## 京橋開発特定目的会社

Kyobashi Development Special Purpose Company

第一生命保険株式会社 The Dai-ichi Life Insurance Company, Limited

> 片倉工業株式会社 Katakura Industries Co., Ltd.

清水地所株式会社 SHIMIZU & Co., Ltd.

京橋三丁目特定目的会社 Kyobashi Sanchome Special Purpose Company

ジェイアンドエス保険サービス株式会社 Jand S Insurance Service Co., Ltd.

Project Manager

東京建物株式会社 Tokyo Tatemono Co., Ltd.

テナントに関するお問合せ先 Inquiries regarding tenant space

東京建物株式会社 法人営業推進部 Leasing Promotion Department, Tokyo Tatemono Co., Ltd. 〒103-8285 東京都中央区八重洲 1-9-9 9-9 Yaesu 1-Chome, Chuo-ku, Tokyo 103-8285, Japan

TEL:03(3274)1971 URL:www.tatemono.com物件HP Project website http://office.tatemono.com/tokyo\_sg/

TOKYO SQUARE GARDEN

東京スクエアガーデン



# 時代を超え、経済・交通・文化の中心であり続ける京橋。

Beyond many generations, Kyobashi has remained as the center of economy, culture and transportation.

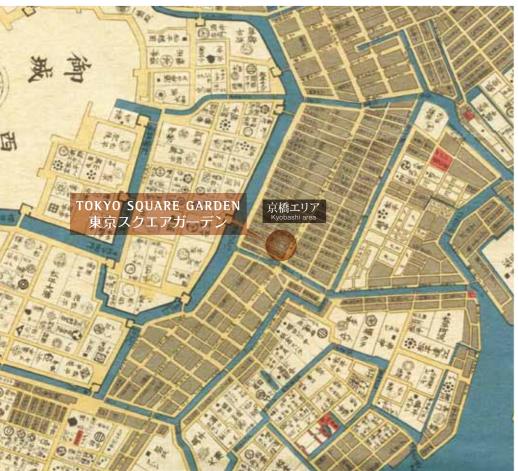
江戸から京に向かう際、ひとつ目に渡る橋として命名された京橋。

以来、京橋は経済・文化の中心として、

また交通の要衝として重要な役割を担ってきました。

国内初のテナントオフィスビルの誕生、国内初の地下鉄「銀座線」の開業などを経て、 building in Japan and the opening of the Ginza Line, the first subway in 京橋は今も、時代を動かす中心の地であり続けています。

"Kyobashi," which is derived from the Japanese words "Kyoto" and "Bridge," was so named because it was the first bridge to cross when people went from Edo (Tokyo) to Kyoto. Ever since, Kyobashi has played an important role as a center of economy and culture and a key link in the transportation network. Through the first commercial office Japan, Kyobashi still remains in tune with the times.



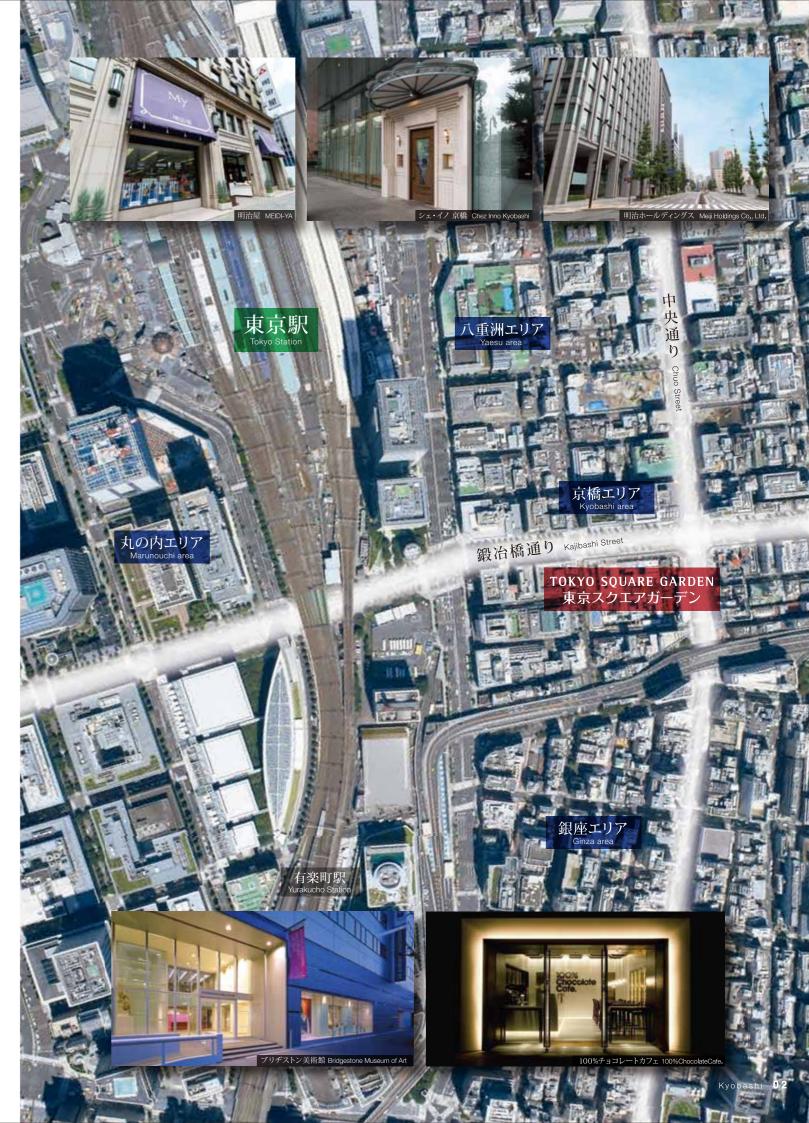












## 国際都市・東京の玄関口。

# 東京駅前エリアのランドマーク、東京スクエアガーデン誕生。

Tokyo Station is the gateway to the international city of Tokyo.

Tokyo Square Garden will open as a landmark in the Tokyo Station area.

## ロケーション・アクセス Location & Access

# 東京駅至近、京橋駅直結、

銀座に近接。

A short distance from Tokyo Station, and directly connected to Kyobashi Station. Very close to the Ginza area.

#### オフィススペック Office Specifications

1フロア**1,000坪超**、 様々なオフィスレイアウトに 対応する整型無柱空間。

Large astylar office spaces with single floors measuring over 1,000 tsubo that can respond to various office layouts.

#### 省エネ・環境配慮 nergy Saving & Environmental Consciousness

## 約3,000㎡の 「**京橋の丘**」を創出。 CO2削減目標は約45%。(事務所用途)

Creating the "Kyobashi no Oka" of approximately 3,000 square meters.

The target for the reduction of CO<sub>2</sub> emissions is approximately 45% (office use)

## 災害時も **事業継続**を 可能とする構造・設備。

安心·安全

Structure and equipment that allows the continuation of

オフィスサポート Office Support

貸会議室や商業店舗など 多彩な施設が

ビジネスをサポート。

Supporting business with a variety of facilities, including rental conference rooms and commercial facilities.

