



**ビル開発女子の働くとオフィスの話**  
#ビル女が語る「関電不動産渋谷ビル」深堀トーク

左記QRコードよりVoicyにアクセスいただくとパンフレット  
を見ながら本物件に関する放送をお楽しみいただけます。

# 関電不動産渋谷ビル

Kanden Fudosan Shibuya Bldg





「らしさ」あふれる、  
わたしたちのオフィス。

働き方が多様化している今、オフィスの価値ってなんだろう。  
それぞれの個性が交わり、「わたしたちらしさ」を創造する場。  
【関電不動産渋谷ビル】 私たちの物語は、ここから始まる。

***OUR PLACE.  
OUR STORY.***





## LOCATION & ACCESS

利便と潤いが共存する「渋谷三丁目」

### 常に新たなものを生み出す、エネルギーに満ちた環境

複数の大規模再開発プロジェクトにより、大きく進化を遂げるビッグターミナル「渋谷」。多様な個性を受け入れ、常に新しい文化を発信し続けてきたこの街に、新しいビジネス拠点が誕生します。優れた交通利便性や、ワークライフを支援する多種多様なショップに恵まれた渋谷。そんな、賑わいあふれる立地であると同時に落ち着きも感じられる渋谷三丁目。ここが、新たなエネルギーを生み出す起点となります。

※最寄りの「渋谷」駅より：「新宿」駅へ直通5分（JR湘南新宿ライン快速利用）／「池袋」駅へ直通10分（JR埼京線利用）／「品川」駅へ直通13分（JR山手線利用）／「東京」駅へ17分（東京メトロ銀座線利用、「赤坂見附」駅で東京メトロ丸の内線乗換）／「大崎」駅へ直通6分（JR湘南新宿ライン快速利用）／「新橋」駅へ直通13分（東京メトロ銀座線利用）／「大手町」駅へ直通14分（東京メトロ千代田線または半蔵門線利用）／「銀座」駅へ直通15分（東京メトロ銀座線利用）／「霞ヶ関」駅へ直通9分（東京メトロ千代田線利用）※掲載の所要時間は通勤時（7:30～9:00到着）の最短時間を表したもので時間帯により異なります。また、乗換、待ち時間を含んでおります。※2022年5月23日現在のダイヤによるものです。ヴァル研究所「駅すばあと（2022/4 第4版）」調べ。掲載の周辺環境写真は全て2022年6月に撮影されたものです。



## 多様な個性が集い、交わり、発信する場へ

渋谷駅新南口から徒歩3分。JR各線に面した視認性の高いこの地に、新たなランドマークが誕生します。ガラスと金属によるカーテンウォールは、オフィスとしての品格を表現。また、印象的な多層のテラスは、さまざまなコミュニケーションを生み出し、創造性あふれるオフィス空間を提供。企業文化の醸成や発信にも貢献します。



