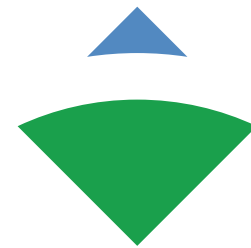




大林新星和不動産株式会社
OBAYASHI-SHINSEIWA REAL ESTATE CORPORATION

ビル事業部

〒102-0074
東京都千代田区九段南3丁目3番6号 麹町ビル
TEL 03-3511-7532 FAX 03-3511-7552



OBAYASHI
SHINSEIWA

o a k 港 南 品 川

Concept

意匠、構造、設備が融合した安全性の高い開放感と寛ぎを感じられる超高性能オフィスビル。

免震構造 Sグレードの耐震性能を実現する免震構造を採用し、地震時における高い安全性を確保します。	BCP対応 非常時には専有部に72時間10VA/m ² の電力を供給するなど、テナント様のBCP（事業継続計画）をバックアップします。	自然換気 外装に設備システム（給排気、自然換気）を組み込みユニット化。自然換気ユニットの開閉により外気取入れも可能です。
1フロア約326坪の無柱空間 高い天井、大きい窓面、柱間3.6mが明るく開放的なオフィスを創出します。	エントランス 2層吹抜（天高7.5m）の開放的なビルエントランス。サブエントランスには大切なお客様を迎える車寄せを用意。雨に濡れずオフィスへアクセスすることが可能です。	緑のネットワーク 緑豊かなオープンスペース、屋上庭園を設け、憩いの場を創出。周辺の公園や緑地との繋がりにも配慮し、緑のネットワークを形成します。

Design

船溜まりとして栄えた品川の歴史的特性を継承し、外装デザインに展開しました。



※出典：国立国会図書館書誌データ
(2020年8月17日に取得)

- ☐ **品川宿**
歌川広重の浮世絵に見る“広重ブルー”。
- ☐ **和船構造**
和船の構造は洋船と異なり、船梁と板材で構造を成す外殻構造です。
- ☐ **四角帆**
日本では幕末まで四角い一枚帆が主流で、その性能は物資輸送用の帆船として世界でも一流の域に達していたと言われています。



外観 イメージ

- 和船構造に学ぶ外殻構造の採用**
 - ・外殻構造により無柱空間を実現
- 四角帆を想起させるPCa板ユニット**
 - ・スクエアグリッドにより“一枚帆”を表現
 - ・リズムカルなパターン配置による圧迫感軽減
- 広重ブルーを反映したガラスカーテンウォール**
 - ・四角のコーナー部をガラスカーテンウォールにすることで周囲への圧迫感軽減
 - ・室内からは、柱のない広々としたビューを確保
- 外装にアクセントを与える設備ユニット**
 - ・窓に組み込まれた自然換気ユニットの開閉により外気取入れも可能
- ピロティ**
 - ・低層階/高層階を分節、ピロティを介して高層部へと接続することで浮遊感を創出
 - ・ピロティを交差点に向けて開放し、視覚的な抜け・開放感を創出



