

駅前拠点に相応しい都市機能を備えた大規模複合開発

## 六本木三丁目東地区 第一種市街地再開発事業

(オフィス棟：住友不動産六本木グランドタワー)



平成17年10月の旧IBM本社取得から足掛け10年、約150名の地権者と調整しながら、地権者並びに参加組合員として開発を推進してきた「六本木三丁目東地区第一種市街地再開発事業」において、平成28年10月1日に建物全体が完成した。

本事業は、当社が手掛けてきた再開発の中でも最大の総延床面積約21万m<sup>2</sup>の大規模複合開発であり、約2.7haの広大な施行区域にオフィス棟、住宅棟、商業棟で構成されている。

### 駅前拠点として地域利便性、防災性向上を図った開発

当地区が位置する駅西側エリアは、旧IBM本社ビルや旧六本木プリンスホテルがあったものの、小規模ビルや老朽化した建物が多いこと、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅直上に位置しながら直通の改札口がないこと、エリア内高低差が約15mあり行き来が不便であることなどの課題を抱えており、その立地特性を活かせていなかった。

再開発に際して、駅前拠点としての地域利便性と防災性向上のため、駅西口改札の新設や、駅への動線強化となる地下通路・広場等の基盤整備を行っている。

#### (1) 駅と街をつなぐ快適な歩行者ネットワーク整備と賑わい創出

これまで駅を利用する際、改札のある東側へ迂回する必要



新たな動線ネットワーク・施設図

があった。当該開発において、駅西側の駅前拠点整備と東西の歩行者ネットワークを強化すべく、西口新改札（平成29年7月供用予定）及び新改札から六本木通りまでの地下鉄連絡通路の整備、六本木通りにある今井町地下横断歩道の改修・バリアフリー化、周辺道路の拡幅や電柱地化などにより、駅へのアクセス利便性が向上したほか、六本木・赤坂方面から神谷町方面までのスムーズな往来を可能としている。

さらに、地下鉄連絡通路に繋がる形で、イベント開催を可能とする約750m<sup>2</sup>の地下鉄駅前広場と約530m<sup>2</sup>の地下鉄連絡広場を設け、商業店舗を配し、来街者で賑わう空間を創出している。

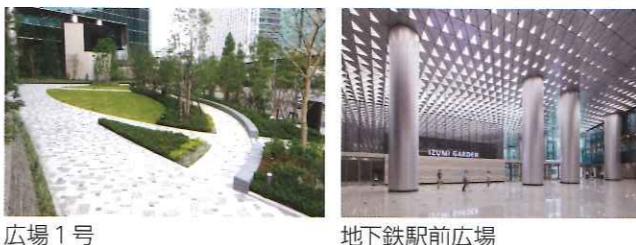
#### (2) 地域の防災性向上と緑豊かな広場空間の創出

南街区には、地域の防災性向上のため、平時は地域の憩いの場となり、災害時には一時避難スペースとして活用できる



敷地配置図

緑豊かな約1,400m<sup>2</sup>の広場（広場1号）を設けている。万一の災害時には、災害用仮設トイレと防災用井戸を設置し、災害時の帰宅困難者等の避難受入スペースとして活用する。



広場 1 号

地下鉄駅前広場

さらに、既存の泉ガーデンにて実施してきたエリアマネジメント（イベント開催など）を大街区に拡げて新企画で実施し、一層の地域の活性化・魅力の向上を目指した活動を推進する。

### 再開発街区を構成する主な施設

再開発街区の中核を成す最新鋭のオフィス棟

「住友不動産六本木グランドタワー」

#### (1) 時代のニーズを捉えたBCP対応強化

街区のメインとなる高さ約231m・43階建てのオフィス棟は、高い防災性とBCP対応強化を図っている。

建物構造には安心・安全に配慮し、高層階ブロックの接続階となる29階スカイロビーの下部に免震層を、免震層より下の各階には制震部材を設けており、地震時などの揺れを低減する免震+制振のハイブリッド構造を採用している。



