



**事業主**

**小田急電鉄株式会社**

〒160-8309 東京都新宿区西新宿 1-8-3

「ViNA GARDENS OFFICE」紹介HP

<https://vinagardens-perch.jp/office>



海老名駅間開発「ViNA GARDENS」紹介HP

<https://www.vinagardens.jp/>



**お問合せ先**

**小田急不動産株式会社**

賃貸事業本部 賃貸営業部

リーシンググループ

〒151-0061 東京都渋谷区初台 1-47-1

TEL : 03-3370-1165





# CITY WITH NATURE

## 発展を遂げていく海老名のリーディングプロジェクト、 ViNA GARDENS

小田急電鉄株式会社は、小田急・相鉄線海老名駅と  
JR相模線海老名駅の駅間に広がる開発エリア「ViNA GARDENS」において、  
2022年1月に「ViNA GARDENS OFFICE」を竣工しました。  
ハイスペックな設備や防災機能の充実によって、  
入居企業に快適な執務環境を提供し、有事の際も事業継続を支えます。

憩う くらす  
育む



## LOCATION

### 駅を中心に発展を続ける街

#### 『海老名』

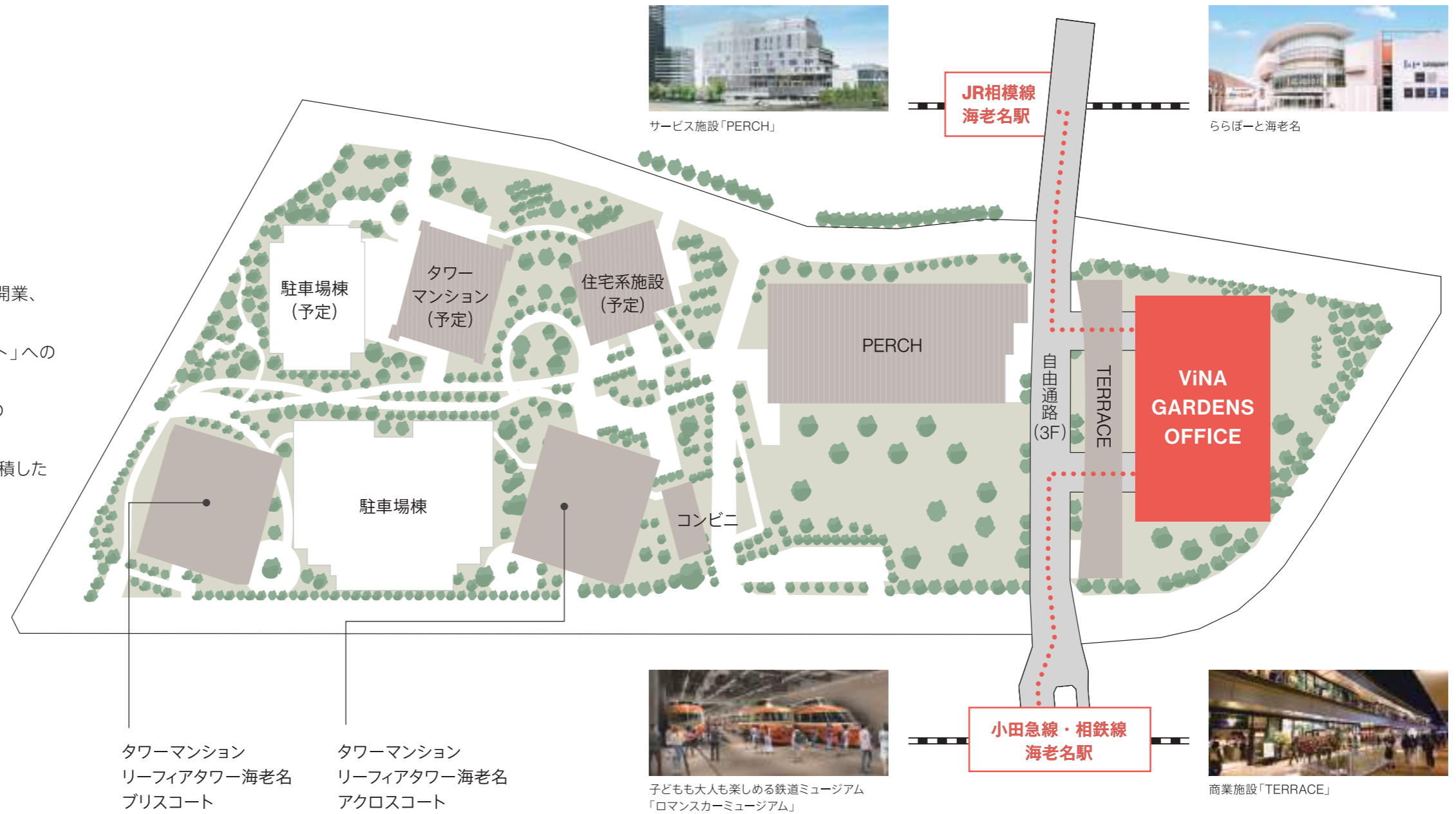
ViNA GARDENS開発計画では、ショッピング、ビジネスユースに利便性の高い施設が集積するエリアづくりを推進しています。

