

東京都 環境確保条例

「温室効果ガス排出総量削減義務と 排出量取引制度」に関する意見

平成30年6月26日

一般社団法人 不動産協会

一般社団法人 **不動産協会**
The Real Estate Companies Association of Japan



不動産協会 について



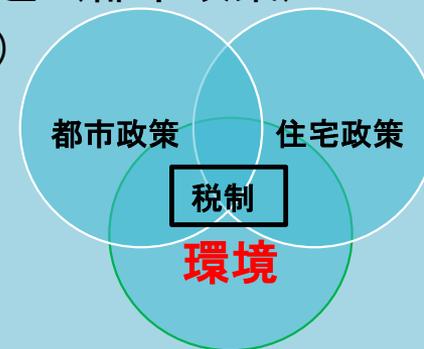
(1) 会員構成

※平成30年5月16日現在

- 都市開発や魅力的なまちづくりに取り組む
大手総合不動産会社を中心とする155社で構成

(2) 主な事業活動

- 時代を先取りするまちづくり推進（都市政策）
- 豊かな住生活の実現（住宅政策）
- 税制改正に関する取組
- **環境への取組**
 - 新築オフィスビル
 - 新築分譲マンション



政府目標の実現
に向けた取組み例

2020年までに『世界の都市総合ランキング』において東京が3位に入る
(内閣府・日本再興戦略2016)

世界の都市総合ランキング 政策効果
シミュレーションの実施 (2016.9)

会員の取組み
支援・推進

2017年度に
実現 (3位)



森記念財団都市戦略研究所

意見要旨

- ① 基準年度変更
 - ・ 早期に努力した事業所ほど第三期期以降厳しい削減義務が課される
 - ・ 反面、努力不足やリバウンドした事業所ほど基準ラインが緩くなる

⇒ 不公平を生じるため反対
- ② 削減率
 - ・ 平均的な実績を上回る努力をした事業所の追加削減余地は限定的
 - ・ 新たな削減率は、実現困難な水準

⇒ 実状に即した達成可能レベルへの修正が必要
- ③ バンキング制度
 - ・ 早期努力の奨励上有効
 - ・ 早期に努力した事業所ほどバンキング分の消化が困難

⇒ 制度の継続+複数期に跨る繰越を可能とすべき
- ④ トップレベル事業所
 - ・ 先進的・積極的削減努力の奨励上有効
 - ・ 取組母数の拡大が全体削減量の拡大に貢献

