

第2章 分譲共同住宅環境性能表示について

1 分譲共同住宅環境性能表示の目的

分譲共同住宅環境性能表示は、特定(特定外)建築物のうち分譲共同住宅の環境性能に関する情報を、分譲共同住宅を購入しようとする方に提供するものであり、次のことを目的としています。

なお、特定(特定外)建築物環境計画書を提出した方のうち、分譲共同住宅の新築等しようとする方のことを以下、特定(特定外)分譲共同住宅建築主といいます。

- 分譲共同住宅の購入者に環境に配慮した建築物に関する選択肢を提供すること
- 特定(特定外)分譲共同住宅建築主の自主的な環境配慮の取組や販売受託者の協力を促すこと
- 環境に配慮した分譲共同住宅が高く評価される市場の形成を図ること

2 対象となる分譲共同住宅の建築主

対象となる分譲共同住宅については、次のとおりとします。

・特定建築物

特定建築物(床面積の合計が2,000㎡以上の建築物の新築等)のうち、分譲共同住宅の用途の建築物

→販売を目的とした広告をしようとするときは、広告中に分譲共同住宅環境性能表示を表示し、その旨を届け出てください(広告への表示義務及び表示をした場合の届出義務があります。)

また、分譲共同住宅を購入しようとする方に対し、その分譲共同住宅の環境性能を説明するよう努めてください。

・特定外建築物

特定外建築物(床面積の合計が2,000㎡未満の建築物の新築等)のうち、分譲共同住宅の用途の建築物

→販売を目的とした広告をしようとするときは、広告中に分譲共同住宅環境性能表示を自主的に表示することができます(広告への表示義務はありませんが、表示することを推奨します。また、表示をした場合には届出義務があります。)

また、広告への分譲共同住宅環境性能表示の有無にかかわらず、分譲共同住宅を購入しようとする者に対し、その分譲共同住宅の環境性能を説明するよう努めてください。

なお、特定外建築物のうち分譲共同住宅について、分譲共同住宅環境性能表示を広告へ表示するには、事前に特定外建築物環境計画書を提出していることが必要となります。

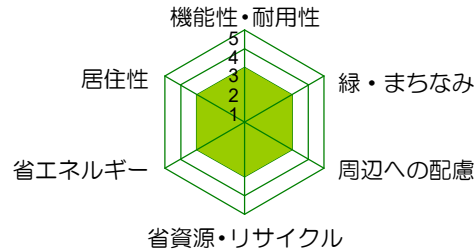
3 表示内容・方法

(1) 表示内容について

建築物環境計画書の取組状況の評価結果(CASBEE川崎による評価結果)に基づいて、以下で示すように、6つの項目によって示されるレーダーチャートと、星印(★)の数によって示される総合評価結果により、標章(ラベル)に環境性能を表示します。



① レーダーチャートの6つの評価項目



CASBEE川崎の評価結果シートのレーダーチャートの各項目を分譲共同住宅環境性能表示の項目名に置き換えて、それぞれの評価に基づき得られる各評価項目別の得点(5点満点)で表示します。

項目名	
居住性	(室内環境)
機能性・耐用性	(サービス性能)
緑・まちなみ	(室外環境(敷地内))
省エネルギー	(エネルギー)
省資源・リサイクル	(資源・マテリアル)
周辺への配慮	(敷地外環境)

()内はCASBEE川崎の評価結果シートのレーダーチャートの項目名

② 星印(★)の数による総合評価について



- ★★★★★ ……CASBEE川崎による総合評価結果のランクC に相当
- ★★★★☆ ……CASBEE川崎による総合評価結果のランクB⁻ に相当
- ★★★★☆ ……CASBEE川崎による総合評価結果のランクB⁺ に相当
- ★★★★☆ ……CASBEE川崎による総合評価結果のランクA に相当
- ★★★★★ ……CASBEE川崎による総合評価結果のランクS に相当

(2) 標章(ラベル)

