

都市再生特別地区（芝浦一丁目）都市計画（素案）の概要

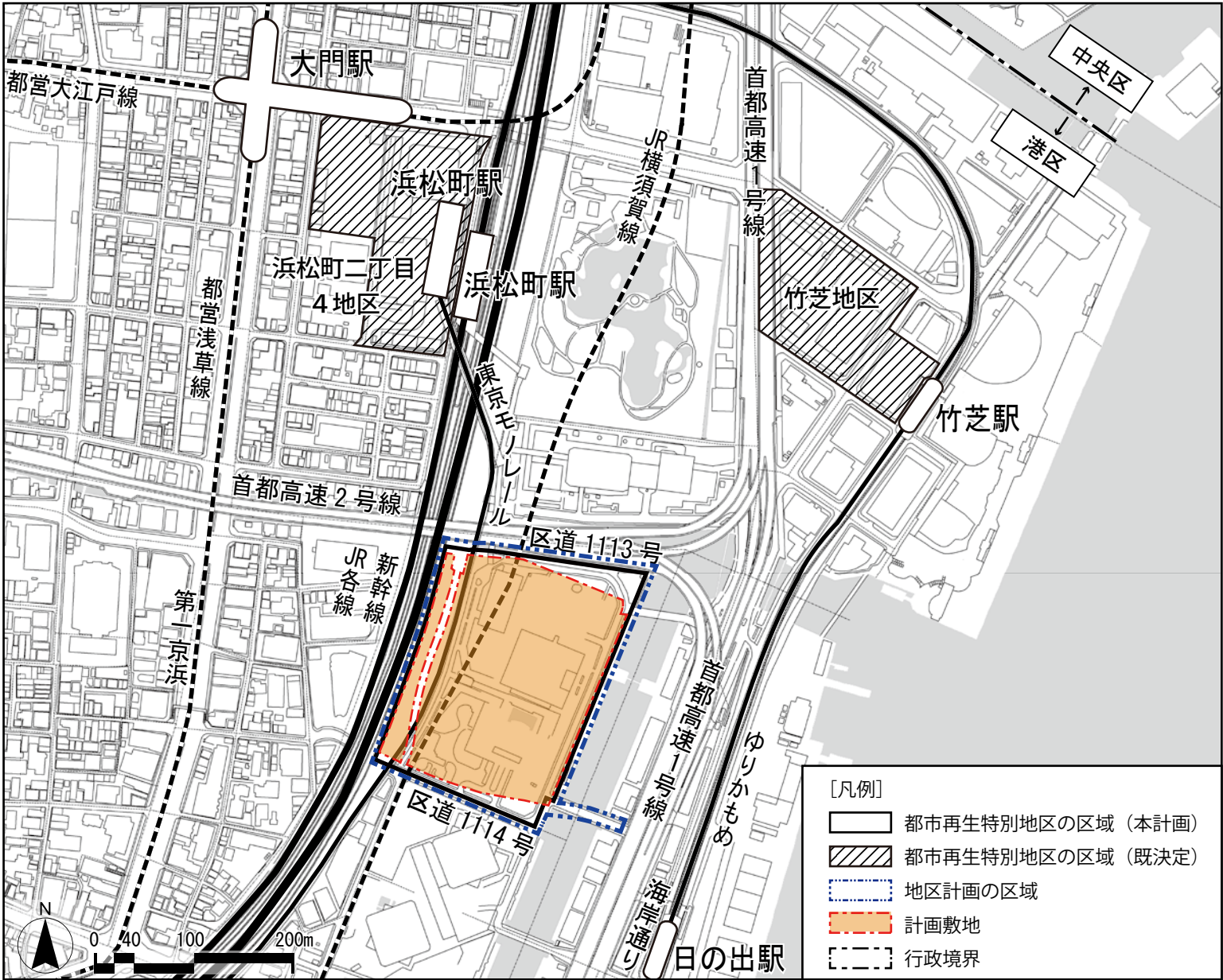
野村不動産株式会社
N R E G 東芝不動産株式会社
東日本旅客鉄道株式会社

計画概要

■計画概要

計画地の位置	東京都港区芝浦一丁目	
地域地区	準工業地域、防火地域	
指定容積率	400%	
指定建蔽率	60%（耐火建築物、角地80%）	
都市再生特別地区の区域面積	約4.7ha	
容積率の最高限度	1120%	
建築物の高さの最高限度	235m	
敷地面積	約40,000㎡	
延べ面積	約550,000㎡	
主要用途	事務所、商業施設、ホテル、住宅、駐車場及びDHC施設等	
階数 / 高さ	S棟：地上46階、地下5階 / 約235m	N棟：地上47階、地下5階 / 約235m
駐車場台数	約1,250台	
着工（予定）	2020年度（平成32年度）	
竣工（予定）	2029年度（平成41年度）	