#### **INDEX**

ロケーション&アクセス —————————— Location & Access	_ 05
建物プラン ————Building Plan	_ 07
エントランス — Entrance	_ 09
オフィスフロアプラン ————Office Floor Plan	_ 11
オフィスレイアウトプラン Office Layout Plan	_ 13
安心と安全 ————————————————————————————————————	_ 15
環境対策 Environmental Measures	_ 17
アメニティ — Amenities	_ 19
周辺再開発計画 Surrounding Redevelopment Plan	_ 21
建物概要 ————————————————————————————————————	_ 22





#### 5駅24路線利用可能。羽田へ、成田へも直結。

Five stations and 24 lines are available. Directly connected to Haneda and Narita Airports.



◎各駅の所要時間は、京橋・東京・有楽町・銀座一丁目・宝町各駅の中より 最短のルートとなる駅を利用した分数です。 所要時間は日中平常時のもので時間帯により異なります。 また、乗り検え・待ち時間は含まれておりません。

ビジネスの拠点を構える際、重要となる交通アク セス。都内はもちろん、日本全国、さらには海外 までスムーズにつながる優れたアクセスが、ビジ ネスの機動力を高めます。

The required time to each station shows the minutes of the shortest route from Kyobashi, Tokyo, Yurakucho, Ginza-irchome, or Takaracho stations. The required time is based on the ordinary daytime schedule and varies according to the time period.In addition, the required time does not include time to transit or wall.

In deciding on the location of your office, traffic accessibility is an important factor. Excellent accessibility to any part of Japan and to countries overseas will increase your business mobility.

#### ランチ、ビジネスユースに便利な施設が集積するエリア。

In the Tokyo Station area, various facilities convenient for lunch and business use are concentrated.

オフィスから半径500m圏内の飲食店舗数は、500軒以上。気軽な飲食店か ら接待にも使える高級店まで、幅広く揃っています。また、ホテルや大型商業施 設も周辺に集積。ビジネスを強力にサポートします。

There are more than 500 restaurants within a 500-meter radius from the office in the new building. They range from casual to high-end restaurants that can be used for business entertainment. In addition, there are many hotels and large-scale commercial facilities in this area to support your business.



2013年、「東京スクエアガーデン」の竣工と同年に、東京駅八重洲口に 大屋根のある歩行者用デッキ「グランルーフ」が誕生する予定です。こ れらはともに、変貌を遂げる東京駅前エリアを象徴する存在となり、今 後予定される再開発の先駆けとして大きな期待が寄せられています。

※グランルーフは、東日本旅客鉄道、三井不動産、鹿島八重洲開発、 八重洲インベストメント特定目的会社の共同事業です。

When the construction of Tokyo Square Garden is completed in 2013, a pedestrian deck with a large roof, the "Gran Roof," will be built at the Tokyo Station Yaesu Entrance. There are great expectations for pioneer projects for which the redevelopment projects are following. These will become landmarks and will transform the Tokyo Station area.

\*The Gran Roof is a joint project conducted by the East Japan Railway Company, Mitsui Fudosan Co., Ltd., Kajima Yaesu Development Corporation, and Yaesu Investment Special Purpose Company.

乗り入れ路線 Lines that are linked up with the five stations



エアポートリムジン Airport Limousine

#### 高速道路の出入口も至近。軽快なカーアクセス。

首都高速都心環状線

Inner Circular Route of the Shuto Expressway

Nearby expressway ramps provide easy access by automobile

道路アクセス Expressway Access

東京高速道路 Tokyo Expressway

「西銀座」入口まで 約0.5km Approx. 0.5km to "Nishi-qinza" Entrance Ramp

「京橋」出入口まで 約1.1km

Approx. 1.1km to "Kvobashi" Entrance/Exit Ramp 東京駅八重洲南口乗り場より From the bus station at the Yaesu South Exit of Tokyo Station

「成田空港」まで 約75分~145分 Approx. 75~145 minutes to Narita Airport

「羽田空港」まで 約25分~45分 Approx. 25~45 minutes to Haneda Airport

※距離・所要時間はおおよその目安です。 \* The distance and the time required show a rough indication





05 Location & Access Location & Access 06

## 企業の拠点に求められる条件を、高次元で満たす新たなビジネス環境を創造。

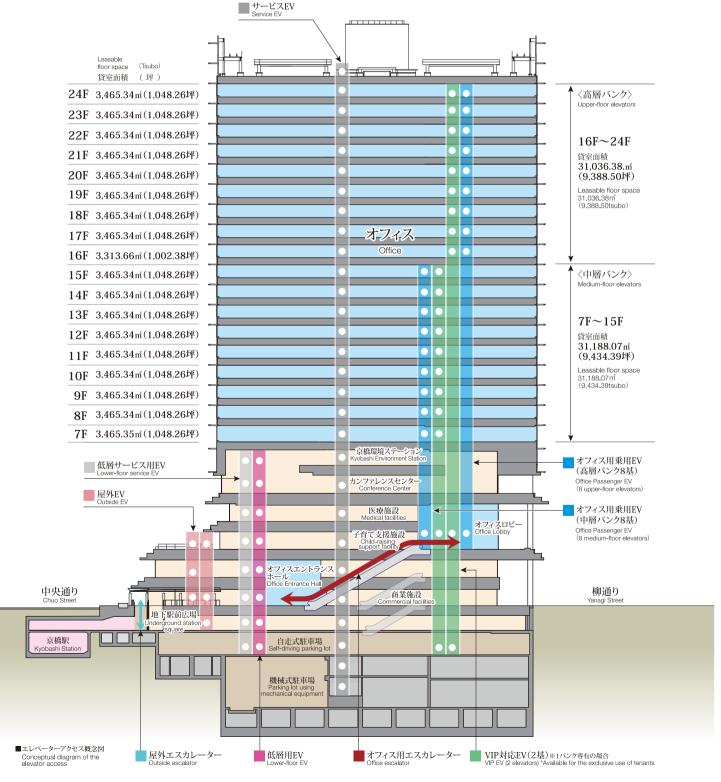
Creating a new business environment that will satisfy at a higher level all the requirements of a business hub

#### 総貸室面積約18,800坪。オフィスと商業ゾーンを分離した、オフィス動線。

Total lease area is approximately 18,800 tsubo. Offices and the retail zone are clearly separated.

地上階ではオフィスと商業・地域貢献ゾーンの動線を明確に分離。オフィスフロアへは、1階のオフィスエントランスを経由し、3階のオフィスロビーにあるエレベーターホールから各バンク8基、計16基のエレベーターによりスムーズなアクセスを実現。1バンク専有の場合は、車寄せがある地下2階から、オフィスフロアに直接アクセスできるVIP用エレベーターとすることも可能です。

The floors above ground are designed to clearly separate the traffic line for the offices from the traffic line in the commercial and regional contribution zone. Office floors are accessible from the elevator hall in the office lobby on the third floor via the office entrance on the first floor. There are total of 16 elevators—eight each for the medium and upper banks—to achieve smooth access to each office. A tenant who uses one entire bank (nine floors) may use a VIP elevator, which allows direct access to the office floor from the second basement, where there is a porte cochere.







