

J R南新宿ビル

建物諸元(2017年10月現在)

所在	東京都渋谷区代々木二丁目1番5号
主用途	事務所、フィットネスクラブ、保育所
敷地面積	5,118㎡
延床面積	58,024㎡
階数	地上18階、地下4階、塔屋2階
竣工年月	2012年6月
事業者・所有者	東日本旅客鉄道株式会社
設計会社	株式会社ジェイアール東日本建築設計事務所
施工会社	清水建設株式会社、日本電設工業株式会社
運営会社	株式会社ジェイアール東日本ビルディング
URL	http://www.jebl.co.jp/building/minamishinjuku/
設備管理会社	J R東日本ビルテック株式会社
テナント数	8社(特定テナント2社)

主な評価項目

I 一般管理事項

- ・CO2削減推進のため運営者・入居者との連携体制を強化
- ・PDCA管理サイクルの実施体制の整備
- ・コミショニング(性能検証)の実施

II 建物、設備性能に関する事項

- ・自然採光を利用したシステムの導入
- ・高効率空調機の導入
- ・高効率照明器具の導入
- ・照明のゾーニング制御の導入
- ・大温度差送水システムの導入

III 運用に関する事項

- ・CO2濃度・外気温湿度による外気取入量の調整
- ・エレベーター機械室・電気室のファンの夏季停止
- ・洗浄便座暖房の夏季停止

事業所の概要

① オフィス(4階～18階)

ビル中～高層部は、最新鋭の設備を誇る高規格オフィスゾーンとしました。基準階の貸室面積及び天井高は、ゆとりある大規模な整形・無柱のオフィス空間となります。

また、セキュリティ対策として Suica を利用したビル入退館管理システムを採用しました。

② フィットネスクラブ

ビル低層部に大型トレーニングジム、レッスン用スタジオや25mプールを備えた総合型フィットネスクラブを開設しました。サウナや露天風呂がある温浴設備があり、リラクゼーションとしての魅力も備えた施設となっております。

③ 環境・その他

- ・環境配慮としてLED照明を全面的に採用するとともに、地域冷暖房も導入しました。
- ・ビル屋上等への緑化を行いました。低層部の屋上は緑化を活かしてオフィスで働く人々が利用できる憩いの場となっております。

事業所における環境負荷低減の取組

<具体的な取り組み内容> ※一部抜粋

- ・BEMS(エネルギー管理システム)を活用し、その分析結果より、きめ細かな設定変更を行い、効率的な設備運用を実施
- ・高効率空調用ポンプの導入
- ・空調2次ポンプの適正容量分割又は小容量ポンプの導入
- ・空調2次ポンプの末端差圧制御の導入
- ・空調のセキュリティ連動制御の導入
- ・排水再利用システム等の導入
- ・部分負荷時の空調用ポンプ運転の適正化
- ・冷温水管、蒸気管等の保温の確認
- ・居室以外の室内温度の緩和
- ・居室以外の照度条件の緩和
- ・給水・給湯バルブの調整
- ・便所洗面給湯の給湯中止又は給湯期間の短縮
- ・夜間・休日等のエレベーターの運転台数の削減
- ・蒸気配管・バルブ・スチームトラップからの漏れ点検

事業所外観写真



事務所系統 冷熱源制御システム図

