

## 臨海副都心を進化させる新たな有明の中核街区を創造 国家戦略特区「有明ガーデン」プロジェクト発表 ～約10.7haの都内最大の開発面積を誇る大規模複合開発～

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、約10.7haの都内最大※1開発面積を誇る江東区有明北地区3-1街区にて開発を進めている東京湾岸有明複合開発プロジェクトの街区名称を「有明ガーデン」とし、その計画概要を決定しましたのでお知らせします。なお、臨海副都心のMICE・国際観光の拠点機能を強化する事業として、本事業の国家戦略特別区域区域計画が2016年4月に認定されております。

※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、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。



<街区完成イメージ(北側からの外観)>

「有明ガーデン」の位置する臨海副都心は、1995年に最後の副都心として指定され、更に特定都市再生緊急整備地域、アジアヘッドクォーター特区指定地域に位置しており、東京の国際的な都市競争力向上の推進を担う重要エリアとして国際ビジネス対応施設、観光、商業施設、住宅などの急速な整備が進んでいます。さらに、継続的な発展が見込まれる湾岸エリアの中でも、特に有明地区は、施設・交通インフラの拡充が進むほか、最も多くの人口増加が予測されています。

当社は、こうした背景を持つ有明地区において、地域の利便性を高める東京湾岸エリア最大店舗数を誇る200店超の大型商業施設を核とし、国際会議にも対応可能な国内最大約8,000人収容の劇場型ホール※2や劇団四季専用劇場による、これまで有明に無かった芸術・文化などの新たな賑わいを創出するほか、癒し、寛ぎを提供する大規模な温浴施設を備えたハイグレードホテル、地域へ新たな居住者を誘致する総戸数1,500戸超のトリプルタワーマンションなどで構成する大規模複合開発を進めてまいります。

本開発では、有明地区に“新たな賑わい創出機能”と“地域利便機能”を併せ持つ新拠点形成を図ると共に、周囲の各集客施設や先行発展する台場、豊洲などの街と、機能の相互補完によって新たな人の流れを生み出す結節点となり、臨海副都心・湾岸エリアを広く面的に進化させる街区創造を目指します。

※2スポーツ施設、屋外を除く、常設ステージを保有するホール。

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)を保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)

# 東京湾岸有明複合開発プロジェクト「有明ガーデン」のポイント

- 東京の国際競争力強化の重要エリア「東京湾岸」と発展を牽引する「有明」の3つのポテンシャル
- 臨海副都心のMICE、国際観光の拠点機能を強化する国家戦略特区プロジェクト
- 「有明ガーデン」の“人の賑わい、憩いの場を創出する街づくり”  
『カラフル(多彩)×ワンダフル(ライブ感)×ハートフル(寛ぎ・癒し)』をテーマにした街区構成
- 商業施設200店舗のショップと共に盛り上げる365日楽しい賑わいづくり  
合計23,000㎡超もの多彩なイベントスペースを活用した様々な催しを開催
- 本物に出逢う新たな感動、“約8,000人収容、日本最大の劇場型ホール”
- 劇団四季専用劇場“有明四季劇場”にて「ライオンキング」ロングラン上演を継承
- 露天風呂付大規模温浴施設を備えた、MICE対応の全749室のハイグレードホテル
- 四季折々の植樹を施した約38,000㎡もの緑化エリア
- 複合街区の醍醐味と利便を享受し、  
有明の新たなランドマークとなる1,500戸超のトリプルタワーマンション



<商業別棟(左) ホテル棟(右)外観イメージ>



<商業棟外観イメージ>



<シーズンプロムナードイメージ>



<イベントホール棟外観イメージ>



<トリプルタワーマンション外観イメージ>



<有明四季劇場で上演する『ライオンキング』>

## ■東京の国際競争力向上の推進を担う重要エリア「臨海副都心」

臨海副都心は、1995年に7番目、最後の副都心として指定され、更に国際競争力強化の観点から緊急かつ重点的に市街地形成を推進し、都市再生の拠点とするべき「特定都市再生緊急整備地域」、外国企業を誘致し、新たな技術・サービス創造を目指す「アジアヘッドクォーター特区指定地域」に位置しており、東京の国際都市競争力向上の推進を担う重要エリアとして開発、整備が推進されています。

