第 23 回CASBEE公開セミナー

講演資料

■日時　2024 年 7 月 29 日（月）
■時間　13:30～15:45
■場所　Zoom ウェビナー

不許複製

主催 一般財団法人 IBECs 住宅・建築 SDGs 推進センター
Institute for Built Environment and Carbon Neutral for SDGs

共催 JSBC 一般社団法人 日本サステナブル建築協会

第 23 回 CASBEE 公開セミナー　講演資料　目次

通しページ

プログラム ····· 1

開催挨拶 2

1. CASBEEツールの開発動向 ～ホールライフカーボン算定、SDGs達成に向けた評価範囲の拡大～ ····· 3

2. CASBEEツールの脱炭素化に向けた対応方針

2.1 CASBEE-戸建における脱炭素対応について ····· 17

2.2 CASBEE-建築における建築物省エネ法改正等への対応について ····· 41

3. CASBEE各ツールの最新開発状況

3.1　CASBEE-不動産の用途拡大、ウェルネス評価の検討について（脱炭素化対応等を含む） ···· 48

3.2　CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂と用途展開 ····· 60

3.3　CASBEE-街区の2024年度改訂―SDGs対応の検討状況について― ····· 76

第 23 回 CASBEE 公開セミナー　プログラム

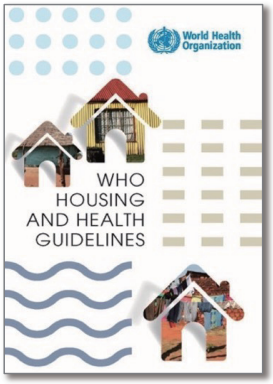
CASBEE ツールの開発最新動向
～ホールライフカーボン評価の組込み、SDGs 対応他～

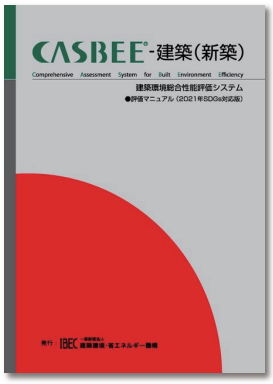
1. 主　　催 ： 一般財団法人住宅･建築 SDGs 推進センター
2. 共　　催 ： 一般社団法人 日本サステナブル建築協会
3. 日　　時 ： 2024 年 7 月 29 日(月) 13:30～15:45
4. 場　　所 ： Zoom ウェビナー
5. 参 加 費 ： 無料
6. 配付資料 ： 事前配布(Web サイトからダウンロード)
7. 募集人員 ： 500 名

8. プログラム

時間	演　題
13:30	**開会の挨拶**
(5分)	一般財団法人 住宅･建築 SDGs推進センター 理事長　伊香賀 俊治 氏
	国土交通省住宅局 住宅局 参事官(建築企画担当)付 課長補佐　平山 鉄也 氏
13:35	**1. CASBEEツールの開発動向～ホールライフカーボン算定、SDGs達成に向けた評価範囲の拡大～**
(20 分)	CASBEE研究開発委員会 委員長/慶応義塾大学名誉教授　伊香賀 俊治 氏
	2. CASBEEツールの脱炭素化に向けた対応方針
13:55	**2.1 CASBEE-戸建における脱炭素対応について**
(20 分)	すまい検討小委員会 委員長/東京大学 大学院 教授　清家 剛 氏
14:15	**2.2 CASBEE-建築における建築物省エネ法改正等への対応について**
(15 分)	エネルギー検討小委員会 委員長/東京大学 大学院 教授　赤司 泰義 氏
	(休憩10分)
	3. CASBEE各ツールの最新開発状況
14：40	**3.1 CASBEE-不動産の用途拡大、ウェルネス評価の検討について (脱炭素化対応等を含む)**
(20 分)	不動産検討小委員会委員長/三井住友信託銀行不動産ｿﾘｭｰｼｮﾝ部 環境不動産担当部長　伊藤 雅人 氏
15:00	**3.2 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂と用途展開**
(20 分)	ウェルネス建築検討小委員会 委員長/千葉大学大学院 准教授　林 立也 氏
15：20	**3.3 CASBEE-街区の2024年度改訂―SDGs対応の検討状況について―**
(20 分)	街区検討小委員会 SDGs評価検討チーム/慶應義塾大学 准教授　川久保 俊 氏
15:40	**4. 事務連絡**
(5 分)	
15:45	**閉 会**

開会挨拶





一般財団法人 住宅・建築SDGs推進センター 理事長
慶應義塾大学名誉教授
伊香賀俊治

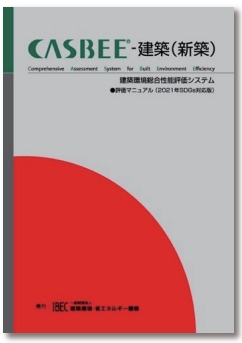
CASBEE公開セミナー　開会挨拶

気候変動等の環境問題は人類にとって緊急の課題であり、住宅・建築物のCO_2削減は必須で、関連法規制・誘導措置の一層の充実が図られてきている。

2015年には国連で持続可能な開発目標SDGsが採択され、2020年には「2050年カーボンニュートラル」が宣言され、住宅・建築分野においても国をあげての取り組みが加速。

世界保健機関はSDGsのGoal3（健康）とGoal11（まちづくり）の達成に資する「住宅と健康ガイドライン」を2018年に公表し、わが国の住宅政策に順次反映されてきた。一方、健康政策では「健康日本 21（第三次）（2023年）」に「建築・住宅等分野の取組との積極的な連携が必要」と明記された。

当財団（IBECs）では、これらの社会的要請を踏まえつつ、建築物総合環境性能評価システムCASBEEを始めとし、住宅・建築分野におけるSDGs推進の中核的機関として活動している。



通しページ　P.2

CASBEEツールの開発動向

～ホールライフカーボン算定、SDGs達成に向けた評価範囲の拡大～

1 CASBEEファミリーの発展と普及

2 SDGs達成に向けた評価範囲の拡大

3 ホールライフカーボン評価範囲の拡大
（J-CAT版への更新）

CASBEE研究開発委員会 委員長
ゼロカーボンビル推進会議 委員長代理
慶應義塾大学名誉教授
一般財団法人 住宅・建築SDGs推進センター 理事長
伊香賀俊治

CASBEEファミリー

1

——— 既開発ツール
--------- 今後開発中ツール

住宅系
- ① CASBEE-戸建（新築）SDGs対応版
- ② CASBEE-戸建（既存）
- ③ CASBEE-住戸ﾕﾆｯﾄ（新築）

建築系
- ④ CASBEE-建築（新築）SDGs対応版
- ⑤ CASBEE-建築（既存）
- ⑥ CASBEE-建築（改修）
- ⑦ CASBEE-ｲﾝﾃﾘｱｽﾍﾟｰｽ
- ⑧ CASBEE-HI（ﾋｰﾄｱｲﾗﾝﾄﾞ）
- ⑨ CASBEE-ｳｪﾙﾈｽｵﾌｨｽ
- ⑩ CASBEE-不動産 SDGs対応版

街区系
- ⑪ CASBEE-街区

都市系
- ⑫ CASBEE-都市

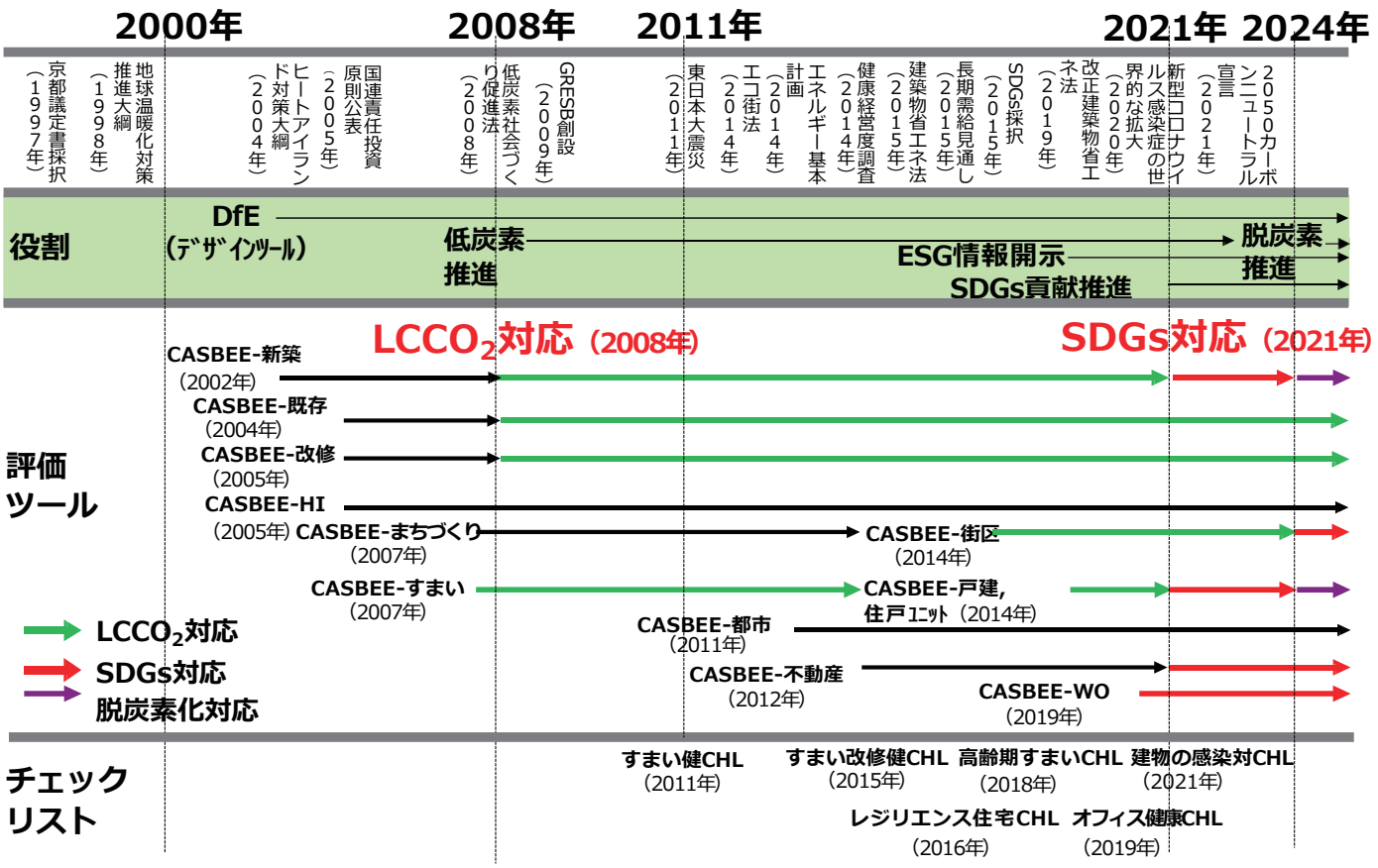
- ⑬ CASBEE-住まい健康ﾁｪｯｸﾘｽﾄ
- ⑭ CASBEE-住まい改修ﾁｪｯｸﾘｽﾄ
- ⑮ CASBEE-ﾚｼﾞﾘｴﾝｽ住宅ﾁｪｯｸﾘｽﾄ
- ⑯ CASBEE-高齢者住まいﾁｪｯｸﾘｽﾄ
- ⑰ CASBEE-感染対策ﾁｪｯｸﾘｽﾄ（住宅版）
- ⑱ CASBEE-短期使用
- ⑲ CASBEE-改修ﾁｪｯｸﾘｽﾄ（SWOﾁｪｯｸﾘｽﾄ）
- ㉖ CASBEE-学校※
  ※文部科学省作成
- ⑳ CASBEE-ｵﾌｨｽ健康ﾁｪｯｸﾘｽﾄ
- ㉑ CASBEE-感染対策ﾁｪｯｸﾘｽﾄ(ｵﾌｨｽ版)
- ㉒ CASBEE-ｺﾐｭﾆﾃｨ健康ﾁｪｯｸﾘｽﾄ
- ㉓ CASBEE-都市（詳細版）
- ㉔ CASBEE-都市（世界版）※
  ※パイロット版

㉕ 自治体版CASBEE（全24自治体）

名古屋市	北九州市
大阪市	さいたま市
横浜市	埼玉県
京都市	愛知県
京都府	神奈川県
大阪府	千葉市
神戸市	鳥取県
兵庫県	新潟市
川崎市	広島市
静岡県	熊本県
福岡市	柏市
札幌市	堺市

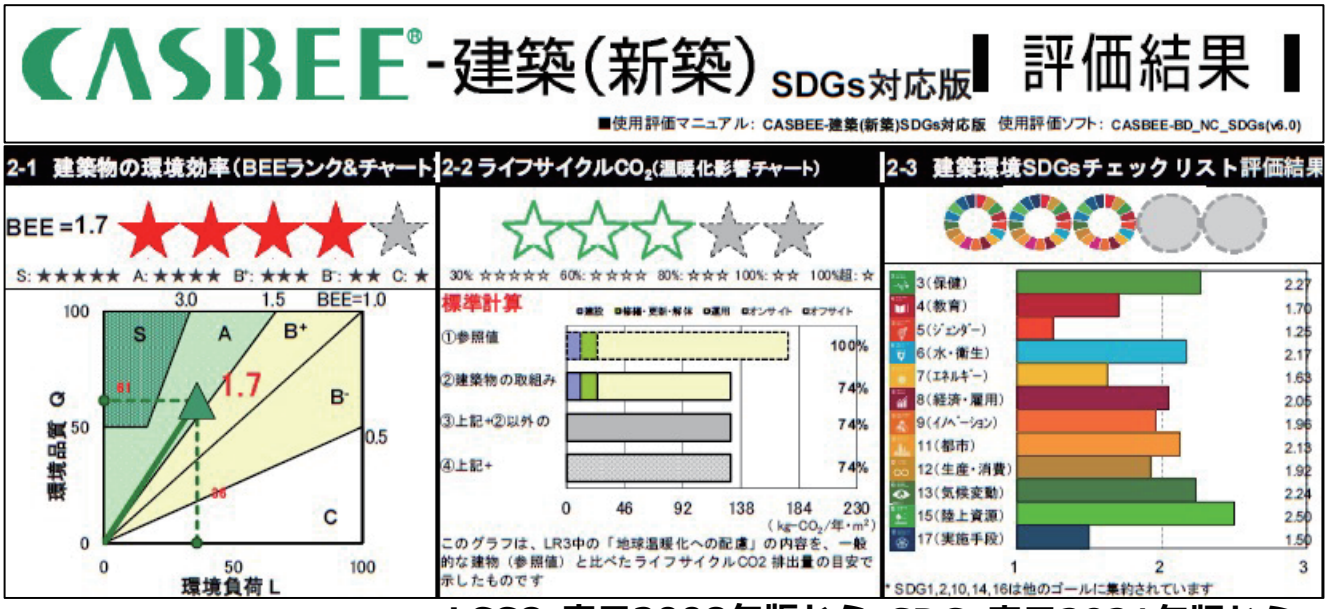
CASBEEの改定と役割の変遷

1



CASBEEにおけるLCCO2対応とSDGs対応

2



LCCO2表示2008年版から SDGs表示2021年版から

通しページ P.4

国によるCASBEE活用

1

国土交通省環境行動計画（2004年6月～）

賢い環境行動の選択を促す施策の推進の一つとして言及。（最新版2014年3月）

サステナブル建築物等先導事業（旧住宅・建築物省CO_2先導事業）（国土交通省、2008年4月～）

助成制度における事業者選定の評価指標として全面的に採用

環境エネルギー技術革新計画（内閣府総合科学技術会議、2008年5月）

技術開発を促進すべき社会システム技術として言及

官庁施設の環境保全性基準　（国の統一基準、2011年3月～）

新築時にCASBEEのBEE値が1.0以上（特定事務庁舎は1.5以上）　2017年3月最終改定

都市の低炭素化の促進に関する法律　（2012年9月）

自治体が定める低炭素認定建築物の判断基準（選択的項目）の一つとして採用

環境省リーディングテナント行動方針（2021年11月 賛同者募集開始）

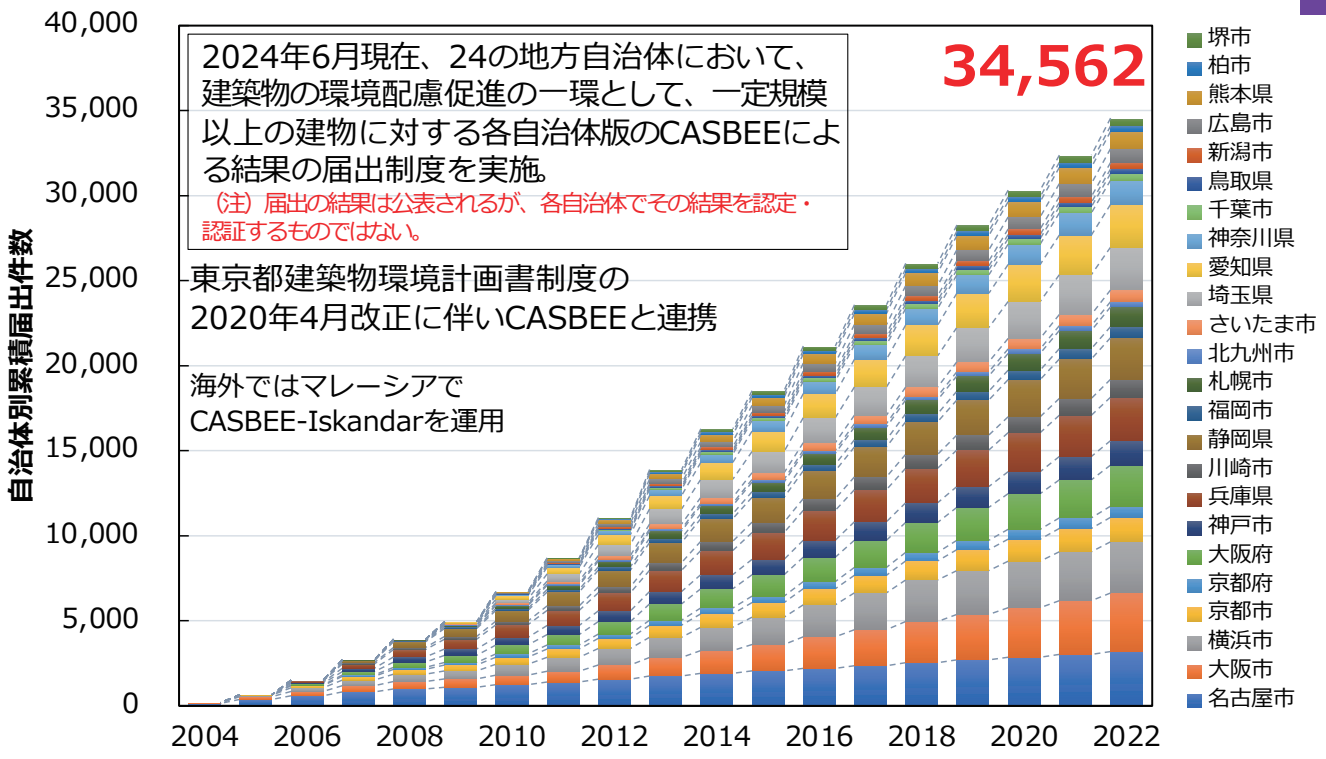
テナント起点でZEBを推進する方針の一つとしてCASBEE-WOを引用

社会的インパクト不動産実践ガイダンス（国交省不動産・建設経済局、2023年3月）

社会的インパクトへのロジックモデルの例にCASBEEツールを引用

自治体によるCASBEE活用（届出状況）

1



（注1）同じ府県下に制度を実施している市がある場合には、市の人口を除いた数を記載。（*印の数値）
（注2）数値の後に「超」と記載されている場合は、その床面積を超える建築物が対象になることを意味する。「以上」と記載されている場合は、その床面積を含んでそれよりも大きい建築物が対象になることを意味する。
（注3）大阪市はH24年4月より5000㎡超から2000㎡以上に変更
（注4）横浜市はH21年度まで5,000㎡超、H22年度から2,000㎡以上に変更
（注5）大阪府と堺市はH24年7月より5000㎡超から2000㎡以上に変更
（注6）千葉市はH23年度まで5000㎡以上、H24年度から2000㎡以上に変更
（注7）川崎市はH24年度9月末まで5000㎡超、H24年度10月から2000㎡以上に変更
（注8）神奈川県はH24年10月より5,000㎡超から2,000㎡以上に変更
（注9）神奈川県の届出数については、H22年度（1件）、H24年度（1件）、H25年度（1件）、H26年度（1件）、H27年度（2件）、H28年度（2件）、H29年度（1件）、H30年度（2件）、R2年度（2件）、R3年度（1件）のそれぞれ中止（計14件）を含む。
（注10）届出件数には、市の要綱で定めている任意の件数も含む。

民間事業者によるCASBEE活用

1

建設会社による利用

日本建設業連合会参加企業（建築設計委員会30社）を対象としたアンケート調査

- 約6割（18社）が社内の目標水準の指標としてCASBEEを活用していると回答（図1）
- 要求に応じてCASBEE評価を受ける割合が増加し、設計ツールから格付けツール、見える化。ツールとしての役割りへの推移が見える。（図2）

出典：日建連会員会社における　環境配慮設計(建築)の推進状況　－2023年　省エネルギー計画書およびCASBEE対応状況調査報告書（2024年3月、(一社)日本建設業連合会）

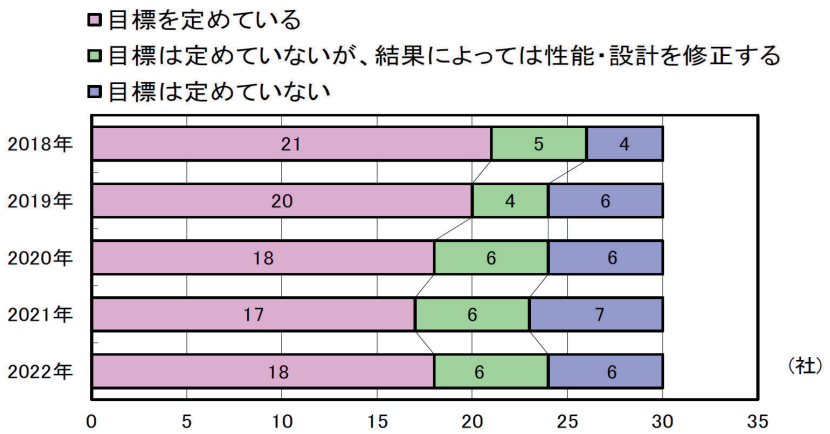


図1　CASBEE評価を行う際の目標設定

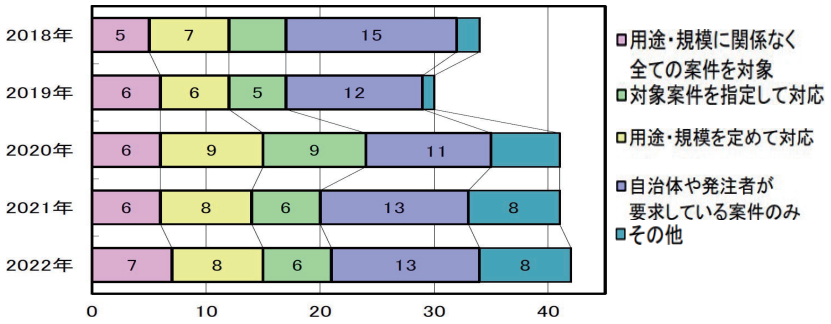


図2　CASBEE評価を行う対象案件

CASBEE評価員 登録者数（累計）

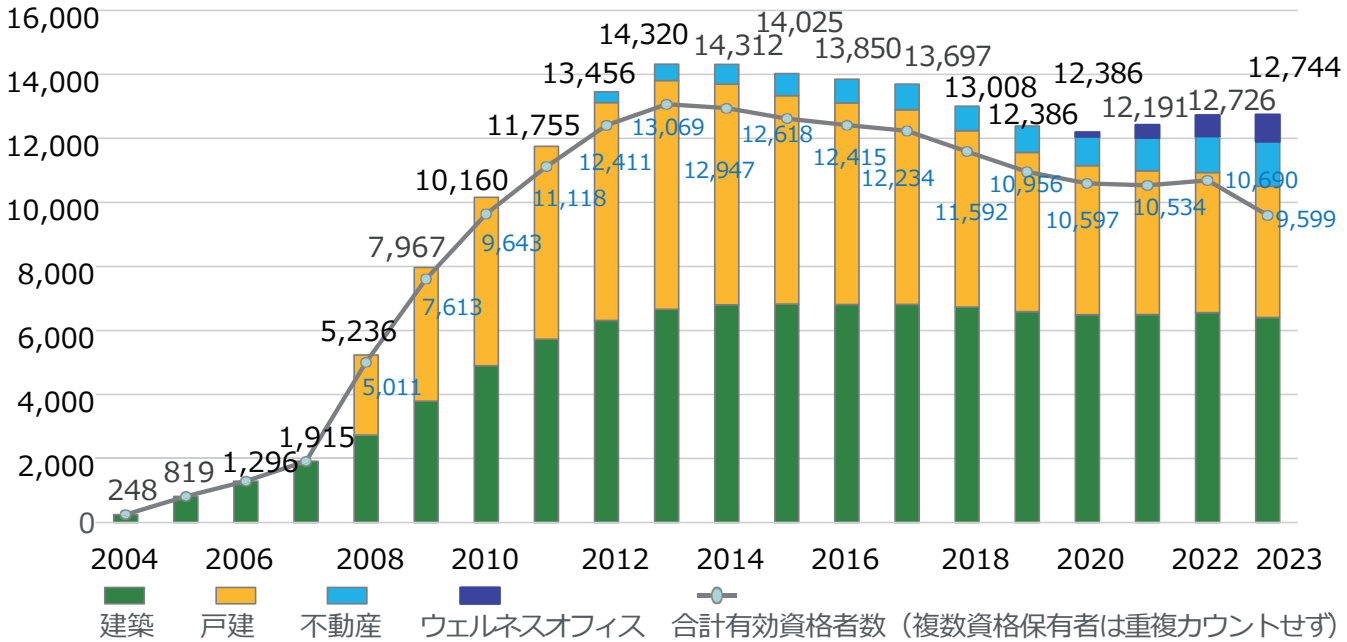
1

建築評価員　：6,408名、戸建評価員：4,097名

不動産評価員：1,396名、WO評価員：　843名 (2024年3月末時点)

IBECs調べ 元データの集計上、合計値に若干の差異あり

CASBEE評価員数（種類別延べ数及び合計人数）の推移

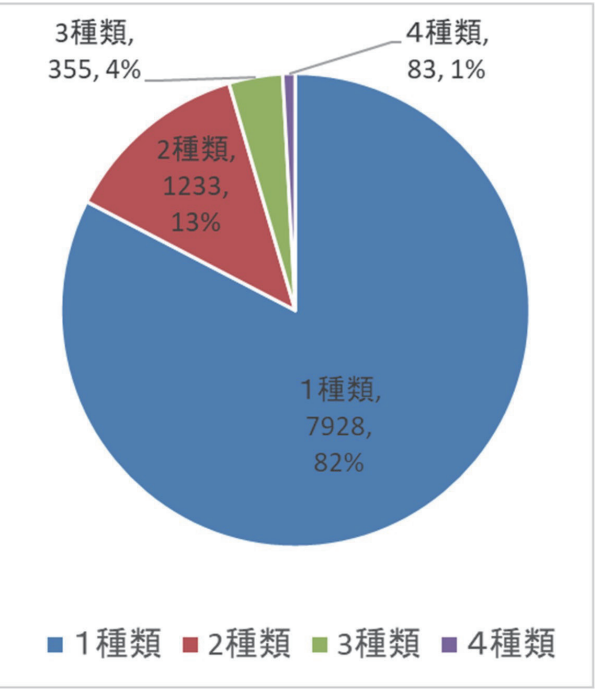


CASBEE評価員 取得種類数

1

CASBEE評価員取得者種別数と割合

種別			人数	割合
1種類	7,928 82%	建築のみ	4,494	46.8%
		戸建のみ	2,766	28.8%
		不動産のみ	532	5.5%
		WOのみ	136	1.4%
2種類	1,233 13%	建築・戸建	509	5.3%
		建築・不動産	284	3.0%
		建築・WO	305	3.2%
		戸建・不動産	6	0.1%
		戸建・WO	0	0.0%
		不動産・WO	129	1.3%
3種類	355 4%	建築・戸建・不動産	166	1.7%
		建築・戸建・WO	27	0.3%
		建築・不動産・WO	159	1.7%
		戸建・不動産・WO	3	0.0%
4種類	83 1%	建築・戸建・不動産・WO	83	0.9%



2024年6月末現在 IBECs調べ　　2024年3月末現在 IBECs調べ

CASBEE評価認証制度 2024年6月末現在

1

CASBEE建築評価認証　約911件　⇒昨年より183件増加

実施主体：(一財) 住宅・建築SDGs推進センター(IBECs) およびIBECsが認定した11民間機関

CASBEE戸建評価認証　286件　⇒昨年より9件増加

実施主体：(一財) 住宅・建築SDGs推進センター(IBECs) およびIBECsが認定した5民間機関

CASBEE街区評価認証　8件

実施主体：(一財) 住宅・建築SDGs推進センター(IBECs)

CASBEE不動産評価認証　約2,070件　⇒昨年より1,258件増加

実施主体：(一財) 住宅・建築SDGs推進センター(IBECs) およびIBECsが認定した11民間機関

CASBEEウェルネスオフィス評価認証　161件　⇒昨年より62件増加

実施主体：(一財) 住宅・建築SDGs推進センター(IBECs) およびIBECsが認定した7民間機関

スマートウェルネスオフィス認証：100件

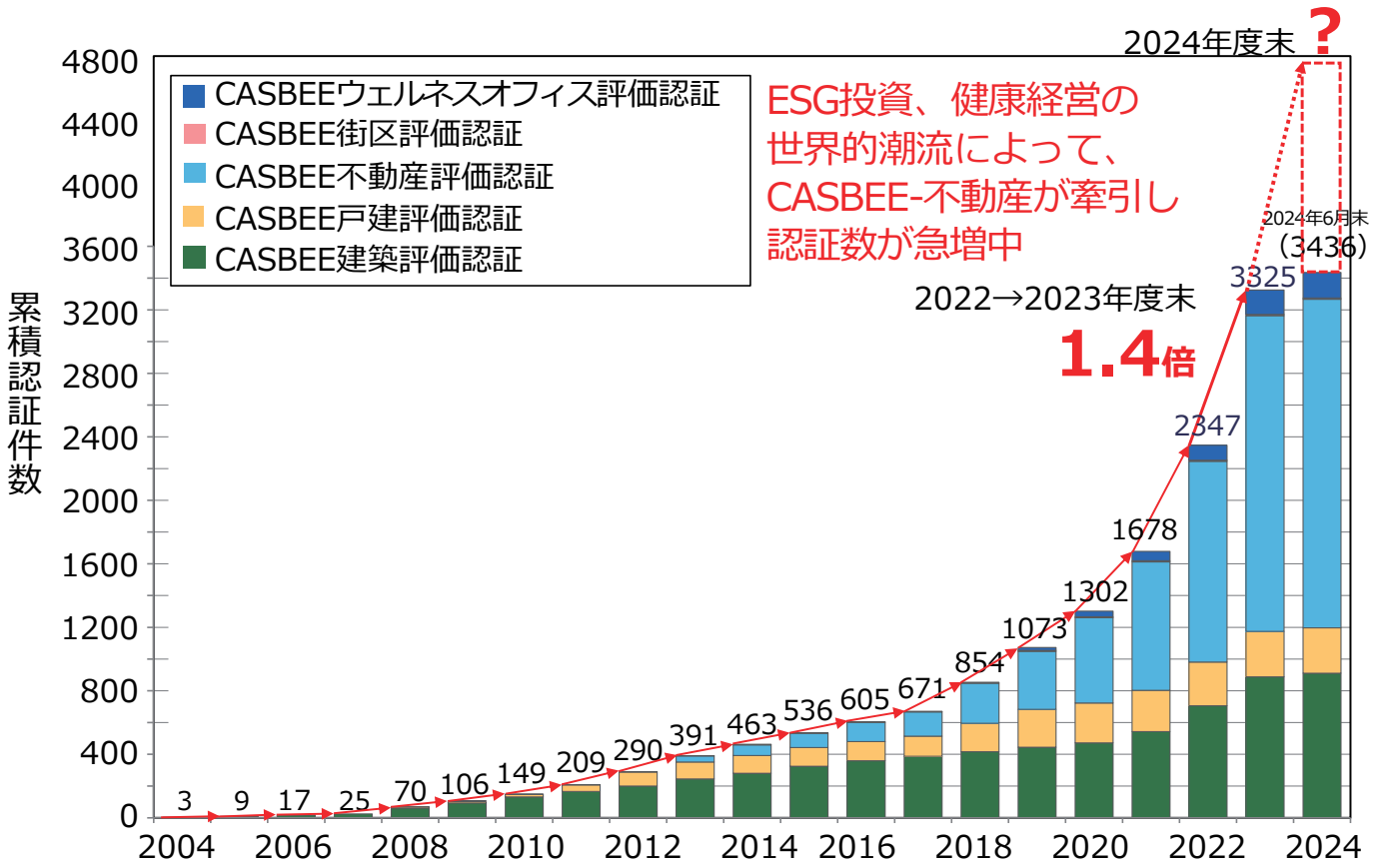
評価内容	総合環境性能評価
ツール	③CASBEE-建築（新築） ④CASBEE-建築（既存） ⑤CASBEE-不動産 のいずれか
評価員	⑥CASBEE-建築評価員 ⑦CASBEE-不動産評価員

