

報道関係者各位

2020年8月31日  
日本郵政不動産株式会社

**「蔵前一丁目開発事業」着工**  
～ライオン株式会社の本社入居など各棟の主たる入居・運営者が決定～

日本郵政不動産株式会社（東京都千代田区、代表取締役社長 岩崎 芳史）は、東京都台東区蔵前一丁目に所在する1.4万㎡の敷地において、大型複合開発を推進しているところですが、9月16日起工式を行い、工事に着手します。

また、この大型複合開発を構成するオフィス棟、住宅棟、物流施設棟の各棟の主たる入居・運営者が決定しました。今後は各入居・運営者と協調しながら、下町文化と新しい文化が混ざり合うまち「蔵前」の魅力の向上に貢献します。

**【開発コンセプト】**

「ここから、暮らしにたくさんの笑顔を Let's live with smiles! 」  
～笑顔の輪がひろがる場所が、蔵前に生まれる～

**1. 各棟の主たる入居・運営者**

オフィス（オフィス棟）	ライオン株式会社（本社）
高齢者住宅（住宅棟）	株式会社センチュリーライフ（長谷エグループ）
賃貸住宅（住宅棟）	三井不動産レジデンシャルリース株式会社
物流施設（物流施設棟）	日本郵便株式会社

※その他、店舗（オフィス棟）、保育所（住宅棟）を併設。

**<イメージパース>**



外 観



## 2. 開発コンセプト

「ここから、暮らしにたくさんの笑顔を Let's live with smiles! 」

さまざまな“人”と“もの”が有機的にかかわり合うことで  
 笑顔の輪 (WAKU WAKU NIKO NIKO) がひろがる場所が  
 下町文化と新しい文化が混ざり合うまち、蔵前に生まれる。

### コンセプトシーン

#### オフィス



- ・健康に配慮した気持ちのいいワークプレイス、モチベーションが高まり、業務効率もアップ。
- ・フロア面積が広くて階層間をつなぐ内階段もあり、コミュニケーションが円滑に。

#### 住宅(賃貸住宅・高齢者住宅)



- ・ホテルライクなタワーマンション、眺望も良くて、隅田川花火やスカイツリーも。
- ・高齢者にとっては身近に「孫たち」が、子供たちにとっては「おじいちゃん・おばあちゃん」が、たくさんいる暮らしが生まれ、自然と笑顔が増える。

## 憩いと交流、健康を育む屋上庭園・蔵前の小径

### 憩いや気分転換に



デッキテラス

リラックスガーデン

ハンモック

### ウェルネスとしての機能



ヨガ

ウォーキング

### 多目的な用途で利用できる芝生広場



多世代交流

イベント

安全な広場

### フーディングガーデン (屋上菜園を食で楽しむ)



屋上菜園で取れた野菜でガーデンパーティー

### 緑ゆたかな蔵前の小径



コミュニティーの活性化

街の交流拠点として



- ・緑豊かな屋上庭園で朝の空気を吸ってリラックス。
- ・休みの日の午後は、緑の香りを感じながらハンモックでゆらゆら。
- ・菜園でガーデンパーティー、都会で人と人、自然が繋がり、みんなが笑顔に。
- ・ハーブガーデンでの会話で料理のレシピなど生活のヒントをもらう。

