

Press Release

日本土地建物株式会社
東京建物株式会社
株式会社日建設計
清水建設株式会社

『京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業(東京都中央区)』の
着工について

日本土地建物(株)（代表企業）、東京建物(株)、(株)日建設計、清水建設(株)の4社が特定業務代行者として参画しております『京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業』の起工式が、10月2日に執り行われました。

本事業は、東京メトロ銀座線京橋駅直結、JR 東京駅から徒歩5分という交通利便性の高い立地に、超高層のオフィスビルとしては希少性が高い免震構造（中間層免震）を採用した最新鋭の大型開発計画となります。

尚、竣工は2016年10月の予定です。

本事業は、東京メトロ銀座線京橋駅と直結する約1ヘクタールの区域において、事務所、店舗、公益施設などから構成される再開発プロジェクトです。

「京橋の歴史と調和した新しいまちづくり」のコンセプトのもと、地区内の歴史的建造物の保存・活用をはじめ、業務・商業機能の高度集約化、公益施設の整備を行うなど、各機能を適切に調和させ、東京駅前地域における活力と魅力あるまちづくりの形成に寄与してまいります。

なお、本事業により整備される施設建築物は、東日本大震災の教訓を踏まえ、高度な耐震性能と入居者のBCP対策に貢献する設備を備えた超高層免震ビルです。免震構造を採用した超高層のオフィスビルは希少性が高く、安心・安全な執務空間を提供する計画です。

参考資料

■事業概要

計画名称	京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業
所在（施行区域）	東京都中央区京橋二丁目2番27（地番）
施行区域面積	約1.0ha
建築敷地面積	約7,990m ² （約2,417坪）
交 通	東京メトロ銀座線 京橋駅直結、JR 東京駅 徒歩5分
事 業 手 法	都市再生特別地区、第一種市街地再開発事業
計画容積率	1,330%
施 行 者	京橋二丁目西地区市街地再開発組合
特定業務代行者	日本土地建物(株)、東京建物(株)、(株)日建設計、清水建設(株)
参加組合員	日本土地建物(株)、東京建物(株)、清水建設(株)

■施設建築物の計画概要

構 造	再開発棟 S 造 (一部 SRC 造)、中間層免震構造 歴史的建築物棟 SRC 造、免震構造
規 模	再開発棟 地下 3 階地上 32 階建 (建物高さ 約 170m) 歴史的建築物棟 地下 2 階地上 8 階建 (建物高さ 約 31m)
用 途 お よ び 各 専 有 部 床 面 積	再開発棟 事務所 約 66,590 m ² (約 20,144 坪) 店舗 約 3,000 m ² (約 907 坪) 公共公益施設 約 2,380 m ² (約 719 坪) 歴史的建築物棟 約 5,480 m ² (約 1,658 坪) ※歴史的建築物棟は延床面積
延 床 面 積	約 119,050 m ² (約 36,012 坪)
駐 車 台 数	約 280 台

■施設計画の特徴

【新しい都市空間の形成】

- ◇ 東京メトロ銀座線京橋駅に直結し、JR 東京駅八重洲口からも徒歩 5 分の交通利便性に優れた立地です。
- ◇ 中央通りと柳通りをつなぐ敷地内の貫通通路には、自然光を取り入れた高さ約 31m の開放的なガレリア空間を設け、地下から連続する吹き抜け等により低層部のオープンスペースをダイナミックにつなげます。
- ◇ 周辺街路や地下広場、ガレリア空間に面した低層部には、飲食店舗を中心とした商業施設を整備し、京橋エリアの賑わいを創出します。
- ◇ 再開発棟低層部の外装デザインは、敷地内の歴史的建造物との調和と対比を図り、高さ 100 尺 (約 31m) で軒線を揃え、中央通り沿いの魅力的な都市景観を形成します。

