ヒューリック銀座一丁目ビル 完成

立地生かしたビジネス拠点を提供

ヒューリックが中央区・銀座で整備を進めていた「ヒューリック銀座一丁目ビル」が完成した。同社が2015年に取得した既存ビルの建て替え事業。地下1階地上10階のオフィスと店舗から成る複合施設で、東京メトロ有楽町線銀座一丁目駅や都営浅草線宝町駅など複数駅から徒歩圏内に位置する。レイアウトしやすい整形の無柱空間を確保し、幅広い企業の要望に応える。設計は松田平田設計、施工は西松建設がそれぞれ担当した。

建物正面

グリッドを重ね合わせたファサードデザイン

駐車場と一体化した広がりのあるエントランスホール

基準階オフィス

施主インタビュー

ヒューリック株式会社
開発事業第二部 参事役 外松 浩一氏

地区計画の新規定を適用

――開発経緯についてお聞かせください。

築50年以上が経過した建物のため、2015年の取得時から将来的な建て替えを視野に入れて運用をしつつ計画の深度化を図りました。19年に事業を本格化し、関係者との協議を進め、21年から解体工事をスタートしました。

――「ヒューリック銀座一丁目ビル」の特徴は。

建物は地下1階地上10階建てのオフィス・店舗ビルです。地下1階から2階までを商業店舗フロア、3階以上をオフィスフロアで構成しています。オフィスフロアの基準階面積は約327平方㍍で、レイアウトしやすい整形な無柱空間に仕上げました。また異系統2回線受電方式の採用や、共用部・専有部の一部へ72時間電力供給可能な非常用発電機の設置などにより、災害時や停電時のBCPをサポートしています。

――立地をどのように評価していますか。

日本屈指の商業地である銀座エリアであることに加え、銀座一丁目は東京駅や京橋駅にも程近くビジネス拠点にも適した立地です。本物件から徒歩2分に位置する東京メトロ「銀座一丁目駅」をはじめ、7駅13路線が利用可能で、交通利便性にも優れています。

また本物件は銀座ルール（建物用途や容積率などに関する中央区独自の建替えルール）の適用エリアにあります。従来のルールでは、主用途を誘導用途とし、オフィス用途を3分の1以下とすることで容積率が緩和されるため、この適用を想定し計画を進めていました。そのような中19年に「一定の築年数が経過した建築物（事務所）に対する緩和」が追加され、条件を満たすことでオフィスが主用途でも緩和が可能となりました。この適用により本建物は、立地特性を生かしオフィスを主用途としながらも、基準容積率の約1・2倍の計画容積率とし、存在感のあるボリュームに仕上げることができています。当社初の試みであり、先進的な適用事例となりました。

――完成にあたっての思いを。

ご近隣の皆様や地元関係者様、協力会社様など多くの方々のご協力とご理解に支えられて実現した工事です。関係者の皆さまに感謝するとともに、「ヒューリック銀座一丁目ビル」がエリアの新たなランドマークとなって銀座のまちの活性に寄与することを願っています。

施工のポイント

ＤＸツールで品質管理を見える化

現場は東京都中央区銀座に位置し、既存建物の解体から工事を行ってまいりました。隣接する建物との間が狭く、交通量も多いため、周辺環境への配慮・第三者災害を防止しながら工事を進めました。中でも鉄骨建て方工事では、一部を夜間施工としたものの、午前０時を過ぎるまでは交通量が低下せず、気苦労が絶えませんでした。夜間工事での騒音を最小限に抑制するため、電動工具の使用禁止など対策を講じて作業に臨みました。

地下工事では、既存建物の地中外壁を山留壁として利用しました。施工にあたっては、新築建物躯体との干渉をチェックしたり、山留壁の変位計測で変位量を確認したりしながら慎重に工事を進めたところです。

品質管理では作業所の目標だった品質事故ゼロを達成しています。特に杭工事・鉄骨工事・耐火間仕切り工事について、ＤＸツールを利用し、品質管理の見える化を図った管理を行いました。

世界的な原材料および原油などエネルギー品不足や価格高騰・円安の影響によって、建設資材単価の高騰や資材不足が発生しています。建設資材の早期発注を心掛けることで円滑な施工につなげました。また長時間労働を是正するため、働き方改革に取り組み、４週６閉所を達成しています。

工事期間中はコロナ禍のため、職員・作業員ともに感染対策を徹底するなど難しさもありましたが、無事竣工を迎えることができました。ご尽力いただいた全ての工事関係者さまに深く感謝申し上げます。

西松建設株式会社　関東建築支社
所長　高橋　裕司

設計コンセプト

シンプルかつ銀座らしい装飾の外装に

ヒューリック銀座一丁目ビルは銀座の中央通りと昭和通りの間、商業エリアとビジネスエリアの中間に位置しています。2019年に始まった地区計画の「既存不適格建築物の建替え促進」の新制度の第１号適用案件であり、140％の割増を含む840％の容積率で計画しました。

外装はカーテンウォールに大小二つのグリッドをずらして重ね合わせた、シンプルでありながら銀座らしい華やかさのあるデザインとしています。中央通りから建物が大きく見えるように北面と西面は同一のデザインとし、１階は大きなガラス開口でテナントのにぎわいを表出させ、銀座らしいまちなみ創出に配慮しました。

