

CASBEE[®] (建築環境総合性能評価システム) 活用のおすすめ

～自治体の特性に応じた環境施策支援ツールとして～

1997年に締結された京都議定書以降、COP21におけるパリ協定の目標達成や、国連が提唱するSDGs(持続可能な開発目標)の推進などに至る世界的な動向を背景として、住宅・建築物に対する環境配慮の社会的要求が増大してきました。わが国でも建築物省エネ法の施行による省エネ化の推進や、政府方針である生産性向上による職場環境づくりや就労者・居住者の健康増進といった目標が掲げられるなど、建築物の総合的な環境対策の必要性がますます高まっています。

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency, 「キャスビー」) は、建築物の環境性能や建設・維持管理等により発生する様々な環境負荷を、多面的かつ客観的な観点から評価する手法です。建物の用途や評価目的に合わせて15を超える評価ツールが開発されており、全国の設計事務所や建設会社、不動産事業者等において、環境性能を「見える化」するツールとして幅広く活用されています。また多くの地方自治体では、新築・増改築の際にCASBEEによる評価結果の届出を義務化する制度や、インセンティブを付与する制度等を実施しています。2004年の名古屋市以降、各自治体における制度導入が進んでおり、2017年3月末までの届出数累計は21,000件を超えています(図2)。

これらの自治体でのCASBEEの活用は、主に次のような目的で実施されています。

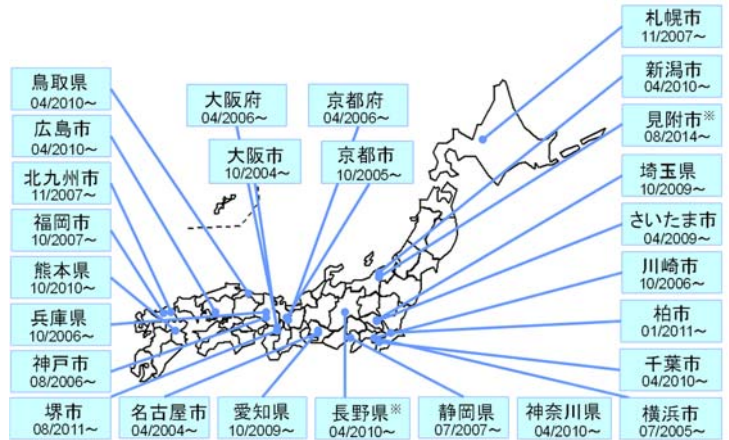
- ①CASBEEの導入によって、建築主等の自主的な環境配慮の取組みを促進する。
- ②CASBEEの評価結果を、自治体による建築環境施策の達成状況の把握や目標設定に活用する。
- ③CASBEEと連動した補助制度等のインセンティブの付与により、環境性能が高い優れた建築物の普及を誘導する。

このように、自治体において建築物の環境対策を検討する上で、CASBEEが与えるメリットは大きいと考えられます。また、CASBEEの評価基準は各自治体で実施している施策等に応じてカスタマイズすることができるなど、建築行政との親和性も有しています。この機会に是非CASBEEの活用をご検討ください。なお、評価項目の概要と具体的な活用事例については裏面をご覧ください。

環境性能の優劣が数値と星で「見える化」されます

CO₂ 排出削減のポテンシャルがグラフで表示されます

環境対策の特徴とバランスが一目でわかります



※長野県と見附市は、新築住宅に対する助成制度の基準として活用

図1 CASBEEを導入している自治体 (2018年4月現在、月/年は制度開始年月を表す)



図2 自治体へのCASBEEの累計届出件数 (2004年4月~2017年3月)



図3 CASBEEによる建築物の環境性能の「見える化」(評価結果表示シートからの抜粋)