# DESIGN & APPROACH

発信力のある個性的なファサード



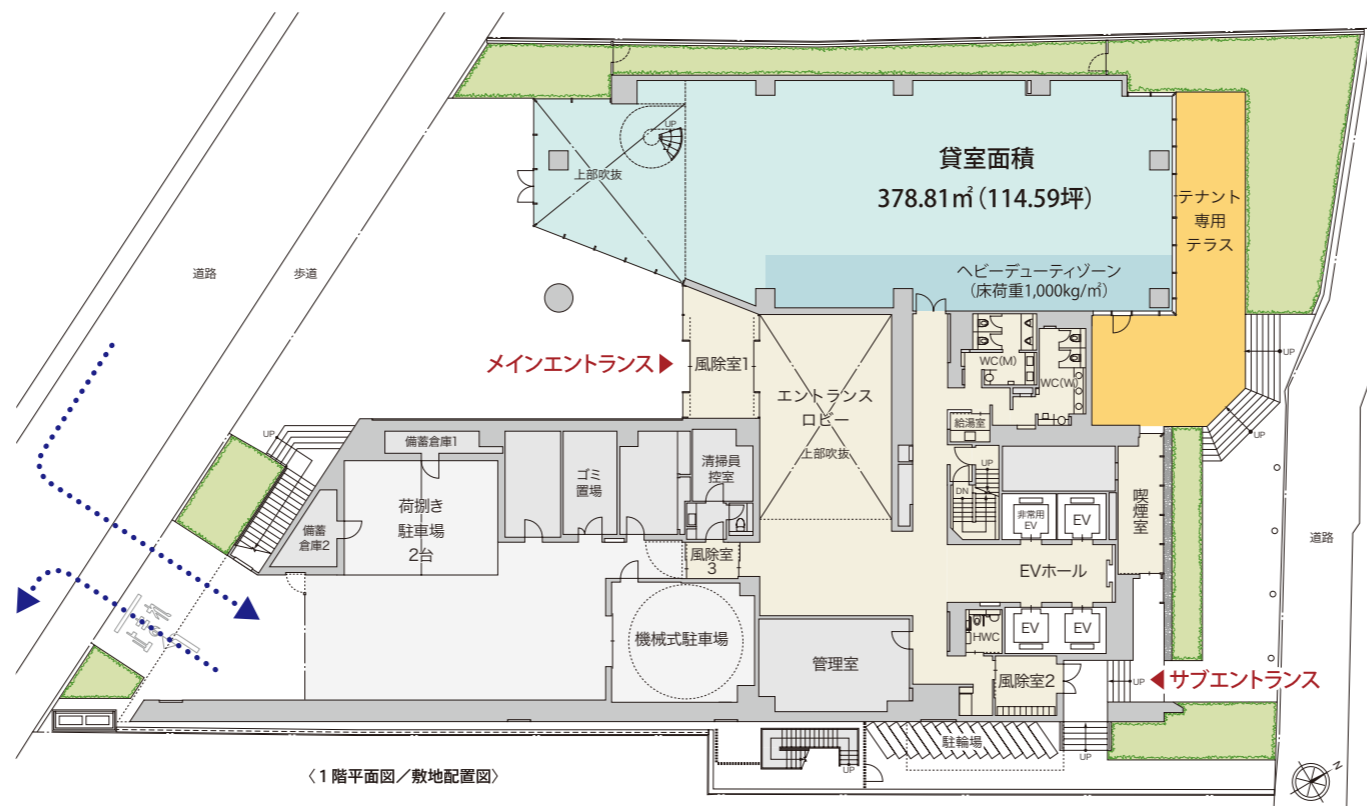
■南側メインエントランス完成予想図

## 2層を一体的に使用可能な、ガラス張りの吹抜け空間

らせん階段で結ばれた2層の貸室。吹抜けの伸びやかな空間が、ワーカーのコミュニケーションや創造性をさらに高めます。ガラス張りのファサードは、企業の働き方や企業文化を外部へ発信する役割も果たします。



■1階/2階吹き抜け完成予想図



## 賑わいを演出する2つのエントランス

渋谷からの人の流れを迎え入れる、広々としたメインエントランスや、木目調で仕上げた軒天のデザインが、訪れる人や道ゆく人の心を躍らせます。ビルエントランスは、渋谷駅側と渋谷川側の2ヶ所に設置。建物の北側にもテナント専用テラスや豊富な植栽を配し、賑わいのある空間を演出しています。



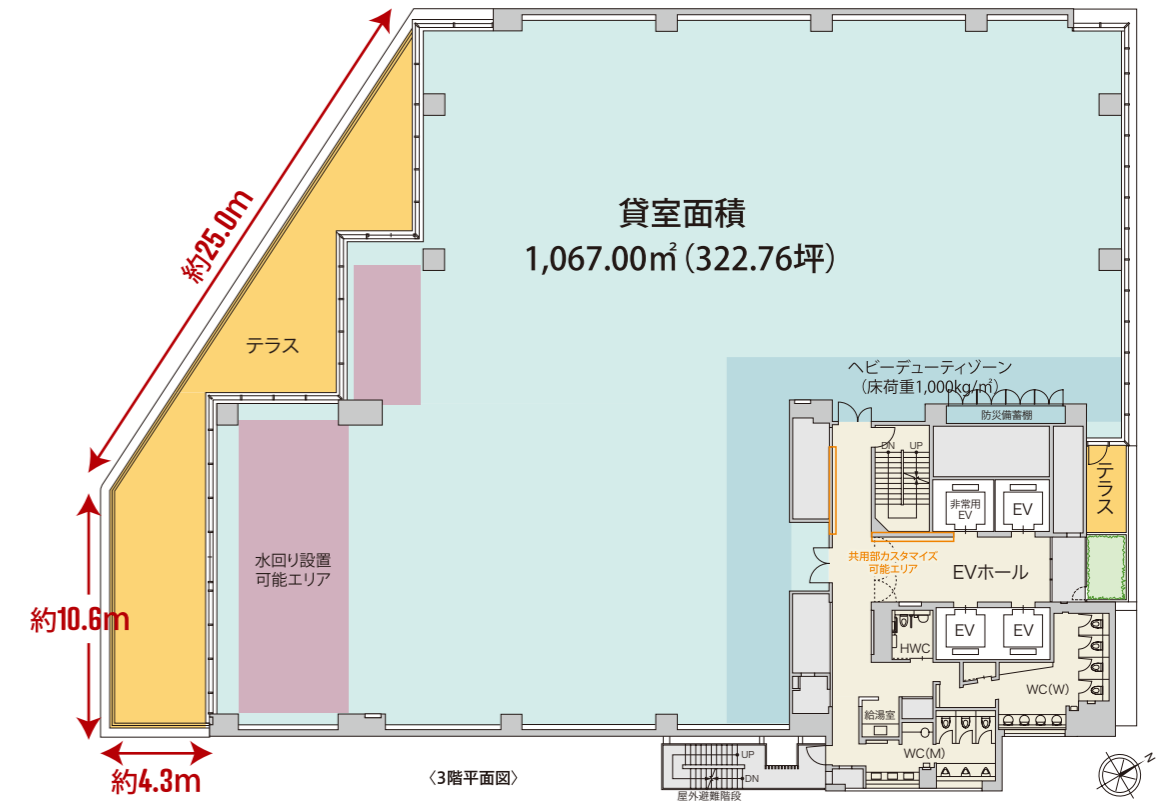
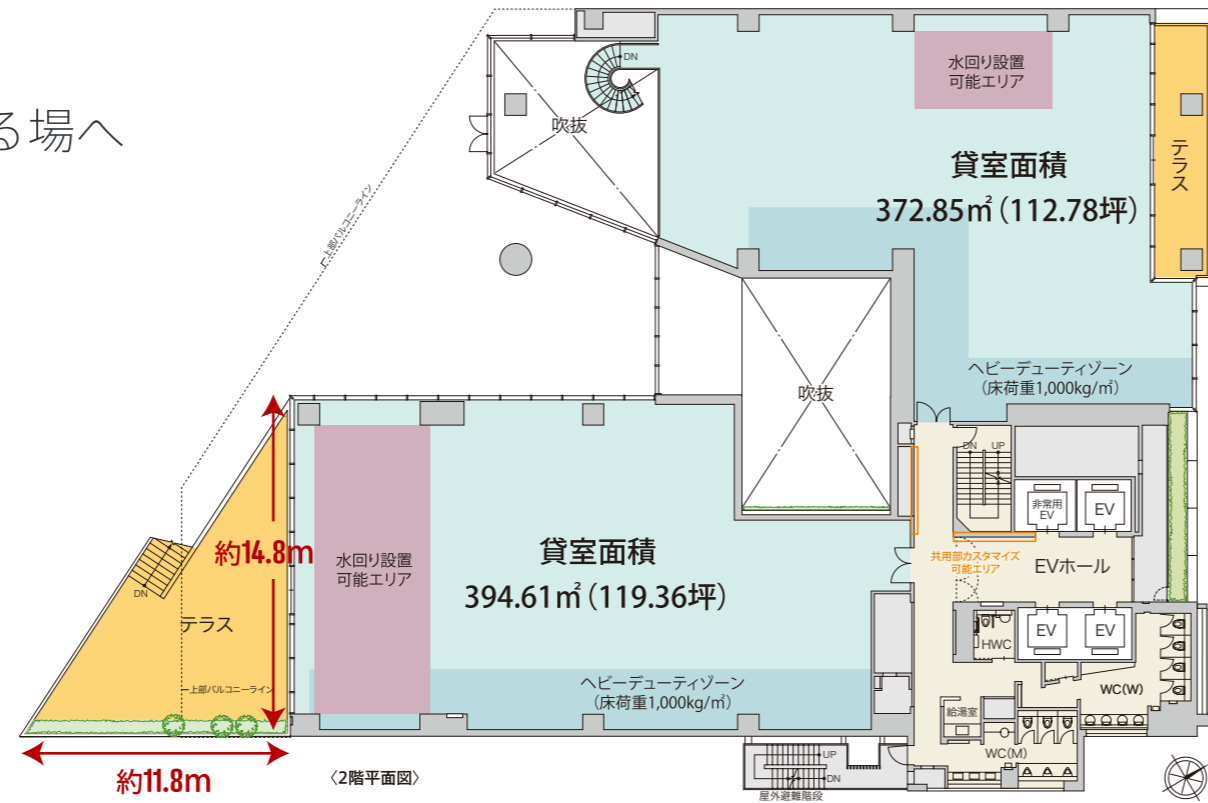
■北側テナント専用テラス完成予想図

