

東京

# グローバルビジネスセンター形成に向けて 再開発が加速する

(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー

## 複合的な再開発事業で 「街」を創出してきた

森ビル株式会社は虎ノ門エリアの拡大・進化を目的に「虎ノ門ヒルズ 森タワー」を2014年に竣工させた。現在、その隣地で新たに3棟のプロジェクトが進行している。全4棟の完成をもって同社が目指す新たな「街」が形成される。

同社は港区を中心に大規模再開発を行ってきた。複合的な再開発事業では1986年に竣工した「アークヒルズ」が最初となる。これは民間企業による日本初の大規模再開発事業であり、以後同社によって展開される「ヒルズ」の原点となっている。その後、代表的なエリアの再開発では「六本木ヒルズ」、「虎ノ門ヒルズ」と続く。共通しているのは複合開発ということ。オフィスだけでなく住居や店舗、ホテル、文化施設などの機能を組み合わせているのが大きな特長だ。「虎ノ門ヒルズ 森タワー」は官民連携で誕生した画期的なプロジェクトである。立体道路制度を活用して道路がビルの下を貫通する設計も竣工当時に注目を集めた。タワーは1フロア面積1,036坪のオフィスに加えて、カンファレンス、住宅、店舗、ホテル等からなる複合施設となっている。



外観全景パーシ  
取材協力: 森ビル株式会社

## さまざまな要素が重なって 複合的な大規模再開発となった

新規に3棟の大規模な開発を行うと発表があったのは「虎ノ門ヒルズ 森タワー」竣工後の2016年4月。いずれのプロジェクトも、同社が過去に開発したいわゆる「ナンバービル」を含む再々開発であり、東京五輪の開催決定、東京メトロ日比谷線新駅の構想、国家戦略特区制度の新設など、さまざまな要素が重なり、追い風となって、各プロジェクトの地元において新たなまちづくりの機運が急速に高まったという。

2014年6月に竣工した「虎ノ門ヒルズ 森タワー」のほか、今後は「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」、「(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」、「(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」と開発が続いていく。

## 一番の特長は イノベーションセンターの開設

「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」は2019年12月の竣工予定だ。建物高さ約185m、地上36階、地下3階、塔屋3階建の規模となる。1階にバスターミナルを配し、地下1階から地上3階まで

は商業施設、4階にイノベーションセンター、5階から36階がオフィスフロアとなる予定だ。

バスターミナルには、東京都が計画するBRT(バス高速輸送システム)が乗り入れ、臨海部と結ばれる計画だ。環状二号线の全面開通によって車で

のアクセスがかなり向上することが見込まれる。空港リムジンバスの乗り入れも実現すれば、羽田空港までの移動もスムーズとなるため、東京の玄関口となり得るポテンシャルを備えている。

そして当プロジェクトの一番の特徴が4階に開設する「イノベーションセンター」だ。それは起業家や大企業の新規ビジネス担当からエグゼクティブまで、さまざまな分野のイノベーターが集うというもの。交流や育成を通じて、新たなビジネスの創出を支援するのが狙いだという。

## 多様な要素がミックスされた 街の形成

次に控えているのが「(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」。竣工予定は2021年1月(予定)。建物高さ約220m、地上54階建で、住宅棟として日本一の高さになる予定だ。会員制スパなどを備え、レジデンス約550戸を供給する。子育て支援施設も整備し、虎ノ門エリアならではの特長を生かした魅力ある街づくりを目指す。

そして2023年2月の竣工を予定する「(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」。東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅と一体で開発される、アクセス性に優れたプロジェクトだ。複合用途の建物となっており、オフィスやホテル、商業施設に加え、最上階にはビジネス発信拠点を設置。大企業やベンチャー企業、起業家から広く一般の方にも開かれた交流施設として、新たなビジネスやイノベーションの発信拠点を狙うという。

これら3棟が加わることで「虎ノ門ヒルズ」は、区画面積約7.5ha、延床面積約24万坪、オフィス面積約9万坪、商業面積約8,000坪、緑地面積約4,500坪と拡大。さまざまな機能が構成される「国際新都心・グローバルビジネスセンター」へと進化する。

