日本橋本町M-SQUARE 完成

歴史の継承と緑豊かな空間を実現

三井不動産と鹿島が東京都中央区で建設を進めていたテナントビル「日本橋本町Ｍ―ＳＱＵＡＲＥ」が完成した。４駅６路線の利用が可能な利便性の高い立地に、充実した施設スペックの環境配慮型オフィスビルが誕生。日本橋という歴史ある街に調和した趣あるデザインと緑の豊富な共用空間を特徴とする。設計・施工は鹿島が担当した。

エントランスアプローチ

設計コンセプト

街並みに調和して存在感を放つ建物

本プロジェクトは、東京都日本橋本町に位置するオフィスビルの計画です。地域の歴史や景観を受け継ぎ、現代的な機能性と環境性能を兼ね備えた新たなランドマークを目指しています。

中央区の地区計画を活用し、敷地北側に街区を通り抜ける歩行空間を整備、地域の利便性やにぎわい創出に寄与しています。江戸時代、水運に恵まれた日本橋は経済や文化の中心地として栄え、石積みの護岸が広がる風景が特徴でした。その歴史を受け、外構には石積みをモチーフとしたデザインを展開し、街並みに調和した趣ある景観を提供しています。さらに、外装や演出照明には、江戸庶民に根付いた呉服文化に着目し、格子柄や江戸小紋をモチーフに取り入れることで、建物全体に伝統の趣を添えるとともに、現代の洗練されたデザインとの融合を目指しています。

建物は、ZEB ReadyとDBJ Green Building認証を取得、高い環境性能と持続可能性を実現しました。エネルギー効率の向上に加えて、環境負荷の低減にも配慮しています。街並みとの調和を保ちながらも存在感を放つ建物として、地域社会や企業活動を支える新たな拠点となることを目指しています。

鹿島建設株式会社
建築設計本部　建築設計統括グループ　安村茂

事業主メッセージ

三井不動産株式会社、鹿島建設株式会社

本事業は、三井不動産と鹿島建設が共同事業パートナーとして一体となって取り組みました。三井不動産は、「残しながら、蘇らせながら、創っていく」というテーマのもと、日本橋エリアの魅力と歴史を大切にしながら持続的なまちづくりを推進してきました。今回も伝統ある街の特性を生かしつつ、新たな企業やオフィスワーカーによる活気とにぎわいを創出することを目指しています。

本物件は日本橋本町・昭和通り沿いに位置し、東京メトロ半蔵門線・銀座線三越前駅徒歩４分、日本橋駅徒歩５分、ＪＲ新日本橋駅徒歩６分など複数路線からのアクセスに優れ、羽田・成田両空港へもダイレクトアクセスが可能です。周辺にはライフサイエンス企業が集積する先進的なエリアや、下町情緒あふれる浜町・人形町エリア、織物問屋街の横山町・馬喰町エリアなどがあり、「働・食・住」がそろう魅力的な環境です。

憩い空間を備えた「行きたくなるオフィス」

オフィス基準階専有面積は約960㎡。ワーキングエリアのほか、コミュニケーションエリアや会議室など効率的なレイアウトが可能です。緑豊かな外構空間や東京スカイツリーを望む屋上庭園を整備し、都心で働くオフィスワーカーが自然に憩える「行きたくなるオフィス」を目指しました。屋内階段はエントランスから見える設計とし、壁面や踊り場の意匠性を高めて利用を促進し、健康増進にもつなげています。

脱炭素社会の実現に向け、建物全体でZEB Ready認証、DBJ Green Building認証（プラン認証）を取得し、CASBEE-Aランク（自己評価）も達成しました。縦基調の外装による開口率の低減や高性能Low-Eペアガラス、高効率ＬＥＤ照明、節水型衛生器具を採用し、省エネに配慮しています。ＢＣＰ対策として、停電時には72時間の電力供給が可能です。

