

第6章 資料

参考文献

Q1 室内環境

- 1)「オフィスの室内環境評価法 POEM-O普及版」、室内環境フォーラム編、2000
- 2)「オフィスの室内環境評価法」、室内環境フォーラム、1994
- 3)「建築物の遮音性能基準と設計指針(第2版)」、日本建築学会編、1997
- 4)「建築設計資料集成 環境」、日本建築学会編、2007
- 5)「空気調和・衛生工学便覧 3空気調和設備編」、空気調和・衛生工学会、2010
- 6)「建物の遮音設計資料」、日本建築学会、1988
- 7)「建物の床衝撃音防止設計」、日本建築学会編、2009
- 8)「空調設備の消音設計」、板本守正 空調設備騒音研究会、理工学社、1976
- 9)「建築物における衛生的環境の確保に関する法律 建築物環境衛生管理基準」
- 10)「病院空調設備の設計・管理指針(HEAS-02-2004)」、日本医療福祉設備協会
- 11)「学校環境衛生の基準」、文部科学省、2009
- 12)「都立学校衛生基準表」
- 13)「建築設備設計基準・同要綱」、国土交通省
- 14)ANSI/ASHRAE-55-1992 ASHRAE STANDARD
- 15)「空気調和・衛生工学便覧」
- 16)日本住宅性能基準(住宅品質確保の促進等に関する法律)
- 17)「住宅品質確保の促進等に関する法律 日本住宅性能基準」
- 18)「昼光照明の計算法」、日本建築学会
- 19)「建築環境工学」、山田由紀子、培風館、1997
- 20)「実用教材建築環境工学」、山形一彰、彰国社
- 21)日本工業規格:JIS C 8106「施設用蛍光灯器具」、2008
- 22)日本工業規格:JIS Z9125「屋内作業場の照明基準」、2007
- 23)日本工業規格:JIS Z9110「照明基準総則」、2011
- 24)「タスク・アンビエント照明(TAL)普及促進委員会報告書」、照明学会、2012
- 25)「住宅照明設計技術指針」、照明学会、2007
- 26)「照明合理化の指針」、照明学会、2011
- 27)「シックハウス対策に係わる技術的基準(政令・告示)」、国土交通省
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/sickhouse.files/setumeishiryoku.pdf>
- 28)「室内化学汚染:シックハウスの常識と対策」、田辺新一、1998
- 29)「建築物の環境衛生管理」、ビル管理教育センター
- 30)「室内空気汚染のメカニズム」、池田耕一、鹿島出版会
- 31)「室内汚染とアレルギー」、吉川翠他、井上書院
- 32)「特集シックハウス完全対策バイブル」、建築知識、2001年3月
- 33)「空気調和・衛生工学会規格 SHASE-S102-2011 換気規準・同解説」
- 34)Raymond J Cole,Nils Larsson,GBC'98:Building Assessment Manual, 1998
- 35)「設計に伴う建築法規のチェックポイント」、野村敏行、野村建吉著、彰国社
- 36)Cole,R.J.,Rousseau,D.,and Theaker,I,T.,Building Environment Performance Assessment Criteria:Version 1,-Office Buildings,The BEPAC Foundation,Vancouver,December 1993
- 37)US Green Building Council,LEED(Buildings:Leadership in Energy and Environmental Design),Rating System Version 2.0,Jun 2001

Q2 サービス性能

- 38)「ニューオフィスミニマム」、ニューオフィス推進協議会、1994
- 39)「建築計画 設計計画の基礎と応用」、佐野暢紀、井上国博、山田信亮著、彰国社
- 40)「高速情報通信設備の導入について」、NPO光ファイバー普及推進協会、2005年5月
- 41)「ブロードバンド時代のマンション・オフィスビルの配管・配線設備ガイドブック」、NPO光ファイバー普及推進協議会、2006年7月
- 42)「先端のバリアフリー環境」、小川信子、野村みどり、阿部祥子、川内美彦、中央法規出版
- 43)国土交通省ホームページ「建築物におけるバリアフリーについて」
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000049.html
- 44)「ユニバーサルデザインの考え方ー建築・都市・プロダクトデザインー」、梶本久夫監修、丸善
- 45)「快適なオフィスの環境がほしい 居住環境評価の方法」、日本建築学会編、彰国社
- 46)日本工業規格:JIS T 9251「視覚障害者誘導用ブロック等の突起の形状・寸法及びその配列」、2001

- 47)「より良いメンテナンスのための設計・施工10の原則」公益社団法人 ロングライフビル推進協会、2007
- 48)「廃棄物・再利用物保管場所の設置面積に関する自治体指導基準調査」環境の管理No.59 2006/05、日本環境管理学会
- 49)厚生労働省ホームページ「大量調理施設衛生管理マニュアル」
<https://www.mhlw.go.jp/topics/syokuchu/01.html>
- 50)「建築躯体・部材・設備などの耐用年数調査 報告書」、建築・設備維持保全推進協会、1998
- 51)「建築設備耐震設計 施工指針」、日本建築センター
- 52)「建築設備耐震設計 施工法」、空気調和・衛生工学会

LR2 資源・マテリアル

- 53)「木材・木材製品の合法性、持続可能性の証明のためのガイドライン」(林野庁、平成18年4月)
- 54)「建設業における化学物質管理について—活動報告書—2002年6月」、PRTRワーキンググループ ((社)日本建設業団体連合会、(社)日本土木工業協会、(社)建築業協会)

LR3 敷地外環境

- 55) 日本建築学会環境基準AIJES-W0003-2016「雨水活用技術規準」(2016年3月、日本建築学会)
- 56)「公害防止の技術と法規 騒音編」、産業環境管理協会
- 57)「新・ビル風の知識」、風工学研究所編、鹿島出版会
- 58)「居住者の日誌による風環境調査と評価尺度に関する研究」、村上周三、岩佐義輝他、日本建築学会編、1983
- 59)「光害対策ガイドライン」、環境省

補助資料

1. 建築物の構成要素の耐用年数一覧表(評価の際、本表の値を使用する。)

区分	工種別	耐用年数	仕様等	出典	備考			
建築躯体	鉄筋コンクリート	65	スラブ 18	官庁営繕	計画更新年数			
建築外部	屋根	アスファルト防水	30	押えコンクリート 厚 80	官庁営繕			
		タイル	30		官庁営繕	防水層・モルタル下地・タイル共の耐用年数タイルは 10 年-10%補修		
		アルミ笠木	40		官庁営繕			
	外壁	石貼	65	花崗岩	官庁営繕	稲田程度 本磨		
		タイル貼	40	磁器タイル打込	官庁営繕			
		合成樹脂吹付	15	モルタル下地	官庁営繕	エマルション系		
	カーテンウォール	PC板製	65	モザイクタイル打込	官庁営繕			
	外部天井(軒天)	アルミ製モルディング	30		官庁営繕			
		ステンレス製モルディング	40		官庁営繕			
		ボード貼	20	フレキシブルボード	官庁営繕	EP 仕上げ		
	外部建具	スチール建具	30		官庁営繕	OP 塗り		
		アルミ製建具	40		官庁営繕			
		ステンレス製出入口	40	4,400 x 2,500	官庁営繕	ステンレス製自動両開扉		
		鉄部合成樹脂ペイント塗	5		官庁営繕			
	外部雑	屋上手摺(スチール製)	30		官庁営繕	塗装 5 年毎		
屋上手摺(ステンレス製)		65	H = 1,100	官庁営繕				
屋上手摺(アルミ製)		40	H = 1,100	官庁営繕				
建築内部	床	花崗岩	65	稲田程度	官庁営繕			
		大理石	65		官庁営繕			
		テラゾーブロック	65		官庁営繕			
		タイル貼	65	磁器質タイル	官庁営繕			
		モルタル仕上	30	モルタル金鏝	官庁営繕			
		塩ビタイル	20	モルタル下地	官庁営繕	半硬質		
		ビニル床シート	20	モルタル金鏝	官庁営繕	ロンリウム程度		
		カーペット	20	モルタル下地	官庁営繕	タイルカーペット		
	内壁	花崗岩	65	稲田程度	官庁営繕			
		大理石	65		官庁営繕			
		テラゾーブロック	65		官庁営繕			
		タイル貼	65	陶器質タイル	官庁営繕			
		モルタル仕上	65	EP 塗り	官庁営繕	10 年毎塗り替え		
		複層仕上塗材	20	モルタル下地	官庁営繕	下地共の耐用年数(10 年毎(60%)塗替)		
		ビニルクロス貼	20	合板下地	官庁営繕	下地共の耐用年数(10 年毎貼り替え)		
			20	GL 工法、PB T=12	官庁営繕	下地共の耐用年数(10 年毎貼り替え)		
		ウォールナット練付	20	T=9、胴縁共	官庁営繕			
		メラミン化粧板	30	T=9、胴縁共	官庁営繕			
	天井	アルミ製モルディング	30	軽鉄下地	官庁営繕			
		ボード類	30	化粧プラスターボード	官庁営繕			
		ビニルクロス貼	30	PB 下地 T=9	官庁営繕	下地共の耐用年数(10 年毎貼り替え)		
		合成樹脂吹付	20	コンクリート下地	官庁営繕			
		内部建具	アルミ建具	40		官庁営繕		
	その他雑	鋼製建具	鋼製建具	30	OP 塗り	官庁営繕		
			木製建具	30		官庁営繕	フラッシュ戸	
		便所スクリーン	便所スクリーン	65	テラゾーブロックパネル	官庁営繕		
			便所スクリーン	30	化粧鋼板パネル	官庁営繕		
吊戸棚								
流し台			(30)		官庁営繕	庁舎の修繕費算定資料より		
FRP 制浴槽			15		官庁営繕			
ステンレス制浴槽			25		官庁営繕			
電気設備			高圧機器	高圧受電盤	25	屋内キュービクル	官庁営繕	
					25	屋外キュービクル	官庁営繕	
	配電盤	25		官庁営繕				
	変圧器	30		官庁営繕				
コンデンサー								

区分	工種別	耐用年数	仕様等	出典	備考		
電気設備	自家発電機器	自家発電装置 (ディーゼルエンジン)	30		官庁営繕	エンジンは25年	
	直流電源装置	蓄電池(鉛)	7	シール型・鉛(HS)	官庁営繕		
		蓄電池(アルカリ)	25	シール形、AHH	官庁営繕		
	盤類	動力制御盤	25		官庁営繕		
		電灯分電盤	25		官庁営繕		
	端子盤	端子盤	30		官庁営繕		
		照明器具	蛍光灯器具	20		官庁営繕	
			白熱灯器具	20		官庁営繕	
	誘導灯		20		官庁営繕		
	弱電機器	電話交換機	15	電子ボタン電話装置	官庁営繕		
		増幅器	20	ラック式	官庁営繕		
		スピーカー	20	天井埋込	官庁営繕		
		インターフォン	20	親子式	官庁営繕		
		電気時計	20	親子式	官庁営繕		
		TVアンテナ	10		官庁営繕	マストは20年	
		TV増幅器	20		官庁営繕		
		混合機、分岐器	20		官庁営繕		
	自火報機器	感知器	20	差動式	官庁営繕		
		受信機	20	50L	官庁営繕		
	配線器具類	スイッチ	(30)	タンブラースイッチ	官庁営繕	庁舎の修繕費算定資料より	
		コンセント	(30)		官庁営繕	庁舎の修繕費算定資料より	
	配線配管	電線類	30		官庁営繕		
		配管類	65	薄鋼電線管	官庁営繕		
ケーブルラック		65	鋼製	官庁営繕			
機械設備	冷熱源機器	鋼板製ボイラー	15		官庁営繕		
		鋳鉄製ボイラー	30	蒸気	官庁営繕		
		煙管ボイラー	20		官庁営繕		
		ターボ冷凍機	20		官庁営繕		
		往復動冷凍機	15		官庁営繕		
		吸収式冷凍機	20		官庁営繕		
		空気熱源ヒートポンプチャラー	15		官庁営繕		
		冷却塔	13	FRP対抗流	官庁営繕		
	空調機類	エア・ハンドリングユニット	20		官庁営繕		
		パッケージ型空調機(水冷式)	20		官庁営繕		
パッケージ型空調機(空気熱源ヒートポンプ)		15		官庁営繕			
冷・暖房ユニット	ファンコイルユニット	20		官庁営繕			
	ファンコンベクター	20		官庁営繕			
全熱交換機	全熱交換機	20	回転型	官庁営繕			
	交換換気ユニット	20	天井埋込	官庁営繕			
送排風機	送風機	20	遠心式	官庁営繕			
	排煙機	25		官庁営繕			
ポンプ類	揚水ポンプ	20		官庁営繕			
	冷温水ポンプ	20		官庁営繕			
	給湯循環ポンプ	20		官庁営繕	モーターは20年		
	冷却水ポンプ	20		官庁営繕			
	雑排水ポンプ	15		官庁営繕			
	消火ポンプ	20	ユニット型	官庁営繕			
水槽	受水槽、高架水槽(鋼板製)	20	パネル型	官庁営繕			
	受水槽、高架水槽(FRP製)	25	パネル型	官庁営繕			
	受水槽、高架水槽(ステンレス製)	30	パネル型	官庁営繕			
製缶類	オイルタンク(地下)	30		官庁営繕			
	貯湯槽(鋼板製)	20		官庁営繕			

区分	工種別	耐用年数	仕様等	出典	備考	
機械設備	貯湯槽 (ステンレス製)	25		官庁営繕		
	配管	炭素鋼鋼管(白) (給湯)				
		炭素鋼鋼管(白) (排水・通気)	30		官庁営繕	
		炭素鋼鋼管(白) (消火)	30		官庁営繕	
		炭素鋼鋼管(白) (冷温水)	20		官庁営繕	
		炭素鋼鋼管(黒) (蒸気)	20		官庁営繕	
		塩ビライニング鋼管(給水)	25		官庁営繕	
		銅管(給湯)	30	M	官庁営繕	
		銅管(冷媒管)	30	L	官庁営繕	
		ステンレス管 (給水、給湯)	30		官庁営繕	
		ビニル管(給水)	20	HIVP	官庁営繕	
		ビニル管(排水)	30	VP	官庁営繕	
		鋳鉄管(排水)	40		官庁営繕	
		ヒューム管 (排水)	28		建築学会	
			40		官庁営繕	
	ダクト、 制気口	空調用ダクト	30		官庁営繕	
		パン型吹出口	30		官庁営繕	
		ユニバーサル型吹出口	30		官庁営繕	
	湯沸器	ガス湯沸器	10		官庁営繕	
		電気湯沸器	10		官庁営繕	
	消火 機器	屋内消火栓	30		官庁営繕	
		送水口	30		官庁営繕	
		ハロン消火噴霧ヘッド	20		官庁営繕	
		ハロン消火起動装置	20		官庁営繕	
	衛生 器具	大便器	30	和風	官庁営繕	
		小便器	30		官庁営繕	
		洗面器	30		官庁営繕	
		洗面化粧台				
		水栓類	15		官庁営繕	
	自動 制御 機器	検出器	15	電子式、温度	官庁営繕	
調節器		15	電子式、温度	官庁営繕		
操作器		12	電子式	官庁営繕		
制御盤		10		官庁営繕		
中央監視盤		10		官庁営繕		
昇 降 機	エレ ベータ	エレベータ	30	一般型	官庁営繕	

本表は、(社)建築・設備維持保全推進協会「建築物のLC評価用データ集 改訂第4版」(平成20年3月1日、第1刷発行)の耐用年数一覧表の内、官庁営繕の値を引用した。

【参考表】(前表に該当する値がない場合のみ、本表の値を使用する。)

