

令和5年度環境保全計画書

有限会社 虎ノ門プロパティーズ

①環境保全に関する基本方針(基本理念)

有限会社虎ノ門プロパティーズ(新神戸オリエンタルシティC3ビル)は、ホテル、ショッピングゾーン、劇場、駐車場から構成される複合ビルです。
当社は、環境保全・環境負荷の低減のために、下記①～⑤項目についてビル全体として取り組んでおります。

ビル全体のエネルギー使用比率は電気・熱(ガス)合算で、それぞれホテル(約50%)、ショッピングゾーン(約46%)、劇場(約2%)、駐車場(約1%)となります。
ビル全体のエネルギー使用量の約半分を占めるホテルゾーンについては、ビル全体の管理体制とは別の環境保全組織を持ち、省エネルギー活動を中心に環境保全活動(グリーンエンゲージ)を実施しております。

- ① 環境保全に関する法令の遵守
- ② 省エネルギー活動の実施
- ③ 地域清掃活動の実施
- ④ 廃棄物の削減
- ⑤ 再資源化(リサイクル)の実施

②環境保全に関する組織の現況

図1 新神戸オリエンタルシティC3ビル全体の環境管理体制

2023年3月現在

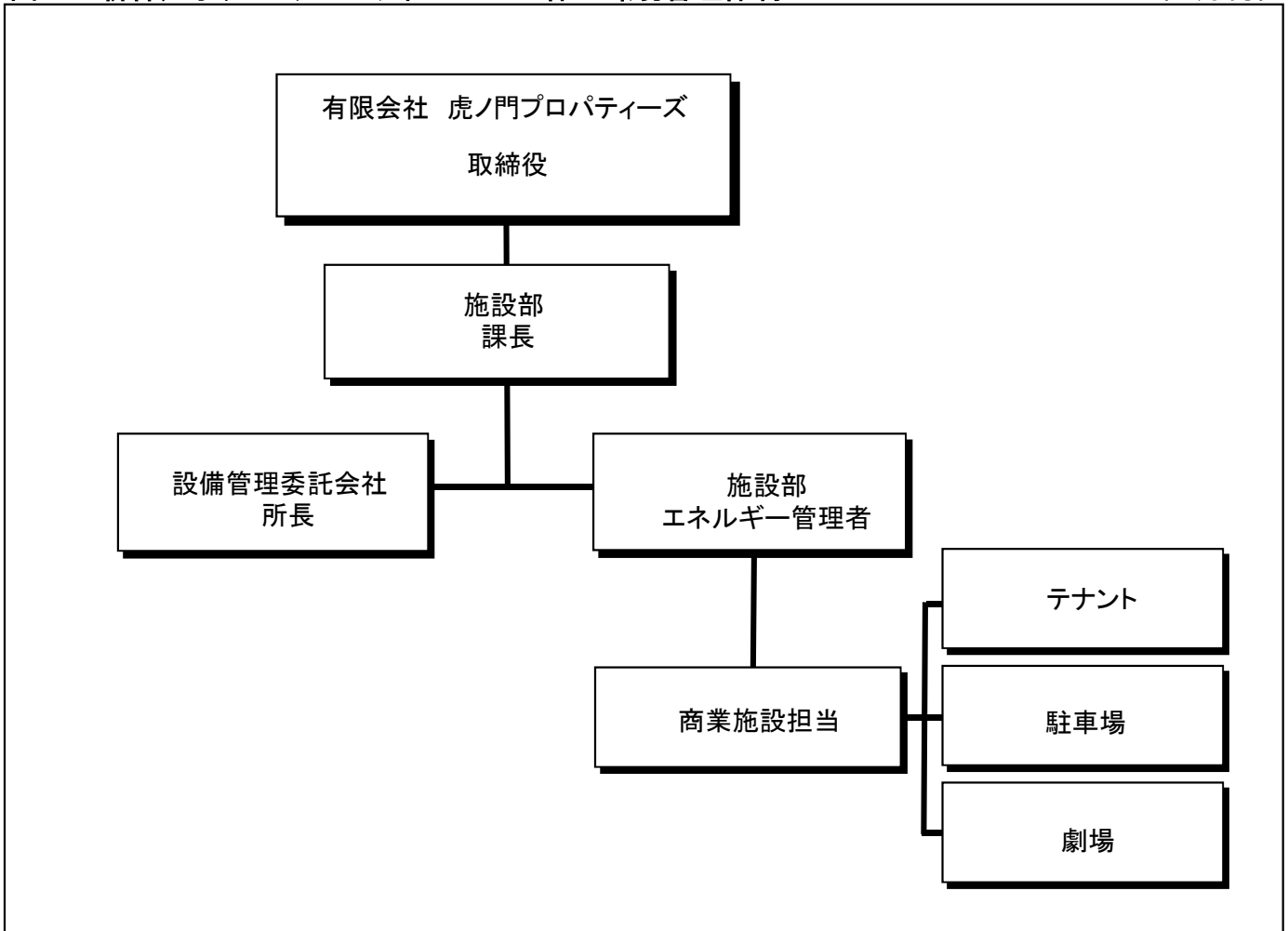
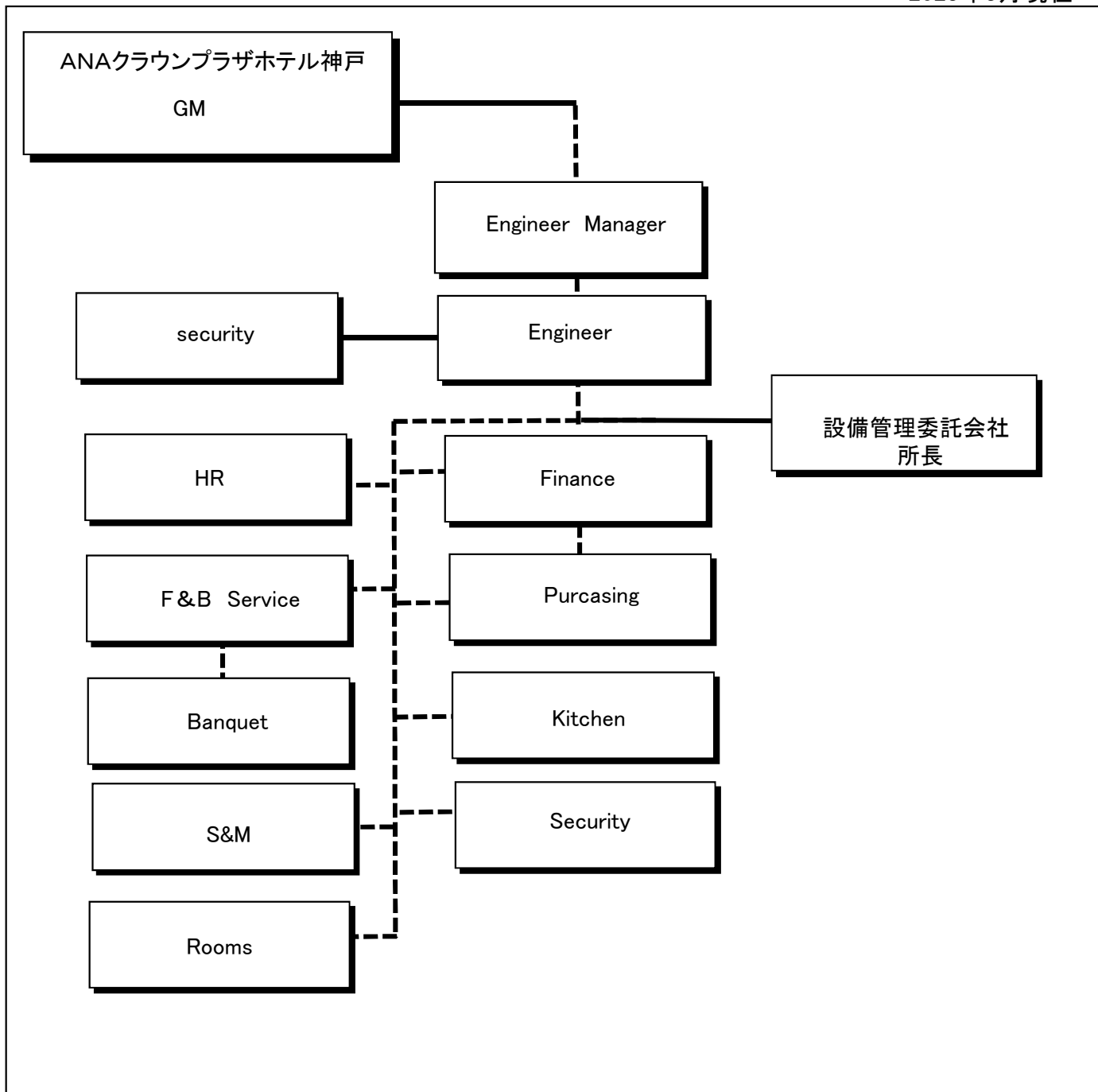


図2 ホテルゾーンの環境保全体制 (Green Engage)

2023年3月現在



ビル全体のエネルギー使用量の約半分を占めるホテルゾーン(ANAクラウンプラザホテル神戸)では、IHGANAホテルグループ共通の環境保全に対する取り組みとして、ビル全体とは別の体制を組んで、環境保全に取り組んでいます(2010年度活動開始)。

③公害防止対策

大気汚染防止対策

「大気汚染防止法」、「大気汚染防止法第4条第1項の排出基準に関する条例(兵庫県条例)」及び「環境の保全と創造に関する条例(兵庫県条例)」等の法令の規定を遵守する。

法令に基づき、ショッピングゾーン・劇場ゾーン用のガス焚き冷温水発生器(2台)について、年2回の排ガス測定を実施し、法定規制値内に適合するよう管理している。
排出ガス測定項目の規制値については、下記表1～2に記載する。

表1 排ガスの排出規制値(ショッピングゾーン・劇場用冷温水発生器R-1)

