



ビル施設管理運営事業
環境・省エネBOOK
TOKYU COMMUNITY CORP.



発行日：2025年3月
ビル施設管理運営事業 環境・省エネ BOOK
ビル事業本部
<https://www.tokyu-com.co.jp/>

目次

メッセージ 2

ビル施設管理運営事業の環境への取り組み 3

ビル施設管理運営事業のあゆみ 5

特集：管理ノウハウと技術力を未来の環境貢献へ 7

取り組み事例 9

当社が描く未来像 17

商号：株式会社東急コミュニティー
 所在地：〒158-8509 東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
 世田谷ビジネススクエア タワー
 代表取締役社長：木村 昌平
 設立：1970年4月8日
 資本金：16億5,380万円
 事業内容：マンションライフサポート事業/ビルマネジメント事業/リフォーム事業
<https://www.tokyu-com.co.jp/>



50年続けてきた ビル施設管理運営事業の“当たり前”を、 環境経営の新時代を描く力に。

環境経営がますます重要視される時代になっています。

私たち東急コミュニティー ビル事業本部は、東急不動産ホールディングスの長期ビジョンスローガン『WE ARE GREEN』の下、グループ各社とバリューチェーンを構築し、ホールディングスの環境経営におけるビル施設管理運営事業の役割を担っています。

政府のカーボンニュートラル宣言など、社会全体の環境問題への危機意識の高まりを踏まえ、当社がこれまで当たり前として取り組んできた業務を、環境の視点から新たなステージにつなげていくことの重要性を日々感じています。

施設の長寿命化、水道光熱費の削減、リサイクル支援など、オーナーさまからお預かりした建物（資産）を最適な状態で稼働させるという私たちの役割は、どれも環境負荷低減に密接に関係する業務です。

そこで改めて、これまでの環境への取り組みとビル施設管理運営事業の環境貢献について、本冊子にまとめました。当社の社員一人一人が環境を意識し、総力を挙げて取り組むことが、お客さまの環境価値につながっていくと考えています。

私たちの使命は、建物に持続的な価値を提供していくことです。今まで以上に技術の発展を味方につけ、新しい変化を取り入れていく。その第一歩として、創エネの提案や環境認証のサポートといった新しい取り組みをすでにスタートさせています。

これからも脱炭素社会の実現に向けて、お客さまと共に歩みを進めてまいります。



2025年3月
 株式会社東急コミュニティー
 取締役上席執行役員 ビル事業本部長

横山 修三

ビル施設管理運営事業の環境への取り組み

東急コミュニティーは、東急不動産ホールディングスグループの一員として、多様なグリーンの方でありたい姿を実現するため、「WE ARE GREEN」をスローガンに長期ビジョン「GROUP VISION 2030」に示した環境経営に取り組んでいます。ビル施設管理運営事業の取り組みを通じ、環境に配慮した価値創造を目指しています。

WE ARE GREEN

東急不動産ホールディングスの環境経営

事業活動を通じて社会課題を解決し、ステークホルダーと共に持続可能な社会と成長を目指します。脱炭素社会、循環型社会、生物多様性の実現に向けたグループ全体の気候変動に関する目標を定め、各社の特色を強みに変えながら環境経営を実現します。

気候変動に関する目標



ビル施設管理運営事業・各部門の役割

当社ビル事業本部では、創業時よりビル施設管理運営の現場で、水道光熱費削減や予防保全による建物資産の最適化を行ってきました。グループが掲げた環境課題の解決に向けても、物件の日常管理から見つけ出す小さな改善を積み重ねることが重要となります。省エネ性能の低い旧型のビルから最新鋭の省エネ認証性能を備えたビルまで、「プロパティマネジメント」「ビルマネジメント」「工事統括」の3部門が連携し、お客さまの「未来価値」につながるよう、環境経営に紐づく業務を行っています。



