

東京都知事 殿

提出者の情報

糸長浩司

対象事業の名称： 築地地区まちづくり事業の環境影響評価書案

環境保全の見地からの意見

意見の対象項目：温室効果ガス

本再開発計画による温室効果ガス（CO₂等）の評価についての問題点を述べる。国及び東京都が進めている脱炭素社会推進、2030 年半減、2050 年ゼロという脱炭素戦略の実現にとって、東京都の環境影響評価での CO₂等排出の評価指針は非常に遅れている。現在の指針では、建物の建設後の建物運用時のみの CO₂等の排出量を評価するという限界があり、地球温暖化対策にとって重要な CO₂等の絶対的な排出量そのものの削減が問われているのにかわらず、省エネ建築により相対的な評価しかできない限界がある。

事業者の三井不動産及び日建は、運用時だけでなく建設時及び改修、設備更新、解体（これらを合計したものをエンボディカーボンという）での CO₂等の排出量計算式を、国交省や日本建築学会の支援で完成させ、「J-CAT」として公表している建築不動産分野での先駆的な企業である。にもかかわらず、東京都の環境影響評価での CO₂等指針が運用時のみと遅れていることを理由に、運用時だけの評価のみで本評価書案が構成されていることは不誠実である。この点も含めて、以下に問題点を指摘する。

1. 調査計画書及び評価書案で、建築計画の概要の箇所では、オフィス・レジデンス棟、レジデンス棟、MICE・ホテル・レジデンス棟での主な用途として、共同住宅が明記されている。しかし、CO₂等排出量の計算では、全て非住宅扱いで、かつホテルの床面積として計上していると推察できる。この点について説明してほしい。
2. ホテルの方が住宅より床面積あたりでの運用時での CO₂棟排出量が大きいのので、大きめに計算しているので問題ないと回答する可能性があるが、建築確認申請時は、おそらく共同住宅の用途として申請するはずである。この矛盾を説明してほしい。
3. 都のアセスでは、CO₂排出量の算出には、建築材料生産も含む建設時の CO₂等排出量（アップフロントカーボン）やホールライフカーボンの計算が含まれていないという、欠陥がある。総延べ床面積約 124.5 万 m²であり、アップフロントカーボンは約 125 万トンで、12 年間の建設期間で割ると、年で約 10 万トンの排出量であり、中央区の排出量は年で約 180 万トンであり、その 5.6%にあたる膨大な排出量となる。この点について説明してほしい。
4. 東京都は 2030 年までの「カーボンハーフ」、2050 年「ゼロエミッション東京」を掲げ、国も 2026 年 7 月改正建築物省エネ法の成立や、2028 年度からの 5000m²以上の大規模建築物に対しホールライフカーボン（LCCO₂、WLC）の算定・届出義務化のスケジュールである。本事業は 2038 年度完了予定といわれているが、将来の法規制に先んじ、基本設計段階（環境影響評価段階）から J-CAT 等

の概算モデルを用いて、アップフロントカーボン、WLCの概算を計算し評価し、この課題に対する確かな応答を提示する先駆的企業としての社会的責任を果たすべきである。この点についてのどう考えるか回答をしてほしい。

