

※本件は、東京ガスグループの東京ガス不動産によるリリースです。

2020年10月19日

日鉄興和不動産株式会社  
第一生命保険株式会社  
関電不動産開発株式会社  
東京ガス不動産株式会社  
九州旅客鉄道株式会社  
大成建設株式会社

## 「虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟」 新時代の国際ビジネス拠点に大規模オフィスプロジェクト 始動

日鉄興和不動産株式会社(本社:東京都港区、社長:今泉泰彦)、第一生命保険株式会社(本社:東京都千代田区、社長:稲垣精二)、関電不動産開発株式会社(本社:大阪府大阪市、社長:勝田達規)、東京ガス不動産株式会社(本社:東京都港区、社長:穴水孝)、九州旅客鉄道株式会社(本社:福岡県福岡市、社長:青柳俊彦)及び大成建設株式会社(本社:東京都新宿区、社長:相川善郎)(以下「当グループ」)が保留床取得者として参画する「虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟」(代表施行者:独立行政法人都市再生機構、実施設計・施工:大成建設株式会社、以下「本プロジェクト」)について、2020年9月に新築工事が着工し、本格的にプロジェクトが始動しました。

本プロジェクトは旧虎の門病院跡地<sup>※1</sup>において、虎ノ門・赤坂エリアの価値を最大化し、国際競争力強化に資する新たなビジネス拠点を整備するものであり、当グループは2019年3月の保留床取得者への正式決定後、競争入札応募時の企画提案<sup>※2</sup>の実現に向けて関係者と協議を重ねてまいりました。今後も当グループ各社の実績・ノウハウを最大限に活用し、2023年11月(予定)の竣工に向けて本プロジェクトを推進してまいります。



外観イメージパース(環状2号線側)

※1:所在地:東京都虎ノ門二丁目105番。なお、虎の門病院は同一街区内で本プロジェクトの隣接地に整備された新病院棟に移転済み

(2019年5月開院)であり、2020年8月に旧病院建物の解体工事が完了しています。

※2:入札時の基本設計プランに対し、建築計画・商品企画・管理運営について、保留床取得者となった場合の具体的な取り組み内容を提案したものです。

### ■新時代の国際ビジネス拠点に誕生する大規模再開発プロジェクト

江戸時代から要衝地として栄えてきた虎ノ門エリアは、明治以降、各国の大使館や外資系企業が集まり、国際性・多様性に富んだエリアとして発展し続けてきました。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、東京有数の新たなオフィス集積地として変貌を遂げるとともに、赤坂インターシティコンファレンス(2017年9月)、虎の門病院(2019年5月)、The Okura Tokyo(2019年9月)と多様な都市機能の集積・更新も進められています。2020年6月には東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅が開業し、新時代の国際的なビジネス拠点として注目されているエリアです。

当グループは、各社が有する不動産開発・運営実績のノウハウ、エネルギーの有効利用、エリアマネジメント等の知見を活かしながら、アフター・コロナへの対応も含めて、人々のQOL<sup>※3</sup>向上に資する新たなビジネス拠点の創出に向けて、引き続き一丸となって本事業に取り組んでいます。

### ＜本プロジェクトの主な特徴＞

- 1 虎ノ門に誕生する大規模オフィス
- 2 万全のBCP対策と環境性能
- 3 QOLを高める国際化対応のサポート施設
- 4 周辺施設と連携したエリア価値向上の取り組み



虎ノ門・赤坂エリアの概況(2020年8月時点の鳥瞰写真に外観イメージパースを合成)

