

# 不動産環境実行計画 ～サステナブルなまちづくりに向けて～

2013年 3月策定  
2014年12月一部改定  
2016年 3月一部改定  
2017年 4月一部改定

## 1. 不動産環境実行計画策定の経緯と基本的な考え方

検討経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2010年4月：「不動産協会低炭素まちづくりアクションプラン」を策定 ⇒2013年度以降の新たな目標について検討を開始することを明記             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 2010年度：新築オフィスビル、新築分譲マンションの新たな目標の検討を開始</li> <li>➢ 2012年度：自らの業務に関する新たな目標の検討を開始</li> </ul> </li> <li>■ 2013年3月：「不動産環境実行計画」を策定 ⇒新築オフィスビル、新築分譲マンション、自らの業務の目標を改定</li> </ul>
考え方	<p>「中長期的な省CO<sub>2</sub>、省エネ」 「エネルギー自立性の向上」 「自然環境・生物多様性の保全」 「循環型社会の構築」</p> <p>このような建築物に求められる多様な環境性能について、当協会は実効性、波及性の高い取組みを実施し、より一層の環境行動を推進していく。</p>

## 2. 新たな計画でめざすもの(従来の計画との対比)

【従来の計画】	【新たな計画】
<p><b>不動産における環境自主行動計画(第5版)(2008.3)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新築オフィスビル、自社使用ビルの             <ul style="list-style-type: none"> <li>① CO<sub>2</sub>等排出の削減</li> <li>② 廃棄物排出量の削減</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>不動産環境実行計画～サステナブルなまちづくりに向けて～</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「環境と経済の両立」に積極的意義付け(環境対策によるグリーン成長をもめざす)</li> <li>■ 従来のCO<sub>2</sub>の削減、廃棄物の削減に加え、新たな2つの分野の目標を加え、サステナブルなまちづくりへの貢献をめざす             <ul style="list-style-type: none"> <li>① エネルギー消費量の削減等</li> <li>② エネルギー自立性の向上 (新)</li> <li>③ 自然環境・生物多様性保全 (新)</li> <li>④ 廃棄物排出量の削減</li> </ul> </li> <li>■ 数値目標改定(4. ①(1)、6. ①(1))</li> <li>■ 先進的取組の推進(事例共有、評価活用)</li> </ul>
<p><b>新築分譲マンションにおける環境自主行動計画(2009.2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新築分譲マンションの             <ul style="list-style-type: none"> <li>① CO<sub>2</sub>等排出の削減</li> <li>② 廃棄物排出量の削減</li> </ul> </li> </ul>	

統合

## 3. 不動産と環境問題の関わり

不動産の事業段階ごとに、会員企業が自主的・主体的に取組む範囲と関係者と連携して取組む範囲を分類し、それぞれの段階においてどのような環境影響、負荷が不動産の事業活動と関連しているかを整理した上で、環境行動目標を設定した。

不動産の事業段階			
【企画・設計】	【開発・建設】	【運用・使用】	【解体】
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ビル・マンションの設計値(性能値)に起因して発生する環境影響、負荷</li> <li>■ 大規模再開発事業など面的開発に起因して発生する環境影響、負荷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 開発・建設行為に起因して発生する環境影響、負荷</li> <li>■ 建設資材(セメント鉄等)の製造に起因して発生する環境影響、負荷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賃貸先(テナント)、分譲先(居住者)によるビル・マンションの使用に起因する環境影響、負荷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 廃棄行為に起因して(ゼネコンや搬出業者等から)発生する環境影響、負荷</li> </ul>
会員企業が自主的・主体的に取組む範囲		会員企業が関係者と連携して取組む範囲	

## 4. 新築オフィスビル等に関する環境行動目標

### ① エネルギー消費量の削減

※2016年3月改定(赤字部分)

(1)ビル等の設計等に関わるエネルギー消費量の削減 自主的・主体的  
不動産協会会員企業がオフィスビルを新築する際には、地域特性を踏まえ、エネルギー消費量の削減に配慮したオフィスビルを企画・設計する。

具体的には、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における外皮性能(PAL\*<sup>※1</sup>)については基準値を満たすこととし、一次エネルギー消費性能(BEI<sup>※2</sup>)については以下の目標の達成を目指しつつ、2020年度、2030年度までにその達成率を引き上げていく。

2020年度:BEI=85%以下

2030年度:BEI=80%以下

なお、PAL\*、BEIについて現時点では十分なサンプルが把握できていないこと、および計算プログラムの取扱いについて国と協議を継続している状況であることから、今後も情報収集を行い目標の達成率を考慮して必要に応じて目標の見直しを行うことも検討する。

