

平成27年 2月10日

## まちづくり委員会資料

所管事務報告

戸建住宅を対象とした環境配慮制度の創設等について

<添付資料>

- 資料1 戸建住宅を対象とした環境配慮制度の創設等について
- 資料2 「川崎市戸建住宅における建築物環境計画書の届出に関する要綱」(案)
- 資料3 「川崎市低炭素建築物新築等計画の認定等要綱」(改正案)
- 資料4 「戸建住宅を対象とした環境配慮制度の創設等について」に係るパブリックコメント手続きの実施結果について

まちづくり局

# 戸建住宅を対象とした環境配慮制度の創設等について

## 1 背景

### (1)経緯

- 平成14年10月：「川崎市環境基本計画」を改訂  
(重点分野の一つに「地球温暖化防止対策の推進」を掲げる。)
- 平成16年 3月：「川崎市地球温暖化対策地域推進計画」を策定
- 平成17年12月：「公害防止等生活環境の保全に関する条例」の改正  
建築物環境配慮制度創設(平成18年10月施行)
- 平成20年12月：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」公布(平成21年6月施行)
- 平成24年10月：「公害防止等生活環境の保全に関する条例」の改正施行(建築物環境配慮制度の届出義務対象規模を5,000㎡超から2,000㎡以上へ引き下げ)
- 平成24年12月：「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物新築等計画の認定制度(低炭素建築物認定制度)の施行

### (2)本市で運用している建築物の環境性能に関連する制度(現行)

#### ①建築物環境配慮制度(CASBEE川崎)

建築主に建築物の環境配慮の取り組みを促す制度

- 建築物の環境性能を様々な観点から評価できるCASBEE川崎を評価ツールとして使用。
- 戸建住宅、長屋は対象としていない。・届出件数は年間100件程度である。

#### ②長期優良住宅認定制度

長期にわたり良好な状態で使用できる優良住宅の整備を誘導する制度

- 認定件数は、約650件/年(戸建住宅の全体の15~20%)で推移しており、県の住生活基本計画における認定目標20%に近い水準を維持している。
- 税制優遇等の適用がある。

#### ③低炭素建築物認定制度

二酸化炭素の排出抑制措置を講じた建築物の整備を誘導する制度

- 昨年度の認定件数は20件/年で、戸建住宅全体の1%に満たない状況である。
- 税制優遇や低炭素化に資する設備について、容積不算入(1/20を限度)等の適用がある。

