

CASBEE大阪を活用した快適で環境に 配慮した住宅・建築物の供給促進 大阪市（人口264万人）

概要

快適で環境に配慮した住宅・建築物の普及を促進するため、大規模な住宅・建築物の建築主に対し、あらかじめ、市が定めた基準に基づき、建築物についての総合的な環境評価を行い、結果を記載した環境計画書の届け出を義務化するとともに、提出された計画書について、その概要を公表している。

また、建設費等の補助制度や容積率の緩和制度において、本制度による格付け（ラベリング）で一定の基準に達していることを申請要件とすることにより、快適で環境に配慮した住宅・建築物の建設を促進している。

背景

持続可能な社会の実現に向けて、大量の資源・エネルギーを消費している建築分野が果たす役割は極めて大きく、快適で環境に配慮した住宅・建築物の建設の促進を図っていくことは重要な課題である。

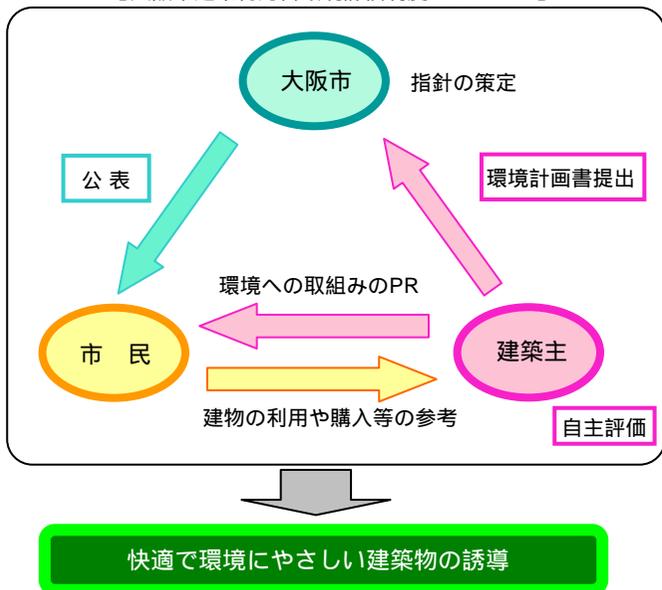
大阪市では、建築主が自主的に建築物についての総合的な環境評価を行い、快適で環境に配慮した住宅・建築物の誘導を図ることを目的として「大阪市建築物総合環境評価制度CASBEE大阪」を平成16年5月に創設した。

大阪市建築物総合環境評価制度

1. 概要

大規模な住宅・建築物の着工に際して、市が定めた具体的な基準に基づき、建築主が建築物の総合的な環境評価を行い、その結果を記載した環境計画書を市に届け出るとともに、提出された計画書の概要をホームページ等で公表。

