

修士論文 2012 年度（平成 24 年度）

建築物環境配慮制度 CASBEE 自治体を導入した都市における
環境配慮型建築物の普及実態に関する研究

本研究は、近年の大都市における環境配慮型オフィスビルの建設実態を解明し、現状の環境政策と環境評価システムに内在する課題点を浮き彫りにすることが目的である。名古屋市建築物環境配慮制度と、この制度に組み込まれた環境性能評価システムである CASBEE 名古屋による届出制度から、2007 年から 2011 年までのデータを用いて、環境政策の実態と環境配慮型オフィスビルの普及メカニズムを解明している。名古屋市においては延床面積 2000㎡を超える建築計画に対し、一定以上の CASBEE 評価ランクを取得する事が義務付けられていることから、標本選択の問題が無い。また新築オフィスビルの環境性能情報が記載されている CASBEE 評価シートが、国内の主要都市の中でも最も多く公共に情報公開されていることから、信憑性の高い分析を行うことが可能である。

本論では名古屋市から公表されている CASBEE 評価シートの中から、新築オフィスビルのシートのみ抽出し、計 110 棟を比較分析対象とした。環境配慮型建築物の普及には、環境政策の①規制的手法、②誘導的手法、③啓蒙的手法の三つが効果的であると考えられている。本研究の分析手法としては、対象オフィスビルを規模と BEE 値と環境評価項目毎に比較分析し、上記三つの手法が個々のオフィスビルの環境性能評価に、どの程度影響を及ぼしているかを確認した。

分析の結果、中小規模オフィスを除く、「延床面積 10000㎡以上の全ての大型オフィスビル」でその効果が確認でき、現状の政策と市場に任せたままで大型オフィスビルの環境性能が向上することが予測できた。一方で「CASBEE ランク B+ 以下かつ延床面積 10000㎡以下の中小規模オフィスビル」には、現状では効果的な手法が無い事が確認でき、全分析対象の約 6 割りがこれに該当した。

これら中小規模オフィスビルの環境性能評価傾向として、CASBEE 評価項目のうち Q1、Q2 及び LR1 等の、ビル事業主に対して環境の直接的便益を与える項目の評価値は下がりにくい反面、Q3 及び LR3 の項目等の、間接的な便益を与える項目の評価値はオフィスビルの CASBEE ランクと比例して下がる事が確認できた。特に「生物環境の保全と創出」「地域性・アメニティへの配慮」「温熱環境悪化の改善」「地域インフラへの負荷抑制」の項目の平均値が、標準値の 3 を大きく下回っており、中小オフィスビルが抱える環境課題は、屋外・周辺環境に与える負荷に対する配慮である事を確認した。またこれら低評価の 4 項目は、2011 年から CASBEE 名古屋の重点項目に指定された事から、本論の分析における定量的把握の結果と名古屋市の環境政策の方向性が一致している事が確認できた。今後は、本研究によって明らかになった環境政策と環境評価システムに内在する課題点を克服するため、大都市における中小規模オフィスビルの環境性能の向上を促すような効果的な手法の開発が必要である。

【キーワード】

環境配慮型建築物、CASBEE 名古屋、建築物環境配慮制度、環境評価ラベル、サステナブルオフィス、

慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科

水嶋 輝元