

「新虎通り」における沿道開発のモデル事業、「(仮称)新橋四丁目計画」上棟 名称は「新虎通り CORE」、オフィスの入居テナント決定

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、12月9日に上棟し、当施設名称を「新虎通り CORE(コア)」に決定いたしました。

2018年9月竣工予定の「新虎通り CORE」は、4~14階のオフィス区画に株式会社クリーク・アンド・リバー社(代表取締役社長:井川 幸広)及び同社グループ企業の入居が決定。第一線で活躍する多彩なクリエイターを支援してきた実績を持つ同社の新たな展開に、新虎通り沿道のみならず、虎ノ門・新橋エリア全体の発展への貢献が期待されます。

新虎通りの沿道開発を牽引する街区統合・再編「第1号プロジェクト」

「新虎通り CORE」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号プロジェクトとして誕生する、オフィスおよび店舗・イベントスペースからなる複合施設です。新虎通りの中心、日比谷通りとの交差点に位置する当施設は、地上15階、延床面積約17,500㎡で、総貸室面積約1万㎡の最新スペックのオフィス(4~14階)のほか、3階には600㎡超のインキュベーションオフィスを整備。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も開催可能なイベントスペースを開設します。



新虎通りからの様子 (イメージ)



現況写真 (2017年12月時点)



外観 (イメージ)

東京の新たなシンボルストリート「新虎通り」の核(=CORE)となる沿道開発のモデル事業として、街並みづくりを牽引し、新虎通り沿道のにぎわいづくりの拠点となることで、「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・新橋エリアの進化・発展に貢献いたします。

【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、落合

TEL : 03-6406-6606

FAX : 03-6406-9306

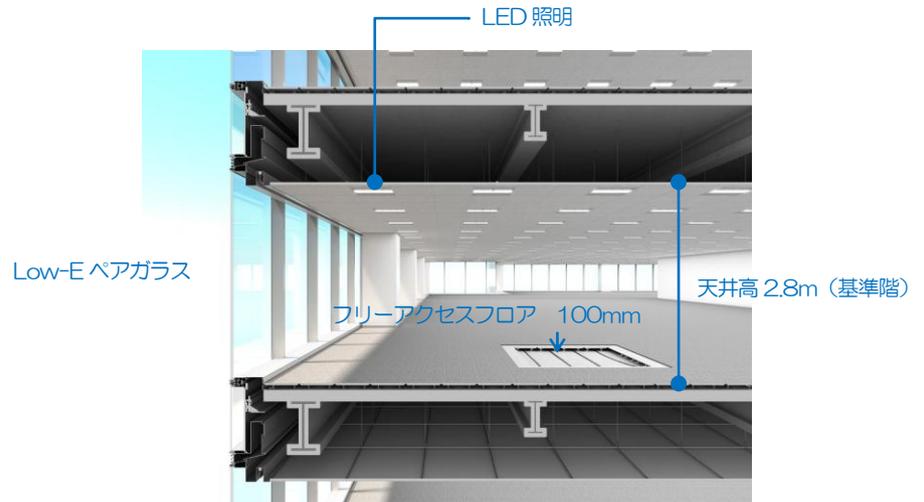
E-mail : koho@mori.co.jp

◆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

オフィスフロアは、基準階面積約 860 m² (260 坪)、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、明るさセンサを利用して照度を調節する LED 照明を採用するなどの環境配慮手法や太陽光発電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、屋上のルーフトップガーデンは、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いただけます。



1F メインエントランス (イメージ)



オフィス基準階スペック



基準階エレベーターホール (イメージ)



オフィス基準階 (イメージ)



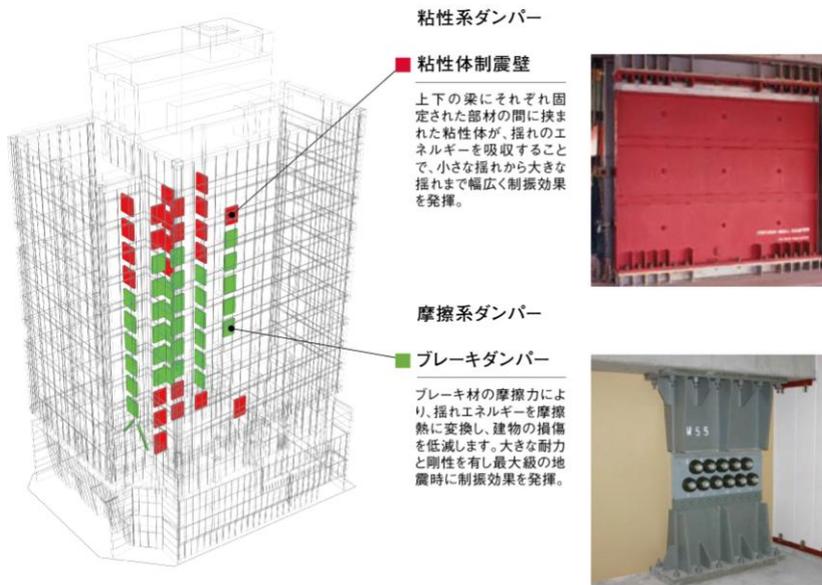
ルーフトップガーデン (イメージ)

