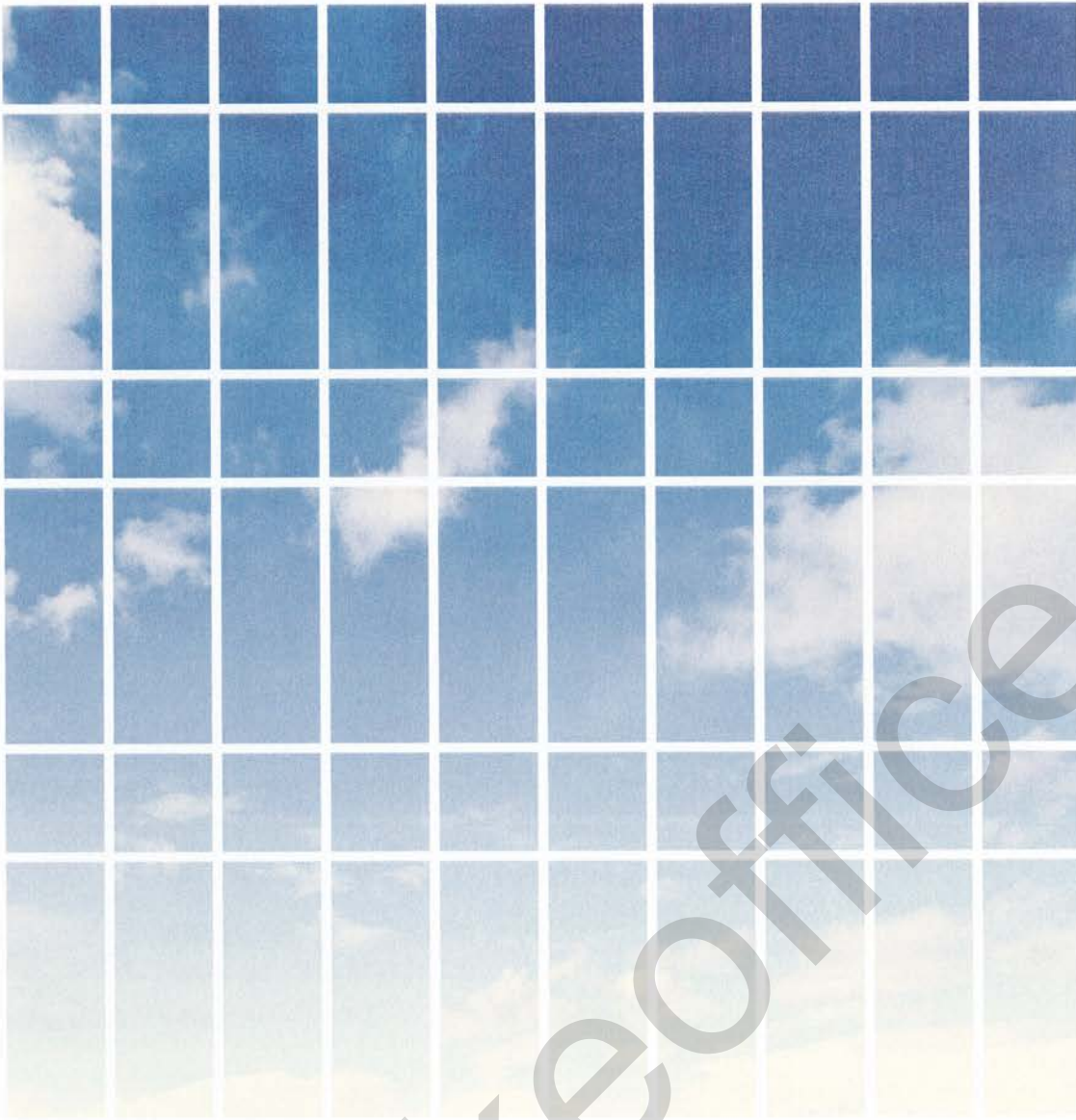
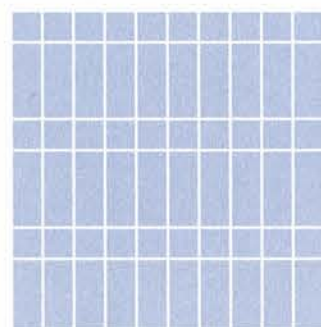




SIA Toyosu Building

湾岸新都心・豊洲に 新ビジネスステージ誕生



Start From "Toyosu"

(仮称)SIA豊洲ビルディングのアドバンテージ

Symbolic 晴海通りに面した角地に位置する、シンボル性の高いオフィスビル——04-05

Speedy 「東京」駅より4km圏内、「豊洲」駅より徒歩3分と利便性の高いロケーション——06-07

Scene 「働」「住」「遊」が融合し、水と緑も共存する再開発の街「豊洲」のビジネスエリアに立地——08-09

Status 緑と光溢れる、品格あるエントランスロビー——10-11

Service & Space 機能的なバックアップ環境と利便性の高い空間計画——12-13

Speciality ワンフロア900坪超の整形無柱オフィス空間——14-15

Sustainability 人と環境にやさしいハイパフォーマンスオフィス——16-17

Safety & Security 制震構造の採用と高度な防犯性能——18-19

Synergy オフィスワーカーをサポートする商業ゾーン(1・2階)と約1,000㎡のグリーンガーデン——20-21

Smooth レイアウトの自由度が高く、フレキシビリティに富んだフロア計画——22



日々進化とともに東京の明日を牽引する東京湾岸エリア。

なかでも、都内有数の再開発が進む豊洲は、働く・暮らす・遊ぶ・憩うという様々な生活シーンがバランス良く融合。今後もますますの発展が期待されています。

そのメインストリートである晴海通りに誕生する、新しいランドマーク「(仮称)SIA豊洲ビルディング」。新築オフィスビルならではのハイスペックな設備によって計画された本物件は、快適な環境計画とともにオフィスワークを様々な面からサポート。新たな経営拠点のニーズを満たすものと確信します。



洗練された意匠と存在感を併せ持つ、豊洲の新たなランドマーク

地上12階建、立方体のシンボリックな形状に、品格と存在感を伴った質感あるファサードが加わり、街の新しいランドマークとなることを意図。低層階(1・2階)には、店舗の誘致を予定しており、また敷地内には約1,000㎡に及ぶグリーンガーデンが広がり、街のオアシスとして開放されます。

働くためだけでなく、トータルにオフィスワークをサポートする諸機能と周辺に調和した環境を共存させることで、ワンランク上の快適なワークスタイルをご提案します。



「働く」「暮らす」「遊ぶ」「憩う」が機能的に融合する新ビジネスエリア・豊洲

オフィスビルや大型マンションに加え、近年は大型商業施設も相次いでオープンし、街としての活気が満ちる豊洲。

また、湾岸ならではの運河や公園といった自然を感じるスポットも隣接し、オフィスワーカーの創造性を刺激する、新しい東京のビジネスゾーンとして恵まれた環境がそろっています。



