

□ 地球温暖化対策の動向とビル経営からみた諸問題

(社) 日本ビルディング協会連合会

常務理事 岡本圭司

「京都議定書目標達成計画の評価・見直しに関する政府審議会最終報告案」においては、“短期的視点のみならず中長期的な観点も踏まえた上で、国民全体が総力を挙げて温室効果ガスを削減するよう、ライフスタイル・ビジネススタイルの変革を促すような対策の強化も視野において考える必要があること”そして“全部門で排出削減のための一層の取り組みが必要であり”“特に排出量の伸びが著しい業務部門、家庭部門の抜本的対策が必要である”と謳われています。また、本年7月に開催予定の洞爺湖サミットでは京都議定書の提案者である日本が議長国として一層の推進を計ることになるものと予想され、いわば待ったなしで各業界の具体的・抜本的対応策立案が求められている状況です。

特に東京都においては、国に先駆けて地球温暖化対策を推進するためCO₂排出量を削減していく規制強化の動きが出ております。

そこで今号では、駐車業界と関連の深い社団法人日本ビルディング協会連合会において、この地球温暖化対策法改正についていろいろ研究されておられる岡本常務理事に「地球温暖化対策の動向とビル経営からみた諸問題」についてまとめて頂くことと致しました。

はじめに

京都議定書の約束期間（2008年～2012年）がいよいよスタートした。また、7月に予定されている洞爺湖サミットに向けて、2013年以降のポスト京都議定書の地球温暖化対策の枠組のあり方をめぐって国内外で活発な論議が展開されている。

わが国のCO₂排出量は、分野別にみれば、オフィスビルや商業施設などの「業務その他部門」の増加率が最も高く、国はもとより東京都でも、その削減対策が大きな課題となっている。

国においては、いわゆる省エネ法等の改正が予定されているほか、東京都においても、いわゆる環境確保条例の改正に向けた動きが進められている。

とりわけ、東京都では、かつてない規制メニューが検討されているが、ビル経営の立場からみて大きな問題をはらんでおり、注目する必要がある。

CO₂削減対策は、建物や設備といった単体レベルの対策から都市開発といった街区レベル・都市レベルの対策に及ぶほか、建設から維持管理までの広範な対策が必要となってくることから、今後の施設経営に与える影響は極めて大きい。

本稿では、地球温暖化対策をめぐる国内外の動きを紹介するとともに、ビル経営からみた諸問題について述べることにしたい。

1 地球温暖化問題とIPCC第4次報告書

(1) 地球温暖化問題とは

地球は、太陽から日射エネルギー（可視光線）を受けている。これが地表面に吸収されて熱に変わるが、大気がなければ、地表面から熱エネルギーが赤外線として地球の外に再放射され、他の多くの惑星のように熱を失うこととなる。

この再放射される熱エネルギーを大気中で吸収しているのが、CO₂に代表される温室効果ガスである。温室効果ガスには、CO₂のほか、CH₄（メタン）、N₂O（亜酸化窒素）などがある。

地球の平均気温が14℃と人類の生存に適した温度になっているのは、これらの温室効果ガスのおかげで、若し温室効果ガスがなければ、平均気温はマイナス19℃になると言われている。

ところが、産業革命以来の工業化の進展と石油や石炭などの化石燃料の大量消費によって、大気中の温室効果ガスの濃度が上昇し、再放射される熱エネルギーを吸収しすぎることになった。

この結果、地球の平均気温の上昇を招き、将来の地球社会の存続に関わる様々な問題が懸念されるようになっている。

これが現在、21世紀最大の問題として国際的なテーマとなっている地球温暖化問題である。わが国では、CO₂が温室効果ガスの約9割を占めており、地球温暖化問題はCO₂の排出削減問題として専ら捉えられている。

(2) IPCC第4次報告書

地球温暖化問題について、IPCC（Intergovernmental Panel on Climate Change：気候変動に関する政府間パネル）は、昨年2月、第4次報告書を発表した。

これによれば、CO₂濃度は、1750年の280ppmから2005年の379ppmへと35%も増加しており、このまま推移すれば、2100年には産業革命前の2倍から3倍以上の540～970ppmに増加する。

その結果、地球の平均気温は、温室効果ガスの排出量が最も少なく抑えられた場合でも平均1.8度（予測の幅は1.1～2.9度）、最も多い場合は4.0度（予測の幅は2.4～6.4度）上昇する。（図—1）

