

ミュージアムタワー京橋

MUSEUM TOWER KYOBASHI



JR線

東京メトロ銀座線

「東京」駅徒歩4分 「京橋」「日本橋」駅徒歩4分 東京駅の八重洲地下街経由のアクセスが便利

芸術・文化拠点に誕生したアート一体型オフィス(低層階は美術館)

免震構造により被害を低減・2回線受電・72時間以上の発電機運転

ワンフロア約400坪・3面ガラス窓による採光・無柱成型によるレイアウトのしやすさ

募集状況

※礼金・更新料:無 償却:無 契約面積:トイレ・給湯室含まず※契約は㎡単位となります。

※入居に際して所定の手続きがございますので、場合によってはご入居できない可能性がございます。

| 階数 | 用途 | 共用負担 | 面積(坪) | 面積(㎡) | 貸付開始日 | 賃料(坪・税別) | 共益費(坪・税別) | 敷金 | OAフロア |
|----|-----|------|--------|---------|-----------|----------|-----------|------|----------|
| 20 | 事務所 | 無 | 397.23 | 1313.15 | 2024/10/1 | 応相談 | — | 12ヶ月 | 有(350mm) |
| 19 | 事務所 | 無 | 397.23 | 1313.15 | 2024/10/1 | 応相談 | — | 12ヶ月 | 有(350mm) |
| 14 | 事務所 | 無 | 397.23 | 1313.15 | 2024/12/1 | 応相談 | — | 12ヶ月 | 有(350mm) |
| 13 | 事務所 | 無 | 397.23 | 1313.15 | 即日 | 応相談 | — | 12ヶ月 | 有(350mm) |

※セキュリティゲート・エレベーター内・エレベーターホールの3段階のセキュリティ

※最大4,200mm(スラブ下)の天井高・最大350mmのフリーアクセスフロア

※各階に多目的トイレ・喫煙室、全館自動調光LED照明・電動ブラインド

※16階エレベーター乗換階に貸会議室・カフェ・無人コンビニ、屋上に休憩スペース

※環境性能スペックが高く、CASBEEウェルネスオフィスは85.4ptでSランク

※入館カードにより美術館への無料入場可能

建物概要

所在地: 東京都中央区京橋一丁目7番2号

構造: 鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造

免震構造

規模: 地上23階、地下2階

延床面積: 41,829.51㎡(約12653.43坪)

竣工: 2019年7月

設計: 株式会社日建設計

施工: 戸田建設株式会社

設備

天井高: 基準階(事務所区画) 2,800mm(OAフロア含まず)

空調設備: 基準階(事務所区画): 個別空調(12分割 最大48分割可能)
床下空調による換気

コンセント容量: 50VA/㎡(最大60VA/㎡まで増設可)

非常時: コンセント50VA/㎡ 照明15VA/㎡

警備管理: 常駐管理・室内機械警備(警備セットにより照明・空調停止)
エレベーター不停止(フロア警備によりエレベーター停止)

駐車場: 機械式 63台(ハイルーフ・EV対応あり)
荷捌用 2台 身障者用 2台

エレベーター: 常用: 17人乗・8台 非常用(人荷用): 17人乗・1台

エントランス: 平日7:30~19:00 土日常時施錠

通用口: 平日7:30~19:00 土日常時施錠

上記時間外はカードリーダー操作にて24時間入館可能

お問い合わせ

〒103-0022 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 三井二号館

[担当者直通TEL] 03-4216-2730(担当: 谷山)

[リーシンググループ代表TEL] 03-6214-1410

国土交通大臣(5)第6773号

[代行]

三井不動産ビルマネジメント
MITSUI FUDOSAN BUILDING MANAGEMENT



ミュージアムタワー京橋

MUSEUM TOWER KYOBASHI

室内・共用部

03

OFFICE+BUSINESS+ART

オフィスが
創造の場になる

OFFICE FLOOR

様々なスタイルのオフィスに
対応できる、広さ・高さ・機能。

三面採光の明るいオフィスフロアは、
1フロア約400坪(基準階)の開放的な空間。
これまでにない発想で設計された
自由で機能的なオフィスフロアが、
創造的で価値ある仕事の創出に貢献します。

