

事業者部門会議の概要

1. テーマ テナントビルの省エネ対策（第2回）

2. 目的

- ・オフィスビル等の業務部門のエネルギー消費量は増えており、また削減ポテンシャルも大きいことから集中的な取組みが必要である。
- ・事務所ビルの多くを占めるテナントビルの省エネ対策について、ビルのオーナーやメンテナンス会社などの協力を得て、課題を共有し、取組みの促進策について協議する。

3. 会議の開催

(1) 日時：平成26年9月11日(木) 午前10時～正午

(2) 場所：大阪府咲洲庁舎23階 中会議室

(3) 出席者：アークビル株式会社、阪急阪神ビルマネジメント株式会社（以上、一般社団法人大阪ビルディング協会推薦）、関西明装株式会社（以上、一般社団法人大阪ビルメンテナンス協会推薦）、忠建工営株式会社、リジュネビルド株式会社（以上、公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部推薦）、一般財団法人省エネルギーセンター近畿支部、近畿経済産業局、カーボンオフ竹若富三郎（ファシリテーター）

(4) 概要

- ・あべのキューズタウン管理組合とアークビルから、省エネの取組みを紹介いただき、（一社）大阪ビルメンテナンス協会の協力を得て調査したビルにおける省エネの取組み状況について情報共有した後、テナントビルの省エネに向けた今後の取組みについて議論を行った。

(5) 会議での主な意見（今後の取組みについて）

①不動産会社によるトータル額での情報提供、②光熱水費の見える化促進

- ・ヨーロッパでは、個々の住宅の年間光熱費がどのくらいかかるかを不動産情報に開示している。住宅については、国交省が住宅の価値を300近い項目について評価して示す住宅ファイル制度を進めている。ビルでも、住宅と同じようにできれば、オーナーの意欲も出てくるのではないかと。
- ・光熱水費は中小ビルのオーナーが支払う額とテナントが支払う額が異なる場合は明確にするのは難しい。電力会社等がテナント毎に個別に請求すれば明確になるが。

- ・業種によってもかかる電気代は変わるので、いくら程度かかるとは示しにくい。計算の根拠を示した上であれば、示すこともできるが。
- ・オーナーが単価を示して、テナントが自分で計算すれば電気料金はわかる。

③省エネによる削減費用の配分見直し

- ・チューニングしてもメンテ業者に還元されないのが実状。オーナーからメンテ業者に対して、設備の運転管理という契約の中で、省エネするから機器台帳を作ってくれ、作っていないのはあなたの責任だという話はよくある。
- ・設備を変えたからテナントがいてくれているという考え方になれば、オーナーも省エネして良かったと思えるようになる。

④省エネが進んでいるビルのPR

- ・省エネの取組みを評価するのは良い。ただ、お金かけられるビルとお金をかけられないビルがあって、お金がかけられないビルの評価が低いとなるのは困る。
- ・単純に費用とかエネルギー削減率だけでなく、企業として取り組んでいる姿勢も評価して、かつビルの形態分けすればよいと思う。初年度は省エネにチャレンジしていこうというビルを吸い上げて、徐々にこのような仕組みを作り上げていくというのが良いのではないか。
- ・前月や前年同月との比較というのは続かない。これくらいのエネルギー使用量なら妥当だと判断できる評価基準があれば。商売、お金儲けにつながるような評価基準で、オーナーが省エネを使って事業活動を豊かにするとなればよい。

⑤テナントへの省エネ啓発、⑥運用改善の取組みの促進

- ・中小ビルメンテ会社の淘汰になってくる。設備系に弱い会社は苦勞するというのがあるが、仕組みとしては良い。
- ・オーナー、メンテ業者双方にメリットあると思う。
- ・省エネ専門業者から指導を受けるというのではなく、オーナーのための講習会を開催するという方法もあるのではないか。
- ・オーナーが自分でできないポイントが何かを明確にする必要がある。
- ・小回りがきく中小ならできると思う。10,000m² くらいのセントラルと個別の併用のビルで、運用改善で10%削減できる事例もある。