

特別企画 これからどうなる？ 東京周辺部



オフィスビル竣工マップ

ビル開発一覽シリーズ第三弾 東京近郊都市の今後のプロジェクト

2008年春号の東京都心部、同年秋号の全国主要都市と連載してきた「これからどうなる？ オフィスビル竣工マップ」のシリーズ企画。その最後に、「横浜」や「大宮」、「千葉」といった、首都圏主要都市における今後のオフィスビル開発計画を特集する。いずれも、後背に広域な営業エリアを有する地域の核となる都市であり、企業の経営戦略上重要な拠点であることは間違いない。営業拡大に向けた新規出店、また首都圏での拠点再構築を考える企業にとっては、まさに必須のデータと言えるだろう。

なお、ご紹介する開発群は、既に募集が終了しているものもあれば、都市計画決定はもとより開発構想さえ未定なものまで千差万別であり、掲載した完成予想パース、開発概要等、今後大きく変更される可能性があることを最初にお断りしておきたい。また、弊社編集部では、常に開発案件の情報を収集しており、お気づきの点があれば下記までご連絡いただきたい。

シービー・リチャードエリス株式会社 オフィスジャパン編集グループ
TEL.03-5470-8931 Mail:info@oj-net.co.jp

本稿をご覧いただくにあたり、以下の点にご留意いただきたい。

- ① 現段階では、ほとんどの開発が再開発名称、もしくは仮称であるため、名称において「仮称」の表記は省略した。逆に、正式名称が既に決定しているプロジェクトについては、各竣工マップに添付した一覽表上で、赤字にて記載している。
- ② 竣工マップにおいて延床面積(小数点以下切り捨て)を記しているが、あくまで、現時点で当社が把握している情報によるものである(さらに、㎡のみ発表されているものは、編集部により0.3025を乗することで坪に換算して表記している)。

