八重洲ダイビル完成

「継承と革新」新時代のフラッグシップビル

ダイビルが東京都中央区で進めていた「八重洲ダイビル」の建て替え工事が完了した。八重洲通りのシンボルであった旧ビルの価値を継承した、格式高く重厚感のある外観が道行く人の目を引きつける。高い環境性能を備え、新時代にふさわしいダイビルのフラッグシップビルとなる。設計は日建設計、施工は鹿島が担当した。

設計／日建設計　　施工／鹿島

伝統を受け継ぎ、次なる100年へ

ダイビル株式会社
建設技術部副部長　富田　隆志

1967年に竣工した旧・八重洲ダイビルは、村野藤吾が設計した価値の高い建物でしたが、オフィス一等地での競争力を維持するため、2018年に建て替えを決めました。建て替えにあたり掲げたコンセプトは、「価値継承と革新」です。旧ビルの繊細で美しいデザインを現代的にブラッシュアップし、洗練された重厚さと品格を感じさせる外観としました。

当社は1963年完成の旧・新ダイビル（大阪市北区）で日本初となる約1，000坪の屋上樹苑を設け、八重洲でも同様の取り組みを行うなど、その当時から土地開発と自然環境との共生を常に意識してきました。旧ビルの屋上樹苑で採取した種子から育てた木を新ビルの植栽に利用し、価値を継承しながら環境へ寄与しています。

オフィス部分は、BELS最高位の☆☆☆☆☆およびZEB Readyを達成するほか、LEED GOLDを取得予定です。働く人の快適性も重視し、CASBEEウェルネスオフィスＳランクを取得しました。

安全性についても、旧・ダイビル本館（1925年竣工）で大阪初の耐震構造を採用して以来、注力してきました。中間層免震構造とした本建物では、日本建築構造技術者協会（JSCA）が定める耐震性能で「免震上級」をクリアしています。７日間の非常用発電機運転、10日間の水供給などＢＣＰも万全です。

設計・施工は、日本を代表する企業である日建設計と鹿島建設にお任せし、期待以上のパフォーマンスを見せていただきました。クラシックな外観と際立った存在感は当社のフラッグシップビルにふさわしく、道行く人の目に留めてもらえるランドマークになるでしょう。おかげさまでリーシングも好調で、竣工前に概ねテナントが内定しています。当社は2023年10月に創立100周年を迎え、今年はビル事業の原点である旧・ダイビル本館完成から100年となります。記念すべき年に竣工する本建物を、次なる100年に向けてグループ一丸となって大切に運用してまいります。

設計コンセプト

街に落ち着きと質感をもたらす石材フレームデザイン

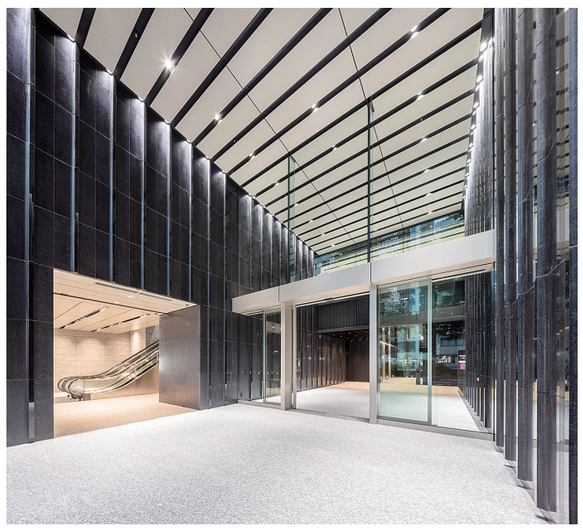
本プロジェクトは、東京駅八重洲口のシンボルストリートである八重洲通りに面したオフィスビルの建て替え計画です。東京駅前の一等地に建つフラッグシップビルを設計するにあたり「継承と革新」をテーマとしました。

