

(仮称) 竹芝地区開発計画 街区名称を決定

東京ポートシティ竹芝 (TOKYO PORTCITY TAKESHIBA)

～ 東京都「MaaSの社会実装モデル構築に向けた実証実験」に参画決定など
スマートシティの実現や、国際ビジネス拠点化に向けた街づくりが進捗 ～

東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、社長：大隈郁仁）と鹿島建設株式会社（本社：東京都港区、社長：押味至一）は、共同で開発中の「(仮称) 竹芝地区開発計画（以下、本計画）」の街区名称が「東京ポートシティ竹芝 (TOKYO PORTCITY TAKESHIBA)」に決定したことをお知らせいたします。



**TOKYO
PORTCITY
TAKESHIBA**

(商標登録出願手続き中)

1. 街区名称「東京ポートシティ竹芝 (TOKYO PORTCITY TAKESHIBA)」に込めた想い

街区名称「東京ポートシティ竹芝」には、可能性に溢れた竹芝の街が新時代の国際ビジネス拠点となることへの想いを込めています。新たな文化を生み出してきた「Port (港)」が、デジタル×コンテンツを軸に、人、情報、ビジネスをつなぎ、職住近接による新たなスタイルを生む都市 (City) になることの想いを「PORTCITY」として表現しました。また、世界を代表する国際ビジネス拠点となる意志を「TOKYO」に、地域の豊かな自然や文化と共に成長していく想いを地区名称である「TAKESHIBA」に込めて名称に加えました。

また、ロゴには「TOKYO」の中核を担うランドマークとしての発展の願いを込めており、『PORTCITY』の頭文字である『P』と、オフィスタワー・レジデンスタワーからなる2つの建造物をモチーフに、多様な出会いや価値の集積から生まれる新しい可能性を表現しています。

本計画は、東京都の「都市再生ステップアップ・プロジェクト」の一つとして行われるもので、国家戦略特別区域計画の特定事業における整備方針に基づき、オフィスタワーとレジデンスタワーから成る総延床面積約20万㎡の複合再開発を進め、新たな国際ビジネス拠点を創出します。

【本計画のポイント】

- ・ 都市再生への貢献や産業振興の加速などに向けて、街全体で最先端のテクノロジーを活用するスマートシティの実現。
- ・ 首都高速道路を跨ぎ浜松町駅から竹芝駅・竹芝ふ頭までをつなぐ、全長約 500mのバリアフリーデッキによる歩行者ネットワークの整備や防災対応力の強化など、周辺環境の向上に寄与。
- ・ オフィスタワーは官民合築により、店舗や展示室・ホールなどの多様な施設を計画。入居予定のソフトバンク株式会社とスマートビルを構築し、あらゆるデータを活用すると共に、水と緑を感じながら働く新しいワークスタイルを提案。
- ・ レジデンスタワーは、一般賃貸住宅、サービスアパートメント、シェアハウスといった様々な形態の住居を計画。職住近接、交流が生まれる新たなライフスタイルを提案。
- ・ 新たな賑わいの創出や地域コミュニティの形成を目的に、企業や行政機関などの関係者と連携したエリアマネジメント活動を展開。



<東京ポートシティ竹芝の位置>

2. 東京都「MaaS の社会実装モデル構築に向けた実証実験」に参画決定

(2019年12月下旬～2020年1月上旬に実施予定)

本計画ではスマートシティ実現にむけ、データ活用やスマートビルの構築、ロボティクスやモビリティ、AR (拡張現実)、VR (仮想現実)、5G (第5世代移動通信システム)、ドローン活用などの幅広い領域で最先端テクノロジーの活用に向けた取り組みを進めていますが、これらと並び、竹芝を訪れるビジネスパーソンや観光客に向けた移動手段の充実も大きな柱と考えています。

この10月には、竹芝エリアにおける移動の利便性の向上を目指し鉄道や船舶など複数の公共交通機関を連携させた、新たなモビリティサービスの実装に向けた東京都の「MaaS の社会実装モデル構築に向けた実証実験」の実施事業者として採択されました。

