

# 野村不動産日本橋大伝馬町ビル

Nomura Nihonbashi Odenmachi Building

No. 09-013-2022作成

新築  
事務所

発注者	野村不動産株式会社	カテゴリー	
設計・監理	佐藤工業株式会社一級建築士事務所	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO2技術
デザイン監修	野村不動産株式会社一級建築士事務所	C. 各種制度活用	D. 評価技術/IB
施工	佐藤工業株式会社東京支店	E. リニューアル	F. 長寿命化
		G. 建物基本性能確保	H. 生産・施工との連携
		I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性
		K. その他	

## 地域の歴史をつなぐデザインのウェルネスオフィス

### 江戸の歴史を残す街道

本建物は事務所、集合住宅、小規模な店舗などが混在するエリアに位置する中規模の事務所ビルである。敷地に接する大伝馬本町通り、旧奥州・日光街道を挟んだ向かいには国登録有形文化財である看板建築「江戸屋」店舗兼住宅、一本北側のえびす通りには大伝馬町の地名の由来に深い関わりのある宝田恵比寿神社など、地域の歴史を受け継ぐ建造物が近隣に残る。かつて問屋街として栄えたこの地域は、歌川広重の「東都大伝馬街繁栄之図」に描かれており、毎年10月には江戸時代より続く「べったら市」が開催され約500もの露店が軒を連ねる。



宝田恵比寿神社 べったら市



北面ファサード

### 外観デザイン

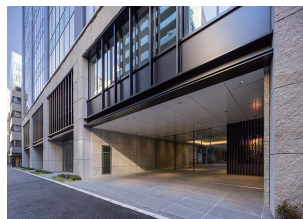
高層部は大面積の立面が与える圧迫感を軽減するため、北側立面を分節し、アルミカーテンウォールによる開口部と柱型を強調したシンボリックな外観とした。基壇部は、江戸時代の錦絵に描かれた江戸町家の空間構成をモチーフとした。商業空間として開かれた1階と、縦格子による2階の立面が立ち並ぶ大伝馬問屋街の特徴的な街並みに倣い、1階部分は商店としての使用も想定した立面計画としている。

### 地域とのつながり

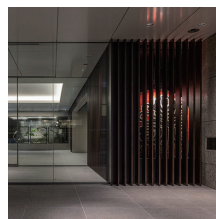
大伝馬本町通り側は歩行者に配慮して歩道空間を拡張し、緑地を計画した。建設に際しては町会との打合せを重ね、エントランス前に大提灯の展示スペースを設けた。この大提灯は地域のシンボルであり、べったら市の当日には宝田恵比寿神社の前に掲げられる。



東都大伝馬街繁栄之図（歌川広重）  
国立国会図書館ウェブサイトより転載



江戸町家をモチーフとした基壇部



大提灯展示スペース

### 将来変更への対応

1階貸事務室は3区画分割対応とし、それぞれの区画が飲食に用途変更できるような厨房用の給排水ダクトを実装している。基準階は2分割対応とし、設備バルコニーを設け空調機の増設に対応するほか、トイレはフロアごとの男女比率によってトイレブースの数を調整可能としている。3、4、6、8階の事務室内にはラゴ対応ゾーンを設置した。給排水配管スペース、給排水ダクトの実装などにより、オフィス内のテストキッチン、シェアキッチン、パントリースペースなど多様なニーズに対応する。



基準階オフィス



エントランスホール

### 快適性と安心・安全性

事務室内はスパン17m以上の柱のない空間としている。上下微振動による居住性能への影響を抑えるため床制振装置（TMD）を設置した。大スパン梁が配置される方向の地震に対しては摩擦ダンパーによる制震装置を設置して、層間変形を抑制した。受電設備の二重化と60VA/㎡の電気容量により安心・快適な環境を提供している。

### 健康・快適なオフィス

本建物は高い水準の健康・快適性、利便性、安心、安全性をオフィスワーカーに提供することを目指し、2019年から認証が開始されたCASBEEウェルネスオフィスのAランクを取得した。特にIoTの活用により建物利用における利便性、居住性や設備利用状況の情報提供を可能としている。

### 省エネルギー性能

主な採光は北面から確保し、ガラスはLow-e複層ガラスとし日射取得量を低減することで高い外皮性能を確保した。専有部空調方式は、冷暖フリー型の空冷HPパッケージマルチタイプ+直膨コイル内蔵加湿器付全熱交換機方式、高効率タイプを選定し、BEI=0.55を実現している。照明器具はLEDとし、グループ毎に明るさセンサーを採用している。北面ファサードのカーテンウォールには自然換気ユニットを組み込み、自然の風を効率よく建物に取り込むことを可能にした。CASBEE評価は自己評価でAランク相当である。



基壇部外観デザイン

### 設計担当者

総括：宇井いずみ/建築：桐谷龍之介/構造：後出二郎、伴々々実  
/設備：渡辺英草、萩原寿樹、中西和昭/デザイン監修：野村不動産一級建築士事務所 池田真人

### 主要な採用技術（CASBEE準拠）

- Q2 2. 耐用性・信頼性（床制振装置、制震構造、受電設備の二重化）
- Q2 3. 対応性・更新性（フロア分割対応、飲食への用途変更対応、ラゴ対応エリアの設定）
- Q3 2. まちなみ・景観への配慮（街並みを意識した立面計画、地域のシンボルの展示スペース）
- Q3 3. 地域性・アメニティへの配慮（緑地、歩行空間の確保）
- LR1 1. 建物外皮の熱負荷抑制（Low-e複層ガラスを採用）
- LR1 3. 設備システムの高効率化（高効率空調機、LED照明の採用）

建物データ	省エネルギー性能	CASBEE評価	
所在地	BPI	Aランク	
竣工年	BEI	BEE=2.2	
敷地面積	LCCO2削減	2016年度版	
延床面積	BELS★★★★★	自己評価	
構造			
階数			