



お客様各位

ビューローベリタスジャパンをいつもご利用いただきありがとうございます。

大阪事務所、神戸三ノ宮事務所、山陽姫路事務所、B Vエクスプレス大阪より最新情報をお知らせ致します。

## - INDEX -

### TOPICS

- ・「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」の概要
- ・法 20 条 2 項の改正についての注意点
- ・建築物環境評価システムの“LEED”認証取得の動きが本格化。  
～LEED の日本語化により認証取得の流れに加速か。

### 国交省関連

#01 国交省/「老人福祉センターその他これに類するもの」の取扱について（技術的助言）

### 地域条例等の情報

#02 大阪府和泉市/和泉市建築基準法施行条例及び同施行細則が改正されました

#03 兵庫県/土砂災害特別計画区域の指定地域が追加されました

### インフォメーション

#04 構造計算適合性判定業務 [業務区域を拡大中]

#05 年未年始の営業案内

関西 4 事務所からフタコト・ミコト Vol.6(今回は大阪事務所より)

---

## ■ □ TOPICS

---

### 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」の概要

---

#### ■法の概要について

平成 27 年 7 月、新たに建築物省エネ法が制定されました。

本法は、建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物の省エネ性能の向上を図るため、大規模非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置と、誘導基準に適合した建築物の容積率特例等の誘導措置を一体的に講じたものです。建築物省エネ法は、現行省エネ法の「建築物に係わる措置等」で措置されていた 300 m<sup>2</sup>以上の建築物の新築等の「省エネ措置の届出」や住宅事業建築主が新築する一戸建て住宅に対する「住宅トップランナー制度」等の措置を住宅物省エネ法に移行した上で、新たに「大規模日住宅建築物の適合義務」、「特殊な構造・設備を用いた建築物の大臣認定制度」、「性能向上計画認定・容積率特例」や「基準適合認定・表示制度」等を措置したものとなっています。

#### ■法の施行について

建築物省エネ法は大きく規制措置と誘導措置の 2 つに分けることができます。そのうち規制措置は平成 29 年 4 月 1 日施行予定、誘導措置等は平成 28 年 4 月 1 日施行予定です。

また、現行省エネ法に基づく現行省エネ判断基準では、非住宅については PAL\* と一次エネルギー消費量、住宅については外皮平均熱貫流率及び冷房期の平均日射熱取得率と一次エネルギー消費量が基準として位置づけられ、いずれの用途においても外皮性能と一次エネルギー消費量の両方の基準を満たすことが要件とされていましたが、建築物省エネ法においては、非住宅は、規制措置では一次エネルギーのみ適用され、外皮基準 (PAL\*) は適用されない予定です。(誘導措置では一次エネルギー消費量と外皮基準の両方に適合していることが求められます。)

#### ■建築物省エネ法の適用について



規制措置については平成 29 年 4 月 1 日、誘導措置については平成 28 年 4 月 1 日を予定していますが、現行省エネ法の現行省エネ判断基準は平成 29 年 3 月末に廃止となる予定のため、一定期間は両方の基準が同時に用いられることとなります。

III-3-11 建築物省エネ法等の基準の施行・廃止等のスケジュール(予定) ★が今回のパブリックコメント(H27.10.7~11.5)の対象

		平成27年度				平成28年度				平成29年度				平成30年度			
		4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
建築物 省エネ法	エネルギー消費性能基準★					表示				適合義務、届出・指示							
	誘導基準★					容積率特例											
	住宅事業建築主基準									報告徴収・勧告							
省エネ法	平成25年判断基準★					届出・指示等				改正				廃止			
	住宅事業建築主基準					報告徴収・勧告								廃止			
低炭素法	低炭素認定基準★					容積率特例				改正							
(参考) 品確法	評価方法基準(新築)					表示				改正							
	評価方法基準(既存)									表示、改正							

