

## Ave.Takanawa

### 物件概要

#### 【建物概要】

所在地：東京都港区高輪3丁目466番5他（地番）

交通：JR・京急本線「品川」駅徒歩4分  
JR「高輪ゲートウェイ」駅徒歩8分

建物用途：事務所、店舗、駐車場

敷地面積：1,778.89㎡

建築面積：1,376.41㎡

延床面積：11,780.26㎡

規模：地上10階

最高高さ：46.99m（軒高42.20m）

駐車場：17台（昇降横行機械式4段14台

平面駐車身障者用1台、荷捌き2台）

駐輪場：自転車26台

別途シェアサイクルポート

事業主：東京建物株式会社、株式会社前川

設計：MOUNT FUJI ARCHITECTS STUDIO  
（デザイン監修含む）

株式会社安井建築設計事務所・戸田建設株式会社

一級建築士事務所設計共同企業体

施工：戸田建設株式会社

竣工：2026年1月（予定）

#### 【基準階貸室概要】

総貸室面積：9,179.12㎡（約2,776.68坪）

基準階貸室面積：980.01㎡（約296.45坪）

天井高：基準天井高：2,800mm

：スラブ下：3,795mm、大梁下：2,995mm（スケルトン天井）

分割対応：最大4分割/フロア

OAフロア：100mm

床荷重：500kg/㎡

電灯・コンセント容量：50VA/㎡（増設可能）

情報通信設備：1階MDFから各階EPS端子盤まで光回線を実装

天井・照明設備：スケルトン天井・LEDライン照明（自動調光機能付）

空調設備：個別空調方式 空冷ヒートポンプパッケージ式

テナント増設空調用設備バルコニー設置

#### 【設備概要】

受電方式：高圧2回線受電方式（本線・予備電源線）

非常用発電設備：（貸室内）ビル側非常用発電機より15VA/㎡（最大72時間）供給

テナント用非常用発電機設置スペース有

TV共聴設備：UHF/BS・110°CS/FMアンテナ設置

セキュリティ：非接触ICカードによる入退室管理

衛生設備：〈トイレ（2～10階）〉各階男女2か所／温水洗浄便座・自動手洗器

〈トイレ（1階）〉多目的トイレ1か所

エレベーター：15人乗り5基、17人乗り1基

【その他】：共用ラウンジ・テラス（5階）、屋上テラス

：パントリー（各フロア2か所）、喫煙室（1階）

※本パンフレットに記載の内容やイメージパース等は  
2024年6月時点のものであり、今後変更になる可能性があります。

SHINAGAWA STATION  
TAKANAWA AREA



# Ave.

## Takanawa

### 環境性能（取得予定）

BELS

[★5ランク]

CASBEE—建築(新築)

[Aランク]

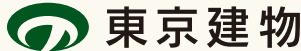
ZEB

[Ready]  
※事務所部分評価

CASBEE  
ウェルネスオフィス

[Sランク]

