

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で「きっかけづくり」 実務者が語る身近な省エネルギーの話し

運営維持手法研究部会 部会長 **吉瀬 茂** きちせ しげる

JPビルマネジメント株式会社 専門役
工学院大学建築学部 兼任講師



日頃ファシリティマネジャーが悩んでいる省エネルギーの取り組み。そこにはさまざまな課題があって、なかなか進まない現実がある。

省エネルギーは必要だと思っているのだけれど・・・!なかなか進まない省エネルギーの取り組み!!、いつしか熱が冷めてしまった。「アイデアが浮かばない」「協力が得られない」「利益が相反する」、そもそも「エネルギーが見えない!」さまざまな障壁があって、我慢を強いる省エネルギーを続けてきたが、これでは継続することは難しい・・・!と悩んで、日々の業務を行っている。そんな方々へ・・・。

今回のフォーラムでは、部会から運営維持の視点で「きっかけづくり」と題して、実務者が語る省エネルギーの取り組みポイントとして情報を発信した。

みんな気が乗らない理由は、いろいろとある。やらなくても何となく済んでしまうということもそのひとつだ。しかし、実は「やる気がない」「気が乗らない」とか「思い込み」で活動に価値を見出せないことが要因となっている。

立場によるメリットとさまたげる要因を右に示す。いずれも関係者の連携が必要であり、協業するための絶対条件をクリアする必要がある。協業の絶対条件とは、執務環境UP、経費DOWN、省エネ効果が事

業に役立つことであると考えている。今後は、これらの課題にフォーカスをあて検討を進めていく。

部会活動にご協力をいただいた全ての方々に感謝いたします。

立場によるメリットとさまたげる要因

- (1) オーナーのメリット ▶ 共用部光熱費削減
さまたげるもの・・・
 - ・最大関心事、ビル経営に対する効果
 - ・空室増の恐れがないこと
 - ・省エネ投資は経営に+に働かない
 - ・省エネ投資で報告事務が増す
 - ・省エネビル=ケチビルのイメージ
- (2) テナントのメリット ▶ 専有部光熱費削減
さまたげるもの・・・
 - ・執務環境の制約は嫌
 - ・省エネ投資に興味がない
 - ・従業員個々は執務環境向上が重要課題
 - ・省エネ投資は原状回復でゼロ(負債?)
 - ・省エネ効果が高いのか判断材料がない
 - ・エネルギー費は賃借契約で決ってる
- (3) BM*のメリット ▶ 技術提案等で差別化
さまたげるもの・・・
 - ・省エネ提案で効果が出ても還元がない
 - ・コスト削減で+α提案の余力がない
 - ・技術力を示す場が無い
 - ・変更でトラブルになることを恐れる

* BM: ビルディングマネジメント会社

