

新虎通り沿道開発のモデル事業 「(仮称)新橋四丁目計画」着工へ

東京の新たなシンボルストリートにふさわしい賑わいづくりや情報発信の拠点に

森ビル株式会社(東京都港区、代表取締役社長:辻慎吾)および大林新星和不動産株式会社(東京都千代田区、代表取締役社長:佐藤卓)が推進している「(仮称)新橋四丁目計画」は、本日7月12日に起工式を執り行いました。2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックの際に、選手村とスタジアムを結ぶ重要な役割を担う「新虎通り」における沿道開発のモデル事業として、2018年9月の竣工を目指します。

街区再編を実現する第1号プロジェクトとして、新虎通り沿道開発を牽引

「(仮称)新橋四丁目計画」は、新虎通り沿道において推進されている街区の統合・再編を実現する第1号プロジェクトであり、新橋29森ビル(1975年竣工)の再開発となります。新虎通りの中央、日比谷通りとの交差点に位置する当計画は、地上15階、延床面積約17,500㎡の複合施設で、最新スペックのオフィス(3~14階)は総貸室面積約1万㎡、3階にはイノベーションを誘発するインキュベーションオフィスを整備します。

また、1、2階には賑わいや交流の場となる商業施設を設け、広い歩道を有する新虎通りに面する区画には、通りと連動したイベント開催可能な情報発信スペースを開設します。

当計画は、東京の新たなシンボルストリートとなる新虎通りの沿道開発を牽引し、真の「国際新都心グローバルビジネスセンター」を目指す虎ノ門エリアの進化・発展に貢献いたします。



新虎通りからの様子(イメージ)



外観(イメージ)

【本件に関するお問い合わせ先】

森ビル株式会社 広報室 深野、佐々

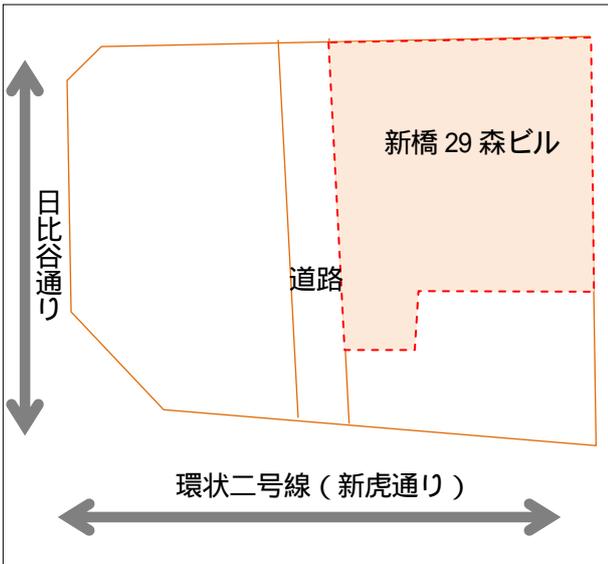
TEL : 03-6406-6606 FAX : 03-6406-9306 E-mail : koho@mori.co.jp

◆細分化した敷地を統合。シンボルストリートにふさわしい街並みづくりに貢献

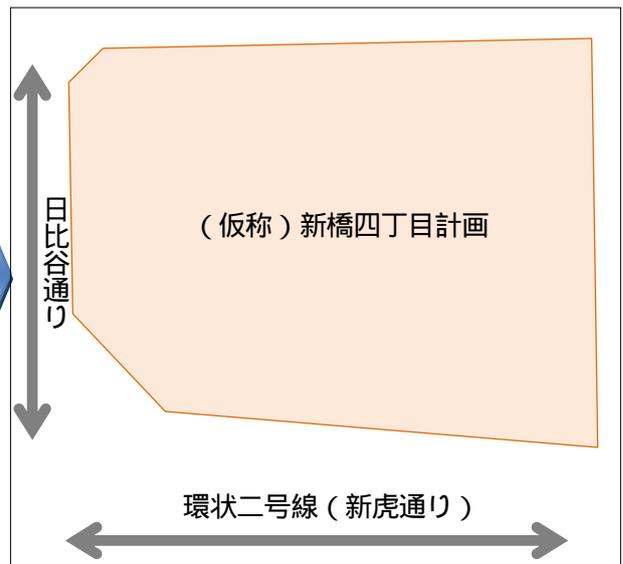
「(仮称)新橋四丁目計画」は、合理的なオフィスビルを追求した森ビルの賃貸ビル「通称:ナンバービル」の一つであった新橋 29 森ビル (1975 年竣工) の再開発でもあります。

