

報道関係各位

日本都市ファンド投資法人
株式会社KJRマネジメント

池袋駅東口の「Gビル南池袋01」を環境配慮型 大規模改修

～池袋のまちに100年寄り添う施設「norf（ノーフ）」へ～

日本都市ファンド投資法人は、所有する池袋駅東口前の商業施設「Gビル南池袋01」の大規模改修を実施し、新たに施設愛称名「norf(ノーフ)」として竣工しました。本プロジェクトは2024年12月に完了し、環境負荷の低減および地域への影響を考慮した設計を採用しています。



■建物耐用年数調査とホールライフカーボン調査を実施してリニューアルを計画

築50年を超える本施設では、建替え・新築も含めた選択肢を検証しました。調査の結果、躯体状態は良好であり、リニューアルを行うことで経済的耐用年数がさらに約60年延長できることが分かりました。さらに建替え時とリニューアル時のホールライフカーボン（CO2排出量）を比較し、リニューアル時のCO2排出量が建替え時を下回る^{※1}ことから、建物の長寿命化を目指すリニューアル工事を選択しました。

※1 ホールライフカーボンの比較に関しては以下の「日本都市ファンド投資法人による『Gビル南池袋01』に関するインパクト投資に対する第三者意見」をご参照ください。

<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/89530/6b5164c5/d0d2/49aa/8628/b47fb9869eb0/20240912101002585s.pdf>

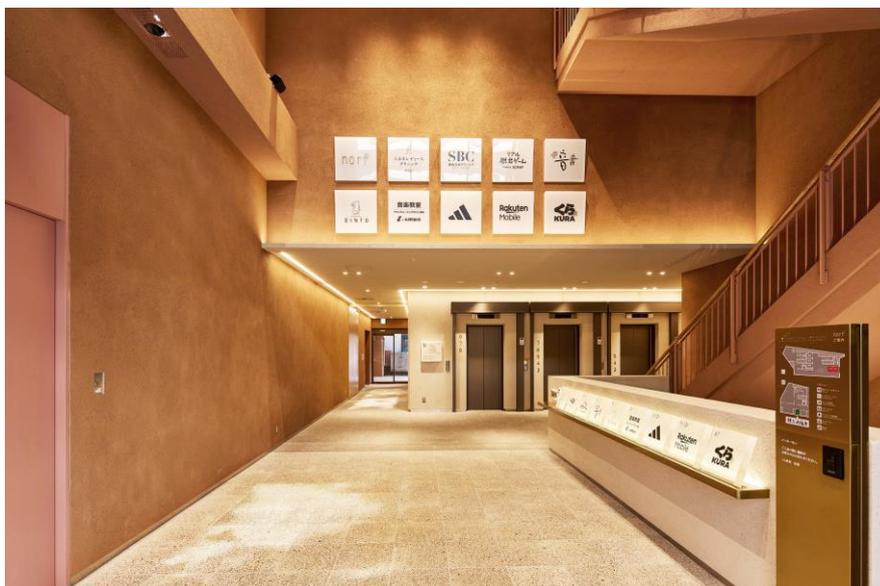
■ 外壁ファサードの約40%にリサイクル建材を採用

本施設では、環境負荷の低減の一環としてリサイクル建材を積極的に活用して改装を実施しています。外壁の改修工事に際して、表面および裏面ファサードの全体のうち約40%以上にリサイクル建材を使用しました。

特徴	詳細
廃棄物をリサイクル活用した左官材	デザインの特徴である左官材には、主成分の骨材として廃棄物を再利用した素材を採用しています。鉄鉱石から鉄を精製する際に生じる鉱物や、電線工場で製造時に基準を満たさなかった磚子などをリサイクルした左官材です。
東京都の廃棄物をアップサイクル	床材には、東京都の瓦やガラス廃棄物をアップサイクルしたテラゾタイルを使用しています。地域の材料を活用することで、輸送時のCO2排出量を削減し、持続可能な社会に貢献しています。



リサイクル骨材を使用した左官材



東京都から排出される瓦・ガラス廃材



東京都の瓦廃材とガラス廃材をアップサイクル

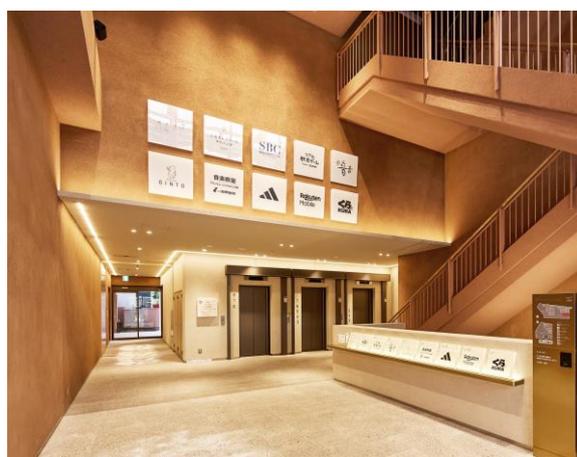
■ 公園のような自然と四季を感じる心地よい空間づくり

本施設は、周辺エリアの特徴である区立公園との親和性をポイントに、地域とまちに長く愛される施設としてのリニューアルを目指しました。既存施設のレトロな外観を活かしつつ、4つの要素を軸に、まちや施設に訪れる方が心地よく過ごせる公園のような空間づくりを意識した改装を行いました。