【プロパティマネジメント】 ステークホルダーとの 協力体制を確保

施設運営・資産管理・環境負荷低減・LCCの最適化
オーナー代行・コミュニティ形成・環境啓蒙

【ビルマネジメント】 機器運転、保全保守の最適化による コストの削減

法令対応・資格者配置・検針データ分析
省エネ診断・チューニング・薬剤管理（清掃・植栽）
廃棄物管理・電力デマンド管理・水の再利用

【工事統括】 計画的な設備投資で ロングライフを実現

建物診断・省エネ性能検証・改修工事・保全工事
断熱工事・環境認証取得支援・再エネ導入支援



ビル施設管理運営事業が実現する環境貢献

ビル事業本部では、脱炭素社会・循環型社会・生物多様性の3つの視点から、環境に貢献できるソリューションの提供に取り組めます。



脱炭素社会への貢献

長年の管理実績に基づく
省エネ手法・環境対策を実施します。

- ☑ 省エネ法、環境条例対応業務
- ☑ 熱源機器の高効率運用
- ☑ BEMS データの分析・改善提案
- ☑ 省エネ診断・チューニング

循環型社会への貢献

ライフタイムマネジメントによる
修繕投資計画の立案、
工事管理を行います。

- ☑ 既存建物の有効活用・延命工事
- ☑ 資機材・廃棄物の省資源・再利用
- ☑ 長期修繕計画立案
- ☑ 環境負荷低減商品の提案



生物多様性への貢献

生物多様性の保全や
環境教育でネットワーク形成を
お手伝いします。

- ☑ 屋上緑化ビオトープの管理運営
- ☑ 植生のチェック、剪定計画
- ☑ 化学薬品の使用制限
- ☑ 自然教室、体験イベント運営



ビル施設管理運営事業のあゆみ

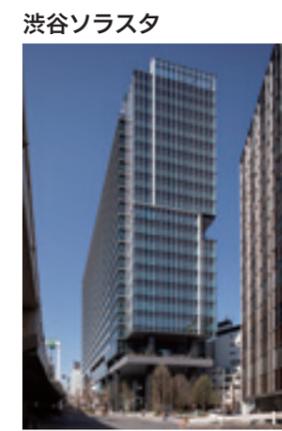
創業から半世紀。ビルの省エネ、ロングライフを推進

1970年の株式会社東急コミュニティー創業以来、東急不動産株式会社のビル管理業務を引き継ぎました。建物ストックの省エネ運用、ライフサイクルコストの最適化など、持続可能な社会形成へ向けた環境負荷低減に取り組んできました。

東急コミュニティーとビル施設管理運営事業の歴史



100年に一度といわれる渋谷地区再開発。
2019年渋谷スクランブルスクエア、渋谷ソラスタ、渋谷フクラス開業。
2023年開業のShibuya Sakura Stageも含め最新設備のエネルギーマネジメントを推進。



- **社会情勢**
 - 1973年 第一次オイルショック
 - 1978年 第二次オイルショック
 - 1978年 (財)省エネルギーセンター発足
 - 1991年 バブル崩壊
 - 1995 年 阪神・淡路大震災
 - 2001年 アメリカ同時多発テロ
 - 2005年 LED照明器具国内製品販売
 - 2011年 東日本大震災
 - 2008年 リーマン・ショック
 - 2020年 新型コロナウイルス感染拡大(パンデミック)
- **法令に関する出来事**
 - 1975年 エネルギーの使用の合理化等に関する法律
 - 1979年 エネルギー管理士試験開始
 - 1991年 廃棄物処理法改正
 - 1993年 環境基本法
 - 1997年 京都議定書 COP3 にて採択
 - 2008年 省エネ法の一部を改正する法律
 - 2015年 パリ協定発効
 - 2018年 地球温暖化対策推進法改正
 - 2023年 GX推進法

【第211-1-1】最終エネルギー消費と実質 GDP の推移 (資源エネルギー庁) (<https://www.enecho.meti.go.jp/about/whitepaper/2022/html/2-1-1.html>) を加工して作成

特集 管理ノウハウと技術力を未来の環境貢献へ

環境管理の“気づきの場”となる技術研修センター

私たちは自社研修施設を中心とした社員教育に注力してきました。そして2019年にリニューアルしたのが、「**技術研修センターNOTIA**」です。

この施設に来て、気づき「NOTICE」を得て学びになる場「AREA」になってほしいという思いが込められています。当時より、今後増える環境ビルの管理技術習得の必要性から、自社施設の環境ビルへの取り組みに挑戦。建築構成と設備技術の融合により、トータルな省エネルギー・ソリューションをこの施設で実現してきました。新技術の実証実験や提案力の強化など、持続可能な未来を目指す当社の取り組みを実践する場となっています。



■東京都内のオフィスビルで初。省エネ率75%の「Nearly ZEB」を取得

ZEB[※]認証取得の目標達成に向けて、「躯体蓄熱利用空調システム」「地中熱や自然光の活用」「自然換気の導入」といった革新的な取り組みにより、エネルギー消費を大幅に削減。さらに、太陽光発電によるエネルギー自給を採用し、都内のオフィスビルとして初めて75%のエネルギー削減を達成。「Nearly ZEB」認証を取得しました。

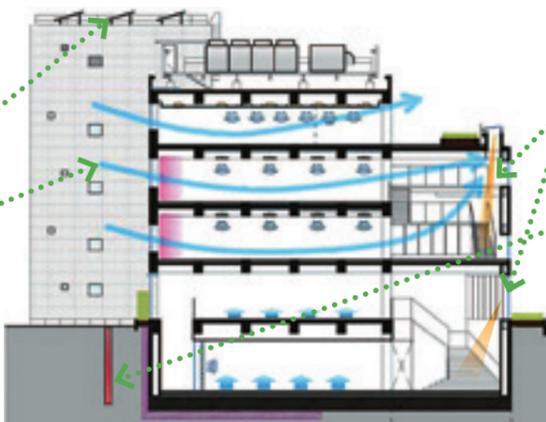
※ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)：建物が消費するエネルギー量を極力削減し、同時に再生可能エネルギーを活用して、年間のエネルギー収支をゼロまたはそれに近い状態にすることを目指す建築のこと。Nearly ZEBは、ZEBの基準に準ずる非常に高いエネルギー効率を持つ建築物の認証です。

■最先端の環境ビルとして、建設計画と設備技術の融合を実現

NOTIAでは、「建築」と「設備」が一体となり、エネルギー使用の高効率化を実現する建物を目指しました。施設の使い方や敷地の特性を考慮した「建築計画」、また、先進性や先導性に優れた「設備技術」を活用し、高効率に機能しています。