ウェルネスオフィス認証：61件

評価内容	ウェルネス評価
ツール	①CASBEE-WO
評価員	②CASBEE-WO評価員

CASBEE 評価認証件数（累計）

1

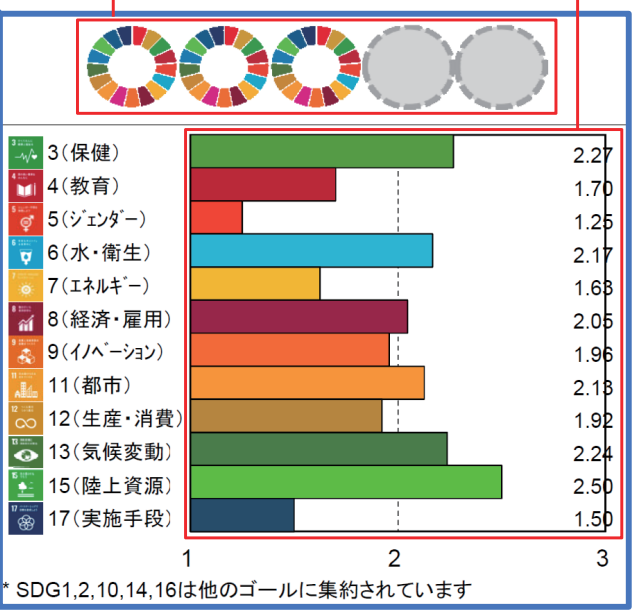


CASBEE-建築（新築） 2021年SDGs対応版

2

総合評価

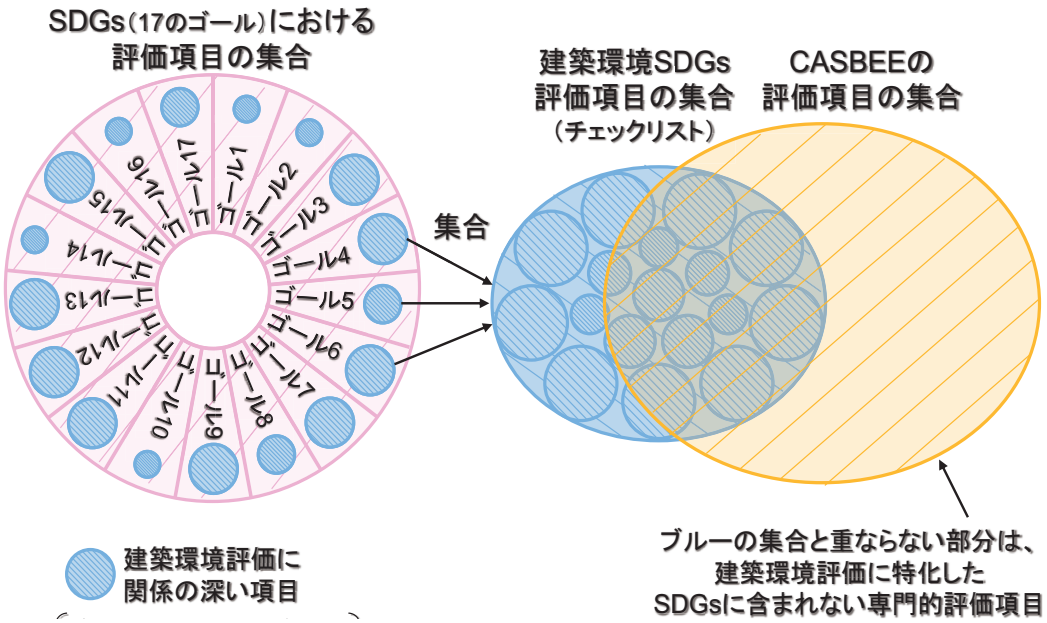
各ゴールのスコア



通しページ P.8

SDGsとCASBEEの関係

2



SDGsとCASBEEに係る評価項目をベン図により整理。SDGsの17のゴール、169のターゲットの中には建築環境評価に関係の深い項目が存在する。その項目の集合が建築環境SDGsの評価項目の集合。CASBEEの改定にあたって、この建築環境SDGsの評価項目の集合に照らし合わせて任意でSDGs達成に向けた取組み努力を自己検証するための「建築環境SDGsチェックリスト」を整備した。建築環境SDGsの評価項目の集合とCASBEEの評価項目の集合には重なる項目があるため、当該項目の評価にはCASBEEの評価結果を援用することで評価負担軽減を図っている。

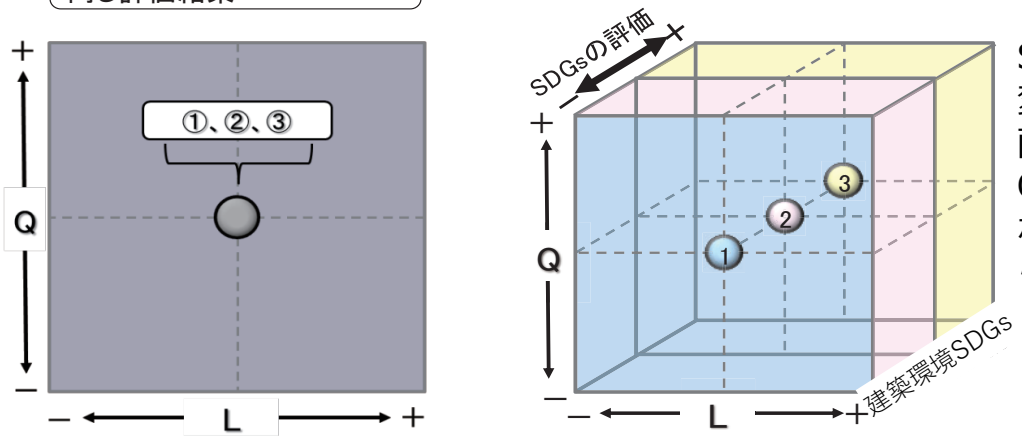
CASBEE-建築（新築） 2021年SDGs対応版

2

CASBEEによる評価：
QとLの得点が等しい場合、
①、②、③の3つの建物は
同じ評価結果

SDGs軸を追加（BE-SDGs）：
SDGs達成への貢献の程度により
3つの建物の差が評価される

（建築環境SDGs）



SDGsにおける社会変革に向けた行動計画という目標は、CASBEE評価に新たな視点の導入をもたらす（図1）。

図1 CASBEEと建築環境SDGsにおける視点の差異

CASBEEは計画された／竣工した建物等の環境性能を総合的に評価するために開発された。他方、SDGsは長期的視点から人類と地球の持続可能性の向上に向けて幅広い社会変革を目指す行動計画である。換言すると、CASBEEは建物等のハードの性能を評価するものであるのに対して、SDGsは行動計画の視点から建物を建てる／使う際の工夫や配慮の実現を目指すものである。SDGsにおける社会変革に向けた行動計画という目標は、建築環境評価に新たな視点の導入をもたらす。以下の図に示すように、例えば建物①、②、③を評価した時に3者のQとLが同じ場合は三つの環境性能の評価は同じになる。しかし、社会変革に向けた行動計画というSDGsの視点が導入されれば3者の評価に差が生じ得る。社会変革に向けた行動計画の評価として新たに加える軸を「建築環境SDGs」と呼称する。

建築環境SDGsの評価項目

2

Ⓐ SDGsの17のゴール	Ⓑ 建築の計画、生産、運用、廃棄等におけるSDGs達成に関連する項目	Ⓒ 特に、建物の環境性能評価に関連の深い項目（取組の事例）	Ⓓ ゴールの集約の検討
ゴール1. 貧困をなくそう	アフォーダブル住宅、低所得者向け住宅等の計画と供給	環境性能を確保した上で合理的な設計・施工によるローコスト化	ゴール12等に集約
	ライフサイクルコスト（LCC）の安い住宅・建築物の計画と供給	光熱費や医療費削減につながる高い環境性能の確保	
	災害に耐えうる強靭な住宅・建築物の計画と供給（被災を契機とした貧困化の防止）	地震・火災・風水害等に耐えうる性能の確保	
	建物のレジリエンス性能の向上	レジリエントデザイン（LCP、BCP）の導入	
	生産者、流通関係者の貧困化防止に資するフェアトレード建材・設備等の採用	持続可能な生産体制の整った建材（森林認証材等）の利用	
ゴール2. 飢餓をゼロに	災害時における食料確保	食料供給が途絶するような非常事態発生時にも困らない食料備蓄スペースの確保	ゴール12等に集約
	天候等に左右されずに安定的に食料生産が可能な施設の計画と供給	安定的に食料生産が可能な施設の計画と供給（植物工場など）	
	将来の農地化等も見据えた住宅・建築物の解体時における土壌の質の改善	ブラウンフィールドの再生、土壌改良	
ゴール3. すべての人に健康と福祉を	建築物利用者の健康維持増進に資する建築物の供給（ウェルネスハウス、ウェルネスオフィス）	温熱環境（断熱・気密性能の確保）	集約しない
		光・視環境（遮光性能の確保）	
		空気・衛生環境（有害物質を含む建材の不使用、禁煙・分煙への配慮、感染症予防のための最低湿度の確保、空気質・水質・土質の改善）	
		音・振動環境（遮音性能の確保）	
		安全（転倒・転落事故等の防止措置、バリアフリー、建物周辺での交通事故の防止）	
		安心（防犯・プライバシー確保）	

建築環境SDGs 独自のチェック項目採点方法

2

建築環境SDGs独自の項目を採点する場合の例

SDGsのゴール/ターゲット	建築環境SDGsチェックリストの評価項目 大項目		小項目		評価する取組み	対象用途	備考	取り組んでいない（1点）	取り組んでいる（2点）	積極的に取り組んでいる（3点）	特筆事項	加点対象	点数
ゴール7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに	7.1	省エネルギーに資する設計上の工夫	7.1.1	熱負荷の削減に取り組む	冷暖房の使用エネルギー量削減に資する熱負荷抑制に関する取組をしている	全用途	CASBEE評価_LR1.1建物外皮の熱負荷抑制の項目を採用	○	○	◉		□	3.0
			7.1.2	自然エネルギーの直接利用に取り組む	自然エネルギーを直接利用することが可能な機器を導入している	全用途	CASBEE評価_LR1.2自然エネルギーの項目を採用	○	○	◉		□	3.0
			7.1.3	省エネ性能の高い設備機器・システムを採用する	エネルギー消費を大幅に削減することが可能な設備機器・システムを導入している	全用途	CASBEE評価_LR1.3設備システムの高効率化の項目を採用	○	○	◉		□	3.0
	7.2	創エネルギーに資する設計上の工夫	7.2.1	創エネに取り組む	以下の取組に積極的に取り組んでいる（該当項目2つ以上）、取り組んでいる（該当項目1つ）、取り組んでいない（該当項目0） ○太陽熱利用（温水利用）等 ○太陽光利用（電力利用）等 ○未利用熱（地中熱/井水/河川水利用HP） ○その他（バイオマス、他）	全用途	建築環境SDGs独自の評価項目	○	○	◉		□	3.0
	7.3	蓄エネルギーに資する設計上の工夫	7.3.1	蓄エネに取り組む	以下の取組に積極的に取り組んでいる（該当項目2つ以上）、取り組んでいる（該当項目1つ）、取り組んでいない（該当項目0） ○太陽光発電等と連携する蓄電池 ○EV・PHV等の充電設備の設置 ○蓄熱槽等の設置	全用途	建築環境SDGs独自の評価項目	○	○	◉		□	3.0
	7.4	分散型エネルギーシステムとの連携	7.4.1	地域における分散型エネルギーシステムと連携する	以下の取組に積極的に取り組んでいる（該当項目3つ以上）、取り組んでいる（該当項目1つor2つ）、取り組んでいない（該当項目0） ○面的（建物群/需給連携）利用に関する取組の有無 ○地域への非常用電源の提供 ○CEMSの導入 ○再生可能エネルギー/未利用熱の積極的な活用	全用途	建築環境SDGs独自の評価項目	◉	○	○		□	1.0

取り組んでいない／取り組んでいる／積極的に取り組んでいる
から該当するボタンを選択

ゼロカーボンビル推進会議 第I期 2022-23年度

3

ゼロカーボンビル推進会議
委員長：村上周三 東京大学名誉教授

委　員　長：　村上周三 東京大学名誉教授
委員長代理：　伊香賀俊治 慶應義塾大学教授
産官学連携：　国土交通省・経済産業省・環境省・林野庁・東京都・大阪府・業界団体

エンボディド・カーボン評価WG
(2022) 主査：伊香賀俊治
ホールライフカーボン基本問題検討WG
(2023-) 主査：伊香賀俊治

連携

建設時GHG排出量算出マニュアル検討会
【事務局：不動産協会】

第１回ゼロカーボンビル推進会議2022.12.5

- **ツール開発 SWG ①**
  【事務局：JSBC】
  主査：伊香賀 俊治 慶應義塾大学教授
- **データベース検討 SWG ②**
  【事務局：JSBC】
  主査：清家 剛 東京大学教授
- **海外情報 SWG ③**
  【事務局：JSBC】
  主査：堀江 隆一 CSRデザイン環境投資顧問社長

G7札幌 気候・エネルギー・環境大臣会合
2023.4.15-16
建物のライフサイクル全体の排出量を削減する目標推進を推奨。

https://www.ibec.or.jp/zero-carbon_building/

花粉症に関する関係閣僚会議決定（2023.5.30）
建築物に係るライフサイクルカーボン評価方法の構築
（３年を目途）

一般財団法人 IBECs 住宅・建築SDGs推進センター 理事長 / 慶應義塾大学名誉教授　伊香賀俊治
Institute for Built Environment and Carbon Neutral for SDGs President / Prof. Emeritus, Keio University Toshiharu IKAGA

17

ゼロカーボンビル推進会議 第II期 2024年度～

3

WLCAの実施に向けて 体制案

ゼロカーボンビル推進会議
委員長：村上周三 東京大学名誉教授

連携

関係省庁の連携体制の整備
（2024年秋？）

ホールライフカーボン基本問題検討WG
主査：伊香賀俊治 住宅・建築SDGs推進センター理事長

連携

建設時GHG排出量算定マニュアル検討会
【事務局：不動産協会】

- **ツール開発 SWG ①**
  主査：伊香賀 俊治 (前出)
- **データベース検討 SWG ②**
  主査：清家 剛 東京大学教授
- **海外情報 SWG ③**
  主査：堀江 隆一 CSRデザイン環境投資顧問社長
- **WLCA円滑運用検討SWG④**
  主査：坊垣 和明 東京都市大学名誉教授

連携

建材・設備のPCR・EPD整備推進団体（将来）

J-CAT
建築物ホールライフカーボン算定ツール

2024年　5月 試行版公表済み
2024年10月 正式版公表予定

【事務局：IBECs/JSBC】

WLCA: Whole Life Carbon Assessment

一般財団法人 IBECs 住宅・建築SDGs推進センター 理事長 / 慶應義塾大学名誉教授　伊香賀俊治
Institute for Built Environment and Carbon Neutral for SDGs President / Prof. Emeritus, Keio University Toshiharu IKAGA

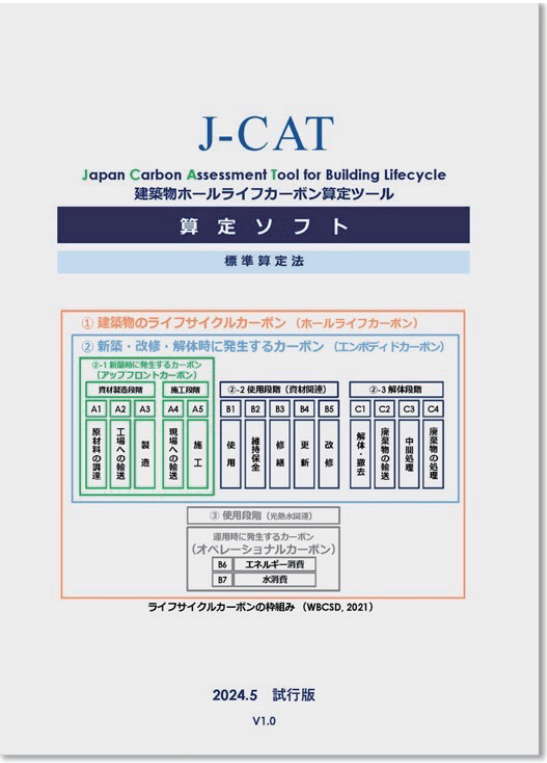
18

通しページ　P.11

J-CAT 建築物ホールライフカーボン算定ツール公表

3

2024年 5月　試行版公表済み
2024年10月　正式版公表予定



ライフサイクルカーボンの枠組み（WBCSD, 2021）

特徴①　活用目的に合わせた3つの算定法を提供

- 簡易算定法
- 標準算定法
- 詳細算定法

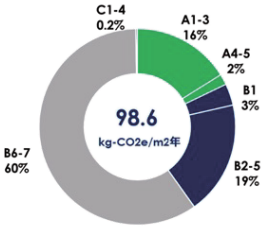
特徴②　ホールライフカーボンの算定が可能

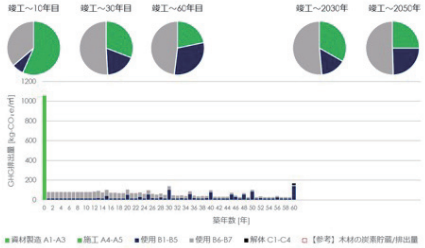
特徴③　従来から多用されている簡易的な金額ベースでは無く、数量ベースで算定が可能

特徴④　デフォルト値の充実
冷媒漏洩率/更新率/修繕率など

特徴⑤　算定結果情報の充実
詳細な内訳、時間経過に伴う算定条件の変化を加味した結果表記など

資材数量削減、低炭素資材採用、EPD（環境製品宣言）の活用、木材利用、施工努力、長寿命化、フロン削減、オペレーショナルとエンボディドのトレードオフなど、多様なGHG排出量削減手法に対応





https://www.ibecs.or.jp/zero-carbon_building/jcat/index.html

建築物のライフサイクルカーボン

建築物のライフサイクルカーボン

新築・改修・解体時に発生するカーボン（エンボディドカーボン）

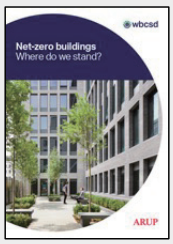
新築時に発生するカーボン（アップフロントカーボン）

資材製造段階			施工段階		使用段階（資材関連）					解体段階				境界外の補足情報
A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	B3	B4	B5	C1	C2	C3	C4	D
原材料の調達	工場への輸送	製造	現場への輸送	施工	使用※	維持保全	修繕	交換	改修	解体・撤去	廃棄物の輸送	中間処理	廃棄物の処理	再利用・リサイクル・エネルギー回収による便益と負荷

使用段階（光熱水関連）

運用時に発生するカーボン（オペレーショナルカーボン）

B6	エネルギー消費
B7	水消費



※冷媒・断熱材からのフロン漏洩等を指す

14

出典：持続可能な開発のための世界経済人会議：**Net-zero buildings: Where do we stand?**
EN15978(2011)とISO21930(2017)には記載されていない **Upfront/ Embodied/ Operational/ Whole life Carbon** の用語が追記されている。

出典：ゼロカーボンビル推進会議2022年度成果報告　　参考：Net-zero buildings – Where do we stand? (WBCSD, July 2021)

J-CATに基づくCASBEE建築のLCCO$_2$見直し

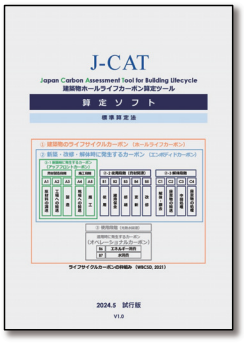
3

特徴①　活用目的に合わせた3つの算定法を提供

簡易算定法

標準算定法

詳細算定法



資材数量削減、低炭素資材採用、EPD（環境製品宣言）の活用、木材利用、施工努力、長寿命化、フロン削減、オペレーショナルとエンボディドのトレードオフなど、多様なGHG排出量削減手法に対応

簡易・標準・詳細算定法 <A1-A5>

			簡易算定法 主に設計段階での利用を想定	標準算定法 最も標準的に利用しやすい位置づけ	詳細算定法 特に詳細な分析・検証に用いる想定
ISO 21930区分		活用ステージ	主に設計初期段階	設計～施工～竣工	任意
資材製造段階	A1 原材料の調達 A2 工場への輸送 A3 製造 A4 現場への輸送	躯体 杭基礎・鉄・コンクリ	資材量入力	資材量入力	資材量入力
		建築主要資材 屋根・外壁・内部仕上	統計資材量	資材量入力	資材量入力
		建築その他 断熱・雑工事・他	統計資材量	統計資材量	資材量入力
		設備 電気・機械・衛生	統計資材量	統計資材量	資材量入力
施工段階	A5 施工	共通費	工事分倍率	工事分倍率	工事分倍率

J-CATに基づくCASBEE建築のLCCO$_2$見直し

3

AIJ 建物のLCA指針の工事分倍率の考え方を踏襲しつつ、国際整合を意識、算定範囲を仮囲い内＋産業廃棄物の運搬＋処理を必須の算定対象とした。

			AIJ 建物のLCA指針	One Click LCA	J-CATの方針	【参考】日建連環境情報開示ガイドライン算定推奨範囲
算定方法			建設時GHG排出量に用途・構造別係数（産業連関表を基に算定した工事分倍率）を乗じて算定	方法①：項目別実績値を基に算定 方法②：実績値が無い場合は、延床面積×係数による簡易算定	方法①：項目別実績値を基に算定 方法②：実績値が無い場合は、**建設時GHG排出量に用途・構造別係数（工事分倍率）を乗じて算定**	
算定範囲			工事用エネルギー・産業廃棄物処理・上下水等の仮囲内に加え、自家用車・本社分・一般廃棄物等の仮囲外も含んだ算定。設計監理も含む。	仮囲内に限定した算定 工事用エネルギー、産業廃棄物処理が必須の算定対象、上水・下水も実績を入力すれば任意に算定可能。設計監理は含まない。	**仮囲内に限定した算定** **工事用エネルギー、産業廃棄物処理が必須の算定対象**、上水・下水も実績を入力すれば任意に算定可能、**不動協算定ツール上のその他 現場分も暫定計上、**設計監理は含まない。	
仮囲内＋産廃分	工事用エネルギー	電気	○	○	○（建築主におけるScope3-1 or 3-2）	○（建設会社におけるScope1,2）
		軽油	○	○	○（同上）	○（同上） 残土・産廃搬出含む
		その他燃料	○	○	○（同上）	○（同上）
	上水		○	△（任意）	△（任意）	△（任意）
	下水		○	△（任意）	△（任意）	△（任意）
	建設時の産業廃棄物処理		○	○	○（建築主におけるScope3-1 or 3-2）	○（建設会社におけるScope3-5）
仮囲外（自家用車・本社分・一般廃棄物分等）			○	×	×	×
設計監理			○	×	×	×

J-CATに基づくCASBEE建築のLCCO$_2$見直し

3

2015年 産業連関表ベースの工事分倍率を反映したAIJ 建物のLCA指針とJ-CATを用いて、モデルビルにおける施工時GHG排出量を算定した。J-CATの算定結果はOne Click LCAや日建連算定事例平均値と同程度となった。

施工（A5）				AIJ 建物のLCA指針（2015年 産業連関表ベース）		One Click LCA	J-CATの 暫定算定結果（2015年 産業連関表ベース）		【参考】 日建連算定事例 平均値
モデルビル S造事務所 延床面積 約20,000㎡ 試算結果 [kg-CO$_2$/m^2]				160.7 工事分倍率17.8%		66	**54.8** **工事分倍率 約6%** 方法②：工事分倍率を乗じた算定を適用 標準算定法による試算、**その他「現場分」は暫定計上**		65.0 （最大：約114, 最小: 約22）
算定範囲	仮囲内＋産廃分	工事用エネルギー	電気	○	14.4	○	○	38.84	○
			軽油	○		○	○		○
			その他燃料	○		○	○		○
		上水		○	28.0	算定対象外	算定対象外		算定対象外
		下水		○		算定対象外	算定対象外		算定対象外
		建設時の産業廃棄物処理(いずれも中間処理・最終処分含む)		○		○	○ 1.88		○
		現場分(共通仮設：現場事務所、仮囲い等準備工事)		○	85.8	○	○ 14.10 ※共通仮設にあたらない衣類/履物等を省いた範囲		○ 7.1 最大:12.99, 最小: 1.88
	仮囲外（自家用車・本社分・一般廃棄物分等）			○		×	×		×
	設計監理			○	32.5	×	×		×

J-CAT 2024年10月正式版に向けた改良点・課題と対応案

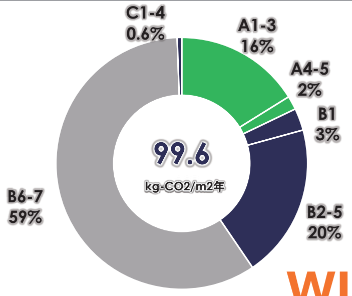
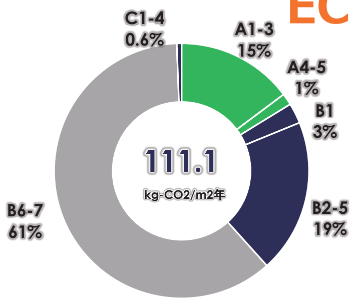
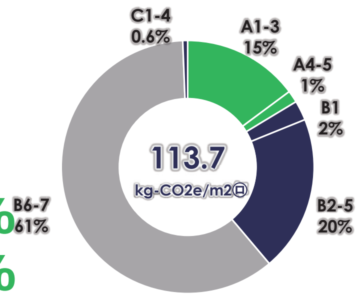
3

項目	ISO 21930	現状（J-CAT 2024.5 試行版）	改良点・課題	対応案	正式版への反映
1) 建築学会LCA指針最新データベース反映	全般	参照先：AIJ LCA指針 旧データベース(2013年版) 対象範囲：CO$_2$	参照先：AIJ LCA指針 最新データベース(2024年版)への更新 対象範囲：CO$_2$からGHGへ拡大 冷凍機のGHG原単位に含まれるフロン封入分の扱い	最新データベース反映 GHGへの変更影響検討、フロン封入分を含むGHG原単位の漏えい分との2重計上避けるための補正方法検討	○
2) EPDの充実	全般	2024年4月末まで公開済の主に国内EPD取込	2024年5月以降～9月末公開済のEPD取込 今後の更新周期、継続的な更新方法、対象EPDプログラム範囲	最新EPD（SuMPO環境ラベルプログラム）、EPD International 登録の日本製品取込、今後の対応について議論	○
3) 再生可能エネルギーの扱い	B6, D	自己消費以上の再生可能エネルギーは未計上	自己消費以上の再エネ分はISO21930でモジュールDでマイナス計上が規定 One Click LCAでもモジュールDでマイナス計上	自己消費以上の再エネ分は、モジュールDとしてマイナス計上	○
4) 太陽光発電設備のホールライフカーボン算定方法	同上	算定方法、デフォルト値未設定	算定方法、デフォルト値の設定	電気設備学会の算定方法を参考とした算定方法、デフォルト値の設定	○
5) 電力・都市ガスの排出係数将来変化	B6, B7	電力消費以外は一定固定	電力消費以外の都市ガスや上水・下水利用に伴う電力などの消費分の将来変化の影響	都市ガスや上水・下水利用に伴う電力などの消費分も参考情報として将来変化を反映	○
6) 更新周期・修繕率の設定	B3, B4	物理的劣化のみを考慮した設定	物理的劣化以外のテナント事情や陳腐化による社会的劣化更新の取り扱い、実態把握	設備関連団体（電気設備学会、空気調和・衛生工学会）との連携、テナントオフィスの入替周期調査などを考慮した内装材の更新周期検討	○
7) 廃棄物処理分算定	C3, C4	算定対象外（AIJ LCA指針においても算定対象外）	算定対象範囲拡大	廃棄物種類・処理方法別排出原単位の収集、適用検討	○
8) 問合せ対応	全般	型枠の数量算定要否が不明確など	型枠の数量算定対象の明確化など	RC造に限定して型枠も数量入力する算定ルールの明確化など、ツールへ反映	○

J-CATに基づくCASBEE建築の$LCCO_2$見直し

3

AIJ LCA指針の最新データベース反映、かつ算定範囲をCO_2からGHGに拡張し、モデルビル（S造, 事務所）でWLCを算定。データベース更新（産業連関表2005年から2015年変更）でWLC＋約11%、EC＋約6%、CO_2+HFCsからGHGへ拡張でWLC＋約2%、EC＋約4%となった。

データベース	算定範囲　CO_2＋HFCs	GHG
2005年 産業連関表		－
2015年 産業連関表		

WLC: ＋約11%
EC　：＋約6%

WLC: ＋約2%
EC　：＋約4%

J-CATに基づくCASBEE建築の$LCCO_2$見直し

3

現行CASBEEの$LCCO_2$簡易計算の根拠となる躯体工事主要資材量は「建築工事原価分析情報」建設工業経営研究会編（平成9年4月）の用途別・構造別の統計値を利用。
統計値のない木造は、暫定的措置としてS造相当として算定。
→J-CATによる再計算においては、木造の資材量を統計値に基づく値とする。

【従前】
現CASBEEの$LCCO_2$簡易計算では、暫定的措置として木造の資材量をS造相当として算定。

【今回】
J-CATを用いたCASBEEのLCCO2簡易計算用データベース提供においては、木造の資材量として統計値を利用して算定

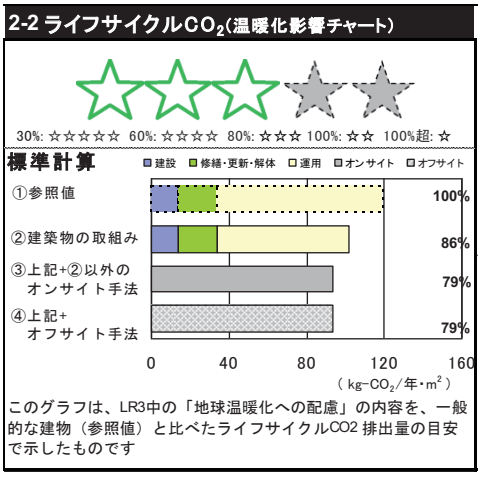
CASBEE-建築 の $LCCO_2$簡易計算の算定に用いた統計値 (CASBEE-建築（新築）2016年版マニュアルｐ

用途	構造	ｺﾝｸﾘｰﾄ (m³/m²)	型枠※ (m²/m²)	鉄筋 (t/m²)	鉄骨 (t/m²)
①集合住宅	SRC	0.75	1.0425	0.136	0.052
	RC	0.734	1.1075	0.1	0.012
	S	0.323	0.165	0.019	0.048
②事務所	SRC	0.696	0.6675	0.078	0.1
	RC	0.772	1.05	0.103	0.038
	S	0.567	0.4325	0.07	0.136
③小・中・高校	SRC	0.958	0.9725	0.11	0.078
	RC	0.865	1.225	0.112	0.005
	S	0.352	0.17	0.045	0.105
④医療・福祉施設	SRC	0.812	0.8075	0.089	0.066
	RC	0.766	1.12	0.096	0.012
	S	0.317	0.17	0.034	0.074
⑥飲食・店舗・量販店	SRC	0.307	0.4025	0.053	0.071
	RC	0.912	1.435	0.133	-
	S	0.342	0.155	0.024	0.072
⑦ホテル・旅館	SRC	0.816	1.04	0.093	0.084
	RC	0.999	1.195	0.111	0.004
	S	0.436	0.3925	0.034	0.103
⑧体育館・講堂・集会施設	SRC	0.862	1.0225	0.1	0.059
	RC	0.888	1.235	0.118	0.017
	S	0.345	0.3625	0.04	0.139
⑨倉庫・流通施設	SRC	0.669	0.5575	0.08	0.077
	RC	0.77	0.7625	0.108	0.01
	S	0.354	0.175	0.031	0.088