外観 イメージ※
※パースはイメージであり、今後変更可能性があります。

Area

グローバルな交流によって新たな価値を生み続けている品川に、次代のビジネスを牽引する超高性能オフィスビルが誕生。

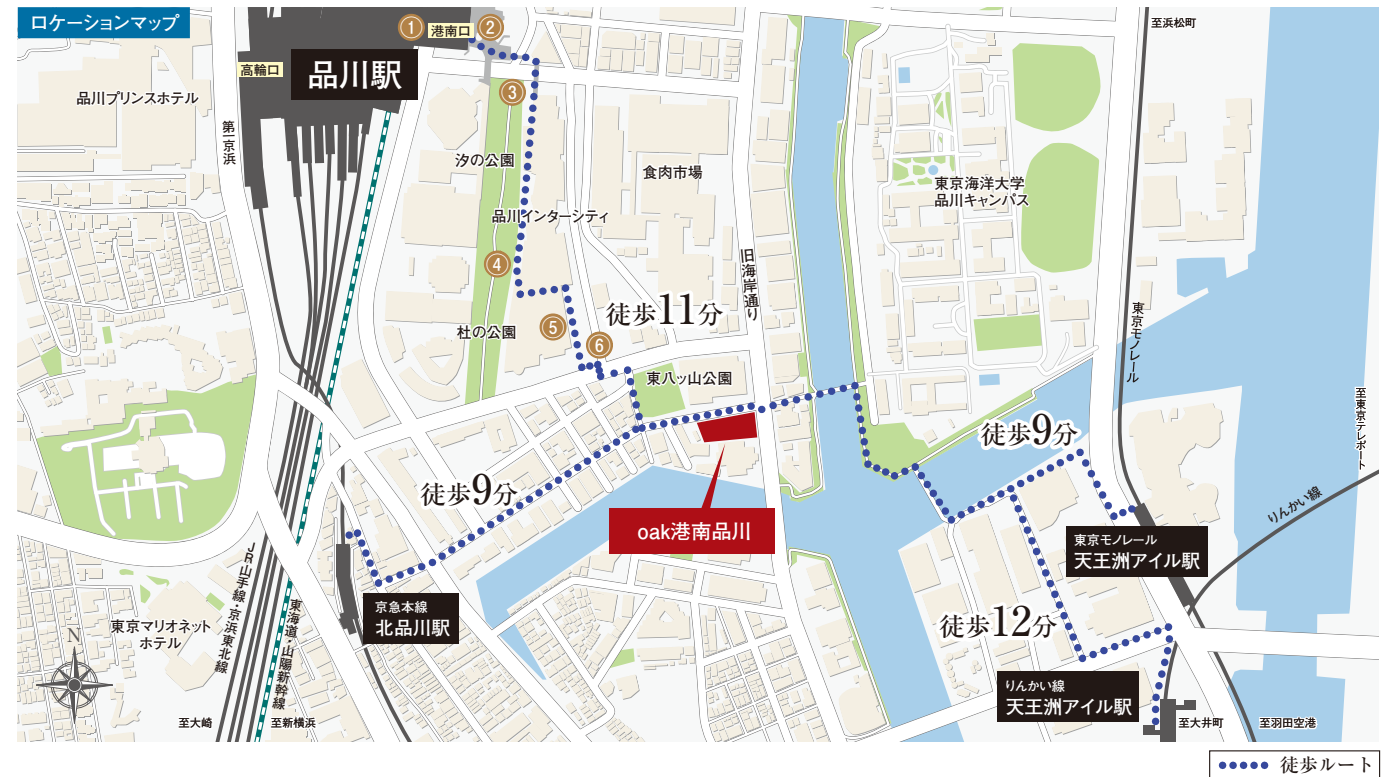


品川駅から本物件までのルート写真 (ロケーションマップご参照)



