

平成20年度 建築基準整備促進補助事業

19. 建築物の性能表示に関する検討 御説明資料

本調査(平成20年度)の構成と内容

本調査の構成は以下の通り。

第1章 建築物の性能表示の意義

第2章 建築物の性能に係る概念整理と性能項目

第3章 建築物の性能の現状

第4章 新築建築物の設計プロセスにおける性能に関する説明事項、説明方法

第5章 既存建築物の性能評価、表示説明

第6章 性能表示の仕組みの検討

第7章 性能表示の普及促進方策

1章 建築物の性能表示の意義

1章 建築物の性能表示の意義

1.1 建築物の性能表示の基本的意義

建築物の性能の見える化による合理的な選択と健全な市場競争の誘導

- ・性能に関する情報が供給側に比べ需要側に不足。
- ・情報の不完全性(情報の非対称性)

建築物が環境・地域や利用者に及ぼす影響の望ましい方向への誘導

- ・社会的資産形成のために社会の関心を高め建築活動を誘導。

建築生産プロセスにおける目標性能について、関係者間の意思疎通の円滑化

- ・需要側と供給側の意思疎通の円滑化
- ・供給側の技術向上。

1章 建築物の性能表示の意義

1.2 建築物の性能表示が求められる今日的背景

以下の社会的背景による建築物の性能表示の必要性の高まり。

建築技術の高度化と建築物の大規模化や空間・設備の複雑化の進展

環境や景観・建築文化に対する社会的要請の高まりとCSR概念の普及

既存ストックの有効活用に対する社会的要請の高まり

不動産・金融ビジネスの国際化の進展

建築物及び建築界に対する国民の信頼の揺らぎ

1章 建築物の性能表示の意義

1.3 建築物の性能表示の主体と受け手

取引の当事者間における建築物の性能表示の場合

- ・建設時、売買時、賃貸借、運営時、資金提供者に対する表示(格付等も含む)

