

三井不動産レジデンシャル株式会社
東京建物株式会社
三菱地所レジデンス株式会社
東急不動産株式会社
住友不動産株式会社
野村不動産株式会社

総合ディベロッパー6社が結集、総開発面積 3.2haの大規模開発
「東京ワンダフルプロジェクト
SKYZ TOWER&GARDEN(総戸数 1,110 戸)」
6月8日(土)モデルルームオープン

■三井不動産レジデンシャル株式会社、東京建物株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、東急不動産株式会社、住友不動産株式会社、野村不動産株式会社は東京都江東区豊洲 6 丁目に開発中の地上 44 階建て、超高層分譲マンション「東京ワンダフルプロジェクト SKYZ TOWER&GARDEN (総戸数 1,110 戸)」モデルルームを 6 月 8 日(土)にオープンいたします。なお、販売開始は 7 月上旬を予定しています。

■本物件は、豊洲新市場をはじめ分譲住宅や賃貸住宅、業務、商業、公益施設等、約 110ha に及ぶ開発が進む豊洲ふ頭の一画に位置し、そのリーディングプロジェクトとして始動した「東京ワンダフルプロジェクト」の第 1 弾として誕生します。

【販売概要】※販売総戸数に対応

専有面積：53.25㎡(6 戸)～130.92㎡(1 戸)

予定販売価格：3,500 万円台(1 戸)～13,900 万円台(1 戸) 予定最多販売価格帯：5,500 万円台 ※100 万円単位

<東京ワンダフルプロジェクト SKYZ TOWER&GARDENの主な特徴>

- ① **総合ディベロッパー6社が結集した総開発面積約 3.2haの大規模開発**
- ② **デザイン性、眺望、緑量に優れた、地上約 150mのトライスタータワー**
- ③ **国内外で活躍する建築家による外観・共用空間デザイン**
建築家・光井純氏による外観デザイン、YABU PUSHELBERG によるインテリアデザイン、地上約 150m にご用意した天体観測ドーム、住民間の交流が自然と芽生えることを目指した共用空間
- ④ **自然エネルギーの活用をはじめとする様々なエコ施策**
地中熱利用、太陽光発電パネル、EVカーシェアリング、ヒートアイランド現象の抑制など様々な取り組みが評価され数々の公的な認定を取得
- ⑤ **大きな地震や災害時の停電まで想定して、万々に備えた防災対策**
日本初のシミズ・トライスター型ハイブリッド免制震システムを採用、約 72 時間電力使用可能な非常用発電機、停電時の自然エネルギー活用、防災備蓄品、高潮・津波対策など
- ⑥ **細部までこだわりを貫いた快適な居住性能**



プロジェクト周辺開発エリア完成予想CG



外観完成予想CG

<東京ワンダフルプロジェクト SKYZ TOWER&GARDENの特徴・概要>

① 総合ディベロッパー6社が結集した、総開発面積約3.2haの大規模開発

東京ワンダフルプロジェクトは、日本で初めて総合ディベロッパー6社が結集した大規模共同事業計画です。都心の中心部への近さや水辺に囲まれた自然環境など、住宅地としてのポテンシャルの高さから当該エリアを重要エリアと位置づけ、6社の経験やノウハウを結集して、今までにない新しい街づくりに挑みます。

豊洲ふ頭の一画に広がる「豊洲3-2街区」。東雲運河と東電堀に囲まれたエリアで、分譲住宅や賃貸住宅、業務、商業、公益施設等の建設が予定されており、なかでも水辺の潤いを豊かに享受できる大きな開放感につつまれた場所が「東京ワンダフルプロジェクト」の開発エリア。総戸数1,110戸の「SKYZ TOWER&GARDEN」をはじめ、550戸の分譲住宅と幼保連携型の認定こども園が築かれる予定です。約3.2haもの総開発面積の約46%を緑地空間とした水と緑と空の街。暮らしを見つめ直して生まれるこの街がかなえるのは、雄大な自然のもとに多世代の人々が交流を育む日常です。



豊洲ふ頭概念図



プロジェクト周辺開発エリア完成予想CG



SKYZ TOWER&GARDEN (1,110戸)	認定こども園	分譲住宅 (550戸)
東京ワンダフルプロジェクト		

② デザイン性、眺望、緑量に優れた、地上約150mのトライスタータワー

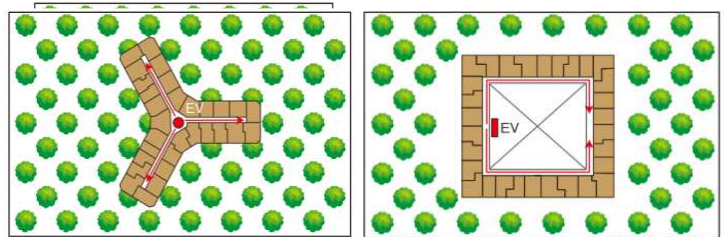
「SKYZ TOWER&GARDEN」は、Yの字を描いて3方向に翼を広げたトライスターデザインを採用。3つの翼が3つの空間を抱いて、大空へ飛び立つかのようなデザインは、スクエア型の超高層タワーとはまったく違う造形美で見る人を魅了します。また、ランドスケープの緑地空間をより広く確保できること、高層建築がなく全方位に開かれた豊洲ふ頭で、より多くの住戸に壮大な眺望をかなえられること、さらに窓からの見合いを少なくできることなど、様々なメリットがあります。

