

「三田」駅直結・「田町」駅徒歩 2 分の“環境配慮型スマートビル” 「ミタマチテラス」 竣工

環境認証「ZEB Ready」「CASBEE-スマートウェルネスオフィス評価認証」 S ランクを取得

中央日本土地建物株式会社（千代田区霞が関一丁目 代表取締役社長 三宅潔）および独立行政法人都市再生機構（横浜市中区本町六丁目 理事長 石田優）は、港区芝五丁目において建設を進めてきた「ミタマチテラス」が本日竣工しましたので、お知らせします。

ミタマチテラスは、中央日本土地建物株式会社と独立行政法人都市再生機構が区分所有していた 1966 年竣工の旧「春日ビル」を、20 階建て、延床面積約 55,500 m²のオフィスビルに共同で建て替えたプロジェクトです。都市の国際競争力強化に向け発展を続ける田町・三田エリアにふさわしい、快適な執務空間と環境に配慮した設備を備えたスマートビルとして、オフィス、店舗、周辺地域に貢献する子育て支援施設を整備しました。また、3 階と 4 階には中央日本土地建物が運営するオープンイノベーションオフィス「SENQ 田町」とカンファレンスを 10 月に開業します。

 **Mitamachi Terrace**
ミタマチテラス



ミタマチテラス外観

■ミタマチテラスについて

1. 旧「春日ビル」の概要と建て替え経緯

ミタマチテラスの前身である旧「春日ビル」は、中央日本土地建物株式会社と独立行政法人都市再生機構が共同でオフィスとUR賃貸住宅（田町駅前市街地住宅/389戸）を建設し、1966年（昭和41年）に竣工しました。都営地下鉄浅草線の開業（1968年）や、同三田線（1973年）の開業など、田町・三田エリアに多くの変化をもたらされた時期です。

旧「春日ビル」は、約50年にわたって地域に根差し、多くの人々の生活を支えてきましたが、耐震性に課題を抱えていたため、建て替えの検討を開始しました。「田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくりガイドライン」（2013年/港区）などのまちづくり上位計画を踏まえて、変化を遂げ続ける本エリアにふさわしい、快適な執務空間と周辺地域に貢献する施設を備えた計画を進め、2023年にミタマチテラスの新築工事に着手しました。

ミタマチテラス完成後も、両社は地域に根差したまちづくりに取り組んでまいります。



昭和41年頃の旧「春日ビル」と
田町駅西口周辺
(写真：UR都市機構)

2. 再開発が進む田町・三田エリアの建て替え計画、主要ビジネスエリアへのアクセスも良好

ミタマチテラスは都営浅草線・三田線「三田」駅直結、JR山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩2分に位置します。三田駅からは専用エレベーターを整備し、田町駅からはペDESTリアンデッキを経由してスムーズに本施設へアクセスすることが可能です。

田町・三田エリアは、注目の再開発エリア・高輪ゲートウェイ駅やリニア中央新幹線の始発駅となる品川駅に近く、近年は国際競争力の強化・発展に向けた再開発や道路整備などが進んでいます。東京駅や品川駅、大手町駅といった都内の主要なビジネスエリアには10分圏内、羽田空港・成田空港へも三田駅から直通電車で移動できるなど、交通利便性の高いエリアです。



3. 館内データを活用して高い快適性を実現するスマートビル仕様

館内の各種設備とシステムをリアルタイムに連動させることで、データを収集・解析し、快適なオフィス環境を整備するとともに、効率的に管理します。5階～19階のオフィスフロアでは、空調・照明を自動制御するIoTセンサーや、外気状況から快適な自然換気のタイミングを判断し、オフィスワーカーへ通知する専用アプリを導入します。

このほか、カンファレンスの予約、空調・照明・ブラインドの調整、インターフォンへの応答および鍵の開錠などが、専用アプリなどから操作できます。また、AIカメラが車両ナンバーを検知し、駐車場ゲートを自動で開閉するシステムを導入します。

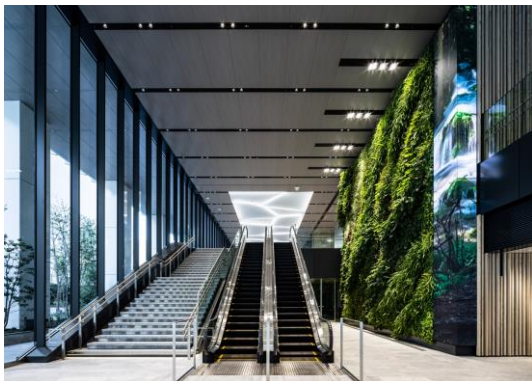
オフィスフロアのスマートビル仕様（一例）	
空調・照明の制御、操作	IoTセンサーの連動による自動制御 オフィスワーカーは、専用のアプリで電源や温度調整など操作可能
自然換気の判断・通知	外気状況から快適な自然換気のタイミングを判断・通知
カンファレンス予約	パソコンやスマートフォンから、カンファレンスの利用状況を確認、予約
インターフォンとの連動	専有部のインターフォンと連動し、スマートフォンから応答・開錠



オフィスフロア

建物の共用スペースには、災害時におけるビルの安全状況を分析・判断するシステムを導入し、発表される警報・注意報などとあわせて、デジタルサイネージに最新情報を発信します。また、無人受付システムに来館者情報を登録することで、セキュリティゲート用QRコードの自動発行や来館時の通知など、スムーズに対応することが可能となります。このほか、清掃・警備ロボットも導入します。

共用スペースのスマートビル仕様（一例）	
無人受付システム	来館者情報の登録により、QR コードの自動発行や来館時の通知
混雑度の検知	トイレの混雑状況をリアルタイムで発信
各種情報の提供	天気やニュースなどをデジタルサイネージに配信
災害時の建物安全性の判定	システムがビルの安全状況を判断、デジタルサイネージに情報掲示



エントランスホール

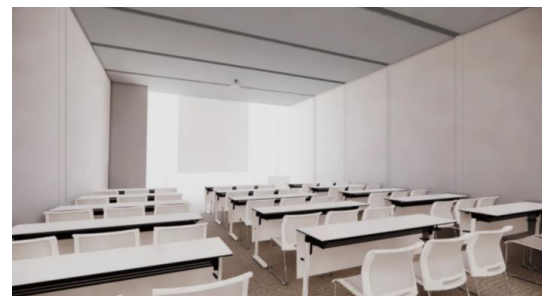


ミタマチテラス外観（夜景）

4. 最大 90 名の利用が可能なカンファレンスと、入居テナントが利用可能な共用施設を整備

3～4 階には、12 名から 90 名まで利用人数に応じて利用できる大小さまざまな 17 部屋の「カンファレンス」（事前予約・従量課金制）を設けました。45 名～90 名用の部屋は、セミナーやイベントなどの会場として、外部企業の方もご利用いただけます。

4 階には本施設の入居テナントが利用できる「ワーカールウンジ」（利用無料）、全 17 室の「ソロルーム」（事前予約・従量課金制）も整備し、オフィス以外のワークスペースをご提供します。



カンファレンス（イメージ）

また、本フロア内に中央日本土地建物が運営するオープンイノベーションオフィス「SENQ 田町」を開業します。「ワーカールウンジ」と「SENQ 田町」を併設することで、入居テナントと SENQ 会員との協業や、ワーカー同士・テナント企業同士のイノベーションの機会を創出します。

5. 地域に貢献する「子育て支援施設」の整備

ミタマチテラスの1階には、地域に貢献する施設として、放課後等デイサービス事業と一時預かり事業で構成される「子育て支援施設」を整備します。

放課後等デイサービス事業は、障害のある就学児童を対象に、放課後や学校の長期休暇中の生活の場として、身体を動かしたり生活訓練を実施するなど、利用者の生活能力向上のために必要な支援等を行います。障害児支援に対するニーズの高まりや、保護者の就労支援、育児負担軽減のための制度整備により、近年は利用者数も増加傾向にあります。

一時預かり事業は保護者がさまざまな理由で一時的に子どもを預けたい場合に利用できるサービスです。2023年に港区が実施した「港区子ども・若者・子育て支援に関する実態調査」において、回答者の約7割が「不定期の教育・保育事業などを今後利用したい」と答えるなど、今後も高いニーズが見込まれています。