新虎通り沿道では、細分化した敷地を統合した賑わいと統一感のある街並みづくりが推進されており、当計画では、道路を挟んで隣接する 2 つの街区を一体的に開発し、街区を統合・再編する第 1 号プロジェクトとして、東京の新たなシンボルストリートとなる新虎通りの沿道開発を牽引します。

【開発前】



【開発後】



【参考】「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく街並み再生地区の活用

新虎通り沿道は、東京の新たなシンボルストリートとしてふさわしい街並みを形成すべく、沿道一体が「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「環状第二号線沿道新橋地区 街並み再生地区」に指定されています。敷地の細分化等により市街地の更新がなかなか進まない地区において、一律に定められたルールではなく、地域の実情に即した柔軟なルールに沿って段階的にまちづくりを行い、都市基盤の再編等の地域の課題を解決していく制度です。

環状二号線沿道の街の課題

- ・100 m²未満の敷地が約半数あり、小規模な敷地に建物が密集している。
- ・約6割の建物が旧耐震基準で、防災性の向上が求められる。
- ・今まで建築物の裏口だった部分が大通りに面することになり、街並みへの配慮が求められる。

ルールがない場合、街並みへの配慮が不足し、統一感なく建て替わっていく恐れがある。

街づくりの目標(街の将来像)

沿道の老朽化した建築物の更新や細分化した敷地の統合を図り、にぎわいと統一感のある街並みを形成し、国際競争力の強化に資する業務、商業、交流機能と都市型住宅機能等が複合する魅力と活力を生み出す沿道まちづくりを推進することにより、次世代の東京を象徴するシンボルストリートとする。

(出典) 港区HP『環状第二号線沿道新橋地区 街並み再生地区及び街並み再生方針について』より

◆通りに面してイベントスペースを開設。新虎通りの賑わいづくりと情報発信の拠点に

1階には、新虎通りのエリアマネジメント活動にも利用できるスペースを開設。新虎通りの賑わいづくりや情報発信の拠点として活用していく予定です。

新虎通りに面してテラスを設け、オープンカフェとして、通りとの一体感を創出します。



1階イベントスペース(イメージ)

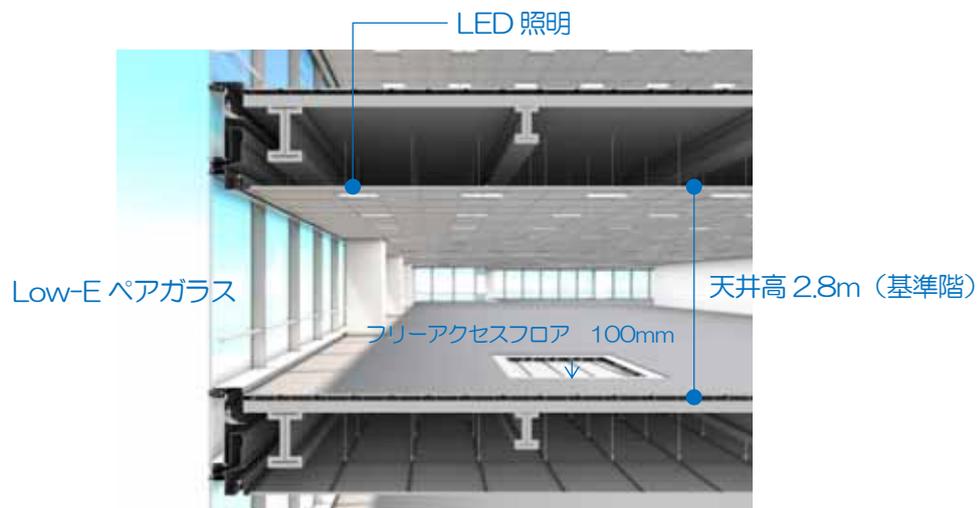
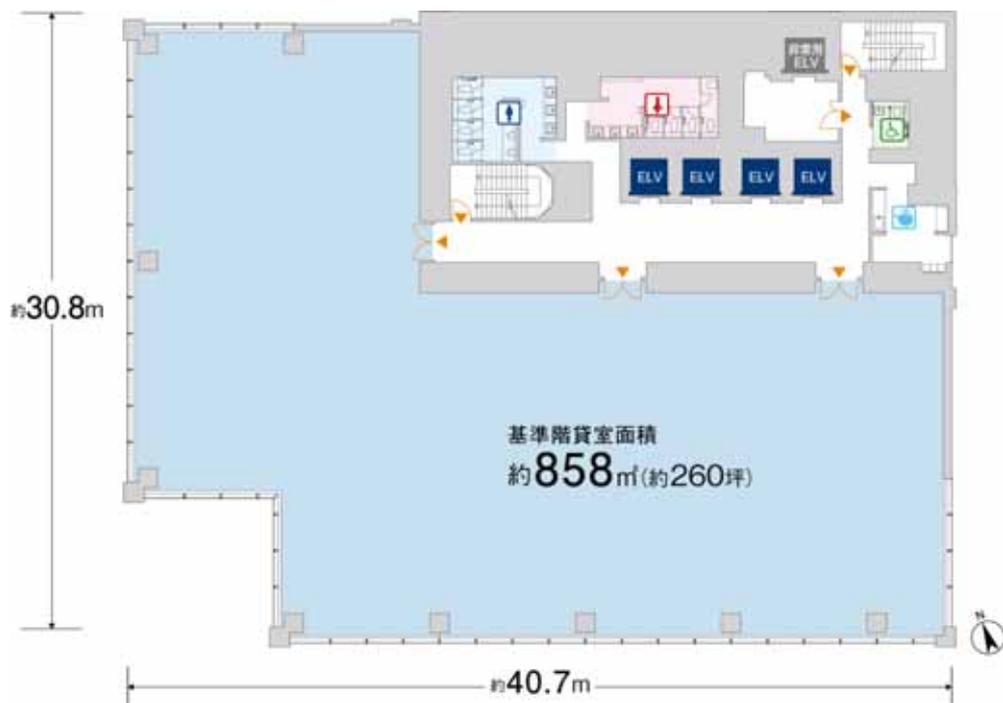
◆シンボルストリート新虎通りの中心に位置する、最新スペックのビジネス拠点