# LOWER FLOOR

人を惹きつけ、交流を広げる場へ

## 1階から直接にアクセスできる 広々とした2階テナント専用テラス

1階からの直接アクセスが可能な専用テラス。来訪者の期待を高める広々としたテラスは、入居テナントのオリジナリティあふれる空間づくりに寄与します。



## 最大奥行き約7.4mの回遊性がある3階テナント専用テラス

大空の開放感を堪能できる専用テラス。たっぷりとした奥行きのある広々とした空間で、入居テナントならではの使い方が可能です。また、貸室と前面いっぱい広がったテラスとの回遊性がコミュニケーションの活性化を促します。

# OFFICE SPECIFICATION

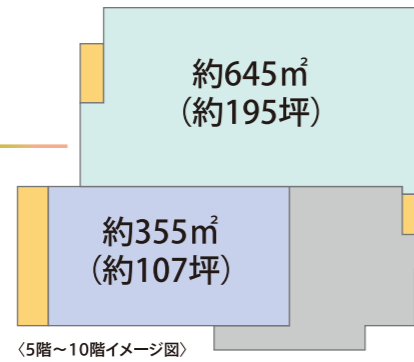
ワンフロア300坪超のワークスペース

## 次世代基準を満たす先進のオフィススペック

ワンフロア300坪超のゆとりあるワークスペースは、使いやすく自由度の高いオフィスを実現します。水回り設置可能箇所にも配慮。テラスと一体利用できるオフィスキッチンの設置が可能です。また、3ヶ所の専用テラスでは、リフレッシュやミーティングなどのさまざまなシーンで活用いただけます。

## 貸室の分割使用も可能

基準階(5階~10階)は約195坪と約107坪で分割可能。多彩なニーズに対応します。  
※他フロアについても基準階同様に分割使用可能。



## さまざまなテラスを備えた多彩な貸室

■ 共用ラウンジ・屋上テラス

■ 11階 貸室  
932.59㎡ (282.10坪)

