

2026 年 10 月 9 日

東急不動産株式会社

大崎・五反田エリアのまちをつなぐ職住一体複合再開発「大崎リバーウォークガーデン」

新たなライフスタイルを体現する業務棟の施設名称が決定

ビジネスと暮らしが合流する緑豊かな都市の庭園を創出

東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：田中 辰明、以下「東急不動産」）は、参加組合員として参画する「東五反田二丁目第3地区第一種市街地再開発事業」（以下「本事業」）において、東急不動産の多様なまちづくりのノウハウを掛け合わせ、「ビジネスと暮らしが合流する緑豊かな都市の庭園」を実現する機能詳細を決定いたしました。あわせて、『職』と『住』が交わるライフスタイルを体現する本街区の業務棟名称を「大崎リバーウォークタワー（Osaki Riverwalk Tower）」に決定したことをお知らせいたします。



■大崎・五反田エリアに見出した「職」と「住」が合流する場

大崎駅周辺は、明治以降日本の第二次産業をリードする工業地帯として発展しており、2004年に策定された大崎駅周辺地域都市再生ビジョンの中でも「東京のものづくり産業をリードする拠点」となることが掲げられています。一方、近年は上質な住宅が次々と整備され、新たな居住区としても進化を遂げているエリアとなっています。このような進化を経て、現在の本エリアには、『職』の観点では大企業従業員から五反田バレーに拠点を構えるスタートアップ事業者まで、『住』の観点でも多様な人々が集っています。

本事業では、この「オフィス街」と「住宅街」が同一のエリア内に共存する稀有な特性を活かし、相互に交じり合う「都市の庭園」を提供することで、二つの機能を統合していくことを目指します。東急不動産が渋谷を中心とした街づくりで培ってきた「共創」の知見や、住宅・オフィス事業のノウハウを結集し、オフィスワーカーが働く場、住民が暮らす場、そして周辺の事業者・来街者が集う場が交わる環境を設計。大崎・五反田エリアの潜在力を最大化する、多数の機能が合流する創発的なエコシステムの実装をめざします。



■暮らしとビジネスの合流を住宅棟・公園とともに体現する、業務棟「大崎リバーウォークタワー」

本事業では、『職』と『住』が交わる「ボーダレススタイル」を開発コンセプトに掲げ、「合流」の機能の多くを業務棟敷地に計画しています。業務棟の名称を「大崎リバーウォークタワー」とし、街区一体となって、皆様に親しみを持ってご利用いただくことを企図しています。

本街区は、業務棟、住宅棟「ブランズタワー大崎※」、そして「（仮称）東五反田さんかく公園」の3つの敷地で構成されます。それぞれの境界を感じない一体的な空間設計により、「職・住の合流」が自然の中で行われる都市の庭園としての機能を街区全体で創出します。

※住宅棟「ブランズタワー大崎」については、2025年1月23日付のニュースリリースをご覧ください。

<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2025/001410.html>

■自然空間で実現する「交わる庭園」づくり

▼ 緑量豊かで生物多様性を保全するランドスケープ計画

一体開発ならではの広大なオープンスペースを活かし、都心でありながら豊かな自然を感じられる空間を創出します。約250mに渡る目黒川沿いに3つの公園や広場を整備し、本街区の両隣にある「ふれあい水辺広場」と「御成橋公園」を繋げます。植栽は地域生態系に位置づけられる植物種で構成し、高木・亜高木・低木・地被類の計105種を、自然林のように複層的に組み合わせることで、本街区を生物の生息地として位置づけめます。敷地全体は木々の樹冠に覆われ、夏は木もれ陽、冬は陽だまりの樹下空間に、芝生広場や舗装広場、緑道、テラスなど多様なオープンスペースを計画しています。

テーブルや500名分以上のシーティングスペースを設けることで、日常からイベント開催時まで多様なアクティビティと多様な人が滞在しシームレスに交流する場となります。このランドスケープには剪定枝や落ち葉などを活用するバイオネストや、雨水を一時的に受け止めるレインガーデンを取り入れ、緑を楽しむだけでなく、敷地の中で自然の循環を育む環境づくりにも取り組んでいます。

▼「（仮称）東五反田さんかく公園」―自由な時間を過ごせる場―

今回整備する公園には、本エリアにおいてニーズが高い乳幼児を対象としたプレイマウンテンの遊具や、小中学生を対象としたクライミング遊具を配し、幅広い年齢層の子どもたちが遊びを通じて自発的に全身を動かし、体力や思考力を総合的に育む環境を設えています。また、人工芝の広場は大きな一つのラグのように、木漏れ日のなかでゆったり過ごせるように設置し、広場を囲うよう配置したベンチやロングテーブル等は、ワーカー、住民から周辺事業者・来訪者までがそれぞれの時間を過ごせる場を提供します。