※新目標値はH32年度～

※省エネ法に基づく修繕・模様替え、設備の設置・改修の届出、定期報告制度については、平成29年4月以降は廃止予定。

法 20 条 2 項の改正についての注意点

平成 27 年 6 月 1 日施行の建築基準法改正により、法第 20 条に第 2 項が設けられました。エキスパンションジョイントその他相互に応力を伝えない構造方法のみで接する建築物の場合は、構造計算上別棟として法第 20 条を適用することになります。それぞれの独立部分に適用する構造計算方法を判断するにあたり、以下のような注意点があります。

- ① 法第 20 条第 1 項の何号に該当するかは、それぞれの独立部分で判断する（4 号相当であれば計算不要）
- ② 搭屋を有する建築物がエキスパンションジョイントで分離独立した場合、搭屋のある独立部分だけの面積の判断で搭屋扱いにならず、階とみなされる場合がある（一の建築物として地上 3 階だが構造計算上は地上 4 階になるなど）
- ③ 建物高さは、それぞれの独立部分が接する平均地盤面からの高さとする（斜面地などは注意、構造計算上不利側となるよう判断）
- ④ それぞれの独立部分を別の指定構造計算適合性判定機関に申請することはできない
- ⑤ 既存不適格建築物へのエキスパンションジョイントによる増築において、遡及適用の考え方は従来通り一の建築物として判断する
- ⑥ 基礎が一体で地上部が独立の場合や、2 棟にそれぞれ両端を支持させた渡り廊下等で接続される場合も独立部分としての構造計算が適用可能である

グリーンビルディング認証の“LEED”取得の動きが本格化。  
～LEED の日本語化により認証取得の流れに加速か。～

建物のエネルギーの効率化は、企業の環境・社会的責任と同様に、今日の不動産市場を転換させる推進力となっています。グリーンビルディング認証された建築物には、貸借、所有、価値といった点で一定のプレミアムを見込めるという認識が広がっており、グリーンビルディングへの投資は、企業戦略の重要な位置を占めつつあります。

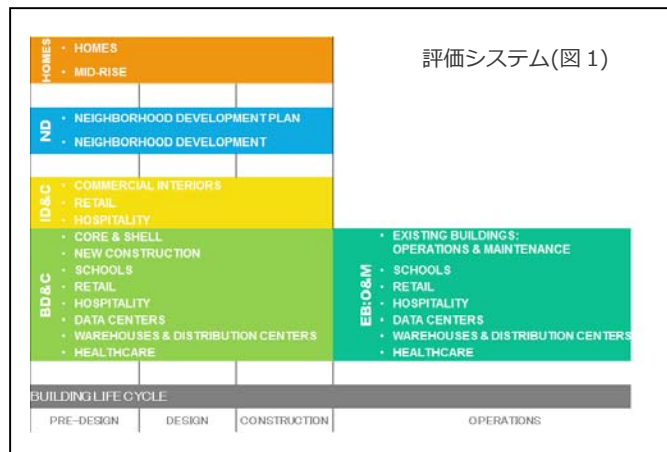


ここ数年の日本国内における LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 申請件数は、急速に拡大しています。既に欧米やアジア諸国を中心に、グリーンビルディングとして LEED がデファクトスタンダードと化していますが、日本においてもこのトレンドは強まりつつあります。当初は環境を強く意識した外資系企業やグローバル企業が LEED 認証の牽引役でしたが、今や、日本のビルオーナーや投資家までもが LEED の存在を無視できない状況となっています。

また、日本における LEED 普及の一番の障害であった言語 (英語) が、2015 年より段階的に日本語化されることとなり、日本における LEED 認証取得の加速に拍車をかけると予測されます。

### 1. はじめに (LEED とは)

LEED とは、グリーンビルディング (環境配慮型建築物) の第三者認証による格付けシステムです。米国の非営利団体である米国グリーンビルディング評議会 (USGBC)により開発され、認証や専門資格はグリーンビルディング認証機関(GBCI) により管理されています。評価対象用途も商業施設/ヘルスケア/学校等、多岐にわたり、対象建築物やプロジェクトタイプに応じて異なる評価システムが適用されます。



