再開発における管理運営研究部会・報告（１８年度、１９年度）

■研究テーマ主旨

再開発事業は、施設建築物の竣工により完了するが、再開発ビルは、そこからが長い寿命の始まりとなる。未処分保留床、退店、空床、リニューアル、管理費滞納、修繕積立金、管理会社の経営等、これからの再開発事業は今まで以上に完成後の管理運営を視野に入れる必要がある。

管理運営研究部会では、こうした観点から、事例、ヒアリング、関連情報を通して再開発事業における管理運営上の課題、問題点を明らかにし、その解決策、改善が必要な制度等について研究する。

平成１８・１９年度の研究報告　（詳細後記）

１．再開発ビルにおける駐輪問題対応の手法「電磁ロック式駐輪システム」

２．アナログ放送停止、地上デジタル放送化に伴う既存の電波障害防除施設の対応について

３．再開発ビル管理における非接触型ＩＣカードの導入と活用について

４．地球温暖化防止対策としてのビルからのＣＯ２等排出量削減に向けた方策について
（主として運用面の対策）

再開発における管理運営研究部会　部会長　天野哲夫

■ メンバー

株式会社アルプ	天野　哲夫
株式会社都市問題経営研究所	大島　憲明
キクチマルチプランナーズ	菊池　正勝
株式会社イオンディライト	関根　　均
株式会社東急コミュニティー	高木　　均
プロマネックス株式会社	田中　哲治
三井不動産株式会社	中村　善幸
株式会社安井建築設計事務所	松野　　淳

■ 部会開催状況（平成 18 年度）		
第 1 回	H18. 6. 20	「桑名パル」の再々開発、「つかしん」のリニューアルについて 再開発組合から管理組合への引継図書等について マンションみらいネットについて
第 2 回	H18. 8. 9	再開発ビルにおける駐輪場、バイク置場の課題の整理、意見交換
第 3 回	H18. 10. 4	再開発ビルにおける駐輪場、バイク置場についての事例研究
第 4 回	H18. 12. 6	コンピュータシステムによる駐輪場運営会社の説明を聞く。 再開発ビル管理への中間法人導入例　「表参道ヒルズ」の共有床 マンションみらいネットについて、初年度数千棟登録の目標にはほど遠い。
第 5 回	H19. 1. 31	再開発ビルマネジメント全国会議について、高槻市「アクトアモーレ」の駐輪場事例等の報告 機械式駐輪場資料等、放置自転車対策、機械式駐輪場における IC タグの活用 管理運営研究部会としての提言案の検討

■ 部会開催状況（平成 19 年度）		
第 1 回	H19. 4. 4	再開発ビルにおける駐輪場についての提言のまとめ 会社施行の施行者により竣工後の管理運営を行う案の検討
第 2 回	H19. 6. 21	今後の検討テーマの検討 ①　地上デジタル放送化に伴う既存の電波障害防除施設の対応について ②　地球温暖化防止対策としての再開発ビルからのＣＯ２等排出量削減方策 ③　再開発ビル管理におけるＩＣカードの導入と活用の検討
第 3 回	H19. 8. 8	仙台市　㈱一･四･一の「環境対応　循環型廃棄物処理への取り組み」 再開発ビルにおける地下立体駐輪場の事例「高松丸亀町壱番街」 研究テーマについて（前回①②③の内容検討）
第 4 回	H19. 9. 26	地デジ化に伴うテレビ共聴設備の対応と課題について専門会社の話を聞く。
第 5 回	H19. 11. 21	山間部、離島において地デジ視聴不能世帯が残る。→ＢＳ対応の検討。 メンテナンス会社の技術レベルの低下、技術者がビルに非常駐。契約電力の適正化が重要 １枚のＩＣカードに多機能を取り込む（マルチユース）
第 6 回	H20. 1. 16	ビル管理運営にＩＣカードを活用することについて専門会社の話を聞く。
第 7 回	H20. 3. 19	活動のまとめ検討

■ 研究内容要旨

１．再開発ビルにおける駐輪問題対応の手法「電磁ロック式駐輪システム」

平成１８年度、５回部会を開催し、再開発ビルにおける駐輪問題を主に検討しました。実際に、駐輪システムメーカー兼管理運営会社の事例に基づく話を２社からヒアリングすることができ、全国の事例を比較検討することもできました。

