

多様な働き方を提案する、最新の環境配慮型オフィス 「田町 M-SQUARE Garden」着工

－ 当社オフィスビル初の ZEB Ready 認証を取得し、2022 年 10 月竣工(予定) －

本リリースのポイント

- ・最新の環境配慮型オフィス「田町 M-SQUARE Garden」が本日着工。今後、当社オフィスビル初の ZEB Ready 認証を取得し、2022 年 10 月竣工予定
- ・敷地の約 3 割、約 500 m²もの緑豊かな屋外広場や開放的な共用ラウンジ等、快適で多様な働き方が可能な場を創出
- ・環境負荷を低減する省エネ・創エネ施策に加えて、With/After コロナ時代に向けた非接触式エレベーター、高性能フィルター等の最新技術を導入し、安心・安全なオフィス空間を整備

三井不動産株式会社(所在:東京都中央区 代表取締役社長:菰田正信)は、東京都港区芝五丁目における新築オフィスビル計画の名称を「田町 M-SQUARE Garden」に決定し、本日 8 月 2 日に着工しましたのでお知らせします。なお、竣工は 2022 年 10 月を予定しています。

当社はこれまで、「その先の、オフィスへ」というコンセプトのもと、先進性と革新性、理想の実現を目指し、貸室仕様から運営管理までハイクレードなサービスを提供するオフィス「M-SQUARE」シリーズの開発を推進してまいりました。当ビルは、M-SQUARE シリーズの充実した設備スペックや BCP 機能に加えて今後 ZEB Ready 認証の取得、オフィスワーカーの多様な働き方が可能となる緑豊かな屋外広場や開放的な共用ラウンジの整備、With/After コロナ時代に向けた最新技術の導入により、環境への配慮とワーカーが快適かつ安心・安全に働くことのできるオフィス空間を提供します。

当社はこれからも、オフィスビル事業における新たな価値提供を通して、SDGs の達成や ESG 課題の解決を推進し持続可能な社会の実現に取り組んでまいります。



「田町 M-SQUARE Garden」完成予想パース



上:広場イメージ 1 (敷地南東よりエントランス方向を望む)
下:広場イメージ 2 (敷地東側よりラウンジ方向を望む)

■ 立地認識

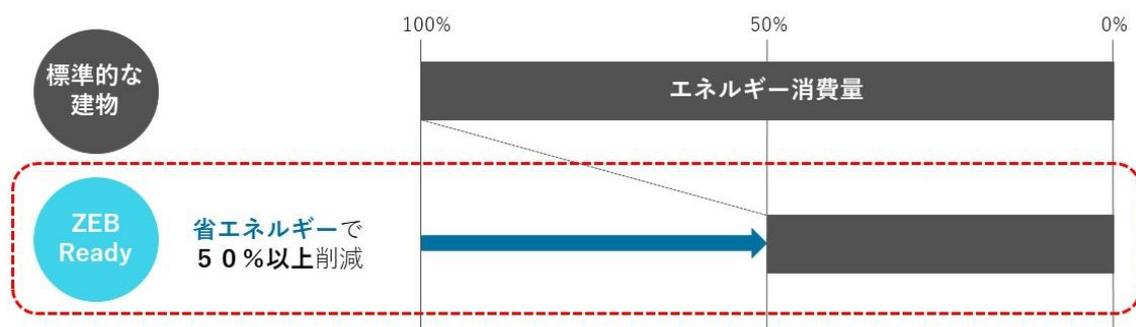
- ・当ビルは、JR 田町駅から徒歩 3 分、都営地下鉄三田駅から徒歩 2 分というアクセス性の高い立地です。
- ・JR 田町駅からは新幹線やリニア発着予定の JR 品川駅へのアクセスに優れ、都営地下鉄三田駅からは乗り換えなしで羽田空港へアクセスすることが可能です。
- ・JR 田町駅周辺は、大規模メーカー企業等の集積に加えて、成長企業への支援・連携を行う大学等の学術機関も多く、今後も産学連携や成長企業の集積が期待されるエリアです。さらに、田町駅周辺では複数の再開発が計画されるなど、今後さらなる成長が見込まれます。

