

地方自治体における建築物環境計画書制度とCASBEE の動向

中田, 雅陽

(出版者 / Publisher)

法政大学大学院

(雑誌名 / Journal or Publication Title)

大学院紀要 = Bulletin of graduate studies / 大学院紀要 = Bulletin of graduate studies

(巻 / Volume)

74

(開始ページ / Start Page)

167

(終了ページ / End Page)

185

(発行年 / Year)

2015-03-31

(URL)

<https://doi.org/10.15002/00010885>

地方自治体における建築物環境計画書制度と CASBEE の動向

公共政策研究科 公共政策学専攻

博士後期課程 3 年 中 田 雅 陽

概要

地方自治体において地球温暖化対策、環境の保全及び創造、環境への負荷低減などを目的とした環境基本条例、地球温暖化防止条例等が制定され、地球温暖化対策推進計画、環境物品の購入、自動車の使用、事業活動等計画とともに、建築物環境計画書制度、建築物排出削減計画書制度、建築物環境配慮制度、建築物温暖化対策計画書制度¹（以下「建築物環境計画書制度」という。）が設けられた。

建築物環境計画書制度は、建築物の環境に関する総合的対策として、評価システムの CASBEE（建築環境総合性能評価システム）²により、建築物を省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用はもとより、室内の快適性や敷地の内外の環境負荷、景観等への配慮等も含めた建築物の品質について、建築主が建築物の環境性能を総合的に評価し、図面等とともに計画書として地方自治体に提出し、地方自治体が審査及び公表を行う制度である。

建築物環境計画書制度及び CASBEE は、政令指定都市を中心に都道府県でも導入されつつあるが、その内容は地方自治体ごとに異なり、標準型の CASBEE 新築（簡易版）を基に、地方自治体独自の重点項目や評価基準を設定し、重点項目シートを添付などし、そこで星やマスコットなどでレベルを表し可視化を図るなど、独自の建築物環境計画書制度に発展している。

本稿では、都道府県及び政令指定都市で行われている建築物環境計画書制度とその評価システムの CASBEE について、制度を概観したうえで、地方自治体による制度の独自性の実情及びその動向を検証する。

キーワード 地球温暖化対策、建築物環境計画書制度、CASBEE

1. 研究の背景と目的

現在、温室効果ガス排出量の削減のため地球温暖化対策が求められているが、温室効果ガスの総排出量は、業務その他部門（商業・サービス・事務所等）、家庭部門で大幅な伸びを示している。その原因は、床面積や住宅戸数の増加、それに伴う空調・照明設備の増加、オフィスの OA 化の進展、家庭用機器の大型化・多様化等による電力等のエネルギー消費が増加したこととされている³。

そこで、国の施策として、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年 6 月 22 日）」（以下「省エネ法」という。）が制定され、建築物に関しては「建築物に係る措置等」⁴が規定されている。

他方、建築物に係る温室効果ガスの排出量を削減するためには、建築物の利用時によるエネルギーの削減のみではなく、ライフサイクルを考慮した、長寿命、エコマテリアル、省エネルギー・省資源および周辺環境保全のように幅広い範囲での各種性能の確保及び総合的な対応が必要である。そこで、一部の地方自治体では、建築物環境計画書制度、建築物排出削減計画書制度、建築物環境配慮制度、建築物温暖化対策計画書制度など（以下「建築物環境計画書制度」という。）の名称で、建築物の環境性能の拡充を図り、その施策を確実に実施するための制度が制定された。その評価システムとして、建築物環境総合性能評価システム（以下「CASBEE」という。）が使われている。その建築物環境計画書制度の内容は、評価方法や重点項目の設定、表示方法など地方自治体によって異なっている。

建築物の環境配慮に関する先行研究は、技術的な分野では建築学会をはじめ多く行われているが、建築の環境配慮、特に地球温暖化対策の国及び地方自治体の制度や施策については、その蓄積が少ない。建築物の総合

環境性能手法では、村上周三ほかによる「建築物の総合環境性能評価手法（CASBEE）に関する研究」⁵が2002年から行われているが、これらの多くはCASBEEの概要、様々な用途のCASBEEファミリーの説明及びその根拠に関する研究である。地方自治体における先行研究としては、遠藤淳子（2006）⁶の、名古屋市、大阪市、横浜市などの地方自治体における建築物の総合環境評価手法の概要及び建築行政へのCASBEEの活用方策について研究があるが、現在では、これを制度化した都道府県、政令指定都市が増えているところ、同論文では、これらの制度の内容については研究されていない。また、竹川慶及び高口洋人（2013）⁷により、名古屋、大阪市、横浜市、京都府のCASBEE評価実績の分析が行われているが、その分析はランク、BEE等の傾向に留まっている。

本稿では、地方自治体による建築物環境計画書制度及びその制度の評価手法の比較検討を行い、環境政策手法により検討をすることで、地方自治体における建築物の環境に関する制度設計及び環境政策手法の傾向を検証する。

本稿の研究方法は、文献調査及び地方自治体への聞き取り調査⁸により、地方自治体における建築物環境計画書制度の導入状況、手続き等を比較、分類及び分析を行い、環境政策の手法による検証を行うものである。

2. 建築物環境計画書制度及びCASBEEの概要と分析方法

2.1 建築物環境計画書制度の概要

地方自治体においては、地球温暖化対策、環境の保全及び創造、環境への負荷低減などを目的とした地球温暖化防止条例等が制定され、地球温暖化対策推進計画、環境物品の購入、自動車の使用、事業活動等計画⁹とともに建築物環境計画書制度が設けられた。

建築物環境計画書制度は、建築物の環境に関する総合的対策として、建築物を省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用はもとより、室内の快適性や敷地の内外の環境負荷、景観等への配慮等も含めた建築物の品質について、自ら総合的に評価し図面等とともに計画書として地方自治体に提出し、地方自治体が審査及び公表を行う制度である。

建築物環境計画書制度の評価方法は、建築物環境総合性能評価システム（以下「CASBEE」という。）により評価がなされている。また、一部の地方自治体では重要視した項目を特に重点項目として、分かり易く表示した重点項目シートを設けている。また、条例や要綱等で、環境性能表示制度、緩和規定制度、表彰制度などが策定されている。

2.2 CASBEE（建築環境総合性能評価システム）の概要

建築物環境計画書制度の評価手法としては、建築環境総合性能評価システム（CASBEE：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）が使われている。CASBEEは2001年に国土交通省の支援の下、産官学協同プロジェクトとして設置された日本サステナブル・ビルディング・コンソーシアム（建築物の総合環境評価研究委員会）が開発した、建築物に関する総合的な環境性能評価手法である¹⁰。

CASBEEは、現在、建築系として、CASBEE企画、CASBEE新築、CASBEE既存、CASBEE改修とそれらの簡易版がある。他にも、住宅系として、CASBEE戸建-新築、CASBEE戸建-既存や、都市系としてCASBEEまちづくり、CASBEE都市など様々な種類が開発されている¹¹。

