

CASBEEすまい公開セミナー

講演資料

- 日時 2025年3月27日（木）
- 時間 16:30～18:00
- 場所 Zoom ウェビナー

不許複製

主催 **IBECs** 一般財団法人 **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**

CASBEE すまい公開セミナー 講演資料 目次

	通しページ
プログラム	1
1. CASBEEツールの開発動向	2
2. CASBEE-戸建(新築) 2025年版 改訂のポイント	5
3. CASBEE-低層集合(新築) 試行版について	27

CASBEE すまい公開セミナー プログラム

～CASBEE-戸建(新築)改訂及び、低層集合(新築)試行版について～

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：2025年3月27日(木) 16:30～18:00
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：200名程度

8. プログラム

時間	演題
16:30 (5分)	開会の挨拶 CASBEE研究開発委員会 委員長/慶応義塾大学名誉教授 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 氏
16:35 (15分)	1. CASBEEツールの開発動向 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 氏
16:50 (35分)	2. CASBEE-戸建(新築) 改訂のポイント CASBEEすまい検討小委員会 幹事/法政大学 教授 中野 淳太 氏 CASBEEすまい検討小委員会 委員/株式会社岩村アトリエ 三井所 清史 氏
17:25 (35分)	3. CASBEE-低層集合(新築) 試行版の概要 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 氏 CASBEEすまい検討小委員会 委員/積水ハウス株式会社 長岡 輝郎 氏
	事務連絡
18:00	閉会

CASBEEツールの開発動向

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

2024年・2025年 CASBEEファミリー改訂の背景

建築物省エネ法に関する取組み

- 2024年4月～ 非住宅建築物の省エネ基準強化
- 2025年4月～ 住宅の省エネ基準適合義務化

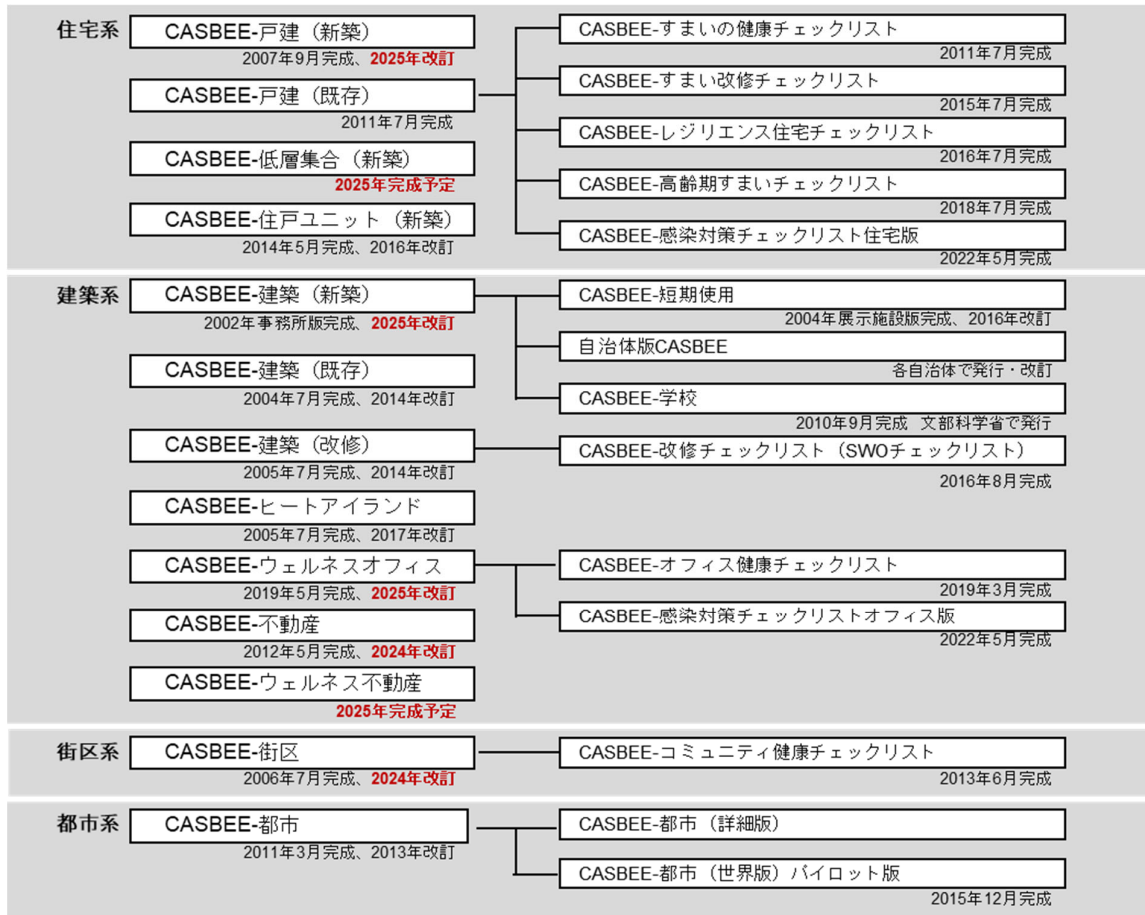
建築物Whole Life Carbonに関する取組み

- 国際的な規格に合わせたLCCO₂評価方法の整備 (J-CATの公開)
- WLC削減を目指した制度の検討
(ゼロカーボンビル推進会議、関係省庁連絡会議等)
- 建材等におけるCO₂データ公開への取組み (建産協建材EPD検討会議等)

建築・建設分野におけるSDGsの取組み

※CASBEE-戸建(新築)、CASBEE-建築(新築)、CASBEE-不動産は2021年版にて対応。
CASBEE-街区は2024年版にて対応。

CASBEEファミリー



2024年・2025年 CASBEEツールの開発動向

ツール	概要
CASBEE-戸建(新築) 2025年改訂	省エネ基準適合義務化、ZEH等普及に対応した断熱等性能およびエネルギー消費性能の評価基準の見直し、自然エネルギー評価の改訂を実施。LCCO ₂ 評価について、海外消費支出の加算、データベースの更新を実施*。 「レジリエンス住宅CL」「感染対策CL」の評価項目を反映。 ※J-CATへの対応は次回改訂時を予定。
CASBEE-低層集合 2025年完成予定	戸建住宅と大規模集合住宅の間である低層集合住宅に特化した評価手法を開発中。主に賃貸集合住宅の環境性能向上、SDGsへの取組みの推進等を目的とした評価ツール。
CASBEE-建築 (新築) 2025年改訂	省エネ基準強化に対応し、エネルギー消費性能の評価基準の見直し、自然エネルギー評価の改訂を実施 (2024.4追補版にて対応済み)。WLC (LCCO ₂) 評価について、J-CATをベースとした評価方法に改訂。

2024年・2025年 CASBEEツールの開発動向

ツール	概要
CASBEE-ウェルネスオフィス 2025年改訂	評価体系の見直し（大項目5から3へ（安全・安心、快適性・健康性、知的生産性向上）） 客観評価（CASBEE-ウェルネスオフィス）と主観評価（CASBEE-オフィス健康チェックリスト）とで乖離のある項目を補正
CASBEE-不動産 2024年改訂	エネルギー消費性能基準の見直し、自然エネルギー評価の改訂、DECCの更新を実施。 評価対象用途としてホテルを追加。 Scope3算定に関連するホールライフカーボン評価を任意評価として追加。
CASBEE-ウェルネス不動産 2025年完成予定	不動産ESGのうち社会的側面における取組みを認証・格付けする手法として開発中。 建物のウェルネス性評価を推進するため、CASBEE-不動産と同程度の簡易的な評価ツール。
CASBEE-街区 2024年改訂	まちづくりにおけるSDGs達成に資する取組みを評価・明示するための「街区環境SDGsチェックリスト」を整備。