① 分譲共同住宅環境性能表示の様式

カラーの場合



白黒の場合

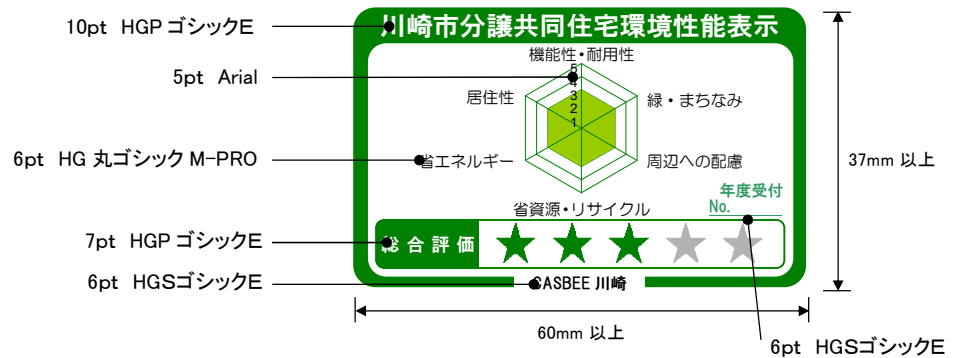


② 色指定

カラーの場合(4色分解による色指定)	白黒の場合
基本(緑) (C:96%、M:4%、Y:100%、K:1%)	基本(スミ 100%) (C:0%、M:0%、Y:0%、K:100%)
レーダーチャートスコア領域(黄緑) (C:40%、M:4%、Y:96%、K:0%)	レーダーチャートスコア領域(薄灰) (C:0%、M:0%、Y:0%、K:20%)
未得点星印(薄灰) (C:23%、M:16%、Y:13%、K:2%)	未得点星印(薄灰) (C:0%、M:0%、Y:0%、K:20%)
黒文字 (C:0%、M:0%、Y:0%、K:100%)	黒文字 (C:0%、M:0%、Y:0%、K:100%)
白文字 (C:0%、M:0%、Y:0%、K:0%)	白文字 (C:0%、M:0%、Y:0%、K:0%)

上記のCMYK値の比率の色となるように印刷してください。

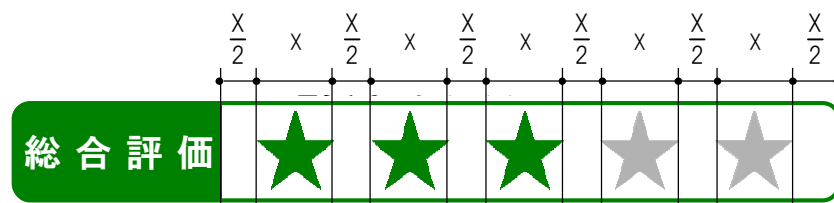
③ サイズ及び文字



標章を拡大する場合は、図(Windowsメタファイル)形式によるなど、文字やレーダーチャート、星印等の配置や大きさなどについての割合、比率は変更しないでください。

④ 5段階評価を表す星印(★)の数について

5段階評価を表す星印(★)の数は、CASBEE川崎の評価結果を基に、前述の(1)②に示す方法によって星印の数を表示します。星印を表示する位置は、星印一つ(★)の場合は一番左側の位置に星印を、星印二つ(★★)の場合は一番左側及びその右側の位置に星印を表示し、星印3つ以降については順次星印を右側に追加して表示します。



⑤ 留意事項

以下に示すようにそれぞれの項目などを変更することはできません。

■ 変形してはならない



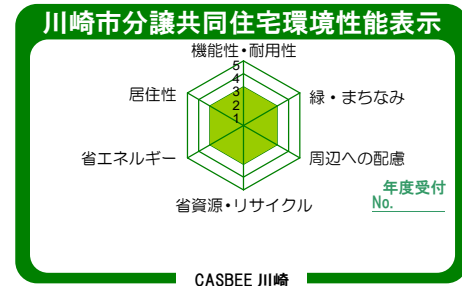
■ 構成要素を並べ変えてはならない



■ 書体を変えてはならない



■ 構成要素の一部をとってはならない



(3) 表示対象広告

価格又は価格帯及び間取りが表示される次の広告が対象となります。その広告の見やすい場所に1箇所以上表示するものとします。ただし、書面によるもの(下記の④、⑤は除く)であって、当該広告の面積が62,370mm²(日本工業規格A列4番相当(210mm×297mm))以下のものは、表示を省略することができます(※)。

