



2024年3月29日

報道関係者各位

日鉄興和不動産株式会社  
東京建物株式会社

水辺空間を生かした充実の共用部、「ZEB Ready」等環境認証取得

## オフィスビル『suiteo 芝浦』竣工

日鉄興和不動産株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：三輪 正浩）と東京建物株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長執行役員：野村 均）は、東京都港区において建設を進めてきたオフィスビル『suiteo（スイト）芝浦』（以下、本物件）が、2024年3月29日に竣工しましたのでお知らせいたします。

本物件は、水辺空間を生かしたテラスや充実のワークスペースを備え、「ZEB Ready」等の環境認証を取得しております。



▲建物外観

JR 山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩 8 分、都営浅草線・三田線「三田」駅徒歩 9 分の新芝南運河沿いに位置。「東京」駅や「品川」駅、大手町といったビジネス街の主要駅や羽田空港へのアクセスが良好ながらも、芝浦の運河に面することで水と緑を感じられる立地となっております。

また、「田町」駅周辺では大規模再開発が複数進行・計画されており、今後の発展が見込まれるエリアです。

### ■ 物件名称およびロゴデザインについて

「水都」から着想を得て『suiteo 芝浦』という物件名称としました。穏やかに流れる運河を足元にして建つ本物件では、都心では貴重な“水のある風景”が感じられます。また“都”には、多くの人が集まるにぎわいのある場所といった意味があります。都心では貴重な水辺空間を持つ芝浦エリアにおいて、ビジネスが活気づき、にぎわいに溢れる場“水の都”のようになってほしいとの思いを込めました。また、suiteo（スイト）には suite=「一連になったものの集まり」sweet=「魅力的な」といった語感も含まれています。本物件の特徴でもある緑豊かなテラスや充実した共用部にオフィスワーカーが集まり、魅力的なビジネスを生み出す場になってほしいとの願いも表現しました。

〈ロゴデザイン〉

suiteo 芝浦

## ■ 本物件の特徴

### ① デザイン・フロアプラン

水辺空間や沿緑地との調和を意識して、アースカラーを基調としたデザインを起用。石調のシャープな質感や木の温もりを感じる素材を効果的に配しながら、木と緑の潤いを想起させるデザインを施し、美しく居心地の良い空間を提供します。エントランスや屋上の底には国産木材の「多摩産材」を利用しております。

事務室は2面のガラスカーテンウォールを開放的な運河側に向けて配置した1フロア約299坪（最大4分割可能）の整形無柱空間で、レイアウトの自由度が高く効率的な空間設計が可能です。



▲エントランスホール



▲事務室



▲フロアマップ

### ② 充実した共用部

建物内での快適な執務環境や柔軟な働き方に対応するため、1階エントランスには100%自然素材のアロマの香りを提供し、共用部にはWi-Fiやコンセントを整備するなど、充実したワークスペース・リフレッシュスペースを多数設けております。1階店舗にはコンビニエンスストアのデイリーヤマザキが入居し、忙しいオフィスワーカーの日々の生活をサポートいたします。店舗に隣接して運河側にテラス席、店舗内にはシェアラウンジを設置。業務中や業務前後の飲食だけでなく、デスクワークや少人数での打ち合わせにも適した共用空間です。シェアラウンジ内には個室ブース（※1）も併設し、集中作業やWEB会議などの際に活用していただけます。

屋上には緑豊かで開放的なテラス空間を整備しております。仕事や休息、食事などさまざまなシーンを想定し、多様なファニチャーを設置いたしました。屋上テラス中心部には、大人数でのパーティー利用を想定したアイランド型パントリーを配置しており、夜間にはイベントなどの利用で貸切りも可能です（※2）。1階シェアラウンジと屋上テラスについては、混雑状況をリアルタイムで館内デジタルサイネージにて配信し、利便性を向上させています。

