



## 新築オフィスビル紹介

# 日本橋本町に 新生「東山ビルディング」 が竣工

### 東山ビルディング

所在地：中央区日本橋本町四丁目4番2号  
構造：CFT造（一部SRC造）地下1階 地上13階  
敷地面積：1,078.26㎡（326.75坪）  
延床面積：9,890.16㎡（2,997坪）  
基準階：508.46㎡（154.08坪）  
天井高：2,800mm  
設計・施工：鹿島建設(株)

オフィスビル業界では、築年数が経過した所有ビルの建替えや大規模改修が喫緊の課題となってきた。とりわけ中小ビルオーナーにとっては事業継承の問題とともに経営上の大きな課題として浮上している。

そうした中であって、昭和35年（1960年）に東京ビルディング協会へ入会した老舗の会員である東山興業(株)が、東京・日本橋本町に所有するオフィスビルの建替えを実施し、新たに生まれ変わった「東山ビルディング」が今年2月末に竣工した。

この「東山ビルディング」の建替えは、中小ビルオーナーにとって大変貴重な事例といえる。同社の社長、猪股徳臣氏は、中小ビルオーナーで組織する東京ビルディング協会の中小ビル事業委員会で委員長を務めている。本号では、中小ビルオーナーのリーダー的存在である猪股氏のインタビューを交え、「東山ビルディング」の概要とともにオフィスビルの建替えにあたっての経験談を紹介する。

## 日本橋本町に生まれ変わった 「東山ビルディング」竣工

新たに竣工した「東山ビルディング」は、東京の銀座・京橋・日本橋・神田・秋葉原・上野といった都心の名所を貫く中央通りに面した、中央区日本橋本町に立地している。JR総武快速線新日本橋駅から徒歩2分、JR山手線・京浜東北線・中央線



今川橋の記念碑

神田駅から徒歩3分、東京メトロ銀座線神田駅と同三越前駅から徒歩それぞれ4分と、3駅5路線が利用可能な交通利便性に富んだ立地特性を有している。

江戸時代に遡ると、この地は竜閑川に架かる神田今川橋のたもとにあり、「江戸」の地名の由来といわれている江戸前島に位置していた。ビルの名称となっている『東山』とは、中国湖北省にある馮茂山を指しており、唐の禅僧である雲門文偃が残した言葉「東山水上行」を由来としている。この言葉には「不動であるはずの山が水の上を流れていく」という意味があり、「入居テナントが常識にとらわれない努力によって繁栄する姿を重ね合わせて命名した」（猪股氏）のだという。



東山ビルディングのサイン

建物の概要をみると、CFT造（コンクリート充填鋼管構造）地下1階 地上13階建てで、建築面積719.66㎡、延床面積9,890.16㎡の規模。基準階は508.46㎡（154.08坪）の整形無柱空間を提案している。また、設備仕様面では制震構造を採用しているほか、環境に配慮した様々な設備やシステムの導入を図っているのが特徴だ。

## 建替えに至った経緯

従前の旧東山ビルディングは、前回の東京オリンピック開催より4年前の昭和35年6月の竣工だった。敷地面積が1,078.26㎡、建築面積が900㎡で、建物はSRC造地下2階地上9階建て、延床面積が9,400㎡の規模であった。

築50年余が経過した2011年3月11日、東日本大震災に見舞われた。建物の躯体に大きな被害はなかったものの、この東日

本大震災が建替えを検討する一因になったのは間違いがないが、建物の耐震性に注目していたのはもっと以前から。猪股氏によると、1995年1月に発生した阪神・淡路大震災がひとつの契機になったのだという。

阪神・淡路大震災では建物の倒壊によって多くの犠牲者を出したが、阪神・淡路大震災のあと旧耐震、新耐震という建築分野の専門用語がクローズアップされ、建物の耐震性に多くの関心が寄せられることとなった。