建築系のCASBEEでは、建築物を省エネや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価し格付ける方法を用いる。具体的には、図2のとおり建築物の室内環境、機能性、耐久性などのQ建築物の環境品質・性能を、エネルギー、資源などを含んだL建築物の外部環境負荷で割ったものが建築物環境効率（BEE）となる。この環境性能効率を、更にSからCまでの5段階で表す。これらの評価の算出方法の概要を図1、環境性能効率の算出式は図2、及び評価結果の表示方法の例を図3に示す。地方自治体において建築物環境計画書制度の評価システムとして、CASBEE新築（簡易版）又は地方自治体が策定した独自のCASBEE（以下「自治体版CASBEE」という。）が使われている。CASBEE新築（簡易版）¹²は、CASBEE新築を使用する前段階での予備的な簡易評価ツールと

して作成され、評価に要する時間を2時間程度と想定している。また、地方自治体で建築物環境計画書制度のような利用が想定されている。一部の地方自治体ではCASBEE新築（簡易版）をそのまま使用しているが、多くの地方自治体では、CASBEE新築（簡易版）を基に、地方自治体独自の重点項目や評価基準を設定し、重点シートの添付又は直接計画書に、星やマスコットなどでレベルを示し可視化を図るなど、自治体版CASBEEを策定している。

建築物環境効率 BEE

Q 建築物の環境品質・性能

Q1 室内環境
音環境、温熱環境、光・視環境、空気室環境

Q2 サービス性能
機能性、耐用性・信頼性、対応性・更新制

Q3 室外環境（敷地内）
生物環境、まちなみ・景観、地域性・アメニティ

L 建築物の外部環境負荷

LR1 エネルギー
建物熱負荷、自然エネルギー、設備システム、効率的運用

LR2 資源・マテリアル
水資源、非再生資源削減、汚染物質回避

LR3 敷地外環境
地球温暖化配慮、地域環境、周辺環境

図1 建築物環境効率 概要

建築物環境効率 BEE

Q:建築物の環境品質

L:建築物の環境負荷

$$25 \times (SQ:Q \text{の得点} - 1)$$

$$25 \times (5 - SLR:LR \text{の得点})$$

図2 建築物環境効率 算出式

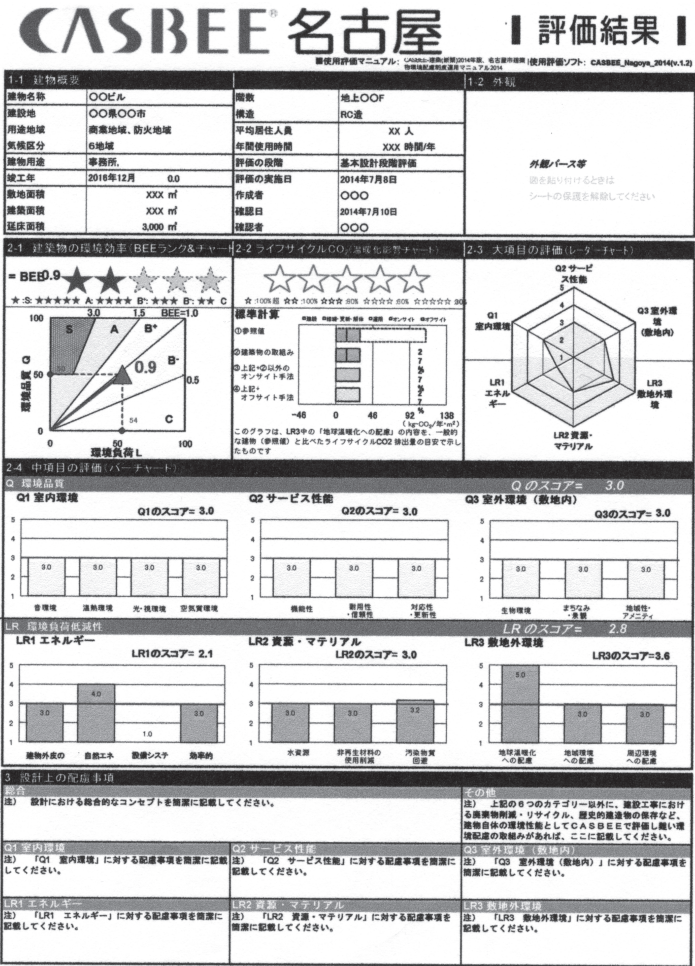


図3 CASBEE 評価結果

2.3 分析方法としての環境政策の手法

本稿において、建築物環境計画書制度及びCASBEE（建築環境総合性能評価システム）が、地方自治体においてどのような活用されているのか、政策手法の観点から分析する方法について説明をしておきたい。

環境政策の手法としては、環境基本計画（平成12年12月22日閣議決定 第2次計画）¹³において、社会経済の環境配慮のための仕組みが、直接的規制手法、枠組み規制的手法、経済的手法、自主的取組手法、情報的手法、手続的手法の考え方が示されていた。しかし、環境基本計画（平成18年4月閣議決定 第3次計画）では、今後の環境政策の展開の方向について記述されることになり、環境配慮の仕組みの項目は無くなっている。

大塚（2002）¹⁴によれば、環境政策の手法は、「総合的手法」として「予防的・長期的視点から環境配慮する上で役立つもの」であり、計画、環境影響評価のようなものをいうとされる。また、「規制的手法」、「誘導的手法」、「合意的手法」、「事後の措置」があり、このうち「誘導的手法」には、市場を用いる手法である「経済的手法」と、情報を用いる手法である「情報的手法」がある。」とされている。

倉坂（2004）¹⁵によれば、政策の目標とプログラムを設定する場面では「計画的手法」、「ターゲット」を動かす場面では「規制的手法」と「経済的手法」、自ら実施する場面では「情報的手法」、「合意的手法」及び「支

援的手法」があるとしている。ここで、当該対策を行うべき主体を「ターゲット」と呼び、ターゲットを動かすための政策手段を解説している。ここで、「計画的手法」とは、目標を設定し、その目標を達成するための手段を総合的に提示する手法とされ、その具体例として環境基本計画、地球温暖化防止行動計画などが挙げられている。次に、ここで挙げられている各手法について説明しておきたい。まず、「規制的手法」とは、罰則などの法的制裁措置をもって、一定の作為（あるいは不作為）を選択することをターゲットに義務づける手法である。また「経済的手法」とは、ターゲットが選択可能な行動の費用と便益に影響を及ぼすことによって、一定の作為（あるいは不作為）が選択されるよう誘導する手法を意味する。また「情報的手法」とは、ターゲットの環境情報が他の主体に伝わる仕組みとすることにより、一定の作為（あるいは不作為）が選択されるよう誘導する手法である。次に「合意的手法」とは、ターゲットがどのような行動を行うかについて事前に合意することを通じて、その実行を求める手法である。最後の「支援的手法」とは、ターゲット、が問題の所在に気づき、何をすべきかを知り、一定の作為（あるいは不作為）を自発的に選択するよう支援する手法とされている。

本稿においては、地方自治体による建築物環境計画書制度で行われている環境政策の手法による分類を用いて、地方自治体の環境政策に対する方向性を検証する。建築物を建設する施主が対策を行う主体が「ターゲット」になるため、手法を「ターゲット」を動かす場面、自ら実施する場面に大別し分類する倉坂氏の手法を採用し、これらのうち4つの手法¹⁶を用いる。以下では、これらの4つの手法を表1に示す。

