

コミュニケーションから生まれる 3つのCS



JR東日本ビルテック株式会社

技術本部 エネルギーマネジメント部

市川 晃

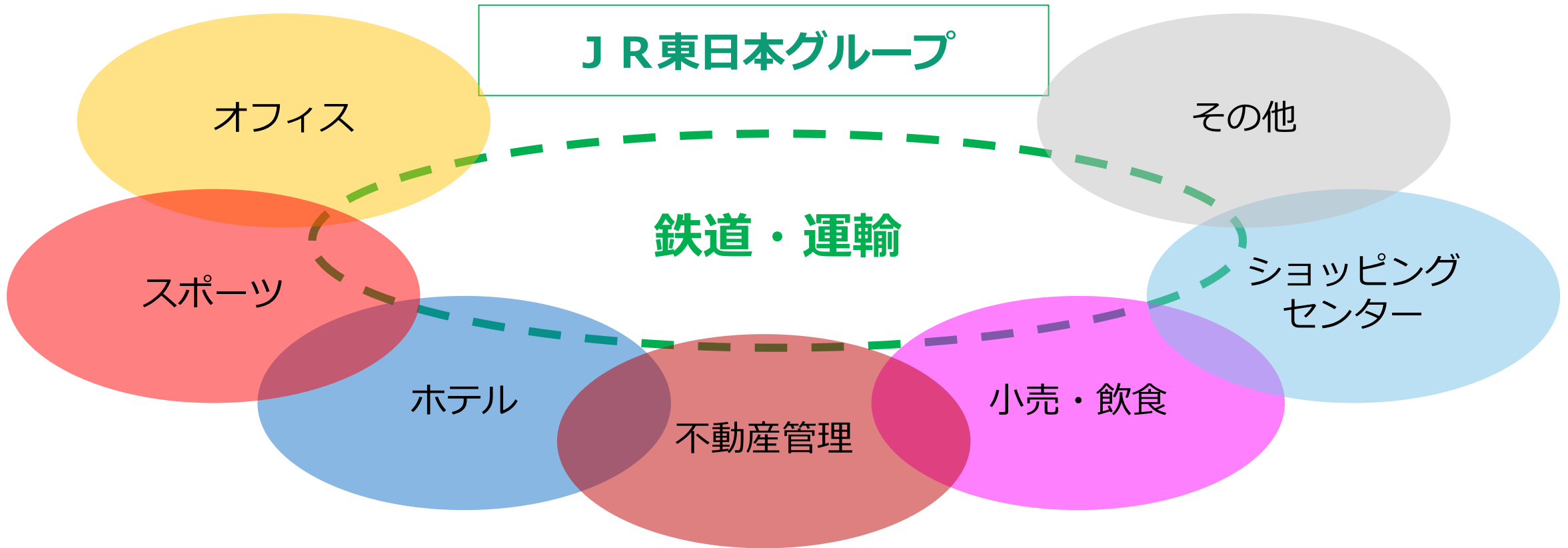
目次

1. 会社概要
2. 3つのCS達成のために
3. 事例紹介（JR新宿ミライナタワー）
 - （1）体制の構築
 - （2）テナント省エネ会議
 - （3）CSの達成事例
4. おわりに