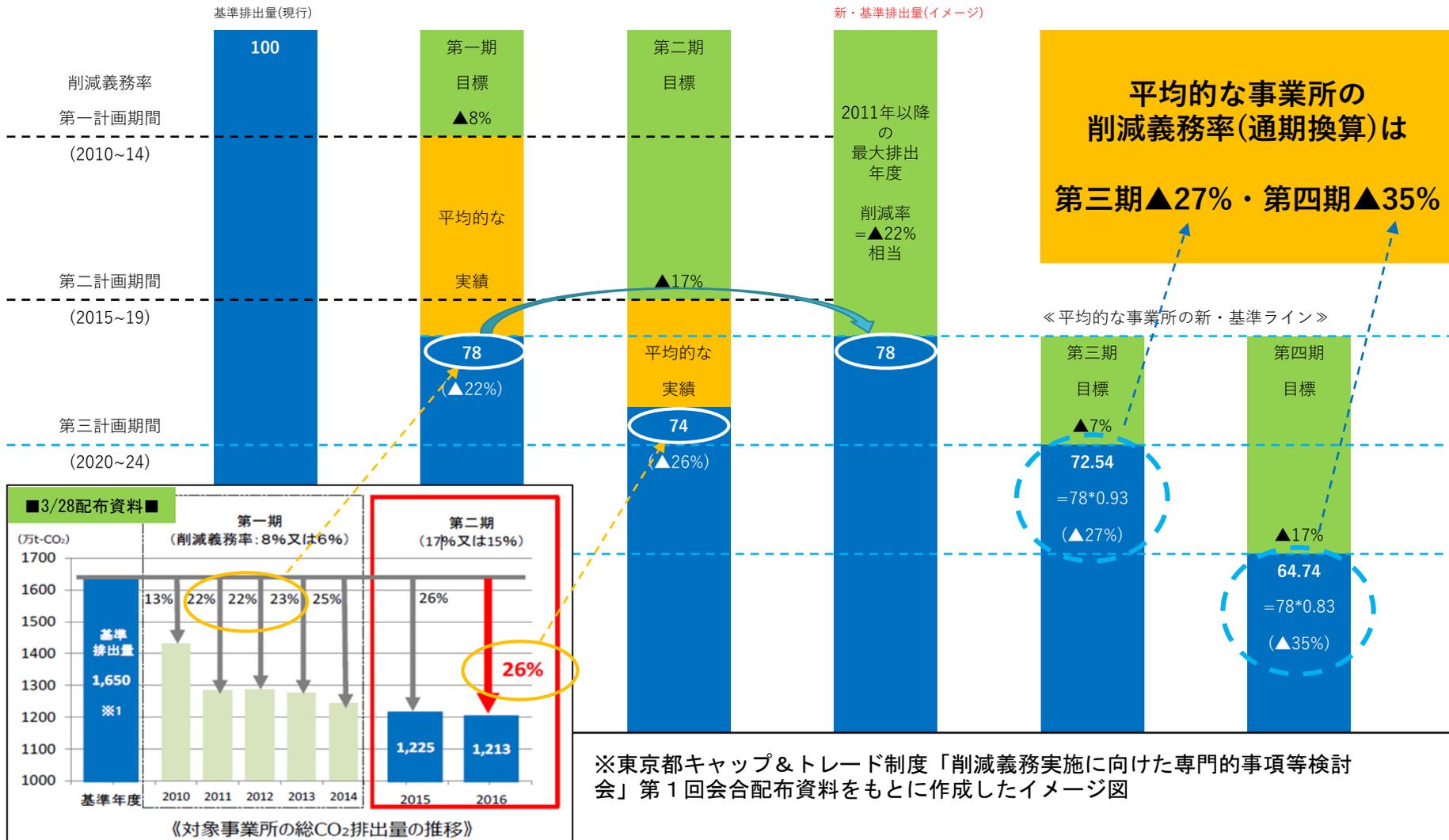
⇒ 制度の継続+認定基準及び手続を緩和すべき
- ⑤ 削減限界到達物件
 - ・ 既に大幅な削減を達成し、削減余地が極めて少ない事業所が存在

⇒ 削減義務率の下限を定め、到達物件は適用除外とする制度を新設すべき
- ⑥ その他：有効に機能している制度の存続等
 - ・ 基準排出量算出時の実績と原単位の選択
 - ・ 新築物件に係る初期削減率の緩和

