

住友不動産 大崎ガーデンタワー

都内最大級の基準階面積1,650坪超の
抜群の拠点集約力を誇るビル

住友不動産株式会社 都市開発事業本部



住友不動産大崎ガーデンタワー外観

再開発事業の中核となる 大規模オフィスビルが開業

住友不動産株式会社は、JR線「大崎」駅より400m程南に位置した国際自動車教習所跡地を含む約3.9haの広大な施行区域で地権者ならびに参加組合員として「西品川一丁目地区第一種市街地再開発事業」を事業推進してまいりました。その中核施設である「住友不動産大崎ガーデンタワー（オフィス棟）」が、2018年3月20日に開業を迎えました。



位置図

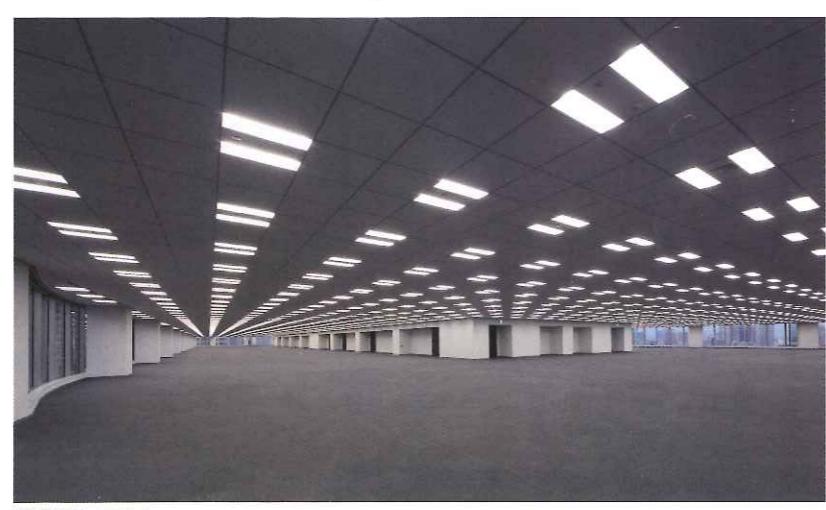
再開発事業は、地上24階建て、延床面積17万m²超のオフィス棟と地上22階建て、延床面積約4万m²、総戸数423戸の住宅棟、さらに約8千m²の広大な緑地広場で構成される総延床面積約22万m²の大規模複合開発として進められています。住宅棟を含めた街区全体の名称を「大崎ガーデンシティ」とし、2018年秋頃にグランドオープンを予定しています。

最寄り駅である「大崎」駅の駅前エリアは、平成に入り急速に都市機能の集積が進み利便性が向上しています。

また、交通アクセスは東西南北へ通じるJR各線、りんかい線など4路線が乗り入れるほか、羽田、成田行きや、各地方都市への高速バス発着など、国内外へ

スムーズな移動を容易にする高い交通至便を誇っており、優良なビジネスエリアとして評価されています。

この度、開業を迎えたオフィス棟は、都内最大級の基準階面積1,650坪超を誇り、オフィス立地として評価の高まる大崎エリアで3年ぶりの供給となる大規模オフィスビルです。ゆとりある快適なオフィス空間とBCP対応強化を図った最新鋭のオフィススペックに加え、優良な立地条件が揃った当ビルは、拠点集約目的を中心として多くの企業様に、ご好評いただいております。おかげさまで、開業時にはセガサミーホールディングス株式会社がグループ20社、約6,000名を集約するほか、複数企業の入居により内定含め9割超での稼働開始となりました。

