

BLUE FRONT SHIBaura TOWER S

BLUE FRONT SHIBaura TOWER S

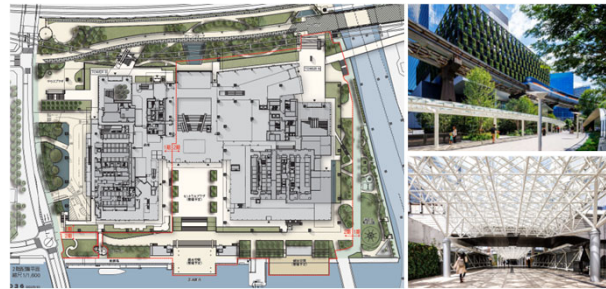
No. 10-089-2025作成
新築
事務所/物販/飲食/ホテル

発注者	野村不動産株式会社、東日本旅客鉄道株式会社	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン B. 省エネ・省CO2技術 C. 各種制度活用 D. 評価技術/FB
設計・監理	横総合計画事務所、清水建設株式会社 ARUP、日建設計	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	清水建設株式会社	I. 周辺・地域への配慮 J. 生物多様性 K. その他	

都市と水辺をつなぐ新たなシンボル

本計画は野村不動産が保有する「浜松町ビルディング」及び、東日本旅客鉄道が保有するカートレイン乗降場跡地を一体とした4haを超える土地に、10年以上の時間をかけてオフィス・ホテル・住宅・商業施設等からなる、ツインタワーの大規模複合施設の整備を段階的に進める計画であり、2025年2月に1期工事の「TOWER S」の竣工を迎えた。

全体計画に関する国家戦略特別区域の認定を2018年に取得し、①JR浜松町駅を中心とする周辺地域との回遊性を強化する歩行者ネットワークの形成、②防災対応力の強化、③舟運活性化や水辺の賑わい空間の創出、④外国人向け生活支援・滞在居住機能の導入による国際ビジネス・観光拠点の形成、⑤周辺環境との連続性を意識した質の高い都市空間の創出など、国際性豊かな賑わいのある複合市街地の実現を目指し施設整備を進めている。



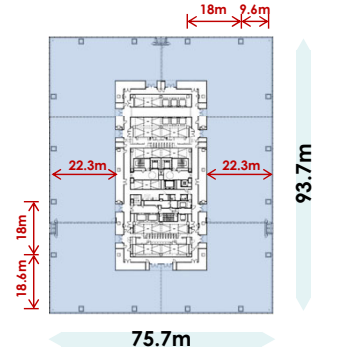
東側の芝浦運河対岸から見る、南東外観

浜松町駅・竹芝駅周辺地区の回遊の軸となる緑とにぎわい空間の形成

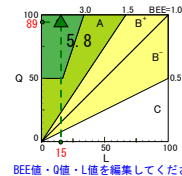
浜松町から竹芝地区に至る新たな回遊軸としての歩行者専用道第一号線沿いには大規模で緑豊かなオープンスペースを施し、道沿いには低層店舗棟・緑の散策路・水景・種々のベンチ等を設けることで、歩行者が気軽に憩うことのできる空間づくりを行った。豊かな樹種による緑地帯、足元だけでなく、建築物壁面にも大きく設けた壁面緑化により四季折々の花や緑・多様な生物と触れあうことのできる空間形成を行っている。

柱スパン18m・コーナー部跳ね出し9mによる眺望豊かな基準階

オフィス基準階は柱スパン18m×22.3mという大スパンとし、コーナー部においても18.6m(9.6m)の床跳ね出しとすることで、開放的な眺望を実現している。この柱スパンは地上部にあるオフィス・ホテルの車寄せに対しても自由な車両動線の確保につながっており、II期計画も見据えた複数用途の車両動線を円滑に計画することに寄与している。

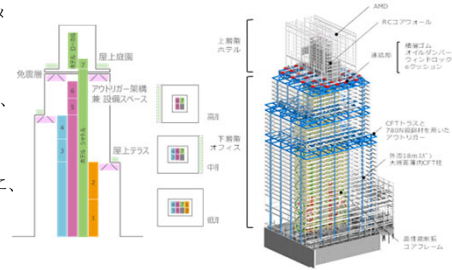


建物データ	省エネルギー性能	CASBEE評価
所在地	東京都港区	Sランク
竣工年	2025 年	BEE=5.8
敷地面積	40104.29 m ² (全体)	2021年度版 第三者認証
延床面積	267005.51m ² (TOWER S)	
構造	S造 (CFT造)、一部SRC造	
階数	地下3階、地上43階、塔屋1階	



