

# 新 鉄鋼ビルディング誕生

世界とつながり、日本全国を結ぶ、  
戦後の復興期から60年余りにわたり、  
日本の高度経済を支え続けてきた  
鉄鋼ビルディングの新しい歴史が始まる!

株式会社 鉄鋼ビルディング 営業部



新ビル外観 (南側)



旧ビルのロビー

2015年10月末、新・鉄鋼ビルディングが竣工した。東京駅隣接地に、八重洲側の顔として60余年にわたり、存在感を示してきた戦後初の高層ビル旧第一、第二鉄鋼ビルの一、体超高層化建替えである。

1951年という終戦直後の混沌とした社会・経済情勢の中に誕生し、やがて到来した高度成長期のど真ん中を駆け抜け、時代の要請に永らく応えてきた先進的機能のビルが、その使命を全うし、2012年建替え着手、ここに堂々の完成を見るに至った。そして、新たに、旧倍の延床117,000㎡、高さ135mの威容を誇る鉄鋼ビルディングも、新時代の要請を見事に捉えた機能を備えている。

事業者は(株)鉄鋼ビルディング。時

代が変化する中、入居されるお客様の安全・安心・快適をさらに向上することを第一に考え、当該地区が都市再生緊急整備地域に指定され、容積率の引き上げなど都市再生特別地区の特例が受けられることを背景に、再開発を決定した。それまでも、阪神・淡路大震災を契機に周辺地区で建替え構想が高層化実現する中、同ビルの築年数からくる競争力維持の観点から、常に建替えは意識に強くあつたが、入居中のテナントや熟達した現有管理職員のことを考え、重複投資になる可能性も厭わず、耐震補強工事、個別空調化やエレベーターの更新などを地道に推進した。その間競争力との見合いで賃料減額も吞むかたわら、定期借家契約形態に切り替えながら時期を見計らった。良いお客様ばかりで、建替え決定後も、短期の定期借家契約により、閉館に伴うビル営業最終日まで契約を続けていただいたお客様も多数あつた。復帰いただけるお客様からも、新ビルに見合う賃料評価をいただいている。

## 「地域貢献のための、さまざまな付帯機能」

特区制度制定後10年超を経て、都市再生特区の都市計画提案における容積割増評価も厳しくなってきた中、地域が真に必要とする、他には無い差別化した機能を付帯することがで



1階エントランス格子、照明

きたと考えている。

東京駅隣接のベストロケーションに加え、新しい時代のニーズを網羅した機能施設として、次のものがあげられる。

### △オフィス機能▽

- ・エリア初の免震構造ビルディング
- ・アウトドーム化による整形・無柱の快適オフィス
- ・環境機能と防災機能を高度に最適化

・30名から最大240名収容可能な貸会議室

### △国際化に対応するための、都市施設としての機能▽

- ・羽田成田両空港直結のリムジンバス発着場と待合ラウンジを完備
- ・職住接近の理想を叶えるサービス

アパートメント  
・ラウンジ、フィットネスクラブなど多様なビジネスサポート施設

「国際化」については、2011年の欧米の多国籍企業やアジアの成長企業の事業統括部門や研究開発部門を積極的に誘致する東京都の「アジアヘッドクォーター特区」を追い風に、一役買えればという想いでの事業化提案であった。

空港直結リムジンバス発着場は、そうした地域貢献用途の目玉と言えるが、もともと旧鉄鋼ビルでも日本航空社が1階テナントとして同様のバス待合機能を付設していた記憶が原点にあつた。その頃、第一級のお客様が空港と行き来し、界限の賑わいや品格を高めていた。

そして現在、空路日本に到着した国際的ビジネスマンが、スーツケースとともにそのまま都心に直行し、

受入れとくつろぐラウンジ空間があり、必要ならすぐさま1日からでも快適なサービスアパートにステイできれば、何と素晴らしいサポーターになるだろう。ビル1階から羽田空港へ約25分、成田空港へは約75分でダイレクトアクセスできるメリットも計り知れない。バス発着場は東京空港交通が優先的に使用する。南館4階ラウンジは会員制だが、リムジンバス利用者が有料で使用できる(運営は同フロアの貸会議室とともに鉄鋼ビルディング)。

