

東京建物株式会社
三井不動産レジデンシャル株式会社
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

2013 年東京都内で最も売れたマンション※「SKYZ TOWER&GARDEN」に次いで新登場
大手ディベロッパー6 社が集結、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 BAYZ TOWER&GARDEN (総戸数 550 戸)」 5 月 31 日 (土) モデルルームオープン

東京建物株式会社、三井不動産レジデンシャル株式会社、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 31 階建、超高層分譲マンション「東京ワンダフルプロジェクト BAYZ TOWER&GARDEN (総戸数 550 戸)」**のモデルルームを 5 月 31 日(土)にオープンします。なお、**販売開始は 6 月下旬を予定**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、商業施設、公益施設、教育施設等、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 2 弾として誕生します。**第 1 弾の「SKYZ TOWER&GARDEN (総戸数 1,110 戸)」は、15,000 件を超える資料請求数を記録し、2013 年東京都内で最も売れたマンションプロジェクト※となりました。**

※東京都内の 2013 年 1 月以降に第 1 期を立ち上げた新規分譲マンションの中で成約戸数は本件が最大となる (MRC 調べ)。

【販売概要】※総戸数に対応

専有面積：42.88㎡ (10 戸) ~97.69㎡ (1 戸)

予定販売価格：3,400 万円台~11,500 万円台

予定最多販売価格帯：6,000 万円台 ※100 万円単位

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

- ① 大手ディベロッパー6 社が結集した総開発面積約 3.2ha の湾岸最大級の大規模開発
- ② 水辺の心地よさ、緑のやすらぎを感じられるランドスケープ
- ③ 国内外で活躍する建築家・デザイナーによる外観・共用空間デザイン
建築家/光井純氏によるファサード&1 階共用空間のデザイン、建築家/手塚貴晴氏、手塚由比氏による 1 階キッズガーデンのデザイン、クリエイティブディレクター/アラン・チャン氏による上層階共用空間のインテリアデザイン。
- ④ 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
清水建設の免制震複合システム「スイングセーバー」、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、防災備蓄倉庫、高潮・津波対策など。
- ⑤ 自然エネルギーの活用をはじめとする様々なエコ施策
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。
- ⑥ 細部までこだわりを貫いた快適な居住性能
免制震複合システム「スイングセーバー」の採用により、梁の厚みを抑え専有部のサッシュ高を約 2,450mm とする等、開放感のある室内空間を実現。
隣接する「SKYZ TOWER&GARDEN」のプールやジム、天体観測ドームなど充実の共用施設が利用可能。



外観完成予想 CG

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

① 大手ディベロッパー6社が結集した総開発面積約3.2haの湾岸最大級の大規模開発

「東京ワンダフルプロジェクト」は、日本で初めて大手ディベロッパー6社が結集した大規模共同事業計画です。都心への近さや水辺に囲まれた自然環境など、住宅地として高いポテンシャルをもつ当該エリアに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んでいます。

「東京ワンダフルプロジェクト」の開発エリアは、分譲住宅や賃貸住宅、商業施設、公益施設、教育施設等の建設も予定されている「豊洲 3-2 街区」。なかでも東雲運河と東電堀に囲まれた、水辺の潤いを豊かに享受できる約3.2haの敷地に、総戸数550戸の「BAYZ TOWER & GARDEN」、昨年注目を集めた「SKYZ TOWER & GARDEN」、さらに幼保連携型のこども園が生まれます。

また、周辺エリアには、様々な施設がこれからも誕生します。本年3月に開院したばかりの「昭和大学江東豊洲病院」をはじめ、新しいスポーツ施設として「MIFA Football Park 新豊洲(仮称)」も6月にオープン予定。平成27年度には「豊洲新市場・千客万来施設」、平成27年4月には「(仮称)豊洲西小学校」が開校予定です。さらに、豊洲駅周辺でも再開発事業が進行中であり、「豊洲シビックセンター」や高層オフィスビルも誕生予定。暮らしの利便性を高める施設や子育てを支える快適な環境が、ますます充実します。