建築家・村野藤吾氏設計の旧・八重洲ダイビルは、石貼りの力強い柱フレームとアルキャストの繊細かつ優美な梁フレームによる外観が特徴の、八重洲通りの格を形成する象徴的なビルでした。建て替え計画においても、外装材には旧ビルと同じく濃色の花崗岩を用いることで、重厚で確かな存在感を保ちながら、大判ガラスの窓廻りに施された石材の細やかなディテールによる陰影が、建物全体に品格をもたらします。旧ビルが示した、八重洲通りの景観をリードするスピリットを継承し、独自の存在感を示すファサードデザインとしました。

高い耐震性能を誇る中間層免震構造を採用し外周柱型を小さくすることで、オフィス執務室では奥行約19ｍの空間を確保し、開放感と機能性を高めています。各種BCP対策の実装やLEED認証等の環境性能評価も取得します。

街に落ち着きと質感をもたらす普遍的な石材フレームデザインを研ぎ澄ましながら、構造・環境計画との合理性を兼ね備えた、長い時間軸の中でも価値を持ち続けるフラッグシップビルにふさわしいレジリエントな計画としています。

株式会社日建設計
設計グループ　ダイレクター　小堺一樹
設計グループ　國澤尚平



１Ｆエントランスホール

２Ｆ商業共用部

Ｂ１Ｆヤエチカ（八重洲地下街）接続部

Ｂ１Ｆエントランスホール

施工のポイント

外装ＰＣ版を完全工場製作、２度のモックアップ試験で細部確認

東京駅近くの八重洲通りに面した敷地に、延べ約2・2万平方㍍のテナントビルを建設しました。風格ある外観を創出するため、アンゴラブラックと呼ばれるアフリカ産石材を打ち込んだＰＣ版を外装に巡らせているのが建物の特徴です。合計約４００ユニットを、ガラス取り付けまで完全工場製作として作業の効率化・安全性向上を狙いました。高い水準の仕上がりが要求される部位であり、屋内でのプレ、現場での実機と2度の実物大のモックアップ試験体を作成し、細部にわたって色調や納まりを確認しました。

躯体工事では、３階床下にある免震層下部の鉄骨の誤差を3次元で2～3㍉以下に収めることを目標とし、地下の鉄骨建て方から精度管理には細心の注意を払いました。また、地下部及び免震層付近を含めた複雑な形状の鉄骨部材への充填コンクリートの品質管理も重要な特異点でした。試験体の作成などを経て充填性の確認を事前に実施し、より確実なＣＦＴ工事の品質管理を心掛けました。

搬出入路が南側道路1本に限られる上、敷地内にヤードを確保できない厳しい条件でした。躯体工事は南側道路を通行止めにできる夜間作業中心になり、騒音等周囲への配慮も求められます。交通量が多いため、第三者災害には特に注意を払ったほか、地上階の躯体・外装工事中は外部への飛散防止にも特に気を付けました。

資材供給不足や作業時間の制限が発生し、工程に遅れが生じるなど予想外の事態もありましたが、お客様のご理解とサブコン、専門工事会社のご協力によりリカバリーでき、このたびお引き渡しを迎えることができました。この場をお借りして関係者の皆さまに感謝申し上げます。

鹿島建設株式会社　東京建築支店
八重洲ダイビル工事事務所　所長　東谷卓哉

工事概要

■工事名称／八重洲ダイビル建替工事（新築工事）
■所 在 地／東京都中央区京橋１－１－１
■事 業 者／ダイビル株式会社
■設 計 者／株式会社日建設計
■施 工 者／鹿島建設株式会社
■敷地面積／1，965．99㎡
■延床面積／22，667．57㎡
■構　　造／地下ＳＲＣ地上Ｓ一部ＣＦＴ造、中間層免震構造
■階　　数／地下３階地上11階PH２階
■工　　期／2023年３月16日～2025年６月30日

写真提供：ダイビル

基準階オフィス

施　工
100年をつくる会社
鹿島
東京建築支店
東京都港区赤坂 6-5-11
電話 03(3404)5517

電気設備工事
東光電気工事株式会社
TOKO ELECTRICAL CONSTRUCTION CO., LTD.
東京都千代田区西神田 1-4-5　電話 03(3292)2111

