

「(仮称)豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業 2-1 街区 AC 棟」着工 ～BCP を強化するエネルギーセンターを備えた、オフィス、商業、ホテルの ミクストユースの大規模再開発～

三井不動産株式会社(所在:東京都中央区 代表取締役社長:菰田正信)は、豊洲二丁目駅前地区で推進中の「(仮称)豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業 2-1 街区 AC 棟計画」(以下「本計画」)を本日着工し起工式を執り行いました。

本計画は「豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業」の一環として、昨年 6 月に竣工した江東区豊洲シビックセンター、本年 11 月に竣工した東京消防庁深川消防署豊洲出張所に続く建物整備事業となります。当社は、本計画地の地権者である株式会社IH様のご協力のもと、代表施行者として本計画を推進して参ります。

本計画は東京メトロ有楽町線「豊洲」駅、ゆりかもめ「豊洲」駅前の約 1.9 万㎡の敷地(2-1 街区では計約 2.8 万㎡)におけるオフィス機能を中心としたミクストユースの大規模再開発で、建物の延床面積は約 18.4 万㎡(来年着工予定の B 棟と併せて約 25.9 万㎡)と、都内湾岸エリアにおける新たなランドマークとなる、豊洲エリア最大規模のプロジェクトとなります。

最先端の機能を備えたオフィスに加え、隣接する「アーバンドック ららぽーと豊洲(以下「ららぽーと豊洲」)」の機能を拡大する商業ゾーン、当社グループが直営するホテルゾーンを設けるほか、当社としては日本橋エリアに次いで 2 番目の事例となる、「電気」と「熱」の供給を行うエネルギーセンターを設置し、さらなる BCP の強化を図ります。

また、本計画においては、周辺エリアとの一体性やさらなる賑わい創出にも考慮しており、計画地内における緑地空間や広場空間を整備するだけでなく、隣接する豊洲公園へのブリッジやららぽーと豊洲へのダイレクトアクセスを可能とするデッキを整備するなど、周辺エリアとの回遊性・ネットワークをも意識した計画としています。



海側から臨む外観パース

【本計画の主な特徴】

1. オフィス・商業・ホテル等のミクストユースの大規模再開発

豊洲二・三丁目地区において、当社はこれまで豊洲センタービル・豊洲センタービルアネックスといったビルの開発をはじめ、ららぽーと豊洲や、アーバンドックパークシティ豊洲（分譲住宅）等の開発を行ってきましたが、本計画では、オフィス機能を中心に商業施設やホテル等のミクストユースの開発を行います。

■オフィス

オフィスは、基準階専有面積が約3,300㎡（約1,000坪）という大規模フロアプレートを実現しており、効率的な執務室のレイアウトが可能となります。また、ダイバーシティ化が進む社会において、オフィスワーカーに多様な働き方を提案いたします。入居企業様に新しいワークスペースをご提供できるよう、外部テラスや吹き抜け空間、スケルトン天井などをイニシャルで用意する区画を設けるなど、設計自由度の高いオフィスとします。また、共用スペースにはオフィスワーカーの交流、健康、利便等に資する仕掛けを導入します。

■商業施設

商業ゾーンは、オフィスワーカーをはじめ、ららぽーと豊洲の利用者などのニーズに応えるために、お洒落な飲食店やカフェ、気軽に利用できる食物販、イートイン、物販など、既存のららぽーと豊洲と相互補完し合う魅力的な店舗構成を目指して今後計画・検討を進めていきます。

■ホテル

ホテルゾーンは、A棟の上層部（33階～36階）に設置し、当社グループ直営のホテルを計画しています。客室数は約225室とし、「アーバンスカイホテル～海と天空がもたらす非日常～」というコンセプトを掲げ、ビジネス需要のみならず、「銀座エリア」「湾岸エリア」を訪れるレジャー目的の方にも楽しんでいただける非日常空間を提供します。東京湾岸エリアの大パノラマが一望できる立地特性を活かし、スカイロビーやビューバスを設けた客室プラン、スカイテラス付きレストラン、最上階にはスパ（大浴場）等の設置を計画しています。なお、開業は2020年6月下旬を予定しております。



