

# JPタワー名古屋



「入居者にとって快適で安心な環境を提供する次世代  
オフィスとして、テナント側で空調や照明の操作が  
可能なシステムの導入は必須でした」

JPビルマネジメント株式会社 名古屋営業所長 **大野 貴司氏**  
株式会社東急コミュニティー 設備管理責任者 **平田 努氏**

## Challenge

### 課題

- 入居者にとって最適な環境を提供することのできる省エネ性能の高い最先端ビルの建設
- テナントの優位性を確保する訴求力の高い機器やシステムの導入

## Solution

### ソリューション

- Metasys®ビルオートメーションシステムによる中央監視と、空調と照明の効率的でシームレスな自動制御
- 見やすさと使い勝手にこだわり、空調や照明をテナント側で個別に操作・設定できるテナントサーバーの導入
- 建物、設備のあらゆる情報を一元管理し、施設運営の省コスト化、効率化を促進するFmWorksの導入
- 施工から保守までワンストップでトータルソリューションを提案し、ビルのライフサイクルコストを最適化

## Result

### 成果

- 空調の発停やスケジュールなどをテナント利用者側の端末から設定できることで、利用者の利便性・快適性が向上。テナント優位性も訴求することができる
- 空調の温度設定変更・時間外空調の設定をテナント側で操作できるため、建物管理者の業務が効率化・省人化
- 入居者にとって快適、かつ運営側にとって効率的な省エネオフィスビルを実現

- 所在地  
愛知県名古屋市中村区名駅1丁目1-1
- URL  
<http://jptower-nagoya.jp/>
- 施設  
階数 地上40階・地下3階・塔屋1階  
(オフィス棟)  
地上11階・地下1階・塔屋2階  
(低層棟)
- 敷地面積 12,177.50m<sup>2</sup>
- 建築面積 9,739.78m<sup>2</sup>
- 延床面積 180,955.21m<sup>2</sup>
- 概要  
名古屋駅周辺の再開発計画の下建てられた3つの超高層ビルの中の1つとして(うち2つはJRゲートタワー、大名古屋ビルヂング)、2015年11月に竣工。日本郵便株式会社と名工建設株式会社が所有する敷地において建設を企画し、オフィス・商業施設・郵便局などから成るオフィス棟と、パスターミナル・駐車場から成る駐車場棟により構成された中部圏最大級の複合ビルとして、注目を集めている。

## 入居者の利便性・快適性を追求した最新のビル

平成39年のリニア中央新幹線の東京―名古屋間の開業を控え、再開発ラッシュに沸いている名古屋駅周辺。2015年11月11日、その一角に竣工したのが「JPタワー名古屋」です。2016年6月17日には、地下1階から3階に商業施設「KITTE名古屋」が開業。2017年4月1日には全面開業し、本格的な運用がスタートしました。

「JRゲートタワー、当ビルのある名駅一丁目1番地区の大規模な再開発は、「まちづくり基本構想」に基づき“一体”として進められました。当ビルのオフィス棟は入居者の利便性を重視した空間創りを基本コンセプトとしており、入居者のライフ

スタイルや他のオフィスビルを研究し、快適性・高品位・高機能を追求したオフィスフロアを創りあげました。13階は入居テナントの皆様が自由に使用できる共用フロアとし、食堂やカフェ、ラウンジ、貸会議室など入居者の皆様をサポートする機能を備えています。さらに基準階のフロアは、エリア最大級となるワンフロア約700坪の使いやすい整形・無柱空間とし、柔軟なレイアウトが可能に。最小貸付面積は約39坪で、小規模オフィスのニーズにも対応します」と、JPタワー名古屋の特長について語るのは、JPビルマネジメント株式会社の大野貴司氏。



エントランスにはしちほこをイメージしたオブジェが置かれている。



左から JPビルマネジメント株式会社 大野 貴司氏、株式会社東急コミュニティー 平田 努氏

## 名古屋駅前のシンボルタワーとして、最先端の省エネルギー技術を導入

JPタワー名古屋は、環境に配慮したさまざまな先進技術を採用していることでも知られており、建築物総合環境性能評価システム「CASBEE名古屋」のSランクの性能を確保しています。