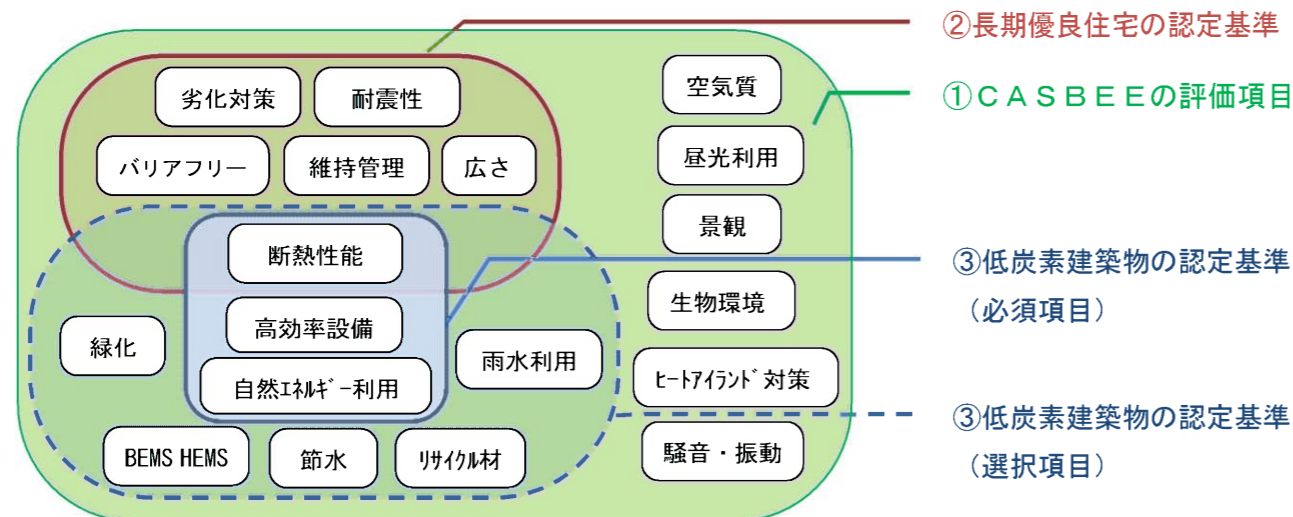


図1 各制度の認定基準等評価項目

## 2 課題

- 本市の着工件数(H25年度建築確認申請件数)における戸建住宅の割合は、7割超となっており、地球温暖化その他負荷低減を進めていく上で、戸建住宅市場の環境性能向上が重要な課題である。
- 2020年までに進められる省エネ法基準適合義務化など、戸建住宅の省エネルギー対策の強化が求められている。
- 低炭素認定住宅においては、住宅メーカーが先行して認定制度を開始した長期優良住宅の仕様に合わせた商品開発を進めてきた結果、税制等の優遇措置が同程度である低炭素認定住宅の普及促進が進んでいない状況である。

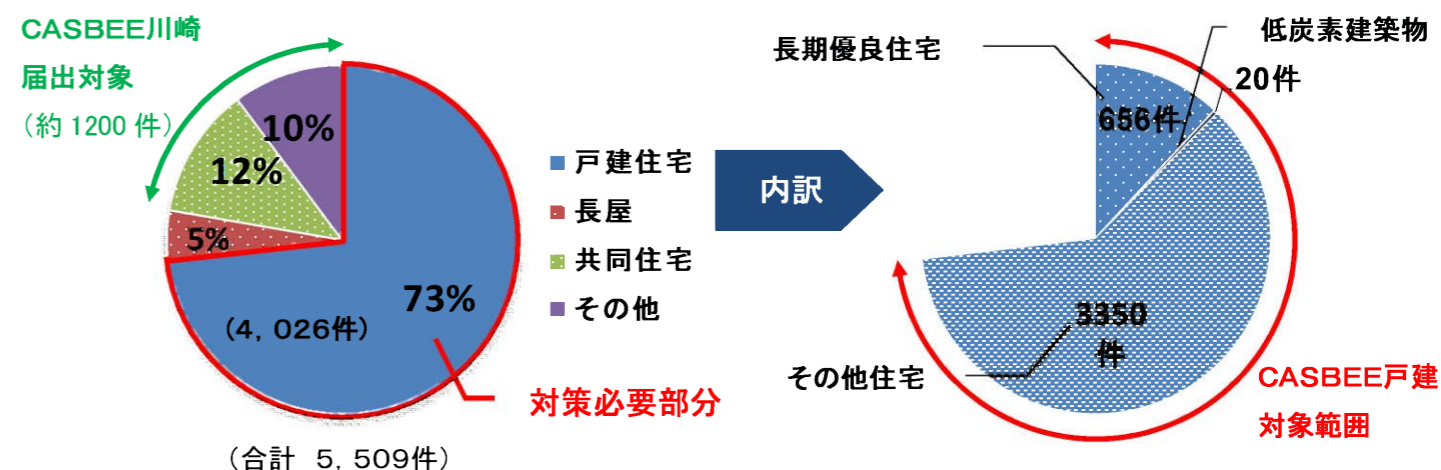


図2 平成25年度確認申請受理物件用途割合

## 3 戸建住宅を対象とした環境配慮制度の創設等について

建築物における地球環境への配慮が大きな社会的要請となっていることから、建築主に環境配慮の取組を促してきた中規模以上の建築物とあわせて、戸建住宅の環境性能を高めることで良質な建築ストックの形成を推進する。

### 取組 1 戸建住宅を対象とした環境配慮制度を創設する。

建築物の環境配慮への取り組みを推進するため、「CASBEE戸建」を評価ツールとした戸建住宅を対象とする環境配慮制度を創設する。

⇒ 建築物の環境性能が評価される市場の形成を促進する。

### 取組 2 環境配慮制度と関連する低炭素建築物認定制度の相互利用を促進する。

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく「川崎市低炭素建築物新築等計画の認定制度に関する要綱」を改正し、低炭素建築物新築等計画の認定基準に「建築物の総合的な環境性能評価に基づき、標準的な建築物と比べて低炭素化に資する建築物として所管行政庁が認めるもの」として、「CASBEE川崎又はCASBEE戸建総合評価Aランク以上」の要件を追加する。

