

平成19年度都市再生プロジェクト事業推進費

CO₂排出量が増大する民生部門における新たな

CO₂削減技術の策定調査報告書

(地方自治体における建築物の環境性能評価の状況を
踏まえたLCCO₂低減効果の推計手法の検討)

平成20年3月

国土交通省住宅局

地方自治体における建築物の環境性能評価の状況を踏まえた LCCO₂低減効果の推計手法の検討 要約編

近年、地方自治体において、建築物に対する環境施策として環境配慮に関する届出制度を導入する自治体が増加している。その際の届出資料の一つとして CASBEE による評価結果の届出を求めており、各自治体はその評価結果の提出と内容の公表により、建築主の環境配慮を促進することを狙いとしている。本調査では、こうした自治体における制度の内容や運用状況、地域独自の活用方法、今後の課題を整理・検討し、自治体単位でのライフサイクル CO₂ (LCCO₂) 低減効果の推計手法の検討を行った。

1. 地方自治体における建築物の環境性能評価の普及状況の把握

CASBEE を活用している 13 の地方自治体について、その制度の内容や運用状況、地域独自の活用方法について整理した。調査対象となった各自治体の制度概要を表-2、届出数を表-1 に示す。制度の実施期間が最も長い名古屋市で、届出実績数が最も多く、次いで横浜市、大阪市であった。

表-1 地方自治体における環境計画書の届出状況（2007 年 9 月 30 日現在）

公共団体名		人口 (千人)	対象建物 の床面積 の下限	施行日	提出状況（件数）				
					H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度 (上期)	計
1	名古屋市	2,236	2,000 m ²	2004.04.1	148	234	210	120	712
2	大阪市	2,643	5,000 m ²	2004.10.1	26	72	97	59	254
3	横浜市	3,627	5,000 m ²	2005.07.1	—	93	123	53	269
4	京都市	1,469	2,000 m ²	2005.10.1	—	21	103	62	186
5	大阪府	6,186 *	5,000 m ²	2006.04.1	—	—	60	40	100
6	京都府	1,171 *	2,000 m ²	2006.04.1	—	—	37	22	59
7	神戸市	1,530	2,000 m ²	2006.08.1	—	—	68	63	131
8	川崎市	1,368	5,000 m ²	2006.10.1	—	—	38	25	63
9	兵庫県	4,065 *	2,000 m ²	2006.10.1	—	—	81	117	198
10	静岡県	3,797	2,000 m ²	2007.07.1	—	—	—	39	39
計					174	420	817	561	2,011

*京都府は京都市を、大阪府は大阪市を、兵庫県は神戸市の人口を除く。

*平成 19 年度上期の提出件数には一部 10 月分を含む。

表-2 自治体の制度概要

自治体名	制度名	根拠		対象建物規模	他の諸制度との連動	その他の独自制度・取り組み
		条例等	施行時期			
名古屋市	名古屋市建築物環境配慮制度	市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例	H16年4月施行	床面積2,000㎡超の新築、増築	・総合設計制度の容積率緩和に「環境配慮指針適合建築物」のメニューを追加(通常上限200%、Sランクは上限250%) ・都心共同住宅供給事業(H17年11月)の優先順位に利用。	
大阪市	大阪市建築物総合環境評価制度	大阪市建築物総合環境評価に関する指導要綱	H16年10月施行	床面積5,000㎡超の新築、増築、及び一団地認定の対象における敷地面積1,000㎡以上で総合設計制度適用	・総合設計制度の許可要件はB+以上 ・大阪市優良環境住宅整備事業(H17年7月)において、Aランク以上が補助金採択の条件。加えてBEEが高い順に採択。	大阪市建築物総合環境評価制度顕彰制度(CASBEE大阪 OF THE YEAR)の実施(H18～)
横浜市	横浜市建築物環境配慮制度	横浜市生活環境の保全に関する条例	H17年7月施行	床面積5,000㎡超の新築、増築	・市街地環境設計制度の許可条件はB+以上、大規模建築物はA以上(H18.4.1施行)	・横浜市建築物環境配慮評価認証制度(H18.4.1施行): CASBEE横浜による評価結果の認証制度。H19.4.1から認証対象を2,000㎡以上に拡大 ・イメージキャラクター「きゃすびっぴ」を公募
京都市	特定建築物排出量削減計画書	京都市地球温暖化対策条例	H17年10月施行	床面積2,000㎡以上の新築、増築(増築の場合は増築部分の床面積)		
大阪府	建築物の環境配慮制度	大阪府温暖化の防止等に関する条例	H18年4月施行	床面積5,000㎡超の新築、増築		顕彰制度「大阪サステナブル建築賞」の実施(H19～)
京都府	特定建築物排出量削減計画・報告・公表制度	京都府地球温暖化対策条例	H18年4月施行	床面積2,000㎡以上の新築、増築(増築の場合は増築部分の床面積)		
神戸市	神戸市建築物総合環境評価制度	神戸市建築物の総合環境配慮に関する要綱	H18年8月施行	床面積2,000㎡以上の新築、増築(増築の場合は増築部分の床面積) ※平成18年10月から兵庫県の条例により2,000㎡以上、9月までは5,000㎡超		
川崎市	川崎市建築物環境配慮制度	川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例	H18年10月施行	特定建築物(届出必須): 床面積5,000㎡超の新築、増築又は改築 特定外建築物(届出推奨): 床面積5,000㎡以下の新築、増築又は改築	・銀行との連携による金利優遇	・川崎市分譲共同住宅環境性能表示: 届出対象となる分譲共同住宅は、広告中にCASBEE-川崎による評価結果の表示をさせる ・特定外建築物は届出任意
兵庫県	建築物環境性能評価制度	環境の保全と創造に関する条例(一部改正)	H7年制定 H18年3月改正/ H18年10月施行	床面積2,000㎡以上の新築、増築、大規模修繕又は大規模模様替え(増築、修繕の場合は増築、又は修繕部分の床面積)		
静岡県	静岡県建築物環境配慮制度	静岡県地球温暖化防止条例	H19年7月施行	床面積2,000㎡以上の新築、増築又は改築(増築の場合は増築部分の床面積)		
福岡市	福岡市建築物環境配慮制度	福岡市建築物環境配慮に関する指導要綱	H19年10月施行	床面積が5,000㎡超の新築、増築又は改築(増築の場合は増築、又は修繕部分の床面積)		
札幌市	札幌市建築物環境配慮制度	札幌市生活環境の確保に関する条例	H19年11月施行	床面積5,000㎡超の新築、増築又は改築(増築の場合は増築、又は改築部分の床面積) ※2000㎡以上5000㎡未満について任意の届出が可能。		
北九州市	北九州市建築物総合環境性能評価制度	北九州市建築物の総合環境性能評価に関する要綱	H19年11月施行	床面積2,000㎡以上の新築、増築又は改築		

2. 運用実態の把握

各自治体の現在直面している課題や今後の動向などについて、表-2 に示す担当部署へのヒアリングとアンケートを実施した。結果の概要を示す。

(1) 運用方法について

審査体制についてはかなり多くの時間が費やされていた。届出状況については、おおむね問題なく実施されているが、届出の遅延を挙げている自治体が多かった。届出後、竣工時の追跡調査については、必要性を挙げる自治体が多かったものの、実際に実施している自治体は1箇所のみであった。特に、インセンティブに絡んで追跡調査の必要性が認識されていた。第三者認証の活用については、費用などの面から活用したいと回答した自治体は少なかった。

CASBEE 普及の最大の課題としては、市民や社会での周知度と回答する自治体が最も多かった。これまでの周知・広報活動や実績などから事業者への周知は比較的進んでいるものの、制度に直接関わりの少ない市民に対しては、制度に対する認識がまだ低いことが指摘され、これを課題としてあげている自治体が多かった。

(2) 評価手法について

自治体独自の重要項目を設け、地域性の反映を行っている自治体が半数以上であった。ただし、ほとんどが、市民へのわかりやすさを目的とした表示方法の変更のみであった。評価ツールの改定については、改定が必要と考えている自治体が多く、そういった自治体では、委託費用の面での課題が挙げられている。

質問の多い評価項目としては、定性的な評価項目(Q3、LR3)を掲げるところが多かった。また複合用途建物における評価方法についても、比較的質問が多かった。LCCO₂導入についてはCASBEE・新築(簡易版)2008年版の改定に向け、自治体版についても改定を検討しているところが半数近くあり、「地球温暖化への配慮」と「LCCO₂表示」に対して期待が大きいことがわかった。

(3) 結果の評価について

制度の効果については、まだ把握されておらず、明確な判断をしている自治体はなかった。事業者については、制度自体の理解はかなり浸透しており、意識の向上が図られていると指摘する自治体が多かった。

優遇施策について、総合設計制度との連携については、半数近くの自治体ですでに導入、または検討されており、最も活用されていた。次いで、表彰制度の活用について、多くの自治体ですでに実施、検討されていた。一方、補助金、民間金融機関の連動については、限定的な活用となっていた。

(4) 今後の課題

今後、制度の普及と実効性の向上のために重要な課題としては、以下が挙げられる。

- ① CO₂表示の重要性
- ② 結果の分かりやすさ
- ③ 作業の容易性
- ④ 目標設定

3. 地方自治体における建築物の LCCO₂ 低減効果の推計手法の検討

自治体単位で LCCO₂ を算定、比較検討が可能となるような LCCO₂ 評価システムの検討を行った。

(1) ツールの枠組み検討

各種将来推計の考え方におけるシナリオを実現するために、どのような技術要素の導入が必要になるかを検討するツールの枠組みを検討した。ここでは、前述の環境評価における問題点を反映させ、自治体等に普及することを大前提とし、さらに自治体の施策策定の支援となる相応の精度を担保する枠組みを検討した（図-1）。予測モデルは以下の3つのサブモデルから構成されている。

- ① 床面積予測モデル：ストック／新築／改修床面積を都道府県別に 2050 年まで予測
- ② 床面積当りエネルギー消費量評価モデル：低炭素技術の導入による床面積当りのエネルギー消費量、CO₂ 排出量の削減効果を評価
- ③ 低炭素技術の導入評価モデル：各低炭素技術について、経済合理的な導入率を評価

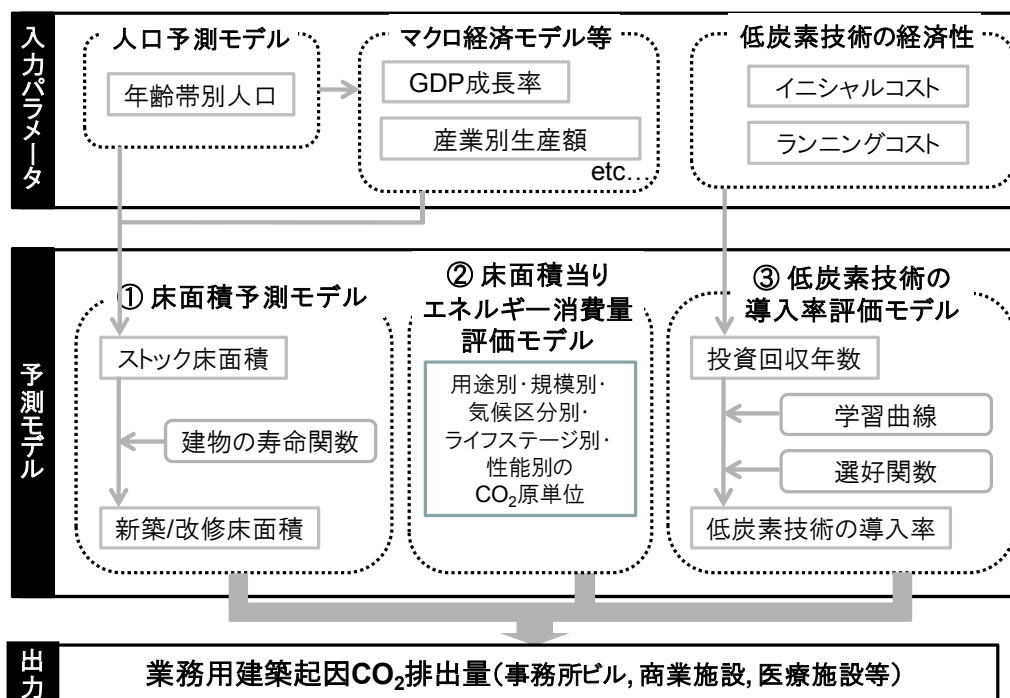


図-1 予測モデルの概要

(2) モデルの試行

具体的な自治体を対象として、上述の計算を簡易的に試行した、アウトプットイメージを示す。

・試算条件

- 1) スtock床面積：将来の社会像別（A：都市集中型、B：地方分散型）シナリオ、及び両者の中間シナリオ、以上3ケースを想定する。
- 2) 電力CO₂原単位：2005年以前は実績値を用いる。2005年以降は、2005年度の実績値(0.425kg-CO₂/kWh)を固定したシナリオ、および超長期エネルギー技術ロードマップにおける予測値（2030年：0.27 kg-CO₂/kWh、2050年：0.12 kg-CO₂/kWh）を採用したシナリオの2通りを想定する。

・試算結果

運用段階について、CO₂排出量を都道府県別に予測した結果を図-2に示す。上位5都府県(東京・神奈川・愛知・大阪・福岡)のCO₂削減量の合計のみで全国の総削減量の45%を占めており、これら自治体における重点的な対策が重要である。

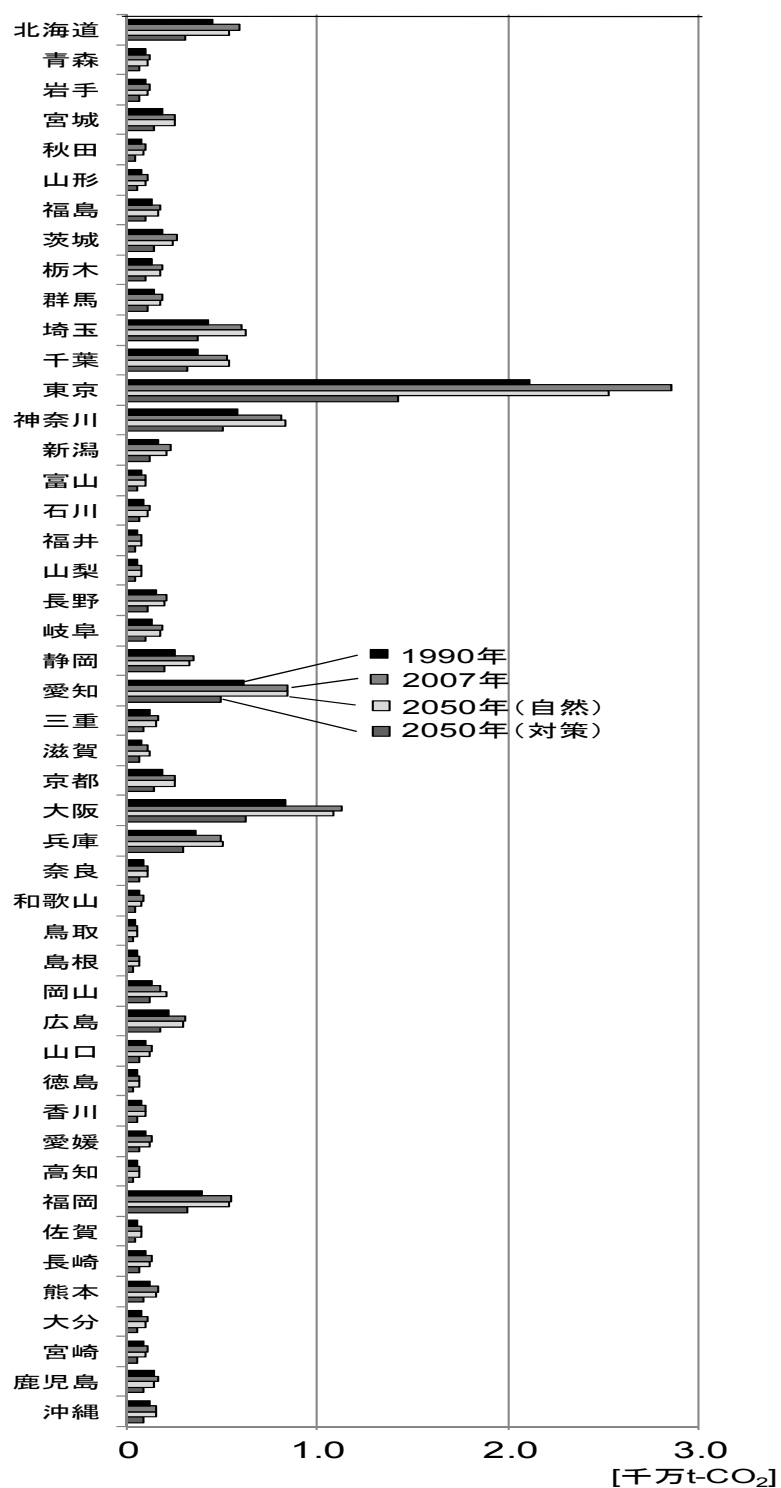


図-2 業務用建築の運用 CO₂ 排出量の都道府県別予測 (M1 シナリオ)

目 次

第 1 章	地方自治体における建築物の環境性能評価の普及状況の把握.....	1
1.1.	調査の目的	1
1.2.	CASBEEの概要	2
1.3.	現状調査の概要	7
1.4.	各自治体による制度の概要	9
1.5.	届出状況	18
1.6.	地域性の反映方策	25
1.7.	活用方策	37
第 2 章	運用実態の把握	42
2.1.	調査方法	42
2.2.	アンケート結果	44
2.3.	アンケート集計結果	46
2.4.	地方自治体における建築物の環境性能の評価に係る課題の抽出	74
第 3 章	地方自治体における建築物のLCCO₂ 低減効果の推計手法の検討 ...	78
3.1.	検討概要	78
3.2.	現況把握に必要となる入力条件の整理	80
3.3.	将来推計に必要となる設定条件の整理	86
3.4.	LCCO ₂ の計算手法の検討	90
3.5.	その他関連事項（自治体別 L C C O ₂ 計算の試行）	91
 参考資料編		
資料 1.	アンケート票（白紙）	資料 1-1～1-7
資料 2.	アンケート回答	資料 2-A-1～2-M-6

はじめに

京都議定書の第一約束期間を目前に控え、特に問題視されている家庭・業務部門の CO₂ 排出量に対する効果的対策が期待されている。地方自治体においては環境対策を重点施策として掲げている自治体も多く、建設セクターにおける CO₂ 削減についても同様に様々な施策が講じられている。

そのような動きを受け、近年、地方自治体において、建築物に対する環境施策として環境配慮に関する届出制度を導入する自治体が増加している。それら自治体では条例または要綱に基づく制度として、一定規模以上の建築物について環境計画書の提出を義務づけている。その際の届出資料の一つとして（財）建築環境・省エネルギー機構で開発が行われている CASBEE による評価結果の届出を求めており、各自治体はその評価結果の提出と内容の公表により、建築主の環境配慮を促進することを狙いとしている。

本報告書では、第 1 章で CASBEE を活用している 13 の地方自治体について、その制度の内容や運用状況、地域独自の活用方法について整理し、現在の自治体における制度の現状を明らかにする。さらに第 2 章で、各自治体の現在直面している課題や今後の動向などについて、担当部署へのヒアリングとアンケートによって得られた内容について整理を行い、今後自治体における同制度の活用促進や、温暖化対策をはじめとする建築物の環境施策を促進する上での課題を明らかにする。そして第 3 章において、それらの結果を踏まえ、自治体単位でのライフサイクル CO₂ (LCCO₂) の効果的な低減方策を探るため、各種施策の実施による自治体単位での LCCO₂ 低減効果の推計手法の検討を行う。これにより地方自治体における各種環境施策を実施する際に、より効果的な手法を判断する材料を提供することができると期待するものである。

第1章 地方自治体における建築物の環境性能評価の普及状況の把握

1.1. 調査の目的

京都議定書の第一約束期間（2008年から2012年まで）を目前に控え、特にCO₂排出量の伸びが著しい家庭・業務部門における対策の強化は喫緊の課題となっている。このような状況の下、地方自治体においては、CO₂削減に資する様々な取組が展開されているが、特に建築物については、一度建設されると長期にわたり存在し続けることから、LCCO₂を低減することが重要となっている。

一方、近年、建築行政分野における環境施策において、政令指定都市を中心に建築物における環境配慮対策に関する届出制度を創設し、その制度に建築物の環境性能評価手法を活用する自治体が増えている。こうした届出制度では、一定規模以上の建築物の新築などに際して、その建物の環境性能評価結果を、省エネルギー計画書と同様に建築確認申請時に行政に届け出ることを義務付けている。これにより、その地域に建設される建築物の総合的な環境性能の向上を図るものである。こうした制度は、各自治体の環境保全条例や指針等に基づき制定されている。こうした制度に環境性能評価ツールとしてCASBEEを活用している自治体は、既に国内でも13に達しており、早いところでは導入開始から3年を経ている。ある程度定着が図られた現段階においては、運用における課題やノウハウなども蓄積されていると考えられる。

本調査は、建築物におけるLCCO₂の低減を目的として各自治体によって実施されているCASBEEに基づく届出制度の実態について現状把握を行い、制度の更なる普及や取り組みの推進に有用な情報を得るとともに、建築行政を通じたLCCO₂低減に向けた課題抽出を行うために実施するものである。

1.2. CASBEEの概要

(1) CASBEE評価と地球温暖化対策

CASBEE（キャスビー）は、『建築物総合環境性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency）』とも呼ばれ、建築物の「環境品質」と「環境負荷」を同時に評価するシステムとして、平成15年に国土交通省、学識経験者など産官学の共同により開発された評価システムで、計画建物がどれだけ環境に配慮した建築物であるかを判断する全国共通のものさしである。CASBEE は建物を環境性能で評価して格付け（ラベルリング）し、CASBEE による評価では「S ランク（素晴らしい）」から、「A ランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「C ランク（劣る）」という5段階の格付けが与えられる。

1) CASBEE に基づく環境ラベリング

CASBEE では、建築物の総合的な環境性能を、建築物の環境品質（Q：Quality）と、建築物が外部に与える環境負荷（L：Load）の2つの要素に分けて評価する。すなわち、より良い Q（環境品質）の建築物をより少ない L（環境負荷）で実現するための評価システムといえる。

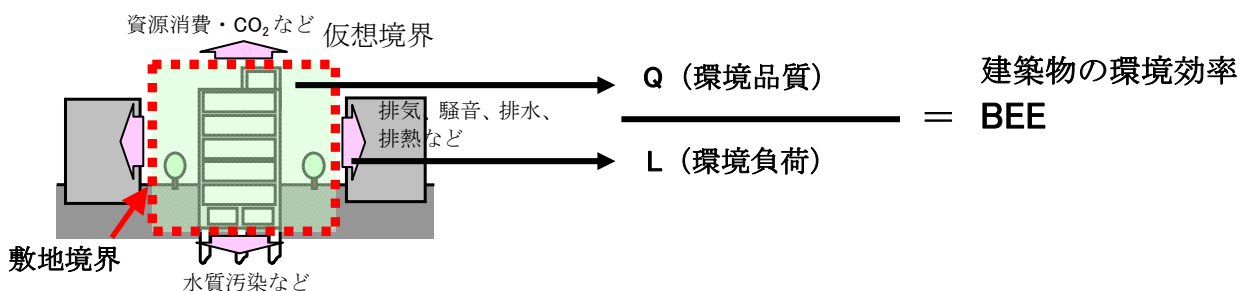


図 1-1 CASBEE の評価対象と BEE

CASBEE の評価結果は、Q（環境品質）を L（環境負荷）で割り算した BEE（建築物の環境効率）によって求める。縦軸に Q、横軸に L をとったグラフとして BEE は表示される。原点（Q=0、L=0）および Q 値と L 値の座標点を結ぶ直線の傾斜が BEE 値を示す。Q 値が高く、L 値が低いほどこの傾斜が大きくなり、よりサステナブルな（環境に配慮した）性向を持った建築物と評価できる。CASBEE では、この傾きに従って C（劣る）から B-、B+、A、S（素晴らしい）の5ランクに分割される領域によって、建築物の総合的な環境性能評価結果を格付けする。

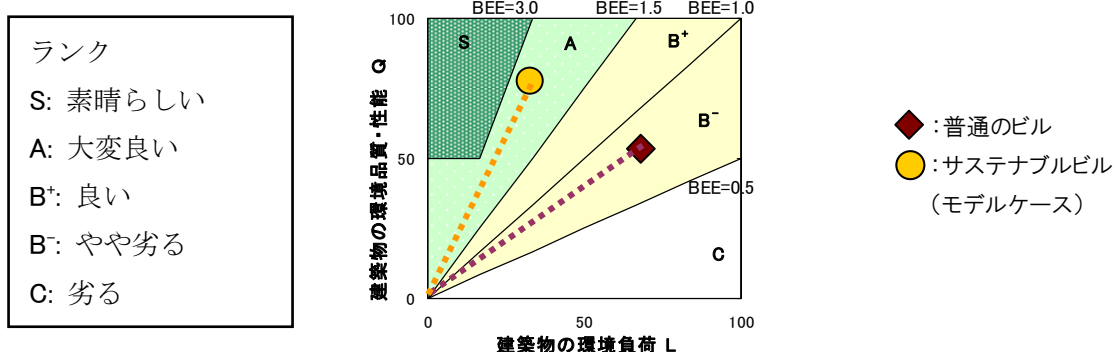


図 1-2 CASBEE による環境ラベリング

2) ライフサイクルCO₂評価による地球温暖化対策評価

近年の地球温暖化に対する急速な対応が求められている状況を判断し、CASBEEでは2007暫定版より「地球温暖化への配慮」という評価項目を新たに設け、環境配慮の取組み評価からライフサイクルCO₂(LCCO₂)を推定し、CASBEEの評価に明示的に組み込むこととした。

CASBEEでは参照値と評価対象のLCCO₂が棒グラフで表示される。参照値におけるLCCO₂排出量を100%したときの評価対象の排出率(%)が表示される。

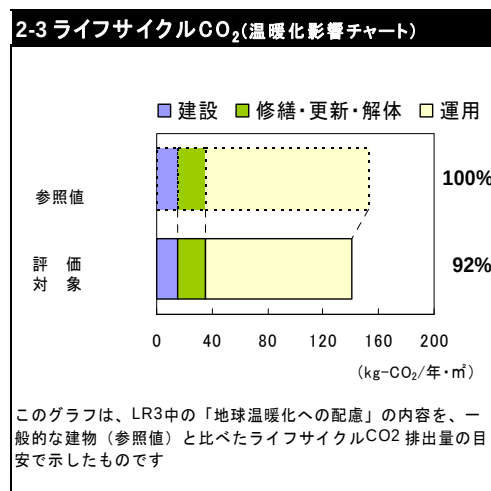


図 1-3 CASBEEにおけるライフサイクルCO₂排出量の表示

(2) CASBEE評価認証制度と評価員登録制度

1) 評価認証制度

CASBEEの評価結果を第三者に提供する場合には、その信頼性や透明性の確保が重要となる。評価認証制度は、情報提供を行う場合の信頼性の確保の観点から設けられた制度で、CASBEEによる評価結果の的確性を確認することにより、その適正な運用と普及を図ることを目的としている。設計者、建築主、施工者等が当該建築物の資産価値評価やラベリング等の信頼性を確保するために活用する制度となっている。

表 1-1 CASBEE 評価認証建物 (2008. 3. 6 現在)

認証番号	建物名称	用途	規模	建設地	評価			認証日
			延床面積㎡		ツール	段階	ランク	
C0001 -TC(b)	2005 年日本国際博覧会 長久手日本館	展示施設	5,999	愛知県 長久手町	2004 短期使用	実施 設計	S	2005/3/11
C0002 -TC(b)	2005 年日本国際博覧会 瀬戸日本館	展示施設	2,999	愛知県 瀬戸市	2004 短期使用	実施 設計	S	2005/3/11
C0003 -NC(b)	<仮称>みなとみらい 21 地区・40 街区プロジェクト	集合住宅	153,565	神奈川県 横浜市	2004 新築	実施 設計	S	2005/3/11
C0004 -EB	ゲートシティ大崎	事務所 物販店 飲食店	299,725	東京都 品川区	2004 既存	運用	S	2005/9/7
C0005 -NC(c)	竹中工務店 東京本店	事務所	29,747	東京都 江東区	2004 新築	竣工	S	2005/9/7
C0006 -NC(b)	リバー平野ガーデンズ (仮称:リバーガーデン平野)	集合住宅	30,736	大阪市 平野区	2004 新築	実施 設計	S	2005/11/15
C0007 -NC(b)	エコリオン ユニヴァンセル 上青木ハートランド 川口明生苑 (仮称:上青木 3 丁目有料老人ホーム)	病院 (老人ホーム)	3,961	埼玉県 川口市	2004 新築	実施 設計	A	2005/12/20
C0008 -NCb(b)	(仮称) J V 我孫子市我孫子 1-1 計画 新築工事	集合住宅	97,301	千葉県 我孫子市	2004 新築簡易	実施 設計	A	2006/3/17
C0009 -NCb(b)	(仮称) 白井駅前計画 新築工事	集合住宅	60,947	千葉県 白井市	2004 新築簡易	実施 設計	A	2006/3/17
C0010 -NC(c)	銀座三井ビルディング	事務所 ホテル	50,246	中央区	2004 新築	竣工	S	2006/5/9
C0011 -NCb(b)	ディーグラフォート千里中央	集合住宅 物販店 病院	80,015	大阪府 豊中市	2004 新築簡易	実施 設計	B ⁺	2006/5/31
C0012 -NC(b)	ららぽーと柏の葉	物販店 飲食店 集会所 駐車場	144,006	千葉県 柏市	2004 新築	実施 設計	S	2006/8/7
C0013 -RN(b)	松田平田設計 本社ビル	事務所	2,866	港区	2005 改修	改修前 改修後 (実施設計)	B ⁻ S	2006/8/28
C0014 -NC(c)	日本橋三井タワー	事務所 ホテル	133,727	中央区	2004 新築	竣工	S	2006/10/10
C0015 -NC(b)	近畿共同印刷株式会社 新工場	工場	5,429	京都府 久御山町	2004 新築	実施 設計	A	2006/11/15
C0016 -NC(c)	関電ビルディング	事務所	106,000	大阪市 北区	2006 新築	竣工	S	2006/12/27
C-0017 -NC(b)	三和シャッター工業 福岡事務所	事務所	5,044	福岡県 大野城市	2004 新築	実施 設計	S	2007/3/20
C0018 -NC(b)	株式会社住友倉庫 東京支店 (仮称) 浦安営業所	工場 (倉庫)	76,489	千葉県 浦安市	2006 新築	実施 設計	A	2007/4/25
C0019 -NCb(b)	アクア・レジデンス (旧称: (仮称) JV 我孫子市我孫子 2 期計画新築工事)	集合住宅	56,003	千葉県 我孫子市	2006 新築簡易	実施 設計	A	2007/4/25
C-0020 -NC(b)	山武 R & D センター	事務所	17,914	神奈川県 藤沢市	2004 新築	実施 設計	S	2007/7/25
C-0021 -NC(c)	新菱冷熱工業株式会社 耕風 寮	ホテル (寄宿舎)	3,707	神奈川県 横浜市	2006 新築	竣工	S	2007/10/15
C-0022 -NC(c)	関西大学総合学生会館 メディアパーク 凜風館	学校	10,482	大阪府 吹田市	2006 新築	竣工	S	2007/12/5
C-0023 -NC(b)	杜の都信用金庫 中央支店・ 新本部ビル(仮称)	事務所	5,300	宮城県 仙台市	2006 新築	実施 設計	S	2007/12/10
C-0024 -NC(c)	イオンモール むさし村山ミュー	物販店 飲食店 集会所	154,806	東京都 武蔵村山市	2006 新築	竣工	A	2008/3/6

2) 評価員登録制度

CASBEE の評価は可能な限り定量的な評価とすることを基本としているが、定性的な評価項目が含まれていることから、建築物の総合的な環境性能評価に関する知識及び技術を有する専門技術者が求められる。このため、「CASBEE 評価員登録」制度が設けられている。評価員になるためには、「評価員養成講習」の受講と「評価員試験」に合格し、「登録」を受ける必要がある。現在、CASBEE 新築、既存、改修、新築（簡易版）を扱う専門技術者として、「CASBEE 建築評価員」が設けられている。なお、CASBEE 建築評価員の受験資格は、一級建築士とされている。

表 1-2 CASBEE 建築評価員都道府県別（勤務先別）登録者数

都道府県(所属)	登録者数 (2008.3.1 現在)				
	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度	計
北海道	3	6	7	18	34
青森	0	1	1	0	2
岩手	1	1	0	3	5
宮城	1	4	10	11	26
秋田	2	1	0	3	6
山形	0	1	0	0	1
福島	0	1	0	1	2
茨城	2	3	0	5	10
栃木	1	1	1	0	3
群馬	3	4	2	8	17
埼玉	7	5	5	13	30
千葉	2	6	2	8	18
東京	143	323	278	459	1,203
神奈川	10	27	11	14	62
新潟	1	7	2	4	14
富山	0	0	2	3	5
石川	0	2	4	9	15
福井	1	2	1	2	6
山梨	0	2	0	1	3
長野	1	1	1	5	8
岐阜	0	0	0	1	1
静岡	3	4	8	7	22
愛知	17	45	45	47	154
三重	0	0	1	4	5
滋賀	0	0	0	1	1

京都	0	2	0	4	6
大阪	37	74	67	84	262
兵庫	5	4	3	10	22
奈良	3	1	0	3	7
和歌山	0	1	0	0	1
鳥取	0	1	0	0	1
島根	0	0	0	0	0
岡山	3	3	3	4	13
広島	1	6	7	16	30
山口	1	0	0	1	2
徳島	0	1	0	3	4
香川	0	5	1	0	6
愛媛	0	0	1	4	5
高知	0	1	0	0	1
福岡	7	18	13	53	91
佐賀	0	0	0	2	2
長崎	0	1	0	1	2
熊本	1	1	0	1	3
大分	0	0	0	0	0
宮崎	0	0	0	1	1
鹿児島	0	0	0	2	2
沖縄	1	1	1	2	5
登録者 計	257	567	477	619	1,920

1.3. 現状調査の概要

(1) 調査の内容

本調査は、「建築物環境計画書制度」等の CASBEE を活用した制度を導入している自治体を対象として実施し、建築物の環境性能評価の実態を、各自治体におけるマニュアル等文書による情報収集、制度担当部署へのヒアリング、その他の独自調査に基づき、以下の内容について行った。

1) 調査期間：平成 20 年 2 月～3 月

2) 調査方法：自治体担当者へのヒアリング、アンケート票による回答、自治体版 CASBEE マニュアルの記載内容調査など

3) 調査内容：

- ・ 制度導入の枠組み；根拠法令等、対象規模
- ・ 地域性の反映方策；各自治体版 CASBEE の特徴
- ・ 活用方策；各自治体における周知・普及活動、インセンティブ等
- ・ 運用の実態；審査体制、指導または罰則、メンテナンス（制度やツールの改定）
- ・ 今後の動向；制度の変更予定、ツールの変更予定等
- ・ 制度運用上の問題点、課題等

