

平成 21 年 6 月 11 日作成

平成 23 年 1 月 26 日改訂

平成 23 年 4 月 18 日改訂

CASBEE建築評価認証 申請要領



目次

1. はじめに	3
2. 対象建築物	3
3. 申請者及び資料作成者	3
4. 使用するCASBEEツール	3
5. 手続き等と流れ	4
5-1 事前相談	
5-2 申請	
5-3 審査費用の支払い	
5-4 評価員による評価	
5-5 評価認証書の交付	
5-6 評価認証の公表	
<申請～認証までのフロー>	
6. 申請図書等	7
6-1 申請図書の体裁	
6-2 申請図書の内容	
7. その他の届出等	10
7-1 評価認証書の有効期間	
7-2 申請の取り下げ	
7-3 記載内容変更	
参考-1 申請建物の仮想閉空間を示す例	11
参考-2 申請建物の評価対象範囲と建築用途を示す例	13

1. はじめに

「CASBEE」（建築物総合環境性能評価システム）は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

CASBEEによる評価では、上からS、A、B⁺、B⁻、Cランクの5段階の格付けが与えられます。

2. 対象建築物

評価対象の建築物は、戸建て住宅を除く延床面積が300㎡以上の建築物です。また、CASBEEの適用対象用途は以下の9分野に区分され、用途毎に評価基準が定められています。

なお、地方自治体で運用されているCASBEEの場合、CASBEE - 新築（簡易版）を基に開発されているものについては、本制度の対象建築物とみなすことができます。

表-1 適用対象用途

区分	用途名	含まれる用途
非住宅系用途	事務所	事務所、庁舎、図書館、博物館、郵便局など
	学校	小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校など
	物販店	百貨店、マーケットなど
	飲食店	飲食店、食堂、喫茶店など
	集会所	公会堂、集会場、ボーリング場、体育館、劇場、映画館、パチンコ屋など
	工場	工場（生産エリアは除く）、車庫、倉庫、観覧場、卸売市場など
住宅系用途	病院	病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホームなど
	ホテル	ホテル、旅館など
	集合住宅	集合住宅

3. 申請者及び資料作成者

申請者は原則として申請対象建築物の建築主（既存の場合は所有者）とします。また、申請資料は、「CASBEE評価員登録制度要綱」第8条により、申請時に登録されているCASBEE建築評価員が申請対象建築物の評価を行い作成したものでなければなりません。

4. 使用するCASBEEツール

設計・建設中及び竣工後3年までの期間は、「CASBEE－新築」及びCASBEE－新築（簡易版）」を用いて評価することができます。また、竣工後1年以上経過した建築物については、現在の状態に基づき、「CASBEE－既存」で評価をすることができます。「CASBEE－改修」に

については、大規模改修を行う際の現状の状態、及び改修の計画に基づいて評価するものであり、「CASBEE－既存」と同様に竣工後1年以上経過している必要があります。

なお、対象建築物を評価する際に用いる評価ソフト及び評価マニュアルのバージョンは、申請時における最新版（評価ソフトについては、IBEC（(財)建築環境・省エネルギー機構）のホームページからダウンロードができます）を使用してください。

また複合建築物の場合、1用途ごとの単用途建築物として評価した結果と複合用途建築物の評価ソフトを用いて各用途の結果を集計した結果の両方が必要になります。複合用途建築物の評価ソフトは、認証申請の場合のみ用いるソフトで、IBECのホームページからダウンロードできます。

5. 手続き等の流れ

5-1 事前相談

必ず申請前に当社のCASBEE担当者と事前にご相談ください。事前相談では、担当者が申請予定の建築物の概要・適用範囲・スケジュール等について確認します。また、申請図書の作成方法、評価認証書発行までの手順、審査の方法等について打ち合わせ、申請図書の内容確認を行います。

