

作为长期使用的楼宇运用系统更新的一环，位于东京新宿的新宿公园塔引进了楼宇云服务。通过提高面向租户的服务质量和能源使用状况可视化，提高了租户和管理双方的便利性。在切换到新服务时，准备了操作说明的资料和视频，顺利地从现在的运用系统完成了迁移。现已进化为一座能够满足租户需求的建筑。



东京燃气不动产株式会社

地址：东京都港区港南 2-15-3
品川城际大厦 C 栋 22F

成立时间：1953 年 5 月 20 日

业务内容：房地产的开发、租赁、
管理等



探讨通过更新长期使用的楼宇运用系统来提高便利性

新宿公园塔位于东京都西新宿地区超高层楼宇群的一角，北边是绿意盎然的新宿中央公园，地理位置优越。这座由三座相连的三角形屋顶塔楼组成的建筑，是一座地上 52 层、地下 5 层、高 235 米的高层复式建筑，于 1994 年 4 月竣工。地下 1 层到地上 7 层的低楼层中有多功能厅、商店、餐厅等，9 ~ 37 层是出租办公室，39 ~ 52 层的高层是酒店，以期打造一个融合“商业”“商务”和“文化”各功能的、独具魅力的多维商业街区。

楼内设施多种多样，运营时，在其独自的楼宇运用系统中，采用了与阿自倍尔株式会社的中央监视装置联动的空调系统。该系统为楼宇管理者提供能够计算出每个租户分区的水电费的功能，还为租户提供通过专用网站申请延长租赁办公室内空调的运转时间、变更温度设定等操作的服务。在 15 年多的时间里，一直为楼宇管理和住户提供着便利。

服部先生说：“我们长期以来一直使用的楼宇运用系统

即将结束 OS 支持期。此外，该系统的功能存在延长空调运转时间的预约限制的问题，例如可设置的时间限制为提前 2 个月，这给提高便利性带来了挑战。”

统一供应商，简化并提高整体运用效率

为进一步提高便利性，运营管理新宿公园塔的东京燃气不动产株式会社，决定在 2023 年楼宇运用系统的 OS 支持期结束后，更新面向租户的空调服务系统。

服部先生说：“由于该楼宇是综合设施，楼宇的运用管理非常复杂，而且为将楼宇运用系统和空调的中央监视设备连接起来，构建了接口，其接口单元的更新和维护需要时间和成本。展望未来，我们希望由空调的中央监视装置的同一家供应商来构建面向租户的服务系统，旨在简化系统的同时提高业务效率。”

因此，该楼宇采用了空调中央监视装置的供应商阿自倍尔提案的楼宇云服务。

服部先生说：“该楼宇自 1994 年竣工之初就引进了阿

自倍尔的中央监视装置，在空调控制、控制设备的维护保养以及大规模施工等方面也得到了阿自倍尔的支持。因此，我们信赖阿自倍尔在楼宇设备的运营管理方面所积累的丰富经验，这是楼宇不可或缺的存在。”

东京燃气不动产于 2021 年决定采用楼宇云服务。在制定服务使用规范和完善数据迁移等系统环境后，于 2022 年 3 月开始正式使用该服务。

为租户提供更好的服务，助力楼宇管理人员的能源管理业务

通过引进楼宇云服务 TS（租户服务），楼宇运用系统中面向租户提供的空调功能实现了云迁移，操作界面的设计也更加清晰易懂，使用起来也更加方便了。租户可以使用 PC、平板电脑或智能手机预约延长空调的运行时间或设置室内温度。所请求的设定内容将通过互联网自动反映到阿自倍尔的空调中央监视装置 savic-net™ FX 的控制中。更新前的系统只能以 1℃为单位进行温度设定的变更，而 TS 则可以以 0.5℃为单位进行更细致的设定，受到了租户的好评。

此外，在引进云服务之前，阿自倍尔还多次为租户举办了说明会。并为租户舒适地使用与先前系统不同的服务提供了支持，如向各租户分发了一套 DVD 视频教程*1 等。

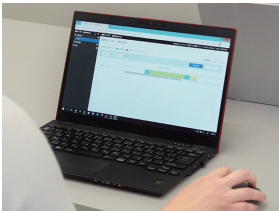
服部先生说：“我们提供的教程资料内容完整，降低了租户使用服务的难度，同时也减少了向楼宇管理部门的咨询次数。另外，由于提前向新入驻的租户提供这些资料，租户在入驻后可以立即上手使用 TS，效果也很明显。”

另一方面，楼宇云服务 EM（能源管理）功能专为楼宇的管理运营部门设计使用。这是因为，楼宇整体的能源消耗相关信息从 savic-net FX 收集到云中，在 Web 画面上可以看到。对于新宿公园塔，阿自倍尔不再需要每半年对楼宇能耗趋势进行评估和分析报告，而是可以通过云服务实时掌握能耗情况，大大提高了管理水平。

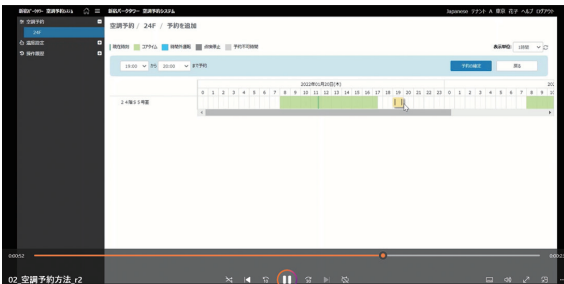
使用楼宇时，除了遵循日本节能法*2 等规定的报告义务外，还有 SDGs*3 和碳中和等社会方面的脱碳要求。因此，租户也越来越需要准确掌握自己公司办公室和整个楼宇的能耗趋势。为了满足租户的需求，东京燃气不动产公司希望将 EM 上的数据酌情向租户公开。

服部先生说：“我们相信，灵活运用楼宇云服务有助于进一步提高新宿公园塔的附加值，使其成为广大租户的首选楼宇。我们期待阿自倍尔今后继续充分利用自身知识，为我们提供更多更好的方案。”

※savic-net、savic-net FX是阿自倍尔株式会社的商标。



楼宇云服务TS的空调延长的预约画面。通过租户的PC或智能手机屏幕，可以申请延长办公室内每个空调区域的空调运转时间。另外，还可改变室内温度设定。



为向租户进行说明分发的DVD说明图像。通过视频演示操作内容，方便用户直观地理解。



安装在中央监视室的savic-net FX（前中）的空调平面图和savic-net FX楼宇管理系统（BMS）（前左）的电量图表的监视器画面。通过savic-net FX监视空调的控制状态，通过BMS进行设备的台帐管理和能源管理。大型显示器可显示设备管理人员希望共享的信息等。

注释

*1▶ 教程

循序渐进地、从实用性出发讲解基础知识和技能的课程。

*2▶ 日本节能法

日本法律《关于合理使用能源及转换为非化石能源等的法律》。根据工厂和事业所使用的能源量（原油换算），分别指定“第一种能源管理指定工厂等”（3000kl/年以上）和“第二种能源管理指定工厂等”（1500kl/年以上3000kl/年以下），要求提交能源使用状况申报书、中长期计划书、定期报告书等法定文件，并选任能源管理主管等。

*3▶ SDGs(Sustainable Development Goals)

在2015年召开的联合国峰会上通过的从2016年到2030年的国际目标。其目的是实现“不落下任何一个人”的可持续发展的、具有多样性和包容性的社会，其中包括17个可持续发展目标和169个具体目标。



东京燃气不动产株式会社
资产管理本部 技术部
工程一组
课长代理
服部 一平 先生