Location

「品川」駅をはじめ、「北品川」駅、「天王洲アイランド」駅が利用できるアクセスに優れたポジション。旧海岸通りに面し、車でのアクセスも抜群。



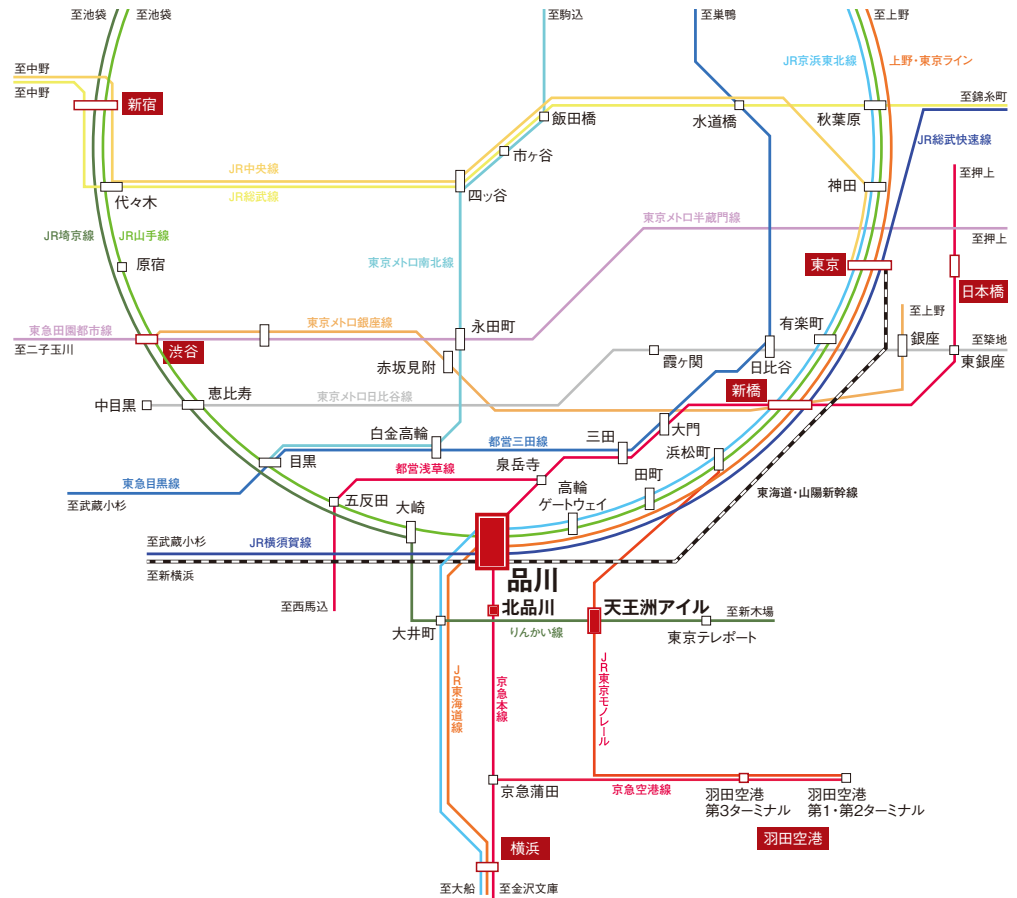
Access

JR線などの各線利用により、主要拠点へスピーディーにアクセス。羽田空港へのアクセスもスムーズで全国、世界へのアクセスも良好です。リニア中央新幹線は2027年開業予定(品川・名古屋間)。

JR線、京急線「品川」駅より

	JR山手線	「渋谷」駅まで	直通12分
	JR山手線	「新宿」駅まで	直通19分
	JR東海道線	「新橋」駅まで	直通5分
	JR東海道線	「東京」駅まで	直通8分
	JR東海道線	「横浜」駅まで	直通16分
	京急本線	「日本橋」駅まで	直通14分
	京急本線快特利用	「羽田空港」駅まで	直通17分
	東海道新幹線	「名古屋」駅まで	約1時間28分
	東海道新幹線	「新大阪」駅まで	約2時間15分