区分	工種別	耐用年数	仕様等	出典	備考	
建築躯体	鉄筋コンクリート	75年以上		依田	横浜三井物産ビル(明治44年竣工)の調査(1969)より	
		117年		飯塚	電話局舎の減耗度調査より推定(建物の維持管理)	
		50年以上		篠崎	約50年を経過した鉄筋コンクリート造の調査(大会梗概集'74)	
		60年以上		櫻野	中性化の進み方を指標としたとき、通常のコンクリートの設計で耐久性は確保できる(ロングライフ建築に関する基礎的考察)	
建築外部	屋根 アスファルト防水	20	押えコンクリート	建築学会		
		25	押えシタ-	NTT		
		25	保護層有り	小林		
		30	押えコンクリート	BELCA		
	シート防水	20		小林	高分子シート防水	
		20	露出	NTT	合成高分子系ルーフィングシート防水	
		15	露出、シルバーコート	BELCA	ロンループ並 T=20	
	塗膜防水	15		小林	高分子塗膜防水	
		20		NTT	ウレタン系 X1	
	モルタル仕上げ	15	2回塗	建築学会	モルタルの耐用年数	
		15	2回塗	NTT	モルタルの耐用年数	
		15		小林	モルタルの耐用年数	
	タイル	10		建築学会	タイルの耐用年数	
		10		NTT	タイルの耐用年数	
		10		小林	タイルの耐用年数	
		30		BELCA	防水層・モルタル下地・タイル共の耐用年数タイルは10年-10%補修	
	アルミ笠木	40		BELCA		
	外壁	石貼	25	花崗岩	建築学会	
			25	花崗岩	NTT	
			25	花崗岩	小林	
			60	花崗岩	BELCA	稲田程度 本磨
		タイル貼	50	乾式長方形素焼	建築学会	一部テラコッタ仕様を含む
			60	4.7cm角	NTT	
			50	磁器	小林	
		60	磁器タイル打込	BELCA	圧着工法の場合は40年	
			合成樹脂吹付	25		建築学会
		25		モルタル下地	NTT	リシン仕上げ
25				小林	リシン仕上げ	
30		モルタル下地		BELCA	アクリルリシン	
エポキシ系吹付タイル		15	コンクリート下地	BELCA		
シーラ材	10		JASS8	リファレンス耐用年数の値		
	40		小林			
カーテンウォール	アルミ製	40		BELCA	パネル付け	
		60	小口タイル打込	BELCA		
外部天井(軒天)	アルミ製モルディング	40		BELCA		
	ステンレス製モルディング	40		BELCA		
	ボード貼	25	プラスターボード	建築学会		
		25	フレキシブルボード	BELCA	EP仕上げ	
外部建具	スチール建具	35		建築学会		
		50		NTT		
		30		小林		
		35		BELCA	合成樹脂調合ペイント仕上げ	
	アルミ製建具	40		小林		
		40		BELCA		
	ステンレス製出入口	60	4,334 x 2,800	BELCA	ステンレス製玄関ユニット	
	鉄部合成樹脂ペイント塗	5		NTT		
		6		小林		
		3		BELCA		

区分	工種別	耐用年数	仕様等	出典	備考			
建築外部	外部雑	屋上手摺(スチール製)	25	金網	建築学会	鉄骨柱共		
			25	金網	小林			
		屋上手摺(スチール製)	25		BELCA	塗装3年毎		
		屋上手摺(ステンレス製)	60	H=1,100	BELCA			
		屋上手摺(アルミ製)	40	H=1,100	BELCA			
建築内部	床	鉄製避難階段	30	アルミ製	小林			
		花崗岩	60	稲田程度	BELCA			
		大理石	60		BELCA			
		テラゾーブロック	30		建築学会			
			30		NTT			
			30		小林			
			50		BELCA			
		タイル貼	30	硬質	建築学会			
			30		NTT			
			30		小林			
			50	磁器質タイル	BELCA			
		モルタル仕上	20	モルタル金鍍	建築学会			
			25	モルタル金鍍	NTT			
			20	モルタル金鍍	小林			
			30	モルタル金鍍	BELCA			
		塩ビタイル	20	モルタル下地	NTT	半硬質		
			20	モルタル下地	小林			
			30	モルタル下地	BELCA	半硬質		
		ビニル床シート	18	モルタル金鍍	建築学会			
			20	モルタル金鍍	NTT			
			30	モルタル金鍍	BELCA	ロンリウム程度		
		カーペット	15	モルタル下地	小林	ニードルパンチ		
			30	モルタル下地	BELCA	コントラクトカーペット		
		内 壁	花崗岩	60	稲田程度	BELCA		
			大理石	60		BELCA		
			テラゾーブロック	40		建築学会		
				50		BELCA		
			タイル貼	30	白色細掛	建築学会		
				10		NTT		
				50		小林		
				50	陶器質タイル	BELCA		
			モルタル仕上	20		建築学会		
				36		NTT		
				30	EP 塗り	BELCA	5年毎塗り替え	
			複層仕上塗材	10		NTT	塗料のみの耐用年数	
				30	モルタル下地	BELCA	下地共の耐用年数(10年毎(90%)塗替)	
			ビニルクロス貼	10		NTT	クロスのみの耐用年数	
				30	合板下地	BELCA	下地共の耐用年数(10年毎貼り替え)	
				20	GL工法、PB T=12	BELCA	下地共の耐用年数(10年毎貼り替え)	
			ウォールナット練付	20	T=9、胴縁共	BELCA		
			メラミン化粧板	30	T=9、胴縁共	BELCA		
			天 井	アルミ製モールドニング	60	軽鉄下地	BELCA	
				ボード類	25	プラスターボード	建築学会	
					25		NTT	
					25		小林	
30	化粧プラスターボード				BELCA			
ビニルクロス貼	30			PB 下地 T=10	BELCA	下地共の耐用年数(10年毎貼り替え)		
合成樹脂吹付	60	コンクリート下地		BELCA				

区分	工種別	耐用年数	仕様等	出典	備考	
建築内部	内部 建具	アルミ建具	50		小林	
			50		BELCA	
		鋼製建具	45		建築学会	
			40	OP 塗り	BELCA	
		木製建具	28		建築学会	フラッシュ戸
			30		NTT	
			28		小林	
	その他 雑	便所スクリーン	30		BELCA	フラッシュ戸
			40	テラゾーブロックパネル	建築学会	
			30	テラゾーブロックパネル	BELCA	但し、関連仕上げによる影響大
		40	化粧鋼板パネル	BELCA		
バスユニット	20		小林	マンションの修繕費（設備と管理 8804号）より		
吊戸棚	20	化粧鋼板パネル	BELCA			
流し台	20		BELCA			
電気設備	高圧 機器	高圧受電盤	25		建築学会	
			25		小林	
			30	屋内キュービクル	BELCA	
			20	屋外キュービクル	BELCA	
		配電盤	25		建築学会	
			25		小林	
			30		BELCA	
		変圧器	25		建築学会	
			25		小林	
			30		久保井	
	コンデンサー	30		BELCA	屋内	
		20		建築学会		
		20		小林		
		25		久保井		
	遮断器	25		BELCA		
		20		久保井		
		25		BCS		
	自家 発電 機器	自家発電装置 (ディーゼルエンジン)	30	非常用	建築学会	エンジンは25年
			30	非常用	小林	
			20	非常用	久保井	
			30	非常用	BELCA	
	直流 電源 装置	蓄電池 (鉛)	10		建築学会	
			10		小林	
			7		久保井	
			13	シール型・鉛(HS)	BCS	
		7	シール型・鉛(HS)	BELCA		
		蓄電池 (アルカリ)	15		久保井	
	15		ポケットアルカリ	BCS		
	15		ポケットアルカリ	BELCA		
	盤類	動力制御盤	25		建築学会	
			25		小林	
			20		久保井	
			30		BELCA	
電灯分電盤		30		BELCA		
端子盤		60		BELCA		
照明 器具	蛍光灯器具	10		建築学会		
		10		小林		
		30		BELCA		
	白熱灯器具	15		建築学会		
		15		小林		
		30		BELCA		
誘導灯	30		BELCA			
弱電 機器	電話交換機	30		BELCA		
	増幅器	17		建築学会		
		25	ラック式	BELCA	放送用アンプ	
	スピーカー	18		建築学会		

区分	工種別	耐用年数	仕様等	出典	備考		
電気設備	弱電機器	25	天井埋込	BELCA			
		インターフォン	20	親機	建築学会		
			20	親機	小林		
			20	親子式	BELCA		
		電気時計	20	親機	建築学会		
			20	親子式	小林		
			15	親子式	久保井		
			25	親子式	BELCA		
		TV アンテナ	15	マスト共	BELCA		
		TV 増幅器	15		BELCA		
	混合機、分岐器	20		BELCA			
	自火報機器	感知器	20	分布式	建築学会		
			20	差動式	小林		
			20	差動式	BELCA		
		受信機	20	分布式	建築学会		
			20		小林		
			20	P-1 級 50L	BELCA		
	配線器具類	スイッチ	5		建築学会		
			6		小林		
			17		BCS		
			20	P 付き	BELCA		
		コンセント	6		建築学会		
			6		小林		
			16		BCS		
			20	P 付き	BELCA		
	配線配管	電線類	20		建築学会		
			20		小林		
			40	P 付き	BELCA		
		配管類	20		建築学会		
			20		小林		
		60	薄鋼電線管	BELCA			
		ケーブルラック	60	鋼製	BELCA		
	機械設備	冷熱源機器	鋼板製ボイラー	25		建築学会	
				15		BCS	
				15		BELCA	
			鋳鉄製ボイラー	10	セクショナルボイラー	小林	
				20		久保井	
				21.1	セクショナルボイラー	BCS	
				25	蒸気	BELCA	
			煙管ボイラー	15		久保井	
18.9					BCS		
ターボ冷凍機			25		小林		
		20		久保井			
		21.1		BCS			
		20		BELCA			
往復動冷凍機		15		久保井			
		15		BCS			
		15		BELCA			
吸収式冷凍機		15		久保井			
		17.5		BCS			
		20		BELCA			
空気熱源 ヒートポンプチャラ 冷却塔		15		BELCA			
		20		小林			
			13	FRP	久保井		
			14.4		BCS		
	15		FRP	BELCA			

区分	工種別	耐用年数	仕様等	出典	備考		
機械設備	空調機類	エア-ハンドリングユニット	15		小林		
			18		久保井		
			17.5		BCS		
			15		BELCA		
		パッケージ型空調機 (水冷式)	15	半密閉	久保井		
			13.4		BCS		
			15		BELCA		
		パッケージ型空調機 (空気熱源ヒートポンプ)	15		BELCA		
			15		BELCA		
	冷・暖房 ユニット	ファンコイルユニット	20		小林		
			18		久保井		
			15.8		BCS		
			15	露出、床置	BELCA		
		ファンコンベクター	13.6		BCS		
			15	露出、床置	BELCA		
			30		建築学会		
	鑄鉄製ラジエーター	20.8		BCS			
		20.8		BCS			
	全熱交換機	全熱交換機	15	回転型	BELCA		
		交換換気ユニット	15	天井埋込	BELCA		
	送排 風機	送風機	20		建築学会		
			20		小林		
			18		久保井		
			18.6	シロッコファン	BCS		
			20	多翼ファン	BELCA		
		排煙機	25	多翼ファン	BELCA		
	ポンプ 類	揚水ポンプ	15	タービンポンプ	建築学会	モーターは20年	
15			タービンポンプ	小林	モーターは20年		
15				久保井			
17			シロッコファン	BCS			
15			多段	BELCA			
冷温水ポンプ		17		BCS			
		15		BELCA			
給湯循環ポンプ		15		建築学会	モーターは20年		
		15		小林	モーターは20年		
		15	ラインポンプ	BELCA			
冷却水ポンプ		15	渦巻	BELCA			
雑排水ポンプ		15		建築学会	モーターは20年		
		15		小林	モーターは20年		
		15	水中	久保井			
		12.9	水中	BCS			
		10	水中	BELCA			
消火ポンプ		27	タービン	建築学会	モーター：20年、エンジン：25年		
	27		小林	モーター：20年、エンジン：25年			
	27	ユニット型	BELCA				
水槽	受水槽、高架水槽 (鋼板製)	20		建築学会			
	受水槽、高架水槽 (FRP製)	20		小林			
		20	パネル型	BELCA			
		20	パネル型	BELCA			
製缶類	オイルタンク (地下)	25		BELCA			
	貯湯槽 (鋼板製)	15		建築学会			
		15		小林			
		17.1		BCS			
		15		BELCA			
	貯湯槽 (ステンレス製)	18.7		BCS			
		15		BELCA			

区分	工種別	耐用年数	仕様等	出典	備考	
機械設備	配管 炭素鋼鋼管（白） （給水）	20		建築学会		
		20		小林		
		18.1		BCS		
	炭素鋼鋼管（白） （給湯）	18		建築学会		
		18		小林		
		14.9		BCS		
	炭素鋼鋼管（白） （排水・通気）	12		BELCA		
		18		建築学会		
		18		小林		
	炭素鋼鋼管（白） （消火）	18.4		BCS		
		20		BELCA		
		25		BELCA		
	炭素鋼鋼管（白） （冷温水）	20		建築学会		
		25		小林		
	炭素鋼鋼管（黒） （蒸気）	18		BELCA		
		20		BCS		
		15		建築学会		
	塩ビライニング鋼管（給水）	17.8		BCS		
		20		BELCA		
		30		BELCA		
	銅管 （給湯）	18.3		BELCA		
		15	M	BCS		
	銅管（冷媒管）	30	L	BELCA		
	ステンレス管 （給水、給湯）	30		BELCA		
	ビニル管（給水）	30	HIVP	BELCA		
	ビニル管（排水）	25	VP	BELCA		
	鋳鉄管 （排水）	28		建築学会		
		28		小林		
		30		BELCA		
	ヒューム管 （排水）	28		建築学会		
		30		BELCA		
	ダクト、 制気口	空調用ダクト	20		建築学会	
			20		小林	
			30		BELCA	
		ユニバーサル型吹出口	20	VHS	BELCA	
	湯沸器	ガス湯沸器	20		BELCA	
			8.2		BCS	
		電気湯沸器	10		BELCA	
	消火 機器	屋内消火栓	20		BELCA	
		送水口	20		BELCA	
		ハロン消火噴霧ヘッド	25		BELCA	
		ハロン消火起動装置	25		BELCA	
衛生 器具	大便器	25	和風	建築学会		
		25	和風	小林		
		25	和風	BELCA		
	小便器	30		建築学会		
		30		小林		
		30		BELCA		
	洗面器	25		建築学会		
		25		小林		
25			BELCA			
水栓類	20		BELCA			
自動制御 機器	検出器	10	電子式、温度	BELCA		
	調節器	10	電子式、温度	BELCA		
	操作器	10	電子式	BELCA		

区 分		工種別	耐用年数	仕様等	出 典	備 考
昇 降 機	エレ ベータ	エレベータ	20		建築学会	
			20		小林	
			25		久保井	
			25	規格型	BELCA	

本表は、(社)建築・設備維持保全推進協会「建築物のLC評価用データ集 改訂第4版」(平成20年3月1日、第1刷発行)の耐用年数一覧表における建築学会、NTT、小林、久保井、BCS、BELCAの値と日本建築学会「外壁接合部の水密設計および施工に関する技術指針・同解説(JASS8)」(平成20年2月25日、第2版発行)におけるシール材の値を参考に作成した。

2. 樹冠面積、緑地面積の算定方法

中・高木による樹冠面積、芝などの植物による緑地面積の算定方法は、原則として都市緑地法に基づく方法とする。ただし都市緑地法に基づく樹木の樹冠や地被植物の地上部の水平投影面積の算定方法には、以下の2つの考え方がある。

- 1) 緑化施設整備計画認定制度(都市緑地法第60条)における算定方法(同法施行規則23条、以下"施行規則23条")
 - ・成長時を計画・予定した植物の水平投影面積
- 2) 緑化地域制度(都市緑地法第34条)における算定方法(同法施行規則9条、以下"施行規則9条")
 - ・植栽時の実際の水平投影面積

CASBEEでは、植物が将来にわたって健全に成長し、計画者や施設管理者が計画・予定する樹冠面積や緑地面積を評価することを主眼に置き、上記1)の計算方法に則りつつ、評価者による算定のしやすさ等を考慮し、2)又は他の算定方法を一部とり入れたものとした。

なお、本評価マニュアルにおける樹木の定義は以下の通りである。

- ・中・高木 : 植栽時点において樹高1.0m以上の樹木を差す。下記(1)にて評価する。
- ・低木 : 植栽時点において樹高1.0m以下の樹木を差す。下記(2)にて評価する。

(1) 中・高木の水平投影面積(樹冠面積)

中・高木は、樹冠(成長時)の水平投影面積とする。すなわち、植栽時の樹冠の広がりではなく、樹木が成長したときに想定される樹冠の広がりを算定することを原則とする。(施行規則23条)

特に既存樹木が多い場合にはこの方法を推奨する。

また植栽時の樹高にあわせ、次表に示す半径の円形の樹冠を持つものとみなし、この「みなし樹冠」を水平投影した面積としてもよい。(施行規則9条)

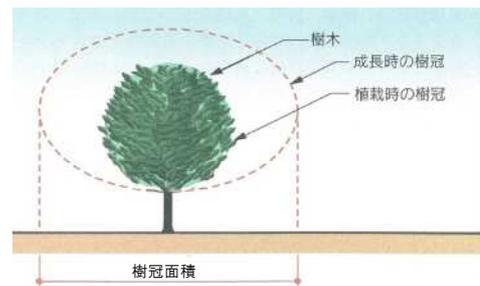


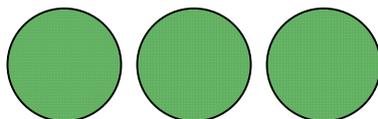
表 II.1 樹木のみなし樹冠の半径

植栽時の樹高	みなし樹冠の半径	みなし樹冠の面積
4.0m 以上	2.1m	13.8 m ²
2.5m 以上 4.0m 未満	1.6m	8.0 m ²
1.0m 以上 2.5m 未満	1.1m	3.8 m ²

