

不動産業における環境自主行動計画[第 4 版]

社団法人 不動産協会

はじめに（第4版策定の背景）

不動産業は、土地利用の転換を必然的に伴い、土地造成や基盤整備、住宅・ビル等の建築物の企画・設計、建設、分譲、賃貸および運営・維持管理等の各段階において CO₂ や廃棄物を排出し、地球や地域の環境に少なからぬ影響を及ぼす産業である。このため、不動産事業の各段階における環境への影響を適切に把握し、環境影響低減に向けた対策を講じていくことが必要である。（社）不動産協会では、不動産業のこうした特徴に鑑み、平成9年4月、「不動産業界における環境自主行動計画」を決定・公表した。

平成9年12月、京都で気候変動枠組条約第3回締約国会議（COP3）が開催され、CO₂（二酸化炭素）をはじめとした温室効果ガス削減に向けての国際的な定量的目標が定められた。平成17年2月に京都議定書が発効したことにより、わが国は、基準年（1990年）における温室効果ガス排出量に対し、2008年～2012年（第一約束期間）の平均で6%を削減するという、相当に厳しい目標の達成を、国際的に義務づけられた。これを受け、わが国の目標達成に向けての必要な措置を定めた京都議定書目標達成計画が策定され（平成17年4月閣議決定）、各方面で取り組みが加速している状況にある。

こうした流れの中で、平成10年には、不動産業における環境影響の実態、対策の特性・特徴を検討した上で、地球温暖化対策のうち特に CO₂ の排出削減に関し、暫定的な数値に基づき環境行動目標の設定およびその達成に向けての取り組みについて検討し、「不動産業界における環境自主行動計画（第2版）」の策定を行った。

さらに第3版（平成13年）では、平成9年度から12年度について継続的に実施した「エネルギー消費・廃棄物排出実態調査」の結果により得られた不動産協会参加企業の実績データに基づきエネルギー消費の目標値を見直すとともに、新たに廃棄物の排出および再利用率についても目標を設定した。その際、エネルギー消費量の目標については、不動産協会参加企業が今後、改修あるいは新築により新たに提供する建物に関しても設けた。

今回策定した第4版では、今後、一層厳しい取り組みが求められることを念頭に置きつつ、不動産協会参加企業としての責任範囲および影響範囲について改めて整理するとともに、責任範囲についてはより積極的に対応していくこととした。京都議定書の第一約束期間（2008年～2012年）を目前に控え、環境貢献の重要性を十分に認識し、本自主行動計画に基づいた取り組みを進めていきたい。

2006年3月
社団法人不動産協会

目次

1. 不動産業と環境問題との関わり	1
1. 1 不動産業の活動と環境影響、対策との関わりの特徴	
1. 2 環境行動目標に関わる基本的な方針	
1. 3 中長期の視点を持つことの必要性	
2. 環境行動目標	4
2. 1 不動産業におけるCO ₂ 等排出の削減	
2. 1. 1 責任範囲に関わる目標・行動内容	
2. 1. 2 影響範囲に関わる目標・行動内容	
2. 2 不動産業における廃棄物排出量の削減	
2. 2. 1 責任範囲に関わる目標・行動計画	
2. 2. 2 影響範囲に関わる目標・行動内容	
3. 環境行動の推進のために（今後の重点課題）	14

1. 不動産業と環境問題との関わり

1. 1 不動産業の活動と環境影響、対策との関わりの特徴

不動産業の主要な業務は、宅地開発、ビル等の業務施設の建設・賃貸および運営・維持管理、マンション・戸建て住宅の建設・分譲等である。具体的な活動の領域としては「構想・企画・設計」から、「開発・建設」、住宅の「分譲」またはビル等の「賃貸および運営・維持管理」、「解体・廃棄」に至る非常に幅広い領域に対し直接的、間接的に関わりを有している。

したがって、環境への影響、環境との関わりといった観点から、自社ビルでの自らの省エネルギー行動や廃棄物排出量削減行動に加えて、これらの広範な領域を考慮していくことが必要であるとともに、不動産業の業務活動との関わりの強さ、深さを考慮していくことも重要である。不動産協会参加企業が自らの業務活動の中で直接的、自主的に取り組み得る領域に加え、他業界やテナント等とのつながりの中ではじめて取り組み得る領域もあり、これらの特徴を踏まえた取り組みが必要となる。そこで本計画では、下表に示すように、不動産協会参加企業による関わりの相対的な程度を段階 A～C の 3 つの区分で捉え、現実性、実効性のある目標の設定、取り組みを示した。

