



2014年11月13日

報道関係者各位

新日鉄興和不動産株式会社

『赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業』

計画概要・事業コンセプトを発表

「世界から選ばれる国際都市東京の顔へ」

～誰もが住みやすく働きやすい、居心地のよい街づくり～

新日鉄興和不動産株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:永井 幹人)が事業協力者および参加組合員として参画している『赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業』(赤坂一丁目地区市街地再開発組合理事長:春田 隆三、以下「本事業」「赤坂一丁目プロジェクト」)は、本年9月9日に起工式を執り行い、現在2017年4月の竣工を目指し、新築工事を進めています。

本事業の施行区域である赤坂一丁目地区は、「国際性」「多様性」に富んだ「大街区」エリアに位置。同エリア内では大規模プロジェクトが続々と進捗・計画されており、ますます重要性が高まるエリアとして期待されています。

「赤坂一丁目プロジェクト」は、1.6haの敷地に延床面積約17万5,000㎡の複合ビルを開発する事業で、「世界から選ばれる国際都市東京の顔へ」をコンセプトとし、国際都市東京を象徴するにふさわしいハイスペックオフィスを中心に、コンファレンス、商業、住宅、医療・託児施設等を備え、緑化率50%以上に当たる5,000㎡超の大規模緑地を整備するなど、“誰もが住みやすく働きやすい、居心地のよい街づくり”を実現してまいります。



【Contents】

Chapter 1 Outline/ Concept

強みを活かし、街のポテンシャルを最大化	P2
「世界から選ばれる国際都市東京の顔へ」	P2
誰もが住みやすく働きやすい、居心地のよい街づくりを目指して	P3

Chapter 2 Facts

豊かな緑	P4
ワーカーとエリアの役に立つファシリティ	P5
利便性の高い交通結節機能	P6
ワーカーとエリアの安心・安全に貢献	P7
エネルギーの効率化とクールスポット	P8

Reference

配置計画・フロアプラン	P9
建築概要・オフィス貸室概要	P10



Chapter 1 Outline/Concept

新日鉄興和不動産の強みを活かし、街のポテンシャルを最大化

新日鉄興和不動産がこれまで培ってきた不動産開発に関わるノウハウは、旧国鉄操車場跡地の大規模複合開発の先駆的位置付けに当たる「品川インターシティ」、官民一体となった都市再生 PFI プロジェクト「霞が関コモンゲート」など東京を代表する都市開発、さらには、全国の新日鉄住金製鉄所地域における、総面積 250ha に及ぶ大規模地域開発等を通じて高度化してまいりました。また住宅開発事業においては、市街地再開発、マンション建替え等の都市再生事業、ターゲットニーズを的確に捉えた都心におけるコンパクトマンション等を数多く手掛け、2013 年マンション供給戸数は、首都圏で第 5 位(1,613 戸)、全国で第 9 位(2,130 戸)に位置しています。そのほか、赤坂・麻布・青山の「3A」エリアを中心に、外国人向け高級賃貸住宅事業も数多く展開しています。

「赤坂一丁目プロジェクト」では、これまでの多くの都市開発の取り組みを通じて培われたノウハウを活かし、当該地区の街のポテンシャルを最大限に引き出しながら、魅力ある複合市街地を形成してまいります。

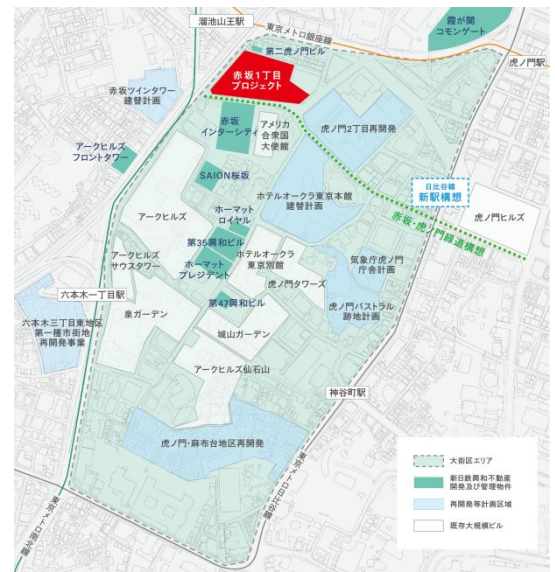
「世界から選ばれる国際都市東京の顔へ」

本事業が位置する赤坂地区は、江戸時代から武家屋敷が集まる江戸城の西の守りの要を果たしてきました。その後も、明治以降は、政府高官や軍人、公家らが住まい、明治 23 年にはアメリカ大使館が建てられ、都心部有数の邸宅街へと発展。戦後は、復興と高度経済成長とともに、多くの各国大使館や外資系企業が進出し、日本の国際化を象徴するエリアとして、都市機能を支えてきました。