プロジェクト周辺開発エリア完成予想CG



千客万来施設完成予想CG



(仮称)豊洲西小学校完成予想CG



昭和大江東豊洲病院



MIFA Football Park 新豊洲(仮称)完成予想CG



豊洲シビックセンター完成予想CG

② 水辺の心地よさ、緑のやすらぎを感じられるランドスケープ

ランドスケープは東雲運河や東電堀、隣接する豊洲六丁目公園等との連続性を高めた計画となっており、開発エリアの約46%を緑地空間としています。着工前には約1年に及ぶ生態系調査を実施し、将来を見据えながら、東京において希少性の高い多様な生物生息環境の創造を図りました。また、約2,200本の中高木を植樹し、都心でありながら圧倒的な緑が息づく自然環境の実現を目指しています。「BAYZ TOWER&GARDEN」が位置するのは、3方を水辺に囲まれた豊洲ふ頭の角地。緑のやすらぎとともに、水辺の心地よさをどこまでも身近に感じられる開放的な住環境が、大きな特徴のひとつです。



敷地配置図完成予想CG

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



BAYZ TOWER&GARDEN 外観完成予想CG



移ろいの園完成予想CG

③ 国内外で活躍する建築家・デザイナーによる外観・共用空間デザイン

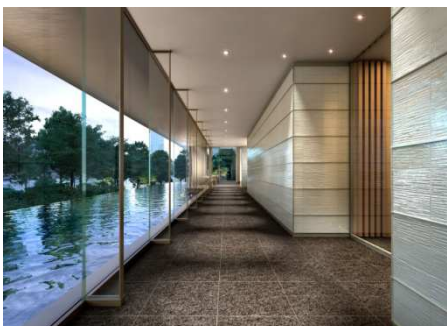
[建築家/光井純氏によるファサード・1階共用空間デザイン]

本物件が位置する「豊洲3-2街区」には街の将来像を描いたデザインガイドラインが定められており、連続する建物のスカイラインを形成する建築規模や、街全体の統一感を高める色彩・素材の使用などが求められています。

「BAYZ TOWER&GARDEN」の外観もそれに基づいてデザインされました。そのガイドラインの策定に携わるとともに、「BAYZ TOWER&GARDEN」のファサードおよび1階共用空間のデザインを担当したのは、光井純 アンド アソシエーツ建築設計事務所の光井純氏。ペリ クラーク ペリ アーキテクツ ジャパンの代表としても知られています。ファサードはガラスや金属などの素材を用いて軽やかにディテールをデザイン。エントランスホールからコリドー、ベイサイドラウンジに続く1階共用空間は、外構の自然を内部空間に取り込むデザインとしています。



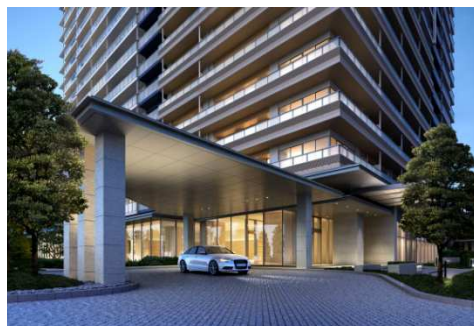
外観完成予想CG



コリドー完成予想CG



ベイサイドラウンジ完成予想CG



メインエントランス完成予想CG

【光井純 アンド アソシエーツ建築設計事務所】



建築家/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

ペリ クラーク ペリ アーキテクツ 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。

1995年、光井純 アンド 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。

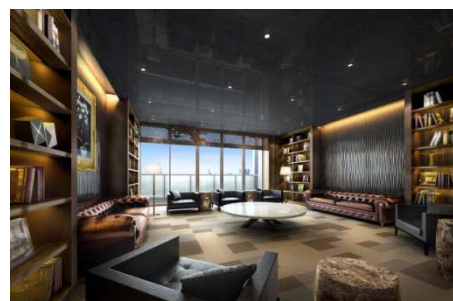
【クリエイティブ・ディレクター/Alan Chan Design Company アラン・チャン氏による上層階共用空間デザイン】
 「ペニンシュラ・ホテル」、「HUGO BOSS」等高級ブランドの店舗、高級レストランなどを数多く手掛ける香港の世界的デザイナー、アラン・チャン氏が30階・31階（最上階）の共用空間をデザインしています。別世界を目指した上層階の共用空間において、31階「ラウンジ&バー」は東京を一望できるラグジュアリーな空間。欄間と雲を調和させたインテリアデザインが特徴で、一画には扉で仕切れる「パーティスペース」を設けました。また、知的好奇心を刺激する「ライブラリー」も31階にご用意。さらに、30階・31階の2つのゲストルームには、眺望やアート、贅沢な時間を堪能できるモダンな空間を描いています。



