

SENDAGAYA CENTER BUILDING PROJECT

(仮称)千駄ヶ谷センタービル建替計画

物件概要

物 件 名	： (仮称)千駄ヶ谷センタービル建替計画
所 在 地	： 東京都渋谷区千駄ヶ谷一丁目18番1 (地番)
交 通	： JR中央・総武線「千駄ヶ谷」駅徒歩2分 都営大江戸線「国立競技場」駅 A4出口より徒歩2分
竣 工	： 2024年9月 (予定)
構 造	： 鉄骨造・鉄筋コンクリート造
規 模	： 地下1階、地上4階、塔屋1階
設 計	： 大成建設株式会社 一級建築士事務所
工 事 監 理	： 大成建設株式会社 工事監理一級建築士事務所
施 工	： 大成建設株式会社 東京支店
駐 車 場	： 平置6台 (身障者用1台、荷捌用2台) 機械式36台
基準階貸室面積	： 2階 3,051.84㎡ (923.18坪) 3階 2,923.47㎡ (884.34坪) 4階 2,371.31㎡ (717.32坪)
天 井 高	： 2,800mm
天 井 仕 様	： グリッド天井システム
床 仕 様	： OAフロア (H=100mm)
床 荷 重	： 500kg/㎡、HDZ:1,000kg/㎡
空 調 方 式	： 個別パッケージ空調方式
電 気 容 量	： 60VA/㎡ (下記非常用発電機系統20VA/㎡を含む)
受 電 方 式	： 高圧6.6kV、2回線 (本線・予備線) 受電方式
非 常 用 発 電 機 (ビル側)	： 500kVA×1基 (専有部へ72時間、20VA/㎡供給可能) ※各階EPS内より貸室内へ引き込み工事が別途必要
非 常 用 発 電 機 (将来設置スペース)	： 屋上に1台分設置スペース有り (500kVA相当、950ℓ相当の燃料タンクスペース)

※記載の内容は現時点での計画であり、今後変更となる可能性があります。

問い合わせ先

ヒューリック株式会社 〒103-0011 東京都中央区日本橋大伝馬町7-3

ビル事業
企画部

TEL 03-5623-8110

営業時間：平日 (月曜～金曜) 9:00～17:15 (祝祭日・年末年始を除く)



千駄ヶ谷にヒューリックの新たなフラッグシップを築く。



陽の光を浴びた木々の煌めきを感じる。

自然を感じながら人がいきいきと働くことができる
低層メガプレートオフィスが千駄ヶ谷に誕生します。



※掲載の完成予想CGは計画段階の図面を基に描いたもので
実際とは多少異なり、今後も変更になる場合があります。

千駄ヶ谷駅の西側は教育・文化のエリア、東側はスポーツ・文化のエリアが広がっています。
北側には新宿御苑、南側には明治神宮外苑と東京を代表する都心ながら緑が豊富であることも特徴的です。

千駄ヶ谷駅の西側は教育・文化のエリア、東側はスポーツ・文化のエリアが広がっています。
北側には新宿御苑、南側には明治神宮外苑と東京を代表する都心ながら緑が豊富であることも特徴的です。



スポーツ・文化エリア

津田塾大学や桜美林大学、代々木方面の専門学校や学習塾の教育に関する施設とともに、国立能楽堂や将棋会館、鳩森八幡神社などの文化的施設などが点在しています。

東京体育館や国立競技場などの日本を代表する大規模なスポーツ施設が集積し、イベント集客や日常的な運動の機会に恵まれています。



津田塾大学



國立能率堂



楊森八幡神社



東京体育館



國立競技場

2駅2路線利用可能。東京駅や新宿駅などのターミナル駅へ乗り換えなし。
千駄ヶ谷駅から新宿駅まで最短4分、東京駅まで最短16分。
ビジネスシーンで大活躍するエリアです。

JR中央・総武線	新宿駅	直通	4分
JR中央線	東京駅	四ツ谷駅乗り換え	16分
JR山手線	渋谷駅	代々木駅乗り換え	9分
都営大江戸線	六本木駅	直通	5分
東京メトロ丸ノ内線	銀座駅	四ツ谷駅乗り換え	16分