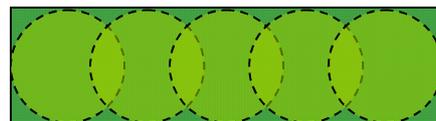
※この算出方法は、樹木の樹高が1m 以上のものに限る。

中・高木同士の樹冠が重なる場合は重複分を省いて合計する。(施行規則23条)

ただし、複数の樹木が林立し樹冠が重なり合っている場合などは、以下の方法により樹冠面積を求めてもよい。(平塚市「緑化の手引き」をもとに、一部CASBEEにて改変)



樹冠が重なっていない場合：
(各樹木の樹冠面積の合計)

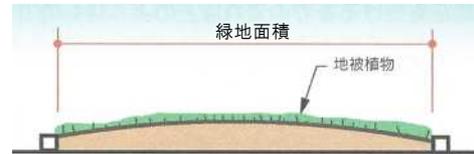


樹冠が重なっている場合：
(樹冠の外周を直線で囲んだ面積)

(2) 地被植物、低木等の緑地面積

① シバ、その他の地被植物や低木の緑地面積

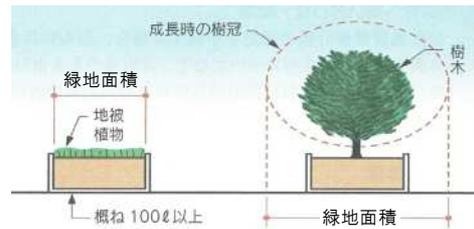
・シバやその他の地被植物、低木は、その植物が成長時に覆うものと計画した範囲の水平投影面積とする。(施行規則23条 をもとに、一部CASBEEにて改変)



② プランタ・コンテナ等の緑地面積

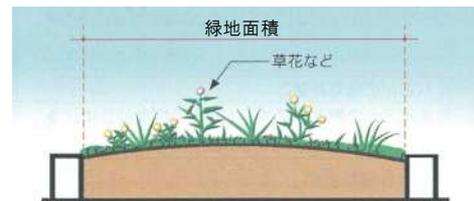
・プランタやコンテナ等の容器を利用した植栽は、その容量が概ね100リットル以上の場合に、(1)や(2)①の方法に準じて算定する。

・プランタやコンテナを壁面緑化に使用した場合は、⑤壁面緑化における面積算定方法を適用する。(施行規則23条)



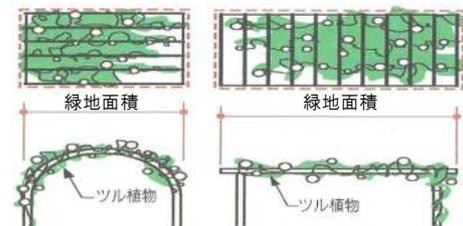
③ 花壇、その他の緑地面積

・草花やその他これに類する植物が生育するための土壌、あるいはその他の資材で表面がおおわれている部分(緑化施設)の水平投影面積とする。(施行規則9条)



④ 棚ものの緑地面積

・地上や屋上に、棚ものを設置する場合は、植物が成長時に棚を覆うものと計画した範囲の水平投影面積とする。(施行規則23条)



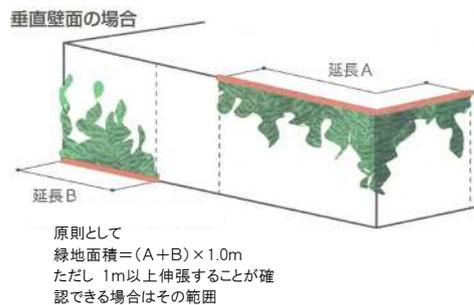
⑤ 壁面の緑地面積

ア. 垂直壁面の場合

・地上から登はんさせる緑化、屋上等壁面の上部から下垂させる緑化の場合は、緑化しようとする部分の水平延長に1mを乗じた面積とする。(施行規則23条)

・ただし、蔓性植物の伸長を支える金網等がある場合で、明らかに1m以上伸張することが確認できる根拠があれば、その範囲とすることができる。(CASBEE独自)

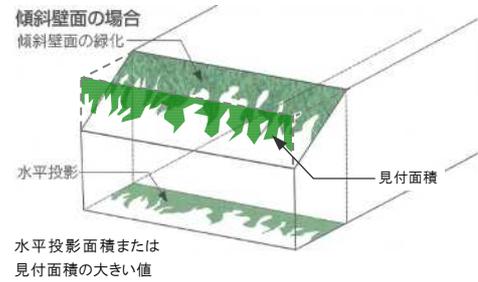
・壁面に植栽基盤等の資材を設置する緑化の場合は、それら資材に覆われた部分の面積とする。(CASBEE独自)



イ. 傾斜壁面の場合

・緑化しようとする部分の水平投影面積または見付面積のいずれか大きい値とする。

(施行規則23条をもとに、一部CASBEEにて改変)



参考文献:「あなたのまちの緑化を進める制度 都市緑地法に基づく制度の手引き」
国土交通省公園緑地課 編集発行 2006.07

3. 保水性の高い材料

保水性材料は、一般に販売される製品が増えてはいるが、材料中の水の量などにより蒸発冷却効果に変化する。ヒートアイランド対策の観点からその性能を評価する方法が確立されているとはいえ、関連の研究機関等で検討が進められている。従って、基準値の設定に関しても多くの部分が今後の検討課題である。

現在市場に出ている保水性材料を分類すると表Ⅱ.2のようなになる。表には代表的なものが示されているが、アスファルト以外の材料に保水材を組み合わせたものなど、他にも様々な製品がある。保水性材料への給水方法が降水によるものと人為的に給水するものとで蒸発冷却効果に差が生じるとともに、製品の日射反射率の違いによっても表面温度に差が生じる。屋上・ベランダ・バルコニーなどに用いられる保水性建材と歩道・車道・駐車場・広場などに用いられる保水性舗装材では、強度などの必要性能が異なる点にも配慮する必要がある。

インターロッキングブロック舗装技術協会が出している保水性舗装の基準値の例を表Ⅱ.3に示す。現段階ではこの基準値を参考とすることが妥当であると考えられる。また、保水性舗装技術研究会により保水性舗装の室内照射試験方法が示されている。ある照射条件のもとで保水性舗装の表面温度が一般舗装と比較して何℃低温になるかを評価するものである。

表Ⅱ.2 保水性材料の事例

	主な材料	主な用途	保水量	湿潤時の体積含水率	密度
タイル系	セラミック	屋上・ベランダ・バルコニー	5~15L/m ² (厚さ35mmの場合)	15~40%	0.6~1.8g/cm ³
ブロック系	セラミック	広場・駐車場・歩道・車道	9~18L/m ² (厚さ60mmの場合)	15~30%	1.6~1.9 g/cm ³
	セメント	広場・駐車場・歩道・車道	9~18L/m ² (厚さ60mmの場合)	15~30%	—
保水材充填系	アスファルト+保水材	駐車場・歩道・車道	3~6.5L/m ² (厚さ100mmの場合)	6~13%	—
土系	土	広場・歩道	—	—	—

注：一の部分は一般的な数値を示すことができなかった項目

表Ⅱ.3 保水性舗装の基準値の例¹⁾

評価者	保水性	吸水性	すべり抵抗性*	曲げ強度*	寸法の許容差*
インターロッキングブロック舗装技術協会	0.15g/cm ³ 以上	70%以上	歩道: BPN40 以上 車道: BPN60 以上	歩道: 3.0N/mm ² 以上 車道: 5.0N/mm ² 以上	歩道: 幅±2.5mm、厚さ+4mm、-1.0mm 車道: 幅±2.5mm、厚さ±2.5mm

*屋上・ベランダ・バルコニーなどに適用される保水性建材には特に必要とはされない性能基準。

〈引用文献〉

- 1) 社団法人インターロッキングブロック舗装技術協会: 保水性舗装用インターロッキングブロック品質規格、2005
- 2) 谷本潤 萩島理 他: 高保水性パッシブクーリングレンガの開発、日本建築学会技術報告集, No.11, 2000
- 3) 足永晴信 他: 保水性建材を用いた市街地熱環境計画手法の開発、空気調和・衛生工学会学術講演会講演論文集, 1996

4. 日射反射率の高い材料

ヒートアイランド対策への関心の高まりから、高反射率塗料、高反射率防水シートは一般に市販されている。また、東京都などの自治体がヒートアイランド対策技術として普及の支援を行うとともに、各製品の試験を実施している。このような背景のもと、塗膜の日射反射率の求め方がJIS K 5602として2008年に制定された。今後は統一した試験方法による試験結果に基づき、より良い技術が普及していくと思われる。

日射反射率や長波放射率の基準値に関して、ヒートアイランド対策の観点から設定されているのは、東京都の事例やそれに倣ったものはあるが、今後他の技術(緑化や保水性材料)との比較も念頭に入れて検討されると思われる。幾つかの業界団体では独自に基準を定めているところがある。社団法人日本塗料工業会の規格JPMS27、合成高分子ルーフィング工業会のKRK S-001高反射率防水シート規格を下表に示す。防水シート、塗料の他に、瓦、スレート、金属系材料、膜材料、ガラスなど様々な分野で同様の性能を持つと想定される材料の開発と建築分野での利用が進められているが、各性能が客観的に評価される段階には至っていない。これらの材料に関しても、基準値としては塗料や防水シートの値に準じると想定される。

なお、外壁や舗道を高反射率化する場合には、通行人などへ反射日射の影響が現れないよう注意する必要がある。特に高層ビルの外壁を高反射率化した場合、都市の地表面近傍に入射する日射熱は増える傾向となるため望ましくない。また、日射反射率は時間とともに低下することが指摘されており、性能変化に対する配慮も必要である。2年の屋外暴露試験後の日射反射率が初期の日射反射率の80%以上であることが望ましい。

表 II.4 日射反射率、長波放射率の基準値の例

評価者	日射反射率	長波放射率	推進事業、規格等
社団法人日本塗料工業会	明度L*値が 40.0 以下の場合、近赤外域における日射反射率が 40.0%以上であること、明度L*値が 40.0 を超す場合は、近赤外域における日射反射率(%)が明度L*値の値以上であること。	—	JPMS27 耐候性屋根用塗料(2009年)
合成高分子ルーフィング工業会	近赤外域(波長:780nm~2500nm)において 50.0%以上	—	KRK S-001 高反射率防水シート規格(2008年)
東京都	50%以上(灰色)第三者機関にて測定	—	クールルーフ推進事業(2006年)

注)長波放射率は、塗料、防水シートに関しては、何れの製品も0.9程度であり基準値が設定されていないが、金属屋根などの場合には小さな値になる場合が多いため注意する必要がある。

〈引用文献〉

- 1) 石川幸雄, 感温性ハイドロゲルを用いたクールルーフの水分蒸発冷却効果に関する研究—クールルーフの熱性能実測—日本太陽エネルギー学会・日本風力エネルギー協会合同研究発表会予稿集, 2004
- 2) 光本和宏; 高反射率塗料・保水性建材のヒートアイランド現象緩和効果調査, 東京都ヒートアイランド対策シンポジウム資料, 2004.7
- 3) ASHRAE guide book, 1969
- 4) Pacific Gas and Electric Company, High Albedo Roofs(Codes and Standards Enhancement Study) ,2000

解説

1. CASBEE の全体像

1.1 サステナビリティ推進のための方策

大量の資源・エネルギーを消費・廃棄している建築分野において、サステナビリティを推進するための具体的な技術手段、政策手段の開発と普及は急務である。サステナブル建築を推進する手段として環境建築教育、情報発信、法律等による規制などが考えられるが、最も実効性のある手法は、評価システムに基づく市場メカニズムの導入であると言われている。現に、1980年代後半からサステナブル建築推進の動きが急速に広がるなかで、BREEAM (Building Research Establishment Environmental Method^{*1})、LEEDTM (Leadership in Energy and Environment Design^{*2}) 等、多くの建築物の環境性能評価手法が広く世界的関心を集めるに至っている。そして、評価の実施および結果の公表は、今や建物の発注者やオーナー、設計者、ユーザー等に対する優れたサステナブル建築を開発し普及するためのインセンティブとして最も有望な方策の一つと見られている。

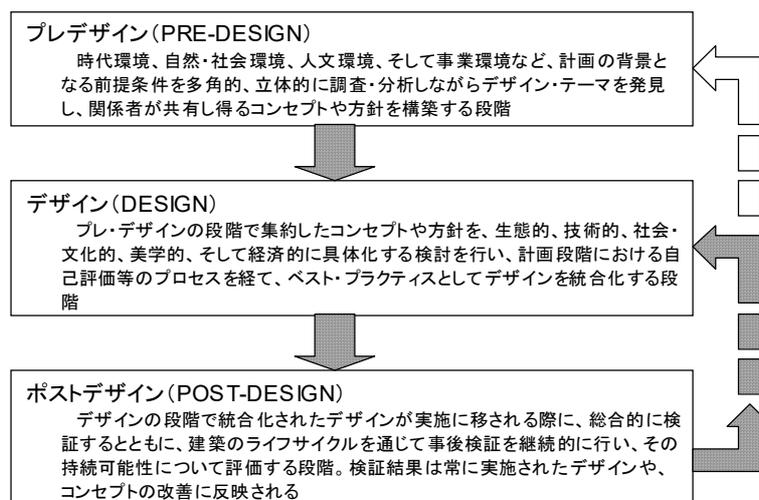
CASBEEは、以下を基本方針として開発された。

- ① より優れた環境デザインを高く評価し、設計者等に対するインセンティブを向上させるような構成とする。
- ② 可能な限りシンプルな評価システムとする。
- ③ 幅広い用途の建物に適用可能なシステムとする。
- ④ 日本・アジア地域に特有の問題を考慮したシステムとする。

1.2 CASBEE の枠組み: CASBEE ファミリー

1.2.1 建築物のライフサイクルと4つの基本ツール

CASBEEは図Ⅲ.1.1に示される、プレデザインに始まり、デザイン、ポストデザインとつながる建築デザインプロセスの流れ^{*3}に沿って開発された。



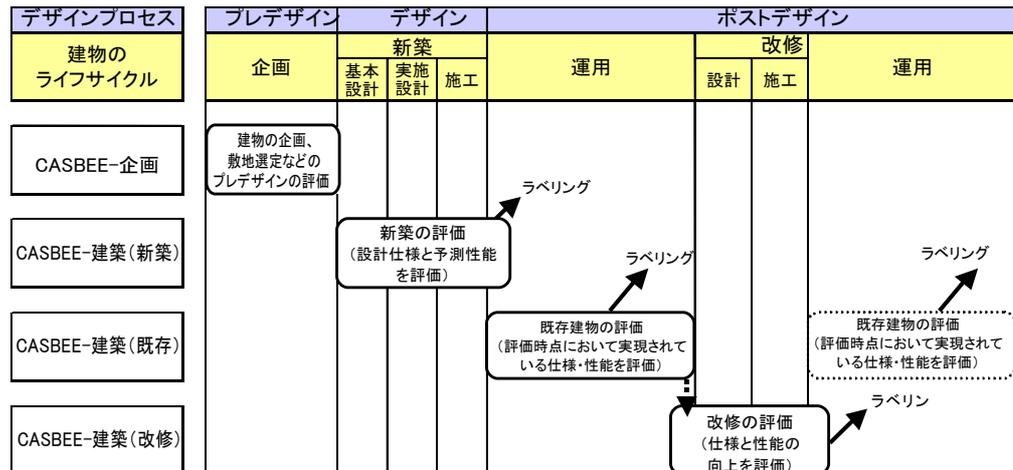
図Ⅲ.1.1 建築物の循環的デザインプロセス

*1 イギリス建築研究所(1990)

*2 US グリーンビルディング協会(1997)

*3 日本建築学会地球環境委員会サステナブル・ビルディング小委員会「サステナブル・ビルディングに関する国内外の動向調査と提言」(2001)

CASBEEは建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE-企画、CASBEE-建築(新築)、CASBEE-建築(既存)、CASBEE-建築(改修)の4つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用される。(図Ⅲ.1.2)。これら4つの基本ツールおよび次節に示す個別目的への拡張のためのツールを総称して、「CASBEEファミリー」と呼んでいる。各ツールにはそれぞれ目的とターゲットユーザーが設定されており、評価対象とする様々な建物の用途(事務所、学校、集合住宅等)に対応できるように設計されている。



図Ⅲ.1.2 建築物のライフサイクルとCASBEEの4つの基本ツール

CASBEE-企画(非公表)

プロジェクトの企画(プレデザイン)の際に、オーナーやプランナーを支援することを目的とする。大きくは、以下の二つの役割を想定している。

- 1) プロジェクトの基本的な環境影響等を把握し適切な敷地選定を支援する。
- 2) 企画段階でのプロジェクトの環境性能を評価する。

CASBEE-建築(新築)

設計者やエンジニアが、設計期間中に評価対象建築物のBEE値等を向上させるための自己評価チェックツールであり、設計仕様と予測性能に基づき評価を行う。専門家による第三者評価を行えば、ラベリングツールとしても活用される。

