

2022年10月31日

報道関係 各位

住友不動産株式会社

**「三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業」  
当社最大 延床面積約20万㎡ 大規模オフィスタワー  
高い環境性能が評価され「ZEB Ready」認証取得  
2023年2月竣工予定**

住友不動産株式会社(本社:東京都新宿区、代表取締役社長:仁島 浩順)が事業協力者ならびに参加組合員として事業推進している「三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業」における中核施設のオフィスタワー棟(地上42階、地下4階)にて、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の「ZEB Ready<sup>※</sup>」認証を本日10月31日に取得しましたのでお知らせします。なお、当社が開発したオフィスビルにおいて本認証を取得するのは初となります。

三田三・四丁目地区が所在する品川・田町エリアは、羽田空港に近接しており、また品川駅ではリニア中央新幹線の開通が予定されている事から、東京のサウスゲートとしての機能が期待されています。同エリア内では本事業を含めた開発が複数予定されており、今まさに変革期を迎えています。国家戦略特別区域に指定されている本地区は、札ノ辻交差点に面する約4haの広大な開発区域に多様な機能を備えたオフィスや住宅など全4棟、総延床面積約22万9千㎡の大規模開発となり、外国人や外資系企業集約の機能強化に資するビジネス交流拠点や生活環境を形成し、魅力的な街づくりを推進します。



オフィスタワー棟

中核施設となるオフィスタワー棟では、高断熱ガラス等の建材の採用により建物の断熱性能を高め、高効率な空調・照明機器といった省エネ設備を導入する事により、フラッグシップビルにふさわしい高い商品性能と環境性能の両立を実現し、50%以上の一次エネルギー消費量を50%以上削減した建物に与えられる「ZEB Ready」認証を取得しました。

当社はこれまでも高い環境性能を確保した開発を進めてきましたが、2050年脱炭素社会の実現に向け、より一層の取り組みを進めてまいります。



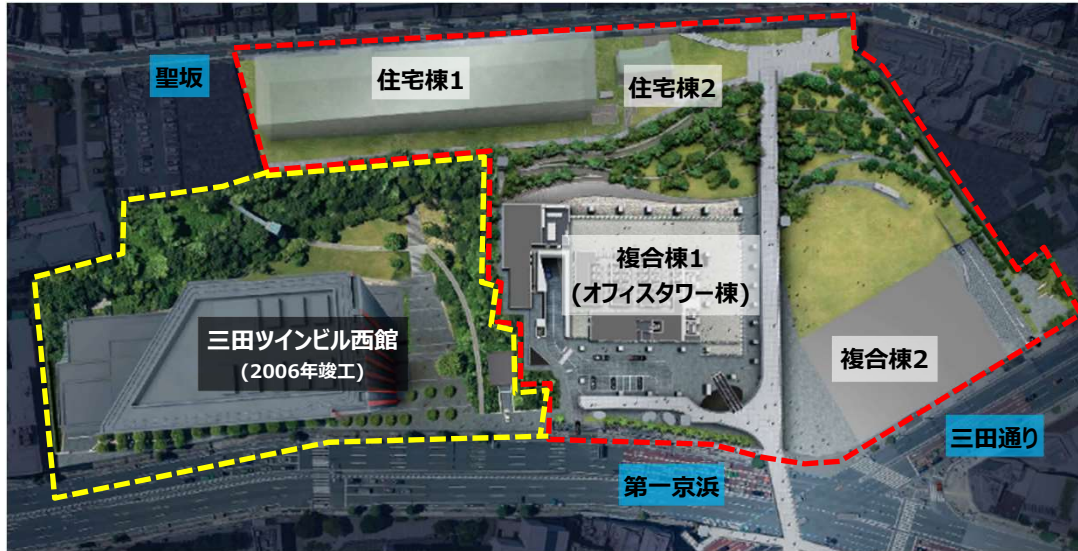
<街区中核のオフィスタワー棟完成イメージ>

<認証ラベル>

※ZEBとはNet Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーの収支をゼロにすることを目指す建物を評価する認証基準です。

