

2005年10月13日

三菱地所株式会社
東日本旅客鉄道株式会社
株式会社東京三菱銀行

日本で初めて「特例容積率適用区域制度」を活用
「東京ビルディング」竣工
～満室でオープン～

10月17日(月)、三菱地所、東日本旅客鉄道、東京三菱銀行の3社が千代田区丸の内二丁目において開発を進めてきた「東京ビルディング」が竣工致しますので、お知らせします。

「東京ビルディング」は、《容積移転》と《用途入替》という新たな開発制度を活用したプロジェクトです。

開発街区には南北・東西に地上貫通通路が新設され、有楽町駅～東京国際フォーラム～東京駅の間に、これまでにない歩行者ネットワークが誕生します。

オフィスゾーンの入居テナントは三菱電機株式会社、JPモルガン、日興コーディアル証券株式会社、日興プリンシパル・インベストメンツ株式会社、株式会社山武、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社などが決定しており、竣工時満室で稼働致します。

11月11日(金)には「食」を中心とした29店舗で構成される商業ゾーン「東京ビル TOKIA」がオープンします。

【建物概要】

- ・ビル名称 東京ビルディング
- ・所在地 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
- ・敷地面積 約8,100㎡
- ・延床面積 約150,000㎡
- ・最高高さ 約164m
- ・階数 地下4階・地上33階・塔屋1階
- ・設計監理 株式会社三菱地所設計
- ・施工 (主要工事) 建築 鹿島建設株式会社
電気 株式会社関電工・株式会社弘電社JV
空調 株式会社大気社
衛生 株式会社西原衛生工業所
昇降機 三菱電機株式会社
- ・工期 2003年10月～2005年10月(24カ月)

【東京ビルディングの特徴】

東京駅と有楽町駅の間であり、その間を繋ぐ歩行者ネットワークの新たな「拠点」としての役割を担います。

東京国際フォーラムを経由して2つの駅、さらには東京駅前や丸の内仲通りへと歩行者回遊を拡げます。

開発街区の地上には、南北・東西へと自由に通行する3つの貫通通路を整備しています。地下では、JR京葉線のコンコースと直結し、来館者の利便性・安全性の向上を図っています。

東京ビルディングでは日本で初めて「特例容積率適用区域制度」を活用し、JR東京駅丸の内駅舎から未利用容積の一部移転を受けます。また、同時期に建替を行う（仮称）ザ・ペニンシュラ東京プロジェクトとの間で、東京都の総合設計制度の下で初めて用途入替を行い、東京ビルディングにオフィス用途を集約します。

広域の街角や鉄道車窓から瞬時に視認される斬新な複層ファサードは、丸の内の建物が持つ歴史的風格と、鋭敏な現代建築の重なりを表現しています。

29層のオフィスゾーンは「本社機能が求める高度高質なスペックの実現」をコンセプトにしています。1フロア有効面積約2,800㎡の基準階に、主要部分幅11.4m×奥行き18m、天井高2.8m+OAフロア15cmの大規模な無柱空間を創出しています。

直射日光の影響を低減すべく、南面外壁に水平フィン、東面外壁に縦リブを採用しています。また、外部の温熱環境の影響を低減し、オフィス空間を快適に維持するため、室内窓面に空気層をつくる簡易エアフローシステムを採用しています。これらを含め、エネルギー有効活用、資源再利用促進、廃棄物削減、緑化推進等に取り組み、環境負荷軽減と環境共生を図ります。

水の幕による特定防火設備「ウォータースクリーン」(国土交通省一般認定取得)を世界で初めて採用しています。大人数の避難を容易にすると共に、火元の状況を確認しながらの救援・消火活動が可能となります。

地下1階から3階までの商業店舗ゾーン「東京ビル TOKIA」〔11月11日(金)オープン〕は、『大人達が、肩の力を抜き、遊び心を持って、良いものを純粹に楽しめる場所』をコンセプトに、「食」を中心とした29店舗で構成。丸の内初の女性のための統合ヘルスクリニックや、託児所も入居します。

以上

(参 考)

「特例容積率適用区域制度」について

- ・ 2000年の都市計画法及び建築基準法の改正により創設。
2001年5月施行。
- ・ 高度利用を図るべきと認められる区域（特例容積率適用区域）を都市計画で定め、当該地区を全体として捉えて未利用容積の有効活用を図る制度。
- ・ 2002年5月29日開催の東京都都市計画審議会において大手町・丸の内・有楽町地区の「特例容積率適用区域」指定が付議され、2003年10月1日告示。
- ・ 東京ビルの建替計画では、日本で初めて「特例容積率適用区域制度」を活用して東京駅丸の内駅舎の未利用容積の一部を本計画敷地に移転し、それに相当する事業持分を東日本旅客鉄道が取得。同社の事業持分については三菱地所が運営管理業務等を受託する。

「育成用途の集約化を可能とする特例」について

- ・ 2002年2月、東京都の都市開発諸制度の運用方針改正により創設。
- ・ ホテル等まとまった床面積が必要な交流施設を積極的に誘導し、多様な機能の集積する市街地を形成するため、一定の区域内で行われる複数の開発を合わせ「育成用途(交流施設、文化施設及び活性化施設)」を一カ所に集約できる特例。
- ・ 本計画では、「育成用途の集約化を可能とする特例」を活用し、同時に建替を行う(仮称)ザ・ペニンシュラ東京プロジェクトに育成用途(=交流施設、文化施設及び活性化施設)を集約。東京ビルはオフィス中心のビルとして計画。

