

虎ノ門・麻布台プロジェクト、虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト
「LEED BD+C (CS)」で最高ランクのプラチナ予備認証を取得
「ND」と「BD+C (CS)」のプラチナランク本認証取得が実現すれば世界初の事例に

森ビル株式会社が推進する「虎ノ門・麻布台プロジェクトの A 街区」および「(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー(A-1 街区)」が、米国グリーンビルディング協会による国際環境性能認証制度「LEED (Leadership in Energy & Environmental Design)」の新築テナントビルを対象とした建物単位の認証「BD+C(CS)(Building Design and Construction/Core and Shell Development)」カテゴリにおいて、最高ランクのプラチナ予備認証を取得しました。

なお、「虎ノ門・麻布台プロジェクト」と「虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト」では、街区単位で認証される LEED の「ND(Neighborhood Development)」カテゴリのプラチナランクの予備認証を既に取得しており、「ND」と「BD+C(CS)」の両カテゴリにおける本認証取得が実現した際には、世界初の事例となる見込みです。



©DBOX for Mori Building Co.

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」(LEED-ND プラチナ予備認証取得済)
右側の約 330 メートルの棟が A 街区



「虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト」(LEED-ND プラチナ予備認証取得済)
右側の棟が(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー(A-1 街区)

LEED 認証機関「米国グリーンビルディング協会」

President & CEO Peter Templeton 氏のコメント

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」と「虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト」は、「LEED ND」と「LEED BD+C(CS)」の両方で最高ランクのプラチナ予備認証を取得したことで、未来に向けた「グリーンビルディング」の革新を象徴するプロジェクトとなりました。

建築デザインはもちろんのこと、二酸化炭素の排出量削減、資源の節約、人々の健康に配慮したウェルネスの取り組みなど、持続可能な街の運営を実現する両プロジェクトは、次世代の都市づくりにおける国際的なモデルとなるでしょう。

当社は、引き続き、「都市を創り、都市を育む」の理念のもと、“都市と自然の共生”“都市の低炭素化”“真に豊かな健康社会”を追求し、未来へとつながる持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

【本件に関してのお問合せ先】

森ビル株式会社 広報室 浅野

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

■「LEED BD+C(CS)」 認証の主な評価ポイント

「虎ノ門・麻布台プロジェクト A 街区」と「(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー(A-1 街区)」共に、「水資源の有効利用」や、街の中に導入したエネルギーセンターからの「エネルギーの面的活用」、最新設備・技術の導入による「省エネ性能」などのスペック面が高く評価されました。加えて、躯体建設段階における「環境負荷の見える化や低減」の取り組み、「躯体や内装壁面の汚損を防ぐための対策」、竣工後に「入居テナントと協働して省エネに取り組む仕組みやシステム」、新しい設備由来の「再エネ電力の供給計画」など、建設中や竣工後の環境配慮も高く評価されました。超高層ビルにおけるプラチナランクの取得は非常に稀な事例です。なお、「LEED-ND」と「LEED BD+C(CS)」の両カテゴリーにおける本認証取得が実現した際には、世界初の事例となる見込みです。



予備認証サーティフィケート(虎ノ門・麻布台プロジェクト、虎ノ門ヒルズ ステーションタワー)

■2021年に取得済みの「LEED ND」と「WELL」の予備認証について

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」と「虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト」は、2021年に「LEED」のエリア開発を対象とした「ND(Neighborhood Development)」カテゴリーにおいても、最高ランクのプラチナ予備認証を取得しました。なお、「虎ノ門・麻布台プロジェクト」によるNDカテゴリーのプラチナランクの取得は、都内初の事例となります。予備認証取得にあたり、「広場を中心としたウォーカブルな街」や「地域の高いエネルギー効率」などが評価されました。加えて、「虎ノ門・麻布台プロジェクト」のA街区と、「(仮称)虎ノ門ヒルズステーションタワー(A-1街区)」が、人々の健康やウェルネスに建物が及ぼす影響に着目した「WELL(WELL Building Standard)」の予備認証を取得しています。竣工後には最高ランクのプラチナ認証を取得する見込みです。なお、「虎ノ門・麻布台プロジェクト」のA街区は、予備認証取得済の物件として世界第1位の登録面積となります。「広場やデッキ歩行による運動の促進」などが高評価となりました。