CASBEE-建築(既存)

既存建築ストックを対象とする評価ツールで、竣工後約1年以上の運用実績に基づき評価する。資産評価にも活用できるものを意図して開発された。

CASBEE-建築(改修)

「CASBEE-建築(既存)」と同様、既存ストックを対象とし、今後重要性が増すESCO事業やストック改修への利用も視野に入れており、建物の運用モニタリング、コミッションングや、改修設計に対する提案等に活用できるツールである。

1.2.2 個別目的への CASBEE の活用

CASBEEの基本ツール群を発展させ、多様な個別目的にも対応可能なものとしている。

(1) 戸建住宅への適用

CASBEEの基本ツールの評価対象に集合住宅は含まれているが、戸建住宅は含まれない。戸建住宅を評価するための評価ツールとして「CASBEE-戸建(新築)」と「CASBEE-戸建(既存)」を開発した。

(2) 集合住宅の住戸部分に対する評価

集合住宅は建物全体については、CASBEE-建築(新築)で評価されるが、住棟の中の位置によって性能が変わると考えられる住戸単位の性能については評価することができない。住戸ごとの環境性能を評価するためのツールとして「CASBEE-住戸ユニット(新築)」を開発した。

(3) 短期使用建築物への適用

仮設建築物のように短期間の使用を意図して建設される建物について評価を行うツールとして「CASBEE-短期使用」が開発された。これは「CASBEE-建築(新築)」の拡張版として位置づけられている。

(4) 地域特性への配慮

「CASBEE-建築(新築)」は、前述のように地方自治体での建築行政にも利用できる。活用する自治体では、気象条件や重点施策等、各地域の事情に合わせ、重み係数などの変更を行い使用することができる。各自治体では、省エネルギー計画書と同様に建築確認申請時に行政への届出を義務付けることで、その地域に建設される建築物の環境性能向上に役立てることができる。

一例として、名古屋市建築物環境配慮制度による「CASBEE名古屋」が2004年4月より実施された。

なお、地域特性に対するフレキシビリティはCASBEEファミリーに共通のものと考えてよい。

(5) ヒートアイランド影響への詳細評価

東京や大阪等の大都市圏ではヒートアイランド現象に関する問題が深刻化している。CASBEE-ヒートアイランドは、建築物におけるヒートアイランド現象緩和への取組みを評価するツールとして開発された。これは基本ツールに含まれるヒートアイランドに関する評価項目に対して、より詳細かつ定量的な評価を行う役割を持つ。

(6) 不動産市場における活用

環境配慮建築物の普及を促進する上では、建築物の環境対策を不動産の付加価値向上に結び付ける仕組みが必要とされる。特に既存建築物については、建物所有者や、投資家、建物利用者、管理者など、新築時と異なったステークホルダーが対象となるため、これらの人々が利用しやすい評価の仕組みが必要とされる。このため、評価対象を特に不動産の付加価値向上に関連する項目に絞り込み、評価基準を大幅に簡易化した、「CASBEE-不動産」を開発した。評価対象は、竣工後1年以上の運用実績がある既存建築物である。

(7) 地区スケールへの拡張

CASBEEの基本ツールは、単体建築物を評価対象としているが、建築物群となった際の環境性能を評価することも重要である。最近の都心再開発に多く見られるように、周辺の街区を一体として計画を行う場合、例えば地区全体で面的なエネルギー利用を推進することで、周辺環境に対するプラス効果、すなわち環境品質(Q)の向上が期待される。たとえ棟ごとに建築主が異なっても街区内の建物に対して共通の制約を課すことにより、地区全体での環境性能向上に取り組むことができる。このような「都市再生」を通じた取組みや、複数建物を含む地区一帯での取組み評価も視野に入れた上で、「CASBEE-街区」(旧名: CASBEE まちづくり)を開発した。

(8) 都市スケールへの拡張

地区スケールを超えて都市スケールにおける環境性能を評価するツールとして「CASBEE-都市」を開発した。これは地方公共団体の環境施策の実施を支援する目的で開発されており、行政が自らの環境施策とその効果を市区町村の行政区単位で評価するものである。

CASBEE-都市には、標準版以外に、CO2排出量などを評価者が詳細に計算するための詳細版と、日本以外の世界の都市を評価対象とする「CASBEE-都市(世界版)」(2016年7月時点ではパイロット版)がある。

(9) 一般向けのチェックリスト開発

一般的に、CASBEEの評価を実施するためには専門的な知識や技能が必要となるが、建築物の環境配慮はそれを使用する一般の方や住まい手の方が係ることも必要であり、専門技術者以外にCASBEEを普及させることも大きな課題である。これに対応するため、以下のチェックリストが開発されている。

「CASBEE-健康チェックリスト」は、居住者の健康に影響する住まいの要素について居住者自らがチェックするツールであり、健康・快適性に関する住まいの性能を簡単に把握することができる。「CASBEE-すまい改修チェックリスト」は、耐震性や省エネ性、バリアフリー性などに関する住まいの性能を、居住者が簡単にチェックするツールであり、その後の改修に繋げることを目的としている。「CASBEE-レジリエンス住宅チェックリスト」は、住まいと住まい手の自然災害に対する対策度・対応度をチェックするためのツールであり、防災対策の有無について住まい手自らが気づくことにより、対策を促進させることを目的としている。

表Ⅲ.1.1 CASBEE の拡張ツール (2020.3 現在)

用途	名称	概要
戸建住宅評価	CASBEE-戸建(新築) CASBEE-戸建(既存)	戸建住宅における CASBEE 評価
集合住宅の住戸部分評価	CASBEE-住戸ユニット(新築)	集合住宅の住戸部分の CASBEE 評価
短期使用建築物	CASBEE-短期使用	現在は全用途に対応
個別地域適用	—	CASBEE-建築(新築)を地域性に合わせて変更
ヒートアイランド現象緩和対策評価	CASBEE-ヒートアイランド	CASBEE におけるヒートアイランド評価の詳細版
不動産市場における活用	CASBEE-不動産	既存建築物を対象とした、不動産市場における CASBEE 評価の活用
オフィスの健康増進・知的生産性の評価	CASBEE-ウェルネスオフィス	オフィスにおける健康性、快適性、知的生産性等の評価
建築群(地区スケール)の評価	CASBEE-街区	地区スケールにおける主として外部空間の CASBEE 評価
都市スケールの評価	CASBEE-都市 CASBEE-都市(世界版)*	行政が自らの環境施策とその効果を市区町村の行政区単位で評価 (※パイロット版)
一般向けチェックリスト	CASBEE-健康チェックリスト CASBEE-すまい改修チェックリスト CASBEE-レジリエンス住宅チェックリスト	住宅・建築物の環境配慮を促進するための一般向け簡易的評価ツール

1.3 CASBEE 開発の背景

1.3.1 環境性能評価の歴史的展望

(1) 第一段階の環境性能評価

日本において最も初期から行われてきた建築物の環境性能評価は、建築物の主として屋内環境の性能を評価するための手法であり、言い換えれば、基本的に建物ユーザーに対する生活アメニティの向上、あるいは、便益の向上を目指した評価である。これを建築物の環境性能評価の第一段階と呼ぶことができる。この段階では、地域環境、地球環境を開放系とみなすことが一般的であり、外部に与える環境負荷に関する配慮は希薄であった。この意味で、環境評価の前提となる理念は、逆の意味で明快であった。

(2) 第二段階の環境性能評価

1960年代には、東京などの都市域で大気汚染やビル風等に対する一般市民の関心が高まり、これらの問題への対応が環境影響評価という形で社会に定着した。この時はじめて環境性能評価の中に環境負荷の視点が入り入れられることになった。これを建築物の環境性能評価の第二段階とすることができる。ここでは、ビル風、日照障害など、建物の周辺に対する負の側面(いわゆる都市公害)のみが環境影響(すなわち環境負荷)として評価された。言い換えれば、第一段階における評価の対象は私有財としての環境であるのに対し、第二段階のそれは主として公共財(或いは非私有財)としての環境である。

(3) 第三段階の環境性能評価

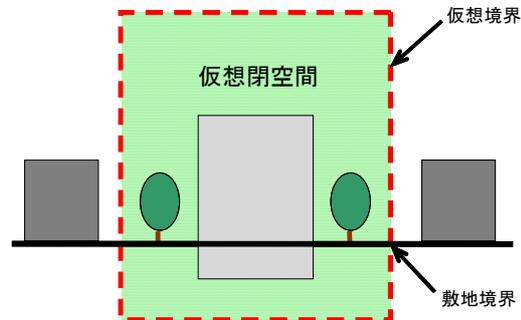
次の第三段階は、1990年代以降に地球環境問題が顕在化してから話題になった建築物の環境性能評価である。これに関しては、既に多くの研究実績に基づく具体的な手法が提案されており、BREEAM、LEED™、SB Toolなどがこれに含まれる。このような建築物の環境性能評価手法は、近年先進国を中心に急速に社会に普及し、世界各国で環境配慮設計や環境ラベリング(格付け)の手法として利用されている。

この段階における評価の重要な点は、建設行為の負の側面、言い換えれば、建築物がライフサイクルを通じて環境に及ぼす環境負荷、すなわちLCAの側面にも配慮したことである。その一方で、従来型の建築物の環境性能もまた、第一段階と同様に評価対象に含まれている。ここで指摘すべきは、上記のいずれの評価ツールにおいても、第一段階と第二段階における、性格の異なる2つの評価対象の基本的な相違が明確に意識されていないことである。すなわち概念の異なる評価項目が並列に並んでいると同時に、評価対象の範囲(境界)も明確に規定されていない。この点において、第三段階の評価手法の考え方は、第一段階、第二段階に比べて評価対象の枠は拡張された反面、環境性能評価の前提としての枠組みが不明瞭になってしまったと考えられる。

1.3.2 第四段階の環境性能評価:新しいコンセプトによる建築物の総合的環境性能評価

以上のような背景から、既存の環境性能評価の枠組みを、サステナビリティの観点からより明快なシステムに再構築することが必要という認識に立って開発されたのがCASBEEである。そもそも前述した第三段階の環境性能評価の開発は、地域や地球の環境容量がその限界に直面したことからスタートしたものであるから、建築物の環境性能評価に際して環境容量を決定できる閉鎖系の概念の提示は欠かせないことである。それゆえ、CASBEEでは図に示されるように建築敷地の境界や最高高さによって区切られた仮想閉空間を建築物の環境評価を行うための閉鎖系として提案した。この仮想境界を境とする敷地内の空間はオーナー、プランナーを含め建築関係者によって制御可能であり、一方敷地外の空間は公共的(非私有)空間で、ほとんど制御不能な空間である。

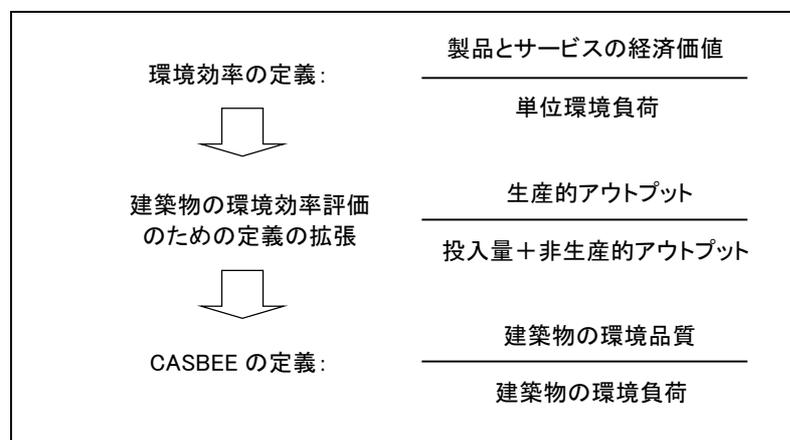
環境負荷はこのような概念の下で、「仮想閉空間を越えてその外部(公的環境)に達する環境影響の負の側面」と定義される環境要因である。仮想閉空間内部での環境の質や機能の改善については、「建物ユーザーの生活アメニティの向上」として定義する。第四段階の環境性能評価では、両要因を取り上げた上でそれぞれ明確に定義し、区別して評価する。これによって評価の理念がより明確になる。この新しい考え方がCASBEEの枠組みの基盤となっている。



図Ⅲ.1.3 敷地境界によって区分される仮想閉空間

1.3.3 環境効率(エコ・エフィシェンシー)から BEE(建築物の環境効率)へ

CASBEEでは建築敷地内外の2つの要因を統合して評価するために、エコ・エフィシェンシー(環境効率)の概念を導入した。エコ・エフィシェンシーは通常「単位環境負荷当たりの製品・サービス価値」と定義される⁴。そこで、「効率」は多くの場合、投入量(インプット)と排出量(アウトプット)との関係で定義されるので、エコ・エフィシェンシーの定義を拡張して新たに「(生産的アウトプット)を(インプット+非生産的アウトプット)で除したもの」というモデルを提案することができる。図Ⅲ.1.4に示すようにこの新しい環境効率のモデルからさらに建築物の環境効率(BEE; Built Environment Efficiency)を定義し、これをCASBEEの評価指標とした。



図Ⅲ.1.4 環境効率(エコ・エフィシェンシー)の概念から BEE への展開

⁴ 持続可能な発展のための世界経済人会議(WBCSD)

1.4 CASBEE による評価のしくみ

1.4.1 2つの評価分野:QとL

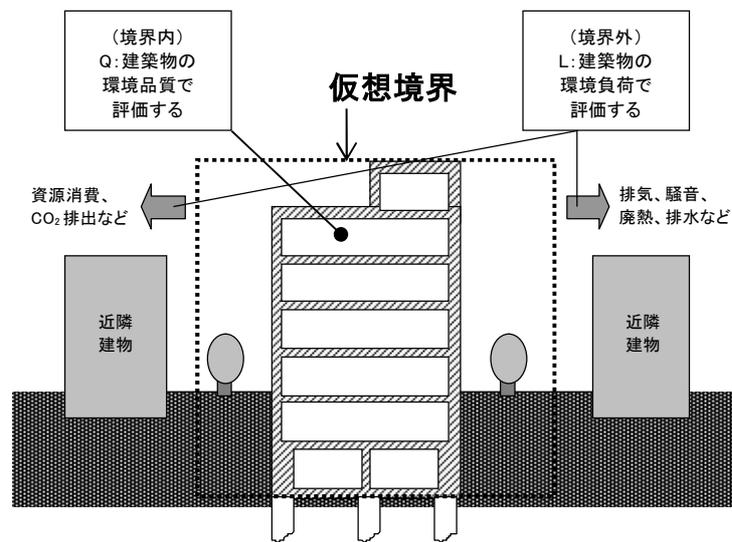
CASBEEでは、敷地境界等によって定義される「仮想境界」で区分された内外2つの空間それぞれに関係する2つの要因、すなわち「仮想閉空間を越えてその外部(公的環境)に達する環境影響の負の側面」と「仮想閉空間内における建物ユーザーの生活アメニティの向上」を同時に考慮し、建築物における総合的な環境性能評価のしくみを提案した。CASBEEではこれら2つの要因を、主要な評価分野Q及びLとして次のように定義し、それぞれ区別して評価する。

・**Q(Quality) 建築物の環境品質:**

「仮想閉空間内における建物ユーザーの生活アメニティの向上」を評価する

・**L(Load) 建築物の環境負荷:**

「仮想閉空間を越えてその外部(公的環境)に達する環境影響の負の側面」を評価する

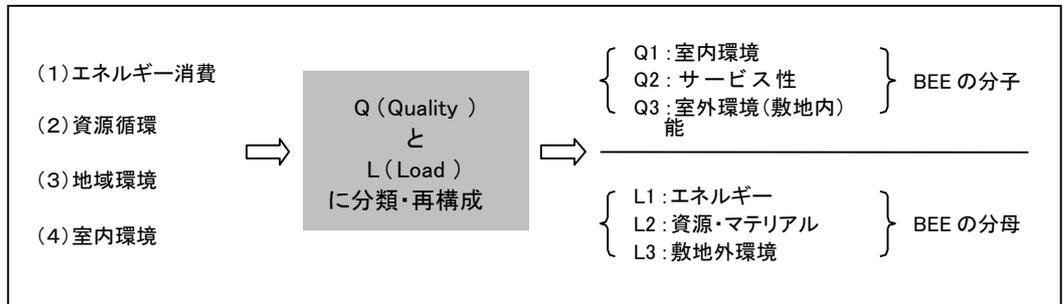


図Ⅲ.1.5 仮想閉空間の概念に基づく「Q 建築物の環境品質」と「L 建築物の環境負荷」の評価分野の区分

1.4.2 CASBEE で評価対象として選んだ4つの主要分野とその再構成

CASBEEの評価対象は、(1) エネルギー消費(energy efficiency)、(2) 資源循環(resource efficiency)、(3) 地域環境(outdoor environment)、(4) 室内環境(indoor environment)の4分野である。この4分野は、概ね前述の国内外の既存評価ツールと同等の評価対象となっているが、必ずしも同じ概念の評価項目を表現するものではなく、同列に扱うことが難しい。従って、この4分野の評価項目の中身を整理して再構成する必要が生じた。

