

第14回不動産ソリューションフェア
 全国ビルメンテナンス協会セミナー講演
 — ビルのコスト削減と省エネルギー —

<不動産ソリューションフェア>

会期：平成24年10月16日（火）～17日（水）

両日11時～17時30分

会場：東京ビッグサイト 西4ホール

来場者数：会期合計1万7,440人

（主催者発表数）（16日：7,821人／17日：9,619人）

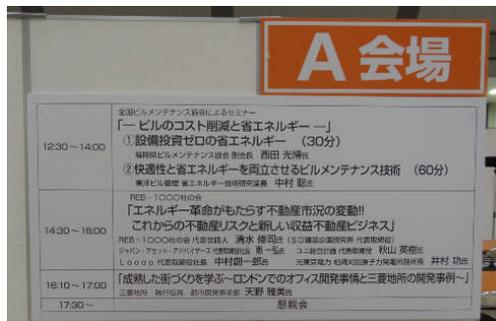


※不動産ソリューションフェアは、不動産所有者をはじめ、不動産に関わる全ての事業者に向けて、各出展社が建築設備・仲介・サービス・金融等の経営に関わるソリューションを提案するマッチングイベントです。

<講演セミナー>

セミナー講演日時：平成24年10月16日（火）12時30分～14時

セミナー参加者数：35名



上記の日時で、公益社団法人福岡県ビルメンテナンス協会副会長西田光博講師、東洋ビル管理株式会社省エネルギー技術研究室長中村聡講師による「ビルのコスト削減と省エネルギー」と題したセミナー講演を、第14回不動産ソリューションフェアにて行った。

西田講師は冒頭「今日は、ビルメンテナンス会社にも省エネができるのだというお話しをさせていただきたい」として、福岡市におけるソフトESCO事業を例とした、設備投資ゼロの省エネ・省コストについての講演をし、中村講師は、自身が設備管理員として携わった省エネ事例や、省エネチューニングの経験に基づき、最も効果があった「ビルの省エネルギー7大ポイント」についての手法等について、ご講演をいただいた。

なお、詳しい講演内容は以下の通りである。

<セミナー概要>

①設備投資ゼロの省エネルギー

公益社団法人 福岡県ビルメンテナンス協会 副会長 西田 光博

地球温暖化や切迫した電力事情により各方面で省エネがさげばれていますが工場等に比べるとビルの省エネは進んでいないのが現状です。工場等の場合「省エネ＝コスト」と捉え、管理権原者や担当者の問題意識が強く設備改修や改善提案を推進しやすいものと思われます。ところがビルの省エネといえば、「我慢」をするか機器の更新やBEMS等の設置するといった「投資」が必要でした。投資が可能であればこのような手法は有効ですが、お金をかけずにマンパワーでもかなりの省エネが期待できます。



この度ご紹介させていただきます事例は、福岡市財政局アセットマネジメント課と環境局地球温暖化対策課が行っておりますソフトE S C O事業の概要です。当初市有施設のみでしたが昨年度より民間ビルも随時取り入れられております。これは水光熱費削減分より一定割合の成果報酬ですので、ビルオーナー様には設備投資の必要がありません。

通常のE S C Oでは、長期契約やファイナンスの問題で大型ビルが中心でしたがこのソフトE S C Oは、中小ビルにも導入しやすく、契約期間も短期となっています。この福岡市のビル省エネに関する手法を多くの公共施設や民間ビルに取り入れられビルの省エネ、省コストの一助になることを望みます。

②快適性と省エネルギーを両立させるビルメンテナンス技術

東洋ビル管理株式会社 省エネルギー技術研究室長 中村 聡

故「小林 彰」氏は著書に「省エネは「人」がやるものだと思っています。機械ではない。投資でもない。省エネのカギは「人」以外にありません。」と書かれています。

私自身も設備管理員として福岡市総合図書館の省エネに携わり、お金を殆ど使わずに10年連続5%低減を達成しました。この省エネによる経費節減効果は設備管理契約金額の2倍以上にもなったのですから、オーナー側から見れば支払った金額が2倍になって還ってきたこととなります。正に省エネのカギは「人」なのです。



これまでに私がおこなってきた省エネチューニングの経験に基づいて、最も効果があったのが「ビルの省エネルギー7大ポイント」です。この7大ポイントを行えるのはビルの設備管理員を於いてはありません。そのためには設備管理員の技術力向上とやる気が必要となってきます。ここで重要となるのがビルのオーナーです。設備管理員にやる気を出させるのもオーナーであり、やる気を無くさせるのもオーナーです。

ビルメンテナンス会社の人材育成も急務です。「人」の力による省エネを可能とするには、ビルオーナーとビルメンテナンス会社の全面的なバックアップが必要なのです。

<主なセミナー参加企業（団体）> ※本セミナー事前申込受付分

国土交通省、東京都、弘電社、富士通、品川倉庫建物、テンワス、
新栄不動産ビジネス、プルデンシャルリアルエステートマネジメント、
東京ビジネスサービス、太平不動産、千代田土地建物、
岸本エステート、東福互光、オリックスファシリティーズ、
サンワックス、三信、弁天町共同ビル、セイコーステラ、
東京インキ、農林中金ファシリティーズ、東京南新宿ビル管理、
和田ビル、協同興業、エヌエス・ビルサービス、ダイヤリックス、
ホームメックス

<セミナー会場の様子>



以上