こうした歴史が裏付ける多様性、国際性を有する本地区は、国際戦略総合特別区域の「アジアヘッドクォーター特区」や、特定都市再生緊急整備地域に指定されており、都市再生の拠点として期待されている将来性の高いエリアです。また本地区は、港区の街づくりの整備方針が策定されている通称「大街区」(75ha)の北側玄関口に位置しており、各事業会社による大規模開発が行われてきた歴史があり、今後も本事業を含め複数の複合用途の開発計画が予定されています。

一方、本地区は、かつて「第 1 興和ビル」「第 2 興和ビル」「第 3 興和ビル」のあった当社のナンバービル発祥の地であり、「赤坂インターシティ・ホームバイカウント」をはじめ、オフィスビル事業および高級住宅事業を展開してきたなじみ深い場所でもあります。

このように、本事業を含め複数の複合用途の開発が行われることで、このエリアのマクロな立地価値を高め、さらに地域とともに歩んできた歴史を持つ当社が本事業を推進し、ここに住み、働くことの価値をさらに高めることによって、「世界から選ばれる国際都市東京の顔」となる新たな街となると考えています。



大街区エリアの開発事例と、新日鉄興和不動産の開発及び管理物件



誰もが住みやすく働きやすい、居心地のよい街づくりを目指して

大街区エリアの北側玄関口。世界から選ばれる国際都市東京の顔になる。そのためには、ただ働くだけのための機能を追い求めるのではなく、働く人、住む人、そして訪れる人の誰もが居心地よく過ごせる場所を創造する。当社は、そんな人々の五感や創造力を刺激する街づくりを果たしていきたいという思いを持って本事業に取り組んでいます。

● “豊かな緑”からはじめる街づくり

“誰もが住みやすく働きやすい、居心地のよい街づくり”の基盤となるのが、豊かに広がる緑地・緑道です。緑化率 50%以上に当たる 5,000㎡超の大規模緑地を設けることに加え、新虎通りにつながる約 850mにわたる緑道構想「赤坂・虎ノ門緑道」の緑道協議会のメンバーとして、緑道の西側の起点となる約 200mの街路樹空間を整備します。街路樹空間には多重列植の木々が心地よい緑陰をつくり出し、この街ならではの街のイメージを形成します。

さらに、この豊かな緑は、オフィス、コンファレンス、商業、住宅、医療・託児施設など、街に内包される全ての機能の価値を高めるシナジー効果を創出します。



街路樹空間から高層棟を望む(イメージ)

● 「大街区」のランドマークとして有機的つながりを創出

「赤坂一丁目プロジェクト」においては、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅と地下通路で直結することで、交通結節機能の強化にも貢献します。加えて、東京メトロ日比谷線の新駅も徒歩圏内であり、さらには、新しい東京都心の大動脈、環状2号線に対して至近距離にあるなど、恵まれた立地環境にあります。

この利便性の高さと街づくりの基盤となる豊かな緑を活かし、エリアとしての回遊性、地域間のつながりの創出など、街としての機能価値を高めていきます。

利便性、機能性、快適性を備えた本事業を通じて、新日鉄興和不動産は、「大街区」のランドマークとなる、人と企業と街がともに成長していく街づくりを進めてまいります。

誰もが住みやすく働きやすい、居心地のよい街づくり

基本姿勢

“豊かな緑”からはじめる街づくり

「大街区」のランドマークとしてつながりを創出

当該事業の特徴

豊かな緑

ワーカーと
エリアの
役に立つ
ファンリティ

利便性の高い
交通結節機能

ワーカーと
エリアの
安心・安全に
貢献

エネルギーの
効率化と
クールスポット



Chapter 2 Facts

豊かな緑

六本木通り・外堀通り・桜田通り・外苑東通りに囲まれた「大街区」(75ha)は、港区のまちづくりマスタープランにおいて、快適な歩行者ネットワークの形成や緑地空間のネットワーク化を推進することが目標として掲げられています。

