

## ■ 物件概要

名称 プレファス吉祥寺フロント  
所在地 東京都武蔵野市吉祥寺本町1-14-9（住居表示）  
交通 JR中央線・京王井の頭線「吉祥寺」駅徒歩2分  
用途地域 商業地域  
使用用途 事務所・店舗  
敷地面積 380.22㎡（115.01坪）  
建築面積 315.60㎡（95.46坪）  
延床面積 約3,020㎡（約913坪）  
構造 S造・一部SRC・RC造  
階数 地上10階地下1階  
最高高さ 41.75m  
エレベーター 乗用11人乗2基、駐輪専用1基  
駐車場 8台（隔地駐車場6台、敷地内2台）  
駐輪場 46台  
設計 株式会社日建設計  
施工 西松建設株式会社  
竣工 2024年3月末日予定



## ■ 各階フロア概要

天井高 1階 約4,000mm（梁下：約3,250mm）  
2-10階 約3,200mm（梁下：約2,550mm）  
床荷重 500kg/㎡  
床仕様 フリーアクセスフロア  
空調設備 個別空調（空冷マルチエアコン）、床吹き型（4ゾーン）  
電気容量 コンセント容量：1階250VA/㎡、2-10階60VA/㎡  
天井設備 スケルトン天井  
照明設備 間接照明方式、ライティングレールにて照明器具の追加可能  
換気設備 排気ファン、加湿器  
通信設備 光ファイバー引込可（配管ルート確保）  
テレビ共聴 屋上アンテナ設置（UHF、BS・CS、4K・8K対応）  
その他 1F、2F スケルトン渡し

## ■ 設備概要

受変電設備 高圧1回線受電、屋上に屋外キュービクル型受変電設備設置  
非常用電源設備 非常用ディーゼル発電機200kVA 24時間運転  
防犯設備 セコム機械警備  
防災設備 非常用照明、誘導灯、自動火災報知設備  
消火設備 屋内消火栓設備、連結送水管設備 他  
その他 多目的トイレ、屋上緑化、防災備蓄倉庫設置予定  
環境性能評価取得予定（CASBEE、BELS）  
再生可能エネルギー対応予定（非化石証書）



お問い合わせ

ビルディング事業部 TEL:03-5466-8700  
〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6丁目19番20号第15荒井ビル

※当パンフレットの記載内容については、今後変更となる場合がございますので予めご了承ください。

信頼される安心を、社会へ  
**SECOM**  
株式会社荒井商店は、  
セコムグループの一員です。

プレファス吉祥寺フロント  
**PLAFUS**  
PLACE FOR

荒井商店のオフィスビル PLAFUSの基本理念

誰もが利用しやすく、安心して居心地がいいと感じられる空間。

利用者が「私たちの場所」と感じられる上質なビルにしたいとの想いを込めました。  
大規模開発による劇的な変化をもたらすのではなく、街の記憶やポテンシャルを受け継ぎ高めながら、新たな価値を創造して付加する「プレファス」の取り組みが、穏やかに街を変えていく契機になるように。地域に根ざす荒井商店の願いです。  
プレファスのロゴには当社のビルを基盤に、利用者が発展し続けるイメージを表現しました。



プレファス吉祥寺フロント  
基本設計コンセプト

- 1 : 荒井商店のフラッグシップビルとなるような、マルチテナントビル
- 2 : 事業性を考慮しつつ、使いやすい合理的な計画
- 3 : 普遍的で存在感のあるファサードデザイン
- 4 : 人の流れを呼び込む建物
- 5 : 新しい働き方を見据えた計画

1: フラッグシップビル

- 整形な貸室
- 有効率を追求したコア計画
- 店舗、事務室の間口の確保
- マルチテナントに対応しやすいプランニング
- プレミアムなルーフガーデン
- 快適な室内空間
- 眺望の良い事務室
- 自然光による明るい空間
- 環境配慮
- BCP対策
- 安全性に配慮した制振構造
- 視認性が高い外装デザイン
- 街並みとの調和
- 街角を活かしたエントランスデザイン
- 南側道路への魅力づけ
- 感染症対策（非接触、自然換気）
- 外気を感じるアウトドアスペース
- BIMの有効利用