東京メトロ有明線「豊洲」駅出入口



「豊洲公園」と高層ビル群



東京都心の主要道「晴海通り」



豊洲のビル群とゆりかもめ



晴海通りの平太の歩道



ビジネスエリアとしての豊洲

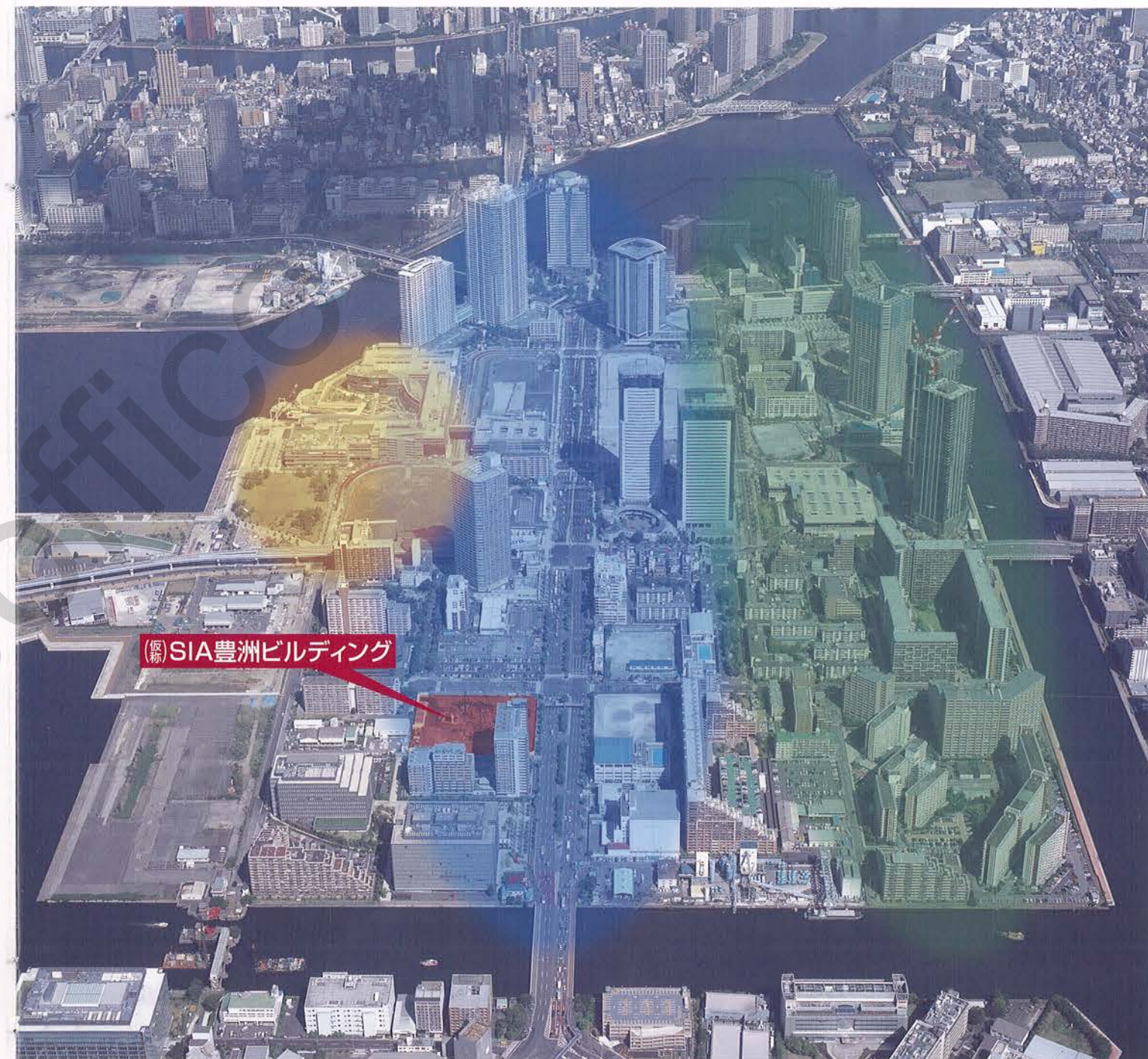
豊洲エリアには大型オフィスビルが集積しており、大企業の本社機能も見られます。また、今後も新たにオフィスビルの開発が進む予定であり、東京のビジネス拠点の1つとして発展を続けています。



賑わう「アーバン Dock」らぽーと豊洲



住宅エリアの超高層マンション



商業店舗集積エリア

レストランやショップ、カフェなどセンス良く生活を楽しめる魅力的な店舗が建ち並び商業集積エリアは、周辺で生活を営むファミリー層だけでなく、オフィスワーカーのランチやアフターファイブにも対応できる、バリエーションに富んだ店舗構成となっています。

晴海通りを軸にした オフィス集積エリア

水と緑に囲まれたゆとりと安らぎが感じられる美しいビジネス環境が形成され、新産業創造の拠点として新しいワークスタイルをバックアップ。次世代ビジネスの推進に不可欠なワーカーの創造力を育むビジネスエリアとして、高い期待が持たれています。

ウォーターフロント沿いの 住宅集積エリア

ウォーターフロントならではの眺望や職住近接の都市型ライフスタイルが実現されるとともに、高齢者や子供たちも安心して生活できるユニバーサルデザインにも配慮した居住空間が数多く建ち並んでいます。

緑と潤いに満ちたエントランスに、洗練された オフィスロビー

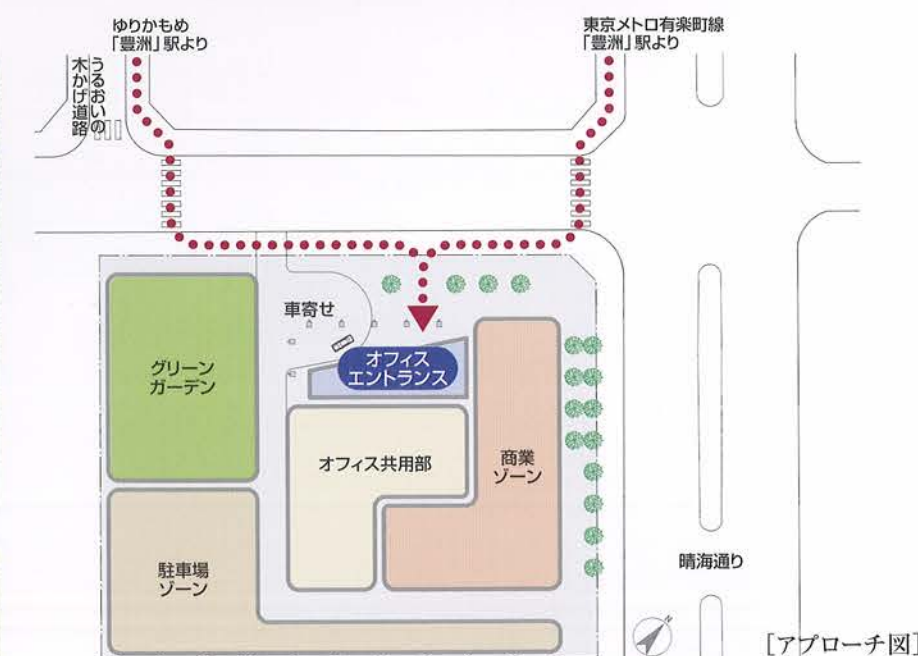


オフィスエントランスロビー

駅からの並木道を経て、緑豊かな敷地へと進めば、グレード感のあるエントランスに到着します。洗練さと透明感を意識した上質な素材と空間設計によって実現されるエントランスロビーは、グリーンガーデンの緑を借景に潤いある時間を提供し、迎賓空間としての風格も兼ね備えています。