なお、状況に応じ事前相談時に別途手数料をいただくこともあります。

5-2 申請

以下の申請関係図書（正副の計2部）を当社住宅性能部にご提出ください。

- (1) CASBEE建築評価認証申請書【様式-1】
- (2) 委任状（代理者が申請手続きをする場合に限り）
- (3) 資料全体の目次
- (4) 環境設計の配慮事項【様式-2】
- (5) CASBEE評価シートとその電子データ（Excelデータ等）
- (6) CASBEE申請チェックリスト
- (7) 評価建築物の全体概要を示す資料（設計図書等）
- (8) 評価項目ごとの考え方とその根拠を示す資料及び裏付けとなる資料
（詳細は6. 申請図書等を参照ください）

申請窓口にて申請関係図書の内容確認をさせていただきます。受付後には、引受承諾書とともに、評価認証手数料の請求書等を発行いたします。

なお、不備等がある場合には受付できない場合があることをご了承ください。

5-3 審査費用の支払い

申請受理後、引受承諾書記載の審査費用をご請求させていただきます。指定期日より支払が遅れた場合には評価認証業務を中断することがありますのでご注意ください。なお、振込を希望される場合、振込手数料はお客様負担とさせていただきます。

5-4 評価員による審査

当社のCASBEE建築評価員が約款記載の期日内に書類審査を行い、必要に応じヒアリング・現地調査等を実施します。評価認証についての疑問点・指摘事項などはFAX等で通知いたしますので、速やかに回答書（必要があれば評価員との相談のうえ追加書類を添付、若しくは差し替えも可能）を提出ください。

5-5 評価認証書の交付

評価員の審査終了後、CASBEE認証マークを添えてCASBEE建築評価認証書【様式-7】を発行し、副本を添付しお渡しします。

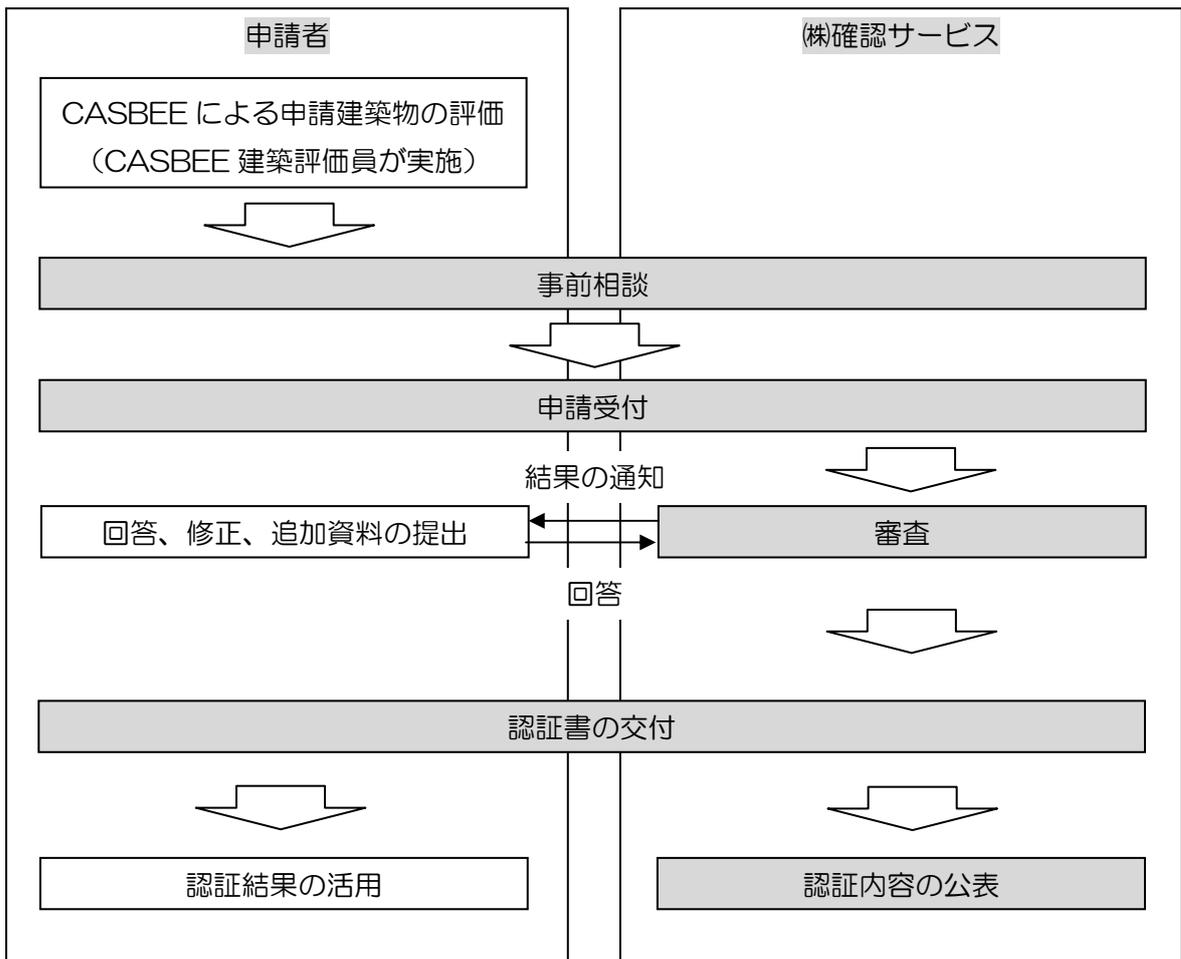
なお、評価認証の過程で修正や差し替えが発生した資料、または参考として提出していただいた資料等については、原則として返却いたしませんのでご了承ください。

