

＜新木場＞気になるスポット 「三井リンクラボ新木場2」を見学して

副理事長 森林慎介

ライフサイエンス産業

2023年5月に竣工したばかりの三井リンクラボ新木場2を三井不動産株式会社ライフサイエンス・イノベーション推進部ラボ&オフィスグループ様のご厚意で見学させていただきました。ライフサイエンス産業とは、医薬だけでなく生命を科学的なアプローチから研究する分野で極めて高い成長が見込まれています(創薬、医療機器、再生医療、ヘルスケアIT、予防、未病等)。創薬を例にとると今までは企業単独での研究開発が主流でしたが、これからは大学、公的機関、大企業、ベンチャー企業、金融機関等が連携して研究開発にあたります。また、海外とも広く連携していきます。

アメリカのボストンやサンフランシスコ、イギリスのロンドンでは街の中心でライフサイエンス産業が行われていて大きな成果を上げています。ボストンでは過去20年間で雇用者数が2.1倍になり、資金獲得総額が25倍になりました。日本においては、東京では日本橋、大阪では道修町に製薬企業が多くあり、コミュニティの構築のための交流やイベントを行うライフサイエンスビルの開発が積極的に行われています。そして研究開発拠点の第一号として2020年1月に三井リンクラボ葛西(第一三共葛西研究開発センター内)が竣工し、2021年3月に三井リンクラボ新木場1が竣工、2023年5月に三井リンクラボ新木場2が竣工しました。

三井リンクラボ新木場2の建物概要

所在地	江東区新木場1丁目
敷地面積	9,000.2㎡(約2,722坪)
延床面積	18,240㎡(約5,517坪)
総貸付面積	14,728㎡(約4,455坪)
建蔽率	60%
容積率	200%
階数	地上4階建
構造	鉄筋コンクリート造
階高/天井高	4,500/3,000(mm)
貸室広さ	最小73㎡(22坪)から最大4,000㎡ (1,200坪)
中心は	99㎡(30坪)と166㎡(50坪)
事業主	三井不動産株式会社
建設主	株式会社竹中工務店



貯木場側からのラボ全景

本施設の運用方針・バイオセーフティレベル

(以下BSL)・研究開発制限

(1) BSLとは

- 細菌・ウイルスなどの病原体等のリスク群による分類。
- 世界保健機関 (WHO) が制定したマニュアルに基づき、各国で病原体等の危険性に応じて4段階のリスク群が定められており、それに応じた取り扱いが定められている。

(2) 病原体等のリスク群の分類

BSL1 ヒトあるいは動物に疾病を起こす見込みのないもの(ビフィズス菌、乳酸菌等)。

BSL2 ヒトあるいは動物に感染すると疾病を起こし得るが、病原体等取扱者や感染者に対し、重大な健康被害を起こす見込みのないもの(ピロリ菌、白癬菌、インフルエンザウイルス等)。

BSL3 ヒトあるいは動物に感染すると重篤な疾病を起こすが、通常、感染者から関連者への伝播の可能性の低いもの(結核菌、新型インフルエンザウイルス等)。

BSL4 ヒトあるいは動物に感染すると重篤な疾病を起こし、感染者から関連者への伝播が直接または間接に起こり得るもの(エボラウイルス等)。

この施設においては、BSL該当なし、BSL1及びBSL2までの研究開発は認めますが、

BSL3およびBSL4の研究開発は認めません。また動物実験の実施は不可といたします。

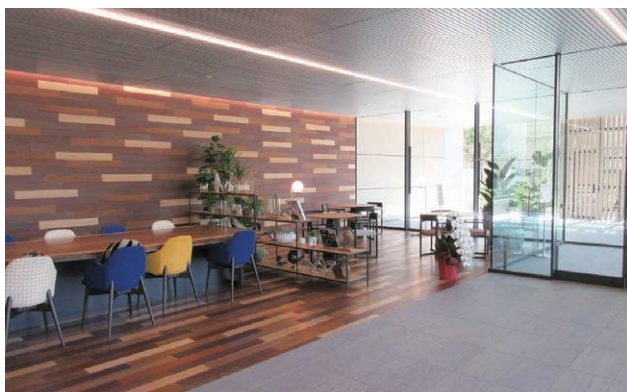
入居前テナント審査を厳格に行い、近隣の皆様に対して今まで通り安心、安全な職場環境を維持していきます。