お問合せは

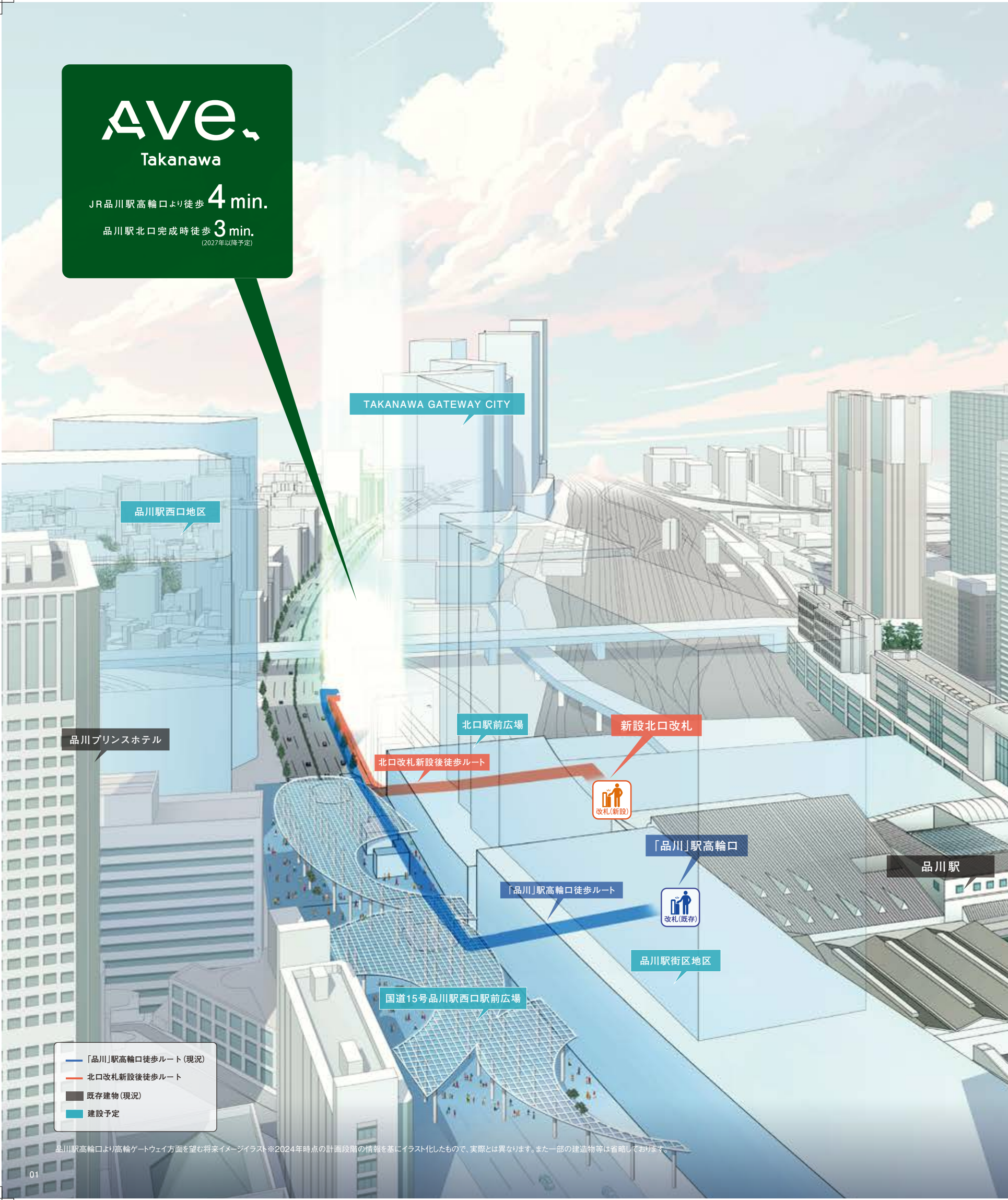
 東京建物 TEL.03-3274-1971

東京建物株式会社 ビル事業本部 ビル営業推進部

〒103-8285 東京都中央区八重洲1-4-16 東京建物八重洲ビル  
http://office.tatemono.com/  
(社)日本ビルディング協会連合会会員

# Ave. Takanawa

JR品川駅高輪口より徒歩 **4 min.**  
品川駅北口完成時徒歩 **3 min.**  
(2027年以降予定)



- 「品川」駅高輪口徒歩ルート(現況)
- 北口改札新設後徒歩ルート
- 既存建物(現況)
- 建設予定

品川駅高輪口より高輪ゲートウェイ方面を望む将来イメージイラスト※2024年時点の計画段階の情報を基にイラスト化したもので、実際とは異なります。また一部の建造物等は省略しております。

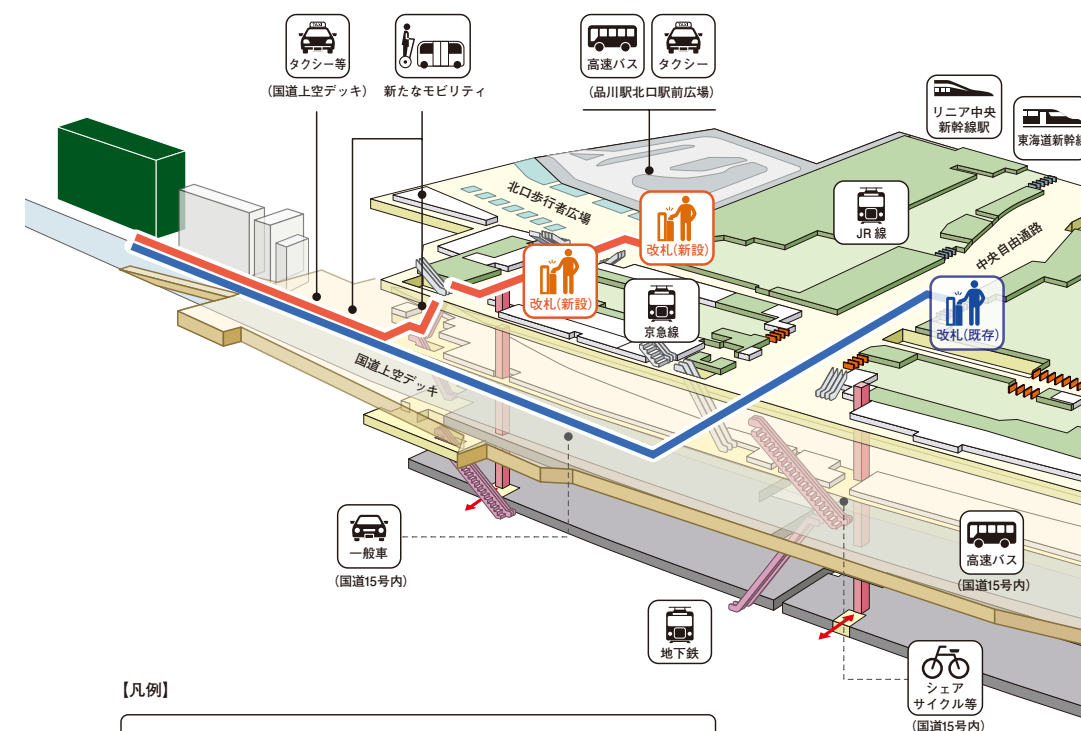
## 生まれ変わる品川駅高輪口駅前に誕生する、 次世代のワーキングプレイス。

都心を代表する交通結節点「品川」駅。  
その西側に高台を形成し、「品川プリンスホテル」をはじめ、  
歴史と品格を併せ持つエリアとして知られてきた高輪口が、  
世界に誇れる新しい「日本の玄関口」へと進化します。  
「Ave.Takanawa」は、生まれ変わる品川駅高輪口徒歩4分に誕生する、  
多様なビジネスが交流する次世代のオフィスビルです。

