

## 平成 24 年度 第 1 回大阪市建築物環境配慮推進委員会 議事録

平成 24 年 12 月 6 日木曜日 9 時 30 分 開始 10 時 45 分 終了

大阪市役所 地下 1 階 第 3 共通会議室

出席者

岩前委員、大久保委員、田中委員、西岡委員

佐藤計画調整局長、花房建築指導部長、寺尾課長、荒木環境・設備担当課長代理  
村山担当係長、水尾、門田

欠席者

福田委員

### 1. 開会挨拶

寺尾課長「ただいまから大阪市建築物環境配慮推進委員会を始めさせていただきたいと思います。委員の皆様方には本日はお忙しい中、ご出席賜り誠にありがとうございます。私は、本日の司会を担当させていただきます計画調整局建築指導部建築確認課長の寺尾でございます。お聞き苦しい点多々あるかと思いますが、よろしくお願いいたします。」

寺尾課長「それでは始めに、お手元にお配りしております資料の確認をさせていただきます。まず、本日の「会議次第」、「平成 24 年度大阪市建築物環境配慮推進委員会名簿」、「平成 24 年度第 1 回大阪市建築物環境配慮推進委員会出席者名簿」及び「座席表」、「資料 1 大阪市建築物環境配慮推進委員会傍聴要領（案）、資料 2 表彰制度要綱等、資料 3 CASBEE 大阪 OF THE YEAR 審査・選考基準（試案）、資料 4 表彰候補建築物一覧」、「参考資料大阪市建築物の環境配慮に関する条例、大阪市建築物の環境配慮に関する条例施行規則、建築物総合環境評価基準、CASBEE 大阪みらいリーフレット」以上でございます。そろっておりますでしょうか。」

### 2. 委員紹介

寺尾課長「それでは、委員の皆様を、資料の「平成 24 年度大阪市建築物環境配慮推進委員会委員名簿」に沿って、私の方からご紹介させていただきます。「近畿大学建築学部長で、建築環境システム研究室教授の岩前篤様でございます。」、「大阪大学大学院法学研究科教授の大久保規子様でございます。」、「大阪産業大学人間環境学部

生活環境学科准教授の田中みさ子様でございます。」「大阪市立大学大学院工学研究科准教授の西岡真稔様でございます。」「大阪大学大学院工学研究科准教授の福田知弘様でございます。」、なお、福田委員におかれましては、都合によりご欠席されております。」

寺尾課長「以上、5名の方々でございます。どうぞよろしく願いたします。」

### 3. 市側出席者紹介

寺尾課長「次に、本市の出席者を紹介させていただきます。「計画調整局長の佐藤でございます。」「計画調整局建築指導部長の花房でございます。」、事務局につきましては、お手元の出席者名簿によらせていただきます。」

### 4. 局長あいさつ 9:35AM

佐藤局長「CASBEE 制度が平成 16 年から開始しており、今年の 4 月には条例を制定して制度の充実を考えております。また、計画調整局は、街づくりを担っていることもあり建築物のみでなく、街づくりでも環境に配慮したものとなるように考えていますので、当委員会でもそのような視点での検討も願いたします。」

### 5. 議事 9:40AM

寺尾課長「議事に移ります前に、本日の大阪市建築物環境配慮推進委員会の成立についてご報告いたします。お手元の資料の大阪市建築物の環境配慮に関する条例及び同施行規則をご覧ください。規則第 11 条の規定では、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことが出来ないとされています。本日は、委員 5 名中、4 人の委員に出席いただいておりますので、本委員会が成立していることをご報告いたします。」

寺尾課長「さて、この委員会は、「大阪市審議会等の設置及び運営に関する指針」に基づき、公開で行われます。また、委員会議事要旨は、大阪市のホームページに掲載することになっておりますので、ご了解を願いたします。」

寺尾課長「なお、委員会議事要旨作成等のため、本日の議事録を作成し、議事要旨および議事録については、後ほど指名させていただきます議事録確認者の確認を受けることとしておりますので、よろしく願いたします。」

(1) 委員長の選出について

寺尾課長「それでは、最初に本日の議事にあります委員長の選出から、始めさせていただきます。ご出席の委員の方で、委員長に立候補される方又はご推挙される方がいらっしゃいましたら、挙手のうえ、ご発言いただけますでしょうか。」

西岡委員「全員の先生と面識があるわけではありませんが、岩前先生が私と同じ専門の近いものがあり、建物と環境配慮の関係では研究されてきており社会的にも活躍されており、実務的な課題についても通じられておられるため、委員長に推薦したいと思います。」

寺尾課長「ただ今、岩前委員を委員長にとのご意見がありました。他に、ご意見はありますか。」

寺尾課長「他にご意見がございませんようですので、岩前委員に委員長をお願いしたいと思います。異議はございませんでしょうか。」

寺尾課長「異議がございませんようですので、岩前委員が委員長に決定いたしました。委員長、よろしくお願ひいたします。また、委員長席への移動をお願いいたします。」

岩前委員長「ただいま、僭越ではございますが委員長を拝命した岩前でございます。どうかよろしくお願ひいたします。」

寺尾課長「次に、委員長をお願いしたいことがございます。規則第 11 条の第 3 項に委員長に事故のある時、または委員長が欠けた時は、あらかじめ委員長の指名する委員がその職務を代理することになっています。岩前委員長から委員長代理をご指名いただきますようお願いいたします。」

