

都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区) 都市計画(素案)の概要

株式会社世界貿易センタービルディング
東京モノレール株式会社
東日本旅客鉄道株式会社
鹿島建設株式会社

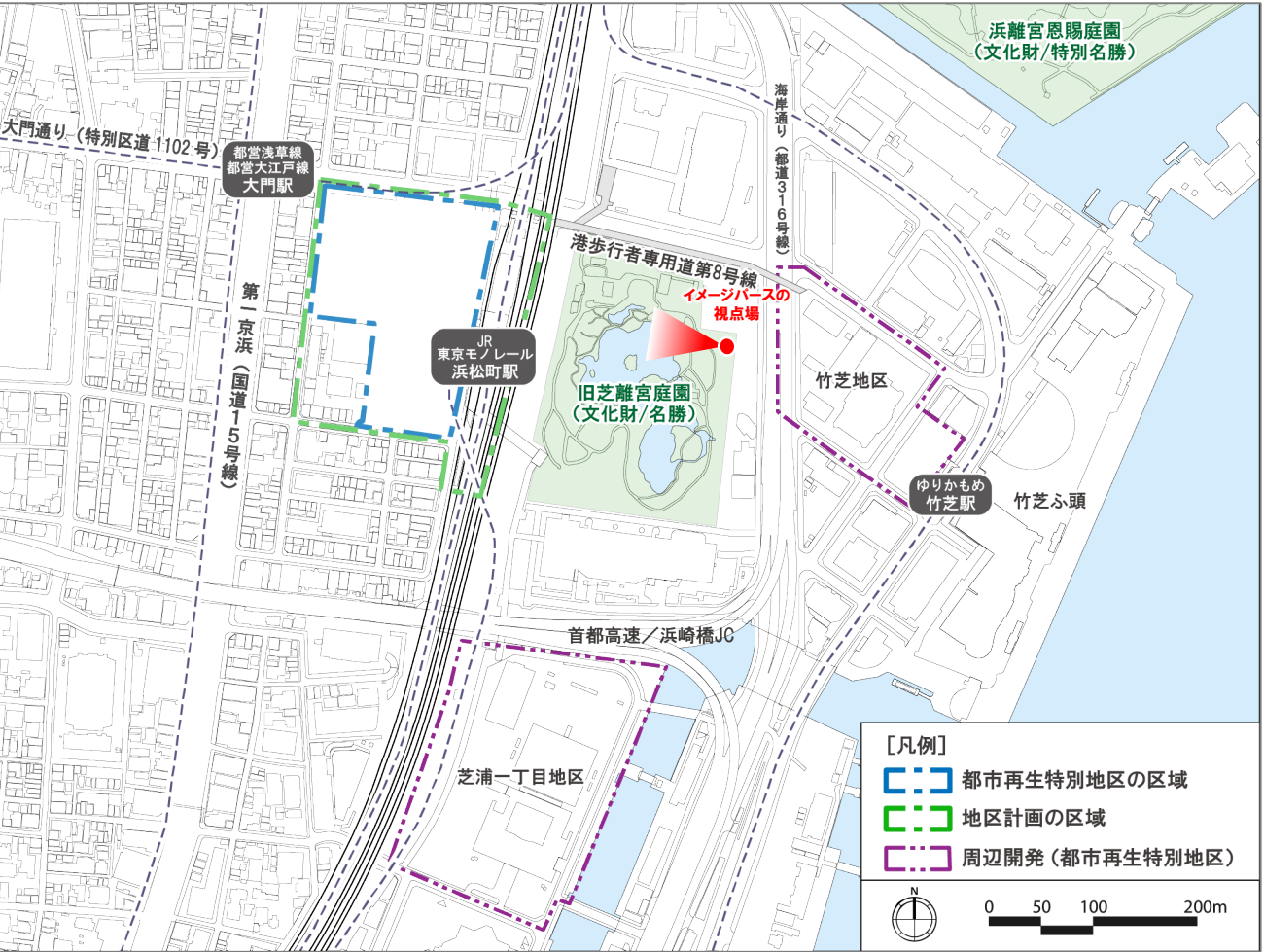
I . 計画概要

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

計画概要

計画地の位置		東京都港区浜松町二丁目4番ほか			
地域地区等		都市再生特別地区、浜松町駅西口地区地区計画			
指定容積率		1,120%（既決定 都市再生特別地区）			
基準建ぺい率		80%（防火地域内耐火建築物、角地100%）			
		全体	A街区（変更対象）		B街区
都市再生特別地区の区域面積		約3.2ha	約2.3ha		約0.9ha
計画容積率の最高限度		1,200%	1,220%		1,120%
高さの最高限度		－	約235m		約160m
敷地面積		約28,640㎡	約21,000㎡		約7,640㎡
延べ面積 （容積対象延べ面積）		約413,000㎡ （約341,600㎡）	約314,000㎡ （約256,000㎡）		約99,000㎡ （約85,600㎡）
主要用途		－	事務所、店舗、都市計画駐車場、カンファレンス、医療施設、子育て支援施設、観光支援施設、DMO活動施設、ホテル等		事務所、店舗、コンベンション・カンファレンス
階数／最高高さ		－	A-1棟	地上46階・地下3階／約235m	地上29階・地下3階／約160m
			A-2棟	地上8階・地下3階／約55m	
			A-3棟	地上39階・地下3階／約200m	
			モノレール棟	約35m	
駐車等 台数	自動車（うち荷捌き）	約760台	約550台（約25台）		210台
	自動二輪	約70台	約70台		－
	自転車	約605台	約460台		145台
着工～竣工（予定）		－	2014年度～2029年度		2014年度～2017年度
域外貢献 着工～竣工（予定）		北口東西自由通路：2019年度～2026年度※ JR浜松町駅南口ラチ外通路：2027年度～2029年度※ 旧芝離宮庭園：2025年度～2026年度※ ※関係者との調整により変更可能性あり			