本実証実験には、MONET Technologies 株式会社、一般社団法人竹芝エリアマネジメント、東急不動産株式会社、鹿島建設株式会社をはじめ全7社が実施事業者として採択されています。

3. 国際ビジネス拠点としての取り組み

- (1) 「Business-Airport Takeshiba(ビジネスエアポート竹芝)」の開業が決定
オフィスタワーの8階には、東急不動産株式会社が都内で展開する会員制シェアオフィス
「Business-Airport Takeshiba (ビジネスエアポート竹芝)」が開業します。

東京湾や広い空の眺望を積極的に取り込み、開放的でありながら連続性のある空間を演出しています。サービスオフィスには新たなパーティションタイプをご用意しており、利用シーンに応じた柔軟な空間活用が可能となります。

※運営：ライフ&ワークデザイン株式会社（東急不動産株式会社100%出資子会社）



<Business-Airport>

- (2) 「ポートホール」「ポートスタジオ」に名称が決定

オフィスタワー内で、株式会社インフィールドが運営する2つの施設の名称が決定しました。8階「ポートスタジオ」は、最大約250㎡のスペースで、撮影スタジオ・ハウススタジオの2つの用途に最適な設備を備え、企業の映像撮影をサポートします。1階の「ポートホール」は、シアター形式で最大500名を収容し、イベントホールとして国内最大級の400インチワイドスクリーン2面と4K対応20,000lmプロジェクターからなる都内有数の映像設備を常設し、展示会・eスポーツ・セミナー・講演会など様々なイベントにも対応が可能です。



