



SHINAGAWA SEASIDE FOREST

品川シーサイド イーストタワー

人が集い、時代が変わる。街はもう動き始めています。



全体配置図

好アクセス、好環境に恵まれた、新ビジネス拠点「品川シーサイドフォレスト」。

新しい東京のビジネス拠点「品川」。そこに、高機能オフィス、次世代型ホテル、ハウジング、商業施設、新駅が一体となった新しい街が誕生。「品川シーサイドフォレスト」。新たな都心の動脈「りんかい線」の全線開業により、東京ベイエリアの中核プロジェクトとして注目を集める大規模複合開発です。“杜のみどりの中の街”をテーマにめざしたのは、都心の利便性を享受しながらも、海、空、緑などの自然と寄り添う街づくり。時間のゆとりと心のやすらぎ。東京のビジネスライフが、ここからもっと素敵になっていきます。



品川シーサイド イーストタワー内ホテル(イメージ)



日立ソフトタワー



オーバルガーデン

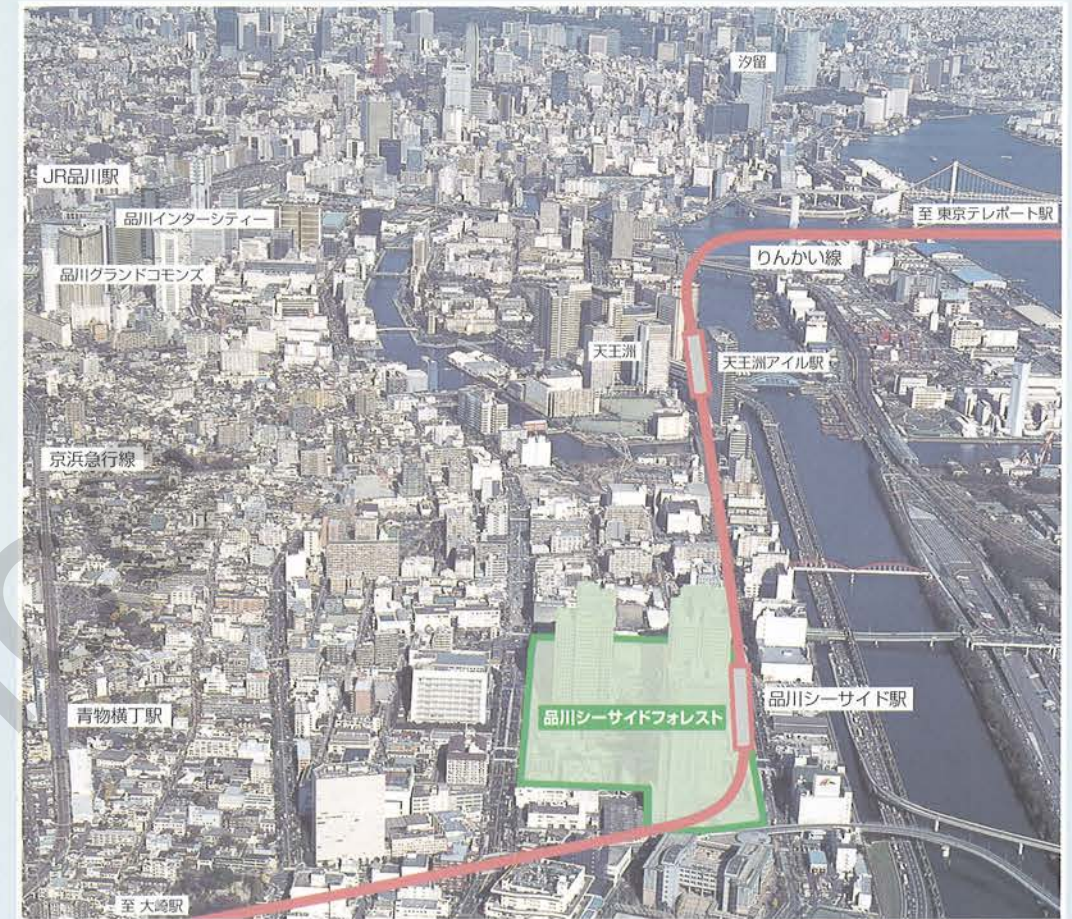


首都圏へ、全国へ、世界へ。ビジネスを加速する機敏なフットワーク。

「品川シーサイドフォレスト」の表玄関は、街区内に新設された、りんかい線「品川シーサイド」駅です。埼京線との相互直通運転により、新宿、渋谷、恵比寿などの主要ターミナルに直結。さらに都心の各駅はもちろん、臨海副都心や千葉方面、さいたま新都心をもカバーした交通ネットワークが完成。もうひとつの最寄駅「青物横丁」駅からは、日本橋、品川、川崎、横浜に加え、羽田、成田の両空港へも乗り換えなしのダイレクト・アクセス。日本国内はもちろん、世界へもぐっと近づきます。また首都高速湾岸線「大井ランプ」も至近距離にあり、車でのアクセスもスムーズ。まさにビジネスを加速する絶好のロケーションです。

所要時間		りんかい線		JR京浜東北線(快速)		東京	
品川シーサイド	大井町	約3分	約13分	約7分	約7分	約7分	約7分
	大崎	約6分	約16分	約10分	約10分	約10分	約10分
青物横丁	品川	約12分	約12分	約12分	約12分	約12分	約12分