また、東京都は羽田・成田からの距離、国内最大級コンベンションセンター、多くの商業施設等が揃い、MICE・国際観光拠点の一つとして既に機能する臨海副都心を世界的にトップレベルのMICE・国際観光拠点へと発展させ、日本経済を牽引する重要な戦略拠点とすべく取り組みを進めています。



## ■2020年、TOKYOの未来を熱くする街“有明”3つのポテンシャル

東京湾岸エリアで開発進む住宅供給、生活・交通インフラ整備が更なる発展を促進

### ①「新たに集客施設が次々に誕生。未来性豊かな東京湾岸都市、有明」

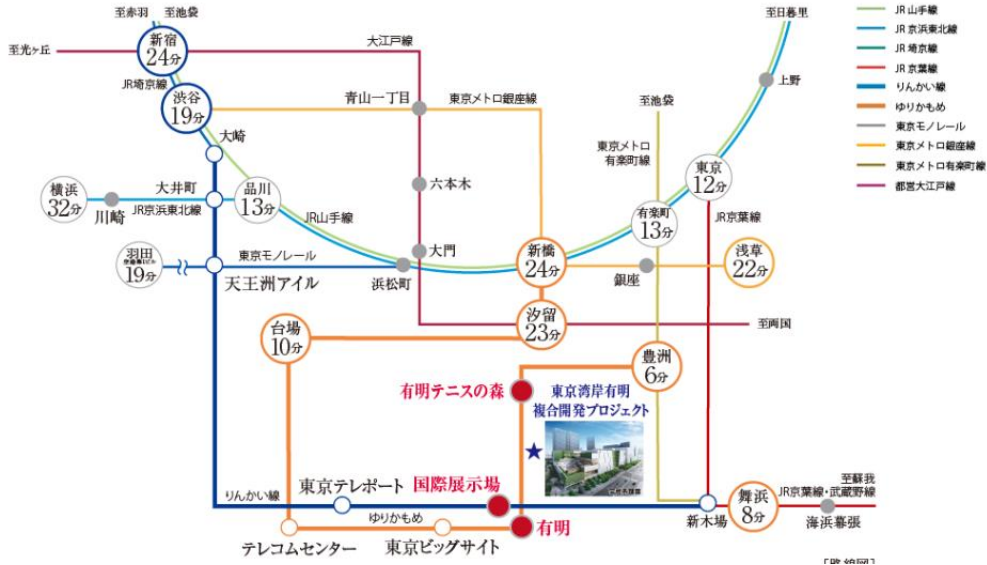
2020年のその先を見据えて、有明を中心に国際展示場の拡張、有明アリーナなどの各スポーツ施設、千客万来施設、世界最大屋内型ミニチュアテーマパークといった集客拠点となる商業・エンターテインメント施設が湾岸エリアで次々と開業を予定しています。

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、集客力がさらに高まることで、地域の活性化、発展が更に進みます。



## ②「都心がさらに近くなる！アクセス利便が拡充」

有明地区は、「りんかい線」や「ゆりかもめ」を利用し、新橋、渋谷、新宿、東京、羽田空港など都内主要エリアから30分圏内と高いアクセス利便を誇ります。また、埼玉方面からも埼京線直通路線直通アクセス可能。このほか、車利用でも湾岸道路を使用し神奈川、千葉方面からスムーズなアクセスを可能とするなど、現状においても交通利便の高いエリアです。



これに加え、2020年度よりは、虎ノ門から勝どき、晴海、豊洲を經由して晴海まで開通、2022年度より本格開通を予定する環状2号線を通る先進バス高速輸送システム「BRT」により、新橋、虎ノ門などへ更に充実したアクセス利便が確保されます。さらに、羽田空港アクセス線の臨海部ルート接続計画や地下鉄新構想(中央区)といった持続的なエリア発展を促進するインフラ整備も検討されています。