太陽でつくる

太陽光発電：屋上と外壁に太陽光パネルを設置。年間電気使用量の約20%に相当系統電力への逆潮：休日などの余剰電力は送電系統へ還元される



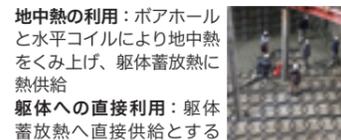
光を採り込む

トップライト：研修空間に自然光を導入し、適切な光環境を形成
 ハイサイドライト：広場の上部には採光用窓を設置し、地下空間に自然光を導く



熱をくみ上げる

地中熱の利用：ポアホールと水平コイルにより地中熱をくみ上げ、躯体蓄熱熱に熱供給
 躯体への直接利用：躯体蓄熱熱へ直接供給とすることで、シンプルなシステムで効率良く躯体蓄熱



風を受け止める

自然換気：研修者が自ら操作可能な自然換気システムを導入
 ウィンドキャッチャー：目黒川からの風を受け止める自然換気口を設置



NOTIAで得た学びを、環境管理としてお客さまへ還元する



経営戦略統括部 グループ人材戦略部 人材開発室 室長 室井俊介

NOTIAは単なる教育の場ではなく「気づきの場」です。環境管理技術に関しても、先進的な省エネ技術を採用、自ら運用し、実践的な学びを提供しています。しかし研修のみで「技術力」は身に付くものではありません。研修を通し、自ら「気づき」、「能動的に学び」、学びを「現場に活かす」、そして2,000名を超える技術スタッフの現場での経験をNOTIAでの研修にフィードバックする。このサイクルが「技術力」の源だと考えています。当社では日々の管理技術の深化を図るとともに、次世代管理のあり方の模索、環境管理をリードできる人材育成にもチャレンジしていきます。

環境管理の礎となる「人材育成」の取り組み

再生エネルギーへの転換、持続可能な社会構築といった社会情勢に対応できる人材育成を行うため、知見の共有を積極的に推進。IoT環境を活用した研修や情報発信、ワークショップといった取り組みにより、2,000名の技術スタッフが、高いレベルの環境エネルギー管理をお客さまに提供できるよう、人材育成に取り組んでいます。

■NOTIAを活用した研究開発

NOTIAでは、施設の運用開始後も施工者と協力し、エネルギーデータの効果検証や設備のチューニングなどを実施しています。この取り組みにより、省エネ効果をさらに高める貴重な知見を得ることができ、NOTIAの環境管理は高い評価を頂いています。



導入後受賞履歴

- ・2021年 学会賞技術賞（空気調和・衛生工学会）
- ・2021年 省エネルギーセンター会長賞（経済産業省/省エネルギーセンター）
- ・2022年 カーボンニュートラル賞大賞・支部賞（建築設備技術者協会）
- ・2022年 学会賞部門賞（電気設備学会）

■現場での経験をワークショップで共有

各物件のエネルギー管理担当者が集まり、取り組みの内容を共有する環境ワークショップを開催。新しいアイデアや改善策を生み出す創造的な場として機能し、環境意識の向上と物件管理の質の改善に貢献しています。



■技術スタッフへのエネルギー研修を実施

技術スタッフを中心に電気と空調管理の基本知識から機器の特性や利用環境に応じた運用方法を学んでいます。快適性と経済性を考慮した操作方法や計測など、実践的な知識とスキルを磨いています。



■最新の法令情報にタイムリーに対応

環境関連業務の遂行に際して、省エネ法、大気汚染防止法、廃棄物処理法、環境条例などさまざまな法規制への対応が必要です。法改正や助成金に関する行政からの最新情報を把握し、適切な対応を行っています。



■各種国家資格を取得した人材が、お客さまをサポート

当社の技術スタッフは、ビル管理に必要な国家資格を有し、電気や空調熱源機器を含むビル資産の価値を最大化する専門的な業務を行っています。特に大規模物件では、省エネ法に基づくエネルギー利用の最適化や削減計画の立案が重要であり、エネルギー管理士やエネルギー管理員が全国の物件で活躍しています。

電気主任技術者（1種、2種、3種）	206名
電気工事士（1種、2種）	1,865名
ボイラー技士（特級、1級、2級）	1,555名
建築物環境衛生管理技術者	605名
エネルギー管理士（熱・電気）	86名
エネルギー管理員	129名

※複数資格取得者を含む 2024年3月末時点

取り組み事例



快適性と省エネを両立させる、新世代のビル管理



渋谷スクランブルスクエアは先進的な省エネ設備により、フロアの運用や訪れる人の数、気候、太陽の角度などの変化に合わせて、常に最適な環境を提供することが可能です。当社はこの最先端ビルの総合管理を担当。技術力と専門知識を駆使したきめ細かな設備コントロールにより、快適性と省エネ運用を両立しています。

■高性能機器とPDCAサイクルによる最先端のエネルギーマネジメント

効率的なエネルギー生成と利用を実現する「コージェネレーションシステム(CGS)」や、排熱を活用した「冷温水発生機」。さらに、「ターボ冷凍機」や「蓄熱槽」を用いた熱管理や近隣ビルとの「熱融通設備」も整備、省エネ化を追求。各設備の定期的な点検とメンテナンスを徹底し、データ解析に基づくPDCAサイクルを実行しています。

- ・電力ピークカットを踏まえた CGS の効果的運用
- ・CGS 排熱の有効活用
- ・熱融通、蓄熱槽によるピークシフト
- ・BEMSデータの解析、分析表作成
- ・外気冷房、CO₂ 制御による換気制御
- ・インバータ整定値のチューニング

