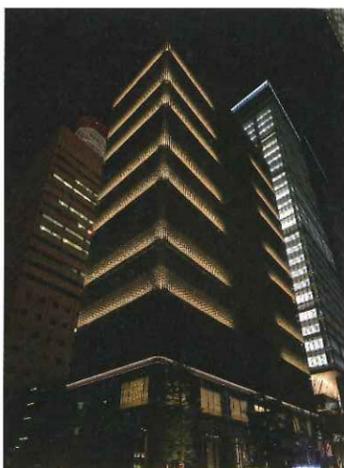


# 新しい大手町が動き出す 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ

三菱地所株式会社 丸の内開発部

## 1. はじめに

三菱地所株式会社が市街地再開発事業施行者として開発した「大手町フィナンシャルシティ グランキューブ」が2016年4月1日に竣工を迎えた。本事業は、官民連携による大手町連鎖型都市再生プロジェクトの第3次事業にあたり、オフィス棟である「グランキューブ」のほかに別棟で宿泊施設棟を整備した。地上31階地下4階建てのオフィス棟の専用部はアウトフレーム工法とダブルスキンの採用により室内に全く柱のない整形空間を確保し、1フロアあたりの賃貸面積は約4,200㎡（約1,300坪）と、大手町地区最大級の大型オフィス空間を実現。



宿泊施設棟「星のや東京」



オフィスエントランスロビー



## 2. 官民連携による 大手町連鎖型都市再生プロジェクト

皇居の大手門の前にある町に由来する、大手町。江戸期には一帯に大屋敷が立ち並び、日本の商業・文化の中心地として栄えたこの地は、今なお日本経済の中核的な役割を担い、金融・商社・情報通信・マスコミなど24時間稼働する企業が多く集積しているが、入居する建物や設備は老朽化が進み、グローバル化、高度情報化への対応の遅れが懸念されていた。しかしながら24時間稼働型企業にとっては仮移転を伴う建物の建替えは業務の連続性に支障をきたす上、個々の建物には現有敷地に余裕がないことから、単独での建替えが困難であるという、地区特有の制約条件を抱えており、機能更新が進ま



連鎖事業の仕組み

ない状況に陥っていた。かかる課題を解決するために発案されたのが、「大手町連鎖型都市再生プロジェクト」である。同プロジェクトは、旧大手町合同庁舎1、2号館跡地を種地として活用し、独立行政法人都市再生機構の施行による区画整理事業の換地の手法を用い、場所を変えながら複数回にわたり段階的かつ連続的な建替えを推進することで業務を停止することなく新しい建物へのスムーズな企業の移転を可能にし、賑わいのある国際的なビジネス拠点としての大手町地区の再生を目指すものである。2009年4月竣工の第1次事業、2012年10月竣工の第2次事業に続き、今般、第3次事業として完成した。

## 3. 国際競争力を強化する ビジネス支援機能を整備

大手町連鎖型都市再生プロジェクトは「国際金融拠点である大手町地区にふさわしい先駆的なビジネス支援機能、国際ビジネス拠点として必要な機能の提供」という共通のコンセプトのもとで開発が進められてきた。第1次事業では国際交流拠点となるカンファレンスセンターを整備、第2次事業では金融教育・交流センターとして「東京金融ビレッジ」と呼ばれる場を提供し、今般の第3次事業では、日本最大級のフロア面積（3階約800坪）を誇るビジネス支援施設「グローバルビジネ



グローバルビジネスハブ東京 エントランス



グローバルビジネスハブ東京 オフィススペース

スハブ東京」を整備した。本施設は、海外企業や国内のグローバル成長企業を中心とした入居企業に対し、弁護士・会計士等専門家の紹介やビジネスマッチングの機会等の提供を行い、海外企業等の誘致や新たなビジネス創出の支援を通じて、東京の国際競争力の強化に貢献することを目的としている。

## 4. 東日本大震災の経験から生まれた 高度防災都市づくりの取組み

東日本大震災の教訓を踏まえ、災害時にも各企業が事業継続できる高度防災都市の実現に向け、本事業では以下の取組みを講じた。

### <電力と水の自立型システムの導入>

今後発生が予想される首都直下型地震等の大規模災害に備え、災害時に電気と水がビル内で自立できる仕組みを構築した。

電力に関しては、電力会社からの供給が止まっても、ビル独自に電力を供給すべく、高効率のコージェネレーションシステム及び、中圧ガスとA重油双方に対応する非常用発電機を設置し、ビル共用部のみならず専用部内の照明・空調へも電力を供給（但し出力制限あり）する。ガスの供給があれば最低でも10日以上稼働し、万が一ガスの供給が停止した場合でも、敷地内に備蓄したA重油を利用して、72時間電力供給が可能。これに加え、専用部内に、20VA/㎡の電力供給が可能であり、入居テナントの業務継続をサポートする。

