東京建物

T-PLUS

日本橋小伝馬町



未来から考える
ワークプレイス

「T-PLUS 日本橋小伝馬町」は、

豊かな緑化によるリフレッシュ空間の設置や

徹底した感染・衛生対策による「ウェルネス」と「環境保全」、

オフィス内外のカスタマイズにいつでも応えられる「柔軟性」を、

最先端「テクノロジー」の投入により実現。

働くその人、その街、その建物の個性を引き出し、

これまで以上に多様な活動を支えられるオフィスへ。

時代環境にしなやかに対応し、ポジティブに成長を追求する

お客さまの未来に寄り添えるワークプレイスを提供していきます。

















/Location

大規模な都市リノベーションが進む、東京・日本橋エリアに至近。

国の都市再生緊急整備地区に指定されている東京駅周辺・日本橋エリアではいま、高度なビジネス支援を目的とした大規模な再開発が進行中。
国内外の本社・支社機能や大小店舗が集積し、幹線道路と多数のターミナル駅が集中する日本のコアエリアとして、新たな発展ステージを
迎えています。当プロジェクトの予定地は、東京駅や秋葉原駅、日本橋駅まで車（タクシー）で約 10 分、4 路線が徒歩圏内という好立地。
次世代のビジネス基地として熱い注目を集めています。



4 路線利用可能。国内外への移動もスムーズな多彩なアクセス。



- JY JR山手線
- JK JR京浜東北線
- JO JR総武線快速
- JC JR中央線快速
- JB JR総武線
- G 東京メトロ銀座線
- M 東京メトロ丸の内線
- H 東京メトロ日比谷線
- Z 東京メトロ半蔵門線
- T 東京メトロ東西線
- A 都営浅草線
- S 都営新宿線

東京メトロ日比谷線
小伝馬町駅 徒歩3分

JR総武線快速
馬喰町駅 徒歩2分

都営新宿線
馬喰横山駅 徒歩4分

都営浅草線
東日本橋駅 徒歩7分

※最寄り駅への所要時間は地上出入口から算出した概測距離に基づき算出しております。

車(タクシー)をご利用の場合

東京駅・神田駅・秋葉原駅・日本橋駅
いずれも約10分

空港をご利用の場合

都営浅草線「東日本橋」駅から
羽田空港 直通31分
成田空港 直通63分

東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から
成田空港 46分

※乗り換え、待ち時間等は含まれておりません。
また時間帯により多少異なります。

“東京の玄関口” 八重洲、日本橋エリアの再開発が進行中。


東京駅前八重洲一丁目東 B 地区第一種市街地再開発事業完成予想 CG（提供画像）

東京駅八重洲エリアの大規模再開発

国の都市再生緊急整備地域に含まれる東京駅八重洲エリアは、大規模再開発事業が目白押し。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や国際交流機能やビジネスの国際中枢機能強化を図る「東京駅前八重洲一丁目東 B 地区第一種市街地再開発事業」(弊社参画事業) のほか、商業施設、ホテル、学校等の整備計画など、国際都市・東京の玄関口として、八重洲エリアを含めた周辺エリアのさらなる発展が期待されます。


八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業完成予想 CG（提供画像）

日本橋川沿いエリアの都市再生と首都高地下トンネル化

日本橋川沿いエリアは、新常盤橋から江戸橋間の南北にわたり、国家戦略特区の都市再生プロジェクトに指定され、国際金融拠点を形成する「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」（弊社参画事業）を含めた、多くの再開発計画が進行中です。また並行して首都高速道路の地下トンネル化事業により、日本橋川が空を取り戻すことで、より美しく魅力的な街へと生まれ変わろうとしています。

/Design（ビルデザイン）

未来から考える、自然と共生する建築。

先進プレーンの知見・技術と東京建物のノウハウを融合。
次世代に対応したベーシックなインフラはもちろん、緻密な緑化プランによる働く人のためのウェルネス向上や SDGs への貢献、
多様なフレームを組み合わせることで街の景観を生き生きとさせるファサードデザインなど、ワークプレイスとしての新しい機能と価値を追求しています。



