

トモテツ大手門ビル

Tomotetsu Otemon Building

No. 08-009-2025作成

新築
事務所／物販

発注者	トモテツ不動産有限公司	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン B. 省エネ・省CO ₂ 技術 C. 各種制度活用 D. 評価技術／FB			
設計・監理	五洋建設株式会社中国支店一級建築士事務所 PENTA-OCEAN CONSTRUCTION CO.,LTD	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				
施工	五洋建設株式会社中国支店	I. 周辺・地域への配慮 J. 生物多様性 K. その他				

福山駅周辺再生事業に伴う3棟一体開発のウォーカブルな複合施設

計画概要

本計画は、広島県福山市のJR福山駅前に位置する再開発プロジェクト「三之丸一番地区再生事業」の一環として、トモテツ不動産が施主となり推進した「トモテツ大手門ビル（NEW CASPA南棟）」の新築計画である。駅前の既存施設（旧CASPA）を刷新し、職住による地域の都市機能強化と環境負荷低減を両立させることを目指したプロジェクトである。

本建物は「トモテツ大手門ビル（南棟）」と、隣接した中棟及び北棟との3棟一体の複合街区を形成している。これら3棟は別々の事業主が参画され、ビル管理はそれぞれ独立しながらも低層部の共用部を一体的な空間として構成している。持続可能な福山市まちづくりのモデルケースとして建物同士の連携に取り組み、この3棟一体構成により駅前の都市機能が集約され、来訪者の利便性向上と地域の活性化を同時に実現した。福山駅周辺再生事業として今後の公共交通との連携強化により、更なる地域コミュニティの活性化を促進することが期待される。公共性と経済性の両立を図り、福山駅周辺の都市機能強化の第1号としての役割を果たすものである。

施設構成

本建物は地上7階建てで、1～2階には商業施設「NEW CASPA」を配置し、地域住民の慣れ親しむ名称を引継ぎ、賑わい創出に寄与することを目指した。3棟の共用部は1階の外構と2階の歩行デッキで連結されており、歩行者の動線をシームレスに繋ぐことで街区全体の回遊性を高めている。3～7階はオフィスフロアで構成されているが、B to Cを対象としたテナント入居も可能であり、建物全体でより地域活性化を促進することを意図している。



1階通路

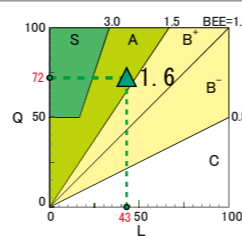


1階中広場



2階デッキ

建物データ	所在地 広島県福山市	省エネルギー性能 BEI (通常の計算法) 0.42 BELS ★★★★★ ZEB Ready	CASBEE評価 Aランク BEE=1.6 2016年度版 自己評価
-------	---------------	--	--



ウォーカブルな共用空間

本計画の指針は、ウォーカブルな都市計画を推奨する「福山駅周辺デザイン計画」を基に整備された。福山駅周辺を「居心地が良く歩きたくなるエリア」へ変えていくために、民間と行政が共同で取り組む開発事業である。福山駅や駅前商店会からシームレスにつながる外構計画を目指して、公開空地である通路や中広場を設けている。中広場では各種催し等を行い、地域の開かれた交流の場として利用される。2階レベルでは隣地境界を介してデッキをつなげ、3棟一体の空間として機能させた。従来1棟だけでは閉塞的になりがちな活動の場を、隣棟と公開空地として互いに共有することで、各棟が十分な建蔽率を確保しながら拡張性のある新たな施設構成を実現させた。

環境配慮設計

高効率の個別空調システム、全熱交換器、全数LED照明、人感センサー、屋光センサー、CO₂センサー等による設備負荷低減を計画した。また外壁・屋根の高断熱化、Low-E複層ガラス等の採用も併せて、コストパフォーマンスに見合う省エネ性能向上を目指した。結果的に一次エネルギー消費量を58%削減し、「ZEB Ready」を取得している。

