

湾岸・有明で新たな大規模複合街区の多彩な利便を最前線で享受 総戸数1,539戸のトリプルタワー超高層免震マンション 「シティタワーズ東京ベイ」入居開始

住友不動産株式会社（新宿区西新宿、代表取締役社長 仁島 浩順）は、江東区有明2丁目にて開発を進めている約10.7haの都内最大※1開発面積を誇る、大規模複合街区「有明ガーデン」内で先行して開発を進めてきた総戸数1,539戸のトリプルタワー超高層免震マンション「シティタワーズ東京ベイ」が竣工し、2020年2月27日（木）より入居開始しましたのでお知らせします。

※1：総開発敷地面積約10.7haは2001年1月～2017年4月までに民間単独企業が行う、住宅・商業複合開発において東京都で最大規模（2017年5月現在、MRC調べ）。東京ドーム2.3個分。



＜完成したトリプルタワーマンション「シティタワーズ東京ベイ」外観写真＞

本物件は、お台場や豊洲などレジャー・アミューズメント施設が集積する“新たな魅力を創造し、常に進化を遂げてきた湾岸エリア”の中で、施設、交通インフラの拡充などにより今後さらなる発展が期待される有明に所在します。

物件の位置する有明2丁目は、銀座など都心部から約5km圏内と至近であり、昨今増加する共働き世帯の求める職住近接に応える立地優位性を有しています。

さらに、本物件を含む複合開発として開発を進める、ショッピング・グルメなど200店超のバラエティ豊かな店舗が揃う商業施設、賑わいを産み出す大規模ホール、劇場や、滞在利便を補うハイグレードホテル、温浴施設などで構成する大街区「有明ガーデン」の醍醐味、利便を最前線で享受できる物件です。

ご契約済み、もしくは購入ご検討中のお客様からは、この複合開発の利便について、これまでの有明には無かった本物件最大の魅力としてご好評いただいております。

【立地の特徴】

湾岸・有明および周辺地域の継続発展による高い将来性

本物件の周辺では、2020年とその先を見据えて、有明を中心に国際展示場の拡張、有明アリーナ、有明体操競技場などのスポーツ施設や、千客万来施設、世界最大屋内型ミニチュアテーマパークといった新たな集客を産み出すレジャー・アミューズメント施設まで次々と新施設が開業を迎えています。

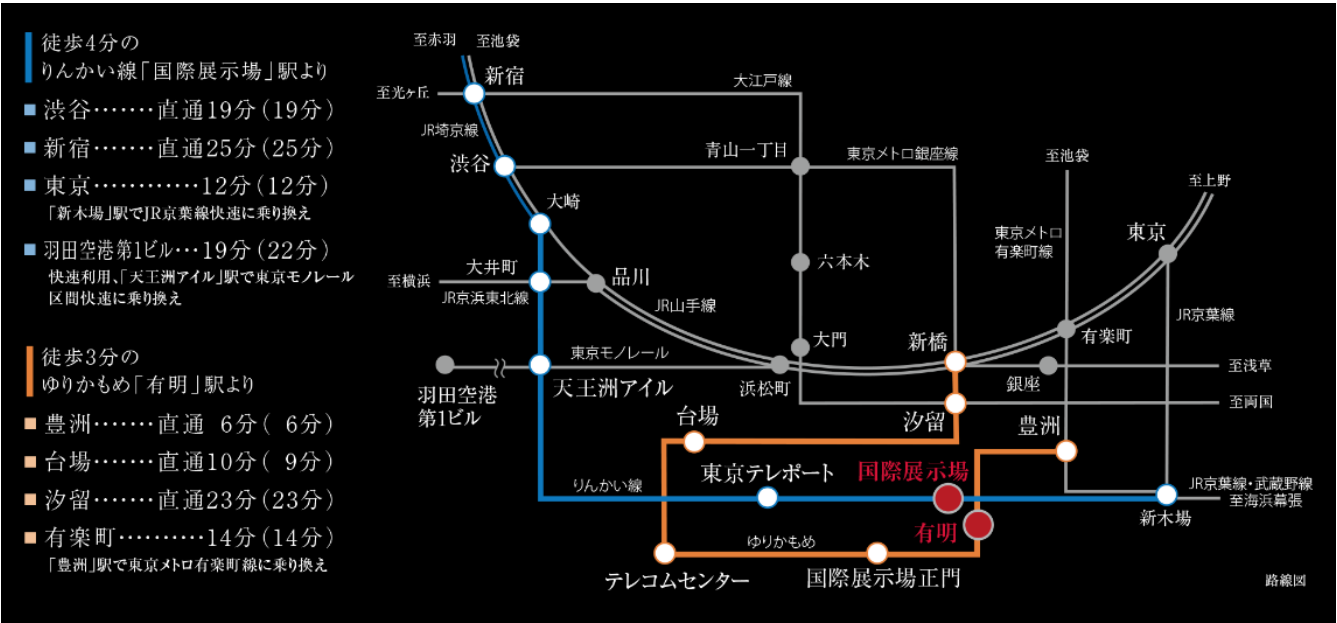
また、新たに湾岸と都心部を結び多くの人の往来を可能とするBRTなど、交通インフラの拡充も進められ、今後、人々を惹きつける湾岸エリアならではのエンターテインメント性がさらに高まるとともに、地域が活性化し、街としての更なる発展、価値の向上など高い将来性が期待されています。



＜続々と新施設が開業し継続発展する湾岸・有明エリアと周辺部＞

都心近接、良好なアクセス利便と更なる拡充期待

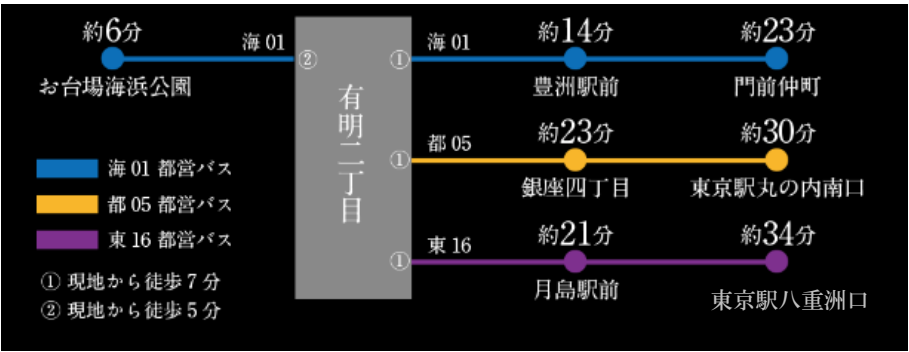
本物件は、銀座から約5kmの都心至近エリアに位置し、最寄りの臨海高速鉄道りんかい線「国際展示場」駅徒歩4分やゆりかもめ「有明」駅徒歩3分を利用すれば、東京、新橋、大崎、渋谷、新宿や羽田空港など都内主要エリアへ30分圏内、「新木場」駅経由で、「東京」駅まで12分と圧倒的な交通至便を誇ります。



<有明と都心部を繋ぐ路線イメージ図>

また、街区北側を往来する都営バス利用でも、丸の内、八重洲や「豊洲」駅経由で門前仲町まで、約30分でアクセス可能です。

このほか、本物件の車寄せから豊洲駅付近まで送迎する居住者専用のシャトルバスを通勤、通学の時間帯に運行を予定しています。



<周辺バス路線図>

	深夜	日中
東京駅(丸の内南口)	約2,650～2,810円	約2,250～2,330円
銀座駅(A6)	約2,170～2,250円	約1,770～1,850円
品川駅(港南口)	約3,610～3,850円	約3,050～3,210円

<都心部より現地へのタクシー料金シミュレーション>

タクシー利便は、東京・銀座辺りからは深夜でも3千円以内で移動でき、お仕事や、会食、ご家族でお出かけになり遅くなった際にも気軽に利用してご帰宅いただけます。

近い将来では、環状2号線を通る先進バス高速輸送システム「BRT」が2020年度より段階的に開通を迎え、虎ノ門から勝どき、晴海を経由して東京テレポート駅付近までを結ぶ。2022年度には、本格開通となり、有明、豊洲、晴海、勝どきなど主な湾岸エリアの交通インフラが拡充されます。

物件最大の魅力「大規模複合街区の利便を最前線で享受する」

「有明ガーデン」は、当社が都内最大※1開発面積を誇る約10.7haという広大な敷地にて進める大規模複合開発です。地域の利便性を高める単独施設で東京湾岸エリア最大級の店舗数200店超を誇る商業施設、新たな賑わいを創出する国内最大約8,000名収容可能な劇場型ホール※2や劇団四季専用劇場、大規模な温浴施設を備えたハイグレードホテルなどで構成されています。本物件は、街区の一面に完成し、この間近にできる日常から非日常まで幅広いニーズにお応えする、大街区が生み出す新たな有明ライフを、まさに最前線で堪能することができます。

※1: 総開発敷地面積約10.7haは2001年1月～2017年4月までに民間単独企業が行う、住宅・商業複合開発において東京都で最大規模(2017年5月現在、MRC調べ)。東京ドーム2.3個分。
※2: スポーツ施設、屋外を除く、常設ステージを有するホール。アリーナ形式と異なり、ステージと客席が向かい合うエンドステージ形式。また、演劇場で見られるプロセニウム(額)を有する幕を造れる施設。2018年12月まで公演開催を行った施設及び、2019年1月以降、2020年5月までに開業を予定する施設概要を公表している施設を対象とする。(びあ総研調べ)



イメージ画像：①商業棟、②イベントホール棟、③トリプルタワーマンション、
④ホテル棟および商業別棟、⑤イベントスペース、⑥有明四季劇場で上演予定の『ライオンキング』



■各施設概要

用途	施設名	概要
商業施設	住友不動産 ショッピングシティ 有明ガーデン	単独施設で東京湾岸エリア最大の200店舗超が揃う大規模商業施設
多目的ホール	住友不動産 東京ガーデンシアター	大迫力のライブイベントから、国際会議まで対応可能な4層の客層フロアで構成された、最大収容約8,000名と国内最大の劇場型ホール。
劇場	有明四季劇場	2021年4月開業予定の約1,200席を有する劇団四季の専用劇場。総公演回数は12,000回を超え、国内最多となるミュージカルの王者「ライオンキング」を上演する。
ホテル	住友不動産 ホテル ヴィラフォンテヌ グランド 東京有明	都心部、首都圏、羽田空港などスムーズなアクセス至便を誇る有明に位置する、総客室数749室のハイグレードホテル。ご家族、団体など幅広いニーズに対応する全11タイプの豊富な客室を用意。
温浴施設	泉天空の湯 有明ガーデン	約3,000㎡もの広さを誇る大規模温浴施設。日替わり湯、炭酸泉、寝転び湯など5種の内湯や、女性専用ジャグジーを設置した露天風呂、5種類の岩盤浴などお楽しみいただける。
分譲マンション	シティタワーズ東京ベイ	大街区「有明ガーデン」の醍醐味、利便を最前線で享受する、新たに有明に誕生した大規模免震トリプルタワーマンション。
広場・公園	有明ガーデンパーク、スポーツエンターテインメント広場	街区内に、四季を感じる40種以上の草花樹木に彩られた合計約38,000㎡もの緑化エリア。散歩、ピクニックなどが楽しめる。ガーデンパーク内の広大な芝生広場は、賑わい創出を図るイベントスペースとしても活用。
認定こども園	武蔵野大学付属有明こども園	定員280名、0～5歳の入園が可能な「(仮称)武蔵野大学付属有明こども園(幼保連携型認定こども園)」。武蔵野大学による運営。

街区開発の詳細については、下記より当社ホームページ掲載のニュースリリースをご覧ください。

●2019年11月27日公表 国家戦略特区「有明ガーデン」プロジェクト発表

http://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/20191127_release_ARIAKE-GARDEN-PJ_happyou.pdf

【建物の特徴】

新ランドマークに相応しい荘厳な外観とゆとりあるランドスケープ

■圧倒的な存在感を表す荘厳な外観、迎賓空間デザイン



＜新たなランドマークとなるトリプルタワー＞

迎賓空間となるエントランスロビーは3棟とも2層吹き抜けの開放的で、空間を飾る窓面側デザインは、華やかな光の庭やリゾート、緑との調和などタワー毎にコンセプトを置いた格調高いデザインを取り入れています。

地上32階建てウエストタワー、地上33階建てセントラル・イーストタワーの超高層免震タワーで構成された総戸数1,539戸ものトリプルタワーマンションは、東京ベイエリアに新たに誕生したランドマークとして圧倒的な存在感を放ちます。白と黒のコントラストが印象的なアクセントを生み、シンメトリーに並ぶタワーが荘厳な住まいを生み出します。



＜タワー毎に個性を持たせたエントランスロビー＞

■3棟建てでありながらゆとりある開放的な配棟計画と豊かな緑景

総敷地面積32,000㎡超の外周を道路で囲まれた独立性の高い敷地に、それぞれ離隔距離を約50m確保して3棟のタワーを十分にゆとりをもって配置しています。

この配棟計画により建物の足下には東西に400m以上にわたって広がる開放的な敷地を豊かな緑の回廊が結び四季折々に表情を変える景観を楽しませてくれます。また、駅からのアプローチ、マンションと商業棟を2階レベルで繋ぐペデストリアンデッキからは、敷地の豊かな緑景を見渡すことができるなど、歩きながら自然の潤いを感じられる明るく開放的なスペースを設けています。



＜敷地内を彩る緑景イメージ＞



＜配棟図＞

独自の設計方法による開放的な眺望と専有空間

■ダイレクトパノラマウインドウが可能とする超高層マンションならではの眺望

高層タワーマンションならではの魅力は、プライベート空間(専有部)から見る眺望です。当社開発のタワーマンションでは、通常バルコニーを設けることが多いリビング・ダイニングの開口部に、ダイナミックパノラマウインドウを採用し、バルコニーの無いあたかもスクリーンのようなサッシを通して、空との一体感をもたらす圧倒的な開放感と、視界がひとときワイドに広がるダイナミックな眺望を座ったままでもお楽しみいただける空間を創出しています。※一部住戸を除く。



概念図

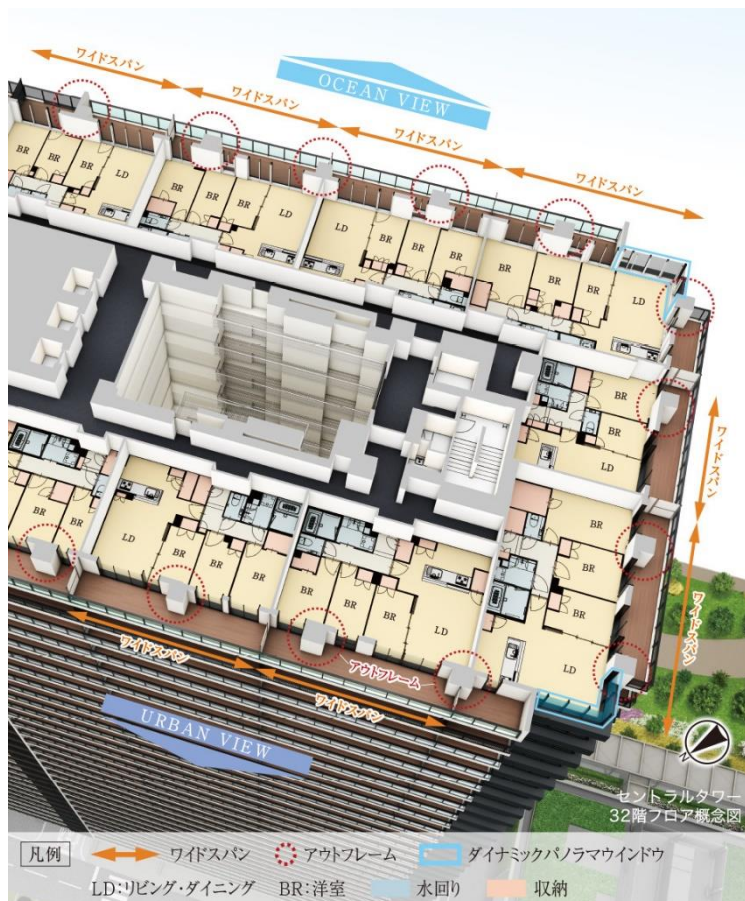


概念図



<ダイナミックパノラマウインドウからの眺望>

■明るく開放的な眺望と居住空間

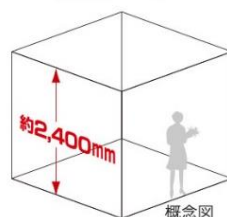


<ワイドスパン設計、アウトフレーム設計の導入イメージ>

本物件は、一部住戸を除きリビング、洋室など居室をすべて主開口部側に設定、さらに間口を約10mのワイドスパン設計とし、90%以上全室開口部を確保しています。明るく開放感溢れる、良好な都心およびシービューを堪能いただけます。

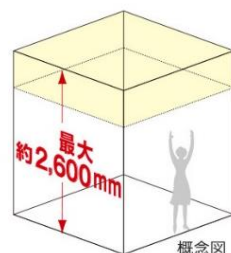
また、部屋内にあることでスペースを圧迫する柱を外に出し、家具のレイアウトなどのスペースを有効活用した空間づくりを可能とするアウトフレーム設計を採用しています。さらに、天井高は最大約2,600mmとし一般的なマンションより空間の広がりを感じられるよう配慮したゆったりと開放的な居住空間を創出しています。

一般的なマンション



概念図

シティタワーズ東京ベイ



概念図

<天井高、一般的なマンションとの比較イメージ>

大規模物件ならではの充実した共用施設とサービス

■主な共用施設

本物件では、最大の特徴と言える様々な利便が備わった複合開発の利便性を享受するほか、建物内にも充実した共用施設を備えています。地上20階には都心方面の湾岸エリアの眺望を楽しみながら、パーティを行えるラグジュアリーなパーティラウンジ、2階にはカジュアルな集いに使えるパティールームなどご友人、ご家族などと交流を楽しむ空間をご用意しています。また、読書からお仕事、勉強など集中されたい時などにご利用いただけるライブラリーラウンジ、雨の日などにお子様を遊ばせながら、ゆったりと見守れるペアレンツサロンなどもご用意しています。

<主な共用施設の設置場所>

- ・パーティラウンジ(セントラル棟・20階) ・パティールーム(ウエスト棟・2階)
- ・ライブラリーラウンジ(セントラル棟・20階) ・キッズルーム&ペアレンツサロン(セントラル棟・2階)



<地上20階に設けたパーティラウンジ(左)とライブラリーラウンジ(右)イメージ画像>

■主な共用サービス

本物件では、コンシェルジュがタクシー手配、宅配便発送、クリーニング取次や各種サービス業者の紹介など日々の暮らしを細やかにサポートすることをはじめ、居住者はもちろん、ゲストの方にも親身に対応し、ホテルのような快適さをご提供します。また、専門の訓練を受けたスタッフが24時間マンション内の防災センターを拠点とし、お住いになる方々の日々の暮らしを見守るほか、共用設備、防災設備なども一括して管理し、安全、安心な暮らしをサポートします。



<コンシェルジュのイメージ>

【コンシェルジュサービスの一例】

- メッセージ預りサービス ●館内施設予約サービス
- タクシー手配サービス ●日用品販売サービス
- 備品貸出サービス ●宅配便発送サービス
- クリーニング取次サービス
- 粗大ゴミ回収業者紹介サービス ●食事材料宅配業者紹介サービス ●引越業者紹介サービス 等々

このほか、ご負担少なくスマートなカーライフを支えるカーシェアリングや、近場への移動に便利な電動アシスト付レンタサイクル、居住者専用シャトルバスなど暮らしを快適にサポートする各種共用サービスをご用意しています。

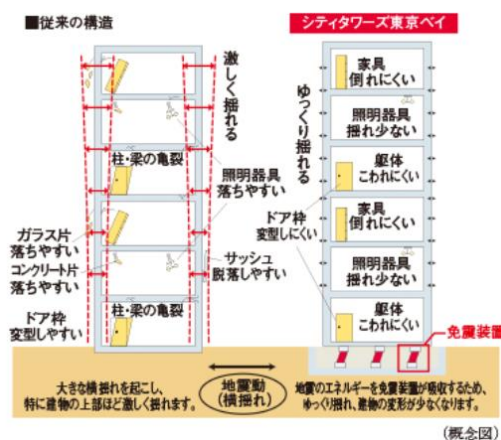
また、共用サービスとは異なりますが、敷地の東側には小さいお子様が居るご家庭に利便の良い、都内最大となる定員280名、0～5歳の入園が可能な武蔵野大学運営による「武蔵野大学付属有明こども園(幼保連携型認定こども園)」を配置しております。

安心安全な暮らしに備えた防災対策

■人や建物を揺れから守る免震構造採用

本物件では、万が一の災害に備え建物基礎部分に免震工法を採用しています。積層ゴムとダンパーを用いた免震装置が地震のエネルギーを吸収するため、建物の変形や揺れを抑制します。

これにより、建物への被害だけでなく、地震時による家具の倒壊を抑え、怪我などの心配も軽減されます。



■その他、主な防災諸設備



停電時の電力供給に対応する

非常用発電機

地震などの災害時に万一停電しても、共用部の一部設備[非常用エレベーター、共用部照明の一部、共用部オートドアの一部、住戸への給水など]を約72時間(法規制2時間含む)稼働させるため、非常用発電機から電力を供給します。

※被災の状況により電力を供給できない場合があります。

※稼働時間は燃料満載時前提です。また使用状況により稼働時間が変わる場合があります。※火災信号が入った場合には、法的な防災設備の稼働が優先されます。



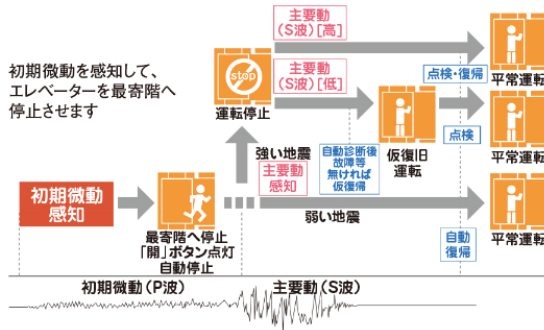
地震時に最寄階に自動停止する

エレベーター安全装置

エレベーター運転中に、地震管制装置が一定値を超えた地震の初期微動(P波)・主要動(S波)を感知すると、最寄階に速やかに停止します。また、停電した際には一旦停止後、停電時自動着床装置により、最寄階に自動停止し、さらに、天井の停電灯が点灯してエレベーター内を照らす他、インターホンが使用できるので、外部との連絡も可能です。

※エレベーター運転中に急速な大きい地震により、主要動(S波)[高]を感知した場合は、その瞬間

に直ちに休止し、最寄階への移動や扉が開かない場合がございます。



初期微動を感知することにより、より迅速な対応を可能とします。

(概念図)



災害時に役立つ

非常用マンホールトイレ

災害時に敷地内の特定のマンホールのフタを外して簡易トイレ(非常用マンホールトイレ)を設置するだけですぐに利用できます。



トイレなどの生活用水を確保

防災用井戸(予定※1)

災害時に水道や電気などのライフラインが停止しても、生活するための雑用水を確保できる防災用の井戸を敷地内に設置する予定です。

※飲料水としては使用できません。また、被災の状況により水が使えない場合があります。



給水ポンプが停電で停止しても水を使える

災害時の給水対策

1階共用部の共用トイレ、共用水栓へは水道本管から給水ポンプを経由せずに給水しているので、万一の停電で給水ポンプが停止しても、水を使うことができます。

■災害に強いインフラを確保した「有明北地区」

有明を含む臨海副都心には、関東大震災級の地震にも耐えられる高規格な共同溝が地中に整備されており、上下水道、電気、ガス、通信・情報ケーブル等の都市生活に不可欠なインフラが収容されており、24時間体制で管理されています。

また高潮・津波にも配慮された地盤の高さは約6mとし津波に対する配慮が施されている。さらに災害時の延焼火災については地区内の不燃化を進め、広域的な避難を必要としない「地区内残留地区」として東京都より指定を受けているなど、防災に強い街づくりがなされています。

販売状況について

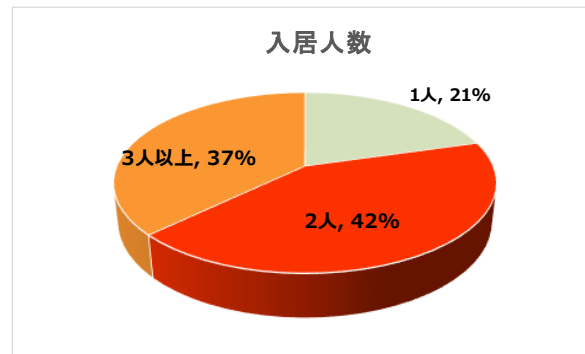
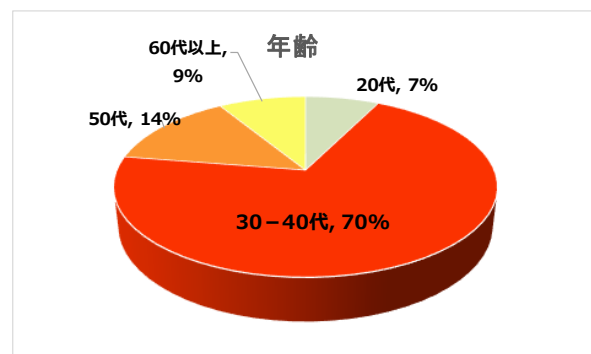
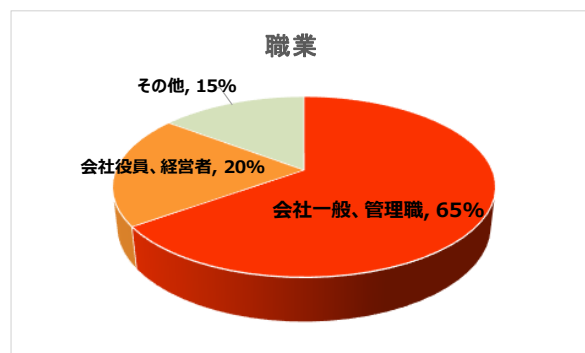
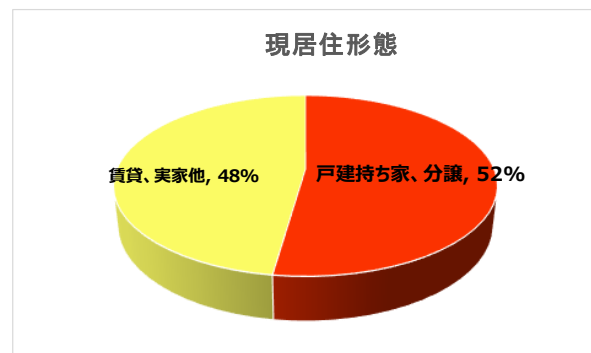
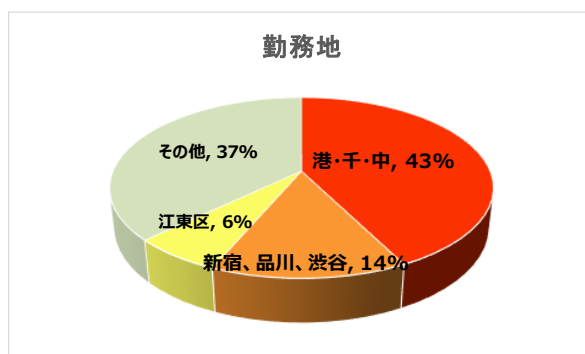
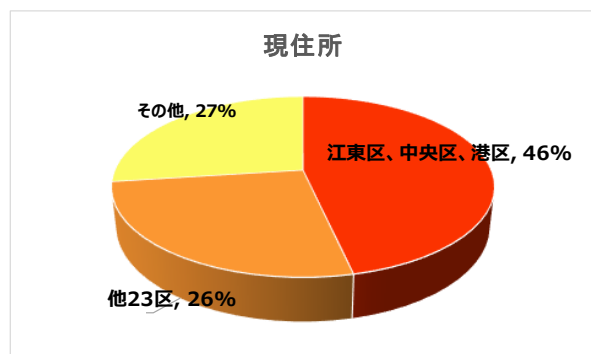
<販売状況(2020年3月15日時点)>

- ・総戸数 : 1,539戸
- ・問い合わせ数 : 8,400件
- ・発売済み : 1,230戸 / うち契約戸数 837戸
- ・来場数 : 7,800組

<顧客層(契約者)>

- ・主に30～40代の働き盛りの会社員世帯(ファミリー、プレファミリー)が約7割
- ・本来湾岸エリアは地縁者が少ないため広域の割合が高くなるが、本物件においては足元、江東区、中央区居住者が46%と多く、既に台場、豊洲、晴海などアーバンリゾート(湾岸エリア)で暮らす買い替え層も多い
- ・都心3区を中心とした都心勤務者が多数、全体の半分超が職住近接を求める共働き層

【参考データ(2020年3月8日時点)】



<お客様の評価点>

- ・湾岸エリア居住の方をはじめ幅広い層に、商業、ホール、ホテル等で構成する街区の利便性を高く評価
- ・電車、バス便や都心アクセス利便、羽田が近いなど通勤、通学、出張、旅行などを含めた交通利便性
- ・周囲で今後も順次開業する複数の施設の新設や、BRTなど交通も拡充するなど継続発展による将来性
- ・意外な文教エリアであり小学校が至近に2つ所在するほか、中学、高校、大学まで揃う教育環境

【物件概要】

所在地	東京都有明二丁目1番1（W棟）、2（C棟）、3（E棟）
交通	東京臨海高速鉄道りんかい線「国際展示場」駅徒歩4分 ゆりかもめ「有明」駅徒歩3分
総戸数	1,539戸
敷地面積	32,628.38㎡（ペDESTリアンデッキ敷地2, 415.68㎡を含む）
建築面積	11,220.15㎡（ペDESTリアンデッキ1,130.66㎡を含む）
建築延床面積	160,823.83㎡（ペDESTリアンデッキ1,130.66㎡を含む）
構造・規模	ウエストタワー（W棟）：RC造地上32階、地下1階、塔屋2階 セントラルタワー（C棟）：RC造地上33階、塔屋2階 イーストタワー（E棟）：RC造地上33階、塔屋2階 共用棟：S造地上3階、地下1階、塔屋1階 駐車場棟：S造地上3階、地下1階、塔屋1階 設備棟：地上1階建
駐車場総数	730台、ほか来客用20台、カーシェアリング専用3台、管理用14台、店舗用1台
竣工	2019年7月31日完成済
入居	2020年2月27日開始
売主	住友不動産株式会社
管理会社	住友不動産建物サービス株式会社
設計・施工	前田建設工業株式会社

【販売中住戸概要】

販売戸数	402戸
販売価格	5,000万円～16,000万円
最多価格帯	6,100万円台（26戸）
間取り	1LDK～3LDK
専有面積	38.02㎡～100.62㎡

■ 現地周辺図



※掲載の地図は一部道路・施設等を抜粋して表記しています。 ※店舗【施設】の内容等は、将来変わる場合があります。
※1 有明アーバンスポーツパーク 完成予定施設出典：東京都オリンピック・パラリンピック準備局ホームページ（2020年1月現在）

＜お客様からの問い合わせ先＞

「シティタワーズ東京ベイ」現地ゲストサロン [TEL:0120-788-322](tel:0120-788-322)

午前11時～午後6時（水曜日定休／年末年始を除く、土・日・祝は10時より）

＜報道関係者お問い合わせ先＞

住友不動産 広報部 住友 TEL:03-3346-1042