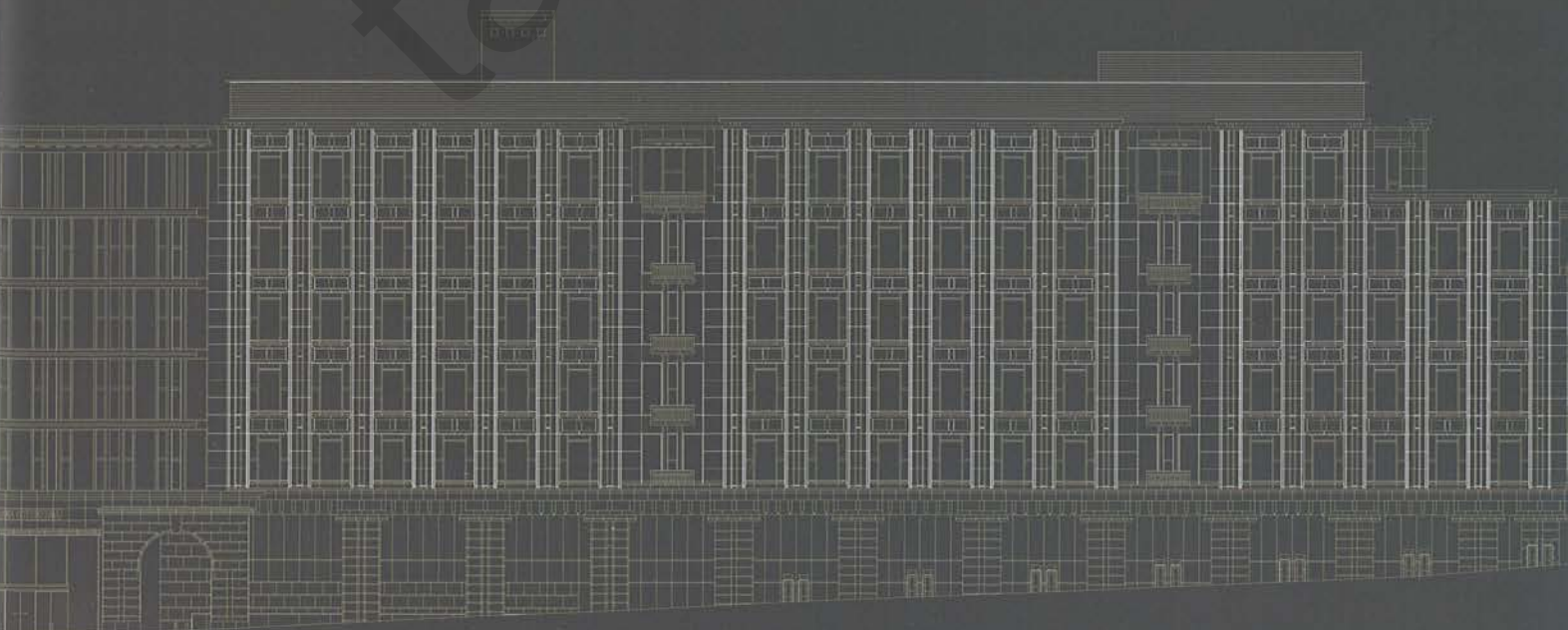


ガーデンシティ品川御殿山
GARDEN CITY SHINAGAWA GOTENYAMA



東京・品川御殿山。 その地に生まれるのは、 積水ハウスの理想です。

Shinagawa Gotenyama, Tokyo
Where the Sekisui House ideal take shape.

オフィスで過ごす時間が、住まいで過ごす時間のように快適なものであるために。
あくまでもそこで働く人びとを中心に考える「ヒューマンスケール」という
発想を軸に、働く場所としての品質と、来訪者を迎えるに値する
品格を備えたビジネス環境を創造すること。
それが、私たち積水ハウスが手がけてきた数々の
都市開発に込められている思いです。
そして今、その理想が結実するビッグプロジェクトが、
都内屈指の邸宅街・御殿山に生まれます。
2011年3月、「ガーデンシティ品川御殿山」誕生。



