

## 秋葉原駅前に際立つ存在感を有する新ランドマークタワー完成 災害時に秋葉原一帯の防災拠点としても機能する広場整備 「住友不動産秋葉原駅前ビル」竣工 (神田練堀町地区第一種市街地再開発事業)

神田練堀町地区市街地再開発組合（住友不動産株式会社は、地権者並びに参加組合員として参画）は、この度、JR「秋葉原」駅前の北東200mに位置する、施行区域約0.5haの街区で事業推進してまいりました「**住友不動産秋葉原駅前ビル**」が竣工し、2019年9月20日(金)に完成式典を執り行い、本格稼働を迎えましたのでお知らせします。

本事業は、従前に細街路沿いに旧耐震の建物や低層木造家屋が密集しており、敷地の統合と建物共同化による土地の高度利用、区画道路や広場などの整備を行い、防災性の向上、地域活力の増進、市街地環境の改善を図ったオフィス、住宅、店舗で構成される総延床面積約30,700㎡の大規模複合開発です。建物1階は、広場状空気を設け賑わい誘致を図るほか、有事にはエントランスホールと併せて就労者、観光客など増加する来街者を受け入れる秋葉原一帯の災害拠点としても機能します。

本物件の所在する秋葉原駅前は、2004年以降に土地区画整理事業に伴う駅前再開発施設が次々と完成し、業務・商業・住宅・文化など多機能を有した街へと大きく発展しました。特に、東京駅より2駅の立地、JRや地下鉄、つくばEXなどが結節した東西南北への高い交通利便性を基盤に、大量のオフィスビル供給が成され急速に高いオフィスニーズを有する優良な新興オフィスマーケットが形成されました。

こうしたなか、本物件は駅前に集積するビル群の中でも、先進的な構造、設備、重厚感ある内外装、有数の規模を誇り、際立つ存在感を有する大規模ビルとして完成しました。



＜外観（現地南側より）＞



＜位置図＞



## ■賑わい創出と市街地環境の改善

従前は、多くの人で賑わう駅前エリアに位置しながら街区内の歩行者動線が未整備であり、電柱や電線類が残り景観も損なわれ、とりわけ中通り（東側区道）は人通りも少なく沿道の賑わいが不足していました。本事業により、景観と共に駅前や昭和通り方面より人の流れを呼び込み賑わい創出を図る動線整備を行っています。

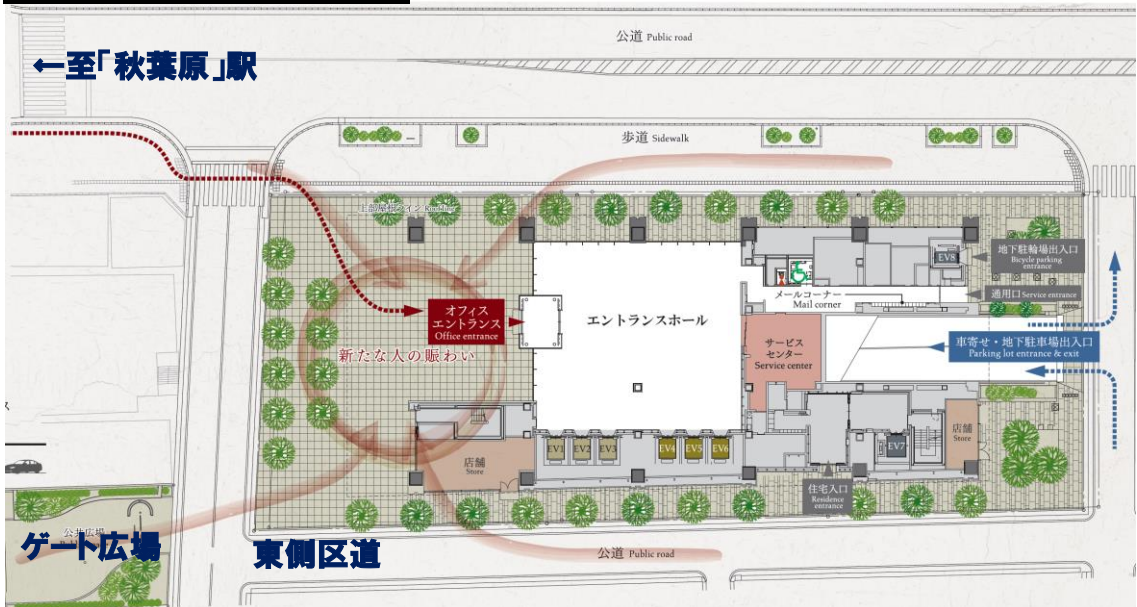
### ◇主な整備内容◇

#### <往来する人々を受け入れる広場>

建物の南北に地域の憩いの場にもなり、大通りから東側区道へ人の流れを誘導する緑豊かな広場を設置  
(写真、南側広場)