⇒ 第三期以降も考え方を踏襲・継続すべき

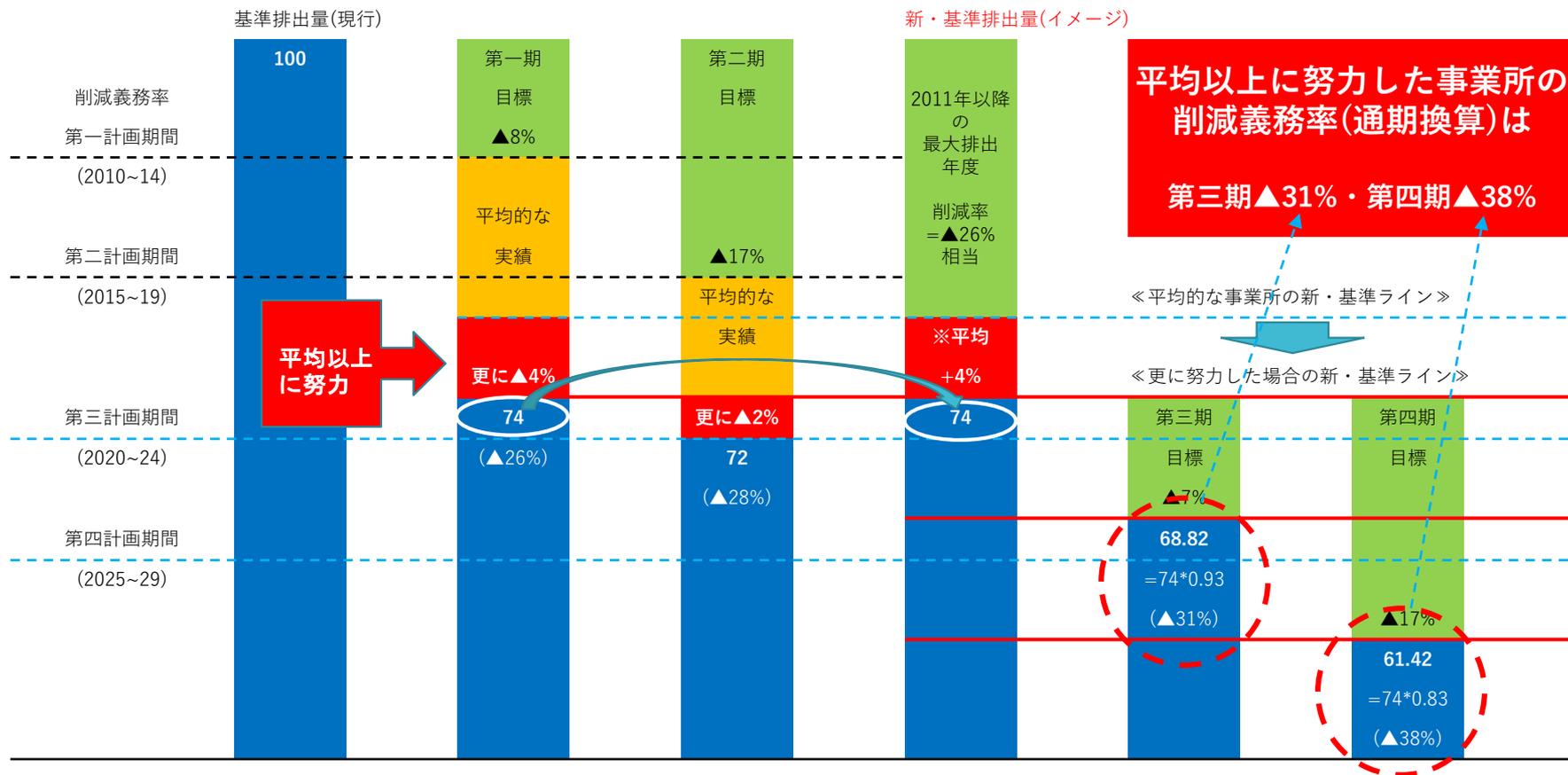
① 基準年度変更 平均的な事業所のイメージ

【図1・平均的な事業所のイメージ(※)】



平均以上に努力した事業所のイメージ