※所要時間に乗り換え時間、待ち時間は含みません。



Approach

洗練された佇まいのアプローチ。2層吹抜（天高約7.5m）の開放的な空間がオフィスワーカーや来館者を迎え入れます。



アプローチ イメージ

Entrance

開放感のあるビルエントランス。上質な雰囲気演出するエントランスホールからオフィス空間へスムーズな動線を確保しました。



1F エレベーターホール イメージ

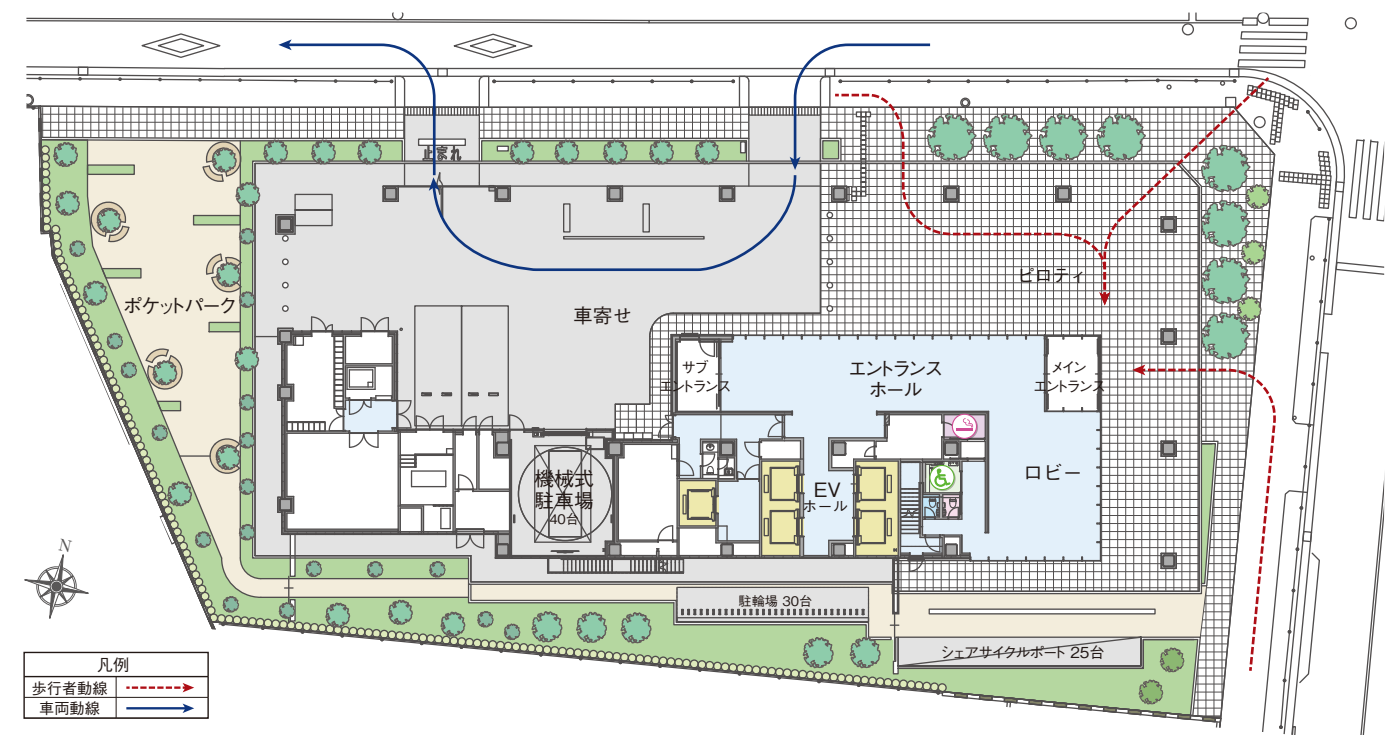


エントランスホール イメージ

Landscape Design

2,600㎡超のゆとりある敷地のポテンシャルを最大限に引き出すランドスケープデザインを実現。歩行者の快適な動線を確保するとともに、周辺の公園や道路、緑地との繋がりにも配慮し、緑のネットワークを形成しました。

