

環境

# ビルの省エネ化 東京都が先駆け

## 温室効果ガス削減へ米英でも動き

世界の大都市が、ビルから排出される温室効果ガスの削減に動き始めた。オフィスなどが集中する都市では、ビルは工場などと同様の「大排出源」だからだ。東京都は世界に先駆け、ビル所有企業に排出上限を課すことを決定。米国では「排出ゼロのビル」を目指す動きが始まった。【江口一】

### 1300棟に排出上限

東京都は来年4月、世界に先駆けてビルの温室効果ガス排出量取引制度を導入する。

排出量取引は、企業の排出量に上限を設け、目標達成のため企業間で排出枠を売買する制度。ビルはテナントが多種多様なため、適切な排出上限を設けるのが難しいとされてきた。

しかし、ビルからの排出は無視できない。東京都の場合、ビルなど業務部門からの排出が全体の約4割を占め、全国平均(約2割)を大きく上回る。都は「ビルの排出削減が都市対策では重要」と判断、経済界の反対を押し切って導入を決めた。都内の大規模ビル1300棟を対象に、10～14年度の5年間で、最大8%(年平均)の削減義務が課される見通しだ。

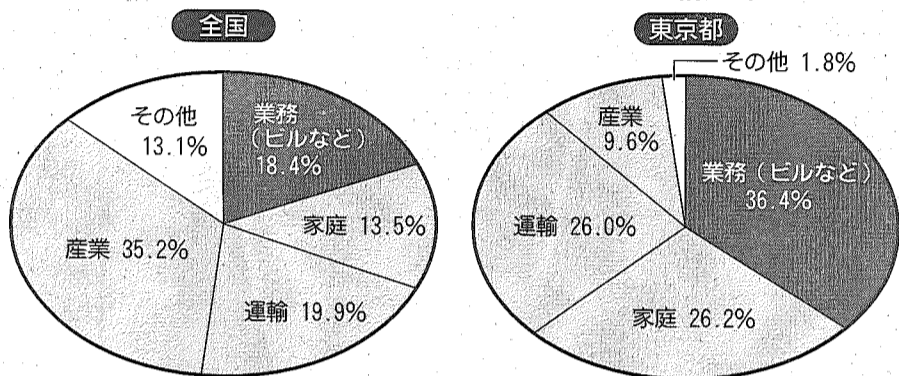
### 長寿命化が重要

建築分野の温暖化対策に

詳しい慶応大の伊香賀俊治教授(建築環境工学)は「ビル由来の排出量の4割は建設時に出る。長寿命化が重要な温暖化対策だ」と指摘する。

伊香賀教授によると、オ

温室効果ガス(二酸化炭素)排出量の部門別構成比



※東京都まとめ、いずれも2005年。四捨五入のため合計が100にならない場合がある

## 英企業が排出枠買い取り 米50年までに「ゼロ」目標

東京都が始めるビルの排出量取引は、英国も同じタイミングで始めることを公表している。都の大野輝之・都市地球環境部長は今年1月、東京都内で開かれた都市の温暖化対策に関する講演会で「日英には8時間の時差がある。だからやはり東京が世界初だ」と参加者を笑わせた。

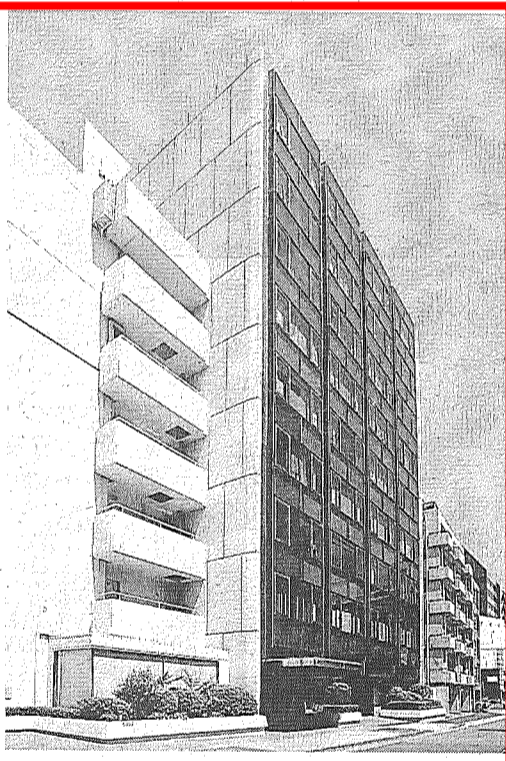
英国の制度も大規模ビル

は07年12月に発効した法律で、米国内のすべての商業ビルを50年までに「ゼロ・エネルギー・ビル」にする目標を掲げた。「ゼロ・エネルギー」とは、省エネによってエネルギー使用量を7～8割減らした上、残りも太陽光発電などに置き換えて温室効果ガスの排出量をゼロにするという考えだ。オバマ政権はそれに加えて「30年までにすべての新築ビルをゼロ・エネルギー・ビルにする」として技術開発に力を入れる方針だ。

国際公共政策研究センター(東京都)の須田英男主任研究員によると、米政府

フィスビルの寿命は意外に短い。都内では築35年で半数が壊れるというデータもある。耐用年数は残っていても、手狭だったり他の用途に変更しにくい構造が原因で取り壊されるケースが多い。伊香賀教授は、ビルをゆとりのある構造にしたり、耐久性を持たせて長寿命化させるのに加え、外壁の高断熱化や空調の工夫などの対策をとれば、2050年には90年比で36%の排出削減が可能と試算する。太陽光などの再生可能エネルギーを導入して電力からの排出量を削減する。理由は「不動産市場で

省エネ対策で22%の温室効果ガス削減を達成した黒龍芝公園ビル  
—黒龍堂提供



### 資産価値も向上

化粧品メーカー「黒龍堂」(東京都港区)は、所有する黒龍芝公園ビル「黒龍芝公園ビル」(同)の省エネ対策に90年代から取り組んでいる。理由は「不動産市場で

の競争力維持」だった。このビルは70年完成。検討を始めた時点で既に空調などの設備劣化が目立ち、IT対応も不十分だった。「貸しビルとして適正な賃料を設定し、稼働率を維持するには、省エネを軸とした資産価値向上が不可欠だった」(間中昭司・貸ビル事業部長)という。

そこで97～06年、エネルギー使用量の4割を占める照明や空調、熱源などの機器を更新する工事を断続的に実施。併せて、全テナントが参加する「温暖化対策推進委員会」をつくり、情報共有を図った。節約できた電力料金を、同社とテナント、管理会社で分け合う制度も導入した。

その結果、ビルの温室効果ガス排出量は対策前より22%減少。建て替えに頼らない温暖化対策の代表例として、国や都などに表彰された。間中さんは「ビルの貸主やテナントにとって、温暖化対策は無視できない経営課題。継続した取り組みが不可欠だ」と指摘する。