

川崎市建築物環境配慮制度（CASBEE川崎） の改訂について

令和 7 年 4 月施行版

まちづくり局 指導部 建築管理課
省エネ・CASBEE担当

目 次

1. 改訂の概要
2. 建築物省エネ法改正の対応
3. その他の変更
4. 建築物環境計画書作成マニュアルの変更

1. 改訂の概要

川崎市建築物環境配慮制度

川崎市では、環境品質・性能と環境負荷という2つの側面から建築物を総合的に評価する「建築環境総合性能評価システム（CASBEE：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）」を活用した川崎市建築物環境配慮制度を平成18年10月から運用しています。

令和7年度の改訂

CASBEE川崎の評価の基本となるCASBEE-建築にて、新築の非住宅用途建築物における省エネ基準改正（令和6年4月施行）対応と、今後の省エネ対策等の2030年(中期)に至るロードマップに対応すべく、特にLR1エネルギーの建物外皮の熱負荷抑制及び設備システムの高効率化の評価内容の見直しを反映したCASBEE-建築（新築）

（2021年SDGs対応版）追補版及びCASBEE-建築（新築）2024年版がリリースされることを受け、CASBEE川崎及び建築物環境計画書作成マニュアルの改訂を行いました。

建築物省エネ法改正以外についても、合わせて改訂を行っています。

1. 改訂の概要

■基準改定の予定日

令和7年4月1日

※基準改定の予定日以降に届出された物件が新基準の対象となります。

■改定内容

一般社団法人 日本サステナブル建築協会（JSBC）より公開された以下の内容をベースに反映を行いました。

＜評価マニュアル＞

- ・CASBEE-建築（新築）評価マニュアル（2021年SDGs対応版）追補版※1
- ・CASBEE－建築(新築)評価マニュアル（2024年試行版） ※2

＜評価ソフト＞

- ・CASBEE-建築（新築）2021年SDGs対応版・追補版評価ソフトver2.3.4 ※1
- ・CASBEE－建築(新築)評価シート（2024年試行版） ※2

※1 2024.4.1公開済 ※2 2024.8.2～8.30 意見募集済

注）今後の更新状況によって変更となる場合があります。

※CASBEEの最新情報については下記JSBCのHPをご覧ください

https://www.jsbc.or.jp/researchstudy/casbee/tools/cas_nc.html

2. 建築物省エネ法改正の対応（Q1 2.1.2 外皮性能）

建築物環境計画書作成マニュアル4-1-14～17

住宅について住居・宿泊部分の評価基準を改訂しました

2.1.2 外皮性能				
建物全体・共用部分		住居・宿泊部分		
重み係数(既定) = 0.25		重み係数(既定) = 0.00		
レベル 3.0	事・学・物・飲・会・病・ホ・工・住	対象外	病・ホ	住
レベル 1	窓システム、外壁、屋根や床(特にビロティ)において熱の侵入に対して配慮が無く、断熱性能が低い。 (窓システムSC: 0.7程度、U=6.0(W/m2K)程度、外壁・その他: U=3.0(W/m2K)程度)	レベル 1	窓システム、外壁、屋根や床(特にビロティ)において熱の侵入に対して配慮が無く、断熱性能が低い。 (窓システムSC: 0.7程度、U=6.0(W/m2K)程度、外壁その他: U=3.0(W/m2K)程度)	レベル 2を満たさない。
レベル 2		レベル 2		日本住宅性能表示基準「5-1 断熱等性能等級」における等級3相当である。
■レベル 3	窓システム、外壁、屋根や床(特にビロティ)において、室内への熱の侵入に対しての配慮がなされており、実用上、日射遮蔽性能および断熱性能に問題がない。 (窓システムSC: 0.5程度、U=4.0(W/m2K)程度、外壁・その他: U=2.0(W/m2K)程度)	レベル 3	窓システム、外壁、屋根や床(特にビロティ)において、室内への熱の侵入に対しての配慮がなされており、実用上、日射遮蔽性能および断熱性能に問題がない。(窓システムSC: 0.5程度、U=4.0(W/m2K)程度、外壁その他: U=2.0(W/m2K)程度)	日本住宅性能表示基準「5-1 断熱等性能等級」における等級4相当である。
レベル 4		レベル 4		日本住宅性能表示基準「5-1 断熱等性能等級」における等級5相当である。
レベル 5	窓システム、外壁、屋根や床(特にビロティ)において、室内への熱の侵入に対して、十分な配慮がなされており、最良の日射遮蔽性能および断熱性能を有する。 (窓システムSC: 0.2程度、U=3.0(W/m2K)程度、外壁その他: U=1.0(W/m2K)程度)	レベル 5	窓システム、外壁、屋根や床(特にビロティ)において、室内への熱の侵入に対して、十分な配慮がなされており、最良の日射遮蔽性能および断熱性能を有する。(窓システムSC: 0.2程度、U=3.0(W/m2K)程度、外壁その他: U=1.0(W/m2K)程度)	日本住宅性能表示基準「5-1 断熱等性能等級」における等級6相当以上である。