ラウンジ&バー完成予想CG



パーティスペース完成予想CG



ライブラリー完成予想CG



ゲストルーム完成予想CG

【Alan Chan Design Company】



アラン・チャン

デザイナー、ブランドコンサルタント、アーティストとして600以上の国際的賞を受賞。近年においては新しいエリアのブランディングやアートの開拓、グラフィックや空間デザインと幅広く活躍。日本における主な実績は、「Marunouchi Cafe」のトータルプロデュース、三井住友銀行のCIデザイン、他多数。

[建築家／手塚貴晴氏・手塚由比氏によるキッズガーデンデザイン]

キッズルームとテラスを一体的に設計した1階「キッズガーデン」は、「ふじようちえん（東京都立川市）」などでグッドデザイン金賞をはじめ、数々の受賞歴を誇る手塚貴晴氏・手塚由比氏によるデザインです。広さ約 270㎡のこのコミュニティ空間には、自由に絵を描ける大きな黒板やボールプール等、子どもたちの想像力を育む工夫が多彩に盛り込まれています。また、災害時には防災拠点として利用できるよう配慮しています。



キッズガーデン完成予想CG



キッズガーデン方向を望む外観完成予想CG



手塚貴晴・手塚由比

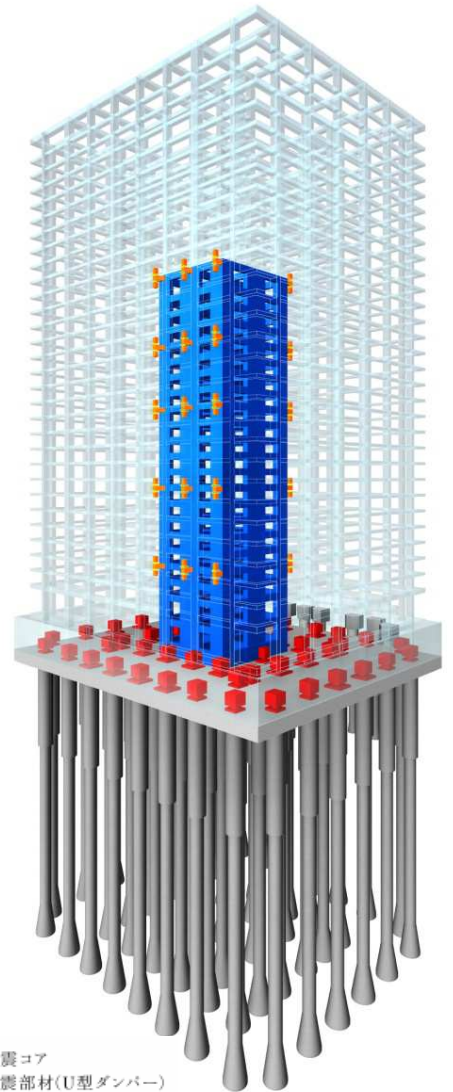
「ふじようちえん（東京都立川市）」や「あさひ幼稚園（宮城県本吉郡）」でグッドデザイン金賞等を受賞するなど子ども向け施設で高い評価を獲得。日本建築家協会賞や日本建築学会賞などにも選ばれている。

④ 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

[清水建設の免制震複合システム「スイングセーバー」※]
スクエアな住棟の中央部に、タワーパーキングを内包する耐震コアを配した「BAYZ TOWER&GARDEN」。