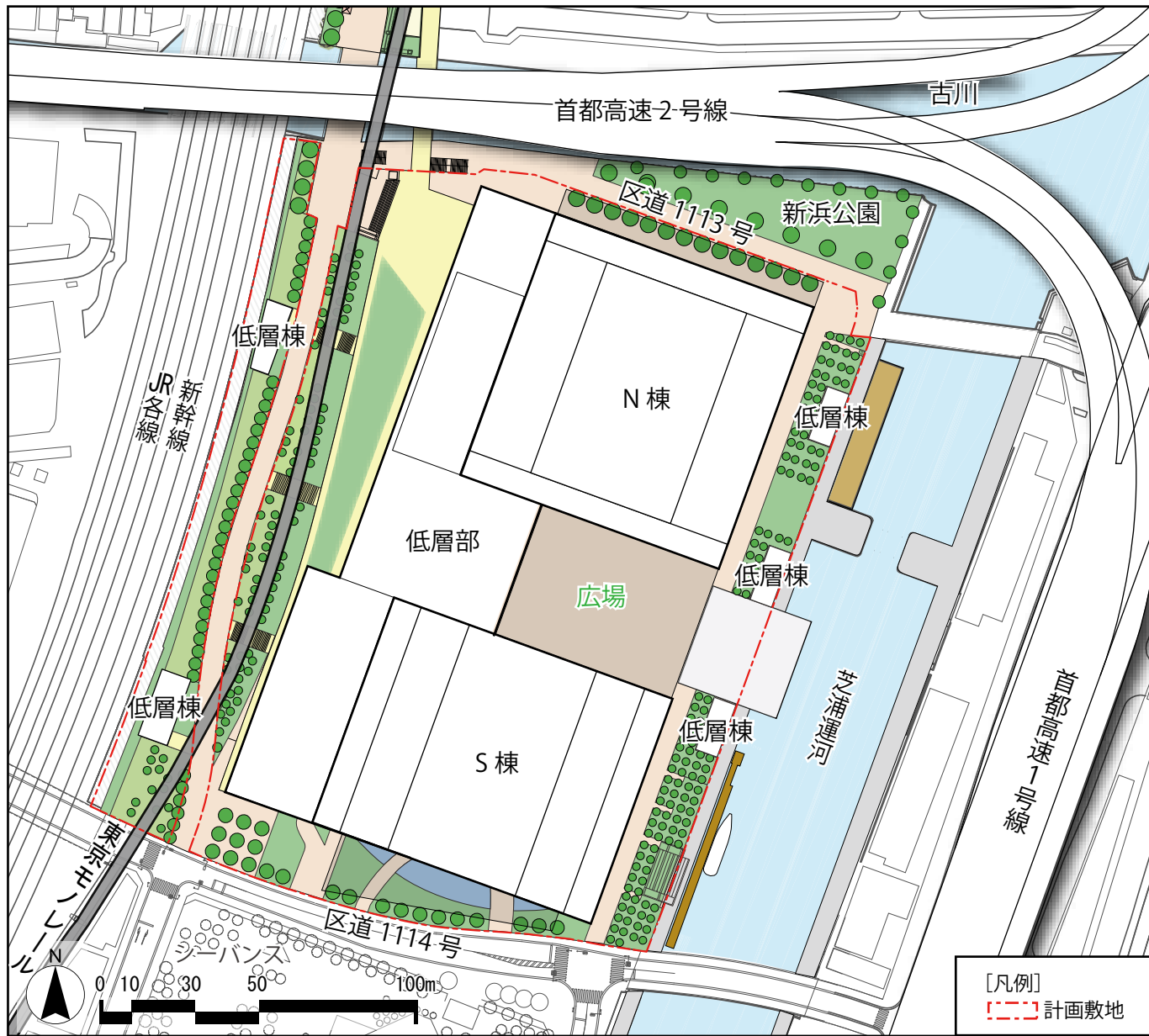
■位置図（S：1/6000）



■イメージパース（東京湾から計画建物を望む）



■配置図（S：1/2000）

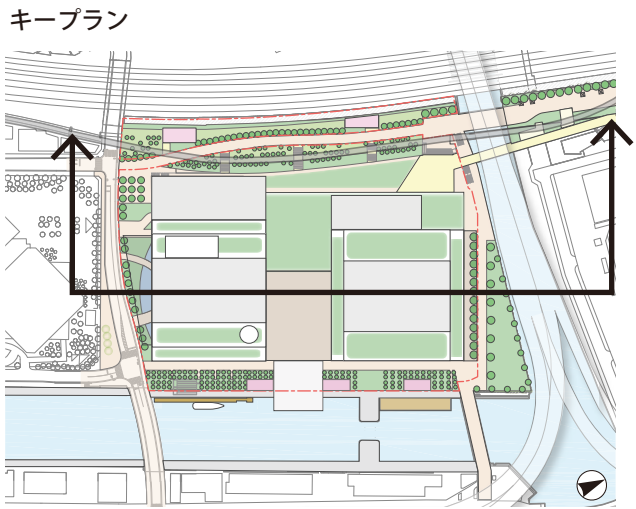
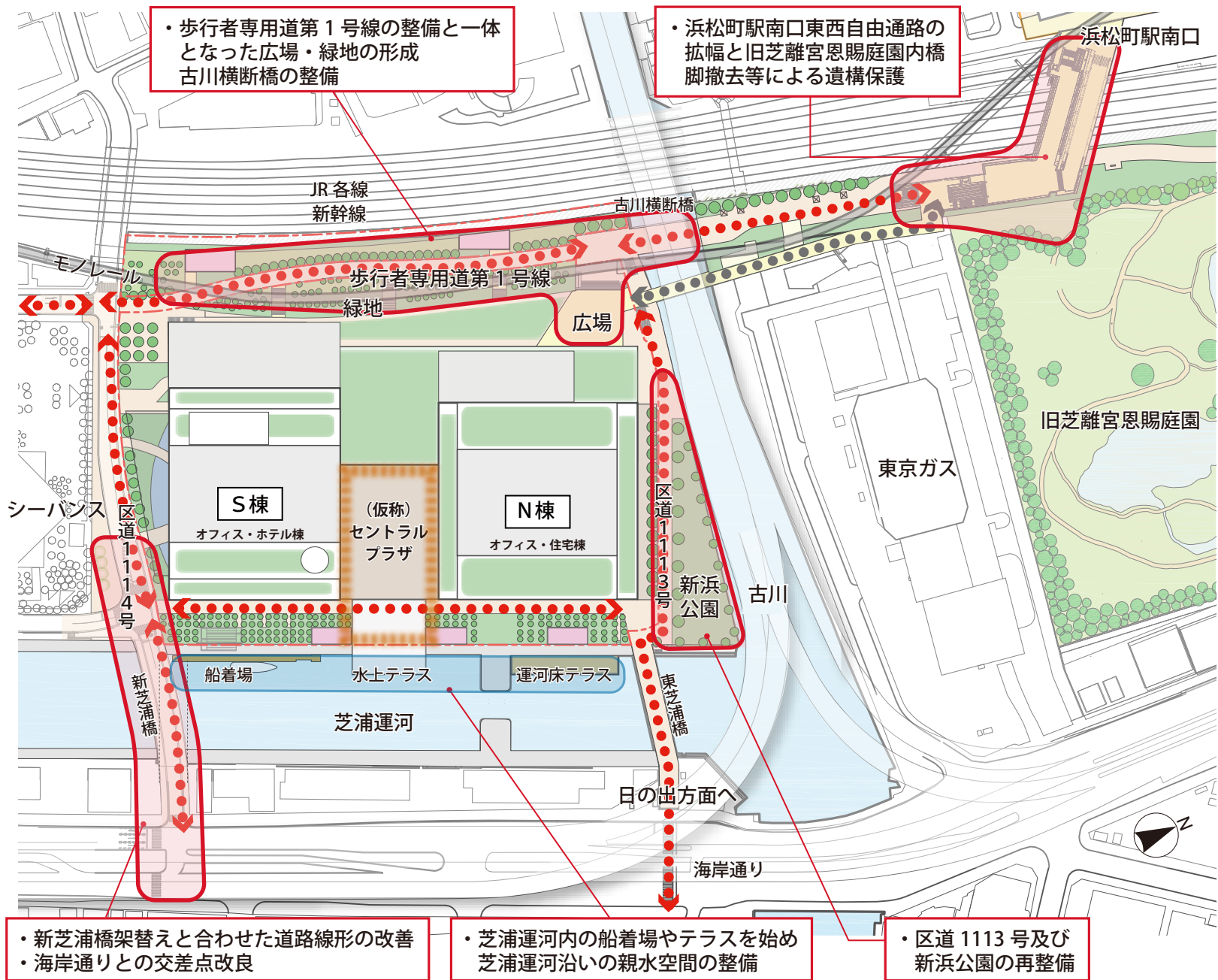
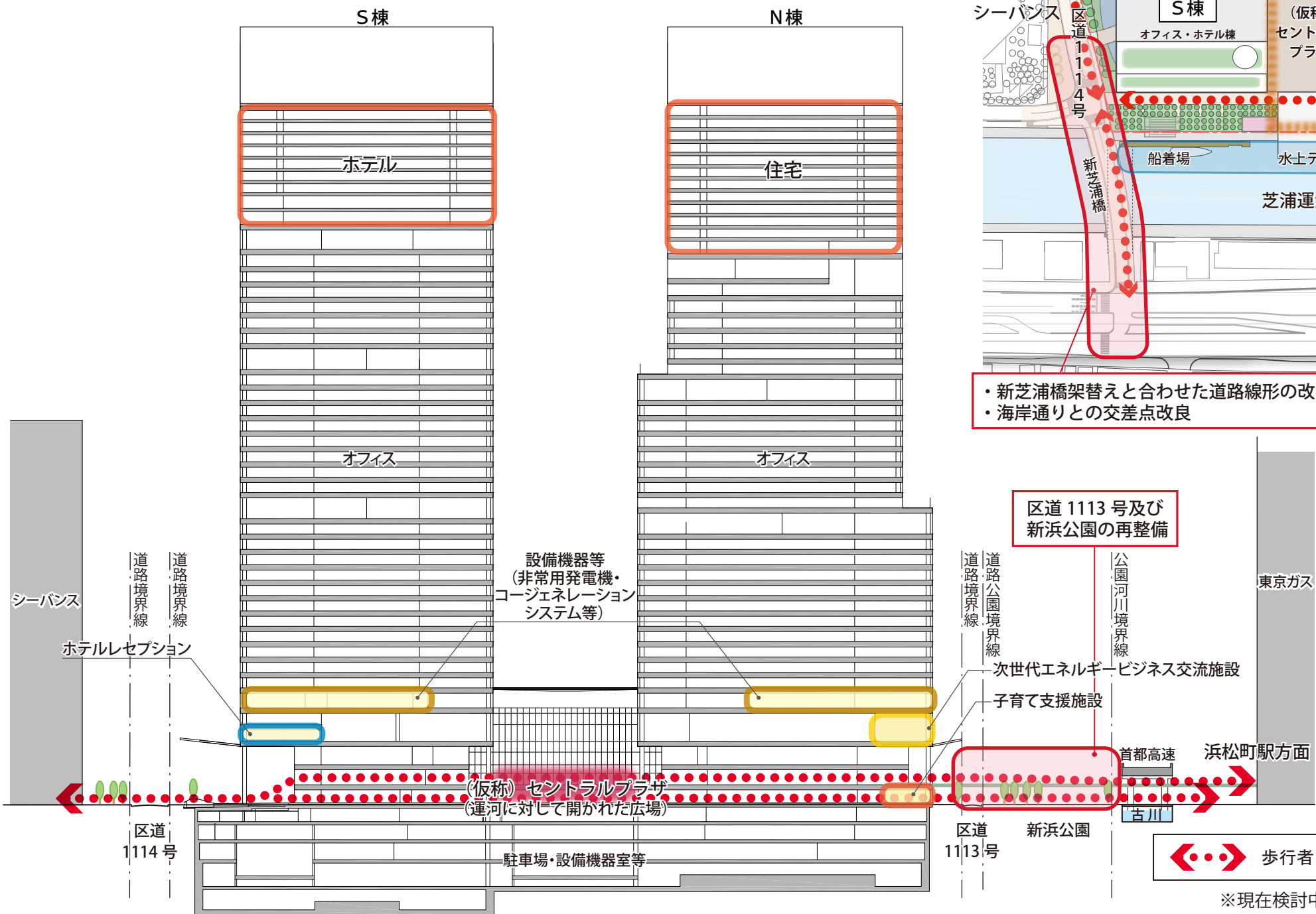