## ③「2020年以降、湾岸エリアで最も人口増加する有明。周辺3km圏の人口増加予測」

2020年以降、有明をはじめ、晴海、豊洲、勝どきなどを中心に湾岸エリアでは引き続きマンション供給が進められており、更なる人口の増加が見込まれます。国土交通省の予測※によれば、湾岸エリア全体で2020年・約17万人から2030年・約23万人へと増加、中でも有明は、住宅用途の未開発区画が残ることなどから、約1.5万人から約3.8万人へと2.5倍増で、エリアにおいて最も増加が予測されています。

### <湾岸エリア・有明の人口予測>

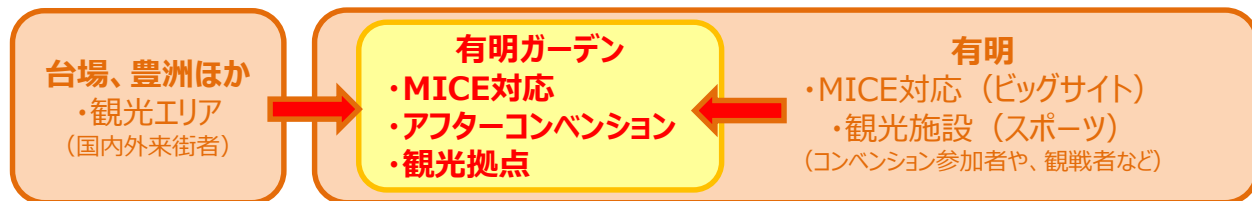
	2015年	2020年予	2030年予	2020年 →2030年 人口増加率
湾岸エリア 有明・東雲・辰巳・豊洲・ 新豊洲・月島・佃・勝どき・ 晴海・台場・青梅	14.5万人	17万人	23.6万人	139%
有明エリア	0.9万人	1.5万人	3.8万人	253%

※人口推移予想 国土交通省、国土技術政策総合研究所、将来人口・世帯予想ツールV2にて算出。

## ■臨海副都心のMICE・国際観光の拠点機能を強化する国家戦略特区プロジェクト

「臨海副都心」は、羽田・成田からのアクセスが良い、国内最大級コンベンションセンターである東京ビッグサイト、多くの商業施設等が揃い、MICE・国際観光拠点の一つとして既に機能していますが、東京都が世界的にトップレベルのMICE・国際観光拠点へと発展させる取り組みを進めているエリアです。

本事業では多くの集客施設が集まる臨海副都心の地域資源を最大限に活かし、東京の国際競争力の更なる強化を図るため、コンベンションセンターや観光拠点を訪れる国内外の来街者を引き込むアフターコンベンション機能の拡充を図るほか、外国人の中期的な滞在ニーズに対応可能なサービスアパートメント、魅力的な複合市街地の形成を進めています。



### 【具体的な例】

- ・国際会議も開催可能な多目的ホールや貸会議室で“MICE機能”を備えるほか、レストラン、商業施設、ホテルまで揃えた“アフターコンベンション機能”。
- ・国内外の多くの来街者によるショッピング、休憩、食事、宿泊など多様なニーズに応じる、全200店超の商業施設や、全749室の大規模ホテルにより“観光拠点機能”も強化。