また、大街区を含む「環状2号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」の590haは、政府の都市再生本部より「特定都市再生緊急整備地域」に位置づけられ、東京の首都機能の中核を担うエリアとして都市機能の緊急的な整備が期待されています。

その大街区の北側玄関口に1.6haの広大な敷地において展開される本事業は、これらの整備方針に沿って、土地の集約化を図り、快適な歩行者ネットワークと充実した緑地空間の形成を図ってまいります。

● 緑化率50%以上に当たる5,000㎡超の大規模緑地空間を確保

敷地の六本木通り沿いに高層棟を寄せることにより、緑化率50%以上に当たる5,000㎡超の大規模緑地空間を確保。日当たりのよい敷地中央部には、四季を感じられる植栽計画の「グリーンテラス」を設けます。

● 虎ノ門方面につながる緑豊かな歩行者ネットワークを形成

東京メトロ「溜池山王」駅からの大街区の玄関口にふさわしい約200mにわたる緑豊かな歩行者空間「グリーンアベニュー」を整備。環状2号線につながる約850mの区道1014号線(通称アメリカ大使館前通り)の沿道においては、「赤坂・虎ノ門緑道」協議会メンバーと連携して、虎ノ門方面につながる緑豊かな歩行者ネットワークの強化を目指します。



赤坂・虎ノ門緑道(イメージ)



アメリカ大使館前通りからのグリーンアベニュー(イメージ)



グリーンアベニュー(イメージ)



ワーカーとエリアの役に立つファシリティ

当該地区は、大使館の集積地としての歴史も長く、また多くの外資系企業が立地する国際色豊かな職住近接エリアです。周辺では、複数の事業者によってハイスペックなオフィスビルなどの開発が積極的に進められている一方で、ホテル、病院、コンサートホールなど、多様な都市機能が集積しています。

こうした環境を活かし、延床面積約 17 万 5,000 m²に及ぶ複合ビル内をはじめ、敷地内に働く人や地域の人々を支える数々の機能を備えてまいります(フロアプランの詳細は 10 頁参照)。

● 豊かな緑を享受する各種店舗やオフィ斯拉ウンジ

街路樹に面した緑地内の低層店舗などには、緑あふれる空間の中で飲食を楽しめるカフェ・レストランを、高層棟の低層部には、デイリーニーズを満たす商業施設を設置します。六本木通り側には約 30mのショップフロントを持つ商業区画を配置して賑わいを創出し、歩道状空地に植栽を配することで街並みとの融和も図ります。

また、オフィス共用部となるオフィ斯拉ウンジは、眼下にグリーンテラスが一望できる明るく開放的な空間に設えます。



2F オフィ斯拉ウンジ(イメージ)

● 多様なニーズに対応可能な国際水準のコンファレンス施設

高層棟の 3F・4F には、会議や催事などに対応できるホールと会議室を設置し、オフィステナントとの複合により街の発信力を強化します。

4F の大ホールは、スクール形式で約 300 名、シアター形式で約 500 名が収容可能なことから、セミナー、株主総会、会社説明会、記者発表会、レセプションなど、多様なビジネスシーンに対応することができます。また、プレゼンテーションに特化した円形階段状の「アンフィシアター」を設置。同時通訳にも対応します。

コンファレンスセンターには、専門スタッフが常駐し、会議・催事などをサポートする体制も整っていることなどから、ハード面・ソフト面ともに国際水準のコンファレンスを硬軟多彩に提供します。



4F アンフィシアター(イメージ)

● 英語にも対応する「クリニックモール」「託児施設」

地下 1F に「クリニックモール」を設け、一般内科から専門外来まで多岐にわたり対応。ビル内で働く人々はもちろんのこと、地域の健康と安心をサポートしていきます。また、オフィスエントランスロビーのある 2F には託児施設を設置。クリニックモール、託児施設ともに英語対応が可能。誰もが働きやすい街づくりに貢献します。



利便性の高い交通結節機能

東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅と地下通路直結のアクセス環境を提供します。さらに、地下通路から地上に出る部分にエレベーターを設けるなど、人にやさしい施設づくり、街づくりを行います。

また、東京メトロと独立行政法人・都市再生機構は、2020年の東京五輪開催までに東京メトロ日比谷線の霞ヶ関-神谷町間に新駅を設置する構想を発表しています。新駅の計画地は「赤坂・虎ノ門緑道」と結節しており、当施設からは徒歩圏内で、利便性がさらに高まります。