### 敷地配置図・1階平面図



#### <賑わいを呼び込むゲート広場>

賑わいのある駅前から街区へ人の流れを誘導する新たなルートとなる**公共広場**を設置（写真：再開発建物側より見たゲート広場）



#### <無電柱化、拡幅整備した快適な歩道>

地区周辺道路の**電線類地中化**、**歩道状空地の整備**などにより安全で快適な歩行者空間を形成。街区へ誘導した人の流れを滞留させ地区の賑わいとする**商業機能も配置**。（写真：東側区道周辺）



## ■地域の防災機能向上

地区の従前は、細街路沿いに旧耐震の建物や低層木造家屋が密集し、災害時に緊急車輛が通行できないなどの防災面で課題を抱えておりました。街区周辺整備と安心安全な建物の開発に留まらず、災害時には対応拠点としての機能も備えるなど、地域の防災機能向上を図っています。

### ◇主な整備内容◇



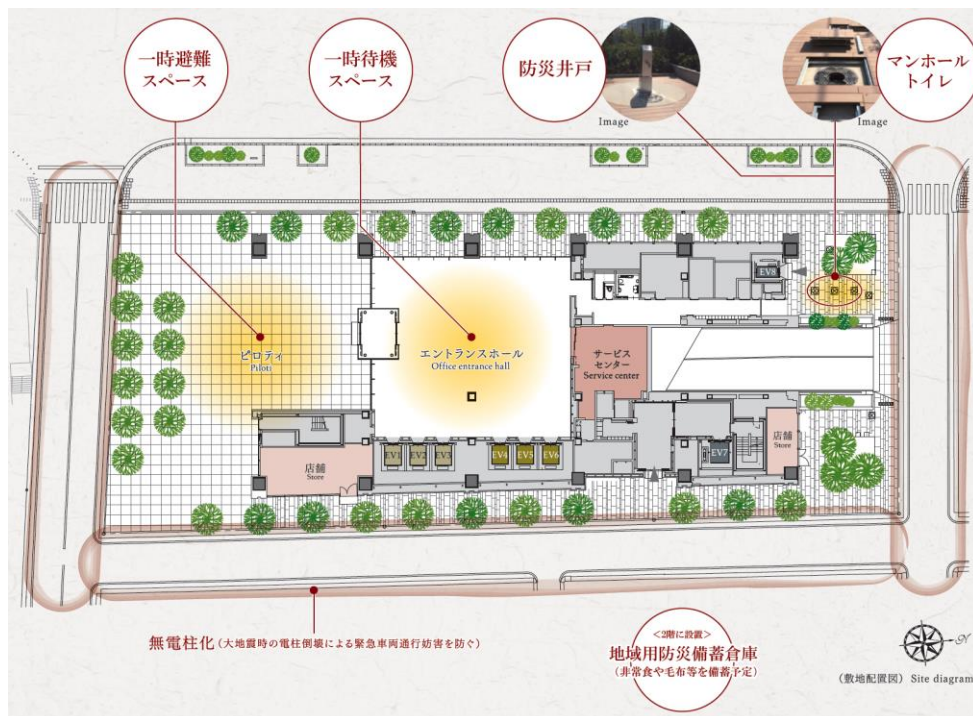
#### <一時退避スペース（ピロティ）>

災害時に地域の一時退避スペースとなり、防災活動の場として利用可能約**370㎡**の広場を設置。



#### <マンホールトイレ、防災井戸設置場所>

北側広場には、マンホールトイレの設置場所、防災井戸など**防災諸設備**を整備。



#### <一時待機スペース（エントランスホール）>

エントランスホールには帰宅困難者を受け入れるために開放可能な約**200㎡**の一時待機スペースを確保。

このほか、建物2階には**防災用備蓄倉庫**を設置、敷地周辺では大規模地震時に**電柱の倒壊による緊急車両の通行妨害を未然に防ぐ無電柱化**を実施しております。

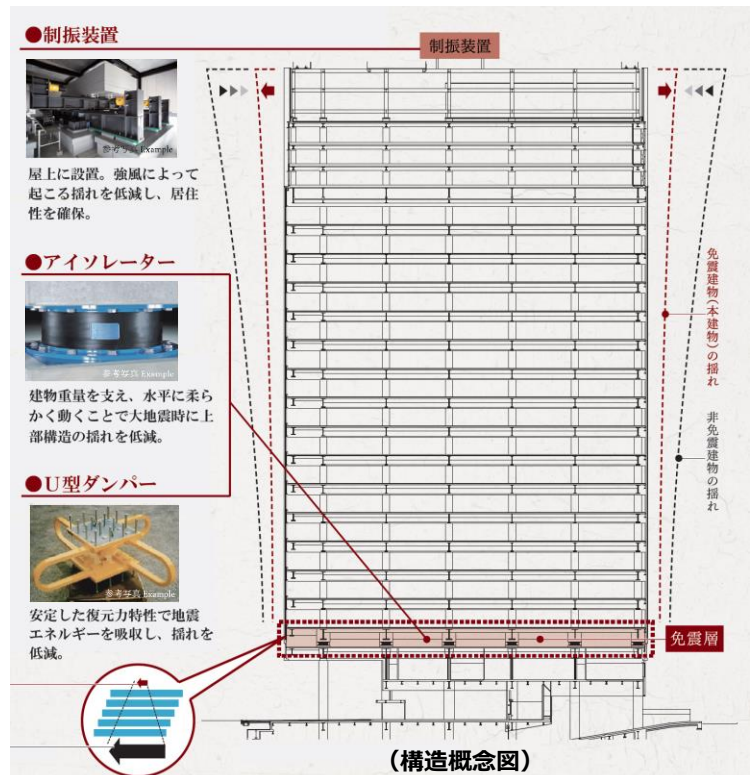


## ○“制震構造×中間免震構造”を採用した安心安全な建物構造



＜3階・中間免震層＞

