

平成 25 年度 第 2 回大阪市建築物環境配慮推進委員会 議事録

平成 26 年 2 月 21 日金曜日 10 時 開始 11 時 50 分 終了

大阪市役所 地下 1 階 第 10 共通会議室

出席者

岩前委員長、田中委員、西岡委員、福田委員

生駒建築指導部長、江山建築確認課長、荒木環境・設備担当課長代理

村山担当係長、瀬川担当係長、水尾、岡本

1. 開会挨拶

(荒木環境・設備担当課長代理) ただいまから平成 25 年度第 2 回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ひます。委員の皆様方には本日はお忙しい中、ご出席を賜りましてありがとうございます。

私は、本日の進行を担当させていただきます、都市計画局 建築指導部 建築確認課長代理の荒木でございます。不慣れな点もあるかと思ひますがよろしくお願ひいたします。

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。着席をさせていただきます。

まず、本日の「会議次第」であります。

つぎに資料 1 「現地審査の結果一覧」でございます。

資料 2 「諮問文（写し）及び審議スケジュール」でございます。

資料 3 「建築物の環境配慮に関する新たな制度のあり方に関する検討について」でございます。

参考資料「CASBEE 大阪 OF THE YEAR 審査・選考基準」でございます。

あと、最後に CASBEE 大阪みらいのリーフレットを付けさせていただいております。

以上でございます。揃っておりますでしょうか。

2. 議事 15 時 2 分

(荒木環境・設備担当課長代理) それでは議事に移りますが、その前に、本日の委員会の成立についてご報告いたします。本日は委員 5 名中、4 人の委員のみなさまがたにご出席いただいておりますので、要件であります過半のご出席の規定を満足し、本委員会が有効に成立しております。

(荒木環境・設備担当課長代理) なお、本日の「議事録確認者」は福田委員にお願いした

と思いますがよろしいでしょうか。

(福田委員) (了承)

(荒木環境・設備担当課長代理) ありがとうございます。

(荒木環境・設備担当課長代理) それでは、このあとの議事進行につきましては、委員長にお願いしたいと思います。委員長よろしくお願いします。

(岩前委員長) みなさまおはようございます。では今日は、前半は CASBEE 大阪の前の審査についての選考、後半は諮問に関することになろうかと思えます。まず始めに議事(1)から説明願います。

(村山担当係長) CASBEE 大阪 OF THE YEAR 2013 の選考について、事務局からご説明させていただきます。お手元の資料1「現地審査の結果一覧」をご覧ください。この資料は、1月31日に行いました表彰候補建築物の現地視察の際、委員の皆様にご採点していただいた結果を集計したものととなっております。並べて比較してご覧いただけますように、綴じておりません。この現地視察の結果を元に、今年度の CASBEE 大阪 OF THE YEAR 2013 の表彰対象建築物とその部門賞をご選考いただきたく思えます。賞の種類とその件数につきましては、参考資料の「CASBEE 大阪 OF THE YEAR 審査・選考基準」をご覧ください。裏面の上段に記載されているとおり、住宅部門・事務所部門・商業施設その他部門それぞれで表彰対象をご選考願います。なお、部門内で複数件をご選考いただいた場合は、ホームページ等に掲載する際のそれらの掲載順もあわせてご検討いただきたく思えます。また、部門が未定の物件につきまして、どの部門とするべきかも、あわせてご判断いただきたく思えます。最後に、それらのうちから1件を、最優秀賞としてご選考いただきたく思えますようお願いいたします。それでは、「現地審査の結果一覧」の内容につきまして、ご説明させていただきます。

一枚めくっていただいたら一覧表となっております。順番に物件を説明してまいります。まず、「ダイビル本館、中之島四季の丘」をご覧ください。CASBEE 評価はランク S、BEE 値 3.2 でした。景観の復元と河川水を利用した計画を評価するコメントが多く、設計上の配慮事項等の評価は、10点満点中 9.7 点、CASBEE 評価もあわせ、25点満点に換算した総合の評価点は、22.9 点となっております。2 枚目には 1 回目の委員会でもご覧いただいた資料を再掲という形で添付しております。

次に、「アーバンエース五条公園パル」です。CASBEE 評価はランク A、BEE 値 2.0 でした。「エコスリット」と称する、立体的な緑化を行った計画となっている点を評価するコメントが多く、設計上の配慮事項等の評価は、10点満点中 8.2 点、CASBEE 評価もあわせ、25点満点に換算した総合の評価点は、14.2 点となっております。

次に、「パークタワーあべのグランエア」です。CASBEE 評価はランク A、BEE 値 1.8 でした。再開発区域のなかで建設され、複数の技術を組み合わせた計画を評価するコメントが多く、設計上の配慮事項等の評価は、10点満点中 6.8 点、CASBEE 評価も

あわせ、25点満点に換算した総合の評価点は、11.6点となっております。

次に、「イオンモール大阪ドームシティ」です。CASBEE 評価はランク S、BEE 値 3.0 でした。「防災エコストア」というコンセプトが様々な計画に表れている点を評価するコメントが多く、設計上の配慮事項等の評価は、10点満点中 7.8 点、CASBEE 評価もあわせ、25点満点に換算した総合の評価点は、19.8 点となっております。

次に、「新 大阪暁明館病院」です。CASBEE 評価はランク A、BEE 値 1.6 でした。自然光の取り入れや太陽光パネルを評価するコメントが多く、設計上の配慮事項等の評価は、10点満点中 7.5 点、CASBEE 評価もあわせ、25点満点に換算した総合の評価点は、11.1 点となっております。

最後に、「グランフロント大阪」です。CASBEE 評価は、複数の届出を床面積加重平均した結果、ランク S、BEE 値 3.5 となりました。大規模な計画の中で様々な工夫がなされ、特に自然換気システムや豊富な水景を配置した点を評価するコメントが多く、設計上の配慮事項等の評価は、10点満点中 9.0 点、CASBEE 評価もあわせ、25点満点に換算した総合の評価点は、今回最高の 24.0 点となっております。

説明は以上です。それでは、表彰対象のご選考を、よろしく願いいたします。  
(岩前委員長) ありがとうございます。それでは、ただいまのご説明につきましてご意見・ご質問等ございませんか。

念のためにお伺いしたいんですが、BEE 値から 15 点満点の評価点にするのはどういうプロセスでしたっけ。

(村山担当係長) はい、参考資料の方をご覧いただきまして、裏面の下の方の真ん中にあるのですが、換算式の中身を説明いたします。表の中で換算値があるんですけども、どういう換算の仕方かといいますと、今回エントリーしている 6 物件の中で、一番高いものが 15 点となるようになっております。で、BEE 値が 1 のものが 0 点となり、今回最高のものが 15 点となるような傾斜をつけた点数に換算する仕掛けになっております。なので今回でいいますと BEE 値で一番高いグランフロントが 15 点ということになります。

(岩前委員長) 解りました、ありがとうございます。

ではですね、ここで表彰対象建築物ということでの選考になるんですけど、まずは大きく 3 つの部門がありますよということで、部門ごとにはめていけばいいとおもうんですけど、まずは順番でいきましょうか。住宅でいきますと…。

(田中委員) グランフロントは結局どうしましょう。

(村山担当係長) そうですね、部門ごとで考えていただくのであればまずグランフロントを最初に部門を考えていただければと思います。

(岩前委員長) 一番考えやすいのは、商業施設その他という枠組みで表現させていただくのが一番分かりやすいかと思うんですけど。主に拝見したのは事務所なので、事務所かその他かということになると思うんですけど、いかがでしょうか。

(西岡委員) 見学させていただいた範囲の中で、印象は事務所以外のところなんですよ。

豊富な水景とかさっき言ってましたけど、あの水景が事務所に収まっているのかというのと。

(福田委員) そうですね。事務所という印象ではないですね。

(西岡委員) 説明も事務所中心とは言えないですね。全体計画で。

(岩前委員長) まさにこの一体的計画を事業者側も主張されておりますし、結果として私たちの印象もそういう印象ですので、商業施設その他という枠組みでいかがでしょうか。

という中で、住宅をもう一度お考えいただけますと、2番か3番。両方でもいいんですけど。

コメントにもありましたけど私自身、阿倍野の方の中が全く見れないというのが残念かなと。何か少し・・・良くは無んですけど、消極的な印象を受けるんですね。ものすごく賞が欲しいというふうには感じられなかった。事業者も、いろいろご説明は伺ったものの、例えばああいう特徴を他の次のクライアントにご提案するときはどうされてるのかっていうのはすごく気になりましたね。写真もありますよとか、上ったら見れますけど上には上れませんとか、じゃあどうするのって話で。せっかくああいうものを作られてるんだから、次につなげるためにあれをもっとこうプレゼンする方法を考えられるっていうところが大事だと思います。まあこれはもう一つの方との対比もあるのかもしれないですけど、もう一つの方は非常に熱心にご案内していただいて。

