

グリーンビルディング一問一答(第9回) 2010年4月12日掲載

「環境配慮型建物＝グリーンビルディング」の動向を伝える連載の第9回は、既存ビルの環境性能評価がテーマだ。既存ビルの評価では、必要な資料がそろっていないことが理由となって、作業が難航することが多い。(ケンプラッツ編集部)

○ 既存ビルの環境性能を評価するには

**Q9** 新築ビルに比べ、既存ビルの環境性能を評価するのは大変なのですか。

**A**

建物環境性能の評価手法であるCASBEE(キャスビー)には、現時点で建物のライフサイクルに応じて「新築」、「既存」、「改修」と3種類の基本評価ツールがあります。

このようなツールを用いて環境性能を評価し、認証を取得しようとする、既存建物は新築建物に比べて難渋します。

認証取得のためには、評価の根拠となる資料を添付する必要があります。

一般的に既存建物において、これらの資料を整えるのは労力を要するからです。

新築建物の環境性能は、設計・施工段階における目標性能または設計仕様、予測性能に基づき評価されます。

「CASBEE-新築」は、環境に配慮した設計のための支援ツールと位置づけられています。

よって、「CASBEE-新築」の要求事項にのっとり様々なことを決めつつ、認証に必要な資料を整えながら設計できるため、評価・認証は容易といえます。

一方、竣工後ある程度の年数を経た運用段階にある既存建物は、運用実態および実績値に基づいて評価されます。

ここで注意が必要なのは、「CASBEE-既存」によって評価・認証される既存建物は、2種類あることです。

第1は、「CASBEE-新築」の有効期限が3年なので、「CASBEE-既存」によって認証を更新するケース。

第2は、「CASBEE-既存」によって初めて認証を取得するケースです。難しいのは後者のケースです。

CASBEE は 2002 年に運用が始まりました。日本の建物のうち、2000 年以降に建てられたものは約 15%(2006 年 1 月時点、延べ床面積比率)しかなく、大半の建物は第 2 のケースに当たります。

評価・認証に必要な資料は、建物図面といった基本的なものから電気や水道の使用量に関するデータ、清掃など建物管理に関する書類と多岐にわたります。

第三者から評価されるなどと思わずに建てられて運用されていた建物ですから、評価・認証に必要な資料がそろっていないことが多いのです。

また、CASBEE のいくつかの項目は法律など他の仕組みを活用して評価ができるように工夫されていますが、既存建物にとってはそれが悩みの種になる場合もあります。

例えばエネルギーに関する項目のいくつかは、省エネ法で延べ床面積 300 m<sup>2</sup>以上の建物に届け出が義務付けられた「省エネルギー計算書」の値を用いて評価します。

ただし、この義務付けは 2002 年に始まりました(当初は、延べ床面積 2000 m<sup>2</sup>以上の新築の非住宅系建物だけが対象)。2002 年以前に建てられた建物は、「省エネルギー計算書」がなく、評価基準となる値が把握できていません。

このような場合の代替案が「CASBEE-既存」では準備されていますが、代替案では高い評価は得られません。かといって、CASBEE 評価のためだけにこれらの値を算出するのは、手間隙の割に効果が小さいと考えられます。

なお、2009 年 4 月に、既存建物評価のための時間と費用を軽減することを目的として、「CASBEE-既存(簡易版)」が公開されました。

室内環境の実測やエネルギーに関する項目の要求事項が多少緩和されましたが、状況が飛躍的に改善されたわけではありません。とはいえ、社会情勢を鑑みて改訂し続けるのが、建物環境性能評価ツールの使命でもあります。

ますます高まる建物の環境配慮への期待に後押しされ、より実情に即した評価ツールへと発展し、既存建物の環境性能アップに貢献することが期待されます。