

2018年2月13日



CASBEE横浜[戸建] の活用とメリット

横浜市 建築局
建築企画課 建築環境担当係長 田島 剛



CASBEE横浜

1



はじめに



《目標1》 CASBEE戸建を知る

■ CASBEE戸建とは何か

- 住宅の様々な性能を測るモノサシ
- 住宅の総合的な性能を測るモノサシ

■ CASBEE戸建ができること

- 46項目の性能の数値化
- 5段階評価の自動算出(全体、部分)
- 評価結果をまとめたシートの自動出力

2

《目標2》 活用方法を知る

■ 市の制度、CASBEE横浜

- 評価結果を市がHPで公表
- 不動産広告に表示できるラベル
- CASBEE戸建の活用場面

■ CASBEE戸建を使う補助制度

- ZEH(ゼッチ)補助

《目標3》 評価方法を知る

■ 評価のしくみ

- 評価の基本構造(「環境品質」と「環境負荷」)
- 46の評価項目と住宅性能表示の関係
- 5段階の評価レベル

■ 評価ツールの使い方

- 評価シート(excel)のダウンロード(無料)
- 入力方法

1. CASBEE戸建を知る

(1) CASBEE戸建とは何か



消費者が住宅購入時に重視する条件

立地

- ・駅徒歩〇分
 - ・職場から〇分
 - ・生活利便施設の有無
- Etc.

性能

- ・望む生活スタイルを
実現できるか？
 - ・最低限求めるレベル
 - ・出来れば欲しいレベル
- Etc.

価格

- ・予算額
 - ・性能を踏まえた価値
 - ・価値に見合う価格か？
- Etc.



「住宅の性能」と一口に言っても…

断熱性能

耐震性

デザイン

防犯性

広さ・間取り

バリアフリー

採光

通風

耐久性

省エネルギー設備

HEMS

緑化

Etc…



住宅の売買時…

【消費者】

- 高い買い物。失敗したくない。
- 限られた予算でより良いものを選びたい。
- **性能を知りたいが、図面では理解できない。**
- **総合的にどちらの物件が性能が良いのか？**

【供給者】

- **消費者へのわかり易い説明に心を砕く**
⇒ **数値化できない性能や、設計上の工夫などを正しく理解してくれたか？**



性能を比較するモノサシがあれば…

消費者は理解しやすく、供給者も説明が容易に

- 住宅の**様々な性能**を測る**モノサシ**
(通風や防犯など、数値化が難しいものなど)
- 住宅の**総合的な性能**を測る**モノサシ**



CASBEE 戸建

Comprehensive **A**ssessment **S**ystem for **B**uilt **E**nvironment **E**fficiency
(建築環境総合性能評価システム)



(2) CASBEE戸建ができること



11



1- (2) CASBEE戸建ができること

① 46項目の性能を5段階評価

断熱性能

耐震性

デザイン

防犯性

広さ・間取り

バリアフリー

採光

通風

耐久性

省エネルギー設備

HEMS

緑化

を含む**46項目の評価基準を定め、**

その性能を5段階で評価。

(わかり易いマニュアルも整備)



12



○ 消費者の関心が高い項目も含まれる。

1-(4) 消費者のニーズ

○ 新築住宅検討時の仕様や設備の重視点

	分譲マンション	分譲戸建	注文住宅
1位	耐震/耐久性	耐震/耐久性	省エネ・創エネ設備
2位	収納スペース	収納スペース	収納スペース
3位	セキュリティ・防犯	駐車場スペース	耐震/耐久性
4位	省エネ・創エネ設備	省エネ・創エネ設備	キッチンの広さ
5位	キッチンの広さ	キッチンの広さ	キッチンの設備

※「気密性・断熱性が高い」もTOP10入り(分譲戸建:8位、注文:7位)

