

地方公共団体における CASBEE の活用状況と導入メリットについて

5 CASBEE とは

CASBEE (キャスビー) は、建築物の建設等により発生する様々な環境性能や環境負荷について、多面的かつ客観的な観点から評価を行う手法です。CASBEE は用途や目的に合わせて 15 を超える評価ツールが開発されており、現在、全国の建設会社や設計事務所、不動産事業者等において建物を建設・管理・販売等を行う際に、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、全国 24 の地方公共団体では、CASBEE を届出制度として導入しており、建築主に対して新築・増改築する際に CASBEE の評価結果を届出させる義務を課しています (図 1)。2004 年の名古屋市の導入以降、政令指定都市を中心に導入が進んでおり、2016 年 3 月末までの届出数の累計は 18,000 件を超えています (図 2)。

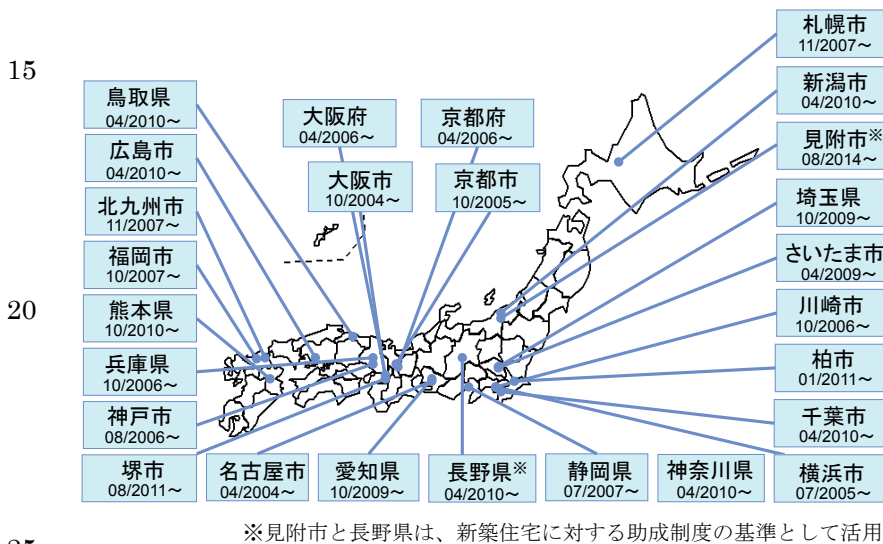


図 1 CASBEE を導入している自治体
 (2017 年 2 月現在、日付は制度開始年月を表す)



図 2 自治体への CASBEE の累積届出件数
 (2004 年 4 月~2016 年 3 月)

CASBEE を導入する目的と効果

これらの自治体では、環境保全条例等の地域の条例や要綱に基づいて実施されており、環境対策に先進的な取り組みを実施している自治体が、建築主や不動産事業者に対して温暖化対策や環境対策に関する自主的配慮を促す目的で実施されています。

今後、建築物省エネ法の義務化施行や、パリ協定の目標達成、国連における SDGs (持続可能な開発目標) の推進などの観点から、住宅・建築物に対する環境配慮の社会的要求がますます高まっていくものと思われます。更に政府方針に掲げる、生産性向上のための職場環境づくりや就労者の健康増進といった観点からも、建築物の総合的な環境対策の必要性が高まっています。

CASBEE は個々の建物の環境性能を「見える化」できるばかりでなく、届出をさせることにより自治体における環境施策の達成状況や進捗状況を把握できるというメリットがあります。更に、国や自治体を通じて、CASBEE で高い評価を得た建物に対してインセンティブを与えることにより、環境性能が高い建物の建設を誘導する手段にも利用されています。このように、建築物の総合的な環境対策を検討する上で、CASBEE の活用が建築行政に与えるメリットは大きいと考えられます。