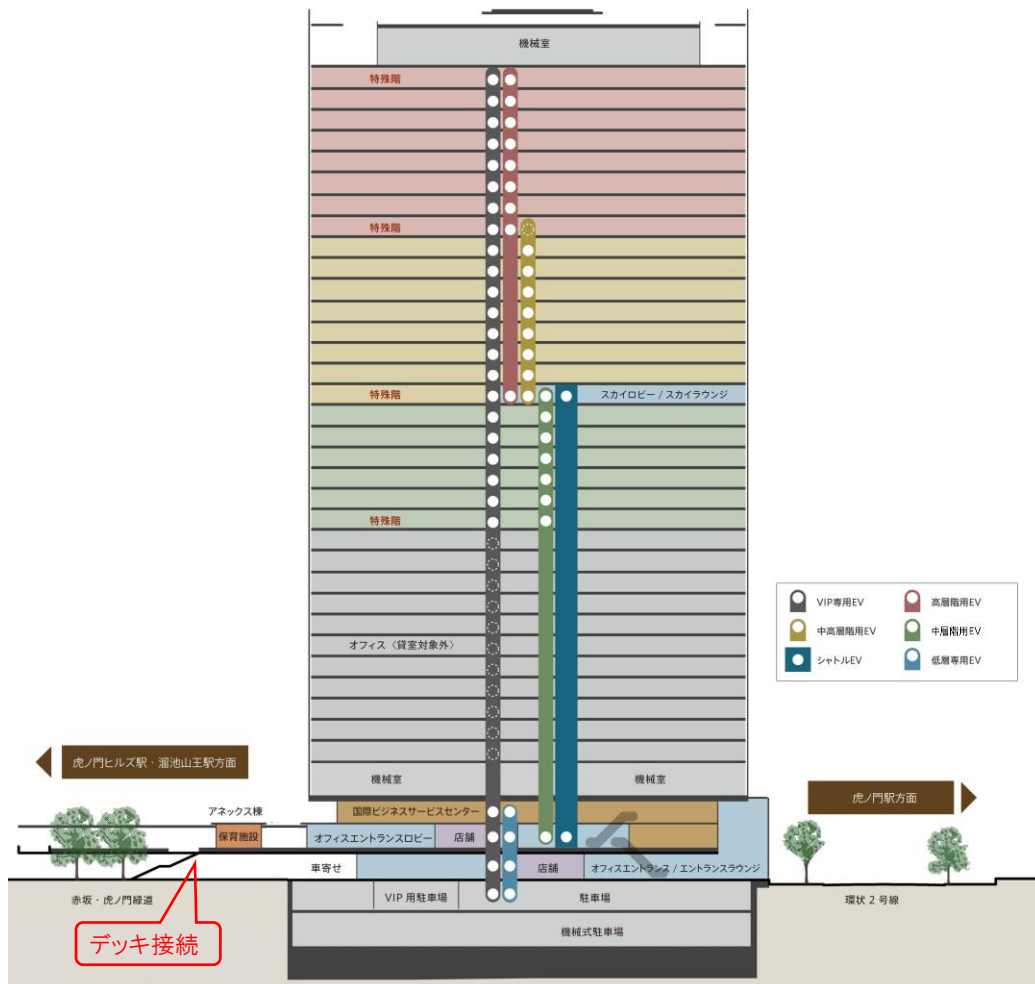
※3:“Quality Of Life”の略。物理的な豊かさだけでなく、精神面を含めた豊かさを意味します。当グループでは、施設利用者のみならず、このまちに関わるすべての人々に、より質の高い環境を提供することを目指します。

## 1 虎ノ門に誕生する大規模オフィス

本プロジェクトは、老朽化していた虎の門病院・国立印刷局・共同通信会館の機能更新及び安全で快適な歩行者ネットワークの形成という地域の課題・ニーズに対し、街区を一体的・段階的に開発することで、高機能オフィスの整備、歩行者ネットワークの拡充、都市防災機能や都市環境の向上を図るという社会的意義の高い再開発事業です。「虎ノ門ヒルズ」駅・「虎ノ門」駅・「溜池山王」駅に囲まれたエリアの結節点という立地の特性を生かして、周辺街区への歩行者ネットワークを拡充するとともに、2階レベルのデッキを通じてアンブレラフリーで「虎ノ門ヒルズ」駅にも接続するなど、高い交通利便性を確保する予定です。約22,500㎡の敷地に、地下2階・地上38階建て(最高高さ約180m)、延床面積約180,700㎡の大規模オフィスが誕生します。

