

# オアゼ芝浦 3棟同時開発のメリットを活かした“都市のオアシス”

OASE Shibaura  
清水建設



MJビルの外観

オアゼ芝浦は公道をはさんだ3敷地に3棟(事務所棟2棟と、賃貸集合住宅1棟)を同時に開発した施設群として計画された。かつてこの地は、東京コカ・コーラボトリング株式会社が日本でのコカ・コーラ事業を創業した時に初めて拠点を構えた場所。コカ・コーラの「爽やかさと潤い」の意志を引き継ぎ、「機能と潤いが共存する複合施設」「地域コミュニティへの貢献」をコンセプトにした、“都市のOASIS”を実現した。

3棟同時開発のメリットを活かし、3敷地一体の電力・熱融通を可能としたスマートコミュニティを構築。

また、緑豊かなオアゼテラス、明るい吹抜リフレッシュエリア、回遊式のルーフガーデンを設け、上階にOASISを展開した。

Oase Shibaura is a project that involves the simultaneous reconstruction of three buildings on three sites. The site is Coca-Cola's first step in Japan. The goal of the project was to create new tenant office buildings that form a new urban oasis based on the concept of "facilities that combine functions with richness" in order to carry on the "rich and refreshing" Coca-Cola spirit. This project achieves both a "communication office" for building users and facilities that incorporate the community and various services, in order to increase both intellectual productivity and opportunities for various types of interchange.



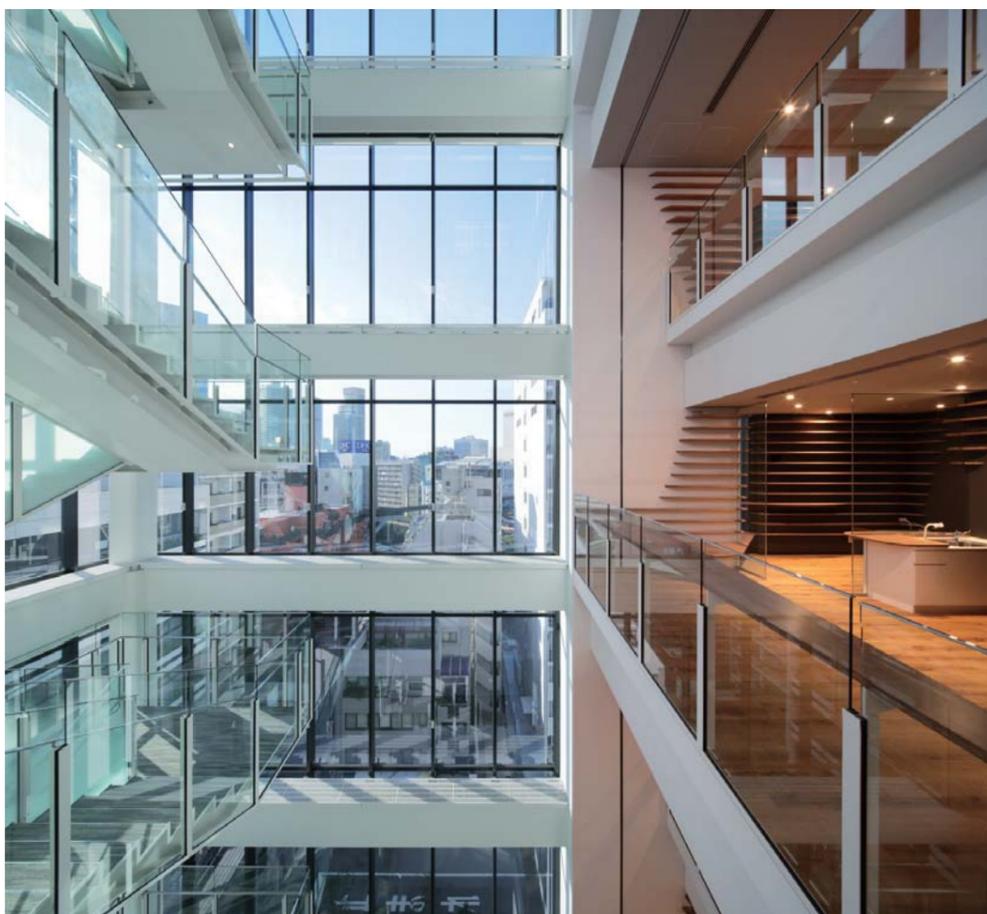
中通りを中心に緑化・憩いの空間を配置(左手がMJビル、右手がレジデンス、正面にファサードが緑化されたネクサス)