2: 合理的な計画

3: 普遍的で存在感のあるデザイン

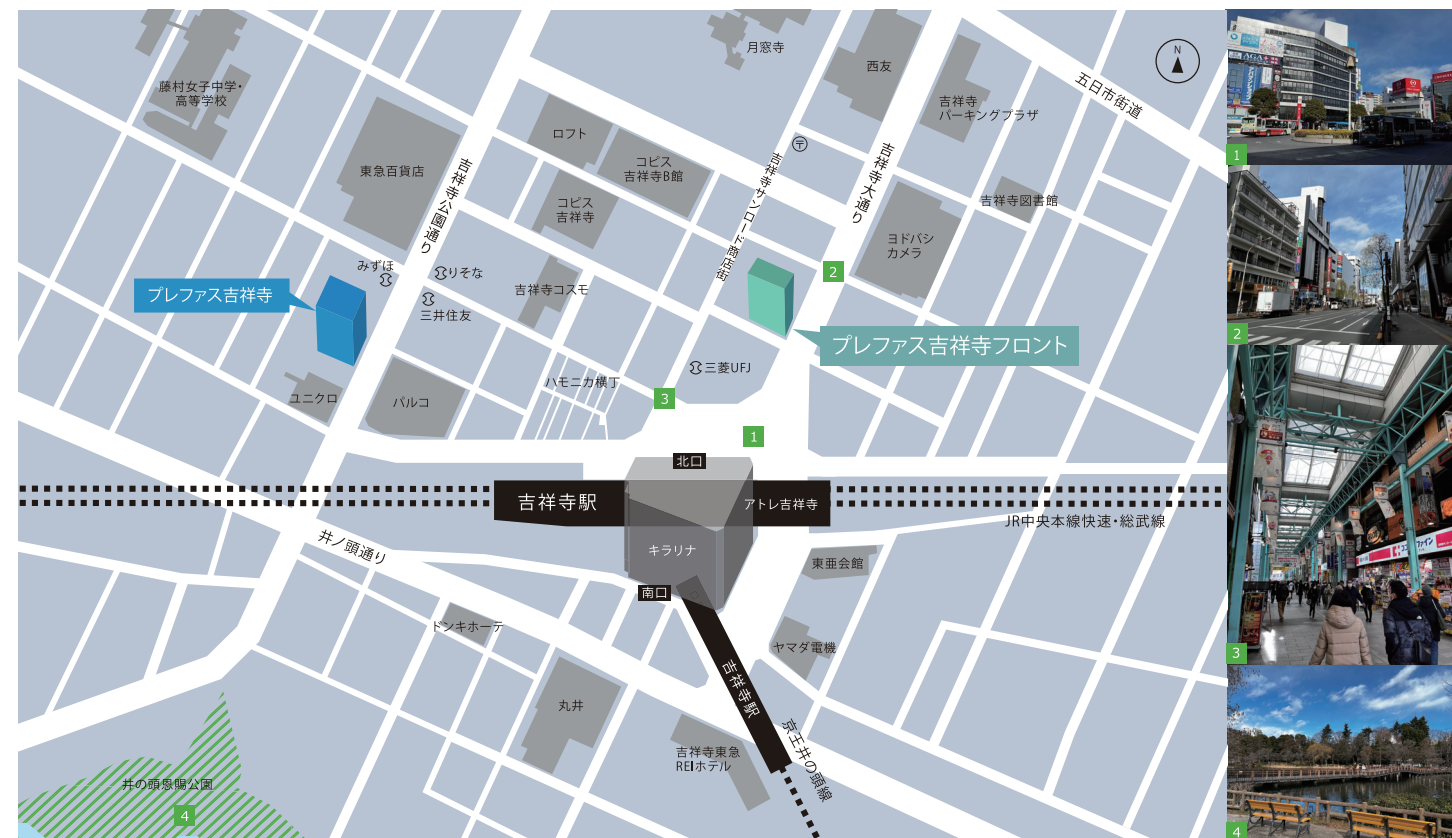
4: 人の流れを呼び込む建物

5: 新しい働き方を見据えた計画

全国屈指の住みたい街・吉祥寺は、ビジネスの街としても魅力的です。

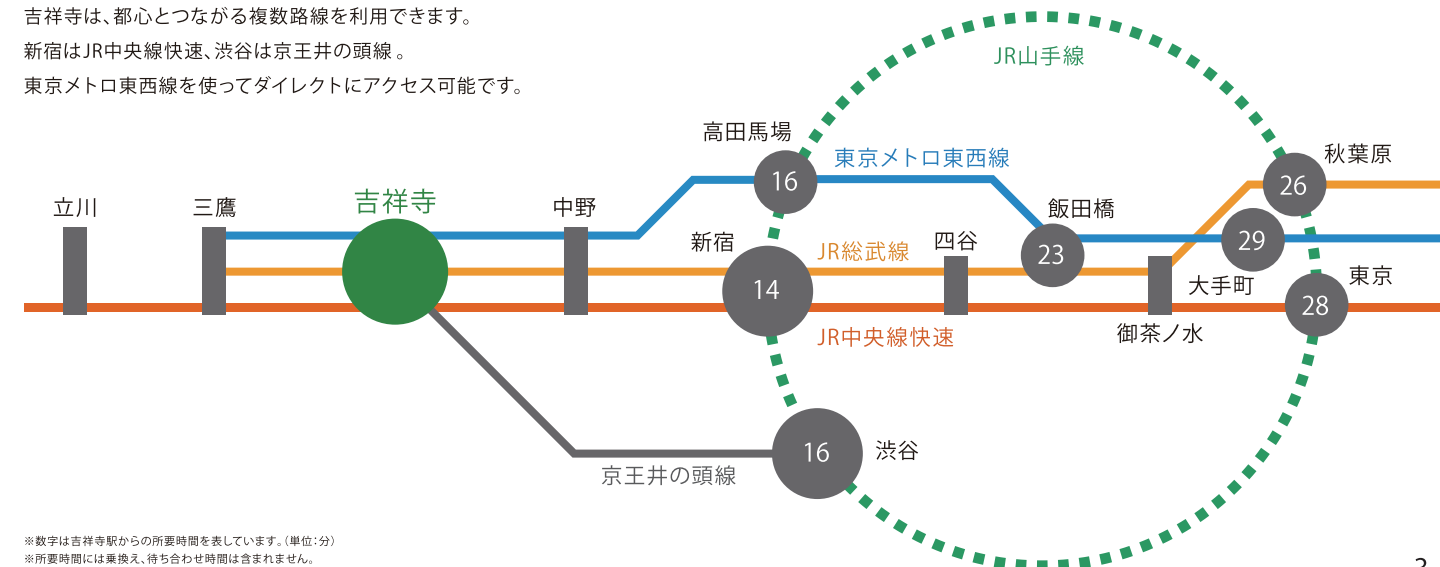
緑豊かな井の頭恩賜公園や多くの商店街で知られる「吉祥寺」。小規模商店も古くから集積し、駅を中心に歩いて楽しめる街として人気です。