<開発の経緯>

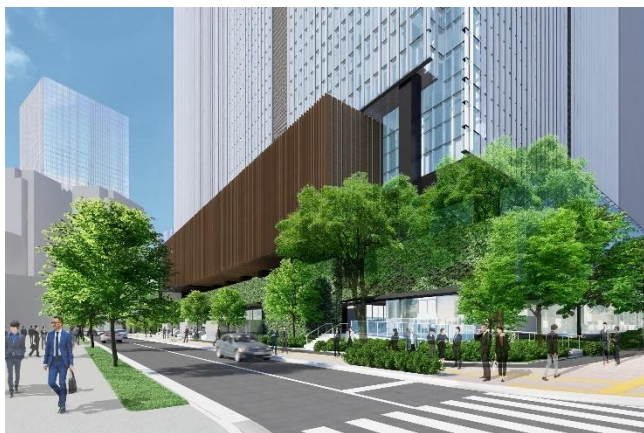
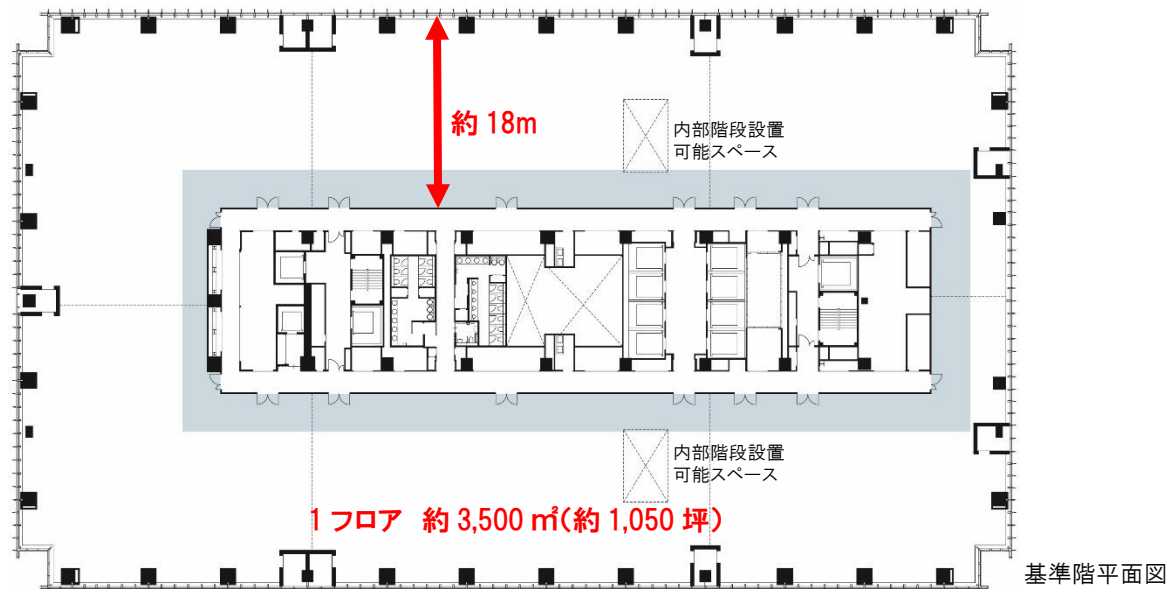
2009年	地権者による再開発協議会発足
2014年	都市再生特別地区・地区計画の都市計画決定告示 市街地再開発事業の施行認可
2015年	権利変換計画認可 国立印刷局 解体着工
2016年	病院棟 着工
2019年	特定業務代行方式の競争入札に当グループが応募、落札 病院棟 竣工
2020年	業務棟 着工
2023年	業務棟 竣工予定



施設構成図

オフィス基準階は、1フロア約 3,500 m<sup>2</sup>(約 1,050 坪)、天井高 2,900mm、フロア一体で利用しやすい形状かつレイアウトしやすい奥行き 18m を確保した整形無柱空間を実現し、効率的な執務室レイアウトが可能です。コミュニケーションを誘発するパントリーや内階段の設置が可能なスペックも備えており、様々な企業のオフィスニーズに対応可能な計画としています。