円形のオブジェは室内のモーニングエリア



室内の円形のオブジェを反転させた室外のモーニングエリア

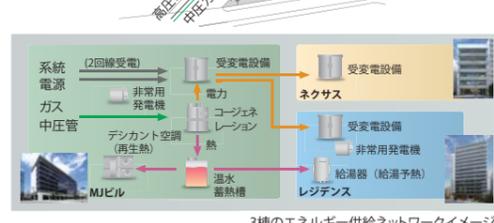
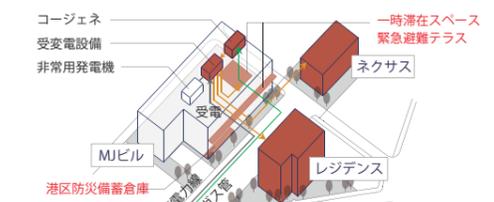


MJビル内部の吹抜+リフレッシュエリア+奥にモーニングエリア(喫煙・非喫煙者一体のコミュニケーションの場)

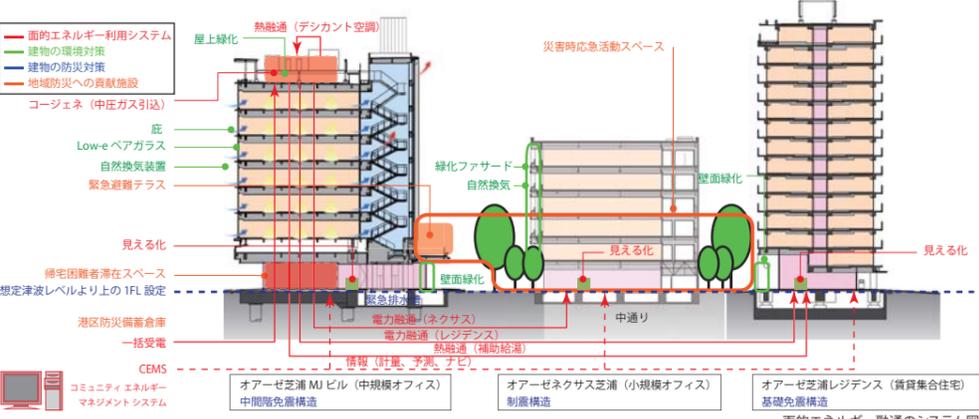
## 1 SmartCommunity 3棟同時開発のメリットを活かし、既成市街地に国内初のスマートコミュニティを実現

3棟同時開発のメリットを活かし、公道下に自営のライフラインを敷設。3敷地一体の電力・熱融通を可能とし、国内において、既成市街地で初めての街区間の電力・熱エネルギー融通と制御モデル(スマートコミュニティ)を構築した。

- 電力の面的利用によるピークカット**  
電力ピークの異なる3建物の電力をMJビルで一括受電し、コージェネレーション(熱電併給)による発電と併せ、特定供給の仕組みで他の2棟に供給。需要側のCEMSによる節電制御と合わせて25%のピーク電力の削減が可能。
- 熱の面的利用によるエネルギーの高効率利用**  
コージェネによる発電と同時に発生する廃熱をオフィス(MJビル)のデシカント空調の再生熱源と暖房利用とともに、面的融通により、住宅(レジデンス)の給湯予熱に利用することで高い熱利用率を実現している。
- CEMSによる省CO2制御**  
3建物の電気・熱の需要と供給を最適に制御するためにCEMSによる統合管理を行っている。建物の負荷予測を基に、最適なエネルギー供給を選択。さらに節電ナビシステムと空調・照明制御で、CO2排出量を30%削減。
- 非常電源の融通による自立性向上**  
耐震仕様の中圧ガスを利用したコージェネによって非常時にも信頼性の高い発電が可能。レジデンスとネクサスの平常時電力の約半分の発電能力を確保し、非常時にエレベーターや給水ポンプなどに供給し、街区全体の自立性を向上。



3棟のエネルギー供給ネットワークイメージ



## 2 Landscape 地域の皆様のための憩いの場として生まれ変わったオアゼテラス

かつて、3棟に囲まれた区道は配送車が行きかっていた。その道は“中通り”と称され、地域住民・港区と協定で規制変更および舗装変更を行い、敷地内に設けたオープンスペース“オアゼテラス”とともに、緑豊かな憩いの場へと変化を遂げた。また、中通りにむけ3棟1階には店舗を配置。賑わいに寄与している。