会社紹介

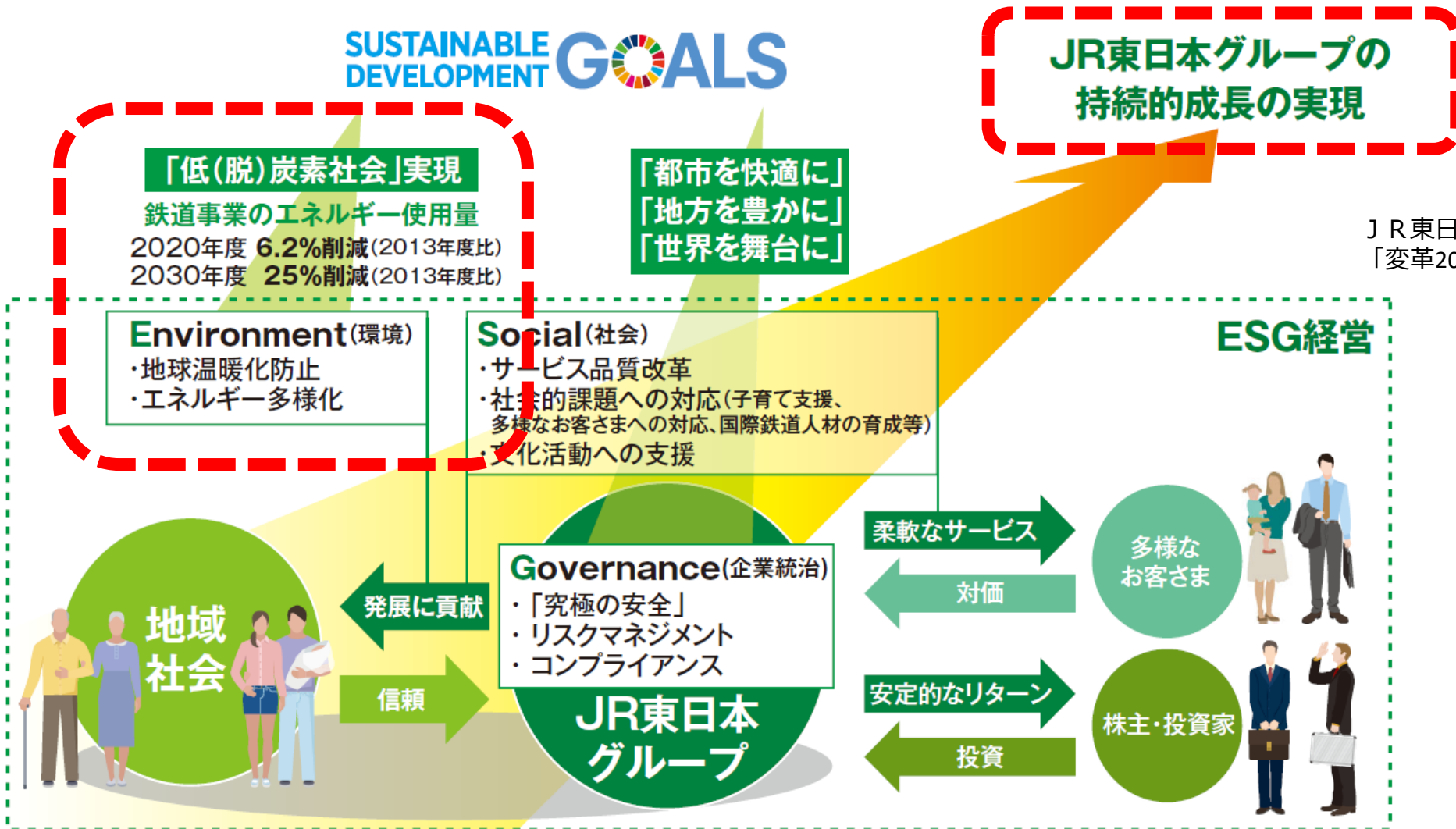
■ J R東日本グループについて

鉄道事業を核とし、さまざまな事業を展開



会社紹介

■ JR東日本グループ全体の取り組み



会社紹介

社 名 : J R 東日本ビルテック株式会社

設立年月日 : 1 9 9 0 年 (平成 2 年) 8 月

株 主 : 東日本旅客鉄道株式会社 100%

事業内容 : 鉄道施設及び駅ビル等における総合施設管理及び
エネルギーマネジメント事業

経営理念

私たちは、お客さまに最大の貢献をする
総合施設管理事業・エネルギーマネジメント事業の
リーディングカンパニーを目指します。

会社紹介

■ エネルギーマネジメント事業

- 省エネに関するコンサルティング
- 各種環境法令への対応支援
- トップレベル事業所の認定申請および維持

《 J R東日本グループの5物件にてトップレベル事業所の認定申請をサポート 》



サピアタワー



J R品川イーストビル



グラントウキョウサウスタワー



J R南新宿ビル



J R新宿ミライナタワー

会社紹介

行動規範

お客さまの喜びを自らの喜びと感じられる企業風土

4つのCS・1つのH

Customer
Satisfaction

お客さま満足

Cost
Saving

コスト節減

Creative
Safety

安全の創造

Carbon
Saving

エネルギー使用量削減

Harmony

融合・調和

会社紹介

■ エネルギーマネジメント事業を通して

低（脱）炭素社会の実現を支援し、3つのCSを達成する。



“お客さま”は直接的な関係にある施設のオーナー様・運営会社様だけでなく、
施設をご利用される方すべて。

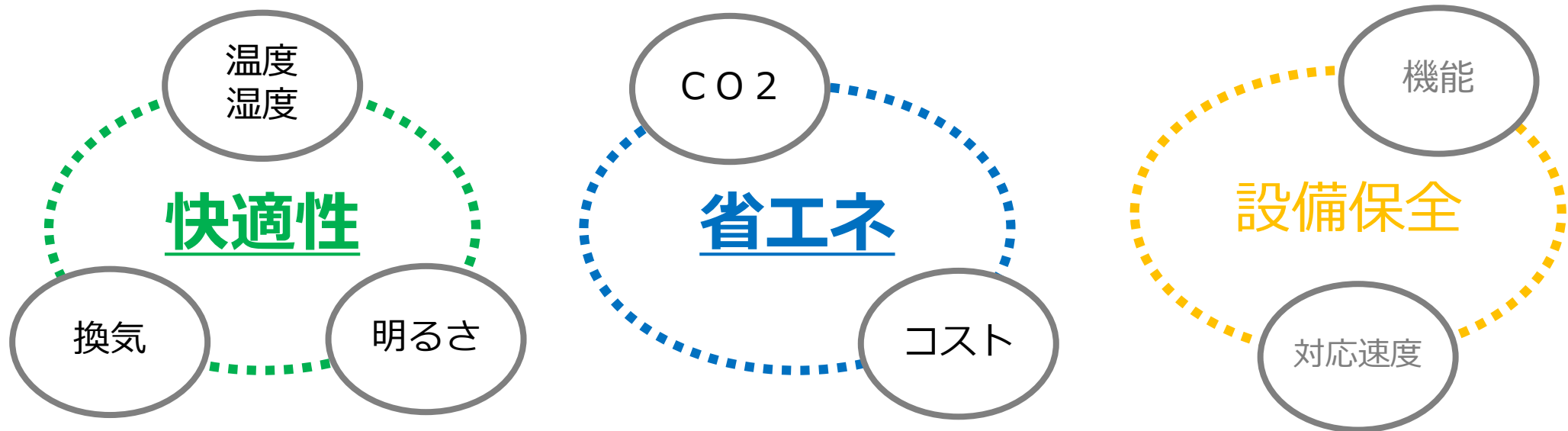
3つのCS達成のために エネルギーマネジメントの側面から

Carbon	Saving (CO ₂ 排出量削減)
Cost	Saving (コスト削減)
Customer	Satisfaction (お客様満足)