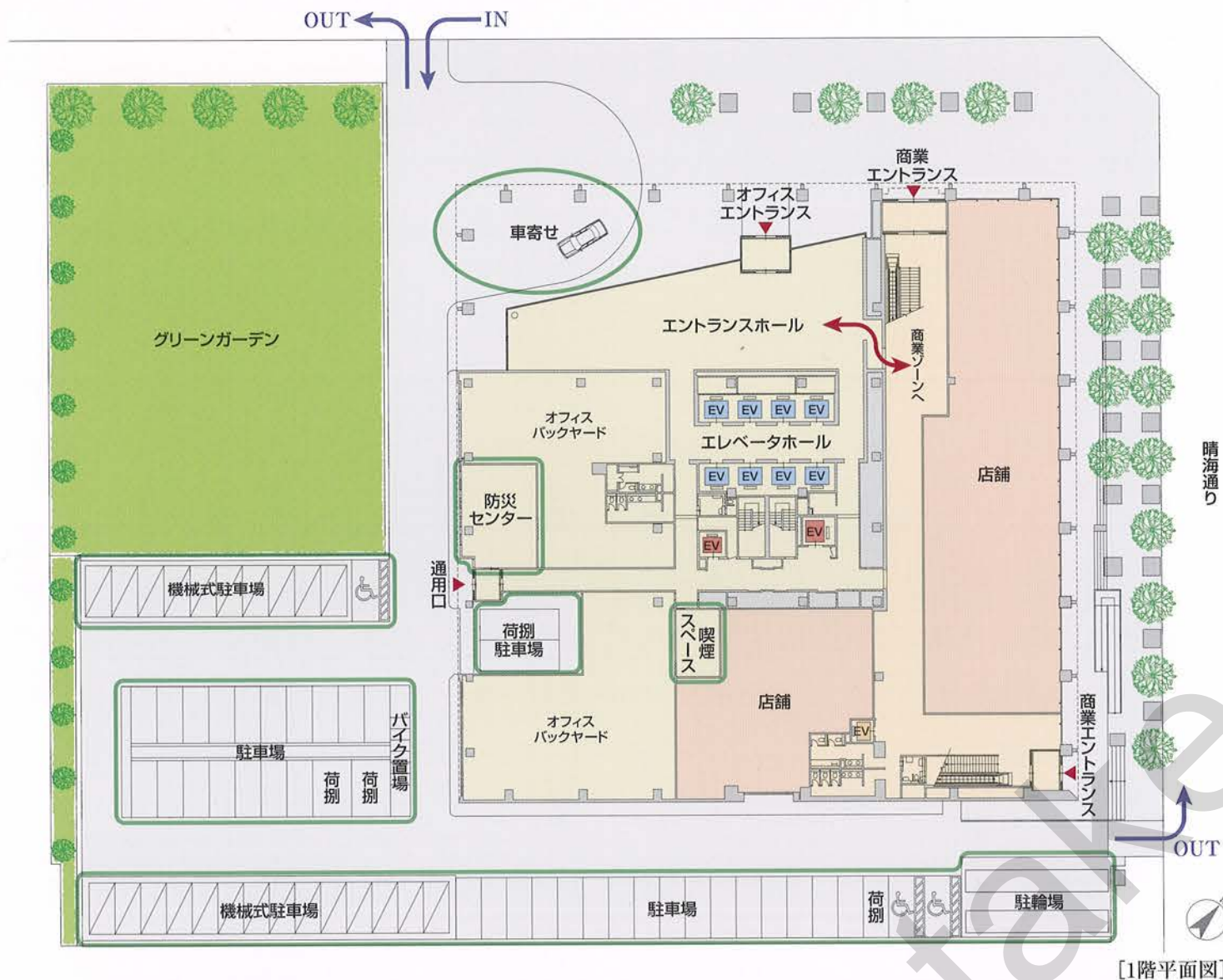


オフィスエントランス外観



[アプローチ図]