(2) 調査対象

「建築物環境計画書制度」等を導入している自治体と制度を対象に調査を実施した。

表 1-3 に調査対象となった各自治体の一覧とその制度概要を示す。

表 1-3 自治体の制度概要

団体名	制度名	担当部署	根拠		制度創設の目的	対象建物規模	申請時期	ツール名称	他の諸制度との連動	その他の独自制度・取り組み	標準版との相違点	重点項目の内容
			条例等	施行時期								
名古屋市	名古屋市建築物環境配慮制度	住宅都市局建築指導部建築指導係	市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例	H16年4月施行	建築物環境配慮指針に基づく建築主の自主的な取組を進め、建築物の新築等における地球温暖化その他の環境負荷の低減を図る。建築主に環境計画書の提出を義務付け、公表することにより、目的の達成を目指し、環境に配慮された建築物が評価される市場の形成を期待する。	床面積2,000㎡超の新築、増築	工事着手の予定の日の21日以上前	CASBEE名古屋	・総合設計制度の容積率緩和に「環境配慮指針適合建築物」のメニューを追加(通常上限200%、Sランクは上限250%) ・都心共同住宅供給事業(H17年11月)の優先順位に利用。		・標準版CASBEE－新築(簡易版)に準じた構成・基本設計時等に評価対象外として良い評価項目や評価の判断基準を条例などを根拠に個別に明示 ・要素技術に関する解説、連絡先等も記載	－
大阪市	大阪市建築物総合環境評価制度	住宅局建築指導部建築企画課	大阪市建築物総合環境評価に関する指導要綱	H16年10月施行	建築主に環境に対する取り組みを促進することにより、快適で環境にやさしい建築物の誘導を図り、市民が安全で健康かつ快適な生活を営むことのできる都市の良好な環境を確保し、持続的な社会の構築及び地球環境の保全に寄与する。	床面積5,000㎡超の新築、増築、及び一団地認定の対象における敷地面積1,000㎡以上で総合設計制度適用	工事着手の予定の日の21日以上前	CASBEE大阪	・総合設計制度の許可要件はB＋以上 ・大阪市優良環境住宅整備事業(H17年7月)において、Aランク以上が補助金採択の条件。加えてBEEが高い順に採択。	大阪市建築物総合環境評価制度顕彰制度(CASBEE大阪OF THE YEAR)の実施(H18～)	・標準版CASBEE－新築(簡易版)を併用し、変更部分のみ別途マニュアルを作成 ・重み係数を変更(Q-1室内環境:0.4→0.3、Q-3室外環境:0.3→0.4)	市の重点政策であるヒートアイランド現象緩和への取り組みを重視(なお指針の配慮項目はCASBEEの6項目(Q1～LR3)に準じる 緑化に関する評価を重く設定(Q-3室外環境の重みを0.3→0.4)
横浜市	横浜市建築物環境配慮制度	まちづくり調整局指導部建築指導課	横浜市生活環境の保全に関する条例	H17年7月施行	建築物によるエネルギー使用、環境負荷の低減。環境負荷が少なく、環境品質が高い、長寿命な建築物の普及促進。緑豊かなまちづくり、まちなみ、景観への取組の促進。建築物の環境配慮技術の開発及び普及の促進。建築物の環境配慮に対する理解の浸透。	床面積5,000㎡超の新築、増築	工事着手の予定の日の21日以上前	CASBEE横浜	・市街地環境設計制度の許可条件はB＋以上、大規模建築物はA以上(H18.4.1施行)	・横浜市建築物環境配慮評価認証制度(H18.4.1施行):CASBEE横浜による評価結果の認証制度。H19.4.1から認証対象を2,000㎡以上に拡大 ・イメージキャラクター「きやすびっぴ」を公募	・標準版CASBEE－新築(簡易版)に準じた構成 ・各評価基準毎に、①解説(基本設計時等の扱い、レベル設定の判断の仕方)、②参考(補足説明、参考文献)、③注意、コメントの充実 ・横浜市の重点項目への取り組み度の表示(右記)	地球温暖化対策(G)、ヒートアイランド対策(H)、長寿命化対策(L)、まちなみ・景観(T)に関する項目
京都市	特定建築物排出量削減計画書	環境局地球温暖化対策課	京都市地球温暖化対策条例	H17年10月施行	京都議定書誕生の市として、条例に基づき総合的かつ計画的に地球温暖化対策を進めるための3つの義務のひとつとして創設。	床面積2,000㎡以上の新築、増築(増築の場合は増築部分の床面積)	工事着手の予定の日の21日以上前	なし(標準版CASBEE－新築(簡易版)を使用)			・京都市の重点項目について別様式にて提出(右記)	温室効果ガス排出量削減のための措置(外壁・屋根・床の断熱、窓の断熱又は日射遮蔽、自然エネルギーの直接利用、自然エネルギーの変換利用、エコマテリアルの利用、緑化、雨水利用、オゾン層保護、長寿命化、その他)
大阪府	建築物の環境配慮制度	住宅まちづくり部建築指導室審査指導課建築環境・設備グループ	大阪府温暖化の防止等に関する条例	H18年4月施行	地球温暖化やヒートアイランド現象などを防止し、良好な都市環境の形成を図るため、条例に基づき創設。環境の概念を広く捉え、環境への負荷の低減はもとより、建築物自体が持つ環境の質の向上も含め、建築主による総合的な環境配慮の取組みを促進する。	床面積5,000㎡超の新築、増築	工事着手の予定の日の21日以上前	なし(標準版CASBEE－新築(簡易版)を使用)		顕彰制度「大阪サステナブル建築賞」の実施(H19～)	・標準版CASBEE－新築(簡易版)に準じた構成 ・各評価基準毎に補足説明(大阪府での考え方)や参考文献、Q&A(IBEC発行)を追記 ・独自の重点項目評価の方法を記述(重点項目に対する取組み状況を☆で示す。エネルギー消費量の目標値と実績値を示す。(2年目以降も記入))	省エネルギー対策、緑化、建築物表面及び敷地の高温化抑制の3項目
京都府	特定建築物排出量削減計画・報告・公表制度	企画環境部地球温暖化対策プロジェクト	京都府地球温暖化対策条例	H18年4月施行	条例に基づき、事業活動、建築物、緑化の推進、自動車交通、電気機器、自然エネルギー、森林整備など幅広い地球温暖化対策を盛り込み、取組を総合的に推進のする施策のひとつとして創設。	床面積2,000㎡以上の新築、増築(増築の場合は増築部分の床面積)	工事着手の予定の日の21日以上前	なし(標準版CASBEE－新築(簡易版)を使用)			・京都府の重点項目について別様式にて提出(右記)	温室効果ガス排出量削減のための措置(外壁・屋根・床の断熱、窓の断熱又は日射遮蔽、自然エネルギーの直接利用、自然エネルギーの変換利用、エコマテリアルの利用、緑化、雨水利用、オゾン層保護、長寿命化、その他)
神戸市	神戸市建築物総合環境評価制度	都市計画総局建築指導部建築安全課(指導係)	神戸市建築物の総合環境配慮に関する要綱	H18年8月施行	大量のエネルギー、資源を消費、廃棄する建築の分野が果たす役割は極めて大きく、条例に基づき創設。環境の概念を広く捉え、環境への負荷の少ない建物計画の促進を図っていくことを通じて、市民の健全で快適な環境を確保する。	床面積2,000㎡以上の新築、増築(増築の場合は増築部分の床面積) ※平成18年10月から兵庫県条例により2,000㎡以上、9月までは5,000㎡超	工事着手の予定の日の21日以上前	CASBEE神戸			・標準版CASBEE－新築(簡易版)に準じた構成・各評価基準毎に神戸市の条例、規則等に即した評価方法を解説(Q2/2.1耐震・免震) ・神戸市の重点項目への取組み度の表示(右記)	バリアフリー計画、耐震性、まちなみ・景観への配慮、の3つに関する項目
川崎市	川崎市建築物環境配慮制度	川崎市環境局環境評価室	川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例	H18年10月施行	建築物について、建築主に環境への配慮を促し、環境への負荷の低減を図ることなどを目的に建築物環境配慮制度を創設。	特定建築物(届出必須):床面積5,000㎡超の新築、増築又は改築 特定外建築物(届出推奨):床面積5,000㎡以下の新築、増築又は改築	建築確認申請又は計画通知をしようとする日の21日以上前	CASBEE川崎	・銀行との連携による金利優遇	・川崎市分譲共同住宅環境性能表示:届出対象となる分譲共同住宅は、広告中にCASBEE-川崎による評価結果の表示をさせる ・特定外建築物は届出任意	・標準版CASBEE－新築(簡易版)に準じた構成・各評価基準毎に①川崎市の条例、規則等に即した評価方法を解説②参考情報(補足説明、IBEC版Q&A、参考文献)追加 ・川崎市の重点項目への取組み度の表示(右記)	緑の保全・回復(G)、地球温暖化防止対策の推進(W)、資源の有効活用による循環型地域社会の形成(R)、ヒートアイランド現象の緩和(H)に関する項目
兵庫県	建築物環境性能評価制度	県土整備部住宅建築局建築指導課	環境の保全と創造に関する条例(一部改正)	H7年制定 H18年3月改正／ H18年10月施行	建築主の環境負荷の低減に対する自主的な取組を促し、快適で環境に配慮した建築計画への誘導を図る。	床面積2,000㎡以上の新築、増築、大規模修繕又は大規模模様替え(増築、修繕の場合は増築、又は修繕部分の床面積)	工事着手の予定の日の21日以上前	なし(標準版CASBEE－新築(簡易版)を使用)				－
静岡県	静岡県建築物環境配慮制度	県民部建築住宅局建築確認検査室	静岡県地球温暖化防止条例	H19年7月施行	建築物における地球温暖化その他環境への負荷の低減を図る	床面積2,000㎡以上の新築、増築又は改築(増築の場合は増築部分の床面積)	工事着手の予定の日の21日以上前	CASBEE静岡			・標準版CASBEE－新築(簡易版)に準じた構成 ・各評価基準毎に静岡県の条例、規則等に即した評価方法を解説 ・静岡県の重点項目への取組み度の表示(右記)	ストップ温暖化しずおか行動計画(G)、災害に強い地域社会の形成しずおか(D)、しずおかユニバーサルデザインの推進(U)、緑化及び自然景観の保全・回復(N)に関する4項目、地球温暖化防止の推進、
福岡市	福岡市建築物環境配慮制度	福岡市建築局指導部建築指導課	福岡市建築物環境配慮に関する指導要綱	H19年10月施行	建築物について、建築主に環境への配慮を促し環境負荷の低減を図る	床面積が5,000㎡超の新築、増築又は改築(増築の場合は増築、又は修繕部分の床面積)	工事着手の予定の日の21日以上前	CASBEE福岡			・標準版CASBEE－新築(簡易版)に準じた構成 ・各評価基準毎に福岡市の条例、規則等に即した評価方法を解説(LR2/1.1節水) ・福岡市の重点項目への取組み度の表示(右記)	緑、海、風、くらし(エネルギー、資源、地震)に関わる4項目
札幌市	札幌市建築物環境配慮制度	札幌市建築局指導部建築指導課	札幌市生活環境の確保に関する条例	H19年11月施行	地球温暖化防止対策の推進により良好な生活環境が確保された持続可能な都市の実現を目指し、環境に配慮した建築物の普及促進を図る	床面積5,000㎡超の新築、増築又は改築(増築の場合は増築、又は改築部分の床面積) ※2000㎡以上5000㎡未満について任意の届出が可能。	工事着手の予定の日の21日以上前	CASBEE札幌			・札幌市の重点項目について別様式にて提出(右記)	省エネ、省資源、緑化、雪処理に関わる4項目
北九州市	北九州市建築物総合環境性能評価制度	北九州市建築都市局指導部建築指導課	北九州市建築物の総合環境性能評価に関する要綱	H19年11月施行	建築主の環境に対する自主的な取り組みを促し、これを通じた環境に配慮した建築物の整備促進と、環境保全や持続可能な都市の実現に向けた取り組みを推進する。	床面積2,000㎡以上の新築、増築又は改築	建築確認申請をしようとする日の20日以上前	なし(標準版CASBEE－新築(簡易版)を使用) ※現在、CASBEE北九州を構築中				－

1.4. 各自治体による制度の概要

一定規模以上の建築物に対して自治体が CASBEE 等による環境性能評価を求めるには、根拠となる条例等の法令等が必要とされる。CASBEE を導入している自治体において評価結果の届出は、次に示すような根拠によるものである。

a) 条例の制定

根拠となる条例自体を新たに制定する。一部の自治体では、温暖化防止関連の施策として「地球温暖化対策（または防止）条例」を新たに策定し、これにCASBEEを活用した制度としている。

＜例＞名古屋市市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例

横浜市生活環境の保全に関する条例

大阪府温暖化の防止等に関する条例

京都市地球温暖化対策条例、京都府地球温暖化対策条例

b) 条例の改正

既にある条例を一部改正し、これに基づく制度とする。このような対応をしている自治体では、「環境保全条例」「公害防止条例」等、長年その自治体において環境保全の拠り所となっている条例を一部改正し、CASBEEを活用した制度の運用を行っている。

＜例＞川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例

c) 要綱の策定

制度運用を条例に拠らず、要綱を定めてこれに基づいて制度を施行する。このような自治体では、建築確認申請（及び計画通知）の窓口となっている建築指導部局においてこのような要綱を策定し、制度の運用にあたっている。

＜例＞大阪市建築物総合環境評価に関する指導要綱

福岡市建築物環境配慮に関する指導要綱

自治体による標準的な届出のフローを図 1-4 に示す。一定規模以上の建築物を建築しようとする事業者は、工事着工前に特定建築物環境計画書の提出が義務付けられている。この計画書の届出書類の一つとして CASBEE による評価結果が位置づけられており、その内容に誤りがある場合や評価結果が著しく悪い場合には助言や指導を受ける場合がある。

また、内容に変更が生じた場合、工事が完了した際には、改めてその旨を届出することとしている。

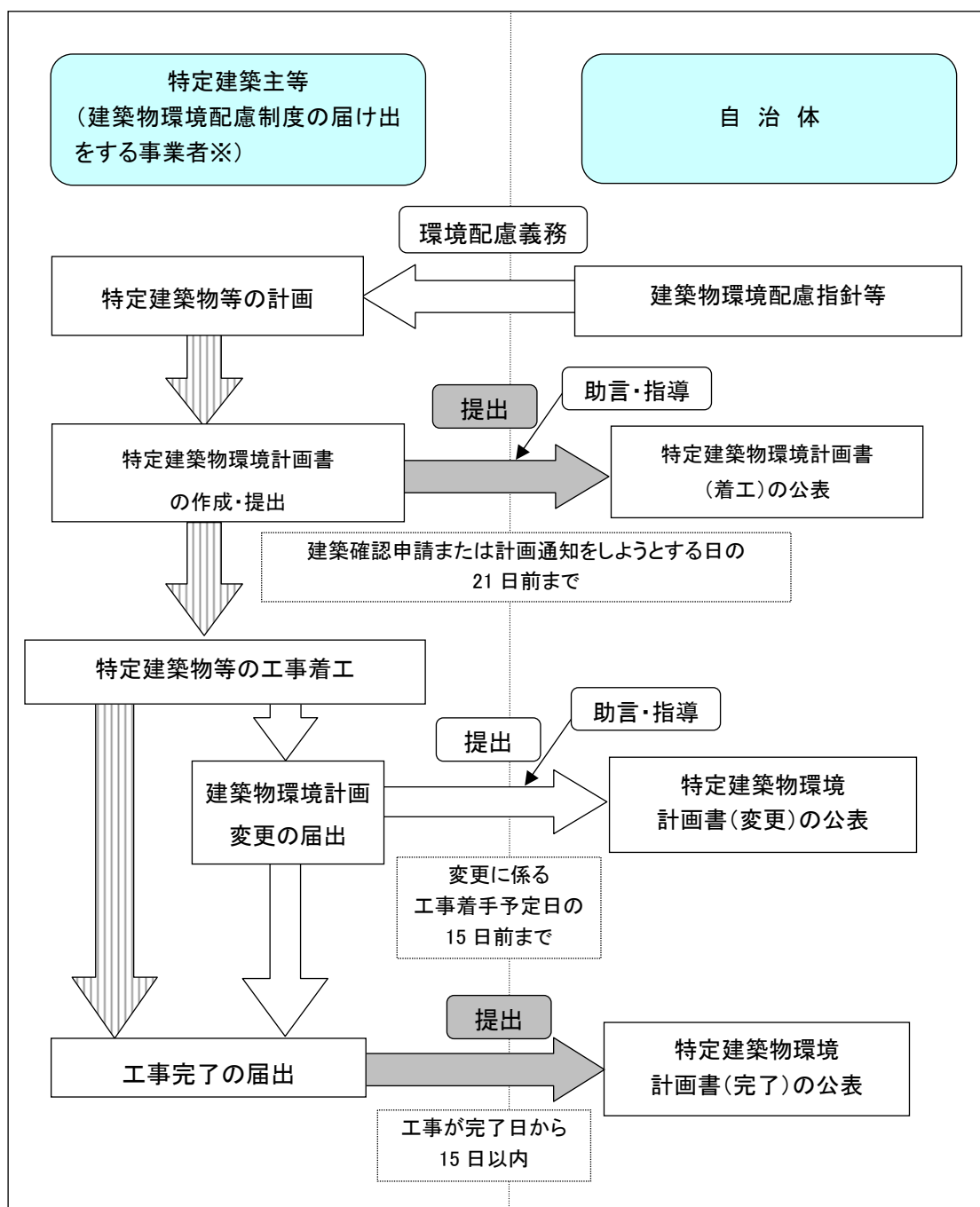


図 1-4 代表的な届出の流れ

表 1-4～9 に各自治体の制度概要を示す。制度名に続いて、制度の目的、根拠となる条例・規則等、対象建築物規模、各自治体独自の重点項目、届出の内容、その他の制度の関連等について記載する。

表 1-4 自治体における制度の概要(1)

行政庁		名古屋市	大阪市
制度の名称		名古屋建築物環境配慮制度	大阪市建築物総合環境評価制度
制度創設の目的		建築物環境配慮指針に基づく建築主の自主的な取組を進め、建築物の新築等における地球温暖化その他の環境負荷の低減を図る。建築主に環境計画書の提出を義務付け、公表することにより、目的の達成を目指し、環境に配慮された建築物が評価される市場の形成を期待する。	建築主に環境に対する取り組みを促進することにより、快適で環境にやさしい建築物の誘導を図り、市民が安全で健康かつ快適な生活を営むことのできる都市の良好な環境を確保し、持続的な社会の構築及び地球環境の保全に寄与する。
根拠	条例等※ (末尾の英字の意味は下記欄外に記載)	市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例 (a)	大阪市建築物総合環境評価に関する指導要綱 (c)
	規則等	同上 施行規則	同上 細目
	指針	建築物環境配慮指針	建築物総合環境評価指針
	条例等制定 ／施行時期	H15 年 3 月制定／H16 年 4 月施行	H16 年 5 月制定／H16 年 10 月施行
対象建物規模		2,000 ㎡超の新築又は増築	5,000 ㎡超の新築又は増築、及び一団地認定の対象における敷地 1,000 ㎡以上
考慮すべき重点項目		—	市の重点政策であるヒートアイランド現象緩和への取り組みを重視（なお指針の配慮項目は CASBEE の 6 項目 (Q1～LR3) に準じる
申請・運用	申請書類概要	着工前：届出書、環境計画書、CASBEE 名古屋の評価結果 工事期間：変更届出書 竣工時：工事完了届出書	着工前：環境配慮計画届出書、CASBEE 大阪の評価結果（建築物総合環境計画概要書）、図面類、省エネ計画書写し、仕上がりリスト、計算書類 工事期間：変更届出書 竣工時：工事完了届出書
	申請時期（新築の場合）	工事着手の予定の日の 21 日以上前	工事着手の予定の日の 21 日以上前
	総合設計制度等との連動	総合設計制度の容積割増（通常 200%）を S ランク以上の場合 250%まで緩和	総合設計制度の容積割増許可の前提条件（B+以上）
担当		住宅都市局建築指導部建築指導係	住宅局建築指導部建築企画課
その他		集合住宅向け補助金の交付に際して CASBEE ランクによる順位づけを行う。	集合住宅向け補助金の交付に際して CASBEE ランクによる順位づけを行う。

※制度の根拠となる条例・要綱との関連を示す。英字の意味は以下の通り。

(a) 条例の制定、(b) 条例の改正、(c) 要綱の策定

表 1-5 自治体における制度の概要(2)

行政庁		横浜市	京都市
制度の名称		横浜市建築物環境配慮制度	特定建築物排出量削減計画書（制度）
制度創設の目的		建築物によるエネルギー使用、環境負荷の低減。環境負荷が少なく、環境品質が高い、長寿命な建築物の普及促進。緑豊かなまちづくり、まちなみ、景観への取組の促進。建築物の環境配慮技術の開発及び普及の促進。建築物の環境配慮技術の開発及び普及の促進。建築物の環境配慮に対する理解の浸透。	京都議定書誕生の市として、条例に基づき総合的かつ計画的に地球温暖化対策を進めるための3つの義務のひとつとして創設。
根拠	条例等※ （末尾の英字の意味は下記欄外に記載）	横浜市生活環境の保全に関する条例（a）	京都市地球温暖化対策条例（a）
	規則等	同上 施行規則	同上 施行規則、特定建築物排出量削減計画書等作成要綱
	指針	建築物環境配慮指針	—
	条例等制定／施行時期	H14年12月制定／H17年7月施行	H17年4月制定／H17年10月施行
対象建物規模		5,000㎡超の新築又は増築	新築又は増築で床面積が2,000平方メートル以上（増築の場合は増築部分の床面積）
考慮すべき重点項目		地球温暖化対策（G）、ヒートアイランド対策（H）、長寿命化対策（L）、まちなみ・景観（T）に関する項目	温室効果ガス排出量削減のための措置（外壁・屋根・床の断熱、窓の断熱又は日射遮蔽、自然エネルギーの直接利用、自然エネルギーの変換利用、エコマテリアルの利用、緑化、雨水利用、オゾン層保護、長寿命化、その他）
申請・運用	申請書類概要	着工前：環境配慮計画届出書、CASBEE横浜の評価結果、図面類、省エネ計画書写し 工事期間：変更届出書 竣工時：工事完了届出書	着工前：特定建築物排出量削減計画書、CASBEE・新築（簡易版）の評価結果、図面類、省エネ計画書写し 工事期間：計画変更届出書 竣工時：工事完了届出書
	申請時期（新築の場合）	工事着手の予定の日の21日以上前	工事着手の予定の日の21日以上前
	総合設計制度等との連動	総合設計制度の容積割増許可の前提条件（A以上）	未定
担当		まちづくり調整局指導部建築指導課	環境局地球温暖化対策課
その他		横浜市独自の認証制度を立上げ イメージキャラクター「きやすびっぴ」	

※制度の根拠となる条例・要綱との関連を示す。英字の意味は以下の通り。

（a）条例の制定、（b）条例の改正、（c）要綱の策定

表 1-6 自治体における制度の概要(3)

行政庁		大阪府	京都府
制度の名称		建築物の環境配慮制度	特定建築物排出量削減計画・報告・公表制度
制度創設の目的		地球温暖化やヒートアイランド現象などを防止し、良好な都市環境の形成を図るため、条例に基づき創設。環境の概念を広く捉え、環境への負荷の低減はもとより、建築物自体が持つ環境の質の向上も含め、建築物の新築や増改築の際に、建築主による総合的な環境配慮の取組みを促進する。	条例に基づき、事業活動、建築物、緑化の推進、自動車交通、電気機器、自然エネルギー、森林整備など幅広い地球温暖化対策を盛り込み、取組を総合的に推進のする施策のひとつとして創設。
根拠	条例等※ (末尾の英字の意味は下記欄外に記載)	大阪府温暖化の防止等に関する条例 (a)	京都府地球温暖化対策条例 (a)
	規則等	同上 施行規則	同上 施行規則
	指針	建築物環境配慮指針	京都府地球温暖化対策指針
	条例等制定 ／施行時期	H17 年 10 月制定／H18 年 4 月施行	H17 年 12 月制定／H18 年 4 月施行
対象建物規模		5,000 m ² 超の新築又は増築	新築又は増築で床面積が 2,000 平方メートル以上（増築の場合は増築部分の床面積）
考慮すべき重点項目		省エネルギー対策、緑化、建築物表面及び敷地の高温化抑制の 3 項目	温室効果ガス排出量削減のための措置（外壁・屋根・床の断熱、窓の断熱又は日射遮蔽、自然エネルギーの直接利用、自然エネルギーの変換利用、エコマテリアルの利用、緑化、雨水利用、オゾン層保護、長寿命化、その他）
申請・運用	申請書類概要	着工前：環境配慮計画書、大阪府建築物環境配慮評価システムの評価結果、図面類、省エネ計画書写し 工事期間：変更届出書 竣工時：工事完了届出書	着工前：特定建築物排出量削減計画書、CASBEE・新築（簡易版）の評価結果、図面類、省エネ計画書写し 工事期間：計画変更届出書 竣工時：工事完了届出書
	申請時期（新築の場合）	工事着手の予定の日の 21 日以上前	工事着手の予定の日の 21 日以上前
	総合設計制度等との連動	未定	未定
担当		住宅まちづくり部建築指導室審査指導課建築環境・設備グループ	企画環境部地球温暖化対策プロジェクト
その他		—	—

※制度の根拠となる条例・要綱との関連を示す。英字の意味は以下の通り。

(a) 条例の制定、(b) 条例の改正、(c) 要綱の策定

表 1-7 自治体における制度の概要(4)

行政庁		神戸市	川崎市
制度の名称		神戸市建築物総合環境評価制度	川崎市建築物環境配慮制度
制度創設の目的		大量のエネルギー、資源を消費、廃棄する建築の分野が果たす役割は極めて大きく、環境負荷の少ない建物計画の促進を図っていくことを通じて、市民の健全で快適な環境を確保する。	建築物について、建築主に環境への配慮を促し、環境への負荷の低減を図ることなどを目的に建築物環境配慮制度を創設。
根拠	条例等※ (末尾の英字の意味は下記欄外に記載)	神戸市建築物の総合環境配慮に関する要綱 (c)	川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例 (b)
	規則等	同上 施行規則	同上 施行規則
	指針	建築物総合環境配慮指針	建築物環境配慮指針
	条例等制定 ／施行時期	H18 年 8 月制定／H18 年 8 月施行	H11 年制定 H17 年 12 月改正／H18 年 10 月施行
対象建物規模		新築又は増築で床面積が 2,000 平方メートル以上（増築の場合は増築部分の床面積）※	特定建築物（届出必須）；5,000 ㎡超の新築又は増築 特定外建築物（届出推奨）；5,000 ㎡以下の新築又は増築
考慮すべき重点項目		バリアフリー計画、耐震性、まちなみ・景観への配慮、の 3 つに関する項目	緑の保全・回復 (G)、地球温暖化防止対策の推進 (W)、資源の有効活用による循環型地域社会の形成 (R)、ヒートアイランド現象の緩和 (H) に関する項目
申請・運用	申請書類概要	着工前：建築物総合環境計画届出書、CASBEE 神戸の評価結果、図面類、省エネ計画書写し、「CASBEE 神戸の重要項目」に係る取組み内容説明図書 工事期間：変更届出書 竣工時：工事完了届出書	着工前：特定（特定外）建築物環境計画書、CASBEE 川崎の評価結果、図面類、省エネ計画書写し、仕上がりリスト、各種事前協議等の届出書写し 工事期間：計画変更届出書 竣工時：工事完了届出書、竣工写真
	申請時期（新築の場合）	工事着手の予定の日の 21 日以上前	建築確認申請又は計画通知をしようとする日の 21 日以上前
	総合設計制度等との連動	未定	未定
担当		都市計画総局建築指導部建築安全課（指導係）	川崎市環境局環境評価室
その他		※平成18年10月から兵庫県の条例により 2,000㎡以上、9月までは5,000㎡超	集合住宅の広告表示義務

※制度の根拠となる条例・要綱との関連を示す。英字の意味は以下の通り。

(a) 条例の制定、(b) 条例の改正、(c) 要綱の策定

表 1-8 自治体における制度の概要(5)

行政庁		兵庫県	静岡県
制度の名称		兵庫県建築物環境性能評価制度	静岡県建築物環境配慮制度
制度創設の目的		建築主の環境負荷の低減に対する自主的な取組を促し、快適で環境に配慮した建築計画への誘導を図る。	建築物における地球温暖化その他環境への負荷の低減を図る
根拠	条例等※ (末尾の英字の意味は下記欄外に記載)	環境の保全と創造に関する条例(一部改正)(b)	静岡県地球温暖化防止条例(a)
	規則等	同上 施行規則	同上 施行規則
	指針	建築物環境性能評価指針	建築物環境配慮指針
	条例等制定 ／施行時期	H7年制定 H18年3月改正／H18年10月施行	H19年3月公布／H19年7月施行
対象建物規模		新築又は増築、大規模修繕又は大規模模様替えで床面積が2,000平方メートル以上(増築、修繕の場合は増築、または修繕部分の床面積)	新築又は増築で床面積が2,000平方メートル以上(増築の場合は増築部分の床面積)
考慮すべき重点項目		—	ストップ温暖化しずおか行動計画(G)、災害に強いしずおか(D)、しずおかユニバーサルデザイン(U)、緑化及び自然景観の保全・回復(N)に関する4項目
申請・運用	申請書類概要	着工前：建築物環境性能評価書、CASBEE-新築(簡易版)の評価結果、図面類、省エネ計画書写し 工事期間：変更届出書 竣工時：工事完了届出書	着工前：建築物環境配慮計画書、CASBEE静岡の評価結果、図面類、省エネ計画書写し、 工事期間：変更届出書 竣工時：工事完了届出書、竣工写真
	申請時期(新築の場合)	工事着手の予定の日の21日以上前	工事着手の予定の日の21日以上前
	総合設計制度等との連動	未定	未定
担当		県土整備部住宅建築局建築指導課	県民部建築住宅局建築確認検査室
その他		大規模修繕の運用について、不明確な部分あり	—

※制度の根拠となる条例・要綱との関連を示す。英字の意味は以下の通り。

(a) 条例の制定、(b) 条例の改正、(c) 要綱の策定

表 1-9 自治体における制度の概要(6)

行政庁		福岡市	札幌市
制度の名称		福岡市建築物環境配慮制度	札幌市建築物環境配慮制度
制度創設の目的		建築物について、建築主に環境への配慮を促し環境負荷の低減を図る	地球温暖化防止対策の推進により良好な生活環境が確保された持続可能な都市の実現を目指し、環境に配慮した建築物の普及促進を図る
根拠	条例等※ (末尾の英字の意味は下記欄外に記載)	福岡市建築物環境配慮に関する指導要綱 (c)	札幌市生活環境の確保に関する条例 (a)
	規則等	同上 施行規則	同上 施行規則
	指針	なし (要綱に含む)	建築物環境配慮指針
	条例等制定 ／施行時期	H19 年 7 月制定／H19 年 10 月施行	H19 年 11 月制定／H19 年 11 月施行
対象建物規模		新築又は増築で床面積が 5,000 平方メートル超 (増築の場合は増築、または修繕部分の床面積)	新築、増築又は改築で床面積が 5,000 平方メートル超 (増築の場合は増築、または改築部分の床面積)
考慮すべき重点項目		緑、海、風、くらしに関わる 4 項目	省エネ、省資源、緑化、雪処理に関わる 4 項目
申請・運用	申請書類概要	着工前：建築物環境配慮計画書、CASBEE 福岡の評価結果、図面類、省エネ計画書写し 工事期間：変更届出書 竣工時：工事完了届出書	着工前：建築物環境配慮計画書、CASBEE 札幌の評価結果、図面類、省エネ計画書写し 工事期間：変更届出書 竣工時：工事完了届出書
	申請時期 (新築の場合)	工事着手の予定の日の 21 日以上前	工事着手の予定の日の 21 日以上前
	総合設計制度等との連動	未定	未定
担当		福岡市建築局指導部建築指導課	札幌市建築局指導部建築指導課
その他		—	—

※制度の根拠となる条例・要綱との関連を示す。英字の意味は以下の通り。

(a) 条例の制定、(b) 条例の改正、(c) 要綱の策定

表 1-10 自治体における制度の概要(7)

行政庁		北九州市
制度の名称		北九州市建築物総合環境性能評価制度
制度創設の目的		建築主の環境に対する自主的な取り組みを促し、環境に配慮した建築物の整備促進と環境保全や持続可能な都市の実現を図る。
根拠	条例等※ (末尾の英字の意味は下記欄外に記載)	北九州市建築物の総合環境性能評価に関する要綱 (c)
	規則等	なし
	指針	なし (要綱に含む)
	条例等制定 ／施行時期	H19 年 11 月制定／H19 年 11 月施行
対象建物規模		新築又は増築で床面積が 2,000 平方メートル超 (増築の場合は増築、または修繕部分の床面積)
考慮すべき重点項目		
申請・運用	申請書類概要	着工前：建築物環境配慮計画書、CASBEE・新築 (簡易版) の評価結果、図面類、省エネ計画書に準じた資料、写し、機器リスト、計算書類 工事期間：変更届出書、取りやめ届出書 竣工時：工事完了届出書
	申請時期 (新築の場合)	建築確認申請をしようとする日の 20 日以上前
	総合設計制度等との連動	未定
担当		北九州市建築都市局指導部建築指導課
その他		※平成20年10月から「CASBEE北九州」を導入予定。

※制度の根拠となる条例・要綱との関連を示す。英字の意味は以下の通り。

(a) 条例の制定、(b) 条例の改正、(c) 要綱の策定

1.5. 届出状況

(1) 各自治体における届出件数

調査対象となった各自治体における届出数を、表 1-11 に示す。制度の実施期間が最も長い名古屋市で、届出実績数が最も多く、次いで横浜市、大阪市であった。

また、各自治体の届出数の詳細を表 1-12～表 1-21 に示す。

表 1-11 地方自治体における環境計画書の届出状況（2007 年 9 月 30 日現在）

公共団体名		人口 (千人)	対象建物 の床面積 の下限	施行日	提出状況（件数）				
					H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度 (上期)	計
1	名古屋市	2,236	2,000 m ²	2004.04.1	148	234	210	120	712
2	大阪市	2,643	5,000 m ²	2004.10.1	26	72	97	59	254
3	横浜市	3,627	5,000 m ²	2005.07.1	—	93	123	53	269
4	京都市	1,469	2,000 m ²	2005.10.1	—	21	103	62	186
5	大阪府	6,186 *	5,000 m ²	2006.04.1	—	—	60	40	100
6	京都府	1,171 *	2,000 m ²	2006.04.1	—	—	37	22	59
7	神戸市	1,530	2,000 m ²	2006.08.1	—	—	68	63	131
8	川崎市	1,368	5,000 m ²	2006.10.1	—	—	38	25	63
9	兵庫県	4,065 *	2,000 m ²	2006.10.1	—	—	81	117	198
10	静岡県	3,797	2,000 m ²	2007.7.1	—	—	—	39	39
計					174	420	817	561	2,011

*京都市は京都市を、大阪府は大阪市を、兵庫県は神戸市の人口を除く。

*平成 19 年度上期の提出件数には一部 10 月分を含む。

表 1-12 名古屋市建築物環境配慮制度 年度別・用途別届出件数

用途	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度 上期	計
事務所	11	13	33	12	69
学 校	13	15	5	3	36
物販店	8	15	7	6	36
飲食店	0	0	2	5	7
集会所	4	5	6	1	16
病 院	14	9	7	4	34
ホテル	3	2	5	1	11
集合住宅	80	146	130	70	426
工 場	7	17	15	9	48
その他*	8	12		9	29
計	148	234	210	120	712

* 複合用途建築物等

表 1-13 大阪市建築物総合環境評価制度 年度別・用途別届出件数

用途	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度 上期	計
事務所	1	11	16	15	43
学 校	0	2	5	3	10
物販店	1	3	5	3	12
飲食店	1	0	0	0	1
集会所	0	0	3	0	3
病 院	0	2	2	1	5
ホテル	1	0	3	0	4
集合住宅	18	47	52	32	149
工 場	3	5	11	5	24
その他*	1	2			3
計	26	72	97	59	254

* 複合用途建築物等

表 1-14 横浜市建築物環境配慮制度 年度別・用途別届出件数

用途	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度 上期	計
事務所	—	4	8	3	15
学 校	—	5	5	1	11
物販店	—	3	1	0	4
飲食店	—	1	1	0	2
集会所	—	0	2	2	4
病 院	—	7	5	6	18
ホテル	—	5	2	0	7
集合住宅	—	54	63	25	142
工 場	—	14	16	5	35
その他*	—	0	20	11	31
計	—	93	123	53	269

* 複合用途建築物等

表 1-15 京都市特定建築物排出量削減計画書 年度別・用途別届出件数

用途	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度 上期	計
事務所	—	6	10	3	19
学 校	—	1	9	2	12
物販店	—	1	10	2	13
飲食店	—	1	2	1	4
集会所	—	0	2	0	2
病 院	—	0	4	5	9
ホテル	—	0	6	1	7
集合住宅	—	10	46	40	96
工 場	—	2	14	3	19
その他*	—	0	0	5	5
計	—	21	103	62	186

* 複合用途建築物等

表 1-16 大阪府建築物環境配慮制度 年度別・用途別届出件数（大阪市を除く）

用途	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度 上期	計
事務所	—	—	3	2	5
学 校	—	—	4	2	6
物販店	—	—	3	1	4
飲食店	—	—	0	0	0
集会所	—	—	1	0	1
病 院	—	—	2	2	4
ホテル	—	—	0	0	0
集合住宅	—	—	35	24	59
工 場	—	—	12	8	20
その他*	—	—	0	1	1
計	—	—	60	40	100

* 複合用途建築物等

表 1-17 京都府特定建築物排出量削減計画・報告・公表制度 年度別・用途別届出件数（京都市を除く）

用途	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度 上期	計
事務所	—	—	3	1	4
学 校	—	—	2	1	3
物販店	—	—	3	4	7
飲食店	—	—	0	0	0
集会所	—	—	2	0	2
病 院	—	—	1	2	3
ホテル	—	—	1	0	1
集合住宅	—	—	9	6	15
工 場	—	—	12	8	20
その他*	—	—	4		4
計	—	—	37	22	59

* 複合用途建築物等

表 1-18 神戸市建築物総合環境評価制度 年度別・用途別届出件数

用途	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度 上期	計
事務所	—	—	2	3	5
学 校	—	—	3	1	4
物販店	—	—	6	9	15
飲食店	—	—	0	0	0
集会所	—	—	1	1	2
病 院	—	—	5	5	10
ホテル	—	—	0	2	2
集合住宅	—	—	41	30	71
工 場	—	—	10	12	22
その他*	—	—			0
計	—	—	68	63	131

* 複合用途建築物等

表 1-19 川崎市建築物環境配慮制度 年度別・用途別届出件数

用途	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度 上期	計
事務所	—	—	3	0	3
学 校	—	—	2	3	5
物販店	—	—	1	1	2
飲食店	—	—	0	0	0
集会所	—	—	0	1	1
病 院	—	—	0	2	2
ホテル	—	—	0	1	1
集合住宅	—	—	23	12	35
工 場	—	—	9	5	14
その他*	—	—		0	0
計	—	—	38	25	63

* 複合用途建築物等

表 1-20 兵庫県建築物環境性能評価制度 年度別・用途別届出件数

用途	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度 上期	計
事務所	—	—	5	11	16
学 校	—	—	5	9	14
物販店	—	—	6	8	14
飲食店	—	—	0	0	0
集会所	—	—	3	2	5
病 院	—	—	3	8	11
ホテル	—	—	0	1	1
集合住宅	—	—	37	40	77
工 場	—	—	22	35	57
その他*	—	—		3	3
計	—	—	81	117	198