現地空撮（平成22年1月撮影）

Project concept | プロジェクトコンセプト

歴史ある邸宅街・御殿山。
その風格にふさわしい、美しい街並が現れる。

積水ハウスが本プロジェクトの舞台として選んだのは、都内屈指の邸宅街「御殿山」。徳川将軍家の別邸・品川御殿があったことから、そう呼ばれている由緒あるお屋敷街です。この約2万8,000㎡にわたる広大な敷地を、2つのオフィスゾーンと2つの住宅ゾーン合わせて4つのブロックに分けて開発。敷地内の緑化率は約40%を確保するなど、その環境にも配慮しています。またデザインにおいても、一般的な大規模開発のように単にスケール感のみを主張するものではなく、「御殿山」という街の風景に寄り添うようなものを指向。高級邸宅街として受け継がれてきた環境を妨げることなく、表情豊かな「まちなみ」を形成します。



Urban development | 積水ハウスの都市開発

その“まち”が長期にわたって発展すること。
それが、積水ハウスがめざす都市開発のコンセプト。

“使う人”の視点から発想する「人を中心とした、体温のあるまちづくり」というスタンス。そして、後に続く世代にも喜ばれ、大切にされるまさに社会資本となる“上質な施設”であること。さらにその“まち”を長期にわたって存続・発展させるために欠かせない、事業規模・地域特性・物件特性に応じた最適な事業プランニング。それが、家づくりにとどまることなく、「まちづくり」も自らの使命と考える積水ハウスの都市開発におけるコンセプトです。

その日常に潤いをもたらす共用スペース。

A common space that enriches the everyday lives of office workers.



「他の場所とは違う」新鮮なインパクトが満ちあふれる、「ガーデンシティ品川御殿山」の共用スペース。例えばその代表的な空間が、エントランスホール奥のラウンジです。伸びやかな天井高を生み出すスキップフロアや、開放感を演出する大きな開口部、そして敷地の高低差を存分に活かした「昇り庭」の眺めが相まって、あたかも目の前に巨大な壁画が広がっているかのような空間を創り出しています。ここにしかない特別な空間で、ワーカーはもちろん、訪れるすべての人をもてなします。



吹抜けを利用した自然光が心癒すリフレッシュコーナーと喫煙スペースを、各階共用スペースに設置しています。

また7階・9階の屋上部分には、広大な屋上庭園を設置。ヒートアイランド対策として環境負荷を低減するという役割を果たすことはもちろん、デッキスペースや遊歩道までも備えることで、足を運ぶ人々を積極的に癒してくれる空間をめざしています。時には青空の下でミーティングも行える、コミュニティパークとでも呼ぶべき趣きです。



屋上庭園

利便性を追求した、さまざまなスポット。

Pursuing office worker convenience from different perspectives.



商業ゾーン

1階西側には、バリエーションに富んだ商業ゾーンを設置。上質さと使い勝手を両立しつつ、街の賑わいを創出します。



沿道・コリドール

この街を訪れる人を迎える、ヨーロッパの街並のように豊富な街路樹に彩られた沿道。そして、重厚感あふれる柱がクラシカルな佇まいを演出するコリドール。



貸会議室

館内には150人規模を収容可能なタイプも含めて、大小さまざまな貸会議室を確保。テナントにとっては、オフィススペースの有効利用が可能になります。



車寄せ・駐車場

正面エントランスに配した車寄せは、V.I.P.の来訪にも対応可能。地下1階に設けた全車自走式・平置きタイプの駐車場は、約150台分を確保しています。

積水ハウスが掲げる街づくりの理念、「5本の樹計画」は、「ガーデンシティ品川御殿山」でも活かされています。

「3本は鳥のために、2本は蝶のために、日本の在来樹種を。」という考えを基本とし、計画地の気候風土との調和をはじめ、その地域ならではの風景・生態系の再生の一助となることをめざしていくところ。それが、積水ハウスが推進している「5本の樹計画」です。ここ「ガーデンシティ品川御殿山」を含む本プロジェクト計画地でも、在来種を中心に約2万6千本を植樹。この街の人びとの愛着を深めるだけでなく、この地域ならではの特徴ある風景づくりにも寄与します。



imagephoto

理想のオフィス空間を生み出す、国内最大級のメガフロア。

One of the largest floors in Japan, providing ideal office space.

