

YAESUDORI FIL TERRASSE



八重洲通フィルテラス
YAESUDORI FIL TERRASSE

<事業主>



日本毛織株式会社 不動産開発事業部
〒650-0037
神戸市中央区明石町47番地
ニッケ神戸ビル
TEL : 078-333-8066



住友商事

住友商事株式会社 ビル事業ユニット
〒100-8601
東京都千代田区大手町二丁目3番2号
大手町プレイス イーストタワー
TEL : 03-6285-5000(代表)

<お問い合わせ>



住商ビルマネジメント株式会社 テナントリーシング室
〒101-0053
東京都千代田区神田美土代町1番地
WORK VILLA MITOSHIRO
TEL : 03-5282-3721



地域と繋がり、アイデンティティとなる「まちかど」空間へ。

江戸時代に建設され、八重洲通りの造成と共に、
架け替えられた久安橋。

この地と繋がるシンボリックなオフィスビルが誕生します。

八重洲通りから続く街並みとの調和と、
地域の賑わいを創出するパブリック空間、
久安橋のアーチの曲線を取り入れた外観デザイン。
歴史的建築と繋がり、地域の象徴となる「まちかど」を創生します。

※掲載中の完成予想CGは、図面を基に描き起こしたもので実際とは異なる場合があります。植栽は特定の季節やご入居時の状態を想定して描かれたものではありません。
周辺建物・道路・樹木等は簡略化しております。また、周辺環境は将来に渡って保証されるものではありません。予めご了承ください。



新しく生まれ変わる東京駅の
街並みと賑わいが連なる
八重洲通りに誕生。

新たな時代の幕開けを象徴するように、
国際的な人々が行き交う街へと変貌を遂げる
東京駅八重洲エリア。
日本有数のターミナル「東京」駅の玄関口である
八重洲通りに当計画は位置します。

東京駅

京橋駅

 八重洲通フィルテラス
YAESUDORI FIL TERRASSE

宝町駅

日本橋駅

「東京」駅のアプローチである八重洲通りに面した立地

「八重洲通フィルテラス」は八重洲通りを直進した角地に位置し、
東京駅方面からの視認性に優れた、八重洲通りのランドマークとなるオフィスビルです。



※徒歩分数は駅出口から分速80mで換算しています。※市街地再開発事業は東京都市整備局発行(令和4年10月31日現在)



国際都市・東京にふさわしい街づくりが進行中

東京をアジアのヘッドクォーターに進化させることを目指す「国際戦略総合特区」に指定され、
複数の大規模再開発事業が進行中の東京駅八重洲エリア。
商業施設・オフィスビルの開発、大規模バスターミナルや交流施設を整備し、賑わいのある街づくりが進行中です。



東京ミッドタウン八重洲
(2022年8月竣工)



日本橋一丁目中地区再開発事業
(2026年竣工予定)



