

川崎市建築物環境配慮制度について

川崎市まちづくり局建築指導課 吉村 恭子

1. はじめに

川崎市では、地球環境問題を地域から解決するため、「川崎市環境基本計画」（平成14年10月改訂）の重点分野に「地球温暖化防止対策の推進」を掲げ、様々な施策の展開を図ってきた。しかしながら、二酸化炭素の排出量は依然として増加傾向にあり、地球温暖化防止に向けた施策の強化が急務となっている。特に二酸化炭素排出量の増加が著しい業務・家庭部門への対策として、環境に配慮した建築物の普及を目的とし、平成18年10月に川崎市建築物環境制度の運用を開始した。

2. 制度の概要

2.1 制度の概要

川崎市建築物環境配慮制度は、建築主が計画する建築物について川崎市独自の評価ツールであるCASBEE川崎を用いて評価し、川崎市へ届出を行い、川崎市は届出内容を確認し、その内容を公表する制度である（図1）。

また、分譲共同住宅においては、環境性能を示すラベルを広告等に表示する。

2.2 根拠条例等

「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」（平成11年12月24日条例第50号）

「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」（平成12年12月1日規則第128号）

「建築物環境配慮指針」（平成18年3月1日川崎市告示第69号）

「分譲共同住宅環境性能表示基準」（平成18年3月1日川崎市告示第70号）

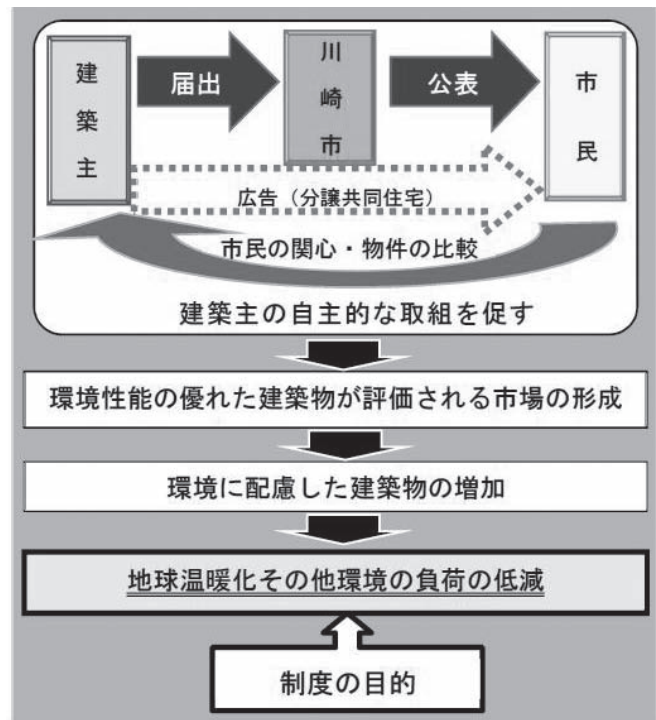


図1 川崎市建築物環境配慮制度の仕組み

2.3 対象建築物

戸建住宅、長屋を除くすべての建築物を対象としている。平成24年10月1日の改正条例施行により、届出義務のある特定建築物の規模を5,000㎡超から2,000㎡以上へ引き下げた。任意で届出ができる特定外建築物には、床面積の下限を設けていない。

2.4 CASBEE川崎

CASBEE川崎は、CASBEE-建築（新築）をベースに川崎市が編集したものである。大きな特徴が2つあり、1つ目は川崎市の地域特性を踏まえ、取組を推進する4つの重点項目を設けている点が挙げられる（図2）。2つ目は、バリアフリー計画や緑の量等の項目

において、市の条例や指針に基づき、評価内容の編集を行っている点である。

また、CASBEE川崎は、CASBEE-建築(新築)の改訂に合わせて内容を更新しており、現在はCASBEE-新築(建築)(2014年版)をベースにしたCASBEE川崎2015年版を使用している。



