

2019年12月9日

報道機関各位

住友不動産株式会社

## オフィス棟と商業棟で防災拠点と賑わいの創出 「住友不動産秋葉原ファーストビル」2棟竣工 新たなオフィス街へ変貌する秋葉原

住友不動産株式会社（本社：東京都新宿区、代表取締役社長：仁島 浩順）は、東京都千代田区外神田1丁目9-4他と同外神田1丁目24-1他の2敷地において開発を進めてまいりました「住友不動産秋葉原ファーストビル」が竣工し、2019年12月6日(金)に竣工式を執り行いましたのでお知らせ致します。

本物件所在地は、外堀通りと昌平橋通りとの結節点にあたり、秋葉原駅と御茶ノ水駅ならびに淡路町駅とのほぼ中間という交通利便性の高い立地に位置します。この地はかつて、中山道や日光御成街道の街道

筋として旅籠が数多く並び「神田旅籠町」と呼ばれ、重要な拠点として栄えた後、商人の町として成長しました。

「外神田」は神田川（外堀）の外側ということが由来で、1964年から新町名として採用されています。2010年に取得いたしましたオフィス棟敷地は、「伊勢丹発祥の地」としても知られ、従前は「ヤマギワリビナ本館」、道路を挟んだ商業棟敷地の従前は「石丸電気本館」で、2013年に取得致しました。

本物件の所在する秋葉原エリアは、2004年以降に土地区画整理事業に伴う駅前再開発事業が次々と完成し、オフィス・商業・住宅・文化施設など多機能を有した街へと大きく発展しました。特に、東京駅より2駅の立地、JRや地下鉄、つくばEXなどが結節した東西南北への高い交通利便性を基盤に、大量のオフィスビル供給が成され新たなオフィス街へと変貌しています。

当社もこの秋葉原・御茶ノ水駅周辺エリアでは、建築中も含め直近5年間で5物件・延床面積で約28,000坪のオフィスビル開発に着手しております。



外観（手前：商業棟、奥：オフィス棟）

## ◆一団地認定制度併用の総合設計制度活用による開発

2 物件に跨る本物件の計画時に、周辺敷地の歩道が整備されていない点、身近な緑が不足している点、秋葉原の商業空間への来街者が憩える広場が不足している点等に着目し、改善する手法として「一団地認定制度」を併用した「東京都総合設計制度」を活用し、敷地内にまとまった広さの公開空地と広場を整備し、商業棟の容積をオフィス棟に移すことで、大規模なオフィスビルと商業棟による賑わいの創出など周辺市街地の環境改善への寄与を目指しました。

一団地認定制度を活用し、オフィス棟を地上 23 階・高さ 125mとし、店舗棟は建物高さを低く抑え、平面形上を小さくすることで周辺への圧迫感を軽減。採光にも配慮した広場を実現しました。