社会一般に向けた建築物の性能表示の場合

- ・建築物が外部環境に与える影響
- ・良好な景観形成、建築文化の振興等への寄与
- ・CSRの観点

建築生産プロセスにおける関係者間での性能表示の場合

- ・要求事項を示した図書(OPR: Owner's Project Requirement)
- ・建築主の言葉を目標性能に翻訳し、設計や施工に反映。

2章 建築物の性能に係る概念整理と性能項目

2章 建築物の性能に係る概念整理と性能項目

2.1 建築物の性能に係る概念整理

建築物の性能、品質などの概念を整理を行ったうえで、建築物の性能を大きく3つに分類する体系として定義する。

建築物内部に関する性能

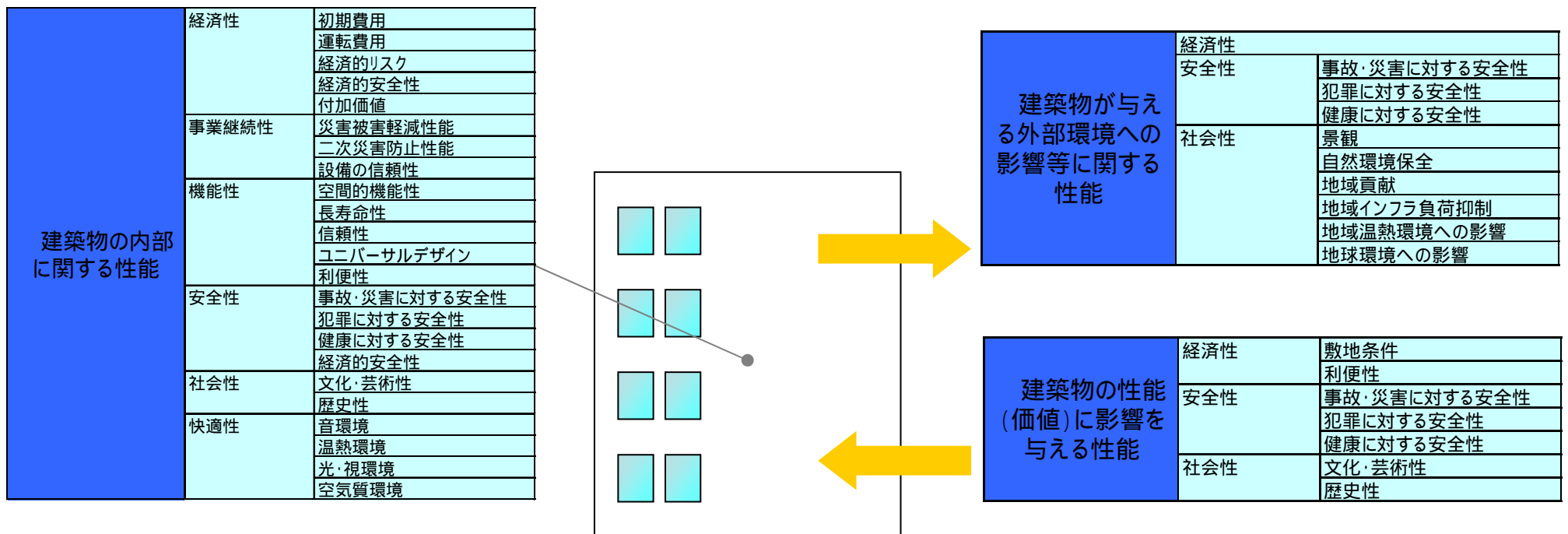
建築物が外部環境に与える影響に関する性能

外部環境が建築物に与える影響に関する性能

2章 建築物の性能に係る概念整理と性能項目

2.2 建築物の性能項目

建築物の性能項目を、CASBEE、住宅性能表示、エンジニアリングレポート、各種ガイドラインなどを参考に、3分類100項目を抽出した。



➡ 同じ項目でも複数の性能に関わるもの。定量評価可能なもの、定性的にしか評価できないもの、専門家による顕彰の仕組みが導入されているものなどがある。

3章 建築物の性能の現状

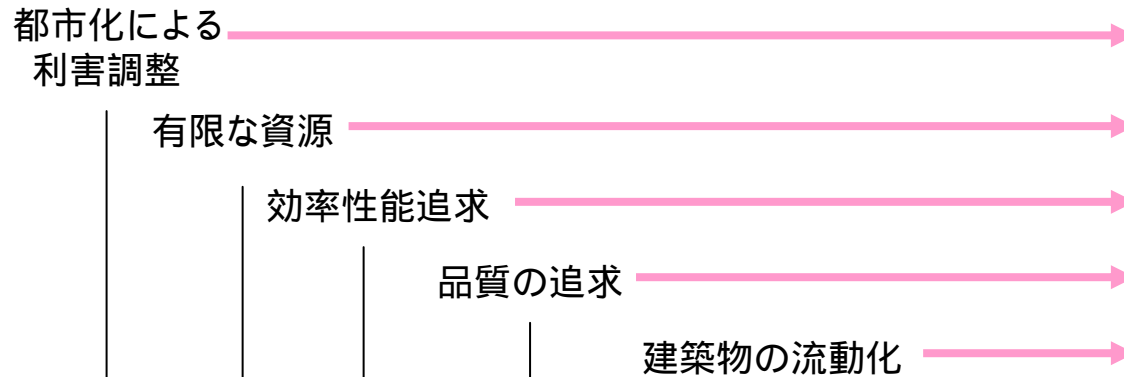
3章 建築物の性能の現状

3.1 国内外の出来事、建築関連法規・性能表示制度等の時系列的整理

建築関連法規や性能表示などを国内外の出来事と並列で比較することにより、社会的要求の変化におうじた性能表示の変遷の相関を分析した。

1950年以前	1960年	1970年	1990年	2000年	2005年
戦後復興の時代	高度成長期	安定成長期	バブル経済	グローバル経済	地球環境時代

建築物としての
最低基準の整備



見える化による共通認識の必要性

3章 建築物の性能の現状

3.2 国内外の事例調査

現在、社会で活用されている性能表示の国内外の事例を調査した。

3.2 国内事例における性能表示の事例

- 1) 住宅性能表示制度
- 2) CASBEE、自治体版CASBEE
- 3) エンジニアリング・レポート
- 4) 東京都建築物環境計画書制度、東京都地球温暖化対策推進計画制度など