その結果、評価項目は図Ⅲ.1.6に示すようなBEEの分子側Q(建築物の環境品質)と分母側L(建築物の環境負荷)に分類された。そして、QはQ1:室内環境、Q2:サービス性能、Q3:室外環境(敷地内)の3項目に分けて評価し、Lは、L1:エネルギー、L2:資源・マテリアル、L3:敷地外環境の3項目で評価する。



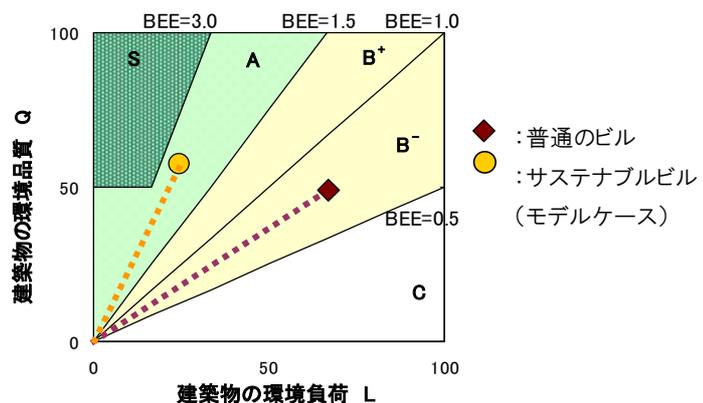
図Ⅲ.1.6 Q(建築物の環境品質)とL(建築物の環境負荷)による評価項目の分類・再構成

1.4.3 環境効率(BEE)を利用した環境ラベリング

前項で整理したように、QとLの2つの評価区分を用いた環境効率(BEE)は、CASBEEの主要概念である。ここで、BEE(Built Environment Efficiency)とは、Q(建築物の環境品質)を分子として、L(建築物の環境負荷)を分母とすることにより算出される指標である。

$$\text{建築物の環境効率(BEE)} = \frac{\text{Q(建築物の環境品質)}}{\text{L(建築物の環境負荷)}}$$

BEEを用いることにより、建築物の環境性能評価の結果をより簡潔・明確に示すことが可能になった。Qの値が横軸のLに対して縦軸にQがプロットされる時、グラフ上にBEE値の評価結果は原点(0,0)と結んだ直線の傾きとして表示される。Qの値が高く、Lの値が低いほど傾きが大きくなり、よりサステナブルな性向の建築物と評価できる。この手法では、傾きに従って分割される領域に基づいて、建築物の環境評価結果をランキングすることが可能になる。グラフ上では建築物の評価結果をBEE値が増加するにつれて、Cランク(劣っている)からB⁻ランク、B⁺ランク、Aランク、Sランク(大変優れている)としてランキングされる。



図Ⅲ.1.7 BEEに基づく環境ラベリング

1.5 CASBEE による評価範囲の基本的な考え方

CASBEEは建築物の環境性能について着目し、その総合的な評価を行うためのツールである。従って、建築物に関わるすべての性能や質を評価することを目的としていない。特に、審美性とコスト／収益性に関しては、それぞれの専門分野で評価体系がすでに別途形成されていると考えられることなどから、CASBEEの評価対象から除外した。

(1) 審美性の評価について

CASBEEでは「建築物の環境品質」としてユーザーの生活アメニティや働きやすさに重点を置いて評価する。ここには建物の配置、形状、外装材料等の景観配慮や、地域性に対する配慮に関する取組みについて含めるが、客観的評価が困難な「建物の美しさ」などの審美的デザイン性の評価は取り扱わないこととした。

(2) コスト／収益性の評価について

事業主が建築物の環境性能の向上にどれだけ投資するかについては、できあがった建物の市場価値や、そこで営まれる事業がもたらす収益等、地球環境問題とは別の視点が判断要素の大部分を占める。民間、公共を問わず、広範な建築物の用途に適用できる評価ツールを目指すCASBEEにおいては、このような費用対効果の評価は個別の事業環境に応じた事業者の判断に委ねるべきと考え、評価の対象に含まないこととした。

なおCASBEEは、幅広い経済性を前提として、「品質と環境のベストバランス」を考えるための指標としての役割を持つものであり、評価項目の中には「地域に対する配慮」のような社会的視点も含んでいる。

1.6 CASBEE の活用

CASBEEは現在、以下に示すさまざまな目的での活用が行われている。

1.6.1 建築行政への活用

名古屋市は環境保全条例に基づいて、延床面積2000㎡を超える建築物の新築・増築・改築をする建築主に対し、CASBEE名古屋による評価結果の届出を義務づける、建築物環境配慮制度を2004年4月より運用開始した。また、横浜市は名古屋市と同様に、CASBEE横浜による届出制度を2005年7月より開始した。2020年4月現在、24の地方公共団体でCASBEEの活用が既に実施されており、その他の自治体でも導入の検討が進められている。詳細についてはCASBEEのホームページを参照のこと。

1.6.2 民間での活用

(1) 設計者のための環境配慮設計への活用

建築物の設計を行う際に環境性能面からのチェックを行い、建築主等へ環境に配慮した設計の内容を客観的に明示できるような評価ツールとする。また、建築主、設計者等が自らISO14000等による環境マネジメント行動を評価するための間接的目標設定の指標としても活用できるものとする。

(2) 建築物の資産評価に利用可能な環境ラベリングへの活用

建築物の資産評価の際に活用できる環境ラベリングツールとしての利用が可能なものとする。特に第三者機関による認証を取得することで、公的な信頼性を得たラベリングとして、資産評価に反映することが容易となる。

(3) ESCO 事業やストック改修での利用を視野に入れた環境性能診断/改修設計への活用

ESCO(Energy Service Company)事業やストック改修への利用も視野に入れた、建物の運用モニタリング・コミショニングや改修設計に対する提案等に活用できるツールとする。CASBEE-建築(改修)の評価においては、省エネ改修等に活用可能なツールとする。

(4) 設計コンペ・プロポーザル、PFI 事業者選定への活用

CASBEEは、設計コンペ・プロポーザルの採点や、PFI事業者選定の評価、設計段階における環境性能条件の確認などへの活用が進みつつある。建築物の総合環境性能表示は、建築主と設計者、あるいは建物所有者と入居者などの間で環境に関する性能目標を取り決める場合にも活用できる。地方自治体のみならず民間建築主が設計者に対して総合環境性能目標を条件提示することや、限られた予算内で最大限の環境性能を発揮する設計提案をした設計者の得点を上げるなどの活用方法も考えられる。

(5) 国際的ツールとしての活用

海外におけるCASBEEの活用としては、中国天津に建設された泰達MSD 低炭素モデルビル(H2ビル)が、2014年3月にCASBEE-新築でSランクの認証を取得した。また、2015年12月にはCOP21の日本パビリオンにおいて「CASBEE-都市(世界版)」が都市レベルの環境性能評価ツールとしてリリースされ、CASBEEの理念であるBEEの考え方に基づいて、世界中のあらゆる都市の評価が可能となった。2016年には、マレーシア・イスカンダール開発庁とマレーシア工科大学および日本の共同研究により「CASBEE-Iskandar(イスカンダール)」評価マニュアルのパイロット版が開発されている。一方、国際標準化機構ISOでは、2010年6月に、ISO21931-1「構築物の環境性能評価手法のための枠組み:第一部 建築物」が発行されたが、そのほか、建築物や街区、都市の環境性能評価手法に関する数々な国際規格化作業が進められている。このような国際規格化は、環境ラベルの多国間相互認証などの形によって今後、建築物や街区、都市の環境性能評価手法の更なる国際的な普及につながると期待される。日本が参加する機会が増えている中国・アジアなどの国際コンペなどにも総合環境性能評価システムが活用される日は近いといえよう。

1.6.3 教育への活用

大学等、建築専門教育においてもCASBEEの活用が進んでいる。現在では、建築学科を擁する大学の多くで、環境計画演習等に用いられている。また、すでに実務に就いている建築専門家についても、建築に係る職能団体や学術団体による継続職能教育(CPD)への活用を期待している。

1.7 CASBEE 評価認証制度と評価員登録制度

次に説明するCASBEE評価認証制度及び評価員登録制度は、(一財)住宅・建築SDGs推進センターが実施している。また、CASBEE評価認証制度については、(一財)住宅・建築SDGs推進センターが認定する認証機関でも実施している。

1.7.1 評価認証制度

CASBEEの活用は前項に示したとおりであるが、CASBEEの評価結果を第三者に提供する場合には、その信頼性や透明性の確保が重要となってくる。評価認証制度は、情報提供を行う場合の信頼性の確保の観点から設けられた制度で、CASBEEによる評価結果の的確性を確認することにより、その適正な運用と普及を図ることを目的としている。設計者、建築主、施工者等が当該建築物の資産価値評価やラベリング等の信頼性を確保するために活用する制度となっている。認証対象となる建物は、CASBEE-建築(新築)によって評価されたものだけでなく、-建築(既存)、-建築(改修)、-戸建、-不動産、-街区を幅広く対象とする。2020年12月現在、1,000件を超える建築物及びプロジェクトが認証を取得しており、今後も増加していく見込みである。

1.7.2 評価員登録制度

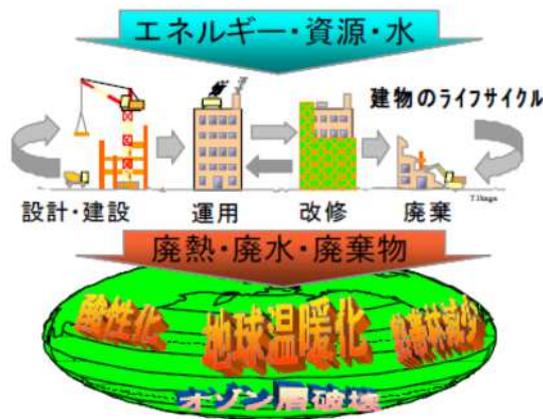
CASBEEの評価は可能な限り定量的な評価とすることを基本としているが、定性的な評価項目が含まれていることから、建築物の総合的な環境性能評価に関する知識及び技術を有する専門技術者が求められる。このため、「CASBEE評価員登録」制度が設けられた。評価員になるためには、「評価員養成講習」の受講と「評価員試験」に合格し、「登録」を受ける必要がある。現在、CASBEE-建築(新築)、-建築(既存)、-建築(改修)を扱う専門技術者として「CASBEE建築評価員」と、CASBEE-戸建を扱う「CASBEE戸建評価員」、CASBEE-不動産を扱う「CASBEE不動産評価員」の3つが設けられており、2020年12月現在、これら3資格の登録者数の合計は10,000名を超える規模となっている。なお、CASBEE建築評価員の受験資格は、一級建築士とされている。

2. ホールライフカーボン

2.1 ホールライフカーボンとは

地球環境に対する影響を評価するためには、建設してから解体するまでの建築物の一生(これをライフサイクル、またはホールライフと呼ぶ)で評価することが重要である。さらに地球環境に対する影響の中でも、現在最も重要視されているのが地球温暖化問題であり、その影響を計るためには、温室効果ガス(GHG)がどれくらい排出されるかという総量に換算して比べることが一般的である。GHGの計算では、その温暖化影響を二酸化炭素(CO₂)相当に換算した単位([kg-CO₂eq]など)が用いられるが、このようなGHG排出の量を建築物の一生で足し合わせたものを、建築物の「ホールライフカーボン(Whole Life Carbon; WLC)」、「ライフサイクルCO₂(LCCO₂)」と呼んでいる。

建築物のライフサイクルは、建設、運用、更新、解体・処分などに分けられ、その様々な段階で地球温暖化に影響を与えるので、これらをトータルで評価しなければならない。例えば、建設時では、建設現場で使われる建材の製造、現場までの輸送、現場で使う重機などで資材・エネルギーを使う。また、運用時には冷暖房、給湯、照明、OA機器などでエネルギーを消費し、10数年に一度行う改修工事においても、新たに追加される建材の製造や除去した建材の処分などにエネルギーを使う。そして、最後の解体時にも解体工事と解体材の処分にエネルギーを使う。こうして使った資材・エネルギーを、地球温暖化の影響を計るためにGHG排出の量に換算し、これら全てを足し合わせたものがホールライフカーボン(以下、WLC)である。



図Ⅲ. 2.1 建築物が地球環境に与える影響(伊香賀)

2.2 CASBEE-建築(新築)におけるホールライフカーボン評価の基本的考え方

一般的に建築物のホールライフカーボンを評価する作業は、膨大な時間と手間を必要とする。建設段階を例にとると、まずは建物を構成する全ての部材について、材料となる資源の採取、輸送、加工の各段階で使われるエネルギー資源の種類と量を調査し、それぞれに対して資材ごとのGHG原単位(単位資材重量あたりのGHG排出量)を乗じた結果を積み上げる作業が必要となる。次に工事にかかる消費エネルギー量に応じたGHG排出量を計算し、エネルギー種別ごとのGHG排出係数^{注)}(単位消費エネルギーあたりのGHG排出量)を乗じて、前述の結果に加えることになる。このような作業を建設段階以外についても行い、初めてホールライフカーボンを求めることができる。

注)本マニュアルにおいては、単位資材重量あたりのGHG排出量を「GHG原単位」、エネルギー種別ごとの単位消費エネルギーあたりのGHG排出量を「GHG排出係数」と区別して呼ぶこととした。なお、各建物用途における一次エネルギー消費構成比率に基づく一次エネルギー消費1MJあたりのGHG排出量を「用途別GHG換算係数」(2.3.3を参照)とした。

こうした様々な情報の収集や評価条件の設定には、専門的な知識が必要になることもある。また、建築物は用途、構成部材、立地、使い方などがそれぞれ異なるため、一棟ごとに評価を行う必要がある。このような作業を設計・施工段階で行うことは、CASBEE-建築(新築)の多くのユーザーにとっては非常に困難であり、

CASBEEの開発理念である簡便性が損なわれてしまう。
このため、ここでは次の方法により評価することとする。

- ① 評価作業にかかる負担をできるだけ軽減するために、WLC算定のためだけの情報収集や条件設定を必要とせず、GHG排出に特に関係するCASBEE従来の評価項目の結果から自動的に計算される方法で評価する。これを「標準計算」と呼ぶ。
- ② 「標準計算」では評価対象が評価可能でかつ重要な項目に絞られるため、ホールライフカーボンに
関係する取組みの全てが評価されることにはならないが、GHG排出量のおよその値やその削減の
効果などをユーザーに知ってもらうことを第一の目的としてホールライフカーボンを表示することとする。
- ③ 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WLCを算出した場合、CASBEE-建築
(新築)においては、「個別計算」として評価結果表示シートの「2-2 ホールライフカーボン(温暖化影
響チャート)」に計算値が表示される。なお、個別計算の結果は、LR3「1.地球温暖化への配慮」およ
びBEEには反映されない。(2.3.6を参照)
- ④ 運用段階のGHG排出量算定においては、簡便性を優先するため一次エネルギー消費量をGHG排
出量に換算することとしている。

2.3 評価方法

建築物のホールライフカーボンは、次図のような全体構成となっている。

CASBEE-建築(新築)では、建築物のライフサイクルの中でも以下を評価対象とする。これら3分類の合計がWLCであり、LR3「1.地球温暖化への配慮」の評価に使われ、更に評価ソフトの「温暖化影響チャート」に棒グラフとして内訳と共に示されることになる。

「建設」 : 新築段階で使う部材の製造・輸送、施工(図の②-1)

「修繕・更新・解体」 : 修繕・更新段階で使う部材の製造・輸送(図の②-2)、および解体段階で発生する
解体材の処理施設までの輸送(図の②-3)

「運用」 : 運用時のエネルギー消費(図の③)

以降に、CASBEE-建築(新築)における「標準計算」の評価方法を解説する。

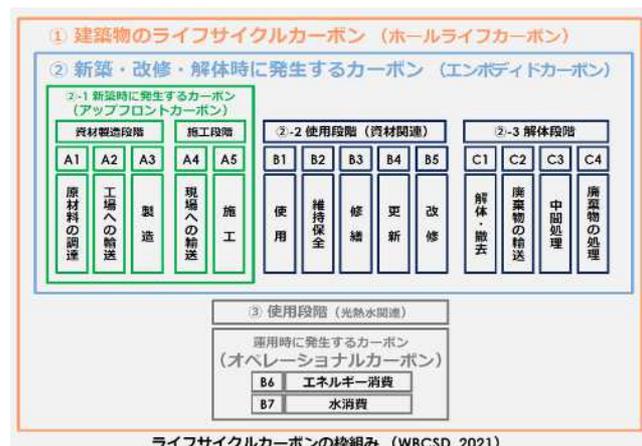


図 III. 2.2 ホールライフカーボンの全体像

(出典：「J-CAT®操作マニュアル v2.0」)

