

環境性能を問われ始めた分譲マンション ～広がる環境性能評価ツールCASBEEの活用～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長・山本 理）では、表題のレポートをまとめました。

レポートの全文は、11月24日（金）発行の「CRI」12月号に掲載いたします。

国をあげての地球温暖化防止対策が急がれている。その一環をなす「CASBEE」は、一部の自治体で届け出制度として運用されるなど、マンション事業にもかかわるツールとなってきた。今月のレポートでは、新たに登場した環境性能評価ツール「CASBEE」の運用動向を整理し、マンション事業への影響を考察する。

◆ 目標達成には住宅の省エネ性向上が必須 「CASBEE」の活用も始まる

- 「京都議定書」の発効（2005年2月16日）を受け進められている目標達成計画では、民生部門に最も大きい削減が割り当てられ、中でも住宅は省エネルギー性能の向上が課題とされている。対策のひとつとして、建築物を総合的に評価する「CASBEE」（建築物総合環境性能評価システム）の開発と普及が進められ、すでにいくつかの自治体で届け出制度として活用が始まっている。
- 「CASBEE」は、建築物の環境性能を、省エネや省資源、リサイクル性能などに左右される「建築物がもたらす外部環境負荷(L)」と、室内の快適性や景観への配慮といった「建築物の環境品質・性能(Q)」の両面から総合的に評価するシステムで、環境性能効率「BEE」（ $BEE=Q/L$ ）の値で、個々のプロジェクトを格付け評価する。建築物のライフサイクルに対応した4つの基本ツールと個別の目的に応じた拡張ツールが用意されている。
- 基本ツールとしての「CASBEE-新築」は、設計段階のチェックシステムとして開発され、さらに、予備的な評価と迅速性を重視し時間と手間を軽減した「CASBEE-新築（簡易版）」が追加されている。

◆ 自治体に広がる届け出制度 事業性にかかわる仕組みも登場

- 「CASBEE-新築（簡易版）」は、地方自治体での建築行政にも採用され、すでに名古屋市、大阪市、横浜市、川崎市など2府1県6市で活用が始まっている。今のところ自己評価結果の公表にすぎないが、評価結果を補助や総合設計制度適用の要件とするなど事業性にかかわる仕組みもあらわれ始めた。さらに、川崎市では分譲マンションの広告にCASBEE評価を表示することを義務付ける「分譲共同住宅環境性能表示」が10月1日より始まり、評価と連動させ金利を優遇する住宅ローンも商品化している。
- 環境性能を広告に表示させたり金利優遇の要件とする制度としては、東京都も、「CASBEE」とは別の独自の評価システムによる「マンション環境性能表示」を昨年より運用している。行政における環境性能の評価は、今後は「CASBEE」が中心になると考えられるが、自治体ごとに対象規模や評価システムは異なることがあるので、事業者側にも注意が必要だ。

◆ 将来は企業姿勢を問われることも

- 現時点で「CASBEE」は自己評価結果の届け出にすぎず、これまでの運用で集合住宅の評価はBプラスに集中し必ずしも高いランクにはない。しかし、評価件数は最も多く、販売時に環境性能を表示させる自治体もあらわれるなど分譲マンションの位置付けは大きい。今後の運用へのかかわりが注目される。
- 現在のところは、建築コスト増への影響や、消費者理解も十分でないことから、直ちに評価ランクをあげていくことは容易ではない。しかし、環境性能の向上が社会的な要請となり、個別の企業での事業実績や取り組み姿勢が問われるようになる可能性もある。まずは現状の設計がどの程度のランクに位置付けられるか、自らの事業の品質や環境性能評価を意識すると共に、できることを考えていくことが重要であり、さらに今後の制度運用の動向にも注意が必要である。

◆ 住宅性能に位置付けられる環境性能 ストック運用への対応も

- 環境性能は住宅に求められる性能のひとつに位置付けられ、資産評価にかかわる可能性もある。現在は新築での取り組みが中心だが、今後は運用や改修段階などストックでの対応も考えていかななくてはならない。
- さらに、「CASBEE」を事業上も使いやすい評価ツールに成長させるためにも、まずは事業者サイドが理解し普及に協力していくことも求められるだろう。