1. 周辺開発と連携した、回遊性の高い国際ビジネス・観光拠点の形成

- ① 浜松町・竹芝エリアの回遊の軸となる緑とにぎわい空間の形成
- ② 水辺の観光・にぎわい拠点の創出
- ③ 周辺開発と連携した多様な都市機能の集積と観光拠点の形成

2. 防災対応力強化と環境負荷低減

- ① 浜松町駅・竹芝駅周辺地区の災害時支援機能の強化
- ② エネルギーネットワークの構築等による環境負荷低減



周辺開発と連携した、回遊性の高い国際ビジネス・観光拠点の形成

- 浜松町二丁目4地区・竹芝地区で進む基盤整備に当地区が連携することによる
浜松町駅から竹芝・日の出頭をつなぐネットワークを形成
- 周囲の道路・公園の再編と河川・運河・線路の横断橋整備による歩行者空間の強化

浜松町・竹芝エリアの回遊の軸となる
緑とにぎわいの空間形成

歩行者専用道第1号線の整備と
一体となった広場・緑地の形成

南口東西自由通路の拡幅

古川横断橋整備

南北回遊軸

浜松町駅

浜松町二丁目4地区

コンベンションホール
MICEセンター
交通・観光サポート等

汐留方面へ

エリア連携

芝浦一丁目地区（当地区）

水辺の観光拠点を中心としたアフターコンベンション
次世代エネルギービジネス交流施設
生活支援・滞在居住施設

シーバンス

芝浦運河

芝浦運河

古川

歩行者専用道路
・公園の再整備

新芝浦橋架替えと合わせた道路線形の改善
海岸通りとの交差点改良

日の出駅

（仮称）日の出頭
小型船ターミナル等

港湾局による人道橋の
耐震化に合わせた美装

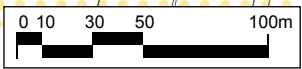
竹芝客船
ターミナル

竹芝駅

竹芝地区

新産業貿易センター
コンテンツ産業支援施設
SA・シェアハウス等

ホテル
インターコンチネンタル
東京ベイ



歩行者ネットワーク（計画）
歩行者ネットワーク（既決定）

竹芝エリアマネジメント範囲（竹芝地区まちづくりガイドラインの範囲）

1-① 浜松町・竹芝エリアの回遊の軸となる緑とにぎわい空間の形成

- 浜松町駅周辺地区土地区画整理事業との連携による浜松町・竹芝地区全体のネットワーク整備促進
- 浜松町駅南口東西自由通路の拡幅や古川横断橋等の整備によるバリアフリーの歩行者交通基盤の強化、南北回遊軸の形成、旧芝離宮恩賜庭園の遺構の保護（庭園内既存橋脚の撤去等）
- 公共空間のグレードアップによる浜松町・竹芝エリアの南北回遊軸の緑とにぎわい空間の整備（にぎわいのしかけ、緑の連続等）

