

中小テナントビルにおける BEMS 導入事例

富士エレベーター工業 株式会社



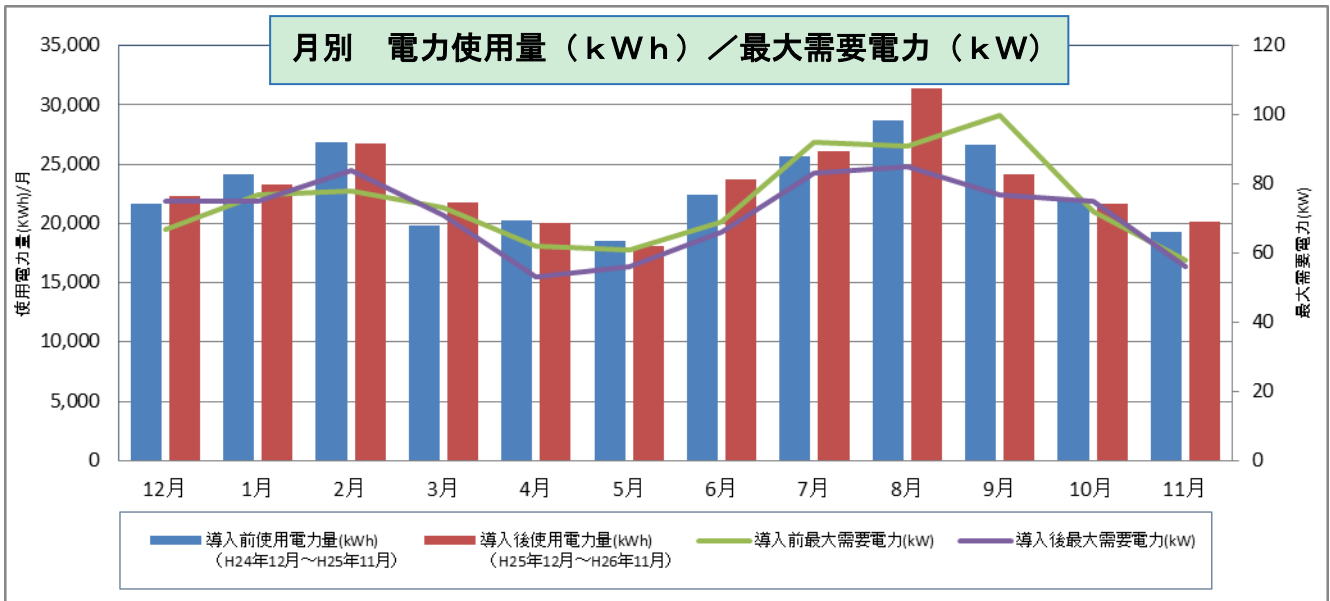
平成 25 年度に東京都及び国の補助金を活用して導入された事例です

実施場所	富士エレベーター工業株式会社			
	東京都千代田区内神田三丁目 4 番 6 号			
事業所概要	建物用途	事務所等	竣工年月	1979 年 5 月
	延床面積	1794.69 m ²	(地上 7 階地下 1 階)	
	契約電力	85 kW	計測点数	12 点(動力及び電灯)
	使用電力量	279,407 kWh/年		12 点 (空調)
導入システムの特徴	システム名 : Energy-Eyes TYPE-B			
	<p>導入システムの具体的な構成</p> <p>【制御】空調 12点</p> <p>【計測】合計12点 キュービクル内 ・デマンド：1点 ・電灯Tr：2点 ・動力Tr：2点 空調動力盤内 ・その他：7点</p>			
BEMSアグリゲータ	株式会社大塚商会			

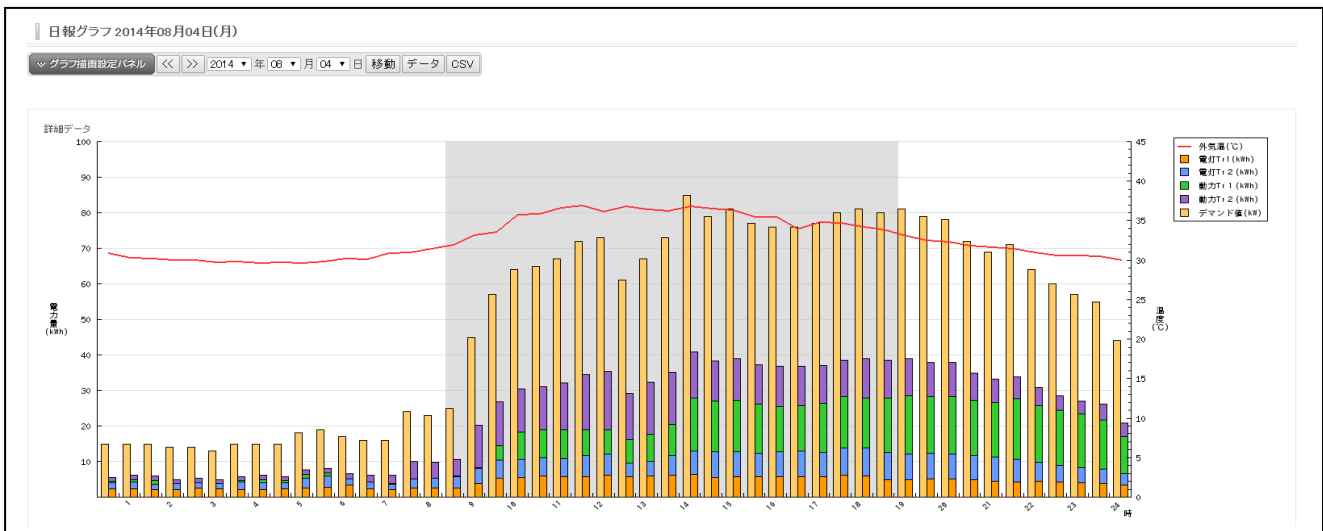
オーナーの声 BEMS 導入について (きっかけ、問題、課題)

富士エレベーター工業では、従前より極力人手にたよることのない省エネ対策につとめてきました。具体的には照明の hcf 蛍光管への切り替え、省エネ型の空調機器への入替え、遮熱フィルムの導入などを行い、空調設定温度については変更ができないよう制限するなどの対策をしてきました。自社での消費電力量削減については一定の効果がありましたが、テナントに飲食店と貸会議室が入居しており、営業時間による消費電力変動幅が大きいことから、ピーク電力の抑制に課題がありました。

導入効果



- ・ 最大需要電力を 15%削減
- ・ 夏季（7-9月）以外は間欠運転機能で空調消費電力量を 10%削減



導入効果について

- ・ BEMS を導入したことによって、空調制御によるピーク抑制の自動化が実現出来ました。
- ・ 飲食店テナントがランチ営業を開始し、営業時間が前年度比で約 40%増加しました。その影響もあり消費電力は昨年より増加傾向にあります。この機能がなければ更に大きな増加になっていたと思われます。
- ・ 各フロアごとの空調消費電力の確認も容易に行えるようになり、必要なデータがいつでも CSV 形式で出力できるようになったのは大きなメリットです。

今後の BEMS 活用について

- ・ テナントについては、業態が飲食業・貸会議室ということもあって、節電意識が高いとはいえない状況でしたが、BEMS 導入によって多少意識に変化が出てきたように感じます。
- ・ 今後は BEMS によって収集したデータを分析することで、より一層の節電対策に活かしていきたいと思えます。