

# CASBEE 神戸

—戸建 ver.2 評価マニュアル  
神戸市建築物総合環境評価制度

H27.4 改訂



# CASBEE

# 戸建 ver.2





## はじめに

神戸市は人口 150 万の大都市でありながら海と山に挟まれ、都市生活の利便性と豊かな自然が共存する恵まれた環境にあります。

神戸市では、これまでの市民の取り組みをさらに発展させながら、健全で恵み豊かな環境が将来世代に継承される都市を目指して、平成 23 年 2 月に環境施策の大綱である「神戸市環境基本計画」を改定するとともに、個別計画として「神戸市地球温暖化防止実行計画」及び「生物多様性神戸プラン 2020」の策定、「神戸市一般廃棄物処理基本計画」の改定を行いました。市民・事業者等すべての主体の協働と参画によって「低炭素都市」「循環型都市」「自然共生社会」それぞれの社会の実現や公害のない健全で快適な地域環境の確保を図っているところです。

建築物は、建設の際には大量の資源を利用し、その運用においては空調等のエネルギーを消費、解体撤去の際には廃棄物を生じます。そのライフサイクルにおいて常に環境と深く係わりをもつことから、3つの社会の実現のためには建築物による環境負荷を少なくしていくことが重要です。

このため、神戸市では平成 18 年より「神戸市建築物総合環境評価制度(CASBEE 神戸)」を運用し、建築主・設計者に環境配慮を促すとともに、設定した評価ツールによる環境配慮の取組内容の自己評価・届け出を求め、評価結果を公表することにより、優れた環境配慮がなされた建築物の普及を図っています。平成 22 年からはこの制度を利用して、マンションや戸建住宅等の環境評価を事業者が販売広告等へ任意に表示できる「神戸市すまいの環境性能表示」を新たに開始いたしました。

そして、これらの分野の取り組みをさらに推進していくとともに、本市独自の環境課題に対応した施策展開を図っていくため、平成 24 年 3 月に「神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例」を制定し、CASBEE 神戸の届出根拠を市条例に移行するとともに、新たに床面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の集合住宅について、すまいの環境性能表示を義務化いたしました。

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ていただくためのものです。本マニュアルを活用いただき、建築物における環境配慮の取組を進めていただくことで、将来世代に豊かな都市環境を引き継ぐことにつながれば幸いです。

平成 24 年 7 月  
神戸市

<b>第一編 すまいの環境性能表示の届出</b> .....	<b>1</b>
1. CASBEE について .....	1
2. すまいの環境性能表示の概要 .....	2
3. 届出の手続き .....	3
4. 届出に必要な添付図書 .....	5
5. 公表について .....	6
6. 届出書様式 .....	7
<b>第二編 評価・表示方法</b> .....	<b>13</b>
1. 評価システムの概要 .....	13
2. CASBEE 神戸－戸建 ver.2 評価結果表示シート .....	14
3. すまいの環境性能表示の内容 .....	16
4. 表示の作成方法 .....	20
5. 広告等への表示 .....	22
6. 販売受託者等の責務 .....	23
7. 説明すべき事項 .....	23
8. その他の留意点 .....	24
9. 特に重要な環境性能の採点基準.....	24
<b>資料編</b> .....	<b>27</b>
1. 神戸市すまいの環境性能表示実施要綱.....	27
2. 神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例 .....	30
3. 神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例施行規則 .....	34
4. 建築物総合環境配慮指針 .....	37
5. すまいの環境性能表示基準 .....	39

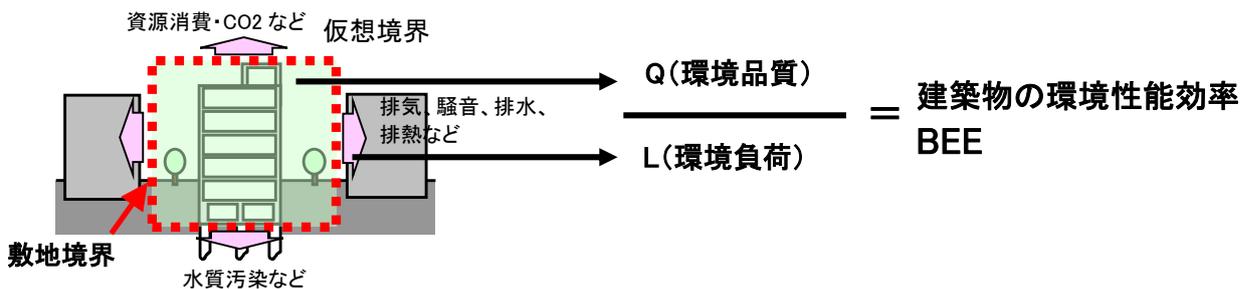
## 第一編 すまいの環境性能表示の届出

### 1. CASBEE について

CASBEE(キャスビー)とは、政府支援の元、産官学共同プロジェクトにより開発された『建築環境総合性能評価システム(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)』で、建物を環境性能で評価して格付けする手法です。CASBEEによる評価では「Sランク(素晴らしい)」から、「Aランク(大変良い)」「B<sup>+</sup>ランク(良い)」「B<sup>-</sup>ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」という5段階の格付けが与えられます。

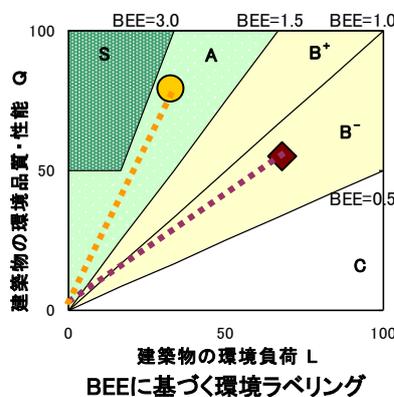
神戸市ではこのCASBEEを活用して、神戸市建築物総合環境評価制度(CASBEE 神戸)を運用しています。この制度は、市内で大規模な建築物を建てる際に、その建築主が環境に対する配慮を、CASBEEに基づいて自己評価し採点するものです。採点結果、計画概要は市に届出され、市はそれをホームページ等で公表します。

CASBEEでは、建築物の総合的な環境性能を、建築物の環境品質・性能(Q:Quality)と、建築物が外部に与える環境負荷(L:Load)の2つに分けて評価します。すなわち、より良いQ(環境品質・性能)の建築物をより少ないL(環境負荷)で実現するための評価システムといえます。



縦軸にQ、横軸にLをとったグラフとしてBEEは表示されます。原点(Q=0、L=0)およびQ値とL値の座標点を結ぶ直線の傾斜がBEE値を示します。Q値が高く、L値が低いほどこの傾斜が大きくなり、よりサステナブルな性向を持った建築物と評価できます。CASBEEでは、この傾きに従ってC(劣る)からB<sup>-</sup>、B<sup>+</sup>、A、S(素晴らしい)の5ランクに分割される領域によって建築物の総合的な環境性能評価結果をランキングします。

ランク
S: 素晴らしい
A: 大変良い
B <sup>+</sup> : 良い
B <sup>-</sup> : やや劣る
C: 劣る



- ◆ : 普通のビル
- : サステナブルビル (モデルケース)

## 2. すまいの環境性能表示の概要

神戸市建築物総合環境評価制度(CASBEE 神戸)は、神戸市要綱に基づいて平成 18 年 8 月 1 日に開始した制度で、同年 10 月より兵庫県条例「環境の保全と創造に関する条例」に基づく届出として運用してきました。

また、住宅の環境性能を市民にわかりやすく情報提供し、下記の「1.目的」に掲げている 3 つを実現する取組として、神戸市要綱に基づいて平成 22 年 11 月 1 日に「すまいの環境性能表示」を開始しました。

平成 24 年 7 月 1 日からは、いずれも「神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例」に基づく届出制度となり、一定規模以上の集合住宅には新たにすまいの環境性能表示が義務付けられましたが、戸建住宅や小規模な集合住宅は引き続き市要綱に基づき、任意で環境性能表示の表示を行えるようになっています。

### 1. 目的

地球環境問題等が深刻化する中で、環境に配慮した建築物の一層の普及促進を図っていく必要があります。すまいの環境性能表示は、住宅の環境性能を市民にわかりやすく情報提供する仕組みを設けることによって、以下の3つを実現することを目的としています。

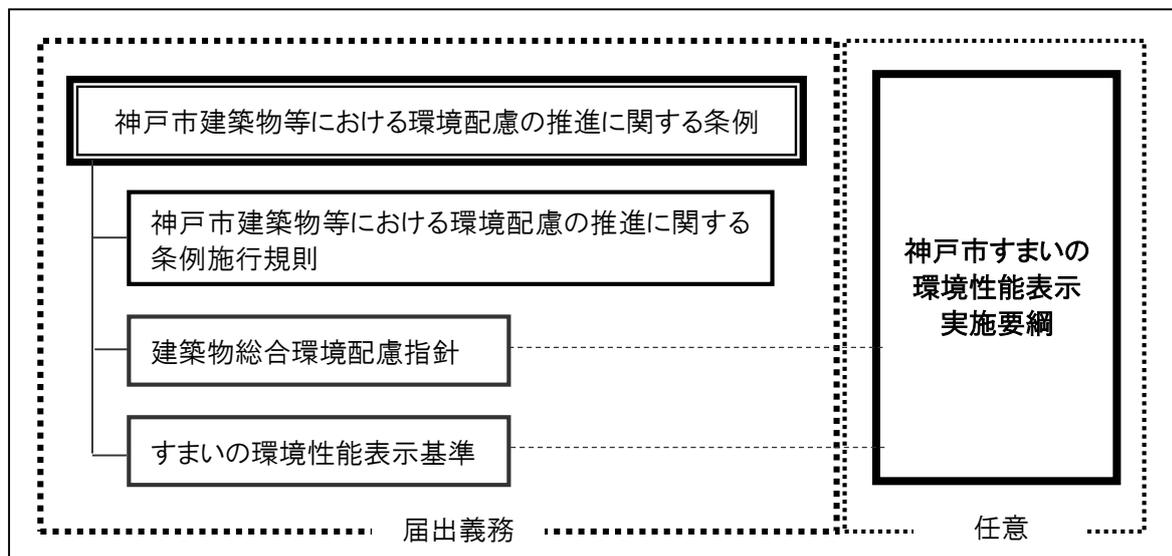
- ① 市民に環境への配慮に係る情報を提供し、住宅選択の判断材料として定着させる
- ② 住宅供給事業者の自主的な環境配慮の取組みを誘導する
- ③ 制度の定着により、環境に配慮した住宅が高く評価される市場の形成を図る

### 2. 根拠等

神戸市すまいの環境性能表示実施要綱(平成 22 年 11 月制定、平成 24 年 7 月改正)

- ・神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例(平成 24 年 3 月神戸市条例第 45 号)
- ・神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例施行規則(平成 24 年 6 月神戸市規則第 13 号)
- ・建築物総合環境配慮指針(平成 24 年 6 月神戸市告示第 269 号)
- ・すまいの環境性能表示基準(平成 24 年 6 月神戸市告示第 270 号)