<ポートホール>



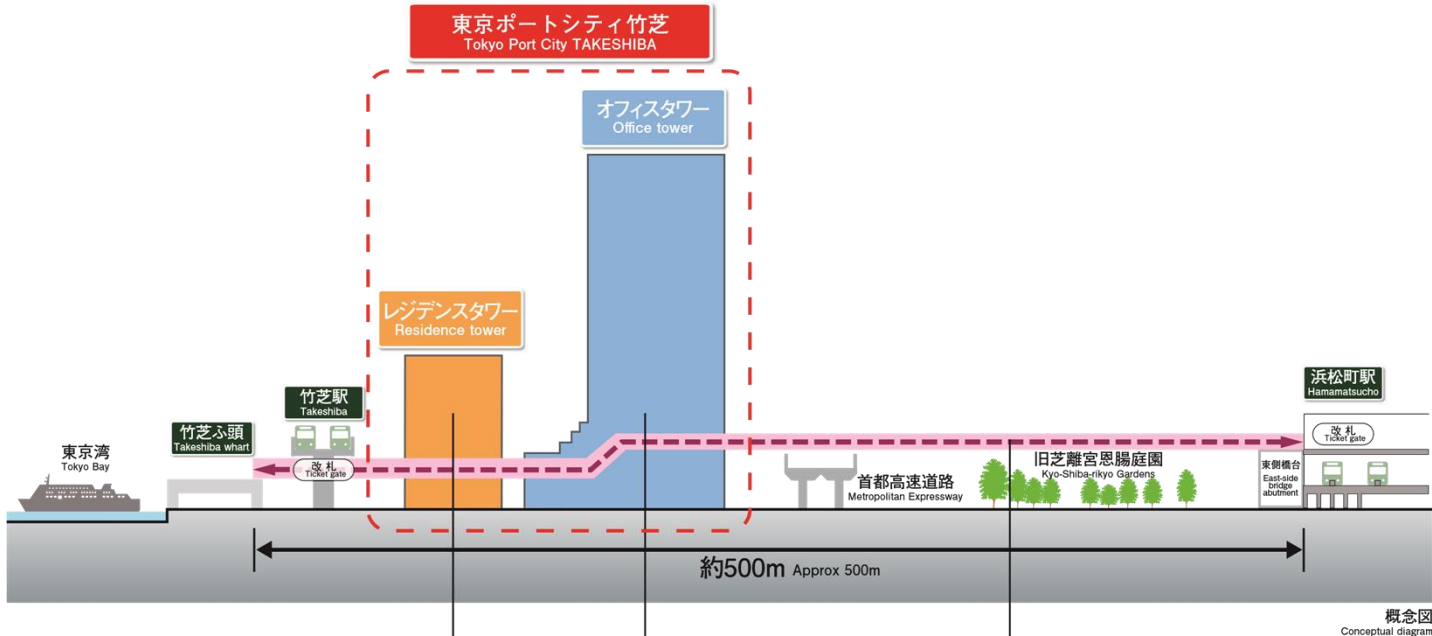
<ポートスタジオ>

参考資料

1. 浜松町駅から竹芝駅・竹芝ふ頭までをつなぐ、全長約 500mの歩行者デッキの整備

本計画で整備する歩行者デッキは、東京の交通の大動脈である JR 山手線や羽田空港へつながる浜松町駅エリアと、東京の海の玄関口である竹芝エリアの両エリアを繋ぐ“架け橋”となります。

これにより、両エリアの人の往来を活発化し、街に新たなにぎわいを創出します。



概念図 Conceptual diagram



レジデンスタワー (B 街区)



オフィスタワー (A 街区)



歩行者デッキ

<本計画周辺断面図>

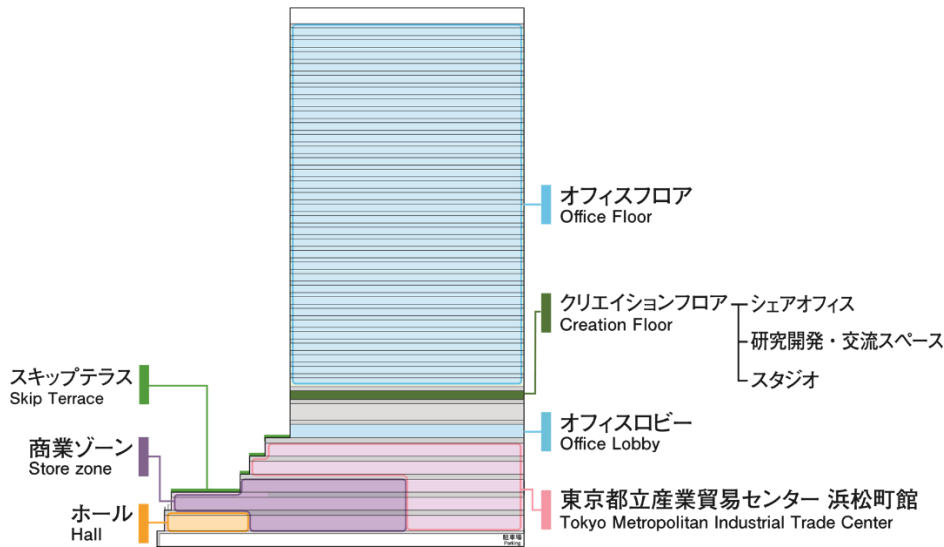
※上記断面図は周辺整備が終了した段階での概念図であり、本計画が竣工する時点での状況とは異なります。

2. オフィスタワー

東京ポートシティ竹芝オフィスタワーは、地上 40 階、地下 2 階、延床面積約 18 万 m² の大規模複合施設です。

オフィスフロアは 9 階～39 階に位置し、ソフトバンクグループ株式会社とソフトバンク株式会社、WeWork Japan 合同会社の入居が決定しています。8階のクリエイションフロアにはシェアオフィスやスタジオ、1階にはホールを設置し、起業やビジネスの発展を支援します。

本計画は、官民合築として低層階 2～5 階に東京都立産業貿易センター浜松町館が入居。1～3 階の商業ゾーンには飲食店等が 19 店舗出店します。



<オフィスタワー断面図>

(1) 高層フロア

① オフィスフロア

オフィスロビーは、周辺環境と調和する水と緑を取り入れた開放的かつ上質な空間を演出しています。オフィスフロアでは、旧芝離宮恩賜庭園の緑を感じながら気分転換ができるリフレッシュコーナーや交流を促す開放的なパントリーを設置し、オフィスワーカーの多様な働き方をサポートします。また、東京湾の広大な海と浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園の豊かな緑を同時に感じることができる抜群の眺望が広がります。



