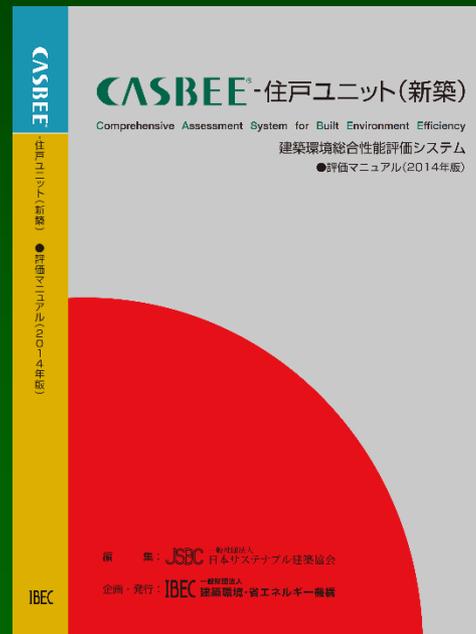


CASBEE-住戸ユニット(新築)の紹介



主なCASBEEファミリー

住宅系

CASBEE-戸建(新築)

2007年完成 2014年5月改定

CASBEE-戸建(既存)

2011年完成 改定予定

CASBEE-住戸ユニット(新築)

2014年5月完成

戸建評価員資格範囲

CASBEE-住宅健康チェックリスト

2011年完成



住戸ユニットは、「戸建」と「建築」
双方の資格範囲です

建築系

CASBEE-建築(新築)

2002年完成 2014年5月改定

CASBEE-建築(既存)

2004年完成 2014年7月改定

CASBEE-建築(改修)

2005年完成 2014年7月改定

建築評価員資格範囲
(左図+CASBEE短期使用)

CASBEE-ヒートアイランド

2005年完成 2010年改定

CASBEE-不動産

2012年完成 2014年改定予定

街区系

CASBEE-街区

2006年完成 2014年7月改定

都市系

CASBEE-都市

2011年完成 2013年改定

2014年改定版より、ツール名称が順次新しくなります。

- ・ CASBEE戸建-新築→CASBEE-戸建(新築)
- ・ CASBEE-新築→CASBEE-建築(新築)

CASBEE-住戸ユニット(新築)ツールの概要

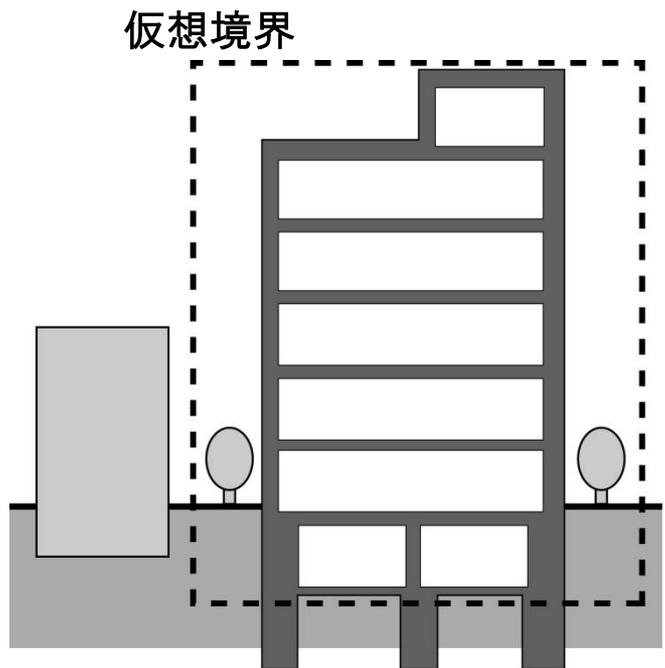
- ・CASBEE-住戸ユニット(新築)は、集合住宅の住戸ユニット(1つの住戸)の性能を評価する新しいツール。(これまで集合住宅は、「CASBEE-新築」により住棟全体の性能が評価されてきた)
- ・基本的には、CASBEEの戸建ツールをベースに作成し、CASBEEすまいシリーズとして位置付け。
- ・ただし、住戸ユニットの環境性能として重視される項目や、法制度や震災等の社会状況の変化を踏まえ、評価項目を新設・改変。(CASBEEの建築ツールからの引用や、CASBEE-住戸ユニットとして新規に作成)