【BCP 対策支援・耐震性能】

- ◇ 強固な支持地盤を持つ立地特性を活かした直接基礎を採用します。
- ◇ 中間層免震構造(再開発棟)の採用により高度な耐震性能を確保します。
- ◇ 再開発棟 3 階に 72 時間運転可能な非常用発電機を整備し、非常時にはオフィス専有部に対し、15VA/m² の電源供給が可能です。また、屋上には 72 時間運転可能なテナント用非常用発電機設置スペース (750kVA × 5 台分相当) を確保しております。
- ◇ 災害時の帰宅困難者支援として、施設の内外に一時避難場所を整備すると共に、食料や飲料水等を備蓄する備蓄倉庫を整備します。
- ◇ 電力引込は信頼性の高いスポットネットワーク(3 回線受電)方式を採用しています。

【高い環境性能】

- ◇ 事務所部分において東京都建築物環境計画書制度の最高グレードであるPAL、ERR の「段階 3」を満たす仕様です。
- ◇ LED 照明器具の採用等、高効率設備機器の省 CO₂ 対策技術を導入し、快適な執務空間を実現しながら CO₂ 排出量を削減します。

【機能性の高いオフィス仕様】

- ◇ 高層部のオフィスフロアは、基準階約 820 坪の広大な整形空間とし、入居者のニーズに柔軟に対応可能な計画となっております。

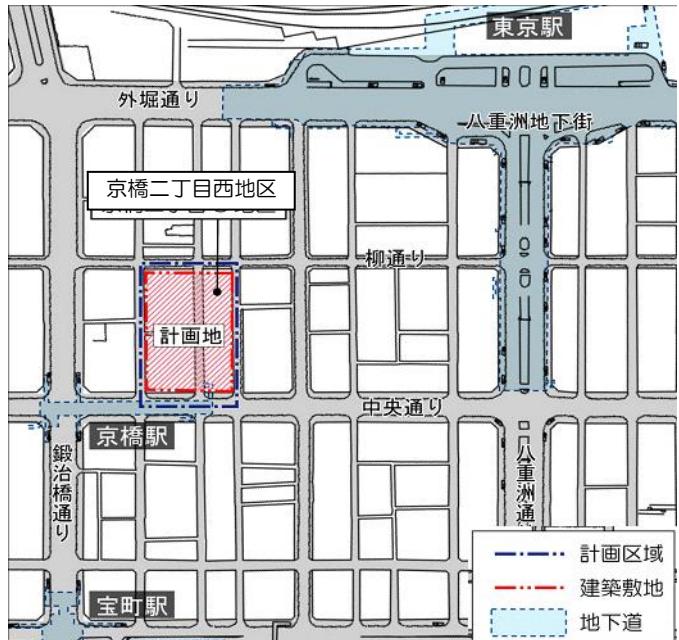
- ◇ 日射遮蔽と良好な眺望の確保を両立させる外装計画により、空調負荷を低減し、快適な執務環境を実現します。
- ◇ オフィスエントランスホール等の要所にセキュリティゲート(フランパーゲート)を設け、高いセキュリティ性能を確保します。