⇒ 低炭素認定基準の選択肢を増やすことで、低炭素建築物認定制度利用を促進する。また、環境配慮制度利用への動機づけとなり、両制度の相互利用を促進する。

# 戸建住宅を対象とした環境配慮制度の創設等について

## 4 具体的な取組

### (1) 戸建住宅を対象とした環境配慮制度の創設について

建築物環境配慮制度の仕組みを利用し、戸建住宅を対象とした任意の届出制度のための要綱を制定する。

#### 1) 制度概要

建築主は、CASBEE戸建を評価ツールとして用いて計画する戸建住宅を評価し、川崎市へ届出を行う。川崎市は届出内容の確認をし、その内容を公表する制度。

また、分譲住宅においては、環境性能を示すラベルを広告等に表示することができる。

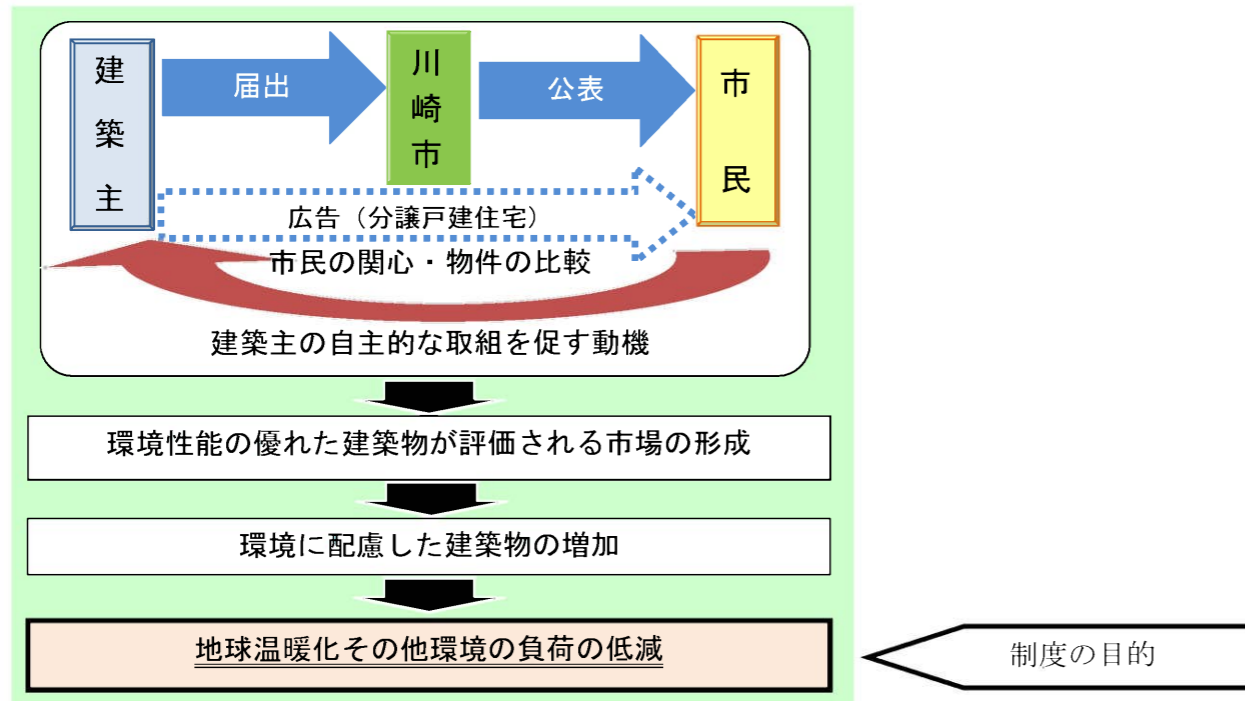


図3 環境配慮制度の仕組み

#### 2) 普及促進策について

- ①届出期日を工事着手前にするなど、届出しやすい制度とすること
- ②広告表示を可能とすることで、制度利用の動機づけを行うこと
- ③昨年度行った事業者アンケートで制度に意欲的な事業者に提出を働きかける等を想定している。