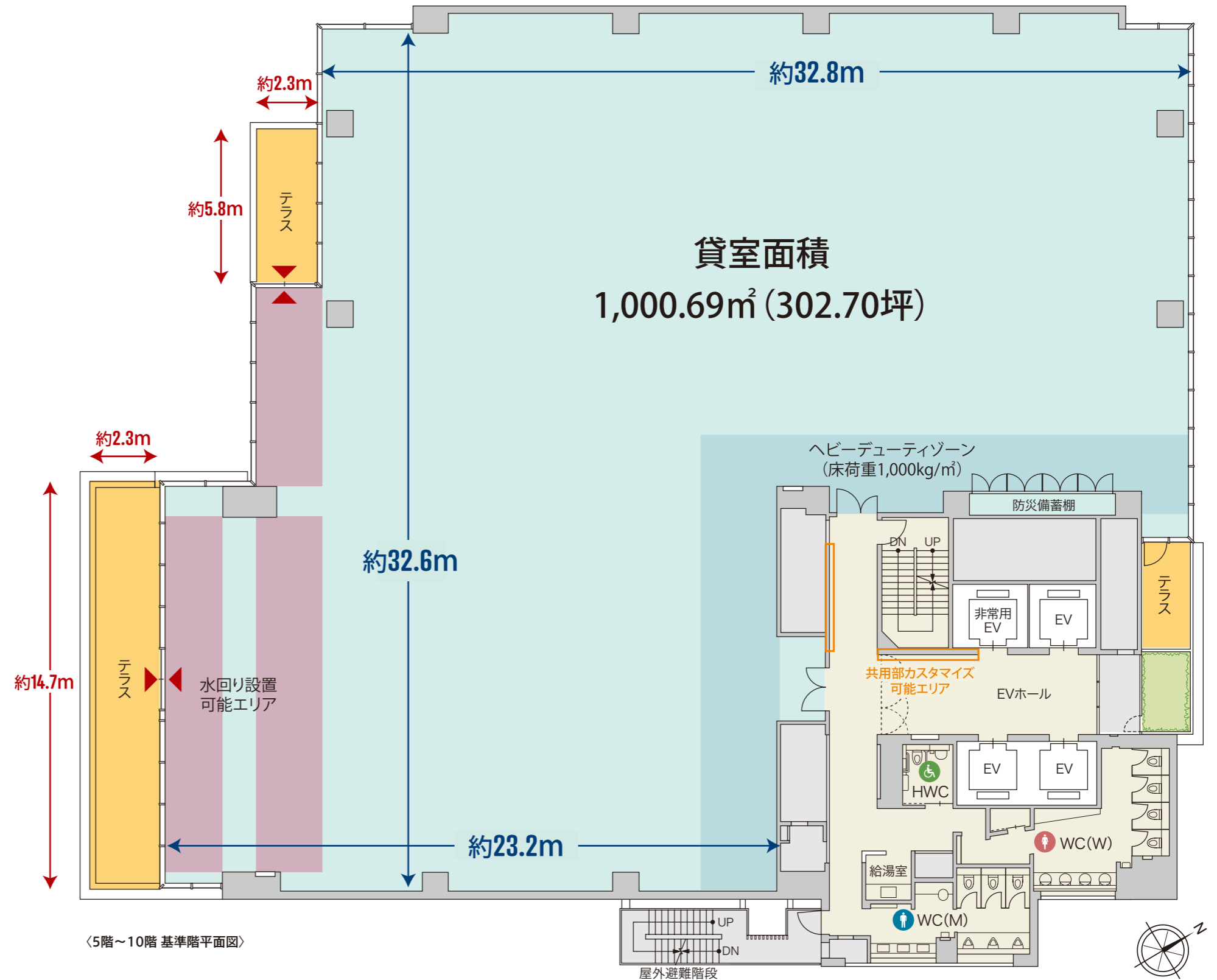
■ 5階~10階 貸室  
1,000.69㎡ (302.70坪)

■ 4階 貸室  
1,016.05㎡ (307.35坪)

■ 3階 貸室  
1,067.00㎡ (322.76坪)

■ 2階 貸室  
394.61㎡ (119.36坪)

■ 1階/2階 貸室(メゾネット)  
751.66㎡ (227.37坪)