* 複合用途建築物等

表 1-21 静岡県建築物環境配慮制度 年度別・用途別届出件数

用途	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度 上期	計
事務所	—	—	—	1	1
学 校	—	—	—	1	1
物販店	—	—	—	5	5
飲食店	—	—	—	0	0
集会所	—	—	—	1	1
病 院	—	—	—	4	4
ホテル	—	—	—	2	2
集合住宅	—	—	—	11	11
工 場	—	—	—	12	12
その他*	—	—	—	2	2
計	—	—	—	39	39

* 複合用途建築物等

（２）届出結果（例）

届出結果の内訳について、某自治体（以下、自治体 A）における結果の内訳を示す。

図 1-5 に示すとおり、Sランクは非常に少なく（1 件）、B+が約半数を占めている。次いで、B-が 4 割近くあり、Aランクが 1 割となっていた。また、用途別で見ると、Aランクは事務所が多くなっており、B-ランクは集合住宅が多く見られた。

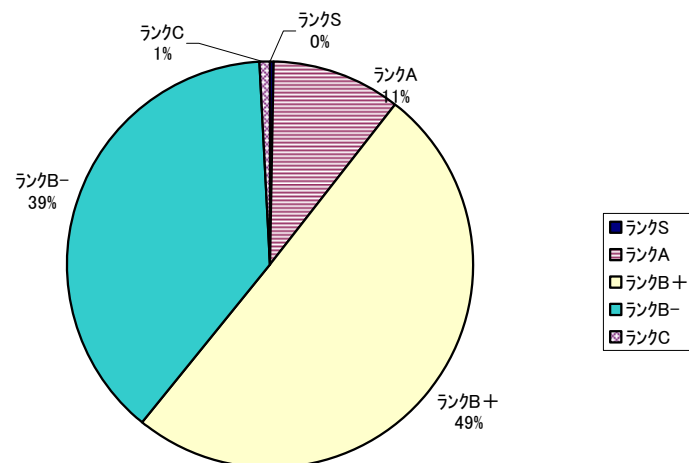


図 1-5 CASBEE評価内訳（自治体 A） H19.10 現在

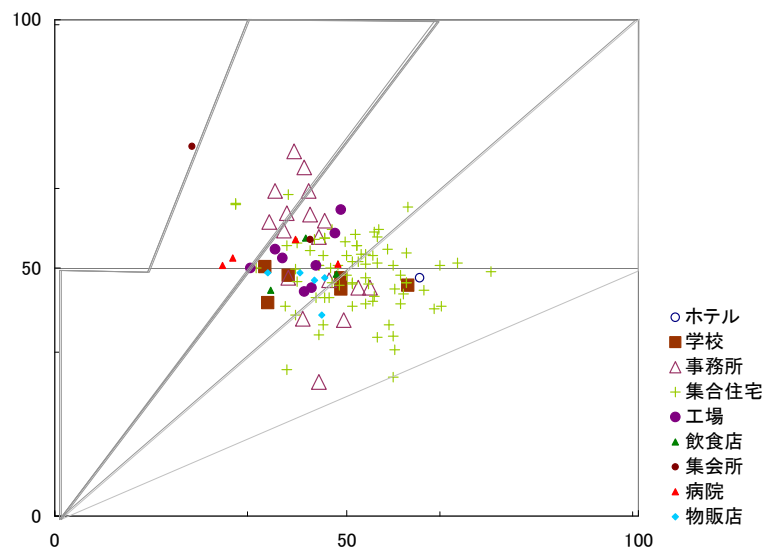


図 1-6 自治体 A における BEE 分布状況（H19 上期） H19.10 現在

1.6. 地域性の反映方策

(1) 地域特性の要素

1) 重要施策

自治体版 CASBEE に盛り込むべき内容として、それぞれの自治体が抱える環境に関する重点課題は必須である。指針が制定されている場合には、指針に示される重点項目を挙げることができる。また、指針が制定されていない場合においても、制度の根拠となっている条例や要綱、あるいはその上位計画において、自治体に取り組むべき課題及び施策が示されている。このような重点施策を抽出し、自治体版 CASBEE に反映させる。例えば、大都市であればヒートアイランド対策や緑地の確保などが重要施策として CASBEE に反映されている。また、制度が地球温暖化防止条例による場合は、温室効果ガス削減対策（省エネルギー、省資源等）が、重点項目となりうる。

2) 気象条件

気象条件は、地域特性として真っ先に挙げられるものである。その地域における気象条件により重要な建築物への配慮事項は変わってくる。例えば、日射遮蔽や換気、節水などの建築対策の重要度は、地域により大きく変わる。このような地域性については標準版 CASBEE でも、省エネルギー性能の評価に関連して一部エネルギー評価（LR-1）に反映されているが、これより更に地域性を反映した評価方法の検討も可能である。

3) 地域の産業（特産品）

地場産の建築資機材を活用することも CASBEE では重要とされる。地域に具体的な地場産材がある場合、こうした資機材の採否を評価に加えることも可能である。特に林産地では、木材の活用を促すため、木製品の採用を採点基準に反映させるなどが有効である。

4) 地域のアイデンティティ

市民への理解を促す上でも自治体のアイデンティティとして、自治体のマークやロゴ、キャラクターを評価マニュアルや評価ソフトに使うことも、地域性の反映方策の一つと言える。



図 1-7 地域のアイデンティティ（CASBEE 静岡）



図 1-8 自治体によるキャラクターの例（CASBEE 横浜「きゃすびっぴ」）

（２）自治体版CASBEEへの反映

地域性の項目については、以下のそれぞれの方法により、評価マニュアルおよび評価ソフトへ反映することが可能である。

1）評価基準の設定

CASBEE では法で定められた基準などを参考に評価基準を定めているが、自治体ごとの運用に際しては、各自治体の条例などにに基づき評価基準の見直しが可能である。また、定性的な評価基準となっている項目において、各自治体の条例や制度等を根拠により具体的な判断基準を示すことも施策の実効上大変有効である。

2）重み係数の設定

基本となる標準版 CASBEE の重み係数は、広範囲な有識者のアンケートにより定めているので、特定の地域の特色は反映されていない。自治体版 CASBEE では、各自治体における重点施策や地域の課題に基づいて、関連する評価項目の重みを大きくするような変更により地域性が反映される。

なお、重みを定めることには十分な検討が必要であり、自治体版では、標準版の重み係数を参考に仮の重み係数で運営を始め、活用が進む中で次の段階で市民や建築関係者へのアンケートなどを実施して地域の特色を反映することも可能である。

3）評価結果の表示

自治体版 CASBEE に、各自治体として必要な機能を追加して活用することも可能である。例えば、届出書式や公開書式として、自治体独自の書式が必要となる場合がある。制度の根拠となる法令に基づき行政実務上で必要とされる事項のほか、各自治体の重点施策に関わる項目について設計上の具体策の記述欄を設けたり、特定の項目を詳細に表示する書式を追加したりすることにより、各自治体における環境上の課題を市民に周知し、建築主や設計者の取組み姿勢を詳細に示すことが可能となる。

一方、自治体版として変更が加えられた CASBEE による評価であることを明示することも重要である。評価結果表示シートでは、ロゴ等の変更により自治体版であることを一目で認識することが必要となる。



図 1-9 自治体版 CASBEE のロゴの例

(3) 主な自治体における地域性の反映内容

1) 大阪市

CASBEE大阪では、主に市の重点施策であるヒートアイランド緩和の観点から、いくつかの変更がなされている。まず、ヒートアイランドへの取組みが評価されるQ-3において、重み係数が高くなる変更が行われた。また、以下については評価基準の変更がなされた。

- ・ Q-3「1.生物環境の保全と創出」において、「Ⅲ.1 建築物及び地上部の緑化」として、大阪市の『建築物に付属する緑化指導指針』に基づく緑化率の算定方法を採用し、取組みの程度を「大レベル：緑化率 10%以上」「小レベル：緑化率 5%以上」とした。
- ・ Q-2「1.1.3 バリアフリー計画」において、レベル3を「『大阪市ひとにやさしいまちづくり要綱』を満たしている」とした。

上記変更については変更箇所のみ運用マニュアルに記載されており、評価にあたっては標準版のCASBEE-新築（簡易版）マニュアルを利用する。CASBEE 大阪では、このほか公表用の書式（「建築物総合環境計画概要書」）が追加され、緑地面積と緑化率の記述を必須としている。

表 1-22 CASBEE 大阪における重み係数の変更

	CASBEE 大阪	標準版の CASBEE-新築（簡易版）
Q-1 室内環境	<u>0.30</u>	<u>0.40</u>
Q-2 サービス性能	0.30	0.30
Q-3 室外環境(敷地内)	<u>0.40</u>	<u>0.30</u>

2) 横浜市、川崎市

横浜市における制度においては、評価手法そのものは標準版 CASBEE－新築（簡易版）に準じており、重み係数や採点基準の変更はないものの、重点項目として「地球温暖化対策（G）、ヒートアイランド対策（H）、長寿命化対策（L）、まちなみ・景観（T）に関する項目」の4つが明確に示されており、評価システム自体もそれに対応したものになっている。

環境配慮計画作成マニュアルでは、標準版 CASBEE－新築（簡易版）に準じた構成としながら、各評価基準毎に、以下の内容が示され、充実したコメント等により、ユーザーの理解を助けるものとなっている。

- ①解説……基本設計時等の扱い、レベル設定の判断の仕方
- ②参考……補足説明、参考文献
- ③注意……横浜市の取り組み、連絡先等

公表用結果表示シートは、標準版 CASBEE の書式をベースに横浜市重点項目についての環境配慮概要の記入欄を追加した独自書式としている。また、公表用のスコアシートも整備され、CASBEE の各評価項目に関連する重点項目がG、Hなどの重点項目記号として示され、重点施策に対する取り組みの状況が反映される仕組みとなっている。川崎市においても、定められた重点項目（緑の保全・回復（G）、地球温暖化防止対策の推進（W）、資源の有効活用による循環型地域社会の形成（R）、ヒートアイランド現象の緩和（H）に関する項目）に対しては横浜市と同様の対応となっている。

③横浜市重点項目についての環境配慮概要	
各項目について配慮した内容を、該当する番号(①～)を示し記述してください。	
地球温暖化対策 ☐ global warming	■ 室内環境対策(①室温制御／②昼光利用・制御)／室外環境(敷地内)対策(③生物環境の保全と創出) ■ エネルギー対策(④建物の熱負荷抑制／⑤自然エネルギー利用／⑥設備システムの高効率化／⑦効率的運用) ■ 資源・マテリアル対策(⑧水資源保護／⑨低環境負荷材利用) ■ 敷地外環境対策(⑩温熱環境悪化の改善:敷地外風通しへの配慮、外構被覆材への配慮、外皮材料への配慮、人工排熱量低減等の取組)
ヒートアイランド対策 ☐ heat island	■ 室外環境(敷地内)対策(⑪／⑫敷地内温熱環境の向上:風通しの促進、緑地・水面等の確保、建築緑化、人工排熱場所等への配慮) ■ 敷地外環境対策(⑬)
長寿命化 ☐ long life-cycling	■ 耐用性・信頼性(⑭耐震・免震／⑮部品・部材の耐用年数向上) ■ 対応性・更新性(⑯空間のゆとり／⑰荷重のゆとり／⑱設備の更新性)
まちなみ・景観への配慮 ☐ townscape	■ 室外環境(敷地内)対策(⑳／㉑まちなみ・景観への配慮:周辺環境に応じた配置・高さ・形状・色彩等の工夫、周辺住民の意見の反映／㉒地域性への配慮)／㉓街づくり協議指針等地域特性への対応

図 1-10 横浜市の公表用シート（環境配慮概要の記入欄）

Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency CASBEE横浜 建築物総合環境性能評価システム CASBEE-新築(簡易版) CASBEE-NCb_2004v1.41 CASBEE横浜(2005年版)									
CASBEE-新築(簡易版)									
〇〇ビル									
④スコアシート(公表用)									
重点項目: G 地球温暖化対策、H ヒートアイランド対策、L 長寿命化、T まちなみ・景観									
配慮項目		重点項目			建物全体・共用部分		住居・宿泊部分		全体
		G	H	L	T	評価点	重み係数	評価点	重み係数
Q 建築物の環境品質・性能									3.0
Q-1 室内環境							0.40		3.0
1 音環境						3.0	0.15	-	3.0
1.1 騒音							-	-	-
1 1 騒音レベル						3.0	-	3.0	-
2 設備騒音対策						-	-	-	-
1.2 遮音						3.0	0.70	-	-
1 開口部遮音性能						3.0	0.40	3.0	-
2 界壁遮音性能						3.0	0.30	3.0	-
3 界床遮音性能(軽量衝撃源)						3.0	0.15	3.0	-
4 界床遮音性能(重量衝撃源)						3.0	0.15	3.0	-
1.3 吸音						3.0	0.30	3.0	-
2 温熱環境		G				3.0	0.35	-	3.0
2.1 室温制御		G				3.0	0.50	-	-
1 室温設定						3.0	0.60	3.0	-
2 負荷変動・追従制御性						3.0	-	-	-
3 外皮性能		G				3.0	0.40	3.0	-
4 ゾーン別制御性						3.0	-	-	-
5 温度・湿度制御						3.0	-	3.0	-
6 個別制御						-	-	3.0	-
7 時間外空調						3.0	-	-	-
8 監視システム						3.0	-	-	-
2.2 湿度制御						3.0	0.20	3.0	-
2.3 空調方式						3.0	0.30	3.0	-
3 光・視環境		G				3.0	0.25	-	3.0
3.1 屋光利用		G				3.0	0.30	-	-
1 屋光率						3.0	0.60	3.0	-
2 方位別開口						-	-	3.0	-
3 屋光利用設備		G				3.0	0.40	3.0	-
3.2 グレア対策		G				3.0	0.30	-	-
1 照明器具のグレア						3.0	-	3.0	-
2 屋光制御		G				3.0	1.00	3.0	-
3.3 照度						3.0	0.15	-	-
1 設計照度						3.0	1.00	3.0	-
2 照度均斉度						3.0	-	3.0	-
3.4 照明制御						3.0	0.25	3.0	-

図 1-11 横浜市の公表用シート（スコアシート）

3) 大阪府

大阪府においても重点項目を定め、これを積極的に評価できるよう評価システムに反映させている。方法としては、省エネルギー対策、緑化、建築物表面及び敷地の高温化抑制の3項目について、CASBEEによる評価とは別に「大阪府の重点評価」として、追加的に評価を行い、結果を示すこととしている。また、地球温暖化防止の観点からエネルギー消費量の目標値と実績値についても、別書式にて届出を行うこととしている。

・大阪府の重点評価

- ① 「評価項目」として、地球温暖化・ヒートアイランド対策として、省エネルギー対策・緑化・建築物表面及び敷地の高温化抑制という3つの項目について、特に評価する。

- ・ 評価項目が「評価項目の解説」に示す一定の基準を満足した場合に、優良な取組みとして評価し、☆を与える。

- ・ 評価は与えられた☆の数の多さで表す。
 - ・ 用途や地域により評価する項目を分類する。
- ② 「参考項目」として、CASBEE-HI や、先進的な技術の導入などの記述項目を設け、顕彰の際や他の建築物への参考資料などとして活用する。
- ③ 大阪府の重点評価は、CASBEE 大阪府の結果とともに公表する。
- ④ 用途・地域別に 4 種類の評価シートが用意されているので、対象建築物が該当する評価シートを 1 つ選択して、それにより評価する。

表 1-23 大阪府の重点評価における評価項目

用途・地域 評価項目		優先対策地域		優先対策地域以外	
		住宅・工場 以外	住宅・工場	住宅・工場 以外	住宅・工場
1.省エネルギー対策	①設備システムの効率化に努める	○	—	○	—
	②エネルギー消費の実態把握に努める	○	○	○	○
2.緑化	①緑地の確保に努める	○	○	○	○
	②ボリュームある緑化に努める	○	○	○	○
3.権築物表面及び敷地の高温化抑制	①日射反射率、長波放射率の高い建物外皮材料の選定等に努める。	○	○	—	—
	②保水性や透水性、日射反射率、長波放射率の高い敷地被覆材の選定等に努める。	○	○	—	—

4) 京都市、京都府

評価システムとして標準版の CASBEE-新築（簡易版）をそのまま使用する京都市、京都府においては、重点項目としての温室効果ガス排出量削減のための措置について、以下の各項目それぞれに対する取り組みの内容を、「特定建築物排出量削減計画書」（建築物環境計画書に相当）に記述する形をとっている。

・ 温室効果ガス排出量削減のための措置

外壁・屋根・床の断熱、	窓の断熱又は日射遮蔽、
自然エネルギーの直接利用、	自然エネルギーの変換利用、
エコマテリアルの利用、	緑化、
雨水利用、	オゾン層保護、
長寿命化、	その他

大阪府建築物環境配慮評価システム			
大阪府の重点評価(表示シート)			
総合評価			☆ ☆ ☆ ☆ ☆
用途・地域区分番号			1
【評価項目】			総合評価満点(区分番号別)
1.省エネルギー対策(住宅及び工場は評価しない)			☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
項目	取組み状況		評価
① 設備システムの効率化に努める	エネルギー利用の低減率(%)	17	
② エネルギー消費の実態把握に努める	エネルギー消費量の実績を3年間報告する。	報告する	☆
	(報告しない理由が記述できる場合はその理由)		
2.緑化			
項目	取組み状況		評価
① 緑地の確保に努める	地上部及び建築物上における緑化基準に対する緑化面積の割合(%)	125	☆
② ポリュームある緑化に努める	地上部の緑化面積に対する高木、中木の割合(%)	60	☆
3.建築物表面及び敷地の高温化抑制 (大阪府ヒートアイランド対策推進計画で定めた優先対策地域内の建築物を評価する)			
項目	取組み状況		評価
① 日射反射率、長波放射率の高い建物外皮材料の選定等に努める	対策を施した面積の割合(%)	40	☆
② 保水性や透水性、日射反射率、長波放射率の高い敷地被覆材の選定等に努める	対策を施した面積の割合(%)	50	☆
【参考項目】			
4.CASBEE-HIの評価			
した 評価結果、しない			
5.その他			
① 先進的技術の導入	技術の名称	考慮事項	
② 特に配慮した事項			

図 1-12 大阪府の重点評価(表示シート)

表1-23～26に、これらの内容を含め、自治体版CASBEEにおける地域特性の反映状況を一覧にまとめる。

表 1-24 自治体版 CASBEE における地域特性の反映状況 (1)

		名古屋市	大阪市
考慮すべき重点項目		—	市の重点政策であるヒートアイランド現象緩和への取り組みを重視（なお指針の配慮項目は CASBEE の 6 項目 (Q1～LR3) に準じる
マニュアル	名称	名古屋市建築物環境配慮制度運用マニュアル	CASBEE 大阪マニュアル
	構成	・標準版 CASBEE-新築（簡易版）に準じた構成・基本設計時等に評価対象外として良い評価項目や評価の判断基準を条例などを根拠に個別に明示 ・要素技術に関する解説、連絡先等も記載	・標準版 CASBEE-新築（簡易版）を併用 ・独自の解説、参考の記載は必要最小限の構成。Q-3 緑化等についても参照条例名称を記載する程度
	評価基準 （標準版との相違） ※1	標準版 CASBEE-新築（簡易版）に同じ	Q-2 機能性使い易さ：「大阪市人に優しいまちづくり要項」をもとにレベル 3 を設定 Q-3 生物環境の保全と創出：「建築物に付属する緑化指導指針」より緑化率 10%以上を大、5%以上を小レベルと設定。 LR-3：地域インフラへの負荷抑制では「駐車施設の附置などに関する条例」も持たすと小レベルと設定。他に風害日照障害も独自基準
	結果の届出書式	標準版 CASBEE 新築（簡易版）書式を使用（ロゴ変更）	「建築物総合環境計画概要書」（標準版 CASBEE 書式をベースに緑地面積、緑地率の記入必須とした独自書式）
評価ソフト	評価手法・利用ソフト	CASBEE 名古屋	CASBEE 大阪
	評価指標	標準版 CASBEE に準じる（環境品質・性能 Q、環境負荷 L を 5 段階評価総合指標の BEE で C～S にランク付け）	標準版 CASBEE に準じる（環境品質・性能 Q、環境負荷 L を 5 段階評価総合指標の BEE で C～S にランク付け）
	重み係数の変更※1	変更なし	重み係数を変更 Q-1 室内環境：0.4 → 0.3 Q-3 室外環境：0.3 → 0.4
	アウトプット	・標準版結果表示シート（ロゴ変更） ・標準版スコアシート	・標準版結果表示シート（ロゴ変更） ・標準版スコアシート ・「建築物総合環境計画概要書」 ・インターネット表示用結果一覧
備考			

※1 標準版 CASBEE は、CASBEE-新築（簡易版）2004 v.1.0 とする。

表 1-25 自治体版 CASBEE における地域特性の反映状況 (2)

		横浜市	大阪府
考慮すべき重点項目		地球温暖化対策 (G)、ヒートアイランド対策 (H)、長寿命化対策 (L)、まちなみ・景観 (T) に関する項目	省エネルギー対策、緑化、建築物表面及び敷地の高温化抑制の 3 項目
マニュアル	名称	環境配慮計画作成マニュアル	建築物の環境配慮制度マニュアル
	構成	・標準版 CASBEE-新築 (簡易版) に準じた構成・各評価基準毎に ①解説 (基本設計時等の扱い、レベル設定の判断の仕方)、 ②参考 (補足説明、参考文献)、 ③注意 (横浜市の取り組み、連絡先等) コメントが充実	・標準版 CASBEE-新築 (簡易版) に準じた構成・各評価基準毎に参考として補足説明 (大阪府での考え方) や参考文献、Q&A (IBEC 発行) を追記 ・大阪府独自の重点項目評価の方法を記述
	評価基準 (標準版との相違) ※1	・標準版 CASBEE-新築 (簡易版) に同じ	・標準版 CASBEE-新築 (簡易版) に同じ
	結果の届出書式	公表用結果表示シート (標準版 CASBEE 書式をベースに横浜市重点項目についての環境配慮概要の記入欄を追加した独自書式)	標準版結果表示シート、重点評価表示シート※3、エネルギー消費量表示シート (標準版 CASBEE に大阪府重点項目への取り組み状況を示すシートを追加)
評価ソフト	評価手法・利用ソフト	CASBEE 横浜	標準版 CASBEE-新築 (簡易版)
	評価指標	標準版 CASBEE に準じる (環境品質・性能 Q、環境負荷 L を 5 段階評価 総合指標の BEE で C～S にランク付け)	標準版 CASBEE に準じる (環境品質・性能 Q、環境負荷 L を 5 段階評価 総合指標の BEE で C～S にランク付け)
	重み係数の変更※1	変更なし	変更なし
	アウトプット	・標準版結果表示シート (ロゴ変更) ・標準版スコアシート ・公表用結果表示シート※2 ・公表用スコアシート※2	・標準版結果表示シート ・標準版スコアシート ・重点評価表示シート※3 ・エネルギー消費量表示シート※4
備考		※2: G、H などの重点項目記号が記載されて、重点項目に対する取り組みの状況が反映	※3: 省エネルギー対策、緑化、建築物表面及び敷地の高温化抑制の重点項目に対する取り組み状況を☆で示す。 ※4: エネルギー消費量の目標値と実績値を示す。(2 年目以降も記入)

※1 標準版 CASBEE は、CASBEE-新築 (簡易版) 2004 v 1.0 とする。

表 1-26 自治体版 CASBEE における地域特性の反映状況 (3)

		神戸市	川崎市
考慮すべき重点項目		バリアフリー計画、耐震性、まちなみ・景観への配慮、の3つに関する項目	緑の保全・回復 (G)、地球温暖化防止対策の推進 (W)、資源の有効活用による循環型地域社会の形成 (R)、ヒートアイランド現象の緩和 (H) に関する項目
マニュアル	名称	CASBEE 神戸評価マニュアル	建築物環境計画書作成マニュアル
	構成	- 標準版 CASBEE-新築 (簡易版) に準じた構成・各評価基準毎に神戸市の条例、規則等に即した評価方法を解説 (Q2/2.1 耐震・免震) - 参考情報 (補足説明、IBEC 版 Q&A) は資料編 - 神戸市の関連施策と連絡先についても資料編	- 標準版 CASBEE-新築 (簡易版) に準じた構成・各評価基準毎に ①川崎市の条例、規則等に即した評価方法を解説 ②参考情報 (補足説明、IBEC 版 Q&A、参考文献) を記述 - 川崎市の関連施策と連絡先については別冊
	評価基準 (標準版との相違) ※1	- 標準版 CASBEE-新築 (簡易版) に同じ - 表現の変更あり (Q2/2.1 耐震・免震)	標準版 CASBEE-新築 (簡易版) に同じ
	結果の届出書式	公表用結果表示シート (標準版 CASBEE 書式をベースに神戸市重点項目についての環境配慮概要の表示、取組み度を追加した独自書式)	公表用結果表示シート、重点項目についての環境配慮概要シート (川崎市の重点項目への取組み状況を示すシートを追加)
評価ソフト	評価手法・利用ソフト	CASBEE 神戸	CASBEE 川崎
	評価指標	- 標準版 CASBEE に準じる (環境品質・性能 Q、環境負荷 L を5段階評価 総合指標の BEE で C～S にランク付け) - 神戸市の重点項目への取組み度 (関連する CASBEE の評価項目の抜粋)	- 標準版 CASBEE に準じる (環境品質・性能 Q、環境負荷 L を5段階評価 総合指標の BEE で C～S にランク付け) - 川崎市の重点項目への取組み度 (関連する CASBEE の評価項目の抜粋)
	重み係数の変更※1	変更なし	変更なし
	アウトプット	- 標準版結果表示シート (ロゴ変更) - 標準版スコアシート - 公表用結果表示シート - 公表用スコアシート※2 - 重点項目への配慮シート※2	- 標準版結果表示シート (ロゴ変更) - 標準版スコアシート - 公表用結果表示シート - 公表用スコアシート※2 - 環境配慮概要シート※2
備考		※2: バリアフリー計画、耐震性、まちなみ・景観の記号が示され、重点項目に対する取り組みの状況が反映される。	※2: G、W、R、H の重点項目記号が示され、重点項目に対する取り組みの状況が反映される。

※1 標準版 CASBEE は、CASBEE-新築 (簡易版) 2004 v.1.0 とする。

表 1-27 自治体版 CASBEE における地域特性の反映状況 (4)

		静岡県	福岡市
考慮すべき重点項目		ストップ温暖化しずおか行動計画 (G)、災害に強いしずおか(D)、しずおかユニバーサルデザイン(U)、緑化及び自然景観の保全・回復(N)に関する 4 項目	緑、海、風、くらし (エネルギー、資源、地震) に関わる 4 項目
マニュアル	名称	CASBEE 静岡作成マニュアル	建築物環境配慮計画書評価マニュアル
	構成	・標準版 CASBEE-新築 (簡易版) に準じた構成・各評価基準毎に静岡県の条例、規則等に即した評価方法を解説 ・参考情報 (補足説明、IBEC 版 Q&A) は資料編 ・静岡県の関連施策と連絡先については別冊	・標準版 CASBEE-新築 (簡易版) に準じた構成・各評価基準毎に福岡市の条例、規則等に即した評価方法を解説 (LR2/1.1 節水) ・参考情報 (補足説明、IBEC 版 Q&A) は資料編 ・福岡市の関連施策と連絡先については別冊
	評価基準 (標準版との相違) ※1	・標準版 CASBEE-新築 (簡易版) に同じ	・標準版 CASBEE-新築 (簡易版) に同じ ・表現の変更あり (LR2/1.1 節水)
	結果の届出書式	公表用結果表示シート、重点項目についての環境配慮概要シート (静岡県の重点項目への取組み状況を示すシートを追加)	公表用結果表示シート (標準版 CASBEE 書式をベースに福岡市重点項目についての環境配慮概要の表示、取組み度を追加した独自書式)
評価ソフト	評価手法・利用ソフト	CASBEE 静岡	CASBEE 福岡
	評価指標	標準版 CASBEE に準じる (環境品質・性能 Q、環境負荷 L を 5 段階評価 総合指標の BEE で C~S にランク付け)	・標準版 CASBEE に準じる (環境品質・性能 Q、環境負荷 L を 5 段階評価 総合指標の BEE で C~S にランク付け) ・福岡市の重点項目への取組み度 (関連する CASBEE の評価項目の抜粋)
	重み係数の変更※1	変更なし	変更なし
	アウトプット	・標準版結果表示シート (ロゴ変更) ・標準版スコアシート ・公表用結果表示シート ・公表用スコアシート※2 ・環境配慮概要シート※2	・標準版結果表示シート (ロゴ変更) ・標準版スコアシート ・公表用結果表示シート ・公表用スコアシート※2 ・重点項目シート※2
備考		※2: G、D、U、N の重点項目記号が示され、重点項目に対する取り組みの状況が反映される。	※2: 緑、海、風、くらしの重点項目記号が示され、重点項目に対する取り組みの状況が反映される。

※1 標準版 CASBEE は、CASBEE-新築 (簡易版) 2004 v 1.0 とする。

1.7. 活用方策

(1) 総合設計制度の適用条件

いくつかの自治体では CASBEE による評価結果を、容積率制限等の特例許可制度である総合設計制度の適用条件としている。建築行政における市街地環境の向上に向けた CASBEE の先導的な取り組みとして注目されている。現在、次の自治体において総合設計制度への CASBEE の活用を実施している。

- ・ 大阪市；B+ランク以上で許可（H16 年 10 月～）
- ・ 横浜市；A ランク以上で許可（H18 年 4 月予定）
- ・ 名古屋市；容積率緩和が通常 200%までのところ、S ランク以上で 250%まで更に緩和のインセンティブ付与（H17 年 6 月～）とする。

(2) 補助金の適用要件

集合住宅の新築にあたり、自治体が運営する補助金事業にて建築工事費の補助を申請する事業者に対して、CASBEE での評価結果が採択の条件となっている。

- ・「大阪市優良環境住宅整備事業」（平成 17 年 7 月）

集合住宅を対象とする上記事業において補助金を申請する場合、CASBEE 大阪で A ランク以上が、採択の条件となっており、加えて BEE が高い順に、採択を決定することとしている。

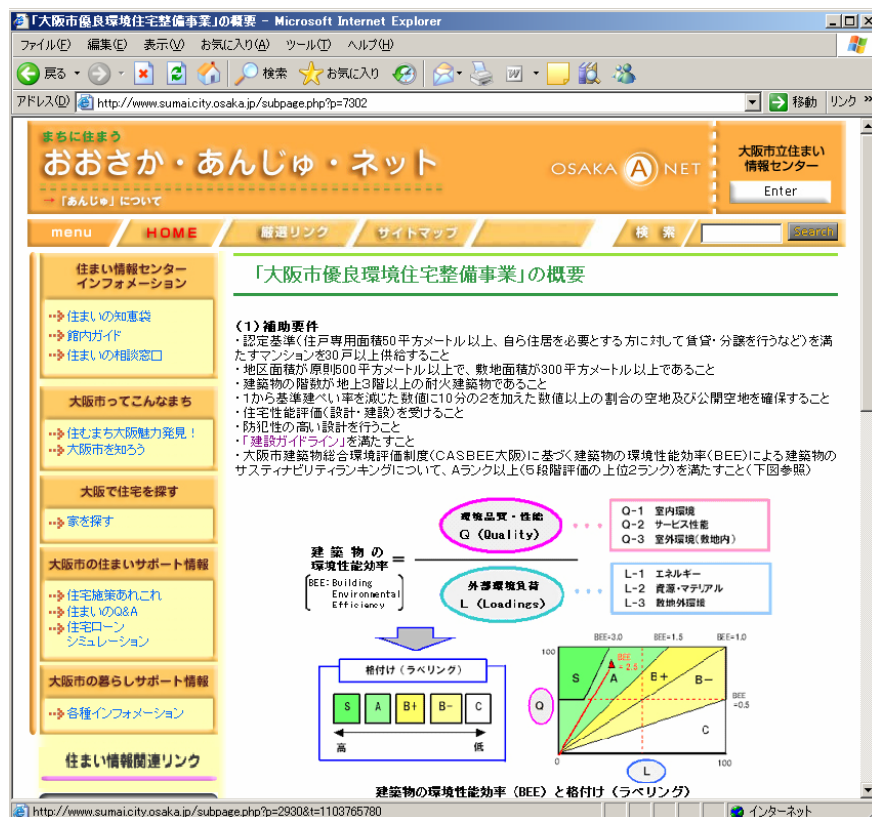


図 1-13 「大阪市優良環境住宅整備事業」HP 紹介画面

- ・名古屋市「都心共同住宅供給事業」（平成 17 年 11 月）

上記事業における採択順位を CASBEE 名古屋の結果で決定することとしている。

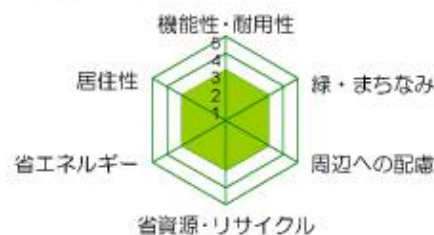
（３）広告表示義務

川崎市では「川崎市分譲共同住宅環境性能表示」制度を設け、集合住宅を対象に CASBEE による評価結果の広告表示を義務付けている。特定建築物（床面積の合計が 5,000 ㎡を超える建築物の新築等）のうち、分譲共同住宅の用途の建築物について、販売を目的とした広告をしようとするときは、広告中に分譲共同住宅環境性能表示を表示し、その旨を届け出ることとしている。

（広告への表示義務及び表示をした場合の届出義務）また、分譲共同住宅を購入者に対し、その分譲共同住宅の環境性能を説明するよう努めるよう促している。

- ・表示内容

レーダーチャートの6つの評価項目



CASBEE川崎の評価結果シートのレーダーチャートの各項目を分譲共同住宅環境性能表示の項目名に置き換えて、それぞれの評価に基づき得られる各評価項目別の得点(5点満点)で表示します。

項目名	
居住性	(室内環境)
機能性・耐用性	(サービス性能)
緑・まちなみ	(室外環境(敷地内))
省エネルギー	(エネルギー)
省資源・リサイクル	(資源・マテリアル)
周辺への配慮	(敷地外環境)

()内はCASBEE川崎の評価結果シートのレーダーチャートの項目名

星印(★)の数による総合評価について





図 1-14 「川崎市分譲共同住宅環境性能表示」 標章

(4) 自治体独自の認証制度

横浜市は、評価結果を認証する制度として「横浜市建築物環境配慮評価認証制度」を創設する（H18 年 4 月予定）。現在(財)建築環境・省エネルギー機構（IBEC）が実施している第三者認証制度とは別に、独自に横浜市自身が CASBEE 横浜の認証を行う制度である。本制度は横浜市が定める「建築物環境配慮評価認証制度要綱」に基づいて実施され、市長が委嘱した学識経験者等で構成される横浜市建築物環境配慮評価認証委員会を設置、認証が認められた申請者には、認証書が交付される。

(様式第2号)

認証番号〇〇-〇〇〇

Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency

CASBEE横浜

横浜市建築物環境配慮評価認証書

当該建築物の計画について、横浜市建築物環境配慮評価認証制度要綱第5条の規定に基づき審査し、同第6条による委員会にて意見を聴取した結果、当該建築物の建築物総合環境性能評価システム（CASBEE 横浜 年 月版）による評価が、適正であることを認証します。

評価	ランク
建物名称：	
申請者：	
建設地：	
用途：	

平成〇〇年〇〇月〇〇日
横浜市長

図 1-15 横浜市建築物環境配慮評価認証書（書式サンプル）

（５）表彰制度

CASBEE の評価結果の高い建築物を対象とした表彰制度を実施している自治体もある。

大阪市の「CASBEE 大阪 OF THE YEAR(大阪市建築物総合環境評価制度顕彰)」は、CASBEE 大阪(大阪市建築物総合環境評価制度)に基づき届け出された民間の建築物のうち、特に評価が高い作品を、竣工した年ごとに顕彰するものである。大阪市建築物総合環境評価制度において優秀な評価を得た建築物を広く市民に情報発信することにより、快適で環境にやさしい建築物の建設を促進することを目指している。

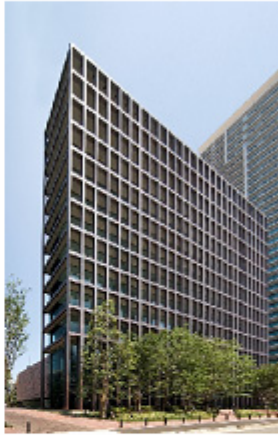
第1回顕彰建築物 CASBEE大阪 OF THE YEAR 2006	
ダイヤモンドシティ・リーファ(PDF:62KB)	大阪弁護士会館(PDF:55KB)
	
所在地： 鶴見区鶴見4丁目 主用途： 物販店 事業者： (株)ダイヤモンドシティ・三菱UFJ信託銀行(株) 設計者： 清水建設(株) (竣工時期: 平成18年11月) □建築物総合環境計画書の概要の公表内容	所在地： 北区西天満1丁目 主用途： 事務所 事業者： 大阪弁護士会 設計者： (株)日建設計 (竣工時期: 平成18年7月) □建築物総合環境計画書の概要の公表内容