評価項目については、9つのカテゴリーに分類される45の評価項目 (Credit) の評点の合計 (満点 110 点) により格付けされます。Credit とは別に、12の必須要求事項 (Prerequisite) が設けられ、これらは認証取得の最低必要事項であり、評点の対象とはなりません。(図 2)

評価項目 (図 2)		必須項目	評価項目
IP: Integrative Process	統合的なプロセス	なし	1項目 (1p)
L.T: Location & Transportation	立地と交通	なし	8項目 (16p)
SS: Sustainable Site	持続可能な敷地	1項目	6項目 (10p)
WE: Water Efficiency	水利用効率	3項目	3項目 (11p)
EA: Energy & Atmosphere	エネルギーと大気	4項目	7項目 (33p)
MR: Materials & Resources	材料と資源	2項目	5項目 (13p)
EQ: Indoor Environmental Quality	室内環境品質	2項目	9項目 (16p)
ID: Innovation in Design	設計における革新性	なし	2項目 (6p)
RP: Regional Priority	地域的優先事項	なし	4項目 (4p)
合計		12項目	45項目 (110p)

← v4から新設

### 2. LEED 認証取得のメリット

LEED 認証取得のメリットは以下のとおりです。(USGBC の資料を基に作成)

- ・ビル運営コストの削減
- ・建物価値の増加
- ・投資回収の改善



- ・入居率の増加
- ・賃料の増加

また、LEED 認証取得をした企業や不動産運用会社は、対外的にアピールを行うことができます。

- ・企業の環境への真摯な取組みを発信するコミュニケーションツール
- ・環境への意識が高い企業に対するテナント誘致
- ・快適な職場環境の提供による知的生産性の向上（＝優れた人材の確保）

### 3. LEED の日本語化により認証取得が加速か

日本における LEED 普及の一番の障害が言語（英語）でした。LEED 認証システムは、現在英語以外に 5 つの言語に翻訳されていますが、日本においては、新築とインテリアの分野および資格試験の「LEED Green Associate」を 2015 年中に日本語化<sup>※</sup>し、段階的に他の分野や資格試験も日本語化されます。

日本国内における LEED 認証取得物件は 68 物件にのぼりますが、LEED の日本語化が進めば、更に認証取得が見込まれると期待されています。既に LEED の効果として、テナントリーシングのツールとして活用しうることが海外投資家／ビルオーナーに意識されていますが、LEED の日本語化により、日本の投資家／ビルオーナーへも浸透するものと思われます。

プロジェクト名	所在地	システム	取得年	認証レベル
シティバンク青山支店他6件	東京他	OI	2009～	シルバー/ゴールド
ACCENTURE みなとみらいプロジェクト	横浜	OI	2009	認証
ブルームバーグ東京	東京	OI	2009	ゴールド
ブラックロック MTTMプロジェクト	東京	OI	2010	ゴールド
ボヴィス・レンドリース・オフィス移転計画	東京	OI	2010	認証
麻布ガーデン・フェーズ1	東京	NC	2010	認証
BSJL R6プロジェクト東京	東京	OI	2010	ゴールド
スターバックスコーヒー3店舗	福岡他	Retail	2010～	認証/シルバー
飯野海運本社	東京	OI	2011	プラチナ
NTTファシリティーズ本社	東京	OI	2012	シルバー
清水建設本社ビル	東京	NC	2012	ゴールド
株式会社Matsufuji長崎本店	長崎	Retail	2012	シルバー
日建設計東京ビル	東京	EBOM	2012	ゴールド
物産不動産 物産ビル	東京	EBOM	2012	プラチナ
物産不動産本社	東京	OI	2012	ゴールド
沖縄小児発達センター	沖縄	NC	2013	認証
沖縄科学技術大学院大学	沖縄	NC	2013	シルバー
GLP三郷Ⅲ	埼玉	CS	2013	プラチナ