## 日本を代表するターミナルステーション 「品川」駅近のポジションをビジネスの機動力に。

品川駅高輪口より徒歩4分という高い交通利便性が、ビジネスに機動力をもたらします。  
今後予定される北口改札新設によって、改札口から徒歩3分(予定)と駅からのアクセスがさらにスムーズになります。

〈品川駅構内からのアプローチ〉  
—品川駅再編工事後のイメージ—



- 【凡例】
- 「品川」駅高輪口徒歩ルート(現況)
  - 北口改札新設後徒歩ルート
  - 国道上空デッキ面(新設)
  - 地上(国道15号)面
  - 改札(新設)
  - 改札(既存)
  - EV(地下2階~地上2階)(新設)
  - ESC・階段(地下2階~地上2階)(新設)

品川駅将来概念図  
※2024年5月時点の計画段階の情報を基に図版化したもので、実際とは異なる場合があります。

# 国際都市TOKYOを象徴する ビジネス拠点へと進化する品川駅高輪口。

品川駅高輪口周辺エリアでは、現在複数の大規模再開発計画が進行中。リニア中央新幹線、幹線道路をはじめとする交通網整備等も予定されています。新しい駅前広場や駅ビルと共に整備されるのは、国内外の主要企業が集積する一大オフィスゾーン。広域交通結節点・品川が、国境を超えてビジネスが交流し共創する国際的な玄関口として生まれ変わります。

## 1 TAKANAWA GATEWAY CITY

高輪ゲートウェイ駅前～品川駅周辺に広がるオフィス・大規模商業施設・ホテル等による国際ビジネス街区

JR東日本最大級の街づくりとして開発が進行中。KDDIの本社移転も計画されています。

- 複合棟I (North) 地上29階
- 複合棟II 地上31階
- 複合棟I (South) 地上30階
- 文化創造棟 地上6階
- 住宅棟 地上44階
- (2024年度開業予定)
- (2025年度開業予定)

## 2 品川駅西口地区

品川駅前の賑わいを形成するオフィス・商業・ホテル等による複合施設 **A地区**

A地区には、トヨタ東京本社進出が決定。事務所に加えてラグジュアリーホテル、商業施設等による国際的な複合施設が計画されています。

- 地上29階
- 延床面積：約313,100㎡(予定)
- (2029年度完成予定)

緑豊かな広場やオフィス・商業等によるエリア **C地区**

C地区は事務所等のビジネス機能やA地区と連携して賑わいを生み出す商業施設等を計画。国道15号沿いには駅周辺の景観に調いをもたらす緑豊かな広場が計画されています。

- 地上30階
- 延床面積：約194,000㎡(予定)

## 3 国道15号品川駅西口駅前広場

人工地盤を活用した  
国道15号上のデッキ状駅前広場

西口(高輪口)改札前はデッキ状の広場に再編。デッキ下を通る国道15号や各方面への動線も整備されます。デッキ上は“最先端のモビリティ”を集約した交通ターミナルになります。

(デッキ北側部分：2020年代後半以降完成予定)