3つのCS達成のために

■ お客様によって異なるニーズ

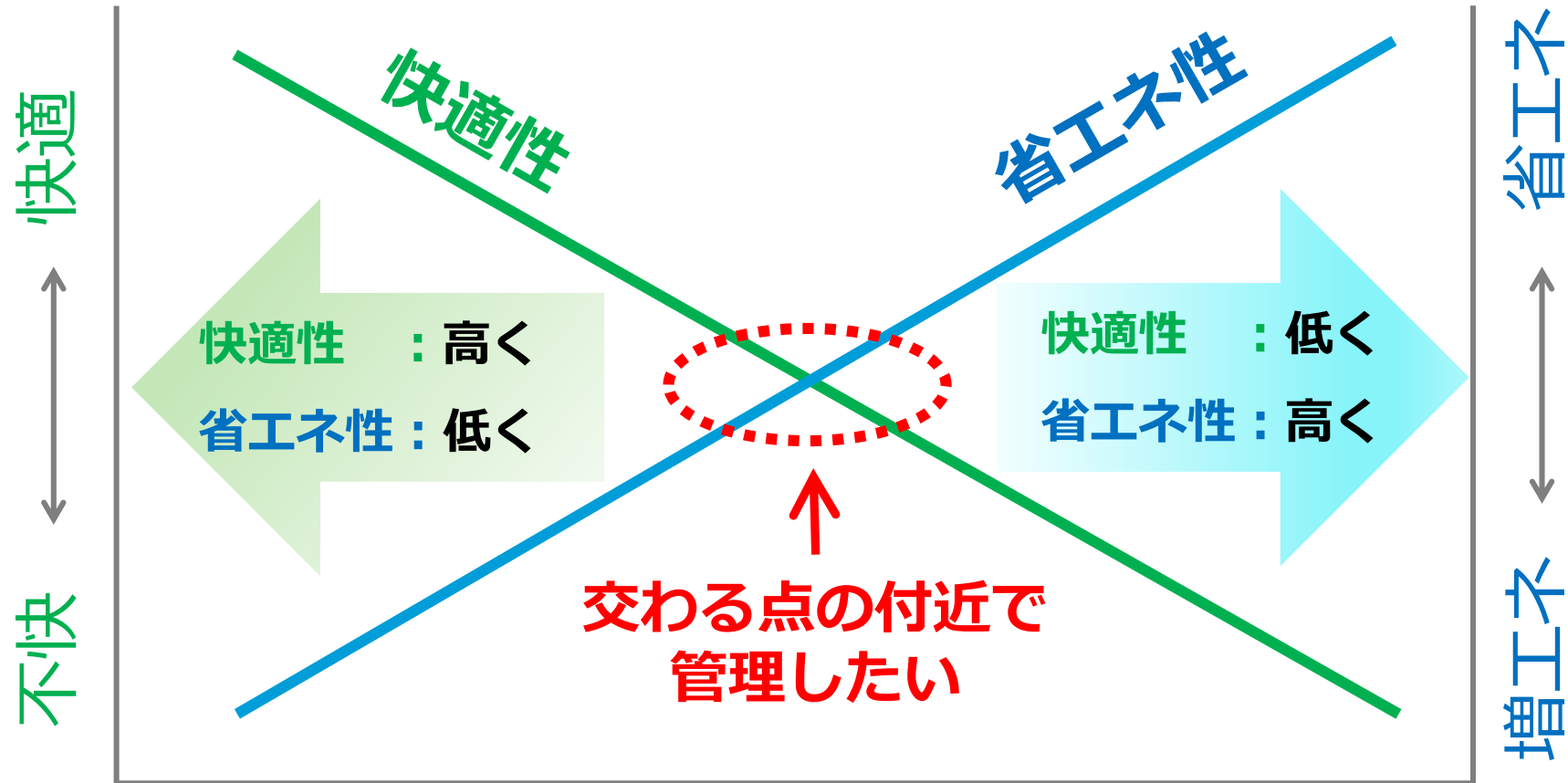
- 施設にはさまざまな業態のオーナー様、テナント様がいる
- テナント様ごとにその業態も違えば、考え方も異なる



近年、パリ協定の発効やSDGsなどの流れから、
オーナー・テナント両者が「**快適性**」と「**省エネ**」を意識

3つのCS達成のために

■ 省エネと快適性の両立



施設の全関係者が一つの目標に向かって連携することが重要

3つのCSを達成した事例紹介

JR新宿ミライナタワー

Carbon Saving (CO2排出量削減)
Cost Saving (コスト削減)
Customer Satisfaction (お客様満足)

