

住友商事京橋ビル

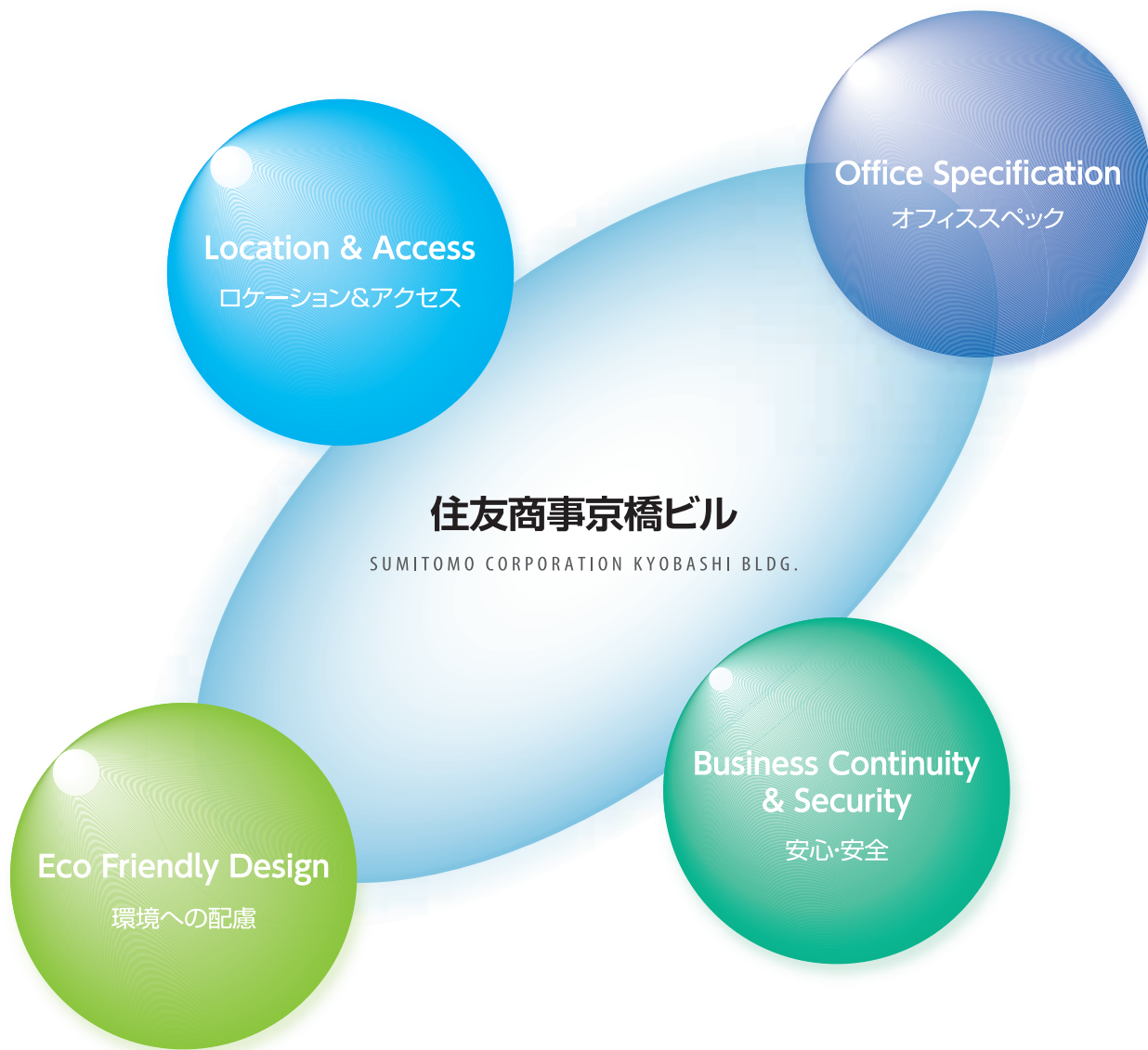
SUMITOMO CORPORATION KYOBASHI BLDG.

 **Sumitomo Corporation**

Building & Overseas Real Estate Business Dept.



至高の立地。確かな安心と快適性。



INDEX

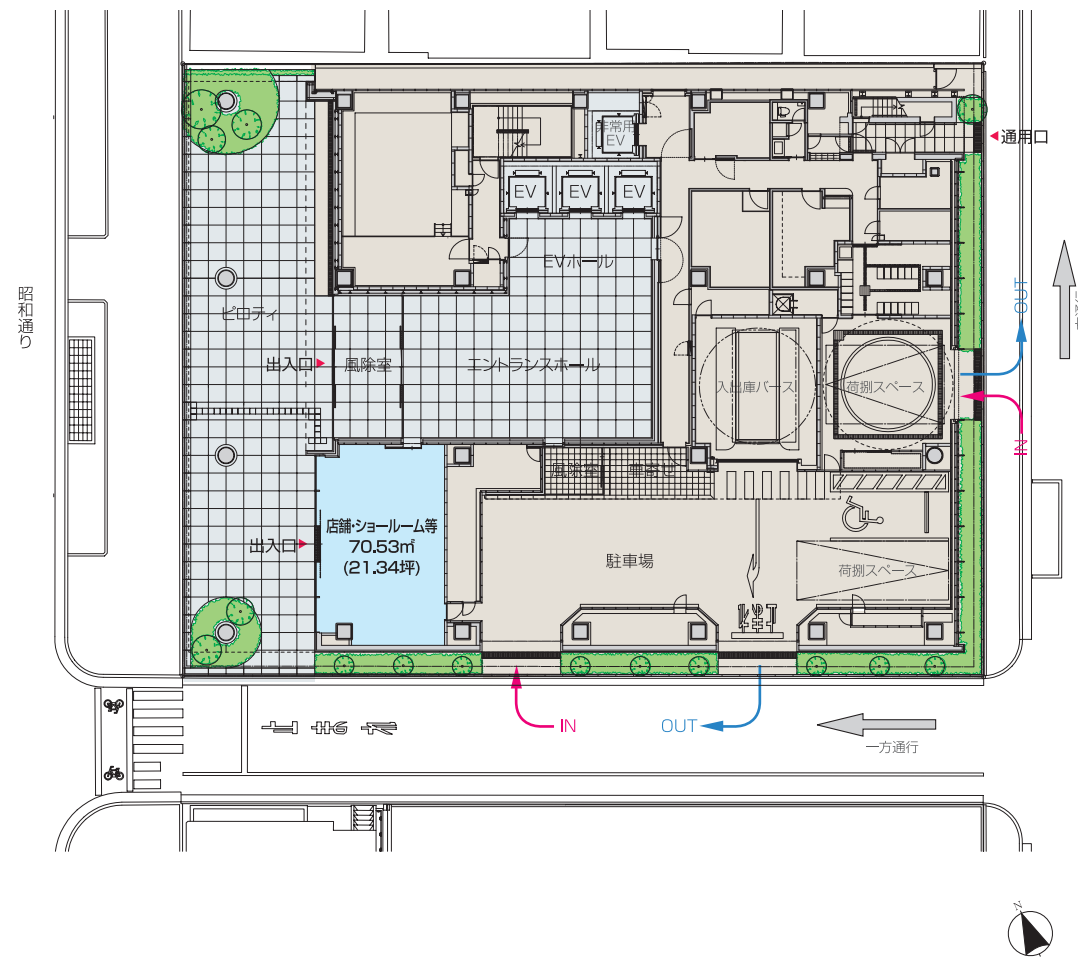
Location & Access	Location & Access	立地環境・交通アクセス	1
Office Specification	Ground Floor Design	1Fフロア計画	2-3
	Standard Floor Plan	基準階フロア	4-5
	Layout Plan	レイアウトプラン	6-7
Business Continuity & Security	BCP Support	BCP対応	8
	Safety & Security	セキュリティ	9
Eco Friendly Design	Green & Refresh	リフレッシュスペース	10
	Ecology	省エネルギー&環境配慮	11
Outline	Elevation	立面図	12
	Cross Section	断面図	13
	Floor List	面積表	14
	Outline	建物概要	15