#### 3) 制度創設による効果

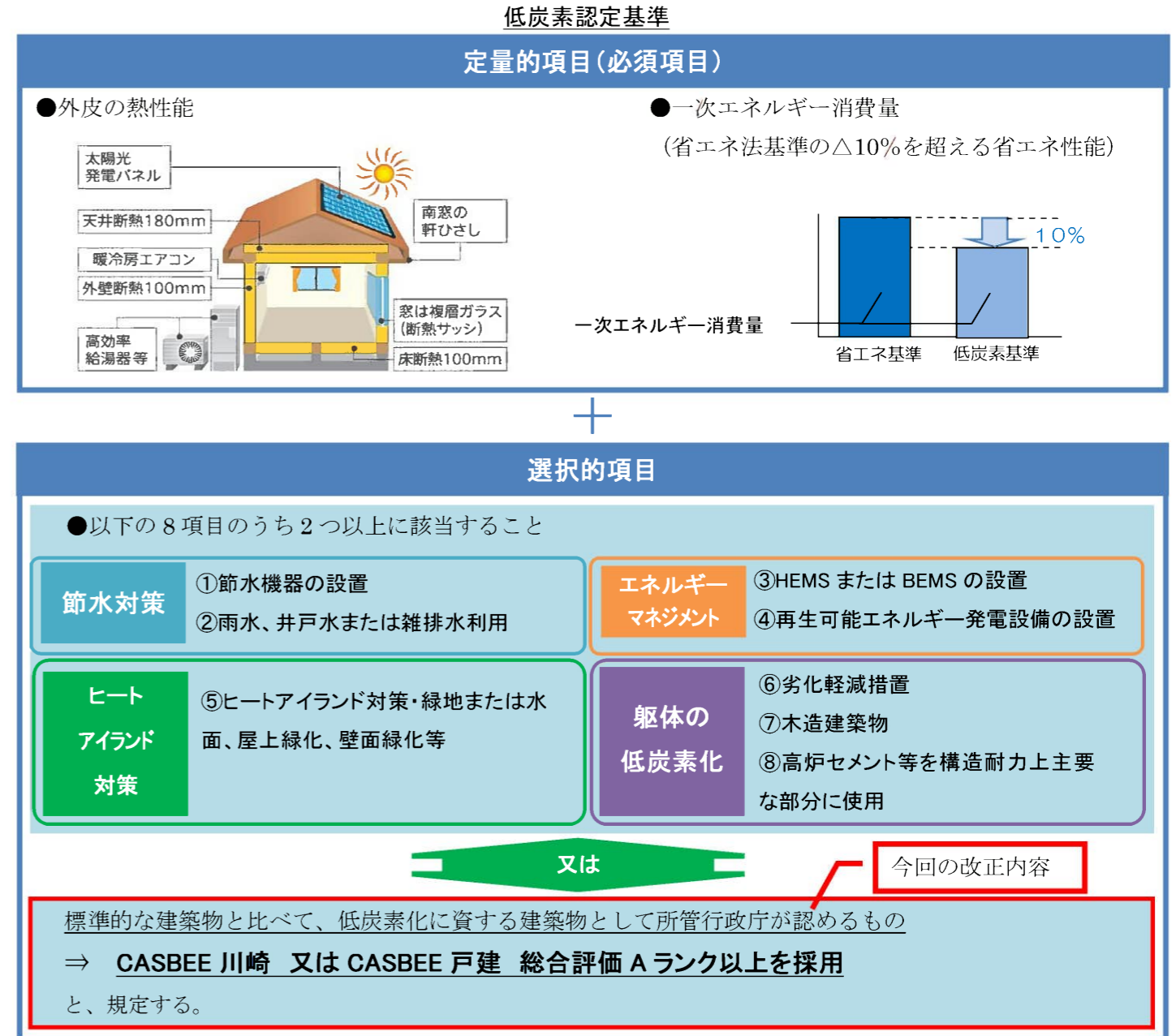
新築するすべての戸建住宅において、環境性能の評価が可能となり、建築主が環境配慮に取り組むための指標とすることができるようになる。また、届出の内容を公表することや、広告に評価結果の性能表示が行えるようにすることで、建築物の環境配慮への動機づけとなる。これらのサイクルを繰り返すことで、建築物の環境性能が評価される市場を形成する。

### (2) 環境配慮制度と関連制度の相互利用促進について

「川崎市低炭素建築物新築等計画の認定等要綱」(低炭素要綱)の一部改正を行い、低炭素建築物認定制度、建築物環境配慮制度及び戸建住宅を対象とした環境配慮制度の利用促進につなげる。

#### 1) 改正内容

低炭素建築物認定基準における選択的項目のうち、標準的な建築物よりも低炭素化に資する建築物を評価する制度としてCASBEE川崎またはCASBEE戸建に基づく総合評価を基準に規定する。