施設見学

建物の中に入ると真っ先に目に飛び込んでくるのが無垢の一枚板のテーブルです。この木なんの木、気になる木で有名なハワイのモンキーポッドという広葉樹です。壁やフローリングにカラフルな木材が使用されております。新木場のオフィスには木のテーブルやフローリングが似合います。玄関から建物



ラボの会議室



ラボの入り口



廊下は100m



一般の方も利用可能なカフェ

の一番奥までの距離がなんと100mもあり、良い運動になります。奥の会議室で事業の狙いと背景、建物の概要などの説明を受け館内の見学に移ります。1階の一番奥にカフェが有り、一般の方も利用できます。食事のメニューは日替わりになっているので毎日悩まず安心です。特にコーヒーは新木場で焙煎された美味しいものを提供しております。研究者はコーヒーにこだわる方が多いそうです。但し、現金は使用できませんのでカードを必ず持参しましょう。カフェの奥が第一貯木場(今は丸太はありませんが)を見渡せる芝生広場になっております。天気の良い日はオープンカフェになり潮風を嗅ぎながらリラックスできます。水辺を生かすデザイン、設計士さんが特にこだわったそうです。エレベーターに乗り屋上へ向かいます。屋上からも貯木場を見下ろすことができ、富士山も見られるそうです。ただ、鉄製のデッキから下(約20m)が見えてしまうので高所恐怖症の方にはお勧めできません。

2Fに移動し海沿いにあるミーティングルームを外側から見学する。グレーを基調とした落ち着いた部屋で仕事が捗りそうです。次に間仕切りの



貯木場が一望できる芝生広場



見晴らしは最高ですが高所恐怖症の方は注意!!!



2階海沿いのミーティングルーム



天井高3mの研究室



家具付の研究室

ない研究室に足を踏み入れる。天井高が3mもあり、とても広く感じる。階高が4.5m天井高3mでふところが1.5mあり、配管や配線等後から簡単に取り付けることができます。床は薬品等がこぼれても染みこまないようにしてあり重い実験機材等を持ち込んでも大丈夫



