

京橋エドグラン

京橋エリアに新たなランドマークが誕生

超高層免震オフィスと低層店舗エリア、歴史的建造物と構成

東京・京橋エリアに昨年11月、『KYOBASHI EDOGRAND (京橋エドグラン)』(以下、京橋エドグラン)がグランドオープンした。国内最高クラスのスペックを誇る超高層免震オフィスと多様なオープンスペースを有する低層店舗エリア、歴史的建造物である「明治屋京橋ビル」で構成される大規模複合施設だ。

“京橋の歴史と調和した新しいまちづくり”というコンセプトのもと、地区内の歴史的建造物の保存・活用と業務・商業機能の高度集約化、公益施設の整備を伴ったプロジェクトとして注目され、京橋エリアの新たなランドマークタワーとして、さらには近年急速に進む東京駅東口エリアにおけるリーディングプロジェクトとして、大きな期待が寄せられている。

『京橋エドグラン』は、日本土地建物(株)が代表企業を務め、東京建物(株)、(株)日建設計、清水建設(株)で構成する特定業務代行者(事業主：京橋二丁目西地区市街地再開発組合)が事業推進を担った。東京メトロ銀座線京橋駅に直結し、JR東京駅から徒歩5分に立地しており、約1haの施行区域内に再開発棟と歴史的建築物棟を配している。

再開発棟は、鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)地下3階地上32階建て、延床面積11万3,456.72㎡の規模で、基準階の貸室面積は2,714.30㎡を有している。また、歴史的建築物棟は1933年(昭和8年)に建築され、中央区有形文化財に指定されているルネッサンス様式の外観が特徴的な「明治屋京橋ビル」(地下2階地上8階建て、延床面積5,477.86㎡)で、免震化工事を施した上で一昨年9月リニューアルオープンしている。

日本土地建物と京橋のつながり

特定業務代行者の代表企業を務める日本土地建物(株)の前身、「勤友ビルディング」は日本勧業銀行系の不動産会社として



1954年(昭和29年)に設立された。日本土地建物(株)と京橋とのつながりは深い。

日本土地建物(株)は京橋において、1958年(昭和33年)に建てられた「守随ビル」(明治屋京橋ビルの中央通りを挟んだ真向かい、現在の「京橋イーストビル」)を管理する守随ビルディングの株主として関わった。その後、1960年(昭和35年)に東洋インキ製造(現・東洋インキSCホールディングス)と共同で京橋2丁目に「京ビル」を建設し、京橋エリアでの事業が本格化する。2003年(平成15年)には、築48年の「京二館ビル」を含む地域一帯の建替え事業として「日土地京橋ビル」を建設した。

京橋二丁目西地区では2001年(平成13年)8月、店舗や事務所、住宅、工場などが混在する建物の老朽化の進展などを契機に、地元権利者の発意により「京橋二丁目西地区まちづくり検討会」が発足した。5年後の2006年(平成18年)2月に権利者が主体となり、より明確な目標を持ってまちづくりを検討するため、「京橋二丁目西地区再開発準備組合」が設立され、その後2008年(平成20年)に開発の方向性が定まり、翌年6月に都市再生特別地区の都市計画決定を受けた。

こうしたまちづくりの検討に関わってきた日本土地建物(株)は東京建物(株)、(株)日建設計、清水建設(株)とともに、再開発準備組合が実施した特定業務代行者選定募集に対し、“京橋の歴史と調和した新しいまちづくり”をコンセプトにした提案を行ったところ、特定業務代行者として選定されるに至った。

歴史と未来の交差点、『京橋エドグラン』

特定業務代行者の代表幹事企業として事業推進を担うこととなった日本土地建物(株)は、事業推進にあたって、設計管理、運営、リーシング、タウンマネジメントといった各専門分野から横断的にチームを編成し、全社を挙げて事業に取り組む体制を敷いた。