【図2・平均以上に努力したA事業所の例】



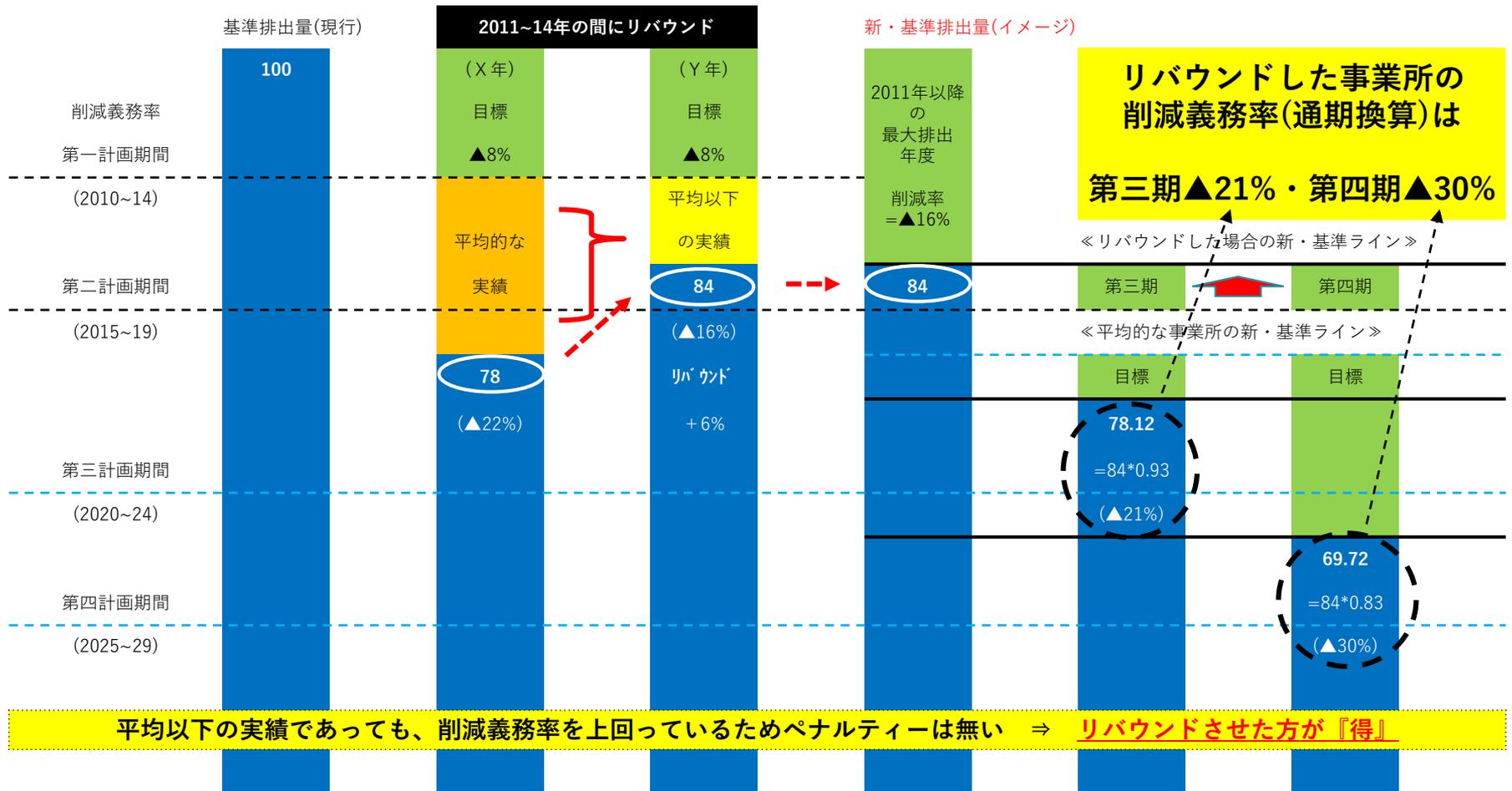
◆平均以上に削減した実績値がそのまま新たな基準値にスライドするため、平均的な事業所より厳しいラインからのスタートとなる