- ① 新聞紙に掲載される広告
- ② 雑誌に掲載される広告
- ③ 新聞への折り込みその他の方法により配布されるチラシ、掲出されるビラ、パンフレット、小冊子等
- ④ 電子的方式、磁気的方法その他の人の知覚によって認識することができない方法による記録その他これらに類似するもの(CD、DVD、ビデオテープなど)
- ⑤ インターネットの利用による広告

※ 表示を省略できる広告面積の算出方法

表示を省略できる広告の広告面積の算出方法は、次のとおりです。

- ① 一つの広告に複数の建築物等の広告が掲載されている場合は、特定(特定外)分譲共同住宅建築主が広告する分譲共同住宅の広告面積を基準としてください。
- ② 特定(特定外)分譲共同住宅建築主が広告する分譲共同住宅の広告と隣接する他の広告・記事等それぞれについて、隣接する側に一番近い文字、数字、記号、イラスト及び写真等の隣接側の端と端の中心線を広告の境界と判断して面積を算出します。
- ③ ②の場合で隣接する広告・記事等がない場合は、書面の端を基準として広告の面積を算出します。

(4) 同一敷地内の複数棟を同一の広告に掲載する場合の取扱い

- ① 分譲共同住宅一棟ごとに分譲共同住宅環境性能表示を表示することが原則です。
この場合、分譲共同住宅と分譲共同住宅環境性能表示との対応関係が分かるよう、対象となる棟名などを分譲共同住宅環境性能表示の隣接した箇所にわかりやすく表示するなどしてください。
- ② 複数棟のうち、一部が分譲共同住宅環境性能表示の対象となる場合は、対象となる分譲共同住宅についてのみ一棟ごとに分譲共同住宅環境性能表示を表示することが原則です。
この場合、分譲共同住宅と分譲共同住宅環境性能表示との対応関係が分かるよう、対象となる棟名などを分譲共同住宅環境性能表示の隣接した箇所にわかりやすく表示するなどしてください。
なお、評価結果が全く同一となる分譲共同住宅が複数棟ある場合には、まとめて一つの分譲共同住宅環境性能表示とすることができます。
この場合、対象となる複数の分譲共同住宅と分譲共同住宅環境性能表示との対応関係が分かるよう、対象となる複数の分譲共同住宅の棟名などを分譲共同住宅環境性能表示の隣接した箇所にわかりやすく表示するなどしてください。

(5) 同一分譲共同住宅内で、一部の住戸で評価があてはまらない場合の取扱い

川崎市建築物環境配慮制度では、一つの棟の代表的な住戸について評価を行っています。このため、分譲共同住宅環境性能表示の評価があてはまらない住戸がある場合は、該当する項目を示して、下記の要領で分譲共同住宅環境性能表示の隣接した箇所にその旨をわかりやすく表示してください。

例:「居住性」の評価については、一部の住戸で該当しないものがあります。

4 販売受託者の責務

特定分譲共同住宅建築主が、分譲共同住宅の広告、販売若しくは媒介を委託する場合、広告、販売若しくは媒介の委託先(以下、「販売受託者」といいます。)に分譲共同住宅環境性能表示を行わせてください。また、販売受託者は、分譲共同住宅環境性能表示の表示等に協力してください。

特定外分譲共同住宅建築主が、分譲共同住宅の広告、販売若しくは媒介を委託する場合に分譲共同住宅環境性能表示を広告に表示するときも同様に、販売受託者は、分譲共同住宅環境性能表示の表示等に協力してください。

5 分譲共同住宅環境性能表示の表示の届出

(1) 表示の届出

特定(特定外)分譲共同住宅建築主は、分譲共同住宅環境性能表示を広告に表示させたときは、その日から起算して15日以内に、分譲共同住宅環境性能表示(変更)届出書(第37号様式の5)に広告又はその写しを添付して届け出てください。

