

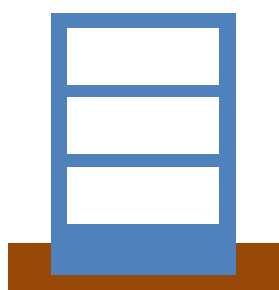
東急電鉄の耐震化コンサルティングによる、渋谷区初の建て替え 事例を含む、免震オフィスビル2棟が竣工

東京急行電鉄株式会社

当社は、これまで培ってきた所有・管理・運営などのノウハウを生かし、既存建物の耐震診断、耐震改修工事、建て替え検討や補助金などに関する耐震化コンサルティング(以下、本サービス)を実施しています。

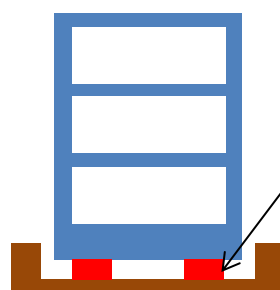
今般、本サービスの一環として、東京都の条例「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」に基づく各区の助成制度を活用し、当社がコンサルティングを行った渋谷363清水ビル、長谷川体育施設本社ビルが竣工しました。

建て替えにあたり、災害時の事業継続性を重視し、渋谷363清水ビルでは基礎免震構造、長谷川体育施設本社ビルでは中間層免震構造を採用しました。なお、渋谷363清水ビルは、渋谷区初の助成制度を活用した建て替え事例となります。



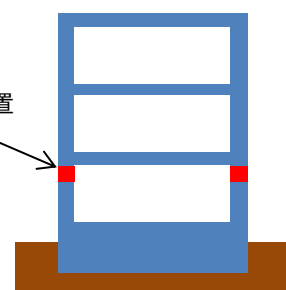
耐震構造

地震の揺れが直接建物に伝わるため、建物の変形が比較的大きく、家具の転倒や設備配管の破損などが発生する可能性があります。



基礎免震構造

地震の揺れが直接建物に伝わるのを防ぐため、積層ゴムなどにより建物がゆっくり揺れるようにし、ダンパーなどで揺れのエネルギーを吸収し、揺れを最小限に抑えます。揺れを抑えることにより家具の転倒などを防ぐ効果があります。



中間層免震構造

■竣工物件の詳細

	渋谷363清水ビル	長谷川体育施設本社ビル
所有者	清水ビル	長谷川体育施設
所在地	渋谷区渋谷三丁目6番3号	世田谷区太子堂一丁目4番21号
用途	オフィスビル(賃貸)	オフィスビル(本社)
構造	鉄骨造(基礎免震)	鉄骨鉄筋コンクリート造(中間免震、制震)
設計監理	東急設計コンサルタント ほか	東急設計コンサルタント(意匠・設備) ほか
施工	東急建設	飛島建設
建物管理	東急ファシリティサービス	
警備	東急セキュリティ	
コンサルティング内容	・テナントリーシング ・運営管理	・耐震診断 ・診断後の方針検討

今後も、耐震化のご相談を含め、さまざまな資産活用コンサルティングを通じ、沿線のお客さまと連携して東急線沿線の安心・安全なまちづくりを推進していきます。

詳細は別紙のとおりです。

【別紙】

渋谷363清水ビル概要

所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目6番3号
延床面積	4,535.09㎡
構造・規模	鉄骨造(基礎免震)・地上11階
用途	オフィスビル(賃貸)
竣工	2015年8月31日
建築主	株式会社清水ビル
設計監理	株式会社東急設計コンサルタント Tokyo Lighting Design(照明コンサルタント)
施工 (竣工後)	東急建設株式会社
建物管理	東急ファシリティサービス株式会社
警備	東急セキュリティ株式会社



渋谷363清水ビル

■東急グループのサポート内容

商品設計の段階からビルオーナーの立場に立ち、リーシング計画、運営管理計画について協議し、旧ビルから新ビルへの経営を安心して円滑に引き継げるように配慮しました。テナントリーシングでは、当社のネットワークを活用し、早期にテナント誘致が実現したほか、運営管理では、当社が培ってきたノウハウとビル管理のスペシャリストである東急ファシリティサービスの経験を生かし、新ビルの運営管理計画を作成しました。

