

都市を託される責任。



2014年3月4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

東京都庁記者クラブ

国際基準 “Global-Standard plus Next-Standard” 次世代基準

国際基準のオフィス・外資系ホテルの融合 + 次世代基準の防災・環境性能の構築

東京駅・銀座至近 『京橋トラストタワー』 竣工

森トラスト株式会社（本社：東京都港区 社長：森 章）が、東京都中央区京橋二丁目に建設を進めてまいりました『京橋トラストタワー』が、2014年2月28日に竣工し、本日竣工式を執り行いました。

『京橋トラストタワー』は、東京都が進める「アジアヘッドクォーター（AHQ）特区」^{*1}内に、国際基準の高機能オフィス・外資系ホテル等の融合により国際都市機能を提供するとともに、次世代基準を見据えて、「人命・資産の保護」から早期の「業務復旧・正常化」までを支える業界最高水準の防災性能と環境性能を実現させた大規模複合再開発です。

□ 【立地・用途】^{国際基準} Global-Standard ～国際基準のオフィス・外資系ホテルの融合～

当ビルは、進化を続ける京橋エリアの中心部に位置し、東京駅徒歩4分・京橋駅徒歩1分・銀座一丁目駅徒歩5分という、日本の大動脈「新幹線」の乗降や世界有数の商業エリア「銀座」へのアクセスに至便な立地です。

外国企業の誘致を目指す「AHQ特区」内の「BCP^{*2}を確保したビジネス環境整備事業」を推進するプロジェクトとして、グローバル企業の本社機能を支える最先端のオフィス機能と、世界38か国で900軒以上を展開する世界的ホテルブランド『コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション』（2014年4月2日開業予定）を複合。国際基準のビジネス・観光拠点を創出することで、東京の国際競争力強化に貢献してまいります。

□ 【防災・環境】^{次世代基準} Next-Standard ～次世代基準を見据えた最高水準の防災・環境性能～

防災性能は、構造面において「ハイブリッド制震構造」を採用し、一般の超高層建築物に求められる約1.5倍の高度な耐震性能を実現。さらに、建物モニタリング診断システム^{*3}を導入し、地震直後に建物の安全性を自動的に分析、即時判定することが可能です。

また、停電発生時には平常時の約8割をカバーする電力供給が可能な高出力発電機（東京都基準の約3倍）と、最大約1週間の供給が可能な大容量燃料タンク（同約6倍）を装備。断水時に防災井戸と組み合わせることで、オフィス基準階でのトイレの通常利用も可能となるほか、大容量の防災備蓄倉庫（同約12倍）を設けるなど、次世代基準を見据えた業界最高水準のBCP対応設備を備えています。世界市場を相手に絶え間なくビジネスを展開するグローバル企業の事業継続を強力に支援する設備を整えることで、アジア拠点に相応しい都市機能の提供を目指します。

環境性能は、ビル運営者の視点に加えユーザー視点の環境配慮設備（高効率個別空調、LED照明、「エネルギーの見える化」など）を装備しており、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。

緩やかな融合
 □ 【デザイン・インテリア】 Cross-Programming※4 ～4つの機能が緩やかに融合する空間～

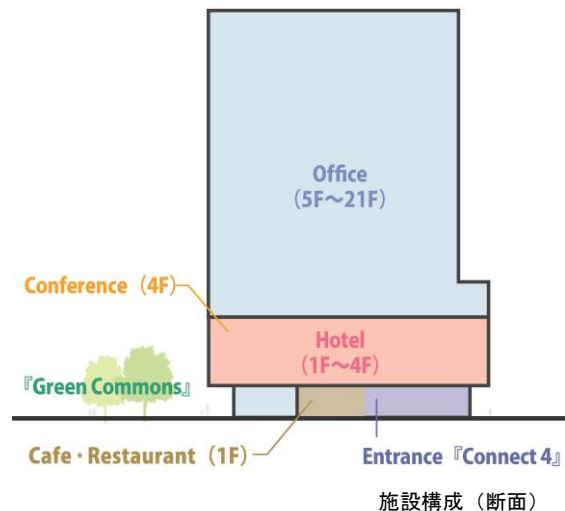
「中央通り」沿いの歴史的街並に調和した格調高い低層部と先進的なオフィスにふさわしい伸びやかでシャープな高層部からなる外装デザインと、そこからのイメージが連続して展開する上質な内部空間。機能性を重視するオフィスデザインと意匠性を重視するホテルデザインの優れた点を融合することを指向しています。

