

Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency

CASBEE川崎

2025

建築物環境計画書作成マニュアル

川崎市建築物環境配慮制度

川崎市

はじめに

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。

川崎市における建築物環境配慮制度は、CASBEE川崎を評価ツールとして建築主に建築物の省エネルギー、省資源・リサイクル、周辺環境への配慮や緑化対策など、総合的な環境配慮の取組を促すとともに、環境配慮の取組内容の提出を求め、その概要を公表する制度であり、環境に配慮した建築物の普及を図ることをねらいとしています。

東日本大震災以降のエネルギー需給の逼迫や建築物部門のエネルギー消費量の著しい増加などを背景に平成27年7月に「建築物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)が公布されました。この建築物省エネ法に基づく、エネルギー消費性能基準への適合義務化などを踏まえ、CASBEE-建築(新築)における採点基準の見直しが行われ、平成28年7月にCASBEE-建築(新築)2016年版がリリースされたことを受け、CASBEE川崎及び本マニュアルの改訂を行いました。さらに、令和3年7月に地球と人類の持続可能性の向上を目指すSDGsの理念をCASBEEに反映させ、任意でSDGs達成に向けて建築に体现された各種の取組みを簡易評価し関係者に明示するためのCASBEE-建築(新築)2021年SDGs対応版がリリースされたことを受け、CASBEE川崎においてもSDGsの評価が任意で行えるようCASBEE川崎及び本マニュアルの改訂を行いました。加えて、令和6年4月に新築の非住宅用途建築物における省エネ基準改正(2024年4月施行)への対応に加え、ZEB・ZEH等のより高性能な省エネ住宅/建築の普及を踏まえた対応を図るため、CASBEE-建築(新築)2021年SDGs対応版・追補版評価ソフトがリリースされたことを受け、CASBEE川崎及び本マニュアルの改訂を行いました。

本マニュアルは、建築主や設計者の方々に制度の趣旨やしくみの理解を深め、環境配慮の取組を積極的、具体的に進めていただくために作成したものです。

建築物の環境配慮を行うにあたり、計画の早い段階から幅広く検討することが取組の充実につながります。本マニュアルが有効に活用され、環境配慮型建築物の評価が高まり、環境配慮の取組が広く普及していくことを期待します。

令和7年
川崎市
(平成18年3月 初版)
(平成20年2月 改訂)
(平成21年3月 改訂)
(平成22年3月 改訂)
(平成23年3月 改訂)
(平成27年3月 改訂)
(平成29年3月 改訂)
(令和5年4月 改訂)
(令和7年4月 改訂)

目 次

第1章 川崎市建築物環境配慮制度について

1	制度の目的	1-1
2	根拠法令等	1-1
3	届出対象建築物(特定建築物等)	1-1
4	環境配慮の範囲	1-3
5	環境配慮の取組の評価基準	1-3
6	川崎市における建築物環境配慮の重点項目(川崎市の重点項目)	1-4
7	届出の手続	1-5
8	届出内容の公表	1-7
9	指導・助言	1-7
10	勧告・公表	1-7
11	建築物環境計画書の届出手続の流れ(フロー図)	1-8

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	2-1
2	対象となる分譲共同住宅の建築主	2-1
3	表示内容・方法	2-1
4	販売受託者の責務	2-5
5	分譲共同住宅環境性能表示の表示の届出	2-5
6	変更後の表示の取扱い	2-5
7	説明事項	2-6
8	その他	2-6

第3章 CASBEE川崎の概要等について

1	CASBEE川崎の概要	3-1
2	CASBEE川崎による特定(特定外)建築物環境計画書等の作成方法 (CASBEE川崎による評価)	3-14

第4章 建築物の環境品質(Q)に係る評価と解説について

Q-1	室内環境[居住性]	4-1-1
Q-2	サービス性能[機能性・耐用性]	4-2-1
Q-3	室外環境(敷地内)[緑・まちなみ]	4-3-1

第5章 建築物の環境負荷低減性(LR)に係る評価と解説について

LR-1	エネルギー[省エネルギー]	5-1-1
LR-2	資源・マテリアル[省資源・リサイクル]	5-2-1
LR-3	敷地外環境[周辺への配慮]	5-3-1

第6章 資料

参考文献	6-1
補助資料	6-3
解説	6-18

第7章 条例・規則等

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)	7-1
建築物環境配慮指針	7-10
分譲共同住宅環境性能表示基準	7-11
各種届出様式	7-14