2017年11月に飲食中心の商業施設「TERRACE」が開業、2020年1月以降、タワーマンション「リーフィアタワー海老名アクロスコート・プリスコート」への入居が順次開始されました。

さらに、2021年春に海老名駅隣接地に小田急電鉄の鉄道ミュージアム「ロマンスカーミュージアム」が、2022年春にスポーツクラブ・クリニック機能等を集積したサービス施設「ViNA GARDENS PERCH」が開業。

海老名駅は、小田急線の間地点に位置し、2016年より特急ロマンスカー停車駅になりました。3路線の乗り入れにより、都心へのアクセスや横浜方面をはじめとする神奈川県内各地へのアクセスが充実しています。

オフィスは駅から歩いて2分、雨に濡れないダイレクトアクセスが可能です。



## ACCESS

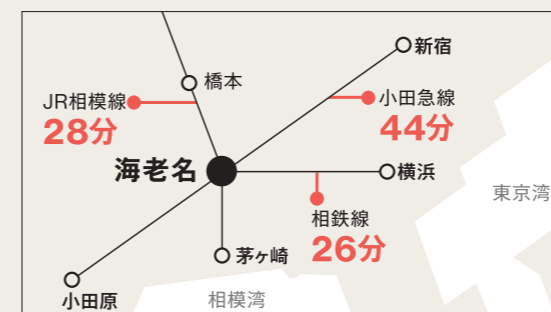
### 海老名駅周辺エリア

交通結節点であり、都心へのアクセスも良好な立地でありながらも、住宅・商業・文化施設・公園がバランスよく広がり、賑わいと自然が両立する郊外都市です。

駅周辺では、商職住近接を実現する開発が進められており、今後ますます人気が高まるエリアです。

### 海老名駅の将来

相鉄線が2022年度に東急線と相互直通運転を開始予定。相互直通運転により、新横浜駅へのダイレクトアクセスが可能になります。



### 自動車

- 東西を走る国道246号に至近する立地
  - 圏央道海老名ICより約**10分**、東名高速道路海老名SAに近い立地
  - 羽田空港直通リムジンバス (最短約 **60分**)
- ※交通状況等により所要時間は異なります。

### 電車

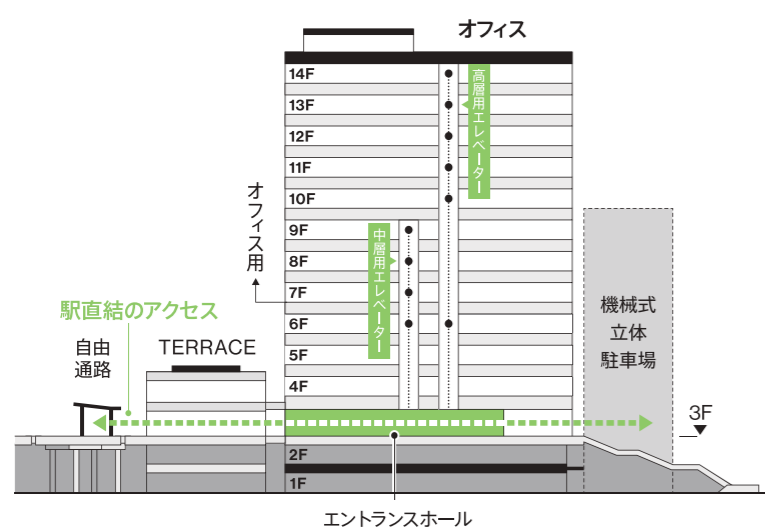
- 小田急線「新宿」駅から**44分**
  - 相鉄線「横浜」駅から**26分**
  - JR相模線「橋本」駅から**28分**
- ※所要時間は乗換え・待ち時間は含みません。また、時間帯により異なります。
- 相鉄線が2019年にJR線と相互直通運転を開始し、「渋谷」駅へダイレクトアクセス
- ※2021年3月現在