掲載の坪数は1㎡=0.3025坪として算出し、小数点第3位以下は切り捨てています。また、掲載の図面は2018年2月時点のもので、今後の事業進捗に伴い変更となる可能性があります。

| 階数 | 面積(㎡) | 面積(坪) |
|----|----------|--------|
| 22 | 789.50 | 238.82 |
| 21 | 1,121.64 | 339.23 |
| 20 | 1,313.28 | 397.27 |
| 19 | 1,313.28 | 397.27 |
| 18 | 1,313.28 | 397.27 |
| 17 | 1,313.28 | 397.27 |
| 15 | 1,313.28 | 397.27 |
| 14 | 1,313.28 | 397.27 |
| 13 | 1,313.28 | 397.27 |
| 12 | 1,313.28 | 397.27 |
| 11 | 1,313.28 | 397.27 |
| 10 | 1,313.28 | 397.27 |



三面採光と外壁のルーバーによる、
心地よい明るさのオフィスフロア。

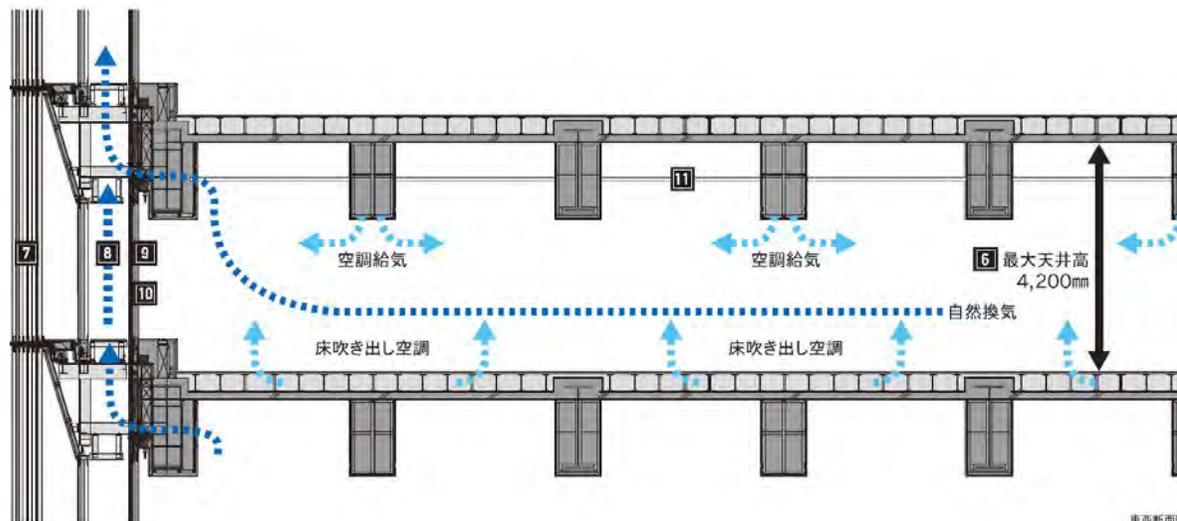
開放的なオフィスを実現する三面採光と外光を柔らかく採り込む
外壁のアルミ製ルーバーにより、執務空間から廊下、
エレベーターホールなどの共用部まで、
オフィスフロアは自然な明るさに包まれた心地よい空間となります。

画像:左:エレベーターホール 中:共用部廊下 右:男性トイレ(全て基準階写真イメージ)

ミュージアムタワー京橋

MUSEUM TOWER KYOBASHI

■ 室内設備等



■ 電気容量

電気容量はゆとりの50VA/m²。供給される電源は、2系統に区分された配電により、点検時に停電発生時間を極力短時間に抑えることができます。また、電気容量の増設も可能です。