また、2～7階各階にリフレッシュコーナーを設けております。簡単なチームミーティングや仕事の合間の気分転換などに気軽に利用でき、コミュニケーションの誘発に寄与します。敷地内には電動自転車・電動キックボードのシェアリングポートを設置し、日々の通勤や近隣への移動をアシストします。





▲シェアラウンジ



▲リフレッシュコーナー



▲屋上テラス



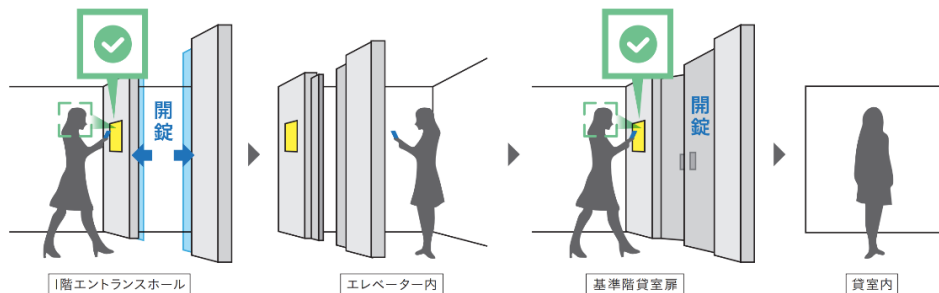
▲EVホール

### ③ 環境配慮への取り組み

本物件では、環境に配慮した取り組みを実施し、複数の環境認証を取得いたしました。一次エネルギー消費量を基準値から50%以上削減した建物に与えられる認証「ZEB Ready」、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の最高ランク「★★★★★」。さらに、省エネ・環境負荷・室内の快適性・景観配慮等の建物を総合的に評価したCASBEE-建築（新築）、および建物利用者の健康性・快適性の維持・増進を支援する建物の仕様等を評価したCASBEE-ウェルネスオフィスにおいても、最高ランクとなるSランクを取得いたしました。また、平置き駐車場には3台のEV充電設備を設置しています。

### ④ 顔認証セキュリティの導入

ICカードリーダーと併せて、顔認証セキュリティを導入いたします。事前登録により、オフィスエントランスのオートドアや事務室扉などのセキュリティを顔認証で通行可能です（※3）。よりスマートかつ快適なビジネスタイムの実現に向けて、機能性・効率性に配慮した多様なセキュリティを採用しています。



1階エントランスホール  
エレベーターホールの入口と通用口に設置した顔認証システムまたはカードリーダーにICカードをかざすことで開錠します。  
※平日夜間や土日祝日は顔認証システムまたはICカードで最終退出口より入館可能です。

エレベーター内  
平日の日中は目的階に着床可能ですが、平日夜間や土日・祝日は貸室に入居者が不在時（貸室警戒状態）には目的階は不停止となります。  
※エレベーター内にあるカードリーダーにカードをかざす事で不停止設定の解除が可能です。またオプションで常時不停止の設定にも対応します。

