

L.Biz 松山一番町 完成

MIRARTホールディングスの事業会社タカラレーベン(東京都千代田区、秋澤昭一社長)が中四国エリアで初めて供給するオフィスビル「L.Biz松山一番町」(松山市)が完成した。建物の設計と施工は戸田建設が担当。松山城を臨むロケーションを生かした施設は、環境性能が高く、働く人たちに良好なオフィス空間を提供できるよき、各種工夫を取り入れている。



地域特性を生かして開発

株式会社タカラレーベン 執行役員投資開発事業本部投資開発事業部長 駒橋 亨

愛媛県松山市のオフィスビル「L.Biz松山一番町」が完成しました。住まいづくりのノウハウを生かして展開する当社のオフィスビルシリーズ「L.Biz」で、中四国エリア初の供給物件です。日本100名城の一つである松山城を臨む絶好の立地での開発では、当ビルへの愛着をテナント各社様に持っていただき、地域のにぎわいも創出できるよう、さまざまな工夫を取り入れました。

L.Bizシリーズは、東京、大阪、名古屋、福岡といった都市部に加え、県庁所在地など地域拠点もターゲットにしています。当社グループは「サステナブルな環境をデザインする力で、人と地球の未来を幸せにする。」をパーパス(存在意義)に掲げています。立地特性を生かし、その場所に適したオフィス空間の提供を通じて、その実現につなげてまいります。

「L.Biz松山一番町」では、人が集まる仕掛けとして、共用空間にベンチを設け、14階建てとなる建物の屋上にはデッキテラスを設置しました。テナント企業の皆さまには、地域のシンボルである松山城を見ながらランチを楽しめる場所としてご利用いただければと思っています。

優れた環境性能を備えた建物に付与される「ZEB Ready」の認証と、省エネ性能表示制度「BELS」で最高ランクとなる「6つ星」の評価も取得しました。環境性能が高く、働く方々にも良好なオフィス空間を提供することが、この物件をお選びいただくモチベーションになることを期待しています。

施設の運営を通じて愛媛県と松山市など行政機関とも連携しながら、地域の新たな産業の成長にも一翼を担っていきたくと考えております。今後も、地域特性に応じたオフィスビルなどの開発に取り組んでまいります。



エントランスホール



エントランス



3階エレベーターホール



14階貸室



中四国エリア初供給のオフィスビル

設計コンセプト

歴史とモダンなデザインを融合

松山の一等地にふさわしいオフィスを目指し、松山城下の眺望や目抜き通りの魅力を取り入れた、環境配慮と高効率のオフィスビル計画です。

総合設計制度の活用により貸室面積を最大限に確保すると共に公開空地にはベンチを設置し、人々が集いやすい空間を創出しています。

建物は地上14階建て。1階には店舗を配し、2階から14階は最大5分割可能な貸室としています。北面の電車通り側には開放的な窓を配置し、屋上のデッキテラスからは松山城の城山の豊かな緑を一望できます。

外装計画では、街並みに調和する自然色を基調としました。低層部には天然石(ジュバラナコロンボ)を採用し、中層部は縦ラインを強調することで圧迫感を軽減。最上階には城山を臨む大開口を設け、北西面はカーテンウォールで構成しています。

エントランスは2層吹き抜けの開放的な空間とし、ガラス張りの風除室と石材を取り込むことで高級感を演出。内部には松山城の板壁を意識したタイル壁や、城の外郭をアイコン化した「光壁」を配置。光の重なりによる柔らかな演出で来館者を温かく迎え入れます。

城下町の歴史とモダンなデザインが融合した本建物が、松山の新たなランドマークとして長く愛されることを願います。

戸田建設株式会社 大阪支店 建築設計統轄部 建築設計第5部
設計プロジェクトマネージャー 山添 善信
意匠担当 金森 くるみ
株式会社日本アートグラフィック 竹内 哲也

ワンチームでプロジェクト遂行

施工のポイント

松山市中心部に事務所と立体駐車場を新築する工事です。基礎工事では、事務所棟と立体駐車場を足して敷地面積の約70%の掘削面積を、前面道路を使用せず、経済的な乗り入れ形状とするため、先に事務所棟のL字型と立体駐車場棟を施工し、後施工区は立体駐車場基礎を覆工した上から施工することで、乗り入れ構内の費用及び工期を削減しました。また、柱筋のユニット工法や断熱型枠、ダンプ孔用スライド補強筋BOXなどを採用し、生産性向上を図りました。地上工事では、事務所棟中央東地区に躯体工事、外装工事の後施工区を作ることで、条件を緩和しながら、工事を進める方法を検討しました。後施工が多く、各工種の作業仕舞い工程を逆算で検討しながら、各社との調整を行いました。松山市のメイン通りでの工事のため交通量や人通りが多く、外部に対しての配慮に苦慮しましたが、各協力会社とのさまざまな問題や早期に共有し、関係者の知恵や工夫を合わせながらワンチームでプロジェクトを遂行することができました。

戸田建設株式会社大阪支店 所長 岸本 憲児



松山城の城山を臨む屋上のデッキテラス

工事概要

- 工事名称: (仮称) L.Biz松山一番町新築工事
 - 所在地: 愛媛県松山市一番町4丁目1の3
 - 事業主: 株式会社タカラレーベン
 - 設計者: 戸田建設株式会社大阪支店一級建築士事務所
 - 施工者: 戸田建設株式会社大阪支店
 - 敷地面積: 1,215.69㎡
 - 建築面積: 736.62㎡
 - 延床面積: 9,604.64㎡
 - 階数: 14階、塔屋1階
 - 構造: 鉄骨造
 - 工期: 2024年6月1日～2025年12月1日
- 写真提供: 株式会社タカラレーベン、戸田建設株式会社

