

Topic108 ドイツ銀行のレポート

こんにちは、村上です。

ドイツ銀行(Deutsche Bank: 以下DB)は、数年前からグリーンビルに関する調査を行っています。既存文献調査を基本としていますので、特に目新しい結論があるわけではありません。しかし、ドイツ語文献のレビューにいくつか面白いものがあります。以下、DBの最新レポート⁽¹⁾からです。

1. グリーンビルの基本的な問題点と推進力

グリーンビルには世界共通の定義がなく、呼び方も表-1 に示すように多数ある(Topic82 参照)。各名称が持つ概念と、環境や持続可能性に関するどのような項目を含むのかを整理する必要がある。

表-1 環境/持続可能性配慮建物とその網羅する項目

項目 名称/概念	機能性	省エネ	省資源	環境 親和性	健康	社会/ 文化	ライフサイ クルコスト	価値/ 収益性	技術的 品質
省エネ bldg.		○	(○)	(○)	(○)				
低炭素 bldg.		(○)	(○)	○	(○)				
グリーン bldg.		○	○	○	○	(○)			
高性能 bldg.	○	○	(○)		(○)				
サステナブル bldg.	○	○	○	○	○	○	○	○	○

Source: Lützkendorf (2009)

bldg.: building の略

建物の環境配慮への動きは、昨今の金融危機によっていったん鈍ったのは確かだが、以下のような外力によって今後とも無くなることはない。

- ① テナントの要求：光熱費削減といった金銭的メリットだけでなく、エネルギーコスト高騰/政府の環境関連規制強化/市場の動向、といったリスクへの対応など
- ② 政府の動向：規制と税制優遇措置など
- ③ 不動産関係者及び資金のグローバル化：世界的環境意識の高まり、国連金融イニシアティブなど

特に環境関連の規制強化は確実で、2002年に導入された Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) は、さらに厳しい基準を導入して 2010年に改正される。この改正により、全ての新築建物は、2021 までに“near-zero energy buildings(注：正式名称ではない)”達成が必須となる。それでも欧州議会の当初の要求である“net-zero energy buildings”(建物で使用する全エネルギーを産出する建物)からは緩和された。改正 EPBD がもたらす規制強化により、グリーンビルが“普通のビル”になると考えられる。

2. なぜ認証システムが必要なのか

各国の建物に関する技術指針を比較するのは、気候といった地域性などのため容易ではな

い。そこを敢えて、ドイツと似通った気象条件である EU 加盟国 10 カ国(オーストリア、チェコ、ポーランド、スウェーデン、デンマーク、英国、オランダ、ベルギー、ルクセンブルク、フランス)について、建物における第一次エネルギー消費量の違いを比較した。調査方法は、各国の建築基準に従って①戸建住宅と②学校を建てた場合を仮定してのシミュレーションである (source: Longa et. al. (2009); 実存建物データの比較でないことに注意)。結果はいずれもドイツの一次エネルギー消費量を 100%とした場合の相対値である。

①戸建住宅に関しては、オランダの基準によるエネルギー消費量算出は手間がかかりすぎるため省略。英国とデンマークは、戸建住宅のエネルギー性能を規制する基準がないため算出していない。この 3 カ国を除いての順位は次のとおり。

スウェーデン (83%)、ルクセンブルク (92%)、オーストリア (97%)、ベルギー (99%)、ドイツ(100%)、フランス (103%)、チェコ (106%)、ポーランド (110%)

②学校の順位は次の通り (注: スウェーデンが抜けている理由は明記されていない)。

オランダ (58%)、英国 (59%)、デンマーク (60%)、オーストリア (70%)、チェコ (72%)、ルクセンブルク (76%)、フランス (83%)、ポーランド (92%)、ベルギー (95%)、ドイツ (100%)

厳しい環境規制を施していると一般に信じられているドイツのエネルギー性能が、住宅では平均、学校では最下位となった。ただし、2009 年に改正された最新の規制はより厳しくなっているため、現在はこの結果よりは改善されているはずである。

この調査の目的は、各国のエネルギー規制の比較自体ではなく、このような比較が大変であること、欧州諸国内ですら建築基準が統一されていないこと、を示すことである。

ここで示された建物に関する、技術的指針、建築基準、環境性能などの比較可能性の欠如が、BREEAM や LEED といった建物環境性能認証システムが求められる主な理由である。さらに、認証システムは、定義や概念が定かでない (前述) グリーンビルに対して、建設会社、投資家、テナント等にとって分かりやすい明確な目標となる。

3. おまけ

欧州の主要国は、各自で建物環境性能評価・認証システムを開発しています。しかし、各システムで評価項目にかなり違いがあります (DB 独自調査)。この違いが見事に各国のステレオタイプなイメージに合致します。

他のシステムと異なる特色を発揮しているのは、フランスのシステム HQE (1996 年から運用開始) です。他のシステムになく、HQE だけが要求する項目は、大項目「サイト/立地条件」の中の小項目「優美さ/気品」と、大項目「室内環境」の中の小項目「におい」です。

機能性や経済性が充実しているドイツのシステム（DGNB：2009年運用開始）とは対照的に、機能性/経済性には見向きもせず審美的項目を取り入れるあたり、さすがフランスです。

出典

(1) Deutsche Bank Research April 12, 2010, Green buildings A niche becomes mainstream

（村上の独り言）

百貨店からお中元のカタログが届く季節になりました。お中元を贈る習慣はなくとも、どれをもらったら嬉しいかな、など考えながらカタログをめくるのは楽しいものです。

今年も夜な夜なカタログを眺めていると、商品によっては原材料の産地が実に詳細に記載されていることに気づきました。食の安全への関心の高さの表れだなあと世の流れを感じるとともに、こんな食品にも外国産原料が使われているのかと、今更ながら日本の食料自給率の低さを痛感しました。

とはいえ、始めのうちは原材料と産地の相関などを分析して楽しんでいました。しかし次第に、食料も、労働力も、エネルギーも、はては二酸化炭素クレジットまで外国頼り、などという事態に陥った日本を想像してしまい、なんとなく暗い気持ちになってしまいました。

どげんかせんといかん。。。のではないのでしょうか。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERSのグリーンビルサイト」：<http://www.brown-green.com/>

未来が変わる。
日本が変わる。
 チャレンジ25
イー・アール・エスはチャレンジ25キャンペーンに参加しています。