表1 対策を実施させるための4つの手法

手法	内容
規制的手法	罰則などの法的制裁措置をもって、一定の作為(あるいは不作為)を選択することをターゲットに義務づける手法
情報的手法	ターゲットの環境情報が他の主体に伝わる仕組みとすることにより、一定の作為(あるいは不作為)が選択されるよう誘導する手法
支援的手法	ターゲットが、問題の所在に気づき、何をすべきか知り、一定の作為(あるいは不作為)を自発的に選択するよう、支援する手法
経済的手法	ターゲットが選択可能な行動の費用と便益に影響を及ぼすことによって、一定の作為(あるいは不作為)が選択されるよう誘導する方法

※ 倉坂秀史『環境政策論』(信山社出版、2004)195頁表12-1より筆者が抜粋。

CASBEEは、サステナビリティ推進の実効性のある手法として、「評価システムに基づく市場メカニズムの導入であると言われている」¹⁷。建築物の施主は、CASBEEで評価し、建築物環境計画書等を作成し、地方自治体に届け、公表されることから情報的手法であると位置づけることができるとともに、市場では建築物の環境性能効率やランクにより、不動産の売買や賃貸借時の建築物の環境に関する判断基準となることから経済的手法に繋がっているということができよう。

また、『CASBEE-新築(簡易版)』では、「地方自治体での建築行政にも利用できる。活用する自治体では、気象条件や重点施策等、各地域の事情に合わせ、重み係数などの変更を行い使用することができる。各自治体では、省エネルギー計画書と同様に建築確認申請時に行政への届出を義務付けることで、その地域に建設される建築物の環境性能向上に役立てることができる。」¹⁸とされており、規制的手法として用いることもできる。

3. 建築物環境計画書制度の制定と地域性

3.1 建築物に関する法制度と建築物環境計画書制度

ここでは、建築物の環境に関する法及び条例として、①建築基準法、②省エネ法、③条例等による建築物環境計画書制度について説明しておきたい。

- ① 建築基準法及び建築士法は、建築物の建設などをする上で、建築物の敷地、構造、設備及び用途の最低の基準を定め、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的¹⁹としており、建築物の安全性を確保するため最低基準を定めている。これらの法令は、建築士による設計・

監理、建築主事による図面・検査の独占による認可の制度であり、規制的手法である。しかし、建築基準法等では、地球温暖化である省エネルギーや建築物の環境に関する総合的な対策はとられていない。

- ② 省エネ法は、「内外におけるエネルギーをめぐる経済的社会的環境に応じた燃料資源の有効な利用の確保に資するため、工場等、輸送、建築物及び機械器具についてエネルギーの使用の合理化に関する所要の措置その他エネルギーの使用の合理化を進めるために必要な措置等を講ずることとし、もつて国民経済の健全な発展に寄与することを目的」²⁰としている。そして、建築物の建築をしようとする者等は、「建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び建築物に設ける空気調和設備その他の政令で定める建築設備に係るエネルギーの効率的利用のための措置を確実に実施することにより、建築物に係るエネルギーの使用の合理化に資するよう努めなければならない。」²¹とされ、建築物の地球温暖化防止に関して建築物利用時のエネルギーを削減することを具体的な目的としている。この法律では、工事着工 21 日前に計画書を提出し、完成後も使用エネルギーの報告を定期的に行うことが求められている。従来、対象面積は 2,000 ㎡以上であったが、2009 年から 300 ㎡以上²²となった。また、2014 年からは「省エネルギー性能」に「一次エネルギー消費量基準」が導入され、罰則も強化されている²³。この法律は、年間負荷が一定値以下になるように規定されていることから、規制的方法であり、エネルギーの使用を抑える上では、一定も効果はあるとは考える。しかし、建築物の運用時の年間負荷が対象とされており、建設、解体、補修等の温室効果ガス対策が考慮されていない。

- ③ 一部の自治体では、条例等により建築物環境計画書制度が設けられている。この制度の下では、建築物の運用時のエネルギー削減のみではなく、建築物の設計・建設からの運用時、解体までのライフサイクルにおける二酸化炭素の排出が配慮されている。そして、資源、エネルギー、廃棄物など様々な環境問題に的確に対応した総合的な環境評価を行い、これを公表することで環境性能を自発的に向上させようとしている。ここでは、情報的手法と支援的手法の双方が用いられている。しかし、一部の地方自治体では、規制的手法だけをを用いる傾向にある。

この他、環境基本計画²⁴においては、その第 3 部第 2 章環境保全施策の体系で、地球温暖化対策について建築物の省エネルギー性能の向上など具体的な施策が示されているとともに、生活環境の保全、廃棄物・リサイクル対策など盛り込まれており、計画的手法を用いられている。しかし、建築物を対象とする地球温暖化対策を総合的に法令化したものではなく、また、その評価方法や実施手順は規定されていない。

①建築基準法、②省エネ法、③条例等による建築物環境計画書制度を、手続き等により分類して表 2 に示す。

表 2 国及び地方自治体における建築物に関する地球温暖化対策に関する法等

項目	建築基準法	省エネルギー法	条例 ※2 (建築物環境計画書制度)
対象事項	建物の敷地、設備、用途、構造等の最低基準	エネルギーの使用の合理化に関する所用の措置等	建物の環境性能を総合的に評価
申請手続き	許認可	届出	届出
履行手続	建設・使用禁止、撤去命令、罰則	指示、公表及び命令	指導、助言、勧告、公表
提出先	建築主事	行政庁	行政庁
対象時期	設計・工事	建築物の使用時	設計・工事
評価システム		BELS	CASBEE
制度名	確認申請	省エネ法に基づく届出 建築物省エネルギー性能表示制度	建築物環境計画書制度

※1 各法律等を基に筆者が概要を整理し作成

※2 建築物環境計画諸制度について記述、条例を基にして行われているが、一部自治体では要領等で実施。

3.2 地方自治体における建築物環境計画書等制度の導入状況

地方自治体における最初の建築物環境計画書制度の導入は、2001 年に東京都が、エネルギーの使用の合理化、資源の適正利用等に係る措置についてレーダーチャートを用いて表示する建築物環境計画書制度²⁵を制定した。

その後、建築物の環境に関する評価方法として、2002 年に国土交通省が中心となって、CASBEE が開発さ

3.3 都道府県と政令指定都市の関係

次に、建築物環境計画書制度が導入されている都道府県と政令指定都市の制度の関係について検討する。それは、①統一型、②分離型、③政令指定都市単独型と分類できる。制度の統一性について表4に示す。

まず、①統一化とは、都道府県下は同一のシステムを採用している場合で、静岡県、鳥取県及び熊本県²⁸が該当する。次に、②分離型とは、都道府県と政令指定都市のシステムが異なる場合で、横浜市、川崎市、大阪市、京都市、神戸市、さいたま市及び名古屋市の該当する。ほとんどの場合は、政令指定都市が先行し、その後都道府県が制定するという経緯となっている。最後の③政令指定都市単独型は、県が制度化していない政令指定都市で、単独で制度を策定している場合で、福岡市、札幌市、北九州市、千葉市、新潟市、広島市及びその他の都市の柏市が該当する。また、その内多くの政令指定都市（表の着色部分）では根拠が条例ではなく要綱等により制度化されている。これらの政令指定都市はまだ地球温暖化対策に関する条例等が整備されていないことから、総合的な地球温暖化対策計画の一環では無く、建築物に関する部署が独自に要領等として制度化している。

