

アートヴィレッジ大崎 セントラルタワー

Art Village Osaki Central Tower

No. 03-007-2010更新
新築
事務所／物販／飲食

発注者	大崎駅東口第3地区市街地再開発組合	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン B. 省エネ・省CO ₂ 技術 C. 各種制度活用 D. 評価技術／FB
設計・監理	株式会社 大林組 OBAYASHI CORPORATION	E. リニューアル F. 長寿命化 G. 建物基本性能確保 H. 生産・施工との連携	
施工	株式会社 大林組	I. 周辺・地域への配慮 J. 生物多様性 K. その他	

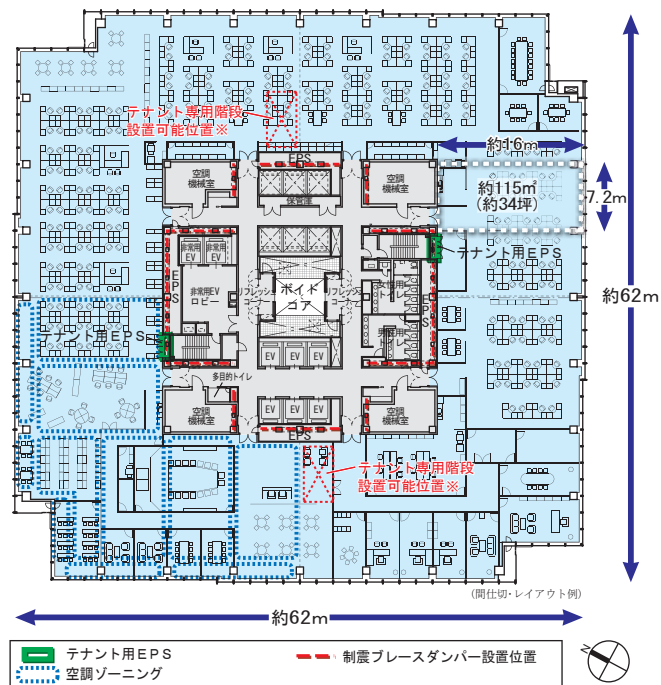
緑の丘に建つ環境配慮型クリエイティブオフィス

配置計画・緑に囲まれた心地よい豊かなオフィス環境

JR線と目黒川に挟まれた本地区は、敷地周辺にオープンスペースを持つ特徴的な立地であり、見通しのよい敷地である。この特徴を最大限活かし、地区のアイデンティティを表現するために、低層部を積極的に緑化して都心部における自然環境の再生を目指し、「緑の丘」を創出した。また、高層部を業務1棟、隣接する住宅2棟の3つのタワーとし、隣棟間に視線の抜けを作ると共に、大崎・東五反田地区としてのまとまりを確保した。さらに各棟のスカイラインを統一し、良好な景観形成を図った。

平面計画・多様なニーズに対応するゆとりと先進のオフィス

1フロア840坪(2700㎡)を超える面積を持つオフィスは、奥行16m、天井高2.8mを確保した、無柱のゆとりある空間となっている。3,600mm モジュールを基本とし、600mm 角グリッドシステム天井の採用によりレイアウト自由度の高い環境を実現し、さらにテナント専用 EPS、テナント専用階段設置対応を実装することで、多様なワークスタイルに対応できる空間となっている。



基準階平面図



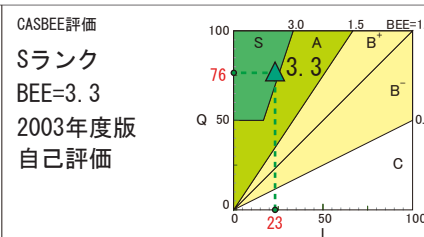
外観



緑の丘夜景

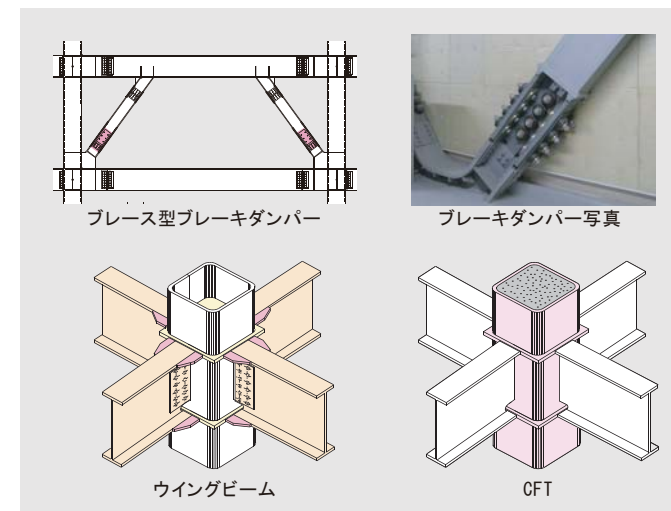
建物データ	所在地	東京都品川区
	竣工年	2006年
	敷地面積	11,229㎡
	延床面積	82,451㎡
	構造	S造一部SRC造
	階数	地下1階、地上22階