低層部には積極的かつ効果的な緑を配し、都心に居ながら身近に緑を感じられる快適性の高いオフィス空間を創出します。



低層部外観イメージパース



1階エントランスロビーイメージパース



2階外構通路イメージパース

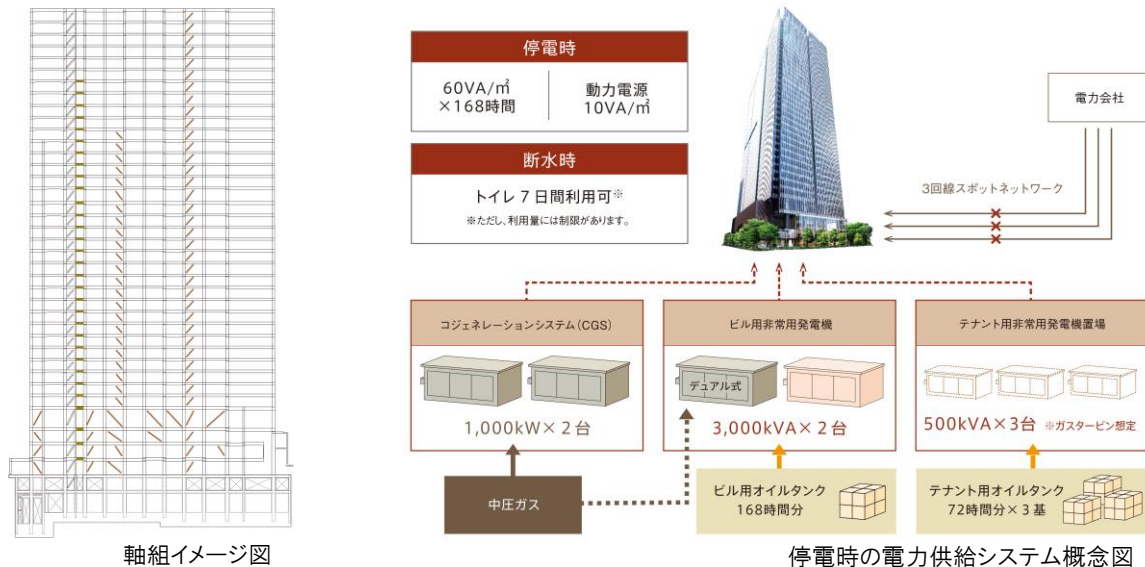


22階スカイロビーイメージパース

本プロジェクトの敷地は、港区浸水ハザードマップの最大津波高予測より高い海拔約6.1mの位置にあり、地震に関する地域危険度測定調査においても「最も危険度が低い地域」に位置しています。江戸川層(洪積層)を支持地盤とした安定性に加え、建物には制震構造を採用することで、極めて稀に発生する地震動(震度7クラス)においても構造体に被害のない「特級(Sグレード)」の耐震性能を確保し、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ています。また、重要設備諸室を2階以上に配置するなど、近年増加している水害にも十分に配慮した施設計画としています。万が一の災害発生時においても、国内最高水準のBCP対策により、入居企業が安心して事業継続できるオフィス環境を構築しています。

### ＜主なBCP対策＞

- 中圧ガスを活用したコージェネレーションシステムとデュアル燃料式非常用発電機の二重化したシステムにより、停電時でも専有部に60VA/m<sup>2</sup>を供給し、共用部のエレベーター・照明・セキュリティも通常通りに利用可能
- 万が一の中圧ガス断絶時に備え、非常用発電機の燃料として168時間分(7日間)の重油を確保
- 地域冷暖房供給施設と連携したエネルギー供給により、災害時でも空調稼働可能※4