5. 東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」(環境確保条例)の下にある建築物環境配慮指針においては、2025年4月より建設時CO₂排出量の算定・削減へのインセンティブ評価として、「建設時CO₂排出量算定事業」が開始されている。改正された建築物省エネ法では、2028年度には5000m²を超える大規模建築物を対象としたホールライフカーボン(WLC、LCCO₂)の算定義務化が予定されている。本事業が都有地であり、かつ都の公募事業として計画されていることから考えると、「建設時CO₂排出量算定事業」として進めるべき事業であり、模範的事業としてアセスメントの段階でアップフロントカーボンの算定を行い開示すべきである。この点について回答してほしい。
6. 環境確保条例に基づき上記の建設時及び建築生涯にわたるCO₂排出量の算定義務施策が東京都で進められ、本事業期間中及び工事完了後には本格的施策になることは明確であるにも関わらず、評価書案p647、評価の指標、工事の完了後の項目で「「環境確保条例」等」に示される事業者の責務(温室効果ガスの排出の抑制等のための措置を講ずること等)を満足することとした。」と虚偽の記載をしていることは到底許されることではない。この点についての回答してほしい。
7. プロジェクトの建築単体における「見積もり段階での開示」の必要性がある。事業者は「個別プロジェクトの計画段階では正確な排出量が算出できない」と弁明するかもしれない。しかし、先にも述べたように、三井不動産らが参加し国交省が推奨しているJ-CATの算定方式が確立され、計画段階であっても合理的なアップフロントカーボンの推計は可能である。また、数案の計画案によるCO₂削減の手法をとることもできる。膨大な都有地を活用する公的色彩の強い再開発であり、最大級の民間プロジェクトであり、国交省の推奨する計算手法を駆使し、計画段階からの定量的な将来予測とリスクを社会に開示する模範となるべきである。このことについてどう考えるか回答してほしい。
8. 2027年3月期から2026年7月の改正金融商品取引法(金商法)で義務化される「SSBJ(サステナビリティ基準委員会)基準」が三井不動産やトヨタのような3兆円を超える大企業には求められる。このことにより、12年先までの事業におけるアップフロントカーボン及びWLCの開示により、近未来の気候変動リスクへの適切なガバナンスの方針の開示が求められよう。環境影響評価書でWLCでの開示義務はないとしても、SSBJとの対処では求められ、これを無視することは投資市場では許されないと思われる。これらの点を考えると、アセスの段階でも真摯に計算結果を公表すべきと考えるが、この点についてはどう考えるか回答してほしい。
9. 事業者に次の具体的な措置を評価書案に追記してほしい。①本事業の建設による「アップフロントカーボン」の総排出量を推計し、定量データとして評価書案に追加記載すること。②ホールライフカーボン(WLC、LCCO₂)を算定し、建設後において、どのような運用及び改修・設備更新を想定し、

2050年に施設全体としてゼロカーボンになる具体的なシナリオを開示すること。

都の環境影響評価書でのCO₂等排出量の予測は、工事後の運用時のCO₂等排出量に限定されていることから計算義務はないという言い訳は、日本を代表する超一流企業としてふさわしくないことを強く指摘しておく。

10. 評価書案では本施設で省エネ対策をしても運営時では、年間約7.3万トンのCO₂等の排出量が70年間継続すると推計されている。合計では511万トンという膨大な排出量となる。その運営時には2050年も含まれる。2050年に本施設でゼロカーボンとするためには、約7.3万トンのCO₂等排出量をどうゼロにするのかを明らかにしてほしい。
11. 調査計画書に対して中央区長は、「当該事業は工事期間が長く、工事用車両の走行や掘削機械等の使用等に伴い、多量の温室効果ガスの排出が予想されるため、施設の供用開始後の影響のみならず、工事の施工中における温室効果ガスの影響について、調査項目に含めること。」との意見を述べた。しかし、評価書案では予測、評価の全てが、工事の完了後となっており、中央区長の意見に応答せず無視している。非常に不誠実である。工事施工中の温室効果ガスの算定による影響を追記すべきである。事業者は、超一流企業であり、この計算は十分にできる能力を有している。
12. 三井不動産は、2030年度までに「2019年度比40%削減」、2050年度に「ネットゼロ」をグループ目標としている。アップフロントカーボンもゼネコン等と協力し削減するとしている。しかし、最新の開示データ（2024年度実績）では、温室効果ガス総排出量は2019年度に比べて5.2%～5.9%「増加」している（次ページの図1）。

物件の竣工・売却量の増加で、建築時や売却時での排出（Scope 3）が増加したためである。グループとして、約毎年アップフロントカーボンで200万トンから300万トンのCO₂等排出である（中央区や港区の年間排出量と同様の巨大な排出量）。再開発等による建設過多による増加であることも認めているが、2050年までにカーボンゼロとする目標達成は至難であろう。建設投資の削減しかカーボンゼロへの道はないにも関わらず、あたかも技術革新やサプライチェーンの努力でゼロが可能であるような言説はマヤカシである。この点についての説明を要求する。

