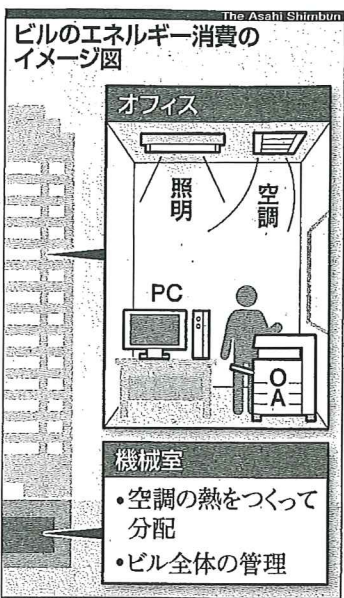


テナント別にどう把握

オフィスの空調が今、ビルオーナーを悩ませている。来年4月に施行される改正省エネ法によって、新たにテナント側のエネルギー消費量の把握が求められる。「個別のエネルギー量は、どうやって把握したらいいんだ」と頭を抱える。

化粧品会社・黒龍堂が所有



する黒龍堂公園ビル(東京都港区)は、小規模ながら積極的な省エネ対策で知られる。地下1階、地上9階建てに12のテナントが入居。06年までにビルの大規模改修を済ませ、昼休みの消灯や空調の温度設定などテナントを巻き込んだ取り組みが順調に進む。照明やOA機器、冷蔵庫な

どの消費量はテナントごとのメーターで計測できる。ところが、地下に置いた熱源装置で二元的につくる空調のエネルギー量を、テナントごとに個別に把握するすべがない。黒龍堂では現在、午前8時〜午後6時の「コア時間」の使用量を一律に占有面積で分割し、請求料金を決めていく。他のテナントビルでも、コア時間分はあらかじめ賃料に含めたり、共益費として集めたりする方法が一般的だ。ところが、この方法では、使ったり減らしたりしたエネルギー量を必ずしも正確には表せないという。省エネを促進するためにも「テナントの屋間の省エネ努力を反映でき

熱量と闘う

る工夫も必要になる」と黒龍堂の間中昭司・貸ビル事業部長は話す。

財団法人省エネルギーセンターの山田幸弘・ビル省エネ技術部長は「空調のエネルギー量は、室内にどれだけ発熱体があるかで変わってくる」と指摘する。

人間も発熱体だ。1人で100ワット相当の「発熱」がある。ノートパソコンは1台数十ワット。同じ面積の部屋でも、OA機器や人の数、窓からさし込む太陽の熱、日差しを遮る植樹の有無、階数など、空

調の負荷が変わる要因はいろいろあるのだ。

空調機ごとに熱量計をつけて正確なエネルギー量を把握する方法もある。だが、メーターは1台数万円もする。そこで同センターは3月末、空調のエネルギー量の配分を、自動的に推計する簡単なプログラムを発表した。エネルギーの総量と職場の状況、地域などを入力するだけでよい。「正確さ」を考え始めればきりがない。「ある程度は割り切りも必要。大切なのはオーナーとテナントの協力だ」と山田さんは話す。

ただ、改正法の施行まで1年を切った今、関係者は一律に指摘する。「悩んでいる人たちはまだいい。自分が対象だと気づいていない人がたくさんいることが問題だ」

(鈴木彩子) || おわり

意見・感想をお寄せ下さい。

✉ kankyo@asahi.com