	品川シーサイド	約12分	約12分	約12分	約12分	約12分	約12分

※所要時間には乗り換え・待ち時間は含まれません。また時間帯により多少異なります。



航空写真

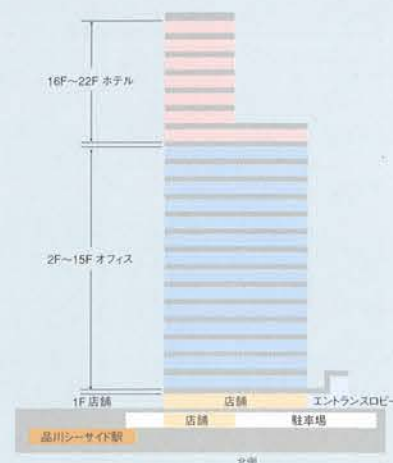


さあ、新しい街へ。機能とゆとりの空間へ。



品川シーサイド イーストタワー 完成予想図

「品川シーサイドフォレスト」の中央に建つランドマークタワー。アクセスの中心「品川シーサイド」駅に直結し、多彩なショップ、レストランが並ぶ「オーバルガーデン」に隣接するのが、2004年8月完成予定の「品川シーサイド イーストタワー」です。シーサイドビューをのぞむ高機能オフィスと、ビジネスからシティリゾートまで、幅広くご利用いただけるホテルで構成されるタワーは、まさしくこのエリアのランドマーク。新しい街、機能とゆとりが調和したそのタワーには、新しい都市生活の予感が満ちています。



安心と落ち着きを醸し出す。センターコートを擁したランドスケープ。

「品川シーサイド イーストタワー」は品川シーサイド駅の真上。車両のアプローチは南側地区幹線道路からとし、人とクルマを分離。そして、ひときわ目を引くのが、ここを訪れる人々に心安らぐ落ち着きをおとどけるセンターコート。このビジネスの中心に広がる緑豊かな空間は、多忙な毎日を送る人々に、かけがえのない癒しのチカラを与えてくれることでしょう。また「品川シーサイド イーストタワー」のエントランスロビーは、開放感のあるガラス張り、センターコートのランドスケープシーンと一体化しています。



センターコート イメージイラスト

人の創造力を刺激する空間。そのタワーに込めた私たちの理想です。

オフィスとしての機能性、快適性を凝縮。

建築テクノロジーの粋を凝らした「品川シーサイド イーストタワー」。

地上22階。「品川シーサイドフォレスト」のシンボルとして建つ「品川シーサイド イーストタワー」は、ワーキングスペースとしての高水準な機能性と快適性を実現。さらに、安全性、省エネルギー性などにも万全の配慮を加えています。人が働く理想の空間を追求した「品川シーサイド イーストタワー」。

