

企業や地域の価値を高めるグリーンビルディングの重要性

世界の共通言語「グリーンビル認証」

サステナブルな都市・建築環境や健康に良いワークプレイスに注目が集まるなか、LEED認証やWELL認証取得への動きが世界で起こっている。これらの認証を取得する必要性、メリットとは…。日本におけるLEED認証の普及、啓蒙を進めてきたグリーンビルディングジャパン (GBJ)の共同代表・平松宏城氏に聞く。

世界的に加速するサステナブル思考

一般社団法人グリーンビルディングジャパン (GBJ)は、日本におけるサステナブルなグリーンビルディングの推進を目指し、2013年に設立された。日本にグローバル基準のグリーンビルディングの取り組みを根付かせることを目的に、世界標準の環境評価ツールのひとつであるLEEDの普及・啓蒙活動を、LEEDの運営母体であるUSGBCと連携して行ってきた。

共同代表の平松宏城氏が、持続可能なランドスケープを作るNPOで活動していた時に、米国でLEEDを知ったのがGBJ発足のきっかけ。「持続可能な建物やコミュニティ、街を作る指針となる指標があると知り、いずれ、建物や公共

空間も含む街も評価される時代が来ると感じました。そうした指標があることで、サステナブルな建物や街が増えるなら、ニーズは高まるだろうと考えました」と平松氏。

日本には昔から高い技術と価値観に基づいた独自の環境建築が存在する。LEEDを足がかりにし、そうした素晴らしい技術や人材をグローバルなマーケットへ紹介する。サステナブルな環境づくりに取り組むことに対し、正当な対価が支払われる社会を作っていくことが、GBJ設立の動機だ。

リーマンショック後、ヨーロッパ発の持続可能な不動産投資のスタイルGRESBがプレゼンスを高めてきた。投資と建築、不動産の世界が近づいて、その時の指標として広義のグリーンビル認証



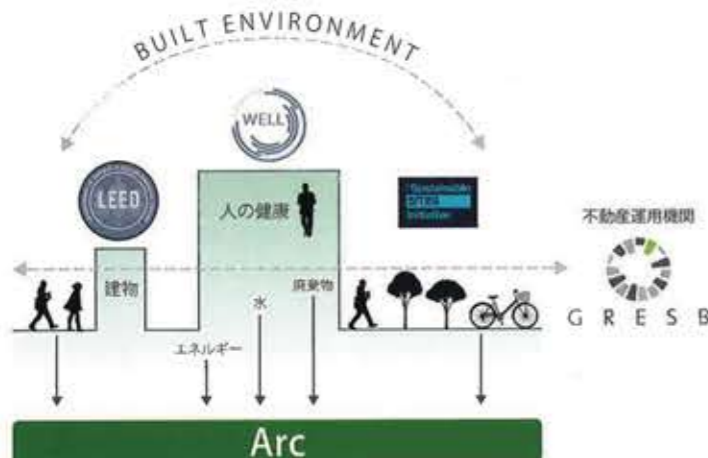
一般社団法人
グリーンビルディングジャパン
共同代表理事 平松宏城氏

が使われるようになった。さらに、2015年のSDGs、パリ協定の発足で、不動産・インフラ投資におけるESGの概念が、世界的に加速している。

GBJの活動は、LEEDの普及に加え、人の健康とウェルビーイングの観点から空間を評価するWELL、ランドスケープの環境性能を評価するSITES、運用中の建物のエネルギーや水使用などの環境性能を評価するArc、ESGに配慮した不動産投資手法の成績評価ツールとなるGRESBなど、サステナブルな社会に関わるグローバル基準全般へと範囲を広げている。

「いま、世界中が優秀な人材獲得競争にさらされています。日本でも働き方改革が始まっていますが、特にミレニアル世代、Z世代といわれる若い人たちは、環境負荷や社会課題に敏感です。そう

