

# アートヴィレッジ大崎セントラルタワー

## 建物諸元(2017年10月現在)

所在	品川区大崎1丁目2番2号
主用途	テナントビル
敷地面積	16,117.59 m <sup>2</sup>
延床面積	82,451.20 m <sup>2</sup>
階数	地上22階、塔屋1階、地下1階
竣工年月	平成18年12月28日
事業者・所有者	アートヴィレッジ大崎セントラルタワー管理組合
設計会社	大林組一級建築士事務所
施工会社	㈱大林組
管理会社	大林新星和不動産㈱
URL	<a href="http://www.avoct.com/">http://www.avoct.com/</a>
テナント数	21社(特定テナント3社)

## 主な評価項目

### I 一般管理事項

・CO2排出削減推進会議を毎月開催し、PDCA活動を展開している。テナントとの協力体制を強化し、テナントと問題点を共有し、共に解決を図ってきた。

### II 建物、設備性能に関する事項

・高効率熱源を導入。昼光利用による照明制御を導入。

### III 運用に関する事項

・BEMSデータを解析し、自動制御任せにせず、より効率的な運転になるよう検証し、きめ細かい運用を実施。

## 事業所の概要

大崎駅東口第3地区第一種市街地再開発事業「アートヴィレッジ大崎」として業務棟、賃貸住宅棟、分譲住宅棟の全3棟の超高層建物が建設された。そのうちの業務棟がアートヴィレッジ大崎セントラルタワーである。環境配慮型施設とするべく、建設工事の段階から、設計、工事、施設運営、区分所有者が一体となって取り組んできた。竣工後も、テナント入居者を含む、本建物に係る全関係者が一丸となった環境配慮活動を積極的に推進してきた。環境配慮活動は、CO<sub>2</sub>削減等の地球環境への配慮に留まらず、給水型保水性ブロックの整備による、歩行者への熱ストレスの低減、パブリックアートの整備、コンサートの開催等地域環境にも配慮の上、実施している。

## 事業所外観写真



## 事業所における環境負荷低減の取組

### 《熱源・空調システムの省エネルギー設備》

ビルマネジメントシステムとして、BEMSを採用し、設備機器の台帳や空調の最適化管理などを行っている。またWebサーバを導入し、インターネット網を介して、各テナントからの空調の延長や休日の空調予約を容易にし、無駄を省く運転をしている。熱源システムは、ターボ冷凍機による水蓄熱システムを主体とし、吸収式冷温水発生機による補充を行っている。熱源機器はいずれも高効率機器を採用し、温度差を一次側、二次側とも8℃差送水とし、さらに可変流量システムによって搬送動力の削減を図っている。蓄熱システムにより夏期最大負荷時のピークカットも実現している。

### 《執務環境への配慮と省エネルギー》

外装は四周Low-eガラスを採用し、ペリメータの環境配慮と空調負荷の低減また昼光利用と適正照度制御による省エネルギーを図っている。

### 《管理・運用面の取り組み》

BEMSを積極的に活用し、エネルギー消費特性の把握や熱源・熱搬送設備の最適な運用方法の分析を行ったり、改善策の立案に役立てたりしている。また、BEMSの分析結果を月1回のCO<sub>2</sub>削減推進会議で検討し、毎月の運用実績を評価すると共に、省エネルギーを意識した運用を行っている。

## 取組のイメージ図

### CO<sub>2</sub>削減推進体制と熱源のベストミックス運用