緑とにぎわい空間のイメージ

古川横断橋の整備によるバリアフリーの快適な南北回遊軸の形成



東西自由通路拡幅整備＋既存東西自由通路改良によるゆとりあるバリアフリー動線の確保



既存東西自由通路橋脚の撤去等による文化財庭園の遺構の保護

撤去後の整備による庭園の再生（検討中）



南北回遊軸のにぎわい形成

公共空間等を活用した飲食店・オープンカフェ等の設置



飲食店等によるにぎわい形成のイメージ

休憩スポット・国内外来街者への情報発信

休憩スポットによる憩い空間、サイネージによる情報発信



憩い空間のイメージ



サイネージのイメージ

庭園から繋がる緑の歩行者空間

緑とにぎわいが連続する歩行者空間（植栽計画については検討中）



river quay southbank



The High Line

1-② 水辺の観光・にぎわい拠点の創出

- 芝浦運河の活用・日の出ふ頭と連携した水辺のにぎわい拠点を整備
- 東京の舟運活性化

にぎわいを形成する芝浦運河の親水空間整備

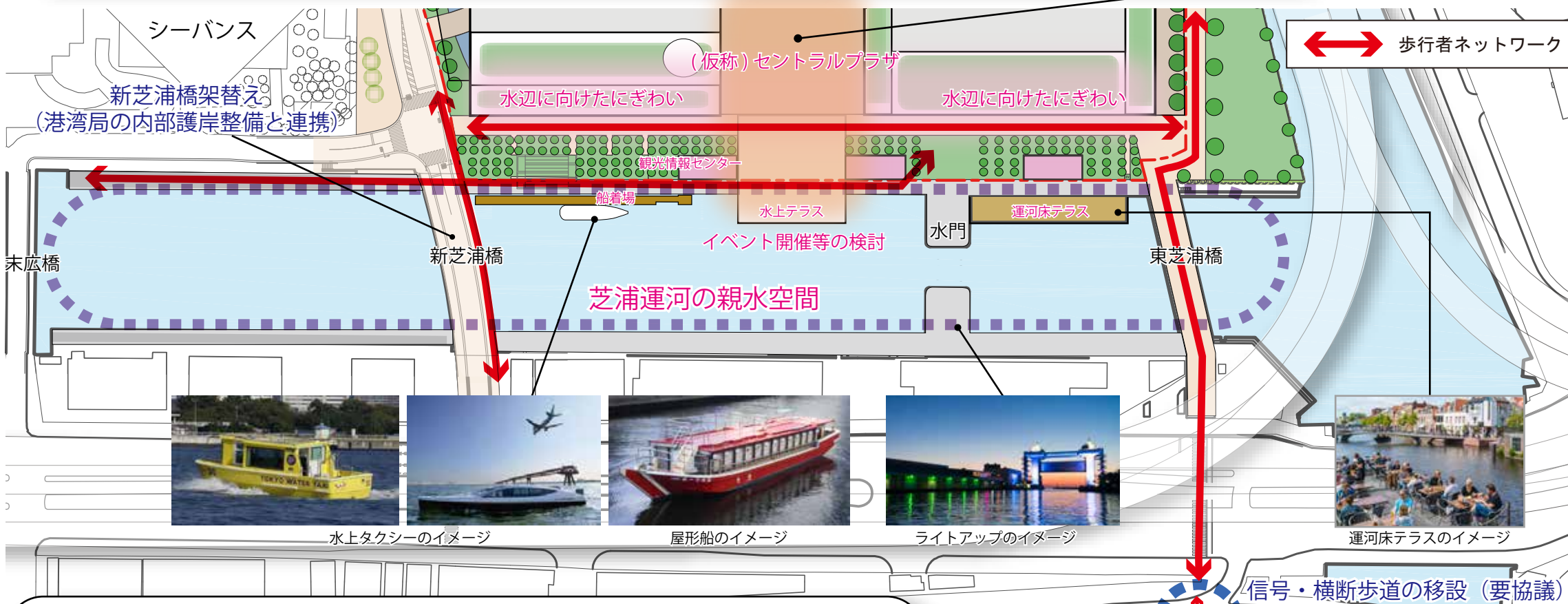
- ・ 水辺に向けた商業と一体となった船着場やテラスの整備
- ・ 『(仮称) セントラルプラザ』や水上テラス等を利用したイベントも実施し、にぎわいを形成



親水空間イメージ



『(仮称) セントラルプラザ』イメージ



東京の舟運活性化

『(仮称) 日の出ふ頭小型船ターミナル等』の整備

- ・ 船客待合所の整備
- ・ 竹芝ふ頭とつながる人道橋の再生利用

芝浦運河の整備

- ・ 屋形船・水上タクシー等の船着場整備、水辺のイベント等と合わせたにぎわい形成
- ・ 観光情報センターでの舟運情報発信(日の出を含む)と、舟運とツアーバス等と連携した観光プログラムの展開

水辺の一大観光拠点の創出

日の出ふ頭との連携

(ふ頭の一部を活用した『(仮称) 日の出ふ頭小型船ターミナル等』の整備)