※写真は本ビル屋上にて撮影した2012年10月時点のものです。 These photos were taken from the rooftop of the building in October, 2012

#### 東京駅前にありながら、この豊かな眺望。

A wide panoramic view even at the metropolitan center.

大きな空と、美しいスカイラインを描き出す都市景観。四方に大きな開口部があり、明るく開放感にあふれたオフィスフロア。東京駅前という都心にありながら、高 層ビルに囲まれていない当ビルならではの大パノラマが、ここにあります。 A great view of the vast sky and beautiful urban skyline is seen from large openings in four sides of our bright, spacious office floors. This wide panoramic view is unique to Tokyo Square Garden, which is not surrounded by high-rises despite its metropolitan center location.

07 Building Plan 08





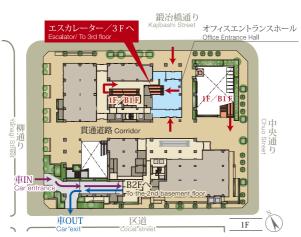


#### 京橋駅からオフィスへダイレクトにアクセス。

Direct access from Kyobashi Station to the office.

京橋駅との接続部に緑豊かな地下駅前広場を整備。駅から3階のオフィスロビーまではエスカレーターやエレベーターの動線が確保され、スムーズにアクセスできます。動線上には屋根があり、雨の日も濡れることなく出社できます。

サースカレーター/1Fへ Escalator/ To 1st floor Escalator/ To 1



In the space connected to Kyobashi Station, an underground station square covered in lush greenery will be prepared. The route from the station to the office lobby on the third floor by escalator and elevator is secured to facilitate smooth access. The route has a roof, so you can go to the office without getting caught in the rain.



■アクセス概念図 Conceptual diagram of the access

#### 風格をたたえたオフィスエントランスホール。

Elegant Office Entrance Hall.

中央通りと鍛冶橋通りに面する視認性に優れた1階部分には、オフィスの顔にふさわしい落ち着きを備えたオフィスエントランスホールを設置。3階のオフィスロビーへは、直通のエスカレーターでスムーズにアクセスできます。

Facing Chuo Street and Kajibashi Street, the Office Entrance Hall on the first floor has great visibility and a formality that conveys a business environment. The third-floor office lobby is easily accessible with a direct escalator from here.

#### 車寄せを設けた地下2階エントランス。

Porte cochere will be established at the entrance on the second basement.

地下2階には、車寄せのあるエントランスを設けました。さらに、オフィスフロアへ乗り換えなしでアクセスできるVIP用エレベーター動線を確保しています。(1 バンク専有の場合)

On the second basement, there will be an entrance with a porte cochere. In addition, the route using VIP elevators that go to office floors without switching to other elevators will be secured. (Available for the exclusive use of tenants)

#### 開放感のあるオフィスロビー。

Office Lobby that provides a feeling of space.

3階には、高さ約10m、幅約50mの広大な空中ロビーを用意。大きなガラスの先には、水盤や樹木が広がり、憩いの空間を創出します。

On the third floor, you will be welcomed by a spacious lobby about 10 meters high and 50 meters wide. Outside the large glass windows, water basin and greenery create a relaxing space.

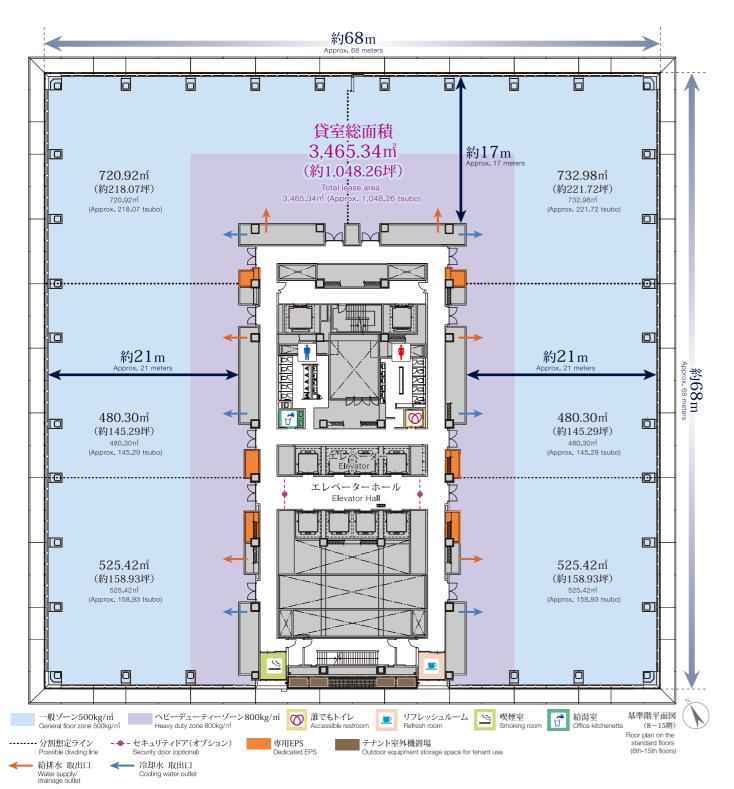


地下2階エントランス (2013年4月撮影) Entrance in the second basement (photo taken in April, 2013)

09 Entrance 10

# 東京駅周辺で希少な、1,000坪超のフロアプレート。様々なオフィスレイアウトに対応する整型無柱空間。

A large astylar space over 1,000 tsubo in area, which is rare around Tokyo Station, satisfies diverse needs in the design of your office layout.



### 上質で快適性を高める共用空間。

Common area for improved quality and comfort.

11 Office Floor Plan

各階にリフレッシュルーム・喫煙室、「誰でもトイレ」を完備。女子トイレには広く開放的なパウダーコーナーや、小物入れ等を設けるなどアメニティの充実を図ります。

Each floor is equipped with a refreshment room, a smoking room and an accessible restroom. Enhanced amenities include a spacious powder corner and small lockers in the women's restroom.





生用トイレ(2012年10月撮影) エレベーター om (photo taken in October, 2012) Elevator hall

エレベーターホール (2012年10月撮影) Elevator hall (photo taken in October, 2012)

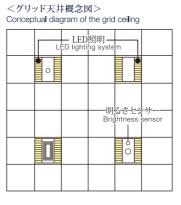


## LEDグリッド照明システムを採用。

LED grid lighting system.

1モジュールごとに 4 台のLEDグリッド照明を採用。さらに、明るさセンサー・人感センサーを設置して制御を行うとともに、レイアウトの変更も容易に対応できます。

Four LED grid lighting fixtures as well as a brightness sensor and a motion sensor are put in place in each module, facilitating light control and layout changes.

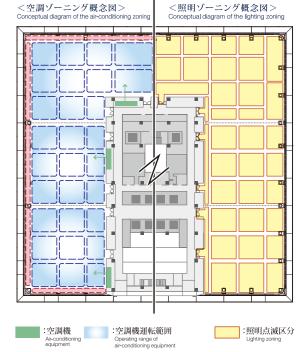


## VAVによる風量制御方式により、きめ細やかに空調をコントロール。

With a variable air volume (VAV) control system, finely-tuned control of air-conditioning will be achieved.

