

2018年3月20日

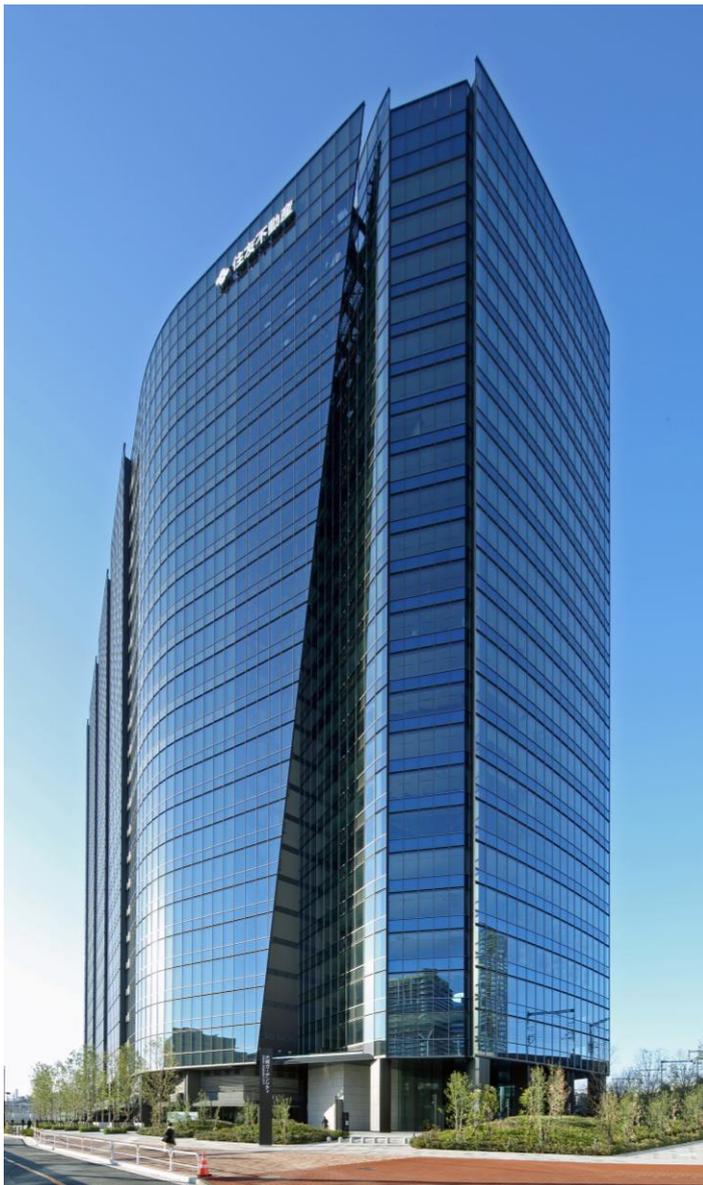
報道各位

西品川一丁目地区市街地再開発組合
住友不動産株式会社

総延床面積約 22 万㎡の大規模複合開発の中核となる 都内最大級の基準階面積 5,485 ㎡超、大崎エリア最大の賃貸オフィスビル 「住友不動産大崎ガーデンタワー」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事業推進している「西品川一丁目地区第一種市街地再開発事業」の中核施設「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のでお知らせします。

本事業は、街区名を「大崎ガーデンシティ」とし、延床面積 17 万㎡超のオフィス棟(地上 24 階建て)、総戸数 423 戸の住宅棟(地上 22 階建て)、約 8 千㎡の広大な緑地広場で構成される総延床面積約 22 万㎡の大規模複合開発です。住宅棟を含めた街区全体の開業は 2018 年秋頃を予定しています。



＜「住友不動産大崎ガーデンタワー」外観写真＞

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 5,485 ㎡(1,659 坪)超を誇り、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ペックに加え、優良な立地条件が揃った当ビルは、セガサミーホールディングス株式会社の本社移転をはじめ複数の企業により内定含め 9 割超の入居が決定しています。