虎ノ門・麻布台プロジェクトの中央広場(イメージ)



虎ノ門ヒルズ 森タワーのオーバル広場

■「LEED」 認証について

「LEED」認証とは、米国グリーンビルディング協会が開発した建築物の環境性能評価システムで、世界で最も普及している認証制度の1つです。水やエネルギーの効率的利用、室内環境、持続可能な資材の利用などを通じて建物や街の環境性能を評価します。本認証は、様々なタイプの建築物の環境性能評価に対応するべく、「インテリア設計及び建設(ID+C)」、大規模改修工事を伴わない「既存ビルの運用とメンテナンス(O+M)」、住宅を評価する「ホーム(HOMES)」、人々のQOL向上を目指す「シティー&コミュニティ(Cities and Communities)」の他、虎ノ門・麻布台プロジェクト及び虎ノ門ヒルズエリアプロジェクトが予備認証を取得した「建築設計および建設(BD+C)」と「近隣開発(ND)」の6つのカテゴリーに分類されます。



(出典)一般社団法人グリーンビルディングジャパンHP

参考資料① 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」について

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」は、「アークヒルズ」に隣接し、「文化都心・六本木ヒルズ」と、「グローバルビジネスセンター・虎ノ門ヒルズ」の中間にあり、文化とビジネスの両方の個性を備えたエリアに立地しています。

約8.1haもの広大な計画区域は圧倒的な緑に包まれ、約6,000㎡の中央広場を含む緑化面積は約2.4haに上ります。延床面積約861,500㎡、オフィス総貸室面積213,900㎡、住宅戸数約1,400戸、A街区タワーの高さは約330m、就業者数約20,000人、居住者数約3,500人、想定年間来街者数2,500～3,000万人で、そのスケールとインパクトは六本木ヒルズに匹敵します。本プロジェクトは、当社がこれまでの「ヒルズ」で培ったすべてを注ぎ込んだ「ヒルズの未来形」として誕生します。

“Modern Urban Village”を支える「Green」と「Wellness」

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」のコンセプトは「緑につつまれ、人と人がつながる『広場』のような街 “Modern Urban Village”」。そして、このコンセプトを支える2つの柱が「Green」と「Wellness」です。圧倒的な緑に囲まれ、自然と調和した環境の中で、多様な人々が集い、人間らしく生きられる新たなコミュニティの形成を目指します。

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」では、はじめに人の流れや人が集まる場所を考え、街の中心に広場を据えて、シームレスなランドスケープを計画。その後、3棟の超高層タワーを配置しました。これは、まず建物を配置し、空いたスペースを緑化するという、従来の手法とは全く逆のアプローチです。高低差のある地形を生かして、低層部の屋上を含む敷地全体を緑化することで、都心の既成市街地でありながら、約6,000㎡の中央広場を含む約2.4haの緑地を実現しました。水と緑がつながるランドスケープを整備し、自然あふれる憩いの場を創出するだけでなく、都心部におけるヒートアイランド現象の緩和にも寄与します。

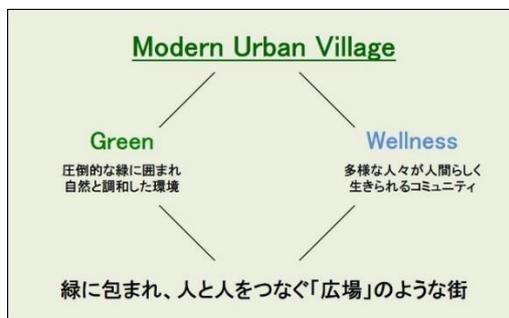
また、街全体で「RE100 (Renewable Energy 100%)」に対応する再生可能エネルギーの電力を100%供給するほか、エネルギー効率向上を図る技術を大規模に導入し、街の利用者の脱炭素に向けた取り組みを支援します。