不動産業の環境への関わりの程度（関与段階）の考え方

関与段階			環境影響、対策との関わり	
			影響	対策
責任範囲	段階 A	不動産・街区等の構想・企画・設計の段階	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 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	主に構想・企画・設計業務等に関わる対策
		不動産業自らの業務遂行の段階	自らの業務活動（ビル利用等）に起因して発生する環境影響、負荷	自社ビルで日常的に実施し得る省エネルギー対策
影響範囲	段階 B	不動産の賃貸または分譲の段階	賃貸先、分譲先によるビル・マンション使用に起因する環境影響、負荷	主に維持管理業務等に関わる対策（ただし、不動産業界のみでは対策を講じられない）
	段階 C	開発・建設・廃棄行為の段階	開発・建設・廃棄行為に伴い（ゼネコンや搬入業者等が）発生する環境影響、負荷 建設資材等（セメント、鉄等）の製造に伴い発生する環境影響、負荷	主に発注・監理業務等に関わる対策（ただし、不動産業界のみでは対策を講じられない）

1. 2 環境行動目標に関わる基本的な方針

(1) 環境行動の対象

昨今、企業等において環境行動の具体化を推し進めていく背景にあるのは、やはり地球環境問題の顕在化、取り組みの緊急性である。特に京都議定書の発効を受けて策定された京都議定書目標達成計画で定められた地球温暖化問題、つまりCO₂をはじめとする温室効果ガスの削減への取り組みが急務である。不動産業は、先述のように広範な環境問題との関わりを有する産業である。その取り組みを早急に具体化していくために、最も喫緊の課題である、CO₂をはじめとする温室効果ガス削減などの地球温暖化対策を本自主行動計画の重点的、中心的な課題に据え、併せてビル等から排出される廃棄物削減の推進についても環境行動の対象とする。

なお、地球温暖化対策の推進の観点からは、京都議定書で規定された6ガス（CO₂、メタン、亜酸化窒素、HFCs、PFC、SF₆¹）の削減を検討対象とすることが必要となるが、不動産業の業務特性、環境影響特性を勘案し、主に建物のエネルギー消費に起因するCO₂の排出削減を主目的としつつ、建設資材、空調システム等に関わるHFCsについても考慮することとした。

(2) 環境行動目標設定に当たっての基本的考え方

わが国としての京都議定書における約束の達成や、廃棄物の削減に、より大きな貢献をしていくためには、構想・企画・設計での対策が重要である。さらに、自社ビル内で日常的に実施し得る省エネルギー対策や、廃棄物削減対策を、積極的かつ確実に実施していく。これらの段階（段階A）では主体的に環境行動を展開していくことが可能であり、不動産業界としての責任範囲と位置づける。

また、不動産業自らの自主的な取り組みを進めていくことはもちろんであるが、不動産業に関わるCO₂排出構造、特性を踏まえ、維持管理あるいは工事発注等を通じて関わる幅広い分野や業界を視野に入れていくことも重要である。段階B、段階Cを不動産業界による事業の影響範囲と位置づけ、これら業界等と連携した取り組みを進めていくことも考慮する。

¹ (※) HFCs…ハイドロフルオロカーボン類/PFC…パーフルオロカーボン類/SF₆…六ふっ化硫黄

1. 3 中長期の視点を持つことの必要性

一般的に建築物のライフサイクルは数十年の単位であり、特に業務ビルではより長期となる傾向にある。現時点での事業活動が将来の都市像に大きな影響を与えることになり、したがって、中長期を見通す視点を持つことが求められている。

また、わが国を巡る状況に鑑みた建築行政の方向性として、これまでに整備されたハードを有効活用し、良質なストックを形成していくことが示されている。こうしたことから、不動産業界に対して先見性、先進性のある取り組みが期待されていると認識すべきである。

中長期の都市像を見通した場合に、業務ビルやマンション等の建築物は、①これから建設される最新の環境性能を有するもの、②旧来の建築物をリニューアルし環境性能が向上したもの、③旧来のままの環境負荷を発生させるもの、が混在することになる。将来の都市において環境負荷を最小限にするためには、①の建築物において性能向上を加速させるとともに、良質なストックを形成する中で②の建築物を増やしていくことが必要である。また、①および②を増やしていくことで、③の建築物は減少する。

