

報道関係各位

2011年2月28日

森ビル株式会社

## 「環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業 街区」 着工に向け、本日、安全祈願式を実施

東京都が施行し、森ビル株式会社が「特定建築者」となって推進して参りました「環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業 街区」は、今春の本体着工に向け、本日、安全祈願式を執り行いました。

東京のシンボルストリートに新たなランドマーク ～国際戦略都心形成の起爆剤に～  
当街区は立体道路制度 を活用し、地下の道路が超高層複合ビルを貫通する、交通インフラと一体となった大規模複合再開発事業です。地上 52 階建となる超高層棟はオフィス、住宅、ホテル、店舗・カンファレンスを擁する複合施設で、東京を代表するシンボルストリートに建つ新たなランドマークになります。東京の国際戦略都心の中核を担うエリアにおいて、当計画が起爆剤となり、地域の活性化はもちろん都市再生、ひいては日本再生への貢献を目指します。

立体道路制度の活用に関しては次頁



### 【環状第二号線について】

環状第二号線の道路計画は、昭和 21 年に新橋から神田佐久間町までの約 9.2 km の区間で都市計画決定されましたが、新橋・虎ノ門区間は、実現を見ないまま長い期間が経過していました。

平成元年の立体道路制度の創設により、道路整備に併せて再開発ビルを整備することが可能となったことで、当区間の事業実施に向けた合意形成が進み、現在は平成 26 年春の交通開放を目指し工事が進められています。



## 【立体道路制度の活用】

### ～立体道路と超高層複合タワーとの一体開発による都市再生における相乗効果～

#### 立体道路制度

通常は道路の上下空間に建物を建設することは法規上できませんが、土地利用の合理化を図るための取組みの一種として、道路の区域を立体的に定め、道路施設として必要な空間以外の空間の利用を自由にする事で、道路上下に建築物の建設を可能とする制度。当街区ではこの制度の活用により、地下トンネルの上下部に建物を重ね、敷地の有効利用を図っています。

#### 東京のシンボルストリート

車道本線を地下トンネル化することで、地上部は、地区内交通が主となる車線とゆとりある歩行者空間が確保され、表参道を超える広幅員の道路が整備されます。この広い道路空間と街路樹の整備により、風の道となることが想定され、都心部のヒートアイランド対策にも寄与する東京のシンボルストリートが誕生します。

また、交通ネットワークにおいても、都心部の渋滞緩和や、将来臨海部とも接続した際には、湾岸道路によって国際線化が進む羽田空港ともつながり、都心と空港とのアクセスも飛躍的に向上することが期待できます。

環状二号線:幅員40m



表参道:幅員36m



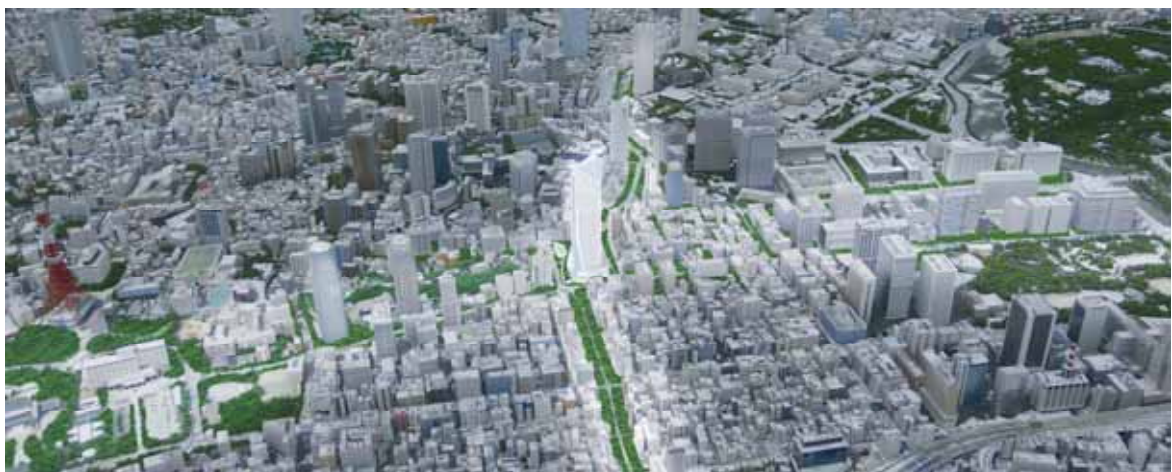
(資料：東京都作成)

