

2025 年 7 月 23 日

第一生命保険株式会社

清水建設株式会社

木造ハイブリッド構造の賃貸オフィスビル「第一生命京橋キノテラス」竣工のお知らせ

～木質空間によるウェルビーイング向上への貢献とサステナブルな先進オフィスの実現～

第一生命保険株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:隅野俊亮、以下「第一生命」)は、清水建設株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:新村達也、以下「清水建設」)の技術協力のもと開発を進めてきた、木造と鉄骨造のハイブリッド構造による賃貸オフィスビル「第一生命京橋キノテラス」(以下「本物件」)が7月18日に竣工したことをお知らせします。

本物件は、第一生命にとって2022年度に竣工した「TD テラス宇都宮¹」に次ぐ2例目の木造ハイブリッド構造の建物です。中央通りと鍛冶橋通りが交差する視認性の高い立地にあり、東京メトロ銀座線「京橋」駅と直結し、地上12階・地下2階、高さ56mと、木造ハイブリッド構造のオフィスビルとしては竣工時点で日本一の高さとなります。「Well-being × Sustainability」をコンセプトに、清水建設の木質ハイブリッド技術「シミズ ハイウッド®」を活用することで、木造と鉄骨造の双方の強みを活かした、「木」を感じながらも開放性の高い外観や快適な木質無柱空間を実現しています。

第一生命は、機関投資家として長年不動産投資を行っており、本物件をはじめ開発物件で再生可能な循環資源である木材使用を推進するなど、不動産投資の観点からも持続可能な社会の形成に貢献していきます。

＜本物件の主な特徴＞

■Well-being: 木質空間等による施設利用者への付加価値の提供

- 木に囲まれた快適な執務空間と、外気に触れることができる環境づくり
- 立地特性を活かした視界が遮られることのない基準階計画と、明るく開放的な共用部計画

■Sustainability: 木造+鉄骨造のハイブリッド構造による持続可能な先進オフィスの実現

- オフィスビルとして国内最大級となる木材使用量(約1,100m³)ながら高い耐震性、耐火性、施工性を確保
- 木造ハイブリッド構造の採用及び木材利用による約740t-CO₂のCO₂固定化²、並びに電炉材の活用により、同規模の鉄骨造オフィスビルと比べ、建設時のCO₂排出量を約37.5%削減

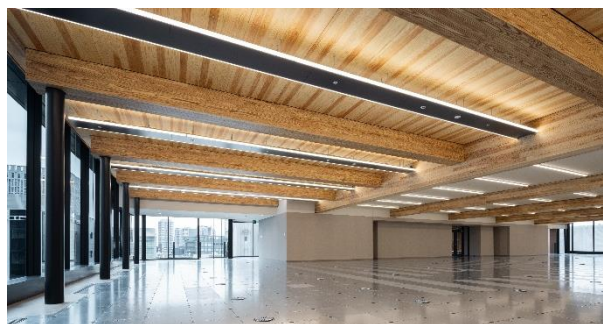


¹ 2022.10.7 中層木造オフィス「TDテラス宇都宮」の竣工について https://www.dai-ichi-life.co.jp/company/news/pdf/2022_045.pdf

² 木材は森林が吸収した炭素を貯蔵する効果があり、これを建築物に利用することにより、大気に放出しない取組み(＝固定化)。

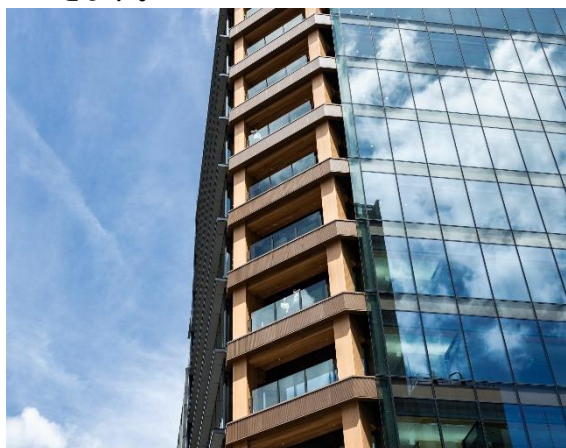
■Well-being: 木質空間等による施設利用者への付加価値の提供

建物の内装に木材を用いることにより、心身面、生産性等に係る効果が得られることが明らかとなってきました³。本物件では、主要構造部の天井や梁に使用した木材を積極的に内装デザインにも活用し、施設利用者に対してリラックス効果や生産性向上効果のある、木に囲まれた快適な執務空間を提供しています。さらに各階にはワーカーが外気に触れられるテラスを配置することで、多様化するワークスタイルへの適応やコミュニケーションの活性化を促す空間を実現しています。



また、本物件では大型再開発「東京スクエアガーデン」の緑豊かなオープンスペースに面する立地特性も意識した基準階計画を策定しました。引張力に強くロングスパンに対応可能な鉄骨材と、圧縮力に強い木材の強みを活用し、周囲の景観も含めて南北に視線の抜けた 40m×17m の木質無柱空間を実現しています。加えて、街に開かれた1・2階の屋外ピロティ空間は、柱や軒天井に木を利用することで、街を訪れる方にも「木」のぬくもりが感じられるデザインとしています。

