

大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE 大阪みらい）等に関するアンケート調査の実施と回答について

大阪市では、建築物の環境配慮に関する取組をさらに一層推進し、今後の制度運用に活用するため、これまで「CASBEE 大阪 OF THE YEAR」を受賞された事業者と設計者を対象に建築物の環境配慮に関する意識調査を実施しました。

- ・アンケート依頼先：「CASBEE 大阪 OF THE YEAR」（現「おおさか環境にやさしい建築賞」）の過去の受賞者（事業者、設計者）
- ・アンケート実施日（依頼日）：平成 27 年 11 月 19 日
- ・アンケート内容：別紙のとおり。
- ・アンケート回答数：事業者 9 件、設計者 10 件

★アンケート回答の概要★

- ・「CASBEE 大阪 OF THE YEAR」を受賞した事を活用し、当該建物や事業者、設計者に役立ったという回答が多くあり、表彰制度の継続を要望するなど、表彰制度を評価する意見が寄せられた。
- ・事業者が高い CASBEE ランクを目指したきっかけは、事業者の企業理念や環境方針に基づくものという回答が多くあった。
- ・受賞した建築物が不動産市場で評価を得ているという回答が多くあった。
- ・建築物の計画策定の際に、目標とする CASBEE ランクを設定しているという回答が多くあり、環境配慮技術について、事業者と設計者の双方から要望や提案を出しているという回答があった。
- ・住宅用途建築物については、省エネ基準へ適合させるための方策として、外皮性能の向上を図っているという回答が複数あった。
- ・「CASBEE 大阪みらい」と「全国版 CASBEE」の差異については、「CASBEE 大阪みらい」の方が高評価を取りにくいという回答と、ほとんど差異を感じないという回答が、ほぼ半々であった。

大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE 大阪みらい）等に関するアンケート調査（事業者向け）の主な回答

「CASBEE 大阪 OF THE YEAR」を受賞した事の活用について

- 既に、受賞した旨を建物に表示したり資料等に掲載して、建物や事業者（建築主）の環境配慮のPRに活用している。（7件）
 - ・会社案内やパンフレット、ホームページ等に掲載。
 - ・受賞建物の玄関前にガラス製のレリーフを設置。
 - ・受賞建物の1Fエントランス脇に表彰状を掲示。
- これまでは活用していないが、今後、何らか活用することを考えている。（0件）
- 特に何も考えていない。（2件）
 - ・一般の方にとってCASBEEの認知度が低く、広告としての効果の期待が少ないため。
 - ・受賞建物は販売を終了している物件で、PRする場があまりない。

受賞した事が役立ったかどうかについて

- 役立った。（9件）
 - ・イメージアップにつながった。
 - ・施設のマシリティ面で大きな付加価値アップに貢献。
- 役立たなかった。（0件）

表彰制度についてのご意見・ご要望

- ・省エネとか、防災(安心・安全)とか、外部環境とかに賞を分けた方がわかりやすい。
- ・民間企業の目指すべきシンボルとなるよう一層の認知度向上に努めてほしい。
- ・自然エネルギーがコストダウンする潮流にあるので、こうした流れに適切に対応して、建築賞のあり方をさらに改善してほしい。
- ・表彰対象数をもう少し増やせば、事業者のインセンティブを促進するのではないか。
- ・より積極的に表彰したり、補助を出すことを検討してほしい。
- ・公的な評価制度として、今後も継続してもらいたい。

高いCASBEEランクを目指したきっかけについて

- ・環境に配慮したグレードの高いビルを創造することで、ブランド力を向上。
- ・目指す基準はSランク。ただSランクを取得するのではなく、地域との連携を視野にコンセプト作りを行っている。
- ・設計者をコンペで決定し、設計者から設計内容がSランクかAランクとの報告を受け、その後の設計では、極力Sランクを確保すべく設計作業を進めた。
- ・エネルギー問題、自然環境への配慮、美しい環境は大切な要素であると考えたため。
- ・設計者より環境に配慮したマンションのコンセプトを提案してもらい、CASBEEの内容も説明してもらった。
- ・エコポイント対応と社内基準。
- ・事業主として、CASBEEのSランクやAランクを目指したということではなく、環境にやさしい建物を造ることでランニングコスト低減に繋がることを目的としていた。
- ・環境への配慮は企業理念からも積極的に取り組んでいる。
- ・環境問題への取り組みは経営の重要課題と位置づけられており、環境に配慮した建物の建築を進めている。