空調ゾーニングは1フロア6ゾーンに設定、さらに50~100㎡ごとのきめ細やかなVAV風量制御により、エリアごとのきめ細かいコントロールを可能にします。また窓際部分には外部の熱を効率的に処理するペリメーター空調も採用し、より快適なオフィス空間を実現します。

Each floor will be divided into six air-conditioning zones. In addition, the finely-tuned VAV control per 50-100m will allow for finely-tuned air-conditioning control in each area. For areas near the window, a perimeter air-conditioning system that creates an efficient barrier to outside heat will be adopted to realize a more comfortable office environment.

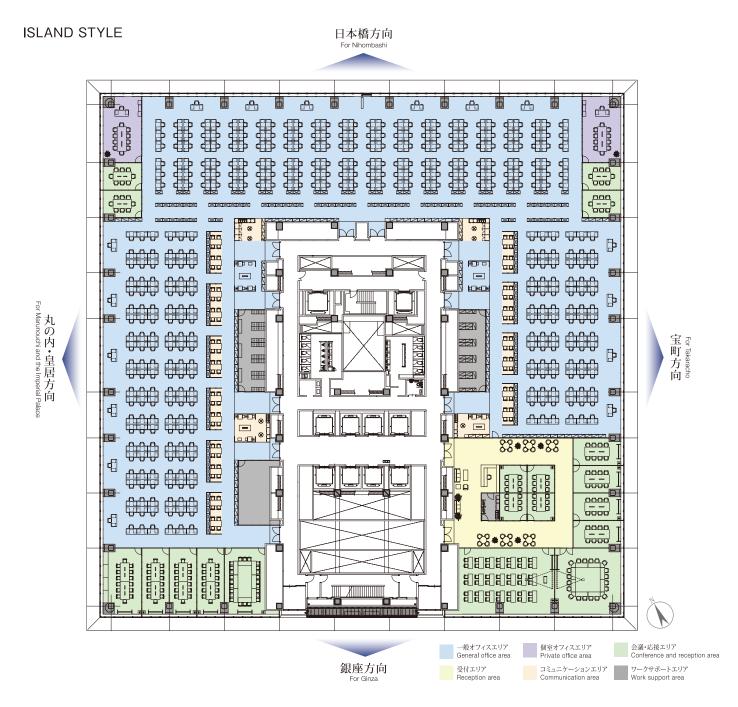


:ペリメーターVAVゾーニング :インテリアVAVゾーニング

Office Floor Plan 12

## 多様なワークスタイルに対し、フレキシブルに対応。

Responding to a variety of work styles in a flexible manner



#### アイランド・スタイルで、効率的な事業推進をサポート。

Island style will support efficient business operations.

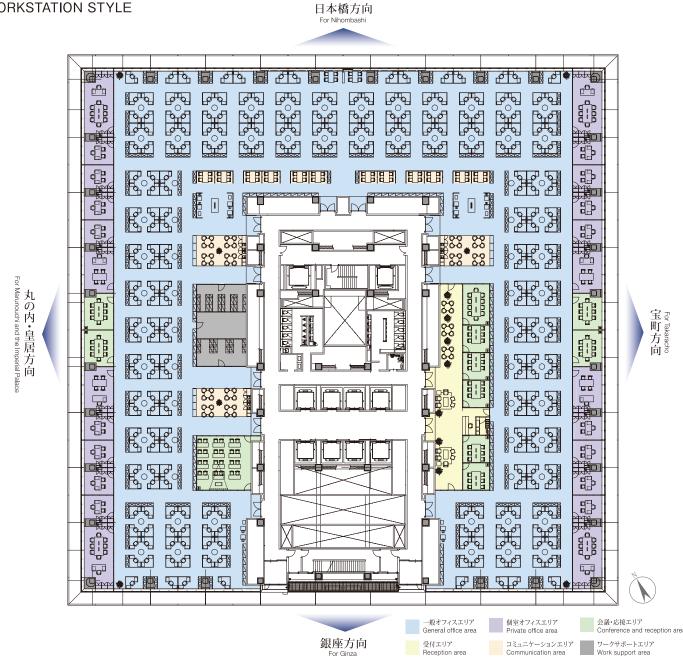
本社機能などを想定したプランニングです。チームやグループでの仕事の効率性や 円滑なコミュニケーションを重視した島型レイアウトを基本に、役員室やミーティン グルーム・プレゼンテーションルームなどを機能的にレイアウトしています。

This planning assumes corporate headquarter operations. Based on the island-shape layout that attaches importance to the work efficiency in a team or group setting and smooth communications, executive rooms, meeting rooms, and presentation rooms will be functionally laid out.

#### アイランド・スタイル Island style

貸室面積 Available lease area per floor	席数(個室含) Seating capacity (including private rooms)	会議室·応接室 Conference room & Reception room	打ち合わせブース Meeting booth	通路幅とデスクサイズ(mm) The aisle width and the desk size (mm) 1,400 1,400 1,400 900 1,400
約3,465㎡ <sup>(約1,048坪)</sup>	一般席 General desks	20~42名用   20-42Scats×3     148	4名用 For four people 4Scats×20  1人あたりの専有坪数 Space utilized per person (tsubo)	
approx. 3,465 m <sup>†</sup> (approx. 1,048 tsubo)	Executive desks Private rooms  計 Total 414 desks	$\frac{6\sim 85 \text{ H}}{\text{For six to eight people}} = \frac{6-8 \text{Scats} \times 3}{83 \text{ H}} = \frac{8 \text{Scats} \times 4}{8 \text{ For eight people}}$	約2.5坪 Approx. 2.5 tsubo	

**WORKSTATION STYLE** 



#### ワークステーション・スタイルで、フレキシブルなオフィスを創造。

Workstation style will create flexible offices.

チームごとにブースを構成し、背中合わせにデスクをレイアウトすることで、集中作 業とチーム内のコミュニケーションを両立。さらに、個室オフィスエリアを両サイドに 設け、会議・応接エリアを効率よく配置したワークステーション・スタイルです。

By constituting a booth for each team and laving out desks back to back. it is possible to balance intense work with smooth communications within a team. In addition, private office areas will be established on both sides of the floor, and conference and reception areas will be efficiently allocated.

#### ワークステーション・スタイル Workstation style

貸室面積 Available lease area per floor	席数(個室含) Seating capacity (including private rooms)	会議室·応接室 Conference room & Reception room	打ち合わせブース Meeting booth	通路幅とデスクサイズ(mm) The aisle width and the desk size (mm)
	一般席 General 274	24名用 For 24 people 24Scats×1	4名用 For four people 4Scats×12	1,600 800 1,600 1,600 800 1,600
(約1,048坪) approx. 3,465㎡	desks 個室 Private rooms 24	6~10名用 For six to ten people 6-10Scats×6	1人あたりの専有坪数 Space utilized per person (tsubo)	
(approx. 1,048 tsubo)	計 Total 298席	8名用 For eight people 8Scats×4	約3.5坪 Approx. 3.5 tsubo	

13 Office Layout Plan Office Layout Plan 14

## 事業の継続性とワーカーの安心を確保するために。

Ensuring the business continuity and security of office workers.