<オフィスロビー>



<リフレッシュコーナー>



<パントリー>



<眺望>

② クリエイションフロア

本建物の8階に位置するクリエイションフロア内には、シェアオフィス「Business-Airport Takeshiba (ビジネスエアポート竹芝)」や、映像撮影などが可能なスタジオ「ポートスタジオ」などを設置し、研究開発、人材育成、企業支援、ビジネスマッチングなどの支援を行います。

●シェアオフィス

クリエイションフロア内には、東急不動産株式会社が都内で9店舗展開*1する会員制シェアオフィスの新店舗「Business-Airport Takeshiba (ビジネスエアポート竹芝)」が、開業を予定しています。

店舗面積は約1,300㎡。東京湾や広い空の眺望を積極的に取り込み、開放的でありながら連続性のある空間を演出しています。サービスオフィスには、横引きパイプシャッターにカーテンといったパーティションタイプを新たにご用意し、利用者のシーンに応じた柔軟な空間活用ができるようになります。

*1: 2019年10月現在

※運営は、ライフ&ワークデザイン株式会社(東急不動産株式会社100%出資子会社)となります。



<Business-Airport Takeshiba (ビジネスエアポート竹芝)>

●研究開発・交流スペース

クリエイションフロア内のデジタル×コンテンツ産業の研究開発・交流スペースに一般社団法人CiP協議会が入居します。本協議会は、現在約50の企業、団体からなる会員とともに、研究開発・人材育成・起業支援・ビジネスマッチングを柱に多数のプロジェクトを進めています。株式会社アルベログランデは一般社団法人CiP協議会と連携し、様々な活動を推進することで、竹芝地区におけるコンテンツ産業を核とした国際ビジネス拠点の形成を加速させていきます。

※一般社団法人CiP協議会は竹芝に「デジタル×コンテンツ」産業の拠点を形成する活動母体。

●スタジオ

クリエイションフロア内には、撮影スタジオ・ハウススタジオに最適な最大約250㎡の「ポートスタジオ」を設置します。

株式会社インフィールドが施設運営者となり、企業が独自で映像撮影を行うことが可能な環境を提供いたします。



<ポートスタジオ>

③ 最先端のBCP

地域の防災力の強化と将来のエネルギー需要の変化を見据え、エネルギーマネジメントへの柔軟性と拡張性の実現を目指しながら、地球環境にも配慮した街づくりに取り組みます。

本計画では、地震等の各種災害に強い構造の建物とするとともに、エネルギープラントを導入するなど、最先端のBCP計画で入居企業の事業継続性をサポートします。

●帰宅困難者等の支援機能の整備

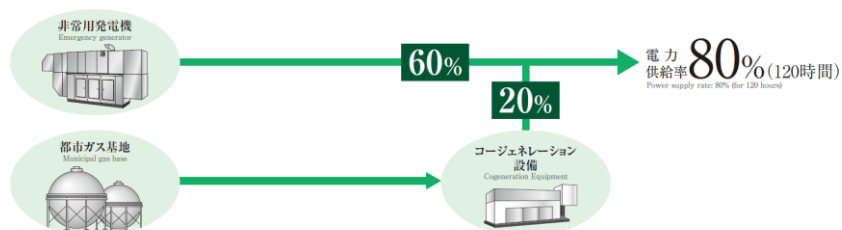
地域の防災拠点として、オフィスロビー等の低層部共用空間を一時滞在施設として整備するとともに、6,300人・3日分の防災物資を完備します。

●制震構造

長周期地震動を含む大地震の大きな揺れを軽減する高性能オイルダンパーを導入します。

●エネルギー計画

地域冷暖房（DHC）サブプラントおよびガスコジェネレーションにより熱・電気のスマートエネルギーネットワークを構築。非常時には非常用発電機およびガスコジェネレーションにより、通常時の80%の電力を5日間供給することが可能です。



(2) 低層フロア

① 商業ゾーン

1階から3階に位置する商業ゾーンは、歩行者デッキと地上レベルをつなぐガレリアやスキップテラスと連携した緑を感じられる開放的なテラスなど、飲食店を中心とした賑わいのある空間となります。