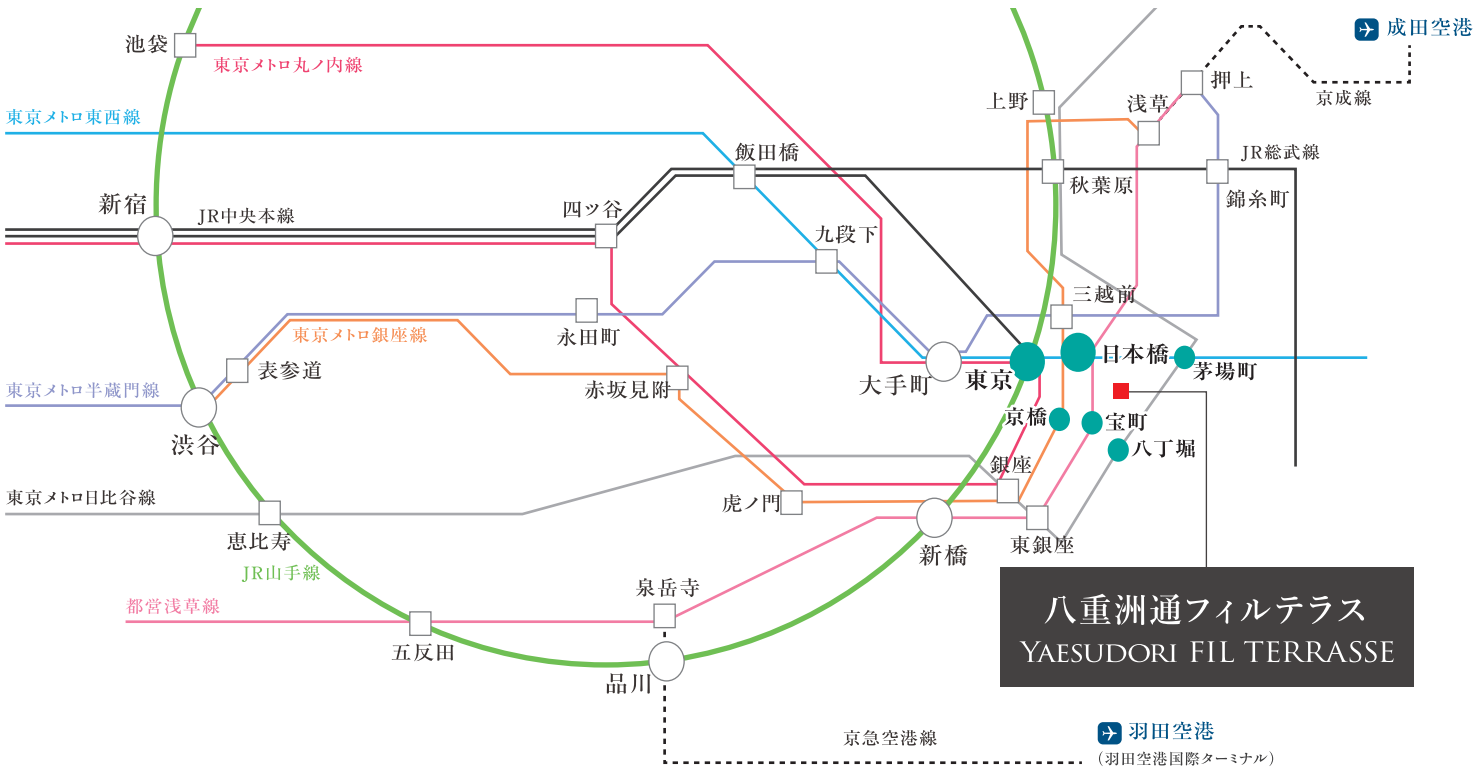
八重洲一丁目東地区B街区
(2025年竣工予定)



八重洲二丁目中地区再開発事業
(2028年竣工予定)

「東京」駅前だからこそ実現する
全方位の主要ビジネスエリアへ直結する自在なアクセス

東京駅を起点に、都心主要ビジネスエリアはもちろん、
日本各地、そして世界へも視野が広がる圧倒的なアクセスを誇ります。



「東京」駅他5駅が徒歩圏内の多彩なアクセスバリエーション

  JR各線/東京メトロ丸ノ内線 「東京」駅 徒歩 10分	  JR京葉線/東京メトロ日比谷線 「八丁堀」駅 徒歩 5分	 東京メトロ東西線・日比谷線 「茅場町」駅 徒歩 6分
 都営浅草線 「宝町」駅 徒歩 7分	 東京メトロ銀座線 「京橋」駅 徒歩 8分	 東京メトロ銀座線・東西線/都営浅草線 「日本橋」駅 徒歩 8分



主要駅へダイレクトにつながり、ビジネスシーンを加速させる卓越した利便性



東京メトロ丸ノ内線「東京」駅から

「大手町」駅へ

直通 約 1分



東京メトロ銀座線「京橋」駅から

「新橋」駅へ

直通 約 3分



JR東海道線「東京」駅から

「品川」駅へ

直通 約 8分



JR中央本線「東京」駅から

「新宿」駅へ

直通 約 15分



東京メトロ銀座線「京橋」駅から

「渋谷」駅へ

直通 約 17分

※徒歩分数は駅出口から分速80mで換算しています。
※各交通機関の所要時間は日中平常時の乗車時間で時間帯により異なります。また乗換による徒歩分数・待ち時間は含みません。