サービスアパートの運営には、世界的ブランド「オーキウッド」を起用し、最上級である「プレミア」ブランドにし、24時間のコンシェルジュサービスやハウスキーパーといった高級ホテル並みのサービスを提供する。123室の各客室にはキッチン、家電や家具を完備し、中期のビジネスマンの出張滞在を主なターゲットとしているが、1泊からまた長期滞在まで幅広い

くお客様の用途に対応する。なお、特区制度活用の中での用途構想の位置づけでは、広域地域でのあり方検討の過程で東京都や千代田区の行政の方々をはじめ、三菱地所三菱地所設計社などからの助言があつたことを紹介しておきたい。

災害対応では、関東大震災規模の地震に備え、地面の揺れが直接伝わらない免震構造を地域で初めて採用。その他あらゆる緊急事態に対応するため、より安定した非常用発電、飲食料及び防災用品の常時備蓄などを留意し、速やかな事業継続を確保。

## 建物概要

所在地：東京都千代田区丸の内一丁目8番2号 竣工：平成27年10月末

事業主：株式会社鉄鋼ビルディング

設計監理：株式会社三菱地所設計

施工：大成・増岡組建設共同企業体

主要用途：本館：事務所・店舗・貸会議室・駐車場

：南館：サービスアパートメント・ラウンジ・フィットネス・店舗・空港リムジンバス発着場

地上S造26階、地下SRC造3階、塔屋1階 最高高さ約135m

敷地面積7,399.67㎡ (2,238.40坪) 延床面積約117,000㎡ (約35,392坪)

基準階貸室面積2,391.46㎡ (723.41坪) 天井高基準階：2,950mm (OA床：150mm)

床荷重 一般ゾーン：500kg/㎡ ヘビーデューティーゾーン：1,000kg/㎡

駐車場209台

## 設備概要

電気設備：

受電方式 特高22kVスポットネットワーク3回線

非常用発電機：

ビル側：2,000kVA × 2台 テナント用 他に設置可能スペース有

設置可能コンセント容量 基準階 75VA/㎡

基準照度 700Lux (初期照度補正+昼光利用制御)

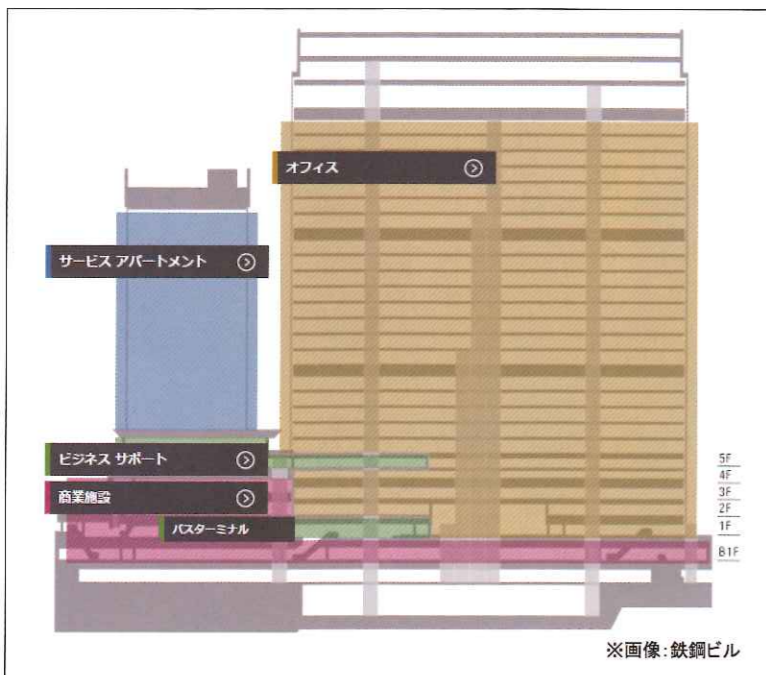
エレベーター オフィス乗用17台 非常用兼人荷用2台

空調設備：

基準階 各階空調・VAV (可変風量方式)

