

報道関係各位

飯田橋駅西口地区市街地再開発組合

**飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業**

【オフィス・商業棟】「飯田橋グラン・ブルーム」【住宅棟】「パークコート千代田富士見ザタワー」

6月15日竣工、10月10日グランドオープン

商業ゾーン「飯田橋サクラテラス」出店店舗決定

- 飯田橋駅西口地区市街地再開発組合は、かねてより施行してまいりました「飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業」のオフィス・商業棟「飯田橋グラン・ブルーム」および住宅棟「パークコート千代田富士見ザタワー」が本年6月15日に竣工いたしますのでお知らせいたします。なお、商業ゾーン「飯田橋サクラテラス」は出店店舗が決定し本年10月10日にグランドオープンいたします。
- 当再開発事業は、オフィス・商業棟「飯田橋グラン・ブルーム」（地上30階・地下2階）、住宅棟「パークコート千代田富士見ザタワー」（地上40階・地下2階）、教会棟（地上3階）の3棟の建物で構成され、街区全体名称を「飯田橋サクラパーク」としています。  
本事業は土地の高度利用を図るとともに、豊かな自然や歴史的環境を活かしながら、都心部の駅前にふさわしい安全・安心・快適で賑わいのある、魅力的な複合市街地の形成を図ることを目的とし、地域との共生を目指した新しい街づくりを行ってまいりました。
- 「飯田橋サクラテラス」には、飲食を中心に、物販・サービス店舗など、新業態7店舗を含む計25店舗が出店します。日常生活で利用する店から個性的な飲食店まで幅広い店舗構成で、オフィスワーカーや地域生活者のニーズに応えるばかりでなく、当該エリアへの来街者を呼び込み、飯田橋の街に新たな潤いと賑わいを創出します。※一部店舗は6月下旬～7月上旬に先行オープンいたします。
- 三井不動産株式会社ならびに三井不動産レジデンシャル株式会社が、参加組合員としてオフィス・商業棟、住宅棟の一部を取得し、三井不動産株式会社がオフィス・店舗の賃貸事業を行い、三井不動産レジデンシャル株式会社が住宅一般分譲事業を行っております。また、前田建設工業株式会社ならびに鹿島建設株式会社の共同企業体が施工を担当しております。



建物外観

■当再開発事業は、2001年旧東京警察病院の移転の決定を機に検討を開始いたしました。その後、2004年に準備組合設立、2010年4月に再開発組合設立、2011年4月にオフィス・商業棟および住宅棟着工、2012年8月に教会棟着工、2013年10月に教会棟竣工と推移し、今般、2014年6月にオフィス・商業棟および住宅棟竣工を迎えることとなりました。

## 《再開発事業の主な特徴》 次世代への街づくり“スマートシティ”へ

### I. 新たな拠点形成に資する駅前複合開発

- ◆オフィス・住宅・商業・教会一帯の街づくり
- ◆周辺の豊かな自然と地形を活かした外構形成
- ◆交通利便性の高い立地環境
- ◆街路整備による歩行導線の確保

### II. 集客力を高める複合機能の集積

- ◆街の賑わいの創出
- ◆利便性向上を目指した商業ゾーン
- ◆地域に密着したイベントの開催

### III. 安心・安全の街づくり

- ◆災害対策による地域貢献  
(防災井戸など)
- ◆強靱な建物構造、設備計画

### IV. 環境負荷低減への配慮

- ◆オフィスビルにて熱源コントロールシステム「E-SCAT」導入
- ◆緑化・雨水利用・太陽光パネルの設置など

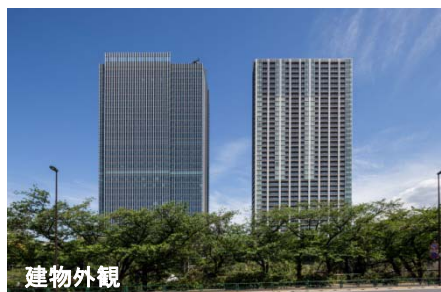
## ◎オフィス・商業棟「飯田橋グラン・ブルーム」 2014年6月竣工

地上30階建、基準階面積804坪の超大規模オフィスタワー。周辺エリアにおいて圧倒的なランドマーク性を持ち、最新のBCPスペックや眺望など希少性の高いハイグレードなオフィススペースを提供します。