「溜池山王」駅からのアクセスイメージ



周辺駅へのアクセス



「溜池山王」駅に直結する地下通路への入り口(イメージ)



ワーカーとエリアの安心・安全に貢献

東京都の調査によると江戸川層(洪積層)を支持基盤とする赤坂一丁目は、都内の市街化区域の 5,133 丁目の中で「建物倒壊危険度」「火災危険度」「総合危険度」が最も低い「ランク 1」のエリアで、「液化化」に関してもリスクの低いエリアとされています。

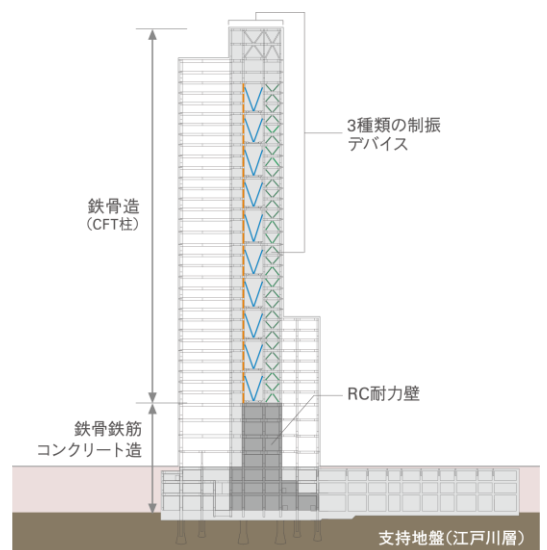
地盤の安定に加え、当施設は直下型地震や長周期地震動などの巨大地震にも耐えうる堅牢な構造とし、さらに災害時にもビジネスを止めない、入居企業の BCP をサポートします。

● 一般の超高層建築物に求められる耐震性能の 1.5 倍を確保

数百年に一度程度発生しうる巨大地震が起きても倒壊および崩壊せず、建築基準法の 1.5 倍の安全率を考慮した耐震性能を確保しています。

- 耐震・耐火性能を高めるために高強度コンクリートを充填した鋼管状の CFT 柱を採用
- 世界初の「3 層にまたがって配置した同調粘性マスダンパー」を含む制振装置を採用
- N 値*60 以上の強固な支持地盤(江戸川層)に「直接基礎」工法を採用し、高い支持力を実現

*地盤調査の際の標準貫入試験によって求められた地盤の固さを示す数字。標準貫入試験とは、63.5kg のハンマーを 75cm の高さから自由落下させ、鋼管パイプを地中に 30cm 打ち込むのに要する回数を測定する。その回数が N 値で、数値が高いほど地盤が固いということになる。



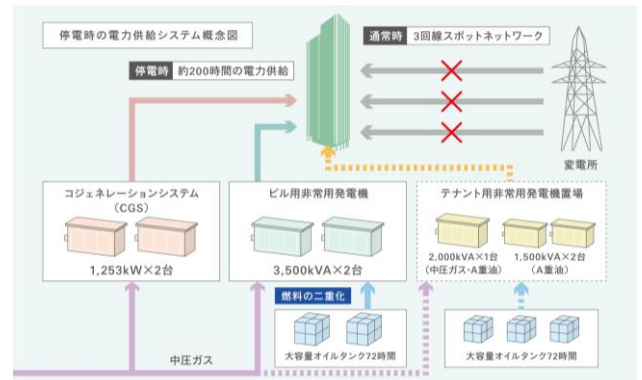
支持地盤と構造イメージ図

支持地盤と構造イメージ

● 災害時にもビジネスを止めない強いビル

災害時においても、事業継続を前提とした安心・安全対策を確保し、さまざまなリスクを想定し、ワーカーの安全確保に努めています。

- 高規格な「デュアルフューエル型非常用発電機」を採用し、中圧ガスとオイルの燃料二重化
- 停電時でも最大 200 時間維持可能な非常用電力を確保(オフィス専用部コンセント電源(45VA/m²)、照明等一定量使用可)
- 断水時にも約 7 日間トイレの利用が可能
- テナント用防災備蓄倉庫をオフィス各階に設置
- テナント用非常用発電機のスペースを確保
- 帰宅困難者の一時避難場所にコンファレンス施設などを活用するなど街の安心・安全に貢献