デザインテーマは「立体的な緑のデザイン×歴史の継承」。エントランスや外構は、樹木を複層的に配置し、立体的に表現しました。外構は石積みをモチーフに行燈（あんどん）で情緒ある演出を施します。屋内階段の各フロアには江戸期の「花暦」にちなんだ壁面デザインを採用し、歴史や文化を想起させる工夫を凝らしました。

本物件は竣工時点で満室となりました。多くのご入居いただくオフィスワーカーの皆さまが快適に働くことができる環境を提供できれば幸いです。

施工のポイント

建築主・設計者・施工者・協力会社の「四位一体」

近年開発が盛んに行われている東京・日本橋エリアに、延べ１・４万平方㍍規模のオフィスビルを建設する工事です。約17カ月という短工期での完成をクリアするため、当社の設計・施工一括であることを生かし、さまざまな工夫と配慮を行いました。既存地下躯体の中に、新築地下躯体を納める設計・施工調整を行い、山留め工事の大幅削減と地下解体のボリュームも削減し、工期とコストに寄与しました。工事の序盤に想定外の地中障害（既存杭）が発生しましたが、既存杭との干渉を極力避ける新築現場造成杭の位置を一本一本詳細分析することで、地中障害撤去ボリュームを最小限に抑え、工期延伸を防ぎました。

着工から6カ月後の2024年12月には地下躯体工事を完了して地上鉄骨工事を開始。そして、3・5カ月後の4月上旬には上棟と、かなり早いペースで躯体工事を完了させました。鉄骨製作がこの工事の肝と捉え、ＢＩＭをフル活用して、意匠・構造・設備の整合調整を行い、鉄骨一般図と鉄骨スリーブ位置を新築着工前には確定し、鉄骨製作にかかわる付帯部材情報をすべて鉄骨ＢＩＭに一元化して入力することで予定通りの作図～製作を実現させました。

このほか、当社が開発した鉄骨梁端部の接合部を合理化する鹿島式ストレート梁工法に下フランジの上向きロボット溶接を導入しました。鉄骨工場での大梁端部の拡幅プレート加工手間が省略でき、人ではできない上向き溶接が可能で、床コンクリートを打設した後に作業できるので天候の影響も受けずに安定した品質が確保でき、溶接工不足への対策としても有効な工法でした。また、絶対守るべき品質管理項目として、特に躯体に関わる、杭、鉄筋、躯体スリーブ、鉄骨、コンクリートの品質管理を徹底して取り組みました。

毎朝の朝礼は、現場のある一角に全員集合して行う従前のスタイルではなく、動画を活用したテレビ朝礼を導入し、建設技能者それぞれが休憩所の大型モニターで聴講することで、その日の安全注意事項・元請からの伝達事項を把握して作業に入ってもらいました。動画コンテンツは、安全注意事項やKYについて、若手社員達に交代で前日に短時間で作成させましたが、教育的な意義も大きかったです。

最後に、建築主、設計者、施工者、協力会社と、建築生産に関わる四つの立場が「四位一体」となり、良い連携とコミュニケーションを取っていただいたことで、短工期を乗り越えて、このたび無事竣工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いたします。

鹿島建設株式会社
東京建築支店
（仮称）日本橋本町一丁目計画新築工事事務所
所長　瀧沢和博

エントランス

オフィス基準階

外構空間

屋上庭園「そらテラス」

屋内階段

工事概要

- ■工事名称／（仮称）日本橋本町一丁目９番計画新築工事
- ■工事場所／東京都中央区日本橋本町１－９
- ■建　築　主／三井不動産株式会社、鹿島建設株式会社
- ■設　　計／鹿島建設株式会社一級建築士事務所
- ■施　　工／鹿島建設株式会社東京建築支店
- ■敷地面積／1,433.36㎡
- ■延床面積／14,222.24㎡
- ■構　　造／Ｓ・ＲＣ造
- ■階　　数／地下１階地上12階
- ■工　　期／2024年６月17日～2025年11月12日