ENTRANCE

〔 エントランス 〕



オフィスエントランスホール

※掲載の完成予想CGは計画段階の図面を基に描いたもので実際とは多少異なり、今後も変更になる場合があります。

ROTARY/
PARKING

〔 車寄せ/駐車場 〕



車寄せ

※掲載の完成予想CGは計画段階の図面を基に描いたもので実際とは多少異なり、今後も変更になる場合があります。

先鋭的にオフィス内外をつなぐ 品格あるエントランス。

ピロティの軒天井がエントランス屋内天井へと連続し、
屋外の植栽帯を借景とすることにより、
内外がシームレスに繋がります。
高級感とスタイリッシュさを感じる空間が訪れる人々を迎えます。



オフィスエントランス正面

※掲載の完成予想CGは計画段階の図面を基に描いたもので実際とは多少異なり、今後も変更になる場合があります。

■エントランス(1階)



将棋会館

1976年に設立された将棋会館が、日本将棋連盟創立
100周年の節目に1階への移転が決定しています。

渋谷区千駄ヶ谷の一等地に備える 1階車寄せと地下駐車場。

来館者を迎え入れる車寄せを用意。さらに地下駐車場を設け、利便性を向上させています。

■車寄せと地下駐車場への動線(1階)



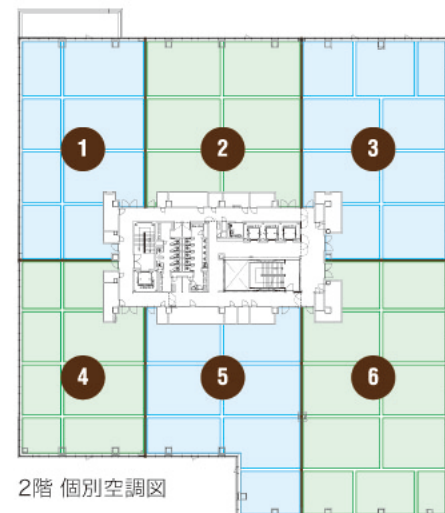
■地下駐車場



機械式駐車場36台、平置き駐車場6台、合計42台(内荷置き2台、身障者用1台)