※上記内容は開発コンセプトイメージであり、実際の開発内容等とは異なる場合があります。



### 3. 建物概要



#### <オフィス棟>

##### オフィス

ヘルスケアのリーディングカンパニーライオン㈱の本社ビル。オフィスワーカーが快適に過ごせるワークプレイスに。

##### 店 舗

#### <住宅棟>

##### 賃貸住宅

三井不動産レジデンシャルリース㈱運営。シングル・DINKS・ファミリーの各住戸タイプをとりそろえた見晴らしの良い高層の住まい。

##### 高齢者住宅

長谷エグループ運営。自立型と介護型を併設した高齢期を安心して暮らせる住まい。

##### 保育所

地域社会の待機児童対策に貢献。

#### <外構>

##### 蔵前の小径

歩行者憩いの緑の小径。地域コミュニティの交流の場として。

#### <物流施設棟>

##### 物流施設

日本郵便㈱が、人々の生活、経済活動等を支える物流の拠点として事業運営。

##### 屋上庭園

約3,000㎡の広々としたスペース。緑とともに過ごす人々の憩いと交流の場所。様々な世代を超えて笑顔が広がる庭園。

### 4. 本物件の特徴

#### ① 地球環境への配慮

- ・ Low-E ガラス（※1）の効果的な採用や、屋上・テラスを積極的に緑化することで、環境負荷の軽減に取り組みます。
- ・ 太陽光発電設備を設置することで、クリーンエネルギーの有効活用に取り組みます。
- ・ オフィス棟は、CASBEE-建築（新築）（※2）のSランクを取得しました。さらにCASBEE-ウェルネスオフィス（※3）のSランクの取得を目指し、環境への配慮をするとともに、オフィスワーカーには、リフレッシュスペースを確保するなどによりリラックス・リフレッシュできるワークスペースを提供します。

※1 遮熱性の特殊な金属膜をコーティングした、冷暖房効率を高める効果がある複層ガラス。

※2 建築物の環境性能で評価し格付けする仕組みで、Sランクはその最高ランク。

※3 建物利用者の健康性、快適性の維持・増進、知的生産性の向上を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価する仕組みで、Sランクはその最高ランク。

## ② 大型複合施設による地域活性化と屋上庭園・蔵前の小径による憩いの創出

- ・様々な用途から構成され、様々な人がかかわり合う大型複合施設とすることにより、蔵前地区に賑わいをもたらし、地域活性化に貢献します。
- ・都市の中で利用者等に憩いや交流の場を提供する緑豊かな屋上庭園や地域コミュニティの憩いの場となる蔵前の小径などやすらぎのスペースを設けます。

## ③ 利用者・地域に配慮した防災機能の確保

- ・地域防災のために、防災備蓄倉庫対応や水害時一時避難場所、災害時の帰宅困難者一時滞在場所を設置することを検討し、地域貢献を行います。
- ・水害対策を考慮し、電気機械室等は2階以上に設置します。
- ・地震から大切な建物を守るため、オフィス棟については免震構造、住宅棟については制振構造を採用します。また、物流施設棟については汎用性のある柱スパン（基本柱スパン10.8m）の耐震構造とします。

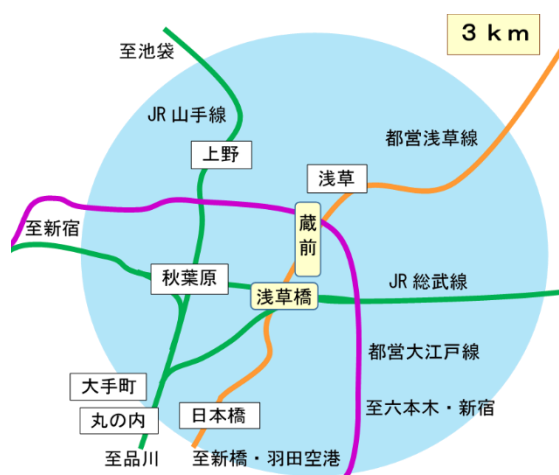
## ④ バリアフリーへの配慮

- ・高齢者、障害者等へも優しい施設となるよう、ゆったりとした通路幅、ゆるやかな階段・スロープ、利用しやすい共用施設、わかりやすい案内標識などを設けます。バリアフリー法上求められる建築物移動等円滑化基準に対してさらに配慮が必要な建築物移動等円滑化誘導基準（望ましいレベル）を満たし、計画の認定（バリアフリー法第17条 認定対象：オフィス、高齢者住宅、店舗、保育所）を受ける予定です。