(福田委員) たしか説明の中で分譲なので中に入れなくて話があったんですけど、去年の経験では入れましたよね、共用部だったら。そのあたりで評価が難しいな、というのが正直あったのと、(建築)主さんとの関係がどうなのかと、今の時点ですけど。

(岩前委員長) もうひとつの方の、五条公園の方はいかがでしょうか。資料で見るより良い印象で、いろんなところで。

(西岡委員) 街の中でどう建てるかっていう説明がまずあって、あと建築主としての全体の考え方、それであそこについていうことになったという説明があって。そういうところで取り組み姿勢が積極的な感じを受けました。

(岩前委員長) 植栽も細かい配慮があって、なかなか提案書だけでは読み取れない部分がある。

僕の提案としてはこのアーバンエース五条公園、2番がまず表彰対象としては堅いんじゃないかと思います。3番はじゃあボーダーってことですけど。得点的にもそんなような開きになってますけど。ではこのボーダーについては後ほど議論するとして。

事務所としてはダイビル本館のみ、1番だけなんですけども、これはもう確定ですね。すばらしい。むしろ、グランフロントより点数低いっていう、何でなんでしょうね。やっぱりああいう配慮っていうのがもし大阪でもっといろんなところでされたら、もっと大阪も良くなるんじゃないかと。

(田中委員) 現地審査が一番高かったですね。

(岩前委員長) そうですね。それでさっきも BEE 値を念のため確認したんですよ。この

BEE 値が 3.2 ということで。ともかくこれはもう確定でよろしいですね。

そうしますと、その他部門の 3 つ、4 番 5 番 6 番ですね。点数的には 6 番のグランフロントが堅いと思います。で、4 番 5 番に対してどう考えるか、いかがでしょうか。グランフロントについてもですけど。

(西岡委員) 4 番は店舗としての特性を生かした取り組みがたくさん盛り込んであって、あれは見習ってほしいなという印象だったので、そういう模範的な意味合いで選ぶと、4 番は堅いです。

(岩前委員長) ああいうのは大事だなと、必要ですねっていう。自分が住んでるところで振り返ってみて、ああいうところがあったらと思います。

(田中委員) 私はお客様にいろいろと、こんなことしてますっていうのをあちこちで表示されてるのがすごく良いと思ってます。やったことをちゃんと外に出して、皆の意識の啓発に繋がるっていうのは大事なことだと思います。

(岩前委員長) 80cm 以下に物を置かない方がいい、なんていうのは日常にも非常にワーニングにもなると思うんですけど。

5 番はいかがでしょう。

(西岡委員) リーズナブルな感じでしっかりやってるみたいな感じはある。

(岩前委員長) 光庭を入れることで。ああいうのは結構病院としては画期的。

(田中委員) 今まで病院とかあったんですか。

(岩前委員長) たぶん無い。事務所ビルとかなら。

(福田委員) 光庭の集光装置の効果ってどのぐらいあるんですかね。行ったときの時間帯にもよるかもしれないですけど、意外とそうでもなかったですよ。

(岩前委員長) 正直クエスチョンですね。意識的なのに近いんじゃないですか。

(西岡委員) 引っかかっているのは私自身は、エントランス部分あまりちょっと。光を取り入れてる、まあ良いんですけど、あそこに対してはどうかなという。

(福田委員) 暑い、とおっしゃってましたね。

(岩前委員長) そこは本当残念。

(西岡委員) デザイン的には非常に開かれていていいかなと。そういうところは合理性が感じられましたけど。

(岩前委員長) 建築的には、良いなと思うんですけど。環境効果的なところが弱い。そこを頑張らないと。病院っていうと通常はインシヤルコストの低減だけで作られることが多いので、ああいう形での取り組みっていうのは、これはこれで。

事務局すみません。念のためおうかがいしたいんですけども、これは数件ということですから 3 件でもよろしいんですかね。あえて 2 件に絞る必要性は。

(村山担当係長) そうですね。特に件数制限はありません。

(岩前委員長) 病院につきまして、ちょっと引っかかるのは総合得点で 3 番より下になってるのがいいのかどうか。現地審査の得点は高いから、良いですかね。あとは、病院ということで。病院って本当に大きいですからね、エネルギー消費も大きいですし。

そういうところがこういう方向で出すっていうのはすごく大事だと思います。

(西岡委員) それはどちらかというと、何か、あえてあげられるんだったらね、あげてもいいのではないですか。

(岩前委員長) いかがですかね。

(福田委員) いいと思います。

(岩前委員長) じゃあ、その他部門としてこの4番5番6番を、表彰対象ということで。

それでは、3番、ボーダーの住宅、阿倍野ですけど、これはどうでしょうかね。これ、事業者さんに対しては賞に選ばれなかった理由みたいなのはお返しするんでしょうか。

(村山担当係長) 特に理由というのは、無いですね。

(岩前委員長) もしそういう質問されたときに何か、これこれこうだっっていうようなフォーマットはあるんですか。

(村山担当係長) 特に決まったものはございません。

(岩前委員長) もしそういうケースがあった場合には、何と言いますか、プライベート的に、駄目でしたみたいな話するんですか。

(村山担当係長) 今までの例で、現地視察まで行きまして、表彰対象にならなかったというのは、去年の1件しかございませんでしたが、そのときには特に深く踏み込んではお問われませんでしたので、残念ながら現地に行った結果漏れました、ということで、ああそうですかっていうことだけで終わってますので、特にどういう伝え方をするとするのは決めておりませんでした。

(田中委員) 結果はどのように公表されるんですか。一覧表みたいなのが出て、ですか。

(村山担当係長) まずはホームページでの報道発表で、決定しましたというのを出しまして、そのあとホームページで過去からずっと表彰の一覧というページがありますので、そこに新しく2013年のページを追加しまして、そのホームページの中で物件の紹介資料付で紹介という形になります。

(田中委員) 点数とか、落ちたところとかは、出ない。

(村山担当係長) そういうのは出ないですね。表彰対象だけが最後に掲載されます。

(岩前委員長) 気持ち的には、次につなげる工夫をしてほしいというメッセージを。まあ、個人的ではあるんですけど。公式でなくても良いんですけど。

ではちょっと厳しいかもしれませんが、今回3番はちょっとご遠慮いただくということでよろしいでしょうかね。委員会の総意としまして、そういう形にさせていただきたいと思います。

最優秀をこの中から一つ選ぶことになるんですけども、これについてはいかがでしょうか。

(田中委員) 総合得点はグランフロントなんですけど、現地審査の結果は1番の方が良いかなと。

(岩前委員長) 順位は問題ないんですかね。



られる予定です。これを踏まえ、「再生可能エネルギーの普及拡大」と「エネルギー消費の抑制」に係る新たな制度を導入し、快適で環境にやさしい建築物の誘導策をより強力に推進していく必要があると考えております。このため、建築物の環境配慮に関する新たな制度のあり方について、ご審議いただきたく、貴委員会に諮問いたします。

引き続き、審議のスケジュールにつきましてご説明いたします。平成 25 年度第 2 回委員会、つまり今回ですが、諮問させていただきまして、現状の課題と施策の方向性の検討についてご説明いたします。次に平成 26 年 5 月ごろの平成 26 年度第 1 回委員会では、施策の方向案の検討と、答申の骨格案の検討を予定しております。最後に、平成 26 年 6 月ごろの平成 26 年度第 2 回委員会で、答申案の検討ととりまとめをお願いする予定となっております。以上です。

(岩前委員長) はい、今のご説明につきまして、いかがでしょうか。

特にご質問等、よろしいでしょうか。

それでは、やっと先の諮問を受けて審議を進めるということにいたしまして、まず今後の進め方と現状と課題なんですが事務局に資料ご用意いただいております。これについて、ご説明お願いできますでしょうか。

(瀬川担当係長) はい、それではお手元の資料 3 になりますが、「建築物の環境配慮に関する新たな制度のあり方に関する検討について」、こちらをご覧ください。資料の後ろにですね、先ほどありました「おおさかエネルギー地産地消推進プラン（素案）」の概要版をおつけしておりますのであわせてご確認お願いいたします。

資料の表紙には、先ほどの諮問理由のご説明にもでてきました、「おおさかエネルギー地産地消推進プラン（素案）」を踏まえまして、今後大阪府がさらに進めてまいりたい建築物の環境配慮に関する施策を、2 つの観点から挙げさせていただいております。

資料 1 ページの中ほどの少し上にありますけれども、1 つめが、「建築物における再生可能エネルギーの普及促進」。そして 2 つめが「建築物の省エネ化」。この 2 点でございます。

