

# 品川シーサイドイーストタワー

## 建物諸元(2020年3月現在)

所在	東京都品川区
主用途	事務所・ホテル(テナント)
敷地面積	6,695 m <sup>2</sup>
延床面積	44,045 m <sup>2</sup>
階数	地上 23 階 地下 1 階
竣工年月	2004 年 8 月
事業者・所有者	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
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	20 社(特定テナント 2 社)

## 主な評価項目

### I 一般管理事項

・省エネルギー推進委員会を組織し、テナント様への CO<sub>2</sub> 削減の協力依頼及び啓発活動等

### II 建物、設備性能に関する事項

・変風量空調システム、推定末端圧制御によるポンプシステム、自動調光システムの採用、共用部(トイレ及び非常階段等)への人感センサー設置等

### III 運用に関する事項

・日常管理にて省エネルギー運用上の基準値を設備毎や部屋毎に設け、目標管理を実施。また BEMS データを定期的に分析し適宜運用改善を実施

## 事業所の概要

品川シーサイドイーストタワーは、「品川シーサイドフォレスト」内に、2004 年 8 月に竣工したオフィスとホテルから構成される複合ビルである。計画段階から、環境配慮・省エネルギー技術が導入されており、運用段階においてもオフィステナント、ホテルテナントと協力し積極的に省エネルギー活動を進めている。

## 事業所における環境負荷低減の取組

事務所部分の空調は、インテリアを変風量空調方式(VAV)、パライメータをFCU方式としパライメータ負荷軽減のため窓上排気を行っている。ホテル部分は、外調機による外気導入と客室内FCUにより冷暖房を行っている。

照明は、照度センサーにより、外光に応じて照明出力を調整する「自動調光システム」や人感センサーを利用した「自動点灯照明」を採用している。また、BEMSを導入しており、竣工時より定期的なデータ分析を行い、これら省エネルギー設備の効率的運転を実行している。

運用面においては、PM会社(ジョーンズ ラング ラサー)とBM会社(鹿島建物総合管理)が主体となり、テナントの協力の下、省エネルギー活動を進めている。具体的には、各テナントに対し運用上の省エネメニューを紹介し、テナントからの省エネ申請に基づき省エネ対策を実行するなど行っている。また、ホテル部分については共用部をLED照明にするなどの省エネ改修も行っている。

今後も、共用部のLED照明の導入、省エネルギー推進委員会においての更なる啓発活動等、ビル所有者、管理者、テナントが一体となり、より一層の省エネルギー活動を推進していく。

## 事業所外観写真



図1 品川シーサイドイーストタワー

## 取組のイメージ図

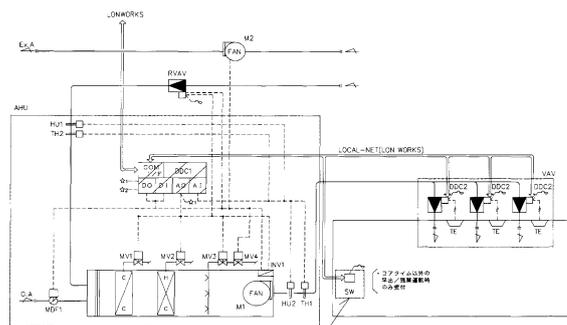


図2 変風量空調方式(VAV)システム図



図3 人感センサー