■ フリーアクセスフロア

フリーアクセスフロアは350mmを確保(一部100mm)。各種配線をスッキリさせることにより、オフィスの快適性を向上させます。

■ 多目的トイレ

車椅子の方にも快適にご利用いただける多目的トイレを、基準階各階に設置しています。

■ アメニティ

女性用トイレにはパウダーコーナーや小物を収納できるボックスを設置。女性に優しい仕様としています。

■ セキュリティシステム

セキュリティゲート・エレベーター内・エレベーターホールにICカードキーによるセキュリティシステムを導入。最大3段階のチェックで、第三者の侵入を厳しく制限します。

■ ヘビーデューティーゾーン

ヘビーデューティーゾーンは800kg/m²(一般部は500kg/m²)の荷重に耐えられる仕様とし、書庫やサーバールームの設置にも対応します。

■ 喫煙対応

受動喫煙対策として各階共用部に喫煙室を設置しています。高い排気性能により快適なオフィス環境を守ります。

■ ルーバー

方位による日射条件に合わせ、角度を変えて設置された外装のアルミ製ルーバー。眺望を確保しながら室内に柔らかな光を採り込み、最適な日射遮蔽効果を発揮します。

■ 電動ブラインド

太陽光を追跡し最適なブラインド角度に調整する電動ブラインドを採用。より快適な室内環境を創出します。

■ 自動調光機能付きLED照明

省エネ性能に優れたLED照明を採用しています。明るさセンサーと人感センサーによる自動調光機能付きで、さらなる省エネ効果が期待できます。

■ 48ゾーン分割の空調ゾーニング

きめ細やかな制御が可能な48ゾーン分割の個別空調システムを採用しています。窓面と天井面に設置された室内機による空調制御とともに、外調機により室内の温・湿度に調整された新鮮な外気を床全面から供給します。温度と湿度の両面で、快適なオフィス環境を実現するシステムです。

■ ダブルスキン構造(換気ボイド)

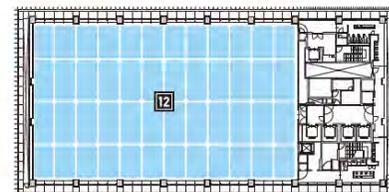
南北面の給気口から新鮮な外気を取り込み、東西面の換気ボイドに排気する。ダブルスキン構造を利用した自然換気を行います。室内の快適性を維持しながら、省エネルギー効果が期待できるシステムとなっています。

■ Low-E複層ガラス

窓の断熱性を高め冷暖房コストを低減する。Low-E複層ガラスを採用しています。

■ 空調増強対応

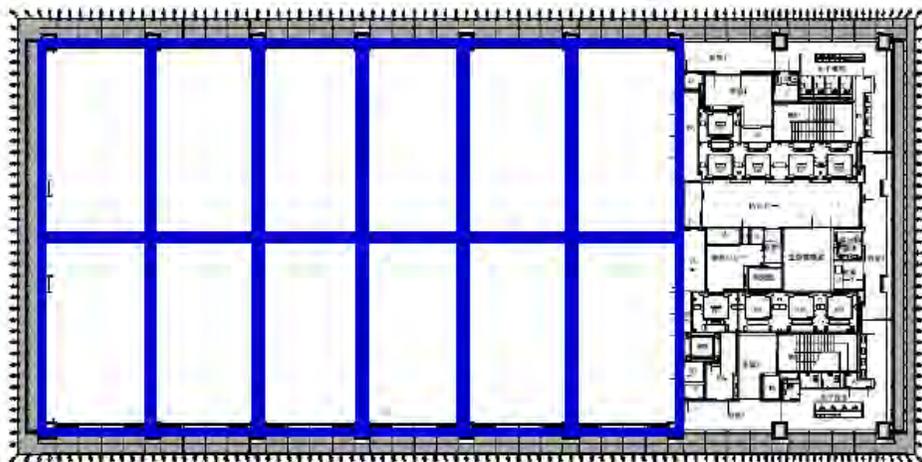
各階の設備バルコニーに、空調増強用の空調室外機設置スペースを確保しています。最大4台の増設が可能です。





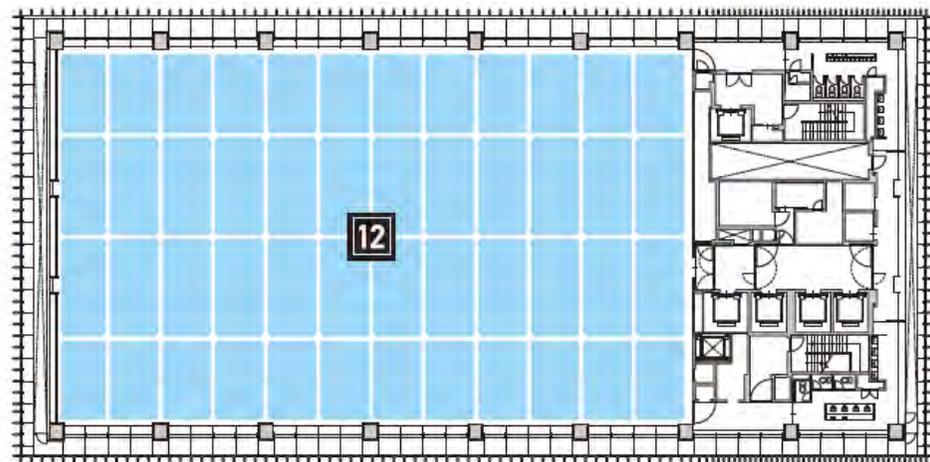
空調ゾーンの基準仕様は12ゾーン
追加工事により48ゾーンまで対応可能

基準階 (10~15、17~20F)