いろいろと事例を紹介していただいたところ、「電磁ロック式駐輪システム」は駅前立地の商業施設主体の再開発ビルにおいては、当面非常に有効な解決方法であると考える次第です。

電磁ロック式駐輪システムとは、自転車の前輪を挟んでロックする機械を並列に床または敷地に設置するもので、自転車がロックされた時刻をコンピューターシステムに記憶させ利用時間に応じて料金を徴収するシステムです。多くの場合、当初数時間の無料時間を設定しています。

ビルの管理者が運営するタイプ、駐輪システムメーカー兼管理運営会社が管理代行するタイプ、駐輪システムメーカーが機器を持ち込み管理運営するタイプのいずれの方法も検討できるということです。

駅前という場所は、鉄道利用のための長時間駐輪であるか、買物等のための短時間の駐輪であるかという見極めが難しいところです。不法駐輪であるとして排除するだけでは何の解決にもなりません。とはいっても、再開発ビルへの来客用に設けた駐輪場が駅利用のために使われてしまうことは防止しなければなりません。

事実、朝に通勤のために駐輪し、夕方にそのビルの店舗で買物をして帰宅するというパターンも多いようです。また、女性にとっては自宅と駅の間が歩ける距離であっても、帰りの夜道が自転車の方が安全であるということで自転車を選択するという話も聞きました。

現在、全国には 9000 万台から 9500 万台の自転車があると推計されます。この数字は自動車の台数と携帯電話の台数とほぼ同じです。今後、まちなかの移動手段として、自転車に依存する比重はまだ高まるものと思います。また、まちを整備する施策としても自転車を積極的に活用すべきであると考えます。

平成 19 年 1 月 14 日からは、道路法施行令が改正され、歩道上にも駐輪機器を設置することができることになりました。

改正点、自転車等の駐車場の整備を促進するため、道路の占用の許可に係る工作物、物件又は施設として、自転車等を駐車させるために必要な車輪止め装置その他の器具を追加。交差点等の地上に、道路の構造又は交通に著しい支障を及ぼすおそれのない場合の当該物件を設置する基準を緩和。

この電磁ロック式駐輪システムが普及すれば、「短時間の駐輪は無料で、長時間の駐輪については一定の使用料を支払う。」ということが、まちなかでの常識となり、不法駐輪の防止に大きく貢献できるのではないかと考えます。

また、どのような場所でも電磁ロック式の駐輪システムが適しているということではなく、まとまったスペースがあれば、ゲート式や機械式（垂直回転式等）の駐輪場が適しているケースも充分に考えられます。

駐輪システムメーカーさんからは、大手の設計事務所やゼネコンでさえ、駐輪場の設計を理解していない、若しくはその優先順位が低いという辛口の批判もいただきました。

再開発における管理運営研究部会としては、「電磁ロック方式駐輪システム」をはじめとする短時間無料長時間有料の駐輪場の設置を、今後の商業施設主体の再開発ビルの計画においてはぜひとも検討するよう提言するほか、既存再開発ビルの駐輪場管理運営の見直し、改善の方法としても検討に値するものとして推奨します。

2. アナログ放送停止、地上デジタル放送化に伴う既存の電波障害防除施設の対応について

① 地上デジタルテレビ放送への完全移行期日：2011年7月24日

2006 年 12 月、全国都道府県庁所在地で放送開始、全世帯の 84%で受信可能
受信機の世帯普及率 43.7%(2008 年 5 月 8 日発表)
総務省に「地上デジタル放送総合対策本部」を設置（2007 年 9 月 6 日）
情報通信審議会第 4 次中間答申（2007 年 8 月 2 日）
地デジ視聴不能 30～60 万世帯（山間部、離島）（日経 070914）
全く方式が切り替わるというのはテレビ放送始まって以来のことである。
アメリカでは、2006 年のアナログ放送終了予定が 2009 年 2 月 17 日に延期された。

② 地上デジタルテレビ放送になれば

遮蔽障害地域は、アナログの場合より小さくなる。(現在の 1/10 程度と想定される)
デジタルであれば遮蔽部分であっても反射波で受信できてしまうことがある。
電波の強いところほど回り込みで受信できる。
地区によれば全面的に解消されることもありうる。(調査が必要)
反射障害地域は、解消される。