例えば、
レベル 3 と評価するには、
等級 3 相当ではなく、
等級 4 相当が必要になります。

2. 建築物省エネ法改正の対応（LR1 1 建物外皮の熱負荷抑制）

建築物環境計画書作成マニュアル5-1-1～5-1-3

住宅の評価基準を改訂しました。

1 建物外皮の熱負荷抑制

建物全体		重み係数(既定) = 0.20			
レベル 3.0	レベル 3.0	事・学・物・飲・会・病・ホ・工 15,000㎡		レベル 1.0	住
		1～7地域	8地域		
レベル 1	レベル 1	レベル1: [BPI][BPI _m] ≥ 1.03 レベル2: [BPI][BPI _m] = 1.00 レベル3: [BPI][BPI _m] = 0.97 レベル4: [BPI][BPI _m] = 0.90 レベル5: [BPI][BPI _m] ≤ 0.80 各レベル間はBPIまたはBPI _m により、小数点一桁までの直線補間で評価する。	レベル1: [BPI][BPI _m] ≥ 1.03 レベル2: [BPI][BPI _m] = 1.00 レベル3: [BPI][BPI _m] = 0.97 レベル4: [BPI][BPI _m] = 0.93 レベル5: [BPI][BPI _m] ≤ 0.85 各レベル間はBPIまたはBPI _m により、小数点一桁までの直線補間で評価する。	■レベル 1	レベル2を満たさない。
レベル 2	レベル 2			レベル 2	日本住宅性能表示基準「5-1断熱等性能等級」における等級3相当である。
■レベル 3	■レベル 3			レベル 3	日本住宅性能表示基準「5-1断熱等性能等級」における等級4相当である。
レベル 4	レベル 4			レベル 4	日本住宅性能表示基準「5-1断熱等性能等級」における等級5相当である。
レベル 5	レベル 5			レベル 5	日本住宅性能表示基準「5-1断熱等性能等級」における等級6相当以上である。
環境配慮概要				※計算法等を記述。住棟平均UAにより評価する場合は、ここに記述。	