当エリアは、2016年12月をめどに全線開通する環状二号線や、日比谷線虎ノ門新駅（仮称）、BRT（バス高速輸送システム）等の新たなインフラも誕生し、世界と東京都心を繋ぐ玄関口として、さらに利便性が高まります。このエリアの象徴として、2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催時にはオリンピックストリートとなる新虎通りの中心に、最新スペックのオフィスが誕生します。

1フロア約260坪の整形な空間は、基準階天井高2.8m、フリーアクセスフロアは100mmで、床から天井までのフルハイトサッシの採用により、明るく開放的な執務スペースとなっています。照明には、太陽光の明るさを感知しペリメーターゾーンの照度を調節する自動調光機能付きLED照明を採用するなど、環境配慮手法も積極的に導入します。

共用部には採光あるリフレッシュコーナー、女性トイレにはパウダーコーナーと小物入れを備え、オフィスワーカーの快適性を高めました。また、屋上のルーフガーデンは、オフィスワーカーのリフレッシュスペースやワークプレイスとして利用できます。

なお、3階には、共用ラウンジや会議室も備えた、約60㎡～180㎡の小割りのインキュベーションオフィスを設けます。

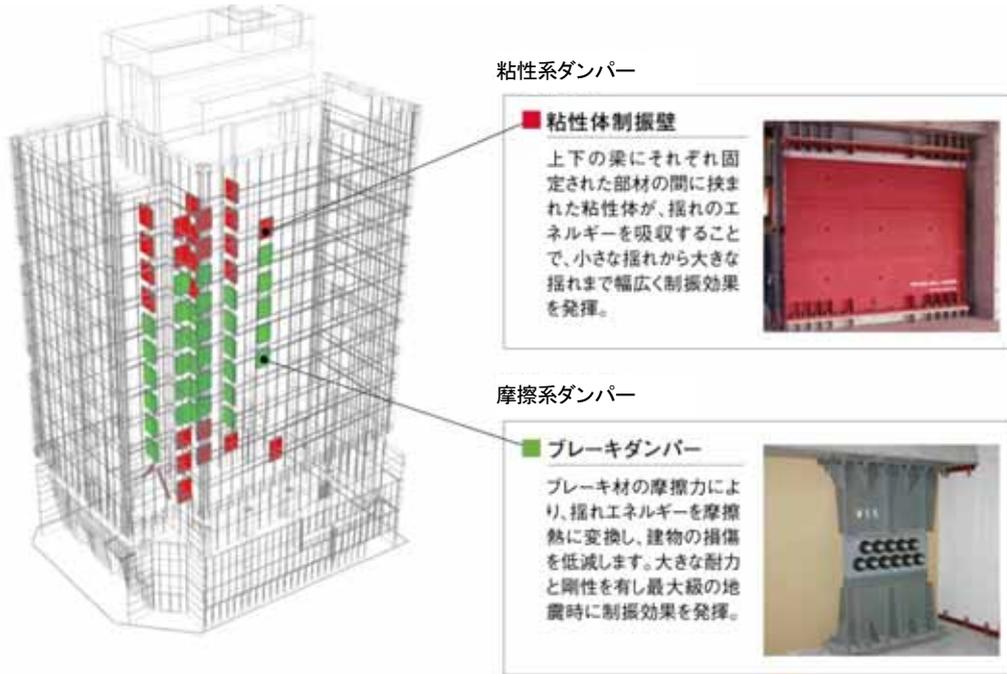


◆BCP の需要を満たす最高水準の安全性