表4 都道府県及び政令指定都市における制度の統一性²⁹

地方自治体		統一型				分離型						
都道府県	都道府県名	東京	静岡	鳥取	熊本	神奈川		大阪	京都	兵庫	埼玉	愛知
	施行年月	2002.6	2007.7	2010.4	2010.10	2010.4		2006.4	2006.4	2006.10	2009.10	2009.10
政令指定都市	政令指定都市名 (独自制度有)					横浜	川崎	大阪、堺	京都	神戸	さいたま	名古屋
	施行年月					2005.7	2006.10	2004.10	2005.10	2006.8	2009.4	2004.4
	政令指定都市名 (独自制度無)		静岡、浜松			相模原						

地方自治体		政令指定都市単独型						その他
政令指定都市	政令指定都市名	福岡	札幌	北九州	千葉	新潟	広島	柏市
	施行年月	2007.10	2007.11	2007.11	2010.4	2010.4	2010.4	2011.1

※ 平成26年8月時において地方自治体の条例等を参考に筆者が作成

4. 建築物環境計画書制度及び自治体版CASBEEの重点項目

4.1 CASBEEの重点項目

一部の地方自治体は、CASBEEの環境評価項目を基に、地方自治体が特に注視している環境問題について重点項目を定めている。

この重点項目を分かり易くする表示するため、従来の標準型のCASBEE新築（簡易版）から重点項目を取り入れた「評価結果」や別に重点項目シートを追加し、星やマスコットなどでレベルを表し可視化を図るなどの工夫がなされている。例として、名古屋市の重点項目シートを図4に示す。

また、地方自治体の重点項目については、重点項目シート及び評価結果に記載されている重点項目で同様なものを取りまとめたものを一覧表³⁰として表5に示す。このような重点項目を制定している地方自治体は、建築物環境計画書制度を取り入れている都道府県の9の内8（約89%）、政令指定都市では14の内13（約92%）となっている³¹。

CASBEE®名古屋

評価結果

重点項目スコア・結果シート

〇〇ビル

■使用評価マニュアル: CASBEE-建築(新築)2014年版、名古屋市建築物環境配慮制度運用マニュアル

■評価ソフト: CASBEE_Nagoya_2014(v.1.2)

重点項目	評価	全体に対する重み係数	重点項目スコア
1. 温暖化対策			2.7
LR1 エネルギー	2.1	0.4	
LR3.1 地球温暖化への配慮	5.0	0.1	
LR3.2 自然環境への配慮	3.0	0.05	
2. 自然共生			3.1
Q3.1 生物多様性の保全と創出	3.0	0.09	
Q3.3.1 地域性への配慮、伝統性の向上			
Q3.2 まちなみ・景観への配慮	地域性のある材料の使用※1	有	0.009
Q3.3.2 敷地内自然環境の向上			
Q3.3.2 敷地内自然環境の向上	3.0	0.045	
3. 循環型社会			3.0
LR2.1 水資源保護	3.0	0.06	
LR2.2 非再生性資源の使用量削減	3.0	0.18	
LR3.2.3 地域インフラへの負荷抑制 ※2	3.0	0.01875	

結果

1. 温暖化対策

評価点 = 2.7

☆☆☆☆☆

2. 自然共生

評価点 = 3.1

☆☆☆☆☆

3. 循環型社会

評価点 = 3.0

☆☆☆☆☆

重点項目のスコアは以下のように算出している。

重点項目スコア = (評価点 × 全体に対する重み) の総和

全体に対する重みの総和

※1 ここでは、Q3.3.1の評価する取組みのうち評価項目1)2)地域性のある材料の使用 又は、Q3.3.2において評価する取組みのうち評価項目4)地域性のある材料による良好な景観形成 のいずれかでポイントがある場合は「有」、ない場合は「無」を評価した。重点項目スコアの算出における評価点は評価「有」の場合は5、「無」の場合は1とし、重みはQ3.3.1の全体に対する重みに0.2を乗じたものとしている。

※2 ここでは、LR3.2.3のうち、LR3.2.3.3 交通負荷抑制 を勘いたもので評価点及び全体に対する重み係数を算出している。したがって、ここでの評価点はスコアシートにおけるLR3.2.3の評価点とは異なるものである。

図4 重点項目シート

これらの項目をみると、省エネルギー対策のみではなく、循環型社会形成やヒートアイランド対策、バリアフリー、耐震性能、地産品の使用などにも広がっている。特に、都道府県と政令指定都市を通して、地球温暖化対策、CO₂削減、ヒートアイランド対策などの地球温暖化対策に関する項目や緑化対策の項目が多く見られる。一方、地域材・地産品の使用は都道府県に限られ、長寿化対策、まちなみ・景観は政令指定都市のみに見られる項目となっている。

表5 地方自治体 重点項目一覧表

重点項目	都道府県								政令指定都市															
	京都	大阪	静岡	埼玉	愛知	神奈川	鳥取	熊本	名古屋	大阪	横浜	京都	神戸	川崎	福岡	札幌	北九州	新潟	広島	柏	堺			
地球温暖化対策			○		○	○			○		○			○			○		○	○				
CO ₂ 削減		○		○				○		○														○
省エネルギー対策		○								○						○	○							○
自然エネルギー	○						○											○						
循環型社会形成								○	○					○			○	○						
長寿化対策											○				○			○	○					
ヒートアイランド対策		○				○				○				○					○					○
緑化対策、緑の保全・回復		○	○	○	○		○			○				○		○								○
まちなみ、景観											○		○					○		○				
ユニバーサルデザイン、バリアフリー			○										○				○							
地震対策、耐震性能			○										○					○						
自然共生、自然環境の保全			○														○							
地域材、地産品の使用	○				○		○	○																
その他					○			○				○				○		○		○			○	○

※ 本表は平成26年8月現在の地方自治体版CASBEEを基に筆者が作成。
また、重点項目は類似の名称のものをまとめて一覧表にした。

4.2 CASBEE スコアシート重点項目

次に、自治体版 CASBEE における重点項目にどのような傾向があるかを検討するため、その CASBEE スコアシートにおける重点項目の傾向について述べる。自治体版 CASBEE における環境項目及び重み係数を、別紙1及び別紙2に示す。その中で着色した部分は、重点項目を表す³²。

重点事項への採用が多い項目は、Q3 室外環境（敷地内）の1 生物環境の保全と創出で、都道府県では7の内6（約90%）、政令指定都市では13の内12（約92%）、合わせて20の内18（約90%）となっている。次に多いのは、同じくQ3 室外環境（敷地内）の3 地域性・アメニティへの配慮、3.2 敷地内温熱環境の向上と、LR1 エネルギーの1 建築の熱負荷抑制で、都道府県では7の内4（約57%）、政令指定都市では13の内9（約69%）、合わせて20の内13（約65%）となっている。採用されている重点項目の地方自治体数との割合で高い順から1番から15番までを、表6に示す。

この表から、重点項目で多い項目は、Q3 室外環境（敷地内）、LR1 エネルギー及びLR3 敷地外環境などであることがわかる。また、重点事項で、地球温暖化対策以外で着目すべき項目は、バリアフリー、節水、自然エネルギー、躯体の耐用年数などである。

他方、重点項目としてあまり上がらなかったのは、1 音環境、4 空気室環境、1.2 心理性・快適性、1.3 維持管理、2.4 信頼性、LR2 3 汚染物質含有材質の使用回避、3 周辺環境への配慮などの項目である³³。