5-6 評価認証の公表

評価認証書交付後、申請者に公表の意思の確認をした上で、当社（及びIBEC）のホームページに評価認証を行った旨の公表をします。公表内容は以下の通りです。

- | | |
|-------------|-------------|
| ①評価認証番号 | ②評価認証日 |
| ③建築物の名称 | ④申請者の名称 |
| ⑤設計者／施工者の名称 | ⑥建設地 |
| ⑦建物用途・規模 | ⑧評価ツール・評価段階 |
| ⑨評価結果 | ⑩竣工（予定）日 |
| ⑪有効期限 | |

<申請～認証までのフロー>



6. 申請図書等

6-1 申請図書の体裁

申請の引受けに必要な申請図書は、正本と副本の計2部ご用意ください。申請図書を綴じたファイルは、申請書等・全体概要・評価項目（Q-1、2、3、LR-1、2、3）ごとに、別ファイルにまとめて作成してください。なお、必要に応じて部数の追加をお願いする可能性があります。

申請図書はA4またはA3サイズとし、横2穴アケのファイル（キングファイル等）で綴じてください。（計画段階でA2サイズ以上の場合でも、A3サイズ以下に縮小して添付してください。）

また、チェック項目ごとにインデックス等をつけ、各資料の添付箇所がわかりやすくなるようにしてください。（図-1参照）

6-2 申請図書の内容

(1) CASBEE評価認証申請書【様式-1】

副本に添付するものは正本の写しでもかまいません。

(2) 委任状（代理人が申請手続きをする場合）

委任者はCASBEEの内容及び評価方法について十分な知識がある者を代理者としてください。

(3) 資料全体の目次

添付資料のすべてに資料番号（ページ番号等）を記載してください。また、ファイルが分冊になる場合、分冊の番号等を別途表示してください。

(4) 環境設計の配慮事項【様式-2】

主な計画・設計上の環境配慮事項を記載してください。評価ソフト内の「環境設計の配慮事項」シートと同じ内容を記載していただいてもかまいません。

(5) CASBEE評価シートとその電子データ

CASBEE評価シートを出力した以下の結果を添付してください。（モノクロでもかまいません）

- ①メインシート
- ②評価結果表示シート
- ③スコアシート
- ④採点（解説）シート
- ⑤（付録シート）
- ⑥評価シートの電子データ（CD-R等）

なお、評価ソフトが最新バージョンであることを確認してください。メインシートの右上に表示されます。IBECのホームページ（サポートページ）で公開されている最新のバージョンで評価してください。