また、新宿・渋谷といった都心へのアクセスも非常に便利です。  
「プレファス吉祥寺フロント」は、吉祥寺大通りに面し、目抜き通りの角地という抜群の視認性と、サンロード商店街への入口とも繋がる側道にも面しており、この存在感と街との繋がりを活かしつつ、最新の環境配慮型設備も兼ね備えた、プレファスシリーズ2棟目のビルです。



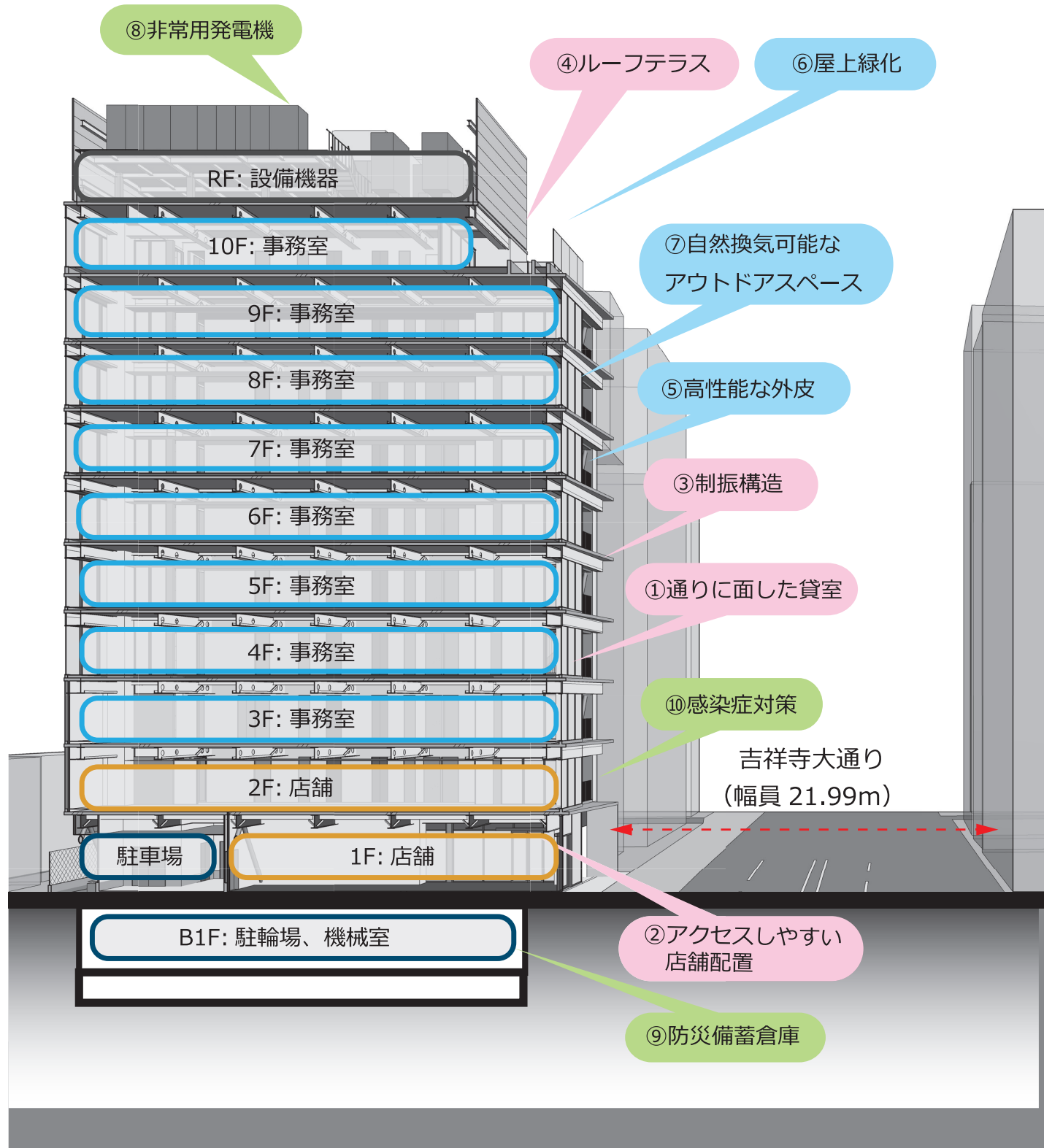
新宿、渋谷、東京。複数のターミナル拠点へ、ダイレクトにアクセス。

吉祥寺は、都心とつながる複数路線を利用できます。  
新宿はJR中央線快速、渋谷は京王井の頭線。  
東京メトロ東西線を使ってダイレクトにアクセス可能です。



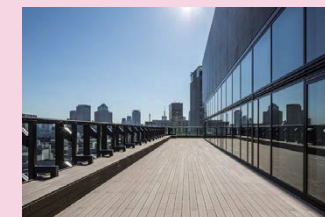
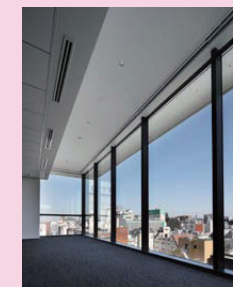
※数字は吉祥寺駅からの所要時間を表しています。(単位:分)  
※所要時間には乗換え、待ち合わせ時間は含まれません。

