

品川シーズンテラスにおける 脱炭素化の取り組み

令和8年2月10日 トップレベル事業所セミナー

品川シーズンテラス
SHINAGAWA SEASON TERRACE

無断転載、複製、改変等禁止

1. 事業所概要
2. 環境設備
3. オフサイトPPA導入による100%再エネ化
4. テナント様との協働
5. 環境認証
6. まとめ

1. 事業所概要

2. 環境設備

3. オフサイトPPA導入による100%再エネ化

4. テナント様との協働

5. 環境認証

6. まとめ

1. 事業所概要

基本情報

所在 東京都港区港南1丁目2番70号
主用途 事務所、店舗、クリニック、カンファレンス、ホール
敷地面積 49,426.45㎡
延床面積 206,025.07㎡
階数 地上32階/地下1階
竣工年月 2015年2月25日

事業者・所有者

NTT都市開発(株)、大成建設(株)、NTT都市開発リート投資法人、
大成建設プライベート投資法人、東京都市開発(株)、東京都下水道局

設計会社

(株)NTTファシリティーズ、大成建設(株)、NTT都市開発(株)、
日本水工設計(株)

施工会社 大成建設株式会社

管理会社 品川シーズンテラス株式会社

テナント数 47社(特定テナント4社)※

※床面積5,000平方メートル以上、または1年間の電気使用量が600万kWh以上の事業者



1. 事業所概要

2. 環境設備

3. オフサイトPPA導入による100%再エネ化

4. テナント様との協働

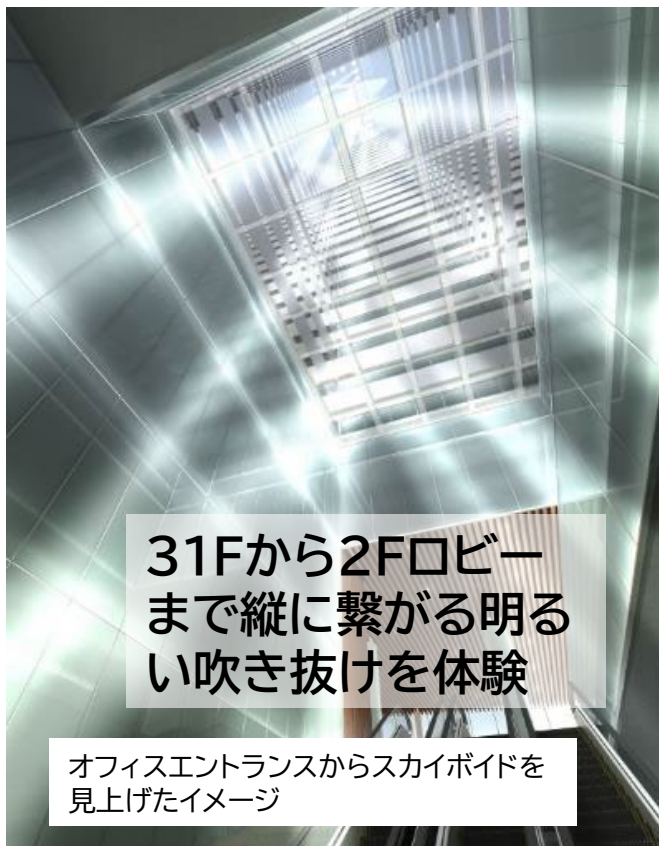
5. 環境認証

6. まとめ

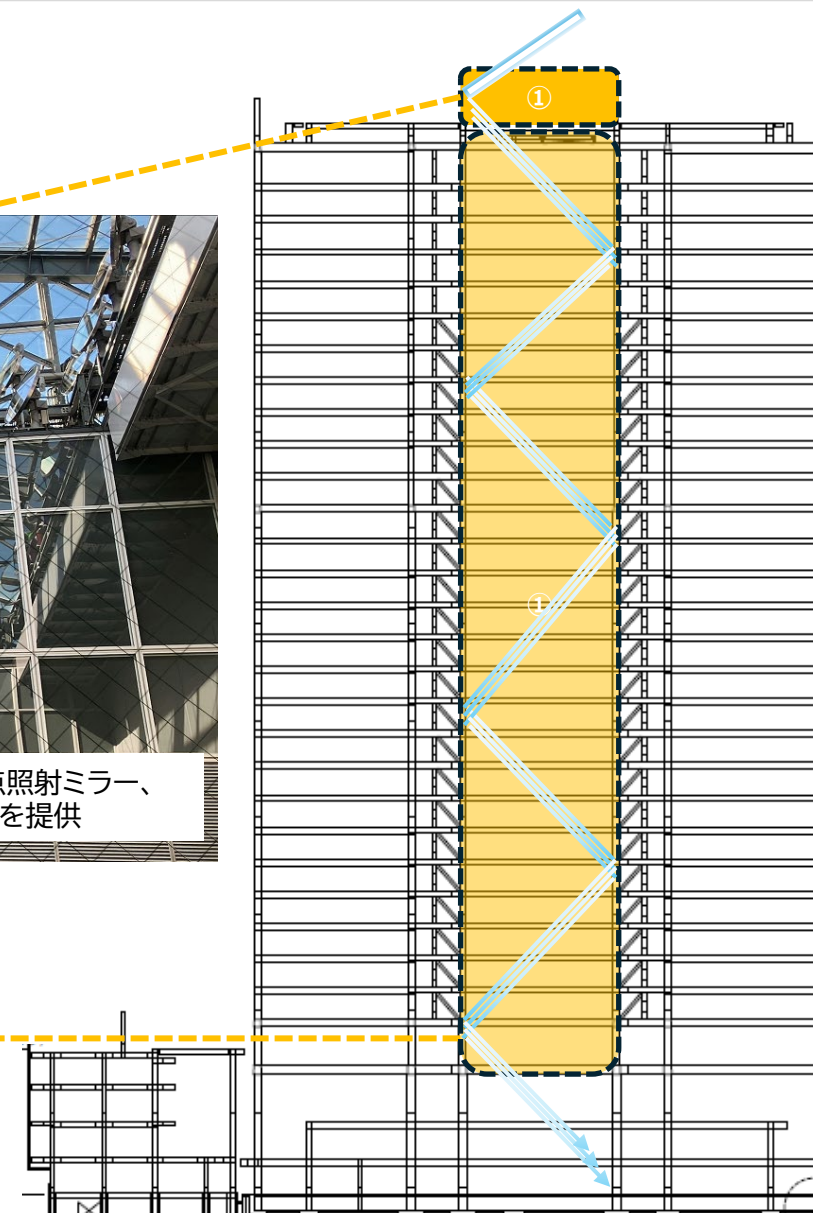
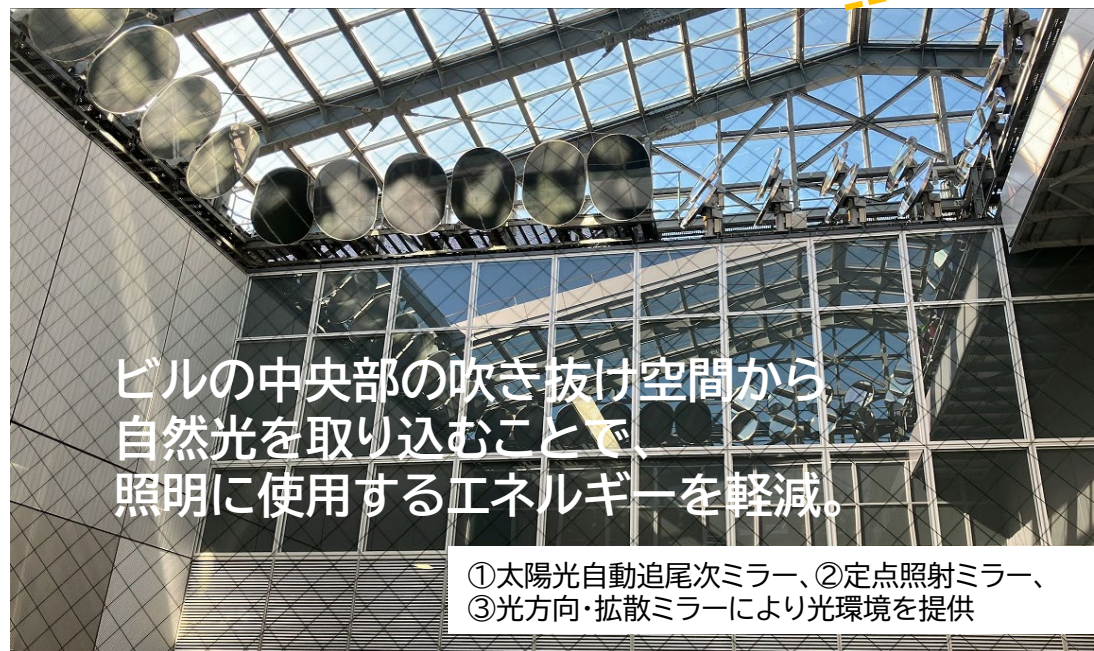
2. 環境設備 —光—