1,000 kg/m<sup>2</sup> ヘビーデューティゾーン 1,000kg/㎡

OAフロア 100mm

50 VA/m<sup>2</sup> 電気容量 50VA/㎡

1,000 m<sup>2</sup> 約1,000㎡の無柱空間

2,900mm 天井高 2,900mm

全フロアにバリアフリートイレ設置

グリッド式システム天井

2.3m 屋外テラス奥行き最大2.3m

貸室内に防災備蓄棚設置

貸室内に水回り設置可能

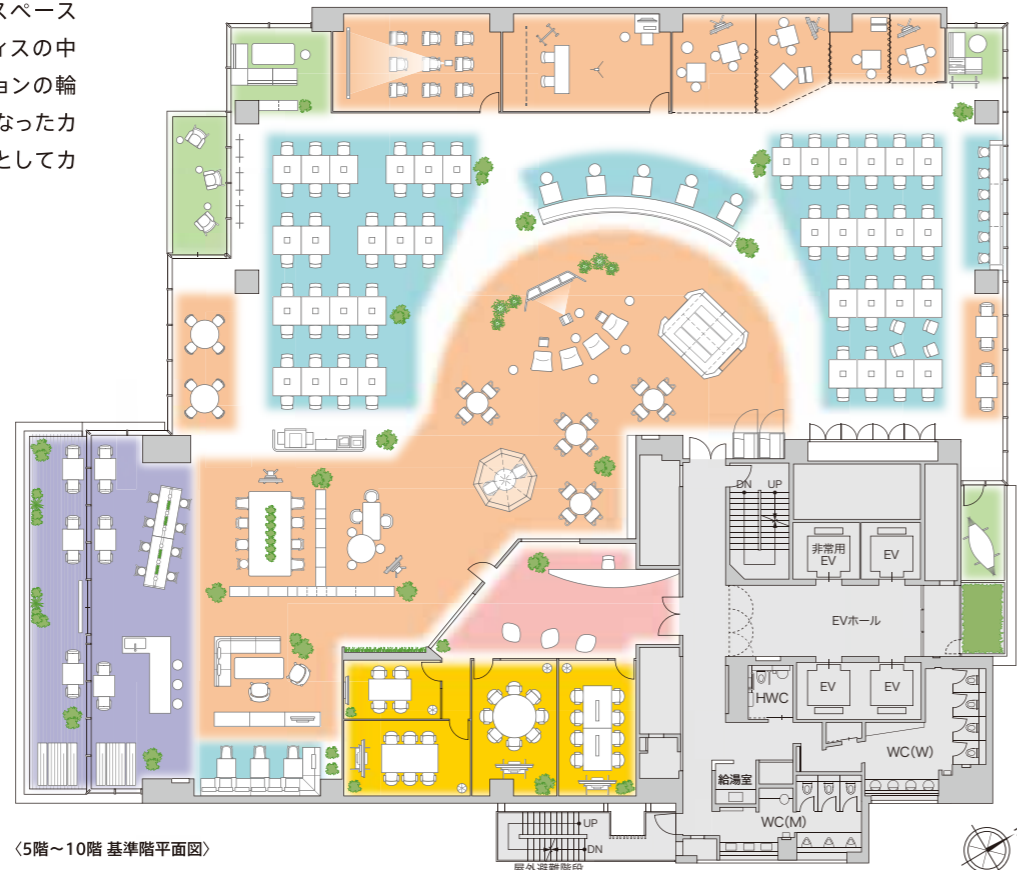


■コミュニケーションタイプレイアウトイメージ

## OFFICE LAYOUT 多様な働き方に対応したレイアウト

### Sample Layout : 01 コミュニケーションタイプ

執務スペースや来客用会議室を設けながら、コミュニケーションを促進するスペースを中央に配置したレイアウト。オフィスを中心からフロア全体にコミュニケーションの輪が広がります。また、テラスと一体となったカフェスペースは、リフレッシュ空間としてカジュアルに楽しむことができます。



### Sample Layout : 02 テレワークハイブリッドタイプ

来客対応や打合せを目的に出社されるテナント向けの、テレワークハイブリッド型のレイアウト。プレストや1on1、プレゼンテーションなど多様なシーンに対応。社内外の活発なビジネス交流を促し、推進力を高めることができます。テラスは、気分転換を兼ねた屋外ミーティングの場やワークスペースとして利用可能です。



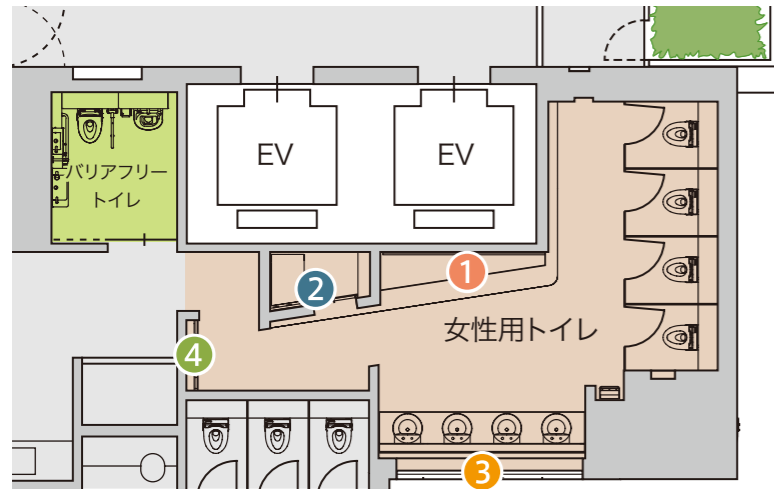


# COMMON SPACE

快適へのこだわりが息づく共用スペース

## リチャージ空間としても機能するトイレ空間

トイレ本来の快適性にこだわったのはもちろん、身だしなみを整えたり、リフレッシュもできる心地よい空間。女性トイレには、パウダーカウンターと独立したドレッシングルームを併設。車いすでも入れるバリアフリートイレを各階に設置しています。



**①パウダーカウンター**  
化粧品や小物を置ける、カウンターと大型ミラーを設置



**②ドレッシングルーム**  
着替えや化粧など、本格的な身支度が整えられる個室ルーム



**③ハイサイドライト**  
自然光を取り入れるため、壁面の高い位置に窓を設置



**④プライベートBOX**  
小物を収納可能なBOXを設置



■基準階女子トイレ完成予想図



SAMPLE:01 企業理念や事業活動のテーマをビジュアル化。

■3~10階EVホール完成予想図

## EV HALL CUSTOMIZE

エレベーターホールをはじめ  
一部共用廊下の壁面利用が可能

企業イメージの演出や、ブランディング活動に役立てていただけるよう、これまでは難しかった共用部の壁面利用を可能にしました。エレベーターホールや一部廊下の壁面にデザインを施すことで、企業文化やメッセージを社内外に発信することができます。



SAMPLE:02 社歴や事業拠点を紹介しブランディングの一助に。

■3~10階EVホール完成予想図

※掲載の完成予想図で表現されている家具・調度品・什器等はあくまでイメージです。

# ROOFTOP & LOUNGE

開放的な屋上テラスとラウンジ空間

リビングライクなラウンジ空間は、  
屋上テラスとの一体利用が可能

入居テナント専用の最上階のラウンジ空間は、リビングライクなデザインでオフィスワーカーのモチベーションを高めます。日中は、朝活、ランチ、コーヒブレイクなどに利用可能。アフターワークでは、テラスと一体的にパーティースペースとして使うこともできます。