また、電子データは1部のみ提出してください。

(6) CASBEE申請チェックリスト

申請チェックリストは、CASBEE評価ソフトを使用して作成した評価シートの各項目の

レベルの設定の考え方及びその根拠となる資料がそろっているかどうかを確認するものです。申請概要、必要項目を入力し、出力したものを添付してください。

(7) 評価建物の全体概要を示す資料

a) 評価建物の全体概要を示す図面等

- ①設計概要書
- ②案内図、周辺図（既存建物配置、高さ、緑地等がわかるもの）
- ③平面図（1階、基準階）
- ④立面図
- ⑤断面図
- ⑥パース
- ⑦計画地とその周辺が含まれたカラーの航空写真（写真内に方位と計画地を書き入れたもの、または写真内に方位と完成予想図をいれたもの）
- ⑧その他参考資料（必要に応じて）

b) 申請建物の仮想閉空間を示す資料 [参考-1]

- ①敷地平面図に仮想閉空間の範囲を記入した資料
- ②敷地と仮想閉空間の境界が異なる場合はその説明書
- ③仮想閉空間内に複数の建築物がある場合は各々の建物について説明

c) 申請建物の評価対象範囲と建物用途を示す資料 [参考-2]

- ①図面等を利用して各部分の用途区分と評価対象範囲を説明した資料
- ②評価対象とする居室、共用部分等の範囲

Q-1～Q-2-1の項目で評価対象とした範囲と一致していること。代表室を対象とする場合は、その部分と根拠及び代表室が占める面積比率を記載してください。病院、ホテル、集合住宅の場合には、住居・宿泊部分と、建物全体・共用部分の範囲を明記してください。

- ③工場に区分される用途の場合で、建物内に居室に該当する部分がない場合はその説明資料

居室の部分が延床面積の1割未満であり、居室なしと判断される場合には、面積、比率、対象外とした旨の説明書

(8) 評価項目ごとの考え方とその根拠を示す資料及び裏付けとなる資料（Q-1…LR-3）

- ①設計図書（すべて工事名称を記入してください）
各評価項目に関する図面、仕様書（平面図、立面図、断面図、パース、仕上げ表、部材一覧（リサイクル材明記）、設備仕様書、設備系統図、設備機器一覧など）
- ②省エネルギー計画書、性能評価書
- ③近隣状況がわかる資料
- ④エネルギー消費実績資料（「CASBEE既存」評価では必須）
- ⑤室内環境、地域環境実測・調査資料
- ⑥カタログ、メーカー技術資料、性能データ等

・「設計段階」評価では、原則として設計図書に明記されることが確定しているもののみ評価対

象となります。そのことを示す書類がない場合は、最低のレベルとなります。

- ・資料中どの部分が採点根拠となっているか、該当する部分へのマーキングをお願いします。
- ・資料中に説明文等を加筆してもかまいません。
- ・評価が最低レベルのものなど不要な場合もありますが、原則すべての評価項目について<裏付けとなる資料>を添付してください。
- ・修正や資料の差し替えを行う場合は、明確にわかるようにしてください。
- ・同じ資料が複数の項目で用いられる場合、原則として各評価項目の根拠資料としてそれぞれ添付してください。

以上の図書、資料を作成し、(1)～(6)を申請書等としてⅠのファイルにまとめ、(7)を全体概要としてⅡに、(8)は分野別にⅢのファイルに分けてください。(状況によって、Ⅰ～Ⅲのファイルをまとめていただいてもかまいません。)