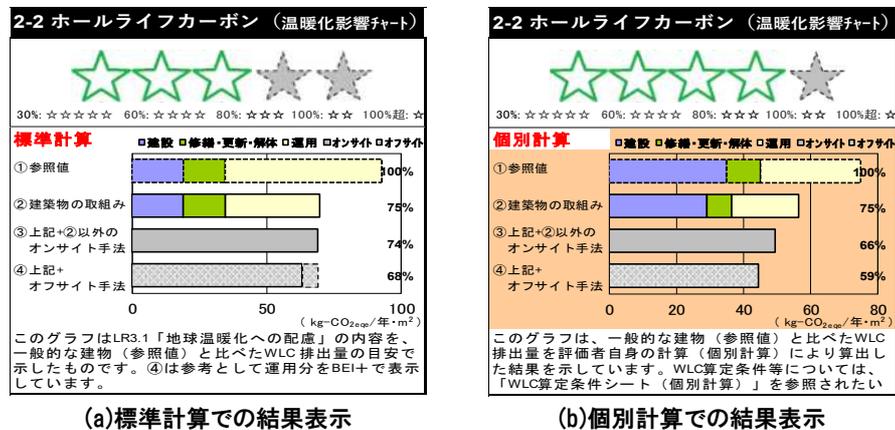
2.3.1 ホールライフカーボン評価の基本構成

CASBEE-建築(新築)によるWLCの評価結果の表示例を図 III.2.3に示す。WLCの表示においては、下記の①～④を表示する。

- ① 参照値(省エネ法の建築主の判断基準に相当する省エネ性能などを想定した標準的な建物のWLC)を、「建設」、「修繕・更新・解体」、「運用」の3つの段階に分けて表示する。
- ② 評価対象建物のWLCを建築物での取組み(エコマテリアルや建物の長寿命化、省エネルギーなどの取組み)を基に評価した結果を、「建設」、「修繕・更新・解体」、「運用」の3つの段階に分けて表示する。
- ③ 上記+②以外のオンサイト手法(敷地内の太陽光発電など)を利用した結果を表示する。
- ④ 上記+オフサイト手法(グリーン電力証書、カーボンクレジットの購入など)を利用した結果を表示する。

なお、④のオフサイト手法の適用によるGHG削減については、今後、様々な手法の適用が考えられるため、WLCの「個別計算」のみで取り扱いを可能とした。従って、「標準計算」においては③と④は同じ結果が表示される。

また、③と④の棒グラフでは、「建設」「修繕・更新・解体」「運用」の内訳は表示されない。



図Ⅲ. 2.3 CASBEE-建築(新築)におけるホールライフカーボン(温暖化影響チャート)の表示

2.3.2 「建設」「修繕・更新・解体」のGHG排出量の算定方法

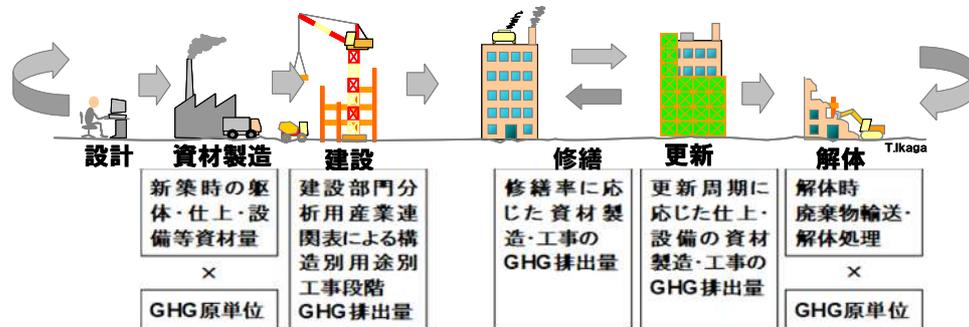
前述のとおり、個別の建物1棟ごとの排出量を求めることは困難である。ここでは統計値を用い、世の中の一般的な建築物について用途別・構造別にGHG排出量の計算を行った結果を「基準値」として予め準備し、データベース化した。基準値は、基準となる建物=全ての評価項目でレベル3相当でのGHG排出量とする。また、関連するCASBEEの評価項目の採点レベルに応じて、この「基準値」からの効果量についても予め算定し、データベース化している。このようなデータベースの整備により、CASBEE-建築(新築)のユーザーは自身でデータ収集等の作業をせず、建物用途や規模の入力と、CASBEEにおける従来の評価項目の採点を行うのみで、WLCの概算値を得ることが可能となっている(一部、数値入力を要す)。

(1) 使用したLCA算定ツール

建築物ホールライフカーボン算定ツール「J-CAT®」(一般財団法人 住宅・建築SDGs推進センター; IBECs)の標準算定法を用いて算定を行った。図Ⅲ. 2.4に当該算定ツールによるGHG排出量の積上げ方法を示す。各段階において、建築物の建設、修繕・更新・解体に必要な資材の重量等と資材それぞれのGHG原単位を乗じ、合計して求める。GHG排出量の算定(標準計算)にあたっては以下の条件によった。

- ・ GHG原単位については、「J-CAT®」に搭載の日本建築学会による「AIJ-LCA原単位データベース2015年産業連関表分析データ版Ver.1.00」とし、バウンダリーは海外消費支出分を含むとし、国内と海外ともに資本形成分は除くGHG原単位を利用した。
- ・ 建物寿命の設定;事務所、病院、ホテル、学校、集会場...60年、物販店、飲食店、工場...30年
- ・ 更新周期(年)、修繕率等は、「J-CAT®」に準拠している。
- ・ 解体段階では廃棄物輸送として、30kmの道路運送分を評価した。
- ・ 冷凍機、遮断器等は、フロン・ハロン・SF6等の影響が適切になるようAIJ-LCA原単位データベース(GHG)に補正を加える「J-CAT®」の評価方法に準拠している。

- ・ 今回の改訂から、再生可能エネルギーに係る導入設備のGHG排出を評価する。



図Ⅲ. 2.4 「J-CAT®」標準計算法における GHG 排出量の積上げ(「建設」「修繕・更新・解体」時)

表Ⅲ. 2.1 代表的な資材の GHG 原単位

普通コンクリート	315.84	Kg-CO ₂ /m ³
高炉セメントコンクリート	257.14	Kg-CO ₂ /m ³
鉄骨※	1.41	Kg-CO ₂ /kg
鉄筋	1.00	Kg-CO ₂ /kg
型枠	7.45	Kg-CO ₂ /m ²
デッキプレート	37.64	Kg-CO ₂ /m ²

※)電炉鋼と高炉鋼の区別はしない。

(2) 算定に用いた統計値

規模別工事分析統計データからデータベース化を行った。なお、躯体工事については、統計データ(「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)を基に用途別・構造別に資材重量を設定している。

表Ⅲ. 2.2 躯体工事における代表的な資材量

用途	構造	コンクリート (m ³ /m ²)	型枠※ (m ² /m ²)	鉄筋 (t/m ²)	鉄骨 (t/m ²)	デッキプレート※※ (m ² /m ²)
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	1.0
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	1.0
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	1.0
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	1.0
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	1.0
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	1.0
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	1.0
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	1.0

※)型枠は、密度 12kg/m²、転用4回として、4分の1の数値とした。 ※※)延床面積相当に敷設とした。

(3) 取組みによる効果の算定

CASBEEの評価項目におけるGHG排出削減に関する取組みについて、以下のように扱うこととした。

① 長寿命化の取組み

耐用年数の向上が「Q2.サービス性能」で評価されている。ただし、具体的な耐用年数の延命をWLCの計算条件として採用できる程の精度で推定することは難しい。従って(住宅を除き)耐用年数は一律として、WLCを推計した。

- ・事務所、病院、ホテル、学校、集会場…60年固定
- ・物販店、飲食店、工場…30年固定
- ・住宅…日本住宅性能表示の劣化対策等級に従って、30、60、90年とする。

表Ⅲ. 2.3 「Q2/2.2.1 躯体材料の耐用年数」の採点レベルとWLC評価条件の対応(住宅)

レベル	基準	WLC 評価の条件
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	住宅の品質確保の促進に関する法律(日本住宅性能表示基準、3.劣化の軽減に関すること)における木造、鉄骨又はコンクリートの評価方法基準(平成28年国土交通省告示第268号)で等級1相当	躯体・基礎の寿命 30年
レベル 4	住宅の品質確保の促進に関する法律(日本住宅性能表示基準、3.劣化の軽減に関すること)における木造、鉄骨又はコンクリートの評価方法基準(平成28年国土交通省告示第268号)で等級2相当	躯体・基礎の寿命 60年
レベル 5	住宅の品質確保の促進に関する法律(日本住宅性能表示基準、3.劣化の軽減に関すること)における木造、鉄骨又はコンクリートの評価方法基準(平成28年国土交通省告示第268号)で等級3相当	躯体・基礎の寿命 90年

② 省資源の取組み

「LR2.資源・マテリアル」では、「既存建築躯体の継続使用」や「リサイクル建材の活用」が評価されており、こうした対策を考慮した建設資材製造に関連するGHG排出(emodied carbon)を評価する。新築躯体全体を100%とした時の既存躯体の利用率、高炉セメントの利用率それぞれについて、あらかじめ以下のとおり利用率100%時のGHG排出量を算出し、データベース化を行った。効果量は、このデータベースを基に、評価建物における利用率の評価者による%入力値に基づき概算する。

- ・躯体再利用100%時のGHG排出量を躯体工事における代表的な資材量(コンクリート、型枠、鉄骨、鉄

筋、デッキプレート)が全て0として計算した。

・高炉セメント利用100%時のGHG排出量を躯体工事におけるコンクリート量を全て高炉セメントとして計算した。

(4)「建設」「修繕・更新・解体」のGHG排出量

上記(1)～(3)に基づいて算出されたGHG排出量を表Ⅲ.2.4～5に示す。

なお、木造建築物については、S造相当として評価することとした。

表Ⅲ.2.4 建設段階のGHG排出量 (kg-CO_{2eq}/年m²)

用途			S・木造	RC	SRC
事務所		無対策	19.23	17.62	18.22
評価期間 60年	LR2/2.2 既存建築躯体	100%	8.05	8.09	7.99
	LR2/2.3 リサイクル材(高炉セメント)	100%	18.46	16.56	17.28
学校			14.38	16.10	18.59
評価期間 60年	LR2/2.2 既存建築躯体	100%	6.41	6.56	6.37
	LR2/2.3 リサイクル材(高炉セメント)	100%	13.90	14.89	17.29
物販店		無対策	23.93	31.51	22.88
評価期間 30年	LR2/2.2 既存建築躯体	100%	11.29	11.35	11.21
	LR2/2.3 リサイクル材(高炉セメント)	100%	23.00	29.02	22.05
飲食店		無対策	23.93	31.51	22.88
評価期間 60年	LR2/2.2 既存建築躯体	100%	11.29	11.35	11.21
	LR2/2.3 リサイクル材(高炉セメント)	100%	23.00	29.02	22.05
集会所		無対策	16.23	17.41	17.92
評価期間 60年	LR2/2.2 既存建築躯体	100%	7.29	7.33	7.24
	LR2/2.3 リサイクル材(高炉セメント)	100%	15.76	16.19	16.75
工場		無対策	25.13	28.40	30.17
評価期間 30年	LR2/2.2 既存建築躯体	100%	11.03	11.13	11.22
	LR2/2.3 リサイクル材(高炉セメント)	100%	24.17	26.30	28.32
病院		無対策	14.42	16.50	18.17
評価期間 60年	LR2/2.2 既存建築躯体	100%	7.98	8.02	7.92
	LR2/2.3 リサイクル材(高炉セメント)	100%	13.99	15.45	17.08
ホテル		無対策	17.08	19.13	19.72
評価期間 60年	LR2/2.2 既存建築躯体	100%	8.78	8.83	8.72
	LR2/2.3 リサイクル材(高炉セメント)	100%	16.49	17.76	18.61

集合住宅

Q2/2.2.1	躯体材料の耐用年数	レベル	S・木造	RC	SRC
レベル3 評価期間 30年		無対策	21.95	28.77	33.92
	LR2/2.2 既存建築躯体	100%	10.95	11.17	11.28
	LR2/2.3 リサイクル材(高炉セメント)	100%	21.03	26.65	31.73
レベル4 評価期間 60年		無対策	10.97	14.39	16.96
	LR2/2.2 既存建築躯体	100%	5.47	5.58	5.64
	LR2/2.3 リサイクル材(高炉セメント)	100%	10.52	13.32	15.86
レベル5 評価期間 90年		無対策	7.32	9.59	11.31
	LR2/2.2 既存建築躯体	100%	3.65	3.72	3.76
	LR2/2.3 リサイクル材(高炉セメント)	100%	7.01	8.88	10.58

表Ⅲ. 2.5 修繕・更新・解体段階の GHG 排出量 (kg-CO_{2eq}/年m²)

用途	評価期間	S・木造	RC	SRC
事務所	60年	20.11	20.42	20.11
学校	60年	13.93	14.83	14.59
物販店	30年	8.82	10.28	8.71
飲食店	30年	8.82	10.28	8.71
集会所	60年	17.05	17.76	17.54
工場	30年	9.04	10.10	9.96
病院	60年	19.17	19.54	19.66
ホテル	60年	21.92	22.70	22.25

集合住宅

Q2/2.2.1	評価期間	S・木造	RC	SRC
レベル3	30年	9.48	10.68	10.89
レベル4	60年	11.33	12.06	12.24
レベル5	90年	11.82	12.39	12.55

(5) 設備導入に係る GHG 排出量の加算

「LR1. エネルギー」で評価した再生可能エネルギーについては、「運用」のGHG排出量削減効果が算入(2.3.3参照)される一方、その導入設備に係るGHG排出量を加算する。「太陽光発電システム」および「蓄電設備」について、設備容量に基づいて次のように算入対象とした。これらは「2.3.1 ホールライフカーボン評価の基本構成」に示す③オンサイトの取組みに加算する。

表Ⅳ.2.6 導入設備の GHG 原単位

設備	GHG	原単位	備考
太陽光発電設備	1160.406	kg-CO _{2eq} /kW	太陽電池アレイ：1143 PCS・接続箱：17.406
蓄電池	199.725	kg-CO _{2eq} /kWh	行部門名称「電池」の 排出量原

出典：電気設備学会 地球環境委員会 電気設備のWLC 原単位・係数(本表)
(別表)第5編_発電設備工事

表Ⅳ.2.7 導入設備にかかる GHG 排出量

設備	評価期間	建設	修繕・更新・ 解体段階※	単位
太陽光発電設備	30年	38.68	39.12	kg-CO _{2eq} /年kW
	60年	19.34	39.01	
	90年	12.89	38.97	
蓄電池	30年	6.66	6.72	kg-CO _{2eq} /年kWh
	60年	3.33	6.70	
	90年	2.22	6.70	

※更新周期：25年(評価期間30年の場合は1回分、60年は2回分、90年は3回分とした)、修繕率0%、廃棄分はJ-CAT@における算定方法に基づいて算定

2.3.3 「運用」のGHG排出量の算定方法

(1) 基本方針と要点

《新築》における運用段階のGHG排出量に関する計算方法(標準計算)の要点は以下のとおりである。

- ① 「LR1 エネルギー」で評価を行う中項目における評価結果に基づきGHG排出量の計算を行う。
- ② 上記①以外の以下については、算定対象外とした。
 - 水消費量(WLCのB7)は、参照値を設定できる十分なデータと知見が得られなかったため算定対象外としている。
 - 冷媒HFCの漏洩分(WLCのB1)は、建物ごとの漏洩量の把握が困難なことから、CASBEEのWLC標準計算では算定対象外とした。なお、漏洩量の影響が大きい場合は個別計算を推奨する。
- ③ GHG排出量の計算に用いる電気の排出係数は、評価者が評価の目的に従って、適切な数値を選択する。なお、評価ツールでは、特定排出者の事業活動に伴う温室効果ガスの排出量の算定に関する省令第2条第4項に基づく、基礎排出係数及び代替値のCASBEE-建築(新築)2024年版改訂時の最新値(令和4年度実績)、およびその他の数値として評価者が選定した適切な排出係数(任意)を使うことができるようにした。
- ④ 運用段階のGHG排出量算定においては、簡便性を優先するため一次エネルギー消費量をGHG排出量に換算することとしている。
- ⑤ 運用段階のGHG排出量の算定(集合住宅以外)に際して、建物用途ごとの一次エネルギー消費の参照値を統計値に基づき定めており、その一次エネルギー消費量をGHG排出量に換算する際にも、統計値に基づくエネルギー種別構成比を用いた換算係数(「用途別GHG換算係数」)を用いている。この方法は、建築物省エネ法に基づき算定された運用段階の一次エネルギー消費量よりGHG排出量を簡易に算定するために採用した方法である。