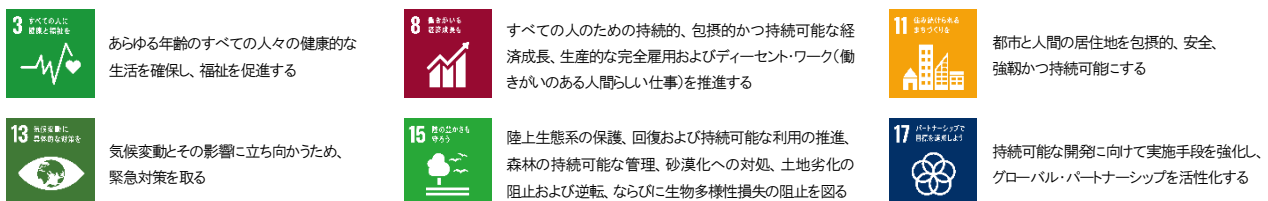


軸組イメージ図

停電時の電力供給システム概念図

環境性能については、自然換気・再生可能エネルギー等の自然エネルギー利用、熱負荷の軽減、資源の有効活用や循環再利用など環境にも配慮した自律性の高いエネルギーシステムを導入することで、「CASBEE-建築(新築)2016年度版」Sランクを実現する計画としています。更に、オフィスワーカーのQOL向上に資する計画とすべく「CASBEE ウェルネスオフィス認証」についても取得を予定しています。

SDGs※5については、特に以下の6つの目標への貢献を目指して、本プロジェクトを推進します。



※4: 利用量に制限等が生じる場合があります。

※5: "Sustainable Development Goals"の略。2015年9月の国連サミットで採択された持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成される国際目標。

### ■ビジネス&ライフサポート施設

1階から3階には、国際化に対応したオフィスワーカーのビジネス&ライフ(日常生活)の両面をサポートする「(仮称)虎ノ門国際ビジネスサービスセンター」約 3,000 m<sup>2</sup>を設置します。ここでは、ビジネス機能としてのシェアオフィスやカンファレンスサービスに加えて、健康促進や生活サポートコンシェルジュのようなオフィスワーカーの毎日に寄り添うサービスを提供します。また、一人ひとりの新たな興味・関心の発見や人との出会いをサポートする情報発信・イベント等も予定しています。

＜(仮称)虎ノ門国際ビジネスサービスセンターの機能＞

シェアオフィス	目的や人数に合わせて選べる個室やフリーアドレスオフィス(①)
ウェルビーイングステーション	心身の健康促進をサポートするフィットネス(②) 外資系企業や職住近接型のワークスタイルに対応したバイクステーション(③)
カンファレンスサービス	オンライン会議などのニーズにも対応した様々なサイズの会議室
コンシェルジュデスク	オフィスワーカーに向けた付加価値サービスとして日常生活をサポートする多言語対応のコンシェルジュデスク(④)



国際ビジネスサービスセンター イメージ

### ■スカイラウンジ

22階(スカイロビー階)にはテナント専用のラウンジを設置し、気分を変えてのワーク、ランチタイム、仕事の合間のブレイクタイム、貸切でのイベント利用など、ON/OFF 様々なシーンで活用可能なスペースを提供します。

### ■店舗ゾーン

1階には気軽に立ち寄れるような日常使いの店舗を中心とした飲食ゾーンを設け、美味しく健康的な毎日をサポートします。

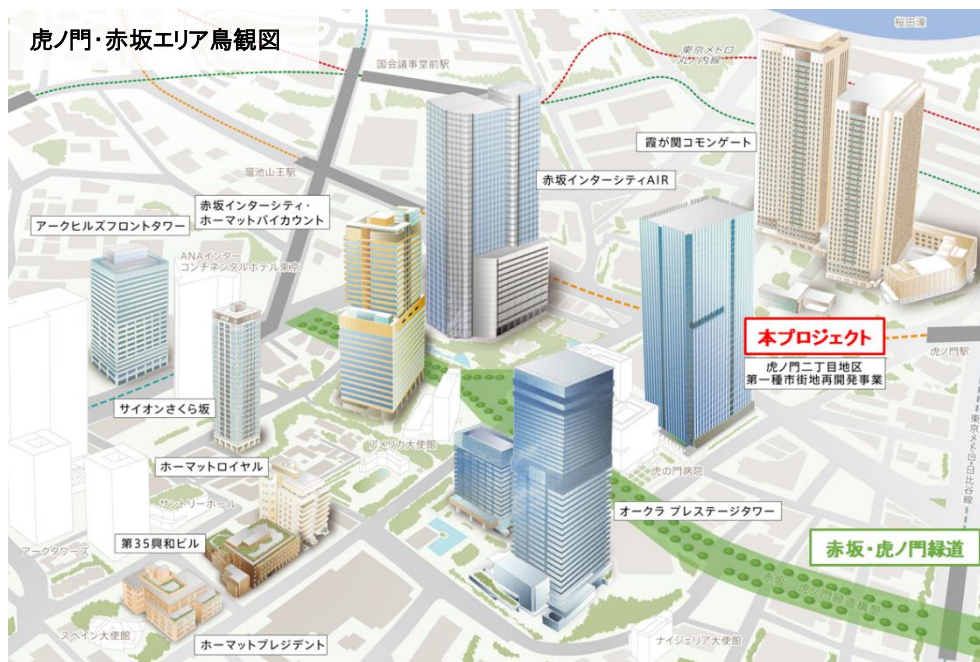
また、2階アネックス棟には多言語に対応した保育施設を開設し、充実した館内サービスをご提供します。



