

Marunouchi

連載 三菱地所と大丸有

第3回

大手町連鎖型都市再生プロジェクト 第3次事業、始動。

2014年4月1日に着工した、「大手町連鎖型都市再生プロジェクト」の第3次事業(大手町一丁目第3地区第一種市街地再開発事業)。本プロジェクトは、主導する三菱地所と、三菱UFJ信託銀行、独立行政法人都市再生機構の再開発事業であり、大規模オフィス棟と宿泊施設棟で構成される。三菱地所にとっては丸の内再構築「第2ステージ」の第6弾プロジェクトとなる。

テーマは「企業・社会・地球、3つの未来が響きあうサステナブル・シティへ」。オフィスの新規供給量としては約32,000坪に上る規模もさることながら、高度防災都市づくりの一翼を担うとともに、大丸有(大手町・丸の内・有楽町)に相応しい機能を備えたビジネス拠点として計画され、2016年の竣工を目指す。



BCP対応機能

災害時にも機能する「電気」「水」「空気」

第3次事業ビルの大きな特徴の一つに挙げられるのが、東日本大震災以降、オフィスビルに必要不可欠と認識されるようになった「BCP(事業継続計画)対応」、すなわち防災機能である。

「電力については、重油と震災に強い中圧ガスによるコージェネレーションシステムと非常用発電機により、テナント専用部内への供給等、最高水準の機能を備えています。これらは最近の大規模新築ビルではそれ程珍しくはなくなってきたのも事実です。当ビルで特筆すべきは水の自立で、上水からトイレの汚水処理まで、継続的に上下水道が機能する高度な防災設備を備えた例は、現在の賃貸オフィスビルでは他に無いと思います」(CBREビル営業担当者)

さらに、災害時でも自然の力による換気と通風が可能である等、事業継続を多角的に支える設備の導入が予定されている。

■停電に備える 電気

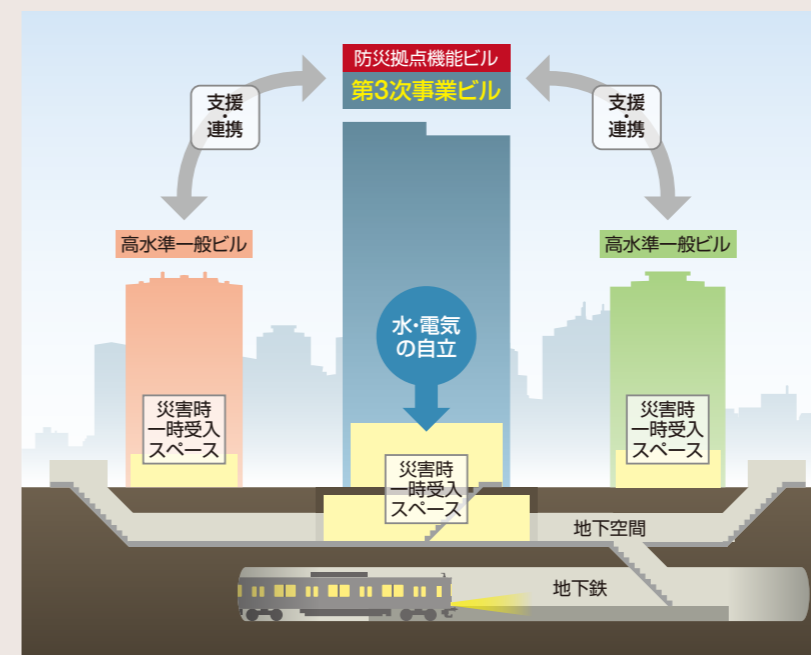
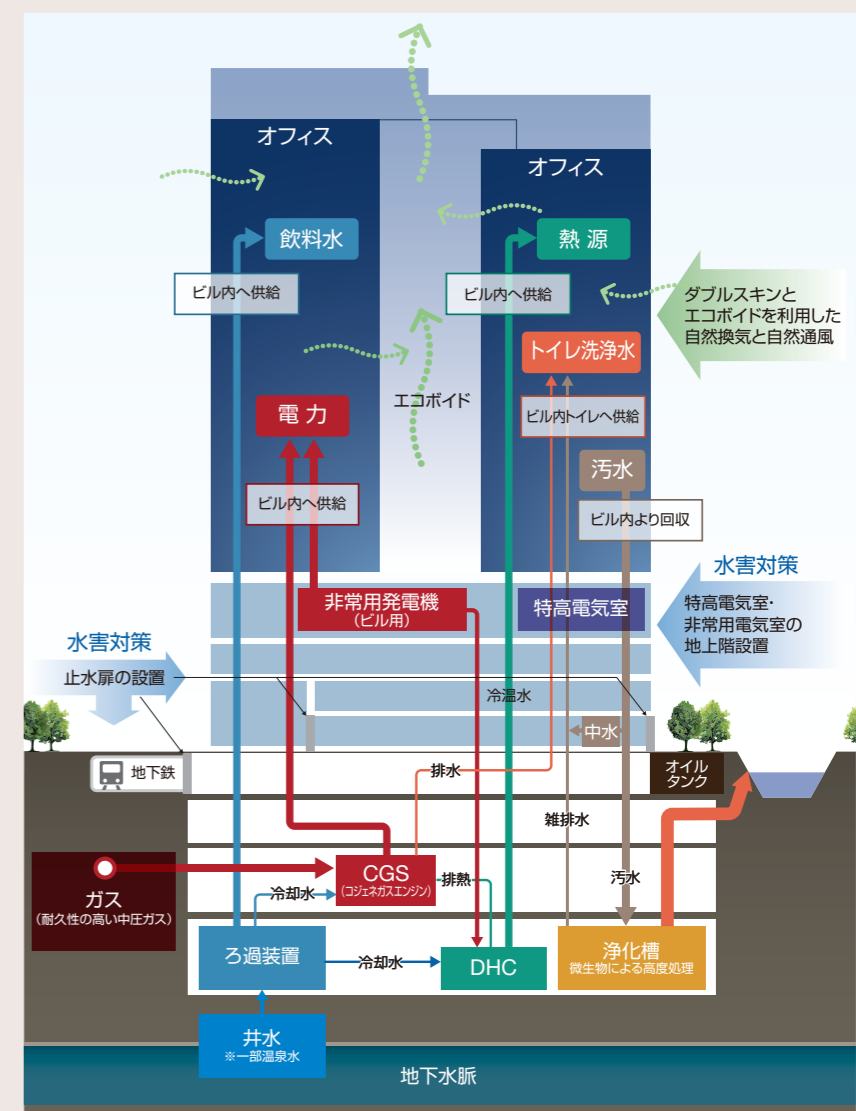
- 重油、中圧ガスを燃料とするデュアル燃料型非常用発電機を導入
- ガスの供給が停止した場合も、専用部へ72時間の電気供給が可能

