

“コスト”から“価値”へ ～気候変動適応策がビル経営を変える新時代～



気候変動への対応は、もはや「義務」や「コスト」ではありません。

今、世界の先進都市や企業が注目するのは、適応策を“攻め”の経営戦略に変える発想です。

省エネ改修や再エネ導入は、単なる環境対策にとどまらず、ビルの資産価値やテナント満足度、さらには企業ブランドの向上にも直結します。

さらに、グリーンリースや ESG 投資、AI を活用した気候リスクの見える化など、最新の適応策はビル経営の競争力を大きく左右する時代に突入しました。

出典：東京都気候変動適応センター

<https://www.tokyokankyo.jp/tekiou-center/>

気候変動適応とは？

近年、世界的な気候変動の影響により、これまで経験したことのない猛暑や豪雨、台風の強大化、それに伴う自然災害の発生、熱中症リスクの増加や農作物の品質低下など、気候変動によると思われる影響が全国各地で現れています。そのため、地球温暖化の要因である温室効果ガスの排出を削減する対策（緩和策）にこれまで以上に取り組んでいくことが重要であることはもちろんですが、併せて気候変動の影響による被害の回避・軽減対策（適応策）にも取り組んでいく必要があります。



出典：環境省 https://www.wbgt.env.go.jp/doc_ccaa.php

気候変動適応法の改正

■気候変動適応法の改正（令和 6 年 4 月施行）

気候変動適応の一分野である熱中症対策を強化するため、気候変動適応法（平成 30 年法律第 50 号）が令和 5 年 4 月に改正され、令和 6 年 4 月に全面施行されました（気候変動適応法及び独立行政法人環境再生保全機構法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 23 号））。

改正法では、熱中症対策実行計画の法定計画への格上げ、熱中症警戒情報の法定化及び熱中症特別警戒情報の創設、市町村長による指定暑熱避難施設（クーリングシェルター）及び熱中症対策普及団体の指定の制度等が措置されました。

ビルオーナーが取組むメリット

■「適応策＝コスト」から「資産価値向上・差別化」への転換

従来、気候変動適応策は「コスト」と捉えられがちでした。しかし近年、適応策を積極的に導入したビルは、資産価値やテナント満足度アップといった“プラスの効果”を生み出しています。

たとえば、断熱改修や高効率空調設備の導入によってエネルギーコストを大幅に削減し、同時に快適性や健康性も向上。これにより、優良テナントの長期入居や空室率低下につながった事例も増えています。

「適応策＝コスト」から「価値創造」への転換は、今後のビル経営において不可欠な視点です。

■「気候リスクの見える化」とBCP(事業継続計画)の強化

気候変動による異常気象や災害リスクが高まる中、AIやIoTを活用した気候リスクの可視化・予測サービスが注目されています。

たとえば、建物ごとの浸水リスクや熱中症リスクをリアルタイムで把握し、必要な対策を迅速に講じることが可能です。

また、災害時の電力確保や浸水対策、テナントとの連携によるBCP(事業継続計画)の強化も重要なテーマです。非常用発電機や蓄電池の導入、防災設備の整備、テナント・利用者への防災訓練の実施など、レジリエンス経営の実践が、ビルの信頼性やブランド価値向上につながります。

■「グリーンリース」やテナント協働による省エネ推進

ビルオーナーとテナントが省エネのメリットを分け合う「グリーンリース」契約の導入が広がっています。

従来はオーナーが設備投資を行い、テナントが光熱費削減の恩恵を受ける構図でしたが、グリーンリースでは双方が協力し、省エネの成果をシェアする仕組みです。

この仕組みを活用することで、テナント企業のESG対応ニーズにも応えられ、優良テナントの誘致や長期契約化が期待できます。

また、テナント巻き込み型の省エネプロジェクトや、共用部・専有部の一体的なエネルギー管理など、協働による新たな価値創出が期待されています。

出典：東京都環境局

<https://wbgt.metro.tokyo.lg.jp/effort/coolshare/>

クーリングシェルター・TOKYO クールシェアスポット

■クーリングシェルターとクールシェアスポットの違い

クールシェアスポットとは、一般的に省エネを目的として、冷房環境を共有するための場所でこれまで涼みどころとしても提供されてきた、屋外を含む施設のことを指します。また、クーリングシェルターは、特別警戒アラート発表に備えて熱中症予防を目的として提供される休憩場所とされ、空調設備を備えています。

以下に主な要件をまとめます。

| 名称 | 登録・指定する主体 | 設置目的 | 主な施設要件 | 開始時期 |
|---------------------------|--------------------------|--|--|----------------|
| ①指定暑熱避難施設 (クーリングシェルター) | 区市町村長 (気候変動適応法に基づき指定) | ・熱中症対策 (今後起こり得る極端な高温も見据えた取組) | ・適当な冷房設備を有すること (基本的に屋内を想定) ・施設管理者は、特別警戒情報が発表されたときは、開放可能日等に住民に施設を開放 | 令和6年 4月から開始 |
| ②TOKYO クールシェア スポット | 都環境局 (登録) | ・クールシェア (HTT・デコ活の取組の一環) ・熱中症対策(涼をとる取組) | ・クールシェアの利用ができること (自然公園や親水施設などの屋外施設を含む) | 令和5年 夏から開始 |

銀座・ビルエネルギー研究会事務局
〒160-0023 東京都新宿区西新宿6丁目18番1号
住友不動産 新宿セントラルパークタワー31階
東京電力エナジーパートナー株式会社
東京本部 営業総括グループ内
編集発行人 熊川浩一 TEL:050-3090-4261
<http://www.ginza-biruenergy.com>