最新スペック&環境配慮を兼ね備えた新築テナントビル



合理的な建築計画

- ① 吉祥寺大通りに面した貸室  
吉祥寺大通りに面して無柱・整形な貸室を配置。  
現し天井のために天高が高く、明るく快適なオフィス空間です。
- ② アクセスしやすい低層部店舗  
1階の店舗は吉祥寺大通りと南側私道に面して最大限の間口を確保しました。
- ③ ブレースを利用した制振構造  
制振部材として制振ブレースを設置し、より安全で合理的な構造計画を実現します。  
(エネルギー法を採用)
- ④ ルーフテラス  
10階にはルーフテラスを配置し、貸室との一体的な利用が可能なプレミアムなフロアです。



環境配慮

- ⑤ 高性能な外皮  
東西南に面するガラスにはLow-E 複層ガラスを採用し、日射熱の侵入を低減します。
- ⑥ 屋上緑化  
10階のルーフテラスには屋上庭園を設け、憩いの空間として利用できます。
- ⑦ 自然換気可能なアウトドアスペース (土地の風向を活かした自然換気)  
各階には廊下とバルコニーを設け、自然換気・自然通風を取り入れた快適な空間を実現します。



BCP・コロナ対応

- ⑧ 非常用発電機  
災害時に備えて24時間の電源供給が可能な非常用発電機を設置しています。  
さらにテナント用の非常用発電機(1台)の設置が可能なスペースを確保しています。
- ⑨ 防災備蓄倉庫  
ビル在館者用に防災備蓄倉庫を設置、各種防災用品や食料などを備蓄します。
- ⑩ 感染症対策 (換気・非接触対応)  
機械換気能力の割増し、自然換気できる基準階計画を行いました。  
トイレの自動洗浄・自動水栓、EVボタンのタッチレスタイプ採用で非接触を実現します。



※写真はイメージです

## 機能性と安全性に配慮したアプローチの実現

### 最適なコア配置

1階では通り沿いの東・南面に間口が確保できるよう、基準階では敷地の南北方向には吉祥寺大通りに沿って高さのある建物が連続しているため、貸室が東西方向に大きく開口が確保できるよう、コアは隣地側の敷地北面に配置しました。

### アクセスしやすい動線

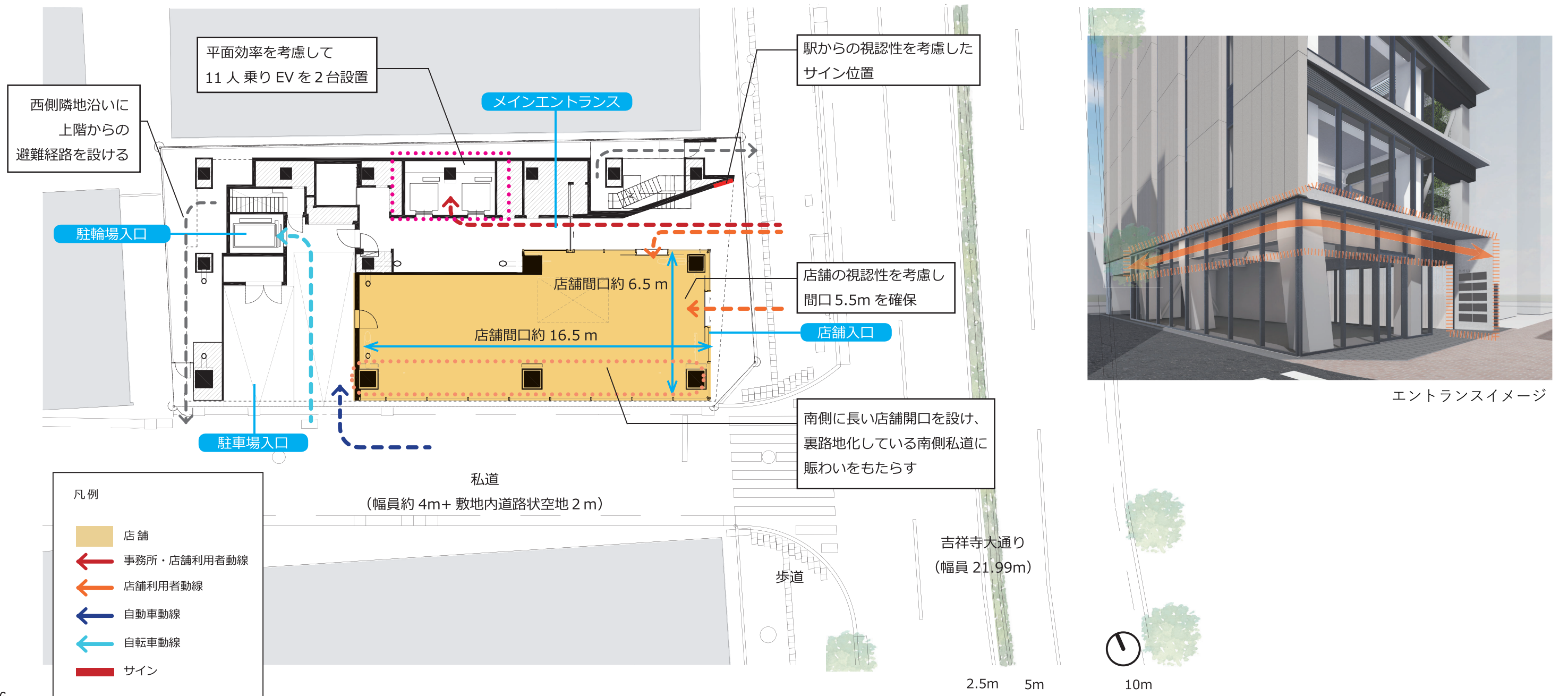
利用者がアクセスしやすいように、人の動線は歩行者の多い吉祥寺大通り側、車・自転車の動線は車両の出入りがしやすい南側私道にわたる計画をしました。