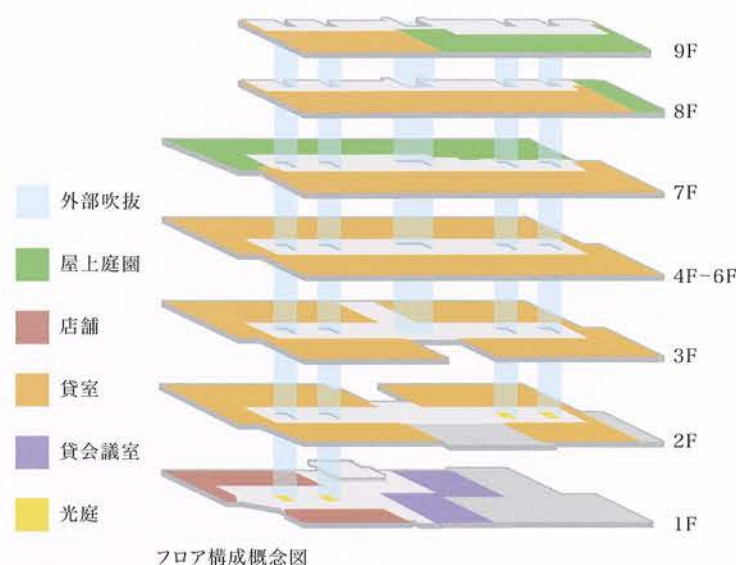
Floor arrangement

フロア構成

建物中央にコア部を集中、
全フロアに光があふれる空間。

Core facilities are centralized and each floor offers abundant lighting.

1階は店舗と貸会議室ゾーン、2～9階はオフィスゾーンとするフロア構成。エントランス上部に設けた大きな吹抜空間が、エントランス、階段室、エレベーターホール、廊下などを明るく演出するとともに、採光と換気に有効な光庭を、東西4カ所に配置しています。さらに7階と9階には屋上庭園も設置するなど、居心地を重視したプランです。



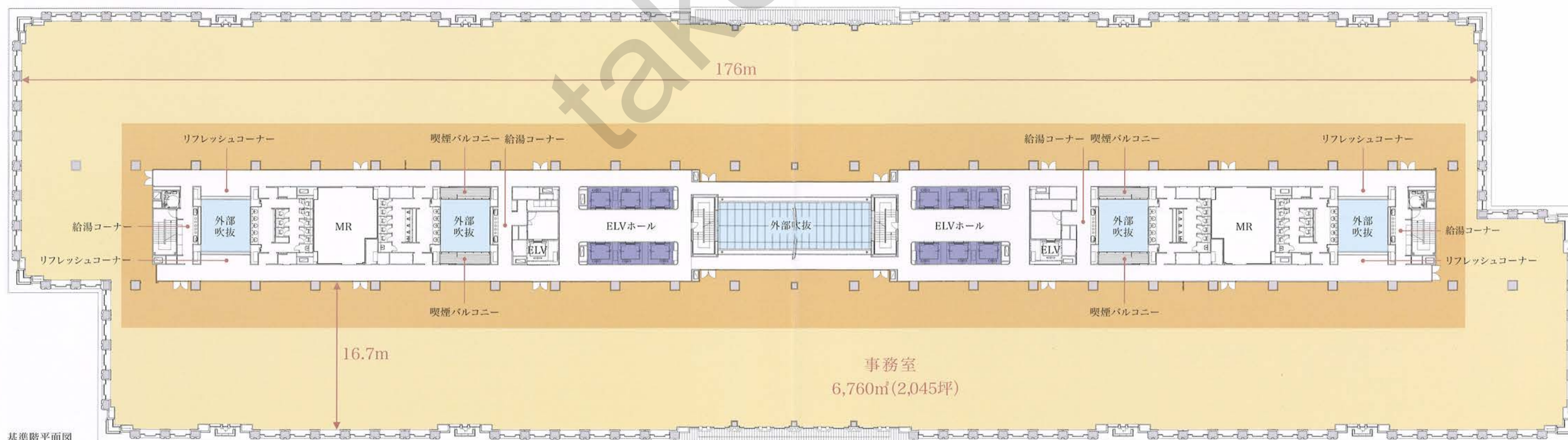
Standard floor plan

基準階平面図

国内最大級のスケール。基準階は、ワンフロア約2,045坪。

One of the largest buildings in Japan, with approx. 6,760m² standard floors.