J R新宿ミライナタワーの概要

■ 施設概要

- 2016年3月開業
- 延べ床面積 135,337m²
- 地上32階
- オフィス、商業施設、文化施設、交通施設

■ オーナー及び管理会社

- 主な所有者 : 東日本旅客鉄道株式会社ほか
- 運営管理会社 : 株式会社ジェイアール東日本ビルディング
- 設備管理会社 : JR東日本ビルテック株式会社



JR新宿ミライナタワーの概要

■施設用途

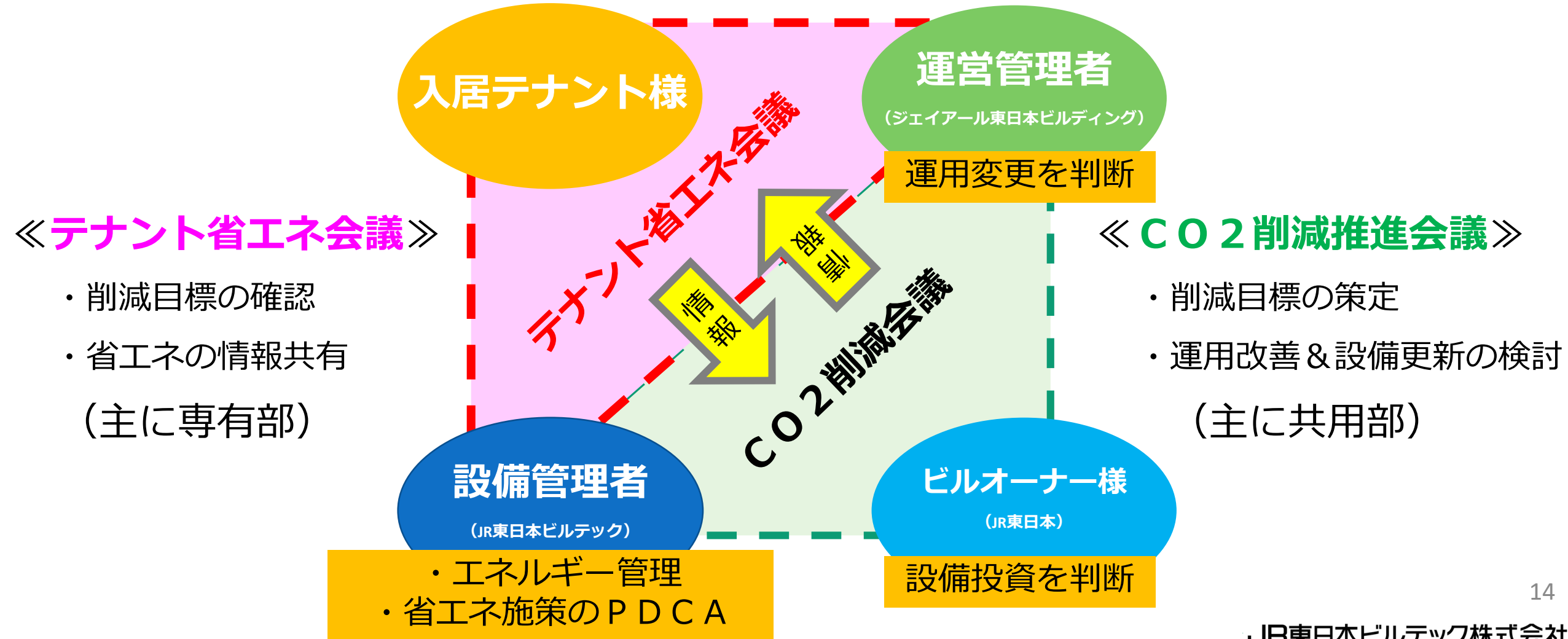
- ・オフィスフロア : 8F ~ 32F
- ・NEWoMan新宿
 - 商業施設 : 1F ~ 4F
 - 文化施設 : 5F ~ 7F
(多目的ホール・スタジオ等)
 - 医療施設 : 7F



ひとつの施設に多種多様なテナント様が入居

省エネの推進体制

それぞれの会議を通じて、事業所の省エネ推進体制を構築



【テナント省エネ会議】について

【出席者】

- ・環境ご担当者様
- ・ショップ店長様 など

【役割】

- ・専有部の省エネ推進
- ・共用部の省エネ協力

入居テナント様

【役割】

- ・会議事務局
- ・省エネ目標への協力依頼
- ・共用部の省エネ説明

テナント省エネ会議

【年2回開催】

設備管理会社

(JR東日本ビルテック)

運営管理会社

(ジェイアール東日本ビルディング)

【役割】

- ・エネルギーの把握、分析
- ・省エネ全般に関するサポート

【テナント省エネ会議】について

■ 会議の内容

- CO2削減目標の共有
- 共用部で実施する省エネ施策の説明
- エネルギーレポート ← 事例紹介
- 環境法令に関する情報共有
- 専有部、共用部の省エネについての意見交換 ← 事例紹介