図2 川崎市の重点項目

2.5 分譲共同住宅環境性能表示

川崎市は、CASBEE導入自治体の中で、最初に分譲共同住宅の環境性能表示を表記した標章(ラベル)を広告等に表示する制度を開始した(類似制度において、東京都が最初に表示制度を開始)。CASBEE届出義務のある特定建築物である分譲共同住宅(特定分譲共同住宅)の販売広告等にCASBEE評価結果を示すラベルの表示を義務づけたものである(図3)。特定外建築物については任意で広告に表示できるとした。表示の際には、表示基準を設けることで、他の物件との比較を容易にした。掲載するラベルは、建築物環境計画書の決裁後に、市で作成し建築主にデータで提供

している。

この表示制度では、マンションの購入の際に、建築物の環境性能が価格・間取り・立地に次ぐ選択肢の一つとなることを期待している。購入検討者が環境性能を比較することで、建築主が自主的に環境性能の向上に努めることにつながり、また、環境性能の高いマンションにおいては販売戦略にも使えるため、表示制度自体がインセンティブとなりうると考えている。

3. これまでの届出実績

3.1 計画書提出件数について

平成27年11月末時点での届出数は、表1のとおりである。

表1 新規計画書提出件数(H27.11末時点)

H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	合計
38	47	40	38	52	49	82	104	96	45	591

※H24年10月に届出義務の規模引下げを行った。

新規の建築物環境計画書の提出件数は、平成24年10月の規模引下げ後、年間100件程度となっている。今年度の提出件数は、残り4か月となった時点での届出数が、昨年度の半分に達していないが、例年、年度後半に申請が集中する傾向がある。

3.2 評価内容の確認方法について

この制度は、市が認証するものではなく、建築主が自己評価を行ったものを市が公表するという仕組みである。川崎市では、市が公表することや許可等の条件

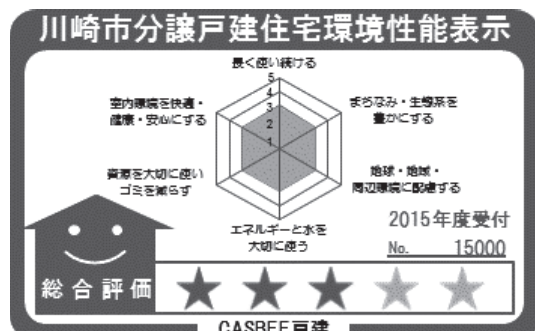


図3 分譲共同住宅環境性能表示ラベル(左) (右は戸建住宅用ラベル)

に評価結果を採用していることから評価結果に一定程度の担保が必要と考え、評価内容の確認を行っている。確認の際には、高評価の項目（レベル3を超えるもの）や配点割合の高い項目（主にQ3やLR1、LR3の項目）について、根拠資料の提出や、評価が適切でないものについては修正を求めている。

評価内容の確認は、制度開始から平成24年度までは、CASBEEを専門に担当する係で、主に設計者と対面のヒアリング形式で行っていた。平成25年度からは、現在の建築指導課に所管が移り、省エネ法や低炭素建築物認定を担当する係で行っている。制度自体がある程度浸透してきたことと、規模引下げによる件数の増加、他の届出審査や認定業務も行っていることから、現在は、他の申請と同様に申請書類を預かり、指摘事項をメール等で送付するなどの手段をとっている。

3.3 評価結果について

評価結果の集計を表2と図4に示す。平成27年11月末の時点で公表済の物件数は、合計521件である。この件数には、取りやめを行ったものや審査中のものは含まれていない。Sランクの件数は、合計13件で全体の3%に満たない。制度開始当時から年間0~2件程度で推移しており、届出規模引き下げ以降もその傾向は変わっていない。一方、Cランクは運用開始から9年間1件も出ていない。

これまでの全公表物件のうちB+ランク以上の物件が9割を超えている。標準がBEE値1.0とされているため、9割以上が標準以上というのは全国的にみてもかなり高いレベルなのではないかと思われる。しかしながら、届出規模引き下げ以降は、B-ランクの割合が増加傾向にあり、現在では約2割がB-ランクとなっている。

図5に床面積別の評価結果の割合を示す。延べ床面積による評価結果をみると、延べ床面積が増加するほど評価結果が良くなる傾向があることがわかった。

図5の一番右側の区分5,000㎡未満は、平成24年10月の規模引下げ以降に届出が義務となったものである。（特定外建築物も含まれる）

表2 評価結果集計（公表分）（H27.11末時点）

評価結果	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	計
S	0	0	1	2	4	2	1	2	0	1	13
A	18	23	11	18	19	19	40	36	22	3	209
B+	18	21	27	17	22	25	37	42	40	7	256
B-	2	2	0	0	3	3	3	12	15	3	43
C	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	38	46	39	37	48	49	81	92	77	14	521