同社では阪神・淡路大震災後、旧東山ビルディングの耐震診断を実施している。診断の結果、フロアによってはIS値が『0.6』を満たさないフロアも出てきていることがわかったのである。この時点では築年数が35年ということで建替えというよりも、耐震性能を高めるための耐震補強を検討。その一環として実施したのが、柱を被覆補強するSRF工法により耐震性を高める補強工事だった。

こうして大事に使い続けてきた従前の旧東山ビルディングだったが、2011年3月11日に発生した東日本大震災と、同年4月に施行された東京都の「緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」が具体的に建替えを検討する最終的なキッカケとなった。



基準階のエレベーターホール

この東京都の条例に伴って旧東山ビルディングの前面道路である中央通りが特定緊急輸送道路に指定され、特定沿道建築物の所有者に耐震診断や耐震改修の実施状況の報告義務が課せられることになった。「これまでの耐震補強によってもIS値が『0.6』に満たないフロアがあり、



採光豊かなオフィスフロア

東京都の条例によって耐震補強工事をさらに進めるか、建て替えるかの選択を迫られたことになった」と猪股氏は当時を回顧する。

同社ではゼネコンに対し、①建て替えた場合、②大規模修繕して50年維持管理する場合——の試算を要請し、その試算をもとに2012年2月から検討を重ねていった。その結果、大規模修繕だけの投資であれば、建て替えた総事業費に比べれば低かったものの、大規模修繕後の50年間のランニングコストを含めて考え、2012年夏には建て替えることを決めた。



屋上に並ぶ各種設備機器

## 中央区の総合設計制度を活用

建替えにあたって、同社では中央区の総合設計制度を活用した。

現行の建築基準法では容積率が800%で、8階程度のビルしか建てられない。これでは建て替えるメリットがなかった。そこで、中央区の総合設計制度を活用することを選択。公開空地や歩道状空地を提供するため、建築面積が721㎡と従前よりも2割減少してしまうが、階数が13階までアップするため、延床面積は9,890.16㎡と約400㎡増えることとなった。

総合設計制度を活用したため、1階と2階は賑わい創出のための誘導用途として物販や飲食の店舗を誘致しなければなら



24時間有人の管理室

ないが、実際には物販や飲食ではなく、健康診断等を行うクリニックが入居することとなった。1・2階に医療施設があるというのは、「地域に貢献しているという気持ちになる」（猪股氏）というように、ビルのイメージとしてもプラスになるのは間違いない。

また、中央区は人口増によって住宅の付置義務が廃止されたが、駐車場の設置義務があり、28台と荷置き用2台の計30台を確保している。

### 制震構造、BEMSなど最新設備等を採用

耐震性能については、高い靱性（粘り強さ）と剛性をもつ「CFT柱（コンクリート充填鋼管柱）」と地震時のエネルギーを吸収し、フレームの損傷を低減することができる「ハニカムダンパ」を採用した制震構造となっている。階数が13階建てということもあり、20階以上に採用される免震構造ではなく、制震構造の採用となった。

環境面では、各種機器を合理的に運用し、エネルギーの無駄を省く「BEMS（ビルディングエネルギーマネジメントシステム）」や安価な深夜電力を利用して冷熱源をつくる「氷蓄熱システム」を導入しているほか、「Low-E複層ガラス」と西側ファザード日射制御の縦フィンの組合せによって空調負荷の低減を図るなど環境に配慮した設備やシステムを取り入れている。

セキュリティとしては、24時間有人警備体制と中央管理室におけるITV設備による監視を敷いている。また、入退館の際に非接触型ICカードによるセキュリティシステムを採用している。