- ✓ 施設の関係者が同じ目標を持てるように
- ✓ 新規担当者にも理解しやすいように

【テナント省エネ会議】について

■ エネルギーレポート

2種類のエネルギーレポートの配布により

- 施設全体と自社を比較できる
- 社内の省エネの取組みの効果が見える
- 社内の省エネ委員等で活用いただける



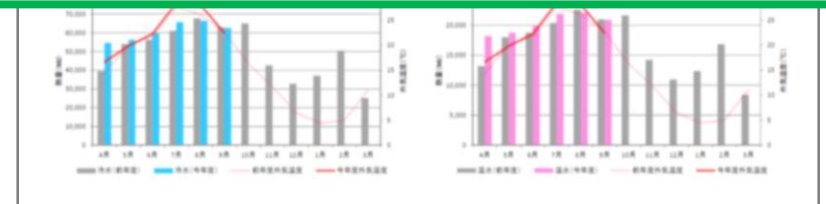
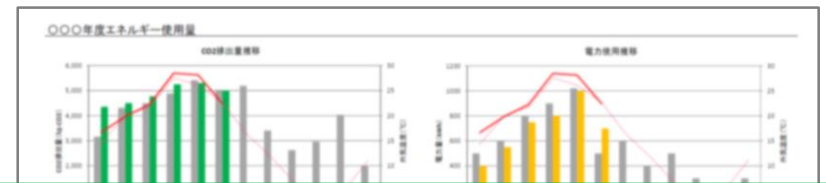
専有部内の省エネが進むきっかけになる