街との調和と賑わいを創る

公共的屋外空間を配したエントランスゾーン

八重洲通り沿いの南西角には公共的屋外空間を配置。

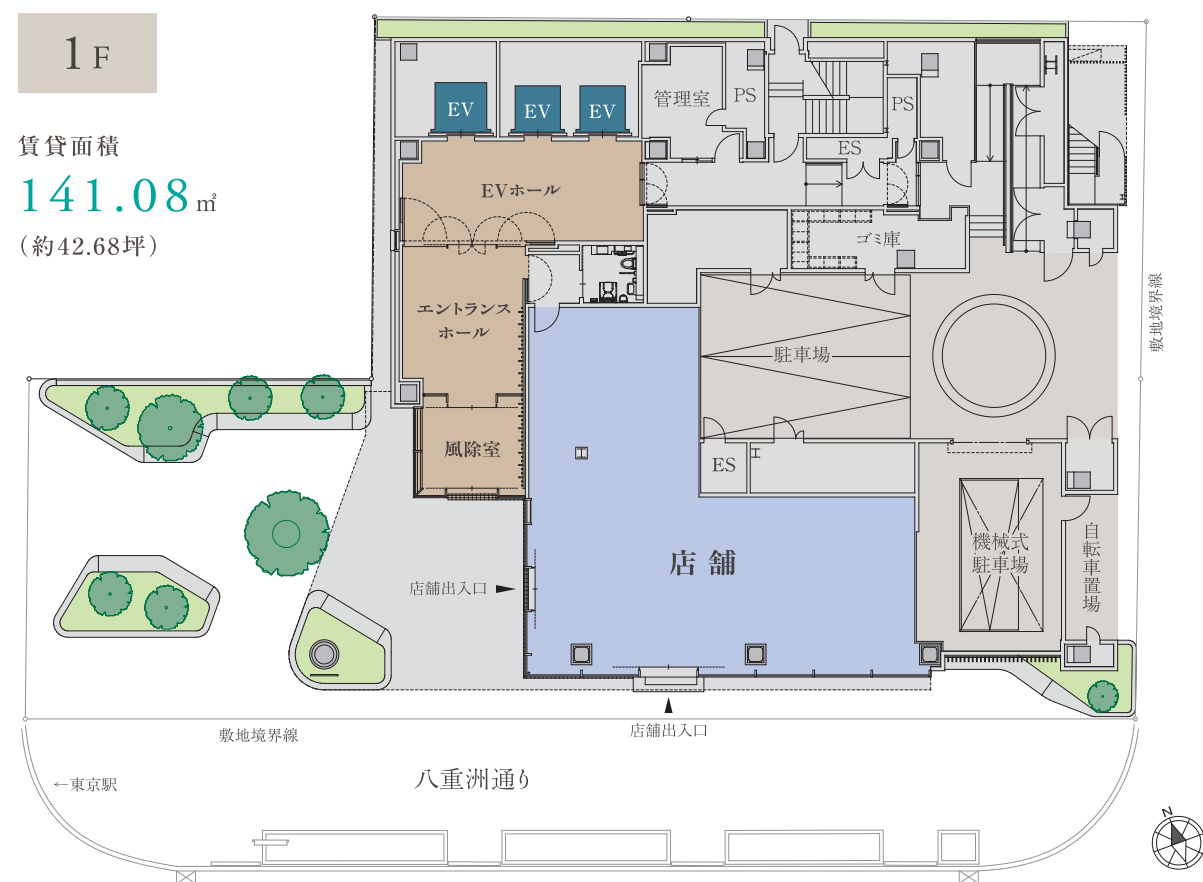
周辺の緑や街並みとの調和を図るとともに、

賑わいと憩いの空間を形成します。

周辺の緑や街並みとの一体感を創出する

屋外空間と天井高7mのピロティ

当計画の南西角・久安橋側には、東京駅からのアプローチとなる八重洲通り沿いの緑道や久安橋公園などと連続した、シンボルツリーと植栽豊かな屋外空間を敷地内に配し、天井高7mのピロティを配置。大きく開いたエントランスとピロティが公共的な屋外空間の庇となり、一体的な空間として街に馴染みます。



