

交洋不動産株式会社

(札幌市)

北洋大通センターほかオフィス賃貸や商業施設「大通ビッセ」の運営、不動産管理受託、仲介などを通じ総合不動産業者として地域社会に貢献しています。

URL : <https://www.koyo-realestate.co.jp/>

ZERO CARBON ゼロカーボンの取組

○取組のきっかけ

省エネ最適化診断を受けたところ空調設備の運転管理改善により大きな省エネ効果があるとの提案をいただき、省エネ取組方針を検討した事がきっかけです。

【設備の例】

2007年、北洋大通センターの設計にあたり「札幌市建築物環境配慮制度（CASBEE札幌）」Aランクに適合した設計を採用しました。外装は内外二重のガラスの間に空気を対流させる「ダブルスキン」とすることで熱負荷の軽減と快適な室内環境の確保を両立しています。

2021年、北洋ビルで（一財）省エネルギーセンター「省エネ最適化診断」を受検。診断結果を基に、運用改善及び設備更新による省エネの取組を開始しました。

北洋ビル、北洋大通センター共に全館LED照明に更新し、エネルギー使用量の削減に努めています。



▲ダブルスキンによる熱負荷軽減

○CO2排出量削減効果

省エネ最適化診断の結果を踏まえ、運用改善を図ったことにより北洋ビルでは2021年度211t、前年比▲9%、2022年度252t、前年比▲14%の排出量削減を達成しました。運用改善の手法は、他の所有ビルおよび受託管理ビルにも取り入れて効果をあげています。

2022年度には、北洋ビル・交洋駅前ビルで北海道電力（株）の「冬季節電プロジェクト」に参加。テナントの皆様のご協力を得て、対象期間の1～3月で平均▲3.48%の電気使用量削減を達成しました。「CO2排出量の削減実績」に関しましては右の表をご参照ください。

単位t-CO2

ビル名	2013年度	2020年度	2021年度	2022年度
北洋大通センター※1	1,810	1,466	1,464	1,339
北洋ビル※2	2,224	1,963	1,752	1,500
交洋駅前ビル	812	641	618	548
合計	4,846	4,070	3,834	3,387
2013年度比	100%	84.5%	79.1%	69.9%

* 上記3ビル以外は、一棟貸のため除外

※1 建物区分所有割合に応じた面積分を計上

※2 2019年8月から当社100%所有に変更。2013年度は全館合算の排出量を計上

特に力を入れていること 工夫している点

○環境配慮型の技術導入

ビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）を活用し、室内環境や空調・照明・換気等の設備機器の使用状況など、建物内のエネルギーに関するデータを一元的に管理しています。それにより、建物全体の更なるエネルギーの最適化を図ることができます。

更に、地域熱供給（冷水や温水等を一カ所でまとめて製造し、熱導管を通じて複数の建物に供給するシステム）と電力を併用することにより、環境負荷の軽減とエネルギー効率の向上を図っています。

○資格の取得

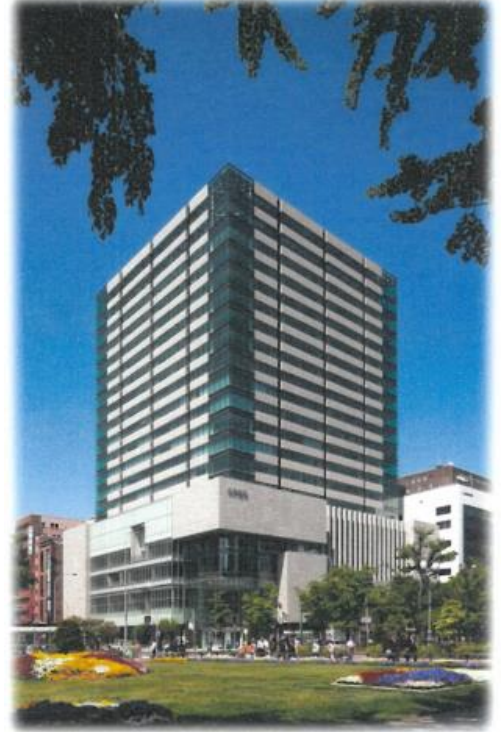
今般の省エネにおける運用改善効果を目の当たりにしたことから、環境改善に関する知識向上を目的に「省エネ・脱炭素エキスパート検定（ビル部門）」を受験し、社員28名（2023年10月現在）が資格を取得しました。

その他「建築物環境衛生管理技術者」が20名、「エネルギー管理士」が6名在籍しており、管理不動産のさらなる省エネに努めています。

○中長期計画の算定

2022年に北洋大通センターの設計会社に依頼し、2040年までの中長期保全計画及び省エネ推進計画を策定しました。

計画に基づき、設備更新を実施することで、確実な省エネの実施を目指します。



▲北洋大通センター

（参考）省エネ最適化診断については、省エネルギーセンター発行の2022年度省エネ事例集（P4-5）に北海道地区に事務所ビル事例として掲載されています。
アドレス https://www.shindan-net.jp/pdf/shindan_jirei2022.pdf

ZERO CARBON 今後の目標・取組

目標 : 2030年度までに再生可能エネルギー比率を100%とすること

取組 : 2021年に「省エネ最適化診断」を受検した結果を基に、ビルごとに每期「省エネ実践計画」を策定し、省エネ目標の達成に向け、運用管理や設備更新など具体的な取組を進めます。

また、2015年度以降「エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）」に基づく定期報告においてSランク評価を受けており、今後もSランクの維持を目指します。