

事例⑪「省エネ改修」と「テナント省エネ活動」が相乗しての貢献 (勸銀不二屋ビル)

- 空調の電力使用量を個別メーター化することで、エリア別に空調、O A、照明等の電力使用量のデータをテナントに提供し、テナントの省エネ活動に貢献
- 省エネ改修として空調機器メーカーによる遠隔制御型省エネ空調システムの導入、照明の人感センサー、屋上への高反射率防水塗料の採用、耐震化による長寿命化の取組を実践

名 称:勸銀不二屋ビル
所 在 地:東京都港区
施 主:日新建物、不二屋ビルデング
施 工:株式会社竹中工務店
カテゴリー:オフィスビル
竣 工 年:1968年
テナント:一般財団法人日本不動産研究所



前日のCO₂排出量と前年同月排出量をエントランス
に掲示



建物外観

出典: 日新建物株式会社提供資料

【環境性能向上に向けた取組】

- 勸銀不二屋ビルでは、省エネ改修の取組として空調機器メーカーが遠隔操作により空調の省エネ・ピークカット等の集中制御が可能な空調システムを導入、照明に人感センサーを採用、屋上の防水改修時には港区の補助金を得て高反射率防水塗料を採用した。
- 耐震化工事に合わせて床補強工事を行うなど、建物の長寿命化の取組を行った。
- 毎日、ビル全体のエネルギー消費量（電気、ガス、水、重油）を記録するとともにCO₂排出量を換算算出し、1Fエントランス部に前日のCO₂排出量と前年同月のCO₂排出量をパネル掲示している。
- 建物の改修時に、セントラル空調方式から個別空調方式に転換し、あわせて電力使用量を個別メーター化した。
- テナントからの「省エネ活動のための求め」に対し、当該テナントへの貸床についてエリア別に使用電力量を算定し消費電力情報として提示した。

【テナント（日本不動産研究所）の省エネ活動】

テナントは、電力使用量を削減することが企業市民としての最優先責務との認識のもと、次の6点を骨格とする『節電・充電・電撃作戦』を展開することとし、省エネのための業務活動のあり方についても総点検して全職員が一丸となって取り組んだ。

- ① 空調の省エネ運転基準の制定、扇風機の本社一括調達と配付、ドレスコードを制定しての軽装勤務
- ② 全職員が「仕事てきぱき、早帰り」を率先垂範する
- ③ 8月15日を臨時休業日として、明日への活力を涵養する3日間とする
- ④ 省エネ取組に関する告知ポスターを掲示して、来所されるお客さまにご理解のお願い
- ⑤ 「節電キャンペーン(6月～9月)」の展開し、節電成果が顕著なトップ3部署を表彰
- ⑥ 各部署には「電力料金(6月～9月)の対前年同期比削減額の1/2」を、報奨金として予算配賦

また、不動産の専門家集団として、ビルオーナーに対しても「階別・部署別の電力使用量の把握、エレベーターの休止時間帯、共有スペースの照明間引き、更なる耐震化の必要性」等についても積極的に提案・要請し、ビルオーナーとテナントが協働して地球環境に優しい省エネ活動に邁進した。

テナントは、ビルオーナーから還元される使用電力量を基に、各部署に対して「月次の節電努力と成果を還元する可視化」を通じて、職員の一層の意識高揚に努めた。

その結果、当該テナントの殆どの部署で約10%～35%程度の削減を実現し、当該テナント全体では約20%強の電力使用量の削減を達成した。

電力使用量昨年同月対比表
(含む空調機)

部署	平成22年(円)					平成23年(円)					削減率 (%)	削減額 (円)	削減率 (%)	
	10月	11月	12月	合計	10月	11月	12月	合計						
2F	134,842	206,370	293,146	297,309	942,067	139,219	180,989	219,279	207,069	744,334	21%	▲ 197,333	90,000	20.0%
3F	229,771	237,314	323,927	334,960	1,149,171	249,377	234,824	290,364	249,040	1,001,006	10%	▲ 116,366	90,000	20.0%
4F	233,410	331,129	430,033	419,019	1,432,622	196,491	249,192	261,113	274,330	990,199	32%	▲ 432,433	220,000	20.0%
5F	181,884	246,014	316,010	310,063	1,033,931	132,372	171,846	210,921	199,871	703,610	33%	▲ 330,321	120,000	20.0%
6F	231,331	321,367	420,737	396,636	1,369,092	149,317	212,967	270,298	219,298	931,086	37%	▲ 399,023	220,000	20.0%
OA-社	419,330	333,434	624,479	611,146	2,100,431	373,323	326,312	374,836	369,337	2,243,234	-3%	▲ 34,000	0	0%
計	1,470,610	1,896,038	2,400,334	2,398,333	8,123,333	1,499,494	1,394,901	1,615,820	1,703,423	6,334,439	19%	▲ 1,370,917	650,000	20.0%

出典：一般財団法人日本不動産研究所（テナント）提供資料

【各ステークホルダーとの関係】

①ビルオーナー（日新建物、不二屋ビルディング）

エネルギー使用量の削減、二酸化炭素排出削減が社会的要請となる中、東日本大震災の影響による節電対応のためのテナントからの提案を受け、テナントサービスの一環としてテナントニーズに対応し、テナントと協議しながら必要なビルデータをテナントに情報として提示した。テナントは長期入居者でもあることからビルオーナーの信頼も高く、テナントの取組に積極的に協力した。

②テナント（日本不動産研究所）

テナントは、ビル全体の使用電力を削減するためには自らの努力が不可欠であると判断し、賃借床内における使用電力の削減策をオーナーに提案した。緊急節電時においては、テナントの提案によりエレベーターの一部停止を含む節電方策をも提案することで、オーナーもテナントサービスに危惧することなく安心して一部稼働を停止することができた。

(2012年1月)