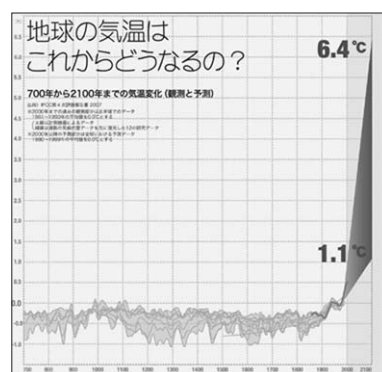


図-1

最近50年は過去100年の2倍のスピードで温度上昇が加速しており、熱帯性低気圧の強度の拡

大、豪雨の頻発、積雪面積や極域海水の縮小、海洋の酸性化などの現象がみられるが、今後、水不足の深刻化、干ばつの増加、穀物生産性の低下、沿岸湿地の消失、感染症等の健康被害の拡大など様々な影響が不可避であるとしている。

また、地球温暖化には、正のフィードバックが働くとされている。例えば、森林の枯れ死によって、炭酸同化作用による森林の炭素吸収量が減り、このことがますます温暖化を促進させるということである。

従って、対策は急がなければならない、特に、今後10年ないし20年の間の対策が特に重要とされている。

I P C C 第4次報告書は、地球温暖化が自然現象ではなく、人類の活動に起因するもの（人為起源）と断定し、科学者の間の不確実性論争に終止符が打たれたと言われている。

2013年以降のポスト京都議定書の地球温暖化対策の枠組みのあり方が国際的に、特に先進国の首脳の間で大きな政治テーマとなっているのは、このためである。

2 京都議定書とポスト京都への動き

(1) 京都議定書の内容と決定過程

1997年、第3回気候変動枠組条約締結国会議(COP3)が京都で開催され、地球温暖化対策に関する初めての具体的な国際的合意がなされた。これが、「京都議定書」である。

京都議定書では、先進国の温室効果ガスの排出量について、法的な拘束力のある

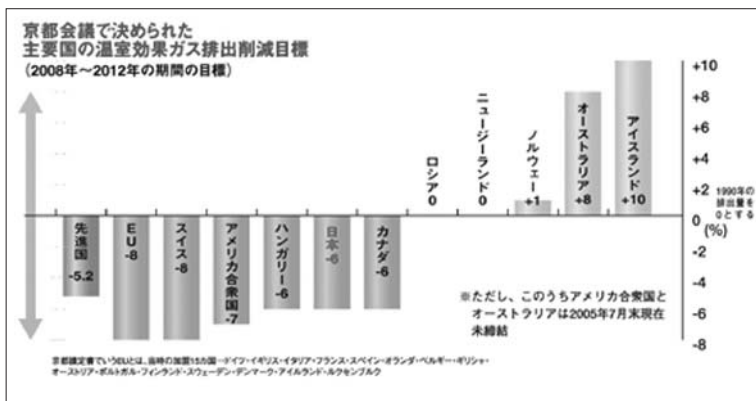


図-2

の数値目標が、1990年を基準年に、2008年～2012年までに達成すべきものとして各国毎に設定されている。

また、先進国が途上国で省エネルギーや植林など温室効果ガスの削減のための事業を行った分を自国の削減量にカウントできるクリーン開発メカニズム (CDM) など、国際的に協調して目標を達成するための仕組み (京都メカニズム) が導入されている。

京都議定書は、批准 (国会の承認) した国の温室効果ガスの排出量が全体の55%以上になった時点で発効することとされ、ロシアが批准したことにより、2005年によりやく発効した。

具体的には、先進国全体で5.2%削減することとし、日本6%、米国7%、EU8%などの国別削減率が図-2のように決定されている。

図-3は、2004年の世界全体のCO2排出量を国別にみたものであるが、最大の排出国である米国は未だに連邦議会が批准していない。

また、ロシアがゼロ、オーストラリアがプラス8%であるほか、世界2位の中国、6位のインドは、途上国としてそもそも削減義務を負っていない。(オーストラリアは、2007年、バリ会議の直前によく批准した。)

1995年ではなく1990年を基準年としたのは、東西ドイツ統合で旧東ドイツでの削減余地が大きいため達成が確実なドイツの意向を反映したものとされている。

図-4は、GDP当たりのCO2排出量を主要国について比較したものである。

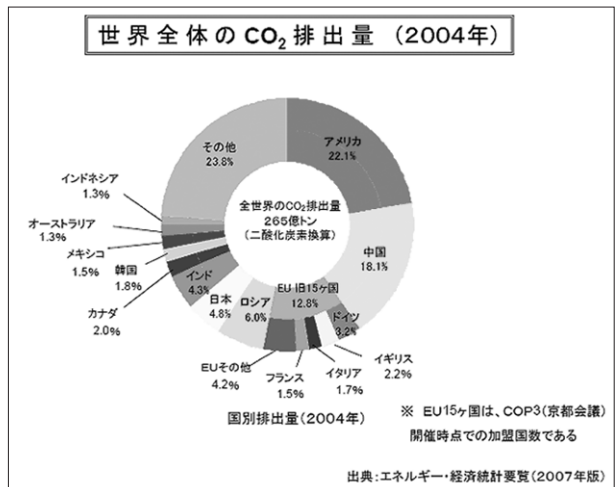


図-3

オイルショック後、世界に例をみない省エネ法によって長年省エネ化に取り組んできたわが国のエネルギー効率が際立って高いことが分かる。逆に言えば、それだけ贅肉は乏しく、わが国の6%削減が他国に比べて如何に重いオプションであるかが容易に推察できよう。

