

事例⑨ 既存ビルでの継続的省エネ改修とテナントとの情報共有 (本郷瀬川ビル)

- 築 23 年のオフィスビルに、毎年継続的に省エネ技術を導入した改修を実施し、機能面、環境面から建物の競争力を維持している。
- オーナーとして様々な環境技術導入と、テナントと協力して行う運用面での省エネ努力の効果を計測・把握し、情報を見える化してテナントと共有。2009 年度は都条例基準値(過去3年間の平均値)と比較して 21.5%の CO₂ 削減を達成した。

名 称:本郷瀬川ビル
所 在 地:東京都文京区
施 主:株式会社昌平不動産総合研究所
施工会社:旧 三井建設株式会社
カテゴリー:オフィスビル



建物外観

出典：株式会社昌平不動産総合研究所提供資料

【環境性能向上に向けた取組】

低炭素社会実現のためには新築ビルの対策のみならず、全業務用ビルの 95%以上を占める既存建物ストックにおける省エネ対策が大変重要である。本郷瀬川ビルは既存の中小ビルにおける環境対策実践の事例である。同ビルでは、2003 年以降継続して行った省エネルギー対策が奏功し、2009 年度には東京都環境確保条例基準値である過去 3 年間の CO₂ 排出量の平均値から 21.5%の削減を達成するなど実績をあげ、(社)日本ビルエネルギー管理協会から省エネルギー管理向上ビルの認定・表彰を受けた。

同ビルでは様々な環境技術を導入したハード面の設備改修とあわせて、省エネデータを計測・把握し、前日の CO₂ 排出量をエレベーター前に表示し、掲示板にビルの省エネ案内を設置するなど見える化して情報共有することにより、運用面での省エネ意識をビル全体で高めている。

こうした環境対策は、テナント満足度の向上のために行っており、ビルの歴史・特色を活かした季節のイベント開催などとあわせて、オーナーとテナントとの良好なリレーションを築くツールともなっている。同ビルでは、今後も更なる省エネ化計画の推進により、対 2010 年度比で 20%以上の CO₂ 排出量削減に取り組んでいく予定である。

- 2003 年度 設備監視 Web システム導入
- 2005 年度 蛍光灯照明器具全面 FHF 化、階段室 FHF & 人感センサー化
- 2007 年度 給湯室電気温水器更新
共用部照明半灯化、外気導入量の抑制、EV の閑散時一部停止実験
- 2008 年度 EV ホールに省エネ取組み宣言・CO₂ 排出量揭示
6階貸会議室の直管型 LED 蛍光灯 70 本変更
EVホールの直管型 LED 蛍光灯 64 本変更
トイレ LED ダウンライト導入
- 2009 年度 トイレ・給湯室排気ファン 22 台更新
- 2010 年度 年間エネルギーレポート公表
(今後の省エネ化計画)
- 空調設備の全面更新(2011 年度計画)
(除湿空調と最新ビルマルチの採用の検討)
- 窓ガラスの全面二重化
- 保水セラミックスによる屋上外断熱 など

【本郷瀬川ビルにおけるテナント向け啓蒙活動の状況】



出典：株式会社昌平不動産総合研究所提供資料

【各ステークホルダーとの関係】

①建物所有者(オーナー)

先進的な省エネ設備を導入し、築 20 年以上のビルでも環境面・機能面での競争力を維持している。改修費用はオーナーが負担しているが、共用部の光熱費削減分は将来の省エネ設備への再投資に充てることができる。省エネ対策の成果を計測しストックすることにより、今後のビルマネジメントに活用できるものとなっている。こうした取組もあり、同ビルの賃貸収益の安定化にもつながっている。

②入居者(テナント)

専用部分においても最新の省エネ設備導入がなされることにより、光熱費の削減効果を楽しみ、オーナーからのデータ開示により省エネ効果を実感できる。

情報の透明化やオーナーとのコミュニケーションにより、満足度が高い。また、環境配慮の面で企業イメージの向上も期待できる。