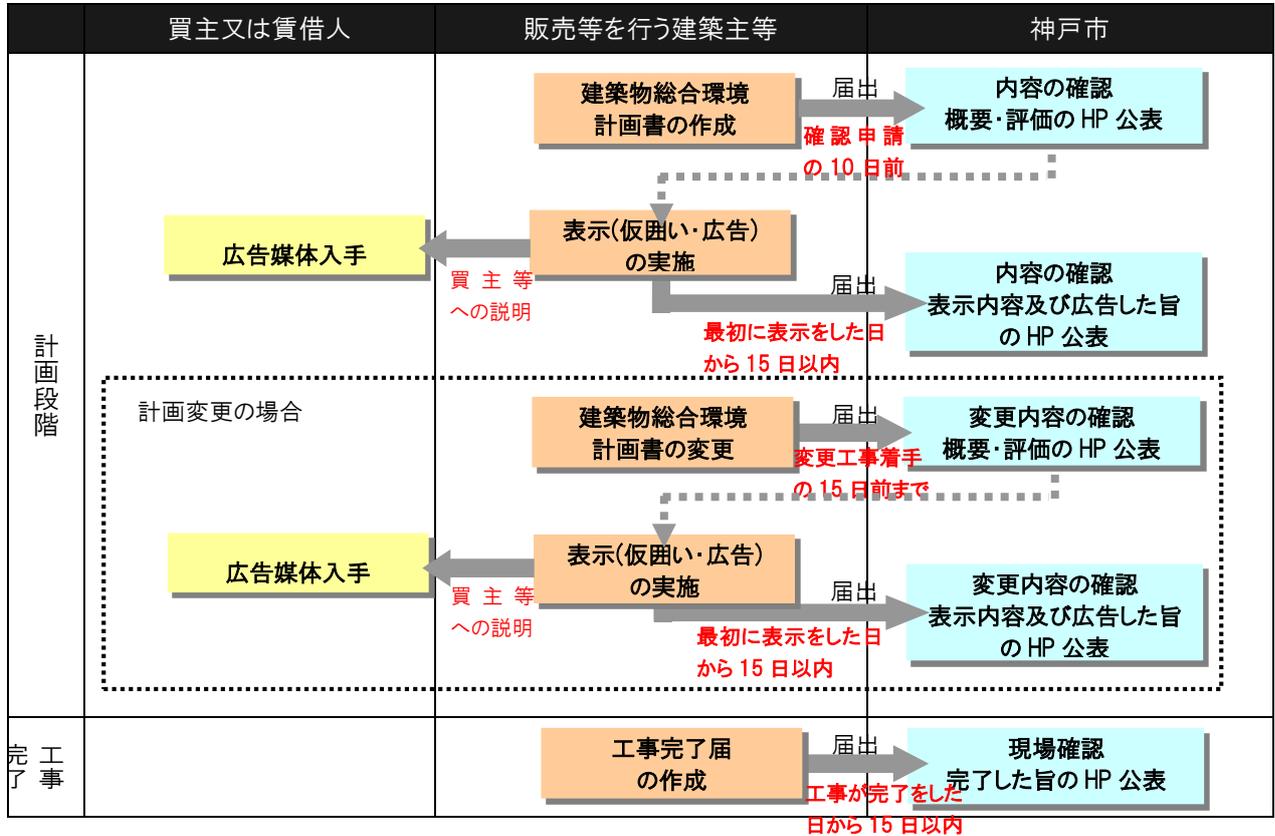
#### ◆参考：CASBEE 関連の条例等



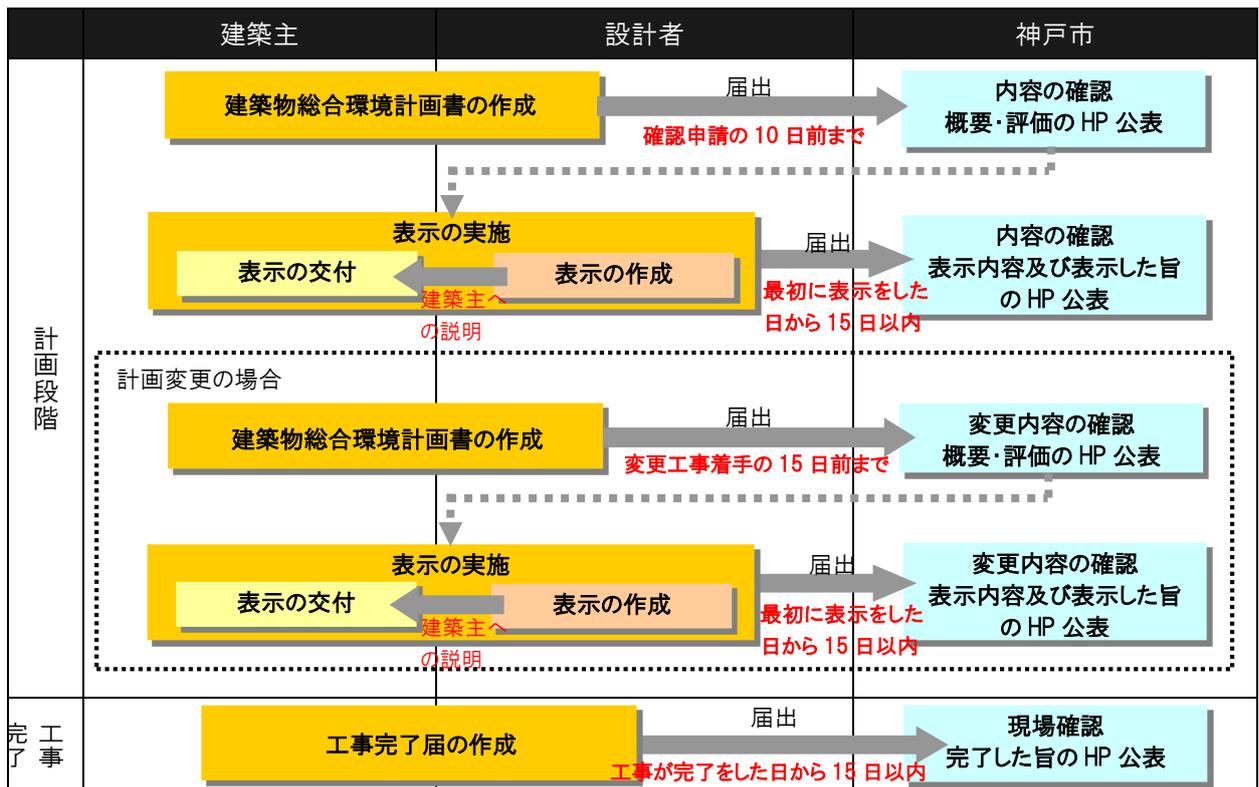
### 3. 届出の手続き

#### 1. 届出の流れ

【手続きフロー①：広告等を行う場合】



【手続きフロー②：広告等を行わない場合】



## 2. 建築物総合環境計画書の届出内容

### (1) 建築物総合環境計画書の届出

戸建住宅の新築等を行う特定表示建築主は、特定集合住宅建築主は建築確認申請の10日前までに、建築物総合環境計画書(様式第1号)にCASBEE 神戸一戸建 ver.2の評価結果等を含む添付図書(「4.届出に必要な図書」(p.5)を参照)を添えて提出してください。(正・副計2部)

※一戸建て住宅の場合、「建築物総合環境計画書」(様式第1号)第2面の用途及び用途別床面積の欄には、空白部分に「戸建住宅(〇〇〇㎡:当該用途の届出部分床面積)」と直接記入してください。

### (2) 建築物総合環境計画書の変更の届出

建築物の設計変更等により既に届出をした内容に変更が生じる場合は、建築物総合環境計画書変更届(様式第2号)に必要な図書(「4.届出に必要な図書」(p.5)を参照)を添付して、変更の工事に着手する15日前までに提出してください。(正・副計2部)

ただし、評価結果(BEE値、各評価項目レベル)に影響しない変更の場合については、届出の必要はありません。また、特定建築主の住所や特定建築物の名称を変更した場合などは、速やかに変更届を提出してください。

### (3) 工事完了の届出

特定建築物の工事が完了した場合は工事完了日から15日以内に、特定建築物工事完了届(様式第3号)を提出してください。(正・副計2部) 完了届には竣工写真(建築物外観2箇所、外構2箇所計4枚1部)及びレベル4以上と評価された項目の仲から3点以上、導入設備のカタログや写真等、環境配慮の取り組みの実施結果が確認できる図書の添付をお願いします。また、すまいの環境性能表示を行った特定集合住宅については、工事完了後に現場確認を行うことがあります。事前にご確認ください。

## 3. すまいの環境性能表示の届出内容・あわせて第四編をご覧ください

### (1) すまいの環境性能表示の広告への表示に係る届出

特定表示建築主は、住宅の販売や賃貸の広告の中にすまいの環境性能表示を表示した等表示を行った場合には、その最初の表示がなされた日から15日以内に、すまいの環境性能表示届(様式第4号)に、当該広告やホームページ等を紙に出力したもの又はそれらの写しを添えて提出してください。(正・副計2部)

広告等を行わない特定表示住宅は、設計者から建築主に当該住宅のすまいの環境性能表示が提出されたことをもって表示されたとみなしますので、表示に係る届出にあたってはその写しを添付してください。(手続きフロー②: 広告等を行わない場合を参照)

### (2) 変更後のすまいの環境性能表示の広告への表示に係る届出

建築物の設計変更等により既に表示した内容に変更が生じ、すまいの環境性能表示を変更して広告の中に表示した場合は、その最初の表示がなされた日から15日以内にすまいの環境性能表示変更届(様式第4号)に、変更後の広告やホームページ等を紙に出力したもの又はそれらの写しを添えて提出してください。(正・副計2部)

届出、問合せ窓口	住宅都市局建築指導部建築安全課指導係(建築環境担当)
	市役所2号館1階 Tel 078-322-5619 Fax 078-322-6116

建築主に代わって設計者等が届出を行う場合は、いずれの届出に際しても、委任状(正・副)を添付してください。また、届出された内容は、神戸市のホームページへの掲載や窓口での閲覧により、市民の皆さんに公表いたします。詳しくは「5.公表について」(p. 6)を参照ください。

**4. 届出に必要な添付図書**

**1. 建築物総合環境計画書の届出**

建築物総合環境計画書(様式第 1 号)に、以下の添付図書を提出してください。

	図書の種類	明示すべき事項				
(1)	表示結果シート	神戸市すまいの環境性能表示、特に重要な環境性能(地球温暖化への配慮、建物の断熱で省エネ、住む人の安全・安心、緑と街並みへの配慮、太陽光発電の利用)における評価結果				
(2)	表示入力シート					
(3)	CASBEE 神戸一戸建 ver.2 評価結果シート	建物名称、竣工年月、建設地、用途地域、省エネルギー地域区分、構造・構法、階数、敷地面積、建築面積、延床面積、世帯人数、仕様等の確定状況、すまいの環境効率、ライフサイクル CO2、環境品質における評価結果及び環境負荷低減性における評価結果、評価分野における評価結果、設計上の配慮事項、外観パース等				
(4)	メインシート					
(5)	電気排出係数シート	電気事業者名、及びその事業者が供給する電気の CO2 排出係数				
(6)	スコアシート	配慮項目における得点				
(7)	LCCO2 計算シート	LCCO2 を自動計算する場合； メインシートで「戸建標準計算」を選択し、「CO2 計算」シートを添付してください。(入力の必要はありません。)				
		公表された LCA 手法により、詳細な LCCO2 を算定する場合； メインシートで「戸建独自計算」を選択し、「CO2 独自計算」シートに、計算結果を入力して添付してください。				
(8)	採点シート	配慮項目における得点、環境配慮設計の概要				
(9)	附近見取図	方位、道路、目標となる地物				
(10)	配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、敷地に接する道路の位置及び幅員、舗装仕上げ				
(11)	緑地計画図	◇下記の範囲等を図中に示す 緑地部分、屋上緑化部分、水面部分、舗装部分、中高木種別				
		◇評価する場合は根拠となる計算式等を図中に示す(別紙でも可)				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>評価項目</th> <th>計算事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Q<sub>ii</sub>3 2.1 敷地内の緑化</td> <td>外構面積に対する緑化面積の比率</td> </tr> <tr> <td>LR<sub>ii</sub>3 3.2 周辺温熱環境の改善</td> <td>緑化等面積率 舗装面積率 日射反射面積率 屋根緑化等面積率 壁面緑化面積率</td> </tr> </tbody> </table>	評価項目	計算事項	Q <sub>ii</sub> 3 2.1 敷地内の緑化	外構面積に対する緑化面積の比率
評価項目	計算事項					
Q <sub>ii</sub> 3 2.1 敷地内の緑化	外構面積に対する緑化面積の比率					
LR <sub>ii</sub> 3 3.2 周辺温熱環境の改善	緑化等面積率 舗装面積率 日射反射面積率 屋根緑化等面積率 壁面緑化面積率					

6 CASBEE 神戸一戸建 ver.2  
第一編 すまいの環境性能表示の届出

(12)	各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途・面積						
(13)	2面以上の立面図	縮尺、開口部の位置						
(14)	2面以上の断面図	縮尺、階高、各階の天井の高さ、建築物の高さ						
(15)	仕上表	主要な室の床・壁・天井の仕上げ、屋根仕上げ、外壁仕上げ						
(16)	その他市長が必要と認める 図書	<p>建築物の環境品質の向上及び建築物による外部環境負荷の低減のための措置について参考となる事項(評価レベルが高い項目について根拠資料を提出していただく場合があります。)</p> <p>◇下表の左欄の項目を評価する場合は、必ず右欄に示す評価根拠となる資料を添付してください。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>評価項目</th> <th>明示事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Q<sub>H3</sub> 1 まちなみ・景観への配慮</td> <td>評価した取組みとその説明</td> </tr> <tr> <td>LR<sub>H3</sub> 3.2 周辺温熱環境の改善</td> <td>卓越風向、卓越風向に対する建築物の見付面積率の計算根拠</td> </tr> </tbody> </table>	評価項目	明示事項	Q <sub>H3</sub> 1 まちなみ・景観への配慮	評価した取組みとその説明	LR <sub>H3</sub> 3.2 周辺温熱環境の改善	卓越風向、卓越風向に対する建築物の見付面積率の計算根拠
評価項目	明示事項							
Q <sub>H3</sub> 1 まちなみ・景観への配慮	評価した取組みとその説明							
LR <sub>H3</sub> 3.2 周辺温熱環境の改善	卓越風向、卓越風向に対する建築物の見付面積率の計算根拠							
(17)	委任状	様式は問いません。(委任者・代理者の氏名・住所・電話番号、委任日を記載してください。)						