©KOKYU MIWA ARCHITECTURAL PHOTOGRAPHY

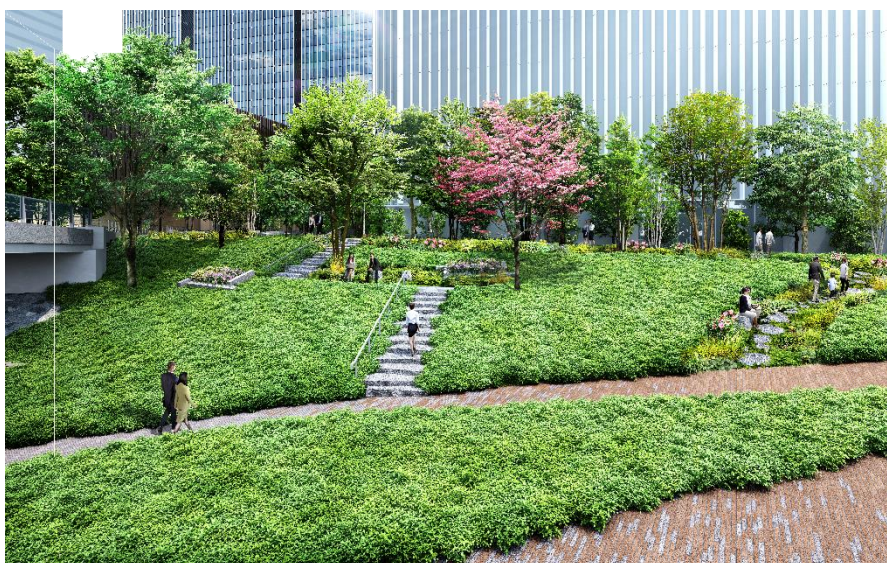
＜参考＞オークラプレステージタワー  
テナント専用ラウンジ

当グループの代表企業である日鉄興和不動産は、この地で半世紀にわたりまちづくりに取り組み、近年では赤坂インターシティ AIR(2017 年竣工)、オークラ プレステージタワー(2019 年竣工)など多くのプロジェクトを手がけてきました。そのノウハウや地域のネットワークを活かしながら、当グループでは虎ノ門・赤坂エリアの魅力である緑のつながりの形成、虎の門病院と連携した災害に強いまちづくりの実現、周辺施設と連携したエリアマネジメント活動の推進・賑わいの創出を通じて、エリア全体のブランド価値向上を目指します。



#### <緑のつながり>

外構部には、地形の起伏を生かし四季の変化に富んだ緑地や、六本木通りから新虎通りを結ぶ東西約 850mにわたる「赤坂・虎ノ門緑道」\*6と連なる並木道を整備し、敷地全体で約 9,000 m<sup>2</sup>の緑化を行います。オフィスワーカー・地域住民・来街者などすべての方がまち歩きを楽しみ、憩えるまちづくりを推進します。



緑地イメージパス(2028 年度完成予定)