注)上表は、以下の資料を基に本市が作成

■『住まいの省エネに関する消費者ニーズとポータルサイトが果たす役割』※

株式会社リクルート住まいカンパニー SUUMO編集長 池本洋一氏

※「建築物の省エネ性能表示制度に関するシンポジウム」でのパネルディスカッション資料

(平成28年2月26日、主催:国土交通省、野村総合研究所)

URL:http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000129.html 15

【前半の省エネ講義の14p目を再掲】



② 総合評価の自動算出

○ 46項目の評価結果を踏まえ、

総合評価をS～Cの5段階で自動算出。

S : 素晴らしい	★★★★★★
A : 大変よい	★★★★★☆
B ⁺ : よい	★★★★☆☆
B ⁻ : やや劣る	★★★☆☆☆
C ⁺ : 劣る	★★☆☆☆☆

③ 46項目を分類し5段階評価を自動算出

46項目

大項目 (2分類)	中項目 (6分類)	小項目 (20分類)
環境品質	室内環境を <u>快適・健康・安心</u> にする	・暑さ、寒さ ・健康と安全・安心 ・維持管理 ・地域の安全・安心 など11分類
	<u>長く使い続ける</u>	
環境負荷	<u>まちなみ・生態系</u> を豊かにする	
	<u>エネルギーと水</u> を大切に使う	・総合的な省エネ ・リサイクルの促進 ・周辺環境への配慮 (騒音・排熱の低減等) など9分類
	<u>資源</u> を大切に使い、 <u>ごみを減らす</u>	
	地球・地域・ <u>周辺環境</u> に配慮する	

総合評価

○ 市独自の分類「重点項目」の5段階評価を自動算出

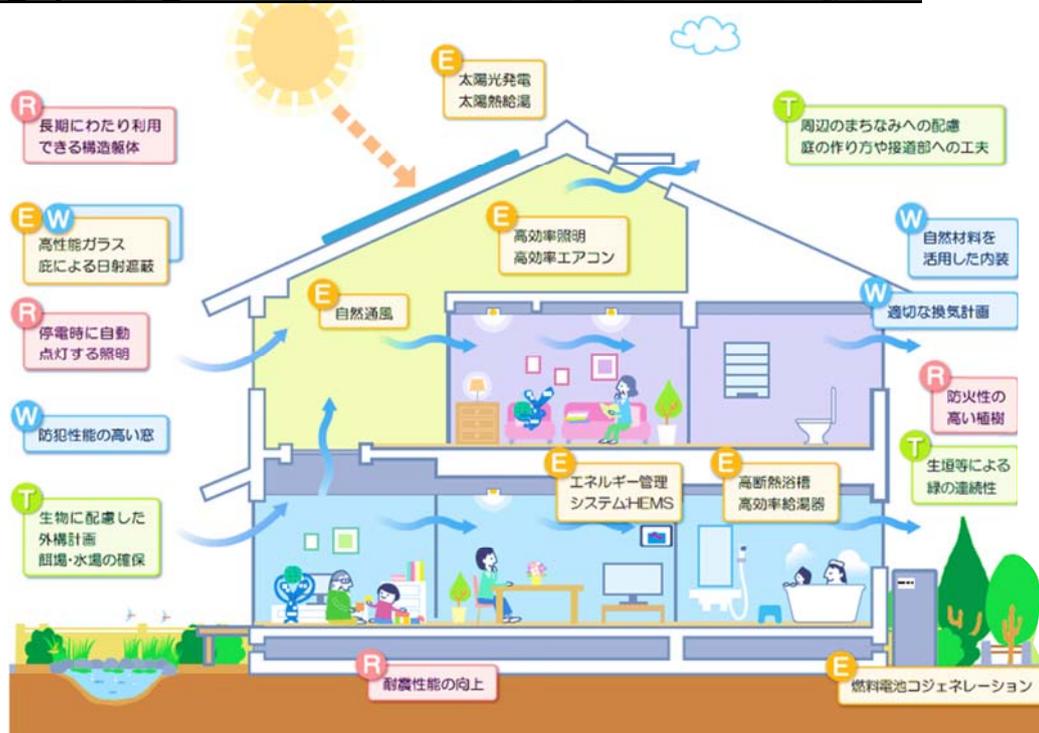
重点項目	評価に使う項目 (内容)
E Energy Saving 建築物の省エネルギー性能	・ 一次エネルギー消費量 ・HEMS など4項目
W Smart Wellness Community 健康・快適な職住環境	・ 外皮性能(断熱性能) ・換気計画 など5項目
R Resilience 防災への配慮	・ 長期利用が可能な構造躯体 ・ 耐震性 など4項目
T Township and Townscape 地域・まちづくりへの貢献	・ 敷地内の緑化 ・景観への配慮 など3項目



