

大阪市の建築物環境配慮制度について

大阪市都市計画局 建築指導部 建築確認課 原 成憲



1. はじめに

大阪市では平成16年10月から大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE大阪、現CASBEE大阪みらい）を実施している。これは、自治体として名古屋市に次いで全国で2番目の実施となっている。また、制度開始とともに、全国で初めて総合設計制度においてCASBEEランクを許可要件とした。

大阪市建築物総合環境評価制度が制定された背景としては、世界的な問題となっている地球温暖化と、都市部で問題となっているヒートアイランド現象による温暖化の問題がある。これは2つの温暖化という言い方をされるが、大阪では特に、ヒートアイランド現象が顕著である。

この100年間で、日本全国の平均気温は約1℃上昇しているが、大阪においては約2℃の上昇となっている。この全国平均よりも高い約1℃分が、都市部で見られるヒートアイランド現象によるものと考えられる。こういった状況から、大阪市では2020年までに、1990年比で25%削減という温室効果ガス削減目標を掲げている。

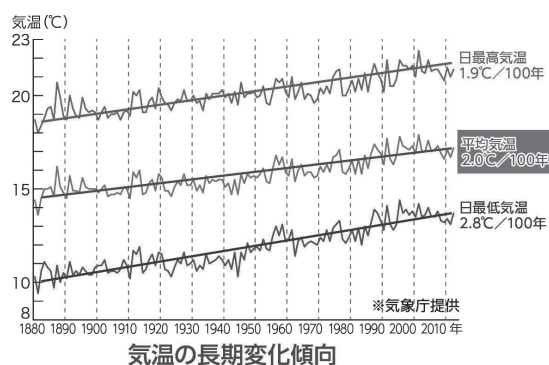


図1 大阪市域の過去100年の気温の変化

2. 大阪市の制度の変遷

大阪市では、当初は要綱に基づく制度として大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE大阪）を延べ面積5,000㎡を超える新築・増改築を行う建築物を対象とし、平成16年10月から開始した。また、総合設計制度において、一定規模以上についてはCASBEEランクがB+以上であることを許可要件の1つとした。

平成23年4月には、延べ面積300㎡以上5,000㎡以下の建築物の新築・増改築、延べ面積300㎡以上の既存建築物及びその改修工事を任意の届出の対象として追加した。また、マンション等の募集広告に環境性能を表示するラベリング制度を創設した。なお、これに伴い、制度の通称名を『CASBEE大阪みらい』に変更した。

平成24年4月には、「大阪市建築物の環境配慮に関する条例」を施行し、制度を条例に位置づけるとともに、届出義務の対象を、延べ面積2,000㎡以上の新築・増改築を行う建築物に拡大した。

平成27年4月には、「大阪市建築物の環境配慮に関する条例」の改正を施行し、CASBEE大阪みらいに加え、一定の建築物を対象に省エネ基準への適合や再生可能エネルギー利用設備（太陽光発電や太陽熱利用等）の導入検討の義務化などを実施した。

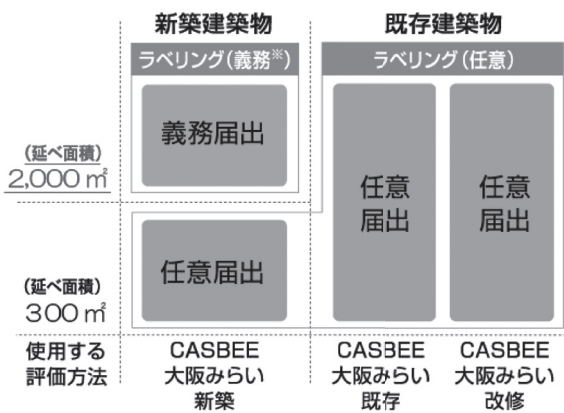
3. 現在の大阪市の建築物環境配慮制度

3.1 大阪市建築物総合環境評価制度 (CASBEE大阪みらい)

CASBEE-建築を基に、バリアフリー計画等の一部の評価基準について大阪市独自の評価基準を定めたも

のとなっている。評価システムの種類としては、『新築』『改修』『既存』がある。

届出対象は延べ面積 300㎡以上の建築物（戸建を除く）であり、延べ面積 2,000㎡以上の新築・増改築については届出を義務付け、300㎡以上 2,000㎡未満の新築・増改築や、改修、既存については任意での届出としている。



新築建築物には増改築を含む。（当該増築又は改築部分の延べ面積 2,000㎡以上のものが義務届出）

※ラベリング（義務）は販売又は賃貸を目的とした広告を行う建築物が対象。その他の建築物は任意。

図2 建築物環境計画書とラベリングの届出対象

評価ソフトとマニュアルについては、CASBEE-建築を基にCASBEE 大阪みらい用の評価ソフトとマニュアルを作成しており、届出者には大阪市のホームページからダウンロードして使用していただくようにしている。

