

## 6. 商業施設リニューアルに伴う省エネ

業種: 不動産賃貸業・管理業

### 導入前

当財団が管理するサンパルは昭和56年10月にオープンした市街地再開発ビルで、店舗、事務所、駐車場等からなる複合商業施設(32の中小企業等が所有)である。

オープン後16年を経過した平成9年度から、建物と設備の更新計画を策定するため、劣化診断と長期改修計画の作成に着手した。平成12年度にリニューアルを進めるための簡易プロポーザルを実施し基本設計を行った。その後、区分所有者との調整、資金調達方法の検討、ESCO事業の可能性や省エネを図ることによる国の補助制度の活用などの検討を行った。

その後、区分所有者集会で、大規模改修工事の提案を行い、改修内容についての協議を重ねるとともに、平成15年5月の集会で、省エネ工事の工事概要、工事工程及び補助金の申請についての承認を得た。この改修はNEDOの住宅・建築物高効率エネルギーシステム導入促進事業(平成15年度)の補助を受けて工事を実施した。



サンパル外観(神戸市中央区)

### 導入した省エネルギー技術等

熱源機器の更新(ガス直焚冷温水発生機300RT×2、排熱投入型冷温水発生機200RT)

熱源用冷却塔、空気調和機の更新

ガスエンジン駆動のコージェネレーション装置の設置(210kW)

自動制御、中央監視設備の全面更新

各機器に対するインバータの設置

投資額: 約3億5,250万円

(内補助金1億1,750万円)



ガス吸収式、排ガス投入型冷温水機



コージェネレーション設備(210kW)

## 導入後の成果

電気使用量	5,600,590kWh
電気料金	9,831万円
ガス使用量	257,392m <sup>3</sup>
ガス料金	1,561万円
光熱費合計	11,392万円

平成12年度～14年度の平均値  
(平成15・16年は改修工事中につきデータなし)

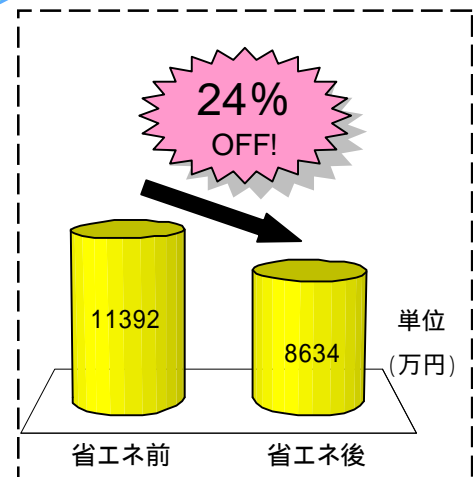
電気使用量	4,515,450kWh
電気料金	7,097万円
ガス使用量	275,885m <sup>3</sup>
ガス料金	1,537万円
光熱費合計	8,634万円

平成17年度

省エネ前 省エネ後

削減量

削減電気使用量	1,085,140kWh
削減電気料金	2,734万円
削減ガス使用量	18,493m <sup>3</sup>
削減ガス料金	24万円
削減光熱費合計	2,758万円
投資額の回収年数	約8～9年



削減ガス使用量は、コージェネ導入のため増加計画値ではエネルギー使用量は21.7%の削減予定で、実際は14.7%の削減結果となった。

## 他にも推薦できる業種・分野

- ・事務所、店舗、駐車場などを備えた複合ビルに対し、適用できると考える。
- ・サンパルの場合、床の所有者が複数あることから、同じような区分所有ビルに対して省エネ改修の参考事例になると考える。

## その他の効果

- ・区分所有者の皆様に対し、省エネ効果や光熱費削減効果を説明し喜んでいただいた。
- ・ビルの区分所有者の皆様へ、省エネに対するPRや啓蒙を行い、省エネに協力いただいた。
- ・公社管理の同様な施設に対しても、今後この事例を参考にしていきたいと考えている。

## 企業プロフィール

事業所名 財団法人神戸市都市整備公社  
所在地 神戸市中央区浜辺通5丁目1番14号  
電話番号 078-251-8306  
E-mail siniti.miyauti@kobe-toshi-seibi.or.jp  
担当者名 施設整備推進本部 主幹 宮内 真一