「2001年から検討してきた地元権利者の長年の夢を実現することを最も大事にしている。京橋エリアの再生を実現することは当社の責務であり、総合デベロッパーとして最もやり甲斐のある仕事」と語るのは、このプロジェクトを牽引してきた都市開発事業部部長の永藤厚志氏だ。

京橋は、江戸時代に東海道の起点である日本橋から京都へ向かう時に最初に渡る橋があることから地名が付いたと言われ、安藤(歌川)広重住居跡や中橋家狩野屋敷跡があるように芸術の街であり、職人が多く住む街でもあった。こうした歴史的・文化的な特徴を踏まえつつ、2020年東京オリンピック・パラリンピックの中心となる東京駅東口エリアの玄関口として、安全安心で、賑わいのある、魅力あふれるまちづくりを目指している。

『京橋エドグラン』という名称には、江戸時代から連綿と続く壮大なまちづくりの歴史と粋や人情を受け継いで、ここ京橋から新たなビジネスと文化を創造し、日本の未来のグランドデザインを描きたいという想いが込められている。

再開発組合からタウンマネジメント業務を受託している日本土地建物(株)は、「プロジェクトの完成は、建物の竣工ではない。当社が担うタウンマネジメントによって、建物竣工後もまちの活性化へ向けた取り組みを続けていく」という熱い想いを打ち出している。

中間層免震構造の導入、高いBCP機能

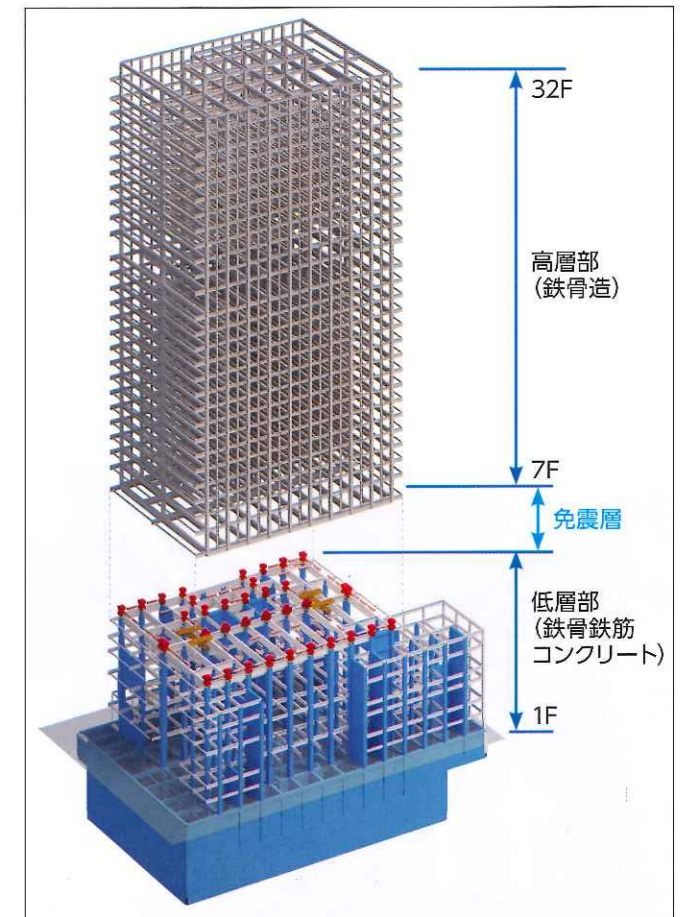
再開発棟である地上32階建ての超高層オフィスビルは、京橋エリア最大級・国内最高クラスのスペックを誇る高さ約170m、1フロア約820坪の大規模オフィススペースを有している。

1階から6階の低層部は高耐力・高剛性の耐震壁付の鉄骨鉄筋コンクリート造とし、7階から32階の高層部は耐震ブレースと耐震間柱、鋼管内に高強度のコンクリートを充填したCFT柱による鉄骨造を採用。7階床下を免震層とする中間層免震構造を導入しており、震度6程度の大地震であっても主要機能を確保できる、国内最高クラスの耐震性能を誇る。