加えて、慶應義塾との基本協定のもと、プロジェクト内の医療施設を核として、スパやフィットネスクラブ、レストランやフードマーケットといった様々な施設のほか、広場、菜園なども1つのメンバーシッププログラムで結び、外部施設や医療機関とも連携しながら、この街で住み、働くことの全てが「ウェルネス」に繋がる仕組みを導入する予定です。なお、国内の認証CASBEEの新しい評価システムCASBEE-WO(ウェルネスオフィス)の取得も目指します。

本プロジェクトでは、都市の低炭素化、生物多様性の保全、真に豊かな健康など、世界中が頭を悩ませている様々な課題に対する1つの解を提案します。



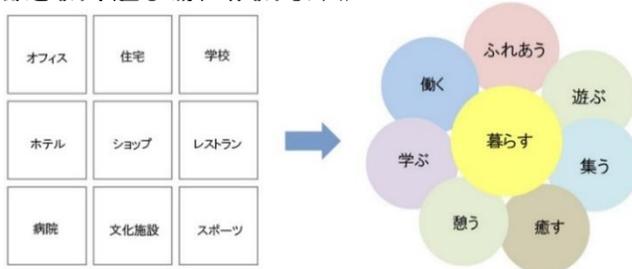
虎ノ門・麻布台プロジェクト



コンセプトの柱「Green」と「Wellness」

人の営みがシームレスにつながる街

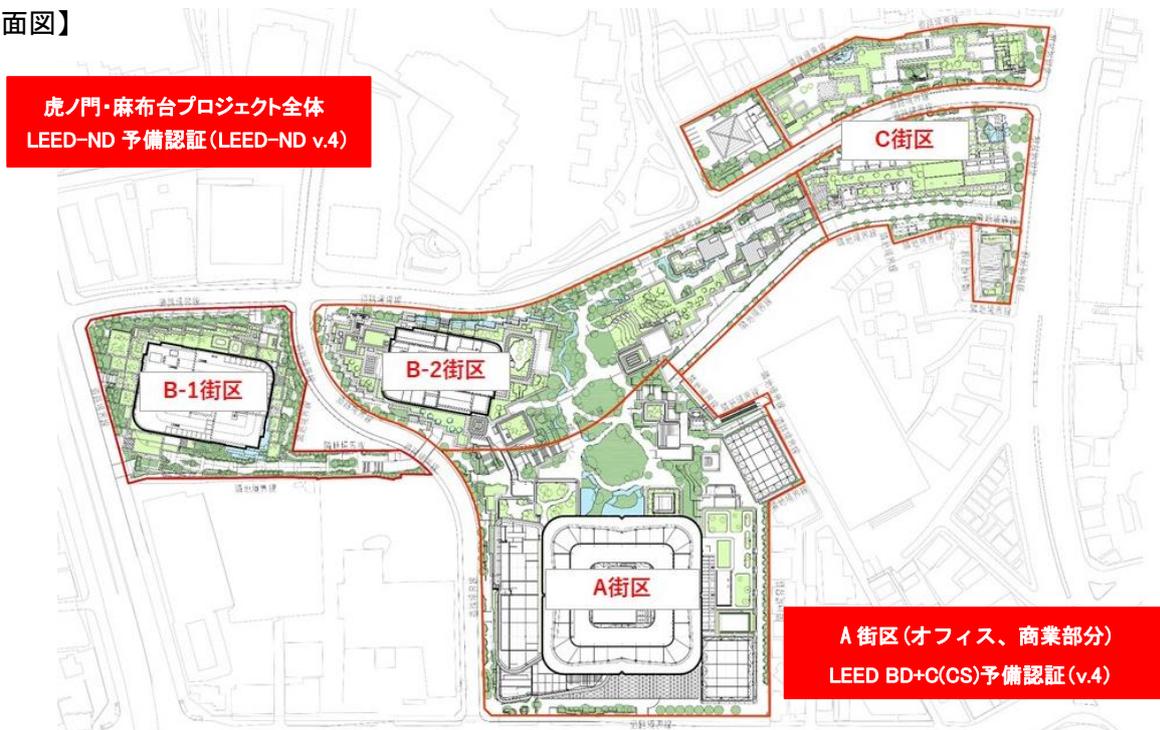
「虎ノ門・麻布台プロジェクト」は、人々の営みがシームレスにつながる街になります。オフィス、住宅、ホテルなどの施設ありきで都市を設計するのではなく、施設の垣根を取り払って、人の営みから都市づくりにアプローチしました。この街では、「暮らす」「働く」「集う」「憩う」「学ぶ」「楽しむ」「遊ぶ」など、人々の様々な営みがシームレスにつながり、人と自然とが調和し、人と人がつながり、刺激しあいながら創造的に生きられる新しい都市生活を 実現します。様々な施設が共に連携し、人々に新たなライフスタイルを提案することで、緑豊かな街全体が学びの場となり、仕事場となり、我が家となり、遊び場にもなります。