<商業ゾーン>

② スキップテラス

2～6階部分には、緑に囲まれた憩いの空間約6,600㎡のスキップテラスを整備します。

東急不動産株式会社では、働く人々が抱える様々な問題に着目し、オフィスビルにおいて緑の力を活用する取り組みとして「Green Work Style」を提唱しています。本計画では、水と緑を感じながら働く新しいワークスタイルを提案し、緑の力でオフィスワーカーの生産性向上や心身の健康増進をサポートします。



<スキップテラス>

【Green Work Style ウェブサイト】

<https://www.tokyu-land.co.jp/urban/bldg/gws/>

都心にありながらも豊かな自然に囲まれた本計画の立地特性を生かし、生物多様性保全に関連した取り組みを実施します。これらの取り組みを発信する拠点として「竹芝 UBC (Urban Biodiversity Center)」を設置し、環境教育・地域交流・情報発信を行います。

オフィスワーカーが自然を感じながら働き、自然を学び、自然を通じて地域の人々とも交流する場を提供します。

③ 東京都立産業貿易センター浜松町館

2～5階部分には、「東京都立産業貿易センター浜松町館」が開設されます。東京都の産業を支える中小企業の事業発信、国内外販路開拓の拠点として様々な事業にご利用いただける展示室(約1,530㎡×4室)と会議室を設置します。天井高5mで柱のない開放感あふれる展示室は、展示会や見本市はもちろん、グローバル・カンファレンスなど様々なシーンでご利用いただけます。



<産業貿易センター内イベントホール>

④ ホール

1階には、シアター形式で最大500名を収容するハイグレードなイベントスペース「ポートホール」を開設し、ワンランク上の上質なホスピタリティを提供する株式会社インフィールドが施設運営者となります。イベントホールとして国内最大級の400インチワイドスクリーン2面と4K対応20,000lmプロジェクターからなる都内有数の映像設備を常設し、展示会・eスポーツ・セミナー・講演会など様々なイベントにも対応可能です。ホワイエや前面広場と連動することができる都内でも希少なイベントホールとなります。



<ポートホール>

3. レジデンスタワー

東京ポートシティ竹芝レジデンスタワーは、「職住近接の新たなライフスタイル」を提案します。昨今、職住近接により通勤時間を圧縮することで、子育て、家族との団欒、趣味といった時間的ゆとりのある生活を重視する、都心居住のニーズが強まっています。こうした背景から、オフィスタワーとレジデンスタワーを複合一体開発することで、自分らしいライフスタイルの実現をサポートします。また、保育所や店舗を整備し、オフィスワーカーのサポート機能の充実を図ります。

なお、本建物には、ライフスタイルに合わせた住居の提供として、一般賃貸住宅、サービスアパートメント、シェアハウスを計画しています。1R～3LDKの住戸プランを計画し、一般企業に勤めるビジネスマンをはじめ、クリエイターや起業家、外国人など幅広い層をターゲットとしています。また、サービスアパートメントにおいては、外資系企業の中長期に亘る日本への出張ニーズに対応し、国際ビジネス拠点としての竹芝地区をサポートします。さらに、共用部においてはラウンジやフィットネススペースを設け、住環境の充実だけでなく、自然と交流が生まれる空間作りを目指します。



〈レジデンスタワー外観〉

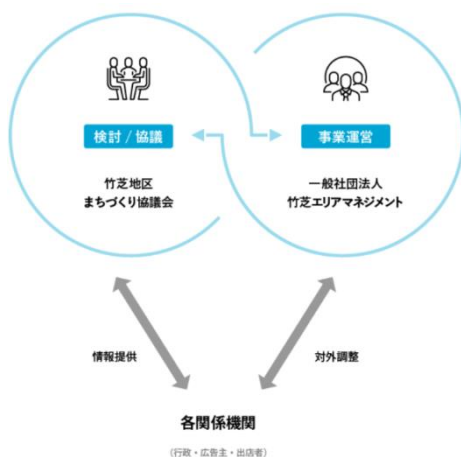


〈レジデンスタワーテラス〉

4. エリアマネジメント

竹芝地区では、地域関係者と行政関係者から成る協議会※と、事業運営会社の両輪による事業推進体制で、従来のエリアマネジメント組織にはない新しい公民協働の形を目指しています。その中で一般社団法人竹芝エリアマネジメントは事業運営主体として、竹芝地区まちづくり協議会が議論し作成する竹芝の将来に関するビジョンの実現を目指し、産官学連携によるまちづくりを推進します。