■ 環境に配慮した省エネ・創エネの取り組み

当社は、グループ全体の温室効果ガス(GHG)排出量を 2050 年度までにネットゼロとすることを目標に設定しており、環境に配慮した様々な取り組みを行っています。当ビルにおいても、脱炭素社会の実現に向けて当社オフィスビルとしては初となる ZEB Ready(※)認証を取得する予定です。認証取得に向けて、共用部においては LED 照明や人感センサーの導入等を行い、オフィス専有部においては LED 照明や昼光センサー、高効率室外機の導入に加え、適正な照明照度の設定等を行いました。加えて、ペリメーターゾーンの負荷低減に資する外装デザインを採用することで高い環境性能を実現し、年間一次エネルギー消費量を同水準の標準的な建物と比べ 50%以上削減しています。さらに、計画地の一部に太陽光パネルを設置し、外構照明等に必要なエネルギーの創出も行う予定です。

※ ZEB Ready について

ZEB(ゼロ・エネルギー・ビルディング)とは「快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物」のことです。ZEB Ready は、ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物であり、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から 50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物と定義されます。



ZEB Ready 達成イメージ

■充実した共用空間

当ビルでは、屋内外に豊かな共用空間を整備し、オフィスワーカーの多様な働き方を提案します。

① 緑豊かな屋外広場

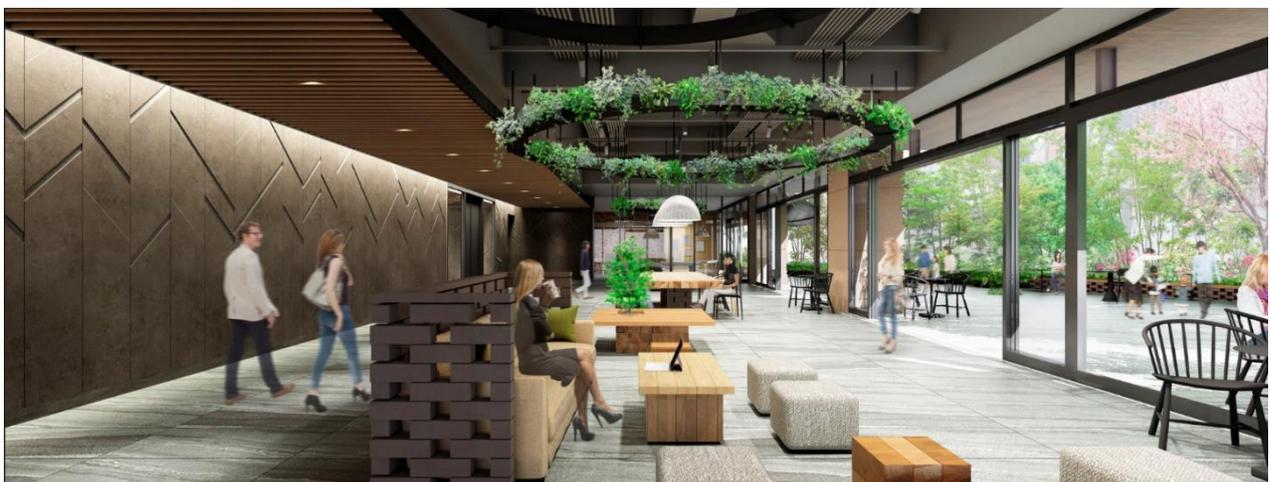
当ビル東側には、敷地面積の約3割を占める約500㎡の広場空間を整備します。広場の大部分を緑化し、仕事や休憩のできるファニチャーを配置することで、オフィスワーカーが快適に過ごせる場を創出します。また、キッチンカーの乗り入れ場所の確保や、イベント時の共用ラウンジとの一体利用など、賑わい創出につながる空間設計をしています。



広場イメージ3（エントランスより北側方向を望む）

② 緑豊かな屋外広場に面した「Park Lounge」

1階には広場と大きなガラスの引き戸で繋がり、オープンで心地の良い共用ラウンジを整備します。ラウンジ内には様々なシーンに合わせて自由に利用できる多彩なファニチャーを配置し、社内外の打ち合わせや個人ワークも可能です。また、共用ラウンジに隣接して商業区画を計画することで、連続した賑わい空間を創出します。