3.2 省エネ基準への適合義務

「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」（以下、「省エネルギー法」という。）では建築物の省エネ基準が定められているが、現在のところ、省エネルギー法では基準への適合義務は課せられていない。（「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（以下、「建築物省エネ法」という。）では、平成 29 年 4 月（予定）から、一定規模以上の建築物の新築・増改築において省エネ基準に適合していることが必要となる。）

大阪市では、建築物の省エネルギー化をより一層推進するために、平成 27 年度から条例によって、一定

の建築物の新築・増改築について省エネ基準への適合を義務付けている。（平成 27 年 4 月から、非住宅用途の延べ面積 10,000㎡以上を対象に実施。平成 27 年 10 月から、住宅用途の延べ面積 10,000㎡以上かつ高さ 60m 超を対象に実施。）

特に、住宅用途の建築物の省エネ基準適合義務化については、全国に先駆けての取組みとなり、平成 27 年度には 5 件が届出された。

3.3 再生可能エネルギー利用設備の導入検討義務

大阪市では、再生可能エネルギー利用の普及拡大のために、前述の省エネ基準への適合義務とあわせて、平成 27 年度から条例によって、延べ面積 2,000㎡以上の建築物の新築・増改築について再生可能エネルギー利用設備の導入を検討することを義務付けている。検討の結果、導入に至らない場合も、検討した内容や導入しない理由を検討シートに記入していただき、提出を受けている。

表1 再生可能エネルギー利用設備の種類

再生可能エネルギー利用設備の種類	検討シートの提出
○太陽光発電設備	必須
○太陽熱利用設備	必須
○バイオマス利用設備 ○風力発電設備 ○水力発電設備 ○地熱利用設備 ○地中熱利用設備 ○温度差熱利用設備（地下水、河川水、海水等） ○自然エネルギーの直接利用設備（自然光、自然通風）	省略可 （導入が困難な場合）

3.4 省エネ基準への適合状況の公表

建築物環境計画書が届出された建築物について、大阪市ホームページの届出概要を公表するページにて、省エネ基準への適合状況を公表している。（後述の 3.6 を参照）

前述の省エネ基準への適合義務なども含め、対象となる建築物は図3のようになっている。

3.5 大阪市建築物環境性能表示制度（ラベリング）

大阪市では、CASBEE 大阪みらいの総合評価等を図的に表すラベルを設けており、分譲マンションや賃貸オフィスの募集広告等にこのラベルが掲載されることで快適で環境に配慮した建築物が市場で評価される仕組みづくりを目指している。

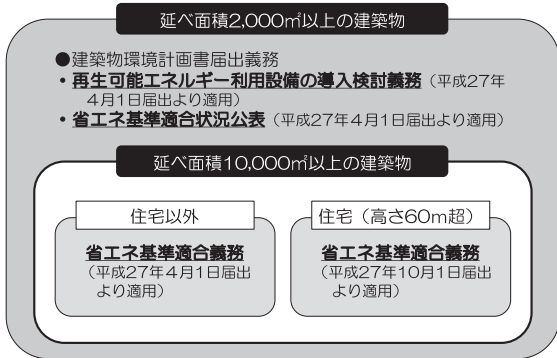


図3 省エネ基準適合義務、再生可能エネルギー導入検討義務等の対象

ラベルに表示する内容は、CASBEE 大阪みらいの総合評価（5段階）と、大阪府が特に重要と考える重点評価項目の評価（5段階）となっている。この重点評価項目とは『CO₂削減』『省エネ対策』『みどり・ヒートアイランド対策』の3つであり、CASBEE 大阪みらいの評価項目から重点評価項目に関連する項目を取り出して、重点評価項目ごとに5段階で評価し、ラベルに表示するようになっている。また、平成27年度からは、新築・増改築のラベルのデザインを一部変更し、再生可能エネルギー利用設備の導入の有無の表示と、省エネ基準への適合状況の表示を追加している。これにより、建築物の省エネ化や再生可能エネルギー利用の導入の促進につなげて行きたいと考えている。



図4 ラベリングの例

3.6 届出概要の公表

前述の内容を「建築物環境計画書」として届出している。届出された内容の概要は大阪市ホームページにて公表しており、広く市民の方にご覧いただけるようにしている。

公表一覧の例

No.	建築物名称	建築主	設計者	建設地	建物用途	延床面積(平方メートル)	階数	ランク	環境性能効率(BEE)	ラベリング	評価ソフト	省エネ基準適合	備考	更新情報
○	○○新築工事	○○	○○	○○区○○丁目	共同住宅	7,000.00	地上10階	B+	1.1	有	2015年版	○		
○	○○新築工事	○○	○○	○○区○○丁目	共同住宅	10,000.00	地上15階	A	1.8	有	2015年版	○		
○	○○新築工事	○○	○○	○○区○○丁目	共同住宅	3,000.00	地上5階	B-	0.8	有	2015年版	○		