このように、環境負荷の最小化をストックとして展開し、中長期的に求められる負荷水準を実現していくためには、時々の最新データを用いたシミュレーションによりストックの将来動向を想定するとともに、目標となる都市像および負荷水準を設定することが必要である。こうしたことを不動産業界として示し、地球温暖化対策への積極的な姿勢を明らかにしていく。

2. 環境行動目標

不動産業の環境との関わりの特徴、CO₂ 排出特性、廃棄物排出特性などを踏まえて、次のような考え方、方針に基づいて、現実性、実効性のある環境行動目標を設定する。

不動産等の構想・企画・設計に起因する領域（段階 A）、不動産業自らの直接的な業務遂行に起因する領域（段階 A）、ならびに建築物等の賃貸・分譲および運営・維持管理、工事発注等を通じて取り組み得る領域（段階 B、段階 C）のそれぞれを対象として、環境行動目標を設定する。

なお、CO₂ 排出量および廃棄物排出量の削減に関わる包括的かつ定量的な目標については、直接的な業務遂行ならびに不動産等の構想・企画・設計を通じ、不動産協会会員企業として直接的に関与できる範囲を中心として設定する。

また、環境行動の具体化、推進のために、他関連業界等との連携や役割分担も念頭に置くこととする。

2. 1 不動産業におけるCO₂等排出の削減

2. 1. 1 責任範囲に関わる目標・行動内容

(1) ビル・マンションの設計等に関わるCO₂等排出の削減

◆目標◆

不動産協会会員企業は、ビル等の改築、新築に際し、省エネルギーおよび長寿命化を重視した設計を推進するとともに、省エネルギー設備・機器を積極的に導入する。これにより、エネルギー使用の合理化に関し、改修については「建築主の判断の基準(省エネ法)」に相当するレベルを、新築については「建築主の判断の基準」を上回るトップランナーに相当するレベルを目指す。

◆具体的な行動内容◆

① ビル等の改修、新築における省エネルギー対策、CO₂対策の導入推進

ビル・マンションの新築、ビルの改修等に際して、次のような省エネルギー対策、CO₂対策の導入を推進する。

◆ 省エネルギー型、低CO₂排出型設計の推進および機器の導入

- 建物の熱負荷抑制（建物形状の工夫、断熱構造化、窓部の熱負荷抑制等）
- 自然エネルギーの積極利用（自然採光、自然通風、太陽光・太陽熱利用等）
- 緑化の推進（地上部緑化、屋上緑化、壁面緑化等）
- 高効率空調システムの導入等（コージェネレーション、蓄熱式ヒートポンプ、二次側設備の工夫 等）
- 高効率な照明設備、昇降設備、給排水、給湯設備等の導入
- エネルギー、ユーティリティの高効率管理・制御システムの導入 等

◆ 長寿命化設計の推進（改修時の省エネ対策等追加等を念頭においた設計、改変・改善の自由度確保、構造躯体の劣化対策等） 等

◆ 建設廃材再利用を考慮した設計の推進（再生骨材の利用、混合セメントの利用、その他エコマテリアルの利用等） 等

② HFCs削減等の観点から建設資材、空調システムの選定等

自社ビル、業務で使用するビル等の新築、改修時、及び設備更新時等においては、HFCsの消費、排出削減の観点からも建設資材、空調システムの選定に配慮する。

(2) 面的開発に関わる CO₂ 等排出の削減

◆目 標◆

不動産協会会員企業による大規模再開発事業のような面的開発等においては、個別建物対策だけでなく面的、地域的な省エネルギー、CO₂ 排出削減への取り組みを推進する。

◆具体的な行動内容◆

① 開発地区内の緑被率の向上や水と緑のネットワーク構築への寄与

地区内の緑被率の向上や周辺地域との連携も考慮した「水と緑のネットワーク」の構築に寄与することで、地域環境の向上を図るとともに、微気象への配慮、ヒートアイランド抑制、CO₂ の固定・吸収への貢献を図る。

