概　　要　Overview

■事業概要
建　　築　　主：青朋ビル株式会社・独立行政法人都市再生機構
設　計　監　修：株式会社久米設計
実　施　設　計：清水建設株式会社一級建築士事務所
監　　　　理：株式会社日東設計事務所
施　　　　工：清水建設株式会社
竣　　　　工：2024年4月

■敷地概要
所　　在　　地：〒107-0061　東京都港区北青山三丁目5番6号（住居表示）
交　　　　通：東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅徒歩4分、銀座線「外苑前」駅徒歩6分
敷　地　面　積：2,131.85㎡
前面道路幅員：40.00m（青山通り側）、11.00m（北東側）

■建築概要
主　要　用　途：事務所／物販店舗／飲食店舗／共同住宅
構　造　種　別：S造一部SRC造（制振構造）
建　物　規　模：地上13階・地下2階建
耐火防火構造種別：耐火構造
高　　　　さ：56.068m
建　築　面　積：1,662.10㎡
容積対象床面積：14,181.71㎡
延　べ　面　積：17,904.11㎡
天　　井　　高：2,800mm（オフィスフロア）
ＯＡフロア：100mm
床　　荷　　重：500kg/㎡（ヘビーデューティーゾーン1,000kg/㎡）
ＯＡコンセント：60VA/㎡（85VA/㎡まで増強対応可能）
空　調　方　式：冷暖房切替フリーの個別空調
非常用電源：停電時に専有部15VA/㎡・共用部の一部に電源供給（72時間）
ﾃﾅﾝﾄ用非常用発電機：300KVA×1台の設置スペースを2階設備置場に確保
駐　　車　　場：平置式 9台（内 身障者用1台、荷捌き用3台）　機械式 40台（普通車用20台、ハイルーフ車用20台）
※内 機械式駐車場（ハイルーフ車用）12台は住宅用

■BUSINESS OVERVIEW
Architect：Seihou Building Co., Ltd., Urban Renaissance Agency
Design supervision：Kume Sekkei Co., Ltd.
Final design：Shimizu Corporation, First-class architect office
Supervision：Nitto Design Office Co., Ltd.
Construction：Shimizu Corporation
Completion：April 2024

■SITE OVERVIEW
Address：3-5-6 Kita-Aoyama, Minato-ku, Tokyo 107-0061, Japan
Access：4-minute walk from Omotesando Station on the Tokyo Metro Ginza Line, Hanzomon Line,
and Chiyoda Line 6-minute walk from Gaienmae Station on the Ginza Line
Site area：2,131.85㎡
Front road width：40.00m (Aoyama-dori side), 11.00m (northeast side)

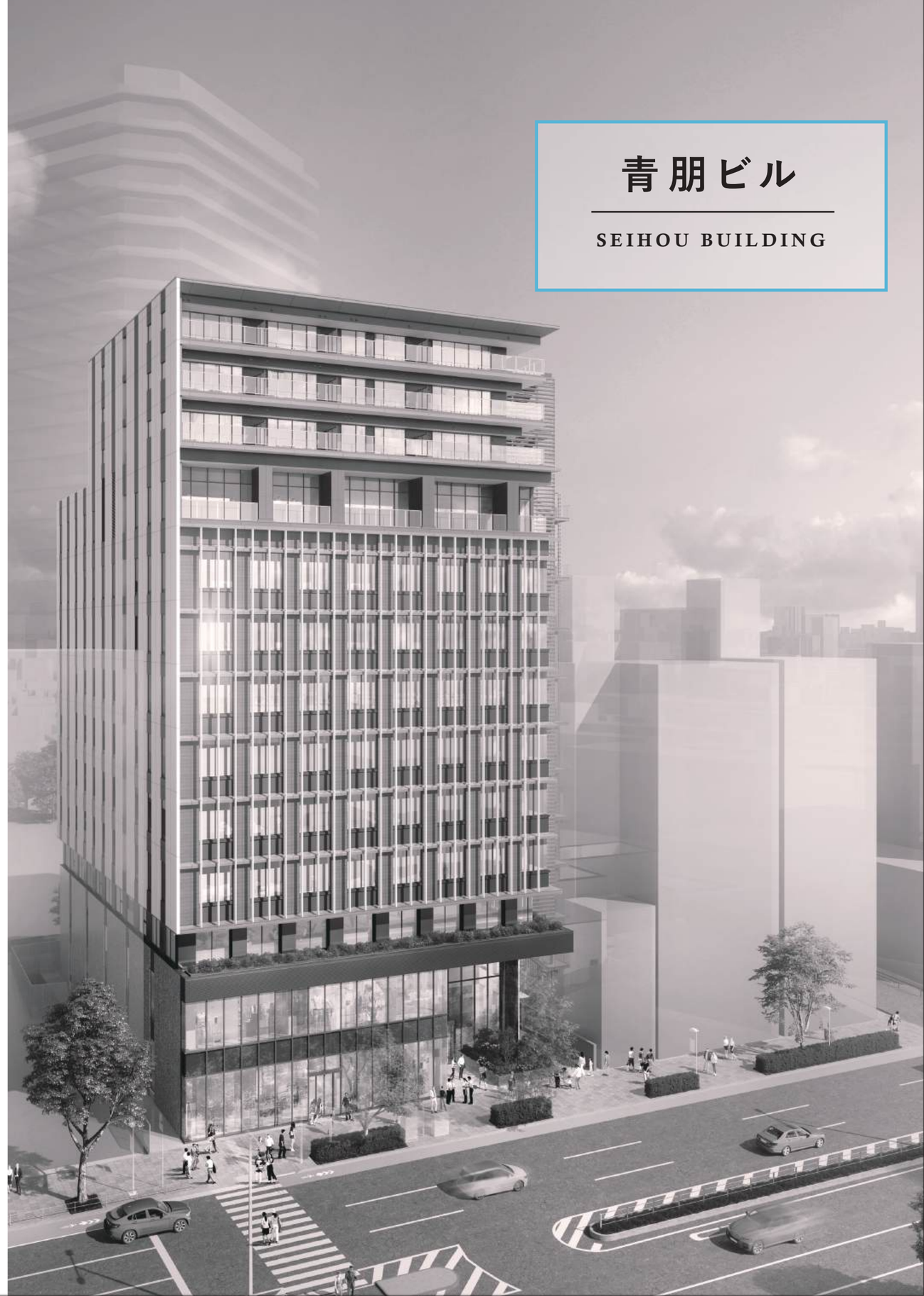
■ARCHITECTURAL OVERVIEW
Main uses：Offices, stores selling goods, restaurants, residential complex
Structure classification：Steel construction, in part steel-reinforced concrete construction(Vibration damping structure)
Building size：13 floors above ground, 2 floors below ground
Fire proof / fire preventive structure classification：Fire proof structure
Height：56.068m
Building area：1,662.10㎡
Applicable floor area：14,181.71㎡
Total floor area：17,904.11㎡
Ceiling height：2,800mm (office floor)
Raised floor：100mm
Floor load：500kg/㎡(heavy-duty zone 1,000 kg/㎡)
Office equipment outlets：60VA/㎡ (upgradeable to 85VA/㎡)
Air-conditioning system：Heating/Cooling switching-free individual air-conditioning
Emergency power supply：Supply of 15VA/㎡ power to private areas and supply of power to some common areas
during power outages (72 hours)
Emergency generators for tenants：Space to install 300KVA x 1 unit in the 2nd floor equipment storage space
Parking：9 spaces on-ground (including 1 handicapped space, 3 cargo handling spaces),
40 mechanical parking spaces (20 spaces for ordinary cars, 20 spaces for high-roof vehicles)
*Of which, 12 mechanical parking spaces (for high-roof vehicles) are for residences

※計画内容が変更になる場合がございます。予めご了承ください。※掲載の図面の面積は概数となります。

青朋ビル株式会社
〒107-0061 東京都港区北青山3-5-6　TEL：03-3402-2295　URL:https://seiwa-building.co.jp/seihou/

青朋ビル

SEIHOU BUILDING



歴史・文化を背景に、豊かな緑を湛えた地・港区青山。
都心の大動脈・青山通りに面してハイスペックな複合ビル誕生。

Aoyama in Minato City—an area with lush greenery and a legacy of history and culture.
Introducing a new mixed-use building with sophisticated features, facing Aoyama-dori, a major city-center artery.

計画地の青山界隈は、江戸城にほど近い立地からかつては各藩の武家屋敷が建ち並ぶ地域であり、**その品格や街並みに漂う優雅さ**は今も青山の魅力となって人々を惹きつけています。計画地が面する青山通り（国道246号線）は大規模再開発により大きく変貌する渋谷、ファッション文化を発信し続ける表参道、新国立競技場などを擁する緑豊かな神宮外苑と繋がり、東京都心の利便性とともに**歴史文化、緑を享受できる立地**と言えます。

TOKYO SKY TREE
MARUNOUCHI
TOKYO TOWER
NATIONAL STADIUM
JINGU GAIEN
ROPPONGI
青朋ビル
SEIHOU BUILDING
OMOTESANDO
HARAJUKU
SHIBUYA

※掲載の写真は上空より現地および周辺を撮影（2022年11月撮影）した写真に、光等CG処理を加えたもので、実際とは異なります。現地の位置を表現した光は高さや規模を示すものではありません。

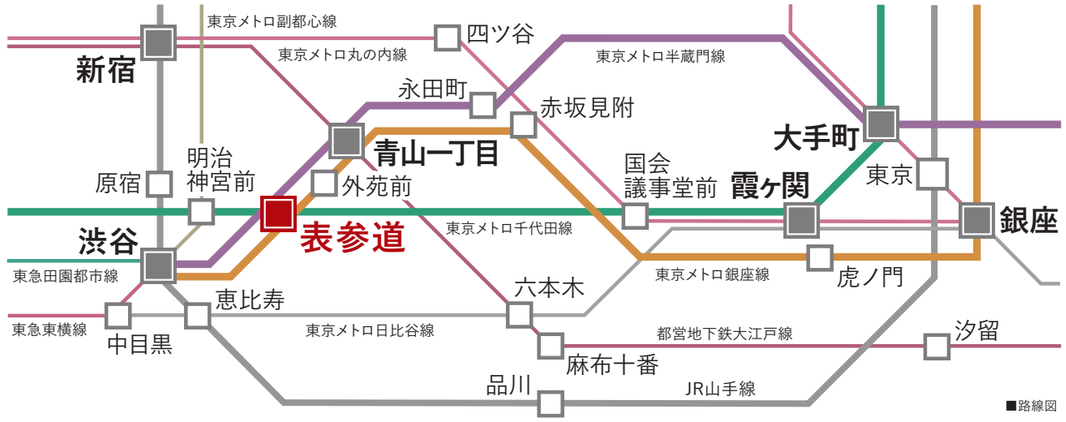
東京メトロ3路線利用可。都心近郊へのカーアクセスも便利な、軽快フットワーク。都心の賑わいと利便性、豊かな緑を同時に享受できる立地。

Three different lines of the Tokyo Metro are nearby. A highly walkable area with convenient access by car to the city center and suburbs. The location offers the bustle and convenience of the city center, combined with abundant greenery.

都心の中でも特別な顔を持つエリア、港区青山。その中でも計画地は地下鉄3路線利用可能で都心主要スポットへアクセス自在の利便性とともに、青山通りの利用で都心はもちろん近郊へのカーアクセスもスムーズと、フットワークの良さに恵まれたビジネスフィールドです。また、青山通り沿いから表参道へはハイブランドのショップが集中し、東京のファッションやカルチャーの発信拠点として時代を牽引し続けています。さらに、神宮外苑のイチョウ並木、表参道のケヤキ並木など豊かな緑を湛える都心有数の癒しスポットにも近く、都市サービスと自然の心地よさを同時に享受できる環境です。

現地案内図

東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線。
都心を貫く3路線利用で、主要スポットへスムーズアクセス。



■路線図

東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅徒歩4分、銀座線「外苑前」駅徒歩6分。
ビジネスフィールドの価値を高める駅近立地。

東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線「表参道」駅から

渋谷駅へ 2 分

東京メトロ銀座線利用

六本木駅へ 4 分

東京メトロ半蔵門線利用、
青山一丁目駅にて都営大江戸線乗り換え

新宿駅へ 6 分

東京メトロ千代田線利用
明治神宮前駅下車
JR 原宿駅より JR 山手線乗り換え

東京駅へ 12 分

東京メトロ千代田線利用
国会議事堂前駅にて
東京メトロ丸の内線乗り換え

「羽田空港※」へ 31 分

東京メトロ銀座線利用
新橋駅にて JR 山手線乗り換え
浜松町駅にて東京モノレール空港快速利用
※「羽田空港第1ターミナル」駅

「成田空港※」へ 72 分

東京メトロ千代田線利用
西日暮里駅にて JR 山手線乗り換え
日暮里駅にて京成電鉄スカイライナー利用
※「成田空港」駅

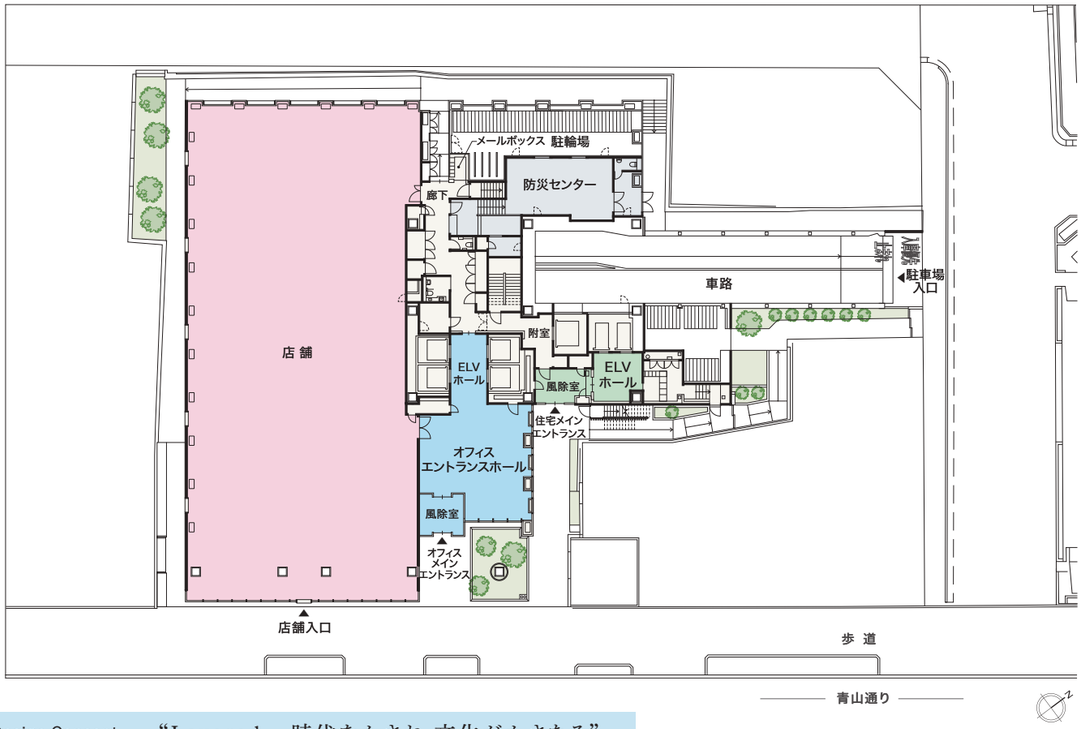
※掲載の所要時間は、日中平常時のものです。乗り換え・待ち時間は含みません。※掲載の所要時間は目安であり、時間帯、交通事情より異なる場合があります（ジョルダン「乗り換え案内」2023年1月版調べ）
※掲載の各エリア写真はImage Photoです。

■外観竣工写真

■ 街並みと調和しつつ、存在感を印象付けるグリッドデザイン。
3層構成で豊かな表情を持つ、洗練されたファサードを演出。

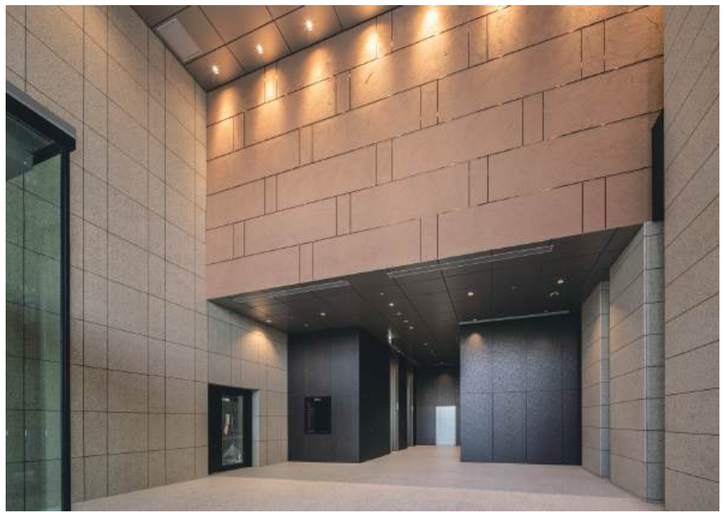
A grid design that achieves impressive presence, while harmonizing with the cityscape.
The three-level structure is highly expressive and presents a refined facade.

■1F平面図



Design Concept　“Layered ～時代をかさね 文化がかさなる”

青山の地域がつないできた時代の継承、デザインの混成、様々な素材の重ね合わせによって表情豊かなファサードを演出しています。街並みのアイキャッチとなる１階店舗、オフィスエントランス、住宅エントランスをしっかりと分離させ、異なる利用者層に快適な使用を提供します。



■1F事務所エントランスホール

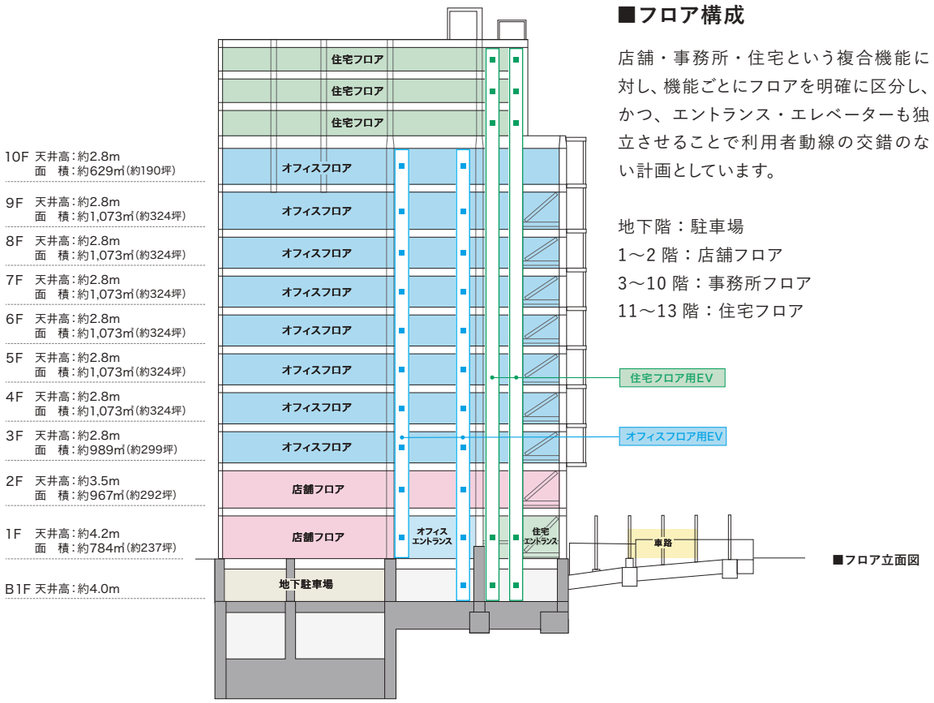
■1F事務所エントランスアプローチ

■1F住宅エントランスアプローチ

※掲載の写真は2024年4月に撮影したものです。掲載の図面は、計画段階の図面を基に描き起こしたものであり、実際とは異なります。また、今後変更になる場合があります。

青山の魅力を活かす店舗、オフィス、住宅の複合機能を備えたビル。
省エネに配慮した快適なオフィス環境を実現。

**With multiple functions—shops, offices, and housing—the building capitalizes on the appeal of Aoyama.
It offers an energy-saving, comfortable office environment.**



■フロア立面図

■フロア構成

店舗・事務所・住宅という複合機能に対し、機能ごとにフロアを明確に区分し、かつ、エントランス・エレベーターも独立させることで利用者動線の交錯のない計画としています。

地下階：駐車場
1〜2 階：店舗フロア
3〜10 階：事務所フロア
11〜13 階：住宅フロア

■事務所専有部内観完成予想CG

■優れた外皮性能

日射負荷の抑制:日射抑制ルーバーの採用

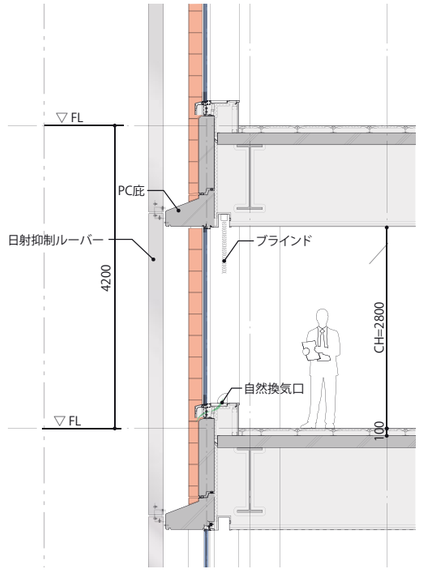
青山通り側（南東側）は天井ラインに合わせたPC庇と、庇先端に1,200㎜ピッチで縦ルーバーを採用し日射負荷を抑制します。北西側はサッシ中央部に一体型の縦フィンを設け西日を遮蔽し、南西側・北東側についてはサッシ幅を1,200㎜に抑えて窓部の熱負荷を抑える対応をしています。

外気直接導入:開口部下部に自然換気口を設置

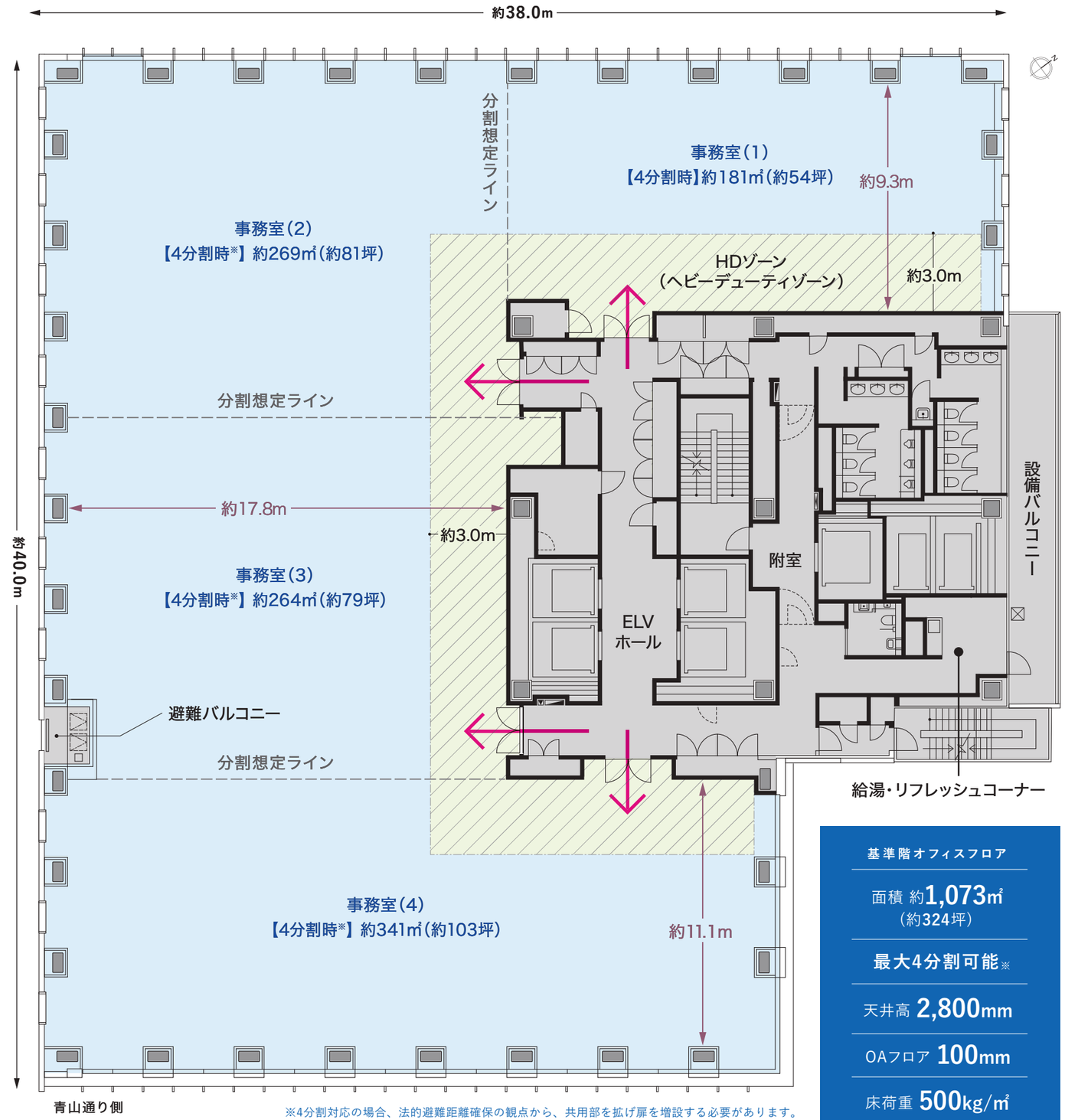
停電時における換気対応などBCPに配慮すると共に平常時、特に中間期（春・秋期）においても、自然換気口を開くことにより換気が可能です。

専有部の窓にブラインドを設置

専有部の窓にはブラインドを設け、採光や室温を入居者自身が調節できる仕様としています。



■事務所窓周り断面詳細図



※4分割対応の場合、法的避難距離確保の観点から、共用部を拡げ扉を増設する必要があります。
上記【4分割時】面積は扉増設後の専有面積です。

■事務所基準階平面図

基準階オフィスフロア

面積 約1,073㎡
（約324坪）

最大4分割可能※

天井高 2,800mm

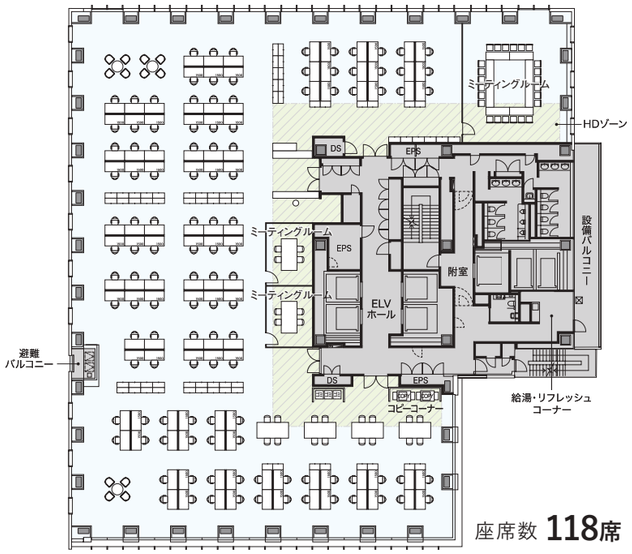
OAフロア 100mm

床荷重 500kg/㎡
（ヘビーデューティーゾーン 1,000kg/m²）

※掲載の完成予想CGおよびフロア立面図、断面詳細図、基準階平面図は、計画段階の図面を基に描き起こしたものであり、実際とは異なります。また、今後変更になる場合があります。各種部材につきましては、実物と質感・色等の見え方が異なる場合があります。

外壁部に3.6mスパンで柱を配置することにより、300坪以上の無柱空間を実現。業務内容に応じたフレキシビリティのあるフロア設計が可能。

A column-free space of over 1,000 m² is achieved by arranging columns with a 3.6 m spacing along the outer walls. This enables flexible floor design to suit the nature of work.



座席数 **118席**

■固定席によるレイアウトプラン例

社員の在席率が高く、個人情報や機密情報を扱う企業や部署に適した固定席プラン例です。

［プラン例の特長］

◎デスクの並びを最大3席とすることで、効率よい動線が生まれます。

◎部署やグループ間の仕切りはロータイプの収納ユニットを採用。開放感を活かし、コミュニケーションを促進します。

◎会議に集中できる個室型のミーティングルームを設置。広いミーティングルームは顧客を招いてプレゼンテーションの場としても。

■フリーアドレスによるレイアウトプラン例

スペースを効率的に使えるフリーアドレスのレイアウトプラン例です。

❶［執務エリア］

執務をする基本的なユニットの席。脚のないベンチテーブルのため、席数の増減にも簡単に対応できます。

❷［会議・ミーティングエリア］

間仕切りで仕切られた会議室は来客をもてなす場にもなります。オープンスタイルのミーティングルームは最近のトレンドです。

❸［プロジェクトルーム］

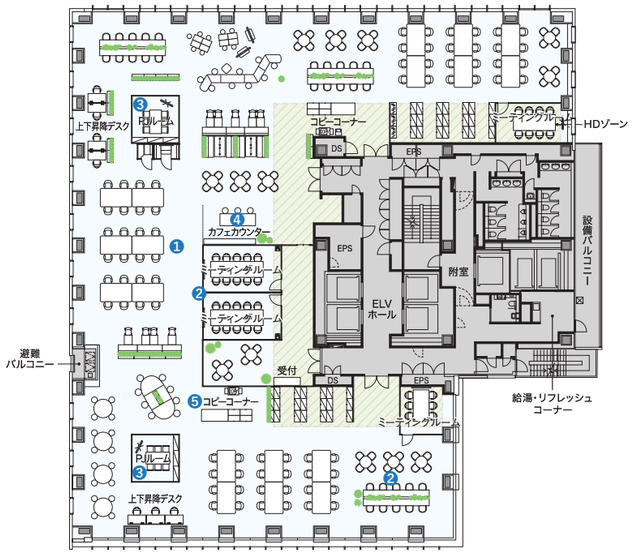
プロジェクト単位で集まり、一体感が生まれる場所です。パーティションやシェルフで仕切ることで作業に集中しやすくなります。

❹［カフェエリア］

カフェカウンターは自然なコミュニケーションを誘発。4人掛けテーブルはランチやミーティングスペースにと幅広い利用が可能です。

❺［収納・コピーコーナー］

ロータイプの収納を設置。天板を付けることで作業台としても使え、コミュニケーションの場ともなります。

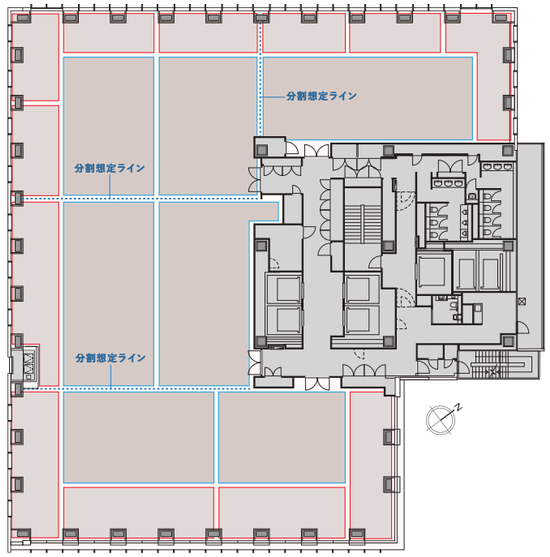


座席数 **142席**

※フリーアドレスレイアウトの席数の数え方は、壁で囲まれた4つのミーティングルームを除き、1.2m以上の距離が離れている場合に1席としてカウントしています。

四面採光の明るく開放感のあるオフィス空間と温かみのある共用スペースで快適なオフィスライフを実現。

Pleasant office life is achieved thanks to office spaces with an open feeling, brightly lit by natural light on all four sides, as well as warm, inviting shared spaces.



エリア内でも希少な300坪以上のフロア面積を確保。ワンフロア貸し～最大4分割も可能な計画とし、様々なテナントニーズに対応が可能です。2.4m×1.8mを基本モジュールとしたグリッドタイプのシステム天井によって均一のオフィス空間を実現したうえで、出入り口を4カ所設けることで分割使用にも対応できる計画としています。また、1フロア19ゾーンの個別空調により省エネと快適性の両立を実現します。エレベーターは4基設置し、待ち時間の少ないスムーズな移動が可能です。

■事務所基準階空調ゾーニング図

空調ゾーニング　空調ゾーニング（ペリメーター）

事務所基準階エレベーターホールイメージ

■ゆったりとした広さのエレベーターホール・廊下

基準階の廊下はエレベーターホール、附室を通過するロの字型の回遊動線とし、スムーズな移動を実現しています。廊下はエレベーターホールからオフィスフロアの出入り口までは有効寸法2.0m、サブルートとなる附室側は1.4mとゆったりとした幅員を確保し、すれ違いや車イス使用にも配慮しています。

事務所リフレッシュコーナーイメージ

■オープン設計のリフレッシュコーナー・給湯室

各基準階には給湯室と一体化したリフレッシュコーナーを設置しています。ドアを設けずオープンな空間とすることで気軽な利用を促す設計としています。

地下1階コーチエントランスイメージ

■地下1階コーチエントランス

地下1階の駐車場内にコーチエントランスを設置。オフィスフロア直通エレベーターホールに出入りでき、車での外出・帰社もスムーズです。

喫煙室イメージ

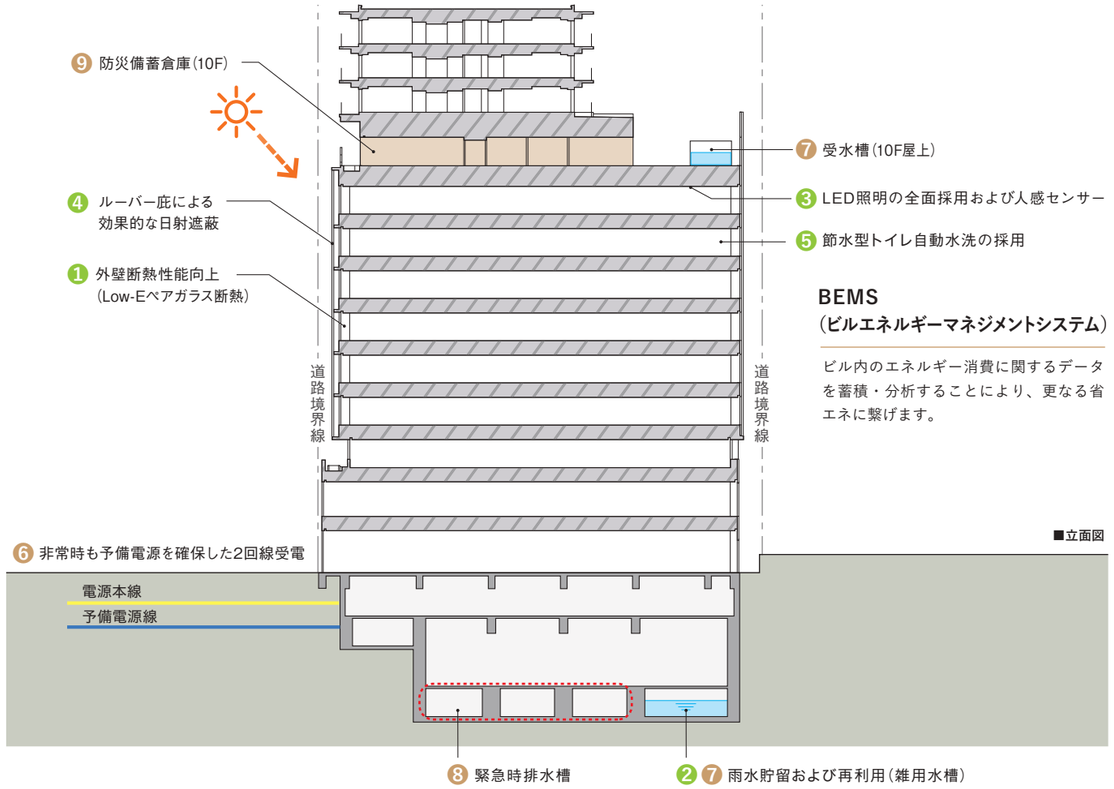
■喫煙室

10階にオフィスフロア全体の共用施設として喫煙室を設置しています。扉で区画し、十分な換気設備を設けることで建物内分煙化を図っています。

※掲載の完成予想CGおよびフロア平面図は、計画段階の図面を基に描き起こしたものであり、実際とは異なります。また、今後変更になる場合があります。各種部材につきましては、実物と質感・色等の見え方が異なる場合があります。

オフィスの快適性や省エネルギー性に配慮した環境性能を追求。
非常事態発生時にも事業継続性を確保する多面的なBCP対応を確保。

**Environmentally-friendly performance is a top priority, with a focus on office comfort and energy conservation.
Versatile BCP response is provided to ensure business continuity in an emergency.**



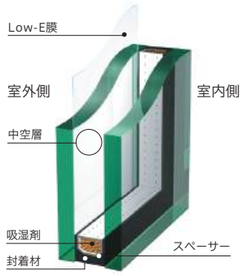
BEMS（ビルエネルギーマネジメントシステム）

ビル内のエネルギー消費に関するデータを蓄積・分析することにより、更なる省エネに繋げます。

1 Low-Eペアガラス+断熱性能向上による外壁断熱性能の向上

オフィスビルの開口部には遮熱と断熱の性能を発揮するLow-Eペアガラスを全面に採用し、冷暖房の無駄を省くことができます。

■Low-Eペアガラス模式図



2 雨水の貯留および再利用

建物および敷地内に降る雨を地階に設けた雨水貯留槽（塩素滅菌装置付き）に貯め、濾過処理した上でトイレの洗浄水として再利用します。

3 LED照明の全面採用および人感センサー

省エネ効率が高く長寿命のLED照明および人の動きを感知して照明を点灯・消灯させる人感センサーを採用するなど、高効率機器の導入によって照明用の電力の低減を図ります。

4 ルーバー、庇の採用によって効果的な日射遮蔽を追求

壁面ルーバーや庇を設置。デザインと一体化した日射遮蔽物によって、35%の日射抑制を実現する計画としています。

5 節水型トイレ、自動水洗の採用

節水機器の採用によって省エネ化を図ることにより、水資源を大切に利用し、エネルギーコストの低減を図ります。

■災害時のインフラ対応表

インフラ種別	対応設備	導入	対応時間	備 考
電 力	発電機設備	○	3日間	発電機容量:500kVA 燃料:A重油 燃料備蓄:3日間分
飲料水	ペットボトル備蓄	○	3日分	3L/(日・人)※1
雑用水	雑用水槽	○	3日分	30L/(日・人)※2
排水	災害時汚水貯蔵槽	○	3日分	災害時汚水貯留槽は湧水ピットを使用※3

※1.東京都帰宅困難者対策ハンドブック
※2.官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
※3.投げ込みポンプ(備品対応)により排水した後ピット内洗浄消毒を行う前提

6 非常時も予備電源を確保した2回線受電

全体共用およびオフィス、店舗用の電源は、高圧２回線（本線・予備電源線）受電とし、リスク発生時に万一本線が使用不能となった場合でも予備電源線が稼働し、電気の供給を確保します。

7 断水時には上水および雑用水を建物内に確保

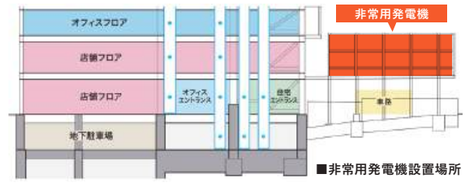
上水は10階屋上に確保した受水槽（塩素滅菌装置付き）にて災害時に備えます。トイレ等の雑用水は、地下ピットの雨水貯留槽・雑用水槽（雨水利用、ろ過および塩素滅菌装置付き）にて、800人／3日分を確保しています。

8 下水インフラ途絶時における緊急時排水槽を確保

排水は切替桝を操作して緊急時排水槽へ貯留します（3日分想定）。緊急時排水槽の満水警報により、受水槽の緊急遮断弁および雑排水系統のポンプ停止とする制御を行います。

72時間電力供給が可能な非常用発電機を設置

電力会社からの供給がストップした場合に備えて、全体共用およびオフィス用として72時間独立運転が可能なディーゼル式普通長時間型500kVAの非常用発電機を2F車路の屋根上に設置。さらに、店舗テナント用発電機300kVAの設置スペースを確保し、インフラ復旧までの事業への影響を抑えます。



■非常用発電機設置場所

専有部 15VA/㎡を72時間供給

［供給例］	平常時	停電時	カバー率
サーバー機器（2kVA/台想定）	4台	4台	100%
パソコン	120台	30台	25%
複合プリンタ	4台	1台	25%
照明器具	252台	88台	35%（30%程度対応）
換 気	機械換気（温度調整機能あり）	機械換気（温度調整機能なし）	100%

■72時間供給電力

※基準階1フロアに対して120名を想定
※各設備の数量・消費電力は想定であり、実際に使用する際は実情に合わせて算定してください。
※共用部のトイレ、事務所用エレベーターは継続利用可能です。

9 3日分の上水と非常食・簡易トイレなどを収めた防災用備蓄倉庫を設置

オフィスフロア10階に、３日分の上水（ペットボトル）と食料や簡易トイレ等を備蓄できる防災用備蓄倉庫を設置しました。

防災センターによる24時間有人警備

地震・停電・火災などの緊急時には、防災センターにいち早く情報を集約し有人による素早い初動を図ることで、災害への迅速な対応が可能となります。

ICカードによるセキュリティシステム

ＩＣカードを使ってフロアごとにセキュリティ設定が可能。利用状況に応じた柔軟性のあるセキュリティを実現できることで高い防犯性を実現します。

※掲載の図面・イメージイラストは、計画段階の図面を基に描き起こしたものであり、実際とは異なります。また、今後変更になる場合があります。各種部材につきましては、実物と質感・色等の見え方が異なる場合があります。

地震や豪雨などの災害時にも、建物機能の被害を最小限に抑える建物構造。

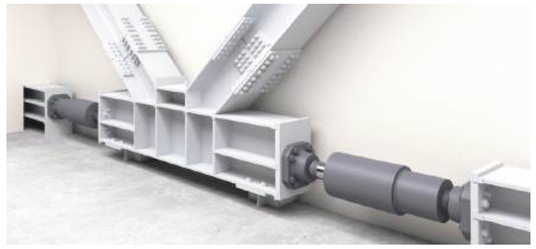
The building structure is designed to minimize harm to building functions when there is an earthquake, torrential rain, or other disaster.

10階に「トラス架構（斜め柱）」を採用

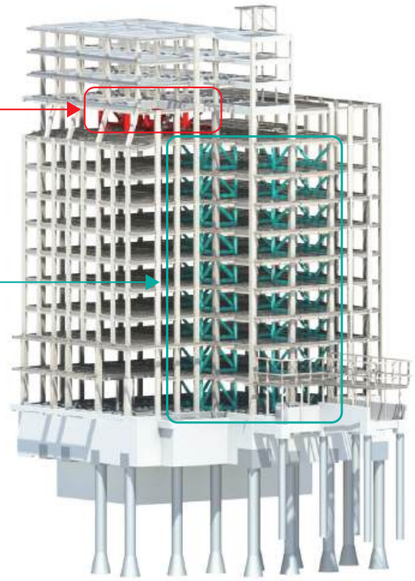
低層部の店舗・オフィス（１～10階）と高層部の住宅（11～13階）で用途に合わせて柱スパンを切り替えています。スパンが切り替わる10階の一部には１層分のトラス架構（斜め柱）を設けて構造切り替え階とし、スパンを無理なく安全に切り替える計画としています。

制振構造によって大地震時の揺れを軽減

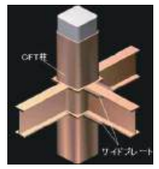
1～９階コア内にオイルダンパー（合計72基）を設置した制振構造を採用しています。ダンパー内に充填されたオイルの液体抵抗を利用して減衰力を発生させ、振動エネルギーを熱エネルギーに変換することで建物の揺れを吸収するパッシブ型の制振装置です。



■参考写真



■架構イメージパース



■CFT柱概念図

CFT柱 Concrete-Filled-steel-Tube柱

鋼管の中に高強度コンクリートを充填した柱で、超高層建築物などで広く使用されています。鋼管とコンクリートの相互拘束効果による高い強度と変形性能が特長で、優れた耐震性能を発揮します。

サイドプレート工法

大梁端部のフランジ両側にサイドプレートを溶接することにより、梁端部の強度を高めると同時に、塑性化領域を拡げることで大地震時の変形性能を向上させる工法です。

JSCAの耐震性能グレード上級に相当

当ビルでは制振構造を採用し、大震災発生時の耐震性能グレードは、JSCA（（一社）日本建築構造技術者協会）が設定する「上級」クラスの構造性能を目標としており、一般建築物に求められるグレードの1ランク上を目指します。

耐震性能グレード ＼ 地震の大きさ	稀に発生する地震動【震度５弱程度】	かなり稀に発生する地震動【震度５強程度】	極めて稀に発生する地震動【震度６強程度】	極めて稀に発生する地震動【震度７程度】
特　級	無被害 機能維持	無被害 機能維持	軽微な被害 主要機能確保	小　破 指定機能確保
上　級	**無被害 機能維持**	**軽微な被害 主要機能確保**	**小　破 指定機能確保**	**中破（～大破） 限定機能確保（～機能喪失）**
基準級	無被害 機能維持	—	中破（～大破） 限定機能確保（～機能喪失）	—

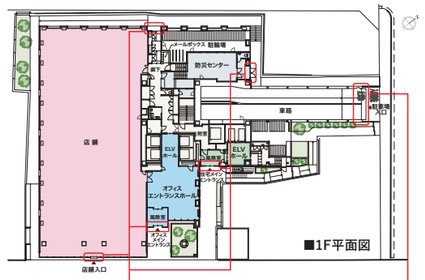
適用されるべき建築物の用途例（JSCA）／●特級：防災拠点・拠点病院等　●上級：一般病院・避難施設・コンピューターセンター・本社機構等　●基準級：一般建築物

店舗およびオフィス部分は外郭構造により耐震性を向上

店舗およびオフィス部分では外角に扁平柱を 3.6m 7 ピッチで配置した外郭構造として耐震性を高めるとともに、18mの大スパンを確保しています。

豪雨による浸水に備えて入口に防水板を設置

港区ハザードマップによると、当計画地は津波や河川氾濫、集中豪雨による水害は想定されていません。しかし、昨今の突発的な豪雨時の浸水リスクに備え、計5箇所に防水板を設置する計画としています。



■1F平面図

簡易式防水板

電動起伏式防水板

DBJ Green Building認証

不動産のサスティナビリティを
ESG（環境 Environment、社会 Social、ガバナンス Governance）に
基づく５つの視点から評価するもので、
環境・社会への配慮がなされた不動産に対する認証制度です。
当該物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む
様々な対応を含めて総合的に評価されます。

2024年8月、
「青朋ビル」は極めて優れた「環境・社会への配慮」
がなされたビルとして、
4つ星（★★★★）認証を取得致しました。

DBJ Green Building 2024

青朋ビルについて

建て替え前の青朋ビルは、東京オリンピック（1964年）を契機として目覚ましい発展を遂げたこの地青山に1967年誕生致しました。

「青朋」は「あおやまのとも」を意味し、様々な文化を発信し続ける青山エリアで、50年以上にわたり、テナント・関係者の皆様に支えられ、共に発展して参りました。

新・青朋ビルは、青山の街並みに溶け込んだ旧ビルのデザインを承継し、次の50年・次の100年に向けて、2024年4月に生まれ変わりました。

旧青朋ビル

※掲載の図面・イメージイラストは、計画段階の図面を基に描き起こしたものであり、実際とは異なります。また、今後変更になる場合があります。各種部材につきましては、実物と質感・色等の見え方が異なる場合があります。