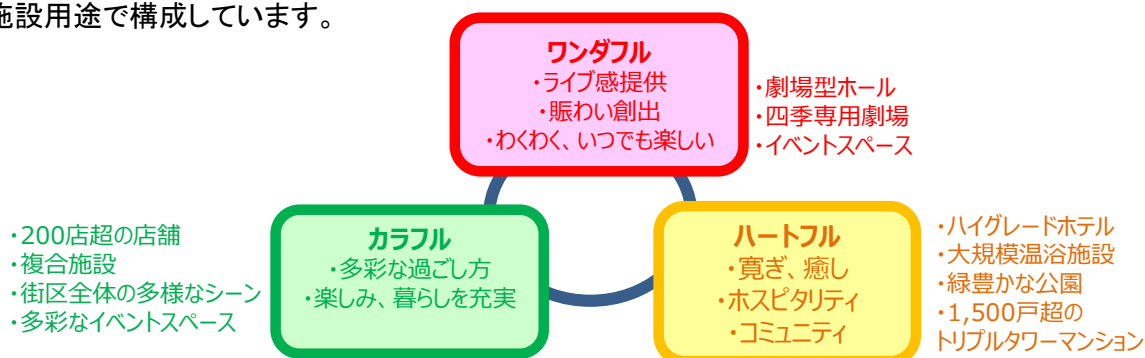
## ■「有明ガーデン」の“人の賑わい、憩いの場を創出する街づくり”



**ARIAKE GARDEN**

街区名である「有明ガーデン」は、『人が集い、賑わいが生まれる街』にしたいという想いを込め、人々が集まる場をイメージして名づけています。

将来発展期待の高まる湾岸・有明エリアにおいて開発を進めている新たな賑わい、利便を生み出す街「有明ガーデン」は上記をコンセプトとして、『カラフル(多彩)×ワンダフル(感動、ライブ感)×ハートフル(寛ぎ、癒し、優しさ)』をテーマに街区を複数の施設用途で構成しています。



街区は、湾岸エリア最大店舗数を誇る全200店超の“バラエティ豊富”な店舗を揃える大型商業施設を核に、ホール、劇場、ホテル、温浴施設、公園、住宅など、都内で他に例を見ない“多彩”な施設で構成しています。

また、アーティストによる本物の芸術・文化との出逢い、臨場感あふれるパフォーマンスを体感し、“感動・ライブ感”を得られる日本最大の劇場型ホールや劇団四季専用の劇場、街区内に配した全11カ所のイベントスペースを活用した訪れる方々との交流を図る“わくわく、どきどき”する各種イベント等を新たな有明の賑わい創出機能として導入します。更に、おもてなしのサービスや設備にて、上質な“寛ぎ、癒し”を提供する露天風呂付大型温浴施設を備えるハイグレードホテルや、地域の憩いの場ともなる約6,800㎡もの広大で緑豊かな公園を配しています。

当街区では、これら施設を掛けあわせてご利用いただくことで、単一ではない人毎、過ごす時間、相手に応じて多様な「有明ガーデン」ならではの暮らし、シーンを創り出す場を提供してまいります。

## ■200店舗超のショップと共に盛り上げる、365日楽しい賑わいづくり

### ◇多彩なイベントを核に人々が集い賑わう場となる200店舗超の大型商業施設

#### 「住友不動産 ショッピングシティ 有明ガーデン」

街区内のイベントホール、劇場や周辺施設の来場者、1,500戸超の大規模タワーマンションの居住者などにとって、拠点となり利便の要となる東京湾岸エリア最大の200店舗超が揃う、当社初運営となる商業施設が誕生します。5層からなる本施設は、各フロア毎にコンセプトを設け日常から非日常までのニーズに対応する施設となっております。

1階は、地域にお住まいの方々のデイリーサポート機能を配し、2階は来街者をお迎えるフロアとして大型ビジョンを擁するセンタースクエアを中心に、アパレル・食物販・雑貨などブロック毎に様々なショップを集積、3階は湾岸ならではのアクティブスポーツなどのアウトドア、スポーツ用品や生活雑貨を中心とし、4階は都内最大級約180㎡のスペースを有するキッズ専用の遊び場を中心にキッズ系専門店が集積、5階は光・音・水・映像の演出が楽しめる、緑豊かな噴水付屋外テラスを囲ったダイニングフロアを配し、レストランや大型フードコートなどで構成しています。