水に関しては、敷地内に井戸を掘削し、汲み上げた井戸水を飲用可能な水質に濾過する高度濾過設備を設置することで、災害時の飲用水確保を可能にした。さらに、都心浄化設備を設置し、トイレ洗浄水等の汚水をバクテリアを使った処理方法で浄化し日本橋川に放流することで、災害時にもトイレの利用を可能としている。

### <エリア全体の防災機能強化に寄与>

災害時の帰宅困難者一時滞在施設として、グランキューブ内及び宿泊施設棟内に約1,000人が収容可能なスペース（約2,000㎡）を確保するほか、食料・資機材等の備蓄倉庫を整備している。

隣接する大手町フィナンシャルシティ サウスタワーに入居する国際医療サービス施設「聖路加メディローカス」との災害時の連携を想定し、要救護者の一時的な受け入れを行うほか、免震構造を採用した宿泊施設棟では、災害時に救護等の活動に従事する要員の滞在受け入れを行う。

## 5. 良好な都市基盤・都市環境の整備

本施設は第1次事業及び第2次事業の間に位置していることから、地上・地下における歩行者ネットワークの強化を図った。

地上においては貫通路機能を併せ持った大規模なガレリア（オフィスエントランス）を整備し、地下では東京メトロ千代田線大手町駅コンコースと、大手町フィナンシャルシティ サウスタワーをつなぐ歩行者ネットワークを整備することで、第1次事業から第3次事業までの開発地が地上及び地下で通じ、歩行者の利便性及び地区内の回遊性向上が図られている。

さらに、大手町・丸の内・有楽町地区のビジネス活動・アメニティ活動の機軸である丸の内仲通りの機能を大手町地区まで延伸整備。広域的な賑わいと回遊性のある都市空間の形成



1階商業店舗前の賑わい



機械式駐輪場



大手町仲通り空間

を図った。

また、一般利用も可能な716台収容の公共的機械式駐輪場を整備。ライフスタイルの変化等により増加傾向にある自転車利用者の駐輪利用ニーズに対応するとともに、路上駐輪車両の軽減に寄与する。

環境負荷軽減への取組みとしては、熱負荷低減に配慮した外装計画とすべくダブルスキン外装システムを採用したほか、建物中央部のエコボイドを利用した自然換気、太陽光発電、BEMS等の各種省エネシステムや高効率の設備機器を採用。これらにより東京都建築物環境計画制度におけるPAL・ERRの「段階3」及びCASBEE「Sランク」相当を確保した。

## 6. 更なる都市再生を目指して

大手町地区における連鎖型都市再生プロジェクトは今般の第3次事業の完成により一区切りを迎えたが、今後は東京駅日本橋口前に位置する常盤橋地区において第4次事業が進められることとなっている。東京駅周辺で最大となる面積3.1haに及ぶ敷地で、街区内の下水ポンプ場及び変電所といった都心の重要インフラの機能を維持しながら10年超の事業期間をかけて段階的に4棟のビル開発を行う。今後も連鎖型都市再生プロジェクトでは、大手町・常盤橋地区を中心に多彩な賑わいや交流を創出しつつ、東京の国際競争力強化に資する魅力的なまちづくりを推進していく。

## 7. 建物概要

- ・所在地：東京都千代田区大手町一丁目9番1号、2号
- ・主要用途：事務所・宿泊施設・店舗・駐車場・地域冷暖房施設等
- ・敷地面積：11,171㎡
- ・延床面積：グランキューブ 約193,600㎡  
宿泊施設棟 約13,900㎡
- ・階数：グランキューブ 地下4階・地上31階  
宿泊施設棟 地下3階・地上18階
- ・構造：グランキューブ 地上S造（柱一部CFT構造）・地下SRC造、宿泊施設棟 地上免震層上部RC造 一部S造・地下+地上免震層下部SRC造
- ・事業主：三菱地所株式会社
- ・設計監理：三菱地所設計・NTTファシリティーズ設計監理共同企業体
- ・施工：戸田建設株式会社
- ・新築工期：2014年4月～2016年4月1日
- ・事業手法：土地区画整理事業、第一種市街地再開発事業