(2)面的開発に関わるエネルギー消費量の削減

(1)ビル等の使用に関わるエネルギー消費量の削減 関係者と連携  
(2)開発・建設・解体に関わるエネルギー消費量の削減

### ② エネルギー自立性の向上等

(1)エネルギーの自立性の向上と多重化 自主的・主体的  
(2)災害時ライフライン設備等の適切な設計・維持管理

(1)テナントのエネルギー消費の平準化とピークカット 関係者と連携

### ③ 自然環境・生物多様性保全

(1)ビル等の設計や面的開発を行う際の自然環境・生物多様性保全 自主的・主体的

(1)テナントや地域と連携した保全活動 関係者と連携

### ④ 廃棄物排出量の削減

(1)ビル等の設計等に関わる廃棄物排出量の削減 自主的・主体的  
(2)面的開発に関わる廃棄物排出量の削減

(1)ビル等の使用に関わる廃棄物排出量の削減 関係者と連携  
(2)開発・建設・解体に関わる廃棄物排出量の削減

※1 PAL\*(Perimeter Annual Load Star):建築物の断熱、遮熱性能を単位面積当たりの熱負荷で表現した指標。

※2 BEI(Building Energy Index):建物全体の単位面積当たりの設計一次エネルギー消費量/基準一次エネルギー消費量

# 不動産環境実行計画 ～サステナブルなまちづくりに向けて～

## 5. 新築分譲マンションに関する環境行動目標

※2016年3月改定(赤字部分)  
※2017年4月改定(青字部分)

### ①エネルギー消費量の削減

(1) マンションの設計等に関わるエネルギー消費量の削減 自主的・主体的

不動産協会の会員企業は、新築分譲マンションを供給する際には、地域特性を踏まえ、エネルギー消費量の削減に配慮したマンションを企画・設計する。

具体的には、2020年を目途に、新築分譲マンションの標準的な仕様として「外皮平均熱貫流率(UA値※1)」、「平均日射熱取得率(ηA値※2)」、「一次エネルギー消費量」について「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における基準値と同等のレベルを目指す。

また、先導的に省エネ対策に取り組むマンションにおいては、一次エネルギー消費量が「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における基準値よりも10%程度下回ることを目指す。

(2) 大規模・複合開発に関わるエネルギー消費量の削減  
(3) マンションの販売に関わるエネルギー使用量の削減

(1) マンションの使用に関わるエネルギー消費量の削減 関係者と連携  
(2) 開発・建設・解体に関わるエネルギー消費量の削減

### ②自立性の向上等

(1) エネルギーの自立性の向上と多重化 自主的・主体的

(1) 省エネ型ライフスタイル推進による負荷平準化とピークカット 関係者と連携

### ③自然環境・生物多様性保全

(1) 新築分譲マンションの設計や面的開発を行う際の自然環境・生物多様性保全 自主的・主体的

(1) 居住者、地域住民の参加による保全活動 関係者と連携

### ④廃棄物排出量の削減

(1) 新築分譲マンション開発等に関わる廃棄物排出量の削減 自主的・主体的  
(2) マンションの販売に関わる廃棄物排出量の削減

(1) 開発・建設・解体に関わる廃棄物排出量の削減 関係者と連携  
(2) マンションの使用に関わる廃棄物排出量の削減

## 6. 自らの業務に関する環境行動目標

### ①自らの業務で使用するビルにおけるエネルギー消費量の削減

※2014年12月改定(紫字部分)

(1) 自らの業務で使用するビルのエネルギー消費量の削減 自主的・主体的

不動産協会会員企業が自らの業務でビルを使用するに当たっては、日常的な省エネルギー行動の推進や省エネルギー機器の導入、ビルの建替などにより、床面積当たりのエネルギー消費量(エネルギー消費原単位)について、

2020年度: 2005年度水準より25%下回ることを目指す(1990年度水準から約22.7%減)

2030年度: 2005年度水準より30%下回ることを目指す(1990年度水準から約27.8%減)

注: 1990年度については、実際のデータが存在しないため1990年度比は推計による。

なお、2030年度の目標水準については、2020年度目標の達成状況等計画の進捗状況、国のエネルギー政策等の動向も考慮し、適宜見直しを実施することとする。

(2) エネルギー使用量の平準化、ピークカット

### ②自らの業務における自然環境・生物多様性保全

(1) 自らの業務における自然環境・生物多様性保全 自主的・主体的

### ③自らの業務で使用するビルにおける廃棄物排出の削減

(1) 自らの業務で使用するビルの廃棄物排出量の削減 自主的・主体的

不動産協会会員企業が自らの業務でビルを使用するに当たっては、環境に関わる社内体制の整備や、リデュース、リユース、リサイクル(3R)の推進などにより廃棄物の排出削減を図る。

廃棄物の再資源化率の目標は、紙については85%以上を目指す。またビン、缶、ペットボトルについては100%水準の維持を図る。

3Rの推進については、再生紙購入率の向上、グリーン購入率の向上を図る。

## 7. 環境行動の継続的な推進のために

本計画の効果的な推進・実行、業界全体としての取組みへの拡大をめざすとともに、不動産業の広範な環境へのかかわりを考慮し、より幅広く環境問題を捉えて対策を進めるとともに中長期的な観点から、以下のような課題について引き続き検討を進める。

- オフィスビル、マンションのエネルギー消費実態、廃棄物排出量データの継続的な整備、蓄積
- 関係者との連携の強化
- 持続可能な社会の構築、低炭素まちづくりに向けた不動産開発のあり方について
- 不動産の環境価値の評価について
- 環境・建築技術やまちづくりノウハウの海外への提供

※1 UA値: 建物が損失する熱量の合計を外皮全体の面積で除した値

※2 ηA値: 建物が取得する日射量の合計を外皮全体の面積で除した値