豊洲駅側から臨む外観パース

2. 周辺施設との接続による、豊洲二・三丁目エリアを中心とした面的なミクストユースの実現

本計画では、東京メトロ有楽町線・ゆりかもめ「豊洲」駅と直結させるだけでなく、ららぽーと豊洲や豊洲公園、また豊洲シビックセンターなど豊洲エリアにおける主要な施設ともデッキやブリッジ等で接続します。

交通結節点、周辺の商業施設や公園との接続を整備することで、本計画地内での用途の複合化に留まらず、周辺エリア全体におけるミクストユースを実現させます。これにより、周辺施設との回遊性が高まり、利便性の向上に寄与するだけでなく、豊洲エリアに更なる賑わいを創出します。



現在の豊洲二・三丁目(用途別色分け)



周辺施設との接続

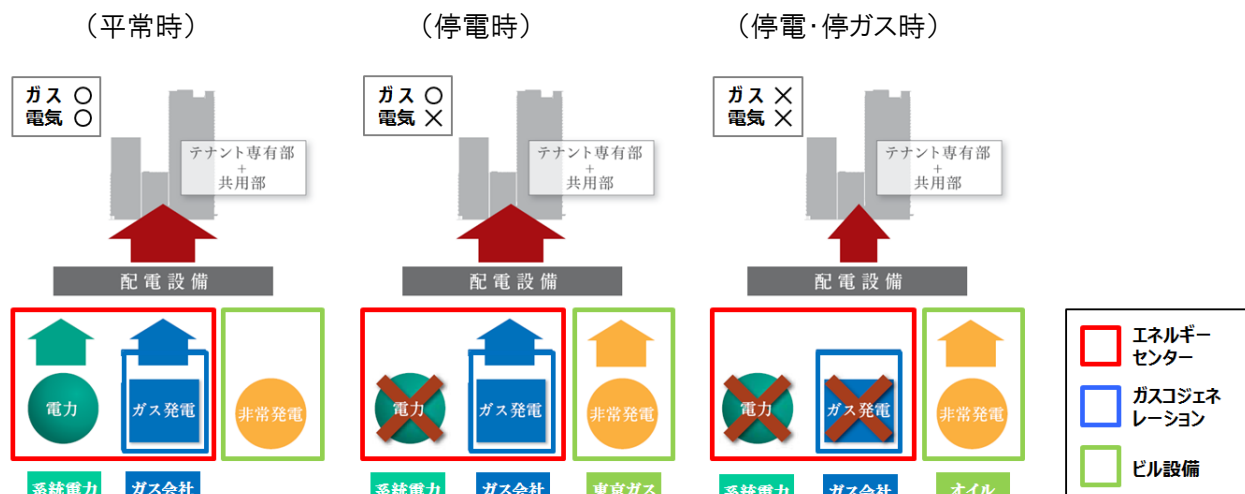
3. ガス発電により「電気」と「熱」を供給するエネルギーセンターの設置、免震装置による安全・安心・BCPの提供

本計画の C 棟内には、開発区域内外に「電気」と「熱」を供給するエネルギーセンターが設置されます。(開発区域外にも送配電する「特定送配電事業」は当社としては日本橋エリアに次いで 2 番目の事例)

このエネルギーセンターは、環境負荷低減に資するだけでなく、災害時においても信頼性が高い中圧ガスにより発電するため、系統電力の供給停止時においても一定の電気供給が可能となります。また、オイル・中圧ガス双方に対応するデュアルフューエル型非常用発電機を導入することにより、災害時の電力供給の自立性を向上させます。よって、系統電力に加えて中圧ガスが供給停止した場合においても、備蓄オイルにより約 72 時間の非常用発電機の運転が可能となります。