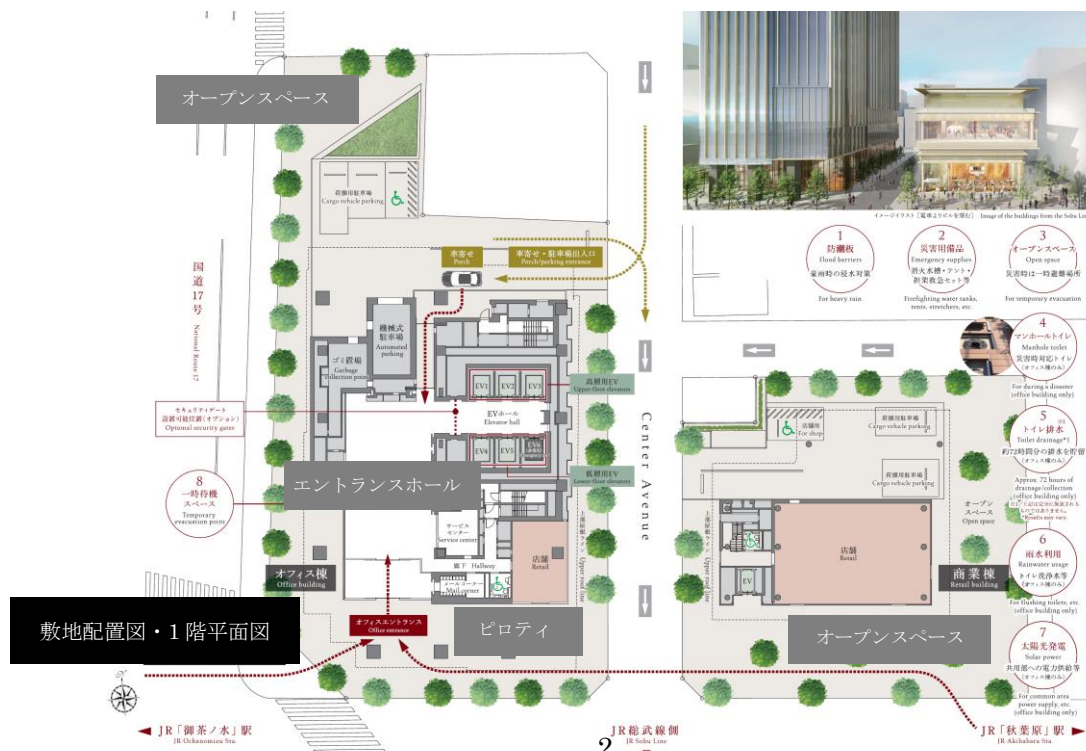
施設構成要素は、両棟の足元空間に店舗用途を配し、高層部に高機能のオフィスを配置することで、東京都によって新拠点として指定された場所に相応しい、質の高い市街地形成を実現。オフィス棟には免震構造を採用し、外観は全面ガラス張りに加え縦のラインを強調しながら周辺の街並みとの調和を図り、2棟連続性にも配慮し、低層部を一体的なデザインとしました。併せて災害時の無停電対応や地震時エレベーター自動回復旧など、最新のBCP対策を施した最新鋭のオフィスビルが有事の際も機能維持します。