3.3 海外事例における性能表示の事例

- 1) EU - EPBD (建築物のエネルギー性能に係る欧州指令)
- 2) 建築物総合性能表示制度 (LEED、BREEAM、GreenStarなど)



規制的作用、品質保証の作用、差別化ツールとしての作用などがあるが、建築設計プロセスでの浸透、既存建築物の適正な市場価値の表示などへの活用は行われていない。

4章 新築建築物の設計プロセスにおける 性能に関する説明事項、説明方法

4章 新築建築物の設計プロセスにおける性能に関する説明事項

4.1 建築物の性能表示の主体と受け手

(1) 建築物の性能表示

新築建築物の性能等に関する説明(性能表示)とは、受託者である「設計者」が設計プロセスの各段階において、各種検討を行った性能項目等を提示し、検討資料や設計説明書等にまとめて、委託者である「建築主」(建築主側の代理者等を含む)に対して説明を行うことである。

(2) 性能表示の主体「設計者」

各種専門家の検討体制

- ・都市計画担当
- ・PM担当
- ・建築担当
- ・構造担当
- ・電気担当
- ・機械担当
- ・監理担当等

設計プロセスの各段階において、検討資料・設計説明書等を作成

(性能項目の提示・説明)

(3) 性能表示の受け手「建築主」

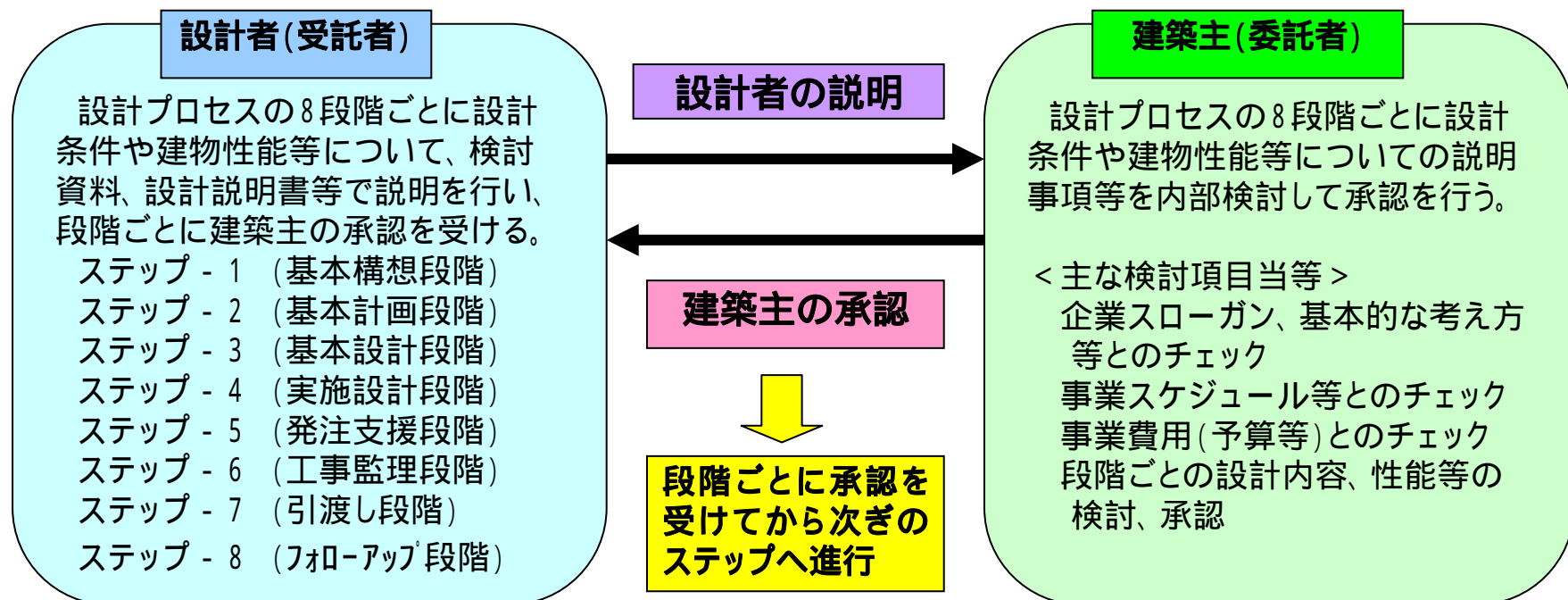
委託者側の検討体制

- ・方針決定機関(理事会、役員会等)
 - ・担当部署 (企画部・総務部等)
 - ・技術担当部署(IT情報部門等)
 - ・管理関係部署(管理会社等)
- 企業スローガン、基本的な考え方等の設計者への説明
段階ごとの性能項目、設計内容等の検討と承認

4章 新築建築物の設計プロセスにおける性能に関する説明事項

4.2 設計プロセスにおける性能表示

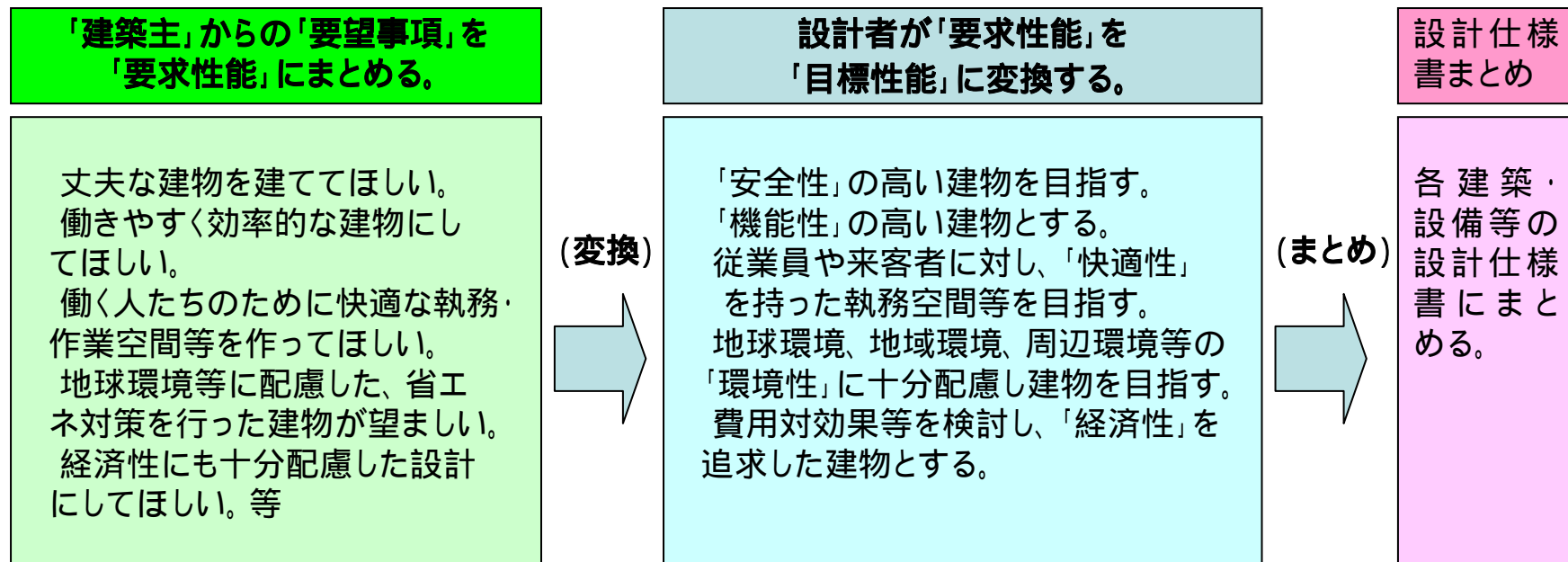
設計プロセスとは、ステップ1(基本構想段階)からステップ8(フォローアップ段階)までの概ね8段階のプロセスがある。設計プロセスの段階ごとに設計条件や建物性能等について、「設計者」と「建築主」との間で打合せを行い、計画内容・設計内容等を検討・確認し、「建築主」の承認を受けながら進めていくものである。



