

地球温暖化対策計画書

1 指定地球温暖化対策事業者の概要

(1) 指定地球温暖化対策事業者及び特定テナント等事業者の氏名

指定地球温暖化対策事業者 又は特定テナント等事業者の別	氏名（法人にあつては名称）
指定地球温暖化対策事業者	東京ガス不動産株式会社
特定テナント等事業者	損害保険料率算出機構
特定テナント等事業者	東亜建設工業株式会社
特定テナント等事業者	東京ガス株式会社
特定テナント等事業者	日本ロレアル株式会社
特定テナント等事業者	パークタワーホテル株式会社
特定テナント等事業者	東京ガスコミュニケーションズ株式会社

(2) 指定地球温暖化対策事業所の概要

事業所の名称		新宿パークタワー							
事業所の所在地		東京都新宿区西新宿三丁目7番1号							
業種等	事業の業種	分類番号	K69	K_不動産業_物品賃貸業	不動産賃貸業・管理業				
		産業分類名	不動産賃貸業・管理業						
	事業所の種類	用途別内訳	主たる用途	事務所					
			建物の延べ面積 (熱供給事業所にあつては熱供給先面積)	前年度末	270,288.32	m ²	基準年度	270,288.32	m ²
			事務所	前年度末	143,975.26	m ²	基準年度	143,975.26	m ²
			情報通信	前年度末		m ²	基準年度		m ²
			放送局	前年度末		m ²	基準年度		m ²
			商業	前年度末	37,688.86	m ²	基準年度	37,688.86	m ²
			宿泊	前年度末	34,125.55	m ²	基準年度	34,125.55	m ²
			教育	前年度末		m ²	基準年度		m ²
			医療	前年度末		m ²	基準年度		m ²
			文化	前年度末		m ²	基準年度		m ²
物流	前年度末		m ²	基準年度		m ²			
駐車場	前年度末	36,108.80	m ²	基準年度	36,108.80	m ²			
		工場その他上記以外	前年度末	18,389.85	m ²	基準年度	18,389.85	m ²	
事業の概要		新宿パークタワーおよび新宿地域冷暖房センタービルは弊社で所有、管理しているテナントビルである。 新宿パークタワーは平成6年4月に竣工し、地下5階、地上52階建でホテル、オフィス、商業施設を有する複合テナントビルである。 また、新宿地域冷暖房センターは平成2年10月に竣工しており、地下4階、地上3階建で主に地下部分を新宿地域冷暖房センター（熱供給事業所）、地上部分を東京ガス㈱の新宿ショールームとして使用していたが、2019年度に退去。（2021年度は空室）							
敷地面積		25,367.78 m ²							

(3) 担当部署

計画の 担当部署	名 称	東京ガス不動産株式会社 資産管理本部 技術部 エンジニアリング 第二グループ
	電 話 番 号 等	電話番号：03-3471-6902 FAX：03-6433-1581
公表の 担当部署	名 称	東京ガス不動産株式会社 資産管理本部 技術部 エンジニアリング 第二グループ
	電 話 番 号 等	電話番号：03-3471-6902 FAX：03-6433-1581

(4) 地球温暖化対策計画書の公表方法

公表方法	ホームページで公表	アドレス： http://www.shinjukuparktower.com/eco/
	窓 口 で 閲 覧	閲覧場所：
		所在地：
		閲覧可能時間
	冊 子	冊子名：
		入手方法：
そ の 他	アドレス：	