【大阪市建築物総合環境評価制度のイメージ】



2. 届出対象建築物等

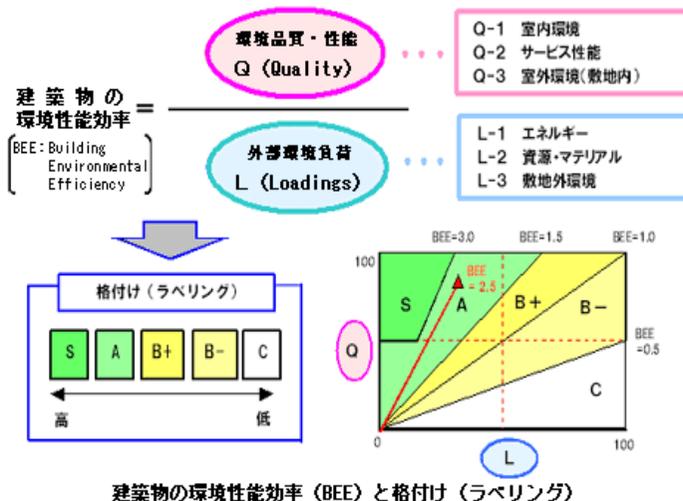
【対象建築物】

- ・容積率対象床面積が5,000㎡をこえるもの
- ・敷地面積が1,000㎡以上で容積の割増し等を行う総合設計制度等を適用するもの

【評価項目】

建築物の内部や敷地内における環境の品質・性能（Q:Quality）：室温・換気などの室内環境や機能性、建築物の耐震性、緑化などに関するもの

エネルギー消費をはじめとした建築物による外部への環境負荷（L:Loadings）に関するもの：省エネルギー・省資源やヒートアイランド対策、フロン対策などに関するもの



3. 届出の手續と届出内容の公表

対象建築物を新築又は増築をしようとする建築主は、工事着手の21日前までに、環境計画書を提出し、概要を公表する。工事完了から15日以内に完了届を提出し、内容を公表する。公表期間はおおむね5年間。

建築物総合環境評価制度の活用

1. 概要

建設費等の助成制度や容積率緩和等の制度において、CASBEE大阪による格付けで一定の基準に達していることを申請要件の一つとし、快適で環境に配慮した住宅・建築物の建設を促進している。

2. 優良環境住宅整備事業

優良な民間マンションの建設に際し、「子育て世帯への支援」及び「環境への配慮」のための施設整備に対して費用の一部を補助する「優良環境住宅整備事業」において、CASBEE大阪による評価を要件の一つとしている。

【優良環境住宅の補助要件】

CASBEE大阪による建築物の格付け（ラベリング）において、5段階中2段階（A）以上を満たす等、「建設ガイドライン」の要件を満たすこと。

【補助内容】

下記の整備に要する事業費の3分の2以内
（補助上限額：80万円/住戸1戸）

必須項目

敷地内緑化
建築物緑化（屋上）
児童遊園
キッズルーム
託児施設の設置
防犯カメラの設置 等

選択項目

建築物緑化（壁面）
保水性舗装
新エネルギー機器の設置
託児施設の設置 等

【建設ガイドラインより】

【その他】

申込み多数の場合は、CASBEE大阪による環境性能効率（BEE）が高い事業から順に採択予定地区を決定

3. 総合設計制度

敷地の規模が一定（敷地面積1000㎡）以上で、周辺に市民に公開できる空地を確保し、市街地の環境改善に資する住宅・建築物について、容積率や高さの制限を緩和する総合設計制度において、CASBEE大阪による評価を要件の一つとしている。

【要件】

CASBEE大阪による建築物の格付け（ラベリング）において5段階中3段階（B+）以上を満たすこと

4. 活用制度

地域住宅交付金（提案事業）
...大阪市優良環境住宅整備事業
総合設計制度

実績・評価

【実績】

CASBEE大阪：87件（平成18年度）

〔うち、大阪市優良環境住宅整備事業適用：1件〕
総合設計制度適用：22件

【評価】

建築主による自主的な建築物の環境評価により、快適で環境にやさしい建築物の誘導を図り、良好な都市環境の形成に寄与している。

また、建設費等の補助制度や総合設計制度との連携を図り、事業の相乗効果を生み出している。

関連部局・連携のポイント

【関連部局】

担当部局	計画調整局 開発調整部 規制誘導担当
関連部局	都市整備局 企画部 まちづくり事業企画担当 計画調整局 建築指導部 建築企画担当

【連携のポイント】

企画部が所管する建設費等の補助制度や、建築指導部の容積率緩和等の制度を活用する場合において、開発調整部が実施するCASBEE大阪による格付けで一定の基準に達していることを申請要件の一つとし、環境にやさしくより良質な建築物の誘導と、子育て世帯の市内居住の促進の両立を図っている。

問い合わせ先 & 関連HP

【問い合わせ先】

計画調整局 開発調整部 規制誘導担当
06-6208-9303

【関連HP】

府HP
<http://www.city.osaka.jp/keikakuchousei/kenchikusido/sido/casbee10.html>