省エネルギー性能	PAL削減	21%
	LCCO ₂ 削減	22%



構造計画・高い耐震グレードを確保した構造システム

完全メンテナンスフリーの「ブレイキダンパー」をコア部分に連層配置している。大地震でも柱や梁に損傷を受けず構造性能が低下しないため、建物の継続使用に有利である。また、柱と梁の現場接合部の信頼性を高めるために梁端を補強した「ウイングビーム工法」、より硬くねばり強い構造にするために柱鋼管内に高強度コンクリートを充填した「CFT柱」を採用し、大地震にも建物を損傷させない、長寿命な構造を実現している。



構造システム

設備計画・省エネルギー化と高いフレキシビリティ

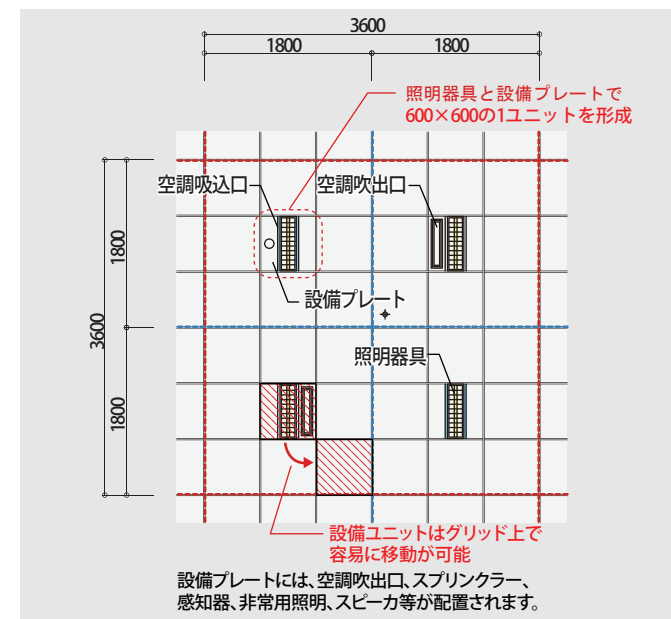
オフィス窓周りには遮熱・高断熱(Low-E)複層ガラスを、天井には大林組が開発したシステム天井「O-GRID 600」を用いることで、縦横ピッチ600mmでテナント間仕切が設置可能なフレキシビリティの高い環境を提供すると共に、高効率照明器具により、オフィスに必要な照度700ルクスの確保とランニングコストの低減を図り、省エネで快適な室内環境を実現している。

給水設備には、雨水・下水再生水利用、節水型器具、可変流量方式を、空調設備には、水蓄熱システムや高効率冷凍機などの技術を採用しており、大幅な省エネルギー化を実現している。これらの要素技術により「環境・エネルギー優良建築物マーク(通称・エコマーク)」のレベル2を取得している。

電力引き込みは、22kV本線・予備線の2回線で、1階には非常用発電機設備(防災用ガスタービン1,500k×1台)を設置している。また、保安電力15VA/㎡の供給が可能である。熱源設備には、1次エネルギーとしてガス・電気を併用し、機器を複数台設置してリスクを分散することで熱源の信頼性を確保している。

本建物は防災性能を確保する上で国土交通大臣の認定を受ける性能設計(ルートC)を採用し、全館避難安全検証及び耐火性能検証を行っている。性能設計により、防災上の安全性を確保しつつ、オフィス内部の防火・防煙区画を無くすことができ、レイアウト自由度の向上を図っている。

その他、オフィス空間のVAV(可変風量方式)空調ゾーニングによる細やかな空調制御、高層部の建物中央吹抜にテナント用空調屋外機増設スペースを確保するなど、テナントの様々な要望に応えられる対応性と更新性の高い施設となっている。



システム天井図

設計担当者
統括: 小林照雄/建築: 小林浩、伊藤泰、窪谷直彦/構造: 菊地正彦、柏俣明子/
電気設備: 昼間和男/機械設備: 伊藤剛、和田一/外構: 岩井洋、山本典弘



基準階事務室内観

- 主要な採用技術(CASBEE準拠)
- Q2.2 耐用性・信頼性(高耐震グレード確保の構造システム、設備の信頼性)
 - Q2.3 対応性・更新性(システム天井、テナント専用EPS・階段設置対応、将来設備増強スペース)
 - Q3.1 生物環境の保全と創出(外構緑化、建築緑化)
 - Q3.2 まちなみ・景観への配慮(大崎・東五反田地区の良好な景観形成)
 - LR1.1 建物の熱負荷抑制(PAL性能向上、Low-E複層ガラス)
 - LR2.1 水資源保護(節水型器具、雨水・下水再生水利用)