1フロア最大8テナントまで対応が可能。奥行きはレイアウトの変化に対応しやすい約16.7m。3.6mモジュールの採用により、高いフレキシビリティを確保します。貸室内に給湯室や喫煙スペースを設置できるほか、さらに連続階にご入居の場合、オプションで1フロア最大4カ所に内部階段を設置することも可能です。



基準階平面図

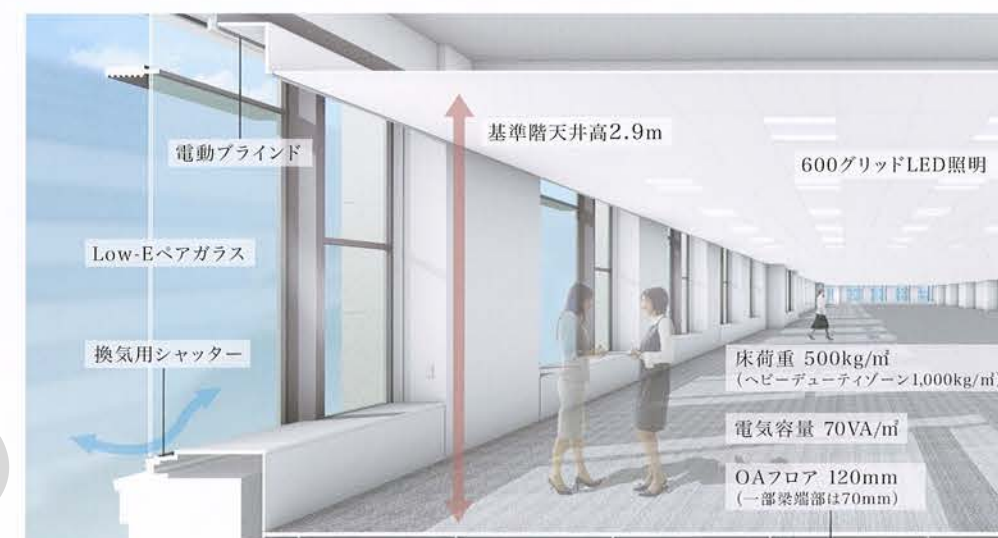
Cross-sectional floor plan

フロア断面図

快適さと機能性を両立する、充実の仕様。

Enhanced specifications combining comfort and functionality.

基準階では、2.9mの天井高を確保。そのほか、フレキシブルなオフィスレイアウトのための120mmのOAフロアや、エネルギー負荷を軽減する遮熱性能の高い「Low-Eペアガラス」、直射日光による温度変化を防ぐ「電動ブラインド」、新鮮な外気を導入できる「換気用シャッター」なども装備しています。



オフィスフロア断面図

エレベーター ヘビーデューティゾーン 外部吹抜

めざしたのは、環境配慮型オフィス。

A future-oriented building designed to provide environmentally friendly office space.

積水ハウスによる本格的な「環境配慮型オフィス」となる、「ガーデンシティ品川御殿山」。発光効率が高い最新の省エネ型LEDグリッド照明を貸室全室に採用するほか、地中の恒温性を利用する「クールピット」や、在室人員に応じて室内のCO₂濃度を検知し、必要外気量のみをオフィス内に導入する「自動CO₂システム」、外気温が室温より低い時に外気を建物に導入して冷房を行う「外気冷房」など、先進の省エネ技術を導入。エネルギーの消費量を低減することで、地球温暖化防止にも貢献します。さらにテナントごとの運用に大きく裁量を与え、独自に省エネに取り組むことにより、コスト&CO₂排出量削減が可能。「環境配慮型」企業にふさわしいオフィスという、新しい価値観を提示します。



HVAC zones & lighting zones

空調／照明ゾーニング

1フロア115ゾーンでコントロールする空調システム。照明は、107ゾーンで区分可能。

Flexible control over 115 air conditioning zones and 107 lighting zones per floor.

