

東京都気候変動対策方針に対する意見

平成19年9月20日
社団法人不動産協会

東京都では、先ごろ、『気候変動対策方針』を決定され、その具体化に関しステークホルダー・ミーティングを開催されていますが、地球温暖化防止対策に積極的に取り組まれていることに敬意を表する次第であります。

不動産業界としても、これまでも『環境自主行動計画』を策定し、積極的に環境の問題に取り組んでおりますが、地球温暖化防止対策をさらに強化するため、現在、自主行動計画の見直しを検討しております。

さて、『気候変動対策方針』の内容に関し、下記のとおり意見をとりましたので、検討いただきますようよろしくお願い申し上げます。なお、現段階では、方針を具体化する制度や規制の内容が明確ではありませんので、早急に明らかにされることを希望いたしますとともに、その内容をふまえ、再度意見を述べさせていただきます。

記

I. 総論

1. 国等の施策との整合性について

東京都が地球温暖化防止対策を行う場合には、国等の対策との整合性を確保し、緊密な連携のもと、制度を設計し、実施すべきである。現在、国が対策の見直しについて検討しているところであり、千代田区においても独自の条例を検討している。これらの対策が、目標の設定、対策対象の範囲、規制・誘導の程度、手続き、実施のスケジュール等の面で、相互に十分整合性を取る必要がある。

2. 東京の経済的役割への配慮について

東京における地球温暖化防止対策は、首都であり日本経済の中心である東京の役割を十分認識し、国際競争力を高め、わが国経済を支える都市再生や業務ビル等の供給に著しい悪影響を及ぼすことのないように、十分配慮して行われるべきである。

3. 建築物に関しての中長期的視点の重要性について

ライフサイクルの長い業務ビル等の建築物のストック全体の省エネ性能の向上については、中長期を見通す視点を持つことが重要である。

建替えによって低性能なものから高性能なものに更新され、建築物ストック全体に占める高性能建築物の割合が向上し、ストック全体の環境性能が向上していく効果が期待できる。

II. 方針Ⅰ「企業のCO₂削減を強力に推進」(方針Ⅳとも関連)

1. 大規模CO₂排出事業所に対する削減義務と排出量取引制度の導入について
一定のペナルティを伴う削減義務となると、事業所の状況や各産業・企業の成長を踏まえた合理的な削減レベルの設定は困難であると思われる。自主的積極的な努力を推奨する現行の制度(『地球温暖化対策計画書制度』)は効果を挙げつつあり、まずはその活用・改善を図るべきであり、削減義務を課す強制的制度とすべきではない。

地域限定の排出量取引制度については、合理性、実効性に疑問があり、慎重に検討されたい。

2. テナントビルにおけるCO₂対策について

オフィスビル賃貸業の特性を踏まえ、規制対象者や規制内容については、テナントの業種等実態に応じた検討を願いたい。今後の各種制度の構築においては、テナントビルにおけるCO₂対策に特徴的な事情を十分考慮の上、検討を図られたい。

III. 方針Ⅲ「都市づくりでのCO₂削減をルール化」

1. 大規模都市開発プロジェクトの扱いについて

「今後、都市開発に起因するエネルギー需要やCO₂排出量の増加抑制を更に進める観点から、最新の高効率機器の導入による省エネ性能の向上にとどまらず、…最大限のCO₂削減が行われる仕組みを構築していく。」(11頁)とし、東京都環境基本計画のあり方について(中間まとめ)21頁14~16行目には、「特に、都市開発諸制度については、その運用ルールの中に、CO₂削減対策の実施を組み込んでいく…」とするが、大規模都市開発(都市開発諸制度等)において、容積率(割増)を抑制するとすれば反対である。

新規の都市開発プロジェクトについて、床面積を抑制すると、高性能な建築物への更新のペースを遅らせることとなり、中長期的には、建築物ストック全体に占める高性能建築物の割合の向上を鈍化させ、結果として建築物ストック全体からのCO₂排出総量削減効果の進捗を鈍化させる結果となる。また、街づくりの面からの貢献により認められた容積割増等のメリットが失われ、高度利用や都市再生の必要は満たされなくなる。

さらに、広域的な視点に立つと、中心部での都市開発の推進は、都市機能の集積(コンパクトシティ)による交通負荷の低減等を通じて、都市のエネルギー効率を高めていることへの評価も必要である。

以上