12 48ゾーン分割の空調ゾーニング

きめ細やかな制御が可能な48ゾーン分割の個別空調システムを採用しています。窓面と天井面に設置された室内機による空調制御とともに、外調機により室内の温・湿度に調整された新鮮な外気を床全面から供給します。温度と湿度の両面で、快適なオフィス環境を実現するシステムです。



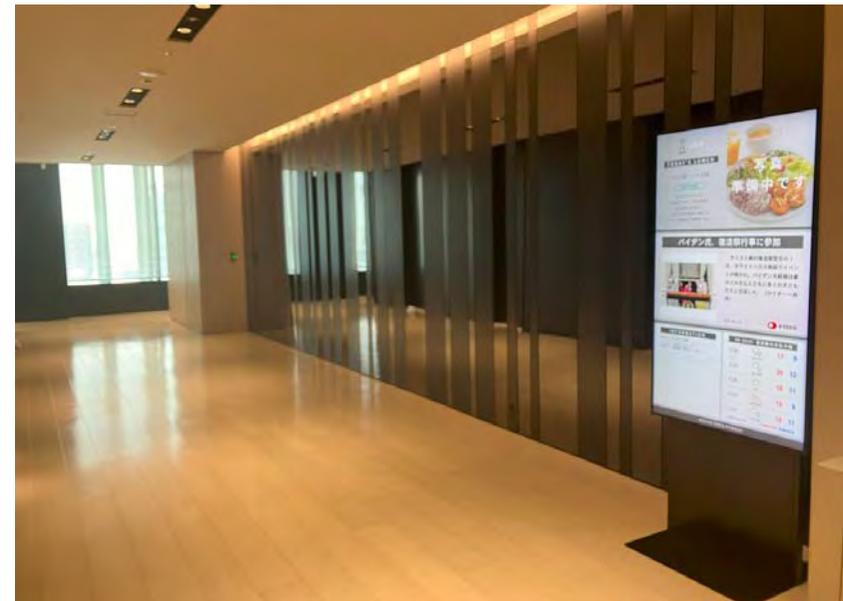
■ 空調増強対応

各階の設備バルコニーに、空調増強用の空調室外機設置スペースを確保しています。最大4台の増設が可能です。

ミュージアムタワー京橋

MUSEUM TOWER KYOBASHI

共用部



ミュージアムタワー京橋

MUSEUM TOWER KYOBASHI

貸会議室・カフェ・無人コンビニ等



ミュージアムタワー京橋

MUSEUM TOWER KYOBASHI

レイアウトプラン A 148席



オフィスフロア参考プラン完成イメージ



LAYOUT PLAN A

人が集まり、
コミュニケーションが生まれる。



オフィスフロア参考プラン完成イメージ

A

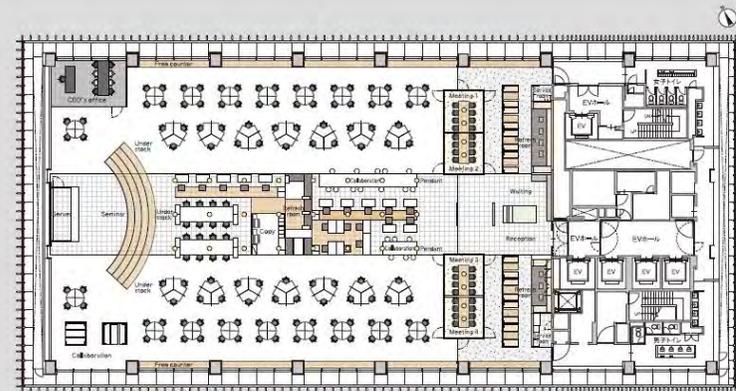
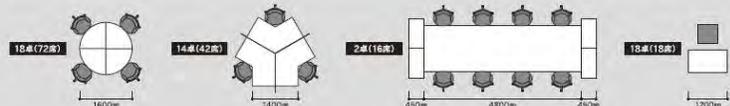
基準階レイアウトプラン A 席数:148席