図 1-16 CASBEE 大阪 OF THE YEAR による顕彰建物の紹介（例）

また、大阪府が主催する「大阪サステナブル建築賞」は、届出対象のうち、表彰の前年度及び前々年度に完成した建築物（国、大阪府が設置管理する建築物は除く）を対象として表彰を行っている。

大阪サステナブル建築賞



大阪府では、地球温暖化やヒートアイランド現象防止等、環境への配慮に優れた建築物を表彰する顕彰制度を創設しました。

この制度は、「大阪府温暖化等の防止に関する条例(平成18年4月1日施行)」(以下「条例」という。)に基づき実施するもので、環境配慮の模範となる建築物を表彰することにより、環境に配慮した建築物の普及促進及び府民の意識啓発を図ることを目的としています。

大阪サステナブル建築賞の概要

概要

対象	条例第15条に基づく届出建物で、表彰の前年度及び前々年度に完成した建築物(国、大阪府が設置管理する建築物は除く)を対象とします。 なお、当面は、建築物を創るときの環境配慮への取組みを対象としますが、今後は、建築物を使うときの省エネルギー等への取組みも対象とする予定です。
審査・選考	大阪府建築物環境配慮制度推進委員会が審査・選考します。
賞の種類	建築主、設計者等に、次の賞を授与します。 ・大阪府知事賞(1点) ・優秀賞(5点程度) ・特別賞(適宜)
制度の施行	平成19年4月1日施行(平成19年度から表彰を実施)

◆ 本顕彰制度は、大阪府建築物環境配慮制度推進委員会の検討を踏まえて策定しました。

図 1-17 大阪サステナブル建築賞の概要 (大阪府ホームページより)

第2章 運用実態の把握

2.1. 調査方法

運用実態については、担当部局へのヒアリング及びアンケートにより調査を実施した。

（１）調査対象

表 1-3 に示される自治体の届出窓口担当部局を対象に、アンケート調査を実施した。

（２）調査方法

アンケート調査は、平成 20 年 3 月 10 日に電子メールにより調査票を配布した。

調査票の回答期間を約 1 週間設定し、回収を締め切った。

（３）アンケート調査項目

調査票は、「評価手法について」「運用方法について」「結果の評価について」の大きく 3 点から構成され、具体的には以下の項目について計 21 問の質問を行った。

（調査票については参考資料を参照）

1) 評価手法について

＜自治体版 CASBEE について＞

問1. 変更について

問2. マニュアル改定（ソフト）の時期

＜現在運用している CASBEE の評価基準について＞

問3. 届出者から特に多い質問

問4. 評価が難しい評価項目

＜CASBEE-新築（2008 年）版について＞

問5. 2008 年度版の導入予定・課題について、「地球温暖化への配慮」「LCCO₂表示」について

2) 運用方法について

＜届出の受付について＞

問6. 届出書類の確認（審査）体制、届出件数

問7. 書類の確認（審査）時間

問8. 書類の確認（審査）のためのマニュアル

問9. 提出状況

問10. 指導または罰則の規程

問11. 届出の未提出物件の発見手段

問12. 届出後の追跡調査

問13. 第三者認証

<CASBEE の普及について>

問14. 周知活動について

問15. 最大の課題

3) 結果の評価について

<制度の効果について>

問16. 環境配慮の取組みへの効果

問17. 取組みが向上している評価項目、取組みが進まない評価項目

<優遇施策について>

問18. インセンティブの効果

<結果の活用について>

問19. 評価結果の施策への方法

問20. CASBEE-新築（簡易版）以外の評価システムの活用

問21. その他 CASBEE に対する意見等

2.2. アンケート結果

本調査では、発送 13 件に対して、回収数 13、回収率 100%であった。

結果の概要は、次のとおりであった。

（１）運用方法について

審査体制については 1～2 名で担当している自治体が最も多かったが、4 名以上や外部委託をしている自治体もあった。1 件あたりの審査時間は 2 時間程度のところが最も多く、それ以上の自治体も含め、審査にかなり多くの時間が費やされていた。住宅と非住宅の差はほとんど見られない。

届出状況については、おおむね問題なく実施されているが、届出の遅延を挙げている自治体が多かった。また、罰則等についても、規定はあるが実際の指導などの実施はまだなく、届出遅延に伴う理由書の提出が唯一の指導例であった。

届出後、竣工時の追跡調査については、必要性を挙げる自治体が多かったものの、実際に実施している自治体は 1 箇所のみであった。特に、インセンティブに絡んで追跡調査の必要性が認識されていた。第三者認証の活用については、費用などの面から活用したいと回答した自治体は少なかった。

CASBEE 普及の最大の課題としては、市民や社会での周知度と回答する自治体が多かった。これまでの周知・広報活動や実績などから事業者への周知は比較的進んでいるものの、制度に直接関わりの少ない市民に対しては、制度に対する認識がまだ低いことが指摘され、これを課題としてあげている自治体が多かった。

制度の効果については、まだ把握されておらず、明確な判断をしている自治体はなかった。事業者については、制度自体の理解はかなり浸透しており、意識の向上が図られていると指摘する自治体が多かった。

優遇施策について、総合設計制度との連携については、半数近くの自治体ですでに導入、または検討されており、最も活用されていた。次いで、表彰制度の活用について、多くの自治体ですでに実施、検討されていた。一方、補助金、民間金融機関の連動については、限定的な活用となっていた。

CASBEE-新築（簡易版）以外の評価ツールの活用については、検討している自治体はほとんど無く、評価の手間に対して課題が指摘されていた。

（２）評価手法について

自治体独自の重要項目を設け、地域性の反映を行っている自治体が半数以上であった。ただし、評価基準の変更や重み係数の変更など、標準版からの評価方法からの変更を実施している自治体は、少なく、ほとんどが、市民へのわかりやすさを目的とした表示方法の変更のみであった。

評価ツールの改定については、特に予定していない自治体が多かったが、標準版 CASBEE の改定内容によっては、改定が必要と考えている自治体が多く、そういった自治体では、委託費用の面での課題が挙げられている。

質問の多い評価項目としては、定性的な評価項目（Q3、LR3）を掲げるところが多かった。また

複合用途建物における評価方法についても、比較的質問が多かった。

LCCO₂ 導入については CASBEE-新築（簡易版）2008 年版の改定に向け、自治体版についても改定を検討しているところが半数近くあり、「地球温暖化への配慮」と「LCCO₂ 表示」に対して期待が大きいことがわかった。

2.3. アンケート集計結果

アンケートの集計結果を以下に示す。また各項目に関する具体的な記載内容を列記する。

(1) 評価手法について

<自治体版 CASBEE について>

問 1 自治体版の CASBEE の策定において、オリジナルの CASBEE-新築（簡易版）から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。（変更していない場合は、「変更なし」と記載してください）

変更について

N = 13

1. 変更あり	9	69%
2. 変更なし	4	31%

変更ありの内訳

N = 13

1. 評価項目の変更	3	23%
2. 表示方法の変更	8	62%
3. 評価項目の追加	1	8%
4. 重み係数の変更	2	31%

※複数回答あり

変更等内容

- ✓ 評価と連動した、重点項目シート及び分譲共同住宅性能表示シートを追加している。スコアシートに重点項目と評価項目の対応について表示している。【Q-3-1（緑の量の確保）】の評価内容を一部修正しているなど、本市の地域特性、関連する諸制度における取組を反映させている。
- ✓ 庁内連絡会により、県としての特色・独自性を検討し、IBEC への委託事業として一部その内容を考慮した。また重点目標を定め、その取組内容を明記するシートを盛り込んだ。
- ✓ 表示方法で外観パース部分を大きくし、レーダーチャートも大きく表示している。市の環境に配慮して欲しい重点項目を 4 つ定め、重点項目に関する記述シートを設けている。
- ✓ 重要項目の結果を表示する欄を設けている。
- ✓ 重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。
- ✓ 重点項目（4 項目）の集計結果を表示するシートを追加。重点項目策定にあたり、市の環境基本計画の取り組みをベースとした。自治体版策定にあたり、外部委員、市内部委員で組織する委員会を設置。今後、市民からの意見募集（パ

ブリックコメント)を行い正式に策定する予定。

- ✓ 次の2つの評価システムによる各々の評価結果を添付して届出。CASBEE－新築（簡易版）→変更せず、そのまま採用。重点評価→独自に省エネ、緑化、ヒート対策の評価システムとして構築。
- ✓ 制度創設にあたり、外部の専門家からなる委員会を設置し検討した
- ✓ 評価項目の変更は市が現在取り組んでいる施策、バリアフリー、緑化、日影規制、雨水排水抑制、駐車、駐輪指導、等の項目について変更している。またQ3については重み係数を0.4としている。市内は緑地面積が大変少ないため緑化の増設を狙ったものである。変更についてはIBECと協議の上決定した。
- ✓ 市の独自性を反映させるため、「省エネルギー・省資源」、「緑化」、「雪処理」の3つを重点評価項目に位置づけることとし、評価方法、重み係数の見直し等を行っている。

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい。

マニュアル改定（ソフト）の時期

N=13

1. 定期的	1	8%
2. 不定期	0	0%
3. CASBEE・新築（簡易版）の改定にあわせて	3	23%
4. 自治体の関連諸制度の改定にあわせて	0	0%
5. 改定は予定していない、または、未定	9	69%

内容

- ✓ 改定作業は職員が直接行なっている。
- ✓ 改定は担当職員による改訂作業を予定しており、簡易に改定作業が可能なるようシステム作りを行っている。
- ✓ 委託仕様書・大まかな仕組みは担当職員で検討。委託金額に応じて、マニュアル作成も担当職員が行う場合あり。評価ソフトについては、エクセル（特にマクロ）の専門的知識が必要なため、担当職員では対応できないため、修正の際委託が必要と考えている。ただし、今後は予算要求が通らない場合も想定される。
- ✓ 改訂予定時期に合わせて予算要求し、改訂版発行後、委託発注する予定。
- ✓ 当面、改訂予定なし(予算化が難しいため)
- ✓ 当面、改定予定なし(制度化して間もないことから)
- ✓ 当分の間は改定しないと考えるが、LCCO₂の定量削減量が明確に分かる新バージョンの魅力を感じることから、将来的には改定すると想定される。

<現在運用している CASBEE の評価基準について>

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

N = 13

届出者から特に多い質問

1. 評価方法に関する事項	8	62%
2. 届出方法に関する事項	3	23%
3. 制度全体に関する事項	1	7%

※複数回答あり

内容

- ✓ 定量的に評価できない項目で質問を受ける場合がある。
- ✓ 何をどう評価すればよいのか？というような根本の質問
- ✓ 定性的な評価項目が多いため、判断に苦慮することも多い。
- ✓ 用途が何に該当するかについての質問。用途の分類に対する考え方や、具体的な用途の例を示すと良い。
- ✓ 複合用途の評価方法（按分の仕方、【LR-1】の表は4用途分しか欄がない）。
- ✓ 対策範囲と評価基準（「どの程度」かが抽象的）。
- ✓ 【LR-1】の表の入力と評価の関係（マニュアルに解説がないため）。
- ✓ 【Q-2】の耐用年数の評価（補助資料に記載のない材料の場合）。
- ✓ 暗騒音レベルの項目については、設計段階ではどのような評価して良いか分からないという質問が多い。
- ✓ 評価項目の中で評価ランクをどう考えればよいかの判断や、添付資料等について
- ✓ 届出方法、書類の記入方法
- ✓ 手続き時期や届出対象になるか否か、提出資料についての問い合わせ
- ✓ CASBEE 制度の位置付け
- ✓ 未届けの場合は、建築確認が受けられないのか？
- ✓ 罰則規定はあるのか？
- ✓ 省エネ届との差異は？（理由：建築に関する様々な規制に、新たに環境事項規制が加わったという先入観がある。）

問 4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

評価が難しい評価項目

N = 13

1. Q-1	室内環境	2	16%
2. Q-2	サービス性能	2	16%
3. Q-3	室外環境(敷地内)	7	54%
4. LR-1	エネルギー	2	16%
5. LR-2	資源マテリアル	0	0%
6. LR-3	敷地外環境	2	16%

※複数回答あり

内容

- ✓ 定量的な評価項目は問題ないが、定性的な評価項目は、設計者の主観により評価されるので評価に温度差が生じる。
例) 【Q-2-3-3 設備更新スペース】 【Q-1-2 温熱環境等】
- ✓ 外皮の温熱環境悪化の改善の評価（日射反射率、長波放射率のデータやマニュアルの例示が少ない）。
- ✓ 【Q-3-1 生物環境の保全と創出】と【Q-3-2 まちなみ景観への配慮】を評価する場合、定性的な評価について、設計者の思い入れや考え方から、高評価になりがちな傾向がある。
- ✓ 【Q-3-2 まちなみ景観への配慮】の項目については、申請者の判断によるところが大きく、客観的な評価し辛い。【Q-2-2 部品・部材の耐用年数】の評価項目で、巻末の耐用年数一覧表を参考にすると一般的に使用される材料でも評価が高くなる場合があり、申請者の間でも、評価が分かれることがある。
- ✓ 【Q-3】の項目については評価者の主観が影響しやすいのでヒアリング時点での確認が必要。
- ✓ 【Q-3】の評価にばらつきがある。設計者は、マニュアル文章を一読しただけでは、各評価項目解説に書かれていることの意図、求められているものを把握しにくいようである。因みに「第3者が確認できる客観的資料の添付」は、まずなく、根拠を聞くと「なにげなくポイント」であることが殆ど。
- ✓ 評価については、評価者からの聞き取りや根拠資料の提出ならびにQ&Aなどを参考としているが、【Q-3-1 生物環境の保全と創出】 【Q-3-2 まちなみ景観への配慮】 【Q-3-3 地域性・アメニティへの配慮】 【LR-3-5 温熱環境悪化の改善】については、定性的な評価方法となっている項目が多いため、判断に苦慮することが多い。
- ✓ 建物の熱負荷抑制(理由：裏付けデータの把握、評価が十分に出来ない。

- ✓ 【LR－1エネルギー】の項目。設備設計に関する認識不足から生じている。
- ✓ 【LR－3の風害の抑制】では、超高層建築物でない限り、検証していないと考える。
- ✓ 【LR－3】は、主観により評価が分かれる項目があるため
- ✓ 広大な敷地の増築における【Q－3】【LR－3】の評価。想定敷地とするエリアの捉え方によって評価が大きく左右される。

<CASBEE-新築（2008 年）版について>

問 5	2008 年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO ₂ 表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008 年版を導入する予定はありますか？ 導入に当たっての課題はありますか？
-----	--

2008年度版の導入予定・課題について

N = 13

1. 導入予定はなし	5	38%
2. 導入する予定、または、検討している。	5	38%
3. その他	2	16%

※無回答あり

内容

✓ 2008 年版を 2009 年 4 月から導入する方針。 ✓ 2008 年版に改訂リリース後、委託発注を予定している。(改訂版の運用開始時期については未定。) ✓ 新築（簡易版）が H20 年度にリリースされれば、H21 年度から導入する予定。 ✓ 来年度途中での改定は、混乱が生じるので難しいが、H21 年度からの導入は検討したい。 課題はやはり予算面。本市の場合は重要度係数を加工していないので、大幅なソフト修正はない。仮に市重要項目別表示部分のケアをしていただければ 2008 版への移行がスムーズである。 ✓ 「地球温暖化への配慮」と「LCCO₂ 表示」の追加を加えた「CASBEE-新築(簡易版)」が作成されれば、採用を前向きに検討する。 ✓ 導入に当っては、「評価者への負担にならないよう短時間で評価できる」「定性的な評価項目については解説等を充実」などに配慮していただけたらと考える。 ✓ 当分の間は改定しないと考えるが、「LCCO₂の定量削減量」が明確に分かる新バージョンの魅力を感じることから、将来的には改定すると想定される。旧バージョンと新バージョンでは、同じ建物を評価をすると BEE 値が変わるということも改定のタイミングが難しいとされる一因となっている。 ✓ 導入予定については現在未定であるが、省エネ法の改正により CASBEE も改正されると思われるので、導入のタイミングに課題がある。

「地球温暖化への配慮」「LCCO₂表示」について意見

- ✓ CO₂削減効果を定量表示できるメリットがある反面、概算値にも関わらず、行政的な指標として取りざたされることが懸念される。
- ✓ CO₂削減が叫ばれているなか、CASBEE にその評価項目がなく、もうひとつ迫力に欠けていたので、「追加」ができたことは良かったと思う。ただし、CO₂削減の算出過程がブラックボックスなので、その信憑性を理解できるような説明があれば、事業者側にも説明し易いと思う。
- ✓ 暫定版で LCCO₂ に対応したことについては、温暖化対策の施策において CASBEE の有効性が高くなったと感じている。

「地球温暖化への配慮」と「LCCO₂表示」は、CASBEE の結果データとして最も要求されるものだとい前から感じており、旧バージョンから素晴らしく進化した点と伺えるとともに、直感的に分かりやすいことが魅力である。さらに要求したいのは、LCCO₂について、m²単位でなく、評価施設全体での年間削減量が定量的に評価結果として表示されると、統計資料として非常に有効なものになると考える。

- ✓ 「LCCO₂表示」については 2004 年版、2006 年版に修正を加えれば、使用できるようにしてほしい。
- ✓ 重点項目に地球温暖化防止対策の推進があるので、当該項目の追加について検討が必要。
- ✓ 共同住宅についても、「LCCO₂表示対応」にしてほしい
- ✓ わかりやすく簡単に評価できる方法でないとただレベル 3 を記入するだけになる。
- ✓ 計画建物の省エネ効果が「LCCO₂表示」（標準モデルとの比較）により分かりやすくなった。具体的な効果が目に見えるようになった。なお、難しいとは思いますが、地球温暖化対策（部門別排出量）への CASBEE 活用全般の効果についても言及できればと思う。CASBEE 評価の取り組み全体が地球温暖化対策に対し、どの程度効果が出たのか、都市での削減効果が目に見えれば、CASBEE の普及にもつながるのではないか。（現状では、京都議定書での目標値に対し建築物での効果が目に見えない。各自の評価、届出、市が公表して終わっている。事業主全体の取組みがどのような効果を生み、どう活かされているのか、目に見えない。）

(2) 運用方法について

<届出の受付について>

問 6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

届出書類の確認(審査)体制

N = 13

1. 1名～2名	7	54%
2. 3名以上	2	15%
3. 4名以上	3	23%
4. その他(外部委託)	1	8%

届出件数

N = 13

1. 100件未満	8	62%
2. 100件～150件	4	30%
3. 150件以上	1	8%

内容

- ✓ 職員1名、週半日、年間20～30件。
- ✓ 職員1名 手の空いている時間 年間40件。
- ✓ 係長1名、職員1名、週1日、平成19年10月1日(制度創設)以降16件(年間60～80件程度を予定)。
- ✓ 主査1名、担当1名、年間50～70件を想定。
- ✓ 職員1名、年間100件。
- ✓ 職員2名(応援で設備担当1名)年間110件。
- ✓ 職員1人、週2日、県内対象施設のうち、特定行政庁を除く年間150件。
- ✓ 専任1名、兼務2名、年間100件。
- ✓ 係員3人(建築基準法に係わる許可・認定及びその他の事務と兼務)、年間200件。
- ✓ 職員5名、週5日(兼務)、年間140件。
- ✓ 職員6名で、省エネ・CASBEE、風致地区関係、福祉のまちづくり条例、ハートビル法の認定を行っており、そのうち職員3名で主査。年間130件。
- ✓ 行政区毎の担当者(職員6名+係長1名)、年間約100件を予定。
(制度開始後4ヶ月が経過したが、届出は今のところ2件のみ。レベル4以上の評価項目について根拠資料の提示を求めている。)
- ✓ 外部委託で実施。年間80件予想。

問 7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

書類の確認(審査)時間

住宅

N = 13

1. 2時間以内	8	62%
2. 4時間以内	1	8%
3. 4時間以上	4	31%

非住宅

N = 13

1. 2時間以内	7	54%
2. 4時間以内	1	8%
3. 4時間以上	5	38%

住宅

- ✓ 提出書類内容確認。指摘事項の修正、追加等公表含め2人工程で処理している。
- ✓ 8時間(手直しを含め半日(4時間位)を目標とする。)
- ✓ 8時間(相手とのヒアリング等のやり取りを含め。省エネ計算審査を除く)
- ✓ 打合せに2～3回 計5時間程度、内部チェックに3時間程度、決裁に2時間程度、公表に2時間程度必要。
- ✓ その他変更・分譲共同住宅性能表示届・完了時に審査・決裁・公表手続き必要。
- ✓ 外部委託(約2週間)

非住宅

- ✓ 提出書類内容確認。指摘事項の修正、追加等公表含め2人工程で処理している。
- ✓ 8時間(手直しを含め半日(4時間位)を目標とする。)
- ✓ 8時間(相手とのヒアリング等のやり取りを含め。省エネ計算審査を除く)。
※ただし複合用途の場合は、その複雑さにより延べ8～32時間位。
- ✓ 打合せに2～3回 計5時間程度、内部チェックに3時間程度、決裁に2時間程度、公表に2時間程度必要。
- ✓ その他変更・分譲共同住宅性能表示届・完了時に審査・決裁・公表手続き必要。
- ✓ 外部委託(約2週間)

問 8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

書類の確認（審査）のためのマニュアル

N = 13

1. 特にない	7	54%
2. マニュアル、チェックリストを作成している。	5	38%
3. 今はないが、あるとよい。検討している。	1	8%

内容

- ✓ 内部的なものは特に無いが、逐次 Q&A で対応している。
- ✓ 受付手順を示した事務処理要領のみ作成。評価項目に関する内部マニュアルは作成していない。チェックは全国版のマニュアルを見ながら行っている。
- ✓ 内部用チェックリストを作成している。
- ✓ 確認用のマニュアルとチェックリストを備えている。
- ✓ 事務処理マニュアル、チェックリストの活用。
- ✓ 担当の受理に関するチェックシートを整備している。
- ✓ 制度開始以来、審査上の不明点等について取り決めをし、「審査参考資料」として蓄積している。
- ✓ 問題点を抽出しながら今後整備していく予定である。

問 9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えてください。

提出状況

N = 13

1. 特に問題はない。	8	62%
2. 提出率が低い。	2	16%
3. 書類の提出が期日より遅れる。	5	38%
4. 書類の不備が多い	3	23%

※複数回答あり

内容

- ✓ 全て提出されている。遅延もない。
- ✓ ほぼ全て提出されている。(確認申請時に下見をしているため)
- ✓ 届出率約60%(届出られたものも修正対応に時間がかかり、公表が遅延)
- ✓ 要綱による任意の届出制度のため提出率は低い。
届出時期を建築確認申請前20日に設定したため、省エネ関連の資料が間に合っていない。
- 現在、提出時期は弾力的に対応しているが、平成20年10月からは、届出時期を省エネ法の届出時期(着工の21日前)に見直す予定。
- ✓ ほぼ全て提出されている。しかし、施工中に工事が中断してしまった物件や、評価項目の評価内容の見直しを求めた後に訂正が進まず、公表に至っていない物件が数件ある。
- ✓ 全て提出されている。提出期日が遅れた物件が数件あり。
- ✓ ほぼ全て提出されている。しかし、遅延することもある。遅延理由としては、省エネルギー計画書の修正に併せ、CASBEEの修正が必要となったとき。
- ✓ 提出率約90%、遅延届出率約10%
- ✓ 遅延等が見受けられる(制度が十分浸透していないこともあるため)
- ✓ 省エネ届が提出されている分は把握できるが、それ以外の提出はわからない。省エネ届との提出率は約80%
- ✓ ほとんどの物件で書類の不備が指摘されている。また、指定確認検査機関の建築確認件数が現時点では把握できていないため、報告率は分からない。

問 10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

指導または罰則の規程

N = 13

1. 指導または罰則はない。	1	8%
2. 規定はあるが実施したことはない。	11	85%
3. 実施したことがある。	1	8%

内容

- ✓ 現在は、根拠規定が要綱であることから指導の仕組みは設けていない。一定期間を経た後、より実効性のある制度とするため検討していく必要性はあると考えている。
- ✓ 条例により、届出をしない建築主に対し、勧告し、勧告に従わなかった建築主に対して、公表が出来る。届出を行なった建築主に対しては、必要な指導及び助言を行なうことが出来る。過去に勧告した例はなし。
- ✓ 条例により、計画書未提出及び虚偽の届出の場合に、勧告のうえ、氏名の公表ができることとしている。実施例なし。
- ✓ 条例により、提出を行わなかった際は、その内容等を公表することになっているが、適用したものはない。CASBEE 評価結果に対する規定は無い。
- ✓ 条例により、B+以上の指導あり。「届出に関する事務処理要領」中で「指導するものとする」とされているが、今のところ具体的な「指導内容・方法」は示されておらず、罰則規定はない。
- ✓ B-ランク未満での指導を行っているが、改善されない場合は、公表を行う旨を確認の上受付している。
- ✓ 環境への負荷の低減を図るための措置が不十分な場合、指導及び助言を行うことができる。
届出を行わない場合は勧告をすることができる。指導・勧告は実績なし
- ✓ 要綱による任意の届出制度であり、罰則規定はない。要綱では必要な助言を行うことができる規定を定めた。
現在行っている助言としては、B+以上の評価を得るにはどのような取組みを行えばよいか、事業者が評価した結果を基にどこを見直したら良いかアドバイスする程度。
- ✓ 条例により、届出内容について指導・助言できること。さらに、届出されない物件について、勧告・公表する旨規定されている。提出時期を知らずながら、提出が確認済証交付後になった物件で、（提出が遅れた）理由書を提出させた経緯あり（1件）。

問 11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

届出の未提出物件の発見手段

N = 13

1. 実施していない。	1	8%
2. 実施している。	12	92%

内容

- ✓ 確認申請と連動する「建築計画概要書」の閲覧。電話催促を行う。
- ✓ 確認申請のデータで一定規模以上の物件を検索。設計事務所等に電話催促を行う。
- ✓ 市では、確認申請前の事前届出制を導入しており、民間提出分も含め、全ての対象物件を把握可能。
事前届出の返却副本に「要 CASBEE 届印」を押し、代理者宛に電話催促を行う。
- ✓ 条例（総合調整条例・環境影響評価）で事前に対象物件を把握。
設計者に電話催促を行う。
- ✓ 省エネ法届出状況との連動確認。リーフレットを送付の上、催促している。
- ✓ 県で建築確認を処理しているものについては、省エネ法届出状況で確認。建築確認全体では、指定確認検査機関の建築確認物件がその時点で把握できないため指導が難しい。
- ✓ 確認申請の届出情報に基づいて年 1 回未提出の物件に対し届出の督促を行う。
- ✓ 確認申請受付前に「中高層建築物の届出制度」を設けている。建築確認を市、民間いずれに提出しても、市に対する同様の届出手続きが必要であり、この届出が出された段階で CASBEE の届出対象である旨を事業者に伝え届出を促している。

問 12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

届出後の追跡調査

N = 13

1. 追跡調査をしていない。	12	92%
2. 追跡調査をしている。	1	8%

内容

- ✓ 追跡調査はしていない。
ただし、賞の候補となった建築物については、現地確認を行っている。
- ✓ 計画に対する届出のため、現場確認は行なっていない（認証物件は除く）。しかし、建物建設後、完了届出書を条例で求めていることから、申請内容に変更が無いか確認しており、変更がある場合は、変更の届出を求めている。
- ✓ 現体制では、十分な履行確認は不可能。完了届出時にレベル5事項の中から、抽出で若干の根拠資料を求めているが、基本的には CASBEE は計画値届出と割り切っている。
- ✓ 追跡調査はしていない。省エネ法に基づく定期報告に併せ維持管理の状況等を求めることなどは有効と考える。
- ✓ 将来的な課題である。（制度的な整備等）
- ✓ 完了時に現場確認を行っている。敷地を一回りするのと、共同住宅は共用部分及び代表住戸1戸確認している。それ以外の用途は適宜、敷地・建物内部を見せてもらっている。評価に問題ない場合がほとんどである。

問 13 IBEC では、3/1 に CASBEE の第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

第三者認証

N = 13

1. 活用したい。	2	16%
2. 活用しない。予定なし。	9	69%

※無回答あり

内容

- ✓ 民間再開発事業の建設基準の一つとして CASBEE 一定値以上の義務付けを検討している。その際の評価値は第三者認証値とすることを考えている。
- ✓ 今後、容積緩和などのインセンティブや補助事業の優先順位付けなどに、CASBEE 評価を導入する場合、評価の妥当性を判断する上で、第三者の評価として活用することが考えられる。
- ✓ 計画書内容の確認業務に活用したい。
- ✓ 建築主が、認証希望の場合は、紹介していきたい。
- ✓ 認証機関が用いる評価マニュアル（又はチェックリスト）を参照させてほしい。（または、審査の実践について、事例を元にした研修を希望）
- ✓ 現状、本市では独自の認証を行っているが、率先して認証を受けるような社会状況になれば、本市の認証については有料化や廃止も視野に入れ運用している。民間の第三者認証の活用については、法的な位置付け（建築確認のような・・・）が無いことや、公共団体が直接行う事と異なり、活用しづらい。
- ✓ 今のところ活用しないが、省エネ法の改正等により、中小規模のものに対する環境配慮に義務化に伴い、CASBEE の対象もリンクさせていく場合は、届出の内容確認等について外部委託の可能性を検討する必要がある。

<CASBEE の普及について>

問 14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

周知活動について

N = 13

1. 事業者向け説明会、講習会	5	38%
2. 市民向け説明会、イベント	5	38%
3. チラシ、パンフレット配布	7	54%

※複数回答あり

内容

- ✓ 建築関係団体、不動産関係団体、ビル管理団体、材料関係団体などに説明会を実施（年間計6回程度）。環境関連イベント（ENEX、大阪府環境フェスティバル、「ストップ地球温暖化」大阪シンポジウムなど）にパネル展示等を行い府民向けにPRを実施。
近畿6府県市でCASBEE連絡会議を設置し、CASBEEのチラシを作成し、PRしている。
- ✓ 関係業界の研修や講習会などの機会を捉えて周知等を図っている。
- ✓ 条例施行に伴い建築関係団体を中心に県内各地で講習会を開催し、関係機関にリーフレット及び作成マニュアルを配置して関係者に配布した。さらには、建築確認申請時に、認知していない事務所に対して制度の普及及び提出の指導を義務化している。
- ✓ 制度の認知度は低い。住宅関連イベントでの普及啓発セミナーの開催や建築関連団体への説明会の実施などPRを行っている。今後は、CASBEE北九州に対する意見募集（パブコメ）やキャラクター募集を行う予定。
- ✓ 一般市民向けのアンケートではほとんど認知度が無かった。市民向けのPRとして、啓発用リーフレットの配布や、出前講座の開設、イメージキャラクターの公募による作成等を行っている。
- ✓ 市民向けリーフレット作成し、講習会等で配布した。
- ✓ 環境デーや建築展などでパネル展示などのPR活動を行っている。
- ✓ 制度の認知度は当初より高くなってきた。大阪市のホームページやパンフレットで普及を行っている。
- ✓ 事業者、設計者向けの説明会でのアンケートでは、ほぼ全数の方がCASBEEの名前は知っていた。事業者や設計者向けの説明会を年1回開催する。
市民への周知度は低い。H19に京阪神6府県市で「近畿CASBEE連絡会」をつくり、周知のための情報交換を行っているが、共通の悩みである。
- ✓ 本制度の概要を示している、パンフレットを配布している。分譲共同住宅性能表示をマンションの広告に表示している。制度と連携した、住宅ローンの金利

優遇制度のパンフレットを配布している。市民向けに、分譲共同住宅性能表示に関するパンフレットの配布している。

- ✓ 平成17年10月施行し、丸2年が経過していることから、制度の認知度は高まっていると考える。
- ✓ 制度の認知は低い。ホームページ等により周知している。
- ✓ 一般県民での制度の認知度は極めて低い。周知活動は特に行っていない。

問 15 CASBEE の普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

最大の課題

N = 13

1. 市民・エンドユーザーに対する周知	6	46%
2. 建築主に対する周知	5	38%
3. インセンティブ	4	31%

※複数回答あり

内容

- ✓ 省エネ法において、基準達成の義務付けが無いことと併せて、省エネ基準を大きく上回る建築物に関して、積極的に評価する制度が無いこと。
- ✓ 市民（社会）の認知度の低さ。注目度が低いと事業者の自発的向上は望めない。届出の半数以上であり、エンドユーザーが市民である分譲マンションが周知のカギと思われるが、販売宣伝時と CASBEE 評価可能時期のズレにより販売活動に活用しにくいと聞いている。あまりに評価対象が広範囲なので行政は厳密な審査、履行確認ができず、従って事業者自己評価を、行政が（追認せず）公表するという、市民にわかりにくい形になっている。
- ✓ CASBEE に対する建築主の認知度や意識がまだまだ低いと思われる。設計者の環境に対する考え方も建築主に理解されていない場合が多く計画に反映されていないと思われる。
- ✓ 建築主、設計者の意識改革。特に共同住宅の省エネルギー性能向上の余地はあると思う。
マンション購入者に環境配慮した建築物が評価されるようにしていきたい。認知度の低さが課題。
- ✓ 小規模建築物の環境配慮は当然課題のひとつであるが、建築物全体の大半を占める既存建築物の対応がさらに大きな課題であり、特に公共建築物に対して既存評価をし、現状把握に努め、改修による環境配慮促進に努めるべきと考えます。
- ✓ 建物購入者や使用者等のエンドユーザーへの建物の環境配慮に対する意識付けと、それらを求める市場の確立が課題。市民に身近なレベルでのインセンティブや戸建てに対する制度の導入等の検討。
- ✓ 環境配慮を促進するためのインセンティブの手法

（３）結果の評価について

<制度の効果について>

問 16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。

効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。

効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

環境配慮の取組みへの効果

N = 13

1. 効果が出ている。	5	38%
2. 効果が出ていない、または、分析をしていない。	8	62%

内容

- ✓ (社)建築業協会（BCS）の調査結果をみると、CASBEE を取組み指標としている企業が増加していることが伺える。
- ✓ 設計者の認知度が進んでいるおり、設計事務所として上位ランクを目指す、という考え方に変わってきていると思われる。
- ✓ 基本的に事業主の意識の向上に繋がっていると考えられる。CASBEE の Ver により BEE 値が異なるため定量的には量れないが、評価結果の公表により、計画内容の見直しやランクアップのための取組を行なう事業主もいる。

- ✓ 制度が始まって1年半程度のため、把握しきれていない点があるが、省エネ法の規制の強化に対する効果があるのではないかと。IBEC2004 度版ベースでは共同住宅における、LR・1 の評価が高い傾向がある。環境影響評価の対象物件については、多少評価が高くなる傾向がある。
- ✓ 制度を施行してから、間がないので効果が顕在化していないが、CASBEE が省エネ法とリンクして考えてもらうことで、設計者等の意識の向上及び認知度が高まってきていると思われる。
- ✓ 権限を持つ建設主が、行政庁への書類提出等の業務をほぼ全て委託している状況であり、制度により環境配慮型建築物が普及できている要素は小さい。

問 17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じる CASBEE の評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

取組みが向上している評価項目

- ✓ LR－1 の設備の高効率化、Q－3、LR－3 の緑化に関する評価（省エネ法、大阪府自然環境保全条例の影響？）
- ✓ 設備面での取組みを重視するようになってきている。
- ✓ 断熱など省エネ関係

取組みが進まない評価項目

- ✓ 敷地が狭小であり、有効利用したいと思う建築主が多く、十分な緑化面積が取れないところがある。
- ✓ 建築士が設計を行うため、一般的な緑化計画は成されるが、本質的な意味での生物環境の保全への理解が成されていない。自然エネルギーの活用。

<優遇施策等の実施について>

問 18 次の各制度と連動した CASBEE の評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

- 1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用
- 2) 補助金交付の際の要件としての利用
- 3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)
- 4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用
(例:川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

インセンティブの効果

1)総合設計制度

N = 13

1. 導入していない。導入を考えていない。	6	46%
2. 導入を検討している。	2	16%
3. 導入している。	5	38%

内容

- ✓ 一定値以上の義務付けを検討している。
- ✓ 導入時のインセンティブの一つとして予定している。
- ✓ 総合設計制度、高度地区突破、機械室容積率緩和の許可条件で、CASBEE 評価 B+以上の条件あり。
- ✓ 総合設計制度の適用要件として評価結果が B+以上となることとしている(平成20年4月1日施行)
- ✓ 総合設計制度の適用要件として B+以上としている。届出件数 創設から 2 月末まで 101 件
- ✓ 総合設計での割増メニューあり。実績 1 件
- ✓ 平成 18 年度より「総合設計制度」及び「高度地区制限の特例」の許可時に、原則 A ランク(規模による)での評価を条件としている。(平成 18 年度 1 1 件、平成 19 年度 12 件(2 月末時点))

2)補助金

N = 13

1. 導入していない。導入を考えていない。	8	62%
2. 導入を検討している。	1	8%
3. 導入している。	2	15%

※無回答あり

内容

✓ 導入時のインセンティブの一つとして予定している。 ✓ 国及び本市が定める要件を満たす環境に配慮した民間マンションに、工事費等の一部に対する補助を行う適用条件として A ランク以上としている。届出年 2 件程度 ✓ 民間再開発事業の設計基準としての採用を検討している。 ✓ 要件ではないが、CASBEE が S 又は A ランクの場合は、評価ポイントに + 1 点としている。ただし、実績 0 件
--