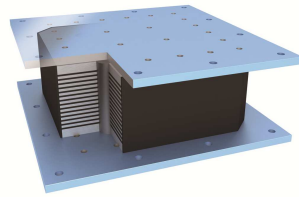
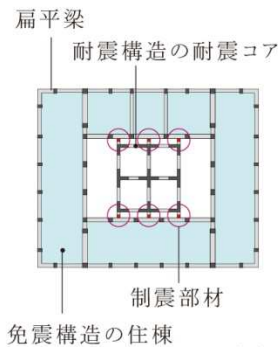
住棟の地下の基礎下には免震層を設け、地震に対する安全性を高めています。一方、耐震コアに採用したのは剛強な耐震構造。免震構造の住棟と耐震構造の耐震コアを制震部材（U型鋼材ダンパー60基）で連結する免制震複合システム「スイングセーバー」により、効率よく地震エネルギーを吸収し、住棟に作用する地震力をさらに低減します。

※免制震複合システムは特許出願中です。また「スイングセーバー」は登録商標出願中です。



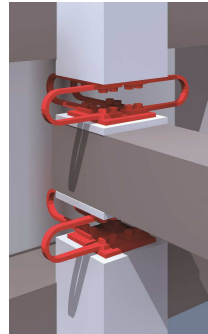
- 耐震コア
- 制震部材(U型ダンパー)
- 制震部材取合部
- 免震部材

構造イメージCG

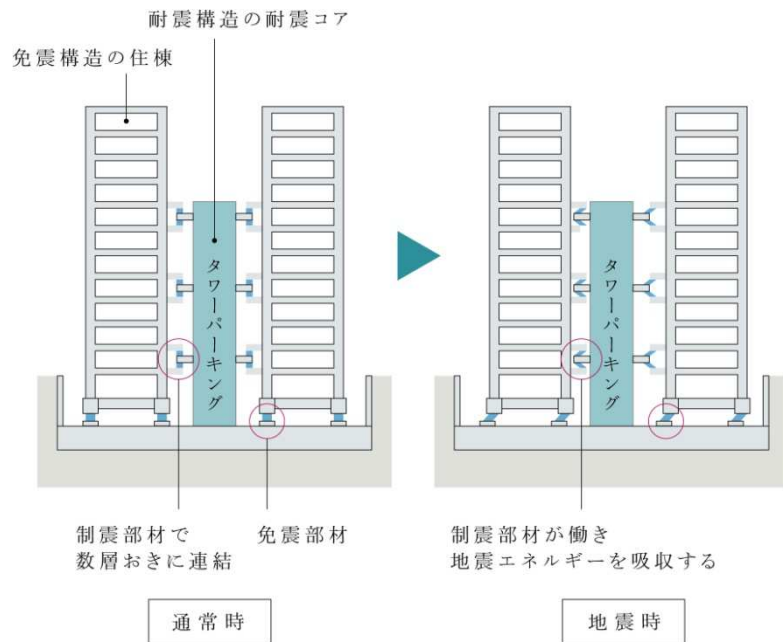


概念図

免震部材イメージ



制震部材イメージ



概念図

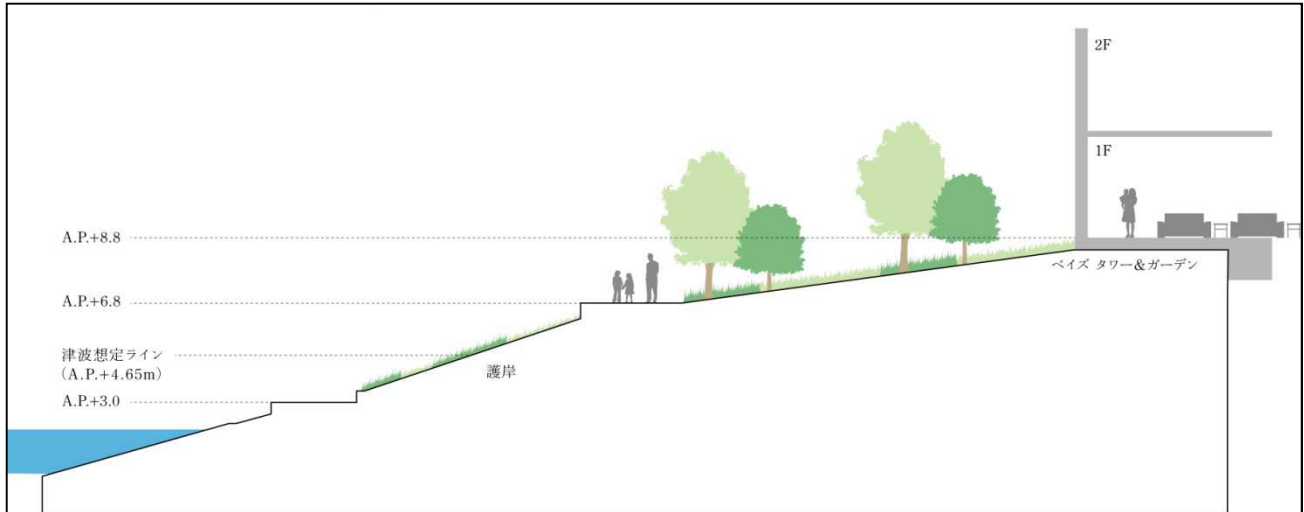
[高潮・津波対策]

