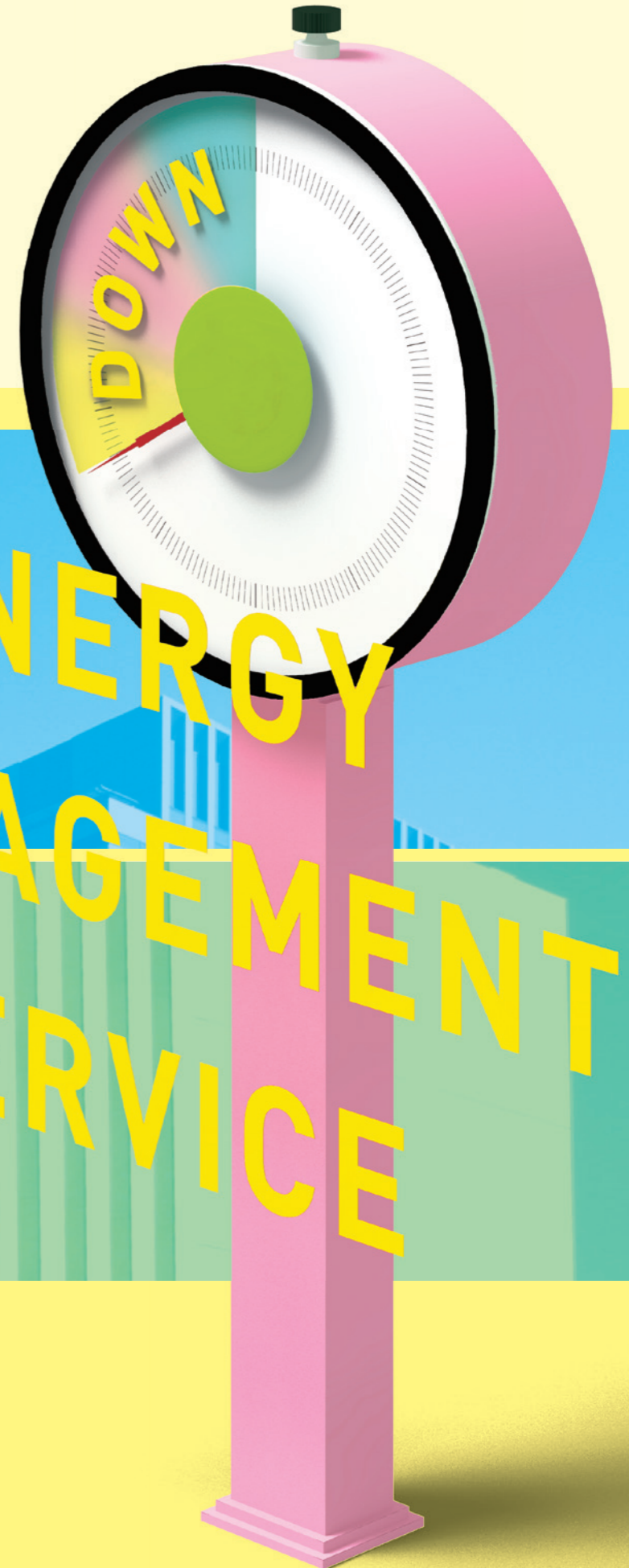


鹿島建物の エネルギーマネジメント サービス

地球温暖化が世界的な課題と認識されてから久しく、近年ではSDGsやESG経営を背景に、社会全体で環境負荷低減が求められている。鹿島建物はいち早く省エネサービスの体制を構築し、建物環境の快適性との両立をめざしてきた。

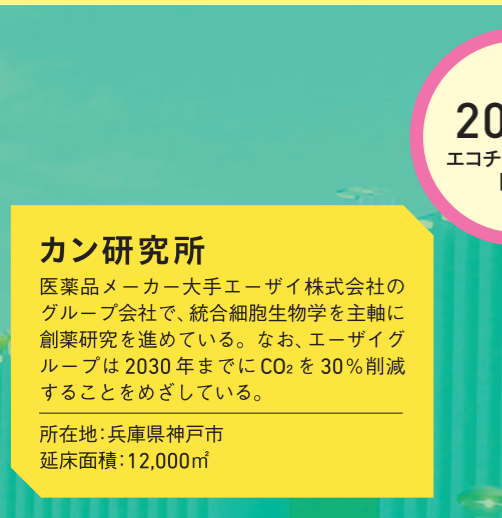


鹿島建物のエコチューニング事業実績



2020年
エコチューニング
開始

深川ギャザリア
“深川・木場地域の新たなアイデンティティの確立”をコンセプトとした大規模複合施設。オフィスゾーン（タワーN棟）でエコチューニングを実施している。
所在地:東京都江東区
延床面積:43,093㎡