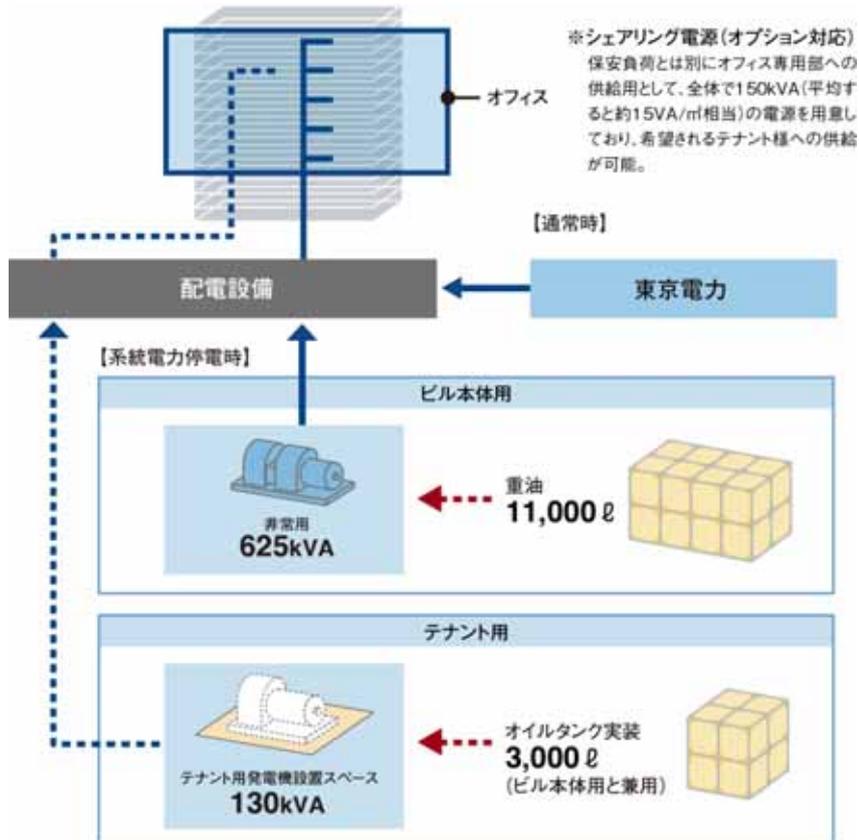
粘性体制震壁、ブレーキダンパーの2種類の制振装置を採用。阪神大震災や東日本大震災クラスのきわめて稀に起きる大地震が発生しても建物骨組みに大きな損傷を与えず、事業継続を実現する高い耐震性能を有します。

また、東京電力からの受電が供給されなくなった場合を想定し、非常用電源としてディーゼル発電機を設置。これにより最大72時間の給電を可能にします。また入居テナントが独自に設置・使用できる発電機設置スペースも用意し、入居テナント各社が独自にもつBCPガイドラインにも対応します。

【あらゆる揺れに対応する制振構造】



【停電時も72時間運転可能な電力供給】



<計画概要>

所在地	: 東京都港区新橋四丁目1番1他
敷地面積	: 1, 524㎡
延床面積	: 17, 449㎡
オフィス総貸室面積	: 10, 022㎡
基準階貸室面積	: 858㎡
用途	: 事務所、店舗、駐車場
構造	: 鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造
階数および高さ	: 地上15階・地下1階・塔屋1階、高さ約75m
建築主	: 森ビル株式会社、大林新星和不動産株式会社
設計者	: 株式会社大林組一級建築士事務所
施工者	: 株式会社大林組
着工	: 平成28年7月
竣工	: 平成30年9月(予定)

