管理会社と協力し「新宮ビル」専有部のＬＥＤ化

蛍光灯生産終了まで期日迫る！ 全館ＬＥＤ化に向けた取り組み

不動産オーナーと管理会社が協力して、専有部内のＬＥＤ化を進めた事例がある。専有部内はテナントの入れ替え時などに手掛けることが多く、入れ替えがない場合は蛍光灯のまま残る。今回はテナントから催促され、共用部よりも先行して実施した希有な成功事例を紹介する。

延床面積2万2103㎡ 大型ビルの照明更新工事

新宮商行（東京都江東区）は東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩3分に「新宮ビル」を保有している。同社は管理会社のアキテム（東京都目黒区）と協力し、全館の照明ＬＥＤ化を進めている。

「新宮ビル」は1991年7月竣工のオフィスビル。規模は地上5階地下1階建てで、延床面積は2万2103㎡（6684・44坪）。基準階貸室面積は3593・38㎡（1087坪）と、同地でも大型オフィスビルに該当する。双方が知り合ったきっかけは展示会。当時新宮商行はビルの管理業務を別の管理会社（前任）へ委託しており、築年数も30年近く経過していたことから、同企業と長期修繕計画を検討していた。

ただ、同ビルが元々データセンターを想定し建設されたこと、電気設備等々が一般のオフィスビルとは異なることも踏まえ、より専門的な提案・対応ができる企業へ依頼することを検討していた。

その候補に上がったのがアキテム。同社は1952年（昭和27年）に恵比寿で電気設備工事会社として誕生。後に電気設備工事の技術を生かした総合ビル管理業務もスタートし、現在はＰＭ・ＢＭや物件全般のリニューアル工事業務なども手掛けている。2018年から「新宮ビル」のＢＭ業務で携わり2021年10月からはＰＭ業務も受託。現在も同ビルのＰＭ・ＢＭを請け負っている。

新宮商行　代表取締役専務の坂口敬太郎氏は「長期修繕計画はおよそ2年掛けてアキテム様と内容を詰めてきました。運営および工事における細かな提案や対応力、情報共有なども選定理由となりました。修繕計画を進めていた時に、入居テナント様から度々『専有部内のＬＥＤ化はまだですか』と要望が上がっていたことから、内容を見直し、照明のＬＥＤ化に乗り出しました。専有部・共有部を分けて行い、優先順位として専有部から取り掛かりました。蛍光灯をＬＥＤに換えることで電気使用量の削減をテナント様へアピールでき、また早急に取り組むことでテナント様には電気料金値上げを了承してもらうための対応の一環とも捉えて行いました」と語った。実際オーナーが積極的に取り組むことでテナントだけでなく、外部にも環境負荷低減に貢献しているビルとしてＰＲできる。入居テナントには同ビルへの定着につながり、外部にはテナント誘致の際の魅力・特徴付けにも生かせる。

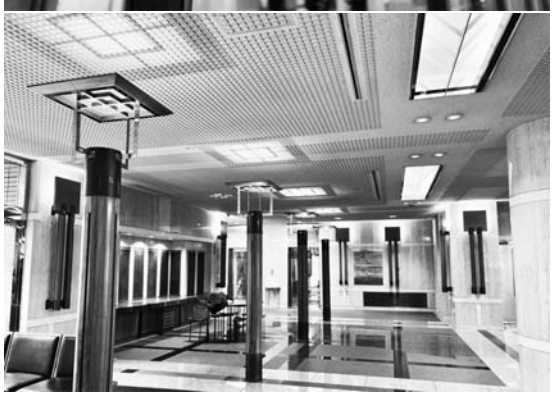
1回目2023年に実施 全24区画中の7～8区画

専有部のＬＥＤ化計画は三カ年。1回目は2023年に行い、全24区画の内7～8区画を実施。工事期間は2カ月を要した。同様の工事内容および区画数を2回目、3回目と続けていき、共用部を含めると全館ＬＥＤ化は2027年内の完成と見ている。工事は直管ＬＥＤと安定器から電源装置へ取り換える方法ではなく、照明器具の本体ごと交換する方法。実は直管ＬＥＤと電源装置を取り換える方法の場合、施工費は割安で済むが、工事業者によってはミスや施工後に事故・トラブルが発生する可能性もある。過去には直管ＬＥＤへ取り換えた後に、火災（ボヤ）が発生した事例もある。

対してアキテムは、創業時の主軸業務が電気設備工事。今回のＬＥＤ化を含め、電気設備系統の工事を得意としている。現在は同事業に加えてＰＭ業務やリニューアル業務なども手掛けているため、ビル管理も含めたトータルサポートを一気通貫で対応できる。テナントとビルオーナーの双方を把握しており、内製化した施工部門が対応するなど、社内での情報共有やスピード感が他社とは大きく異なる。またオーナーの要望・ニーズにも柔軟に対応できる。

