

# 省エネルギー性能に関する評価の見直しについて

## 1. 非住宅用途における評価

### (1) 現行の環境計画書における段階設定

	ERR	
	事・学・工	物・飲・会・病・ホ
段階 3	30%以上	25%以上
段階 2	20%以上30%未満	20%以上25%未満
段階 1	0%以上20%未満	

### (2) 再構築後の評価

- 省エネルギー性能評価に **ZEB の考え方を導入**  
⇒ ZEB 建築物等、省エネルギー性能が特に高い建築物を明確に評価し、普及に向けて誘導
- BELS 評価等の基準を参考に、段階設定を検討  
⇒ BELS 評価の 5 つ星（ゴールド）に相当する段階を新設

(参考) BELS の基準、CASBEE、現行の環境計画書の基準の比較

BELS 評価	BEI		CASBEE	環境計画書 (現行)
	用途 1	用途 2		
☆☆☆☆☆ (ゴールド)	0.5	0.5	レベル 5	段階 3
☆☆☆☆☆	0.6	0.7	レベル 5	
☆☆☆☆	0.7	0.75	レベル 4	段階 2
☆☆☆	0.8	0.8	レベル 3	
☆☆	1.0	1.0	レベル 2	段階 1
☆	1.1	1.1	レベル 1	

用途 1：事務所等、学校等、工場等  
用途 2：ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等

・『ZEB』  
・Nearly ZEB  
・ZEB Ready

## 2. 住宅用途における評価

### (1) 現行の環境計画書における段階設定

	設備システムの省エネルギー
段階 3	給湯、床暖房、空調の各システムのエネルギー消費効率等に基づく得点の合計により評価
段階 2	
段階 1	

### (2) 再構築後の評価

- 非住宅用途と同様に、**一次エネルギー消費量の削減率による評価**に変更
- BELS 評価等の基準を参考に、段階設定を検討

(参考) BELS 及び CASBEE の基準

BELS 評価	BEI	CASBEE
☆☆☆☆☆	0.8	レベル 5
☆☆☆☆	0.85	レベル 5
☆☆☆	0.9	レベル 4
☆☆	1.0	レベル 3
☆	1.1	レベル 2
	1.2	レベル 1

(参考) 戸建住宅が対象  
・『ZEH』  
・Nearly ZEH  
→ 再エネ導入 かつ 再エネを除き 20%、再エネを含めて 75%以上 100%未満のエネルギー消費量削減  
(その他、外皮性能の基準有)

※ BELS、CASBEE とともに、評価基準は建物単位、住戸単位で同一の基準

(参考) 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用指針」(H29.3)

	評価基準	誘導水準
非住宅用途	ERR ≥ 20% (BEI ≤ 0.8)	評価基準より高い水準を目指す
住宅用途	ERR ≥ 0% (BEI ≤ 1.0)	ERR ≥ 5% (BEI ≤ 0.95)

### 【全用途を通しての課題】

- 複合用途建物（住宅用途＋非住宅用途）の段階評価について  
制度再構築に伴い、住宅用途、非住宅用途ともに、省エネルギー性能評価を「エネルギー消費量」により行う場合の段階評価に関し、検討が必要。  
(参考) CASBEE における評価  
→ 3 種類の用途（用途 1、用途 2、住宅部分全体）の各レベルを元に、延床面積の比率で加重平均して算出される基準にもとづき評価