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）

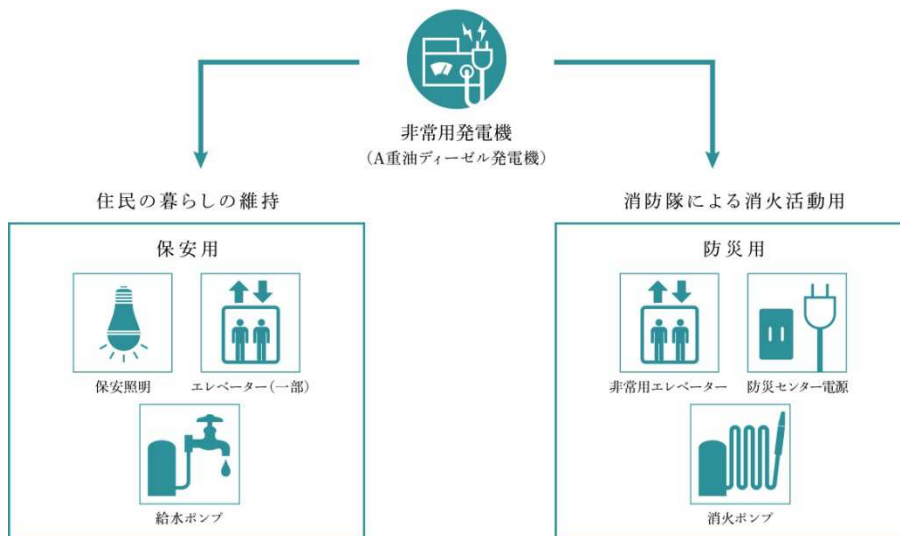


護岸部分概念イラスト

[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共用廊下の保安照明、給水ポンプなどを約 72 時間使用可能な状態に保ちます。

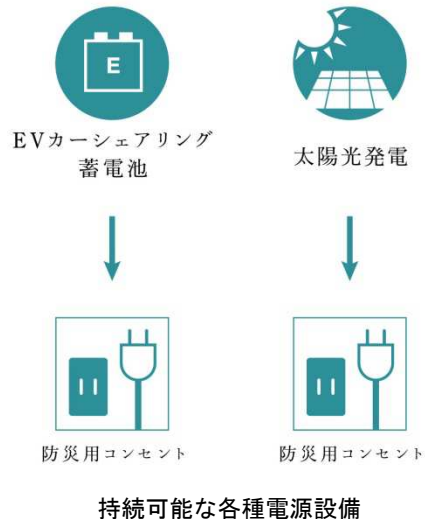
※約 72 時間の電力供給は間欠運転が前提です。また、稼働計画により時間は変わる場合があります。



72 時間使用可能非常用発電設備

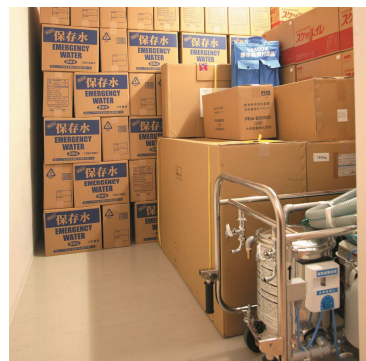
[停電時の電力供給]

