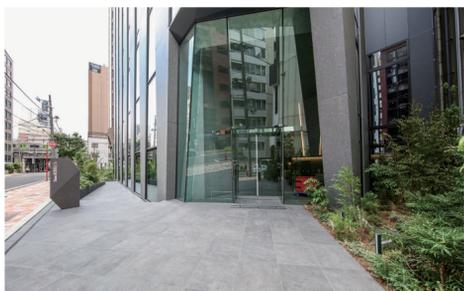


Daiwa秋葉原ビル 完成



エントランス

設計コンセプト

秋葉原・神田それぞれの街並みににぎわいが混在する立地に位置するテナントオフィスビルの計画です。

オフィスのファサードは、建物の要である壁柱が斜めに切りあがった形状と、それにより生まれた低層・高層に向かって大きく開く形のサッシュ開口により構成されています。

層間部には、制震構造システムを構成している壁柱、および制震梁がガラスを通して見える計画とし、建物の安全性を担保する構造計画がそのまま外装となるデザインとしました。その他、2層吹き抜けた斜めのエントランスや、コーナーガラスにより開かれたスペースにより、街の風景を取り込む開放的なファサードとしています。

建物外周部の壁柱とそれをつなぐ制震梁に耐震要素を集約することで、事務所内は柱のない一室空間としており、テナント計画のフレキシビリティに優れています。オフィス内に将来給湯スペースを設けることで、例えば働く人のエンゲージメント向上に供するカフェカウンターを事務所内に設けるなど、新しいオフィス潮流にも対応可能な設えとしています。

前面道路と建物の間にはポケットパークを設け、四季により彩の移り変わる植栽を計画することで、街並みに対する圧迫感を軽減と、そこではたらく人へのリフレッシュ空間を兼ねています。街にひらき、長きにわたり街の一部になっていくような建物となることを願っています。

大成建設株式会社 高岩 遊

私が担当する現場は一貫して「風通しの良い組織」がモットーです。普段から積極的にコミュニケーションを取り、懸念事項やミスなどを報告しやすい雰囲気づくりに努めています。

今回は千代田区神田須田町で地上12階建てのオフィスビルを建設しました。隣接地にはホテルがあり、住宅にも近接しているため、第三者災害防止を徹底しました。騒音や振動など、周辺環境にも最大限配慮しながら施工を進めました。

特に工夫を要したのは作業ヤードや資材置き場の確保です。建物敷地内には計画されたが、日々の作業に合わせて、人の動線や作業ヤードなどを明確に区別することで、効率的な施工につなげました。またリース品は使い終わった段階ですぐに返却するなど、できる限り物をためないように留意しました。

本物件では当社の制震システム「TASMO構法」を導入しました。このシステムは、RCの壁柱を鉄骨制震梁で連結し、地震動を吸収することで、建物本体への被害を最小化します。採用した薄い壁柱によって、柱型のない広々とした空間が生まれました。また、工場生産のプレキャスト(PCa)部材を壁柱に使用することで、生産性向上に加え、高品質な施工を実現しました。さらに、PCa部材の使用により、躯体工事の際に外部足場での作業が大幅に削減できました。これにより、安全な作業環境を確保することができました。

無事に竣工を迎えることができ、私たちは安堵の思いでいっぱいです。この場を借りて、事業主様や近隣の皆さまのご理解とご協力に感謝申し上げます。また、本工事に尽力いただいた関係者の皆さまにも心から感謝いたします。今後も私たちは一層の努力を重ねて、地域に貢献できる建設会社であり続けたいと思っています。

大成建設株式会社 東京支店 作業所長 幸村 信行



基準階オフィス

(提供: 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント)



共用廊下

(提供: 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント)



外観見上げ

(提供: 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント)

省エネ性能に優れた快適オフィス

施工概要

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

投資運用副本部長兼ポートフォリオ戦略部長

阿部 淳氏

「開発の経緯についてお聞かせください。」
「当社は中規模オフィス特化型REITである大和証券オフィス投資法人(不動産投資信託)の運用会社として、新築オフィスビル開発にも取り組んでいますが、本物件は2022年11月に完成した『Daiwa日本橋馬喰町ビル』に続く、当REITでの2件目の開発案件です。土地取得にあたっては、REITが保有していた築古ビルの物件と資産の入れ替えを実施し、ポートフォリオの若返りと中長期的な収益性の向上を図りました。」

「本物件はJR神田駅、秋葉原駅に近接し、都心主要駅へのアクセスに優れた立地に所在しています。空調はレイアウトに合わせて効率的な運転が可能なシステムを採用。全フロアに分かれ、機器ごとにオン・オフや温度調節が可能です。また近年、REITの投資家の方々からは、オフィスに高い環境性能を求め、向かっています。本物件において、も本投資法人初となる『ZEB Oriented』認証を取ります。」