免震ゴムなど設置された中間免震層



大街区「泉ガーデン」区域



泉ガーデンによるエリアマネジメント事例

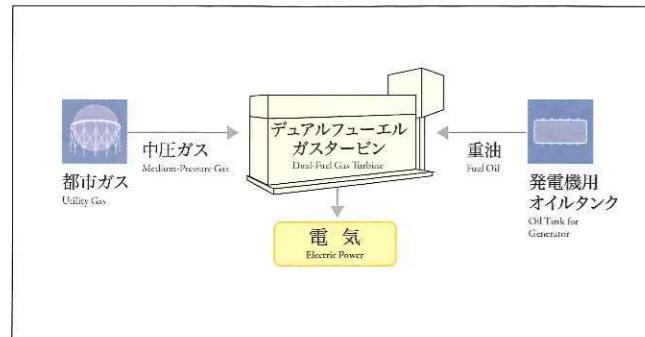


免震・制振ハイブリッド構造イメージ

また、震災など災害時の事業継続に必要となる電力供給は、電力会社からの受電を本線のほか予備線も使用できる2回線受電方式を採用。さらに中圧ガスに加え重油も利用できる非常用発電機を備え三重の電力バックアップ体制を構築している。

そのほか、実装の非常用発電機に加え、テナント企業専用の発電機設置スペースや、各フロアにテナント企業用の防災

備蓄倉庫を設置しているなど、非常時対応力の高い諸設備と安全性を備えている。



ガスを用いた非常用発電機・概念図

### 【三重の電力バックアップ体制】

- 事故等で本線からの送電が停止した場合、予備線から受電可能な2回線受電方式を採用
  - 送電が停止した場合にも、中圧ガス（最低でも10日以上）を利用した非常用発電
  - 中圧ガスの供給が停止した場合、ビル内貯蔵の重油（72時間分）を利用した非常用発電
- ※この他、テナント専用発電機設置スペースも確保

### （2）最新鋭のオフィス諸設備

基準階面積は、都内でも最大級となる3,300m<sup>2</sup>超の大空間を備え、効率的かつ様々なオフィススタイルに適応した自由なレイアウトを可能とする。

また、フロアは天井高3m（窓面2.7m）+フリーアクセス10cmのゆとりある開放的な空間とし、空調はワンフロア80ゾーンの部分制御可能な個別空調システムで省エネを実現す

る最先端の設備、機能を備えている。セキュリティ面においても、エレベーターホールのセキュリティゲートや各貸室扉に非接触ICカードリーダーを実装、要望に応じてフロアセキュリティ等を設置できるようになっている。

更に、ビルのサービスセンターにおいて、当社社員による24時間365日の常駐直接管理に加え、210棟を超える運営ビルを統括する中央管理センターによるバックアップ管理体制で緊急時には迅速に対応するなど、安心・安全で快適なオフィス環境を整えている。

### （3）駅直結、国内最大のシャトルエレベーターの導入などスムーズなフロアアクセスを実現

各フロアへのアプローチは、低層ブロックと高層ブロックで使用するエレベーターを分け、さらに高層ブロック接続階となる29階スカイロビーへは駅直結階の1階より国内最大となる90名乗り・分速300mの大型シャトルエレベーター4基で結び、各フロアへよりスムーズなアクセスを実現している。



国内最大シャトルエレベーター内

### 上質な空間と最新のAV設備を備えた

#### 「ベルサール六本木カンファレンスセンター」

オフィス棟9階には、テナント企業だけでなく幅広い企業の利用を想定したカンファレンスセンターを設けている。

全13室・22パターンの利用が可能で、最大450名超が着席できる大型会場もあるほか、最新のAV機器の設置、大型催事の複数同時開催可能なホワイエスペース大小2カ所設置など、幅広いニーズに応えられるようになっている。