**PRESENTATION**  
プレゼンテーションに



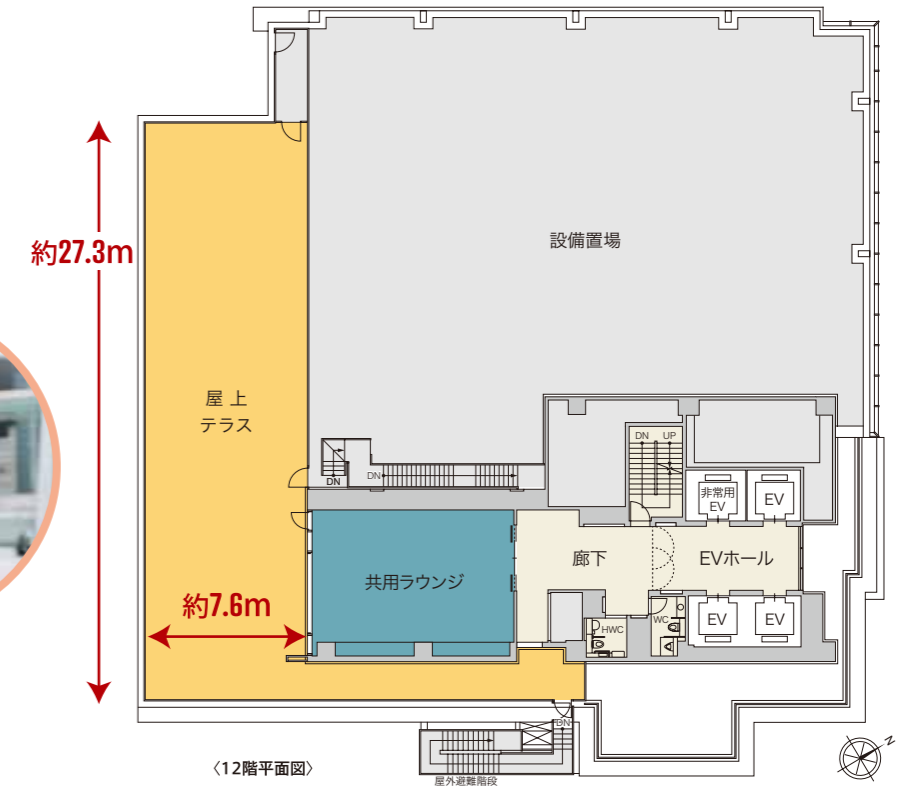
**PARTY**  
レセプションパーティーに



**IDLE TIME**  
就業前後の自分時間に



**LUNCH**  
ランチタイムに



# COMFORT & ECOLOGY

きめ細やかな対策により環境経営を支援

## 「ZEB Ready」認証とBELS評価最高ランク「★★★★★」を取得

建築と設備の総合的な省エネルギーへの取組みにより、年間一次エネルギー消費量を基準一次エネルギー消費量に対し52%削減。建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)において最高ランクとなる「★★★★★」の評価を受け「ZEB Ready」認証を取得しています。

### ZEB Ready(Net Zero Energy Building)とは

ZEBとは、大幅な消費エネルギー削減と再生可能エネルギーの導入により、年間一次エネルギー消費量を正味ゼロとすることを旨とした建築物です。外皮高断熱化等の建築計画や高効率設備により、年間一次エネルギー消費量を基準一次エネルギー消費量に対し50%以上削減した建築物をZEB Readyといいます。



## さまざまな不満を軽減する空調・換気システム

**空調設定温度と室温の乖離**  
温度センサーが天井内や壁にあることで、実際の居住域温度を空調制御に反映することが困難。

### 机上環境センサーによる居住域制御

机上環境センサーにより、人に近い空間の環境を把握し、制御に反映。

**冬季の加湿不足**  
全熱交換器は湿度成り行き制御のため、湿度不足になりやすい。

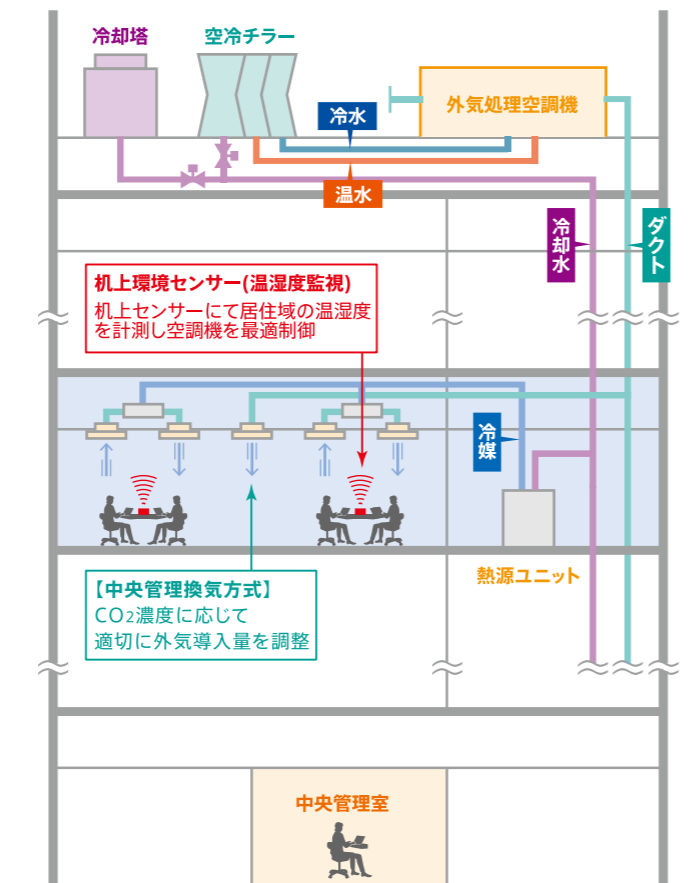
### 中央管理式外気処理空調機により確実に加湿

相対湿度40%以上を確保できる外気処理空調機をビル側で管理。

**設定温度がこっそり変更されてしまう**  
個別空調では、壁のリモコンにより誰でも設定変更できるため、室温に対する不満が生じやすい。

### 操作権限の設定

空調設定はPC、タブレット、スマホ端末よりブラウザ経由にて行い、操作権限者も設定することが可能。



空調・換気概念図【夏季】

## 省エネと快適なオフィス環境を叶える空調・照明制御



□ 空調機 □ 空調運転区画

### 〈ワンフロア 16 分割の空調制御〉

インテリアは1フロアあたり16の運転区画に分割。それぞれの区画ごとにON/OFF、冷暖切替、温度設定、風量設定が可能。加えて、ペリメータ室内機で外皮負荷を処理し、安定した室内温熱環境を提供します。