図面と実況が異なる場合は電図は優先させていただきます。

ゲストに向け、スタッフに向け、様々な訴求効果をもたらすデジタルサイネージが印象的なオフィス、自然木のフローリングをベースにブラックでアクセントを加えたコーディネートは、引き締まった空間ながらも自由で活発なイメージを演出します。また、フロア中央部にセミナーエリアとコラボレーションエリア、窓際にはフリーカウンターを設置。人が集まるエリアを集約し、オフィスのコミュニケーションを促します。さらに、高い天井高を活かした一段高いフロア中央部は、視点の違いが他とは異なる空間を創出、新たな発想を生み出すオフィス環境に貢献します。

基準階貸室面積 1,313.28㎡ (397.27坪) 一人あたりの面積 約8.87㎡ (2.68坪)

■セミナーエリア ■コラボレーションエリア ■フリーカウンター ■ミーティングルーム(4室) ■リフレッシュルーム(3室) ■社長室 ■レセプション



ミュージアムタワー京橋

MUSEUM TOWER KYOBASHI

レイアウトプラン B 136席



オフィスフロア完成プラン完成イメージ



LAYOUT PLAN B

この空間は、
都会のオアシス。



オフィスフロア完成プラン完成イメージ

B

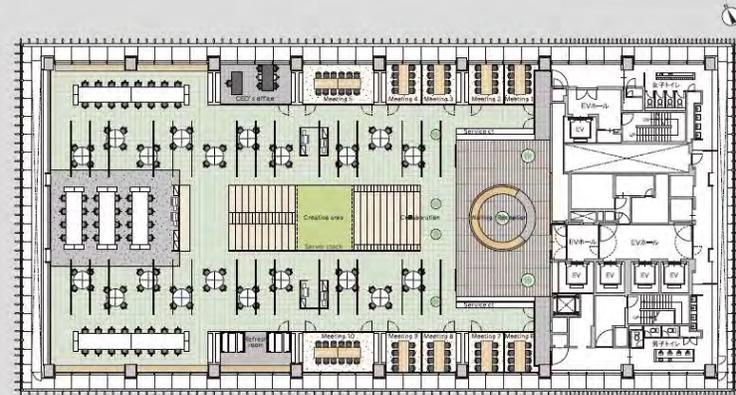
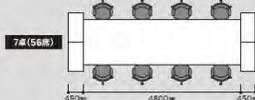
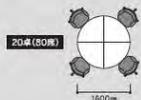
基準階レイアウトプラン B 席数:136席

※図面と実況が異なる場合は実況を優先させていただきます。

ナチュラルな空間を演出する、ウッド素材のオフィス家具や芝生をイメージしたカーペット。
そして、訪れる人に温かな印象を与えるレセプションのシンボルツリー、都会のオアシスのようなオフィス環境は、緊張感を和らげる効果をもたらします。また、高い天井高を活かし、ウッド素材のステップをフロア中央部に設置。前面にはオフィスに様々な映像を流す大型スクリーンがセットされ、イベントでの利用から、ミーティングやリフレッシュタイムなど、フレキシブルに使える空間となっています。

基準階貸室面積 1,313.28㎡ (397.27坪) 一人あたりの面積 約9.66㎡ (2.92坪)