⇒ **平均以上に努力した事業所ほど、厳しい削減義務が課される**

**基準年度
変更の弊害**

平均以下にリバウンドした事業所のイメージ

【図3・平均以下にリバウンドしたB事業所の例】



積極的に削減する意欲を削ぐ可能性

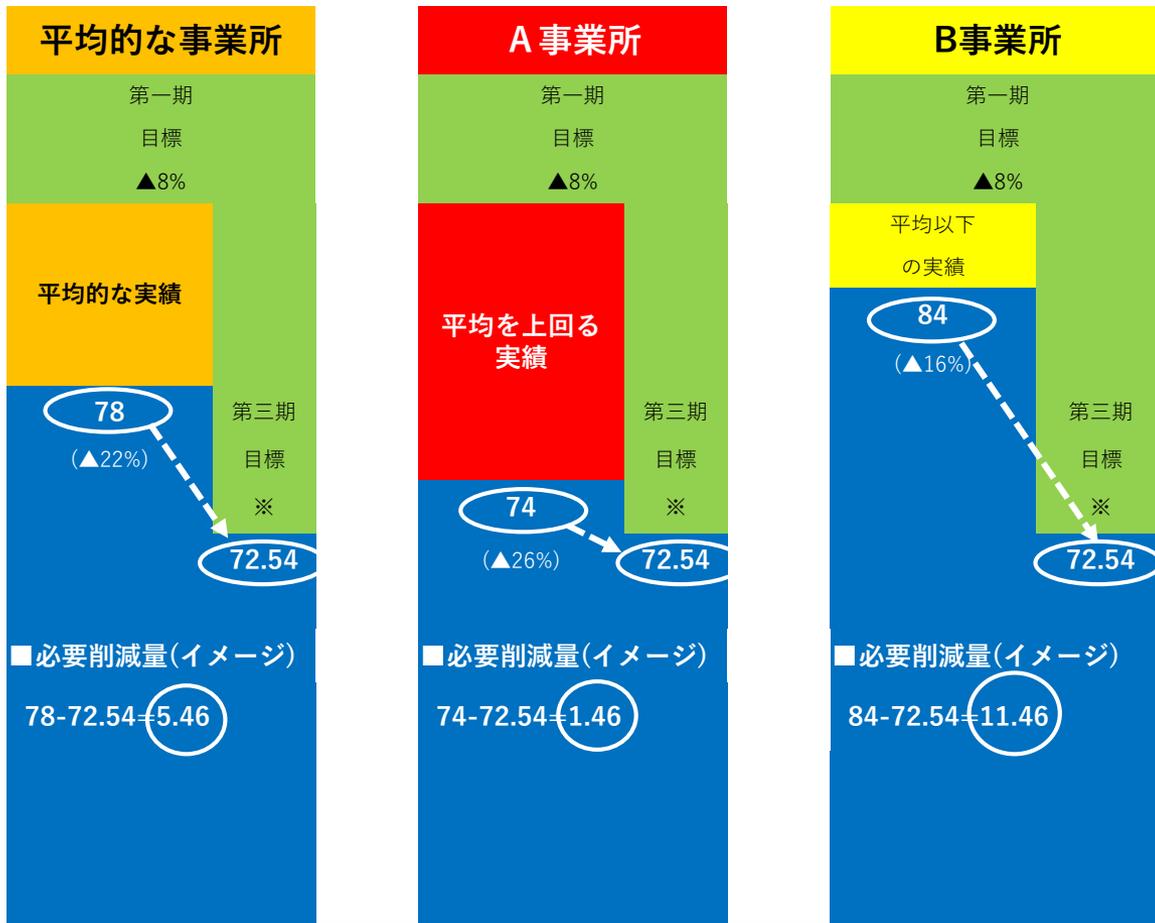


平均以上に努力した事業所視点での公平性確保が必要

基準年度変更の弊害

基準年度を変更せず、現行のままとした場合のイメージ

【図4・基準年度を現行のままとした場合】



基準年度変更時の弊害も解消

◆先行して削減努力したA事業所に、明確なアドバンテージが生じている
◆反面、リバウンドしたB事業所の削減目標は、相対的に高くなっている

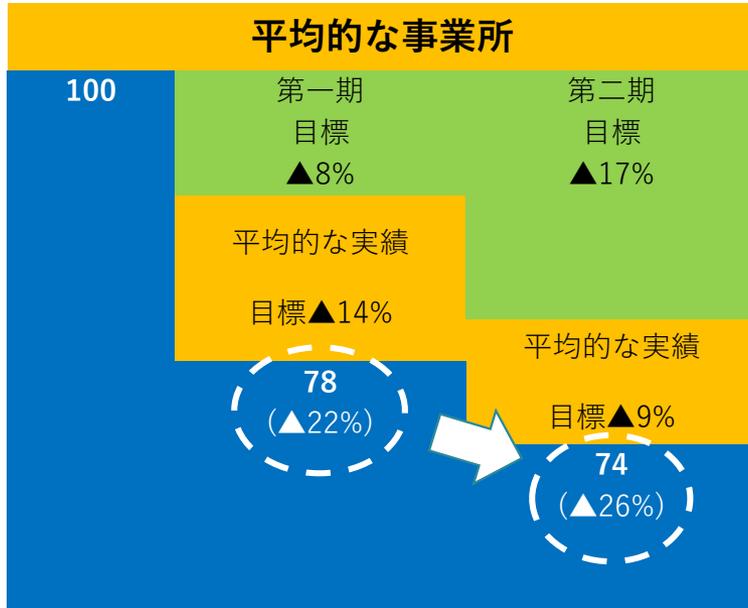
《ポイント》
基準年度を変更しなければ不公平は生じない

《結論》

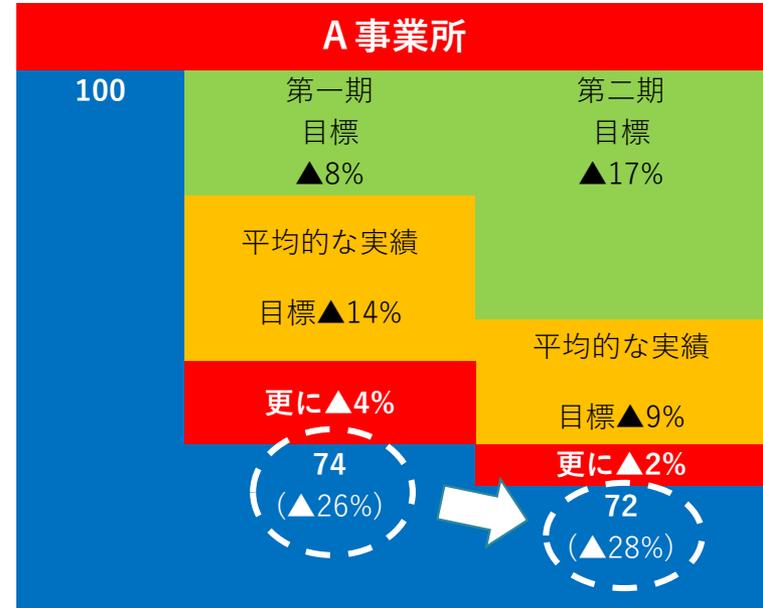
基準年度を変更すべきではない

② 削減率

【図5・追加削減余地の考察】



第一期⇒第二期の追加削減は▲4%



第二期中の追加削減は▲2%にとどまる
(平均的な事業所の約1/2)