今回、建築物の再生可能エネルギーの普及促進と、省エネ化に関する検討にあたりまして、これまでの建築物の省エネ措置の届出状況と CASBEE の届出状況、また、事業者等へのヒアリング結果を分析いたしまして、建築物の環境配慮に関する大阪府域の現状でありますとか課題を整理するとともに、施策の方向を検討いただくにあたって考えられるポイントを、叩き台として整理をさせていただきました。

それでは資料についてご説明をさせていただきます。

まず 1 ページめですが、下の方に目次ということで書かせていただいております。まず資料の構成についてですけども、1 番といたしまして「大阪府域における建築物の環境配慮に関する現状」としまして、先ほど申し上げました省エネ法の届出でありますとか、CASBEE の届出の分析結果、それと事業者ヒアリングの結果などを示しております。次に 2 番ですけども、「大阪府および他都市の施策の現状」ということで挙げさせていただいております。3 番が「建築物の環境配慮に関する現状の課題」、課題に

ついてご説明をさせていただいております。最後に、4番といたしまして「施策の方向の検討について」と、こういった状況となっております。

ではページをめくっていただきまして2ページになりますが、まず、1番の大阪府域における建築物の環境配慮に関する現状ということで、主なものといたしまして、大阪府域における建築物の環境配慮の取組の現状として3点挙げております。

まず1点めが、法に基づいて行っております省エネ法による届出、制度の変遷は色々ありますが、現段階では平成21年度から義務届出対象が延べ面積300平方メートル以上ということで、対象の建築物が拡大されておりますので、この部分の建物を対象に届出を受け付けている、というような状況です。2番は、CASBEE大阪・CASBEE大阪みらいですね。大阪府建築物総合環境評価制度といたしまして、平成16年度以降、大阪府が取り組んでいる部分でございます。ちなみに制度の変遷はありますけれども、今、平成25年度時点といたしましては、届出やラベリングの義務対象となるのは延べ面積2,000平方メートル以上の新增改築ということにさせていただいております。3点めが、1番の省エネ法同様、これは法に基づいて行っております、低炭素建築物の認定の制度ですね。これを平成24年度から実施をしております。

次のページをご覧くださいまして、「新築等建築物の省エネ化について」ということで各届出の状況の分析を行っております。まず(1)番にありますのが、「省エネ措置の届出状況」といたしまして、平成22年から平成25年度における省エネ措置の届出状況について調査した結果をお示ししております。4ページ、5ページですね、分析した結果、グラフを付けておりますのでこちらの方もあわせてご覧いただければと思います。

4ページの方はですね、図の1.1.1といたしまして「省エネ措置の届出件数」、これは全体と、延べ面積10,000平方メートル以上の大規模建築物というところでそれぞれ数値をお示ししております。

その下にあります図の1.1.2といたしまして、住宅・非住宅の用途別ですね、用途別で省エネ措置の届出の件数の割合をお示したものになります。これが全体と延べ面積10,000平方メートル以上で、それぞれお示しをしているという状況です。この全体の届出件数のグラフを見ていただきますと、届出件数といたしましては年間約800件の新築・増築に関する届出が行われております。このうち、10,000平方メートル以上の大規模建築物はといいますと、1割未満、というところになっております。また、下のグラフをご覧くださいまして、住宅系の建築物と非住宅建築物の比率というところで言いますと、住宅系建築物の方が全体としては多い傾向にありますけれども、一方、延べ面積が10,000平方メートル以上の大規模建築物に限定すれば、約7割が非住宅系の建築物であるということが見て取れると思います。その隣の5ページのグラフを見ていただきますと、こちらが省エネ法の基準適合状況について分析した結果となっております。全届出建築物の基準適合率は、その1番上のグラフにございますように、約5割が適合しているというような結果になっております。これを用途別に見ますと、

下のグラフで見ていただければと思いますけれども、住宅系建築物の全体で見ますと、適合率というのは約 2 割、非住宅の建築物全体で見ますと適合率が 9 割以上という結果が出ております。住宅系建築物でも大規模ということで限定して見ていきますと、その適合率は約 5 割というような結果が出ております。次に 6 ページの方ご覧いただきまして、こちらは、CASBEE の受付状況の分析結果となっております。平成 20 年から平成 25 年において大阪市が受け付け、公表している CASBEE の届出の分析結果ということになります。なお、さきほどの省エネ法の届出のデータと共通しますが、平成 25 年度につきましてはまだ年度の途中ですので、CASBEE のデータについては 12 月末までのデータということで、参考値としてお示しをさせていただいております。この 6 ページのグラフですけれども、図の 1.1.6 ですね、CASBEE の受付状況、全体及び延べ面積 10,000 平方メートル以上というところでご覧いただきますと、平成 24 年度の受付件数が、前年までの倍以上ということで明らかに伸びている状況が見て取れると思いますが、こちらは 24 年度から延べ面積 2,000 平方メートル以上の建築物に対して届出を義務化している、拡大をしているということで、件数が増えている、と。近年の傾向といたしましては、住宅系建築物の受付割合というのが増加傾向にあるということが下のグラフから見て取れると思いますけれども、10,000 平方メートル以上の大規模建築物ということで限定をすれば、非住宅系建築物の占める割合というのが高い、ということがお分かり頂けるかと思えます。

次に 7 ページをご覧くださいまして、CASBEE のランクの取得状況についてお示ししております。円グラフが 4 つ並んでおりますけれども、まず、左側一番上にありますのが全体の取得状況、その右手にありますのが 2,000 平方メートルから 5,000 平方メートル未満ということで比較的規模が小さい建築物、左下に移っていただきまして、5,000 平方メートルから 10,000 平方メートル未満がありまして、右下が 10,000 平方メートル以上の大規模建築物ということで傾向を見てとっていただけるかと思えます。この中で、CASBEE の A ランク以上を取得している建築物というのは全体の 4 分の 1 程度という結果が出ておりますけれども、延べ面積 10,000 平方メートル未満の建築物では、A ランク以上を取得している建築物といえますのが、2 割弱ですね、13%、17% と出ておりますので、2 割には満たない状況です。一方延べ面積が 10,000 平方メートル以上の大規模建築物に限れば、約半数が A ランク以上を取得しているといった傾向が出ております。グラフの方お付けしておりませんが、この大規模建築物というところで非住宅系の建築物に限れば、A ランク以上の取得状況というのは 6 割を上回っているということもあわせて確認をさせていただいております。次ページのグラフです、届出建築物全体の年次変化の傾向ということで、お付けをしております。この中で、近年では B ランクの建築物数が増加傾向にあるというところが見て取れると思いますが、これについては、平成 20 年度から 23 年度にかけて住宅系建築物の割合が増加していることと、平成 24 年度から届出の義務対象というのを 2,000 平方メートル以上に拡大していることから、中小規模の建築物が増加したというのがその要因

ではないかというふうに考えられます。8 ページの中段ですけれども、ご覧いただきまして、事業者・設計者に対するヒアリング結果ということでお付けしております。今回の分析、検討の中でですね、事業者でありますとか、設計者の方に、それぞれの取組について色々お話をお伺いしておりますので、その結果をお示ししております。主な意見をかいつまんで読み上げさせていただきますけれども、まず事業者においては、「・」の 1 つめですけれども、住宅・非住宅を問わず、例えば複層ガラスでありますとか、LED 照明とか高効率機器の導入など、省エネ化の取組というのはある程度標準化してきています、ということ。なかには、「・」の 2 つめですけれど、「見える化」ということで HEMS などの取組を行う事業者というのも増えてきていると。一方で、住宅系建築物、マンション購入者の方の省エネ化の取組に対する認知度ですとか関心というところでお伺いしてみますと、防犯とか防災というのが関心としては高く、省エネというのが、そのものは、購買欲を高めるようなそういった要素にはなっていないのではないか、ということ。非住宅系建築物のテナントの方の関心というところでは聞いてみますと、事業者の方のご意見といたしましては、やはり立地や家賃と比較すると重要視はそれほどされていないのではないかといったご意見をいただいております。