これらの特徴により、訪れる方を含めた施設利用者の方々へ、ウェルビーイング向上につながる付加価値を提供していきます。

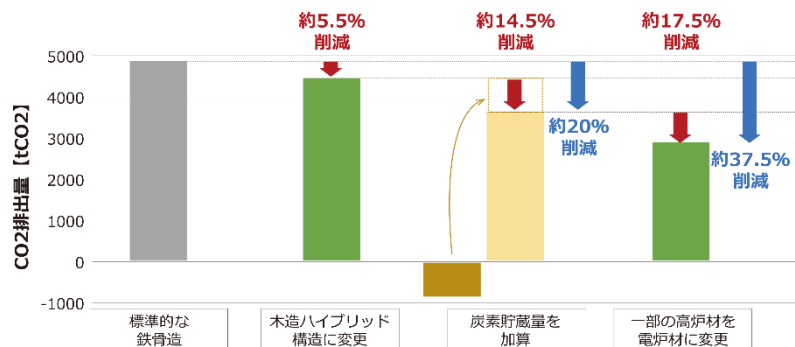


³ 林野庁、建築物への木材利用に係る評価ガイダンス、2024年3月 https://www.rinya.maff.go.jp/j/mokusan/esg_architecture.html

■Sustainability: 木造＋鉄骨造のハイブリッド構造による持続可能な先進オフィスの実現

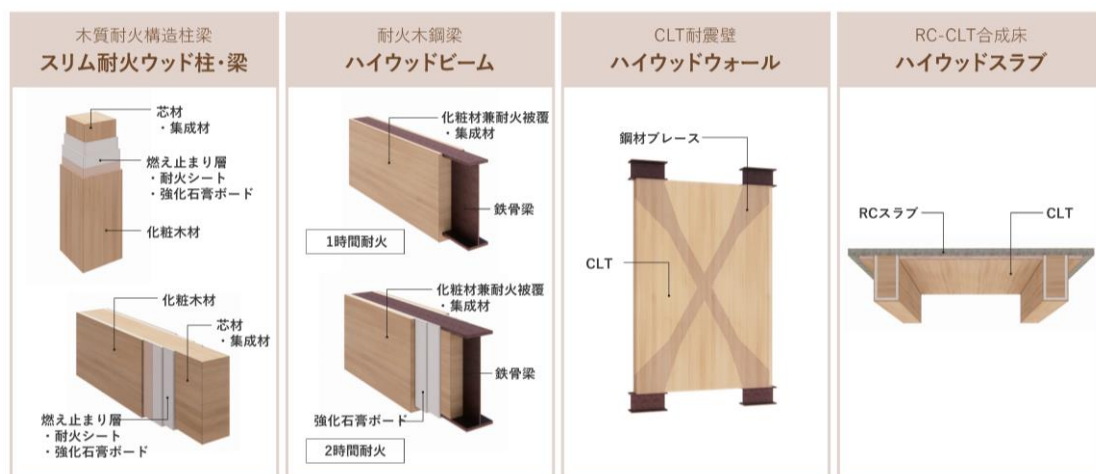
本物件では、清水建設の木質ハイブリッド技術「シミズ ハイウッド®」を活用することで、木材のみでは実現が難しい中・大規模の木造建築に求められる高い耐震性、耐火性、施工性を確保しています。東京都多摩産材をはじめとする国産材を活用し、木材使用量はオフィスビルとして国内最大級となる約 1,100m³ に上ります。

また本物件では、木造ハイブリッド構造の採用や、木材利用による約 740t-CO₂ の CO₂ 固定化、並びに使用した鉄骨材の約 70%にリサイクル資源を有効活用した電炉材を採用することにより、一般的な同規模の鉄骨造オフィスビルと比べ、トータルで約 37.5%の CO₂ 削減効果を実現しました。



「シミズ ハイウッド®」

「シミズ ハイウッド®」は、木材と鉄骨、コンクリートを適材適所に組み合わせて耐震性、耐火性、施工性、デザイン性、経済性に優れた木造・木質建築を実現する木造ハイブリッド技術です。本計画には、新たに開発した 3 つのシリーズ技術、「ハイウッドビーム 2 時間耐火仕様」「ハイウッドウォール」「ハイウッドスラブ・サポートレス工法」を適用しました。



・関連リリース:「中央区京橋で木造ハイブリッド構造のオフィスビルが近く上棟～中高層建築の木質化技術「シミズ ハイウッド」シリーズの新技术を展開～」(2024.10.22)

第一生命グループは、事業を通じた社会課題の解決と目指す社会の実現に向けて、優先的に取り組むべき重要課題を 4 つのコア・マテリアリティとして定め、サステナブルな社会の実現に取り組んでいます。この度、清水建設の技術協力のもと完成した「第一生命京橋キノテラス」は、コア・マテリアリティのうち、“Financial Well-being for All(すべての世代を支える金融サービスの提供)”、“Healthy people and society(一人ひとりの Well-being と健全な社会への貢献)”、“Green Leadership(環境課題へ戦略的対応)”を体現するものと考えています。今後とも、当社の不動産領域においても、お客さまへの提供サービスを拡充するとともに、コア・マテリアリティへの取り組みを深化させ、持続可能な環境・社会へ貢献していきます。

【物件概要】

物件名称	第一生命京橋キノテラス（旧・京橋第一生命ビルディング）
所在地	東京都中央区京橋二丁目4-12
敷地面積	1,322.24 m ²
延床面積	16,151.25 m ²
規模	地上 12 階・地下2階建、建物高さ:56m
構造	鉄骨造、一部木造
主要用途	オフィス、店舗
駐車場	43 台（機械式:39 台、荷捌:4台）
事業者	第一生命保険株式会社
設計者	清水建設株式会社一級建築士事務所
施工者	清水建設・日本建設共同企業体
管理会社	株式会社第一ビルディング
竣工日	2025 年7月 18 日
その他	国土交通省「令和4年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）」に採択

【位置図】

