

○高知県環境不動産の認定等に関する取扱要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、高知県環境不動産の建築の促進に関する条例(令和5年高知県条例第1号。以下「条例」という。)に規定する高知県環境不動産(以下「環境不動産」という。)の認定等に必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の定義は、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び条例において使用する用語の例によるほか、県産木材とは、高知県内に所在する木材の加工を行う事業所(以下この条において「県内加工事業所」という。)において丸太を原料として加工された製材品及びそれを主たる原料として加工された建築材料のうち、継ぎ手及び仕口の加工を行うプレカット又は薬品等による化学的処理(前工程として材表面から薬品等が深く、かつ、均一に浸透させることを目的に行う加工を含む。)のみの加工を県内加工事業所が行ったものを除いたものをいう。

(環境不動産の認定基準等)

第3条 環境不動産は、別紙及び別表第1の高知県環境不動産独自基準(以下「県基準」という。)及び一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター(昭和55年3月29日に財団法人住宅・建築省エネルギー機構という名称で設立された法人をいう。)に設けられた建築物の総合的環境評価委員会において開発された建築環境総合性能評価システム(以下「CASBEE」という。)のうちCASBEE-建築(新築)のCASBEE建築評価員による評価(以下「CASBEE建築評価」という。)、又は経済産業省資源エネルギー庁によるZEBロードマップ検討委員会とりまとめにより定義付けされたZEB(別表第2に掲げるものをいう。以下同じ。)若しくは集合住宅におけるZEHロードマップ検討委員会とりまとめにより定義付けされたZEH-M(別表第3に掲げるものをいう。以下同じ。)により行うものとする。

- (1) 条例第2条第1号アの一定以上の木材を使用し、知事が定める基準は、県基準の総合評価においてS、A又はBの評価を受けたものとする。
- (2) 条例第2条第1号イの一定以上の環境性能を有し、知事が定める基準は、CASBEE建築評価においてS、A又はB+の評価を受けたもの又はZEB認証若しくはZEH-M認証を受けたものとする。

(環境不動産の事前確認)

第4条 環境不動産の認定を受ける建築物の新築等を行おうとする者(以下「建築主」という。)は、別記第1号様式により当該建築物に関する高知県環境不動産計画書(以下「計画書」という。)を知事に提出し、当該建築物の新築等に係る工事着手の前日までに当該建築物が環境不動産に該当する旨の事前確認を受けなければならない。

2 計画書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- (1) 当該建築物の名称及び所在地
- (2) 当該建築物の用途及び概要
- (3) 県基準及びC A S B E E 建築評価の評価結果又はZ E B 認証若しくはZ E H－M 認証の結果

3 前項第3号のZ E B 認証又はZ E H－M 認証にあつては、認証までに期間を要し第1項の期日に間に合わない場合は、認証に係る申請書をもってこれに代えることができるものとする。ただし、第6条第1項に規定する環境不動産の認定の申請までに認証結果を提出しなければならない。

4 知事は、第1項の規定により計画書の提出があつた場合において、前条の基準に適合すると認めたときは、速やかに別記第2号様式（高知県環境不動産事前確認通知書）によりその旨を通知するものとする。ただし、建築主が別表第4のいずれかに該当すると認められるときは、この限りでない。

（計画書の変更）

第5条 建築主は、当該建築物の新築等が完了するまでの間に、当該計画書の内容に次に掲げる事項に該当する変更が生じたときは、別記第3号様式により高知県環境不動産変更計画書（以下「変更計画書」という。）を作成し、速やかに知事に届け出なければならない。

- (1) 建築物の延べ面積が3割以上増加又は減少するもの
- (2) 木材使用量が3割以上増加又は減少するもの
- (3) 県産木材の使用量が3割以上減少するもの
- (4) 前条第2項第3号の評価結果が変更前と同等以上とならないもの

2 知事は、前項の変更計画書の届出があつた場合において、第3条の基準に適合すると認めるときは、速やかに別記第4号様式によりその旨を通知するものとする。

（環境不動産の認定）

第6条 建築主は、当該建築物の新築等が完了したときは、別記第5号様式により当該建築物に関する高知県環境不動産認定申請書（以下「申請書」という。）を作成し、速やかに知事に提出しなければならない。

2 知事は、前項の申請書による当該建築物が第3条に定める基準に適合すると認めるときは、環境不動産の認定をすることができる。

3 知事は、前項の規定に基づき認定をしたときは、速やかに別記第6号様式（高知県環境不動産認定通知書）によりその旨を通知するものとする。

（事前確認又は認定の取消し）

第7条 知事は、環境不動産として事前確認又は認定をした建築物が事前確認又は認定の基準を欠くに至ったと判断したときは、環境不動産の事前確認又は認定を取り消すことができる。

