

近三ビルディングにおけるFMの取組み

第4期 改修工事

BELCA賞
ロングライフ
部門受賞

1993



2005 B-MASS導入

第5期 改修工事
耐震改修 I

2006

エレベータ 改修工事

B-MASS⇒FM-EXP移行

無線機導入

省エネ診断1

CO2排出量揭示

熱源システム分析

省エネ診断2

LEED O&M v2009 FS

2011

空調ポンプINV改修

第6期 改修工事

耐震改修 II・省エネ改修

BEMS導入

2015

熱源 改修工事

2018

Arcにより LEED v4.0
O&M Gold認証取得



2019

受変電設備更新 I

4階AHU
改修工事

BELCA賞
ベストリフォーム部門受賞



2020

受電設備更新 II

5階AHU
改修工事

BOMA360 認証取得



2021

3階AHU
改修工事

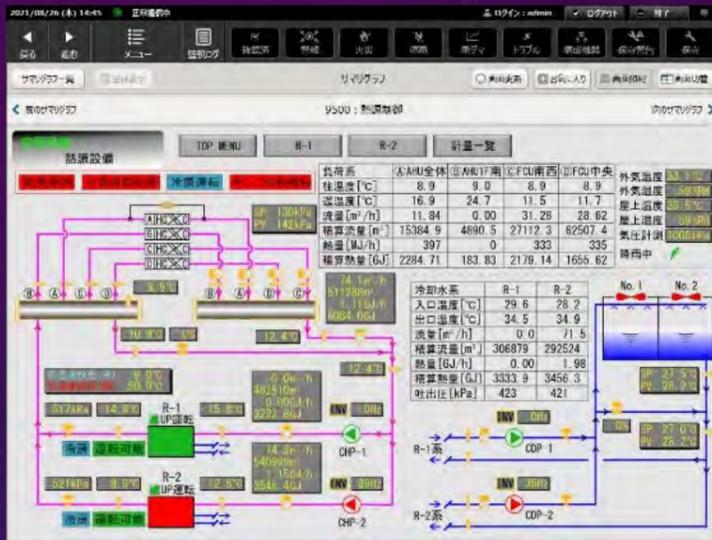


年間使用電力量は10年間で
40%削減!

受電契約:再生可能
エネルギー70%

近三ビルディングにおけるFIMのキーポイント

1. 自前の管理で創意工夫



旧機での運転ノウハウを生かし、熱源更新時に、冷却水温度が高い時には冷却塔を2台運転する制御組込む



東日本大震災後、警備員、設備員、事務所、清掃員(災害時)間の情報共有目的で業務用無線機を活用

2. テナントにとって居心地のいいビルになる

◆満足度

問3 この建物の室内環境について、あなたの満足度に近いものを○で囲んで下さい。

悪い	良くない	あまり良くない	どちらとも言えない	良い	かなり良い	非常に良い
-3	-2	-1	0	+1	+2	+3

問4 問3で「-1~+3」を選んだ方は、今後の改善ため、評価の理由もお聞かせください。

<input type="checkbox"/> 汚れ	<input type="checkbox"/> 寒い	<input type="checkbox"/> 隙間風	<input type="checkbox"/> 臭い(匂い)
<input type="checkbox"/> 暗すぎ	<input type="checkbox"/> 明るすぎ(照度)	<input type="checkbox"/> 息苦しい	<input type="checkbox"/> 眩しい(日差し/DL照明)
<input type="checkbox"/> 景観(眺望)	<input type="checkbox"/> 音の反響	<input type="checkbox"/> プライバシー無し	<input type="checkbox"/> 騒音(うるさい)
<input type="checkbox"/> 暑い	<input type="checkbox"/> 湿度(湿度高)	注)「乾燥(湿度低)」の場合はコメント欄へ	

問5 問3で「+1~+3」を選んだ方は、さらなる改善ため、評価の理由もお聞かせください。

<input type="checkbox"/> 室温(快適)	<input type="checkbox"/> 音	<input type="checkbox"/> 空気の質	<input type="checkbox"/> 清潔さ
<input type="checkbox"/> 明るさ	<input type="checkbox"/> プライバシー	<input type="checkbox"/> 景観(眺望)	<input type="checkbox"/> 日当たり

問6 問3~問5の回答に関し、更なる改善のため お感じになった点をお聞かせください。
 その他コメント(それは何階の何処のことでしょうか?)