- コラボレーションエリア ■クリエイティブエリア ■カウンター ■ミーティングルーム(10室) ■リフレッシュルーム(1室)
- 社長室 ■レセプション



ミュージアムタワー京橋

MUSEUM TOWER KYOBASHI

レイアウトプラン C 136席



オフィスフロア参考プラン完成イメージ



LAYOUT PLAN C

未来へと導く、
オールホワイトの先鋭空間。



オフィスフロア参考プラン完成イメージ

C

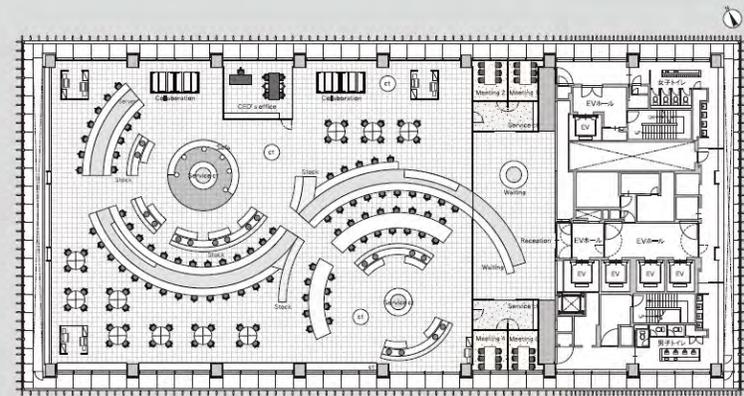
基準階レイアウトプラン C 席数：136席

図面と現況が異なる場合は現況を優先させていただきます。

オールホワイトで統一された空間が先鋭的なイメージを演出。
LEDの間接照明が、そのイメージをさらに強調しています。レセプションからオフィス内へと続く
サークルロープは、空間を彩るオブジェとしての役割とオフィスの機能性を高める収納スペースとしての役割、
二役をこなすオフィスのシンボル。リフレッシュスペースを中心としたデスクレイアウトは、
スタッフ間のコミュニケーションを促進し、オフィスの活性化に貢献します。

基準階貸室面積 1,313.28㎡ (397.27坪) 一人あたりの面積 約9.66㎡ (2.92坪)

■ コラレーションエリア ■ ソファ付カウンター ■ カウンター ■ ミーティングルーム(4室) ■ 社長室 ■ レセプション



ミュージアムタワー京橋

MUSEUM TOWER KYOBASHI

レイアウトプラン D 112席



オフィスフロア参考プラン 受付エリア



LAYOUT PLAN D

重厚感に満ちた、
ゲストをもてなす贅沢空間。



オフィスフロア参考プラン 客席エリア

D

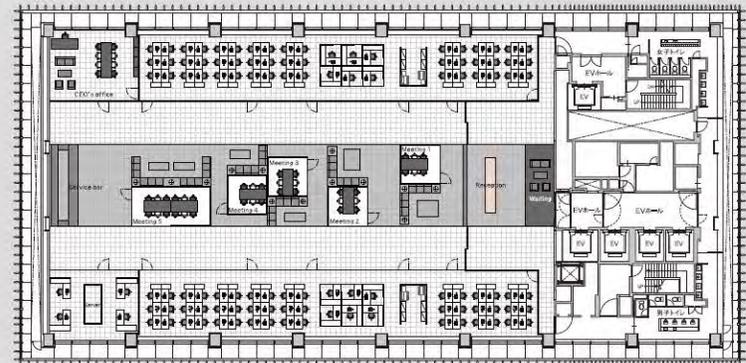
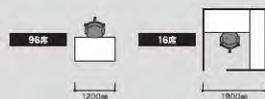
基準階レイアウトプラン D 席数:112席

図面と現物が異なる場合は現図を優先させていただきます。

閉塞感や圧迫感を与えないガラス間仕切りにより、独立した空間となるゲストエリアと執務エリア。
重厚感のあるダークな大理石とブロンズステンレスで装飾されたレセプションとともに、
格式高いオフィスを作り出しています。また、フロア中央部のゲストエリアには、5つのミーティングルームの他に、
ホテルラウンジのようなソファセットやサービサーを設置。ゲストをもてなす贅沢な空間としています。

基準階貸室面積 1,313.28㎡ (397.27坪) 一人あたりの面積 約11.73㎡ (3.54坪)

■サービサー ■ミーティングルーム(5室) ■社長室 ■レセプション



ミュージアムタワー京橋

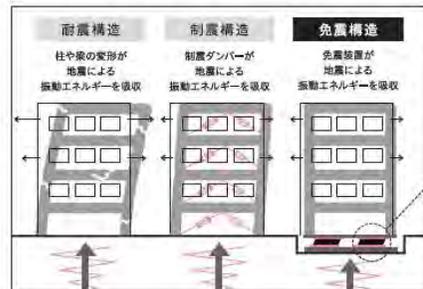
STRUCTURAL PLAN

大地震発生後の建物継続使用を可能とする安心の構造計画。

地下に設置された免震装置が地震発生時の揺れを効率よく吸収する、安心の免震構造を採用しています。
 強固な上総層を支持地盤とする直接基礎、多様な自然現象に対し高い安全性を確保する強靱な主骨格とともに、災害発生時の損傷被害を抑制し、建物の継続使用を可能とします。