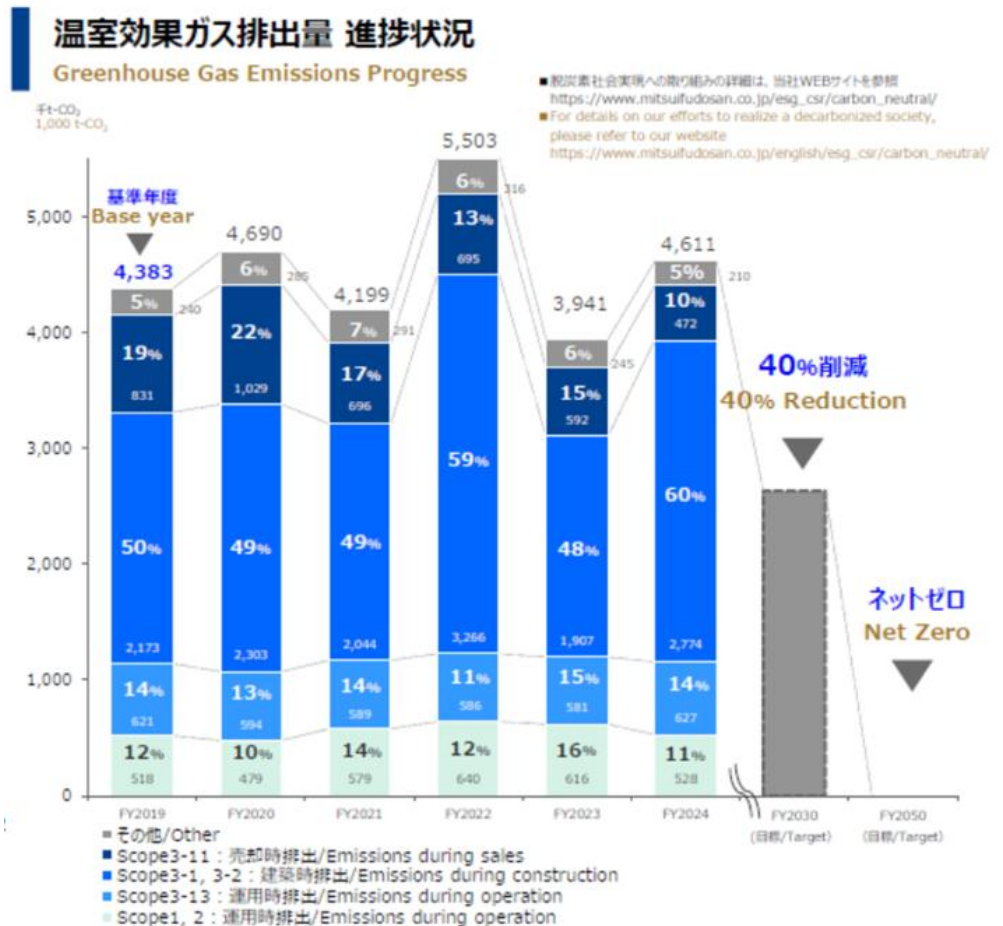


図 1
三井不動産のCO₂等
排出量の推移
(三井不動産のHPより)

■ 3年平均/3-year average		
FY2018 - FY2020	FY2022 - FY2024	増減率/Change Rate
約Approx. 4,716,000 t-CO ₂	約Approx. 4,685,000 t-CO ₂	-0.7%
■ 2019年度比/Compared to FY 2019		
FY2019	FY2024	増減率/Change Rate
約Approx. 4,383,000 t-CO ₂	約Approx. 4,611,000 t-CO ₂	5.2%

https://www.mitsufudosan.co.jp/english/corporate/ir/presentation/pdf/FR_BH2511e_s.pdf

- 評価書案は、現在のアセス評価に従い運用時の省エネ性能をのみであり、アップフロントカーボンおよび地球規模の「カーボンバジェット（炭素予算）」の視点が欠落している。アセスのチェック項目にないから計算開示してなくて良いわけではない。三井不動産やトヨタはSBT1.5°C目標の認定企業である。本事業による圧倒的なCO₂等排出量増加を無視しては、グリーンウォッシュと言わざるを得ない。この点からも根本的な評価書案の修正が求められるが、これについてどう説明するか。
- パリ協定での1.5°C目標の達成に向けて、「カーボンバジェット」の視点はより重要である。2026年時点での日本のカーボンバジェットは10~20 億トン程度であるにも関わらず、年間10 億トン近いCO₂等排出をしているという矛盾がある。築地再開発計画では、超高層ビル群や大規模スタジアムの新築で短期間に甚大なアップフロントカーボンを排出する。運用時の省エネ建築でも先にみたよ

うに年間約 7.3 万トンの排出は、2030 年までの国際的なカーボンバジェット枯渇のタイムラインと整合しない。今後 10 年以上にわたる築地再開発の巨大事業により、排出量は増大し、投資家向けの書類上の計画と現実の環境負荷のギャップは拡大する。これでは、国際的な投資家からグリーンウォッシュと判定され、「座礁資産」となるリスクを抱えることとなる。この点についてどう考えるかを説明してほしい。

以上