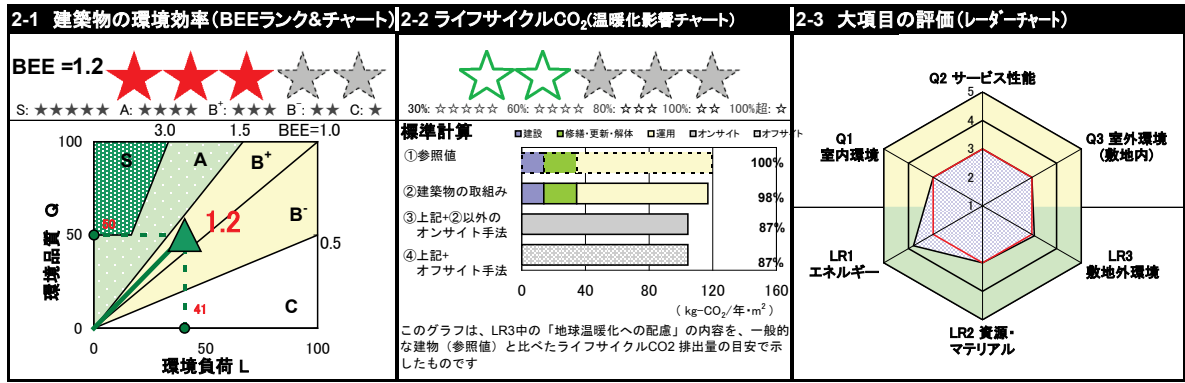


図3 CASBEEによる評価結果表示(抜粋)

<CASBEE-建築(新築)の評価項目>

大項目	中項目
Q1.室内環境	1.音環境、2.温熱環境 3.光・視環境、4.空気質環境
Q2.サービス性能	1.機能性、2.耐用性・信頼性 3.対応性・更新性
Q3.室外環境 (敷地内)	1.生物環境の保全と創出 2.まちなみ・景観への配慮 3.地域性・アメニティへの配慮
LR1.エネルギー	1.建物外皮の熱負荷抑制 2.自然エネルギー利用 3.設備システムの高効率化 4.効率的運用
LR2.資源・マテリアル	1.水資源保護 2.非再生性資源の使用量削減 3.汚染物質含有材料の使用回避
LR3.敷地外環境	1.地球温暖化への配慮 2.地域環境への配慮 3.周辺環境への配慮

<社会的便益>

- 省エネ、省CO2対策
- 断熱化等による健康増進、
疾病予防対策、QOLの向上
- 快適な職場環境による
知的生産性の向上
- 劣化対策や耐用性向上による
建物の長寿命化
- ヒートアイランド対策
- 生物多様性への配慮、
地域景観との調和
- 資源リサイクル向上

<自治体の導入効果>

- 届出制度により建築主等の自主的
取り組みを推進
- 環境施策の立案、
実施施策の進捗
管理のツールとして活用
- 関係者間のコミュニ
ケーションツールとしての活用、
自治体内外の
パートナーシップの
推進

図4 CASBEEの評価項目と期待される便益(CASBEE-建築(新築)の評価項目との比較)

5 表1 国や自治体におけるCASBEEを活用したインセンティブ事例

カテゴリ	制度名
助成金制度	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の評価結果がB+以上、非住宅の中小規模建築物についてはSランクでかつBELSが5つ星であること) 北九州市 住むなら北九州 移住推進事業(定住促進支援メニュー) (選択的要件として、CASBEEによる評価結果がB+以上) 長野県 信州健康エコ住宅助成金制度 (CASBEE-戸建(新築)でSランクを要件) 見附市 住替え促進中古住宅取得補助制度 (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) (選択的項目として、CASBEEの評価結果を認定基準に活用) 民間都市再生事業計画制度(国土交通省都市局) (CASBEEの評価結果が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) (CASBEEの評価結果がB+ランク以上) 共同型都市再構築業務(民間土地開発推進(MINTO)機構) (CASBEEの評価結果がA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 (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(横浜市、名古屋市、川崎市、新潟市等、13自治体で実施))