## 4 品川駅街区地区

交通機能と共に再編される駅ビルなど、生まれ変わる“新しい品川駅”の象徴となる街区。

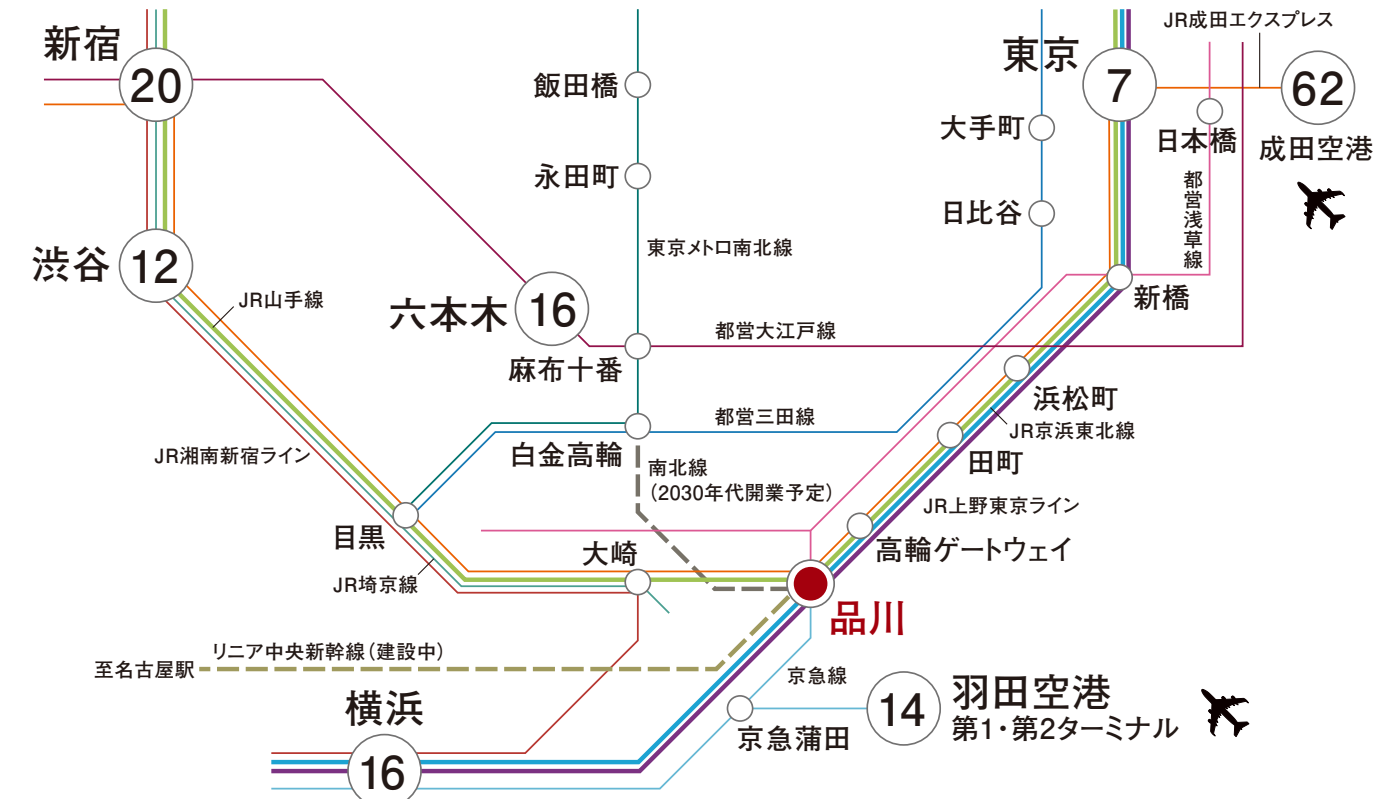
従来の「乗換えが中心の機能」だった品川駅を、商業・ビジネス等が複合した駅に再編。「これからの日本の成長を牽引する国際交流拠点・品川」の玄関口にふさわしい、交通結節機能や歩行者ネットワークが整備されます。

(2032年度事業完了予定)

●●●● 環状第4号線整備 2027年：一部開通 2032年：全面開通 ●●●● 北口歩行者広場 ●●●● 駅からの導線  
※2024年5月時点の計画段階の情報を記載したもので、今後の計画の変更等で実際とは異なる場合があります。

## 品川駅の圧倒的アクセス利便性が、ビジネスの原動力となる。

東海道新幹線停車駅であり、空路への玄関口であることに加えて、リニア中央新幹線開通で広域交通拠点としての魅力がさらに高まる品川駅。都内アクセスも東京メトロ南北線延伸でさらに向上し、高い交通利便性がビジネスの原動力になります。



アクセス概念図  
※所要時間には、乗り換え、待ち時間が含まれています。※掲載の情報は2024年6月現在のものであり、所要時間等は時間帯により多少異なります。

## 広域拠点性がさらに高まる未来の品川。

全国区のビジネス拠点性を高める東海道新幹線。

名古屋、新大阪、そして日本全国へ、ストレスフリーで新幹線の利用が可能な品川駅近立地。ビジネス領域拡大に寄与する立地です。



国際交流拠点としてさらに重要になる空路へのアクセス。

京急空港線利用で、羽田空港へ直通14分でアクセス可能。成田空港へもJR成田エクスプレスで直通。空港利用も便利です。



都心アクセスをさらに向上させる南北線延伸計画。

東京メトロ南北線の白金高輪駅～白金台駅間から品川駅への分岐線が事業決定。都心各方面へのアクセス性がさらに向上します。



(2030年代開業予定)

「リニア始発駅」というさらなる交通拠点へ。

「品川」は、名古屋までを約40分で結ぶリニア中央新幹線始発駅に。時速500kmの超電導リニアによるアクセスが、まもなく身近になります。



(2027年以降開業予定)  
※2023年認可の工事実施計画変更による

※2024年5月時点の計画段階の情報を記載したもので、今後の計画の変更等で実際とは異なる場合があります。

# 品川の「新しい都市の風景」を牽引する オンリーワンのワーキングプレイス。

地域で長く親しまれてきた記憶を継承しながら、  
新しく生まれ変わる品川を牽引する存在へ。  
周辺に計画される高層ビル群の中で唯一無二の存在感を放つ、  
新時代のワーキングプレイスが誕生します。



