

2011年11月24日

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  
お問い合わせ先: 不動産開発部  
TEL 03-5511-2261 FAX 03-5511-2288  
URL <http://www.mori-trust.co.jp>

同時発表:

国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

**(仮称)京橋二丁目プロジェクト 本日着工**  
**建物名称を『京橋トラストタワー』に決定**高い防災・環境性能を有するオフィス・ホテルの複合ビル  
2014年2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、本日、東京都中央区京橋二丁目において開発を推進してまいりました「(仮称)京橋二丁目プロジェクト」の新築工事に着手し、併せて本建物の名称を『京橋トラストタワー』に決定いたしましたので、お知らせいたします。

京橋トラストタワーは、地上21階、地下3階、延床面積約52,000㎡のオフィス・ホテル・商業用途で構成される複合ビルです。東京駅から徒歩4分、東京メトロ銀座線「京橋」駅から徒歩1分と交通利便性に優れており、銀座地区から日本橋地区の賑わいが連続する中央通りに面しています。オフィス街としての歴史が古い京橋エリアでは、近年、弊社が今夏に着工した「京橋OMビル」をはじめ、機能更新の動きが目覚ましく、今後さらなる発展が期待されます。京橋トラストタワーは、このエリアの中央に位置し、賑わい創出や機能の多様化という面から先導的な役割を担う開発を目指してまいります。

このような立地に相応しい、高規格な環境配慮型のオフィスを核に、ビジネス・観光等の幅広い利用を想定したハイタッチなホテル、商業施設を組み合わせた複合施設を供給することで、京橋エリア、ひいては国際都市東京の活力向上へ貢献してまいります。

また、東日本大震災を経て、仙台の保有物件での様々な経験から得た知見を活かし、建物の総合的な防災性能の見直しを実施いたしました。耐震性能や非常用発電機等ハード面を強化し、さらに森トラストグループ全体の防災ネットワークを活用した独自の災害対応体制「グリッド型BCP（事業継続計画）」に組み込むことで、ソフト面においても災害に強い施設を目指し、2014年2月末に竣工予定です。

**【完成予想CG】**

中央通り側からの外観（イメージ）



中央通り側エントランス（イメージ）

## 【京橋トラストタワーの特徴】

### 1. 高規格オフィスとハイタッチな感性を持つホテルの複合

- ・ 5階から21階のオフィスは、基準階貸室面積約1,600㎡（484坪）、レイアウト効率に優れた整形・無柱の執務空間に、ゆとりある天井高2,900mmを確保しています。総貸室面積は約28,000㎡（約8,400坪）で、グローバル企業の本社機能をメインターゲットに据え、東京の国際競争力向上に貢献する高規格なビジネス環境を提供します。
- ・ 2階から4階はビジネス・観光等の幅広い層の利用を見込んだ、約150室の宿泊主体型ホテルとします。新しい感性のデザインとホスピタリティを持ったハイタッチなホテルを目指します。

### 2. 災害時におけるBCP（事業継続計画）の確保と地域防災機能強化への配慮

- ・ 通常時電力需要の最大約8割をカバーする非常用発電機を実装し、停電時にはテナント専用部も含め約1週間の事業継続が可能な計画とします。過去の大震災における変電施設や配電線の復旧期間を鑑み、約1週間の長期停電に備えられるよう強化しました。
- ・ 超高層ビルにおいて法的に求められるレベルの約1.5倍の耐震性能をもつ「ハイブリッド制震構造」<sup>※1</sup>を採用。同等の耐震性能をもつ弊社ビル「仙台トラストタワー」が、震災時の震度6弱に対して構造的に無被害で継続利用が可能であったことから、その耐震性能の高さは実証されています。
- ・ 森トラストグループが運営する約90の施設と情報連携した「グリッド型BCP」に組み込み、情報網を活かした適切な人的・物的支援や指揮系統を確保します。
- ・ 災害時に雑用水を確保するための防災井戸を設置します。さらに高度ろ過処理装置を装備し、飲料水としての利用も可能とするよう検討中です。
- ・ 敷地内の公開空地は災害時の一時避難場所としての利用も想定し、防災用仮設トイレを3つ設置可能とするなど、帰宅困難者対策等、地域の防災機能の強化に貢献する計画としています。
- ・ ビル在館者用と地域用の防災備蓄倉庫を合計約80㎡確保します。

### 3. 高い環境性能の実現と、ユーザー視点の省エネ性への配慮

- ・ オフィス用途はCO2排出量削減率35%超を実現。ERR<sup>※2</sup>40%超、PAL<sup>※3</sup>低減率25%超を確保し、東京都省エネルギー性能評価書制度で最高のAAAランクを達成しています。
- ・ 新たな環境配慮型の複合ビルとして、高効率個別空調の設置、専用部・共用部を含むほぼ全館にLED照明を、共用部およびオフィス専用部に照明用人体感センサーを設置します。
- ・ 使用エネルギーの見える化など、入居企業の省エネ活動も支援する計画としています。

### 4. 景観・歴史への配慮と緑を活かした、風格と潤いある街並み形成

- ・ 中央通り沿いの建物が持つ31mの軒線にあわせて高層部をセットバックし、低層部の壁面の位置や高さを揃えるなど街並みの連続性に配慮しています。
- ・ 敷地南側隣地に位置する中央区指定文化財である明治屋京橋ビルなど、中央通りに点在する歴史性のある建物を尊重した格調高い外装意匠としています。
- ・ エリア内においては希少なオープンスペースを外構に約1,400㎡整備。地区の憩いの空間として、また防災上の重要な拠点として計画しています。
- ・ 外構部分の50%を緑化し、同時に中央通りを除く3方向の歩道状空地に並木を整備し、既存の並木との調和やさらなる歩行者空間の潤いを提供できるよう計画しています。