#### 2) 改正による効果

低炭素認定基準の選択的項目について、法による基準又はCASBEE総合評価のいずれかを選択できるようになり、建築主は低炭素建築物認定制度活用の可能性を高めることが期待できる。また、低炭素認定建築物は、容積率の緩和や税制優遇措置の対象となることから、CASBEE評価を行った物件に間接的なインセンティブを付与することが可能となり、建築物環境配慮制度の活用や総合的な環境配慮への一層の取り組みが期待できる。

# (資料2)

## 川崎市戸建住宅における環境計画書の届出に関する要綱(案)

### (目的)

**第1条** この要綱は、一戸建ての住宅（以下「戸建住宅」という。）の新築、増築又は改築（以下「新築等」という。）をしようとするもの（以下「戸建建築主」という。）が、建築物環境配慮指針に基づき、戸建住宅に係る環境への負荷の低減を図るための措置その他の措置（以下「環境負荷低減措置等」という。）及び当該環境負荷低減措置等についての環境性能の評価に関する計画書（以下「戸建住宅環境計画書」という。）を作成し、市長に届け出ることに関し必要な事項を定め、戸建建築主の総合的な環境配慮の取組を促すことを目的とする。

### (定義)

**第2条** この要綱において使用する用語は、川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例（以下「条例」という。）及び同施行規則（以下「規則」という。）において使用する用語の例による。

### (戸建住宅環境計画書の作成等)

**第3条** 戸建建築主は、建築物環境配慮指針に基づき、次に掲げる事項を記載した戸建住宅環境計画書（第1号様式）を作成し、工事に着手しようとする日までに市長に提出することができる。

- (1) 戸建建築主の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- (2) 戸建住宅の名称及び所在地
- (3) 戸建住宅の概要
- (4) 戸建住宅に係る環境負荷低減措置等に関する事項
- (5) 前号に規定する環境負荷低減措置等についての戸建建築物に係る環境性能の評価に関する事項
- (6) 工事着手の予定年月日
- (7) 工事完了の予定年月日
- (8) その他市長が必要と認める事項

### (戸建住宅環境計画書の変更の届出等)

**第4条** 戸建住宅の新築等に係る工事が完了するまでの間に、前条第1号、第2号、又は第6号から第8号までに掲げる事項について変更をしたときは、戸建住宅環境計画書を提出した者（戸建建築主に変更があった場合にあっては、変更後の戸建建築主。以下同じ。）は速やかに戸建住宅環境計画書変更届出書（第2号様式）を市長に届け出なければならない。



2 戸建住宅の新築等に係る工事が完了するまでの間に、前条第3号から第5号までに掲げる事項について変更をしようとするときは、戸建住宅環境計画書を提出した者は、当該変更に係る工事に着手しようとする日までに、戸建住宅環境計画書変更届出書を市長に届け出なければならない。

**(新築等の取りやめの届出等)**

**第5条** 戸建住宅環境計画書を提出した者は、戸建住宅の新築等を取りやめたときは、速やかに戸建住宅取りやめ届出書(第3号様式)を市長に届け出なければならない。

**(工事完了の届出等)**

**第6条** 戸建住宅環境計画書を提出した者は、戸建住宅の新築等に係る工事が完了したときは、速やかに戸建住宅工事完了届出書(第4号様式)を市長に届け出なければならない。

**(分譲戸建住宅建築主等による分譲戸建住宅環境性能表示の表示等)**

**第7条** 戸建住宅環境計画書を提出した者のうち、販売を目的とする戸建住宅(以下「分譲戸建住宅」という。)の新築等をしようとする者(以下「分譲戸建住宅建築主」という。)は、分譲戸建住宅の販売を目的とした広告をしようとするときは、表示基準に基づき、当該広告中に分譲戸建住宅に係る環境性能の評価を表記した標章(以下「分譲戸建住宅環境性能表示」という。)を表示することができる。

2 分譲戸建住宅建築主は、他人に分譲戸建住宅の販売の媒介又は代理の依頼を行った場合において当該販売の媒介又は代理の依頼を受けた者(以下「販売受託者」という。)が分譲戸建住宅の販売を目的とした広告をしようとするときは、表示基準に基づき、当該広告中に当該販売受託者をして分譲戸建住宅環境性能表示を表示させることができる。