開放感あふれるエントランス

昭和通りに面したエントランスは、2層の吹き抜け構造で、高さ約9mのピロティによる開放的な空間が広がります。オフィスの顔に相応しい風格とゆとりあるエントランスは、働く人々、オフィスを訪れる人々を心地よく迎えます。



※掲載中のCGパース・平面図は計画中のものであり、実際とは異なる場合がございます。ご了承ください。



店舗・ショールーム等

1F

専有面積

70.53㎡ (21.34坪)

品格漂うエントランスホール

落ち着いた、品格のあるエントランスホールは、大理石の壁面と御影石の床仕上げに。受付スペース・セキュリティゲートも設置可能です(オプション)。



本社機能にも対応できるハイグレードな車寄せ 32台収容可能な地下駐車場を完備

1階にはエントランスにアプローチできる車寄せをご用意しました。VIPの送迎や本社機能としても対応できるハイグレードな仕様となっています。駐車場は効率性が高く、待ち時間の短い機械式駐車場(水平循環式)を採用。地下1・2階に32台収容できます。

	普通車用 (ハイルーフ可)
台数	32
最大全長(mm)	5,300
最大全幅(mm)	2,050
最大高さ(mm)	2,000
最大重量(kg)	2,500

※掲載中のCGパース・平面図は計画中のものであり、実際とは異なる場合がございます。ご了承ください。

多様な用途に対応できる1F貸室スペース

約20坪の1階貸室スペースは、エントランスに面し、ガラス張りで天井高3mと開放的な空間です。店舗やショールーム等、様々な用途にご利用いただけます。

1F-2Fを結ぶテナント内部階段(オプション)

1F貸室スペースには2F事務室とつながる内部階段をオプションで設置できます。1Fは店舗やショールーム、2Fは従業員のオフィススペースや商談・打ち合わせ等に使用する等、用途を分離した空間設計が行えます。

テナント動線とサービス動線の分離

昭和通り側にはオフィスエントランス、南側に駐車場出入口、東側にサービス用荷捌きスペースを配置し、テナント動線とサービス動線を明確に分離することで、機能性と安全性の向上に配慮すると共に、一流のオフィスのグレード感を創出します。



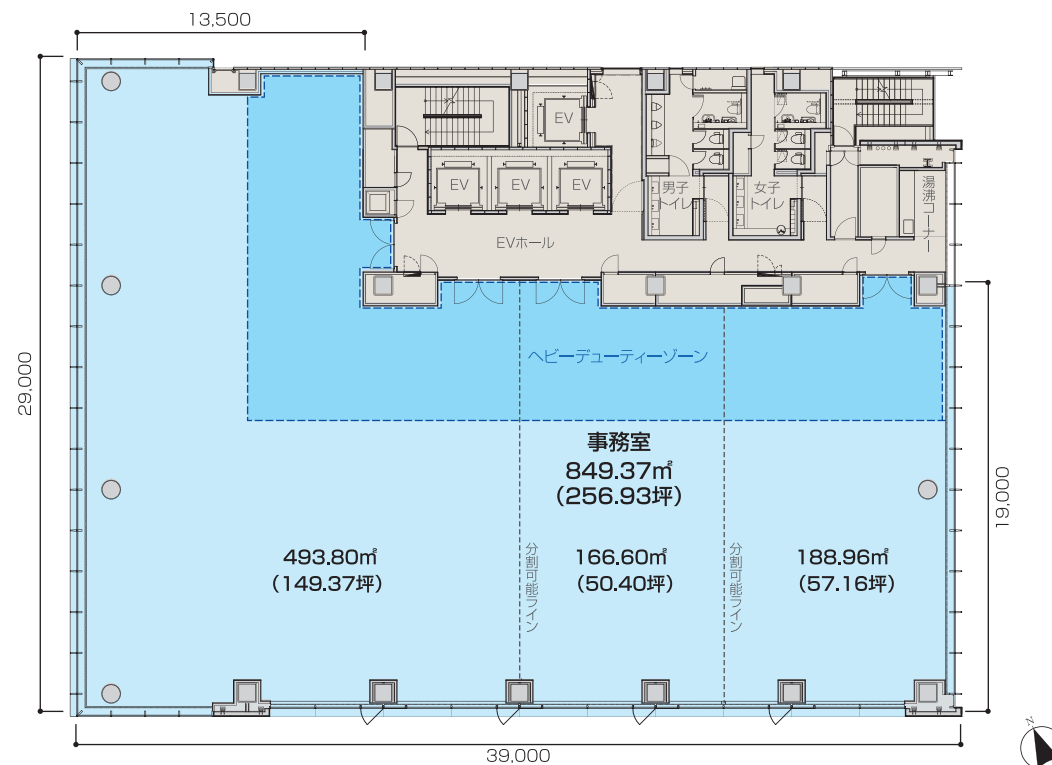
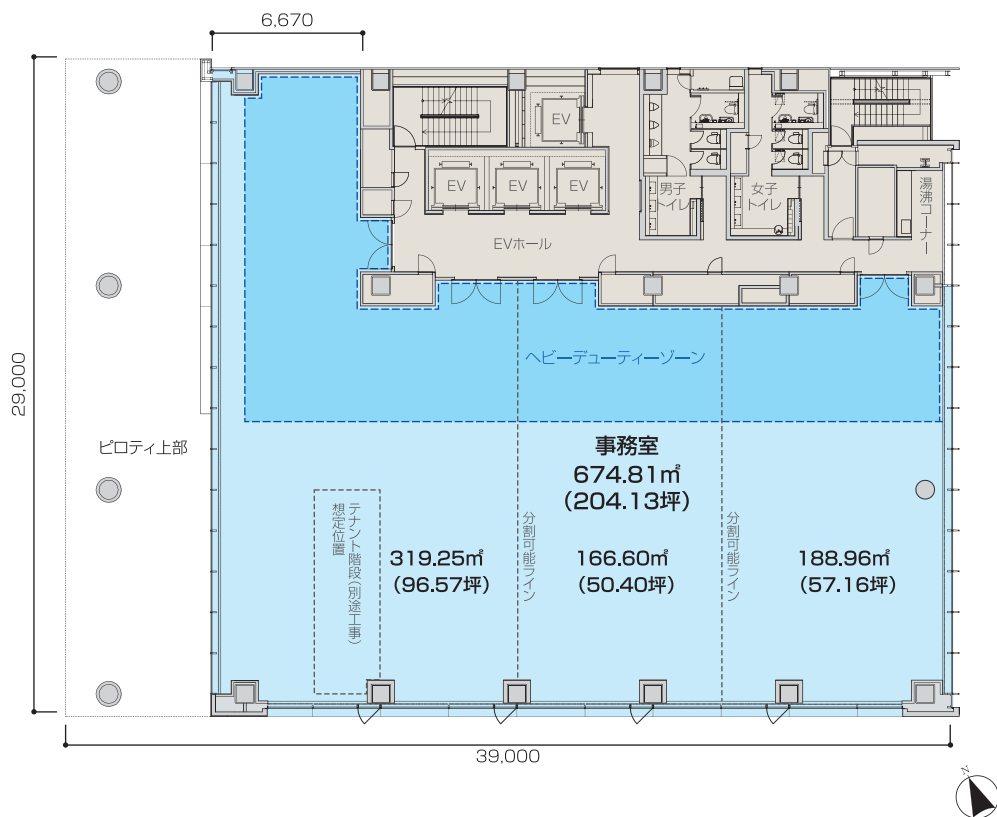
1フロア約260坪の自由度の高い整形無柱空間