また、店舗棟北側に隣接する講武稲荷神社との空間的つながりを考慮した設計で、既存の活力ある街並みとの連携を図っています。

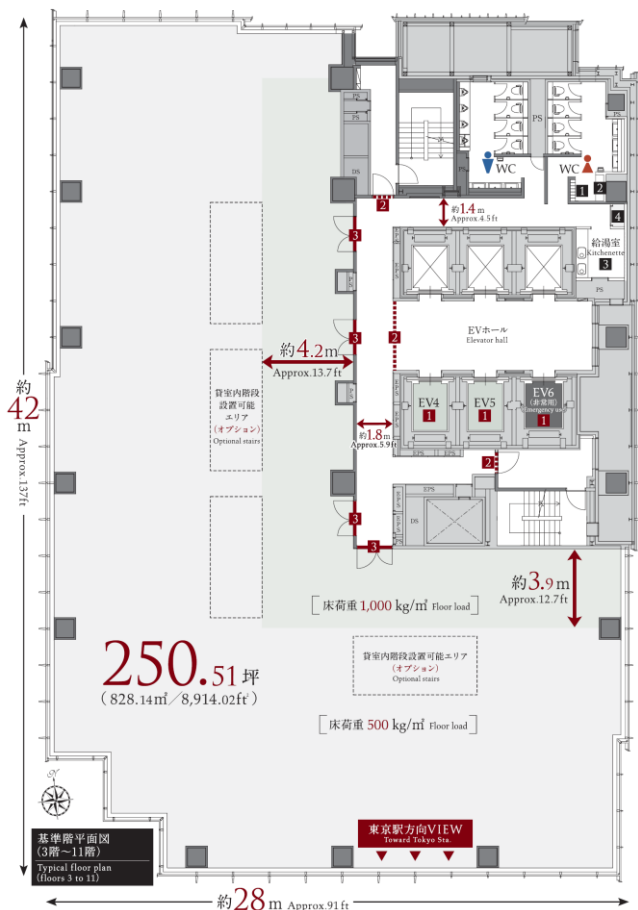
## ◆地域防災機能の向上と賑わい創出

開発以前、本物件周辺は災害時の一時的滞留可能スペースの不足や、歩道の未整備による車両と歩行者の接触事故等、課題が見受けられました。この課題解消の為に、本物件に相応しい高度利用と容積配分を行い、まとまった広さの公開空地等を整備し、屋外である公開空地には「FreeWi-Fi」を設け、訪日外国人含む来街者が気軽にWi-Fiを利用し災害時にも有用な情報収集や通信手段確保にも寄与します。

- ・災害時の一時滞留場所にもなるオープンスペースを2棟合わせ約 670 m<sup>2</sup>、延焼防止に資する歩道状空地、広場状空地も整備。
- ・オフィス棟エントランスホールは災害時に帰宅困難者受入可能とし、防災備蓄倉庫やマンホールトイレも整備。
- ・ピロティや歩道状空地は、周辺商業施設との界限性を持たせ歩行空間の回遊性を向上、歩行者ネットワークの形成を進め、賑わいを創出します。



# ◆先進的で持続的な最新鋭のオフィススペック



オフィス棟3階から23階は最新の機能を備えたオフィスフロアとしています。基準階は約250坪(約830㎡)の広さを誇り、かつ整形無柱空間とし、効率的で様々なオフィススタイルに適応した自由なレイアウトを可能とします。

また、天井高3m+フリーアクセス10cmのゆとりある開放的な空間を確保、空調はワンフロアを26ゾーンに分割制御可能な個別空調システムできめ細やかなゾーニングを実現。

1 2 3 ICカード利用によるセキュリティ IC card security  
EVホール In the EV  
各フロア EVホール 階段室 各フロア EVホール 階段室  
各フロア ICカード対応のセキュリティ IC card security  
1 ICカード対応 パーソナルボックス IC card-compatible personal boxes  
2 パウダークォーナー Powder corners  
3 給湯室 Kitchenettes  
4 防災備蓄倉庫 Emergency supply storage  
5

# ◆無停電対応で安心を、免震構造で安全を

2重のバックアップ体制で停電リスクを回避。

### A 災害時の無停電対応 (ビル全体)

Building-wide uninterruptible power supply during disasters

送電ストップ Loss of power  
事故 Accident  
配電線1 Auxiliary line1  
配電線2 Auxiliary line2  
送電 Power transmission  
配電線3 Auxiliary line3  
送電 Power transmission  
変電所 Transformer substation  
重油 Heavy fuel oil  
72時間分 72-hour supply  
50,000ℓ×1基 50,000ℓ×1 unit  
発電機増設スペース Backup emergency generator (installed as building) 1,500kVA×1基  
電力のカスタマイズ供給 Customized supply of power  
Option  
Option

発電機増設スペース Space for additional generators  
実装の発電機に加え、発電機増設スペースを2階に用意(1,000kVA×2基)。さらなるBCPのニーズにも対応可能です。  
In addition to the installed generator, there is space on the 2nd floor for other generators (1,000kVA×2 units).

電力のカスタマイズ供給 Customized supply of power  
停電時、専有部に供給された電力は、テナントのご要望に応じて、照明・コンセント・空調・セキュリティなどへ振り分け供給が可能です。  
Power supplied to exclusive areas during power outages can be customized according to the tenant's wishes for lighting, outlets, air conditioning, security, etc.

### B 災害時の無停電対応 (共用部)

Uninterruptible power supply to common areas during disasters

事故による停電だけでなく、法定点検時にも専有部と合わせて共用部にも電源供給を実施します。エレベーターは各バンクごとに一部の運転を継続するほか、ICカードやトイレ等も利用可能とすることで、事業継続が可能なオフィス環境を提供します。  
Power continues to be supplied to exclusive and common areas not only during accidental power outages but also during mandatory inspections. Maintaining partial elevator operation for each bank as well as IC card security, toilets, etc. provides an office environment in which work can continue uninterrupted.