# WORK LIFE BALANCE

## ハイスペックな設備が揃う、 神奈川県央地区最大の 賃貸オフィスビル

オフィス棟は自由通路によって駅に直結し、  
基準階フロア面積約550坪(約1,840㎡)は、  
神奈川県央地区最大となる規模を誇ります。  
ハイスペックな設備や防災機能の充実によって、  
入居企業に快適な執務環境を提供し、  
有事の際も事業継続を支えます。



※掲載のCGは設計段階の図面を元に描き起こしたものです。施工上等の理由により、実際のものとは異なる場合がございます。





3F メインエントランスホール

※掲載のCGは設計段階の図面を元に描き起こしたものです。施工上等の理由により、実際のものとは異なる場合がございます。



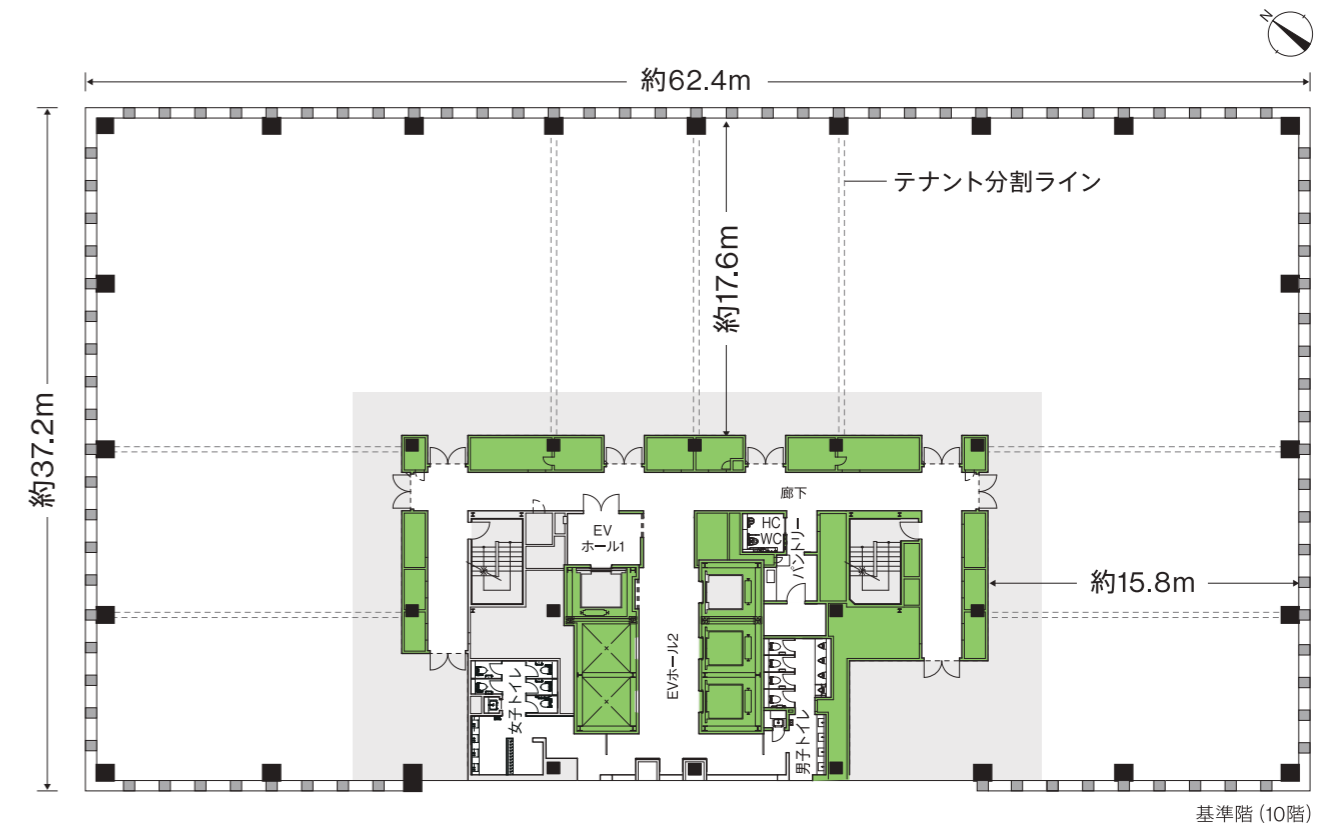
3F エントランスアプローチ

※掲載のCGは設計段階の図面を元に描き起こしたものです。施工上等の理由により、実際のものとは異なる場合がございます。

## FLOOR PLANS

郊外で希少な550坪超の大空間。  
自由でのびやかなオフィスレイアウトを実現。

基準階のフロア面積約550坪(約1,840㎡)、天井高2.8m、OAフロア100mmとし、最大奥行約17.6mの開放的な柱のない空間を実現します。また、最小約40坪(約134㎡)の分割利用を可能にし、入居企業の幅広いニーズに応えます。



基準階(10階)

### 設備・環境

- 天井高 2.8m
- コンセント容量 60VA/㎡
- 個別空調方式
- OAフロア 100mm
- LED照明 自動調光センサー
- 床荷重 500kg/㎡  
※オプションでヘビーデューティーゾーン(平面図上グレー部分)を1000kg/㎡対応に変更可能
