

# 電気・ガス・熱供給の自由化と新築物件・既築物件における選択肢(下)



藤本 祐太郎

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士

本稿の(上)は、ARES不動産証券化ジャーナル Vol.48をご覧ください。

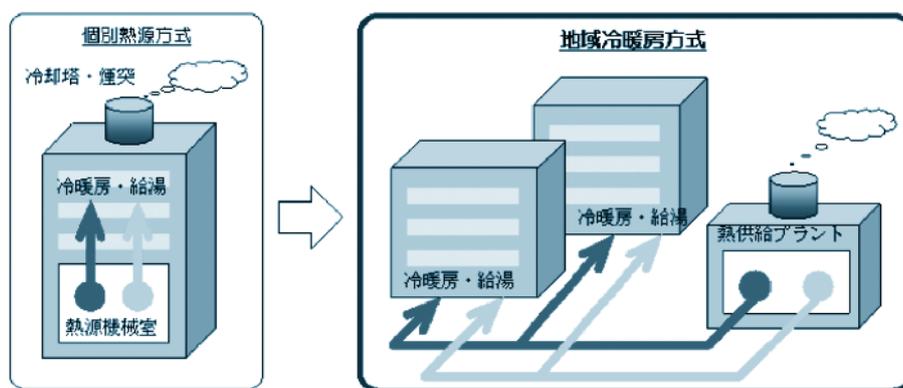
### (3) 熱供給事業と自由化

熱供給事業とは、地域冷暖房<sup>注1</sup>とも呼ばれ、特定の地域内の複数の建物に対して、蒸気・温水・冷水等の熱媒を熱源プラントから導管を通じて供給

する事業をいう。熱源設備の加熱能力が21GJ/h以上となる場合には、熱供給事業法上の「熱供給事業者」の登録が必要となる。**【図6】**

熱媒は、給湯・暖房・冷房・融雪等に用いられる。また、熱源プラントにおいて熱を発生させる燃料は、電気又はガスが利用されることが通常であるが、海水・河川水の熱、廃棄物焼却時等の廃熱といった

図6 (出典：資源エネルギー庁ウェブサイト) <sup>注2</sup>



注1 District Heating and Cooling (DHC)とも呼ばれる。建物ごとに冷暖房・給湯を行う「個別熱源方式」と対置される。

注2 [http://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity\\_and\\_gas/other/effective\\_use/environment\\_and\\_extended\\_use\\_004/](http://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity_and_gas/other/effective_use/environment_and_extended_use_004/)

未利用エネルギーを併用しているケースもある<sup>注3</sup>。

熱供給事業は、特定の地域における熱の需要と結びついて熱源プラントや導管を敷設して行うものであり、電気・ガスと異なり、熱の製造・導管による供給事業と、使用者に対する小売販売事業のライセンスは区別しておらず、基本的に、熱供給事業者が全て一貫して行うことが想定されている。

熱供給事業法は、2016年4月1日より改正法が施行され、ライセンスが許可制から登録制に変更されるとともに、自由な小売料金設定が可能とされている<sup>注4</sup>。もっとも、熱供給事業の場合、基本的に熱供給事業者が熱源プラント及び導管を保有することから、既に熱供給を受けている使用者に対して、別の熱供給事業者が熱供給を行うことはあまり容易ではなく、その観点から改正法による改正は「自由化」ではなく「規制合理化」と呼ばれることもある。

## 2. 新築物件・既築物件における選択肢

第二に、上述した制度と自由化の全体像を踏まえて、電気・ガス・熱の供給形態等に関する新築物件・既築物件から見た選択肢及び選択の視点について述べる。

### (1) 通常の供給形態の場合における

#### 各エネルギーの小売事業者間での選択

上述のとおり、電気・ガスの通常の供給形態の場合、小売電気事業者・ガス小売事業者には、原則として電気・ガスの供給に係る設備投資は不要であり、引込線・導管の引込み等の工事は一般送配電事業者・一般ガス導管事業者によって行われる。

換言すると、電気・ガスの通常の供給形態の場合、小売電気事業者・ガス小売事業者の変更にあたっては、設備の撤去・新設・変更等は不要であり、電気・ガスの需給契約上の制限がない限りは、簡易・迅速に小売電気事業者・ガス小売事業者を変更（「スイッチング」という。）することができる。また、スイッチングについては、競争の活性化の観点から、国の政策によりシステムやルールが整備され、又は標準化が進められている。

