

BELS における『ZEH-M』の表示追加等のご案内

2018年6月25日

2018年7月2日改訂

一般財団法人ベターリビング

一般社団法人住宅性能評価・表示協会より、BELS 評価業務実施指針及び BELS 評価業務方法書を2018年7月9日に改正する予定であると、評価機関に案内がございました。

主な改正内容は、BELS 評価書に『ZEH-M』の表示ができるようになるなど、下記1のとおりです。それにともない、申請様式が下記2のとおり同日改正される予定ですので、あらかじめご案内いたします。

記

1. 主な改正内容

(1) 評価対象範囲の見直し

評価対象範囲の定義が表1のとおり明確化されました。

表1 評価対象範囲の定義

評価対象単位	評価対象
住宅	建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)別紙の表の用途の区分における「一戸建ての住宅」
住戸	共同住宅等(※1)(下宿、寄宿舍を除く。)における単位住戸
	建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)別紙の表の用途の区分における「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(以下「店舗等併用住宅」(※2)という。)」における単位住戸
	住宅及び非住宅で構成された建築物(以下「複合建築物」という。)における単位住戸(店舗等併用住宅における単位住戸を除く。)
住棟	共同住宅等
建物	非住宅のみの建築物全体
	複合建築物全体(店舗等併用住宅を含む。)
フロア	非住宅の任意の階(建築物全体が1フロアで非住宅用途である場合を除く。)
テナント	任意の店舗等部分(建築物全体が1つの店舗等である場合を除く。)
部分	複合建築物の住宅部分全体(複合建築物(店舗等併用住宅を含む。)で単位住戸が一つの場合を除く。)
	複合建築物の非住宅部分全体
	任意の部分(上記評価対象を除く。)

(※1) 共同住宅等とは、住宅部分のみで構成された建築物(一戸建ての住宅を除く)。

(※2) 店舗等併用住宅は、「共同住宅等」ではなく、複合建築物に当たります。

(2) 「ZEHマーク」「ゼロエネ相当」に「ZEH-Mマーク」に関する表示の追加等

平成30年5月付けの「ZEHロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」及び「集合住宅におけるZEHロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」により、BELS評価業務方法書の表示項目などが表2及び表3のとおり見直されました。

表2では、ZEH Oriented（ゼッチ・オリエンテッド）が追加されました。
 なお、ZEH+（ゼッチ・プラス）はBELSでは取り扱わないとのことです。

表2 表示項目に応じた外皮基準及び一次エネルギー消費量水準
 【戸建住宅（一戸建ての住宅・店舗等併用住宅の住戸部分）】

赤字：主な変更箇所

評価対象 単位	表示項目		要件					備考
			外皮基準 (UA) [W/(m ² ・K)]			一次エネルギー消費量水準 (基準一次エネルギー消費量からの削減率)		
	評価書	表示マーク	1・2地域	3地域	4～7地域	再生可能エネルギーを除く	再生可能エネルギーを含む	
住宅 又は 住戸 (※1)	『ZEH』	ZEHマーク ゼロエネ相当	0.40	0.50	0.60	20%以上	100%以上	
	Nearly ZEH		以下	以下	以下	20%以上	75%以上 100%未満	
	ZEH Oriented	ZEHマーク				20%以上	—	・再生可能エネ未導入も 可能 ・都市部狭小地(※2) に建設された住宅に限る
	ゼロエネ 相当	ゼロエネ相当	(省エネ外皮基準)			20%以上	100%以上	

(※1) この表における「住戸」とは「店舗等併用住宅における単位住戸」をいう。

(※2) 「北側斜線の対象となる用途地域（第一種及び第二種低層住居専用地域並びに第一種及び第二種中高層住居専用地域）」又は「高度地区において高度斜線が設定されている地域」等であって、敷地面積が85㎡未満である土地（住宅が平屋建ての場合を除く。）。ただし、当該要件（用途地域・地区及び敷地面積）については、申請者からの自己申告によるものとし、評価の対象外（評価機関が確認しない事項）とする。

(注1) 「ZEH Oriented」を除き、再生可能エネルギーを導入するものとする（容量不問。全量売電を除く。）。考慮する再生可能エネルギー量の対象は、敷地内（オンサイト）の発電設備からのものに限る。

