

# 汐留タワー

## 建物諸元(2016年2月現在)

所在	港区東新橋 1-6-3
主用途	事務所・ホテル
敷地面積	6,011 m <sup>2</sup>
延床面積	79,819 m <sup>2</sup>
階数	地上 38 階、地下 4 階
竣工年月	2003 年 4 月
事業者・所有者	三菱UFJ信託銀行株式会社
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
テナント数	2社(特定テナント2社)

## 主な評価項目

### I 一般管理事項

・テナント様との協力体制を強化。CO2 削減推進会議及び CO2 削減推進特定テナント連絡会議を通じ、省エネ協力の依頼、啓発活動を積極的に実施

### II 建物、設備性能に関する事項

・昼光利用照明制御や自然換気併用型空調システム等の建築設備を導入

### III 運用に関する事項

・日常の設備管理に基づくエネルギー管理をはじめ、BEMS データに基づく運用実態把握・改善・検証を実施

## 事業所の概要

汐留タワーは、2003 年 4 月竣工のホテル・オフィス等の複合用途建物である。環境配慮型超高層ビル「人と環境にやさしいサステナブル・タワー」をコンセプトに掲げ、自然エネルギーの積極利用やエネルギーの有効利用ができる仕組みを取り入れ計画されている。

運用段階では、事業者・テナント様・設備管理者が一体となって CO2 削減推進に取り組んでいる。設備運用においては、省エネ視点での管理や BEMS データ解析に基づく最適運用や改善等、PDCA 管理を継続的に行っている。

## 《テナント様の取り組み》

オフィス部分は株式会社資生堂様が入居。執務室の昼光利用による照明調光やブラインド活用による空調負荷軽減等を実施。

ホテル部分はロイヤルパークホテルザ汐留様が入居。客室エリア夜間照明や空調スケジュール等の細分化、客室・廊下等の照明を LED 等の省エネタイプに変更を実施。

## 《自然エネルギーの活用》

外気条件に応じ、自然換気システムや空調機室内 CO2 制御および外気冷房制御等を最大限に活用し、室内環境を適正に維持しつつ、空調負荷を軽減している。

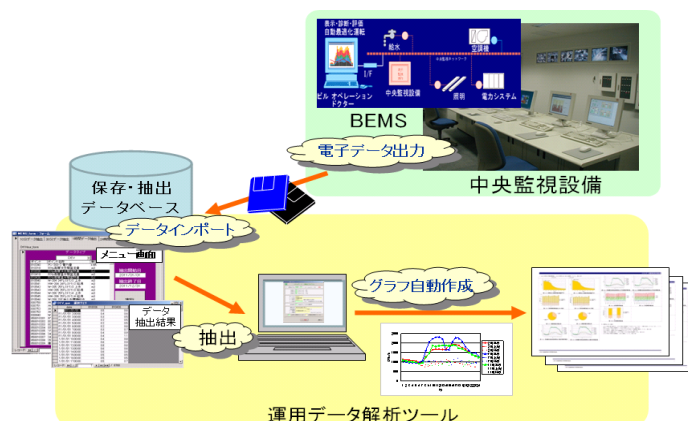
## 《主な改善事例》

設計者・BM会社(鹿島建物総合管理)による継続的な BEMS データ解析等に基づき以下の改善・検証を実施してきた。

- ・熱搬送ポンプへ INV 導入および往還差圧カスケード制御導入
- ・オフィス変風量空調機 INV 制御改善
- ・ELV 機械室・電気室の温度制御変更
- ・4 管式空調機冷暖混合損失の改善実施
- ・ホテル外調機 INV 導入
- ・各所照明器具の LED 化 など



外観写真



BEMS データの収集・蓄積と解析による活用