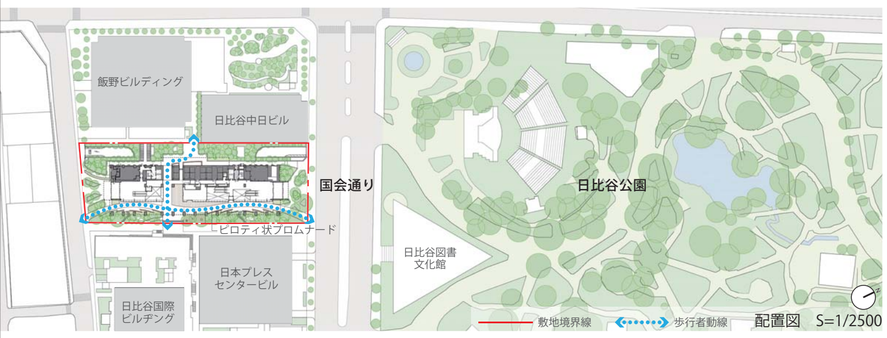
日比谷パークフロント

鹿島建設株式会社

敷地は日比谷公園が目の前に広がる立地に位置し、その日比谷公園とつながる緑に囲まれた居心地のよいオフィスをめざし“公園の中のオフィス”がコンセプトに掲げられた。外構エリアには、東西隣接建物と南北前面道路をつなぐ二本の歩行者貫通通路、テラスやベンチ、カフェといった滞留スペースが設けられ、不特定多数の人々が気軽に憩えるオープンスペースを創出している。建物部分については、屋内緑化を積極的に取り入れたオフィスロビー、日比谷公園への眺望を確保した基準階事務室、日比谷公園を見下ろすテナント専用の屋上庭園と隣接するラウンジスペースなど、オフィスワーカーが至る所で緑に触れられる工夫がなされている。
本建物は旧長銀ビルの建替えであるが、地下部については既存の地下躯体をほぼそのまま構造体として活用し、ストックの有効利用が図られている。

The concept underpinning this project is “anoffice in the park.” Given its location looking 0onto Hibiya Park, it is a comfortable office development surrounded by greenery connected to the park. Right nearby are two pedestrian promenades, one linking buildings east and west, and the other running between road frontages nor th and south.
Pedestrian spaces—terraces, benches and cafés—were created so people can linger and relax. Office workers enjoy contact with greenery through the building’s design, which includes an office lobby featuring abundant interior greenery, standard office floors with views of Hibiya Park, and a rooftop garden and lounge space overlooking Hibiya Park for exclusive use by tenants. The building replaces the former Long-Term Credit Bank of Japan’s head office, but utilizes the underground part of the previous building’s frame almost intact, reflecting Kajima’s effort to use existing building stock.



配置図　S=1/2500

南北断面図　S=1/2500

スカイガーデン

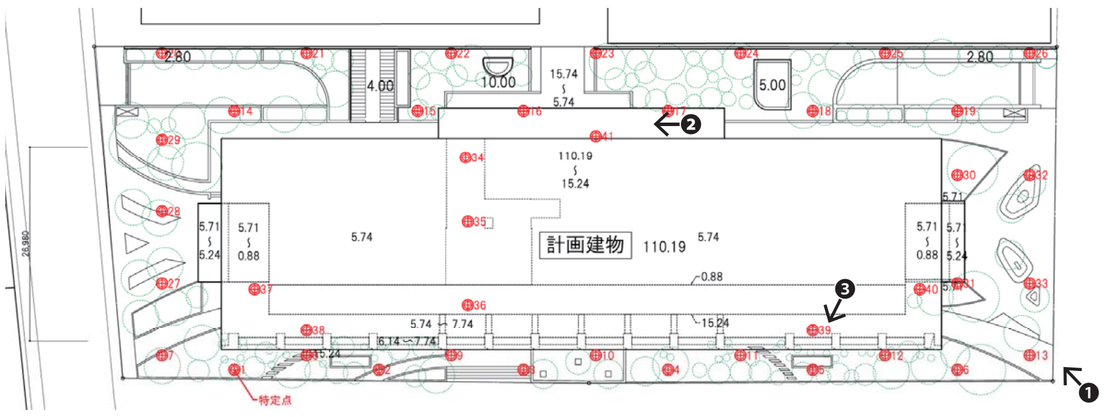
sunshine environmental simulation of Hibiya Park-front