停電時の電力供給システム概念図



エネルギーの効率化とクールスポット

当社は、これまで「品川インターシティ」や当該地区に近接する「赤坂インターシティ」で「優良特定地球温暖化対策事業所」に認定されるなど、環境に配慮した大規模都市開発プロジェクトを数多く実践し、高い評価をいただけてきました。

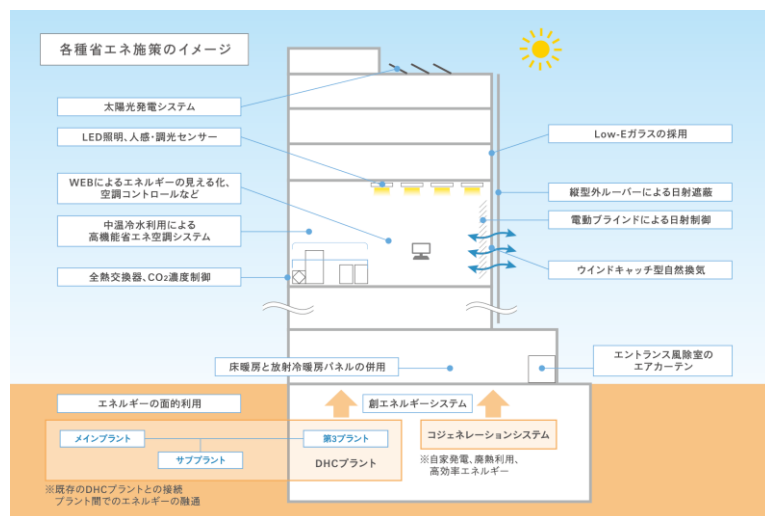
さらに、「赤坂一丁目プロジェクト」では、次世代スタンダードとなるハイスペックな設備を活かした「先導的省CO₂ビル」「エネルギーの面的利用」「創エネルギー」「クールスポットの創出」を推進することで、地球にやさしい街づくりを目指していきます。

省資源化・省エネのために いま私たちができること	環境性能評価「CASBEE」の最高位 「Sランク」取得予定	東京都省エネルギー性能評価書制度 最高ランクAAA
事務所部分(H25年度基準) PAL削減率約30% ERR約35%	各種施策・省CO ₂ 設計手法による 約35%の省エネ効果 CO ₂ 約35%削減	都心部にクールスポットを創出 敷地緑化率 50%超

- 中温冷水利用空調システムなど多くのハイスペックな設備を採用
- 自立エネルギー型都市づくり
 - 地域冷暖房のエリア拡張により、プラント間で蒸気・冷水を融通し合い、エネルギーの面的利用を促進
※既存の地域冷暖房会社・アークヒルズ熱供給と連携。同社の洞道を延長して、プラントを本事業施設内に設置。
 - 高効率コジェネレーションシステムの導入や太陽光発電による創エネルギー
- クールスポット機能
 - 5,000 m²超の緑地が都心のクールスポットを創出



