

赤坂Kタワー

建物諸元(2016年9月現在)

所在	東京都港区元赤坂1丁目2番7号
主用途	事務所、共同住宅、店舗、駐車場、駐輪場
敷地面積	5,121.21 m ²
延床面積	47,209.69 m ² (共同住宅を除く)
階数	地上30階/地下3階/塔屋2階
竣工年月	2012年1月
事業者・所有者	鹿島建設株式会社 開発事業本部
設計会社	鹿島建設株式会社 建築設計本部
施工会社	鹿島建設株式会社 東京建築支店
管理会社	鹿島建物総合管理株式会社
URL	http://www.akasakatawer.com/
テナント数	10社(特定テナント1社)

主な評価項目

I 一般管理事項

・地球温暖化対策推進委員会を組織し、テナント各社協力のもと、CO₂の排出量削減を図っている。

II 建物、設備性能に関する事項

- ・熱源機器:インバーターホコ冷凍機、潜熱回収型温水器、高密度温度成層型水蓄熱槽、台数制御運転及び大温度差送水システム
- ・基準階空調機:空調機インバーター制御、VAV給気風量制御、CO₂制御、外気冷房制御による運用
- ・基準階専有部:人感センサー・セキュリティー連動による自動消灯・調光センサーによる出力制御

III 運用に関する事項

・BEMS データを解析し作成した、建物運用実態解析報告書をもとに、運用改善点を分析し、対策・効果検証を実施

事業所の概要

赤坂Kタワーは、先端的な省エネルギー・省CO₂技術を数多く導入し、これらの技術の組合せにより、テナントビルとして執務空間の快適性を追求しつつ、CO₂排出量削減を目指したビルである。

事業所における環境負荷低減の取組

【外装計画】

建物の熱負荷を抑制するために、環境原論的な手法を意匠に取り組んだ総合的デザインにより、シンプルで高遮熱性能を有する外装計画を実現した。(図1)

【設備計画】

賃貸ビルにおいては、オフィスレイアウトや使用時間帯がテナントにより全て異なる為、親和性があり、汎用的かつ普遍的な技術をベースにした設備計画のさらなる高度化に着目して、CO₂排出量削減に取り組んでいる。

〈具体的な計画・設備〉 一部抜粋

- ・事業所ビルでは主流の単一ダクト VAV 方式を主体とした空調システム
- ・熱源システムの高効率化、安定的稼働と冗長性
- ・建築の長寿命化に配慮し、可変性、更新性メンテナンス合理性を確保
- ・トータルでの設備エネルギー効率の最大化とその妥当性
- ・開発、設計、施工、管理会社が一体となった建物運営と環境改善の継続

〈評価実績〉 一部抜粋

- ・2010年度版CASBEE(建築環境総合性能評価) Sランク第三者評価取得
- ・高水準のPAL/CECを実現
東京都都市開発諸制度の環境性能レベルにおける段階3
- ・2015年度 第54回 空気調和・衛生工学会賞
「技術賞建築設備部門」受賞

【運用面の取組】

省エネルギーの取組みを推進するため、地球温暖化対策推進委員会を組織し(図2)、入居テナントや来訪者の快適性を維持しつつ、各種設備の合理的運用により省エネルギーの実現を図っている。

また、定期的に CO₂削減を目的とした入居テナント向けの説明会を開催し、効率的な運用を推進し、テナントの協力を得て各種対策を実施している。



事業所外観写真



図1: PC架構造による外装構成

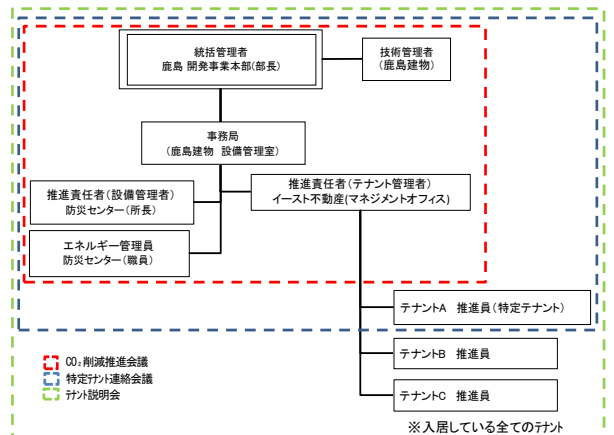


図2: 地球温暖化対策推進委員会 組織図