

No.1

テナントビル

BEMS導入事例<既築>

近三ビルディング

(昭和6年竣工 東京都指定歴史的建造物)



特徴

オーナーとテナントが手と手を取り合う「節電テナントビル」を実現するシステム

補助事業者	近三商事株式会社			
BEMSアグリゲータ	株式会社ヴェリア・ラボラトリーズ			
実施場所	東京都中央区日本橋室町4丁目1番21号			
事業所概要	建物用途	事務所等	建物区分	建築物(1棟)
	延床面積	7843.047 m ²	竣工年月	1931年 8月
	契約電力	265 kW (導入前)	計測点数	59点 (ガス2点含む)
	使用電力量	725,030 kWh/年	制御点数	4点 (セントラル空調)
導入システムの特徴	<p>EIA demand-Light テナント自身が見える化により「電気の使用方」を把握できるのが大きな特徴です。あわせてビル全体のピークを知る事で、テナント自身が節電にどれだけ貢献しているかも明確になります。また、検定付きメータと組み合わせれば自動課金にも対応し、節電協力（ピークシフトなど）に対する評価も可能となります。</p>			
	<p>テナントビル (BEMS) → VEGLIAデータセンター (データ収集/蓄積) → インターネット → エネルギー管理WEBサイト (EIA₃)</p> <p>各テナント計測 (BEMS) → データ蓄積 (データセンター) → データ集計・管理・分析 (エネルギー管理WEBサイト)</p>			

補助事業者

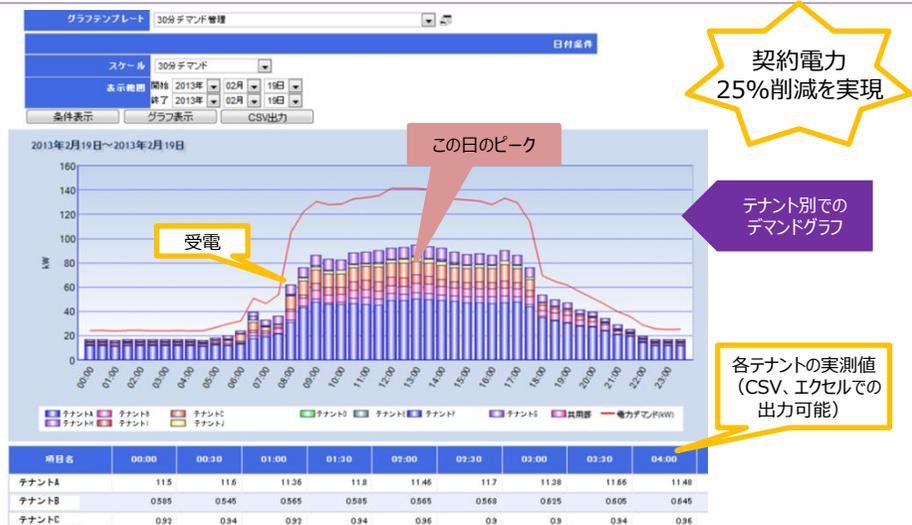
近三商事株式会社
代表取締役専務
森 正隆氏



築80年の古いビルですので、分電盤を更新しない限りBEMS導入は難しいと思っていましたが、本システムですと他社と違い、分電盤を更新することなく、計測機器・通信機器を組み込めると知り、導入を決意しました。また、ビル全体の電力使用状況の把握だけでなく、テナント使用部分に対しても「見える化」が出来たのはとても画期的で、テナントの皆様にも好評いただいております。将来はテナント別デマンドコントロールを目標としています。

導入効果

消費電力量削減目標：前年比-21%、投資回収：2.5年※



従来はビル全体のデマンド(kW)と月次電力量(kWh)および各テナントの月次電力量(kWh)しかわかりませんでしたが、①テナント別、②階数別、③用途別など様々な分類で、それぞれデマンド値（「みなしデマンド」と呼ぶ、kW）と電力量(kWh)をリアルタイムに把握する事が可能となりました。これにより、従来オーナーしか把握できなかった「電気の使用方」をテナント自らが把握し、自主的に行う節電活動の効果が手に取るようにわかるようになりました。また、オーナー側はあらゆる角度での「見える化」から、次に打つべき対策の選定や実施した改修の効果を詳細に分析可能となり、更には将来の自動課金、テナント別デマンドコントロール、デマンド値による基本料金設定等に拡張する為の統合的なBEMSの基盤形成を実現しています。

※ デマンド値により制御される機器本体の改造費を除く