訪問者を迎える場として、天井高6mのエントランス『Connect 4』^{コネクトフォー}を配し、当ビルの4つの機能（オフィス、ホテル、カフェ・レストラン、カンファレンス）を緩やかに融合する開放的な空間を演出しています。東京駅側に向かって連続的に繋がるオフィスロビーは、京橋エリアで希少な約1,400㎡の都心の開放的オアシス『Green Commons』^{グリーン コモンズ}へと繋がるデザインを採用し、やわらかい曲線を描く天井までの大きなガラススクリーンから、豊かな自然の光や緑を楽しめます。

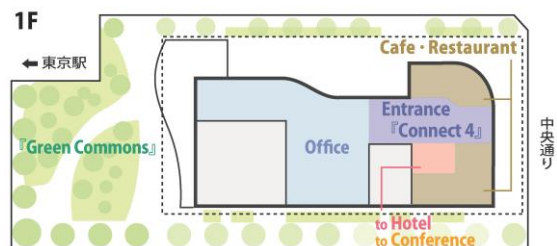
森トラストグループは、これからもビジネス・観光両面からの国際都市機能の提供や、最先端の安全性を提供していくことで、国際都市としての東京の魅力向上に貢献してまいります。



建物全景



施設構成（断面）



施設構成（平面）

物件概要

所在地	東京都中央区京橋 2-1-3	主要用途	事務所・ホテル・貸会議室・飲食店・駐車場
敷地面積	4,403.86㎡	延床面積	52,470.87㎡
階数	地上21階・地下3階、塔屋2階	構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
着工	2011年11月24日	竣工	2014年2月28日
設計	株式会社安井建築設計事務所、戸田建設株式会社、株式会社建築設備設計研究所		
施工	戸田建設株式会社		

京橋トラストタワーの特徴

1. ロケーション

- ・「AHQ特区」に指定されている東京都心・臨海地域の中において、近年再開発が進み、進化を続ける京橋エリアの中心部に位置し、特区構想の「BCPを確保したビジネス環境整備事業」を推進するプロジェクト。
- ・「中央通り」に面し、JR東京駅 徒歩4分、東京メトロ京橋駅 徒歩1分、銀座一丁目駅 徒歩5分と、日本の大動脈「新幹線」の乗降や、世界有数の商業エリア「銀座」へのアクセスに至便な立地。



周辺地図

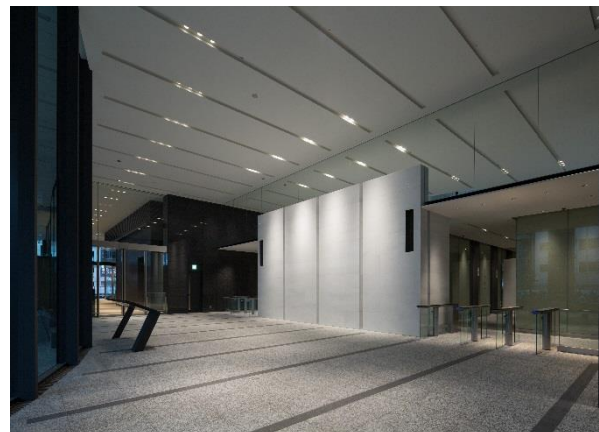
2. 建物概要

■ エントランス 『Connect 4』・オフィスロビー

- ・4つの機能（オフィス、ホテル、カフェ・レストラン、カンファレンス）を緩やかに融合するエントランス『Connect 4』。
- ・東京駅側のオフィスロビーは、天井高 6mの曲線を描くガラススクリーンが外部の光と緑を取り込み、開放的な空間を演出。