そのスペースは、ビジネスの創造力を喚起する多彩な刺激に満ちています。



高機能かつ快適なオフィスフロア。

- 高い強度と剛性を持つロングスパン鉄骨大梁により、天井高2.7mで柱のない奥行き約18mの大空間を実現しました。
- ヘビーデューティーゾーン(500kg/m²)の設定で、重量機器の設置に対応します。
- コンパクトな偏芯コアにより、まとまりのあるオフィススペースを形成しました。
- OAフロア100mmを標準装備。また、50VA/m²(実装)+25VA/m²(スペース)のOA電源に対応。信頼性の高い22kVスポットネットワーク受電方式を採用しています。
- マルチキャリアに対応する通信機械室を備え、最新のIT環境に対応します。
- 分煙対応のリフレッシュコーナーとWCは、自然採光で開放感を演出しながら省エネルギーも実現。



国土交通大臣認定の制震構造。

- 超高層建築で一般の建物を凌ぐ高い耐震性能を実現。構造設計方法は、厳しい審査を経て国土交通大臣の認定を取得しています。
- 建物のコアまわりには制震装置として、オイルの粘性を利用したオイルダンパHiDAX、HiDAMを採用。大地震や台風による揺れを大幅に低減しています。
- 柱には鋼管の内部を高強度コンクリートで充填したCFT(Concrete Filled steel Tube)柱を採用。高い耐震性能、耐火性能を実現しました。
- 阪神・淡路大震災の教訓を活かし、鹿島独自の大梁端部補強を実施しています。



フレキシブルなビルマネジメントシステム。

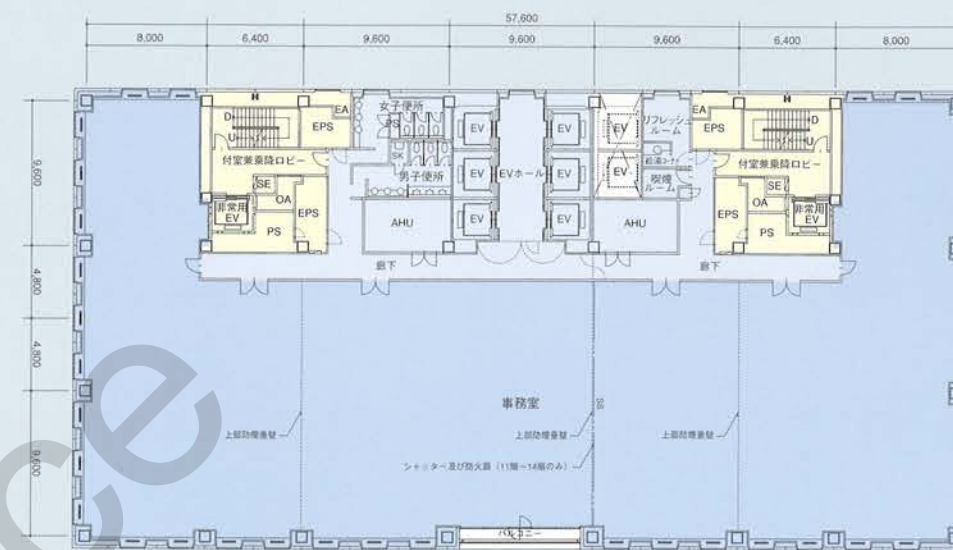
- 自動制御・中央監視設備は、メーカーを問わないオープンアーキテクチャ方式を採用。メンテナンス、将来の拡張に柔軟に対応します。
- 防災センターに設置した中央監視システムで24時間監視を行います。
- エネルギーの効率的利用とオフィス室内環境の快適性向上との両立を図るため、BEMS (Building Energy Management System)を導入しています。