<2階センタースクエアイメージ>



<2階店舗ゾーンイメージ>



<3階ライブリーテラスイメージ>



<3階店舗ゾーンイメージ>



<4階キッズ専用スペースイメージ>



<5階アクアテラスイメージ>

更に、敷地内に配した全11カ所、総面積23,000㎡超のイベントスペースを活用し、店舗や地域の方々と共同で音楽イベント、フリーマーケット、ワークショップ、地域のお祭りや四季のイベント等、人が集い交流が生まれる「体感、感動」できるイベント開催を、各所毎、街全体で連動して日々様々なイベントを催すなど、街に来ればいつでも楽しみに出会えると感じていただける運営を目指してまいります。

## ■本物に出逢う新たな感動、有明の新たな賑わい機能

これまで有明に無かった、音楽、文化、芸術を発信する新たな本物の感動を提供する賑わい創出機能として、ライブイベントも可能な多目的ホールや劇団四季専用劇場を設け、街区ならびに有明に新たな需要を引き込み更なる地域活性化を促進します。

### ◇国内最大、約8,000人収容の巨大な劇場型ホール「住友不動産 東京ガーデンシアター」

最大収容約8,000人のキャパシティを備え、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層の客席フロアからなる国内最大の劇場型ホールが、都心近接かつ羽田や東京、品川からもアクセス至便のあるご来場いただきやすい好立地に誕生します。ステージから最も離れた席でも約54mの離隔距離となり、どの席からもステージが見やすい立体的な構造としているため、他の同規模ホールと比べ、よりアーティストと近く、臨場感と迫力のあるライブをお楽しみいただけます。

待合となるホワイエは天井高最高4mの開放的な空間とし、煩わしい荷物は混雑時でもゆとりある数量を確保した約4,000個のロッカーに収納し、心ゆくまで催事をお楽しみいただけます。

また、ホール1階は座席を撤去して全面平場にすることも可能とし、国際会議や各種セミナー、アワード授賞式や展示会などのあらゆる催事にもご利用いただけます。



<ライブコンサート開催イメージ>



<国際会議開催イメージ>

## ■劇団四季専用劇場「有明四季劇場」にて、 『ライオンキング』ロングラン上演を継承

本街区の東側の区画には、2021年4月に有明四季劇場が開設されます。約1,200の客席を有する劇団四季の専用劇場です。本劇場では、上演21周年を迎え、総上演回数12,000回超、観客動員数は1,200万人を超えて国内最多を誇るミュージカルの王者「ライオンキング」を上演します。

なお、本劇場では隣接する商業施設等においてショッピングや食事、ティータイムなど寛いでいただく他、周辺の観光エリア散策など観劇前後に「有明ガーデン」ならではの充実した時間をお過ごしいただくことができます。

※本件に限り、詳しい問い合わせは劇団四季 広報宣伝部(045-903-3113)へお願いします。



<ライオンキング上演イメージ>

## ■露天風呂付大規模温浴施設を備えたMICE対応の全749室のハイグレードホテル

### ◇都心アクセス至便な好立地に開業する新たな寛ぎの空間となる都市型ホテル

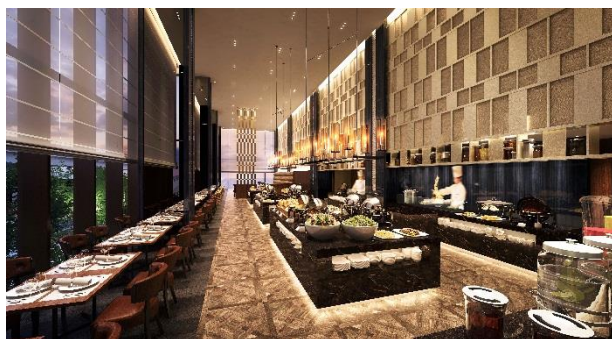
#### 「住友不動産 ホテル ヴィラフォンテーヌ グランド 東京有明」

都心部や首都圏、羽田空港などへのスムーズなアクセス至便を誇る当ホテルは、国内外のお客様にビジネスから観光、修学旅行など様々な利用の拠点として活用いただける総客室数749室の大規模ハイグレードホテルです。おひとりから、ご家族、団体のご利用まで幅広い利用に対応可能なダブル、ツインルーム、トリプル、フォースルーム、和洋室など、全11タイプの豊富な客室をご用意しています。

