

シティタワーズ東京ベイ

CITY TOWERS TOKYO BAY

No. 22-008-2019作成

新築
集合住宅

発注者	住友不動産株式会社	カテゴリー				
設計・監理	前田建設工業株式会社一級建築士事務所 Maeda Corporation	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO2技術	C. 各種制度活用	D. 評価技術/FB	
施工	前田建設工業株式会社東京建築支店	E. リニューアル	F. 長寿命化	G. 建物基本性能確保	H. 生産・施工との連携	
		I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		

みどり豊かなオープンスペースを備えた都市型集合住宅

設計概要

本計画「シティタワーズ東京ベイ」は、国家戦略特区に認定された都市計画「有明北3-1地区」のA街区における計画である。地区計画は3街区から構成され、本計画であるA街区は住宅、B街区はホテル・イベントホール・商業、C街区は駐車場等となっており、都内最大規模、約10.7haの住宅・商業複合開発である。

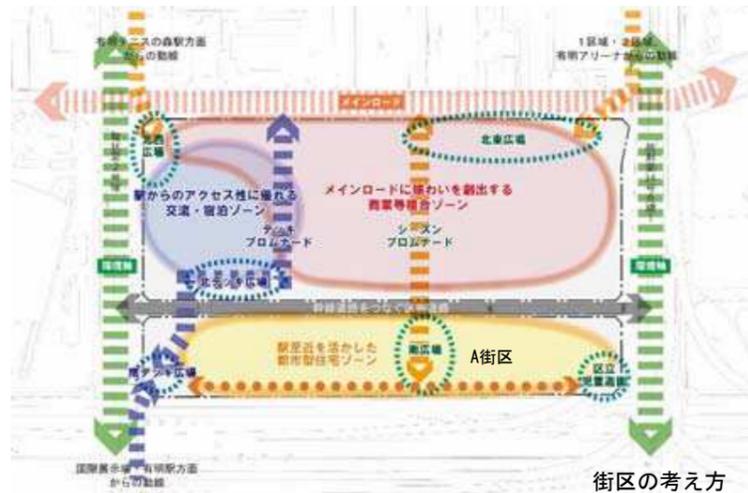


建物全景パース

都市計画

有明北3-1地区は、東京都再開発等促進区を定める地区計画に則り、計画している。

当該地区は駅至近の立地特性を生かし、生活便利で優れた眺望や快適な都市生活が享受可能な都市型の居住空間を整備するとともに、街区にはまとまりのある広場空間や厚みのある緑地帯など、緑豊かなオープンスペースを整備し、良好な住環境の形成を図っている。南デッキ広場を起点に当地区を縦断し、メインロードまでつながる歩行者動線を整備することで、東京湾環状線が分断する南北市街地との回遊性向上を図るとともに、地区の多様な施設の賑わい軸を形成する。



街区の考え方

建物データ	省エネルギー性能
所在地	東京都江東区
竣工年	2019年
敷地面積	32,627㎡
延床面積	160,830㎡
構造	RC造一部S造
階数	地下1階、地上32階、地上33階
	品確法省エネ対策 等級4

配置計画

計画敷地西側の高架道路からのアプローチにはペDESTリアンデッキを計画し、最寄駅からの人々の流れを誘導。集合住宅及び隣接して計画する商業施設へとつながる役割を果たしており、歩行者と車の経路を分離させた安全性にも配慮した計画である。約32,600㎡の計画敷地面積は、道路に囲まれた独立性の高い敷地であり、3つのタワーと低層の認定こども園をゆったりと配置する計画としている。タワー3棟は道路境界線より約10m後退させることにより、湾岸道路からの喧騒や圧迫感を和らげる緩衝空間を設けた。それぞれのタワー間はゆとりのある離隔距離を確保した計画とし、建物の足元には豊かな緑の景観を創出している。東西に約400m以上にわたって広がる開放的な敷地を緑の回廊が結び、四季折々に表情を変える「シーズンコリドー」や、美しい桜並木が出迎える「南広場」が潤いの景観を形成している。



ペDESTリアンデッキパース

環境計画

環境と共生する都市環境の形成のために、敷地の地上部の大半を緑化するとともに、屋上緑化や壁面緑化にも取り組み、約13,400㎡にも及ぶ敷地面積の約40%の緑化面積を確保し、ヒートアイランド現象の緩和に努めている。植栽には緑の奥行きをより一層感じさせるために、高木と中低木を計画的に配置している。高木は常緑樹のシラカシや落葉樹のケヤキなどで形成し、緑陰の形成を創出している。また、風洞実験により風環境の状態を評価し、防風植栽や防風スクリーン等を設置することにより、建設前と同等の風環境が維持されるよう配慮している。



南広場パース



生活に彩りを添え、豊かなスケール感を誇る緑のネットワーク。

- 3つのタワーを結ぶ緑の敷地帯は四季の移ろいを楽しむエゴ、アネギス、ヒコギナンテンなどの樹木から、リュウノヒゲや芝生などの草花に彩られている。
- 南北に抜ける広場にはオオシマザクラの並木を計画。また、シラカシなどの常緑樹を群生させ、深い緑の景観を醸成している。
- 広い敷地にはイチヨウやヤマモモなどを群生配置し、アフリカライオンなど、季節の花々を数多く植栽している。
- 敷地の高いメタセコイヤやイチヨウを植栽することで緑や樹木のボリューム感が豊かな景観を形成している。
- 多量状空地に面する空間にはシラカシなどの樹木を植栽し、日影の役割を果たすとともに緑陰の形成も図っている。
- ペDESTリアンデッキからも眺めることができる高木のケヤキ群やアベリアが豊かな緑と彩りを形成している。

設計担当者

統括：森野聡、林保宏／建築：滝悟、大塚和洋、松下智史、川村成正、石川香織、小林弘幸、後藤真悠子
構造：吉田実、諸石智彦、谷本磨砂彦、藤林篤史、山根崇
設備：反保善夫、船越達雄、猶原教博、師岡淳

主要な採用技術（CASBEE準拠）

- Q2. 2. 耐用性・信頼性（免震工法、品質劣化対策等級3）
- Q3. 1. 生物環境の保全と創出（外構緑化、屋上緑化、壁面緑化）
- Q3. 2. まちなみ・景観への配慮（スカイラインの調和）
- Q3. 3. 地域性・アメニティへの配慮（オープンスペース、ペDESTリアンデッキ）
- LR1. 1. 建物外皮の熱負荷抑制（品確法省エネルギー対策等級4、二重サッシ）
- LR3. 2. 地域環境への配慮（後退距離の確保、日影を形成する中高木植栽）