表 6 自治体版 CASBEE の重点項目

項目				都道府県		政令指定都市		合計	
順位	大項目	中項目	小項目	該当数/全数	率(%)	該当数/全数	率(%)	該当数/全数	率(%)
1	Q3室外環境(敷地内)	1生物環境の保全と創出		6/7	85.7	12/13	92.3	18/20	90.0
2	Q3室外環境(敷地内)	3地域性・アメニティへの配慮	3.2敷地内温熱環境の向上	4/7	57.1	9/13	69.2	13/20	65.0
2	LR1エネルギー	1建築の熱負荷抑制		4/7	57.1	9/13	69.2	13/20	65.0
4	LR3敷地外環境	2地域環境への配慮	2.2温熱環境悪化の改善	4/7	57.1	8/13	61.5	12/20	60.0
5	Q3室外環境(敷地内)	2まちなみ・景観への配慮		3/7	42.9	8/13	61.5	11/20	55.0
5	LR1エネルギー	3設備システムの高効率化		4/7	57.1	7/13	53.8	11/20	55.0
5	LR3敷地外環境	1地球温暖化への配慮		4/7	57.1	7/13	53.8	11/20	55.0
8	Q1室内環境	2温熱環境	2.1室温制御 3外皮性能	4/7	57.1	5/13	38.5	9/20	45.0
9	Q2サービス性能	1機能性	1.1機能性・使いやすさ 3バリアフリー	2/7	28.6	5/13	38.5	7/20	35.0
9	LR1エネルギー	2自然エネルギー利用		3/7	42.9	4/13	30.8	7/20	35.0
9	LR2資源・マテリアル	1水資源の保護	1.1節水	3/7	42.9	4/13	30.8	7/20	35.0
12	Q2サービス性能	2耐用性・信頼性	2.2部品・部材の耐用年数 1躯体材料の耐用年数	1/7	14.3	5/13	38.5	6/20	30.0
12	LR1エネルギー	2自然エネルギー利用	2.1自然エネルギーの直接利用	1/7	14.3	5/13	38.5	6/20	30.0
12	LR1エネルギー	2自然エネルギー利用	2.2自然エネルギーの変換利用	1/7	14.3	5/13	38.5	6/20	30.0
12	LR2資源・マテリアル	2非再生性資源の使用量削減	2.3躯体材料におけるリサイクル材の使用	3/7	42.9	3/13	23.1	6/20	30.0

※ 平成26年8月時において各自治体版CASBEE等を参考に筆者が作成

5. 建築物環境計画書制度の手続

建築物環境計画書制度は、地方自治体により、①提出の時期、②対象範囲及び対象面積、③対象面積、④審査方法、及び、⑤履行手段の手続も異なっている。以下では、地方自治体ごとの手続の内容を分類、比較し、環境政策の手法で分析し、その方向性を述べる。

5.1 提出の時期

建築物環境計画書の地方自治体への提出時期については、建築物の確認申請前の21日又は10日と、工事着手前21日までの提出方法に分かれる。提出時期及び提出期限³⁴につき、各地方自治体を分類したものを表7に示す。

工事着手前の21日までに提出する場合は、省エネ法の提出期間などを参考に決められている。横浜市及び川崎市は、神奈川県に合わせ、工事着手前から確認申請前の21日前に変更となっている。この理由は、工事着手前より確認申請の前の方が、指導を行い設計内容に反映させることが容易であるからであり、支援的手法から規制的手法へ傾向していると考ええる。

表 7 建築物環境計画書の提出時期

提出時期	提出期限	都道府県	政令指定都市
確認申請前	21日	神奈川県	横浜市、川崎市
確認申請前	10日		新潟市
工事着手前	21日	京都府、大阪府、兵庫県、静岡県、埼玉県、愛知県、鳥取県、熊本県	名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、福岡市、札幌市、北九州市、さいたま市、千葉市、広島市、堺市、(柏市:その他)

※ 平成26年8月時において地方自治体の条例等を参考に筆者が作成

5.2 対象範囲と対象面積

対象範囲³⁵及び対象面積の区分は、提出義務と任意提出により大別される。提出義務が定められている場合の対象範囲及び対象面積と地方自治体を表8に、任意提出にとどまる場合については表9に示す。

提出義務の場合は、まず面積は、福岡市が5,000㎡で、その他の地方自治体は2,000㎡に分かれている。そ

の対象面積の設定は、地方自治体のそれぞれの地域の提出棟数及び延床面積からおおまかに半数を超える程度になるように設定した場合や、省エネ法の対象面積を参考に設定された場合がある³⁶。また、政令指定都市の一部では、県条例の制定後、県条例に合わせて対象面積を下げた場合や、CASBEE 新築（簡易版）の改定に合わせて対象面積を下げる場合がみられ、5,000 m²から 2,000 m²の変更がなされ、その規制対象が広がっている。

また、提出義務の場合は、対象範囲が新築、増築の場合がほとんどで、床面積が増となる場合が対象となっている。なお、戸建て住宅は対象から除かれている。

表 8 提出義務の対象範囲と対象面積

対象範囲	対象面積	都道府県	政令指定都市
新築、増築、改築	5, 000m ² 以上		福岡市
新築、増築、改築	2, 000m ² 以上	京都府、大阪府、兵庫県、静岡県、埼玉県、愛知県※、神奈川県、鳥取県、熊本県	大阪市、京都市、神戸市、福岡市、札幌市、北九州市、さいたま市、千葉市、新潟市、広島市、堺市、(柏市:その他)
新築、増築	2, 000m ² 以上	京都府	名古屋市 ※、

※ 平成26年8月時において地方自治体の条例等を参考に筆者が作成
愛知県、名古屋市は2, 000m²を超えるものが対象

一方、地方自治体の一部では、提出義務に加え、任意提出の場合も受付け公表を行っている。任意提出では、対象面積及び対象範囲を広げ、新築、増築及び改築に、既設や戸建て住宅を含める場合もある。また、戸建の住宅の場合は、CASBEE 戸建てを基に新たな基準を策定している。

任意提出の場合は、提出義務に加え、対象面積、対象など幅広く範囲を拡大していることから、情報的手法及び支援的手法に加え、戸建住宅などは経済的手法を用いる傾向にあると考えられる。

表 9 任意 対象面積と追加項目

対象範囲	対象面積	都道府県	政令指定都市
新築、増築、改築	2, 000m ² 未満	静岡県、愛知県(2,000m ² 以下)	名古屋市((2,000m ² 以下)、横浜市、京都市、川崎市、千葉市、広島市
新築、増築、改築	300m ² 以上 2, 000m ² 未満	大阪府(新築・増築、既存は300m ² 以上)、 神奈川県、鳥取県、熊本県	大阪市(新築・増築、既存は300m ² 以上)、 札幌市、堺市
新築、増築、改築	5, 000m ² 以上		福岡市
戸建て (独自のCASBEE制定)	—	大阪府、愛知県、熊本県	名古屋市、京都市、柏市、堺市