特徴	詳細
有機的なデザイン	土のような風合いを感じさせる左官材で統一感のあるデザイン、温かみと有機的な質感を追及しました。
植生	東京都の在来種、豊島区の花ツツジ等、見た目の美しさだけでなく、地域本来の緑化にも貢献します。
香り	季節ごとに変わる香りで、施設内にいながら外部の四季の移ろいを感じることのできる、心地よい演出をしています。
映像と音	自然をテーマにした映像と音の組み合わせによるプロジェクションマッピングで、公園とのつながりを感じられるエントランス空間としました。



豊島区の花・ツツジを活用した植生



東西通路を新設・整備

■ 池袋のまちに開かれた施設へ

本施設は、にぎやかな池袋駅前と、豊島区立南池袋公園を中心とした再開発を契機に居住者の増加傾向にあるエリアの中間に位置しています。1階エントランスロビー内に、駅前と公園をブリッジとしてつなぐ東西通り抜け動線を新設しました。多様な文化に彩られた個性ある界隈をつなぎ、東西回遊性を高めることで、池袋のにぎわいづくりに貢献します。

また、建物の外観は時間帯によって変化し、訪問者を温かく迎えるライトアップを開始します。

特	詳細
まちをつなぐ東西通り抜け通路を新設	池袋駅と南池袋公園をブリッジとしてつなぐ東西通り抜け動線を新設、まちの回遊性を高め、池袋のにぎわいづくりに貢献しています。
夜間のまちなみを彩るライトアップを開始	自然をテーマとした調光パターンが時間に応じて変化。安心して過ごせるまちづくり、訪問者を出迎える景観づくりに貢献しています。



時間の移ろいに併せて変化する外壁ライトアップ

■ 池袋の文化・生活に寄り添うテナントの誘致

豊島区の特徴である文化を基軸としたまちづくりや、様々な方が暮らしやすいまちづくりに貢献すべく、新規テナントを誘致いたしました。以下、館内テナントの一部ご紹介です。

<p>6階 リアル脱出ゲーム (2024年12月下旬オープン予定)</p>	<p>8階 六本木レディースクリニック池袋院 (2025年1月下旬オープン予定)</p>
<p>マンションの1室ほどの空間に仕掛けられた謎を、協力して解き明かし脱出を目指す、ルームサイズのリアル脱出ゲームを数多く取り揃えた施設です。</p>	<p>不妊治療を専門としたクリニックで、「ご夫婦が働きながら治療を継続できること」、「治療の負担を最低限にすること」を大切に診療。六本木に続き2号店のオープンです。</p>
<div data-bbox="272 1648 643 2011" style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>6F</p> <p>リアル 脱出ゲーム</p> <p>Created by SCRAP</p> </div>	<div data-bbox="938 1648 1297 2011" style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>8F</p> <p> roppongi ladies clinic</p> <p>六本木レディース クリニック</p> <p>池袋院</p> </div>

■施設概要

所在地	東京都豊島区南池袋一丁目 19 番 5 号
物件愛称	<p>施設名称は、「nostalgic」、「our」、「future」からイメージしたネーミング。大都市の環境や多様性と共存しながら、時代にあわせて、豊かで自分らしい暮らしにたどり着くことを目指しています。</p>  <p>「norf(ノーフ)」ロゴ</p>

基本設計・実施設計・コンテンツ制作	株式会社ノムラアークス
施工	株式会社ノムラアークス
デザイン監修・ネーミング・ ロゴデザイン	株式会社 Studio Tokyo West 一級建築士事務所
ライティングコンサルティング	有限会社サワダライティングデザイン&アナリシス
ホールライフカーボン分析	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

■事業者概要

事業者	日本都市ファンド投資法人 (https://www.jmf-reit.com)
保有資産	保有資産は日本全国に 145 件、約 1 兆 2,841 億円 (2024 年 10 月 31 日時点) 主要施設：GYRE、mozo ワンダーシティ、川崎ルフロン、ツイン 21 等
資産運用会社名	株式会社 K J R マネジメント (https://www.kjrm.co.jp/)
概要	<p>日本都市ファンド投資法人より資産運用業務を受託する資産運用会社として 2000 年に設立。 現在、2 つの J-REIT を運用しており、運用資産残高は J-REIT 運用会社の中で最大級。 また、私募不動産投資家向けに不動産運用サービスを提供。 親会社は、世界有数の投資運用会社である KKR (KKR & Co. Inc. (同社子会社を含む))。</p>