■東京都環境局のHTT優良取組事例に

上記の省エネ取り組みとともに、施設運営上のさまざまな工夫を渋谷スクランブルスクエア株式会社と積み重ねることで、電力ひっ迫時のピークシフトや全体エネルギーの大幅カットを実現しました。こうした取り組みが評価され、2022年には東京都環境局が中長期的なエネルギーの安定確保を目的として呼び掛けている「HTT(H:減らす、T:創る、T:蓄める)優良取組事例」として選定されました。



提供：渋谷スクランブルスクエア

地域の環境保全をリードする、持続可能な施設運営



約300店舗の専門店を有する商業施設あべのキューズタウン。当社は、その広大な商業空間を最大限に活用する施設運営とともに、地域社会との調和を目指した環境保全活動をサポートしています。

■大阪府から10年連続で優良事業者認定

2011年から長期的なエネルギー削減計画を策定し、実行した結果、11年連続でエネルギー削減を達成。「大阪府温暖化の防止等に関する条例」においては10年連続5クラス(優良事業者)の評価を獲得しています。当社は施設オーナーさまである管理組合、運営者である東急不動産株式会社と一体となって、ビル管理の観点から施設全体での高効率なエネルギーマネジメントを推進しています。



■計量員による廃棄物管理で、テナントさまと共にリサイクルを推進



当社では、計量員を配置し、多くのテナントさまが存在することから生じる廃棄物の問題を解決しています。廃棄時の分別が間違っていた場合には、その場で是正と分別指導を実施するなど、正確な分別とリサイクルを徹底しています。また、リサイクル対象物の一時保管や大量のゴミが出た場合の支援なども行っています。

Voice of Our Staff

毎年、契約電力量・ガス量の低減が求められる中、天候や来客数、催事の状況などを考慮して、各設備を適時コントロールし消費エネルギーの削減に努めました。ローテーション勤務でもメンバー全員が同じ目標を共有し、10年連続でその年の省エネ目標を達成しました。



関西支社
ビル運営事業部
西日本ビル運営部
ビルマネージャー
中上正広

優良事業所として、一歩進んだ温暖化対策を実践



JR東急目黒ビルは、東京都から「優良特定地球温暖化対策事業所」の準トップレベル事業所※に認定されています。竣工8年目となる2010年から施設所有者さまと共に認証取得をスタートし、現在は第三計画期間としてさまざまな環境対策に取り組んでいます。



※東京都は、温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度(キャップ&トレード制度)において、地球温暖化対策が特に優れた事業所を、トップレベル事業所、準トップレベル事業所に認定。

■認定取得に向け、省エネ施設としてのビル管理を徹底

1. 効率的な設備を順次提案し、導入

2010年から、ガスヒートポンプパッケージエアコンやLED照明など、高効率な設備を導入。計画的な設備工事で省エネ化を実現。

2. エネルギー使用量を見える化

「特定テナント等地球温暖化対策計画書」の作成支援を通して、各テナントさまのエネルギー使用量の見える化を推進。

3. 日常の設備運用を最適化

季節の変動に合わせて、空調機の温度設定や照明の点灯時間など設備運用を徹底的に最適化。日々の努力でできる限り環境への負担を低減。

■「省エネ会議」でテナントさまをサポート

建物全体で一丸となって省エネ目標達成に取り組むため、「テナント省エネ会議」を実施。当社は、ビル管理のプロとしての視点から会議運営をサポートしています。まず、「総量削減義務」と「排出量取引制度」について説明するとともに、現在のエネルギー使用量、CO₂排出量、そして削減目標を共有し、具体的な対策案を提案します。「照明の照度の見直し」「不要な部分の消灯」「点灯時間の短縮」「ブラインドの活用」「空調機の温度設定制限」「サーキュレーターの活用」など、会議を通じて、各テナントさまの省エネの意識を高め、さらなるエネルギー効率化に寄与しています。



屋上緑化ビオトープで、多摩川の生態系と共生



水、緑、光に溢れる多摩川の自然と調和する街づくりを目指して開発された二子玉川ライズ。当社は、オフィスフロアや商業施設の統括管理に加え、屋上緑化やランドスケープの管理を担当しています。



©Futakotamagawa Rise

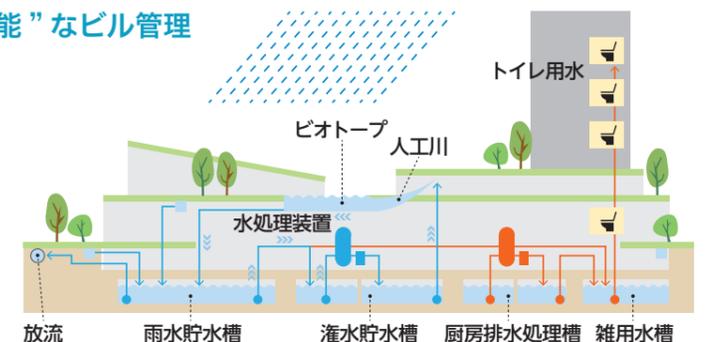
■環境認証で最高評価。地域の生態系を生かした街づくりをサポート



二子玉川ライズは、「ハビタット評価認証制度(略称:JHEP)」で最高ランクのAAA評価を取得。JHEPは、特定の地域や場所の生態系維持・生物多様性を高める事業を対象としたもので、多摩川の自然との共生を目指す理念と数多くの取り組みが評価されました。屋上緑化ビオトープの管理では、通常の植栽管理にとどまらず、自然環境維持、動植物の植生調査やカルガモの引っ越し手伝いなど、多岐にわたる活動を豊富なノウハウを持った専門スタッフが推進しています。