## ⑤ 各種施設の併設による付加価値

- ・オフィス棟の1階に店舗スペース（200㎡程度）を確保。暮らしを便利かつ豊かにするような店舗とします。
- ・住宅棟の3階には保育所を設置。待機児童問題の解消に貢献するとともに、地域の方々やここに住まう方々の働きやすさをサポートします。

### <位置図・案内図>



都営浅草線	蔵前駅	徒歩3分
都営大江戸線	蔵前駅	徒歩7分
JR総武線	浅草橋駅	徒歩7分

蔵前は、JR総武線（東西方面）、都営浅草線（羽田空港方面）、都営大江戸線（都心環状）など良好なアクセスを有する都心の好立地です。丸の内・大手町・日本橋・上野・浅草・秋葉原など都心のビジネス、商業、観光、文化等の各エリアが3km圏内外にあり、利便性に恵まれています。





**■外観（イメージ）**

敷地南西側より  
物流施設棟（屋上庭園）と  
住宅棟をのぞむ。  
東京スカイツリー、隅田川  
（花火）など、このエリア  
ならではの眺望を享受。



**■蔵前の小径（イメージ）**

敷地西側にある蔵前の小径  
を北側よりのぞむ。  
人々の憩いの小径。



**■夜景外観（イメージ）**

敷地北西側よりオフィス棟  
と住宅棟をのぞむ。  
ワークプレイスの明かりと  
暮らしの明かりが印象的な  
外観。

## 5. 開発概要

所在地	東京都台東区蔵前一丁目3番25号（旧住居表示）					
敷地面積	約 14,400 m <sup>2</sup>					
延床面積	約 99,300 m <sup>2</sup>					
最高高さ	約 90 m					
規模	地上 23 階塔屋 1 階					
棟構成	オフィス棟		住宅棟		物流施設棟	
各棟延床面積	約 29,500 m <sup>2</sup>		約 40,800 m <sup>2</sup>		約 29,000 m <sup>2</sup>	
各棟構造	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋 コンクリート造）		鉄筋コンクリート造		鉄骨鉄筋 コンクリート造	
各用途	事務所	店舗	高齢者住宅	賃貸住宅	保育所	物流施設
位置等	地上 1 階 ～地上 2 階、 地上 4 階 ～地上 13 階	地上 1 階	地上 9 階 ～地上 17 階 （自立型 124 戸 介護型 30 戸）	地上 18 階 ～地上 23 階 （住戸 128 戸）	地上 3 階	地上 1 階 （トラックバス付置）、 地上 3 階 ～地上 9 階 （地上 8 階まで 各階駐車場付置）
			【その他】 駐輪場等 地上 2 階 駐車場等 地上 3 階～地上 7 階 各エントランス等 地上 1 階			
事業者	日本郵政不動産株式会社					
コストマネジメント	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社					
設計/監理	日本郵政株式会社一級建築士事務所（実施設計協力 株式会社 佐藤総合計画）					
施工	大成建設株式会社					

## 6. 竣工時期（予定）

2023 年春

### <入居・運営者によるリリース>

本件に関する入居・運営者によるリリースは、以下の URL（外部リンク）をご参照ください。

- ・ オフィス（オフィス棟） ライオン株式会社  
URL <https://www.lion.co.jp/ja/company/press/2020/pdf/20200831.pdf>
- ・ 高齢者住宅（住宅棟） 株式会社長谷工シニアホールディングス  
URL <https://www.haseko-senior.co.jp/pdf/kuramae.pdf>
- ・ 賃貸住宅（住宅棟） 三井不動産レジデンシャルリース株式会社  
URL <https://mfhl.mitsui-chintai.co.jp/news/20200831/>

#### 【報道関係の方のお問い合わせ先】

日本郵政不動産株式会社

総務部

電話：03-6281-9002

#### 【報道関係以外の方のお問い合わせ先】

日本郵政不動産株式会社

開発第一部（下記以外）

電話：03-6281-9003

住宅事業部（住宅棟関係）

電話：03-6281-9005