【参考】横浜市の4つの重点項目



【参考】重点項目で評価できる取組





1- (2) CASBEE戸建ができること

④ 評価結果を まとめたシートを 自動作成

CASBEE 横浜 [戸建] | 評価結果 |

■使用評価マニュアル: CASBEE-戸建 (新築) 2014年版 ■バージョン: CASBEE横浜[戸建]2014年版 v.1.0

1-1 建物概要

建物名称	N邸		仕様等の確定状況	建物の仕様	確定
竣工年月	2014年10月	予定	仕様等の確定状況	詳細な仕様	確定
建設地	横浜市	確定	仕様等の確定状況	内装の仕様	一部確定
用途地域	第1種住居地域	確定	仕様等の確定状況		
省エネルギー地域区分	4地域	確定	仕様等の確定状況		
構造・工法	木造・軸組工法	確定	仕様等の確定状況		
階数	地上2F	確定	仕様等の確定状況		
敷地面積	978㎡	確定	仕様等の確定状況		
建築面積	82㎡	確定	仕様等の確定状況		
延床面積	84㎡	確定	仕様等の確定状況		
世帯数	2	確定	仕様等の確定状況		

1-2 外観

2-1 戸建の環境効率 (BEEランク&チャート)

BEE = 3.5 ★★★★★

2-2 ライフサイクルCO₂ (温暖化影響チャート)

LCCO₂ (kg-CO₂/年・㎡)

2-3 大項目の評価 (レーダーチャート)

Q1 室内環境を快適・健康・安心にする (スコア: 4.3)

Q2 長く使い続ける (スコア: 3.7)

Q3 まちなみ・生態系を豊かにする (スコア: 4.4)

LR1 エネルギーと水を大切に使う (スコア: 4.6)

LR2 資源を大切に使い、ゴミを減らす (スコア: 3.2)

LR3 地球・地域・周辺環境に配慮する (スコア: 4.5)

2-4 中項目の評価 (バーチャート)

3 設計上の配慮事項



1- (2) CASBEE戸建ができること

CASBEE 横浜 [戸建] | 評価結果 |

■使用評価マニュアル: CASBEE-戸建 (新築) 2014年版 ■バージョン: CASBEE横浜[戸建]2014年版 v.1.0

1-1 建物概要

建物名称	N邸		仕様等の確定状況	建物の仕様	確定
竣工年月	2014年10月	予定	仕様等の確定状況	詳細な仕様	確定
建設地	横浜市	確定	仕様等の確定状況	内装の仕様	一部確定
用途地域	第1種住居地域	確定	仕様等の確定状況		
省エネルギー地域区分	4地域	確定	仕様等の確定状況		
構造・工法	木造・軸組工法	確定	仕様等の確定状況		
階数	地上2F	確定	仕様等の確定状況		
敷地面積	978㎡	確定	仕様等の確定状況		
建築面積	82㎡	確定	仕様等の確定状況		
延床面積	84㎡	確定	仕様等の確定状況		
世帯数	2	確定	仕様等の確定状況		

1-2 外観

2-1 戸建の環境効率 (BEEランク&チャート)