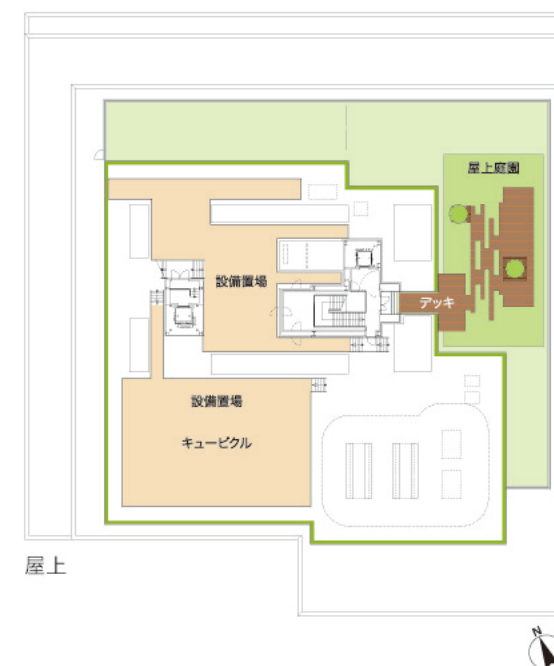
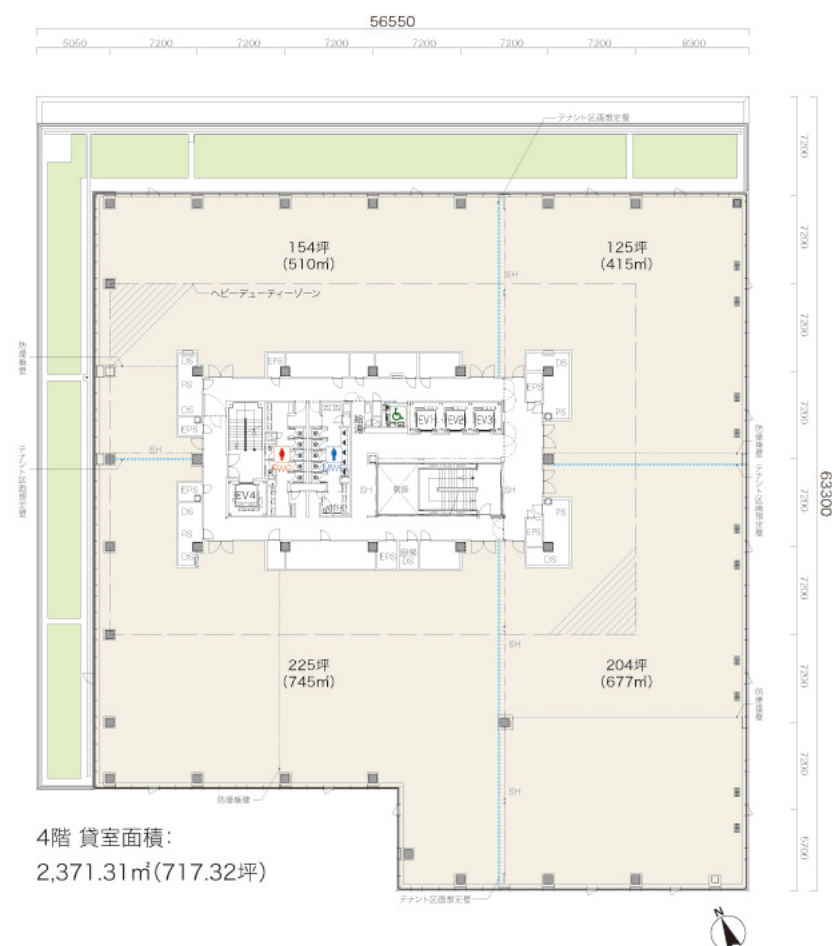
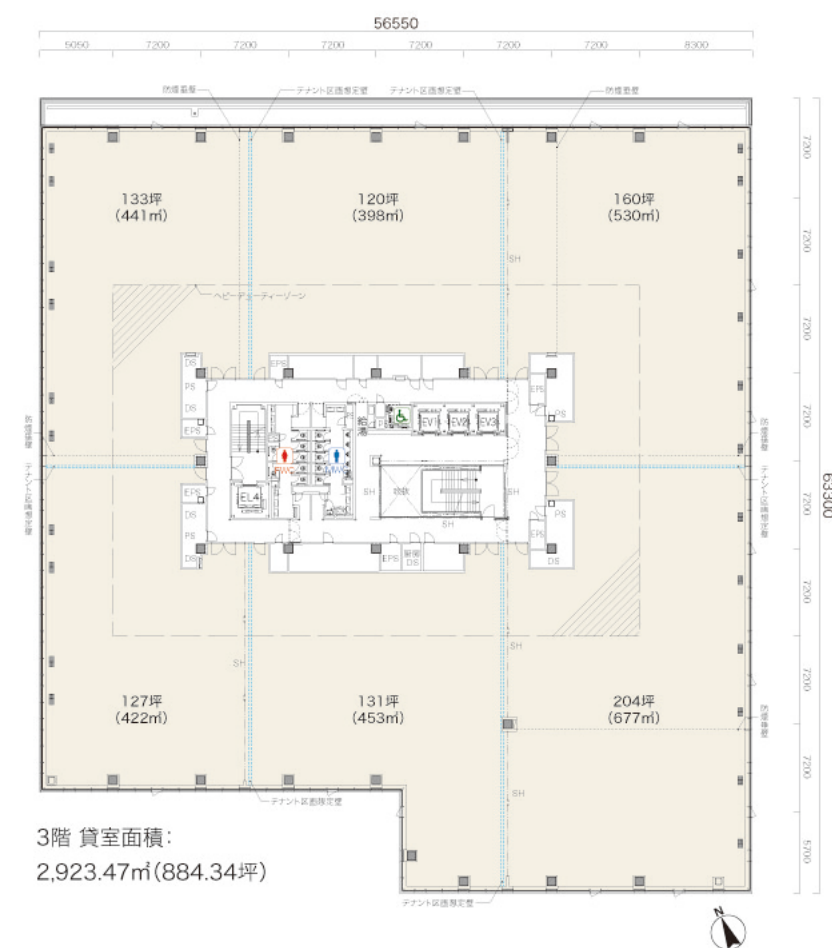
基準階最大900坪超の大型フロアプレート