#### 堅固な地盤による直接基礎を採用。

Adopting the spread foundation based on firm ground.

京橋・八重洲・日本橋エリアは、武蔵野台地の延長上 に伸びる半島「江戸前島」の上に立地しており、強固 な細砂層(江戸川層)からなる地盤を有しています。こ の堅固な地盤を支持地盤とし、直接基礎を採用して

Kvobashi, Yaesu, and Nihombashi areas are located in Edo Maejima, a natural peninsula extending from Musashino Plateau, where the ground consists of a robust fine sand layer (Edogawa Layer). Using this solid ground as the support, we have adopted the spread foundation.



出典:国土地理院・基盤地図情報5mメッシュ標高データ ※一部着色加工 Source: 5 meter mesh digital elevation model by the Geospatial Information

#### 法令以上の耐震性能目標を設定し、高い安全性を確保。

Setting a higher earthquake-resistant performance goal than that is prescribed by laws to ensure high security.

超高層建築物の構造計算基準で定められた地震動の1.25倍の地震動を設 定し、それに耐えられる極めて高い耐震性能を確保しました。

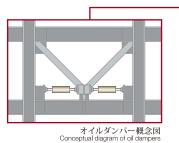
By assuming an earthquake motion that is one and a quarter times bigger than that is required by the structural calculation standards for super high-rise buildings, the extremely high earthquake-resistant capacity that can withstand such earthquake motion will be secured.

#### 集中制震システムを採用し、高い耐震性能を実現。

Adopting the concentrated seismic response control system to realize high earthquake-resistant capacity.

オイルダンパーを低層部に集中的に配置することにより、建物の足元で地震 の揺れを効率的に吸収。中層部においては、架構の剛性を高めるために鋼 材ダンパー(座屈拘束型アンボンドブレースダンパー)をバランス良く設置。 さらに、高張力鋼と高強度コンクリートを使用した高耐力CFT柱を採用する など、高い耐震目標を達成する為の最新の構造技術を導入しています。

By concentratedly allocating oil dampers in the lower part, earthquakes will be efficiently absorbed at the bottom of the building. In the middle-floor part, steel dampers (buckling-restrained unbounded brace dampers) are installed in a well-balanced manner to increase the stiffness of the frame work. In addition, the advanced structural technologies to achieve high earthquake-resistant goals are introduced, such as adopting CFT columns with high bearing force that use high-strength steel and high-strength concrete.



鋼材ダンパー概念図

高耐力CFT柱概念図 断面図

#### 災害時においても、ビジネスを継続・復旧するために。

Ensuring business continuity and recovery even in times of disaster.

#### <停電対策> Countermeasures against electric power failure

- ■信頼性の高いスポットネットワーク(SNW)受電方式を採用 Adopting the reliable spot network (SNW) power-receiving system
- ■ビル用非常用発電機運転時間を約72時間確保

Ensuring a roughly 72-hour operating time of the emergency generator for the building

#### ■テナント用非常用発電機の設置スペースを用意 (ガスタービン式1,500kVA×2台、

1.000kVA·500kVA各1台のスペース、オイルタンク50.000ℓ実装)

Providing space for the installation of emergency generators for tenants (Spaces for gas turbine generators: 1,500kVA×2; 1,000kVA×1; 500kVA×1; 50,000-liter oil tanks installed.)

#### SNW受電方式概念図



非常用発電機対応概念図 ith emergency generators



非常用発電機 Emergency general for the building



#### <管理体制> Building management

非常用発雷機

Emergency gene for the building

- ■管理側防災備品の常備(担架・救急箱・バール・ジャッキ) Always having emergency supplies on the manag (stretchers, first-aid boxes, crowbars, jacks)
- ■防災備蓄倉庫の設置(中央区避難場所への支援物資の備蓄) stablishment of an emergency stockpile warehouse tocking relief supplies for evacuation shelters in Chuo-ku)
- ■非常時利用可能なトイレを確保
- ■テナントへの講習会を実施 (AEDの使用方法等) Implementation of training sessions for tenants (how to use an AED, etc.)



- ■TVやラジオ放送による情報の発信
- ■施設内の中央FMと連携し避難情報、インフラ情報を提示 Presenting information on evacuation and infrast with Chuo FM Broadcasting Ltd. in the facility

STEP 5

- ■緊急地震速報の導入
- ■AEDの設置



#### 安全・安心を提供するセキュリティシステムの実現。

Developing a security system to ensure safety and security.

#### STEP 1 STEP3 STEP 2

夜間通用口(閉館時) Nighttime service entrance (when the building is closed)

3Fオフィスロビー エレベーターホール(オプション) Non-stop elevator control system

In front of the 3rd Office Lobby Elevator hall(optional) \*Available for the tenant who uses one entire bank(nine floors)

※1バンク専有の場合

### STEP4

※1フロア専有の場合

エレベーター不停止制御 基準階エレベーターホール 基準階オフィス入口 セキュリティドア(オプション) Standard-floor office door

Security door in a standard-floor elevator hall (optional) \*Available for the tenant who uses one entire floor

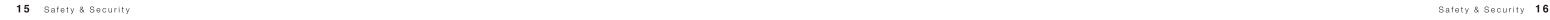
#### 24時間有人管理・ 非接触型ICカードシステム

24-hour on-site security management Contactless IC card system.

24時間有人管理が安心のオフィスライフをサ ポート。さらに、オフィスへの入室を制限する非 接触型ICカードシステムを導入しています。

Security personnel will be on site around the clock to support your secure office life. Additionally, a contactless stem controls entry into your office







京橋の丘(2013年4月撮影)

京橋の丘広場(2013年4月撮影)

#### 「京橋の丘」の創出。

Creation of "Kyobashi no Oka."

低層部には高さ約30m、広さ約3,000㎡もの、緑あふれる「京橋 の丘」を創造し、都心のクールダウンや「風の道」の形成に寄与し ています。また、東京都が取り組むグリーンロードネットワークの 一端を担います。

A greenery space called "Kyobashi no Oka" approx. 30m high and 3,000m in area will be constructed in the lower layer. This space will contribute to cooling of the central Tokyo and to the "passage of wind" in central Tokyo. This will also support the Tokyo Metropolitan Government's project, the Green Road Network.



グリーンロードネットワーク・風の道概念図 Conceptual diagram of the Green Roa

## CASBEE® 最高ランク「Sランク」相当。

※「CASBEE」は(財)建築環境・省エネルギー機構の登録商標です。当社は、使用許諾に基づき使用しています。

Specifications equivalent to the highest CASBEE® class "S".

(Based on self-assessment with 2010 CASBEE for New Construction (Simplified Version))
\*CASBEE is a registered trademark of the Institute for Building Environment and Energy Conservation.