次に 9 ページをご覧くださいまして、3) の「新築等建築物への再生可能エネルギーの導入状況について」ということで分析結果などをお示ししております。まず CASBEE の受付状況ということですが、CASBEE における再生可能エネルギーの導入の評価項目といたしましては、「自然エネルギーの直接利用」というものと「自然エネルギーの変換利用」という項目がございます。それぞれの説明は下の方に、四角で囲んであるところに簡単にお書きさせていただいておりますけれども、直接利用については昼光利用でありますとか、通風・自然換気など、自然エネルギーを機械力を用いることなく直接エネルギーとして利用するものということで、採光の利用でありますとか通風の利用、といったものが代表的な取組の例となります。変換利用といたしましては、太陽光発電や太陽熱利用など、自然エネルギーを一部機械力を用いて電力や温水、冷水等に変換した後に、エネルギーとして利用するもの、ということに定義しております。平成 20 年から平成 25 年において、大阪市が受付・公表している CASBEE の届出における、こういった自然エネルギーの直接利用技術又は変換利用技術の採用状況について、下に結果をお示ししております。まず、自然エネルギー直接利用技術の採用状況についてですけれども、こちらは表の 1.2.1 「自然エネルギー直接利用技術の採用状況（規模・用途別）」というところをご覧くださいまして、住宅系建築物においては全体で 1%、大規模に限っても 2%ということではほとんど無いような状況であると。非住宅系の建築物においては全体で約 3 割、大規模建築物に限れば約 4 割というのが何らかの技術を採用している、ということになります。次のページをご覧くださいまして、採用された自然エネルギーの直接利用技術ということで、取組の内容、種別を表にお示ししております。代表的な技術といたしましてはトップライトな

どが挙げられます。次に、自然エネルギーの変換利用技術の採用状況に関する調査結果ですけれども、こちらも下の表 1.2.3 をご覧いただきまして、住宅系建築物では全体の約 1 割、大規模に限れば 2 割程度、非住宅系建築物では全体で約 4 分の 1 です、大規模に限れば約 4 割程度が何らかの技術を採用しているということが出ております。その取組の種別といたしましては、その下の表 1.2.4 ですけれども、採用している技術の大半というのは太陽光の利用技術であるということが分かっております。なおですね、自然エネルギー変換利用技術の採用状況の年次変化の傾向といたしましては、10,000 平方メートル以上の大規模建築物に限れば、建物の用途を問わず、増加傾向にあるということを確認しております。

11 ページをご覧いただきまして、事業者・設計者に対するヒアリングということで、先ほどと同様に今度は新築等建築物の再生可能エネルギーの導入に関するヒアリング結果についてお示ししております。こちらもかいつまんでのご説明をさせていただきますが、事業者においては、「・」の 1 つめにありますように、住宅・非住宅を問わず、再生可能エネルギーといえば、太陽光発電の取組がほとんどであると。で、「・」の 2 つめ、3 つめになりますが、住宅系においては費用対効果が見込めないなどの理由から、導入が進んでるとは言い難い、と。非住宅建築物においても、費用対効果が見込めない、という一方で企業のイメージ向上や宣伝効果を目的として導入しているということで、どちらかというところといったイメージを重視する大規模企業などでの普及に留まっている、というご意見をいただきました。

次に、4) 番の「既存建築物の省エネ化・再エネ化について」でございますが、まず、省エネ措置の届出状況から言いますと、近年、年間約 100 件の改修に関する届出が行われております。この、届出の行われているもののうちですね、9 割以上が非住宅系の建築物であり、その基準適合率というのはほぼ 100%であるということが分かっております。その次にヒアリングの結果についてですけれども、既存建築物の省エネ化・再エネ化の取組についてはですね、「・」の 3 つめになりますけれども、非住宅系建築物においては特に中小規模の事業者において顕著であるが、設備の更新時期が来るまでは省エネ化を図る意識が高まらないなどの課題があります、と。言い換えますと、設備の更新時には、当初と比べて高効率な設備が自然と導入されるので、建てた当初と比べれば一定の省エネ化が自動的に図られるといった傾向も出ているということになります。

ページめくっていただいて 12 ページになりますが、ここからは「大阪府および他都市の施策の現状」についてお示ししております。まず大阪府における建築物の環境配慮の取組の現状といたしましては、大阪市同様に CASBEE の取組がございます。こちらから平成 24 年度から義務届出対象を 2,000 平方メートル以上の新增改築に拡大をしている、あわせて、ラベリング制度の導入などがされております。さらに、今後の取組といたしましては、「・」の一番下ですけれども、平成 25 年度中に「大阪府温暖化の防止等に関する条例」を改正の予定である、と。この中で、2 つの義務化を予定をして

いるんですけれども、1つめが、延べ面積2,000平方メートル以上の新增改築について、再エネの導入検討。2つめが、延べ面積10,000平方メートル以上の新增改築、こちらは住宅を除く、としておりますが、これを省エネ法の省エネ基準に適合すること。この2点を義務化する予定である、というところです。

13 ページ以降ですけれども、他都市における取組の現状ということで挙げております。1点目は建築物の環境配慮に関する制度ということで25年末現在ですね、CASBEEを活用している自治体、政令指定都市を中心に24自治体でございます。で、CASBEE以外の方法で建築物の環境性能に係る届出制度ということで、自治体の事例を挙げております。こちらの表の内容については割愛させていただきますけれども、事例の方表2.1にお示しさせていただきますしております。続きまして14ページですね、14ページにはCASBEEなどを活用した優遇制度の事例、こちら表の説明は省略させていただきます。事例をお示ししておりますのと、15ページには、再生可能エネルギー利用設備の導入に係る制度ということで事例を挙げております。次に16ページの「建築物の省エネ化に関する国の動向・取り組み」というところですけれども、こちらにつきましては、2020年までに全ての新築住宅・建築物について、段階的に省エネ基準への適合義務化するという方向が示されておまして、その義務化に向けたロードマップも示されているところであります。

17 ページからですが、3. の「建築物の環境配慮に関する現状の課題」ということで、これまでの調査・分析の結果から現状の課題についてまとめております。1) の「新築等建築物における課題」といたしまして、まず省エネ化の観点で言いますと、住宅系建築物においては、省エネ基準の適合率というのが大規模でも届出件数の約5割、全体では約2割にとどまっていることから、住宅系建築物、特に中小規模の省エネ化というのは普及に至っていない、というのが1点。非住宅系建築物につきましては、基準適合率が全体で9割以上、と。また、10,000平方メートル以上の大規模で言いますと、CASBEEのAランク以上取得している建築物が6割を上回っているといった結果も出ておりますので、省エネ化の取組というのはかなり普及していると。大規模では特に環境配慮の取組も進んでいると言えます。一方ヒアリングではですね、大規模の事業者と比較して、中小規模の事業者への何らかの配慮が必要ではないか、と、こういった事業者の方のご意見などもいただきました。次に再エネ化の観点から言いますと、住宅系建築物では自然エネルギーの直接利用技術の採用というのはほぼ無い状況でありまして、太陽光発電などの変換利用技術の採用も、大規模建築物に限っても約2割にとどまっている状況。ヒアリングでも、販売価格への影響が懸念される、というようなお話もお伺いしまして、再生可能エネルギー技術の普及にはまだ至っていない、というところです。非住宅系の建築物では、再エネ導入というのは既に検討されているが、費用対効果が見込めないため導入に至らないケースというのが多い、と。また、導入されている事例の多くというのは、企業イメージの向上を目的とする、比較的大規模な事業者によるものであるということですので、こういった状況を踏ま

えると、技術の普及というのは、特に中小規模の事業者にとっては負担が大きく、ハードルが高いのではないかというふうに言えます。18 ページの方ご覧いただきまして、「既存建築物における課題」、省エネ化の観点から、とさせていただきますけれども、非住宅系の建築物においては、規模を問わず、設備の更新時に一定の省エネ化が図られている。さらに大規模の事業者では BEMS などの活用で運用面での改善というのでも進んでいます。一方で中小の事業者では、こういった省エネ化に関する情報が不足でありますとか、大規模では導入の多い BEMS などの活用についても、エネルギーマネジメントを行う人材が不足しているといった課題もございまして、省エネ化の普及促進の阻害要因になっているのではないかとこのところではあります。

最後に 19 ページにお示ししておりますのが、施策の方向の検討についてということで、冒頭申し上げましたとおり、色々課題を踏まえまして、考えられるポイントをですね、叩き台としてお示しさせていただきます。1 点めは、新築等建築物における再生可能エネルギーの導入促進の方策としてですけれども、まずは再生可能エネルギーの導入検討の義務化、これは一定規模以上ですね、その新築・増改築に対して再エネの導入検討の義務付け、などが考えられるのではないかと。それからもうひとつは建築物の再エネ化の普及促進という観点で、CASBEE 制度において「再エネ化」に着目したラベル表示の工夫でありますとか、表彰制度の部門新設などの手法が考えられるのではないかと。再エネ化の取組事例の紹介などもできるのではないかと、といったところで挙げさせていただきます。2 点めは新築等建築物の省エネ化の促進ということで、省エネ基準への適合義務化、こちらも全体・用途別の基準適合状況なども踏まえまして、一定規模以上の新築・増改築に対して省エネ基準への適合の義務付けといった方策が考えられるのではないかと。3 点めですけれども、みつつ目の切り口といたしましては、既存建築物の省エネ化の促進の方策といたしまして、CASBEE 制度の中でも既存・改修の普及啓発と表彰部門において既存部門の新設などの方法が考えられるのではないかと。あと省エネ化の取組に関する情報発信ということで、CASBEE 制度の既存の活用状況なども考えますと、こういった省エネ改修のモデル事例というのを募集いたしまして、広く一般に紹介するといった方法も考えられるのではないかと。4 点目は、もう少し広い、建築物の環境配慮のさらなる促進という視点で挙げさせていただきますが、総合設計制度と CASBEE 制度の連携でもって、環境配慮に優れた建築物に対するインセンティブの付与ができないか、ということ。CASBEE 制度の、ラベリング・表彰制度、これも含みますけれども、制度そのものの認知度向上ということで、事業者でありますとか、設計者・エンドユーザーの方に対して制度の PR というのもやっていくことができるのではないかと。ということで、以上、施策の方向の検討について挙げさせていただきます。

