



2012年10月10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: 広報部
TEL 03-5511-2255 FAX 03-5511-2259
URL <http://www.mori-trust.co.jp>

PRESS RELEASE

同時発表:

国土交通記者会・国土交通省建設専門紙記者会

森トラストが考える新たな都市開発向け「京橋OMビル」竣工

仙台での震災経験を活用・進化

防災性能を再構築し、数々の先進技術を導入・検証

森トラスト株式会社(本社:東京都港区 社長:森 章)が、東京都中央区京橋一丁目にて建設を進めておりました「京橋OMビル」が本年9月28日竣工し、本日竣工式を執り行い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㎡のオフィスビルであり、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。機能性を重視した執務空間や、外装・エントランス・貸室内と徐々に明るくし空間の移り変わりをやわらかに繋ぐデザイン、今後のビジネス環境に必須となる高い防災性能を備えており、テナント満室稼働が決定しております。

本物件では計画当初より『①デザインと機能性の融合』、『②環境性能と快適性の共生・共存』を指向しておりましたが、着工の約5か月前に発生した東日本大震災におい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、『③防災性能の再構築』を行いました。非常用発電機容量は2倍強とし、供給時間も法定時間から最大48時間へ大幅延長。また、震災井戸も追加し、停電・断水時でのビル内トイレの利用を可能にしました。

また、竣工後は『④先進的エネルギー技術の導入・検証』を実施し、2014年に竣工を予定している「京橋トラストタワー」、旧虎ノ門パストラル跡地で計画している「(仮称)虎ノ門四丁目プロジェクト」へ繋がります。具体的には、先進技術の採用による『省エネ』、非常用発電機の実装や壁面に設置した太陽光パネルによる『創エネ』に加え、太陽光発電と蓄電池による『蓄エネ』を追加し、再生可能エネルギーの災害時利用の実用化を目指します。

森トラストは、災害に強い都市開発の方針を「森トラスト 防災宣言」として策定するなど、防災機能の高いまちづくりを進めています。今後も安心・安全(Safety & Security)な都市形成に資する取り組みを継続し、東京ひいては日本の国際競争力の向上に貢献してまいります。



正面外観見上げ



首都高速道路側外観

京橋OMビルの特徴

① デザインと機能性の融合

- ・重厚さと落ち着きを兼ね備えた外観
- ・内部空間へ移動するにつれて次第に明るさが増していく連続性のある空間構成
- ・省エネルギーを効果的に実現する建物内部の色調

② 環境性能と快適性の共生・共存

- ・省エネルギー(エコ)と利用者の快適性を共生・共存 (Eco-mfortable) させる建物仕様
- ・東京都の「省エネルギー評価書制度」最高ランク AAA 相当の PAL低減率 30%以上、ERR40%以上を実現^{※1}
- ・植栽景観や自然採光を取り入れるエコバルコニーを共用部廊下に設置
- ・Low-E ガラス、エアバリア、グラデーショナルブラインドを採用した専有部ペリメータゾーン^{※2}
- ・専有部および共用部に LED 照明を全面採用

③ 震災経験を通じた防災性能の再構築

- ・震度 6 強の地震でも機能維持可能な「官庁施設 I 類」相当の耐震性能を確保^{※3}
- ・最大 48 時間供給可能な非常用発電機を実装(当初予定より容量 2 倍強、供給時間も大幅延長)
- ・震災井戸を設置し、災害時の水源確保
- ・仙台での震災経験を活用し、停電時利用可能な専有部内コンセント等、災害時用の設備を採用

④ 先進的エネルギー技術の導入・検証

- ・最新の『省エネ』技術を採用、『創エネ』となる太陽光パネルの壁面設置、『蓄エネ』となる蓄電池の導入
- ・『創エネ』『蓄エネ』の最適な組み合わせによるサステナブルなシステムを指向
- 環境省の補助事業として「ミニマム bCP (building Continuity Plan)」実証実験実施^{※4}



1階正面エントランス



基準階エレベーターホール



基準階エコバルコニー



基準階専有部

資料①

※1 PAL・ERR

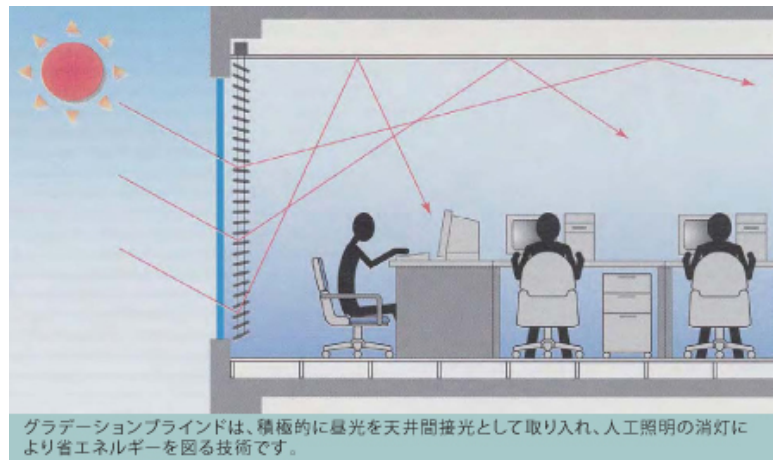
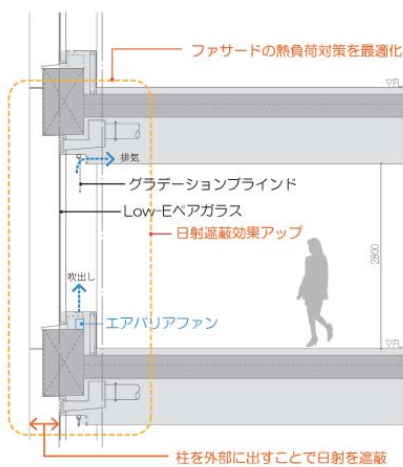
PAL : Perimeter Annual Load (年間熱負荷係数)

建物外皮の断熱・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「建物外皮の断熱性能が高い」と評価でき、東京都の「省エネルギー評価書制度」ではPAL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。

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ERRが35%以上の建物を最高のAAAランクに位置づけている。

※2 専有部ペリメータゾーン



※3 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。

指定行政機関入居施設や、病院関係機関のうち災害時に拠点として機能すべき施設等が、これに相当する。

※4 「ミニマム bCP (building Continuity Plan)」 実証実験

オフィスビルが集中する東京都心部において、都市の安全性確保のために必要となる最低限負荷対応計画を「ミニマム bCP (building Continuity Plan)」と定義し、災害時でも電力供給をサステナブルに実現する「太陽光発電とリチウムイオン蓄電池の組合せによる再生可能エネルギーシステム」の構築を目指した実証研究。環境省「平成 24 年度地球温暖化対策技術開発・実証研究事業」に、森トラストが「太陽光をエネルギー源とした災害時大規模ビル電源供給に関する実証研究」として応募し、本年 9 月 11 日に環境省から採択が公表された。



停電時イメージ



ミニマム bCP イメージ

■ 物件概要

所在地	東京都中央区京橋 1-19-8
敷地面積	1,347.20 m ²
延床面積	9,638.88 m ²
階数	地上8階・地下1階
主要用途	事務所・店舗
竣工	2012年9月28日
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
設計	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	清水建設株

■ 地図