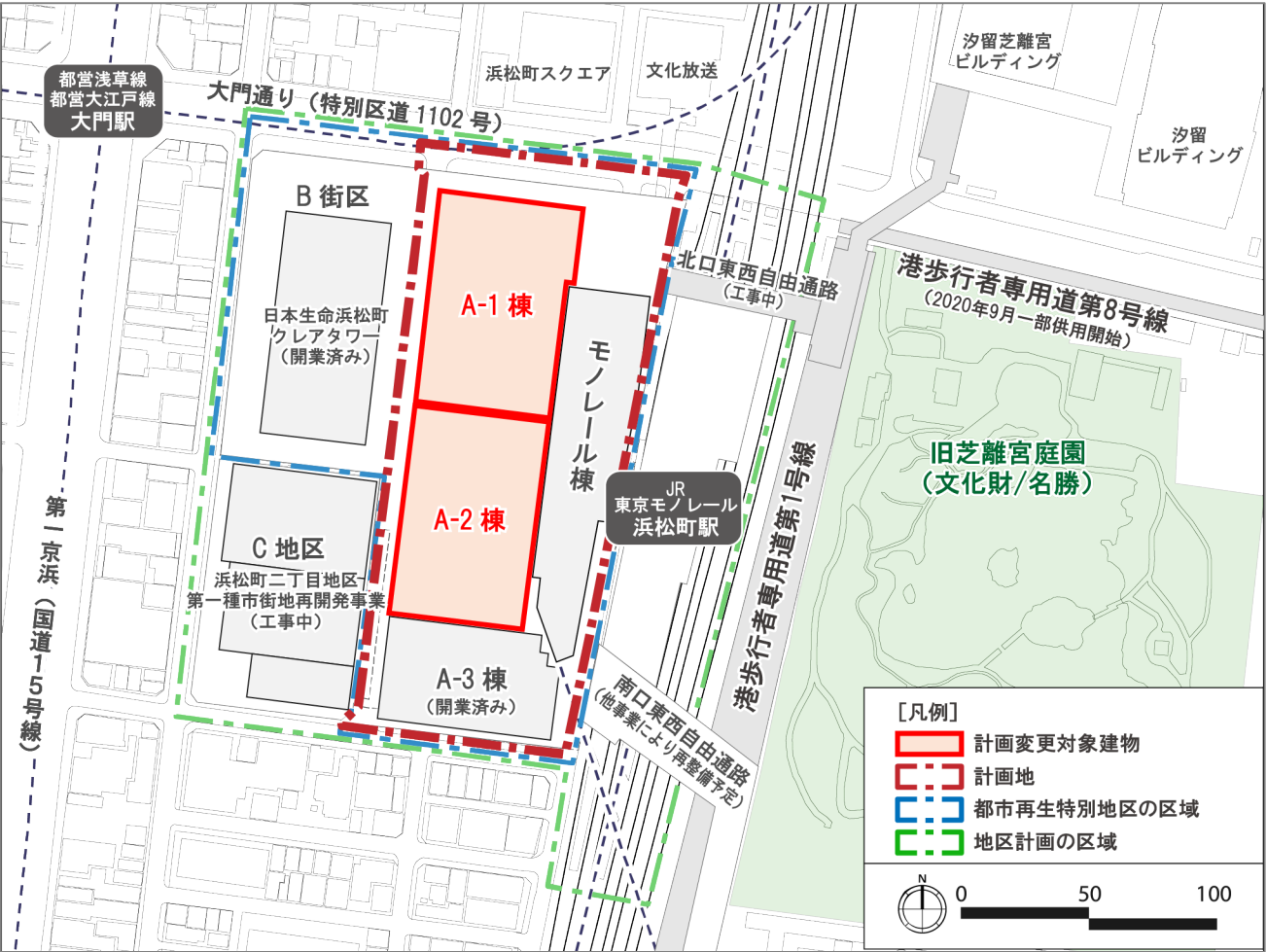
位置図



イメージパース（旧芝離宮庭園側から）



配置図



II. 当初提案の内容（平成25年3月4日 都市計画決定）

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

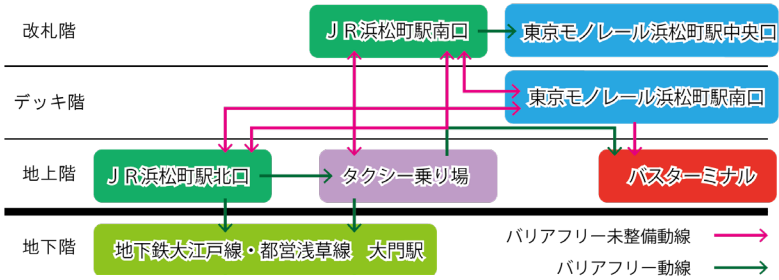
1. 交通結節機能の強化