（遮蔽障害）
電波が到来する方向（アンテナの向き）に大きな建造物がある場合、電波が遮られるためゴーストが目立ったりスノーノイズが現れたりする現象。

（反射障害）
建造物の壁面に反射した電波が希望波より時間的に遅れて到達するためにゴーストが起こる現象。

③ 受信障害が改善された地域では

各家屋に個別受信アンテナを設置して直接受信することができる。
個別受信アンテナの受信確認は電器店等に依頼すればできる。
その時点まで、共同アンテナによる共同受信施設により受信していたところは、個別に直接受信するための地上デジタル用対応のＵＨＦアンテナを設置する必要が出てくる。
新たなシステムに転換されたわけであるから、このための費用は当然に個別に負担すべきであろう。
この点の説明を充分に行いスムーズに了解を得られるように進める必要がある。

④ 地上デジタル受信調査と、その費用

地域レベルでの受信調査の方法は、地域をグリッドに分けて 20m 四方に 1 ポイントの調査地点を取る。このポイントで測定車のアンテナを揚げて電波状態を測定する。アンテナの高さは 8m～10m とするのが一般的であるが地域の事情に合わせた高さで測定する。
費用は 1 ポイントにつき 25,000 円程度である。

⑤ 既存の共同受信施設を利用して地上デジタルテレビ放送を視聴するには

施設の改修や増幅器等の機器の交換または調整が必要となる。
既存設備で地上デジタル放送を伝送できない場合は大規模の改修工事が必要となる。
既存設備で地上デジタル放送を伝送できる場合は小規模の改修工事でよい。
ケーブルはそのまま再利用できる。
改修経費は、既存施設の規模、同軸ケーブル交換の必要な場合、地域の広さ、老朽度などの状況で異なる。この経費負担についての協議が必要となる。
地上デジタル放送であっても受信障害地域が残る場合、何らかの対応策が必要となる。
今後長期的な共同受信施設の運営が必要となる場合があろう。

「NPO 法人全国マンション管理組合連合会」は総務大臣宛に、電波障害範囲の調査、新規電波障害対策施設の設置および既存の電波障害対策施設の撤去費用の国庫負担を要請している。

「NPO 法人再開発ビル活性化ネットワーク」は、2007 年 11 月 7 日の総会において、「地上デジタル化によっても解決されない電波障害地域の調査、対策工事等の実施及び不要となる旧電波障害防除設備の撤去費等、地上デジタル化によって生じる問題について、国が責任と負担をもって解決するよう強く要請する。」決議をした。

⑥ ケーブルテレビに加入している場合

ケーブルテレビ会社が地上デジタル化に対応すると考えられる。

永久補償として契約したつもりなのに地上デジタル対応は別途といわれて困っている事例もある。

これまで原因者が負担していた初期費用、利用料金を自己負担する必要があるという問題も生じる。

地上デジタル化を機会として新規にケーブルテレビに加入するという選択肢もある。

⑦ 新たな遮蔽障害地域は基本的には発生しない。

地上デジタル化によって､新たに建物による遮蔽障害が発生することはないということが基本である。しかし、東京タワーの移転等の問題があるのではなかろうか。

⑧ 不要になった共同受信施設の撤去は

地上デジタル化によって使わないことになる共同受信施設を放置すると電柱共架料と若干の電気代がかかる。また道路上にケーブルが規定の高さ以下に垂れ下がって事故になった場合管理責任を問われるので、撤去するべきであろう。

⑨ 地上デジタル化そのものの課題

地上デジタル化によって、2011 年 7 月 24 日以降、今までのアナログテレビでは視聴できず。引き続きテレビを見るためには、受信者に何らかの金銭的負担を課すことになる。

ＮＨＫ受信料不払い問題とも絡み合ってくる。ＮＨＫは不払いの場合、受像画面の範囲縮小ということを検討しているようである。

⑩ 今後の課題と問題点

実際の対策工事は１週間ちょっとで施工できるが、時間がかかるのは加入者対応であるので、早めに現状把握を行うことが大事である。

年月とともに周辺環境が変化し、当初は障害原因であったとしても現在は別の建物が障害原因となっていることもある。調査により原因者と特定された場合、費用負担等のトラブルも考えられるが、総務省はこのようなケースの指針は出していないので関係者で話し合うしかない。