(注2) この表では、ZEHとりまとめに規定されるZEH判断基準（定量的な定義）の内容のうち、一部要件を省略して記載している。BELS評価においては、この表に記載している事項のみを評価することとする。

<BELS評価業務方法書（平成30年7月9日改正（予定））抜粋>

表3では、「ZEH-M マーク」などの表示項目が追加されました。

表3 表示項目に応じた外皮基準及び一次エネルギー消費量水準
【共同住宅等・複合建築物（住宅部分全体）】

赤字：主な変更箇所

評価対象単位	表示項目		要件		
			外皮基準	一次エネルギー消費量水準 (基準一次エネルギー消費量からの削減率)	
	評価書	表示マーク		再生可能エネルギーを除く	再生可能エネルギーを含む
①住棟又は部分 (※1, 3, 5, 6, 7)	『ZEH-M』	ZEH-Mマーク	強化外皮基準 (※4)	20%以上	100%以上
	Nearly ZEH-M			20%以上	75%以上100%未満
	ZEH-M Ready			20%以上	50%以上75%未満
	ZEH-M Oriented			20%以上	—
②住戸 (※2, 3, 5, 6)	『ZEH』	ZEHマーク ゼロエネ相当		20%以上	100%以上
	Nearly ZEH	ZEHマーク	20%以上	75%以上100%未満	
	ZEH Ready		20%以上	50%以上75%未満	
	ZEH Oriented		20%以上	—	
	ゼロエネ相当	ゼロエネ相当	(※8)	20%以上	100%以上

- (※1) この表における「部分」とは「複合建築物の住宅部分全体」をいう。
(※2) この表における「住戸」とは「共同住宅等における単位住戸」及び「複合建築物における単位住戸」をいう。
(※3) ①住棟又は部分と②住戸は別々に評価する。
(※4) 強化外皮基準は、UAは1,2地域：0.4W/(m²・K)以下、3地域：0.5W/(m²・K)以下、4～7地域：0.6W/(m²・K)以下とする。
(※5) 一次エネルギー消費量の評価指標は、住戸部分は性能基準、共用部は通常の計算法とする。
(※6) 「ZEH-M Oriented」又は「ZEH Oriented」を除き、再生可能エネルギーを導入するものとする（容量不問）。再生可能エネルギーの対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含める（ただし、余剰売電分に限る。）
(※7) 住棟の評価方法は次のとおり。
外皮基準：全ての住戸が基準に適合
一次エネルギー消費量水準：共用部含む住棟全体で評価
(※8) 省エネ外皮基準に適合すること
(注) この表では、集合住宅ZEHとりまとめに規定される定量的な定義（判断基準）の内容のうち、一部要件を省略して記載している。BELS評価においては、この表に記載している事項のみを評価することとする。

<BELS評価業務方法書（平成30年7月9日改正（予定））抜粋>

(参考) ZEH-M マーク (BELS 評価業務方法書 (平成 30 年 7 月 9 日改正 (予定)) 抜粋)

<プレートデザイン>



<ラベルデザイン>



2. 申請書の改正

「BELSに係る評価申請書」「設計内容説明書」「BELSに係る評価物件 掲載承諾書」等の申請様式が平成 30 年 7 月 9 日に改正されます。

原則、平成 30 年 7 月 9 日以降に申請する場合は、改正後の様式にてご提出ください。

なお、平成 30 年 10 月末日までは、改正前の申請様式を使用できます。この場合、別記参考様式第 4 号を併せてご提出ください。

改正後の申請様式を EXCEL にてご用意いたしましたので、ご活用ください。(別記参考様式第 4 号は WORD です。)

改正後の申請様式をベターリビングの次の BELS ページに掲載いたしました。

<http://www.cbl.or.jp/standard/bels/index.html>

改正箇所を赤字にした申請様式 (EXCEL) もございます。ご必要の場合は、お問合せ先までご連絡ください。

お問合せ先

一般財団法人ベターリビング

住宅・建築評価センター認定・評価部 BELS 担当

TEL 03-5211-0591 FAX 03-5211-0596

mail info-ene@cbl.or.jp