①太陽光の活用

・スカイボイド



・太陽光採光システム T-Soleil(ソレイユ)



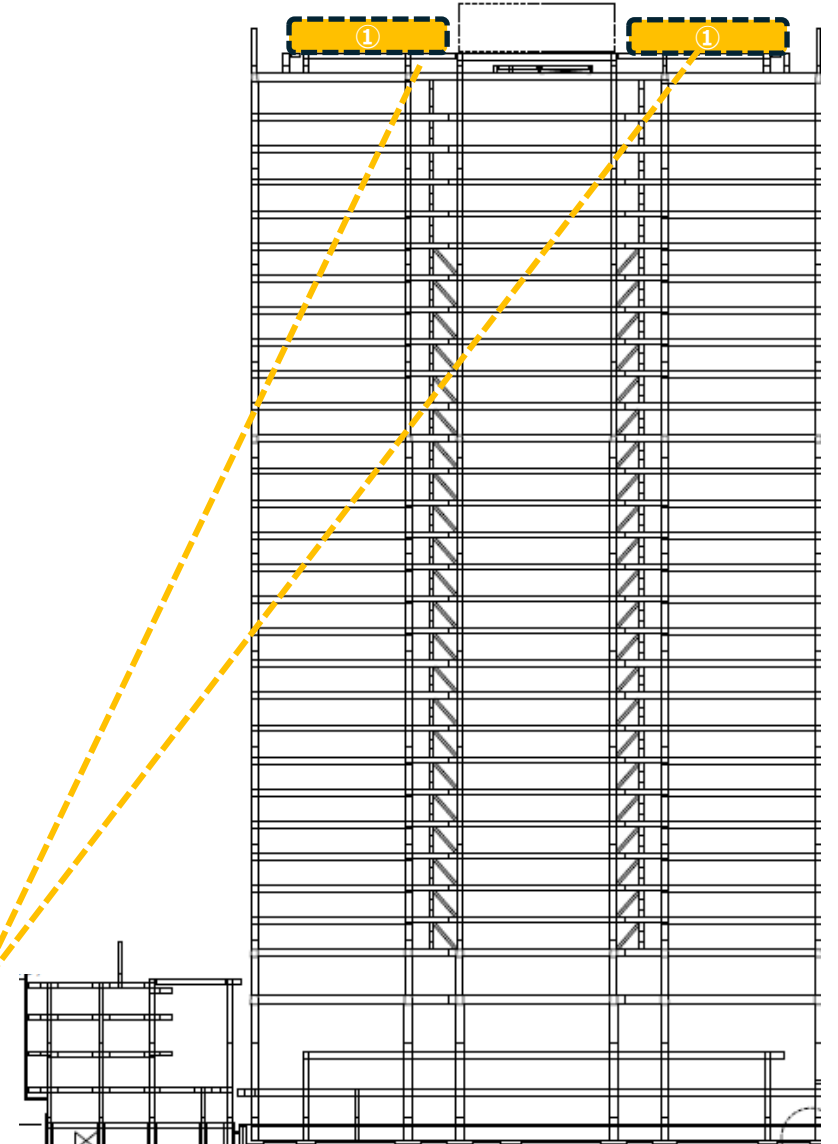
2. 環境設備 —光—

①太陽光の活用

・太陽光発電設備

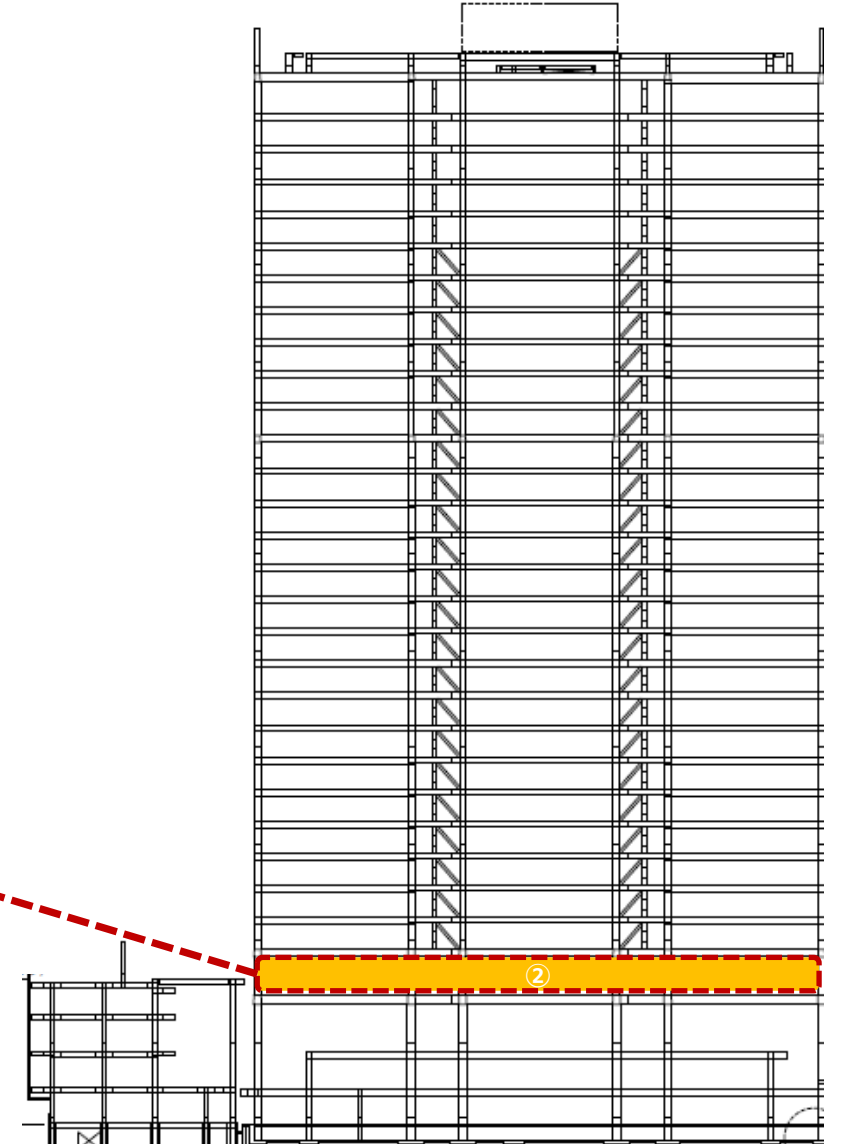


ソーラーパネルを建物の屋上に設置し、ビル
全体の電力の一部として活用
(100kW相当：設置面積 約780㎡)