省エネルギーや室内の快適性、景観への配慮等、建物の環境性能を総合的に評価 するCASBEEの最高ランクであるSランクを目標としています。

This building aims to achieve class S, the highest rank under the Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (CABEE) standards. CASBEE is a comprehensive assessment and rating system for the environmental performance of buildings, including energy conservation, indoor comfort and impact on landscape.

#### CO2排出量削減目標は約45%。(事務所用途)<sup>\*</sup>

The target for the reduction of CO<sub>2</sub> emissions is approximately 45% (office use)

最先端の環境対策技術を多数導入し、快適なオフィス環境の性能を保ちながら、 CO2排出量約45%削減(事務所用途)を目標に掲げています。

Introducing a variety of advanced environmental technologies, the building aims to reduce CO<sub>2</sub> emissions by about 45% (for office use), while maintaining a comfortable office environment.

※テナントビルの平均CO2排出量と、本物件(事務用途限定)の年間想定CO2排出量の割合で算出

\* Calculated based on the ratio between the average CO2 emissions of tenant buildings and the expected annual CO2 emissions of this project's building (limited to the office use)

## DBJ Green Building認証 最高ランク「プラチナ」。

Obtained the highest rank of Platinum for DBJ Green Building Certification.

本ビルの環境に対する計画が認められ、(株)日本政策投資銀行によるDBJ Green Building 認証\*(プラン認証)の最高ランク「プラチナ」の認証を受けて います。さらに、国土交通省平成22年度第1回住宅・建築物省CO2先導事業採 択案件に選定されました。

The building obtained the highest rank of Platinum for DBJ Green Building Certification\* (plan certification) by the Development Bank of Japan Inc. It was also selected as one of the projects adopted for the First Model Project for Promoting CO<sub>2</sub> Reduction in Housing and Building in fiscal 2010 hosted by the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism.

## DBJ Green Building Platinum (plan) 2012/

#### 国内トップクラスの卓越した 「環境・社会への配慮」がなされたビル

A Japanese building that serves as an excellent example of "Environmental and societal consideration"

※DBJ Green Building認証制度:環境・社会への配慮がなされた不動産について、省エネ、テナントや地域との連携、耐震性能などについて総合的に評価され、その中で優れている取組に対して、「プラチナ」・「ゴールド」・「シルバー」・「ブロンズ」の認証が 付与される。(株)日本政策投資銀行により開発された、オーナーの先進的な取組をサポートする制度。

\* DBJ Building Certification Program: A certification program developed by the Development Bank of Japan (DBJ) to support forward-looking initiatives adopted by building owners. DBJ comprehensively evaluates property development projects that incorporate consideration for the environment and society, for energy conservation performance, relationship with local communities and tenants, seismic capacity and other aspects, and awards excellent projects "platinum," "gold," "silver" and "bronze" ranking.

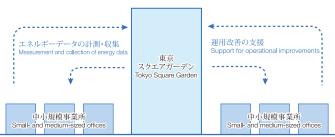
#### 国土交通省 平成22年度第1回住宅·建築物省CO2先導事業採択案件

#### 京橋環境ステーション」の整備。

Establishment of a "Kyobashi Environment Station".

地域全体における省CO2化を推進するためにエリアエネルギーマネジメ ントや環境技術の公開を行います。

To promote CO2 reduction throughout the area, the station will implement area energy management and showcase environmental technologies.



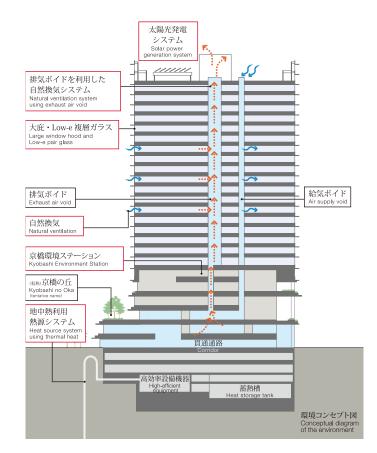
「エリアエネルギーマネジメントセンター」概念図 Conceptual diagram of the "Area energy Managem

#### 削減目標PAL・ERR 最高グレード「段階3」。

Reduction targets: highest grade, Stage 3 for PAL and ERR.

最先端の環境技術を多数導入し、PAL(建物外周部における年間の熱負荷) 約25%削減、ERR(設備システム全体のエネルギー低減率)約39%削減を 目標とし、PAL・ERRの両方で東京都環境局の定める最高グレード「段階3」 を実現する計画としています。

This building uses various environmental technologies to reduce PAL (annual heat load in the building perimeter) by about 25% and ERR (energy reduction rate of the entire facility system) by about 39%. It will also aim to achieve Stage 3, the highest grade specified by the Environmental Bureau of the Tokyo Metropolitan Government, for both PAL and ERR.



This building was selected among adopted projects in the first Model Project for Promoting  $\tilde{CO}_2$  Reduction in Housing and Building in fiscal 2010 hosted by the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism.







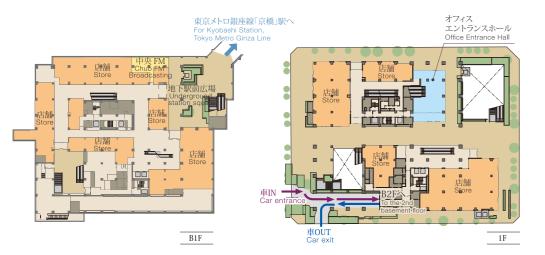


#### 低層フロアには、約4,700㎡(約30区画)の商業ゾーン。

Lower floors provide a commercial zone of approx. 4,700m (with about 30 sections)

地下1階から3階には、多彩な飲食店舗の他、物販店舗やオフィスサポート機 能で構成される商業施設を設置。

The commercial zone from the first basement floor to the third floor will house a wide variety of restaurants and stores as well as facilities to support office workers.



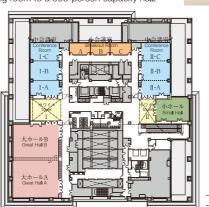


#### 様々な用途に対応可能な、カンファレンスセンター。

Conference Center for diverse meeting needs.

5階には、約10名から500名収容可能な約2,300㎡ のカンファレンスセンターを設置。

With an area of about 2,300m, the Conference Center on the fifth floor provides various rooms, ranging from a 10-person meeting room to a 500-person capacity hall.



	面積 Area	天井高 Ce <b>ll</b> ing height	配置 Seat arrangement	席数※ No. of seats*	備考 Remarks	
大ホール Great Hall	477m²	8.0m	シアター Theater	500	2分割可	
	4//m	8.0m	スクール School	273	Can be divided into two	
大ホールA Great Hall A	244m²	mi 8.0m	シアター Theater	228		
人ホールA Great Hall A			スクール School	120		
大ホールB Great Hall B	220ml 8	8.0m	シアター Theater	228		
		8.0III	スクール School	120		
小ホール Small Hall	106ml 4.3m	4.2m	シアター Theater	108		
		4.5III	スクール School	63		
中会議室I·Ⅱ	212m² 3.5	212m²	3.5m	シアター Theater	210	3分割可
Conference Room I-II		3.3111	スクール School	108	Can be divided into thre	
中会議室I·II-A Conference Room I·II-A	60m²	60m 3.5m	シアター Theater	54		
			スクール School	36		
中会議室I·II-B Conference Room I·II-8	78m²	3.5m	シアター Theater	80		
	70111	3.3111	スクール School	54		
中会議室I·II-C Conference Rooml·II-C	74m²	74m 3.5m	シアター Theater	80		
			スクール School	36		
小会議室A·C Breakout Room A·C	36m²	3.5m	口の字 Square	18		
小会議室B Breakout Room B	33m²	3.5m	口の字 Square	18		
ホワイエI FoyerI	110m²	8.0m				
ホワイエII Foyer II	66m²	8.0m				

Medical zone that will provide advanced medical services. \*English-speaking staff available.