② パブリックスペース等における省エネルギーの推進、クリーンエネルギーの活用

地区内の道や広場等のパブリックスペース等において、屋外照度の適正化、照明、時計等へのクリーンエネルギーの活用等を推進する。

③ 交通影響への配慮

鉄道駅等へのアクセスを考慮し、公共交通機関の利用しやすい環境の形成を図る。

また、周辺地域との連続性にも配慮しつつ、低 CO₂ 型のコミュニティ交通システム構築への寄与、貢献も図る。

④ 未利用エネルギーなどの有効な活用

地区内外での熱融通や未利用エネルギー活用の可能性などについても検討し、活用可能なものについては適切な活用を図る。

(3) 自社ビルの使用に関わる CO₂ 等排出の削減

◆目 標◆

不動産協会会員企業が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、省エネルギー機器の導入などにより、2010 年において、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)が 1990 年水準を上回らないことを目指す。

◆具体的な行動内容◆

不動産協会会員企業自らが業務でビルを利用する際に、日常的に実施し得る、省エネルギー行動等を推進する。

具体的には次のような対策の導入を推進する。

- ◆ 環境に関わる社内体制の整備
 - 環境基本方針、組織・体制の整備についての検討
 - 環境報告書、環境会計の導入・公表についての検討 等
- ◆ 省エネルギー型機器の導入
 - 卓上の照明器具、パソコン等への省エネルギー型機器の導入 等
- ◆ 社内・日常業務における省エネ対策の実施
 - 日常的な省エネルギー行動の推進（適正な室温および照度の設定、節水の推進、不在時の照明消灯・空調制御の徹底等）
 - 社内における環境啓発活動の実施
 - 社員の省エネ活動への支援
 - 社員への情報提供（省エネルギー行動に関するノウハウ・情報等） 等

2. 1. 2 影響範囲に関わる目標・行動内容

(1) 賃貸・分譲ビル・マンションの使用に関わる CO₂ 等排出の削減

◆目標◆

不動産協会会員企業によるビル・マンションの運営・維持管理業務を通じて、賃貸しているビル・マンション、および分譲したビル・マンションに対する省エネルギー対策の導入、テナント等における省エネルギー行動の推進に寄与する。

◆具体的な行動内容◆

賃貸・分譲したビル・マンションの運営・維持管理を通じて、次のような対策の導入を働きかける。

- ◆ 共用部分（ロビー・通路・機械室等）における省エネ対策の実施
 - 適正な室温および照度の設定、節水の推進、中水利用
 - 不在時の照明消灯・空調制御の徹底 等
- ◆ 専用部分（賃貸部分）における省エネ対策の実施
 - テナント等への環境啓発活動の実施
 - テナント等の省エネ活動への支援
 - テナント等への情報提供（省エネ行動に資する光熱水使用状況、日常的な省エネルギー行動に関するノウハウ・情報等） 等

(2) 開発・建設・廃棄行為に関わる CO₂ 等排出の削減

◆目 標◆

不動産協会会員企業による企画・設計、発注業務等を通じ、工事プロセスや建設資材製造プロセスにおける省エネルギー、CO₂ 排出削減に寄与する。

◆具体的な行動内容◆

- ① 省エネルギーや CO₂ 排出削減に資する工事プロセス等の指針づくり
関係業界等と連携をとりながら、工事に伴うエネルギー消費、CO₂ 排出の削減につながる工事プロセス等についての指針を検討する。
- ② 建設廃材等の再資源化、リサイクルの推進、長寿命化設計の推進
建設廃材の再資源化、リサイクルの推進、ビル等の長寿命化設計等を、工事、建設資材の製造に起因するエネルギー消費量、CO₂、HFCs 排出量をライフサイクルで削減していく対策としても位置づけ、関係業界等と連携をとりながら推進を図る。
- ③ 省エネルギーや CO₂ 排出削減、HFCs 排出削減に資する建設資材利用に関する指針づくり、製造プロセス等でのエネルギー消費、CO₂ 排出の少ない建設資材利用のための指針を検討する。

