

～「日本橋室町東地区開発計画」第 2 弾～

グローバル企業のニーズに対応 高機能なスマート化・BCP 対応オフィス
「室町古河三井ビルディング」、「室町ちばぎん三井ビルディング」2 月 1 日竣工

- 三井不動産株式会社は、東京都中央区日本橋室町において複数の地権者と共同で、5 つの街区にわたる大規模複合開発「日本橋室町東地区開発計画」を推進してまいりましたが、その第 2 弾となる「室町古河三井ビルディング」、「室町ちばぎん三井ビルディング」を 2014 年 2 月 1 日に竣工する運びとなりました。低層部の商業施設「COREDO 室町 2」「COREDO 室町 3」は、3 月 20 日（木）にオープンする予定です。なお、残る 1 街区の「福德神社」は、2014 年秋に完成する予定です。
- 「室町古河三井ビルディング」は、本開発で最大規模の建物であり賃貸住宅（18～21 階）、オフィス（7～17 階）、商業施設（地下 1 階～6 階）の三層構成で、「中央通り」に面する「室町ちばぎん三井ビルディング」は、オフィス（8～16 階）、商業施設（地下 1 階～4 階）の二層構成となります。
- オフィス部分については、基準階の形状や大きさにバリエーションを設け、テナントニーズに合わせ対応可能な企画としました。また、環境に配慮した設備（LED 照明、電動ブラインドなど）の導入や、安心・安全の対応として、デジタルサイネージによる災害情報の放送、72 時間対応の非常用電源による貸室への電力供給（15VA/m²）、最高ランクの耐震性を誇る S09 クラスのエレベーターや全フロアにおける防災備蓄倉庫の設置など、入居企業の BCP をバックアップする高機能なオフィスとなります。
- 建物の外観は、團紀彦氏のデザインコンセプトの下、周辺の歴史的建築物との調和に配慮しつつ、「通り」に特徴を持たせたデザインとしました。

「中央通り」：三井本館などの歴史的建造物と調和を図り、スカイラインを統一。

通りに面する大窓に江戸時代の金座を想起させる金色のルーバーにひねりを加えた装飾を施し、光の角度によりさまざまな表情を持たせたデザインとした。（室町ちばぎん三井ビルディング）

「江戸桜通り」：建物の低層部に、西洋の古典的劇場で見られる回廊（ロτζア）を設置しシネコンの存在を表現。

また、繊細かつ洗練された細工の淡路瓦を配し通りの賑わいを演出。（室町古河三井ビルディング）
「室町東三井ビルディング」と対になる行燈をモチーフとした造形を施しゲート性を演出。（室町ちばぎん三井ビルディング）

「仲通り」：隣接する老舗街との調和を意識し、軒や庇などアイレベルでのスケール感を統一。

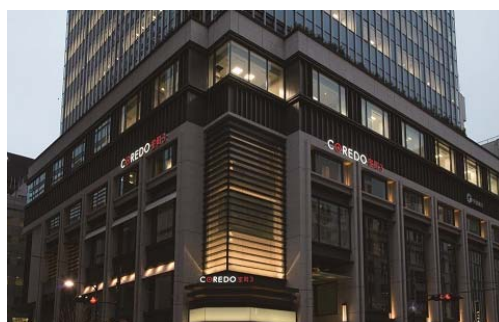
（室町古河三井ビルディング、室町ちばぎん三井ビルディング）

※商業施設「COREDO 室町 2」、「COREDO 室町 3」については、2013 年 11 月 5 日発表のニュースリリース、賃貸住宅「パークアクセスプレミア日本橋室町」については、2013 年 11 月 21 日発表のニュースリリースをご覧ください。

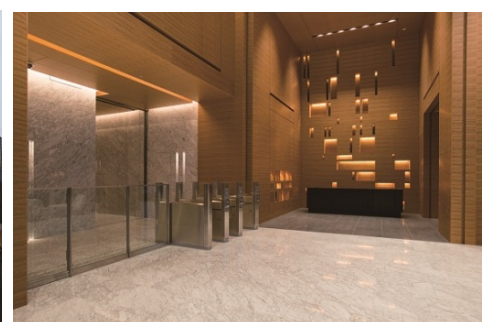
以 上



中央通りの街並み



行燈をモチーフにした外観
（室町ちばぎん三井ビルディング）



オフィスエントランス
（室町古河三井ビルディング）



<添付資料 1>

「室町古河三井ビルディング」概要

所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目3番1号
敷地面積	約 3,723 m ²
延床面積	約 62,470 m ²
主要用途 (賃貸面積)	(1) 賃貸住宅 (18~21 階) 約 4,700 m ² (2) 事務所 (7~17 階) 約 19,600 m ² (3) COREDO 室町 2 (地下 1 階~6 階/シネコン含む) 約 9,100 m ²
階数	地上 22 階、地下 4 階
高さ	約 116 m
構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造
駐車場台数	307 台
統括設計者	(株)日本設計
デザイナー・アーキテクト	(株)團紀彦建築設計事務所
施工	清水建設(株)
共同建替え事業者	古河機械金属(株)、(株)にんべん、日物(株)、細井化学工業(株)、三井不動産(株) 他