大野氏は、「オフィス棟においては、LED照明と自然光制御を行う屋光センサーを導入しているほか、自然換気システムを採用したエアフローウィンドウなどの省エネ機器や水処理システムを導入しています。また、名古屋駅周辺で行われている地域冷暖房を利用しているのも大きな特徴です。当ビルの地下3階には、複数の建物に冷暖房の熱源

を供給する地域冷暖房施設を設置しています。このシステムは、各ビルが個別に冷暖房設備を備えて供給する場合に比べて環境性・省エネルギー性に優れた冷暖房を供給でき、CO<sub>2</sub>削減、ヒートアイランド現象の防止などにも役立っています。さらに、低層棟には太陽光発電パネルの設置、風力発電、屋上緑化・壁面緑化など、次世代のオフィスに求められるさまざまな視点からの、きめ細やかな環境対策も行っています」と、トップレベルの省エネルギーを実現するJPタワー名古屋の先進的な取り組みについて語っていただきました。



27F オフィスフロア。高断熱外壁や自然換気システムを採用することで、環境負荷を軽減し、冷房・暖房の負荷を低減している。

## テナント誘致、テナントの省エネ意識の向上や運用の効率化に貢献

当社は、Metasys®ビルオートメーションシステム (BAS) を導入し、空調と照明を効率的に自動制御。また、機器台帳機能を備えたFmWorksで設備管理をサポートしています。さらに、テナントビルの空調管理をサポートする「テナントサーバー」をJPタワー名古屋様向けにカスタマイズし、「テナントサービスシステム (TSS)」として導入。入居テナントがビジネスに合わせた空調設定や照明、空調の時間外申請をテナント側のパソコンで操作できるようにすると同時にエネルギー使用量の把握も可能にし、テナント誘致やビル利用者の省エネ意識の向上に貢献しています。

「近隣で同時期に集中してオフィスビルが竣工したため、お客様に選んでもらえるテナント訴求力の強いビルにする必要がありました。その1つが、冒頭で述べた入居者目線の空間創りですが、多様化するテナント様のニーズに個別に対応できるTSSを導入していることも、テナント誘致に大きく貢献していると思います。特に時間外空調申請のペーパーレス化で、テナント様は運営業務を効率化、私どもは煩雑な事務処理業務を一元管理することが可能になりました。また、テナント様の「省エネ=省コスト」の意識は高くなっていると感じます。実際に、毎月のエネルギー使用量の提出を希望されるテナント様

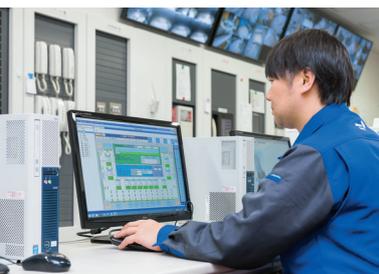
がいらっしやるほどです」と、大野氏。

さらに、株式会社東急コミュニティーの平田 努氏からは、「納入していただいている各システムは、現在まで順調に運用できており、機能的で大変使いやすいと感じています。特にTSSに関しては、利用者の使い勝手と見やすさにとことんこだわり、ユーザーインターフェースの制作には一番時間をかけました。また、時間外空調申請についても日付をまたいで設定したり、使用料の計算においてもタイムラグが出ないよう事前に設定したりするなど仕様を当ビル用にカスタマイズする必要がありました。しかし、最終的に私たちが意図するシステムを提供していただけたのは、ジョンソンコントロールズさんが1年かけて当ビルのニーズを細かくヒアリングしてくれたおかげです」と、ご評価をいただきました。

今後について、「TSSで利用するブラウザは、種類が多岐に渡りますし、日々バージョンも変わります。今後も、すべてのブラウザで安定した操作が行えるようサポートいただけると助かります」と、大野氏。続けて平田氏からは、「Metasys®では膨大な情報を監視・処理しているので、さらなる操作の効率化など、ご協力いただけるとありがたいです」と、期待を寄せていただきました。



入居テナントが自由に使用できる13階共用フロアには、貸会議室、食堂、ラウンジ、カフェなど、充実した機能を集約。



地下にある中央監視室でビル内の空調・照明の一元管理。