CASBEE戸建（新築）2025年版 改訂のポイント

CASBEEすまい検討小委員会 幹事
法政大学 教授
中野 淳太

CASBEE戸建（新築）2025年版 改訂のポイント

1. CASBEE戸建（新築）改訂方針
2. CASBEE評価項目の主な改訂内容
3. 建築環境SDGs戸建評価項目の主な改訂内容
4. まとめ

1. CASBEE戸建（新築）改訂方針

3

1. CASBEE戸建（新築）改訂方針（1）

①「カーボンニュートラル」実現に向けた対応・強化

- ・建築物省エネ法省エネ基準への適合義務化への対応
- ・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への対応
- ・省エネ性能ラベルにおけるエネルギー消費量の削減率の多段階評価への対応
- ・ZEH等の高性能な省エネ住宅や太陽光発電設備の普及を踏まえた対応・強化
- ・LCCO₂データベース、参照値の更新

4

1. CASBEE戸建（新築）改訂方針（2）

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年）項目のCASBEE戸建評価への反映等

③家庭内での感染拡大予防の取組みについて評価拡充

- ・「感染対策チェックリスト」（2022年）項目のCASBEE戸建評価への反映等

④建築環境SDGs評価基準の見直し

- ・CASBEE戸建評価項目改訂に伴うレベル変更
- ・LR_H1.1総合的な省エネの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

5

CASBEE評価項目の改訂概要（1）

大分類	中・小項目	対応	
Q _H 1	1.1.1 断熱等性能の確保	レベル変更	・住宅性能表示制度断熱等性能等級上位等級への対応 ・省エネ基準水準をレベル4から3へ引上げ
	2.3 感染症に備える	新設	・感染対策チェックリストの反映
	2.4 住まい方で災害に備える	評価する取組拡充	・レジリエンスチェックリストの反映
	3.2 適切な照明計画	新設	・照明計画に関する評価
Q _H 2	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	・住宅性能表示制度高齢者等配慮対策に加え、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	・Q _H 1.2.3 からQ _H 2.3.3 に移動。
Q _H 3	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	・評価する取組みに、「植栽等の維持管理」に関する取組を追加

CASBEE評価項目の改訂概要 (2)

大分類	中・小項目	対応	
LR _H 1	1.1 躯体と設備による省エネ	評価方法 改定	・住宅性能表示制度一次エネルギー消費量等級 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
	1.2 太陽光発電設備の導入	新設	・創エネを分離し省エネ性能を建築物の省エネ性 能表示制度におけるエネルギー消費量の削減 率の多段階評価に基づき評価 ・省エネ基準水準をレベル3から2へ引上げ ・PV導入規模を評価する項目を新設
	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
	3.2 エネルギーの管理と制御	説明補足	・「HEMSの水準」の更新(ZEH+の新しい要件)
LR _H 2	2. 生産・施工段階における廃棄物 削減等の環境配慮 2.1 生産段階(構造躯体用部材) 2.2 生産段階(構造躯体用以外の 部材) 2.3 施工段階	評価する 取組拡充	・廃棄物削減以外の環境配慮の取組みを追加・ 拡充
LR _H 3	1.1 地球温暖化への配慮	評価方法 改定	・建設・修繕・更新CO ₂ に海外消費支出を加算 ・参照値の居住CO ₂ をBEI0.9に基づき算定 ・最新版のCO ₂ データベースに更新

7

CASBEE評価項目の重み再配分 (Q1、Q2、LR1)

QH1 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>	旧「Q124犯罪に備える」をQ333に移動 新「Q123感染症に備える」を追加 重みは変わらず
	2.2 適切な換気計画 <0.25>	
	2.3 感染症に備える <0.25>	
	2.4 災害に備える <0.25>	
3.明るさ <0.10>	3.1 昼光の利用 <0.50>	新「Q132適切な照明計画」を追加 重みは「1.0」から「0.5+0.5」へ
	3.2 適切な照明計画 <0.50>	
4.静かさ <0.10>		

CASBEE評価項目の重み再配分（Q1、Q2、LR1）

QH2 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>	旧「Q124犯罪に備える」をQ333に移動 重みは「0.5+0.5」から 「0.33+0.33+0.33」へ
	3.2 バリアフリー対応 <0.33>	
	3.3 犯罪に備える <0.33>	

9

CASBEE評価項目の重み再配分（Q1、Q2、LR1）

LRH1 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>	「LR112太陽光発電設備の導入」を追加 重みは「0.90+0.10」から 「0.45+0.45+0.10」へ
	1.2 太陽光発電設備の導入 <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>	

2. CASBEE評価項目の主な改訂内容

11

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。

【改訂内容】

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	旧版	2025年版
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.10

12

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	

13

参考 住宅性能表示「断熱等性能等級」

表 U_A 、 η_{AC} の基準

等級		地域区分							
		1地域	2地域	3地域	4地域	5地域	6地域	7地域	8地域
等級7	U_A	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26	—
	η_{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	—
等級6	U_A	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46	—
	η_{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	5.1
等級5	U_A	0.4	0.4	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	—
	η_{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級4	U_A	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
	η_{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級3	U_A	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
	η_{AC}	—	—	—	—	4.0	3.8	4.0	—
等級2	U_A	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
	η_{AC}	—	—	—	—	—	—	—	—

■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	2025年版
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。

15

■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対応できる	①直接対面せずに来訪者の対応ができる
		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。

【改訂内容】

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

レベル	2025年版
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。

17

■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認する	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。

18

■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	2025年版
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 評価する取組みのうち2つ 配慮され計画されている

19

■視覚的安全性

- ・基本的な生活行為を安全に行うための照度に配慮
- ・夜間・暗がりにおける歩行・移動時の段差に留意し安全に配慮（門扉周り、玄関かまち、階段など）

■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て複数の器具の調光・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。

■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。

【改訂内容】

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	2025年版
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 1/12勾配以下（建築物移動円滑化基準）
その2. 怪我や溺水を 防止する対策	入浴時の溺水を防ぐ対策や、転倒・衝突時の怪我を防止する対策等を講じている。 【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（ソフトクローズ、パッキン等）

LR_H1.1.1 躯体と設備による省エネ

【評価方法改訂】

LR_H1.1.2 太陽光発電設備の導入

【新規】

【改訂内容】

- ① ZEH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訂

※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、省エネ性能ラベル

改訂前「その他」除く

旧版基準 省エネと創エネ(自家消費分)を一体に評価

	省エネ+太陽光発電 (BEIはPV自家消費分評価)
レベル1	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CO ₂
レベル1.0	建設+居住+修繕・更新・解体 居住段階については「その他」を含み、 PV発電全量を削減効果として加算
～	
レベル3.0	参照値の居住段階CO ₂ はLR1.1.1レベル3 (一次エネ削減率10%)に対応
～	
レベル5.0	