## 2. 建築物総合環境計画書の変更の届出

建築物総合環境計画書変更届(様式第2号)に、上記(1)～(17)のうち変更された内容に係る図書を添付してください。

### <注意>

- ・ 副本交付時に、入力(評価)後のCASBEE 神戸一戸建 ver.2 評価ツールソフト(Excel形式)のデータの提出(CD-R、USBメモリ等に保存)をお願いします。
- 届出の内容や記載方法等について、ご不明な点がございましたら、ご相談下さい。

## 5. 公表について

要綱の規定に基づき、届出された建築物の概要を神戸市住宅都市局のホームページや神戸市住宅都市局建築指導部建築安全課の窓口等で市民の皆さんに公表いたします。

- ① 特定表示住宅の概要  
(名称、建設地、特定表示建築主、設計者、あじさいの数、完成年月、使用ソフト)
- ② 「CASBEE 神戸一戸建 ver.2 評価結果表示シート」
- ③ 「スコアシート」
- ⑤ 「すまいの環境性能表示」

<注意>

- (1) 公表期間はおおむね 3 年間(届出された年度の翌々年度末までの間)とします。  
※CASBEE は設計仕様に基づく予測評価であるため、評価結果は竣工後 3 年間有効とされています。
- (2) 特定表示住宅名・特定表示建築主名・設計者名等の個人情報の公表を希望されない場合は、届出時に担当窓口で申し出してください。また、特記欄にその旨を記載してください。
- (3) 公表の内容は、特定表示建築主が自主的に評価された概要を掲載するものです。神戸市がその評価内容を認証したものではありません。

## 6. 届出書様式

届出書様式は、要綱に基づき、条例規則に定める様式を準用します。いずれも神戸市のホームページからダウンロードすることができます。次ページの記入例を参考に作成してください。

- ・ 建築物総合環境計画書(様式第 1 号)
- ・ 建築物総合環境計画書変更届(様式第 2 号)
- ・ 特定建築物工事完了届(様式第 3 号)
- ・ すまいの環境性能表示(変更)届(様式第 4 号)

### ダウンロードページ

(1) 様式第 1 号～第 3 号

<http://www.city.kobe.lg.jp/business/regulation/urban/building/procedure/otherreport/casbee/index.html>

(2) 様式第 4 号

<http://www.city.kobe.lg.jp/business/regulation/urban/building/procedure/otherreport/casbee/label.html>

1. 建築物総合環境計画書(様式第1号(第5条関係))の記入例

(第1面)

建築物総合環境計画書		平成〇〇年〇〇月〇〇日	
神戸市長 宛		提出者(特定建築主) 郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇 住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地) <b>神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号</b> 氏名(法人にあつては、名称及び代表者の氏名) <b>株式会社〇〇〇 代表取締役〇〇〇〇</b> ㊟ 電話番号 ( 078 ) 〇〇〇-〇〇〇〇	
<p>神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例第9条第2項の規定により、建築物総合環境計画書を提出します。</p>			
代理者	氏名 <b>株式会社〇〇〇 代表取締役〇〇 〇〇</b> 郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇 住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 電話番号 〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇 FAX 番号 〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇 担当者氏名 〇〇 〇〇		
設計者	氏名 〇〇 〇〇 郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇 住所 <b>神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号</b> 電話番号 〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇		
特定建築物の所在地	<b>神戸市〇区〇〇町〇丁目〇番〇号</b>		
特定建築物の名称	<b>〇〇〇〇団地〇号地住宅</b>		
※ 受 付 処 理 欄			※ 特 記 欄
<p>備考 1 ※印のある欄は、記載しないでください。 2 この計画書は、特定建築物の棟ごとに提出してください。</p>			

(第2面)

特定建築物の概要	工事種別	<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕又は大規模の模様替		
	床面積の合計	届出部分 (〇,〇〇〇㎡)	同一棟の届出以外の部分 (〇,〇〇〇㎡)	合計 (〇,〇〇〇㎡)
	用途及び用途別床面積	<input type="checkbox"/> 事務所(     ㎡) <input type="checkbox"/> 学校(     ㎡) <input type="checkbox"/> 物販店(     ㎡) <input type="checkbox"/> 飲食店(     ㎡) <input type="checkbox"/> 集会所(     ㎡) <input type="checkbox"/> 病院(     ㎡) <input type="checkbox"/> ホテル(     ㎡) <input type="checkbox"/> 集合住宅(〇,〇〇〇㎡) <input type="checkbox"/> 工場(     ㎡) ※(     ㎡)内に当該用途の届出部分床面積を記入 <u>戸建住宅(〇,〇〇〇㎡)</u>		
	敷地面積	( 〇,〇〇〇 ㎡)		戸建の場合は欄がありませんので、直接記入してください
	建築面積	届出部分 (〇,〇〇〇㎡)	同一棟の届出以外の部分 (     ㎡)	合計 (〇,〇〇〇㎡)
	構造	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋鉄骨コンクリート造 <input checked="" type="checkbox"/> )造		
	高さ及び階数	<input checked="" type="checkbox"/> 〇,〇〇〇 )m (地上 〇〇 階, 地下 〇 階)		
	環境配慮の評価	別途添付		
総合設計の適用	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
確認申請予定日又は計画通知予定日	平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日			
工事着手予定日	平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日			
工事完了予定日	平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日			
備考				

2. 建築物総合環境計画書変更届(様式第2号(第9条関係))の記入例

建築物総合環境計画書変更届		平成〇〇年〇〇月〇〇日
神戸市長 宛		
提出者(特定建築主) 郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇 住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地) <b>神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号</b> 氏名(法人にあつては、名称及び代表者の氏名) <b>株式会社〇〇〇 代表取締役〇〇〇〇</b> ㊟ 電話番号 ( 〇78 ) 〇〇〇-〇〇〇〇		
神建築物総合環境計画書を変更したので、神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例第10条第1項及び第2項の規定により、届け出ます。		
代理者	氏名 <b>株式会社〇〇〇 代表取締役〇〇 〇〇</b> 郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇 住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 電話番号 〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇 FAX 番号 〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇 担当者氏名 〇〇 〇〇	
特定建築物の所在地	<b>神戸市〇区〇〇町〇丁目〇番〇号</b>	
特定建築物の名称	<b>〇〇〇〇団地〇号地住宅</b>	
建築物総合環境計画書の届出日及び番号	平成〇〇年〇〇月〇〇日 第〇〇号	
変更した事項	変更前	(変更事項について、変更する前の状況を具体的に記入してください。)
	変更後	(変更事項について、変更する後の状況を具体的に記入してください。)
環境配慮の評価	別途添付	
備考		
受付処理欄		特記欄

3. 特定建築物工事完了届(様式第3号(第11条関係))の記入例

特定建築物工事完了届 平成〇〇年〇〇月〇〇日	
神戸市長 宛	提出者(特定建築主) 郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇 住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地) 神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 氏名(法人にあつては、名称及び代表者の氏名) 株式会社〇〇〇 代表取締役〇〇〇〇 〇 電話番号 ( 078 ) 〇〇〇-〇〇〇〇
特定建築物の工事が完了したので、神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例第12条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。この特定建築物工事完了届及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。	
代理者	氏名 株式会社〇〇〇 代表取締役〇〇 〇〇 郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇 住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 電話番号 〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇 FAX 番号 〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇 担当者氏名 〇〇 〇〇
特定建築物の所在地	神戸市〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
特定建築物の名称	〇〇〇〇団地〇号地住宅
建築物総合環境計画書の届出日及び番号	平成〇〇年〇〇月〇〇日 第〇〇号
工事完了日	平成〇〇年〇〇月〇〇日
確認事項	<input checked="" type="checkbox"/> 既に届け出たとおりの工事が完了したことを確認した。 <input checked="" type="checkbox"/> 評価結果の変更を生じる変更事項が無いことを確認した。 <input type="checkbox"/> ( )
受付処理欄	特記欄

4. すまいの環境性能表示届(様式第4号(第14条・第16条関係))の記入例

すまいの環境性能表示(変更)届		平成〇〇年〇〇月〇〇日	
神戸市長 宛		提出者(特定建築主) 郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇 住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地) <b>神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号</b> 氏名(法人にあつては、名称及び代表者の氏名) <b>株式会社〇〇〇 代表取締役〇〇〇〇</b> ㊟ 電話番号 ( 078 ) 〇〇〇-〇〇〇〇	
神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例 ことを届け出ます。		第16条第1項の規定により、すまいの環境性能表示を 第17条第2項	
表示した 変更した			
代理者	氏名 <b>株式会社〇〇〇 代表取締役〇〇 〇〇</b> 郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇 住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 電話番号 ***(***)***** FAX番号 ***(***)***** 担当者氏名 〇〇 〇〇		
特定集合住宅の所在地	<b>神戸市〇区〇〇町〇丁目〇番〇号</b>		
特定集合住宅の名称	<b>〇〇〇〇団地〇号地住宅</b>		
建築物総合環境計画書の届出日及び番号	平成〇〇年〇〇月〇〇日 第〇〇号		
広告の日	平成〇〇年〇〇月〇〇日		
広告又はその写し	別途添付		
特定集合住宅の工事の現場での表示	<input checked="" type="checkbox"/> 表示済み <input type="checkbox"/> 年 月 日表示予定		
販売受託者 (該当する場合のみ記入)	氏名 <b>株式会社〇〇〇 代表取締役〇〇 〇〇</b> 郵便番号 〇〇〇-〇〇〇〇 住所 〇〇市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号 電話番号 ***(***)***** FAX番号 ***(***)***** 担当者氏名 〇〇 〇〇		
備考			
受付処理欄		特記欄	

## 第二編 評価・表示方法

### 1. 評価システムの概要

CASBEE 神戸一戸建は「CASBEE 新築一戸建」に基づき、神戸市の重要項目を反映した評価システムです。評価は、本マニュアルの別添「CASBEE 戸建一新築 2014 版マニュアル」の各分野に示される評価項目について、レベル 1～5 の採点基準が設けられていますので、その採点基準に従って評価する建築物について各項目のレベルを与えていただきます。

各評価項目に与えた 1～5 のレベルに、各評価項目の重み係数を乗じて点数化し、建築物の環境品質・性能にかかる要素(Q)を分子に、建築物による外部への環境負荷にかかる要素(L)を分母にして表される数値＝環境性能効率(BEE)により、環境配慮の取組みを評価していただくこととなります。

CASBEE 神戸一戸建 ver.2 の評価には、本マニュアルが必要です。また評価入力用として「CASBEE 神戸一戸建 ver.2 評価ソフト」を用意しておりますのでご利用ください。

本マニュアルの PDF データ、CASBEE 神戸 ver.2 の評価ソフト等は、神戸市のホームページからダウンロードすることができます。

#### ダウンロードページ

<http://www.city.kobe.lg.jp/business/regulation/urban/building/procedure/otherreport/casbee/index.html>

もしくは、神戸市ホームページのトップページの検索 BOX に「CASBEE」と入力して、検索結果の中から「CASBEE 神戸～神戸市建築物総合環境評価制度」のページを選択してください。

#### 市 HP のトップページ検索 BOX

CASBEE	検索 
--------	--

2. CASBEE 神戸-戸建 ver.2 評価結果表示シート

CASBEE 神戸-戸建 ver.2 の評価システムに従って建築物の総合的な環境評価を行い、届出の際にその結果を添付図書として提出してください。

# CASBEE<sup>®</sup>神戸-戸建 ver.2

■使用評価マニュアル: CASBEE神戸-戸建ver.2 ■使用評価ソフト: CASBEE神戸-戸建ver.2[CASBEE-DH\_NC\_2014v1.0]

1-1 建物概要			1-2 外観		
建物名称	〇〇		仕様等の確定状況	建物の仕様	0.00
竣工年月	2014年●月●日	予定		持ち込み家電等	0
建設地	神戸市〇〇区			外構の仕様	0
用途地域	0	0	<備考>		
省エネルギー地域区分	6 地域				
構造・構法	0	0	評価の実施日	2014年●月●日	
階数	0		作成者	〇〇〇	
敷地面積	0 m <sup>2</sup>	0	確認日	2014年●月●日	
建築面積	0 m <sup>2</sup>	#####	確認者	□□□□	
延床面積	100 m <sup>2</sup>				
世帯人数	0	0			

外観パース等を貼付けてください

本図を右クリックし、「図の変更」を選択いただくことで画像を貼付けることができます。

### 2-1 戸建の環境効率 (BEEランク&チャート)

**BEE = 1.4** ★★★★★

S: ★★★★★ A: ★★★★★ B: ★★★★★ B': ★★★★★ C: ★★★★★

環境負荷 L

### 2-2 ライフサイクルCO<sub>2</sub> (温暖化影響チャート)

★☆☆☆☆

戸建標準計算

①参照値	100%
②建築物の取組み	86%
③上記+②以外の	70%
④上記+	70%

このグラフは、LR3中の「地球温暖化への配慮」の内容を、一般的な住宅(参照値)と比べたライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量の目安で示したものです