【一般社団法人竹芝エリアマネジメント ウェブサイト】 <https://takeshiba-am.com/>



●一般社団法人竹芝エリアマネジメント法人概要

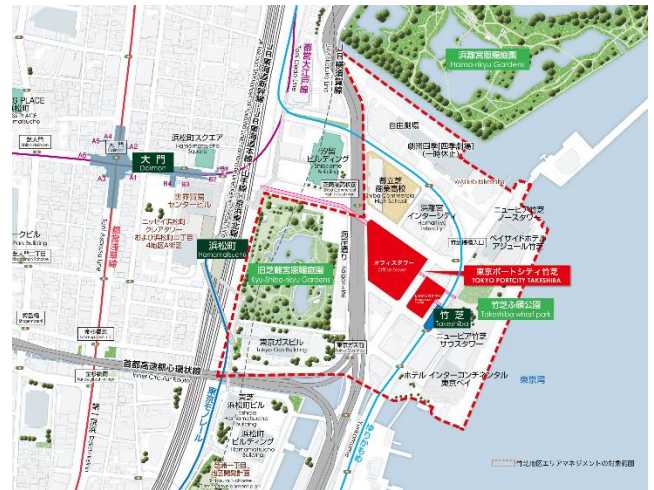
| | |
|-------|---------------------------|
| 〔名称〕 | 一般社団法人竹芝エリアマネジメント |
| 〔代表者〕 | 根津 登志之 |
| 〔正会員〕 | 株式会社アルベログランデ 東急不動産株式会社 |
| 〔設立日〕 | 2017（平成29）年3月9日 |

※ 竹芝地区まちづくり協議会は、官民が連携して、竹芝地区を発展させていくことを目的とし設立された、竹芝地区の地区課題に取り組む団体です。竹芝地区で防災担当者を集めた会議の開催、竹芝地区で活動する会員の交流会の開催など様々な取り組みを通して、竹芝地区の発展を力強く後押ししています。

【竹芝地区まちづくり協議会 ウェブサイト】 <https://takeshiba-machikyo.jp/>

5. 概要

| | |
|------|----------------------------------------------------------|
| 名称 | 東京ポートシティ竹芝 |
| 事業主体 | 株式会社アルペログランデ (本計画を推進するため、東急不動産株式会社と鹿島建設株式会社が設立した事業会社) |
| 所在地 | 東京都港区海岸一丁目 20 番 9 他 |
| 敷地面積 | 約 15,590m ² |
| 延床面積 | 約 201,159m ² |
| 開業 | 2020 年 (予定) |



<東京ポートシティ竹芝の位置・竹芝地区エリアマネジメントの対象範囲>

【オフィスタワー (A 街区)】

| | |
|------|--------------------------------------------|
| 用途 | 事務所、展示場、集会場、飲食店、物販店舗、駐車場、自転車駐車場 |
| 敷地面積 | 約 12,156m ² |
| 延床面積 | 約 181,777m ² |
| 構造規模 | 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 地上 40 階、地下 2 階 |
| 高さ | 約 208m |
| 設計 | 鹿島・久米設計工事監理業務共同企業体 |
| 施工 | 鹿島建設株式会社 |

【レジデンスタワー (B 街区)】

| | |
|--------|------------------------|
| 用途 | 共同住宅、店舗、保育所、駐車場、自転車駐車場 |
| 敷地面積 | 約 3,434m ² |
| 延床面積 | 約 19,382m ² |
| 構造規模 | 鉄筋コンクリート造、地上 18 階 |
| 高さ | 約 60m |
| 設計 | 株式会社長谷工コーポレーション |
| デザイン監修 | 株式会社ホシノアーキテクト |
| 施工 | 長谷工・鹿島共同企業体 |



<本計画周辺イメージパース>