### DALI(Digital Addressable Lighting Interface) による自由度の高い照明制御

DALI規格は照明制御における国際標準通信規格です。汎用性、拡張性が高く、規格に対応していれば照明器具のメーカーを問わず制御でき、間仕切り対応などの設定変更も容易です。AV設備、その他の設備とも柔軟に連携できます。



### 電力ピーク利用時の負荷を軽減する蓄電池設置(50 kWh)

屋上の蓄電池に夜間充電し、日中に放電させることにより電力デマンドのピークシフトを行います。また、停電時には保安負荷への給電を行い、限られた負荷への電力供給も可能です。



■ 照明パネル ● ダウンライト ● 画像センサー

### 〈画像センサーによる照明制御〉

画像センサーにより明るさと人を検知し、3.6m×3.6mモジュール単位で照明制御を行います。机上面を適正な照度に自動でコントロールし、照明制御区画ごとにきめ細かく自動ON/OFF、自動調光を行い、快適性と省エネルギーを両立させます。

### 高い透視性と遮熱性を両立するスクリーンを採用予定

貸室の南北両面には、常にテラスのアクティビティを感じつつ、日射熱をカットする透過性確保型の遮熱スクリーンを採用します。(通常のブラインドと比べ70%~80%の日射熱取得率)



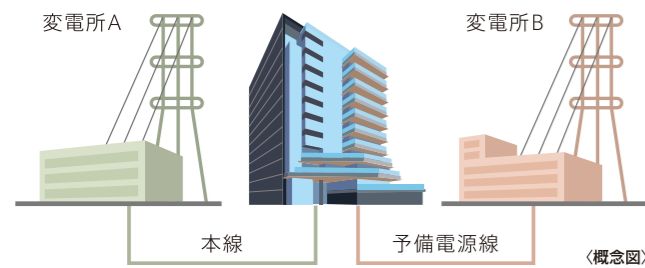
■参考写真 (竹中工務店提供)

# BUSINESS CONTINUITY PLAN

災害時を見据え、安心・安全を確保

## 確実な電源確保のための 異変電所2回線受電方式を採用

災害時や送電事故などのトラブルにより、本線が停電した場合には予備電線に切替。電源供給の信頼性を高めて事業継続性を高めます。



## 災害時待機に必要となる さまざまな設備機能を維持・確保

万が一の災害時、勤務する方々が3日間建物内に留まれるよう、必要機能の維持を図り、テナント企業を支援します。

**非常用発電機による電源供給**

ビル側非常用発電機により、貸室OAコンセント15VA/m<sup>2</sup>、館内共用部照明の約20%、一部のトイレ、非常用エレベーター、給排水ポンプ、一部換気設備等へ電源を72時間供給します。

**停電時でも各フロアの一部トイレが継続利用可能**

停電時でも各階多目的トイレ、1階トイレ、12階トイレが利用可能です。下水道途絶時でも、各階多目的トイレが利用可能です。

**貸室内には防災備蓄棚を設置**

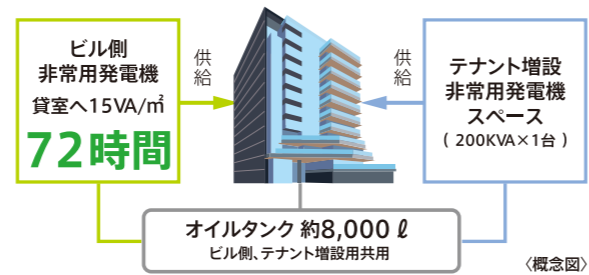
食糧及び飲料・防災用具を保管できるスペースを設置しています。

**約3日分の上水(飲料水)の確保**

下水道途絶時にも約800人×3日分の上水(飲料水)等を確保しています。

## 貸室へも72時間の電力供給が可能な ビル側非常用発電機を設置

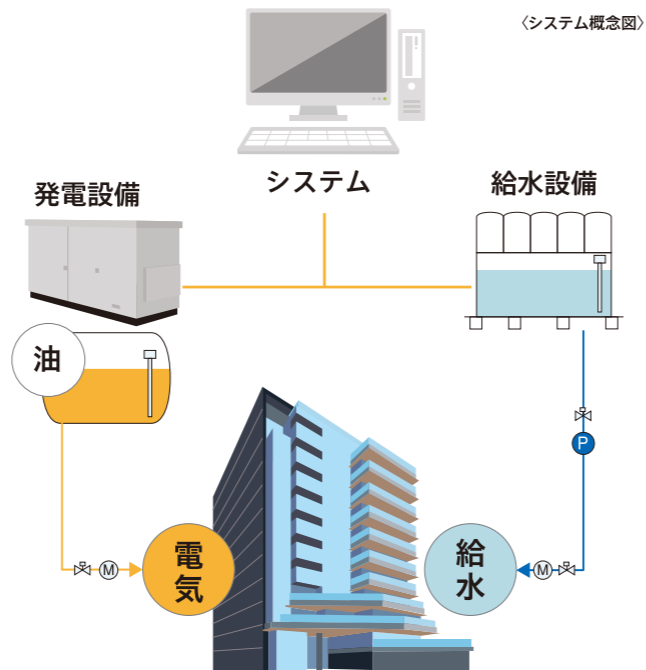
ビル側非常用発電機は72時間対応で貸室へも15VA/m<sup>2</sup>供給可能。またテナント増設用として屋上に非常用発電機設置スペースを確保するとともに、オイルタンク(約8,000ℓ)も予め実装しています。



