

インテリジェントタッチマネージャー 納入事例

江坂オッツ 様 (大阪府吹田市)

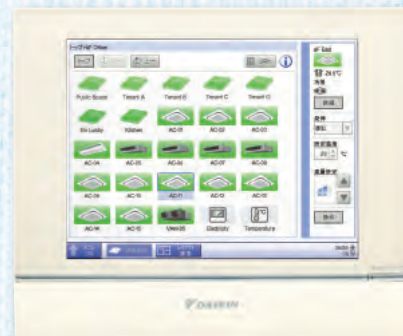
Intelligent touch Manager



系統ごとにバラバラだった
コントローラーを集約。
他の場所にあった設備もまとめて
カンタン一元管理が実現しました。

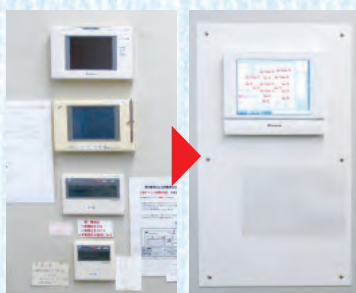
「江坂オッツ」様は、江坂にある、地下1階・地上6階建ての商業ビル。地下1階と6階だけはテナント独自の空調ですが、1階から5階までの空調・諸設備は管理室で一元管理・監視されています。今回は、このビルの運営管理業務をマネジメントされている「東急不動産SCマネジメント株式会社」の村木俊一様にお話を伺いました。

東急不動産SCマネジメント株式会社
関西運営本部 PM営業部 PM営業グループ
村木 俊一 様



ご採用の経緯

- 以前の中央監視盤は老朽化が進み、保守・メンテナンス時の交換部品の調達もいよいよ難しくなってきたため、メンテ業者からも「そろそろ更新してはどうか」と言われていました。
- また、平成17年から24年までの3期に渡って、1階から5階までのエアコンを更新しましたが、中央監視盤が古すぎて新しいエアコンを取り込むことができず、3系統のコントローラーを新たに設置したため、操作や管理が煩雑になってしまいました。



導入前

iTM 導入後

- 中央監視盤の更新も考えましたが、そんなとき、もうすぐダイキンから、インテリジェントタッチマネージャー (iTM) という、便利な集中管理・制御コントローラーが発売される、という話を聞き、興味を持ちました。
- 空調や照明・換気などが一元管理できるのに、コストは中央監視盤の約1/3、しかもタッチパネルで操作が簡単、コンパクトで収まりもスッキリすると分かって、迷わず導入を決めたのです。
- 防犯・防災の設備が取り込めるのも魅力でした。そのときはまだ、発売の8カ月前だったんですが、iTMなら8カ月待つ値打ちはある、と思いました。

スケジュール管理、トラブル監視、遠隔操作。 どの機能も、使いやすく、分かりやすいのが魅力です。

ご採用後の感想

●スケジュール管理は、各テナント様から業務カレンダーをいただき、我々が設定を行っていますが、iTMのタッチパネルは、まるでテレビ番組の録画をするような感覚で、誰でも簡単に操作できます。



デスクトップで入力していた頃と比べて、入力作業ははるかに楽になりました。

●エアコンの温度設定も、基本的には我々が一括して行っていますが、テナント様の状況に応じたきめ細かい設定をすることができず、以前はテナント様が「エアコンをもっと効かせてほしい」と、管理室に来られることもしばしばで、心苦しく思っていました。

●iTMの場合、「後押し優先」というモードにすれば、各テナント様のところに設置されたリモコンで設定温度の変更が可能です。これによってテナント様の快適度も格段にアップしたため、大変喜んで頂けました。