基準階は間口約39m、奥行き約19mのL字型整形プラン。昭和通り面に開口を大きく設け、開放感あふれる空間とすると共に、事務室内に柱がなく、レイアウトの自由度の高いオフィス空間を実現。各階3分割までの対応が可能です。

2F

専有面積

674.81㎡ (204.13坪)



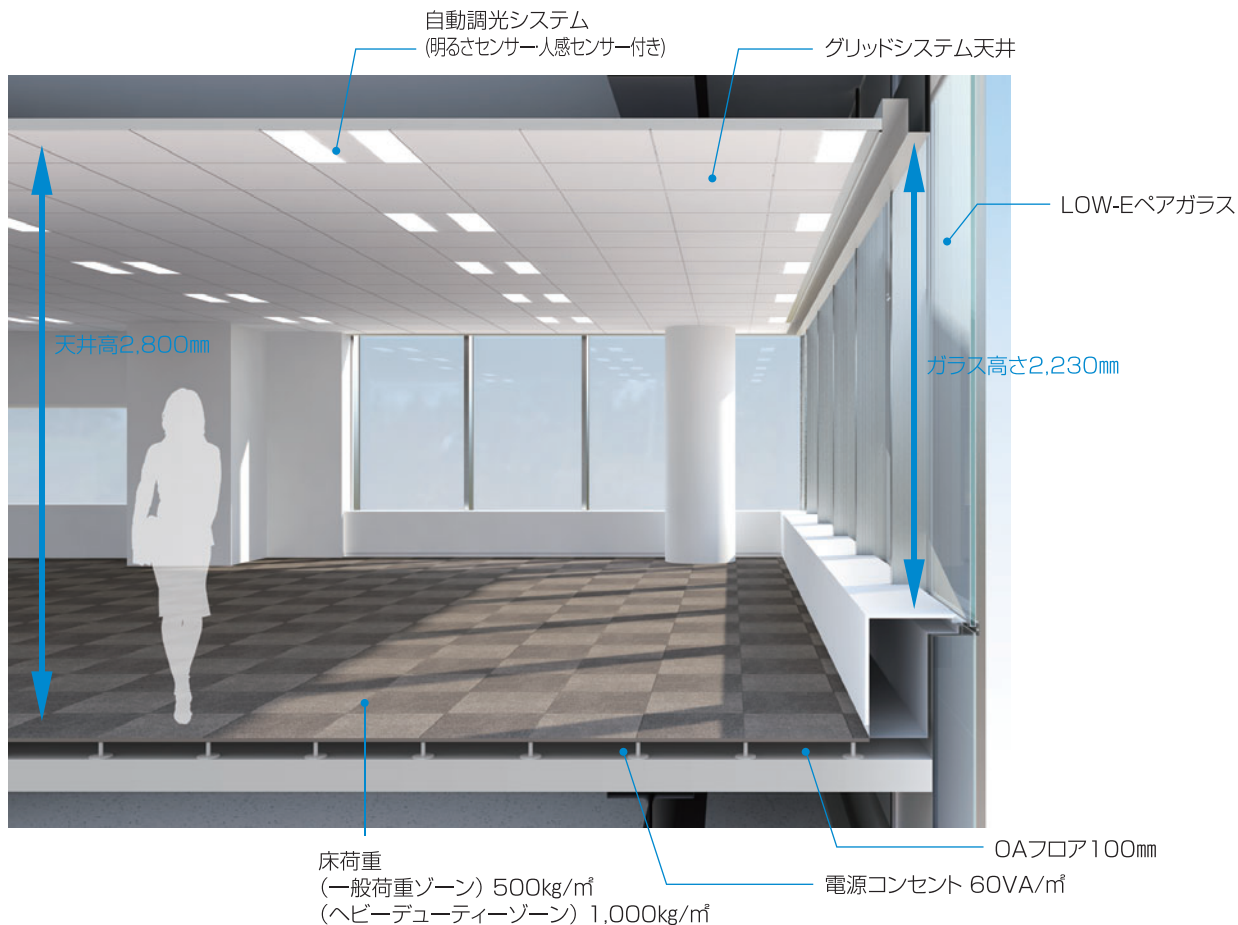
基準階プラン

専有面積

3-10F 849.37㎡ (256.93坪)

※ 10F 食堂・テストキッチン等対応可
給排気ダクトスペース確保、オール電化厨房対応(ガス厨房不可)

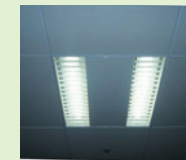
- ヘビーデューティーゾーン(1,000kg/㎡)
- 一般荷重ゾーン(500kg/㎡)



- 天井高 : 2,800mm(事務室部分)
- OAフロア : 100mm(事務室部分)
- 床荷重 : 一般荷重ゾーン 500kg/m²
ヘビーデューティーゾーン 1,000kg/m²
- 照明 : 700ルクス・埋込下面ルーバー付き器具
(人感センサー・明るさセンサー付き)
- 空調 : 個別空調方式

ゆとりのある2,800mmの天井高と グリッドシステム天井

事務室スペースは、2,800mmの天井高でゆとりのある空間に。グリッドシステム天井を採用し、パーテーションや照明の位置を自由にレイアウトでき、フレキシブルな空間設計を行えます。



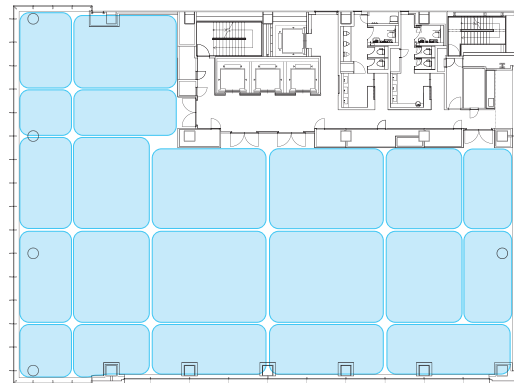
ImagePhoto

イニシャル及びランニングコストも低減。
グリッドシステム天井は、テナント工事の際、天井仕上材や照明器具を部分交換することで、産業廃棄物を軽減でき、イニシャルコスト及びランニングコストの低減につながります。

1フロア21ゾーンの完全個別空調で きめ細やかな対応

空調ゾーニングは1フロア21ゾーンに分割し、ゾーン毎にきめ細かに空調をコントロール。より快適なオフィス空間を目指します。

□ …… 空調ゾーニング



バリアフリー法認定のバリアフリー対応ビル

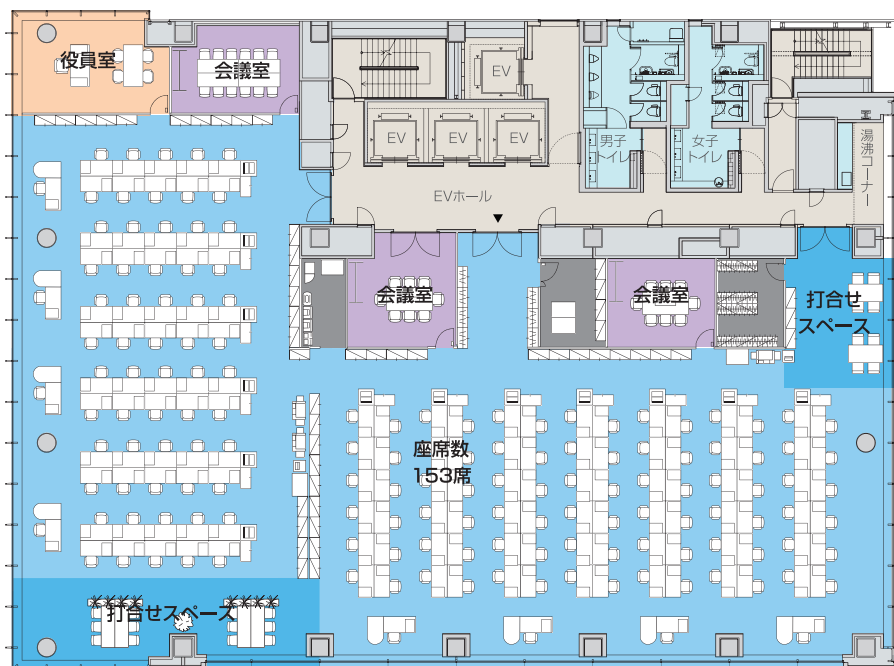
住友商事京橋ビルは、バリアフリー法が定める「建築物移動等円滑化誘導基準」に基づく、東京都知事認定特定建築物です。