- 非接触ICカードリーダーを用いたセキュリティシステム
- Low-E複層ガラス

### スタッキングプラン

基準階 7~9階: 約1,840.54㎡ / 10階: 約1,840.9㎡ / 11~14階: 約1,733.52㎡

#### 7~9階

事務室2 446.30㎡	事務室3 267.36㎡	事務室4 446.36㎡
事務室1 328.21㎡		事務室5 352.31㎡

#### 10階

事務室3 446.30㎡	事務室4 134.09㎡	事務室5 134.09㎡	事務室6 446.36㎡
事務室2 148.16㎡		事務室7 148.16㎡	事務室8 203.25㎡

#### 11~14階

事務室3 446.20㎡	事務室4 134.00㎡	事務室5 134.00㎡	事務室6 339.26㎡
事務室2 148.16㎡		事務室7 148.16㎡	事務室8 203.25㎡



システム天井  
LED照明 自動調光センサー

個別空調方式

天井高 2.8m

アルミ製電動式ブラインド  
Low-E複層ガラス

コンセント容量 60VA/m<sup>2</sup>

床荷重 500kg/m<sup>2</sup>  
ヘビーデューティーゾーン 1000kg/m<sup>2</sup> ※オプション対応

OAフロア 100mm

※掲載のCGは設計段階の図面を元に描き起こしたものです。施工上等の理由により、実際のものとは異なる場合がございます。

## FLOOR SPEC

### 居心地の良い快適な執務環境を提供します。

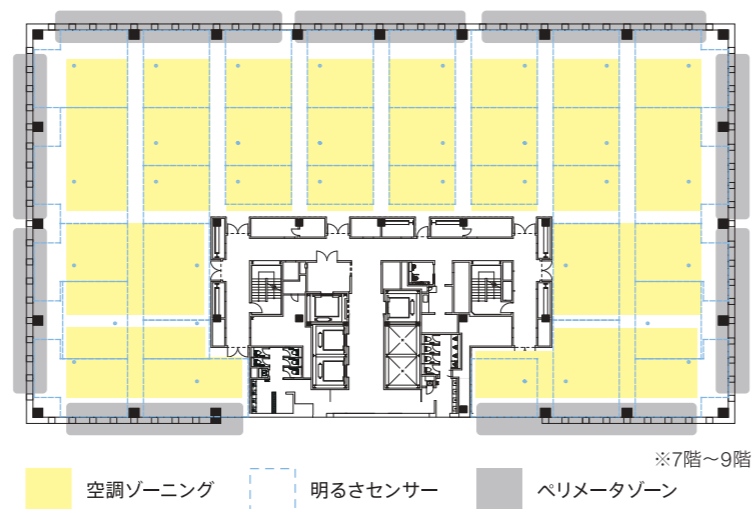
室内の明るさに応じてスムーズに調光できるLED照明を採用。  
個別空調方式により、ゾーンごとの自由な空調設定が可能です。

