スイテ新御徒町完成

阪急阪神不動産（大阪市北区、福井康樹社長）が東京都台東区で開発を進めてきた「スイテ新御徒町」が完成した。首都圏を照準に展開する中規模オフィスシリーズの第１弾物件となる。先進性と下町情緒が融合するエリアの中で、地域に寄り添った施設づくりを行った。設計はＩＮＡ新建築研究所、施工は久保工が担当した。

首都圏の中規模オフィスシリーズ第1弾

メッセージ

阪急阪神不動産株式会社

開発事業本部
首都圏開発事業部
首都圏グループ開発課長
長沼　啓

開発事業本部
首都圏開発事業部
首都圏グループ課長
富永　匡哉

その街の特色を生かした物件開発

中規模オフィス「スイテ」シリーズの第１弾として、東京都台東区で建設を進めてきた「スイテ新御徒町」が完成しました。大阪・梅田を中心とした当社のオフィスビル事業で培った知見を生かし、首都圏をターゲットに年２～３棟の展開を目指しています。

「働く場に、おもてなしを。めざすのは永く愛されるオフィス。」をコンセプトに、対象地域となるそれぞれの街の特色を生かした物件開発に取り組んでまいります。

新御徒町は、都心に近い立地でありながら、歴史的な街並みや地域特性を有した先進性と下町情緒が融合したエリアです。建物には、ファサードや屋上テラスのデザインに木材を取り入れ、自然素材を生かした温かみのある屋外空間を実現しています。江戸の「粋」を表現できるように、設計者であるＩＮＡ新建築研究所と協議を重ねてきました。

スイテ新御徒町は、経営者とワーカー、その家族までが安心できるオフィス空間とすることを目指しています。具体的な取り組みの一端を紹介すると、リラックスできる屋上空間を備えることで安心して働くことができるようにしています。

同時並行で開発に取り組んだ「スイテ新横浜」（横浜市港北区）が今秋完成となり、さらに「スイテ日本橋人形町」（東京都中央区）が２７年春に完成する予定です。既存物件を取得して展開するリノベーションオフィスの第１号となる「エンスイテ御成門」（東京都港区）も７月に完成予定です。

当社は「スイテ」「エンスイテ」シリーズを通じて、永く愛されるオフィスづくりを継続しながら、地域社会やテナント企業の発展に貢献してまいります。

エントランス風除室

エントランス外観

基準階オフィス

ＥＶホール

設計コンセプト

江戸文化の〝粋〟を表現

本計画は阪急阪神不動産の中規模オフィスシリーズ『ＳＵＩＴＥ（スイテ）』の「街ごとに仕立てるオフィス」の思想のもと、計画地の持つ職人の精神が息づくものづくりの街として発展した歴史と、これからの街の姿をデザインすることを、設計コンセプトとして計画しました。

敷地は春日通りと清洲橋通りの二つの大通りの交差点に面する好立地で、街の新しいシンボルとなる可能性を持った場所です。そのため外観は、江戸小紋の色調と縦縞のイメージを外装にまとわせることで、江戸文化の〝粋〟を表現するとともに、交差点に大きく開かれた外観として新たな街の顔となるようなデザインとしました。

エントランスラウンジは、天井高4.2ｍののびやかな空間を創出し、ヒノキ材の名栗仕上げを施した内装が、ものづくりの街とのつながりを深めることを意図しました。

また、利用者のこれからの多様な働き方を想定し、執務空間はセットアップオフィスなど、多様なニーズに対応可能な計画とし、屋上には利用者のサードプレイスとして、正面に東京スカイツリーを眺めることができる緑豊かな屋上庭園を計画しました。

本施設が利用者や地域からも永く愛されるオフィスとなることを期待しています。

株式会社ＩＮＡ新建築研究所
建築設計部　森　治郎
建築設計部プロジェクトマネージャー　片桐　隆博
建築設計部主任　竹花　裕貴

屋上テラス

セットアップオフィス

施工のポイント

ＢＩＭに挑戦、３Ｄで納まり検討

阪急阪神不動産の中規模オフィス『ＳＵＩＴＥ（スイテ）』のシリーズ展開の第1棟目として新御徒町の街づくりの一端を担うにふさわしい気品あるオフィス建設を目指しました。