(村山担当係長) すいません、引き続き資料の最後についております「おおさかエネルギー地産地消推進プラン(素案)」につきましても、ちょっとご説明させていただきます。これ、概要版をつけさせていただきますのではありますが、諮問の文でもありました

ところといいますのが、概要版ですので表現が少し違うのですが、このA3の資料の右下の方の「取組み方針（概要）」の中ですね、(2)番「エネルギー消費の抑制」というところで、この色つきで囲まれたところの中の方に、一番右の方ですね、「住宅・建築物の省エネ化」というところで、「新增築時の環境配慮措置の取組みを促進します！」ということで、こういった方向性を打ち出しているというところを受けまして、今回、建築物の環境配慮、特に再生可能エネルギーと省エネというところに着目して、ご審議いただきたいというところであります。以上です。ご審議よろしく願います。

(岩前委員長) ありがとうございます。

ただいまの説明につきましてご意見ご質問等…まあ流動的に、中身に関するご意見を。

いかがでしょうか。

(田中委員) 総合設計制度との連携と言うところなんですけど、これは容積割増ということではないでしょうか。

(瀬川担当係長) はい。容積割増をインセンティブとして、ということですね。

(生駒建築指導部長) そこちょっとご説明いたしますと、今並行して総合設計の制度内容を見直しの検討進めてまして、一応来年度から実施する予定なんですけども、CASBEE大阪みらいの評価としてですね、Sの場合には、環境配慮による係数として1.2倍にすると。それからAの場合には1.1倍にすると、というような、公開空地の割増に加えて環境配慮の割増っていうのを、掛け率を掛けてやろうという動きにしておりますのと、あとは、容積ボーナス制度を活用する際に、条件として、従来は容積対象床が5,000㎡を超える建築物についてはB+以上を条件に、ということが要件にしていたのですが、面積を下げまして、延べ面積が2,000㎡以上の建築物についてB+以上を求めていこうと。B+以上というのは、かなり（の建築物が）そうなっているということもあるんですけど、そういう条件も、少し強化しようということで、ランクに合わせて割増の率を上げる話と、要件を少し厳しくするというこの2点で、今検討を進めてまして、来年度から実施の予定であります。そういう面では、容積ボーナスと環境配慮とのリンクをして進めていけるかなと思っております。

(田中委員) 総合設計は公開空地で最近屋上緑化の部分も算入したりするようになってきているんですけども、そうするとその部分がちょっと勘弁してほしいとか無理とか、二重に算定されるという可能性も。

(生駒建築指導部長) おっしゃるように屋上緑化とか壁面緑化とかも公開空地の係数に0.5掛けて算出するようにしておりますので、若干その辺のダブリはあろうかと思いますが、

(岩前委員長) 私これ、質問ではなくて感想、意見なんですけど、少し違和感を覚えているのは、順番なんですけどね、再生可能エネルギーの普及促進が1番にきて、2番が省エネ化という。

これは本来べき論でいうと逆なんじゃないかなと。省エネ化が先にあって、まず使う量を減らすことが大前提で、そのうえで使うエネルギーを再生可能エネルギーに転換していきましょう、という流れではないのかなと。これはこれで再生可能エネルギーどんどん展開していても、使う量が増えてる限り追い付かないという話になりますので。世界的にもいろんな海外のこういう施策におきましても、まず省エネ化があって、2番目に再生可能エネルギーの普及促進という方がいいんじゃないかなと思うんですね。

(生駒建築指導部長) そのあたりは実は我々も整理はそういう流れにしているんですけども、あえて逆にしたのは、地産地消プランがそういう順番になっておりましたのでそれに合わせたという。

(岩前委員長) 恐らくまあそういう事情があるかとは思いますが。

(生駒建築指導部長) そのあたりはまた、ご議論踏まえて考えたいと思います。

(岩前委員長) と言いますのは、再生可能エネルギーを建築物で導入していくというのは限界が来ざるを得ない。特に大阪市内の場合は床面積が、天井面積が、屋根面積が少ないなかで、いろんな諸都市を見ましても、例えば北関東と東京・横浜あたりと比べると北関東の方が設置の促進率が高いわけですね。その理由は明らかで、屋根面積が大きいので、太陽電池が載せやすい。東京・神奈川なんてのはやっぱり屋根面積が小さいですから、なかなか設置が難しい。大阪市も恐らくそうだと思うんですね。なのでちょっとこのへんは現実を見ながら施策化していかないと、掛け声はいいんですけどもすぐ頭打ちになるんじゃないか、みたいな話になりかねないんじゃないかと、これはあえてこの場で申し上げますけども。重々お分りのなかで。

それとこれ、住宅で性能低いっていうのは恐らく 300 m<sup>2</sup>以上の、マンションというよりはアパートに相当するような小規模なものが結構含まれている。

(村山担当係長) はい。そうですね。

(岩前委員長) 賃貸系、このへんの性能の低いのをどう向上していくかっていうのが。なかなかインセンティブが働きにくい部分なので、ユーザーズメリットがクライアントメリットに繋がりにくいということですかね。やっぱりそのへんをビジネスモデルという形で整理していかないとなかなかルールでは難しいのではないかなという気がするんですけどね。

これ環境ですから、ちょっとヒアリング結果とはうまくいかないんですけど、環境配慮することで空き室率が下がるとかですね、そういうランニングコストが低いからお客さん、貸主さんが喜ぶとか、そういう何かメリットがないと難しいんじゃないかなと。

通常アパートは収益対象として見る感覚ですので、イニシャルコストを上げるというのはまずありえないと思うんですね。なんらかのボトムでの線引きがあればまた別なんですけど。

なんかこのデータだけ見ると逆の方向に、B+がどんどん増えていってるというのが。

残念な結果が。

(生駒建築指導部長) 事業者からヒアリングしてるイメージはですね、どんどん環境配慮の動きが進んでるということもありますので、先ほど事務局から説明させていただいたように、たまたま住宅の率が上がってるからそういうふうな写りになっているという面が大きいと思うんですけどね。環境配慮の取組自身は、全般的にはやっついこうという方向とは思いますが。

(西岡委員) 制度自身が変わっているところがあるから読みにくい。

(岩前委員長) 本当は年次で比べてはいけないんでしょうね。これ連続線を引くべきでない。

(福田委員) よろしいですか。レポートの 8 ページの、ヒアリングされてるんですけど、何社くらいいかれたのかと、それからその、大規模な事業者であれば取組意識は高いと思うんですけども、これまでの流れで見ても、ちょっとその属性みたいなものを聞かせていただけますか。

(瀬川担当係長) 全 11 社ですけども、このうち事業者が 8 ですね。マンションを中心にやっておられる方、ビルを中心にやっておられる方、両方やっておられるところ、合わせて 8 社です。この中には中小規模の、新築物件はほとんどないんですけども、マンション管理をされておられるオーナーの方も 1 社含まれております。あと、2 社につきましてはゼネコンですね。設計施工の立場で書かれておられるところに 2 社お話を伺っております。あと 1 社は設計事務所ですね。で、全部で 11 社にお伺いしております。

(福田委員) 比較的大きな物件をやっておられるところが多い？

(瀬川担当係長) 比較的大きなところですね。参考に、中小でやっておられるところにもお話を伺いましたが、やはりおっしゃっている内容というのは顕著に出ていたかなというふうに感じます。大規模事業者のかたもやはり、ヒアリングの内容で書かせていただいておりますが、中小に対する配慮が必要ではないかというのをお話のなかではおっしゃられるところが多かったと感じました。

(田中委員) このおおさかエネルギー地産地消推進プランのなかにたとえば、最近まちづくりとして風の道を作るとか、そういうことで、街全体にヒートアイランド現象を緩和しようとか、そういう取組をやっているところがあるかと思うんですけど、そういう観点は入ってないんですか。