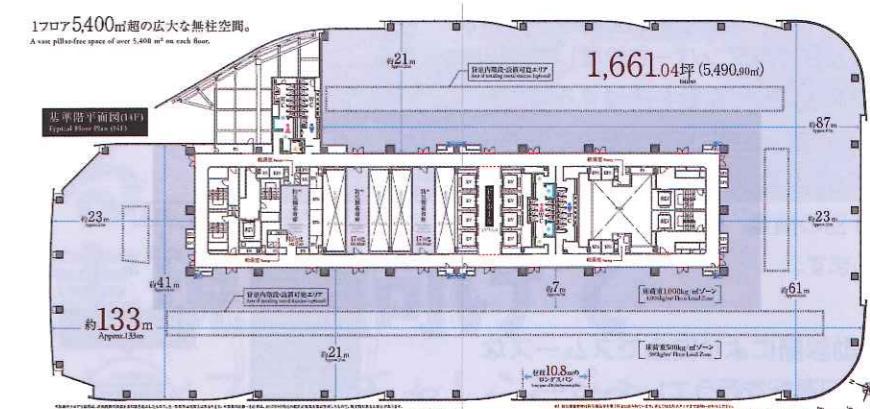


基準階フロア

都内最大級の基準階面積 1,650坪超のメガフロア

当ビルの大きな特長である基準階面積は、当社最大かつ都内で最大級の1,650坪超の広さを誇ります。先進的なスペックを備えた2000年以降に建てられた都心オフィスビルの中では4番目の大きさです。貸室内は、奥行が21～23m、最大長さは133m、集約効果の高い整形無柱の大空間で多様なレイアウトニーズをフレキシブルに対応可能としています。プロジェクト毎にチームを編成し、オフィスレイアウトを頻度多く組み替えるような企業にとっては、容易にレイアウト変更が行える点も利点となります。

また、巨大なオフィスフロアを設けただけでなく、専用フロア内に階段設置ゾーンを設け、連続したフロアを専用階段で接続する事も可能とし、社内交流を促進する隔たりの無いオフィス空間造りを容易としています。ご入居



1フロア5,400m²の広大な無柱空間

いただくテナント企業様の幾社は、ワンフロアの広さを活かして、昨今の時勢である働き方改革などを踏まえた、交流促進、業務効率改善に繋げるオフィス造りを進められています。

快適なオフィス空間を 創出する各種設備

ワンフロアの広さに加え、オフィス空間として様々な設備や環境を配し、快適性と利便性を考慮した充実の就労空間を実現しています。



ゆとりあるオフィスフロア



敷地中央の緑地広場（イメージ図）

の部分制御可能な完全個別空調システムを採用し、細かいゾーンごとの冷暖房の切り替え、温度調整が可能なため、窓間とフロア中央部の温度差が解消して省エネを実現するなど最先端の設備、機能を備えています。さらに、センサー付きLED照明を全貸室に標準採用し、節電効果に加えてCO₂削減も図ります。

この他、各階には相当数の就労者が働く事を踏まえ、トイレは男女別に個室7～8室、各2か所ずつ設けており、空気調和衛生工学会の定めるオフィストイレ適正数に対して約2倍相当となる数のトイレを設置しています。

また、再開発事業対象の広大な敷地3.9ヘクタールの35%は、春には桜が舞う並木道や幾種類かの木々に囲まれたこもれびの丘など緑豊かな「大崎の森」となるランドスケープを配しています。普段は、オフィスワーカーの憩いの場となり、有事には周辺住民の皆様の一時避難場所としても活用されます。

災害から人々の安全と ビジネスを守る構造と BCP対応策

【直接基礎+免震構造の安心安全な建物構造】

当社は、安心安全なオフィスビル造りを目指すなか、当ビルでは建物を直接地面の支持層（面）で支える直接基礎

住友不動産 大崎ガーデンタワー

としたほか、地下1階に免震層（免震ゴム及びU型ダンパーを設置）を設け、揺れを吸収して振動を遮減する構造としています。建物に直接地震エネルギーを伝えにくくし、人命はもとより、建物や什器の損傷、家具の転倒リスクも軽減します。

【自動診断により安全でスムーズな仮復旧運転を行うエレベーター】

また、エレベーターには自動診断仮復旧システムを導入し、余震が120gal未満の揺れであれば、地震により止まつても、システムが安全を確認したのち止まったエレベーターが自動的に仮復旧するため、メンテナンス要員が来るまで使用不能という事態を回避します。