大型フロアプレートにより、多種多様なレイアウトにも対応可能。
共用部には大きな吹き抜け空間(階段)による自然光を取り込みます。



個別空調

テナント想定区画毎に室外機をゾーニング。テナント内は区画内を6~14の室内機ゾーニングに分割。かつ室内機ごとに冷暖切替が可能。



天井高2,800mm

天井高2,800mm。ゆとりある空間を確保。



グリッドシステム天井

レイアウトの自由度を高め、間仕切りの変更も容易な600角グリッドシステム天井を採用。



OAフロア100mm

床下に各種配線を収納できる100mmのOAフロアを確保。



床荷重500kg/㎡

ヘビーデューティーゾーン 1,000kg/㎡
※上記すべてスラブ上の荷重



電気容量60VA/㎡

60VA/㎡(非常用発電機系統20VA/㎡を含む)



LED照明

消費電力が少なく、長寿命なLED照明を採用。



ユニバーサルトイレ

各階にユニバーサルトイレを標準設置。

多様な働き方が求められる時代の変化に
フレキシブルに対応可能なフロアプラン。

Plan A | BASIC PLAN

効率よくデスクを配置し、空間を効率よく活用することができるスタンダードなレイアウトプラン。

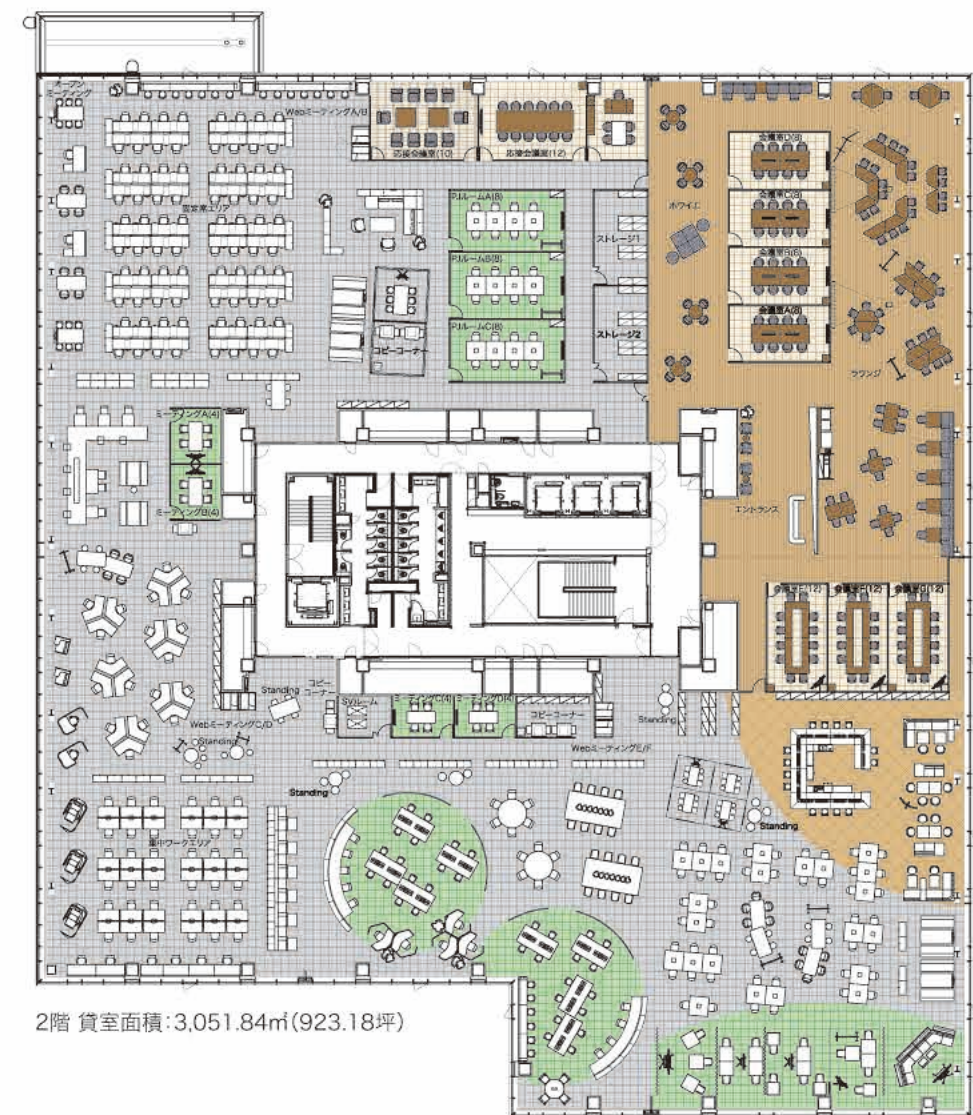


執務室(固定席) **481**席 上席 **5**席

- | | | | |
|---|-------------------------|--|-----------------------|
| ■ソロワーク席: 45 席
(窓際カウンター・ソファ席等) | ■個室: 1 室(役員個室など) | ■ミーティング室: 6名× 2 室・4名× 2 室 | ■サーバーールーム: 1 室 |