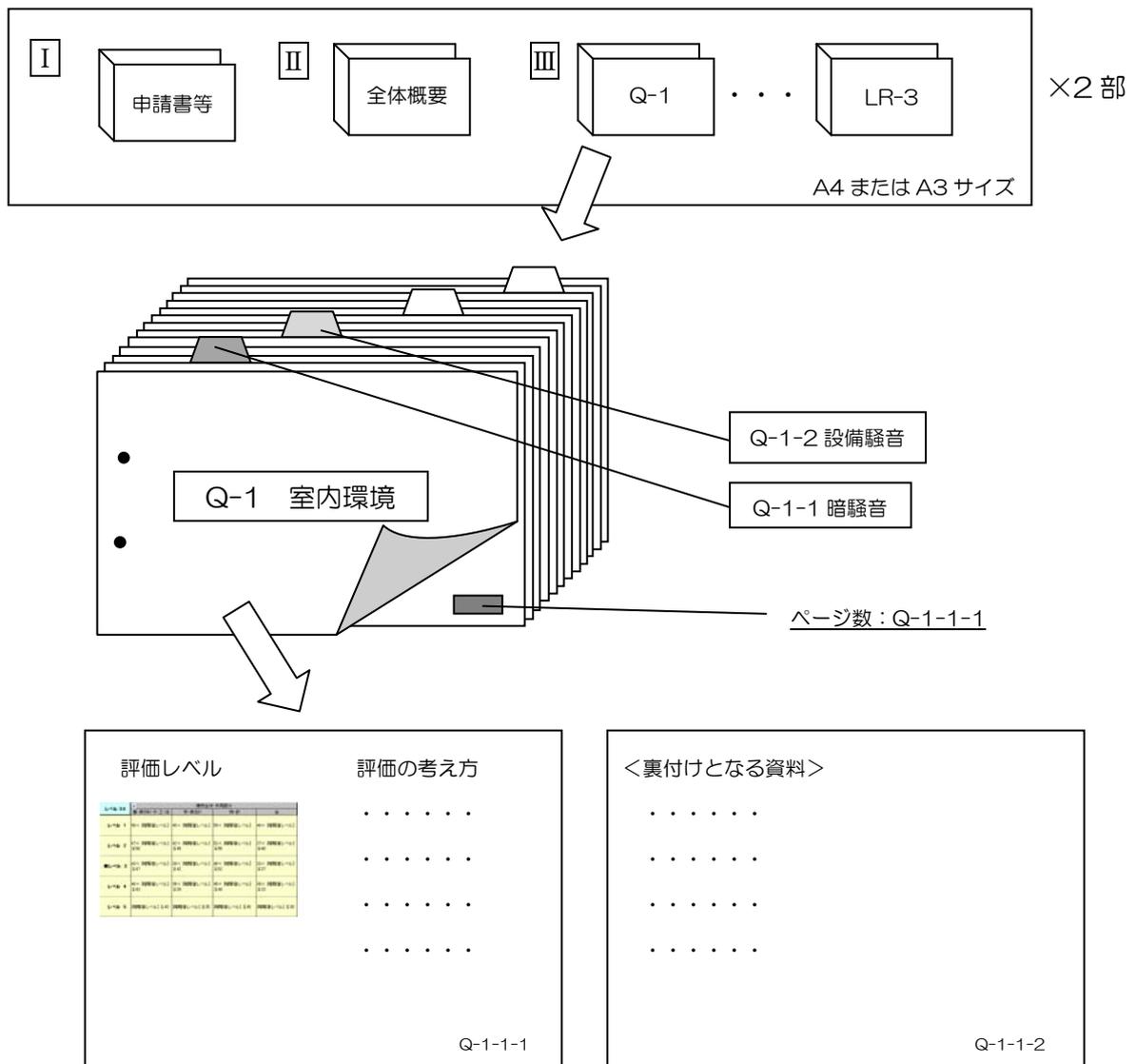


図-1 申請図書のまとめ方

7. その他の届出等

7-1 評価認証書の有効期間

評価認証書の有効期間は、新築段階については竣工後3年、運用段階（既存建築物）においては評価認証書の交付日から起算して5年です。

7-2 申請の取下げ

申請者の都合により審査期間中に申請を取下げの場合はその旨及び理由を記載したCASBEE建築評価認証申請取り下げ届【様式-4】を提出してください。

7-3 申請書の記載内容変更

内容に変更が生じた場合は、CASBEE建築評価認証申請内容変更申告書【様式-5】を提出してください。

参考 - 1 申請建物の仮想閉空間を示す例

1. 仮想閉空間の定義

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する2つの要因（「仮想境界を越えてその外部（公的環境）に達する環境影響の負の側面」（LR）と「仮想境界内における建物ユーザーの生活アメニティの向上」（Q））から、建築物における総合的な環境性能評価を行います。この仮想境界内のことをCASBEE では「仮想閉空間」と定義し、申請時に評価対象建築物を含む敷地の一部又は全部を仮想閉空間として設定することとなります。

2. 仮想閉空間の設定

平面図により、評価対象となる仮想閉空間の境界ライン、建物の配置を明示してください。各項目の評価の総て同一の仮想閉空間で評価し、この範囲が項目ごとに変わってはいけません。