2025年版基準 省エネと創エネを分けて評価

改訂後も「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%

省エネ性能ラベルの「★」評価

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』

PV不適エリアは「評価対象外」とすることができる

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

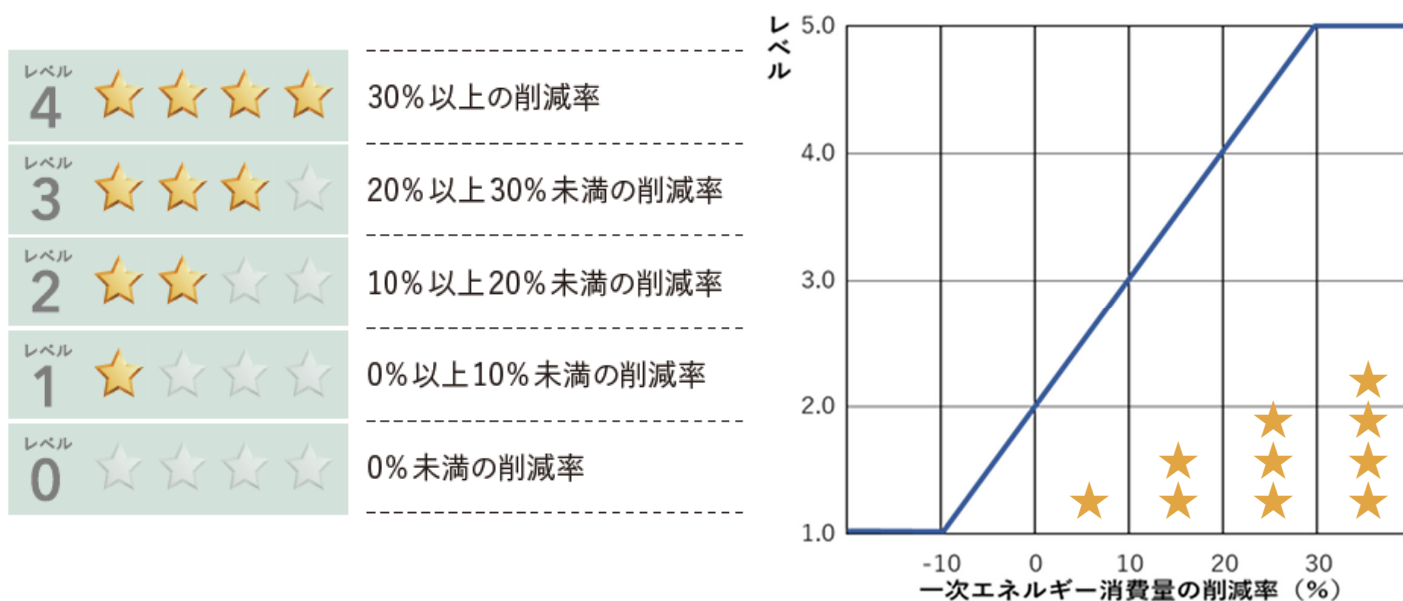
【改訂内容】

- ・ **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%以上レベル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	旧版	2025年版
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%

25

「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。



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	2025年版
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。

27

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		NearlyZEH		PVなし		省エネ基準	
			30%以上 省エネ	20%以上 省エネ	30%以上 省エネ	20%以上 省エネ	30%以上 省エネ	20%以上 省エネ	大量PV	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	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	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

■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。



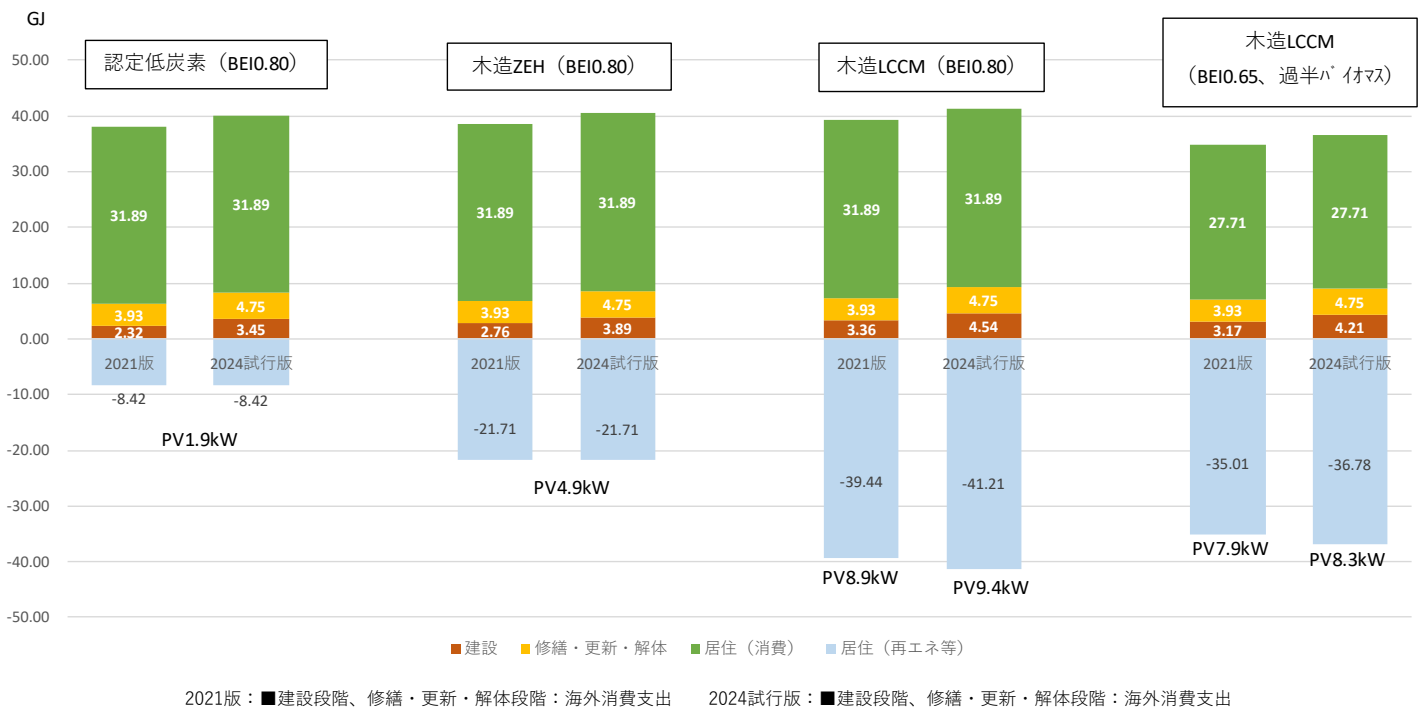
■評価内容

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CO₂排出量により評価。

【更新方針】

- ①国際的なLCCO₂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指針改訂版(2024)」のデータベース)
- ②LR1.1.1改訂に伴う**参照値のうち居住段階**の更新
⇒レベル3が**BEI1.0からBEI0.9**(一次エネ削減率10%減)

LCCO2評価改訂による影響（木造住宅の場合）



3. 建築環境SDGs戸建評価項目の主な改訂内容

①主に省エネ・脱炭素関係の基準を強化

- ・SDGs独自項目の評価を強化
- ・CASBEE評価項目のレベルを援用するSDGs項目は自動的に強化

②類似する取組みの評価の水準を整理

SDGsチェック項目の改訂概要 (1)

SDGsゴール	建築環境 SDGs チェック項目		建築環境 SDGs 独自の項目
	大項目	細項目	
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り組む 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 創エネに取り組む LR1.1.2 新設	○
	7.2 より積極的に省エネ・創エネ・蓄エネに取り組む	7.2.1 より高度な省エネ・創エネ・蓄エネに取り組む 改定	○

SDGsチェック項目の改訂概要 (2)

SDGs ゴール	建築環境 SDGs チェック項目		建築環境 SDGs 独自の項目
	大項目	細項目	
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り組む	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	

35



ゴール3 すべての人に健康と福祉を

3.6 室内事故を防止する

3.6.2 水回りのヒートショックを防ぐ

建築環境SDGs独自

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。

【加点条件】 評価する取組み 1)、2)以外の積極的な取組みを行っている場合

採点基準		
取組んでいない	評価する取組みのうち、該当する項目がない	1点
取組んでいる	評価する取組み 1) に該当する	2点
積極的に取組んでいる	評価する取組み 2) に該当する	3点

評価する取組み	
1)	住宅性能表示制度断熱等性能等級5を満たさない断熱性能だが、浴室、脱衣所、トイレに補助暖房を設置している
2)	住宅全体の断熱性能を向上させ※、温度差を解消に努めている ※住宅性能表示制度断熱等性能等級5以上を満たしていること

通しページ P.22

36

ゴール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

7.1.2 創エネに取り組む

LR_H1.1.2援用

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り組んでいるかを評価する。

【加点条件】 CASBEE-戸建(新築)のLR_H1.1.2「太陽光発電設備の導入」の評価指標以外の積極的な取り組みを行っている場合

採点基準		
取組んでいない	太陽光発電設備を設置していない、または設置するが太陽光発電の省エネルギーの取組による削減量が基準一次エネルギー消費量※の50%未満である。	1点
取組んでいる	省エネルギーの取組みと太陽光発電により、基準一次エネルギー消費量※の50%以上を削減する。	2点
積極的に取組んでいる	省エネルギーの取組みと太陽光発電により、基準一次エネルギー消費量※の100%以上を削減する。	3点

※「その他エネルギー」は含まない。

※LR_H1.1.2を援用するが、レベル3=1点、レベル4=2点、レベル5=3点とする。

ゴール7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに

7.2 より積極的に省エネ・創エネ・蓄エネに取り組む

7.2.1 より高度な省エネ・創エネ・蓄エネに取り組む

建築環境SDGs独自

より高度な省エネ・創エネ・蓄エネに取り組んでいるかを評価する。

【加点条件】 評価する取組み 1)、2)以外の積極的な取り組みを行っている場合

採点基準		
取組んでいない	評価する取組みのうち、該当する項目がない	1点
取組んでいる	評価する取組みのうち、1)または2)に該当する	2点
積極的に取組んでいる	評価する取組みのうち、1)および2)に該当する	3点