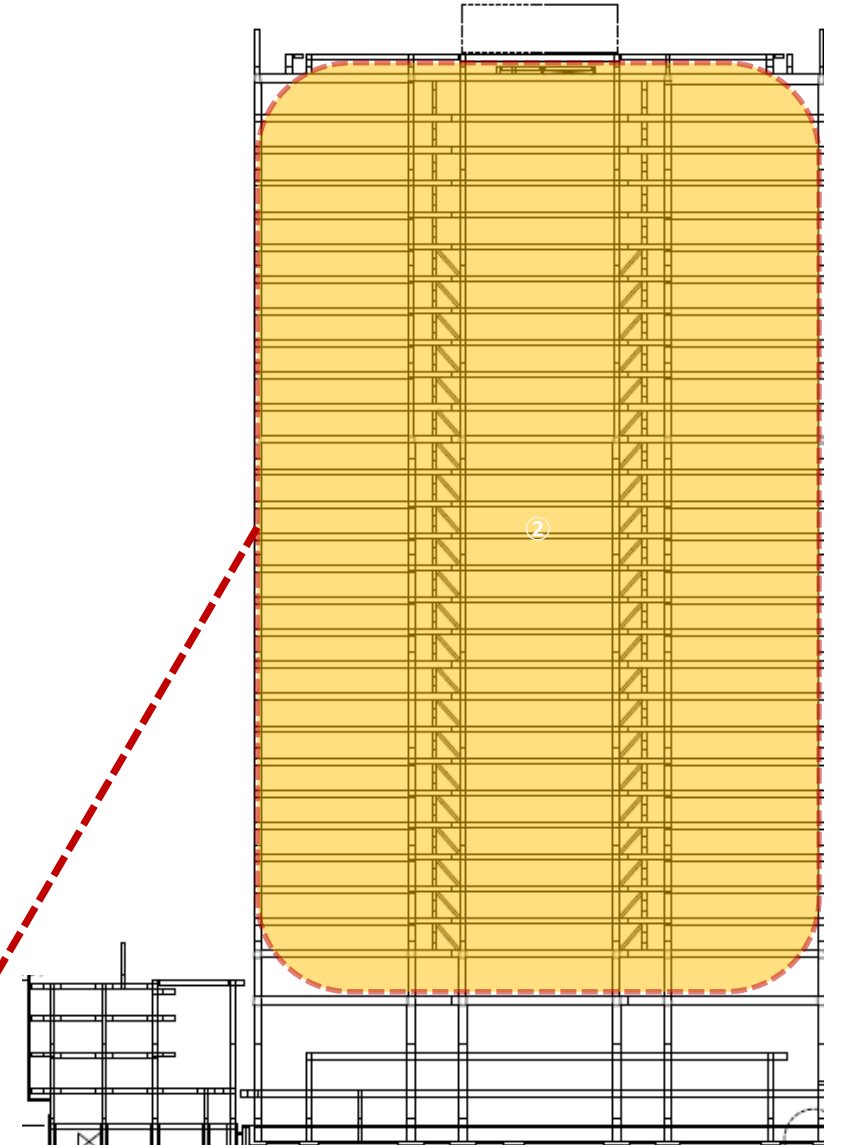
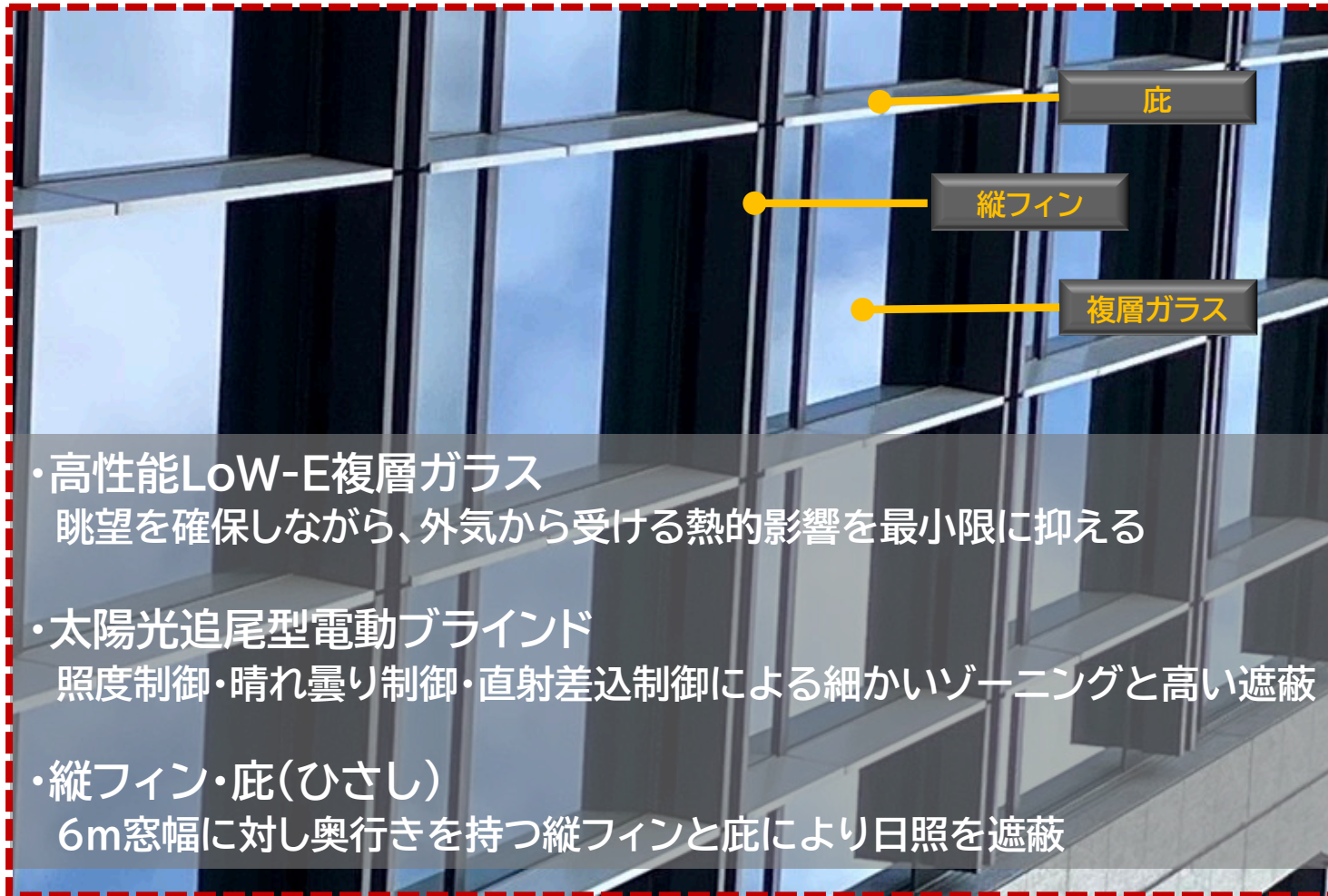
2. 環境設備 —光—