## ◎住宅棟「パークコート千代田富士見ザ タワー」 2014年6月竣工

全戸数505戸、JR駅前5路線利用可の都心の超高層。国内外の名だたるデザイナーを各分野に招聘し、2層吹抜けのラウンジ、ゲストルーム等の多彩な共用空間を創出しました。また、万一の災害に備える防災対策も強化し、住まいの「安心・安全」にも配慮しました。



## ◎教会棟「日本基督教団 富士見町教会」 2013年8月竣工

富士見町教会は日本基督教団に属し、改革長老教会の伝統を持つプロテスタントのキリスト教会です。1887(明治20)年に創立された120余年の歴史を持つ教会で、植村正久が創立以来38年間にわたり牧師をつとめ、富士見町教会の基礎を築きました。自然の光を活かした大礼拝堂では、パイプオルガンの美しい音が広がり、礼拝の時がもたれます。



## <商業ゾーン「飯田橋サクラテラス」について>

■オフィス・商業棟からなる複合ビル「飯田橋グラン・ブルーム」内の1～3階の商業ゾーンの名称を「飯田橋サクラテラス」とし、本年10月10日（金）にグランドオープンいたします。（6月下旬～7月上旬に一部店舗が先行オープン。）

- ▶外濠の水と緑が広がるさわやかで快適な環境のもと、飲食を中心に、物販・サービスなど、新業態7店舗を含む計25店舗が出店します。日常生活で利用する店から個性的な飲食店まで幅広い店舗構成で、オフィスワーカーや地域生活者のニーズに応えるばかりでなく、当該エリアへ来街者を呼び込み、飯田橋の街に新たな潤いと賑わいを創出します。
- ▶デザインコンセプトは街区全体と同じである「“粋”と“エスプリ”」。日本の伝統的な感性とフランスの精神が同居する、この土地に根差した特性を、施設デザインに取り入れ、洗練されたモダンデザインの空間を作り出します。外観は、外濠と桜並木の景色を臨む開放感あるデザインとし、内観は、木素材を中心に、自然素材を多用し、親しみやすくあたたかみを感じることができるデザインになります。また、館内各所にシーティングスペースを設けます。

### 商業ゾーン「飯田橋サクラテラス」の主な特徴

#### 【1階】「Market Street」街のちょっとうれしい日常サポート

- ・コンビニエンスストア、スーパー、郵便局、薬局など、地域生活者やオフィスワーカーの生活をより充実させる様々な店舗が出店。

#### 【2階】「Canal Terrace」気の利いたレストラン&カフェ

- ・モーニングやランチタイムから、仕事の合間のカフェ利用、夜や週末のゆったりとした食事まで、様々な時間を過ごすことができる飲食空間を醸成。
- ・桜並木の四季折々の表情を楽しむことができるテラス席を設置。
- ・パッサージュには緑化空間を整備し、気軽に憩える場を創出。

#### 【3階】「Casual Dining」賑わいのあるダイニングスペース

- ・ランチはもとより、夜のしっかりとした食事、宴会对応など、幅広い飲食ニーズに応えるバラエティに富んだ個性的な店舗が出店し、賑わいのあるダイニングスペースを提供。