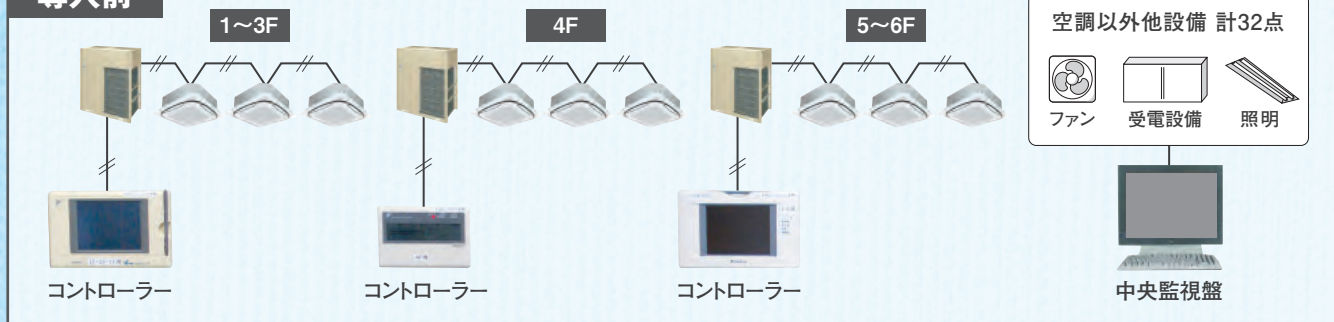
●当ビルには、設備管理専門の常駐スタッフがいませんが、iTMなら、画面を見れば異常の発生やその原因がすぐ分かり、対応も迅速に行えます。トラブル監視でも頼りになりますね。

●iTMには、ほかにも様々な機能が備わっています。まずは遠隔監視機能を手始めに、多くの機能を使いこなして、管理の質をさらに高めていきたい、と考えています。



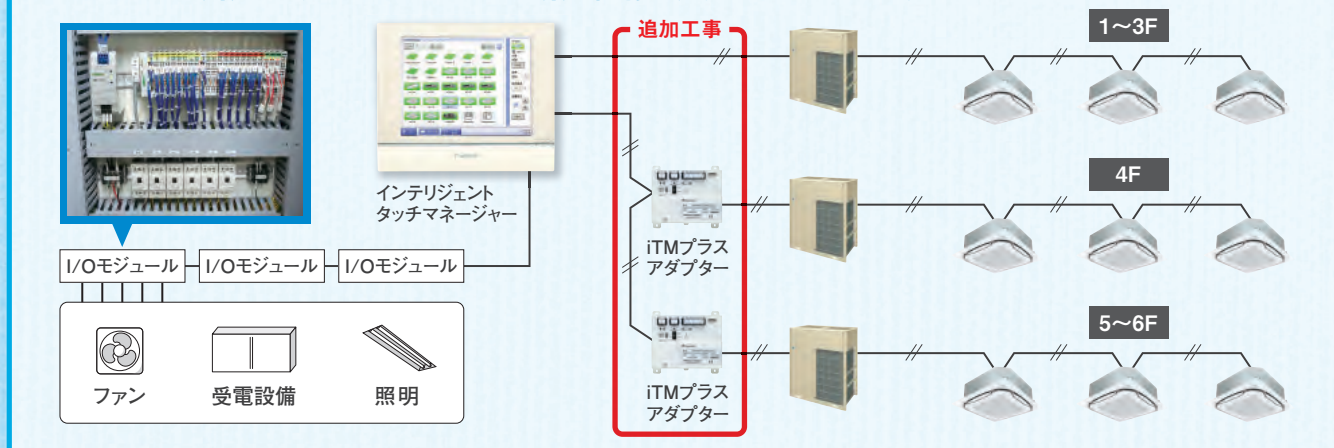
ビル全体の諸設備がスッキリー一元管理できました。

導入前



導入後

既設コントローラー、中央監視盤を撤去。
既設ビル用マルチエアコンの集中配線を活用し、iTMにて一元管理。



■物件概要

名称：江坂オツ様(1990年竣工)
所在地：大阪府吹田市
規模：地下1階・地上6階延床面積約7,000㎡

空調方式：ダイキン製ビル用マルチ 計331馬力
管理点：空調 計100点 空調以外の他設備 33点