- オストメイト対応の多目的トイレの各階設置(男女別)
- 共用廊下・出入口幅員の確保
- 自動扉の適所採用 等

様々なビジネススタイルに対応したレイアウト設計が可能。将来のレイアウト変更にもフレキシブルに対応

基本プラン I (座席数 153席)

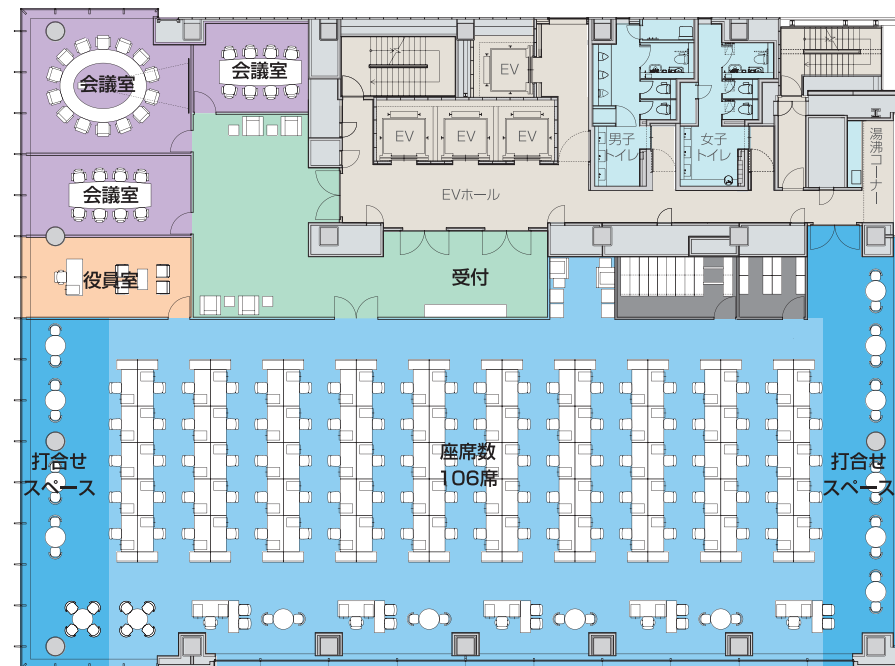
複数フロアをご利用の場合の執務フロアのプラン。
効率的なレイアウト構成が可能です。



一般席 144席	■ 一般オフィス
役職席 8席	■ 個室オフィス
役員席 1席	■ 打合せエリア
	■ 会議室

基本プラン II (座席数 106席)

1フロアに106席を確保したプラン。
会議室ゾーンを独立させ、執務ゾーンとの動線分離に配慮
しています。



一般席 100席	■ 一般オフィス
役職席 5席	■ 個室オフィス
役員席 1席	■ 打合せエリア
	■ 受付エリア
	■ 会議室

※本社・支社ビル等として一括利用いただく際の多様なニーズにも対応する、充実の建物仕様

<1棟でご利用いただく場合のイメージ>

在籍社員数 918名(役員除く)