評価する取組み	
1) 『ZEH+』やLCCM住宅としている	
2) エネルギーをより高度に有効利用するシステム等に取り組んでいる	
例	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱等性能等級6以上 ・家庭用蓄電池の設置 ・家庭用燃料電池の設置 ・EV・PHV等充電設備の設置 ・地中熱など未利用エネルギーの利用 ・地域における分散型エネルギーシステムとの連携 ・その他



ゴール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

9.1.2 より高い省エネルギー性能の住宅の普及に貢献する

建築環境SDGs独自

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。

【加点条件】 採点基準に示した取組み以外の積極的な取組みを行っている場合

採点基準		
取組んでいない	評価する取組みのうち、該当する項目がない	1点
取組んでいる	評価する取組み 1) に該当する	2点
積極的に取組んでいる	評価する取組み 2) に該当する	3点

評価する取組み
1) 以下のいずれかに取組んでいる。 ・『ZEH』 ・NearlyZEH ・断熱等性能等級7
2) 以下のいずれかに取組んでいる。 ・『ZEH+』 ・LCCM住宅

39

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

建築環境SDGs独自

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。

【加点条件】 評価する取組みに示した取組み以外の積極的な取組みを行っている場合

採点基準		
取組んでいない	評価する取組みのうち、該当する項目がない	1点
取組んでいる	評価する取組みのうち、いずれか1つ該当する	2点
積極的に取組んでいる	評価する取組みのうち、2つ以上該当する	3点

評価する取組み
1) 再生可能エネルギーの自家消費の拡大措置 例 ・太陽光発電設備＋太陽光発電連携蓄電池 ・太陽光発電設備＋太陽光発電連携給湯機 ・太陽光発電設備＋太陽光発電連携EV・PHV充電設備
2) 高度エネルギーマネジメント※を設置 ※HEMS(Home Energy Management System)により、太陽光発電設備等の発電量等を把握したうえで、住宅内の暖冷房設備、給湯設備、省エネ設備等を制御可能であること。HEMS、暖冷房設備及び給湯設備等(蓄電池やコージェネレーション設備(燃料電池に限る)を設置する場合には、これらの設備を含む)について、いずれもECHONETLite AIF仕様(仕様)に適合し、認証を取得している機器を設置(アダプタが分離されている場合は当該アダプタを含む)すること。
3) 免震・制振
4) 先進的な地域システムとの連携 例 ・地域のスマート化と連携する建築計画 ・分散型の地域エネルギーシステムとの連携 ・その他

通しページ P.24

40

4.まとめ

41

2025年版における 「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

LCCO₂評価（LR3.1地球温暖化への配慮、ライフサイクルCO₂（緑星ランク））

- CO₂の海外消費支出も算入
- 参照値の居住段階は、10%削減（LR1.1.1レベル3の強化）

42

CASBEE-低層集合（新築） 試行版について

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

本日の説明内容

1. CASBEE-低層集合（新築）版の概要
2. 低層集合版の評価項目一覧
3. 低層集合版の評価のはじめに
4. 評価項目の紹介
5. 今後のスケジュール

1

CASBEE-低層集合（新築）の概要

CASBEE-低層集合（新築）の開発について

- 集合住宅の着工戸数は増加傾向を示しており、良質な住宅ストックの蓄積の観点から、集合住宅においても省エネ性能・環境性能の向上が求められる
- 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、低層集合住宅の実状に沿った評価ができない
- 2021年度には低層共同住宅LCCMの評価ツールを先行して開発したが、CASBEE低層集合住宅の中に統合する。

CASBEE低層集合（新築）を開発

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>

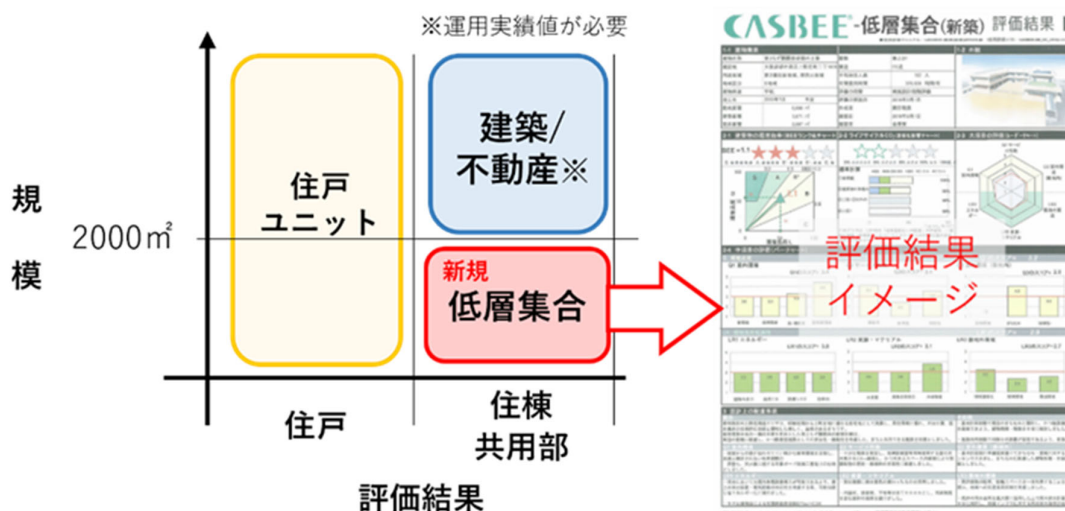
	主な評価対象	対象規模	評価のベース	低層集合住宅を評価する際の課題
建築	新築住棟	主に大規模 2000㎡以上	建築	<ul style="list-style-type: none"> ・設備等大規模を対象とした評価項目が多い ・木造やプレハブ工法の評価ができない
住戸ユニット	新築住戸	住戸単位	すまい	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸に特化した評価 ・屋内外の共用部の評価ができない
不動産	既存住棟	主に大規模	建築	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸評価は省エネ性能に特化した内容 ・実績値を用いた評価
(参考) 戸建	新築住棟	1棟単位	すまい	<ul style="list-style-type: none"> ・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