本物件では、安心安全なオフィスビル造りを目指し、建物3階下部に免震装置を設け揺れを吸収し、また、屋上に制震装置を設置し揺れを低減します。建物上部に直接地震エネルギーを伝えることで、人命はもとよりオフィス内の家具などの転倒リスクも軽減します。



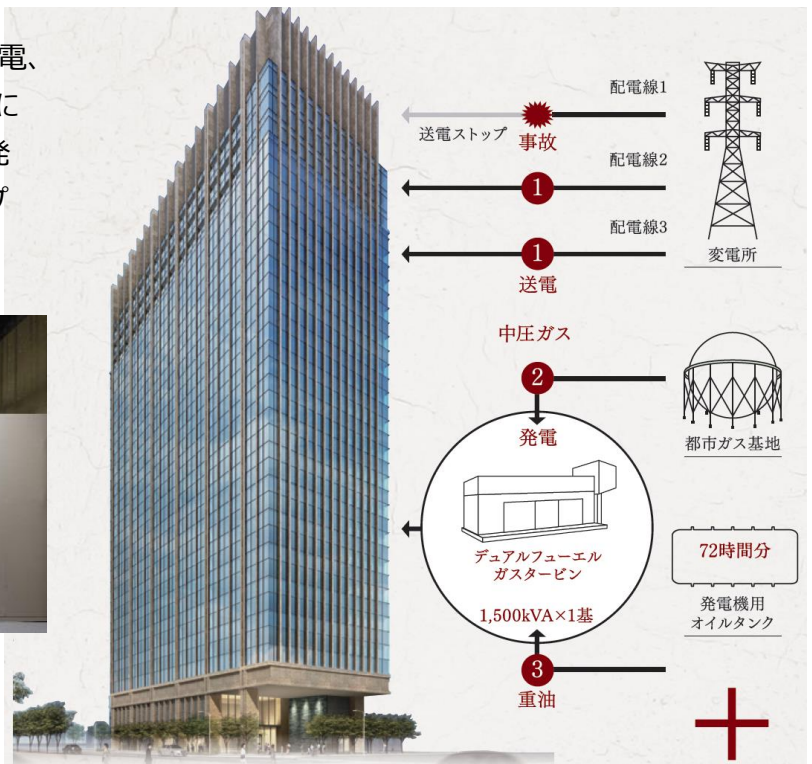
＜中間免震、制震装置の設置イメージ＞

## ○BCP対応強化を図った3重の電力バックアップ体制

本物件では、万が一の災害を想定し、3回線（本線予備線）受電方式を採用しています。このほか、中圧ガス、重油の双方を使用して発電できる非常用発電機（デュアルフューエルガスタービン）を採用し、災害などで発電所からの送電がストップした場合、中圧ガスを使用した最低10日間の発電、中圧ガス供給が止まった場合もビル内に貯蔵している重油により72時間分の発電を可能とした、3重の電力バックアップ体制を構築しています。



＜デュアルフューエルガスタービン＞



（電力供給概念図）

＜3重の電力バックアップイメージ＞





◇再開発事業の歩み

2011年7月	市街地再開発準備組合設立
2014年1月	都市計画決定告示
2015年6月	市街地再開発組合設立認可
2016年11月	権利変換計画認可
2017年2月	着工
2019年8月	竣工

◇再開発事業の概要

事業主	神田練塀町地区市街地再開発組合
所在地	東京都千代田区神田練塀町300番地
地区面積	施行地区約0.5ha
敷地面積	約2,530㎡
延床面積	約30,700㎡
構造	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）・中間免震構造
階数	地上21階、地下2階（高さ111.99m）
施設用途	業務、住宅、店舗、駐車場
公共施設	千代田区特別区道第698、701、704、707、841(電線類地中化等)
総事業費	約233億
設計監理	株式会社日建設計
施工	前田建設工業株式会社



<参考：1991年7月時点の再開発街区と駅周辺>

<報道関係者お問い合わせ先>

住友不動産 広報部 住友 TEL:03-3346-1042