1階外濠公園通り側（イメージパース）



3階共用部（イメージパース）

#### 【全体概要】

事業主／飯田橋駅西口地区市街地再開発組合

設計／日建設計・前田建設工業飯田橋駅西口地区市街地再開発事業施設建築物実施設計共同企業体

施工／前田・鹿島建設共同企業体

敷地面積／16,710.50㎡（街区全体）

#### 【オフィス・商業棟概要】

所在地／東京都千代田区富士見2丁目10番2号（住居表示）

交通／JR総武線・中央線「飯田橋」駅徒歩1分、

東京メトロ有楽町線・東西線・南北線・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅徒歩2分

敷地面積／11,061.91㎡

延床面積／124,002.61㎡

構造・規模／鉄骨造（一部、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造）地上30階・地下2階建

専有面積／事務室71,328.89㎡、店舗4,923.24㎡

駐車場／合計161台

スケジュール／着工：2011年4月、竣工：2014年6月

グランドオープン：2014年10月10日（予定）

運営・管理／三井不動産(株)（一部業務代行：三井不動産ビルマネジメント(株)・三井不動産商業マネジメント(株)）

#### 【パークコート千代田富士見ザ タワー概要】

所在地／東京都千代田区富士見2丁目10番3（住居表示）

交通／JR総武線・中央線「飯田橋」駅徒歩3分、

東京メトロ有楽町線・東西線・南北線・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅徒歩4分

敷地面積／4,648.59㎡

延床面積／68,523.74㎡

構造・規模／鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上40階・塔屋2階・地下2階建

総戸数／505戸（事業協力者住戸80戸を含む）

専有面積／42.51㎡～181.48㎡ ※トランクルーム面積（0.35㎡～1.05㎡）含む

駐車場／総戸数505戸に対して266台（身障者用1台、来客用4台を含む）

スケジュール／着工：2011年4月、販売開始：2012年11月、竣工：2014年6月、

入居：2014年6月（地権者）・7月（一般分譲）

運営・管理／三井不動産レジデンシャルサービス(株)

#### 【日本基督教団 富士見町教会概要】

所在地／東京都千代田区富士見2丁目10番1号（住居表示）

敷地面積／1,000㎡

延床面積／1,673㎡

構造・規模／鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上3階

スケジュール／着工：2012年8月、竣工：2013年8月

## 《 I . 新たな拠点形成に資する駅前複合開発》

### (1) オフィス・商業・住宅・教会一体の街づくり

千代田区の新たなランドマークとして、約2.5haの広大な敷地に創造される「飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業」。当再開発事業では、現地に近接するJR「飯田橋」駅の玄関口として、周辺地域への人の流れがより賑やかに、そして、スムーズになることを目指してまいりました。オフィス・商業棟「飯田橋グラン・ブルーム」（地上30階建）、住宅棟「パークコート千代田富士見ザ タワー」（地上40階建）と日本基督教団 富士見町教会のそれぞれが調和し、江戸の面影と豊かな自然を持つこの街の特徴を活かし進化させた街づくりを実現しました。



#### オフィス・商業棟

地上30階、地下2階  
高さ約150m

着工：2011年4月  
竣工：2014年6月

#### 住宅棟

地上40階、地下2階  
高さ約150m

着工：2011年4月  
竣工：2014年6月

#### 教会棟

地上3階

着工：2012年8月  
竣工：2013年8月

鳥瞰図

### (2) 周辺の豊かな自然と地形を活かした外構を形成

当開発エリアはかつて武家屋敷が立ち並んでいた歴史あるエリアです。周囲には、外堀の土塁や牛込見附などの史跡が残り、また、東京大神宮・靖国神社、外堀の水景や外濠公園の緑など豊かな自然も存在し、潤いある特徴的な街並みを形成しています。ランドスケープデザインは外濠の自然と一体になりながら、都心の新たな桜の名所となることを目指し、駅前広場のヤマザクラ・シダレザクラなどをはじめ、花の咲く時期と花色の異なる10種類の桜約40本を街区全体に植栽し「桜十景」を表現しました。さらに、外濠公園通りに沿って、行灯からイメージしたモダンなデザインの照明「富士見行灯」を設置し、新たな街の風景を演出をします。

