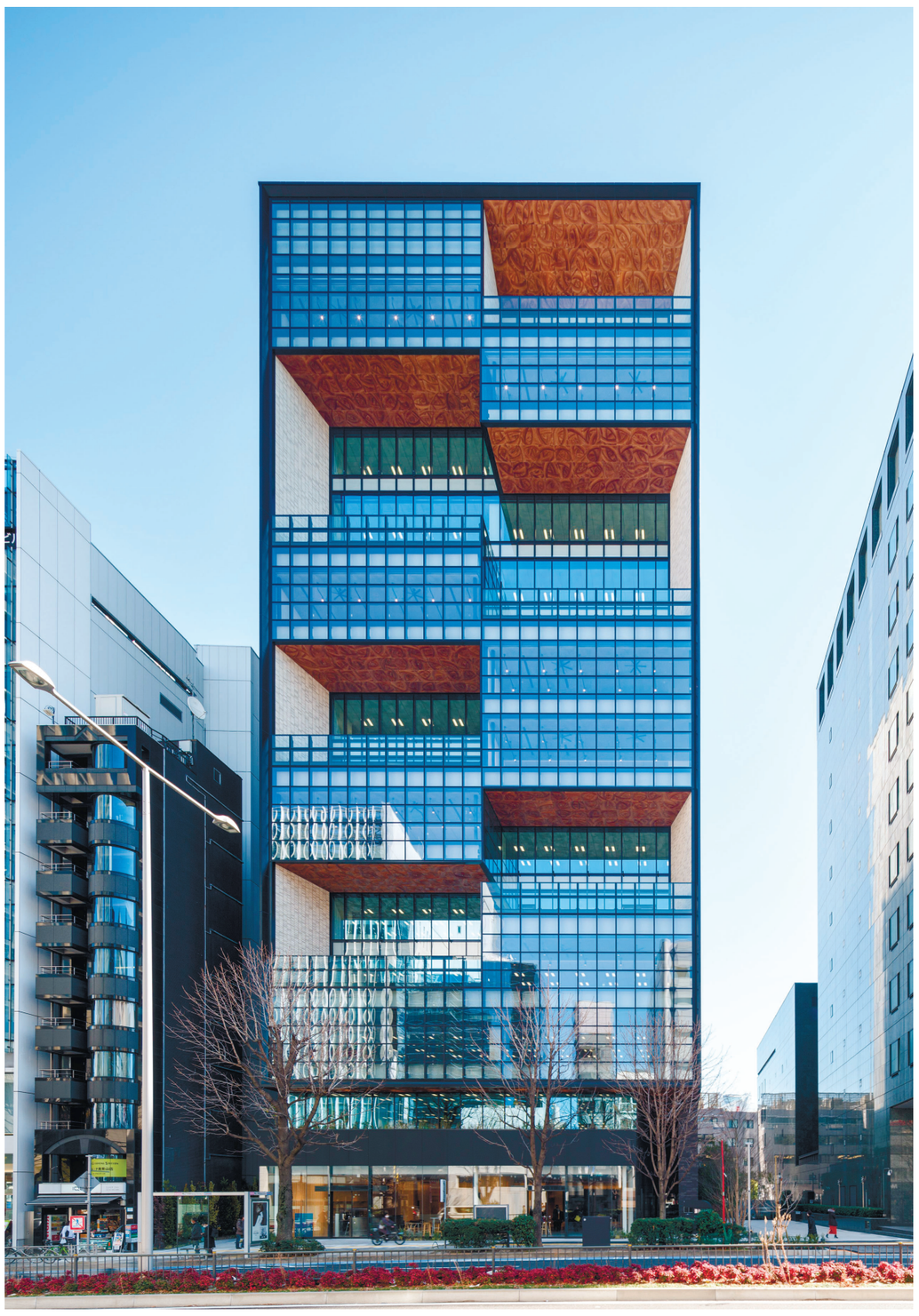
3rd MINAMI AOYAMA 竣工

青山の顔となる次世代オフィスビル

エントランス

事務室

ルーフトップテラス



三菱地所が東京都港区で開発を進めていたオフィスビル「３rd MINAMI AOYAMA」が竣工した。13階建ての建物は１階を商業店舗、２階から13階を事務所で構成。東京メトロ銀座線外苑前駅から徒歩３分、銀座線・半蔵門線・千代田線表参道駅から徒歩６分に位置する。外気を感じられるアウターバルコニーや開放感あふれるインナーバルコニー、テナント専用の「ルーフトップテラス」などを設置し、多様な働き方に対応したワークスペースを提供する。設計は三菱地所設計、施工は鹿島がそれぞれ担当した。