植栽照度シミュレーションによる良好な緑化生育環境の確保

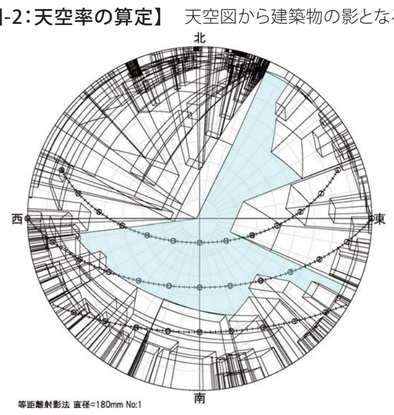
本計画では、敷地内のいたるところで緑を感じさせる「公園の中のオフィス」を具現化するため、設計の初期段階において、竣工後の敷地内にどの程度の明るさ（照度）が得られるのかをシミュレーションした。具体的には、1F外構と屋内緑化を行う2Fの各測定点における天空図を解析し、天空率から天空照度、太陽軌道から日照時間をそれぞれ算定し、明るさ（照度）とその継続時間による光量を計数化することで、その地点における光量を算定した。

その解析された各地点の光量に基づき敷地全体の照度分布を作成し、それぞれの環境に適した植物を選定している。地上部の西側緑地及び2F屋内緑化では、照度が不足するという解析結果に基づいて、補助照明を設置することで植物の生育環境の確保を行った。
以上のエビデンスのある設計プロセスの結果、竣工後も植栽された植物は健全に生育している。

【図-1：測定ポイント】　1階36地点、2階11地点を設定。



【図-2：天空率の算定】　天空図から建築物の影となる部分をマイナスし、空の見える天空率を算定。



日影特定点リスト

No	X座標[m]	Y座標[m]	測定高[m]	節気／日付	赤緯	日照時間		
1	39.045	46.994	1.500	春分 3月21日頃	0度00分00秒	5:28:43.07	8:33:13.88 10:18:58.60	9:36:36.78 14:42:18.77

日影特定点リスト

No	X座標[m]	Y座標[m]	測定高[m]	節気／日付	赤緯	日照時間		
1	39.045	46.994	1.500	夏至 6月22日頃	23度27分00秒	4:27:11.75	10:22:42.70	14:49:54.46

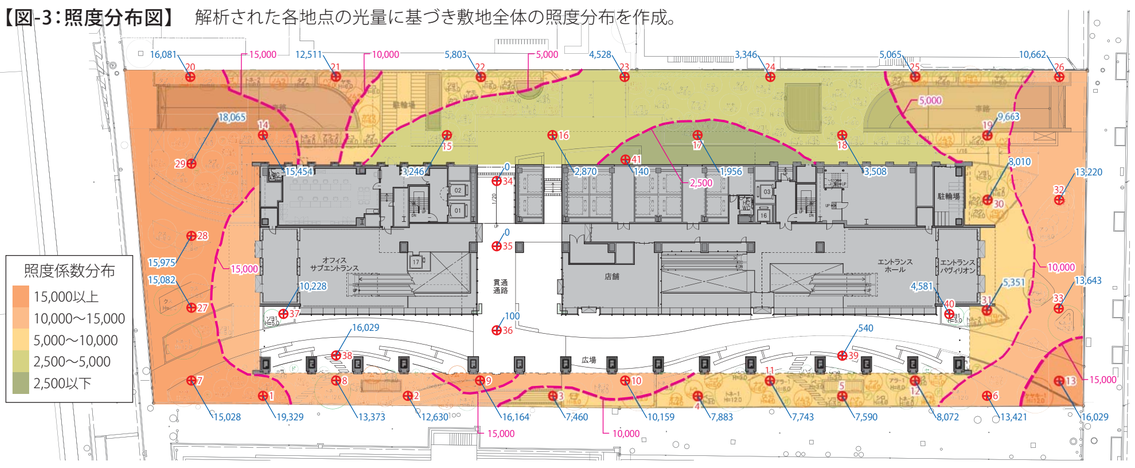
日影特定点リスト

No	X座標[m]	Y座標[m]	測定高[m]	節気／日付	赤緯	日照時間		
1	39.045	46.994	1.500	冬至12月22日頃	-23度27分00秒	0:00:00.00	-	-