BEE = 3.5 ★★★★★

2-2 ライフサイクルCO₂ (温暖化影響チャート)

LCCO₂ (kg-CO₂/年・㎡)

2-3 大項目の評価 (レーダーチャート)

Q1 室内環境を快適・健康・安心にする (スコア: 4.3)

Q2 長く使い続ける (スコア: 3.7)

Q3 まちなみ・生態系を豊かにする (スコア: 4.4)

LR1 エネルギーと水を大切に使う (スコア: 4.6)

LR2 資源を大切に使い、ゴミを減らす (スコア: 3.2)

LR3 地球・地域・周辺環境に配慮する (スコア: 4.5)

2-4 中項目の評価 (バーチャート)

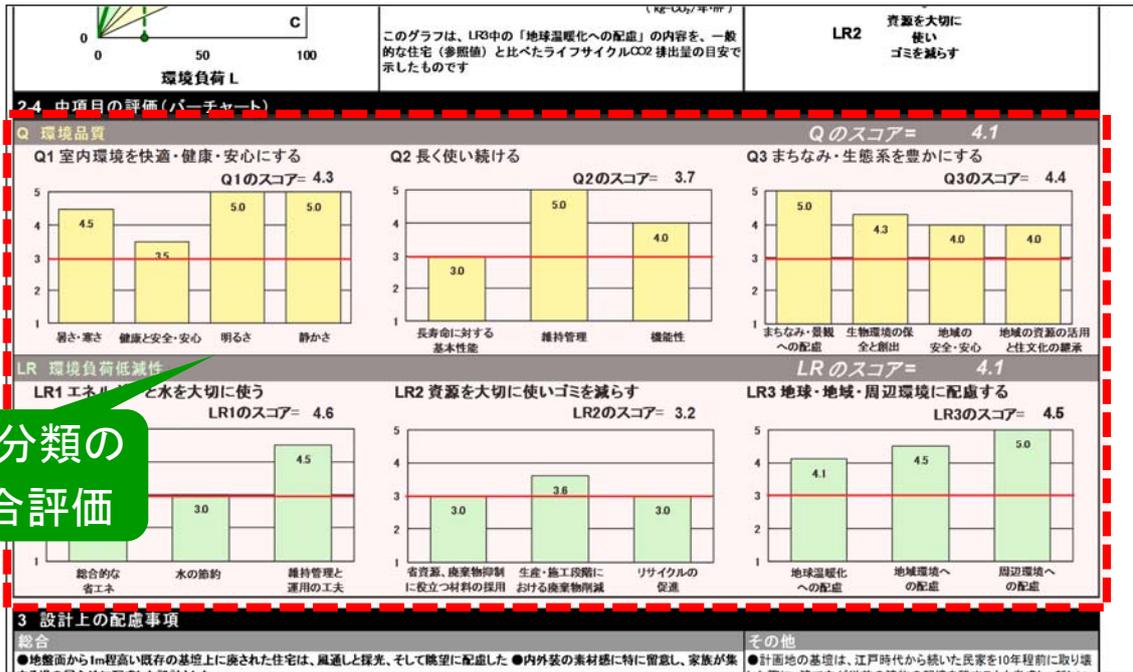
46項目の
総合評価

LCCO₂

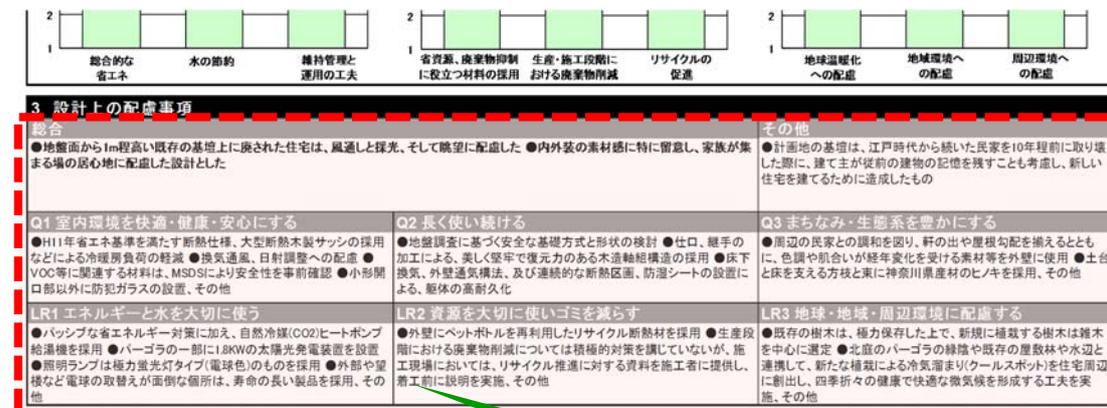
6分類のレーダーチャート

パースを
掲載可能





20分類の
総合評価



設計上の
配慮事項





○ 横浜市の重点項目の評価シート

CASBEE横浜[戸建] | 評価結果 | 29-000

CASBEE横浜[戸建]2017年版v.1.0

項目毎の
評価結果

4 横浜市重点項目についての環境配慮概要

各項目について配慮した内容を、該当する番号(①~)を示し記述してください。 建物名称 ○○邸

建築物の省エネルギー性能 (E) Energy Saving 重点項目への取組(5点満点) 【省エネルギー性能】 3

■省エネルギー性能 (国土交通省告示に基づく表示)

この建築物の設計一次エネルギー消費量 10 %削減

0 ◀ 少ない ▶ 多い

設計基準 (10%削減) 省エネ基準

一次エネルギー消費量基準 適合

外皮基準 適合

受付日 2017/XX/XX

■エネルギーを大切に使う (①建築物の工夫 ②設備の性能 ③維持管理と運用)

設計上の工夫を記載

まちづくりへの貢献 (T) Township & Townscape 重点項目への取組(5点満点) 【地域・まちづくり】 3