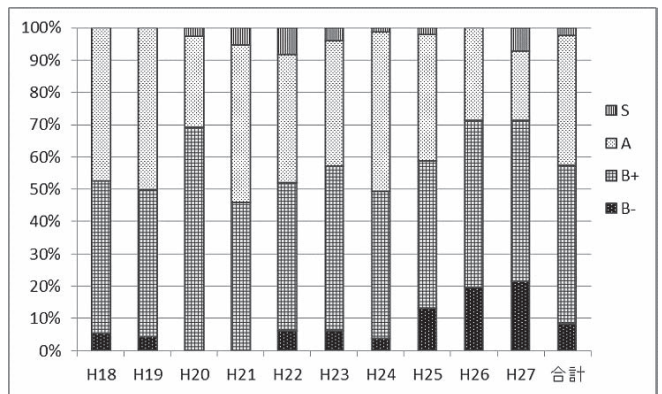


図4 評価結果割合（公表分）（H27.11末時点）

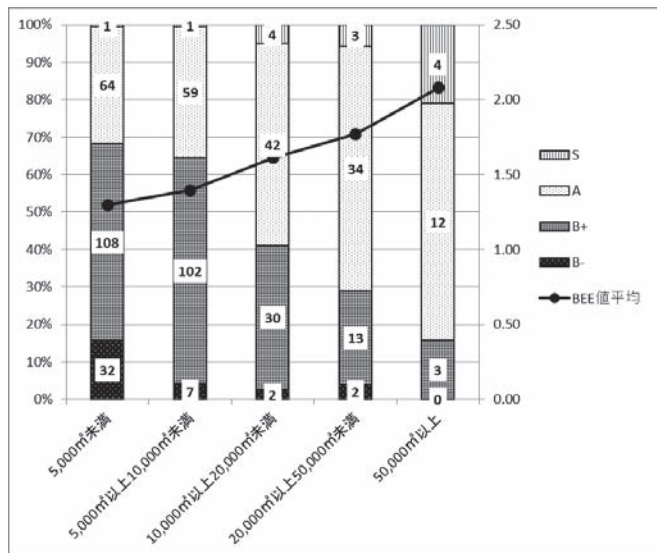


図5 床面積別評価結果（H27.11末時点）

B-ランク43件中32件が延べ床面積5,000㎡未満であり、規模の引き下げがB-ランク増加の大きな要因であると言える。

規模が大きくなれば、評価結果が良くなる要因として、大規模建築物は他の法令などによる規制（緑化面積や空地、インフラ整備等）が厳しくなることや、大

規模な建築物を建築することについて、企業等の環境配慮に対する責務も大きくなることなどが考えられる。また、予算規模も大きくなるので、高性能の設備を導入しやすくなるなどの点も考えられる。

4. 関連制度

4.1 住宅ローンとの連携

平成18年10月の川崎市建築物環境配慮制度開始時から、分譲共同住宅購入の際の住宅ローンについて、本制度と連携し、当該分譲共同住宅の環境性能の程度に応じて金利を優遇する金融商品により、2つの銀行から協力を頂いている。

4.2 助成制度

川崎市建築物環境配慮制度には、これまで直接的なインセンティブがなかったが、他部署の住宅向け補助事業と連携し、創エネ・省エネ・蓄エネ機器導入の要件を満たしたうえで、CASBEE川崎の評価結果がAランク以上となれば、補助金の金額が増額される制度を来年度以降の導入に向けて検討を進めている。

5. 制度実施による効果、影響

CASBEE川崎の運用を開始して丸9年経過するが、CASBEEの認知度はかなり上がってきていると感じている。建築物の環境性能が5段階ランクで表示されるため、設計時の目標として設定しやすく指標としてもわかりやすいため、CASBEEランクを設計に取り入れる動きは確実に増えてきている。