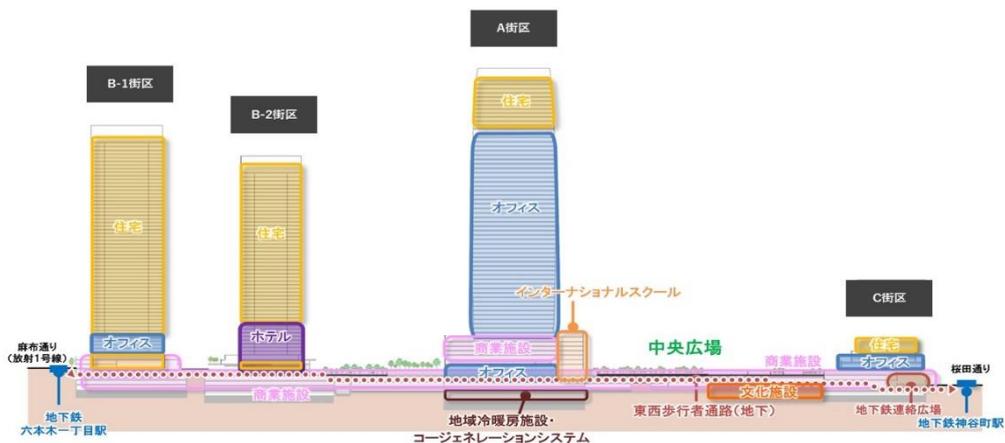
プロジェクト概要

事業名称	: 虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業
事業者	: 虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合
区域面積	: 約 8.1ha(施行地区面積)
敷地面積	: 約 63,900 m ² (約 19,330 坪)
延床面積	: 約 861,500 m ² (約 260,000 坪)
主要用途	: 住宅(約 1,400 戸)、事務所(約 213,900 m ²)、店舗(約 150 店)、ホテル(約 120 室)、 インターナショナルスクール(約 14,000 m ² 、ブリティッシュ・スクール・イン・東京(予定)) 中央広場(約 6,000 m ²)、文化施設(約 9,000 m ²)、予防医療センター(約 3,600 m ²)
緑化面積	: 約 2.4ha
駐車場	: 約 1,880 台
事業費	: 約 5,800 億円
着工	: 2019 年 8 月
竣工	: 2023 年 3 月(予定)

【平面図】



【立面図】



参考資料② 「虎ノ門ヒルズエリアプロジェクト」について

虎ノ門ヒルズエリアでは、2014年に竣工した「虎ノ門ヒルズ 森タワー」に続き、2020年には、「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」、2022年1月には「虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」が誕生しました。今後、東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」と一体開発する「(仮称) 虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」(2023年7月竣工予定)が加わることで、区域面積 7.5ha、延床面積 80 万㎡に拡大。

国際水準のオフィス、住宅、ホテル、商業施設、インキュベーションセンター、交通インフラ、緑地など、様々な都市機能を徒歩圏内に備えた虎ノ門ヒルズエリアは、「国際新都心・グローバルビジネスセンター」として、六本木ヒルズに匹敵するインパクトを有する国際複合都市へと進化します。

