

2022年7月14日

東急不動産株式会社

木・鉄骨のハイブリッド耐震システム「木鋼組子®」を国内初採用の13階建てビル
「COERU SHIBUYA（コエルシブヤ）」2022年6月竣工

～多様なニーズに対応する新しい時代のコンパクトビルシリーズ第一弾～

東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：岡田 正志、以下「当社」）は、木・鉄骨のハイブリッド耐震システム「木鋼組子®（モッコウクミコ）」を国内で初めて採用したビル、「COERU SHIBUYA（コエルシブヤ）、以下「本物件）」が2022年6月30日に竣工したことをお知らせいたします。

本物件は、外部から視認性の高いファサード2面に、ラチス状の木・鉄骨のハイブリッド耐震システムである「木鋼組子®」を使用しています。加えて、10階から13階の上層階の柱梁に木質ハイブリッド集成材を使用し、エントランスホールにも一部天然木を使用することで、建物内外から木材のぬくもりを感じられるようにしました。また、木造建築物に係る技術の進展及び普及啓発を図ることを目的とした、国土交通省の「サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）」に採択されており、再生可能な循環資源である木材を使用することで環境へ配慮した建物となっています。併せて本物件は、グリーン電力の導入も決定しています。

なお、本物件はオフィス・商業の垣根を越え、多様なニーズに対応する新しい時代のコンパクトビル「COERU（コエル）」シリーズの第一弾として竣工しました。



COERU SHIBUYA 外観

ファサード面の
「木鋼組子®」

COERU SHIBUYA 家具付オフィス

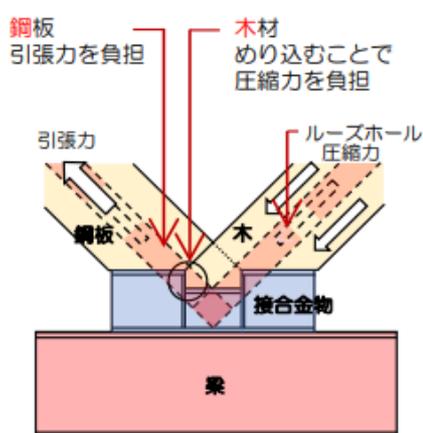
■ 木を使用した構造技術について

1. 木鋼組子® (木質ハイブリッド耐震システム)

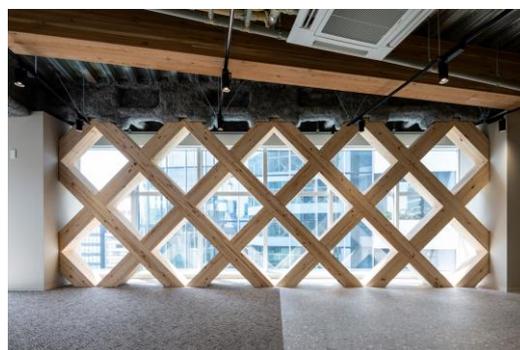
「木鋼組子®」(以下、「本システム」)は、木と鉄骨のハイブリッドブレースです。鋼板の芯材の外周を木で挟み一体化したものを、ラチス形状にユニット化したシステムで、圧縮力に強い“木”と引張力に強い“鉄骨”を組み合わせることで靱性の高い耐力要素を生み出すことができ、高層鉄骨造のビルなどに適用することが可能となりました。本物件は、鉄骨造・木造によるハイブリッド構造のオフィスとして発表されているものとしては、国内最高※1の階数となる13階建てとなります。なお木材にはフィンランド産の欧州アカマツを使用しています。

本システムは、前田建設工業株式会社と株式会社ホルツストラが共同開発したもので、共同特許出願中の技術です。

※1 竣工時(2022年6月30日)において



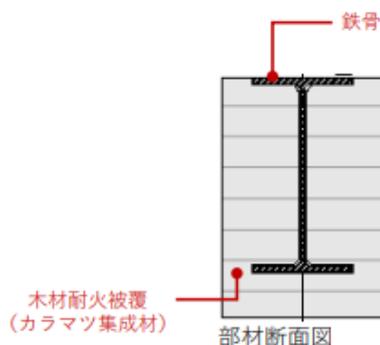
提供：前田建設工業



2. 木質ハイブリッド集成材梁

木質ハイブリッド集成材は、鉄骨造でありながら集成材を耐火被覆として木質感ある仕上げにするのが特徴です。見た目は木造でありながら、鉄骨造と同様の構造計算が可能な木質構造部材です。

本建物では10階～13階で使用しています。なお、木材には長野県産の信州カラマツを使用しています。



提供：前田建設工業



■ グリーン電力（再生可能エネルギー電力）の導入について

当社は、2019年4月に不動産会社としていち早く「RE100」^{※2}へ加盟。国内事業会社としては最速となる、本年2022年の「RE100」達成を掲げています。2014年に参入した再生可能エネルギー事業を積極的に進めており、2021年4月からは広域渋谷圏のオフィスビルなどを中心に、使用する電力を再生可能エネルギーに切り替えるなど、「RE100」達成に向け着実に推進してまいりました。

本物件においても7月20日よりグリーン電力（再生可能エネルギー電力）を導入することが決定しており、COERUシリーズの特徴のひとつである、環境に配慮したサステナブルなビルを目指します。

※2 企業が自らの事業の使用電力を100%再エネで賄うことを目指す国際的なイニシアティブ

■ 「COERU SHIBUYA」物件概要

所在地：東京都渋谷区道玄坂一丁目20番3号

交通：JR・東京メトロ銀座線・半蔵門線、
東急田園都市線ほか「渋谷」駅徒歩6分

用途：事務所、店舗

敷地面積：174.56㎡

延床面積：1408.57㎡

構造規模：鉄骨造、一部木造 地上13階建

事業者：東急不動産株式会社

設計者：前田建設工業株式会社 一級建築士事務所

施工者：前田建設工業株式会社 東京建築支店

竣工：2022年6月30日



■ 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」でめざす、「環境経営」と「DX」の取り組み

東急不動産ホールディングスは、2021年に長期ビジョンを発表しました。「WE ARE GREEN」をスローガンに、誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来を実現し、価値を創造し続ける企業グループをめざします。また、今年5月には「中期経営計画 2025」を策定しました。東急不動産においては、国内事業会社最速^{※3}となる「RE100」の2022年達成に向けて取り組んでまいります。

※3 RE100 2021AnnualDisclosurereport の巻末リストによる

≪貢献するSDGs≫



東急不動産ホールディングス「GROUP VISION 2030」について

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/group-vision-2030/>

東急不動産ホールディングス「中期経営計画 2025」について

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/mgtpolicy/mid-term-plan/>

【参考】COERU シリーズについて

■ コンセプト

COERU

人々のライフスタイルが多様化し、都心と郊外、仕事と遊び、年齢、性別など、これまで明確に分けられていた枠組みが曖昧になりつつある時代背景を踏まえ、「Be Borderless - 境界を超えていく-」をコンセプトとして掲げ、入居者のニーズに応じた、これまでの常識や枠組みにとらわれることのない場を提供していきます。

■ 概要・特徴

1. オフィス・商業の用途を限定しないフレキシブルなコンパクトビル

本シリーズは、延床面積 500~1,000 坪、基準階面積 30~100 坪前後の 1 フロア 1 テナントのサイズ感で、東京の都心部及び準都心部の利便性の高いエリアを中心に開発予定です。入居者の業種に合わせて、オフィス・商業等の用途を限定せず入居可能であることが、本シリーズの最大の特徴です。時代と共に変化する、エリア毎のニーズに対応する持続性の高い施設を目指します。

2. ナチュラルで温かみのある意匠・シームレスな共用部

意匠の特徴として、外装やエントランスに本物の木を使用します。これにより、ビルに入居する人や訪れる人にリラックス効果を与えるだけでなく、温かみのある外装やエントランスと木を組み合わせることで、自然を感じることができ、視覚的にも開放的な空間をつくりだします。また、一部の物件では屋上テラスやオープンパントリーも計画しており、あらゆる垣根をなくしオープンでフラットな空間を創出することで、建物全体でのコミュニケーションの誘発も企図しています。



木材使用イメージ

3. 時代を超えて続く、環境に配慮したサステナブルなビル

本シリーズでは、環境面で適切な緑地面積の確保や木材の使用による環境負荷の軽減を目指す他、再生可能エネルギーの活用も積極的に計画しています。

また、本シリーズには、株式会社再生建築研究所の建築手法「再生建築」を活用した物件も組み込む予定です。「再生建築」は、老朽化物件が抱える様々な課題を解決し、既存躯体を活かすと同時に、自由度の高いデザインや設計により収益性も追求した、不動産価値を最大化させる建築手法です。既存物件を取り壊さずに活かすことで、CO2 排出量や産業廃棄物の削減につながり、脱炭素社会・循環型社会の実現にも貢献できると考えています。

4. 多様な入居者ニーズに対応したフロアメニュー

ライフスタイルの多様化の中で、あらゆる入居者のニーズに対応するサービスを提供します。一部物件では、入居者が日常的に利用する入退館やエレベーター不停止解除のセキュリティに、プライベートのスマートフォンやフェリカカードに対応したスマートロックを導入し、入居者の利便性向上に寄与します。また、一部物件では、内装付や内装家具付オフィスを導入しており、入居者のニーズに応じたフレキシブルなフロアメニューを提供します。



スマートロックイメージ