

## 森ビル初の東南アジアにおける開発事業 「JAKARTA MORI TOWER」竣工 ～ジャカルタ最高水準となるプレミアムグレードの大規模オフィスが誕生～

森ビル株式会社（東京都港区、代表取締役社長 辻慎吾）がインドネシア共和国の首都・ジャカルタで推進する「JAKARTA MORI TOWER」が、このたび竣工を迎えました。当事業は、当社初の東南アジアにおける開発事業であり、「JAKARTA MORI TOWER」はジャカルタ最高水準のスペックを備えた大規模オフィスタワーとして誕生します。

### ジャカルタ最高水準のスペックを備えた大規模オフィスタワー

「JAKARTA MORI TOWER」は、高層ビルが集積するジャカルタ最大のビジネス街の中心部、目抜き通り・スディルマン通り沿いのスマンギ交差点近くに位置する、ジャカルタ最高水準のスペックを備えた大規模オフィスタワーです。

地上58階建て、高さ約266m、延床面積は約190,000㎡。オフィスの総貸室面積は約88,700㎡で、基準階貸室面積はジャカルタ最大規模のオフィспレートとなる約2,300㎡を確保しました。天井高3.0m、コアから窓面までの距離18.5mの広大で開放的な無柱空間は、グローバル企業の多様なニーズや、新たな働き方のスタイルに応じて自由なレイアウトが可能です。また、ワーカーの健康に対する環境整備が認められ、インドネシア初となる「WELL Core Gold」認証も取得する見込みです。

ジャカルタを代表する新たなランドマークとなることを目指して、意匠デザインは、六本木ヒルズ森タワーや上海環球金融中心を手掛けたニューヨークの設計事務所・コーン・ペダーセン・フォックス・アソシエーツ(KPF)が担当しました。



2022年10月撮影

### 急速な経済発展を背景にますます高まるハイクオリティビルへの需要

急速な人口増加による消費市場の拡大を背景に、著しい経済成長を続けているインドネシア。中でもジャカルタの人口は1,000万人を超え、周辺都市を含めた首都圏人口は約3,100万人に達しており、都市圏人口としては東京圏に次ぐ世界第2位の巨大都市へと成長を遂げています。

今後も中間層以上の人口増加による市場規模の拡大とさらなる経済成長、グローバル企業の集積やスタートアップ企業の成長が予想されており、「JAKARTA MORI TOWER」に代表される国際水準のスペックを備えたハイクオリティビルに対する需要が一層高まることを見込まれています。

森ビルは、六本木ヒルズや虎ノ門ヒルズ、上海環球金融中心や恒生銀行大厦など、国内外における数多くの都市づくりを通じて培った知見やノウハウを活かし、引き続き、成長著しいジャカルタの経済発展と、快適で豊かな都市生活の実現に貢献してまいります。

【本件に関するお問い合わせ先】

森ビル株式会社 広報室 浅野

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

## 多様な働き方に柔軟に対応できるプレミアムグレードの広大なオフィス空間

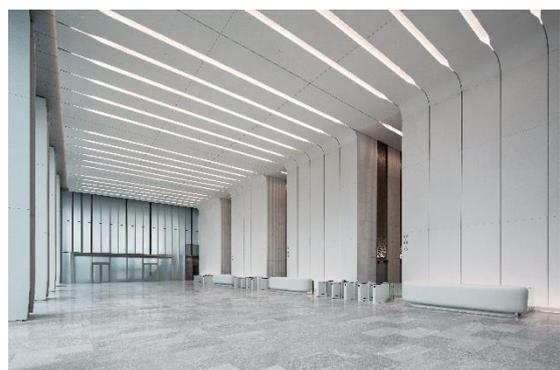
14階から54階を占めるオフィスの総貸室面積は約88,700㎡で、約2,300㎡の基準階貸室面積は、ジャカルタ最大規模となります。目抜き通り・スディルマン通りを一望できる、横幅83m、奥行18.5m、天井高3.0mの広大な無柱空間は圧倒的な開放感を提供。サイドコア方式を採用した整形で広大なオープンスペースは、ワーカー同士の自然なコミュニケーションを誘発します。また、床荷重はジャカルタ最高スペック（最大800kg/m<sup>2</sup>、標準500kg/m）に設定されており、自由なレイアウトと内装造作を可能にするとともに、グローバル企業の多様な働き方に柔軟に対応します。