東京ワンダフルプロジェクトは、計画スタート時に敷地内外の生態系調査を実施し、多種多様な動植物が生息できる自然環境を目指しています。植樹される中高木は約2,200本にも及び、隣接する豊洲六丁目公園や東雲運河と連続する、より広大で開放的なランドスケープをかなえています。その豊かな緑のなかから地上約150mの空へ浮かび上がるように、「Tower in Garden」という思想のもとに描かれるのが「SKYZ TOWER&GARDEN」です。



外観完成予想CG

メリット①：敷地の効率的な利用が可能。



トライスター型<本物件>とスクエア型の比較概念図

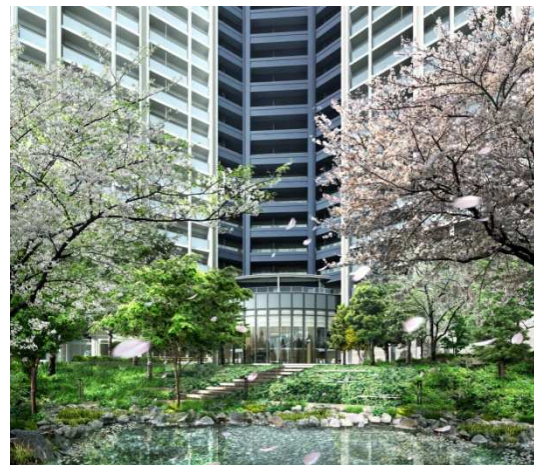
メリット②：全方位に広がるダイナミックな眺望。



各方位の眺望概念図



外観完成予想CG



万緑の杜完成予想CG

③ 国内外で活躍する建築家による外観・共用空間デザイン

〔建築家・光井純氏による外観デザイン〕

水辺の街にふさわしい建築美を求めて、白を基調とし、ガラスや金属などシャープな素材を組み合わせた爽やかで透明感のある表情を描きました。高々と空へと向かう上昇感を演出しているのは、縦に伸びる大小のマリオン。それは陰影による立体感を演出するとともに、眺望を確保しながら住戸のプライバシーをほどよく守る役割も果たします。さらにタワー最上部のトップフィンは、3つのタワーが寄り添いひとつになったトライスターデザインの象徴として、このタワーの存在感を美しく高めています。



外観完成予想CG

【外観デザイン：光井純 アンド アソシエーツ建築設計事務所】



光井 純

光井純 アンド アソシエーツ建築設計事務所株式会社

Jun Mitsui & Associates Inc. Architects

ペリ クラーク ペリ アーキテクト ジャパン 株式会社 代表取締役

1955年、山口県生まれ。東京大学建築学科卒業、イェール大学大学院修了。95年、光井純&アソシエーツ建築設計事務所設立。米国建築家協会会員(AIA)、日本建築家協会会員(JIA)、日本建築学会会員(AIJ)。国内外問わず多数の作品を手掛けている建築家。

【YABU PUSHELBERG によるインテリアデザイン】

世界のラグジュアリーホテルやレストランのインテリアデザインを数多く手掛けてきたデザインオフィス「YABU PUSHELBERG」が、主な共用空間のインテリアデザインを担当。1階のエントランスホールや2層吹き抜けのラウンジ空間、さらに最上階のふたつのビューラウンジなどをデザインしています。外部空間のみならず、内部空間においても自然を感じられる建築を求めました。



ビューラウンジ<サンセット>完成予想CG



ガーデンラウンジ完成予想CG

【共用部インテリア：YABU PUSHELBERG】



YABU PUSHELBERG

カナダ・トロントの日系2世ジョージ・ヤブとドイツ系カナダ人のグレン・プッシュェルバーグの共同デザイン事務所。世界のラグジュアリーホテルやレストランのインテリアデザインを手掛け、数々の国際的なデザイン賞を受賞。代表作は、フォーシーズンズホテル丸の内東京、Wホテルタイムズスクエア、ティファニー（ニューヨーク）など多数。

【住民間の交流が自然と芽生えることを目指した共用空間】

そこに笑顔が集まりコミュニティを気軽に広げられるように、各共用施設のつながりを意識しながら、まとまりのある共用空間を上層階と1階に設けました。

また、共用施設にはラウンジやロビーを併設し、住民間の交流が自然と芽生える空間を目指しました。



天体観測ドーム

屋上部分（地上約150m）には、マンションでは極めて稀な天体望遠鏡を設置した天体観測ドームをご用意。子どもたちの好奇心に応え、親子や住民同士のコミュニケーションを育む共用施設のひとつとして利用されます。