■絶えず確保される 水

- 井水と高度ろ過設備による飲料水の供給
- トイレの継続利用

■常に維持される 空気

- ダブルスキン&エコポイドによる自然換気・通風

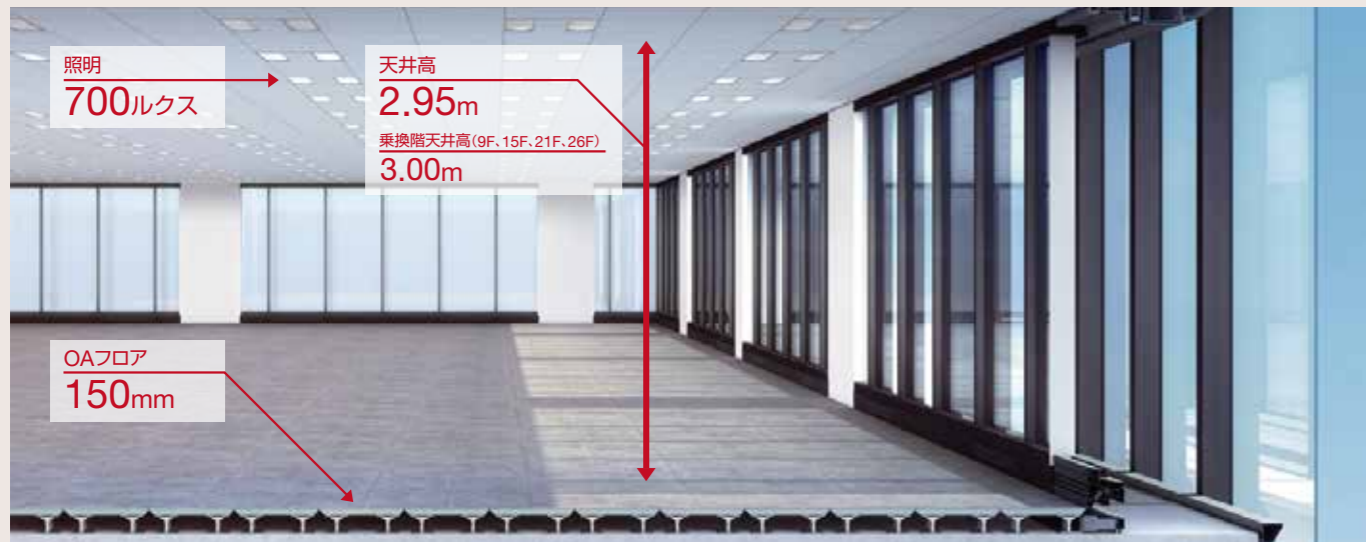


防災拠点機能ビル

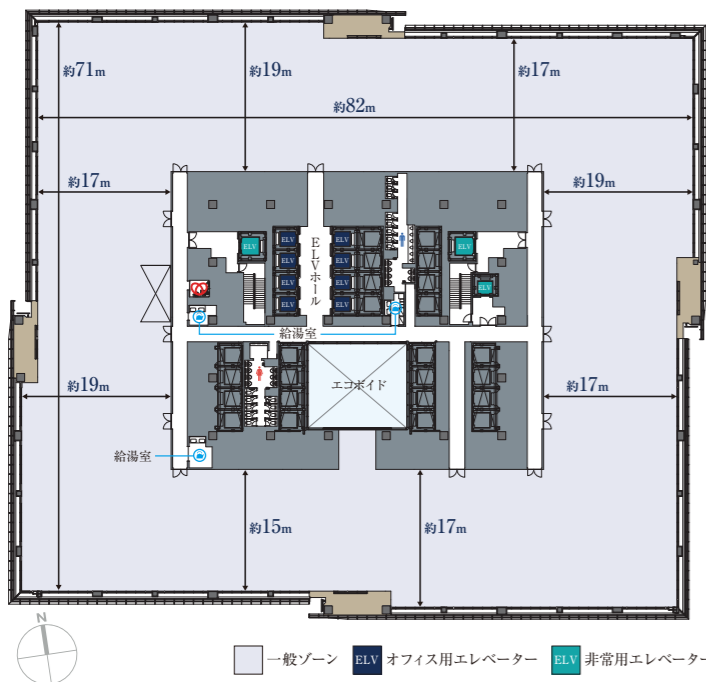
当ビルは、入居テナントのBCP対応だけでなく、エリアの防災拠点としての機能も備える。帰宅困難者支援機能として、約1,000人の収容が可能な一時滞在施設と防災物資備蓄倉庫を整備。また災害救護機能として、近接ビルの国際医療サービス施設と連携し、救護活動支援も実施。大手町エリアに熱供給する地域冷暖房プラントの設置等、広範囲の防災性向上、地域貢献の役割を担う予定である。

ビジネスサポート機能

エリア最大級のスケールとクオリティ



基準階平面図(16階)



空調 ●各階コンパクトAHU方式、空調ゾーニング:基準階6分割、VAVゾーニング:約50~75㎡ごとにVAV制御 天井高 ●一般階:2,950mm、特殊階:3,000mm コンセント容量 ●75VA/㎡ 外装(ダブルスキン) ●Low-eペアガラスの採用と合わせて、インナーガラス・アウターガラスのダブルスキンを採用し、日射負荷低減の最大化を図る

建物概要	所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1他(地番表示)
	竣工	2016年(予定)
	主要用途	事務所・宿泊施設・店舗・駐車場・地域冷暖房施設 他
	構造形式	地上:鉄骨造(一部CFT柱) 地下:鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄筋コンクリート造)
	規模	地上31階、地下4階、塔屋2階
	延床面積	約205,000㎡(約62,012坪)
	事務所貸室面積	約105,400㎡(約31,884坪)
	基準階貸室面積	約4,200㎡(約1,270坪)
	エレベーター	オフィス乗用:36台(8台×4バンク、4台×1バンク) / 非常用兼人荷用:3台、低層階乗用:3台、地下鉄接続用:1台
	駐車場	333台