赤坂・虎ノ門緑道

\*6: 2009 年に日鉄興和不動産が主導し発足した「赤坂・虎ノ門緑道整備推進協議会」の整備方針に基づき、港区や周辺地域団体と連携して緑地の整備が進められています。

### <災害時のつながり>

災害時には、1,500名の帰宅困難者・軽傷者の受け入れを行うとともに、周辺街区と連携した帰宅困難者の誘導を行います。また隣接する虎の門病院と連携し、負傷者のトリアージ等についても対応を行う予定です。災害への備えとしては、帰宅困難者用の物資の備蓄や情報提供を行うサイネージの計画のほか、防災マニュアルの整備や周辺施設と合同で体験型防災訓練等を実施し、テナント・地域住民と連携した防災体制の構築及びエリア全体としての防災力向上を図ります。

#### 虎ノ門・赤坂エリアにおける日鉄興和不動産の取り組み事例

##### ①BCP対策訓練

目的:ビルオーナー・管理会社等の災害対応能力向上や各マニュアルの検証、課題の発見

##### ②帰宅困難者受け入れ訓練

目的:港区と締結している協定に定める帰宅困難者の受入対応能力向上

##### ③防災イベントの開催

目的:防災訓練を通じて防災への意識、対応能力を高めるきっかけづくり



体験型防災アトラクション

### <周辺施設とのつながり>

本プロジェクト及び周辺施設の主要関係者によるエリアマネジメント協議会を設立し、エリアマネジメント活動を推進します。周辺施設と本プロジェクトのサービスの相互提供を行うほか、共同イベントの開催等を通じて地域の賑わい、活性化に寄与します。さらに、周辺エリアのエリアマネジメント協議会や緑道協議会との連携を通じてシナジー効果を発揮し、より広域なエリアでの魅力・ブランド力の向上も目指します。



イベント例(左より、春のコンサート・フード&ミュージックフェス・花絵イベント「東京インフィオラータ」)

#### ■今後の取り組みについて

現在、新型コロナウイルス禍でテレワークなどが急速に普及し、DX(デジタルトランスフォーメーション)が加速しています。本プロジェクトにおいては、DXの取り組みとして災害情報を館内放送設備から個人のスマートフォンアプリに配信する仕組みや、ビルマネジメント業務へのロボット導入、館内アプリの開発と各種ビルサービスの連携等についても、実証実験等を通じて活用を検討しています。さらに、災害対応として建物へのサイバーセキュリティ対策や、新型コロナウイルスなどの感染症への対応も含めた最新技術の導入検討も進めてまいります。働き方も大きく変わりオフィスの在り方が見直されているいま、当グループでは単なる働くための場所ではなく、このまちに関わる全ての人々のQOL向上に資する、新たなビジネス環境の創出を目指します。



館内アプリイメージ



■業務棟計画概要

事業名称	虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟
所在地	東京都港区虎ノ門二丁目 105 番
主要用途	事務所、店舗、業務・生活支援施設、駐車場
敷地面積	約 22,500 m <sup>2</sup> (約 6,800 坪)
延床面積	約 180,700 m <sup>2</sup> (約 54,600 坪)
階数	地上 38 階・地下 2 階
建物高さ	約 180m
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)
基本設計	日本設計・三菱地所設計共同企業体
実施設計	大成建設株式会社一級建築士事務所
施工	大成建設株式会社
工事監理	日本設計・三菱地所設計共同企業体
着工	2020 年 9 月
竣工	2023 年 11 月(予定)

■オフィス貸室概要

対象フロア	22～37 階(16 フロア)
総貸室面積	約 53,300 m <sup>2</sup> (約 16,000 坪)
基準階貸室面積	約 3,500 m <sup>2</sup> (約 1,050 坪)
基準階天井高	2,900mm(22 階・30 階は 3,000mm)
基準階 OA 床	100mm(29 階は 150mm、30 階は 300mm)
コンセント容量	60VA/m <sup>2</sup>
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)、ガスコージェネレーションシステム

本資料中の記載・イメージパース等については計画段階のものであり、今後の行政指導・協議等により変更が生じる可能性がございます。

■ 配置図