- 中通りに対し積極的に緑化し、都市的な緑のネットワークを構築**  
沿道の緑化されている『旧海岸通り』と『かすみ通り』を緑のネットワークとしてつなげるべく、中通りを中心に積極的に緑化している。またそれぞれの建物の壁面に緑化することで、立体的な緑化も展開している。
- 災害時に活動拠点となるオアゼテラス**  
オアゼテラスは、災害時の活動拠点としても機能する。中通りに面し防災倉庫、災害用トイレ等の施設を設置。帰宅困難者受入施設として港区と協定を締結。また、2階レベルにあるテラスは、津波等の緊急避難テラスとして機能する。



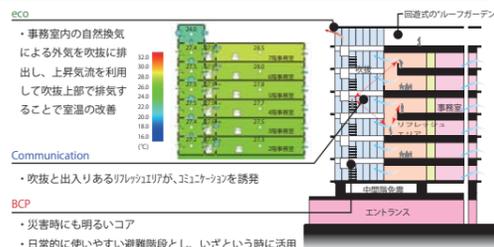
**社会(地域・行政)と連携した取り組み**

- 地域：災害時を想定した訓練・冬・春・暑・冬・暑・冬・暑の規制変更と舗装変更(港区と協定)
- 国土交通省：「住宅・建築物等CO2先導事業」に採択(面的なエネルギー融通や非常時の自立性向上の取組が評価)
- 経済産業省：電気事業法に基づく特定供給制の許可(自立型分散型電源(コージェネ)導入促進政策への適合が評価)
- 港区：道路法に基づく道路占有許可(プロジェクトの地域防災への貢献が評価)
- 帰宅困難者受入施設協定/防災備蓄倉庫設置協定

## 3 RefreshSpace 環境・BCP、コミュニケーションを両立させたインナーオアシス

MJビル内部に立体的につながるオアシスを展開した。避難階段の一つを吹抜やリフレッシュエリア+モーニングエリアと組み合わせ、明るく豊かな空間としている。

- 吹抜・避難階段・リフレッシュエリア・モーニングエリア**  
避難階段をあえてオープンで明るくすることで、日常から親しみのある空間となり、災害時の安全な利用を意図している。あわせて、吹抜に面したリフレッシュエリアは、707の枠を超えた交流の空間の場となり、そこに働く人々のコミュニケーションの誘発を考慮するとともに、リフレッシュエリアの奥には1Fで空間として一体的に見えるモーニングエリアを設け、喫煙者とは非喫煙者のコミュニケーションにも配慮している。
- 環境・BCPとしても機能する吹抜**  
吹抜の上昇気流による空気の流れを利用し自然換気を促し、室内環境の改善と、災害時にも快適な環境を得られるように配慮している。



### 環境・設備デザインの評価

評価項目	評価結果	評価項目	評価結果
A感性軸(造形) Form	01 審美性 ☆	02 調和性 ☆	03 象徴性 ☆
B機能軸(技術) Technology	04 象徴性 ☆	05 完成度 ☆	06 親和性 ☆
	07 効率性 ☆	08 利便性 ☆	09 安全性 ☆
	10 先進性 ☆		

評価項目	評価結果	評価項目	評価結果
C社会軸(環境) Environment	11 環境負荷 ☆	12 資源消費 ☆	13 地域連携性 ☆
D経済軸(LCC) Life Cycle Cost	14 コミュニティ性 ☆	15 先進性 ☆	16 エネルギー効率性 ☆
	17 シンクレス ☆	18 持続管理 ☆	19 耐久 ☆
	20 LCC ☆		

項目	MJビル	ネクサス	レジデンス
建築主	株式会社丸の内ビルディング	株式会社丸の内ビルディング	株式会社丸の内ビルディング
所在地	東京都港区芝浦2丁目	東京都港区芝浦2丁目	東京都港区芝浦2丁目
設計期間	2011年4月~2014年5月	2013年6月~2014年5月	2013年6月~2014年5月
CM業務	株式会社丸の内ビルディング	株式会社丸の内ビルディング	株式会社丸の内ビルディング
設計事務所	株式会社丸の内ビルディング	株式会社丸の内ビルディング	株式会社丸の内ビルディング
構造	地上7階・地下2階	地上6階	地上14階
設備	5階一部SRC造	5造	RC造
施工	清水建設株式会社	付加別荘構造	基礎免震構造