受賞した建物の不動産市場での評価について

- ・ 東日本大震災後、高いグレードでBCPに対応したビルと評価されている。
- ・ 竣工後、多くの見学者あり。
- ・ 各種の表彰を受けた。
- ・ 不動産の中古流通の際にも評価されている。
- ・ 受賞建物の周辺の環境はよくなったと聞いている。
- ・ テナントビルとしてほぼ満室稼働している。

建築する際に目標とする CASBEE ランクについて

- S、Aといった高いランクを統一的な目標にしている。(4件)
 - ・ Sランクを目標としている。
 - ・ Aランク以上を目標としている。
- 建物の用途や規模等に応じて、目標とするランクを判断している。(4件)
 - ・ 用途、規模の他、事業性などから総合的に判断している。
- 目標とするランクを設定していない。(0件)

建物の環境配慮に関して設計者に要望する内容について

- 設計者に対して目標とするランクだけを要望して、具体的な環境配慮の手法を設計者から提案してもらう。(1件)
 - ・ 設計者からは、単体の環境配慮手法に留まらず総合的な見地から提案をしてもらえるので、設計者の提案をベースに検討を行っている。
- 設計者に対して目標とするランクを要望するとともに、導入したい省エネ技術や再生可能エネルギー利用設備を具体的に要望する。(4件)
 - ・ 要望する技術や設備は、地域特性や気候条件、地域との関わり方によって変わる。
- 特に目標とするランクを要望しない。(3件)
 - ・ ランクの要望ではなく、実際に建物に有効な環境配慮を考えてもらうように要望している。

大阪市の建築物環境配慮制度についてのご意見・ご要望

- ・ CASBEE は自己申告制度なので、省エネ法で規制をかける方がよい。
- ・ 建築物環境配慮制度を積極的に用いるように補助も含め推進してほしい。
- ・ 省エネ基準、再生可能エネルギー、大阪市の建築物環境配慮として導入すべき設備等の技術進歩に合わせ、情報を配信してほしい。
- ・ 各種の取組みが事業性の向上（商用床の増など）に繋がるような制度になれば、より積極的に取組むことが出来る。

大阪市建築物総合環境評価制度（CASBEE 大阪みらい）等に関するアンケート調査（設計者向け）の主な回答

「CASBEE 大阪 OF THE YEAR」を受賞した事の活用について

- 既に、設計実績を紹介する資料等に受賞した旨を掲載して、高い設計ノウハウを持っていること等のPRに活用している。(8件)
 - ・会社案内や作品集、ホームページ等に掲載。
 - ・設計者選定プロポーザルの応募書類の実績に記載。
 - ・事務所内に表彰状を掲示。
- これまでは活用していないが、今後、何らか活用することを考えている。(1件)
 - ・受賞したことをアピールする機会がない。
- 特に何も考えていない。(1件)
 - ・会社案内パンフレットには代表的な物件を掲載するため、受賞建物は該当せず。

受賞した事が役立ったかどうかについて

- 役立った。(8件)
 - ・事業者に対して、設計のプレゼンスを証明できた。
 - ・設計実績への記載等で、環境への取組みの技術力の高さや企業理念をアピールできた。
 - ・受賞建物が分譲マンションであり、購入者の購入動機の裏付けに効果があった。
- 役立たなかった。(1件)
 - ・受賞したことをアピールする機会がない。

表彰制度についてのご意見・ご要望

- ・表彰を広く周知してほしい。
- ・CASBEE で評価しにくい評価軸も表彰制度に入れた方がよい。
- ・小規模建築部門の設置の検討をしてほしい。
- ・一般の建築主が取り組めるような仕組み（補助や何らかのメリット）が必要。
- ・コストが限られていながらも知恵と工夫を入れ込んだ内容の評価を、引き続きお願いしたい。
- ・現地審査時間の延長を検討してほしい。

建築する際に事業者（建築主）から要望される目標とする CASBEE ランクについて

- 事業者（建築主）から要望されることがある。(8件)
 - ・S ランクを目標とする。建築主が企業としての取組姿勢をアピールしたい場合など、環境配慮計画で建物の差別化を図るために最高ランクのS ランクを求められる傾向がある。
 - ・A ランク以上を目標とする。
 - ・B+～A を要望される場合が多い。経済的にも、省エネに対するイメージも適度であることが理由だと思われる。
- 事業者（建築主）から要望されることはない。(2件)
 - ・CASBEE をご存知ない事業主が多い。また、S ランク取得するためにコストをあげることではなく、あくまで限られた予算の中から最適解を共に探していく行為を求められる。