空調機ゾーニングは1フロア115ゾーン※に設定。ゾーンごとに運転・停止、冷暖房の設定、温度設定が行えます。制御単位を細かく設定することにより、テナントによる省エネを簡単に実践できるよう計画しています。

天井照明は自動調光機能付600グリッドLED照明を採用することにより、平均照度700lxの効率的な照明計画を実現します。また、必要な場所に高い照度が得られるように、照明器具の増設も行えます。

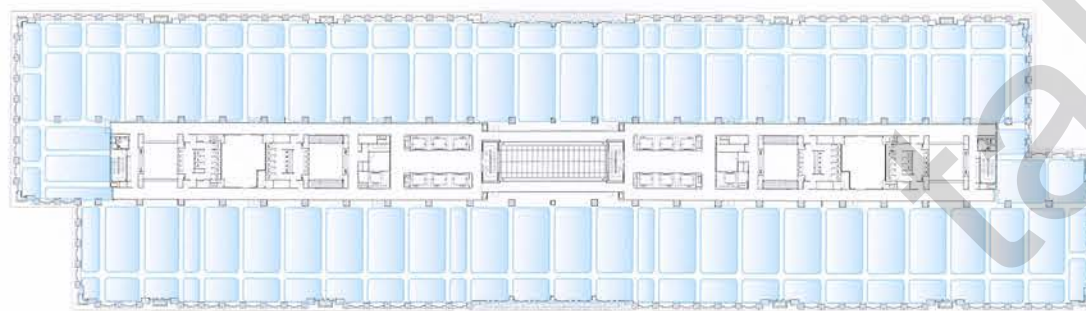
※基準階の場合

空調ゾーニング図

空調制御単位（平均空調制御単位 インテリア約95㎡ ベリメータ約35㎡）

空調においても、テナントによるエリアごとの発停操作が行えます。

室内機の受持ちエリア

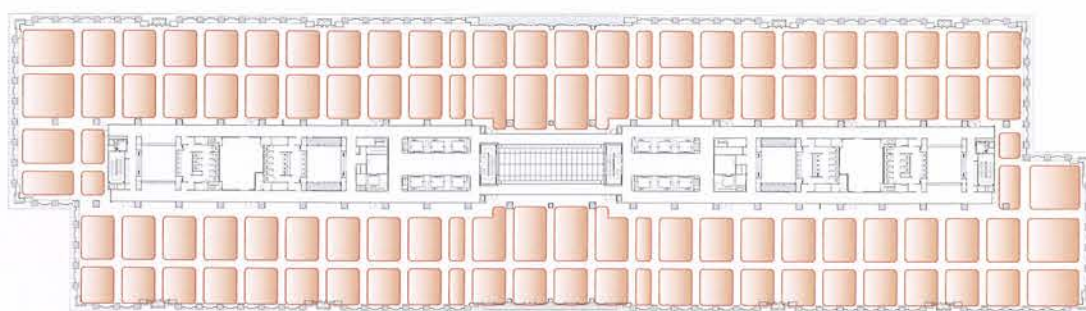


照明ゾーニング図

照明制御単位（平均制御面積約60㎡）

さらに、点滅区分を細分化し、平均60㎡ごとの点滅操作が可能です。

照明制御（点滅）単位



LED lighting in all rentable units

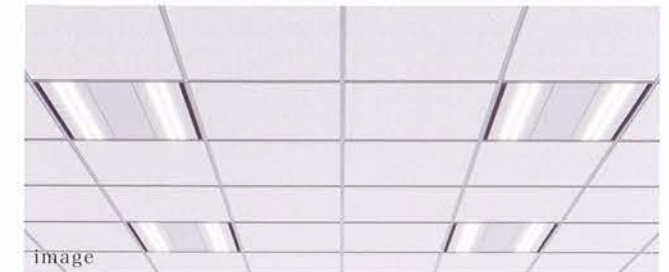
貸室全室LED照明

消費電力を約41%削減※¹。貸室全室にLED照明を装備する、日本初のオフィスビルとして竣工※²。

Japan's first office building with LED lighting in all rentable units* delivers approx. 41% energy savings.**

*Among large-scale rental office buildings. **According to a survey conducted by the design office.

次世代のオフィスビルに求められる装備「LED照明」。「ガーデンシティ品川御殿山」は、貸室全室の照明に省エネ型のLED照明（自動調光機能付）を装備する、国内初の大規模オフィスビルとして竣工。これにより、蛍光灯グリッド照明器具に比べ、寿命は約3.3倍の40,000時間。消費電力は一般的なオフィス照明に比べ約41%削減。年間約319tのCO₂排出量を削減できます。

※¹ 実施設計事務所の計算による ※² 大規模賃貸オフィスビルとして

Economies of scale

スケールメリット

スタッフの交流も、スペースの有効活用も。このサイズならではの豊富なメリット。

Efficient space usage and office worker interaction thanks to highly beneficial economies of scale.