### 2-3 大項目の評価 (レーダーチャート)

### 2-4 中項目の評価 (バーチャート)

**Q のスコア = 3.0**

**Q1 室内環境を快適・健康・安心にする**  
Q1のスコア= 3.0

暑さ・寒さ	3.0
健康と安全・安心	3.0
明るさ	3.0
静かさ	3.0

**Q2 長く使い続ける**  
Q2のスコア= 3.0

長寿命に対する	3.0
維持管理	3.0
機能性	3.0

**Q3 まちなみ・生態系を豊かにする**  
Q3のスコア= 3.0

まちなみ・景観	3.0
生物環境の	3.0
地域の	3.0
地域の資源の活用	3.0

**LR のスコア = 3.5**

**LR1 エネルギーと水を大切に使う**  
LR1のスコア= 4.3

総合的な省エネ	4.8
水の節約	3.0
維持管理と運用の工夫	3.0

**LR2 資源を大切に使いゴミを減らす**  
LR2のスコア= 3.0

省資源、廃棄物抑制	3.0
生産・施工段階に役立つ材料の採用	3.0
おける廃棄物削減促進	3.0

**LR3 地球・地域・周辺環境に配慮する**  
LR3のスコア= 3.3

地球温暖化	4.1
地域環境への配慮	3.0
周辺環境への配慮	3.0

3 設計上の配慮事項		その他
総合		
Q1 室内環境を快適・健康・安心にする	Q2 長く使い続ける	Q3 まちなみ・生態系を豊かにする
LR1 エネルギーと水を大切に使う	LR2 資源を大切に使いゴミを減らす	LR3 地球・地域・周辺環境に配慮する

## ◆CASBEE 神戸一戸建 ver.2 評価結果表示シートの表示内容

### 1-1 建物概要

特定表示建築物の名称及び建設地、特定表示建築主の氏名、設計者の氏名、建築物の用途、敷地面積及び延べ面積、建築物の竣工年月等を示します。

### 2-1 BEE(Q<sub>H</sub>/LR<sub>H</sub>)の評価結果

Q<sub>H</sub>(すまいの環境品質・性能)と LR<sub>H</sub>(すまいの環境負荷)の評価結果から算出される「すまいの環境性能効率:BEE」を表示しています。Q<sub>H</sub>と LR<sub>H</sub>の値はそれぞれ Q<sub>H</sub>分野の総合得点(スコア)SQ<sub>H</sub>および LR<sub>H</sub>分野の総合得点(スコア)SLR<sub>H</sub>から導かれます。ここで、まず分子の Q<sub>H</sub>はすまいの環境品質・性能の得点 SQ<sub>H</sub>(1点～5点)を Q<sub>H</sub>のスケールである 0～100 の数値に変換するため、 $Q_H = 25 \times (SQ_H - 1)$ と定義します。一方、分母の L は、環境負荷低減性の得点 SLR<sub>H</sub>(1点～5点)をやはり環境負荷 L のスケールである 0～100 の数値に変換するため、 $L_H = 25 \times (5 - SLR_H)$ と定義します。縦軸に Q<sub>H</sub>、横軸に L をとった BEE のグラフ上で、BEE の傾きに従って C(劣る)から B<sup>-</sup>、B<sup>+</sup>、A、S(大変優れている)の5ランクによってすまいの総合的な環境性能評価結果をランキングし、分かり易いように星印の数で表現しています。

### 2-2 レーダーチャート

さらに、Q<sub>H1</sub> から LR<sub>H3</sub> まで 6 分野毎の得点がレーダーチャートに一括して示され、評価対象住宅における環境配慮の特徴が一目でわかるようになっています。

### 2-3 温暖化影響チャート(ライフサイクル CO<sub>2</sub>)

このグラフは、LR<sub>H3</sub> 中の「地球環境への配慮」の内容を、一般的な建物(参照値)と比べたライフサイクル CO<sub>2</sub> 排出量の目安で示したものです。

### 2-4 バーチャート

Q<sub>H</sub>とL<sub>H</sub>は、それぞれ3つの評価分野に分かれています。Q<sub>H</sub>(すまいの環境品質・性能)は上欄に、「Q<sub>H1</sub> 室内環境を快適・健康・安心にする」、「Q<sub>H2</sub> 長く使い続ける」、「Q<sub>H3</sub> まちなみ・生態系を豊かにする」の3つの分野ごとの評価結果が棒グラフで表示されます。また、LR<sub>H</sub>(建築物の環境負荷低減性※)は下欄に、「LR<sub>H1</sub> エネルギーと水を大切に使う」、「LR<sub>H2</sub> 資源を大切に使いごみを減らす」、「LR<sub>H3</sub> 地球・地域・周辺環境に配慮する」の評価結果が同様に表示されます。レベル3(赤い線)が一般的な取組みレベルを示し、それ以上がレベル4、レベル5となります。

#### <※注意>

環境負荷(L<sub>H</sub>)は小さい方が望ましいのですが、すまいの環境性能を総合的に評価する時は、環境品質(Q<sub>H</sub>)の大きい方が評価が高くなるのに合わせて、その環境負荷を減らす取り組み、すなわち環境負荷低減性(LR<sub>H</sub>)の大きい方が高い評価になるようにそろえています。従って BEE 値を計算するときは(L<sub>H</sub>)、各項目の評価の際は(LR<sub>H</sub>)と使い分けていますのでご注意ください。

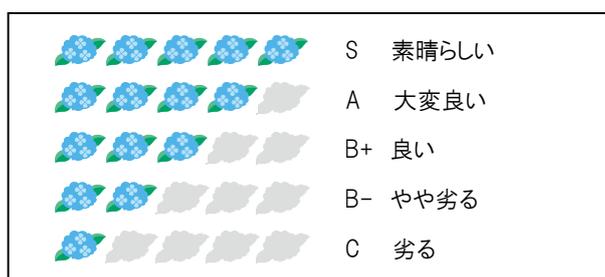
### 3. すまいの環境性能表示の内容

CASBEE 神戸一戸建の評価結果に基づき、表示基準に準拠して、特定表示住宅の環境性能を表示します。

CASBEE 神戸の評価に加えて、入力シートに必要項目を記入すると、自動的に結果シートに対象となる特定表示住宅の環境性能表示及び表示された各項目の評価内容が示されます。

#### 1. 総合評価

CASBEE 神戸一戸建の環境性能ランクをあじさいの数で5段階表示します。これにより、住宅の品質や外部に与える環境負荷など、総合的な環境性能がわかります。



#### 2. 特に重要な環境性能の項目

CASBEE 神戸一戸建の評価結果に基づく環境性能を葉っぱの数で5段階表示、太陽光発電利用を太陽マークで表示します。それぞれ以下のような環境性能がわかります。

- |             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| ① 地球温暖化への配慮 | 地球温暖化の原因と考えられている CO2 排出量削減の程度   |
| ② 建物の断熱で省エネ | 住宅の外壁の断熱性等による省エネルギー性能           |
| ③ 住む人の安全・安心 | 健康やバリアフリー、防犯等の日常生活への気遣いや地震時の安全性 |
| ④ 緑と街並みへの配慮 | 建物や敷地の緑化の程度や周辺の街並みへの配慮          |
| ⑤ 太陽光発電の利用  | 太陽光発電による太陽光の利用があること             |

◆①～④の項目の構成詳細◆(詳しくは第二編を参照)

項目	評価内容	評価に活用する CASBEE の項目等
① 地球温暖化への配慮	地球温暖化の原因と考えられている二酸化炭素の排出量削減の程度	・LR <sub>H</sub> 3.1 「地球環境への配慮」
② 建物の断熱で省エネ	住宅の外壁の断熱性を高める等による省エネルギー性能	・LR <sub>H</sub> 1.1 「建物の熱負荷抑制」
③ 住む人の安全・安心	健康やバリアフリー、防犯等の日常生活への気遣いや地震時の安全性	S(以下の組み合わせ) ※1 ・Q <sub>H</sub> 1.1 「暑さ・寒さ」 ・Q <sub>H</sub> 1.2 「健康と安全・安心」 ・Q <sub>H</sub> 1.4 「静かさ」 ・Q <sub>H</sub> 2.1.4 「自然災害に耐える」 ・Q <sub>H</sub> 2.3.2 「バリアフリー対応」
④ 緑と街並みへの配慮	建物や敷地の緑化の程度や周辺の街並みへの配慮	G(以下の組み合わせ) ※2 ・Q <sub>H</sub> 3.2 「敷地内の緑化」 ・Q <sub>H</sub> 3.1 「まちなみ・景観への配慮」

※1 S(③住む人の安全・安心の評価レベル)の構成

神戸市が設定した重み係数を用い、次の計算式によって算出されます。

$$S = S1 * 0.5 + S2 * 0.25 + S3 * 0.25$$

住む人の安全・安心の内容	重み係数	CASBEE 神戸一戸建の項目						
S1 地震に耐える	0.5	Q <sub>H</sub> 2.1.4 「自然災害に耐える」						
S2 犯罪に備える	0.25	Q <sub>H</sub> 1.2.3 「犯罪に備える」						
S3 健康への配慮	0.25	H1 * 0.25	健康への配慮の内容	重み係数	CASBEE 神戸一戸建の項目			
		+H2 * 0.25						
		+H3 * 0.25				H 1 住戸内の静かさ	0.25	Q <sub>H</sub> 1.4
		+H4 * 0.25				H 2 暑さ・寒さの緩和	0.25	Q <sub>H</sub> 1.1
						H 3 良好な空気質環境	0.25	Q <sub>H</sub> 1.2.1 * 0.5 + Q <sub>H</sub> 1.2.2 * 0.5
	H 4 バリアフリーの配慮	0.25	Q <sub>H</sub> 2.3.2					

※2 G(④緑と街並みへの配慮の評価レベル)の構成  
神戸市が設定した次の計算式によって算出されます。

**G=G1+G2 但し、Gは最大で5とする**

緑と街並みへの配慮の内容	CASBEE 神戸の項目と評価点											
G1 敷地内の緑化	QH3.2.1「敷地内の緑化」	<table border="1"> <tr><td>レベル1</td><td>1ポイント</td></tr> <tr><td>レベル2</td><td>2ポイント</td></tr> <tr><td>レベル3</td><td>3ポイント</td></tr> <tr><td>レベル4</td><td>4ポイント</td></tr> <tr><td>レベル5</td><td>5ポイント</td></tr> </table>	レベル1	1ポイント	レベル2	2ポイント	レベル3	3ポイント	レベル4	4ポイント	レベル5	5ポイント
レベル1	1ポイント											
レベル2	2ポイント											
レベル3	3ポイント											
レベル4	4ポイント											
レベル5	5ポイント											
G2 街並みへの配慮	QH3.1「まちなみ・景観への配慮」の「評価する取り組み」等の有無	<table border="1"> <tr><td>有り</td><td>1ポイント</td></tr> <tr><td>なし</td><td>0ポイント</td></tr> </table>	有り	1ポイント	なし	0ポイント						
有り	1ポイント											
なし	0ポイント											

### 3. ソフトのバージョンとコード番号

使用する CASBEE 神戸一戸建のバージョン(現在は ver.2)と、当該特定表示住宅の物件コード番号(受付番号)を表示します。物件コード番号は届出受理時に市からそれぞれの物件に付与されます。

## すまいの環境性能表示 入力シート

色欄について、プルダウンメニューから選択、または数字を記入のこと

■ 受付番号    平成 27 年    999 号

※受付番号は「CASBEE 神戸」の届出時に市の担当者にお聞きください。

#### ■ G2 街並みへの配慮

○ 地域の景観計画等(下表)に沿った取り組み

地域の景観計画等	神戸市内の地区数(H26.7現在)
景観計画区域(景観法)	7地区
都市景観形成地域等(神戸市都市景観条例)	7地区
景観形成市民協定(神戸市都市景観条例)	9地区
伝統的建造物群保存地区(文化財保護法)	1地区
風致地区(都市計画法)	10地区
景観形成指定建築物(神戸市都市景観条例)	建物別(大規模建築物)
景観形成重要建築物(神戸市都市景観条例)	建物別(18棟)