機能と安全を追求した動線計画と、ユーザービリティ重視の空間計画

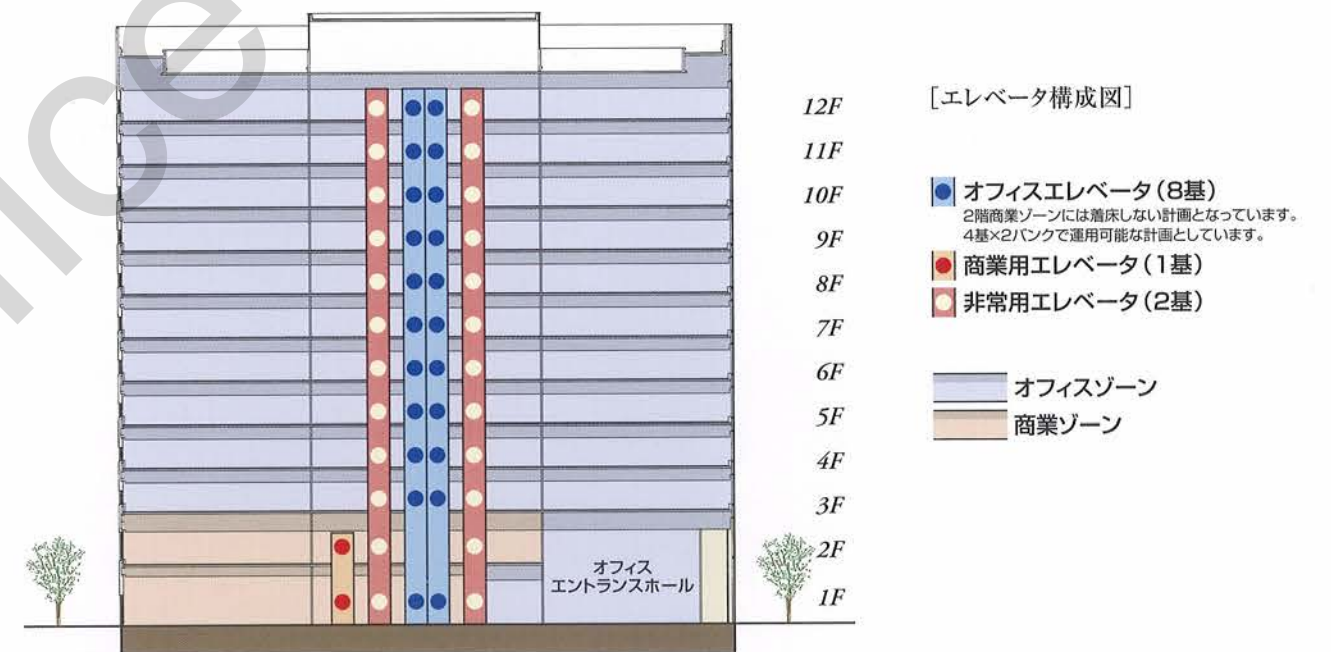


建物1階は安全性と機能性を確保するため、利用者動線に十分に配慮。

エントランスはオフィスゾーンと商業ゾーンとを明確に分けることで利用者にわかりやすい計画としています。

また車寄せと歩行者用アプローチを分けることで、歩車分離を実現します。

全10階層、延床面積約9,000坪から成るオフィスゾーンへは、8基のエレベータでアクセス可。エントランス同様、店舗区画との区分も明確に行われます。



共用部に喫煙スペースを設置

専有部を有効活用いただくために、1階共用部に喫煙スペースを設置します。



十分な駐車・駐輪スペースを確保

平置駐車場および3段式の機械式駐車場を113台確保しています(店舗利用向け含む)。また、バイク置き場、駐輪場もご用意しています。



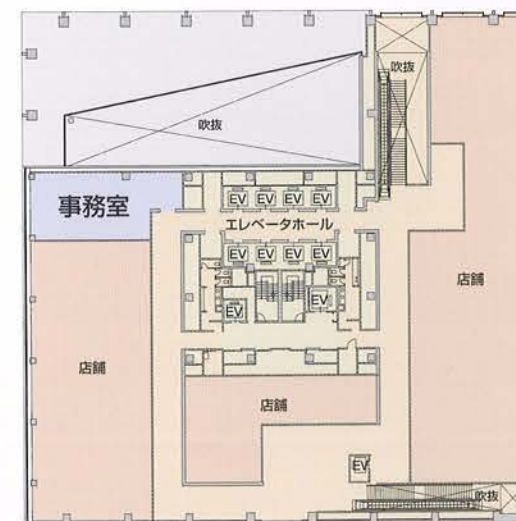
車寄せ・荷捌駐輪場

オフィスエントランス脇には、車寄せをご用意しています。ご来客・VIPの対応にご活用ください。また、屋内に荷捌駐輪場を設置しています。大型の搬入物がある場合はご活用ください。

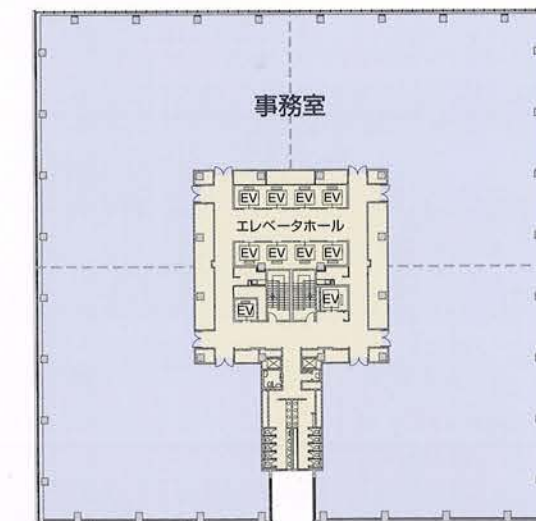


通口にも万全のセキュリティ

夜間の入退館、テナント関係者の出入口として、通口を設けています。24時間有人の防災センターにて入退館を常時チェックし、万全のセキュリティ体制としています。



[2階平面図]



[3~12階平面図]

各階面積表		
	m ²	坪
2階	137.22m ²	41.51坪
3~12階	2,980.12m ²	901.48坪
合計	29,938.42m ²	9,056.37坪

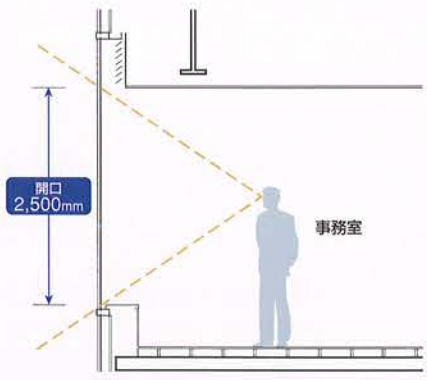
奥行18m×最長60mの無柱空間、最高水準の機能性と快適性を擁する、充実のグレード



執務スペースは天井高2,800mm(12階は3,000mm)の開放感ある空間を提供。
レイアウトの自由度を追求すべく、基本モジュール3,600mm×3,600mmのオフィススペースに、600mm×600mmのグリッドシステム天井を、床下にはPC等の配線用スペース・OAフリーアクセスフロア100mmを確保し、様々な利用方法に対応可能なスペックを実現しています。

グリッドシステム天井

照明や空調吹出口等の設備機器をグリッド状に配置したシステム天井を採用。レイアウト変更や間仕切り対応にフレキシブルかつリーズナブルな対応が可能です。



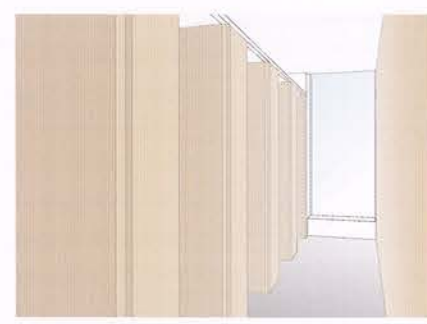
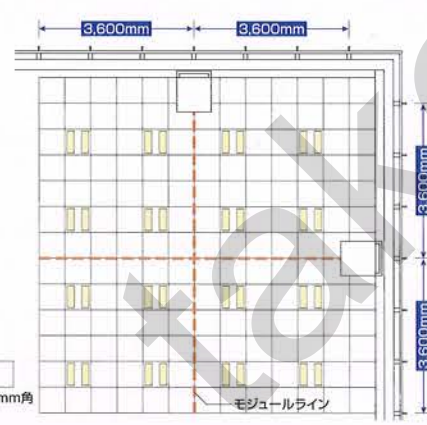
開放感の高い開口部