### コンパクトな駐車場

1階を有効利用し、駅前のウォークブルな街並みに配慮するために附置義務駐車場の内、普通駐車場はすべて近隣駐車施設に隔地しました。建物内には荷捌き用駐車場と障がい者用駐車場のみ設置としています。

### エントランスデザイン

メインエントランスは奥まった印象にならないように、東面から南面に連続するデザインとすることで1階の間口を広く見せる計画としています。



整形で快適な貸室

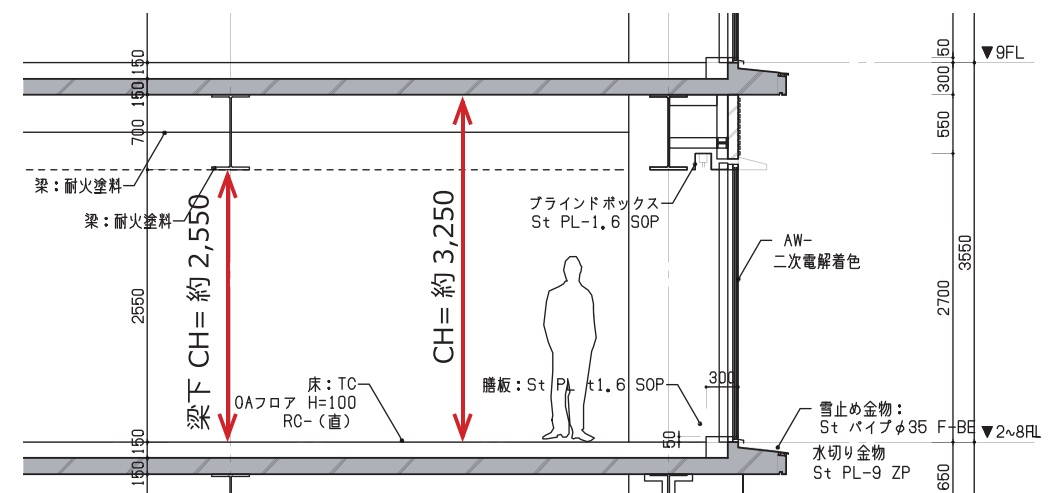