図-2はCASBEEの原則である一敷地内に一建物の状態で申請する場合を表しています。

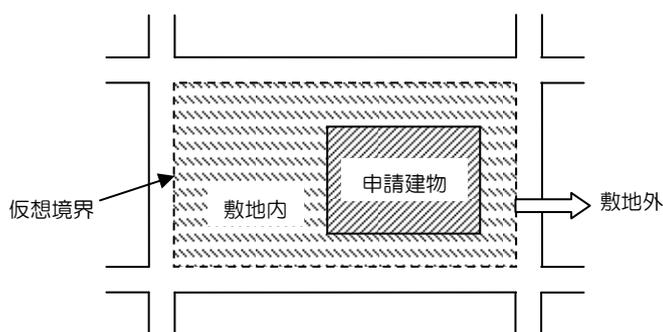


図-2 一敷地一建物として評価

3. 複数の建築物の取り扱い

CASBEEでは原則として、仮想閉空間の内部にある建物は全て評価する必要があり、一部の建物のみ若しくは建物内の一部の部分のみを取り出して評価することはできません。したがって、敷地内に複数建物がある場合は、図-3のように申請建物を含む範囲で仮想閉空間を設定し、一敷地一建物の状態で申請することが必要になります。

ただし、用途上不可分の関係にある建物や、人工地盤の上にある建物など、複数棟を一建物とみなせる場合には、それらの建物を含む敷地の範囲で申請することができます。図-4に示すように複数棟をまとめて申請しようとする場合には、原則として複合用途建築物の場合と同様に、棟ごとに評価し、それぞれの延床面積で按分し評価する必要があります。

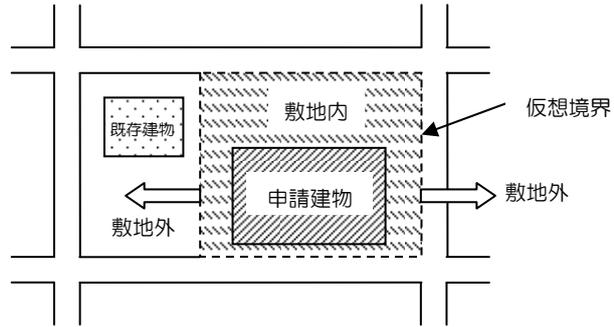


図-3 申請建物の範囲で仮想閉空間を設定する場合

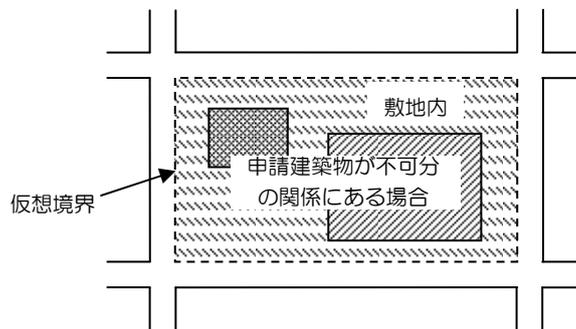


図-4 複数建物を含む範囲で仮想閉空間を設定する場合

参考-2 申請建物の評価対象範囲と建物用途を示す例

CASBEE では、用途毎及び評価項目毎に評価対象とする部分が異なります。

住宅系用途建築物に分類される病院、ホテル、集合住宅では、利用者の住居・宿泊空間（以下「<住居・宿泊部分>」といいます。）とそれ以外の共用の空間（以下「<建物全体・共用部分>」といいます。）に分けて評価し、最終的に各部分の評価スコアをそれぞれの部分の床面積の比率によって加重平均して建築物全体の評価結果とします。

また、非住宅系用途建築物に分類される事務所、学校、物販店、飲食店、集会所では、Q1 全体（室内環境）及びQ2 の1（機能性）の項目を建築物の居室に相当する部分で評価します。

このように、CASBEE 評価認証の申請では評価対象部分の設定が評価結果に影響するため、以下の例を参考に平面図又は断面図に評価対象とする部分を明示した資料を添付していただくこととなります。