(村山担当係長) そうですね、地産地消推進プランのなかでは。

(荒木環境・設備担当課長代理) プランの中には入ってなかったように思います。

(村山担当係長) 地産地消推進プランのもとになっているものが 2 つございまして、そちらが大阪府市のエネルギー戦略会議における検討というのと、もうひとつが、大阪府の環境審議会の検討という、この 2 つを受けているところがあるんですけども、それぞれの視点というものがですね、原発依存からの脱却、供給者目線から需要家・生活者目線へ、再生可能エネルギーの拡大と省エネルギーの推進、国から地方へ、という

エネルギー戦略ですね。その視点と、もうひとつは審議会の答申についても、エネルギー消費の抑制と電力需要の平準化と電力供給の安定化、そして再生可能エネルギーの普及拡大ということで、主にはエネルギー戦略的なところをメインにしていると思います。

(生駒建築指導部長) 別途ですね、ヒートアイランドについても、確か検討しているところがあると思いますので、風の道などもそちらに含まれている可能性があると思いますので、必要でしたらまたそのあたり調べて、次回に。

(田中委員) もしそこで、例えば特定のエリアのところの建物の向きをちょっと変えて貰うことで、風の道をつくってもらう、みたいな方向性があれば、そこに該当するところでそれに協力してるところは、エネルギー消費を減らすのに貢献しているというふうに判断できるんじゃないかと思うんですけども。

建物だけだと、ある意味対処療法というか、温暖化とか色々進んでいるのでそれをどうする、という話になってしまうと思うんですけど、そもそもの都市のヒートアイランドとかそういうのをなんとかするっていう方向に貢献するっていうのは、もうちょっと建築計画をするときに配慮できる部分じゃないかなと思うんですけど。

(江山建築確認課長) ただ、風の道はそこではしていない。都市計画課の方で…

(荒木環境・設備担当課長代理) ヒートアイランドは環境局。

(生駒建築指導部長) 一時、風の道の話もちょっとあってですね、川沿いの風の道を作るとかですね、確か一時長堀通りをどうするか、そんな話があったんですけど、ちょっとそのへんはあまりもう一時に比べて立ち消えになっているとか、むしろこの世の中の関心というか、再生可能エネルギーとか、エネルギー問題の方にシフトしているのかなという。印象なんですけどね。

ただ、大阪市の場合、非常に高密ですのでなかなかビルの角度を変えるとか言いましても、なかなかそこまでは難しいということもあったりですね。そして実際事業者のヒアリングの中でもやはり風害という観点では風のことをかなり意識するけども、環境配慮の面で風の流れ、当然、住戸と外との通風とかそういうのは考えるんですけど、建物の配置まではそこまでは、というニュアンスはあったりしますね。

(西岡委員) 結構広域で全体取組しないと、一棟ではなかなか難しい面があるのと、でも一棟ずつがやってくれないと駄目だという面も。結構難しいですね。

事業者が、別の制度というか仕組みでもいいんですけど、同時に風の流れみたいなものを考えさせるような取組が別途あれば、必ずしもここで包含しなくてもいいのかもしれないと思うんですけど。でも、重要な視点なので本当はどこかにそれが位置付けられていて、これで完結するよというのが欲しい。

(生駒建築指導部長) あいまいな情報でしたらなんですので、次回また風の道が検討が今どういうふうになっているか、情報集めてご提供したいなど。

(岩前委員長) 恐らく施策と言うよりはビジョンになると思うんですけどね。いわゆる大阪として、100年後の大阪はどうか、みたいななかに、そういう風の道を考えた都市計

画があるよ、と。

それに対して、どう実現していくかみたいなの。横浜市もだいたいそんな感じですよ。風の道はこのあたりだからこの周辺はできるだけ高層はやめてくださいみたいな。そういうパッシブな方向性だと思うんですけども。逆にいえば、それくらいであればメッセージとしては出せるような気がするんですけどね。今すぐ建物配置変えてなんて言われても多分誰もうんとは言ってくれないと思うんですけど。

(西岡委員) あと、どうしたらいいか、って誰も指示できない。

(岩前委員長) 行政が、場所によってはそういうことを考えてもいいと思う。工場もできるだけ移転して固めるだとか住宅地と分けるだとかいろんな話があると思うんですけどね。

大阪市内の場合なかなか難しいですね、でも。

(西岡委員) ちょっと今地産地消プランの関係が出てたんですけども、この電力需要の平準化みたいなものは、一応これは地産地消プランの取組方針では、大項目として挙がっているんですけど、環境配慮という点で、省エネにも再生可能エネルギーにも入らない部分があるかもしれない。これは、環境と言う面で貢献がないというわけでは多分ないので。今の枠組みの中で位置付けられるのかどうかというところ。

(村山担当係長) 今回の諮問させていただいている内容では、建築物の環境配慮というところ、やはり建築物中心の議論とさせていただいておりますところもありますので、地産地消プランというのはそれだけでなく広い範囲にわたっておりますので、確かに電力需要の平準化のことも柱に入っておりますけれども、今回の、建築物単位ということで言いますと、少し違う話題になるのかなとは思いますが。

(西岡委員) いわゆる蓄熱システムみたいなものは、評価されない？

(村山担当係長) 再生可能エネルギーを、どういうものを位置付けるかななどの話で、議論に出てくるところはあるかとは思いますが。

(岩前委員長) 今言っているのは、要は、省エネ化したり、再生可能エネルギーを導入したりすることが、ピークカットに繋がるよ、ということで、そういう項目をもっと表に出していったらいいんじゃないかと言う。そういうことですかね。

(西岡委員) いや、若干増エネになる場合でも、社会システムとしてのピークカットって、地産地消プランでも挙げられるとおり、これは建物単位での対応が必要な項目かなと思って。省エネだけだと、とんとんであったり、若干増エネになったら、インセンティブが全く働かない。そこがちょっと。地産地消プランで挙がっているのに、こちらで挙がっていないのはどうかなというのが。環境配慮と言う面では、僕は関係あるのかなと。

(生駒建築指導部長) 建築サイドとして、どう貢献できるかという視点で整理いただく分にはありえるというふうには思っています。その辺は視点として持っていただいてもいいんじゃないかなと思います。

(西岡委員) 取組方針の 3 つ目に挙げてもいいんじゃないかなと思います。ただまあ、電

力需要というのに限っているところがどうかとは…。

(生駒建築指導部長) できれば、私たちは建築物で、環境配慮についてこんなことができるんじゃないかという、その中で視点として、効果として、電力ピークのカットにも何か貢献できるかといいますか、そういう整理はありうると思うのですが、電力ピークカットのために何ができるかというお題目まで挙げてしまうとちょっときついかなと思っているのですが。

(西岡委員) 関連するかもしれませんが、例えば河川水利用というのは、導入された項目で事例として挙がったと思うのですが、個別建物で河川水利用ってほとんどできないと思うので、やっぱり地冷プラントみたいなのが絡んだときに出てくる可能性がありますよね。そのときに個別建物で地冷を通して河川水利用している、というのは、要するに自分のところで、敷地内じゃなくて、というのは、これは今の枠組みのなかでは評価にならないんですかね。

(村山担当係長) お示した資料にある河川水の利用というのは、CASBEEの評価なんですけれども、今まさにおっしゃいましたように地冷のなかの河川水利用のプランに参加しているというところで評価されているものになっております。

(西岡委員) 面的な熱利用みたいな、これもすぐにそんなに進むとは思えないんですが、方向性としては向かっていくべきものだと思うんです。そういうものが、再生可能エネルギーの利用とか、特にさきほど言っていたように建物単体ではなかなか再生可能エネルギー導入しにくいところがあって。それで言うと、もうちょっと分かるようなかたちで、そういうものも評価しますよ、というのが、入っていていいのかなというふうに思いました。

(岩前委員長) その他、いかがでしょうか。

アメとムチといいますか、要するにアメをできるだけ増やすのも結構ですけれども、お金をばらまくというのはなかなか難しいというのは明らかでありまして、そうすると何がアメになるかという、例えば今回の表彰制度のようなですね、この建物は非常に優れていますというラベリングを大阪市さんがされるというのが、やっぱり僕は手としてあるんじゃないかと。だから、このさらなる促進というところで総合設計制度との連携もあるのですが、例えば今完全に大阪市ではアウトスコープなのが300㎡以下の部分について、環境配慮の何かそういう場っていうものを作ってあげるとか、ただしこれは届出はないですから要するに公募制度にするんですけどね。というのはあるんじゃないかと思います。そっち側で活性するとアパートの方にも波及しないかなとか、ですね。

(生駒建築指導部長) 今おっしゃったのは300㎡未満の住宅なんかを…。

(岩前委員長) 例えば、公募制度でCASBEEのコンテストみたいな形で。毎年は厳しいでしょうから2年に1回とか、3年に1回とかそういう表彰を。そういうことで個人資産の向上にもつながればいいのですが。

