

「不動産協会低炭素型まちづくりアクションプラン」(要旨)

平成 22 年 4 月 19 日
社団法人不動産協会

基本方針

1. 2010 年を「低炭素型まちづくり元年」として環境への取組みを加速

- ・ 不動産業界の「リーディンググループ」として、実効性、波及性のあるアクションプランを強力に推進し、民生部門の CO2 削減をリード。
 - * COP16 (メキシコ・カンクン) に向けた「ポスト京都議定書」の温室効果ガス削減のための国の「中期目標」の取組みが開始。
 - * 国の新成長戦略における「グリーン・イノベーションによる環境・エネルギー大国戦略」が展開。

2. 「環境」を新たな時代の価値創造として位置づけ

- ・ 次世代成長戦略テーマとして位置づけ、国内不動産市場の活性化を図る。
- ・ 環境、建築技術やまちづくりノウハウをパッケージ化して海外に提供。

民生部門における CO2 排出削減に向けての留意点

1. 関係する全ての主体が努力し協力することが不可欠

- ・ 民生部門は、事業者、テナント・住宅購入者などの施設利用者、エネルギー供給事業者など関係者が多数存在。
- ・ 削減のためには、関係主体全てが役割の重要性を認識したうえで努力し、相互に協力することが不可欠。

2. 長期的時間軸で累積的削減を着実に実行することが重要

- ・ 日本全体で建物が新築される割合(対ストック比)は、オフィスビルで年約 2%、マンションで年約 1%。建替え等の改善効果は大きいですが、時間経過とともに累積的に出現。
- ・ 関係主体の多い民生部門の特性をふまえ、足元では実効性が高いインセンティブ施策により早期に対応可能な対策が必要。

抜本的削減に向けては、長期的な視点に立って革新技術の研究開発・普及を進めるとともに、施設利用者サイドのワークスタイル・ライフスタイルの変革を誘導。

3. 不動産業界の裾野の広さと建築物による環境性能の差異

- ・ 環境性能でトップレベルのビル・マンションはごく一部のため、現状をふまえた環境性能毎のきめ細かな施策によって、環境性能の平均値の底上げを図ることが重要。

国の中期目標とインセンティブ施策等について

1. 国の中期目標について

- ・ 国の中期目標の策定にあたっては、そのために必要となる国民生活の負担や、日本経済に与える影響、具体策、政策的裏付けなどが明示され、そのことについて国民的コンセンサスの形成を図ることが必要不可欠。
- ・ COP16 に向けての国際交渉においては、「すべての主要排出国による公平かつ実効性のある国際的枠組の構築および意欲的な合意」を前提として、日本の中期目標が設定されるべき。

2. インセンティブ施策等について

- ・ 過度な規制や義務づけは、民生部門の特性にそぐわず日本経済へ影響が大。このため現状を十分踏まえ、きめ細かな施策の検討が必要。
- ・ インセンティブ策は、事業の現場の課題を把握し、事業者とユーザー双方にメリットが実感できる制度の構築が必要。
 - ① CO2 削減のための、建築物・住宅の建替え・改修の際の追加コストの軽減に向けた大胆な支援措置
 - ② 環境性能に応じた容積割増や、再生可能エネルギー利用スペースの容積不算入等の規制緩和
 - ③ マンションの特性を踏まえた、使いやすいインセンティブ制度（助成、税制措置）の充実

1. 環境行動の取組みの加速と新たな数値目標の策定

- ・ 2010 年を「低炭素型まちづくり元年」として環境への取組みを加速するために、現在の環境自主行動計画（オフィス編、新築分譲マンション編）をアクションプランの中に位置づけ、会員企業のさらなる実行を推進。
- ・ 会員企業の東京都環境確保条例、改正省エネ法への対応状況を検証し、アクションプランへフィードバック。
- ・ 2013 年以降の「ポスト京都議定書」に向けて、環境性能のさらなる向上についての検討にただちに着手し、国の省エネ基準の見直し等を見据えて 2011 年にはオフィスビルについての、2012 年には新築分譲マンションについての新たな数値目標を設定。
- ・ 日本経済団体連合会との連携による「PDCA サイクル」の推進。

2. 革新技術の導入とワークスタイル・ライフスタイル変革に向けた主体間連携強化

- ・ グリーンイノベーションパートナーシップ（日本ビルディング協会連合会、建築業協会、東京電力、東京ガス等との連携）により、ゼロエミッション建築物の研究や優れた革新技術の実用化、普及への取組みを推進。
- ・ 温暖化防止のための国民運動に積極的に参加・協力。
- ・ 現在配布している「住まいのエコガイド（マンション編）」に加え、オフィスビルのテナント向けエコガイドを作成。さらに、ホームページに掲載し社会に広く発信するなど環境啓発活動の充実強化