横浜



千葉・大宮・立川・宇都宮・水戸



特別 企画 **これからどうなる? Part III**
東京周辺部オフィスビル竣工マップ

横浜

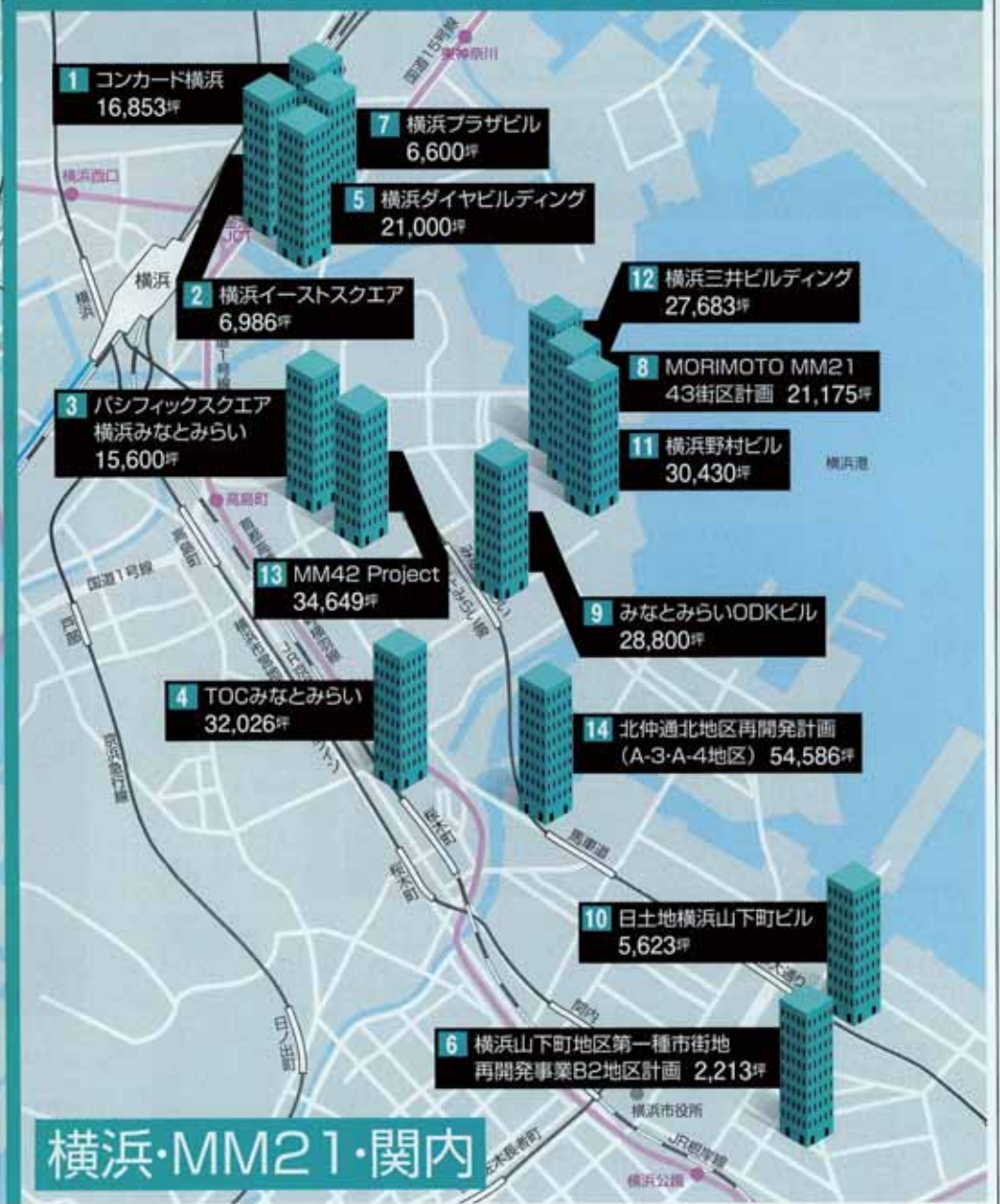
横浜広域



	ビル名	竣工年月	規模
1	コンカード横浜	2008年 4月	16,853坪
2	横浜イーストスクエア	2008年 4月	6,986坪
3	パシフィックスクエア横浜みなとみらい	2009年 9月	15,600坪
4	TOCみなとみらい	2009年 9月	32,026坪
5	横浜ダイヤビルディング	2009年12月	21,000坪
6	横浜山下町地区第一種市街地再開発事業B2地区計画	2009年12月	2,213坪
7	横浜プラザビル	2010年 3月	6,600坪
8	MORIMOTO MM21 43街区計画	2010年 3月	21,175坪
9	みなとみらいVODKビル	2010年 5月	28,800坪
10	日土地横浜山下町ビル	2010年 6月	5,623坪
11	横浜野村ビル	2011年 5月	30,430坪
12	横浜三井ビルディング	2011年 5月	27,683坪
13	MM42 Project	2011年 6月	34,649坪
14	北仲通北地区再開発計画(A-3-A-4地区)	2012年 未定	54,586坪
15	新横浜中央ビル	2008年 3月	27,225坪
16	LIVMO ライジングビル	2008年 3月	3,057坪
17	Sea Place 新横浜	2008年 6月	1,450坪
18	アリーナタワー	2008年 7月	7,526坪
19	Attend on Tower(新横浜2丁目計画)	2009年 4月	4,007坪
20	アーバス新横浜ビル	2009年 6月	1,440坪
21	野村不動産新横浜ビル	2009年11月	7,438坪
22	武蔵小杉新駅前ビル計画(北棟)	2010年 未定	7,423坪
23	武蔵小杉新駅前ビル計画(南棟)	2010年 未定	2,670坪
24	センター南 サウス・コア	2009年10月	2,855坪
25	東戸塚 BELISTAタワー東戸塚	2009年 2月	2,040坪