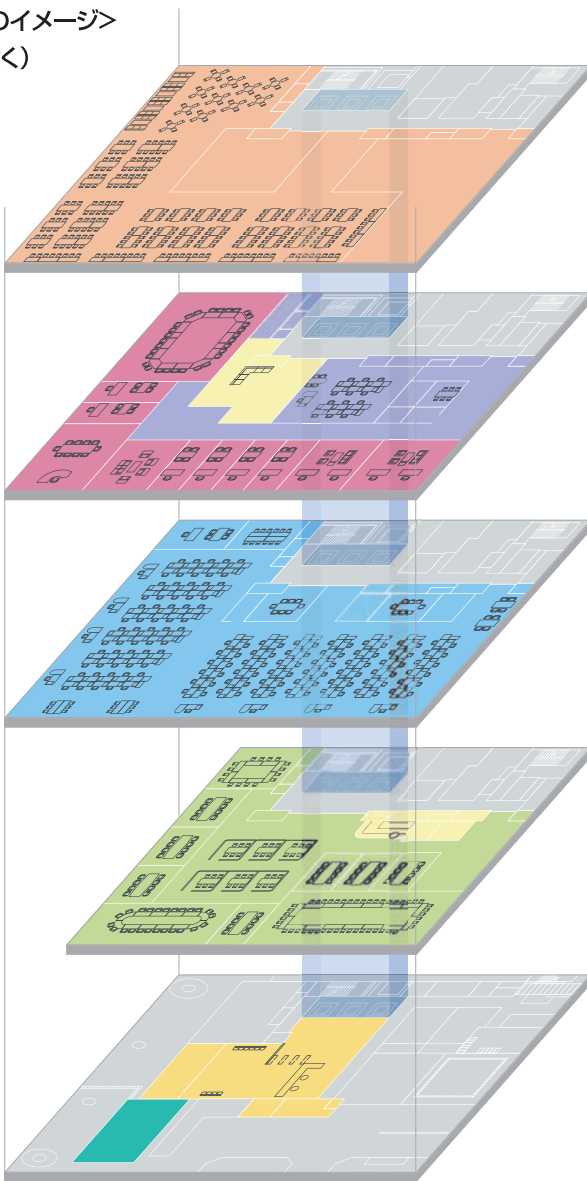
食堂フロア
全341席
10F

役員フロア
9F

オフィスフロア
1フロア 153席
6フロア合計 918席
3-8F

会議室フロア
2F

オフィスエントランス
1F



テーブル席 224席
カウンター 49席
丸テーブル 44席
ベンチシート 24席

社長室 1室
役員室 6室
共用役員室 2室
応接室 1室
役員会議室 30席×1室

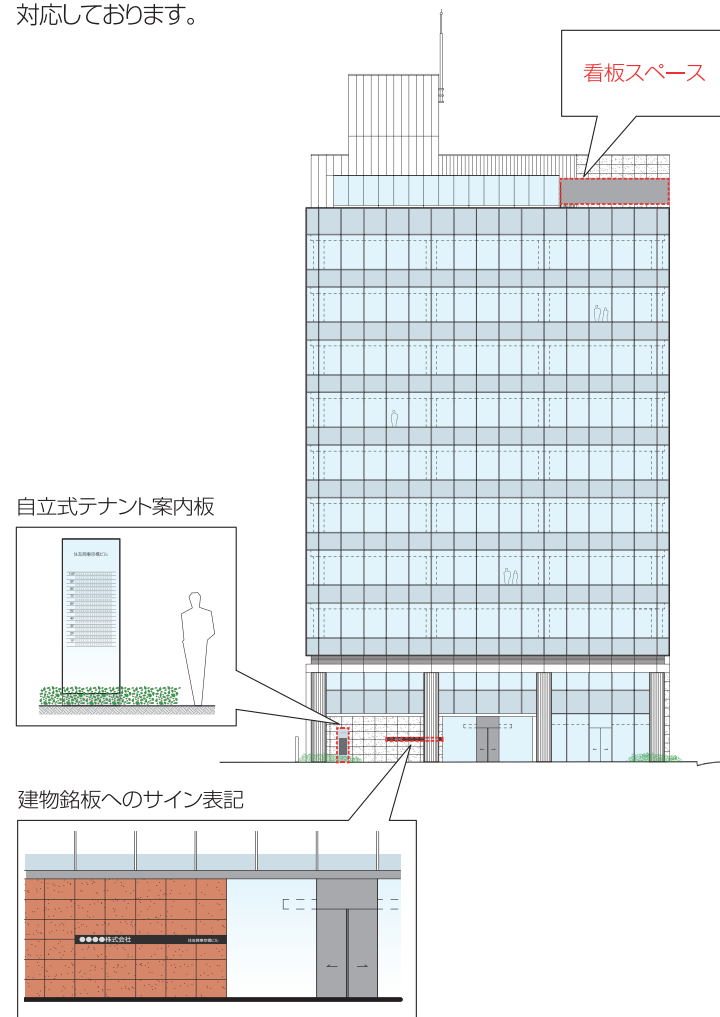
役員席 1席
役職席 8席
一般席 144席

大会議室 48席×1室
中会議室 16席×1室
会議室 8席×7室
ミーティングブース 6席×6室
プレゼンテーションルーム 24席×1室

総合受付(オプション)
セキュリティゲート(オプション)
ショールーム等(PPスペース)

屋外看板の設置が可能

ビル屋上には本社・支社ビル等としての利用を想定した屋外看板設置スペースを確保しています。また、エントランス正面には自立式のテナント案内板を設置すると共に、建物銘板へのサイン表記にも対応しております。



看板スペース

自立式テナント案内板

建物銘板へのサイン表記

事業の継続とオフィスワーカーの安全・安心の確保に最大限配慮

最大約72時間運転可能な非常用発電機、自然換気の採用による新鮮空気の室内への導入、給排水の確保など、万が一の災害時における事業の継続・復旧と働く人の安全を最大限考慮した、建物設備・仕様を採用し、ご入居企業のBCP(事業継続計画)をサポートします。

最大約72時間運転可能な非常用発電機を実装

災害時の万一の停電時にも、事業の継続・早急な復旧を行えるよう、非常用発電機と4,440Lのオイルタンクを実装。これにより、ビルの非常・保安負荷のみならずオフィス専有部へ1㎡あたり15VAの電源を最大約72時間供給可能です。また、ビル実装の非常用発電機とは別に、テナント専用の発電機・オイルタンクの設置スペースを2台分確保しています。

【ビル実装非常用発電機】

- ・屋外低騒音ディーゼル式500kVA
- ・オイルタンク(4,440L)実装
- ・オフィス専有部に対し15VA/㎡電源供給
- ・最大約72時間運転可能

【テナント専用発電機増設スペース】

- ・テナント専用発電機(100kVA 950Lタンク)を設置可能(2台分)

※オフィス専有部への非常用電源供給には、テナント工事・別途契約が必要です。

※本設備はテナント設備の稼働・運用及び無停電化を保証するものではありません。無停電対応にはUPSの設置が必要です。

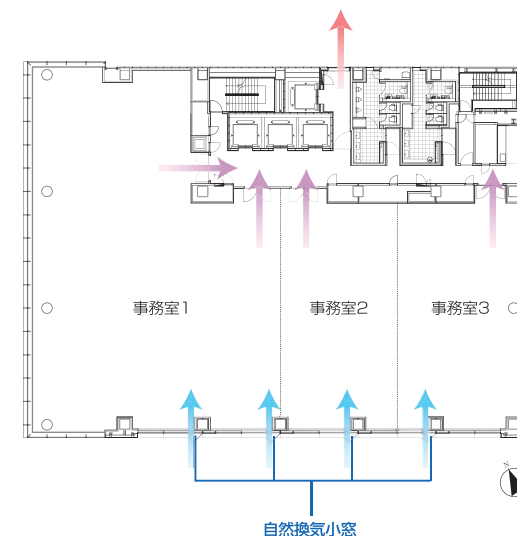
※電気事業法に定める電気工作物年次点検時は、全館停電となります。

耐震性能について

法令以上の耐震性能目標を設定し、高耐力CFT柱や、堅固な上総層群を支持層とする杭基礎の採用により高い耐震性能を実現。中地震時(震度5強程度以下)においては建物の機能を確認し、大地震時(震度6~7程度)でも建物は損壊することなく、人命に危害を与えない建物設計となっています。

災害時の 自然換気対応が可能

南面窓側に自然換気小窓を設置。事務室出入口・北側外壁の開口を開放する事により、南北に自然な風を流すことが可能です。



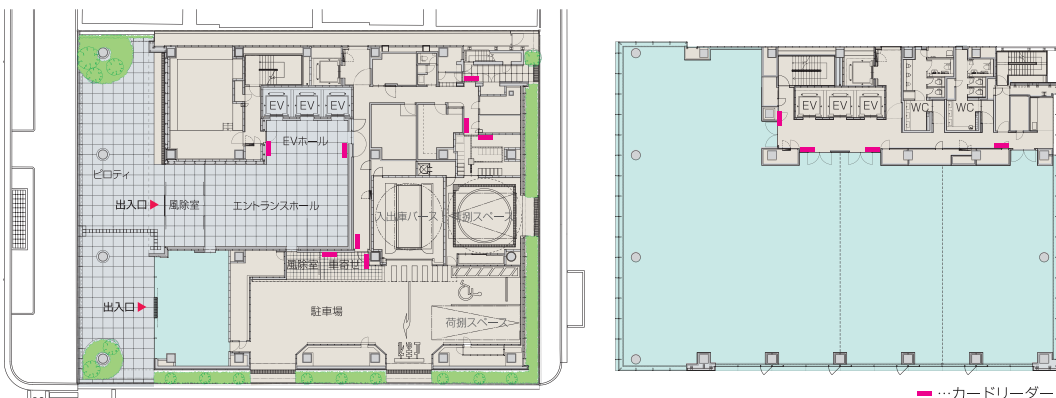
停電・断水時の給排水機能を最大約72時間維持

ビル内貯水、ビル用非常用発電機を利用し、停電・断水時にも最大約72時間の各階トイレの利用(全台)が可能です。また、下水道が断絶した場合にも、排水を一時的に貯める設備をビル内に有しており、トイレの継続利用が可能です。

Safety & Security 安心・安全を提供するセキュリティ機能

ICカードによる入退室管理をベースにした万全のセキュリティ

セキュリティカード操作による入退室管理、セントラル警備保障による24時間遠隔監視、不正侵入時やカード盗難時の緊急対応に加え、防犯カメラ、エレベーターの不停止制御装置を設置。時間帯によるセキュリティ範囲の変更や、最終退出操作後の空調・照明等の自動停止など、万全のセキュリティ体制を構築しています。