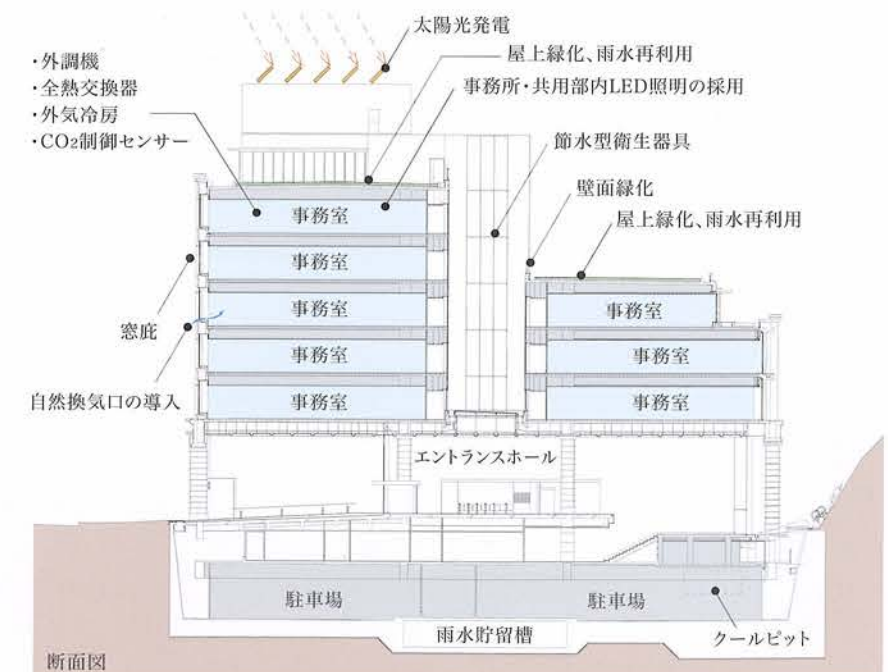
1フロアで2,000坪超のスペースがあればこそ、レイアウト効率を重視したアイランドタイプの配置や、一人ひとりが集中して業務に取り組めるワークステーションタイプ、さらにプレゼンテーションルームを備えたプランや、エグゼクティブの個室を設けたプランなど自由自在。さまざまな業種の幅広いニーズに、フレキシブルに対応が可能です。もちろん同フロアに複数部署が入居することも容易なので、部署をまたいだ社員同士のコミュニケーションも活発になり、業務の効率化や生産性の向上も期待できます。また1フロアでコピー機・ロッカー・リフレッシュスペースなどを集約することで、さらなる空間の有効活用ができるなど、さまざまなメリットが期待できます。

「トップレベル事業所」の認定をめざし、さまざまな省エネ技術を導入。

「トップレベル事業所」とは、東京都の定めた基準を満たした「優良特定地球温暖化対策事業所」のこと。これに認定されると、温室効果ガスの削減義務が1/2に軽減されるメリットがあります。「ガーデンシティ品川御殿山」では、この「トップレベル事業所」の認定をめざし、さまざまな省エネ技術を導入しています。

「ガーデンシティ品川御殿山」で採用予定の省エネ項目

- ☐ 太陽光発電
- ☐ 屋上緑化
- ☐ LED照明
- ☐ 高効率熱源機器
- ☐ 高効率パッケージ型空調機
- ☐ 大温度差送水システム
- ☐ 空調2次ポンプ変流量制御
- ☐ 空調のセキュリティ連動制御の導入



断面図

かけがえのないものを守る、充実の備え。

Elaborate security and safety measures protect office workers.

Security セキュリティ

充実のセキュリティレベルを実現。

Introducing higher security levels.