■ 1階平面図



Sub Entrance

大切なお客様を迎える車寄せを用意。雨に濡れずオフィスへアクセスすることが可能です。



サブエントランス イメージ

Open Space

緑豊かなオープンスペース※。四季折々の樹木を設け、潤いのある憩いの場を創出しました。
※東京都総合設計制度における公開空地

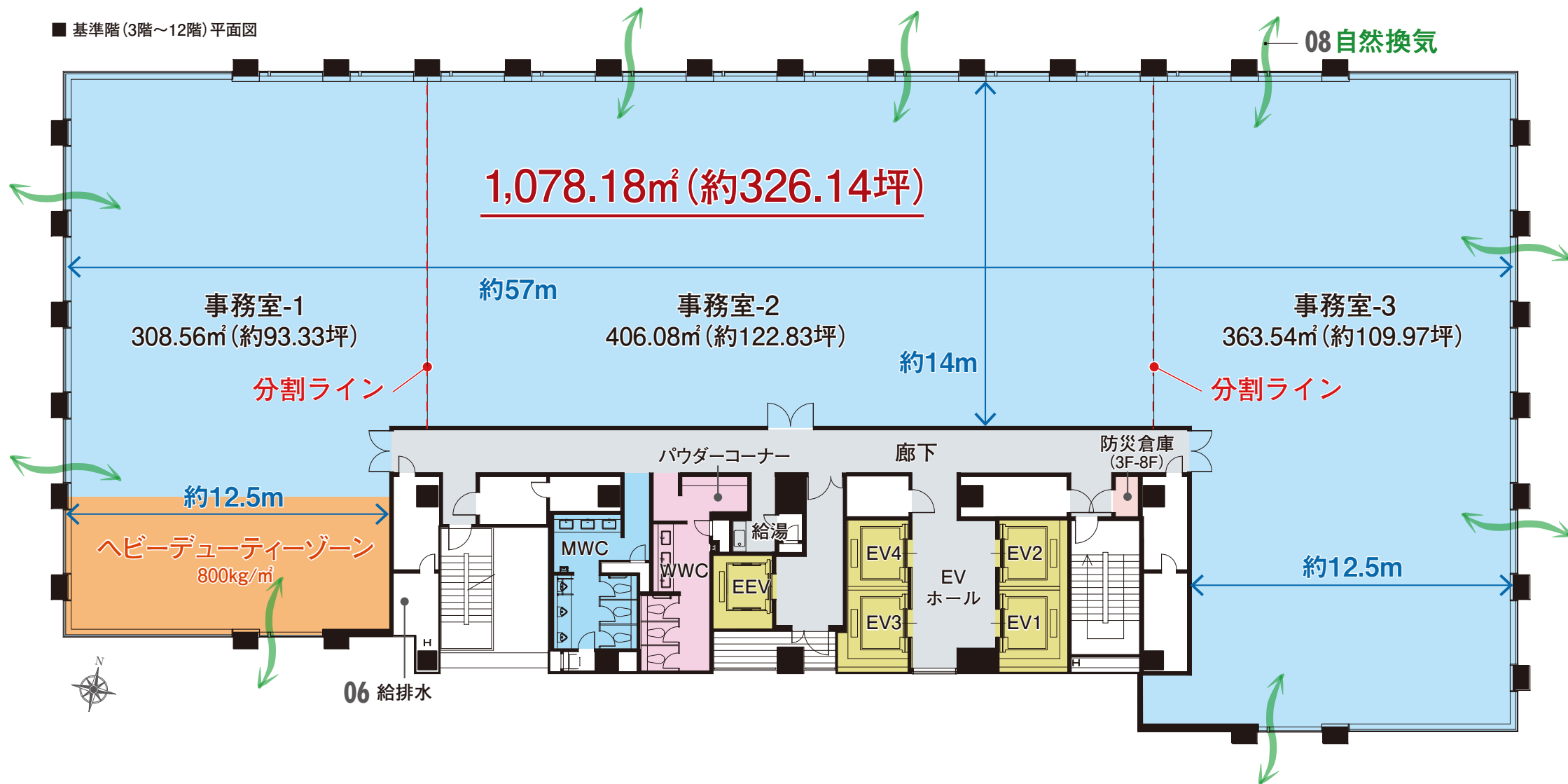


ポケットパーク イメージ

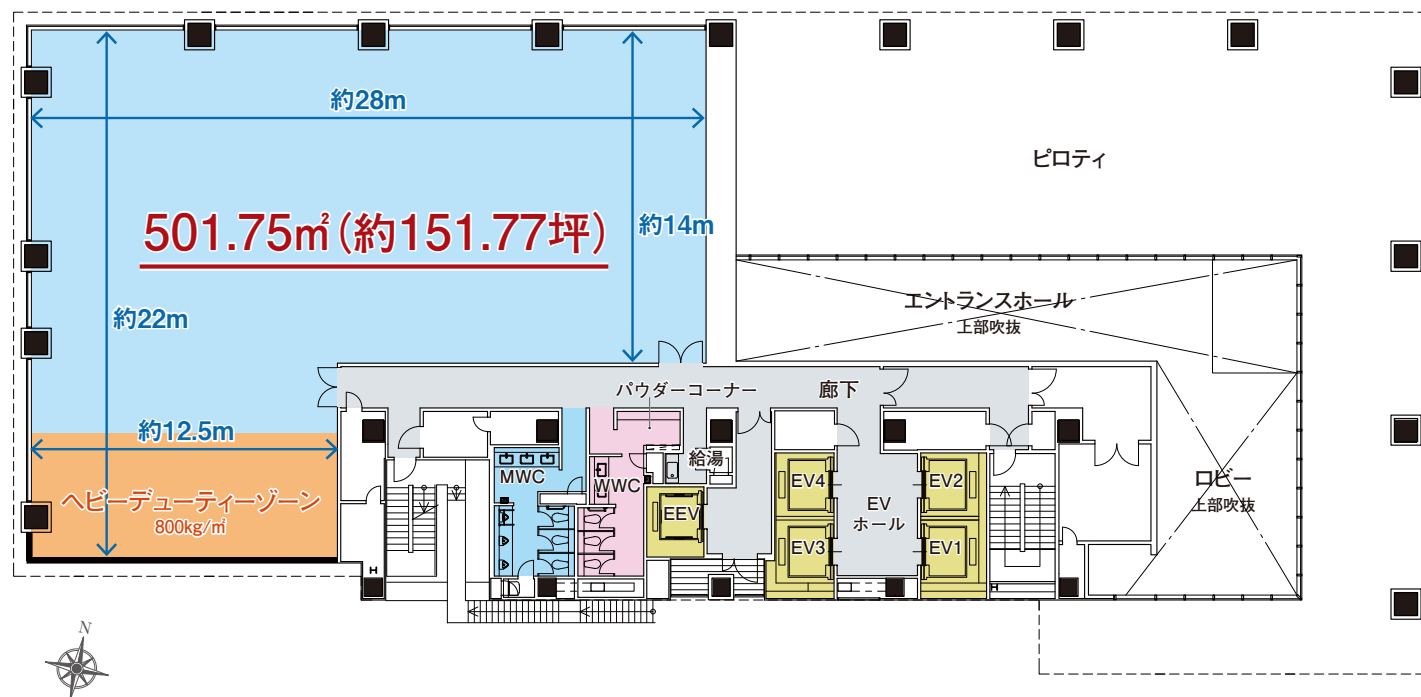
Office Floor