万一の際には、太陽光発電や非常用発電機とともに、EVカーシェアリングの蓄電池に蓄えられた電力も活用可能。その電力は、情報端末の充電などに使える防災用コンセントに供給されます。



[防災備蓄倉庫]

携帯ラジオや毛布などの必需品を備えた防災備蓄倉庫を1階に設置。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、3階～31階の居住フロアにも防災備蓄倉庫を設置。ヘルメットや工具などを保管して万一に備えます。



参考写真

⑤ 自然エネルギーの活用をはじめとする様々なエコ施策

[太陽光発電パネル]

タワーの屋上に10kwの太陽光発電パネルを導入。つくら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]

居住者同士で車を共有するカーシェアリングは、CO₂をなるべく排出しない暮らしに貢献します。

※1台予定



参考写真

[EV 車充電対応]

EV 車を所有する方のために、計 30 台分の駐車パレットを EV 充電対応型としました。車で帰宅後は、駐車しながら充電することができます。



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、ヒートアイランド現象の抑制にも寄与します。

[エネルギー見える化]

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 IH、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

[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。



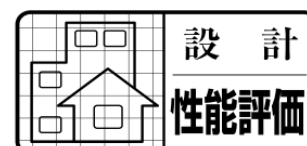
◇「長期優良住宅」認定

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など、さまざまなメリットを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。

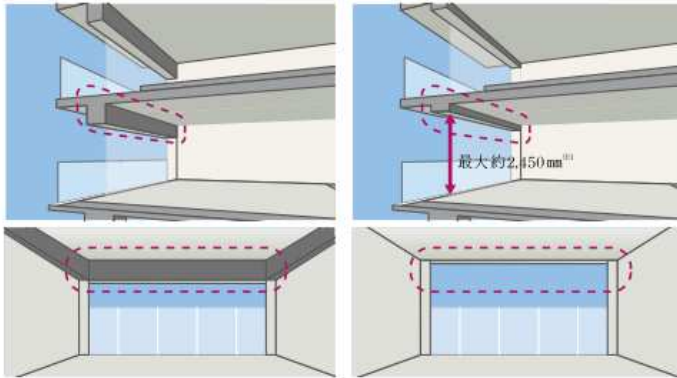


⑥ 細部までこだわりを貫いた快適な居住性能

[サッシュ高約 2,450mm^{※1}の居住空間]

免制震複合システム^{※2}「スイングセーバー」^{※3}の採用は、外周および住戸内の梁の厚みを抑えることに成功しています。それにより自由度の高い伸びやかな居住空間をかなえるとともに、バルコニー側のサッシュ部の高さは最大約 2,450mm を確保。リビング・ダイニングは光にあふれ、開放感で満たされ、窓には大きな眺望が映し出されます。また、キッチンからの給排気ダクトによる下り天井のない、フラットな天井^{※4}をリビング・ダイニングに実現しています。

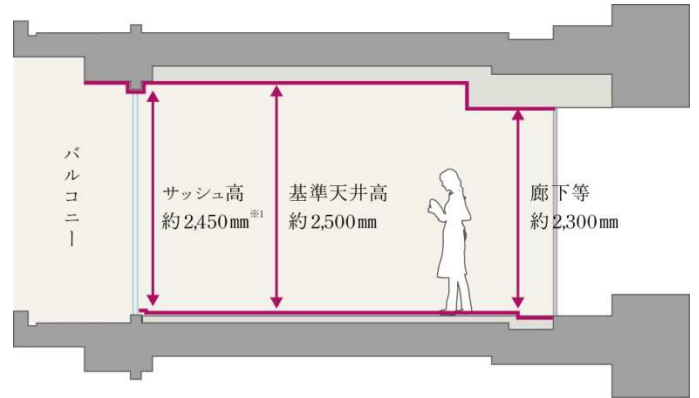
※1 床面から上端までの高さ。 ※2 免制震複合システムは特許出願中です。 ※3 スイングセーバーは登録商標出願中です。
 ※4 45Bn、55An、60An タイプは除きます。