岩前委員長「大久保先生に委員長代理をお願いしたいと思います。」

大久保委員了承

寺尾課長「委員長のご指名により、委員長代理は大久保委員に決定しました。大久保委員よろしくお願ひします。」

大久保委員「お願ひします。」

寺尾課長「次に、「議事録確認者」を決めさせていただきます。今回は、田中委員に本日の議事録確認者をお願いしたいと思いますがよろしいでしょうか。」

田中委員了承

寺尾課長「よろしく申し上げます。」

寺尾課長「それでは、このあとの議事進行につきましては委員長をお願いしたいと思います、よろしく申し上げます。」

## (2) 傍聴要領について

岩前委員長「それでは、ただ今よりこの委員会の議事に則り進めて行きたいと思えます。1 番済みしましたので、2 番「傍聴要領について」事務局から、ご説明よろしく申し上げます。」

村山係長「事務局の村山と申します。よろしく申し上げます。傍聴要領の案について、事務局から説明させていただきます。資料 1 をご覧ください。本委員会は、先にご説明申し上げたとおり公開で行いますので、市民の方が傍聴されるにあたって守っていただきたい事項を制定する必要がございます。お手元の資料 1 の大阪市建築物環境配慮推進委員会傍聴要領（案）をご覧ください。1 番では傍聴手続きについての規則を記述しております。傍聴をしようとする方は予定時刻までに受付してください。定員は 10 名で 30 分前から先着で定員になり次第受付を締め切ることなど記載しております。2 番目に傍聴者の遵守事項としまして、会場におけるマナー等について記載しております。飲食及び喫煙の禁止や携帯電話の音を出さないことなどを定めております。3 番目に会議の秩序維持ということで、委員会又は委員長又は事務局の指示に従って下さい。とか、違反した場合等については、退席していただく場合があることなどを記載しています。内容としては以上でございます。」

岩前委員長「ありがとうございます。今のご説明いただきました傍聴要領（案）につきまして、ご意見ご質問ございましたらお願いいたします。」

意見等なし

岩前委員長「因みに今日、傍聴者は残念ながらいらっしゃいませんが、大体このようなものを想定されているのでしょうか？」

村山係長「マスコミ、業界紙の取材等がある場合はあると思いますが、一般市民の方はちょっと。」

岩前委員長「ゼロというのも寂しいので、委員会の活動次第では傍聴者が満席になるようなものを目指したいです。よろしくお願いします。」

岩前委員長「この案について決定したいと思います、異議はございませんでしょうか。」

岩前委員長「異議がないようですので、この案に決定します。」

### (3) 表彰制度要綱等について（報告）

岩前委員長「続きまして第3議題、議事『表彰制度要綱等について』ということで、再び事務局からのご説明をお願いします。」

村山係長「表彰制度要綱等について、ご説明させていただきます。本委員会においてCASBEE大阪 OF THE YEARの表彰対象を選定していただくことになっておりますが、委員会の設置に伴いまして、これまでありました表彰制度要綱等を改めて、新たに制定いたしておりますので、ご報告させていただきます。お手元の資料2をご覧ください。はじめに、大阪市建築物総合環境評価制度表彰制度実施要綱が2ページございます、次に取扱要領が2ページございます。要綱の第1条が表彰制度の目的を定めております、第2条では表彰制度の名称、先ほど申し上げました「CASBEE 大阪 OF THE YEAR」を定めております、第3条では要綱における言葉の定義を定めております。第4条で表彰対象建築物を定めるのですが、これは前年度に竣工した建築物のうち、サステナビリティランキングと言いまして、これはCASBEE大阪みらいの評価により与えられる、SからS、A、B+、B-、Cという5段階のランキングなのですが、このランキングが、SまたはAのものを審査及び選考し、表彰対象を決定することとしております。ただし、附則を見ていただきたいのですが、この通り経過措置としまして今年度は前年度ではなく、平成24年1月から9月までに竣工した建築物を表彰の対象としております。この経過措置をとりました理由ですが、これは表彰対象となる建築物の竣工時期を変更するためであります。以前ありました表彰制度では、表彰年の前年1月から12月に竣工したものを対象としておりました。新しい今年度からの表彰制度では、表彰年

度の前年度に竣工したものを対象とすることに改めております。その経過措置として、平成 24 年度の表彰対象につきましては、平成 24 年 1 月から 9 月までに竣工したものを対象としているものです。次に第 5 条で、審査及び選考につきまして本委員会において行うと定めております。第 6 条では表彰及び公表について定めておまして、表彰対象者は建築主と設計者としております。以下、第 7 条では表彰の表示について、第 8 条では表彰の取消について記述しております。また、取扱要領ですけれども、要綱の第 6 条の表彰及び公表と第 7 条の表彰の表示についての細目を決めております。以上でございます。」

岩前委員長「ありがとうございます。ただいまのご説明につきましてご質問等ございませんでしょうか。」

岩前委員長「確認ですが、この制度そのものは、従前からのものの改定という位置づけとなっており、ただし以前は当委員会は開催されずに、BEE 値のみで機械的に評価されていたものを、今回、総合環境評価制度そのものを見直して委員会を設置し BEE 値以外の評価をいれて委員会活動として評価していくということによろしいですか。たとえば除外対象としまして届出における手続きに不備のあるものがありますが、これは候補にあがった時点でその精査はすんでいると考えてよろしいですか。当委員会にあがってきたものは不備が無いと。」

村山係長「あとに出てきます候補の一覧については、表彰対象の候補となっているものです。」

岩前委員長「もう一つは、3 番目の国等の公的団体が事業者として建設したものがある、例えば中学校、小学校といったものは対象外となる。」

村山係長「市立の市が建てるような中学校、小学校については建築主が市となりますので対象外になります。」

岩前委員長「逆にそのようなところの環境配慮は非常に重要な位置づけなので、それは別枠でなにかあっても良い気がするのですが。ここで公的団体が建設したものを除外されているのは民間のそういった技術競争等を促すためですね。」

寺尾課長「基本的に公共は自ら最低でも B+を目指して、環境に配慮した建築物を推進する事としていますので、より民間の方にその制度なり意識を高めて頂くための表彰制度ということで、民間を対象とさせて頂いています。」

