

「(仮称) 南青山一丁目プロジェクト」着工について

日本土地建物株式会社（千代田区霞が関 1-4-1 代表取締役社長 平松哲郎）は、港区南青山にて、「(仮称) 南青山一丁目プロジェクト」を着工いたしました。

本事業は、東京都有地との敷地共同化により推進するものであり、高品質なオフィス空間と“次世代ワークプレイス”の二つの機能を融合させたオフィスビル計画です。竣工は2017年1月末を予定しております。

□計画の特徴

■快適なオフィス計画に、“次世代ワークプレイス”を融合させ、オフィスビルの新たな付加価値を創出します。

① 四面採光による快適なオフィス（3階～9階）。

- ▶四面採光の開放的な空間構成により、快適なオフィス環境を実現します。
- ▶周辺の緑豊かな景観との連続性を活かした計画により、ガラスカーテンウォールからの眺望を確保し、オフィスワーカーが安らぎを感じられる空間を創ります。
- ▶外装にダブルスキンや電動ブラインドを採用し、室内環境の快適性を向上させます。
- ▶ダブルスキンのインナーサッシの一部を開放可能とし、快適な自然風を室内に取り入れます。

② 多彩なワークスタイルに対応した“次世代のワークプレイス”（2階）。

- ▶従前建物(※)のコンセプトを継承した、新たな価値・発想を生み出す“次世代のワークプレイス”を創出します。
- ▶クリエイティブなビジネスに適したサービスオフィス、ミーティングスペース、オープンスペース等により、入居者同士・ワーカー間のコミュニケーションや交流を誘発します。

【サービスオフィス(2階)】

- ・20室程度のサービスオフィスを設置。
- ・1室あたりの規模は、8㎡～20㎡(約3～6坪)。
- ・各室に個別空調設置。
- ・専用受付や専用ラウンジを設置。

【会議室、オープンスペースなどのオフィスサポート機能を充実(2階)】

- ・窓からの緑を臨む、プライバシーを確保した完全個室の会議室を設置。
- ・簡易な打合せ、接客、情報交換に適したミーティングスペースを設置。
- ・半外部の空間にて軽作業、休憩、交流ができるオープンスペースを設置。

③“南青山のゲート”として、周辺地域との繋がりや賑わいを創出する平面計画(1階)

- ▶「青山一丁目」駅から南青山エリアへ向かう人の流れを引き込む、南北の貫通通路を設けることにより、賑わいの感じられるエントランスを形成します。
- ▶二層吹抜け貫通通路から、コミュニケーションゾーン(ブリッジやオープンスペース等)に広がる空間により、オフィスワーカーの交流、建物内外への情報発信の空間を形成します。
- ▶ワーカーサポートや打ち合わせにも便利なカフェ・飲食・店舗を1階に誘致します。

■南青山の立地特性、地域性を活かし、高品質なデザイン、先進的な機能を備えたオフィス空間を提供します。

①周辺環境を活かした外観デザインとコア配置計画により、高品質な空間を形成

- ▶外観デザインは、青山の「ブランド性」「ファッション性」「高級感」を意識し、ガラスカーテンウォールによる上質なイメージを創出します。
- ▶コア計画は、近隣大型ビルの配棟等にも配慮し、効率性と快適性を追求します。

②機能性ある先進的なオフィス空間

- ▶基準階 255 坪の開放的な無柱空間。
- ▶効率的なレイアウト・間仕切り、分割対応に有用な整形フロアプレート。
- ▶個別空調システムの導入。
- ▶LED照明の全館採用。

【環境の性能値】 東京都建築物環境計画書制度

建築物の熱負荷(PAL*)の低減率 評価 A(段階2)

設備システムのエネルギー利用の低減率(ERR) 評価 AAA(段階3)

③安全性を確保するBCP支援機能

- ▶制振ダンパーによる制振構造。
- ▶72 時間稼働できる非常用発電機(450kVA)。
- ▶テナント専用の非常用発電機スペースを2か所確保(350kVA+120kVA 相当)。
- ▶災害備蓄倉庫を設置(3日分相当の水、非常食・毛布等備蓄)。

□計画概要 (予定)

【敷地概要】

名称	(仮称)南青山一丁目プロジェクト
所在	東京都港区南青山一丁目6番3、4番7、4番8
敷地面積	1,475.87 m ² (約446.45坪)
用途地域	商業地域
建蔽率・容積率	100%・700%
交通	都営大江戸線、東京メトロ銀座線、半蔵門線「青山一丁目」駅 徒歩1分

【建物概要】

構造	地上S造 / 地下SRC造・RC造
規模	地上9階 地下1階
用途	事務所・店舗・駐車場
延床面積	11,403 m ² (約 3,449 坪)
基準階面積	844 m ² (約 255 坪)
駐車場	33 台

【事業体制】

事業主	日本土地建物株式会社
設計・監理	株式会社三菱地所設計
施工	戸田建設株式会社

□完成予想パース



外観(外苑東通り側)



二層吹き抜け貫通通路(1階)



借景の緑を臨める開放感あふれるオフィスフロア(基準階)



ミーティングスペース(2階)

ご参考（※従前建物「ラティス青山」について）

- ▶ 築 38 年のオフィスビルを「creator's village」をテーマとした、SOHO にコンバージョン（2005 年）。
- ▶ 青山のブランド性や高級感、ファッション性、文化集積力や情報発信性力に、古さを活かし、シンプルで飾らない空間を創出し、多様なライフスタイル・ワークスタイルを求めるクリエイター等が入居。
- ▶ 1 階に配置した飲食店「CAFE246」や専門書籍を集めた書店「BOOK246」はデザイナー、アーティスト、クリエイターの情報交換の場となり、入居者や周辺居住者・就業者間のコミュニケーションを誘発。

Before (1964～2003)



After (2004～2014)



【お問い合わせ】

日本土地建物株式会社
 経営企画部広報室
 清水・原・鈴木
 TEL 03-3501-6906
 FAX 03-3506-8940