2004年	日本	EU (25ヶ国)	米国	中国	ロシア	インド
世界全体のGDPに占める割合	13.7%	24.7%	30.0%	4.8%	0.9%	1.6%
世界全体のCO2排出量に占める割合	4.8%	15.0%	22.1%	18.1%	6.0%	4.3%
同じGDPを生むために排出するCO2量 (日本=1)	1	1.7	2.1	10.8	19.2	7.4

出典) 日本エネルギー経済研究所「エネルギー・経済統計要覧2007年度版」

図-4

(2) ポスト京都への国際的な動き

こうした中、IPCC第4次報告書の発表を契機に、早くもポスト京都の新たな枠組づくりに向けた論議が始まっている。

昨年6月のドイツ・ハイリゲンダムサミットでは、安倍晋三前総理が「クールアース50」を提唱し、その成果として、「2050年までに地球規模での排出を少なくとも半減させることを含む、EU、カナダ及び日本による決定を真剣に検討する」ことが盛り込まれた。(ただし、あくまでも「検討」である。)

しかし、中長期的な目標設定への国際的な合意形成への道は険しい。

昨年12月のバリ会議(第13回気候変動枠組み条約締結国会議)では、「2013年以降の枠組みを2009年までに合意を得て採択する」等のバリ・ロードマップが決定されたものの、各国の政治的思惑もあって、中長期的な数値目標の決定は見送られた。

ただし、わが国が主張する、個々の分野別(例えば、鉄鋼、自動車など)に削減可能性を検討し積み上げていくセクター・アプローチという手法が採用されることとなったのは大きな成果であろう。

いずれにせよ、京都議定書を現在もなお批准していない米国が、今秋の大統領選挙後を睨んで

どのような対応をみせるか、経済成長に伴ってCO2排出の大幅な増加が見込まれる中国、インドを今後の枠組にどのように参加させるかが今後の鍵となっている。

洞爺湖サミットで議長となる福田康夫総理は、本年1月26日、世界経済フォーラム年次総会（ダボス会議）で「クールアース推進構想」を提示した。

その中で、総理は、

- ・主要排出国全員が参加する仕組みづくりや公平な目標設定に、責任を持って取り組む
- ・日本は、主要排出国とともに、今後の温室効果ガスの排出削減について、国別総量目標を掲げて取り組む
- ・この目標策定に当たり、削減負担の公平さを確保するよう提案する（科学的かつ透明性の高い尺度としてエネルギー効率などをセクター別に割り出し、今後活用される技術を基礎として削減可能量を積み上げることを例示）
- ・公平の見地から基準年も見直されるべきである
- ・公平が欠如しては息の長い努力と連帯を維持することはできない

と、わが国の基本的立場を明確に述べている。

京都議定書の反省に立ち、各国あるいは分野別のエネルギー効率の違いを反映するよう求めるとともに、バックキャストिंग的手法（将来のあるべき水準から当面の目標を割り出す手法）を牽制したもので、今後の国際的合意づくりへの総理の並々ならぬ決意がここから読み取れよう。

3 京都議定書達成計画の見直しとその具体化への国の動き

(1) 京都議定書達成計画の見直しの方向

我が国は、京都議定書の6%削減の約束を確実に達成するために必要な措置を定めるため、地球温暖化対策の推進に関する法律（以下、「温対法」という。）に基づき、京都議定書目標達成計画を策定している。

この計画は、京都議定書の発効を踏まえて、2005年4月に閣議決定されたものであるが、第1約束期間の前年である2007年度（平成19年度）に、対策・施策の進捗状況・排出状況等を総合的に評価し、第1約束期間において必要な対策・施策を2008年度から講ずることとしている。

京都議定書では、わが国の温室効果ガス（主としてCO2）について、1990年比6%の削減が定められているが、2005年度の温室効果ガス総排出量は、13億5900万トンで、1990年比で7.7%増加している（2006年度速報値は、13億4100万トン、6.4%）。

このため、中央環境審議会・産業構造審議会では合同会合を開催し、2006年11月から目標達成計画の評価・見直しに関する審議を開始し、2008年2月8日、計画の評価・見直しの基本的な方向性について最終報告をとりまとめている。

現行計画は、各業界団体の自主行動計画を軸としながら、トップランナー機器の導入促進など様々な省エネルギー対策を講じるものであるが、電気事業連合会、鉄鋼連盟等の自主行動計画の達成など一定の成果がみられるものの、既存の対策のみでは、6%削減には、1.7ないし2.