2017年
エコチューニング
開始

カン研究所
医薬品メーカー大手エーザイ株式会社のグループ会社で、統合細胞生物学を軸に創薬研究を進めている。なお、エーザイグループは2030年までにCO₂を30%削減することをめざしている。
所在地:兵庫県神戸市
延床面積:12,000㎡

削減された費用は
オーナーとエコチューニング事業者で
分け合う



エコチューニング事業とは
2014年に環境省が発表した省エネビジネスモデル。業務用等の建築物から排出される温室効果ガスの削減をめざし、建築物の快適性や生産性を確保しつつ、設備機器・システムの適切な運用改善等を行うこと。削減された水光熱費はビルオーナーとエコチューニング事業者で分け合いwin-winをめざす。エコチューニング事業者として認定を受けるためには資格取得と申請が必要になる。鹿島建物は2017年にエコチューニング事業者の認定を受けた。

一步先を見据えて サービス体制を構築

省エネの先にある課題を解決

鹿島建物のエネルギー管理推進室(以下EM室)では、設備機器の運転調整や法対応といった省エネサービスを通して、お客様の省エネ活動を幅広くサポートしている。

「現在、多くの施設のビルオーナー様からCO₂排出量削減のご要望をいただいています。法律や各自治体の条例による規制に加え、SDGs(持続可能な開発目標)の達成やESG(環境・社会・ガバナンス)に配慮した企業経営が求められるようになったためです。お客様がこうした社会からの要請に応じていくために、私たちは省エネの観点からサポートしています」とEM室の大吉リーダーは語る。またEM室が見据えているのは、エネルギー使用量削減の一步先にあるお客様の課題解決だという。

「EM室の担当者は省エネサービスを通して社会に貢献していくという気概で業務にあたっています。EM室が掲げる『この美しい地球環境を世界中の子どもたちへ残します』というビジョンはその思いを明文化したものです」

ニーズ増大を見越した体制構築

2008年省エネ法改正に伴い、EM室の前身である省エネ室が誕生した。当時、建物管理会社では省エネを専門に取り扱う部署はあまり例がなかったが、将来的にお客様からのニーズが増大することを見越しての設立だった。お客様から省エネに関するご要望が増えるようになったのは2010年ごろ。これには同時期に改正された東京都環境確保条例が影響しているのではないかと大吉リーダーは振り返る。

「この改正で、都内の大規模事業所にはCO₂排出量の削減が義務付けられました。また、都に指定された特定テナント等事業者にはCO₂削減対策の計画書の作成・推進もあわせて義務付けられたことで、省エネを意識するお客様が増えたと認識しています。省エネ室の設立は、それより一步早い、地球温暖化への危機感や省エネの考え方が徐々に浸透してきた時期のことでした。早期にエネルギー管理の体制を構築していたことが、お客様からのご要望や社会からの要請への適切な対応につながりました」

計画から実行までワンストップで

鹿島建物によるエネルギー管理の強みの一つは、実施体制である。建物管理業を基幹とするため、日常の管理運営業務を担うエンジニアとして計画の立案から実行、その後の運用のフォローまで一貫した省エネ活動を行うことが可能となる。現場の設備管理担当者、支社・営業所の窓口となる省エネキーマン[※]、本社のEM室の三者の密な連携は、一般的な省エネコンサル会社とは一線を画す、鹿島建物ならではの強みである。