＜物件位置図＞

◆ 都内最大級(当社最大)の基準階賃貸面積を誇るメガオフィスフロア

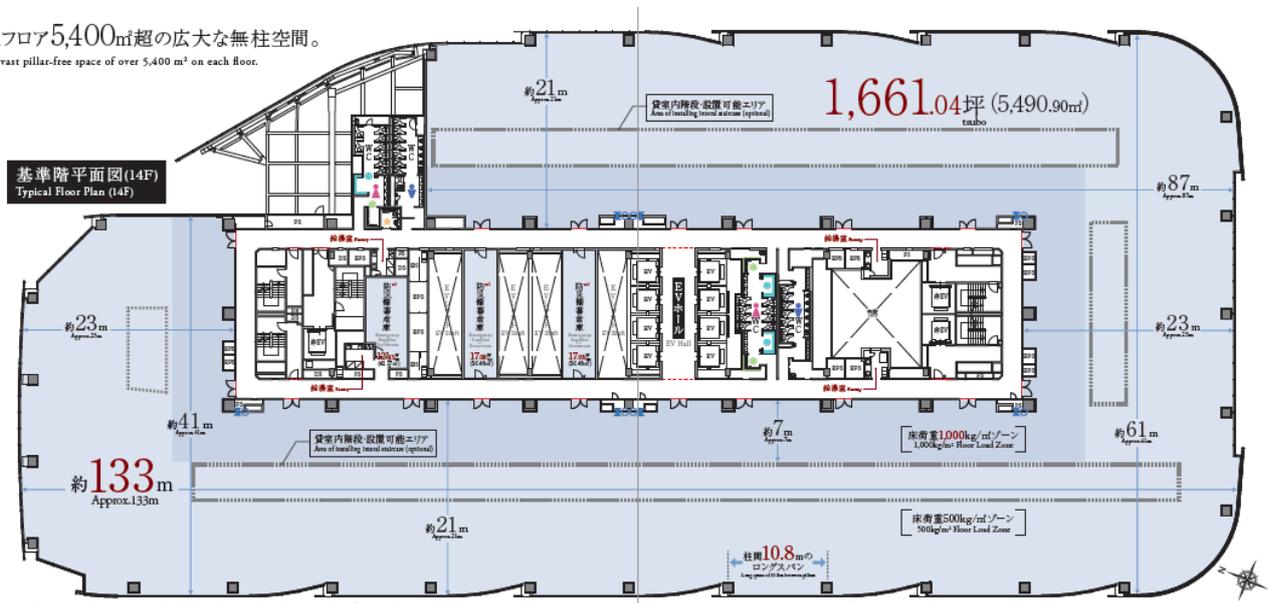
基準階面積 5,485 m²(1,659 坪)超の貸室内は、集約効果の高い大規模な整形無柱空間で多様なレイアウトニーズをフレキシブルに対応可能としています。また、専用フロア内には階段設置可能なゾーンを設け、連続したフロアを専用階段で接続する事も可能です。そのため、隔たりの無いオフィス空間造りを容易とし、昨今の時勢である働き方改革などを踏まえた、社内交流を促進し業務効率改善を図るオフィス造りにも最適です。



<広大なオフィスフロア(南角からの写真)>

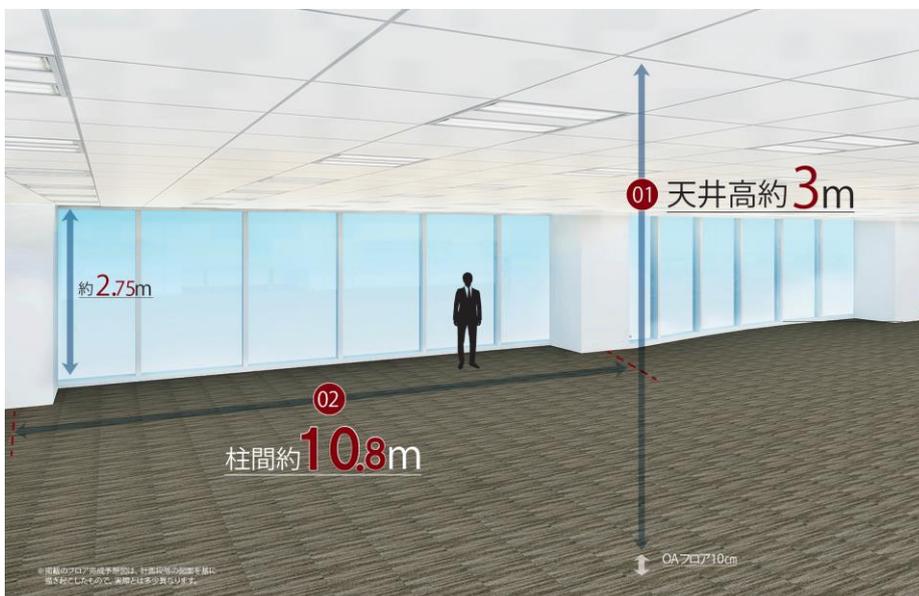
2000年以降に建てられた都心オフィスビルの中では4番目の大きさを誇る

1フロア5,400m²超の広大な無柱空間。
A vast pillar-free space of over 5,400 m² on each floor.