北東側、北西側の外壁は全面ガラスのカーテンウォールとし、窓面を大きくすることで高い開放感をもたらします。



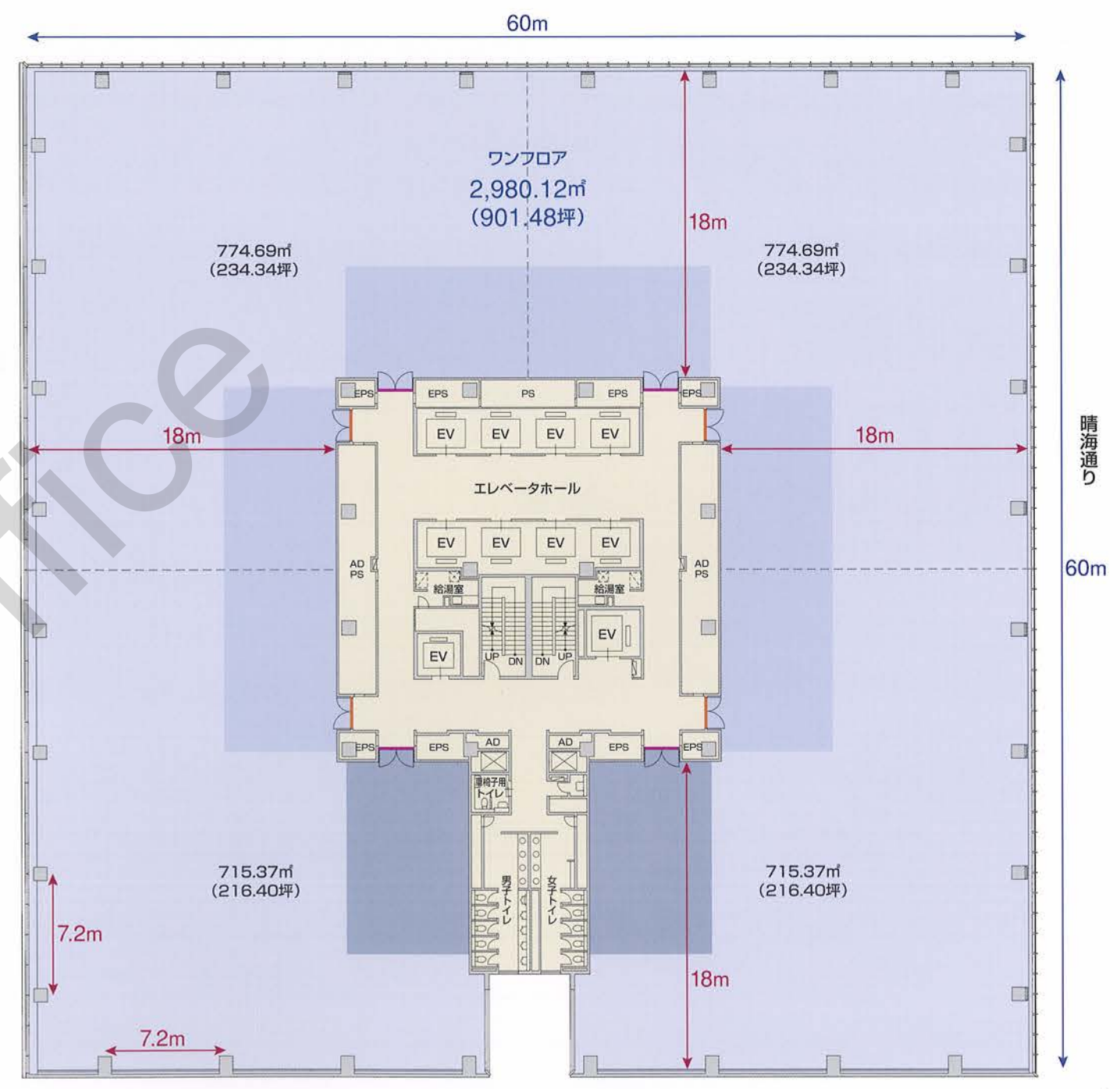
各種配線が自在なOAフロア

電気や情報通信等の各種配線を自在に設定できる、高さ100mmのOAフロアを採用し、フレキシブルなオフィスレイアウトを可能にしています。



外光の入る明るいトイレ

外光の入る窓を設け、明るく快適な空間を提供しています。ブースには洗浄便座を設置。女子トイレにはパウダーコーナーを設置しています。



[基準階平面図]

非接触型ICカードによる施錠管理
ストライクスイッチによる扉開閉管理(常時施錠)
ヘビーデューティーゾーン: 800kg/m²
ヘビーデューティーゾーン: 1,000kg/m²

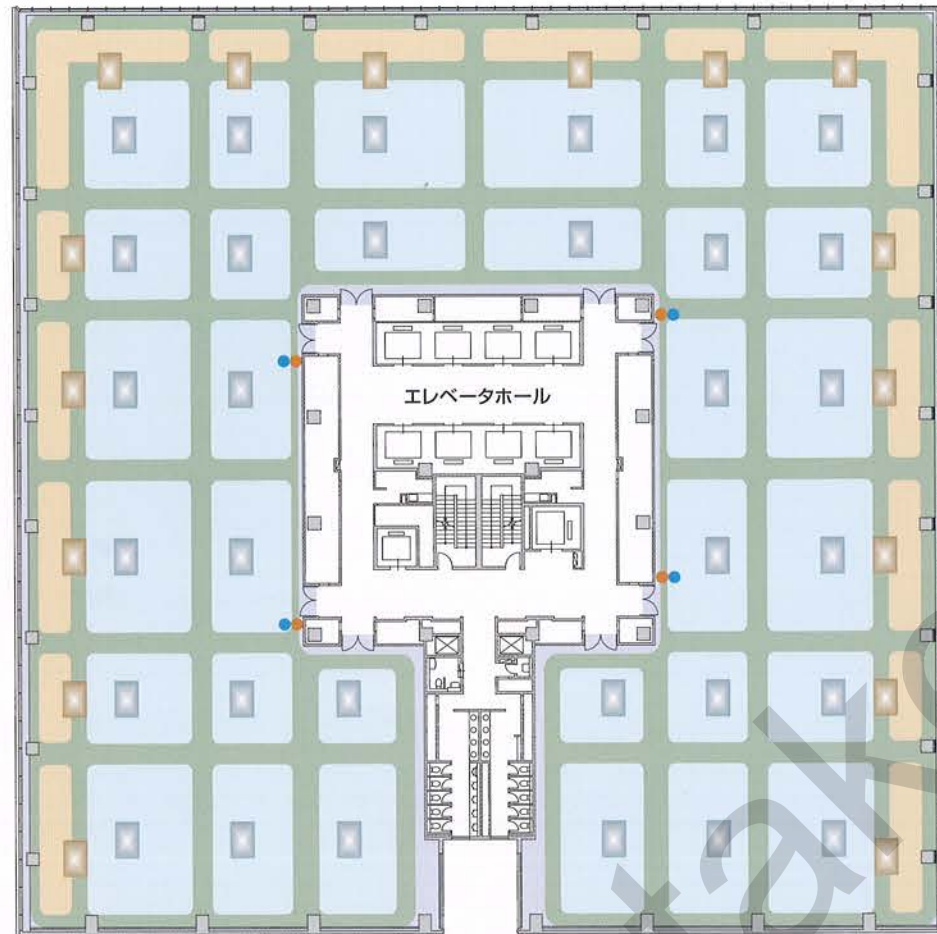
オフィスフロア概要				
貸室面積合計	29,938.42㎡(9,056.37坪)		天 井	グリッドシステム天井
基準階フロア面積	2,980.12㎡(901.48坪)		照 明	机上面平均照度750lx、昼光センサーによる自動調光制御
分割対応面積	715.37㎡(216.40坪)	774.69㎡(234.34坪)	空 調	24時間対応個別空調、ペリメータ部セミエアフロー方式
天 井 高	一般階:2,800mm 12階のみ3,000mm		空 調 制 御	ワンフロア4系統の個別分散空調
床 荷 重	500kg/㎡(ヘビーデューティーゾーン800kg/㎡、一部1,000kg/㎡)		空調ゾーニング	ワンフロア48ゾーン
OAフロア耐荷重	500kgタイプ		通 信 線	電話端子0.6P/10㎡まで対応可、各所端子盤まで配線を敷設
OAフロア仕様	高さ100mm、タイルカーペット		セキュリティ	入退室管理:非接触型ICカード方式、エレベータ不停止制御
電 気 容 量	コンセント容量50VA/㎡(80VA/㎡まで増設対応可能)			