■ 免震構造

地下1階床下に配された高減衰ゴム系積層ゴムアイソレータとオイルダンパーによる免震層が、地震による振動エネルギーを吸収し建物の揺れを軽減。関東大震災級の大地震発生時においても、250gal以下の揺れに抑える国内最高クラスの性能で損傷被害を抑制し、大地震発生後の建物の継続使用を可能とします。



■ 強固な支持地盤と直接基礎

一般的な支持地盤のさらに深部に位置する、強固な上総層群を支持地盤とする直接基礎を採用しています。地盤沈下や液状化の発生確率が極めて小さい強固な地盤と直接基礎により、建物の安心を支えます。

■ 強靱な主骨格

鉄骨柱内に高強度コンクリートを充填した高耐力・高剛性のCFT柱や耐震間柱による強靱な主骨格で、地震や台風などの多様な自然現象に対して、高い安全性をもつ構造となっています。

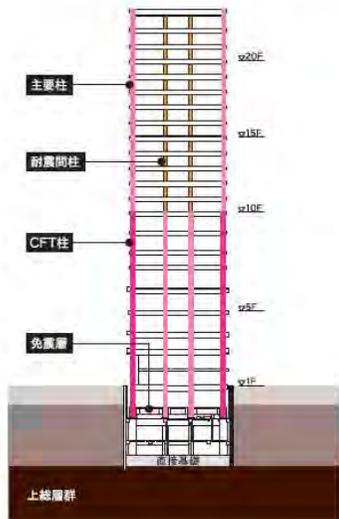
■ 強風対策

台風などの強風による建物の風揺れを軽減する、ロック機構付オイルダンパーを設置しています。不快な横揺れを抑制することで、快適なオフィス環境づくりに貢献します。

ロック機構付オイルダンパー(参考写真)



強固な地盤や強靱な主骨格
多様な自然災害に対し
高い安全性を有する安心の建物



INITIATIVES for BCP

災害発生後の企業活動をサポートするBCPへの取り組み。

避けることのできない自然災害、〈ミュージアムタワー京橋〉では、災害発生後の停電リスクを低減し、安定した電力を供給するための受電方式を採用。さらに、万が一の停電時にも平常時必要容量100%の電力を供給する計画です。
 また、災害発生後の館内一時待機にも対応し、災害発生後の企業活動をサポート。
 事業継続計画を可能とする安心の体制を構築しています。

■ 災害時におけるオフィスフロアの電力供給

| 設備 | 照明 | 空調・換気 | OA機器 | コンセント | エレベーター |
|---------|----|-------|------|-------|---------------|
| オフィス専有部 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| オフィス共用部 | ○ | ○ | ○ | ○ | △ 一部利用制限あり |

万が一の停電時にも
平常時必要容量100%の電力を
72時間オフィスに供給

■ 特別高圧2回線受電方式

特別高圧2回線受電方式(本線予備線受電)を採用しています。2つの受電系統のうち一方が停電になったとしても、もう一方の系統で受電を継続することができるシステムです。停電リスクの小さい受電方式です。



■ 非常用発電機

万が一の停電時にも、平常時必要容量100%の電力供給を可能とする、非常用発電機を2台設置しています。重油を燃料とする1,500kVAのガスタービン発電機は、容量50,000Lの重油タンクを2基設置し、72時間以上の運転が可能です。



■ 水害対策

受電設備、非常用発電機及び熱源設備等を中間階(8・9階)に設置し、洪水や津波などの水害発生時にも、安定した電力供給が可能。水害の影響を受けずに建物機能を維持する計画としています。

■ 非常時のエレベーター運転制御

緊急地震速報の受信や地震の揺れを感知することで、最寄階に緊急停止します。エレベーター内への閉じ込め事故を防止するとともに、設置の損傷を最小限にとどめ、早期の運転再開に備えます。