### (3) 交通利便性の高い立地環境

「飯田橋」駅は、JR・地下鉄計5路線が乗り入れる都心有数の交通の結節点です。JR「飯田橋」駅からは徒歩1分の外濠内側に位置する好立地環境を活かした街づくりとなっています。

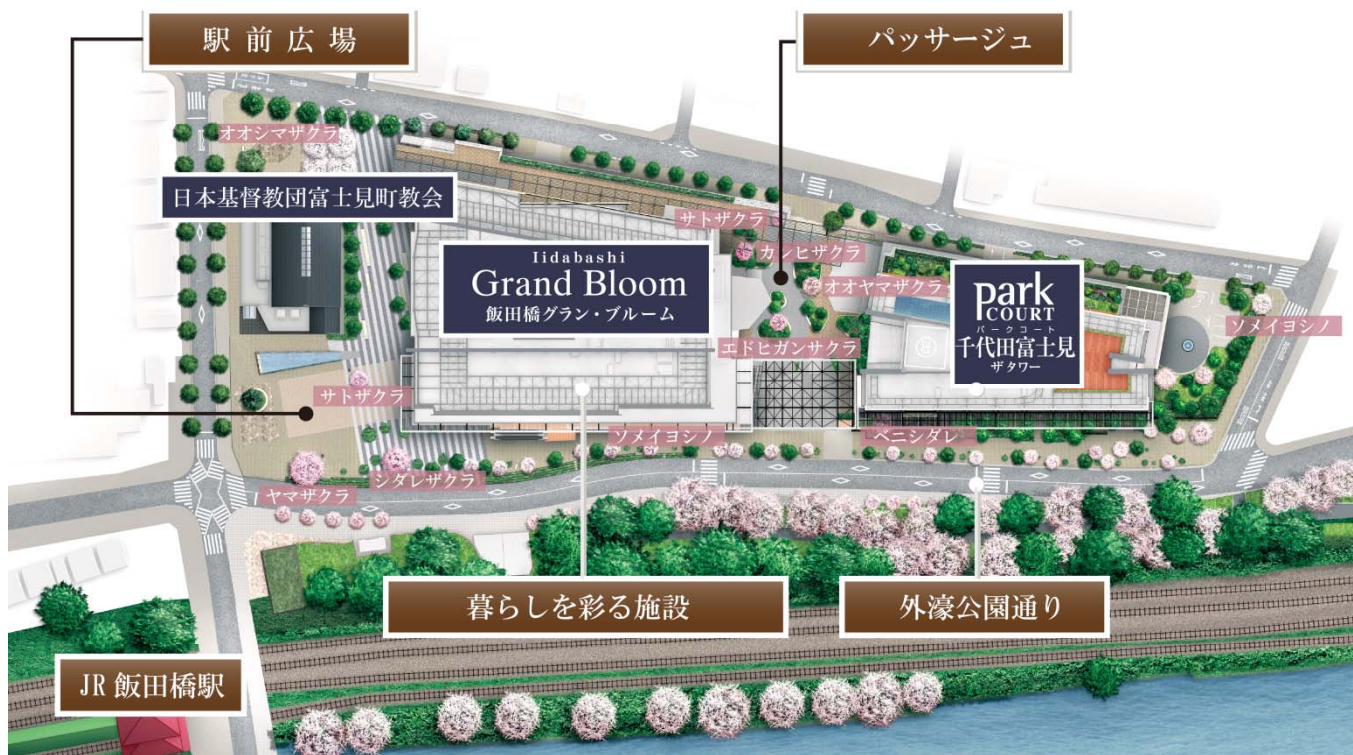
### (4) 街路整備による歩行動線の確保

当再開発事業では、近隣の医療施設や教育機関などを訪れる歩行者の安全性向上を目的とした「道路の拡幅」・「歩道の整備」といった街路整備を行い、歩行者が安全に、快適に利用できる歩道となりました。

