

# 東京・京橋に誕生したワンフロア1000坪超の環境配慮型複合大規模オフィスビル

## 東京スクエアガーデン

東京駅周辺に位置するビジネスエリアの一つ「京橋」に大規模オフィスビルが竣工した。このエリアでは希少なワンフロア面積1,048坪の広さを誇り、オフィスだけでなく、商業施設、子育て支援施設、医療施設、コンベンションホールなど、多様なビジネスサポート機能を備えているビルだ。

また、数々の新たな環境対策にも取り組んでいることでも注目されている。それでは「東京スクエアガーデン」の概要と特長について紹介していこう。



東京建物株式会社  
都市開発事業部  
事業推進グループ  
課長 藤井 顕司氏



東京建物株式会社  
都市開発事業部  
事業推進グループ  
課長代理 田邊 秀治氏

開発の難しいところですね」(事業推進グループ藤井顕司氏)

## 11年におよぶ年月が、 街区再編による開発計画の完成を可能にした

今回のプロジェクトは、6社での共同開発となっている。その始まりは、11年前にさかのぼる。

「当時、鍛冶橋通りに面した場所に3棟のビルが建っており、第一生命保険株式会社様、片倉工業株式会社様、清水地所株式会社様、ジェイアンドエス保険サービス株式会社様がその不動産を所有しておりました。その中の一部を当社に関連したSPCで取得したのがちょうど11年前になります」(藤井氏)

「その後、共同建替の検討が始まり、開発事業主6社およびプロジェクトマネジメント業務を受託している当社による区画一体の開発計画が現実的になりました」(同、田邊秀治氏)

都市計画の提案が平成21年10月。都市計画の決定告示が平成22年3月。工事の着手が22年9月末と開発が進められた。

そして、平成25年3月に無事竣工を迎え、同年4月18日に商業ゾーン「ショップ&レストラン」が開業した。

「ショップ&レストラン」は、ビルの地下1階から3階に全30店舗が

出店。入居店舗に関しては、100店以上をリストアップして、その中から厳選して決めたという。さまざまなシーンを想定した店舗構成となっており、入居テナントの方々はもちろん、近隣エリアにお勤めの方、ショッピングに訪れた方たちに心地よい空間を提供する。

「老舗が多い土地柄というのも考慮して誘致する店舗を検討しました。その結果、日本料理店もあれば、有名なフレンチのお店もある。美食通の方が興味を持つお店もあれば、サラリーマンが楽しめるお店もある。多彩な店舗がバランス良くご出店いただけたと思います」(田邊氏)

## 東京駅周辺エリアでも希少な 広いワンフロア面積を誇るオフィスビル

東京スクエアガーデンの「スクエア」は、整形の敷地形状やフロアごとに積み重ねた正方形、「ガーデン」は、緑豊かな低層部を表現しており、それら外観の2つの特長を組み合わせたものが名称となっている。

基準階ワンフロア面積は約1,048坪。この広さは、東京駅周辺エリアでも最大級で、さらに整形無柱空間のためフレキシブルにレイアウトを構築できるのが魅力だ。

「八重洲から京橋にかけてのエリアは、丸の内と比べると大規模ビルの供給が少ないエリアです。航空写真を見ると明白ですが、丸の内側は一つの区画が大きいことがわかります。それも一つの区画の中にビル1棟がまるまる建っているケースが多い。それに対して、八重洲・京橋エリアは、区画そのものが小さく、その小さい区画の中に複数のビルが建っています。ですから、このエリアで大規模ビルを建てるには、まずは敷地の一体化から始めなければなりません。もちろん時間をかけて周辺地権者の方々と調整していかなければならない。それが八重洲・京橋エリアでの



京橋の丘(全景)

## 江戸文化の中心だった京橋を、 周辺一帯との連携でより一層アピールさせる

今回の再開発は、東京メトロ銀座線「京橋駅」駅上部分に誕生した。

「京橋と聞いて、具体的なエリアのイメージがわからない方もいらっしゃると思います。そういう意味では、日本橋や八重洲と違って色のついていないエリアといえるのではないのでしょうか」(藤井氏)

「実際に歩いてみると、東京駅からものすごく近い。非常にポテンシャルの高い場所であるにもかかわらず、そういう認識が浸透していないエリアでした。ですからこの開発によって、京橋自体が目されるのは、とてもうれしいことですね」(田邊氏)

「京橋エリアは、その立地から東京駅前として八重洲とも一体のアピールが可能です。その意味合いでは、東京駅八重洲口の大屋根のある歩行者用デッキ「グランルーフ」の誕生は、八重洲・京橋エリアをアピールするいいタイミングになります」(田邊氏)

八重洲・京橋エリアは、丸の内エリアに比べるとこれまででは大型の開発が少なく、機能更新が進んでいない側面もあった。その一方で丸の内にはない京橋特有の面白さをアピールしていき

### コラム 1

## 経済・交通・文化の中心地だった「京橋」

その昔、この地(現在の首都高速道路の位置)には京橋川が流れており、川の上には橋が架けられていた。京橋の地名は、東海道を使って日本橋から京都に向かう際に、最初に渡る橋だったことに由来するという。当時は、川の水運を利用して野菜売り場が設けられていた。現在、土地の一角に「京橋大根河岸青物市場跡」の碑を確認することができる。そのほか、名奉行大岡越前守忠相が勤めた「北町奉行所跡」、「江戸歌舞伎発祥の地」、「煉瓦銀座の碑」などがあることわかる通り、経済・文化の中心となっていた。残念ながら、京橋川は第2次世界大戦後、瓦礫処理のために埋め立てられ、京橋は昭和34年に取り壊されている。



## 東京スクエアガーデン

- 【建物概要】
  - 所在地 東京都中央区京橋3-1-1
  - 構造 地上部鉄骨造、地下部鉄骨鉄筋コンクリート造、耐震構造
  - 階数 地下4階・地上24階・塔屋2階
- 【貸室概要】
  - 基準階面積 約3,465㎡(約1,048坪)
  - 天井高 2,800mm(7階:3,300mm)
  - OAフロア 150mm
  - 床荷重 500kg/㎡ (ヘビーデューティゾーン800kg/㎡)
  - コンセント容量 60VA/㎡
  - 天井システム グリッド式システム天井(LED照明)
  - 空調 エアハンドリングユニット方式(50~100㎡単位でVAV制御)
- 【主な特長】
  - 集中制震システム
  - スポットネットワーク受電方式
  - ビル用非常用発電機
  - CASBEE最高ランク「S」相当
  - DBJ Green Building認証 最高ランク「プラチナ」

という。「実は京橋には、多くの骨董ギャラリーが集積しています。そのほか、この地には「東海道五十三次」で知られる歌川広重が住居を構え、剣術北辰一刀流の創始者である千葉周作の道場がありました。一般の方には意外と知られていないことですね」(藤井氏)