※参考：国内 LEED 認証取得状況

### 4. 今後の展開

近い将来、LEED が日本国内においてもデファクトスタンダード化することは間違いありません。

大型の新規開発や再開発案件については LEED 認証取得が既に標準的です。既存物件についても、他物件との差別化や不動産運用会社自体の環境への取組みが社会的要請となっている昨今、LEED 認証取得が当たり前の時代になってくるでしょう。

建築業界や不動産業界は近い将来に必ずくる LEED の大きな波に今のうちから備えることが必要です。

ビューローベリタスは、建物のオーナー、設計者及び施工者との協力の下に、LEED 認証をサポートします。ビューローベリタスの LEED AP(LEED accredited professionals)が、LEED 評価システム及び各国での適用事例に関する専門的知識の提供を通じて、総合設計プロセスを円滑化し、LEED 認証プロセスを効率化します。ビューローベリタスのテクニカルセンターが、技術的専門知識、市場に関する知識、高度なコンピューター・ソフトウェアを活用して、LEED プロジェクトチームをサポートします。

ビューローベリタスの LEED サポート業務の詳細はこちら

<http://www.bvjc.com/CTC-Business/LEED/>



.....

■ □ 国交省関連

---

-----

#01 国交省/「老人福祉センターその他これに類するもの」の取扱いについて（技術的助言）

-----

建築基準法における、老人福祉センターをはじめとする、訪問介護・看護サービスを提供する事務所の取扱いについて明確化された。

建築基準法に規定する「老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの」は、これまで「騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会・通園施設である社会福祉施設」が該当するとされてきた。

今年 6 月に閣議決定した「規制改革実施計画」をふまえ、訪問介護や居宅介護支援事業などの介護事業を行う建築物のうち、騒音の発生などにより近隣の居住環境を害するおそれがないものについては、「老人福祉センターその他これに類するもの」に該当するものとして取り扱ってもよいことが示された。

(2015 年 11 月 13 日付)

詳しくは：<http://www.roken.or.jp/wp/archives/9842>

お問合せ： 国交省住宅局市街地建築課

.....

■ □ 地域条例

---

-----

#02 大阪府和泉市/和泉市建築基準法施行条例及び同施行細則が改正されました

-----

改正条文及び新旧対照表等、詳細については下記 URL にてご確認ください。

詳しくは：<http://www.city.osaka-izumi.lg.jp/kakukano/dezainbu/kentikukaihatu/osirase/jyorei.html>

お問い合わせ：都市デザイン部建築・開発指導室 0725-99-8141（外線直通）

-----

#03 兵庫県/土砂災害特別計画区域の指定地域が追加されました

-----

都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内においても、土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物については、土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 25 条の規定により、建築確認、中間検査、完了検査が必要になります。指定区域詳細については下記 URL にてご確認ください。

詳しくは：<https://web.pref.hyogo.lg.jp/kk32/koho/2708.html>

お問い合わせ：兵庫県県土整備部住宅建築局 建築指導課 建築指導班  
078-341-7711（内線）4717

.....

■ □ インフォメーション

---



-----  
#04 構造計算適合性判定業務 [業務区域を拡大中]  
-----

平成 27 年 10 月に長野県、石川県、富山県を追加

平成 27 年 11 月に新潟県、三重県、千葉県、福井県、岐阜県を追加

委任申請中～山口県、佐賀県

・現時点での業務区域

青森県(全域)、岩手県(全域)、宮城県(全域)、秋田県(全域)、山形県(全域)、福島県(全域)、茨城県(全域)、栃木県(全域)、群馬県(全域)、埼玉県(全域)、千葉県(全域)、東京都(全域)、神奈川県(全域)、新潟県(全域)、富山県(全域)、石川県(全域)、福井県(全域)、山梨県(全域)、長野県(全域)、岐阜県(全域)、三重県(全域)、鳥取県(全域)、島根県(全域)、岡山県(全域)、徳島県(全域)、香川県(全域)、愛媛県(全域)、高知県(全域)、宮崎県(全域)、沖縄県(全域)

