

(仮称)三井リンクラボ新木場3 完成



三井不動産が東京都江東区で開発を進めてきた「(仮称)三井リンクラボ新木場3」が完成した。賃貸ラボとオフィスを備えた都心近接型の施設として、新木場での開発は3棟目となる。JRや東京メトロ等複数路線が乗り入れる新木場駅近傍エリアに、研究者をはじめさまざまなライフサイエンスプレーヤーの集積を図る。日建設計による基本計画に基づき、設計・施工を鹿島が担当した。

ライフサイエンスプレーヤーを集積

「(仮称)三井リンクラボ新木場3」は、三井不動産が手がけるライフサイエンスプレーヤー向けの賃貸ラボとして、2020年1月に完成した「三井リンクラボ葛西」から数えて6棟目、都心への交通アクセスにも優れた新木場エリアで3棟目の施設となる。

同じエリアで先行開業した「三井リンクラボ新木場1」(21年3月開設)、「三井リンクラボ新木場2」(23年4月開設)と同様、実験専用の給排気設備の設置スペースや大規模な電気容量の供給など、研究室向けに設備を充実させた物件となっている。ベンチャー企業等の入居を想定した小割区画に加え、ワンフロア貸しを想定した大区画も備えているのが特色で、プロジェクト単位での研究施設の確保やライフサイエンス業界への新規参入企業を含めた幅広い需要に対応する。

設計コンセプト

計画地は新木場駅近くの運河に面した、都心部においては景観的に非常に恵まれた場所にあり。建物は鉄筋コンクリート構造打ち放しを白い鉄骨フレームで包み込んだ外観としており、堅牢なコンクリートとシャープで軽快なフレームを対比させています。白いフレームは、遠景からの視認性を高め、コンクリート造の圧迫感を軽減し、設備配管を隠すことで、街並みや景観に寄与します。また、建物全周をフレームで包むことで外部環境から少し隔たりを持った、ラボにふさわしい落ち着いた室内環境になります。

ラボ・オフィスとしての企画は、避難安全検証法(ルートB2)によって安全性を担保し、小割からフロア貸しまでさまざまなテナントの入居が可能な平面計画とし、一部、ラボとして実装済のプリセット区画を設けています。1階には会議室、ジム、カフェ、会員制ラウンジを設け、各階コア内にリフレッシュスペースを設ける等、運河に面して研究者のための集中作業や寛ぎの場を提供します。

かつて貯木場であった運河に面する新しいラボが、近隣に開かれ、さまざまな研究者が集い、出会う、滞留地・結節点であってほしいと願っています。

鹿島建設株式会社 建築設計本部 真鍋寛



基準階内観

工事概要	
■工事名称	(仮称)三井リンクラボ新木場3新築工事
■工事場所	東京都江東区新木場2-3-72
■発注者	三井不動産株式会社
■デザイン監修	Quality Innovation United Ltd.
■基本計画	株式会社日建設
■設計・施工	鹿島建設株式会社
■敷地面積	6,930.95㎡
■建築面積	2,564.25㎡
■延床面積	14,102.65㎡
■構造・階数	RC造地上6階塔屋1階
■主要用途	研究所
■工期	2023年9月～2024年10月

写真撮影：雁光舎

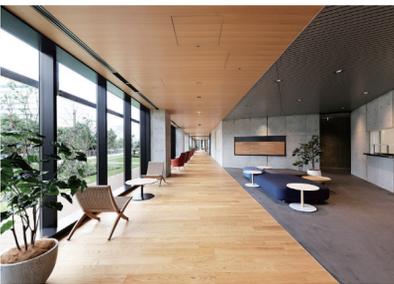
都心に近接した賃貸研究施設



三角広場



カフェ



エントランスロビー

施工のポイント

各種の合理化策で短工期にチャレンジ

現場の基本方針として「Safety First」、「安心・安全で働きやすい環境を構築し、顧客が満足する良い品質の建物をつくる」を掲げました。私たちの仕事には必ず人の手が必要となるため、安心・安全な労働環境の整備が、結果として高品質な建物の構築につながることを考えています。14カ月という工期は建物規模からすると非常に短いものであり、労務不足も顕著な中、施工合理化は必須条件でした。バルコニーラフをフルフレキヤスト化するともに、柱・梁の鉄筋は完全組ユニット化し、クレーンで揚重・据付することで安全性と効率性の両立を図りました。