環境問題にも配慮し、充実したスペックで入居後のハイパフォーマンスを実現

近年重要視されている環境問題にも配慮し、入居後のパフォーマンスに貢献できる設備を先行装備。
ランニングコスト低減にも寄与できるよう、配慮しています。

ワンフロアを48ゾーンに分割した きめ細かい空調制御

貸室内でゾーン毎に冷暖切替、温度調節、ON・OFFが可能。多様なニーズに対してきめ細かなエアコンディショニングを行うことが可能です。



■インテリア系統室内機 ■ペリメータ系統室内機
※冷房/暖房の切替はそれぞれの系統で独立

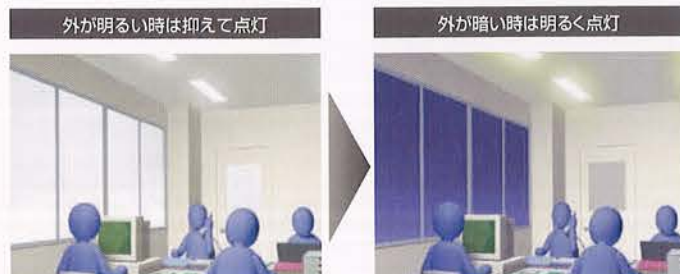
各種設備コントロール スイッチを 使い勝手よく集約

ワンフロア最大4分割対応を想定し、各ゾーンの出入口に集約してコントロールスイッチを設置します。使い勝手よく、照明・空調・ブラインドの制御が可能です。

- 照明・空調コントロールスイッチ
- ブラインド集中コントロールスイッチ

昼光センサーを用いた調光制御

外部からの影響を受ける窓際に昼光センサーを設置することで、周りの明るさを検知し適切な光の量に自動的に制御します。常に一定の快適な照明環境を保ちながら、省エネを図ります。



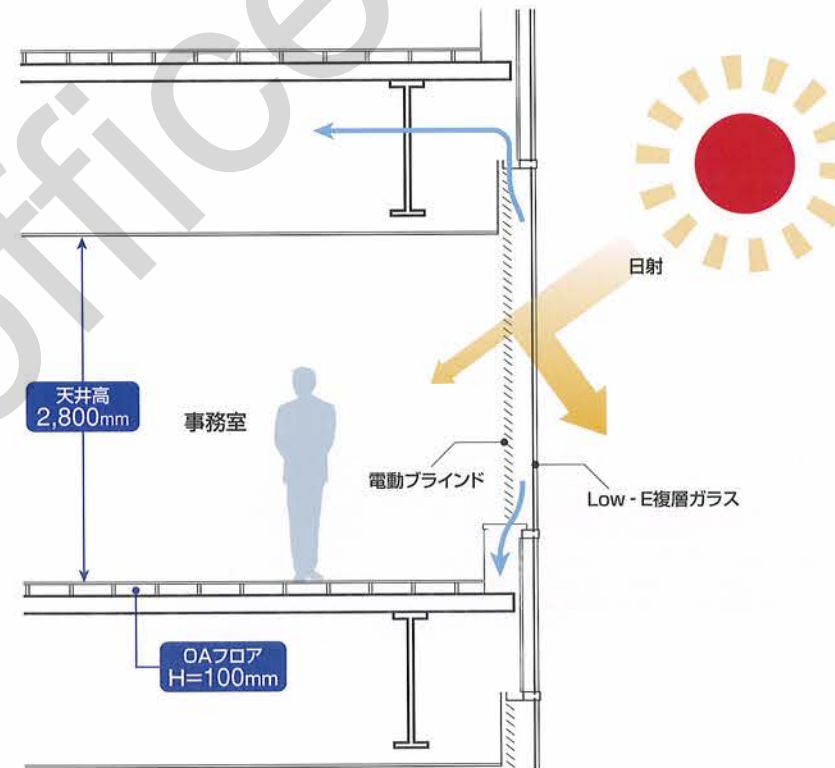
省エネ型蛍光灯・初期照度補正

照明効率のよい省エネ型の蛍光灯を採用。また、新しいランプの余分な明るさを適正照度に自動補正（初期照度補正）。明るさを一定に保ちながら省エネを図ります。



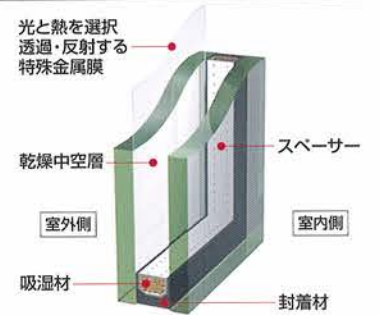
セミエアフローウィンドウによる空調効率の向上

ブラインドとガラスの間における上下吸い込みによるセミエアフロー方式を採用。冷房時、暖房時における開口部の熱ロスを最小限に抑えることにより、空調効率を向上するシステムです。オフィス内を快適な温度環境に保ちます。



Low-E複層ガラスにより熱負荷を低減

オフィス階の開口部にLow-E複層ガラスを採用しています。Low-E複層ガラスは一般のフロートガラスに比べ、断熱性・遮熱性に優れ建物外側より受ける熱負荷を低減し、空調エネルギー削減に寄与しています。