| ■ラウンジ: 70 席(テーブル・ソファ席) | ■会議室: 8名× 4 室 | ■Webミーティングブース: 6 室 | ■コピーコーナー: 3 室 |
| ■ホワイエ: 24 席 | ■会議室: 12名× 2 室 | ■オープンミーティング:
6名× 10 室(窓際/執務室内) | |
| | ■応接会議室: 12名× 1 室 | | |

Plan B | CREATIVE PLAN

それぞれ働き方によって、働く場所を自由に選択できるABWレイアウトプラン。



執務室(フリーアドレス席+固定席) **325**席(窓際カウンター・ソファ席含む) 上席 **2**席

- | | | | |
|-----------------------------------|--|---|-----------------------|
| ■コラボレーションスペース: 22 席 | ■個室: 1 室(役員個室など) | ■プロジェクトルーム: 8名× 3 室 | ■サーバーールーム: 1 室 |
| ■ラウンジ: 70 席
(テーブル・ソファ席) | ■会議室: 8名× 4 室 | ■ミーティング室: 4名× 4 室 | ■コピーコーナー: 3 室 |
| ■ホワイエ: 24 席 | ■会議室: 12名× 3 室 | ■Webミーティングブース: 6 室 | |
| | ■応接会議室: 12名× 1 室
10名× 1 室 | ■オープンミーティング:
6名× 6 室(窓際/執務室内) | |



基準階共用部
※掲載の完成予想CGは計画段階の図面を基に描いたもので実態とは多少異なり、今後変更になる場合があります。

太陽の光を呼び込むウェルネスワークプレイス。

共用部に設けた大きな吹き抜け空間により、建物内に自然光を取り込んだウェルネス空間を実現。
コミュニケーションスペースを併設し、織りなす人々が光風霽月な気持ちで交流を促進します。