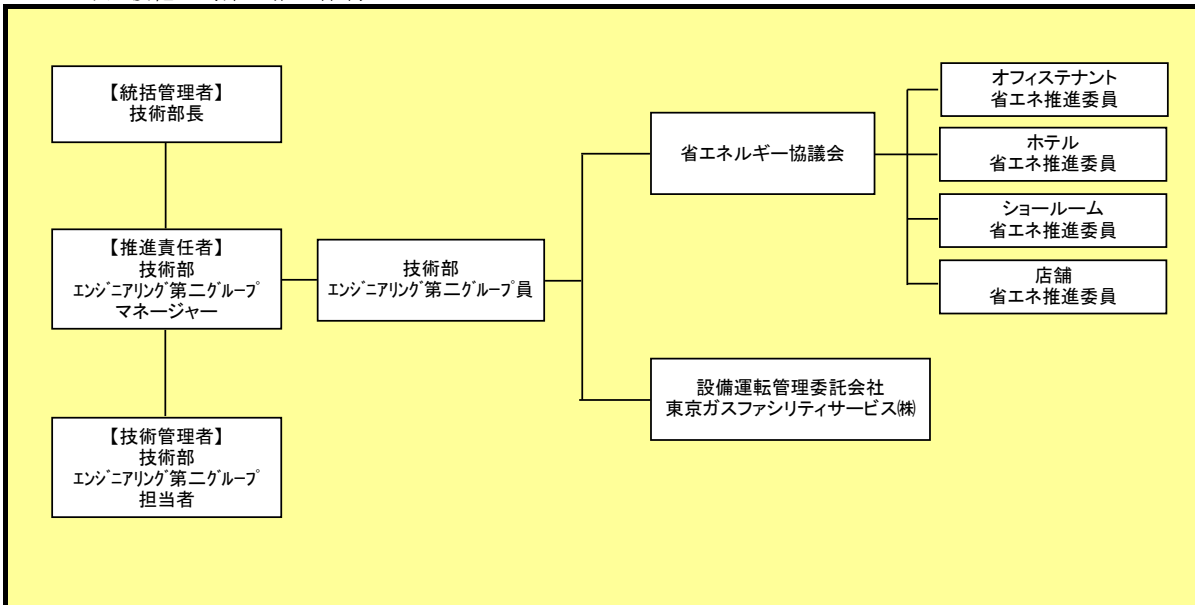
(5) 指定年度等

指定地球温暖化対策事業所	2009	年度	事業所の使用開始年月日	1994	年	4	月	25	日
特定地球温暖化対策事業所	2009	年度							

2 地球温暖化の対策の推進に関する基本方針

1. 関係する環境法令、規則、条例などを確実に遵守する。
 2. 新宿パークタワーの物理的劣化や社会的劣化に対応した修繕工事・バリューアップ工事を適切に進め、環境・省エネ性能の改善・向上と他ビルに対する競争力強化を目指す。工事等に当たっては環境負荷の軽減に配慮する。
 3. 電気、ガスならびに冷暖房用の冷水・蒸気など、ビル内で使用するエネルギーの効率的利用を図る。また、中水製造設備の運転やコジェネレーション電力の利用を進め、資源の有効活用と環境負荷の低減に努める。
 4. 社内における事務用品の使用量削減やグリーン購入を進める。加えて入居テナン様の理解と協力を得ながらビル全体の廃棄物の削減、分別回収とリサイクル活動を推進する。
 5. 新宿パークタワーの近隣・周辺地域との協調・共生を図り、周辺環境の維持・改善に努める。
 6. 大規模な自然災害・事故の発生に備えることで、発生時の人命・財産の保護・安全の確保ならびに環境への影響の最小化に努める。
 7. 教育やコミュニケーション、日常活動を通じて、すべての役員・従業員の環境に対する意識の高揚と定着を図る。
- 再エネの導入・利用に関する取組みについて：
 低炭素熱の認定を受けた地域熱供給会社から冷水・蒸気の受入れを行い、ビルの空調設備・給湯設備に使用する。

3 地球温暖化の対策の推進体制



4 温室効果ガス排出量の削減目標（自動車に係るものを除く。）

(1) 現在の削減計画期間の削減目標

計画期間	2020 年度から 2024 年度まで				
削減目標	特定温室効果ガス	第二計画期間に引き続き、入居テナントと一体となった省エネ活動の推進や、無理の無い節電の継続、照明器具の更新に合わせてLEDを採用する等の電気使用量削減を図ることにより、総量削減義務（25%）以上の削減を目指す。			
	特定温室効果ガス以外の温室効果ガス	当事業所から排出される特定温室効果ガス以外の温室効果ガスは水道の使用に伴うものが主体となっている。中水処理施設の劣化改修により中水の使用率を高めるとともに、入居テナントに対し節水を呼びかけ、更なる水道の使用量を削減を目指す。			
削減義務の概要	基準排出量	35,663	t（二酸化炭素換算）/年	削減義務率の区分	I - 2
	排出上限量（削減義務期間合計）	133,740	t（二酸化炭素換算）	平均削減義務率	25%