ウェルネスを向上させる〈寄り添う緑化〉

●外壁、エントランス、屋上など随所に植栽を設け、働く人のウェルネスを向上させます。

●視覚的圧迫感が少ない樹種を選定し、日常に寄り添うような植栽計画とします。

●日本在来種により、四季の表情豊かな壁面緑化としています。


ポトス

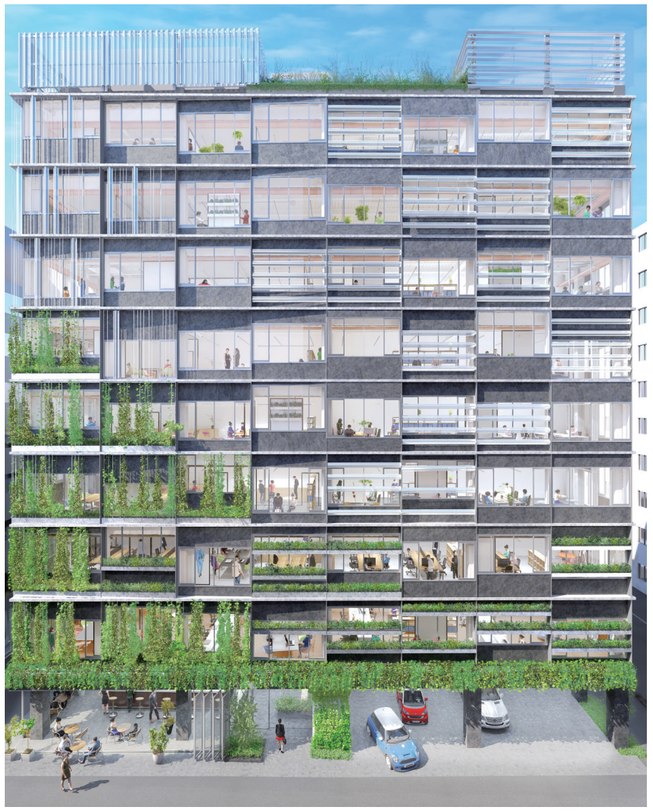

ハラン


ハイビャクシン


ドウダンツツジ


シャリンバイ

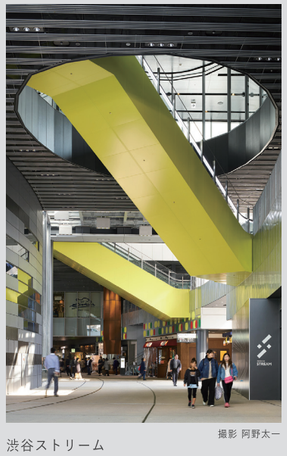

オリーブ



基本設計・デザイン監修

株式会社シーラカンスアンドアソシエイツ
赤松佳珠子＋大村真也

1986 年「シーラカンス（のちの C+A）」設立。以来、住宅から大きな公共建築まで様々なデザインを手がける。近年の代表作は「渋谷ストリーム」、「恵比寿 SA ビル」、「アストラムライン新白島駅」など。「流山市立おおたかの森小中学校・おおたかの森センター・こども図書館」にて日本建築学会賞作品賞を受賞。その他、グッドデザイン賞 100 選、日本空間デザイン賞、International Architecture Awards など、国内外で数々の受賞歴を誇る。