1

4層吹き抜け空間を階段・ELVと一体的に計画し、
主要動線とすることで、人々が開放感を
感じられるウェルネス空間を実現します。

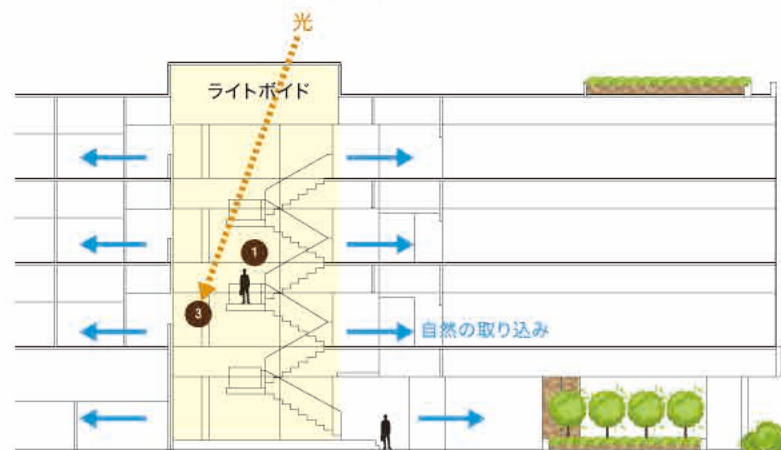
2

コンパクトなコアプランでありながら、
回遊できる動線を持つ、
密にならない共用部とします。

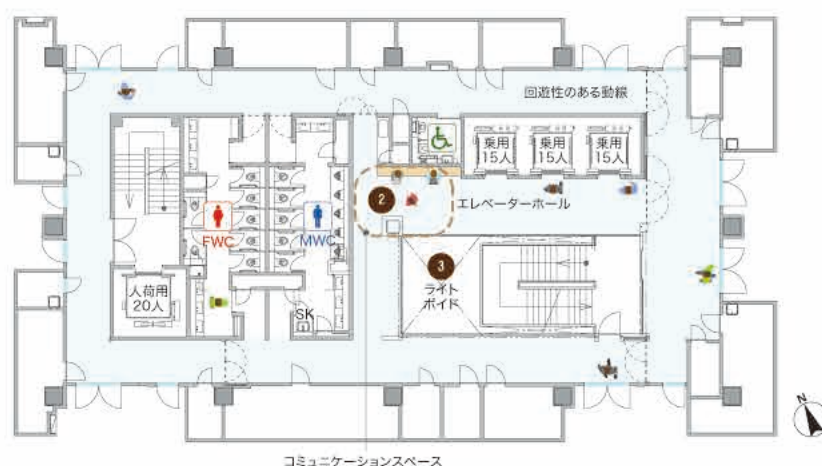
3

明るく開放的なライトボイドに
コミュニケーションスペースを併設し、
インタラクティブな出会いを促進します。

■吹き抜け階段による自然要素の取り込みイメージ



■基準階共用部のウェルネス要素と回遊動線



ECOLOGY [環境対策]

省エネを積極的に取り入れ、低炭素社会に向けた
ZEB Ready を取得予定。

ZEB Ready

ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物です。再生可能エネルギー(※)を除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物が該当します。

※再生可能エネルギー量の対象は敷地内に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含めることとする。

(仮称)千駄ヶ谷センタービル建替計画では下記のポイントを中心に省エネに取り組めます。

Point1 高性能Low-eガラスと厚い断熱を組み合わせ、熱の侵入を防ぐ高遮熱・高断熱外皮

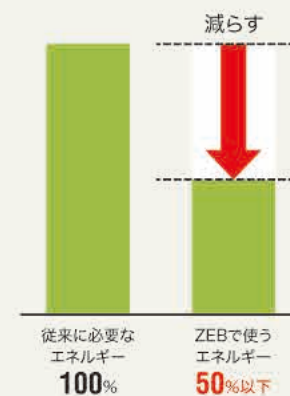
Point2 個別空調機と熱回収・加湿機能を持った外気処理空調機による高効率空調換気設備