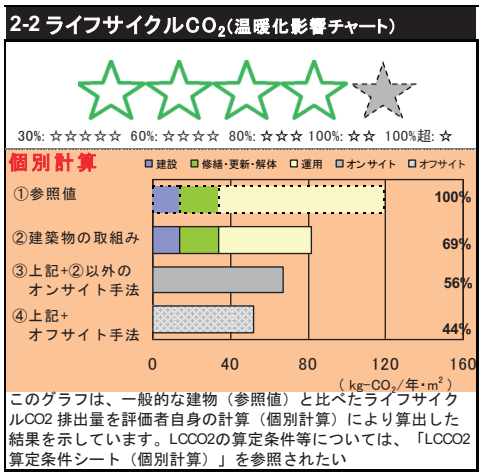
※）型枠は、密度12kg/m²、転用４回として、4分の1の数値とした。

J-CATに基づくCASBEE建築のLCCO$_2$見直し

3

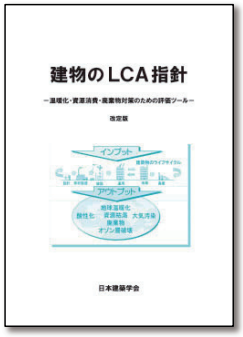


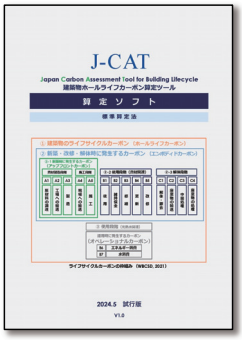
(a)標準計算での結果表示



(b)個別計算での結果表示

個別計算を選択すると評価者自身が詳細なデータ収集と計算を行って精度の高いLCCO$_2$を評価結果に反映できる。AIJ-LCAツール、J-CAT、各社ツールなど自由





現行のCASBEEのLCCO$_2$の評価範囲は
国内排出に限定
↓
CASBEE建築（新築）2024年版では
国際整合性を考慮したJ-CATに合わせ、
資源採掘・精製・輸送などの
海外排出までに評価範囲を拡大

日本建築学会LCAツール(2024.3) からJ-CAT(2024.10）版への変更

CASBEEツールの開発動向

～ホールライフカーボン算定、SDGs達成に向けた評価範囲の拡大～

1 CASBEEファミリーの発展と普及

2 SDGs達成に向けた評価範囲の拡大

3 ホールライフカーボン算定範囲の変更
（J-CAT版への更新）

ご清聴ありがとうございました

2024年7月29日　第23回 CASBEE公開セミナー

CASBEE戸建における脱炭素対応について

CASBEEすまい検討小委員会 委員長
東京大学大学院 教授

清家 剛

Ⅰ．CASBEE戸建（新築）2024年試行版 改定の概要

1．CASBEE戸建（新築） 改定方針
2．主なCASBEE評価項目の改定
3．主な建築環境SDGs戸建評価項目の改定
4．まとめ

Ⅱ．仮）CASBEE低層集合（新築）版　開発状況

1．仮）CASBEE低層集合住宅版の開発について
2．低層集合住宅の特徴と各ツールにおける課題整理
3．低層集合住宅版の位置づけと構成案
4．住棟評価を行う際の住戸部分の評価について
5．今後のスケジュール
6．大規模集合住宅への展開

1．CASBEE戸建（新築） 改定方針

1．CASBEE戸建（新築） 改定方針 (1)

①「カーボンニュートラル」実現に向けた対応・強化
- 品確法断熱等性能等級・一次エネルギー消費量等級の上位等級創設に対応
- エネルギー消費量の削減率の多段階評価施行に対応
- 2025年省エネ基準適合義務化
- ZEH等の高性能な省エネ住宅の普及とその評価
- LCCO$_2$データベース、参照値の更新

② レジリエンス向上の取組みの評価拡充
- 「レジリエンス住宅チェックリスト」（2016）のフィードバック等

③ withコロナ時代の取組みの評価拡充
- 「感染対策チェックリスト」（2022）のフィードバック等

通しページ P.18

1．CASBEE戸建（新築） 改定方針 (2)

④ 建築環境SDGs評価基準の見直し

・CASBEE戸建評価項目改定に伴うレベル変更
・LR1.1.1躯体と設備による省エネ評価方法変更への対応（省エネと創エネの分離）
・省エネ技術、脱炭素技術の進化・普及への対応

⑤ 最新の基準・情報等への対応

CASBEE評価項目の改定概要 (1)

大分類	中・小項目	対応	
Q_H1 室内環境を快適・健康・安心にする	1.1.1 断熱等性能の確保	**レベル変更**	品確法「断熱等性能等級」上位等級への対応
	2.3 感染症に備える	**新設**	感染対策CLの反映
	2.4 **住まい方で**災害に備える	**評価する取組拡充**	レジリエンスCLの反映
	3.2 適切な照明計画	**新設**	照明計画に関する評価
Q_H2 長く使い続ける	2.2 維持管理の計画・体制	説明補足	情報更新

通しページ P.19

CASBEE評価項目の改定概要 (2)

大分類	中・小項目	対応	
Q_H2 長く使い続ける	2.2 維持管理の計画・体制	説明補足	情報更新
	3.2 バリアフリー対応	**加点条件追加**	家庭内事故防止に対する備えを加点条件として追加
	3.3 犯罪に備える	移動	Q1.2.3からQ2.3.3に移動
Q_H3 まちなみ・生態系を豊かにする	2.1 敷地内の緑化	説明補足	緑化面積の算定方法説明補足
	2.2 生物の生息環境の確保	**評価する取組拡充**	「植栽等の維持管理」に関する取組追加

CASBEE評価項目の改定概要 (3)

大分類	中・小項目	対応	
LR_H1 エネルギーと水を大切に使う	1.1 躯体と設備による省エネ	**評価方法改定**	・品確法上位等級新設、誘導基準等の引き上げ、自治体の誘導施策の充実に対応 ・省エネと創エネを分離して評価
	1.2 太陽光発電設備の導入	**新設**	
	1.3 家電・厨房機器の省エネ	**評価方法更新**	家電等統一省エネラベル改正への対応
LR_H2 資源を大切に使いゴミを減らす	2 生産・施工段階における廃棄物削減**等の環境配慮**	**評価する取組拡充**	各段階における廃棄物削減のほか環境配慮の取組みを評価
LR_H3 地球・地域・周辺環境に配慮する	1.1 地球温暖化への配慮	**評価方法更新**	$LCCO_2$データベース、参照値の更新

通しページ P.20

CASBEE評価項目の重み再配分

Q_H1 室内環境を快適・健康・安心にする

中項目	小項目	採点項目
1.暑さ・寒さ <0.50>	1.1 基本性能 <0.50>	1.1.1 断熱等性能の確保 <0.80>
		1.1.2 日射の調整機能 <0.20>
	1.2 夏の暑さを防ぐ <0.25>	1.2.1 風を取り込み、熱気を逃がす <0.50>
		1.2.2 適切な冷房計画 <0.50>
	1.3 冬の寒さを防ぐ <0.25>	1.3.1 適切な暖房計画 <1.00>
2.健康と安全・安心 <0.30>	2.1 化学汚染物質の対策 <0.25>	
	2.2 適切な換気計画 <0.25>	
	~~2.3 犯罪に備える~~ ~~※Q2に移動~~ ~~<0.25>~~	
	2.3 感染症に備える ※新設 <0.25>	
	2.4 住まい方で災害に備える <0.25>	
3.明るさ <0.10>	3.1 昼光の利用 <0.50>	
	3.2 適切な照明計画 ※新設 <0.50>	
4.静かさ <0.10>		

Q_H2 長く使い続ける

中項目	小項目	採点項目
1.長寿命に対する基本性能 <0.50>	1.1 躯体 <0.30>	
	1.2 外壁材 <0.10>	
	1.3 屋根材、陸屋根 <0.10>	
	1.4 自然災害に耐える <0.30>	
	1.5 火災に備える <0.20>	1.5.1 火災に耐える構造 <0.65>
		1.5.2 火災の早期感知 <0.35>
2.維持管理 <0.25>	2.1 維持管理のしやすさ <0.65>	
	2.2 維持管理の計画・体制 <0.35>	
3.機能性 <0.25>	3.1 広さと間取り <0.33>	
	3.2 バリアフリー対応 <0.33>	
	3.3 犯罪に備える ※Q1から移動 <0.33>	

Q_H3 まちなみ・生態系を豊かにする

中項目	小項目	採点項目
1.まちなみ・景観への配慮 <0.30>		
2.生物環境の創出 <0.30>	2.1 敷地内の緑化 <0.65>	
	2.2 生物の生息環境の確保 <0.35>	
3.地域の安全・安心 <0.20>		
4.地域の資源の活用と住文化の継承 <0.20>		

LR_H1 エネルギーと水を大切に使う

中項目	小項目	採点項目
1.総合的な省エネ <0.75>	1.1 躯体と設備による省エネ <0.45>	
	1.2 太陽光発電設備の導入 ※新設 <0.45>	
	1.3 家電・厨房機器による省エネ <0.10>	
2.水の節約 <0.15>	2.1 節水型設備 <0.75>	
	2.2 雨水の利用 <0.25>	
3.維持管理と運用の工夫 <0.10>	3.1 住まい方の提示 <0.50>	
	3.2 エネルギーの管理と制御 <0.50>	

LR_H2 資源を大切に使いゴミを減らす

中項目	小項目	採点項目
1.省資源、廃棄物抑制に役立つ材料の採用 <0.60>	1.1 構造躯体 <0.30>	1.1.1 木質系住宅 <->
		1.1.2 鉄骨系住宅 <->
		1.1.3 コンクリート系住宅 <->
	1.2 地盤補強材・地業・基礎 <0.20>	
	1.3 外装材 <0.20>	
	1.4 内装材 <0.20>	
	1.5 外構材 <0.10>	
2.生産・施工段階における廃棄物削減 <0.30>	2.1 生産段階(構造躯体用部材) <0.33>	
	2.2 生産段階(構造躯体用以外の部材) <0.33>	
	2.3 施工段階 <0.33>	
3.リサイクルの促進 <0.10>	3.1 使用材料の情報提供 <1.00>	

LR_H3 地球・地域・周辺環境に配慮する

中項目	小項目	採点項目
1.地球環境への配慮 <0.30>	1.1 地球温暖化への配慮 <1.00>	
2.地域環境への配慮 <0.30>	2.1 地域インフラの負荷抑制 <0.50>	
	2.2 既存の自然環境の保全 <0.50>	
3.周辺環境への配慮 <0.20>	3.1 騒音・振動・排気・排熱の低減 <0.50>	
	3.2 周辺温熱環境の改善 <0.50>	
	3.2 エネルギーの管理と制御 <0.50>	

建築環境SDGs戸建版チェック項目の改定概要

SDGs ゴール	建築環境 SDGs チェック項目 大項目	細項目	建築環境 SDGs 独自の項目
1.貧困をなくそう	※「12.つくる責任、つかう責任」等に集約		
2.飢餓をゼロに	※「12.つくる責任、つかう責任」等に集約		
3.すべての人に健康と福祉を	【居住者の健康維持増進】		
	3.1 室内の温熱環境を整える	3.1.1 断熱性能を高める *Q1.1.1.1 レベル変更*	
	【居住者の安全性向上】		
	3.6 室内事故を防止する	3.6.1 バリアフリーとする *Q2.3.2 改定*	
		3.6.2 水回りのヒートショックを防ぐ *改定*	○
4.質の高い教育をみんなに	4.1 学習に適した室内環境を整える	4.1.1 断熱性能を高める *Q1.1.1.1 レベル変更*	
5.ジェンダー平等を実現しよう	5.1 ~~性差・年齢によらず誰でも使いやすいデザインとする~~ 住宅内で安全に生活できるデザインとする *Q2.3.2 改定に伴い 511、512 を統合*	5.1.1 バリアフリーとする *Q2.3.2 改定*	
		~~5.1.2 ユニバーサルデザインに取組む~~ *511 に統合*	~~○~~
7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに	7.1 家庭におけるエネルギーの効率的な利用を推進する *LR1.1.1 の省エネと創エネの分離に対応*	7.1.1 ~~躯体・設備の省エネ性能を高める~~ 省エネ性能を高める *LR1.1.1 改定*	
		7.1.2 創エネに取組む *LR1.1.2 新設*	○
	7.2 より積極的に省エネ・創エネ・蓄エネに取組む	7.2.1 より高度な省エネ・創エネ・蓄エネに取組む *改定*	○
8.働きがいも経済成長も	8.1 在宅ワークに適した室内環境を整える	8.1.1 断熱性能を高める *Q1.1.1.1 レベル変更*	
9.産業と技術革新の基盤をつくろう	9.1 住宅産業全体のイノベーションの促進に貢献する	9.1.1 より高い断熱性能の住宅の普及に貢献する *改定*	○
		9.1.2 より高い省エネルギー性能の住宅の普及に貢献する *改定*	○
		9.1.4 住宅生産・居住に関する先端技術の普及に貢献する *改定*	○
12.つくる責任・つかう責任	【居住時における資源の有効利用】		
	12.4 居住時における水資源やエネルギーの有効利用に取組む	12.4.3 暮らしにおける省エネ行動を誘導する	
13.気候変動に具体的な対策を	13.1 気候変動の緩和に配慮する	13.1.1 住宅のライフサイクル CO2 を削減する *LR3.1 参照値変更*	

通しページ P.21

2．主なCASBEE評価項目の改定

Q_H1.1.1.1　断熱等性能の確保　【レベル変更】

■評価内容

暑さ・寒さに関する快適性を確保する建物の基本性能を、外界との熱の出入りを抑制する機能で評価。

【改定方針】

省エネ基準適合義務化、断熱等性能等級上位等級創設、ZEHの普及等を踏まえ、評価レベルを強化。

レベル	現行	基準（試行版）
1	断熱等性能等級１	レベル2を満たさない
2	断熱等性能等級２	断熱等性能等級３
3	断熱等性能等級３	**断熱等性能等級４＝省エネ基準**
4	**断熱等性能等級４＝省エネ基準**	断熱等性能等級５ ＝誘導基準、ZEH
5	４を超える水準の断熱等性能	断熱等性能等級６以上 ≒ZEH＋選択要件

通しページ　P.22

参考　住宅性能表示「断熱等性能等級」

	等級 7	戸建R4.10施行,共同R5.4施行 省エネ基準比エネルギー消費量▲40％
レベル5	等級 6	戸建R4.10施行,共同R5.4施行 省エネ基準比エネルギー消費量▲30％
レベル4	等級 5	R4.4施行 誘導基準,長期優良住宅認定基準, ZEH基準
レベル3	等級 4	省エネ基準,2025年義務化
レベル2	等級 3	
レベル1	等級 2	
	等級 1	

参考　住宅性能表示「断熱等性能等級」

等級		地域区分							
		1 （夕張等）	2 （札幌等）	3 （盛岡等）	4 （会津若松等）	5 （水戸等）	6 （東京等）	7 （熊本等）	8 （沖縄等）
等級 7	UA	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26	—
	ηAC	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	—
等級 6	UA	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46	—
	ηAC	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	5.1
等級 5	UA	0.4	0.4	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	—
	ηAC	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級 4	UA	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
	ηAC	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級 3	UA	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
	ηAC	—	—	—	—	4.0	3.8	4.0	—
等級 2	UA	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
	ηAC	—	—	—	—	—	—	—	—

通しページ　P.23

Q_H1.2.3　感染症に備える　【新設】

■評価内容
感染症の拡大に備えた住宅内での感染対策を評価。

【設定方針】
CASBEE感染対策チェックリストの内容を踏まえ、評価する取組みを設定。

レベル	基準（試行版）
1	（該当するレベルなし）
2	レベル３を満たさない
3	評価する取組み１～４のうち、１つに取組んでいる。
4	評価する取組み１～４のうち、２つに取組んでいる。
5	評価する取組み１～４のうち、３つ以上に取組んでいる。

■評価する取組み

No.	分類	取組み
1	外部からの病原体の持ち込みを防ぐ	①帰宅時に速やかに手洗い・手指消毒ができる
		②帰宅時に速やかに着ていた衣服を着替えられる
2	室内での病原体の拡散を抑制する	①居室で十分な換気ができる
		②家族間の間接的な接触頻度を減らすことができる
		③頻繁に触れる箇所を清拭清掃できる
3	感染拡大時に、来訪者との直接対面を避けて応対できる	①直接対面せずに来訪者の応対ができる
		②直接対面せずに配達物を受け取れる
4	感染拡大時に、外出を控えることができる	①同居家族がそれぞれテレワーク/テレスタディをできる
		②生活必需品をストックしておくことができる
		③公共交通機関の利用を控えることができる

Q_H1.2.4 住まい方で災害に備える 【評価する取組拡充】

■評価内容

主に地震、火災時等を想定し、災害発生時の室内における安全性確保と、災害発生後の一時的な自立の可能性向上など、居住者がより積極的に災害へ備える暮らしを実現することを支援する取組みを評価する。

【設定方針】

CASBEEレジリエンス住宅チェックリストの内容を踏まえ、評価する取組みを設定。

レベル	基準（試行版）
1	（該当するレベルなし）
2	レベル３を満たさない
3	評価する取組み１～４のうち、１つに取組んでいる。
4	評価する取組み１～４のうち、２つに取組んでいる。
5	評価する取組み１～４のうち、３つ以上に取組んでいる。

■評価する取組み

No.	分類	取組み
1	災害情報の入手方法を確保する	以下のいずれかに取組んでいる。 ①敷地に関連する最新のハザード情報を確認し、居住者に提供している。 ②当該自治体が整備している戸別に災害情報を提供するシステム等に対応している。
2	家具等の安全対策を行う	以下のいずれかに取組んでいる。 ①主たる居室において、大型家具等の転倒を防止するため、壁補強や固定下地を設置している。 ②主たる居室の作り付け収納について、収納物やガラス扉の破片などの飛散防止対策を行っている。
3	屋外への避難ルートを確保する	以下のいずれかに取組んでいる。 ①災害発生時に、住戸内の避難時の経路となる廊下や階段等に、停電時に自動点灯する照明を設置している。 ②災害発生時に、住宅内から屋外に容易に脱出可能なドアや掃出し窓等を2箇所以上設置している。あるいは玄関ドアを耐震ドアとしている。
4	災害発生後の生活継続を支える	以下のいずれかに、取組んでいる。 ①防災備蓄品等の収納について、居住者に適切な規模や管理のしやすさ、避難時の持ち出しやすさなどを工夫している。 ②災害後に電気やガス、水道などが停止した場合にも、電気や湯などを利用できるよう対策している。

通しページ P.25

Q_H1.3.2　適切な照明計画　【新設】

■評価内容

建物の内外空間における適切な照明計画の有無を評価。

【設定方針】

住宅内で基本的な生活行為を安全に行うため基本的な照明計画の配慮を求めた上で、（1）視覚的安全性、（2）複数照明による配灯、（3）照明制御の３項目を評価する取組みとして設定。

レベル	基準（試行版）
1	（該当するレベルなし）
2	レベル３を満たさない
3	住宅内外すべての空間で、「視覚的安全性」に配慮され計画されている。
4	レベル3を満たした上で評価する取り組みのうち１つ配慮され計画されている
5	レベル3を満たした上で評価する取り組みのうち２つ配慮され計画されている。

■評価する取組み

No.	分類	取組み
1	複数照明による配灯計画	居間を含む一体的空間で、多様な行為・生活シーンに配慮し、全般照明と局部照明・補助照明を組み合わすなど複数照明の使い分けを可能としている。
2	調光・調色制御	居間を含む一体的空間で、在室者が多様な生活シーンに合わせ複数の器具の調光・調色制御を可能としている。
3	自動オン・オフ制御	暗がりの移動時に廊下や階段、玄関等でスイッチ操作の不要なセンサー付照明や自動消灯機能付照明を活用して安全性や利便性を高めている。

Q_H2.3.2　バリアフリー対応　【改定】

■評価内容

居住者の加齢による身体機能低下に対応する取組みや、家庭内事故に備える取組みを評価。

【改定方針】

高齢者等配慮対策等級に基づくバリアフリー対応の評価をベースに、家庭内事故に備える取組みを加点条件として評価に加える。

レベル	基準（試行版）
1	（該当するレベルなし）
2	レベル３を満たさない
3	日本住宅性能表示基準「9-1高齢者等配慮対策等級（専用部分）」における等級１を満たす。
4	日本住宅性能表示基準「9-1高齢者等配慮対策等級（専用部分）」における等級２を満たす。
5	日本住宅性能表示基準「9-1高齢者等配慮対策等級（専用部分）」における等級３を満たす。

【加点条件】

その１およびその２のそれぞれを満たすことで、レベルを１段階ずつ、最大２段階あげることができる。

加点条件	
その１. アプローチ部の段差解消	車いすで玄関等出入り口からの出入りができるよう、外部から玄関等へのアプローチ部にスロープや段差解消機を設けている。 ※スロープの条件　介助者がいることを想定した場合
その２. 怪我や溺水を防止する対策	転倒・衝突時の怪我や入浴時の溺水等を防止する対策を講じている。 【浴室での転倒・溺水を防ぐ対策】 ・滑りにくい洗い場の床や転倒や溺水しにくい浴槽の仕様等） 【転倒時や衝突時にけがをしにくい対策や、指詰め・指はさみを防ぐ対策】 ・壁の凸部、上がり框や手すり・腰壁の笠木等の角の面取り ・ドア、引き戸、収納扉等の指詰め・指はさみを防止する仕様（ｿﾌﾄｸﾛｰｽﾞ、ﾊﾟｯｷﾝ等）

$LR_H1.1.1$　躯体と設備による省エネ　【評価方法改定】
$LR_H1.1.2$　太陽光発電設備の導入　【新規】

【改定方針】

①ZEH等の普及に伴い、より高い省エネ性能や低炭素性能を評価できるようにするため、**躯体＋設備による省エネ**と、**創エネ（太陽光発電設備）**を**分離して評価**。

②**「躯体と設備による省エネ」**は、省エネ基準適合義務化、一次エネルギー消費量等級上位等級創設、ZEHの普及等を踏まえ、**評価の水準を強化**。

③**「太陽光発電設備」**は、住宅の規模、省エネ性能等に応じて太陽光発電設備により**一次エネルギー消費量を削減する程度**を評価。太陽光発電設備は**発電電力全量を対象**。

LR1.1躯体と設備の省エネ改定案

※関連制度　省エネ基準・誘導基準、ZEH・ZEH＋
性能表示一次エネルギー消費量等級、新しい省エネ性能ラベル（案）

改定前

	省エネ＋太陽光発電（BEIは PV自家消費分評価）
レベル2	BEI1.20以上
レベル2	BEI1.10
レベル3	BEI1.00（＝一次エネ等級4）
レベル4	BEI0.90 （＝一次エネ等級5、旧誘導基準））
レベル5	BEI0.85以下

省エネと創エネを区別できない。
ZEHレベルの取組みが差別化できない

参考 LR3.1地球温暖化への配慮

※関連制度　カーボンニュートラル、LCCM

	ライフサイクルCO2
レベル1.0	
～	建設段階、修繕・更新・解体段階のデータベース更新 PV発電全量を削減効果として加算 参照値の居住段階CO2はLR1.1.1レベル３（**一次エネ削減率10%**）に対応
レベル3.0	
～	
レベル5.0	

改定案 省エネと創エネを分けて評価

改定後も「その他」除く

LR1.1.1PVを除くエネルギー消費性能

	一次エネ削減率（PV自家消費分含まず）
レベル1	-10%以上
レベル2	0%（≒等級4、省エネ基準）
レベル3	10%（≒等級5）
レベル4	20%（＝等級6、誘導基準）
レベル5	30%

＋

LR1.1.2PVによる一次エネルギーの削減

	太陽光発電（PV全量評価。住宅規模・性能に応じた規模を評価）
レベル1	—
レベル2	—
レベル3	PV設置しない、または設置するがレベル4を満たさない
レベル4	省エネ＋PVで50%以上削減　≒低炭素認定
レベル5	省エネ＋PVで100%以上削減　≒『ZEH』

省エネ性能ラベルでは、
PVは「自家消費分」が評価の対象。

ZEHレベルの取組みも評価可能
省エネの取組みを踏まえて必要な規模のPVを評価可能

認定低炭素基準：
　断熱レベル4以上＋省エネレベル4以上＋PVレベル4
『ZEH』：
　断熱レベル4以上＋省エネレベル4以上＋PVレベル5

PV不適エリアでは「評価対象外」とすることができる」

通しページ　P.28

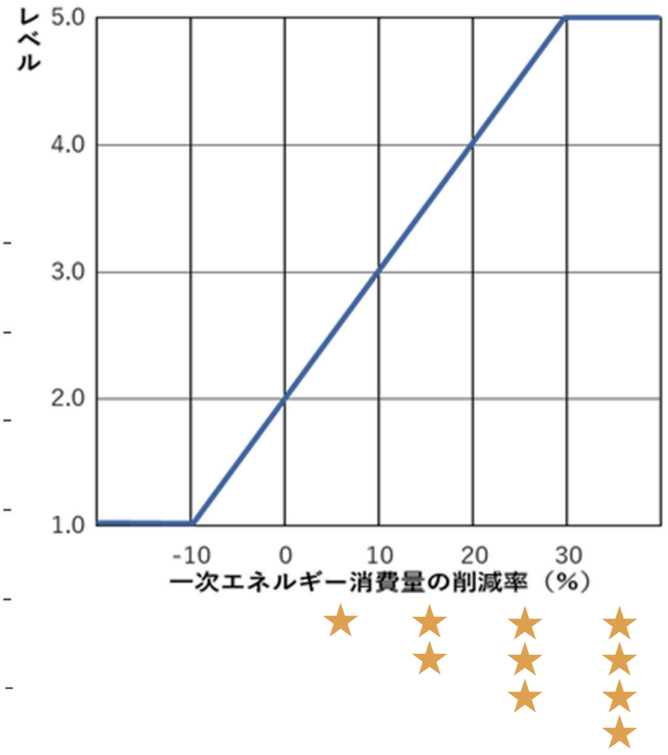
LR_H1.1.1　躯体と設備による省エネ　【評価方法改定】

【改定方針】

- **太陽光発電設備による削減効果を見込まない一次エネルギー消費量の削減率により評価。**
- **削減率0%(省エネ基準)レベル2.0、同10%レベル3.0、同20%(誘導基準)レベル4.0、同30%以レベル5.0。**
- **レベルは一次エネ削減率に応じて小数第一位の実数に換算**

レベル	現行	基準（試行版）
1.0	BEI 1.20以上	一次エネ削減率 -10%以下
2.0	BEI 1.10	**一次エネ削減率 0%　≒等級4,省エネ基準**
3.0	**BEI 1.00＝等級4**	一次エネ削減率10%　≒等級5
4.0	BEI 0.90＝等級5	一次エネ削減率20%　＝等級6,誘導基準
5.0	BEI 0.85以下	一次エネ削減率30%

「エネルギー消費量の削減率の多段階評価」における**「再エネ設備がない住宅」**の評価方法に対応する。



通しページ　P.29

$LR_H1.1.2$　太陽光発電設備の導入　【新規】

【設定方針】

住宅の規模、省エネ性能等に応じて、太陽光発電設備により一次エネルギー消費量を削減する程度を評価。
太陽光発電設備は発電電力全量を対象。

レベル	基準（試行版）
1	（該当するレベル無し）
2	（該当するレベル無し）
3	**太陽光発電設備を設置しない。**または設置するがレベル4を満たさない。
4	太陽光発電設備と省エネルギーの取組みにより、基準一次エネルギー消費量の**50%以上を削減**する※。（≒低炭素認定基準※※）
5	太陽光発電設備と省エネルギーの取組みにより、基準一次エネルギー消費量の**100%以上を削減**する※。（≒『ZEH』※※）

※「その他エネルギー」は含まない
※太陽光発電に適さない条件の場合は、評価対象外とすることができる。

$LR_H1.1.1$　躯体と設備による省エネ
$LR_H1.1.2$　太陽光発電設備の導入　【重み設定】

レベル	LR1.1.1 躯体と設備による省エネ	LR1.1.2 太陽光発電設備の導入	ZEH 30%以上省エネ	ZEH 20%以上省エネ	NearlyZEH 30%以上省エネ	NearlyZEH 20%以上省エネ	PVなし 30%以上省エネ	PVなし 20%以上省エネ	省エネ基準 大量PV	省エネ基準 PVなし
1	-10%以下（10%以上増加）	（該当するレベルなし）								
2	0%（省エネ基準相当）	（該当するレベルなし）							2	2
3	10%	太陽光発電設備を設置しない。または、設置するがレベル4を満たさない					3	3		3
4	20%（誘導基準相当）	省エネ＋太陽光発電（全量）により基準一次エネルギー消費量（その他を除く）の50%以上を削減		4	4	4		4		
5	30%以上	省エネ＋太陽光発電（全量）により基準一次エネルギー消費量（その他を除く）の100%以上を削減	5	5	5		5		5	
一次エネ削減率（省エネ＋PV全量）			100%	100%	50%	50%	30%	20%	100%	0
重み検討										
省エネ重視	0.6	0.4	5.0	4.4	4.6	4.0	4.2	3.6	3.2	2.4
同配分	**0.5**	**0.5**	**5.0**	**4.5**	**4.5**	**4.0**	**4.0**	**3.5**	**3.5**	**2.5**
PV重視	0.4	0.6	5.0	4.6	4.4	4.0	3.8	3.4	3.8	2.6

通しページ　P.30

$LR_H1.1.3$　家電・厨房機器による省エネ　【更新】

■評価内容

家電・厨房機器によるエネルギー消費量の削減対策を評価。

【更新内容】

電気冷蔵庫、電気便座、テレビについて、それぞれ新統一省エネラベルに基づく採点に更新。

ガスコンロについて、こんろ部に加えグリル部も省エネ基準達成率100%以上を満たすことを要件として明記。

$LR_H3.1.1$　地球温暖化への配慮　【評価方法更新】
ライフサイクルCO_2（温暖化影響チャート）

■評価内容

地球温暖化への配慮の程度を、住宅の建設から居住、改修、解体・処分までに排出されるCO_2排出量により評価。

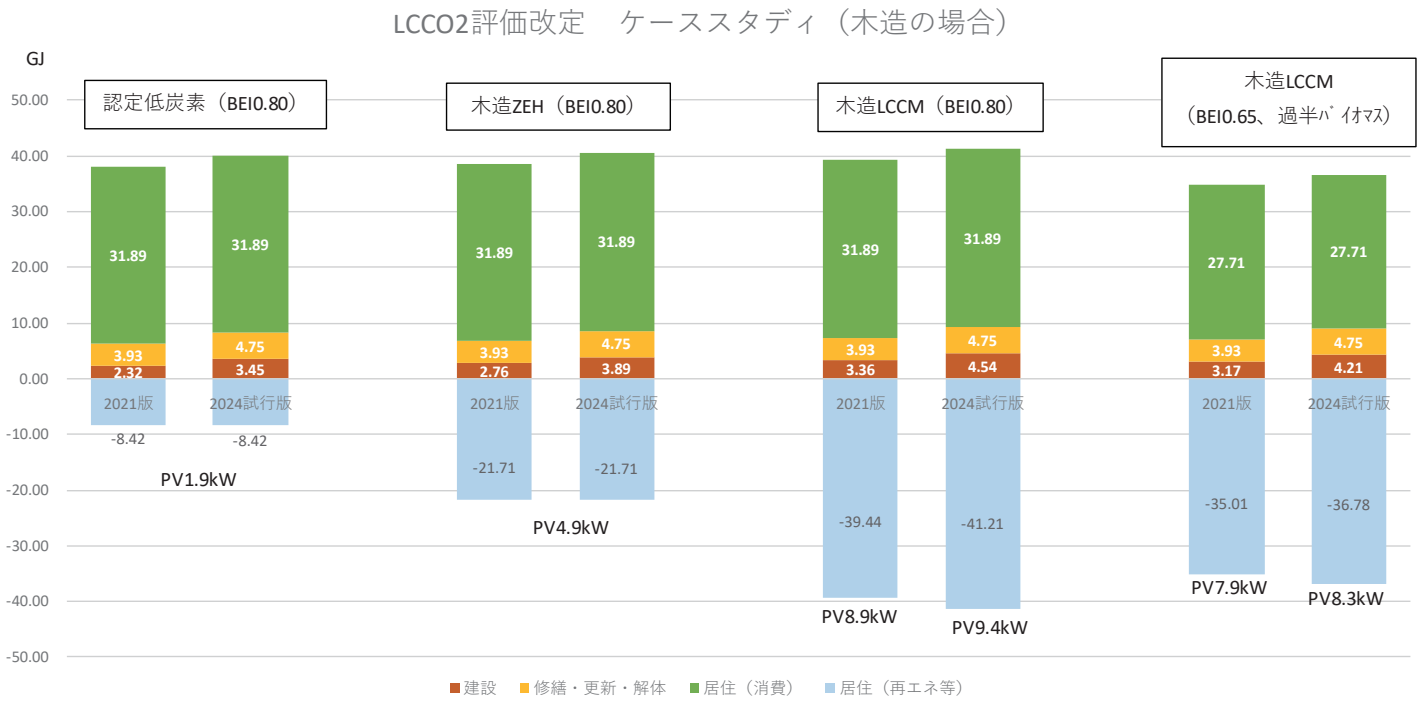
【更新方針】

①国際的なLCCO$_2$評価の考え方に対応し、海外消費支出を含める。（現行は国内消費支出のみを対象）

⇒LCCO2データベースの更新（AIJ「建物のLCA指針改定版（2024）」のデータベース）

②LR1.1.1改定に伴う参照値(居住段階）の更新

⇒レベル3がBEI1.0からBEI0.9（一次エネ削減率10%減）



2021版：■建設段階、修繕・更新・解体段階：海外消費支出　　2024試行版：■建設段階、修繕・更新・解体段階：海外消費支出

Ⅰ．CASBEE戸建（新築）2024年試行版 改定の概要

3．主な建築環境SDGs戸建評価項目の改定

通しページ　P.32

建築環境SDGs戸建版　類似基準の確認

健康・安全関係（断熱）

SDGsゴール	3 すべての人に健康と福祉を	
大項目	3.1室内の温熱環境を整える	3.6室内事故を防止する
細項目	3.1.1断熱性能を高める	3.6.2水回りのヒートショックを防ぐ
	室内の温熱環境を整えるため、室内外の熱の流入・流出を抑制する対策に取組んでいるかを評価する。	冬季に、浴室、脱衣所、トイレなどが極端に寒くならないよう工夫しているかを評価する。
※CASBEE参照	QH1.1.1.1	
取組んでいる	レベル３（断熱等級４）	断熱等級４以下だが、浴室等に補助暖房
積極的に取組んでいる	レベル４・５（断熱等級５・６以上）	断熱等級5以上