東京

# 新たな価値を生むグローバル&クリエイティブ エリアを目指す「神谷町」のシンボルタワー

東京ワールドゲート

## 「世界と東京、世界と日本を つなげるゲート」機能を担う街

港区・虎ノ門を拠点とする大手デベロッパーの森トラスト株式会社は、国際都市東京を代表するにふさわしい新たなランドマークの開発を進めている。本プロジェクトの計画地は、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅直結の好立地。農林漁業団体職員共済組合の保有施設「虎ノ門パストラル」跡地を中心とした一体の再開発となる。

着工前の計画名称は「(仮称)虎ノ門四丁目プロジェクト」。2015年3月に内閣府の定める国家戦略特別区域の特定事業として「国家戦略都市計画建築物等整備事業」の第一号認定、および「国家戦略民間都市再生事業」の認定を受けている。その後、2016年10月の着工時に、「世界と東京、世界と日本をつなげるゲート」機能を担うという意味を含めて「東京ワールドゲート」という街区名称が決定された。

## イノベティブな オフィスづくりをサポートする

「東京ワールドゲート」は地上38階、地下3階建。31階から36階の6フロアには「東京エディション虎ノ門」が入居する。エディションとは、「マリOTT・インターナショナル」の最高級グレードに位置づけられるラグジュアリーライフスタ

イルホテルブランドで、同社が日本で初めて誘致することに成功した。

オフィスフロアは3階から30階までの計28フロアとなる。1フロア面積は約1,160坪。無柱の広大なフロアプレートは、複数フロアまたは複数棟に分かれている分散型オフィスからの集約ニーズに対応可能だ。その他、最高水準のオフィススペックが用意された。全室にLED照明を採用し、ゆとりと開放感を生む天井高2,900mm、OAフロア150mm、基準階床荷重500kg/㎡(ヘビードューティゾーン1,000kg/㎡)。各階72ゾーン、約50㎡ごとに温度調整のON・OFFを可能にするインテリヤ空調、ペリメーターには各階58台の個別空調ユニットと自然換気口を装備する。

地下1階から地上2階まではフラッパーゲートを設置。安心のセキュリティを提供する。BCP対応も万全でハイブリッド制振架構を採用し、一般の超高層建築物に求められる耐震性能の1.5倍の性能を誇る。また、長期停電に備えて最大で平常時の約8割をカバーする大容量の発電設備を有するという。



外観見上げパーシ  
取材協力: 森トラスト株式会社

オフィスフロアの約半分にあたる3階から16階までの計14フロアを「クリエイティブフロア」として展開するのも特長的だ。オフィス事業のビジョンである「Creative First」に基づき、「高いフレキシビリティとコストセーブを両立する独自の内装仕様」、「フロア全体で創造性を高める専用の共用部デザイン」、「オープンイノベーションを想定した柔軟かつ最適なセキュリティ計画」を用意。イノベティブなオフィス空間づくりを強力にサポートしていく。



(左) オフィスロビー完成予想パーシ  
(右) 低層店舗完成予想パーシ

東京

# 「誰もが輝く劇場都市」をコンセプトに ビジネス拠点が生み出す

## Hareza Tower



外観全景パーズ  
取材協力: 東京建物株式会社、株式会社サンケイビル

### 豊島区の旧庁舎跡地再開発

豊島区・池袋エリアは、1958年に新宿・渋谷とともに都心の業務機能の分散を目的に三大副都心に指定。日本有数の商業地として発展してきた。その中心である「池袋」駅は9路線が乗り入れる世界でもトップクラスに位置づけられる巨大ターミナルである。

一方で、日本創成会議の人口減少問題検討分科会が発表した「消滅可能性都市」(少子化による人口減少で将来の存続が危ぶまれる自治体)で、豊島区は東京23区中で唯一選定されてしまった。これは、20~39歳の女性人口の減少率の予測であるが、この出来事が豊島区の区政に与えた影響は小さくなかったようだ。これを一つのきっかけとして、豊島区は「女性に優しい街づくり」を掲げ、としまF1会議の立上げや国家戦略特区の指定を受けるなど、積極的に街づくりに取り組むようになる。

