

「不動産協会の低炭素社会実行計画」（2030年目標）2016年3月改定版（下線部を改定）

		計画の内容
1. 国内の企業活動における2030年の目標等	目標・行動計画	<p>【本社機能が所在するビル】 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） 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や経済状況、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。</p> <p>【新築オフィスビル】 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*※1）については基準値を満すこととし、一次エネルギー消費性能（BEI※2）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。</p> <p>※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</p> <p>【新築分譲マンション】 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、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エネルギー消費性能基準を達成することを目指す。具体的には、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※3）」、「平均日射熱取得率（ηA値※4）」、「一次エネルギー消費量」において「平成25年基準」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「平成25年基準」よりも10%程度下回ることを目指す。</p> <p>※3 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 ※4 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</p>
	設定の根拠	<p>【本社機能が所在するビル】 先進的な技術を活用した建替や改修（当協会の新築オフィスビルの目標水準、（一社）日本ビルディング協会連合会の改修に関する将来の見通しを参考とした）により、2020、2030年度においてどの程度の原単位改善が見込めるかについて推計を行った。 この推計の結果として、2020、2030年度の原単位がそれぞれ2005年度比で75%、70%程度となったことをふまえ、目標水準を上記のとおり設定した。</p> <p>【新築オフィスビル】 平成25年省エネ基準に基づく性能水準の分布や各種ラベリング制度等との比較から目標水準の検討を行い設定した。</p> <p>【新築分譲マンション】 平成25年省エネ基準に基づく性能水準の分布から目標水準の検討を行い設定した。なお、2030年までを見通すことは困難であり2020年目標のみを定めた。</p>
2. 主体間連携の強化 （低炭素製品・サービスの普及や従業員に対する啓発等を通じた取組みの内容、2030年時点の削減ポテンシャル）	<p>不動産業界に関連する業界（（一社）日本ビルディング協会連合会、（一社）日本建設業連合会、（一社）マンション管理業協会、エネルギー事業者、大学研究機関等）と連携してオフィスビル・マンションのグリーンイノベーションパートナーシップの活動に取組み、その成果について積極的な情報発信を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新築オフィスビル、新築分譲マンションについて設計環境性能の目標値を定め、低炭素製品の普及に努める。 ● ZEB（ゼロエネルギービル）、ZEH（ゼロエネルギーハウス）、スマートシティに関する調査研究や先進技術の導入事例の共有化等に取り組み、革新的な低炭素製品・サービス等の実用化・普及に努める。 	

	<ul style="list-style-type: none"> ● ライフスタイル・ワークスタイル変革に向けて、ビルやマンションの入居者に向けてエコガイドの配布やエネルギー消費量の見える化に積極的に取り組み、環境啓発活動の推進に努める。 ● 環境不動産が、テナント、購入者、投資家、金融機関など多様な市場参加者から正当な評価を得られるよう不動産環境価値評価を活用・普及し、環境と経済の両立に努める。 ● 認証木材を内装・家具・構造材等で積極的に活用することにより、健全な森林の保全・育成に努める。
<p>3. 国際貢献の推進 (省エネ技術の海外普及等を通じた 2030 年時点の取り組み内容、海外での削減ポテンシャル)</p>	<p>日本の強みである高い環境技術、都市再生やまちづくりのノウハウを海外の都市開発で活かし、今後最も CO2 の増加が予想される中国等のアジア地域をはじめとした海外の環境共生都市の展開に貢献する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 海外で都市開発事業を行う際には、ビルやマンション等における省エネルギー・低炭素化を推進する。 ● 海外における都市開発プロジェクトを通じた緑化の推進などに取り組み、生物多様性の保全に貢献する。
<p>4. 革新的技術の開発 (中長期の取組み)</p>	<p>トッランナー機器や先進技術の導入に積極的に取り組む。また、先進技術の導入事例の共有化や革新的技術の調査研究等に取り組むとともに、インセンティブ施策を活用して革新的技術の導入を推進する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ZEB（ゼロエネルギービル）、ZEH（ゼロエネルギーハウス）、スマートシティ等をはじめとした革新的技術の調査研究を行い、実用化された場合にはメーカー等と連携して導入・普及推進に努める。 ● 面的開発を行う際には、個別の建物における技術だけでなく、地域冷暖房やエネルギー融通、再生・未利用エネルギーの活用、AEMS（エリア・エネルギー・マネジメントシステム）の導入などを検討し、スマートシティの推進に努める。 ● エネルギーの自立性の向上や多重化に努め、テナント企業の BCP や地域の DCP（District Continuity Plan）への貢献に努める。