例えば、
レベル3と評価するには、
等級3相当ではなく、等級4相当が必要になります。

2. 建築物省エネ法改正の対応（LR1 3 設備システムの高効率化）

建築物環境計画書作成マニュアル5-1-6～5-1-10

非住宅及び住宅の評価基準を改訂しました。

3 設備システムの高効率化

建物全体		【非住宅用途】		重み係数(既定) = 0.50			
レベル 2.0	レベル 2.0	非住宅 10,000㎡		備考			
レベル 1	レベル 1	[BEI][BEIm] ≥ 0.90					
■レベル 2	■レベル 2	[BEI][BEIm] = 0.80		エネルギー消費性能基準相当			
レベル 3	レベル 3	[BEI*][BEIm*] = 0.60		誘導基準相当			
レベル 4	レベル 4	[BEI][BEIm] = 0.5、かつ[BEI*][BEIm*] ≤ 0.5		ZEB Ready			
レベル 5	レベル 5	[BEI][BEIm] ≤ 0.25、かつ[BEI*][BEIm*] ≤ 0.5 又は、[BEI*] ≤ 0.25、かつ[BEI*] ≤ 0.5、かつ[BEI] < [BEI*]		Nearly ZEB オフサイト再エネの評価を含む場合の評価(モデル建物法は除く)			
		事・学 10,000㎡	物・ホ ㎡	飲・会・病 ㎡	工 ㎡		
レベル 1	[BEI][BEIm] ≥ 0.9(1.1)						
レベル 2	[BEI][BEIm] = 0.8(1.0)		[BEI][BEIm] = 0.8(1.0)		[BEI][BEIm] = 0.85(1.0)		[BEI][BEIm] = 0.75(1.0)
レベル 3	[BEI*][BEIm*] = 0.6		[BEI*][BEIm*] = 0.7		[BEI*][BEIm*] = 0.7		[BEI*][BEIm*] = 0.6
レベル 4	[BEI][BEIm] = 0.5、かつ[BEI*][BEIm*] ≤ 0.5						
レベル 5	[BEI][BEIm] ≤ 0.25、かつ[BEI*][BEIm*] ≤ 0.5 又は、[BEI*] ≤ 0.25、かつ[BEI*] ≤ 0.5、かつ[BEI] < [BEI*]						
対象外	住	㎡		備考			
レベル 1	一次エネルギー削減率(再エネ無) ≤ -10%		省エネ性能ラベル★なし				
レベル 2	一次エネルギー削減率(再エネ無) = 0%		省エネ性能ラベル★ (建築物省エネ法仕様基準相当)				
レベル 3	一次エネルギー削減率(再エネ無) = 10%		省エネ性能ラベル★★				
レベル 4	一次エネルギー削減率(再エネ無) = 20%		省エネ性能ラベル★★★ ZEH水準(ZEH-M Oriented)相当				
レベル 5	一次エネルギー削減率(再エネ有) ≥ 50%、かつ1次エネ削減率(再エネ無) ≥ 20%		ZEH-M Ready相当				
	一次エネルギー削減率(再エネ無) ≥ 30%		6階建以上もしくは、日陰等の理由により、再エネ導入の効果が低い場合の評価 省エネ性能ラベル★★★★				
環境配慮概要		※環境配慮のほか、計算法、ZEB/ZEHやBELS等適合状況を記述					
太陽光発電		kW	太陽熱等	kW	蓄電池	kW	

【非住宅】

例えば、事務所でレベル3と評価するには、 $BEI = 0.80$ ではなく、 $BEI* = 0.60$ が必要になります

【住宅】

例えば、レベル3と評価するには、 $BEI = 1.00$ ではなく、 $BEI* = 0.90$ が必要になります

BEI ; 再エネ有
 $BEI*$; 再エネ無

3.その他の変更（Q2 1.1.3 バリアフリー計画）

建築物環境計画書作成マニュアル4-2-3

Q2 1.1.3 バリアフリー計画
学校について変更しました。

1.1.3 バリアフリー計画		
建物全体・共用部分		重み係数(既定) = 0.33
レベル 3.0	学(公立小中) 物・飲・会・病・ホ・学・住	専 学(公立小中以外)・工・住および 学(公立小中)・物・飲・会・病・ホ 建物全体の床面積の合計が2000㎡未満の場合
レベル 1	レベル3を満たさない。	レベル3を満たさない。
レベル 2	(該当するレベルなし)	(該当するレベルなし)
■レベル 3	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準(最低限のレベル)を満たしている。	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている。
レベル 4	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準(望ましいレベル)を満たしている。	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準(最低限のレベル)を満たしている。
レベル 5	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準(望ましいレベル)を超えてさらに十分な配慮を行っており、ユニバーサルなデザインとなっている。	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準(望ましいレベル)を満たしている。
環境配慮概要		