岩前委員長「分かりました、出来ましたらスーパーエコスクールなどの小中学校の環境教室を含めていければ、いずれ検討の対象となれば。」

岩前委員長「それでは皆様方なにかご意見よろしいでしょうか。」

大久保委員「関連して、例えば大阪市の建築物は A が計画されているものと考えていますが、B+が結構あるのでしょうか？」

寺尾課長「一棟を丸ごと新築することは少なく学校等では増築ばかりになってしまいますので。」

佐藤局長「市営住宅は環境配慮型があるのでは？」

寺尾課長「市営住宅も基本的に B+を目指して計画しています。」

大久保委員「率先して取組むのであれば、B+を目指すのではなく A 以上を目指すべきではないでしょうか？」

寺尾課長「区役所などの建替えでありますとか、ある程度大規模のものについては A を目指すということで、一方で現状の敷地計画、既存の建物に制限されてなかなか思うように成らないものもありますので、全面建替えになるような物件では A を目指すこととなっています。」

佐藤局長「大阪市関係で例えば区庁舎の建替えとか耐震化を急ぐということで耐震補強も終わってきてますので、市営住宅を建替える時に一部を民間に開発させる場合にはエネルギーの問題も含めてエコ化しているということもあります。あんまり昔のように公共建築物として建てていくことも少なくなっています。そうした中、インセンティブとして民間の方に工夫していただくアワードとして提供することになると思いますので、公共のものは別枠と考えていく必要があるものと考えています。」

岩前委員長「自ら建てたものを、表彰するのは位置づけとしてはおかしいとも考えられますね。」

岩前委員長「その他なにかご質問等ありますでしょうか。」

田中委員「質問ですけども、第 7 条の表彰の表示のところで、これは後ろのほうの大阪市建築物の環境配慮に関する条例施行規則の 9 条のところに表示があるのですがこのことを指しているのですか？」

村山係長「いま、仰られたのは条例のほうの 9 条でしょうか。」

田中委員「資料 2 のところの 7 条に表彰を受けたことを表示する事ができる。とありますがこれが、後ろのほうの環境配慮に関する条例施行規則の性能表示の表示と同じと考えていいのでしょうか。」

村山係長「こちらの表彰制度で定めています表彰の表示というのは、資料 2 の一番裏のページにあります CASBEE 大阪 OF THE YEAR で表彰を受けましたという表示をしていただけるという、この表示について定めているものでして、条例のほうで書いてます表示というものは環境性能の表示というものでして、参考でお配りしたリーフレットを見て頂きましたら真ん中に描いているこのラベルの表示について、CASBEE の届出をした建物について販売広告等を出す時に、このラベルを表

示する事を条例で規定しているものです。条例のほうで規定しているものはこの環境性能表示のほうです。」

田中委員「性能表示のほうは、例えばパンフレット等で細かく決めています、表彰の表示のほうはなにか決まりはないのですか？」

村山係長「取扱要領にあるこの図だけとなります。」

寺尾課長「あと表彰された物件につきましては、大阪市のホームページで CASBEE のホームページがあるのですが、これまでの表彰された物件をすべて紹介しております。」

岩前委員長「他に意見等ありませんでしたら、確認を終わります。」

#### (4) 審査・選考基準について

岩前委員長「議事の4番目『審査・選考基準について』のご説明を事務局の方からお願いします。」

村山係長「『審査・選考基準について』説明させていただきます。審査・選考基準につきましては、本委員会でも決めていただくものでありますが、今年度につきましては、委員会による選考の初年度ということもありまして、試案という形で事務局より提案させていただきたいと考えております。お手元の資料3、CASBEE 大阪 OF THE YEAR 審査・選考基準（試案）をご覧ください。選考にあたっての基本的な考え方なんですけども、以下の3つの事項を総合的に考慮して審査・選考したいと考えております。まず、1番目がCASBEE 大阪みらいの総合評価結果、総合評価BEE 値を指標とする評価となっています。2番目として、大阪市の重点評価項目、これは本市が特に取組を推進すべきと考えております項目でして、その結果によって評価いたします。括弧の3、『設計上の配慮事項』の評価結果。この3つを基本的な考え方としています。なお、『設計上の配慮事項』の評価につきましては、マル1『独創性・先進性』そういう工夫がなされ、独創的か先導的な取り組みがあるかといった視点でまず一点、マル2『調和性・統合性』ということで、その環境配慮計画が合理的で調和のとれた内容となっているか、建築にうまく取り組まれているかということの評価します。マル3の『取組姿勢・効果』建築主または設計者の環境配慮への取り組み姿勢が伺えるのか、あるいは実際の地球温暖化などの効果が期待出来るかというなどの視点を設計者の配慮事項に設定しております。この3つの視点で各委員の方々に採点していただいて、評価いたします。資料裏面を見ていただきまして、先ほど申し上げた括弧1から3の評価結果を、裏面の評価点算定表に基



づいて評価点をそれぞれ算出していきます。括弧 1 の CASBEE 大阪みらいの総合評価につきましては配点 15 点満点、括弧 2 の重点評価項目の評価は 5 点、括弧 3 の『設計上の配慮事項』の評価は配点 10 点満点として、合計 30 点満点で評価点を算出いたします。この算出された 30 点満点の評価点を基本といたしまして、それを基に本委員会で審議していただき、表彰の対象建築物を選考することとしたいと思います。資料の表面に戻っていただきまして下の方、表彰建築物は、住宅部門、事務所部門、商業施設その他部門からそれぞれ数点を選考していただきまして、また、その中で最も優秀なものを、最優秀賞といたします。なお、重点評価項目についてですが、重点評価項目の項目が設定されたのは、届出時期が平成 23 年度以降の物件に限られておりまして、それ以前に届出されて今回竣工した物件など重点評価項目の設定がない物件がございます。重点評価項目のあるものとなないものを同じ基準で審査・選考するために、重点評価項目が含まれていない物件が候補にある場合は、全ての物件につきまして、この項目を外して 25 点満点として評価点を算出することにしたいと思います。以上でございます。」

