



東京メトロ有楽町線・江戸川橋駅から徒歩4分、ホテル椿山荘東京の近くの閑静な文教地区にある目白坂STビルさま。1階では開放的なイートインスペースも備え、ビルオーナーで100年を超える歴史を持つペカリーさまが絶大な人気の店舗を構えています。2～5階フロアでは、ビル竣工時に入居されたテナントさまが20年以上継続して利用され、本社機能を備えた事務所ビルとしてビジネス活動を展開されています。

## 平成28年度 [環境省 グリーンリース普及促進事業]

※グリーンリース:ビルオーナーとテナントが協力して、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書などによって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践すること。

## 平成28年度 [環境省 テナントビルの省CO<sub>2</sub>促進事業]

ビルオーナー・テナント双方が光熱費削減などの恩恵を受け、お互いの関係が深まる「グリーンリース」に基づく取り組み。

- 総延床面積:2,580㎡/鉄筋コンクリート造 地上5階
- 工事期間:2016年9月3日～2016年10月31日

### 背景

2011年に、東芝エレベータが補助金を活用した空調設備の更新を実施。その後、築20年以上の経年変化に伴う照明機器更新の相談を受け、ビルオーナーとテナントが協働して不動産の省エネや環境負荷の低減や設備環境の改善を取り決め、実践する「グリーンリース契約」の締結をご提案。

### 課題

- 1 照明器具の老朽化による設備更新が近づき、蛍光灯のちらつきや球切れ交換の頻度増加などのリスクが懸念されていた。
- 2 最も重要なテナントさまへのホスピタリティという観点からも、照明を通じたさらなる職場環境の充実化が望まれていた。

### ご提案

- 補助金提案** オーナーとテナントがグリーンリース(省エネ・環境配慮・改修協力)の覚書を締結し、協働して省CO<sub>2</sub>化を図る事業を支援する環境省の補助金を申請。省エネ・省CO<sub>2</sub>性の高いシステムや高性能設備機器を導入する事業として認可される。
- 省エネ提案** 高寿命で交換サイクルが長く、省エネルギー性に優れたLED照明設備をご提案。テナントスペース、共用部などすべての設置箇所で開催される。
- 設備・運用提案** 東芝エレベータが提案し、照明設備は東芝ライテックが担当する東芝のグループ総合力によるご提案。

省エネルギーやCO<sub>2</sub>排出量削減につながり、ビルの環境性能の向上に貢献。  
テナントさまからもご満足の声をいただき、「Win-Winの関係」を構築。

### 実施内容

#### LED照明化

従来の蛍光灯から、高効率省エネルギー照明への更新。特注のシステム天井器具を設置し、テナント専有部からエレベーターホール、トイレに至るまで照明をLED化。

全館照明  
LED化  
868個

- テナント専有部2F～7F
- トイレ2F～7F
- エレベーターホール2F～7F
- 非常用灯



エントランスホール



テナント専有部廊下



エレベーターホール

### 導入効果

#### 主なエネルギー改修成果



課題解決に直結する高効率のLED照明化提案によって、高レベルのエネルギー削減率を達成。