#### LED照明自動調光センサー

LED照明を採用し、省エネ性能に優れています。室内の明るさに応じて、センサーによる自動制御でスムーズにブロックごとの制御を実現します。

#### 個別空調方式

各方位のペリメータ系統と最大約150m<sup>2</sup>ごとのインテリア系統に設定。個別空調方式システムを採用することで、きめ細やかなエリアごとのコントロールを可能にします。(オプションにて、さらに室内機ごとの制御可)



※7階~9階

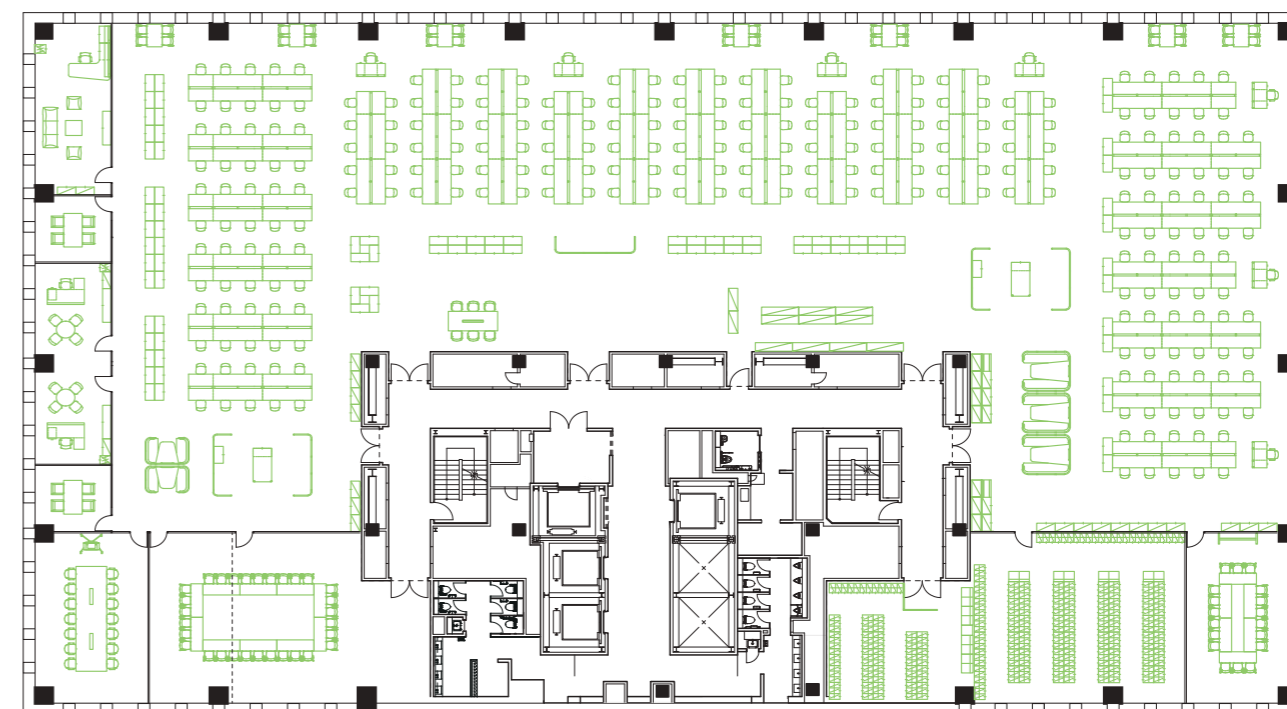
■ 空調ゾーニング □ 明るさセンサー ■ ペリメータゾーン

## LAYOUT PLANS

### 多様化するワークスタイルにもフレキシブルに対応。

スペース効率を向上させ、コスト削減が図れるアイランド型。  
部署の垣根がなく、活発な交流を図れるフリーアドレス型。どちらのニーズにも対応します。

#### アイランド型：260名



※7階~9階