第1章 川崎市建築物環境配慮制度について

近年、地球温暖化の防止や廃棄物の発生抑制、再利用・再生利用等への積極的な取組が社会的な課題となる中で、我が国のエネルギー消費量の約4分の1を占めている住宅・建築物を含む民生部門における取組は、地球温暖化等の環境問題への対応に重要な役割を担っています。

持続可能な社会を実現するためには、大量の資源、エネルギーを消費している建築分野において、建築物の環境性能を向上させ、持続可能性のあるものに誘導していく必要があります。

建築物の環境性能を総合的に評価し、その結果を公表することは、建築物の質の向上による居住性の向上や、環境負荷の低減効果等に関する情報を市民に提供し、環境性能に優れた建築物の普及に向けたインセンティブを与えることになり、環境に配慮した建築物が評価される市場の形成が期待され、地球温暖化防止対策等にも貢献するものと考えられます。

このようなことから、サステナブル(持続可能な)建築物の普及を目指して、建築物の環境性能の評価と公表を社会に定着させるため、川崎市建築物環境配慮制度を創設したものです。

1 制度の目的

建築物環境配慮制度は、川崎市の基本構想に掲げる「環境に配慮し循環型のしくみをつくる」という政策の基本方向に沿って、サステナブル(持続可能な)建築物を普及促進するため、建築物の建築に際し、建築主に対して環境への配慮に関する自主的な取組を促し、次の観点から、地球温暖化その他環境への負荷の低減を図ることを目的としています。

- エネルギー消費量の削減
- 資源の循環による廃棄物の発生抑制、再利用・再生利用の促進
- 地域環境への負荷の低減
- 環境品質が高い建築物の普及促進
- 身近な緑の創出
- 建築物の環境配慮に関する技術の開発及び普及の促進
- 建築物の環境配慮に関する情報の提供と社会的理解の定着

2 根拠法令等

- ・川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例
 - ・川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例施行規則・建築物環境配慮指針・分譲共同住宅環境性能表示基準
- ※建築基準法及びこれに基づく条例等その他この届出に関連する内容の条例等により設けられている水準以上の措置を義務付けるものではありません。
- ※建築基準法に基づく確認申請の建築基準関係規定ではありません。

3 届出対象建築物(特定建築物等)

届出の対象となる建築物については、次のとおりです。

・ 特定建築物

床面積(増築又は改築の場合にあつては、当該増築又は改築に係る部分の床面積)の合計が2,000m²以上の建築物(一戸建ての住宅・長屋を除く)

→特定建築物環境計画書により、環境配慮の取組を提出してください(提出義務があります。)

・ 特定外建築物

床面積(増築又は改築の場合にあつては、当該増築又は改築に係る部分の床面積)の合計が2,000m²未満の建築物(一戸建ての住宅・長屋を除く)

→特定外建築物環境計画書により、環境配慮の取組を自主的に提出することができます(提出義務はありませんが任意に提出することを推奨します。)

※「特定建築物」と「特定外建築物」を併せて、以下「特定建築物等」といいます。

※同一区域内に複数の建築物がある場合は、棟ごとに特定建築物に該当するかを判断します。

注意)複合用途については、第4章を参照してください。

※以下、本マニュアルで用いる用語の解説を示します。

特定、特定外の区別がある用語

特定建築物 床面積（増築又は改築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）の合計が2,000㎡以上の建築物（一戸建の住宅及び長屋を除く）	特定外建築物 床面積の合計が2,000㎡未満建築物（一戸建の住宅及び長屋を除く）
特定建築主 <u>特定建築物の新築等</u> をしようとする方	特定外建築主 <u>特定外建築物の新築等</u> をしようとする方
特定建築物環境計画書 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 <u>環境性能の評価に関する計画書</u>	特定外建築物環境計画書 <u>特定外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環境性能の評価に関する計画書</u>
特定分譲共同住宅建築主 <u>特定建築物環境計画書を提出した方</u> のうち、分譲共同住宅の新築等しようとする方	特定外分譲共同住宅建築主 <u>特定外建築物環境計画書を提出した方</u> のうち、分譲共同住宅の新築等しようとする方
特定分譲共同住宅建築主等 特定分譲共同住宅建築主若しくはその販売受託者又は <u>特定外分譲共同住宅建築主若しくはその販売受託者</u>	

特定、特定外の区別がない用語

建築物の新築等 建築物の新築、増築又は改築
環境負荷低減措置等 環境への負荷の低減を図るための措置その他の措置
環境性能 環境負荷低減措置等についての <u>建築物に係る環境への負荷の低減の性能</u>
分譲共同住宅 特定建築物及び特定外建築物のうち、その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物であってその <u>共同住宅の用途に供する部分の販売を目的として新築等をする建築物</u>
分譲共同住宅環境性能表示 分譲共同住宅に係る環境性能の評価を標記した標章（ラベル）
表示基準 分譲共同住宅環境性能表示の <u>表示の方法その他の事項に関する基準</u>
販売受託者 他人に分譲共同住宅の共同住宅の用途に供する部分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方