【外観の特徴】

- ・低層部に「ロジア」という西洋の古典的劇場で見られる回廊を設け、外観からもシネコンの存在を表現するとともに、繊細かつ洗練された細工が特徴の「淡路瓦」を配し通りの賑わいを演出。

【オフィス部分の特徴】

- ・1 階オフィスエントランスはタクシーベイに隣接し、エレベーターホールにはフラPPERゲートを設置。「(仮称) 江戸桜地下歩道」を経由して、銀座線・半蔵門線の「三越前」駅、総武線「新日本橋」駅と直結し快適なアプローチを実現。
- ・基準階の貸室は、約 3m の天井高さ、コの字型で約 557 坪と日本橋エリアで最大規模となる執務スペースを確保。
- ・環境対応については、LED 照明、太陽光追従制御型電動ブラインドを採用。
- ・安心、安全の対応については、各階エレベーターホールにデジタルサイネージを設置し、災害情報の放送を計画。72 時間の非常用発電機を設置し貸室にも 15VA/m²まで非常用電源の供給が可能。また、最高ランクの耐震性を誇る S09 クラスのエレベーターの採用や全フロアに防災備蓄倉庫を設置するなど、入居企業の BCP を強力にバックアップ。



外観



外観（低層部：ロジア）



外観（低層部：淡路瓦 装飾）



オフィスエントランス



エレベーターホール

「室町ちばぎん三井ビルディング」概要

所在地	東京都中央区日本橋室町一丁目5番5号
敷地面積	約 1,945m ²
延床面積	約 29,120m ²
主要用途 (賃貸面積)	(1) 事務所 (8～16 階) 約 9,300 m ² (2) COREDO 室町 3 (地下 1～4 階) 約 3,900 m ²
階数	地上 17 階、地下 4 階
高さ	約 80m
構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造
駐車場台数	127 台
統括設計者	(株)日本設計
デザイナー・アーキテクト	(株)團紀彦建築設計事務所
施工	(仮称) 室町東地区開発計画 1-5 街区建設共同企業体 (清水建設(株)、(株)銭高組)
共同建替え事業者	(株)千葉銀行、わかもと製菓(株)、(株)総武、(株)三越伊勢丹、(株)木屋ビルディング、三井不動産(株)

【外観の特徴】

- ・「中央通り」側の外観は、三井本館などの歴史的建造物と調和を図り、スカイラインを統一。大窓には金座を想起させる金色のルーバーにひねりを加えた装飾を施し、光の角度によりさまざまな表情を演出。「江戸桜通り」に面する建物の北西角部には、「室町東三井ビルディング」と対になる行燈をモチーフに、「中央通り」から「江戸桜通り」への引込みを意識したゲート性を感じさせるデザインとした。「仲通り」は、隣接する老舗街との調和を意識し軒や庇を整備することでアイレベルでのスケール感を統一した。

【オフィス部分の特徴】

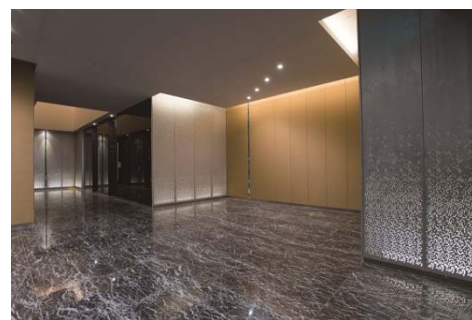
- ・基準階の貸室として、L 字型に連続する約 312 坪の整形無柱の執務スペースを確保。
- ・環境対応については、LED 照明と電動ブラインドを採用。
- ・安心、安全の対応については、室町古河三井ビルディングと同様の設備を備え、入居企業の BCP を強力にバックアップ。