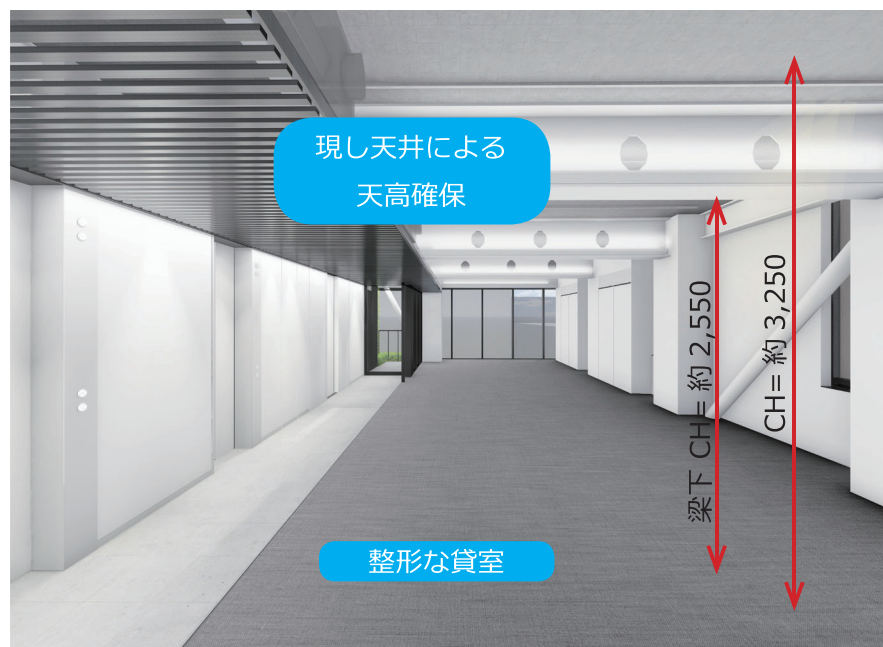
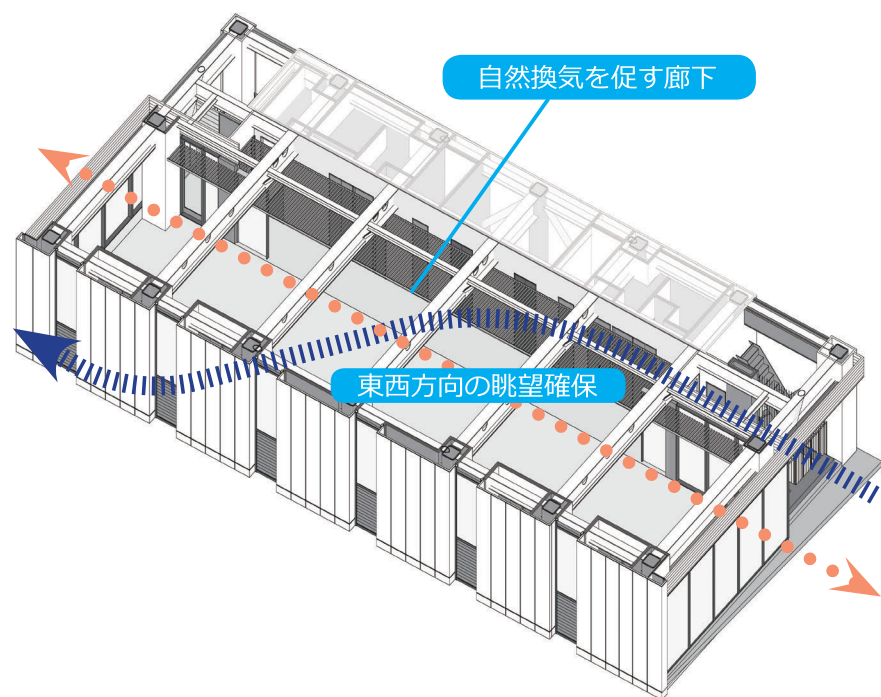
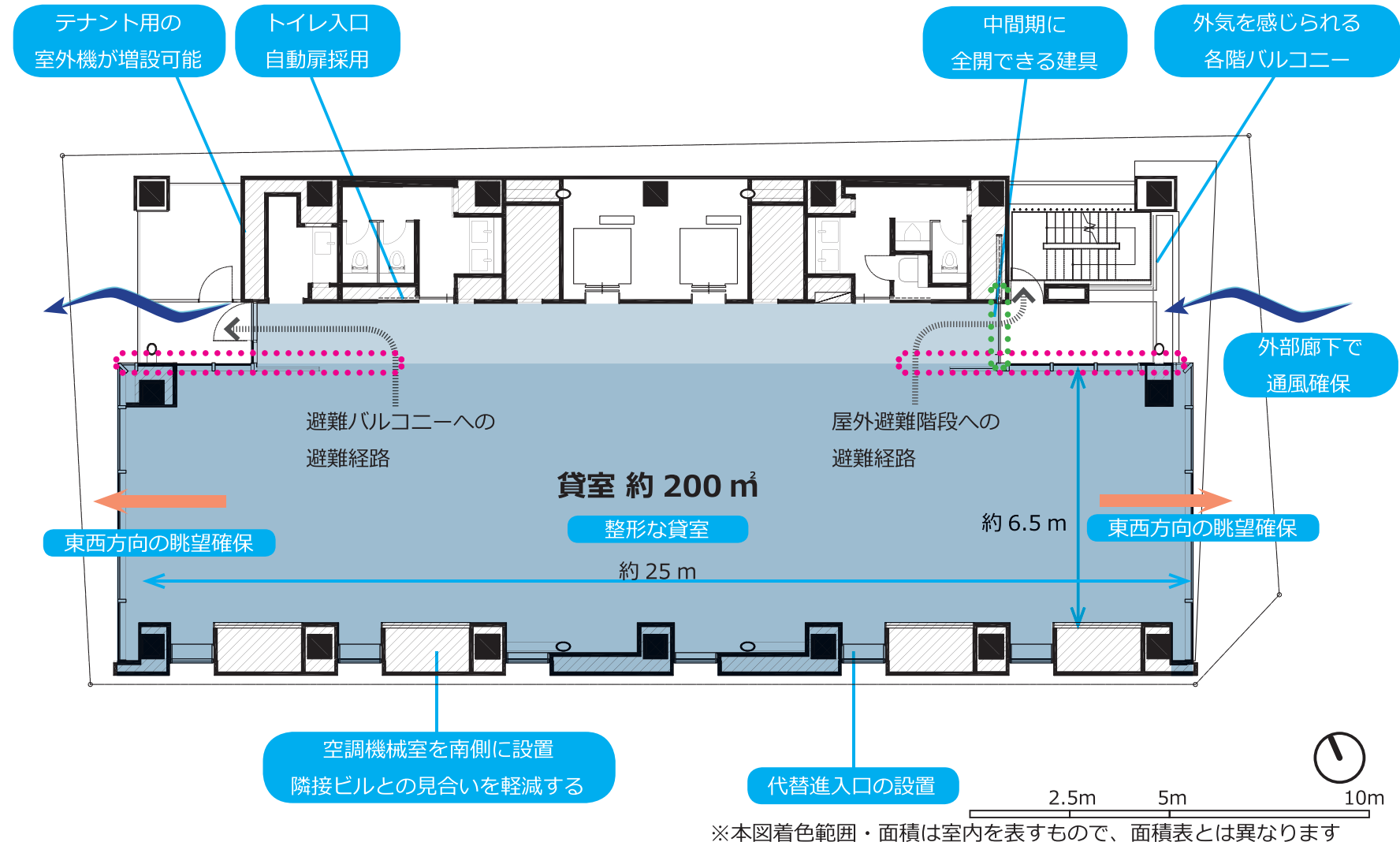
間口6.5m×奥行25mの整形な貸室とし、1フロア1テナントの計画としています。貸室の快適性とテナント内間仕切りの自由度を考慮して床吹き空調とし、吉祥寺駅前のマルチテナントニーズに対応します。吉祥寺大通り沿いに隣接する南北の建物と見合いを避けるため、東西方向に大きな開口を取った貸室とし、明るいワークスペースを実現します。