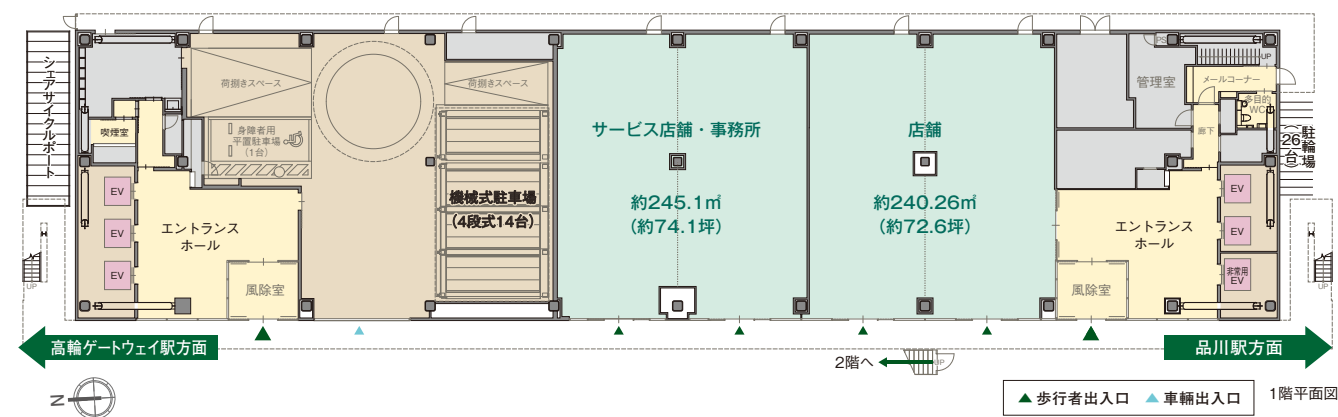
外観完成予想CG



エントランス完成予想CG

## 国道15号沿道に誕生する新たな交流拠点。

1階フロアは、国道15号に面して店舗区画を想定。ワーカーをサポートするカフェ等の出店が計画されています。  
オフィスエントランスは南北2カ所に配置し、木や緑のモチーフをアクセントとした素材感に包まれる空間としました。



エントランスホール完成予想CG



店舗イメージ

店舗イメージ

### Concept

この新しいオフィスでは、街や土地に直接つながっていて、風や光が気持ちよく通り抜けていく「アヴェニュー（商店街）」のような空間を求めました。  
約70mという各階のストリートと、それらを斜めにつなぎ伸びる木質の外階段は、まさに立体的に展開する新しいまちのアヴェニューです。  
他者との対話や交流が生まれ、クリエイティブな活気に満ちる新しいオフィス空間、「Ave. Takanawa」を楽しんでいただきたいと思います。  
(原田真宏 / MOUNT FUJI ARCHITECTS STUDIO)



Architect —  
MOUNT FUJI ARCHITECTS STUDIO

住宅・商業施設・公共施設等幅広い建築実績がある、原田真宏氏・原田麻魚氏による建築設計事務所。道の駅など、木を活かした街に親しまれる存在としての建築を多数手掛け、GOOD DESIGN 賞など国内外での受賞歴も多数。