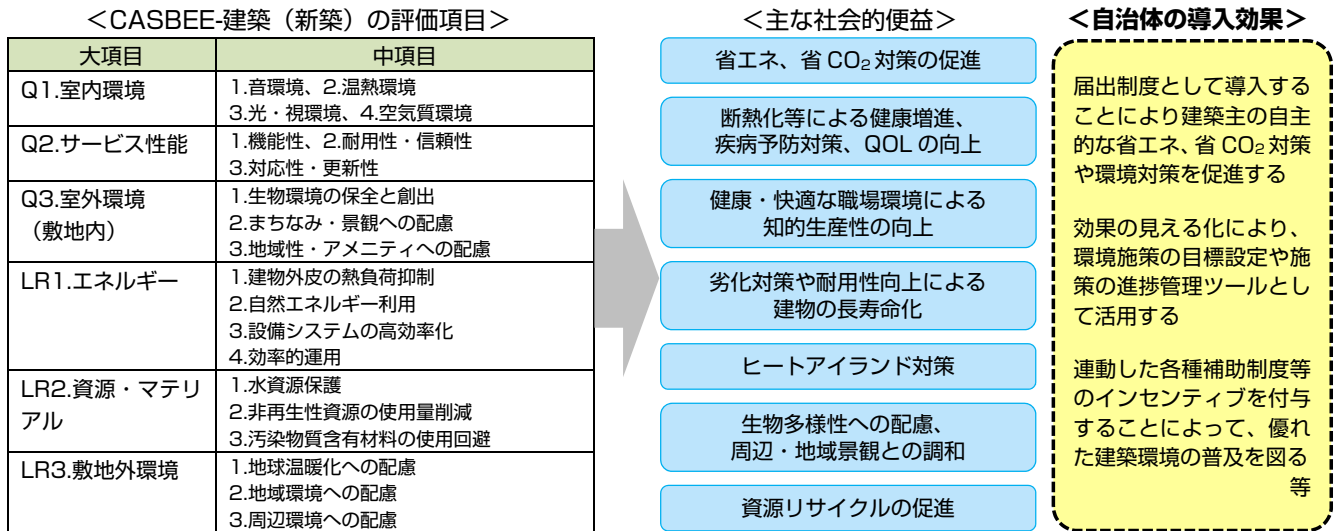


図 4 CASBEE の評価項目と社会的便益、及び自治体の導入効果との関係

表 1 国や自治体における CASBEE を活用した規制・誘導方策事例

カテゴリ	方策例	CASBEE の活用概要
届出制度	新築・増改築時に CASBEE の評価結果を届出、結果を公表する制度（現在、24 自治体で実施）	一定規模以上（多くの自治体では延床面積 2,000 m ² 以上）の建築物を新築・増改築する際に建築主が届出すると共に、評価結果は自治体がインターネットで公表
表示制度	広告等を行う際に、評価結果の表示を義務付ける制度（大阪市、横浜市、京都市、大阪府、神戸市、川崎市、福岡市、札幌市、埼玉県、神奈川県、熊本県、柏市、堺市で実施）	賃貸や分譲を行う際に、CASBEE の届出結果の表示を義務化（図 5）
補助制度	サステナブル建築物等先導事業（省 CO ₂ 先導型） （国土交通省住宅局）	CASBEE の評価結果を事業の要件（B+ランク以上）や採択条件（S ランク）として活用
	地域型住宅グリーン化事業（優良建築物） （国土交通省住宅局）	低炭素認定、BELS、CASBEE のいずれかの認定または評価等を要件とする
	住むなら北九州 定住・移住推進事業（定住・移住促進支援メニュー）（北九州市）	新築住宅の要件の一つとして、CASBEE による評価結果を活用（B+ランク以上）
	信州健康エコ住宅助成金制度（長野県）	選択基準の一つとして、CASBEE-戸建（新築）の評価結果を活用（S ランク）
	住替え促進中古住宅取得補助制度（見附市）	CASBEE-戸建（新築）の各項目で、市の設定するレベルを満たすこと
金融支援・ 税制優遇	低炭素建築物認定制度 （経済産業省・国土交通省・環境省）	認定基準のうち、その他の基準に CASBEE の評価結果を活用（所管行政庁が認める場合）
	民間都市再生事業計画制度（国土交通省都市局） （金融支援については、民間都市開発推進機構を通じて実施）	整備要件の一つとして、CASBEE の評価結果を活用（A ランク以上）
金融支援	耐震・環境不動産形成促進事業 （環境不動産普及促進（Re-Seed）機構）	整備要件の一つとして、CASBEE の評価結果を活用（B+ランク以上）
	建築物環境性能表示と連動した住宅ローンの金利優遇制度 （横浜市、名古屋市、川崎市、新潟市等で実施）	金融機関と自治体が連携して、CASBEE のランクが高い住宅を購入する者に住宅ローンの金利優遇を提供



図 5 自治体による建築物環境性能表示制度への活用例（大阪市、横浜市、川崎市の例）