設計監理を東急設計コンサルタント、施工を東急建設、引き渡し直後からの建物管理を東急ファシリティサービス、警備を東急セキュリティがそれぞれ受託し、東急グループ一体となって建て替えをお手伝いしました。

■竣工物件の特徴

<p>(1)ハイグレードなオフィスにふさわしいエントランス</p>	<p>(2)眺望が楽しめる屋上テラス</p>	<p>(3)オフィス空間の快適性を高める配慮</p>
<p>2層吹き抜けとしたエントランスの石壁は、時間帯ごとに調光システムを活用し、照明の演出を変えています。 朝はさわやかな色合い、夕方以降は温かみのある色合いでオフィスワーカーをお迎えします。</p>	<p>屋上階には眺望が楽しめる屋上テラスを設置しています。休憩、リフレッシュにご活用いただけます。また、喫煙コーナーを設け、分煙に配慮しています。</p>	<p>オフィス専有部内にはミーティングコーナー、リフレッシュスペースとして、自由な使い方が可能なパントリースペースを設置。トイレも専有部から直接アクセスでき、快適性を高めています。</p>

長谷川体育施設本社ビル概要

所在地	東京都世田谷区太子堂一丁目4番21号
延床面積	1,086.81㎡
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造(中間層免震、制震)・地上8階
用途	オフィスビル(本社)
竣工	2015年10月9日
建築主	長谷川体育施設株式会社 (http://www.hasetai.com/)
設計監理	株式会社東急設計コンサルタント(意匠・設備) オーヴ・アラップ・アンド・パートナーズ・ジャパン・リミテッド(構造) Tokyo Lighting Design(照明コンサルタント)
施工 (竣工後)	飛島建設株式会社
建物管理	東急ファシリティサービス株式会社






長谷川体育施設本社ビル

■東急グループのサポート内容

耐震診断から当社で受託しました。診断後の方針検討を行い、建て替え、耐震補強、移転の比較検討を実施しました。移転敷地のご紹介、建て替え案の複数検討など、具体的な検討を実施することで、狭小敷地での中間層免震を採用した建て替えをご選択いただきました。建て替えの検討については、建物の設計、施工だけでなく、本社業務機能、災害時のBCPや働き方の検討を含めコンサルティングを行った結果、家具選定も含めお手伝いしました。

設計監理を東急設計コンサルタント、竣工後の建物管理を東急ファシリティサービスが受託し、東急グループ全体のノウハウを提供しています。

■竣工物件の特徴

(1)積層するワークプレイスをつなぐ階段	(2)テーパー天井により広がる空間	(3)家具を含めたトータルコーディネート
事務室とガラスで仕切られた内部階段を設けることで、円滑な社内コミュニケーションを実現	北側の天井を上げ、サッシ高さを最大限確保することにより、安定した採光と空間の広がり確保	建物だけでなく、家具を含め全体をコーディネートすることで、働き方を革新
		

(参考)

■「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」

緊急輸送道路は、救命救急・消火活動、物資の輸送、復旧復興の生命線・大動脈であり、沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、都民の生命と財産を守るとともに、首都機能を維持するために極めて重要です。東京都は、緊急輸送道路のうち特に重要な道路を「特定緊急輸送道路」として指定し、その沿道建築物に耐震診断を義務付けしました。これに合わせて、耐震診断・耐震改修に関する助成制度が拡充されました。(東京都耐震ポータルサイト <http://www.taishin.metro.tokyo.jp/tokyo/ordinance.html>)

■東急電鉄の資産活用コンサルティング

創業以来、一貫して沿線価値向上に取り組んできた当社が、そのまちづくりのノウハウを生かし、資産活用をお手伝いするサービスです。専任のコンサルタントが、東急グループのあらゆるビジネス領域の企業を一手に束ね、資産価値向上・課題解決に向けた多彩な施策をワンストップで提案します。東急電鉄の資産活用コンサルティングなら、あなたのお悩みを解決する答えがきっと見つかります。

(東急電鉄の資産活用コンサルティングホームページ <https://www.tokyu-shisan.jp/>)

以 上