1. 非住宅系用途（事務所、学校、物販店、飲食店、集会所）の場合

- ①非住宅系用途の建築物の場合、Q3、LR3を除く項目の評価範囲は原則として建物全体となります。その中で、Q1（室内環境）～Q2の1（機能性）の評価では、建物内の居室に相当する部分で評価する必要があります。建物を代表する居室部分で評価する場合には、評価対象範囲の合計が、建物全体の延床面積の50%以上を占める必要があります。
- ②評価対象とした居室が複数あり、居室の仕様が異なる場合は、各々の居室を個別に評価し、各部分の面積比率で按分し評価する必要があります。評価対象とした居室の対象範囲は、面積割合も含めて図面等に明記してください。
- ③評価に用いる基準は、＜建物全体・共用部分＞の基準を用い、＜居室・宿泊部分＞の基準は使いません。
- ④Q3、LR3の評価対象は、建物全体及び仮想閉空間内部の外部空間を含む範囲となります。

表-2 非住宅系用途における各評価項目の評価範囲

評価項目	評価する部分		
	仮想閉空間内の外部空間	建築物全体	
			居室
Q1	—	—	○
Q2	1	※	○
	2、3	○	○
Q3	○	○	○
LR1	—	○	○
LR2	—	○	○
LR3	○	○	○

※居室に該当する部分に付属して使用される部分を含みます。

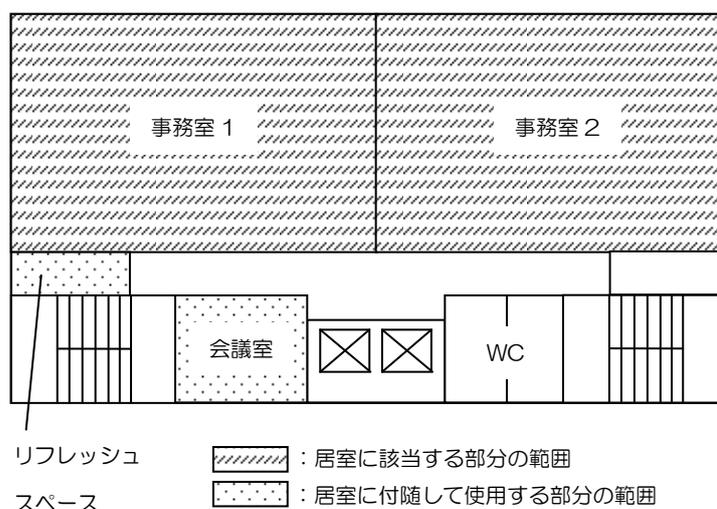


図-5 居室に該当する部分の範囲を示す図面の例

2. 住宅系用途（病院、ホテル、集合住宅）の場合

- ①病院、ホテル、集合住宅の住宅系用途の建築物の場合、Q1とQ2の評価は住宅の専用部分または個室、病室に相当する部分と、共用部分に分けて評価する必要があります。その際に、専用部分または個室・病室に相当する部分は、＜住居・宿泊部分＞の基準で評価し、その他の共用部分には＜建物全体・共用部分＞の基準を用いて評価しなければなりません。
- ②Q2の2～3について、＜住居・宿泊部分＞に「評価しない」と書かれている場合には、＜建物全体・共用部分＞の評価基準を用い、占有部分または個室・病室部分を含む建物全体で評価しなければなりません。
- ③非住宅系用途の場合と同様に、Q1～Q2の1の評価において、代表とする占有部分等や共用部分で評価する場合には、評価対象範囲の合計が、占有部分等または共用部分の延床面積のそれぞれ50%以上とする必要がある。評価対象とした居室が複数あり、居室の仕様が異なる場合は、各々の居室を個別に評価し、各部分の面積比で按分し評価する必要があります。評価対象とした居室の対象範囲は、面積割合も含めて図面等に表記してください。
- ④LR1、LR2の評価対象は、共用部分、占有部分等の別はなく建物全体となります。
- ⑤Q3、LR3の評価対象は、建物全体及び仮想閉空間内部の外部空間を含む範囲となります。

表-3 住宅系用途における各評価項目の評価範囲

評価項目	評価する部分		
	仮想閉空間内の外部空間	建築物全体	
		共用部分	専用部分等
Q1	—	○	○
Q2	1	○	○
	2、3	○	
Q3	○	○	
LR1	—	○	
LR2	—	○	
LR3	○	○	