## Ⅱ. 集客力を高めるオフィス・商業・居住機能の集積

### (1) 街の賑わいの創出

JR「飯田橋」駅西口の改札を出てすぐ目の前の「飯田橋サクラパーク」は、牛込見附をシンボルに街並をデザインした約1,800㎡の駅前広場と大きなガラスに囲まれた開放的な教会棟、そして、肩を並べてそびえる2つの超高層ビルで構成されています。外濠公園通りの自然と一体となった遊歩道を進めば、商業施設に囲まれた賑わいの空間パッセージへと続き、街の景色をはじめ、ここに住まう方、働く人や行き交う人の暮らしを美しく描き街の賑わいを創出します。



配置図



駅前広場（イメージパース）



パッセージ（イメージパース）

### (2) 利便性の向上を目指した商業ゾーン

オフィス・商業棟からなる複合ビル「飯田橋グラン・ブルーム」内の1～3階の商業ゾーンの名称を「飯田橋サクラテラス」とし、2014年10月10日（金）にグランドオープンいたします。

（6月下旬～7月上旬に一部店舗が先行オープン。）

外濠の水と緑が広がるさわやかで快適な環境のもと、「飯田橋サクラテラス」には、飲食を中心に、物販・サービス店舗など、新業態7店舗を含む計25店舗が出店します。オフィスワーカーや地域生活者、さらには当該エリアに来街されるお客様をターゲットとし、飯田橋の街に新たな潤いと賑わいを創出します。

## 〈出店店舗一覧〉

フロア	業種	店舗名	ヨミガナ	新業態	先行オープン
1F	調剤薬局	日生薬局	ニッセイヤックョク		6/30予定
	スーパーマーケット	成城石井	セイジョウウシイ		7/2予定
	ベーカリーカフェ	Panis da Vinci	パニス・ダ・ヴィンチ	●	
	コンビニ	ローソン	ローソン		7/15予定
	郵便局	飯田橋郵便局	イダバシウビンキョク		7/7予定
	シアトル系カフェ	スターバックス	スターバックス		
	フィットネスクラブ	(仮称) セントラルフィットネス&ジム飯田橋	セントラルフィットネスアンドジムイダバシ	●	
	リラクゼーション	Re. Ra. Ku	リラク		
	音楽教室	宮地楽器 Music Joy 飯田橋(ヤマハ音楽教室)	ミヤジガッキミュージックジョイイダバシ		
2F	アメリカン カフェ&ダイナー	PCH	ピー・シー・エイチ	●	
	魚介ビストロ	(仮称) 貝殻荘	カイガラソウ	●	
	肉イタリアン	trattoria Gran Bocca	トラットリア グランボッカ	●	
	カフェレストラン	Royal Garden Cafe	ロイヤルガーデンカフェ		
	サンドイッチ	サブウェイ	サブウェイ		
	イタリアンパール	Luccollina	ルッコリーナ	●	
	カフェ	春水堂	チュンスイタン		
3F	魚料理	炭火焼干物食堂 越後屋 亀丸	スミビヤキヒモノシヨクドウ エチゴヤ カメマル		
	中華	珉珉	ミンミン		
	焼肉	焼肉本舗びゅあ	ヤキニクホンポ ピュア		
	ラーメン	博多 一風堂	ハカタ イップウドウ		
	インド&タイ料理専門店	Dippalace	ディップパレス	●	
	うどん	丸亀製麺	マルガメセイメン		
	明太子・博多郷土料理	博多もつ鍋 やまや	ハカタモツナベ ヤマヤ		
	歯医者	(仮称) サクラパーク野本歯科	サクラパークノモトシカ		
	小児科・内科・救急科	(仮称) 洋洋クリニック	ヨウヨウクリニック		