※施設計画は現時点の計画案であり、今後の詳細検討により変更の可能性があります。

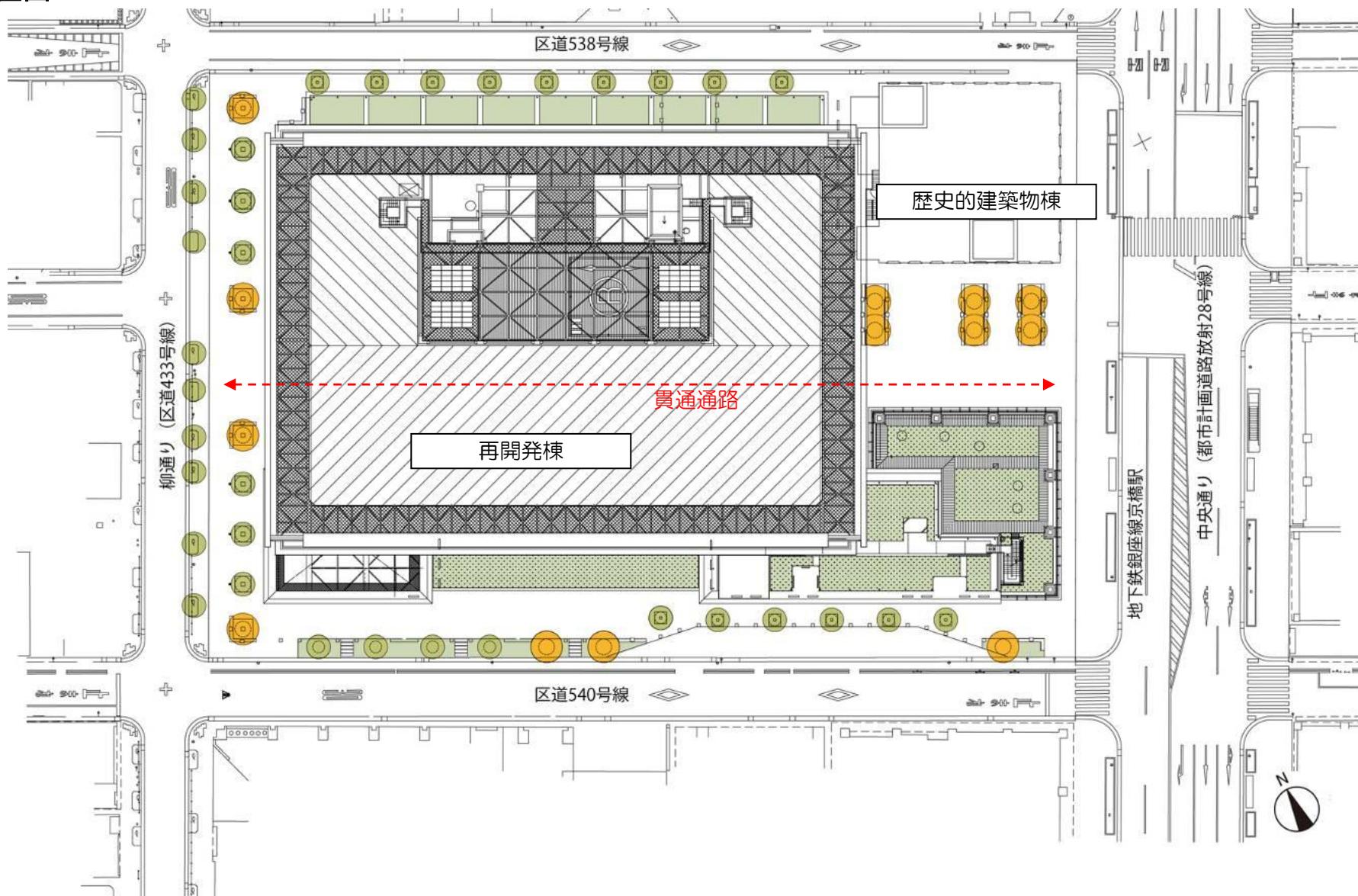
■事業の流れ

2006年 2月	準備組合設立
2009年 6月	都市計画決定
2011年 7月	組合設立認可
2012年 12月	権利変換計画認可
2013年 4月	既存建物等除却工事着工
2013年 10月	本体工事着工
2016年 10月	竣工(予定)