2. 2 不動産業における廃棄物排出量の削減

2. 2. 1 責任範囲に関わる目標・行動計画

(1) ビル・マンションの設計等に関わる廃棄物排出量の削減

◆目標◆

不動産協会会員企業によるビル・マンションの改修、新築に際して、廃棄物の削減に結びつく設備等を導入する。

◆具体的な行動内容◆

ビル・マンションの改修、新築に際して、次のような対策の導入に寄与する設計、機器の導入を推進する。

- 分別による廃棄量削減の推進（リサイクル）
- 共用部へのリサイクル容器・リサイクルステーションの設置
- 生ごみの堆肥化施設の設置 等

(2) 面的開発に関わる廃棄物排出量の削減

◆目標◆

大規模再開発事業のような面的開発等においては、個別建物対策だけでなく面的、地域的な廃棄物排出削減への取り組みを推進する。

◆具体的な行動内容◆

開発地区内に廃棄物処理関連設備（廃棄物分別ステーション、生ごみ堆肥化装置、バイオディーゼル燃料製造装置²、ディスパーザー等）を導入することによって、テナント等への廃棄物問題に対する意識を高め、廃棄物削減の一助とする。

² ※バイオディーゼル燃料…植物性の廃食油等を精製したもので、軽油代替燃料として利用する。

(3) 自社ビルの使用に関わる廃棄物排出量の削減

◆目 標◆

不動産協会会員企業が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、リサイクルの推進などにより廃棄物の排出削減を図る。

廃棄物の再利用率の目標は、2010年において、紙については80%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。

◆具体的な行動内容◆

不動産協会会員企業自らが業務でビルを利用する際に、次のような廃棄物削減対策を推進する。

- ◆ 環境に関わる社内体制の整備
 - 環境基本方針、組織・体制の整備についての検討
 - 環境報告書、環境会計の導入・公表についての検討 等
- ◆ 廃棄物排出量の削減の推進（リデュース）
 - 事務用品の節約、両面コピー、ペーパーレス化等の推進
 - 詰め替え（リフィル）製品の利用 等
- ◆ 環境配慮型製品の利用推進（リユース）
 - リサイクル用紙、リサイクル文具の利用推進
 - 再利用の推進（封筒等） 等
- ◆ 分別による廃棄量削減の推進（リサイクル）
 - リサイクル（分別）容器の設置 等
- ◆ 廃棄物削減の啓発
 - 社員への協力依頼 等

2. 2. 2 影響範囲に関わる目標・行動内容

(1) 賃貸・分譲ビル・マンションの使用に関わる廃棄物排出量の削減

◆目 標◆

不動産協会会員企業によるビル・マンションの運営・維持管理業務を通じて、賃貸しているビル・マンション、および分譲したビル・マンションにおける廃棄物排出量削減の推進に寄与する。

◆具体的な行動内容◆

賃貸・分譲したビル・マンションの運営・維持管理を通じて、次のような対策の導入を働きかける。

- 廃棄物削減の啓発および支援（リデュース、リユース、リサイクル）
- 専用室内および共用部へのリサイクル（分別）容器の設置
- テナント等のゴミ削減活動への支援、テナント等への情報提供 等

(2) 開発・建設・廃棄行為に関わる廃棄物排出量の削減

◆目 標◆

不動産協会会員企業による企画・設計、発注業務等を通じ、工事プロセスや建設資材製造プロセスにおける廃棄物排出削減に寄与する。

◆具体的な行動内容◆

- ① 廃棄物排出削減に資する工事プロセス等の指針づくり
関係業界等と連携をとりながら、工事に伴う廃棄物排出の削減につながる工事プロセス等についての指針を検討する。
- ② 建設廃材等の再資源化、リサイクルの推進、長寿命化設計の推進
建設廃材の再資源化・リサイクルの推進、ビル等の長寿命化設計等を、工事、建設資材の製造に起因する廃棄物排出量の削減対策としても位置づけ、関係業界等と連携をとりながら推進を図る。
- ③ 廃棄物排出量削減に資する建設資材利用に関する指針づくり
関係業界等と連携をとりながら、製造プロセス等での廃棄物排出量の少ない建設資材利用のための指針を検討する。

3. 環境行動の推進のために（今後の重点課題）

本自主行動計画を不動産協会会員企業として効果的に推進・実行していくため、また、業界全体としての取り組みにつなげ、より大きな成果を得ていくために、環境行動への取り組みの現状、課題等を踏まえ、その効果、現実性、PR性の高い取り組みを重点的に進めていく。

なお、本自主行動計画では、地球温暖化対策のうち特にCO₂の排出削減、廃棄物量削減を中心的課題としているが、1章でも述べたような不動産業の広範な環境への関わり等を勘案し、長期的な観点からより幅広く環境問題を捉えて対策を進めていく。こうした観点から、今後、特に次のような取り組みを重点的に推進していく。