建築環境SDGs戸建版　類似基準の確認

健康・安全関係（断熱）

SDGsゴール	4 質の高い教育をみんなに	8 働きがいも 経済成長も	9 産業と技術革新の基盤をつくろう
大項目	4.1学習に適した室内環境を整える	8.1在宅ワークに適した室内環境を整える	9.1住宅産業全体のイノベーションの促進に貢献する
細項目	4.1.1断熱性能を高める	8.1.1断熱性能を高める	9.1.1より高い断熱性能の住宅の普及に貢献する
	住宅内で落ち着いて学習することができ、また十分に休息をとれる温熱環境を整えるため、住宅の断熱性能を高めているかを評価する。	住宅内で落ち着いて仕事をすることができ、また十分に休息をとれる温熱環境を整えるため、住宅の断熱性能を高めているかを評価する。	室内外の熱の流入・流出をより高度に抑制した住宅の普及に貢献しているかを評価する。
※CASBEE参照	QH1.1.1.1	QH1.1.1.1	
取組んでいる	レベル３（断熱等級４）	レベル３（断熱等級４）	断熱等性能等級５
積極的に取組んでいる	レベル４・５（断熱等級５・６以上）	レベル４・５（断熱等級５・６以上）	断熱等性能等級６以上

通しページ　P.33

建築環境SDGs戸建版　類似基準の確認

健康・安全関係（バリアフリー）

SDGsゴール	３すべての人に健康と福祉を	５ジェンダー平等を実現しよう
大項目	3.6室内事故を防止する	5.1住宅内で安全に生活できるデザイン
細項目	3.6.1バリアフリーとする	5.1.1バリアフリーとする
	加齢や負傷などによる身体機能低下時への備えや家庭内事故防止に取組んでいるかを評価する。	加齢や負傷などによる身体機能低下時への備えや家庭内事故防止に取組んでいるかを評価する。
※CASBEE参照	QH2.3.2	QH2.3.2
取組んでいる	レベル３	レベル３
積極的に取組んでいる	レベル４以上	レベル４以上

建築環境SDGs戸建版　類似基準の確認

省エネ・低炭素関係（一次エネ）

SDGsゴール	７エネルギーをみんなに、クリーンに	
大項目	7.1家庭におけるエネルギーの効率的な利用を推進する	
細項目	7.1.1省エネ性能を高める	7.1.2創エネに取組む
	家庭におけるエネルギーの有効利用のため、躯体や設備による省エネ性能の向上に取組んでいるかを評価する。	家庭におけるエネルギーの有効利用のため、太陽光発電設備などの創エネに取組んでいるかを評価する。
※CASBEE参照	LRH1.1.1	
取組んでいる	レベル３（一次エネ削減率10%以上）	基準一次エネ50%削減（省エネ＋PV）
積極的に取組んでいる	レベル４・５（一次エネ削減率20%以上）	基準一次エネ100%削減（省エネ＋PV）

建築環境SDGs戸建版　類似基準の確認

省エネ・低炭素関係（ZEH等）

SDGsゴール	7 エネルギーをみんなに、クリーンに	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	
大項目	7.2より積極的に省エネ・創エネ・蓄エネに取組む	9.1住宅産業全体のイノベーションの促進に貢献する	
細項目	7.2.1より高度な省エネ・創エネ・蓄エネに取組む	9.1.2より高い省エネルギー性能の住宅の普及に貢献する	9.1.4住宅生産・居住に関する先端技術の普及に貢献する
	より高度な省エネ・創エネ・蓄エネに取組んでいるかを評価する。	住宅の省エネ性能・創エネ性能を高め、居住段階におけるエネルギー消費量をより一層削減した住宅の普及に貢献しているかを評価する。	エネルギーや防災に関する最新技術の採用や地域との先端的な連携に取組んでいるかを評価する。
※CASBEE参照			
取組んでいる	1）または2）	取組1）に該当	取組のうち、いずれか１つ
積極的に取組んでいる	1）および2）	取組2）に該当	取組のうち、２つ以上
※条件	1)『ZEH+』、LCCM 2)エネルギーをより高度に有効利用するシステム等 断熱等性能等級６以上、家庭用電池、家庭用燃料電池、EV・PHV等充電設備 未利用エネルギー（太陽熱、地球熱）、地域の分散型エネルギー その他	1)『ZEH』、またはNearlyZEH、 または断熱等性能等級7 2))『ZEH+』またはLCCM住宅	1）再生可能エネルギーの自家消費の拡大措置 ・PV＋PV連携蓄電池 ・PV＋PV連携給湯機 ・PV＋PV連携EV・PHV等充電設備 2） ZEH＋に定められる高度エネマネ 3）免震・制震 4）先進的な地域システムとの連携

建築環境SDGs戸建版　類似基準の確認

省エネ・低炭素関係（エネルギー・マネジメント）

SDGsゴール	7 エネルギーをみんなに、クリーンに	12つくる責任、つかう責任
大項目	7.2より積極的に省エネ・創エネ・蓄エネに取組む	12.3居住時における水資源やエネルギーの有効利用に取組む
細項目	7.2.2エネルギーを効率的に管理する	12.4.3暮らしにおける省エネ行動を誘導する
	エネルギーの使い方の改善や効率的な制御を促す工夫を行っているかを評価する。	暮らしにおけるエネルギーの有効利用を推進するため、エネルギー消費を管理・制御する仕組みを導入しているかを評価する。
※CASBEE参照		LRH1.3.2
取組んでいる	1）または2）	レベル４ 表示機器、負荷低減装置、
積極的に取組んでいる	1）および2）	レベル５ ZEH＋高度エネマネ
※条件	1) エネルギーの使い方の改善を促したり、効率的な制御に取組む ・HEMSによる機器制御、省エネ行動を促す情報提供 ・その他 2) 住まい方にあわせた省エネの工夫に取組む ・上手に太陽の熱を取り入れ、温かく暮らす工夫 ・上手に風を通し、涼しく暮らす工夫 ・その他	

通しページ　P.35

4．まとめ

2024試行版における
「カーボンニュートラル」実現に向けた対応・強化（まとめ）

Q1.1.1.1断熱等性能の確保

- ●省エネ基準水準をレベル4から3へ
- ●より高い性能を評価　・断熱等性能等級5,6に対応

LR1.1.1躯体と設備による省エネ、LR1.1.2太陽光発電設備

- ●省エネ基準水準をレベル3から2へ
- ●より高い性能を評価　・エネルギー消費量の削減率の多段階評価
  ★～★★★★（再エネ設備なし）に対応
  ・より高い省エネ性能はPVとわけて評価
- ●PV導入規模を評価する項目を新設

LCCO$_2$評価（LR3.1地球温暖化への配慮、ﾗｲﾌｻｲｸﾙCO$_2$(緑星ﾗﾝｸ)）

- ●CO$_2$の海外消費支出も算入
- ●参照値の居住段階は、LR1.1.1レベル3（10％削減）

通しページ　P.36

CASBEE戸建　今後のスケジュール

- 2024年8月　　試行版公開
- 2024年秋　　正式版公開予定
- 2025年4月～　　正式版運用開始

Ⅱ．仮）CASBEE低層集合（新築）版　開発状況

1．仮）CASBEE低層集合住宅版の開発について
2．低層集合住宅の特徴と各ツールにおける課題整理
3．低層集合住宅版の位置づけと構成案
4．住棟評価を行う際の住戸部分の評価について
5．今後のスケジュール
6．大規模集合住宅への展開

1．仮）CASBEE低層集合住宅版の開発について

- CASBEEすまいシリーズは、戸建住宅、住戸ユニットがツールとして開発されている。
- 共同住宅の評価は大規模（2000㎡以上）については、建築（新築）で評価。ただし、住戸内の評価ができない。
- 2021年度には低層共同住宅LCCM評価ツールを先行して開発したが、本来はCASBEE低層集合住宅があって、その中にCO2排出量計算が組み込まれるべき。

急ぎCASBEE低層集合住宅を開発する必要性

2．低層集合住宅の特徴と各ツールにおける課題整理

- 住宅供給事業者が戸建住宅の構法や部材等を利用して建築
- 3階（高さ10m）※以下であり戸建と並んで住宅地を形成。

※階数・高さは目安であり、3階以下のみを対象とするものではない

＜CASBEE ツールにおける課題の整理＞

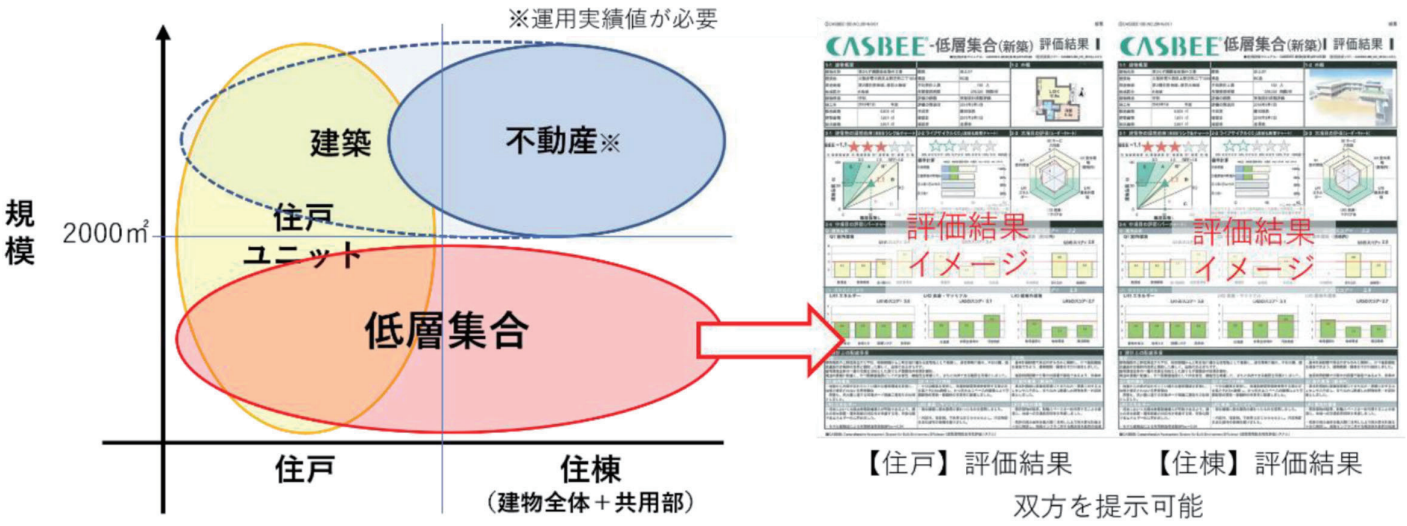
	主な評価対象	対象規模	評価のベース	低層集合住宅を評価する際の課題
建築	新築住棟	主に大規模 2000 ㎡以上	建築	・設備等大規模を対象とした評価項目が多い ・木造やプレハブ工法の評価ができない
住戸ユニット	新築住戸	住戸単位	すまい	・住戸に特化した評価 ・屋内外の共用部の評価ができない
不動産	既存住棟	主に大規模	建築	・住戸評価は省エネ性能に特化した内容 ・実績値を用いた評価
（参考）戸建	新築住棟	1 棟単位	すまい	・屋内共用部の評価ができない

※住棟評価＝建物全体＋屋内外共用部

通しページ P.38

3．低層集合住宅版の位置づけと構成案（1）

- 低層住宅版は既存のツールで対応できない範囲に対応したツールを目指す。
  （下図は既存ツールと低層集合版の対象範囲と対象規模の関連イメージ）



3．低層集合住宅版の位置づけと構成案（2）

- 評価の枠組みとして、以下で構成する方針とする。

戸建ツール・住戸ユニットツール（ver.UP）

＋

低層集合に則した共用部評価

- 複合建築物の取り扱い等の課題については、今後のケーススタディを通して検討する。

通しページ　P.39

4．住棟評価を行う際の住戸部分の評価について

- 住棟評価を行う際、住戸の評価を結果に反映させるため、以下の２つの内どちらかの結果を採用することができるとする。

  ①全住戸評価結果の平均値

  ②代表住戸による評価

  「原則は①だが、②でもよい」というニュアンス

- 代表住戸により評価する場合は、省エネ表示制度における住棟評価の際の表示内容を参考に、Q.1.1.1「断熱性能の確保」の評価で該当建物の中で最も性能値が低い住戸と定義する。

5．今後のスケジュール

- 2024年秋　　試行版公開予定
- 2025年4月　　正式版公開予定

6．大規模集合住宅への展開

- 住棟評価において構造や設備の考え方が低層集合と中高層の大規模集合で大きく異なる。
- 住戸部分は低層集合と共通化し、戸別評価を可能にする仕組みを検討してはどうか。

第23回 CASBEE公開セミナー

CASBEE-建築における
建築物省エネ法改正等への対応について

エネルギー検討小委員会 委員長
赤司泰義（東京大学）

2024年7月29日

概要 (1)

➢背景

- 脱炭素に向けた省エネ対策等の2030年(中期)に至るロードマップが示されており、CASBEE-建築、特にLR1エネルギーの評価内容を今後に合わせて見直す必要がある。

➢LR1エネルギー

- 1. 建物外皮の熱負荷抑制
  - ✓一部変更
- 2. 自然エネルギー利用
  - ✓変更無。今後検討。
- 3. 設備システムの高効率化
  - ✓今回最も変更した項目
- 4. 効率的運用
  - ✓変更無。今後検討

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001419725.pdf

概要 (2)

➢「3. 設備システムの高効率化」での検討方針

- 2024年4月「建築物省エネ法」改正として行われた、大規模非住宅用途のBEI(BEIm)の強化に対応すること
- さらに、2030年に向けて、段階的な基準強化に関しても視野に入れ、レベル設定の検討を行うこと
  - ✓2026年の中規模強化、2030年の義務基準＝ZEB化水準
- また、省エネルギーの推進に加え、2050年カーボンニュートラル社会の実現に向けて、今後、益々必要となる再生可能エネルギーの活用、非化石化の推進の取り組みの評価をZEB Ready以上で新たに組み込むこと

3. 設備システムの高効率化　－非住宅用途－

➢方針

- 各レベルに示されるBEI, BEIm等を指標に評価を行う。
- 各レベル間は小数点一桁までの直線補間で評価する。
- 用途区分は、建築物省エネ法の義務基準・誘導基準等に合わせ、4区分とする。
  - ✓用途①：事務所・学校／用途②：物販・ホテル／用途③：飲食・集会・病院／用途④：工場
  - ✓集合住宅は用途⑤として別途検討
- 大規模＋中規模（床面積300㎡以上）と小規模（床面積300㎡未満）に区分する。
- レベル5の要件の一部にオフサイト再エネの利用を組み込む。
  - ✓都心部の高層建築等、オンサイト再エネの活用に制限がある場合の再エネ利用評価として位置づけ

➢評価指標と内容

- [BEI][BEIm]　オンサイトの再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費性能
- [BEI*][BEIm*]　再生可能エネルギーを含まない一次エネルギー消費性能
- [BEI+]　オンサイトとオフサイトの再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費性能（非住宅用途のみ／モデル建物法は対象外）

- 上記内容から　[BEI*][BEIm*] ≧ [BEI][BEIm] ≧ [BEI+]

レベル評価

用途②～④（考え方は用途①と同）

用途①

用途①	事・学 ※()は小規模建物の場合	備考
レベル1	[BEI][BEIm] ≧ 0.9(1.1)	
レベル2	[BEI][BEIm] ＝ 0.8(1.0)	エネルギー消費性能基準相当
レベル3	[BEI*][BEIm*] ＝ 0.6	誘導基準相当
レベル4	[BEI][BEIm] ＝ 0.5、かつ[BEI*][BEIm*] ≦ 0.5	ZEB Ready
レベル5	[BEI][BEIm] ≦ 0.25、かつ[BEI*][BEIm*] ≦ 0.5	Nearly ZEB
	又は、[BEI+] ≦ 0.25、かつ[BEI*] ≦ 0.5、かつ[BEI]＜[BEI*]	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）

用途②	物・小 ※()は小規模建物の場合	備考
レベル1	[BEI][BEIm] ≧ 0.9(1.1)	
レベル2	[BEI][BEIm] ＝ 0.8(1.0)	エネルギー消費性能基準相当
レベル3	[BEI*][BEIm*] ＝ 0.7	誘導基準相当
レベル4	[BEI][BEIm] ＝ 0.5、かつ[BEI*][BEIm*] ≦ 0.5	ZEB Ready
レベル5	[BEI][BEIm] ≦ 0.25、かつ[BEI*][BEIm*] ≦ 0.5	Nearly ZEB
	又は、[BEI+] ≦ 0.25、かつ[BEI*] ≦ 0.5、かつ[BEI]＜[BEI*]	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）

用途③	飲・会・病 ※()は小規模建物の場合	備考
レベル1	[BEI][BEIm] ≧ 0.9(1.1)	
レベル2	[BEI][BEIm] ＝ 0.85(1.0)	エネルギー消費性能基準相当
レベル3	[BEI*][BEIm*] ＝ 0.7	誘導基準相当
レベル4	[BEI][BEIm] ＝ 0.5、かつ[BEI*][BEIm*] ≦ 0.5	ZEB Ready
レベル5	[BEI][BEIm] ≦ 0.25、かつ[BEI*][BEIm*] ≦ 0.5	Nearly ZEB
	又は、[BEI+] ≦ 0.25、かつ[BEI*] ≦ 0.5、かつ[BEI]＜[BEI*]	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）

用途④	工 ※()は小規模建物の場合	備考
レベル1	[BEI][BEIm] ≧ 0.9(1.1)	
レベル2	[BEI][BEIm] ＝ 0.75(1.0)	エネルギー消費性能基準相当
レベル3	[BEI*][BEIm*] ＝ 0.6	誘導基準相当
レベル4	[BEI][BEIm] ＝ 0.5、かつ[BEI*][BEIm*] ≦ 0.5	ZEB Ready
レベル5	[BEI][BEIm] ≦ 0.25、かつ[BEI*][BEIm*] ≦ 0.5	Nearly ZEB
	又は、[BEI+] ≦ 0.25、かつ[BEI*] ≦ 0.5、かつ[BEI]＜[BEI*]	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）

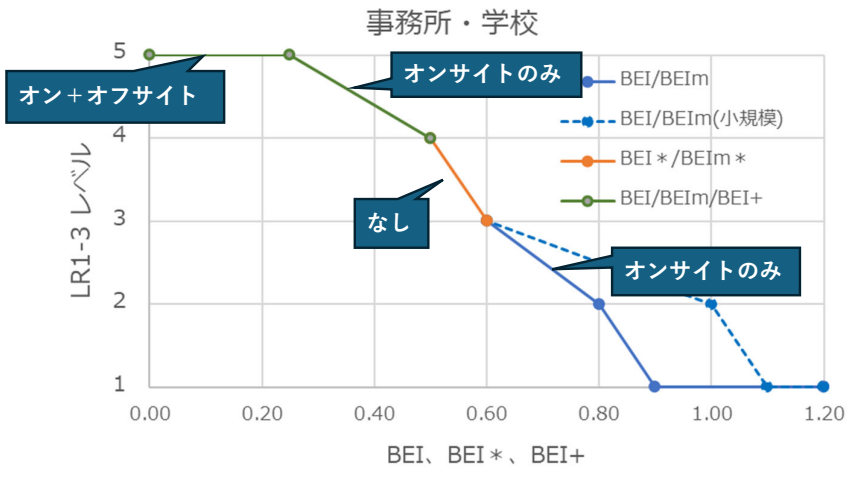
- 1)これまでと同様、レベル3が誘導基準(先導的役割)。誘導基準は再エネ無。
- 2)レベル4はZEB Ready相当。再エネ無の[BEI*][BEIm*]が0.5以下になる必要がある。
- 3-1) レベル5はNearly ZEB相当。再エネ無の[BEI*][BEIm*]が0.5以下になる必要がある。
- 3-2) レベル5でオフサイト再エネ評価を含む場合もNearly ZEB相当だが、オンサイト再エネがあることが前提なので、[BEI]が[BEI*]よりも小さくなる必要がある。なお、BEI+≦0.25は現状、実務でも可能であることを確認済み。

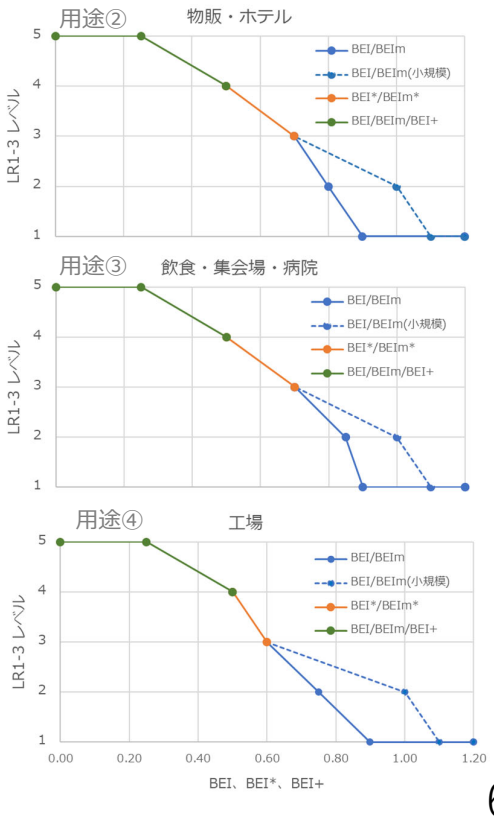
※義務基準（再エネ有）、誘導基準（再エネ無）、ZEB Ready以上（再エネ有）などを整合させるためにやや複雑なレベル評価になっているので、今後の改訂においては、いくつかのケースを示して具体的に説明する必要がある。

直線補間

- 補間対象の範囲、指標、再エネの扱い

範囲	指標	再エネ
レベル3未満（誘導基準未満）	[BEI], [BEIm]	オンサイトのみ再エネ有
レベル3以上、レベル4未満	[BEI*], [BEIm*]	再エネ無
レベル4以上	[BEI], [BEIm]	オンサイトのみ再エネ有
	[BEI+]	オン＋オフサイトの両方で再エネ有





オフサイト再エネ

- 追加性があり、発電設備が特定可能な場合で、自営線供給、自己託送、オフサイトPPAに限り、オフサイト再エネの評価を行う。
- 評価にあたっては、オフサイト再エネの有効性の確認が必要である。
  - ①対象となる「再エネ発電設備/施設」の概要（所在地、規模、設備仕様等）の提示
  - ②年間利用量の検討資料の提示（需給バランスの検討資料）
  - ③オンサイト（敷地内）で可能な再エネ設備が計画されていること（オンサイト再エネなしの場合は対象外）
- オン＋オフサイト再エネを含むBEI＋の算定は下式による。
  - オフサイト再エネ年間利用量は、省エネ計算同様、1次エネルギー基準とする。
  - モデル建物法ではBEIの分母や分子の数値が表示されないためオフサイト再エネの評価はできない。

$$BEI+ = \frac{\text{BEIの分子（オンサイト再エネを含むエネルギー消費量）－オフサイト再エネ年間利用量}}{\text{BEIの分母（基準となるエネルギー消費量）}}$$

3. 設備システムの高効率化　－住宅用途(集合住宅)－

- 方針
  - 集合住宅のうち都心部の中高層・中大規模の建物を想定する。
  - 集合住宅全体（原則は全住戸の合計＋共用部分=住棟全体）の評価とする（共用部の計算は省略可）。
  - 一次エネルギー消費量の削減率は、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度ガイドライン」における「一次エネルギー消費量の性能の多段階評価（再生可能エネルギーを考慮しない）」の算出方法に基づく。
  - レベル2に関しては、「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準」（仕様基準）に基づき評価することも可能とする。
  - レベル4に関しては、「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準」（誘導仕様基準）に基づき評価することも可能とする。
  - レベル5に関しては、再生可能エネルギー（「自家消費分＋余剰分」を対象とし、オフサイト再エネは含まない）を用いたZEH-M Ready相当であることを要件とする。
  - 再生可能エネルギーの導入が困難な場合は、省エネ性能ラベル★★★★（一次エネ削減率（再エネなし）≧30%）をレベル5の要件とする。

レベル評価

用途⑤	住	備考（省エネ性能表示制度等）
レベル1	一次エネ削減率（再エネ無）＜ -10%	省エネ性能ラベル★なし
レベル2	一次エネ削減率（再エネ無）＝0%	省エネ性能ラベル★
レベル3	一次エネ削減率（再エネ無）＝10%	省エネ性能ラベル★★
レベル4	一次エネ削減率（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	一次エネ削減率（再エネ無）≧20%且つ一次エネ削減率（再エネ有）≧50%	ZEH-M Ready相当
	一次エネ削減率（再エネ無）≧30%	※6階建以上もしくは、日陰などの理由等で再エネ導入の効果が低い場合 省エネ性能ラベル★★★★

レベル1～4
再エネ無

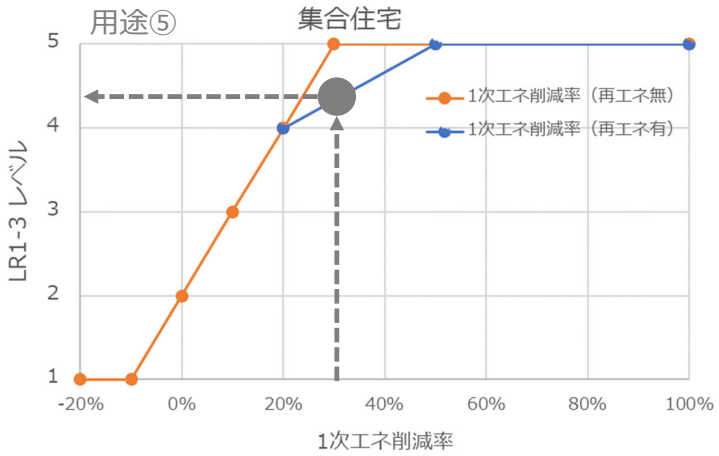
レベル5
再エネ有の評価を原則とする。ただしオンサイトの再エネ利用が困難な場合は再エネ無の評価も可とする。

- レベル4以上のZEH-Mの条件では、強化外皮基準であることが要件となっているが、ここでは1次エネルギー消費量の削減率のみで評価を行う。
- レベル5で再エネ無の評価における「6階建以上」の条件は、ZEH-Mの規定における「目指すべき水準」の記載内容に準拠する。
- レベル5の要件に関して、既往事例での評価を実施し、妥当性を確認済み。

直線補間

- 補間対象の範囲、指標、再エネの扱い

範囲	指標	再エネ
レベル4未満	一次エネ削減率（再エネ無）	
レベル4以上	一次エネ削減率（再エネ有）	再エネを含む評価の場合
	一次エネ削減率（再エネ無）	再エネを含まない評価の場合



住棟での評価				
	外皮断熱性能 ※全住戸で 以下を達成	省エネ率 ※共用部を含む 住棟全体で 以下を達成		目指すべき水準
		再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH-M』	強化外皮基準 （ZEH基準）	20%以上	100%以上	3階建て以下
Nearly ZEH-M			75%以上	
ZEH-M Ready			50%以上	4・5階建て
ZEH-M Oriented			（再エネ不要）	6階建て以上

3. 設備システムの高効率化　－複合用途－

➢方針

- 集合住宅を含む、用途①～⑤が混在する複合用途建築物の場合、再エネの有無やオフサイト再エネの有無等の条件により、レベルの採点基準となるBEI(BEIm)等の評価指標及び値等が異なる。
- したがって、非住宅の複合用途と集合住宅に分けて評価を行い、これら2つの床面積に応じて、レベルの案分を行い、評価結果とする。
  - ✓非住宅の用途①～④の床面積をそれぞれA①～A④とし、各用途のレベル１～５の判断基準値をA①～A④の床面積で加重平均することで、非住宅部分の全体のレベル１～５の採点基準値を設定する（用途⑥とする）。
  - ✓その後、用途⑤の集合住宅のレベルと各床面積でレベルを案分し、最終評価とする。
- 複合用途全体の評価は下式による。

$$\text{建物全体のレベル} = \frac{\text{非住宅複合用途のレベル} \times A⑥ + \text{集合住宅のレベル} \times A⑤}{A}$$

A⑤＝用途⑤（集合住宅）の床面積
A⑥＝用途①から④（非住宅複合用途⑥）の床面積
A＝A⑤＋A⑥（建物全体）の床面積

レベル評価（非住宅複合用途）

用途⑥	用途①～④の非住宅複合用途建築物	備考
レベル1	[BEI][BEIm] ≧（$A_{①}$×0.9 + $A_{②}$×0.9 + $A_{③}$×0.9+ $A_{④}$×0.9）÷ Σ$A_{⑥}$	
レベル2	[BEI][BEIm] ＝（$A_{①}$×0.8 + $A_{②}$×0.8 + $A_{③}$×0.85+ $A_{④}$×0.75）÷ Σ$A_{⑥}$	
レベル3	[BEI*][BEIm*] ＝（$A_{①}$×0.6 + $A_{②}$×0.7 + $A_{③}$×0.7+ $A_{④}$×0.6）÷ Σ$A_{⑥}$	再エネ無
レベル4	[BEI][BEIm] ＝（$A_{①}$×0.5 + $A_{②}$×0.5 + $A_{③}$×0.5+ $A_{④}$×0.6）÷ Σ$A_{⑥}$、かつ[BEI*][BEIm*]≦0.5	
レベル5	[BEI][BEIm] ≦（$A_{①}$×0.25 + $A_{②}$×0.25 + $A_{③}$×0.25+ $A_{④}$×0.25）÷ Σ$A_{⑥}$、かつ[BEI*][BEIm*]≦0.5	オフサイト再エネ無の場合
	[BEI+] ≦（A①×0.25 + A②×0.25 + A③×0.25+ A④×0.25）÷ Σ$A_{⑥}$、かつ[BEI*][BEIm*]≦0.5、かつ[BEI]＜[BEI*]	オフサイト再エネ有の場合※3]