※ 平成26年8月時において自治体版CASBEE等を参考に筆者が作成

5.3 審査方法

地方自治体により、審査方法及びランクの指導にも違いがみられる。審査方法については、条例、CASBEEで規定されており、これを表 10 で示す。

名古屋市では、提出書類に図面等の添付の必要が無く、内容の具体的な指導を行っていない。他の地方自治体では、図面等を添付し審査するが、地球温暖化対策の具体的内容を審査・指導するかどうかにより対応は分かれている。

内容の具体的審査において、兵庫県、愛知県、鳥取県、熊本県及びさいたま市では条例、要綱等にランクを明示し指導している。これは、2009 年以降に条例等を制定した地方自治体に多く見られ、規制的手法への傾向にあると考える。また、他の地方自治体ではランクを明示せずに、口頭でお願いする場合³⁷もある。

本来、建築物環境計画書制度は、建築主に自己評価で計画書等を作成・届出させることで、自主的取り組みを求め、地方自治体で公表することで、環境に配慮された建築物が評価される市場の形成を期待し、環境性能

を向上させる趣旨であることから、これまでは情報的手法及び支援的手法が主であったと考えられる。しかし、各地方自治体は、図面等で内容の審査を行い、指導等で環境性能の向上を図っている。さらに、一部の自治体では、ランクを明示し指導等を行っていることから、規制的手法への傾向があると考えられる。

表 10 ランク指導

自治体種類	自治体名	内容
都道府県	兵庫県	B＋ランク以上の評価ランクとなるよう指導
都道府県	愛知県	B＋未満の場合、指導又は助言、A以上を推薦
都道府県	鳥取県	B-,Cの場合は指導、重点項目30点以下指導
都道府県	熊本県	B＋以上を指導、A以上を推薦
政令指定都市	さいたま市	B－に満たない場合は指導、助言

※ 平成26年8月時において自治体版CASBEE等を参考に筆者が作成

5.4 履行手段

建築物環境配慮計画書制度は、その履行手段及び、これを定める法源（条例、要綱等）により分類することができる。規制的手段³⁸と条例等の根拠により地方自治体を分類したものを表 11 に示す。

根拠条例を策定したほとんどの地方自治体では、指導、助言、勧告を行なえるようになっている。さらに埼玉県、京都府、神戸市及び広島市では立ち入り検査を行えるようになっているが、これは建築主等の承認を得て現地を確認するなどとしている³⁹。

一方、要綱を根拠としている福岡市、北九州市、千葉市及び新潟市では、助言のみに留まっている。

履行手段は、基本的には指導、助言であり、支援的手法である。勧告、公表、立入検査等では規制的手法の傾向にあると言える。しかし、現在は、立ち入り検査も違法行為等の摘発のための強制力を生じるものと考えられておらず、支援的手法から規制的手法への移行への過渡期にあると考えられる。

表 11 履行手段

根拠	規制的手段	都道府県	政令指定都市
条例	指導、助言、勧告、公表、立入検査等		京都市、神戸市、広島市
条例	指導、助言、勧告、公表	京都府、大阪府、静岡県、神奈川県、熊本県	大阪市、横浜市、川崎市、札幌市、堺市
条例	指導、助言、勧告	兵庫県、愛知県、鳥取、	名古屋市、さいたま市
条例	指導、助言		柏市
条例	勧告、公表、立入検査等	埼玉県、	
要綱等	助言		福岡市、北九州市、千葉市、新潟市

※ 平成26年8月時において地方自治体の条例等を参考に筆者が作成

6. その他の制度

地方自治体は、建築物環境計画書制度以外に、①建築性能表示制度、②緩和規定制度、③表彰制度などを、条例等に基づき環境に関する様々な取組を行っている。

6.1 建築性能表示制度

政令指定都市を中心に、建築物環境性能表示制度が設けられている。この制度は、マンションなどの販売、

賃貸物件において、星やマスコットなどでレベルを表したラベリングを、広告等で掲載及び表示する制度⁴⁰である。義務又は任意で行うかについては地方自治体により対応が異なっている。

各地方自治体の制度を、表 12 に示す。この制度は、地方自治体からすれば支援的手法であり、施主から見れば情報的手法であり、条例等で義務化されれば規制的手法となる。また、マンション購入等を行う人にとって、情報的手法とともに購入の価値判断に結びつくことから経済的手法の側面もあると考える。

表 12 建築性能表示制度

自治体種別	自治体名	制度名	義務・任意	対象面積等	対象内容
都道府県	大阪府	建築物環境性能表示	義務	2,000m ² 以上	販売、賃貸を目的とした建物
都道府県	神奈川県	建築物環境性能表示	義務	2,000m ² 以上	販売、賃貸を目的とした建物、3年以内
都道府県	熊本県	くまもと環境配慮建築物マーク表示制度	任意	提出を行った建物	
政令指定都市	大阪市	建築物環境性能表示	義務	2,000m ² 以上	
政令指定都市	横浜市	建築物環境性能表示	義務	2,000m ² 以上	
政令指定都市	京都市	建築物環境性能の表示	義務	2,000m ² 以上	
政令指定都市	神戸市	すまいの建築物環境性能表示	義務	2,000m ² 以上	集合住宅等で販売又は賃貸を目的とした建物
政令指定都市	川崎市	分譲共同住宅環境性能表示	義務	2,000m ² 以上	
政令指定都市	福岡市	建築物環境性能表示	任意	提出を行った建物	特定建物の販売又は賃貸を目的
政令指定都市	堺市	建築物環境性能表示	義務	2,000m ² 以上	販売、賃貸の建物
その他	柏市	建築物環境性能表示	義務	提出を行った建物	販売する建物

※ 平成26年8月時において地方自治体の条例及び自治体版CASBEEを参考に筆者が作成

6.2 緩和規定制度

総合設計制度⁴¹において、大阪市と横浜市では CASBEE のランクが許可要件になっている。また、埼玉県と名古屋市では、ランクが高い建物では、容積率の緩和が行われている。その具体的な内容は、表 13 に示す。

総合設計制度に関して緩和規定を設けている場合は、支援的手法であり、具体的に緩和され経済的になれば経済的手法であると考え。他方、一定のランクが許可要件であれば規制的手法の傾向にあると考える。

表 13 緩和規定制度

自治体種類	自治体名	内容
都道府県	埼玉県	総合設計制度による容積率の緩和(10～20%)
政令指定都市	名古屋市	容積率、Sランクで250%(通常200%)まで緩和
政令指定都市	大阪市	B＋以上で、総合設計制度適用許可
政令指定都市	横浜市	A以上で、総合設計制度適用許可
政令指定都市	千葉市	総合設計許可取扱に届出必要

※ 平成26年8月時において自治体版CASBEE等を参考に筆者が作成

6.3 表彰制度

大阪府、静岡県、京都市、堺市などでは、建築物、事業者又は建設関連団体に対して表彰制度を設けている。他の地方自治体でも、建築物単独では無く、地球温暖化防止に関する業績があった事業者、団体等を表彰する制度があり、啓発を目的としていることから支援的手法として捉えることができる。

7. 結論と今後の課題

本稿では、建築物環境計画書制度及び自治体版 CASBEE における重点項目及び運用実態について、各地方

自治体を分類し、環境政策手法による分析を行った。

建築物環境計画書制度及び自治体版 CASBEE の導入率は、都道府県では約 19% で、政令指定都市では約 90% であり、政令指定都市を中心に普及されているが、都道府県では約 60% で何らの対応もされていない。

