

さいたま市告示第543号

さいたま市生活環境の保全に関する条例（平成20年さいたま市条例第46号）第14条の規定に基づき、特定建築物の新築等をしようとする者が当該建築物に係る環境への負荷の低減を図るために配慮すべき措置等に関する指針を次のとおり定めたので、告示する。

令和5年3月27日

さいたま市長 清水 勇人

1 建築物の環境配慮事項

(1) 建築物の環境品質・性能の向上

建築主は、建築物を使用する者にとって重要な室内環境や室外環境、建築物の長寿命化のために必要な維持管理のしやすさ及び耐久性などについて、建築物の環境品質・性能の向上を図るため、次に掲げる項目を実施するものとする。

ア 室内環境の向上

配慮項目	配慮する内容
1 音環境の向上	騒音、遮音、吸音
2 温熱環境の向上	室温制御、湿度制御、空調方式
3 光・視環境の向上	昼光利用、グレア対策、照度、照明制御
4 空気質環境の向上	発生源対策、換気、運用管理

イ サービス性能の向上

配慮項目	配慮する内容
1 機能性の向上	機能性・使いやすさ、心理性・快適性、維持管理
2 耐用性及び信頼性の向上	耐震・免震、部品・部材の耐用年数、信頼性
3 対応性及び更新性の向上	空間・荷重のゆとり、設備の更新性

ウ 室外環境（敷地内）保全・向上への配慮

配慮項目	配慮する内容
1 生物環境の保全と創出	生物資源の保全と復元、生物資源の管理と利用、緑の確保
2 まちなみ及び景観への配慮	まちなみへの調和、良好な景観の形成
3 地域性及びアメニティへの配慮	地域性の配慮・快適性の向上、敷地内温熱環境の向上

(2) 建築物の環境負荷の低減

建築主は、建築物が敷地外に対して及ぼす大気汚染や騒音、エネルギー、資源消費及び廃棄物などによる環境への負荷の低減を図るため、次に掲げる項目を実施するものとする。

ア エネルギー使用の合理化

配慮項目	配慮する内容
1 建築物の熱負荷抑制	外壁や窓などの断熱性の向上など
2 自然エネルギー利用	自然エネルギーの直接、変換利用
3 設備システムの高効率化	空調、換気、照明、給湯、昇降機設備の効率化
4 効率的運用	モニタリング、運用管理体制

イ 資源の適正な利用

配慮項目	配慮する内容
1 水資源保護	節水、雨水利用・雑排水等利用
2 非再生性資源の使用量削減	材料使用量の削減、躯体材料におけるリサイクル材の使用、非構造材料におけるリサイクル材の使用、持続可能な森林から産出された木材、既存建築躯体等の継続使用、部材の再利用可能性向上への取組み
3 汚染物質含有材料の使用回避	有害物質を含まない材料の使用、フロン・ハロンの回避

ウ 敷地外環境の保全

配慮項目	配慮する内容
1 地球温暖化への配慮	ライフサイクルCO ₂ 排出量の削減
2 地域環境への配慮	大気汚染防止、温熱環境悪化の改善、地域インフラへの負荷抑制
3 周辺環境への配慮	騒音、振動及び悪臭の防止、風害、砂塵及び日照障害の抑制、光害の抑制

2 環境性能の評価方法

建築物に係る環境品質・性能の向上及び環境負荷の低減について、配慮すべき事項に関する環境性能の評価方法は、市長が別に定める建築物環境配慮計画作成マニュアルに規定する建築物の総合的な環境性能を評価する方法を用いて行うものとする。

3 性能表示基準

建築物のうち、その全部又は一部が構造上数個の部分に区分され、それぞれの部分を独立して住居の用に供することができる建築物（以下「特定マンション」という。）について、建築物環境配慮計画における環境への配慮に係る性能の評価の表示（以下「マンション環境性能表示」という。）に関する基準を次のとおり定める。