お手持ちの Suica・PASMO をセキュリティカードに。

入退室に必要なセキュリティカードにはご自身の Suica・PASMO をご利用できます。駅からオフィスまでスムーズで確実なセキュリティを実現します。

※別途セキュリティカードの登録手数料等が掛かります。

セントラル警備保障による24時間体制の遠隔監視。

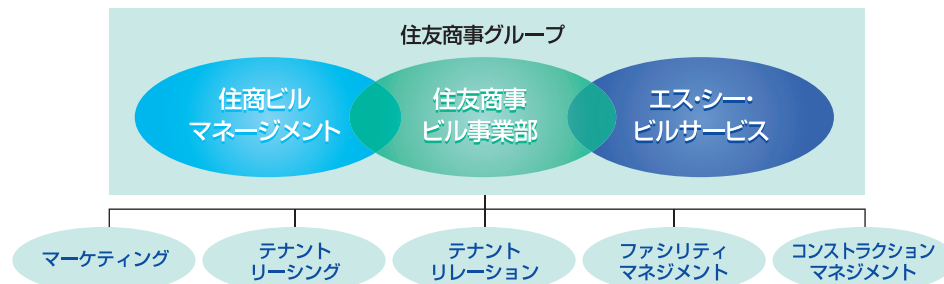
当ビルのセキュリティシステムはセントラル警備保障による24時間体制の遠隔監視を導入しています。これにより、カードの紛失や盗難など緊急時の対応も可能です。

- ・Suicaは東日本旅客鉄道株式会社の登録商標です。
- ・Suicaを利用した入退館システムは東日本旅客鉄道株式会社、ジェイアール東日本メカトロニクス株式会社、セントラル警備保障株式会社の共同開発したシステムです。
- ・東日本旅客鉄道株式会社の都合により予告なく、Suicaカードが変更される場合があります。
- ・株式会社バスモ商標利用許諾済 第1号(セントラル警備保障(株)許諾)
- ・PASMOマーク 及び **PASMO** は(株)バスモが本商品・サービスの内容・品質を保証するものではありません。
- ・株式会社バスモの都合により予告なくPASMOカードが交換されることがあります。
- ・「PASMO」は株式会社バスモの登録商標です。

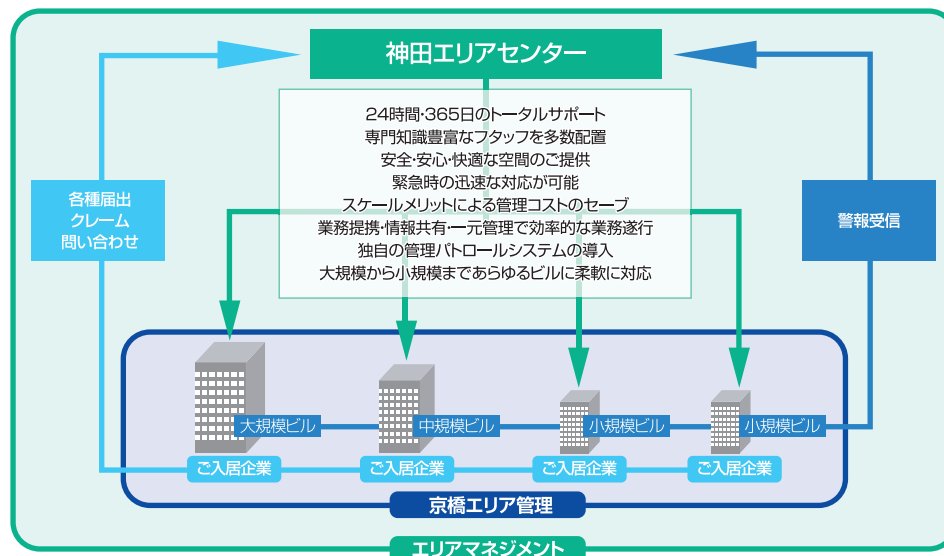
※施工上の理由及び改良のため、実際とは異なる場合がございます。ご了承ください。

エリアマネジメントによる万全のサポート体制

当社グループは、京橋エリアにおける当社所有ビル間のエリア管理と共に、神田エリアセンターを軸にした広範囲なエリアマネジメントも展開しており、効率的で質の高いビル運営管理サービスを提供しております。24時間365日のトータルサポート、緊急時の迅速な対応を提供すると共に、多様なビル運営情報を一元管理することにより蓄積された情報、ノウハウ等をご入居企業に提供しています。



神田エリアセンターで蓄積したノウハウを全てのご入居企業へご提供いたします



働く人の癒しの場となる屋上庭園

屋上には安らぎの場・コミュニティの場として機能する屋上庭園を設置。

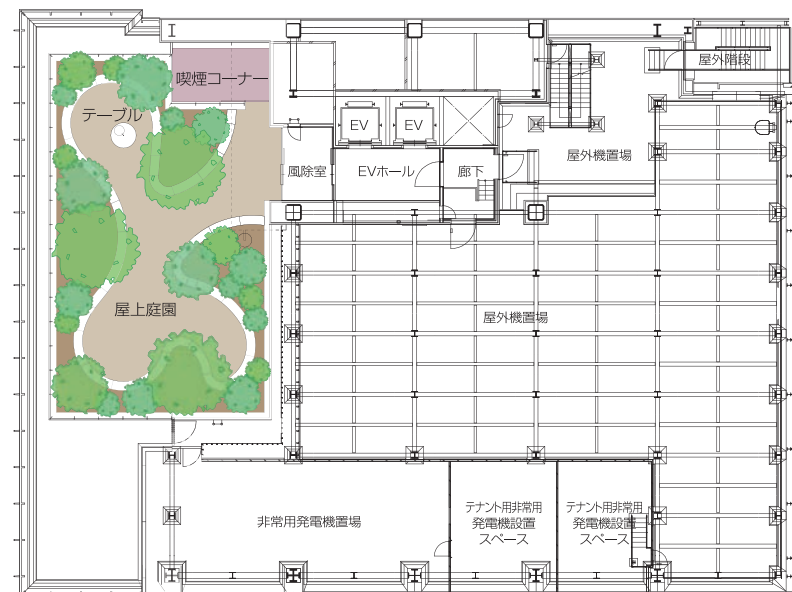
屋上庭園には、雨天時でも利用可能な分煙配慮された喫煙スペースも確保し、全ての働く人々の癒しとなる緑と開放感あふれるリフレッシュ空間を実現します。



屋上庭園は、緑に囲まれた空間に、海からの冷風を留めることで、自然の心地よさを味わえる空間設計としています。食餌木となる樹木と、水景施設を設置することで、鳥を呼び込める環境を創ります。



屋上庭園イメージ(参考事例:住友商事八重洲ビル)



環境負荷軽減・消費電力削減に貢献する設備・仕様

快適で省エネルギーな空調設備をはじめ、当ビルの設備仕様には、環境に配慮した最新技術と開発ノウハウを導入しています。環境保全に貢献でき、働く人にとっても快適なオフィス空間の実現を目指していきます。

省エネと快適性を両立させた空調システム

< 従来の空調システム >

1つの機器で「快適性」と「省エネ」を両立するには限界がある。

エネルギー効率を高めると除湿が少なくなり、快適性が損なわれる。

快適性を考慮すると大きなエネルギーが必要で非効率。



デシカ 『DESICAシステム』

湿度と温度を個別にコントロールする新発想から生まれた省エネと快適性を両立させた空調システム

水配管レス調湿外気処理機

DESICA

温度を気にしなくてよいので
冷えすぎずに適温に

湿度
コントロール



ヒートポンプ空調機

高顕熱型ビル用マルチ

湿度に影響されないので
省エネで適温に

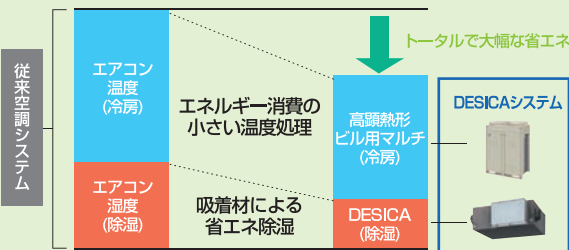
温度
コントロール



< DESICAシステムのメリット >

- 湿度調整により、体感温度をコントロール。快適なオフィス環境が可能。
- 室温を抑えることで、エネルギー消費量を低減でき、省エネで適温な環境に。
- 年間ランニングコストも削減できます。
- 冷房・暖房を自由に設定変更できます。