エントランスには、ブルックリンを拠点に活動し、ロサンゼルス・カウンティ美術館等、世界的に著名な美術館に作品が収蔵される松山智一氏のアートワークを展示。



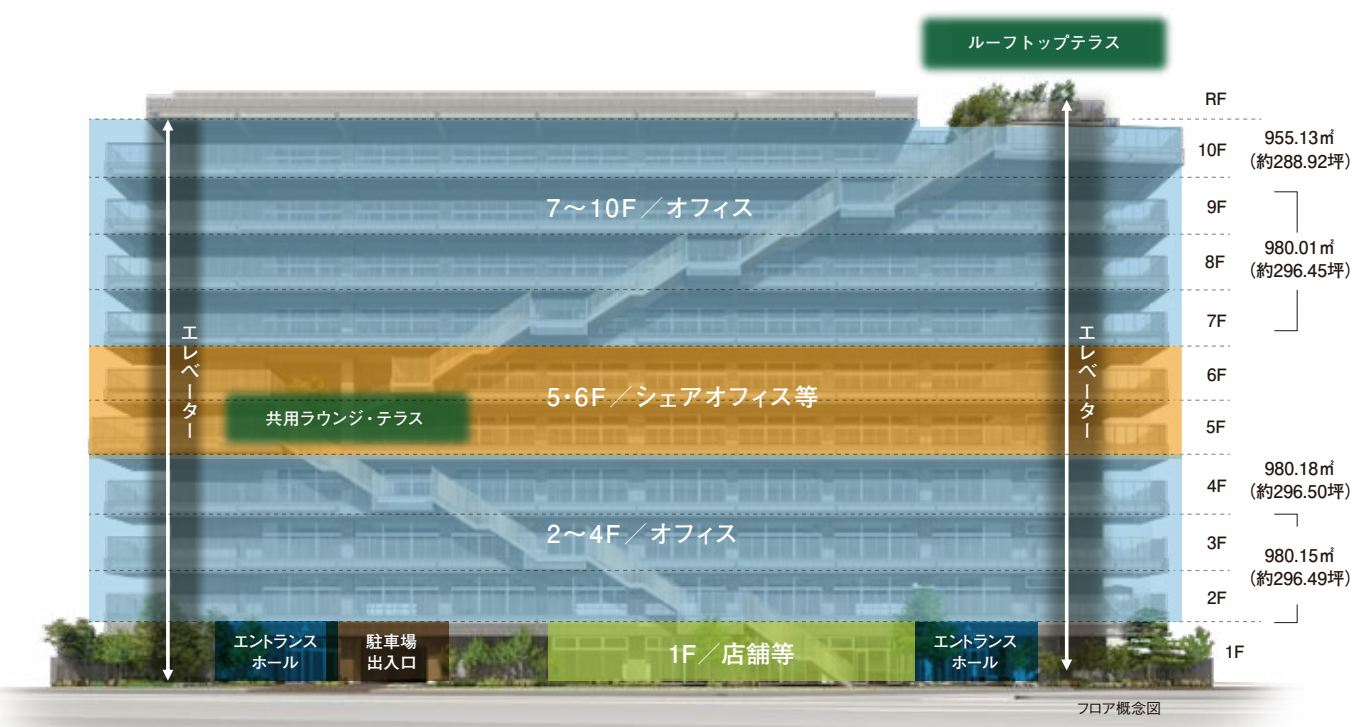
Artist —  
松山 智一 TOMOKAZU MATSUYAMA

絵画を中心に彫刻やインスタレーションを手がける現代美術家、松山智一（まつやま・ともかず）。世界各地で展覧会を開催するほか、多数のパブリックアートを発表。新宿東口駅前広場の彫刻作品「花尾」などで知られる。  
Photo by RK (Instagram: @rkrkrk)

※本パンフレットに記載の内容やイメージバース等は2024年6月時点のものであり、今後変更になる可能性があります。

## ワーカーが水平/垂直に交流することで、新しいコミュニケーションを促す建物構成。

各フロアを風と光を感じられるオフィス空間とし、5・6階にシェアオフィスやコワーキングスペース、1階に店舗等を設けた、多彩なビジネスが交流できる建物構成。外階段の折り返しにあたる5階には共用ラウンジ・テラス、屋上階にはルーフトップテラスを配置するなど、ワーカー快適性に寄与できる共用空間を設けています。



## 屋上はワーカーのための「ルーフトップテラス」に。

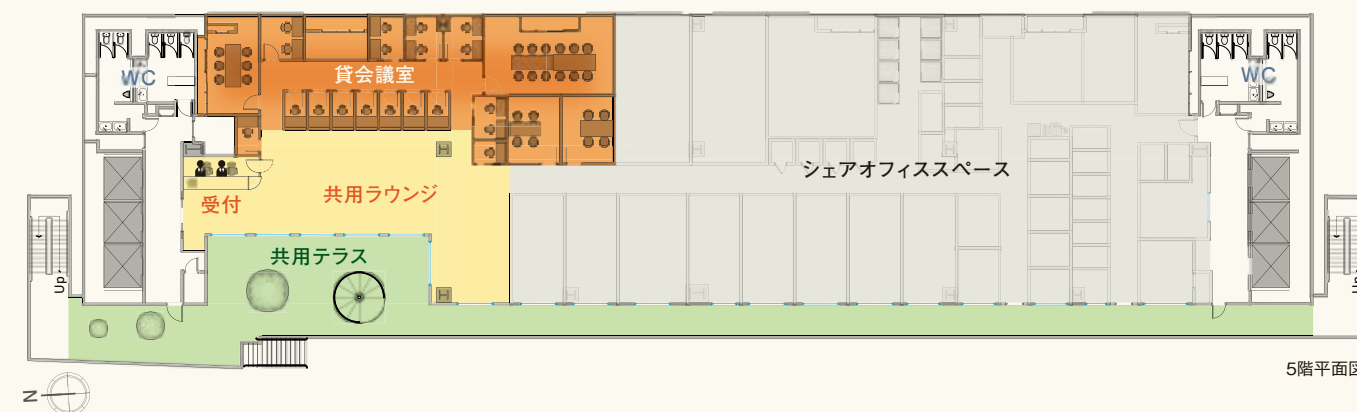


屋上階には、ワーカーがリフレッシュやテナント間交流などを楽しめるルーフトップテラスを設置。変貌する街を見渡せる眺望も魅力です。



## 5階にはワーカーが自由に利用できる共用ラウンジ・テラスを設置。

5階のシェアオフィス・コワーキングフロアには、共用テラスと一体的に利用可能な共用ラウンジや貸会議室を配置。ワーカーの皆さまが自由にご利用いただけます(共用ラウンジ・テラスは無償、貸会議室は有償を予定)。