3 前項に規定する場合において、販売受託者は、同項の規定による表示に協力しなければならない。

**(分譲戸建住宅建築主による分譲戸建住宅環境性能表示の表示の届出)**

**第8条** 分譲戸建住宅建築主は、最初に前条第1項の規定による表示をし、又は同条第2項の規定による表示をさせたときは、その日から起算して15日以内に、分譲戸建住宅環境性能表示届出書(第5号様式)を市長に届け出なければならない。同条第1項の規定による表示をし、又は同条第2項の規定による表示をさせた後、分譲戸建住宅環境性能表示の内容に変更が生じた場合において、最初に当該変更後の分譲戸建住宅環境性能表示を表示し、又は販売受託者をして表示させたときも同様とする。

**(分譲戸建住宅建築主等による環境性能の説明)**

**第9条** 分譲戸建住宅建築主及びその販売受託者は、分譲戸建住宅の販売をしようとするときは、当該分譲戸建住宅の購入をしようとする者に対し、当該分譲戸建住宅に係る環境性能を説明するよう努めなければならない。

**(環境負荷低減措置等に係る指導等)**

**第10条** 市長は、建築物環境配慮指針を勘案し、戸建住宅環境計画書を提出した者に対し、当該戸建住宅に係る環境負荷低減措置等について、必要な指導及び助言を行うことができる。

2 市長は、分譲戸建住宅建築主若しくはその販売受託者（以下「分譲戸建住宅建築主等」という。）に対し、当該分譲戸建住宅について第7条第1項若しくは第2項の規定による表示的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該分譲戸建住宅の分譲戸建住宅環境性能表示の表示について、必要な指導及び助言を行うことができる。

3 市長は、分譲戸建住宅建築主等に対し、当該分譲戸建住宅について前条の規定による説明的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該分譲戸建住宅に係る環境性能の説明について、必要な指導及び助言を行うことができる。

**(公表)**

**第11条** 市長は、第3条の規定による戸建住宅環境計画書の提出があったときは、同条第2号から第5号まで、及び第8号に掲げる事項（以下「計画書公表事項」という。）について公表するものとする。

2 市長は、第4条の規定による戸建住宅環境計画変更届出書の提出があった場合であつて、当該届出に係る事項が計画書公表事項であるときは、当該変更後の計画書公表事項について公表するものとする。

3 市長は、第5条の規定による取りやめの届出があつたときは、戸建住宅の新築等を取りやめた日その他の市長が必要と認める事項について公表するものとする。

4 市長は、第6条の規定による完了の届出があつたときは、戸建住宅の新築等に係る工事が完了した日その他の市長が必要と認める事項について公表するものとする。

5 第1項から第4項までの規定による公表は、同項に規定する事項を記載した書面を、川崎市まちづくり局その他市長が必要と認める場所に備え置くとともに、当該事項をインターネットの本市ホームページに登載することにより行うものとする。

**附則**

**(施行期日)**

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

# (資料3)

## 川崎市低炭素建築物新築等計画の認定等に関する要綱（改正案）

### (目的)

**第1条** この要綱は、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号。以下「法」という。）の施行に関し、都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成24年政令第286号。以下「令」という。）及び都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則（平成24年国土交通省令第86号。以下「省令」という。）に定めるもののほか、低炭素建築物新築等計画の認定等の事務に関する必要な事項を定めることを目的とする。

### (用語の定義)

**第2条** この要綱で使用する用語の定義は、法、令及び省令で使用する用語の例による。

### (市長が認める基準)

**第3条** 建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準（平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号）Ⅱ第2に規定する市長が認めるものは、川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例（以下「条例」という。）第127条の4第1項の規定による「特定建築物環境計画書」、同条例第127条の8第1項の規定による「特定外建築物環境計画書」又は川崎市戸建住宅における環境計画書の届出に関する要綱（以下、「戸建要綱」という。）第3条の規定による戸建住宅環境計画書の届出において、CASBEE川崎又はCASBEE戸建の建築物の環境効率（BEEランク&チャート）の評価結果が「A」以上のものとする。

### (市長が必要と認める図書)

**第3条の2** 省令第41条第1項の規定に基づき、市長が必要と認める図書は、次のとおりとする。

- (1) 登録建築物調査機関（エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）第76条第1項に規定する登録建築物調査機関をいう。）による審査を受けた場合 当該登録建築物調査機関が交付する適合証
- (2) 登録住宅性能評価機関（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「住宅品質確保法」という。）第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関をいう。）による審査を受けた場合 当該登録住宅性能評価機関が交付する適合証
- (3) 第3条に定める基準に基づき、低炭素建築物新築等計画を作成し当該計画の認定を申請する場合 条例第127条の4第1項第1項の規定により提出した「特定建築物環境計画書」、第127条の8第1項の規定により提出した「特定外建築物環境計画書」、