8% (CO₂ ベース2200~3600万トン)の不足が見込まれると分析している。このため、産業部門の自主行動計画の促進(1900万トン)、事業所(ビルなど)での省エネ対策の促進(300万トン)、住宅・建築物の省エネ対策の強化(200万トン)などの追加対策が必要としている。(図-5)

政府は、内閣総理大臣を本部長とする地球温暖化対策会議において、昨年10月、京都議定書達成計画見直しの基本方針を定めているが、今後、この最終報告を踏まえつつ、京都議定書達成計画の改定が閣議決定されることとなろう。

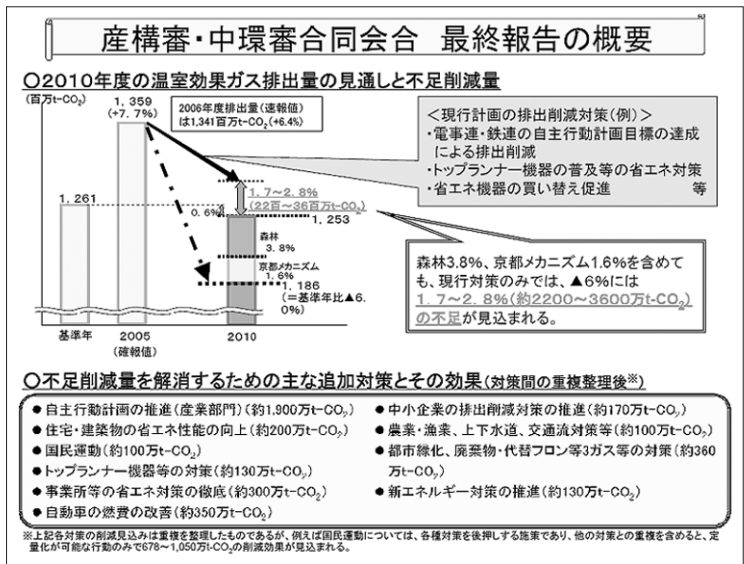


図-5

(2) 自主行動計画見直しへの要請と業界の対応状況

中央環境審議会・産業構造審議会合同会合と併行して、関連する各省庁の審議会でも、京都議定書達成計画の見直しに向けた所管行政分野での自主行動計画の評価・見直しに関する検討が進められてきた。

例えば、国土交通省の社会資本整備審議会環境部会と交通政策審議会交通体系分科会環境部会は、昨年12月、最終とりまとめを行っているが、その中で、(社)不動産協会の自主行動計画について、「ビル使用時の床面積当たりのエネルギー消費量が1990年水準を上回らないという目標に対し、2005年度の実績値は10%増加している。今後、この原因を分析するとともに、目標達成へ向けての具体策の検討が必要であり、さらに高い目標の設定が期待される。」と指摘し、対策の強化を求めている。

この指摘に対応して、(社)不動産協会では、自主行動計画の抜本見直しに向けた検討を進めているところである。

また、最終とりまとめでは、「特にCO₂ 排出量の伸びが著しい業務その他部門について対策を強化することが求められている」とし、「『ビルエネルギーの運用管理に関するガイドライン』の策定により、ビルの設備及び運用管理に関してビルオーナーとテナントが協働して取り組むための共通指針を示すとともに、(社)日本経済団体連合会等とも連携して広く普及啓発を図る必要がある」としている。

なお、このガイドラインについては、国土交通省と関係団体で構成する「オフィスビルに関する地球温暖化防止対策検討会」の「中間とりまとめ」(昨年12月)において、(社)日本ビルヂ

ング協会連合会が主体となって、(社)不動産協会や建築・設備関係団体の協力を得ながら本年6月を目途に策定することとされており、現在、(社)日本ビルディング協会連合会の中核団体である(社)東京ビルディング協会の地球温暖化対策研究会において、100項目を超える対策を鋭意検討しているところである。

(3) いわゆる省エネ法改正への動き

国土交通省の社会資本整備審議会建築分科会住宅・建築物省エネルギー部会と経済産業省の総合資源エネルギー調査会省エネルギー部会では、それぞれ、省エネルギー政策の今後の方向性について論議が行われてきており、今国会でのいわゆる省エネ法の改正の方向(表-1)が打ち出されている。

ビルの経営管理上、大きな改正点は、「工場やビルなどの事業所単位」から「企業単位」のエネルギー管理への転換である。

業務部門においては、ビルオーナーとテナントとの間で、設備の所有権と実際のエネルギー使用というエネルギー管理が分かれていることにより、ビル全体の省エネが進みにくい面もあった。