事業者（建築主）から目標とする CASBEE ランクを要望された場合の対応について

- 事業者（建築主）が要望するランクとなるように建築計画を策定する。（9 件）
 - ・基本的に要望するランクとなるように建築計画を策定するが、コスト等の考慮が必要。
- 設計者が事業者（建築主）にランクの変更を提案することがある。（0 件）
- その他（1 件）
 - ・省エネによるランニングコストの低減や初期費用の回収年数を建築主に理解されなければ、採用される省エネ手法は限られる。

事業者（建築主）から目標とする CASBEE ランクを要望されない場合の対応について

- 設計者から事業者（建築主）にランクを提案することがある。（8 件）
 - ・建物の用途（本社ビルなど）を考慮して、より強く社会貢献や環境配慮が必要と判断した場合には積極的に事業主に提案する。
- 設計者から事業者（建築主）にランクを提案することはない。（0 件）

環境配慮技術の検討について

- 主に事業者（建築主）から、導入したい環境配慮技術を具体的に要望されることがある。（6 件）
 - ・LED 照明、太陽光パネル、高断熱仕様を要望される。（経済的に採用しやすく、目につきやすく、アピール度が高いから）
 - ・太陽光発電、外壁緑化、自然採光、コージェネを要望される。
 - ・電機メーカー等の自社製品（太陽発電パネル、LED 照明器具）を要望される。
 - ・最近では B C P がらみで太陽光＋蓄電池を要望されることがある。
- 主に設計者から、環境配慮技術を提案する。（5 件）
 - ・ダブルスキンなどの高断熱の外皮、屋上緑化・壁面緑化、日射遮蔽ルーバー、地熱利用の空調方式の検討。（デザイン要素としても有効で、LCC 的にも効果を見込めるから）
 - ・単体の要素技術にとどまることなく、建築と設備、構造、ランドスケープが一体となった提案を行うことが多い。
 - ・マンション建設が主体で、高断熱、窓負荷軽減、高効率給湯、節水設備、太陽光発電、雨水貯留などを提案する。
 - ・自然換気、自然通風、自然採光、地中熱利用を提案する。

住宅用途建物の省エネ基準適合のための方策について

- 省エネ基準適合を達成するために、新たな方策を講じている。（2 件）
 - ・外皮断熱性能の向上を図っている。
- 省エネ基準適合を達成するためには、新たな方策は講じていない。（4 件）
 - ・既に省エネ基準に適合する技術について承知しており、建築主の予算に応じて、対応することができる。
 - ・社内にノウハウはある。工事費との兼ね合いが難しい。
- 新たな方策が必要だが、現在のところ、見通しが立っていない。（1 件）
 - ・建設費が上昇しているため、建築物として最低限しかスペックできない状況。
- その他（1 件）
 - ・住宅の設計の受注がほとんどないため、特に対策の見通しはない。

「CASBEE 大阪みらい」と「全国版 CASBEE」の差異について

- 「CASBEE 大阪みらい」のほうが高評価を取りにくいと感じる。(4件)
 - ・厳正に行政による評価がなされている印象である。
 - ・評価根拠資料が他の自治体よりも多いと感じる。
- 「CASBEE 大阪みらい」のほうが高評価を取りやすいと感じる。(0件)
- ほとんど差異は無いと感じる。(5件)
- その他 (1件)
 - ・現時点で CASBEE 大阪みらいしか取組んだ経験が無いので、比較できない。

大阪市の建築物環境配慮制度についてのご意見・ご要望

- ・意義のある制度だが、届出などに要する労力、時間はできるだけ軽減できるような制度を希望する。
- ・環境配慮の取組み増進する良い制度だと思う。今後も継続されることを願う。
- ・評価の過程が厳正であり、優れた作品の顕彰制度が一定の認知をされていることに意義がある。不動産価値を高める要素として、また企業の環境配慮への取組姿勢を体現する手段として、環境ラベリングの一つとして機能している好例といえる。
- ・補助や何らかのメリットのような民間がもっと取り組みやすい仕組み作りをお願いしたい。
- ・2014年版をまだ活用したことがなく、2010年版でSランクレベルであっても、2014年版ではAランクに下がらないかと不安を感じている。