■自然との共生を目指す“持続可能”なビル管理

屋上緑化は、ヒートアイランド現象を和らげ、ゲリラ豪雨による内水氾濫を防ぐなど、都市ならではの環境課題への対応力を高めます。さらに雨水貯水槽へ蓄えられた雨水は、ビオトープを流れる人工川や植栽散水といった形で周囲の生態系の一部に。また、厨房排水の再生水や雨水はトイレ用水としても使われます。当社では日々、状況を把握した最適なオペレーションを行っています。



空港の民間運営を、環境に配慮した管理でサポート



国管理空港としては初めて民営化された仙台空港。民間資金を活用して公共事業を実施するPFI事業として、2016年から空港運営が開始されました。当社は、2018年から旅客ターミナルビルの総合管理を受託。統括管理、設備管理、警備保安、清掃業務、その他、場周管理などの空港特有の業務を行っています。これまでの空港施設管理の経験とノウハウを活用し、安全・保安体制の強化に加え、利用者の快適性向上、そして環境負荷低減への取り組みを推進しています。



■照明の徹底したコントロールで、エコな空港運営を後押し

仙台空港では、照明の運用方法を工夫することで、大規模施設の電力使用を効果的に削減しています。空港スタッフと協力し、バックヤードの消灯や照明の間引きを実施。自然光が十分に得られる場所では、照明の使用を最小限に抑え、季節や時間帯に応じた点灯時間の調整を通じて、さらなる節電を実現しています。また、照明システムのLED化を順次提案。電力消費の削減に加え、重金属を含む蛍光管廃棄量の低減と、交換作業にかかる人件費の削減にもつながり、コスト削減と環境保護の両面でメリットをもたらしています。



自然光の採用



アップライトの間引き



LED照明への切り替え

■暖房効率化を目指す「冬の節電チャレンジ」で、地域に貢献

冬季の電力ひっ迫対策が求められる東北電力管内の施設として、「冬の節電チャレンジ」と題した取り組みを実施。施設の暖房設備はピーク負荷に対応できる容量を有しますが、そのまま運転しては大きな電力消費を生み、地域全体の電力ピークを増大させる原因となります。そこで、各機器の設定値のチューニング、日中の暖房間引き運転、ウォーミングアップ運転、外気取り入れ量の調整などを行い、日々の状況に応じて適切に対応。2022年度は前年比で-3%以上のチャレンジ目標を達成しています。

■ソーラーカーポート型太陽光発電所で進める、仙台空港の脱炭素化



空港を再生可能エネルギーの生産拠点とする事業モデルとして、お客様第1駐車場内(約570台分)にソーラーカーポート型太陽光発電所が建設され、2023年5月より運転が開始されました。当社は運用に関する業務を受託し、主任技術者の選任、保安体制の構築や、緊急時の対応に務めています。



“ビルの中”で自然が生きる、新しい景観を創造



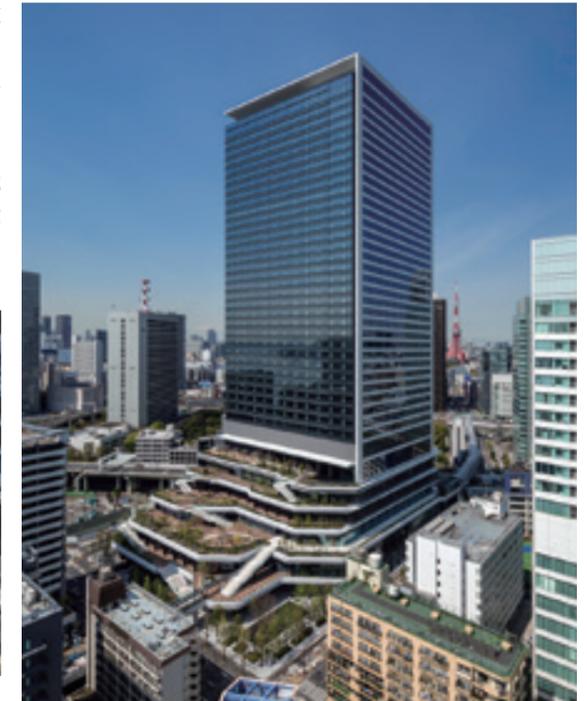
東京ポートシティ竹芝は、都心にありながらも、豊かな自然に囲まれた立地特性を生かし、水と緑を感じながら働くGREEN WORK STYLEを提案。当社は、施設の統括管理を担う立場から、その理念の実現をサポートしています。

■竹芝の地で進む、自然と調和した“未来志向のオフィスビル管理”

近年再開発が進みオフィスビルが建ち並ぶ竹芝地区は、浜離宮恩賜庭園や東京湾の水辺環境が隣接するなど周辺地域の自然に恵まれています。そうした特性を生かし、「雨・水・島・水田・香・菜園・蜂・空」をテーマとした「竹芝新八景」を展開。働く人、集う人が生物多様性を感じられる施設を目指しています。その舞台となるのが、「スキップテラス」です。当社は、環境美化のために落ち葉などの清掃を行うとともに、植栽の健全な生育を促しています。植栽を生き物として、専門的な知識と細心の注意をもって徹底した管理を行っています。