ビルオーナー側はビルの省エネ性がビル自体の評価や家賃収入に反映されにくい等の事情から省エネ投資を行うインセンティブが弱く、一方、テナント側は共益費に光熱費が包括的に含まれる等の場合は省エネに取り組むインセンティブが弱いといった側面もある。

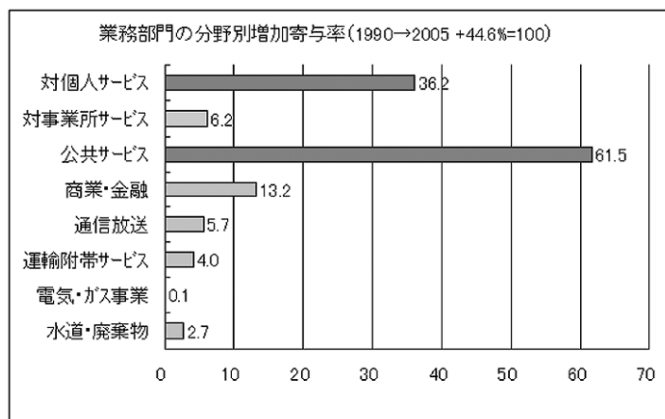


図-6

この改正によって、エネルギー使用量が一定規模以上の事業者のテナントは、事業者単位の中でエネルギー使用を把握・報告することが想定され、テナントサイドでの省エネへの取組の進展が期待できる。その際、ビルオーナー側としては、テナントに対して電気等のエネルギー使用状況等の情報を提供することが必要であり、その実務的な手法の検討が必要となろう。

テナントビルは、事業活動の器であり、実際にCO2排出につながる電気等のエネルギーを消費するのは、基本的にはテナントである。従って、「ビル単位ではなく、企業単位でのエネルギー管理が中心となるべきである」というのが、(社)日本ビルディング協会連合会の基本的主張であったが、今回、こうした主張が反映されたことは、歓迎すべきものと考えている。

また、セクター別の取組を客観的に評価するためのベンチマークとして、事務所ビルにおける床面積当たりのエネルギー消費量を今後設定することが例示されている。

よく知られていないが、業務その他部門の伸びの大半は、病院・学校を含む公共サービスと飲食・娯楽等の対個人サービスで占められており、オフィスなど対事業所サービスの影響は実

は少ない。(図—6)

しかしながら、経済構造が知識集約型に転換していく中でオフィス需要には旺盛なものがあり、床面積の伸びに伴う温室効果ガスの排出量増加が今後とも見込まれること、オフィスサービスの質的向上とライフサイクルコストの縮減が経営管理の観点から必要であることから、オフィスビルのより一層の省エネ化が必要であることは言うまでもない。

ビル業界として、省CO2の観点からビルの設備及び運用管理に関してビルオーナーとテナントが協働して取り組むための共通指針の策定を急ぎ、自主的な取組を加速していく必要がある。

<表—1> 省エネ法改正案のポイント

- 事業者（企業）単位のエネルギー管理の導入
 - ・現行省エネ法上の「工場やビルなどの事業所単位」による規制（定期報告等）から「企業単位」での総合的なエネルギー管理へ法体系を改正（省エネを企業経営の中心的手段に）
 - ・コンビニ等のフランチャイズチェーンについて、チェーン全体を1つの単位としたエネルギー管理を導入
 - ⇒業務部門の対象カバー率は現行の約1割から約5割に大幅に拡大
- セクター別ベンチマークの導入
 - ・主要な業種・分野について省エネ取組の客観的な評価・可視化を促進
(例：鉄鋼（高炉）業における粗鋼1トンあたりのエネルギー消費量、事務所ビルにおける床面積当たりのエネルギー消費量 等)
- 住宅・建築物の省エネルギー性能の向上
 - ・中小規模（2000㎡未満）の住宅・建築物の対象化
 - ・大規模（2000㎡以上）の住宅・建築物の対策の強化（改善命令・罰則の導入）
 - ・消費者にも分かりやすい省エネルギー性能の評価・表示の充実
- トップランナー規制の拡充
 - ・複合機、業務用冷蔵庫、ショーケースなどの業務用機器を対象に追加（現行21機器が対象）

4 東京都の動きとこれに対するビル業界としての対応

(1) 「東京都気候変動対策方針」の決定と今後の都の取組の方向

こうした中で、京都議定書後を睨んで、国に先駆けた抜本対策を打ち出そうとしているのが、東京都である。

東京都は、昨年6月、「気候変動対策方針」を発表した。

この中で、「気候変動のもたらす地球の危機を回避するため、今世紀半ばまでに世界の温室効果ガスの排出量を半減させることが必要である」とし、これを可能とする「21世紀の新しい都市モデルを、東京において、いち早く実現する」とし、「2020年までに、2000年比でCO2を25%削減」することを目標として掲げている。