### (3) 地域に密着したイベントの開催

当再開発事業では、インフラ整備のようなハード面に加えて、ソフトの面においても、街の賑わい醸成や防犯・防災の意識強化、地域ネットワークの拡大、教育施設や地元コミュニティとの連携など地域コミュニティ形成に貢献する取り組みを行っていきます。

#### 【地域イベント実施例】

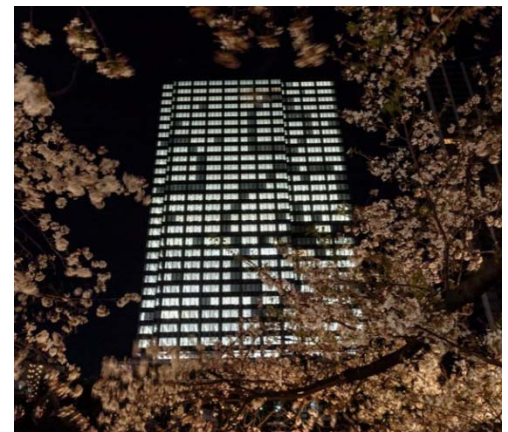
- ・2013年3月「飯田橋サクラパークフェア」開催  
NPO法人プラスアーツによる防災体験プログラム、コミュニケーションアートイベント、巨大キッチンカーによるPIZZA-LAのピザ作り体験など
- ・2013年9月「飯田橋 防災体験EXPO」開催  
法政大学ボランティアセンターなどの協力による「防災をテーマとした座談会・防災マップづくり」、麹町消防署の協力による消火機、はしご車、起震車の体験など
- ・2014年3月「ウィンドウアート」実施  
飯田橋グラン・ブルームの外壁面を利用したアートの発信



コミュニティアートイベント



飯田橋防災体験EXPO



ウィンドウアート

## 《 Ⅲ. 安心・安全の街づくり 》

### （1）災害対策による地域貢献

東日本大震災以降、建物における耐震性の向上や、震災後の事業継続のための対応、地域貢献として飲料可能な井戸の整備、一般帰宅困難者の受け入れ対応など、地域との連携も意識し計画の見直しを行いました。

#### ◎千代田区初・防災用飲料井戸の設置

千代田区初の取り組みとして、災害時に防災井戸（深さ120m）から飲料水の供給を可能としたろ過設備を導入（1分間に250リットル汲み上げ可能）。停電時にも非常用発電機の活用により3日間の給水が可能です。この防災用飲料井戸は、災害発生時に、テナント企業・地域住民・一般帰宅困難者等に対して飲料水を供給する予定です。



工事の様子



ろ過設備



給水用蛇口

#### ◎帰宅困難者受け入れスペース（オフィス・商業棟内）

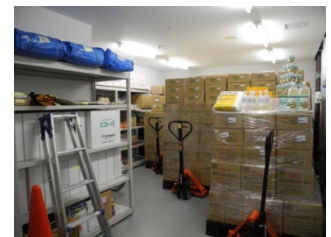
低層部分の共用部約1,300㎡（エントランスホール・ロビー、会議室、商業ゾーン等）において、来館者もしくは近隣の就業者等に対し帰宅困難者として受け入れるスペースを確保します

#### ◎非常用マンホールトイレ

教会棟東側の広場に、下水に直結したマンホールのふたを外して設置するマンホールトイレを5基（オフィス・商業棟3基、住宅棟2基）導入します。

#### ◎備蓄倉庫（オフィス・商業棟）

約100㎡の防災倉庫に、入居企業＋一般帰宅困難者用の防災備蓄品（水・食料）を配備しています。



備蓄倉庫 ※参考写真

### （2）強靱な建物構造、設備計画

#### ◎制震・耐震構造（オフィス・商業棟、住宅棟）

オフィス・商業棟では、制震ブレースにより建物の揺れを小さくする「制震」構造に加え、耐震・耐火性能の高いCFT柱と剛性と耐力に優れた鋼板耐震壁を採用し、構造強化を図っています。