1階「Park Lounge」イメージ

③ 屋外空間と一体利用が可能なカフェスペース「Sky Lounge」

最上階11階には、テナントワーカー限定の東京タワーを望む、屋外空間と一体的に利用可能なカフェスペースを整備します。開放的でリフレッシュのできる空間で、打ち合わせやワーカー同士の懇親の場等、専有部以外のサードプレイスとして様々なシーンでの利用が可能です。



11階「Sky Lounge」イメージ

■ With/After コロナ時代に向けた最新技術の導入

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大を受けて、当ビルにおいては、新型コロナウイルスの感染ルートである「飛沫感染」「エアロゾル感染」「接触感染」の感染メカニズムに着目し、それぞれの感染ルートに効果的な施策に取り組みます。With/After コロナ時代に、ワーカーが安心して出社できるオフィス空間を整備します。

① 非接触式エレベーターの導入(接触感染対策)

エレベーター内の行き先階・乗場上下階ボタンを赤外線ビーム式にし、ビルのエントランスから専有部入口までの共用部入館導線を非接触化します。

② 高性能フィルターの導入(エアロゾル感染対策)

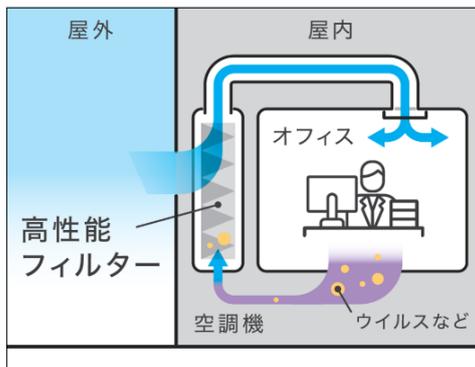
専有部の空調機に粒径 3.0-10 μ m に対する飛沫・飛沫核の捕集率約 90%の高性能フィルターを設置します。これにより、飛沫・飛沫核に含まれるウイルスの捕集率が大幅に向上します。

③ トイレへの抗菌部材の使用(接触感染対策)

トイレの金具など多くの人が接触する箇所に抗菌部材を使用することで、当ビル内の対策を徹底します。



非接触ボタン
(赤外線ビーム式)



高性能フィルター



トイレでの抗菌部材の使用

■その他の取り組み

① 特徴的な外装デザインの採用

成長企業の個性と多様性を表現した特徴的な外装デザインを採用しています。また、商店街や近隣建物との調和を図り、緑豊かな広場と一体となった、温かみのある色調としています。さらに、窓面をハイサッシとすることで執務空間における開放感を演出しながら、開口面積を適正なレベルに抑えることで、専有部内の空調負荷低減を行っています。

② 自由度の高い、開放的な執務空間(整形無柱空間の実現)

オフィス基準階専有面積は約 730 ㎡、整形無柱の執務空間を確保し、効率の良いレイアウトが可能な快適で開放感のある空間です。また、天井仕様はスケルトン(天井を設置する場合は天井高 2,800mm、10 階のみ 3,200mm)とし、先進企業のオフィスに見られる Labo スペースのような開放的で、クリエイティブな空間を提供しています。



スケルトン天井イメージ
(画像はイメージです。実際の計画とは異なります。)

③ 災害リスクを低減する安心・安全の取り組み

当ビルは、高潮や津波による被害を受けにくい場所に位置しています。また、液状化の程度、危険度が共に低いことが地盤調査により明らかになっています。さらに、ビル内は災害時に備えた 72 時間対応の非常用発電機等の対策を実施し、安心して働けるオフィス空間を提供、企業の BCP をサポートします。

■計画概要

名称	田町 M-SQUARE Garden
住所	港区芝五丁目 26 番
交通	JR「田町」駅徒歩 3 分、都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅徒歩 2 分
竣工	2022 年 10 月竣工(予定)
設計	株式会社山下設計(基本設計)、鹿島建設株式会社(実施設計・監理)
施工	鹿島建設株式会社
規模・構造・高さ	地上11階建・S造・約 50m
敷地面積	約 1,790 ㎡
延床面積	約 9,920 ㎡

■ アクセスマップ



■ 三井不動産グループの SDGs への貢献について

https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。当社グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。

*なお、本リリースの取り組みは、SDGs(持続可能な開発目標)における 3 つの目標に貢献しています。

- 目標 8 働きがいも経済成長も
- 目標 12 つくる責任つかう責任
- 目標 15 陸の豊かさも守ろう

