

東京ポートシティ竹芝 オフィスタワー

TOKYO PORTCITY TAKESHIBA OFFICE TOWER

No. 05-073-2022作成

新築

事務所/物販/飲食/集会場

発注者	アルペログランデ株式会社 (東急不動産株式会社・鹿島建設株式会社)	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン B. 省エネ・省CO ₂ 技術 C. 各種制度活用 D. 評価技術/FB
設計・監理	鹿島・久米設計監理業務共同企業体	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	
施工	鹿島建設	I. 周辺・地域への配慮 J. 生物多様性 K. その他	

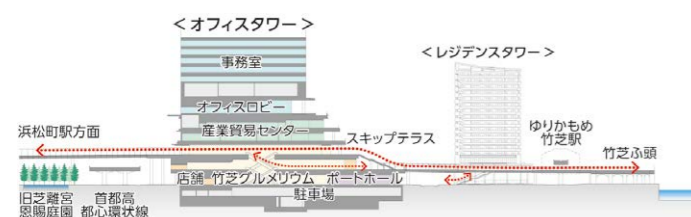
多様なワークプレイスが積層する立体広場「スキップテラス」

計画コンセプト

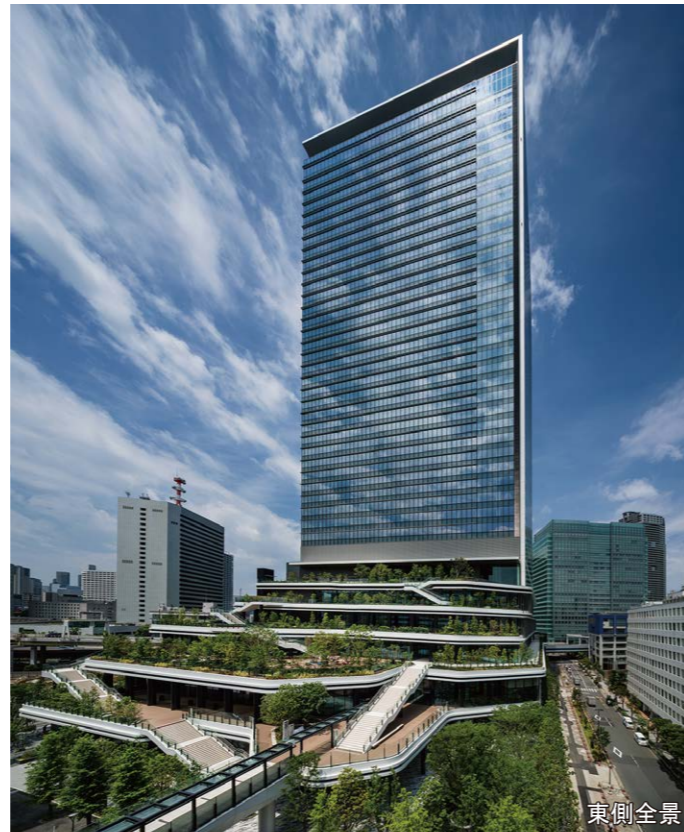
東京ポートシティ竹芝は、東京都の公募による「都市再生ステップアップ・プロジェクト」という官民連携による再開発プロジェクトである。

竹芝地区は、浜松町駅の至近に位置し、近傍には東京湾(竹芝ふ頭)、旧芝離宮恩賜庭園、浜離宮恩賜庭園といった豊かな海と緑を有しながらも、国道1号線と首都高速による浜松町エリアとのスムーズな往来の難しさ、更新時期を迎えた都市施設の集積などにより、これまではまちの魅力をも十分に発揮できずにいた。

そこで浜松町駅から東京湾に面する竹芝ふ頭までを全長500mの歩行者デッキをつなぎアクセス性を改善し、新たなビジネス拠点となるオフィスタワーには海へ向かう緑豊かな立体広場「スキップテラス」を設け、ワークプレイスとしての利用に加えて、そのテラスに面する公共の展示場や、民間の飲食店舗、エリアマネジメント拠点など、様々な官民が連携してにぎわいを創出することで、竹芝地区の活性化を目指した。この開発が起点となり、周辺地区の建替えも促進され、現在竹芝地区の人の流れは確実に変わってきている。



断面ダイアグラム



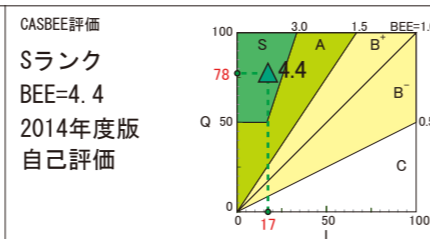
東側全景



広域配置図

建物データ	
所在地	東京都港区
竣工年	2020年
敷地面積	12,156㎡
延床面積	182,052㎡
構造	S造 RC造 SRC造
階数	地下2階、地上40階、塔屋1階

