

品川シーサイドイーストタワー

建物諸元(2015年3月現在)

所在	東京都品川区
主用途	事務所・ホテル(テナント)
敷地面積	6,695 m ²
延床面積	44,045 m ²
階数	地上 23 階 地下 1 階
竣工年月	2004 年 8 月
事業者・所有者	SSTイースト特定目的会社
設計会社	鹿島建設株式会社
施工会社	鹿島建設株式会社
管理会社	鹿島建物総合管理株式会社
URL	http://www.seasidetower.com/
テナント数	17 社(特定テナント 1 社)

主な評価項目

I 一般管理事項

・省エネルギー推進委員会を組織し、テナント様への CO2 削減の協力依頼及び啓発活動等

II 建物、設備性能に関する事項

・変風量空調システム、推定末端圧制御によるポンプシステム、自動調光システムの採用、共用部(トイレ及び非常階段等)への人感センサー設置等

III 運用に関する事項

・日常管理にて省エネルギー運用上の基準値を設備毎や部屋毎に設け、目標管理を実施。またBEMSデータを定期的に分析し適宜運用改善を実施

事業所の概要

品川シーサイドイーストタワーは、「品川シーサイドフォレスト」内に、2004年8月に竣工したオフィスとホテルから構成される複合ビルである。計画段階から、環境配慮・省エネルギー技術が導入されており、運用段階においてもオフィステナント、ホテルテナントと協力し積極的に省エネルギー活動を進めている。

事業所における環境負荷低減の取組

事務所部分の空調は、インテリアを変風量空調方式(VAV)、ペリメータをFCU方式としペリメータ負荷軽減のため窓上排気を行っている。ホテル部分は、外調機による外気導入と客室内FCUにより冷暖房を行っている。

照明は、照度センサーにより、外光に応じて照明出力を調整する「自動調光システム」や人感センサーを利用した「自動点灯照明」を採用している。また、BEMSを導入しており、竣工時より定期的なデータ分析を行い、これら省エネルギー設備の効率的運転を実行している。

運用面においては、PM会社(ジョーンズ ラング ラサー)とBM会社(鹿島建物総合管理)が主体となり、テナントの協力の下、省エネルギー活動を進めている。具体的には、各テナントに対し運用上の省エネメニューを紹介し、テナントからの省エネ申請に基づき省エネルギー対策を実行するなど行っている。また、ホテル部分については共用部をLED照明にするなどの省エネ改修も行っている。

今後も、共用部のLED照明の導入、省エネルギー推進委員会においての更なる啓発活動等、ビル所有者、管理者、テナントが一体となり、より一層の省エネルギー活動を推進していく。

事業所外観写真



図1 品川シーサイドイーストタワー

取組のイメージ図

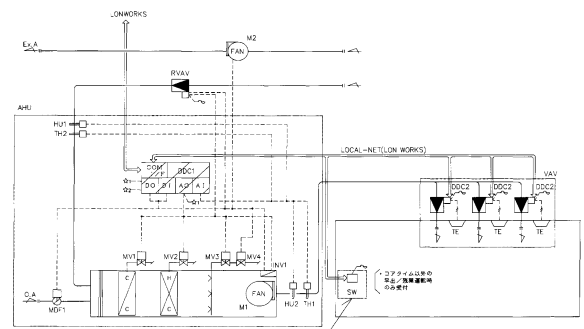


図2 変風量空調方式(VAV)システム図



図3 人感センサー