岩前委員長「ありがとうございます。少し難解な部分がありますが、内容的には決して難しく無くシンプルなものかと思われます。ただいまのご説明について、ご意見ご質問等ありますでしょうか？」

大久保委員「ひとつお聞きしたいのですが、(3)『設計上の配慮事項』なんですけども、2 点目の調和性・統合性についての項目について、個体として何と調和が取れているかということが記載されて無いが、個体として見るのか街づくりの観点で周囲の環境に調和するものとして評価するのか？それからマル 3 は取組姿勢と効果が一緒になっているが、取組姿勢は主観的なもので効果については客観的な結果で、この二種類を同じ視点で評価するのは不自然と考えられますがどうでしょうか？一生懸命意欲的にするというのはどちらかといえば、マル 1 の独創性・先進性、これも客観性・主観性の両方で評価されると思うのですが、そちらで評価するのではないのでしょうか？また、このマル 3 の取組姿勢・効果を一緒に評価する主旨をご説明頂きたい。」

村山係長「ただいまの質問の確認させていただきます。2 点ありまして、1 点目は設計上の配慮事項のマル 2 の調和性につきまして、調和とは建物単体でのデザイン的な話となるのか、周囲の街も含めた話になるのかということ、2 点目が取組姿勢と効果というところで、取組の姿勢というのは主観的な判断で効果は客観的に出てくるものであるから、取組の姿勢としては独創性・先進性に含めた方が良いのでは

というご意見で、間違いないでしょうか？」

寺尾課長「マル2の調和性・統合性のところなのですが、CASBEEの評価制度自体が単体としての計画性も評価していますし、街づくりの視点で周辺の街並みにも配慮しているかそういう観点からも評価されているので、これが単体であるとか街づくりであるとか両方の視点でもって当委員会で強く印象に残ったものを評価して頂けたらと考えていますので、特に区別する必要が無いと考えているのですが。」

大久保委員「例えば、選考基準については公表されるものであれば、そうすると何によって評価されるものか、外部の方からみても明確であることが必要なので、日本語として『調和が取れている』は『何と調和が取れているか』主旨がよく分からないので、街づくり的な観点で評価する内容でもあるのであれば、強調したい内容について個体だけでなく街づくり的な視点で評価する事を入れ込んだ方が分かりやすいと思います。」

寺尾課長「検討させて頂きたいと思います。」

岩前委員長「『まちなみ周囲との調和の取れた』などの表現があった方が分かりやすいものと思います。ここは特に強調ですからすこし(2)の項目と関連しますがCASBEEの中で評価しているものに加えて、さらに重点的に評価していると明確にした方が良いでしょう。」

岩前委員長「マル3に対するご質問については如何でしょうか？」

佐藤局長「何を評価するかということなのですが、取組姿勢と書いているが取組姿勢について何をもって評価するのか。効果については、例えば客観的なデータでCO2の排出が削減されたかを確認したりするのか？どのような素材を使用しているかなど確認するものなのか？」

村山係長「これは、効果の期待なので、設計時点の設計数値でどれだけの効果が期待できるということで。取組姿勢というのは、現地の視察を第2回の委員会で考えているのですが、その際に設計者・建築主にそれぞれの物件について、こういう所を特に環境配慮に頑張っていますというプレゼン等をしてもらう予定にしていますので、そういった所から姿勢を伺うことになると思います。」

佐藤局長「言葉は分けるべきと思われ、実際の客観的な数値によっての効果は効果として捉え、それに至る過程としてどのように努力したかということだと思のですが、例えば素材も多角的に判断して環境に配慮したものとなっている事を結果として効果が出ているものと評価するということであれば、評価される方が分かりやすいのであれば分ける方が良いのでは、結果として建物自体のCO2削減がどのようになるかを効果という所で確認するとして、素材等の配慮について設計者の考え方

等を加点する場合には姿勢にするとか、分けた方が審査する側としてやり易いのであれば分けた方が良いのでは。」

西岡委員「効果というのは、効果が期待できるかという話なので、実績値がどこかで出てくるのかでは無くて、基本的には設計時点での仕様若しくは現地の見学の中で読み取れる。」

寺尾課長「そういうこともありますし、数値としましては、LCCO2 で評価されているものであるので、参考として使用する事は可能であると思われます。主観的な若しくは意欲的な姿勢と効果的な客観的なものを分ける必要があるのであれば、項目を再整理いたします。」

花房部長「試案を作成した時には、建設後の維持管理方法なども取組姿勢として評価するものとも考えていたのでは？設計上の配慮事項となっているが建築主の姿勢として評価するのは。」

寺尾課長「CASBEE を届出ている時点で、必ず S ランクを取ると考えている事業者もあり、強い意志を持って設計して届けられているところもあるので、多くの環境配慮の努力を行ったものがあり社会財産としても素晴らしいものになっているので、そういうところは積極的にアピールして頂いて、それを評価していきたいと思っています。一方で独創性・先進性については技術的なものであるもので、総合的にいろんな取組をされていてもそれが、独創的か先進性があるかという点と、よく絡んでいることもあります。総合的に取り組まれて総合評価が上がっているということもありますので、1 番と 3 番が相関関係が高いのですが、必ずしも一致するものでは無いと考えています。そのような観点から見て頂けたらとで考えています。」