（容積率の緩和）

第8条 条例第11条に規定する容積率の緩和を受けようとする者は、建築基準法第59条の2

第1項の規定に基づく建築物の容積率に関する特例の許可を受ける際に、別記第2号様式（県基準がS又はAかつC A S B E E建築評価がS又はAの評価を受けたもの）を提出しなければならない。

（不動産取得税の課税免除に係る要件）

第9条 条例第12条第1項の知事が定める要件は、別記第6号様式（高知県環境不動産認定通知書）における県基準がS又はAかつC A S B E E建築評価がS又はAの評価を受けたもの又はZ E B認証若しくはZ E H－M認証を受けたものとする。

（不動産取得税の課税免除に係る申請書等）

第10条 条例第12条第2項の知事が別に定める課税免除の申請については、課税免除を受けようとする者は、不動産の取得後遅滞なく、次に掲げる書類を添えた別記第7号様式による不動産取得税課税免除申請書（次項において「課税免除申請書」という。）を知事に提出しなければならない。

（1） 申請に係る建物の登記事項証明書

（2） 別記第6号様式（高知県環境不動産認定通知書）

（3） 前2号に掲げるもののほか、知事が必要があると認める書類

2 知事は、前項の規定により課税免除申請書の提出があったときは、これについて決定をし、当該申請者に対しては別記第8号様式により、関係県税事務局長に対しては別途その旨を通知するものとする。

（報告又は資料の提出）

第11条 知事は、建築主に対し、当該建築物の設計、施工又は維持保全に係る事項に関し報告させ、又は資料の提出を求めることができる。

（情報の開示）

第12条 当該建築物又は建築主に関して、高知県情報公開条例（平成2年高知県条例第1号）に基づく開示請求があった場合は、同条例第6条第1項の規定による非開示項目以外の項目は、原則として開示するものとする。

（委任）

第13条 この要綱に定めるもののほか、環境不動産の認定等に関し必要な事項は、知事が別に定める。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

この要綱は、令和7年5月22日から施行する。

別紙

高知県環境不動産独自基準

1 評価対象建築物

木材を使用した非住宅建築物又は地上4階建て以上の住宅について、以下の評価項目により高知県環境不動産として評価する。なお、居住産業併用住宅にあつては、居住の用に供せられる部分の床面積が延べ面積の20%以上である建築物は、住宅とする。

2 評価項目

(1) 基礎評価

ア 延べ面積が300m²以上

イ 建築物の延べ面積1m²当たりの木材使用量（木材使用量m³÷延面積m²）が0.15m³/m²以上

ウ 県産木材使用率（県産木材使用量÷木材使用量）が60%以上

(2) 加點評価項目

ア 林業・木材産業の持続性確保

木材の使用量、森林認証及び再造林の取組を評価

イ 脱炭素社会の実現

環境負荷の低減への取組を評価

ウ 快適空間の形成

内装の木材使用を評価

エ 良好な景観の形成

外装及び外構の木材使用等を評価

オ 地域経済の活性化

県産木材の使用、木材安定取引協定（※）及び県内に主たる事務所を有し事業を行う者の活用を評価

(3) 各評価項目の評価方法及び評価基準等については、別表第1のとおりとする。

3 総合評価

基礎評価基準を満たした建築物を「高知県環境不動産」として評価し、2の(2)の加點項目の各評価項目の基礎点として50点を付与し、加點評価項目での加點により総合的に格付けされる。500点満点のうち、250点以上325点未満を「Bランク」、325点以上400点未満を「Aランク」、400点以上を「Sランク」とする。

※木材安定取引協定とは、森林組合、森林組合連合会その他の森林所有者の組織する団体、素材生産業若しくは木材卸売業を営む者又は木材取引のために開設される市場を開設する者と木材の加工を行う事業者が安定的な取引を行うため、樹種、数量等を定めて締結する協定をいう。