(2) 次の削減計画期間以降の削減目標

計画期間	2025 年度から 2029 年度まで				
削減目標	特定温室効果ガス	設備機器の更新に合わせて高効率機器や器具を導入・採用することで、第三計画期間を上回る量の削減を目標とする。			
	特定温室効果ガス以外の温室効果ガス	現在の削減計画と同様に節水への努力を継続するとともに、中水処理施設を健全な状態に保ち安定的に中水使用を継続することで、現状の水道使用量を維持する。			

5 温室効果ガス排出量（自動車に係るものを除く。）

(1) 温室効果ガス排出量の推移

単位：t（二酸化炭素換算）

		2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
特定温室効果ガス（エネルギー起源CO ₂ ）		23,420	22,938			
その他ガス	非エネルギー起源二酸化炭素（CO ₂ ）					
	メタン（CH ₄ ）					
	一酸化二窒素（N ₂ O）					
	ハイドロフルオロカーボン（HFC）					
	パーフルオロカーボン（PFC）					
	六ふっ化いおう（SF ₆ ）					
	三ふっ化窒素（NF ₃ ）					
上水・下水		86	87			
合計		23,506	23,025			

(2) 建物の延べ面積当たりの特定温室効果ガス年度排出量の状況

単位：kg（二酸化炭素換算）/㎡・年

	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
延べ面積当たり特定温室効果ガス年度排出量	86.6	84.9			

6 総量削減義務に係る状況（特定地球温暖化対策事業所に該当する場合のみ記載）

(1) 基準排出量の算定方法

<input checked="" type="radio"/> 過去の実績排出量の平均値	基準年度：（ 2005年度、2006年度、2007年度 ）
<input type="radio"/> 排出標準原単位を用いる方法	
<input type="radio"/> その他	算定方法：（ ）

(2) 基準排出量の変更

	前削減計画期間	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
変更年度						

(3) 削減義務率の区分

削減義務率の区分	I - 2
----------	-------

(4) 削減義務期間

2020年度から	2024年度まで
----------	----------

(5) 優良特定地球温暖化対策事業所の認定

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
特に優れた事業所への認定					
極めて優れた事業所への認定					

(6) 年度ごとの状況

単位：t（二酸化炭素換算）

		2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	削減義務期間合計
決定及び予定の量	基準排出量 (A)	35,663	35,663	35,663	35,663	35,663	178,315
	削減義務率 (B)	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	
	排出上限量 (C = Σ A - D)						133,740
	削減義務量 (D = Σ (A × B))						44,575
実績	特定温室効果ガス排出量 (E)	23,420	22,938				46,358
	排出削減量 (F = A - E)	12,243	12,725				24,968

(7) 前年度と比較したときの特定温室効果ガスの排出量に係る増減要因の分析

増減要因	<input checked="" type="checkbox"/> 削減対策	<input type="checkbox"/> 床面積の増減	<input type="checkbox"/> 用途変更
	<input type="checkbox"/> 設備の増減	<input checked="" type="checkbox"/> その他	
具体的な増減要因	2021年度の特定温室効果ガス排出量は22,938t-CO ₂ と、基準排出量に対し約▲35.7%の削減となった。 また、前年度と比較すると排出量は約0.8%減少した。その主な理由は、以下の通り。 ①コロナウイルス影響によって、各テナントの出勤率抑制に伴い時間外空調・電気使用量が減少した。 ②オフィスフロアの照明LED化更新工事や窓ガラスへ後付けLow-Eガラスの設置工事を実施した。 ③夏期におけるトイレ洗面台の給湯停止措置を実施した。 ④地下店舗やオフィステナントの退去に伴い、電力量や電気使用量が減少した。		