※掲載中の敷地配置図は計画図面を書き起こしたものであり、変更になる場合がございます。あらかじめご了承ください。



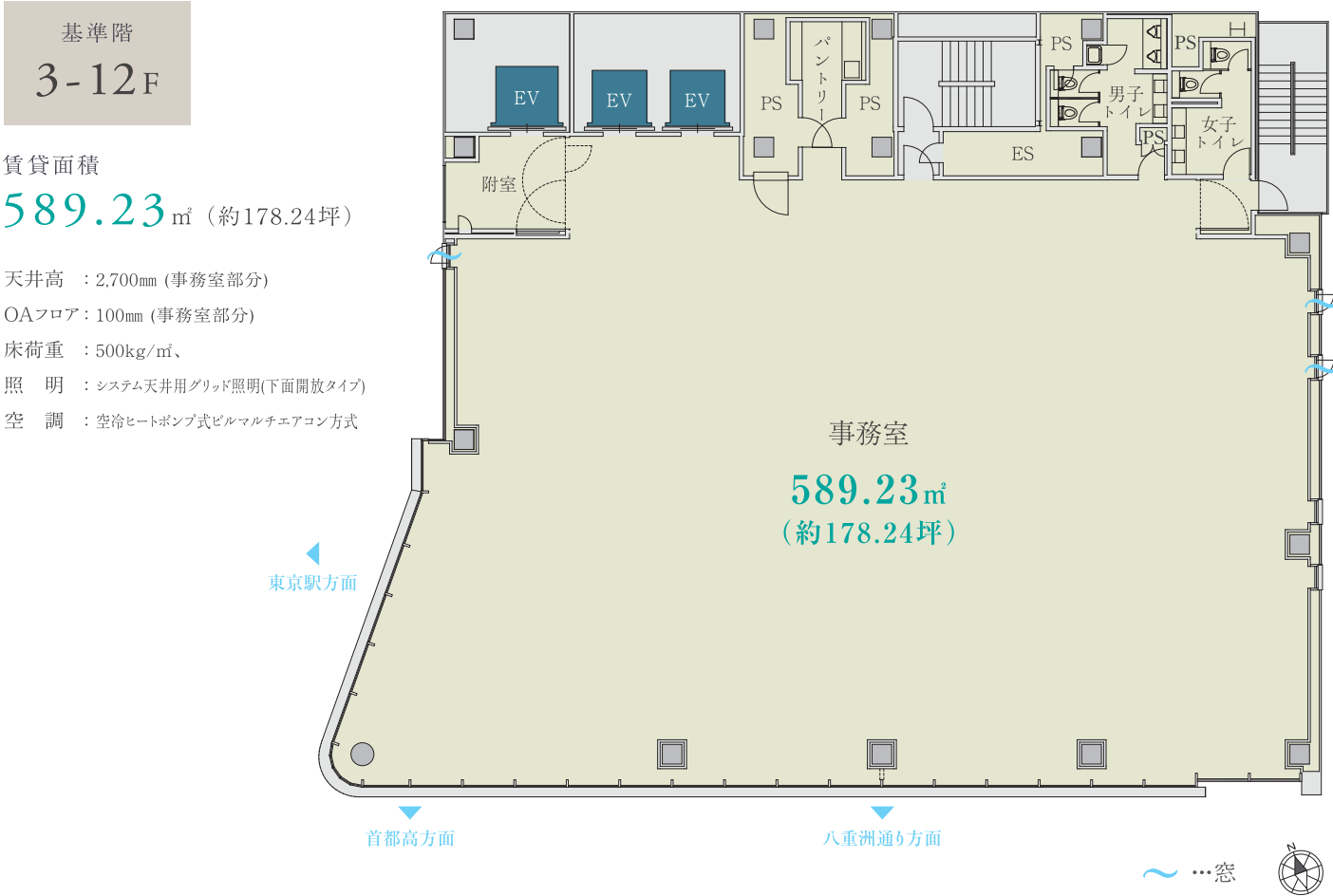
オフィスの顔となる2層吹き抜けの開放的なエントランス空間

エントランスは2層吹き抜けの開放的な空間で、オフィスと店舗へ自然と出入りできるコーナーを活かしたアプローチは、八重洲通り側に面した視認性の高い計画です。また、エントランスホール、シンボルツリーの育成、ピロティを通じた店舗区画と公共的屋外空間を一体的にデザインすることで、シンボリックで八重洲通り側から連なる賑わいを形成し、地域との繋がりを持たせる景観を目指します。



多様なワークスタイルに対応する
開放的な約178坪の執務エリア

約178坪の執務エリアは、
無柱の執務空間と柱スパンを等分とすることで、
レイアウト効率の高い整形のフレキシブルオフィスを実現。
角地の眺望を活かした開放感とともに快適な空間を享受できます。