1 共用部照明 30%点灯 Common area lighting: 30%  
2 エレベーター2基稼働/6基 (うち1基は非常用とV) 2 of elevators operational (including emergency elevator)  
3 トイレ照明 100%使用可 Partial restroom lighting  
4 トイレ洗浄 100%使用可 Toilet flushing: 100%  
5 トイレ洗面 100%使用可 Restroom sinks: 100%

### C 法定点検時の無停電対応 (専有部)

Uninterruptible power supply to exclusive areas during mandatory inspections

メリット Advantages  
サーバーへ電源継続供給 Continuous power supply to servers  
電源車の手配不要 No need for vehicle-mounted generators

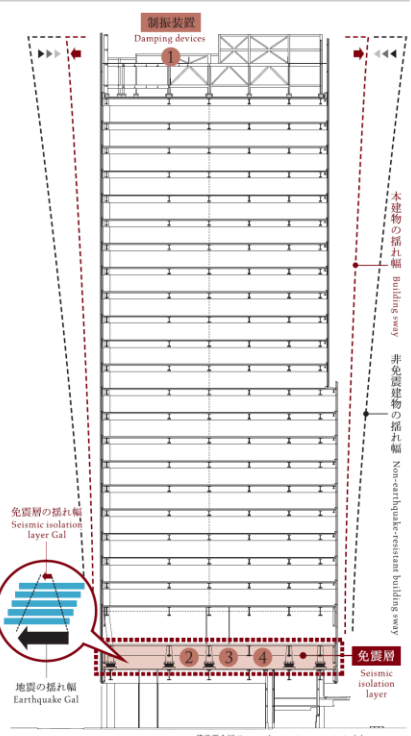
Seismic isolation and damping devices reduce upper-floor swaying 免震装置と制振装置で上層階への揺れを軽減。

### D 免震・制振による安心のビル

Seismic isolation and damping-based building safety

中間階に免震装置を設け地震の揺れを吸収し、屋上に制振装置を設置し風による揺れを低減。上層階に直接地震エネルギーを伝えにくくすることで、人命はもとより、家具等の転倒リスクも軽減します。  
A seismic isolation layer between floors absorbs earthquake sway while damping devices on the roof reduce wind sway. Making it more difficult for earthquake energy to travel to the top of the building not only saves lives, it keeps more furniture upright.

1 制振装置 Damping device  
2 免震装置 アイソレータ Seismic isolation: Isolator  
3 免震装置 直動転がり支承 Seismic isolation: Linear motion roller bearings  
4 ロック機構付オイルダンパー Locking oil damper



### E エレベーターの自動診断回復運転

Automatic elevator diagnosis and temporary restoration

東日本大震災の際、運転休止したエレベーターを1台1台点検・復旧するまでに長時間費やし、利用者が階段の使用を余儀なくされる等の不都合が発生しました。  
The Great East Japan Earthquake resulted in lengthy checks and restoration of each elevator, forcing building users to take the stairs.

左記状況から、当プロジェクトではエレベーターを自動的に診断、各EV機械室に設置した感知器が60gal未満の揺れであれば、自動的に回復運転するシステムを採用しています。(非常用エレベーターは除く)  
This building adopts a system that automatically diagnoses the elevators and the detectors installed in the respective elevator machine rooms to temporarily restore and operate the system if swaying is 60 gal or less (excluding the emergency elevator).

※掲載の概念図はあくまでも計画段階の概念図に過ぎません。実際には多少異なります。 ※掲載の概念図はイメージであり、実際とは異なります。

※掲載の概念図は、計画段階の概念図に過ぎません。実際とは異なります。



<物件周辺 MAP>



<本件に関する報道関係者からのお問合せ先>  
 住友不動産株式会社 広報部 担当：内藤 TEL：03-3346-1042