3)表彰制度

N = 13

1. 導入していない。導入を考えていない。	8	62%
2. 導入を検討している。	3	23%
3. 導入している。	2	15%

内容

✓ 導入時のインセンティブの一つとして予定している。 ✓ 所管部局への働きかけをしたい。 ✓ 地球温暖化条例の中に表彰制度の条項を盛りこんでいるので、その定量的な基準を検討し将来的に実施していきたい。 ✓ 大阪サステナブル建築賞（平成 1 9 年度からスタート、受賞 3 件） ✓ 顕彰制度で BEE 値の高い物件（S、A ランク）から上位 2 件を表彰している。
--

4)民間金融機関によるローン税率優遇

N = 13

1. 導入していない。導入を考えていない。	11	85%
2. 導入を検討している。	1	8%
3. 導入している。	1	8%

記述欄

✓ 他の金融商品と比べて優位性が無いことから、導入しても効果が期待できない。 ✓ 他自治体が、金融機関に働きかけをしたが、「基本金利より 1.2%が限度であり、大手マンションデベの提携ローンの方が低く、意味がないのでは」との回答であったとのこと。（住宅ローンに弱い地元銀行が、住宅参入の為、リスク

があっても知名度UPをはかったとのこと)・・・などの情報によると、余り効果が期待できないのでは。

- ✓ 認証制度の適応がないと難しいと思う。
- ✓ 市の住宅金利優遇制度や住宅取得の金利優遇制度の対象住宅の要件の中にCASBEE 評価も認める予定。
- ✓ 不動産関係団体や事業者、金融機関にヒヤリングを行ったが、金融機関は消極的
- ✓ 民間金融機関と連携した住宅ローン制度

<結果の活用について>

問 19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか？

評価結果の施策への方法

N = 13

1. 他の施策への反映はしていない。考えていない。	2	15%
2. 反映している。	3	23%
3. 今後反映したい、または検討している。	8	62%

内容

- ✓ 環境に配慮した建築物への誘導
- ✓ まだ届出促進のため制度の周知啓発に努めている段階であり、分析は行っているが効果の評価とはしがたい。
- ✓ 優秀な建築物をホームページ等を通じて紹介し、事業者等に CASBEE を認知してもらおうとともに、評価についても意識の向上を図ってもらう。
- ✓ 現状では、届出対象規模の引下げの検討や、講習会等での届出紹介にとどまるが、今後は LCCO₂ の評価結果表示により、CO₂ の削減効果が検証できれば、他の温暖化対策に関する施策への活用が考えられる。
- ✓ 今後、際立った、神戸市独自の傾向が見られれば施策反映も考えられる。
- ✓ 現在は、届出結果を集計し、建築物の属性・評価結果・アセス対象物件の有無による評価結果の違いなどを検証している。
- ✓ 今のところ評価結果についての活用はおこなっていないが、実績等を踏まえ積極的に情報提供をおこなっていきたいと考える。
- ✓ まだ、制度が始まって間もないので統計的なデータとなっていないが、将来的には、用途別、規模別、地域別等様々な視点からデータを集積し、活用していきたい。
- ✓ LCCO₂ 表示を前面に出し、建築物の地球温暖化対策の一環としたい

問 20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

- 1) CASBEE-すまい(戸建)
- 2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物
- 3) CASBEE-既存
- 4) CASBEE-改修

CASBEE-新築(簡易版)以外の評価システムの活用について

(1) CASBEE-すまい(戸建)

N=13

1. 導入を予定している。	0	0%
---------------	---	----

内容

- ✓ ハウスメーカーの型式認証に活用すると普及するのでは？CASBEE のランクと具体的な性能が結びつかないため、エンドユーザーにメリットが解りにくい。行政が届出制度として導入するには、件数が多すぎて体制が整わない。
- ✓ 導入しない。密集市街地にはなじまない
- ✓ 届出制度では、件数が膨大となり導入は困難と考えられる。LCCO₂ の簡易計算については何らかの活用が期待できる。
- ✓ 制度の市民周知には有望だが、型式住宅等でQ値の一部を固定値にするなど、余程、簡略化しないかぎり、届出件数的に市導入は難しい。
民間主導(自己評価を自らPR)を期待する。
- ✓ すまいは、建築物全体を捉えた考え方から、必要不可欠のツールだと思われ、費用負担の視点から考えても、建築主自らが簡便に評価できるものが要求されると感じる。(まだまだ一般の方には難しい。) また行政では、建築主等にすまい行政を通じて広く周知していく予定である。
- ✓ 導入の予定はない。物件数も多いため導入による影響は大きいと思うが、市で届出対象とし、内容チェックを行うのではなく、建築主による自主的な取り組みを期待している。補助制度や助成制度の採択要件に追加又は優先順位付けの活用を予定している。
- ✓ インセンティブをどのように与えていくか。民間で審査できる機関をどのように養成するかが課題。

(2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

N=13

1. 導入を予定している。	0	0%
---------------	---	----

内容

- ✓ 面的整備のプロジェクトの自主評価、事業者選定の一要素として活用できるのでは？行政指導としての導入は未検討。
- ✓ 導入しない。市街化されているので向かない
- ✓ 都市計画提案制度等の条件設定等への導入について考えられるが、まちづくりで

は CO2 の削減効果が図れないことなどが課題と考えられる。

- ✓ 再開発事業、郊外開発地区（計画地区、建築協定地区）などでの任意評価（届出の義務付けはせず、届出のあったものを公表）による導入は考えられる。
- ✓ 【Q-3】、【LR-3】のさらなる評価方法について、CASBEE-まちづくりの評価を検討していきたい。
- ✓ 部局横断的に考えていかないと難しいと思われる。

（３）CASBEE-既存

N=13

1. 導入を予定している。	0	0%
---------------	---	----

内容

- ✓ 既存単独での自主的活用のニーズは極めて少ないのでは？（改修等改善の動機が必要）行政指導としての導入は未検討。
- ✓ 既存建築物に対する対応は必要と考えられるが、評価に対する手間がかかため、簡易的な評価が出来ないと導入は難しいと考えられる。
- ✓ 営繕部局において、県有建築物のストックマネジメント事業の一環としてサンプル的に評価を1件実施した。なお慶応大学伊香賀先生に意見をいただき、導入の可能性について、費用対効果、将来性等含め検討を進めているところである。
- ✓ CASBEE 評価に伴うメリット措置が課題

（４）CASBEE-改修

N=13

1. 導入を予定している。	0	0%
---------------	---	----

内容

- ✓ ESCO 事業者の選定の一要素として活用できるのでは？改修促進税制等の適用要件とすれば普及するのでは？行政指導としての導入は未検討。
- ✓ 公共建築物の改修計画においての活用が考えられる。
- ✓ 既存の次のステップとして、考えていく必要性があると思われる。
- ✓ 導入の予定はない。まずは新築（簡易版）の普及が先と考えている。

問 21 その他、CASBEE に対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

その他 CASBEE に対する意見等

- ✓ メインシートの住居・宿泊部分の比率を記入する欄の横に、専用部分の面積を入力する欄があると、計算根拠が解りやすい。認証機関の設置など「新たな取り組み」については、動向を把握したいので、適宜、情報提供をお願いしたい。
- ✓ CO₂削減評価を導入したことは、設計者からの事業者への説明上、有効と思われる。次段階では、「CASBEE 評価が高いと、これだけのコスト削減につながる」というコスト削減評価の導入を期待する。
- ✓ 頻繁に改訂していくことに対し、限界がある。3年程度は大きい改訂をしないでおきたい。予算上の問題もあり、今後は今ある評価ソフトを、採点方法を厳しくしていくことにより、関係法令（特に省エネ法）の改正等に対する対応も検討していかなければならないと考える。
- ✓ 対象建築物としては工場の増設や立体駐車場も評価対象物になるため、あまり込み入った評価内容では、設計事務所に理解できないため、わかりやすい評価内容が、必要と思われる。
- ✓ 公表する評価結果表示シートにおける B E E 値の表示方法について、数値だけでなく「これは標準的な環境性能の建築物となっています」などのコメントも盛り込んだら閲覧者にもっとわかり易くなるのではないかと思う。
- ✓ 全国的な制度の普及により、「共通のものさし」として CASBEE がさらに発展することを期待。
- ✓ 評価結果の届出時期を建築確認前にしているが、省エネ法の届出時期とのズレにより、対応できていない。今後、更なる環境配慮設計を求める上では、省エネ法の届出時期を確認申請前に前倒しが重要。国に働きかけが出来ないか。前倒しにより設計の早期段階から環境に目を向けた建築計画が期待できる。その結果、CASBEE の届出時期も建築確認申請前で可能となる。確認申請提出後には、CASBEE 評価を上げるよう指導しても設計に反映する見直しは難しい。

2.4. 地方自治体における建築物の環境性能の評価に係る課題の抽出

(1) 建築物の環境性能評価の審査について

環境性能評価の審査における、現状の課題を抽出した。

1) 手続きフロー、審査時間

多くの自治体で、審査についてかなり多くの時間を費やしていることがわかった。アンケートによると、半数以上の自治体で1件あたり2時間程度以上の時間をかけて審査を行っている。

また、制度に対する質問でも、届出資料の内容や書き方など手続きに関するものが多かった。最近の偽造問題といった社会的な流れも反映してか、書類や審査を簡易化していくといった方向性は見られなかった。

2) 審査体制

年間の審査件数としては、多くの自治体で100件前後となっている。審査体制としては、それぞれの自治体でかなり差がみられた。外部委託をしている自治体もあった。届出にあたっては、特に大きい問題となっていないと答えた自治体が最も多かった。また、課題となっていたのは、遅延が多かった。第三者認証については、活用を予定しないと答えた自治体がほとんどであった。

一方、審査自体よりも、制度の改訂などのシステムメンテナンスに対する不安や課題が多くあげられている。特にCASBEEの改訂については、その頻度から予算的な課題が挙げられている。また、こうした頻繁な改訂をすでに意識したシステムを構築している自治体もみられた。

3) 指導・罰則

指導や罰則については、ほとんどの自治体で規則は設けているが、実際に実施したことはなかった。1件、届出遅延の著しい建築主に対して、遅延理由書の提出を求めた例があった。

4) 建物完成時における、内容の確認方針

建物完成時における内容確認について、実施している自治体は1件のみであった。ただし、多くの自治体で、完成時の確認は今後の課題として意識されていることがわかった。

確認の内容としては、完了時に現場確認を行い、敷地を一回りするのと、共同住宅は共用部分及び代表住戸1戸確認している。それ以外の用途は適宜、敷地・建物内部の視察。今までのところ、評価に問題ない場合がほとんどとのことであった。

5) 制度の普及

環境性能評価の普及について、最大の課題として多くの自治体で挙げられていたのが、市民や事業者への広報・啓発であった。現状では、まだ市民への周知度は低いと答える自治体が非常に多かった。特に、エンドユーザーが市民である分譲マンションが周知のカギと思われるが、販売宣伝時とCASBEE評価可能時期のズレにより販売活動に活用しにくいといったしきももあった。設計者の工夫を建築主が評価しなければ、取組みが進めにくい状況も指摘されている。

また、インセンティブを含め、取組みが高い建築物を積極的に評価する仕組みがないことも課題として挙げられている。さらに、将来的なことも視野に既存建築物に対する取組みの重要性も指摘されている。

（２）建築物の環境性能評価の活用方法について

LCCO₂低減に向けた環境性能評価システムの活用において、重要な項目を特定する。

１）効果の把握

制度の効果については、認知度が進んできているという指摘が多かった一方、環境への取り組み自体が向上しているという意見はほとんど見られていない。特に実際に、届出書類を作成する立場となる設計者での周知が進んでいるようであった。一方、事業者については、その意識向上に関して進んでいないと答える自治体もあった。

届出結果の分析による効果把握について、実施している自治体はほとんどなかった。参考として、某市における届出結果を示す。この結果からは、経時的な向上は観察できなかった。

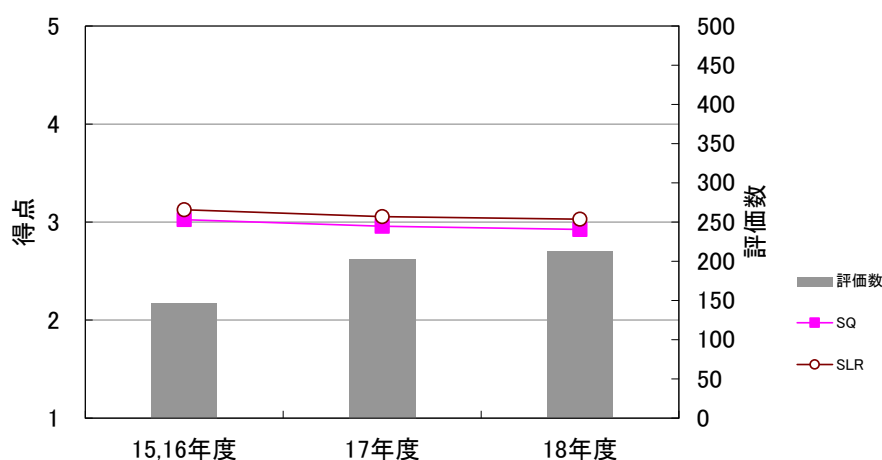


図 2-1 自治体 A における届出結果の推移（H19.10 現在）

２）インセンティブ（優遇措置）について

インセンティブの導入については、アンケート調査より、総合設計制度については比較的、積極的な取組みが見られた一方、補助金や民間金融機関と協力した住宅ローン金利の優遇措置などに対しては、比較的、期待度が低い傾向が見られた。制度普及の最大の課題として、インセンティブよりも、制度周知を挙げる自治体が非常に多かったことから、物理的・金銭的なインセンティブに対する限界も意識されているように見受けられた。一方、インセンティブとして取組みの高い建築物を評価する仕組み（表彰など）の導入を検討している自治体が多く、これへの期待が高いことが見て取れた。

３）その他

LCCO₂表示を導入したことによる施策への活用については、ほとんどの自治体において期待をしている旨の意見が多く、今後はこれを活用した制度運用の具体的な展開が課題となる。

- ・ 評価の簡易化を望む意見が多い一方、定性的な評価よりも定量的な評価方法が望まれており、両者のバランスが課題となる。
- ・ 環境配慮の取り組みを設計に反映するためには、もっと早い時期に評価を実施してもらう必要があるという指摘もあった。省エネ法による省エネルギー計画書の届出時期にひきずられて、評価の届出時期を前倒しできないという限界がある。

（３）建築物の環境性能評価のあり方についての課題

建築物を対象とする環境性能評価システムの構築において、LCCO₂低減に向けた効果の高いシステムとするための課題を抽出した。

１）CO₂表示の重要性

アンケートの結果からも、自治体の施策として CASBEE を用いる中で、LCCO₂を表示することの重要性、必要性について多くの指摘があった。CASBEE のツールに LCCO₂の評価結果を表示することが望まれている。

２）結果の分かりやすさ

これまでの CASBEE の評価結果は、BEE という数多くの環境性能を統合した総合評価がメインであった。BEE 自体は S～C までの 5 段階（2007 年暫定版では、星の数）で表示され、建物としての環境への取組みの位置づけを把握するのに、わかりやすいという利点があった。一方で、建物がどんな環境対策をしているかについては、つかみにくくなっている。これに対して、地球温暖化という特定の重要性の高い環境性能に対して、LCCO₂として結果表示が併用されることについては、直感的に分かりやすいなど、評価する意見が多い。

自治体版 CASBEE の構築にあたって、多くの自治体で地域性に応じた重要項目を表示させて、市民に対して総合評価だけではなく、取組みの内容が理解しやすくなるような工夫がなされている。こうした理解しやすい表示方法は、CASBEE のツール自体の表示方法にも反映させるべきものである。

３）作業の容易性

アンケートにおける指摘の中でも、わかりやすく簡単に評価できる方法でないとしたレベル 3 を入力するだけになるのではないかという懸念の指摘があった。こうした作業容易性については、CASBEE における LCCO₂評価では、「標準計算」という概算ロジックを用意し、これまでの評価項目の採点の範囲内で、CO₂排出量の概算値を計算できるようになっており、評価者による追加的な作業はほとんど発生しない。

CO₂表示の重要性については評価する意見がほとんどであった一方、概算値にも関わらず、これだけを取り出して、行政的な指標として取りざたされることが懸念されるという指摘もあり、その運用方法を含めて、表示内容に関する周知の徹底が必要であると思われる。また、CO₂削減の算出過程をわかりやすく伝えることも課題として挙げられる。

LCCO₂以外の評価項目で、評価が難しいという指摘が多かったのは、「Q3 室外環境（敷地内）」と「LR3 敷地外環境」であった。定性的な評価基準が多く、評価者の主観で安易に評価されやすい、また評価者が評価に迷うという指摘であった。これらの項目についてはマニュアルに判断基準をより明確に記載するなどの措置が必要である。

４）目標設定

CASBEE に LCCO₂表示が加わることによる、施策への活用については期待できるという意見が多かった。地球温暖化対策（部門別排出量）への CASBEE 活用全般の効果についても言及できればという指摘もあった。都市単位での削減効果が目に見えれば、CASBEE の普及にもつながる。また、現状では、京都議定書での目標値に対し建築物での効果が見えないので、事業主全体の取組みがどのような効果を生み、どう活かされているのか、市民に伝えることができていない

という指摘である。このように、建物単位での削減の取組みと同時に、都市単位での取組みの効果を施策に活かすことが強く期待されており、CASBEE の導入による都市単位の LCCO₂削減効果を予測算定する方法の検討が必要である。

第3章 地方自治体における建築物のLCCO₂低減効果の推計手法の検討

3.1. 検討概要

(1) 検討目的

京都議定書の第一約束期間（2008年から2012年まで）を目前に控え、また「世界全体の排出量を2050年までに半減させる」という長期目標を見据え、特にCO₂排出量の伸びが著しい家庭・業務部門における対策の強化は喫緊の課題となっている。このような状況の下、地方自治体においては、CO₂削減に資する様々な取組が展開されているが、特に建築物については、一度建設されると長期にわたり存在し続けることから、LCCO₂を低減することが重要となっている。

このため、自治体単位でLCCO₂を算定、比較検討が可能となるようなLCCO₂評価システムが必要となっている。

本章では、①現状把握として必要となる入力条件（既存建築物の構造別、用途別総延べ床面積）の整理、②将来推計として必要となる設定条件（人工、世帯数の将来推計、建築用途別・構造別新築床面積の将来推計）の整理及び③用途別床面積当たりのエネルギー消費・低炭素技術の導入率評価モデルの設定を行い、自治体単位におけるLCCO₂低減効果の推計手法を提案するとともに各自治体における業務用建築物のLCCO₂計算の試行を行う。

(2) 検討内容

以下について検討を行った。

1) 現況把握に必要となる入力条件の整理

建築物からのCO₂排出量の現況を把握するための入力条件を整理し、無いデータをどの様に補完することで精度の高い算定が可能かを検討した。

①必要となる入力条件の整理

②現存しないデータの補完方法の整理

2) 将来推計に必要となる設定条件の整理

将来的なCO₂排出量を把握するためには、各自治体のストック面積の推移や寿命を設定すると共に、例えば「新築建物では標準的な建物よりも30%以上CO₂排出量を削減する」などのようなシナリオの考え方をまとめた。

①既存ストック分析のための想定

②シナリオ設定メニューの整理

3) LCCO₂の計算手法の検討

上述の将来推計の考え方におけるシナリオを実現するために、どのような技術要素の導入が必要になるかを検討するツールの枠組みを構築する。ここでは、前述の環境評価における問題点を反映させ、自治体等に普及することを大前提とし、さらに自治体の施策策定の支援となる相応の精度を担保する枠組みを検討した。

4) その他関連事項

具体的な自治体を対象として、上述の計算を簡易的に試行し、アウトプットイメージを示した。また、ケーススタディにより明らかとなる推計手法の課題点を抽出し、推計手法にフィードバック

クすると共に、今後のシステム開発などに必要な条件の整理を行った。

3.2. 現況把握に必要となる入力条件の整理

建築物の総延床面積データには、総合化された公的統計データが存在しないことから、1995年度以前のデータについては、表 3-1 に示すように、固定資産の価格等の概要調書、公共施設状況調、日本エネルギー経済研究所推計データ等に基づいて推計できる。

毎年度の建築用途別・構造別新築床面積は、建築統計年報の工事着工予定面積、工事実施率、平均工期に基づいて竣工ベースで推計できる。

表 3-1 各年度の用途別・構造別総延床面積の推計方法

構造・用途		各年度の総床面積の推計資料
1.木造住宅		固定資産調書 ^{*1} の木造専用住宅、共同住宅、産業併用住宅、農家住宅、養蚕住宅、漁業者住宅、公共施設状況調 ^{*2} の木造県営・市町村営住宅
2.非木造住宅		固定資産調書 ^{*1} の非木造住宅・アパート 公共施設状況調 ^{*2} の非木造県営住宅、市町村営住宅、住宅経済データ ^{*3} の公団住宅
3 木造 非住宅	3a.事務所	固定資産調書 ^{*1} の木造事務所・銀行
	3b.店舗	固定資産調書 ^{*1} の木造店舗
	3c.学校	文部統計要覧 ^{*4} の幼稚園～大学、各種学校の校舎、体育館の合計床面積に学校施設調査 ^{*5} の木造比率を乗じた面積
	3d.病院	固定資産調書 ^{*1} の木造病院
	3e.工場・倉庫	固定資産調書 ^{*1} の木造工場、倉庫、土蔵、酪農舎、蚕室、たばこ乾燥場、簡易附属屋
	3f.その他	固定資産調書 ^{*1} の木造旅館、料亭、ホテル、劇場・映画館、公衆浴場
4. 非木造 非住宅	4a.事務所	エネ経研統計 ^{*6} の事務所床面積から 3a を控除
	4b.店舗	エネ経研統計 ^{*6} のデパート・スーパー、卸小売店、飲食店の合計床面積から 3b を控除
	4c.学校	エネ経研統計 ^{*6} の学校床面積から 3c を控除
	4d.病院	エネ経研統計 ^{*6} の病院床面積から 3d を控除
	4e.工場 倉庫	固定資産調書 ^{*1} の非木造工場・倉庫、市場、水力発電所の合計床面積
	4f.その他	エネ経研統計 ^{*6} のホテル・旅館、劇場・娯楽場、その他の合計床面積から 3f を控除

*1) 自治省税務局固定資産税課：固定資産の価格等の概要調書

*2) 自治省財政局指導課編：公共施設状況調

*3) 建設省住宅局住宅政策課監修：住宅経済データ集

*4) 文部省大臣官房調査統計企画課：文部統計要覧

*5) 文部省大臣官房調査統計企画課：学校施設基本調査

*6) 日本エネルギー経済研究所編：エネルギー・経済統計要覧

表 3-2 総務省「固定資産の価格等の概要調書」に基づく民間建築ストックの統合結果

	木造						非木造						合計
	住宅	ホテル等	事務所等	劇場等	工場等	その他	住宅	ホテル等	事務所等	劇場等	工場等	その他	
北海道	158862333	1751518	4583366	30690	29246809		39977125	8354065	25708420	1025827	41365991	18945638	329851782
青森県	56899284	659686	1425965	6155	14718081		2924592	1219653	4828866	183727	7248628	2971045	93085682
岩手県	50407488	680461	1253251	6047	18903610		3790949	1488021	4830255	192424	8463158	4646540	94662204
宮城県	65598929	606618	1423269	4555	16721966		13806073	2231932	10184945	408028	14586620	4289790	129862725
秋田県	50153275	547382	1311240	3941	16094770		2299117	1026972	4030645	147328	6628005	1359464	83602139
山形県	47560991	581318	1280918	5526	19252393		2546386	1336526	4579143	129954	8707012	3127047	89107214
福島県	68685278	918159	1351372	11966	20207403		9140478	2668420	8446174	258103	18122301	7508603	137318257
茨城県	83940340	489189	1725316	8115	18861858		16849565	1881599	12239125	102726	30001845	8856520	174956198
栃木県	56655065	624013	1289003	12039	11458291		11748707	2645922	8911428	313685	23362794	5755068	122776015
群馬県	61705106	830069	1359190	6685	13681676		11111329	2433418	8945782	257966	21067317	8789446	130187984
埼玉県	138274536	417625	2006006	7798	13888605		56616024	2389537	21062784	593980	45570330	6663071	287490296
千葉県	126160180	768783	2137420	9544	14119381		56353184	3593171	22426160	781987	34890063	7523338	268763211
東京都	170136714	886924	2413894	15081	5539336		181566347	7750103	101487970	1291520	43821150	1884983	516794022
神奈川県	140543232	857042	1759230	6888	6669140		91496779	4708610	37430947	748651	53292741	4284662	341797922
新潟県	97296159	1283149	2130717	17353	30938785		10047969	2900130	11447807	328740	22399869	5503610	184294288
富山県	45627443	272839	566948	1945	10376519		6098428	1219952	6391806	196305	16035187	3910522	90697894
石川県	45908995	429099	833830	5370	13809102		6509748	2158250	6274371	192045	10384024	2221039	88725873
福井県	29673543	278468	535572	4769	9857979		6393124	1105858	3977673	159075	8890855	2981527	63858443
山梨県	28815351	531557	628152	5773	4657774		6013902	1437665	3806372	135781	6809680	2732248	55574255
長野県	84401941	2331764	1909606	19769	17990559		12077382	4799389	10290549	330745	21614309	6257539	162023552
岐阜県	64056248	534683	1620791	3534	11854080		17854561	2030168	9411392	217023	26248541	7590868	141421889
静岡県	96196595	1447407	1595609	7188	14722689		31736614	5979640	17635824	582481	45888438	9625065	225417550
愛知県	144870555	524007	2255396	13924	22887004		83599669	4903478	38241948	1233419	86471690	11966302	396967392
三重県	53314796	367397	865982	9795	10170237		16255598	2521348	8506576	308257	25102481	5442592	122865059
滋賀県	39115945	170064	495959	2940	6544716		11840618	1180914	5932716	225547	18613422	3768495	87891336
京都府	62550293	559368	903900	9906	8968004		23841530	2512735	12695113	345836	16705795	1780643	130873123
大阪府	136161597	544109	2455623	12753	10902053		111167335	6007371	58408334	1537634	71867084	5460823	404524716
兵庫県	112489456	639939	1592118	11986	19280272		63369369	4177174	23274186	911787	48882662	7009674	281638623
奈良県	38268048	156155	357642	3738	5141051		12387077	806229	4476682	113586	7806672	1709871	71226751
和歌山県	31710806	230767	507881	2731	4382396		10512790	1335172	4292577	177187	10192997	2720765	66066069
鳥取県	21861085	226220	330712	2772	7345076		2659091	881599	2774170	112346	4930738	1727172	42850981
島根県	29917931	313956	526747	2445	11478100		2345456	697646	3011795	76054	5792377	1027633	55190140
岡山県	58817240	325174	1036871	12854	20031269		14411521	2001399	9061287	357695	22578637	4482555	133116502
広島県	77056092	384470	955940	12162	17276227		27939099	2760533	14375146	464863	28265200	3178334	172668066
山口県	45851725	413655	809868	10937	10039715		12777012	1863235	7191617	312991	15601790	2370162	97242707
徳島県	22700028	98469	231616	3537	4998417		8563291	1158645	3972112	73673	9653082	1579398	53032268
香川県	31530608	136694	380903	3156	8246733		8714072	1399410	5602187	143593	11430530	3440408	71028294
愛媛県	45045869	245941	939570	14110	7779793		12426730	1919083	6192563	277704	14822117	3741277	93404757
高知県	24385981	181091	374530	6078	5238003		5693138	1110613	2992282	116163	5486551	1484826	47069256
福岡県	107364193	713955	1601610	18643	13653436		49112509	5293867	24371299	1045218	40795505	4612638	248582873
佐賀県	26953087	289362	520994	1973	6830953		3515971	1014155	3345904	161322	8354033	1865542	52853296
長崎県	45082165	398430	659911	5799	9823033		8368740	2235663	5724628	283855	8831431	2089300	83502955
熊本県	53807143	549529	801898	8655	12818430		9385015	2713536	7140544	334640	13593171	3983931	105136492
大分県	36058013	401705	682865	3189	8827169		9374649	2193496	5428378	183794	9313376	2267861	74734495
宮崎県	33441317	222045	450073	3074	8674731		6910350	1660106	4699654	192984	7901998	7314673	71471005
鹿児島	50691520	369901	735063	2048	15616412		10952600	2713063	6651408	325722	11109342	7255221	106422300
沖縄県	2801987	25397	111762	1441	171605		28710714	2094035	6044418	196111	3280288	1161881	44599639
全国計	3.099E+09	26215553	55726099	381377	590695641		1.152E+09	122513506	618755962	18090082	1.023E+09	220869610	6.927E+09

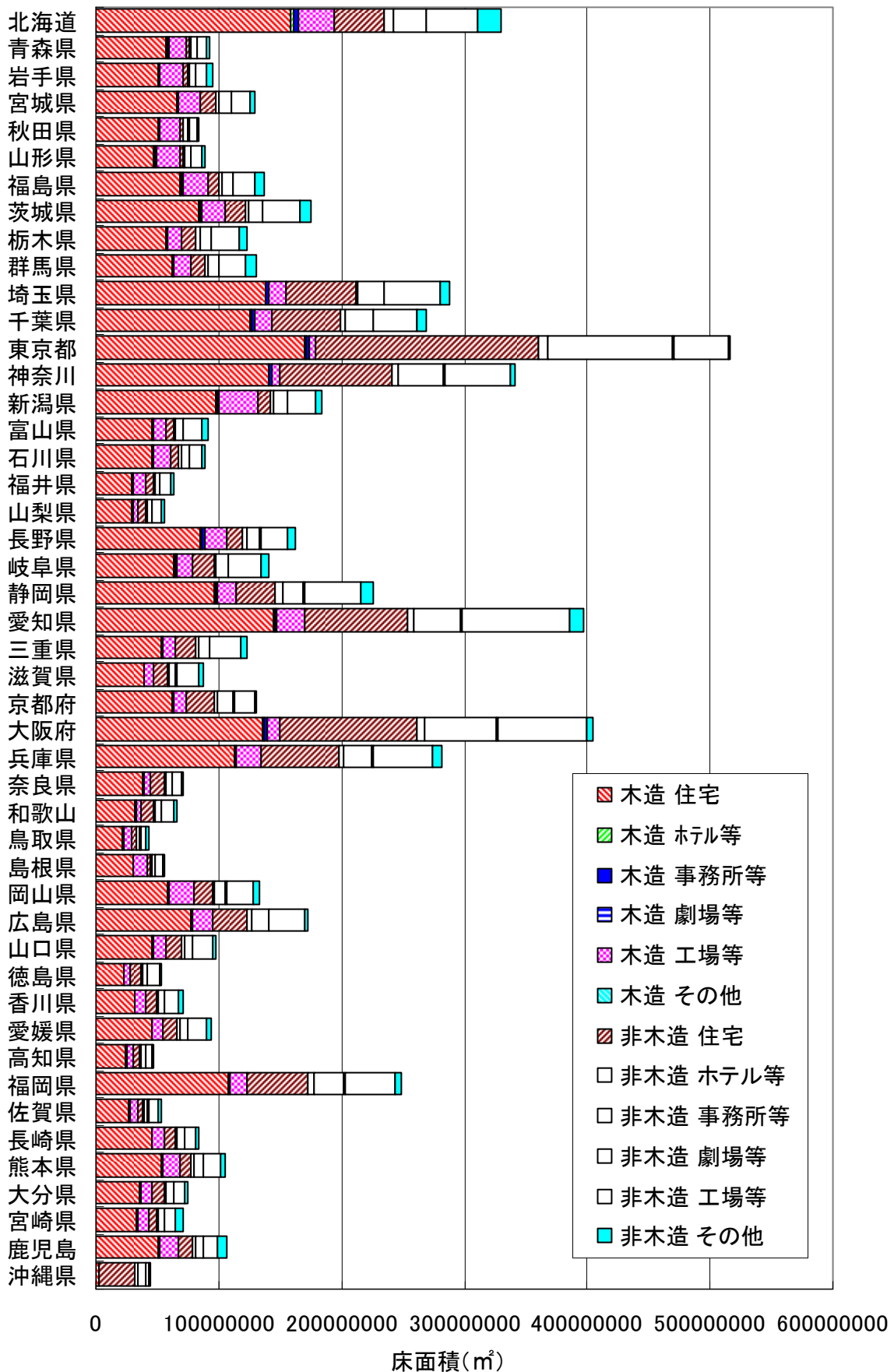


図 3-1 総務省「固定資産の価格等の概要調書」に基づく民間建築ストックの統合結果グラフ

表 3-3 総務省財政局の公共施設状況調を基に推計した都道府県別・施設用途別床面積

	都道府県庁舎	市町村庁舎	幼稚園	小学校	中学校	高等学校	大学等	職業訓練校	児童福祉施設	老人福祉施設	他の福祉施設	保健センター
北海道	419,596	906,623	72,414	5,686,259	3,466,521	2,377,509	0	95,281	420,988	335,428	49,576	40,809
青森	128,053	221,635	16,654	1,608,893	926,388	676,397	0	32,674	133,365	72,265	33,488	19,281
岩手	115,125	243,044	38,899	1,528,786	922,175	761,660	0	38,306	127,270	83,713	40,714	24,253
宮城	179,966	363,044	68,052	1,975,460	1,253,451	934,888	0	49,190	155,566	80,164	68,631	33,534
秋田	103,274	205,205	28,235	1,231,469	740,970	633,389	0	16,335	174,190	113,817	51,550	24,461
山形	166,426	198,939	14,378	1,291,836	709,834	599,875	0	38,368	114,201	40,642	30,743	11,944
福島	160,872	325,596	107,692	2,009,008	1,185,881	958,479	0	21,482	155,147	94,895	30,600	19,032
茨城*	132,292	334,066	132,627	2,463,735	1,402,434	1,186,545	0	31,219	154,038	82,424	36,593	61,263
栃木*	140,539	208,073	6,757	1,870,656	1,057,638	828,435	0	25,689	133,221	50,259	29,508	28,753
群馬*	251,889	236,877	87,719	1,687,627	1,070,612	844,467	0	27,655	112,303	83,000	10,815	41,854
埼玉*	235,893	604,940	56,893	4,760,277	2,958,935	1,965,562	0	53,705	292,881	194,318	49,633	69,912
千葉*	176,662	592,866	133,669	4,335,628	2,530,703	1,915,999	0	43,116	367,497	102,352	50,479	64,994
東京*	1,095,628	472,674	17,864	3,535,413	2,035,236	2,696,523	0	73,754	209,314	188,561	132,968	22,853
神奈川*	257,189	782,052	58,211	5,144,413	2,956,199	2,678,974	0	89,804	239,963	165,266	113,073	28,811
新潟	139,584	415,953	47,092	2,572,810	1,518,476	1,313,129	0	40,702	390,743	130,910	62,836	42,411
富山	109,949	177,456	28,481	1,054,120	583,264	573,113	0	14,535	202,047	50,720	17,224	17,272
石川	116,062	142,143	11,044	1,139,816	655,344	592,039	0	15,681	188,932	57,821	23,371	14,546
福井	142,195	149,842	42,142	880,082	478,570	561,034	0	10,591	130,220	34,546	22,676	14,427
山梨*	169,568	143,171	4,317	770,922	466,922	433,634	0	13,827	120,184	60,848	15,541	19,133
長野	216,583	398,924	10,348	2,080,271	1,280,719	994,332	0	44,922	430,621	247,211	67,520	43,573
岐阜	167,223	332,319	74,208	1,846,837	1,164,666	791,950	0	21,521	290,762	152,637	26,137	33,398
静岡*	267,857	459,338	217,803	2,699,628	1,719,974	1,365,441	0	30,824	212,131	93,970	22,335	52,479
愛知	320,945	754,985	98,324	5,182,134	2,999,008	1,993,248	0	56,896	786,801	230,179	91,223	59,062
三重	113,916	281,495	114,272	1,712,094	962,588	808,587	0	11,513	220,372	110,700	33,176	19,961
滋賀	114,756	230,244	133,563	1,157,164	692,221	547,629	0	16,380	135,849	58,475	54,656	35,779
京都	131,443	329,124	53,798	1,926,463	1,013,919	752,058	0	17,916	183,478	57,850	16,018	18,582
大阪	224,376	845,468	306,614	6,033,289	3,404,890	2,641,210	0	47,176	446,941	237,010	114,668	60,306
兵庫	241,364	706,681	324,655	4,211,150	2,337,800	2,040,045	0	34,730	298,501	207,046	67,906	40,186
奈良	282,019	185,975	134,648	1,143,576	699,466	442,697	0	5,458	132,023	51,104	40,971	27,104
和歌山	80,693	170,340	40,368	955,995	592,571	451,236	0	11,288	150,032	59,465	39,284	5,925
鳥取	54,708	98,637	9,349	607,708	319,706	340,562	0	9,034	109,433	54,292	25,322	6,993
島根	169,192	150,309	71,411	858,985	515,018	412,175	0	22,053	82,899	101,061	15,302	5,426
岡山	130,691	284,668	221,766	1,688,460	938,322	780,099	0	8,232	158,622	96,195	41,058	23,613
広島	197,579	400,200	66,700	2,340,846	1,338,049	1,013,854	0	27,232	309,858	77,923	41,120	18,798
山口	356,401	223,586	40,701	1,382,124	853,010	759,480	0	23,549	111,032	66,224	23,623	26,589
徳島	137,153	140,679	90,232	745,495	452,263	470,773	0	65,674	111,994	79,840	27,055	4,712
香川	89,034	144,175	107,245	849,085	459,829	417,130	0	15,294	123,032	57,345	24,204	10,877
愛媛	181,309	242,511	42,649	1,422,949	813,901	553,451	0	8,778	173,323	113,106	18,542	26,224
高知	113,222	127,413	12,538	795,864	455,041	426,636	0	13,098	150,248	146,456	20,466	10,013
福岡	344,438	677,640	61,867	3,790,818	2,205,198	1,635,333	0	28,131	304,064	117,116	48,345	20,931
佐賀	108,802	155,394	16,571	816,184	523,551	402,912	0	10,769	62,531	55,667	24,590	13,049
長崎	99,785	255,528	37,370	1,431,232	914,463	700,681	0	21,702	89,043	105,330	26,534	9,956
熊本	121,723	286,732	35,606	1,704,422	984,141	773,174	0	10,621	134,877	110,329	31,325	16,837
大分	128,679	225,918	67,642	1,106,308	648,122	683,694	0	18,570	55,528	74,337	44,120	13,236
宮崎	165,637	166,206	10,289	965,448	612,760	532,320	0	7,594	87,405	73,510	27,461	10,909
鹿児島	174,012	309,865	37,310	1,666,252	1,023,695	878,378	0	28,057	91,210	109,118	27,076	23,616
沖縄	146,396	170,570	113,970	1,220,982	769,884	757,321	0	12,599	74,506	49,233	10,579	5,255
合計	9,120,698	15,479,123	3,524,957	97,888,973	57,614,328	46,898,057	0	1,361,525	9,339,186	5,014,678	1,920,635	1,242,932