空調は、1フロアを30～33ゾーンに分割した可変風量（VAV）システムを採用することで、きめ細やかな温度調整を可能にし、空調消費電力の低減にも貢献します。

セキュリティゲートには顔認証機能を実装し、エレベーターには待ち時間の少ないスムーズな移動が可能となるDCS（Destination Control System：行先階予約）群管理システムを採用。セキュリティゲートからオフィス専有部入口までのすべての動線の非接触化も実現しました。



オフィスエントランス外観



オフィスエントランス内観



オフィス基準階専有部



オフィス基準階エレベーターホール

## 地上の喧騒から離れた、開放的なレストランフロアとアウトドアテラス

「JAKARTA MORI TOWER」が位置するスディルマン通りは、ジャカルタ最大のビジネス中心地であるとともに、人々が集う賑わいの中心地でもあります。週末にはカーフリーデー(歩行者天国)が開催され、サイクリングやジョギングを楽しむ市民で賑わいます。

13～14階に誕生するレストランフロアでは、オフィスワーカーやスディルマン通りを訪れる人々に美味しい食事と快適な時間をご提供します。また、13階には豊かな緑と水景で彩られたアウトドアテラスが設けられ、地上の喧騒から離れた開放的なフレッシュ空間を創出します。



レストランフロア内観 (イメージ)



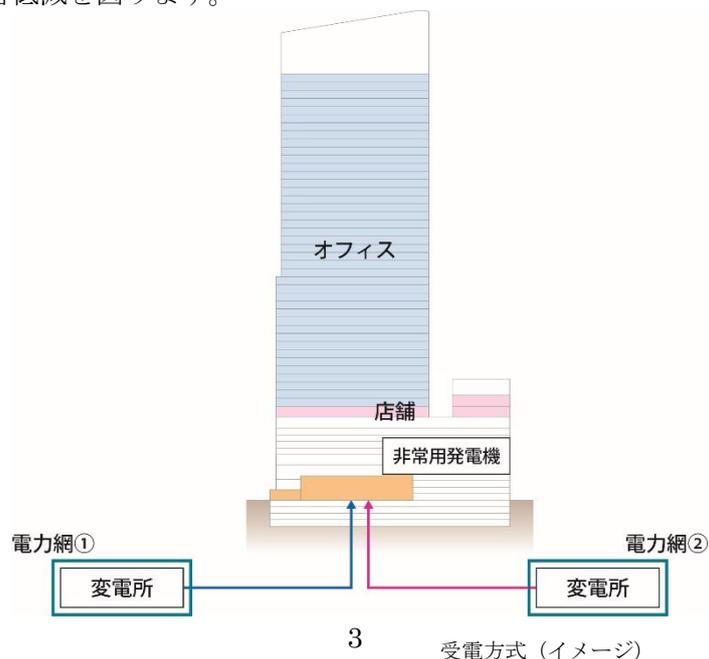
アウトドアテラス (イメージ)

## 地震や水災害に対応した高い事業継続性 (BCP)

地震や水災害時の事業継続性 (BCP) を担保すべく、耐震性能・非常電源等の充実や、災害時の管理体制の強化など、ハード・ソフト両面で様々な対策を講じています。

震災対策としては、ジャカルタでは希少な鉄筋コンクリート造のコアウォールと鉄骨鉄筋コンクリート外周柱による耐震構造を採用しました。また、インドネシア国営電力会社 (PT PLN) との間で、停電リスク低減の観点で同国において最高ランクとされる受電方式・Premium Platinum Rating 契約を締結。異なる電力網から、それぞれ回線を引込むことで、停電リスクを低減します。さらにビル内には非常用発電機を備え、万が一外部からの電力供給が途絶えた場合でも、72 時間にわたってビル全体への電力供給が可能です。