各地方自治体での重点事項を見ると、地球温暖化対策、省エネルギー対策のみではなく、循環型社会形成やヒートアイランド対策、まちなみ・景観、バリアフリー、耐震性能、地産品の使用などにも広がっている。特に、緑化対策やヒートアイランド対策について重要視している地方自治体が多かった。

重点事項への採用が多い項目は、Q 3 室外環境（敷地内）、L R 1 エネルギー及び L R 3 敷地外環境などである。また、バリアフリー、節水、自然エネルギー、躯体の耐用年数なども地方自治体の重要事項とされていた。一方、1 音環境、4 空気室環境、1.2 心理性・快適性、1.3 維持管理、2.4 信頼性、LR2 3 汚染物質含有材質の使用回避、3 周辺環境への配慮などの項目は重要視されていなかった。

建築物環境計画書制度の運用実態の分析からは、提出日及び義務の対象面積に関して、支援的手法から規制的手法への傾向が見られる。その一方で、任意の対象面積の拡大、戸建住宅の制度などの支援的手法も強化されている。ランク指導及び履行手段の強化も行われ、支援的手法から規制的手法への傾向がみられる。

他方、建築性能表示制度、緩和規定制度、表彰制度などが多くの地方自治体で行われるようになり、支援的手法及び情報的手法は強化されている。また、環境性能評価をアピールする事や緩和規定により経済的手法に繋がるものも見られる。

これらのことから、建築物環境計画書制度及び自治体版 CASBEE の義務的運用を強化することで、本来の情報的手法及び支援的手法から建築基準法、省エネ法と同様な規制的手法の傾向が見られる。一方、任意の対象面積、対象部分が拡大され、建築性能表示制度等の新たな制度を加えることで、情報的手法が強化されているといえる。また、不動産売買の評価に利用されることで、経済的手法として用いられている傾向も見られる。これらのことから、地方自治体は、自治体版 CASBEE を活用することで、地球温暖化対策とともに他の環境問題対策についても向上させようとしている。また、地方自治体ではどこまで規制的手法に組み込むか、情報的手法、支援的手法及び経済的手法で活用するのが模索されているとも言える。

今後は、建築物環境計画書制度及び自治体版 CASBEE を地方自治体が活用して、地球温暖化対策を始め地方自治体が抱える様々な建築物に関する環境問題についての評価システムとして向上させていくことが望ましいと考える。

今後の課題としては、自治体版 CASBEE は、制定されてから 10 年が過ぎ、幾度かの改定が行われ、実績データも蓄積されたため、変遷の経緯の分析と公表されたデータの実績評価が考えられる。そこで、この改正過程と実績の分析による研究が、地方自治体の環境政策手法の向上のため有意義であると考えられる。

-
- 1 これらの制度は、地方自治体により名称が異なっているが、本稿では、東京都に合わせて「建築物環境計画書制度」と総称する。
 - 2 CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) は建築物環境総合性能評価システムで、その詳細は、2.2 を参照のこと。
 - 3 国立環境研究所発表「2008 年度（平成 20 年度）の温室効果ガス排出量（確定値）について」（2010.4.15）を参照のこと。
 - 4 「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」の第五章建築物に係る措置等を参照のこと。
 - 5 村上ほか「建築物の総合環境性能評価手法（CASBEE）に関する研究（その 1 ～ 123）」（建築学会学術講演梗概集、2002 年～ 2014 年）において、各種 CASBEE の概要及び開発時の検討などを継続的に発表しており参照のこと。
 - 6 遠藤淳子ほか「自治体版 CASBEE の概要、建築物総合環境性能評価システムの開発（その 3）」日本建築学会技術報告集第 23 号（日本建築学会、2006 年）237-240 頁。
 - 7 竹川慶内ほか「自治体版 CASBEE による評価実績に関する調査研究」日本建築学会技術報告集第 19 巻第 43 号 1027-1030 頁。
 - 8 本稿は、各地方自治体のホームページに掲載されている条例、CASBEE 等から、各項目を抜粋し整理し比較して分析している。また、その運用については、地方公共団体の担当者に聞き取り調査を行った。
 - 9 地方自治体の地球温暖化対策に関する条例等には、概ね地球温暖化対策推進計画が設けられるようになっており、その基で環境物品の購入、自動車の使用、事業活動等計画等があり、その一環として建築物に係る措置等として建築物環境計画書制度及び CASBEE の制度が定められている。
 - 10 日本サステナブル・ビルディング・コンソーシアム『建築物総合環境性能評価システム CASBEE 新築（簡易版）評価マニュアル（2010 年版）』（財団法人建築環境・省エネルギー機構、2008 年）237-240 頁。
 - 11 同上 5 頁以下。

- 12 CASBEE 新築（簡易版）は、2014 年 5 月に、従来の CASBEE 新築と統合され、CASBEE 建築（新築）と改定された。しかし、まだ、自治体版 CASBEE は改定されておらず、2010 年度版が基本となっている。このため、CASBEE 新築（簡易版）と自治体版 CASBEE を比較するうえでも、CASBEE 新築（簡易版）を使用する。
- 13 環境省「環境基本計画＜環境の世紀の道しるべ＞」（2001 年）27 頁以下。
- 14 大塚直『環境法＜第 2 版＞』（有斐閣、2002 年）77-131 頁。
- 15 倉坂秀史『環境政策論』（信山社出版、2004 年）195-242 頁。
- 16 倉坂氏の「対策を実施させるための 5 つの手法」となっているが、その内、合意的手法は本稿で取り上げないために 4 つに手法に限定する。
- 17 日本サステナブル・ビルディング・コンソーシアム『建築物総合環境性能評価システム CASBEE 新築（簡易版）評価マニュアル（2010 年版）』（財団法人建築環境・省エネルギー機構、2010 年）208 頁以下。
- 18 同上 210 頁以下。
- 19 建築基準法第 1 条。
- 20 エネルギーの使用の合理化等に関する法律 第 1 条。
- 21 エネルギーの使用の合理化等に関する法律 第 72 条。
- 22 エネルギーの使用の合理化等に関する法律施行令第 15 条。
- 23 省エネ法の評価システム BELS（Building Energy efficiency Labeling System：建築物省エネルギー性能表示制度）は制度ができたばかりで法制度化はされていない。
- 24 環境省「環境基本計画＜環境の世紀の道しるべ＞」（2001 年）126 頁以下。
- 25 「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」による東京都建築物環境計画書制度を参照のこと。
- 26 表 3 を参照のこと。
- 27 東京都の制度は CASBEE を使用していないため、次章の 4. 以降では、自治体版 CASBEE とは区別して、比較検討の対象とはしない。
- 28 静岡県は静岡市、浜松市が政令指定都市であるが、県のシステムが施行され、政令指定都市で受付、公表を行っている。鳥取県、熊本県に政令指定都市はなく、県下の他の地方自治体からも独自の制度がないことで県のシステムが県全域で施行されている。
- 29 表において、大阪市・堺市の施行年度は大阪市で、堺市は 2011 年施行で、唯一大阪府のほうが早く施行している。
- 30 重点項目シート及び評価結果等に溶け込んでいる重点項目を、名前が異なっても、意味が近いものでまとめて集計した。そのため、地球温暖化、CO2 対策、省エネルギー対策については同様な対策と考えられるが大阪府内では CO2 削減と省エネルギー対策と分かれていたため、項目の名称のみで分けた。内容については、4.2「スコアシートの重点項目」を参照のこと。
- 31 柏市は、政令指定都市では無いが、今後、都道府県と政令指定都市との区分では政令指定都市に含み検討を行う。
- 32 別紙 1 及び別紙 2 は、CASBEE 新築（簡易版）及び自治体版 CASBEE の環境評価項目（大、中、小）とその各項目の重み係数を並べたものである。項目（小）の重み係数に 5 段階の評価の数字をかけ、それぞれ中項目、大項目の比率で合計されていく。薄い色の部分が重点項目を示している。色の濃い部分（静岡県、札幌市）は CASBEE のベースが古いバージョンのため項目が合っていないため除いている。
- 33 重点項目として、地方自治体に取り上げられない又は 1 つの場合の地方自治体を挙げている。
- 34 提出期限は、工事の着手前の段階によって分かれる。建築物は工事着手前に確認申請を提出し許可が下りて初めて着工ができる。提出期限はこれらの行為を起こす前の日数とした。そのため、確認申請前では CASBEE 等の結果をもって図面を修正し、確認申請を行うこととなり時間はかかるものの設計に反映させやすくなる。
- 35 新築は新たに建物を建てる場合で、増築は既設建物に新たに建物を接続して建てる場合で、改築は同じ場所に建て替える場合で、それぞれが新たに建物を建てる場合である。一方、既設は工事しない場合で、現状のものをそのまま評価することになる。
- 36 一部地方自治体の担当者のヒアリングの意見から抜粋。
- 37 一部地方自治体の担当者のヒアリングの意見から抜粋。
- 38 規制的手段としたが、実際は指導、勧告、公表のみで罰則としては限界がある。ただ、施主等が自ら自主的に検討することから、支援的手法と情報的手法が強く、規制的手法への方向性ではない面もあると考える。
- 39 一部地方自治体の担当者のヒアリングの意見から抜粋。
- 40 多くの地方自治体では、分譲マンション又は賃貸マンション等の不動産の評価が対象であり、義務又は任意で、広告等へは掲載であり、現場の仮囲いをなどに掲げる場合を表示とした。
- 41 総合設計制度とは、市街地環境の改善を図るための都市計画制度で、広場や保蔵などの公開空地を設けることで、容積率や高さ制限の緩和を受け、大規模な建築物の設計を促進しようとするものである。地方自治体が許可する要件として CASBEE による一定のランク以上を課している。