②太陽光の制御



2. 環境設備 —光—

②太陽光の制御



2. 環境設備 —光—

③照明の工夫

・照明最適制御



・人検知制御/明るさ制御

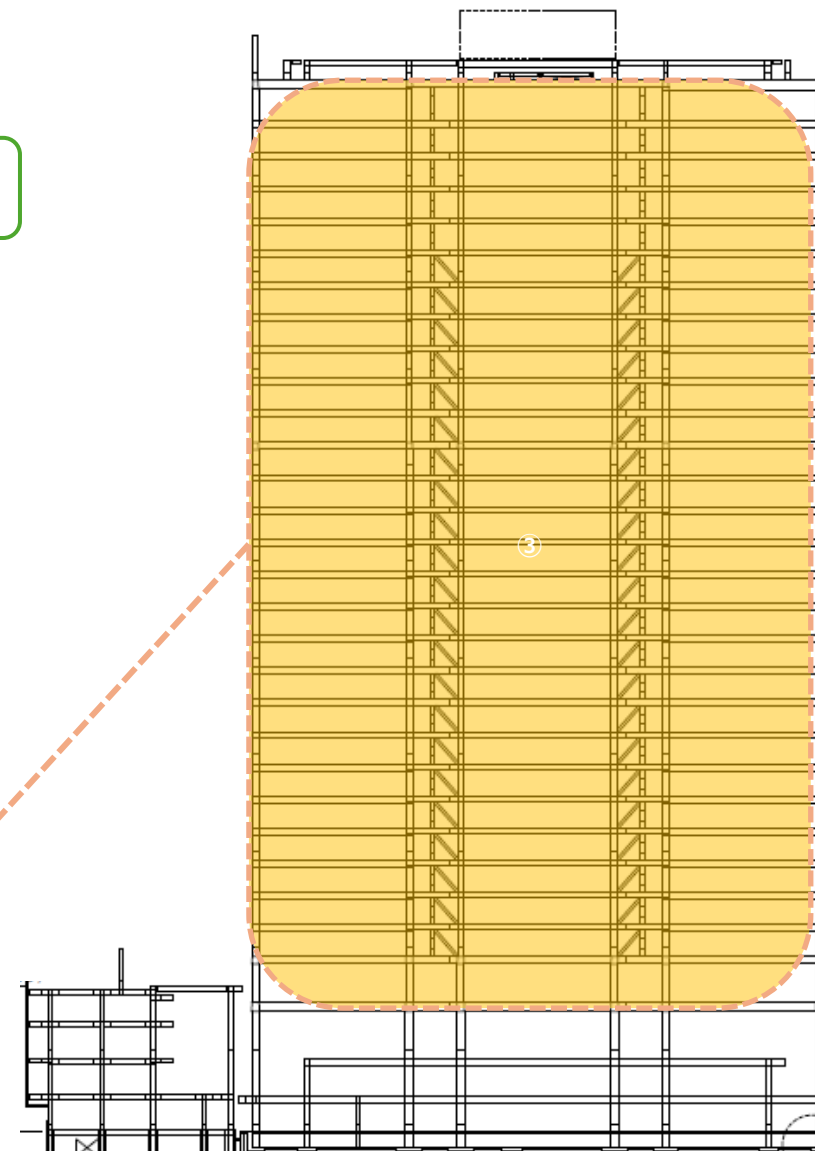
滞在時は適正照度で調光し、不在時は減光、消灯

・個人の好みに合わせられる明かり環境

パソコンを利用した調光で、最適な明かり環境を創出

・通り抜け制御

不在エリアでは人の静止を確認後に適正照度点灯

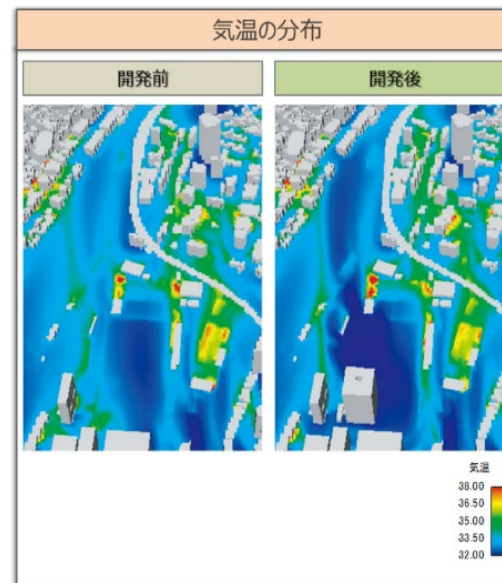
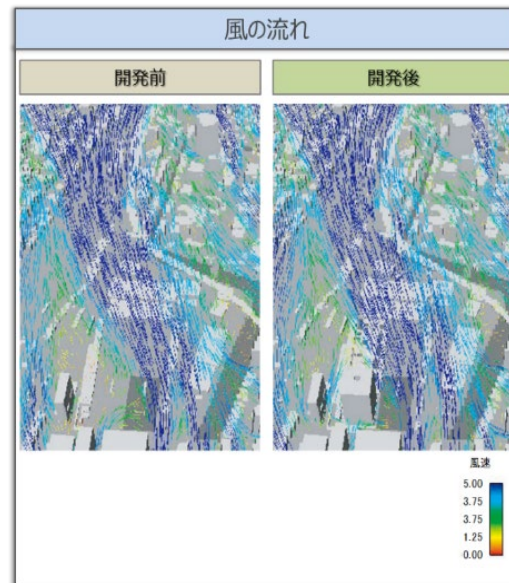
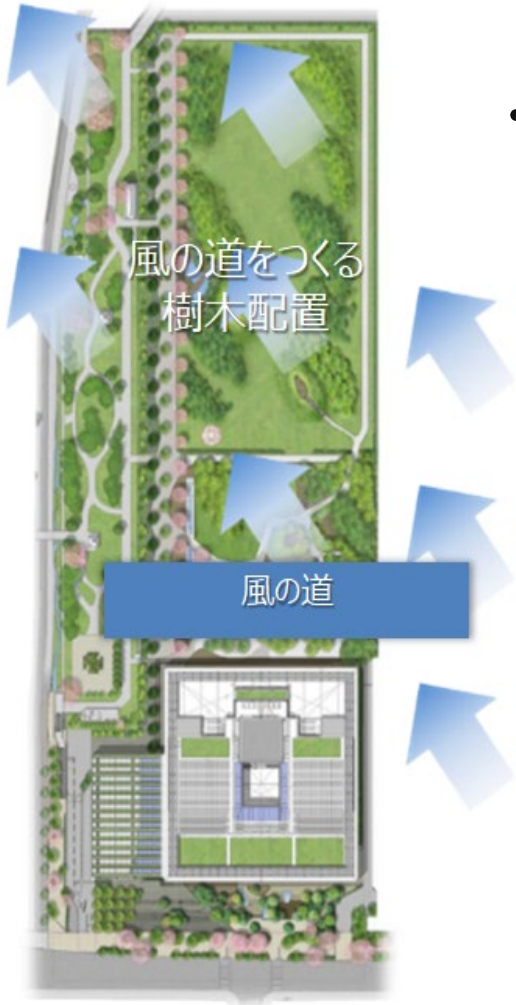


2. 環境設備 —風—

風・空気の利用

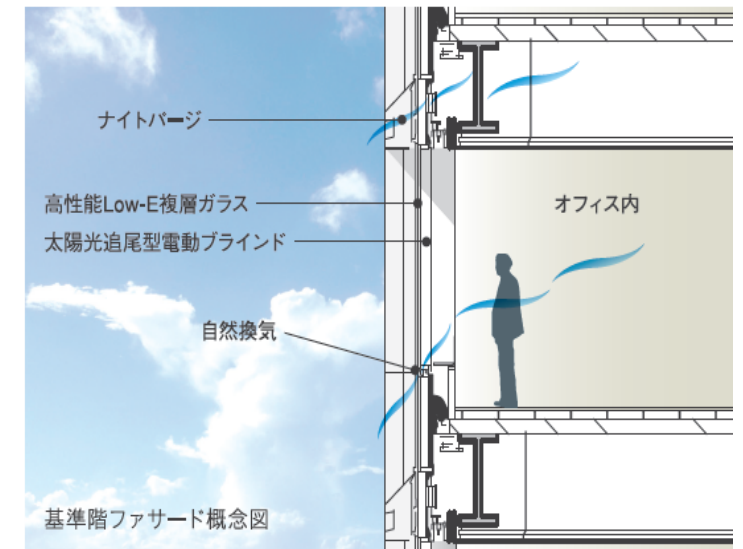
・樹木配置

ヒートアイランド現象を抑制する樹木配置により、
風の流れが生まれるよう、設計時に
シミュレーションされている



・ナイトパージ

外気温度の低い夜間、室内にこもる
熱を室外に放出
夜間の冷気を取り入れにより、空調
機立ち上がり時のエネルギーを軽減

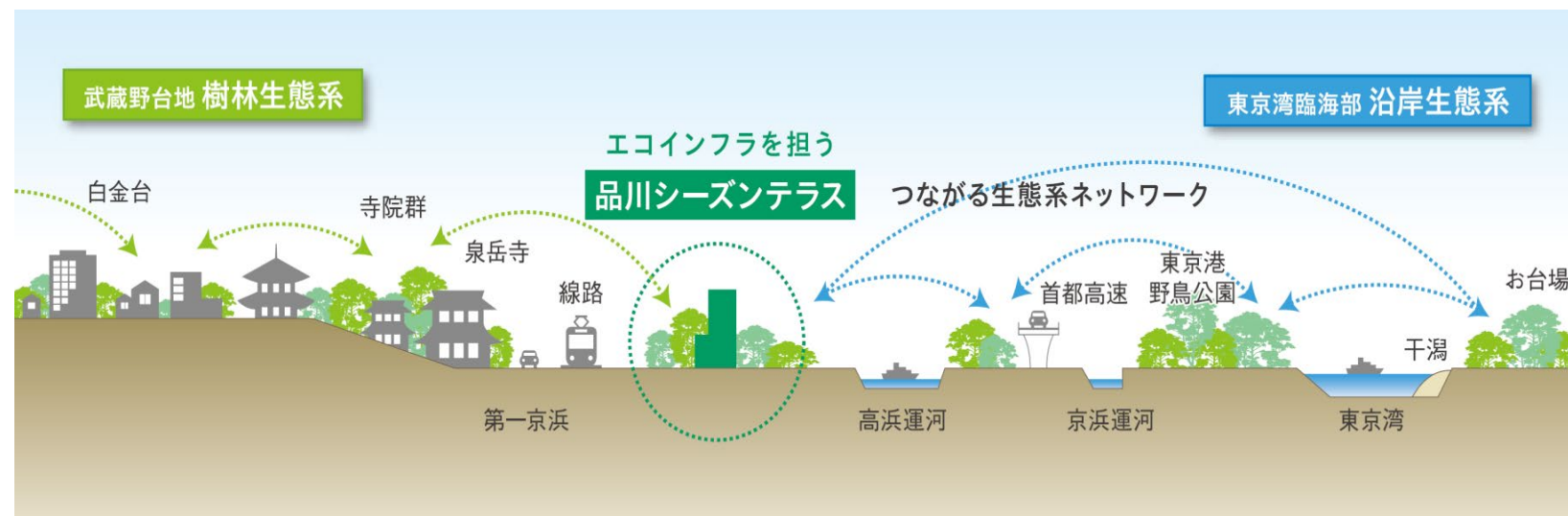


2. 環境設備 —水—

雨水・再生水活用



サイト内で水の循環利用を行うことはもちろん、隣接する芝浦水再生センターで再生された再生水を湿性花園・ビオトープなどで利用
台地の樹林生態系や臨海部の沿岸生態系のエコロジカルインフラの一端を担う



