



BMW GROUP Tokyo Bay

解説資料

目次

1. BMW GROUP Tokyo Bay: ユニークなコンセプト.....	2
2. センター棟: 開放感あふれる中庭のように.....	4
3. BMW Tokyo Bay: 80m の白い道.....	6
4. MINI TOKYO BAY: 焼杉の壁に映えるカラフルな MINI.....	7
5. ドライビング・エリア: 会社帰りにドライバー・トレーニング.....	8
6. 「BMW GROUP Tokyo Bay」施設概要.....	9

1. BMW GROUP Tokyo Bay: ユニークなコンセプト

「ライトハウス」は海辺に建つ

それはもともと社内で「ライトハウス・ニーダーラッスング」と呼ばれていました。ドイツ語を直訳すると“直営店の灯台”、すなわち BMW グループのブランドの実像を理解していただくための最新鋭の旗艦店舗のことです。そこを訪れればブランドの何たるかをはっきりと実感することが可能で、さらにはその将来の姿も垣間見ることができる最先端のフラッグシップ・ストア。しかしながら、いつの時代も、どこの国でもそのような施設を建設することは容易ではありません。とりわけ東京のような稠密な大都市では相応しい場所を探すことすら困難です。

以前から BMW グループは、都心部におけるブランド発信拠点の開設計画を暖めてきました。ただし、それはファッショナブルな目抜き通りにショーウィンドーを持つということではなく、あくまでも実際に BMW や MINI を体験して、さらに購入できるという店舗でなければなりません。BMW グループは、「運転こそ最高のブランド体験」という哲学を堅持しているからです。

したがって、試乗車をラインアップするための十分な敷地を確保する必要があり、また交通量が多い繁華街に位置しては、試乗する際にも不都合があります。解決策を模索していた最中に出会ったのが臨海副都心地域の青海 K 区画です。そのチャンスを活かす長い努力の結果、東京湾の海辺に長年思い描いてきた「ライトハウス」を正式にオープンすることができました。その光を目印に航海する者と呼び寄せ、行く手を指し示す灯台、東京湾岸から BMW グループの魅力を放つ、まさしくライトハウスが「BMW GROUP Tokyo Bay (ビー・エム・ダブリュウ・グループ・トウキョウ・ベイ)」なのです。

敷地 27,000 m²のブランド発信拠点

BMW GROUP Tokyo Bay は、2020 年に開催される東京オリンピックおよびパラリンピックの競技予定地として注目を集めている臨海副都心地域の中心部に、BMW グループ・ジャパンが 2015 年夏から建設を進めていた新しいブランド体験型の複合施設です。BMW グループの旗艦ディーラー店舗としてだけでなく、最大 400 人を収容できる国際会議ホールや基礎的なドライバー・トレーニング・プログラムを実施できる「BMW M」社公認のドライビング・エリア、ネスプレッソと特別にタイアップしたラグジュアリーなカフェなど、多彩な設備を併設したユニークなブランド発信拠点です。

BMW GROUP Tokyo Bay の敷地面積は約 27,000 m²、建物の延べ床面積は 7,176 m²、BMW グループの販売拠点としては日本最大の敷地に BMW、MINI および BMW Motorrad(モーターサイクル)各ブランドの展示車合わせて約 50 台を揃え、さらに最新モデル全車種の試乗車最大 100 台を用意しています。

ディーラー拠点としての敷地面積だけで言えば、海外にはさらに広い店舗も存在しますが、東京という世界有数の大都市の都心部に立地するにもかかわらず、国際会議ホールやドライビング・エリアなどを併設した複合的な施設としては世界でも他に例がありません。

青海 1 丁目交差点に面した角地に立地する BMW GROUP Tokyo Bay の敷地北側と東側にはフェンスが設置されていません。メイン・エントランスは歩道からそのままつながる広々とした空間となっており、建物南側のドライビング・エリアを囲むフェンスもできるだけ低く設置し、隣接するプロムナードと一体化した公園のように周辺環境に溶け込むことを狙ってデザインされています。東京オリンピック・パラリンピックに向けて一層の来場者増が期待される臨海副都心の新たなランドマークとして、BMW グループのブランドの魅力を国内外に発信していく予定です。

「試乗こそ最高のブランド体験」を実現する施設

今年創立 100 周年を迎える BMW グループは、日本市場における成長をさらに強固なものとするために、昨年 9 月には虎ノ門ヒルズに持続可能な次世代モビリティを提供するサブ・ブランド「BMW i」の世界初のブランド・ショールーム「BMW i Megacity Studio (BMW i メガシティ・ステュディオ)」を開設、さらに本年 4 月にオープンした最新設備を誇る「木場サービス・センター」など、大都市圏における設備投資を積極的に進めて来ました。BMW GROUP Tokyo Bay はこの戦略の中で最大かつ最新の施設であり、BMW グループ・ブランドの魅力を国内外に発信する旗艦拠点です。