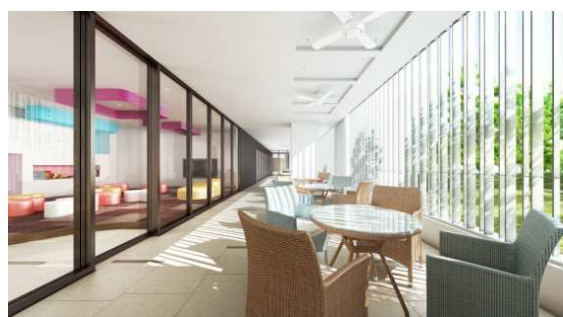
スカイラウンジ
 タワーの屋上には広さ約 800 m²のスカイラウンジをご用意。



ゲストルーム<ノルディックスイート>
 インテリアテイストの異なる 4 つのゲストルームを地上 43 階にご用意。



ビューラウンジ<サンライズ>
 東京湾や東京ゲートブリッジの方角を一望できる空間を地上 44 階にご用意。



キッズルーム&コモンラウンジ



プール



ジム



バーベキューテラス



コミュニティハウス
 2 つのパーティールームとカルチャールームをご用意。可動間仕切りをオープンにすれば、3 つの空間の一体利用も可能です。

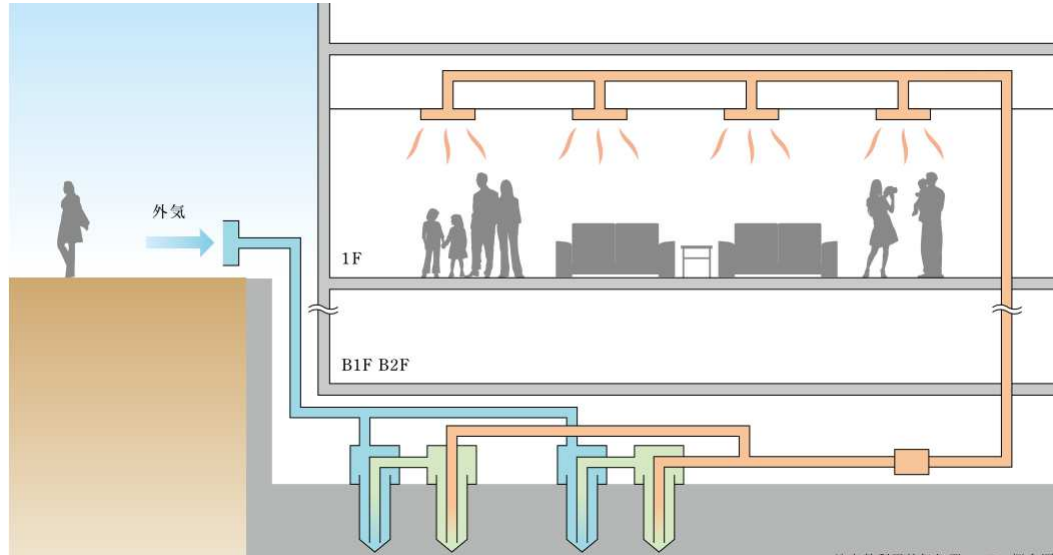


認定こども園 (予定)
 敷地内に、保育園と幼稚園の両機能を併せ持った幼保連携型の認定こども園を整備予定 (平成 27 年 4 月開園予定)。

④ 自然エネルギーの活用をはじめとする様々なエコ施策

[地中熱利用]

年間を通してほぼ一定に保たれている地中の温度を活かして、冷暖房効率を高めるのが地中熱利用の大きなメリットです。東京の場合、地下 9m の温度はおよそ 16℃。一旦、外気を地下のマットスラブに打ち込んだ 16 本のパイプを通すことによって、夏は冷やされ、冬は暖められた空気がガーデンラウンジに送られます。空調の負荷を抑えることにより CO2 排出量の低減に役立ちます。



地中熱利用外気処理システム概念図

[太陽光発電パネル]

タワーの屋上に 30kw（予定）の太陽光発電パネルを導入。発電された電力は共用部の照明などで利用され共用部電力の負荷を軽減します。



参考写真

[EVカーシェアリング] ※2台予定

居住者同士で車を共有し、利用したい時だけ借りられるシステムです。CO2 をなるべく排出しない暮らしにも貢献します。またEVカーを所有する方のために、計 60 台分の駐車パレットをEV充電対応型としました。



参考写真

[ヒートアイランド現象の抑制]

総開発面積約 3.2ha の約 46% を緑地空間とした東京ワンダフルプロジェクト。その豊かな緑はヒートアイランド現象の抑制にも寄与します。また、雨水も大切な資源として利用。降り注いだ雨は雨水タンクに貯水され、植栽への散水などに使われます。



万緑の杜完成予想CG

[様々な取り組みが評価され、数々の公的な認定を取得]

- ◇日本初、「CASBEEまちづくり」Sランクと「都市開発版SEGESつくる緑」を同時取得。
緑化率約46%、生物生息環境の創出、先進のエコ技術の導入などの取り組みが高い評価を得て日本で初めて「CASBEEまちづくり」の最高ランクであるSランクと「都市開発版SEGESつくる緑」の認定を同時取得しました。



