

## Topic129 フランスのグリーンリース

東日本大震災において被害にあわれた地域の皆様に、謹んでお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興をお祈り申し上げます。

フランスでも、環境性能の優れた建物の認証取得は普及してきているようです<sup>(1)</sup>。今号は、これまであまり調べる機会がなかったフランスの取り組みについて紹介します。

### 1. 法律の整備<sup>(2)</sup>

フランス政府は 2007 年夏から環境問題についての議論を重ねてきたが、フランス議会は 2009 年 8 月 3 日にグルネル(Grenelle) I、2010 年 7 月 12 日にグルネル II という 2 つの環境関連の法律を可決した。

グルネル I では持続可能な開発のポリシーが定められ、グルネル II ではそれを実現するための具体的な対応などが定められている。これらの法律では、環境に関する問題を以下の 6 つの分野に分けている。

- ・建物および都市計画
- ・交通/運輸
- ・エネルギーおよび気候
- ・生物多様性
- ・リスク、健康、廃棄物
- ・ガバナンス

### 2. 建物における義務とグリーンリース<sup>(3)</sup>

グルネル I は、不動産業界が持続可能な開発問題において取り組むべきポリシーを定めているが、ポリシーだけでは効率的な建物の運用はできない。建物に投資する側と使用する側双方がポリシーの定める目標に向かって共に行動するための法的な出発点は、賃貸借契約によるオーナーとテナントの同意である。グルネル II によって、今後は賃貸借契約には環境に関する付属書類を添付することが義務付けられた。

新たに契約を結ぶ物件に関しては 2012 年 1 月 1 日以降、既存物件の更新契約に関しては 2013 年 7 月 13 日以降、賃貸面積 2,000 平方フィート(約 200m<sup>2</sup>)以上のオフィスあるいは商業用途の物件の契約に際し、オーナーとテナント同意のもと賃貸借契約書類に環境付属書類を添付することが求められる。

グルネル II の規定はオーナーとテナントの関係に何らかの影響を与えることは間違いないが、環境付属書類に盛り込むべき項目の多くにおいてはオーナーとテナント独自の契約上の課題を盛り込む余地はある。

### 3. 環境付属書類の例と感想

上述のように、フランスは法律によってグリーンリースを義務付けたといえます。さらに環境付属書類に盛り込むべき項目も、法律でおおまかに定められているようです。しかし、フランス語は読めないで、弁護士事務所が作成した英語版のモデルフォーマット<sup>(3)</sup>を参考にどのような項目があるのか紹介します。

添付書類の構成は、契約書前文、目標の確認など(1~3章)、オーナーとテナントの義務(4章)、問題解決(5章)、費用/便益の配分(6章)、債務不履行の場合の罰則(7章)、です。具体的な取り組みを規定するのは4章で、主な項目は以下の通りです。

- ・ 消費量計測/検査システムの導入、
- ・ データの共有および情報収集
- ・ 建物の初期環境監査
- ・ 年次検証報告書と環境監査の更新
- ・ 内装あるいは改修工事
- ・ 清掃
- ・ 建物管理
- ・ 直接/間接エネルギー消費量および温室効果ガスの削減
- ・ 水使用量の削減
- ・ 廃棄物
- ・ 交通
- ・ 情報および研修
- ・ 認証およびラベリング(環境性能に関するもののみ)

日本でも環境性能に優れた建物を評価し効率的に運用するうえで欠かすことができない、エネルギー使用量などの様々なデータ。しかし、関係者の様々な思惑がからみデータの共有が難しいことが認識されていますが、フランスのように法律でオーナーとテナントがデータを共有することを義務付けてしまえば、この問題は解決されます。オーストラリアやニューヨーク市でも、法律や条例によってデータ共有は義務化されています。

#### 出典

- (1) <http://www.cmslegal.com/Pages/default.aspx> (2012/08/30)
- (2) <http://www.internationallawoffice.com/newsletters/Detail.aspx?g=4a8e0b73-fd44-4710-843f-88645e55c83b> (2012/08/30)
- (3) <http://www.herbertsmith.com/NR/rdonlyres/4C4AB352-D763-4908-822D-B29B195DD495/0/GreenLease20English.pdf> (2012/8/30)

---

(村上の独り言)

今年の夏も猛暑でしたが、2010年の夏に比べると耐えられるレベルでした。しかし、アメリカの暑さは観測史上最高だったようで、米国海洋大気庁(NOAA)は今月初め、2012年の7月は1895年以来北米で最も暑い月となったと発表しました。暑さとともに干ばつも深刻で、トウモロコシや大豆の生産量の減少は確実なようです。

アメリカの人たちは暑くて雨も降らずに難儀なことだとは思いますが、そこで心を痛めるほど善人にはできておらず、これらの情報から心配になるのは自分の食生活への影響です。大豆製品(豆腐、納豆、きな粉、豆乳 etc.)への依存度が著しく高く、動物性蛋白質は豚肉(干ばつが飼料価格に影響を与え、豚肉の価格が高騰すると言われている)に頼る食生活を送っている身には深刻な状況です。食料自給率が4割を切るというのはこういうことなのだなど、非常時になると身につまされてことの重大さを実感します。

ところで、米国環境保護庁(U.S.EPA)はバイオ燃料の使用義務量を定めています。しかし、一部の議員たちは、飼料としてのトウモロコシが不足することが確実なこの時期、使用義務量を緩和すべきだと主張しています。ところが、バイオエタノール(米国では主にトウモロコシから作られる)生成時に生じる絞りかすは飼料として使用されているため、議員たちの主張は聞き入れられないようです。

食べられる素材から作られるバイオ燃料が食糧価格に与える影響は様々報道され続けていますが、平素はやや地味な問題のように見えていました。しかし、こちらの問題も今夏のような非常時には多くの人に関心寄せている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 Sustainable Site」 <http://www.brown-green.com/index.html>

未来が変わる。  
日本が変える。  
 **ERSはチャレンジ25に参加しています。**