渋谷ストリーム　撮影 阿野太一

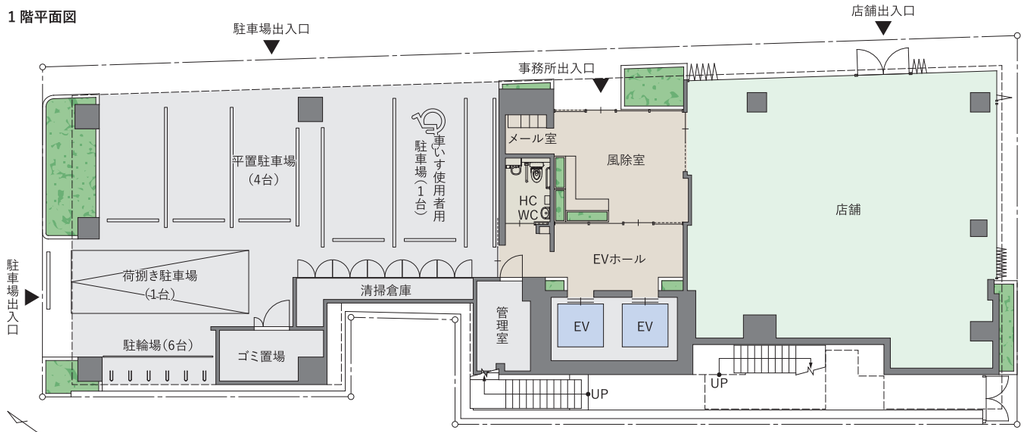

恵比寿 SA ビル　撮影 西川公朗

/Common space（共用スペース）

仕事と街を生き生きとさせる、きめ細かなユーティリティ。

「T-PLUS 日本橋小伝馬町」の基調コンセプトの一つは、“街との融合” です。
1 階と屋上の共用スペースに緑化を集中し、開放的なスペースとすることで、メンタルケアや防疫対策など人のウェルネスと、
温暖化対策などの環境保全を同時に追求し、街の景観や人々の交流にも寄与。仕事も街も活性化していきます。

1 階平面図



地域に開かれたワークプレイス〈開放的な店舗空間〉

オフィス内外の誰もが憩える「飲食店舗」を 1 階に誘致予定。本格的なコーヒーや
クラフトビール、メキシカンフードなどを販売、テイクアウトもできます。
オープンテラスに集う人たちの活気が街に滲み出し、街に潤いを与えます。









ショッププロデュース：（株）CLOCK



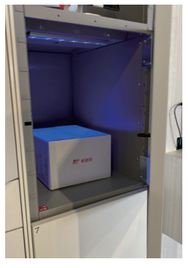
ビジネスを快適にスタートさせる〈エントランス〉

厳選した緑と木質系素材に囲まれた
落ち着いたスペース。
店舗エントランスと一体となり、
憩いと交流が生まれます。
フレキシブルにテナント情報を
提示できるデジタルサイネージも
設置。入居者にも来訪者にも、
毎日の仕事への快適な玄関口を
提供します。

東京スカイツリーが望める〈屋上テラス〉

全テナント入居者が
非接触型 IC カードひとつで
利用できる屋上テラスを設置。
豊かに緑を配した、ウッドデッキの
リラックススペースです。
仕事のリフレッシュに、気軽に立ち
寄れる憩いとコミュニケーションに。
人にも環境にもやさしい広場を
提供します。







参考写真



参考写真

セキュリティと感染対策を徹底する〈宅配ボックス〉〈非接触ボタンエレベーター〉

メインエントランスに顔認証システム・非接触型
IC カードによるセキュリティシステムを設置。
宅配ボックスも同様の非接触型 IC カードにより
一元管理しています。
さらに、エレベーターに非接触ボタン、
宅配ボックスに抗菌素材を採用し、感染対策も
徹底しています。

/Office（基本性能）

企業の成長とともに
フレキシブルに変化できるオフィス。

「お客さま企業の未来に、ずっと寄り添っていけるオフィスビル」。
この想いを実現するオフィスインフラは、
柔軟性に富んでいなければならないと考えます。
遮熱効果の高い Low-e 複層ガラスや、消費電力の少ない LED 照明による
省エネ対策、天井の有無の選択、オフィス空間や水廻りのある
インナーテラスのカスタマイズなど、オフィスワーカーの要望に合理的に
応えるための多彩なメニューを用意しています。



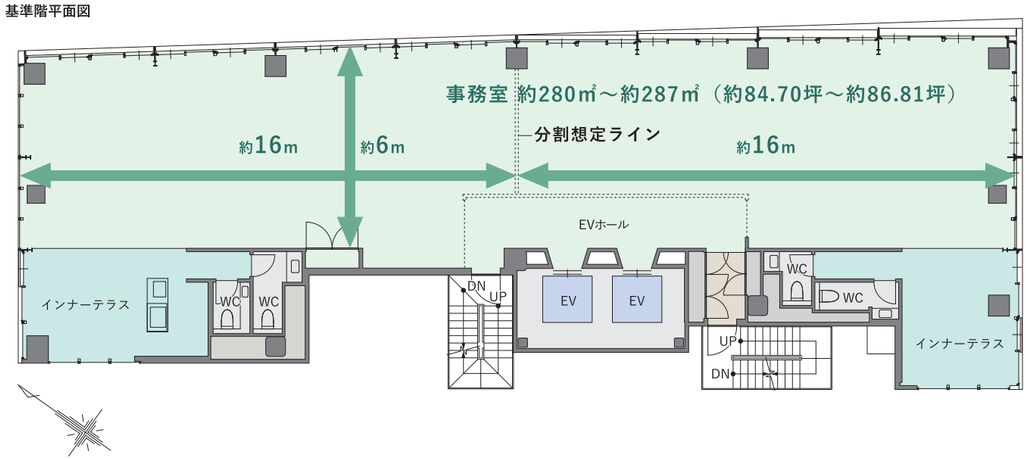


光・風・水のある自由スペース
〈インナーテラス〉

オフィスフロアには、
各階 2 カ所に「インナーテラス」を設置。
道路に面した窓の開閉ができ採光と換気に
すぐれているため、ミーティングコーナーとしての
利用はもちろん、キッチンを備えた側のテラスでは、
ティーブレイクコーナーなど
リラックススペースとして多様な働き方を
サポートできます。



基準階平面図



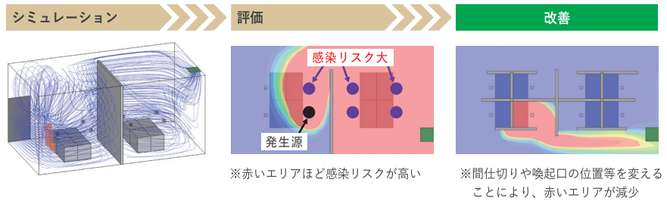
/Office（ウェルネス＆フレキシブル）

業務効率と感染抑制に配慮したオフィスプランのご提案

業務効率と快適性を最大化するための室内設備＆レイアウトはもちろん、感染抑制も徹底的にシミュレートした最適化プランをご提案。
先端のテクノロジーで、これからの事業持続化をサポートします。

MAGICKIRI（マジキリ）感染症対策 BCP ソリューション

東京建物では、ピクシーダストテクノロジーズ株式会社と共同で、オフィス内の空気の流れ・感染リスクを可視化する取り組みを実施。
換気状況と感染者の呼気の流れを 3D シミュレートすることで、座席・什器・空調等設備機器のレイアウトなどを診断し、環境要因による感染リスクを低減したプランをご提案します。



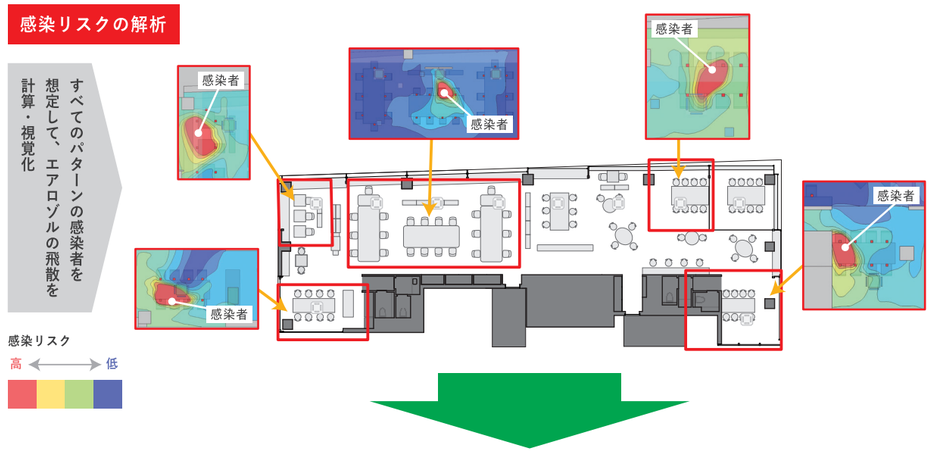
※赤いエリアほど感染リスクが高い

※間仕切りや喚起口の位置等を変えることにより、赤いエリアが減少

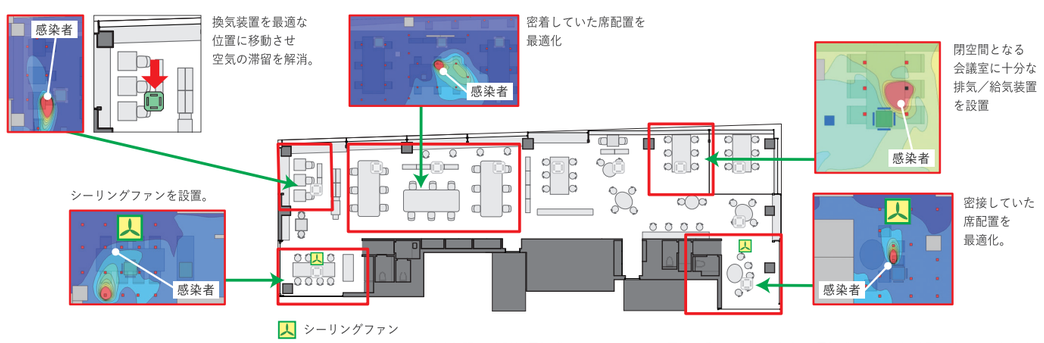
感染対策を徹底した ABW（Activity Based Working）レイアウトのご提案

感染リスクの解析

すべてのパターンの感染者を想定して、エアロゾルの飛散を計算・視覚化



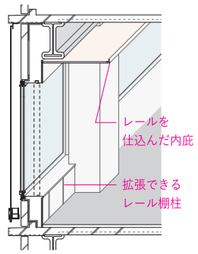
改善プラン 座席数はそのままに、MAGICKIRI の解析結果を元に感染抑制に配慮した空間設計を実現



※上記の ABW 最適化プランの他に、標準執務室レイアウトの最適化プランもご用意しております。
※テナント様の要望に応じた個別プランのご提案は有償にて承ります。

さまざまな効果を持つ〈インナーユニット〉

インナーユニットは、各階の日照条件や視線制御などのニーズに応じて選択して、窓際を活用化できるシステムです。
ペリメータに設置されたレール（内庇）に設置するタイプと、壁面に仕込んだレール棚に設置するタイプの 2 タイプを選択して、オフィスのレイアウトに柔軟に対応。室内のアクティビティを効率良く多用化させ、ファサードに変化を与えます。



標準的な壁面の設え



1 ベンチのリラックススペース



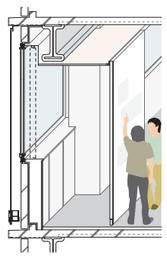
2 執務テーブル



3 ハイカウンターの集中スペース



4 働く人に癒しを与えるインテリアグリーン

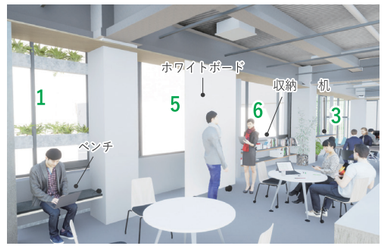


5 ホワイトボードや掲示壁、プロジェクター投映面になるパーテーション



6 棚柱にレール棚を設置して収納スペースに

インナーユニットの活用例





インナーユニットによる室内の独自性と、窓外部の見え方の多様性（アウターユニット）によるビル外観の独自性が相まって、ユニークで創造的なオフィス環境が生まれます。

ピクシーダストテクノロジーズ株式会社

Pixie Dust Technologies, Inc.　MAGICKIRI magickiri

代表取締役：落合 陽一、村上 泰一郎
URL https://pixiedusttech.com/

PXDT は、Digitally Rebalanced 世界をデジタル技術の観点から俯瞰し、新たな均衡点へ導く原動力となることを目指す大学発ベンチャーです。デジタルと物理世界を繋ぐインターフェース技術を研究開発し、連続的に社会実装していくことで、その実現に寄与します。
たとえば、with コロナ時代の BCP ソリューション「magickiri™」、空間データを用いたアプリケーション開発プラットフォーム「KOTOWARI™」、耳の自由・不自由にかかわらず、音楽を身体で楽しめる「SOUND HUG™」等をはじめとしたプロダクトソリューションを展開しています。



落合陽一（Yoichi Ochiai）
ピクシーダストテクノロジーズ株式会社
（以下「PxDT」）
代表取締役 CEO PxDT 共同創業者 / 博士（学際情報学）

World Technology Award 2015 を日本人受賞者としては 2 人目として 28 歳で受賞。情報処理推進機構より未踏スーパークリエータ天才プログラマーに認定、MIT Technology Review が選ぶ Innovators Under 35 Japan にも選出。また、半導体技術の大規模カンファレンスである SEMICON Japan では、40 年の歴史の中で史上最年少で基調講演を務めるなど、国内外で幅広く活躍をしている。

/Facility

最新のテクノロジーとノウハウで、安心して働ける環境を提供。

「情報防衛」、「障がい者・高齢者の保護・尊重」、「ジェンダー・LGBT 等への理解・尊重」、「災害対策」など、これらのことはいまや、事業の持続化にとって必要不可欠なものとなりました。シンプルなのに確かなセキュリティ、誰もが利用しやすい設備・施設、災害時になくてはならない電源等、いまオフィスビルに求められる機能を標準装備します。

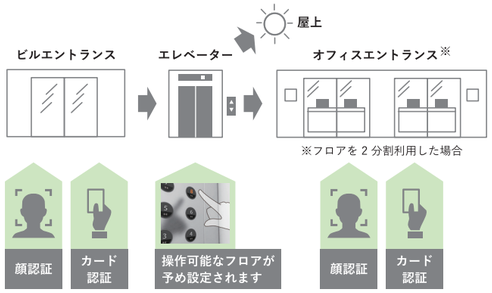
建物各所の出入を顔認証システム・非接触型 IC カードで制御〈セキュリティ計画〉

●メインエントランスに顔認証システム・非接触型 IC カードによるセキュリティシステムを設置。従業員の入館から入室を制御します。

●来訪者へは、インターホン対応に加えて、QR コードを発行することで入館の制御とスムーズな来訪を行います。

●エレベーターは、操作できるフロアがあらかじめ設定されています。

●宅配ボックスは、IC カードを使用して利用できます。



高い耐震性能と災害対策〈BCP（事業継続計画）への貢献〉

高い耐震安全性・耐震基準 1.25 倍相当

本プロジェクトは「官庁施設の総合耐震計画基準」における Ⅱ類（地域防災計画において避難所として位置付けられた官庁施設）と同程度の耐震性を有しています。

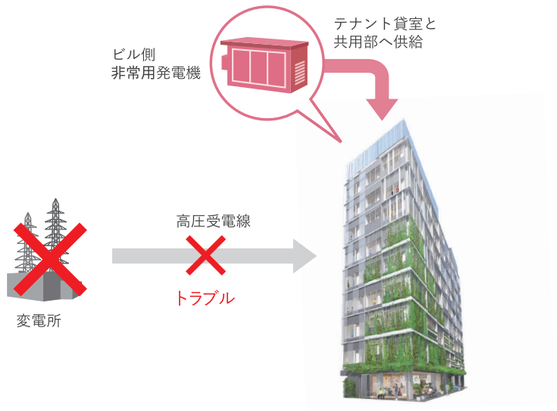
耐震基準 標準レベル	本プロジェクト 耐震基準 1.25 倍相当
Ⅲ類構造体	Ⅱ類構造体
大地震により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とした建物。	大地震後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とした建物。
主な対象施設	主な対象施設
一般的なオフィスビルや商業施設など。	学校・研究施設等のうち、地域防災計画において避難所として位置づけられた官庁施設。

テナント用に貸室内へ 10VA/㎡の非常用電源供給

万が一、高圧受電線にトラブルが発生した場合、ビル側非常用発電機から、テナント貸室内へ 10VA/㎡（24 時間）の非常電源が供給可能です。

※火災時等は消火活動を優先します。

ビル側非常用発電機 供給先	
共用部	テナント貸室
● ELV 1 基 ● 保安照明（1/3） ● セキュリティ ● 情報通信 ● 給排水ポンプ など	10VA/㎡



地球環境に配慮した〈環境性能〉

「CASBEE ウェルネスオフィス」※評価認証 Aランク相当を取得予定

オフィス内で執務するワーカーの健康性、快適性や知的生産性の向上、安全・安心への取り組みおよび環境・省エネに配慮した計画としています。

※CASBEE ウェルネス：一般財団法人建築環境・省エネルギー機構による、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、取組みを評価するツールです。