同じ分譲共同住宅の広告を複数回にわたって行う場合は、分譲共同住宅環境性能表示は複数回全ての広告に表示しなければなりません。最初に表示を行った広告時にのみ届け出てください。

同一敷地内に分譲共同住宅が複数棟ある場合で、広告時期が異なる場合は、それぞれの分譲共同住宅ごとに、最初に表示を行った広告時に届け出てください。

(2) 届出書に添付する広告又はその写し

届出書に添付する広告又はその写しは、磁気的方法又は光学的方法その他の知覚によって認識することができない方法により記録したもの(CD、DVD、ビデオテープなど)やインターネットの利用によるもの場合は、広告内容及び分譲共同住宅環境性能表示が確認できる箇所を印刷したものを広告の写しとして添付してください。

6 変更後の表示の取扱い

(1) 分譲共同住宅環境性能表示の内容に変更が生じた場合

特定(特定外)建築物環境計画書の内容に変更が生じたことなどにより、分譲共同住宅環境性能表示の内容に次のような変更が生じた場合は、変更後の新たな広告表示及び届出をしてください。

- ① レーダーチャート各評価項目における得点数に変更が生じる場合
- ② 総合評価の星印(★)の数に変更が生じる場合

(2) 変更後の分譲共同住宅環境性能表示による広告

変更後、速やかに分譲共同住宅環境性能表示を変更して広告に表示してください。この場合、変更したことが分かるよう、変更した内容を分譲共同住宅環境性能表示の隣接した箇所にわかりやすく表示するなどしてください。

例：「緑・まちなみ」については、評価が変更になっています(評価を変更しました。)

「居住性」については、評価が3.8点から4点に上がりました。

(3) 共同住宅環境性能表示の変更後の届出

変更後の分譲共同住宅環境性能表示を広告に表示した日から起算して15日以内に、変更後の分譲共同住宅環境性能表示(変更)届出書(第37号様式の5)に変更後の表示を行った広告又はその写しを添付して届け出てください。

また、分譲共同住宅を購入しようとする方やすでに契約を締結した方に対し、変更内容を説明してください。

7 説明事項

特定(特定外)分譲共同住宅建築主及びその販売受託者は、当該分譲共同住宅を購入しようとする方に対し、当該分譲共同住宅に係る次の説明に努めてください。

- ① 特定(特定外)建築物環境計画書が示す環境性能について
- ② 分譲共同住宅環境性能表示の標章(ラベル)が示す内容と評価の意味について
- ③ 建築物環境計画書の内容の概要が川崎市のホームページに掲載されることについて
- ④ 分譲共同住宅環境性能表示は、川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例・同施行規則に基づく表示であることについて
- ⑤ 表示内容は、建築主が自ら評価した建築物環境計画書に基づいたものであることについて
- ⑥ 分譲共同住宅環境性能表示を変更した場合は、その変更内容について

8 その他

(1) 適正な表示

川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例の関係規定、不当景品類及び不当表示防止法、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会不動産の表示に関する公正競争規約など、関係法令等を遵守して適正な表示を行ってください。

(2) 対象以外の分譲共同住宅の取扱い

分譲共同住宅環境性能表示(及び川崎市建築物環境配慮制度)の対象とならない建築物の広告に分譲共同住宅環境性能表示の標章(ラベル)を表示することはできません。

また、川崎市の分譲共同住宅環境性能表示であるとの誤認を招くような標章(ラベル)の表示は行わないでください。

(3) 分譲共同住宅環境性能表示は川崎市が認証を与えるものではなく、特定(特定外)分譲共同住宅建築主の自主的な環境配慮への取組結果を表示するものです。

(4) 宅地建物取引業法の重要事項説明との関係

分譲共同住宅環境性能表示の内容は、宅地建物取引業法が定める重要事項説明には該当しません。しかし、川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例では分譲共同住宅を購入しようとする方への説明を求めています。