3. 先進的な対策の共有化による環境行動の推進

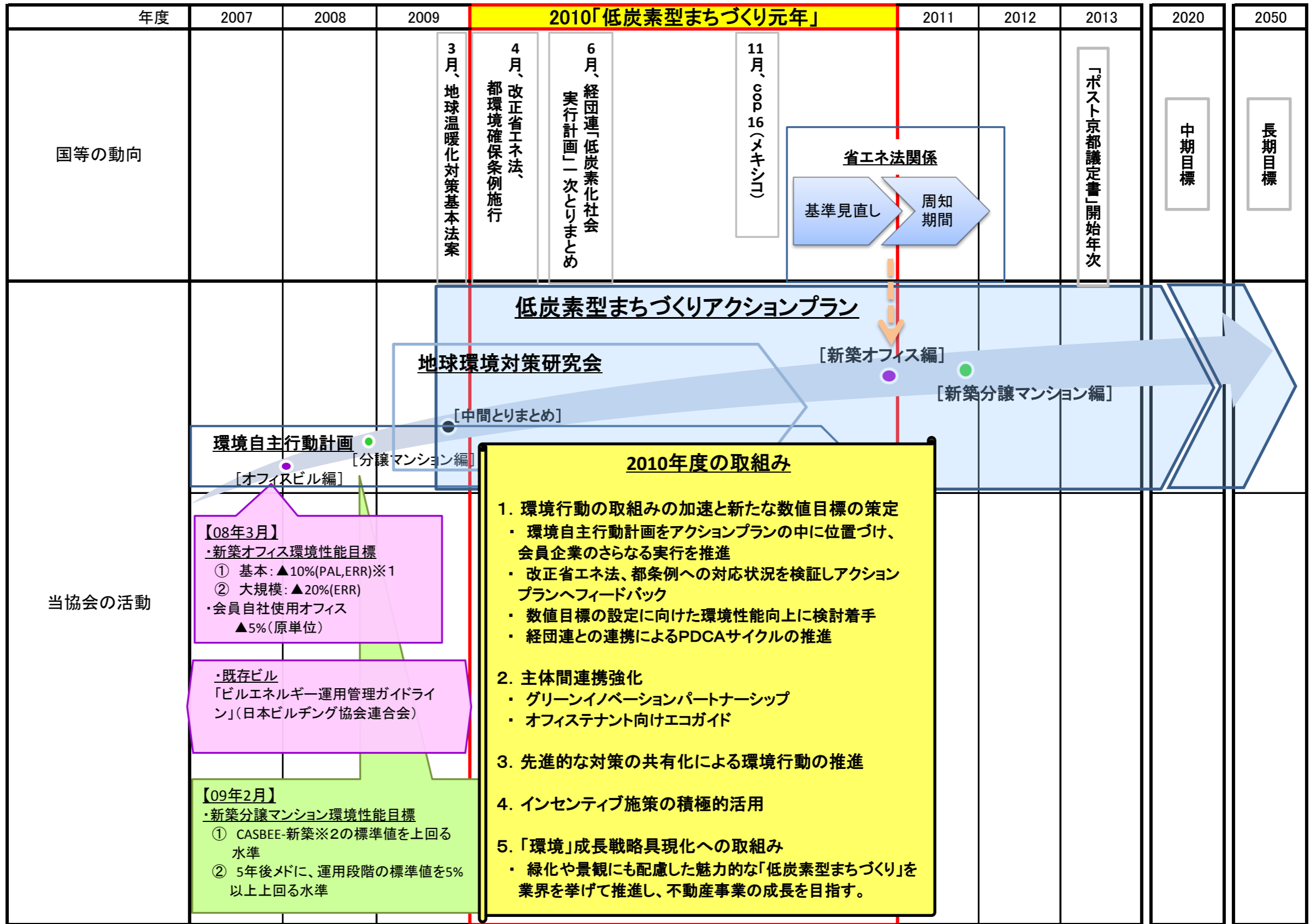
会員企業の先進事例（オフィスビルの新築・改修事例、マンションへの環境設備導入事例など）や関連業界（日本ビルディング協会連合会、建築業協会等）の優れた取組みを広く共有し、積極的に情報発信することで「低炭素型まちづくり」を推進。

4. インセンティブ施策の積極的活用

環境行動の推進と市場活性化の両面から、各種インセンティブ施策を積極的に活用し CO2 削減に貢献。

5. 不動産における「環境」成長戦略具現化への取組み

- ・ 緑化や景観にも配慮した魅力的な「低炭素型まちづくり」を業界を挙げて推進し、不動産事業の成長を目指す。
- ・ 不動産の新たな成長戦略として、日本の強みである高い環境技術、都市再生や街づくりのノウハウをパッケージ化して東アジア地域に提供し、地球環境問題に貢献。



※1 PAL: 年間熱負荷係数。建築物の外壁・窓などを通しての熱損失水準に関する指標。
 ERR: CEC(空調、機械換気、照明、給湯、エレベータといった主要設備毎のエネルギー消費係数)を統合化した指標。設備全体における一次エネルギーの低減率を表す。
 ※2 CASBEE-新築: CASBEE(建築物総合環境性能評価システム)は、建物を環境性能で評価し格付けする手法。ライフサイクルに応じた数種の評価ツールが存在する中で、新築建物を対象とするもの。