▼IoT 技術で結ぶ「都市型コミュニティ菜園」

フォレストラウンジ横には、IoT 技術を活用した菜園を設置。運営パートナーのプランティオ株式会社とともに、以下の機能を実現します。

- **デジタルを活用したコミュニティ形成**：育成状況管理アプリ「grow」を通じた情報発信・交流により、物理的な菜園の枠を超えた参画・共創の機会を創出。
- **自然体験**：野菜の栽培・収穫を通じて、都心部にいながら四季を体感、自然に触れる場を提供。

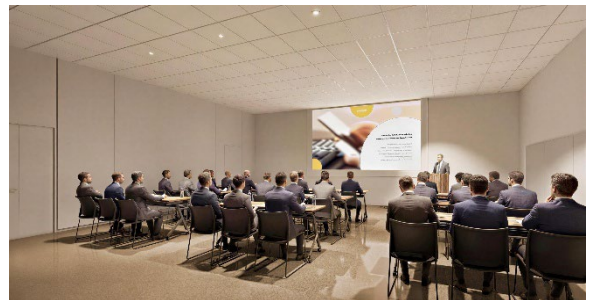


■「大崎リバーウォークガーデン」が提供する、ワーカー、住民、周辺事業者・来訪者が交わる場

本街区では、業務棟、住宅棟、公園がシームレスに連携し、「TENOKA 大崎」など低層部を中心に多様な人々が交わるオープンな施設を整備します。

▼多様な利用者が集うオープンな低層部空間

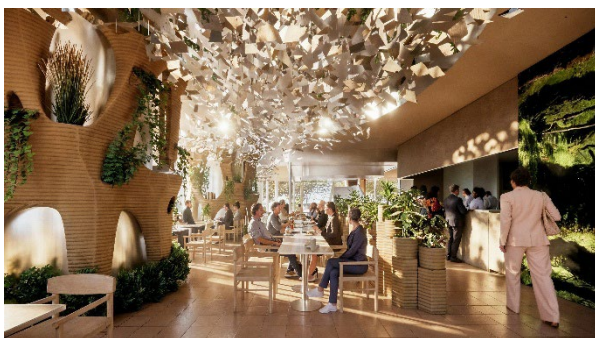
業務棟低層部には、大崎・五反田エリアに集う多種多様な属性のエリア利用者が交わるオープンな空間を整備します。「OSAKI COLLAB BASE〜Studio & Rooms〜」には約 8～30 名を収容可能な貸会議室・スタジオを計 7 室設けるほか、「Riverside Lounge」では目黒川沿いで外光を感じながら作業ができる環境を提供し、他店舗区画との一体的な利用を促進します。



▼低層部の中心施設「TENOHA 大崎」を 2027 年夏頃に開業—環境意識を醸成する上質空間—

東急不動産では、現在、全国 8 ヶ所の事業地で地域共生の活動拠点「TENOHA」を展開しています。今般、本事業において「TENOHA 大崎」を開設することで、東急不動産の環境・サステナビリティの取組みの発信を行い、大崎・五反田エリア利用者の環境意識を醸成します。

TENOHA WEB サイト：<https://www.tokyu-land.co.jp/tenoha/>



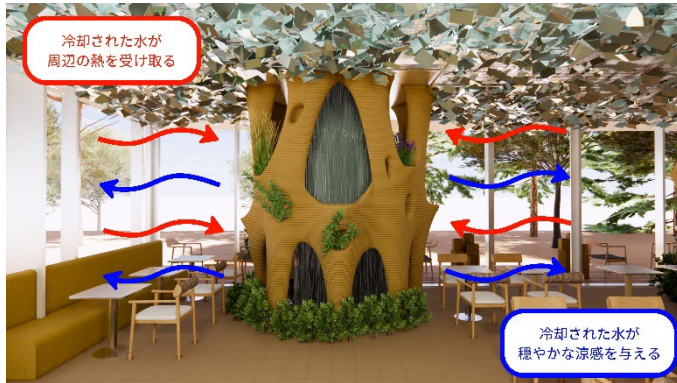
TENOHA 大崎 1 階 内装イメージ、図 1-1



TENOHA 大崎 2 階 内装イメージ、図 1-2

・洗練された自然表現を取り入れた都市の中の上質な自然体験

内装設計は 2025 年大阪・関西万博にて土を用いた建築で話題を呼んだ浜田晶則建築設計事務所が担当（図 1-1,1-2）。自然素材と最新技術を融合させる同社と、世界各地で培った環境・設備設計の専門性を有する Arup が協働し、意匠と環境性能を一体的に構築することで、自然環境に近い涼感を客席にもたらす「土の樹」を構築（図 2）。東京藝術大学の金田充弘教授、秋田亮平特任講師との連携では空間にダイナミックな「土のリング」を作り出し（図 3）、自然のゆらぎを光や音で表現するアート作品を手がけるメディアアーティスト・穴井佑樹氏（non-classic 株式会社）監修の下、天井には自然光を木漏れ日のように取り込む「光の葉」を散りばめるなど、アート・デザイン面と自然環境構築の面の双方で質を追求します。