(1) ライフサイクルCO₂削減率

さいたま市建築物環境配慮制度（以下「CASBEEさいたま」という。）による評価結果	マンション環境性能表示の表示
CO ₂ 削減率	〇〇% ※CO ₂ 削減率の算定方法 100% - A% A% = CASBEEさいたま 評価結果シート2-2ライフサイクルCO ₂ （温暖化影響チャート）の欄中の評価対象割合（%）

(2) 主な特長

CASBEEさいたまによる評価結果	マンション環境性能表示の表示
屋上緑化（Q3.1の評価項目Ⅲ(2)が1ポイント以上） ※屋上緑化とは、屋上を緑化したものとする。	（該当する項目） 黒文字
壁面緑化（Q3.1の評価項目Ⅲ(2)が1ポイント以上） ※壁面緑化とは、壁面を緑化したものとする。緑のカーテンを含む。	（該当しない項目） 灰色文字
敷地内緑化（Q3.3.2の評価項目Ⅲ(1)が1ポイント以上） ※敷地内緑化とは、敷地内を緑化したものとする。水面を含む。	

太陽光等発電 ※太陽光等発電とは、太陽光等の自然エネルギーを利用した発電設備を設置したものとする。
太陽熱利用 ※太陽熱利用とは、太陽熱を利用した給湯設備等を設置したものとする。
雨水等利用 ※雨水等利用とは、雨水又は中水利用の設備を設置したものとする。
節 水 (LR2.1.1.1がレベル3以上) ※節水とは、節水コマ、省水型機器などを設置したものとす。
L E D ※L E Dとは、L E D化が可能な共用部分の照明をL E D化したものとする。
階高のゆとり (Q2.3.1.1がレベル4以上) ※階高のゆとりとは、階の高さ2.9 m以上のものとする。
二重サッシ ※二重サッシとは、二重サッシ又は樹脂サッシを設置したものとす。
複層ガラス ※複層ガラスとは、ガラスとガラスの間に空気を充填した複層ガラスを設置したものとす。
真空ガラス ※真空ガラスとは、ガラスとガラスの間を真空としたガラスを設置したものとす。
耐 震 ※耐震とは、建築基準法に定められた耐震基準の1.25倍以上の性能を有する場合とする。
制 震 ※制震とは、制震装置を導入した場合とする。
免 震 ※免震とは、免震装置を導入した場合とする。

(3) 総合評価

CASBEEさいたまによる評価結果	マンション環境性能表示の表示
S (3.0 ≤ B E E かつ 50 ≤ Q) ※ B E E : 建築物の環境効率 Q : 建築物の環境品質	★★★★★
A (1.5 ≤ B E E < 3.0)	★★★★☆
B + (1.0 ≤ B E E < 1.5)	★★★☆☆
B - (0.5 ≤ B E E < 1.0)	★★☆☆☆
C (B E E < 0.5)	★☆☆☆☆

4 特定マンションの要件

- (1) 住居の用に供する部分（当該住居の用に供する部分に係る廊下、階段その他共用に供すべき部分を含む。(2)において同じ。)の床面積の合計が二千平方メートル以上の建築物。

(2) 増築又は改築に係る住居の用に供する部分の床面積の合計が二千平方メートル以上の建築物。

5 マンション環境性能表示の表示

(1) さいたま市生活環境の保全に関する条例（以下「条例」という。）第16条第2項の規定により建築物環境配慮計画が提出された特定マンションの建築主（以下「特定マンション建築主」という。）は、当該特定マンションの販売を目的とした6に規定する広告をしようとするとき、又は他人に当該特定マンションの販売の代理若しくは媒介をさせた場合において、当該販売の代理若しくは媒介をする者（以下「販売代理者等」という。）が当該広告をしようとするときは、当該特定マンションの新築等に係る工事が完了した日から一年を経過する日までの間（(2)において同じ。）、これらの広告中に当該マンション環境性能表示を表示し、又は販売代理者等をして表示させなければならない。