企業を超えてワーカーが集う、憩いの共用ラウンジ

共用ラウンジは、建物内のワーカーが集う憩いと交流の場。受付の配置、ドリンクサービスの提供、ミニコンビニの設置等でワーカーの快適性向上に寄与します。



東京建物グループのエキスパートオフィスが運営する貸会議室・ワークスペース

少人数から12名迄対応可能な会議室を複数準備。シェアオフィス・コワーキングスペースは、実績豊富なエキスパートオフィスが運営します。

※貸会議室のご利用は有償(予定)  
※シェアオフィス・コワーキングスペースは別途契約が必要



※本パンフレットに記載の内容やイメージ等は2024年6月時点のものであり、今後変更になる可能性があります。

## ワイドな間口×奥行きが叶える開放的で自由度の高い空間。



### 基本フロアスペック

<b>基準天井高</b> 2,800mm 	<b>OAフロア</b> 100mm 	<b>LEDライン照明</b> (自動調光機能付) 	<b>電気容量</b> 50VA/m <sup>2</sup> (増設可) 	<b>各階バルコニー</b> テナント増設空調設備 
-----------------------------	---------------------------	----------------------------------	----------------------------------------------	----------------------------------

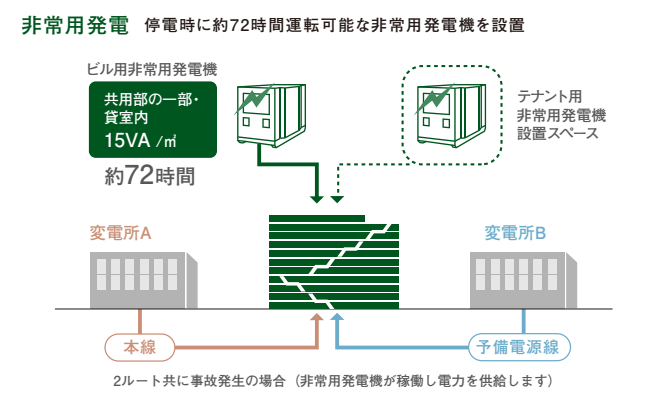
### 企業のBCPに貢献する品質と性能。

**ハザード懸念が少ないエリア**  
津波ハザードマップ等において、浸水や液状化懸念が少なく、安心感の高い内陸部立地です。

■港区津波ハザードマップ(防潮施設損傷の場合)