コンパクトで機能的な共用部

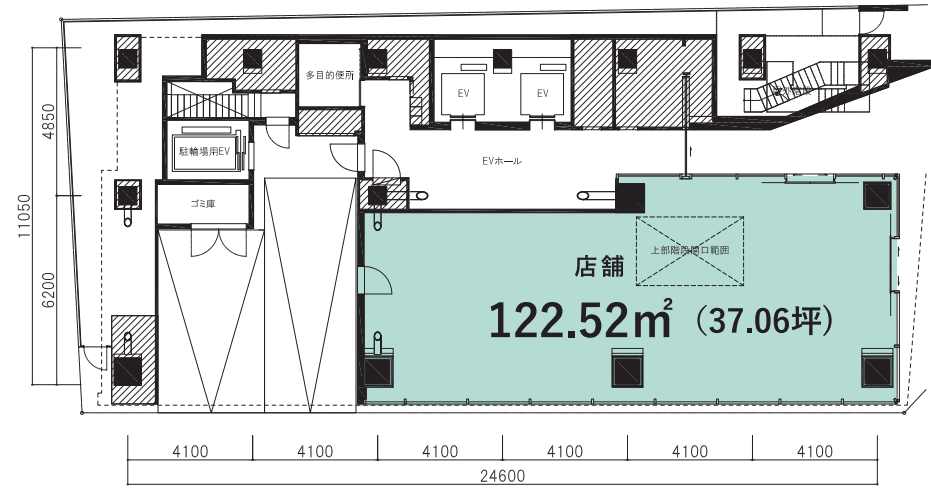
北側にはトイレ、パントリー各種設備スペースをまとめ、コンパクトで機能的な共用部として計画しています。西側バルコニーには設備バルコニーを設け、室外機が増設可能なスペースを用意。

外気を感じるアウトドアスペース

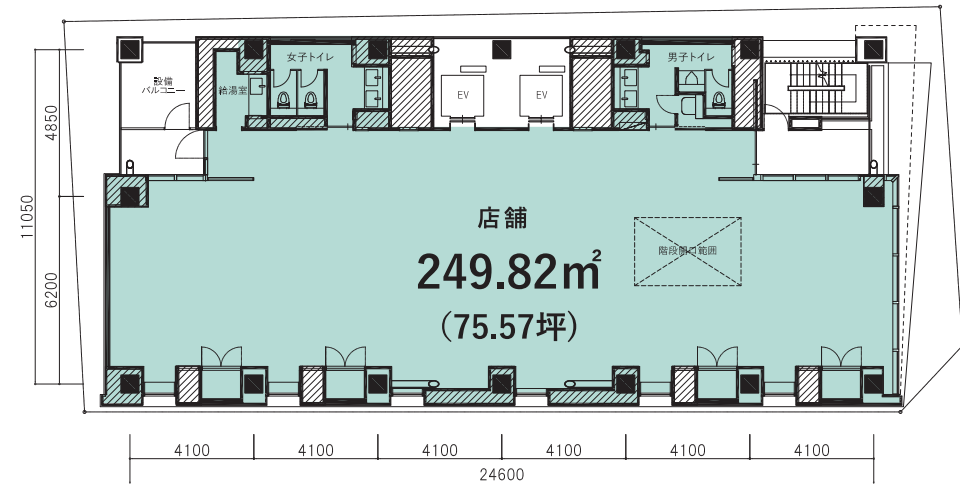
東西両サイドにテナントが自由に使える各階バルコニーを設置。中間期にはバルコニー側の建具を開放し、自然換気を促しつつ外部バルコニーと一体的に使える、「縁側」のような貸室廊下を計画しています。