<基準階平面図(14階平面図)>

◆ 快適なオフィス空間を創出する各種設備



専用フロアは、天井高を約 3.0m (窓面 2.75m) +フリーアクセス 10cm、柱間は約 10.8m 確保し明るく開放的な空間としています。また、空調はワンフロア 99 ゾーンの部分制御可能な完全個別空調システムを採用し、細かい範囲で適温調整を行うことで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。

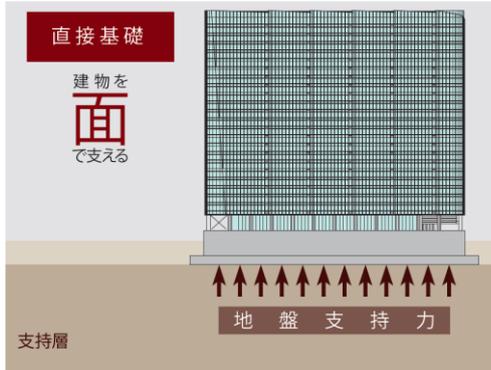
<明るく開放的なオフィス空間のイメージ>

◆ 災害から人々の安全とビジネスを守るリスク対応設備

○直接基礎+免震構造の安心安全な建物構造

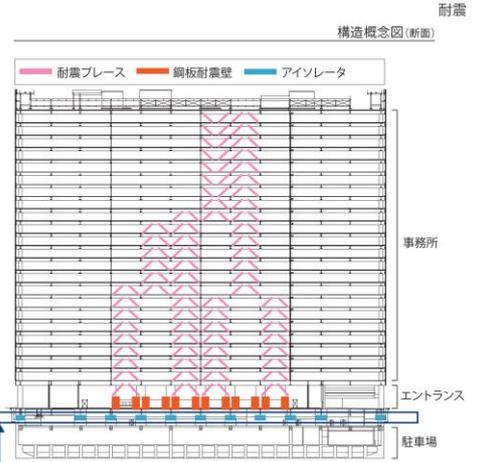
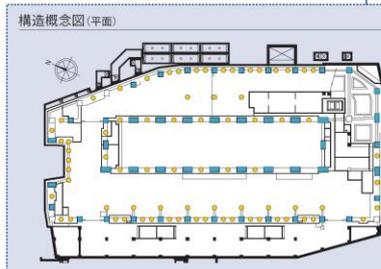
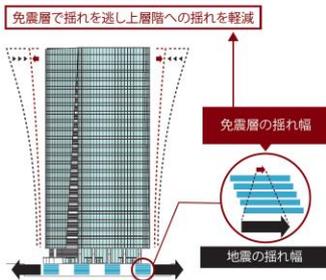
本物件では、安心安全なオフィスビル造りを目指し、建物を直接地面の支持層（面）で支える直接基礎としています。

更に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。



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。

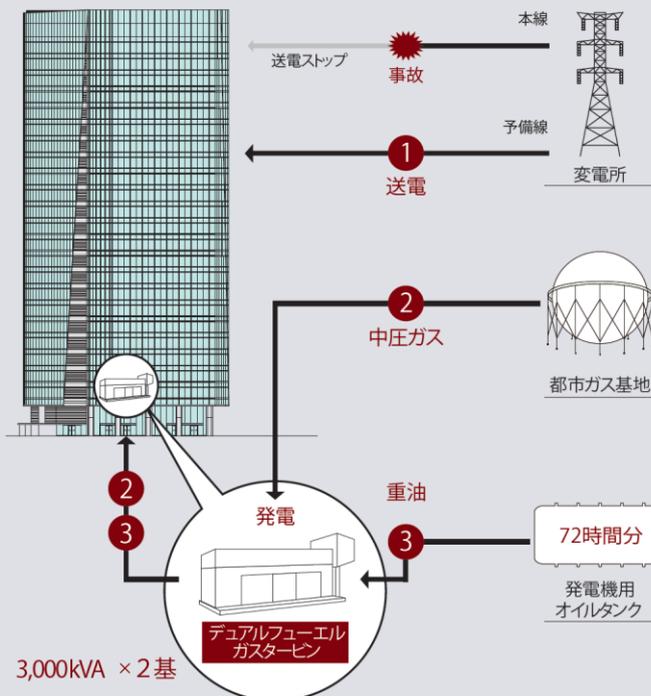


- アイソレータ
建物重量を支え、水平に柔らかく動くことで地震時の小さな揺れを軽減。
- U型ダンパー
安定した復元特性で地震エネルギーを吸収し、揺れを軽減。

○BCP 対応強化を図った3重の電力バックアップ体制

本物件では、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、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、3重の電力バックアップ体制を構築しています。