●DESICAシステムのエネルギー消費イメージ

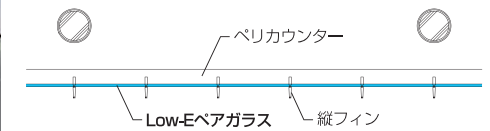


環境負荷軽減に大きく貢献するファサード

昭和通りに面した西側および東側は縦線基調の陰影のある表情豊かな外装で、この彫りの深い外装とLow-Eペアガラスを合わせることで日射を遮り、環境負荷軽減にも大きく貢献しています。



< 外装平面 >



●建物の熱負荷

縦フィンと、Low-Eペアガラスにより熱負荷を軽減。

PAL値(年間熱負荷係数)は、省エネルギー法の定める事務所の基準値である300MJ/m²から20%削減した240MJ/m²を目指します。

PAL値	縦格子(南側:250,東側:250,北側:150)
北面	128
西面	350
南面	207
東面	294
屋上面	218
平均	238

※理論値のため実際の数値と異なる場合がございます。

省電力型照明システム

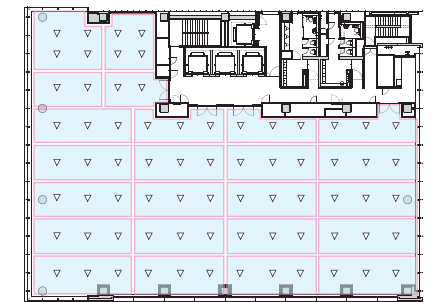
●明るさセンサー・人感センサーによる調光システム

オフィス内の照明設備には明るさセンサー、人感センサーによる自動調光制御を導入します。3.6m×3.6mのモジュールにセンサーを配置し、照明の点消灯、明るさを細かく設定でき、手軽に省エネができる照明設備です。