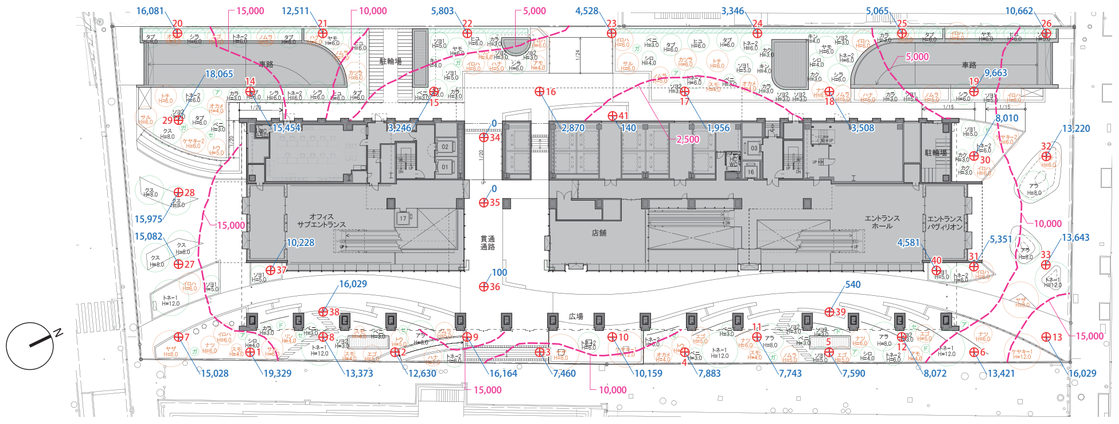
日影特定点リスト

No	天空率
1	35.98

【図-3：照度分布図】　解析された各地点の光量に基づき敷地全体の照度分布を作成。



【図-4：植栽計画図】　照度シミュレーション結果を踏まえた植栽計画の検討。



【表-2：植栽計画凡例】　照度シミュレーション結果を踏まえた植栽計画の凡例

1F 植栽リスト

区分	記号	樹種	形状寸法(m) H	C	W	数量	単位	備考（最低生育照度）
高木						163	本	
常緑樹	(キ-1)	シマトネリコ-1	12.0	根立	5.0	5	本	3,000
	(ク-1)	クスノキ	8.0	0.6	3.0	5	本	5,000
	(ラ-1)	アラカシ-1	8.0	根立	3.0	5	本	3,000
	(キ-2)	シマトネリコ-2	6.0	根立	3.0	13	本	3,000
	(タ-2)	タブノキ	6.0	根立	3.0	11	本	3,000
	(ラ-2)	アラカシ-2	6.0	根立	3.0	3	本	5,000
	(シ-2)	シラカシ	6.0	根立	3.0	4	本	5,000
	(ヤ-2)	ヤマモモ	6.0	0.5	3.0	5	本	5,000
	(ヒ-1)	ヒメユズリハ	6.0	0.5	3.0	4	本	3,000
	(ソ-1)	ソヨゴ-1	5.0	根立	2.5	12	本	3,000
	(シ-1)	シロダモ	5.0	根立	2.0	6	本	3,000
	(ハ-1)	ハイノキ	3.0	根立	1.5	5	本	7,500
	(カ-1)	カラタネオガタマ・ボートワイン	3.0	根立	1.5	5	本	5,000
	(ソ-2)	ソヨゴ-2	3.0	根立	1.5	10	本	3,000
	(カ-2)	カクレミノ	3.0	根立	1.0	7	本	2,000
	(ベ-1)	ベニバナトキワマンサク	3.0	0.15	1.0	7	本	5,000

