

事例⑯ 確実な事業継続性と社会的責任を迫及した設備改修計画の実践 (東京証券取引所ビル)

- ビルに求められる機能の変容を踏まえ、設備更新のタイミングにおいて空調機械等のスペックを全面的に見直したうえで改修計画を立案
- オーナー・テナント・ビル管理会社・技術管理者が参加する省エネルギー対策運用面での会議を定期的開催。

名 称:東京証券取引所ビル
所 在 地:東京都中央区
技術管理:(株)三菱地所設計
事 業 主:平和不動産(株)
カテゴリー:オフィスビル
竣 工 年:1984年(市場館)、1988年(本館)



建物外観(市場館、本館)

建物(市場館)内部風景の今昔
(上:1980年代後半、下:現在)

出典:平和不動産株式会社資料、東京証券取引所ウェブサイト

【環境性能向上に向けた取組】

昭和 22 (1947) 年に設立された平和不動産 (株) は、もともと証券取引所施設を賃貸することを目的として旧日本証券取引所が所有する資産を受け継いで設立された経緯があり、昭和 24 (1949) 年より東京証券取引所に賃貸を開始した。

現在運用中の東京証券取引所ビルは、昭和 59 (1984) 年、昭和 63 (1988) 年に竣工したものであり、これら建物全体を (株) 東京証券取引所が賃借している。

市場館の築 25 年目を迎え、設備改修時期が迫りつつあった 2008 年、東京都の環境確保条例改正によって将来的に温室効果ガス削減が義務化される動きがあった。1999 年に株式売買の電子化に伴って立会取引が終了したことを受け、最大約 3,000 人が従事していた立会場の空間が様変わりし、テナントである東京証券取引所のビルの使用方法も四半世紀で大きく変容する中、リニューアル後に必要とされる設備スペックを全面的に見直した上で、2008 年度から 2012 年度を対象期間とする中期修繕計画を策定した。ここでは東京都環境確保条例に基づく削減義務率を上回る年 11.3% の温室効果ガス削減を目指し、省エネ対策として空調熱源設備の更新、空調熱源 2 次ポンプの変流量化、中央監視設備更新による BEMS 装置の導入などの工事が順次行われている。また、オーナーとテナントとの相互協力のもと、省エネルギー・CO2 削減のための月例会合を設置し、2012 年度からは BEMS を活用したソフト面での省エネ対策にも力が注がれることとなっている。

【省エネルギーの取り組みに至る経緯】

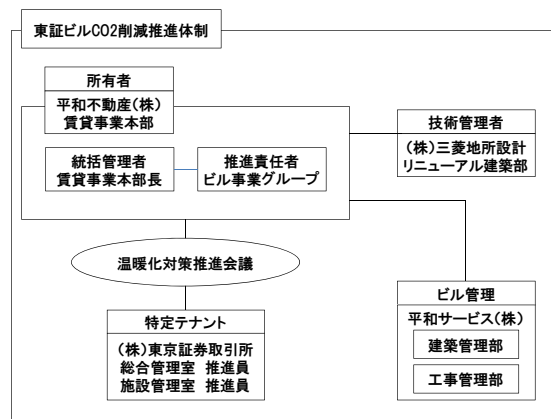
1984年/ 1988年	市場館および本館竣工。この時点で最高水準の機能とアメニティを実現する観点から、既に次のような取り組みが行われていた。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市場館ビル屋上の緑化 ・ ソーラーシステムによる太陽熱給湯システムの採用 ・ 建物周辺の歩道拡張と緑地の提供 ・ 中水、雨水による水資源の再利用
2008年	東京都環境確保条例改正。その後、第1期計画期間(2010～14年度)におけるオフィスの削減義務率が年8%と公表された。
2008年度～	テナントとの協力のもと、中期修繕計画策定・実施。
2009年度	上記計画に基づいて、空冷 PAC 空調設備交換工事、LED 照明の一部導入、熱源設備更新工事(第1期)、等を実施。
2010年度	上記計画に基づいて、冷水出口温度の季節別設定、冷却水出口温度の季節別設定、2次ポンプの変流量化、空調機(AHU)更新工事、中央監視設備更新工事、エスカレーター更新工事等を実施。
2011年度	上記計画に基づいて、AHU 更新工事(続)を実施。 「SMBC 環境配慮ビルディング評価融資制度」のゴールド、「DBJ Green Building 認証」のゴールドをそれぞれ取得。
2012年(予定)	市場館の空調機更新などのほか、エレベータ更新、見学者用エスカレータの更新などを実施。
2013年(目標)	東京都「優良特定地球温暖化対策事業所」認定を目指す。

【各ステークホルダーとの関係】

①建物所有者（オーナー）
テナントの特殊性から、事業継続面、アメニティ面等からも常に高水準のビル性能を求められる中、トップの経営判断として環境への配慮を事業の社会的責任の重要な課題として掲げる。東京都条例の施行を契機として、設備更新のタイミングを活かしてハード面での省エネ・CO2 削減を実践するとともに、テナントとの協力体制の下ソフト面でも取り組みを展開している。

②入居者（テナント）
確実な事業継続性と企業の社会的責任とを同時に求められる企業として、ソフト・ハード両面から環境にも配慮したビルの使用を指向。オーナーと相互に協力しあう体制を構築し、省エネルギーへの取り組みを推進している。

省エネルギー・CO2 削減 推進体制
2011年度までは月例での「管理報告会」を開催。2012年度からは「省 CO2推進会議」に改めて、テナントおよび関係業者との協力体制を強化、省エネ対策をさらに推進する。また BEMS を活用し、テナントにおける運用面での省エネ対策を支援する。



(2012年2月)