#### ■ 太陽光発電の利用

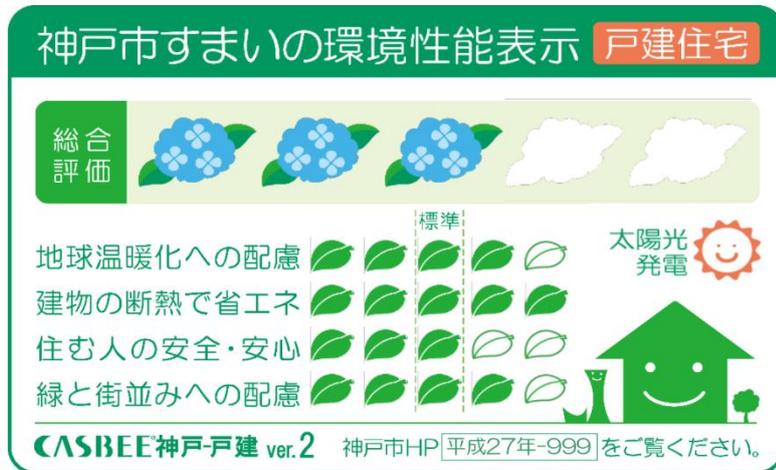
有

※太陽光発電設備を設置していれば、自己消費、売電を問わず評価可。

すまいの環境性能表示 入力シート<戸建住宅>(例)

受付番号 平成27年-999号

建物名称 ○○○



外観パース等を貼付けてください

本図を右クリックし、  
「図の変更」を選択いただくことで  
画像を貼付けることができます。

**BEE=1.4**

建築物の環境性能効率BEEに基づいて、  
環境性能ランクをあじさいの数で5段階表示しています。

使用評価ソフト: CASBEE神戸一戸建ver.2[CASBEE-DH\_NC\_2014v1.0]

特に重要な環境性能の項目		評価内容	評価点 (5点満点,3点が標準)
地球温暖化への配慮	地球温暖化の原因と考えられている二酸化炭素の排出量削減の程度		4.1
建物の断熱で省エネ	住宅の外壁の断熱性を高める等による省エネルギー性能		4.8
住む人の安全・安心 (評価点の内訳: S1~S3の加重平均)	健康やバリアフリー、防犯等の日常生活への気遣いや地震時の安全性		3.0
(S1) 地震に耐える	地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ		3.0
(S2) 犯罪に備える	開口部の侵入防止対策		3.0
(S3) 健康への配慮 (評価点の内訳: H1~H4の加重平均)			3.0
(H1) 住戸内の静かさ	屋外から侵入する騒音等に対する遮音性能		3.0
(H2) 暑さ・寒さの緩和	快適な温熱環境を実現するための空調機器の性能や外壁の断熱性		3.0
(H3) 良好な空気質環境 (評価点の内訳: 各項目の平均)			3.0
	化学汚染物質による室内空気質汚染を回避するための対策		3.0
	室内で発生する汚染物質が換気等により適切に処理されるか		3.0
(H4) バリアフリーへの配慮	居住者の加齢による身体機能低下に対応する取組み		3.0
緑と街並みへの配慮 (評価点の内訳: G1, G2の合計)	建物や敷地の緑化の程度や周辺の街並みへの配慮		4.0
(G1) 敷地内の緑化	建築物や敷地に設けられた緑地の面積の大きさ		3.0
(G2) 街並みへの配慮	地域の景観計画への適合性、良好な街並みの創出への貢献度		1.0
太陽光発電の利用	太陽光発電による太陽光の利用があること		有

すまいの環境性能表示 結果シート(例)

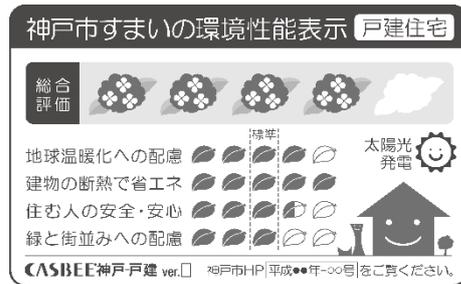
4. 表示の作成方法

(1)様式

表示は、CASBEE 神戸－戸建の評価ソフトに表示される評価結果を元に、表示基準に従って作成いただくか、評価ソフトのすまいの環境性能表示結果シートに出力された画像(パソコンの動作環境によって、正しく表示されないことがあります)をご活用ください。



【カラー・戸建住宅】



【白黒・戸建住宅】

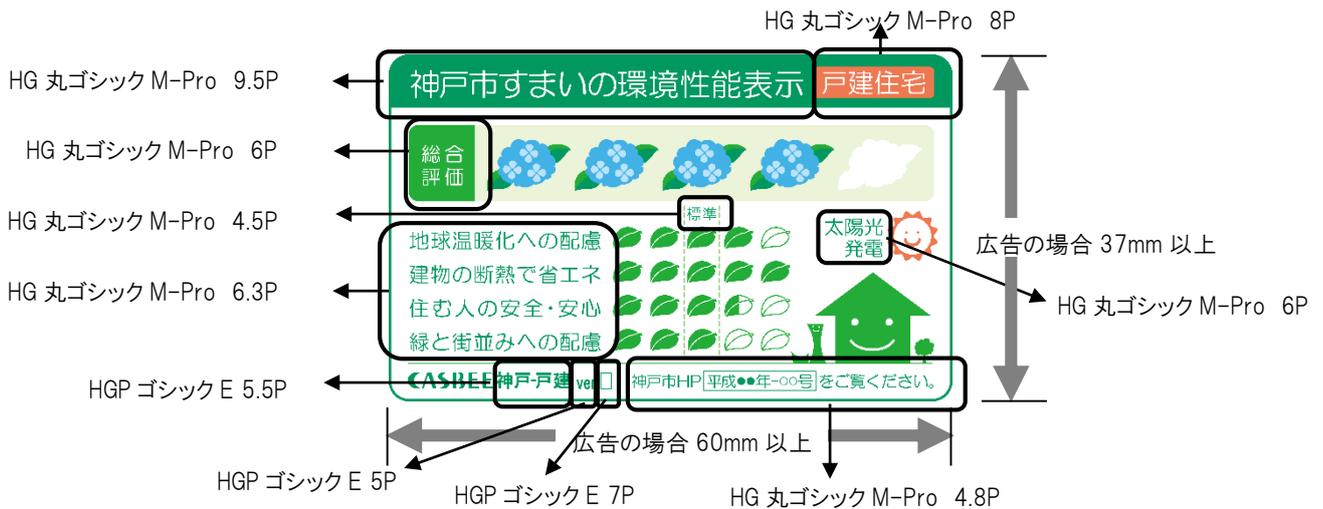
(2)色指定

	カラーの場合(4色分解による色指定)	白黒の場合
全体	枠／文字(緑) (C:90%, M:10%, Y:80%, K:0%) 文字(白) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:0%) 戸建住宅・集合住宅の表示背景 (C:0%, M:65%, Y:65%, K:0%) 住宅及び神戸の街並みのイラスト (C:75%, M:0%, Y:100%, K:0%)	枠／文字(黒) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:85%) 文字(白) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:0%) 戸建住宅・集合住宅の表示背景 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:0%) 住宅及び神戸の街並みのイラスト (C:0%, M:0%, Y:0%, K:70%)
総合評価	総合評価の表示背景 (C:10%, M:0%, Y:20%, K:0%) 総合評価の見出し背景 (C:75%, M:0%, Y:100%, K:0%) あじさいの花(青) (C:65%, M:10%, Y:0%, K:0%) あじさいの花(薄青) (C:30%, M:0%, Y:0%, K:0%) あじさいの葉っぱ(濃) (C:90%, M:10%, Y:80%, K:0%) あじさいの葉っぱ(薄) (C:75%, M:0%, Y:100%, K:0%)	総合評価の表示背景 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:15%) 総合評価の見出し背景 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:85%) あじさいの花(濃) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:70%) あじさいの花(白) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:0%) あじさいの葉っぱ(濃) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:40%) あじさいの葉っぱ(薄) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:30%)
特に重要な環境性	塗りのある葉っぱの輪郭 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:0%) 葉っぱの色／塗りのない葉っぱの輪郭／標準の点線 (C:75%, M:0%, Y:100%, K:0%) 標準の文字 (C:90%, M:10%, Y:80%, K:0%)	塗りのある葉っぱの輪郭 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:0%) 葉っぱの色／塗りのない葉っぱの輪郭／標準の点線 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:70%) 標準の文字 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:70%)

発電 太陽光	太陽のイラスト (C:0%, M:65%, Y:65%, K:0%)	太陽光発電のイラスト (C:0%, M:0%, Y:0%, K:85%)
	太陽光発電の文字 (C:90%, M:10%, Y:80%, K:0%)	太陽光発電の文字 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:85%)

(3) サイズ及び文字

広告に表示する場合のサイズは縦 37mm 以上横 60mm 以上、工事現場に表示する場合のサイズは、縦 185mm 以上横 300mm 以上にしなければなりません。



(4) 留意事項

それぞれの項目などを変更することはできません。

【変形してはならない】

【構成要素を並べ替えてはならない】

【書体を変えてはならない】

【構成要素の一部をとってはならない】

## 5. 広告等への表示

### 1. 広告等への表示

任意で表示を行う特定表示建築主は、表示する広告等を自由に選択することができます。広告等の見やすい場所に、表示基準に従って表示してください。販売等を委託する場合は受託者を通じて行います。なお、市民へ適切な情報提供を行うため、広告等に表示を掲載する前に届出窓口まで事前相談をお願いいたします。

#### <参考>

条例により表示が義務付けられている「特定集合住宅」等は、以下の広告等に掲載を行っておりますので、表示対象を選択する際の参考としてください。

#### ◆特定集合住宅で表示しなければならない広告等

- (1) 特定集合住宅の新築等に係る工事の期間中、当該工事の現場の板塀その他これに類する仮囲い等の見やすい場所に1箇所以上。
- (2) 特定集合住宅の販売や賃貸を目的とする広告(間取図が表示されるものに限る。)で以下に掲げるもの
  - ① 新聞紙、雑誌、ビラ、パンフレットその他これらに類するものに掲載される広告(当該広告の掲載される面積がA4サイズ(62,370mm<sup>2</sup>)以下であるものを除く。)の見やすい場所に1箇所以上。
  - ② 電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録をいう。以下同じ。)を電子計算機による情報処理の用に供する方法によって表示する広告(インターネットを利用して表示するものを含む。)の見やすい場所に1箇所以上。

#### ◆広告面積の算出方法

1. 広告の面積は、一つの広告に特定表示住宅の広告とその他の建築物の広告(以下「他の広告」という。)が掲載されている場合は、当該特定表示住宅の広告に係る面積とします。
2. 特定表示住宅の広告と他の広告とが明確に区分されていない場合は、特定表示住宅の広告と他の広告それぞれにおいて、隣接する側に最も近い文字、数字、記号、イラスト及び写真等の隣接する側の端と端の間位置を広告の境界として、面積を算出します。
3. 2の場合で隣接する広告がない場合は、特定集合住宅の広告に一番近い広告の端を基準として広告の面積を算出します。

#### ◆同一敷地内の複数棟を同一の広告に掲載する場合

同一敷地内にある複数の特定表示住宅を仮囲い等及び広告に掲載する場合は、特定表示住宅ごとにすまいの環境性能表示を表示するものとし、特定表示住宅と当該環境性能表示との関係が分かるように表示してください。ただし、同一の表示内容の特定表示住宅が複数ある場合、同一び表示内容の特定表示住宅については一つのすまいの環境性能表示によることができるものとします。この場合、対象となる複数の特定表示住宅と環境性能表示との対応関係が分かるよう、対象となる住宅名などを環境性能表示の隣接した箇所にわかりやすく表示するなどしてください。

## 2. 広告等以外への表示

特定表示建築主による広告等以外への表示は自由です。正しい表示を行うとともに、視認性に配慮してください。また、第三者に販売や賃貸を行わない特定表示建築主は、設計者から表示の交付を受けたことにより、表示が行われたものとみなされます。この場合の表示媒体は紙等自由です。

(広告等以外の例) 展示パネル、足場、垂れ幕など

## 3. 表示における留意点

・すまいの環境性能表示は神戸市が認証を与えるものではなく、特定表示建築主の自主的な環境配慮への取組結果を表示するものです。このため、表示にあわせて以下の例に示すような表記は行わないでください。

(例) ・「神戸市の認定を受けた」と同様の表現

・「神戸市から高い評価を受けた」と同様の表現

・「〇評価を取得(獲得)」と同様の表現

・CASBEE は設計仕様による予測評価であるため、評価結果は竣工後3年間有効とされています。このため表示についても同様に扱います。

## 6. 販売受託者等の責務

特定表示建築主が、特定表示住宅の広告、販売若しくは媒介を委託する場合、広告、販売若しくは媒介の委託先(以下、「販売等受託者」といいます。)にすまいの環境性能表示を行わせてください。また、販売等受託者は、すまいの環境性能表示の実施に協力してください。

## 7. 説明すべき事項

すまいの環境性能表示が表示された住宅を購入、賃貸しようとする人に対しては、市が発行するパンフレットなどを活用しながら、すまいの環境性能表示に関する下記の事項について説明に努めてください。