緊急時用のシャワー

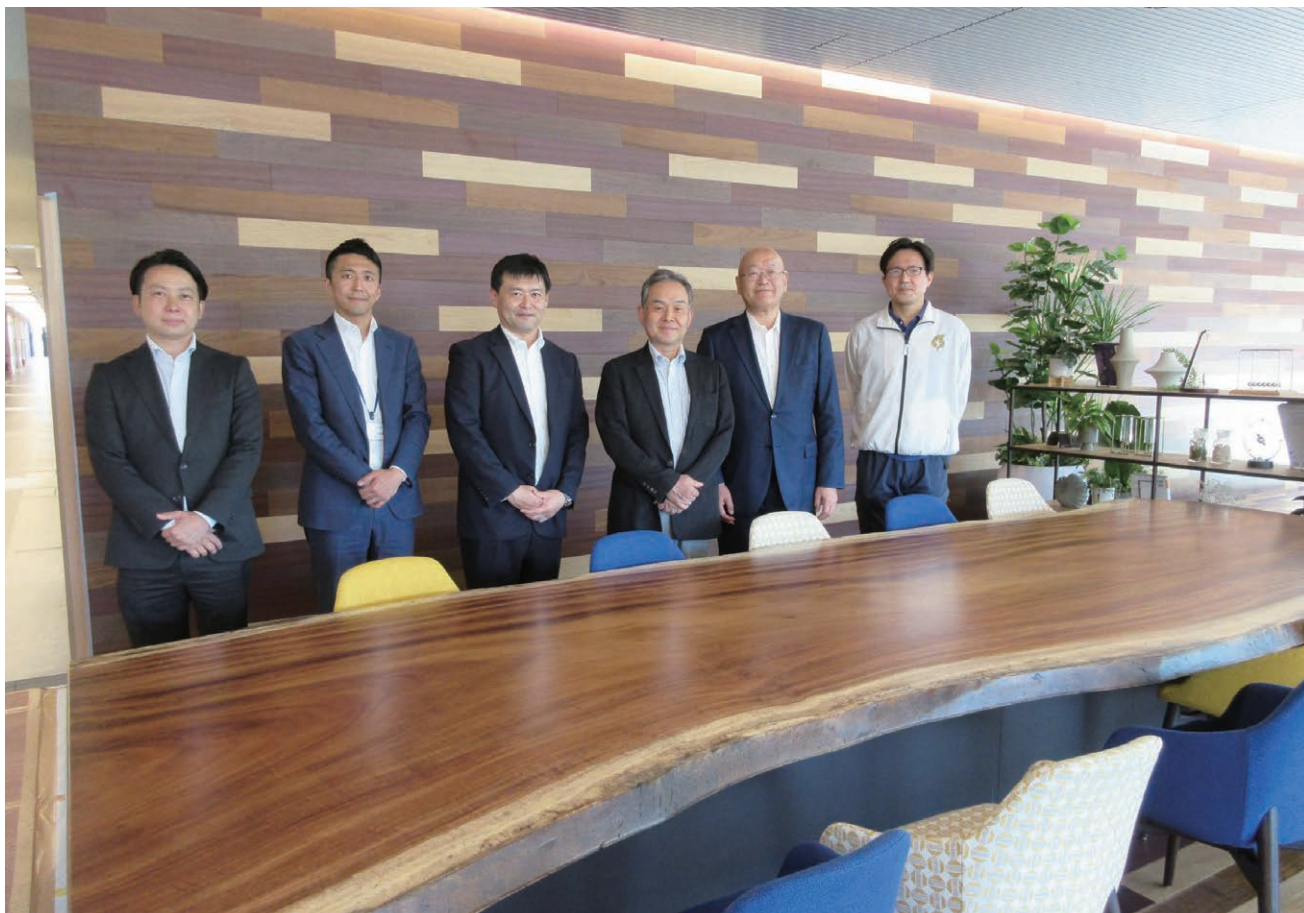
で、給排水が2か所、局所排気もできる仕様です。2Fに移動するとテーブルやイスがセットされている部屋があります。スタートアップ企業やベンチャー企業など資金に余裕がない企業でも利用できるようになっていて、家電が完備されている賃貸アパートを想像してしまう。1階から4階まで全ての階にシャワー設備が3台ずつ設置されているのは、薬品等誤ってかぶったときにすぐに洗い流せるようにしているためです。但し、今までどこの施設もそのような事例は無いということです。各部屋全てオートロックになっているのでカードキーが無いと入室できず、セキュリティーも万全です。

新木場の魅力

なぜ新木場に大規模な研究施設を建設したのか？

- 1, 鉄道3路線(JR・東京メトロ・りんかい線)が乗り入れていて便利である。また高速道路も有り羽田空港や成田空港にもアクセスが良い。
- 2, 住人がいないので24時間研究開発が可能。
- 3, 水辺の景観や木の香りが研究者にリラックス効果を与え、良いアイデアが浮かぶ。

そして2024年秋頃にはスタジオコースト跡地に三井リンクラボ新木場3が竣工する予定です。都心のライフサイエンスプレイヤーと連携して日本のライフサイエンス領域のオープンイノベーションの促進を目指しているようです。将来、新木場からノーベル賞を受賞する方(企業)が輩出するかもしれません。大変お忙しい中お時間を作っていただいた三井不動産(株)様、ありがとうございました。



左から荒木様、川田様、佐藤様、深谷月報委員長、森林副理事長、日向月報委員