本施設では、重症心身障害児向け放課後等デイサービスおよび障害児や夜間の受入れ機能を充実させた一時預かり（インクルーシブ一時預かり）にも対応する予定です。

6. 環境認証「ZEB Ready」「CASBEE-スマートウェルネスオフィス評価認証」Sランクを取得

本施設は、2024年11月に「ZEB Ready」認証および「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)」の★6、「CASBEE-スマートウェルネスオフィス評価認証」で最高位となるSランクを取得しました。

次世代のオフィスビルとして、南北面では窓を二重ガラス構造（ダブルスキン）として空調負荷を抑え、東西面では西日などを遮る縦フィンや自然換気装置、太陽光の反射によって天井を照らすように自動調整が可能なブラインドを設置することで、消費エネルギーを効率的に削減します。このほか雨水の利用や太陽光パネルの設置などにより、自然エネルギーを活用し、利便性・快適性を確保しながら環境負荷の低減を図ります。また、蓄電池内蔵型のEV急速充電器、屋上への太陽光発電機の設置、外構への風力太陽光付外灯の設置などにより、サステナブル先導事業（省CO2先導型）プロジェクトに採択されました。

パソコンやスマートフォンからエネルギー使用量、室内温度・湿度、発電量などがテナントごとに確認できるように「見える化」し、施設利用者が日常的に環境を意識できる仕様としています。



(ご参考)

「ZEB Ready」概要

将来の ZEB を見据え、外皮の高性能化および高効率な省エネルギー設備に加え、さらなる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた、第三者機関による認証制度。「ZEB Ready」は一次エネルギー消費量を基準値から 50%以上削減した建物に与えられる。

「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)」概要

国土交通省の「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン (2013)」に基づき、第三者機関が適確に非住宅建築物の省エネルギー性能の評価・表示する制度。BEI(基準一次エネルギー消費量に対する設計一次エネルギー消費量の割合)の値によって 6 段階で評価される。

「CASBEE-スマートウェルネスオフィス評価認証」概要

従来の環境評価に加え、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取り組みを評価する「CASBEE-ウェルネスオフィス認証」において高い水準の評価を得ることにより取得できる認証制度。

■施設名称「ミタマチテラス」およびロゴデザインについて

施設名称の「ミタマチ」は、本プロジェクトの立地「三田」と「田町」を合わせた造語です。開放的で豊かなエントランスや広場を設けており、本施設が田町・三田エリアにおける「テラス」のような憩いの場になるとともに、このエリアを明るく「照らす」施設であって欲しいという想いを込めています。

ロゴデザインは、「三田」「田町」の漢字をモチーフとし、本エリアがかつて海と陸の境界にあったことに着想を得て、透き通った「海」と、晴天の澄んだ「空」を表現したブルーを組み合わせました。

「Mitamachi Terrace」というアルファベット表記には、名称にちなんで三つの珠（たま）を配し、爽やかで親しみやすいデザインとしています。

■「ミタマチテラス」概要

1. 敷地概要

所 在	東京都港区芝五丁目 34-2 (住居表示)
敷 地 面 積	約 5,140 m ² (約 1,550 坪)
用 途 地 域	商業地域
交 通	都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅 直結 JR 山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩 2 分

2. 建物概要

構 造	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造
規 模	地下 3 階、地上 20 階建て、塔屋 1 階
用 途	事務所、店舗、インキュベーションオフィス、カンファレンス、子育て支援施設、駐車場等
延 床 面 積	約 55,500 m ² (約 16,790 坪)
基 準 階 専 有 面 積	約 1,929 m ² (約 583 坪)
駐 車 場	機械式：104 台 (うち、EV 対応 30 台)、平置き：2 台、 身障者用平置き：2 台、電気自動車急速充電対応：1 台、荷捌き用：6 台

3. 事業主等

事業主	中央日本土地建物株式会社 独立行政法人都市再生機構
基本設計	株式会社日本設計
実施設計	清水建設株式会社
工事監理	清水建設株式会社
施工	清水建設株式会社

4. スケジュール

着工	2023 年 10 月
竣工	2025 年 8 月

5. Web サイト

URL	https://www.tamachi-station-project.jp/
-----	---

中央日本土地建物グループ株式会社 経営企画部広報室 （鈴木・平山）

Tel.03-3501-6906 Fax.03-3506-8940