大久保委員「いまの話では、意欲の結果が独創的になっていけば独創性になりますよね、それぞれが独創的ではない場合でも全体として総合的に取組まれているものとして効果として、小さなものを積上げて大きな効果を得ているものが、調和統合含んで合理的効率的で吸収出来るような気もします。他方ですね、建物を維持管理のやり方で変わるので建設時の配慮だけでなく、意欲といってもマネジメントでの建設後の維持管理についても計画的な配慮がなされているとか、そういうような基準とすれば全体として良いのでは。」

岩前委員長「持続的な効果が期待出来るなどの言葉に整理すれば。」

大久保委員「そうですね、そのような表現があれば。」

花房部長「取組姿勢の言葉の整理をします。」

岩前委員長「それでは、そのように整理していただいて。その他ありますでしょうか。」

田中委員「コスト面についての評価はどうなっているのでしょうか？環境配慮を行うにあたって高コストになってしまっは、あまり一般に普及させるのには好ましくないのでは？」

村山係長「取組内容については、1 番の独創性・先進性の内容で低コストで高い効果を出す技術の取組とかですね。或いは、2 番の調和性・統合性の項目で合理的な対応性を確認出来るものと考えています。」

田中委員「評価資料にコストに関する資料は出てくるのでしょうか？資料としても出てくるのでしょうか？」

寺尾課長「コストにつきましては、CASBEE の評価の中にコストに絡む評価項目はありませんので、コストに関する資料は出てくることは無いと考えています。いかに低コストでより良い効果を出す独創的な取組をしているものが評価のポイントになると思います。現状はコストを掛けて色々な環境配慮を行ったものが CASBEE の評価が高くなっているのが現実の姿であります。コストを絞りながら評価が高くなるものは、技術的には難しく、ある程度環境に配慮した建物を建てるにはコストが掛ってしまうものとなっています。」

佐藤局長「表彰の評価を行って頂く時には資料はどのようなものが揃うのか？実際の CASBEE の評価を行うには、コストの資料などは出てくるものなのか？」

寺尾課長「ないです。」

岩前委員長「現地審査等でヒアリングの中でコストをおおまかに確認することはできるのでしょうか。」

佐藤局長「工夫の余地ということで、ヒアリングをすると。」

岩前委員長「提案があったらアピールポイントで、非常に低いコストで行ったなどがあれば。別途、高評価になる。」

岩前委員長「念のための確認ですが、(1) の CASBEE 大阪みらいの総合評価そのものは特に大阪として配分配点を変更していたりしていることはあるのですか？名称として CASBEE 大阪みらいとなっていますが。」

寺尾課長「評価の基準の中に大阪市の条例・要綱で指導されているものを取り込んでおりまして、全国版の CASBEE と違うところはありますが CASBEE 評価配分・配点については同じものであります。」

岩前委員長「分かりました、もしなんらかのそこにウェイトが掛っていると、2 番と重複してくると考えましたが、それはない。」

寺尾課長「はい。」

西岡委員「今の点で、2 番は 1 番に対して 2 番の本来重複している項目について重

きを置いて、CASBEE の評価だけでの評価だけで高いものではなく。逆転する場合があるとかいうのは、2 番若しくは 3 番ですので少し重みが変わってくる。」

岩前委員長「その他、よろしいでしょうか。疑問点等は今日の内に確認するほうが良いと思いますが、ありませんでしょうか。」

大久保委員「細かい点ですけども、忘れるといけませんので、例えば条例だと「取組」は送り仮名の「み」が入っていないが、要綱では入ってるなど、細かいチェックをして頂ければ。」

岩前委員長「選考の対象としては届出のあったものから選んで、それ以外のものはここでは対象としない。自治体によりましては届出でなく応募制になっていたりする表彰制度もあるので、その違いをより分かるように記載する必要はあると思います。住宅部門はそれでウェイトが変わってくると思われれます。」

寺尾課長「大阪市の CASBEE 制度におきましては、2000 平方メートル以上の建築物について届出を義務付けしていますが、300 平方メートル以上のものについては任意の届出制を設けていますので、義務付けされていないものでも、積極的に環境配慮に取り組むものについて、また、CASBEE 大阪 OF THE YEAR を狙うものについて届出る事は可能となっていますので、排除しているものではないと思っています。」

岩前委員長「では、すこしそのような表現がどこかにあればいいと思います。」

岩前委員長「質問としては以上でありますので、少し修正する箇所が課題としてあるかと思いますが、事務局の方で対応をお願いします。基本的には今年度についてはこの案で表彰を選考していくものと思います。次年度以降につきましては、今年度の施行をもって必要に応じて改定していくものとします。」