施設全体のエネルギーレポート



テナント様ごとのエネルギーレポート



【テナント省エネ会議】について

■ 共用部の取組みに関するご意見（一例）

エントランスの
温度緩和

夏季の
給湯器の停止

休日の
昇降機の制限

共用部の
明るさ緩和



入居テナントさまもビルの一員として、省エネ推進に協力

【テナント省エネ会議】について

■ 専有部の取組みに関するご意見（一例）

環境配慮型の
事務機器を導入

在室人数を適正化

自動販売機の消灯

定時退社日を設定

全社的な
休暇制度を導入

階段利用の推奨



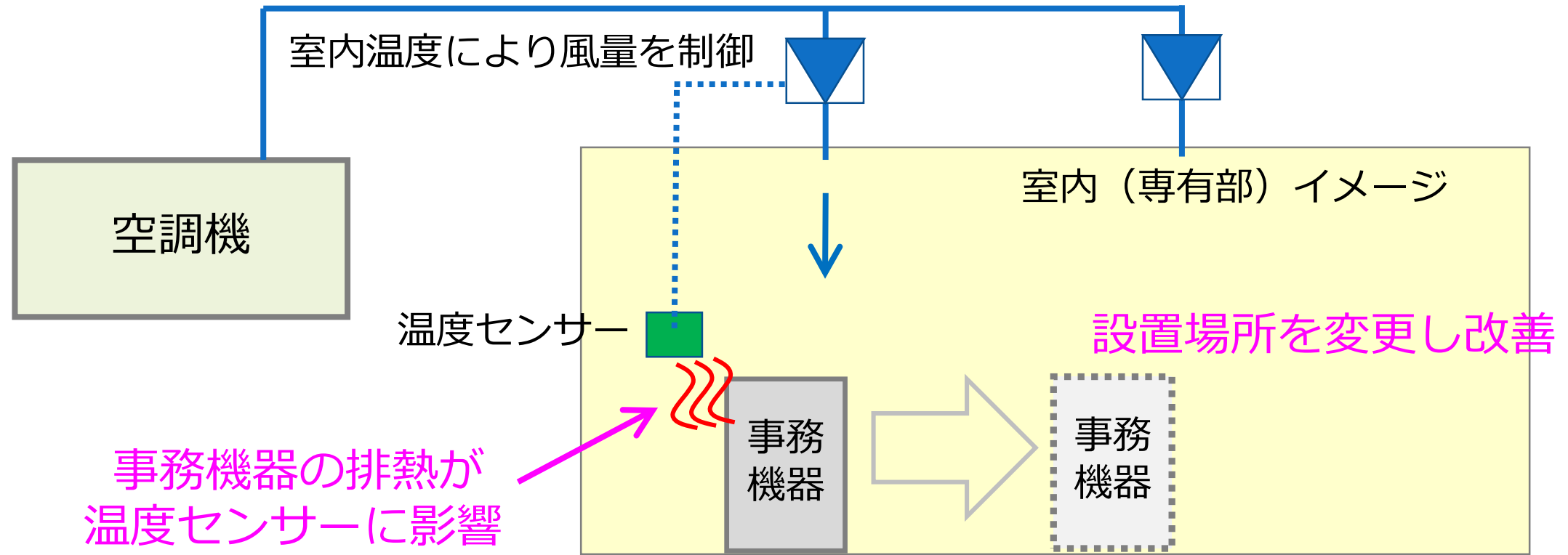
優良事例を社内に持ち帰り、社内の取組みを推進

入居テナント様と連携した省エネ事例

入居テナント様と連携した省エネ事例

■ テナント様からのアプローチ

- ・ 空調の効きに関する相談がきっかけで環境改善と省エネ

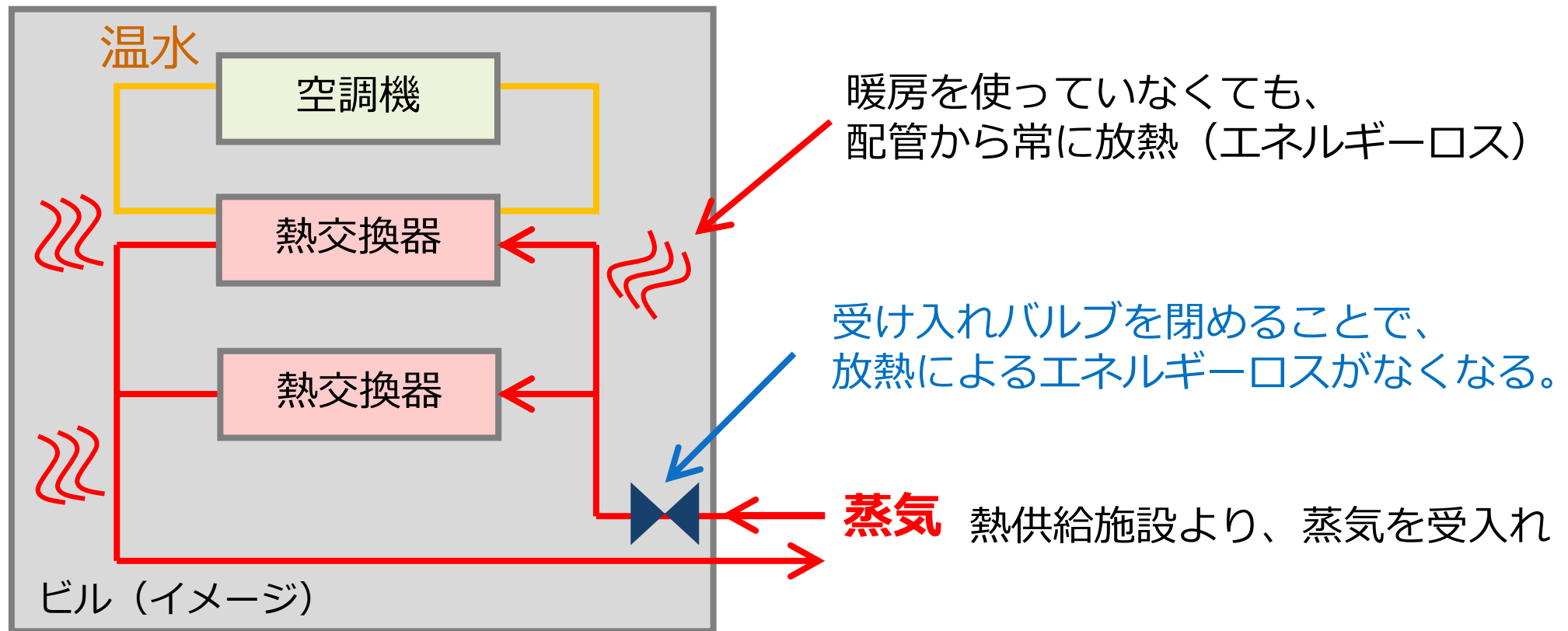