CASBEE-住戸ユニット(新築)ツールを活用して評価をすることのできる資格者は、
CASBEE建築評価員およびCASBEE戸建評価員です。

「建築」「戸建」の評価員が、「住戸ユニット」評価を身につけていただくための情報や評価ツールは、(一財)建築環境・省エネルギー機構のウェブサイトに掲載されています。
(評価マニュアルは全文がダウンロード可能(無料)ですが、書籍としても販売(4000円+税)しています。)

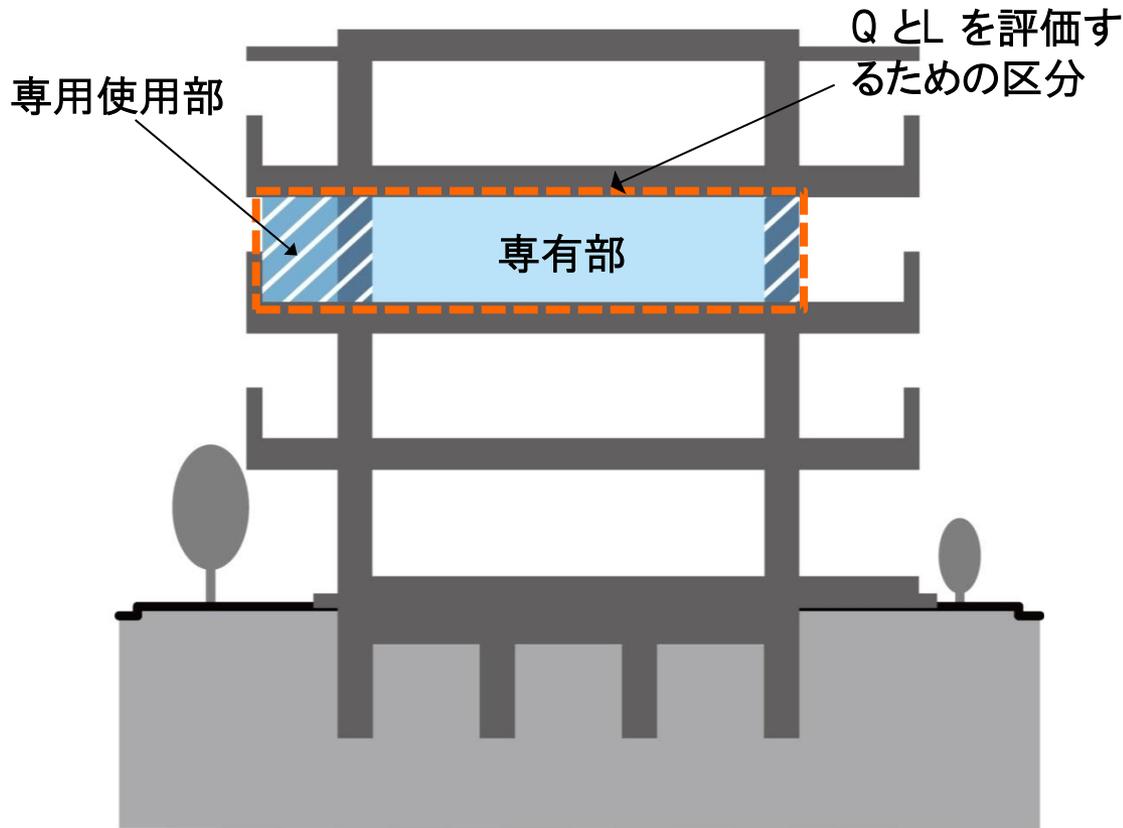
【住戸ユニット】評価対象範囲

【CASBEE-建築(新築)】



仮想境界: 敷地境界や最高高さ等

【CASBEE-住戸ユニット(新築)】



仮想境界: 専有部+専用使用部

CASBEE-建築では建物全体、CASBEE-住戸ユニットでは「専有部+専用使用部」が原則的な評価対象範囲だが、CASBEE-住戸ユニットでは、住戸の性能に関わる一部の共用部(躯体、廊下・エントランス等)については、評価対象に含めた。

【住戸ユニット】CASBEE-建築(新築)との違い

①一次エネルギー消費量

	専用部	共用部
CASBEE-住戸ユニット(新築)	1住戸ユニットのみ評価	評価しない
CASBEE-建築(新築) *住宅用途	集合住宅全住戸の合計一次エネルギー消費量を評価	評価する