柱型のない約57mx約14mの整形な執務空間を実現。

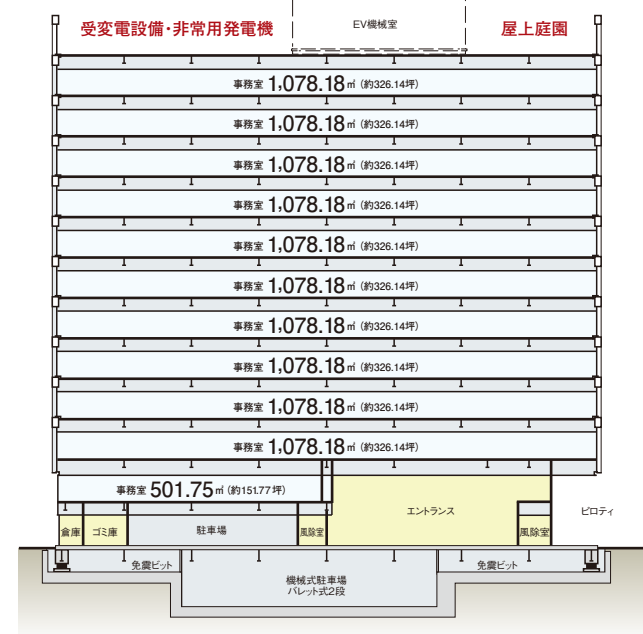
■ 基準階 (3階～12階) 平面図



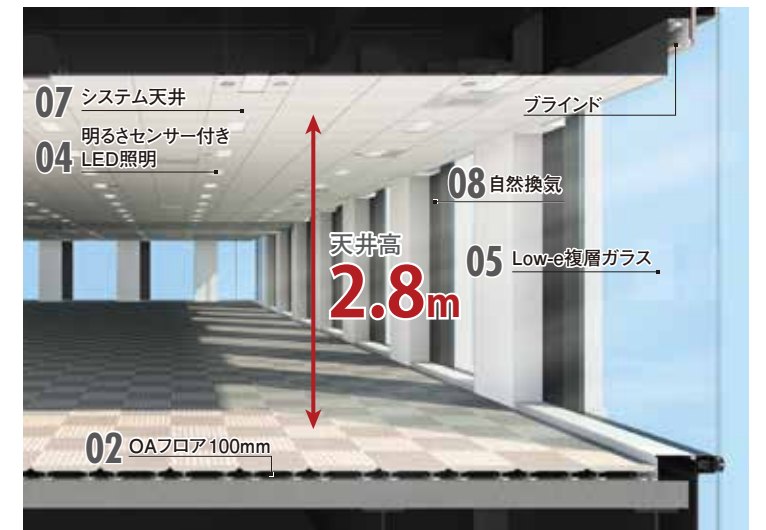
■ 2階平面図



総貸室面積 **11,283.55㎡ (約3,413.17坪)**



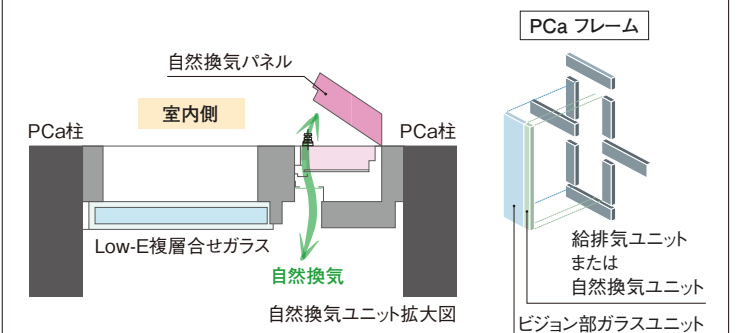
※募集対象面積及び募集対象区画は、今後変更となる可能性があります。



内観 イメージ (西側)