4章 新築建築物の設計プロセスにおける性能に関する説明事項

4.3 設計プロセスにおける性能表示の考察

- ・計画建物性能・機能等の決定にあたっては、それぞれの段階における検討資料計画・設計説明書等を用いて、「設計者」がその具体的な内容等の説明を行っている。
- ・具体的な内容等を決めるにあたっては、先ずは「設計者」が「建築主」の要望事項等である「要求性能」を、基本的な性能項目に置き換え、その優先順位等も考慮しながら「計画コンセプト」や「設計コンセプト」等の「目標性能」に変換し、さらに「設計仕様」にまとめて、「建築主」に説明を行い、「承認」をうける設計プロセスを踏んでいる。



5章 既存建築物の性能評価、表示説明

5章 既存建築物の性能評価、表示説明

5.1 既存建築物をとりまく環境変化

(1) 従来の課題

経年に伴うリスクの蓄積

- ・耐震などの安全性、遵法性、環境
経年に伴う不具合等。

施設情報の散逸

- ・既存建築物の各種情報を継続的に
保管している企業等は少数派。
- ・特に経営統合や売買等の場合は
情報が散逸される場合も。
- ・設計図書(確認申請関連資料含)
修繕履歴、定期点検結果など



5章 既存建築物の性能評価、表示説明

5.1 既存建築物をとりまく環境変化

(2) 環境の変化

維持保全の重要性の認知

保全コストの増大、リスクの顕在化

リスクに対する認識の変化

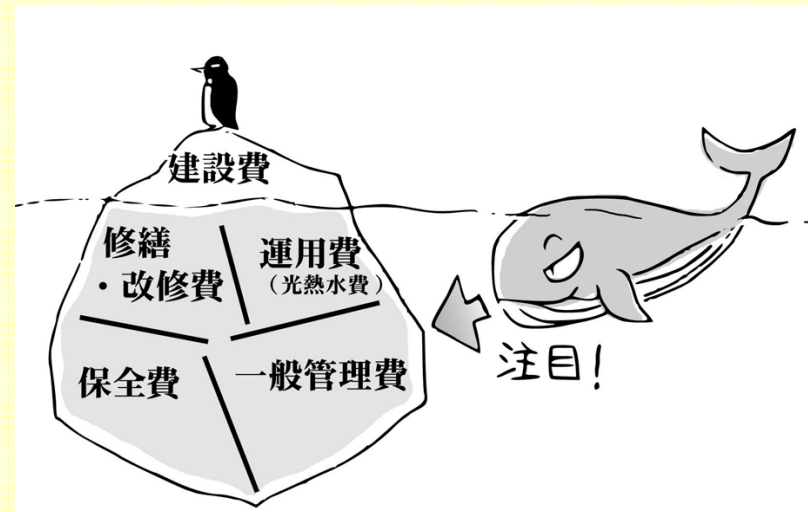
安全性・環境、減損等

不動産市場と金融市場の接近

投資家への説明責任のため、売買不動産の情報開示・透明性が要請される事に、既存建築物における性能評価・チェックが重視。

会計制度の見直し

ムダにコストやロス、リスクを抱えていないかを絶えずチェックする必要が発生。



5章 既存建築物の性能評価、表示説明

5.2 既存建築物の現況評価における説明事項、説明方法

(1) エンジニアリング・レポート

性能評価項目

ア) 劣化状況(修繕・更新費用)

- ・不具合が累積していないか。キャッシュフローを圧迫する建物は評価減。

イ) 再調達価格

- ・建物の仕様、グレードにより算定。

ウ) 遵法性

- ・違法状況。リスク、コンプライアンスの観点から重視。

エ) 災害リスク

- ・災害で被害を受けた場合の予想最大損失額。保険付保はどの程度必要か。

オ) 環境リスク

- ・有害物質使用、土壌汚染の可能性の有無。

▶ キャピタルゲイン(転売目的)の不動産投資も多く、中長期的観点に基づく維持保全が軽視されるケースも。中長期的な資産保全の観点から性能を評価する事が重要。

5章 既存建築物の性能評価、表示説明

5.2 既存建築物の現況評価における説明事項、説明方法

(2) 改修・リニューアルにおける評価項目

性能評価項目(例: オフィスの場合)