この目標達成に向けて、環境審議会での議論を進め、その報告（平成19年12月中間報告、年度末に最終報告を予定）を踏まえ、平成20年度に、「環境基本計画の改定」、「環境確保条例の改正」を進めるとしている。

環境審議会の中間報告では、

- 大規模事業所に対するCO2総量削減の義務付けと排出量取引制度の導入（地球温暖化対策計画書制度の強化）
- 大規模新築建築物等に対する省エネ性能の義務化（建築物環境計画書制度の強化）
- 大規模新築建築物等に対する「省エネ性能証書（仮称）」の導入
- 地域におけるエネルギーの有効利用や再生エネルギー利用の推進（大規模都市開発での削減対策の制度化など）

といった措置が打ち出されているが、最大の問題点は、「大規模事業所に対するCO2総量削減の義務付け」である。

削減義務の対象事業所は、現行の地球温暖化対策計画書制度（その仕組みについては、後述）と同様、原油換算年間1500kl以上のエネルギーを消費する、いわゆる大規模事業所とし、削減義務の履行者は所有者とすることとしている。

また、CO2の総量削減を自らの取組で達成できない時には、中小規模事業所を含む他の事業所の削減量の取得やグリーン電力証書の購入でこれに代えることができることとする、いわゆる排出量取引制度を導入することとしている。

(2) 「CO2総量削減の義務付け」の問題点とビル業界の対応

「大規模事業所に対するCO2総量削減の義務付け」は、今後のビル経営や東京の都市としての活力の維持増進にとって、大きな問題をはらんでいる。

第一に、「提案されているCO2排出量の削減義務は、省エネルギー措置（エネルギーの運用管理や再生エネルギー活用を含む）のレベルを超えて、都市における事業活動のコントロールにつながるものである」にもかかわらず、東京都がこうした論点を意図的に曖昧にしていることである。

業務部門におけるCO2排出量の増加は、IT化や国際化の進展、営業時間の拡大、施設の稼働率の向上、飲食など家事の外部化、娯楽の多様化など東京の都市活力の向上に資する様々な事業活動の拡大によってもたらされている。

しかしながら、「自主的な取組みでは限界があり、義務化が必要である」とする理由として、東京都は、「計画化した削減対策を実施しても、その後の事業活動の拡大により排出量が増加した場合にあっては、総量削減は必ずしも保証されない」ことを挙げている。

平成14年度から東京都は、地球温暖化対策計画書制度を実施してきた。現行制度は、CO2削減対策として、専ら省エネルギー措置について大規模事業所毎に計画化を求め、その内容を評価（A+++、A++、A+、A、B、Cの6段階）・公表するものであったが、今回の提案は、省エネルギー措置の範囲を超えて、事業活動そのものの抑制を行うことを意図していると判断せざるを得ない。

しかしながら、世界都市東京の活力を高める上で必要な事業活動のあり方やその水準（例えば、「24時間都市」のあり方など）について、東京都は何ら具体的な方向を示していない。

こうした点を曖昧にしたまま、「低炭素型への移行が都市の活力維持につながる」としているが、これは、論理の飛躍以外の何物でもなく、「都市の成長に配慮した制度」とは到底言えるものではない。

「CO2排出量の削減は省エネルギー措置の強化によって実現可能なレベルで行うべきであり、その達成手段は、CO2排出枠の設定ではなく、汎用性のある省エネルギー措置をスペックとして示し、その活用促進をきめ細かく指導・助言し、先進的技術活用にはインセンティブを付与するといった政策手段によるべきである」というのがビル業界の基本的な考え方である。

第二に、削減義務の具体的な設定方法が提案されておらず、「技術的に公平な削減義務水準が設定できるのか」という問題がある。

東京都が提案する排出量取引制度は、都が定めた削減義務量以上に削減した場合には、超過削減分は売却できる財産となり、逆に、不足分は排出権を購入しなければならず、実質的な課徴金となる。したがって、東京都が極めて厳格に公平かつ公正な削減義務水準を設定しなければ、企業の公正な競争条件を棄損することとなる。

しかしながら、削減義務量の設定方法については、「業種や事業所毎の特性への配慮」として、「各事業所の実績排出量を削減義務の基準とする」としているが、「過去の削減実績と東京都全体の

温暖化ガス削減目標（2020年までに2000年比で25%削減）の達成の2つの視点から削減水準を設定する」という抽象的な説明に留まっており、依然として具体的な方法が提案されておらず、<表-2>のように用途等によってCO2排出原単位に大きな差がある中で個々の事業所毎