Floor Spec

07	システム天井	無柱空間 高い天井、大きい窓面、柱間3.6mが明るく開放的なオフィスを創出。
04	明るさセンサー付きLED照明	コンセント容量60VA/㎡ 高度化するOA機器にゆとりをもって対応可能。
02	OAフロア100mm	床荷重500kg/㎡ ススキリとした配線とフレキシブルなレイアウトが可能。
03	床荷重500kg/㎡	一部の床は、ヘビーデューティーゾーン (800kg/㎡) を採用。
04	明るさセンサー付きLED照明	明るさセンサー付きLED照明を標準採用。節電やCO2削減にも貢献。
05	Low-e複層ガラス	自然換気 夏は室内への日射熱を、冬は室内からの熱流出を軽減。
06	給排水	給排水 オフィスワーカーのリフレッシュ空間としてカフェコーナー等の設置が可能 (追加工事対応が必要)。
07	システム天井	システム天井 フレキシビリティの高い3,600mmモジュールを採用。縦横600mmピッチのTバー構成が間仕切のフレキシビリティを向上。
08	自然換気	自然換気 外装に組みこんだユニットには開放可能なパネルがあり自然換気が可能。



BCP

非常時には専有部に72時間10VA/㎡の電力を供給するなど、テナント様のBCP（事業継続計画）をバックアップします。

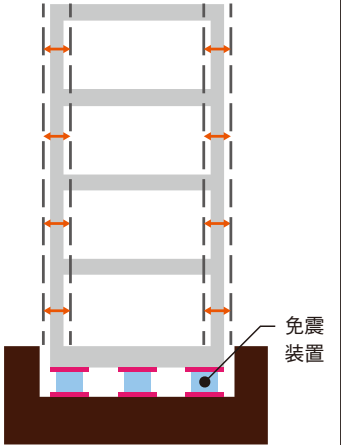
1 受変電設備 受変電設備・非常用発電機を屋上に設置し水害リスクを軽減。 非常時におけるテナント様の事業継続を支援。	2 専有部に72時間10VA/㎡の電力を供給 電力会社からの電力供給が停止した際には、 非常用発電機を稼働させ、保安用電源を72時間供給可能。
3 将来対応テナント専用発電機スペースを確保 屋上にテナント様が独自に設計・使用できる発電機設置 スペース※を用意。※350kVA相当の発電機1基分	4 防災備蓄倉庫 自然災害などの不測の事態に備え、施設内に飲料水、保存食料、 簡易トイレなどの防災用品を備蓄できる倉庫を設置。
5 非常用汚水槽 災害に伴う下水インフラの損壊により、排水が放流できない 場合に備え、非常用汚水槽を設置。	6 トイレ機能の確保 災害等の非常時でも非常用発電機からの電力供給や 高置水槽からの給水等によりトイレ機能を確保。

7 免震構造
Sグレードの耐震性能を実現する免震構造を採用し、地震時における高い安全性を確保。

免震構造

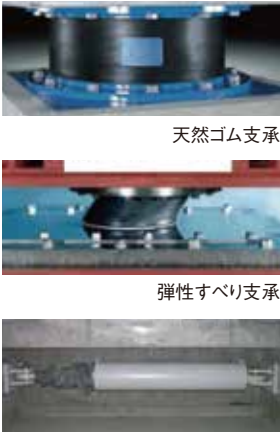
○柔らかな層（免震層）を建物下部に設け、建物を柔らかくすることにより、建物に入る地震の揺れを軽減します。