1F 植栽リスト

区分	記号	樹種	形状寸法(m) H	C	W	数量	単位	備考（最低生育照度）
高木						163	本	
落葉樹	(ケヤキ-1)	ケヤキ-1	12.0	根立	5.0	2	本	5,000
	(ヤマ-1)	ヤマザクラ	8.0	根立	4.0	3	本	5,000
	(ケヤキ-2)	ケヤキ-2	6.0	根立	3.0	2	本	5,000
	(カヴ-1)	カヴラ	6.0	根立	3.0	2	本	7,500
	(サル-1)	サルスベリ・カンドリーレッド	6.0	根立	3.0	2	本	15,000
	(ベニ-1)	ベニバナトチノキ	6.0	0.5	3.0	2	本	10,000
	(ナツ-1)	ナツツバキ	6.0	根立	2.5	4	本	5,000
	(イロ-1)	イロハモミジ	6.0	根立	5.0	10	本	5,000
	(ムク-1)	ジョウジョウムラモミジ	5.0	0.3	2.5	7	本	5,000
	(エゴ-1)	エゴノキ・ピンクチャイム	5.0	0.3	2.5	6	本	5,000
	(トウ-1)	トウカエデ・ハナチネルサト	5.0	0.3	2.5	4	本	7,500
	(ハナ-1)	ハナズオウ	5.0	0.3	2.5	4	本	7,500
	(ネム-1)	ネムノキ	4.0	0.3	1.5	3	本	7,500
	(オカ-1)	オカメザクラ	4.0	0.2	1.5	3	本	7,500
	(アー-1)	アーモンド	4.0	0.2	1.5	2	本	10,000
	(ハン-1)	ヒメリンゴ・アルプスオトメ	4.0	0.2	1.5	2	本	10,000

1F 植栽リスト

区分	記号	樹種	形状寸法(m) H	C	W	数量	単位	備考（最低生育照度）
中木						336	本	
生垣		ヒイラギモクセイ	1.5	…	…	316	本	5,000
	(セ)	セイヨウシャクナゲ(大株)	1.0	…	0.8	5	本	5,000
	(ア)	アセビ(大株)	1.0	…	0.8	7	本	3,000
	(ド)	ドウダンツツジ(大株)	1.0	…	0.8	3	本	10,000
	(ガ)	ガクアジサイ	1.0	…	0.4	3	本	7,500
	(フ)	フイリヤツデ(大株)	1.0	…	0.4	2	本	1,000
低木・地被		低木・地被混植				1400.0	m2	
		シルバープリペット	5%	0.5	…	0.3	630	株	10,000
		クチナシ	5%	0.5	…	0.3	630	株	3,000
		サツキツツジ	5%	0.4	…	0.3	630	株	5,000
		フイリフェラオーレア	5%	0.5	…	0.3	630	株	3,000
		ナルセウイラギナンテン	5%	0.5	…	0.4	630	株	2,000
		オタフクナンテン	5%	0.3	…	0.3	630	株	2,000
		ヒュウガミズキ	5%	0.5	…	0.3	630	株	10,000
		ユキヤナギ	5%	0.5	…	0.3	630	株	10,000
		アカバメギ・オーレア	5%	0.4	…	…	630	株	7,500
		コデマリ	5%	0.5			630	株	10,000

1F 植栽リスト

区分	記号	樹種		形状寸法(m) H	C	W	数量	単位	備考（最低生育照度）
低木・地被		ノシランビッタータス	5%	3号立	…	10.5vp	3430	株	1,000
		ツワブキ	5%	…	…	10.5vp	3430	株	2,000
		ギボウシ	5%	…	…	10.5vp	3430	株	3,000
		ヒューケラ	5%	…	…	10.5vp	3430	株	5,000
		シロヨシノギク	5%	…	…	9.0vp	3430	株	15,000
		アガパンサス	5%	…	…	10.5vp	3430	株	5,000
		フッキソウ	5%	…	…	9.0vp	3430	株	1,000
		シャガ	5%	…	…	10.5vp	3430	株	2,000
		ヘデラ・ヘリックス類	5%	L=2.0	…	10.5vp	3430	株	500
		テイカカズラ	5%	L=2.0	…	9.0vp	3430	株	10,000
		ベニシダ							1,000
		ナギイカダ							1,000
		アスパラガス・スプレンゲリー							1,000
		リュウヒゲ							1,000

常緑樹木　トネ-1　H=10.0　樹種名　樹高

落葉樹木　ケヤキ-1　H=10.0　樹種名　樹高

▌シミュレーションの手順

①敷地内の測定ポイントを設定【図-1】
②各測定地点毎に天空図を作成し、天空率を算出【図-2】
③各測定地点の光量（照度係数）を算出【表-1】
④照度係数を基にした照度分布図の作成【図-3】
⑤照度係数・分布図を基にした樹種の選定【図-4・表-2・表-3】