- ◇「長期優良住宅」認定

国土交通省が定めた9つの認定基準をクリア。これにより住宅ローンの控除拡大、不動産取得税・登録免許税・固定資産税の軽減などさまざまなメリットが受けられる予定です。

※長期優良住宅の認定制度とは、平成21年6月に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により創設された制度。「長期優良住宅」とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のことであり、認定されるためには、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有することが要件となる。

- ◇省エネルギー対策等級4（最高ランク）取得

国土交通大臣登録の住宅性能評価機関による設計住宅性能評価は、省エネルギー対策等級4（最高ランク）、耐風等級2（最高ランク）、さらにスケルトンインフィルによる設備や間取りの可変性の高さから維持管理対策等級も3（最高ランク）を取得しています。また、建設住宅性能評価書も取得予定です。



- ◇東京都マンション環境性能表示でALL三ツ星★★★を取得

東京都が条例で定めている、マンションの環境性能の目安となる表示制度。「建物の断熱性」「設備の省エネ性」「太陽光発電・太陽熱」「建物の長寿命化」「みどり」の5項目すべてで最高レベルの三ツ星を獲得しています。



- ◇エネルギー見える化

省エネ・節約を意識した1日の行動が、どれくらいの効果に結びついているのか。それを確かめられるのが「見える化」です。家庭で使用した電気量・水道量、さらにCO2排出量を各家庭のインターホンパネルやマンション専用のコミュニティサイトでご確認いただけます。電気についてはエアコン、照明など、回路ごとの状況把握が可能。電気を多く使用している回路を理解することにより、日々の効率的な省エネに寄与します。

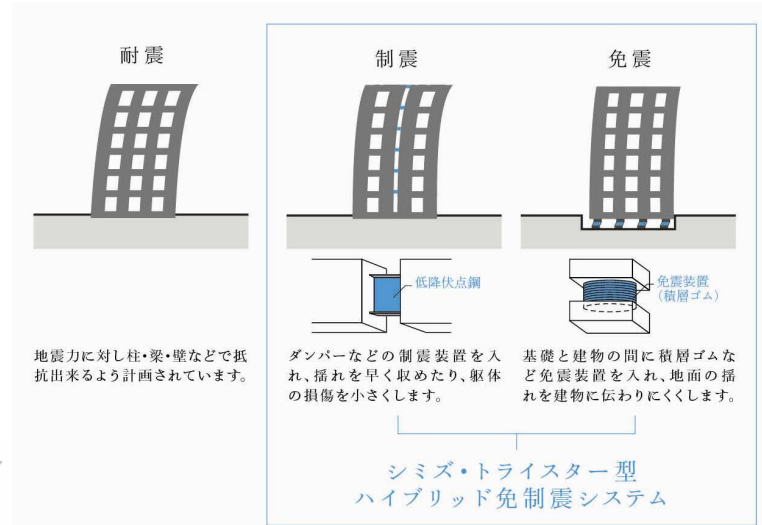
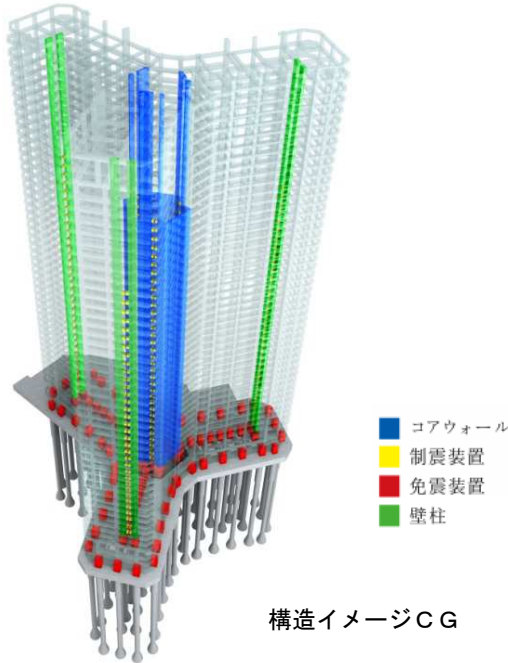


参考写真

⑤ 大きな地震や災害時の停電まで想定して、万々に備えた防災対策

[日本初、シミズ・トライスター型ハイブリッド免制震システムを採用]

清水建設の先進技術「シミズ・トライスター型ハイブリッド免制震システム」(特許出願中)を日本で初めて採用。建物に伝わる地震エネルギーを低減させる「免震システム」と、地震エネルギーを建物内部で吸収する「制震システム」の2重の安心で地震から暮らしを守ります。

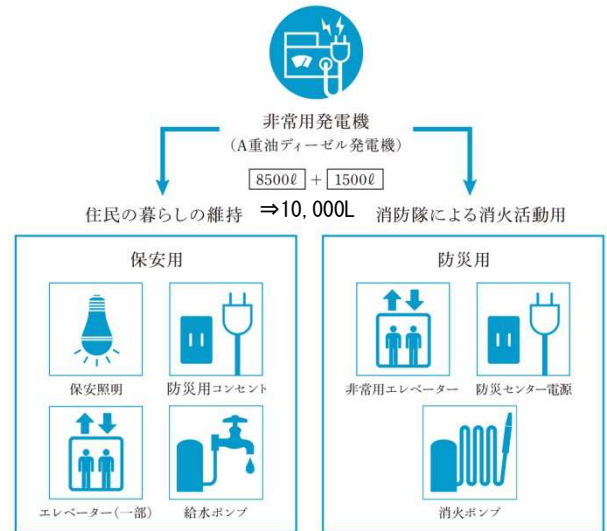


免震、制震システム概念図

[約72時間電力使用可能な非常用発電機]