4 環境配慮の範囲

建築物による環境への負荷を低減するという目的から、建築物が、敷地外に対して及ぼす大気汚染や騒音発生、エネルギー・資源消費など、環境負荷を低減する必要のある項目を対象とします。

また、建築物を使用する者にとって重要な室内環境、建築物の長寿命化のために必要な維持管理のしやすさや耐久性など、建築物の品質(環境品質)についての項目もあわせて対象とします。

5 環境配慮の取組の評価基準

建築物の環境配慮では、多岐にわたる項目について総合的に評価する必要があること、また、市民にわかりやすく環境配慮の取組に関する情報を提供することから、次に述べる「建築環境総合性能評価システム(CASBEE:Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)」を評価手法に採用します。

建築環境総合性能評価システム(CASBEE)は、諸外国での建築物環境性能総合評価の普及を背景に、平成15年に国土交通省、学識経験者など産官学の共同により開発されたシステムです。

建築環境総合性能評価システム(CASBEE)では、建築物敷地境界等による仮想境界で区分された内外二つの空間を想定し、境界内部の建築物の環境品質に係る要素(Q:Quality)、境界を越えて外部に与える環境負荷に係る要素(L:Load)のそれぞれの環境配慮項目について取組を評価します。これらを統合し、次式で示される建築物の環境性能効率(BEE:Built Environment Efficiency)という数値を用いて、建築物の環境性能を総合的に評価するシステムとなっています。

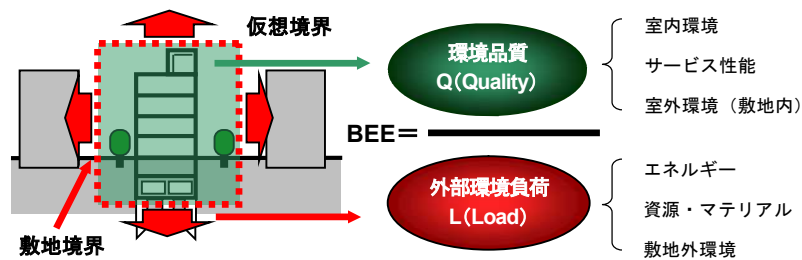
$$\text{建築物の環境効率 BEE} = \frac{\text{環境品質Q(Quality)}}{\text{外部環境負荷L(Load)}}$$

建築物の環境効率(BEE)は、環境品質(Q)を向上させ、また外部への環境負荷(L)を低減するほど高くなります。

建築環境総合性能評価システム(CASBEE)は、「新築」・「既存」・「改修」など、いくつかのツール群で構成されていますが、このうち、「CASBEE-建築(新築)」を基本として、川崎市の地域特性や関連する諸制度における取組をふまえて一部編集し直したシステムが「CASBEE川崎」です。この枠組みで環境配慮の取組を自己評価していただくとともに、特定建築物については特定建築物環境計画書を作成し、届け出ていただきます。

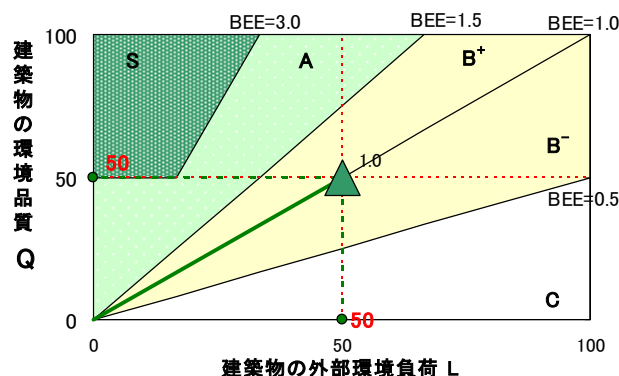
「CASBEE川崎」(評価ソフト)による特定建築物環境計画書等の作成方法等の解説は第3章を参照してください。

〈 CASBEEのイメージ 〉



より良い環境品質 (Q) の建築物を、より少ない外部環境負荷 (L) で実現するための評価システム

建築物の環境効率 BEE



6 川崎市における建築物環境配慮の重点項目(川崎市の重点項目)

CASBEE川崎には、建築物の環境性能を総合的に評価するため、多数の環境配慮項目がありますが、川崎市の地域性等を踏まえ、建築に際して特に取組を推進していただく4つの重点項目を設けています。