## ■ 総延床面積 約22万9千㎡の大規模複合開発

本事業は、オフィス、住宅、文化・交流施設、商業・生活支援施設、教育施設を含んだ4棟から構成される大規模複合開発です。中核施設となるオフィスタワー棟は大部分をオフィスとして計画しており、地下を含む低層フロアには飲食店舗区画等を整備します。そのほか、三田通り沿いには教育施設である学校や幼稚園、北側の聖坂沿道には2棟の都市型住宅(225戸)を設ける等、多様な機能が集積する、魅力ある新拠点を形成します。



<街区全体図>

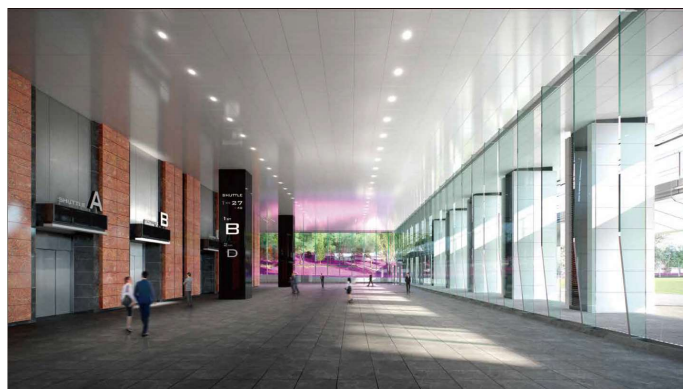
## ■ 高さ約215m 新たなランドマークとなるオフィスタワー

本事業の中核となるオフィスタワー棟は、高さ約215m(地上42階、地下4階建)、延床面積は当社開発ビルにおいて最大規模の約20万㎡を誇ります。外観は近接する当社運営の「住友不動産三田ツインビル西館・東館」の品位ある赤煉瓦調のデザインを継承しております。



<オフィスタワー棟外観 イメージ>

入居テナント企業の顔となり来訪者を迎えるオフィスエントランスは、二層吹抜けの天井高9.5m、面積約1,500㎡の開放感ある空間で構成しております。また、高層フロア用の迎賓空間として、27階にスカイロビーを設け、分速540mのシャトルエレベーター4基で結ぶ動線とする事で、スムーズなアクセスを可能にしております。