書」、又は戸建要綱第3条の規定により提出した「戸建住宅環境計画書」の副本の写し  
(4) その他認定の審査等において市長が必要と認める図書

#### (設計内容説明書)

**第4条** 省令第41条第1項の表の(い)項に掲げる設計内容説明書は、一戸建ての住宅及び共同住宅等の住戸にあつては第1号様式、共同住宅等の共用部にあつては第2号様式、非住宅建築物にあつては第3号様式によるものとする。

#### (市長が不要と認める図書)

**第5条** 省令第41条第3項に基づき市長が不要と認める図書は、第3条の2第1号又は第2号に規定する適合証を提出した場合にあつては、各種計算書とする。

#### (建築確認申請書の提出部数等)

**第6条** 法第54条第2項の規定により提出する建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項の規定による確認の申請書(以下「建築確認申請書」という。)の部数は、正本1部及び副本1部とする。

2 前項の場合において、建築確認申請書には、省令第41条に規定する申請書の写し及び建築基準法第6条第5項の構造計算適合性判定を要する場合における判定結果通知書の写しを添付するものとする。

#### (計画の通知)

**第7条** 市長は、前条第1項の申し出を受けた場合は、低炭素建築物新築等計画通知書(第4号様式)に低炭素建築物新築等計画を添えて建築主事に通知するものとする。

#### (軽微な変更)

**第8条** 認定建築主は、省令第44条に規定する軽微な変更をしようとするときは、軽微な変更届(第5号様式)の正本1部及び副本1部に、それぞれ、添付図書のうち変更に係るもの(変更後の図書に認定時の計画を朱書表示(変更部分のみ)したもの)を添えて、市長に提出するものとする。

#### (申請の取下げ)

**第9条** 法第53条第1項又は法第55条第1項の規定による認定を申請した者は、その認定を受ける前に当該申請を取り下げようとするときは、低炭素建築物新築等計画認定等申請取下届(第6号様式)の正本1部及び副本1部を市長に提出しなければならない。



### **(認定をしない旨の通知)**

**第10条** 市長は、法第54条第1項（法第55条第2項において準用する場合を含む。）の認定をしないときは、不認定通知書（第7号様式）により認定しない旨とその理由を申請者に通知するものとする。

### **(工事完了報告)**

**第11条** 認定建築主は、認定に係る低炭素化のための建築物の新築等の工事を完了したときは、速やかに認定低炭素建築物新築等計画に基づく建築物の新築等工事が完了した旨の報告書（第8号様式）の正本1部及び副本1部に、それぞれ、次の各号に掲げるいずれかの図書を添えて、市長に報告しなければならない。

- (1) 建築士法施行規則（昭和25年建設省令第38号）第17条の15に規定する工事監理報告書の写し
- (2) 住宅品質確保法第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書の写し
- (3) その他の工事の完了を確認することができる図書で市長が適当と認めるもの

### **(建築の取りやめ)**

**第12条** 認定建築主は、認定低炭素建築物新築等計画に基づく低炭素化のための建築物の新築等を取りやめようとするときは、認定低炭素建築物新築等計画に基づく建築物の新築等を取りやめる旨の申出書（第9号様式）に、省令第43条に規定する認定の通知書（法55条第2項において準用する法第54条第1項の規定による変更の認定を受けたものにあつては、当該通知書及び省令第45条に規定する変更の認定の通知書）を添えて、市長に申し出なければならない。

### **(改善命令)**

**第13条** 市長は、法第57条の規定により改善に必要な措置を命ずるときは、認定低炭素建築物新築等計画に関する改善命令書（第10号様式）により行うものとする。

### **(計画の認定の取消し)**

**第14条** 市長は、法第58条の規定により認定を取り消したときは、認定低炭素建築物新築等計画の認定取消通知書（第11号様式）により取り消した旨とその理由を通知するものとする。

### **(認定等の証明)**

**第15条** 認定建築主は、省令第43条に規定する当該認定通知書（法第55条第2項において準用する法第54条第1項の規定による変更の認定を受けたものにあつては、省令第45条に規定する変更認定通知書）を紛失等したときは、当該認定等の証明を市長に申請することができる。