別紙1

凡例

	:	配慮項目が異なるもの
	:	重点項目に使用されている配慮項目及び重み係数

163

別紙2

凡例

	:	配慮項目が異なるもの
	:	重点項目に使用されている配慮項目及び重み係数

164

自治体版CASBEE及び関連条例等 一覧表

別紙3

自治体種類	自治体名	条例	要綱等	制度	CASBEE種類	CASBEEの構成 CASBEE重点項目シート等	基本CASBEE年度	備考
都道府県	東京都	都民の健康と安全を確保する環境に関する条例		建築物環境計画書制度	条例独自システム			
都道府県	京都府	京都府地球温暖化対策条例		特定建築物排出削減計画書制度	CASBEE新築(簡易版)	CASBEE新築(簡易版)	CASBEE新築(簡易版)	
都道府県	大阪府	大阪府温暖化の防止等に関する条例		建築物の環境配慮制度	CASBEE新設(簡易版)	重点項目シート	2010	
都道府県	兵庫県	環境の保全と創造に関する条例		建築物環境性能評価指針	CASBEE新設(簡易版)		CASBEE新築(簡易版)	
都道府県	静岡県	静岡県地球温暖化防止条例		静岡県建築物環境配慮制度	CASBEE静岡	重点項目について環境配慮概要	2007	
都道府県	埼玉県	埼玉県地球温暖化対策推進条例		埼玉県建築物環境配慮制度	CASBEE埼玉	重点項目シート	2010	
都道府県	愛知県	県民の生活環境の保全等に関する条例	特定外建築物環境配慮計画の提出に関する要綱	愛知県建築物環境配慮制度	CASBEEあいち		2010	
都道府県	神奈川県	神奈川県地球温暖化対策推進条例		神奈川県建築物温暖化対策計画書制度	CASBEEかながわ	重点項目	2010	
都道府県	鳥取県	鳥取県地球温暖化対策条例		鳥取県建築物環境配慮計画制度	CASBEEとっとり		2007	
都道府県	熊本県	熊本県地球温暖化の防止に関する条例		熊本県建築物環境配慮制度	CASBEE熊本	性能表示	2010	
政令指定都市	名古屋市中区	市民と健康と安全を確保する環境保全に関する条例		名古屋市区建築物環境配慮制度	CASBEE名古屋	評価結果	2010	
政令指定都市	大阪市	建築物の環境配慮に関する条例	大阪市区建築物総合環境評価に関する取扱要綱	大阪市区建築物総合環境評価制度	CASBEE大阪	結果シート[重点評価]	2010	
政令指定都市	横浜市中区	横浜市区生活環境の保全等に関する条例		横浜市区建築物環境配慮制度	CASBEE横浜	評価結果	2010	
政令指定都市	京都市	京都市地球温暖化対策条例		特定建築物排出削減計画書	CASBEE京都	独自システム評価結果	2010	
政令指定都市	神戸市	神戸市区建築物における環境配慮の推進推進に関する条例	神戸市区建築物の総合環境配慮に関する要綱(施行規則)	神戸市区建築物総合環境評価制度	CASBEE神戸	すまいの環境性能結果シート	2010	
政令指定都市	川崎市	川崎市区公営防止等生活環境の保全に関する条例		川崎市区建築物環境配慮制度	CASBEE川崎	重点項目について環境配慮概要	2010	
政令指定都市	福岡市		福岡市区建築物環境配慮に関する指導要綱	福岡市区建築物環境配慮制度	CASBEE福岡	評価結果	2010	
政令指定都市	札幌市	札幌市区生活環境の確保に関する条例		札幌市区建築物環境配慮制度	CASBEE札幌		2007	
政令指定都市	北九州市		北九州市建築物の総合環境性能評価に関する要綱	北九州市建築物総合環境性能評価制度	CASBEE北九州	評価結果	2010	
政令指定都市	さいたま市	さいたま市建築物環境配慮制度		さいたま市建築物環境配慮制度	CASBEEさいたま		2010	
政令指定都市	千葉市		千葉市区建築物の環境配慮に関する要綱	千葉市区建築物環境配慮制度	CASBEE新設(簡易版)		CASBEE新築(簡易版)	
政令指定都市	新潟市		新潟市区建築物の環境配慮に関する指導要綱	新潟市区建築物総合性能評価制度	CASBEE新潟	評価結果	2010	
政令指定都市	広島市	広島市区地球温暖化対策等の推進に関する条例		広島市区建築物環境配慮制度	CASBEE広島	CASBEE広島における重点項目の環境配慮設計概要	2010	
政令指定都市	堺市	大阪府条例を根拠	堺市区建築物の総合環境配慮に関する要綱	堺市区建築物の総合環境配慮制度	CASBEE堺	堺市重点項目の入力用シート	2010	
その他	柏市	柏市地球温暖化対策条例		柏市建築物環境配慮制度	CASBEE柏	評価結果	2010	