<エントランスホール(シャトルEV側) イメージ>



<エントランスホール(庭園側) イメージ>

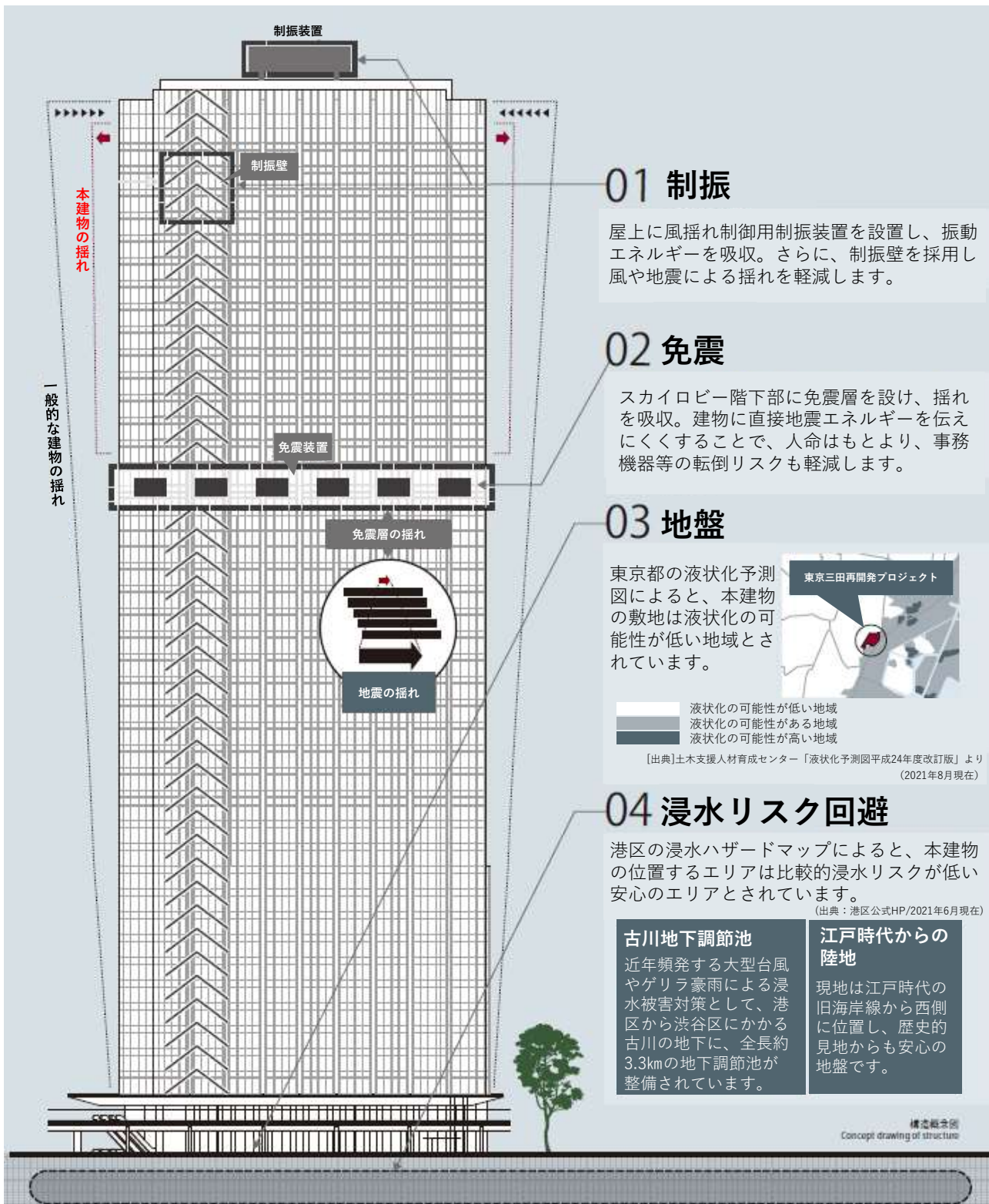


基準階面積は4-11階が約3,980㎡(約1,200坪)、12-42階が約2,940㎡(約890坪)の広さを誇り、天井高3.0mの整形無柱空間が効率的かつ自由度の高いレイアウトを実現します。また開放性のある眺望の確保に加え、完全個別空調やLow-e複層ガラス、グリッドシステム天井、明るさセンサー付LED照明など最先端の設備を導入しており、大企業の本社、外資系企業や地方有力企業が東京本社の機能を構えるのに相応しい仕様となっております。

## ■ 安心のBCP対応

建物構造は、免震+制振のハイブリット構造としており、27階スカイロビーの階下部に中間免震層を設け、かつ全フロアに制振壁、屋上に制振装置を設置する事で、地震時など揺れを低減し、就労者や来訪者の安心・安全に配慮しております。

受電方式については、事故等で本線からの送電が停止しても予備線から受電可能な2回線受電を採用しており、万が一の停電時には、中圧ガスを用いた非常用発電機を利用し、共用部に加えて貸室内にも電力を供給可能としております。また、ガス管破損などで中圧ガスが利用できない場合でも、重油発電により、共用部と貸室内に72時間の電力供給を可能とする3重のバックアップ体制を構築しております。