地域冷暖房システムの区域



各種省エネ施策のイメージ



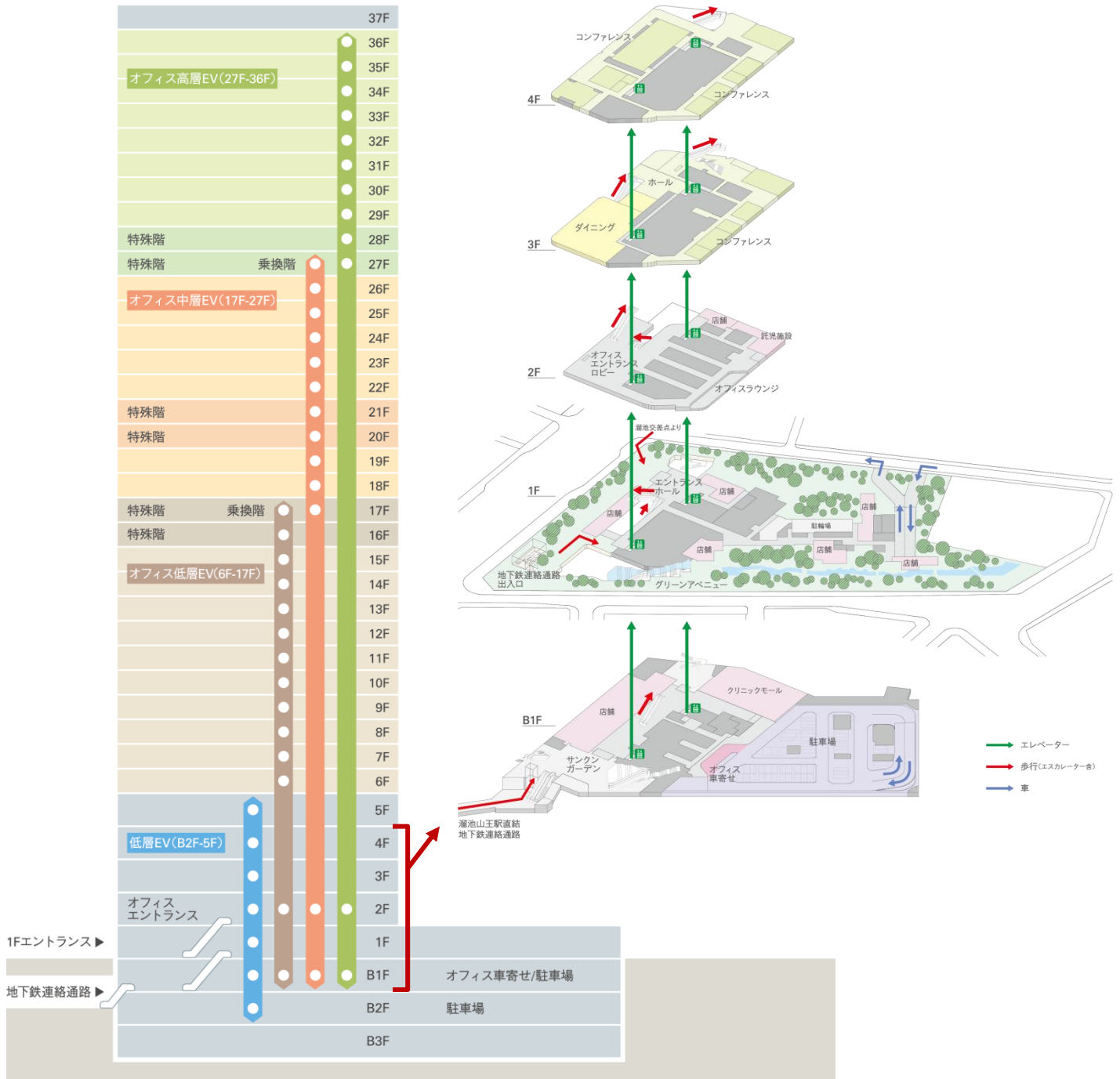
Reference

■配置計画





■フロアプラン





■建築概要

事業名称	赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業
所在地	東京都港区赤坂一丁目5番の一部、6番、8番、9番の一部
交通	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅地下通路直結(東京メトロ千代田線・丸ノ内線「国会議事堂前」駅地下通路接続)
主要用途	事務所、共同住宅、会議施設、店舗等
敷地面積	16,088.32㎡
延床面積	175,296.99㎡
最高高さ	200.58m(TP+209.70m)
階数	地下3階、地上37階、塔屋1階
構造	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造
制振装置	アンボンドブレース、同調粘性マスダンパー、増幅機構付粘性減衰装置
エレベーター	オフィス低層8基、中層8基、高層8基、人荷用兼非常用2基、その他11基(計37基)
駐車場台数	363台(自走式132台、機械式231台)
竣工予定	2017年4月
施行者	赤坂一丁目地区市街地再開発組合
設計監理	株式会社日本設計
施工	株式会社大林組

■オフィス貸室概要

フロア数	31フロア(6～36F)、内特殊階6フロア
総貸室面積	約24,000坪
基準階貸室	約783坪(高層基準階/14～36F) 約727坪(低層基準階/6～13F)
基準階天井高	2,850mm(特殊階3,000mm)
基準階OA床	150mm(特殊階300mm)
基準階床	荷重500kg/㎡(一部1,000kg/㎡)
コンセント容量	60VA/㎡
受電方式	22kV特別高圧、3回線スポットネットワーク方式
空調熱源方式	DHC(地域冷暖房)+ガスコジェネレーションシステム
テナント用 非常用発電機 設置スペース	2,000kVA×1基、1,500kVA×2基(設置可能スペース)

〈本件に関するお問い合わせ先〉

新日鉄興和不動産株式会社 広報室 担当:吉田、赤根
TEL03-6745-5751 FAX03-6745-5060