国の事情により仕組みが変わったのだから住民（管理組合）が負担することはおかしいとの疑義がすでに提示されている。2011 年の完全移行時に関係者の合意がなされるケースは少ないのではないか。不利益を被るのは受信できない人たちであり、結局はこれまでの他建物からの電波受領者が自らの費用負担で受信できるように対策せざるを得ないという可能性がある。対策工事を行う側からは、関係者の理解を得られるよう説明を継続することが必要としかいえない。

3. 再開発ビル管理における非接触型ICカードの導入と活用について

カードタイプの非接触ＩＣ内蔵定期券、乗車券が、すでに一般消費者へ幅広く普及している。最近はこのＩＣカードを分譲マンションの鍵とする事例が報じられている。

「ジオタワー宝塚」多機能ＩＣカードをマンションの鍵に(070524)

「『ピタパ』マンションの鍵に」070726 日本経済新聞　（070719 大阪市交通局等）
「『パスモ』をマンションの鍵として利用できるＩＴマンション」（070314 日立製作所）
このような動静からみると、区分所有形態である再開発ビルにもＩＣカードを活用したキーシステムが使われ始めるであろうと予測される。
すでに企業のオフィスやテナントビルにおいてはその入退館、入退室管理にＩＣカードが多く採用されている。
再開発ビルにおいても管理システムの合理化や省力化とともにセキュリティの確保のためＩＣカードを活用した運営が考えられる時代も近くに来ていると考えられる。
現在発展段階で刻々と状況は変わると思われるが、現時点で一旦整理をすることとした。

① ICカードの特徴

ＩＣカードはカードのＩＣチップにＣＰＵやメモリなどを搭載しているので、カード内部で演算することができる。つまり一種のコンピューターといえる。
高セキュリティ----ＩＣチップを搭載しているので、高度な処理、データ保護が可能で高セキュリティを実現する。
大記憶容量---------256 バイト～32 キロバイトのユーザーメモリが使用可能。
複数機能の搭載----高度な演算処理、大記憶容量のため、マルチユース（多目的な利用）が可能。
マルチユースの事例としては、カードキー、ＩＣ定期券、ＩＣ乗車券、クレジットカード、ポイントカード、キャッシュカード、電子マネーもすべて日常的に使用する１枚のカードにすることが可能である。しかし、そのカード発行会社は必然的に１社であるので相乗りできるという条件を整えることは難しい面もある。
また、運転免許証や健康保険証のＩＣカードとカードキーを１枚にすることは、紛失したときに個人情報により、どこのキーであるかを特定されるので避けるべきである。

② カードの種類

磁気カード
接触型ＩＣカード
非接触型ＩＣカード
密着型（2㎜以内）近接型（10㎝以内）近傍型（70㎝以内）マイクロ波型（70㎝以上）
鉄道のカード（suica など）は近接型

③ ICカードの偽造はできるか

非接触型ＩＣカードは最も偽造しにくい。フェリカが中国で偽造されたことがあるが、その機能を持つ機器のレベルであり、カードレベルまで偽造されたことはないということである。

④ カードロック

カードロックは、電気的にカードのＩＤ情報を読み取る。
カードロックは、一般的な鍵に比べて複製される心配が少なく、紛失しても登録データの変更をするだけですぐに利用できる利点がある。
カードのＩＤを利用して誰がいつ入退室したかを管理する装置を併設できる。
ＩＤ（identification）とは、システムの利用者を識別するために用いられる符号のことである。
各住戸玄関はＩＣカードをかざすだけで解錠。ＩＣカードを紛失した場合は、無効処理、再発行の手続きができる。
ＩＣカードキーのメンテナンスは、非接触であるから基本的にメンテナンスフリーである。

⑤ マンションにおけるカードロックの採用

現時点におけるイニシャルコストは、専有部分玄関を含めた場合、1戸あたり45万円程度、共用部のみであれば7万円程度である。ランニングコストは、１戸あたり月額1,000円から1,200円程度管理費が増額になるとみてよい。

まだコストが高く、事業主としては、ＩＣカードキーシステムを導入すると１戸あたり分譲単価が上ることがネックである。管理戸数が増えていけば徐々にコストダウンは進められるであろう。