三菱地所株式会社
再開発事業部長
吉田　誉

2021年１月より建設を進めておりました「（仮称）南青山三丁目計画」は、先月２月20日に竣工しました。無事竣工を迎えられましたのも、工事期間中ご理解・ご協力を賜りました近隣の皆さまをはじめ、施工においてご尽力くださいました鹿島建設株式会社、および本開発事業推進にお力添えくださいました関係者皆さまのおかげであり、心より御礼申し上げます。

オンとオフがつながるサードプレイス体現

本物件は、個性に富む感度の高いワーカーが集う青山の中でも、青山通りと外苑西通りの交差点・南青山三丁目に位置し、人・街・文化が混ざり合う青山の新たな拠点となることをコンセプトに計画を進めて参りました。ただ働く場所としてのオフィスではなく、バルコニーやルーフトップテラス、緑豊かなポケットパークを取り入れ、既存の働き方に捉われない、オンとオフがシームレスにつながる「サードプレイス」を体現するという思いを込めて、物件名称を「３rd MINAMI AOYAMA」に決定いたしました。また、１階には商業店舗を配置し、街のにぎわい創出にも寄与しています。

当社は、本計画を通じて、新たな働き方の実現をサポートするとともに、青山エリアに新たな人の流れ・交流を生み出すことで、同エリアのさらなる魅力向上に貢献してまいります。

設計コンセプト

計画敷地は、青山通りと外苑西通りに面して商業地域・近隣商業地域・第２種住居地域をまたいで位置しています。大規模再開発が進む青山通りのかたわら、一本小路へ入ると住宅地のスケール感を持つ街区構造により、ブティック、庭先の植栽等、まちの小刻みなシークエンスを楽しめます。表通り（都市スケール）と小路（ヒューマンスケール）により生まれる都市の二面性こそが本敷地が持つ魅力と捉え、これを引き出す計画としました。

都市の二面性をデザインに反映

設計においては、「港区東京都市計画高度地区の絶対高さ制限の特例に係る許可」を受け、第２種住居地域の絶対高さ制限値35ｍを、青山通りと同様の60ｍまで引き上げました。敷地奥に緑豊かなポケットパークや、青山通りと外苑西通りをつなぐ小路のような貫通通路を整備し、南青山三丁目交差点を中心とする回遊性へ発展するような、歩いて楽しいまちづくりを目指しました。

２～３層吹き抜けのアウターバルコニーは、ダイナミックな青山通りの都市スケールと呼応しながら、そこで過ごす人々のアクティビティを都市に映し出します。併設するインナーバルコニーは、水平突出窓の開閉により内部にいながら自然風を感じられる空間となります。両者は従来のワークスペースの余白空間として機能し、多様な働き方を創出します。

株式会社三菱地所設計
建築設計一部　チーフアーキテクト　本田輝明

施工のポイント

本計画は青山通りに面する敷地の一角で店舗を含む地上60ｍのオフィスビルを新築する工事です。立地条件を良く理解して近隣への配慮を徹底し、施主・設計監理者と一丸でメンテナンス性に優れた高品質な建物を完成させることを基本方針としました。工事中の安全施工と災害防止を継続するためには当社、協力会社、職長が現場のルールを正しく理解し、それぞれの役割を着実に実践していくことが何よりも重要だと考えています。一方的な指示・周知ではなく常に相互の理解・納得を確認しながら、現場が一丸となれる雰囲気づくりに努めました。