最新医療サービスを提供するメディカルゾーン。※英語対応

2・4階には、国際化に対応した亀田京橋クリニックが開設。

The Kameda Kyobashi Clinic, with English-speaking staff available, will open on the second and fourth floors.

・最新医療サービスの提供

(MRI、CT、マンモグラフィー等設置予定)

・一般外来、千葉県鴨川市の亀田メディカルセンター※1

(国内初JCI認定取得※2)からのフォローアップ外来、女性外来

その他各種専門外来を設置予定

・人間ドックコース設置予定

・外国人対応医療サービスを提供予定

(本クリニックでもJCI認証取得を目指す予定)

- Provides advanced medical services (with MRI, CT, and mammography equipment available).
  Scheduled to offer general outpatient treatment, including follow-up treatment to patients from the Kameda Medical Center\*1 in Kamogawa City, Chiba Prefecture (first JCI\*2-listed clinic in Japan), as well as specialized outpatient practice, Center i in Namogawa City, Orlina Prefective (ilist 3G1 \*-listed clinic in Japan), as well as specialized outper including gynecology.

  -Scheduled to offer comprehensive medical examination courses.

  -Scheduled to provide medical services for foreigners (The new clinic will also aim to obtain JCI certification.)

#### ※1 亀田メディカルセンター

日本全国から患者が集まる最先端医療機関。

エグゼクティブフロアもあり、VIPへの対応も充実しています。

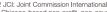


An advanced medical institution where patients from across Japan come to seek treatment. It provides enhanced services for VIPs, including an executive floor.

#### \*2 JCI(Joint Commission International)

全米シカゴに本部を置く非営利・非政府の国際的医療認証機関。 世界の各地域でケアの安全性や質の向上に努めることを目的としており、

2012年1月時点で世界50か国、480以上の医療機関が当該認証を取得済。



2 UC: Joint Commission International A Chicago-based non-profit, non-governmental international medical certification institution that aims to improve the safety and quality of medical care around the world. More than 480 medical institutions from 50 countries have obtained certification from this body as of January 2012.

#### 子育てと仕事の両立をサポートする子育て支援施設。※英語対応

Child-raising support facility to help office workers balance child-raising with work. \*English-speaking staff available.

#### 3階には、定員約30名、月極保育・一時預かり等のサービスを提供する保育施設が開設。

A day care center with a capacity of 30-children will open on the third floor to provide childcare on a monthly or on a temporary basis.

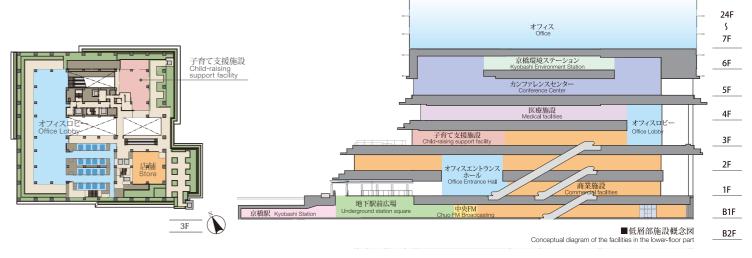
- ・ゼロ歳児(生後2ヶ月)から受け入れ可能、年齢別カリキュラムを導入
- ・バイリンガルスタッフを配置し、英語対応可能
- ・延長保育は22:00まで、事前予約にて夕食対応
- ・送迎・家庭保育・病時等でのベビーシッター派遣サービス導入
- ・東京都認証保育施設の施設基準を満たした民間の認可外保育施設

•The center accepts children aged two months or older, and introduces different curricula for each age group.
•Bilingual staff (Japanese and English) are available.

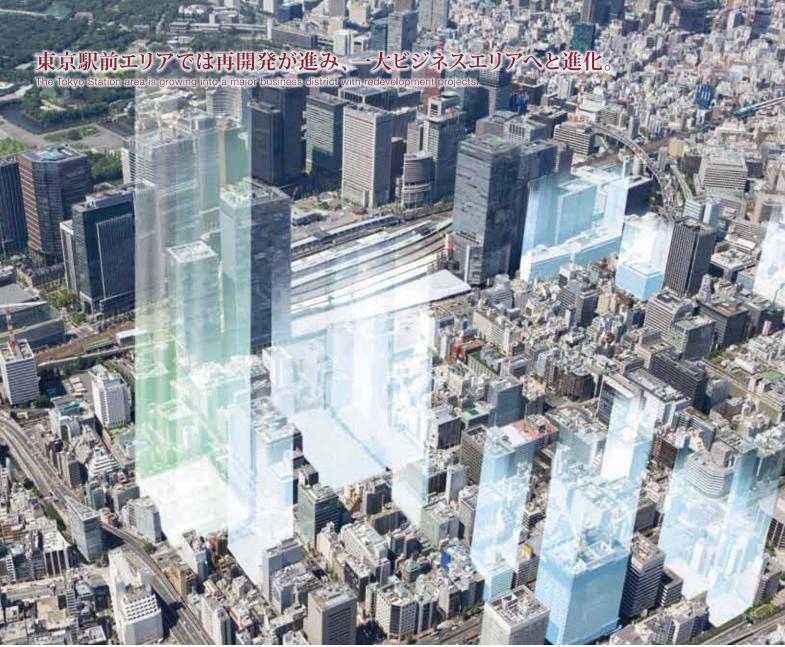
• Childcare hours can be extended to 22:00. Dinner can be served with advance reservation.
• A worker dispatch service is available for transportation, home childcare, baby sitting for sick

The center is a private non-registered day-care facility that meets the Tokyo Metropolitar Government's standard for a registered day-care facility.





19 Amenities Amenities 20



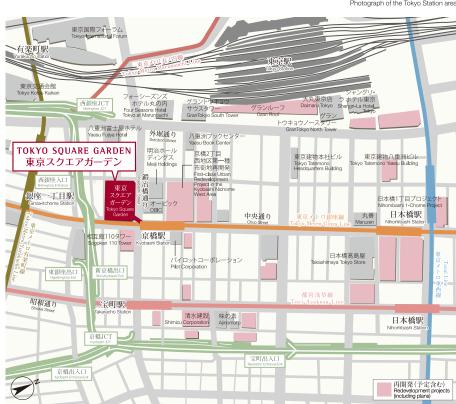
東京駅前エリア写真

### より活気づくこのエリアから、 新たなビジネスシーンを創造。

From this increasingly vibrant area, a new business will arise

東京駅の八重洲口から京橋にかけての一帯は、現在いく つもの再開発計画が進行しており、東京屈指のビジネス エリアへと大きく変貌を遂げようとしています。

The area ranging from the Yaesu Exit of Tokyo Station to Kyobashi, where several redevelopment plans are currently under way, is enormously changing into one of the biggest business areas in Tokyo.