<表-2> CO2排出量原単位の比較

(官公庁)	
総理官邸	130.8 kg/m ² ・年
経済産業省	70.9 kg/m ² ・年
国土交通省	95.1 kg/m ² ・年
環境省・厚労省	91.6 kg/m ² ・年
東京都庁	74.6 kg/m ² ・年
衆議院	57.2 kg/m ² ・年
(マスコミ)	
読売新聞社	196.6 kg/m ² ・年
朝日新聞社東京本社	163.1 kg/m ² ・年
テレビ朝日本社	261.2 kg/m ² ・年
テレビ東京本社	272.5 kg/m ² ・年
(銀行)	
日本銀行	80.9 kg/m ² ・年
三菱東京UFJ銀行本館	92.6 kg/m ² ・年
(百貨店)	
三越本店本館	206.2 kg/m ² ・年
三越本店新館	150.0 kg/m ² ・年
伊勢丹本店	196.8 kg/m ² ・年
(量販店)	
ビックカメラ有楽町店	160.6 kg/m ² ・年
イオン昭島SC	106.2 kg/m ² ・年
(ホテル)	
ホテルニューオータニ	181.8 kg/m ² ・年
ホテルオークラ東京	203.4 kg/m ² ・年
東京全日空ホテル	140.2 kg/m ² ・年
.....	
(テナントビルー東京ビル協会関係分 159件)	
テナントの大半がデータセンターである等の特殊用途のビル9件を除く	
平均	106.9 kg/m ² ・年
最高	220.0 kg/m ² ・年
最低	52.4 kg/m ² ・年
(出典) 東京都に提出された地球温暖化対策計画書から抽出し、東京ビルディング協会において作成	

にどのように削減率を設定するのが全く明らかにされていない。

公平な削減義務水準の設定が可能であるのか確認できないまま、はじめに制度導入ありきの如く論じられている点は、致命的な問題である。

また、「新たに対象となる事業所については、床面積あたりのCO₂排出量などをもとに基準排出量を設定するので、都市開発が阻害されることはない」としているが、現行の都市計画による指定容積率とは無関係に床面積が制約される懸念が払拭できない。こうしたことは、民間の都市投資にとって重大なりスク要因であり、民間の投資意欲を減退させ、外資を含めた資金調達への大きな阻害要因となる。

第三に、「罰則を伴う削減義務は、CO₂排出の原因者を特定し、原因者に対し必要な措置を履行させることが前提でなければ法的妥当性を著しく欠く」という点である。

ビルは、事業活動等の器に過ぎず、CO₂排出の原因すなわちエネルギー消費の原因は、その中で展開される事業活動や人の活動そのものである。自社ビルとテナントビルでは、CO₂排出の原因者が大きく異なることは自明の理である。

東京都は、「事業所の設置や利用の基本的あり方を決めるのは、事業所の所有者」であるとしているが、このことは、自社ビルの場合であって、テナントビルにはあてはまらない。

たとえば、銀行の支店を床の賃借によって設置することを意思決定するのは、銀行そのものであって、ビルオーナーではない。まして、その営業時間やIT設備の配置等の利用の仕方、電力等のエネルギー使用量をビルオーナーが左右することはできない。

東京都の現行制度はあくまで行政指導の範囲にとどまるものであること、省エネ法の報告義務も省エネルギー措置を前提としたものであることから、テナントビルについての届出や報告をビルオーナーがこれまで行ってきたが、CO₂の総量削減義務については、その法的性格が全く異なってくる。

専用部分についての削減義務の法的責任は、事業者たるテナント以外に自らの意思を以って履行する主体は存在しえない。

ビルオーナーは、事業者たるテナントの削減努力に対し、省エネルギー措置の実施や有益な情報の提供等によって協力する立場である。

東京都の考え方は、主客転倒であり、ビル業界として、到底容認できるものではない。

テナントビルのCO₂排出量は、テナントの業務内容はもとより、テナントの意思によって大きく左右される。

例えば、〈表-3〉は、テナントビルの竣工時期の違いによるCO₂排出原単位の差を典型的な2つのビルについて比較したものである。

2003年竣工で最新鋭の省エネ化をした甲ビルが、152kg/m²・年であるのに対し、1960年竣工で平均的な省エネ改修を行った程度の乙ビルは、77kg/m²・年となっている。この違いは、専ら、グローバル企業や情報産業など東京の国際競争力を支えるテナントがどの程度入っているか、都市の魅力づくりに資する店舗・文化施設等との複合化の程度がどうかといった用途・テナント構成による差と24時間型企業の存在の程度等に伴うビルの稼働時間の差によるものである。