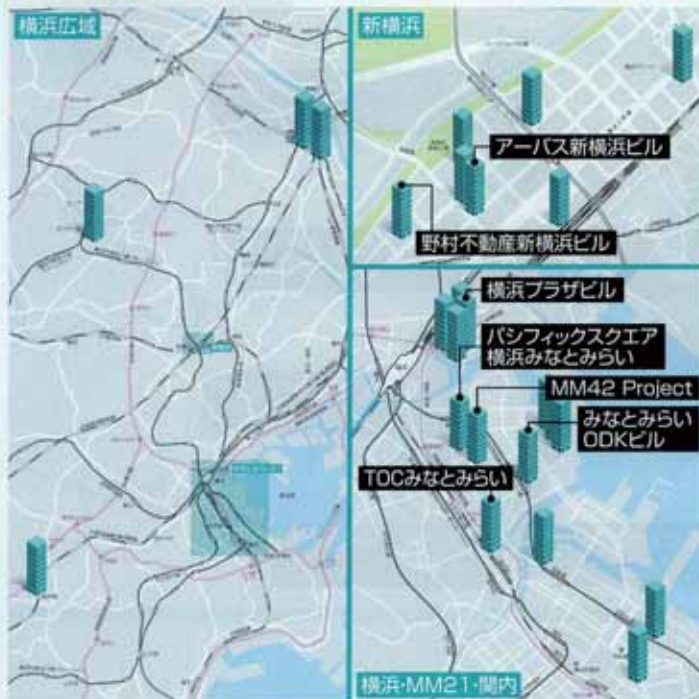
※赤字で示したビル名は正式名称

新横浜



横浜・MM21・関内

横浜



みなとみらい21地区で、
2009年9月に完成予定の大型オフィスビル

パシフィックスクエア横浜みなとみらい



パシフィックホールディングスは、特別目的会社を通じて46街区に大型オフィスビルを建設中で、完成予定は来年9月。地下2階・地上17階建てで延床面積は約15,600坪の規模を誇る。1階にはカフェなどを誘致する予定で、2階以上のオフィスフロアはワンフロア約90坪から660坪までの多彩な区画を用意し、様々なテナントニーズに対応する。ペDESTリアンデッキ「はまみらいウォーク」が2009年秋に完成予定であり、横浜駅からのアクセス向上が期待される。

所在地 神奈川県横浜市西区
みなとみらい西丁目
4-1
延床面積 約15,600坪
規模 地上17階、地下2階、
塔屋2階建
主要用途 事務所・店舗・駐車場
竣工予定 2009年9月

延床面積約3万坪、ワンフロア800坪超
最新スペックの大型複合オフィスビル

MM42 Project



地上26階建、延床面積34,649坪の大規模プロジェクト。地上3～25階の23フロアがオフィス用途となる。基準階貸室はワンフロア約800坪超、天井高2,800mm+OAフロア100mm、床荷重500kg/m²(HDゾーン1,000kg/m²)となり、大型のオフィスニーズに対応する。低層部には、屋内歩行者空間(ガレリア)や商業施設を配置し、建物前面には水と緑豊かな広場空間を設けることで、グランモール公園や横浜美術館との連続性を配慮した計画となっている。

所在地 神奈川県横浜市西区
みなとみらい西丁目9-2
延床面積 34,649坪
規模 地上26階、地下2階、塔屋1階建
主要用途 事務所・店舗・駐車場
竣工予定 2011年6月

みなとみらい28街区に誕生する
テーオーシーによる大型業務・商業複合施設

TOCみなとみらい

JR桜木町駅前広場隣接という好立地に誕生する。大型業務・商業複合施設。低層部には店舗(物販・飲食)・フィットネスクラブ・大型シネマコンプレックスが配置される計画。高層部は10～19階がホテル、10～17階がオフィスとなり、2つの用途が隣り合う構造となる。オフィスはワンフロア面積約310坪、天井高2,800mm+OAフロア100mm。2階には「動く歩道」に接続するオフィス専用エントランスホールが設置される。さらに、オフィス専用EVは6階の飲食店フロアと連絡しており、テナントの利便性を考慮した動線計画を採用している。



所在地 神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1-7
延床面積 32,026坪 ※駐車場含む
規模 地上19階、地下1階、塔屋1階建
主要用途 高層部：ホテル・事務所
低層部：店舗(物販・飲食)・フィットネスクラブ・
シネマコンプレックス・駐車場
竣工予定 2009年9月