なお、A棟には免震装置を導入し、施設利用者の安全・安心に寄与します。

また、帰宅困難者の一時滞在施設(約 2,500 m²、約 1,500 人)を整備し、災害時における帰宅困難者のフォロー体制を整備します。



<添付資料 1> (仮称)豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業 2-1 街区 AC 棟

物件概要・計画図

物件概要

事業名	(仮称)豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業 2-1 街区 AC 棟	
代表施行者	三井不動産株式会社	
計画地	東京都江東区豊洲二丁目 15 番 12	
交通	東京メトロ有楽町線「豊洲」駅、 ゆりかもめ「豊洲」駅直結	
主要用途	事務所、店舗(物販・飲食)、ホテル、自動車車庫、自転車車庫、エネルギー供給施設	
敷地面積	AC 棟敷地:約 19,100 m ² 2-1 街区敷地:約 27,800 m ²	
延床面積	AC 棟:約 184,000 m ² B 棟:約 75,000 m ² 計 :約 259,000 m ²	
階数/最高高さ	AC 棟:地上 36 階、地下 2 階 /約 180m ※B 棟は未定	
都市計画・基本計画・ 監理	株式会社日建設計	
設計・施工	大成建設株式会社	
スケジュール (予定)	AC 棟着工 2016 年 12 月 1 日 B 棟着工 2017 年 12 月 AC 棟竣工 2020 年 4 月 ホテルオープン 2020 年 6 月下旬 商業施設オープン 2020 年度上期 B 棟竣工 2020 年度下期	

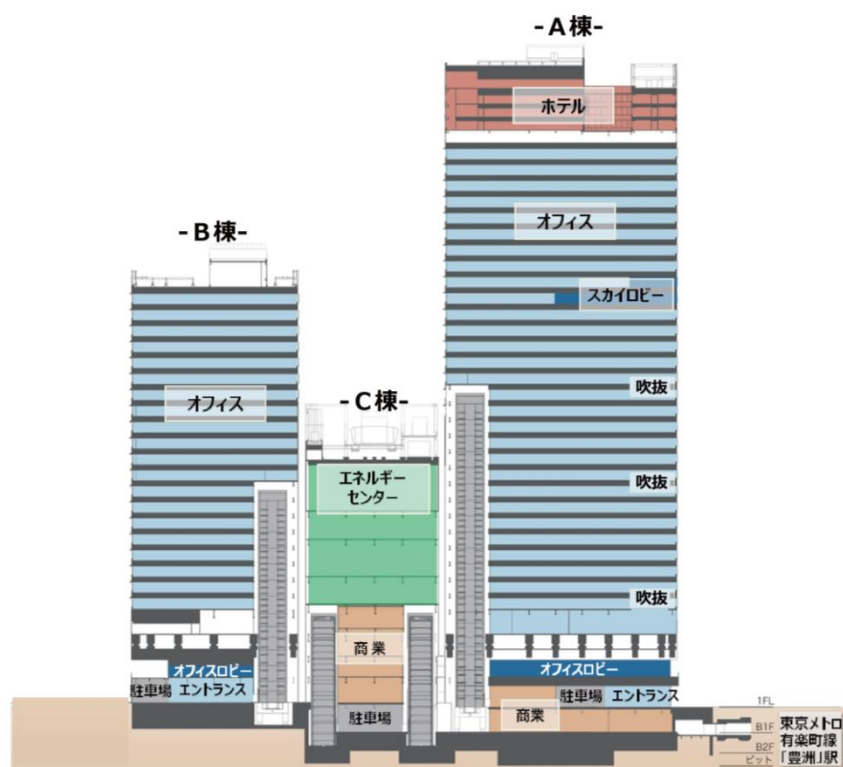
【位置図】



【敷地配置図】



【用途構成図】



【A 棟オフィス基準階平面図】