外観



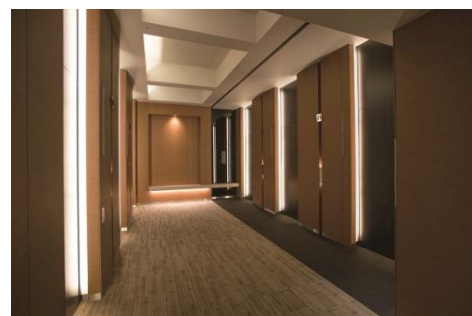
外観（低層部：金色ルーバー装飾）



オフィスロビー



オフィスフロア



エレベーターホール

<添付資料 2>「日本橋室町東地区開発計画」の特徴

【通りの特徴を活かした歩行者空間の整備】

- ・「日本橋室町東地区開発」では、複数街区の一体開発という特性を活かし、街区を取り囲む「通りの特徴を活かした街の再生」を目指した多くの取り組みを行っています。

「中央通り」

歩行者の視点から統一感のある景観を形成するため、重要文化財の三井本館、東京都歴史的建造物である日本橋三越本店本館といった歴史的資産との調和を図り、100 尺（約 31m）のスカイラインやその下部の大列柱といった歴史的な表情線を各建物の外観デザインに採用。

「江戸桜通り」

中央区が整備を推進した「日本銀行」前から「中央通り」まで続く桜並木を本計画に沿って延伸するとともに、歩道幅を拡幅することで賑わいのなかにも日本的情緒のある通りを形成。

「仲通り」と「浮世小路」

「福德神社」につながる「参道」として位置づけ、通り沿いの本計画敷地内に歩道状空地を確保することで歩行者の安全性に配慮するとともに、電線類を地中化し石畳による道路表層整備を行うことで、歩いて楽しい路地空間を形成。

「(仮称) 江戸桜地下歩道」

地下 1 階レベルでは、「江戸桜通り」と「仲通り」の両区道下を地下歩道として整備し、隣接建物の地下部分と一体的な駅前広場として利用できる公共空間とした。

「中央通り」地下部分の拡幅と併せて、歩行者ネットワークの充実を図る。デジタルサイネージを設置し、平常時には歩いて楽しい地下歩行者空間となり、災害時には帰宅困難者に向けた情報を提供。



日本橋室町東地区開発計画（空撮画像）



「仲通り」イメージパース



中央通り



江戸桜通りファサード
（イメージパース）

【室町東地区開発計画全体での環境対応】

- ・「室町古河三井ビルディング」、「室町ちばぎん三井ビルディング」では、環境負荷低減に向けて、各種スマートシティに関する取り組みを積極的に行っています。

建築

- ・高性能熱線反射ガラスの採用等により主用途であるオフィスは PAL 値で基準値の約 25%の削減を達成し、空調の負荷低減を実現。また、緑化や保水性舗装を効果的に配置することで、地球温暖化現象へ配慮した計画。

電気設備

- ・エリア単位での最適なエネルギー利用策として、本開発では一括して「室町東三井ビルディング」に特別高圧受電設備を集約し、「室町古河三井ビルディング」、「室町ちばぎん三井ビルディング」で使用するエネルギーを一体管理することにより、機器の効率的な運用、省エネを図る。

空調熱源設備

- ・熱源についても、同様に東京都認定型 DHC を竣工済みの「室町東三井ビルディング」内に集約。「室町古河三井ビルディング」、「室町ちばぎん三井ビルディング」に蒸気と冷水を供給し、エリア全体として効率的なエネルギー供給を行う。
- ・BEMS（ビルディング・エネルギー・マネジメント・システム）に加え、空調熱源設備の運転実績と気象予測機能から熱源設備全体を最適効率で運転するオンデマンド型の「熱源最適制御システム」を採用し、効率的なエネルギー管理を行う。これにより、一次エネルギー消費量やCO₂発生量の低減を図るだけでなく、地域節電要請への対応も容易になる。

【室町東地区開発計画全体での BCP への取り組み】

- ・「日本橋室町東地区開発計画」では、「（仮称）江戸桜地下歩道」を中心とした約 3,000 m²の空間を帰宅困難者等のための一時滞在施設として、災害時に開放することを想定。当該施設内での 3 日間の支援を想定し、「福德神社」街区を中心に開発区域内に約 400 m²の防災備蓄倉庫を設置し、非常食や簡易トイレ等を備蓄。
- ・また、「（仮称）江戸桜地下歩道」に設置したデジタルサイネージを通して災害時に情報を提供する計画で、空間だけでなく物資、環境、情報の面からも、エリアとして高い防災性能を目指す。



（仮称）江戸桜地下歩道