- ① すまいの環境性能表示は、市の要綱に基づく表示であること
- ② 表示内容は、建築物総合環境計画書に基づいた建築主の自己評価であること
- ③ 計画の概要や表示の詳細は、神戸市のホームページに掲載されていること
- ④ 表示の内容と評価の意味
- ⑤ 代表的な住戸や最も数の多い住戸について行った評価であること  
→同一住宅内で表示の評価結果が当てはまらない住戸がある場合は、該当する項目等を伝える
- ⑥ 評価は届出時点のものであり、建物完成までに変更される可能性があること  
→計画変更により表示を変更した場合は、その変更内容を伝える
- ⑦ 複合建築物においては「住宅以外の部分を含めて評価」したものであること  
→住宅と店舗等を併用した複合建築物では、住宅部分のみの評価するのでは、店舗等の部分も含めて評価されていることを伝える

## 8. その他の留意点

### 1. 宅地建物取引業法の重要事項説明との関係

すまいの環境性能表示の内容は、宅地建物取引業法が定める重要事項説明には該当しません。しかし、条例及び要綱では、特定集合住宅及び特定表示住宅を購入又は賃貸しようとする人への説明を求めています。

### 2. 適正な表示

条例及び要綱の関係規定、不当景品類及び不当表示防止法、社団法人近畿地区不動産公正取引協議会不動産の表示に関する公正競争規約など、関係法令等を遵守して、適正な表示を行ってください。

### 3. 対象以外の住宅の取扱い

条例又は要綱に基づく手続きを行わなければ表示を行うことはできません。また、本表示と誤認を招くような表示はできません。

## 9. 特に重要な環境性能の採点基準

### ① 地球温暖化への配慮

LRh3.1.1 地球環境への配慮 のレベルを用いる。

### ② 建物の断熱で省エネ

LRh1.1 躯体と設備による省エネ のレベルを用いる。

### ③ 住む人の安全・安心(S)

レベル	基準
レベル1 ～ レベル5	<p>本項目のレベルは、安全・安心に係る以下の項目の合計により、小数点以下第1位まで算出し、表示基準に基づいてあらわされる。</p> <p>S(安全・安心) = S1(地震に耐える) × 0.5 + S2(犯罪に備える) × 0.25 + S3(健康への配慮) × 0.25</p>

#### S1 地震に耐える

QH2.1.4 自然災害に耐える のレベルを用いる。

#### S2 犯罪に備える

QH1.2.3 犯罪に備える のレベルを用いる。

S3 健康への配慮

レベル	基準
レベル1 ～ レベル5	<p>本項目のレベルは、健康への配慮に係る以下の項目の合計により、小数点以下第1位まで算出し、表示基準に基づいてあらわされる。</p> <p>H(健康への配慮)  <math display="block">= H1(\text{住戸内の静かさ}) \times 0.25 + H2(\text{暑さ・寒さの緩和}) \times 0.25 + H3(\text{良好な空気質環境}) \times 0.25 + H4(\text{バリアフリーの配慮}) \times 0.25</math></p> <p>ここで、H1～H4は以下の項目のレベルを用いることとする。                      H1(住戸内の静かさ): Q<sub>H1.4</sub> 静かさ                      H2(暑さ・寒さの緩和): Q<sub>H1.1</sub> 暑さ・寒さ                      H3(良好な空気質環境): Q<sub>H1.2.1</sub> 化学汚染物質の対策 及び Q<sub>H1.2.2</sub> 適切な換気計画 のレベルの平均                      H4(バリアフリーの配慮): Q<sub>H2.3.2</sub> バリアフリー対応</p>

④ 緑と街並みへの配慮(G)

レベル	基準
レベル1 ～ レベル5	<p>本項目のレベルは、緑と街並みに係る以下の項目の合計により、以下のとおり算出し、表示基準に基づいてあらわされる。(ただし、上限は5とする。)</p> <p>G(緑と街並みへの配慮) = G1(敷地内の緑化) + G2(街並みへの配慮)</p>

G1 敷地内の緑化

Q<sub>H3.2.1</sub> 敷地内の緑化 のレベルを用いる。

**G2 街並みへの配慮**

下記の条件を満たすものは、右欄のレベルを加点する。(加点の適用はいずれかの一方とする。)

加点条件 A	1)QH3.1 まちなみ・景観への配慮 の取組み1に該当する。 2)QH3.1 まちなみ・景観への配慮 の取組み2③に該当する。	1)かつ2)に該当すれば1レベル加点
加点条件 B	3)地域の景観計画等に基づいた取組みを行っている。	1レベル加点

**口解 説**

加点条件の1)2)については、別添を参照のこと。加点条件の3)については、下表のいずれかに該当するもので、景観ルールを遵守しているものを想定している。

地域の景観計画等	神戸市内の地区数(H24.7現在)
景観計画区域(景観法)	7地区
都市景観形成地域等(神戸市都市景観条例)	7地区
景観形成市民協定(神戸市都市景観条例)	9地区
伝統的建造物群保存地区(文化財保護法)	1地区
風致地区(都市計画法)	10地区
景観形成指定建築物(神戸市都市景観条例)	建物別(大規模建築物)
景観形成重要建築物(神戸市都市景観条例)	建物別(18棟)

**⑤ 太陽光発電の利用**

すまいの環境性能表示 入力シート において、評価対象となる太陽光発電システムが導入されているものを表示する。

## 資料編

## 1. 神戸市すまいの環境性能表示実施要綱

制定 平成 22 年 11 月 1 日

改正 平成 24 年 7 月 1 日

(目的)

第1条 この要綱は、住宅の環境性能の表示に関して必要な事項を定め、住宅の購入又は賃貸等を行おうとする市民に対して環境性能の情報提供を促進することにより、環境に配慮した住宅が高く評価される市場の形成を図り、一層の環境配慮の取組を誘導することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例(平成 24 年 3 月神戸市条例第 45 号。以下「条例」という。)及び神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例施行規則(平成 24 年 6 月神戸市規則第 13 号。以下「条例施行規則」という。)で使用する用語の例による。

(建築物総合環境計画書の届出)

第3条 特定集合住宅を除く集合住宅等又は一戸建て住宅の新築等をする者のうち、すまいの環境性能表示を表示しようとする者(以下「特定表示建築主」という。)は、その旨を市長に届け出るものとする。

2 前項の届出を行う特定表示建築主は、建築物総合環境配慮指針(平成 24 年 6 月神戸市告示第 269 号。)に基づいてすまいの環境性能表示を表示しようとする住宅(以下「特定表示住宅」という。)における環境配慮の評価を行い、かつ、条例第 9 条第 2 項の規定に準じて建築物総合環境計画書を作成し、届出を行う際に、これを市長に提出するものとする。

3 第 1 項の規定による届出は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)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法第 18 条第 2 項に規定する計画の通知をする予定の日から起算して 21 日前(当該特定表示住宅が一戸建て住宅の場合は 10 日前)までに行うものとする。

4 市長は、第 1 項の届出があった場合は、条例第 9 条第 4 項の規定に準じて、その内容を公表するものとする。

(建築物総合環境計画書の変更の届出)

第4条 前条第 1 項の届出をした特定表示建築主は、特定表示住宅の新築等に係る工事が完了する前に条例第 9 条第 2 項第 1 号から第 3 号まで又は第 6 号に掲げる事項に変更が生じた場合は、条例第 10 条第 1 項の規定に準じて、その旨を当該事項の変更後速やかに市長に届け出るものとする。

2 前条第 1 項の届出をした特定表示建築主は、特定表示住宅の新築等に係る工事に着手する前において条例第 9 条第 2 項第 4 号又は第 5 号に掲げる事項を変更したときは、条例第 10 条第 2 項の規定に準じて、当該変更があった旨を届け出て、かつ、建築物総合環境計画書の変更内容を書面により提出するものとする。

3 前条第 4 項の規定は、前 2 項の規定による届出があった場合について準用する。

(すまいの環境性能表示の表示等)

第5条 特定表示建築主は、特定表示住宅の新築等に係る工事の期間中、当該工事現場の見やすい場所に、すまいの環境性能表示基準(平成 24 年 6 月神戸市告示第 270 号。以下「表示基準」という。)に基づきすまいの環境性能表示を表示することができる。

2 特定表示建築主は、特定表示住宅を販売すること又は賃貸することを目的とした広告を行う場合は、表示基準に基づき、当該広告の中にすまいの環境性能表示を表示することができる。

3 特定表示建築主は、特定表示住宅を販売すること若しくは賃貸すること又はこれらの行為を媒介することを他人に委託した場合は、その委託を受けた者(以下「販売等受託者」という。)がその販売又は賃貸を目的として広告を行うときに当該広告の中にすまいの環境性能表示を表示させることができる。

4 販売等受託者は、前項の広告を行うときは、当該広告の中にすまいの環境性能表示が表示されるよう特定表示建築主に協力するものとする。

5 特定表示建築主は、特定表示住宅の販売又は賃貸を目的として広告を行わない場合において、表示基準に基づき、すまいの環境性能表示を当該特定表示住宅の設計者に表示させ、その提出を求めることができる。

(すまいの環境性能表示の広告等への表示に係る届出)

第6条 特定表示建築主は、前条第1項の規定により工事現場にすまいの環境性能表示を表示した場合、同条第2項の規定により広告の中にすまいの環境性能表示を表示した場合又は同条第3項の規定により販売等受託者によって広告の中にすまいの環境性能表示が表示された場合、若しくは同条第5項の規定により当該特定表示住宅の設計者によってすまいの環境性能表示が表示された場合は、条例第16条第1項の規定に準じて、その旨を市長に届け出るものとする。

2 市長は、前項の届出があったときは、条例第16条第2項の規定に準じて、その内容を公表するものとする。

(すまいの環境性能表示の表示内容の変更)

第7条 特定表示建築主は、第5条第1項又は第5項の規定によりすまいの環境性能表示の表示をした後にその表示した内容に変更が生じたときは、速やかにその内容を変更して表記したすまいの環境性能表示を作成し、かつ、同項の規定により表示するものとする。

2 特定表示建築主は、第5条第2項又は第3項の規定により広告の中にすまいの環境性能表示を表示した後にその表示した内容に変更が生じた場合において、その内容を変更して表記したすまいの環境性能表示を作成し、かつ、これらの規定により変更後のすまいの環境性能表示を広告の中に表示したとき(販売等受託者によって環境性能表示が広告の中に表示されたときを含む。)は、条例第17条第2項の規定に準じて、その旨を市長に届け出るものとする。

3 前条第2項の規定は、前2項の規定による届出があった場合について準用する。

(環境性能の説明)

第8条 特定表示建築主及び販売等受託者は、特定表示住宅を販売し、又は賃貸しようとするときは、当該特定表示住宅を購入し、又は賃借しようとする者に対し、当該特定表示住宅に係るすまいの環境性能表示の内容を説明するよう努めるものとする。

2 第5条第5項の表示を行う設計者は、特定表示建築主に対し、当該特定表示住宅に係るすまいの環境性能表示の内容を説明するよう努めるものとする。

(工事完了の届出等)

第9条 特定表示建築主は、特定表示住宅の新築等にかかる工事が完了したときは、条例第12条第1項の規定に準じて、その旨を市長に届け出るものとする。

2 市長は、前項の届出があった場合は、条例第12条第2項の規定に準じて、その内容を公表するものとする。

3 市長は、第1項の届出があったときは、当該特定表示住宅の現地確認を行うことができる。

(準用)

第10条 要綱の規定により条例の規定を準用する場合において、条例中「特定建築主」又は「特定集合住宅建築主」とあるのは「特定表示建築主」と、「特定建築物」又は「特定集合住宅」とあるのは「特定表示住宅」と読

み替えるものとする。

(助言)

第 11 条 市長は、第3条第1項又は第4条第2項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る特定表示住宅における環境への負荷の低減その他の措置を効果的に講ずるために必要があると認めるときは、これらの届出をした者に対し、必要な助言を行うことができる。

2 市長は、特定表示建築主等に対し、特定表示住宅について第5条第1項から第3項、第5項の規定による表示の的確な実施を確保するため、及び同条第4項の規定による表示に係る協力を行わせるため、必要があると認めるときは、当該特定表示住宅のすまいの環境性能表示の表示について、必要な助言を行うことができる。

3 市長は、特定表示建築主等に対し、特定表示住宅について第8条の規定による説明の的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該特定表示住宅におけるすまいの環境性能表示の内容の説明について、必要な助言を行うことができる。

(施行の規則)

第 12 条 この要綱の施行について必要な事項は、都市計画総局長が定める。

附則

(施行期日)

この要綱は、平成 22 年 11 月 1 日から施行する。

附則

(施行期日)

この要綱は、平成 24 年 7 月 1 日から施行する。

(経過措置)

この要綱施行の際に、現に届出がなされているものについては、なお従前の例による。

(施行規則の廃止)