コミュニケーションを取りやすい関係により快適性と省エネを両立

入居テナント様と連携した省エネ事例

■ 管理者側からのアプローチ

- ・ 春先の寒暖差が残る時期に暖房（蒸気）を停止



ご利用者様の意識の変化により、求められる快適性も変化

入居テナント様と連携した省エネ事例

■ 管理者側からのアプローチ

- 共用部の運用改善（空調温度、照明照度）

【空調】

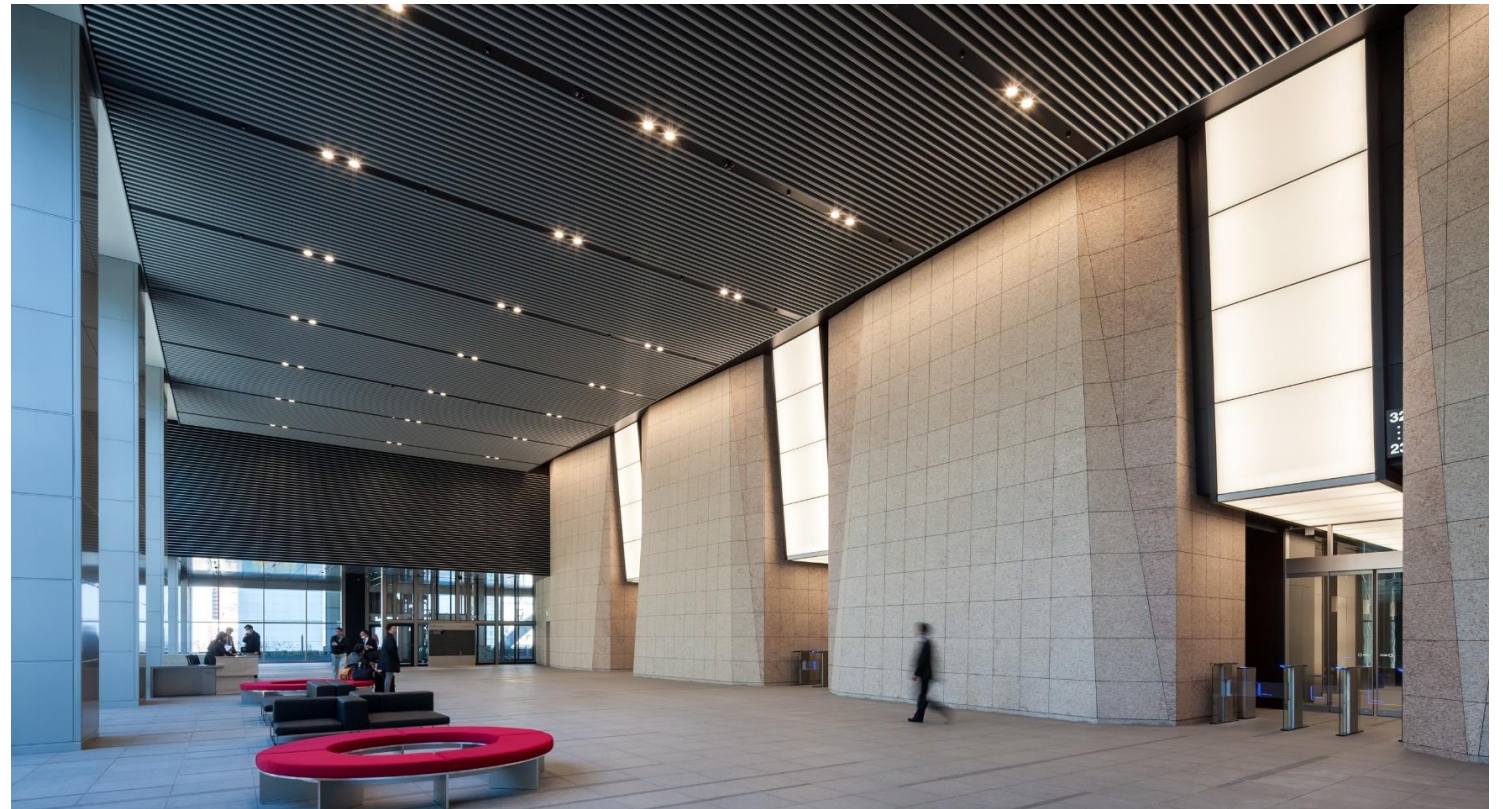
夏季：冷房 27℃

冬季：暖房 20℃

【照明】

調光により

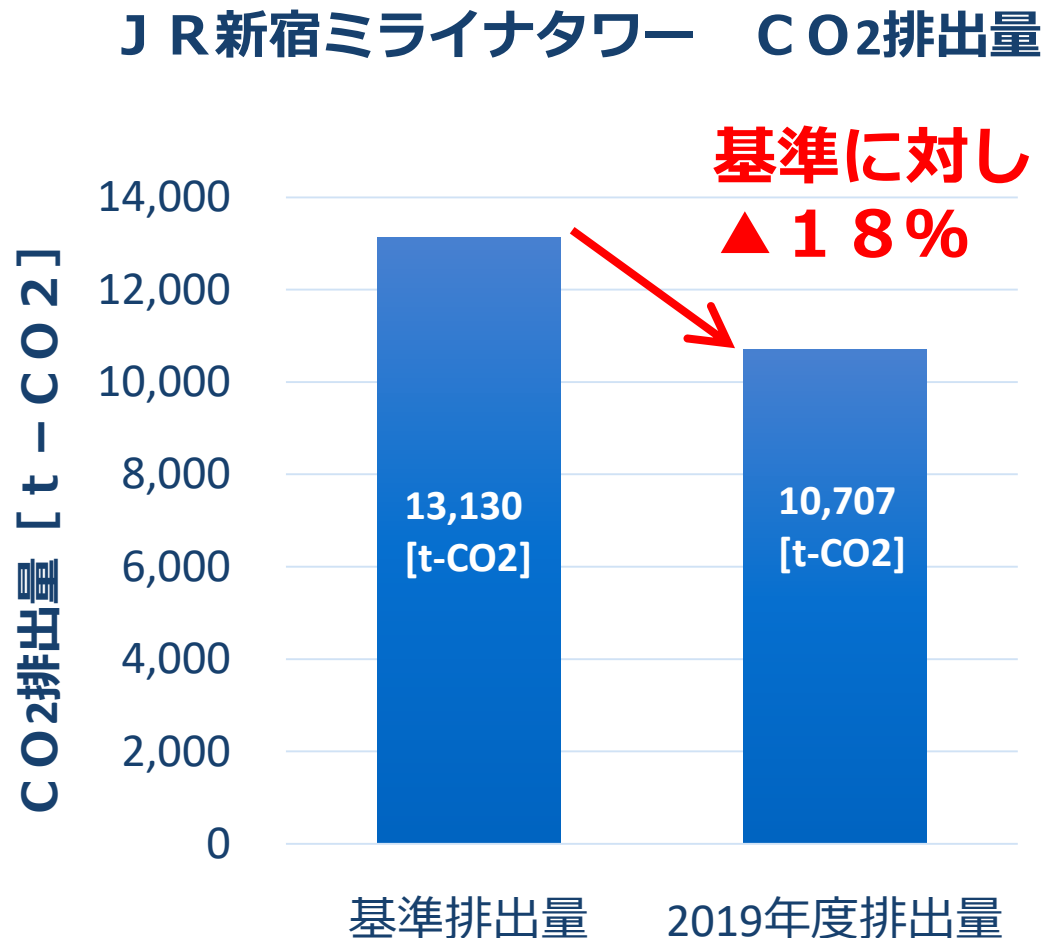
出力 65% に調整



関係者が同じ目標を持つことで省エネを達成できる

日頃の取り組みの成果

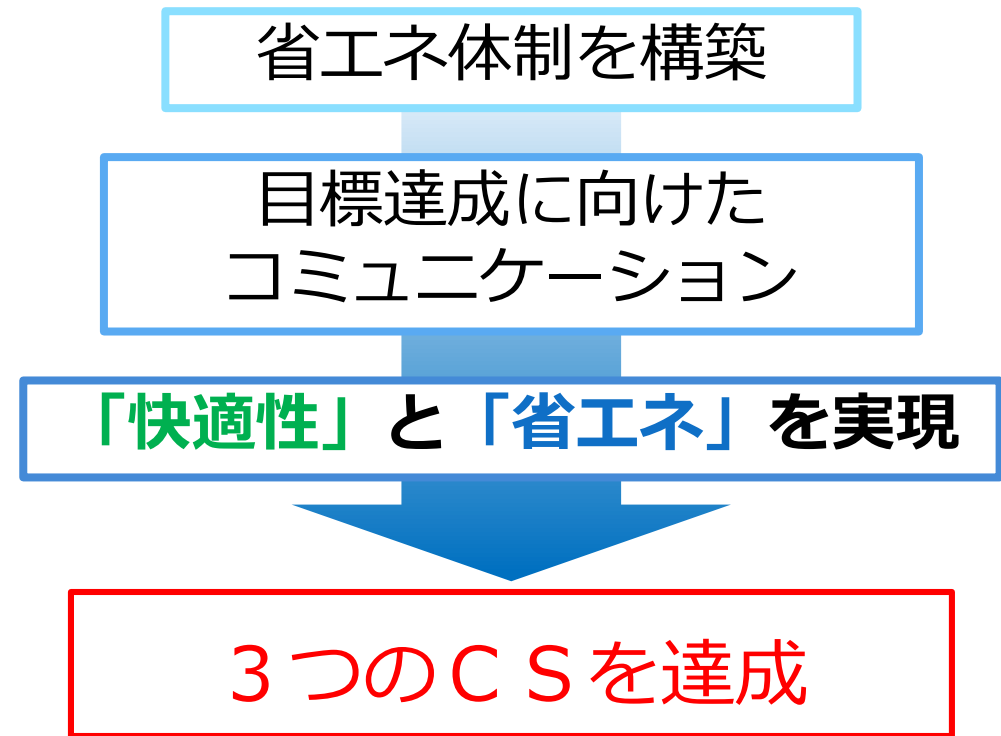
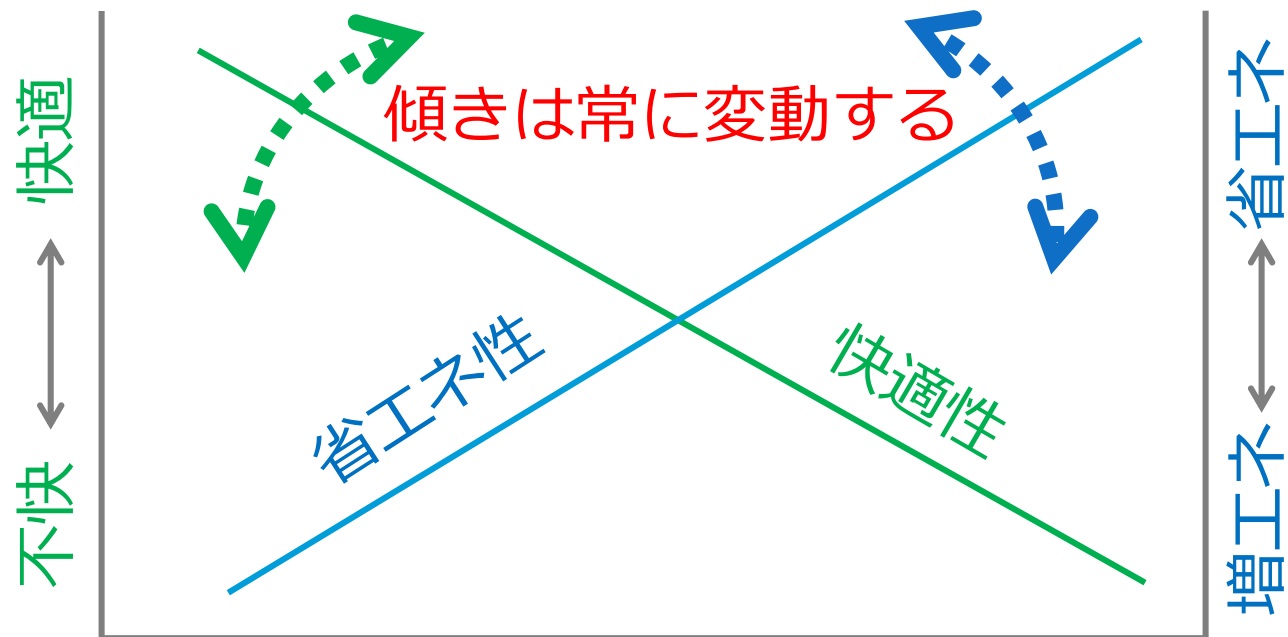
■ CO2 大幅削減や環境認定を取得



まとめ

快適性と省エネの両立に向けて

- 快適性と省エネ性は **使用環境や外的要因** により変動する
- 快適性は **利用者の意識** によっても変動する
- 入居者・管理者が **密に連携し省エネのPDCAを進めていく** ことが重要



おわりに

弊社の目指すところ

社内外のあらゆるデータの活用から **新たな価値** を創造し、

お客さまの『**目指すゴールの達成**』に向けて F M の側面から支援します。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



- 障害分析の高度化
- エネルギー分析の高度化
- 施設、設備情報の発信
- マーケティング分析による空間の有効利用

情報プラットフォーム F/MaaS





Thank You

JR EAST FACILITY MANAGEMENT

2020.10.12