また、ホール、貸会議室、サービスアパートメント、レストランも備えており、国際会議や学会、ビジネス会議などのMICE対応ホテルとしても活用いただけます。



<客室内完成イメージ>



<ライブキッチン・レストラン完成イメージ>

#### 【ホテルの主な付帯設備】

- ・早朝から深夜まで利用可能、時間帯によりライブキッチンも楽しめる約600㎡、240席と広々としたレストラン
- ・多彩な食事ニーズを満たす30店舗超の飲食店を備えた商業施設に直結
- ・国際会議も可能なホール、少人数から約180名の会議に対応できる10つの会議室(ラウンジ)
- ・長期滞在も可能なサービスアパートメント
- ・団体利用も想定した大型バスも駐車可能なバス専用駐車場

### ◇早朝から深夜まで楽しめる露天風呂付き温浴施設「泉天空の湯 有明ガーデン」

都内最大級約3,000㎡の広さを誇る大規模温浴施設を設置します。24時間営業※とし、早朝から深夜までホテル宿泊者はもちろん、地域居住者や来訪者の気軽な癒しの空間としてご利用いただけます。日替わり湯や炭酸泉の内湯、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などの他、5種の岩盤浴をお楽しみいただけます。また、女性専用の休憩室、クールルーム、サウナ・エステ・アカスリなど充実の設備と各種サービス、健康を意識したメニューを揃えたレストラン併設など、女性だけでもご利用いただきやすい都市型温浴施設としています。

※夜間清掃 深夜2:00～5:30は入浴施設の利用は不可。休憩室やレストランなどご利用いただけます。



<露天風呂完成イメージ>



<女性専用休憩室完成イメージ>



## ■四季折々の植樹を施した約38,000㎡もの緑化エリア

### 「有明ガーデンパーク」、「約450mの街路樹」ほか

街区には、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㎡もの緑化エリアを設け、街区全体を「緑のガーデン」として演出し、来街者を出迎えます。

四季折々の様々な植樹を施し、日常的なお散歩とともに季節を感じていただけるほか、ご家族でゆったりピクニックなども楽しんでいただけます。また、ガーデンパーク内の約2,300㎡の広大な芝生広場はイベントスペースとしても活用し更なる賑わいを創出します。



〈四季を彩るシーズンプロムナード完成イメージ〉



〈自然豊かで憩いの場となる公園イメージ〉

## ■複合街区の醍醐味と利便を享受し、有明の新たなランドマークとなる 1,500戸超のトリプルタワーマンション「シティタワーズ東京ベイ」

街区南側には、エリアを象徴するランドマークとなる総戸数1,539邸の大規模免震トリプルタワーマンションが誕生します。東京・銀座など都心部から5km圏内と至近距離に位置し、電車、バスを利用して都内主要地へスムーズなアクセスを可能としています。また、エンターテインメントの集積する湾岸エリアに所在し、何よりも日々の生活を充実させてくれるショッピング、グルメなど200店超のバラエティ豊かな店舗を有した商業施設や、芸術・文化発信を行うホール、劇場、心と体を癒してくれる温浴施設まで、あらゆる必要が身近に揃う新たな有明ライフを実現するタワーマンションです。また、マンション敷地内には2020年春に開設を予定する定員280名、0～5歳の入園が可能な「(仮称)武蔵野大学附属有明こども園(幼保連携型認定こども園)」があるなど、子育て世帯を応援する施設も整っております。