2. 環境設備 — 熱 —

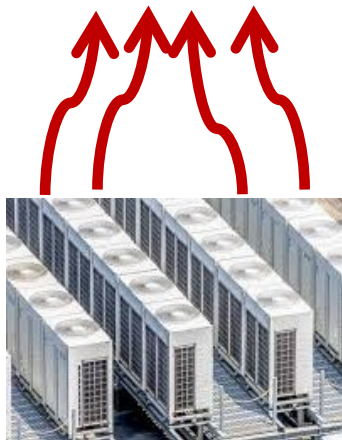
下水熱利用

- ・芝浦水再生センターから下水熱を回収し、空調熱源に利活用

通常ビルのイメージ

(ヒートアイランド効果)

上昇気流



ビル別熱源の場合、屋上冷却塔から放熱、周囲温度が上昇し風の道を阻害してしまう

品川シーズンテラス

風の道を妨げないエコロジー



下水熱の有効利用により排熱による風の道を妨げない

品川シーズンテラスのイメージ

風の道を確保



2. 環境設備 ー緑ー

壁面緑化・クールアイランド

- ・建物への日照遮蔽効果によりビルへの蓄熱を抑制
- ・様々なクールアイランドを創出



※ビオトープ:野生の生き物たちが生息・生育できる空間(人工的な池等も、生態系があればビオトープに含む)

1. 事業所概要

2. 環境設備

3. オフサイトPPA導入による100%再エネ化

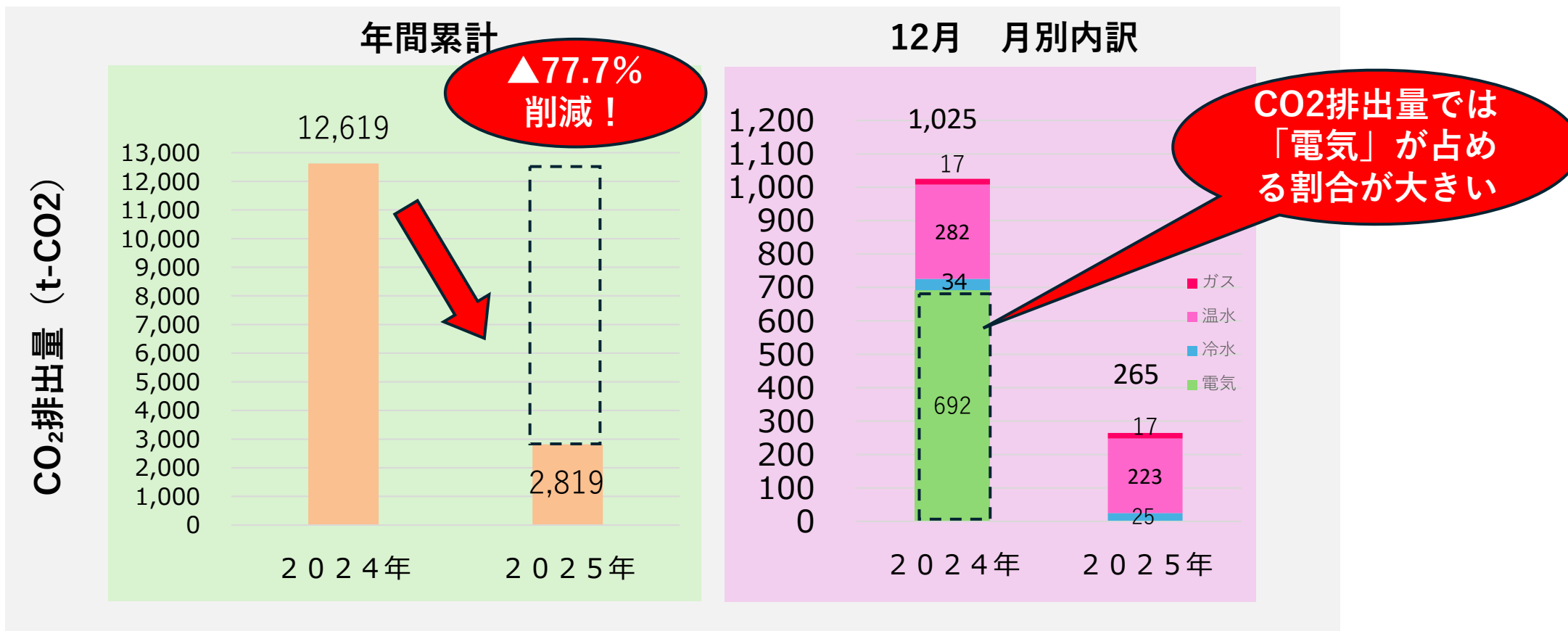
4. テナント様との協働

5. 環境認証

6. まとめ

3. オフサイトPPA導入による100%再エネ化

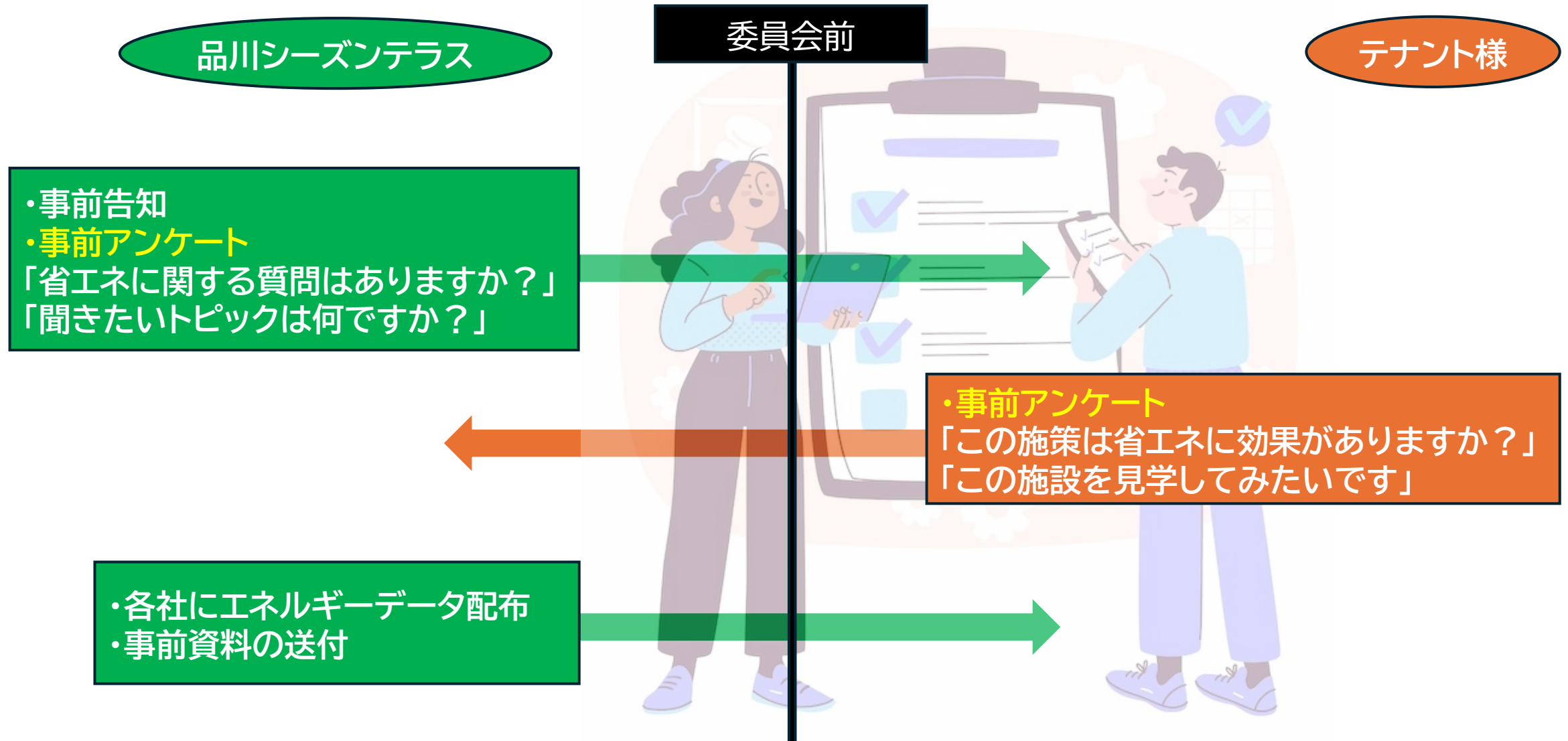
- ・2025年度にオフサイトPPAを導入したことで、当ビルは100%再生可能エネルギー利用に！
→ **電力由来のCO2排出量0を達成**しました。