測定項目	規制値
ばいじん濃度 (O ₂ 5%換算 g/m ³ N)	0.10
硫黄酸化物排出量 (m ³ N/h)	32
窒素酸化物濃度 (O ₂ 5%換算 v/vppm)	150

表2 排ガスの排出規制値(ショッピングゾーン・劇場用冷温水発生器R-2)

測定項目	規制値
ばいじん濃度 (O ₂ 5%換算 g/m ³ N)	0.10
硫黄酸化物排出量 (m ³ N/h)	32
窒素酸化物濃度 (O ₂ 5%換算 v/vppm)	150

水質汚濁防止対策

「水質汚濁防止法」、「水質汚濁防止法第3条第1項の排出基準に関する条例(兵庫県条例)」及び「環境の保全と創造に関する条例(兵庫県条例)」等の法令の規定を順守する。

法令に基づき、毎日の排水水素イオン濃度測定および月1回の排水水質計量測定を実施、管理する。

排水水質計量項目の排除基準規制値については、表3に記載。

汚水槽、排水槽の清掃は、グリストラップ、排水管清掃とあわせて年2回実施する。

表3 排水の水質規制値

規制項目	規制値
水素イオン濃度 (pH)	5を超え9未満
生物化学的酸素要求量 (BOD)	2,000mg/L以下
浮遊物質 (SS)	2,000mg/L以下
ノルマルヘキサン抽出物質含有量 (動植物油脂類含有量)	150mg/L以下

④2023年度の具体的な計画

事業活動を通じての環境負荷低減を目指し、以下の項目を計画し取り組んでいきます。

◆省エネルギー推進

(A) 支出を伴う省エネ計画

- ・インバーター制御機器の新設あるいは更新
- ・既設照明のLED化(デイライトセンサー、モーションセンサーとの連動を含む)
- ・大型熱源機器の更新計画(蒸気吸収式冷凍機 3台)
- ・ビル全体の外灯の電力を太陽光発電もしくは風力発電に変更する

(B) 運用面での省エネ活動計画

- ・空調機の自動運転の時間と温度を冷暖房負荷の変動にあわせて随時設定変更
- ・熱源機器および大型空調機の断続運転
- ・上記項目について中間期限定の設定変更
- ・エレベーター、エスカレーターの夜間および閑散時間の間引き運転および停止
- ・屋外照明の点灯時間タイマー管理(日照日没の時間にあわせて月2回設定変更)
- ・ホテル客室の稼働フロア調整による、フロア単位での照明消灯
- ・夏期のピーク電力カット実施

◆廃棄物削減、再資源化(リサイクル)

- ・レストランからの生ゴミをコンポスターを使用して堆肥化し、屋上農園での野菜栽培に再利用することで、SDGsの一環としての持続循環の取組みを実施
- ・廃棄OA紙のリサイクルの実施
- ・再資源化(リサイクル)を前提としたゴミ分別の徹底

◆地域貢献活動

- ・ライトダウンキャンペーンへの賛同
- ・フードバンクへの協力

⑤目標達成のために講ずる措置と対策について

・大気汚染防止対策

定期的に排ガス測定を実施し、規制値を超えないように適正に維持管理する

・水質汚濁防止対策

定期的に排水の水質検査を実施し、汚濁負荷量が規制値を超えないように維持管理する

・エネルギー使用の合理化に対する対策

省エネ法に基づくエネルギー原単位の年平均1%以上の削減を目標とする

- ① 設備毎に定期的な点検および保守管理を実施
(故障を未然に防ぎ、設備の効率の良い状態を維持する)
- ② 設備の運転時間や温度設定の見直しをこまめに実施し、必要に応じた断続運転等とあわせて実施
(営業に支障が出ない範囲内で、状況に応じて実施)
- ③ 各所の既設照明をLEDに変更する
(ホテル部分を中心に毎年実施)
- ④ 各所照明へのデイライトセンサーおよび人検知センサー制御の導入
(照明のLED化に加えて2種類のセンサー制御を導入することにより省エネ効率を向上)
- ⑤ 各所照明のタイマー等による点灯時間の管理と季節毎のこまめな設定時間の変更を実施
(営業に支障が出ない範囲内で、状況に応じて実施)
- ⑥ 各部門に対して省エネ活動の啓蒙につとめ、運用面での省エネを定着させる
(営業に支障が出ない範囲内で、日常的に実施)
- ⑦ 老朽化したインバーター機器の更新
(高い効果が見込めるものから順次計画的に実施)
- ⑧ インバーター機器の新設
(高い効果が見込めるものから順次計画的に実施)
- ⑨ ビル全体の外灯の電力を太陽光発電もしくは風力発電に変更する
(早期実現に向けて現在計画中)

・その他の環境保全活動に関わる目標と計画

資源循環についての促進

- ① ホテル屋上での菜園の取組み
(ホテルレストランからの生ゴミをコンポスターを使用して堆肥化し、それを利用して栽培した野菜をレストランで消費するという循環型菜園の実施)
- ② 厨房で使用している食用油をろ過し再利用を計画
- ③ 廃棄OA用紙のリサイクルの実施
- ④ 大型ゴミ廃棄物のリサイクルの実施