【表-1：光量（照度係数）】
天空率から天空照度、春秋分の太陽軌道から日照時間を算定し、明るさ（照度）とその継続時間による光量を計数化することでその地点における光量を算定。

測定点No.		天空率	天空照度 ×20,000	春秋分時 0600-0700 1700-1800 時間	積算照度 ×10,000	0700-0830 1530-1700 時間	積算照度 ×30,000	0830-1030 1330-1530 時間	積算照度 ×30,000	1030-1330 時間	積算照度 ×62,800	累計照度	春秋分の照度係数
1F	1	34.2	6,840	0.00	0	0.00	0	2.48	123,833	3.00	188,400	312,233	19,329
	2	24.9	4,980	0.00	0	0.00	0	0.19	9,472	2.89	181,771	191,243	12,630
	3	18.1	3,620	0.00	0	0.00	0	0.00	0	1.53	95,997	95,997	7,460
	4	20.8	4,160	0.00	0	0.00	0	0.00	0	1.48	93,084	93,084	7,883
	5	23.3	4,660	0.00	0	0.00	0	0.00	0	1.17	73,249	73,249	7,590
	6	52.5	10,500	0.30	3,036	0.00	0	0.00	0	1.11	69,987	73,023	13,421
	7	38.1	7,620	0.00	0	1.04	31,292	0.29	14,500	2.22	139,416	185,208	15,028
	8	23.5	4,700	0.00	0	0.00	0	0.91	45,708	2.72	171,113	216,821	13,373
	9	34.5	6,900	0.00	0	0.00	0	1.28	63,850	2.67	167,739	231,589	16,164
	10	23.4	4,680	0.00	0	0.29	8,833	0.48	24,056	1.66	104,091	136,980	10,159
	11	22.6	4,520	0.00	0	0.00	0	0.00	0	1.28	80,576	80,576	7,743
	12	26.4	5,280	0.00	0	0.00	0	0.00	0	1.11	69,795	69,795	8,072
	13	60.3	12,060	0.00	0	0.49	14,775	0.29	14,694	1.11	69,760	99,230	16,029
	14	24.4	4,880	0.00	0	0.00	0	1.52	75,958	3.00	188,400	264,358	15,454
	15	8.8	1,760	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.59	37,139	37,139	3,246
	16	7.9	1,580	0.00	0	0.00	0	0.42	20,764	0.18	11,478	32,242	2,870
	17	5.8	1,160	0.00	0	0.00	0	0.17	8,431	0.18	11,478	19,909	1,956
	18	12.3	2,460	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.42	26,202	26,202	3,508
	19	39.0	7,800	0.22	2,242	0.43	12,775	0.00	0	0.50	31,557	46,574	9,663
	20	25.6	5,120	0.00	0	0.25	7,508	2.13	106,528	2.55	159,983	274,019	16,081
	21	16.6	3,320	0.00	0	0.00	0	0.83	41,375	3.00	188,400	229,775	12,511
	22	11.9	2,380	0.00	0	0.00	0	0.09	4,500	1.29	81,082	85,582	5,803
	23	11.3	2,260	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.90	56,712	56,712	4,528
	24	9.3	1,860	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.59	37,139	37,139	3,346
	25	19.7	3,940	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.45	28,120	28,120	5,065
	26	35.0	7,000	0.05	514	0.96	28,775	0.68	34,125	0.45	28,138	91,552	10,662
	27	30.1	6,020	0.00	0	0.35	10,608	1.21	60,681	2.47	155,256	226,544	15,082
	28	29.5	5,900	0.00	0	0.32	9,508	1.46	73,042	2.70	169,333	251,883	15,975
	29	32.3	6,460	0.00	0	0.28	8,508	0.73	36,569	3.90	245,042	290,120	18,065
	30	39.3	7,860	0.32	3,239	0.02	517	0.00	0	0.00	0	3,756	8,010
	31	26.0	5,200	0.38	3,786	0.00	0	0.00	0	0.00	0	3,786	5,351
	32	53.8	10,760	0.05	519	0.78	23,383	0.75	37,597	0.00	0	61,500	13,220
	33	55.3	11,060	0.16	1,639	0.61	18,433	0.28	14,208	0.48	30,284	64,564	13,643
	34	0.0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0	0
	35	0.0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0	0
	36	0.5	100	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0	100
1F 柱内	37	11.9	2380	0.00	0	0.000	0	0.239	11,942	2.934	184,255	196,197	10,228
	38	6.0	1200	0.00	0	0.000	0	1.825	91,240	0.975	61,251	152,491	7,300
	39	2.7	540	0.00	0	0.000	0	0.000	0	0.000	0	0	540
	40	21.6	4320	0.00	0	0.000	0	0.130	6,516	0.000	0	6,516	4,581
	41	0.7	140	0.00	0	0.000	0	0.000	0	0.000	0	0	140
2F	1	0.9	180	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.10	6,577	6,577	443
	2	0.2	40	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0	40
	3	0.7	140	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0	140
	4	0.1	20	0.00	0	0.23	6,990	0.00	0	0.00	0	6,990	300
	5	0.1	20	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0	20
	6	0.1	20	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0	20
	7	1.1	220	0.00	0	0.67	20,017	0.00	0	0.00	0	20,017	1,021
	8	1.0	200	0.00	0	0.63	18,933	0.00	0	0.00	0	18,933	957
	9	0.3	60	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0	60
	10	0.3	60	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0	60
	11	0.5	100	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0	100