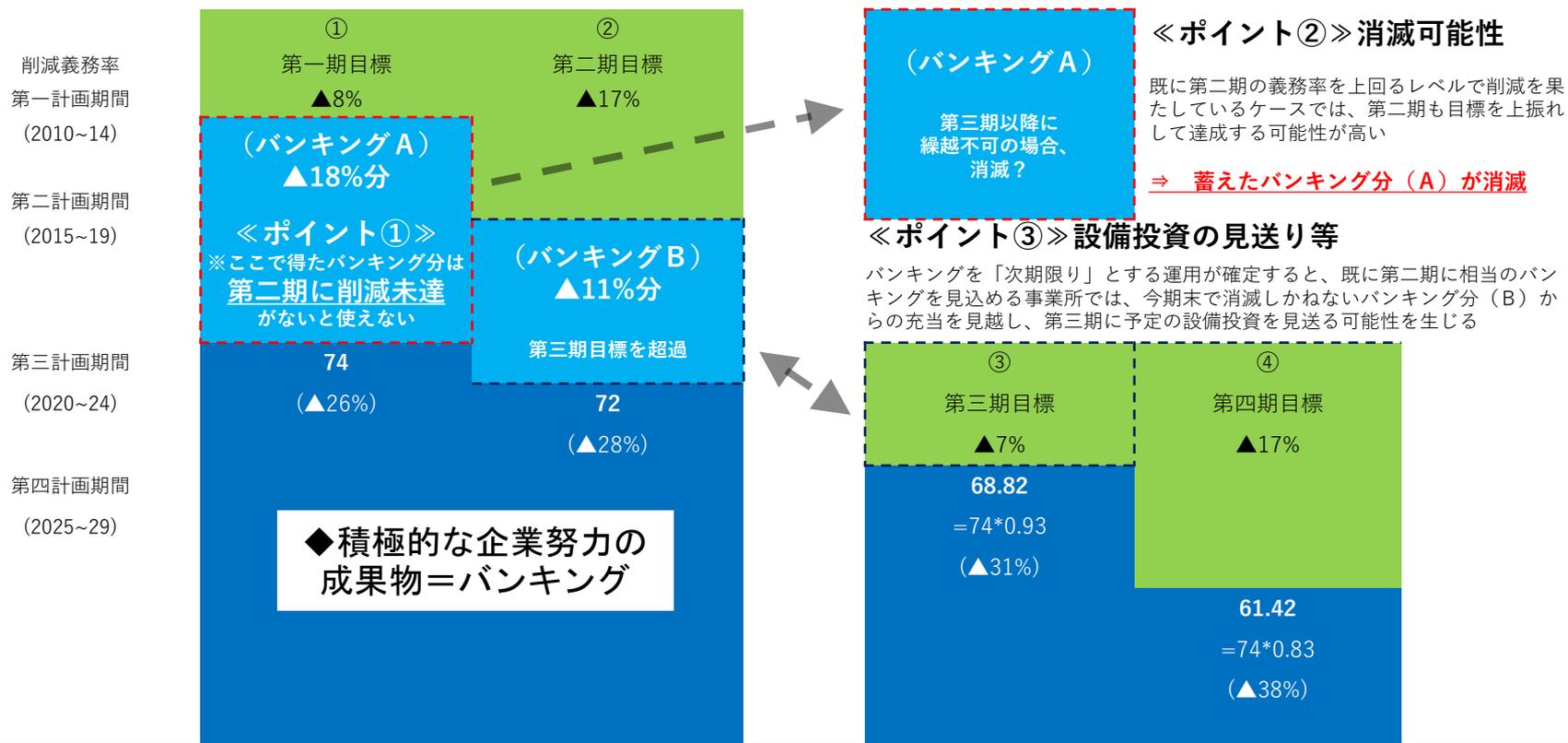
◆平均的な実績を上回る努力をした事業所の追加削減余地は、限定的

◆新たな削減率は、実現困難な水準

⇒ 実状に即した達成可能レベルへの修正が必要

③ バンキング制度

【図6・平均以上に努力したA事業所におけるバンキングシミュレーション】



制度自体は
早期努力奨励上有効
 ⇒ 継続すべき

不公平
弊害

- ◆ 積極的な削減に取り組んだ優良事業所ほど、これまでの継続的な企業努力に基づく多くの貯蓄を失う
- ◆ 積極的な設備投資の意欲を削ぐ可能性がある

⇒ **複数期に跨る繰り越しを可能とすべき**

④ トップレベル事業所

基本的な捉え方 ◆ 先進的・積極的削減努力の奨励上有効
 ◆ 取組母数の拡大が全体削減量の拡大に貢献



継続すべき

現状

◆ 認定数が**減少傾向**

ネック

◆ 手続きの煩雑さ・事務量の多さ、等 (※個社ヒアリング)

【図表 7・トップレベル事業所 認定数の推移】

認定実績	区分	27年度認定数	28年度認定数	29年度認定数	合計
	トップレベル	15	9	5	29
	準トップレベル	19	11	5	35
	年度計	34※	20※	10	64

※一部重複等あり ■東京都環境局 トップレベル事業所等の認定実績より

【参考・東京都環境計画書制度】

計画書任意提出	計画書提出義務
2,000㎡以上 特定建築物 計画書を提出した 場合に限る	5,000㎡超 大規模特定建築物 10,000㎡超 特別大規模特定建築物 <ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー性能基準 省エネルギー性能目標値(特定開発事業のみ) 省エネルギー性能評価書
・再生可能エネルギー利用設備導入検討 ・マンション環境性能表示 特定マンション(分譲及び賃貸)	

【同・環境配慮指針】

用途分類	ERR 評価基準		(参考) BELS 評価基準
