

NEWS RELEASE

報道関係者 各位

ニッケ東京ビル 建替え計画について
～環境に配慮したニューノーマル時代のシンボルを目指して～

当社は、東京都中央区八丁堀一丁目におけるニッケ東京ビルの建替え事業(以下「本計画」)に着手することを決定いたしました。本計画は、住友商事株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長 CEO：兵頭誠之）との共同プロジェクトであり、竣工は2024年秋を予定しています。

本計画は、八重洲通りのほぼ中央に位置する敷地に、地上12階建のオフィスビルを開発するものです。充実した設備スペックに加えて、今後はZEB※ Ready認証の取得、オフィスワーカーの多様な働き方が可能となる開放的な屋上ワークスペーステラスの整備、ニューノーマル/After コロナ時代に向けた最新技術の導入により、環境への配慮とワーカーが快適かつ安心して働くことのできるオフィス空間を提供します。また、公共的屋外空気を敷地内に設けることで、八重洲通り沿いの緑や空地(久安橋公園等)などの街並みとの調和と、地域の賑わいを創出します。視認性の高い建物コーナー部分を特徴的なデザインとすることで地域のランドマークとなるシンボリックな建築物を目指します。

※ ZEB (Net Zero Energy Building)



●立地について

- 本計画は、日本最大のターミナルである JR 東京駅より徒歩 10 分、また新幹線を含む主要 16 路線が利用可能な交通至便なオフィス立地です。
- 羽田空港と成田空港へは、都営地下鉄宝町駅から乗り換えなしでアクセスが可能です。
- 東京駅八重洲口周辺は、国際空港や地方都市を結ぶ大規模バスターミナルの整備計画や商業施設・滞在型施設の再開発計画があり、今後さらなる発展が期待されるエリアです。

●省エネの取り組み

本計画において、脱炭素社会の実現に向け、ニッケの開発で初となる ZEB Ready[※]認証を取得する予定です。認証取得のために、事務室における人感センサーや、適正な照明照度設定、高効率室外機の導入等により高い環境性能を実現し、年間エネルギー消費量を標準的な建物と比べ 50%以上削減しています。

※ZEB Ready (Net Zero Energy Building) について

ZEB とは、「室内環境の質を維持しながら、先進的な建築設計や設備により大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」のことです。ZEB Ready は、ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギーを除いた基準一次エネルギー消費量から 50%以上の一次エネルギー消費量削減を実現した建築物のことを指します。

(引用：経済産業省 資源エネルギー庁 平成 27 年 12 月「ZEB ロードマップ検討委員会とりまとめ」)

●豊かな共用部分について

本計画は、中央区の地区計画に基づく公共的屋外空間や、屋上ワークスペース等、豊かな共用空間をオフィスワーカーの方々に提供します。

① 公共的屋外空間

本計画の八重洲通り沿い南西角部分には、中央区「京橋地区地区計画（第二ゾーン）」に基づいた公共的屋外空間を配置します。シンボルツリーの育成、キッチンカーの誘致をはじめ、ピロティを通じた 1 階区画との一体的なデザインとすることで、人々が緑の近くで憩える賑わい空間を形成します。



公共的屋外空間イメージ



公共的屋外空間とピロティイメージ

② 屋上ワークスペーステラス

屋上には、本計画のテナントワーカー限定のテラススペースを整備します。眺望のよいコーナー部の緑に囲まれた空間は、懇親の場やランチ休憩等、リフレッシュスペースとしてだけでなく、カジュアルな打ち合せ等、様々な用途での利用が可能です。



屋上ワークスペーステラスイメージ 1

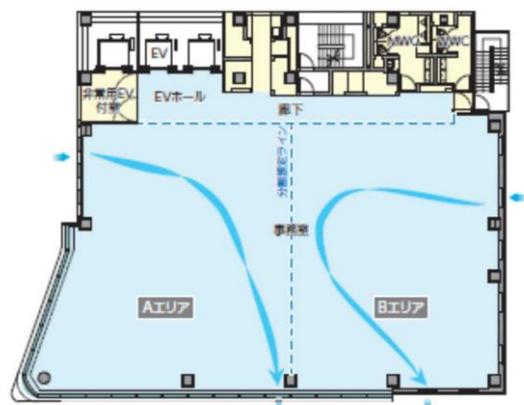


屋上ワークスペーステラスイメージ 2

③ ニューノーマル/After コロナ時代に向けた取り組み

新型コロナウイルス感染症（Covid-19）の感染拡大に伴い、本計画では以下の対策に取り組むことでオフィスワーカーの方々が安心して出社できる環境を整備します。

- ・基準階における自然換気窓の設置
面を変えて自然換気窓を設置し、効率的に外気を取り入れます。
厚生労働省推奨の平均 2 回/h 以上の換気効果があり、感染症対策として大きな効果を発揮します。
- ・衛生器具の非接触対応
センサーによる非接触タイプを採用し、感染リスクを低減します。
- ・屋外空間の積極的な活用
オープンエアでのリフレッシュを推奨します。



自然換気による感染症対策イメージ

④ 災害リスクへの対応

本計画は、災害時に備え、照明・一部コンセントや給水ポンプ等への 48 時間の電源供給をはじめとし、防災備蓄倉庫の整備により、約 3 日分の水や食料の保管が可能となります。また、公共的屋外空間は災害時の炊き出しスペース等、地域住民の方々と協力しあえる場としての活用を見込んでいます。

【計画概要】

- ・所在地：東京都中央区八丁堀 1 丁目 2 番 8 号
- ・用途地域：商業地域
- ・敷地面積：883.58 平方メートル
- ・用途：事務所(2~12 階)、店舗(1 階)、自動車車庫(地下 1 階)
- ・規模：地上 12 階建・S 造・建物高さ約 50m
- ・設計：鹿島建設株式会社
- ・施工：鹿島建設株式会社

【地図】



＜アクセス＞

- JR 東京駅 徒歩 10 分
- 東京メトロ八丁堀駅 徒歩 5 分
- 東京メトロ京橋駅 徒歩 8 分
- 東京メトロ日本橋駅 徒歩 8 分
- 都営地下鉄宝町駅 徒歩 7 分

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



▲今回の取り組みに関連する SDGs 目標

《本件に関する問い合わせ先》

ニッケ 人とみらい開発事業本部
不動産開発事業部 中野・飯尾
TEL：078-333-8066