災害時の停電に備え、大型のA重油ディーゼル発電機を設置。非常用エレベーターや内廊下の保安照明、給水ポンプなどを約72時間使用可能な状態に保ちます。

※約72時間の電力供給は間欠運転が前提です。また、稼働計画により時間は変わる場合があります。

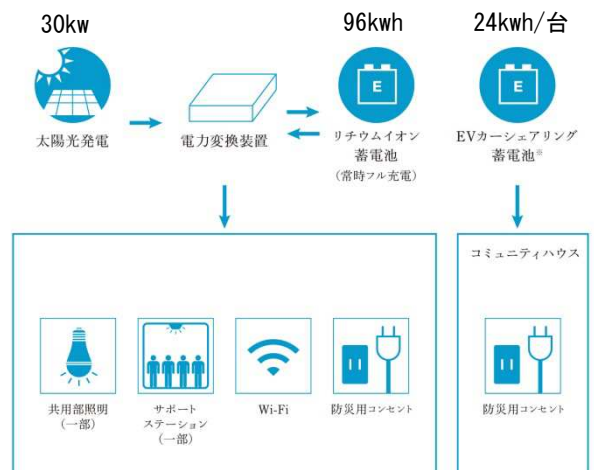


72時間稼働可能な大容量非常用発電設備

[停電時の自然エネルギー活用]

太陽光発電設備によりつくられた電力は蓄電池に蓄えられ防災用コンセントの電力として活用。

Wi-Fi環境も利用可能な状態が維持されるため、携帯電話やタブレット端末による情報入手や情報伝達手段が確保されます。



持続可能な各種電源設備

[防災備蓄品]

1階に防災備蓄倉庫をご用意。携帯ラジオや毛布など必需品が備えられます。また復旧に必要な資機材、救出・救助を行うための工具類、消火活動に必要な大型消火器やポンプなども備蓄します。さらに1階の防災備蓄倉庫とは別に、2階～44階の居住フロア各階にも備蓄倉庫を設置。ヘルメットや工具などを保管して万一に備えます。また倉庫内には、災害停電時に携帯電話などの充電ができるよう防災用コンセントを設置しています。



参考写真

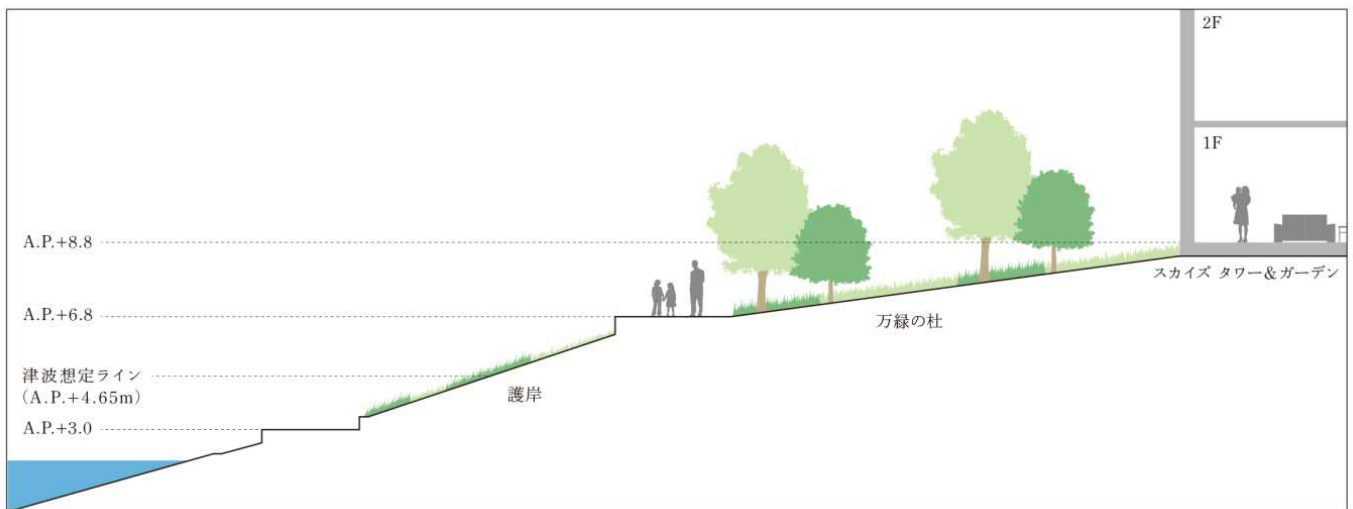
[高潮・津波対策]