西日対策により建物への熱負荷を低減

一日のうち最も影響を受ける夕方の西日に対して、全面ガラスカーテンウォールではなく、開放感を保ちつつ適切に壁を配置しています。



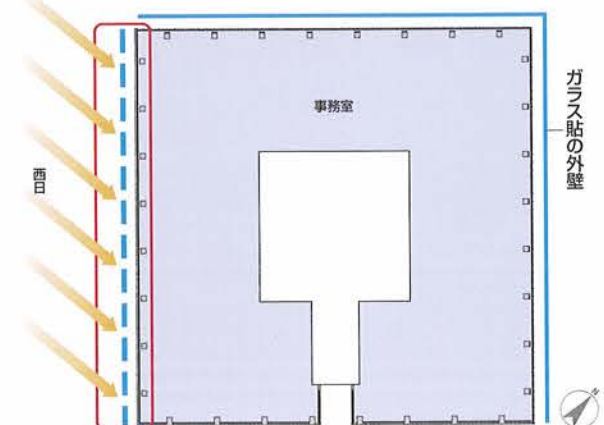
豊かな緑

敷地の約30%を緑化しています。緑豊かな計画とし、ヒートアイランド現象の防止に寄与しています。



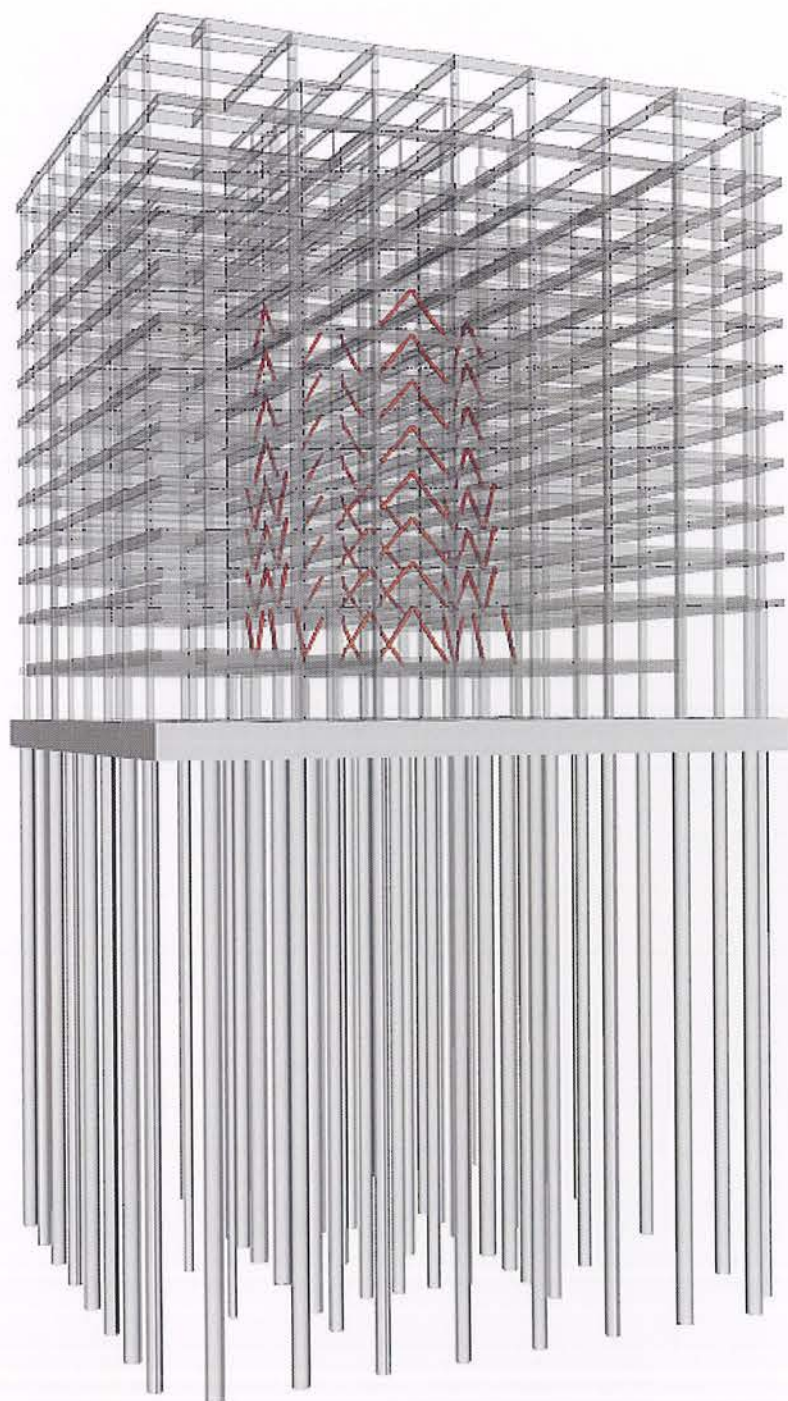
オフィスで使用した水の再利用

一度オフィスで使用した水を、きれいな水に変え（中水処理）、便所洗浄水などの雑用水として再利用します。



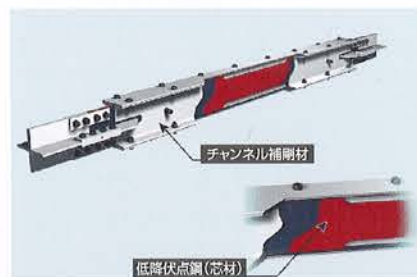
様々なファクターから考えぬかれた、 高度な安全・防犯性能

様々な人々が往来するビジネス拠点では、安全・防犯を確保するための構造設計やセキュリティ対策も社会的義務と考えます。
本建物では、制振装置・CFT柱・回転圧入鋼管杭を採用することにより、強固な躯体で執務空間の安全性を約束します。また重層的なセキュリティシステムでオフィスの防犯性能に配慮しています。



制振装置

鋼材の塑性変形による塑性化エネルギーにより、地震エネルギーを吸収する鋼材ダンパーをコア部に配置し、地震時の変形および揺れの効果的な低減を図っています。



CFT柱(コンクリート充填鋼管柱)

鋼管の中にコンクリートを充填することで柱の強度、粘り強さを向上させた、耐震性の高い構造柱を採用しています。



回転圧入鋼管杭

建物の要である杭は回転圧入鋼管杭を採用し、信頼できる地盤に支持させる構造です。

信頼できる耐震性

合理的、適正な構造計画により、大地震時の建物破損レベルの指標となるPML(予想最大損失率)※9%を実現しています。

※ PMLとは、Probable Maximum Lossの略。475年に1度の確率で起こる大地震が発生した場合の建物物的損失額を建物再調達費で除した値。

Outside



施設外

Phase 1



共用部

■24時間365日管理体制

1階に設けられた防災センターにより、24時間365日、常時、有人管理を行っています。
プロフェッショナルの手によるきめ細かな管理体制と、監視カメラ、モニター等最新のシステムにより、万全の体制を提供します。



Phase 2



階・共用廊下

■フロア退出後、エレベータ不停止制御

フロアからワーカーの最終退出を確認すると、セキュリティシステムに連動したエレベータ不停止制御が自動的に働き、当該階への侵入を防ぐことが可能です。



より高いフロアセキュリティを確保するために

オプション対応



■各階エレベータホールのセキュリティ扉設置

ワンフロア全てを1社で使用する場合、エレベータホールと執務フロアを分離するセキュリティ扉を設けることでフロアへの関係者以外の侵入を防ぐことが可能です。

— セキュリティ扉(ゲート)設置
— 電気錠+非接触型カードリーダー設置

Phase 3



専有部

■事務室扉の非接触型カードリーダーと電気錠

ワンフロア8カ所の扉のうち4カ所に非接触型カードリーダーと電気錠を設置。
煩わしさを最小限に抑えたオフィスの施錠・開錠と入退室管理、および強固なセキュリティを両立しています。



ワークスタイルの充実と賑わいに貢献する、グリーンガーデンと低層階商業ゾーン

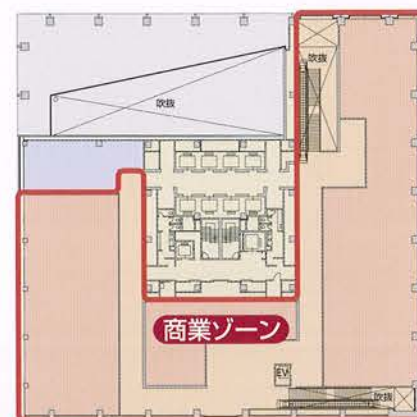
グリーンガーデンや商業ゾーンを併設し、快適なオフィスライフをサポート。
オフィス機能との相乗効果を生み出します。



グリーンガーデンイメージ



[1階平面図]



[2階平面図]

