

JR品川イーストビル

建物諸元(2021年1月現在)

所在	港区港南 2-18-1
主用途	テナントビル(オフィス・SC)
敷地面積	6,145 m ²
延床面積	62,740 m ²
階数	地上 20 階、地下 3 階
竣工年月	2004 年 2 月
事業者・所有者	東日本旅客鉄道株式会社
設計会社	東日本旅客鉄道株式会社・株式会社 JR 東日本 建築設計・株式会社日本設計
施工会社	株式会社大林組・鉄建建設株式会社・大成建設 株式会社 JV
管理会社	株式会社ジェイアール東日本ビルディング
URL	https://www.jebl.co.jp/building/shinagawa_east/
テナント数	34 社(特定テナント 3 社)

主な評価項目

I 一般管理事項

- ・エネルギー消費設備に関する基礎情報の整備
- ・PDCA 管理サイクルに則った CO₂ 削減対策実施体制の整備
- ・CO₂ 削減対策の計画策定・対策実施・効果検証
- ・情報共有や啓発活動によるテナントとの連携強化

II 建物、設備性能に関する事項

- ・地域冷暖房からの冷水・蒸気受入
- ・高効率照明・高効率電動機の導入
- ・各種制御システムの充実

III 運用に関する事項

- ・空調及び照明の制御設定値の緩和・適正化
- ・運転実績データの分析による省エネ運用の精査・実施
- ・設備の計画的なメンテナンスと適正な実施

事業所の概要

品川インターシティ、品川グランドcommonsと、大手企業群が集積する大規模プロジェクトが開業し、大きく変化を遂げた品川駅東地区。「JR 品川イーストビル」はこの品川駅東口の、まさにゲートタワーといえる。

当ビルは竣工して 17 年が経過した。竣工当初より、地域冷暖房施設からの熱供給受入、屋上緑化などの導入を行っている。これまで運転実績データを基に、CO₂ 削減対策における運用改善、改修立案・実施を行っている。

テナントと一体となった取組

- ・夜間・休日のエレベーター運転台数の削減
- ・省エネ会議開催による情報共有
- ・テナントとの連携強化による空調の制御設定値の緩和
- ・照明スケジュール設定の短縮
- ・不要室の消灯、待機電力削減の啓発活動を実施
- ・廃棄物のリサイクル率向上のため分別を徹底

事業所における環境負荷低減の取組

- ・制御システムの追加、調整
 - 冷却塔ファン・散水ポンプ台数制御の導入
 - 全ての空調 2 次ポンプに末端差圧制御導入
 - 空調機最適起動制御の導入
 - トイレ照明器具への人感センサー導入
 - 照度センサーによる照明点滅制御の導入
- ・排水再利用システムの導入(雨水・中水)
- ・各種ポンプへの高効率電動機の導入
- ・地下駐車場及び共用部の LED 化
- ・蒸気配管の断熱
- ・配管摩擦低減剤の導入
- ・省エネ型自動販売機の導入
- ・省エネファンベルトの採用
- ・エネルギー消費傾向分析の実施
- ・BEMS データ分析に基づいた省 CO₂ 対策の検討・実施

事業所外観写真



取組のイメージ図