なお、④のとおりCASBEEにおける省エネルギーの評価は、BEI(エネルギー消費率)などに基づき評価しており、その都合上、リファレンス建物と評価対象の一次消費エネルギーを算定して、それをGHG排出量に換算するという方法を用いている。これにより、国に届出ている省エネルギー計算結果から、GHG排出量を簡易に算定することが可能になったが、同時に、評価対象のエネルギー種別の構成比率の情報を反映しなくなるという問題が生じている。また、⑤にあるようにエネルギー種別構成比の統計値を基に一次エネルギー消費からGHG排出量に換算するための換算係数を定めているが、この換算係数をリファレンス建物と評価建物ともに、同一の値を用いている点も、比較評価の観点から問題点が指摘されている。新築と既存評価の整合性・連続性や、国が提供するWebプログラムや小規模建築物を対象としたモデル建物法や簡易計算法などにおいても同じ算定ルールが適用できることに配慮し、標準計算では従前の手法を踏襲している。

これらの標準計算における課題は、建築物省エネ法に準拠し省エネルギー計算結果を活用するCASBEEにおけるWLCの簡易評価のために生じている問題点であるが、2020年版の改訂では十分解決できなかったため、今後、検討を継続する。

(2) 集合住宅以外の建築物の場合

(1)に示す要点に加え、

- ① リファレンス建物に於けるGHG排出量(床面積あたり)は、エネルギー消費量の実績統計における平均値から推定されるGHG排出量に等しいと仮定し、これを「参照値」とする。なお、ここで「参照値」はLR1エネルギーにおけるレベル3相当の建物からのGHG排出量とは必ずしもならないことに留意する。
- ② 評価対象建物においても、建物用途別のエネルギー種別消費比率は、①の統計から得られる比率と同じとする。
- ③ 評価対象建物のGHG排出量は、LR1の中項目の評価レベルに応じてリファレンス建物の一次エネルギー消費量から増加させたり、減少させたりして推計された評価建物の一次エネルギー消費量に、GHG換算係数を乗じて算定する。

A. リファレンス建物のGHG排出量

建物用途別・規模別に、統計データから一次エネルギー消費量原単位と使用しているエネルギー種別の構成比率を定める(表Ⅲ.2.6)。このデータを基に、各建物用途におけるエネルギー種別の消費量を推計し、GHG排出係数に乗じてGHG排出量を求める。

なお、標準計算において使用するGHG排出係数を表Ⅲ.2.7に示す。

リファレンス建物のGHG排出量[kg-CO_{2eq}/年]

= Σ (リファレンス建物の一次エネルギー消費量[MJ/年]

× リファレンス建物におけるエネルギー種別iの一次エネルギー構成比率

× エネルギー種別iのGHG排出係数[kg-CO_{2eq}/MJ])

① リファレンス建物の一次エネルギー消費量

表Ⅲ.2.6に示される建物用途別・規模別(小中学校は、地域別)の一次エネルギー消費量原単位(該当区分のサンプルの平均値)により求める。複合用途建物の場合は、各区分の一次エネルギー消費量原単位を床面積加重して建物全体の値とする。

表Ⅲ.2.6 一次エネルギー消費量の実績統計値

建物用途	一次エネルギー消費量(規模別) [MJ/年㎡]					延床面積の区分					エネルギー種別一次エネルギー構成比率				
	300㎡未満	300㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上 1万㎡未満	1万㎡以上 3万㎡未満	3万㎡以上	電気	ガス	その他※	LPG	熱					
事務所	事務所	1,250	1,250	1,550	1,850	2,150	78.0%	6.0%	16.0%	-	-				
	官公庁	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	77.0%	9.0%	14.0%	-	-				
	研究施設	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	63.0%	8.0%	29.0%	-	-				
学校等	幼稚園・保育園	540	540	540	540	540	70.0%	12.0%	18.0%	-	-				
	小・中学校	北海道	510	510	510	510	510	67.0%	20.0%	13.0%	-	-			
		その他	320	320	320	320	320	74.0%	12.0%	14.0%	-	-			
	高校	360	360	360	360	360	74.0%	7.0%	19.0%	-	-				
	大学・専門学校	860	860	860	860	1,100	66.0%	11.0%	23.0%	-	-				
物販店舗等	デパート・スーパー	7,250	7,250	5,000	2,950	2,950	73.0%	4.0%	23.0%	-	-				
	コンビニエンスストア	12,900	12,900	12,900	12,900	12,900	100.0%	0.0%	0.0%	-	-				
	家電量販店	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	71.0%	1.0%	28.0%	-	-				
	その他物販	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	89.0%	3.0%	8.0%	-	-				
飲食店	19,350	11,950	3,150	3,150	3,150	51.0%	33.0%	16.0%	-	-					
集会所等	劇場・ホール	1,350	1,350	1,350	1,400	1,400	73.0%	13.0%	14.0%	-	-				
	展示施設	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	77.0%	7.0%	16.0%	-	-				
	スポーツ施設	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850	69.0%	16.0%	15.0%	-	-				
工場	500	500	500	500	500	100.0%	0.0%	0.0%	-	-					
病院	2,200	2,200	2,200	2,450	2,950	48.0%	13.0%	39.0%	-	-					
ホテル・旅館	2,450	2,450	2,450	2,750	2,750	42.0%	14.0%	44.0%	-	-					
集合住宅	専有部	-	-	-	-	-	52.1%	22.7%	14.7%	10.1%	0.1%				
	共用部	522(屋外廊下)/801(屋内廊下)					100%	0%	0%	-	-				

出典:「DECC非住宅建築物の環境関連データベース(2019年年度公開データ、一般社団法人日本サステナブル建築協会)」を集計。集合住宅専有部の一次エネルギー構成比率は、「令和4年度(2022年度)におけるエネルギー需給実績(確報)」家庭部門最終エネルギー消費の推移(資源エネルギー庁 総務課戦略企画室 令和6年4月)より参照した。工場については、統計値がないため、H28年国土交通省告示第265号による事務所の照明エネルギー消費量としている。集合住宅共用部の一次エネルギー消費量は、CASBEE-不動産の評価基準(DECCデータの統計値平均)を、同エネルギー種別一次エネルギー構成比率は、2016年版で設定した電気100%を準用した。

表Ⅲ.2.7 評価に用いたエネルギー種別のGHG排出係数

種別	GHG 排出係数		備考
電気	※	kg-CO _{2eq} /MJ	※評価者が選択した数値(kg-CO ₂ /kWh)を9.76MJ/kWhで換算した値(H28年国土交通省告示第265号全日平均)
都市ガス	0.0456	kg-CO _{2eq} /MJ	
DHC(熱)	0.0532	kg-CO _{2eq} /MJ	標準計算では、住宅用途に使用
灯油	0.0686	kg-CO _{2eq} /MJ	
A重油	0.0708	kg-CO _{2eq} /MJ	
その他	0.0697	kg-CO _{2eq} /MJ	(灯油+A重油の平均値)
LPG	0.0598	kg-CO _{2eq} /MJ	標準計算では、住宅用途に使用

出典:

・灯油、A重油、LPG:算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧(環境省、令和5年12月12日更新(令和6年7月11日一部修正))

・都市ガス:代替値 2.05(t-CO₂/千㎡)/(45MJ/㎡)(ガス事業者別排出係数一覧(令和6年提出用)、令和6年6月28日)

・DHC(熱):代替値 0.0532(t-CO₂/GJ)(熱供給事業者別排出係数一覧(令和6年提出用)、令和6年6月28日)

② 用途別GHG換算係数の推計

リファレンス建物における一次エネルギー消費量とGHG排出量からGHG換算係数(一次エネルギー消費当りのGHG排出量)が求められる。評価対象建物ではLR1の採点レベルに応じてエネルギー消費量が推計される。評価対象建物におけるGHG排出量推計の際には、この用途別GHG換算係数を用いて一次エネルギー消費量からのGHG換算を行う。

用途別GHG換算係数[kg-CO_{2eq}/MJ]

= リファレンス建物GHG排出量[kg-CO_{2eq}/年] / リファレンス建物の一次エネルギー消費量[MJ/年]

B. 評価対象建物の GHG 排出量

評価対象建物のGHG排出量は、リファレンス建物を建築物省エネ法におけるエネルギー消費性能基準の基準一次エネルギー消費量相当と仮定して、評価対象建物における各種省エネ手法導入によるCO₂削減効果を合算して評価する。すなわち、図Ⅲ.2.5に示すように、リファレンス建物のエネルギー消費量[A]を起点に、LR1評価での2項目(LR1-3設備システムの高効率化、LR1-4効率的運用に向けた取組み)の省エネルギー効果・再エネ利用推進によるGHG削減量(効果量)を推定し、[A]からそれらの削減量を差し引くことによって評価対象建物のエネルギー消費量[C]を求める。その[C]に、GHG換算係数をかけてGHG排出量とする。なお、新しい省エネルギー基準に従い、Web プログラム等を用いてBEIにより評価した場合、BEIの評価には、設備システムの高効率化に加え、熱負荷削減による一次エネルギー消費削減も含まれる。すなわち、LR1「1.建物外皮の熱負荷抑制」の採点レベルは(a)に含めて評価される。また、自然エネルギーの直接利用量についても未評価技術として、BEIへ反映されるため、(a)に含まれると考える。

評価建物のGHG排出量[C'] [kg-CO_{2eq}/年]

= リファレンス建物のGHG排出量[A'] [kg-CO_{2eq}/年]

－ [設備システムの高効率化]によるGHG削減[kg-CO_{2eq}/年]

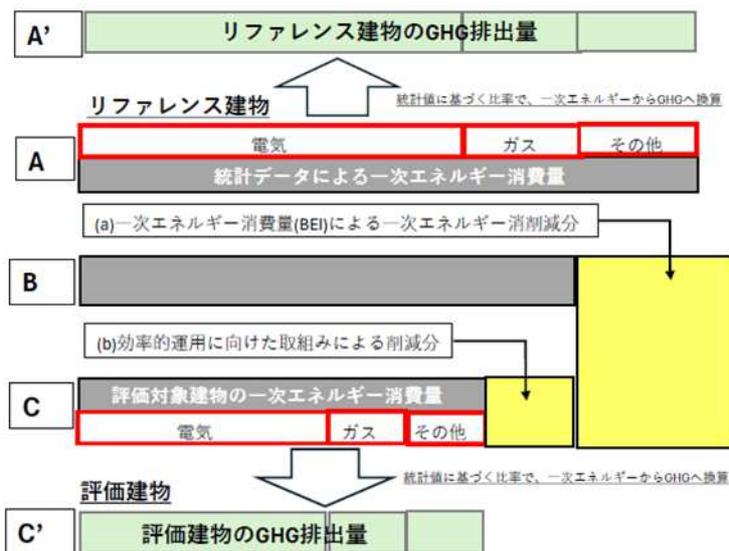
－ [効率的運用に向けた取組み]によるGHG削減量[kg-CO_{2eq}/年]

= (リファレンス建物の一次エネルギー消費量[A] [MJ/年]

－ BEIによる一次エネルギー消費削減量(a)[MJ/年]

－ 効率的運用による一次エネルギー消費削減量(b)[MJ/年])

× 用途別GHG換算係数[kg-CO_{2eq}/MJ]



図Ⅲ.2.5 評価対象建物の GHG 排出量算定の考え方

① 効果量の算定方法

(a) BEI

「LR1/3 設備システムの高効率化」の採点で用いるBEI(モデル建物法を用いた場合は、BEIm)による評価を行う。

ただし、BEIの評価にオンサイト手法の評価が含まれている場合は、差し引いて評価を行うこと。

BEIによる一次エネルギー消費削減量(a) [MJ/年]

$$= (1 - \text{評価対象建物のBEI} [-]) \times \text{リファレンス建物の一次エネルギー消費量 [MJ/年]}$$

(b) 効率的運用に向けた取組み

LR1「4. 効率的運用に向けた取組み／4.1モニタリング、4.2運用管理体制」の採点レベル(重み係数加重平均)を用い、BEIを加味した後の評価対象建物のエネルギー消費量を母数に、レベルに応じた補正係数により評価を行う。効率的運用の工夫により運用時の不具合を回避して最適な運用(=予測どおりの性能)が可能な場合をレベル5と仮定して、レベルが下がるに応じて、測定以上のエネルギーが無駄に消費されるものとして評価する。

表Ⅲ.2.9 LR1「4.効率的運用に向けた取組み／4.1モニタリング、4.2運用管理体制」の各採点レベルにおける補正係数

レベル	補正係数
レベル1	1.000
レベル2	1.000
レベル3	1.000
レベル4	0.975
レベル5	0.950

② 一次エネルギー消費量から GHG 排出量への換算

上記①により算定された評価対象建物のエネルギー消費量に対して、Aで求めた用途別GHG換算係数を乗じることで、運用段階の評価対象建物のGHG排出量を推計する。

(3) 集合住宅の場合

(1)に示す要点に加え、

- ① リファレンス建物におけるGHG排出量は、専有部はWebプログラム等により算定される「基準一次エネルギー消費量」で想定される仕様の住宅のGHG排出量に等しいと仮定し、これを「参照値」とする。共用部は、エネルギー消費量の実績統計における平均値から推定されるGHG排出量に等しいと仮定しこれを「参照値」とする。なお、ここで「参照値」はLR1エネルギーにおけるレベル3相当の建物からのGHG排出量とは必ずしもならないことに留意する。
- ② 評価対象建物においても、エネルギー種別消費比率は、「参照値」算定に用いる比率と同じとする。
- ③ 評価対象建物のGHG排出量は、LR1の中項目の評価レベルに応じてリファレンス建物の一次エネルギー消費量から増価させたり、減少させたりして推計された評価建物の一次エネルギー消費量に、GHG換算係数を乗じて算定する。

A. リファレンス建物のGHG排出量

リファレンス建物における一次エネルギー消費量と使用しているエネルギー種別の構成比率を定める(表Ⅲ.2.6)。これを基に、エネルギー種別の消費量を推計し、GHG排出係数に乗じてGHG排出量を求める。

リファレンス建物のGHG排出量[kg-CO_{2eq} /年]

$$= \sum (\text{リファレンス建物の一次エネルギー消費量[MJ/年]} \\ \times \text{リファレンス建物におけるエネルギー種別} i \text{の一次エネルギー構成比率} \\ \times \text{エネルギー種別} i \text{のCO}_2 \text{排出係数[kg-CO}_{2\text{eq}} \text{/MJ]})$$

① リファレンス建物の一次エネルギー消費量

(a) 専有部

リファレンス建物の一次エネルギー消費量はWebプログラム等により算定される各住戸の「基準一次エ

エネルギー消費量」の数値を建物全体で合計した数値を用いる。

リファレンス建物の一次エネルギー消費量[MJ/年]
 $= \sum \text{住戸}n \text{の(基準一次エネルギー消費量—その他エネルギー消費量)} \times 1.0 + \text{その他エネルギー消費量[MJ/年]}$

(b)共用部

リファレンス建物の一次エネルギー消費量は表Ⅲ.2.6一次エネルギー消費量の実績統計値を用いる。

リファレンス建物の一次エネルギー消費量[MJ/年]
 $= \text{実績統計値に基づく一次エネルギー消費量[MJ/年]}$

② 用途別GHG換算係数の推計

統計的な集合住宅の一次エネルギー構成比率(表Ⅲ.2.6)に、エネルギー種別ごとのGHG排出係数(Ⅲ.2.7)を乗じて、専有部、共用部それぞれの用途別GHG換算係数を求める。

用途別CO₂換算係数[kg-CO_{2eq} /MJ]
 $= \sum (\text{エネルギー種別}i \text{の一次エネルギー構成比率} \times \text{エネルギー種別}i \text{のGHG排出係数[kg-CO}_{2eq} \text{ /MJ]})$

B. 評価対象建物の GHG 排出量

評価対象建物のGHG排出量は、評価対象建物のエネルギー消費量に対して、表Ⅲ.2.6に示す用途別のGHG換算係数を乗じることで、運用段階の評価対象建物のGHG排出量を推計する。

評価建物のGHG排出量[kg-CO_{2eq} /MJ]
 $= \sum (\text{評価建物の一次エネルギー消費量[MJ/年]} \times \text{用途別CO}_{2eq} \text{換算係数[kg-CO}_{2eq} \text{ /MJ]})$

① 効果量の算定方法

ここで、評価建物の一次エネルギー消費量は、国の省エネ法に基づく省エネルギー計算によって算出される「設計一次エネルギー消費量」を用いる。HEMS、MEMSの効果は、当面、考慮しないこととする。なお、「設計一次エネルギー消費量」の評価に、オンサイト手法による評価(太陽光発電など)が含まれている場合、上式において評価建物の一次エネルギー消費量は以下による。

「2.3.1 ホールライフカーボン評価の基本構成」に示す、

- ② 建築物の取組みでは、再生可能エネルギーを含まない一次エネルギー消費量
- ③ オンサイトの取組みでは、再生可能エネルギーを含む(売電分を含む)一次エネルギー消費量