一般的には鍵穴も設けてディンプルキーもＩＣカードのキーも使えるようにする。顧客によって従来の鍵でないと鍵を締めた気がしないという人もあるので特化してしまうと販売戦略上問題がある。ディンプルキーも使えるということはセキュリティレベルが鍵のレベルになるということになる。

ＩＣカードの代わりに「おサイフケイタイ」（㈱ＮＴＴドコモの登録商標）も利用できる。30代の若い人は夫婦とも加入することが多く、世代の差が非常に大きい。

エントランスのオートロックに加えて、エレベーターもＩＣカードのキーがないと使えないようにすることはセキュリティ上有効である。

朝の新聞配達等のために、時間と場所（共用部分）を限定したＩＣカードを発行することは可能である。

⑥ 生体認証について

ＩＣカードに替わる認証方法として、手のひら（静脈）認証、指紋認証、虹彩認証、顔認証等、いろいろ開発されている。一企業内のシステムの場合は使いなれれば問題はないであろうが、マンションの場合は高齢者や子供も使用するので、まだ実用には向かない。

虹彩認証は目の合わせ方がわからない､指紋認証は高齢者の場合指紋がうすくなるとかの問題がある。失敗例として、一旦設置したものを事業主負担で取りやめて変更した事例もあるとのことである。

⑦ 今後の方向性と課題

単一の会社や学校が自社の管理のためにＩＣカードを導入するのは、自社の方針で決定すればよい。しかし、区分所有建物に導入するためには所有者ごとのメリット、デメリットを充分に検証する必要があり、イニシャルコストとそのセキュリティが見合うかどうか考慮する必要があろうが、選択肢の一つとして検討すべき時代になったと思われる。

建物用途別に、その活用範囲を今後の可能性も含めて次の通り列挙した。

（集合住宅）

メインエントランスのキー、住宅専有部分のキー、宅配ロッカーのキー、トランクルームのキー、駐車場駐輪場のキー、共用集会室等の予約決済、カーシェアリング、エレベーターの専用運転（専有部分のある階以外不停止）

（オフィステナントビル）

入退館、入退室管理、その履歴管理、ネットワーク端末認証、コピーサービス、プリントサービス

（店舗等）

入退館管理、搬入業者等の管理

（学校・各種学校等）

学生証（出欠データ管理、図書館利用、個人情報管理）

（駐車場・駐輪場）

駐車場、駐輪場の利用管理、定期利用券、入退場の自動化

（施設全体、共用部分）

ロッカーの利用管理（コインロッカーではなくカードロッカーに）共用施設の利用管理

（管理組合事務）

総会における電子決議、決裁における電子署名、管理組合の情報管理、データの集中管理、管理費、専用使用料、修繕積立金の支払と記録

4. 地球温暖化防止対策としてのビルからのCO2等排出量削減に向けた方策について（主として運用面の対策）

2008 年７月７～9 日の洞爺湖サミット（主要国首脳会議）に向け、地球温暖化防止対策の推進は喫緊の課題となっている。2001 年度以降の新たな枠組みづくり（ポスト京都議定書）を巡って、国際的な気運も一層の高まりをみせている。

オフィスビルを含む業務部門でのＣＯ２排出量は、都市再生などを背景に他の部門に比べて大幅な伸びを示しており、対策の強化に向けた論議が各方面で行われている。

オフィスビルについては、これまでも競争力の強化や経営管理の効率化というビル経営の視点から、省エネ化への取組みが行われてきているが、オーナーとテナントとの協働をはじめとして、対応すべき課題も少なくない。

① 地方公共団体による規制の強化

ビルの新築、改築に際しては、地方公共団体が規制を強化している。特に東京都のねらいはオリンピック招致(2016 年)であり、2009 年 10 月 2 日に開催されるＩＯＣ総会で決定されるにあたって、環境が「招致」のための目玉と考えられており、環境都市（エコシティ）環境技術をアピールする方向である。

千代田区においては「千代田区地球温暖化対策条例」が 2008 年 1 月 1 日から施行された。この条例は、地球温暖化の防止に関し、区民をはじめ、千代田区にかかわるすべての人々が将来にわたり、より健康で快適な生活をおくるとともに、地球全体の環境保全に貢献することを目的として制定されたものである。