基準階貸室扉  
貸室の入口に設置した顔認証システムまたはカードリーダーにICカードをかざすことで開錠します。

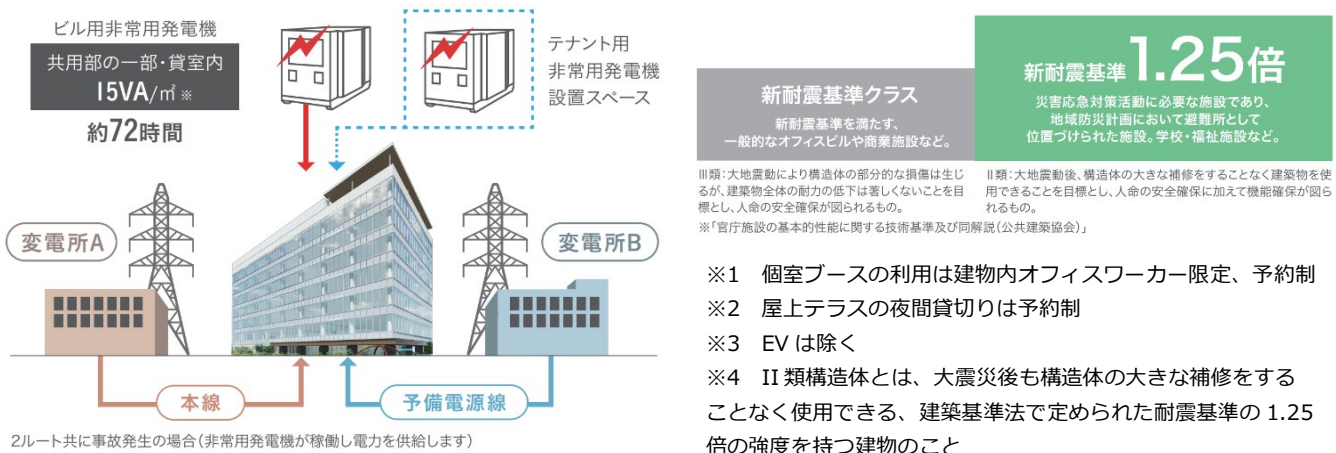
貸室内

⑤ BCP 対策

一般社団法人公共建築協会が定める「官庁施設の総合耐震計画基準」に基づき、小・中学校などの「地域防災計画で避難場所として指定された施設」に分類される II 類構造体（※4）に準じた構造体を採用しています。

また、本線と予備電源の 2 回線受電方式を採用。本線が停電した時には予備電源を開線することで電力の供給が可能となります。さらに、本線・予備電源がいずれも停電した時の対策として 72 時間運転可能なビル非常用発電機を設置し、各テナントに保安照明用およびコンセント用電気容量として 15VA/m<sup>2</sup>（※5）の供給を可能としています。独自の機能維持を希望されるテナントには、テナント用の非常用発電機を屋上に設置可能な計画としています。

各階には、防災用品や非常食を保管する災害用備蓄品倉庫をご用意しております（※6）。



2ルート共に事故発生の場合(非常用発電機が稼働し電力を供給します)

**新耐震基準クラス**  
新耐震基準を満たす、一般的なオフィスビルや商業施設など。

**新耐震基準 1.25倍**  
災害応急対策活動に必要な施設であり、地域防災計画において避難所として位置づけられた施設。学校・福祉施設など。

II類:大地震動により構造体の部分的な損傷は生じることが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目指し、人命の安全確保が図られるもの。

※「官庁施設の基本的性能に関する技術基準及び同解説(公共建築協会)」

- ※1 個室ブースの利用は建物内オフィスワーカー限定、予約制
- ※2 屋上テラスの夜間貸切りは予約制
- ※3 EVは除く
- ※4 II類構造体とは、大震災後も構造体の大きな補修をすることなく使用できる、建築基準法で定められた耐震基準の1.25倍の強度を持つ建物のこと
- ※5 オプション対応
- ※6 事業主が想定した在館人数でご用意

■ 物件概要

|      |   |
|------|---|
| 所在地  | 東京都港区芝浦四丁目 11-25                                  |
| 交通   | JR山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩 8 分<br>都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅徒歩 9 分 |
| 敷地面積 | 約 1,887.66 m <sup>2</sup> (約 571.02 坪)            |
| 延床面積 | 約 8,163.84 m <sup>2</sup> (約 2,469.56 坪)          |
| 構造規模 | 鉄骨造、地上 7 階塔屋 1 階                                  |
| 設計   | 株式会社奥村組 東日本支社一級建築士事務所                             |
| 施工   | 株式会社奥村組   |
| 竣工   | 工：2024 年 3 月 29 日                                 |

■ 物件地図





日鉄興和不動産



東京建物

News Release

〈本件に関するお問い合わせ先〉

日鉄興和不動産株式会社 広報室 担当：丹羽（にわ）、吉田

TEL：080-1383-5138 E-Mail：tomoe.niwa@nskre.co.jp