- ・ 小型船ターミナル整備による舟運機能の強化
- ・ 観光客が滞留する屋外イベント、飲食スペースの整備・運営によるにぎわいの創出



飲食機能を兼ねた船客待合所のイメージ



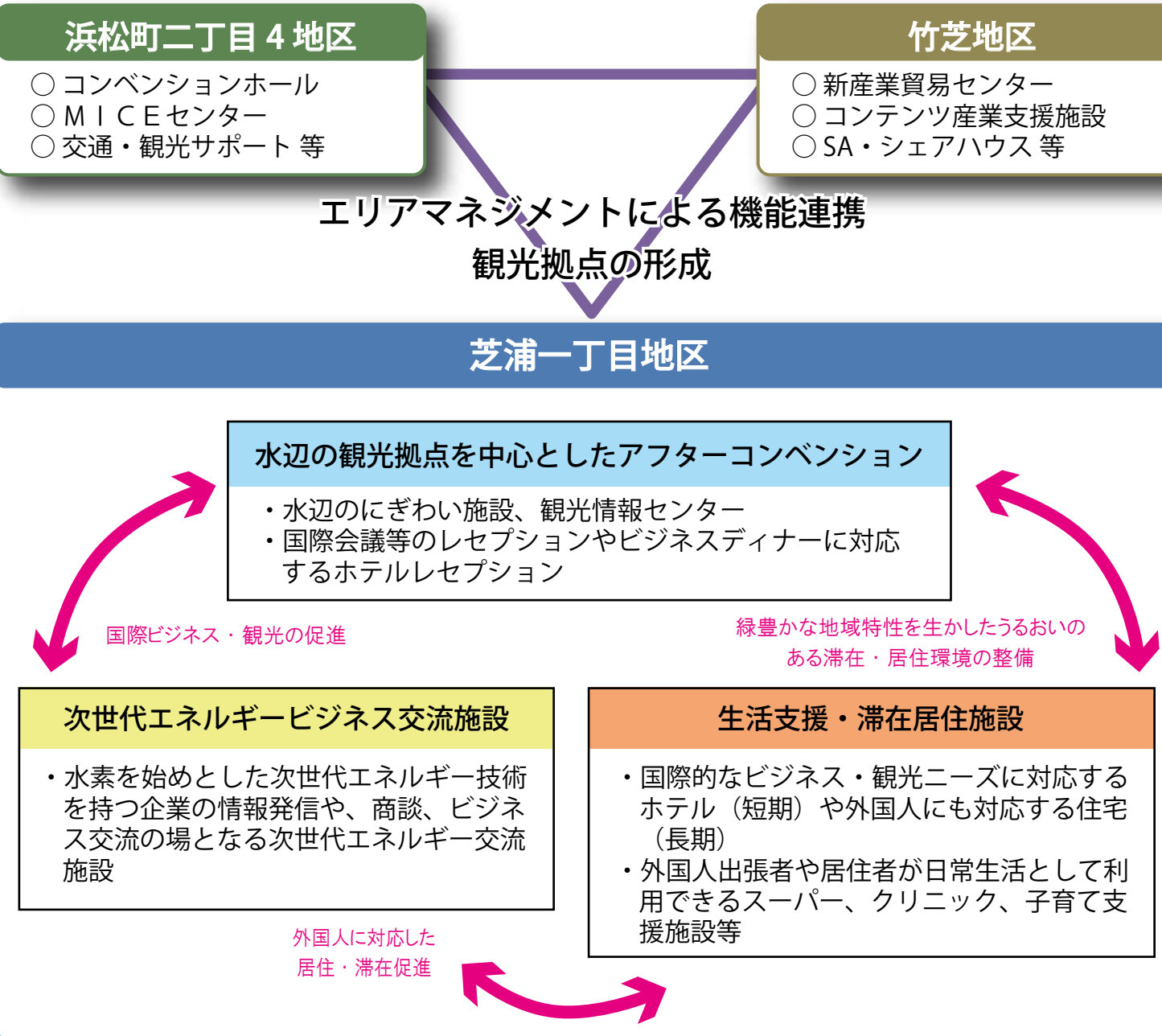
イベント開催のイメージ



1-③ 周辺開発と連携した多様な都市機能の集積と観光拠点の形成

- 周辺地区の機能を補完する多様な用途の施設を整備
- エリアマネジメントによる機能連携と観光拠点の形成

多様な都市機能の集積・観光拠点の形成



エリアマネジメントによる機能連携

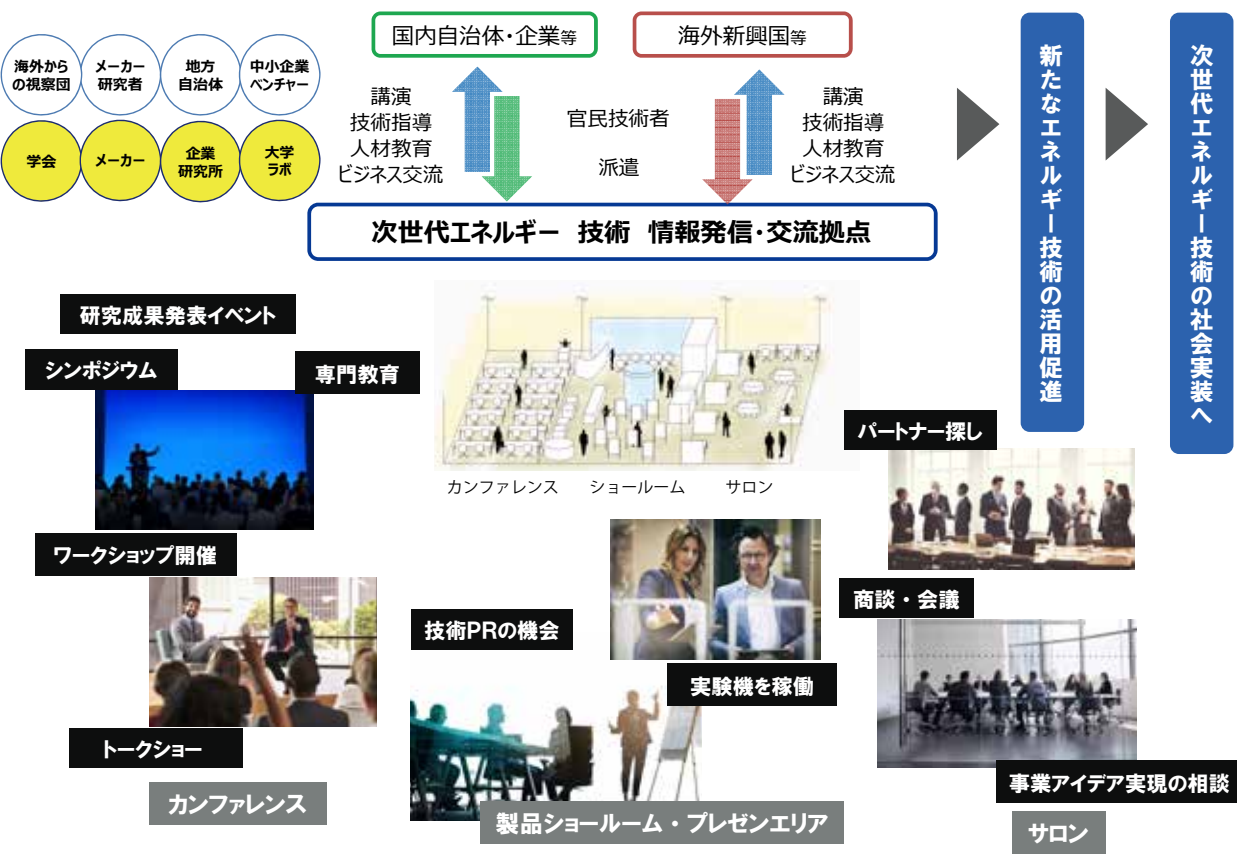
- ・ 周辺地区と連携してまちの活性化を図るイベント等を行えるよう、各地区間の「連絡会」立ち上げを目指す

次世代エネルギービジネス交流施設

次世代エネルギービジネス交流施設（約 1,000 m²）

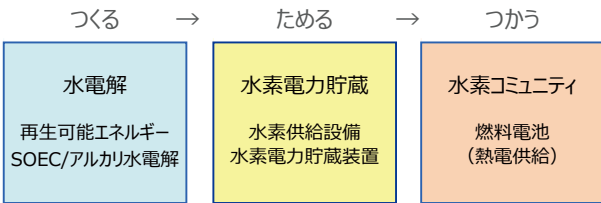
- 水素を始めとした次世代エネルギー技術の普及を促進する情報発信・交流の場として、カンファレンス・ショールーム・サロンを整備
- 人・情報・技術が集うことで、次世代エネルギー産業全体を活性化させる取り組みを行う施設を運営