#### フリーアドレス型：260名



※11階

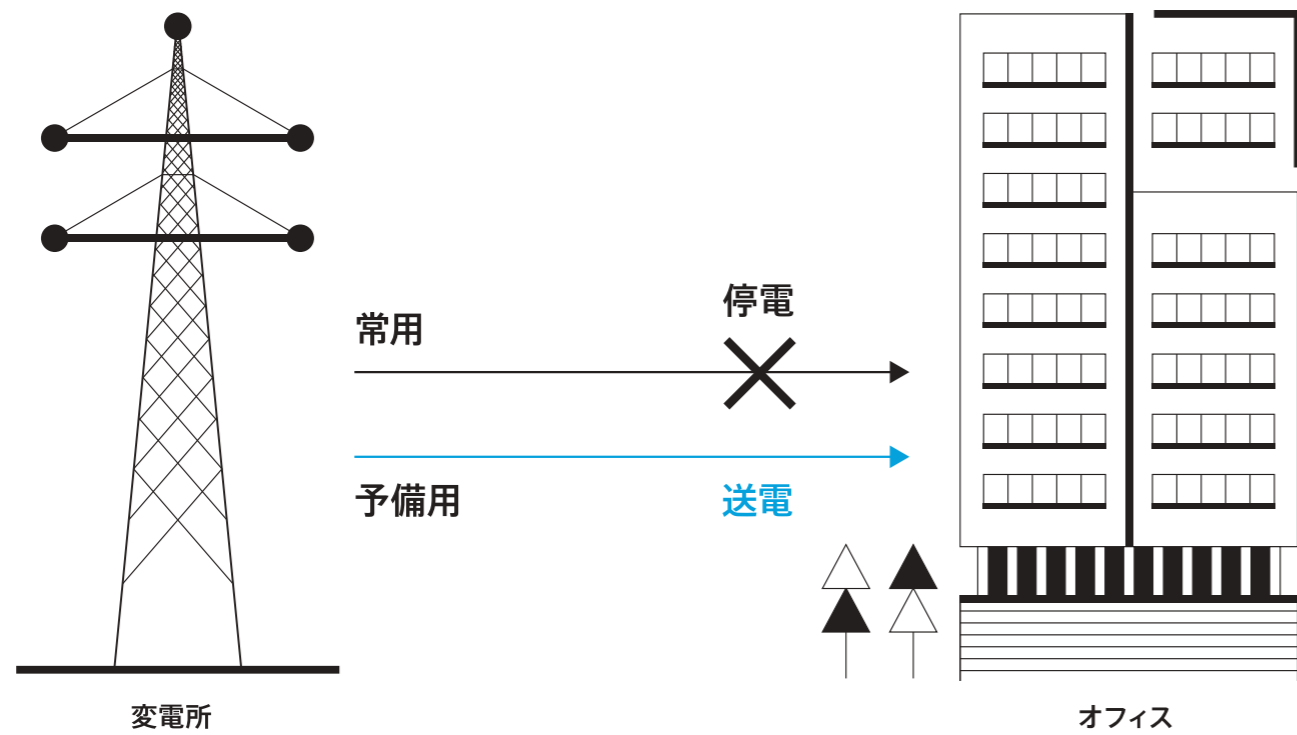


## SAFETY

事業の継続性とオフィスワーカーの安心を確保するために、災害時のBCPを支える設備が充実しています。

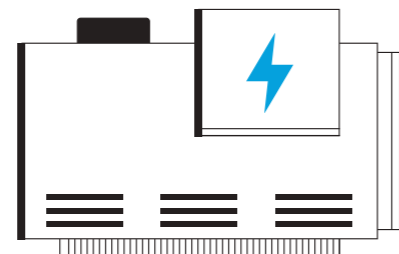
### 特別高圧2回線受電（本線・予備線式）

変電所から本線と予備線の2系統で受電するため、万が一、本線が停電等で使用停止となった場合でも、予備線を通じて電力供給が可能です。

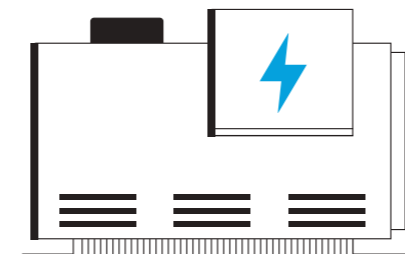


### 停電対策

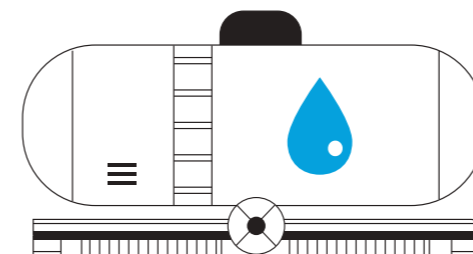
災害時においても、ビジネスを継続・復旧をサポート。停電時にテナント専用部へ12VA/m<sup>2</sup>の電力供給を72時間可能とする自家発電機設備を備えています。