Point3 LED照明に人検知・明るさセンサによる照度制御を組み合わせた高効率照明設備

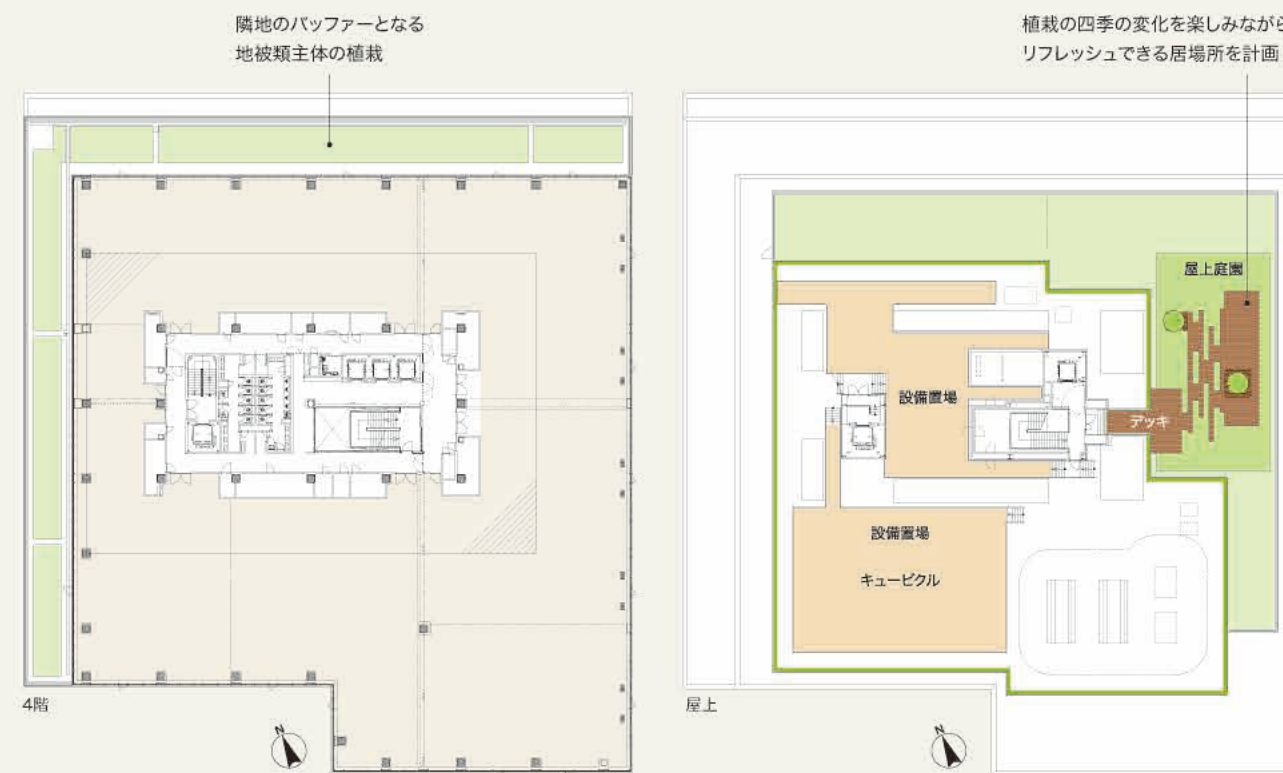
ZEB
とは

Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称で、「ゼブ」と呼びます。快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目標とした建物のことです。建物の中では人が活動しているため、エネルギー消費量を完全にゼロにすることはできませんが、省エネによって使うエネルギーをへらし、創エネによって使う分のエネルギーをつくることで、エネルギー消費量を正味(ネット)でゼロにすることができます。

省エネで50%まで削減



立体緑化テラス



■ Refresh × Terrace

仕事中に緑化テラスを見ながら、気分転換が可能(4階)。

■ Refresh × Garden

利用に合わせ、居場所を選択でき、
開放的な空間や緑に囲われた落ち着いた空間。

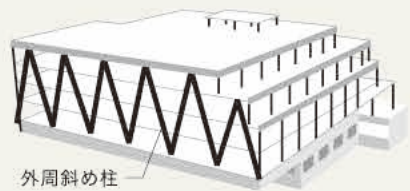
STRUCTURE / FACILITY [構造／設備]