コネクトフォー
エントランス 『Connect 4』 (イメージ)



オフィスロビー

■ オフィス

- ・ グローバル企業の本社機能を支える最先端のオフィス機能を採用。
- ・ 基準階貸室面積約 1,624 m² (約 491 坪)、有効天井高 2,900mm の、整形無柱空間により自由度の高いオフィスレイアウトが可能。
- ・ コーナー部分に柱を配置しない構造を用いることで、都心ならではの眺望を確保。
- ・ 全室LED照明採用、完全個別空調によりきめ細やかな調整が可能な室内環境を実現。



※① フロアによって貸室面積は異なります。
 ※② 低層階のみ制震壁

オフィス基準階平面図



オフィス仕様

■ ホテル『コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション』

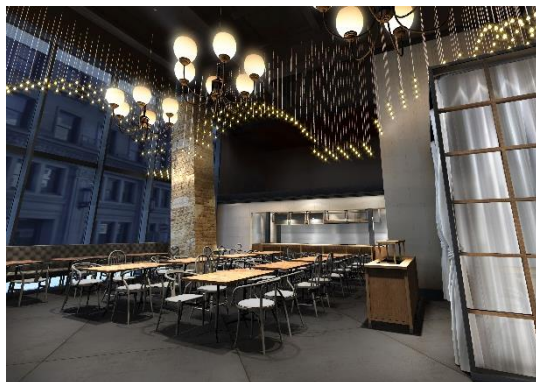
米国最大規模の世界的外資系ホテルグループ「マリオット・インターナショナル」の手がけるブランド「コートヤード・バイ・マリオット」（世界38か国900軒超で展開）を誘致。『コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション』として、2014年4月2日開業予定。



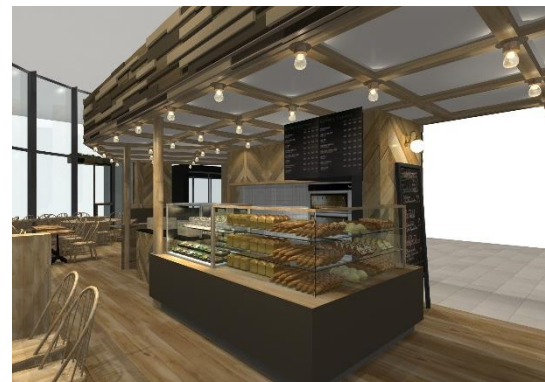
『コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション』
 ライブラリーバー (イメージ)

■ カフェ・レストラン『Dining & Bar LAVAROCK』『Cafe & Bakery GGCo.』

「中央通り」に面した開放的な空間を生かし、ヨーロッパの鉄道駅の佇まいをモチーフにデザインされたインテリア空間で、世界の味覚を集めた料理を提供するレストラン『Dining & Bar LAVAROCK』、木の温かみ心地良いナチュラルなインテリア空間で、オープンで焼く様々なパンやコーヒーなどを提供する『Cafe & Bakery GGCo.』が2014年4月2日開業予定。



ダイニングアンドバー ラヴァロック
 『Dining & Bar LAVAROCK』 (イメージ)



カフェアンドベーカリー ジージーコー
 『Cafe & Bakery GGCo.』 (イメージ)

■ カンファレンス『トラストシティ カンファレンス・京橋』

ビル内・周辺企業のビジネスサポートの核として、最新かつ充実した設備を備えた『トラストシティ カンファレンス・京橋』を設置。（2014年4月2日開業予定）



『トラストシティ カンファレンス・京橋』（イメージ）

■ 緑地広場『Green Commons』

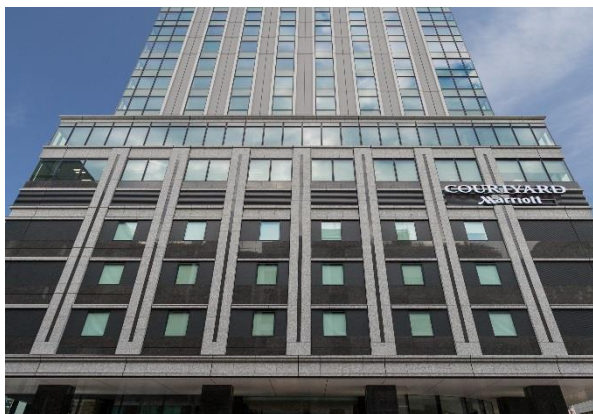
- ・ 京橋エリアにおいて大変希少な約1,400㎡の広大な緑地広場『Green Commons』を創出。
- ・ 緩やかなマウンドに地植えされた、季節感、色彩感に富んだ多様な樹種。