スキップテラス



■“江戸のみどり”を、最先端のオフィスビルに再生

東京ポートシティ竹芝は、東京に生息する在来種を積極的に植栽している緑地の登録制度「江戸のみどり登録緑地」に登録されています。年1回、東京都環境局へ「植栽管理」「生きものの生息・生育環境づくり」「緑地利用者や地域のコミュニケーション」といった管理状況の報告を行っています。登録緑地としてふさわしい環境を守るために、外来種や害虫は除草剤や殺虫剤を使わずに手作業で取り除きます。それは、多くの方にいつでも安心して自然の息吹を感じていただくための心配りです。

■笑顔が生まれる環境活動を。ビルの中の“水田”で育む地域の交流

スキップテラスの中段に設けられた水田では、テナントの皆さまや近隣保育園の園児を招いて田植えや稲刈りを実施。施設利用者や周辺地域の絆を深める大切なイベントです。

また、水田の保護を目的に「不審者検知システム」が導入されており、侵入者を検知した際には、警備室でのモニター確認と現地での声掛け対応を行います。巡回時には水田内・周辺のゴミや異常物の回収業務を行い、周辺環境の清潔さを保ちます。こうした経験の積み重ねが、新たな環境保全の可能性につながると積極的に取り組んでいます。



環境保全の心を次世代へつなげる“場”の創出



豊かな自然と多彩なアクティビティーが共存し、地域住民から親しまれている都立木場公園。当社はこの場所にフード&コミュニティスペースPark Community KIBACO(キバコ)をつくり上げました。ビル管理のノウハウをもって、環境への配慮を徹底した建築仕様と運営を実践しています。



■国産木材の積極活用で、地域の森林保全と地球温暖化防止に貢献

KIBACOでは外壁や構造材、ベンチなどの施設外構に多摩産材を採用しました。多摩の森(東京都日野市)では古い樹木が伐採され、新しい樹木が植えられます。これにより、森が持つ空気浄化機能を高め、CO₂削減につながります。さらに、多摩産材で建てられた施設は、公園内の既存の樹木とも調和します。当プロジェクトでは、木材購入に東京都からの補助金を活用するなど、官民一体となった公園づくりを推進しています。

■環境意識と地域愛を育む取り組み

誰もが心地良く過ごせる公園を目指し、カフェの提供だけでなく、自然と触れ合うイベントや星空観測会など、地元の方々や親子で楽しめるイベントなども開催しています。また、カフェではバイオマスレジ袋を使用するなど、環境への意識を高める取り組みを行っています。



ビル管理の枠を超えて広がる環境活動の輪



東急不動産株式会社が運営する都心部のビルにおいても、環境保全プロジェクトを推進しています。**ウノサワ東急ビル**で行われている2つの取り組みはその代表例です。今後、成功事例で得たノウハウを広域に展開し、環境に優しいビル管理の輪を広げていきます。



■芋緑化※を通じた省エネとコミュニティ強化の両立

「芋緑化」は、空調の室外機をサツマイモのグリーンカーテンで囲むことで、夏場の空調効率を高める施策です。都市部の屋上でサツマイモを栽培するためには、周辺への土や枯葉の飛散や虫害を起ささないなど、通常のビル管理以上に細心の注意が必要となります。夏場、屋上緑化で省エネ効果を発揮したサツマイモは、秋に収穫イベントを開催することで、ビル内のコミュニティ強化に貢献。収穫されたサツマイモはテナントの皆さまに提供しています。

※住友商事株式会社・株式会社日建設計の特許取得済技術

■eラーニングでビル全体のリサイクル意識が向上

ゴミの正しい分別方法に関する知識をクイズ形式にまとめた「廃棄物eラーニング」を独自開発。テナントの従業員の皆さまに回答いただくことで、ビル全体の廃棄物リサイクル率向上を目指す取り組みです。回数を重ねるごとにリサイクル実績は着実に上がっています。また、正解率の低い項目に対しては啓蒙活動を強化するなど、当社のビル管理品質を高める貴重な情報源にもなっています。

問2 ミックスペーパーに該当するものを下記イラスト内より、すべて選んでください。(複数選択可) * (1点)



持続可能な施設運営へ。省エネと資源再生を徹底

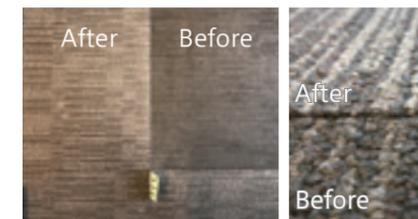


国会施設として整備された**参議院議員会館**では、施設の維持管理だけでなく、受付や会議室、福利厚生施設の運営など、多岐にわたる業務を当社で担っています。公共の予算を有効に使うためにも、施設の省エネ設計を最大限に生かした管理を心掛け、常に新しい省エネ施策の提案も行っています。

■タイルカーペットの再生技術で資源を有効活用

当社の環境負荷に配慮した施設管理は、快適かつ厳格な雰囲気を演出するタイルカーペットの清掃でも徹底しています。以前は、使用による汚れや摩耗が目立つようになったカーペットを交換していましたが、最新のカーペット再生技術により新品同様の状態に戻し、資源の有効活用を促進しています。

また、この洗浄技術は「グリーン購入法」の基準に従っています。「グリーン購入法」は、環境に優しい商品やサービスの購入を奨励するもので、洗浄機器の消費電力と水の使用量も最小限に抑えています。洗剤の選択においても、原料の環境への影響を考慮し、環境負荷の少ないものを使用しています。