臨海副都心は、都心部から至近でありながら比較的スムーズな交通環境が期待できる地域であり、「実際にステアリング・ホイールを握ってもらうことが最高のブランド体験である」という方針に基づき、単にニューモデルを展示するだけのブランド発信施設に留まらない新たな拠点を検討していた BMW グループにとって、理想的な場所と言えます。

「Tokyo」を海外にもアピール

BMW GROUP Tokyo Bay の敷地そのものは、東京都港湾局が管理する土地であり、BMW グループは東京都と定期借地契約を結んで利用します。契約期間は施設の建設・解体期間 2 年を含め 12 年間と定められていますが、同地域の他の商業施設と同様に、この契約はさらに延長することが可能であり、BMW グループも長期的な活用を大いに期待しています。もちろんすべての建築物は長期使用を考慮して設計されています。

東京都は、臨海副都心の MICE (国際会議、学会、展示会) および国際観光拠点化を推進しており、それに伴って国際的な集客力が見込まれる体験型の展示、または文化施設の誘致を計画していました。BMW GROUP Tokyo Bay のプロジェクトはその基本方針に相応しいものであると評価され、2 年前に行われた公募において事業者として選定され、契約に至ったものです。

2. センター棟： 開放感あふれる中庭のように

BMW GROUP Tokyo Bay の全体設計を担当したのは、「代官山 T-Site」などの建築設計のみならず、インテリア・デザインや展示会ブースのデザインまで幅広いジャンルで世界的に知られるクライン・ダイサム・アーキテクツ(KDa)です。同社は BMW グループの CI (コーポレート・アイデンティティ)を尊重しながら、新たな魅力を加えた明るく開放的なランドマークを描き出しました。

KDa の共同代表を務める、それぞれ建築家のアストリッド・クラインとマーク・ダイサムがこのプロジェクトに着手したのは、東京都による公募のさらに一年ほど前のことです。厳密な CI が定められているプレミアムブランドのディーラー店舗としての機能だけでなく、画期的な体験型ブランド発信拠点としての魅力を同時に具体化するのはもちろん容易な作業ではありませんでした。自動車の販売店舗はどうしても機能的で合理的に設計されがちで、それゆえにもともと自動車にあまり興味を持たない人にとっては、どちらかと言えば閉鎖的で敷居が高いスペースと見なされることがあります。

言うまでもなく、単なるディーラー店舗を超えた BMW GROUP Tokyo Bay が目指したのは外に向かって開かれた開放的で親しみやすい施設です。BMW GROUP Tokyo Bay の敷地全体は、まるで隣接するガラス張りの高層の建物(日本科学未来館など)の中庭にも見えるように計算されています。イングリッシュ・ガーデンのような植栽を抜ける高級アスファルト敷のアプローチは広々としており、センター棟のメイン・エントランスに続いています。建物は道路に対して並行ではなく、斜めに建てられていますが、これも幾何学的に見えすぎないように計算されたものです。

心地良さをデザイン

建物の延べ床面積は 7,176 m²で、大きく三つの部分、すなわちセンター棟と向かって右側の「BMW Tokyo Bay」(BMW ショールーム)、そして左側の「MINI TOKYO BAY」(MINI ショールーム)に大別されます。左右のショールームをつなぐ役割を持つセンター棟は、KDa が自由に腕を振るった建物です。ビー・エム・ダブリュー株式会社の 100%出資子会社であるビー・エム・ダブリュー東京株式会社が運営する BMW および MINI ショールームは、それぞれのブランドの CI に準拠した機能的でクールな雰囲気を用意していますが、センター棟はそれとは異なるエレガントさ、そして四方に見通しが効く開放感を印象づけるように設計されています。

丸い影を落とす天窓と、施設内の照明に共通のモチーフを使用するファサードを潜った入口のホール正面には一般的な総合受付はなく、代わりにネスプレッソと特別にタイアップした「カフェ」が設置されています。カフェには 1 台で 19 種類以上のコーヒーを抽出できる最新業務用マシン「AGUILA220」が導入され、季節限定のクリエイティブ・コーヒーやカフェ・グルマンなど特別な一杯を、椅子や照明にも世界の一級品を揃えた広々としたラウンジスペースで楽しむことができます。