昼間の利便性を妨げず、かつ夜間の高い防犯性能を確保するため、それぞれの時間帯においてセキュリティレベルの設定を変更します。テナントのご要望に応じて、一定のセキュリティレベルを高めることも可能です。またビル内には、24時間常駐の防災センターを設置。さまざまな異常に迅速に対応します。



フラッパーゲート

フラッパーゲート

入退館は、フラッパーゲートと非接触型ICカードで管理。入退館のチェックを容易に行えるシステムを採用しています。セキュリティカードを携帯していない来館者の、ゲート内部への侵入を防ぎます。

非接触型ICカード

またオフィス入口には、非接触型ICカードによるシステムを導入。不審者の侵入をシャットアウトするとともに、無人となったフロアの照明や空調を停止し、エレベーターの着床を制御する機能も装備。高度なセキュリティを実現します。

防災センター

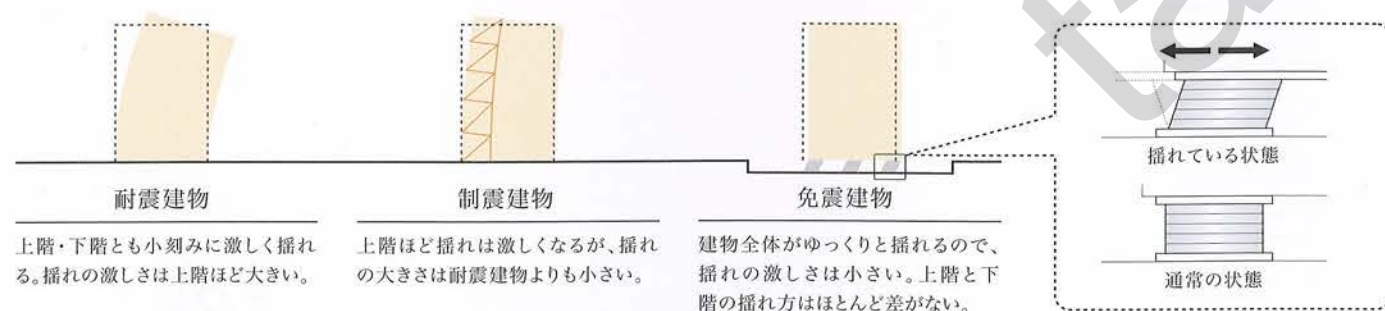
ICカードの不正利用や敷地内各所の監視カメラのチェックをはじめ、ビル内で異常が感知された時にはリアルタイムで防災センターに通報されます。24時間常駐の防災センターで迅速に対応するほか、必要に応じて110番・119番通報等を行います。

Seismically isolated structure 免震構造

人々の安全、ビジネスの維持のために。大地震にも安心の免震構造を採用。

Seismically isolated structure ensures office worker safety and business continuity during earthquakes.

万が一の地震発生時に、人命のみならず執務空間の被害を最小限に抑える免震構造を採用しています。建物の損壊はもちろん、情報システムのトラブルや備品類の破損など二次被害も回避します。



Power receiving system / Emergency power generation 受電方式・非常用発電

万が一の災害時にも、安定した電源供給を行うために。

Enabling a stable power supply in the unlikely event of an earthquake.

受電方式は信頼性の高い「3回線スポットネットワーク方式」を採用。1回線が停電しても他の2回線で無停電供給※が可能です。ビルの非常用電源として1250kVAの発電機を設置しています。また、屋上にテナント専用の発電機設置スペースを確保しています。(500kVA 2台分、63時間の電源供給が可能) ※年1回の点検のための計画停電を除きます。

Building overview 建物概要

建築概要

名称	ガーデンシティ品川御殿山
所在地	東京都品川区北品川6-351-5他(地番)
交通	「品川」駅徒歩12分 「大崎」駅徒歩10分 「五反田」駅徒歩12分
主要用途	事務所・飲食店舗・店舗
敷地面積	15,942.79㎡(4,822.69坪)
延床面積	64,019.99㎡(19,366.05坪)
最高高さ	37.5m
階数	地上9階・地下1階
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
耐震	免震構造(角型鉛アラグ入り天然積層ゴム型免震装置)
エレベーター	オフィス用24人乗12台、共用15人乗1台・11人乗1台、非常用17人乗2台
駐車台数	159台(荷捌き用・身障者用含む)※全車平置式
竣工予定	2011年2月末
建築主	積水ハウス株式会社
基本設計・監修	株式会社日建設計
実施設計・施工	大成建設株式会社