万一の災害時もビジネスを支える、優れたBCP性能。

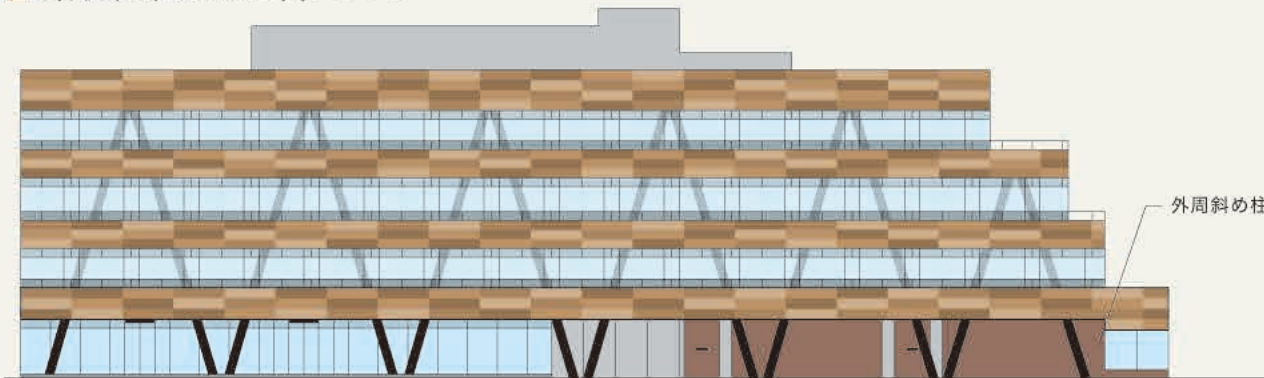
地震対策

斜め柱による 保有水平耐力1.5倍の確保

高水準の耐震性(保有水平耐力1.5倍)を確保し、入居者の安心・安全ニーズに応える。



■ 外周斜め柱による立面デザイン



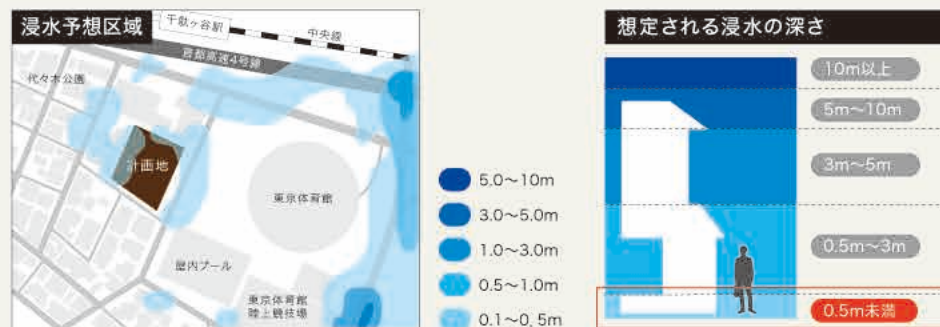
大地震時の耐震安全性として、1.5倍の保有水平耐力を確保するためには、コア廻りだけでなく、建物の外周部にも耐震要素としてブレースを設置する必要があり、建物の外観に大きな影響を及ぼしてしまいます。そこで、外周部の柱を斜めにし、連続させることにより、長期荷重を負担させるとともに、地震等の水平荷重時に耐震要素としてより効果的に働かせることで、外周部のブレースを不要としています。

浸水対策

緊急時の発電機電源供給対象負荷を想定し、公共インフラ途絶後72時間の機能維持が可能。災害対応として、上水(便所洗浄水含む)や汚水槽を確保し、地震時の水質汚染対策、配管類の破損による漏水対策として緊急遮断弁を設置します。

予想される浸水域と 各地点の高さ

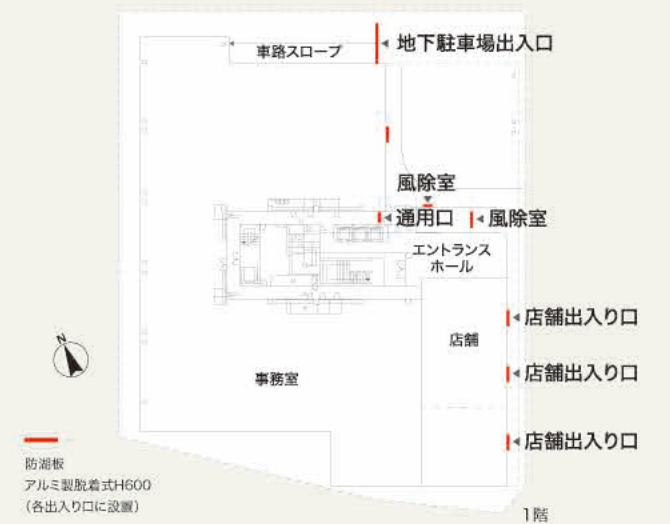
計画敷地において予想される浸水の深さは0.1m～0.5mです。また平成12年4月1日から令和3年3月31日までの浸水履歴はありません。



出典：渋谷区ハザードマップ 2021年発行版

防潮板

渋谷区のハザードマップに基づき、各出入口に防潮板(脱着式)H600mmを設置することで、防潮策を施します。これにより、建物内への浸水の無い計画です。



停電対策

電気設備

緊急時の発電機電源供給負荷を想定し、公共インフラ断絶後72時間の機能維持が可能な計画です。