非常用発電機 1,250KVA



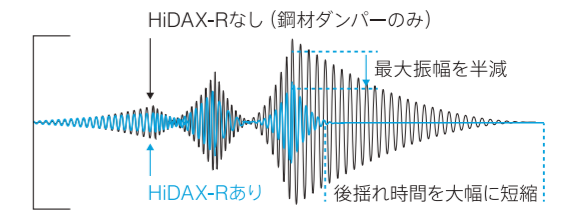
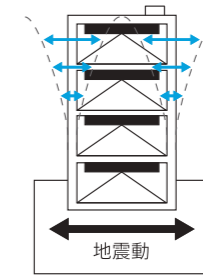
発電機設置スペース (1テナント分)



オイルタンク

### 地震対策

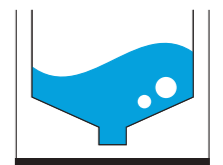
- 高性能制震オイルダンパー「HiDAX-R (Revolution)」を採用し、高い耐震安全性を実現。風揺れから震度7の大地震までをカバー。頻度の高い震度4～5クラスの地震や長周期地震動においては揺れ幅を半減、体感時間の大幅な低減効果を発揮します。
- HiDAX-Rの制震効果を確認するために地震応答解析を実施しています。本建物と同様の14階建て建物モデルに東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）の際に、厚木で観測された地震動を120秒間入力。また、1～9階には鋼材ダンパー（座屈拘束ブレース）を、さらに3階～5階にはHiDAX-Rを設置しました。HiDAX-Rの導入により、揺れ幅は1/2、後揺れ時間は1/5程度と劇的に短縮されます。



高性能制震 オイルダンパー 採用の制震構造

### 汚水貯留槽

汚水貯留槽の設置により被災時に下水本管が破断した場合にも受水槽容量分はトイレ等の利用が可能です。



汚水貯留槽

### 浸水対策

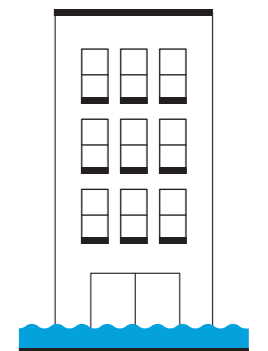
「海老名市洪水ハザードマップ」を踏まえた浸水対策を実施。  
※「海老名市洪水ハザードマップ」のデータ解析により浸水深1.2mに設定。

