

NO 1	環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地 再開発事業Ⅲ街区(略称:環Ⅱ・Ⅲ街区)		森ビル株式会社	
提案概要	テナント志向型スマートLED照明システムの導入や、潜熱・顕熱分離空調を採用し、それに見合う冷熱2ソース(7℃,13℃)、温熱37℃の熱媒を高效率製造により提供する超高効率熱源LOBASシステムの導入などによる省CO2技術に加え、住民や来街者などに気づきを与える見える化システムにより、日常生活(EV利用、公共交通利用、自転車通勤、ランニング)の中で、エコライフを促す仕組みをハードとソフト両面で実践しエコ行動を誘発する。			
事業概要	部門	新築	建物種別	建築物(非住宅・一般部門)
	建物名称	環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業Ⅲ街区(略称:環Ⅱ・Ⅲ街区)	所在地	東京都港区
	用途	事務所、物販店、飲食店、ホテル、集会所、駐車場	延床面積	252,993 m ²
	設計者	日本設計株式会社	施工者	未定
	事業期間	平成22年度～平成28年度		

概評	省CO2技術を網羅的に導入した都心部の大規模再開発に伴い、周辺街区に省CO2対策を促す取り組みを具体化し、地域全体の省CO2を実現しようとする試みには先導性があり、他の大型プロジェクトの波及につながる点を評価した。特に、クラウド型コンピューティングサービスを用いて、隣接する大規模街区や周辺の中小規模街区を巻き込み、継続的な省エネ活動を推進する取り組みを評価した。
----	--

参考図

地域貢献「テナントエネルギー見える化」サービス事業

森ビルテナント志向型エネルギーWEBシステム クラウド型テナントエネルギーWEBシステム

森ビル DB 省エネノウハウ提供 DB IDC SaaSアプリケーションプログラム

大規模街区(本PJ、隣接街区) クラウド 中小規模街区(協議会、他エリア)

エネルギー使用量の登録 省エネノウハウのDB化 地域全体のCO2削減 テナントエネルギー使用実績と省エネノウハウを提供

森ビル 省エネ活動ノウハウ蓄積 自動計測 入力 BEMS

テナント 省エネ委員会 ビルオーナー テナント 省エネ委員会 テナント

継続的な省エネ活動推進 継続的な省エネ活動推進

■提案1：テナント志向型スマートオフィス空間の提供

- ・テナント志向型スマートLED照明システム
- ・FM向けテナントエネルギーWEBシステム

■提案2：超高効率熱源LOBAS+徹底計量BEMS

- ・潜熱/顕熱分離空調システム
- ・大型大深度蓄熱槽の設置(熱媒3ソース化 5℃/12℃/39℃)
- ・空調機廻り、テナント専用部を詳細徹底計量

■提案3：超高層ドラフト対策システム

- ・ELVシャフト冷却システム
- ・インターロック式風除室ドアシステム

■提案4：エリアカーボンハーフへの展開

- ・クラウド型テナントエネルギーWEBシステム

■提案5：エコライフを促す仕組み

- ・いつでもどこでも見える化(館内映像システム+WEBシステム)
- ・住宅見える化システム
- ・EV充電装置
- ・EVタクシー専用乗降場
- ・オフセットカンファレンス
- ・自転車通勤奨励施設
- ・ドライミスト
- ・憩える緑地空間の提供

【その他ベースとなる省エネ・省CO2技術】

- ・太陽光発電約50kW
- ・熱負荷低減ペリシステム(Low-Eガラス、日射追尾制御ブラインド、簡易777P)
- ・I P Mモーター
- ・大規模蓄熱槽、大温度差送水、可変揚程VWV制御
- ・外気冷房、ナイトバージ、CO2制御
- ・セキュリティ連動照明空調停止制御
- ・中水、雨水再利用
- ・共用部LED、人感センサー制御
- ・住宅次世代省エネ基準断熱
- ・住宅高効率給湯、全熱交換機

※積極的な緑化への取組
緑の“量”の確保 緑化率44%
緑の“質”の確保 生物多様性配慮