

第一生命京橋キノテラス

DAI-ICHI LIFE KYOBASHI KINO TERRACE

No. 10-087-2025作成

新築

事務所/物販/飲食/その他

発注者	第一生命保険（株）	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	清水建設株式会社一級建築士事務所 SHIMIZU CORPORATION	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	清水建設・日本建設共同企業体	I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		

適材適所の木質技術による中高層木造ハイブリッドオフィスの実現

都市に温もりと生命力を

人に寄り添い、QOL向上やウェルビーイングを理念とする第一生命を建主に、その考えとサステナビリティを中高層木造ハイブリッドオフィスとして具現化した賃貸ビルのプロジェクトである。中高層建築への木質技術の積極的な導入は、都市の脱炭素化を加速させ、持続可能な社会の実現に不可欠な意義を持つが、本プロジェクトは、単なる環境負荷の低減に留まらず、都市景観に温かみと生命力を与え、人々の暮らしや働き方に新たな価値をもたらしたいと願う我われの挑戦でもある。

アクセスコアとサービスコアに分散される平面計画は、利用者動線を明確に分離する。分散コアに抱かれた執務室は、高い開放性と優れた眺望を持つ窓廻りを合理的に生み出した。隣接する大型開発によってセットバックされたエリアに挟まれているため、銀座・日本橋方面に視線が抜け、都心の中心にありながら、周囲の豊かな緑景や空、季節の移ろいや風を余すことなく享受できる。建物のコーナー部に配されたテラスや、都市に開かれた風の吹き抜けるピロティ空間は、自然との融和を促す媒介としての役割を担う。柱や軒天井に木材が利用され、奥ゆかしくひそやかに都市景観に木のぬくもりを添える。

かつて木や鉄を扱う職人たちの活気が満ちていた京橋の地に、木造と鉄骨造が織りなすハイブリッド構造の建物が完成した。都市と自然、伝統と革新が調和する、持続可能な賃貸オフィスの新たな契機となることを願っている。



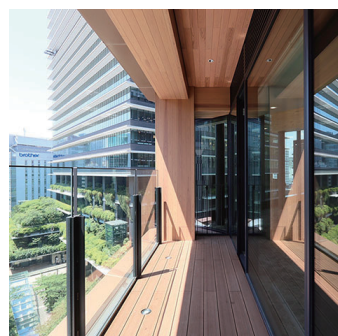
南側外観



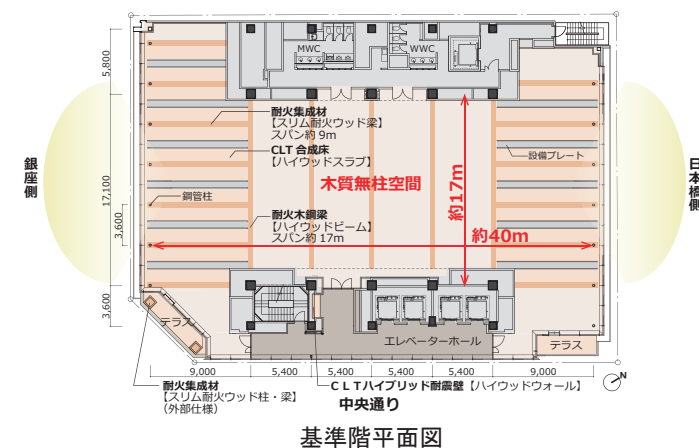
執務室



ピロティ空間

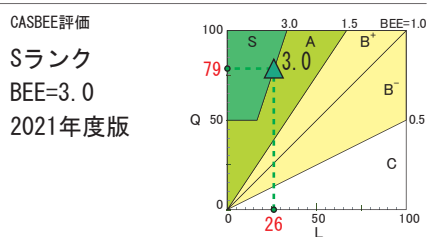


各階に設けたテラス



建物データ	
所在地	東京都中央区
竣工年	2025年
敷地面積	1,332m ²
延床面積	16,151m ²
構造	S造 一部木造およびRC造
階数	地下2階、地上12階、塔屋1階

省エネルギー性能	
BEI値	0.72
BPI値	0.94



適所適材に配した木質技術

本建物には、清水建設の木質ハイブリッド技術「シミズ ハイウッド®」が用いられている。使用された木材は約1,100m³の国産材（東京都多摩産材を含む）で、約740tのCO₂を固定する効果がある。さらに、鉄骨材の約7割にリサイクル資源を活用した電炉材を用いることで、同規模の鉄骨造オフィスビルと比較して、建設時のCO₂排出量の約37.5%の削減効果を奏する。

基準階（3～12階）では、窓廻りの9mスパン部に耐火集成材「スリム耐火ウッド」、17mスパンには鉄骨梁である耐火木鋼梁「ハイウッドビーム」を適所適材に配し、40m×17mの木質無柱空間を創出している。交差点に面するテラスには、3階から木柱が立ち上がっている。地震力をほとんど負担しない計画とすることで、木梁との接合部の簡素化と意匠的なシンプルさを両立させ、シンボリックな木架構を都市に魅せる。