➢非住宅複合用途の採点基準の計算における記号

- A①=用途①の床面積、A②=用途②の床面積、A③=用途③の床面積、A④=用途④の床面積
- Σ A⑥=建築物全体のうち非住宅複合用途の床面積=A①＋A②＋A③＋A④

➢非住宅複合用途のレベルの考え方は用途①から④と同様

➢小規模建物の場合は、レベル1(A①からA④)を1.1、同じくレベル2を1.0に読み替える。

➢用途①から④の何れかでオフサイト再エネありの場合、BEI+として評価する(下式)。

$$\text{用途⑥のBEI+} = \frac{\text{用途⑥のBEIの分子(オンサイト再エネを含むエネルギー消費量)} - \text{オフサイト再エネ年間利用量}}{\text{用途⑥のBEIの分母(基準となるエネルギー消費量)}}$$

1. 建物外皮の熱負荷抑制

➢「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する日本住宅性能表示基準の評価方法基準における「5-1断熱等性能等級」に準ずる。また、レベル３(等級4(省エネ基準相当))、およびレベル４(等級5(誘導基準相当))については、仕様基準に基づき判断することも可能。

用 途	事・学・物・飲・会・病・ホ・工	
	1～7地域	8地域
レベル1	[BPI] [BPIm] ≧ 1.03	[BPI] [BPIm] ≧ 1.03
レベル2	[BPI] [BPIm] ＝ 1.00	[BPI] [BPIm] ＝ 1.00
レベル3	[BPI] [BPIm] ＝ 0.97	[BPI] [BPIm] ＝ 0.97
レベル4	[BPI] [BPIm] ＝ 0.90	[BPI] [BPIm] ＝ 0.93
レベル5	[BPI] [BPIm] ≦ 0.80	[BPI] [BPIm] ≦ 0.85
用 途	住	
レベル1	レベル2を満たさない	
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	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	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	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。	

非住宅用途は変更無し

現状の日本住宅性能表示基準の評価方法基準における「5-1断熱等性能等級」に準じる形に改訂

ご清聴ありがとうございました

CASBEE-不動産の用途拡大・ウェルネス評価の検討（脱炭素化対応等を含む）

2024.7.29
CASBEE公開セミナー

CASBEE研究開発委員会委員
不動産検討小委員会委員長
伊藤雅人

CASBEEの認証件数の推移

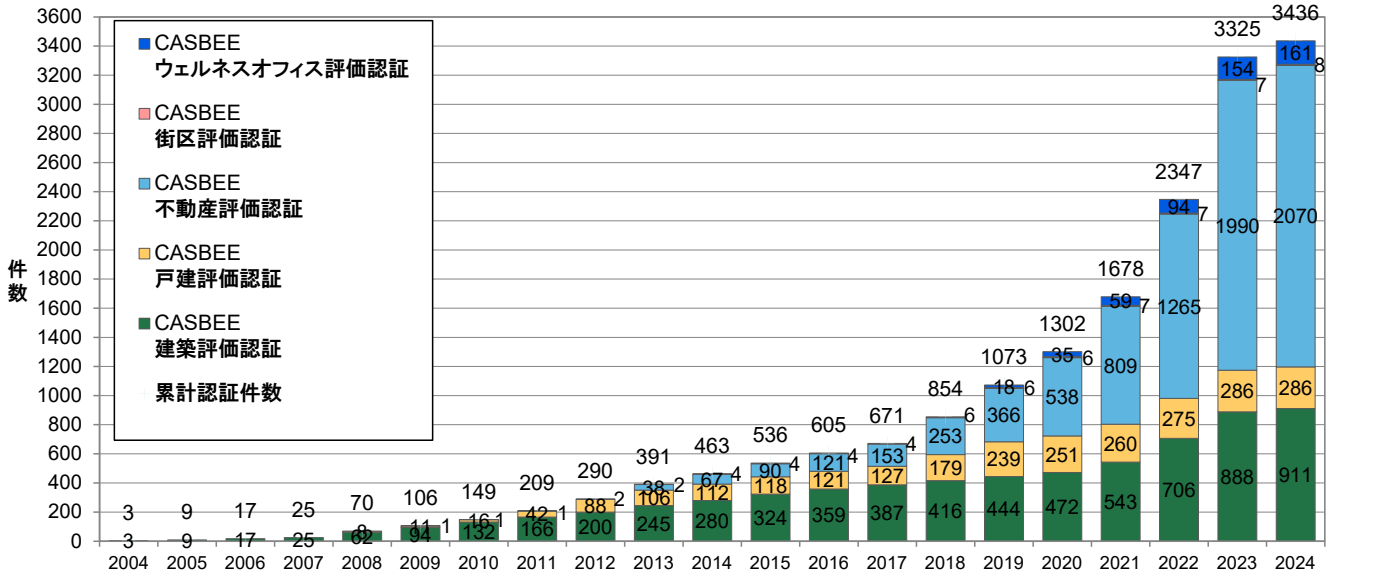
CASBEEの認証を取得した物件数： 3,436件（2024年6月27日までの累積値）

CASBEE-建築911件、CASBEE-戸建286件、CASBEE-不動産2,070件、CASBEE-街区8件、CASBEE-WO161件

CASBEE-不動産は認証物件数を急速に増やしている（合計2,070件）

事務所：913件、物流施設：408件、店舗：342件、集合住宅522件　計2,185件（複数用途はダブルカウント）

2024年6月27日現在



CASBEEツール　認証物件数の推移

通しページ　P.48

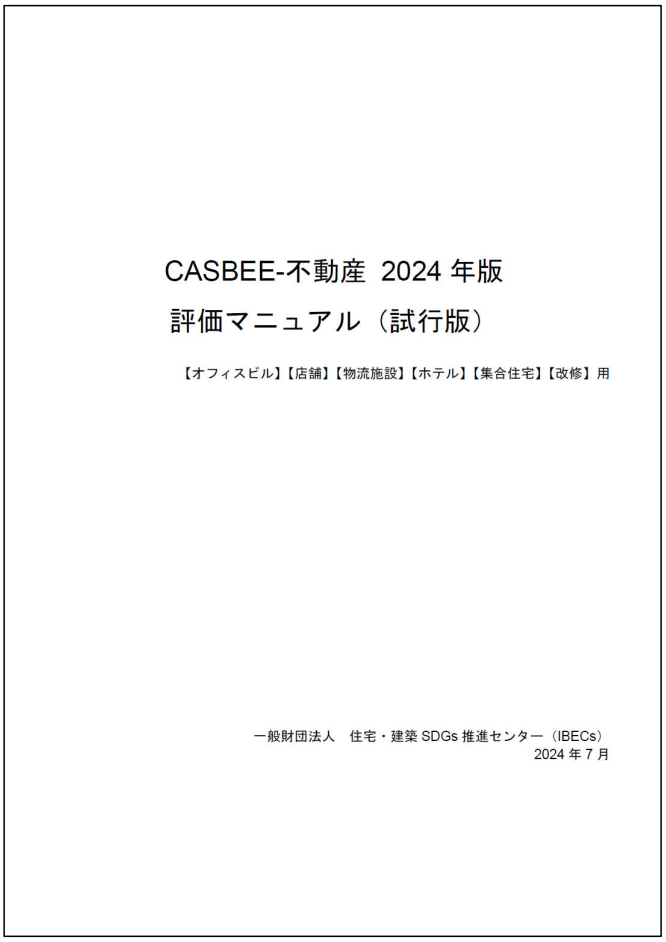
CASBEE-不動産
評価マニュアル　2024年版

2024年7月に試行版をHPに掲載予定

■脱炭素化対応
・2024年の省エネ基準改正を踏まえ、エネ消費基準を一部見直し
・オフィスのエネルギーDECCデータをアップデート
・自然エネルギーの評価の改訂
・ライフサイクル評価（任意）の追加

■ホテル版の拡充
・オフィス・店舗・物流・集合住宅・改修に加え、ホテル版を整備

■CASBEE-不動産に呼応したウェルネス評価
（マニュアルでの位置付け等は検討中・・・後述）


CASBEE-不動産　2024 年版
評価マニュアル（試行版）
【オフィスビル】【店舗】【物流施設】【ホテル】【集合住宅】【改修】用
一般財団法人　住宅・建築 SDGs 推進センター（IBECs）
2024 年 7 月

CASBEE−不動産2024版改訂の概要

■全用途　■ホテル

1. 2024年以降申請の新築PJのエネ消費性能基準　CASBEE建築に準じた見直し ■

2. 自然エネルギー評価の改訂 ■

3. DECCアップデート
   ・オフィスの2018年データ（一次エネ）への更新
   ・ホテルのDECCデータ（一次エネ、水）の整備 ■

4. ホテルの水使用量予測評価ソフトの整備 ■

5. ホテル屋内環境評価の整備 ■

6. CASBEE−不動産におけるライフサイクル評価の追加（任意評価） ■

7. ケーススタディ（主にホテル） ■
   ・今後追加（予定）

8. マニュアル（試行版）：本セミナーにて公開 ■

9. 今後の予定
   ・11月に正式公開（予定）

1.1 エネルギー使用・排出原単位（計算値）

1.1.1 2024年4月以前に確認申請された建築物 …従来通りの評価

□評価基準

オフィス、店舗、物流施設、ホテル、集合住宅について、C／S の値より下表から点数を求める。

オフィス

C／S	≦0.60	≦0.64	≦0.68	≦0.72	≦0.76	≦0.80	≦0.84	≦0.88	≦0.92	≦0.96	＞0.96
点数	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15

店舗

C／S	≦0.70	≦0.73	≦0.76	≦0.79	≦0.82	≦0.85	≦0.88	≦0.91	≦0.94	≦0.97	＞0.97
点数	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15

物流施設

C／S	≦0.60	≦0.64	≦0.68	≦0.72	≦0.76	≦0.80	≦0.84	≦0.88	≦0.92	≦0.96	＞0.96
点数	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10

ホテル

C／S	≦0.70	≦0.73	≦0.76	≦0.79	≦0.82	≦0.85	≦0.88	≦0.91	≦0.94	≦0.97	＞0.97
点数	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15

集合住宅（建物全体の BEI 評価がある場合）

C／S	≦0.80	≦0.82	≦0.84	≦0.86	≦0.98	≦0.90	≦0.92	≦0.94	≦0.96	≦0.98	＞0.98
点数	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10

（参考）BELS の星と BEI との関係：5☆=0.80　4☆=0·85　3☆=0.90　2☆=1.0　1☆=1.1

住宅・建築物の省エネルギー対策に係る最近の動向について

⑤大規模非住宅建築物の省エネ基準の見直し

令和６年４月１日施行予定　国土交通省

○　2030年度以降新築される建築物にZEH・ZEB水準の省エネ性能を確保するとの目標を踏まえ、適合義務化が先行している大規模非住宅建築物の省エネ基準について、**2024年度以降、各用途の適合状況を踏まえ、用途に応じてBEI＝0.75～0.85に引き上げる**※1。

【2024/3/31まで】

	用途・規模	一次エネ（ＢＥＩ）の水準
省エネ基準	－	1.0 ※1
誘導基準 ※4	事務所等、学校等、工場等	0.6 ※3
	ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等	0.7 ※3

【2024/4/1以降】

	用途・規模		一次エネ（ＢＥＩ）の水準
省エネ基準	大規模（2,000㎡以上）	工場等	0.75 ※2
		事務所等、学校等、ホテル等、百貨店等	0.8 ※2
		病院等、飲食店等、集会所等	0.85 ※2
	中・小規模（2,000㎡未満）		1.0 ※2
誘導基準 ※4	事務所等、学校等、工場等		0.6 ※3
	ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等		0.7 ※3

※1　増改築時の取り扱いは、現行の基準に準ずる。
※2　太陽光発電設備及びコージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む。
※3　コージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む。
※4　一次エネ（ＢＥＩ）の水準の他、外皮（BPI：PAL*の達成）の水準あり。

1.1 エネルギー使用・排出原単位（計算値）

1.1.2 2024年4月以降に確認申請された建築物 …新設

建築物省エネ法の2024年4月の改正により、BEIの基準の引上げが行われた。2024年はBEI=1.0以下がBEI=0.75～0.85へ、また遅くとも2030年までにBEI=0.6～0.7へ強化されることに伴い、2024年4月以降の建築物においては、CASBEE-不動産においても、CASBEE-建築と同様に以下のような評価基準とする。

■オフィス

□評価基準

レベル 1		
レベル 2	BEI+(再エネ含む)0.8 で 15 点	
レベル 3	BEI+(再エネ含む)0.6 で 18,3 点	CAS 建築は再エネ含まない
レベル 4	BEI+(再エネ含む)0.5 で 21.6 点	ZEB Ready
レベル 5	BEI+(再エネ含む)0.25 かつ BEI*≦0.5 で 25 点	Nearly ZEB オフサイトは標準入力法のみ認める
		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)

[BEI] [BEIm] ：オンサイトの再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費性能

[BEI*] [BEIm*] ：再生可能エネルギーを含まない一次エネルギー消費性能

[BEI+] ：オンサイトとオフサイトの再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費性能 （非住宅用途のみ。モデル建物法は対象外）

オフサイトは、追加性あり、発電設備を特定可能な、自営線供給、自己託送、オフサイト PPA に限る

1.1 エネルギー使用・排出原単位（計算値）

1.1.2 2024年4月以降に確認申請された建築物 …新設

■ホテル

□評価基準

レベル 1		
レベル 2	BEI+(再エネ含む)0.85 で 15 点	再エネ含む
レベル 3	BEI+(再エネ含む)0.65 で 18,3 点	CAS 建築は再エネ含まない
レベル 4	BEI+(再エネ含む)0.45 で 21.6 点	ZEB Ready
レベル 5	BEI+(再エネ含む)0.25 かつ BEI*≦0.5 で 25 点	Nearly ZEB オフサイトは標準入力法のみ認める
		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)

[BEI] [BEIm] ：オンサイトの再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費性能

[BEI*] [BEIm*] ：再生可能エネルギーを含まない一次エネルギー消費性能

[BEI+] ：オンサイトとオフサイトの再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費性能 （非住宅用途のみ。モデル建物法は対象外）

オフサイトは、追加性あり、発電設備を特定可能な、自営線供給、自己託送、オフサイト PPA に限る

※店舗、物流、集合住宅についてはマニュアルを参照願いたい

通しページ P.51

1.4　自然エネルギー（間接利用）　…オフサイト発電の条件付きカウント

1.4　自然エネルギー（間接利用）

オフィス・店舗・ホテル・物流・集住・改修

太陽光発電、風力発電、バイオマス発電など、自然エネルギー（間接利用）の出力（kW）の最大使用電力（kW）に対する比率を評価する。本評価では、オンサイト（敷地内）における自然エネルギー利用について評価する。

オンサイト（敷地内）の発電については、自家消費だけでなく、売電の場合もその容量をカウントしてよいものとする。

オフサイト（敷地外）の発電については、追加性（過去 15 年程度以内の新規設置）のある発電設備であること、かつ発電設備を特定可能な自営線供給、自己託送、オフサイト PPA に限るものとする。

集合住宅の場合、太陽光発電等の装置は、共用部及び専有部の双方を対象としてもよい。ただし、分母の数値についてその対象を明確にすること。

□評価基準

自然エネルギーを電気エネルギーに変換して利用している場合は、以下の評価基準により評価する。

建物全体のピーク時の電力負荷に対する自然エネルギーによる供給電力の比率によって評価を行う。

（電気エネルギーとして利用する場合の評価基準）

レベル１	（該当するレベルなし）
レベル２	（該当するレベルなし）
レベル３	（自然エネルギーによる供給電力／最大使用電力）の比率＜1%
レベル４	（自然エネルギーによる供給電力／最大使用電力）の比率≧1%
レベル５	（自然エネルギーによる供給電力／最大使用電力）の比率≧5%

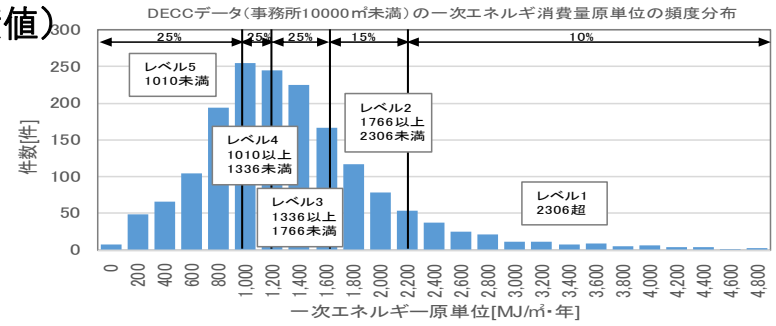
太陽熱利用、井水利用、河川水利用、地中熱利用、下水熱等の熱としての利用を含む場合、電力ピーク比率だけでは評価がむずかしいため、下表により、年間の自然エネルギー利用量（一次エネルギー換算）を、建物全体の年間エネルギー消費量（一次エネルギー換算）に対する比率で評価してもよいこととする。

1.2　エネルギー使用・排出原単位（実績値）
…オフィスDECCデータをアップデート

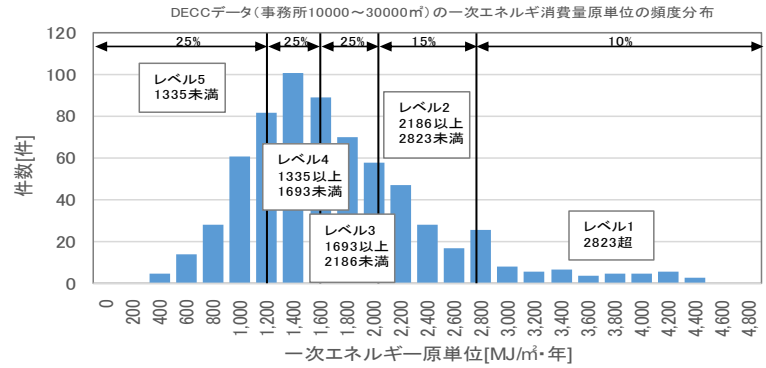
事務所　DECCデータ更新後（10,000m2未満）

（事務所10000㎡未満）の一次エネルギ消費量原単位の頻度分布

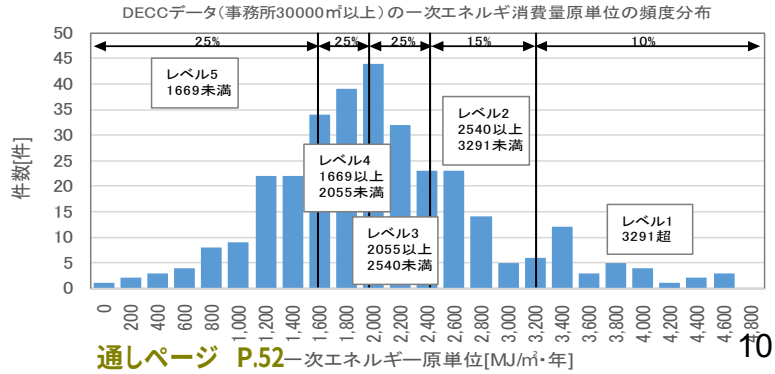
事務所の2019年のDECC公開データにアップデート



事務所　DECCデータ更新後（10,000m2以上30,000m2未満）



事務所　DECCデータ更新後（30,000m2以上）

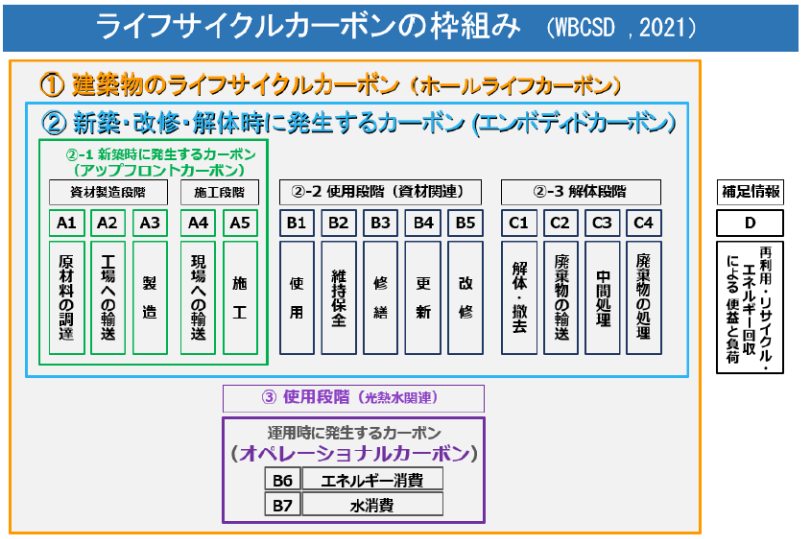


通しページ　P.52

6 ライフサイクルCO2（ホールライフカーボン）の評価（任意）

CASBEE-不動産は、特定の20数項目の数値データのみによる超簡易評価を基本としており、建物に関する詳細なデータ群を持たないので、定量評価ではなく、ホールライフカーボン削減に向けた建設時から将来までの取組み姿勢をポイント加点により評価とするものとする。その評価の考え方を以下のように設定する。

・ライフサイクル評価は任意評価とする
・CASBEE-不動産の評価と同じく、既存建物を対象とする
・加点方式とし、ライフサイクル評価を行った場合は全体加点表示とは別に、評価結果シートに併記する。標記の方法は従来の★表示の欄に併記とする（ライフサイクル評価を行わない場合は標記しない）



11

□評価基準（案）

レベル1	導入する取組み項目がない
レベル2	導入する取組み項目のポイント合計が1つ以上
レベル3	導入する取組み項目のポイント合計が2つ以上
レベル4	導入する取組み項目のポイント合計が3つ以上
レベル5	導入する取組み項目のポイント合計が5つ以上

評価する取組み

ライフサイクルのフェーズ	分類	取組み項目	ポイント
資材製造・施工段階 アップフロントカーボン	A1-A3	環境配慮コンクリートを採用している	1
		電炉鋼を積極的に採用している	1
		木造を一部採用している	1
		木材使用率が0.001m3/m2以上	1
		リサイクルアルミを採用している	1
	A5	建設サイトのCO2排出削減に取り組んでいる（G電力、バイオ燃料、等）	1
使用段階（光熱水関連） オペレーショナルカーボン	B6	ZEB Oriented、ZEH-M Oriented以上	1
		ZEB Ready、ZEH-M Ready以上	2
		再エネ設備を建物、敷地内に設置	1
		再エネを自営線、自己託送、オフサイトPPAで長期調達契約	1
		蓄電池設備、太陽光余剰電力利用の給湯設備等の導入	1
	B7	上水使用量がレベル4以上	1
使用段階（資材関連） エンボディドカーボン	B1	空調冷媒に低GWPフロンを使用する	1
		ノンフロン断熱材を採用している	1
	B3-B5	60年以上の耐用年数を想定し、長寿命の建物として修繕・交換・改修していく	1
		修繕、更新、改修を継続的に実施している	1
解体段階 エンドオブライフ	C1-C4	易解体部材を再利用できるように配慮している	1

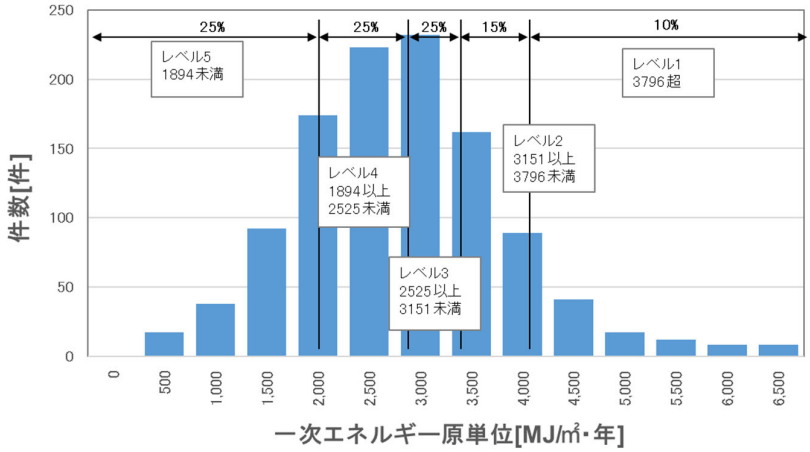
CASBEE-不動産の用途拡充（ホテル版）

		CASBEE-不動産【オフィス】	CASBEE-不動産【店舗】	CASBEE-不動産【物流施設】	CASBEE-不動産【集合住宅】	CASBEE-不動産【改修】（オフィス、店舗）	CASBEE-不動産【ホテル】
公開年		2012年版	2014年版	2016年版	2021年版	2021年版	2024年版
特徴		・オフィスビルの評価	・店舗の評価 ・資源利用で廃棄物削減を評価	・区分所有建物も可 ・物流施設の評価 ・物流はエネルギー・水に仕様評価を追加 ・物流は交通結節点への接近性評価を追加	・専有部と共用の仕分け評価 ・仕様評価を併用 ・屋内環境は住戸の自然利用、健康・快適、防犯対策で評価	・既存評価に加えた改修内容の予測評価（根拠資料要）での認証を可能とする ・エネルギー消費量等の予測	・ホテルの評価 ・以下の配点は案
評価配点	1. エネルギー／温暖化ガス	35点	35点	35点	35点	35点	35点
	2. 水	10点	10点	10点	10点	10点	10点
	3. 資源利用／安全	20点	25点	20点	20点	20点（25点） ※（ ）内は店舗	20点
	4. 生物多様性／敷地	20点	20点	20点	20点	20点	20点
	5. 屋内環境	15点	10点	15点	15点	15点（10点） ※（ ）内は店舗	15点
	合計	100点	100点	100点	100点	100点	100点

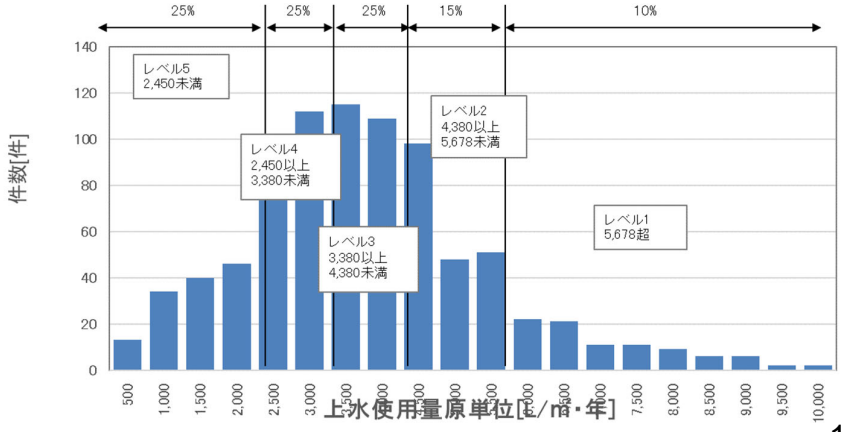
・既存（竣工後1年以上）のオフィス、店舗、物流施設、集合住宅、及び既存建物（改修工事の竣工前）を対象としている。
・エネルギー/温暖化ガスの評価は100点満点中35点。その配分は、計算評価25点＋実績評価5点＋自然エネ5点を標準的な考え方としている。

1.2 エネルギー使用・排出原単位（実績値）
…ホテルDECCデータを整備

DECCデータ（ホテル・旅館）の一次エネルギ消費量原単位の頻度分布



DECCデータ（ホテル・旅館）の上水使用量原単位の頻度分布



通しページ　P.54

2.1 水使用量の算定（ホテル）の追加

※空調用冷却塔補給水、植栽散水は計算から除外する

：入力項目
：文献等による規定値
：計算値

1）常勤者　35 人
　宿泊者　195 人　17.8 ㎥/人　←宿泊者は、年間平均宿泊率を想定し、それを乗
2）延床面積(駐車場除く)　3477 ㎡
3）営業日数　365 日
4）男女比　男子 70 %　女子 30 %
　（常勤者）　男子 24.5 人　女子 10.5 人
　男女比　男子 70 %　女子 30 %
　（宿泊者）　男子 136.5 人　女子 58.5 人

5）水使用量の算定

②宿泊者による便所・洗面

	衛生器具吐水量		器具使用回数*1）		滞在時間		使用人員				
男子大便器	6.0	L/回×	0.047	回/h×	15	h×	136.5	人＝	577	L/日	0.71
男子小便器	4.0	L/回×	0.32	回/h×	15	h×	136.5	人＝	2,621	L/日	4.80
男子洗面器	2.0	L/回×	0.367	回/h×	15	h×	136.5	人＝	1,503	L/日	5.51
女子大便器	6.0	L/回×	0.326	回/h×	15	h×	58.5	人＝	1,716	L/日	4.89
女子洗面器	2.0	L/回×	0.326	回/h×	15	h×	58.5	人＝	572	L/日	4.89

※洗面の使用回数は男子は大+小、女子は大と同じ

稼動日数
小計 6,990 L/日× 365 日/年＝ 2,551,197
（ 36 L/人・日） （ 734

④浴室用給水

宿泊者1人あたりの水量
250 L/回× 195 人= 48,750 L/日×
稼動日数 365 日/年＝ 17,793,750 L/年

バス、シャワー、洗面
男女合計の大浴場の容積
m3
稼動日数 365 日/年＝ 0 L/年

⑤飲食店舗

	客1人あたりの水量*3)		客数※			稼動日数		
喫茶・軽食	15	L/人・日×	195	人＝	2925 L/日	365 日/年＝	1,067,625	L/年
中華・麺類・焼肉	30	L/人・日×		人＝	0 L/日	365 日/年＝	0	L/年
和食	70	L/人・日×		人＝	0 L/日	365 日/年＝	0	L/年
洋食	50	L/人・日×		人＝	0 L/日	365 日/年＝	0	L/年
		小計	195	人＝				

※客数が不明な場合には、客席数×回転数の計画値を入力しても良い。

6)水使用量集計

	WC、浴室				
検算	57,486	L/日	上水	19,859,862 L/年	①
宿泊者当り	295	L/人・日	雑用水	2,189,984 L/年	②
	16.5	L/㎡・日	合計(全体)	22,049,846 L/年	③=①+②
			（	6,342 L/㎡・年）	
SHASE提案値	280	L/人・日	再利用量	0 L/年	④=③×%
	12.5	L/㎡・日	上限チェック	0 L/年	⑤:④<②が条件
	22.4	㎡/人			

7）雨水・排水再利用による上水使用量削減
雨水・排水再利用による上水代替率もしくは再利用率（水使用量の合計値に対する割合） 0 %

上水	19,859,862	L/年	①
雑用水（上水補給分）	2,189,984	L/年	⑥:②−⑤
合計(上水)	22,049,846	L/年	
（	6,342	L/㎡・年）	
	17.4	L/㎡・日	WC、浴室、飲食
宿泊者当り	310	L/人・日	

出典）
1)（社）空気調和・衛生工学会　給排水衛生設備委員会／設計データ見直し小委員会
「水使用行為を基にした使用水量計算法（新しい設計給水量原単位の提案）」シンポジウム資料　P48、表3.3.2 「職場」（回/h）

5.1～5.3 屋内環境（ホテル）

5.1 昼光利用

オフィス・店舗・物流・ホテル

ホテル

代表的な客室を対象に自然採光を評価する。

□評価基準

レベル1	[開口率] ＜ 5%
レベル2	5%≦[開口率] ＜ 10%
レベル3	10%≦[開口率]
レベル4	10%≦[開口率] かつ、客席に付随したバルコニー等を有する
レベル 5	15%≦[開口率]

5.2 自然換気性能

オフィス・店舗・物流・ホテル

ホテル

代表的な客室及びロビー等を対象に評価する。

□評価基準（案）

レベル1	客室及びロビー等に自然換気が可能な開口部がない
レベル2	（該当するレベルなし）
レベル3	ロビー等に自然換気が可能な開口部を有する、あるいは屋外テラス等を有する
レベル4	客室に自然換気が可能な開口部を有する
レベル5	客室に自然換気が可能な開口部を有し、かつ、バルコニーや屋外テラス等を有する