太陽光発電などの導入	環境配慮技術の導入 (太陽光・熱利用、エネルギーマネジメントシステム以外)
エネルギーマネジメントシステム導入	

エネルギー
の削減量

省エネ基準
適合の有無



まとめ

CASBEE戸建は…

- 46項目の性能をそれぞれ5段階で評価。
- 総合評価、分類毎の評価を自動算出。
- 評価結果をまとめたシートを自動作成。



2. CASBEE戸建の 活用方法を知る



25



2. CASBEE戸建の活用方法



① 消費者との打ち合わせで活用

○ 建売の場合

⇒ **評価結果シートで住宅の性能をアピール**
(他物件との比較資料としても活用可能)

○ 注文住宅の場合

⇒ **過去に手掛けた案件**の評価結果を提示し、
技術力や設計能力をアピール

※その他、設計途中の性能チェックツールとしても。



26



② 評価結果を市のホームページで公開

○ 横浜市建築物環境配慮制度 (CASBEE横浜)

建築主

評価結果を市に届出

(工事着手まで)



市

評価結果と建築計画の概要を市HPで公開

※計画に変更があった場合は、「変更届」を提出してください。
 ※工事が完了後、「工事完了届」の提出をお願いします。



○ 公開のイメージ

横浜市 建築局 Housing & Architecture Bureau

CASBEE横浜 [戸建]
横浜市建築物環境配慮制度 [戸建住宅]

建築物環境配慮計画(戸建住宅)の概要一覧(平成29年度)

総合評価 S~Cの5段階
 評価結果シートのリンク
 太陽光発電

受付 No.	建築物名称	ランク	評価結果 (※1)	表示 (※2)	建築主(※3)	設計者(※3)	所在地	工事完了	備考 (※4)	太陽光発電等 (※5)
29-003	あざみ野130 17 No.13	A	優等スコア		ナイスホーム(株)	ナイスホーム(株)	青葉区あざみ野1丁目	2017年3月	完了変更	
29-004	あざみ野130 17 No.16	A	優等スコア		ナイスホーム(株)	ナイスホーム(株)	青葉区あざみ野1丁目	2017年3月	完了変更	