東京都が公表した津波の最大高さ（元禄型関東地震の津波数値シミュレーション）は満潮時で A. P. +4.65m。豊洲ふ頭ではこの数値を大きく上回る A. P. +6.8m の防潮護岸が整備されています。さらに建物1階レベルは A. P. +8.8m を確保し、万一の場合に備えた設計としています。

※A. P. は荒川基準水面（Arakawa Peil）の略。

※A. P. +4.65mは満潮時の水位 A. P. +2.1mに、津波高 2.55mを足した数値となります。

※参照資料：東京都公表「首都直下地震等による東京の被害想定」（平成24年4月18日公表）

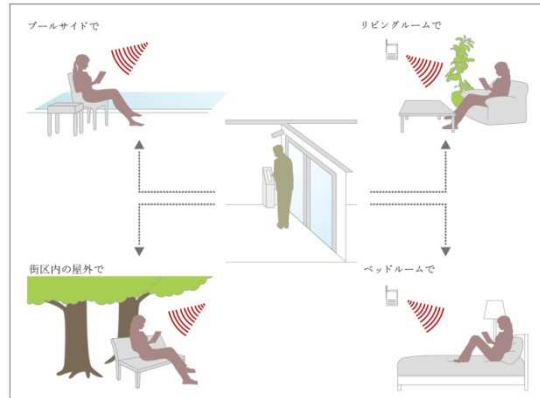


護岸部分概念イラスト

⑥ 細部までこだわりを貫いた快適な居住性能

[Wi-Fi 環境&フリーインターホンシステム]

専有部や共用部、さらにガーデンでもインターネットにつながる Wi-Fi 環境を整備します。また、インターホンとしても使用できるタブレットを1世帯に1台配布。Wi-Fi 環境の整備により、共用施設やガーデンで過ごしている時も訪問者への対応が可能になります。



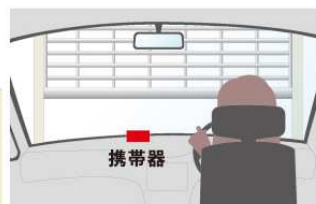
フリーインターホンシステム概念図

[ハンズフリー入館システム]

携帯器（ハンズフリータグ）をカバンなどに入れておくだけで、オートロックドアに近づくと自動で解錠。鍵を取り出すことも、センサーにかざすことも、もちろんオートロック操作盤の操作も不要です。さらに携帯器はウェルカムエントランスや地下コーチエントランスに対応しているばかりでなく、駐車場のセキュリティゲートのリモコンも兼ねているため、携帯器ひとつで便利な暮らしをかなえます。※携帯器は一世帯につき1つとなります。



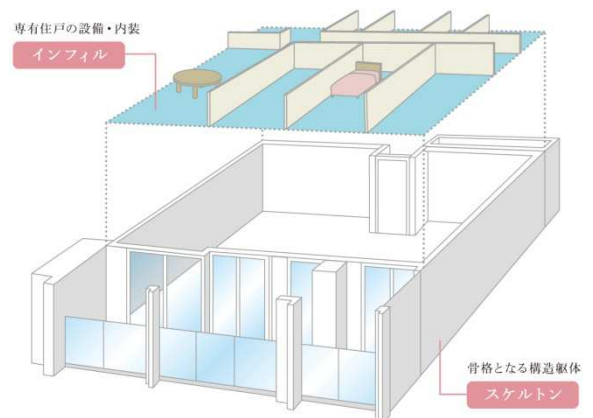
携帯器(ハンズフリータグ)(参考写真)



概念図

[スケルトンインフィル]

建物の骨格となる構造躯体（スケルトン）と住戸の設備や内装（インフィル）を分離するスケルトンインフィル工法。それは、パイプスペースや柱などによる凹凸の少ないすっきりとした室内を実現します。また間仕切り壁や内装の変更、水まわりの設備交換などがしやすくなり、家族のライフスタイルの変化にもフレキシブルに対応します。



概念図

[天井高・サッシュ高]

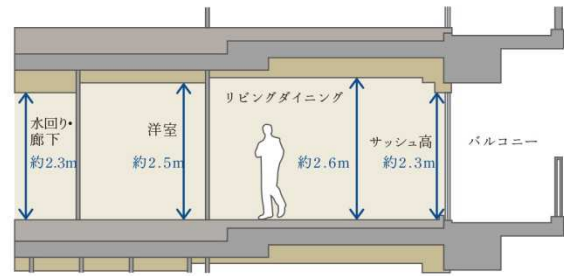
パノラマの眺望を取り込み、広がりを感じる伸びやかな居住空間をかなえるために、リビング・ダイニングは約2.6mの天井高を確保しました。