通しページ　P.55

5.1～5.3 屋内環境（ホテル）

5.3 眺望・視環境

オフィス・店舗・物流・ホテル

ホテル

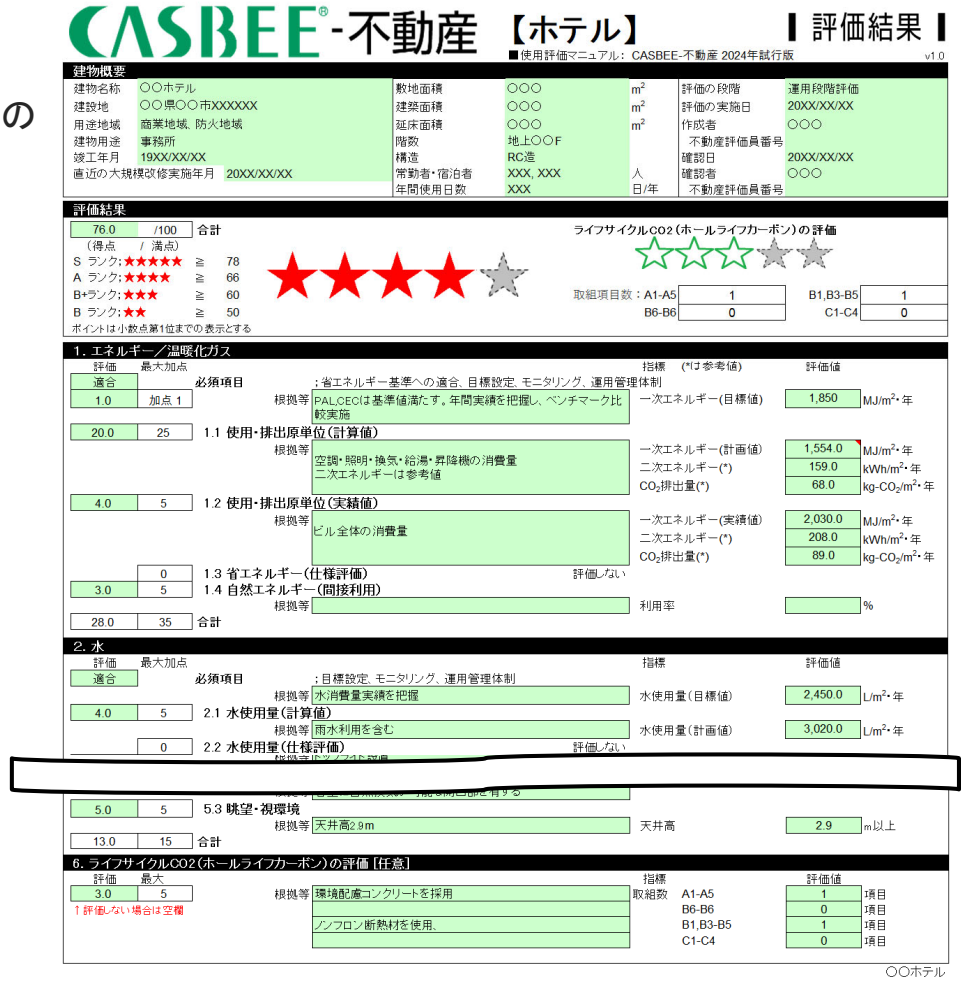
□評価基準（案）

代表的な客室を対象に評価する。
客室は原則としてベッドルームを想定する。

レベル1	レベル3を満たさない
レベル2	（該当するレベルなし）
レベル3	客室の天井高 2.5m 以上となっており、かつ、宿泊者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている
レベル4	客室の天井高 2.7m 以上となっており、かつ、宿泊者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている
レベル5	客室の天井高 2.9m 以上となっており、かつ、宿泊者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている

ホテル　評価結果シート

SDGs取組みの任意評価も他の用途と同じく可能としている



CASBEE-不動産 【ホテル】 評価結果

■使用評価マニュアル： CASBEE-不動産 2024年試行版 v1.0

建物概要

建物名称	○○ホテル	敷地面積	○○○	m²	評価の段階	運用段階評価
建設地	○○県○○市XXXXXX	建築面積	○○○	m²	評価の実施日	20XX/XX/XX
用途地域	商業地域, 防火地域	延床面積	○○○	m²	作成者	○○○
建物用途	事務所	階数	地上○○F		不動産評価員番号	
竣工年月	19XX/XX/XX	構造	RC造		確認日	20XX/XX/XX
直近の大規模改修実施年月	20XX/XX/XX	常勤者・宿泊者	XXX, XXX	人	確認者	○○○
		年間使用日数	XXX	日/年	不動産評価員番号	

評価結果

76.0 /100 合計（得点 / 満点）

S ランク:★★★★★ ≧ 78
A ランク:★★★★ ≧ 66
B+ランク:★★★ ≧ 60
B ランク:★★ ≧ 50

ポイントは小数点第1位までの表示とする

ライフサイクルCO2（ホールライフカーボン）の評価

取組項目数：A1-A5 1 / B1,B3-B5 1 / B6-B6 0 / C1-C4 0

1. エネルギー／温暖化ガス

評価	最大加点		根拠等	指標	(*は参考値)	評価値
適合		必須項目	：省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
1.0	加点 1		PAL,CECは基準値満たす。年間実績を把握し、ベンチマーク比較実施	一次エネルギー(目標値)		1,850 MJ/m²・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	空調・照明・換気・給湯・昇降機の消費量 二次エネルギーは参考値	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*) CO_2排出量(*)		1,554.0 MJ/m²・年 159.0 kWh/m²・年 68.0 kg-CO_2/m²・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	ビル全体の消費量	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) CO_2排出量(*)		2,030.0 MJ/m²・年 208.0 kWh/m²・年 89.0 kg-CO_2/m²・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)		評価しない		
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		利用率		%
28.0	35	合計				

2. 水

評価	最大加点		根拠等	指標	評価値
適合		必須項目	：目標設定、モニタリング、運用管理体制		
			水消費量実績を把握	水使用量(目標値)	2,450.0 L/m²・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	雨水利用を含む	水使用量(計画値)	3,020.0 L/m²・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)		評価しない	
5.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高2.9m	天井高	2.9 m以上
13.0	15	合計			

6. ライフサイクルCO2（ホールライフカーボン）の評価【任意】

評価	最大	根拠等	指標		評価値
3.0	5	環境配慮コンクリートを採用	取組数	A1-A5	1 項目
↑評価しない場合は空欄				B6-B6	0 項目
		ノンフロン断熱材を使用、		B1,B3-B5	1 項目
				C1-C4	0 項目

○○ホテル

通しページ　P.56

ケーススタディの実施（ビジネスホテル、シティホテル、リゾートホテル）

CASBEE-不動産 【ホテル】 評価結果

CASBEE-不動産 【ホテル】 評価結果

CASBEE-不動産 【ホテル】 評価結果

CASBEE-不動産に呼応した ウェルネス評価ツールの検討

【問題認識】

- 不動産ESGのうち、社会的側面における取組を認証・格付する方法は現時点で少なく、選択肢が少ない状況。
- 中小規模を含む既存ストックにおいて、建物のウェルネス性評価を推進するためには、CASBEE-不動産と同程度の簡易版のCASBEE-不動産（ウェルネスオフィス）が必要。

【検討の方向】

- 建物のウェルネス性に関する要因の適切な抽出
- 建物のハードだけでなく、維持管理・運営管理の項目組入れ
- CASBEE-不動産との関係性考慮
  （CASBEE-建築とCASBEE-WO の関係と同様）
- マーケットニーズの反映
  （不動産事業者のGRESB 対応、事業会社のブランディング等）

（試案）評価項目の検討イメージ（Qw1）

※大項目はウェルネス建築に合わせ改訂中

	CASBEE=WO　評価項目			No.	パターン 1	パターン 2,3	既往ツールとの関係 CASBEE-OHC	既往ツールとの関係 CASBEE-RE	新ツール（案） CASBEE-RE(WO)
健康性・快適性 Qw1	1空間・内装	1.1 レイアウトの柔軟性	1.1.1 空間の形状・自由さ	1	○	○	❶働きやすい内装		◎
			1.1.2 荷重のゆとり	2	○	○			◎
			1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	3	○	○			
		1.2 知的生産性を高めるワークプレイス		4	—	○			
		1.3 内装計画	1.3.1 **専有部の内装計画**	5	○	○			
			1.3.2 **共用部の内装計画**	6	○	○			◎
		1.4 作業環境	1.4.1 **オフィス什器の機能性・選択性**	7	—	○			
			1.4.2 **OA機器等の充実度**	8	—	○			
		1.5 広さ		9	—	○			
		1.6 外観デザイン		10	○	○	❽外観デザイン		◎
	2音環境	2.1 室内騒音レベル		11	○	○			
		2.2 吸音		12	○	○			
	3光・視環境	3.1 自然光の導入		13	○	○		○（5.1.1）	◎
		3.2 グレア対策	3.2.1 開口部のグレア対策	14	○	○			
			3.2.2 **照明器具のグレア対策**	15	○	○			
		3.3 照度		16	○	○	⓬明るさのムラ		⇒維持管理レベルで代替
	4熱・空気環境	4.1 空調方式及び個別制御性		17	○	○			⇒維持管理レベルで代替
		4.2 室温制御	4.2.1 **室温**	18	○	○	❿暑さ・寒さ		
			4.2.2 **外皮性能**	19	○	○			
		4.3 湿度制御		20	○	○			⇒維持管理レベルで代替
		4.4 換気性能	4.4.1 換気量	21	○	○	⓫空気の淀み・臭い		◎
			4.4.2 自然換気性能	22	○	○		○（5.2）	◎
	5リフレッシュ	5.1 オフィスからの眺望		23	○	○		○（5.3）	◎
		5.2 室内の植栽・自然とのつながり		24	—	○			
		5.3 室外（敷地内）の植栽・自然とのつながり		25	○	○		○（4.1）	◎
		5.4 トイレの充足性・機能性		26	○	○	❻快適なトイレ		◎
		5.5 給排水設備の設置自由度		27	○	○			
		5.6 リフレッシュスペース		28	○	○	❷リフレッシュルーム		◎
		5.7 食事のための空間		29	○	○			
		5.8 分煙対応、禁煙対応		30	○	○			◎
	6運動	6.1 運動促進・支援機能		31	○	○			
		6.2 階段の位置・アクセス表示		32	○	○			

（試案）評価項目の検討イメージ（Qw2～Qw5）

※大項目はウェルネス建築に合わせ改訂中

	CASBEE=WO　評価項目			No.	パターン 1	パターン 2,3	既往ツールとの関係 CASBEE-OHC	既往ツールとの関係 CASBEE-RE	新ツール（案） CASBEE-RE(WO)
利便性向上 Qw2	1移動空間・コミュニケーション	1.1 動線における出会いの場の創出		33	○	○	❹会話を促進する空間		◎
		1.2 EV利用の快適性		34	○	○			
		1.3 バリアフリー法への対応		35	○	○	❺バリアフリー化		◎
		1.4 打ち合わせスペース		36	○	○	⓯打ち合わせスペース		◎
	2情報通信	2.1 高度情報通信インフラ		37	○	○	⓮コンセント容量		◎
安全・安心性 Qw3	'1災害対応	1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	38	○	○		○（3.必須）	◎
			1.1.2 免振・制振・制震性能	39	○	○		○（3.1）	
			1.1.3 **設備の信頼性**	40	○	○			
		1.2 災害時エネルギー供給		41	—	—			
	2有害物質対策	2.1 化学汚染物質		42	○	○			
		2.2 有害物質を含まない材料の使用		43	○	○			
		2.3 有害物質の既存不適格対応	2.3.1 アスベスト、PCB対応	44	●	●			
			2.3.3 土壌汚染等対応	45	●	●		○（4.2）	◎
	3水質安全性	3.1 水質安全性		46	○	○	⓭水道水の品質		◎
	4セキュリティ	4.1 セキュリティ設備		47	○	○			
運営管理 Qw4	1維持管理計画	1.1 維持管理に配慮した設計		48	○	○		○（3.4）	
		1.2 維持管理用機能の確保		49	○	○			
		1.3 維持保全計画		50	○	○	⓰ビル全体の衛生	○（3.4）	◎
		1.4 維持管理の状況	1.4.1 定期調査・検査報告書	51	○	○			
			1.4.2 維持管理レベル	52	○	○		○（5.必須）	◎
		1.5 中長期保全計画の有無と実行性		53	○	○		○（3.4）	◎
	2満足度調査	2.1 満足度調査の定期的実施等		54	○	○			◎
	3災害時対応	3.1 BCPの有無		55	○	○	❾非常時対応マニュアル		◎
		3.2 消防訓練の実施		56	○	○			
		3.3 AEDの設置		57	○	○			
Qw5 プログラム	1 メンタルヘルス対策、医療サービス			58	○	○			
	2 情報共有インフラ			59	○	○	❸情報共有インフラ		◎
	3 健康維持・増進プログラム			60	○	○	❼健康増進プログラム		◎

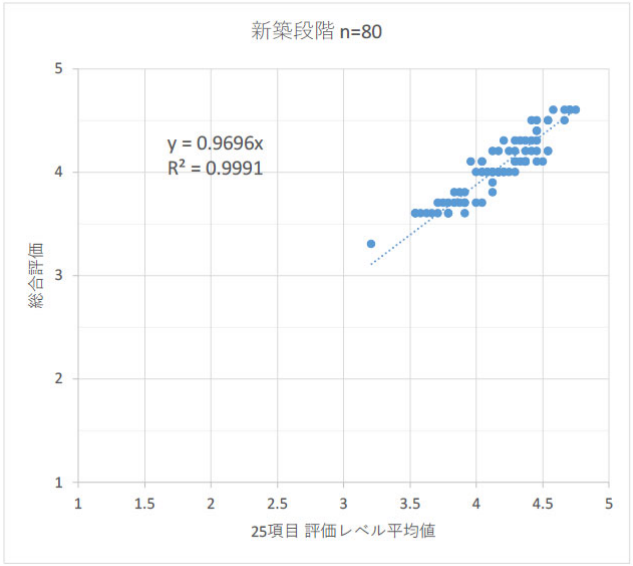
通しページ　P.58

CASBEE-不動産(WO)の項目案（今後、変わる可能性あり）

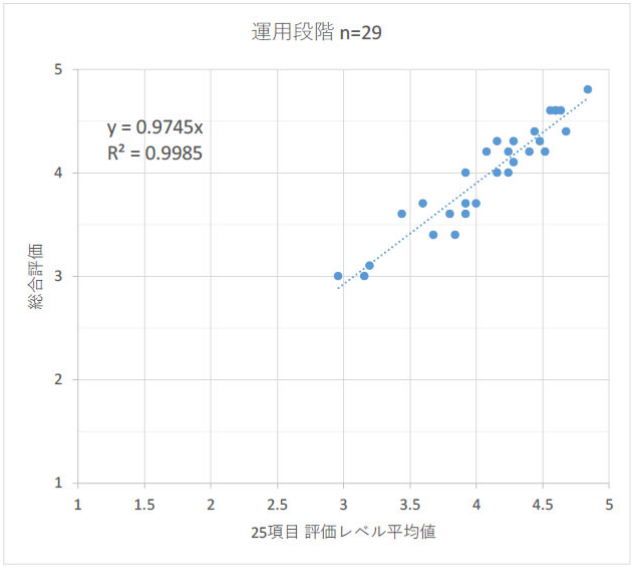
CASBEE-WO	評価項目			既往ツールとの関係
Qw1 安全・安心	1 災害時対応	1	1.1　躯体の耐震性能	CASBEE-WO「Qw1-1.1.1 躯体の耐震性能」を流用
		2	1.2　設備の信頼性	CASBEE-WO「Qw1-1.13 設備の信頼性」を参照
		3	1.3　災害時エネルギー供給	CASBEE-不動産「3.4.2 設備（電力等）の自給率向上」を流用
		4	1.4　自然災害リスク対策	CASBEE-不動産「3.4.2 設備（電力等）の自給率向上」を流用
		5	1.5　BCPの有無	CASBEE-WO「Qw1-1.3 BCPの有無」を流用
	2 安全・安心対策	6	2.1　セキュリティ設備	CASBEE-WO「Qw1-2.1 セキュリティ設備」を流用
		7	2.2　バリアフリー法への対応	CASBEE-WO「Qw1-5.1 バリアフリー法への対応」を流用
		8	2.3　土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	CASBEE-不動産「4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生」を流用
Qw2 健康性・快適性	1 デザイン性	9	1.1　外観デザイン	CASBEE-WO「Qw2-1.1 外観デザイン」を流用
	2 リフレッシュ	10	2.1　オフィスからの眺望	CASBEE-不動産「5.3　眺望・視環境」を流用
		11	2.2　生物多様性の向上	CASBEE-不動産「4.1 生物多様性の向上」を流用
		12	2.3　トイレの充足性・機能性	CASBEE-WO「Qw2-2.4 トイレの充足性・機能性」を流用
		13	2.4　リフレッシュスペース	CASBEE-WO「Qw2-2.5 リフレッシュスペース」を流用
	3 室内環境質	14	3.1　建築物衛生基準への適合状況	CASBEE-WO「Qw2-7.4.2　維持管理レベル」を流用
		15	3.2　自然換気性能	CASBEE-不動産「5.2 自然換気性能」を流用
		16	3.3　自然光の導入	CASBEE-不動産「5.1.1 自然採光」を流用
		17	3.4　分煙対応、禁煙対応	CASBEE-WO「Qw2-6.5 分煙対応、禁煙対応」を流用
	4 維持管理・運営	18	4.1　維持管理	CASBEE-不動産「3.4.3 維持管理」を流用
		19	4.2　満足度調査の定期的実施等	CASBEE-WO「Qw2-8.2　満足度調査の定期的実施等」を流用
		20	4.3　健康維持・増進プログラム	CASBEE-WO「Qw3-5.3　健康維持・増進プログラム」を流用
Qw3 知的生産性向上	1 空間・内装	21	1.1　空間の形状・自由さ	CASBEE-WO「Qw3-1.1.1　空間の形状・自由さ」を流用
		22	1.2　動線における出会いの場の創出	CASBEE-WO「Qw3-3.1.1　動線における出会いの場の創出」を流用
		23	1.3　打ち合わせスペース	CASBEE-WO「Qw3-3.2.1　打ち合わせスペース」を流用
	2 情報通信	24	2.1　高度情報通信インフラ	CASBEE-WO「Qw3-4.1　高度情報通信インフラ」を流用
		25	2.2　情報共有インフラ	CASBEE-WO「Qw3-5.2　情報共有インフラ」を流用

現在、ケーススタディを継続中。回答のしやすさ等を勘案のうえ、最終案作成予定

ケーススタディの実施状況



1）設計・新築段階評価（N=80）



2）運用段階評価（N=29）

CASBEE公開セミナー（2024）

CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂と用途展開

国立大学法人　千葉大学大学院
工学研究院創成工学専攻建築学コース
CASBEE研究開発委委員会　幹事
CASBEE-WO小委員会　委員長
林　立也　taha@chiba-u.jp

説明内容

1．CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針
1.1　CASBEE-ウェルネスオフィスの普及と用途展開
1.2　CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂
1.3　CASBEE-不動産（ウェルネスオフィス版）（仮）の開発
1.4　CASBEE-ウェルネスホテル（仮）の開発

2．まとめ

説明内容

1．CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針

1.1　CASBEE-ウェルネスオフィスの普及と用途展開

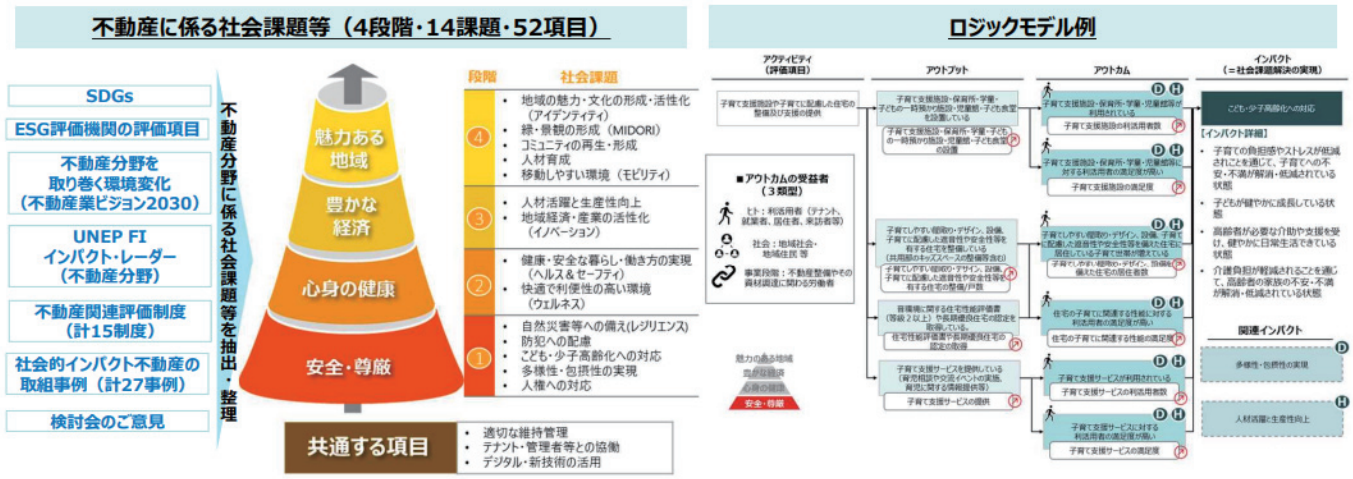
1.2　CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂

1.3　CASBEE-不動産（ウェルネスオフィス版）（仮）の開発

1.4　CASBEE-ウェルネスホテル（仮）の開発

2．まとめ

● 「社会的インパクト不動産」に係る対話の「共通言語」として、本ガイダンスでは、**不動産に係る社会課題・取組を整理・類型化**し、**「社会的インパクト」の設定・評価・開示の進め方**や「社会的インパクト」に至る因果関係を体系化した**ロジックモデル例を提供**している。



野村不動産株式会社の取組事例
健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オウカス」

【対応する社会課題】
②健康・安全な暮らし・働き方の実現（ヘルス&セーフティ）
②快適で利便性の高い環境（ウェルネス）
①こども・少子高齢化への対応

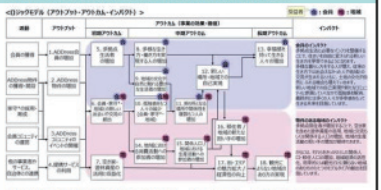
フィットネスクラブと連携して、運動・医療・コミュニティ形成・食事からなるウェルネスプログラムを提供している。

ヤマガタデザイン株式会社の取組事例
「スイデンテラス」

【対応する社会課題】
④地域の魅力・文化の形成・活性化（アイデンティティ）
③地域経済・産業の活性化(イノベーション)

庄内の景観を活かした客室や地元の食材を活かした料理を楽しめるレストラン・バー・ショップ等があるホテルを整備・運営している。

株式会社アドレスの評価事例
ロジックモデル及び評価指標の設定



ロジックモデルを作成した上で、**アウトプット、アウトカムと連携した評価指標を設定**している。

出典：不動産分野の社会的課題に対応するＥＳＧ投資促進検討会「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス（概要）、2023.3.24

建物のウェルネス性の評価

- 環境や社会に配慮した不動産の評価やその経済的価値は、不動産の性能に関する認証制度により把握されつつある。
- 環境性能やウェルネス性能等を有する不動産と賃料等には、ポジティブな相関関係があるとのデータがまとめられている。
- 社会課題に関する評価は一部の視点にとどまっており、今後、評価項目等の整理・拡充が期待される。

■不動産認証制度と賃料等との相関関係に関する調査データの一覧表

認証制度 / 物件用途	E				E＋S		S			
	建物の環境性能		建物の環境性能		建物の環境・社会への配慮		建物のウェルネス性能		建物のレジリエンス性能	
	CASBEE建築評価認証（新築）		CASBEE不動産評価認証		DBJ Green Building認証		CASBEEウェルネスオフィス評価認証		ResReal	
	667件*		1,154件		1,359件		81件		0件	
	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ	認証対象	相関データ
オフィス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-
住宅	○	-	○	-	○	○	-	-		
商業施設	○	-	○	-	○	-	-	-		
物流施設	○	-	○	-	○	-	-	-		
ホテル	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
ヘルスケア施設	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
その他	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
備考	延床面積が300㎡以上の建築物が対象。戸建住宅のみを除く。		既存（竣工後1年以上）のオフィス、商業施設、物流施設、集合住宅が対象。		オフィスビル、共同住宅、商業施設、物流施設が対象。		オフィス・オフィス用途のスペースが対象（ワークプレイスのみではなく、共用部も含めたビル全体）。		2023年1月27日より認証受付開始。	

オフィス以外の用途が今はない。Wellにはある。

グリーンプレミアム → ウェルネスプレミアム → ・・・・

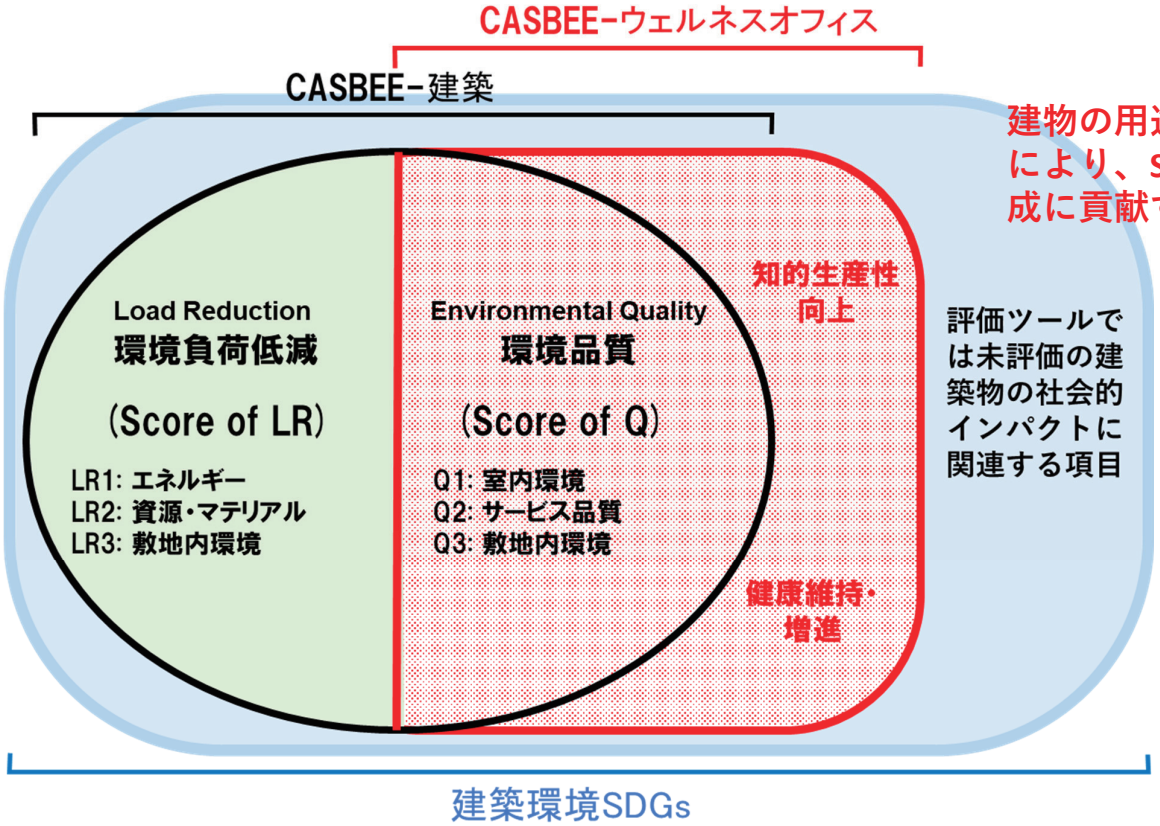
*CASBEE建築評価認証(新築)・(既存)・(改修)の合計数。認証件数は、CASBEEは2023年3月3日、DBJ Green Building認証は2022年3月末現在。

出所：IBECsウェブサイト、DBJ Green Buildingウェブサイト、ResRealウェブサイトより事務局作成。相関データの出所は次頁参照

10

出典：不動産分野の社会的課題に対応するＥＳＧ投資促進検討会「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス（ﾀﾞｲｼﾞｪｽﾄ版）、2023.3.24

CASBEEツールにおけるSDGs対応の拡大



建物の用途展開により、SDGs達成に貢献する。

評価ツールでは未評価の建築物の社会的インパクトに関連する項目

用途展開の進め方

・市場における評価ニーズがある建物用途

⇒ツール化を念頭に検討（宿泊施設）

・社会的インパクトが大きな建物用途

⇒将来的評価ニーズへの対応に向けて基礎研究
（学校、老健施設等）

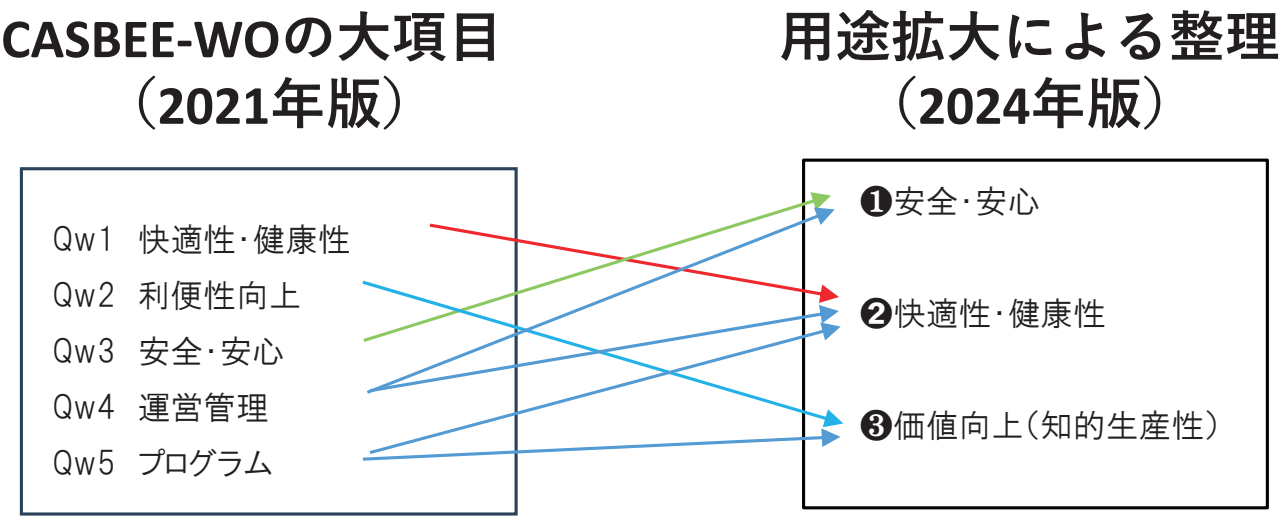
用途拡大に向けた評価体系の改訂

	オフィス	ホテル	ヘルスケア施設	学校・大学		
建物用途						
❸価値向上	知的生産性向上	顧客体験価値	自立・自律	学習意欲向上 生活満足度向上	ウェルネス建築	スマートウェルネス建築
❷快適性・健康性	WHO 憲章の定義でいう「健康」（肉体的、精神的、社会的健康）の維持・増進					
❶強靭性	安全・安心					
環境対応	脱炭素、省エネルギー、省資源					

➡ 用途ごとでオリジナルな評価ツールを開発するのではなく、
全用途に共通するウェルネス建築のフレームを構築

➡ まずはホテル用途の開発を検討する。
ヘルスケア用途、学校用途はツール化に向けて検討を行う。

用途拡大に向けた評価体系の改訂



オフィスビル評価に特化

- 用途展開において共通のプラットフォーム
- 運営・管理面も引き続き評価

説明内容

1．CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針
1.1　CASBEE-ウェルネスオフィスの普及と用途展開
1.2　CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂
1.3　CASBEE-不動産（ウェルネスオフィス版）（仮）の開発
1.4　CASBEE-ウェルネスホテル（仮）の開発
2．まとめ

CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂

1）評価体系の改訂（前述）

⇒５大項目から３大項目へ改訂

2）採点基準の改訂

⇒主観と客観の整合性強化：
CASBEE-ウェルスオフィスとCASBEE-オフィス健康チェックリストの乖離から採点基準を改訂

⇒意見反映：
ツールに対するご意見を受けた反映

1）評価体系の改訂（案）

CASBEE-WO　評価項目				No.
Qw1 安全・安心	1災害対応	1.1 耐震性	1.1.1 躯体の耐震性能	1
			1.1.2 免振・制振・制震性能	2
			1.1.3 設備の信頼性	3
		1.2 災害時エネルギー供給		4
		新 自然災害リスク対策（2024年版では採用検討）		
		1.3 BCPの有無		5
		1.4 消防訓練の実施		6
	2 防犯、非常時対応	2.1 セキュリティ設備		7
		2.2 AEDの設置		8
	3 有害物質対策	3.1 化学汚染物質		9
		3.2 有害物質を含まない材料の使用		10
		3.3 有害物質の飛存不適格対応	3.3.1 アスベスト、PCB対応	11
			3.3.3 土壌汚染等対応	12
	4 水質安全性	4.1 水質安全性		13
	5 ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ	5.1 バリアフリー法への対応		14
Qw2 健康性・快適性	1 デザイン性	1.1 外観デザイン		15
		1.2 内装計画	1.2.1 専有部の内装計画	16
			1.2.2 共用部の内装計画	17
	2 リフレッシュ	2.1 オフィスからの眺望		18
		2.2 室内の植栽・自然とのつながり		19
		2.3 室外（敷地内）の植栽・自然とのつながり		20
		2.4 トイレの充足性・機能性		21
		2.5 リフレッシュスペース		22
	3 運動	3.1 運動促進・支援機能		23
		3.2 階段の位置・アクセス表示		24
	4 音環境	4.1 室内騒音レベル		25
		4.2 吸音		26
	5 光・視環境	5.1 自然光の導入		27
		5.2 グレア対策	5.2.1 開口部のグレア対策	28
			5.2.2 照明器具のグレア対策	29
		5.3 照度		30
	6 熱・空気環境	6.1 空調方式及び個別制御性		31
		6.2 室温制御	6.2.1 室温	32
			6.2.2 外皮性能	33
		6.3 湿度制御		34
		6.4 換気性能	6.4.1 換気量	35
			6.4.2 自然換気性能	36
		6.5 分煙対応、禁煙対応		37
	7 維持管理計画	7.1 維持管理に配慮した設計		38
		7.2 維持管理用機能の確保		39
		7.3 維持保全計画		40
		7.4 維持管理の状況	7.4.1 定期調査・検査報告書	41
			7.4.2 維持管理レベル	42
		7.5 中長期保全計画の有無と実行性		43
	8 満足度調査	8.1 満足度調査の定期的実施等		44

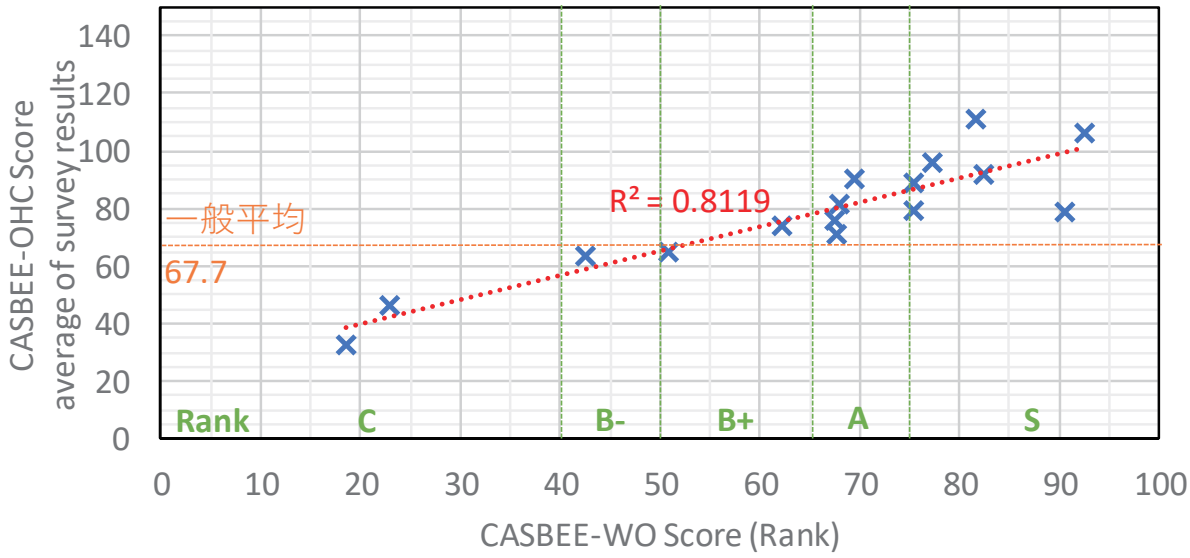
CASBEE-WO　評価項目				No.
Qw3 知的生産性向上	1 空間・内装	1.1 レイアウトの柔軟性	1.1.1 空間の形状・自由さ	45
			1.1.2 荷重のゆとり	46
			1.1.3 設備機器の区画別運用の可変性	47
		1.2 広さ		48
		1.3 給排水設備の設置自由度		49
	2 作業環境	2.1 知的生産性を高めるワークプレイス		50
		2.2 オフィス什器の機能性・選択性		51
		2.3 ＯＡ機器等の充実度		52
	3 移動空間・コミュニケーション	3.1 移動空間	3.1.1 動線における出会いの場の	53
			3.1.2 EV利用の快適性	54
		3.2 ｺﾐｭﾆｹｰｼｮﾝ	3.2.1 打ち合わせスペース	55
			3.2.2 食事のための空間	56
	4 情報通信	4.1 高度情報通信インフラ		57
	5 健康性サービス	5.1 メンタルヘルス対策、医療サービス		58
		5.2 情報共有インフラ		59
		5.3 健康維持・増進プログラム		60

⇒従来の大項目５つから、３つへ

Qw1　安全・安心
Qw2　快適性・健康性
Qw3　知的生産性向上

※評価項目は基本的に踏襲しつつ、一部の項目を加除

2）採点基準の改訂（案）：主観と客観の整合性強化



- 16件の建物において、客観評価（CASBEE-WO）と主観評価（CASBEE-OHC）を比較
- 高い相関が得られている。
- 一部の項目での乖離があるため、補正

16件建物を対象に全項目において主観と客観の相関を比較

	項目	評価レベル 平均値	評価レベル 標準偏差	OHCとのGAP	レベル調整候補
1-1.1.1	空間の形状・自由さ	4.67	0.71	-0.30	
1-1.1.2	荷重のゆとり	4.23	0.90	-0.23	
1-1.1.3	設備機器の区画別運用の可変性	4.36	0.80	-0.36	
1-1.2	知的生産性を高めるワークプレイス	4.70	0.63	-0.58	○
1-1.3.1	専有部の内装計画	4.44	0.88	-0.21	
1-1.3.2	共用部の内装計画	4.75	0.60	-0.21	○
1-1.4.1	オフィス什器の機能性・選択性	4.34	1.03	-0.28	
1-1.4.2	ＯＡ機器等の充実度	4.70	0.60	-0.44	○

２つの視点でチェック
- 標準偏差が小さい（評価結果に幅がない）
- 主観と客観の乖離が大きい

採点基準の改訂候補（案）：主観と客観の整合性強化

Qw1-1.2	知的生産性を高めるワークプレイス
Qw 1-1.3.2	共用部の内装計画
Qw 1-1.4.2	OA機器等の充実度
Qw 1-3.3	照度
Qw 1-6.1	運動促進・支援機能
Qw 3-4.1	セキュリティ設備

©Hayashi Tatsuya Lab. 2024

知的生産性を高めるワークプレイス（改訂案）

（現行の採点基準）

レベル	採点基準
レベル１	（該当する項目なし）
レベル２	知的生産性を高めるという観点では特に検討されていない。
レベル３	知的生産性を高めるという観点を考慮して計画・整備されている。
レベル４	知的生産性を高めるという観点から働き方に即したレイアウト計画・整備がされており、集中しやすい作業スペース、フォーマル・インフォーマルなコミュニケーションの場、リフレッシュ・リラックスの場等が計画・整備されている。
レベル５	レベル4に追加して、運用時のワーカーの意見を反映し、改善する体制がある。

レベル5の改定案：

「レベル４に追加して、ワーカーの知的生産性向上への寄与が確認できている。」

・運用段階でレベル5とする場合は、満足度調査の実施により半数以上のワーカーが知的生産性の向上を感じていること、もしくは執務環境に満足していることを示す資料を提出する。なお、満足度調査は申請時から過去3年以内に行ったもので、調査対象の30%以上から回答率を得られていることを条件とする。
・設計段階でレベル5とする場合は、設計時に利用が想定するワーカーとのワークショップ等を開催し、その意見を反映したレイアウト計画となっていることを示す資料を提出する。

©Hayashi Tatsuya Lab. 2024

通しページ P.67

意見の反映

意見の例：
サーカディアン照明を導入し、ワーカーの健康性・知的生産性の向上を図っているが、現行のCASBEE-WOでは評価されない。評価して欲しい。

（現行の採点基準）

レベル	採点基準
レベル１	【開口率】＜10%
レベル２	（該当するレベルなし）
レベル３	10%≦【開口率】＜15%
レベル４	15%≦【開口率】＜20%
レベル５	20%≦【開口率】

⇒サーカディアン照明や昼光利用設備の導入に対するインセンティブがない。

（解説追記の方針）

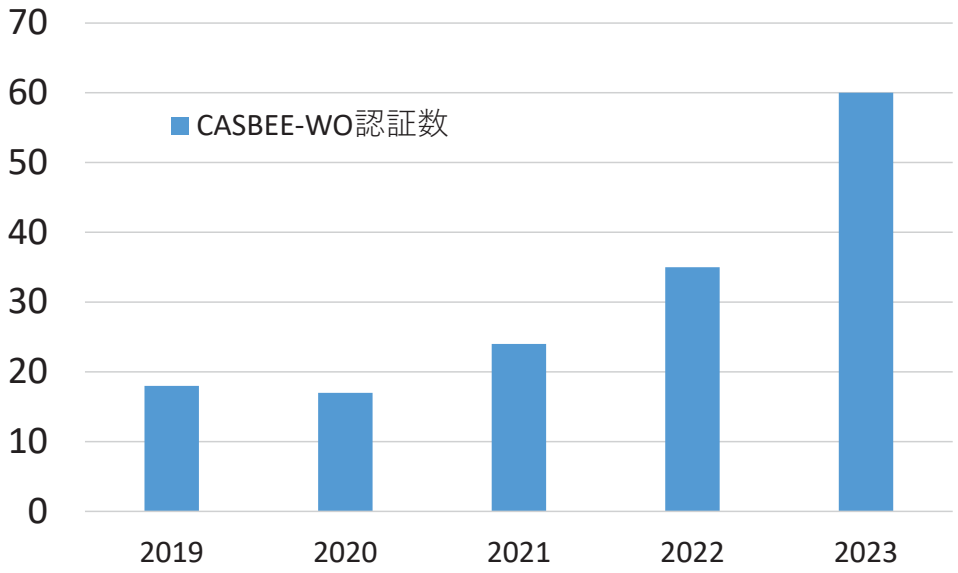
・昼光利用設備　⇒　相当する垂直窓面積相当を組み込んでよい。
・サーカディアン照明　⇒　レベル１挙げて良い。

説明内容

１．CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針
1.1　CASBEE-ウェルネスオフィスの普及と用途展開
1.2　CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂
1.3　CASBEE-不動産（ウェルネスオフィス版）（仮）の開発
1.4　CASBEE-ウェルネスホテル（仮）の開発
２．まとめ

CASBEE-WOの認証数：154件（2024年3月時点）

認証数：154件（一部、重複等あり）
CASBEE-ウェルネスオフィスの認証数も、他のCASBEEツール同様に伸びている。



CASBEE-WOの認証実績：90件（2023年3月時点）

	件数
Sランク	59
Aランク	25
Bランク	6

・「S」ランクが中心

	件数
SWO	58
WO	32

・SWO認証は6.5割弱

件数	総数	設計	運用	不明
ﾊﾟﾀｰﾝ1	43	30	6	7
ﾊﾟﾀｰﾝ2	14	5	8	1
ﾊﾟﾀｰﾝ3	33	23	5	5

・パターン２はまだ少ない。

・パターン１での評価数は伸びているが特定の不動産事業者に集中している。

・設計段階が58件、運用が19件と新築時が主流。パターン１、パターン３に問わず設計段階が主流

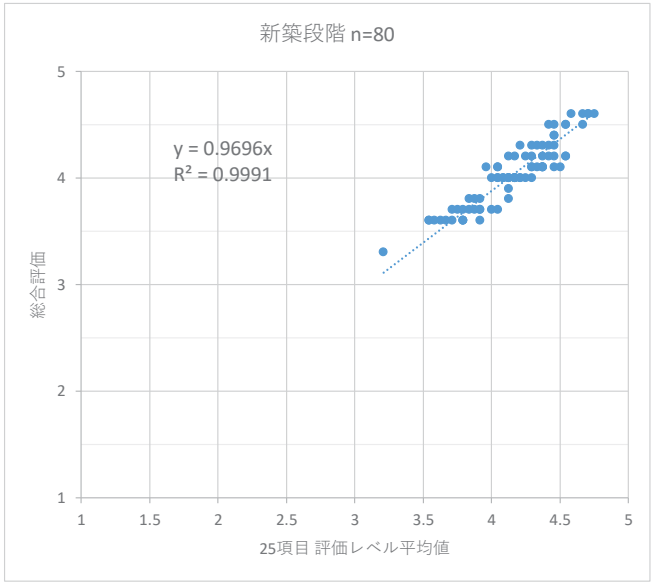
CASBEE-ウェルネスオフィスの開発時の一つの目的は、既存テナントビルの品質面からの底上げであったが、運用段階での認証数は伸びていない。

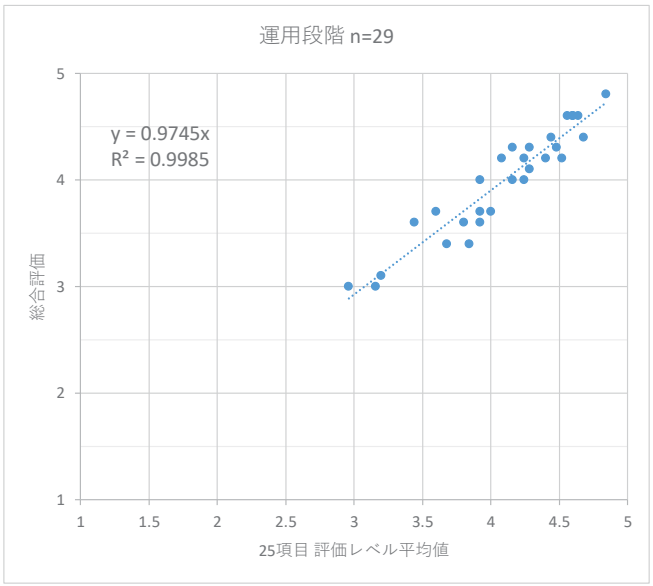
CASBEE-建築、CASBEE-不動産の役割分担のように、CASBEE-不動産（WO）により、既存建物の評価ニーズをより拡大する受け皿が必要

CASBEE-不動産(WO)の項目案（今後、変わる可能性あり）

CASBEE-WO	評価項目			既往ツールとの関係
Qw1 安全・安心	1 災害時対応	1	1.1 躯体の耐震性能	CASBEE-WO「Qw1-1.1.1 躯体の耐震性能」を流用
		2	1.2 設備の信頼性	CASBEE-WO「Qw1-1.13 設備の信頼性」を参照
		3	1.3 災害時エネルギー供給	CASBEE-不動産「3.4.2 設備（電力等）の自給率向上」を流用
		4	1.4 自然災害リスク対策	CASBEE-不動産「3.4.2 設備（電力等）の自給率向上」を流用
		5	1.5 BCPの有無	CASBEE-WO「Qw1-1.3 BCPの有無」を流用
	2 安全・安心対策	6	2.1 セキュリティ設備	CASBEE-WO「Qw1-2.1 セキュリティ設備」を流用
		7	2.2 バリアフリー法への対応	CASBEE-WO「Qw1-5.1 バリアフリー法への対応」を流用
		8	2.3 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	CASBEE-不動産「4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生」を流用
Qw2 健康性・快適性	1 デザイン性	9	1.1 外観デザイン	CASBEE-WO「Qw2-1.1 外観デザイン」を流用
	2 リフレッシュ	10	2.1 オフィスからの眺望	CASBEE-不動産「5.3 眺望・視環境」を流用
		11	2.2 生物多様性の向上	CASBEE-不動産「4.1 生物多様性の向上」を流用
		12	2.3 トイレの充足性・機能性	CASBEE-WO「Qw2-2.4 トイレの充足性・機能性」を流用
		13	2.4 リフレッシュスペース	CASBEE-WO「Qw2-2.5 リフレッシュスペース」を流用
	3 室内環境質	14	3.1 建築物衛生基準への適合状況	CASBEE-WO「Qw2-7.4.2 維持管理レベル」を流用
		15	3.2 自然換気性能	CASBEE-不動産「5.2 自然換気性能」を流用
		16	3.3 自然光の導入	CASBEE-不動産「5.1.1 自然採光」を流用
		17	3.4 分煙対応、禁煙対応	CASBEE-WO「Qw2-6.5 分煙対応、禁煙対応」を流用
	4 維持管理・運営	18	4.1 維持管理	CASBEE-不動産「3.4.3 維持管理」を流用
		19	4.2 満足度調査の定期的実施等	CASBEE-WO「Qw2-8.2 満足度調査の定期的実施等」を流用
		20	4.3 健康維持・増進プログラム	CASBEE-WO「Qw3-5.3 健康維持・増進プログラム」を流用
Qw3 知的生産性向上	1 空間・内装	21	1.1 空間の形状・自由さ	CASBEE-WO「Qw3-1.1.1 空間の形状・自由さ」を流用
		22	1.2 動線における出会いの場の創出	CASBEE-WO「Qw3-3.1.1 動線における出会いの場の創出」を流用
		23	1.3 打ち合わせスペース	CASBEE-WO「Qw3-3.2.1 打ち合わせスペース」を流用
	2 情報通信	24	2.1 高度情報通信インフラ	CASBEE-WO「Qw3-4.1 高度情報通信インフラ」を流用
		25	2.2 情報共有インフラ	CASBEE-WO「Qw3-5.2 情報共有インフラ」を流用

CASBEE-不動産(WO)案とCASBEE-WOの関係





簡易化による抽出予定候補の25項目とCASBEE-WO（60項目標準）との相関新築、既存のどちらにおいても概ね高い相関を確保できる。

今後、ケーススタディにより、評価項目の抽出のみでなく、必要に応じて採点基準の簡易化も検討していく予定。

説明内容

1．CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針

1.1　CASBEE-ウェルネスオフィスの普及と用途展開

1.2　CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂

1.3　CASBEE-不動産（ウェルネスオフィス版）（仮）の開発

1.4　CASBEE-ウェルネスホテル（仮）の開発

2．まとめ

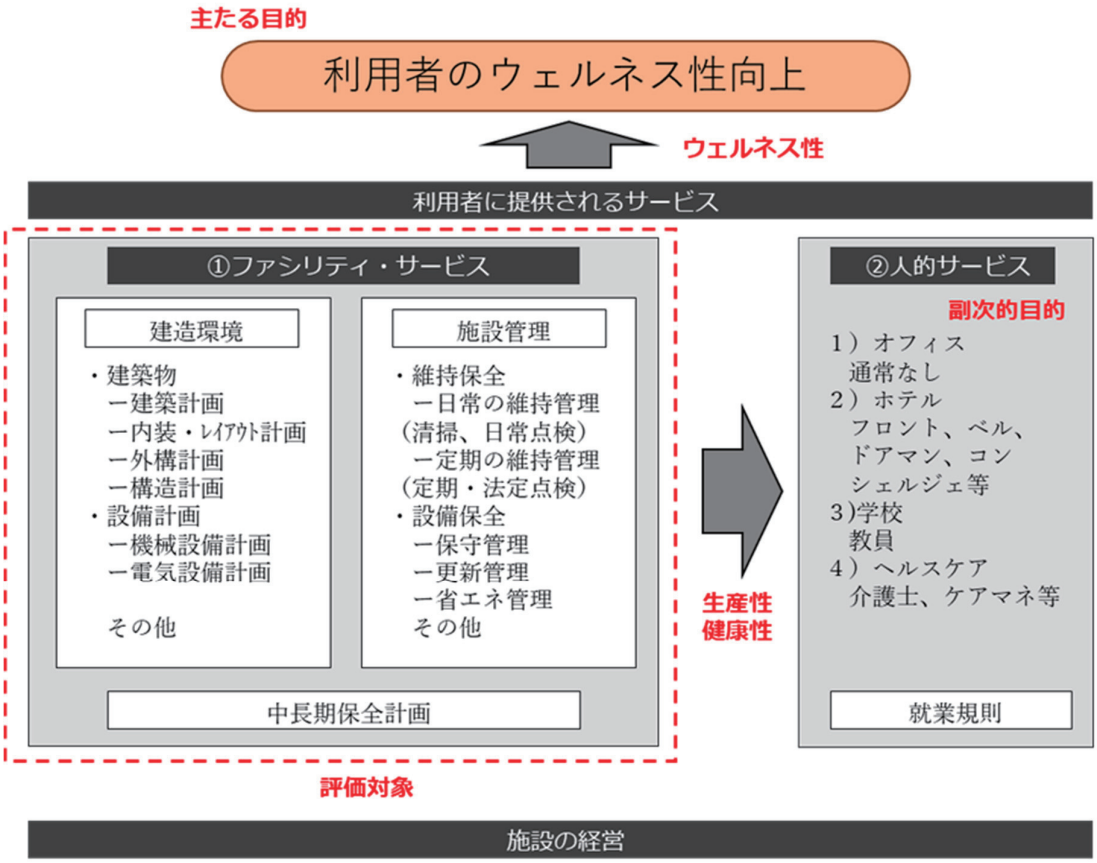
用途拡大に向けた評価体系の改訂

	オフィス	ホテル	ヘルスケア施設	学校・大学	
建物用途					
❸価値向上	知的生産性向上	顧客体験価値	自立・自律	学習意欲向上 生活満足度向上	ウェルネス建築
❷快適性・健康性	WHO 憲章の定義でいう「健康」（肉体的、精神的、社会的健康）の維持・増進				スマートウェルネス建築
❶強靭性	安全・安心				
環境対応	脱炭素、省エネルギー、省資源				

➡ 用途ごとでオリジナルな評価ツールを開発するのではなく、
全用途に共通するウェルネス建築のフレームを構築

➡ まずはホテル用途の開発を検討する。
ヘルスケア用途、学校用途はツール化に向けて検討を行う。

用途展開において、ウェルネスの対象はだれか？



CASBEE-ウェルネスホテル（仮）の検討

①関係者へのヒアリング

- 不動産証券化協会ARES様
- WELL Building Standard によるホテルでの認証取得関係者
- 観光庁環境産業課大野様（本日、基調講演）

②他の評価ツールの調査

- CWOとサクラクオリティの比較前回報告
- CWOとWELL Building Standardとの比較前回報告
- CWO、サクラ、WELLとCASBEE建築ホテル用途今回報告

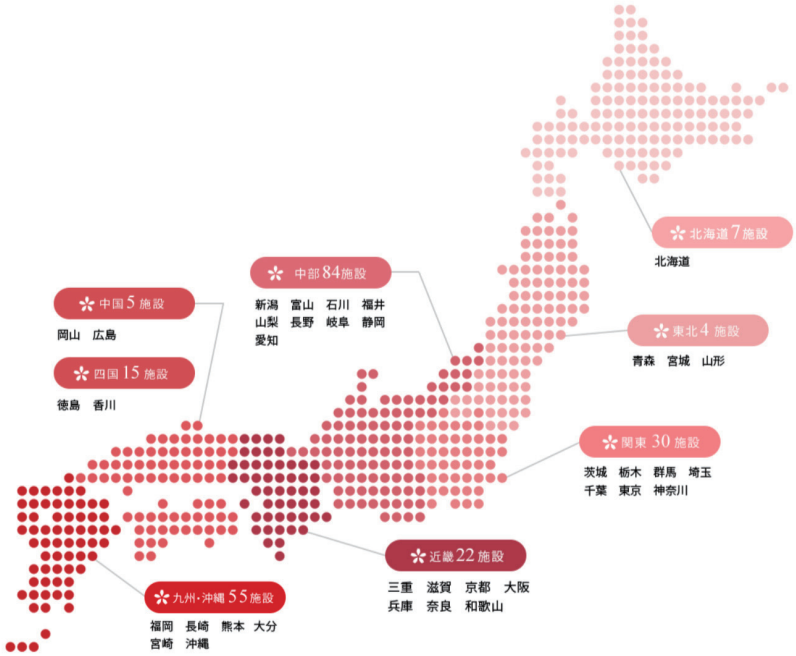
サクラクオリティ（宿泊施設品質認証制度）

「SAKURAQUALITY」はホテルや旅館等の宿泊施設を中心とした観光品質認証制度。
世界中の旅行者に、質の高い日本の観光サービスに関する情報提供を行い、安心で快適な旅行を楽しんでいただくために、申請のあった宿泊施設などの観光サービスの品質を第三者が評価し、その品質の高さを認証する仕組みである。
旅行者が必要とする質の高い観光サービスに関する情報を情報発信することにより、旅行者にとってサービス選択の幅が広がるだけでなく、サービスを提供する事業者にとっても、サービスレベルの維持・向上のツールとして活用できます。

サクラクオリティ（宿泊施設品質認証制度）

Certificated Facilities

「サクラクオリティ」認証施設一覧



「SAKURAQUALITY」は主に、サービスの品質に力点が置かれており、建物や設備等のハードに対する評価については、十分でなく、CASBEE-ウェルネスホテル（仮）が完成することで、両者が両立することが可能と考える。

株式会社日本ホテルアプレイザル
観光品質認証室
代表取締役：北村　剛史様

評価項目の検討

・CASBEE-建築（ホテル用途）との整合 ⇒ 対象室用途の検討
・WELL Builiding Standardとの調査 ⇒ 日本の宿泊施設市場への展開を見据えた独自性
・サクラクオリティとの重複の回避 ⇒ CASBEEシリーズとしての特徴

CWO				CASBEE - 建築ホテル用途	評価対象
Qw1	空間・内装	レイアウトの柔軟性	空間の形状・自由さ	なし	
			荷重のゆとり	△	客室のみ
			設備機器の区画別運用の可変性	なし	
		知的生産性を高めるワークプレイス		なし	
		作業環境	オフィス什器の機能性・選択性	なし	
			OA機器等の充実度	なし	
		広さ		ホテルに沿った具体的な採点基準	共用部、客室それぞれ
	リフレッシュ	給排水設備の設置自由度		なし	
Qw2	移動空間・コミュニケーション	動線における出会いの場の創出		なし	
		打ちあわせスペース		なし	
	情報通信	高度情報通信インフラ		ホテル用途の評価対象外	
Qw5	情報共有インフラ			なし	

説明内容

1．CASBEE-ウェルネスオフィスの用途展開の方針

1.1 CASBEE-ウェルネスオフィスの普及と用途展開
1.2 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂
1.3 CASBEE-不動産（ウェルネスオフィス版）（仮）の開発
1.4 CASBEE-ウェルネスホテル（仮）の開発

2．スケジュール

2．スケジュール

開発公開のスケジュールとして、

；月中目途に公開

- CASBEE-WOの改訂版（暫定案）
- CASBEE-不動産（WO）（仮名）（暫定案）

年内に公開

- CASBEE-WO（2024年版）
- CASBEE-不動産（WO）（仮名）
- CASBEE-ウェルネスホテル（仮名）（暫定案）

©Hayashi Tatsuya Lab. 2024

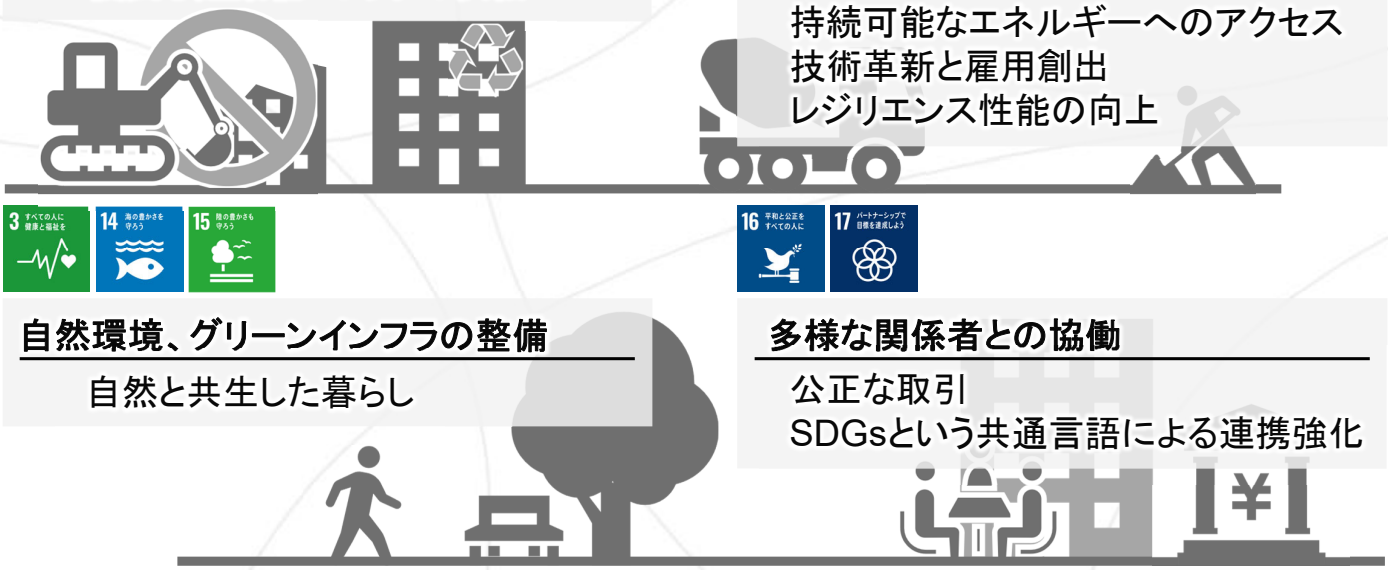
CASBEE-街区の2024年度改訂
－ SDGs対応の検討状況について－

川久保　俊
慶應義塾大学理工学部システムデザイン工学科 准教授
街区検討小委員会 SDGs評価検討チーム

SDGsと街区開発の関係

行き過ぎたスクラップアンドビルドの是正
優良な建築物ストックの供給

インフラの開発・維持
安全で衛生的な生活環境
持続可能なエネルギーへのアクセス
技術革新と雇用創出
レジリエンス性能の向上



自然環境、グリーンインフラの整備
自然と共生した暮らし

多様な関係者との協働
公正な取引
SDGsという共通言語による連携強化

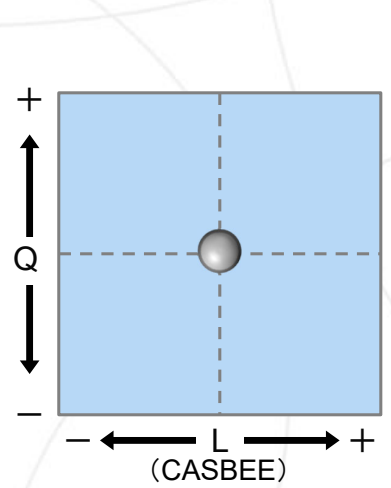
街区開発は経済、社会、環境に大きな影響を及ぼす分野であり、
SDGsの達成に重要な役割を担っている