「Arc」システム



LEED 認証

認証システムの種類



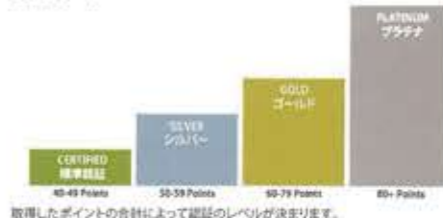
LEEDには評価する目的に対応した、5種類の認証システムが用意されています。

評価項目



各評価項目において必須条件を満たした上で、選択項目によってポイントを加算して評価します。

認証のレベル



取得したポイントの合計によって認証のレベルが決まります。

資格



LEED Green Associateは、グリーンビルディングの入門資格です。さらに、LEED APは、特定のLEED評価システムにおける専門性とグリーンビルディングの高度な知識を有する専門資格です。

した企業姿勢を体現し、かつ自然に近く居心地の良いオフィスをどうデザインしていくかが、今後、優秀な人材を集める上でも重要となっていくでしょう」(平松氏)。

建物の環境性能が企業価値に直結

LEEDは最高クラスのビルト・エンバイロメント(建築や都市の環境)を作るための戦略やそれらをどう実現させるかを評価するグリーンビルディングの認証プログラム。

「もともとは建物の環境評価の指標として始まり、新築から既存まで世界ひとつの基準で評価しようというのが、LEEDの目指したところ」(平松氏)。

LEEDには、建物の環境性能をエネルギー、水、空気、廃棄物、立地など9つの評価カテゴリーがある。コストや資源の削減を進めながら、人々の健康に良い影響を与える空間設計に配慮し、再生可能なクリーンエネルギーを促進している建築物が高ランクの認証獲得の対象となる。認証システムの種類は5つあり、取得には、必須条件を満たした上で選択項目のポイントを選んで取得。取得したポイントによって、標準、シルバー、ゴールド、プラチナと4段階で認

証のレベルが決まる。

「既存の建物に関しては、実績数値をデータで入力するだけで、世界中の同種の物件と比較してスコア化される「Arc」というシステムができたおかげで認証へのハードルが一気に下がり、ここ2年ほど、世界中で認証獲得への動きが活発化しています」(平松氏)。

LEEDと同じ観点で健康にフォーカスしたものがWELL認証で、LEEDと同じ指標で評価できる項目もあり、同時に両方取り組み、一度に両方の要件を充足するクロスウォークが認められる評価項目もある。LEEDとWELLの両方を取りたいという企業も、国内外とも徐々に増えている。

GAF(A)に代表されるテクノロジー系企業や外資系金融は新築を建てる時もオフィスを選ぶ時も環境性能やウェルビーイングの視点を重視する。金融系でもテクノロジー系でもオフィスを選ぶ時にLEEDやWELLを条件にする外資系企業は多い。どんな建物、どんなオフィスを選ぶかが、企業価値に直結する時代となっている。

建物からコミュニティや自治体まで

近年では、コミュニティや都市レベル

でのLEED認証も出てきている。2015年11月に、東京都世田谷区で「二子玉川ライズ」が「LEED ND(まちづくり部門)」で本認証では世界初のゴールド認証を取得。2016年11月、柏市で「柏の葉スマートシティ」が「LEED ND」計画認証で最高ランクのプラチナ認証を取得した後も、町田市で南町

田グランベリーパーク、港区でHARUMI FLAG(ともにゴールド)が続いている。

最も新しいところでは、2020年1月21日に、北海道札幌市が、日本の都市としては初めて「LEED for Cities」で最高ランクのプラチナ認証を取得した。

「Amazonの第2本社の建設が決まった米国バージニア州アーリントンにはLEED for Communitiesの認証を取っています。誘致には238の自治体が手をあげましたが、決勝に残った20の都市の6割はLEEDのCityやCommunitiesで自治体のサステナビリティに関する現状評価や目標設定を示していました」(平松氏)。

建物の環境性能からはじまったLEEDだが、現在はコミュニティや自治体の評価にまで広がっている。

「評価対象は、単にエネルギー、CO₂といった話から、格差の是正、社会的公正が担保されているかにまで及んでいます。Amazonの第2本社の時も、「社員が住みやすい街」であるかどうか、QOLの高さが大きなポイントだったかと思っています。今後は、SDGsの目指す真に持続可能な社会、本質に切り込んでいく部分に、LEEDが使われていく時代になっていくと思います」(平松氏)。