このほか、非常用発電システムや防潮板、高架水槽の採用などBCP対応も充実させている。



地下の設備室



#### —建替えを決断した要因は？

**猪股氏** 東日本大震災後、鹿島建設に大規模耐震改修を行う場合と建て替える場合の試算を要請した。大規模耐震改修では躯体や設備を今後50年間使用することを前提に、耐震補強しなければならない箇所や部位と具体的な工事内容を見積もらせた。その結果、耐震改修コストが約7億円、今後50年間のランニングコストが約45億円。これに対し、建替えの見積もりはテナントの引越しや立ち退き関連費用など諸々を含めた総事業費ベースで約58億円だった。比較するとそれほど大きな違いはなく、オフィスビルとしての周辺エリアでの競争力なども勘案し、建替えを決断した。

#### —決断してからやったこと（やらなければならないこと）とは？

**猪股氏** 私は決断が早い。2012年2月から検討を始め、その夏には建替えを決断した。10月には「建て替えることにした」旨を記したお知らせ文書を作成し、私自ら入居していた全テナントに持っていき、説明して回った。

また、建替えにあたって普通借家契約を定期借家契約に切り替えなければいけなかった。当時、約20社のテナント全てが普通借家契約で、しかも期間は3年や5年などまちまちだった。契約期間中ではあったが、「2015年6月をもって契約を終了する」旨の契約終了期日を統一化した定期借家契約への変更をテナント1社1社にお願いして回った。何の問題もなく2か月程度で全テナントの契約を従前の賃料で定期借家契約に変更することができた。

#### —スムーズに建替えや賃貸借契約の変更を受け入れてくれたのは？

**猪股氏** 引越し費用を求められたケースもあったが、大

## 中小ビルオーナー必読！ 建替え経験談を聞く

きなトラブルはなかった。スムーズにいった理由は何かとよく聞かれるが、特別なことはしていない。毎月1回必ずテナントのところに出向き、声掛けをしていた。また、テナントのトップや役員と宴席を囲むなどコミュニケーションをとっていた。そうしたことが大きかったのではないかと。建替えをお知らせして回った時、4社から再入居の申し出があった。建替え期間中も工事の進捗状況を報告するなどコミュニケーションを欠かさなかった。竣工時点で1社の状況が変わってしまったが、3社が再入居してくれた。

#### —建替えで苦労したこと

**猪股氏** 苦労ということではないが、建築費が高騰している時期と建替えのタイミングがちょうど重なってしまった。検討を始めた頃から建築費が約3割上昇した。金額ベースで約10億円の建築費アップだったが、品質を落とさず無駄を省くなどの努力の結果、建築費高騰分を半分5億円まで圧縮した。

また、これは苦労というよりも要望になるが、建替えにあたって各種助成制度があったのだが、手続きが煩雑であったり、複数年にわたる建替え事業であるのに単年度予算の補助金であったりと使い勝手が悪かった。自治体としてもう少し見直した方がよいだろう。

#### —募集状況は？

**猪股氏** フロア貸しを基本に考えている。小割ではなく、ワンフロア150坪のスペースを必要とするテナントをターゲットにしている。オフィスマーケットの市場環境は良く、引き合いは予想以上にある。慌てず、良いテナントに入居してもらえるように選択していきたい。賃料は、旧ビルの賃料水準から平均で坪5,000円アップを想定している。

#### —経営者として建替えをする際の心構えとは

**猪股氏** 自分なりの分析だが、今回の建替えが予定通り上手くいったのは「施主が決めなければならないことへの決断が早かったこと」、「普段からテナントとコミュニケーションを取っていたこと」、「当初から施工会社は鹿島建設と決め、信頼関係を築いていったこと」、「融資を受ける金融機関との信頼関係を深めていったこと」が挙げられるだろう。

また、それに加え、内部留保が充実していたことが大きい。むしろ、これが最大の要因と言っても過言ではない。中小ビルオーナーにとって、ビルを建て替えるということは収入源がなくなることを意味する。しかし、建替え期間中であっても従業員を養っていかなければならない。2015年7月の解体から2018年2月末の竣工までの約3年間、会社を存続できたのも充実した内部留保のおかげだ。

（聞き手：東京協会事務局・新井）