③ 住宅の性能を広告でアピール

○ 評価結果を基にラベルが作成可能

横浜市建築物環境性能表示 戸建住宅

太陽光発電、太陽熱利用システムの有無

エネルギー消費量の削減率

総合評価 (5段階)

重点項目の取組評価 (5段階)

省エネルギー性能
健康・安心
防災
地域・まちづくり

エネルギー消費量 XX%削減

総合評価 ★★★★★

CASBEE 横浜 [戸建] 20XX年版 No. XX-XXX

市の受付番号



※広告に表示する場合は、「表示届」の提出をお願いします。 29



届出制度の活用、増えてきてます

年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度
届出件数	2	63	59	124	148	102

(29年度は12月末時点)

○ Aランク以上を掲げる住宅メーカーもある。

【参考】市内集合住宅のCASBEEランク別の割合

S	素晴らしい	★★★★★	約 3%
A	大変良い	★★★★☆	約 30%
B+	良い	★★★☆☆	約 48%
B-	やや劣る	★★☆☆☆	約 19%
C	劣る	★☆☆☆☆	0%

※本市届出制度の累計実績より算出
※対象は、延床面積2,000㎡以上
※評価システムは、CASBEE新築をベースとした「CASBEE横浜」





○ 他都市でも使える！CASBEEの知識

- ・ 川崎市でもCASBEE戸建の届出が可能。

建物種別	評価ツール	届出制度がある自治体
戸建住宅	CASBEE戸建	横浜市、 川崎市 ほか
【参考】 共同住宅 店舗 事務所 など (戸建以外)	CASBEE新築	横浜市、川崎市、神奈川県、 名古屋市、大阪市、京都市、大阪府、 京都府、神戸市、兵庫県、静岡県、福 岡市、札幌市、北九州市、さいたま市、 埼玉県、愛知県、新潟市、広島市、鳥 取県、千葉市、熊本県、柏市、堺市 (出典:IBEC、平成29年6月現在)



31



④ ZEH補助制度で活用

国の補助と
合わせると、
最大125万円

○ ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)補助制度

補助要件	①ZEH	国が実施するZEH補助を受けるもの
	②CASBEE横浜[戸建]	Sランク 又は Aランク 達成
対象者	横浜市内に新築される住宅の建築主 又は 新築建売住宅の購入予定者	
補助金額	補助対象となる 設備機器費(消費税を除く)の2分の1 (上限金額) 50万円	
補助件数	約 20件 ※受付先着順	



※神奈川県の実施するZEH導入補助と重複して補助を受けることはできません。

32



【参考】国が実施するZEH補助制度概要

実施主体	経済産業省資源エネルギー庁
事業名	住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業費補助金 ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)支援事業
申請窓口	一般社団法人 環境共創イニシアチブ [®] (SII)
補助金額	定額 75万円

+

横浜市
ZEH補助制度 (上限金額) **50**万円



【参考】市ZEH補助で対象となる設備機器

補助要件となる設備等の種類		補助対象と対象外の別	
断熱	高断熱外皮	✖ 対象外	
省エネルギー設備	空調設備	○ 対象	
	給湯設備	高効率給湯器	○ 対象
		太陽熱利用システム	○ 対象
		燃料電池(エネファーム)	○ 対象
	換気設備	○ 対象	
	照明設備	○ 対象	
創エネルギーシステム	再生可能エネルギーシステム (太陽光発電システム等)	○ 対象	
	蓄電システム (定置用リチウムイオン蓄電池)	○ 対象	
エネルギー観測装置(HEMS)		○ 対象	



【参考】ZEH補助手続の流れ



【参考】お問合せ先