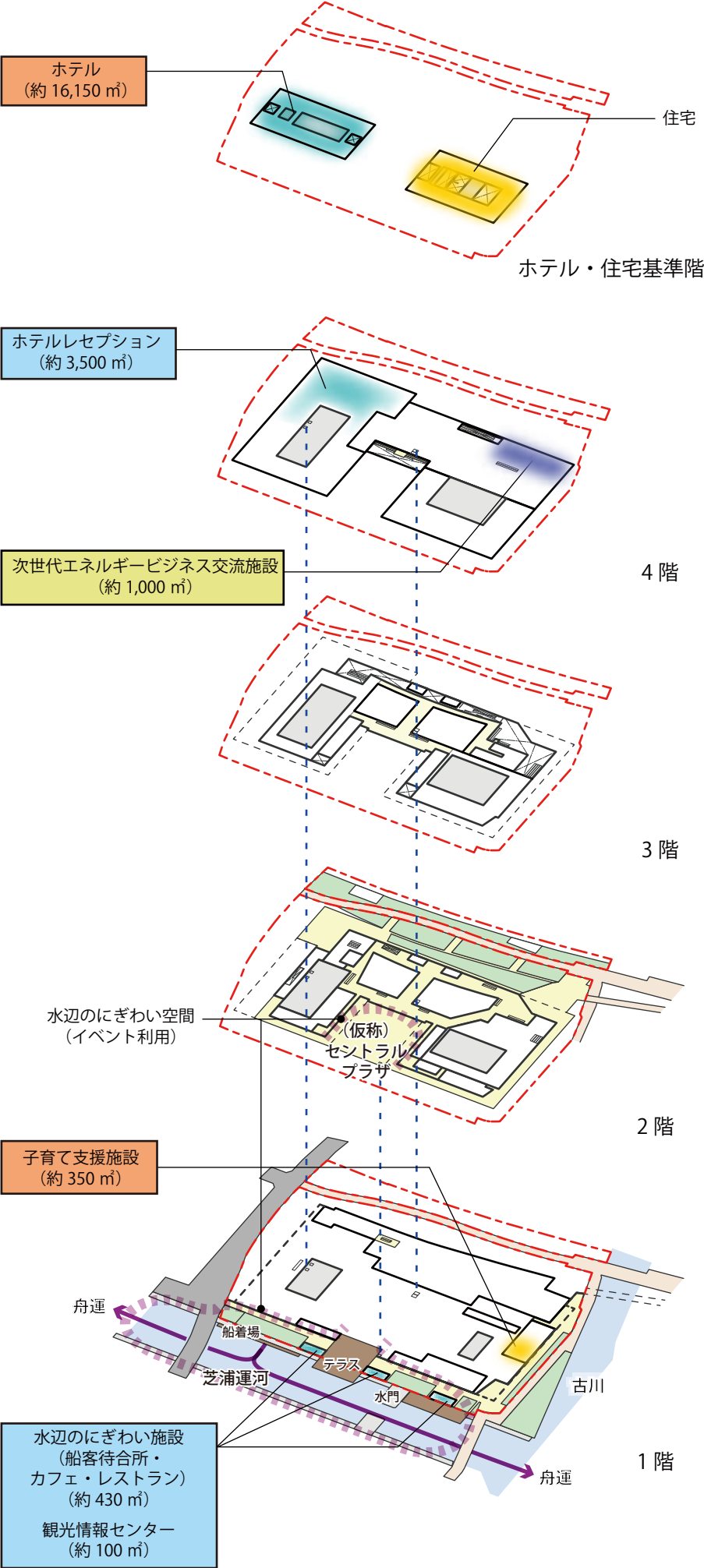
次世代エネルギービジネス交流施設の枠組みイメージ



＜参考＞ 水素関連技術

再生エネルギーを水素に置換・貯蔵することで、BCP 対応、自立、ピークシフト、再生エネルギー供給の不安定さ解消等に寄与





生活支援・滞在居住施設

ホテル (約 16,150 m²)、子育て支援施設 (約 350 m²)

- 国際的なビジネスのみならず、インバウンド観光にも対応する水辺の環境や眺望を生かした宿泊施設の整備
- 外国人にも対応した子育て支援施設の整備
- 外国人の長期滞在もふまえた高品質な居住性を追求した住宅の設置



客室イメージ



東京の魅力的な都市景観を楽しめるホテル・住宅 (眺望イメージ)



子育て支援施設イメージ

水辺の観光拠点を中心としたアフターコンベンション

舟運活性化・水辺のにぎわい施設 (約 430 m²)、観光情報センター (約 100 m²)

- 舟運活性化・水辺の観光拠点として運河に開かれたカフェ・レストラン等を設け、にぎわいを創出
- 『(仮称) セントラルプラザ』・水上テラス・運河・水門他を利用したイベント等をエリアマネジメントで実施
- 東京観光・クルーズ観光等の情報センターの整備と観光プログラムの展開



水辺のにぎわい・イベントイメージ



観光情報センターイメージ

ホテルレセプション (約 3,500 m²)

- 国際ビジネスイベントのレセプションとして、ビジネスディナーイベントを行える飲食機能等を有する施設の整備
- 観光情報センターや水辺のイベント空間と連携し、観光促進に寄与



レセプションイメージ



ビジネスディナーイメージ



水辺空間のイメージ



2-① 浜松町駅・竹芝駅周辺地区の災害時支援機能の強化

- 周辺地区との連携による浜松町駅・竹芝駅周辺地区のエリア防災力の向上を目指す
- 帰宅困難者の受け入れスペース・備蓄倉庫の整備
- コージェネレーションシステム（CGS）等を用いた災害時に強い自立・分散型エネルギーシステムの導入

○ 浜松町駅・竹芝駅周辺地区のエリア防災力の向上

東京都心・臨海地域都市再生緊急整備協議会／浜松町駅・竹芝駅周辺地区部会（H27 年度設立）によって策定された「浜松町駅・竹芝駅周辺地区都市再生安全確保計画」の改定（H29 年度改定予定）に、当地区内で行う実施項目を位置づける。

- （実施項目）
- ・ 退避施設、退避経路等の整備
 - ・ 災害時の滞留者等の誘導（浜松町駅周辺滞留者対策協議会等との連携）
 - ・ 水運を活用した物資輸送・帰宅支援
 - ・ 災害時に備えた平常時からのエリアマネジメント
 - ・ エネルギー・水の自立 など

◎ 浜松町駅・竹芝駅周辺地区都市再生安全確保計画／都市再生安全確保施設 位置図に加筆



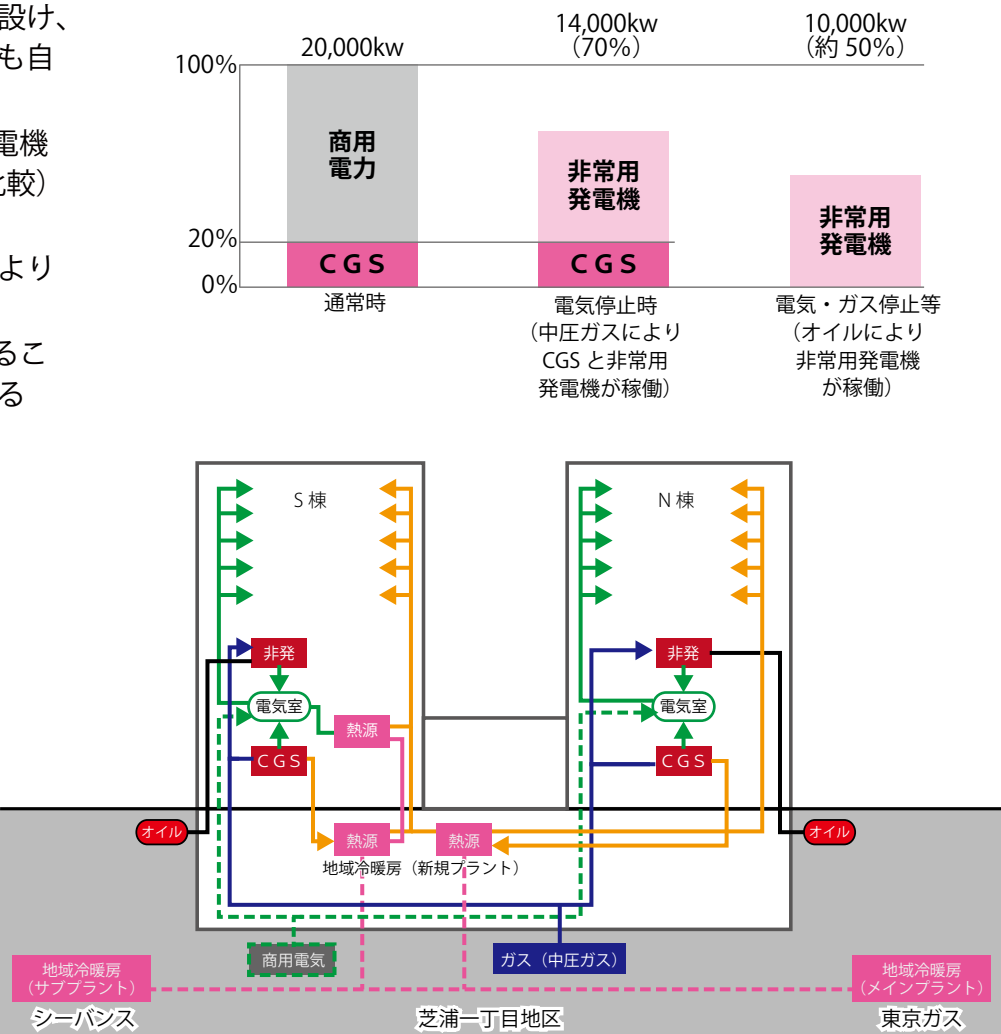
○ 帰宅困難者受け入れスペース・備蓄倉庫の整備



○ 非常時に強い自立・分散型エネルギーシステムの導入

- ・ 地域冷暖房の新規プラントを計画地内に設け、他のプラントから供給が途絶えた場合でも自立可能とする
- ・ CGS及びデュアルフューエル非常用発電機により、停電時にも70%（ピーク電力比較）の電力供給を継続的に確保
- ・ 電気・ガス停止時には、非常用発電機により電力を確保（3日間分）
- ・ CGSや非常用発電機を地上階に配置することで、大規模水害による被害の軽減を図る