※2F～11Fにおいては、下記仕様に従い告示適用により排煙設備不要とできる。
①告示1436号第4号二(三):100㎡以内毎に準耐火構造の床、壁又は防火設備で区画し、壁及び天井の室内に面する仕上げを準不燃材料とする。
②告示1436号第4号二(四):100㎡以内で、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料とし、かつ、その下地を不燃材料で造ったもの

※12Fにおいては、下記仕様に従い告示適用により排煙設備不要とできる。
告示1436号第4号ホ:100㎡以下に耐火構造の床壁他で区画し、かつ仕上げを準不燃材とする。OAフロア下部及び天井裏においても、耐火構造の壁で区画・仕上げ準不燃材を構成する。

眺望と開放感、見合いを低減する周辺の特徴に合わせた3面開口

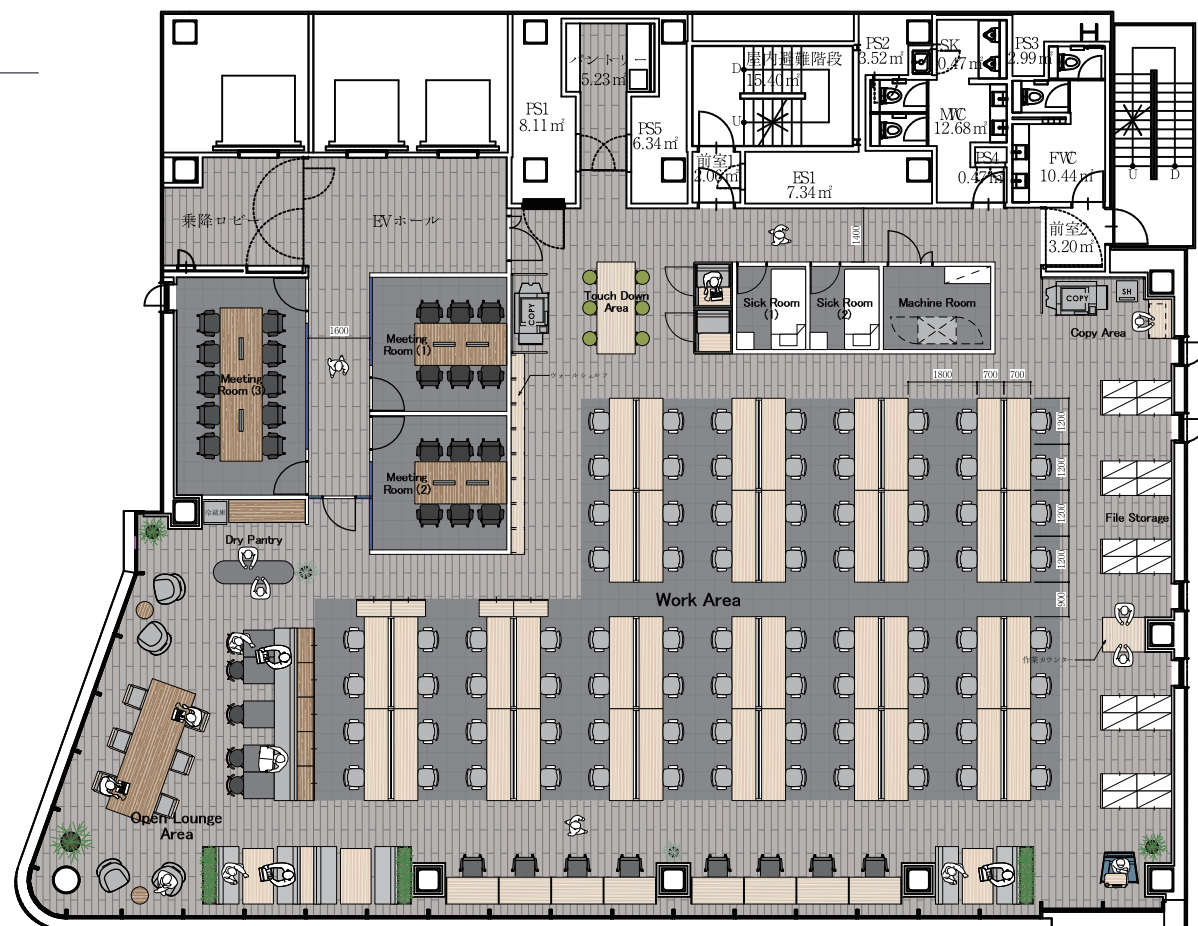
八重洲通りに面し、見合いが少なく開けた南西・首都高側は大きな開口部のカーテンウォールを配し、
角地を活かした解放感と眺望を確保。隣地と近接する東側・西側の一部は縦連窓で見合いを低減します。
また、基準階は自然換気窓を設置し、効率的に外気を取り入れ、感染症対策として大きな効果を発揮します。
※厚生労働省推奨の平均2回/h以上の換気効果があります。