**みなとみらい線みなとみらい駅直結
33街区南にお目見えする大型オフィスビル**

みなとみらい10DKビル



オリックス不動産、大和ハウス工業、ケンコーボレーションの共同事業となるオフィスビルプロジェクト。みなとみらい線特急停車駅「みなとみらい」駅に地下で直結する好立地に建設される。建物構造は制震+免震構造を採用、延床面積は約28,800坪の規模となる。基準階オフィススペースは、天井高2,950mm+OAフロア100mm、有効面積約1,000坪の大空間。敷地の西側には、約900坪の中庭状の公開空地を設ける予定となっている。

所在地 神奈川県横浜市西区
みなとみらい三丁目
6-3、-4、-5、-6
延床面積 約28,800坪
規模 地上21階、地下2階建
主要用途 事務所・店舗・駐車場
竣工予定 2010年5月

**延床面積約7,500坪、ワンフロア約800坪、
野村不動産が推進する新横浜エリアの大型ビル開発**

野村不動産新横浜ビル



新横浜エリアで野村不動産が進める「野村不動産新横浜ビル」は、地上7階建、延床面積約7,500坪と、新横浜エリアにおけるオフィスビルでは最大級の規模を誇る開発。1階は天井高3,500mm、床荷重2,000kg/m²のマルチユースフロアとし、2~4階の基準階はワンフロア約800坪のセンターコア型の整形無柱空間で、空間効率の高い設計となっている。なお、野村不動産は、2005年から新横浜エリアにおける開発事業に着手、「スーパーホテル新横浜」(2006年竣工)を皮切りに、複数のオーダーメイド型オフィスビル開発事業を推進。野村不動産新横浜ビルを含め、総事業費は370億円、全ての建物が完成すれば、総延床面積18,000坪超のスペースを供給することとなる。

所在地 神奈川県横浜市
港北区新横浜2-10
主要用途 事務所
規模 地上7階建
延床面積 7,438坪
竣工予定 2009年11月

**メガターミナル横浜駅徒歩5分、水に浮かぶ
エントランスに象徴される美しい石造りの建物**

横浜プラザビル



「横浜駅」は、JRを含む6路線が乗り入れる神奈川県唯一のターミナル駅である。この「横浜駅」東口に近接し再開発エリア、横浜ポートサイド地区は、交通利便性が高いながらも海に面し、自然の感じられるエリアである。「横浜プラザビル」は同地区の中心といえる立地に建築中。水に浮かぶエントランスに象徴される美しい石造りの建物は、100年先を見据えた最高水準のビルを目指し、基準階天井高3,000mm+OAフロア100mmや制震構造を採用。また低層部には、パナソニック電工株式会社のショールームの入居が決まっている。

所在地 神奈川県横浜市
神奈川区金港町2-6
主要用途 事務所・ショールーム
規模 地上12階、地下1階建
延床面積 約6,600坪
竣工予定 2010年3月

**首都圏南西部の玄関口・新横浜駅から徒歩5分、
高位の設備・機能を備えたインテリジェントビル**

アーバス新横浜ビル



JR横浜線、市営地下鉄線に加え、2008年3月のダイヤ改正に伴い東海道新幹線の全列車が停車することとなった「新横浜」駅。また、これと時期を同じくして業務・商業・ホテル一体の駅ビル「キュービックプラザ新横浜」が開業。駅北口では、歩行者デッキ拡張等の駅前再整備が実施されるなど、広域交通の要衝としてはもちろん、首都圏南西部の玄関口として、その存在感を高めている。「アーバス新横浜ビル」は、この「新横浜」駅から徒歩5分の距離に位置し、オフィス・商業ビルの開発が相次ぐ駅前中心部の一面を形成。窓面の広い洗練されたファサードを持つ地上9階建の建物は、整形無柱の貸室に高水準のスペックを備え、新横浜ビジネス集積の中核を担うにふさわしい仕様となっている。