技術力総動員で高品質な外装を実現

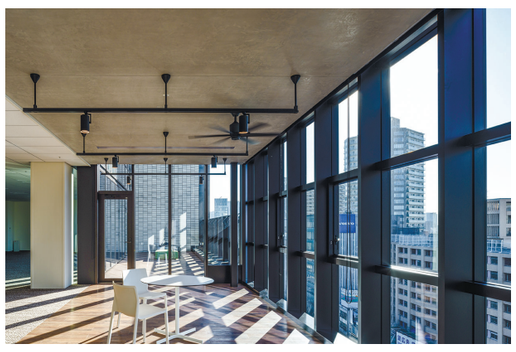
現場は敷地の大半が近接建物に囲まれ、さまざまな制限があり、作業ヤードに余裕がありませんでした。そのため、地下解体・掘削と地下躯体工事で使用する乗り入れ構台などの仮設計画については、入念に検討・協議を重ねました。また、工事中の物流動線については鉄骨・躯体系資材は東側、仕上げ系資材は青山通り側に分割して設けるなど、周辺道路への影響低減のため、日々細心の注意を払いながら計画通りに工事を進めて参りました。

本建物は青山通りに面する西側と西麻布方面を望む東側の大きな凹凸があるアルミカーテンウォールが特徴です。金、銀、銅色基調の燻（いぶ）したような雰囲気を醸し出す特殊塗装が施されています。外装工事にあたっては設計監理者指導の下で、当社技術力を総動員して、意匠性を確保しながら耐久性、止水性、メンテナンス性に優れた外装に仕上げました。また工事期間中はＢＩＭやＡＲ、ＶＲなどさまざまなデジタル技術を活用し、生産性向上を図りました。

無事に完成を迎えることができ、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。

鹿島建設株式会社 東京建築支店 所長　吉居　崇

アウターバルコニー


インナーバルコニー

ポケットパーク

工事概要

- ■物件名称：３rd MINAMI AOYAMA
- ■工事場所：東京都港区南青山３丁目１－34
- ■建築主：三菱地所株式会社
- ■敷地面積：約2,405.82㎡
- ■延床面積：約14,739.11㎡
- ■階数：地下１階地上13階
- ■構造：Ｓ・ＳＲＣ造
- ■設計・監理：株式会社三菱地所設計
- ■施工：鹿島建設株式会社
- ■工期：2021年１月28日～2023年２月20日

写真提供：西川公朗

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

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
SHINRYO
新菱冷熱工業株式会社
丸の内支社　東京都千代田区丸の内 2-5-1　電 話 03(3287)1565

衛生設備工事
第一工業株式会社
東京本店　東京都墨田区太平 4-1-3　電 話 03(6633)7791

【　協力会社　】

■ 解体工事
新井工業 株式会社
埼玉県北葛飾郡杉戸町杉戸 3-8-9　電話 0480(32)5511

■ 型枠ラス工事
株式会社 内田新建材センター
東京都練馬区豊玉上 2-27-16　電話 03(3993)1388

■ 養生・クリーニング・雑工事
株式会社 エヌエスジャパン
東京都江東区永代 1-13-6　電話 03(5621)2212

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

■ 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　電話 03(3945)4751

■ 仮設電気・仮設給排水工事
光伸テック 株式会社
東京都新宿区西新宿 4-6-7　電話 03(5388)0621

■ 塗装工事
佐藤興業 株式会社
東京都千代田区神田駿河台 2-10　電話 03(3294)1981

■ 圧送工
三城建機 株式会社
埼玉県八潮市大字八條 1506　電話 048(960)0231

■ 鋼製建具、シャッター、トイレブース工事
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

■ ステンレス製建具工事
三和タジマ 株式会社
東京都豊島区池袋 2-77-5　電話 03(5954)1631

■ 鍛冶工事
株式会社 塩浜工業
東京都文京区後楽 1-5-3　電話 03(6747)6029

■ ガラス工事
株式会社 田中ガラス
東京都練馬区大泉学園町 7-20-13　電話 03(3925)2484

■ アンカー工事
中央総業 株式会社
相模原市南区相模大野 3-20-1　電話 042(765)6611

■ レンガ・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

■ 建築測量・墨出し工事
株式会社 松本測量
千葉県印西市草深 2478-32　電話 0476(37)4915

■ 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

■ 防水工事
吉田建設工業 株式会社
東京都中央区新川 1-25-9　電話 03(5541)3770

【　順不同　】