7 温室効果ガス排出量の削減等の措置の計画及び実施状況（自動車に係るものを除く。）

対策 No	対策の区分		対策の名称	実施時期	備考
	区分 番号	区分名称			
		【特定温室効果ガス排出量の削減の計画及び実施の状況】			
1	110100	11_推進体制の整備	入居テナントを交えて省エネルギー協議会を開催	2009年度より実施	
2	110400	11_エネルギー使用量の管理	BEMS装置導入	2010年度より実施	
3	150200	15_照明設備の運用管理	外構車寄せの照明器具をLEDランプに更新	2010年度実施済み	
4	150200	15_照明設備の運用管理	非常階段の照明器具を更新に合わせてLED（人感センサー付）に更新	2013年度・2016年度実施済み	2013年度A～D階段、2016年度A～D階段以外
5	140200	14_給排水設備の管理	オフィス階トイレの洗浄便座を省エネタイプに更新	2009年度実施済み	夏季は温水・洗浄温度を低とし、10月より中設定に変更
6	150200	15_照明設備の運用管理	1階ロビーの間接照明器具をHFインバータ式に更新	2010年度実施済み	
7	120700	12_蒸気の漏えい及び保温の管理	各階機械室蒸気戻り管に保温を施し、放熱量の抑制を行う	2012年度実施済み	
8	130300	13_換気設備の運転管理	各階廊下系空調機の間欠運転実施	2012年度実施済み	
9	150200	15_照明設備の運用管理	法改定に伴う避難口誘導灯の更新（蛍光灯からLEDに変更）	2014年度・2016年度実施済み	2014年度オフィス階、2016年度オゾン階・駐車場
10	150200	15_照明設備の運用管理	共用部の節電対策	2011年度より実施	
11	150200	15_照明設備の運用管理	地下駐車場の照明器具更新	2015年度実施済み	
12	130200	13_空気調和設備の効率管理	オフィス階窓ガラスの複層ガラス化によるペリメータ負荷の削減	2015年度より実施	2019年度：約3.57フロア、2020年度：約0.6フロア、2021年度：約3.4フロア、2022年度：4.7フロア（予定）、2023年度：2.3フロア（予定）、2024年度：2フロア（予定）
13	130300	13_換気設備の運転管理	オフィス階VAV風量総和制御の追加	2019年度より実施	2019年度：約1.67フロア、2020年度：約1.67フロア、2021年度：約7.67フロア、2022年度：9フロア（予定）、2023年度：3.0フロア（予定）、2024年度4.6フロア（予定）
14	150200	15_照明設備の運用管理	オゾン階（3～7階）バックヤード照明器具の更新	2016年度実施済み	
15	150200	15_照明設備の運用管理	オゾン階（3～5階）共用部ダウンライト更新	2016年度実施済み	
16	150200	15_照明設備の運用管理	屋上三角屋根アッパーライト更新	2017年度実施済み	

7 温室効果ガス排出量の削減等の措置の計画及び実施状況（自動車に係るものを除く。）

対策 No	対策の区分		対策の名称	実施時期	備考
	区分 番号	区分名称			
17	150200	15_照明設備の運用管理	地下階トイレ照明器具の更新	2018年度実施済み	
18	130200	13_空気調和設備の効率管理	オフィス階ペリメータ空調機インバータ化	2019年度以降実施 予定	2019年度：約1.67㏒、2020年度：約1.67㏒、2021年度：約7.67㏒、2022年度：9フロア（予定）、2023年度：3.0フロア（予定）、2024年度4.6フロア（予定）
19	130200	13_空気調和設備の効率管理	オフィス階インテリア空調機CO2制御化	2019年度以降実施 予定	2019年度：約1.67㏒、2020年度：約1.67㏒、2021年度：約7.67㏒、2022年度：9フロア（予定）、2023年度：3.0フロア（予定）、2024年度4.6フロア（予定）
20	150200	15_照明設備の運用管理	アトリウム照明器具の更新	2019年度実施済み	
21	150200	15_照明設備の運用管理	外灯・庭園灯の器具更新	2019年度実施済み	
22	150200	15_照明設備の運用管理	基準階専用室事務所照明器具の更新	2020年度以降実施 予定	2020年度：5.77㏒、2021年度：5.67㏒、2022年度：57㏒(予定)、2023年度：3.37㏒(予定)、2024年度：37㏒(予定)
23	150200	15_照明設備の運用管理	ホテル階バックヤード照明器具の更新	2020年度実施済み	
24	130300	13_換気設備の運転管理	地下駐車場の換気ファンCO制御化	2018年度実施済み	
25	140100	14_給湯設備の管理	夏期におけるトイレ洗面台の給湯停止措置	2021年度以降実施	
26					
		(再生可能エネルギーの設備導入及び利用の状況)			
71	190200	19_低炭素電力・熱の利用	低炭素熱の利用	2019年度以降実施	
72					
73					
		【その他ガス排出量の削減の計画及び実施の状況（その他ガス削減量を特定温室効果ガスの削減義務に充当する場合のみ記載）】			
81					
82					
83					