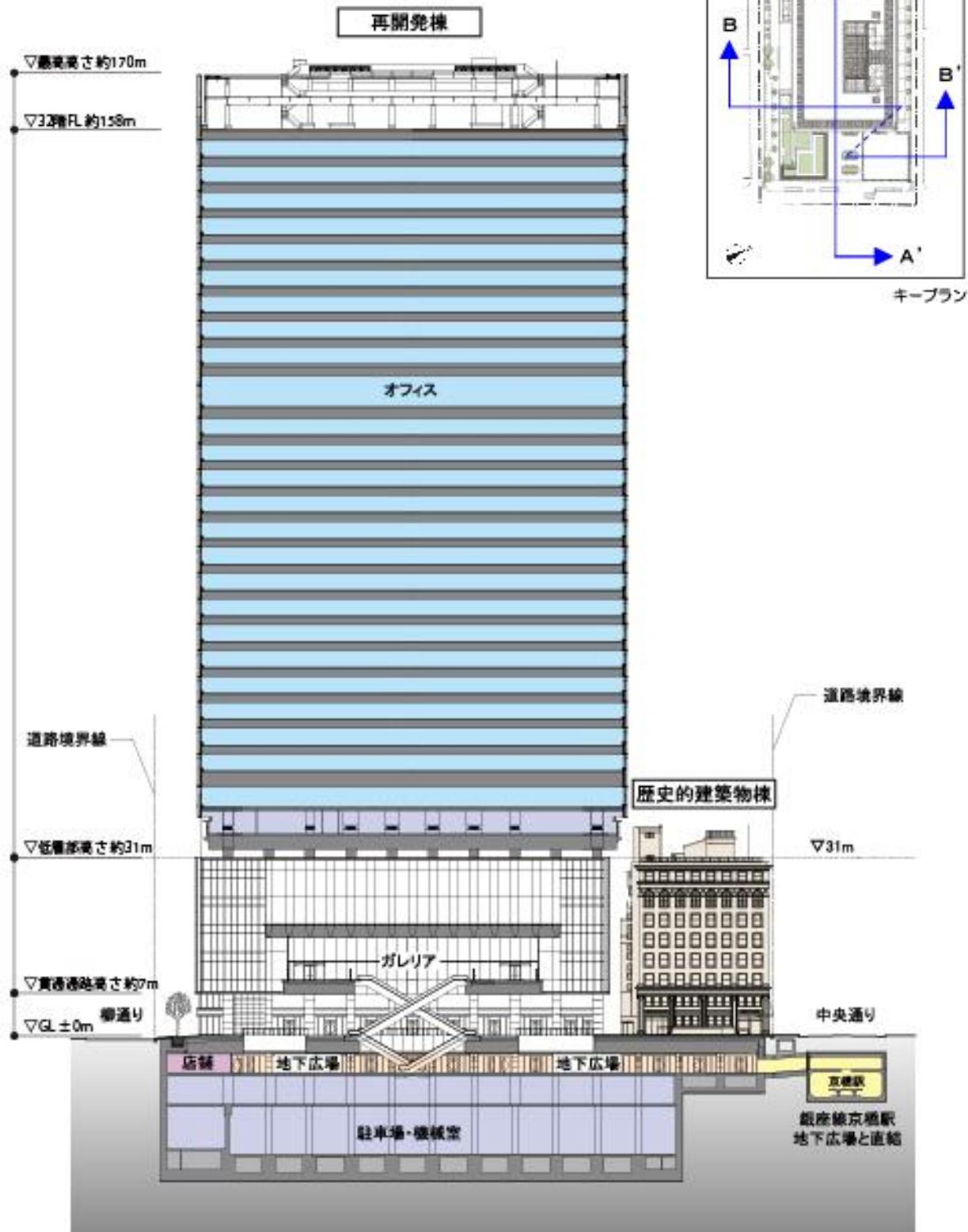
■計画地位置図