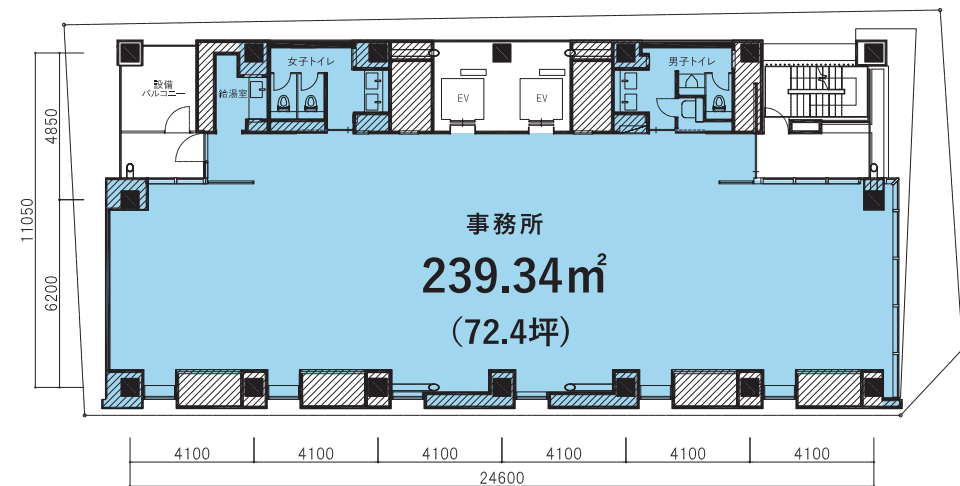
1 1階平面図



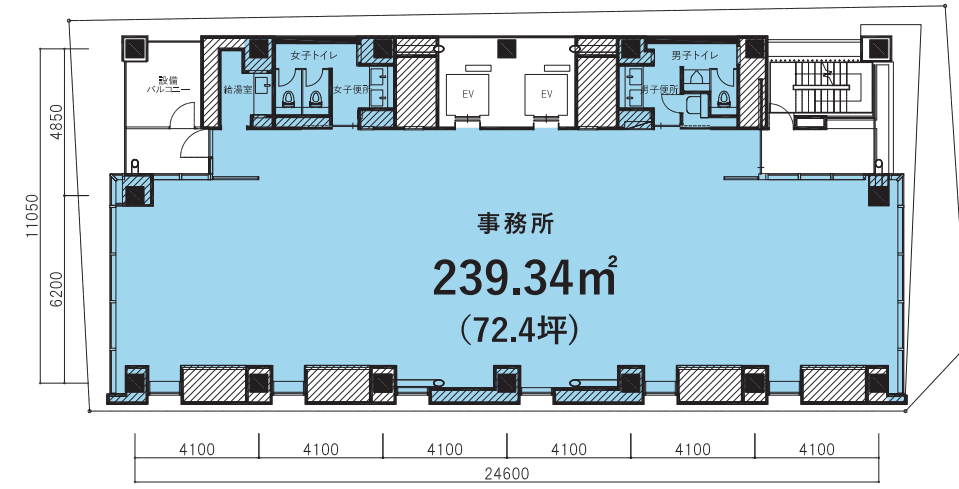
2 2階平面図



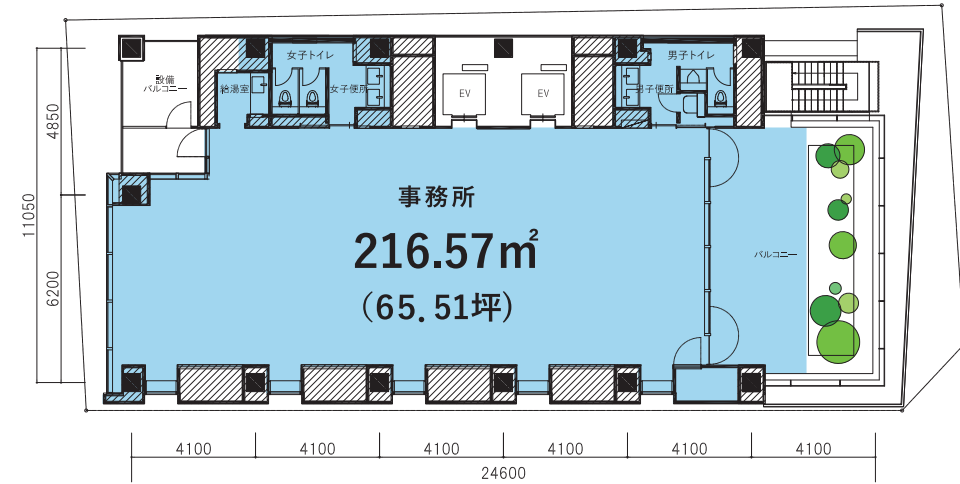
3 3階平面図



4 ..... 9 4-9階平面図  
東西に眺望が抜け開放的な空間



10 10階平面図  
ルーフガーデン付のプレミアムなフロア

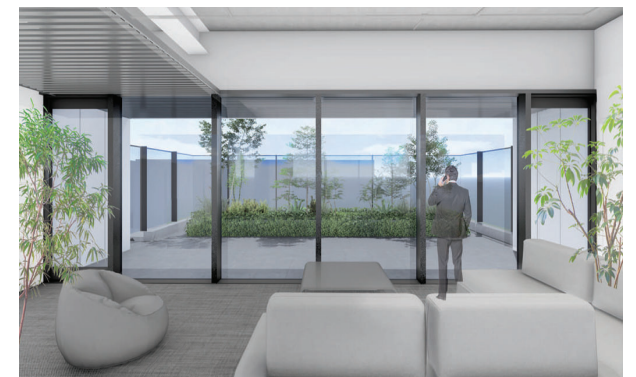


室内イメージパース

基準階イメージ



10階ルーフガーデン



※オフィス家具は備え付けではありません。