一般的なタワーマンション

本物件

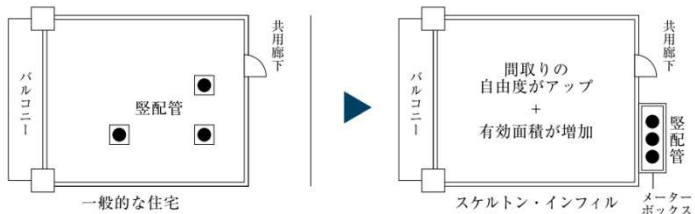
概念図



概念図

[スケルトン・インフィル]

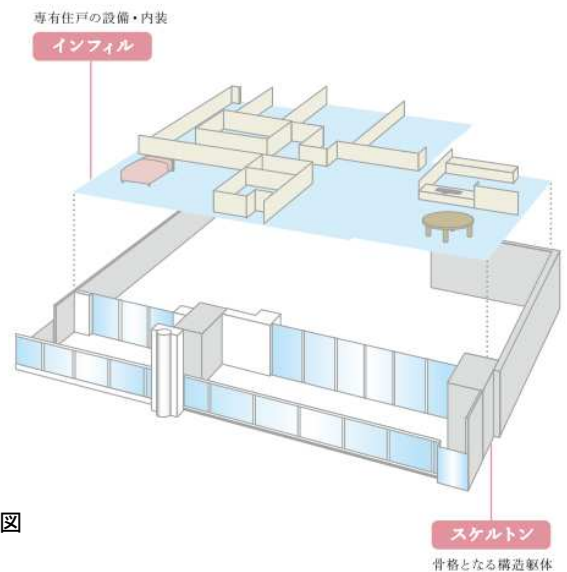
建物の骨格となる構造躯体（スケルトン）と、住戸の設備や内装（インフィル）を分離するスケルトン・インフィル工法。それは、間仕切り壁や内装の変更、水まわりの設備交換などをしやすくし、家族のライフスタイルの変化にもフレキシブルに対応します。



一般的な住宅

スケルトン・インフィル

概念図



スケルトン

骨格となる構造躯体

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、メインエントランスの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。

※携帯器は一世帯につき1つとなります。（有償にて追加可能）

※携帯器の置かれている環境により反応しない場合があります。



概念図



携帯器（ハンズフリータグ）参考写真

〔一体開発がかなえた相互利用可能な多彩な共用空間〕

地上約 150mからの宇宙を望む天体観測ドーム。ジムやプール、ジェットバスを併設したフィットネス&スパ。隣接する「SKYZ TOWER&GARDEN」の共用施設は「BAYZ TOWER&GARDEN」に住む方も利用可能。多彩な共用施設が家族で過ごす楽しみやコミュニケーションをさらに広げ、充実したひと時をかなえます。



相互利用可能な「SKYZ TOWER&GARDEN」の共用施設完成予想CG (左から、天体観測ドーム、プール、ジム)

■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。

「目指したのは、日本を代表する街。」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 BAYZ TOWER&GARDEN」は、おかげさまですでに 3,500 件を超えるお問い合わせをいただいています (5月28日現在)。多大なるご期待にお応えするためにも、「東京ワンダフルプロジェクト」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。大迫力のワイドシアター、プロジェクションマッピングによる演出、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 m²

主な用途／業務、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あります。

【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 m²

主な用途／「BAYZ TOWER&GARDEN」（550 戸）、「SKYZ TOWER&GARDEN」（1,110 戸）、認定こども園（予定） ※用途は変更となる場合があります。

【BAYZ 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 3 他

交通／東京メトロ有楽町線「豊洲」駅下車徒歩 14 分（※平成 27 年 4 月完了予定の護岸工事に伴う歩道の整備により徒歩 11 分となる予定）、ゆりかもめ「新豊洲」駅下車徒歩 6 分