住宅棟では、建物部材の中にエネルギー吸収能力を持つダンパーを設け、「制震」と「耐震」を組み合わせた構造としています。制震装置は壁型タイプで鋼板に接着された粘弾性体が地震時や強風時に変形することにより、建物に加わる力（エネルギー）を吸収して、建物の揺れを低減します。

#### ◎被災度判定システムの導入（オフィス・商業棟）

大規模地震発生時に専門家が不在の状況でも、建物被災状況を迅速に判断するため、建物被災度判定システムを導入しています。建物6～7階毎に1か所設置している地震計センサ部分で被災状況のデータを収集、自動解析データから建物構造の被災状況を判断し、在館者へ適切な告知を行います。



## ◎72時間 非常電源対応（オフィス・商業棟、住宅棟）

当再開発事業では、災害時にライフラインが途絶えた際、テナントの業務継続や帰宅困難者対応に必要な機能維持、及び住宅棟移住者の必要最低限な生活機能の維持のために、非常用発電機を設置しています。災害時に停電になった際は非常用発電機が作動し、非常用エレベーターや共用部の保安照明、災害防災拠点の電気設備、各階EPS内携帯電話充電用コンセント、一次セキュリティ用電源などへ最大72時間電力を供給します。非常用発電設備の備蓄燃料は法定量以上を確保し、3日間の運用スケジュールを策定します。

### ・72時間対応 非常用発電機による電力供給

【オフィス・商業棟】 専有部への10VA/m<sup>2</sup>相当の電力供給、セキュリティ電源、乗用エレベーター各バンク3基、貸室換気設備用電源等

テナント用非常用発電機(1,500kVA)2機分の設置スペースの確保

【住宅棟】 非常用エレベーター、一次セキュリティエリアの自動ドア、共用部分保安照明、給水ポンプ、災害対策拠点などに電力供給

### ・災害時の情報収集に利用する太陽光発電設備(20KW)・蓄電池設備(900Ah)の採用

【住宅棟】 災害対策拠点(3階カフェラウンジ・パーティールーム)に必要な災害情報を入手するために、ワンセグテレビやラジオ、携帯電話などの情報機器に電力を供給します。(自立運転機能にて72時間以降も太陽が出ている間は電力供給が可能です)



非常用発電機（オフィス・商業棟）



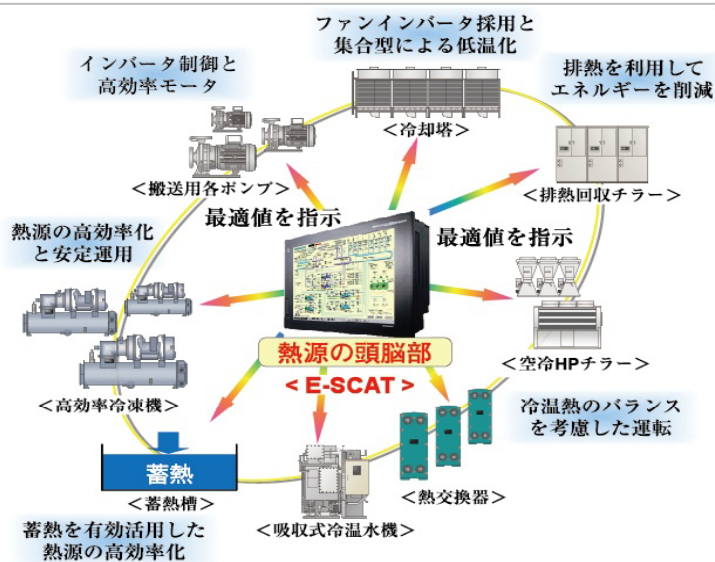
非常用発電機（住宅棟）

## 《 IV. 環境負荷低減への配慮 》

### (1) オフィス・商業棟に「E-SCAT」導入

空調にかかるエネルギーは、ビル全体の使用エネルギーの約半分を占めるといわれています。「E-SCAT」は、熱源システムを最適な状態で運転させ、省エネルギー化を図る熱源トータル最適制御システムです。従来は、機器の個別制御や運転員の判断で主導運転・停止させていたものを、本システムの導入により、熱源各機器の省エネかつ最適な運転が可能となり、空調にかかるCO2排出量が年間約40%削減されます。