「竣工の半年ほど前からパンフレットを作成し、完成した建物内部をイメージしやすくなるようVR(仮想現実)内覧会を実施するなど、精力的にリサーチ活動を行ってまいりました。おかげさまで8月末には全フロア成約となりました。今後、当社の強みである機動力や意思決定の速さを生かしたリーディング力で、新築オフィス物件の開発も含め、柔軟な運用に取り組んでまいります。本事業において、全ての皆さまに感謝いたします。」

「完成を迎えるの思いは、竣工の半年ほど前からパンフレットを作成し、完成した建物内部をイメージしやすくなるようVR(仮想現実)内覧会を実施するなど、精力的にリサーチ活動を行ってまいりました。おかげさまで8月末には全フロア成約となりました。今後、当社の強みである機動力や意思決定の速さを生かしたリーディング力で、新築オフィス物件の開発も含め、柔軟な運用に取り組んでまいります。本事業において、全ての皆さまに感謝いたします。」

■ 名称	東千代田区神田須田町二丁目オフィスビル開発計画
■ 所在地	東京都千代田区神田須田町2丁目19番19号ほか
■ 主 主	大和証券オフィス投資法人
■ 設計・監理	大成建設株式会社一級建築士事務所
■ 設計	大成建設株式会社
■ 面積	1,346.71㎡
■ 延床面積	11,957.86㎡
■ 階数	地上12階
■ 構造	S・RC・SRC造
■ 用途	事務所、駐車場
■ 工期	2022年10月1日～2024年6月30日

施工のポイント

TASMO構法で高い耐震性を確保

大成建設株式会社

TAISEI

For a Lively World

東京支店

東京都新宿区西新宿 6-8-1
電話 03(3348)1111

設計・施工

電気設備工事

EXEO エクシオグループ株式会社

東京都渋谷区渋谷 3-29-20 電話 03(5778)1042

機械設備工事

日比谷総合設備株式会社

東京都港区三田 3-5-27 電話 03(3454)1385

■ 左官工事 株式会社 有村組 千葉県市川市市川南 3-2-6 電話 047(324)1161
■ 外構 門扉・フェンス工事 井上定株式会社 大阪府中央区西心斎橋 2-1-5 電話 06(4708)5247
■ 生コンクリート納入 MCCU商事株式会社 東京都品川区東品川 2-2-20 電話 03(5781)7510
■ 交通誘導警備 株式会社 オーエス・エス 東京営業所 東京都千代田区神田須田町 2-6-2 電話 03(5825)4886

■ 木造造作工事 上原子建工株式会社 千葉県八千代市島田台 786-2 電話 047(450)7672
■ システム天井工事 株式会社 きんでん 東京支社 東京都品川区東五反田 5-25-12 電話 03(5475)0191
■ 塗膜防水工事 株式会社 ケーワイ関城 東京都北区岩淵町 5-7 電話 03(3903)7021
■ 鉄骨工事 三水鐵工株式会社 千葉県山武市松尾町 8日 157-1 電話 0479(82)4775

■ 型枠工事 三成建設株式会社 東京都武蔵野市練馬 1-6-27 電話 0422(52)2121
■ 鋳造・床版工事 株式会社 柴田工業 千葉県松戸市常盤平陣屋前 12-10 電話 047(389)5711
■ 多能工 株式会社 新生 東京都港区新橋 6-22-6 電話 03(6452)8150
■ 機械式駐車設備工事 住友重機械搬送システム株式会社 東京都品川区西品川 1-1-1 電話 03(6628)8206

■ ガラス工事 セントラル硝子工事株式会社 東京都杉並区和泉 2-7-21 電話 03(5301)3210
■ 仮設電気工事 株式会社 東和電機商会 東京都江東区森下 4-11-4 電話 03(3635)5021
■ モルタル充填機械継手工事 有限会社 永友グラウト工事 東京都西東京市保谷町 5-7-5 電話 042(439)0578
■ 金属工事 ナックル株式会社 埼玉県春日部市東中野 45-25 電話 048(745)3011

■ アルミカーテンウォール工事 不二サッシ株式会社 東京都品川区西五反田 4-32-1 電話 03(5745)1257
■ 山留工事 丸紅建材リース株式会社 東京都港区芝公園 2-4-1 電話 03(5404)8200
■ 塗膜防水工事 株式会社 ワブル 東京都墨田区亀沢 3-10-4 電話 03(5637)4691

順不同