※1 ハイブリッド制震構造

コアフレーム内に粘性ダンパー、外周フレームに制震間柱を設置するなど粘性系と履歴系の2種類の制震装置を適所に配置することにより効果的に建物の揺れを抑える構造。

※2 ERR : 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。ERR が大きいほど「設備の省エネ性が高い」と評価でき、東京都省エネルギー性能評価書制度では ERR が 35%以上の建物を最高の AAA ランクに位置づけている。

※3 PAL : 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。PAL 値が小さい (PAL 低減率が大きい) ほど「建物の断熱性能が高い」と評価でき、東京都省エネルギー性能評価書制度では PAL 低減率が 25%以上の建物を最高の AAA ランクに位置付けている。

**【敷地概要】**

所在地 : 東京都中央区京橋二丁目1番8ほか (地番)  
敷地面積 : 4,403.86 m<sup>2</sup>  
用途地域 : 商業地域

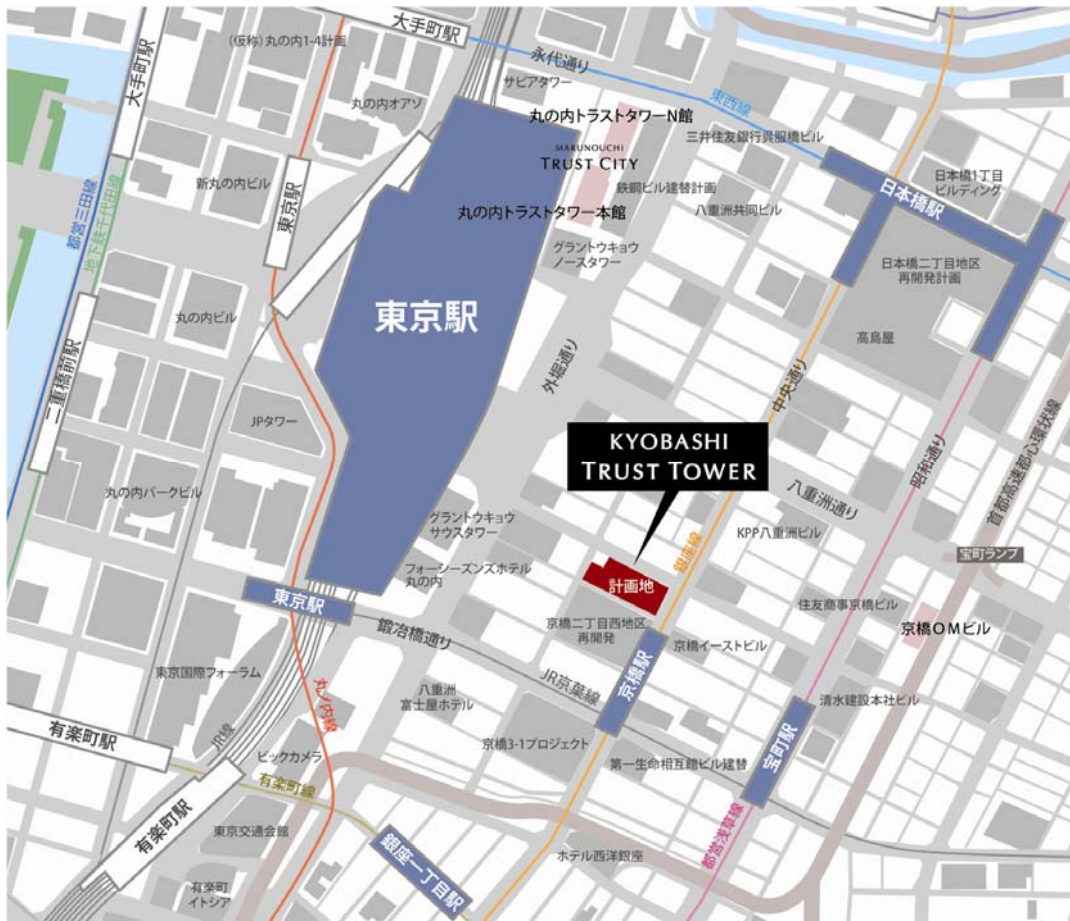
**【計画概要】**

建物用途 : 事務所 (5階~21階)・ホテル (2階~4階)  
飲食店 (1階)・駐車場 (地下3階~地下1階)  
建築面積 : 2,334.78 m<sup>2</sup>  
延床面積 : 51,922.31 m<sup>2</sup>  
階数 : 地上21階、地下3階、塔屋2階  
最高高さ : 約108m  
構造 : S造・一部SRC造  
設計者 : 株式会社安井建築設計事務所、戸田建設株式会社一級建築士事務所、  
株式会社建築設備設計研究所  
施工者 : 戸田建設株式会社  
着工 : 2011年11月24日  
竣工 : 2014年2月末 (予定)

※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

【周辺地図】



京橋駅 7番出口から徒歩1分 / 東京駅 八重洲南口から徒歩4分 / 宝町駅 A5出口から徒歩4分  
 日本橋駅 B3出口から徒歩5分 / 銀座一丁目駅 7番出口から徒歩5分

【フロア構成】