その後、旧庁舎の老朽化に伴い、全国自治体で初の試みとなる「民間高層マンションとの一体型再開発事業」による新庁舎を近隣の立地に建設した。新庁舎への移転後、旧庁舎および隣接する豊島公会堂・区民センター・分庁舎などを解体。跡地を一体的に再開発する。具体的

なプランは官民一体で推進していくことになった。

2014年末、東京建物株式会社、株式会社サンケイビル、鹿島建設株式会社の3社はコンソーシアムを結成し、2015年1月に豊島区の主催するコンペに提案書を提出する。開発のコンセプトは「誰もが輝く劇場都市」。これが同年3月に正式選定された。

同計画地の名称は一般公募による5,000件

超の応募から「Hareza(ハレザ)池袋」に決定する。Harezaとは「ハレ(=晴れ)の座」であり、『特別な場所』を表す「ハレ」と『多くの人が集まる場所・劇場』を意味する「座」を合わせた造語だという。

### 注目される「池袋」のポテンシャル

「Hareza池袋」は「オフィス棟」と「ホール棟」、「としま区民センター」の3棟の建物と、隣接する中池袋公園によって構成される。またオフィス棟の正式名称は「Hareza Tower」と決定された。

都内有数のターミナルである「池袋」駅近くでの本開発は大きな注目を集めている。計画地は「池袋」駅から徒歩4分。近隣には飲食店や物販、金融機関なども多く、ビジネスに居住に便利なインフラが整っている。

### 賑わい・安全・快適な環境を提供する

「Hareza Tower」は地上33階、地下2階、最高高さ約158m。同ビルの2階から6階までの5フロアは、10スクリーン、約1,700席の大規模シネコンプレックス「TOHOシネマズ池袋(仮称)」が入居。ビジネスとカルチャーの融合を図る。もちろんオフィスフロアとの動線は

分離され、高いセキュリティレベルを実装する。

7階がオフィスロビー。8階から32階がオフィスフロアとなる。池袋エリアでは希少な1フロア面積約500坪と広大なスケールメリットを有している。

多くの企業が注目しているのがビルの安全性となる。池袋は堅牢な武蔵野台地の地盤にあり、液状化リスクも低く地震に対する危険度が非常に低いという特長を持つ。東京都の調査によれば、このエリアは地震による建物倒壊危険度、火災危険度、災害時活動困難度および総合危険度において、災害危険度の最も低い「ランク1」に分類されている。

もちろんビル自体の耐震性能も高く、構造計算基準で定められた地震動の1.2倍に耐える性能を確保。さらに世界初の振動エネルギー回生システムVERS(Vibration Energy Recovery System)を搭載した新世代制震オイルダンパーを採用。風揺れから震度7の巨大地震までカバーしている。さらに被災時の電力供給については信頼性の高い3回線同時受電スポットネットワーク(SNW)方式を採用し、非常用発電機により共用部へは約72時間の電力供給が行われる。

快適性、環境面では、1フロア最大82ゾーン分割のきめ細かい個別空調を採用し、最大34台の加湿器を設置。天井高2,900mm、OAフロア100mm、全館LED照明を採用。明るさセンサーによる自動照度調整も備えた。窓面はLow-Eペアガラスを使用し、日射遮熱・断熱効果を向上させる。屋上部には太陽光パネルの設置や雨水再利用システムの導入など、環境への配慮も十分に行うという。

アート、カルチャー、劇場がこれほどまでに融合したビジネス空間は他に類を見ることがない。新たに誕生する官民連携のビッグプロジェクトは池袋の進化に寄与していく。

大阪

# 御堂筋の新たなランドマークは 快適な都市空間を創造する

## オービック御堂筋ビル

### 新しい街並みの 誘導ルールに基づいた再開発

西日本を代表するビジネス街として広く知られている大阪御堂筋。そこで進行している再開発計画が「オービック御堂筋ビル」だ。計画地は地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅と「本町」駅のほぼ中間点。このエリアでは久しい大規模再開発となる。