エントランスと隣り合う駐車場は、ガラスで空間を連続させて、グリッドモチーフの天井・床とうすい石を積み重ねた壁のデザインで統一することで、ひとつながりの大きな空間に感じられるようにしました。オフィスフロアはコア機能を南側に集約し、狭小地ながら最大限の開口部を確保した開放感のある執務空間を実現しています。

敷地特性上、塔状比の高い建物ですが、粘性ダンパーと制振間柱の付加制振構造により保有水平耐力1.35、Ⅱ類構造体相当の耐震グレードを確保しました。また、電気の２回線受電や非常用発電機、非常時を想定した受水槽容量等を採用しました。Ｌｏｗ－ｅ複層ガラスや腰壁により熱負荷を削減し、高効率型空調機、ＬＥＤ照明等の省エネ機器を採用し、ＢＣＰと環境性能に配慮した建物としました。

株式会社 松田平田設計　堤啓介

工事概要

■工事名称：（仮称）ヒューリック銀座一丁目建替計画
■工事場所：東京都中央区銀座１－13－１
■建　築　主：ヒューリック株式会社
■敷地面積：494.12㎡
■建築面積：426.25㎡
■延床面積：4,389.15㎡
■階　　数：地下１階地上10階
■構　　造：Ｓ造一部ＲＣ造およびＳＲＣ造
■設計・監理：株式会社松田平田設計
■施　　工：西松建設株式会社関東建築支社
■工　　期：2021年１月～2023年８月21日

写真提供：ヒューリック

‖ 施 工 ‖　西松建設株式会社　関東建築支社　東京都港区虎ノ門 2-2-1　電話 03(3502)0287

‖ 電気設備工事 ‖　ダイダン　東京都千代田区富士見 2-15-10　電話 03(3261)8231

‖ 機械設備工事 ‖　朝日工業社　東京都港区浜松町 1-25-7　電話 03(6452)8161

■ 樋・屋根工事
有限会社 池田板金加工所
東京都豊島区雑司が谷 3-19-2　電話 03(3971)0543

■ 型枠工事
株式会社 小松工業
川崎市中原区上小田中 7-15-6　電話 044(722)5475

■ 金属工事
斉藤工業 株式会社
埼玉県入間郡三芳町大字上富 2124　電話 049(258)1147

■ サイン工事
株式会社 ジェイエスピー
東京都足立区入谷 3-2-13　電話 03(3855)1081

■ 杭工事
ジャパンパイル 株式会社
東京都中央区日本橋箱崎町 36-2　電話 03(5843)4191

■ ヘーベル工事・フリードーナツ
昭立産業 株式会社
東京都中央区日本橋茅場町 2-7-10　電話 03(3667)5608

■ 生コンクリート納入
住商セメント 株式会社
東京都千代田区神田錦町 1-4-3　電話 03(5577)7120

■ 油圧式制震ダンパ　ハイビルダム工事
センクシア 株式会社
東京都港区東新橋 2-3-17　電話 03(4214)1924

■ 金属工事
株式会社 大矢建工
東京都江戸川区西一之江 4-2-24　電話 03(3652)1433

■ ブラインド工事
立川ブラインド工業 株式会社
東京都港区三田 3-1-12　電話 03(5484)6160

■ 各種クレーンリース
東都産業 株式会社
東京都品川区南大井 3-1-9　電話 03(3766)6651

■ 鉄骨工事
日鉄物産 株式会社
東京都中央区日本橋 2-7-1　電話 03(6772)5035

■ 鉄骨工事
日鉄物産コンストラクション 株式会社
東京都中央区日本橋 2-7-1　電話 03(6772)5282

■ ECP 工事
株式会社 ノザワ商事
東京都中央区新川 1-4-1　電話 03(5540)6513

■ 硝子工事
八光硝子 株式会社
東京都世田谷区桜新町 2-25-1　電話 03(5450)8981

■ タイル工事
不二窯業 株式会社
東京都中央区新富 2-14-5　電話 03(3551)7255

■ シャッター・防潮板工事
文化シヤッター 株式会社 首都圏ビル建材支店
東京都文京区小石川 1-1-1　電話 03(5844)7670

■ コンクリート圧送工事
株式会社 北斗工業
神奈川県横須賀市芦名 2-8-32　電話 046(857)3921

■ 外構工事
前田道路 株式会社 品川営業所
東京都品川区勝島 1-3-20　電話 03(3763)4611

■ 山留工事
丸紅建材リース 株式会社
東京都港区芝公園 2-4-1　電話 03(5404)8200

■ 乾式二重床・OAフロアー工事
株式会社 ミヤガワ
さいたま市南区南浦和 2-16-21　電話 048(816)5888

■ 塗装工事
株式会社 みやこ企画
川崎市高津区上作延 3-13-15　電話 044(870)7292

■ 鳶・土木・鉄骨工事
安井土木 株式会社
東京都中野区南台 3-3-2　電話 03(3384)5195

■ アルミCW・アルミ建具工事
横浜ビル建材 株式会社
横浜市中区太田町 4-48　電話 045(212)0992

■ 鉄骨階段工事
株式会社 横森製作所
東京都渋谷区幡ヶ谷 1-29-2　電話 03(3460)9222