(生駒建築指導部長) その時の視点としては、どうなんでしょうね、エネルギー消費の状

況なんかを評価基準にするのでしょうか。それとも、CABSEE を適用するとなかなか難しくなってしまうのでは。

(岩前委員長) CASBEE の住宅版がありますので、そちらでやるという手がひとつと、エネルギー性能に特化してそれを競うというやり方もあります。ただ、建築物として評価してあげないと、省エネ機械がごちゃごちゃ入ったサティアンみたいなのが優秀ですとなると本末転倒になるので。建築物としての評価、例えば美的な部分を含めてですね、そういうのもありじゃないかな、と。街の財産たる住宅みたいな。

それと、もうひとつ気になるのはこういう義務付けとこのをやっていくと必ず歴史的建築物の改修なんか引掛かってくると思うんですね。そうすると、それを無理矢理そういったものに対してもあてはめるのか、もしくはそういう特殊なものについては除外するのかというのは、これはものすごく考えどころで。海外、ヨーロッパですと大体除外規定があつて。例えば改修であるレベルに達するためにはほとんどないコストがかかって、これは省エネのためのコストで割に合わないということであればそういう場合には除外しますとか。ないしは、何世紀も前からあつて、行政として、市民がみんな認めてるようなものは除外するとか。そういう検討も大事なんじゃないかなと思います。大阪城を改修するときに省エネ化せなあかんとかね、どうすんねん。逆にそれがきっかけで改修できないみたいな話になると困りますからね。

(西岡委員) さきほど蓄熱利用の話をしたんですけれども、自然エネルギー変換利用技術、再生可能エネルギー自体、かなり方向として建築が取り得る手段としては限られていると思うんですけれども、その中に井水利用がある。井水利用は基本的に熱源として例えば冷房に使いますとか取り続けると枯渇する資源なんですよね。だから、理想としては夏に取ったら冬に戻すとか、そういう方が理想、というか、環境的にもいいはずで。おそらく、オランダなんかは大規模な蓄熱利用もしてるんですけど、そのアセスメントのひとつとして、取ったら入れるということも義務付けるところがあるみたいで。恐らく長期的に利用し続けるときは多分そういうことが必要なんじゃないかなと思うんです。そういうときに蓄熱利用の観点では入れたら出す、例えば使い方と言うと季節間蓄熱みたいなもので、夏使っておいて、熱を夏に入れるわけですね、冷たい冷水をくみ上げて排熱として取り込んでそれを冬は暖房の熱源になりますみたいな。蓄熱にあたるんですけど。井水利用がより拡大するという意味だと蓄熱の観点があつて、それを、利用を積極的に評価するというのを、これも合わせて入れられないかなと考えているんです。

(岩前委員長) テクニカルで難しいところはありますね。

もうひとつ、この間のグランフロントですら年間収支をあまり考えていない。きわどい。あれほどのプロジェクトでもその程度ですから、すごくある意味警告という意味で大事だと思います。今の BEMS なんかのある種の信頼性からすると本当に大丈夫なのかと。BEMS 自体が不調になってきたら結構年間収支って本当に合ってるのか、と思いますね。それと結局は敷地周囲で実際温度を測って年間で平均値がずれないよ

うにするとか、そういうアウトプットで評価する方法とか。だから、これは専門家の中で議論しなければならない。コミショニングだとか、BEMS だとか、空調学会とか、それこそそういうのを全部集めたエキスパートで議論、テクニカルにする必要があるんじゃないかと。僕はそれには意義はすごくあると思う。

(生駒建築指導部長) 先ほどの地冷の話も含めまして、いい取組事例ということで、我々が紹介するというか、アピールしていく、そういうことはあり得るという風には思っています。一般化することはなかなか難しいと思うんですけども、少し詳しくにアピールしていくということはあるのかなとは思っています。

(田中委員) 自然通風・自然換気システムというのは本当にどこの場所でも役に立つのかっていうのを、この間グランフロントを見たときも疑問に思ったんですけども。周りにあまり何も建っていないで、普通に外気が中よりも涼しくなったら換気するというのはあり得ると思うんですけども、密集しているような市街地のところで外気が使えるようなものなのかというのが。計画されているけれども使ってみてもあまり役に立っていないかというのがどこかで評価されているのか、それとも計画上そうなっているとそれだけで評価されてしまうものか。実態と合わないところがあるんじゃないかと思うんですが。

(荒木環境・設備担当課長代理) おっしゃるとおり、実態では市内は空気が悪いので、風を通したらいいかというところでもないというのも意見としてはあるとは思いますが。

(瀬川担当係長) マンションですね、自然換気とか通風は意識されてますかということをご参考にお伺いしましたら、以前と比べると、住戸の一方向にしか開口部がなく、玄関に風の通るところがないというのがあったので、最近では防火を可能にしながら、玄関の扉に開口を設けて部屋の中を風を通すというようなやり方が出てきました。これは最近の傾向のようなんですが。なので自然換気というのはマンション事業者、大規模の事業者の方は結構意識されておられるんですけども、でも空気があんまりよくないというのがあるのでどうですかねということをおっしゃっておられる事業者の方もいらっしゃいました。

(生駒建築指導部長) ちなみに CASBEE の評価上は、密集してたり、隣の建物の壁がすぐにあっても敷地として通風があれば評価することになっているのかな。

(村山担当係長) CASBEE はいろんな評価基準がありますので、通風という点に関してはそういった点は実は考慮されていなくて、実際に通風があれば評価されるということになります。一方で、給気口や排気口などが方向など配慮されているかという評価項目はまた別にあります。

(岩前委員長) 自然換気は危ないですね。フィルターレスはちょっと心配ですね。

(福田委員) いいですか。14 ページの CASBEE の優遇制度というのは大阪ではどうなっていますか。ランクを取ったら何か優遇があるのか、金銭面ですね、これ、主に。

(村山担当係長) 直接金銭ではないですけども、容積率の割り増しということで、総合設計制度との連携で、今現在は B+以上で総合設計の適用要件としまして容積率割増と

いうのがあります。

(福田委員) 住宅ローンの関係とかは特に。

(村山担当係長) 大阪市ではやっていません。

(生駒建築指導部長) 府さんのやっている金利優遇は市でも、市域の方も当然使えるんですよね。

(村山担当係長) あれは大阪府のラベルとの連動の制度なので。

(生駒建築指導部長) 大阪市域は対象外になるのか。

(村山担当係長) 大阪府の評価のランクでかかってくるので。

(岩前委員長) 二重行政になってないんですね。

(生駒建築指導部長) それは間違いない？

(村山担当係長) はい。

(江山建築確認課長) 条例の適用がありませんから。府の条例自体が CASBEE に。

(福田委員) 今されていないのは分かったんですけど、神戸とか川崎とかでありますよね。

それによって事業者の受けというか、どう感じられているかですよね。

(村山担当係長) 実はですね、大阪府でされている同じ銀行に大阪市でも同じ制度やりたいということで話をしにいった経過があるんですけども。銀行側の方が今自体制度をやっているんですけども、ローンの金利ってやっぱり一番有利なものをみなさん選ぶという中で、なかなか環境のところのローン優遇を選択される客が実際少ないということもあって、あまり利用がないということもあり、新規で受け付けるのは難しいですかねというお返事をいただいたというところではあるんですね。

(岩前委員長) それはどちらの銀行？

(村山担当係長) 三井住友ですね。

(岩前委員長) メガ系はまずダメですね。関西ですとしがぎんとか、京都とか。あのあたりは積極的に。

(福田委員) しがぎんは特に積極的です。大阪市でどうかというのはあれですが。

(岩前委員長) あれは地銀同士で争いをやっているんで、ちょっとでもネタを増やすのがお金が動くということで、かつ、滋賀県は環境に特化したメッセージを出していますので。それと京都銀行は接しているので結構越境でいろいろやっている。その丁度いい張り合いで、その方向に進んでいると。多分メガ系はまずどこもしない。

(生駒建築指導部長) 大阪府さんも取り組んでおられますので、その辺の効果とかも聞いて、可能性があるようでしたらまた調べたいと思います。

(福田委員) そうですね。住宅が義務化したことで増えてきているということなので、パイとしては大きくなるのかなと思ったので、そのへんをちょっと。

(岩前委員長) ちょっと奇想天外な話になるのかもしれませんが、なんで安いものをみなさん作るかという、将来のビジョンがあまりないからと言いますかね。例えば解体廃棄のコストをより上げていく、言い方悪いですけども、本来それに見合ったお金にしていくことによって、もっとイニシャルを考えるだとか、例えば家電は今処分費