御堂筋の沿道は一般に「御堂筋沿い」と呼ばれ一大ビジネス街となっている。その多くは銀行の店舗と一般企業のオフィスビルで構成されているため週末は人通りが少ないという現実がある。そんな従来の御堂筋のイメージを一新し、街の活性化につながるプランが求められていた。その後、敷地の一部を公共の空間にするなどの条件を満たしている場合、高さ制限が緩和されるというルールが策定される。本再開発計画は「新しい街並み誘導のルールに基づき、高さ・容積緩和・にぎわい創出等を地区計画で適用する第一号」の案件となった。

### 御堂筋に賑わいと 快適性を提供する

完成後の「オービック御堂筋ビル」は、地上25階、地下2階建の大規模複合ビルとなる。地下1・2階は機械式駐車場を完備し、1階はオフィスとホテルそれぞれのエントランスと店舗を配する。「休日の御堂筋に賑わいを創出する」という大阪市の方針のもと、1階店舗には飲食店の誘致を予定している。賑わいを演出するために御堂筋側にはテラス席を設けたオープンカフェを想定しているという。

2階には多目的ホールと貸会議室。さまざまな用途に応じて活用できる大・中・小のホールを揃えた。3階から13階までがオフィスフロアで、15階はホテルロビーとレストラン、16階から25階が

ホテル客室となる。エリア内で望まれていたシティホテルのニーズに応える。利便性の高い複合ビルの誕生は多くのビジネスユーザーからの期待も高い。

### 最大級の1フロア面積と 最高基準のスペック

同ビルの高さは116.35m。100m級の建物が少ない御堂筋では圧倒的な視認性を持つランドマークとなる。1フロア面積は568坪。御堂筋では最大級の広さを確保し、今後企業の統合ニーズや効率的なレイアウト設計に対応する。その他、ゆとりと開放感を演出する天井高3,000mm、OAフロア100mm、基準階床荷重500kg/㎡(ヘビーデューティゾーン1,000kg/㎡)、冷暖フリーの個別空調システム、遮音性と遮熱・断熱性を高めるLow-e複層ガラス、グリッドシステム天井600mm角、全面LED照明(平均照度700lx)、電気容量60VA/㎡、簡易自然換気装置の採用など、快適かつ高性能の設備を備える。

### 高度なBCP機能を備え、 快適な都市空間を創造する

2011年の東日本大震災以降、BCP機能を備えたオフィスビルが企業の関心を一気に集めた。特に西日本のオフィスビルで強く求められるようになった機能が二つある。一つは「南海トラフ地震」のような大地震に備えた防災機能であ

り、もう一つは「首都直下型地震」等で東京の本社機能が被災した場合に事業を継続させるための機能だ。

同ビルでは、建物の揺れを吸収する優れた制震装置を導入。先進の技術である「制震ブレース」および新世代制震ダンパーを配置し、地震の揺れから風揺れ等の小さな揺れまでむらなく制御。オフィスの安全を確保する。

また「特高3回線スポットネットワーク受電」「非常用自家発電を用意」「信頼性の高い中圧ガスを利用したコジェネレーションを導入」といった電力供給システ



外観全景パーズ  
取材協力: BMS株式会社

ムを装備。停電時でも自家発電機によって専用部へ最大72時間の電力供給を可能にする。さらに浸水リスクを避けるため、2階に特高電気室、14階に機械室を設置するという。

今後もCASBEE(建築物の環境性能を総合的に評価するシステム)の最高ランク「S」取得を目指し、社会貢献や省エネルギー、周辺環境などに役立てるよう積極的に取り組んでいく予定だ。そして御堂筋の新たなランドマークにふさわしい快適な都市空間を創造していく。