岩前委員長「今年度の審査・選考基準については事務局試案の通りで決定したものとします。」

#### (5) 表彰候補建築物について（報告）

岩前委員長「続きまして、議事の 5 番目「表彰候補建築物について」再び事務局の方からよろしくをお願いします。」

村山係長「今年度の表彰候補建築物について説明いたします。資料の 4 をご覧ください

さい。今年度の表彰候補建築物は、表彰制度要綱にもあるとおり、CASBEEの届出があった民間の建築物で、平成24年1月から同年9月までに竣工したもののうち、サステナビリティランキングがS又はAであるものを対象としています。該当する物件は全部で8件ございまして、住宅部門2件、事務所部門3件、商業施設その他部門3件で、部門ごとに表を分けております。また、後ろの方にそれぞれCASBEE届出時の資料として今現在ホームページで、公表されているものと同じ資料を付けております。これらの物件のうち、それぞれの部門内でBEE値の高いのを取りまして、住宅部門の2件、事務所部門のナンバー3のデサント、商業施設その他部門はナンバー1のラウンドワン、ナンバー2の大阪経済大学のこの5件で、建築主と設計者と調整いたしまして調整ができましたものについて、第2回の委員会で現地視察を行う予定としております。それまでには、建築主・設計者による施設のアピールの資料をご用意させていただきまして、その資料に基づいて採点していただきたいと考えております。なお、このリストの中で、この5件以外に特に視察を希望したいという物件がございましたら、この場でおっしゃっていただくか、あるいは来週月曜日までに、事務局あてにメールでご連絡いただければ、現地視察の対象を選定する際に考慮させていただきます。では、次に後ろについています資料の具体的な読み方をご説明いたします。一覧表において事務所部門の今回一番点数の高いデサントを例にとりご説明いたします。デサント大阪オフィスの資料ですけども、この概要書、一番上の段が建築物の概要とその外観のパスとなっております。その下に左欄にサステナビリティランキングが表示されております。そのさらに下の段、CASBEEの評価項目の中項目までが示されているのですが、中項目というのはこのQクオリティの方がQ1からQ3まで、環境負荷の低減性LRがLR1からLR3まであります。Qというのは建築物の居住環境のアメニティを向上させる性能評価を表してございまして、Qの1は室内環境として音環境や温熱環境といったものを評価します。Qの2は機能性や耐用性・信頼性といったサービス性能を評価します。Qの3はまちなみ・景観への配慮といった室外環境、敷地内の室外環境について評価するものです。LRは建築物の環境負荷を低減させる性能評価を表してございまして、LRの1は建物の熱負荷といったエネルギーについて、LRの2は水資源保護などといった資源・マテリアルなどについて、LRの3は大気汚染といった敷地外の環境を評価いたします。これらの評価を基に、Qを分子にして環境負荷Lを分母にして導かれたものが、サステナビリティランキングということになっております。デサントの場合は中段の計算ありますように、3.3となりまして3.3であればランキングはSということになります。以上でございます。」

岩前委員長「ありがとうございます。ただいまのご説明につきまして、ご意見・質

問ありますでしょうか。」

岩前委員長「私から質問するのも念のためですけども、資料4にある一覧表でBEE値とBEE換算値がありますが、この換算値についてお聞かせ下さい。」

村山係長「BEE換算値の換算値というのは、先ほどの資料3の審査・選考基準の中でCASBEE大阪みらいの総合評価結果のBEE値を基に採点するという項目で、裏面の評価算定表の15点満点としております、この15点満点に換算した値がBEE換算値となっております。この換算の計算式は資料3の裏面の真ん中にありますが、その年の一番高いBEE値の物件が15点になるようになってまして、BEE値が1、1というのは丁度B+になるスコアになんですけども、BEE値が1の物件が0点で、BEE値がその年一番高いものが15点となるように傾斜を付けて計算したものです。この計算式によって換算した数値というのが、この資料4の一番右の欄に書いてありますBEE値換算値でございます。」

岩前委員長「ありがとうございます。相当、差が開いてきますね。この『重点評価項目』並びに『設計上の配慮事項の括弧1、括弧2、括弧3』の評価を加えて、どれだけ逆転するかという所が見所となろうかと思いますが。」

大久保委員「全般的な事を教えて頂きたいのですが、これ、全体的な対象となる物件がそれほど数あるわけではないわけですが、届出物件全体としては何件くらいあるうち、A以上が何件なのかというのが分かればと。それから以前、条例前のこのCASBEE自体の届出があったということで、経年的な傾向としてA以上の対象物件っていうのは、例えばリーマンショック以降すごく減っているとか、なにか特徴的な傾向というものがあるのかどうか。」

村山係長「いままでの実績なのですが、平成23年度までの集計で公表物件全部で530件実績があるのですが、中間であるB+以上の評価、『良い』以上とされているものが88パーセントを占めていまして、ほぼB+以上ということになっているのですが、AとSということになりますと、Sが約3.9パーセント、Aが23パーセントとなっております。今までの制度では届出の義務が5000平方メートルを超える建築物が義務となっていたのですが、平成24年度からは届出物件が2000平方メートル以上と変わりましたので、平成24年度現在の時点で既に届出は140件を超えることになっておりまして、数は全体に増えてきております。傾向としては、ラベリングの増えた分で、多少BEE値の低いものが増えてはいます。」

寺尾課長「今まで、5000平方メートル以上の大規模事業者に求めていた環境配慮を2000平方メートルに引き下げることによって、中小規模の事業者が入ってきていま

すので、B-が少し増えてきています。環境に配慮をすると意識を持った所と、取敢えず義務があるから届出る、という二分化してきているのが見えてきています。それと大阪市の特徴かと思いますが、2000平方メートル以上になりますとワンルームマンションとか賃貸マンションの件数が多くなりますので、少し採算性を求めるような物件が対象となってきましたので、そのあたりが B-が出てきている理由と推測しています。まだ初年度ですので分析まで至っていません。」

大久保委員「23年度までの経年変化というのはどうだったのでしょうか？」

寺尾課長「23年度までの中では、特に B+以上の率が下がるということは無かったように思います。」

大久保委員「もう一点、行政としてはこの制度を用いることによって、例えば A 以上が何パーセント位まで増えると良いというような、目標値みたいなものをお持ちなのでしょうか。政策効果として。」

寺尾課長「目標値というよりも、B-以下が少なくなる。」

大久保委員「ようにする？」

寺尾課長「そういうことを目指していきたいなと思っています。B+の位置づけというものが、社会とか経済状況とか現実の建築の供給状況によって、B+の位置づけがどんどん高くなってきており、従来では A であったものが今では B+しかとれないとか、CASBEE の評価基準が先生も十分ご存知の所申し訳ありませんが、求める性能が、評価の性能自体が上がってきていますので、基本的には B+以上を目指して下さい、というのが私ども目標といいますかスタンスでございます。」

大久保委員「それ凄く重要なポイントで、それは 2 番目としてお聞きしたかったことで、今分かったのですが、この制度の効果としては A 以上を表彰対象とする訳ですから、A 以上を増やす事がこの制度の目標ですよ。」