このため、新築物件が、通常の供給形態を選択する場合には、スイッチングが比較的容易であることを前提に、自らの需要に対応した料金や付加価値、契約条件等の観点から、いずれの小売電気事業者・ガス小売事業者を選択するかを検討することになる。とりわけ、電気については、エリア・需要によっては小売電気事業者間の競争が活発になっており、電気の利用者としては多くの小売電気事業者の中から選択を行うことができる。

また、既築物件の場合には、増改築等を行わない限り、既設設備の撤去・新設・変更等は容易ではないのが通常である。このため、既築物件については、通常の供給形態を選択している場合におけるスイッチングが、電気・ガスの小売事業者の最たる選択肢になる。

他方、熱供給については、前述のとおり、熱供給事業者が熱源プラント及び導管を保有することが通常である。このため、新築物件が熱供給事業者を選択する場合には、選択後は容易にスイッチングができるわけではないことを理解して検討する必要がある。そして、既築物件の場合には、熱供給事業者を変更するためには、増改築等のタイミングを選

#### 注3

具体的な導入事例は日本熱供給事業協会のウェブサイトを参照  
<http://www.jdhc.or.jp/category/area/>

#### 注4

熱供給についても、規制なき独占を避ける観点から、熱供給事業者には従来と同様の規制料金（経過措置料金）をも存続させる規制が存在するが、競争状況に鑑みて、既に多くの事業者は経過措置規制の適用対象外とされている（平成28年2月22日資源エネルギー庁プレスリリース「電気事業法等の一部を改正する等の法律附則第50条第1項の規定に基づき指定旧供給区域を指定しました」）。

ぶか、新旧の熱供給事業者の間で、熱源プラント及び導管といった設備を譲渡してもらうといった対応が必要になる。

## (2) 通常の電気の供給形態か、特定送配電事業か、マンション高圧一括受電か

前述のとおり、特定送配電事業・マンション高圧一括受電を選択する場合、小売事業者(使用者へ電気を供給する事業者)による設備投資が必要になる。このため、新築物件がこれらを選択する場合には、選択後は容易に小売事業者をスイッチングできるわけではないことを理解して選択する必要がある。また、既築物件がこれらの供給形態を選択している場合には、小売事業者をスイッチングし又は別の供給形態に変更するためには、増改築のタイミングを選ぶか、新旧の小売事業者の間で、設備を譲渡してもらうといった対応が必要になる。

さらに、小売事業者に設備投資が必要な形態の場合、当然ながら、小売事業者にとっては当該投資の回収ができることが重要な点の一つとなる。当該投資は、通常は、初期のタイミングで全部を回収するのではなく、ある程度の長期間に亘って平準化して回収する方法が採られるため(それが使用者にとっても合理的であり)、契約期間はある程度長期になることもやむを得ず、使用者としてはこの点の制約も考慮して選択する必要がある。

他方で、通常の供給形態の場合、送配電は一般送配電事業者が統一的な約款条件に基づいて行うことから、これを利用する小売電気事業者間では、送配電線についての差別化が行いづらい。これに対し、特定送配電事業では、送配電線の工事費や工期の点で差別化を図ることが可能であり、また上述のとおり電力価格の高騰時や災害時におけるバックアップといった長所を生じさせることも可能である。マンション高圧一括受電については、高圧電力と低圧電力の送電料金の価格差を用いて電気料金を抑えることが

できる点は、上述のとおりである。

## (3) 通常の高圧の供給形態か、特定ガス導管事業か、LPガスか

特定ガス導管事業の供給形態を選択する場合、一般ガス導管事業者ではなく特定ガス導管事業者がガスの使用場所までの導管を敷設することになる。但し、特定ガス導管事業者には、一般ガス導管事業者と同様のガス事業法上の導管輸送の義務(託送供給義務)があるため、特定ガス導管事業者のガス導管を用いるガス小売事業者をスイッチングする(特定ガス導管事業者は、新たなガス小売事業者から輸送代金を回収する)ことも制度上は可能と考えられる。特定ガス導管事業者の導管の敷設・供給の条件は、一般ガス導管事業者とは異なることから、一般ガス導管事業者の導管と比較した導管の敷設方法の一つとして検討することになると考えられる。

他方、LPガスの供給を選択する場合、小売事業者に必要な設備に違いがある。具体的には、ボンベを用いる形態の場合には、使用場所における小売事業者の設備投資はほぼ不要であり、ボンベさえ交換すれば他の小売事業者や供給形態に変更することが可能である。このため、ガスの使用者としては、スイッチングが比較的容易であることを前提に、選択するかを検討することになる。

