

お客様各位

ビューローベリタス仙台事務所をいつもご利用いただきありがとうございます。  
仙台事務所より、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**

直近 1 ヶ月での情報発信はありませんでした

**インフォメーション**

- #02 年末に向け早めの検査予約をお願い致します
- #03 年末年始の営業案内 及び 1月12日休業案内
- #04 構造計算適合性判定業務 [業務区域を拡大中]

**仙台事務所からフタコト・ミコト Vol.6 (全文は記事にて)**

【接客対応】 = 所員全員で気持ちのよい対応を心がけております。

■ □ TOPICS

皆様からお問い合わせの多い点を Pick Up し、解説致します。

「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されています。

■ 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			
																	※新目標値はH32年度～
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)								※形式改正								
									表示改正								

※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、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



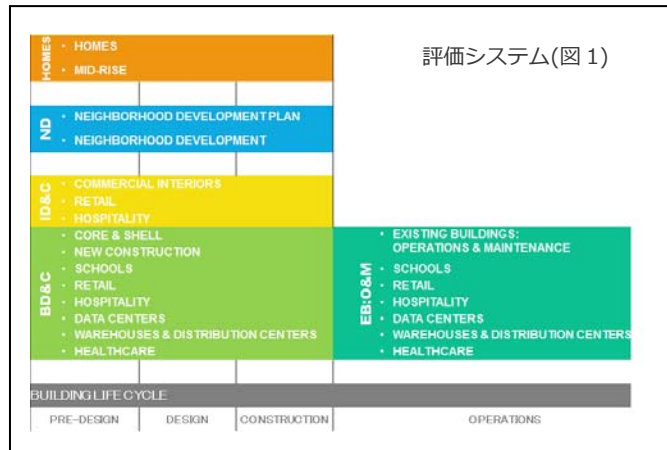
一定のプレミアムを見込めるという認識が広がっており、グリーンビルディングへの投資は、企業戦略の重要な位置を占めつつあります。

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

← 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。

- ・企業へ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る。

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	CI	2009～	シルバー/ゴールド
ACCENTURE みなどみらいプロジェクト	横浜	CI	2009	認証
ブルームバーグ東京	東京	CI	2009	ゴールド
ブラックロック MTTMプロジェクト	東京	CI	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	CI	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	CI	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	CI	2011	プラチナ
NTTファシリティーズ本社	東京	CI	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	CI	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

■ □ インフォメーション

#02 年末に向け早めの検査予約をお願い致します

12月は検査申請が大変混み合う事が予想されます。

弊社では、土曜日・祝日の検査実施等も含め検査キャパシティ拡大による対応を予定しておりますが、申請者様に於かれましては出来るだけ早めのご予約をお願い致します。

☆検査予約にはより便利になった【オンライン検査予約システム】をご活用下さい。

→24時間いつでもご利用可能で、検査空状況を確認しその場で予約する事ができます。

<https://kensa.bvjc.com/>

→操作方法等、ご不明な点がございましたらお気軽に仙台事務所までお問合せ下さい。

#03 年末年始の営業案内 及び 1月12日休業案内

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

又社員研修の為、2016年1月12日(火)は休業させていただきます。皆様にはご不便をお掛けいたしますが、ご理解の程何卒宜しくお願い申し上げます。

-----  
#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/>

.....  
■ □ 仙台事務所からフタコト・ミコト Vol.6  
-----

いつもビューローベリタスジャパン仙台事務所をご利用頂き誠にありがとうございます。これまで仙台事務所では【安心】 【迅速】 【ワンストップ】をお伝えしてきましたが【接遇】にも力を入れております。

整理された空間で笑顔の審査員がおもてなしの心でお迎えいたします。

顔の見えない電話口でも笑顔で対応させていただいております。

朝晩の冷え込みも増し、肌寒い季節となってまいりましたが、仙台事務所で体も心もホットになってお帰りいただきますよう所員全員で最高のサービスを心掛けていきます。

まだまだ、行き届かない点もあるかと思いますが、よろしく願い申し上げます。

ジュニア アソシエイト (仙台事務所) 赤間 尚美

※※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

仙台事務所 TEL : 022-716-1255 FAX : 022-716-1256

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