SDGsとCASBEEの親和性：新たな評価軸の導入による効果

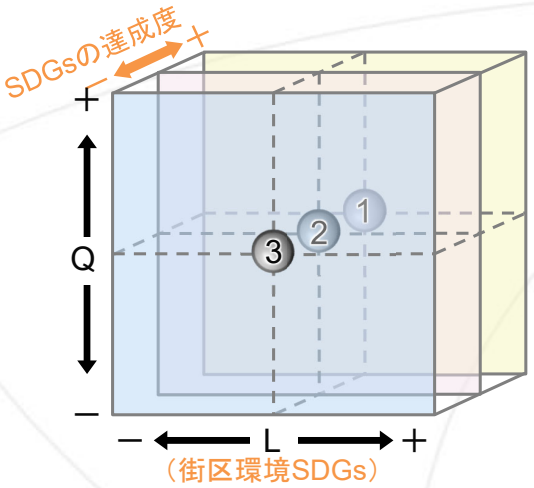
CASBEE：構築環境における環境性能の総合評価 ➡ 評価軸：ハード（性能）

SDGs：社会変革に向けた行動計画 ➡ 評価軸：ソフト（取組み）

- 行動計画の視点から、空間を造る／使う際の工夫や配慮を評価可能
- グローバルな経済・社会・環境問題に対応

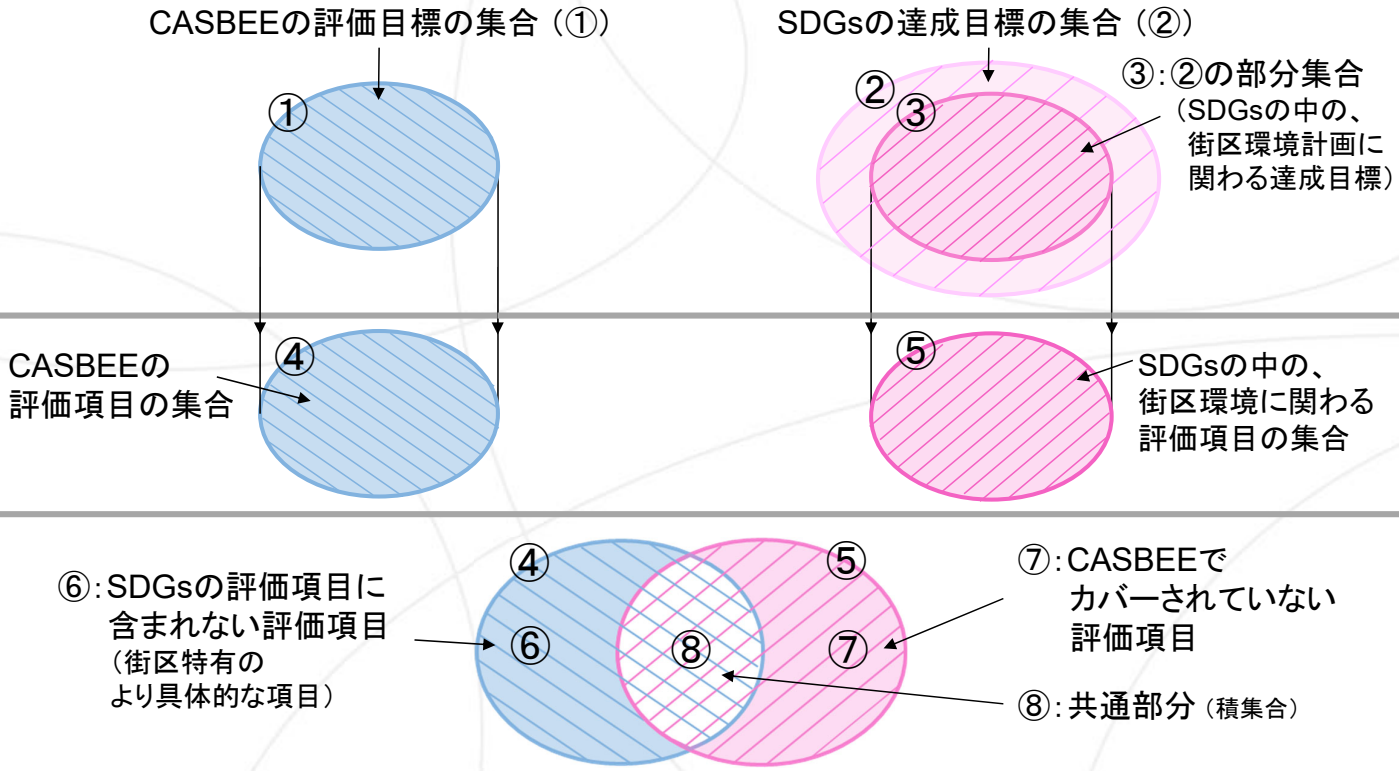


CASBEEによる街区①、②、③の評価：
①、②、③の3つの街区は同じ評価結果



SDGs軸を追加（街区環境SDGs）：
SDGs達成への貢献の程度により
3つの街区の差が評価される

SDGsとCASBEEの親和性：ベン図による評価項目の整理



⑤ SDGsの中の、街区環境に関わる評価項目 → ⑧ CASBEEからの援用項目 & ⑦ CASBEEでカバーされていないSDGs独自項目

街区環境SDGsチェックリストの検討状況

1. 検討経緯
2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目
3. チェックリストの使用方法と評価結果の表示
4. ケーススタディ

街区環境SDGsチェックリストの検討状況

1. 検討経緯
2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目
3. チェックリストの使用方法と評価結果の表示
4. ケーススタディ

1-1. 検討経緯

2018年9月
2020年5月
2021年7月
2023年6月
2024年7月
2024年11月頃

CASBEE街区検討小委員会

①予備検討期間
（非公式～2020年5月）

SDGs評価の視点と方法の初期検討

- 先行3ツールで実施した検討手順を街区環境に置き換えて施行
- 街区環境特有の視点を大まかに把握

②検討チーム実働期間
（2023年6月～）

初期検討のレビューおよびアップデート

- 検討チームを設立し、月1回程度のチームミーティングを通じて評価項目を検討

試行版公開

完成版公開（予定）

その他CASBEE検討小委員会

SDGs 検討小委員会（伊香賀委員長・村上顧問）

建築（新築）、戸建（新築）、不動産の3 ツールで CASBEE「SDGs 対応版」刊行（2021年7月）

1-2. 検討作業手順

A：SDGsの17 ゴールと169ターゲットの確認

B：各ゴールに対応し、街区のライフサイクルで SDGs に関与し得る事項を列挙

C：B の中で環境性能評価に関連の深い事項を抽出

D：各ゴールの関連事項を俯瞰し、明示する SDGs のゴールに集約

E：C に対応する街区環境 SDGs 評価の考え方（評価項目の設定方針等）を記述

F：E を踏まえ、C に対応する評価項目・評価方法を設定
F-1： CASBEE 評価を援用 F-2：新たな評価方法を設定

G：D で集約したゴール毎に F-1・F-2 のスコア化、更に全体総合評価方法を設定

建築系ツールを参考に各ステップを試行
適宜、街区用にアップデート

1-3. 検討作業手順【街区用アップデート】

B：各ゴールに対応し、街区のライフサイクルで SDGs に関与し得る事項を列挙
C：B の中で環境性能評価に関連の深い事項を抽出

建築系ツールとの相違点

街区評価は建築系より広範を想定し、
各SDGターゲットに対応させる形で関連事項を列挙、抽出した

▼検討内容例（ゴール1）

①ゴール	②ターゲット	B. 街区の計画、整備、運用、修復等におけるSDGs達成に関連する項目	C. 特に、街区の環境総合性能評価に関連の深い項目（取組の事例）
ゴール1 貧困をなくそう	1.1 極度の貧困をあらゆる場所で終わらせる	地産地消・現地調達	地場産材/地場企業の活用
	1.2 貧困状態にある男性、女性、子どもの割合を半減	セーフティネット住宅を組み込んだ開発	入居し易い経済条件の住宅等の導入
	1.3 貧困層及び脆弱層に対し十分な保護を達成	アフォーダブル住宅、低所得者向け住宅等の計画と供給	入居し易い経済条件の住宅等の導入
		ライフサイクルコスト（LCC）の安い住宅・建築物の計画と供給	光熱費や医療費の削減につながる高い環境性能の確保
		個々の住宅が低廉でも、街区全体として一定水準の生活環境が享受できる公共施設・公共空間の計画と供給	計画人口に見合った公共施設、公園・緑地等の確保
	1.4 土地及びその他の形態の財産に対する所有権など、平等な権利を持つことができる	不動産の権原、公的サービスの享受、必要な融資を受ける権利の確保	（従前権利の適正評価、適切な権利変換計画及び事業計画、金融機関との調整）
	1.5 貧困層や脆弱な状況にある人々の強靭性（レジリエンス）を構築し、脆弱性を軽減	災害に耐えうる強靭な住宅・建築物、都市基盤の計画と供給（被災を契機とした貧困化の防止）	地震・火災・風水害等に耐えうる性能の確保
		建物・街区のレジリエンス性能の向上	レジリエントデザイン（LCP、BCP、DCP）の導入
	1.a 開発途上国に対して、開発協力の強化などを通じて、相当量の資源の動員を確保する。	（1.3に同じ）	（1.3に同じ）
		生産者、流通関係者の貧困化防止に資するフェアトレード建材・設備等の採用	持続可能な生産体制の整った建材（森林認証材等）の利用
	1.b 貧困撲滅のための行動への投資拡大を支援するため、適正な政策的枠組みを構築する。	（1.3に同じ）	（1.3に同じ）
		（1.aに同じ）	（1.aに同じ）

1-3. 検討作業手順【街区用アップデート】

D：各ゴールの関連事項を俯瞰し、明示する SDGs のゴールに集約

建築系ツールとの相違点

建築系3ツールの計12のゴールに、ゴール16（平和・公正）を加えた総計13のゴールに集約する

集約の背景（集約根拠の説明案）

- 街区開発は一般的に建物単体よりも対象とする領域が広く、ステークホルダーが多岐にわたる
- 街区プロジェクトの社会的影響の大きさに鑑み、社会正義の保持に貢献する観点からゴール10（不平等）・ゴール16（平和・公正）は明示的に扱う意味が大きい
- 本ツールでは、ゴール16の評価を代表的に明示し、ゴール10の評価は他のゴールで集約評価する

街区環境SDGsチェックリストの検討状況

1. 検討経緯

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

3. チェックリストの使用方法と評価結果の表示

4. ケーススタディ

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

SDGsのゴール	建築環境SDGsチェックリストの評価項目		
	大項目	小項目	CASBEE援用/SDGs独自
ゴール1. 貧困をなくそう	※ゴール8 働きがいも経済成長も、ゴール11 住み続けられるまちづくりを、ゴール12 つくる責任つかう責任、ゴール16 平和と公正をすべての人に にて併せて評価		
ゴール2. 飢餓をゼロに	※ゴール11 住み続けられるまちづくりを にて評価		
ゴール3. すべての人に健康と福祉を	3.1 感染症リスクへの対処	3.1.1 感染症予防に適した環境を整備・維持する	S
		3.1.2 下水道設備等を整備・維持する	S
	3.2 医療施設・福祉施設の充実	3.2.1 適切な医療機関へのアクセスを確保する	C
		3.2.2 需要が高まる傾向にある診療科目の医療機関へのアクセスを確保する	S
	3.3 安全な環境の整備	3.3.1 交通事故が起きにくい街区環境を整備・維持する	C
		3.3.2 バリアフリーに配慮すると共に、適切にユニバーサルデザインを施す	C
	3.6 健康維持・増進環境の整備	3.6.1 喫煙による健康被害を防止する	S
		3.6.2 街区利用者の健康を維持・増進する	C

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

SDGsのゴール	建築環境SDGsチェックリストの評価項目		
	大項目	小項目	CASBEE援用/SDGs独自
ゴール3. すべての人に健康と福祉を	3.4 街区及び周辺の衛生環境確保	3.4.1 大気汚染を防止する	C
		3.4.2 水質汚濁を防止する	S
		3.4.3 土壌汚染に対処する	C
		3.4.4 風害の発生を抑制する	C
		3.4.5 街区周辺に日照阻害を起こさないように計画する	C
		3.4.6 街区周辺への光害を抑制する	C
		3.4.7 その他、周辺環境に悪影響を及ぼし得る発生源があれば対処する	C
	3.5 温熱環境の改善	3.5.1 建物及び街区内の温熱環境を改善する	C
ゴール4. 質の高い教育をみんなに	4.1 学習・教育環境の確保	4.1.1 小中学校を整備する	S
		4.1.2 就学前教育機関を整備する	S
	4.2 幅広い層の教育機会の確保	4.2.1 高等教育機関を整備する	S
		4.2.2 就労に必要な技術的・職業的スキルの獲得を支援する	C
	4.3 多様な学習・教育機会の提供	4.3.1 教育機関のみに限定されない学習の手段や環境を整備する	S
		4.3.2 環境学習に利用しやすい街区環境を整備する	S

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

SDGsのゴール	建築環境SDGsチェックリストの評価項目		
	大項目	小項目	CASBEE援用/SDGs独自
ゴール5. ジェンダー平等を実現しよう	5.1 あらゆる人が使いやすく安全な街区	5.1.1 性差、世代、宗教等に関わらず使いやすい街区環境を整備する	C
		5.1.2 LGBTに配慮した街区の環境と運営体制を確保する	S
		5.1.3 防犯機能を充実する	C
	5.2 家事・子育て・介護等の負担を軽減する街区構成	5.2.1 家事・子育て・介護等の負担を軽減する	S
	5.3 あらゆる人が街区整備に関わりやすい事業環境	5.3.1 性差に関係なく街区整備に関われる条件を確保する	S
ゴール6. 安全な水とトイレを世界中に	6.1 水資源の効率的利用	6.1.1 節水する	C
		6.1.2 雨水・井水を利用する	C
		6.1.3 中水を利用する	C
	6.2 水循環及び水に関わる生態系への配慮	6.2.1 街区に水域を配備するとともに緑化推進により保水力を向上する	C
		6.2.2 街区内の水辺空間を適切に維持する	C
		6.2.3 雨水浸透に取組む	C
		6.2.4 土壌汚染に対処する	C
		6.2.5 自然環境を保全する	C
		6.2.6 生物の生息空間を確保する	C
		6.2.7 樹木、草地、水辺等を適切に維持管理する	C

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

SDGsのゴール	建築環境SDGsチェックリストの評価項目		
	大項目	小項目	CASBEE援用/SDGs独自
ゴール6. 安全な水とトイレを世界中に	6.3 利用しやすいトイレ施設整備	6.3.1 公共空間におけるトイレ施設へのアクセスを確保する	S
	6.4 衛生的な水回り環境の維持	6.4.1 水回りの衛生を維持する	S
	6.5 排水・排出に係る適切な対応	6.5.1 汚水を正しく処理する	S
		6.5.2 災害時の汚水流出を抑制する	S
		6.5.3 生態系に害を及ぼす物質の周辺水系への流出を抑制する	S
	6.6 水の管理向上に関する地域連携	6.6.1 地域との連携も含め、水資源の管理向上を目指す	S
ゴール7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに	7.1 省エネルギーに資する工夫	7.1.1 建物の省エネルギー促進に取り組む	C
	7.2 創エネルギーに資する工夫	7.2.1 再生可能エネルギーの利用を図る	C
		7.2.2 未利用エネルギーの利用を図る	C
	7.3 街区レベルでのエネルギーマネジメントの推進	7.3.1 エネルギー融通・連携により、街区内外のエネルギー効率向上を図る	S
		7.3.2 街区におけるエネルギーの全体最適化に取り組む	C
	7.4 街区内外の非常時エネルギー供給の信頼性向上	7.4.1 街区内外における非常時のエネルギー供給を確保する	S
	7.5 グリーンプロジェクトへの貢献	7.5.1 グリーンボンド/グリーンクレジット等を活用する	S

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

SDGsのゴール	建築環境SDGsチェックリストの評価項目		
	大項目	小項目	CASBEE援用/SDGs独自
ゴール8. 働きがいも経済成長も	8.1 知的生産性を高める環境を創出する工夫	8.1.1 知的生産性を高める環境を創る	S
	8.2 新たな経済活動機会創出への貢献	8.2.1 新たな経済活動の創出を支援する環境や仕組みを提供する	C
	8.3 資源の有効的利用による循環経済の促進	8.3.1 リサイクル材を使用する	C
		8.3.2 持続可能な森林から産出された木材を使用する	C
	8.4建造物の長寿命化による省資源化への貢献	8.4.1 建造物を長寿命化させる	S
	8.5 地域資材の積極的利用	8.5.1 地域ビジネスを活用して雇用機会を創出する	S
	8.6 金融や社会資本開発との健全な連携	8.6.1 地域の状況に応じた金融等の支援方策を創出・導入する	S
ゴール9. 産業と技術革新の基盤をつくろう	9.1使いやすく信頼性の高いインフラの整備	9.1.1 使いやすく信頼性の高い交通インフラを確保する	C
	9.2 災害対応システムの構築	9.2.1 防災対策を強化する	C
		9.2.2 発災後の継続計画（BCP・LCP）を整備する	C
	9.3 イノベーション促進への支援	9.3.1 街区の情報環境の高度化に取り組む	S
	9.4 地域産業の振興	9.4.1 地域産業の成長を支援する	C
		9.4.2 知的生産性を高めるために有用な環境を整備する	S
	9.5 最先端技術の積極的活用によるイノベーション機運の醸成	9.5.1 最先端技術の活用を通じてイノベーションを促進する	S

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

SDGsのゴール	建築環境SDGsチェックリストの評価項目		
	大項目	小項目	CASBEE援用/SDGs独自
ゴール10. 人や国の不平等をなくそう	※ゴール11 住み続けられるまちづくりを　にて評価		
ゴール11. 住み続けられるまちづくりを	11.1 アフォーダブル住宅、低所得者向け住宅等の計画と供給	11.1.1 入居し易い経済条件の住宅等を導入する	C
		11.1.2 買物弱者にも対応可能な食品等提供サービスを確保する	C
	11.2 交通事故防止、公共交通との連携	11.2.1 交通事故が起きにくい空間を整備する	C
		11.2.2 公共交通機関が利用しやすい環境を整備する	C
	11.3 パブリックインボルブメント	11.3.1 街区の計画／運営に多様な主体が参画・連携している	C
		11.3.2 特に、自治体及び街区周辺住民の持続的参画に有効な方策を講じている	S
	11.4 地域の歴史性の継承	11.4.1 地域の歴史・文化資産を継承する	C
	11.5 自然資源保全への配慮	11.5.1街区の自然資源を把握し必要な保全措置をとる	C
	11.6 まちなみ・景観に配慮したアーバンデザイン	11.6.1 良好なまちなみ・景観形成に貢献する	C

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

SDGsのゴール	建築環境SDGsチェックリストの評価項目		
	大項目	小項目	CASBEE援用/SDGs独自
ゴール11. 住み続けられるまちづくりを	11.7 レジリエントデザインの導入	11.7.1 街区の立地特性をレジリエンスの観点から適切に把握する	C
		11.7.2 街区を支えるインフラのレジリエンス性能を確保する	C
		11.7.3 発災時の安全確保と事後の復旧に備える	C
		11.7.4 グリーンインフラのベースとなる地形条件を確保し、維持する	C
	11.8 周辺環境への配慮・負荷削減	11.8.1 大気汚染防止に貢献する	C
		11.8.2 汚水を正しく処理する	C
		11.8.3 雨水の流出を抑制する	C
		11.8.4 土壌汚染を防ぐ	C
		11.8.5 騒音・振動・悪臭を低減する	C
		11.8.6 風害・日照阻害を低減する	C
		11.8.7 光害を低減する	C
		11.8.8 周辺への熱的影響を低減する	C
		11.8.9 周辺への化学物質の飛散を低減する	S

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

SDGsのゴール	建築環境SDGsチェックリストの評価項目		
	大項目	小項目	CASBEE援用/SDGs独自
ゴール11. 住み続けられるまちづくりを	11.9 誰もが利用しやすい公共スペースの確保	11.9.1 公園緑地や公共空間を適切量確保し、維持する	C
		11.9.2 公園緑地や公共空間に誰もがアクセスしやすい仕組みを確保、維持する	C
	11.10 建物緑化・地上部緑化の推進	11.10.1 建築物の緑化により街区の自然環境と生活環境の改善に貢献する	C
		11.10.2 地上部の緑化等により街区の自然環境と生活環境の改善に貢献する	C
	11.11 住宅・建築物の環境性能評価・認証	11.11.1 環境配慮建築のラベリング・認証を活用する	C
	11.12 周辺の都市・地域政策との連携・融合	11.12.1 プロジェクトの存在や状況を、周辺広域と融和させる努力をしている	C
		11.12.2 周辺広域と対象街区との調和が適切か継続的にチェックする	S
		11.12.3 農業環境を保全する	S
		11.12.4 海辺の生態系を保全する	S
		11.12.5 ブラウンフィールドを活用している	C

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

SDGsのゴール	建築環境SDGsチェックリストの評価項目		
	大項目	小項目	CASBEE援用/SDGs独自
ゴール12. つくる責任つかう責任	12.1 街区の適正な運用・管理	12.1.1 街区の資産・設備・資源の効果的な運用を図る	S
		12.1.2 街区の資産を適切に維持管理する	C
	12.2 持続可能な資材の活用	12.2.1 建材の持続可能な生産と消費に取り組む	S
	12.3 食料廃棄の削減	12.3.1 食料廃棄の削減に取組む	C
	12.4 有害物質の使用削減、拡散防止	12.4.1 有害物質の使用抑制と適正管理に努める	S
		12.4.2 大気汚染防止に貢献する	C
	12.5 リサイクル等推進による廃棄物削減	12.5.1 建設時にリサイクル資材を活用する	C
		12.5.2 建設時に各種資源を有効活用し廃棄の削減に努める	S
		12.5.3 ゴミの分別回収を推進する	S
	12.6 持続可能性に関する定期的報告	12.6.1 持続可能な整備・運用への取組みを定期的に報告する	S
	12.7 啓発活動	12.7.1 持続可能な開発に関わる情報発信・啓発を行なう	S
		12.7.2 自然と調和したライフスタイルを奨励・啓発する	S

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

SDGsのゴール	建築環境SDGsチェックリストの評価項目		
	大項目	小項目	CASBEE援用/SDGs独自
ゴール13. 気候変動に具体的な対策を	13.1 都市空間の暑熱化の抑制	13.1.1 街区の暑熱環境を緩和する	C
	13.2 異常気象が街区に及ぼす影響の抑制	13.2.1 防災基本性能を確保する	C
		13.2.2 発災後の対応性能を高める	C
	13.3 温室効果ガスの削減	13.3.1 温室効果ガス排出量削減に向け努力する	C
	13.4 気候変動対応のための資金調達	13.4.1 気候変動対策のために外部資金を獲得する	S
ゴール14. 海の豊かさを守ろう	※ゴール6 安全な水とトイレを世界中に、 ゴール11 住み続けられるまちづくりを、 ゴール12 つくる責任つかう責任、 ゴール15 陸の豊かさも守ろう にて併せて評価		
ゴール15. 陸の豊かさも守ろう	15.1 生物多様性保全への配慮	15.1.1 自然環境の保全に努める	C
		15.1.2 地域に見合った生物の生息空間を確保する	C
	15.2 森林保全への配慮	15.2.1 持続可能な森林の木材を利用する	C
		15.2.2 違法伐採木材を使用しない	S
		15.2.3 木材資源を有効活用する	S
	15.3 外来種への対処	15.3.1 地域の気候風土に適した緑地計画とする	C
	15.4 生物多様性と森林保全に向けた計画的な取組み	15.4.1 街区の生態系等保全への貢献に計画的に取組む	S

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

SDGsのゴール	建築環境SDGsチェックリストの評価項目		
	大項目	小項目	CASBEE援用/SDGs独自
ゴール16. 平和と公正をすべての人に	16.1 来訪者も住民も安心して共存できる街区計画の整備	16.1.1 必要なプライバシーが守られる設えとしている	S
		16.1.2 街区全体として防犯に配慮した構成としている	C
	16.2 プロジェクトの透明性の確保	16.2.1 計画内容や運営について適切に公開している	S
		16.2.2 周辺地域に影響を及ぼし得る事象を自主的に公開している	C
	16.3 計画プロセス等へのステークホルダー参加	16.3.1 事業に係るステークホルダーを明確にし、その持続的参画に有効な方策を講じている	S
	16.4 サプライチェーンに関する配慮	16.4.1 調達の際に資材等の生産・流通過程を把握・評価する	S
ゴール17. パートナーシップで目標を達成しよう	17.1長期的なビジョンの策定	17.1.1 地域の中長期マネジメント計画を策定する	C
	17.2 ステークホルダーとの信頼関係の構築	17.2.1 住民や地域コミュニティとのパートナーシップを形成する	S
		17.2.2 投資家や金融機関とのパートナーシップを形成する	S
		17.2.3 行政機関とのパートナーシップを形成する	S
	17.3 プロジェクトの成果のモニタリングと進捗評価の実施	17.3.1 KPIを設定し、定期的にレビューする	S

街区環境SDGsチェックリストの検討状況

1. 検討経緯

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

3. チェックリストの使用方法と評価結果の表示

4. ケーススタディ

3-1. 各チェック項目の採点基準

各チェック項目は
「評価する取組み」への対応程度に応じて3段階で採点

・取組んでいない（1点）

・取組んでいる（2点）

→現状で一般的な取組みや配慮を行っている

・積極的に取組んでいる（3点）

→積極的に高度な／踏み込んだ取り組みや配慮を行っている

加点対象

「評価する取組み」に例示されていない先駆的・意欲的な取組みがある場合、1点加算できる
（ただし、点数は最大で3点）

3-2. 街区環境SDGsチェックリスト【操作方法】

SDGsゴール/ターゲット	建築環境SDGsチェックリスト(街区版)の評価項目 大項目		小項目		評価する取組み	備考(援用項目)	採点(1～3点)	取組んでいない(1点)	取組んでいる(2点)	積極的に取組んでいる(3点)	特筆事項 ※アピールしたい取組みを自由に記述	加点(+1点)	点数
ゴール3. すべての人に健康と福祉を	3.1	感染症リスクへの対処	3.1.1	感染症予防に適した環境を整備・維持する	以下の取組みに、取組んでいない=該当項目なし、 取組んでいる=該当項目1つ、積極的に取組んでいる=該当項目2つ以上 1) 街区の外構部分を定期的に清掃する仕組みがある 2) 防鼠対策をしている 3) 感染症対応BCP・LCPを策定している 4) 平常時から感染症対策を実施している		① 3			●	② 緑豊かなエリアを設置することで、屋外でのリラックスや社交の場を提供し密閉空間での過密状態を緩和している。	③ 1	3
			3.1.2	下水道設備等を整備・維持する	以下の取組みに、取組んでいない=該当項目なし、 取組んでいる=1)に該当、積極的に取組んでいる=2)に該当 1) 下水道設備は整備されていないが、浄化槽(し尿処理)がある 2) 下水道設備が整備されている		2		●				2
	3.2	医療施設・福祉施設の充実	3.2.1	適切な医療機関へのアクセスを確保する	医療機関へのアクセス確保に取組んでいる	Q2.3.3「医療施設	2		●				2

①
・取組んでいない(1点)
・取組んでいる(2点)
・積極的に取組んでいる(3点)
から該当する点数を入力する
(CASBEE援用項目は自動記入)

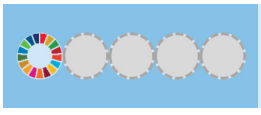
②
「評価する取組み」に例示されていない意欲的な取組みがある場合、その概要を記載する

③
特筆事項がある場合、加点する

※今秋公開の完成版ではラジオボタンとチェックボックスによる採点シートを実装予定

3-3. 街区環境SDGsチェックリスト【結果表示】

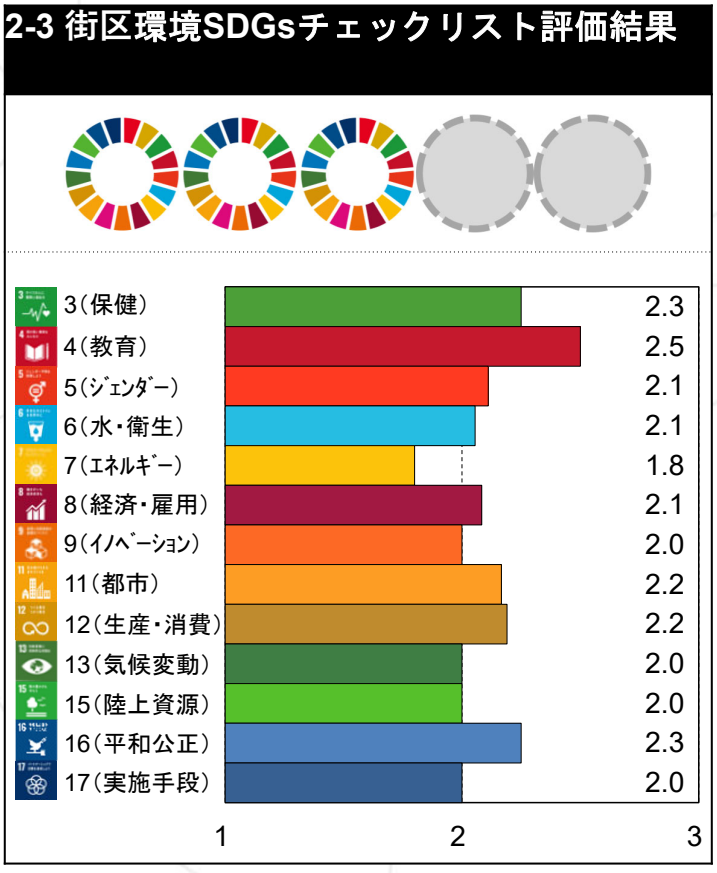
総合評価

ランク表示	スコア	評価
	4.5以上	SDGsの達成に大きく貢献し得る取組みを行っている
	3.5以上 4.5未満	独自の工夫を凝らし、SDGsの達成に貢献し得る取組みを行っている
	2.5以上 3.5未満	能動的にSDGsの達成に貢献し得る取組みを行っている
	1.5以上 2.5未満	建築関係者として求められる一定水準の取組みを行っている
	1.5未満	建築関係者として最低限の取組みを行っている

ゴール別評価

・3点満点(最低1点)
・SDG1,2,10,14は他ゴールに集約して表示

2-3 街区環境SDGsチェックリスト評価結果



街区環境SDGsチェックリストの検討状況

1. 検討経緯

2. 街区環境SDGsチェックリストの評価項目

3. チェックリストの使用方法と評価結果の表示

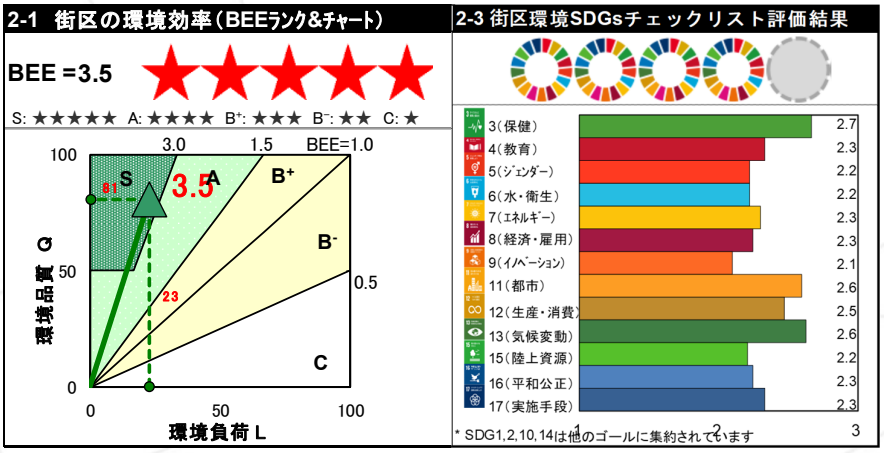
4. ケーススタディ

4. ケーススタディ

CASE 1

BEE:
3.5（CASBEE Sランク）

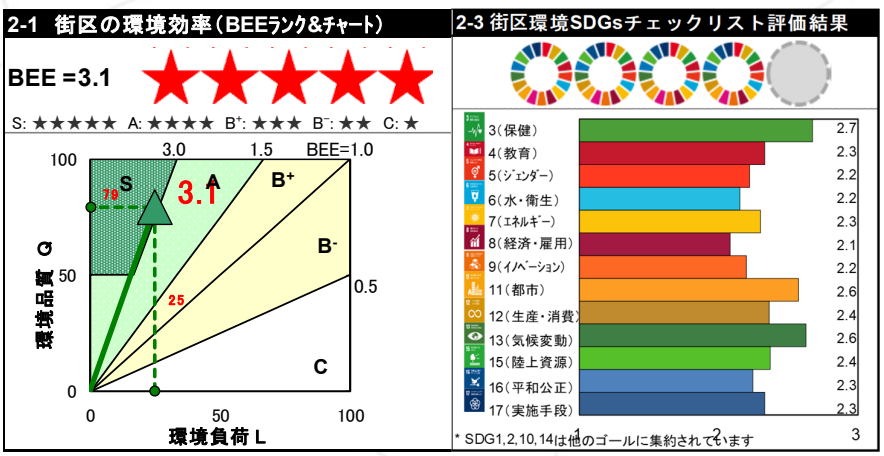
街区環境SDGs評価:
3.71（4リング）



CASE 2

BEE:
3.1（CASBEE Sランク）

街区環境SDGs評価:
3.68（4リング）



ありがとうございました

連絡先:
川久保俊 Shun Kawakubo, 博士(工学)
慶應義塾大学理工学部システムデザイン工学科 准教授
大阪大学社会ソリューションイニシアティブ(SSI)招へい教授
〒223-8522 横浜市港北区日吉3-14-1, 14-620C
TEL & FAX 045-566-1770(直通)(慶應内線 43110)
E-mail: kawakubo@sd.keio.ac.jp Website: https://platform-clover.net/feature/kawakubo

川久保研究室では世界の共通言語 SDGs を
活かした建築・まちづくりの方法を研究しています

第23回CASBEE公開セミナー　講演資料

＜非売品＞

発　　行　　令和6年7月29日
編集・発行　　一般財団法人住宅・建築ＳＤＧｓ推進センター
〒102-0083　東京都千代田区平河町2-8-9 HB平河町ビル
TEL　03-3222-6681

※本書の無断転載、複製、営利目的での使用はお断りします。