#### 1階室内への浸水対策

- 建物外周部に1.2mのコンクリート止水壁を設置。
- 扉部分については、防水扉・防水板を設置。
- 基礎梁の設備貫通部については、止水対応を実施。

#### 自家発電機設備の浸水対策

- 屋外に設置する自家発電機設備については、1.2m以上の高さに機器を設置。



浸水対策

## AMENITIES

オフィスワーカーを支援する、充実したサポート設備で安全で快適な執務環境を実現。



イメージ

### 非接触ICカードリーダーのセキュリティシステム

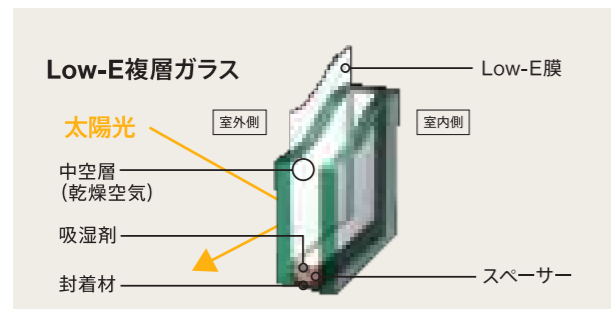
時間帯や所属ごとに通行可能な扉を設定できます。



イメージ

### 警備員による安心の24時間有人管理

- 警備員が24時間常駐。
- 万が一の緊急時にも迅速に対応できるよう配慮しています。



イメージ

### 環境に配慮したLow-E複層ガラス

- 2枚のガラスに空気を挟むことにより、高い断熱効果を発揮します。
- 太陽の日射熱をカットし、快適なオフィスを実現します。



イメージ

### 幅広いニーズに応える充実した駐車場

- 機械式立体駐車場を152台設置。
- 荷下ろしに便利な平置き駐車場を10台設置。
- 電気自動車の充電スポットを設置。



### トイレ

男女共用の多目的トイレを基準階各階に設置。



### エレベーター

エレベーターは中層用2基、高層用3基、非常用1基を設置。

## OUTLINE

物件概要	所在地	神奈川県海老名市めぐみ町2番2号
	交通	小田急小田原線、相鉄線本線、JR相模線「海老名」駅徒歩2分 圏央道海老名ICより約10分 海老名駅東口より羽田空港直通リムジンバス有（最短約60分）
	用途	オフィス、エントランス・サービス施設、駐車場
	敷地面積	約7,253.8㎡（約2,194坪）
	延床面積	約31,664㎡（約9,578坪）
	階数	地上14階建、塔屋1階
	構造・耐震性能	主要構造：鉄骨造、柱CFT造 制震装置：オイルダンパー、座屈拘束ブレース
	エレベーター	乗用：中層バンク2基（20人乗）高層バンク3基（20人乗）※高層用のうち1基は非常用兼用 非常用：1基（26人乗）
	駐車場	機械式152台・平置き10台（建物内8、屋外2）※一部電気自動車用充電装置あり
	竣工	2022年1月末
	所有者	小田急電鉄株式会社
	設計	鹿島・RIA設計共同体
	施工	鹿島建設株式会社
基準オフィス	設置階	7～14階
貸室概要	基準階面積	17フロア最大約2,291.35㎡（約693.13坪）
	基準階貸室面積	7～9階：約1,840.54㎡（約556.76坪）、10階：約1,840.90㎡（約556.87坪）、11～14階：約1,733.52㎡（約524.38坪）
	天井高	2.8m
	OAフロア	100mm
	床荷重	500kg/㎡（オプションにて、一部1,000kg/㎡対応に変更可）
	基本モジュール	3,600mm×3,600mm
	天井方式	グリッドシステム天井 600×600（ロックウール化粧吸音板パネル）
	照明設備	埋込型LED灯 調光機能付（ルーバーなし）、平均照度700lx
	ブラインド	アルミ製横型電動式
	電気容量	コンセント容量標準60VA/㎡（うち12VA/㎡はAC-GC回路）
	空調方式	空冷ヒートポンプマルチ型パッケージ（冷暖フリータイプ）
	空調ゾーニング	テナント区画ごとにベリメータ（方位別）、インテリア（最大約150㎡）を設定・運転制御
	空調増強対応	各階設備バルコニーに室外機能力20W/㎡相当×1台確保
	標準換気	直膨コイル付全熱交換機、特定テナント区画に対して増設給排気用スリット設置
設備概要	給排水設備	給水設備：上水（受水槽＋圧力ポンプ方式）、排水（重力式）※一部区画のみ対応
	受電方式	三相3線66kV 特別高圧2回線受電（本線・予備線式）
	非常用発電機設備	自家発電：三相3線66kV 1,250kVA ディーゼルエンジン 屋外キュービクル型（運転時間：72時間、燃料タンク：22kL）
	テナント用発電機設置スペース	1テナント分を想定
	テレビ共聴設備	地上デジタル放送（CATV）・BS・CS共聴設備 EPS内端子まで1端子分の配線を実装 ※CATVケーブルの引込みおよび加入金はテナント様負担となります
	セキュリティ	防災センターにて、24時間常駐管理 貸室出入口に非接触型ICカードリーダーを設置 （上下階を賃貸した場合、オプションにて該当階のコア内階段にICカードリーダーを追加設置可）
	防災・BCP	自動火災報知、防排煙、避難誘導灯、非常用照明、非常コンセント、非常電話、 着陸区域境界灯、スプリンクラー、移動式粉末消火設備、窒素消火設備、ハロゲン化物消火設備、消火器 避難安全検証法ルートB階避難 井水を利用したマンホールトイレ 汚水貯留槽設置により、災害時にも館内トイレが利用可能
	環境性能評価	CASBEE "Aランク" 取得予定