空調設備工事
SNK 新日本空調株式会社
東京都中央区日本橋浜町 2-31-1　電話 03(3639)2740

給排水衛生設備・消火設備工事
須賀工業株式会社
東京都江東区富岡 1-26-20　電話 03(4214)3400

昇降機設備工事
株式会社日立ビルシステム
大阪市北区堂島浜 1-2-1　電話 06(6453)9241

わたしたちが建設事業に携わりました

▶デッキインサート・アンカー工事
株式会社 アンカー商事
東京都板橋区坂下3-29-1　電話 03(3969)2651

▶ガラス工事
株式会社 内木ガラス商会
東京都板橋区板橋2-47-1　電話 03(3961)5291

▶一般資材納入
株式会社 オオモリ・マテリクス
東京都江東区辰巳2-3-1　電話 03(5534)7700

▶測量・墨出し工事
株式会社 柿本建築測量
東京都世田谷区上北沢4-20-28　電話 03(6874)3944

▶外構工事
鹿島道路 株式会社
東京都文京区後楽1-7-27　電話 03(5802)8021

▶鍛冶工事
川下建工 株式会社
千葉県流山市平方181-1　電話 04(7196)6235

▶養生・クリーニング工事
株式会社 CROSS
東京都中央区東日本橋2-24-14　電話 03(5829)6412

▶内装仕上工事
ケンクリエイト 有限会社
東京都文京区小日向3-15-13-205　電話 03(3945)4751

▶断熱・吸音工事
サンエム工業 株式会社
東京都練馬区関町北1-15-5　電話 03(3928)6554

▶内装仕上工事
株式会社 サンオキ
東京都板橋区南常盤台2-10-9　電話 03(3958)8211

▶仮設資材レンタル
ジー・オー・ピー 株式会社
東京都渋谷区広尾1-1-39　電話 03(3486)1933

▶山留工事
ジェコス 株式会社
東京都文京区後楽2-5-1　電話 03(6699)7421

▶解体工事
株式会社 シンワ
東京都中央区湊2-12-11　電話 03(6262)3727

▶内装仕上工事
住商インテリアインターナショナル 株式会社
東京都千代田区神田美土代町1　電話 050(1749)6171

▶植栽工事
住友林業緑化 株式会社
東京都中野区中央1-38-1　電話 03(6832)2202

▶移動式クレーン揚重工事
大京建機 株式会社
川崎市幸区中幸町3-31-2　電話 044(201)8600

▶生コンクリートデリバリー
太平洋セメント販売 株式会社
東京都中央区銀座7-12-18　電話 03(6226)0460

▶ＰＣ工事
高橋カーテンウォール工業 株式会社
東京都中央区日本橋本町1-5-4　電話 03(5202)0700

▶サイン工事
株式会社 トモエ
東京都台東区入谷2-22-12　電話 03(3875)0061

▶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

▶自動ドア装置工事
フルテック 株式会社
東京都大田区東馬込1-33-6　電話 03(5718)5111

▶シャッター・防潮板工事
文化シヤッター 株式会社
東京都文京区小石川1-1-1　電話 03(5844)7670

▶アルミキャスト工事
北陸アルミニウム 株式会社
富山県高岡市笹川2265　電話 0766(31)3720

▶型枠工事
星野建設 有限会社
東京都中野区野方6-22-3　電話 03(3223)0291

▶シーリング工事
株式会社 マサル
東京都江東区佐賀1-9-14　電話 03(3643)5913

▶多能工工事
株式会社 ヤエスR&S
東京都千代田区神田鍛冶町3-8　電話 03(5209)3351

▶アスベスト除去工事
株式会社 矢澤
東京都渋谷区神宮前3-38-3　電話 03(6383)0056

▶石工事
矢橋大理石 株式会社
東京都文京区千石2-8-13　電話 03(5981)2361

▶鉄筋工事
株式会社 横内工業
東京都江戸川区南篠崎町4-15-5　電話 03(3670)0881

▶左官工事
有限会社 横田
東京都板橋区常盤台1-65-7-601　電話 03(5918)6385

▶型枠工事
練成工業 株式会社
東京都練馬区旭丘1-58-13　電話 03(3904)3255

▶アルミ製建具工事
YKK AP 株式会社
東京都墨田区亀沢3-22-1　電話 03(5610)8390