◎ 電気供給停止時のエネルギー供給体制



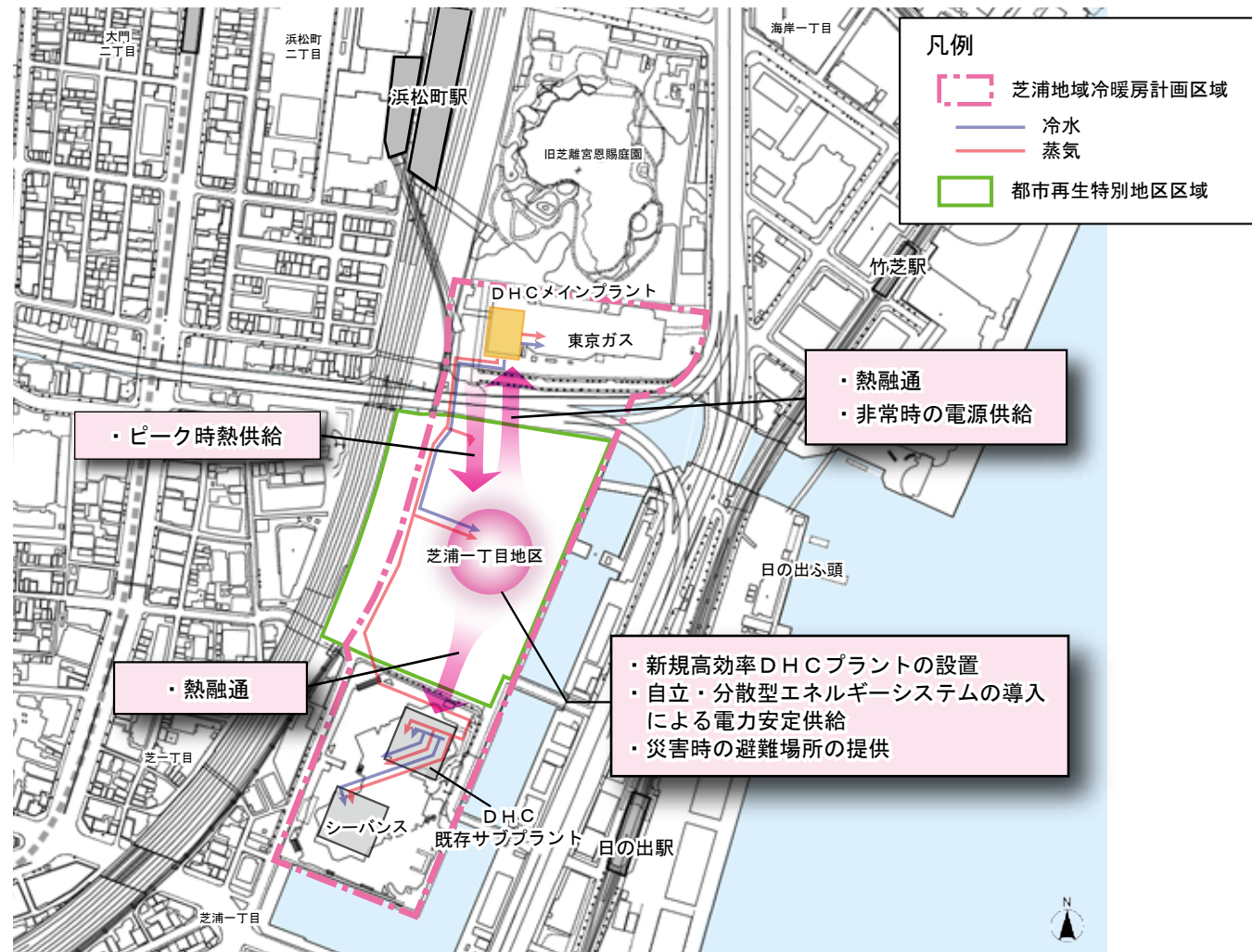
2-② エネルギーネットワークの構築等による環境負荷低減

- コージェネレーションシステム（CGS）の導入や熱融通により、面的な環境負荷低減を図る
- エネルギーの効率的な利用と熱負荷低減の取り組みを進め、CO₂排出量削減を図る

○面的な環境負荷低減を図るエネルギーネットワークの構築

- ・高効率DHCプラントの新規導入による、地区全体の熱供給能力強化と環境性能の向上
- ・熱融通による地区全体の製造熱効率の向上（CGS 排熱を他街区へ供給）
- ・非常時には、芝浦地域冷暖房センターのメインプラントに電源を供給し、地域のBCP強化を図る※（予定）

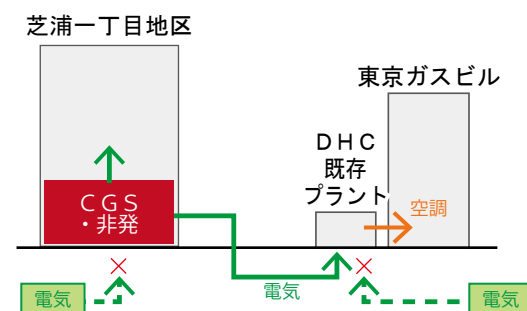
※非常用電源等供給施設協定について関係機関等と要調整



＜非常用電源等供給施設協定※(予定)＞

- ・地域への電源供給が分断された際に、東京ガスビルの空調運用として利用できる電力供給を行う協議・検討を東京ガスと行っている。
- ・東京ガスビルは、災害対策基本法における指定公共機関である東京ガスの本社ビルである。有事の際には、首都圏におけるライフライン確保に係る業務にあたるが、その環境改善への貢献を図る。