	非住宅用途 1 ・事務所等 ・学校等 ・工場等	非住宅用途 2 ・ホテル等 ・病院等 ・百貨店等 ・飲食店等 ・集会所等	
段階 3	30% ≤ ERR	25% ≤ ERR	★★★★
段階 2	20% ≤ ERR < 30%	20% ≤ ERR < 25%	★★★
段階 1	0% ≤ ERR < 20%		★★

取組むインセンティブが必要

- ◆ 全般：第二期中に強化された認定基準の緩和
- ◆ 認定時：都環境配慮指針等との連動
- ◆ 運用時：評価項目の簡素化、等



認定基準・手続きの緩和を通じた取組者の拡大を目指すべき

⑤ 削減限界到達物件

【図表 8・制度対象事業所のCO₂排出原単位の推移】

■出所：東京都配布資料(3/28)

《 平均値 》 (kg-CO₂/㎡)

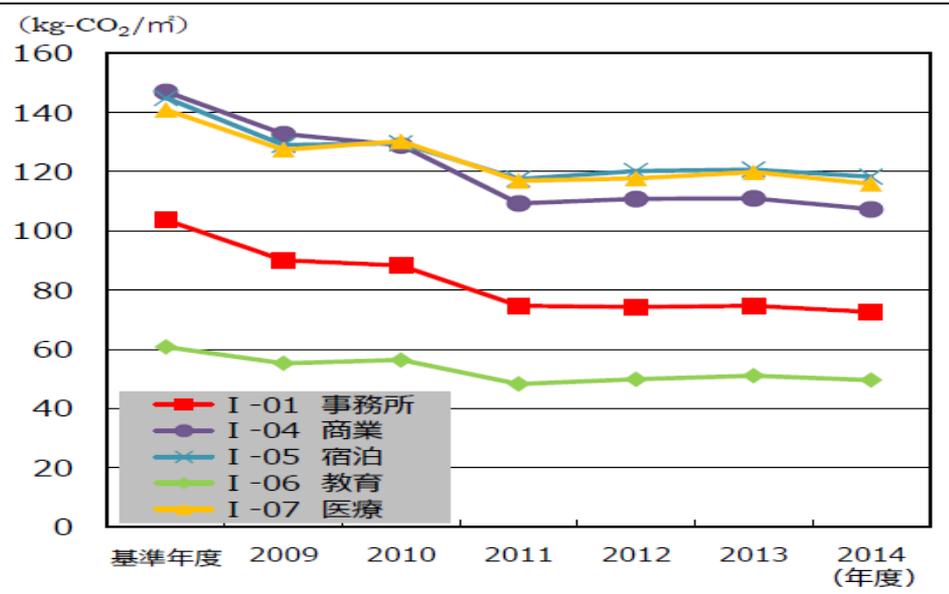
	基準年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014
I-01 事務所	103.7	90.1	88.3	74.7	74.3	74.7	72.6
I-02 情報通信	606.1	571.2	576.7	564.5	532.6	491.1	508.1
I-03 放送局	235.3	188.1	185.4	167.9	168.0	166.1	162.8
I-04 商業	147.0	132.7	128.9	109.3	110.8	111.0	107.3
I-05 宿泊	144.9	129.0	129.6	117.5	120.2	120.7	118.3
I-06 教育	60.8	55.3	56.4	48.3	49.9	51.1	49.6
I-07 医療	140.9	127.4	130.3	116.9	117.7	119.8	115.9
I-08 文化	96.9	88.0	86.5	76.5	73.9	78.2	78.8
I-09 物流	67.7	59.7	56.3	51.6	54.9	53.1	53.3
I-10 熱供給業	27.9	23.2	24.4	21.1	21.1	21.2	19.6

