

平和島トーセイビル(現:協和エクシオ東京総合エンジニアリングセンタ)

HEIWAJIMA TOSEI BUILDING

No. 03-002-2010更新

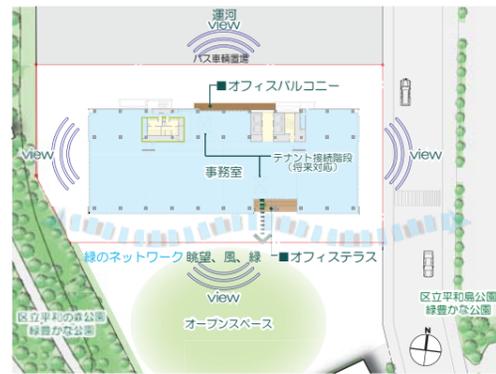
新築
事務所

発注者	トーセイ株式会社	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン B. 省エネ・省CO ₂ 技術 C. 各種制度活用 D. 評価技術/FB			
設計・監理	株式会社 大林組 OBAYASHI CORPORATION	E. リニューアル	F. 長寿命化	G. 建物基本性能確保	H. 生産・施工との連携	
施工	株式会社 大林組	I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		

オフィステラスをもつテナントビル: 自然を感じる知的創造ワークプレイス



南側外観: オフィステラスによって上層階でも自然が感じられる



基準階平面計画図

「スペックとスペースの提供」から「クリエイティブオフィス創造のための空間の提供」へ
 これからのサステナブルなオフィスとは、各種省エネ技術を採用することで建物の環境性能を向上させることにとどまらず「クリエイティブオフィス創造のための空間の提供」という視点をもつことが必要ではないかと考えた。平和島トーセイビルでは、知的・創造の場としてこれからのオフィスにとって自然とのコンタクトが可能な空間を持つことが重要と考え、テナントビルではあるが、あえて整形空間の中にオフィステラスを挿入し、様々な視線の交錯を生み出すとともに上層階でも自然を感じられるこれまでの「均質なオフィス空間」とは違った「変化ある空間」を提供できるテナントビルとなっている。



オフィステラス外観



上/事務室から眺めたオフィステラス (GARDEN TERRACE)
 下/クリエイティブガーデンからピロティ、水景を見る

「環境への配慮」

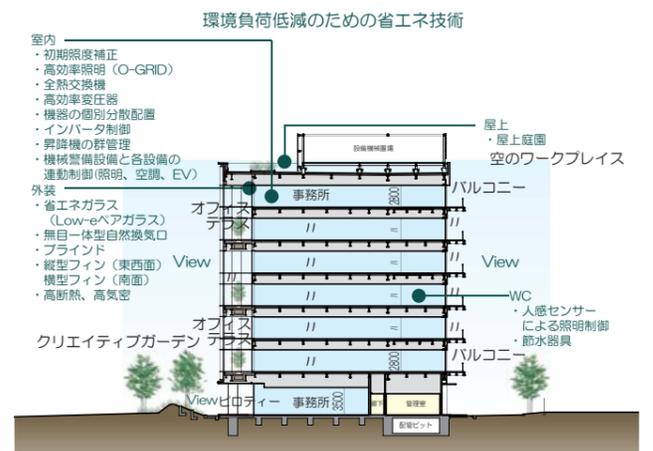
平和の森公園と平和島公園が東西に隣接する緑豊かな環境を繋ぎ、緑のネットワークを形成する、1階の「クリエイティブガーデン」、
 「空のワークプレイスとしての屋上庭園」「各階のオフィスに挿入された風・緑を感じられるオフィステラスとオフィスバルコニー」等、緑豊かな環境を享受し、全ての階で自然を直接的に感じられる空間を提供することにより、ゆとりある室内空間と敷地内の環境品質向上を実現した。又、都市に木陰を形成する中高木植栽を効果的に行い敷地外への熱的影響を低減、エントランス部からクリエイティブガーデンに繋がる天井が高く開放的なピロティ空間は、風通しの良い日陰を構築し、水景による効果と融合し、暑熱環境緩和に貢献している。更に東京湾からの「風の道」を考慮し、後退距離を確保した建物配置とした。これら環境への配慮と各種省エネ技術の採用による建物の環境性能の向上を図り、CASBEE評価にて「Aランク」の第3者評価認証を取得した。

設計担当者

統括: 小林浩/建築: 伊藤泰、武井俊道/構造: 横井薫、大友敬史/設備: 紺谷真佐博、小川智男、古川準、家田秀和/外構: 岩井洋

主要な採用技術 (CASBEE準拠)

- Q2 .3. 対応性・更新性 (階高さ・床積載荷重のゆとり、システム天井・メカニカルバルコニーの採用)
- Q3 .2. まちなみ・景観への配慮 (プロフィルガラスルーバー+テラス、庇・フィン付ACWで新たなシンボル形成)
- Q3 .3. 地域性・アメニティへの配慮 (基準階のテラス・バルコニー、ピロティと効果的中高木の配置による温熱環境の向上)
- LR1.3. 設備システムの高効率化 (弊社開発のシステム天井用照明「エコルミ」採用等によりERR32.3%)
- LR2.3. 汚染物質含有材料の使用回避 (PRTR法対象物質を含まない建材の積極的使用、ODP=0、GWPが低い断熱材使用)
- LR3.2. 地域環境への配慮 (燃焼機器不採用、後退距離の確保、中高木・庇ピロティによる日陰の形成、屋上緑化)



CASBEE Aランク評価認証を取得した省エネ技術

建物データ	省エネルギー性能	CASBEE評価	
所在地	東京都大田区	Aランク	
竣工年	2009年	BEE=2.3	
敷地面積	4,694m ²	2008年度版 第三者認証	
延床面積	14,449m ²	PAL削減 11%	
構造	S造	ERR (CASBEE準拠) 32%	
階数	地上7階	LCCO ₂ 削減 25%	