さらにバルコニー側の柱梁はインナーフレームとアウトフレームを組み合わせることにより、中住戸で約2.3m※、コーナー住戸で約2.47m※のサッシュ高を実現。

窓面をできるだけ大きくすることにより開放感あふれる室内空間をかなえています。

※2階は約2.5m、44階は約3.15m

インナーフレーム工法



アウトフレーム工法



概念図

■分譲マンションの販売センターとして最大級規模のゲストサロン。

「What a Wonderful World!」「この国が、誇る街へ。」という大きな目標を掲げた東京ワンダフルプロジェクトは、おかげさまですでに10,000件を超えるお問い合わせをいただいています(6月4日現在)。多大なるご期待にお応えするためにも、「What a Wonderful World!」を体感できるよう充実を図ったゲストサロン(販売センター)は、分譲マンションの販売センターとしては最大級の規模を誇ります。新しい映像体験ができる5面シアター、天体観測ドームをイメージしてリアルな星空を再現した空間、高さ約2.7mの巨大模型など、ご来場いただいたお客様にアミューズメントパークのようにお楽しみいただけるゲストサロンを目指しました。



ゲストサロン(販売センター)の様子

* 本物件ホームページアドレス <http://www.tokyo-wonderful.com>

<添付資料> 1. 物件概要・位置図 2. モデルルームプラン

<添付資料> 1. 物件概要・位置図

【豊洲 3-2 街区開発計画 全体情報】

所在地／東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業施行地区内

交通／東京メトロ有楽町線「豊洲」駅下車徒歩 7 分、ゆりかもめ「新豊洲」駅下車徒歩 2 分

敷地面積／約 79,000 ㎡

主な用途／オフィス、商業、生活利便施設、文化・交流施設、公共・公益施設、コンピューターセンター（新豊洲 CUBE）、住宅 ※用途は変更となる場合がございます。

【東京ワンダフルプロジェクト 全体情報】

所在地／東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業施行地区内

交通／東京メトロ有楽町線「豊洲」駅下車徒歩 12 分、ゆりかもめ「新豊洲」駅下車徒歩 4 分

敷地面積／約 32,000 ㎡

主な用途／「SKYZ TOWER & GARDEN」を含む住宅（総戸数／1,660 戸）、認定こども園（予定）
※用途は変更となる場合がございます。

【SKYZ TOWER & GARDEN 物件概要】

所在地／（仮換地）東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業施行地区内 3-1 街区

底地地番／東京都江東区豊洲六丁目 10 番 8