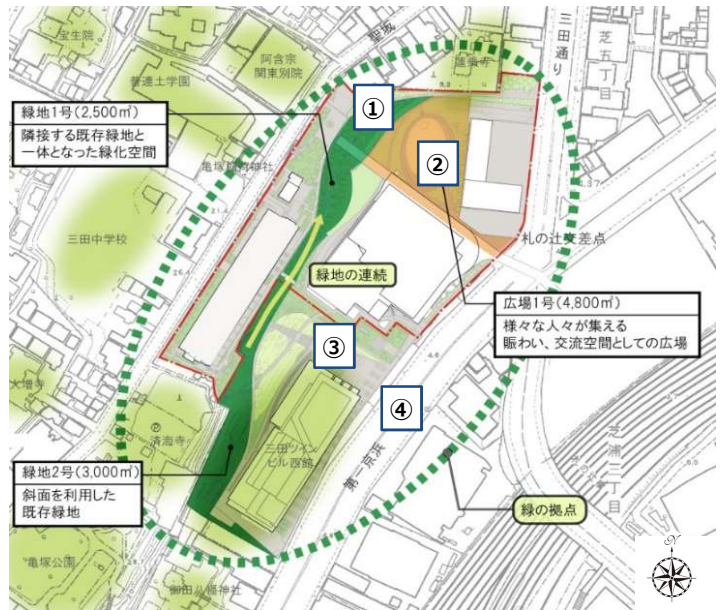
<構造概念図>

## ■ 江戸の名所「月の岬」は都心部でも類を見ない芝桜の名所へ

当社オフィスビル「住友不動産三田ツインビル西館」の外構と連続し、約15,400㎡の緑地・広場を確保する事で、多くの人々が往来する札の辻交差点付近に、地域で幅広く活用できる「賑わい・交流・防災空間」の形成を図っております。

現地周辺は、名所 江戸百景の「月の岬」と呼ばれ、江戸時代には、台地の一角から海を臨む観月の名所として知られていましたが、過去の開発により景観は喪失していました。本開発では、地域自生種を用いて歴史ある高低差を活かした斜面緑地を再生するとともに、約5,500㎡の緑地(緑地1,2号)では芝桜が連続する、新名所にふさわしい広大な庭園風景を形成しております。

周辺居住者や来訪者にも開かれた約4,800㎡の広場や緑地にはベンチを設置し、憩いの場とするだけでなく、かまどベンチ、マンホールトイレ、防災備蓄倉庫等を確保する事で、災害時には、帰宅困難者の一時滞在場所となるオフィスタワー棟エントランスと連携する防災広場としても機能します。



＜北側より望む緑地1号の完成イメージ＞



＜歩行者デッキより イメージ＞



＜三田ツインビル西館の斜面緑地(既存)＞



＜第一京浜側より イメージ＞

## ■ 地域の回遊性を高める歩行者ネットワークを構築

当エリアでは、札の辻交差点と崖上の聖坂側 住居系市街地間の高低差による動線の分断、及び幹線道路やJR線路による三田エリアと芝浦エリア間の動線の分断が歩行者ネットワーク上の課題として挙げられておりました。本開発では既存の歩道橋架け替えと併せた、第一京浜を横断する歩行者デッキ、バリアフリーエレベーターを新設し、「三田エリア」、「芝浦エリア」、「田町駅西口」、「品川駅方面」、「聖坂方面」を接続する事で、地域の回遊性・利便性の向上を図ります。



<田町駅側より望む歩行者デッキ>

## ■ 周辺施設と連携するまちづくり

隣接する「住友不動産三田ツインビル西館」の高級賃貸マンション「ラ・トゥール三田」、貸会議室「ベルサール三田」や、「住友不動産三田ツインビル東館」の「ホテル ヴィラフォンテーヌ田町」といった周辺施設と連携し、外国人・外資系企業集積機能の強化に資するビジネス交流機能・生活環境を整備します。

### ◎三田ツインビル西館



ベルサール三田



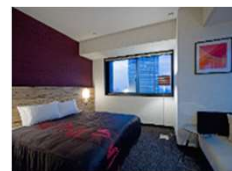
ラ・トゥール三田



### ◎三田ツインビル東館



ホテル ヴィラフォンテーヌ田町



### ◎三田ビル



### ◎田町駅前ビル



### ◎田町ファーストビル



### ◎田町ビル



### ◎田町ビル東館



## ■ 街づくりの経緯

2010年度	「三田三・四丁目地区市街地再開発準備組合」設立
2017年度	都市計画決定告示
2018年度	「三田三・四丁目地区市街地再開発組合」設立認可
2019年度	権利変換計画認可、工事着工
2022年度	オフィスタワー棟(複合棟1) 供用開始(予定)
2025年度	工事完了(予定)

## ■ オフィスタワー棟 概要

区域面積：約4ha

延床面積：4棟 合計 約229,000㎡

内、オフィスタワー棟 約200,000㎡

(地上42階/地下4階、高さ約215m、用途:事務所、集会場、店舗 他)



<現地周辺図>

<本件に関する報道関係者お問い合わせ先>  
住友不動産株式会社 広報室 TEL:03-3346-1042