空調ゾーニング 1フロア 7ゾーンまたは5ゾーン

オフィスの安全・安心を支えるハード面も最高規格を目指した。



※画像：鉄鋼ビル



帰宅困難者の受入れ体制も整備している。

■非常用発電・重油専用ガスタービン発電装置とデュアルフューエル方式（中圧ガスの使用も可能）を採用し、重油のみで運転した場合、最大2日間、中圧ガスのみで運転した場合、最大10日間、電源を供給。

■備蓄倉庫…3、500人×3日分の飲食料やアルミ保温ブランケット2、000人分も常備。他に救急箱や携帯用発電機など、各種防災への配慮、照明や衛生通信機能など、帰宅困難者が滞在するために必要となる箇所へ非常用電源を供給する。

環境対応も熱負荷の低減、ヒートアイランドの抑制、自然エネルギーの利用など最新エコ技術の導入による。



マイヨール像

り、オフィスビルとして最先端性能の確保・維持に余念はない。取組みとしても、建設時にも廃棄物の分別により90%以上のリサイクル率を達成。その一環で旧鉄鋼ビル時代のデザイン類を積極的に残して組込み、旧ビルの歴史・想いも大切に残していく。

旧鉄鋼ビルでは、戦後の復興草創期から、数多くの小割のお客様（テナント）に入居いただいた。40年入居いただき成長を見届けたお客様もいらつしやる。新しい鉄鋼ビルになっても、そのようなお客さまにも永らくご入居いただけるビルとしたい思いがあることから、空調など120㎡から賃貸対応できることとした。会議室、会員制ラウンジやフィットネスなどの機能を含め、多様なビジネススタイルを支援する。

商業ゾーンは、旧ビルから親しまれた復旧店「日本蕎麦・阿さま」をはじめ、台湾点心「鼎泰豊」等の飲食店、コンビニエンスストアやクリニック、薬局、ATM等、TEKKO avenueとして、様々なサービスを楽しめる店舗を揃えている。

実はこのようなサービス施設は、キャンティン（社内食堂）、貸会議室等旧鉄鋼ビルで実践し、大切なことが分かっていく。半世紀以上の良き試みを是非継承し進んでいきたいと考えている。

## 鉄鋼ビルディングの歴史

（株）鉄鋼ビルディングの母体は土木建築企業・増岡組、その発祥は広島・呉。今なおそこには大きな事業基盤を誇り、広島市民球場・新スタジアム等の建設を手掛けてきたほか、地元バス会社やケーブルテレビ運営にも早くから乗り出す。中国地方では知らない者はない名門企業だが、今日の礎は戦前、海軍御用商人を務めあげたことにあるという。

そして1947年、東京支店開設のプランを打ち立て、まだ瓦礫も多く地盤軟弱な東京駅八重洲側に、当時最高水準のインテリジェントビルを作った。日本中が大混乱の真っ只中、志を打ち立てた経営者の想いと先見性はいかばかりであったか、余人の想像に余りあるものがある。物・ヒト不足での建設は、地盤強化に相当な難工事を強いられたと同社史に語られている（鉄鋼ビルHPに興味深く歴史が整理されており、是非ご覧いただきたい）。しかしその後の成長期には、物資の少ない時代、増岡組の大きいなる調達力・工事技術がものを言い、ビル設備や内装の工事や保守では、入居者の利便と

安全・安心を直接に支えてこられた、との自負もある。拡大、加速するお客様のニーズに対応するうえで、直営による保守や工事サービスの価値は十分認識している。

あれから65年、変わらぬお客様第一の考えと、東京駅八重洲側に隣接する事業者としての地域貢献への使命を大切に、培った技術とヒトの資源を集約して新・鉄鋼ビルを生み出した。新しい鉄鋼ビルにおいても、鉄鋼ビルDNAの下、グループの持てる技術と多年のビル運営ノウハウを結集し、次の世紀へ向かって、新鉄鋼ビルのチャレンジの続きが始まった。



旧ビル北側