涼感を提供する「土の樹」、図 2



土のリング、図 3

・再生可能エネルギー事業地からの資源活用

内装材には、東急不動産が全国各地で展開する再生可能エネルギー事業地の土や材木を活用します。利用者にサステナビリティを身近な取り組みとして体験いただくことで、環境意識の醸成を促進します。

・カフェレストラン・カンファレンススペース

多様な利用者に日常の食を提供するオールデイダイニングを設置します。さらに、約 302 インチの大画面を完備した 100 名規模収容のカンファレンススペースも備えます。東急不動産が「渋谷サクラステージ」で展開する「SAKURA DEEPTech SHIBUYA」を中心に実施している、スタートアップの育成・支援を「TENOKA 大崎」でも実施します。



スタートアップのコミュニティ拠点である「SAKURA DEEPTech SHIBUYA」

▼就業者の感性を刺激するオフィス機能の提供

『職』と『住』の融合の場である業務棟低層部は、ピロティ及びオフィスエントランスを大地を感じる開放的なデザインとします。就業者の感性を刺激し、1 層約 775 坪というエリア内でも有数の大規模オフィス空間において、新たな事業の創発を促します。



エントランス



オフィス受付・エレベーターホール

▼ブランズタワー大崎の低層部に位置する保育所

住宅棟の低層部には保育所を整備します。業務棟低層部や隣接する公園と連携し、子育てと多様な働き方を両立しやすい環境を整え、地域全体のにぎわいと生活利便性を高めます。

■工事期間中から地域と交わる機会を創出

本事業は、「職」と「住」の交わりの実現に向けて、竣工前から地域との関係構築を進めています。

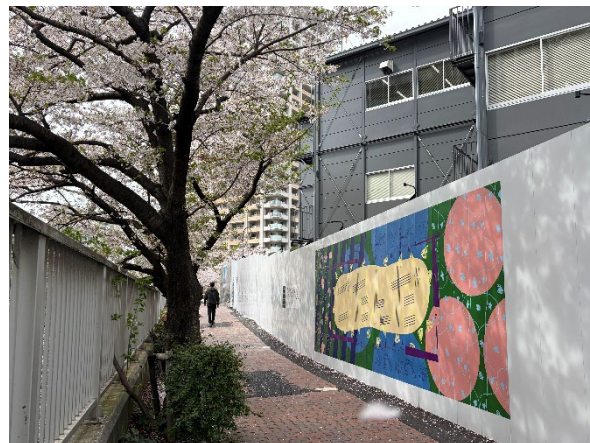
仮設菜園の設置：工事期間中から工区内に仮設の菜園を設置し、東急不動産社員や運営パートナーのプランテオ株式会社が担い手となり、野菜を栽培しています。地域住民の方々も植物の生育状況を外から観察いただける設計であり、地域全体で親しみをもってもらえる場所となることをめざします。

「ブランズタワー大崎」購入者向け菜園体験プログラム：住宅棟購入者を対象に、菜園で収穫を体験いただきました。竣工後の菜園活用イメージを先行体験いただくとともに、入居前からの住民同士のコミュニティの醸成を促進しています。（本プログラムはすでに実施・終了しています。）

仮囲いアートの掲出：目黒川沿いの仮囲いに近隣保育園の園児たちの絵を用いたアートを掲出。工事期間中も、街区名称を象徴する「Riverwalk（＝遊歩道）」を地域の方々に楽しく歩いていただけるよう工夫を施しました。



菜園体験プログラム



仮囲いアート

■東急不動産の地域共生の活動拠点「TENOH A（テノハ）」とは

TENOH A(テノハ)は、「手のひら」と「葉」の造語です。施設を大きな木、新しいライフスタイルを沢山の葉として、ものを作り出す手と手が、重なり合う 葉のように広がり、新しい時代やものに向けて人やモノ・サービスが育っていく場所であることを表しています。地域の皆様と手と手をたずさえて、沢山の葉を増やし、更に大きな木へと成長する場を目指しています。



都市部における TENOH A は、2023 年開業の代官山を皮切りに、2026 年開業の竹芝・九段に続く 4 施設目となります。都心部ならではの情報発信拠点として、地域の方々や企業、行政、教育機関などと連携し、来訪者の方に地域や環境・サステナビリティに目を向けるきっかけを与える場を提供します。

■事業概要

事業名称：東五反田二丁目第 3 地区第一種市街地再開発事業

街区名称：大崎リバーウォークガーデン

施行者：東五反田二丁目第 3 地区市街地再開発組合

参加組合員：東急不動産株式会社

竣工・引渡予定：大崎リバーウォークタワー 2027 年 2 月（予定）

ブルンズタワー大崎 竣工：2027 年 5 月（予定）

引渡：2027 年 8 月（予定）

■街区構成

1 街区（業務棟）

主要用途：事務所・店舗、延床面積：約 69,240 m²、階層・高さ：地上 20 階 地下 2 階（約 104m）

2 街区（住宅棟）

主要用途：住宅・保育所、延床面積：約 43,200 m²、階層・高さ：地上 40 階 地下 1 階（約 150m）

（仮称）東五反田さんかく公園

主要用途：公園