◆BCP の需要を満たす最高水準の安全性

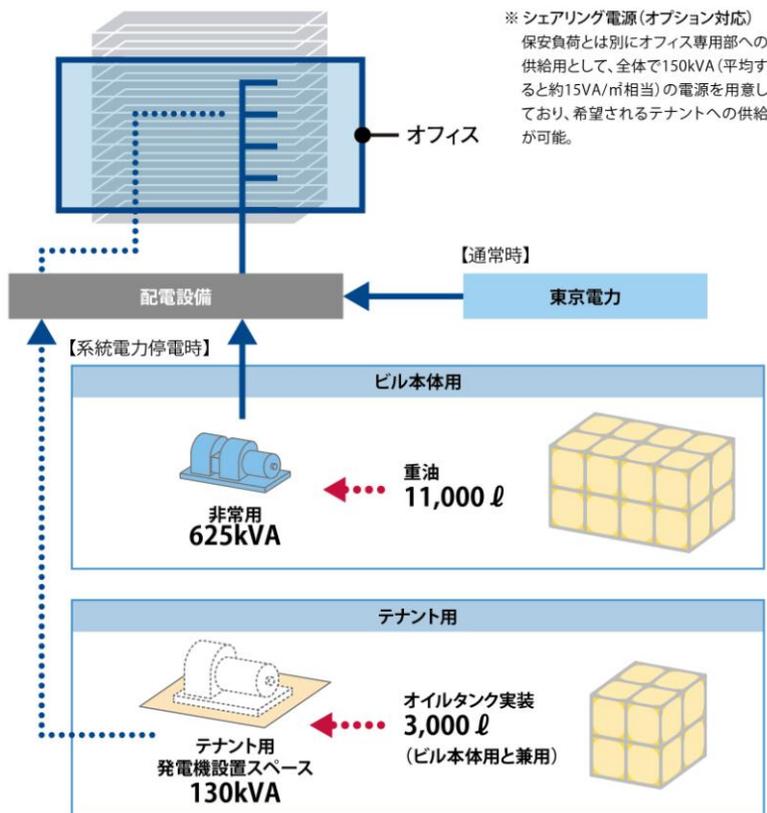
粘性体制震壁、ブレーキダンパーの2種類の制振装置を採用。阪神大震災や東日本大震災クラスのきわめて稀に起きる大地震が発生しても建物骨組みに大きな損傷を与えず、事業継続を実現する高い耐震性能を有します。

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】



◆インキュベーションオフィスと賑わい・情報発信の拠点を整備

3階には約60㎡~180㎡のインキュベーションオフィスを設け、創業期の企業やジャパンエントリー企業などを支援するべく、小規模なオフィス区画のほか、共用ラウンジと共用会議室を整備します。

さらに、1、2階には賑わいや交流の場となる商業施設を設けるほか、1階の新虎通りに面する区画にはイベントスペースを設け、新虎通りの賑わいづくりや情報発信の拠点とします。

【インキュベーションオフィス】



1階イベントスペース（イメージ）



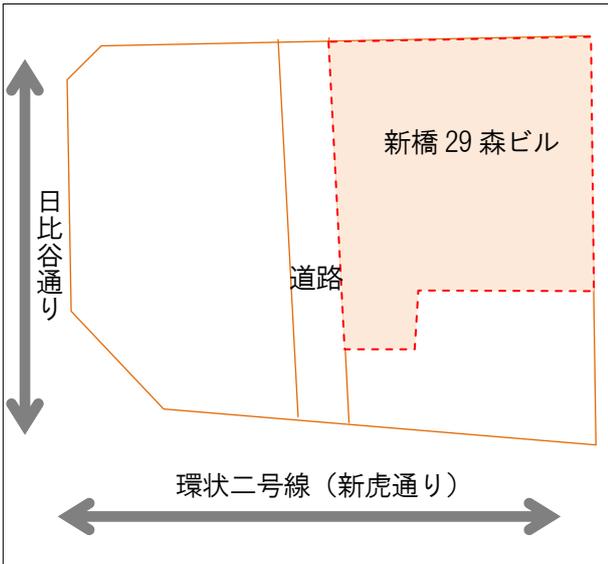
2階商業施設（イメージ）

◆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

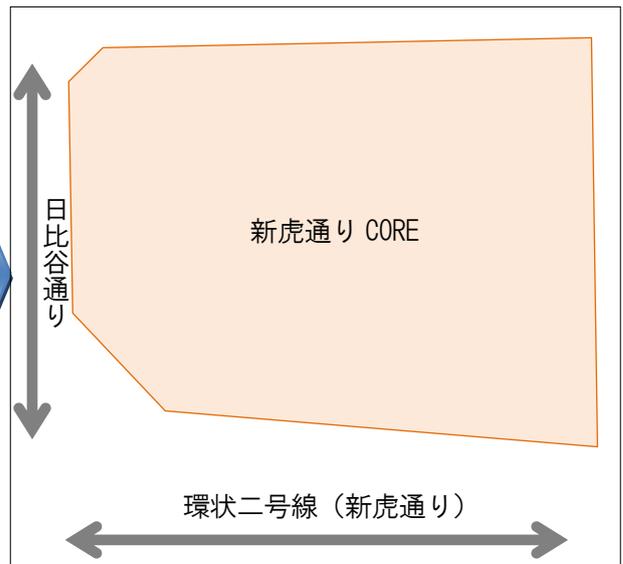
「新虎通り CORE」は、合理的なオフィスビルを追求した森ビルの賃貸ビル「通称：ナンバービル」の一つであった新橋 29 森ビル（1975 年竣工）の再開発でもあります。

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

<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 : 17,434㎡
 オフィス総貸室面積 : 10,018㎡
 基準階貸室面積 : 857㎡
 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8月
 竣工 : 平成30年9月(予定)