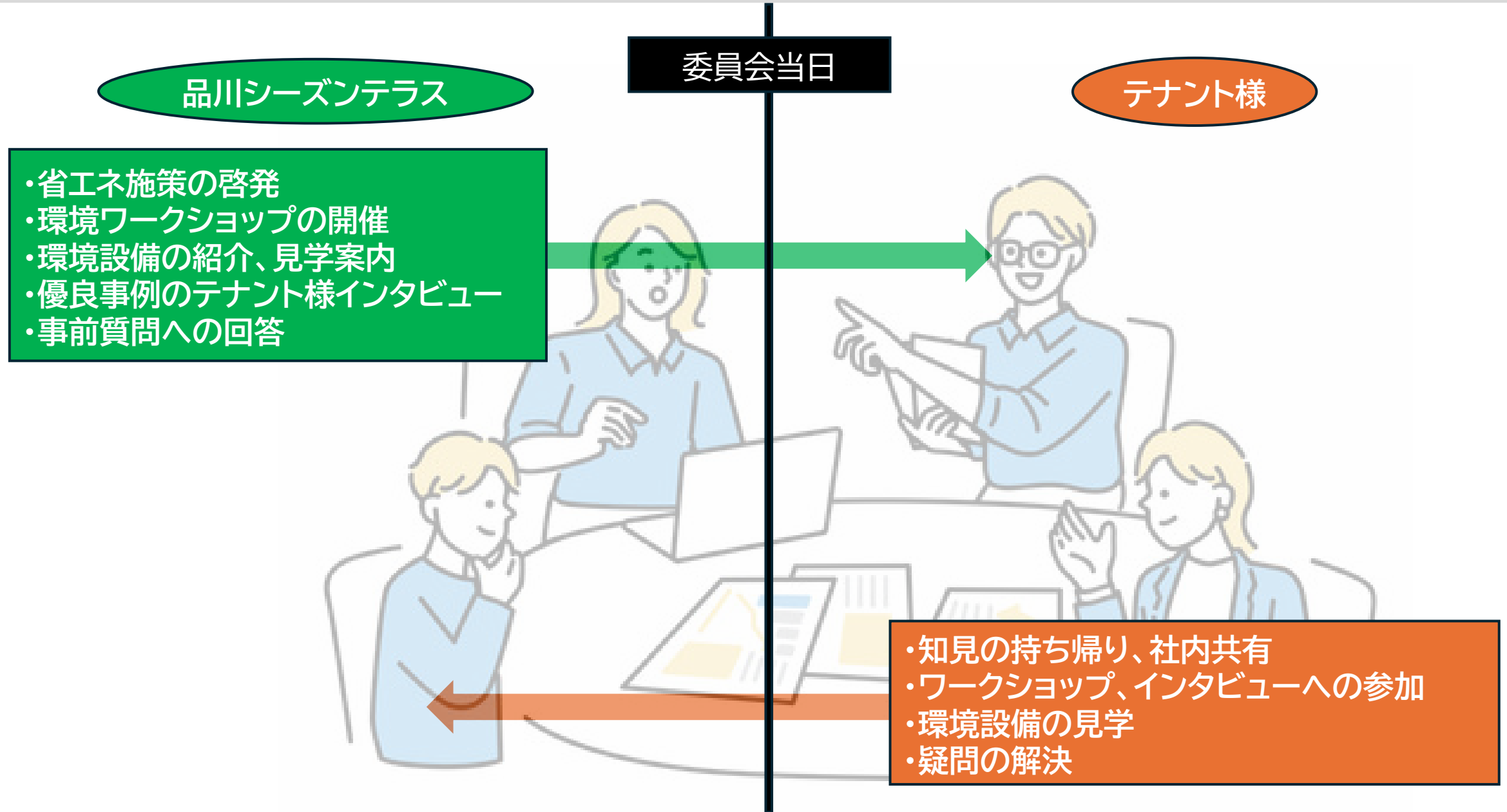
1. 事業所概要
2. 環境設備
3. オフサイトPPA導入による100%再エネ化
- 4. テナント様との協働**
5. 環境認証
6. まとめ

4. テナント様との協働

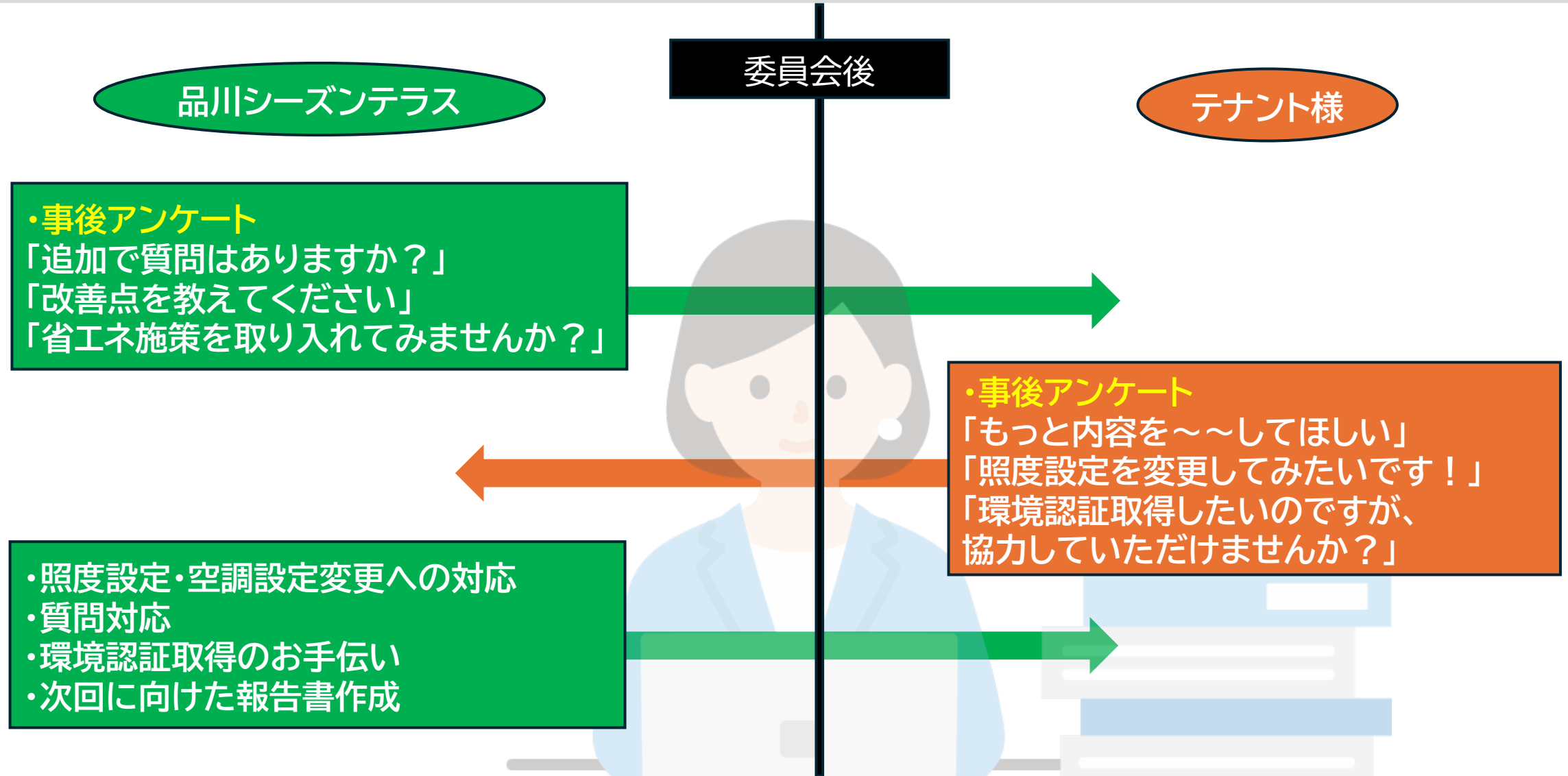
- ・年に2回省エネ委員会を開催し、各オフィステナント担当者と協働して、環境施策を促進しています。