■ 緑の保全・回復に関する項目

敷地内の緑化地の創出やヒートアイランド対策にも寄与する屋上緑化の普及を図るという観点から、室外環境(敷地内)のうち、緑に関連する項目を活用して、都市部において多様な生物の生息・生育環境となる緑地を確保するとともに、暑熱環境を緩和する敷地内の緑地、水面等を確保し、潤いのある緑化空間の創出に関する取組を進めます。

■ 地球温暖化防止対策の推進に関する項目

二酸化炭素等の温室効果ガスの排出量を抑制するという観点から、エネルギーの項目を活用して、エネルギー消費量を削減し、二酸化炭素排出量の抑制に関する取組を進めます。

■ 資源の有効活用による循環型地域社会の形成に関する項目

廃棄物の発生抑制とともに、再資源化率の向上を図るという観点から、サービス性能と資源・マテリアルのうち、耐用性や資源の再利用効率の高さに関する項目を活用して、資源の再利用や廃棄物の再利用・再生利用に関する取組を進めます。

■ ヒートアイランド現象の緩和に関する項目

近年、都市部における気温の上昇による様々な影響が顕在化していますが、環境配慮型の都市構造を形成し、住み良い都市気温を保つという観点から、室外環境(敷地内)と敷地外環境の項目を活用して、人工被覆物の改善と人工排熱の低減に関する取組を進めます。

7 届出の手続

特定建築物の新築、増築又は改築(以下「新築等」といいます。)をしようとする方(以下「特定建築主」といいます。)は「特定建築物環境計画書(第36号様式)」を作成し、建築確認申請(建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項)又は計画通知(同法第18条第2項若しくは第4項)をしようとする日の21日前までに市長に提出してください。また、特定外建築物の新築等をしようとする方(以下「特定外建築主」といいます。)も同様に「特定外建築物環境計画書(第37号様式の4)」を作成し、建築確認申請又は、計画通知をしようとする日の21日前までに市長に提出することができます。

※特定建築主と特定外建築主を併せて以下特定建築主等といいます。

(1) 特定(特定外)建築物環境計画書の提出

特定(特定外)建築物環境計画書は、次ページの表1に掲げる図書を添えて、正本・副本(計2部)を提出してください。届出書式は、次の川崎市ホームページからダウンロードできます。

アドレス:<https://www.city.kawasaki.jp/jigyou/category/76-6-2-0-0-0-0-0-0-0.html>

なお、特定(特定外)建築物環境計画書の記載方法等について、事前に御相談の上、提出をお願いします。

(2) 特定(特定外)建築物環境計画書の変更の届出

特定(特定外)建築物環境計画書に記載されている事項を変更する場合は、「特定(特定外)建築物環境計画書変更届出書」(第37号様式)により正本・副本(計2部)を届け出てください。

届出時期は次のとおりとします。

ア) 変更後速やかに

〔変更事項〕

- ・ 特定(特定外)建築主等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
- ・ その他の提出事項
特定(特定外)建築物の名称及び所在地
連絡者の氏名又は名称及び住所並びに電話番号
確認申請予定年月日又は計画通知予定年月日
工事完了予定年月日

※添付図書はありません。

イ) 変更に係る工事着手予定日の15日前まで

〔変更事項〕

- ・ 特定(特定外)建築物の概要
- ・ スコアシートに関する事項

※添付図書は、次ページ表1のうち変更に係る部分の図書及び電子データのみとします。

(3) 新築等の取りやめの届出

特定(特定外)建築物の新築等を取りやめた場合については「特定(特定外)建築物取りやめ届出書」(第37号様式の2)により、速やかにその旨を届け出てください(1部)。

(4) 工事完了の届出

特定(特定外)建築物の新築等に係わる工事が完了した場合については、「特定(特定外)建築物工事完了届出書」(第37号様式の3)により、速やかにその旨を届け出てください(1部)。