所在地 神奈川県横浜市
港北区新横浜2-6-1
主要用途 事務所
規模 地上9階、地下2階建
延床面積 約1,440坪
竣工予定 2009年6月

特別企画 **これからどうなる? Part III**
東京周辺部オフィスビル竣工マップ

千葉・大宮

立川・宇都宮・水戸

千葉



立川



	ビル名	竣工年月	規模
1	日土地千葉中央ビル	2008年 5月	1,344坪
2	千 グラフィオ千葉中央	2009年 1月	754坪
3	葉 日土地千葉ビル	2009年12月	3,688坪
4	千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業	2011年度	
5	Vスクエア大宮	2008年 3月	2,842坪
6	大 大宮宮町ビル	2008年10月	1,581坪
7	宮 大宮下町1丁目計画	2009年 8月	2,073坪
8	大宮プライムイースト	2009年 3月	3,181坪
9	立 ファーレ立川 7-4街区プロジェクト	2009年 2月	2,951坪
10	川 アーバス立川高松駅前ビル	2009年 1月	3,927坪
11	宇都宮 ビッグ・ビー スクエア	2008年 5月	3,346坪
12	水 戸 第6プリンスビル	2009年 9月	2,000坪

※赤字で示したビル名は正式名称

特別企画

これからどうなる? Part III 東京周辺部オフィスビル竣工マップ

千葉・大宮・立川・宇都宮・水戸



旧中山道沿い、大宮駅徒歩5分の 明るく広々としたワーキングスペース

大宮下町1丁目計画

新幹線停車駅の優位性を遺憾なく発揮し、北関東の総括拠点として発展を続けるさいたま市大宮区。その中核となるJR大宮駅から徒歩5分という好ロケーションに、2009年8月、新たなワーキングスペースが誕生する。オリックス不動産の手による大宮下町1丁目計画は、最新の設備を有する延床面積2,000坪強のオフィスビル開発。天井高2,800mmのゆとりあるオフィスフロアには、システム天井、フリーアクセスフロア、非接触型カードリーダー等が導入され、機能的なビジネス空間が提供される。施工は大林組。



所在地 埼玉県さいたま市大宮区下町1-8-1外(地番)
 主要用途 事務所
 規模 地上8階建
 延床面積 2,073坪
 竣工予定 2009年8月

2009年12月 千葉市の中心街に新たな商業ビル誕生

日土地千葉ビル



日土地ビル

京成電鉄千葉中央駅周辺は、西口ではマンションの建設が進み、東口では繁華街が形成され、オフィスビルや商業施設が建ち並んでいる。この千葉中央駅東口から徒歩数分、京成千葉駅、JR千葉駅、千葉都市モノレール霞川公園駅なども徒歩圏内という交通利便性の高い立地に計画されている日土地千葉ビル。鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造8階建の、物販、飲食、サービス、健康増進施設、事務所、駐車場で構成されたビルとなる予定。東口界限では2008年5月にも日土地千葉中央ビルが竣工しており、新規供給が続いている。

所在地 千葉県千葉市中央区富士見2-11-1
 主要用途 物販、飲食、サービス、健康増進施設、事務所、駐車場
 規模 地上8階建
 延床面積 3,688坪
 竣工予定 2009年12月

次世代のビジネスを創造する、 駅東口エリア最大級のワーキングステージ

大宮プライムイースト

大規模ターミナル駅である大宮駅徒歩6分という好ロケーションに、エリア最大級ワンフロア約250坪を誇るオフィスビル「大宮プライムイースト」が誕生する。オフィスビルやデパートなどの商業施設が集積し、埼玉県内の経済中心地である周辺環境にふさわしい、洗練されたシンプルなモノトーンの外観デザインは、断熱性に優れたLow-Eガラスを採用するなど、省エネ対策も十分に配慮されており、ハイクレイドな執務スペースを創り出すとともに都市空間との調和を実現している。設計・施工は鹿島建設。