■ 防災備蓄倉庫

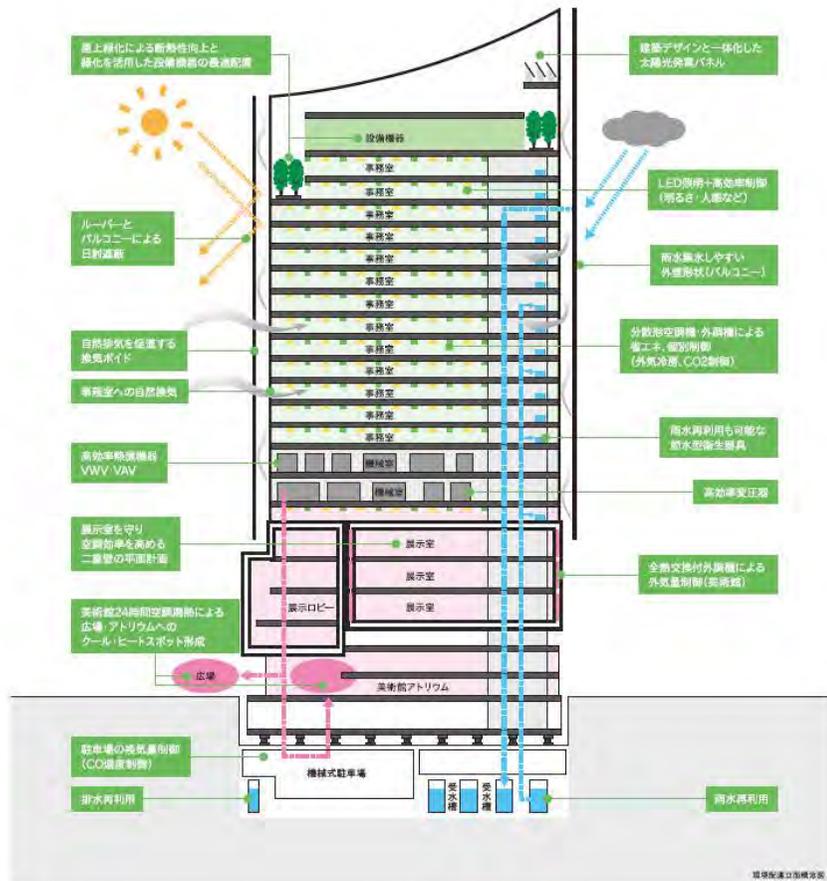
帰宅困難者向けに、非常食や飲料水などを3日分備蓄する防災備蓄倉庫を館内に設置。災害発生後の館内での一時避難生活に対応しています。

ミュージアムタワー京橋

CARING for the GLOBAL ENVIRONMENT

自然エネルギーを最大限活かした省エネルギー設計で、人と環境に優しいエコロジカルなオフィスビル。

風や太陽光、雨水などの自然エネルギーを有効活用する省エネルギー設計。
 〈ミュージアムタワー京橋〉は、随所に様々な工夫を施した設計が採用されています。
 この効果は環境保護やコスト削減にとどまらず、ここで働く人々や訪れる人々にとって、快適で優しいオフィスビルとなっています。



図説 上下:22階緑化スペース完成イメージ

環境に優しいリフレッシュスペース“屋上緑化”。

屋上からの熱負荷低減による温度上昇抑制効果のある、屋上緑化を採用。23階にはリフレッシュサロンが併設され、四季折々の表情を見せる景観を愉しめます。コミュニケーションを深める場として、ヒートアイランド対策以外にも重要な役割を果たすスペースとなっています。



柔らかな光を採り込む“ルーバー”と自然換気を促進する“換気ボイド”。

機能的でエコロジカルな外観デザインを演出する、特徴的な形状のアルミ製ルーバー。時間帯に変化する太陽光を効果的に遮断、室内に柔らかな光を採り込む形状は、デジタルシミュレーションで決定された最先端の環境配慮型デザインです。換気ボイドによる自然換気との相乗効果で空調エネルギー利用を軽減し、環境への負荷を減らす工夫が施されています。

地球資源を有効活用する“太陽光発電”と“雨水再利用”。

〈ミュージアムタワー京橋〉では、総パネル容量10kw(ピーク時)の太陽光発電システムを屋上に設置。屋上緑化の景観に影響しない、建築デザインと一体化したデザインとなっています。また、雨水再利用が可能な節水型衛生器具を各階に導入。集水しやすい外壁形状(バルコニー)を採用し、効率的に地下受水槽に貯留した雨水を再利用します。地球資源を効果的に活用することで、地球環境保護に貢献していきます。



ルーバー完成イメージ