表1. 特定(特定外)建築物環境計画書の添付図書

		必要書類
(1) 特定(特定外)建築物環境計画書の提出 (正本・副本(計2部)) (建築確認申請又は、計画通知をしようとする日の21日前まで)		①特定(特定外)建築物環境計画書
		②委任状(特定建築主等に代わって、設計者等が届出を行う場合)
		③添付図書
		CASBEE川崎(評価ソフト)における 1) メインシート 2) 採点シート(CO2 計算シート、計画書シート、条件(標準)シート含む) 3) スコアシート 4) 評価結果シート 5) 重点項目についての環境配慮概要シート 6) 自然エネルギー利用検討シート CASBEE川崎(評価ソフト)による特定建築物環境計画書等の作成方法等は第4章を参照してください。
		付近見取図
		配置図 外構計画及び環境配慮の内容がわかるもの
		各階平面図 環境配慮の内容がわかるもの
		立面図 環境配慮の内容がわかるもの
		断面図 環境配慮の内容がわかるもの
		省エネルギー計画書の写し 各用途毎に計画書を作成した場合は各用途毎に必要な ・省エネルギーの届出書(第2面、第3面)
		その他 ・主要な内外装材の仕様がわかる仕上げリスト等 ・住宅性能表示を取得した場合は評価書の写しを、取得する予定の場合は計画の内容がわかるもの ・大気汚染、騒音及び水質汚濁に関して特定施設等の設置届出等を行っている場合は、届出書(添付書類を除く)の写し ・各種事前協議の届出書の写し ・重点項目、自然エネルギー利用及びレベル3を超える採点をした項目を中心として、特定(特定外)建築物環境計画書作成の根拠の資料を求める場合があります。
		④電子データ(CASBEE川崎(評価ソフト)等)(メールによる提出可)
(2) 特定(特定外)建築物環境計画書の変更の届出 (正本・副本(計2部))	ア)変更後速やかに	①特定(特定外)建築物等環境計画書変更届出書
	イ)変更に係る工事着手の予定日の15日前まで	②委任状(特定建築主等に代わって、設計者等が届出を行う場合)
		③添付図書は、変更に係る部分の図書
(3) 新築等の取りやめの届出 (1部)		①特定(特定外)建築物等の取りやめ届出書 ②委任状(特定建築主等に代わって、設計者等が届出を行う場合)
(4) 工事完了の届出 (1部) (工事完了後速やかに)		①特定(特定外)建築物等工事完了届出書 ②委任状(特定建築主等に代わって、設計者等が届出を行う場合) ③建物竣工写真(内部、外観及び外構等、プリントにて)

- ※1 特定(特定外)建築主に代わって、設計者等が届出を行う場合は、委任状を添付してください。
- ※2 特定(特定外)建築物環境計画書の提出時において、「特定(特定外)建築物環境計画書」の提出とともに、以後の提出についても委任する旨の委任状を添付していただいた場合は、その後の「特定(特定外)建築物環境計画書の変更の届出」、「新築等の取りやめの届出」、「工事完了の届出」、「分譲共同住宅環境性能表示(変更)の届出」に対しても、委任された方が届出等を行うことができ、委任状は省略することができます。
- ※3 届出の内容について確認させていただくために、根拠となる図書等の提出をお願いする場合があります。

■届出先（直接次の窓口までお持ちください。）
まちづくり局指導部建築管理課
〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地
TEL 044-200-3026

8 届出内容の公表

届け出ていただいた特定(特定外)建築物環境計画書等の概要は、担当窓口及び川崎市のホームページで公表します。公表する内容は次のとおりです。

- (1) 特定(特定外)建築主の氏名又は名称及び法人にあっては、その代表者の氏名
 - (2) 特定(特定外)建築物の名称及び所在地
 - (3) 設計者の氏名、建築士事務所名
 - (4) 特定(特定外)建築物の概要
 - (5) 特定(特定外)建築物に係る環境負荷低減措置等に関する事項等
- CASBEE川崎の
- ①スコアシート
 - ②評価結果シート
 - ③重点項目についての環境配慮概要シート

※公表期間は、工事の完了届出からおおむね3年間とします。

9 指導・助言

特定(特定外)建築物における環境負荷低減措置等について、改善を求める指導・助言を行う場合があります。また、川崎市は第2章で述べる、特定(特定外)分譲共同住宅建築主やその販売受託者に対し、広告への表示や説明に關して的確な実施を確保するため、必要な指導・助言を行うことがあります。

10 勧告・公表

特定(特定外)建築物環境計画書の提出、特定(特定外)建築物等環境計画書変更届出書の届出、分譲共同住宅環境性能表示に関する届出を行わない場合には、必要な措置を講ずるよう勧告することがあります。

また、正当な理由がなく分譲共同住宅環境性能表示についての指導・助言に従わず、かつ、分譲共同住宅環境性能表示の広告への表示が表示基準に照らして著しく不十分であると認めるときは、必要な措置を講ずるよう勧告することがあります。

なお、勧告に従わなかったときは、その旨を公表する場合があります。

11 建築物環境計画書の届出手続の流れ(フロー図)

建築物環境計画書の届出手続の流れ(フロー図)を以下に示します。