省エネルギー性能	
BPI	0.77
BEI (通常の計算法)	0.60
LCCO ₂ 削減	39%



にぎわう立体広場

オフィスタワーにより首都高速の喧騒から守られ、海に向かって末広がり積層された約6,800㎡の「スキップテラス」には、フロア毎に表情の異なる多様なワークプレイスやパブリックスペースが設けられている。

デイベッドで海を感じながら働くオフィスワーカー、緑の廻りで憩う来訪者や近隣住民、テラスを散歩コースとする園児、伊豆諸島を往来する竹芝ふ頭利用者、展示室でのイベントやテラスで行われている環境学習ツアーの参加者など、様々な人々がこのテラスを立体的に行き交い、「PORTCITY」という施設名の通り、活気ある港町のようににぎわっている。

緑ゆたかな憩いのテラス/ABWの展開

100種以上の多様な植物により、敷地全体で約4,400㎡の緑地空間が立体的に構成されており、多くの人々が憩い・活動する「スキップテラス」には約1,700㎡の緑地を設け、高木・中木による緑陰提供や蒸発散効果によるクールスポットづくりに取り組んだ。

また、オフィスサポート機能としてWiFiと電源が整備されたテラスには、場所にとらわれず生産性の高い働き方(ABW)を可能とする新しいワークプレイスとして様々な特徴を持った設えを用意した。快適なテラス空間は、コロナ対策としても有効なアウトドアオフィスや飲食店舗の外部テラス席、密を避けられるイベント空間として、昨今需要の高い機能としても積極的に活用されている。



憩い、にぎわう立体広場



植物との多様な関係性

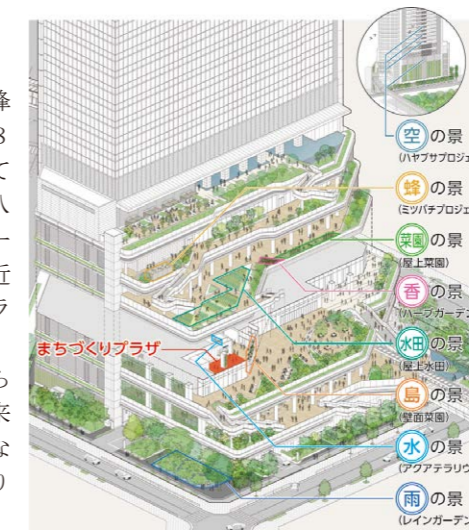


ABWの展開

生物多様性への取組「竹芝新八景」

豊かな自然に恵まれた立地特性を活かし、「竹芝新八景」というテーマのもとに養蜂や水田、レインガーデンをはじめとする8つの生物多様性保存への取組みを展開している。ガイドによる各階のテラスを巡る八景ツアーやまちづくりプラザでの各種ワークショップを行い、オフィスワーカーや近隣の小学生などの環境学習の場としてテラスが活用されている。

また、芝離宮に生息する生物調査とそれらの生物の食餌・食草植物を取り入れた在来種主体の緑地整備を行うことで、鳥や蝶などの生物を介した周辺地域との緑の繋がりが形成されている。



竹芝新八景

グリーンカーテン

約300㎡のグリーンカーテンは、南面テラスに木漏れ日のような優しい光が注ぐ、快適な木陰を生みだしている。

大規模な壁面緑化

1階壁面緑化では反射日射量を約30%低減し、地表面の温度上昇を抑制。



グリーンカーテン

1階壁面緑化

設計担当者

<KAJIMA DESIGN> 統括：田名網雅人 建築：浅見邦一、渡部 茂、夏間一郎、齊藤彰吾／構造：瀧 正哉、狩野直樹、緒方誠二郎／設備：弘本真一、飯田浩貴、高見正彦、神谷麻理子
<久米設計> 建築(東京都立産業貿易センター浜松町館部)：三浦 健、島居延行／設備：小玉 敦、町野陽一郎、韓 文彬、横山大毅、増田哲男、高橋雄太
外装デザイン監修：KOHN PEDERSEN FOX ASSOCIATES 担当：眞壁 光、古田英久
外構デザイン：基本設計 プレシズメディア 担当：宮城俊作、吉田 新、高橋安樹／基本設計・実施設計 ランドスケープデザイン 担当：永石貴之、永木義紀、井口陽介

主要な採用技術(CASBEE準拠)

- Q2. 2. 耐用性・信頼性 (CFT造、座屈拘束ブレース、HiDAX-e、BCP対応、コージェネレーションシステム)
- Q3. 1. 生物環境の保全と創出 (外構緑化・屋上緑化・水景による生物環境の創出)
- Q3. 2. まちなみ・景観への配慮 (芝離宮・浜離宮とのつながり、景観形成)
- Q3. 3. 地域性・アメニティへの配慮 (テラスによる都市空間のアメニティ向上、ヒートアイランド対策)
- LR1. 1. 建物外皮の熱負荷抑制 (BPI 0.77)
- LR1. 3. 設備システムの高効率化 (BEI 0.60)