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

特別高圧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

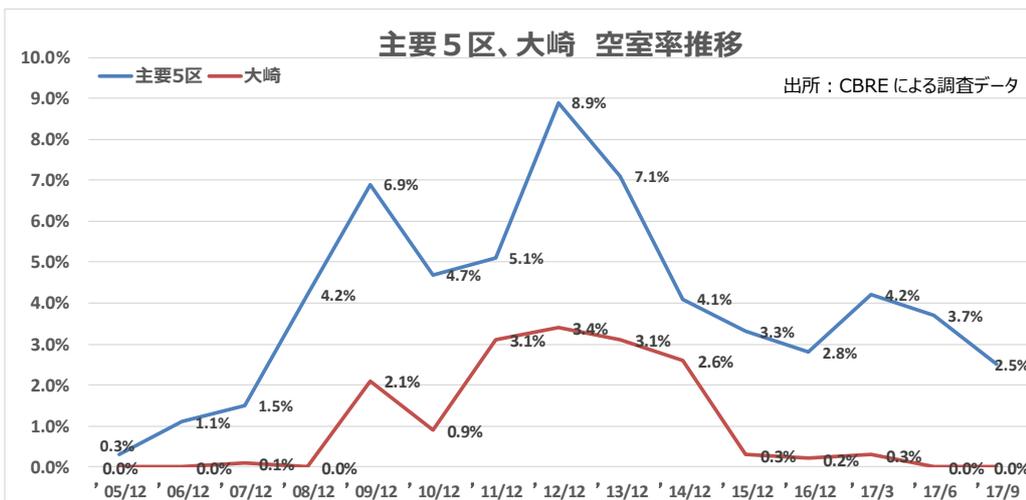
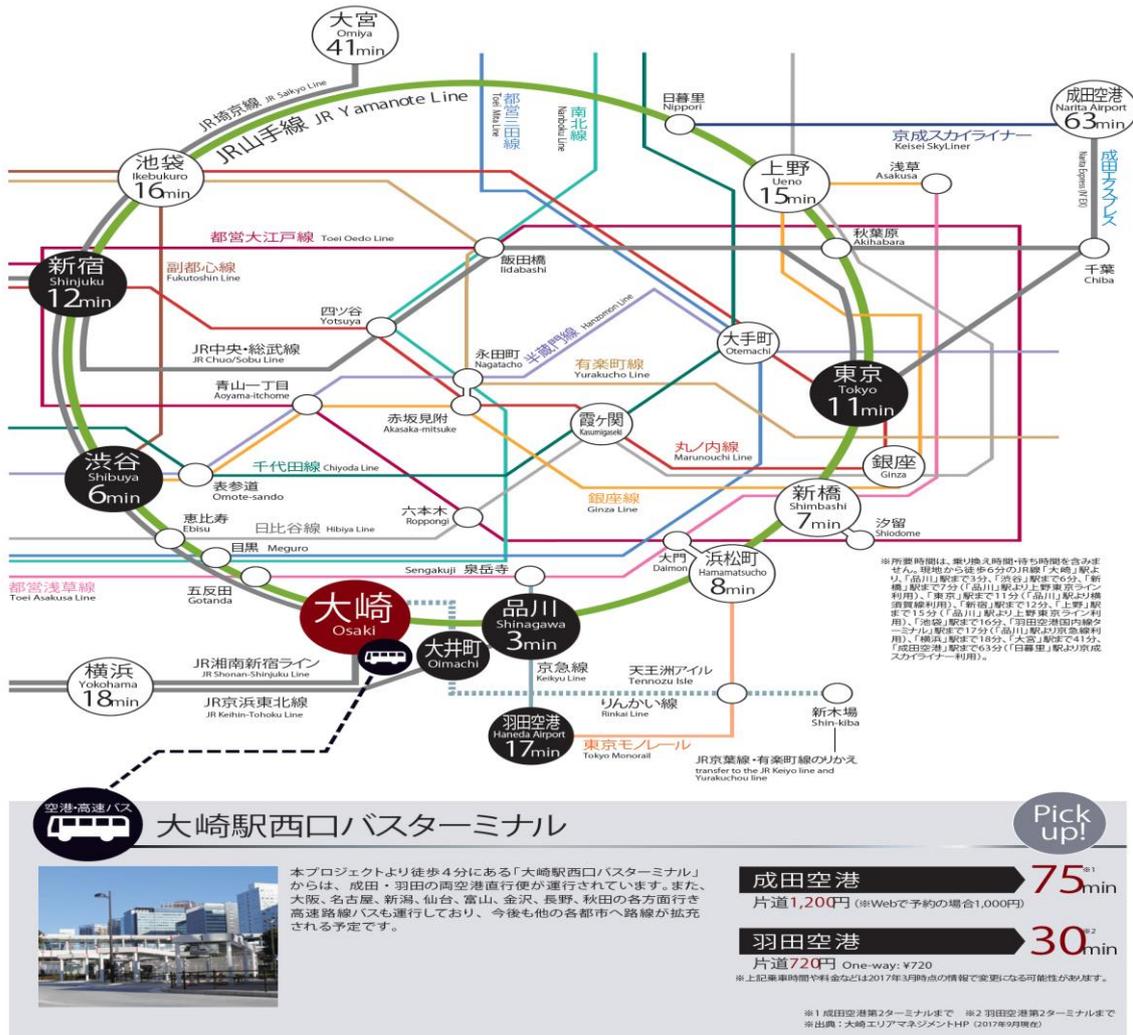
③ 重油による発電