Plan 1

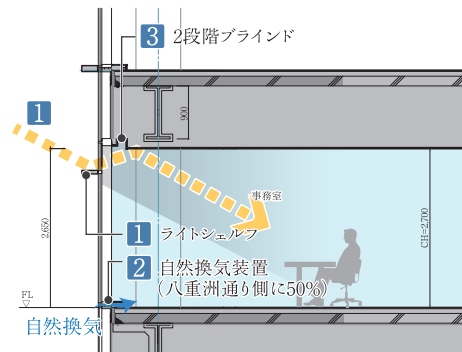
執務座席数

88席

※ミーティングスペース・
オープンラウンジ除く

ライトシェルフによる日射負荷の軽減と 眺望を生かす開放的なカーテンウォール

南西側の窓面は意匠性の高いガラスカーテンウォールと省エネに貢献する自然換気装置、日射を軽減するライトシェルフを設置し、開放的かつ快適な空間を創ります。



Plan 2

執務座席数

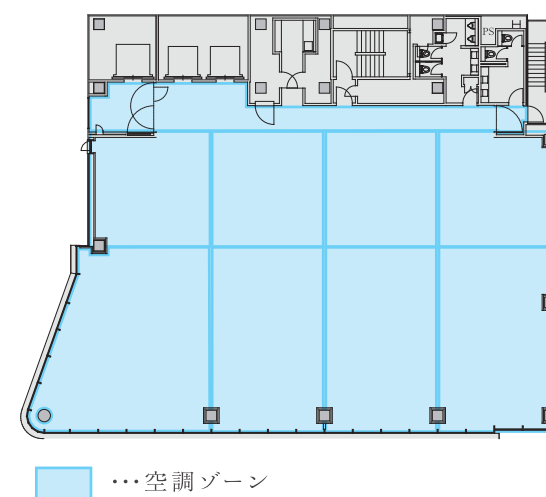
75席

※ミーティングスペース除く



1フロア9ゾーンの完全個別空調による きめ細やかな対応が可能

空調設備には天井隠ぺいダクト型空冷ヒートポンプ式ビルマルチエアコン(冷暖フリー式)を採用。9分割のきめ細やかな冷暖管理が行えます。



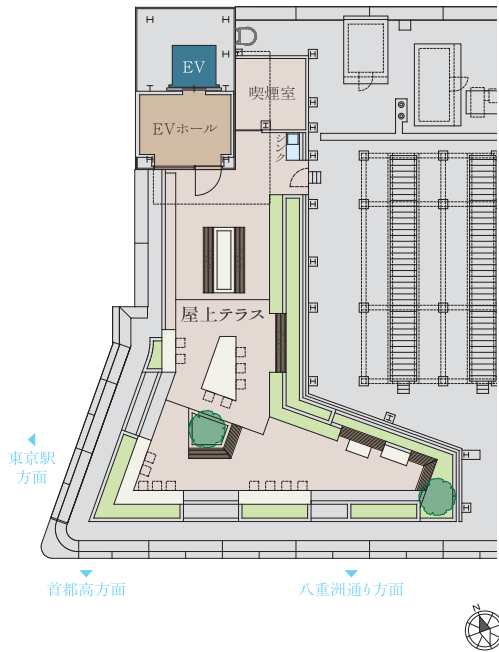
開放的な環境で、
コミュニケーションの場となる屋上テラス

リフレッシュ機能だけでなく、解放的なワークプレイスとして
多様なアクティビティを実現する屋上庭園を設置。

環境を保全し、
未来を創る緑化計画

地域のシンボルとなる樹木を育成する公共
的空間、屋上テラスなど、中央区のまち
づくり計画に則った緑化面積を確保。将来
にわたり緑を維持し続けることで地域の
環境保全に貢献いたします。