BILMUS(ビルマス)とアウトリガーによる空間と性能

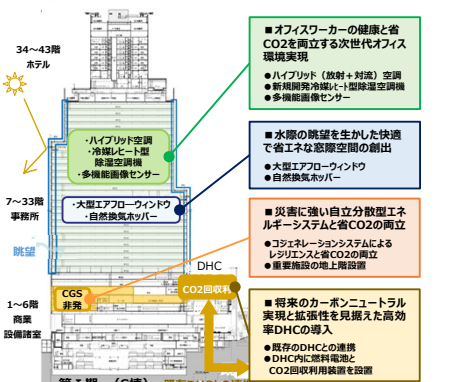
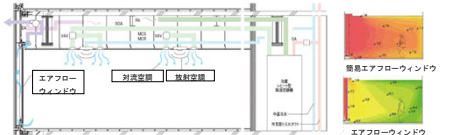
建物はELVIに合わせ外壁を後退させ、効率的な貸室空間と高層での屋外アメニティ空間を実現すると共に、内外装等の資源消費を抑制している。構造的にトランスファー部材(アウトリガー)を要する構造切替階に機械室や高階高のオフィス特殊階を設け、意匠・構造・設備を融合させた。本計画は、セットバックを実現するアウトリガー架構を、上層と下層が互いの揺れを打ち消す制振システム「BILMUS」により地震力から解放することで、鉄骨やダンパーなどの資材を最小化し、Embodied Carbon削減を実現すると共に、長スパンや高階高による将来的な計画の自由度と、高い耐震性によるレジリエンスを両立させ、長寿命化な建築としている。上層階では、従来の超高層では抑えることが難しい揺れを半減させ、什器転倒や内外装損傷リスクを低減し商品価値を高めている。



28Fオフィス共用部屋外テラス

脱炭素化と快適性の両立に貢献する環境技術

本計画はCO₂排出量実質ゼロを目指しており、再生可能エネルギー調達量の削減が必須となる。脱炭素化に貢献する環境技術として、LED照明やINV制御、雨水利用等の一般的なものの他に、エアフローウィンドウ、放射対流のハイブリッド空調等のハイスペックな設備システム、更には環境センサーを用いた照明制御や冷媒ヒート型除湿空調機等の新規開発技術を取り入れ、省エネと快適性の両立に積極的に取り組んだ。特にオフィスフロアでは、東京湾をはじめとするパノラミックな眺望を確保できるように、放射空調・エアフローウィンドウ採用によるペリメータレス化により、開口率の高い窓廻りの居住性を高めると共に、一部のフロアでブラインドの角度を環境センサーと連動させる新たな試みを行った。空調熱源においては既存のDHC区域の中に新たにDHCの新設プラントを設置し、既存の地域導管と接続することにより既存メインプラント及びサブプラントとの熱連携を行う。N棟完成時は、相互に熱融通を行い地域全体の効率向上及び信頼性向上を実施する計画となっている。これら取組によりオフィス部分でLEEDゴールド取得、WELLプラチナを取得予定であり、オフィス用途のBEI値は0.58、CO₂排出量は運用の工夫と合わせ45kg-CO₂/m²年の達成を目標としている。今後も全体完成に向けて別事業DHCプラントと一体で環境性能向上、脱炭素化へ更なる検討を継続する。



設計担当者
横総合計画事務所 統括：横文彦、亀本ゲリー/建築：近藤良樹、千葉昌広、緑川雅之、池田徳佐、山田勇希、中井久訓、Siyl Lau、佐々木将、佐藤和夫、袴田大輔、常盤謙一、宮下雪絵、植田博文、宮本裕也、橋田はる香、新井典子、辻啓太、中村周、宮川広大、多田社文、津田奈々子、廣島卓郎、植村幸生、栗原武、山中裕子
清水建設 統括：佐藤剛也/建築：土田昌弘、森亮人、馬川幸祐、福田潤、眞鍋啓、角間直樹、相良俊男、中村謙、富田文裕、藤原寛、川地英代子
/構造：今井寛彦、岡本高晴、佐藤宏、青木貴、佐藤浩、熊谷拓磨 /設備：清水洋、中本俊一、由井智輝、菅裕之、榎野幸人
Arup 構造：城所竜太、竹内篤史、服部彰仁、伊藤潤一郎、後藤一真、富岡良太、白井祐介、茶谷友輔、金雪美、小西佑佳、春田典晴
日建設計 設備：白土弘貴(元所員)、原耕一郎、森口勝久、三由賢、高辻直、梶井聡

- 主要な採用技術 (CASBEE準拠)
- 生物環境の保全と創出 (外構緑化、建築緑化、野生小動物の生息域の確保、ビオトープ)
 - まちなみ・景観への配慮 (建物配置や形態のまちなみとの調和、歴史的の継承、新たなシンボルの形成)
 - 建物外皮の熱負荷抑制 (PAL、BPI性能向上、高性能ガラス、高気密、外断熱)
 - 設備システムの高効率化 (ERR、BEIの向上、デシカント空調、輻射冷房、LED照明、センサー制御、地域冷暖房)
 - 効率的運用 (BEMS、CO₂の計測、高度なシステム効率評価)
 - 地球環境への配慮 (建築緑化、日陰の形成、交通負荷軽減、激変する気候変動への対応)

サステナブル建築事例集／一般社団法人日本建設業連合会
※本事例シートおよび記載内容の二次利用を禁止します