

## Topic 87 アメリカの仕組みと日本への導入状況

こんにちは、村上です。

今回は、アメリカの建物環境性能評価システムの仕組みと、その日本の不動産への導入状況について紹介します。

### 1. LEED の仕組み

Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)は、USGBC (US Green Building Council)が開発・運営する建築物を評価し認証するためのシステムである。対象となるプロジェクトは、第三者によって、次の5つの項目における人間と環境の健全性を評価し採点される:

- ① 持続的な土地開発、
- ② 節水、
- ③ エネルギー効率、
- ④ 建材の選択、
- ⑤ 室内環境

各項目の合計点によって決まる評価のランクは、プラチナ、ゴールド、シルバー、合格、の4段階である。

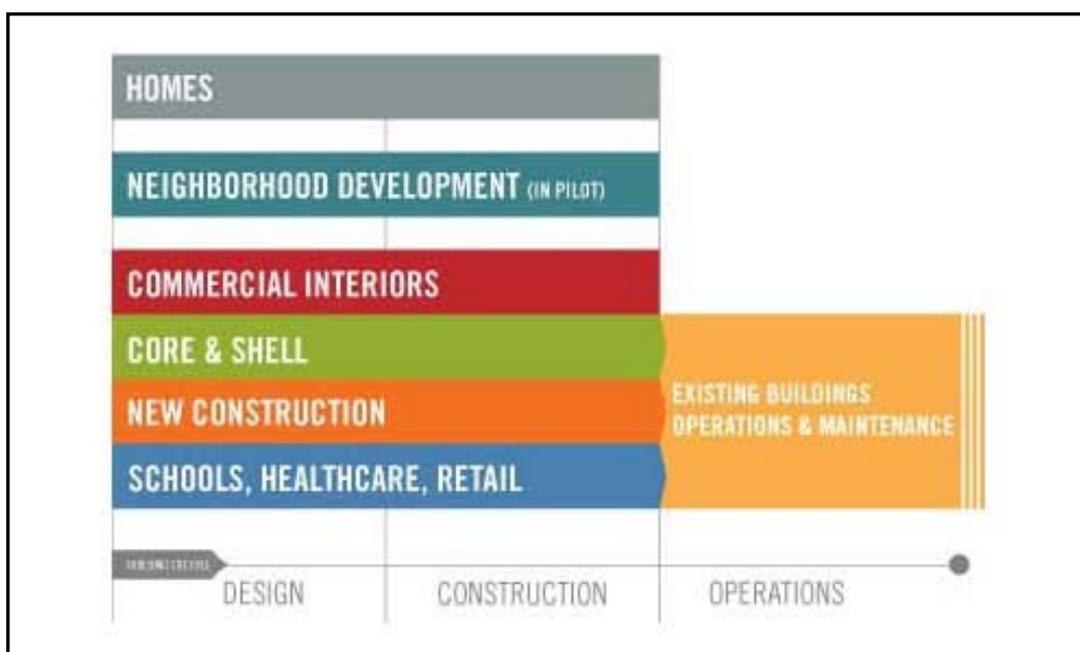


図1 LEED 基準の種類と建物ライフサイクル(解体含まず)の関係 (USGBC ホームページ<sup>(1)</sup>より)

図1に示すように、LEEDの基準は、建物用途によって、住宅(Homes)、学校(Schools)、医療機関(Healthcare)、小売(Retail)、躯体と共用施設(Core & Shell:(ERS注)商業ビル等のスケルトン貸しのようなもの)、内装(Commercial Interiors)などがある。これらの基準は、設計及び建設段階の評価に用いられる。

一方、既存建物を評価するために、「既存建物:運用とメンテナンス」(Existing Buildings Operations & Maintenance)という基準が別に設けられている(図1)。

LEEDは民間不動産だけでなく、米国の州政府や地方自治体の所有或いは資金提供する建物

に対して LEED を採用したり、国防省 (Department of Defence), 農務省 (Department of Agriculture), エネルギー省 (Department of Energy) や国務省 (Department of State) のような連邦政府が LEED に対してインセンティブを設けるなど、官民に普及している。

さらに、世界 41 カ国(このうち、カナダやインドは米国の LEED を自国仕様で改造した LEED Canada や LEED India を用いている)におけるプロジェクトでも利用されている。

USGBC のウェブサイトをチェックしてみると、どうやらこの 41 カ国の中に日本も含まれるようである…

## 2. LEED 認証を受ける日本の不動産

USGBC のウェブサイトでは、認証を受けたプロジェクトと、認証待ちのプロジェクト(登録済みプロジェクト)を検索することができる<sup>(2)</sup>。これは、メンバーでなくても見ることのできる情報である。

現時点(2008/9/30)で LEED の認証を受けた建築物は日本にはないが、認証待ち(登録済み)のプロジェクトは二つある。一つは東品川の Citigroup Center の 4 階部分。2008 年 6 月 11 日に登録されている。もう一つは横浜の MM Park Building の 9, 10 階部分。2008 年 9 月 3 日に登録されている。いずれも、図 1 に示す Commercial Interior(内装)の基準で認証を受ける。

登録から認証までどの程度の時間を要するのかはよくわからないが、近々日本に LEED 認証の建物が 2 棟(実際は、そのうちの一部であるが)生まれるのは確かである。

ちなみに、お隣中国では、12 のプロジェクトが既に LEED の認証を受けている。このうちの一つは、北京オリンピックのオリンピック村(Beijing Olympic Village)であり、Gold の認証を獲得している<sup>(3)</sup>。

### 出典

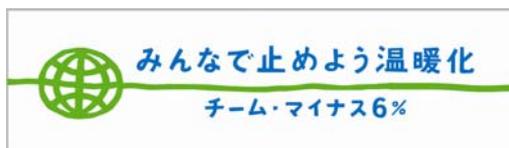
- (1) <http://www.usgbc.org/DisplayPage.aspx?CMSPageID=222> (2008/Sep/30)
- (2) <http://www.usgbc.org/LEED/Project/CertifiedProjectList.aspx> (2008/Sep/30)
- (3) <http://www.usgbc.org/LEED/Project/CertifiedProjectList.aspx> (2008/Sep/30)

(村上の独り言)

弊社のグリーンビル関連のホームページ、「ERS のグリーンビルサイト」を開設しました。社員のブログもあります。メルマのバックナンバーもご覧になれますので、是非一度のぞいてみてください。

「ERS のグリーンビルサイト」

URL: <http://www.brown-green.com/>



イー・アール・エスはチーム・マイナス 6%に参加し

ています。