設計・施工



戸田建設株式会社 大阪支店

大阪府大阪市北区堂島浜 1-1-27
電話 06-6676-8232

<p>■ 電気設備工事・衛生設備工事 株式会社 中電工 松山市谷町甲 76 電話 089-978-1445</p> <p>■ 鉄骨工事 株式会社 林鐵工所 松山市南高井町 2012 電話 089-963-0684</p> <p>■ 金属製建具工事 株式会社 日鋼サッシ製作所 松山支店 松山市東長戸 4-4-30 電話 089-926-1357</p> <p>■ 内装仕上工事 イワキ産業株式会社 松山市三津町 1981 電話 089-952-1183</p> <p>■ ALC・EOP工事 株式会社 朝日建工 松山市大手町 1-8-8 電話 089-946-1700</p> <p>■ 金物工事 オオツカ株式会社 愛媛県伊予郡松前町西古泉 282-2 電話 089-984-9300</p> <p>■ デッキ工事 株式会社 クギン 大阪支店 大阪市中央区難波 2-3-11 8F 電話 06-6484-3006</p> <p>■ 仮設工事 有限会社 北松工業 松山市安城寺町 749-1 電話 089-997-8550</p>	<p>■ OAフロア工事 株式会社 日建商会 高松市木太町 2496-5 電話 087-897-3055</p> <p>■ 鉄筋材料 株式会社 カナックス 松山市築原 3-5-11 電話 089-922-1131</p> <p>■ 鉄骨階段工事 株式会社 横森製作所 大阪支店 大阪市北区堂島 2-2-2 電話 06-4256-5853</p> <p>■ 硝子工事 八松硝子建材株式会社 松山市来住町 14-4 電話 089-975-3309</p> <p>■ 耐火被覆・発泡ウレタン吹付工事 三共通商株式会社 松山市御幸 1-306 電話 089-922-1711</p> <p>■ 塗装工事 四国竹林塗装工業株式会社 愛媛県新居浜市泉池町 3-24 電話 0897-33-9381</p> <p>■ 石工事 高尾石材株式会社 高松市飯田町 1237-1 電話 087-870-5885</p> <p>■ 外構工事 日本道路株式会社 松山市竹原 4-10-51 電話 089-945-3747</p>	<p>■ 内装仕上工事 コーエキ株式会社 松山市畑寺 3-11-31 電話 089-946-1141</p> <p>■ 鉄筋工事 株式会社 浜田鉄筋 愛媛県四国中央市土居町野田内 203 電話 0896-74-1727</p> <p>■ 土工工事 株式会社 伊藤組 松山市朝生田町 2-13-17 電話 089-932-2227</p> <p>■ 型枠工事 有限会社 杉盛工務店 愛媛県東温市牛淵 428 電話 089-964-2549</p> <p>■ 左官工事 株式会社 濱崎組 松山市和泉北 1-13-39 電話 089-946-1811</p> <p>■ 防水・シーリング工事 株式会社 山本商会 松山市三番町 7-8-1 電話 089-931-6261</p> <p>■ タイル工事 株式会社 マルイ 松山市来住町 1297-1 電話 089-958-7106</p> <p>■ 警備業務 有限会社 ネクストクルー 松山市永木町 2-3-16 電話 089-931-0877</p>	<p>■ 住設工事 株式会社 ダイキアクシス 松山市美沢 1-9-1 電話 089-927-3198</p> <p>■ 家具工事 株式会社 Kouji 岡山市南区新福 2-2-13 電話 086-262-3111</p> <p>■ 土留工事 株式会社 伊予ブルドーザー建設 愛媛県伊予市下善川 947-1 電話 089-982-0111</p> <p>■ 建築測量・墨出工事 横田鋼業株式会社 高松市西植田町 120-11 電話 087-887-3331</p> <p>■ 塗床工事 株式会社 住ゴム産業 松山市山越 5-16-7 電話 089-924-5677</p> <p>■ コンクリート圧送工事 プースターコンクリート株式会社 松山市馬木町 820 電話 089-978-1394</p> <p>■ 美装工事 株式会社 北海クリーンサービス 松山市古川北 2-20-21 電話 089-956-1566</p> <p>■ 繕工事 株式会社 久門スチールワークマン社 愛媛県新居浜市宇高町 4-3-29 電話 0897-35-2005</p>	<p>■ 造園工事 株式会社 游亀 松山市南江戸 2-660-1 電話 089-946-3040</p> <p>■ クレーン・搬入工事 株式会社 ゆめあ建設 松山市高岡町 900-24 電話 089-971-7730</p> <p>■ 家具工事 株式会社 マルニアステリア 広島県廿日市市下平良 2-1-66 電話 0829-20-1208</p> <p>■ アンカー工事 小西産業株式会社 松山市小栗 3-2-16-2 電話 089-933-6566</p> <p>■ サイン工事 株式会社 高松ホットスタンプ 松山市北梅本町甲 184 電話 087-891-1010</p> <p>■ 産業廃棄物処理 オオノ開発株式会社 愛媛県伊予郡砥部町重光 59 電話 089-958-1022</p> <p>■ 仮設機材リース 日建リース工業株式会社 愛媛県伊予郡砥部町重光 59 電話 089-958-1022</p> <p>■ 座屈拘束プレース材料納入 伊藤忠丸紅住商テクノスチール株式会社 大阪市北区中之島 3-2-18 電話 06-4803-8533</p>
--	---	--	--	--