〈マンション棟完成イメージ〉

## ■ 物件概要

### 【全体】

所 在	東京都江東区有明2丁目1
交 通	ゆりかもめ「有明」駅徒歩2分 東京臨海高速鉄道 りんかい線「国際展示場」駅徒歩4分
敷地面積	約107,000㎡
延床面積	全体：333,500㎡（マンション街区約161,000㎡、商業街区：約172,500㎡）
用途地域	第一種住居地域／準防火地域
規模構造	商業棟：地上5階、地下1階建て／S造、一部RC造、SRC造 商業別棟：地上6階、地下1階建て／S造、一部RC造、SRC造 ホテル棟：地上16階、地下1階建て／S造、一部RC造、SRC造 ホール棟：地上5階、地下1階建て／S造、一部RC造、SRC造 住宅棟： ＜WEST TOWER＞地上32階、地下1階、塔屋2階建て／RC造 ＜CENTRAL TOWER＞地上33階、塔屋2階建て／RC造 ＜EAST TOWER＞地上33階、塔屋2階建て／RC造
主な用途	商業、ホテル、サービスアパートメント、多目的ホール、劇場ほか
店舗面積	約40,000㎡
店舗数	約200店舗
駐車場	約1,900台（マンション付帯を除く）
開業予定	2020年4月より順次オープン
事業者	住友不動産株式会社
設計・施工	株式会社竹中工務店・前田建設工業株式会社

### 【構成施設毎の概要】

施設名称	住友不動産 ショッピングシティ 有明ガーデン	住友不動産 東京ガーデンシアター	有明四季劇場
用途	商業施設	多目的ホール	劇場
運営・管理	住友不動産株式会社	住友不動産ヘルサル株式会社（受託）	四季株式会社
敷地面積	21,244㎡	21,560㎡（ホテル棟、商業別棟含む）	3,924㎡
延床面積	87,655㎡	28,807㎡	6,200㎡
店舗数、客室数	約200店（約40,000㎡）	約8,000名収容	約1,200名収容
階数	地上5階・地下1階	地上6階・地下1階	地上4階
構造	S造、一部RC造・SRC造	S造、一部RC造、SRC造	S造

施設名称	住友不動産 ホテル ヴィラフォンテーヌ グランド 東京有明	泉天空の湯 有明ガーデン	シティワース東京ベイ
用途	ホテル	温浴施設	分譲住宅
運営・管理	住友不動産ヴィラフォンテーヌ株式会社	住友不動産株式会社	住友不動産建物サービス株式会社
敷地面積	21,560㎡（ホール棟、商業別棟含む）	－	32,627㎡
延床面積	33,522㎡（スパ、会議室含む）	2,981㎡	160,823㎡
店舗数、客室数	749室	－	総戸数1,539戸
階数	地上16階・地下1階	地上6階、地下1階（5、6階部分）	地上33階ほか（住宅棟3棟、共用棟1棟あり）
構造	S造、一部RC造・SRC造	S造、一部RC造・SRC造	RC造

施設名称	有明ガーデンパーク	スポーツエンターテイメント広場	武蔵野大学附属有明こども園
用途	広場・公園	広場・公園・イベント会場・駐車場	認定こども園
運営・管理	住友不動産株式会社	住友不動産株式会社	学校法人武蔵野大学
敷地面積	6,800㎡（うち芝生広場2,300㎡）	8,780㎡	－
延床面積	－	－	2,824㎡
店舗数、客室数	－	－	収容人数280名
階数	－	－	地上3階
構造	－	－	S造

## ■ ホームページのご案内

<http://www.sumitomo-rd.co.jp/lp/ariake/index.html>

本事業の概要をご説明する専用ホームページをご用意しております。  
上記アドレスよりアクセスいただけます。

## ■ 「有明ガーデン」出店店舗求人情報

一つの街づくりは、あらゆる人や社会にとって幸せの創造でなくてはならないと当社は考えております。「有明ガーデン」ご出店社様や従業員の皆様に満足いただけるよう、ES(従業員満足)向上をめざし、働きやすい環境の実現のため、各種施策に積極的に取り組んでいます。

「有明ガーデン従業員採用情報ページ」

<http://www.sumitomo-rd.co.jp/lp/ariakesaiyo/index.html>



<有明ガーデン従業員採用情報ページ画面>

## ■ 現地周辺図



<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