将来対応

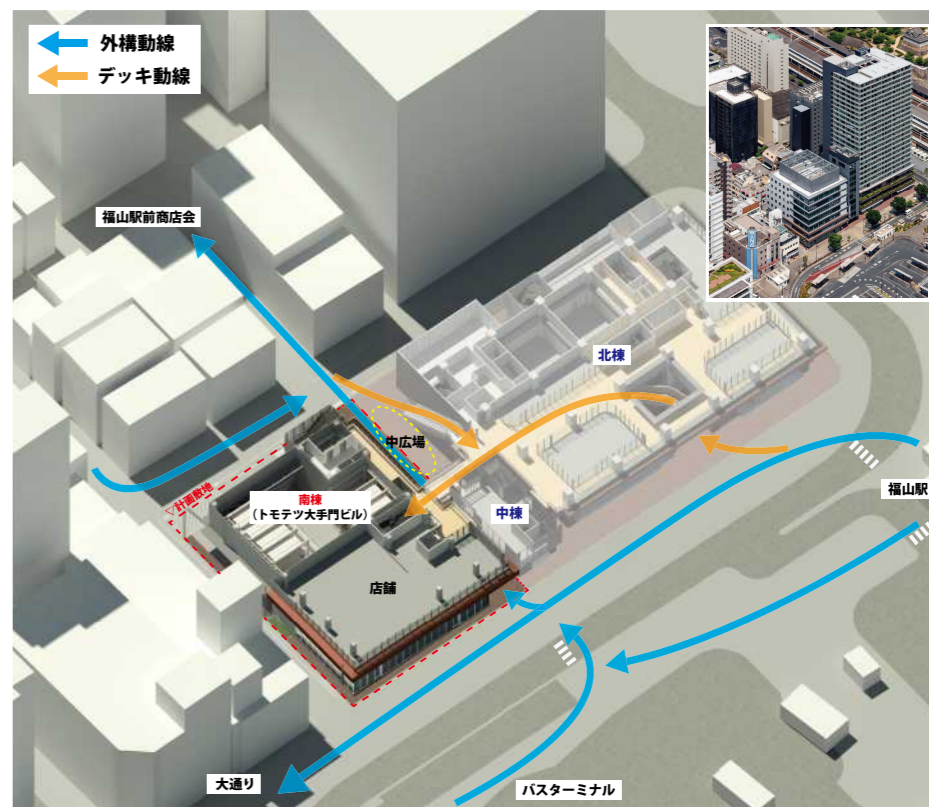
事務所エリアに関しては、将来テナント分割もできる様に、想定間仕切り位置に合わせた照明及び空調の系統分けを行い、テナント要望に合わせた合理的な設備計画ができるように計画した。各種テナントの設備増設（非常用発電機や室外機の増設等）にも対応できるようにゆとりある屋上スペースを確保した。将来対応として屋上設備置場上部に太陽光パネルも設置できるように、目隠しルーバーと兼用される架台を整備している。また各階には防災備品庫を設け、災害時には各テナント毎に応じた防災拠点としても活用できるように計画した。

設計担当者

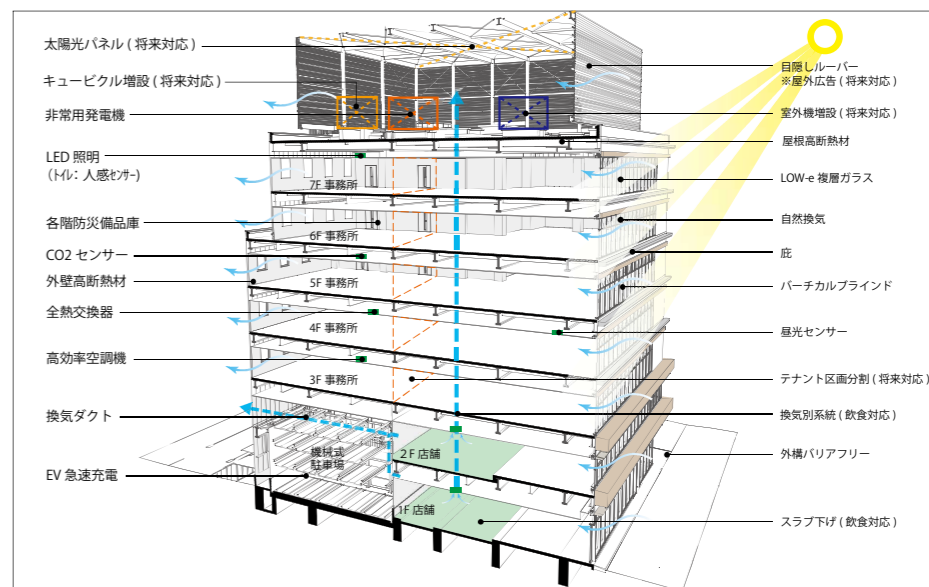
統括：川田貢／建築：建石洋／構造：藤田佳祐／設備：鈴木道徳

主要な採用技術 (CASBEE準拠)

- Q3. 3. 地域性・アメニティへの配慮（3棟一体の複合街区を形成等）
- LR1. 1. 建物外皮の熱負荷抑制（LOW-E複層ガラス、高断熱性能外皮、ブラインド等）
- LR1. 3. 設備システムの高効率化（高効率空調機、全熱交換器、LED照明、人感センサー、屋光センサー、CO₂センサー等）
- LR2. 1. 水資源保護（節水型機器等）
- LR3. 3. 周辺環境への配慮（バリアフリー計画等）



ウォーカブルな一体空間



断面図



1階エントランス



3～7階EVホール



3～7階事務所