を最初に担保するようになってはいますが、建築物においても、この建物は何年の想定だから大体この程度の解体廃棄に関するコストをどっかで算定するとか、供託金とかで預けるとか、そういうことで少しでも建物を長く使う方が安くなるという姿勢へ無理矢理持っていくというような。難しいでしょうかね。難しいでしょうけど、できませんかね。

解体廃棄の部分のこの…、すごく大切なところだと。環境インパクトというのが一番大きい。そういうところにもいずれは踏み込んでいかなくてはいかんでしょうなということですかね。

(生駒建築指導部長) 今、長く使えるという視点では長期優良住宅とかですね、それから CASBEE でも長く使える、あるいは更新がしやすいという視点は入れてはいるんですけどね。

(岩前委員長) それが結局興味のある人にしか今は働いていない。もう少し動機づけとして増やすためには、処分することも考えたうえで、より動機づけを強くすると。みんな今、作るお金と、ようやく運用の部分まで考え始めたところかもしれないですけども、そのさらに今後、最終処分の部分も踏み込んで計画すれば実はこちらの方が安いですよとか合理的ですよ、みたいな形にならないかなと。逆になるのかな。

(福田委員) 概要版を見たときに、これは表現の問題なのかもしれないんですけども。今、詳細な資料を見たうえでだいたい読み込めるんですけども、これだけを見たときによく分からないというか、どこまでどう考えてこれをメッセージとして出されているかっていうことがよく分からないなど。もうひとつは、今(1)(2)(3)で推進しますということを書かれていますけれども、市役所さんがされるということがどういう内容なのかとか、例えば事業者とか、需要家、事業者もいろいろあると思うんですけども、設計者とか、誰がするかという話ですよ、逆に言うと依頼する先だと思うんですけど、そういうところがちょっと見えにくいなど、主語がちょっと見えにくいなどというところがちょっとあります。

(岩前委員長) これを見ているとクエスションなところがいっぱい出てくるんですけど。ガス冷暖房による需要の削減 20 万 kW とか、これは一体何なんだろうとか。なんかこう、不思議な点がいっぱいあって。これも審議対象になってくるんですか。

(荒木環境・設備担当課長代理) これは参考資料でございます。

(生駒建築指導部長) これは、ある種の上位計画といいますか、これに基づいて、今回建築物でどうできていくかというご議論ということなので。ただ、これ概要版ですから分かりにくいところもあるかと思しますので、詳細資料をまたお届けしたいと。

(岩前委員長) これおかしいな。ヒーポン効率上げるとか言っても…この表現だけだと非常に、エアコンをガス冷暖房に変えると安くなるとか、削減だよ、みたいな誤ったメッセージに…

(荒木環境・設備担当課長代理) GHP ですね。

(村山担当係長) 需要の削減、ていう。

(荒木環境・設備担当課長代理) CO2の観点が抜けていますね。

(岩前委員長) 需要ですもんね。いらなんでしょうね…

あ、逆か。ガス冷暖房等による需要を減らすということですか。「よる」というのがどっちにかかるかですね。需要にかかっているか、削減にかかっているのか。

(西岡委員) でも上は太陽光発電に「よる」供給と。

(荒木環境・設備担当課長代理) 電力創出と書いているので、ガス冷暖に切り替えたら電力が減るだろうという、電力需要の削減ということになると思います。

(岩前委員長) それについてはテクニカルなところでクエスションですね。

(岩前委員長) 今日のこの質疑というのは次回のための頭出しということですが、例えばまた後日に気がついたことがあればメールか何かでお出しすることも可能ですか。

(村山担当係長) はい、もちろん。

(岩前委員長) それは期限としてはいつぐらいまでならばオッケーですか。

(村山担当係長) 実際のところ、随時いただければ…

(生駒建築指導部長) 早めにいただいた方がありがたいな、というところぐらいですかね、今言えますのは。それと、こういうところはちょっと調べておいた方がいいよということもありましたら言っていただいたら。あまり重い調査は本末転倒になってしまうところもあってちょっとしんどいんですけども。このへんデータ整理とかで何かできないかとかありましたら、言っていただければ、可能なところは対応させていただきます。それも後日言っていただいて。

(岩前委員長) 国の義務化というのは、床面積に関わらず全てを一応スコープしていますよね。そういうのはどういう影響になるかというのは見通しぐらいはどっかで協議されたのかな、と。300㎡以下ですよ、結構難しい。要するにこのへんでいろいろやっているうちに国の方が先に進んでいるみたいな感じになりかねないんで。

(生駒建築指導部長) 正直、国も追っかけて同じようなことをやる可能性も非常に大ですが、自治体としてやっぱり一歩先んじてメッセージを発信していくというところに、それによって少しでも早く企業なりの取組が進むという効果を狙っているということかなと思います。

(西岡委員) ちょっと細かい文言について考えてたんですけど、「再生可能エネルギーの普及拡大」とか、「普及促進」とか、あとは大体「利用の普及」とか、エネルギーのあとに「利用」とかいう言葉が入ると思うんですけども、それはあえて供給と利用がセットでなければならぬという考えがあったりして、「利用の普及」とかって言わず、「再生可能エネルギーの普及拡大」とかそういう名前になっているのかなと。なんとなくエネルギーが普及拡大というのは違和感がある。

(岩前委員長) おっしゃるとおり。

(生駒建築指導部長) 「利用」という言葉が要るんじゃないかということですね。

(西岡委員) 別のところで必ず「利用」というのが出てきているので。この見出しのとこ

ろだけなんです。

(岩前委員長) そういう意味では「再生可能エネルギーの導入促進」という言葉もちょっと微妙な言葉ですね。

(西岡委員) 上位計画の地産地消プランでも「再生可能エネルギーの普及拡大」ってあるんで、もしかするとあまり長いからそこは端折ったのかもしれないですね。

(岩前委員長) 少し、日本語として。

(田中委員) 小さい住宅だったらヨーロッパなら薪ストーブとか使って暖房するとか、ある種の化石系の燃料に頼らない方法ということで結構評価されているというのがあるんですけど、今になると、機械的な設備とか建物の形とか計画でスリット入れるとかそういう方法なんですけど、それ以外の火力とか原発も含めて電気に頼らない方法、別のやり方というのはあまり出てこないような気がするんですけど、そういうところは何かないんですか。

(村山担当係長) 電気に頼らないような…ということですか。

(田中委員) バイオマスとか、いろんなそういう分野の発達もあると思うんですけど。

(岩前委員長) 強いては低炭素のあの辺に関係するでしょうね。薪ストーブなんていうのは低炭素の方で拾い上げることができるんじゃないですか。バイオマスもそうですね。

(田中委員) 電気を使わない方向に行くという意味ではそういうこともちょっと考慮してもいいのかなと思うんです。

(岩前委員長) 今回はそろそろお時間まいっておりますので、いろんなご意見出たと思うんですけども、このあたりで一旦まとめさせていただこうかと思えます。もし今後ご意見ある場合は例えば3月前半ぐらいでしょうか、事務局の方にお寄せいただければ、それはそれでお考えいただくということで。たくさん出ましたけど、あえて出た意見をまとめることは省略させていただきますけれども、今までの意見につきまして事務局の方でご検討よろしく願いいたします。

(岩前委員長) では議事をお返しします。

(村山担当係長) 活発なご議論ありがとうございました。また次回の審議までですね、3月前半までに事務局の方にご意見等いただきましたらまた検討のうえご報告させていただきます。

(生駒建築指導部長) それでは、どうもありがとうございました。本日本日の議事は…

(荒木環境・設備担当課長代理) 議事(3)その他が…

(村山担当係長) すいません、では議事(3)その他ということで、報告事項だけなんですけれども、今年度のCASBEE大阪 OF THE YEAR2013の表彰式ですけれども、3月下旬ごろ開催予定しております、詳細はまた後日ホームページにて広く市民の方にお知らせいたします。以上です。

(岩前委員長) はい、では、以上で議事としては全て終了となりますので、これで事務局の方にお返しします。

(生駒建築指導部長) では、どうもありがとうございました。これで本日の議事、終了いたしました。25年度の開催、冒頭申しましたように今回で最後ということになりますが、諮問内容のご審議ということで来年度引き続きお願いしたいと思っております、5月から6月ごろに第1回第2回の合計2回ということで開催を予定しております。また今年度と同様に表彰対象の選考ということでですね、秋ごろから年度末にかけて、これは現地審査含んで3回、あわせて来年度年間で5回の開催を予定しております。また1回目2回目の日程調整ですね、事務局からさせていただいて、是非先生方ご出席いただいておりますね、活発なご議論いただきたいと思いますので、改めて日程調整させていただきたいと思います。どうぞよろしく申し上げます。それでは本日はお忙しいなか長時間どうもありがとうございました。

(終了 11時50分)