表 3-4 総務省財政局の公共施設状況調を基に推計した都道府県別・施設用途別床面積(続き)

	診療施設	公会堂	他の集会施設	体育館	図書館	博物館	試験研究機関	職員公舎	公営住宅	その他	合計
北海道	3,213,650	366,822	1,608,466	887,152	145,126	1,299,409	0	1,587,078	9,382,831	0	32,361,538
青森	740,300	114,026	534,524	238,565	32,154	28,157	0	123,714	1,119,145	0	6,799,678
岩手	833,875	130,685	579,424	273,201	38,608	128,147	0	143,174	960,079	0	7,011,138
宮城	835,825	218,718	610,527	281,952	40,829	156,103	0	85,519	1,592,724	0	8,984,143
秋田	532,775	104,064	550,270	305,698	43,732	54,399	0	87,754	624,004	0	5,625,591
山形	498,750	92,379	533,120	282,920	31,739	107,740	0	67,806	513,281	0	5,344,921
福島	1,028,025	148,269	601,735	407,070	38,899	144,017	0	171,081	2,127,121	0	9,734,901
茨城*	975,525	156,053	652,837	351,024	62,990	141,745	0	67,090	1,744,978	0	10,169,478
栃木*	689,775	205,029	347,172	213,316	76,233	81,885	0	13,628	1,185,925	0	7,192,491
群馬*	722,625	169,729	433,327	282,006	47,815	79,198	0	12,684	1,753,332	0	7,955,534
埼玉*	1,712,125	541,088	921,090	468,197	161,089	191,994	0	29,243	1,968,352	0	17,236,127
千葉*	1,585,850	343,809	769,413	362,020	110,857	475,368	0	97,190	2,051,612	0	16,110,084
東京*	3,914,250	429,181	512,109	407,597	165,284	1,351,955	0	123,916	13,453,758	0	30,838,838
神奈川*	2,100,100	405,280	649,592	458,762	163,755	647,185	0	148,720	4,852,870	0	21,940,219
新潟	920,950	206,463	636,587	470,246	53,665	131,093	0	121,087	1,051,129	0	10,265,866
富山	550,850	163,838	339,915	213,536	40,329	102,800	0	27,048	571,460	0	4,837,957
石川	641,275	102,515	375,683	300,556	43,255	88,646	0	3,725	648,274	0	5,160,728
福井	411,075	181,997	311,070	216,738	46,365	38,602	0	64,600	560,833	0	4,297,605
山梨*	354,050	120,422	360,953	211,064	17,125	70,113	0	76,200	876,641	0	4,304,635
長野	749,250	236,420	1,077,474	446,653	68,148	155,939	0	286,507	1,810,868	0	10,646,283
岐阜	669,300	270,525	661,830	295,056	70,021	82,511	0	209,430	1,037,931	0	8,198,262
静岡*	1,115,025	316,465	532,834	313,713	111,052	178,044	0	137,037	2,223,263	0	12,069,213
愛知	2,032,775	658,494	1,121,153	695,017	166,554	460,021	0	107,969	7,234,101	0	25,048,889
三重	657,725	163,478	374,734	227,475	39,858	34,870	0	12,429	1,055,380	0	6,954,623
滋賀	375,250	120,160	385,316	219,141	58,290	98,701	0	8,028	755,982	0	5,197,584
京都	1,044,175	222,481	334,532	219,754	37,247	150,077	0	50,374	2,236,771	0	8,796,060
大阪	3,313,025	488,751	936,184	472,759	178,997	212,645	0	52,438	12,767,684	0	32,784,431
兵庫	1,872,500	455,740	1,131,943	533,609	102,916	218,655	0	102,651	6,405,500	0	21,333,578
奈良	456,100	130,552	663,866	192,219	25,963	26,333	0	8,648	1,043,665	0	5,692,387
和歌山	485,725	96,707	503,804	133,366	27,250	47,294	0	34,246	1,060,521	0	4,946,110
鳥取	283,975	50,264	278,049	199,528	18,792	42,456	0	33,312	527,517	0	3,069,637
島根	367,625	98,234	367,366	168,486	21,652	32,948	0	110,486	692,514	0	4,263,142
岡山	917,950	146,302	514,020	208,352	44,587	86,426	0	49,999	1,240,644	0	7,580,006
広島	1,278,350	217,317	1,334,390	403,337	71,939	542,374	0	164,071	2,558,091	0	12,402,028
山口	865,225	157,938	439,421	240,416	52,406	111,999	0	142,248	2,060,193	0	7,936,165
徳島	585,400	96,538	305,817	126,362	30,549	41,817	0	36,167	994,186	0	4,542,706
香川	569,000	78,212	291,792	161,363	34,038	45,172	0	20,468	946,881	0	4,444,176
愛媛	874,700	211,913	1,065,529	195,132	39,968	261,989	0	48,956	1,341,926	0	7,636,856
高知	652,325	51,263	274,520	150,867	22,636	57,995	0	121,043	835,219	0	4,436,863
福岡	2,737,800	411,490	909,119	425,196	89,562	368,084	0	124,132	6,958,653	0	21,257,917
佐賀	523,975	84,903	451,960	141,863	17,920	29,324	0	34,792	839,569	0	4,314,326
長崎	965,900	133,150	430,873	225,502	25,974	105,635	0	255,734	1,963,607	0	7,797,999
熊本	1,202,700	119,453	389,730	286,035	32,016	179,275	0	62,765	2,028,706	0	8,510,467
大分	709,775	88,297	708,339	142,487	35,309	15,470	0	18,624	1,375,835	0	6,160,290
宮崎	707,575	91,028	292,110	214,166	29,499	129,332	0	97,984	1,598,220	0	5,819,453
鹿児島	1,175,200	164,146	467,455	325,804	40,590	375,554	0	146,893	2,484,401	0	9,548,632
沖縄	619,650	107,865	254,688	169,573	34,276	25,387	0	41,573	1,359,671	0	5,943,978
合計	50,069,625	9,668,453	27,826,662	14,164,851	2,887,858	9,434,883	0	5,570,261	114,475,845	0	483,503,530

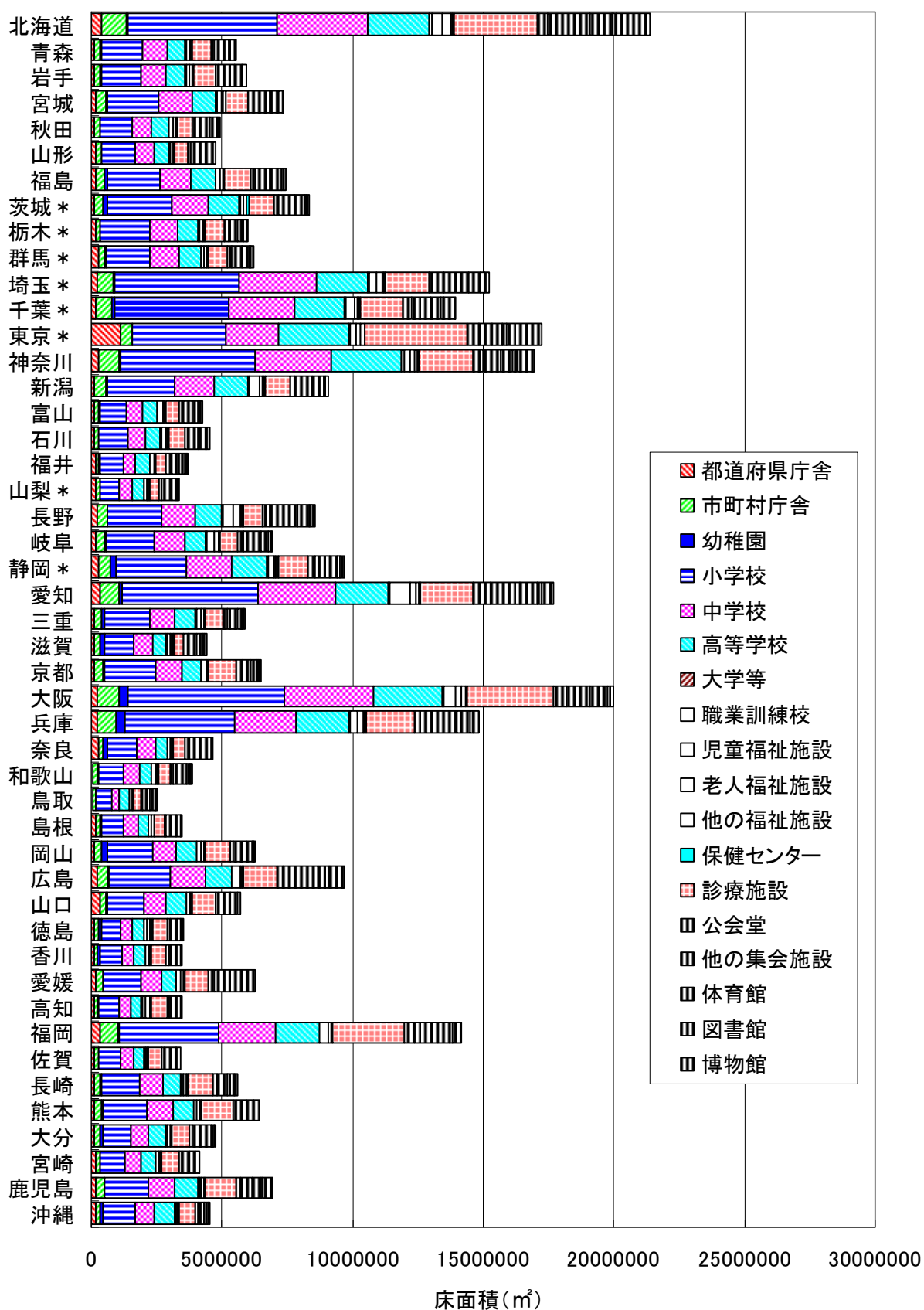


図 3-2 総務省財政局の公共施設状況調を基に推計した都道府県別・施設用途別床面積の例

3.3. 将来推計に必要となる設定条件の整理

(1) 既存ストック分析のための想定

未来を予測するための基本データとして、将来推計人口、将来世帯数データであり、厚生労働省国立社会保障・人口問題研究所の都道府県市町村別将来人口推計、世帯数推計などが引用できる。毎年度の建築用途別・構造別新築床面積の将来予測値については、建築統計年報の工事着工予定面積、工事実施率、平均工期に基づいて竣工ベースで推計し、毎年度の竣工建築物が残存率曲線に従って減少するとして、人口に、国民1人あたりの延床面積を乗じて得られた毎年度の建築延床面積を充足するように、竣工していなければならぬ建築物床面積を逆算し、毎年度の新築工事面積として推計できる。改修工事面積については、建物竣工後、例えば20年周期で何らかの改修工事が行われるものとして、対象となる建物全部分の床面積を推計できる。

(2) 建築ストック面積

ストック床面積の予測に用いる説明変数および推計結果をそれぞれ表3.5、図3.3に示す。

表 3-5 業務用建築のストック床面積の説明変数

用途	主な説明変数	その他の説明変数
事務所ビル	生産年齢人口	在宅勤務率など
商業施設	商業生産額	無店舗販売率
教育施設	就学年齢人口（年齢帯別）	就学率（年齢帯別）
医療施設	人口（年齢帯別）	罹患率（年齢帯別）
宿泊施設	宿泊業生産額	—
その他	総人口	—

ストック床面積 [億m²]

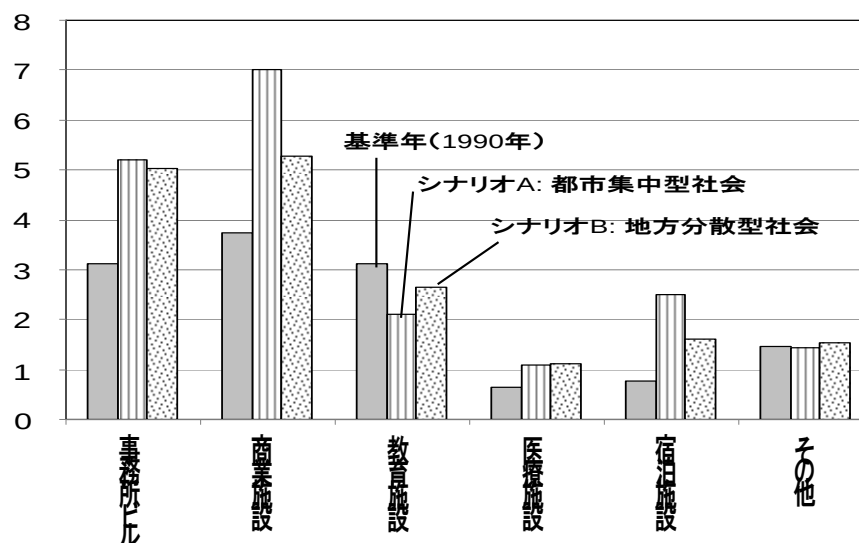


図 3-3 事務所ビルのストック床面積の試算結果

（３）毎年度の新築床面積・改修床面積

過去の新築床面積については、建築着工統計に基づき推計する。それ以降は、毎年の新築床面積が業務用建築の残存率関数に従い減少する一方で、ストック床面積を満たすように毎年の新築床面積を予測する。改修床面積に関しては、新築後 20 年周期で改修工事が行われると仮定し、毎年の改修床面積を予測した。新築・改修床面積の予測結果を、長寿命化対策の有無別にそれぞれ図 3.4、3.5 に示す。

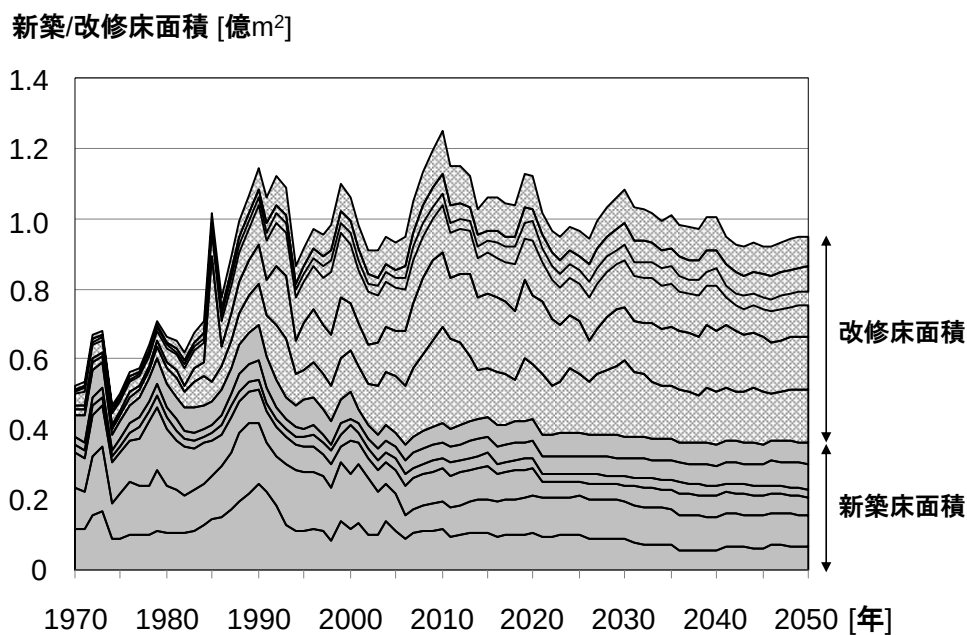


図 3-4 新築・改修床面積の予測(長寿命対策なし)

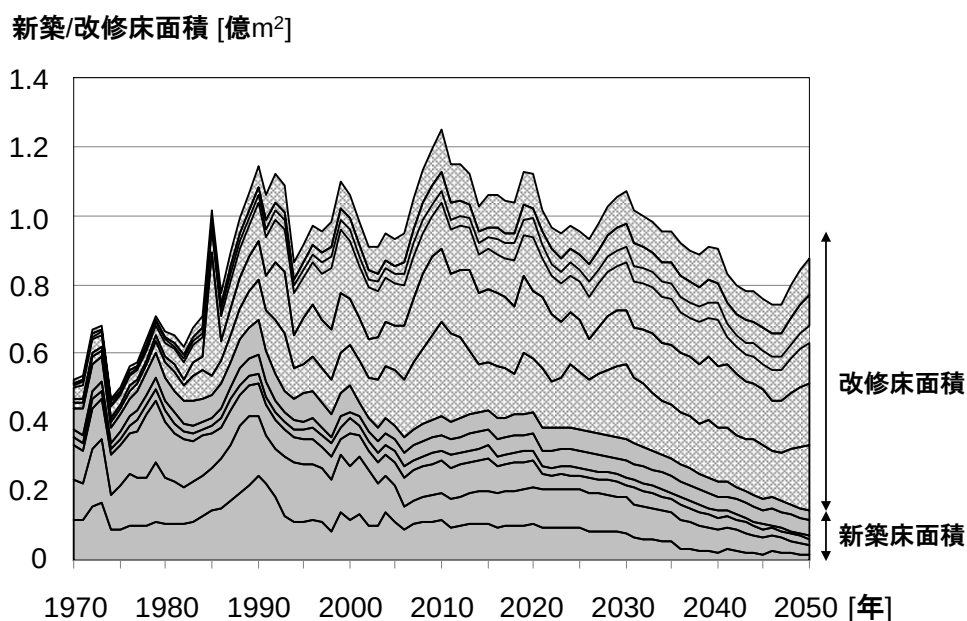


図 3-5 新築・改修床面積の予測(長寿命対策あり)

（４）床面積当りのエネルギー消費量評価モデル

業務用建築のエネルギー消費、CO₂ 排出構造は、建物の用途や規模、所在地の気候等によって異なる。そこで、規模別の事務所ビルの標準モデルを設定し、各モデルビルに様々な低炭素技術を採用した場合の CO₂ 原単位を、規模別、気候区分別、ライフステージ別に算出し、データベースを作成した。データベース構築に必要な諸条件について以下に示す。

表 3-6 標準モデル建物の概要

用途	規模	延床面積	階数	コア	熱源方式
事務所ビル	小規模（～1999m ² ）	323	F3	サイド	個別
	中規模（2000～9999m ² ）	3,447	F7+B1	サイド	個別
	大規模（10000m ² ～）	20,429	F14+B1	センター	中央
商業施設	小規模（～1999m ² ）	336	F1	サイド	個別
	中・大規模（2000m ² ～）	7,635	F8+B1	サイド	中央
教育施設	—	1,222	F3	サイド	個別
医療施設	小規模（～1999m ² ）	414	F2	サイド	個別
	中規模（2000～9999m ² ）	4,088	F3+B1	サイド	個別
	大規模（10000～m ² ）	19,482	F7+B1	センター	中央
宿泊施設	小規模（～1999m ² ）	342	F3	サイド	個別
	中・大規模（2000m ² ～）	6,210	F10+B1	センター	中央
その他	—	662	F3	サイド	個別

（５）シナリオ設定メニューの整理

LCCO₂ の計算手法の概要とシナリオ設定を図 3-6 に示す。また、業務系建築物の LCCO₂ 削減メニューを表 3-7 に示す。

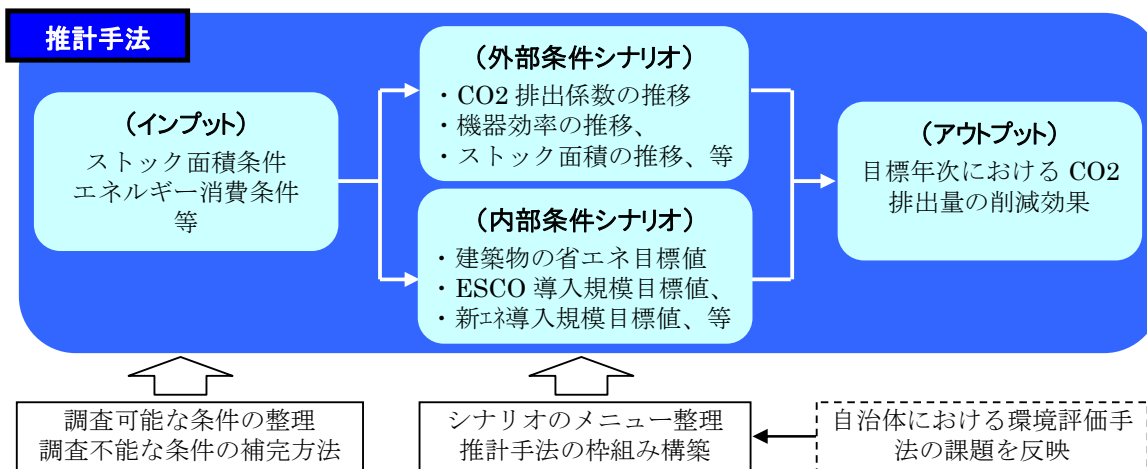
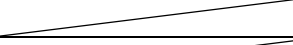
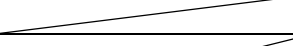


図 3-6 LCCO₂ の計算手法の概要とシナリオ設定

表 3-7 低炭素技術の導入政策シナリオ

		規模	標準	新築時の対策	改修時の対策
長寿命化	階高のゆとり	全	3.8m	4m	
	天井高のゆとり		2.6m	2.8m	
	床荷重のゆとり		2900N/m ²	4500N/m ²	
	十分な耐久性		省エネ法で定められた基準	同 50%増	
外皮性能	外壁の高断熱	全	PAL : 300～320MJ/年・m ²	PAL : 225～240MJ/年・m ²	←
	窓・ブラインド				
熱源方式	高効率熱源	小中	EHP ビルマルチ		
			平均 COP : 2.5	(～2020 年)平均 COP:4.5 (2021 年～)平均 COP:6.0	←
		大	ガス吸収式冷温水		
			平均 COP : 0.9	高効率 HP へのリプレイス	(～2020 年) 平均 COP : 1.2 (2021 年～) 平均 COP : 1.6
	氷蓄熱	大	無	有	
	全熱交換機	全	無	有	
熱搬送方式	制御方式	大	CAV	VAV	←
空調方式	外気量制御	全	無標準	有	←
	空調方式	大		タスク&アンビエント方式	←
照明方式	高効率照明	全	標準	(～2020 年)電力消費量 20%減 (2021 年～)電力消費量 50%減	←
	初期照度補正		無	有	←
	昼光制御		無	有	←
エレベータ	制御方式	全	交流帰還	交流 VVVF	←
給湯方式	高効率給湯	全	CEC/HW : 1.0	(～2020 年) CEC/HW : 0.67	←
				(2021 年～) CEC/HW : 0.5	←

3.4. LCCO₂の計算手法の検討

前節で述べた将来推計の考え方におけるシナリオを実現するために、どのような技術要素の導入が必要になるかを検討するツールの枠組みを構築する。ここでは、前節の環境評価における問題点を反映させ、自治体等に普及することを大前提とし、さらに自治体の施策策定の支援となる相応の精度を担保する枠組みを検討する。

（１）業務用建築起因 CO₂ 排出量の 2050 年までの都道府県別予測

予測モデルの概要を図 3.7 に示す。予測モデルは以下の 3 つのサブモデルから構成されている。なお、都道府県別人口予測モデルとして、環境省地球環境研究総合推進費戦略研究開発プロジェクト、2050 日本低炭素社会プロジェクトチームが作成した「日本の将来推計人口・世帯数 データベース（2005 年 12 月版）」（注釈参照）を引用した。

- ① 床面積予測モデル： スtock／新築／改修床面積を都道府県別に 2050 年まで予測
- ② 床面積当りエネルギー消費量評価モデル： 低炭素技術の導入による床面積当りのエネルギー消費量、CO₂ 排出量の削減効果を評価
- ③ 低炭素技術の導入評価モデル： 各低炭素技術について、経済合理的な導入率を評価

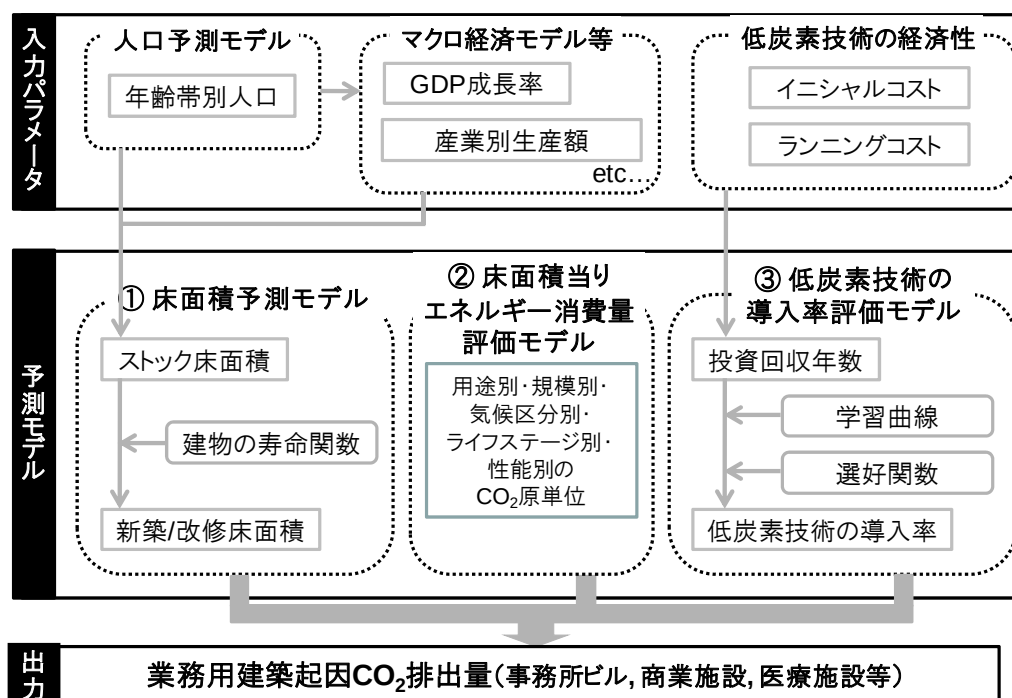


図 3-7 予測モデルの概要

3.5. その他関連事項(自治体別LCCO₂計算の試行)

具体的な自治体を対象として、前節に述べた計算を簡易的に試行し、アウトプットイメージを示す。また、ケーススタディにより明らかとなる推計手法の課題点を抽出し、推計手法にフィードバックすると共に、今後のシステム開発などに必要な条件の整理を行った。

(1) 試算条件

- 1) スtock床面積：表 3-8～3-10 に示す将来の社会像別に、A シナリオ（都市集中型）¹⁾、B シナリオ（地方分散型）¹⁾ および両者の中間の M シナリオ（中間）の 3 ケースを想定する。
- 2) 電力 CO₂ 原単位： 2005 年以前は実績値を用いる。2005 年以降は、2005 年度の実績値 (0.425kg-CO₂/kWh)を固定したシナリオ、および超長期エネルギー技術ロードマップ^{文 11)}における予測値 (2030 年：0.27 kg-CO₂/kWh、2050 年：0.12 kg-CO₂/kWh) を採用したシナリオの 2 通りを想定する。

表 3-8 試算条件とした将来の社会像別シナリオ¹⁾

	A シナリオ（都市集中型）	B シナリオ（地方分散型）
シナリオの概要	企業や政府などの積極的な技術開発投資を背景に技術進歩率は高く、また社会全体として経済活動は活発であり、一人あたり年間経済成長率 2%/人・年を維持している。 これらの高い経済成長率を支える要素としては、技術進歩に加えて個人レベルでの活発な消費と高い労働意欲が挙げられる。就業に関しては老若男女や国籍の区別がほとんどなく、個人の能力、特性、専門性に応じた雇用が標準となり、機会の平等が実現している。 これまで女性が担ってきた家事は大部分が外部化・機械化されており、仕事以外の空いた時間は自分のキャリアアップのために活用するなど人々は「自分の夢」のために費やす時間が多い。 また、消費に関しては新しい技術や製品・サービスを積極的に受け入れるため、消費は旺盛であり買い替えのサイクルも比較的短い。 一世帯の構成人数は減少し、家族よりも個が重視され、若者や高齢者の一人暮らしが増加する。地方より都心部、戸建て住宅よりも集合住宅に居住する人口が増加し、利便性の高い生活を好む風潮が強い。	一人あたり年間経済成長率は 1%/人・年であるが、ボランティア活動など経済として現れない活動も活発に行われるため、必要なサービスは充分享受できる。 地方においても十分な医療サービスや教育を受けることが可能になるなど、不便のない生活が可能になっていくため、自らのライフスタイルに合った特色のある地域（地方等）に移り住んでいく人が増加し、結果的に都心から地方への人口・資本の分散が進む。 また、農村などで庭付き一戸建てを持つ人が増加するなど、戸建て住宅に居住する人が増加し、一世帯あたりの構成人数と床面積が増加する。 ワークスタイルとしては、夫が外で働き、妻が家庭内で家事をするという従来の標準的なスタイルから、各家庭のライフプランにあわせて二人でバランスをとりながら収入を確保するスタイルが普及・定着している。家事については家族内で分担されたり、地域内のボランティアや NGO などがそれぞれの地域で提供している無償のサービスなどを活用したりするケースが多く見られる。一方で家族と過ごす時間が増加し、余暇時間には趣味やスポーツ、習い事などのほかに、ボランティア活動や農作業、地域活動に従事する人が増加する。 ひとつの地域の中にも多様な個性が存在するが、その分他者を尊重し、共に強みを出し合って協力し合う知恵を持って生活している。

出典：環境省地球環境研究総合推進費戦略研究開発プロジェクト、2050 日本低炭素社会プロジェクトチーム：2050 日本低炭素社会シナリオ、温室効果ガス 70%削減可能性検討、2007 年 2 月

表 3-9 人口のシナリオ ¹⁾

	A シナリオ（都市集中型）	B シナリオ（地方分散型）
出生率	競争社会を勝ち抜くため、20～30 歳代は自己鍛錬に注力する。結婚生活は自分の時間を奪うものと考える人が多く、晩婚化・未婚化の傾向は変わらない。その結果、出生率は人口研・低位ケース程度で推移する。	ワークシェアリングの導入により労働時間は短縮される。仕事関係以外のコミュニティを大切する人が増える。時間にゆとりができ、また、様々な人に出会う機会も増え、晩婚化・未婚化の傾向に歯止めがかかる。その結果、出生率は人口研・中位ケース程度で推移する。
外国人居住者	政府は外国人労働者を積極的に受け入れる環境を整備する。また、国民の意識も外国人労働者に対して好意的になる。2050 年には全人口の約 10%程度を外国人が占める。純入国者数は年間 18 万人程度。	外国人労働者を受け入れる環境は整備されるものの、A シナリオほどは外国人労働者は増加しない。2050 年には全人口の約 5%程度を外国人が占める（人口研想定程度）。純入国者数は年間 10 万人程度。
日本人	グローバル化の進展により、海外企業・研究機関への就職・転職、海外拠点の転勤、海外留学が増加し、B シナリオの 2 倍程度の日本人が海外に出国する。純出国者数は年間 4～6 万人程度。	現状程度の日本人の海外出国は現状程度（人口研想定程度）である。純出国者数は年間 2～3 万人程度。
生残率	国立社会保障・人口問題研究所想定程度	国立社会保障・人口問題研究所想定程度
都道府県人口分布	2010 年以降、東京圏への一極集中が是正され、大都市圏・中核都市圏を有する県に人口が集中する。人口集中地域の純移動率は、東京、大阪、愛知では+1.5%/5 年間、周辺県及び宮城、広島、福岡では+0.5～1.0%/5 年間。	2015 年以降、第一次産業の復権、地方居住志向の高まりにより、東京圏へ集中していた人口移動とは全く逆のトレンドが生まれる。三大都市圏や宮城、広島、福岡では人口が純移動率はマイナスになる。その他の県では純移動率はプラスに転じる。
県内人口分布	各都道府県内における都市地域人口の比率は 1995～2000 年における増加傾向のまま推移。	第一次産業の復権、地方居住志向の高まりにより、各都道府県内における都市地域・農村地域・中山間地域の人口比率が 2020 年代中頃をターニングポイントとして 2050 年には 2000 年水準に戻ると想定。
世帯主率	出生率と同様の背景により核家族化傾向に歯止めがかからず。	出生率と同様の背景により核家族化傾向に歯止めがかかる。

表 3-10 国土・都市のシナリオ¹⁾

	A シナリオ（都市集中型）	B シナリオ（地方分散型）
国内人口移動	都市居住選好志向や利便性・効率性の追求から都心部への人口・資本の集中が進展	ゆとりある生活を求める流れから、都心から地方・農山村への人口流出が進展
都心部（中心）	土地の高度利用（高層化、地下化）が進む。職住近接が可能になり、郊外から利便性が高い中心部に移り住む人々の比率が増加。	自らのライフスタイルに合った地域（地方等）に移り住んでいく人が増加するため都心全体として人口が減少。首都など主要都市においては適正な規模と密度が維持されており、過度なインフラ投資は行わない。
都心部（郊外）	都心部へ人口が流出するが、計画的かつ効率の良い都市計画によって、アミューズメント施設や自然共生地として再生される。	地方への人口・資本流出が大幅に進む。この結果、都市部郊外というよりは一地方都市としての再生が図られる。
地方都市（中心）	人口が大幅に減少するため、中核都市としての機能を果たせない都市が増加するが、土地資源を利用したビジネス（大規模農業、発電プラント等）の拠点として再生される都市も現れる。	地方においても十分な医療サービスや教育を受けることが可能になり、人口の減少がある程度抑制される。地域の独自性や文化が前面に出され、活気ある地方都市が数多く現れる。地域社会の意思決定の過程には、NGO や市民が積極的に参加し、理想の地域を自ら作る意欲に満ち溢れている。
地方都市（農地・山間）	農地、山間部においては過疎化が進展し、人口が大幅に減少する。地域の特性に応じて、土地資源の効率的な利用に向けた取り組みが進められる。農業・林業・漁業などは民間会社などによって大規模経営され、機械化などによって大幅に省力化される中、ヒト・モノ・カネといった資源の効率的な利用が進む。一方で、国立公園に指定される地域も増加する。	農林水産業に対する魅力が高まり、農村や山村への人口回帰が進む。低い地価を利用した個人経営・地域経営のもと、工夫を凝らした「おもしろい」農業・林業を営む人も現れる。農業を職業として営む人のみならず、自然が豊かな地域に自宅とホームオフィスを構え、SOHO によって収入を得ながら、自ら家庭菜園を営み、おいしく、安全な食と健康的な生活を求める家族も現れる。

（２）業務用建築起因 CO₂ 排出量の予測結果（全国）

低炭素技術が導入されないケース（自然ケース）、及び 2008 年から各低炭素技術が導入率に基づき導入されるケース（対策ケース）についてそれぞれ予測を行った。図 3-8 および図 3-9 は、表 3.8 における M1 シナリオ、M2 シナリオにおける予測結果である。図 3-8 において、対策ケースにおける 2050 年の CO₂ 排出量は 1990 年と比べ 36%削減されており、削減目標の達成が非常に困難であることが示唆された。目標達成に向けて、建築分野における更なる対策の強化、他分野（発電分野など）との複合的な対策が求められる。電力 CO₂ 原単位が大幅に改善されたシナリオを表す図 3.9 では、最大 71%の削減が可能であることが示された。表 3.11 に示すように、未来社会像として、A シナリオ（都市集中型社会）、B シナリオ（地方分散型社会）、M シナリオ（A シナリオと B シナリオの中間）を設定し、電力部門の対策として、電力の CO₂ 原単位が 2005 年以降変化しない 1 シナリオ（0.425kg-CO₂/kWh）と経済産業省の超長期エネルギービジョンに基づく 2 シナリオ（2030 年：0.27 kg-CO₂/kWh、2050 年：0.12 kg-CO₂/kWh）を想定した。