○建物を支えながら揺れを逃がす「免震支承」と地震によるエネルギーを吸収し建物が揺れにくくなる「減衰装置」で構成されます。



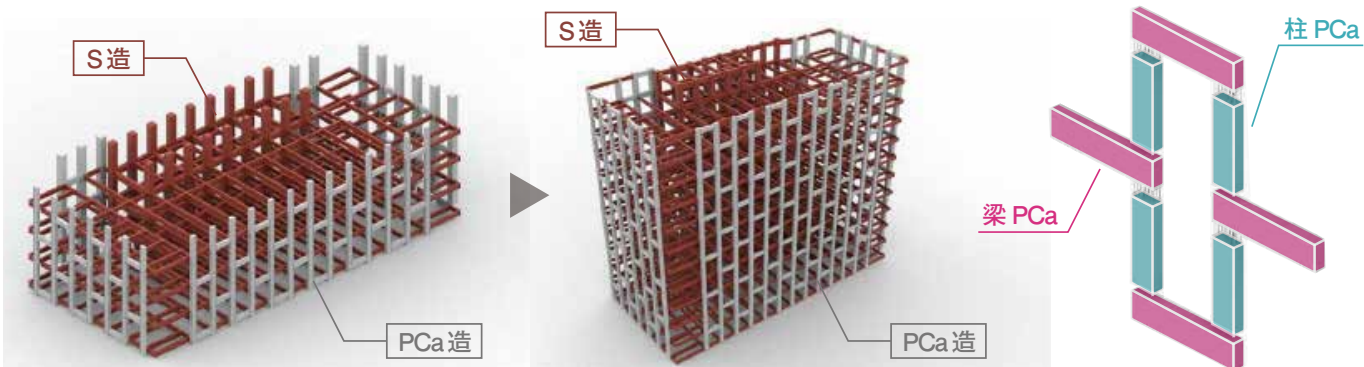
免震装置

○天然ゴム支承、弾性すべり支承、オイルダンパー、引抜制御装置を用いた最適な免震システムを構築します。大地震時においても建物機能を維持するとともに構造躯体の損傷をおさえ、人命の保護を図ります。



Structure Plan

PCa外殻構造+S造のハイブリッドフレームシステムにより、室空間を最大限利用できる柱型の出ない無柱空間を創出します。



Amenity

充実したアメニティで快適なオフィスワークをサポートします。



屋上庭園 イメージ

- 1 屋上庭園
緑や眺望を楽しみながらくつろげるオープンスペース「屋上庭園」を設置。オフィスワーカーの憩いの場となります。
- 2 ハウダーコーナー
- 3 フィットティングボード(女子トイレ)
- 4 小物入れ(女子トイレ)
- 5 駐輪場(30台)
- 6 シェアサイクルポート(25台)

Outline

建築概要	名称 所在地 建物用途 敷地面積 建築面積 延べ面積 構造 規模 最高高さ 駐車場 事業主 設計 施工 竣工	oak港南品川 東京都港区港南二丁目10番14(地番) 事務所・駐車場 2,635.57㎡ 1,485.79㎡ 16,331.64㎡ 鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造(免震構造) 地上12階 地下1階 塔屋1階 56.76m 合計42台(平面2台 機械式40台) ※平面2台は荷捌き用 大林新星和不動産株式会社 株式会社大林組一級建築士事務所 株式会社大林組 2022年7月末(予定)
------	--	---

貸室概要	総貸室面積 基準階貸室面積 天井高 OAフロア 床荷重 OA電源容量 情報通信設備 照明設備 空調設備	11,283.55㎡(3413.17坪) 1,078.18㎡(326.14坪) 2,800mm 100mm 500kg/㎡(事務室、一般部)、800kg/㎡(事務室、ヘビーデューティーゾーン) 60VA/㎡ メタルケーブル、光ケーブル引込予定 LED照明(明るさセンサー採用)、平均照度700lx 個別空調方式(空冷ヒートポンプ式ビル用マルチエアコン)
------	---	--

設備概要	受変電設備 発電機設備 テレビ共聴設備 防犯設備 給水設備 給湯設備 消火設備 昇降機設備 バリアフリー設備	6.6kV1回線受電 350kVA1台(地下タンク実装、72時間以上保安運転可能) UHF、BS/110°CSアンテナ実装 共用部にICカードによる入退室管理設備及び防犯カメラ実装 高置水槽方式 電気式個別給湯方式(湯沸室、トイレ：電気温水器) 屋内消火栓設備、連結送水管設備、スプリンクラー設備(9階～12階)、ハロゲン化物消火設備、移動式粉末消火設備、消火器 乗用エレベーター4基、非常用エレベーター1基 多目的トイレ、福祉対応エレベーター(上記昇降機設備のうち1基)、バリアフリー対応駐車場
------	--	--

機械式駐車場概要	収容台数 最大車種 収容車寸法 特殊仕様	40台(うちハイルーフ対応20台) 2,500kg 全長5,300mm 全幅1,950mm 全高1,550mm、2,050mm(ハイルーフ対応) バリアフリー対応
----------	-------------------------------	--

※掲載のバース・図面等は計画途中のため、実際と異なる場合があります。また、記載内容等は今後変更となる場合があります。