カフェの背後には屏風をイメージしたジグザグの壁面が設けられていますが、これはその奥にある国際コンファレンス・ホールの音響を考慮した設計とされています。最大 400 名を収容できるコンファレンス・ホールは自然光だけで十分に明るく配慮されているほか、さらに 6×3.5m の大型 LED スクリーンと最新の AV&照明機器、そして同時通訳ブースを備えており、様々なイベントに対応可能です。ホールは外部の企業や団体へ有償での貸し出しも行っています。ホール正面と駐車場側の入り口を結ぶ通路には、BMW、MINI および BMW Motorrad(モーターサイクル)の車両をインターネットで事前に予約して試乗できる専用の受付が設けられていますが、これはホールでイベントが行われる場合にはクロークとしても使用できるように設計されています。

3. BMW Tokyo Bay: 80m の白い道

BMW ショールームに入ってまず驚かされるのは、長さ 80m にもおよぶ真っ白な「ドライビング・ギャラリー」でしょう。ドイツ本国のディーラーにも見当たらない長さのこの“道”に並行して、BMW i および BMW の最新モデルが 20 台展示されています。受付の左にはメイド・トゥ・オーダーで自分だけの BMW を仕立てられる「インディビジュアル・コーナー」があり、天井には映像を映し出す「ルミナス・パネル」が設置され、展示車のボディに流れる映像が映り込むようになっています。また左側の壁面はおよそ 250 台もの白いミニチュア・カーで埋め尽くされています。その中に一台だけ、最寄りの BMW インディビジュアル展示車両と同じカラーに塗られたモデルがあり、自分だけの BMW を象徴する趣向が凝らされています。

受付の奥には、BMW が第二次大戦後に製造した小さなコンピューターにちなんで名づけられた「イセッタ・バー」とライブラリー・コーナーが設けられています。ドイツの「BMW ワールド」から直輸入した古今東西の自動車関連書籍を揃えた書棚の中には、フィッティング・ルームが隠されており、ここで BMW ライフスタイルの商品を試着することができます。その隣は「未来の BMW オーナーのために」と名付けられたコーナーで、一般的なキッズ・コーナーの代わりに BMW i3 の実車を使ったドライビング・シミュレーターが設置されています。3D 映像を体験できるこのドライビング・シミュレーターには、2020 年の本拠地から虎ノ門に至る路上が再現されており、運転免許を持たない人でもアクセル・ペダルやステアリング・ホイールを操作して自動車の操縦感覚を楽しむことが可能となっています。

BMW GROUP Tokyo Bay には総合受付の代わりにコンシェルジュが常駐しており、さらに、特別なトレーニングを積み豊富な製品知識を持つ「BMW ジーニアス」「MINI ジーニアス」と名づけられたスタッフが来場者のあらゆる質問に対応します。今日では、BMW、MINI ともにコア・モデルを中心としてさまざまなモデル・ラインナップが用意され、パワー・ユニットやデザイン・ライン、各種オプションなどオーナーの選択肢は無数とも言えるほどに広がっています。顧客のニーズを的確に掴み、最適な一台を納得行くまで選んでもらうことが彼らの役割で、これにより従来のセールス・スタッフとの役割分担を明確にしています。

一段低くなった駐車場側には BMW Motorrad (モーターサイクル) が 10 台展示されており、その手前の「BMW M」のエリアの床面は特別なアスファルト舗装になっています。またサーキット同様のガードレールと縁石が設けられ、天井の細長い LED ライトの光が展示車に反映し、BMW のハイパフォーマンスモデルに相応しいスピード感を演出しています。BMW ショールームの中でもこの LED 照明などは CI には規定されていない独自のデザインです。さらにその奥には納車時の説明をゆっくりと受けられる広々としたハンドオーバー・ベイが 2 部屋とダイレクト・レセプション、サービス・レセプションが設けられています。

4. MINI TOKYO BAY: 焼杉の壁に映えるカラフルな MINI

ホワイトを中心にまとめられた BMW ショールームとは対照的に、センター棟対岸の MINI ショールームはブラックを中心としたモノトーンでまとめられ、とりわけ大都市での需要が高いプレミアム・コンパクトカー・ブランドならではの自己主張を放っています。

このデザインが MINI ブランドの最新 CI ルールを踏まえているのはもちろんですが、そのみに留まらないこだわりの内装が施されています。ミニのショールームは世界各地の文化風土、たとえばアムステルダムショールームには煉瓦を使用するなどそれぞれの個性を盛り込むのが特徴ですが、日本では建物の伝統的な外壁材として使用される焼杉材を一部壁面に使用し、独自性を主張しています。床にはイタリア製の高級タイルを使用、シックなインテリアの中にハイパフォーマンスモデルである John Cooper Works(ジョン・クーパー・ワークス)を含め、カラフルな MINI の最新モデル 11 台が展示されています。ショールームの中央には「MINI ハブ」と名付けられたカウンター・バーが設置され、落ち着いた空間で飲み物を楽しむことができます。

5. ドライビング・エリア： 会社帰りにドライバー・トレーニング

建物の南側には屋根付きの認定中古車 20 台分の駐車スペースがあり、また BMW i や 330e など EV およびプラグイン・ハイブリッド車用の急速充電器が 2 基、普通充電器は 2 基 BMW / 8 台分が設置されています。

そのさらに南側のスペースが、BMW GROUP Tokyo Bay の自慢のひとつであるドライビング・エリアです。本格的なテストトラックと比べればもちろん小規模ながら、本格的な散水設備と夜間照明設備等を備えた「BMW M 社」認定のハンドリング・コースであり、同社公認のドライバー・トレーニング・プログラムである「BMW ドライビング・エクスペリエンス」のベーシック・コースを開催することができます。

ドライビング・エリアでは一般公道では試せないフルブレーキングやパイロンを設置してのレーンチェンジだけでなく、散水することでウェット・スキッドパッドを作り出し、いわゆるアンダーステアやオーバーステアなど車両の挙動を安全に試すトレーニングを行うことが可能です。そのためにスキッドパッド部分は一定の水深を保てるように微妙な傾斜(75:1)がつけられています。さらに照明設備も完備しているおかげで、ドライビング・エリアは夜間でも使用することが可能です。

来場者駐車場は常時 100 台分のスペースが用意されていますが、コンファレンス・ホールでのイベント時などさらにスペースが必要な場合は、このドライビング・エリアを駐車場として使用することにより最大 300 台までの駐車が可能です。

ドライビング・エリア横には 5 台分のワークベイとモーターサイクル整備エリアを備えた簡易整備棟が建てられています。現状では臨海副都心地域は用途が制限されている地域であり、板金・塗装を含む重整備作業を行うことは認められていません。そのため BMW GROUP Tokyo Bay では簡易整備と洗車などを行い、本格的な修理作業などは至近距離にある新設の「木場サービス・センター」に回送して、作業することになっています。2015 年 4 月にオープンした同サービス・センターは、国内で唯一、カーボンファイバー素材の修理作業も可能な全国の BMW ネットワーク最大の施設であり、BMW i3 および i8 の重大なボディ損傷の修復にも対応しています。もちろん、作業後は再び BMW GROUP Tokyo Bay に車両を運び入れ、お客様にはダイレクト・レセプションで引き渡すこととなります。

6. 「BMW GROUP Tokyo Bay」施設概要

所在地: 〒135-0064 東京都江東区青海二丁目2番15号
最寄駅: 新交通ゆりかもめ 船の科学館駅、新交通ゆりかもめ 青海駅、臨海高速鉄道りんかい線 東京テレポート駅
敷地面積: 27,198 m²
延べ床面積: 7,176 m²
設計: クライン・ダイサム・アーキテクト
施工: 株式会社イチケン
展示車: BMW 28 台、MINI 11 台、モーターサイクル 10 台
試乗車: 通常 60~70 台(最大 100 台)
会議ホール収容人員: 250 名(最大 400 名)
来場者駐車場: 100 台(ドライビング・エリアも使用した場合は最大 300 台)

BMW Tokyo Bay(BMW ショールーム)

展示車: BMW 28 台、モーターサイクル 10 台
ハンドオーバー・ベイ(納車ルーム)
サービス受付/ダイレクト・レセプション
BMW i プラットフォーム
M コーナー
M インディビジュアル
イセッタ・バー
BMW ライフスタイル
未来の BMW オーナーのために

MINI TOKYO BAY(MINI ショールーム)

展示車 11 台
ハンドオーバー・ベイ
サービス受付/ダイレクト・レセプション
ジョン・クーパー・ワークス・コーナー
MINI ハブ
MINI コレクション

センター棟

会議ホール(最大 400 名収容)
試乗受付
展示スペース
カフェ
6×3.5mLED スクリーン
AV&照明機器

ドライビング・エリア

散水設備
夜間照明
スキッドパッド など

整備棟

簡易整備用ワークベイ 5 台
モーターサイクル整備エリア
洗車スペース 2 台
パーツ保管庫

パーキング

認定中古車 20 台
来場者駐車場 100 台
急速充電器 2 基(8 台充電可能)