都市での木質化普及の一例として、施工性にも考慮し、特殊なディテールを避け、現場ではボルトの締付けやドリフトピンの打込みなど従来の職人でも組み上げられる計画とした。本計画は、鉄骨と木材の特性を最大限に引き出し、構造合理性と空間の質を追求した、次世代の都市建築のあり方を示す好例であるとする。

窓廻りの開放性を実現

執務室は、都心にいながら自然を感じられる開放的な空間を追求した。これは、意匠だけでなく、構造、設備、電気それぞれの工夫が結集して生まれたものだ。

二つの分散コアで水平剛性およびねじれ剛性を確保し、すべての水平力を負担することで、外周架構を地震力から解放した。その結果、外周部の梁をなくし、直径214～244mmの鋼管柱を採用することで、高い開放性と優れた眺望を持つ窓廻りを実現している。空調システムには、床吹出口による床吹出方式を採用した。また、天井に必要な防災設備や照明などについては、設置を可能にする設備プレートを設置する計画とした。この設備プレートは、防災設備の設置基準に準拠しつつ、テナント専有部での間仕切り設置にも対応可能なモジュール設定で設置されている。設備プレートは配線経路としても機能し、上部に吸音材を設置することで消音効果にも寄与する。側面にはLEDライン照明を取り付け、3面発光器具を横向きに設置することで、木天井や木梁にも光を届け、室内の広がり演出しながらもオフィス空間としての照度を確保するよう工夫した。また、直天井による開放性の高い窓（高さ3850mm）と木質無柱空間による南北に広く開かれた建築計画により、昼光利用が期待できるため、昼光センサーを設置することで照明設備の一次エネルギー消費量を削減している。夕刻に近づく、照明は木梁や天井を照らし、木の表情を都市に映し出す。

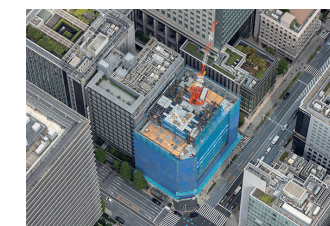
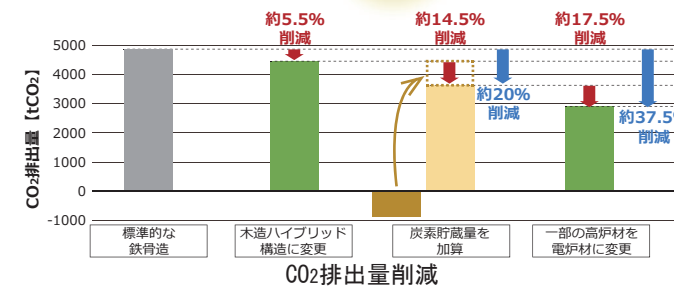
設計担当者

統括：内藤純／建築：池田賢介、永山晃平／構造：下錦田聡志、武田典佳、設備：増田奈保子、小西優斗

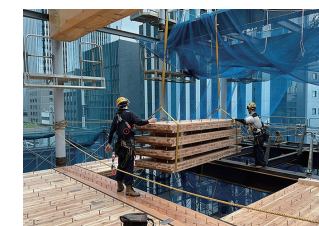
主要な採用技術（CASBEE準拠）

- Q3. 1. 生物環境の保全と創出（屋上緑化の確保）
- Q3. 2. まちなみ・景観への配慮（木質都市景観の創出/天井高さ約3.8mとし、開放的な窓廻りを実現）
- Q3. 3. 地域性・アメニティへの配慮（交通量の多い交差点に対して、ピロティ空間を設置）
- LR1. 2. 自然エネルギー利用（照度500lxとし、明るさセンサーによる自動制御を導入）
- LR2. 2. 非再生性資源の使用量削減（既存建築躯体の山留利用、及び構造耐力上主要な部分へのリサイクル鋼材の利用）
- LR2. 2. 非再生性資源の使用量削減（一部木造化、木に関しては全て国産材を活用）

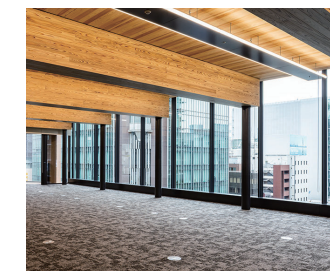
- ・オフィスビルとして国内最大級となる木材使用量（約1,100m³）
約740 tのCO₂固定化を実現
- ・国産材の木材（カラマツ・スギ）を活用
東京都（多摩産材） / 北海道 / 長野県 / 奈良県 / 岡山県 / 高知県 / 熊本県



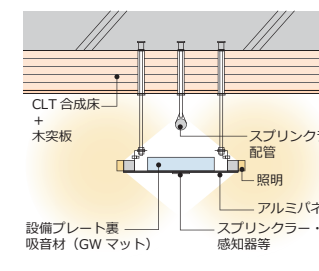
施工状況全景



CLT合成床揚重状況



窓廻り



設備プレート



夜景 外観