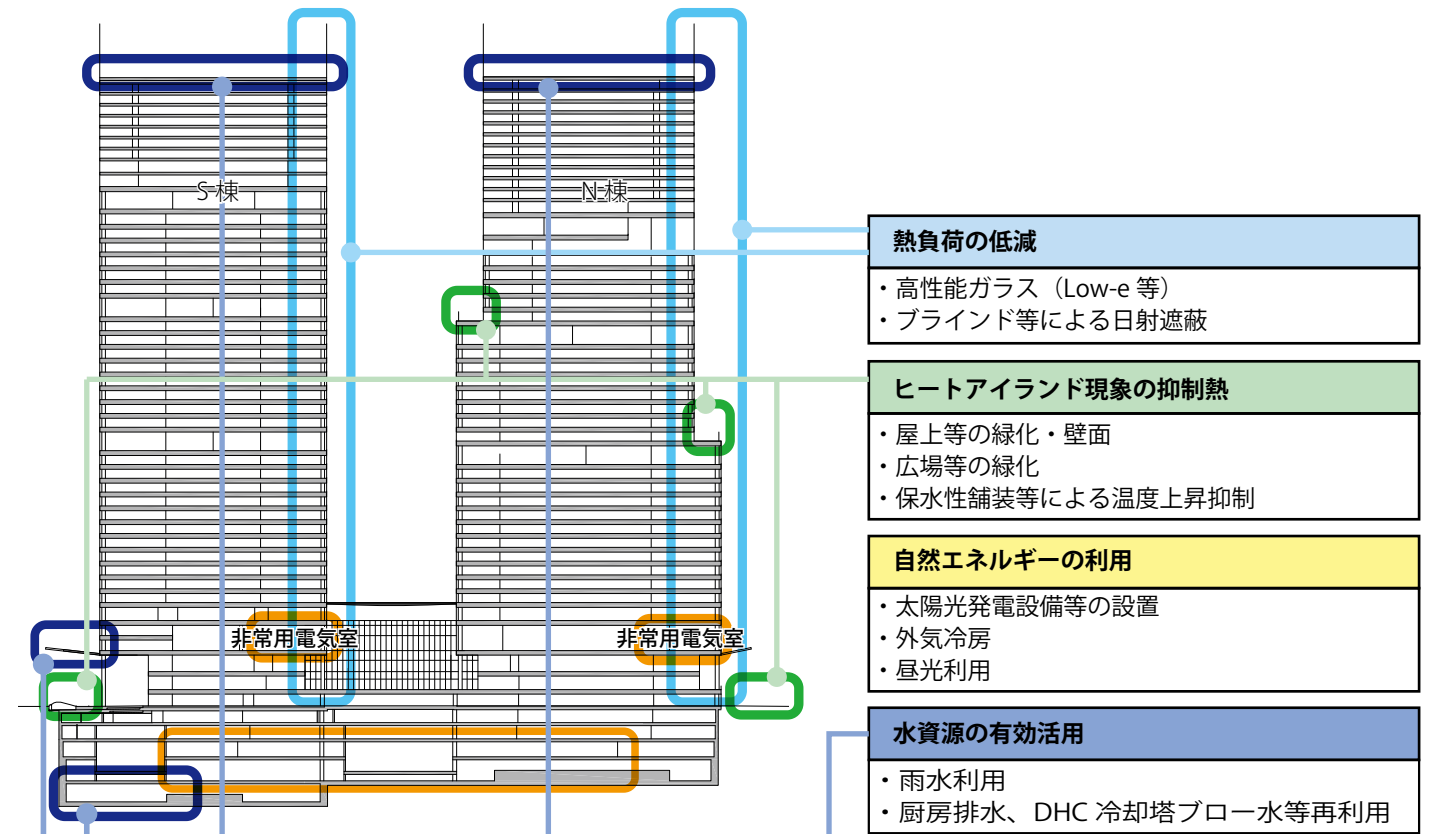
※大規模地震発生時においても、業務機能や行政機能等の継続に必要なエネルギーが確保されるよう、街区全体における自立・分散型のエネルギー供給ネットワークの構築を推進するため、非常用電気等供給施設に関し、必要な事項を定めるもの。



○環境負荷低減の主な取り組みイメージ

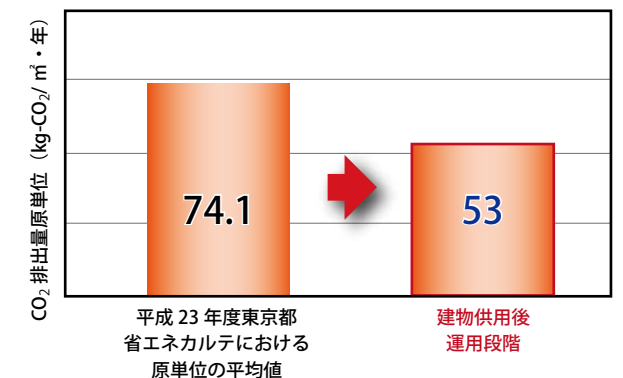
エネルギーの効率的利用と省エネルギー

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・DHC プラント新設と既存プラントとの連携 ・高効率な CGS ・水蓄熱槽によるピーク平準化 ・CGS 廃熱利用熱源機器 (ジェネリンク等) ・人感センサーによる照明点滅 | <ul style="list-style-type: none"> ・照度センサーによる適正制御 ・高効率 LED 照明器具 ・事務所換気 CO₂ 濃度制御 ・駐車場換気の CO 濃度制御 ・電気室の換気優先冷房軽減制御 ・トッランナー変圧器 ・ポンプ・ファンのトッランナーモータ | <ul style="list-style-type: none"> ・大温度差送水による搬送エネルギー低減 ・VAV(変风量制御) ・VWV(変流量制御) ・節水型衛生器具 ・BEMS 導入と計測単位詳細および見える化 |
|--|---|---|



○事務所用途 CO₂ 排出量原単位目標

CO₂ 原単位については、事務所用途で
53kg-CO₂/ m²・年以下を目指す



○ 開放的な海辺景観の創出や周辺の街並みとの調和に配慮し、東京の玄関口としてふさわしい風格ある景観を形成

- ・ 3層構成のツインタワーとし、上層階程セットバックさせる建物形態とする。壁面が分節化されることで、周辺ビルのスケール感と調和するとともに、空が広く見える開放的な海辺景観の形成を目指す。
- ・ 空と調和するガラスカーテンウォールを採用し、隣接する旧芝離宮恩賜庭園からの見え方に配慮するほか、周辺との調和を図り、東京の玄関口として風格ある景観形成に寄与する。



東京湾から計画建物を望む

○ 浜松町駅・竹芝駅周辺地区の回遊の軸となる緑とにぎわい空間の形成

- ・ 新たな回遊軸となる歩行者専用道第1号線沿いには、大規模な緑豊かなオープンスペースを設ける。
- ・ 道路側には低層部を配棟し店舗等を設けることで、にぎわいのある空間形成を図る。また、沿道にカフェ等を設置し、歩行者が気軽に利用でき憩える空間を創出する。
- ・ 高木や地被植物を交えた緑地、低層部の壁面緑化、線路際の緑化壁等により、緑に囲まれた空間をつくり出し、人々が四季折々の花や緑を楽しめる空間形成を目指す。



敷地南西から浜松町駅方面を望む

○ 水辺に開かれたにぎわい空間の創出

- ・ 運河沿いには、水辺に向かって下りていくステップ状のオープンスペースを連続させ、人々が運河や緑を眺めて楽しめる親水性の高い空間形成を図る。
- ・ 歩行者通路沿いには、カフェ等の小規模店舗を点在させるとともに、敷地中央部に開放的な広場「(仮称) セントラルプラザ」を設け、イベント等を開催することで、水辺のにぎわい創出を目指す。
- ・ 運河ルネサンス制度を利用した船着場やテラス等の設置により、魅力的な運河空間の形成に貢献する。



芝浦運河対岸より『(仮称) セントラルプラザ』を望む



新芝浦橋から計画建物を望む