再開発マッフ

■建物概要

在 地 /東京都中央区京橋三丁目1番1号

造 /地上部鉄骨造(柱部CFT造)、地下部鉄骨鉄筋コンクリート造 (柱:鉄骨鉄筋コンクリート造、梁:鉄骨造)、制震構造

数 /地上24階、地下4階、塔屋2階

最高高さ/124.45m

敷 地 面 積 /8.131.39㎡

延床面積/117.460.96㎡

途 /事務所、店舗、診療所、集会場、展示場、自動車車庫

工 /平成25年3月

業 主 / 京橋開発特定目的会社、第一生命保険株式会社、

片倉工業株式会社、清水地所株式会社、

京橋三丁目特定目的会社、ジェイアンドエス保険サービス株式会社

都計画·基本設計·監修 /日建設計·日本設計委託業務共同企業体

実施設計・監理 /清水・大成 (仮称)京橋3-1プロジェクト設計監理共同企業体

工 /清水・大成 (仮称)京橋3-1プロジェクト新築工事共同企業体

プロジェクトマネジメント /東京建物株式会社

業務受託会社

■貸室概要

貸室面積/62,224.45㎡(約18,822坪) 基準階面積 /3,465.34㎡(約1,048坪)

天 井 高 /2.800mm(7階:3.300mm)

O A フ ロ ア /150mm

床積載荷重(構造スラブ) /500kg/㎡(ヘビーデューティーゾーン800kg/㎡)

電灯・コンセント容量 /60VA/㎡

天井システム /600mm×600mmグリッド式システム天井(LED照明)

空 調 設 備 /エアハンドリングユニット方式(50~100㎡単位でVAV制御)

■設備概要

受 電 方 式 /22kVスポットネットワーク受電方式

非常用発電機 /非常・保安電源用(ビル共用設備)オイルタンク容量約72時間分

テナント専用発電機設置スペース(屋上)

(ガスタービン式1,500kVA×2台、1,000kVA・500kVA各1台の

スペース、オイルタンク50.000 ℓ 実装)

通 信 設 備 /UHF/BS/CS110° アンテナ設置

セキュリティ(事務所階) /非接触カードシステムによる入室管理

給 湯 設 備 /各階給湯室・トイレに電気温水器を設置

給 水 設 備 /受水槽経由、高置水槽方式(高層)、加圧給水方式(低層)

所 /温水洗浄便座・自動手洗器・ハンドドライヤーを設置(7~24階)

■エレベーター

(事務所)/全16基(中層バンク:8基、高層バンク:8基)

(低層フロア)/全6基

(非常用)/全2基

駐 車 場 /351台[機械式:318台/自走式:12台/荷捌:11台/身障者用·管理用他:10台]

※カーシェアリングシステム導入 ※電気自動車充電スタンド設置

駐 輪 場 /100台

バイク置場 /30台

商 業 そ の 他 / 商業(B1F~3F)/子育て支援施設(3F)/医療施設(2・4F)/

カンファレンスセンター(5F)/京橋環境ステーション(6F)

■Building Outline

/3-1-1 Kyobashi, Chuo-ku, Tokyo, etc.

Above-ground part: Steel frame (CFT [concrete-filled tube] columns), basement part: Steel-reinforced concrete (pillars: steel-reinforced concrete, beams:

steel-frame), quake-resistant structure

Floor number /24 stories above ground and 4 below with two-story penthouse

Highest height /124,45 m

Total floor area /117,460.96 m /Office, store, clinic, meeting place, exhibition space, parking

/March 2013

Operating body / Kyobashi Development Special Purpose Company

The Dai-ichi Life Insurance Company, Limited Katakura Industries Co., Ltd.

SHIMIZU & Co., Ltd.

Kyobashi Sanchome Special Purpose Company

J and S Insurance Service Co., Ltd.

Contracted Business Consortium of Nikken Sekkei Ltd. and Nihon

Shimizu & Taisei Kyobashi 3-1 Project Design Supervision Consortium

Execution design and supervision (tenative name)

Construction / Shimizu & Taisei Kyobashi 3-1 Project Project New Construction Consortium

(tenative name)

Tokyo Tatemono Co., Ltd.

Outline of Lease Area

/62,224.45 m (approx. 18,822 tsubo) Standard floor /3,465.34 m (approx. 1,048 tsubo) Ceiling height /2,800 mm (7th floor: 3,300 mm)

OA floor /150 mm

/500kg/m² (heavy duty zone: 800kg/m²) Floor movable load (structural slab)

Capacity of electric light and power outlet /60VA/m²

Ceiling system /600 mm x 600 mm grid ceiling system(LED Lighting)

Air-conditioning /Air handling unit system (VAV control per 50-100m)

**■**Equipment Outline

Power-receiving /22 kV spot network

/For emergency and security power source (building common utility), oil tank capacity: for about 72 hours

Space for installing generators for tenants (rooftop) (Spaces for gas turbine generators: 1,500kVA×2; 1,000kVA×1; 500kVA×1

50,000-liter oil tanks installed.)

Communication /UHF/BS/CS110°, antenna installation equipment

/Entarance management by the noncontact card system

Security (office floor)

Electric water heaters will be installed in the office kitchenette and

lavatories on each floor

Water supply / Water tank system (High-level tank system for upper floors, system

pressurized water supply system for lower floors) Toilet

Toilet seats with a warm-water shower feature, automatic wash-basins.

and hand dryers will be installed (7th-24th floors)

■ Flevators

(For offices) /A total of 16 units (8 units each for the middle and upper banks)

(For lower floors) /A total of 6 units (Emergency) /A total of 2 elevators

Vehicle parking /Accommodating 351 vehicles (mechanical parking system: 318 vehicles, self-driving capacity slots: 12 vehicles, freight/personnel slots: 11 vehicles, wheelchair accessible

parking/management-use slots: 10 vehicles)\*A vehicle sharing system to

be introduced \*EV charger installed

Bicycle parking /100 bicycles capacity

parking capacit /30 motorbikes

Commercial / Commercial facilities (B1F-3F)/ Child-raising support facility (3F)/ Medical facility (2F,

and other facilities 4F)/ Conference Center (5F)/ Kyobashi Environment Station (6F)

※本資料の掲載は2013年7月現在のものであり、今後の検討・行政協議によって変更する可能性があります。また、全ての完成予想CGは図面を基に描いたもので、実際とは異なる場合があります。

\* The content in this document is based on the situation as of July 2013 and is subject to change according to the future considerations and administrative deliberations. In addition, all CG renderings are drawn based on the drawings and may differ from the actual state. Illustrations and photographs are images.

21 Surrounding Redevelopment Plan Building Outline 22