

新しいことにチャレンジ、先を見据えた準備を

地球環境委員会委員長 鈴木 康史



新しいもの、他に例がないことにチャレンジ

—プロフィールも兼ねて、鈴木さんのご経歴を教えてください

鈴木委員長 学生時代は建築学科を専攻し、建築のデザインや都市計画等について学んできました。ただ、都市計画といっても、いまのような都市政策的なものではなく、どちらかというと村おこしのものでした。卒業する頃には、建築の仕事しながら不動産の仕事をしてみたいと思うようになりました。かなり会社が限定されてしまう中で、設計事務所登録をしていて、設計部のあった東京建物に入社しました。ただ、ちょうど過渡期だったので、設計は徐々にアウトソーシングする時代になっていきました。

—実際に設計を手掛けたのは何物件くらいあるのですか

鈴木委員長 ビル系が中心ですが、数千㎡規模の自社開発案件のほか、コンサルティングを請けている案件で設計も請け負うなど数物件です。そのほか、リゾート開発事業も展開していて、那須の別荘地で7~8棟の戸建て別荘の設計をしたこともあり。その後は、オフィスビルの開発・建設がメインとなっていきました。

—思い出や印象に残るプロジェクトや物件は何ですか

鈴木委員長 いま話した那須の別荘地での仕事が思い出にありますね。建売

りの別荘ではなく、「暖炉がほしい、露天風呂がほしい」といったお客様のニーズを聞きながらつくっていったので、大変でしたが、面白かったですね。

—ビル事業では印象に残るプロジェクトはありますか

鈴木委員長 私は新しいものが好きな性格で、他にないプロジェクトをやってみたい、あるいはそのプロジェクトの中でこれまでにない要素を取り入れていきたい、というスタンスで取り組んできました。

耐震性能を例に挙げると、法律の基準をクリアすればいいというのが一般的な考え方ですが、私の場合は独自の耐震性能を会社として定義し、それを条件に設計してもらうということをやってきました。また、設備面でも日本橋の

プロジェクトで新しいコンパクトなデシカント空調^(※)を採用するようこともしました。

※デシカント空調=吸湿ローターにより空気中の水分を直接除去する空調のこと

先を見据えた準備が大事

—環境問題に対する認識を教えてください

鈴木委員長 2011年の東日本大震災、その後の節電や省エネという流れを受け、国民の環境への関心は高まってきましたが、そうした状況下において、業務部門の温室効果ガス排出量は相変わらず減らないとクローズアップされています。

産業分野の中の貸しビル業というの

は、ある意味、広く一般からも事業参画できるような業態のため、ある一つの方向へ足並みを揃えて進んでいくというのは難しいことだと痛切に感じてきています。環境面も確かに大事ですが、ビジネスですから、まず事業性が優先するというのが大前提です。そこを崩してまで環境を優先することにはなりません。また、行政も経済成長とバランスをとりながら環境対策を進めていくのだらうと思います。

ただ、30年前、50年前に比べれば、環境への配慮、サステナブル社会に対する意識は大きく変わってきています。環境問題への対応は前進することはあっても後退することはありません。どういうタイミングで一気に、大きく変化するのか分かりません。例えば、現在は働き方改革によって大きく変わろうとしています。そういう時に備えて準備していくことが大事だと感じています。

—地球環境委員会としてのスタンスは

鈴木委員長 そういう中において、地球環境委員会では、直近の課題に対応しつつ、中長期的な視点も大事にしながら、環境問題に対応していこうと考えています。例えば、ZEB（ゼロ・エネルギー・ビルディング）にしても、実験で実現できても、全てのビルで具現化することはできません。どうすれば具現

化できるのか、という意識を絶えず持って準備しておくことが大事です。委員会では最新の技術を幅広く共有しながら、検討していきたいと考えています。

省エネベンチマーク、ラベリング制度へ対応

—委員会として取り組んでいく当面の課題は

鈴木委員長 まず省エネベンチマーク制度ですね。来年の試験運用に向けて、貸しビル業のベンチマーク制度の構築を進めていきます。昨年からビルの省エネ達成度を評価するツールの作成とその検証、改修に取り組んできましたが、いよいよ今年度に確立することになります。既に百貨店業界やホテル業界ではベンチマーク制度を定めて仮運用しており、貸しビル業界としてもしっかりと対応していかなければなりません。

ただ、そうした取組みを進めている中で感じることがあります。省エネ技術は日進月歩を続けているわけですが、評価ツールがその技術開発に追いつかず、新しい技術をすぐに評価できないという評価と技術開発がリンクしない課題が一方ではあるわけです。こうした課題が制度そのものの普及に影響しているのかもしれない。

—このほかの課題については

鈴木委員長 省エネラベリング制度について、もう少し分かりやすいように整理していく必要があると感じています。省エネ性能を評価するツールとして、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）、米国のLEED、建築物省

エネルギー性能表示制度のBELSなどが出てきていますが、正直分かりづらい。確かにお客様であるテナントがどういう省エネ性能を求めているのかがはっきりしないとビルオーナーとして対応しづらいという面がありますが、まずは行政がいくつもあるラベリングを整理した上で、その認証を取得することの意義をアピールしてもらうことが先決だと思います。一般企業の方々が分かりづらい制度は普及が進まず、社会に浸透していかない。

—国や東京都など行政への要望について

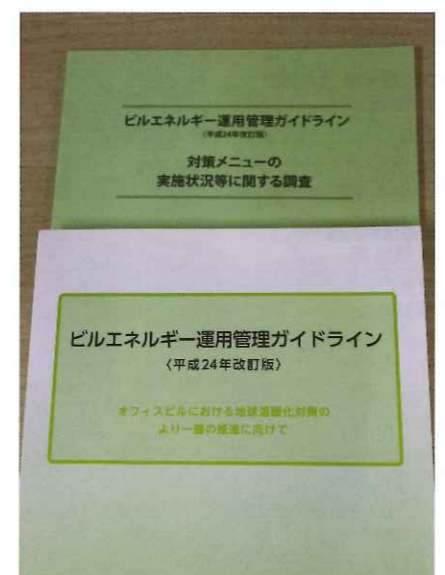
鈴木委員長 省エネ関連だけではなく、認知が不十分のまま、制度改正が繰り返されているように感じます。分かりやすく丁寧に説明し、制度の認知を高める努力が必要だと思います。また、ビル等に関わる規制が国から都へ、都から区へと下がってくると、区レベルの段階で必要以上に厳しい条件が付いてしまうことがあります。先ほども触れましたが、経済活動とのバランスを考えた制度や規制であってほしいと思います。

—休日などの過ごし方は

鈴木委員長 小田原生まれで、辻堂に住んでおり、小田原の旧友と箱根のゴルフ場へ行くことを楽しみにしています。また、小さい頃から海の近くに住むことを大事にしていて、マリンスポーツをするわけではないですが、海を眺めているだけで気持ちが安らぎます。幼いころに比べて海岸線の砂浜が小さくなっているのが気がかりです。このようなことから地球環境の重要性を感じます。



低炭素社会づくり推進キャンペーンのひとコマ



環境関連の成果物

◆経歴(抜粋)

| | | |
|---------|----------|---------------------|
| 昭和59年4月 | 東京建物株式会社 | 入社 |
| 平成22年6月 | 〃 | 技術サービス部長に就任 |
| 平成25年1月 | 〃 | ビルエンジニアリング部長に就任 |
| 平成26年3月 | 〃 | 執行役員ビルエンジニアリング部長に就任 |
| | | 現在に至る |