7 温室効果ガス排出量の削減等の措置の計画及び実施状況（自動車に係るものを除く。）

対策 No	対策の区分		対策の名称	実施時期	備考
	区分 番号	区分名称			
		【排出量取引の計画及び実施の状況】			
91					
92					
93					

8 事業者として実施した対策の内容及び対策実施状況に関する自己評価（自動車に係るものを除く。）

◆当ビルは地球温暖化防止対策の推進を実施している。2021年度は下記3項目を掲げ、事業所全体としてのエネルギー使用の削減および省エネへの啓発活動を実施した。

1. 電力使用量削減を目指した基準階事務所照明器具更新計画の策定

①対策の内容（目標）

2019年度までに行った試験施工に基づいて設定した内容にて基準階全29フロアの専用室内照明器具のLED化工事の計画を策定する。更新は2024年度までに完了する計画とし、1年で5フロア前後で実施する。

2021年度は5フロアに加え、空室となったフロアについても前倒しにて実施できるよう、適宜準備を行う。

②対策実施状況に関する自己評価

基準階専用室内LED化の5ヶ年計画を策定した。また、2021年度は9.1フロア分のLED化を完了した。

照度制御を導入した分、テナントにより照度設定値などが変更となる場合が発生したが、概ね当初予定の削減ができていたものと推定できた。

2. エネルギー削減を目指した優良特定地球温暖化事業所認定取得

①対策の内容（目標）

「優良特定地球温暖化対策事業所」への適合性を検討し、現状把握後に実現可能な省エネ方策を作成・実施することでエネルギーを削減する。

準トップレベル事業所に認定されること（評価点70点の取得）を目標とし、優れた地球温暖化対策事業所であることの社会的認知を得ると同時に、第三計画期間中も排出権取引に拠らず排出権義務を履行することにより経済効果を得る。（2016～2022年度の7年計画）

②対策実施状況に関する自己評価

省エネ方策を「実現の見通しのある項目（現行LCCの範囲）」と「今後実施の可能性を含め検討する項目」に分けて策定を実施。

2022年度に準トップレベル事業所への認定を受けるべく、今年度も引き続き機器管理台帳の作成をはじめとする運用上の書類整備を実施した。

また、評価点を年度初71.4点から年度末73.8点（+2.4点）まで向上させ、準トップレベル事業所認定の評価基準点70点を上回った。

3. テナントへの省エネ・廃棄物分別意識啓発活動の実施

①対策の内容（目標）

新宿パークタワー施設見学会や省エネルギー協議会の開催、新宿パークタワーホームページにおける省エネページ『新宿パークタワーECO』の運営・更新によりテナントへの省エネ及び廃棄物分別への意識啓発活動を行う。

②対策実施状況に関する自己評価

以前開催した省エネルギー協議会にて配布を行った省エネやゴミの分別に関するポスターの内容について再度周知を行ったところ、入居者から専用部内に掲示を行うためのポスターを頂きたいとの問合せがあった。省エネルギー協議会やホームページ、施設見学会等を通じて、省エネ及び廃棄物分別への意識が向上するといった効果が得られた。

再エネの導入・利用に関する取組みについて：

低炭素熱の認定を受けた地域熱供給会社から冷水・蒸気を受入れ、建物の空調設備・給湯設備に利用した。