また、超高層ビルにおける大きな課題の1つになっている風荷重についても、免震層に「弾性ロック機構」という国内初の

耐風装置を設置することでその課題をクリアしている。この弾性ロック機構は、強風に耐えるだけでなく、発生頻度が高い地震(中地震)に対しても免震層内に併設したオイルダンパーを機能させ、大きな制振効果を発揮するほか、大地震時にはロックが解除されて免震性能を最大限に発揮することができる。

さらに、『京橋エドグラン』はBCP対策も充実させており、災害や送電トラブル等による停電に備えた3回線受電方式を採用。非常時には、ビル側非常用発電機(72時間運転可能)から貸室へ電源供給(15VA/㎡)する体制を整えているほか、



中間層免震構造により、国内最高クラスの耐震性能を確保



1フロア約820坪の大規模オフィススペース

テナントが非常用発電機を設置するスペースも用意している。このほか、「中央区帰宅困難者一時滞在施設」に指定されていることから、災害時には数千人の帰宅困難者を、一時避難所として最大3日間受け入れられる体制とスペースを確保している。

低層店舗エリア、開放的なオープンスペース提案

建物デザインは「京橋格子」をテーマに、四周の通りごとの性格に配慮して素材を選択し、日よけや制振等の機能を持たせた格子で全体を覆い、見る角度によって格子の表情が異なる外観を演出している。

中央通りに面している再開発棟低層部は、隣接する「明治屋京橋ビル」との調和と対比を図るため、高さ約31mで軒線を揃える一方、「明治屋京橋ビル」とは趣が異なるガラスファザードを採用しつつも外形等を歴史的意匠と揃えるなど、中央通り沿いの魅力的な都市景観に配慮しているのが特徴。

中央通りと柳通りをつなぐ敷地内の貫通通路に、自然光を取り入れた高さ約31mの開放的なガレリア空間を設け、地下から連続する吹き抜けによりダイナミックな低層部のオープ

ンスペースを提供している。

このガレリア空間に面した形で地下1階から地上6階にかけて、長く京橋で営業していた店舗と新たに進出する店舗が軒を連ねる。商業施設初出店、エリア初出店、新業態や新スタイルによる出店も3分の1近くにのぼり、京橋エリアの新たなきわい創出が期待されている。

11月25日のグランドオープンに合わせ、25日～27日までの3日間、1階の京橋中央ひろばで行ったオープニングイベントには6万5千人が来場し、街開きを大いに盛り上げた。

街を育てるタウンマネジメントを展開

タウンマネジメント業務を受託している日本土地建物(株)は、『京橋エドグラン』の利用者だけでなく、京橋に事務所を構える地元企業、近隣住民、行政にとって、魅力ある街に育てていけるようタウンマネジメントを展開していく。施設内にある豊富なオープンスペースを活かした各種イベントを、今後も多数開催していく方針だ。「ずっとここで働きたい」、「また来てみたい」と感じるまちづくりを目指し、今後もタウンマネジメントを推進していく。



開放的な京橋中央ひろば (ガレリア)



昨年11月25日にグランドオープン

プロジェクト概要

計画名称	KYOBASHI EDOGRAND (京橋エドグラン)
所在	東京都中央区京橋二丁目2番1
敷地面積	7,994.44㎡ (2,418.31坪)
用途地域	商業地域
交通	東京メトロ銀座線「京橋」駅直結 JR「東京」駅徒歩5分

建物概要 (2015年7月竣工の明治屋京橋ビルを除く)

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、 中間層免震構造
規模	地下3階、地上32階、塔屋2階
高さ	170.37m
用途	事務所、店舗、公共公益施設、 駐車場 (234台)
基準階面積	2,714.30㎡ (821.07坪)
延床面積	113,456.72㎡ (34,320.65坪)

事業主など

事業主	京橋二丁目西地区市街地再開発組合
設計監理	株式会社日建設計
施工	清水建設株式会社
特定業務代行者	日本土地建物株式会社 (代表企業)、 東京建物株式会社、株式会社日建設計、 清水建設株式会社