#### グローバルな高次複合拠点

道路単体ではなく、超高層複合タワーと一体整備することで、地権者の地区内での事業及び居住継続が可能となり、地域の生活基盤、活力を維持、向上させ、地域活性化に貢献いたします。

また、高品質なオフィス、住宅、ホテル等の複合機能を整備することで、多様な都市活動のステージとして当エリアの磁力を高め、世界からグローバルプレーヤーの集う高次複合拠点を目指します。

また、シンボリックな外観デザインはまさに新たなランドマークにふさわしく、今後、周辺への波及効果も大いに期待でき、都市再生、ひいては日本再生に貢献すべく、事業推進に鋭意取り組んでまいります。



## 【計画コンセプト】

### 環境配慮

環状第二号線地上部の街路樹等により生まれる「東西の環境軸」と芝公園～愛宕山～日比谷公園をつなぐ「南北の環境軸」の交点において、豊かな緑、オープンスペース、良好な景観等の環境形成を進め、環境負荷が少なく、自然環境の中で人々が憩う都市を創造します。

国土交通省 平成22年度「省CO<sub>2</sub>先導事業」に認定LED照明、超高効率熱源システムなど省CO<sub>2</sub>技術を網羅的に導入し、また、クラウド型コンピューティングサービスを用いるなどし、周辺街区に省CO<sub>2</sub>対策を促す取り組みを計画しております。地域全体の省CO<sub>2</sub>を実現しようとする試みに先導性があるとして、他の大型プロジェクトの波及につながる点が評価され、平成22年度「省CO<sub>2</sub>先導事業」に認定されました。



### 国際ビジネスセンター ~ 高次複合拠点 ~

知識情報社会にふさわしい機能として、高品質な事務所、住宅、ホテル、店舗、カンファレンスなど、多様な都市活動が行われる上質な都市空間を創出します。

### 安全・安心 ~ 「逃げ出す街」から「逃げ込める街」へ ~

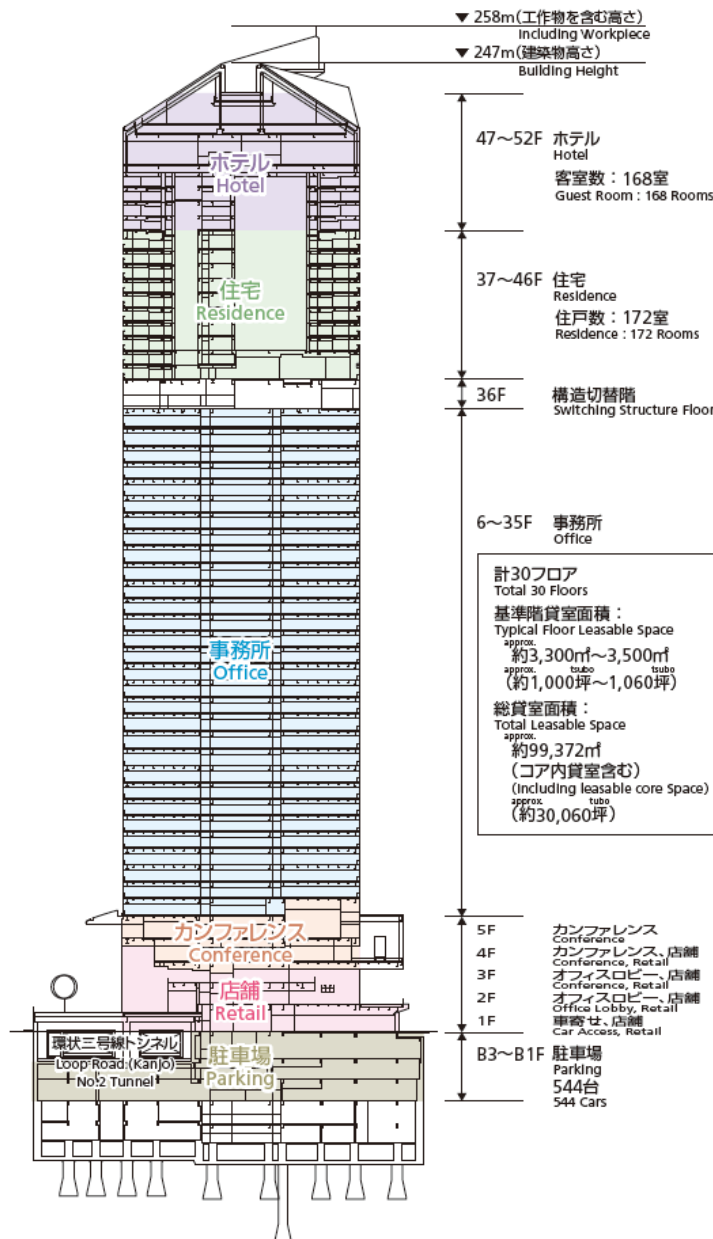
災害に強く安全な街、開発区域のみならず周辺地域の防災にも貢献できる防災拠点を目指します。