②LCCO₂

	専用部	共用部
CASBEE-住戸ユニット(新築)	1住戸ユニットのみ評価	評価しない
CASBEE-建築(新築) *住宅用途	集合住宅全住戸のLCCO ₂ を評価	評価する

【住戸ユニット】評価項目の特徴

- ①住戸ユニットの環境性能として重視される項目を評価
⇒「静かさ(音)」、「眺望、ゆとり、利便性」、
「内装の可変性」
- ②住戸ユニットの性能に関わる共用部の性能も評価
⇒「防犯」、「耐久性」、「耐震性」、「バリアフリー」、「緑化」
- ③平成25年省エネ基準の一次エネルギー消費量の考え方を導入
⇒「断熱等性能の確保」、「躯体と設備による省エネ」、
LCCO₂の計算
- ④防災に関わる取組みを評価
⇒「避難に備える」、「住戸ユニット周辺の安全、安心」

【住戸ユニット】評価の概要

①住戸ユニットの環境品質(Q_{HU})と環境負荷(L_{HU})を52の採点項目からそれぞれ評価

②評価の分野

$Q1_{HU}$: 室内環境を快適・健康・安心にする

$Q2_{HU}$: 長く使い続ける

$Q3_{HU}$: 住戸ユニット周辺の環境を豊かにする

$LR1_{HU}$: エネルギーと水を大切に使う

$LR2_{HU}$: 資源を大切に使いゴミを減らす

$LR3_{HU}$: 地球、地域、住戸ユニット周辺の環境に配慮する

③環境効率(BEE_{HU}) = Q_{HU}/L_{HU} により5段階に格付け

→ 赤★ランキング

④ライフサイクル CO_2 を評価

→ 緑☆ランキング

【住戸ユニット】評価項目の一覧①

Q _{HU} 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
1.暑さ・寒さ	1.1 基本性能	1.1.1 断熱等性能の確保
		1.1.2 日射の調整機能
	1.2 夏の暑さを防ぐ	1.2.1 風を取り込み、熱気を逃がす
		1.2.2 適切な冷房計画
	1.3 冬の寒さを防ぐ	1.3.1 適切な暖房計画
2.健康と安全・安心	2.1 化学汚染物質の対策	
	2.2 適切な換気計画	
	2.3 結露・カビ対策	
	2.4 犯罪に備える	2.4.1 住戸の防犯対策
		2.4.2 共用部の防犯対策
	2.5 避難に備える	2.5.1 住戸ユニットから外部への避難
2.5.2 バルコニー、玄関から安全な場所への避難		
3.明るさ	3.1 昼光の利用	
4.静かさ	4.1 室内騒音レベル・開口部遮音性能	4.1.1 室内騒音レベル
		4.1.2 開口部遮音性能
	4.2 界壁遮音性能	
	4.3 界床遮音性能	4.3.1 軽量衝撃音に対する遮音性能
		4.3.2 重量衝撃音に対する遮音性能
	4.4 設備等各種騒音対策	
5.ゆたかさ	5.1 眺望、ゆとり、利便性等への配慮	

【住戸ユニット】評価項目の一覧②

Q _{HU} 2 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	1.1 躯体		
	1.2 内装の可変性		
	1.3 自然災害に備える	1.3.1 耐震性能向上	
		1.4 火災に備える	1.4.1 火災に耐える構造
			1.4.2 火災の早期感知(自住戸)
	1.4.3 火災の早期感知(他住戸等)		
2.維持管理	2.1 維持管理のしやすさ	2.1.1 住戸ユニット内の維持管理	
		2.1.2 設備の更新性	
	2.2 維持管理の計画・体制		
3.機能性	3.1 広さ・ゆとり	3.1.1 住戸の広さと間取り	
		3.1.2 設備容量の余裕度	
	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	
		3.2.2 共用部分のバリアフリー対応	

Q _{HU} 3 住戸ユニット周辺の環境を豊かにする		
中項目	小項目	採点項目
1.住戸・周辺環境に配慮する	1.1 廊下・バルコニー等の対策	
	1.2 専用部・共用部の緑化	
2.住戸ユニット周辺の安全・安心	2.1 共用部での対策	
	2.2 運用面での対策	

