

# 中小テナントビルにおける BEMS 導入事例

## 鈴木三栄株式会社



平成 25 年度に東京都及び国の補助金を活用して導入された事例です

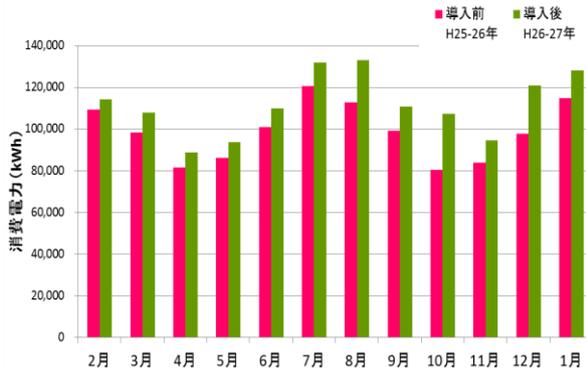
実施場所	三栄ビル			
	東京都中央区京橋 1 丁目 5-8			
事業所概要	建物用途	貸事務所	竣工年月	1972 年 7 月
	延床面積	9,990.88 m <sup>2</sup> (地上 9 階地下 2 階)		
	契約電力	(導入後) 480 kW	計測点数	36 点 (空調・電灯・OA)
	使用電力量	(導入後) 1,334,335 kWh/年	制御点数	23 点 (空調)
導入システムの特徴	システム名 エアネット i (D-BIPSモデル)			
	導入システムの具体的な構成 			
BEMSアグリゲータ	ダイキン工業株式会社			

### オーナーの声 (BEMS 導入のきっかけ、問題、課題)

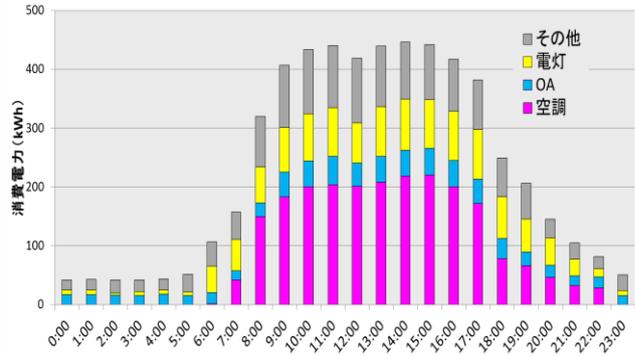
- 当ビルは貸ビルであり、電力使用量はテナント各社の使用量が圧倒的に大きい。東日本大震災以降、当ビルにおいても省エネ・節電を推進しているが、電力使用量等の見える化を図ることにより、テナント各社も従来以上に省エネ・節電に取組みやすくなる考えた。
- 初期投資額が 7 百万円程度掛かることは問題であったが、BEMS アグリゲータであるダイキン工業様の迅速な対応もあって、国(環境共創イニシアティブ)及び東京都(東京都環境公社)からの助成金(合計約 6 割)を得ることができ、当社負担額の圧縮が図れたことは大きかった。

# 導入効果

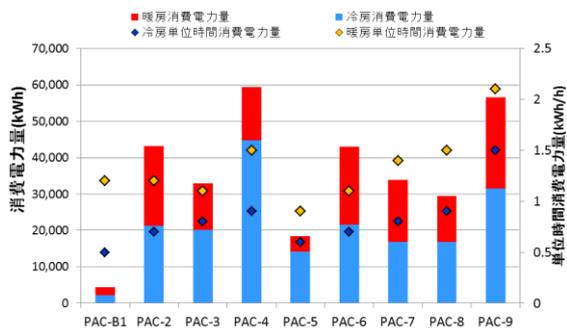
【導入前後の消費電力比較】



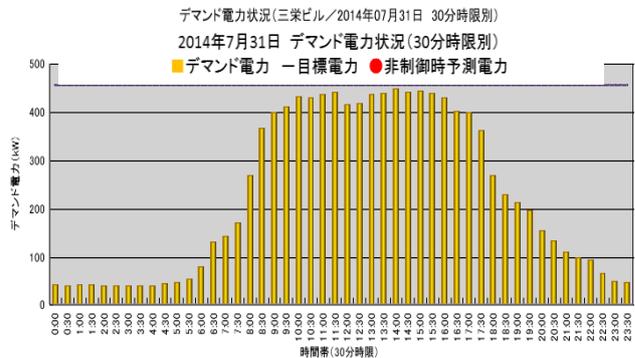
【用途別消費電力】



【空調系統別消費電力量】



【デマンド電力状況】



## 導入効果について

- BEMS 導入後 1 年間の電力使用量は、BEMS 導入前 1 年間と比べて若干増加している。貸ビルは、空室率の大小、入居テナントの業態等によって、電力使用量が大きく変化するが、当ビルの場合、BEMS 導入以降、空室率が改善したり、年間営業日数が多い新規テナントが入居したこともあって、結果的に電力使用量は増加しており、BEMS 導入による省エネ・節電効果が目に見えて出ているわけではない。

但し、他の同規模の事務所ビルに先駆けて BEMS を導入したことによって、「省エネ・節電に力を入れているビル」であることをテナントや仲介業者にも十分アピールすることができた。

- 今回導入した BEMS は、室内機毎に設定温度・使用電力量等が日々測定され、当社のみならず、テナント各社も自社の分は見る事ができるため、使い方によっては省エネ・節電に利用する価値が高い。

但し、テナント各社は、まだこの機能を十分活用できていない状況にあるため、この冬の「節電対策推進期間」より、当社からテナント毎に定期的な設定温度の高い室内機のデータを送付して、省エネ・節電の意識を高めるよう対応している。まずは、できるところから BEMS の有効活用を始めていくといったスタンスを取っている。

## 今後の BEMS 活用・取組み内容・課題について

- 前記の通り、テナント各社はまだまだ BEMS を十分活用できていない状況にある。当面は、テナント各社の担当者に、適宜、BEMS の利用方法などを説明することによって、テナント各社が無理なく BEMS を利用できるよう環境づくりに努めていきたい。