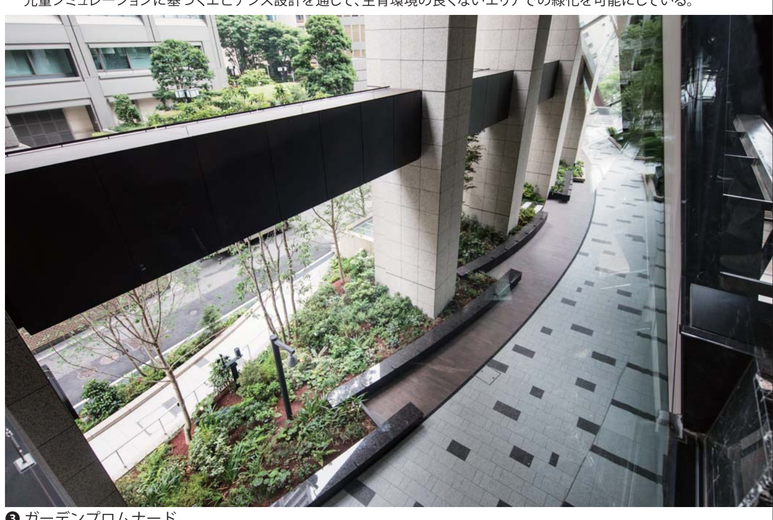
※照度係数＝天空照度から算出する天空照度係数と、日照時間から算出する日照照度係数を足したもの。照度係数15,000は、人工照明で15,000lxの光を10時間照射したことと同じとなる。
自然光では、春秋分近傍において天候の変化を含めて1日の平均した光強度が15,000lx程度ということになる。

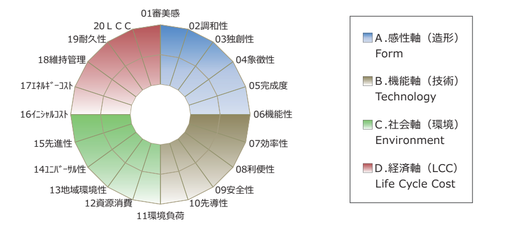
【表-3：緑化植物の最低必要照度、温度及び耐寒性、大きさ】
生育に必要な照度毎に分類された植物リストに基づいた樹種の検討