①ビル等のエネルギー消費実態、廃棄物量排出データの継続的な整備、蓄積

ビル等における省エネルギー、廃棄物削減への取り組みは、個々のビルにおけるエネルギー消費実態、廃棄物排出実態が正確に把握されていないことなどが要因となり十分に進められてこなかったとの認識に基づき、不動産協会では自主的にその収集、整備を進めてきたところである。

国等においても、近年、業務用ビルにおけるエネルギーデータ等の整備の重要性が認識され、新たな統計整備等の施策が展開されつつある状況である。後述するテナントへのエネルギーデータ提供サービス事業への展開等も視野に置きつつ、省エネルギー法の対象外のビル等も含め、引き続きエネルギー消費、廃棄物排出実態データの収集、整備を進めていくことは重要であると言える。これにより、不動産業界としての取り組みの的確な評価、そして、その一層の推進を図っていくことが可能になるとともに、わが国における効果的なビル等の省エネルギー等の推進にも資することができると考えられる。

②トップランナーレベルの検討・把握

目標の達成状況を把握するとともに、対策実施に際して向上心を持ち続けていくためには、対策レベルを検討し、定量的に把握することが重要である。そこで、特に省エネルギー対策、CO₂排出量削減対策については、毎年、トップランナーあるいは標準のレベルを定量的に分析するとともに、目標値の設定等を通じて提示し、継続的な取り組みを喚起していく。また、後述する環境性能に係る評価・表示方法との関連性も念頭に置きつつ、広く訴求性の高い形での提示に努める。

③環境性能に係る評価・表示方法の検討

省エネルギー型、CO₂ 排出抑制型のビル・マンションを展開していくためには、市場と価値観を共有し、消費者のニーズに見合った商品としていくことが不可欠である。そのためには、引き続き不動産協会会員企業が積極的な商品開発を進めていくことに加え、消費者がビル・マンションの環境性能を定量的あるいは相対的に認識できる評価・表示の手法を整備していくことが重要である。そこで、国等の動きを踏まえつつ、こうした評価・表示の手法を不動産協会として検討していく。

④環境情報提供サービスなどテナント等への働きかけ強化のスキームの構築

繰り返し述べてきたように、不動産業界と環境との関わりは広範であるが、環境行動を総合的、具体的に進めていくためには、関連業界等との連携が不可欠である。既に示したように、不動産業が直接的、主体的に実行し得る対策は限定的であり、また効果の観点からも他業界等による協力なしには決して十分な成果が得られるとは考えられない。

具体的には、不動産業自らによる直接的な取り組みを進める以外に、

- 賃貸業務等を通じたテナント等への働きかけ
- 環境負荷抑制の取り組みを事業化するなど、不動産業界およびテナント・関連業界の取り組みに対するインセンティブの醸成
- 開発、企画・設計業務等に関わる発注を通じた工事プロセス等、建設資材製造等への働きかけ

などを効果的に進めることが重要である。特にビル等の利用時における取り組み強化は、国においても重大な政策ターゲットとなっていることにも鑑み、不動産協会としても、新たな環境関連事業、サービス開拓と結びつける形でのスキームを構築し、テナントなどにおける省エネルギー等を促進していく。