テナントワーカー限定の屋上テラスは、
眺望のよいコーナー部の花や緑に囲まれ
た空間で、懇親の場やランチタイムなど、
リフレッシュスペースとしての利用だけでなく、
カジュアルな打合せなど、様々なシーンで
活用シーンできます。



省エネルギーへの取り組みでCASBEE建築Sランク、
ZEB Ready (Net Zero Energy Building) を取得

当計画は、建築物の環境品質と環境負荷を評価する建築環境総合性能評価
システム/CASBEE建築Sランクと、脱炭素社会の実現に向け、ZEB Ready
認証を取得。事務室内の人感センサーや、適正な照明照度設定、高効率室
外機の導入等により高い環境性能を実現し、年間エネルギー消費量を標準的
な建物と比べ50%以上削減しています。



ZEBとは、「室内環境の質を維持しながら、先進的な建築設計や設備により大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」のことです。ZEB Readyは、ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギーを除いた基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減を実現した建築物のことを指します。
(引用:経済産業省資源エネルギー庁平成27年12月「ZEB ロードマップ検討委員会とりまとめ」)

CASBEE®



FIL TERRASSE

人と人がつながり、絆を紡ぐ場所。

八重洲通フィルテラスは日本毛織株式会社(ニッケ)と住友商事株式会社による共同事業です。
フィルはフランス語で「糸」の意味。繊維メーカーであるニッケの象徴である糸や毛織のように、人と人がつながり、
まちづくりやオフィスビル開発においてコミュニケーションの活性化のために、さまざまな工夫を凝らした開発を手がけてきた
住友商事とのコラボレーションで生まれる「地域・社会とつながる憩いの場」となることを目指し、フィルテラスと名付けました。



安心のセキュリティと万が一の災害時の防災対策

Security
ダブルセキュリティによるフロア施錠管理

エントランスから執務フロアまで2段階のセキュリティシステムを導入。非接触型ICカード操作によるフロア開錠に対応しています。1Fまた、エントランス、エレベーター 館内に防犯カメラを設置。万全のセキュリティでオフィスライフをサポートします。

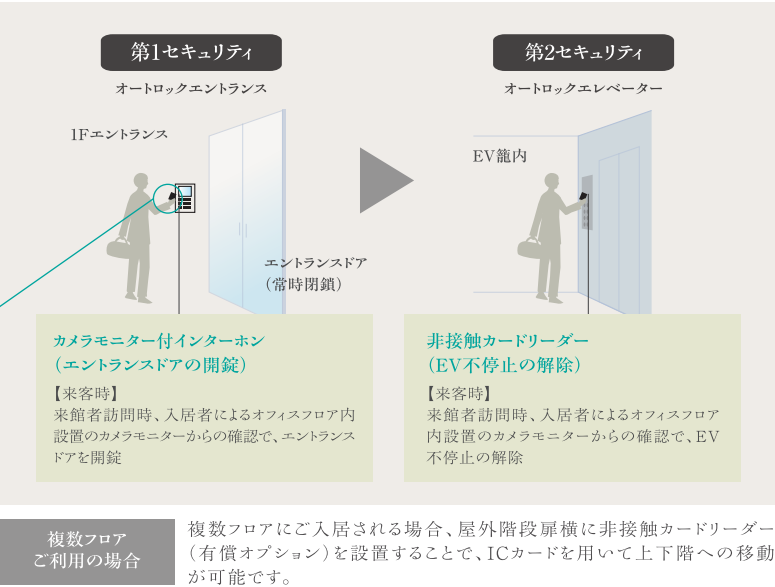
 お手持ちの **Suica・PASMO** をセキュリティカードに。
入退室扉の開錠に必要なセキュリティカードはご自身のSuica・PASMOをご利用できます。駅からオフィスまでスムーズで確実なセキュリティを実現します。

・「Suica」は東日本旅客鉄道株式会社の登録商標です。
・Suicaを利用した入退館システムは東日本旅客鉄道株式会社、JR東日本メトロニクス株式会社、セントラル警備保障株式会社の共同開発システムです。(特許第3816460号)。
・東日本旅客鉄道株式会社の都合により予告なく、Suicaカードが変更される場合があります。
・Suica使用許諾済。この許諾は、東日本旅客鉄道株式会社が本商品・サービスの内容・品質を保証するものではありません。
・株式会社バスモ商標利用許諾済第1号(セントラル警備保障株許諾)
・PASMOマーク  及び **PASMO** は株バスモが本商品・サービスの内容・品質を保証するものではありません。
・株式会社バスモの都合により予告なくPASMOカードが交換されることがあります。
・「PASMO」は株式会社バスモの登録商標です。