・業務範囲、判定業務を行う事務所は WEB サイトよりご確認ください

<http://www.bvjc.com/CTC-Business/SAC/>

-----  
#05 年末年始の営業案内  
-----

年末年始の休業／営業について、下記の通りご案内申し上げます。

2016 年は 1 月 4 日(月)より営業を開始します。

年内／2015 年 12 月 28 日(月)まで 平常通り営業

年始／2016 年 1 月 4 日(月)から 平常通り営業

.....

■ □ 関西 4 事務所からフタコト・ミコト Vol.6(今回は大阪事務所より)

大阪事務所は大阪市営地下鉄「淀屋橋」駅徒歩 1 分の好立地にあります。審査決裁者 1 名、意匠審査 4 名、構造 2 名、設備審査 1 名、技術監査担当者 1 名、検査員 3 名を含め総勢 15 名体制で日々の審査業務に従事しております。

この事務所の特徴は、関西も含め日本全国の申請地を可能にしており、構造評定審査（大臣認定）、大阪防災評定審査も含め既存建物の遵法性調査など幅広く設計者様よりご利用頂いております。最近では「仮使用認定」の受付を開始した事もあり、デリバリーセミナーや事務所セミナーなど多くのご依頼を頂いております。

また、既存不適格建築物の増築、特定天井付き建物避難安全検証法や複雑な形態の天空率など、難解な案件についても豊富な実績と経験でお応えしております。

建物計画で法規に関してのお悩みの際にはぜひお気軽にご利用下さい。

大阪事務所審査員一同

最後に…

関西 4 事務所は審査技術的にも大変優秀な審査員が数多く在籍しており、少しでも申請者様側の立場にたった審査をできるように最大限のサービスをご提供致しております。

関西 4 事務所では単なる杓子定規の様な回答をせずに申請者様側の立場にたったのアイデアを少しでもご提供できればと考えております。



もし、至らぬ対応でご面倒をおかけした場合、物件の事前相談等において納得のいく説明がなされない場合、もしくは、審査員の対応等に何かお気づき点がありましたら、お気軽に小職までご連絡を頂きますようお願い申し上げます。速やかに改善致します。  
最後までお読みいただき、誠にありがとうございました。

関西エリア統括所長 渡邊 秀有樹  
Mail: [hideyuki.watanabe@bureauveritas.com](mailto:hideyuki.watanabe@bureauveritas.com)  
携帯電話:080-2025-6966

※※Newsmail の情報・リンク先等は作成当時(2015 年 11 月 18 日)現在の情報です※※

+++++  
ご不明な点、ご質問などございましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

+++++

お問合せ先: ビューローベリタスジャパン株式会社 建築認証事業部  
大阪事務所 TEL : 06-6205-5552 FAX : 06-6205-5545  
神戸三ノ宮事務所 TEL : 078-334-7252 FAX : 078-334-7253  
山陽姫路事務所 TEL : 079-287-3334 FAX : 079-287-3335  
BV エクスプレス大阪 TEL : 06-6203-0870 FAX : 06-6203-0871

Mail: [ctbca.osa@jp.bureauveritas.com](mailto:ctbca.osa@jp.bureauveritas.com)

URL: <http://www.bureauveritas.jp> / <http://www.bvjc.com> (建築認証事業本部)

個人情報に関するお問合せ: 人事部・情報管理センター

Mail: [kojinjoho@jp.bureauveritas.com](mailto:kojinjoho@jp.bureauveritas.com)

Copyright (c) Bureau Veritas Japan All rights reserved.