約1,000㎡のグリーンガーデン

敷地内にはオフィスワーカーや周辺住民が利用可能な約1,000㎡に及ぶグリーンガーデンを設置。自然との調和を考慮した快適かつ寛ぎの空間を提供します。

低層階の商業ゾーン

1階、2階には商業店舗を誘致予定。オフィスワーカーの利便性の向上を図るとともに、晴海通りの賑わいを新たに創出します。



商業ゾーンエントランスイメージ



商業ゾーン共用部イメージ

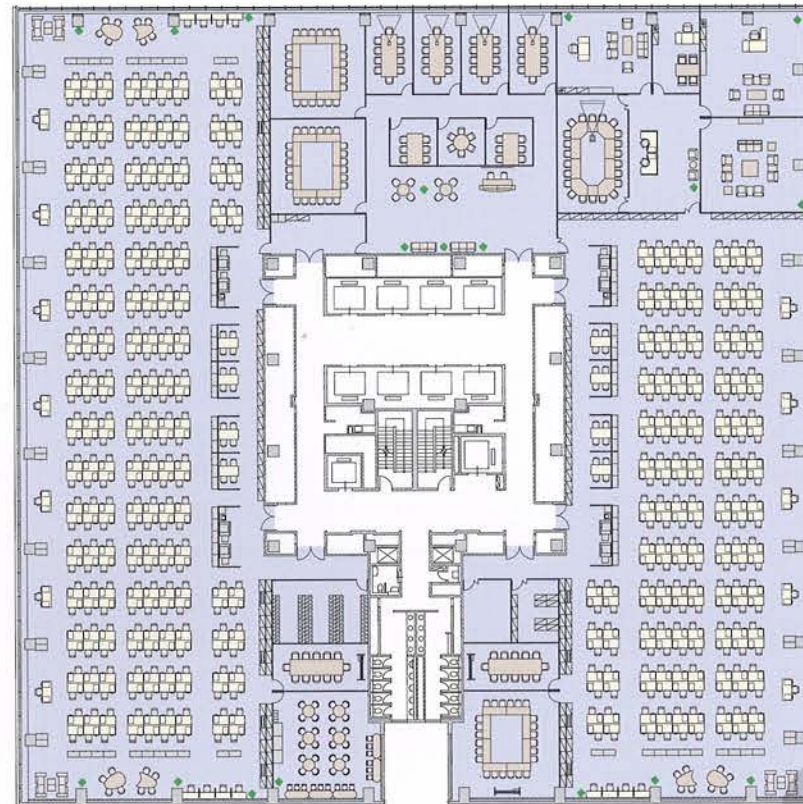
多様なニーズに対応する、 フレキシブルなレイアウトプランが可能

オープンスペースを基本にして配置効率を高めたプランから、個室やコミュニケーションを重視したプランまで、要求に応じた様々なレイアウト計画が可能。創造的なワークプレイスを設けることで、働く人の感性にも訴えるポテンシャルを有しています。

広いスペースを有効活用した、 レイアウトプランニング

高い天井と奥行約18mの伸びやかな無柱空間。ワンフロア約900坪の大空間を活かした標準仕様レイアウト。大空間でのコミュニケーションを重視し、本社機能、営業機能を最大限に発揮させるプランニングです。

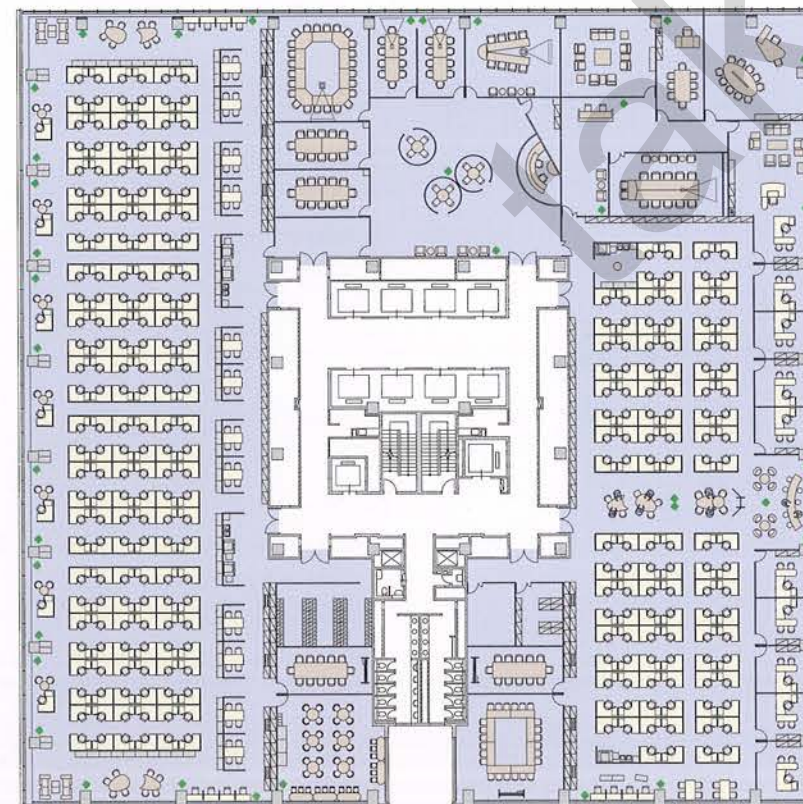
452席 6.6㎡/1人



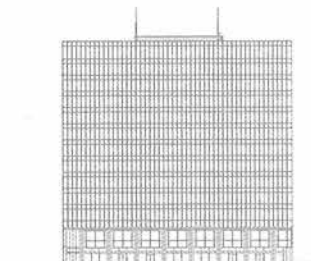
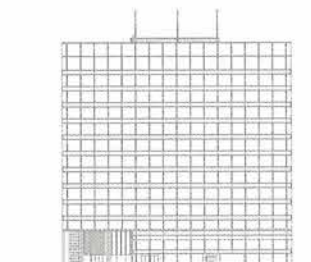
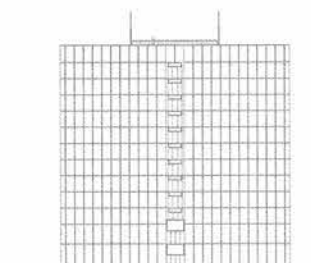
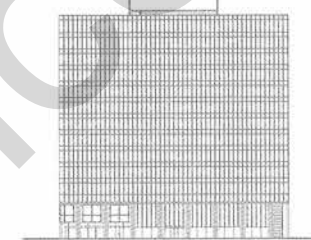
プライベートワークを重視した、 レイアウトプランニング

ブースで区切られた個人スペースやエグゼクティブ仕様の個室で構成する、パーソナル空間を重視したプランニングです。

299席 10.0㎡/1人



※実際にプランニングを行う際は、条件によってレイアウトに制限が生じる場合があります。



※当パンフレットの掲載内容は2008年7月時点の計画内容に基づき作成したもので、建築・設備概要、平面図、貸室面積、バース等は完成時に変更の可能性があります。

建築概要

名 称	(仮称)SIA豊洲ビルディング
所 在 地	東京都江東区豊洲5丁目
主 要 用 途	事務所・店舗
階 数	地上12階、塔屋1階
構 造	鉄骨造(柱-CFT造)
主 要 外 部 仕 上	ガラスカーテンウォール、プレキャストコンクリート板
延 床 面 積	42,493.59㎡(12,854.31坪)
貸 室 面 積 合 計	29,938.42㎡(9,056.37坪)
駐 車 場 台 数	駐車総台数:113台
	小型乗用車7台、中型乗用車(機械式駐車)72台、 普通乗用車26台、荷捌用5台、身障者用3台
建 築 主	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ
設 計 ・ 監 理	清水建設株式会社一級建築士事務所
施 工	清水建設株式会社
竣 工 予 定	2010年(平成22年)8月末

設備概要

受 電 方 式	地中引込 22KV 本線・予備線受電
自 家 発 電 機 設 備	ビル用非常用発電機:ディーゼルエンジン発電機350KVA、 テナント用発電機設置スペースあり (500、350、250KVA相当各1台)
エ レ ベ ー タ	オフィス乗用28人乗8基 非常用兼人荷用27人乗1基、17人乗1基 店舗用13人乗1基
排 煙 設 備	全館機械排煙
給 湯 ・ 衛 生 設 備	電気温水器局所給湯方式、ユニット式システムトイレ

O U T L I N E



**SIA Toyosu
Building**

takeoffice

当物件の募集状況についてのお問い合わせは[こちら](#)まで

takeoffice

テイクオフィス株式会社

東京都中央区築地 1-9-12

TEL:03-6278-7711

URL:<https://www.take-office.co.jp/>