LEED/Arcの申請要件を活用し、年1回テナント全勤務者に快適性に関するアンケート実施、テナント意見も反映



建築物衛生法の規定に加え、LEED/Arcの要件で、年1回室内のTVOC濃度も測定

3. 環境に優しいビルになる 4. 省エネビルになる



東京都低炭素ビル実績表示



LEED O&M Gold認証



BOMA360認証

5. ホームページでの情報発信



築年数を経た古いビルこそリネーシング活動では自ら情報発信が必要

1. 空室情報を直接発信
2. GoGreenでサステナビリティに関するFM活動を紹介
3. エネルギー使用状況を毎月公開
4. ビルの改修履歴・参考文献を紹介

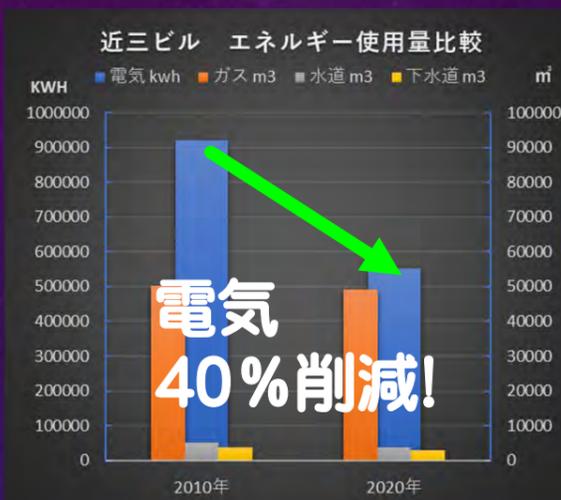
<http://www.kinsanbldg.com/>



近三ビルディングにおけるFMの取組み紹介

①経営への貢献

省エネ運用・設備更新による光熱費の削減とバリューアップによる売上増
(ガスは空調時間8:00-18:00を20:00まで2時間延長)



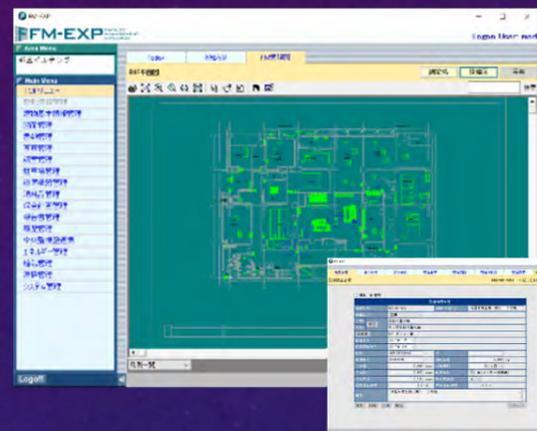
ガス・電気・水道・下水道



⑤FMの定着

CAFMの導入で、ビル全体を把握

自ら方策を探す



雨水管のラインニングが出来る業者を見つける

外部からの情報活用

- 東京ビルディング協会での取組みを自社で実践
- ビル設備・製品情報の入手
- 外部機関による省エネ診断を受け、エネルギーデータ分析に協力



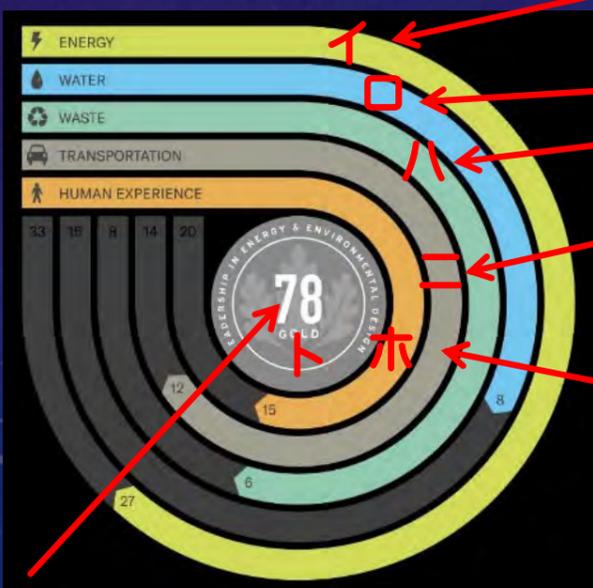
CO2排出量揭示

②ファシリティ利用者への貢献

LEED/Arc認証、BOMA360認証を通じて全世界のグリーンビル、優良管理ビルとのベンチマーク比較

④時代のニーズへの対応

Arcのグラフ説明



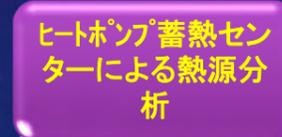
- イ) ENERGY ビルの電気・ガスの使用量の評点 (33点)
- ロ) WATER ビルの水道使用量の評点 (15点)
- ハ) WASTE ビルから排出するごみの量の評点 (8点)
- ニ) TRANSPORTATION 通勤時の交通手段に関するテナントアンケートの結果 (14点)
- ホ) HUMAN EXPERIENCE 室内の快適性に関するテナントアンケートの結果とCO2・TVOC濃度測定結果の評点 (20点)
- ヘ) ベースポイント (必須文書 + アピール加点ポイント) (10点)

ト) スコアと認証レベル (Certified ≥ 40点, Silver ≥ 50点, Gold ≥ 60点, Platinum ≥ 80点)

永遠に続く取組み



デジタルサイネージにArcも追加



ヒートポンプ蓄熱センターによる熱源分析



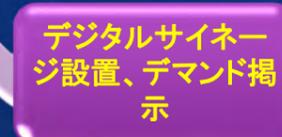
空調ポンプのインバーター改修

1つの取組みをご破算にせず、次々に繋がっている



第6期省エネ改修～貸室毎にメータ設置とBEMS拡張

BEMSの導入



デジタルサイネージ設置、デマンド揭示