『Green Commons』（イメージ）

3. デザイン

- ・ 「中央通り」沿いの歴史的街並に調和した格調高い外装。石張りによる重厚な質感の低層部と、縦基調の伸びやかでシャープな表情を持たせた高層部のデザイン。
- ・ 格調高い外装イメージから連続して展開する上質なエントランスデザイン。
- ・ 機能性重視のオフィスデザインと意匠性重視のホテルデザインの優れた点を融合することを指向したインテリアデザイン。



外観デザイン



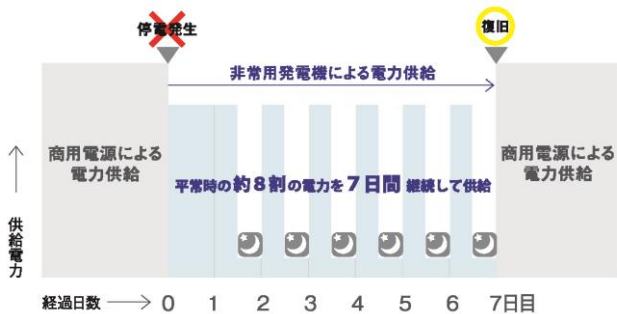
オフィス共用部デザイン

4. 防災性能

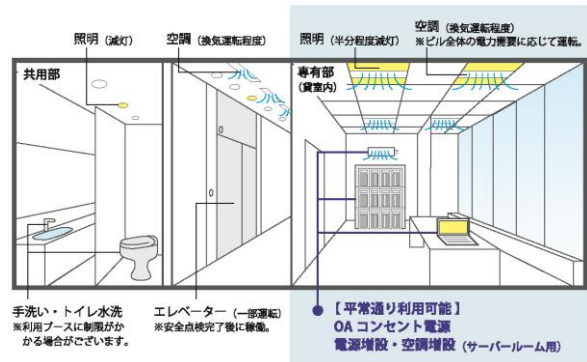
- 「ハイブリッド制震構造」を採用し、一般の高層建築物に求められる約1.5倍の耐震性能を実現。
- 建物モニタリング診断システムを導入し、地震直後に建物の安全性を自動的に分析、即時判定。建物の損傷度合をリアルタイムで確認することが可能。
- 平常時電力供給の最大約8割を、オフィス専用部も含め供給可能な非常用発電機（2,400kw、東京都基準の約3倍）、最大約1週間の長時間電力供給を可能とする大容量燃料タンク（14万ℓ、同約6倍）を備え、業界最先端の発電システムを構築。

※首都直下型地震の電力復旧の見通しはおおむね一週間程度（出典：「首都直下地震による東京の被害想定報告書」）

- 非常用発電機に接続された防災井戸を設置し、停電・断水時にもオフィス基準階でのトイレの通常利用が可能。また、飲料水としての利用も可能な高度ろ過処理装置を装備。
- 大容量の災害用備蓄倉庫（480㎡、同約12倍）を整備。地域用防災倉庫も整備し、帰宅困難者対策等、地域の防災機能に貢献。
- 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』^{※5}に組み込み、適切な人的・物的支援や指揮系統を確保。