**建築基準法1.25倍の耐震性能**  
「官庁施設の総合耐震計画基準」1類(災害時拠点と庁施設)と同程度の耐震性

標準レベル **1.25倍相当**

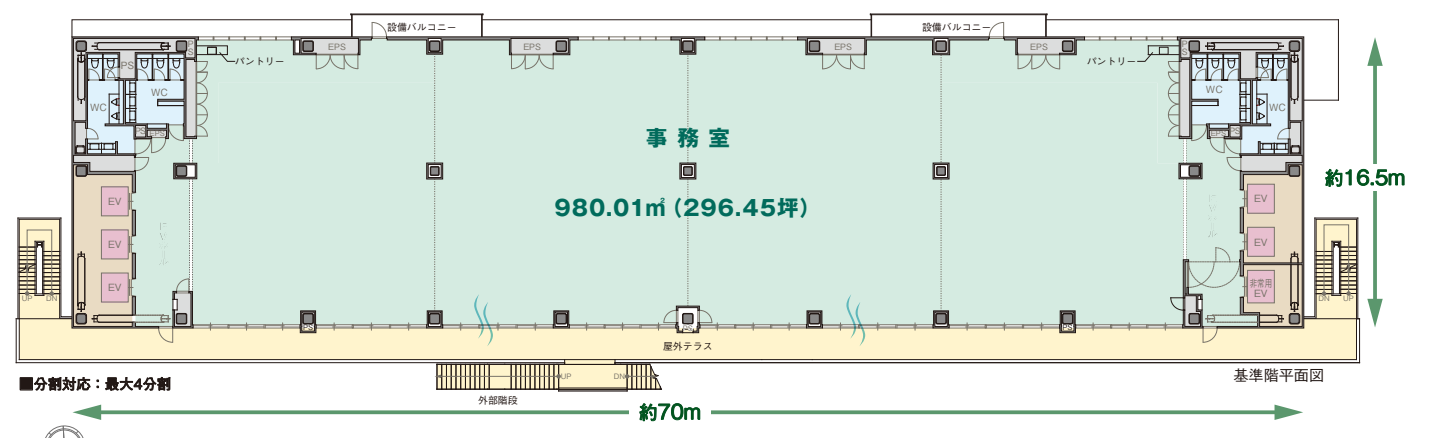


**2回線受電**  
万一が本線電源にトラブルが生じた際も電力を担保する2回線受電方式を採用。

**屋上にテナント用発電機設置可**  
屋上階にテナント様のご要望に応じて発電機を設置できるスペースを確保しています。

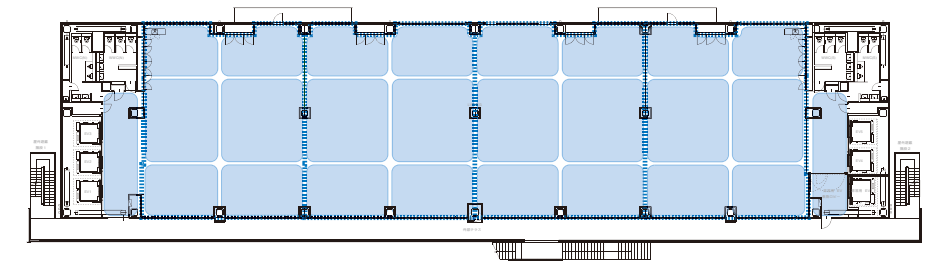
### ワンフロア900㎡超、4分割まで対応可能な基本フロア。

南北に広がるワイドな間口を活かした設計で、EVコアを2箇所に設置。2分割までは共用廊下不要な効率的な空間構成となっています。東西双方の大開口により風と光を感じるウェルネスなオフィス環境を形成すると共に、西側からはテラスに出入りできる開放的な空間設計を実現しています。



### 1フロア26ゾーンの個別空調

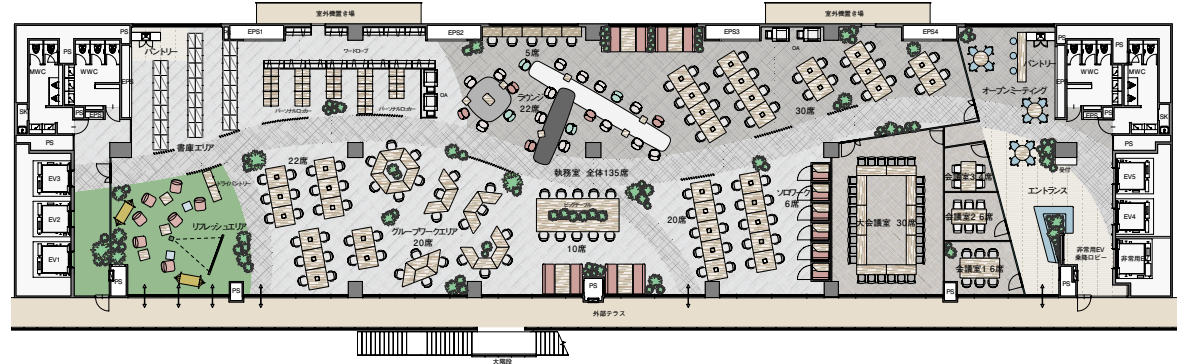
約30~50㎡ごとに、レイアウトに応じたきめ細かな温度・風量の個別制御が可能。快適なオフィス環境を提供します。



### ABWプラン

業務内容や気分に合わせて作業スペースを自分で選択できる、自由度の高いレイアウト。グループワーク・ソロワーク・ラウンジなど多様なワークスペースを用意しています。

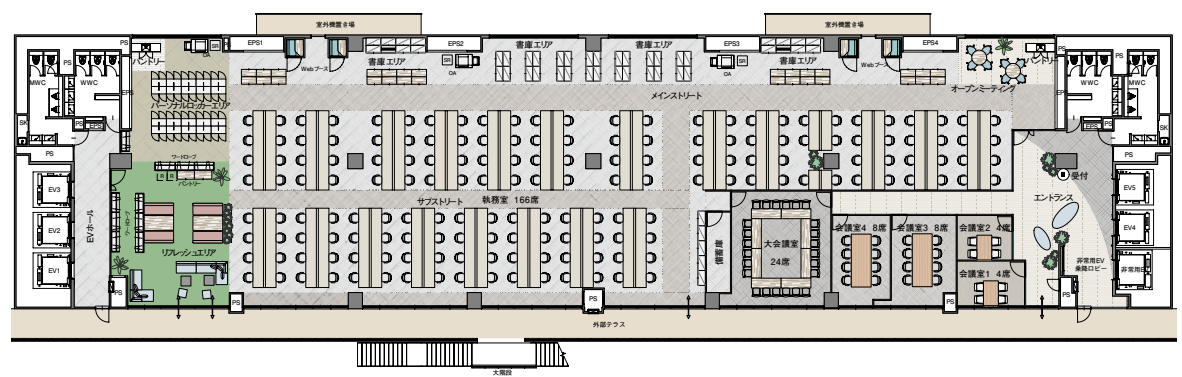
- 執務エリア  
座席数: 135席  
1人当たり面積: 2.2坪/人
- 来客エリア  
大会議室: 30席×1室  
会議室: 6席×2室  
4席×1室  
オープンミーティング: 4席×3カ所



### フリーアドレスプラン

均等に統一されたワークステーションを中心に構成されたフリーアドレスプラン。メインストリートとサブストリートにより各エリアに直線的に移動が可能です。

- 執務エリア  
座席数: 166席  
1人当たり面積: 1.8坪/人
- 来客エリア  
大会議室: 24席×1室  
会議室: 8席×2室  
4席×2室



※本パンフレットに記載の内容やイメージパース等は2024年6月時点のものであり、今後変更になる可能性があります。