本建物はコンクリート打ち放し仕上げで計画され、密実でひび割れのない「良いコンクリート」をいかに造るかが品質管理のポイントでした。打設時にコンクリートが骨材分離しないよう、配筋要領の詳細な検討から始め、適切な打設計画の立案と施工管理に注力しました。

東京都江東区特有の強風下、幾度となくクレーン揚重作業の中止を余儀なくされましたが、飛散防止のための垂直面並びに最上階を常時ネットで覆う等対策を施し、事故無く作業を終えることができました。

三井リンクラボ新木場1に続き、三井不動産様のご期待を受けてご下命いただいた案件であり、設計者とも連携のうえ、顧客ニーズを把握し、最大限実現するべく取り組みました。今年4月から建設業にも時間外労働上限規制が適用され、若手職員の勤務意欲を維持しつつ法定労働時間を順守させることに頭を悩ませました。関係者の皆さまのご理解、ご協力を得て建物を無事に完成させることができました。

東武建設株式会社
鹿島建設株式会社
新木場3新築工事事務所
所長 川田哲司

100年をつくる会社

鹿島

東京都港区元赤坂 1-3-1
電話 03(5544)1111

◆ サイン工事
株式会社 アール工房
埼玉県和光市白子3-18-18 電話 048(461)1121
▶ 防水・塗装工事
株式会社 アイビー防水
埼玉県草加市氷川町2104-1-4F 電話 048(947)6161
▶ 鉄筋工事
石澤工業 株式会社
東京都江東区亀戸9-28-1 電話 03(3638)3511
▶ ガラス工事
株式会社 内木ガラス商会
東京都板橋区板橋2-47-1 電話 03(3961)5291
▶ 鋳造工事
株式会社 内田工業
千葉県柏市若葉313-2 電話 04(7197)1436
▶ 移動式クレーン据置工事
株式会社 大矢運送
東京都江東区新木場1-12-19 電話 03(3522)6051
▶ 金属/パネル・システム天井・内装工事
株式会社 オクジュー
東京都千代田区神田錦町1-19-1 電話 03(3293)0910

◆ 電気・空調・衛生設備工事 ◆

TOENEC トーエネック

東京都豊島区巣鴨 1-3-11 電話 03(5395)7113

◆ 電気・土工事
株式会社 岸田組
東京都板橋区成増1-30-13 電話 03(6904)0236
▶ 内装工事
株式会社 サンオキ
東京都板橋区南常盤台2-10-9 電話 03(3558)8211
▶ アルミ建具工事
三協立山 株式会社 三協アルミ社
東京都中野区中央1-38-1 電話 03(5348)0380
▶ コンクリート圧送工事
三城建機 株式会社
埼玉県八潮市八條1506 電話 048(960)0231

◆ 内装仕上工事
住商インテリアインターナショナル 株式会社
東京都千代田区神田美土代町1 電話 050(1749)6171
▶ 内装仕上工事
誠宏産業 株式会社
東京都台東区蔵前3-1-9 電話 03(5888)5655
▶ パルコニーPC製作工事
株式会社 大協建設
千葉県中央区祐光4-4-7 電話 043(307)8277
▶ 金属工事
株式会社 司工業所
東京都江戸川区一之江8-4-5 電話 03(5879)3420

◆ 鉄骨工事
株式会社 ディーエス産業
東京都中央区日本橋人形町2-25-15 電話 03(6264)8645
▶ 左官工事
株式会社 浪花組
東京都港区赤坂4-14-14 電話 03(3584)1571
▶ 外構工事
株式会社 ヒロカンパニー
東京都府中市府中3-3-9 電話 042(368)3322
▶ 型枠工事
星野建設 有限公司
東京都中野区野方6-22-3 電話 03(3223)0291

◆ シーリング工事
株式会社 マサル
東京都江東区佐賀1-9-14 電話 03(3643)5913
▶ 山留工事
丸藤シートパイル 株式会社
東京都中央区日本橋本町3-7-2 電話 03(3639)7641
▶ 杭工事
三谷セキサン 株式会社
東京都墨田区太平4-1-3 電話 03(6284)1388
▶ 防水工事
三星産業 株式会社
東京都足立区宮城1-20-15 電話 03(3912)1261
▶ 鉄筋工事
株式会社 横内工業
東京都江戸川区南葛西4-15-5 電話 03(3670)0881
▶ 鉄骨階段工事
株式会社 横森製作所
東京都渋谷区世田1-47-1 電話 03(3460)9222
▶ 型枠工事
練成工業 株式会社
東京都練馬区旭丘1-58-13 電話 03(3904)3255