(a)専有部

評価建物の一次エネルギー消費量[MJ/年]
 $= \sum \text{住戸}n \text{の「設計一次エネルギー消費量[MJ/年]」}$

なお、「LR1/3 設備システムの高効率化」においてエネルギー計算を行わず仕様によるレベル評価を行った場合は、表Ⅲ.2.10に示す既定の一次エネルギー消費量を用いてCO₂排出量を求める。

この一次エネルギー消費量は「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(平成28年国土交通省告示第266号)」(以下、「仕様基準」と呼ぶ)の条件に準じて算定した基準一次エネルギー消費量を基に、「LR1/3 設備システムの高効率化」用途③(住宅用途)の各レベルにおけるBEIの設定値を用いて換算している。したがって、参照値の一次エネルギー消費量は、「LR1/3 設備システムの高効率化」用途③におけるレベル3相当、BEI=1.00での換算値となっている。

「仕様基準」では、下記の暖房設備および冷房設備の方式ごとに設備仕様の判断基準が定められている。基準一次エネルギー消費量は設備の方式によって異なるため、GHG排出量算出に用いる一次エネルギー消費量もそれぞれの方式に応じた値を用いている。

暖房設備 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)

冷房設備 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)

表Ⅲ.2.8 GHG排出量算出に用いる一次エネルギー消費量(MJ/m²)

設備の方式		LR1/3の 評価レベル	地域区分							
暖房	冷房		1	2	3	4	5	6	7	8
A	a	レベル1	1,552	1,366	1,214	1,215	1,122	1,017	881	921
		参照値	1,427	1,258	1,120	1,120	1,036	941	817	853
		レベル4	1,177	1,042	931	932	864	788	689	718
A	b	レベル1	1,537	1,352	1,191	1,175	1,084	933	773	613
		参照値	1,414	1,245	1,099	1,085	1,002	865	719	574
		レベル4	1,166	1,032	915	903	837	727	610	494
B	a	レベル1	1,082	1,020	954	975	910	893	808	921
		参照値	1,000	944	884	902	843	828	751	853
		レベル4	835	790	742	757	710	698	636	718
B	b	レベル1	1,067	1,007	932	935	872	810	699	613
		参照値	986	931	863	866	809	752	652	574
		レベル4	824	780	726	729	683	637	557	494
C	a	レベル1	1,013	955	888	897	802	805	758	921
		参照値	937	884	823	832	745	748	706	853
		レベル4	785	743	694	701	632	634	600	718
C	b	レベル1	998	941	865	858	764	721	650	613
		参照値	924	872	803	796	711	672	607	574
		レベル4	774	733	677	672	604	573	521	494

(b)共用部

評価建物の一次エネルギー消費量は、リファレンス建物と同様、表Ⅲ.2.8一次エネルギー消費量の実績統計値の数値を用い、専有部と同程度の省エネ性能を有していると仮定して、専有部のBEIを乗じる。(共用部も含めたBEIもしくは、共用部のBEIを計算している場合は、これらのBEIを用いても良い。)

なお、下式においてBEIは「2.3.1 ホールライフカーボン評価の基本構成」に示す②建築物の取組みでは[BEI*]、③オンサイトの取組みでは[BEI]によることとする。

$$\text{評価建物の一次エネルギー消費量[MJ/年]} = \text{実績統計値に基づく一次エネルギー消費量[MJ/年]} \times \text{BEI} * [-]$$

② 一次エネルギー消費量から GHG 排出量への換算

上記①により算定された評価対象建物のエネルギー消費量に対して、Aで求めた用途別GHG換算係数を乗じることで、運用段階の評価対象建物のGHG排出量を推計する。

2.3.4 オンサイト手法を適用した場合の GHG 排出量の算定の考え方

2010年版より、オンサイト手法として敷地内の再生可能エネルギーなどを利用した場合のLCCO₂評価結果を、エコマテリアルや建物の長寿命化、省エネルギーなどの建物本体での取組みと分けて表示している。これは、運用段階のGHG排出削減の取組みの順番として、まずは消費エネルギーを減らす「省エネ」が第一であるという考え方を明示するためであり、WLCの評価においても再エネを含まない場合を、再エネを含む場合と区別して表示することとした。

現在、太陽光発電の普及の為、太陽光発電により発電された電気のうち建物内で消費されなかった余剰分については、エネルギー事業者に売却することができ、これをエネルギー事業者が売電単価より高い値段で買い取る制度が適用されている。実は、その際に、太陽光発電による環境価値(GHG削減効果)も含めて売買されているので、このような考え方に立てば、売却された太陽光発電による電気のGHG削減効果は、その建物の環境評価に加えることができない。

一方、発電された電気を環境価値も含めて売却したとしても、太陽光パネルを設置して我が国のGHGの削減に貢献したという建物(または敷地内)の物理的な性能は発揮されているとすると、CASBEE評価では、太陽光発電の普及は我が国においても低炭素社会構築にとって重要と考え、他者に売却した太陽光発電による電気のGHG削減効果もオンサイト手法として算入することとした*。ただし、全量固定買取制度による他者への売却分は評価対象外とする。なお、太陽光発電による電気の環境価値については、現在、国・自治体で諸制度が検討されており、今後の諸制度の整備状況によっては見直しの可能性があることを留意いただきたい。

なお「標準計算」では、建築物省エネ法に基づく届出に係る省エネ計画に関する入力を行う「計画書」シートでBEIおよびBEI*が入力されていれば、その効果を用途別GHG換算係数により自動算定する。「個別計算」では、評価者が独自に算定する必要があるが、表IV.2.7に示す「WLC算定条件(個別計算)」シートに表示される参考値を引用して、入力することも可能となっている。

*LR1.3「設備システムの高効率化」におけるBEI評価に準じ、非住宅用途のレベル3(誘導基準相当)以下では売電分は含まない。

2.3.5 オンサイト手法を適用した場合の GHG 排出量の算定の考え方

温暖化対策の一つとして、

グリーン電力証書やカーボンクレジットの取得によるカーボンオフセット手法が推進されている。また、最近では、追加性のある発電設備による自営線供給、自己託送、オフサイトPPA等の取組も見られるようになってきている。これらの手法は、建物自体の環境性能とは必ずしもいえないが、我が国全体での温暖化対策としては有効であり、推進する必要がある。CASBEEでは、これらの敷地の外での取組みを、オフサイト手法として整理して、WLCの評価に加えることとした。

具体的には、オフサイト手法として、下記の取組みを評価する。

- ① 建物所有者または建物利用者による下記の取組み
 - ・グリーン電力証書、グリーン熱証書
 - ・J-クレジット制度 など
- ② エネルギー供給事業者によるカーボンオフセットの取組み
- ③ 追加性のある発電設備による自営線供給、自己託送、オフサイトPPA(LR1「3. 設備システムの高効率化」で評価)

建物所有者または建物利用者による取組みに関しては、CASBEE-建築(新築)の評価の有効期間のクレジット等が購入済みか、購入を約束する必要がある。

また、「②のエネルギー供給事業者によるカーボンオフセットの取組み」の効果に関しては、例えば、評価時点での最新の実排出係数^{注1}と調整後排出係数^{注2}との差とエネルギー供給事業者より購入した電力量の積を計算して評価することができる。電気事業者毎の排出係数(基礎排出係数・調整後排出係数)および代替値は国が認めた値が毎年度公表されるため、CASBEEの評価マニュアル、評価ソフトの改訂の有無を確認のこと。評価マニュアル、評価ソフトが対応できていない場合でも、環境省のホームページなどで確認のうえ、最新の値を用いることができる。

注 1 特定排出者の事業活動に伴う温室効果ガスの排出量の算定に関する省令(環境省ほか)第2条第4項に基づく

づく

注 2 温室効果ガス算定排出量等の報告等に関する命令(環境省ほか)第20条の2に基づく

注 3 電気事業者毎の排出係数(実排出係数・調整後排出係数)および代替値は国が認めた値が毎年度公表されるため、CASBEEの評価マニュアル、評価ソフトの改訂の有無を確認のこと。なお、評価マニュアル、評価ソフトが対応できていない場合でも、環境省のホームページなどで確認のうえ、最新の値を用いることができる。

なお、今回の改訂によりLR1「3.設備システムの高効率化」をBEI+で評価した場合は、自営線、自己託送等の一部のオフサイト手法が評価され、BEEの評価にも反映されることとなった。ただしGHG削減の効果としては、今後、様々な手法の適用が考えられるため、WLCでは「個別計算」のみで取り扱うこととした。ただし参考として、LR1「3.設備システムの高効率化」をBEI+で評価した場合に、標準計算においてもこれを反映した棒グラフが表示されることとしている。オフサイト手法に関しては、今後、適用事例が増加すると思われる、CASBEEにおける評価方法についても、充実を図っていく。

2.3.6 WLC 評価の手順(個別計算)

個別計算では、公表されたLCA手法により、詳細なWLCが算定されている場合には、その計算条件と計算結果を引用してCASBEEのWLC(温暖化影響チャート)に個別計算として表示することが可能となっている(オプション)。この際、下記のような計算条件と計算結果を図Ⅲ.2.6に示す「WLC算定条件(個別計算)」シートに入力する必要がある。ただし、CASBEEの「標準計算」の計算結果の大部分を引用して、一部を他の根拠のあるデータに置き換えることも可能である。具体的には、「標準計算」の計算条件と計算結果を引用して入力して、オフサイトの取組みのみを追加記入することにより評価できる。

「標準計算」などで入力したデータを基に、太陽光発電などによるオンサイト手法を適用した場合のGHG削減量や、エネルギー事業者のオフセット手法によるGHG削減量の計算結果を図Ⅲ.2.7のように示されているので、参考にすることもできる。

具体的な入力項目としては、下記のような計算条件と計算結果を入力する。

- ・ 建物概要(建物用途、建物規模、構造種別)
- ・ ライフサイクル設定(想定耐用年数)
- ・ 建設段階の GHG 排出量(計算結果)
- ・ 上記の算定方法(ex. 日本建築学会 建築物の LCA ツール ver.6.00 など)
- ・ GHG 排出量原単位の出典(ex. 日本建築学会による「AIJ-LCA 原単位データベース 2015 年産業連関表分析データ版 Ver.1.00」)
- ・ GHG 算定のバウンダリー(ex. 国内消費支出分)
- ・ 代表的な資材量; 普通コンクリート(m^3/m^2)、高炉セメントコンクリート(m^3/m^2)、鉄骨(t/m^2)、鉄骨(電炉)(t/m^2)、鉄筋(t/m^2)、その他
- ・ 代表的な資材の環境負荷; 普通コンクリート($kg-CO_{2eq}/m^3$)、高炉セメントコンクリート($kg-CO_{2eq}/m^3$)、鉄骨($kg-CO_{2eq}/t$)、鉄骨(電炉)($kg-CO_{2eq}/t$)、鉄筋($kg-CO_{2eq}/t$)、その他
- ・ 主要なリサイクル建材と利用率; 高炉セメント(躯体での利用率)、既存躯体の再利用(躯体での利用率)、電炉鋼材(鉄筋)、電炉鋼材(鋼材)、その他
- ・ 修繕・更新・解体段階の GHG 排出量(計算結果)
- ・ 更新周期(年)(外装、内装、設備)
- ・ 平均修繕率(%/年)(外装、内装、設備)
- ・ 解体段階の GHG 排出量の算定方法(ex. 廃材の〇〇km の輸送のみ評価)
- ・ 運用段階の GHG 排出量(計算結果)
 - ① 参照値
 - ② 建築物の取組み
 - ③ 上記+②以外のオンサイト手法
 - ④ 上記+オフサイト手法
- ・ 一次エネルギー消費量の計算方法
- ・ エネルギーの GHG 排出量係数(電気、ガス、その他の燃料)
- ・ その他

■ホールライフカーボン算定条件シート(個別計算)

■建物名称

〇〇ビル

CASBEE-BD_NC_2024_v1.0

項目	参照値(参照建物)	評価対象	備考	
建物概要	建物用途	事務所	事務所	
	建物規模	7,000㎡	7,000㎡	
	構造種別	RC造	RC造	
ライフサイクル設定	想定耐用年数	〇〇	〇〇	
建設段階	GHG排出量	35.00	30.00	kg-CO _{2e} /年㎡
	(うち設備導入によるGHG)	-	1.00	kg-CO _{2e} /年㎡
	エンボディカーボンの算定方法	〇〇	〇〇	
	GHG排出量原単位の出典	〇〇	〇〇	
	バウンダリー	〇〇	〇〇	
	代表的な資材量			
	普通コンクリート	〇〇	〇〇	m ³ /㎡
	高炉セメントコンクリート	〇〇	〇〇	m ³ /㎡
	鉄骨	〇〇	〇〇	t/㎡
	鉄骨(電炉)	〇〇	〇〇	t/㎡
	鉄筋	〇〇	〇〇	t/㎡
	□□	〇〇	〇〇	
	□□	〇〇	〇〇	
	代表的な資材の環境負荷			
	普通コンクリート	〇〇	同左	kg-CO _{2e} /m ³
	高炉セメントコンクリート	〇〇	同左	kg-CO _{2e} /m ³
	鉄骨	〇〇	同左	kg-CO _{2e} /kg
	鉄骨(電炉)	〇〇	同左	kg-CO _{2e} /kg
	鉄筋	〇〇	同左	kg-CO _{2e} /kg
	木材	〇〇	同左	
	□□	〇〇	同左	
	主要なリサイクル建材と利用率			
	高炉セメント(躯体での利用率)	〇〇	〇〇	
	既存躯体の再利用(躯体での利用率)	〇〇	〇〇	
	電炉鋼材(鉄筋)	〇〇	〇〇	
電炉鋼材(鋼材)	〇〇	〇〇		
修繕・更新・解体段階	GHG排出量	10.00	8.00	kg-CO _{2e} /年㎡
	(うち設備導入によるGHG)	-	0.50	kg-CO _{2e} /年㎡
	更新周期(年)			
	外装	〇〇	〇〇	
	内装	〇〇	〇〇	
	設備	〇〇	〇〇	
	平均修繕率(%/年)			
	外装	〇〇	〇〇	
	内装	〇〇	〇〇	
	設備	〇〇	〇〇	
解体段階のGHG排出量の算定方法	〇〇	〇〇		
運用段階	GHG排出量			
	①参照値/②建築物の取組み	30.00	20.00	kg-CO _{2e} /年㎡
	③上記+②以外のオンサイト手法	-	10.00	kg-CO _{2e} /年㎡
	参考	太陽光発電による削減分	10.00	kg-CO _{2e} /年㎡
		(内訳)自家消費分	5.00	kg-CO _{2e} /年㎡
		余剰売電分	5.00	kg-CO _{2e} /年㎡
		その他再生可能エネルギー		
	④上記+オフサイト手法	-	5.00	kg-CO _{2e} /年㎡
	参考	(a) グリーン電力証書によるカーボンオフセット	5.00	kg-CO _{2e} /年㎡
		(b) グリーン熱証書によるカーボンオフセット		
		(c) その他カーボンクレジット		
		(d) 調整後排出量(調整後排出係数による)と基礎排出量の差		
	エネルギー消費量の算定方法	〇〇による	〇〇による	
	一次エネルギー消費量	〇〇	〇〇	GJ/年
	エネルギーのGHG排出係数			
一次エネルギー-あたり 非住宅	〇〇	同左	kg-CO _{2e} /MJ	
同上 住宅(専有部)	〇〇	同左	kg-CO _{2e} /MJ	
電力	〇〇	同左	kg-CO _{2e} /kWh	
ガス	〇〇	同左	kg-CO _{2e} /MJ	
その他の燃料()	〇〇	同左	kg-CO _{2e} /MJ	
上水使用				
その他				

図Ⅲ.2.6 「WLC 算定条件(個別計算)」シート

<参考> 個別計算にあたって、利用できる計算値

太陽光発電によるGHG削減量(発電量が③オフィスの取組分相当の場合で、かつ削減分に電力の排出係数を用いる場合。)				
運用 段階	太陽光発電の発電量	合計	15,369 kWh/年	
		自家消費分	15,369 kWh/年	
		余剰売電分	0 kWh/年	
	GHG削減量	合計 [1]	1.47 kg-CO ₂ /年m ²	
		自家消費分	1.47 kg-CO ₂ /年m ²	
		余剰売電分	0.00 kg-CO ₂ /年m ²	
	調整後排出係数を用いた場合の基礎排出量との差			
	評価建物③の電力消費量		447,700 kWh/年	
	排出係数	基礎排出係数	0.477 kg-CO ₂ /kWh	
		調整後排出係数	0.465 kg-CO ₂ /kWh	
基礎排出量との差	建物全体	5,517 kg-CO ₂ /年		
	延床面積あたり [2]	1.10 kg-CO ₂ /年m ²		

図Ⅲ. 2.7 「WLC 算定条件(個別計算)」シートにおける参考値(表示例)