	植物名	最低温度 10℃以上	5℃以上	0℃以上	マイナス2℃以上	マイナス7℃以上	マイナス7℃以下	5℃以下が必要	耐乾性	植物の大きさ 10m以上	5m程度	3m程度	1m程度	0.5m程度	0.2m程度	備考
3000 lux で生育する植物	クワズイモ				○								○			
	コクヤツキ					○				○						
	コクマザサ						○		×						○	
	ココヤシ	○							○	○						
	サカキ					○					○					
	サザンカ					○					○					
	シマトネリコ				○						○					
	ジョウオウヤシ			○						○						
	ストレリチア・オーガスタ			○								○				
	セイヨウイワナンテン					○				○				○		
	ソヨゴ					○					○					
	ダイオウヤシ	○								○						
	ヒゲビノキ	○								○		○				
	タブノキ					○					○					
	バンダ	○												○		
	ヒカゲベゴ			○					×	○						
	ヒメユズリハ					○			○		○					
	マサバシイ					○			○	○						
	ミカン類								○	○		○				
	モウソウチク					○			×		○	○				
	モッコク					○					○					
	ヤタイヤシ				○					○		○				
	ヤツデモモ					○					○					
	ユズリハ					○					○					
	リュウビンタイ			○					×					○		
強耐陰性の常緑樹																
	コニファー類															
5000 lux で生育する植物	アメリカハナミズキ					○	○					○				
	エゴノキ					○	○			○						
	オリーブ					○						○				
	カカオ	○										○				
	ガマズミ					○	○						○			
	クスノキ					○				○						
	ケヤキ					○	○			○						
	ゴールドクレスト					○	○					○				
	サクラ類					○	○			○						
	シコンノボタン			○						○				○		
	シャガシダ		○							○						
	シラカシ				○					○						
	ストレリチア・レギネ			○								○				
	ゼラニウム			○				○						○		
	トサミズキ					○	○									
	ドリアン	○										○				
	ナンメイヤシ	○							○			○				
	ナツツバキ					○	○									
	ナナカマド					○	○					○				
	ハイビカウツギ					○	○						○			
	ハイビスカス		○										○			
	バビルス		○										○			
	フウシダ			○									○			
	ヤマブキ					○	○						○			
	ヤマモミジ					○	○			○						
	ランタナ			○									○			
	ルリマツリ			○									○			
耐陰性の業緑樹																
強耐陰性の落葉樹																

❶ 日比谷公園から望む
“On The Park”をコンセプトに日比谷公園とつながる公園の中のオフィスを目指し
公園との連続性に配慮した空間構成やファサードデザインとした。

❷ 西側外構
光量シミュレーションに基づくエビデンス設計を通じて、生育環境の良くないエリアでの緑化を可能にしている。


❸ ガーデンプロムナード
明るく開かれたプロムナードは、地域の歩行者ネットワーク形成に寄与しており、
植栽帯/ベンチ/カフェ等を総合的に計画し、街のにぎわい創出に大きく貢献している。