	駐輪場	二段式:24台、機械式:716台、バイク:28台

第3次事業ビルは、延床面積約62,000坪、事務所貸室総面積約32,000坪、ワンフロア約1,300坪のボリュームで、大手町エリアの新築ビルではワンフロア面積最大級の規模となる。スペックについて、CBREのビル営業担当者はこう評価する。

「ワンフロア1,000坪超の規模になると、中心部にコアが設置され、奥行きを18m前後とした口の字の部屋型が、最もレイアウト効率が良いとされています。また、柱を外に出した無柱空間や、予め設置された廊下、専用部近くに配置された水回り等、拡張性が高く、ユーザーに配慮した計画と言えます」

充実した利便施設や環境面への配慮等、三菱地所のノウハウを結集した物件となることは間違いないだろう。



上質さと快適さを兼ね備えたエントランスホール



1階エントランスロビーに併設された、V.I.P.の来訪時にも配慮した車寄せ

エリア活性化&国際化機能

丸の内仲通りの機能を延伸し、賑わいの拡張を計画



大丸有エリアのビジネス活動・アメニティ活動の基軸である、丸の内仲通り。晴海通りから永代通りを結ぶこの通りには、現在数々のラグジュアリーショップが outlets、多くの人々が訪れ賑わいを見せている。第3次事業では、この賑わいを大手町エリアまで延伸させることを目的に、隣接する「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー・サウスタワー」と共に通り沿いの敷地内に店舗を配置し、新たな賑わいを形成する計画となっている。

有楽町・丸の内エリアから大手町エリア、日本橋川までつながる広域的な回遊性の創出により魅力的な空間が形成されることで、来街者の増加とともに賑わいが増幅され、都市としての競争力のさらなる強化にも期待できるだろう。

星のや 東京 [2016年開業(予定)]

グローバルなビジネスセンターの機能として、敷地内に日本文化を体感できる日本旅館「星のや 東京」が開業する。温泉を掘削し大浴場やスパ施設を備え、非常時においては災害活動要員の滞在スペースとして機能し、災害復興や医療活動等をサポートする。



*記載計画内容については今後変更の可能性があります。

○取材協力/資料提供: