

延床面積約 55 万㎡大規模複合開発  
「芝浦プロジェクト」都心で空・海・緑を感じる新たな働き方  
トウキョウ ワークーション  
「TOKYO WORKation」を提案

—東京湾岸部の景観を一新するオフィス・ホテル・商業施設・住宅の一体開発—

野村不動産株式会社（本社：東京都新宿区/代表取締役社長：松尾 大作）と、東日本旅客鉄道株式会社（本社：東京都渋谷区/代表取締役社長：深澤 祐二）は、共同で推進している国家戦略特別区域計画の特定事業である、「芝浦プロジェクト」(以下「本プロジェクト」)の計画詳細を発表いたしました。

本プロジェクトは、浜松町ビルディング(東芝ビルディング：東京都港区芝浦 1-1-1)の建替事業として、ツインタワーの建設を予定しています（S棟：2025年2月竣工予定、N棟：2030年度竣工予定）。区域面積約4.7ha、高さ約235m、延床面積約55万㎡の、オフィス・ホテル・商業施設・住宅を含む、約10年間に及ぶ大規模複合開発です。世界的建築家 槇文彦氏を設計者に迎え、東京湾岸部の新たなシンボルとして、国際ビジネス・観光拠点を創出します。

本プロジェクトでは、都心の利便性と、眼前に広がる空と海を有する芝浦エリアならではの立地を活かし、「空と海、世界へひらかれたこの街で、新しい人と社会の未来をつくりだす」ことを目指します。

その一環として、働き方や働く環境に求められる価値観が変化した今の時代に寄り添う新たな働き方、「TOKYO WORKation(トウキョウ ワークーション)」を提案します。「ビジネスの中核である東京都心で働くこと」と「空と海から得られる開放感」が融合し、自分に合ったスタイルで働くことが実現します。

また、最上級のパーソナルなサービスとラグジュアリーな体験を提供するため、S棟上層階には、欧州最大手のホテルグループであるアコーが手掛けるラグジュアリーホテルブランド「フェアモント」が日本へ初進出します。

さらに未来の社会に向けた取組みとして、自然との共生・地域文化の育成・地域のレジリエンスをテーマに、「芝浦サステナブルアクション」を実施し、サステナブルな都市開発を実践します。

本プロジェクトを通じて、人に寄り添い、一人ひとりが居心地よく過ごせる街づくりを目指してまいります。



芝浦プロジェクト WEB サイト(URL : <https://shibauraproject.com/> )

## 【本プロジェクトで実現する働き方「TOKYO WORKation」】

「TOKYO WORKation」は本プロジェクトで実現される、東京における新しい働き方です。「眼前に広がる空と海」、「ツインタワーを囲む運河と緑地」という自然が身近にあることで、開放感のある日常が過ごせます。それは、都心におけるワークスタイルの新たな選択肢となり、ここから、新しい東京が始まります。



周辺環境を活かしたウェルビーイングなオフィス専有部や、快適に過ごすことができる共用部に加え、施設内のホテルや商業施設、さらには徒歩圏内にある様々なスポット等から、好みにあったワークプレイスを選択できる就業環境を用意します。入居企業にとっては、働く人々のパフォーマンスや従業員エンゲージメント向上につながり、また周辺部を含めたエリア全体を、一つのワークプレイスとして捉えることが可能になります。

### ▶ オフィスフロアから眼前に広がる空と海の眺望



- ・眺望環境を活かすための「柱スパンを 18m 間隔とする設計」
- ・地上約 138m(28 階)に位置するワーカー専用の「スカイラウンジ」

### ▶ ツインタワーの足元に広がる芝浦運河と、旧芝離宮恩賜庭園から続く緑



- ・浜松町駅からの「緑に囲まれた開放的なアプローチ」
- ・芝浦運河に面した「テラスや船着場等の親水空間」

なお、事業主体の一つである野村不動産をはじめとする野村不動産グループは、本プロジェクト S 棟へ本社機能を移転することを決定いたしました。2030 年をターゲットとするグループビジョンである「まだ見ぬ、Life & Time Developer へ」のもと、チャレンジングな組織風土の一層の醸成に向け、本プロジェクトへの移転を行います。

【本社移転に関する発表資料】

・2022 年 5 月 23 日発表 野村不動産グループ、2025 年に本社を「芝浦プロジェクト」S 棟へ移転

URL : <https://www.nomura-re-hd.co.jp/cfiles/news/n2022052302032.pdf>

【欧州最大手のホテルグループであるアコーのラグジュアリーブランド「フェアモント」が日本初進出】

世界最大手のホテルグループであるアコー（本社：フランス・パリ/CEO：セバスチャン・バザン）のラグジュアリーホテルブランド「フェアモント」の日本初進出が決定いたしました。ホテル名称は「フェアモント東京」、開業は 2025 年度を予定しています。

「フェアモント」は 1907 年の創業以来、世界に 80 を超えるホテルを展開しており、歴史と伝統のある地域から敬愛されるホテルとして知られています。「フェアモント東京」は、アコーにとって国内初のラグジュアリーホテルとなります。インテリアデザインには、世界各国で数多くのラグジュアリーホテルを手掛ける BAR Studio（本社：オーストラリア・メルボルン）を起用します。

「フェアモント東京」は、地域の歴史や文化に根ざしたゲスト体験をお届けします。また、ワーカーに対してサービスを提供することも検討し、「TOKYO WORKation」の一翼を担う予定です。

ラグジュアリーホテル「フェアモント」の進出により、国際都市・東京のさらなる賑わい創出と国際競争力の向上を目指してまいります。



【「フェアモント東京」に関する発表資料】

・2022 年 5 月 23 日発表 「フェアモント東京」 芝浦・浜松町エリアに 2025 年度開業

URL : <https://www.nomura-re-hd.co.jp/cfiles/news/n2022052302033.pdf>

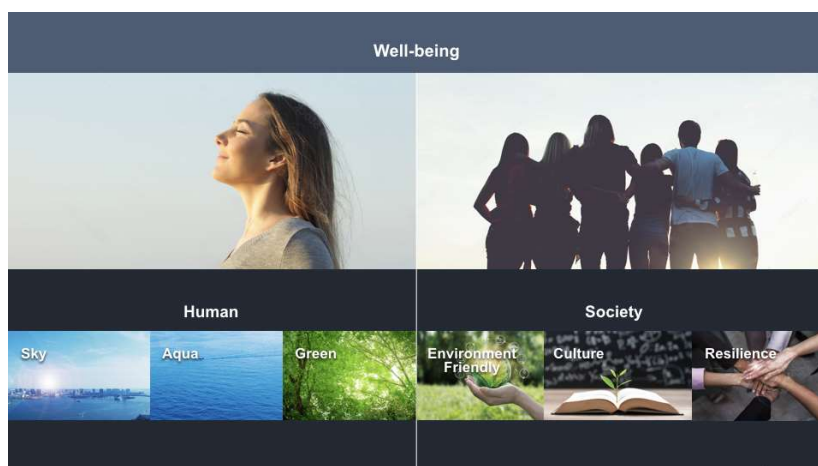
## 【芝浦サステナブルアクション】

本プロジェクトでは自然との共生、地域特性を生かした文化の育成、地域のレジリエンスに取り組みます。街が成長をつづけるために、産業、官公庁、学校と連携し、地域の皆様を主役にした取り組みを目指しており、その一部をすでに取り組み始めています。

	<p>「街区全体での CO<sub>2</sub>排出量実質ゼロを実現」 気候変動に対する緩和策として、最新の省エネ・省 CO<sub>2</sub>技術と、「自社施設等での創電」による再生可能エネルギーの導入等を行います。 URL:<a href="https://www.nomura-re.co.jp/cfiles/news/n2021092801898.pdf">https://www.nomura-re.co.jp/cfiles/news/n2021092801898.pdf</a></p>	
	<p>「カーボンニュートラル技術拠点による気候変動の『緩和』と『適応』のアプローチ」 東京大学先端科学技術研究センターと、カーボンニュートラル技術の普及促進を目指した産学官連携拠点の整備に関する連携を始めています。 URL:<a href="https://www.nomura-re-hd.co.jp/cfiles/news/n2021112601929.pdf">https://www.nomura-re-hd.co.jp/cfiles/news/n2021112601929.pdf</a></p>	
	<p>「SKD s 学びのまちのプロジェクト」(港区の事業への協力) 2021 年より、地域の次世代を担う小学生や高校生への教育プログラムに取り組み、街や環境問題への興味関心を育みます。 URL:<a href="https://www.nomura-re.co.jp/cfiles/info/n2021091700418.pdf">https://www.nomura-re.co.jp/cfiles/info/n2021091700418.pdf</a></p> <p>「Hi-NODE における、水辺のにぎわい創出と舟運活性化への貢献」 2019 年に開業以来、日の出ふ頭を人々の憩いの場として開放しにぎわい創出と舟運活性化に取り組んでいます。 URL:<a href="https://www.nomura-re.co.jp/cfiles/news/n2019072301605.pdf">https://www.nomura-re.co.jp/cfiles/news/n2019072301605.pdf</a></p>	  
	<p>「発災後も事業に必要な機能を維持し、しなやかに回復する街」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地震対策：超高層建物の重量を強固な支持地盤で支える直接基礎形式と、振動エネルギーを吸収するダンパー等による制震構造を採用します。</li> <li>停電対策：非常用発電機を実装し、電気及びガス途絶時も最低 72 時間電力供給が可能であり、テナントの事業継続をサポートします。</li> <li>水害対策：敷地内での防潮板の設置に加え、万が一の浸水に備え、電気諸施設を 2 階以上に設置、地下重要施設にも水密扉を設置することで、機能を維持します。</li> <li>感染症対策：室内の換気能力増強と、非接触化に取り組みます。</li> </ul>	

## 【空と海、世界へひらかれたこの街で、新しい人と社会の未来をつくりだす】

本プロジェクトでは、街づくりを通じて、人も社会も、現在も未来も、継続して健やかで幸せであることを目指します。芝浦エリアの空と海が広がる環境を活かすことで、人々の新たな時間の過ごし方を実現し、サステナブルな社会を未来に届けていきます。





### 榎文彦 プロフィール

1928年、東京生まれ。東京大学、ハーバード大学に学び、両校で教鞭もとる。1965年、榎総合計画事務所設立、同事務所代表取締役を経て、現在デザイン・アドバイザー。代表作にヒルサイドテラス、スパイラル、幕張メッセ、東京体育館、風の丘葬斎場など。国外ではMITメディア研究所、4 ワールド・トレード・センター、シンガポール・メディアコーブキャンパス（国営放送局）等がある。

日本建築学会賞、朝日賞、毎日芸術賞、恩賜賞・日本芸術院賞、高松宮殿下記念世界文化賞、海外からはプリツカー賞、プリンスオヴウェールズ都市デザイン賞、UIA及びAIAゴールドメダル等を受賞。

著書には「見え隠れする都市」（共著、鹿島出版会）、「記憶の形象」筑摩書房、「漂うモダニズム」左右社「Nurturing Dreams」（MITプレス）等がある。

### 【設計者 榎文彦氏からのコメント】

芝浦運河、日の出栈橋を介して東京湾を一望するこの敷地に建設される二棟の超高層は、東京のどこにもない壮大な景観を享受し得るに違いない。我々はこの場所が浜松町駅から海や田町方面に至る交通ネットワークの一つの拠点となり、時代とともに緑豊かな環境に包まれ、人と自然が共存しダイナミックに成長していく場になるよう心掛けてきた。

又様々な社会変化に伴って建物の使われ方は多様に変遷していくが、ここに築きあげる環境は時を超えて安定した心象風景をかたちづくっていく存在となるように、芝浦運河側も素晴らしいポテンシャルを秘めた東京湾の自然の恵みを享受できるよう将来に渡り更に進化し続けることを願う。

ここを利用する人、訪れる人々が一度この場所にきたら一生忘れることの出来ない、新しい祝祭性の実現を目指すことを約束したい。

榎総合計画事務所

デザインアドバイザー 榎 文彦

代表取締役 亀本 ゲーリー

# 「芝浦プロジェクト」概要

【計画地】



【イメージパース】



事業主体	野村不動産株式会社 東日本旅客鉄道株式会社	
施工者	S棟：清水建設株式会社、N棟：未定	
設計者	株式会社横総合計画事務所、清水建設株式会社 オーヴ・アラップ・アンド・パートナーズ・ジャパン・リミテッド 株式会社日建設計	
所在	東京都港区芝浦一丁目1番1号他	
区域面積	約 47,000 m <sup>2</sup>	
延床面積	約 550,000 m <sup>2</sup>	
主用途	オフィス・商業・ホテル・共同住宅・駐車場他	
階数/高さ	S棟	地上 43 階 地下 3 階 / 約 235m
	N棟	地上 45 階 地下 3 階 / 約 235m
着工/竣工 (予定)	S棟	着工：2021年10月 竣工：2025年2月
	N棟	着工：2027年度 竣工：2030年度

【用途構成】



【本プロジェクトの過去の発表資料】

- ・2017年8月15日発表「(仮称)芝浦一丁目計画」整備方針について  
URL：<https://www.nomura-re.co.jp/cfiles/news/n2017081501315.pdf>
- ・2021年9月28日発表「芝浦一丁目プロジェクト」10月1日に着工  
URL：<https://www.nomura-re.co.jp/cfiles/news/n2021092801898.pdf>
- ・2022年5月18日発表  
歩行者ネットワークの構築・交通結節点の機能強化を目的とした浜松町駅エリアの整備計画について  
URL：<https://www.nomura-re-hd.co.jp/cfiles/news/n2022051802027.pdf>