電気工事事業部　統括部長の今村文彦氏は「ＬＥＤ化計画は本体交換で実施し、既存照明の本体サイズと同じサイズを探して行いました。直管および電源装置交換工事はノウハウを持っていない企業が行うと、取り換えの段階でトラブルが発生します。一方当社は実績・知見が豊富で、オーナー様にトータルで対応・サポートできます。安心・安全の観点から選ばれることも多いです」と語った。

またＰＢＭ事業推進部　統括部長の佐藤真之氏は「設備工事の知識を持たない、一般の方にも分かりやすい提案書や資料を作ることも得意としています。施工前と後での使用電力の比較表や省エネのグラフ等を見せながら説明でき、完了後のチェックも自ら行います。ビル管理会社と電気設備工事会社による2つの目線で対応でき、メリットだけでなくデメリットもオーナー目線で伝えることが可能です。長期修繕計画や大規模なバリューアップなど、その後のビル経営（管理）も踏まえて提案できる企業は少ないと思います」と自社の強みを述べた。ちなみに今回の工事は「居ながら施工」。普段は原状回復工事などのタイミングで実施することが多い。しかし同ビルの場合はテナントが入居している状態で行ったため、テナントが不便に感じないよう、土日祝日等を利用して行った。



◀1階はエントランスの改修工事と一緒にＬＥＤ照明へ切り替えた

2回目は都の助成金活用 アキテム申請をサポート

新宮商行は2回目のＬＥＤ化計画で、東京都の助成金を活用した。東京都地球温暖化防止活動推進センター（クール・ネット東京）が助成している「ゼロエミッション化に向けた省エネ設備導入・運用改善支援事業」。ＬＥＤ照明だけでなく、省エネ設備の導入や運用改善に要する費用の一部を助成対象としている。助成範囲は事業費の3分の2で、上限5000万円まで。新宮商行が同助成金の活用も含めてアキテムに提案。アキテムも助成金・補助金申請のサポートを行っているため、申請書類の準備等にも協力した。

アキテムで助成金・補助金申請のサポート業務などを行う電気工事事業部兼リニューアル事業部の和田高鋭氏は「申請時に省エネ効果等の資料を事前に求められるケースがあります。その際は当社がビルオーナー様へ提案する資料、施工前と後での使用電力の比較表といった提案資料を提出用としてそのまま使用できることができます。また今回は助成金の申請から交付決定まで約3カ月を要しました。他の市区町村の場合ですと、もう少し小回りが利くかもしれませんが、助成金・補助金の申請には多少長く掛かることを想定して準備する必要があります。最近は都の助成金に対して申し込み数が急増していることから、申請がなかなか進まないケースも聞きます」と語った。

助成金等を活用しなければ依頼から工事完了までは、およそ6～8カ月ほど。しかしＬＥＤ化工事は高額な費用が発生するため、オーナーとしては是非とも助成金等を活用したい。アキテムではＬＥＤ化工事のみも受けているが、ここ1、2年は増加傾向にある。工事期間も今後長期化することが想定されるため、早急に取り換えることが望ましい。今村氏は「電気代を長い目で見ると、従前の蛍光灯とＬＥＤでは大きく差が発生します。工事費も今後値上がりすることが予想されるため、値上がり前に取り掛かるべきです」と警鐘を鳴らした。「新宮ビル」のようにＬＥＤ化が上手く進むためには、オーナーの高い取り組み意識と、施工担当の企業によるノウハウの有無が重要となる。

クール・ネット東京　既に令和6年度は終了

クール・ネット東京の助成金「ゼロエミッション化に向けた省エネ設備導入・運用改善支援事業」。既に令和6年度の申し込みは終了。7年度については未定。助成対象設備は高効率空調設備、全熱交換器、ＬＥＤ照明設備、高効率ボイラー、高効率変圧器、断熱窓、高効率コンプレッサ、高効率冷凍冷蔵設備など。人感センサー等の導入、照明スイッチ細分化工事などの運用改善も該当する。対象経費は設計費・設備費・工事費となる。

要件は都内で所有又は使用する中小規模事業所において「①事前に省エネ診断を受診し、この提案に基づき、省エネ設備の導入又は運用改善の実践を行うこと」、「②事業者が自ら計画を作成し、省エネ効果の確認ができる省エネ設備の導入又は運用改善の実践を行うこと」のいずれかの実施が必要。加えて地球温暖化対策報告書の提出も行う。①の場合は助成対象経費の3分の2（助成上限額2500万円）。全体のＣＯ2排出量の削減見込みが50％以上かつエネルギー消費量の削減見込みが50％以上の要件を満たす省エネ設備導入の場合は助成対象経費の4分の3（助成上限額500万円）となる。一方②の場合は助成対象経費の3分の2（助成上限額1000万円）となる。