名称をクリック

CASBEE大阪みらい概要書、省エネ計算結果、再生エネ検討シートを表示

省エネ適合義務の有無に関わらず、適合を達成した場合にその旨を表示

図5 ホームページでの公表の例

これにより、建物の購入等の検討の際に参考にしていただき、環境配慮に優れた建築物が市場で評価されることで建築主の自主的な取組みを誘導していきたいと考えている。

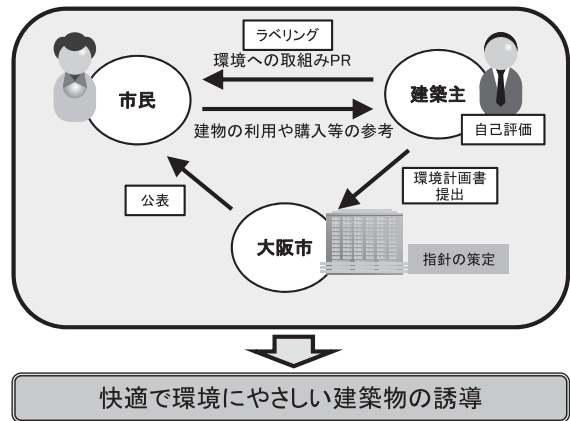


図6 建築物環境計画書による環境配慮に優れた建築物の誘導

3.7 「おおさか環境にやさしい建築賞」の表彰

大阪市では、平成18年度から毎年、条例に基づく環境配慮制度による届出を行った建築物の中から、他の模範となる特に環境配慮に優れた取組みを行ったも

表2 平成27年度「おおさか環境にやさしい建築賞」受賞建築物

大阪府知事賞	ベルランド総合病院
大阪市長賞	YANMAR FLYING-Y BUILDING
住宅部門賞	大阪ひびきの街 ザ・サンクタスタワー
事務所部門賞	さかい利晶の杜
	新ダイビル
	日本生命保険相互会社 東館
商業施設その他部門賞	国立研究開発法人 産業技術総合研究所 関西センター C-6 棟
	hu+gMUSEUM (ハグミュージアム)
	三井不動産ロジスティクスパーク 堺 (MFLP 堺)

のを表彰している。

現在は、大阪府と合同で「おおさか環境にやさしい建築賞」として表彰を行っており、平成27年度は、大阪府知事賞1件、大阪市長賞1件、住宅部門賞1件、事務所部門賞3件、商業施設その他部門賞3件の表彰を行った。



写真1 大阪府知事賞「ベルランド総合病院」

〔建築主：社会医療法人 生長会
設計者：清水建設（株）関西支店一級建築士事務所〕



写真2 大阪市長賞「YANMAR FLYING-Y BUILDING」

〔建築主：セイレイ興産（株）
設計者：（株）日建設計〕

4. CASBEE 大阪みらいの届出状況

届出件数については、届出義務の対象を延べ面積2,000㎡以上の新築・増改築に拡大して以降、年間200件以上が届出されている。

最近2、3年の傾向として、B-以下で届出される件数が増加しており、平成26年度と平成27年度では届出全体の約半分を占める状況になっている。これは、近畿圏の他の政令指定都市と比較して多い。理由とし

表3 CASBEE 大阪みらいの届出件数

届出年度	ランク別内訳					計
	S	A	B+	B-	C	
H24年度	7	39	88	69	0	203
H25年度	0	33	119	103	0	255
H26年度	4	23	94	130	0	251
H27年度	5	25	73	105	0	208

※記載件数にはランクが最終確定していないものも含まれているため、今後、ランク別内訳は変更される場合がある。

で考えられる点の1つが、大阪市では比較的小規模な建築物の件数が多いことがあると思われる。

CASBEE 届出において延べ面積が5,000㎡未満の建築物が全体の届出に占める割合は、他都市では約2分の1であるのに対して、大阪市では約3分の2を占めている。

また、延べ面積が小さい建築物にCASBEEランクが低いものが多い傾向があり、これは、延べ面積が小さい建築物では、敷地面積が小さいことや事業規模（事業予算）が小さいことが想像され、環境配慮のために導入できる技術等が限られるためだと思われる。実際に、CASBEE 大阪みらいの届出では、延べ面積5,000㎡未満に限るとB-は約3分の2を占め、さらに延べ面積3,000㎡未満に限るとB-は7割を超える。

このように比較的小規模な建築物が大阪市では多いことが、B-の件数が増加している要因の1つであると思われる。

今後は、CASBEEランクの高い、環境配慮に優れた建築物の誘導を図るとともに、比較的小規模な建築物においてB-以下の割合が減少するような取組みも必要になると考えている。

5. おわりに

昨年度、建築物省エネ法が公布されるなど、建築物の環境性能の向上について、これからますます重要視されていくと思われる。大阪市では、今後も都市部の特性に合った施策を実施し、大阪市内に環境配慮に優れた建築物がより一層増えていくように取り組んでいきたい。