5

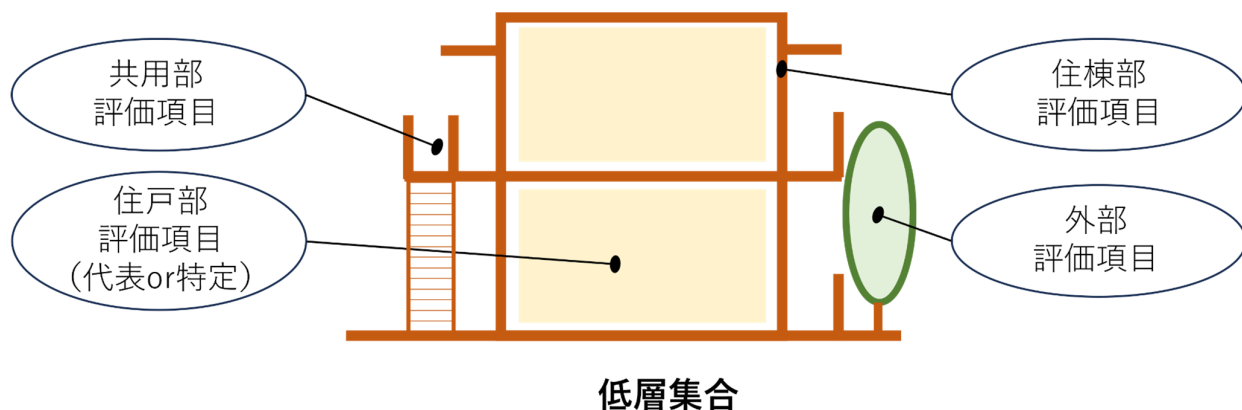
低層集合版の評価対象

- 延床面積2000㎡未満の集合住宅（共同住宅・長屋）
- 所有形態（分譲・賃貸）に依らない
- 階数は3階程度（目安であり3階建てに限るものではない）



低層集合版の評価の枠組み

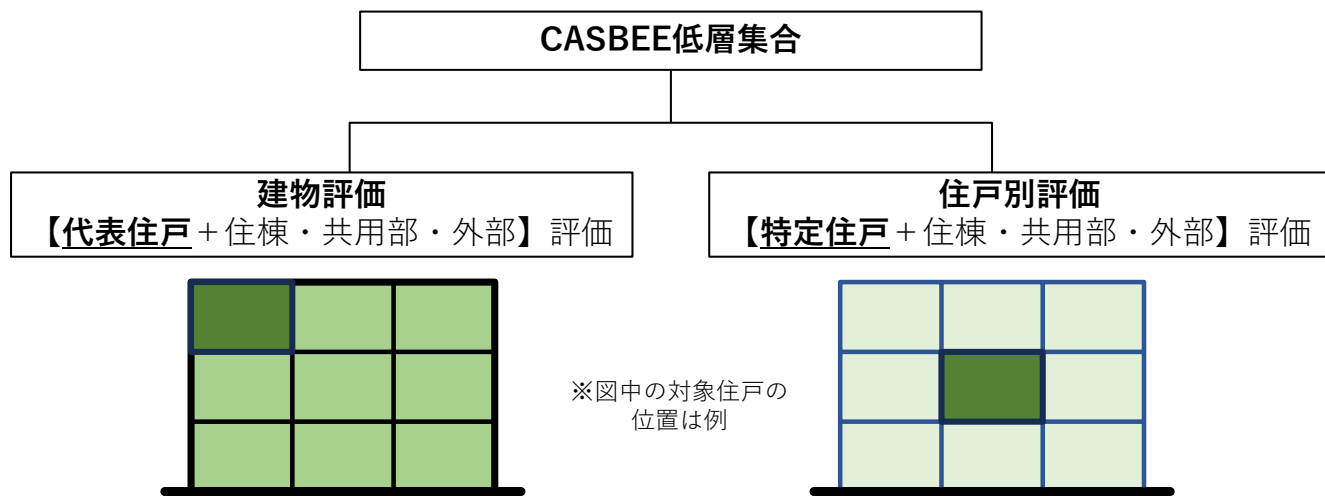
- 評価の枠組みとして、以下で構成する方針とする。



低層集合
CASBEE低層集合の評価項目の関係性

低層集合住宅版の評価の方法

建物を代表する住戸で住戸部評価を行う「**建物評価**」と、
 評価者が任意に対象住戸を選択して住戸部評価を行う「**住戸別評価**」



建物全体のラベリングは「代表住戸」で評価
 最も断熱性能の低い住戸を代表住戸として評価

住戸単位のラベリングは評価対象を
 任意で選択した「特定住戸」で評価

- ※複合用途の評価については、従来通り「建築（新築）」ツールにより評価
- ※各住戸部分のみの評価は低層集合版では扱わない
- ※複数棟計画については床面積の比率に応じて加重平均にて評価

代表住戸について

代表住戸：建物を評価・ラベリングする場合に住戸部の評価を行うために定める、建物を代表する住戸。
住戸部に関わる評価項目は全て「代表住戸」の内容で評価を行う

代表住戸 = 最も断熱性能の低い住戸
→ U_A が最も大きい住戸とする

※仕様基準の場合は最上階妻側住戸

- ・ U_A 値が最も大きい住戸が複数ある場合（および妻側住戸が複数ある場合）は、全住戸面積の平均値を求め、その面積に最も近い住戸を代表住戸とする。
- ・ U_A 値及び面積が同じ住戸が複数ある場合は、その中から任意の住戸一つを代表住戸として評価者が選定する。

9

2

低層集合版の評価項目一覧

QA _H 1 室内環境を快適・健康・安心にする				
中項目	小項目	採点項目	評価対象	参照ツール
1.暑さ・寒さ	1.1 基本性能	1.1.1 断熱等性能の確保	住戸部	戸建
		1.1.2 日射の調整機能	住戸部	戸建
	1.2 夏の暑さを防ぐ	1.2.1 風を取り込み、熱気を逃がす	住戸部	戸建
		1.2.2 適切な冷房計画	住戸部	戸建
	1.3 冬の寒さを防ぐ	1.3.1 適切な暖房計画	住戸部	戸建
2.健康と安全・安心	2.1 化学汚染物質の対策	/	住戸部	戸建
	2.2 適切な換気計画		住戸部	戸建
	2.3 感染症に備える		住戸部	戸建
	2.4 住まい方で災害に備える		住戸部	戸建
3.明るさ	3.1 昼光の利用	/	住戸部	戸建
	3.2 適切な照明計画		住戸部	戸建
4.静かさ	4.1 開口部遮音性能	/	住戸部	戸建
	4.2 界壁遮音性能		住棟部	住戸U
	4.3 界床遮音性能	4.3.1 軽量衝撃音に対する遮音性能	住棟部	住戸U
		4.3.2 重量衝撃音に対する遮音性能	住棟部	住戸U

QA _H 2 長く使い続ける				
中項目	小項目	採点項目	評価対象	参照ツール
1.長寿命に対する基本性能	1.1 躯体	/	住棟部	戸建
	1.2 外壁材		住棟部	戸建
	1.3 屋根材、陸屋根		住棟部	戸建
	1.4 内装の可変性		住棟部	住戸U
	1.5 自然災害に耐える		住棟部	戸建
	1.6 火災に備える	1.6.1 火災に耐える構(外壁)	住棟部	戸建
		1.6.2 火災に耐える構造(界壁及び界床)	住棟部	住戸U
		1.6.3 火災の早期感知(自住戸)	住戸部	戸建
1.6.4 火災の早期感知(他住戸等)		住棟部	住戸U	
2.維持管理	2.1 維持管理のしやすさ	2.1.1 共用部内の維持管理	共用部/ 外部	新規
		2.1.2 配管等の更新性	住戸部/ 共用部	新規
	2.2 維持管理の計画・体制	/	住棟部	戸建
3.機能性	3.1 住戸の広さ・ゆとり	/	住戸部	住戸U
	3.2 バリアフリー対応	3.2.1 専用部分のバリアフリー対応	住戸部	戸建
		3.2.2 共用部分のバリアフリー対応	共用部	住戸U
	3.3 犯罪に備える	3.3.1 住戸の防犯対策	住戸部	戸建
3.3.2 共用部の防犯対策		共用部	住戸U	

QA _H 3 まちなみ・生態系を豊かにする				
中項目	小項目	採点項目	評価対象	参照ツール
1. まちなみ・景観への配慮			住棟部／外部	戸建
2. 生物環境の創出	2.1 敷地内の緑化		外部	戸建
	2.2 生物の生息環境の確保		外部	戸建
3. 地域の安全・安心			外部	戸建
4. 住戸・周辺環境に配慮する			外部	住戸U

LR _{AH} 1 エネルギーと水を大切に使う				
中項目	小項目	採点項目	評価対象	参照ツール
1. 総合的な省エネ	1.1 躯体と設備による省エネ		全住戸＋共用部	戸建
	1.2 積極的な太陽光発電設備の導入		全住戸＋共用部	戸建
	1.3 家電・厨房機器による省エネ		住戸部	戸建
2. 水の節約	2.1 節水型設備		住戸部	戸建
	2.2 雨水の利用		住棟部	戸建
3. 維持管理と運用の工夫	3.1 住まい方の提示		住棟部	戸建
	3.2 エネルギーの管理と制御		住棟部	戸建

13

LR _{AH} 2 資源を大切に使いゴミを減らす				
中項目	小項目	採点項目	評価対象	参照ツール
1. 省資源、廃棄物抑制に役立つ材料の採用	1.1 構造躯体	1.1.1 木質系集合住宅	住棟部	戸建
		1.1.2 鉄骨系集合住宅	住棟部	戸建
		1.1.3 コンクリート系集合住宅	住棟部	戸建
	1.2 地盤補強材・地業・基礎		住棟部	戸建
	1.3 外装材		住棟部	戸建
	1.4 内装材		住棟部	戸建
2. 生産・施工段階における廃棄物削減等の環境配慮	2.1 生産段階(構造躯体用部材)		住棟部	戸建
	2.2 生産段階(構造躯体用以外の部材)		住棟部	戸建
	2.3 施工段階		住棟部	戸建
3. リサイクルの促進	3.1 使用材料の情報提供		住棟部	戸建