神戸市すまいの環境性能表示実施要綱施行規則(平成 22 年 11 月制定)は廃止する。

神戸市すまいの環境性能表示基準(平成 22 年 11 月制定)は廃止する。

## 2. 神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例

(平成 24 年 3 月神戸市条例第 45 号) 抜粋

### 第2章 建築物等における環境配慮の措置

(建築物総合環境配慮指針の策定及び公表)

第7条 市長は、建築物における新築、改築、増築その他規則で定める行為(以下「新築等」という。)に関して、建築物等による環境への負荷の低減を図るため、建築物等における環境配慮の総合的な評価を行うための指針(以下「建築物総合環境配慮指針」という。)を定め、これを公表するものとする。

(市有建築物等における環境配慮)

第8条 市は、特定建築物(建築物のうち規則で定める規模のものをいう。以下同じ。)の新築等をしようとする場合は、当該特定建築物についての、建築物総合環境配慮指針に基づく建築物等における環境配慮の評価(以下「環境配慮の評価」という。)の結果が建築物総合環境配慮指針で定める基準以上のものとなるように努めるものとする。

(届出及び公表)

第9条 特定建築物の建築主(以下「特定建築主」という。)は、特定建築物の新築等をしようとするときは、その旨を市長に届け出なければならない。

2 前項の届出を行う者は、建築物総合環境配慮指針に基づいて新築等をしようとする特定建築物における環境配慮の評価を行い、かつ、次に掲げる事項を記載した計画書(以下「建築物総合環境計画書」という。)を作成し、届出を行う際に、これを市長に提出しなければならない。

- (1) 特定建築主の氏名及び住所(法人にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)
- (2) 特定建築物の名称及び所在地
- (3) 設計者の氏名及び住所(法人にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)
- (4) 特定建築物の概要
- (5) 環境配慮の評価
- (6) 前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項

3 第1項の規定による届出は、特定建築物の新築等に係る工事に着手する日前の範囲において規則で定める日までに行わなければならない。

4 市長は、第1項の届出があつたときは、その旨及び第2項の規定により提出された建築物総合環境計画書の概要を、規則で定めるところにより、公表するものとする。

(建築物総合環境計画書の変更)

第10条 前条第1項の届出をした特定建築主は、特定建築物の新築等に係る工事が完了する前に同条第2項第1号から第3号まで又は第6号に掲げる事項に変更が生じた場合は、規則で定めるところにより、その旨を当該事項の変更後速やかに市長に届け出なければならない。

2 前条第1項の届出をした特定建築主は、特定建築物の新築等に係る工事に着手する前において同条第2項第4号又は第5号に掲げる事項を変更したときは、規則で定めるところにより、当該変更があつた旨を届け出て、かつ、建築物総合環境計画書の変更内容を書面により提出しなければならない。この場合において、変更があつた旨の届出及び変更内容の書面の提出は、特定建築物の新築等に係る工事に着手する日前の範囲において規則で定める日までに行われなければならない。

3 市長は、前2項の届出があつたときは、その旨及び建築物総合環境計画書の変更の概要を、規則で定めると

ころにより、公表するものとする。

(建築物等における環境配慮の指導等)

第11条 市長は、第9条第1項又は前条第2項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る特定建築物における環境への負荷の低減その他の措置を効果的に講ずるために必要があると認めるときは、これらの届出をした者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。

(工事完了の届出)

第12条 特定建築主は、特定建築物の新築等に係る工事が完了したときは、規則で定めるところにより、完了した日後の範囲において規則で定める日までに、その旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、その旨を、規則で定めるところにより、公表するものとする。

(特定建築主に対する勧告)

第13条 市長は、特定建築主が第9条第1項、第10条第1項若しくは第2項又は前条第1項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたときは、当該特定建築主に対し、必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

(表示基準の策定及び公表)

第14条 市長は、特定建築物のうち、その全部又は一部を共同住宅、寄宿舍又は下宿(第18条において「集合住宅等」という。)の用途に供する建築物であつて、当該用途に供する部分の販売又は賃貸を目的とするもの(以下「特定集合住宅」という。)における環境配慮の評価を表記した標章(以下「すまいの環境性能表示」という。)の様式、表示の方法その他の事項に関する基準(以下「表示基準」という。)を定め、これを公表するものとする。

(すまいの環境性能表示の表示)

第15条 第9条第1項の届出をした者のうち、特定集合住宅の新築等をする者(以下「特定集合住宅建築主」という。)は、特定集合住宅の新築等に係る工事の期間中、当該工事の現場の見やすい場所に、表示基準に基づきすまいの環境性能表示を表示しなければならない。

2 特定集合住宅建築主は、第9条第1項の届出に関して新築等をした特定集合住宅を販売すること又は賃貸することを目的として広告(規則で定めるものに限る。次項において同じ。)を行う場合は、規則で定めるところにより、表示基準に基づき、当該広告の中にすまいの環境性能表示を表示しなければならない。

3 特定集合住宅建築主は、第9条第1項の届出に関して新築等をした特定集合住宅を販売すること若しくは賃貸すること又はこれらの行為を媒介することを他人に委託した場合は、その委託を受けた者(以下「販売等受託者」という。)がその販売又は賃貸を目的として広告を行うときに当該広告の中にすまいの環境性能表示が表示されるよう必要となる措置を講じなければならない。

4 販売等受託者は、前項の広告を行うときは、当該広告の中にすまいの環境性能表示が表示されるよう特定集合住宅建築主に協力しなければならない。

(すまいの環境性能表示の広告への表示に係る届出)

第16条 特定集合住宅建築主は、前条第2項の規定により広告の中にすまいの環境性能表示を表示した場合又は同条第3項の規定により販売等受託者によって広告の中にすまいの環境性能表示が表示された場合は、その最初の表示がなされた日から起算して規則で定める日数を経過する日までに、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の届出があったときは、その旨を、規則で定めるところにより、公表するものとする。

(すまいの環境性能表示の表示内容の変更)

第17条 特定集合住宅建築主は、第15条第1項の規定によりすまいの環境性能表示の表示をした後にその表示した内容に変更が生じたときは、速やかにその内容を変更して表記したすまいの環境性能表示を作成し、かつ、同項の規定により表示しなければならない。

2 特定集合住宅建築主は、第15条第2項又は第3項の規定により広告の中にすまいの環境性能表示を表示した後にその表示した内容に変更が生じた場合において、その内容を変更して表記したすまいの環境性能表示を作成し、かつ、これらの規定により変更後のすまいの環境性能表示を広告の中に表示したとき(販売等受託者によって環境性能表示が広告の中に表示されたときを含む。)は、変更後のすまいの環境性能表示についてその最初の表示が広告の中になされた日から起算して規則で定める日数を経過する日までに、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

3 前条第2項の規定は、前項の規定による届出があった場合について準用する。

(特定集合住宅建築主等によるすまいの環境性能表示の説明)

第18条 特定集合住宅建築主及びその販売等受託者(以下「特定集合住宅建築主等」という。)は、特定集合住宅の集合住宅等の用途に供する部分の販売又は賃貸をしようとするときは、当該特定集合住宅の集合住宅等の用途に供する部分を購入し、又は賃借しようとする者に対し、当該特定集合住宅に係るすまいの環境性能表示の内容を説明するよう努めなければならない。

(表示の制限)

第19条 特定集合住宅建築主等でない者は、すまいの環境性能表示又はこれと紛らわしい標章(市長が特に認めるものを除く。)を表示してはならない。

(すまいの環境性能表示に係る指導等)

第20条 市長は、特定集合住宅建築主等に対し、特定集合住宅について第15条第1項から第3項までの規定による表示の的確な実施を確保するため、及び同条第4項の規定による表示に係る協力を行わせるため、必要があると認めるときは、当該特定集合住宅のすまいの環境性能表示の表示について、必要な指導又は助言を行うことができる。

2 市長は、特定集合住宅建築主等に対し、特定集合住宅について第18条の規定による説明の的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該特定集合住宅におけるすまいの環境性能表示の内容の説明について、必要な指導又は助言を行うことができる。

(特定集合住宅建築主等に対する勧告)

第21条 市長は、特定集合住宅建築主が、第16条第1項又は第17条第2項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたときは、当該特定集合住宅建築主に対し、必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

2 市長は、特定集合住宅建築主等が、前条第1項の規定による指導又は助言に従わず、かつ、第15条第1項から第3項までの規定による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、当該特定集合住宅建築主等に対し、必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

#### 第4章 補則

(検査)

第28条 市長は、この条例の規定の施行に必要な限度において、その職員に、建築物等又は建築工事現場に立ち入り、建築物等その他の物件を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない

い。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(違反事業者名等の公表)

第29条 市長は、第13条の規定による勧告に従わない特定建築主、第21条の規定による勧告に従わない特定集合住宅建築主等又は第26条の規定による勧告に従わない者があるときは、その旨及び勧告に従わない者の氏名又は名称を公表することができる。

### 3. 神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例施行規則

(平成 24 年 6 月神戸市規則第 13 号) 抜粋

(建築物総合環境配慮指針の対象となる行為)

第3条 条例第7条に規定する規則で定める行為は、建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

(特定建築物となる建築物の規模)

第4条 条例第8条に規定する規則で定める規模は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める規模とする。

- (1) 新築を行う建築物 1の建築物における延べ面積が2,000平方メートル以上
- (2) 改築, 増築, 大規模の修繕又は大規模の模様替(以下この号において「改築等」という。)を行う建築物 1の建築物における当該改築等を行う部分に係る床面積の合計が2,000平方メートル以上

(建築物総合環境計画書)

第5条 条例第9条第2項に規定する計画書は、様式第1号による建築物総合環境計画書及び次条に定めるところによらなければならない。

第6条 条例第9条第2項第4号の特定建築物の概要を建築物総合環境計画書に記載する場合には、次の各号に掲げる事項を、それぞれ当該各号に定める図書により示さなければならない。

- (1) 建築物の周辺の状況に関すること。 附近見取図
- (2) 建築物と敷地との位置関係に関すること(方位に関するものを含む。)及び建築物の敷地の高低差に関すること。 配置図
- (3) 建築物を各階について床面から一定の高さで水平に切断した場合における断面に関すること。 各階平面図
- (4) 建築物の垂直面を平行投影したものに関すること。 立面図
- (5) 建築物を垂直の方向に切断した場合における断面に関すること。 断面図
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認める事項 市長が特に必要があると認める図書(特定建築物の新築等に係る届出の期限)

第7条 条例第9条第3項に規定する規則で定める日は、次の各号に掲げる届出を行う者の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める日とする。

- (1) 次号に掲げる者以外の者 特定建築物の新築等に係る工事に着手する日の21日前の日
- (2) 特定集合住宅建築主 次に掲げる日の21日前の日
  - ア 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第6条第1項の規定に基づき確認の申請書を提出する日
  - イ 法第6条の2第1項の規定による確認の申請を行う日
  - ウ 法第18条第2項の通知を行う日

(特定建築物の新築等に係る届出があった旨等の公表)

第8条 条例第9条第4項の規定に基づく建築物総合環境計画書の概要の公表は、次に掲げる事項を公表することによって行うものとする。

- (1) 特定建築主の氏名(法人にあっては、その名称及び代表者の氏名)
- (2) 特定建築物の名称及び所在地
- (3) 設計者の氏名(法人にあっては、その名称及び代表者の氏名)

(4) 特定建築物の概要(第6条の規定により図書で示される部分を除く。)

(5) 環境配慮の評価

(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に公表を必要があると認める事項

2 条例第9条第4項の規定に基づく公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 条例第9条第4項の規定に基づく公表に係る書類を都市計画総局建築指導部建築安全課に備えて、一般の閲覧に供する方法

(2) インターネットの利用その他の情報通信の技術を利用する方法

(建築物総合環境計画書の変更に係る届出)

第9条 条例第10条第1項及び第2項の規定に基づく届出は、様式第2号による建築物総合環境計画書変更届によらなければならない。

2 第6条各号に掲げる事項の変更があった場合において、条例第10条第2項の規定に基づく届出を行うときは、当該変更の内容を第6条各号に定める図書により示さなければならない。ただし、変更の内容が同条各号に定める図書と関係がない場合は、この限りでない。

3 条例第10条第2項に規定する規則で定める日は、特定建築物の新築等に係る工事に着手する日の15日前の日とする。

(建築物総合環境計画書の変更に係る届出があった旨等の公表)

第10条 条例第10条第3項の規定に基づく公表については、第8条の規定を準用する。

(工事完了の届出)

第11条 条例第12条第1項の規定に基づく届出は、様式第3号による特定建築物工事完了届によらなければならない。

2 条例第12条第1項に規定する規則で定める日は、特定建築物の新築等に係る工事が完了した日から起算して15日を経過した日とする。

(工事完了の届出があった旨の公表)

第12条 条例第12条第2項の規定に基づく公表については、第8条第2項の規定を準用する。

(すまいの環境性能表示の広告の中への表示)