<表-3>

新しいビルと古いビルの地球温暖化計画書の比較

	甲ビル（2003年竣工） 都の評価＝A	乙ビル（1960年竣工） 都の評価＝A+
地球温暖化対策計画書の内容	(基本対策) 1.9%	(基本対策) 2.3%
	夏季の事務所内設定温度の見直し	夏季の設定温度を1℃引き上げ
	夏季の事務所内CO2濃度設定の緩和	駐車場給排気ファンインバーター化
	空調・換気設備へのVベルトの導入	管球を省エネタイプに変更
		車路照明器具更新
		エレベーターホール・廊下天井照明更新
		空調機ファン・換気ファンのインバーター化
		(目標対策) 1.4%
		防災監視盤更新
		蛍光灯用安定器のインバーター化への一式更新
		(基準年度中に完了した目標対策) 2.4%
		駐車場給排気ファンの間欠運転
		劇場内天井に省エネタイプの照明器具採用
		空調機用モーターのインバーター化
	管球を省エネタイプに変更	
	蛍光灯用安定器のインバーター化への一式更新	
	計 1.9%	計 6.1%
計画書提出以前に行っていた対策	熱源ポンプの台数制御、インバーター制御	熱源改修工事（ボイラー/ターボ冷凍機→氷蓄熱/ターボ冷凍機/吸収式冷温水発生機（2001年）
	夏季の温水ポンプ停止管理	
	蒸気バルブの断熱措置	
	空調機のインバーター制御	
	空調機の外気導入制御	
	換気設備のスケジュール運転管理（間欠運転を含む）	
	自動ブラインドによる日射負荷の軽減	
	外調機の吸気温度の緩和	
	給湯温度の適正化	
	大便器の擬音装置の設置	
原単位	節水コマ、自動洗浄装置の設置	
	照明の消灯管理（不要箇所・不要時間）	
	蛍光灯インバーター安定器の設置	
	高効率ランプの設置	
	屋上緑化	
	グリーン調達（六本木エネルギーサービスから熱・電気を購入）	
	CO2排出原単位 152.1Kg/m ² （基準年度）	CO2排出原単位 76.8Kg/m ² （基準年度）
	149.2Kg/m ² （削減後）	72.1Kg/m ² （削減後）
設計段階や運用初期段階で行っている措置を含めると、甲ビルの方がハイレベルの省エネ措置を施しているにも拘らず、都の評価では、乙ビルの方が高くなっている。甲ビルの原単位が乙ビルより格段に高いのは、省エネ措置の差ではなく、外資系企業など専らテナント構成の違いや常時温度調整を要する美術館の存在によるものと考えられる。		

(出典) 東京都地球温暖化対策書をもとに東京ビルディング協会が作成

「テナント構成の変化に伴うCO2排出量の増加がビルオーナーの責任であるとする事によって、情報産業や24時間型企業等に対するテナント選別を招き、オフィス市場が混乱すること

はもとより、東京の国際競争力を大きく低下させることとなる」ということがビル業界として危惧される問題である。

東京都の今回の施策には、この他にも多くの問題点がある。

例えば、東京のCO2増加率は、7.3%で、全国のCO2増加率13.4%に比べて低い（いずれも1990年→2005年）。こうした中で、国の法規制に対する上乗せ規制や横出し規制が条例において可能なかという根源的な疑問があり、このことは地方分権の将来を考える上でも基本的な問題である。

いずれにせよ、現行制度は、世界に例を見ない実効性の高い官民協調型の制度として成果をあげている。（出典）東京都環境局資料

また、このことは、東京都自身も認めている。（図一7）現行制度の改善を通じて、引き続き、現行制度の高い実効性の維持に注力すべきであるというのが、ビル業界はもとより、(社)日本経済団体連合会をはじめとする経済界の一致した意見である。

おわりに

2月上旬、環境省は、突然、温対法の改正を打ち出してきた。原案には、CO2排出量の伸び率の高い部門の事業所についてCO2排出原単位の最低基準を設定し規制すること、大規模集客施設について自動車による来場を抑制するための計画を義務付けるなどの内容が盛り込まれていた。後者については、明らかに国の駐車場政策と矛盾するものである。この原案に対し、(社)日本ビルディング協会連合会として、種々の問題点を指摘し、その結果、現段階の改正案では、そうした内容は除かれている。

今後とも、ひとりビル業界のみならず、駐車場経営にも影響の大きな事項が、折にふれ、法規制として打ち出される可能性がある。駐車場関係者の皆様にも、地球温暖化対策をめぐる諸問題について、理解を深めていただければ幸いである。

図-7 地球温暖化計画書制度の成果

■1,065 事業所の集計結果 <H18.11 集計データ>

【概要】 <H18.11 集計データ>

対象事業所数 (任意提出・外数)	1,065 (19)	都内業務・産業部門の1%未満
温室効果ガス排出量	約1,200万t	都内業務・産業部門の約41%
計画削減量 (5年間)	約75万t	約6%の削減 一般家庭25万世帯※ ※ほぼ八王子の世帯数と同じ

計画書（案）（8月末提出）段階では52%の事業所がB又はC評価でしたが、都の指導・助言により、計画書（12月末提出）段階では99%がA評価以上になりました