2 認定建築主は、前項に規定する認定等の証明を申請するときは、認定等証明申請書（第

- 12号様式)に、次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出するものとする。
- (1) 身分証明のできる公的機関の発行した証明書(本人確認書類)の写し
  - (2) その他市長が必要と認める図書
- 3 市長は、第1項に規定する申請があったときは、認定通知書等の写しにより証明するものとする。
- 4 市長は、第1項に規定する申請について、第2項の各号に規定する書類に不備又は虚偽が認められ証明をしないときは、認定等の証明をしない旨の通知書(第13号様式)により証明しない旨とその理由を申請者に通知するものとする。

#### **附則**

##### (施行期日)

この要綱は、平成24年12月4日から施行する。

#### **附則**

##### (施行期日)

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。ただし、第6条の規定は、平成27年6月1日から施行する。

## (資料4)

### 「戸建住宅を対象とした環境配慮制度の創設等について」に係る パブリックコメント手続きの実施結果について

#### 1 概要

本市においては、地球温暖化その他環境負荷の低減を推進するため、平成17年12月に建築物環境配慮制度を創設し、平成18年10月から運用を行っています。この制度は戸建住宅を対象としていませんが、本市の新築着工件数において戸建住宅は7割を超えており、これら戸建住宅の環境性能向上が重要な課題となっています。

この課題への対策として、戸建住宅全体を対象とした制度の創設、及び関連する低炭素建築物認定制度の要綱を一部改正することについて、パブリックコメントを実施しました。

#### 2 意見募集の概要

題名	戸建住宅を対象とした環境配慮制度の創設等について
意見の募集期間	平成26年12月22日(月曜日)から平成27年1月26日(月曜日)まで
意見の提出方法	電子メール、FAX、郵送、持参
意見の周知方法	・本市ホームページ ・各区役所市政資料コーナー ・かわさき情報プラザ ・まちづくり局指導部建築指導課 ・市政だより
結果の公表方法	・本市ホームページ ・各区役所市政資料コーナー ・かわさき情報プラザ ・まちづくり局指導部建築指導課

#### 3 結果の概要

意見提出数(意見件数)		1通(3件)
内訳	郵送	0通(0件)
	電子メール	0通(0件)
	FAX	0通(0件)
	持参	1通(3件)

#### 4 御意見の内容と対応

寄せられた意見は、「戸建住宅を対象とした環境配慮制度の創設等について」の趣旨に沿った意見や、今後取組を進めていく上で検討していくものであったことから当初案のとおり、要綱制定等の手続きを進めていきます。

##### 【御意見に対する市の考え方の区分説明】

A 御意見を踏まえ、環境配慮制度の創設等に反映させたもの	0件
B 環境配慮制度の創設等の趣旨に沿った意見であるもの	1件
C 御意見を参考に、今後、取組を進めていく中で検討していくもの	2件
D 環境配慮制度の創設等に対する質問・要望の意見であり、市の考えを説明するもの	0件
E その他	0件

##### 【まとめ】

項 目	市の考え方の区分					計
	A	B	C	D	E	
環境配慮制度に関すること		1				1
制度の周知に関すること			1			1
環境配慮制度の内容に関すること			1			1
合計	0	1	2	0	0	3



## 具体的な御意見の内容と市の考え方

### 1 環境配慮制度に関すること

No	意見内容（要旨）	意見に対する市の考え方	反映状況
1	環境配慮に関する取組は非常に重要だと思うので、着実に取組を進めてほしい。	環境に配慮した建築物の普及促進に向けた取組を推進してまいります。	B

### 2 制度の周知に関すること

No	意見内容（要旨）	意見に対する市の考え方	反映状況
2	しっかりと制度の周知を行い、環境に配慮した戸建住宅が増えるように指導してほしい。	環境に配慮した戸建住宅の普及促進に向けて、関連する低炭素建築物認定制度等を含めて、説明会やホームページ等で周知を行っていくとともに、効果的な利用促進策についても検討してまいります。	C

### 3 環境配慮制度の内容に関すること

No	意見内容（要旨）	意見に対する市の考え方	反映状況
3	市民の申請の負担を減らすような制度にしてほしい。	制度の利用を促進するためにも、届出に必要な書類の簡易化等運用を通じて検討してまいります。	C

### 4 問い合わせ先

川崎市まちづくり局指導部建築指導課

電話 044-200-3026

FAX 044-200-0984