

1月30日(火)に開催された「経営者懇話会」、12月4日(月)開催の虎ノ門ヒルズさま見学会の様様をご紹介します。
次頁ではグリーンリース活用事例をお知らせします。



■経営者懇話会

概要

1月30日(火)、港区浜松町の世界貿易センタービルさまにおきまして経営者懇話会を開催し、30社57名にご参加頂きました。ビルオーナーさまや経営層の皆さまに、当会の活動の有益性をよりご理解いただきたく毎年開催しており、今年で17回目を迎えました。

講演会

今年は、株式会社関電工 技術開発本部 技術開発部 技術管理チーム 中島 岳人さまをお招きし、「南極の自然とエネルギー」をテーマにご講演頂きました。



関電工さまは、国立極地研究所が派遣する南極地域観測隊に、1986年の第28次隊から2017年11月の第59次隊までの

25回にわたり、延べ32名の社員を派遣されてきました。

中島さまは夏隊員として参加され、約4ヶ月間、10kWの風力発電機施設の建設に携わられました。

南極での大変なご苦労や、神秘の世界、ほのぼのとした営みを、写真や映像、音声を用いてご説明頂きました。



暴風圏：吹える40度！狂う50度！叫ぶ60度！



ウェッデルアザラシの親子



■平成29年度 第二回 施設見学会の開催

12月4日(月)、森ビル株式会社さまご協力のもと、虎ノ門ヒルズさまの設備見学を開催し、17社29名にご参加頂きました。

虎ノ門ヒルズさまは、都が外国企業誘致を推進する「アジアヘッドクォーター特区」に位置する、地上52階建て、高さ247mの超高層複合タワーです。(2014年6月竣工)



森ビル株式会社さま HP より

空調設計に特徴があり、通常の冷温水(6℃冷水、44℃温水)のほかに、中温冷温水(13℃冷水、37℃温水)を利用することや、排熱回収型熱源の導入、熱源機の最高効率点での運転を実現することで熱源効率を向上させています。

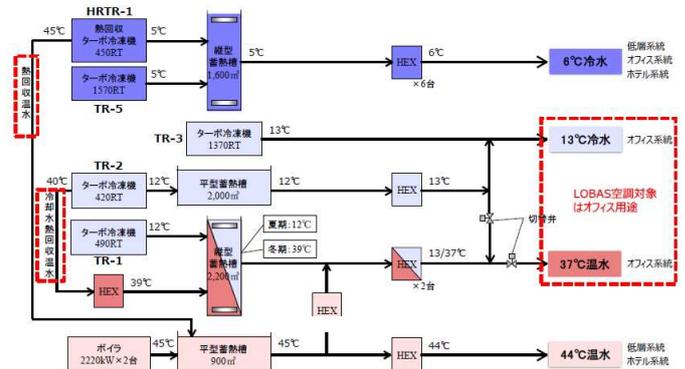


図1 虎ノ門ヒルズさまの熱源構成図

机上での上記空調システムのご説明の後、熱源機やインバータ盤などの実物を見学させて頂き、計測・制御の仕組みを画面でご説明頂きました。

通常立ち入ることができない最屋上部から、すばらしい夕景も楽しませて頂きました。



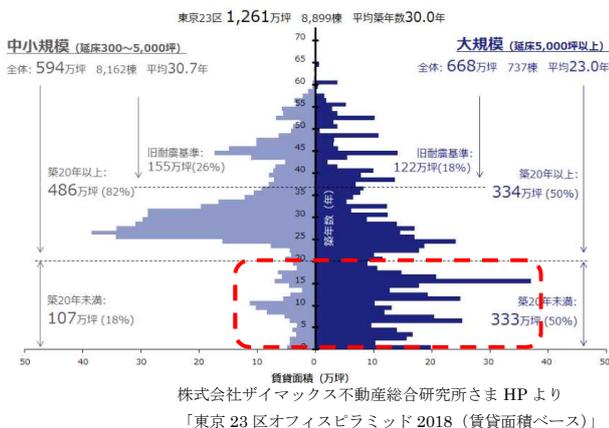
■話題

～グリーンリース実践に向けて～

1月26日(金)、東京都環境局主催のセミナーで発表された、中小ビルの課題への対応(株式会社ザイマックス不動産総合研究所 吉田さま)ならびにグリーンリースを活用した改修事例の一例(株式会社テクノプランニングさま設計・施工)をご紹介します。