虎ノ門ヒルズエリアをつなぐ緑

2014年に竣工した「虎ノ門ヒルズ 森タワー」は、東京都施行の市街地再開発事業として、環状第2号線(新橋・虎ノ門間)の道路上空に建築物を建てる手法「立体道路制度」を活用することで、約 6,000 ㎡の大規模オープンスペースを確保しました。屋上庭園「オーバル広場」や階段状のテラス「ステップガーデン」など、生物多様性に配慮した豊かな緑地空間は、生物多様性に配慮した緑や小川を創出し、JHEP 認証(公益財団法人日本生態系協会運営)で最高ランク「AAA」を取得しています。また、オフィスワーカーや地域の方を対象にしたヨガイベント等のコミュニティ形成活動の場としても活用されています。

また、2020年に竣工した「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」内には、約 1,500 ㎡の緑豊かな西桜公園を整備しました。2022年1月に「虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」が完成したことで、エリアの低層部の緑が連続し、また隣接する愛宕山や愛宕グリーンヒルズの緑とも緑道でつながり、エリアとエリアをつなぐ新たなグリーンネットワークが創出されます。



虎ノ門ヒルズ ビジネスタワーの西桜公園



虎ノ門ヒルズ 森タワーのオーバル広場



虎ノ門ヒルズ 森タワーのステップガーデン

高いエネルギー効率で環境負荷を低減

「虎ノ門ヒルズエリア」では、効率的なエネルギーの利用による環境負荷の低減にも取り組んでいます。「虎ノ門ヒルズ森タワー」では、自然エネルギーの活用や、照明、空調システムなどにおける省エネルギー・省資源に取り組んでいます。また、オーバル広場大庇の太陽光発電装置による再生可能エネルギーの活用、オフィスエリアにおける LED 照明システムの全面的な採用、中温冷水と大規模蓄熱槽を活用した高効率空調システム「LOBAS(Low-carbon Building and Area Sustainability)」の導入などにも取り組んでおり、2019年には東京都が定める「優良特定 地球温暖化対策事業所」(トップレベル事業所)の認定を受けました。また、建築環境総合性能評価システム CASBEE-建築(新築)は最高性能 S ランクも取得しています。

「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」ではコージェネレーションシステムを導入し、エネルギーの効率的な利用と熱負荷低減を目指しています。また、各階に深い庇を設置することで日射を抑制し、建物の環境性能を高めています。加えて、屋上や壁面に緑化を施し、ヒートアイランド現象の抑制にも寄与します。

「東京の玄関口」となる都心の新たな交通結節点

「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」の1階には、日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」や銀座線「虎ノ門駅」に直結する、約 1,000 ㎡のバスターミナルを開設。空港リムジンバスや都心と臨海部を結ぶ BRT(高速バス輸送システム)の発着場となります。さらに、環状第2号線が全面開通すれば、羽田空港へのアクセスも大幅に向上します。加えて、「虎ノ門駅」や「虎ノ門ヒルズ駅」とバリアフリーで繋がる地下歩行者通路や「虎ノ門ヒルズ 森タワー」と接続する歩行者デッキを設置。この歩行者デッキは、「虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」や「(仮称) 虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」とも将来的に接続することで、虎ノ門ヒルズエリアの回遊性が飛躍的に向上します。環状第2号線とともに誕生した「新虎通り」を含め、エリア全体をつなぐ歩行者ネットワークと、新たな人の流れを創出することによって、「虎ノ門ヒルズエリア」は、世界と都心部を繋ぐ新たな「東京の玄関口」として機能します。

エリアプロジェクト概要

区域面積	: 約 7.5ha
延床面積	: 約 80 万㎡ (約 24 万坪)
オフィス面積	: 約 30 万㎡ (約 9 万坪)
住宅戸数	: 約 720 戸
商業面積	: 約 26,000 ㎡ (約 8,000 坪)
緑化面積	: 約 15,000 ㎡ (約 4,500 坪)

【エリア周辺マップ】



【立面図】