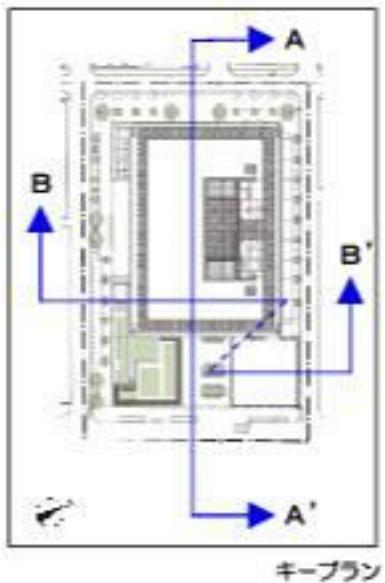
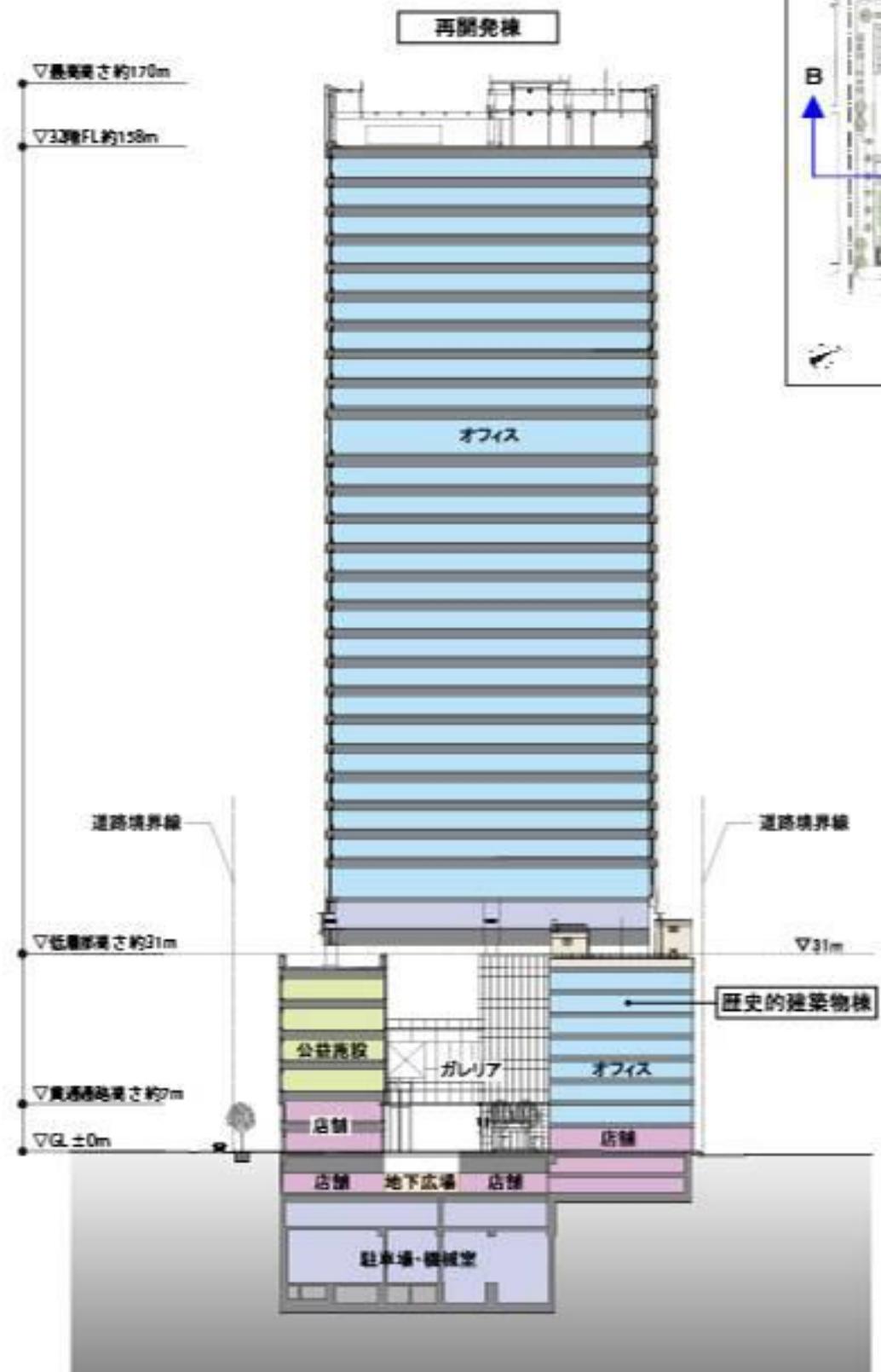
■配置図