表 3-11 検討シナリオと業務用建築の運用・新築・改修時の CO₂ 排出量削減率

		検討シナリオ				CO ₂ 排出量削減率(1990 年=100%)			
No.	未来社会シナリオ	電力部門シナリオと CO ₂ 原単位(kg-CO ₂ /kWh)				自然体ケース		建築対策ケース	
			1990 年	2020 年	2050 年	2020 年	2050 年	2020 年	2050 年
A1	A シナリオ	1 2005 年以降固定	0.421	0.390	0.390	+18%	+11%	-7%	-33%
A2		2 超長期ビジョン	0.421	0.315	0.120	-7%	-45%	-21%	-70%
B1	B シナリオ	1 2005 年以降固定	0.421	0.390	0.390	+13%	+7%	-3%	-40%
B2		2 超長期ビジョン	0.421	0.315	0.120	-8%	-49%	-22%	-73%
M1	M シナリオ	1 2005 年以降固定	0.421	0.390	0.390	+15%	+9%	-5%	-36%
M2		2 超長期ビジョン	0.421	0.315	0.120	-7%	-47%	-21%	-71%

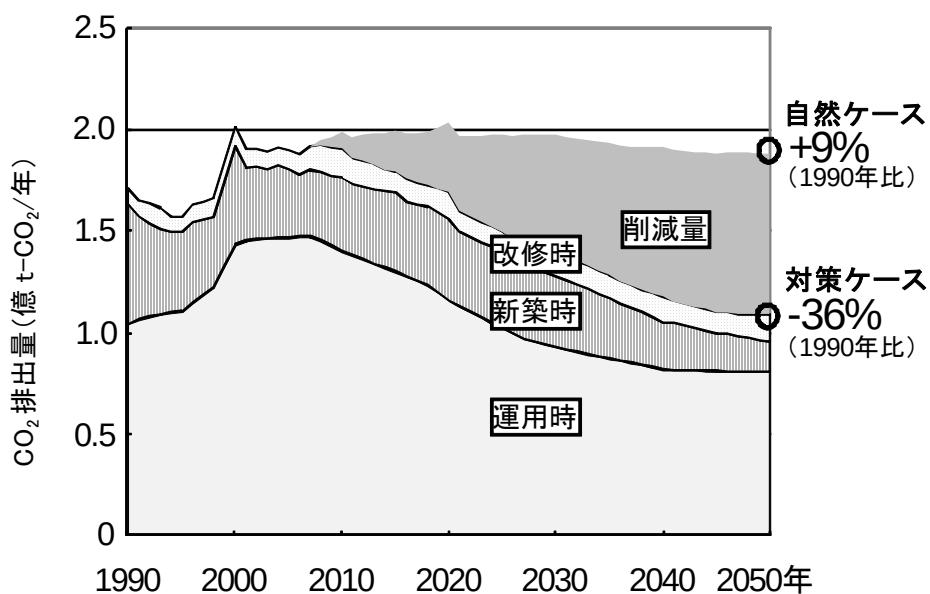


図 3-8 業務用建築起因 CO₂ 排出量 (M1 シナリオ)

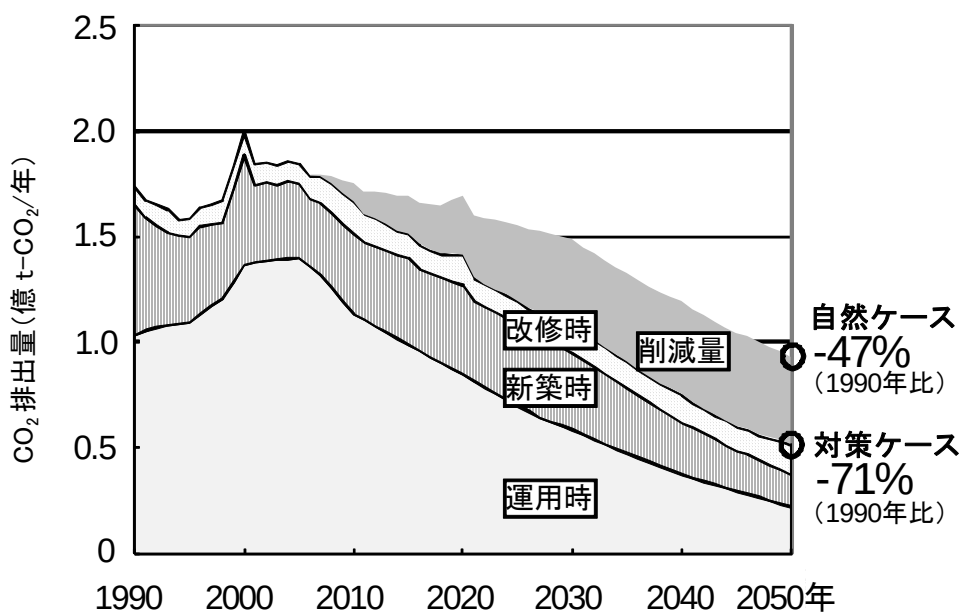


図 3-9 業務用建築起因 CO₂ 排出量 (M2 シナリオ)

（３）業務用建築運用時の CO₂ 排出量予測（都道府県別）

運用段階について、CO₂ 排出量を都道府県別に予測した結果を図 3-10 に示す。上位 5 都府県(東京・神奈川・愛知・大阪・福岡)の CO₂ 削減量の合計のみで全国の総削減量の 45%を占めており、これら自治体における重点的な対策が重要である。

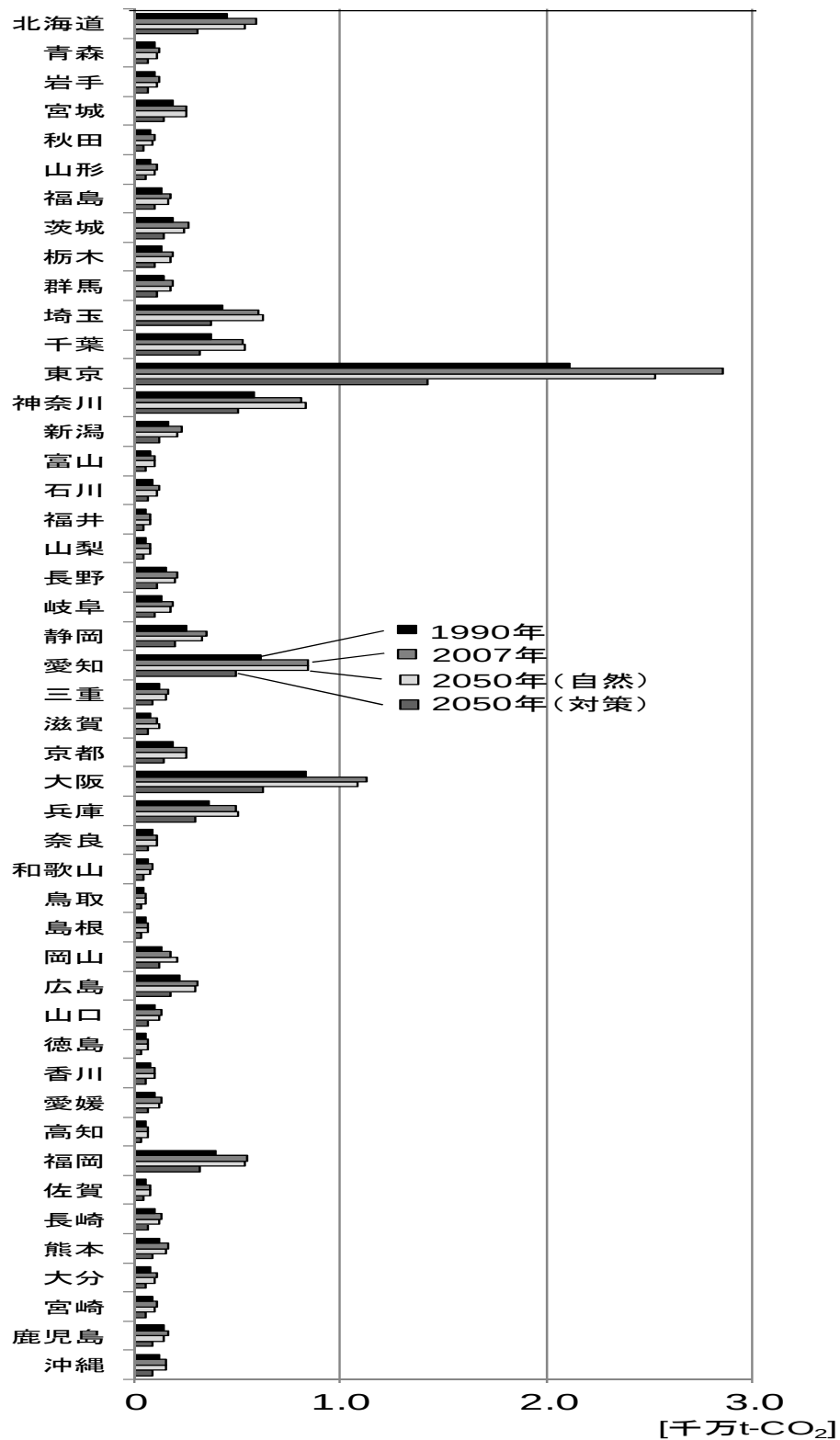


図 3.10 業務用建築の運用 CO₂ 排出量の都道府県別予測 (M1 シナリオ)

【注釈参照】環境省地球環境研究総合推進費戦略研究開発プロジェクト、2050 日本低炭素社会プロジェクトチーム：日本の将来推計人口・世帯数 データベース（2005 年 12 月版）の推計方法

(1) 将来推計人口・世帯数推計方法の概要

国立社会保障・人口問題研究所（以下、人口研）では全国の人口については 2050 年までの推計を公表しているが、都道府県別や市区町村別の人口や世帯数については 2025～2030 年までの予測しか公表されていない。そこで、人口研の推計方法を踏襲して、2050 年の地域別の人口及び世帯数が図 3.11 に基づく方法で推計されたものである。

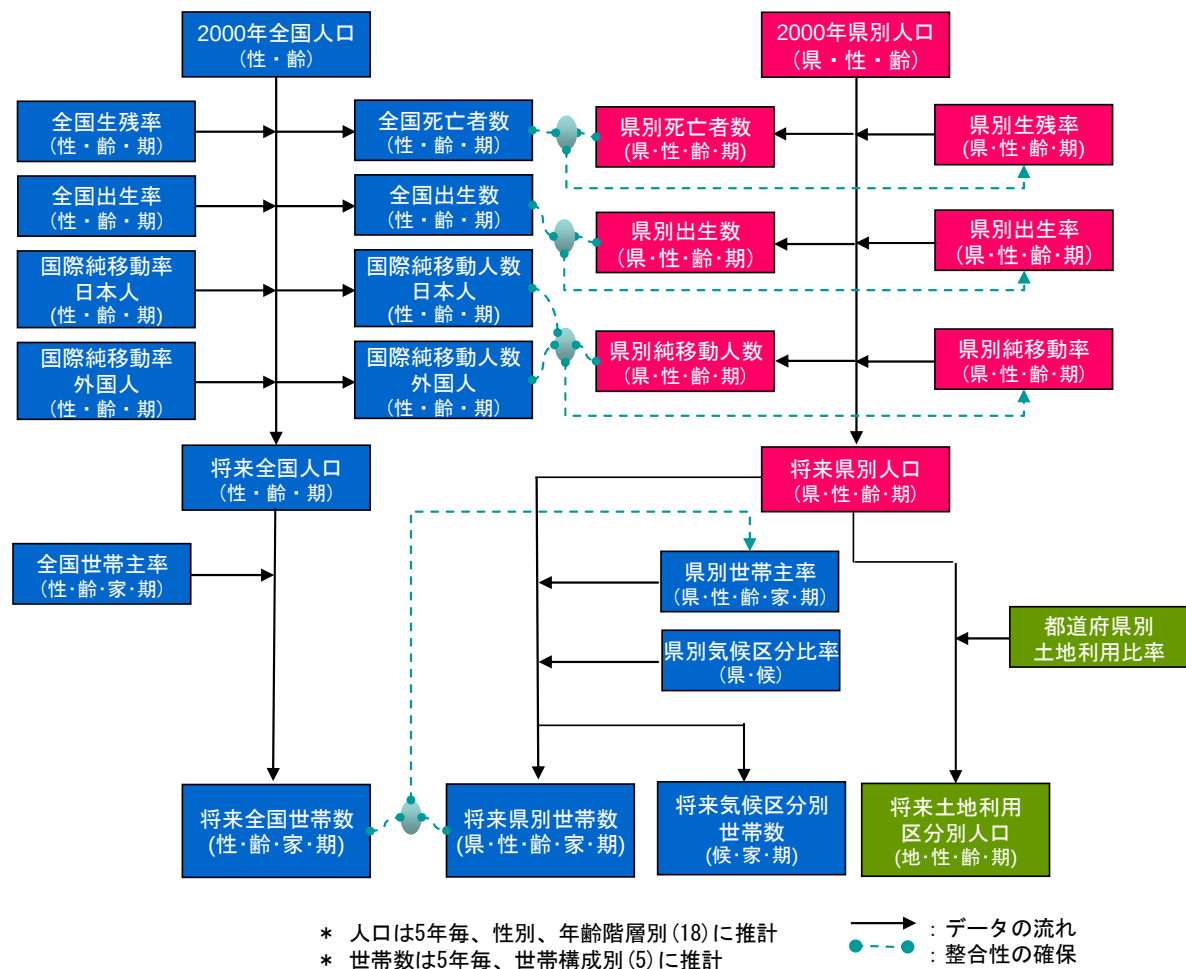


図 3.11 人口・世帯数算定フロー

(2) 算定に用いた変数等

①変数・パラメータ

B_t : 新生児出生数 (全国)
 B_p : 新生児出生数 (都道府県別)
 d : 純移動率 (5年間)
 D : 日本人入国超過率
 DT_t : 死亡者数 (5年間, 全国)
 DT_p : 死亡者数 (5年間, 都道府県別)
 I : 外国人入国超過数
 IR : 外国人入国年齢別割合
 e_p : 人口補正率
 e_h : 世帯数補正率
 H : 世帯数
 H' : 世帯数 (補正前)
 H^0 : 世帯数 (人口研推計, 全国)
 IM : 国際純移動者数 (外国人)
 r : 世帯主率
 P_t : 全国人口
 P_p : 都道府県別人口
 P' : 人口 (補正前)
 P_t^0 : 人口 (人口研推計, 全国)
 P_p^0 : 人口 (人口研推計, 都道府県別)
 P_m^0 : 人口 (人口研推計, 市区町村別)
 Pw : 女性人口
 q_t : 生残率 (5年間, 全国)
 q_p : 生残率 (5年間, 都道府県別)
 MG : 国際純移動者数 (日本人)
 R_C : 都道府県別気候区分別人口比率
 R_L : 土地利用区分別人口比率
 u : 出生性比
 z_t : 年間出生率 (全国)
 z_p : 年間出生率 (都道府県別)
 δ_c : 市区町村と気候区分の対応
 δ_l : 市区町村と土地利用区分の対応

 e_b : 出生率補正值
 e_f : 生残率補正值
 e_m : 移動率補正值
 e_h : 世帯主率補正值

② インデックス

c : 気候区分
 i : 都道府県 (1~47)
 j : 年齢階級
 k : 家族類型
 l : 都市圏区分×土地利用区分
 m : 市区町村
 s : 性別
 t : 期間

(3)全国人口の算定ロジック

① 性別・年齢階級別 全国死亡者数 $DT_T(S,J,T)$

$$DT_t(s, "0\sim4", t) = B_t(s, t-1) * \{1 - q_t(s, "出生\rightarrow 0\sim4", t-1)\} \quad (j=1 : 0 \text{ 歳} \sim 4 \text{ 歳})$$

$$DT_t(s, j, t) = P_t(s, j-1, t-1) * \{1 - q_t(s, j-1, t-1)\} \quad (j \neq 1)$$

② 性別・年齢階級別 国際純移動者数 (日本人)

$$MG(s, j, t) = P_t(s, j-1, t-1) \times D(s, j-1, t-1) \quad (j=1 : 0 \text{ 歳} \sim 4 \text{ 歳})$$

$$MG(s, "0\sim4", t) = B_t(s, t-1) \times D(s, "出生\rightarrow 0\sim4", t-1) \quad (j \neq 1)$$

③ 性別・年齢階級別 国際純移動者数 (外国人)

$$IM(s, j, t) = I(s, t) \times IR(s, j, t)$$

④ 性別 出生者数

$$B_t("M", t) = \sum_j \frac{1}{2} \{P_w(j, t) + P_w(j+1, t+1)\} \times z(j, t) \times u(t) / \{u(t) + 100\} \times 5$$

$$B_t("F", t) = \sum_j \frac{1}{2} \{P_w(j, t) + P_w(j+1, t+1)\} \times z(j, t) \times 100 / \{u(t) + 100\} \times 5$$

⑤ 性別・年齢階級別 人口

$$P_t(s, "0\sim4", t) = B_t(s, t) - DT_t(s, j, t) + MG(s, j, t) + IM(s, j, t) \quad (j=1 : 0 \text{ 歳} \sim 4 \text{ 歳})$$

$$P_t(s, j, t) = P_t(s, j-1, t-1) - DT_t(s, j, t) + MG(s, j, t) + IM(s, j, t) \quad (j \neq 1)$$

(4)全国世帯数の算定ロジック

$$H_t(s, j, k, t) = r_t(s, j, k, t) \times P_t(s, j, t)$$

(5)都道府県別人口の算定ロジック

① 都道府県別出生率 (全国値補正)

$$z'(i, j, t) = z(i, j, t) \times (1 + e_b(t))$$

$$e_b(t) = \sum_s B_t(s, t) / \sum_{i, s} B_p(i, s, t) - 1$$

② 都道府県別生残率（全国値補正）

$$q'(i, s, j, t) = 1 - \{1 - q(i, s, j, t)\} \times \{1 + e_f(s, j, t)\}$$

死亡者数

$$DT_p(i, s, "0\sim4", t) = B_p(i, s, t-1) * \{1 - q_t(i, s, "出生\rightarrow0\sim4", t-1)\} \quad (j=1 : 0\text{歳}\sim4\text{歳})$$

$$DT_p(i, s, j, t) = P_p(i, s, j-1, t-1) * \{1 - q_t(i, s, j-1, t-1)\} \\ (j=1)$$

補正係数

$$e_f(s, j, t) = DT_t(s, j, t) / \sum_i DT_p(i, s, j, t)$$

③ 都道府県別純移動率（全国値補正）

$$d'(i, s, j, t) = d(i, s, j, t) \times \{1 + e_m(i, s, j, t)\}$$

補正係数

j="出生→0～4"

$$e_m(i, s, "出生\rightarrow0\sim4", t) = [MG(s, "出生\rightarrow0\sim4", t) + IM(s, "0\sim4", t) - \\ \sum_i \{B_p(i, s, t) \times d_p(i, s, "出生\rightarrow0\sim4", t)\}] \\ \times \frac{\sum_j \sum_s P_p(i, s, j, t-1)}{\sum_i \sum_j \sum_s P_p(i, s, j, t-1)} \\ \times \frac{1}{B_p(i, s, t) \times d_p(i, s, "出生\rightarrow0\sim4", t)}$$

j=1-18

$$e_m(i, s, j, t) = \left[P_t(s, j, t) \times D(s, j, t) + I(s, t) \times IR(s, j, t) - \sum_i \{P_p(i, s, j, t) \times d_p(i, s, j, t)\} \right] \\ \times \frac{\sum_j \sum_s P_p(i, s, j, t-1)}{\sum_i \sum_j \sum_s P_p(i, s, j, t-1)} \times \frac{1}{P_p(i, s, j, t) \times d_p(i, s, j, t)}$$

④ 都道府県別・性別・年齢階級別 将来人口 (j=2～17)

$$P_p(i, s, j, t) = P_p(i, s, j-1, t-1) \times \{q'(i, s, j-1, t-1) + d'(i, s, j-1, t-1)\}$$

⑤ 都道府県別・性別・年齢階級別 将来人口 (j=1 : 0歳～4歳)

$$P_p(i, s, "0\sim4", t) = B_p(i, s, t-1) \times \{q_p'(i, s, "出生\rightarrow0\sim4", t-1) + d'(i, s, "出生\rightarrow0\sim4", t-1)\}$$

出生数

$$B_p(i, "M", t) = \sum_j \frac{1}{2} \{P_w(j, t) + P_w(j+1, t+1)\} \times z'(i, j, t) \times u(i, t) / (100 + u(i, t)) \times 5$$

$$B_p(i, "F", t) = \sum_j \frac{1}{2} \{P_w(j, t) + P_w(j+1, t+1)\} \times z'(i, j, t) \times 100 / (100 + u(i, t)) \times 5$$

⑥ 都道府県別・性別・年齢階級別 将来人口 (j=18 : 85 歳以上)

$$\begin{aligned} P_p(i, s, "85\sim", t) &= P_p(i, s, "80\sim85", t-1) \times \\ &\quad \{q_p'(i, s, "80\sim85 \rightarrow 85\sim", t-1) + d'(i, s, "80\sim85 \rightarrow 85\sim", t-1)\} \\ &\quad + P_p(i, s, "85\sim", t-1) \times \\ &\quad \{q_p'(i, s, "85\sim \rightarrow 90\sim", t-1) + d'(i, s, "85\sim \rightarrow 90\sim", t-1)\} \end{aligned}$$

(6) 土地利用区分別人口の算定ロジック

$$\begin{aligned} P(l, s, j, t) &= \sum_i P(i, l, s, j, t) \\ P(i, l, s, j, t) &= P(i, s, j, t) \times \frac{\sum_m \{P_m^0(i, m, j, s, t) \cdot \delta_c(m, l)\}}{\sum_m P_m^0(i, m, j, s, t)} \end{aligned}$$

(7) 都道府県別世帯数の算定ロジック

① 都道府県別・気候区分別・(世帯主)性別・世帯類型別 世帯数

$$\begin{aligned} H(i, c, s, k, t) &= \sum_j \{r(i, c, s, j, k, t) \times P(i, c, s, j, t)\} \\ P(i, c, s, j, t) &= P(i, s, j, t) \times \frac{\sum_m \{P_m^0(i, m, j, s, t) \cdot \delta_c(m, c)\}}{\sum_m P_m^0(i, m, j, s, t)} \end{aligned}$$

$$r(i, c, s, j, k, t) = r'(i, s, j, k, t)$$

② 都道府県別・(世帯主)性別・年齢階層別・世帯類型別 世帯主率 (全国補正)

$$\begin{aligned} r'(i, s, j, k, t) &= r'(i, s, j, k, t) \times (e_h(s, j, t) + 1) \\ e_h(s, j, t) &= \frac{r_t(s, j, k, t) \times P_t(s, j, t)}{\sum_i r_p(i, s, j, k, t) \times P_p(i, s, j, t)} - 1 \end{aligned}$$

(8) 気候区分別・家族類型別 都道府県別世帯数の算定ロジック

① 都道府県別 気候区分別 人口比率

$$R_c(i, c, t) = \sum_m \{P(i, m, t) \times \delta_c(m, c)\}$$

② 気候区分別 家族類型別 世帯数

$$H(c, k, t) = \sum_{i, s} \{H(i, s, k, t) \times R_c(i, c, t)\}$$

[参考文献]

- 1) 環境省地球環境研究総合推進費戦略研究開発プロジェクト、2050 日本低炭素社会プロジェクトチーム：2050 日本低炭素社会シナリオ、温室効果ガス 70%削減可能性検討、2007 年 2 月
- 2) 国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課：建築統計年報 昭和 29 年度版～平成 17 年度版、1954～2005
- 3) 野城智也ら：東京都中央区における事務所建築の寿命実態、日本建築学会計画系論文報告集第 413 号、1990.7
- 4) 国土交通省大臣官房官庁営繕部：グリーン庁舎基準及び同解説、2006.1
- 5) (社)日本建築学会：建物の LCA 指針、2006.11
- 6) 東京電力・中部電力・関西電力・日建設計：ビル空調熱源経済性評価プログラム (FACES), 2003
- 7) (財)建築環境・省エネルギー機構：建築物の省エネルギー基準と計算の手引、2006.2
- 8) (財)エネルギー総合工学研究所：平成 17 年度エネルギー環境総合戦略調査 超長期エネルギー技術ロードマップ報告書、2006.3

参考資料編

<資料 1> アンケート票(白紙)

A. 基本情報

＜ご回答者について＞

自治体名称	
ご回答者氏名	
所属、役職	
連絡先	
電話	
FAX	
メール	
ご回答者の担当期間	平成 年 月～ 現在

＜導入しているCASBEEに係わる届出制度の名称＞

制度名称	
------	--

→記入が終わりましたら、アンケートの回答シート(B.評価)に進んで下さい。

アンケート返信先: (財)建築環境・省エネルギー機構 建築研究部 担当: 諏佐、吉澤

下記のメールアドレス、又はFAXにてご回答下さい。

メールアドレス: casbee-info@ibec.or.jp
TEL: 03-3222-6693 FAX: 03-3222-6696

B. 評価手法について

<自治体版CASBEEについて>

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい。

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄

<現在運用しているCASBEEの評価基準について>

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄

<CASBEE-新築(2008年)版について>

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3 敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

＜届出の受付の確認方法について＞

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄

記述例； 職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅

非住宅

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えてください。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていない。

記述欄

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄

<CASBEEの普及について>

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D.結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。
効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用
(例:川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか？

記述欄

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄

--

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄

--

3) CASBEE-既存

記述欄

--

4) CASBEE-改修

記述欄

--

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄

--

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。

<資料 2> アンケート回答

B. 評価手法について

＜自治体版CASBEEについて＞

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄 評価項目、重み付け変更無し

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい、

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄 未定

＜現在運用しているCASBEEの評価基準について＞

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄 用途が何に該当するかについての質問が多い。
用途の分類に対する考え方を示したり、具体的な用途の例を示すと良い。

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄 LR3: 主観により評価が分かれる項目があるため

<CASBEE-新築(2008年)版について>

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3 敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

- 問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

導入予定については現在未定であるが、省エネ法の改正によりCASBEEも改正されられると思われるので、導入のタイミングに課題がある。

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

＜届出の受付の確認方法について＞

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄 係員3人で建築基準法に係わる許可・認定及びその他の事務と兼務で行っている。年間200件程度

記述例； 職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅 10分程度

非住宅 10分程度

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄 ない

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えて下さい。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄 ほぼ全て提出されており遅延も少ない。

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていな

記述欄 環境への負荷の低減を図るための措置が不十分な場合、指導及び助言を行うことができる。届出を行わない場合は勧告をすることができる。
指導・勧告は実績なし

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄 確認申請の届出情報に基づいて年1回未提出の物件に対し届出の督促を行っている。

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄 追跡調査等を行っていない。

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄 第三者認証の活用については今のところ考えていない。

<CASBEEの普及について>

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄 環境デーや建築展などでパネル展示などのPR活動を行っている。

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄 環境配慮を促進するためのインセンティブの手法

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D.結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。

効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄 分析等をしていないため効果が把握していない

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄 総合設計での割増メニューあり。実績1件

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄 要件ではないが、CASBEEがS又はAランクの場合は、評価ポイントに+1点としている。ただし、実績0件

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄 なし

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用

(例: 川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄 なし

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか?

記述欄 環境に配慮した建築物への誘導

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄 今のところ導入はしない

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄 今のところ導入はしない

3) CASBEE-既存

記述欄 今のところ導入はしない

4) CASBEE-改修

記述欄 今のところ導入はしない

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。

B. 評価手法について

<自治体版CASBEEについて>

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄 評価項目の変更は大阪市が現在取り組んでいる施策、バリアフリー、緑化、日影規制、雨水排水抑制、駐車、駐輪指導、等の項目について変更している。またQ3については重み係数を0.4としている。大阪市内は緑地面積が大変少ないため緑化の増設を狙ったものである。変更についてはIBECと協議の上決定した。

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい。

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄 予算化が難しいため当分改定はしない。

<現在運用しているCASBEEの評価基準について>

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄 評価項目の中で評価ランクをどう考えればよいか判断に迷う場合や添付資料等についての問い合わせが多い。

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄 Q3の項目については評価者の主観が影響しやすいのでヒヤリング時点での確認が必要である

<CASBEE-新築(2008年)版について>

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3 敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

LCCO2 の表示は2004年版、2006年版に修正を加えれば使用できるようにしてほしい。2008年版を導入する予定はありません。

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

＜届出の受付の確認方法について＞

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄 職員2名(応援で設備担当1名)年間110件

記述例; 職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅 審査時間は約4時間

非住宅 審査時間約は5時間

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄 確認用のマニュアルとチェックリストを備えている。

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えてください。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄 確認申請時に下見をしているのでほぼ全て提出されている。

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていな

記述欄 大阪府条例により指導、罰則規定はあるが実施はしていない。

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄 確認申請支援システムによりチェックして発見すれば設計者に電話連絡し提出の督促をする

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄 追跡調査は行っていない。

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄 活用しない。

<CASBEEの普及について>

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄 制度の認知度は当初より高くなってきた。大阪市のホームページやパンフレットで普及を行っている。

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄 CASBEEに対する建築主の認知度や意識がまだまだ低いと思われる。設計者の環境に対する考え方も建築主に理解されていない場合が多く計画に反映されていないと思われる。

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D. 結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。
効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄 設計者の認知度が進んでいるおり、設計事務所として上位ランクを目指す、という考え方に変わってきていると思われる。

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄 設備面での取組みを重視するようになってきている。反面、敷地が狭小であり、有効利用したいと思う建築主が多く、十分な緑化面積が取れないところがある。

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄 総合設計制度の適用要件としてB+以上としている。届出件数 創設から2月末まで101件

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄 国及び本市が定める要件を満たす環境に配慮した民間マンションに、工事費等の一部に対する補助を行う、大阪市優良環境住宅整備事業の適用条件としてAランク以上としている。届出年2件程度

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄 顕彰制度でBEE値の高い物件(S,A ランク)から上位2件を表彰している。

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用

(例: 川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄 適用は無い。

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか?

記述欄 優秀な建築物をホームページ等を通じて紹介し、事業者等にCASBEEを認知してもらうとともに、評価についても意識の向上を図ってもらう。

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄 導入しない。密集市街地にはなじまない

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄 導入しない。市街化されているので向かない

3) CASBEE-既存

記述欄 導入しない。

4) CASBEE-改修

記述欄 導入しない。

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。

B. 評価手法について

<自治体版CASBEEについて>

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄

評価項目の変更は無いが、表示方法で外観パース部分を大きくし、レーダーチャートも大きく表示している。市の環境に配慮して欲しい重点項目を4つ定め、重点項目に関する記述シートを設けている。

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄

基本的には、年度ごとに新Verにて改定を行っている。また、改定作業は職員が直接行なっている。

<現在運用しているCASBEEの評価基準について>

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄

特に多い質問項目は無いが、定量的に評価できない項目で質問を受ける場合がある。

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄

Q-3-1生物環境の保全と創出、-2まちなみ景観への配慮を評価する場合、定性的な評価について、設計者の思い入れや考え方から、高評価になりがちな傾向がある。

＜CASBEE-新築(2008年)版について＞

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3 敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

新築(簡易版)が20年度にリリースされれば、21年度から導入する予定。暫定版については精査をしていないので、評価方法については特に意見なし。暫定版でLCCO2に対応したことについては、温暖化対策の施策においてCASBEEの有効性が高くなったと感じている。

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

<届出の受付の確認方法について>

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄 職員6名で、省エネ・CASBEE、風致地区関係、福祉のまちづくり条例、ハートビル法の認定を行っており、そのうち職員3名をメインで審査している。年間130件。

記述例； 職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅 相手とのヒアリング等のやり取りを含め、1件あたり延べ8時間位。(省エネ計算審査を除く)

非住宅 相手とのヒアリング等のやり取りを含め、1件あたり延べ8時間位。ただし複合用途の場合は、その複雑さにより延べ8～32時間位。(省エネ計算審査を除く)

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄 内部的なものは特に無いが、逐次Q&Aで対応している。

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えてください。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄 ほぼ全て提出されているが、施工中に工事が中断してしまった物件や、評価項目の評価内容の見直しを求めた後に訂正が進まず、公表に至っていない物件が数件ある。

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていな

記述欄 条例により、届出をしない建築主に対し、勧告し、勧告に従わなかった建築主に対して、公表が出来る。届出を行なった建築主に対しては、必要な指導及び助言を行なうことが出来る。過去に勧告した例はなし。

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄 確認申請のデータで一定規模以上の物件を検索し、届出されていない場合は、設計事務所等に電話をし、届出を促している。

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄 計画に対する届出のため、現場確認は行なっていない(認証物件は除く)。しかし、建物建設後、完了届出書を条例で求めていることから、申請内容に変更が無いか確認しており、変更がある場合は、変更の届出を求めている。

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄 現状、本市では独自の認証を行っているが、率先して認証を受けるような社会状況になれば、本市の認証については有料化や廃止も視野に入れ運用している。民間の第三者認証の活用については、法的な位置付け(建築確認のような...)が無いことや、公共団体が直接行う事と異なり、活用しづらい。

<CASBEEの普及について>

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄 事業者、設計者向けの説明会でのアンケートでは、ほぼ全数の方がCASBEEの名前は知っていたが、一般市民向けのアンケートではほとんど認知度が無かった。普及啓発としては、事業者や設計者向けの説明会を年1回開催すると共に、市民向けのPRとして、啓発用リーフレットの配布や、出前講座の開設、イメージキャラクターの公募による作成等を行っている。

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄 建物購入者や使用者等のエンドユーザーへの建物の環境配慮に対する意識付けと、それらを求める市場の確立が課題。市民に身近なレベルでのインセンティブや戸建てに対する制度の導入等の検討。

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D.結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。
効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄 基本的に事業主の意識の向上に繋がっていると考えられる。CASBEEのVrIによりBEE値が異なるため定量的には量れないが、評価結果の公表により、計画内容の見直しやランクアップのための取組を行なう事業主もいる。

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄 建築士が設計を行うため、一般的な緑化計画は成されるが、本質的な意味での生物環境の保全への理解が成されていない。

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄 平成18年度より横浜市市街地環境設計制度(横浜市における「総合設計制度」及び「高度地区制限の特例」による許可基準の呼称)の許可時に、原則Aランク(規模による)での評価を条件としている。(平成18年度 11件、平成19年度 12件(2月末時点))

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄 無し。

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄 無し。

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用

(例: 川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄 無し。(他の金融商品と比べて優位性がないことから、導入しても効果が期待できない。)

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか?

記述欄 現状では、届出対象規模の引下げの検討や、講習会等での届出紹介にとどまるが、今後はLCCO2の評価結果表示により、CO2の削減効果が検証できれば、他の温暖化対策に関する施策への活用が考えられる。

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄 届出制度では、件数が膨大となり導入は困難と考えられる。LCCO2の簡易計算については何らかの活用が期待できる。

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄 都市計画提案制度等の条件設定等への導入について考えられるが、まちづくりではCO2の削減効果が図れないことなどが課題と考えられる。

3) CASBEE-既存

記述欄 既存建築物に対する対応は必要と考えられるが、評価に対する手間がかかため、簡易的な評価が出来ないと導入は難しいと考えられる。

4) CASBEE-改修

記述欄 公共建築物の改修計画においての活用が考えられる。

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。

B. 評価手法について

＜自治体版CASBEEについて＞

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄 変更なし

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄 該当せず

＜現在運用しているCASBEEの評価基準について＞

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄 特になし

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄 項目:建物の熱負荷抑制
理由:裏付けデータの把握, 評価が十分に出来ない。

＜CASBEE-新築(2008年)版について＞

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

- 問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加を加えた「CASBEE-新築(簡易版)」が作成されれば、採用を前向きに検討する。

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

＜届出の受付の確認方法について＞

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄 職員1名、年間100件

記述例：職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅 2時間

非住宅 2時間

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄 特に無い。

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えて下さい。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄 ほぼ全て提出されているが、遅延することもある。
遅延理由としては、省エネルギー計画書の修正に併せ、CASBEEの修正が必要となったとき。

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていな

記述欄 条例により、提出を行わなかった際は、その内容等を公表することになっているが、適用したものはない。CASBEE評価結果に対する規定は無い。

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEに関する申請が出ないケースは基本的にはない。しかしながら、未提出の物件が判明した際は、電話連絡をし提出してもらっている。

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄 計画書等を公表することで、一定の担保をとっている。
追跡調査はしていない。

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄 活用しない。

<CASBEEの普及について>

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄 平成17年10月施行し、丸2年が経過していることから、制度の認知度は高まっていると考える。

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄 省エネ法において、基準達成の義務付けが無いことと併せて、省エネ基準を大きく上回る建築物に関して、積極的に評価する制度が無いこと。

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D.結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。

効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄 権限を持つ建設主が、行政庁への書類提出等の業務をほぼ全て委託している状況であり、制度により環境配慮型建築物が普及できている要素は小さい。

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄 特になし。

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄 該当なし

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄 該当なし

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄 該当なし

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用
(例: 川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄 該当なし

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか?