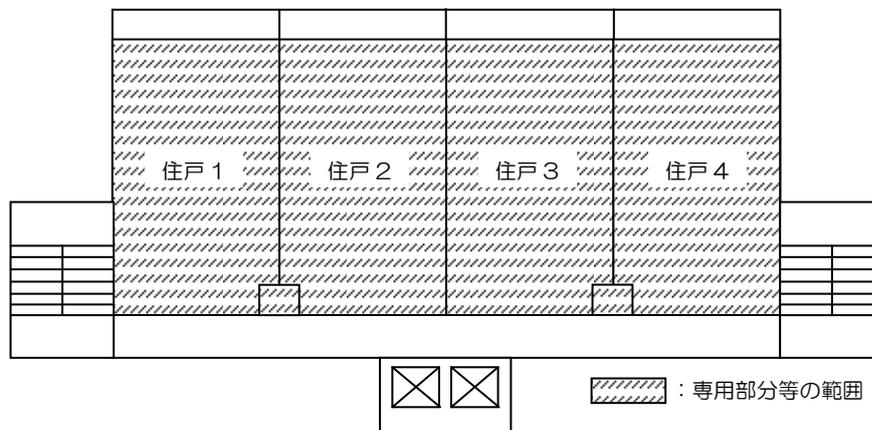


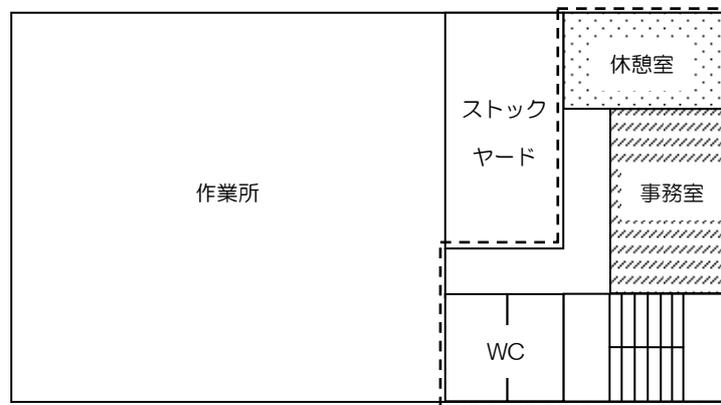
図-6 専用部分等の範囲を示す図面の例

3. 工場（倉庫、駐車場等を含む）の場合

- ①工場等の場合には、Q1～Q2の1の評価は、建物内の事務室等の居室に相当する部分が対象です。もし居室に相当する部分が、建物全体の延床面積の10%未満である場合には、居室に相当する部分がないものとし、全てが評価対象外となります。
- ②Q2の2～3、LR1、LR2の評価対象は、建物全体となります。
- ③Q3、LR3の評価対象は、建物全体及び仮想閉空間内部の外部空間を含む範囲とする。

表-4 工場（倉庫、駐車場等）における各評価項目の評価範囲

評価項目	評価する部分		
	仮想閉空間内の外部空間	建築物全体	
		居室	
Q1	—	—	○
Q2	1	※	○
	2、3	○	○
Q3	○	○	○
LR1	—	○	○
LR2	—	○	○
LR3	○	○	○



- : 居室に相当する部分の範囲
- : 居室に付随して使用する部分の範囲
- : 面積算定の対象とする範囲

図-6 居室に該当する部分の範囲を示す図面の例

4. 複合用途建築物の場合

- ①2用途以上の複合建築物の場合には、各用途の範囲を明確にするとともに、各用途の中で評価対象とした範囲を明示してください。その際の設定方法については、①～③で示す用途ごとの評価範囲の設定方法に準じます。
- ②Q3とLR3の評価対象については、評価対象が建物全体および仮想閉空間内部の外部空間を含む範囲となるため、用途による違いはありません（評価結果も用途による違いはありません）。
- ③建物用途のうち、建物全体の延床面積の20%未満の用途については、単独の用途として評価する必要はありません（他用途のうちいずれかの用途に含めて評価してください）。