第13条 条例第15条第2項に規定する規則で定める広告は、次に掲げる広告(当該広告の中に特定集合住宅の間取図が表示されるものに限る。)とする。

(1) 新聞紙、雑誌、ピラ、パンフレットその他これらに類するものに掲載される広告(当該広告の掲載される面積が62,370平方ミリメートル以下であるものを除く。)

(2) 電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録をいう。以下同じ。)を電子計算機による情報処理の用に供する方法によって表示する広告(インターネットを利用して表示するものを含む。)

2 条例第15条第2項の規定による表示は、広告の中の見やすい場所になされなければならない。

(すまいの環境性能表示の広告の中への表示に係る届出)

第14条 条例第16条第1項の規定に基づく届出は、様式第4号によるすまいの環境性能表示届によらなければならない。

2 前項のすまいの環境性能表示届には、次の各号に掲げるすまいの環境性能表示が表示された広告の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるものを添付しなければならない。

- (1) 前条第1項第1号に掲げる広告 当該広告又はその写し
- (2) 前条第1項第2号に掲げる広告 当該広告に係る電磁的記録を用紙に出力したもの又は当該広告に係る電磁的記録を電磁的記録媒体(電磁的記録に係る記録媒体をいう。以下同じ。)に複写したもの

3 条例第16条第1項に規定する規則で定める日数は、15日とする。

(すまいの環境性能表示の広告の中への表示に係る届出があった旨の公表)

第15条 条例第16条第2項の規定に基づく公表については、第8条第2項の規定を準用する。

(変更後のすまいの環境性能表示の広告の中への表示に係る届出)

第16条 条例第17条第2項の規定に基づく届出は、様式第4号によるすまいの環境性能表示変更届によらなければならない。

2 前項のすまいの環境性能表示変更届には、次の各号に掲げる変更後のすまいの環境性能表示が表示された広告の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるものを添付しなければならない。

(1) 第13条第1項第1号に掲げる広告 当該広告又はその写し

(2) 第13条第1項第2号に掲げる広告 当該広告に係る電磁的記録を用紙に出力したもの又は当該広告に係る電磁的記録を電磁的記録媒体に複写したもの

3 条例第17条第2項に規定する規則で定める日数は、15日とする。

(変更後のすまいの環境性能表示の広告の中への表示に係る届出があった旨の公表)

第17条 条例第17条第3項の規定に基づく公表については、第8条第2項の規定を準用する。

## 4. 建築物総合環境配慮指針

(平成 24 年 6 月神戸市告示第 269 号)制定 平成 24 年 6 月 28 日

### 第1 建築物の環境配慮事項

(1) 建築主は、建築物を使用する者にとって重要な、室内環境及び室外環境、建築物の長寿命化のために必要な維持管理のしやすさ及び耐久性など、建築物の環境品質及び性能の向上を図るため、次に掲げる項目を実施するものとする。

#### ア 室内環境の向上

- (ア) 音環境の向上
- (イ) 温熱環境の向上
- (ウ) 光・視環境の向上
- (エ) 空気質環境の向上

#### イ サービス性能の向上

- (ア) 機能性の向上
- (イ) 耐用性及び信頼性の向上
- (ウ) 対応性及び更新性の向上

#### ウ 室外環境(敷地内)保全・向上への配慮

- (ア) 生物環境の保全と創出
- (イ) まちなみ及び景観への配慮
- (ウ) 地域性及びアメニティへの配慮

(2) 建築主は、建築物が敷地外に対して及ぼす大気汚染、騒音、エネルギー、資源消費及び廃棄物などによる環境への影響の低減を図るため、次に掲げる項目を実施するものとする。

#### ア エネルギー使用の合理化

- (ア) 建築物の熱負荷抑制
- (イ) 自然エネルギー利用
- (ウ) 設備システムの高効率化
- (エ) 効率的運用

#### イ 資源の適正な利用

- (ア) 水資源保護
- (イ) 非再生性資源の使用量削減
- (ウ) 汚染物質含有材料の使用回避

#### ウ 敷地外環境の保全

- (ア) 地球温暖化への配慮
- (イ) 地域環境への配慮
- (ウ) 周辺環境への配慮

### 第2. 評価の基準

条例第9条第2項又は神戸市すまいの環境性能表示実施要綱(平成 22 年 11 月制定)第3条第2項の規定

により行う環境配慮の評価は、市長が別に定める建築物の総合的な環境性能を評価する方法を用いるものとする。

### 第3. 市有建築物等における環境配慮

条例第8条の規定により、市は、新築等をしようとする特定建築物の環境配慮の評価の結果がA以上のものとなるように努めることとする。

## 5. すまいの環境性能表示基準

(平成 24 年 6 月神戸市告示第 270 号) 制定 平成 24 年 6 月 28 日

### 第1 すまいの環境性能表示の表示基準

すまいの環境性能表示は、条例第 15 条第 1 項に規定する特定集合住宅建築主が、建築物総合環境配慮指針(平成 24 年 6 月神戸市告示第 269 号)で定める建築物の総合的な環境性能を評価する方法(以下「CASBEE 神戸」という。)で得られる評価に基づき、別表に掲げる基準により行う。

### 第2 すまいの環境性能表示の様式

別記様式のとおりとする。

### 第3 すまいの環境性能表示の表示方法の基準

- (1) すまいの環境性能表示は、工事の現場の板塀その他これに類する仮囲い等(以下「仮囲い等」という。)の見やすい場所及び神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例施行規則(平成 24 年 6 月神戸市規則第 13 号。以下「規則」という。)第 8 条第 1 項に規定する広告に 1 箇所以上表示することとする。
- (2) すまいの環境性能表示を構成する文字、記号等は鮮明であり、かつ容易に識別できるものとする。
- (3) 同一敷地内にある複数の特定集合住宅を仮囲い等及び広告に掲載する場合は、特定集合住宅ごとにすまいの環境性能表示を表示するものとし、特定集合住宅と当該環境性能表示との関係が分かるように表示すること。ただし、同一の表示内容の特定集合住宅が複数ある場合、同一び表示内容の特定集合住宅については一つのすまいの環境性能表示によることができるものとする。

### 第4 広告面積の算定基準(規則第 8 条第 1 項第 1 号関係)

- (1) 広告の面積は、一つの広告に特定集合住宅の広告とその他の建築物の広告(以下「他の広告」という。)が掲載されている場合は、当該特定集合住宅の広告に係る面積とする。
- (2) 特定集合住宅の広告と他の広告とが明確に区分されていない場合は、特定集合住宅の広告と他の広告それぞれにおいて、隣接する側に最も近い文字、数字、記号、イラスト及び写真等の隣接する側の端と端の中間の位置を広告の境界として、面積を算出する。

### 第5 特定集合住宅以外の建築物に係るすまいの環境性能表示の表示

条例第 19 条において市長が特に認めるものとして、神戸市すまいの環境性能表示実施要綱(平成 22 年 11 月制定)の規定に基づき、特定表示建築主が特定表示住宅にすまいの環境性能表示を表示し、又は表示させる場合は、この基準(第 3(1)を除く。)を準用するものとする。この場合において、「CASBEE 神戸」とあるのは「CASBEE 神戸又は CASBEE 神戸一戸建」と、「特定集合住宅」とあるのは「特定表示住宅」と、「特定集合住宅建築主」とあるのは「特定表示建築主」と読み替えるものとする。また特定表示住宅が一戸建て住宅である場合は、様式 1 に代えて様式 2 を用いることとする。

別表

CASBEE 神戸による 環境性能の評価結果		すまいの環境性能表示	
		表示項目	表示方法
地球温暖化への 配慮のスコア値	1.3 未満	地球温暖化への 配慮	
	1.3 以上 1.8 未満		
	1.8 以上 2.3 未満		
	2.3 以上 2.8 未満		
	2.8 以上 3.3 未満		
	3.3 以上 3.8 未満		
	3.8 以上 4.3 未満		
	4.3 以上 4.8 未満		
4.8 以上			
建物の断熱で省エ ネのスコア値	1	建物の断熱で 省エネ	
	2		
	3		
	4		
	5		
住む人の安全・安 心のスコア値	1.3 未満	住む人の安全・ 安心	
	1.3 以上 1.8 未満		
	1.8 以上 2.3 未満		
	2.3 以上 2.8 未満		
	2.8 以上 3.3 未満		
	3.3 以上 3.8 未満		
	3.8 以上 4.3 未満		
	4.3 以上 4.8 未満		
4.8 以上			
緑と街並みへの配 慮のスコア値	1	緑と街並みへ の配慮	
	2		
	3		
	4		
	5		
太陽光発電の利 用	有	太陽光発電	

	無		(表示しない)
建築物の環境効率(BEE)	C( $BEE < 0.5$ )	総合評価※	
	B <sup>-</sup> ( $0.5 \leq BEE < 1.0$ )		
	B <sup>+</sup> ( $1.0 \leq BEE < 1.5$ )		
	A( $1.5 \leq BEE < 3.0$ )		
	S( $BEE \geq 3.0$ かつ $Q \geq 50$ , Q: 建築物の環境品質)		

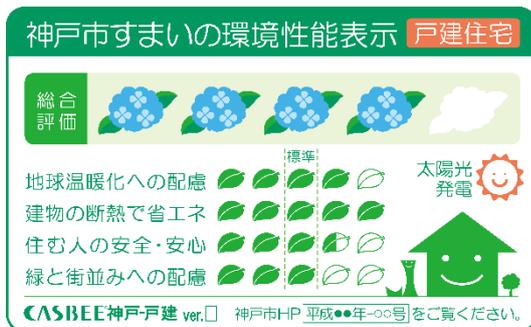
※右欄の 部分は白抜きで表示

様式(すまいの環境性能表示)

様式1



様式2



(備考)

- すまいの環境性能表示の大きさは以下のとおりとする。
  - 仮囲い等に表示する場合は縦 185 ミリメートル以上、横 300 ミリメートル以上とすること。
  - 規則第 8 条第1項第1号に規定する広告に表示する場合は縦 37 ミリメートル以上、横 60 ミリメートル以上とすること。
- 様式中「CASBEE 神戸 ver.□」とあるのは、評価ソフト(CASBEE 神戸)のバージョンを表示すること。
- 様式中(平成●●年-○○号)とあるのは、届出年(和暦年)及び建築物総合環境計画書届の届出受理の際に、市より通知された受付番号を表示すること。
- 地色は白色、文字、図柄及び枠線は下表のとおりとすること。

5 文字のフォント及びサイズは下図のとおりにすること。

表

	カラーの場合 (4色分解による色指定)	白黒の場合
全体	枠／文字(緑) (C:90%, M:10%, Y:80%, K:0%) 文字(白) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:0%) 戸建住宅・集合住宅の表示背景 (C:0%, M:65%, Y:65%, K:0%) 住宅及び神戸の街並みのイラスト (C:75%, M:0%, Y:100%, K:0%)	枠／文字(黒) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:85%) 文字(白) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:0%) 戸建住宅・集合住宅の表示背景 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:0%) 住宅及び神戸の街並みのイラスト (C:0%, M:0%, Y:0%, K:70%)
総合評価	総合評価の表示背景 (C:10%, M:0%, Y:20%, K:0%) 総合評価の見出し背景 (C:75%, M:0%, Y:100%, K:0%) あじさいの花(青) (C:65%, M:10%, Y:0%, K:0%) あじさいの花(薄青) (C:30%, M:0%, Y:0%, K:0%) あじさいの葉っぱ(濃) (C:90%, M:10%, Y:80%, K:0%) あじさいの葉っぱ(薄) (C:75%, M:0%, Y:100%, K:0%)	総合評価の表示背景 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:15%) 総合評価の見出し背景 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:85%) あじさいの花(濃) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:70%) あじさいの花(白) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:0%) あじさいの葉っぱ(濃) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:40%) あじさいの葉っぱ(薄) (C:0%, M:0%, Y:0%, K:30%)
特に重要な環境性能	塗りのある葉っぱの輪郭 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:0%) 葉っぱの色／塗りのない葉っぱの輪郭／標準の点線 (C:75%, M:0%, Y:100%, K:0%) 標準の文字 (C:90%, M:10%, Y:80%, K:0%)	塗りのある葉っぱの輪郭 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:0%) 葉っぱの色／塗りのない葉っぱの輪郭／標準の点線 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:70%) 標準の文字 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:70%)
太陽光発電	太陽のイラスト (C:0%, M:65%, Y:65%, K:0%) 太陽光発電の文字 (C:90%, M:10%, Y:80%, K:0%)	太陽光発電のイラスト (C:0%, M:0%, Y:0%, K:85%) 太陽光発電の文字 (C:0%, M:0%, Y:0%, K:85%)

# CASBEE 神戸一戸建 ver.2 評価マニュアル

平成 27 年 4 月 第 1 版発行

発行 神戸市

編集 神戸市住宅都市局建築指導部建築安全課  
〒650-8570 神戸市中央区加納町 6-5-1