・事業所の延べ面積当たりのCO₂排出原単位は減少傾向
 ・事務所用途（平均値）では、2014年度の原単位が基準年度より30%減少

◆上位15%値では、基準年度（平均値）より**原単位が半減している事業所も出現**

《 (原単位の小さい順で) 上位15%値 》 (kg-CO₂/㎡)

	基準年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014
I-01 事務所	75.6	66.3	64.8	54.5	53.5	55.6	53.4
I-02 情報通信	287.7	286.8	335.0	310.2	276.3	220.1	262.7
I-03 放送局	-	-	-	-	-	-	-
I-04 商業	98.8	90.2	86.5	74.9	72.8	71.6	69.8
I-05 宿泊	121.9	109.2	106.6	94.4	100.2	102.7	101.2
I-06 教育	43.9	39.8	40.8	34.4	35.9	37.1	35.0
I-07 医療	116.2	103.6	112.3	99.7	99.6	106.5	102.2
I-08 文化	74.5	65.7	65.2	59.0	38.3	40.2	39.3
I-09 物流	28.3	22.9	23.6	20.8	20.6	21.2	23.5
I-10 熱供給業	16.2	14.4	15.4	13.0	13.6	13.1	13.0



◆既に大幅な削減を達成し、削減余地が極めて少ない事業所が存在

⇒ **削減義務率の下限を定め、到達物件は「適用除外」とする制度を新設すべき**

⑥ その他 有効に機能している制度の存続等

◆有効に機能している制度の例

- 基準排出量算出時の実績と原単位の選択
- 新築物件に係る初期削減率の緩和、等

【図表9・新たに削減義務対象となる事業所の取扱い】

<イメージ>

■出所：東京都配布資料(2014.6.18他)

期間	第1計画期間					第2計画期間				
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
既存	8%又は6%					17%又は15%				
第1期の途中から特定	指定	8%又は6%					17%又は15%			
	指定	指定	8%又は6%					17%又は15%		
	指定	指定	指定	8%又は6%		17%又は15%				
		指定	指定	指定		8%又は6%				17%又は15%
第2期に新たに特定			指定	指定	指定	8%又は6%				
				指定	指定	指定	8%又は6%			
					指定	指定	指定	8%又は6%		
						指定	指定	指定	8%又は6%	
							指定	指定	指定	8%又は6%

⇒ 第三期以降も考え方を踏襲・継続すべき



今後の方向性について

☆本制度には、種々の改善余地がある☆

大前提は
『公平・公正』



修正・改善
すべき点



共有すべき
視点

- ① 事業所の過去努力の評価・漏れなき反映
- ② 簡素で公正かつ透明性の高い制度の担保

- ◆ 『基準年度』：早期に積極的な努力を行った事業所が損をしない措置
- ◆ 『削減率』：実状に即した達成可能レベルへの修正
- ◆ 『バンキング』：消滅等、不公平・弊害の解消
- ◆ 『トップレベル事業所』：簡素化・取組みインセンティブの付与
- ◆ 環境・経済・社会の統合的向上 ※第五次環境基本計画

今後の
方向性

- ① 一方的に義務を課すのみでなく、事業所の更なる積極的な取組みを加速させるためのインセンティブも併せて用意されるべき
- ② これらの実現に向け、当事者(事業者)を交えた実務的な議論・検討の場が十分に用意されるべき