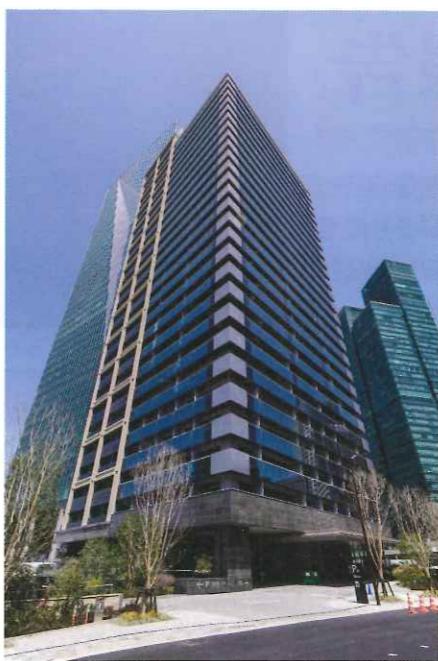
### 上質で静謐な地に相応しい高級レジデンス

#### 「六本木グランドタワーレジデンス」

街区南側には地上27階建て・総戸数226戸（地権者住戸含む）のタワーレジデンスを配置しており、天井高約4.3mの開

放的なエントランスホールや、居住者専用のフィットネスルームやパーティールームなど、こだわった共用施設を設けている。

また、英語対応可能なコンシェルジュが24時間常駐し、ホテルライクなサービスを行うなど安心安全で快適な暮らしを提供する。住戸は、1Kから4LDKまで多様な住戸プランを用意しており、最上階にはプライベートテラスと屋外ジャグジーを備えた約317m<sup>2</sup>のペントハウスも配している。



外観完成写真



優美なエントランスホール

ペントハウス リビングイメージ

### おもてなしから日常利用まで多彩な店舗を揃えた商業棟 「六本木グランドプラザ」

街区北側の六本木通り沿いの地上3階建て商業棟「六本木グランドプラザ」内と、オフィス棟1・2階部分に商業店舗区画を配し、地下鉄駅前広場と連動させ街区の新たな賑わいを創



外観完成写真

出する商業ゾーンとしている。

店舗は、新業態や日本初出店など、バラエティ豊富でこだわりの食が楽しめるラインナップを取り揃えている。

### 事業の歩みと建築概要



位置図

平成20年 3月	「六本木三丁目東地区再開発協議会」設立
平成21年 1月	「六本木三丁目東地区市街地再開発準備組合」設立
平成23年 9月	都市計画決定
平成24年 3月	「六本木三丁目東地区市街地再開発組合」設立
平成25年 3月	権利変換計画認可
平成25年 6月	準備工事着手
平成25年10月	本体着手
平成28年 4月	住宅棟・商業棟完成
平成28年10月	業務棟全体完成
平成29年 7月	東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅 西口新改札開通予定
平成30年 9月	街区全体竣工予定

	南街区		北街区
	業務棟	住宅棟	商業棟
事業名称	六本木三丁目東地区市街地再開発事業		
施行者	六本木三丁目東地区市街地再開発組合		
参加組合員	住友不動産株式会社		
設計者	株式会社日建設計		
施工者	大成・大林建設共同企業体		
位置	東京都港区六本木三丁目1、2番街区内		
地域地区	都市再生緊急整備地域 再開発等促進区を定める地区計画		
主要用途	事務所、共同住宅(226戸)、店舗、駐車場、他	店舗 他	
施行区域面積	約 2.7ha		
敷地面積	約 17,380m <sup>2</sup>	約 1,840m <sup>2</sup>	
建築面積	約 9,940m <sup>2</sup>	約 1,210m <sup>2</sup>	
延べ面積	約 207,750m <sup>2</sup>	約 2,750m <sup>2</sup>	
構造	S造、RC造、SRC造 中間免震・制震構造	RC造 免震構造	RC造、SRC造
階数	地上 43階 地下 2階	地上 27階 地下 2階	地上 3階 地下 1階
(建築基準法上表記)	床荷重1,000kg/m <sup>2</sup> ゾーン 1,000kg/m <sup>2</sup> Floor Load Zone 床荷重500kg/m <sup>2</sup> ゾーン 500kg/m <sup>2</sup> Floor Load Zone	床荷重1,000kg/m <sup>2</sup> ゾーン 1,000kg/m <sup>2</sup> Floor Load Zone 床荷重500kg/m <sup>2</sup> ゾーン 500kg/m <sup>2</sup> Floor Load Zone	床荷重1,000kg/m <sup>2</sup> ゾーン 1,000kg/m <sup>2</sup> Floor Load Zone 床荷重500kg/m <sup>2</sup> ゾーン 500kg/m <sup>2</sup> Floor Load Zone
公共施設などの整備	広場 1号(約 1,400m <sup>2</sup> ) 地下鉄駅前広場(約 750m <sup>2</sup> )	広場 2号(約 1,000m <sup>2</sup> ) 地下鉄連絡通路(幅員 5~10m)	地下鉄連絡通路(幅員 5~10m) 歩道空地の整備など

（協力：住友不動産株式会社）