

事例⑩ 環境意識の高い企業による最新の環境対応設備の採用 (KPP 八重洲ビル)

- 環境への対応を経営上の重要な取組事項とするオーナーが、賃貸用オフィスビルの建設に当たって環境性能をコンセプトの柱に設定
- 最新設備を導入することによって省エネを実現するほか、環境負荷軽減にもさまざまに工夫

名 称:KPP 八重洲ビル
所 在 地:東京都中央区
施 工:戸田建設株式会社
設計監理:株式会社三菱地所設計
施 主:国際紙パルプ商事株式会社
カテゴリー:オフィスビル
竣 工 年:2011 年



屋上太陽光パネル



建物外観

出典：国際紙パルプ商事株式会社提供資料

【環境性能向上に向けた取組】

KPP 八重洲ビルが建つ地には、かつて国際紙パルプ商事（株）のオフィスが立地していた。旧ビルの耐震基準対応に当たって同社はビルの建て直しを決定。隣地を買い増して土地を正形にできたこともあいまって、新築オフィスビルの開発に至った。2011 年秋に竣工した同ビルは、同社にとって初めての全館賃貸オフィスビルであり、2008 年の計画初期段階から高い環境性能を追求すべく取り組みが進められた。

同ビルは、環境省の地球温暖化対策加速化支援無利子融資（利子補給）制度も利用しつつ、建設時点で最高水準の環境対応設備を取り入れている。設計性能上、東京都の省エネルギー計算基準との対比でみる二酸化炭素排出削減効果は 32%に達している。

省エネの観点だけでなく、環境負荷低減の面でも工夫が施されている。たとえば基礎工事に旧ビルの建物躯体の一部を土留めとして利用する取り組みが、建設会社との協働の下で実現した。

紙パルプ産業は、古紙の再利用や植林を通し、長い年月をかけて環境負荷の低減を実現してきた。紙を扱う専門商社だからこそ、同社は環境への配慮を重視した経営を目指し、そうした企業意識を対外的に発信することに熱心である。同ビルにおいては、建物裏手（南側）の公開空地にポケットパークを設置した。ここに紙の材料となる「ミツマタ」を植栽するなど、同社の循環型社会に対する意識をわかりやすく具現化する一助となっている。また、同社はこのビルの入居者を募集するに当たって、リーシングマネジメントを担当する三菱地所リアルエステートサービスと協働して環境対応の側面を積極的に打ち出した。

【KPP八重洲ビルで採用されている環境配慮型設備の一例】

照明	全館 LED 照明	蛍光灯に比べて2倍のコストアップ要因であったが採用。LED 素子のまぶしさを除去するためカバーを採用するも、十分な照度を確保。
	人感センサー、照度センサー	専用部の LED 照明を自動的に調光。共用部のトイレ・給湯室も人感センサーでオンオフ切り替え。
空調・断熱	デシカントヒートポンプ	温度調整だけでなく調湿機能も備えた空調機。体感温度を調整することで省エネを実現。水配管が不要となるためメンテナンスを省力化する副次的な効果も。
	外断熱	通常の外壁・屋上の床断熱には断熱材を30mm 吹き付けるところ、当ビルでは50mm と厚みを確保。
	ペアガラス	二重窓の採用により断熱性能を向上。
創電	屋上太陽光パネル	室外機等を設置する以外の屋上スペースに44枚の太陽光パネルを設置、最大で5kw/h の発電容量に。
	ソーラーライト	公開空地に太陽光で発電する街灯を設置。

【国際紙パルプ商事（株）の環境への取り組み】



国際紙パルプ商事(株)本社ビルの屋上緑化

資源循環型社会を目指す同社は、全社的にも環境対応に熱心に取り組んでいる。たとえば東京都中央区に立地する同社の本社では屋上緑化を施し、紙の原料となるコウゾやミツマタを植えているほか、イチゴ、芽キャベツ、玉ネギなどの青果物も栽培している。地元の幼稚園児や社員の子を招いてイチゴの収穫体験を行う、といった取り組みも特徴的である。

【各ステークホルダーとの関係】

①建物所有者（オーナー）
 環境への高い意識を自認する企業として、賃貸用オフィスビルにおいても高い環境スペックを追求。環境性能を高め、これを入居者にアピールすることで、ビルの価値向上を図り、竣工当初より高い稼働率を実現。テナントの性質上、ビルの利用者に過大な省エネ対応を求めることは困難であるものの、今後はプロパティマネジメント会社とも協力しながら、環境に対するオーナーの理念をテナントも共有するよう働きかける。

②入居者（テナント）
 最新の環境機能を備えたビルに入居することによって、おのずからエネルギー消費と二酸化炭素排出の削減を実現。専用部の電気使用量の削減により、経済的なメリットも享受できる。