試験施工後の写真(秘書室)



Voice of Our Staff

その他にも、環境負荷低減に資する施策を検討しています。例えば食品廃棄物リサイクルについては、2010年より、施設から出る食品廃棄物を機器により堆肥化し、契約農家で使用してもらう取り組みを行っています。今後はその生成した堆肥を使用している農家で栽培された野菜を、参議院議員会館の食堂で提供することを検討しています。



ビル事業本部 第一事業部
施設運営部
永田町事業所 所長
徳増政和

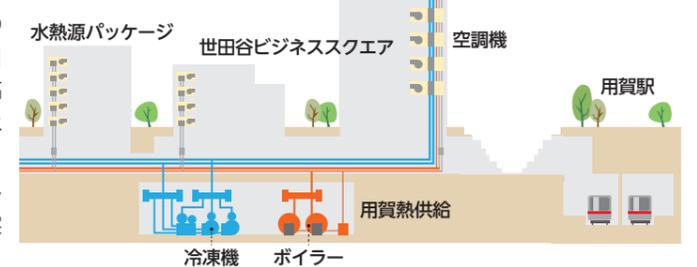
地域冷暖房で描く、快適で持続可能な地域社会



用賀駅周辺の再開発に展開されている「地域冷暖房」は、エリア一帯の空調管理に必要なエネルギーを一元的に管理することで、高効率化と保安全管理の最適化を実現する社会インフラです。この設備の管理・運用と熱媒(冷水および蒸気)の製造販売を目的に、当社は**用賀熱供給株式会社**を運営しています。1993年の管理開始以来、快適で環境に優しい地域冷暖房サービスを提供しています。

■気候の変化や地域の電力需要に対応し、快適と省エネを提供

用賀熱供給株式会社は、気候変動や電力需要の変動に対応し、熱源機器の効率を最適化する日常業務を行っています。特に夏季の電力需要が高まる時期には、中圧ガスを活用して冷房用の冷水を製造し、地域電力のピークカットに貢献。また、大気汚染防止法や省エネ法、環境条例に準拠し運用状況を分析、計画的に省エネ対策を策定・実施しています。



■避けることのできない機器更新を、エネルギー最適化の機会に

適切な管理を行い、延命を図っても機器更新は必要となります。その際には効率化を徹底。例えば「吸収式冷水温水発生器」の更新においては、ターボ冷凍機との負荷バランスを踏まえて一回り小さい機器を採用しました。ガスと電気を細かく使い分けることで、より効率的な運転が可能となっています。エネルギー使用の最適化を追求し、持続可能な社会の実現を目指します。



2050年カーボンニュートラル化への挑戦



環境省が公募する第1回「脱炭素先行地域」に選定されたみなとみらい21地区。水と緑と歴史に囲まれた人間環境都市を目指す本地区で、横浜市は仮想発電所構想による先進的なデマンドレスポンス[※]に取り組んでいます。当社は、**クイーンズスクエア横浜**の管理運営を通じて、この取り組みを積極的にサポートしています。



■地域全体の電力需給バランス最適化・脱炭素化への一歩

仮想発電所構想では、アグリゲーター（電力需要を調整する事業者）が複数の施設の電力利用状況を一元管理します。施設側では、各施設の特性に合った電力削減対策が必要となります。当社はクイーンズスクエア横浜の管理において、快適性を損なわない新たな省エネ設備を検討。さらに、デマンドレスポンス導入へ向けた管理組合への説明や提案、横浜市との連携、助成申請など、実運用に向けたサポートを行いました。今後も単なる電力削減にとどまらず、地域全体のカーボンニュートラル化に貢献していきます。

※電力ひっ迫時に各施設が削減協力をする従来型のデマンドレスポンスに対し、この取り組みでは施設群を束ねて電力需要バランスの調整を行うとともに、容量市場（需給調整に関する取引市場）へ参画し、需給状況を踏まえた削減分の提供を行う。

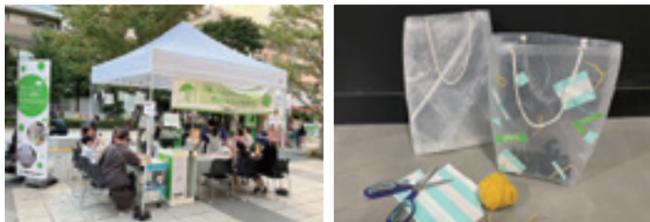
ビル管理業務の担い手視点で、廃棄物を楽しく再活用



ビル管理業務から生まれる廃棄物の削減とリサイクルは、私たちにとって重要な環境課題です。この課題に関する環境啓蒙活動の一環として、管理物件から出る廃棄物を使ったワークショップを実施しました。

■捨てられるビニール傘が、環境問題を考えるきっかけに

当社が管理運営を行う**恵比寿ビジネスタワー**を会場の一つとした「恵比寿文化祭2024」[※]で、オリジナルバッグ作りのワークショップを開催。周辺の管理物件から回収した廃棄予定のビニール傘を素材に、余った糸やシールなどを組み合わせて、参加者それぞれが自由な発想でバッグをデザインしました。日常的になじみ深いビニール傘をテーマに選ぶことで、地域の皆さまにも環境課題を身近に感じていただき、共に考える機会を創出しました。