■断面構成図



A-A' 断面構成説明図



■イメージ図

【外観パース(中央通りより)】



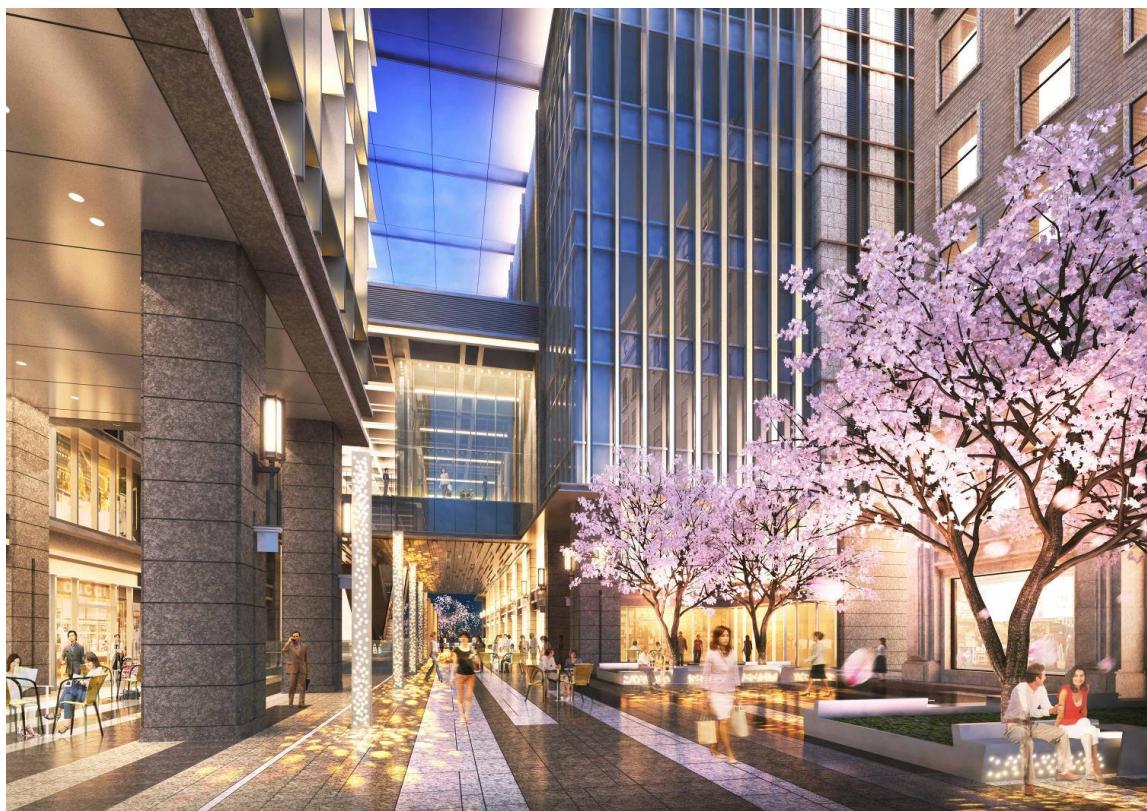
【外観パース 低層部分(中央通りより)】



【外観パース 低層部分(柳通りより)】



【ガレリア空間(敷地内中央通り側より)】



*現時点での想定イメージであり、実際の建物とは異なる場合があります。

【お問い合わせ】
日本土地建物株式会社
事業統括部 広報室(原)
TEL03-3501-6906 FAX03-3506-8940