

2011年8月10日



PRESS RELEASE

森トラスト株式会社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 2-3-17
虎ノ門2丁目タワー
問い合わせ先: 不動産開発部
TEL 03-5511-2261 FAX 03-5511-2288
URL <http://www.mori-trust.co.jp>

【(仮称)京橋一丁目OM計画 本日着工】 【建物名称を『京橋OMビル』に決定】

高い環境性能と防災性能を兼ね備えたオフィスビル
2012年9月末竣工予定

森トラスト株式会社（本社：東京都港区、社長：森 章）は、東京都中央区京橋一丁目において開発を推進してまいりました「(仮称)京橋一丁目OM計画」の新築工事に本日着手し、併せて本建物の名称を『京橋OMビル』に決定いたしましたのでお知らせいたします。

京橋OMビルは、地上8階地下1階建て、延床面積約9,600㎡のオフィスビルで、都営地下鉄浅草線「宝町駅」徒歩4分、さらに東京駅、京橋駅、日本橋駅、八丁堀駅の5駅・14路線が利用可能な交通利便性の高い立地となります。

事務所の基準階は、貸室面積約900㎡（約270坪）、天井高2,800mm、OAフロア100mmを確保し、機能性を追及した整形無柱の執務空間となります。また、先進的なエコビルを目指しさまざまな技術・施策を導入することで東京都の「省エネルギー評価書制度」の最高ランクに相当するERR^{※1}40%超、PAL^{※2}低減率30%超の高い環境性能を達成しています。さらに、テナント企業のBCP（事業継続計画）に貢献する高い耐震性能や非常用発電機等を備え、2012年9月末に竣工予定です。

なお、京橋OMビルの『OM』は、計画地において1世紀にわたりその系譜を紡いできた大野興業株式会社^{※3}の『O』と森トラスト株式会社の『M』に由来したものです。

【完成予想CG】



※1 E R R : Energy Reduction Ratio (エネルギー利用低減率)

設備機器の省エネルギー効率を、空調、換気、照明、給湯、エレベーターの5つの設備分野を対象として、基準値からの低減率で示す指標。E R Rが大きいほど「設備の省エネ性能が高い」と評価でき、東京都の「省エネルギー評価書制度」ではE R Rが35%以上の建物を最高のAAAランクに位置づけている。

※2 P A L : Perimeter Annual Load (年間熱負荷係数)

建物の断熱・遮熱性能を単位面積当たりの熱負荷で示す指標。P A L値が小さい(P A L低減率が大きい)ほど「建物の断熱性能が高い」と評価でき、東京都の「省エネルギー評価書制度」ではP A L低減率が25%以上の建物を最高のAAAランクと位置づけている。

※3 大野興業株式会社

1897年(明治30年)、鉄鋼流通業を機軸に創業。2010年7月1日付けで森トラスト株式会社と合併。

【京橋OMビルの特徴】

I. 業務効率性の高い執務空間

2～8階のオフィス空間は基準階貸室面積約900㎡(約270坪)、天井高2,800mm、OAフロア100mm、640mmグリッド天井システムを採用し、自由度が高くレイアウト効率の良いコの字型の整形無柱の執務空間となります。

II. 高い環境性能(E R R 40%超、P A L低減率30%超の実現)

以下の先進的な技術群の導入等により、環境配慮型のエコビルとしてE R R 40%超、P A L低減率30%超を実現しています。

- ・専用部照明の全面LED化
- ・専用部昼光センサー・人感センサーの実装配備と連動システム
- ・テナント企業の効果的な省エネルギー活動をサポートし効果の検証が可能な、エネルギー消費の見える化
- ・太陽光発電パネルの設置による自然エネルギーの利用
- ・Low-Eペアガラス+エアバリアによる外壁熱負荷の低減
- ・グラデーションプラインドによる採光制御システム
- ・ビル用マルチエアコン統合出力制御システムによる省エネ運転
- ・自動外気冷房判断システムによる冷房エネルギーの削減

III. 災害時におけるBCP(事業継続計画)への対応

通常は60m以上の超高層建物の設計に用いられる時刻歴応答解析を採用し、震度6強の地震に対しても継続して機能維持(人命の安全、建物・主要機能の保全の確保)が可能な「官庁施設I類^{※4}」相当の耐震性能を有することが検証されています。また、テナント企業のBCP支援を目的として、災害時等における重要機器のバックアップや帰宅困難者対応を想定した最大48時間運転の非常用発電機と防災井戸を実装し、さらなる要望に対しても屋上にテナント専用の発電機設置スペースを確保しています。

※4 官庁施設Ⅰ類

官庁施設の多くは、地震災害時に災害対策の指揮、情報伝達や応急復旧活動などに従事するなど、災害対策拠点施設として機能することが求められており、「官庁施設の総合耐震計画基準」において、入居する官署ごとに保有すべき耐震安全性の目標を規定している。構造体の耐震安全性の分類では、最高ランクをⅠ類として「大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている建物」と規定している。

【敷地概要】

所在地：東京都中央区京橋一丁目19-7ほか（地番）

敷地面積：1,347.20㎡

容積率：600%

建ぺい率：100%

用途地域：商業地域

【計画概要】

建物用途：事務所・店舗・駐車場

建築面積：1,154.08㎡

延床面積：9,648.31㎡

階数：地上8階、地下1階、塔屋1階

高さ：33.10m（最高高さ37.05m）

構造：鉄筋コンクリート造

設計者：安井・清水（仮称）京橋一丁目OM計画設計監理共同企業体

施工者：清水建設株式会社

着工：2011年8月10日

竣工：2012年9月末（予定）

【現地案内図】



※掲載の数値、完成予想CGは今後の行政指導、計画変更等により変更となる場合があります。

以上