条例には、次のようなことがうたわれている。

「一定規模以上の建物の新築や増改築を行う者に対し、低炭素型社会の形成に関する指針に基づいて、建物のエネルギー対策を求める。」

「計画書を提出し、建物のエネルギー対策の内容について協議を行うものとする。」

「一定の建築行為等を行う者に対して、適切な負担を求めることができるものとする。」

また一般向けには「身近な対策として、省エネやリサイクルなど、日頃、出来ることから自主的に取り組みましょう。」と呼びかけられている。

② 事業者の配慮行動

同条例は、事業者に対する配慮行動指針を作成するとしている。したがって、建築物に対する規制は、「事業所」（ビル）ではなく、「事業者」（テナント等）にウエイトが置かれる方向である。

ビルオーナーに求められるのは、ハード面からのテナントＣＯ２削減支援、テナントとの協議会設置、開発時の設計性能の向上、改修時の設備機器導入などがあろう。

ＣＳＲ（企業の社会的責任）もあり、積極的対応が求められる。

③ 対策の区分と概要

ビルにおける対策は以下のようにまとめられる。

本体対策　躯体の断熱化、基幹設備（エレベーター、空調等）の高効率化等
　主に設計性能の向上
　主な取組主体は事業者

備品対策　専用部のＯＡ機器等の省エネ等に関する対策
　主にエネルギー利用機器規模、性能の向上
　主にはテナント等による取組

運用対策　基幹設備の稼働時間、照明やエネルギー機器の省エネ化等の対策

主に使用時間、方法の省エネ化
主にはテナント等による取組

④ 運営、維持管理における対策

共用部分の対策
- ・エネルギーの計測、管理（原単位管理ツールの活用、ＢＥＭＳの導入等）
- ・設備機器の効率的運転および短期回収可能な省エネ投資
- ・適正な室温および照度の設定、節水の推進
- ・不在時の照明消灯、空調制御の徹底等

専用部分の対策
- ・テナント等への環境啓発活動の実施
- ・テナント等の省エネ活動への支援、協働体制の構築
- ・テナント等への情報提供（省エネ行動に資する光熱水使用状況、日常的な省エネルギー行動に関するノウハウ、情報等）

他の業界団体との協力体制の構築、連携の強化
- ・省エネ診断、コンサルティング、ＥＳＣＯの積極的な活用

廃棄物削減対策
- ・環境に関わる社内体制の整備
- ・廃棄物排出量の削減の推進（リデュース）
- ・環境配慮型製品の利用推進（リユース）
- ・分別による廃棄量削減の推進（リサイクル）
- ・廃棄物削減の啓発

⑤ 某再開発ビル（店舗）における環境対応、循環型廃棄物処理への取り組みの事例

- ・館内から排出されるゴミを２０種類に分別
- ・厨房排水の汚泥からの肥料化
- ・雑紙ゴミのリサイクル
- ・使用済み割り箸を紙の原料に再生化
- ・生ゴミ処理機の導入
- ・発泡スチロールゴミの減容によるマテリアルリサイクル
- ・廃ＣＤを材料とした床材の使用
- ・屋上散水（打ち水）によるヒートアイランド抑制対策と屋上ガラス部分の遮熱塗装

（解説）

BEMSとは、Building and Energy Management System の略で、建物の使用エネルギーや室内環境を把握し、これを省エネルギーに役立てていくためのシステムである。具体的には、計測・計量装置、制御装置、監視装置、データ保存・分析・診断装置などで構成される。

2003 年 4 月に施行された省エネルギー法の改正では、BEMS の活用が追記され、その中で「判断基準改正のポイント」として、以下の BEMS に関する規定も追加された。

- ・系統別に年単位、季節単位、月単位、週単位、日単位、時単位等でのエネルギー管理を実施し、数値、グラフ等で過去の比較したエネルギー消費動向が把握できるように検討すること。
- ・空気調和設備、電気設備等について、総合的なエネルギー制御を実施することを検討すること。
- ・機器、設備の保守状況、運転時間等を比較検討し、機器、設備の劣化状況、保守時期等が把握できるように検討すること。

CASBEEとは、Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency）の略で、建築物総合環境性能評価システムである。省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価し、格付けするシステムである。

ESCOとは、Energy Service Company の略で、工場、事務所、店舗、公的施設などの省エネルギーやエネルギーの効率的な利用を支援し、それによって削減されたエネルギーコストの中から報酬を得る事業のことである。