敷地面積／11,094.98 m²

延床面積／66,156.13 m²

専有面積／42.88 m²（10 戸）～97.69 m²（1 戸）

構造・規模／鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、地上 31 階、地下 1 階建

総戸数／550 戸

駐車場／232 台（機械式駐車場 208 台、平置き駐車場 16 台、カーシェア用駐車場 1 台、身障用駐車場 1 台、来客用駐車場 4 台、その他 2 台）

駐輪場／1,110 台

バイク置場／55 台

スケジュール／着工 平成 25 年 7 月

竣工 平成 28 年 7 月下旬（予定）

入居 平成 28 年 10 月下旬（予定）

※ただし、江東区立豊洲西小学校（平成 27 年 4 月開校予定）への入学・転入を予定するお子様がいらっしゃる場合、平成 29 年 3 月下旬の引渡となります。

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 26 年 5 月 31 日（土）

販売開始時期／平成 26 年 6 月下旬（予定）

【位置図】



<添付資料> 2. モデルルームプラン

95Dse type

住戸専有面積
93.81^m (約28.37坪)
(トランクルーム面積 0.65^mを含む)
 バルコニー面積 19.00^m

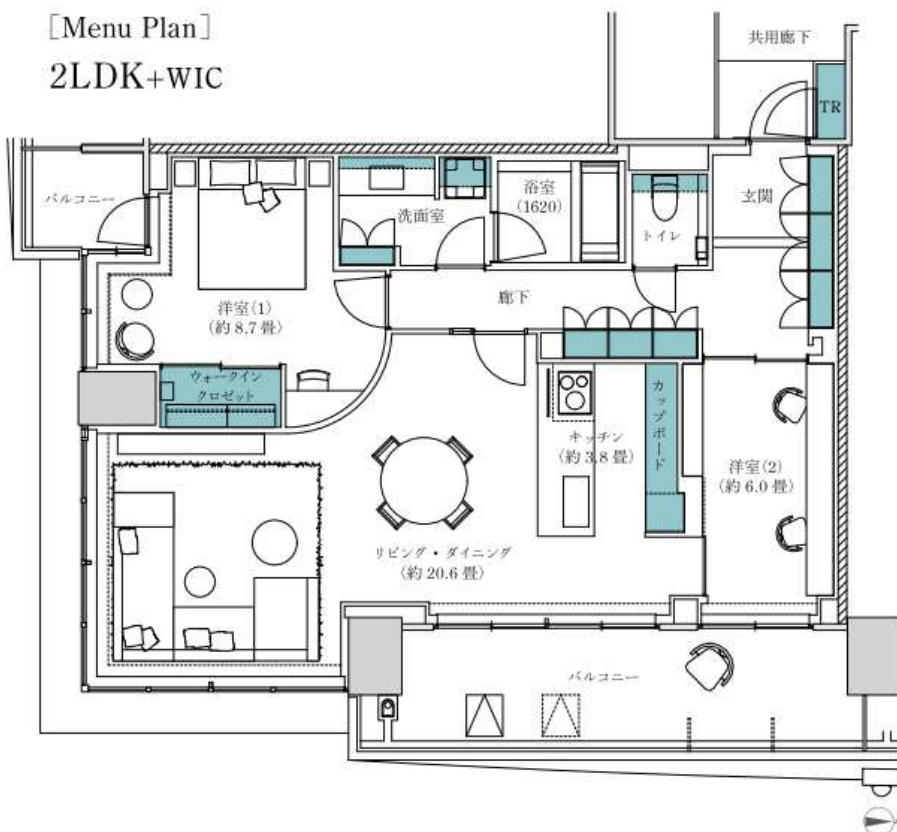
Color Select Smoked Brown

Menu 1

居室、収納、水廻り。すべての空間にゆとりを求めた、ラグジュアリーな90^m超角住戸。

- ・約20.6畳のリビング・ダイニングに、天井高を活かしたコーナーサッシェを採用。
- ・バルコニー越しに眺望を楽しめるキッチンには、フルオープンカウンターをご用意。
- ・南向きの洋室(1)にもバルコニーを設置。
- ・ウォークインクローゼットやカップボードだけでなく、玄関・廊下収納も充実。

[Menu Plan]
2LDK+WIC



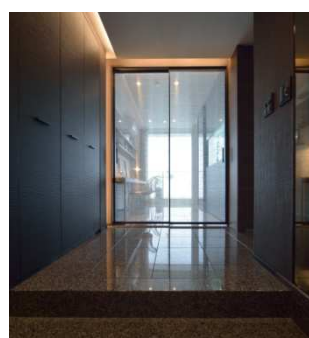
リビング・ダイニング



マスターベッドルーム



リビング・ダイニング



ホール