ERR 値※15%以上

効率の良い空調・換気、照明器具の採用により ERR 値を 15%以上達成しています。

※ERR（Energy Reduction Ratio）：建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律による、一次エネルギー消費量を用いた効率指標です。

PAL*（パルスター）※削減率 11%以上

Lowe 複層ガラスの採用による日射遮蔽をすることで、PAL* 値を 11%以上低減しています。

※PAL*（パルスター）：建物（非住宅建物）の省エネ基準に関わる新しい外皮基準の指標です。

LED 照明によるランニングコストの低減

LED 照明の採用で、蛍光灯照明と比べて、約 60%の使用電力の低減を実現します。

Low-e 複層ガラスの採用

日射遮蔽効果と断熱性を高め、冷暖房負荷を大きく削減しております。

建物概要

所　　在　地：東京都中央区日本橋小伝馬町 205-9 の一部（地名地番）
交　　通：東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩 3 分、
JR 総武線快速「馬喰町」駅徒歩 2 分、
都営新宿線「馬喰横山」駅徒歩 4 分、
都営浅草線「東日本橋」駅徒歩 7 分
建 物 用 途：事務所、店舗、駐車場
敷 地 面 積：420.01 ㎡
建 築 面 積：323.28 ㎡
延 床 面 積：2,777.25 ㎡
規　　模：地上 9 階
構　　造：鉄骨造
最 高 高 さ：35.10m
駐　車　場：6 台（平置き 4 台、荷捌き 1 台、身障者 1 台）
駐　輪　場：有
事　業　主：東京建物株式会社
基 本 設 計：株式会社シーラカンスアンドアソシエイツ
青木あすなろ建設株式会社一級建築士事務所
実 施 設 計：青木あすなろ建設株式会社一級建築士事務所
デザイン監修：株式会社シーラカンスアンドアソシエイツ
監　　理：青木あすなろ建設株式会社一級建築士事務所
施　　工：青木あすなろ建設株式会社
竣　　工：2022 年 4 月（予定）

基準階貸室概要

総 貸 室 面 積：2,387.28 ㎡（約 722.15 坪）
基準階貸室面積：約 280 ～約 287 ㎡（約 84.70 ～約 86.81 坪）
天　井　高：スラブ下：3,460 ～ 3,660mm、大梁下 2,900mm、
一部在来天井部 2,700 ～ 2,800mm
分 割 対 応：最大 2 分割 / フロア
O A フ ロ ア：50mm
床　荷　重：500kg/ ㎡
電灯・コンセント容量：50VA/ ㎡（増設可能）
情報通信設備：1 階 MDF から各階 EPS 端子盤まで光回線実装（予定）
天井・照明設備：照明取付用ライティングレール・LED 照明実装
照明水回り部：ダウンライト LED
空 調 設 備：個別空調方式　空冷ヒートポンプパッケージ式
そ　の　他：屋上テラス（テナント共用休憩スペース）、
各フロア 2 か所にインナーテラス設置

■年に一度予定している全館停電の期間については、ご入館が不可となります。
■土・日・祝日は、建物正面の事務所出入口から入室することはできません。

構造概要

耐 震 基 準：1.25 倍相当

設備概要

受 電 方 式：高圧受電方式
非常用発電設備：非常用コンセント：各階 2 か所　ディーゼル式 220kVA
オイルタンク容量 1,950ℓ×1 基実装（24 時間）
T V 共聴設備：UHF ／ BS・110° CS アンテナ設置
セキュリティ：顔認証システム・非接触型 IC カードによる入退室管理
衛 生 設 備：〈トイレ〉各階ユニセックストイレ（4 か所）／
温水洗浄便座・自動手洗器
〈誰でもトイレ〉1 階 1 カ所
〈給湯室〉各階 1 カ所（オープンカウンタータイプ）
エレベーター：乗用 15 人乗り 2 基（非接触ボタン式）

※掲載の完成予想図・図面・概念図等は計画図面を基に描き起こしたもので実際とは異なる場合があります。

※本パンフレットに掲載の内容は 2021 年 11 月時点のものであり、変更になる場合があります。