交通量の多い春日通りと清洲橋通りの交差点に位置し歩道の歩行者も多いため搬入出には十分注意を払いました。仮設計画としてはタワークレーンを設置せず移動式クレーンで鉄骨建方や資材の揚重を行いダメ孔開口はＬＳＥＶ（ロングスパン工事用エレベーター）の1カ所として早期に本設ＥＶ（エレベーター）を稼働させ穴塞ぎを優先に工程を組み立てました。

本物件は、当社初の試みでＢＩＭのトライアル現場としてチャレンジした現場でもあります。仮設計画から鉄骨建方計画～外装工事、設備配管までを３Ｄで納まりを検討しました。

外壁の特殊ファンデーション塗装は『ＯＳＨＩＲＯＸ』を採用した設計者の想いをくみ取りモックアップを各種製作した結果、世界にたった一つの外壁を現場に再現できたと思います。

２階にセットアップモデルルーム、１階にコンビニ店舗（Ｃ工事）を同時竣工でのスケジュールとし計画変更などにも対応して予定工期内に引渡しを迎えることができました。

本プロジェクトは既存地下躯体除去工事より足掛け２年のプロジェクトであった。事業主の阪急阪神不動産様と設計監理のＩＮＡ新建築研究所様には工事期間中に十分な協力を頂きスムーズな現場運営ができたことをここに感謝いたします。

株式会社久保工
作業所長　秋山秀樹

工事概要

■建物名称：ＳＵＩＴＥ新御徒町
■工事名：（仮称）新御徒町ビル計画新築工事
■工事場所：東京都台東区台東４－３－４
■発注者：阪急阪神不動産株式会社
■設計・監理者：株式会社ＩＮＡ新建築研究所
■施工者：株式会社久保工
■敷地面積：592.17㎡
■建築面積：499.79㎡
■延床面積：3,963.07㎡
■構造：Ｓ造
■階数：８階塔屋１階
■用途：事務所
■工期：2024年１月15日～2025年５月15日

写真提供：株式会社久保工

交差点の角地に位置する

‖ 施工 ‖　kuboco IN HARMONY　株式会社久保工　東京都千代田区神田美土代町 3-3　電話 03(3259)9050

‖ 電気設備工事 ‖　旭電業株式会社　東京都世田谷区上馬 2-27-23　電話 03(6453)2733

‖ 空調・衛生設備工事 ‖　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

■金属パネル工事　株式会社阿曽工務店　東京都杉並区浜田山 4-12-3　電話03(3311)0161
■LGS・ボード工事　株式会社阿部工業　東京都板橋区東新町 1-6-1　電話03(5986)1161
■仮設リース　アルインコ株式会社　東京都中央区日本橋 2-3-4　電話03(3278)5890
■鉄筋工事　株式会社エクセルコーポレーション　さいたま市緑区東浦和 1-22-1　電話048(711)8700
■耐火被覆工事　株式会社S.O.I.　川崎市宮前区神木本町 1-4-21-A102　電話044(863)7829
■ガラス工事　沖ガラス株式会社　東京都墨田区本所 4-19-3-3F　電話03(5637)7480
■塗装工事　株式会社OSHIROX　大阪市住之江区北加賀屋 4-1-55　電話06(6690)7372
■OAフロア・床仕上げ工事　共同カイテック株式会社　東京都渋谷区恵比寿 4-20-3　電話03(6825)7040
■左官工事　株式会社久保脇工業所　東京都練馬区春日町 6-10-40　電話03(3999)3360
■クレーン工事　株式会社コマキ　東京都江戸川区東葛西 6-1-17　電話03(3528)2580
■金属製建具工事　株式会社シーエムエス　埼玉県和光市丸山台 1-4-3-401　電話048(450)1650
■鳶・土工事　大栄工業株式会社　東京都北区赤羽 2-21-5　電話03(3901)9580
■鉄骨工事　電鉄商事株式会社　東京都中央区銀座 1-7-6　電話03(3562)2881
■ECP(アスロック)工事　東建エンジニアリング株式会社　東京都中央区日本橋浜町 2-11-2　電話03(3669)5481
■型枠工事　株式会社八功コミュニティ建設　千葉県市川市南大野 2-3-1　電話047(337)6531
■造園工事　株式会社勇和造園　東京都杉並区浜田山 3-6-20　電話03(3313)8791
■防水工事　瀝青建材株式会社　東京都千代田区神田佐久間町 2-4　電話03(3861)2706
■雑工　株式会社ロジナコーポレーション　東京都千代田区神田淡路町 1-19-2　電話03(3258)3441