LR _{AH} 3 地球・地域・周辺環境に配慮する				
中項目	小項目	採点項目	評価対象	参照ツール
1. 地球環境への配慮	1.1 地球温暖化への配慮		住棟部	戸建
2. 地域環境への配慮	2.1 地域インフラの負荷抑制		住棟部	戸建
	2.2 既存の自然環境の保全		住棟部／外部	戸建
3. 周辺環境への配慮	3.1 騒音・振動・排気・排熱の低減		住棟部	戸建
	3.2 周辺温熱環境の改善	通しページ P.33	住棟部／外部	戸建

14

3

低層集合版の評価のはじめに

評価のはじめに 評価ツール（メインシート）

2024年試行版

評価ソフト

バージョン CASBEE-AH_NC_2024試行版v0.1
 ■使用評価マニュアル: CASBEE-低層集合(新築)2024年試行版

1) 概要入力

① 建物概要

■建物名称	24年試行版低層住宅	
■建物用途名		
■竣工年月(予定/竣工)		
■建設地		
■用途地区		
■省エネルギー地域区分	6	地域
■電力会社等	その他	→「電気排出係数」シートを入力
■構造・構法		
■階数		
■住戸数	戸	
■敷地面積	m ²	
■建築面積	m ²	
■延床面積	2400.00	m ²

② 仕様等の確定状況

■建物の仕様		
■外構の仕様		
■備考		

③ 評価の実施

■評価の実施日		
■作成者		
■確認日		
■確認者		
■評価対象住戸	代表住戸	号室
■温暖化影響チャートの計算	低層集合標準計算	通しページ P.34

戸建版を踏襲

◀ 「共同住宅／長屋」を選択

◀ 「住戸数」を入力

◀ 「代表住戸」評価／
「特定住戸」評価を選択

評価のはじめに 評価ツール（計算シート）

「1. 住戸部の一次エネルギー消費量」 住戸情報（共通）入力欄

1. 住戸部の一次エネルギー消費量

省エネ地域区分 地域
 入力方法選択

	住戸ID	面積 (㎡)	UA値 (W/㎡・K)
1	○ 301	56.7	1.24
2	302	56.7	1.00
3	303	56.7	1.24
4	304	56.7	0.80
5	305	56.7	0.75
6	201	56.7	0.70
7	202	56.7	0.65
8	203	56.7	0.60
9	204	56.7	0.60
10	205	56.7	0.50
11	101	56.7	0.45
12	102	56.7	0.40
13	103	56.7	0.35
14	104	56.7	0.30
15	105	56.7	0.25
16			
29			
30			
31			
32			

小計

	平均床面積	最大UA
代表住戸	<input type="text" value="301"/>	<input type="text" value="56.7"/>
特定住戸	<input type="text" value="56.7"/>	<input type="text" value="0.60"/>

◀ 全ての住戸に関する
 ・ 住戸ID（部屋番号）
 ・ 面積
 ・ UA値を入力 する

代表住戸決定ロジックより
 自動計算で「代表住戸」を
 ◀ 割り出し

評価のはじめに 評価ツール（計算シート）

「1. 住戸部の一次エネルギー消費量」 算定プログラム結果入力欄

1. 住戸部の一次エネルギー消費量

省エネ地域区分 地域
 入力方法選択

■住戸ID、床面積、UA値

代表住戸	住戸ID	床面積 (㎡)	UA値 (W/㎡・K)
○	301	56.7	0.60
	302	56.7	0.55
	303	56.7	0.55
	304	56.7	0.55
	305	56.7	0.59
	201	56.7	0.52
	202	56.7	0.50
	203	56.7	0.60
	204	56.7	0.50
	205	56.7	0.51
	101	56.7	0.58
	102	56.7	0.54
	103	56.7	0.54
	104	56.7	0.54
	105	56.7	0.57

小計

	平均床面積	最大UA
代表住戸	<input type="text" value="301"/>	<input type="text" value="56.7"/>
特定住戸	<input type="text" value="56.7"/>	<input type="text" value="0.60"/>

■算定プログラムの結果を入力する場合

A. 基準一次 エネルギー 消費量 (MJ)	設計一次エネルギー消費量					
	B. 合計(CGSを 対象とする場 合※) (MJ)	C. コージェネ 設備の 売電に係る 控除量 (MJ)	D. その他設備 消費量 (MJ)	E. 発電量 (コージェネ) (MJ)	F. 発電量 (太陽光発電) (MJ)	G. 売電量 (コージェネ) (MJ)
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	
44,040	34,244		10,030		150	

小計

合計

一次エネルギー消費量						
44,040	34,244	0	10,030	0	150	0
		0	10,030	0	150	0

一次エネルギー消費量削減率
 代表住戸 ※再生可能エネルギーによる削減分(F)を考慮しない
 特定住戸

評価のはじめに 評価ツール（計算シート）

「1. 住戸部の一次エネルギー消費量」 仕様ルート採用時入力欄

1. 住戸部の一次エネルギー消費量

省エネ地域区分 地域

入力方法選択 算定プログラムを使わない

■住戸ID、床面積、UA値

代表住戸	住戸ID	床面積 (m ²)	UA値 (W/m ² ·K)
○	301	56.7	0.60
	302	56.7	0.55
	303	56.7	0.55
	304	56.7	0.55
	305	56.7	0.59
	201	56.7	0.52
	202	56.7	0.50
	203	56.7	0.60
	204	56.7	0.50
	205	56.7	0.51
	101	56.7	0.58

小計

	平均床面積	最大UA
代表住戸	<input type="text" value="301"/>	<input type="text" value="56.7"/> <input type="text" value="0.60"/>
特定住戸	<input type="text"/>	<input type="text"/>

■算定プログラムの結果を使わない場合(仕様ルート)

省エネ性能のレベル、暖房方式、冷房方式を選択する。

レベル	暖房方式	冷房方式	基準一次エネルギー消費量 (MJ)	設計一次エネルギー消費量 (MJ)	その他設備一次エネルギー消費量 (MJ)
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
選択	選択	選択	-	-	-

小計

レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255
レベル4(誘導仕様基準)	C	b	48,316	41,304	13,255

「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(令和4年国土交通省告示1105号)」を満たす場合はレベル2、「」を満たす場合はレベル4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(令和4年国土交通省告示1106号)」と評価することができる。上記を満たさない場合はレベル1を選択する。

暖房方式
A: 単位住戸全体を暖房する方式
B: 居室のみを暖房する方式(連続運転)
C: 居室のみを暖房する方式(間歇運転)
-: 上記以外(不明な場合を含む)

冷房方式
a: 単位住戸全体を冷房する方式
b: 居室のみを冷房する方式(間歇運転)
-: 上記以外(不明な場合を含む)

評価のはじめに 評価ツール（計算シート）

「2. 共用部の一次エネルギー消費量」 入力部分

2. 共用部の一次エネルギー消費量

入力方法選択 選択する

算定プログラム（非住宅版）結果 もしくは
基準一次エネルギー消費量を選択

■算定プログラムの結果を入力する場合

床面積 (m ²)	一次エネルギー消費量計算結果			
	A. 基準一次エネルギー消費量 (MJ)	B. 合計(OGSを対象とする場合) (MJ)	C. 太陽光発電(創エネルギー) (MJ)	D. コージェネ設備 (MJ)
共用部計	160	200,000	140,000	

※太陽光発電電力を住戸を含む住棟全体で使用する場合は、「住戸部の一次エネルギー消費量」欄に入力。

算定プログラム（非住宅版）
結果入力欄

■算定プログラムの結果を使わない場合(基準一次エネルギー消費量を適用)