設備概要

受変電設備	特別高圧22,000V、スポットネットワーク3回線
特高機器	1階特高電気室屋内閉鎖自立型
特高変圧器	モールド絶縁式架変圧器22,000V/6,600V 2,500kVA×3台
配電方式	電灯:単相3線式 200V/100V コンセント:単相3線式 200V/100V 動力:三相3線式 200V
非常電源	ガスタービン発電機:1,250kVA(オイルタンク容量34,000L) 蓄電池:受変電制御用+非常照明
電気容量増設	地下1階および1階電気室内にテナント用トランス設置スペース
発電機設備の設置	屋上に入居者用発電機(ガスタービン式) 設置スペース(500kVA 2台分)を用意(供給電圧6,600V、 燃料:特A重油、連続運転時間:約63時間)
テレビ共聴設備	BS、CS(スカイサービスおよびパーフェクサービスに対応)、CATV導入予定
情報通信対応	屋上にアンテナスペース設置
通信設備	光・メタル引込み予定
空調方式	外調機+空冷ヒートポンプマルチパッケージエアコン方式
空調増強スペース	屋上にパッケージエアコン室外機設置スペースを確保
セキュリティ	非接触型ICカードによる入退館管理システムを導入 エントランスにフラッパーゲート、オフィス用エレベータ内にも カードリーダーを設置し、登録されたフロアのための着床設定が可能

Overview of construction

Name	Garden City Shinagawa Gotenyama
Location	6-351-5 Kita-Shinagawa, Shinagawa-Ku, Tokyo
Access	12 minutes walk from Shinagawa Station, 10 minutes walk from Osaki Station, 12 minutes walk from Gotanda Station
Main uses	Office space, restaurants, stores
Site area	15,942.79 m ²
Total floor area	64,019.99 m ²
Maximum height	37.5 m
Floors	9 floors above ground, 1 floor underground
Structure	Reinforced concrete structure and partially steel-reinforced concrete structure
Earthquake resistance	Seismically isolated structure (square lead rubber bearings)
Elevators	12 for office use (max. 24 people), 2 for general use (max 15/11 people), 2 for emergency use (max. 17 people)
Parking spaces	159 single-level parking spaces (including load/unload and disabled parking spaces)
Scheduled completion	End of February 2011
Property owner	Sekisui House, Ltd.
Basic architectural design & supervision	Nikken Sekkei Ltd.
Implementation of design & construction	Taisei Corporation

Overview of facilities

Power receiving and transforming equipment	Special high-voltage 22,000V, three-line spot network system
Special high-voltage facility	Special closed, self-contained indoor high-voltage power room on first floor
Special high-voltage transformer	Mounted transformer with molded insulation (22,000V/6,600V, 2,500kVA × 3)
Distribution system	Electric lighting: Single-phase three-wire system (200V/100V). Power sockets: Single-phase three-wire system(200V/100V). Motive power: Three-phase three-wire system (200V).
Emergency power supply	Gas turbine generator: 1,250kVA with 34,000L oil tank capacity. Accumulator batteries: For load control when receiving and transforming power and emergency lighting.
Additional electrical capacity	Space available for tenant transformers in power rooms on basement and first floor
Power generator installation	Space available on building roof for two tenants' 500kVA gasturbine power generators (6,600V supply voltage. Fueled by special A-grade heavy oil. Approx. 63 hours of continuous operating time.)
TV	BS, CS (support for both Sky Service (JCSAT-4) and PerfectTV! (JCSAT-3)). Scheduled installation of CATV.
Telecommunications	Space available for antennas on building roof
Communications	Scheduled installation of optical fiber/metal cables
Air-conditioning system	Multi-package air-conditioning (external air-conditioning unit + air-cooling heat pump)
Additional space for air conditioning equipment	Multi-package air-conditioning (external air-conditioning unit + air-cooling heat pump)
Security	Introduction of non-contact type IC card security system to control building entry and exit. Flapper gate at entrance and card readers in office elevators enable restricted access to registered floors.

※当パンフレットの掲載内容は計画概要に基づき作成したもので、建築・設備概要・平面図・貸室面積・完成予想CG等は変更の可能性がありますので予めご了承ください。



徒歩圏の品川駅から、都内各所へ、国内外へ、快適なアクセスを実現。

都内主要駅から最寄駅へのアクセス

東京駅より	品川へ.....11分
新宿駅より	五反田駅へ.....14分
羽田空港より	品川へ.....17分

最寄駅からのアクセス

品川駅より	徒歩12分
五反田駅より	徒歩12分
大崎駅より	徒歩10分

※五反田・品川間シャトルバス運行予定



ECO
FIRS+

積水ハウスは環境省認定
「エコ・ファースト企業」として
「チャレンジ25」に取り組んでいます

チャレンジ
25

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/>