⑤総合的な環境共生型不動産開発モデルの検討

不動産業は、個別建物単位の開発、あるいは地区単位の開発に関わる事業であるが、その結果として都市全体の構造や機能、そして環境特性に影響を与えている。

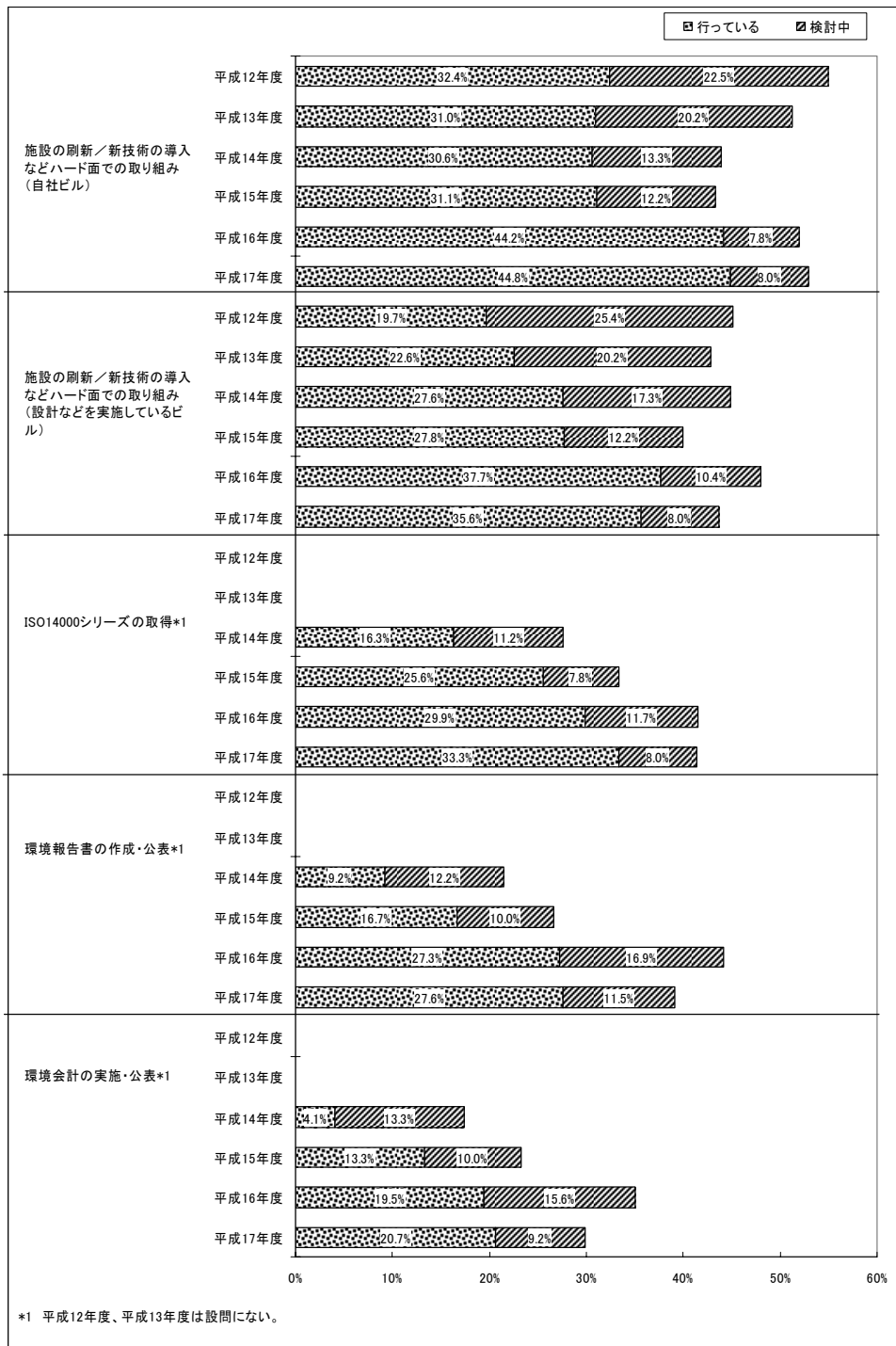
こうした意味からは、建物のみならず交通や土地利用への影響等、都市全体としての環境影響を考慮した、環境共生型の不動産開発のあり方を模索していくことが重要である。これは不動産業界としての長期的、将来的な取り組みの方向性の検討にもつながるものであり、短期的課題とともに検討を開始していくことが必要である。