寺尾課長「A 以上を表彰することによって、市民の皆様の意識付けを高めるというところを狙っています。」

大久保委員「そういうのが政策目標になっているのですか？」

花房部長「それと、環境性能表示ですね。マンション、どうしても集合住宅というのはランクが中々上がりづらいですが、売る時にですね、こういうランクでまだ日本ではランクを見て買って頂くなどは難しいですが、こういう性能表示をこの性能表示は昨年からはじめたのですが、まず皆様に知ってもらい、又、デベロッパーにもこのようなものを売りにしてもらい、環境に配慮したものを啓発する。また、総合設計制度でも対象としております。」



寺尾課長「総合設計制度を活用するものについては B+以上のランクの取得を義務付けております。」

大久保委員「表示をさせる事によってそれをさせていく、ということは分かるのですが、有り得ると思います、表彰制度で B+以上を増やすということは有りうると思うのですが。政策評価的にはこの表彰制度自体は何を目指すのかというところは、問われてくるとは思うので、その場合にここは B+以上を増やすとともに A 以上をもっと増やしていきましょうという意欲的な目標をお持ちなんですか？というのと。そこまでは特にあんまり？」

寺尾課長「今回、特に CASBEE 表彰制度で今までも A ランク S ランク以上のものを表彰の対象としていたのですが、どうしても高い評価を得るのは商業施設、事務所系がやはり S ランク取ってくるのですが、私どもが多く相手している分譲住宅、マンションでございまして、そういうところがきちっと A なり B+なりを取って頂く事を評価したいと思ひまして部門別賞を新たに考えてまいりました。また、制度のラベリングにつきましては無料で配布されている SUMO などについても、既にこのラベリングが義務付けられている事をリクルートが知っていますので、ラベリングの表示を行わない場合は SUMO に載せないというようなこともやって頂いてますので、どんどん消費者の方の目につく所でこのラベリングが活躍できると思っていますので、どちらかと言うと消費者の方のエンドユーザーの意識をどんどん高めていくという道具に使いたいと思っています。」

花房部長「先生がおっしゃるようなインセンティブがなにか無いかという議論もあるのですが A とか S を増やすために、市が出来ることといえば税金などがあるのですが実際には難しく、容積かなということで、総合設計で CASBEE の S とか A で容積の割増を少し優遇するような制度、これは認められていますので内部的に検討しようかと考えています。どこまで効果があるかというのは、住宅は十分容積を割増していますので。」

大久保委員「そうなんですね。しかも大型開発などは割増、最低条件として入れているだけでいいのだけ。」

花房部長「割増する対象というのはどうしても S とか A となろうと思います、少なくとも A です。住宅はなかなか総合設計、今、十分手厚い容積割増を受けていますので。」

大久保委員「すいません。」

岩前委員長「いえいえ、インセンティブはなかなか難しいと。因みにこれ表彰は該当なしとなる結果も有り得るのでしょうか？」

寺尾課長「ありえると思っています。」

岩前委員長「B+を表彰するのはさすがにちょっと。」

寺尾課長「今回の住宅、1.5以上がAクラスなのですが、完成した物件でそれに該当しているのが2件しかございませんでした。それを最終的に表彰するかどうかは先生方のご意見によるかと思えます。ただ、今3.3とか3.1の事務所系のBEE値と住宅で1.5のラインで評価しているBEE値と、物件によってバラつきの程度は大きく違うというのは認識していますので、現実には現実として受け止めていきながらそこを上げていきたいというのが本音のところでもあります。」

西岡委員「部門別には優秀賞は出ても、最優秀賞が出ないということもある。」

寺尾課長「と思います。」

西岡委員「住宅部門、例えば、水準がそもそも事務所・商業施設等に比べてすごく低いというのがあれば、仮にそういう施設が明らかになった場合でも、なかなかそういうことを勧案すると最優秀を出すかどうかというのは別問題。」

寺尾課長「ですから、住宅部門賞というところですくい上げて光をあてていきたいなという考えです。それと、今回ラウンドワン商業施設が出ているのですが、この2.5というのも商業施設としては、そういういわゆる遊戯場としては珍しいポイントだと思っています。いわゆる百貨店でありますとか大規模な資本の入っているデパート系では頑張っているところもあるかと思うのですが、遊技場ということで2.5が出ているので、出来れば現場も見れたらいいと思っています。」

岩前委員長「すこし議論が前戻りますが、先ほどの資料3の試案の中で該当なしも有り得るという事を少しどこか明記していただくと良いかと。」

岩前委員長「この見学対象につきまして、現地視察ですね今度の1月11日になっていますが、今、先ほどの話でいくと住宅の1番2番、事務所の3番、商業施設の1番2番の合計5件が今対象となっていますが、それ以外でもし何かご意見がございましたら承りたいと思えますが。」

岩前委員長「対象と現在なっていない3つについてですね、また、ついでに行くという意見もあるかもしれませんが、5件でも一日で回るとするのは、ちょっと。」

寺尾課長「ちょっと行けるかどうか。」

岩前委員長「バスかなにかで？」

村山係長「ジャンボタクシーを借りて。」

寺尾課長「この5件も回りきれるかかどうか、ちょっと実は怪しいところでありまして。ただ、距離的には近い所です。固まっておりますのでなんとかかなるかと思っています。」

岩前委員長「この位置的であれば、5件ぐらい行けるかと思えます。」

岩前委員長「これ具体的に視察の段階では現地で何かご説明を頂くのでしょうか？」

村山係長「設計した建築士の方に資料を作成して頂くと共に現地でのプレゼンをお願いしよう。」

岩前委員長「その時お時間的にはどの程度のプレゼンを。」

村山係長「全体 5 件を回るスケジュールですね、何件になるかによるのですが、20 分なり 30 分なり。」

岩前委員長「僕の経験からいくと、出来るだけコンパクトに。あまり長いと冗長な情報が。例えば 10 分とかでいくと、逆に本当にアピールしたいところだけを伺うことができる。」