所在地 埼玉県さいたま市大宮区下町2-1-1(地番)
 主要用途 事務所
 規模 地上9階、塔屋1階建
 延床面積 3,181坪
 竣工予定 2009年3月

立川駅北口エリア「ファーレ立川」に誕生する、 アーティスティックなオフィスビルプロジェクト

ファーレ立川7-4街区プロジェクト



JR立川駅北口エリアの再開発により誕生した「ファーレ立川」は、大手高級デパートや映画館、ホテルなどの多彩な商業施設とインテリジェントビルが計画的に配置された、機能的な都市空間。ここに誕生する「ファーレ立川7-4街区プロジェクト」は、ワンフロア約187坪(基準階)の無柱空間に、高水準の設備・機能とアメニティを備えたオフィスビル。特徴的なのはビルの構造で、上から見ると六角形。ファサードは窓と壁を巧みに配した幾何学的模様となっており、芸術性に富む外構・外観を備える。「ファーレ立川」の新たなシンボルとなるに相応しいプロジェクトと言えるだろう。

所在地 東京都立川市
藤町2-305(地番)
主要用途 事務所
規模 地上11階、地下1階建
延床面積 2,951坪
竣工予定 2009年2月

北関東の表玄関・宇都宮駅新幹線口駅前に誕生した ビッグスケールを誇るインテリジェントビル

ビッグビー スクエア



東京駅から新幹線で約50分。北関東最大の都市であり、工業都市圏の中核とも呼べる宇都宮市の表玄関・JR宇都宮駅の東口駅前に、栃木県最大級のビジネス空間が誕生した。2008年5月竣工のビッグビー スクエア。ワンフロア355坪の執務空間は県内最大級の規模であり、もちろん、最新の機能性と快適性を有している。また、東口周辺では得がたい166台の収容能力を誇る駐車場も完備され、周辺エリアへのアクセス利便性にも優れた拠点と言えるだろう。

所在地 栃木県宇都宮市
東空郷2-2-1
主要用途 事務所・店舗
規模 地上8階、地下1階建
延床面積 3,346坪
竣工 2008年5月

注目を集める立川市・新都市軸エリアに誕生、 ワンフロア約400坪を誇るビジネス拠点。

アーバス立川高松駅前ビル



東京圏の業務核都市として注目される立川市。そのJR立川駅北口、多摩都市モノレール沿線に広がる市街地開発エリア。このエリアには、立川市新庁舎や省庁関係施設、防災・医療施設といった都市機能の移転・集積が進んでおり、新たな都市軸が形成されつつある。「アーバス立川高松駅前ビル」は、この新都市軸に面した多摩都市モノレール「高松」駅前に、2009年1月に誕生。地上8階建の建物外観は、周囲の街並みに調和した品格あるデザインで、基準階(2~8階)は、ワンフロア約400坪のスケールを誇る。また、ビルの基礎部分には、鉛プラグ入り積層ゴム支承と弾性すべり支承を組み合わせたハイブリッド免震装置を採用し、地震エネルギー吸収能力の高い免震構造を実現している。

所在地 東京都立川市緑町7-1
主要用途 事務所・店舗
規模 地上8階建
延床面積 3,927坪
竣工予定 2009年1月

再開発の槌音の響く水戸駅南口に誕生する 久しぶりの新築オフィスビル

第6プリンスビル



茨城県の県庁所在地であり、人口26万人を擁する北関東の中核都市・水戸。JR水戸駅を中心に業務集積がなされており、中でも南口側は、ヤマダ電機をキーテナントとする再開発ビルがオープンするなど大きな発展を見せている。この駅南口から南へ真っ直ぐに延びる大通り沿い、駅徒歩6分の好立地に誕生する「第6プリンスビル」。開発は、周辺でオフィスビルやビジネスホテルを運営する水戸市本社のプリンスが手がける。地上8階建、基準階のフロア貸室面積は約200坪。水戸では久々のオフィスビル新規供給となる。

所在地 茨城県水戸市
城南1-7(以下未定)
主要用途 事務所・店舗
規模 地上8階建
延床面積 約2,000坪
竣工予定 2009年9月