4. テナント様との協働



4. テナント様との協働

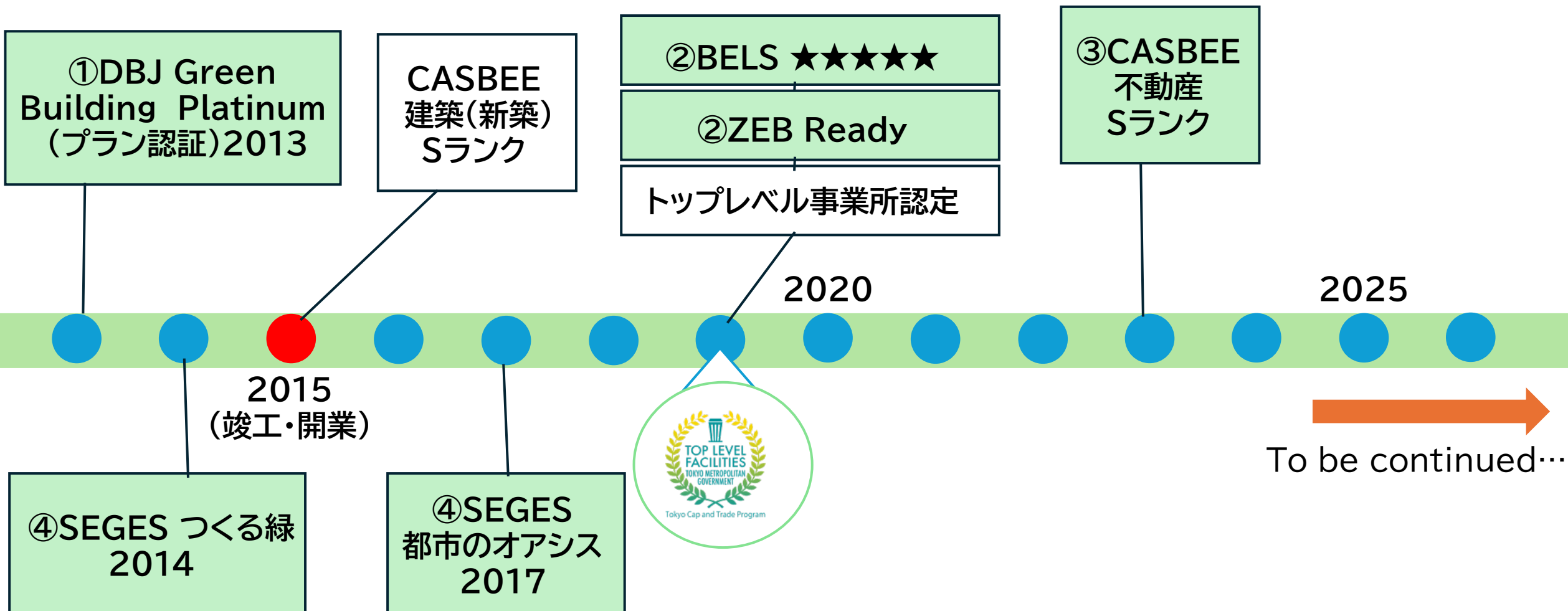


ビル・テナント様間の双方向のコミュニケーションを生むことを、常に重視しています。

1. 事業所概要
2. 環境設備
3. オフサイトPPA導入による100%再エネ化
4. テナント様との協働
5. 環境認証
6. まとめ

5. 環境認証

・品川シーズンテラスが取得してきた環境認証をご紹介します。



5. 環境認証

①DBJ Green Building

最高ランク

DBJ Green Building

Platinum
(plan) 2013

審査ポイント 🔍

環境性能

+

周辺コミュニティへの配慮、
防災・防犯リスクマネジメント、
テナント利用者の快適性・利便性 等

5. 環境認証

①DBJ Green Building

品川シーズンテラス 高評価ポイント



1. 最新の環境性能

- ・ウォーターフローウィンドウ
- ・下水熱の空調利用
- ・太陽光採光システムの採用

2. BCP(事業継続)、地域の防災力向上への配慮

- ・最高レベルの免震構造
- ・72 時間対応の非常用電源
- ・帰宅困難者支援施策

3. 生物多様性への配慮

- ・3.5ha の広大な緑地空間
- ・給水型保水性舗装

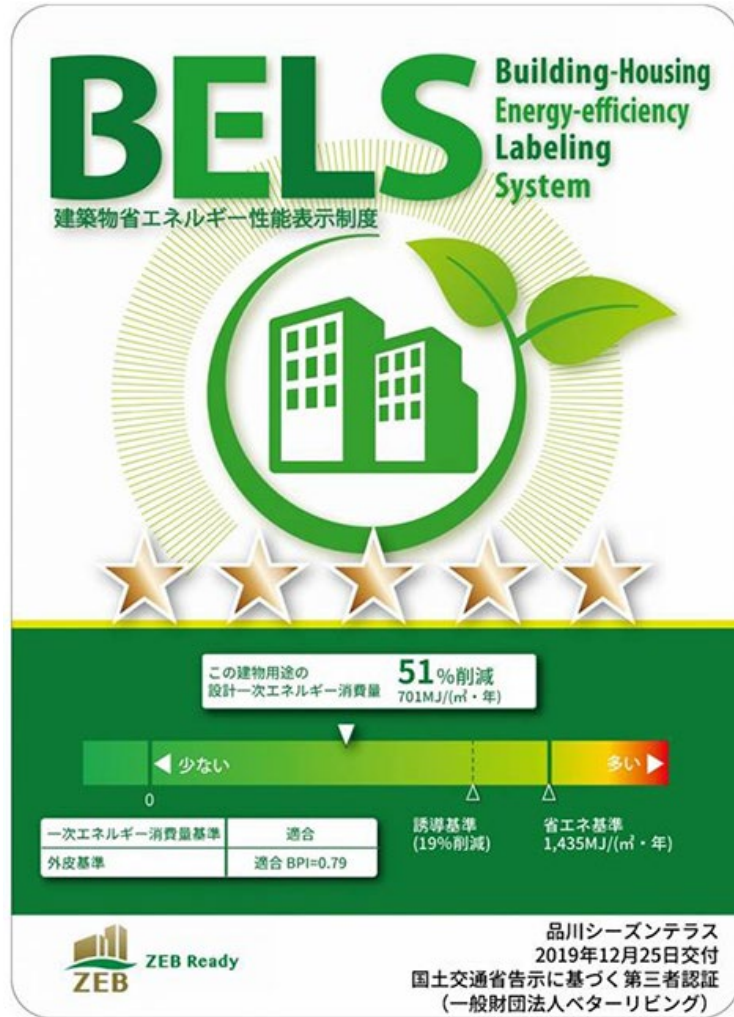
→ 生物多様性、
ヒートアイランド現象に配慮

5. 環境認証

②BELS・ZEB Ready

最高ランク
(BELS5★※)

※2019年当時は5★が最高ランク



認証の概要

BELS:

- ・省エネ性能の第三者認証。
- ・★の数で省エネ性能の高さを表現。

ZEB:

= (ゼロ・エネルギー・ビルディング)

- ・標準的な建物と比べた際、何割省エネできる建物かを評価。
- ・省エネ＋再エネにより、年間一次エネルギー消費量「ゼロ」を目指す。

5. 環境認証

②BELS・ZEB Ready

品川シーズンテラス ZEB Ready 詳しく



Z E B Zero Energy Building

年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることをめざした建築物

■ 『ZEB』	: 100%以上省エネ建物
■ Nearly ZEB	: 75%以上省エネ建物
■ ZEB Ready	: 50%以上省エネ建物
■ ZEB Oriented (10,000㎡以上の建築物のみ対象)	: 40%以上省エネ建物 (事務所・学校・工場等)
	: 30%以上省エネ建物 (ホテル・病院・百貨店・飲食店・集会所等)

品川シーズンテラスは、
オフィス部で51%
(全体43%)削減！

「ZEB Ready」認証取得
建物(当時)において、
**オフィス部の面積が
国内最大規模！！**

5. 環境認証

③CASBEE不動産

最高ランク (CASBEE Sランク)



Logo引用元:
<https://www.ibecs.or.jp/CASBEE/>

審査ポイント



CASBEE不動産:

・既存建物の環境性能ブランディングツール。

1. エネルギー・温暖化ガス	35%
2. 水	10%
3. 資源利用・安全	20%
4. 生物多様性・敷地	20%
5. 屋内環境	15%

の観点で評価し、合計得点でランク付け(オフィス)。
(Sランク:★★★★★≥78点/100点)

5. 環境認証

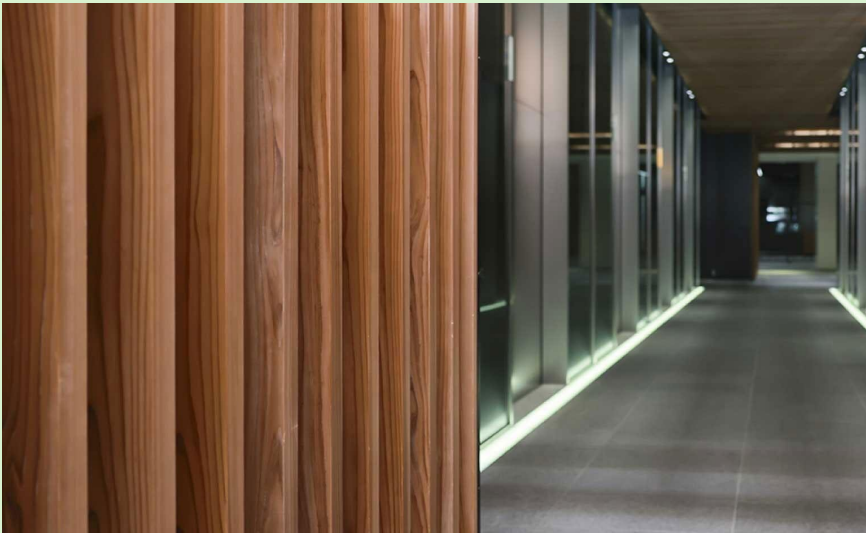
③CASBEE不動産

品川シーズンテラス 高評価ポイント 🔍

品川シーズンテラスは、
オフィスビルでは珍しい
90点超え
(94.3点)!

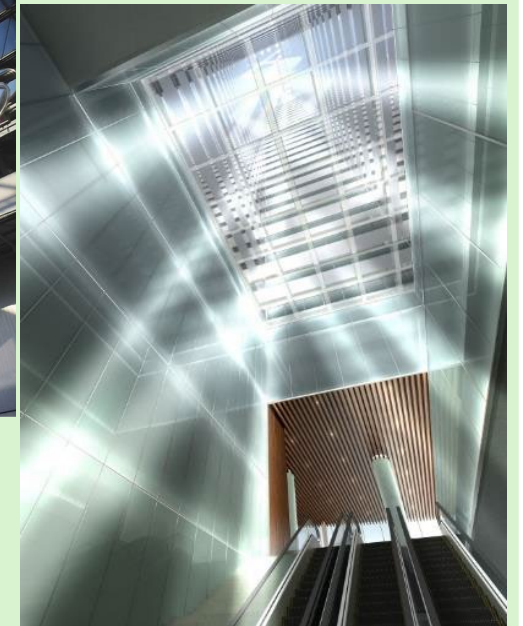
1. 非構造部材への国産木材利用

リサイクル材3品目
国産材、エコマーク認定商品のビニル床シート、
岩綿吸音板



2. 太陽光の利用率の高さ

太陽光採光システム、ハイサイドライト、トップライト



5. 環境認証

④SEGES



Logo引用元:
<https://seges.jp/>

認証の概要



SEGES つくる緑:
開発、建築に伴う優良な緑地環境計画を認定

SEGES 都市のオアシス:
・都市の中で憩いの場となる質の高い
緑地空間を認定。
・市街地に位置し、
①公開性、②安全性、③環境への配慮
を満たす民有緑地が対象。

5. 環境認証

④SEGES

品川シーズンテラス 高評価ポイント つくる緑

1. 広大な緑の拠点

約3.5ha、敷地の6割近く
エリアのエコインフラ、コミュニティ形成に期待



2. 地域生態系への貢献

武蔵野台地と、東京湾臨海部との境界部。
→両方の自然生態系の中継点となりうる植栽計画



1. 事業所概要
2. 環境設備
3. オフサイトPPA導入による100%再エネ化
4. テナント様との協働
5. 環境認証
- 6. まとめ**

6. まとめ

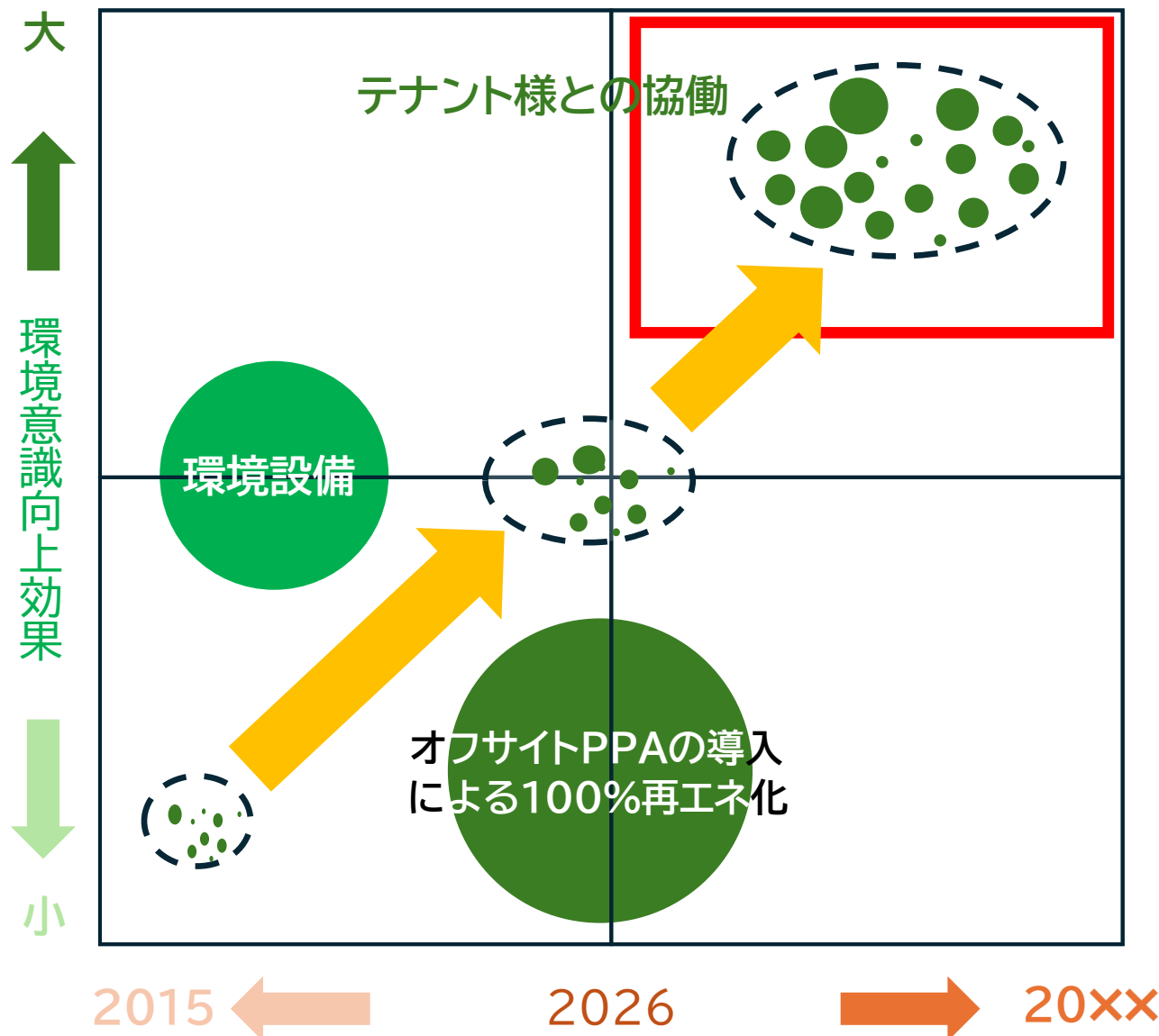
品川シーズンテラスは、

- ・高性能な環境設備
- ・オフサイトPPAの導入
- ・テナント様との協働

を通じて、日々環境配慮型ビルとして成長します。

チーム品川で一丸となり
さらに環境に配慮したビルになるよう
取り組みます

● 凡例: CO2削減効果の大きさ



ご清聴ありがとうございました。

品川シーズンテラス
SHINAGAWA SEASON TERRACE

SHINAGAWA
SEASON TERRACE