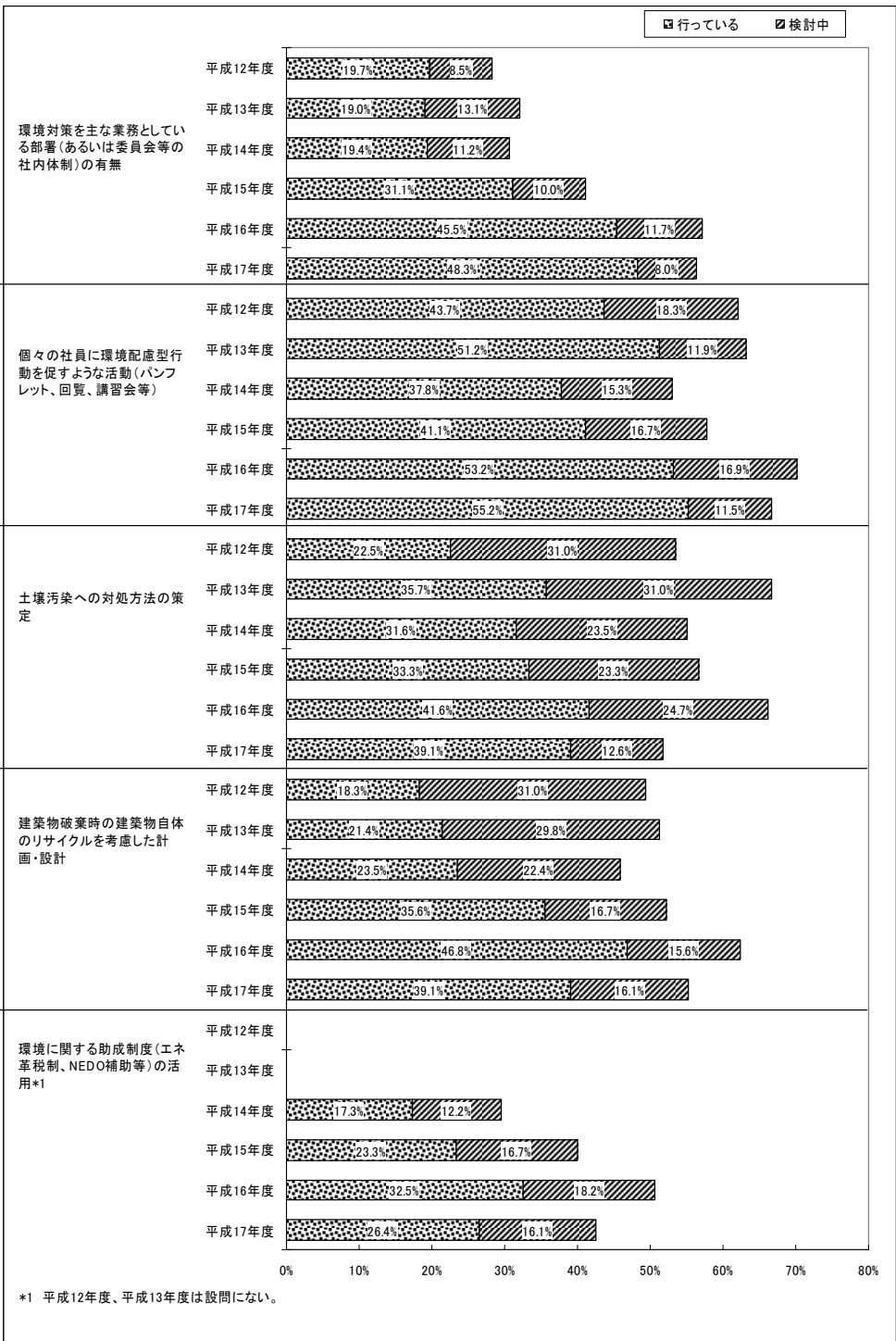
⑥環境負荷の抑制に向けたストック形成の方針検討

京都議定書目標達成の約束期間を目前に控え、その達成に向けた取り組みを加速していくことが求められている。他方で、同議定書に続く国際的な枠組みを意識した中長期的な取り組みの方針や目標を検討することの必要性も認識されつつある。

ビル・マンションはライフサイクルが長く、本計画においても、中長期的な観点からストック形成が必要であることに言及した。ポスト京都議定書を念頭に置いたとき、ストック形成に係る取り組みをさらに充実していくことが重要である。そこで、今後、ストックの将来動向を時々最新のデータを用いてシミュレーションし、その結果を参考として、不動産における環境負荷の抑制に向けたストック形成の方針を検討していくとともに、目標の設定・管理を行っていくことが必要である。

■ 会員企業で実施されている環境配慮行動の経年変化





■会員本社ビル実態調査（継続データ分）

当協会では、社団法人日本経済団体連合会の環境自主行動計画フォローアップに参加していることから、会員企業を対象（銀行を除く）に、本社機能が入居しているビルについてエネルギー消費および廃棄物排出の実態等に係るアンケート調査を継続的に実施している（2005年度有効回答75社）。そのうち継続的にデータ提供のあったビル（エネルギー消費は1997年度から2005年度まで／17ビル、廃棄物排出は2000年度から2005年度まで／18ビル）について、エネルギー消費原単位、二酸化炭素排出原単位および廃棄物排出原単位の推移を以下に示した。なお、全回答分についてもほぼ同様の傾向がみられる。