災害時の電力供給想定



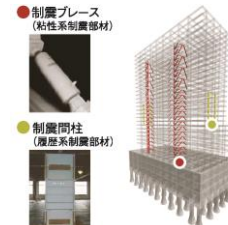
災害時の電力供給状況イメージ



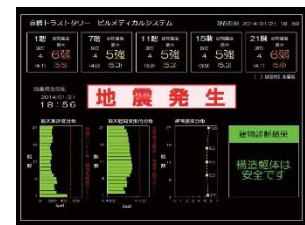
非常用発電機



燃料タンク



ハイブリッド制震構造



建物モニタリング診断システム

5. 環境性能

- オフィス部分では「E R R^{※6}42.52%」「P A L^{※7}低減率27.83%」、ホテル部分では「E R R 35.24%」「P A L低減率27.98%」を達成し、東京都「省エネルギー性能評価書制度」で最高のA Aランクを達成。
- 高効率個別空調、ほぼ全館のLED照明、共用部およびオフィス専用部の照明には照度人感センサーを設置。「エネルギーの見える化」など、入居企業の省エネ活動を支援。



貸室全室にLED照明を採用
Introducing LED lighting in all rental rooms

従来の蛍光灯照明に比べ 寿命は約3.3倍、消費電力は約50%削減になります。
照度・人感センサーによる明るさの自動制御も対応可能。



合計1,000㎡超の大規模緑化
Large-scale greening operation totaling over 1,000 m²

東京駅側アプローチや屋上など ふんだんに植栽を配置。
空地面積率の約50%を緑化。 ※ピロティ部分は除く



設備システムの高効率化
High efficiency of facility systems

高効率パッケージエアコンおよび全熱交換器を採用し、空調エネルギーを削減。また、BEMS導入により設備機器の運転をさらに効率化することが可能。



中水利用
Water recycling

オフィス・ホテルの雑排水、厨房排水、空調ドレンなどを浄化、トイレの洗浄水として再利用する 中水利用システムを導入。



Low-Eガラスを採用
Introducing Low-E glass

夏は窓周りの温度上昇を抑え、冬は室内の暖かい空気が逃げるのを防ぎ、空調エネルギーの削減に寄与。



エネルギーの見える化
Energy consumption visualization system

エネルギー使用状況をグラフなどで把握できるシステムを導入。
無駄な電力使用量を明らかにし、省エネ活動をサポート。

■ 補足説明

※1 アジアヘッドクォーター特区（東京都国際戦略総合特区）

東京都が、グローバル企業のアジア統括拠点や研究開発拠点を東京に誘致し、日本の国内企業と誘致企業のビジネスマッチングを促進することで、「アジアの中心拠点としての東京」の地位の向上を目指すことを目的とした特区構想。この特区は、東京都心・臨海地域、新宿駅周辺地域、渋谷駅周辺地域、品川駅・田町駅周辺地域、羽田空港跡地で構成され、対象エリアの中にグローバル企業を誘致する方針。東京都は、特区の対象業種となっている外国企業を誘致するために、「誘致・ビジネス交流」「ビジネス支援」「生活環境の整備」「BCPを確保したビジネス環境整備」の4つの実行プランを推進している。

※2 BCP（Business continuity planning：事業継続計画）

大きな災害などが起きた場合に、企業や行政機関が業務中断に伴うリスクを最低限に抑えるため、滞りなく事業を継続できるよう方法・手段などを取り決めておく計画のこと。

※3 建物モニタリング診断システム（戸田建設㈱、富士電機㈱）共同開発「ビルメディカルシステム」

戸田建設が開発した、独自の地震による建物損傷度判断ツール。地震時にコンピュータ搭載の地震センサーを用いて、建物の揺れを自動的に分析し、地震による損傷の度合を即座に判定。判定の結果は建物所有者、管理者、利用者に安心・安全に関する情報として発信することが可能。

※4 Cross-Programming

複数の機能をひとつの空間に複合するなど、異なる用途・デザインを融合させることを目指した、本物件におけるデザインコンセプト。

※5 グリッド型BCP

森トラストグループの、全国約115施設について、各エリアの基幹施設を核としたグループに分けて群管理を行い、各グループをグリッド状にネットワーク化することで、情報の明確化・一元化を可能とすると同時に、有事の際の対応スピード向上や代替対応への柔軟性を確保する取り組みのこと。

※6 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。

※7 P A L（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。P A L値が小さい（P A L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。