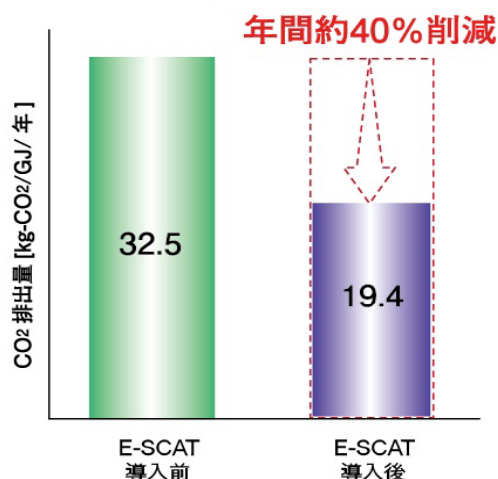
#### トータルエネルギー量の最小化



E-SCAT : Energy Smart Command for Airconditioning of Tonets

#### 環境性の向上

#### 二酸化炭素(CO2)の削減効果



### (2) 雨水・排水をオフィスビルで再利用 (オフィス・商業棟、住宅棟)

ビル内で発生する排水は、地下の排水処理設備室に集め一部を再利用します。また、住宅棟の雨水をオフィス棟の雨水貯留槽 (1,000m<sup>3</sup>) に貯留し、トイレの洗浄水として利用。停電時も非常用電源から送電することにより、トイレ洗浄水として利用可能です。

### (3) 開発エリアを40%緑化

全体で緑化率40%を実現。ヒートアイランド現象の緩和を図り、周辺の自然環境と調和した緑豊かなランドスケープとします。

### (4) 周辺道路の保水アスファルト

舗装の一部に透水性舗装を採用して雨水の敷地内浸透を促し、気温が上昇するとその水分を蒸発させることで路面温度を下げ、ヒートアイランド現象を抑制します。

### (5) 太陽光発電パネルの設置 (オフィス・商業棟、住宅棟)

オフィス・商業棟は低層部の庇に、住宅棟は屋上階に太陽光発電パネルを設置し、共用部の電源に充当することで省エネルギー化を図ります。



太陽光発電パネル (住宅棟)

### (6) その他の取り組み

#### 【オフィス・商業棟】

- ・CO2排出量34%削減 (ビル全体のCO2排出量は年間約8,623 t、事務所1フロアで年間約332 t)
- ・建築物創業環境性能評価システム「CASBEE」 Sランク相当
- ・PAL (建物外周部における年間の熱負荷) 209.9MJ/m<sup>2</sup>、ERR (設備システム全体のエネルギー低減率) 約36%。東京都建築物エネルギー性能評価の“AAA”を取得予定。
- ・電気自動車やプラグインハイブリッドに対応するためのEV充電対応の駐車スペースを10台設置。
- ・その他設備対策として、LED照明 (事務室内・共用部)、外装の高断熱化、自然採光等。

#### 【住宅棟】

- ・東京都マンション環境性能表示の評価5項目ですべて最高等級 (★★★) を取得。
- ・住宅性能評価の「省エネルギー対策」にて、最高等級の「4」を取得。
- ・電気自動車やプラグインハイブリッドに対応するためのEV充電対応の駐車スペースを47台設置。(平置21台、タワー26台)
- ・居住者が共有できる電動アシスト付きレンタサイクルを20台用意。
- ・その他設備対策として、LED照明 (共用部・専有部ダウンライト)、エコガラス、給湯器エコジョーズ、セーブ・アース・ディスプレイなどを採用しています。

添付資料2【位置図】