低層部 完成イメージ

【事業・建物概要】

事業名称	環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業 街区
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目 26 番他
敷地面積	17,069 m <sup>2</sup>
建築面積	9,363 m <sup>2</sup>
延床面積	244,305 m <sup>2</sup>
階数	地下5階、地上52階、塔屋1階
用途	事務所、住宅、ホテル、店舗、 カンファレンス、駐車場
建物高さ	地上 247m (最高高さ 255.5m)
構造	S造 (一部 SRC 造、RC 造)
事業施行者	東京都
特定建築者	森ビル株式会社
設計者	株式会社日本設計
工事施工者	株式会社大林組
竣工	2014年 (予定)



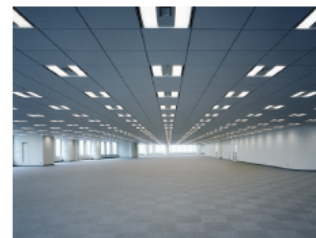
- ▼ 258m (工作物を含む高さ) Including Workpiece
  - ▼ 247m (建築物高さ) Building Height
  - 47~52F ホテル Hotel  
客室数: 168室 Guest Room: 168 Rooms
  - 37~46F 住宅 Residence  
住戸数: 172室 Residence: 172 Rooms
  - 36F 構造切替階 Switching Structure Floor
  - 6~35F 事務所 Office
- 計30フロア Total 30 Floors  
 基準階貸室面積: Typical Floor Leasable Space  
 approx. 約3,300㎡~3,500㎡ (約1,000坪~1,060坪)  
 総貸室面積: Total Leasable Space  
 approx. 約99,372㎡ (コア内貸室含む) (Including leasable core space)  
 approx. 約30,060坪
- 5F カンファレンス Conference
  - 4F カンファレンス、店舗 Conference, Retail
  - 3F オフィスロビー、店舗 Office Lobby, Retail
  - 2F オフィスロビー、店舗 Office Lobby, Retail
  - 1F 車寄せ、店舗 Car Access, Retail
  - B3~B1F 駐車場 Parking  
544台 544 Cars



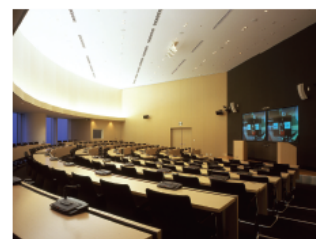
ホテルフロント イメージ Hotel Lobby Image



住宅 イメージ Residence Image



事務所貸室 イメージ Office Floor Image



カンファレンス イメージ Conference Room Image

【周辺図】



【本件に関するお問合せ】

森ビル株式会社 広報室 竹内

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