●共用部にはLED照明を採用

共用廊下、外構部などの共用部の照明にはLED照明を採用。一般的な白熱灯と比べて消費電力やCO₂排出量を削減できます。

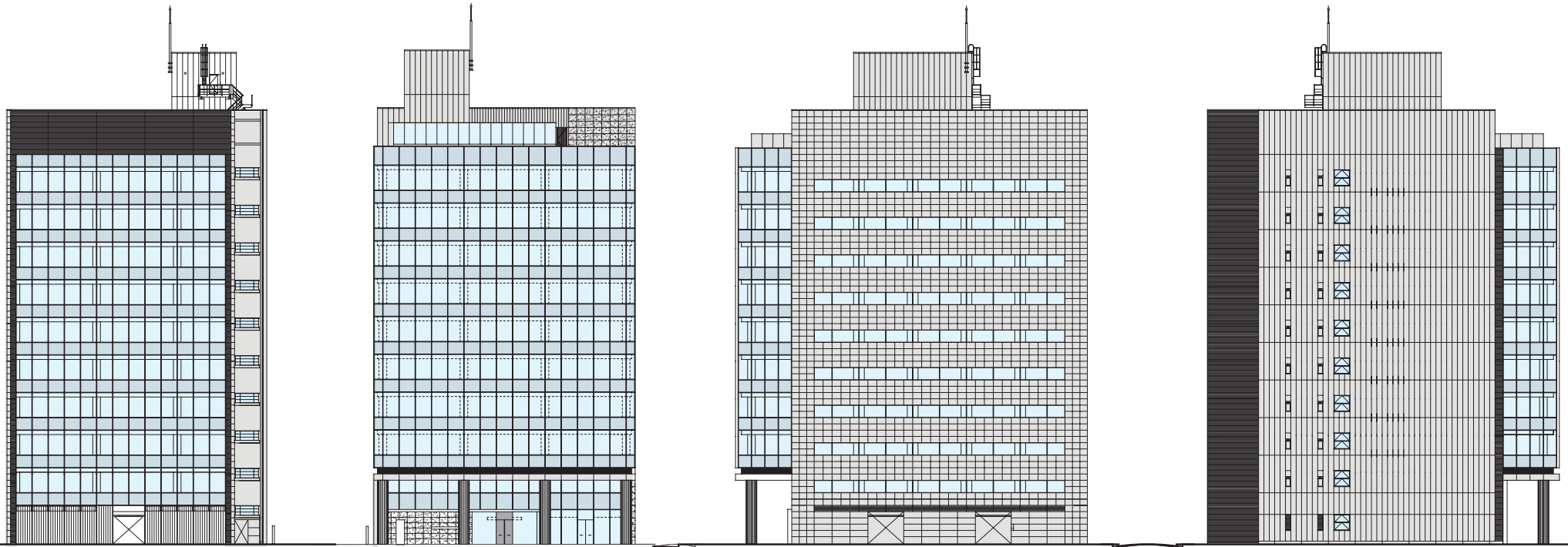
< 照明調光ゾーニング >



▽ …明るさセンサー
▽ …人感センサー
■ …最小調光点減区分

3方向から光が差し込む明るいオフィス

東・西・南側の3方向に窓を配置し、昭和通り側に面した西側・東側には全面に窓を広く配置。光あふれる明るいオフィス空間を実現します。



東

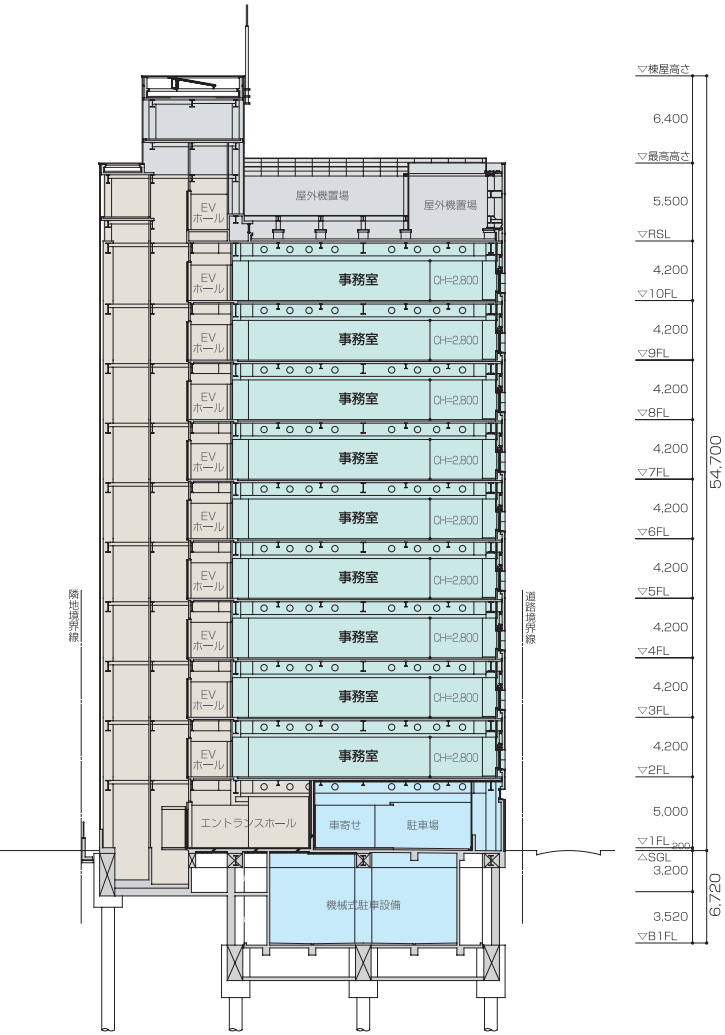
西

南

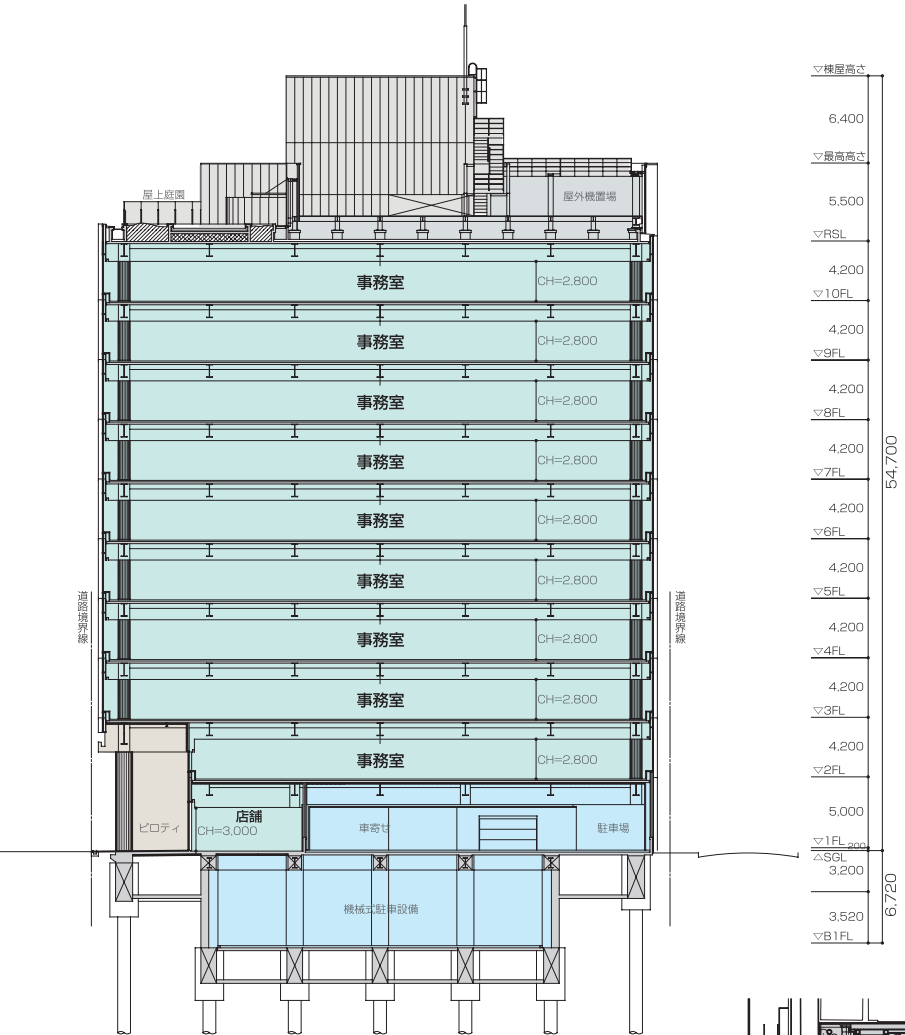
北

Cross Section

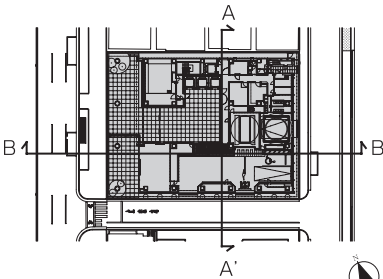
断面図



A-A'



B-B'



階 数	区 分	貸室面積	
		m ²	坪 数
10F	事務所	849.37m ²	256.93坪
9F	〃	〃	〃
8F	〃	〃	〃
7F	〃	〃	〃
6F	〃	〃	〃
5F	〃	〃	〃
4F	〃	〃	〃
3F	〃	〃	〃
2F	事務所	674.81m ²	204.13坪
1F	店舗・ショールーム等	70.53m ²	21.34坪
合計面積		7,540.30m ²	2,280.94坪

※掲載中の情報は2013年4月現在のものであり、変更になる場合がございます。ご了承ください。

【建物概要】

■建物名称	住友商事京橋ビル
■所在地	東京都中央区京橋1丁目17番一2他(地番)
■交通	都営浅草線「宝町」駅徒歩約2分、 東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩約4分、 都営浅草線・東京メトロ銀座線・東西線「日本橋」駅徒歩6分 JR「東京」駅徒歩約8分、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩約8分
■敷地面積	1,267.45㎡
■建築面積	1,111.80㎡
■延床面積	11,177.55㎡
■賃貸面積	7,540.30㎡
■構造	鉄骨造(地上)、鉄骨鉄筋コンクリート造(地下)
■規模	地上10階建て、地下1階、塔屋2階建て
■駐車場	35台(機械式32台、身障者用1台、荷捌用2台)
■建築主	住友商事株式会社
■設計・監理	株式会社日建設計
■施工	前田建設工業株式会社
■竣工時期	2013年5月末(予定)

【貸室概要(事務室:2階~10階)】

■貸室面積	2階:674.81㎡、3~10階:849.37㎡
■天井高	2,800mm(事務室部分)
■OAフロア高	100mm(事務室部分)
■スラブ床荷重	一般部:500kg/㎡ 重荷重対応部:1,000kg/㎡
■内部仕上	床 OAフロア上にタイルカーペット(事務室部分) 壁 ビニールクロス 天井 システム天井(600グリッド)(一部、スチールパネル)
■開口部	Low-eペアガラス、ブラインド
■コンセント容量	60VA/㎡(容量増設対応可)
■照明設備	ルーバー付きグリッド天井用照明、 明るさセンサーによる自動調光制御(事務室部分) LED照明(共用部分)
■基準照度	700ルクス(事務室部分)
■給湯設備	電気温水器(トイレ、湯沸室)
■防犯設備	事務室扉に非接触カードリーダー
■その他	最終退出後、エレベーター不着床・照明空調停止連動

【貸室概要(店舗(軽飲食)・ショールーム等:1階)】

■貸室面積	1階:70.53㎡
■天井高	3,000m(最大)
■基準電源容量	単相・三相共に200VA/㎡
■内部仕上	床下地: コンクリート金ごて 壁下地: 押出し成型セメント板、ALC板
■その他	給排水設備 店舗区画内まで配管立ち上げ済

【設備概要】

■空調設備	空冷ヒートポンプ式高頭熱型ビルマルチエアコン方式 水配管レス調湿外気処理機
■衛生設備	節水型衛生器具、温水洗浄便座実装、多目的トイレ設置、ジェットタオル 小物入れ設置(女子トイレのみ)、フィッティングボード
■電気設備	6.6KV高压地中引込
■通信設備	光ケーブル引込み配管設備
■電話回線	1回線/10㎡程度(事務室部分)、引込メタル回線
■テレビ共聴設備	地上デジタル放送、BS、110°CS放送
■給水設備	受水タンク+加圧給水
■昇降設備	乗用エレベーター17人乗3基(速度150m/min)、冷房設備、 人荷用兼非常用エレベーター17人乗1基(速度105m/min)
■防災設備	自動火災報知設備、自動閉鎖設備、非常放送、非常照明・誘導灯設備、 避雷設備、連結送水管、屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、消火器具、 移動式粉末消火設備、排煙設備、ガス消火設備
■防犯設備	夜間通口に非接触カードリーダー
■その他	ビル用非常用発電機 500kVA、オイルタンク4,440L(テナントへの供給分含む) テナント用非常用発電機設置スペース(屋上) 自然換気対応 監視カメラ設置(1階出入口、エントランスホール、エレベータかご内、屋上)

2013.4現在

SUMITOMO CORPORATION
KYOBASHI BLDG.

◆事業主

 住友商事株式会社

◆設計・監理

 日建設計

◆ご入居に関するお問い合わせ

 住商ビルマネジメント株式会社
SUMISHO BUILDING MANAGEMENT CO.,LTD. Tel 03-5144-4813