床面積 (m ²)	基準一次エネルギー消費量 (MJ)	設計一次エネルギー消費量 (MJ)
共用部計	0	0

※算定プログラムの結果を使用しない場合は、太陽光発電を評価しない

(1) ロビー・エントランスホール
床面積 m² 照明設備 なし MJ
空調設備 あり MJ

(2) 屋内廊下・階段
床面積 m² 照明設備 あり MJ
空調設備 なし MJ

(3) 屋外廊下・階段
床面積 m² 照明設備 あり MJ

(4) 管理人室
床面積 m² 照明設備 選択 MJ
空調設備 選択 MJ
給湯設備 選択 MJ

(5) 集会室等
床面積 m² 照明設備 選択 MJ
空調設備 選択 MJ
給湯設備 選択 MJ

(6) 共有部分
床面積 m² 照明設備 選択 MJ
空調設備 選択 MJ
給湯設備 選択 MJ

(7) 共有部分
床面積 m² 照明設備 選択 MJ
空調設備 選択 MJ
給湯設備 選択 MJ

(8) 機械室
床面積 m² 照明設備 選択 MJ
機械換気設備 選択 MJ

(9) 電気室
床面積 m² 照明設備 選択 MJ
機械換気設備 選択 MJ

(10) 屋内駐車場
床面積 m² 照明設備 選択 MJ
機械換気設備 選択 MJ

規定値による基準一次エネルギー消費量入力欄

4

評価項目の紹介

Q_{AH}1.1.1 断熱等性能の確保

<住戸部>

■ 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。

【評価レベル】

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、評価レベルを設定。

レベル	基準（試行版）
1	レベル2を満たさない
2	断熱等性能等級 3
3	断熱等性能等級 4 = 省エネ基準
4	断熱等性能等級 5 = 誘導基準、ZEH
5	断熱等性能等級 6 以上 = ZEH+ 選択要件

■評価内容

住戸間の界壁の遮音性能を評価する。

【評価レベル】

室間の遮音の程度を評価する。

指標として日本住宅性能表示基準の等級もしくは音響透過損失等級Dr値を用いて評価する。

レベル	基準 (日本住宅性能表示基準を用いる場合)	基準 (音響透過損失等級Dr値で評価する場合)
1	透過損失等級 (界壁) 1 相当	Dr-40以下
2	該当レベルなし	
3	透過損失等級 (界壁) 2 相当	Dr-45
4	透過損失等級 (界壁) 3 相当	Dr-50
5	透過損失等級 (界壁) 4 相当	Dr-55以上

■評価内容

居室に係る下階との界床の軽量衝撃音に対する遮音性能を評価する。

【評価レベル】

指標として日本住宅性能表示基準の等級もしくは遮音等級Lr値を用いて評価する。

レベル	基準 (日本住宅性能表示基準を用いる場合)	基準 (遮音等級Lr値で評価する場合)
1	軽量床衝撃音対策等級 1 相当	Lr-55超
2	軽量床衝撃音対策等級 2 相当	Lr-55
3	軽量床衝撃音対策等級 3 相当	Lr-50
4	軽量床衝撃音対策等級 4 相当	Lr-45
5	軽量床衝撃音対策等級 5 相当	Lr-40 以下

【評価対象外】 上下階に他住戸がない場合
(2階建てでメ^{通し}ネットタイプ等)

■ 評価内容

住戸部の間取りの変更等可変の容易さを評価する。

【評価レベル】

長期優良住宅の可変性の基準である躯体天井高で評価する。

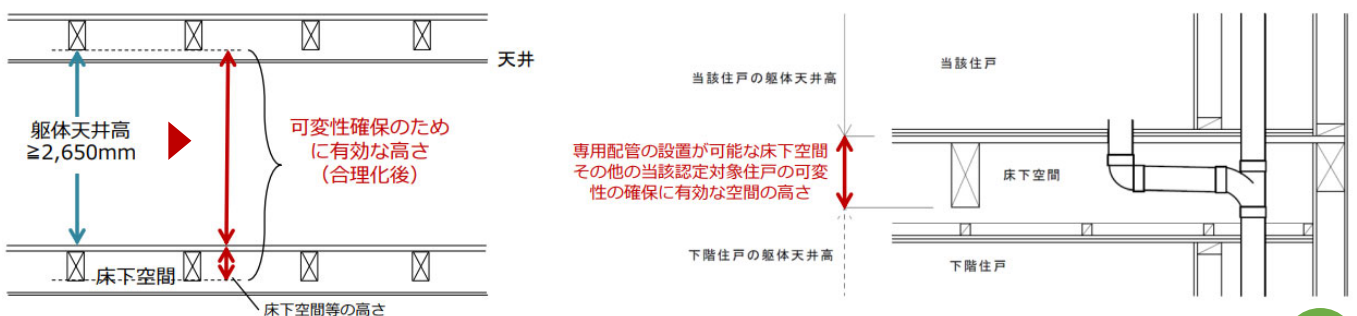
レベル	基準
1	(該当するレベルなし)
2	(該当するレベルなし)
3	レベル4を満たさない
4	躯体天井高が2,650mm以上である
5	(加点条件を満たせば選択可能)

【加点条件】あり。次ページの表のいずれかに該当する場合はレベルを1つあげることができる。

【加点条件】

1	構造躯体の壁又は柱で間取りの変更の障害となりうるもの(住戸の境界部に存する壁及び柱を除く)が無い。
2	電気の配管配線がコンクリートの躯体に埋め込まれていない。
3	構造材を痛めることなく内装を更新できる。
4	水廻りの位置が自由に出来るように床下寸法の確保している。又は排水縦管の位置に配慮している。
5	床先行二重床を採用している。
6	可動間仕切建具等を採用している。

【解説】 躯体天井高の考え方



■ 評価内容

建物配置や外装、屋内外共用部の清掃・点検のしやすさ、汚れにくさ(きれいに保つ工夫)を、仕上げ材や設備の有無、計画的な配慮を評価する。

【評価レベル】

配慮する項目の対応内容によって評価する

レベル	基準
1	レベル3を満たさない
2	(該当するレベルなし)
3	評価する項目の内、1項目対応している
4	評価する項目の内、2項目対応している
5	評価する項目の内、3項目以上対応している

評価する項目		評価する例
①建物配置		・建物回りに清掃・点検が可能なスペース・通路を設けている
建物内 共用部	②共通	・廊下等に清掃のための電源が各階に設けられている ・フラット屋根の場合、屋上点検のための点検口、はしご等が設置されている ・照明等の交換がしやすい配慮がされている
	③外廊下、 外階段	・床面は適度な水を使用して洗浄可能な仕上げ等を採用している
④ゴミ置き場		・世帯数や回収頻度に応じた容量を確保している ・ゴミ置き場内もしくは付近に水栓が設置されている
⑤管理体制		・清掃用具入れが敷地内に確保されている

①～⑤の内で計画上配慮されている項目の数でレベルを決定

■ 評価内容

住戸の給排水管・ガス管・電気配線の維持管理のしやすさを、交換の容易性等で評価する。

【評価レベル】

日本住宅性能表示基準の「維持管理対策等級(専用配管)」および「維持管理対策等級(共用配管)」、「維持管理対策等級(共用排水管)」の対応によって評価する

レベル	基準
1	レベル3を満たさない
2	(該当するレベルなし)
3	「維持管理対策等級(専用配管)」における等級2を満たす。
4	「維持管理対策等級(専用配管)」における等級3を満たす。
5	「維持管理対策等級(専用配管)」、「維持管理対策等級(共用配管)」、「維持管理対策等級(共用排水管)」において すべて等級3 を満たす。

日本住宅性能表示基準「4-1 維持管理対策等級 (専用配管)」

維持管理対策等級 (専用配管)	専用の給排水管、給湯管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度
等級3	掃除口及び点検口が設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている
等級2	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている
等級1	その他

日本住宅性能表示基準「4-2 維持管理対策等級 (共用配管)」

維持管理対策等級 (共用配管)	共用の給排水管、給湯管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度
等級3	掃除、点検及び補修ができる開口が住戸外に設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている
等級2	配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている
等級1	その他

日本住宅性能表示基準「4-3 維持管理対策等級（共用排水管）」

維持管理対策等級 (共用排水管)	共用排水管の更新を容易とするため必要な対策の程度
等級3	配管共用部に配置されており、かつ、更新を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている
等級2	配管が共用部に設置されている等、更新を行うための基本的な措置が講じられている
等級1	その他