## 札幌

# ビジネスに特化したエリアに誕生するハイスペックビル 南大通ビル N1 (エヌワン)

### エリアの持つポテンシャルを活かした 開発プロジェクト

ここ数年、オフィスの募集床が不足していた札幌西11丁目エリアで進行している新築計画が「南大通ビル N1」だ。本計画は株式会社南大通ビルが2000年に計画地の土地を購入したことから始まる。2016年に隣地を取得、整形な土地となったところで市場リサーチを開始する。2017年1月にゼネコン社に設計プランを依頼、設計施工会社を確定させ、2018年4月に着工。竣工は2019年4月末に予定している。

札幌駅前を商業・ビジネス一体のエリアと位置づけるならば、計画地はビジネスに特化したエリアとして評されている。札幌第2・3合同庁舎や札幌高等裁判所、官公庁などが集積。その関係もあり「土」業の事務所も多い。地下鉄・市電・バスの交通アクセスも良好で、ビジ

ネス環境をサポートする。

その他、徒歩圏内には市民の憩いの場である「大通公園」や「北海道大学植物園」が立地。四季折々の自然の変化や定期的に開催される各種イベントを通して、心身のリフレッシュを図ることが可能だ。

### 最新スペックを提供し、 新たな雇用を創出させる

同ビルの開発コンセプトは「最新スペックでありながらリーズナブルな賃料を提供する」こと。エリア内では希少な1フロア面積317坪の無柱空間、振動低減装置を備えた貸室フロア、天井隠蔽型個別空調、自然換気を促すエコボイド、Low-Eペアガラスによる高い断熱性能、全館LED照明など、働く環境を充実させている。しかし、その一方で床荷

重は必要最低限の範囲に抑えた。

そうしたバランスの良い設計が建築コストの抑制を可能にし、割安な賃料を実現させる。結果として、円滑な企業誘致を促進し、新たな地域雇用の創出につなげていく。



外観全景パーズ  
取材協力:株式会社南大通ビル

## 仙台

# 快適なオフィスビルの誕生は新たな働き方を提案する (仮称)仙台花京院プロジェクト

### 高いポテンシャルを持つ仙台に 新たな賑わいを創出する

仙台・花京院エリアで日々となるオフィスビルの開発計画「(仮称)仙台花京院プロジェクト」が進行している。事業主は総合不動産の大手、東京建物株式会社。仙台では2009年に竣工した「東京建物仙台ビル」に続いての開発となる。計画地は「仙台」駅からペDESTリアンデッキを渡り徒歩6分の場所。オフィスに適した落ち着いた街並みが形成されているエリアだ。計画前は長期間にわたって平面駐車場として運用されていた。敷地面積は約860㎡。花京院緑地が目前に広がる敷地である。

周辺環境や仙台の持つポテンシャル、オフィスニーズの高まりなど、総合的な判断の中で、同社はオフィスビル開発を決断する。本開発のコンセプトは「これま

での仙台にはない、最新で快適なオフィス環境を提供する」。開発による新たな賑わいの創出効果も見込む。

### ここで働く人の 満足度が上がる機能を備えた

同ビルの竣工予定は2020年1月。地上9階建、1フロア面積150坪の大型ビルだ。1階部分はエントランスホールと駐車場、店舗。2階から9階までがオフィスとなる。天井高2,800mm、OAフロア100mm、床荷重は500kg/㎡、ヘビーデューティゾーン800kg/㎡と充実のビルスペックを揃えた。BCP対応も標準ビル以上の機能を備える。2回線受電方式を採用し、非常時でも貸室部分に15VA/㎡の電力を72時間供給する。耐震性については、耐震基準の1.5倍相当を確保。病

院等、災害時に拠点として機能すべき官庁施設と同程度の耐震性を誇る。

そして同ビルの最大の特長が入居テナントのための「屋外テラス」の設置だ。ここは単なる休憩スペースではなく、ビル内で働くワーカー同士が交流できるスペースを整備する予定だという。これまでの仙台にはなかった新たな環境は、新時代の働き方を提案する。