他制度におけるCASBEE評価の導入も進んでいる。総合設計制度における認定基準では、Aランク以上、高度地区の許可基準はB⁺以上（Aランク以上に変更予定）としている。他にも「市建築物における環境配慮標準」が平成25年に川崎市環境局により作成されたが、これは市が建設する建築物について、環境に関する配慮事項や重点的に取り組むべき項目等を取りまとめたものであり、新築建築物においては、Aランク以上を目指すとしている。

また、近年は、大妻女子大学やJICA研修において、

大学生や発展途上国の研修員に川崎市の環境配慮制度についての講義を行い、高評価（Sランク）の建築物を紹介するなどの活動を行っている。



写真1 JICA研修 現場見学の様子

6. 実施上の課題や問題点

運用上の課題や問題点として、次の2つの点が挙げられる。

① 評価結果B⁺ランク物件の増加

前述のとおり、川崎市では、平成18年10月の運用開始から、B⁻ランク以下の物件は全体の5%未満と大変低い割合で推移してきたが、平成24年10月の届出義務面積の引き下げ以降、現在では、約20%程度がB⁻ランク以下となっている。BEE値1.0が標準であることを考慮すると、中規模の建築物までを対象としたことで、現在の建築物環境の実態に近づいているとも考えられるが、環境配慮建築物の増加を推進していく立場としてB⁺ランク以上の建築物が増加するよう効果的な誘導策が課題である。

② 重点項目について

CASBEE川崎を編集するにあたり、重点項目を追加したが、この重点項目について有効な活用ができていない。また、重点項目の平均点について、知名度が低く、建築主や設計者は、総合評価ほど結果を重要視していない印象を受けている。分譲共同住宅環境性能表示のラベルに重点項目の点数を記載することや公表

の仕方などを工夫することにより、重点項目の知名度を高め、有効活用につなげる必要があると考えている。

7. 戸建住宅への展開

CASBEE 川崎は、CASBEE 建築-新築をベースにしたものであり、戸建住宅と長屋を対象としていない。川崎市の居住形態は、住戸数をみると共同住宅が他都市と比較して非常に高い割合となっているが、新築着工件数においては、約7割以上が戸建住宅であり、建築物の環境配慮を推進していく上で無視できない規模である。これまで建築物環境配慮制度の対象と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ため、戸建住宅を対象とした建築物環境配慮制度を今年度より導入した。

制度の概要であるが、現行の川崎市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とした。表3に制度の比較表を示す。

戸建住宅を対象とした環境配慮制度においては、CASBEE-戸建（新築）を編集せずにそのまま使用している。CASBEE 川崎で評価項目を入れ替えているのは、市独自の条例、指針で基準が定められているも

のであるが、これら条例等は建築物や敷地が比較的大規模なものや不特定多数が利用する建築物が対象であるため、戸建住宅を対象として定められているものではない。そのため、現時点での評価項目の入れ替えは必要ないとした。その他にCASBEE 川崎から届出期日を変更した。CASBEE 川崎では、特定建築物の分譲共同住宅においては、広告に環境性能表示ラベルを掲載する義務を課しており、評価を早めに確定する必要があるため、確認申請の21日前までに計画書の届出を義務づけているが、戸建住宅については、広告へのラベル掲載はすべて任意であることや、制度導入前の事業者へのアンケートにおいて、届出期日を遅くしてほしいという意見もあったことから、工事着手前日までと定めた。

8. おわりに

川崎市建築物環境配慮制度は、来年度で10年目を迎える。今後は、より効果的な環境配慮建築物の普及促進策のため、戸建住宅を含めた制度全体の見直しを行っていく必要がある。省エネ適合義務化や他の制度とも連携しながら、建築物由来の二酸化炭素排出量削減につながるような制度としていきたいと思っている。

表3 CASBEE 戸建と CASBEE 川崎の比較

	CASBEE 戸建	CASBEE 川崎
根拠	要綱	条例
対象建築物	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅、長屋を除くすべて
評価ツール	CASBEE-戸建(新築)	CASBEE川崎 (CASBEE-建築(新築)をベースに一部編集)
届出	すべて任意	特定建築物(2,000㎡以上)は義務 特定外建築物(2,000㎡未満)は任意
届出期日	工事着手前日まで	確認申請または計画通知 予定日の21日前
広告表示	すべて任意	(分譲共同住宅の場合)特定建築物は 義務、特定外建築物は任意