環境・設備デザイン評価表

□評価項目		□特に重視したデザインの視点	□評価項目に対する設計者のデザイン意図（従前のデザインに比較し、優れている部分、卓越している部分に関して具体的に記述してください。）	□自己評価欄 普通 0	優れている +1	卓越している +2	小計
A．感性軸（造形） Form	01審美感	☆	周辺に開かれた緑豊かな外構、屋内緑化を積極的に取り入れた内部空間、日比谷公園と呼応する屋上庭園、陰影あるアースカラーの外装など、日比谷公園との連続性に配慮した空間構成、ファサードデザインとした。		○		2
	02調和性	☆	外構エリアを最大限確保すべく、ガーデンプロムナードと名づけたピロティ沿いのＣＷを特徴的な斜め方式とし、敷地中央部に隣接街区を結ぶ東西貫通通路を設け、人々がくつろいだ憩う緑豊かなオープンスペースとした。		○		2
	03独創性	☆	設計初期から、植栽エリアにどの程度の明るさが得られるのかをシミュレーションし、解析した照度分布に基づき、それぞれの場所の光環境に適した植物の選定を行い、エビデンスのある設計プロセスに取り組んでいる。		○		2
	04象徴性	☆	南北貫通通路沿いの斜めガラスファサードは、床面から2.4mまでをマリオンスタイル開放感の高いデザインとした。		○		2
	05完成度	☆	マリオンとトランザムによる構成は、設計地震力・風圧に対し立体的な構造 FEM 解析で必要性能の統合を図った。		○		2
B．機能軸（技術） Technology	06機能性	☆	オフィスフロアから日比谷公園への眺望に加え、２階オフィスロビー、基準階 EV ホール、最上階屋上等の共用部に豊かに植栽を施し、建物全体として緑によるリラックス効果、生産性向上の試みを図っている。		○		2
	07効率性	☆	制震装置は、高性能オイルダンパ HIDAX を採用し、地震時・強風時の揺れの抑制や地震終了時の早期揺れ低減効果による高い構造安全性を実現し、オフィスワーカーへの安心・安全を提供している。		○		2
	08利便性	☆	超高層オフィスで特に配慮が必要な EV 計画は、低層・中層・高層の３パンクに分け、フラッパーゲートと連動した行先階先行予約システムを導入することで、利用者に効率的かつ快適な運転を実現している。		○		2
	09安全性	☆	本建物低層部を介して、隣接建物低層や地下鉄霞ヶ関駅と内幸町駅を結ぶ地下１階の歩行者ネットワークを形成し地上部の歩行者ネットワークへも繋げることで、内幸町エリア全体のにぎわい・生活性化に寄与している。		○		2
	10先導性	☆	BCP 対応として浸水対策(非常用発電機等)電力供給バックアップ化・上水下水バックアップ・備蓄倉庫の対策を行い、災害後に自立できるよう、安全・安心を具備している。		○		2
C．社会軸（環境） Environment	11環境負荷	☆	ビル内各所の緑化空間は、オフィスに新たな付加価値を創出すると同時に、グリーンワークスタイルというウェルネスに配慮した、次世代の新たな職法方が実践できる計画としている。		○		2
	12資源消費	☆	地下部については、既存の地下躯体の過半を構造体として活用し、従前建物の資産を一部継承することにより、廃棄物、工期、コストの軽減に対して影響の高い計画とした。		○		2
	13地域環境性	☆	既存地下躯体を、新築地上躯体と一体となった構造体として有効利用し、建設廃材の大幅な縮減、工期短縮、環境負荷の低減を図り、周辺の地下鉄・インフラなどへの影響なども抑制する計画とした。		○		2
	14ｴｺﾊﾞｰﾙ性	☆	外構は 100 種を超える樹種で構成、季節毎の見どころの樹種を給介し、緑に関心を持ってもらう仕掛けとしている。そのサインには間伐材を用い、森林保全及び木材活用から成る循環型リサイクル形成の推進に取り組んでいる。		○		2
	15先進性	☆	外構には東西および南北に横断する２本の歩行者貫通通路を新設、隣接するビル群をつなぐ歩行者ネットワークを形成し、プロムナードを総合的にデザインする事で、不特定多数の人々が気軽に憩えるオープンスペースを創出した。		○		2
D．経済軸（LCC） Life Cycle Cost	16ｲﾆｼｬﾙｺｽﾄ	☆	21Ｆの屋上庭園には入居者用の花壇・菜園スペースを設けており、好きな時に土に触れ、好きな草花・野菜を育てることができるオフィスワーカーのリフレッシュの場となっており、ガーデニングクラブが定期的に活動している。		○		2
	17ﾗﾝﾆﾝｸﾞｺｽﾄ	☆	既存地下躯体を構造体として有効利用し、適切に新築地上構造安全性を確認し、連結を図ることにより、建設廃材の大幅な縮減や工期の短縮により、コスト軽減に対し効果的に寄与している。		○		2
	18維持管理	☆	オフィス照明を全館 LED 化するとともに明るさセンサによる自動調光制御とし、オフィス空調を個別分散型ビル用マルチ方式の採用により、トータルでランニングコストの低減を図っている。		○		2
	19耐久性	☆	主電気室や機械室を地下３階、サブ電気室やビル用発電機、室外機を屋上に集約して設置することにより、日常的な管理保守工数を減らす事で、効率的な維持管理計画としている。		○		2
	20ＬＣＣ	☆	既存躯体調査と試算式を比較し、実際の中性化進行度が予測より下回っている事を確認、さらに築 100 年後の中性化進行度を予測し、既存躯体にエマルジョンペイント塗装する事で新築躯体との中性化タイムラグを平準化した。		○		2
			執務内での自然換気促進や、BEMS によるエネルギーマネージメントによる総合的な環境配慮を行うとともに、避難安全検証法ルートと適用により高層区画や排煙設備を合理化し、テナントオフィスとして LCC 低減を図っている。		○		2