※省エネキーマンについては次ページの図参照



建物管理本部 設備ソリューション部
エネルギー管理推進室 リーダー
大吉 宏明

『この美しい地球環境を 世界中の子どもたちへ残します』

社会への視点

地球環境に寄り添う意識を持ちつづけ、持続可能な社会実現に向け、エネルギー使用の合理化の取組みを通じ、温室効果ガス排出削減すなわち環境負荷低減に貢献します。

顧客への視点

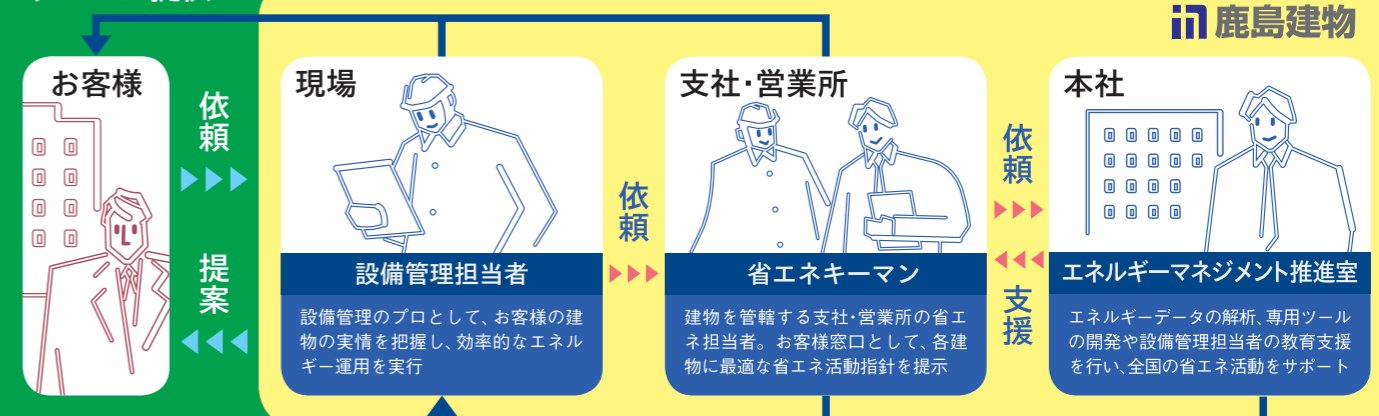
SDGs・ESG経営等、お客様の課題解決を常に考え行動します。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



鹿島建物のエネルギー管理体制図(本社、支社・営業所、現場の三位一体で業務を遂行)

サービス提供



情報提供・技術的支援

管理技術×データ活用で 高精度なエネルギー管理を

省エネも快適な環境も達成させる

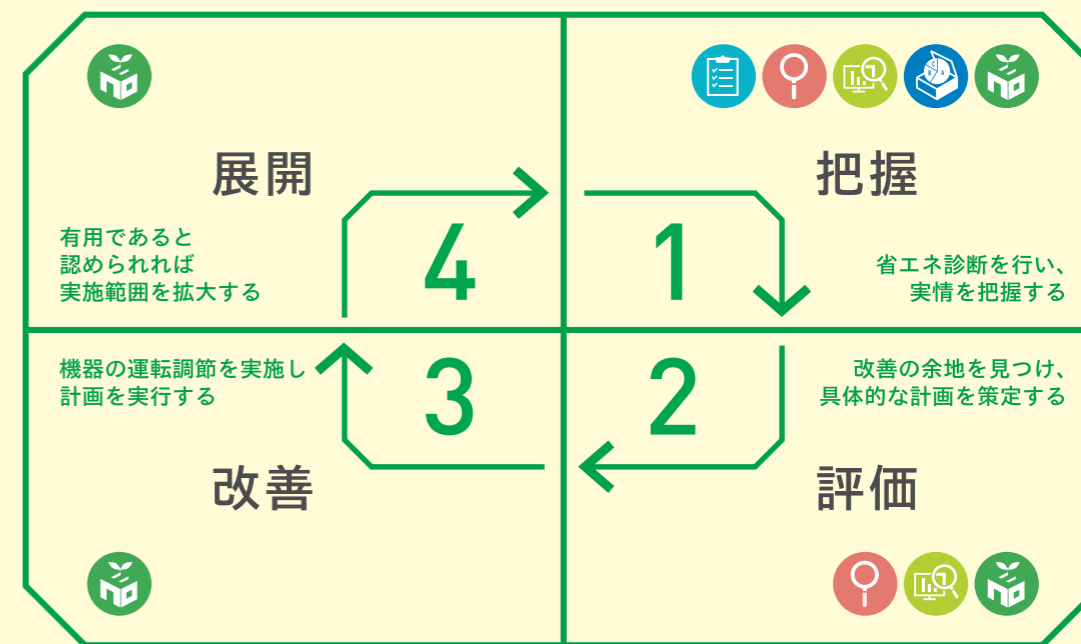
鹿島建物は「省エネ目標の達成」と「快適な環境の維持」の両立をめざしている。しかし、省エネの手段は空調や照明の使用を抑えることが一般的で、両立は難しいとされる。