全景と外構空間写真提供：鹿島

100年をつくる会社
鹿島
‖ 設計・施工 ‖
東京都港区元赤坂 1-3-1
電話 03-5544-1111

‖ 電気設備工事 ‖
九電工は、「クラフティア」へ。
KRAFTIA
東京本社　東京都豊島区東池袋 3-1-1　電話 03-3980-8611

‖ 空調設備工事 ‖
東洋熱工業株式会社
東京都中央区京橋 2-5-12　電話 03-5250-4146

‖ 給排水衛生設備・消火設備工事 ‖
株式会社 クリマテック
東京都中央区銀座 6-17-1　電話 03-6705-0550

‖ 機械式駐車場設備工事 ‖
住友重機械搬送システム株式会社
東京都品川区西品川 1-1-1　電話 03-6628-8206

■ 生コンクリートデリバリー
芦沢商事株式会社
東京都港区南青山 2-2-15　電話 03-3401-2351

■ 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

■ 植栽工事
イビデングリーンテック株式会社
東京都中央区日本橋馬喰町 1-14-5　電話 03-5847-8370

■ 鳶・土工事
株式会社 大木組
東京都府中市武蔵台 3-17-4　電話 042-575-8815

■ 一般仮設資材販売
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

■ 移動式クレーン揚重工事
株式会社 大矢運送
東京都江東区新木場1-12-19　電話 03-3522-6051

■ 鉄骨工事
株式会社 カガヤ
盛岡市芋田字武道 9-95　電話 019-683-2620

■ 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

■ サイン工事
株式会社 KOYAMA
東京都足立区千住緑町 1-15-1　電話 03-5284-3310

■ 鋼製建具工事
三和シヤッター工業株式会社
東京都渋谷区代々木 4-30-3　電話 03-6833-0692

■ 仮設材レンタル
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

■ 鍛冶工事
株式会社 塩浜工業　東京本社
東京都文京区後楽 1-5-3　電話 03-6747-6027

■ 養生・クリーニング工事
株式会社 翔成工業
東京都中央区東日本橋 2-3-2　電話 03-3864-7010

■ 内装仕上げ工事
株式会社 スタイルワン
東京都墨田区向島 4-10-16　電話 03-6658-4921

■ ハイベース工事・ハイリングⅢ納入
センクシア株式会社
東京都港区東新橋 2-3-17　電話 03-4214-1932

■ 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 080-5978-3863

■ ガラス工事
株式会社 タナチョー
東京都中央区日本橋室町 3-2-1　電話 03-3241-2131

■ 左官工事
株式会社 浪花組
東京都港区赤坂 4-14-14　電話 03-3584-1571

■ 雑鍛冶工事
株式会社 ファーム・イックス
東京都江東区東砂 7-10-7　電話 03-5683-0511

■ タイル・レンガ・ブロック工事
不二窯業株式会社
東京都中央区新富 2-14-5　電話 03-3551-7255

■ 外壁アルミパネル工事
墨東建材工業株式会社
埼玉県越谷市七左町 8-100　電話 048-966-5711

■ 板金・鋼構造物工事
株式会社 前田製作所
埼玉県八潮市木曽根 657-5　電話 048-996-6641

■ 山留工事
丸藤シートパイル株式会社
東京都中央区日本橋本町 3-7-2　電話 03-3639-7641

■ 仮設電気設備工事
ミノシマ株式会社
東京都渋谷区笹塚 1-57-7　電話 03-5365-4401

■ 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

■ 鉄骨階段工事
株式会社 横森製作所
東京都渋谷区笹塚 1-47-1　電話 03-3460-9222

■ アルミ製建具工事
株式会社 LIXIL
東京都墨田区太平 4-1-3　電話 050-1790-2107

■ 産業廃棄物運搬・処理
株式会社 ワイエムエコフューチャー
埼玉県草加市青柳 2-7-45　電話 048-933-3002

【 順不同 】