水災害対策としては、オフィスロビーを敷地から 1.3m 嵩上げするとともに、防潮堤を設置することでビル内への雨水流入を防止。さらに、電気室、発電機室、熱源機械室を地下階ではなく地上階に設けることで、ビル設備への被害低減を図ります。



## インドネシア初となる「WELL Core Gold」認証を取得予定

「JAKARTA MORI TOWER」で取り組んでいる、ワーカーが安心して健康に働ける環境整備が認められ、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2020年9月に取得しました。空気環境の改善を目的とした高性能空調フィルター実装などが高く評価されました。竣工後には、インドネシア初となる「WELL Core Gold」認証を取得する見込みです。

また、シンガポールの建築建設局 (BCA) が認定する「Green Mark」の予備認証も2019年8月に取得済みで、竣工後には最高ランクのプラチナ認証を取得予定です。本認証は東南アジア特有の熱帯・亜熱帯気候に適したグリーンビルディングの認証プログラムで、エネルギー消費性能に関する評価項目の割合が高い事が特徴です。「JAKARTA MORI TOWER」では断熱・遮熱性の高い外装材や省エネ性能の高い設備等を採用しており、ビル全体のエネルギー効率の向上を図っている点が高く評価されました。

### ■ 「WELL」について

米国グリーンビルディング協会が運営する、建物環境の人の健康やウェルネスに及ぼす影響に着目した世界初の建物基準。主に室内環境や、健康に繋がる施設・サービスを評価します。

### ■ 「Green Mark」について

シンガポールの建築建設局 (BCA) が認定する、建築物の環境配慮に関する評価制度。主にエネルギー消費性能に関する項目を評価します。

## ジャカルタの新たなランドマークとなるシンボリックで曲線的なデザイン

建築デザインは、ニューヨークの設計事務所のコーン・ペダーセン・フォックス・アソシエイツ (KPF) が手掛けました。ジャカルタを代表する新たなランドマークになることを目指し、外観はシンボリックでありながら、街になじむ曲線的なデザインになっています。

外観デザイン以外にも、彫刻的な大空間としてデザインされたエントランスホールや、基準階共用部の素材や色に至るまで、細部のクオリティまでこだわり抜いたことも特徴です。

また、夜間の照明にもこだわっており、様々なライティング手法を採用してビル外観に多様な表情を持たせることで、ジャカルタの夜景をより一層華やかに彩ります。



2022年10月撮影

### ● コーン・ペダーセン・フォックス・アソシエイツ (KPF) について

世界40カ国以上で建築デザイン、内装デザイン、プログラミング、マスタープランニングサービスなどを提供する世界屈指の建築事務所。オフィスビルやレジデンスのみならず、文化施設や教育施設に至るまで、多岐にわたるプロジェクトを手掛けています。

<代表的なプロジェクト>

六本木ヒルズ森タワー (東京)、上海環球金融中心 (中国・上海)、

ワン・ヴァンダービルト (米国・ニューヨーク)、

シックスティ・ロンドン (英国・ロンドン)、

アブダビ国際空港ミッドフィールド・ターミナル (アラブ首長国連邦・アブダビ)

## 「JAKARTA MORI TOWER」概要

施設名称	: JAKARTA MORI TOWER
所在地	: インドネシア・ジャカルタ
敷地面積	: 約 8,088 m <sup>2</sup>
延床面積	: 約 190,000 m <sup>2</sup>
建物高さ	: 約 266m
階数	: 地上 58 階、地下 4 階
構造	: 柱 SRC・梁 S・RC コアウォール造 (タワー部)、柱・梁 RC 造 (ポディウム部)
用途	: 事務所、店舗、駐車場 (1,306 台)
施行者	: 森ビル株式会社
設計者	: 清水建設株式会社
意匠デザイン	: コーン・ペダーセン・フォックス・アソシエイツ (KPF)
施工者	: 清水建設株式会社、Bangun Cipta ジョイントオペレーション
着工	: 2017 年 7 月
竣工	: 2022 年 10 月