「鹿島建物のもう一つの強みは、全国で2,700棟以上の管理実績です。オフィス

ビルや研究所などの多種多様な施設の特性に沿った管理ができる技術力、そして業界トップクラスの蓄積量を誇る管理物件のデータを省エネの分野においても活かすことができます。データを分析することで現状を把握・評価し、その評価に基づいて省エネ計画を策定、確かな技術をもった設備管理担当者が計画を実行

し、その成果は他の現場でも活かせるよう水平展開しています」と、大吉リーダーは語った。こうしたサイクルを繰り返し、ノウハウをさらに蓄積していくことで快適な室内環境を保ちながら高精度なエネルギー管理を実現している。

エネルギー管理サイクル



鹿島建物の省エネサービスラインナップ

The infographic features five circular gauges, each representing a different service:

- 省エネ実態調査 (Energy-saving status survey):** 全国から収集した情報をもとに、同用途施設におけるベンチマーキング(統計値比較)の結果を報告 (Based on information collected from all over the country, report the results of benchmarking (statistical value comparison) in similar facilities).
- SENSER™を用いた簡易省エネ診断 (Simple energy-saving diagnosis using SENSER™):** エネルギー消費傾向や運用実態などの現状を把握し、省エネ提案・対策をすべて実施した場合の省エネ効果を報告 (Grasp the current situation of energy consumption trends and operation status, and report the energy-saving effect when all energy-saving proposals and measures are implemented).
- EneREADs™を用いた詳細省エネ診断 (Detailed energy-saving diagnosis using Enereads™):** BEMS (ビルエネルギー管理システム) に蓄積されているデータによる詳細な診断で、お客様の施設にあった提案をするなど省エネ計画を中長期的にサポート (Detailed diagnosis using data accumulated in BEMS (Building Energy Management System), providing proposals tailored to the customer's facility and supporting energy-saving plans in the medium to long term).
- EneViz®を用いたエネルギー使用情報の見える化 (Energy usage information visualization using Eneviz®):** 収集したデータを分析し、エリアやテナントごとのエネルギー使用状況が見える化 (Analyze collected data and visualize energy usage status by area and tenant).
- EneMASTER®を用いた省エネ法対応 (Energy-saving law compliance using Enemaster®):** 企業全体のエネルギーデータを管理し、書類の作成や省エネ計画の立案といった法的業務に対応 (Manage energy data for the entire company and handle legal business such as document creation and energy-saving plan formulation).
- エコチューニング事業 (Eco-tuning business):** エコチューニング事業者として、より細かに省エネ余地を抽出し、通常の対策以上の計画を立案・実践 (As an eco-tuning business, extract energy-saving opportunities more finely and formulate and implement plans above and beyond normal measures).

鹿島建物 省エネサービスの歴史	1979	1985	1997	2006	2008	2010	2011	2016
省エネと 建物管理の歴史	省エネ法 制定 二度のオイルショックを機に、エネルギーの効率的な利用を促進する法律が制定。時代の変化に合わせて幾度となく改正されてきた	鹿島建物設立	京都議定書 採択 先進国に対してCO ₂ 排出量の削減が義務化。日本は2008年から2012年の間に1990年比6%削減の方針を定めた	東京イースト21 省エネルギーへの挑戦 社報「BM」創刊号でエネルギー管理を特集	省エネ法 改正 規制対象が事業所単位から企業単体に	「EneREADs™」運用開始 「EneViz®」運用開始	「EneMASTER®」運用開始 「SENSER™」運用開始	エコチューニング 事業者認定
	省エネ法 制定 二度のオイルショックを機に、エネルギーの効率的な利用を促進する法律が制定。時代の変化に合わせて幾度となく改正されてきた	鹿島建物設立	京都議定書 採択 先進国に対してCO ₂ 排出量の削減が義務化。日本は2008年から2012年の間に1990年比6%削減の方針を定めた	東京イースト21 省エネルギーへの挑戦 社報「BM」創刊号でエネルギー管理を特集	省エネ法 改正 規制対象が事業所単位から企業単体に	「EneREADs™」運用開始 「EneViz®」運用開始	「EneMASTER®」運用開始 「SENSER™」運用開始	エコチューニング 事業者認定

※当社が管理を行う虎ノ門タワーズオフィスは、第一回目の認定のタイミングでトップレベル事業所に認定された。