別表第 1（第 3 条関係） 評価項目、評価方法、評価基準及び評価点

評価項目	評価方法		評価基準	評価点
ア 林業・木材産業の持続性確保	基礎評価		基礎評価の達成	50
	加 点 項 目	木材使用量	木材使用量 0.18m ³ /m ² 以上	15
			木材使用量 0.25m ³ /m ² 以上	15
		森林認証材の使用	森林認証材を 50%以上使用	10
		加工業者※1 の再造林 ※2 に係る取組への参画	加工業者が再造林に係る取組に参画している。	10
イ 脱炭素社会の実現	基礎評価		基礎評価の達成	50
	加 点 項 目	維持管理計画	適切な維持管理計画が立てられている。 ※3	15
		木材の加工に係る C O ₂ 削減策	全ての木材の加工の輸送範囲が近畿以西※4 である。	10
			全ての木材の加工の輸送範囲が四国内である。	5
			15%以上の木材で加工業者における省 C O ₂ の取組がある。	10
		環境ラベル対象商品の使用	環境ラベルが付いた製品を建築物で利用している。 1 製品につき 2 点（最大 5 製品まで加 点）	10
ウ 快適空間の形成	基礎評価		基礎評価の達成	50
	加 点 項 目	主要な室の内装への 評価	主要な室での内装で天井、壁、床及び構造部材の 2 箇所以上で木材を使用している。※5	15
			主要な室での内装で天井、壁、床及び構造部材の 3 箇所以上で木材を使用している。	5
		その他の室の内装等 への評価	主要な室以外の室及び居室以外での内装で天井、壁、床及び構造部材の 2 箇所以上で木材を使用している。 1 か所（室）につき 2 点（最大 15 か所（室）まで加 点）	30
エ 良好な景観の形成	基礎評価		基礎評価の達成	50
	加 点	外装の木材使用※6	外壁の外装材の部位※7	15
			外壁以外の軒裏等の部位	5

	項目	外構への木材使用	外構及び付属施設に木製品を使用している。	10
		壁面緑化	壁面緑化（緑のカーテン等）又は屋上緑化に取り組んでいる。	10
		建物周囲の緑化	建物の周囲で生け垣、樹木等の緑化に取り組んでいる。	10
オ 地域経済の活性化	基礎評価		基礎評価の達成	50
	加点項目	県産木材の使用量	県産木材の使用率が 80%以上	15
		木材安定取引協定	木材使用量の 50%以上で木材安定取引協定により取引をしている木材加工業者において加工された木材が使用されている。	15
		県内事業者の参加	県内の設計事務所等が設計に参加している。	10
			県内の建築事業者が主たる施工業者として参加している。	10
	総合評価		400 点以上	S
325 点以上 400 点未満			A	
250 点以上 325 点未満			B	

- ※ 1 加工業者とは、当該建築物に使用する木材の加工を行う事業者をいう。
- ※ 2 再造林とは、人工林を伐採した跡地に再び人工造林を行うことをいう。
- ※ 3 「イ 脱炭素社会の実現」については、適切な維持管理計画が立てられている場合に限り、他の加点項目を加点することができる。
- ※ 4 近畿以西とは、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県とする。
- ※ 5 「ウ 快適空間の形成」については、主要な室での内装で天井、壁、床及び構造部材の 2 箇所以上で木材を使用している場合に限り、他の加点項目を加点することができる。
- ※ 6 「エ 良好な景観の形成」については、「外壁の外装材の部位」又は「外壁以外の軒裏などの部位」が達成できた場合に限り、他の加点項目を加点することができる。
- ※ 7 外装については、ガラス等による視覚的に分かる形により内装等の木材利用が建築物の外から確認できる場合も評価する。

別表第2（第3条及び第9条関係） 高知県環境不動産認定対象となるZEB認証

認証の種類
ア ZEB
イ Nearly ZEB
ウ ZEB Ready
エ ZEB Oriented

別表第3（第3条及び第9条関係） 高知県環境不動産認定対象となるZEH-M認証

認証の種類
ア ZEH-M
イ Nearly ZEH-M
ウ ZEH-M Ready
エ ZEH-M Oriented

別表第4（第4条関係）

- 1 暴力団（高知県暴力団排除条例（平成22年高知県条例第36号。以下この条において「暴排条例」という。）第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下この条において同じ。）又は暴力団員等（暴排条例第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下この条において同じ。）であるとき。
- 2 暴排条例第18条又は第19条の規定に違反した事実があるとき。
- 3 その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含み、法人以外の団体にあっては、代表者、理事その他これらと同等の責任を有する者をいう。以下この条において同じ。）が暴力団員等であるとき。
- 4 暴力団員等がその事業活動を支配しているとき。
- 5 暴力団員等をその業務に従事させ、又はその業務の補助者として使用しているとき。
- 6 暴力団又は暴力団員等がその経営又は運営に実質的に関与しているとき。
- 7 いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員等に対して、金銭、物品その他財産上の利益を与え、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与したとき。
- 8 業務に関し、暴力団又は暴力団員等が経営又は運営に実質的に関与していると認められる者であることを知りながら、これを利用したとき。
- 9 その役員が、自己、その属する法人その他の団体若しくは第三者の利益を図り、又は第三者に損害を加えることを目的として、暴力団又は暴力団員等を利用したとき。
- 10 その役員が暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。