記述欄 検討中

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄 導入を考えていない。

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄 導入を考えていない。

3) CASBEE-既存

記述欄 導入を考えていない。

4) CASBEE-改修

記述欄 導入を考えていない。

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。

B. 評価手法について

<自治体版CASBEEについて>

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄

次の2つの評価システムによる各々の評価結果を添付して届出

①CASBEE-新築(簡易版)→変更せず、そのまま採用

②大阪府の重点評価→府独自に省エネ、緑化、ヒート対策の評価システムとして構築

(制度創設にあたり、外部の専門家からなる委員会を設置し検討した)

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄

①CASBEE-新築(簡易版)は、IBECの改訂版発行に合わせて、発行の次年度から改訂版を導入する予定。

(基本的にはIBECの改訂版を使用するが、LR3の大気汚染、騒音、振動など自治体の条例の基準を評価に用いるとされている部分は、当該値に修正)

<現在運用しているCASBEEの評価基準について>

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄

- ・複合用途の評価方法(按分の仕方、LR-1の表は4用途分しか欄がない)
- ・対策範囲と評価基準(「どの程度」かが抽象的)
- ・LR-1の表の入力と評価の関係(マニュアルに解説がないため)
- ・Q-2の耐用年数の評価(補助資料に記載のない材料の場合)

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄

- ・広大な敷地の増築におけるQ-3、LR-3の評価(想定敷地とするエリアの捉え方によって、評価が大きく左右される)
- ・外皮の温熱環境悪化の改善の評価(日射反射率、長波放射率のデータやマニュアルの例示が少ない)

＜CASBEE-新築(2008年)版について＞

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3 敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

・2008年版を2009年4月から導入する方針
・CO2削減効果を定量表示できるメリットがある反面、概算値にも関わらず、行政的な指標として取りざたされることが懸念される。

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

＜届出の受付の確認方法について＞

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄 専任1名、兼務2名
年間100件に対応

記述例； 職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅 2時間

非住宅 3時間

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄 内部用チェックリストを作成している

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えて下さい。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄 届出率約60%
(届出られたものも修正対応に時間がかかり、公表が遅延)

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていな

記述欄 条例に「指導・助言」、届出しない者に対する「勧告・公表」の規定がある。
「指導・助言」は行うが、改善義務はない。
「勧告・公表」はこれまで実施していない。

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄 確認申請と連動する「建築計画概要書」の閲覧により、該当しながら届出がないものについては、電話連絡により、届出を促している。

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄 追跡調査はしていない。ただし、大阪サステナブル建築賞の候補となった建築物については、現地確認を行っている。

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄 (認証機関の活用ではありませんが・・・)
・認証機関が用いる評価マニュアル(又はチェックリスト)を参照させて頂きたい。(または、審査の実践について、事例を元にした研修を希望)

<CASBEEの普及について>

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄 ・近畿6府県市でcasbee連絡会議を設置し、casbeeのチラシを作成し、PRしている。
・建築関係団体、不動産関係団体、ビル管理団体、材料関係団体などに説明会を実施(年間計6回程度)
・環境関連イベント(ENEX、大阪府環境フェスティバル、「ストップ地球温暖化」大阪シンポジウムなど)にパネル展示等を行い府民向けにPRを実施

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄 環境配慮向上によるコストアップに対するインセンティブ(補助、融資、規制緩和等)

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D.結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。
効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄 ・BCSの調査結果をみると、CASBEEを取組み指標としている企業が増加していることが伺える。

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄 LR-1の設備の高効率化、Q-3、LR-3の緑化に関する評価(省エネ法、大阪府自然環境保全条例の影響?)

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄 無し(総合設計制度の活用は大阪市内に集中)

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄 無し

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄 大阪サステナブル建築賞(平成19年度からスタート、受賞3件)

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用

(例: 川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄 無し(検討中。不動産関係団体や事業者、金融機関にヒヤリングを行ったが、金融機関は消極的)

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか?

記述欄 まだ届出促進のため制度の周知啓発に努めている段階であり、分析は行っているが、効果の評価とはしがたい。

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄

- ・ハウスメーカーの型式認証に活用すると普及するのでは？
- ・CASBEEのランクと具体的な性能が結びつかないため、エンドユーザーにメリットが解りにくい。
- ・行政が届出制度として導入するには、件数が多すぎて体制が整わない。

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄

- ・面的整備のプロジェクトの自主評価、事業者選定の一要素として活用できるのでは？
- ・行政指導としての導入は未検討。

3) CASBEE-既存

記述欄

- ・既存単独での自主的活用のニーズは極めて少ないのでは？(改修等改善の動機が必要)
- ・行政指導としての導入は未検討。

4) CASBEE-改修

記述欄

- ・ESCO事業者の選定の一要素として活用できるのでは？
- ・改修促進税制等の適用要件とすれば普及するのでは？
- ・行政指導としての導入は未検討。

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄

- ・メインシートの住居・宿泊部分の比率を記入する欄の横に、専用部分の面積を入力する欄があると、計算根拠が解りやすい。
- ・認証機関の設置など「新たな取り組み」については、動向を把握したいので、適宜、情報提供をお願いしたい。

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。

B. 評価手法について

<自治体版CASBEEについて>

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄 変更なし

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄 決まっていない

<現在運用しているCASBEEの評価基準について>

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄 特になし

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄 特になし

<CASBEE-新築(2008年)版について>

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

- 問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

特になし

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

＜届出の受付の確認方法について＞

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄 職員1名、週半日、年間20～30件

記述例； 職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅 なし

非住宅 1時間程度

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄 特になし

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えて下さい。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄 全て提出されていると考えている。

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていな

記述欄 条例により、勧告することができる。実際に勧告した事例はない。

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄 特になし

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄 特に実施していない

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄 活用の予定はない。

<CASBEEの普及について>

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄 制度の認知は低い。ホームページ等により周知している。

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄 認知度が低いこと。メリット措置がないこと。

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D.結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。
効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄 統計的データ不足のため不明。

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄 断熱など省エネ関係 →取組みが向上
自然エネルギーの活用→取組みが進んでいない

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄 なし

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄 なし

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄 なし

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用
(例: 川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄 なし

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか?

記述欄 届出内容を公表している。

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄

インセンティブをどのように与えていくか。
民間で審査できる機関をどのように養成するかが課題。

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄

3) CASBEE-既存

記述欄

CASBEE評価に伴うメリット措置が課題

4) CASBEE-改修

記述欄

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。

B. 評価手法について

<自治体版CASBEEについて>

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄

評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄

未定。改定の時期に関する取り決めはない。

<現在運用しているCASBEEの評価基準について>

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄

CASBEE制度の位置付け(未届けの場合は、建築確認が受けられないのか？罰則規定はあるのか？省エネ届との差異は？)理由：建築に関する様々な規制に、新たに環境事項規制が加わったという先入観がある。

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄

Q3 生物環境、景観、アメニティの評価にばらつきがある。設計者は、マニュアル文章を一読しただけでは、各評価項目解説に書かれていることの意図、求められているものを把握しにくいようである。因みに「第3者が確認できる客観的資料の添付」は、まずなく、根拠を聞くと「なにげなくポイント」であることが殆ど。

<CASBEE-新築(2008年)版について>

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3 敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

CO2削減が叫ばれているなか、CASBEEにその評価項目がなく、もうひとつ迫力に欠けていたので、「追加」ができたことは良かったと思う。ただ、CO2削減の算出過程がブラックボックスなので、その信憑性を理解できるような説明があれば、事業者側にも説明し易いと思う。来年度途中での改定は、混乱が生じるので難しいが、H21年度からの導入は検討したい。課題はやはり予算面。本市の場合は重要度係数を加工していないので、大幅なソフト修正はない。仮に神戸市重要項目別表示部分のケアをしていただければなら2008版への移行がスムーズである。

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

＜届出の受付の確認方法について＞

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄 職員 5 名、週 5 日（兼務）、年間140件

記述例； 職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅 30分

非住宅 30分

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄 制度開始以来、審査上の不明点等について取り決めをし、「審査参考資料」として蓄積している。

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えて下さい。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄 提出率約 9 割 遅延届出率約 1 割

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていな

記述欄 兵庫県条例により、B＋以上の指導あり。「届出に関する事務処理要領」中で「指導するものとする」とされているが、今のところ具体の「指導内容・方法」は示されておらず、罰則規定はない。

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄 本市では、確認申請前の事前届出制を導入しており、民間提出分も含め、全ての対象物件を把握できる。事前届出の返却副本に「要CASBEE届印」を押し、未提出案件については、代理者宛、電話催促を行う。

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄 現体制では、十分な履行確認は不可能。完了届出時にレベル5事項の中から、抽出で若干の根拠資料を求めているが、基本的にはCASBEEは計画値届出と割り切っている。

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄 民間再開発事業の建設基準の一つとしてCASBEE一定値以上の義務付けを検討している。その際の評価値は第三者認証値とすることを考えている。

<CASBEEの普及について>

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄 市民への周知度は低い。H19に京阪神6府県市で「近畿CASBEE連絡会」をつくり、周知のための情報交換を行っているが、共通の悩みである。

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄 市民（社会）の認知度の低さ。注目度が低いと事業者の自発的向上は望めない。届出の半数以上であり、エンドユーザーが市民である分譲マンションが周知のカギと思われるが、販売宣伝時とCASBEE評価可能時期のズレにより販売活動に活用しにくいと聞いている。あまりに評価対象が広範囲なので行政は厳密な審査、履行確認ができず、従って事業者自己評価を、行政が（追認せず）公表するという、市民にわかりにくい形になっている。

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D. 結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。
効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄 現在のところ目に見える効果はない。

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄 一定値以上の義務付けを検討している。

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄 民間再開発事業の設計基準としての採用を検討している。

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄 所管部局への働きかけをしたい。

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用

(例: 川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄 他自治体が、金融機関に働きかけをしたが、「基本金利より1.2%が限度であり、大手マンションデベの提携ローンの方が低く、意味がないのでは」との回答であったとのこと。(川崎市さんの場合は、住宅ローンに弱い地元銀行が、住宅参入の為、リスクがあっても知名度UPをはかったとのこと)・・・などの情報によると、余り効果が期待できないのでは。

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか?

記述欄 いない。今後、際立った、神戸市独自の傾向が見られれば施策反映も考えられる。

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄

制度の市民周知には有望だが、型式住宅等でQ値の一部を固定値にするなど、余程、簡略化しないかぎり、届出件数的に市導入は難しい。民間主導(自己評価を自らPR)を期待する。

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄

再開発事業、郊外開発地区(計画地区、建築協定地区)などでの任意評価(届出の義務付けはせず、届出のあったものを公表)による導入は考えられる。

3) CASBEE-既存

記述欄

4) CASBEE-改修

記述欄

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄

CO2削減評価を導入したことは、設計者からの事業者への説明上、有効と思われる。次段階では、「CASBEE評価が高いと、これだけのコスト削減につながる」というコスト削減評価の導入を期待する。

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。

B. 評価手法について

<自治体版CASBEEについて>

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄

評価項目及び重み係数については変更していない。
評価と連動した、重点項目シート及び分譲共同住宅性能表示シートを追加している。
スコアシートに重点項目と評価項目の対応について表示している。
Q-3 1.(緑の量の確保)の評価内容を一部修正しているなど、本市の地域特性、関連する諸制度における取組を反映させている。

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄

現在は、IBECの改訂版の発行に合わせて改訂する予定。改訂予定時期に合せて予算要求し、改訂版発行後、委託発注する予定。委託仕様書・大まかな仕組みは担当職員で検討。委託金額に応じて、マニュアル作成も担当職員が行う場合あり。評価ソフトについては、エクセル(特にマクロ)の専門的知識が必要なため、担当職員では対応できないため、修正の際委託が必要と考えている。ただし、今後は予算要求が通らない場合も想定される。

<現在運用しているCASBEEの評価基準について>

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄

届出者と窓口で、各評価項目についてチェックしているため、質問されて困ることはいまのところない。
複合用途の取扱いについてはよく質問される。

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄

現在、IBEC2004年版ベースで運用しているが、Q-3まちなみ・景観への配慮の項目については、申請者の判断によるところが大きく、客観的な評価がしづらいつと感じる。
また、Q-2 2.2部品・部材の耐用年数の評価項目で、巻末の耐用年数一覧表を参考にすると一般的に使用される材料でも評価が高くなる場合があり、申請者の間でも、評価が分かれることがある。

＜CASBEE-新築(2008年)版について＞

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3 敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

共同住宅についても、LCCO2表示対応に出来ないか？。
2008年版に改訂リリース後、委託発注を予定している。
改訂版の運用開始時期については未定。
重点項目に地球温暖化防止対策の推進があるので、当該項目の追加について検討が必要。

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

<届出の受付の確認方法について>

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄

主査1名、担当1名
年間50～70件を想定している。

記述例； 職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅

打合せに2～3回 計5時間程度、内部チェックに3時間程度、決裁に2時間程度、公表に2時間程度必要。その他変更・分譲共同住宅性能表示届・完了時に審査・決裁・公表手続き必要

非住宅

同上

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄

事務処理マニュアル、チェックリストの活用。

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えて下さい。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄

今のところ、全て提出されている。
提出期日が遅れた物件が数件あり。

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていな

記述欄

条例により、届出内容について指導・助言できること。さらに、届出されない物件について、勧告・公表する旨規定されている。
提出時期を知らず、提出が確認済証交付後になった物件で、(提出が遅れた)理由書を提出させた経緯あり(1件)。

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄 条例(総合調整条例・環境影響評価)で事前に対象物件を把握し、設計者にCASBEE対象である旨、電話で連絡している。

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄 完了時に現場確認を行っている。
敷地を一回りするのと、共同住宅は共用部分及び代表住戸1戸確認している。それ以外の用途は適宜、敷地・建物内部を見せてもらっている。評価に問題ない場合がほとんどである。

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄 建築主が、認証希望の場合は、紹介していきたい。

<CASBEEの普及について>

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄 本制度の概要を示している、パンフレットを配布している。
分譲共同住宅性能表示をマンションの広告に表示している。
制度と連携した、住宅ローンの金利優遇制度のパンフレットを配布している。
市民向けに、分譲共同住宅性能表示に関するパンフレットの配布している。

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄 建築主、設計者の意識改革。
特に共同住宅の省エネルギー性能向上の余地はあると思う。
マンション購入者に環境配慮した建築物が評価されるようにしていきたい。

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D.結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。
効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄 制度が始まって1年半程度のため、把握しきれていない点があるが、省エネ法の規制の強化に対する効果があるのではないかと。IBEC2004度版ベースでは共同住宅における、LR-1の評価が高い傾向がある。環境影響評価の対象物件については、多少評価が高くなる傾向がある。

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄 制度が始まって1年半程度のため、まだわからない。

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄 総合設計制度、高度地区突破、機械室容積率緩和の許可条件で、CASBEE川崎の評価B+以上の条件あり。

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄 なし

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄 なし

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用 (例:川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄 民間金融機関と連携した住宅ローン制度

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか?

記述欄 現在は、届出結果を集計し、建築物の属性・評価結果・アセス対象物件の有無による評価結果の違いなどを検証している。

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄 今のところなし。

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄 Q-3、LR-3のさらなる評価方法について、CASBEE-まちづくりの評価を検討していきたい。

3) CASBEE-既存

記述欄 今のところなし。

4) CASBEE-改修

記述欄 今のところなし。

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄 頻繁に改訂していくことに対し、限界がある。
3年程度は大きい改訂をしないでおきたい。
予算上の問題もあり、今後は今ある評価ソフトを、採点方法を厳しくしていくことにより、関係法令(特に省エネ法)の改正等に対する対応も検討していかなければならないと考える。

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。

B. 評価手法について

<自治体版CASBEEについて>

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄

変更なし

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄

改訂予定なし

<現在運用しているCASBEEの評価基準について>

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄

何をどう評価すればよいのか？と言うような根本の質問が多い。

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄

LR3の風害の抑制では、超高層建築物でない限り、検証いない考える。

＜CASBEE-新築(2008年)版について＞

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3 敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

- 問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

わかりやすく簡単に評価できる方法でないとだだ評価3を記入するだけになってします。

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

＜届出の受付の確認方法について＞

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄 職員1名 手の空いている時間 年間40件

記述例： 職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅 1時間

非住宅 1時間

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄 特になし

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えてください。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄 省エネ届が提出されている分は把握できるが、それ以外の提出はわからない。
省エネ届との提出率は約80%

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていな

記述欄 Bーランク未満での指導を行っているが、改善されない場合は、公表を行う旨を確認の上受付している。

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄 省エネ届との連動で、未提出者にはリーフレットを送付の上、催促している。

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄 実施していない。

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄 特に活用を考えていない。

<CASBEEの普及について>

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄 一般県民での制度の認知度は極めて低い。
周知活動は特に行っていない。

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄 認知度の低さが課題。

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D.結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。

効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄 分析等をしていない

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄 全ての項目に対して、とりあえず記入し、届出すれば良いと言う雰囲気を感じられる。

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄 無し

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄 無し

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄 無し

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用

(例: 川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄 無し

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか?

記述欄 現在のところ施策には反映していない。

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄

3) CASBEE-既存

記述欄

4) CASBEE-改修

記述欄

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄

対象建築物としては工場の増設や立体駐車場も評価対象物になるため、あまり込み入った評価内容では、設計事務所に理解できないため、わかりやすい評価内容が必要と思われる。

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。

B. 評価手法について

<自治体版CASBEEについて>

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄 基本的には同じだが、庁内連絡会により、県としての特色・独自性を検討し、IBECへの委託事業として一部その内容を考慮した。また重点目標を定め、その取組内容を明記するシートを盛り込んだ。

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい。

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄 昨年7月の施行なので、当分の間は改定しないと考えるが、LCCO₂の定量削減量が明確に分かる新バージョンの魅力を感じることから、将来的には改定すると想定される。(旧バージョンと新バージョンでは、同じ建物を評価をするとBEE値が変わるということも改定のタイミングが難しいとされる一因となっている。)

<現在運用しているCASBEEの評価基準について>

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄 暗騒音レベルの項目については、設計段階ではどのような評価して良いか分からないという質問が一番多く寄せられる。

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄 定量的な評価項目は問題ないが、定性的な評価項目は、設計者の主観により評価されるので、評価に温度差が生じている。
EX:設備更新スペース・温熱環境等

＜CASBEE-新築(2008年)版について＞

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3 敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」は、CASBEEの結果データとして最も要求されるものだとい前から感じており、旧バージョンから素晴らしく進化した点と伺えるとともに、直感的に分かりやすいことが魅力である。さらに要求したいのは、LCCO₂について、m²単位でなく、評価施設全体での年間削減量が定量的に評価結果として表示されると、統計資料として非常に有効なものになると考える。

導入については、問2の回答のとおり。

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

＜届出の受付の確認方法について＞

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄 県内対象施設のうち、特定行政庁を除く年間150件程度を職員1人、週2日程度で処理している。

記述例； 職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅 提出書類内容確認に2時間程度、指摘事項の修正、追加等公表含め2人工程度で処理している。

非住宅 上記同様

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄 担当の受理に関するチェックシートを整備している。

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えてください。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄 ほとんどの物件で書類の不備が指摘されている。また、指定確認検査機関の建築確認件数が現時点では把握できていないため、報告率は分からない。

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていな

記述欄 条例により勧告が規定されており、未提出、協議及び内容は是正の勧告をすることができるとされているが、今までに実績はない。

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄 県で建築確認を処理しているものについては、省エネ法の省エネルギー措置の届出と併せて提出する旨指導しているため、省エネの届出があり、CASBEE未提出の物件の指導は可能だが、建築確認全体では、問9の回答のとおり、物件がその時点で把握できないため指導が難しい。

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄 検証できていないが、将来的な課題であると考えます。(制度的な整備等)

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄 今のところ考えていないが、省エネ法の改正等により、中小規模のものに対する環境配慮に義務化に伴い、CASBEEの対象もリンクさせていく場合は、届出の内容確認等について外部委託の可能性を検討する必要がある。

<CASBEEの普及について>

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄 制度普及に当たっては、条例施行に伴い建築関係団体を中心に県内各地で講習会を開催し、関係機関にリーフレット及び作成マニュアルを配置して関係者に配布した。さらには、建築確認申請時に、認知していない事務所に対して制度の普及及び提出の指導を義務化している。

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄 小規模建築物の環境配慮は当然課題のひとつであるが、建築物全体の大半を占める既存建築物の対応がさらに大きな課題であり、特に公共建築物に対して既存評価をし、現状把握に努め、改修による環境配慮促進に努めるべきと考えます。

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D.結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。
効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄 制度を施行してから、間がないので効果が顕在化していないが、CASBEEが省エネ法とリンクして考えてもらうことで、設計者等の意識の向上及び認知度が高まってきていると思われる。

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄 今のところ分からない。

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄 県所管分については、大規模な都心部がないので特に考えていない。

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄 特に考えていない。

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄 地球温暖化条例の中に表彰制度の条項を盛りこんでいるので、その定量的な基準を検討し、将来的に実施していきたい。

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用

(例: 川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄 認証制度の適応がないと難しいと思う。

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか?

記述欄 まだ、制度が始まって間もないので統計的なデータとなっていないませんが、将来的には、用途別、規模別、地域別等様々な視点からデータを集積し、活用していきたいと考えます。

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄 すまいは、建築物全体を捉えた考え方から、必要不可欠のツールだと思われ、費用負担の視点から考えても、建築主自らが簡便に評価できるものが要求されると感じる。(まだまだ一般の方には難しい。)また行政では、建築主等にすまい行政を通じて広く周知していく予定である。

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄 部局横断的に考えていかないと難しいと思われる。

3) CASBEE-既存

記述欄 営繕部局において、県有建築物のストックマネジメント事業の一環としてサンプル的に評価を1件実施した。なお慶応大学伊香賀先生に意見をいただき、導入の可能性について、費用対効果、将来性等含め検討を進めているところである。

4) CASBEE-改修

記述欄 既存の次のステップとして、考えていく必要性があると思われる。

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄 全国的な、制度の普及により、「共通のものさし」としてCASBEEがさらに発展することをお祈りします。

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。

B. 評価手法について

<自治体版CASBEEについて>

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい。

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄 制度化して間もないことから、当面改定は行わない。

<現在運用しているCASBEEの評価基準について>

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄 定性的な評価項目が多いため、判断に苦慮することも多い。

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄 評価については、評価者からの聞き取りや根拠資料の提出ならびにQ & Aなどを参考としているが、特に下記については定性的な評価方法となっている項目が多いため判断に苦慮することが多い。
Q3 1. 生物環境の保全と創出
2. まちなみ・景観への配慮
3. 地域性・アメニティへの配慮
LR3 5. 温熱環境悪化の改善

＜CASBEE-新築(2008年)版について＞

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3 敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

CASBEE-新築(2008年版)では、LCCO2が追加される予定であることの認識がいしかありませんのでこれといった意見はありません。また、本市では昨年度、制度創設したばかりですので2008年版については当面、導入の予定はありません。

なお、導入に当っては

- ・評価者への負担にならないよう短時間で評価できる
- ・定性的な評価項目については解説等を充実

などに配慮していただけたらと考えています。

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

＜届出の受付の確認方法について＞

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄

・係長1名 職員1名
・週1日
・平成19年10月1日(制度創設)以降16件(年間60～80件程度を予定)

記述例: 職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅

2時間程度

非住宅

2時間程度

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄

問題点を抽出しながら今後整備していく予定である

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えてください。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄

制度が十分浸透していないこともあり、遅延等が見受けられる

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていない。

記述欄

現在は、根拠規定が要綱であることから指導の仕組みは設けていない。一定期間を経た後、より実効性のある制度とするため検討していく必要性はあると考えている。

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄

確認申請の届出状況をチェックし、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡している。

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄 今のところはそういった仕組みは設けていませんが、省エネ法に基づく定期報告に併せ維持管理の状況等を求めることなどは有効と考えています。

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄 今のところは考えていません。

<CASBEEの普及について>

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄 関係業界の研修や講習会などの機会を捉えて周知等を図っている。

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄 ・建築主や市民の環境配慮に対する理解

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D.結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。

効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄 今のところ制度創設間もないため効果についての検証はまだできません。

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄 今のところ制度創設間もないため、特に意見はありません。

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄 ・総合設計制度の適用要件として「CASBEE福岡」での評価結果がB⁺以上となることとしている(平成20年4月1日施行)

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄 無し

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄 無し

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用

(例:川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄 無し

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか?

記述欄 今のところは評価結果についての活用はおこなっていませんが、実績等を踏まえ積極的に情報提供をおこなっていきたいと考えています。

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄 今のところ考えていません

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄 今のところ考えていません

3) CASBEE-既存

記述欄 今のところ考えていません

4) CASBEE-改修

記述欄 今のところ考えていません

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄 特にこれといった意見はありませんが、
・公表する評価結果表示シートにおけるBEE値の表示方法について、数値だけでなく「これは標準的な環境性能の建築物となっています」などのコメントも盛り込んだら閲覧者にもっとわかり易くなるのではないかと思います。

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。

B. 評価手法について

<自治体版CASBEEについて>

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄

別紙のとおり

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄

制度がスタートしたばかりであり、その周知と普及を図る。当面、改定は行わない。

<現在運用しているCASBEEの評価基準について>

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄

届出方法、書類の記入方法についての質問が多い。

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄

特になし。

＜CASBEE-新築(2008年)版について＞

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3 敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

2008年度版の導入予定なし。

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

＜届出の受付の確認方法について＞

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄 外部委託で実施。年間80件予想。

記述例； 職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅 外部委託(約2週間)

非住宅 外部委託(約2週間)

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄 特にない。

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えて下さい。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄 今のところ全て提出されており遅延もない。

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていな

記述欄 条例により、計画書未提出及び虚偽の届出の場合に、勧告のうえ、氏名の公表ができることとしている。
実施例なし。

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄 建築確認申請及び省エネ法届出状況で確認。
未提出物件なし。

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄 施工確認は実施せず。

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄 認証制度導入の予定なし。
計画書内容の確認業務に活用したい。

<CASBEEの普及について>

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄 市民向けリーフレット作成し、講習会等で配布した。

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄 制度内容を事業者・市民に知ってもらうこと。

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D.結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。
効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄 制度開始後、半年に満たないので不明。

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄 なし

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄 なし

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄 なし

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄 なし

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用
(例: 川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄 なし

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか?

記述欄 なし

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄 なし

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄 なし

3) CASBEE-既存

記述欄 なし

4) CASBEE-改修

記述欄 なし

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄 なし

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。

B. 評価手法について

<自治体版CASBEEについて>

問1 自治体版のCASBEEの策定において、オリジナルのCASBEE-新築(簡易版)から評価項目や表示方法の変更を行っている場合、変更内容や、どのようなプロセスで変更内容を策定したのかについてご回答ください。(変更していない場合は、「変更なし」と記載してください)

回答例) 評価項目は同じだが、重要項目の結果を表示する欄を設けている。外部の専門家からなる委員会を設置し、変更内容を策定した。

記述欄

- ・評価項目は同じ。
- ・重点項目(4項目)の集計結果を表示するシートを追加。
- ・重点項目策定にあたり、市の環境基本計画の取り組みをベースとした。
- ・自治体版策定にあたり、外部委員、市内部委員で組織する委員会を設置。
- ・今後、市民からの意見募集(パブリックコメント)を行い正式に策定する予定。

問2 次回の改訂時期は決まっていますか？また、改訂の実施方法や課題点についてご回答下さい

回答例1) IBECの改定版の発行に合わせて改定する予定。改定案は担当職員が検討し、委員会にて承認を得た後に正式とする。

回答例2) 予算化が難しいため、当面改定は行わない。

記述欄

- ・まずはCASBEE新築(簡易版)2006年版を活用しており、平成20年10月からは、IBECの2008年改訂版を踏まえたCASBEE北九州を活用する。
- ・今後の改定に際しては、改訂版の発行に合わせて随時改定する予定。
- ・改定は担当職員による改訂作業を予定しており、簡易に改定作業が可能なるようシステムづくりを行っている。

<現在運用しているCASBEEの評価基準について>

問3 届出者から特に多い質問はどのような内容ですか？またその理由についてご回答下さい。

記述欄

- ・制度開始後間もないため、評価内容についての具体的な問い合わせはなし。
- ・手続き時期や届出対象になるか否か、提出資料についての問い合わせがある。

問4 評価が難しいとお考えの評価項目はどの項目ですか？またそれはどのような理由ですか？

記述欄

- ・LR-1エネルギーの項目。
- ・理由は、設備設計に関する認識不足から生じている。

<CASBEE-新築(2008年)版について>

IBECにおけるCASBEEの次期改訂版(7月末公開予定)である、CASBEE-新築(2008年版)では「LR3敷地外環境」に「1.地球温暖化への配慮」という評価項目を追加する予定です。また、LCCO2(ライフサイクル二酸化炭素排出量)の表示を追加を行う予定です。

※2008年版のプレリリース版である、2007年暫定版は下記のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/cas_2007.htm#2007download

問5 2008年版における、「地球温暖化への配慮」と「LCCO2表示」の追加について、表示方法や評価方法に関するご意見をお聞かせ下さい。また、2008年版を導入する予定はありますか？導入に当たっての課題はありますか？

記述欄

・計画建物の省エネ効果がLCCO2表示(標準モデルとの比較)により分かりやすくなった。具体的な効果が目に見えるようになった。
・なお、難しいと思うが、地球温暖化対策(部門別排出量)へのCASBEE活用全般の効果についても言及できればと思う。CASBEE評価の取り組み全体が地球温暖化対策に対し、どの程度効果が出たのか、都市での削減効果が目に見えれば、CASBEEの普及にもつながるのではないかと。(現状では、京都議定書での目標値に対し建築物での効果が目に見えない。各自の評価、届出、市が公表して終わっている。事業主全体の取り組みがどのような効果を生み、どう活かされているのか、目に見えない。)

・本市では、2008年版を使ってCASBEE北九州を作成することとしており、今後導入する予定。

→次のシート(C.運用)に進んで下さい。

C.運用方法について

<届出の受付の確認方法について>

問6 届出書類の確認(審査)体制と、確認件数についてご回答ください。

記述欄

- ・レベル4以上の評価項目について根拠資料の提示を求めている。
- ・行政区毎の担当者(職員6名+係長1名)がそれぞれ審査している。
- ・過去3年間の建築確認申請実績からの届出対象は、年間約100件を予定している。
- ・制度開始後4ヶ月が経過したが、届出は今のところ2件のみ。

記述例; 職員1名、週3日、年間150件に対応

問7 書類の確認(審査)時間は1件あたりどのくらいですか？

住宅

- ・制度開始後まもない(実績も少ない)ため、現在は1件に8時間位かかっているが、担当者が慣れてくれば、手直しを含め半日(4時間位)を目標としている。

非住宅

- ・住宅と同様の目標とする。

問8 届出マニュアルの他に、書類の確認(審査)のための内部マニュアルなどがありますか？

回答例) 確認用の内部マニュアルとチェックリストを整備している。／今は無いが、近い将来整備する予定である。／特に無い。

記述欄

- ・受付手順を示した事務処理要領のみ作成した。
- ・評価項目に関する内部マニュアルは作成していない。
- ・チェックは全国版のマニュアルを見ながら行っている。

問9 届出の提出率や提出の遅延などの状況について教えて下さい。

回答例) ほぼ全て提出されており遅延もない。／提出率が低い(約50%)／書類の不備が多く、期日より遅れる場合が多い。

記述欄

- ・要綱による任意の届出制度のため提出率は低い。
- ・届出時期を建築確認申請前20日に設定したため、省エネ関連の資料が間に合っていない。現在、提出時期は弾力的に対応しているが、平成20年10月のCASBEE北九州からは、届出時期を省エネ法の届出時期(着工の21日前)に見直す予定。

問10 制度上、指導や罰則の規定はありますか？過去に指導や罰則を実施したことがある場合、その件数と、どのような指導を行っているのか、具体的にご回答ください。

回答例) 条例により指導と罰則が規定されている。添付資料の不備や、Cランクだった場合に指導を行っている。再提出を求めた上で、改善されない場合には事業者名の公表を行うとともに、工事の差し止めなどの措置を行うこととしているが、これまで実施はしていない。

記述欄

- ・要綱による任意の届出制度であり、罰則規定はない。
- ・要綱では必要な助言を行うことができる規定を定めた。
- ・現在行っている助言としては、B+以上の評価を得るにはどのような取組みを行えばよいか、事業者が評価した結果を基にどこを見直したら良いかアドバイスする程度。

問11 届出の未提出物件の発見手段としてどのような取り組みを実施されていますか？また発見した場合、どのような手段を講じていますか？

回答例) 確認申請の届出と連動しているため、CASBEEの申請が出ていない場合にはすぐに発見できる。発見した場合、電話にて連絡するとともに、提出が無い場合には事業者名の公表を行っている。

記述欄

・確認申請受付前に「中高層建築物の届出制度」を設けている。
・建築確認を市、民間いずれに提出しても、市に対する同様の届出手続きが必要であり、この届出が出された段階でCASBEEの届出対象である旨を事業者に伝え届出を促している。

問12 届出後に、対象物件が届出の通りに施工されているかどうかを確認する、追跡調査のようなことは実施していますか？もし実施していれば、その調査方法や結果についてご回答下さい。

記述欄

・届出後の変更手続き、完了届けの提出のみ行っており、追跡調査は行っていない。
・届出時に内容に変更が生じた場合は、変更の対象か否かを市に相談するよう伝えている。

問13 IBECでは、3/1にCASBEEの第三者認証を行う機関として4団体の認定を行いました。認証機関による建築物評価の第三者認証を活用したいですか？また、どのような形で活用したいとお考えですか？

※認定機関の詳細は、以下のURLでご覧頂けます。

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/documents/CASBEE_accreditation_org.pdf

回答例) 届出内容の確認業務の委託を行いたい。／容積率緩和などの際に詳細な審査が必要となる場合の審査機関として活用したい。

記述欄

・今後、容積緩和などのインセンティブや補助事業の優先順位付けなどに、CASBEE評価を導入する場合、評価の妥当性を判断する上で、第三者の評価として活用することが考えられる。

＜CASBEEの普及について＞

問14 市民への制度の周知度についてご回答下さい。また、周知活動等を実施している場合には、具体的な内容について教えて下さい。

回答例) 制度の認知は低い。事業者向けの説明会を年2回開催している。また一般向けのパンフレットやキャラクターの制定などを通して一般への普及を行っている。

記述欄

・制度の認知度は低い。住宅関連イベントでの普及啓発セミナーの開催や建築関連団体への説明会の実施などPRを行っている。今後は、CASBEE北九州に対する意見募集(パブコメ)やキャラクター募集を行う予定。

問15 CASBEEの普及や、環境配慮建築物の建設促進などに対して、最大の課題としてあげられる点は何でしょうか？

回答例) 小規模建築物の環境配慮が課題。現在対象外となっている小規模建築物へのCASBEEの適用による環境配慮の促進が考えられる。

記述欄

・制度の周知と環境問題に対する事業者の理解。

→次のシート(D.効果)に進んで下さい。

D.結果の評価について

<制度の効果について>

問16 制度の導入とその効果についてご回答下さい。効果が出ていると考えられる場合にはその理由として考えられることを教えてください。
効果が出ていない、または分析等をしていないため効果が把握していない場合には、その旨についてご回答下さい。

回答 制度開始より年々BEEの平均値が向上しており一定の効果が出ていると思われる。
例) CASBEEの設計者への認知が進んでいることが要因か。

記述欄 ・制度創設後間もないため、届出件数も少なく、効果が出ているかどうか不明。

問17 制度を実施してから、特に取組みが向上していると感じるCASBEEの評価項目があればご回答ください。逆に取組みが進まないと感じる評価項目についてもご回答ください。可能であればその理由もご回答下さい。

記述欄 ・問16と同様。

<優遇施策等の実施について>

問18 次の各制度と連動したCASBEEの評価結果の活用について、実施の有無とその実績(件数)、将来の導入可能性や期待できる効果などについてご回答ください。

1) 総合設計制度の適用要件や容積率割増の条件としての利用

記述欄 ・CASBEE北九州導入時のインセンティブの一つとして予定している。

2) 補助金交付の際の要件としての利用

記述欄 ・1)と同様。

3) 表彰制度の選定条件としての利用(環境建築賞などの表彰を行う際の基準として)

記述欄 ・1)と同様。

4) 民間金融機関における金利優遇制度の適用条件としての利用

(例:川崎市における民間金融機関と連携した住宅ローン金利優遇制度)

記述欄 ・今のところ導入の予定はない。
・なお、市の住宅金利優遇制度や住宅取得の金利優遇制度の対象住宅の要件の中にCASBEE評価も認める予定。

<結果の活用について>

問19 届出された評価結果(結果の集計)をどのように施策に反映させていますか?

記述欄 ・LCCO2表示を前面に出し、建築物の地球温暖化対策の一環としたい。

問20 CASBEE-新築(簡易版)以外の下記に示す各ツールの導入可能性や期待される効果、導入に対する問題点などについてお聞かせ下さい。

1) CASBEE-すまい(戸建)

記述欄

・導入の予定はない。
・物件数も多いため導入による影響は大きいと思うが、市で届出対象とし、内容チェックを行うのではなく、建築主による自主的な取り組みを期待している。
・補助制度や助成制度の採択要件に追加又は優先順位付けの活用を予定している。

2) CASBEE-まちづくり、CASBEE-まち+建物

記述欄

・導入の予定はない。
・まずは新築(簡易版)の普及が先と考えている。

3) CASBEE-既存

記述欄

・2)と同様。

4) CASBEE-改修

記述欄

・2)と同様。

問21 その他、CASBEEに対する意見等がありましたら、下記に自由にご記入下さい。

記述欄

・評価結果の届出時期を建築確認前にしているが、省エネ法の届出時期とのズレにより、対応できていない。今後、更なる環境配慮設計を求める上では、省エネ法の届出時期を確認申請前に前倒しするよう国に働きかけが出来ないか。前倒しにより設計の早期段階から環境に目を向けた建築計画が期待できる。その結果、CASBEEの届出時期も建築確認申請前で可能となる。確認申請提出後には、CASBEE評価を上げるよう指導しても設計に反映する見直しは難しい。

※これでアンケートは終わりです。ご協力頂き大変有り難うございました。