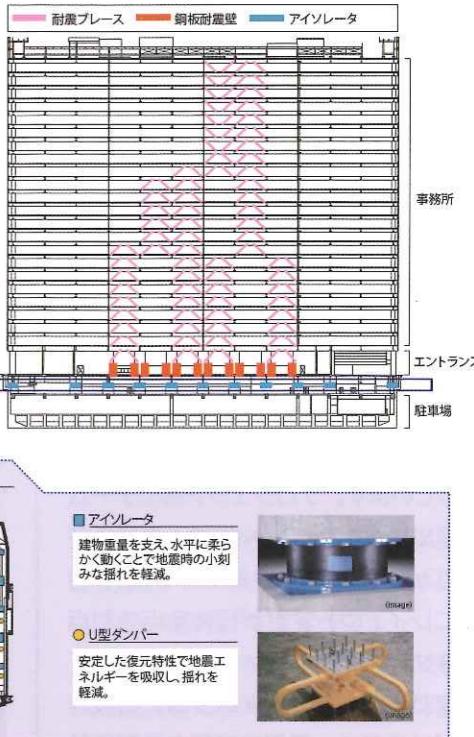
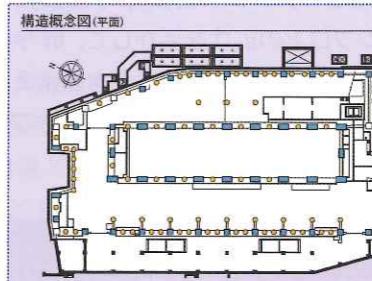
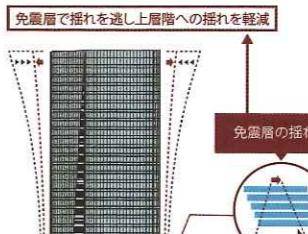
【BCP対応強化を図った3重の電力バックアップ体制】

さらに、停電リスクに対してはBCP対応強化を図った3重の電力バックアップ体制を整えています。万が一の災害を想定し、2回線（本線予備線）受電方式のほか、中圧ガス、重油の双方を使用して発電できる非常用発電機（デュアルフューエルガスタービン）を採用しており、災害などで発電所からの送電がストップした場合、中圧ガスを使用した最低10日間の発電、中圧ガス供給が止まった場合もビルに貯蔵している重油により72時間分の発電を可能とした体制を構築しています。

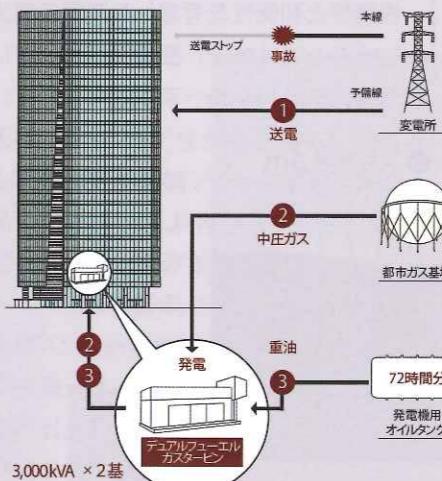
※発電した電力は、非常用エレベーターのほか乗用エレベーター8台、共用部照明20%点灯、トイレ照明100%点灯、トイレ洗浄・洗面100%使用可能など共用部へも電力供給を実施します。

免震構造

建物下部に免震装置を設け、揺れを吸収。建物に直接地震エネルギーを伝えにくくする構造とすることで、人命はもとより、家具等の転倒リスクも軽減します。



3重のバックアップ体制で停電リスクを回避



STEP ① 2回線受電方式

特別高压66kV・2回線受電方式を採用し、万が一の事故に対応します。

STEP ② 中圧ガスによる発電

事故等で変電所からの送電が停止した場合には、中圧ガスを使って発電します。
(最低10日間以上、照明・コンセント用15VA/m²、空調用7VA/m²の電源供給)

STEP ③ 重油による発電

さらに中圧ガスの供給が停止した場合には、敷地内のオイルタンク貯蔵の重油を使って発電します。
(72時間、照明・コンセント用15VA/m²、空調用7VA/m²の電源供給)

「住友不動産大崎ガーデンタワー」概要

所在地：東京都品川区西品川一丁目1番1号

構造：鉄骨造（柱一部CFT造）、鉄筋コンクリート造、免震構造（地下1階柱頭免震）

主要用途：事務所、店舗、駐車場等

設計監理：株式会社日建設計

敷地面積：約19,928m²

施工：大成建設株式会社

延床面積：約178,140m²

新築工期：2015年7月～2018年1月

容積率：約780%

事業手法：第一種市街地再開発事業

階数：地下2階、地上24階、塔屋2階

建物高さ：SGL+114.15m（最高高さ）