(2) 特定マンション建築主は、(1)に規定する広告以外の当該特定マンションの販売を目的とする広告を使用するとき、又は他人に当該特定マンションの販売の代理若しくは媒介をさせた場合において、販売代理者等が当該広告をしようとするときは、これらの広告中に当該マンション環境性能表示を表示し、又は販売代理者等をして表示させることができる。

6 マンション環境性能表示の表示を要する広告

マンション環境性能表示の表示を要する広告（以下「対象広告」という。）は、次のいずれかに該当し、かつ、特定マンションの分譲価格及び住居の用に供する部分の間取りが表示されているものとする。

(1) 新聞、雑誌、チラシ、パンフレットその他これらに類するものに掲載される広告（広告に係る面積が六万二千三百七十平方ミリメートル以下であるものを除く。）

(2) 電磁記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）で作成される広告。

(3) インターネットを利用する広告

7 マンション環境性能表示の表示方法

(1) マンション環境性能表示の表示は別記様式第1号による。

(2) マンション環境性能表示の表示は対象広告の見やすいところ1箇所以上表示すること。

(3) マンション環境性能表示を構成する文字、記号等は、鮮明であり、かつ、容易に識別できるものとする。

(4) 複数の特定マンションを同一の対象広告に掲載する場合は、特定マンションごとにマンション環境性能表示を表示するものとし、特定マンションと当該マンション環境性能表示との対応関係が分かるように表示すること。ただし、同一の評価の特定マンションが複数ある場合、一つのマンション環境性能表示によることができる。

8 マンション環境性能表示の表示の届出

(1) 特定マンション建築主は、マンション環境性能表示を最初に表示し、又は最初に表示をさせたときは、そのいずれか早い日から十五日を経過する日までに、別記様式第2号により市長に届け出なければならない。マンション環境性能表示を変更して最初に表示し、又は最初に表示させたときも同様とする。

(2) 市長は、(1)の届出がされたときは、遅滞なくその内容を当該特定マンションの建築物環境配慮

計画とあわせて、公表するものとする。

9 環境への配慮に係る性能の評価の説明

特定マンション建築主及び販売代理者等は、特定マンションを販売しようとするときは、当該特定マンションの新築等に係る工事が完了した日から一年を経過する日までの間、当該特定マンションを購入しようとする者に対し、当該特定マンションの建築物環境配慮計画における環境への配慮に係る性能の評価について説明するよう努めなければならない。

10 特定建築物工事完了届出書の添付図書

特定マンション建築主は、条例施行規則第11条に規定する特定建築物工事完了届出書に、性能表示基準チェックリスト（別記様式第3号）及び当該マンション環境性能表示の評価項目に係る建築物又は敷地の部分の写真等を添付して提出するものとする。

11 表示の制限

何人も、この告示に規定する場合のほか、性能表示基準に基づく表示又はこれと紛らわしい表示をしてはならない。

12 電子情報処理組織による申請等

電子情報処理組織（市の機関の使用に係る電子計算機と申請又は届出を行う者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。）を使用する方法によりマンション環境性能表示の表示の届出を提出する場合については、さいたま市情報通信技術を活用した行政の推進に関する条例（平成18年さいたま市条例第66号）及びさいたま市情報通信技術を活用した行政の推進に関する条例施行規則（平成18年さいたま市規則第154号）の例による。

附 則

この告示は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、令和3年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行日より前に、条例第16条第2項の規定による建築物環境配慮計画の提出をした者に対しては、3から10までの規定は、適用しない。

3 この告示の施行日から起算して60日を経過するまでの間に、条例第16条第2項の規定による建築物環境配慮計画の提出をしようとする者に対する5(1)の規定の適用については、同規定中「これらの広告中に当該マンション環境性能表示を表示し、又は販売代理者等をして表示させなければならない」とあるのは、「これらの広告中に当該マンション環境性能表示を表示し、又は販売代理者等をして表示させることができる」とする。

附 則

この告示は、令和5年4月1日から施行する。