交通／東京メトロ有楽町線「豊洲」駅下車徒歩 12 分、ゆりかもめ「新豊洲」駅下車徒歩 5 分

敷地面積／21,242.52 ㎡

延床面積／141,119.00 ㎡

専有面積／53.25 ㎡（6 戸）～130.92 ㎡（1 戸）

構造・規模／鉄筋コンクリート造（住宅棟）地上 44 階建、地下 2 階建（公益施設棟）地上 3 階建

総戸数／1,110 戸

駐車場／総戸数 1,110 戸に対して 656 台（他に管理用 5 台、来客用 7 台）

駐輪場／総戸数 1,110 戸に対して 2,220 台（他に来客用 15 台）

バイク置場／総戸数 1,110 戸に対して 112 台

スケジュール／着工 平成 24 年 4 月

竣工 平成 26 年 8 月下旬（予定）

入居 平成 27 年 3 月下旬（予定）

設計／清水建設株式会社 一級建築士事務所

施工／清水建設株式会社

【販売スケジュール】

モデルルームオープン／平成 25 年 6 月 8 日（土）

販売開始時期／平成 25 年 7 月上旬（予定）

【位置図】

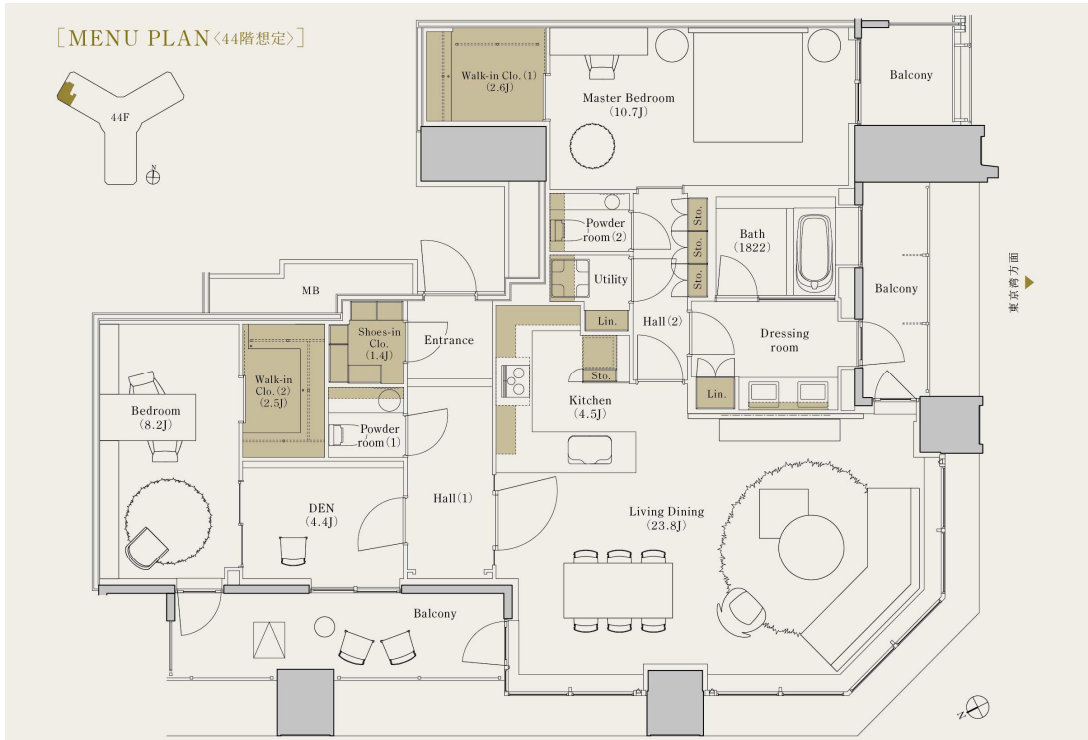


<添付資料> 2. モデルルームプラン

PREMIUM 125Cw TYPE MENU PLAN 2LD・K+DEN+2WIC+SIC+Ut	住戸専有面積 127.19m² (約38.47坪)	COLOR SELECT
	■バルコニー面積 20.83m ² ■トランクルーム面積 1.00m ²	Sky

最上階、プレミアムプラン

天上高約3,000mmのリビング・ダイニング、コーナーサッシュからは最上階住戸ならではのパノラマビューが日常となります。プレミアムグレードを行き届かせた空間は、都心の忙しさを忘れさせてくれる贅沢な時間を演出します。



リビング・ダイニング



ベッドルーム



マスターベッドルーム



ホール

75Hw TYPE MENU PLAN

住戸専有面積
75.27m² (約22.76坪)

COLOR SELECT

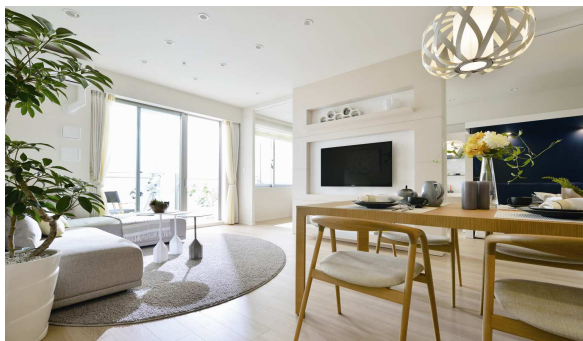
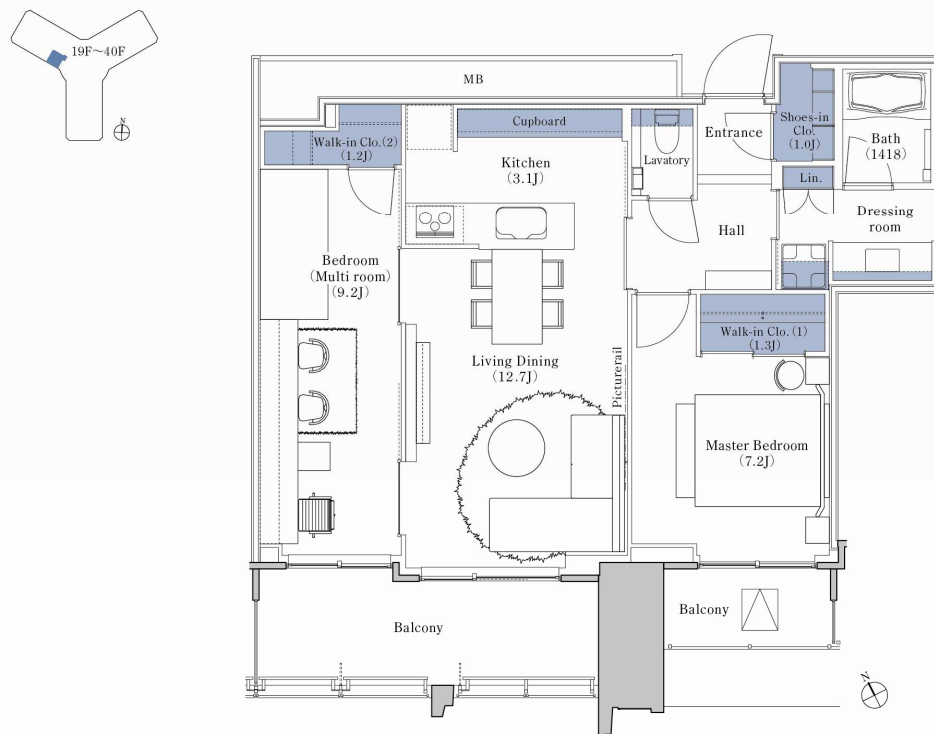
2LD・K+2WIC+SIC

■バルコニー面積 15.34m²
■トランクルーム面積 1.00m²

Breeze

リビング・ダイニングからの回遊性を重視した、家族のコミュニケーションを育むプラン
玄関から廊下にかけてのスペースを極力抑え、各部屋の広さや収納力を高めた機能性の高さが特徴。明るさをもたらすオープンカウンターキッチンや奥行き約2mのバルコニーにより、空間の広がりを体感できるプランです。

[MENU PLAN<32階想定>]



リビング・ダイニング



マスターベッドルーム



ベッドルーム



バルコニー