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)

◆ 近年オフィスニーズが一層高まる大崎・品川エリア

本物件は、最新鋭のオフィススペックに加え、ロケーションにおいても高い優位性を持っています。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ました。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も駅前から運行されています。更に隣接する品川駅からは新幹線や羽田空港など、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。

そのため、大崎エリアのオフィスビルでは入居企業の移転が殆どありません。また、駅前開発以降は一団のまとまった土地も無かったことから大規模物件の供給が少なく、エリアのオフィスビル空室率は都心 5 区の空室率と比して常に低位で推移しています。



<左記グラフについて>

データ対象ビルは、東京主要5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)を中心としたオフィス集積度が高い地域に所在する基準階500坪以上、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満のオフィスビル対象としています。

◆ 「西品川一丁目地区第一種市街地再開発事業」概要

大崎駅前の発展する都市機能と連続した業務×住宅×商業からなる大規模複合開発

大崎エリアは、1982年に副都心に指定、その後は企業の工場跡地など活用された多くの開発が進められ近年都市機能の集積が進み、人口・就労者ともに飛躍的に増加しています。再開発街区は、大崎駅より南へ400m程に位置し、従前は、補助163号線沿いに国際自動車教習所跡地と、西側に木造住宅密集地域となり、防災上の課題を抱えていました。

本事業では、業務、住宅、商業などの多様な用途を整備するほか、計画地と大崎駅方面を結ぶ“まちの骨格となる道路”の拡幅整備や、歩行者安全や緊急車両の通行に配慮した街区周辺道路、災害時に周辺居住者の一時避難地としても機能する広大な緑地広場なども整備し、地域の問題解決を図り、防災機能を高めた安全、安心な街づくりを進め、大崎駅前の連続した都市機能と連続した複合市街地の形成を図ります。

【再開発事業の歩み】

2009年 12月	「西品川一丁目地区市街地再開発準備組合」設立
2012年 10月	都市計画決定
2013年 7月	「西品川一丁目地区市街地再開発組合」設立
2015年 1月	権利変換計画認可
2015年 7月	A街区着工
2015年 11月	B街区・事業所工区・着工
2016年 1月	B街区・住宅工区着工
2018年 1月	A街区竣工
2018年 3月	A街区開業
2018年 8月	B街区竣工



<施工前区域写真>



<再開発後の街区配棟図>

【建築概要】

街区	A街区	B街区
主要用途	事務所、店舗等	住宅(423戸予定)、事業所等
敷地面積(約30,080㎡)	約19,928㎡	約10,153㎡
建築面積(約10,550㎡)	約7,750㎡	約2,800㎡
延床面積(約219,570㎡)	約178,140㎡	約41,430㎡
容積率	約780%	約250%
構造	RC造、SRC造、S造(柱CFT造) <柱頭免震構造>	住宅工区:RC造<免震構造> 事業所工区:RC造
階数	地上24階、地下2階、塔屋2階	地上22階、地下2階、塔屋1階
公共施設 などの整備	・都市計画道路 補助163号線の拡幅(幅員12.0m~16.0mへ)	
	・区画道路1号の拡幅(幅員8.0m~9.5m)・区画道路2号の拡幅(幅員6.0m~16.0m)	
	・広場等の新設 広場1号(約6,000㎡) 広場2号(約1,000㎡) 緑地(約1,000㎡)	
	・歩行者通路の新設 幅員4.0m	
	・歩道状通路の整備1号(4~6m) 2号(4m)	

<本件に関する報道関係者からの問合せ先>

住友不動産株式会社 広報部：住友 TEL 03-3346-1042