- ・外観、共用部アメニティ、オフィスとして使い易さ、設備性能、維持管理性能、環境配慮
課題点

ア) 業者任せ

- ・所有者側が施設の現状を把握しきれていない場合、何をどの程度改修すれば良いかわからないので、業者任せに。

イ) 中長期的な戦略の欠落

- ・中長期的視点で改修すべき事項を検討するというスタンスが欠落している場合、目先顕在化した問題のみに、場当たりの対応してしまう。

 現状の問題点・課題点の説明と改善方法(選択肢)の提示が必要不可欠。改善方法の提示時(説明時)は、中長期的な視点に基づく性能評価が重要。

6章 性能表示の仕組みの検討

6章 性能表示の仕組みの検討

6.1 性能表示の仕組みを検討するに当たっての基本的考え方

性能表示の仕組みを検討する際には目的に応じて以下を検討する必要がある。

性能表示の目的の明確化

対象建築物の設定について

性能項目の設定について

性能の評価方法の設定について

性能の表示方法の設定について

性能表示の利用者における費用負担や時間負担について

6章 性能表示の仕組みの検討

6.2 表示の信頼性確保方策の検討

性能表示制度を信頼ある形で普及・継続させるためには、以下を検討する必要がある。

(制度・体制の構築)

統一的な性能表示ルール及び制度の管理運営主体の確立
性能評価を行う第三者機関の創設・育成

(市場での活用スキームの構築)

契約における性能表示の取り扱いの明確化
性能表示と第三者による性能保証

(継続的モニタリング)

設計段階での性能評価結果の事後検証
専門家の育成

7章 性能表示の普及推進方策

7章 性能表示の普及推進方策

7.1 公共セクターによる性能表示の活用促進

公共建築における性能表示の実践

- ・公共建築プロジェクトでの性能表示。
- ・整備基準で性能表示の等級等を引用。
- ・公共建築プロジェクトの公開コンペやPFI事業などで採用する事による認知度向上。

補助制度、顕彰制度等における性能表示の条件化

- ・公共セクターが実施する補助制度、顕彰制度。

性能表示に係る届出・公開制度の運営

- ・性能表示に係る届出・公開制度の典型例として、地方公共団体が条例や要綱に基づき、届け出られたCASBEE評価をウェブサイト上で公開している例が挙げられる。

7章 性能表示の普及推進方策

7.2 市場における性能表示の自発的活用の誘導

性能表示の実施に対する経済面でのインセンティブの付与

- ・民間セクターに対しては経済面でのインセンティブを与えることが効果的である。
(補助制度、金利優遇措置)

不動産取引のデューデリジェンスや価格査定への性能表示の関連付け

- ・エンジニアングレポートと性能表示との関連付け。価格査定合理化を図ることは有意義なことと考えられる。

建築関連業界団体による性能表示の活用奨励

- ・建築関連業界がCSRに対して積極的な業界であることをアピールするためにも、建築関連業界団体において傘下企業等に対し性能表示活用を奨励することが望まれる。

国民の啓発

- ・自発的に活用されるためにも、まず広く認知される事が必要。

7章 性能表示の普及推進方策

7.3 取引時における性能表示の義務化に関する検討

宅建業法の重要事項説明のようなアプローチ

- ・建築物の売買や賃貸借などの取引時に性能表示を義務化する。

建築士法の重要事項説明のようなアプローチ

- ・性能表示の実施の有無を加える事で建築主に性能表示の制度の存在を認知させる。

地方公共団体によるCASBEE活用のようなアプローチ

- ・建築物が環境等に及ぼす影響について表示を義務付ける場合の参考になると考えられる。

御説明資料は以上です。