【住戸ユニット】評価項目の一覧③

LR _{HU} 1 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	1.1 躯体と設備による省エネ	
	1.2 家電・厨房機器による省エネ	
	1.3 その他の省エネ手法	
2.水の節約	2.1 節水型設備	
3.維持管理と運用の工夫	3.1 住まい方の提示	
	3.2 エネルギーの管理と制御	
LR _{HU} 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
1.省資源、廃棄物抑制に役立つ内装材の採用	1.1 内装材	
2.生産・施工段階における廃棄物削減	2.1 生産段階(構造躯体用以外の部材)	
	2.2 施工段階	
	2.3 既存建築躯体等の継続使用	
	2.4 躯体材料におけるリサイクル材の使用	
3.リサイクルと適正処理	3.1 汚染物質含有材料の使用回避	
	3.2 使用材料の情報提供	
LR _{HU} 3 地球・地域・住戸ユニット周辺の環境に配慮する		
中項目	小項目	採点項目
1.地球環境への配慮	1.1 地球温暖化への配慮	
2.地域環境への配慮	2.1 地域インフラの負荷抑制	
3.周辺環境への配慮	3.1 周辺への騒音・振動・排気・排熱の低減	

【住戸ユニット】評価項目の構成と特徴：Q_{HU}

Q_{HU}1：室内環境を快適・健康・安心にする(19項目)

- ・音に関する評価項目を充実
- ・「災害時の避難」「眺望、ゆとり、利便性等」に関する評価項目を新設
- ・防犯に関しては、共用部での取組みも評価

Q_{HU}2：長く使い続ける(13項目)

- ・内装の可変性に関する評価項目を新設
- ・バリアフリーに関しては、共用部での取組みも評価

Q_{HU}3：住戸ユニット周辺環境を豊かにする(4項目)

- ・非常時の避難生活の支援に関する評価項目を新設

【住戸ユニット】評価項目の構成と特徴:LR_{HU}

LR_{HU}1:エネルギーと水を大切に使う(6項目)

- ・LR_{HU}1.1「総合的な省エネ」において、平成25年省エネ基準における一次エネルギー消費量評価方法を導入し、躯体と設備の省エネを評価

LR_{HU}2:資源を大切に使いゴミを減らす(7項目)

- ・省資源、廃棄物の削減等を評価

LR_{HU}3:住戸ユニット周辺環境を豊かにする(3項目)

- ・ライフサイクルCO₂、地域インフラの負荷抑制等を評価
- ・基本的に、CASBEE-戸建(新築)と同様の評価内容

【住戸ユニット】重みづけの考え方

- ・CASBEE-住戸ユニット(新築)では、主たる評価対象範囲を住戸ユニット及びその周囲の躯体とした。そのため大項目間の重みでは、この評価対象範囲に影響の大きい Q_{HU1} と LR_{HU1} について、CASBEE-戸建(新築)より重視することとした。
- ・具体的には、CASBEE-戸建(新築)の Q_{H2} 、 Q_{H3} 、 LR_{H2} 、 LR_{H3} の重み係数を1/2とし、その分を Q_{HU1} と LR_{HU1} へ配分。

【CASBEE-住戸ユニット(新築)の大項目の重み係数】

大項目	重み係数	大項目	重み係数
$Q1_{HU}$	0.725	$LR1_{HU}$	0.675
$Q2_{HU}$	0.150	$LR2_{HU}$	0.175
$Q3_{HU}$	0.125	$LR3_{HU}$	0.150

【住戸ユニット】使い方

- ・CASBEE-住戸ユニット(新築)のユーザーとしては、施主、設計者、施工者、利用者などを想定。
- ・自治体等で建物全体の環境性能が建設地域へ及ぼす影響を評価する場合は、従来通り集合住宅の建物全体を評価するCASBEE-建築(新築)(住宅用途)を用いることを想定。

	評価者	主な評価結果利用者
CASBEE-住戸ユニット (新築)	建設専門家 (不動産仲介業者)	売買・賃貸の当事者、 不動産仲介業者
CASBEE-建築(新築) *住宅用途	建設専門家	自治体、開発者、売 買・賃貸の当事者、不 動産仲介業者

評価ツールの入手方法

評価マニュアル、評価ソフトは、下記ホームページよりダウンロードできる(無料、ユーザー登録必要)

CASBEE-住戸ユニット(新築)全編

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_home/housing_unit.htm

評価マニュアルは図書としても購入できます。
(4000円+税)

<http://www.ibec.or.jp/tosyo/index.html>

終