これに対し、簡易ガス発生設備及び導管を用いる供給形態の場合には、ガス小売事業者がこれらの設備を保有することになる。このため、ガスの使用者としては、当該供給形態を選択する場合には、選択後は小売事業者のスイッチングに制約があることを理解して選択する必要がある。また、既築物件がこの供給形態を選択している場合には、小売事業者をスイッチングし又は別の供給形態に変更するためには、増改築のタイミングを選ぶか、新旧の小売事業者の間で、設備を譲渡してもらう等の対応が必要になる。

また、LPガスの供給については、いずれの形態の場合にも、天然ガスと比較した、供給を受けるガスのスペックの違いはもちろん、イニシャルの設備コストと中長期的な供給コストの違いや、供給可能なガスの量の違いについても考慮して選択する必要がある。

#### (4) 電気・ガス・熱のエネルギー間の選択

最後に、電気供給か、ガス供給か、熱供給かという、エネルギー間についても選択肢となるため、簡単に説明する。まず、前提として、電気を使用しない物件はほぼ存在しないため、電気を選択肢から完全に除外することは困難である。他方、いわゆる「オール電化物件」として、ガス供給や熱供給を受けない物件は存在する。このため、(産業用等のガス・熱自体が必要となる場合を除けば)、暖房・冷房・給湯・調理といった用途について、電気を用いるか、ガス・熱を用いるかという選択の問題となる。そして、これらの用途について、電気を用いるか、ガス・熱を用いるかという選択を行う際には、その後別のエネルギーに変更することは、増改築等を行わない限りは容易ではないことを視野に入れる必要がある。

この点については、エネルギー効率の観点等から中長期的に必要となるコスト<sup>注5</sup>と、(電気だけでなく)

ガス供給・熱供給を行う場合に必要となる設備コストを比較するのが一つの視点である。特に、中長期的に必要となるコストについては、電気料金には、いわゆるFIT賦課金<sup>注6</sup>が加算されることとされており、今後もその負担は上昇していくと考えられることを考慮する必要がある。逆に、設備コストについては、近辺のガス導管の敷設状況や、ガス・熱の需要の集中度に大きく左右されること(需要が集中する程、敷設した導管を効率的に利用することができ、設備投資の負担を使用者間で分担することができる。)を考慮する必要がある。

また別の視点で、BCPの観点からは、単一のエネルギー源に依拠するよりも、複数のエネルギー源を有している方がリスクは低減することも考慮を要する。いわゆるコージェネレーションシステム(ガス等を燃料として、エンジン・タービン等により電力と熱を生産し供給する熱電併給システム)を利用することにより、災害時に送配電網からの電力の供給が停止した場合であっても、ガス等の燃料による発電によって一定のバックアップを行うことが可能となる。昨年の北海道胆振東部地震によるブラックアウトの際には、住宅に設置された太陽光発電の他、コージェネレーションシステムの電気・熱の供給によるバックアップが機能した例が報告されている<sup>注7注8</sup>。

#### 注5

電気は燃料を電気に換算する際の発電ロス、送電線での送電ロスが相当程度存在する。なお、熱供給についても、送配電網から供給を受けた電気を熱源プラントで熱を発生させるエネルギーに用いる場合には、同様の点が妥当する。

#### 注6

再生可能エネルギー電気の促進のため、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法(FIT法)に基づく再生可能エネルギー電気の固定価格買取制度によって、再エネ発電事業者に対して支払う買取費用を、電気の利用者から広く徴収するために電気料金に加算される賦課金をいう。経済産業大臣が毎年度に定めるFIT賦課金単価に使用者の電気の使用量を乗じて算出するところ、FIT賦課金単価は年々上昇している。

#### 注7

平成30年10月18日経済産業省「平成30年に発生した災害による大規模停電発生時における政府の対応について」

#### 注8

設計や燃料等に大きく関係するため一概に論じることは困難ではあるものの、各供給形態によって、環境負荷(省エネルギー・省CO2)にも違いがあり、この点も、電力、ガス、熱のいずれの供給を受けるかという点で考慮すべき点の一つとなる。

#### ふじもと ゆうたろう

2007年京都大学法学部卒業、2008年長島・大野・常松法律事務所入所、2014年University of Pennsylvania Law School卒業(LLM. with Distinction)、2015年～2017年経済産業省電力・ガス取引監視等委員会勤務(総務課法令担当)。多くの不動産取引・バンキングに関する経験に加え、経済産業省での勤務経験を活かし、火力・再エネ発電プロジェクト、電力・ガスの卸売取引、小売事業のスタートアップ・M&A・紛争処理、各種のエネルギー関連の事業法・制度改正対応に関する幅広いアドバイスを国内外のクライアントに対して行う。