3.その他の変更（LR 3 2.2 温熱環境悪化の改善）

2.2 温熱環境悪化の改善

重み係数(既定)＝0.50								
レベル 1.0	事・学・物・飲・会・病・ホ・工・住							
■レベル 1	評価する取組み表の評価ポイントの合計値が0ポイント							
レベル 2	評価する取組み表の評価ポイントの合計値が1～5ポイント							
レベル 3	評価する取組み表の評価ポイントの合計値が6～12ポイント							
レベル 4	評価する取組み表の評価ポイントの合計値が13～19ポイント							
レベル 5	評価する取組み表の評価ポイントの合計値が20ポイント以上							
環境配慮概要			※加点の場合は各項目の具体的な取組みを記入。					
見付面積比	#DIV/0!	見付面積Sb(m2)	卓越風向と直交する最大敷地幅Ws(m)		基準高さHb(m)		8.5	
隣接関係指標Rw								
地表面対策面積率	7%	7.84%	7.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
屋根面対策面積率	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
外壁面対策面積率	0%	0	0.0%		0.0%		0.0%	0.0%
各面積(nf)	面積	緑地	水面	保水性対策面	中高木の水平投影面	高反射対策面	再帰性反射対策面	
	地表	5,000.00	391.90	0.00		0.00		
	屋根							
	外壁	2,630.00	0.00		0.00			0.00
	合計		391.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

EXCELのセル数式の
誤設定を訂正

4. 建築物環境計画書作成マニュアルの変更

建築物環境計画書作成マニュアル4-2-30

Q2 3.2 荷重のゆとり

大ばり、柱または基礎及び地震力計算用の値について追記しました。

口解説

積載荷重については、施行令の値を使用していれば、模様替えのような非日常の偏載状態に対しても、他の荷重に比べて高い安全性が確保されている。したがって、短期的にそのような状態を想定して「ゆとり」と考えるよりも、将来他の用途に転用可能かという観点で評価する。

レベルの考え方は、事務所や物販店、飲食店、集会所、病院（共用部）、工場、学校は、建築基準法施行令85条に示す対象室の許容積載荷重をレベル3とし、その20%割増値相当をレベル4、50%割増値相当をレベル5と設定した。

住居・宿泊部分を含む用途（**病**、**ホ**、**住**）の建築物については建築基準法施行令85条に示す居住室の値をレベル3、1つ上の事務所の値をレベル5とし、他用途（事務所）への転用可能性を「ゆとり」と設定した。レベル2以下は実際にはほとんどあてはまるケースはないと思われる。またレベル4はレベル3～5を補間した値である。

なお、本項目では、大ばり、柱又は基礎（下表の（ろ））及び地震力計算用の値（下表の（は））にも同様の割増値相当を設定（レベル4：20%、レベル5：50%）している場合に限り、当該レベルとして評価する。

表 建築基準法施行令第85条 積載荷重

構造計算の対象		（い）	（ろ）	（は）
室の種類		床の構造計算をする場合	大ばり、柱または基礎の構造計算をする場合	地震力を計算する場合
（一）	住宅の居室、住宅以外の建築物における寝室または病室	1,800	1,300	600
（二）	事務室	2,900	1,800	600

※値の単位は全て(N/m²)

4. 建築物環境計画書作成マニュアルの変更

建築物環境計画書作成マニュアル7-1～7-4

7-1 条例・規則

条例・規則の改正を反映しました。

※建築基準法18条第4項追加（計画通知案件の民間開放）

川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例及び施行規則対照表（抜粋）

条例	規則
（特定建築物環境計画書の作成等） 第127条の4 床面積（増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築に係る部分の床面積。以下同じ。）の合計が2,000平方メートル以上の建築物であって規則で定める建築物（以下「特定建築物」という。）の新築等しようとする者（以下「特定建築主」という。）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特定建築物に係る環境負荷低減措置等及び当該環境負荷低減措置等についての特定建築物に係る環境性能の評価に関する計画書（以下「特定建築物環境計画書」という。）を作成し、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請又は同法第18条第2項若しくは第4項の規定による計画の通知をしようとする日の21日前までに、市長に提出しなければならない。 （1）特定建築主の氏名又は名称及び住所並びに法	（特定建築物の範囲） 第92条の2 条例第127条の4第1項に規定する規則で定める建築物は、一戸建ての住宅及び長屋以外の建築物とする。 （特定建築物環境計画書の提出） 第92条の3 条例第127条の4第1項第6号に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。 （1）建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請の予定年月日は同法第18条第2項若しくは第4項の規定による計画の通知の予定年月日 （2）工事完了の予定年月日 （3）その他市長が必要と認める事項 2 条例第127条の4第1項の規定による提出は、特定建築物環境計画書（第36号様式）により行う

●条例

第127条の4、
第127条の8

●施行規則

第92条の3、
第92条の9

<改正前>

第18条第2項に規定する

↓

<改正後>

第18条第2項若しくは
第4項の規定による