寺尾課長「プレゼンを 10 分ぐらいで、視察時間含めて 1 か所 20、30 分。」

岩前委員長「30 分ぐらいですね。」

寺尾課長「30 分ぐらい。」

岩前委員長「で、いいんじゃないかと思います。あまりじっくり伺っても、いらぬ情報があることもあります。」

寺尾課長「貴重なご意見をありがとうございます。」

花房部長「分譲住宅は管理組合もありますので、どこまで敷地内に入れるかということもあります。」

西岡委員「選考基準の方であった、平成 22 年度以前の届出物件ということで、届出というのはここではどういう意味。」

岩前委員長「ここでは分からないですね。」

村山係長「この資料では届出年度自体は入っていませんので、公表年度ということになっています。」

西岡委員「公表年度がそれに近い？」

村山係長「そうですね、大体届出があった年かその次の年ぐらいになります。」

寺尾課長「何時の届出かと言いますと、このナンバーは公表年と近い所で届けられている。で、22 年度の届出であったり 23 年度の届出であったりということで、ナンバーは 21 年度の 76 番であったり、22 年度の 30 番であったりというような読み方をしています。」

岩前委員長「もう少し分かりやすい資料があれば良いですね、評価の際には。評価シートみたいなものをご用意して頂いたものが出てくるのですね。」

田中委員「この概要書は、届けられた時点のもの？」

寺尾課長「届出られまして設計者と私どもで内容が適正に評価されているか等の確

認を行い修正があったりして最終的に公表した時。数か月遅れて公表することがあるのですけども、その時の公表時の数値です。」

田中委員「これは設計変更とかで変わっていく可能性もあるのですか？」

寺尾課長「現在この数値は確定しているということで、変更の届出はございません。」

村山係長「変更があれば変更届出が出てきまして、それに基づいて公表も変更するという流れになります。」

岩前委員長「委員会として表彰制度で表彰するというのは非常に責任の重いことなんですけれど、そこで出てくる情報もし万が一不確かなものであった場合、それを表彰した側の自主的な責任にならないようになにか配慮が頂ければベストかと。例えば万が一ですね一級建築士が偽装されていたりですね、そういう場合にそんな物件にこの委員会で表彰しているのかみたいですね。万が一問題になりますから。これはなかなか難しいのですけど、私達としましては出てきたもので以って並びに現地でのやりとりを以って、それが最終的な評価となるのですけど。だからといってこれで全ての建物を保証するものではないという。ご確認いただきまして。」

岩前委員長「その他、ご質問等ご意見よろしいでしょうか。」

田中委員「緑化なんかは、最初竣工直後に木を植えられたりするので育ったという仮定ものとで評価したりしているのですか？」

村山係長「そうですね、設計時点の計算ということになっておりまして緑化計画も成長後のイメージでの計算で投影したものとして頂いてます。」

田中委員「よく集合住宅などでは緑化スペースだった所を暫く経ったら、駐車場になっていたりする場合がありますが、その場合は例えば数年後にチェックして確認したりすることも考えているのでしょうか？」

村山係長「内容に変更が有る場合は変更届けを出して頂く決まりになっているのですが、全ての物件にこちらからチェックをしていくわけにはいかないなので、届出者の正直な届出によるところではあります。」

岩前委員長「難しいですね。CASBEE そのものが基本的には設計段階での評価ですので、そういうものについては難しいものがあると思われれます。」

大久保委員「取り消しの規定はあるので、取り消す事になると思います。」

岩前委員長「明らかにそのようなものがありましたら。」

花房部長「ここの建築物総合評価基準の中にありますように、CASBEE 大阪みらい新築の場合は3年、改修3年、既存5年と有効期限が決められており、制度的にはそういう有効期限が決まっている制度なのですね。」

西岡委員「その枠組みのなかで頭に置いて評価する。」

大久保委員「これは、CASBEEに加えての評価になるので、仮に3年を超えて持続するような長期的な環境に配慮する計画が有る場合には、先ほどの審査基準では高くそれを評価することで構わないと言う事ですね。」

岩前委員長「次回の視察の予定は、当日に戻ってきてこの場で委員会みたいな感じで検討会を行うのですか？若しくは別途？」

村山係長「そうですね第2回は現地視察のみになりますので、第3回で第2回の時に採点して頂いた結果の集計を第3回までにして、その結果を基に話し合っていただこうと考えております。」

大久保委員「時間と集合場所について。」

寺尾課長「また決まり次第。」

大久保委員「集合時間もまだ。」

寺尾課長「日程だけを抑えさせて頂いていて、相手との調整が確定しておりませんので確定次第、ご連絡させていただきますのでよろしくお願いします。」

岩前委員長「その他ご質問よろしいでしょうか？」

岩前委員長「大変いろんな角度から意義のある質問ご意見頂いたと思います。これで事務局の方よりよろしくお願い致します。以上でこの、建築物環境配慮推進委員会の議事について予定のもの全て終了いたしました。ここで事務局へお返ししたいと思います。」

寺尾課長「委員長、どうもありがとうございました。これで本日予定の議題は全て終了いたしました。また、第2回委員会の現地視察につきましては、先ほど申し上げましたように来年1月11日金曜日と決定させていただいておりますので、ご出席のほどよりお願いいたします。残念ながら日程の合わない委員の方におかれましては、資料をお送りいたしますので、ご採点のほうよりお願いいたします。」

寺尾課長「本日は、お忙しい中、長時間ありがとうございました。」

閉会の確認 10:45AM