※貸室への電源共有には配線及び切替盤の設置が必要となります。(別途契約が必要)  
※切替時には短時間の電源供給停止が発生します。

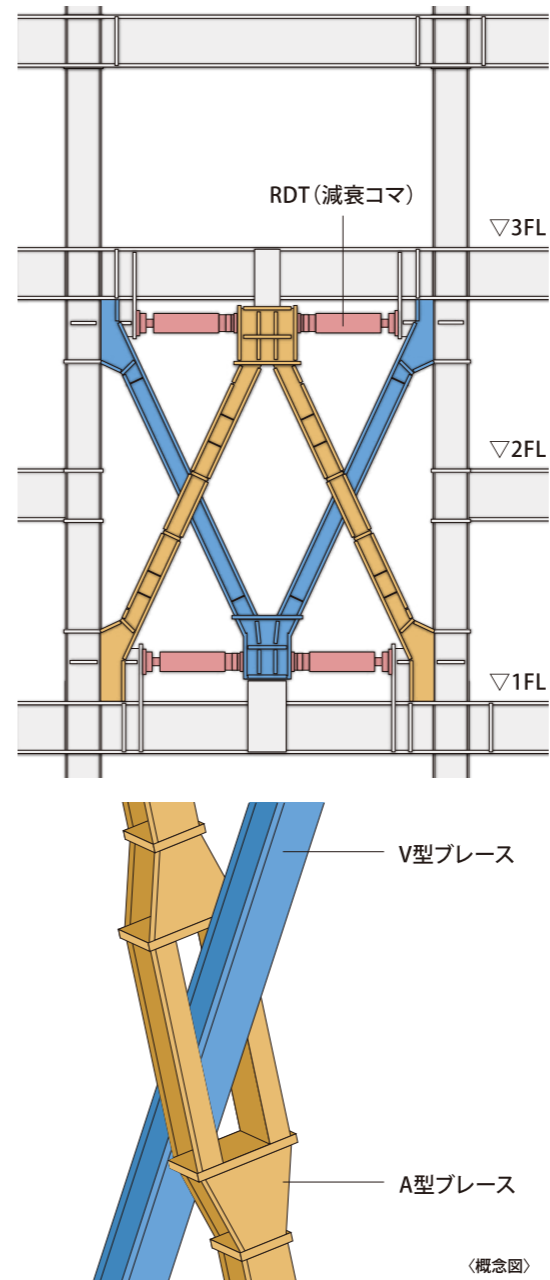
## 水・燃料の残量見える化による 確実な機能維持

受水槽や非常用発電機用オイルタンクの残量を監視することで、使用状況を把握し、災害時の供給計画等に活用します。



## 地震の揺れをさらに軽減する 国内初の制振システム ((株)竹中工務店にて特許出願中)

新耐震基準の1.5倍以上の高い耐震性能(耐震グレード3)を確保。さらに付加制振として、2層分の層間変形と1スパン内でのA型、V型の取付部材配置(ダブルシアリンク)による複層ダブルシアリンク制振を国内で初めて採用。より高い耐震性能を実現します。



# OUTLINE

オフィス概要

## ■ 建築概要

|      |                            |
|------|----------------------------|
| 事業主  | : 関電不動産開発株式会社              |
| 所在地  | : 東京都渋谷区渋谷三丁目20番1他(住居表示未定) |
| 竣工予定 | : 2024年2月                  |
| 設計監理 | : 株式会社竹中工務店一級建築士事務所        |
| 施工   | : 株式会社竹中工務店                |
| 建物規模 | : 地上12階、地下1階、塔屋1階          |
| 構造   | : 鉄骨造                      |
| 敷地面積 | : 2,085.51㎡(630.86坪)       |
| 延床面積 | : 14,369.09㎡(4,346.64坪)    |

## ■ 貸室概要

|           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| 基準階貸室面積   | : 1,000.69㎡(302.70坪)※(5階~10階)         |
| 天井高       | : 2,900mm                             |
| 床荷重       | : 500kg/㎡(ヘビーデューティーゾーン1,000kg/㎡)      |
| O A フ ロ ア | : 100mm(300kg/㎡)                      |
| コンセント容量   | : 50VA/㎡                              |
| 空調換気方式    | : 個別空調(水冷式パッケージエアコン 冷暖フリータイプ)セントラル外調機 |
| 照明        | : グリッド天井用LED照明(DALI規格) 机上面平均照度700lx   |
| 電話回線      | : 各階テナント端子盤まで配線                       |
| 光回線       | : 基準階EPSまで光ケーブル配線(予定)                 |
| テレビ共聴     | : UHF(地上デジタル)、BS、CS110°               |

## ■ 設備概要

|          |   |
|----------|---|
| 受電方式     | : 高圧6.6KV 2回線受電(本線・予備電源線)   |
| 非常用発電機   | : ビル側ディーゼル式非常用発電機 出力315kVA(防災保安用) テナント増設非常用発電機用スペースあり オイルタンク(約8,000ℓ) |
| エレベーター設備 | : 4基(乗用17人乗3基+乗用兼非常用17人乗1基)   |
| セキュリティ設備 | : 非接触式ICカードによるオートロックシステム  |
| 駐車場      | : 地下機械式駐車設備36台 (ハイルーフ車18台、うちEV車対応7台) (普通車18台、うちEV車対応7台) 1階に荷別用駐車場(2台) |

右記 QR コードより本物件の公式ホームページにアクセスいただけます。

※掲載の完成予想図・概念図等は設計図書を基に描き起こしたもので実際とは多少異なる場合があります。  
※本パンフレットの内容は2022年7月時点のものであり、施工上の理由や改良、行政指導等により変更となる場合があります。