中小ビルの課題とその対応

近年のオフィスの供給は大規模ビルが中心(下図赤破線参照)で、中小規模ビルの平均築年数は伸びています(16.7年(平成12年)→30.7年(平成30年))。



一方、オフィスには高い知的生産の実現や、利用者の健康・安心の向上が求められてきており、スマートウェルネスオフィスコンセプトと呼ばれています(下図参照)。オフィスに対するニーズの変化は、企業を取り巻く社会環境の変化と、それに伴う働き方の変化(営業職は職場に出勤しない、雇用形態の流動化・多様化、社員を労働時間で管理しない、など)が影響していると考えられます。

ニーズの変化に応えるためには設備改修が必要となりますが、その際の資金調達的手段として、グリーンリースの活用を提案されていました。

2. テナントが求める新たな視点

これからのオフィスに求められるもの

- ・テナントのニーズを受け止めるオフィス
- ・ニーズを実現できるビルが市場で競争力を持つ

<スマートウェルネスオフィスコンセプト>

オフィスは、知的生産資源の集積・運用の場である。スマートウェルネスオフィスでは、高い知的生産の場を実現するとともに、利用者の健康・安心の向上を積極的に行い、資産価値の向上・創造を目指す・・・

スマートウェルネスオフィスコンセプトの階層構造



【出典】スマートウェルネスオフィス研究委員会(一社)日本サステナブル建築協会

Copyright © Xymax corporation. All rights reserved.

● 22

東京都環境局主催セミナー(H30.1.26) 吉田さまの資料より引用

図の出所: スマートウェルネスオフィス研究委員会(一社)日本サステナブル建築協会

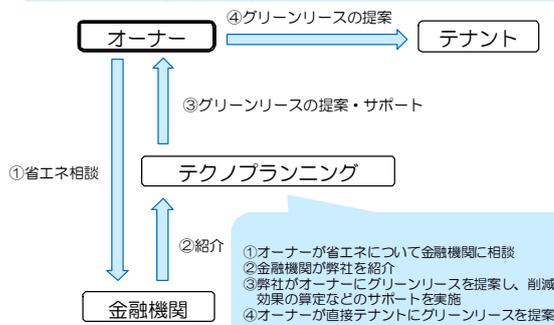
グリーンリースを活用した改修事例

(1) 対象建物の概要

竣工年月 1996年12月
延床面積 およそ1,680m²
構造規模 SRC造 地上7階 地下1階
テナント数 14

(2) 事業スキーム

1. 事業者及び関係者の概要



(3) 改修設備

空調 ビル用マルチ 10HP×4台、他1台
店舗用 8HP×4台、他2台
LED照明 7灯

(4) 事業費

23,400千円(内10,000千円を助成金で賄う予定)

(5) グリーンリース契約の内容

- ・運用改善契約(10テナント)
温度設定を、冷房時28℃、暖房時20℃とする。
- ・設備改修契約(1テナント)
高効率空調、LED照明への更新と引き替えに、推計削減金額の10%をテナントがオーナーに支払う。

(6) 発表者からのアドバイス

設備改修契約(テナントからオーナーへの経済的な見返りがあるもの)を1社以上と締結する必要がありますが、それ以外のテナントとは運用改善契約を締結すれば、そのテナントの改修費用も助成対象となるので、上手に活用してほしい。

■お知らせ ～ 技術部会発表会 ～

日時 3月23日(金) 13:30～16:30(予定)
場所 京橋環境ステーション内「中央区立環境情報センター」研修室1.2
(中央区京橋3-1-1 東京スクエアガーデン6F)

内容

- ・東京都中小企業向け補助金「グリーンリース普及促進事業」の事例から学ぶ
- ・電気・ガス併用熱源システムを利用するテナントビルの最適運用について
- ・設備見学 京橋エドグランさま(熱源設備関係)

銀座・ビルエネルギー研究会 事務局
〒160-8440 東京都新宿区新宿5-4-9
東京電力エナジーパートナー株式会社
E&G事業本部 東京本部内 編集発行人 山田
TEL:03-6375-0115 FAX:03-5361-2796
<http://www.ginza-birueneken.com/> (H30.2リニューアル)