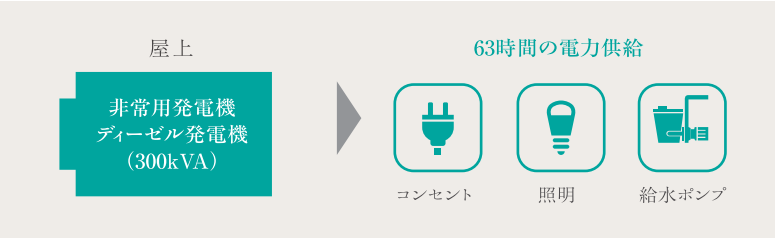
BCP

災害リスクへの対応

万が一の災害時のために、非常用発電機による63時間の電源供給でビジネスの継続・復旧できる体制を整えています。また、公共的屋外空間は災害時の炊き出しスペースとして利用するなど、地域住民の方々と協力しあえる場としての活用を見込んでいます。



63時間の非常用電源



OUTLINE

物件概要

- 所在地 東京都中央区八丁堀一丁目2番8号
- 交通 JR・東京メトロ丸ノ内線「東京」駅徒歩10分、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩5分、東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩6分、都営浅草線「宝町」駅徒歩7分、東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩8分、東京メトロ銀座線・東西線・都営浅草線「日本橋」駅徒歩8分
- 敷地面積 883.55㎡
- 建築面積 646.15㎡
- 延床面積 8,047.71㎡
- 構造/規模 鉄骨造/地上12階、地下1階、塔屋1階・建物高さ54.590m
- 用途 オフィス(2～12階)、店舗(1階)、自動車車庫(地下1階)
- 建築主 日本毛織株式会社(ニッケ)、住友商事株式会社
- 設計 鹿島建設株式会社
- 施工 鹿島建設株式会社
- 竣工時期 2025年1月末予定
- 駐車場 一般用:22台(車いす使用者対応)、荷捌き用:2台
- 駐輪場 11台

- 【貸室概要】
- 貸室面積 1階店舗:141.08㎡ 2～12階オフィス:6,373.68㎡
- 天井高 2,700mm(事務室部分)
- OAフロア高 100mm(事務室部分)
- 床荷重 500kg/㎡
- 内部仕上 床:OAフロア ※タイルカーペットは別途工事
壁:石こうボード EP塗装
天井:岩綿吸音板(640角グリッドシステム天井) (EVホール:一部石こうボード EP塗装)
- 開口部 Low-E複層ガラス(銀2層)
- コンセント容量 50VA/㎡(BCP時5VA/㎡) 屋上テラスに共用コンセント設置
- 照明設備 システム天井用グリッド照明(下面開放タイプ) 平均照度500lx
- 通信設備 NTTによる光ケーブル引込み、他キャリア引込可能(管路用意)
- 電話回線 10回線/フロア(事務室部分)
- テレビ共聴設備 地上波デジタル4K/8K、BS、CS110対応、CATV引込可能(管路用意)
- 空調設備 空冷ヒートポンプ方式ビルマルチエアコン方式
- 衛生設備 節水型衛生器具、温水洗浄便座、ハンドドライヤー、女子トイレパウダーコーナー・小物入れ設置
- 給湯設備 電気温水器(トイレ、パントリー)
- 防犯設備 1階エントランス、EV内に非接触型カードリーダー設置(Suica・PASMO等対応)
監視カメラ設備(建物入口、エレベーターかご内等を監視)
- 電気設備 6.6kV高圧1回線受電(地中引込)
- 給水設備 直結増圧ポンプ方式
- 昇降設備 乗用エレベーター 15人乗 2基(速度105m/min～120m/min)
非常用エレベーター 17人乗 1基(速度105m/min～120m/min)
- 防災設備 自動火災報知設備、非常放送、非常照明・誘導灯設備、避難設備、消火器、連結送水管(3階以上)、屋内消火栓設備、スプリンクラー設備(9階以上)、自然排煙
- 自家発電機設備 屋上に非常用発電機(300kVAディーゼル式)を設置、事務室専有部の一部負荷に供給可能
- その他 テナント用屋外機設置スペース(屋上)