自然とのコンビネーションを大切にした環境配慮。

- 照度センサにより、外光に応じて照明出力を調整する「自動調光システム」を採用。ムダな照度を自動的に設計照度に落とすことで電力量の削減が可能です。
- 空調は各フロアを4ゾーンに分け、効率的な運転が可能です。
- 将来、供給が予定されている地域再生水の引き込みが可能のように、あらかじめ配管系統が一般の上水系統と分けられています。
- 大温度差の送風により、空気搬送系(ファンダクト)の動力削減を可能にしました。
- 外壁は、美観を長期間保つ防汚タイルを採用しています。

その他

- 上層階のホテルには、レストランや会議室を備え、宿泊を含め多彩な角度からビジネスをサポートします。



- 共用
- オフィス(事務所専用)
- オフィス(共用)

基準階平面図(3階~10階)
S=1:500



品川シーサイド イーストタワー 面積表

単位:m²

	用途別容積対象床面積					駐車場・駐輪場	法定延床面積
	事務所	事務所専用	ホテル	店舗	共用		
PHF					27.36		27.36
23F					354.02		354.02
22F			1,218.42		170.89	1,389.31	1,389.31
21F			1,218.42		170.89	1,389.31	1,389.31
20F			1,218.42		170.89	1,389.31	1,389.31
19F			1,218.42		170.89	1,389.31	1,389.31
18F			1,218.42		170.89	1,389.31	1,389.31
17F			1,269.04		170.89	1,439.93	1,439.93
16F	122.73		1,405.21		255.64	1,783.58	1,783.58
15F	1,571.07	1,202.91			179.40	1,750.47	1,750.47
14F	1,571.07	1,254.34			179.40	1,750.47	1,750.47
13F	1,571.07	1,254.34			179.40	1,750.47	1,750.47
12F	1,571.07	1,254.34			179.40	1,750.47	1,750.47
11F	1,571.07	1,254.34			179.40	1,750.47	1,750.47
10F	1,561.87	1,245.14			188.60	1,750.47	1,750.47
9F	1,561.87	1,245.14			188.60	1,750.47	1,750.47
8F	1,561.87	1,245.14			188.60	1,750.47	1,750.47
7F	1,561.87	1,245.14			188.60	1,750.47	1,750.47
6F	1,561.87	1,245.14			188.60	1,750.47	1,750.47
5F	1,561.87	1,245.14			188.60	1,750.47	1,750.47
4F	1,561.87	1,245.14			188.60	1,750.47	1,750.47
3F	1,561.87	1,245.14			188.60	1,750.47	1,750.47
2F	1,564.14	1,247.41			188.60	1,752.74	1,752.74
1F	344.77		50.37	942.32	709.68	2,047.14	2,087.41
B1F	434.94		444.08	273.19	1,752.24	2,904.45	4,016.33
合計	22,816.89	17,428.80	9,260.80	1,215.51	6,718.68	4,056.60	44,068.48
(坪)	6,902.11	5,272.21	2,801.39	367.69	2,032.40	1,227.12	13,330.72

(※) 面積は全て壁芯にて算出しています。用途別容積対象床面積は、各用途別想定所有区分に基づいた各用途別面積を示していますが、今後の詳細検討により、各用途面積間において面積の変動が予想されます。ホテル用シャトルエレベーター昇降路の不停止階面積は、容積対象床面積から除外してあります。

(※) 建築面積には敷地内を通過するベデスティアンデッキ面積及び外部階段面積等を含んでいます。

(※) 駐車場・駐輪場合計面積には、機械式駐車部分の面積及び1階駐輪場面積を含んでいます。

注：本計画案は今後の官庁指図及び詳細検討等により上記記載内容について変更の可能性がります。

■建築概要

建 物 名 称：品川シーサイド イーストタワー
所在地(地名地番)：東京都品川区東品川四丁目101番1
建 物 用 途：事務所／2階～15階
ホテル／16階～22階
店 舗／B1階、1階
駐車場／B1階

敷 地 面 積：6,695.00m² (2,025.24坪)
建 築 面 積：2,523.20m² (763.27坪)
延 床 面 積：44,068.48m² (13,330.72坪)
貸 室 面 積：事務所／17,428.80m² (5,272.21坪)
店 舗／1,215.51m² (367.69坪)