※サッポロ不動産開発株式会社が主催する恵比寿の地域イベント

CO₂ 排出量の削減へ、ユニフォームを確実に再資源化



当社では、従業員のユニフォームやヘルメット、安全靴などの使用済み製品を、発注先業者の回収型リサイクルシステムを活用して再資源化しています。通常は産業廃棄物として処理される使用済み製品に、新たな価値を見出す取り組みです。

■製品メーカーと連携した回収型リサイクルシステムを確立

発注先業者が運用する回収型リサイクルシステムでは、指定の収集・運搬業者、処分業者を通じて、使用済み製品を産業用資材などへと生まれ変わらせます。マテリアルリサイクルやケミカルリサイクルにより、通常の焼却処理に比べてCO₂排出を大幅に抑制。ビル事業本部のみでユニフォームやヘルメットなどを年間約900点購入する当社では、使用済み製品の回収を積極的に促進。従業員一人一人の協力のもと、環境負荷の低減に向けた取り組みを進めています。



業界初「EMドック」から始まる環境認証取得支援

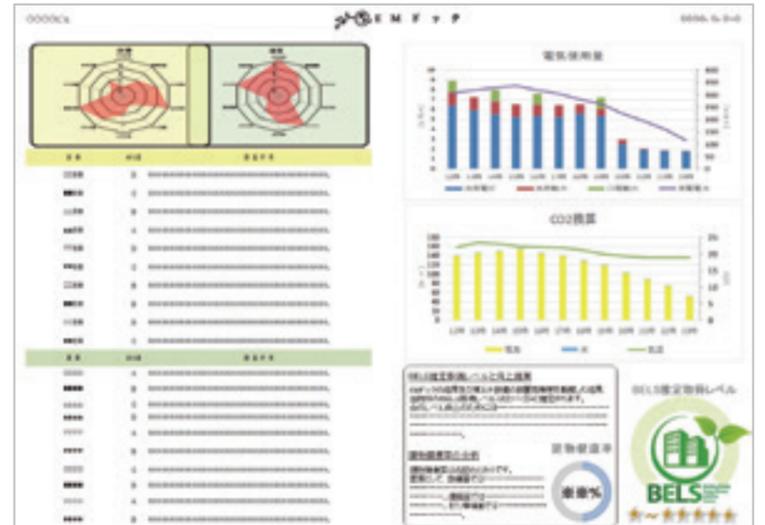


当社は独自に開発した建物診断ツール「EMドック」を活用し、建物の省エネ性能の分析調査やBELS認証^{※1}、ZEB^{※2}などの環境認証取得支援を行っています。2030年度までに温室効果ガス46%削減（2013年度比）という国の目標達成を目指し、「EMドック」を通じてオフィスビルの環境負荷削減に取り組んでいます。

※1 BELS 認証（建築物省エネルギー性能表示制度）：建築物省エネ法第7条に基づき建築物の省エネ性能を表示する第三者認証制度の一つ。
 ※2 ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）：建物が消費するエネルギー量を極力削減し、同時に再生可能エネルギーを活用して、年間のエネルギー収支をゼロまたはそれに近い状態にすることを旨とする建築のこと。

■「EMドック」とは？ 建物の環境性能を可視化するツール

「EMドック」は、“Enchanted in 1 minute”（1分で魅了する）をコンセプトに開発された革新的な建物診断ツールです。通常の建物・設備点検では見逃されがちな課題を、1枚のシートに分かりやすく集約し、お客さまへ提示します。このツールを使うことで現状の省エネ性能を診断し、当社独自の分析結果を基にBELS認証レベルを判定。改善に向けた適切な提案・支援を行うことで、建物の安全性向上と資産価値の向上を実現します。



EMドックイメージ図

さらに、お客さまが建物運営の課題を多面的に把握できるよう支援し、意識・関心を高めていただくことで、持続可能な建物管理を後押しします。

■ニーズが増す環境認証取得を強力にサポート

環境認証とは、不動産の環境性能などを第三者の専門機関が評価し、認証する制度です。その結果を公表することで、どのような環境配慮がなされている建物なのかが社会的に認知されます。環境認証は国内外に複数あり、SDGsの実現を目指す現代において、その注目度は高まっています。

当社では、以下の環境認証取得を支援しています。

1. BELS 認証取得支援

「EMドック」を用いた建物診断により、BELSの取得可能レベルや建物健康度を「見える化」。不動産価値向上の実現へ向けた施策の提案や、ご要望に応じてBELS認証の資料作成や手続きもサポートしています。

2. ZEB 化支援

「EMドック」での建物診断に始まり、再生可能エネルギーの活用や省エネ工事を通じて、エネルギー収支ゼロの実現を支援します。ZEBプランナー（後述）である当社が、ZEB化へ向けてバックアップします。

■建物診断から工事まで。ワンストップの専門サービスを実現

2024年、当社は「ZEBプランナー」に登録し、ZEB化を目指すお客さまへの支援を本格化しました。「ZEBプランナー」はZEB計画や工事の実績を持つ専門事業者であり、補助金申請を含むZEB化プロジェクトには不可欠な存在です。これにより、「EMドック」を活用した省エネ診断から計画立案、工事実施、補助金申請までを包括的にサポートする体制を整えました。当社はこれからも、持続可能な建物運営の実現に向けて革新的なサービスを提供していきます。



これまでも、これからも。
管理・運営のスペシャリストとしての技術と経験と熱意をもって、
人々の暮らしと社会インフラを緑豊かな未来につなげていきます。