北西ビュー全景パーズ  
取材協力:東京建物株式会社

## 名古屋

# ビジネスエリアの中心に誕生する先進オフィスビル (仮称)鹿島伏見ビル

### 交通至便なオフィス街で 「駅直結」に限りなく近い環境

名古屋を代表するビジネスエリアの一つ「伏見エリア」。その主要駅となる「伏見」駅は、名古屋のメインストリートである錦通と伏見通が交差し、名古屋市営地下鉄東山線と鶴舞線が乗り入れる交通アクセスの良好な駅である。

その「伏見」駅の東側で進行しているプロジェクトが「(仮称)鹿島伏見ビル」だ。地上13階建の同ビルは、伏見地下街出口すぐに立地し、「駅直結」に限りなく近い通勤環境となっている。

### 優れた制震装置を実装し、安全で 快適なビジネス環境を実現する

同ビルは、1階が店舗、2~13階がオフィスとなる貸床面積約3,200坪。1フロア面積約260坪、天井高2,800mm

の無柱空間で、自由度の高い3.6mモジュール、600×600mmのグリッドシステム天井を採用。ゆとりあるフレキシブルなレイアウトを可能とする。

大規模ビルが集積する名駅エリアに比べると賃料相場に割安感があり、すでに大手・地元優良企業からの引き合いを集めている。また最小賃貸床面積は約35坪と、あらゆるニーズに対応できる設定になっている。

外装部には冷暖房効率を高める効果を持つLow-Eペアガラスを採用。ガラスカーテンウォールの遮熱性能を高めることで空調容量の削減を図る。加えてオフィス専有部の換気には全熱交換器を採り入れ、CO<sub>2</sub>濃度により換気量を制御する省エネ技術を採用。環境に配慮した省エネルギー・高エネルギー効率のオフィスビル計画となっている。さらに、制震装置の実装により優れた耐震性を備

え、テナント企業に安全で快適なビジネス環境を提供する。伏見エリアに誕生するランドマークは快適性と安全性を兼ね備えた先進オフィスビルといえる。



外観全景パーズ  
取材協力:鹿島建設株式会社

## 福岡

# 街の賑わいを演出するハイスペックビル (仮称)九勸博多駅前一丁目ビル

### 博多歴史ゾーンに繋がる 「賑わい」と「和のたたずまい」

博多のメインストリートである大博通り。その近くで進行している再開発が「(仮称)九勸博多駅前一丁目ビル」だ。



南東側全景パーズ  
取材協力:九州勸業株式会社

再開発エリアは承天寺や博多千年門といった歴史観光ゾーンの手前に位置し、同開発も歴史を意識した開発を行っている。具体的な開発コンセプトは「賑わい」と「和のたたずまい」。都市景観を含めた多くの専門家と基本計画を1年以上かけて策定した。1-2階は軒下をイメージさせ、庇と柱を組み合わせる。3階から上層は格子柄で、路面は「博多織」の模様にする。そして街路樹には緑の連続性を強調させ、快適な歩行空間を形成する。竣工は2020年4月の予定だ。

### 充実したビルスペックで 快適なビジネス環境を提供

同ビルは、地上12階、地下2階建。「博多」駅周辺は建築物の高さ制限があるが、総合設計制度「都心部機能更新型」を活用

することで制限を超える高さを確保できた。地下部分には自走式の駐車場と駐輪場を配置。オフィスフロアの基準階は3階以上の予定となる。1フロア面積は324坪。整形無柱空間を提供する。OAフロアは100mm、天井高は2,800mm、床荷重は500kg/㎡(最大荷重1,000kg/㎡)、コンセント容量60VA/㎡、LED照明の採用など、快適なビジネス環境を提供する。

その他、耐震性能は現行の耐震基準の1.25倍を誇り、制振装置も効果的に配置しているため地震発生時でもそのエネルギーを吸収して建物の揺れを低減させる仕組みだ。さらに2回線受電の採用により、地域停電時でも安心だ。

竣工後は、街の賑わいも演出する。吹き抜けの広場型公開空地を配し、さまざまなイベントを通じて博多の街づくりに貢献していく。