○賃貸住宅においても長期優良住宅基準を準用

区分所有住宅以外の共同住宅等であって、賃貸借契約書等に基づき修繕や維持管理の際に住戸内に立ち入ることが可能な場合は、以下の基準を適用しない。

- ・専用配管が他住戸専用部に設置されていないこと
- ・専用部分に立ち入らずに横主管（共用排水管を含む）に到達できる経路を設けること

■評価内容

居住者の加齢による身体機能低下に対応する共用部分の取組みや共用部での事故に備える取組みを評価する。

【評価レベル】

日本住宅性能表示基準の「高齢者等配慮対策等級（共用部分）」の等級によって評価する

レベル	基準
1	(該当するレベルなし)
2	「高齢者等配慮対策等級（共用部分）」における等級1を満たす。
3	「 高齢者等配慮対策等級（共用部分） 」における 等級2 を満たす。
4	「高齢者等配慮対策等級（共用部分）」における等級3を満たす。
5	「高齢者等配慮対策等級（共用部分）」における等級4を満たす。

【加点条件】あり。次ページの条件を満たすことで、レベルを1段階あげることができる。

日本住宅性能表示基準「9-2高齢者等配慮対策等級（共用部分）」

高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	共同住宅等の主に建物出入口から住戸の玄関までの間における 高齢者等への配慮のために必要な対策の程度
等級5	高齢者等が安全に移動することに特に配慮した措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで容易に到達することに特に配慮した措置が講じられている
等級4	高齢者等が安全に移動することに配慮した措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで容易に到達することに配慮した措置が講じられている
等級3	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで到達するための基本的な措置が講じられている
等級2	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられている
等級1	建築基準法に定める移動時の安全性を確保する措置が講じられている

【加点条件】あり。

外部アプローチ部の段差解消

車いすで建物出入口からの出入りができるよう、外部から建物出入口へのアプローチ部にスロープ（1/12勾配以下※）や段差解消機を設けている。

※介助者がいることを想定

35

■ 評価内容

共用部の防犯性能を、エントランス・廊下・駐車場等における防犯に対する取組みにより評価する。

【評価レベル】

配慮する項目の対応内容によって評価する

レベル	基準
1	レベル3を満たさない
2	（該当するレベルなし）
3	評価する取組み1のうち、何れか1つ以上に取り組んでいる。
4	レベル3を満たした上で、評価する取組み2のうち、何れか1つに取り組んでいる。
5	レベル4を満たした上で、評価する取組み2のうち、何れか2つ以上に取り組んでいる。

評価する取組み

	取組み内容	取組みの例
評価する取組み 1	①周辺からの見通し確保	・見通しの良いフェンスや低い生垣などによる見通しの確保 ・屋外通路や駐車場への夜間照明の設置
	②居住者以外の出入りの制限	・共用玄関へのオートロックや共用インターフォンの設置 ・共用玄関や屋内通路への夜間照明の設置
評価する取組み 2	③防犯カメラの設置	・屋外通路や駐車場への防犯カメラの設置 ・エントランスや屋内通路への防犯カメラの設置 ・エレベーターへの防犯窓または防犯カメラの設置
	④侵入経路への対策	・塀、柵、垣等が住戸の窓やバルコニー等への足場とならないような配慮 ・屋外に面する窓への防犯ガラスや面格子等の設置
	⑤警備サービスの利用	・警備会社へのオンライン通報システムの導入 ・警備員が24時間常駐あるいは定期的な巡回
	⑥その他防犯対策	・威嚇効果のある防犯用センサー照明の設置 ・駐車場へのゲート設置(建屋内に駐車場のある場合) ・上記以外の先進的な防犯措置(生体認証システムなど)

※戸建と評価項目が異なる項目

■評価内容

住戸周辺の共用廊下やバルコニー等における景観への配慮に対する取組みや、住戸周辺の環境を豊かにする取組みを評価する。

【評価レベル】

取組み内容の数や組み合わせによって評価する

レベル	基準
1	特に配慮無し
2	(該当するレベルなし)
3	評価する取組みのいずれか1つに取組んでいる。
4	評価する取組みのいずれか2つに取組んでいる。
5	評価する取組みのその1、その2のそれぞれについて1つ以上に取組んでいる。

評価する取組み

	項目	取組み
取組み その1	廊下やバルコニー等における景観への配慮	①洗濯物が外部から見えにくいように配慮されている。
		②エアコンや給湯設備等の室外機器・配管が、目立たないよう工夫がされている。
		③雨水たて管を、目立たないよう工夫がされている。
		④給気扇・換気扇など屋外フードを目立たないよう工夫されている。
取組み その2	住戸周辺の環境を豊かにする取組み	①玄関周りに緑化等を施すスペースや棚が確保されている。
		②玄関周りが、雨掛かりにならないよう配慮されている。
		③バルコニーの出幅に余裕を持たせ、アウトドアリビング等として活用できる工夫がされている。
		④住戸内への視線を和らげる工夫がされている。

■評価内容

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。

【評価レベル】

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	基準
1.0	一次エネ削減率 -10%以下
2.0	一次エネ削減率 0% ≡ 等級4,省エネ基準
3.0	一次エネ削減率10% ≡ 等級5
4.0	一次エネ削減率20% = 等級6,誘導基準
5.0	一次エネ削減率30%

算定方法については

- ①算定プログラム（住戸：住宅版、共用部：非住宅版）算定結果を用いる場合と
- ②仕様基準・誘導仕様基準（住戸）（共用部規定値） を持ちうる場合の2パターンを用意

■評価内容

全住戸および共用部における太陽光発電設備について、導入の有無および住宅の省エネ性能に応じた導入規模に基づき評価する。

【評価レベル】

住宅の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
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	省エネ+太陽光発電(全量)により全住戸および共用部における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 する規模の太陽光発電設備を設置している。
5	省エネ+太陽光発電(全量)により全住戸および共用部における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 する規模の太陽光発電設備を設置している。

※「**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。

41

■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二酸化炭素排出量(「ライフサイクルCO₂」と呼ぶ)により評価する。

【評価レベル】

レベルは一般的な住宅(参照値)に対する排出率で定義される。

レベル	基準
1~5	本採点項目のレベルはライフサイクルCO ₂ の排出率を1.0~5.0に換算した値(少数第1位まで)で表される。 ライフサイクルCO ₂ 排出率が、一般的な住宅(参照値)に対して レベル1.0: 125%以上 レベル2.0: 112.5% レベル3.0: 100% レベル4.0: 75% レベル5.0: 50%以下

低層共同住宅の建物の特性を考慮し、**住戸数、一住戸あたりの平均住戸面積**に対応した建設、修繕・更新・解体に係るCO₂データを用い、**住戸部分および共用部を含む住棟全体のCO₂を算定**する。

42

建物のライフサイクルCO₂の計算は相当の時間と専門的な知識を必要とする作業であり、住宅建設に係る実務段階で行うことは困難である。

このため、**ライフサイクルCO₂に影響が大きい他の採点項目（Q_{AH}2、LR_{AH}1の中から選ばれた7項目、下表を参照）の評価結果を用いて、簡易的に計算する**

ライフサイクルCO ₂ の計算に用いる採点項目			計算への使い方
Q _{AH} 2 長く使い続ける	1.長寿命に対する 基本性能	1.1躯体	「建設」「修繕・更新・解体」のCO ₂ 排出量計算に使用
		1.2外装材	
		1.3屋根材、陸屋根	
	2.維持管理	2.2維持管理の計画・体制	
LR _{AH} 1 エネルギーと水を大切に使う	1.総合的な省エネ	1.1躯体と設備による省エネ で入力したWEBプログラムの計算結果を引用※	「居住」のCO ₂ 排出量計算に使用
	2水の節約	2.1節水型設備	

※「LR_{AH}1.1.1 躯体と設備による省エネ」の評価において「住宅仕様基準」「住宅誘導仕様基準」による評価を行った場合、太陽光発電等によるエネルギー削減量が評価されないため、ライフサイクルCO₂においても太陽光発電等によるCO₂削減量は計算に反映されない。

5

今後のスケジュール

- 2025年4月 試行版公開予定
- 2025年秋ごろ 正式版公開予定

CASBEEすまい公開セミナー 講演資料

<非売品>

発 行 令和7年3月27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。