最 高 高 さ：100.41m
規 模・構 造：地上23階・塔屋1階／S造(柱:CFT造)
地下1階／SRC造(一部RC造)

駐 車 台 数：119台
外 装 仕 上：磁器タイル打込プレキャストコンクリートカーテンウォール
アルミサッシュ 熱線吸収ガラス

建 築 主：鹿島建設株式会社
設 計 監 理：鹿島建設株式会社
施 工：鹿島建設株式会社
竣 工：2004年8月末(予定)

■事務所貸室概要

基準階貸室面積：1,245.14m² (376.65坪)
基 準 階 階 高：4,100mm
基 準 階 天井高：2,700mm(＋OAフロア100mm)
床 荷 重：2,900N/m² (300kg/m²)
ヘビーデューティーゾーン4,900N/m² (500kg/m²)
内 装 仕 上：床／OAフロアH=100mmの上 タイルカーペット
壁／石膏ボード下地 合成樹脂エマルジョンペイント仕上
天井／システム天井 ロックウール化粧吸音板

■設備概要

【電気設備】

受 変 電 設 備：引込 22kVスポットネットワーク方式
高圧設備 特高変電設備(B1階) 22kV/6.6kV 4,500kVA(1,500kVA×3台)
高圧変電設備(B1階・23階)
非常用発電設備：発電機 6.6kV 1,000kVA 1台
原動機 ディーゼルエンジン A重油
蓄 電 池 設 備：蓄電池 非常用照明・制御用
照 明 設 備：照明 事務室天井埋込下面開放型 基準照度750Lx
(自動調光システムによりテナントにて照度の変更が可能)
コンセント設備：コンセント容量 事務室基準容量50VA/m² 増設可能容量25VA/m²
電話・通信設備：引込 メタルケーブル(電話用、各階端子盤迄)
光ケーブル対応可(マルチキャリア)
(NTT東日本、NTTコミュニケーションズ、日本テレコム、パワードコム、KVHテレコム、他)
その他弱電設備：設備機器 テレビ共聴受信設備 駐車管制 ITV設備 インターホン

【空調設備】

熱 源 方 式：引込 地域冷暖房熱源(冷水・蒸気24時間受入)
空 調 方 式：事務室空調 インテリア／変風量(VAV)型空調機(各階4台)
ベリメータ／床置ファンコイルユニット
発 停・制 御 発 停／インテリア・ベリメータ 各階事務室4ゾーン毎
温度制御／インテリア 各階事務室9ゾーン毎
ベリメータ 各階事務室4ゾーンかつ方位毎

【衛生設備】

給 水 設 備：上水 飲用・洗面用(東京都水道局)
再生水 事務所便所洗浄水用(東京都下水道局・将来引込予定)
給 湯 設 備：給湯方式 個別電気貯湯式(事務所給湯室・便所洗面用)
排 水 設 備：汚水雑排水 合流重力排水方式 汚水貯留槽
雨水 雨水貯留槽
ガ ス 設 備：引込 店舗用引込(B1階・1階)

【昇降機設備】

エレベーター：事務所乗用 24人乗 6台(B1階・1階～15階)
非常用 19人乗 2台(B1階・1階～22階、B1階・1階～23階)
ホテル用 シャトル2台 ローカル3台 人荷用1台

【防災設備】

防 災 設 備：設備機器 自動火災報知設備 非常用照明・誘導灯設備
非常用放送設備 非常電話 非常用コンセント 避雷針
消 火 設 備：設備機器 スプリンクラー(全館) 屋内消火栓 連結送水管
泡消火(駐車場) 不活性ガス消火(電気室)
消防用水 防火水槽 消火器
排 煙 設 備：排煙方式 一般機械排煙方式(事務室内は天井チャンバー方式)

【中央監視設備】

中 央 監 視：監視対象 受変電・照明・熱源・空調・衛生・防災設備等
方 式 BAC-net方式



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/>