① JR・モノレール駅改良と併せた歩行者広場の整備と東西自由通路・歩行者デッキネットワークの整備

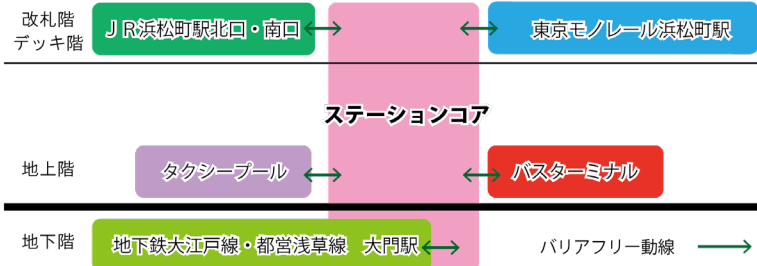
② JR・モノレールと地下鉄をつなぐ縦動線(ステーションコア)の整備による乗換動線強化

③ 利便性の高いバスターミナル、タクシープール、都市計画駐車場と荷捌き・自動二輪駐車場の整備

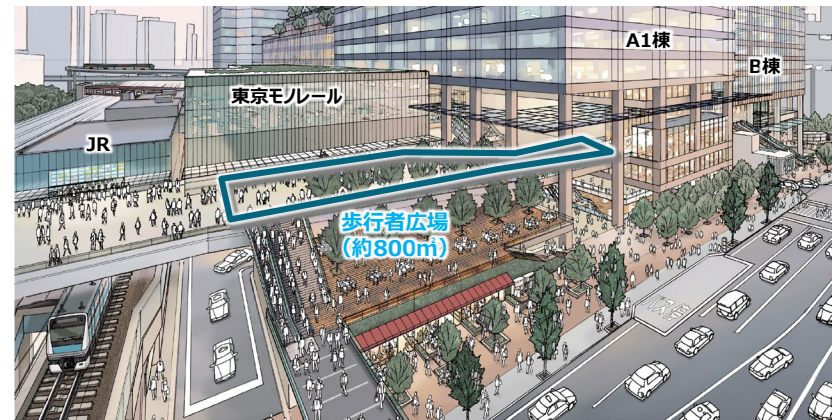
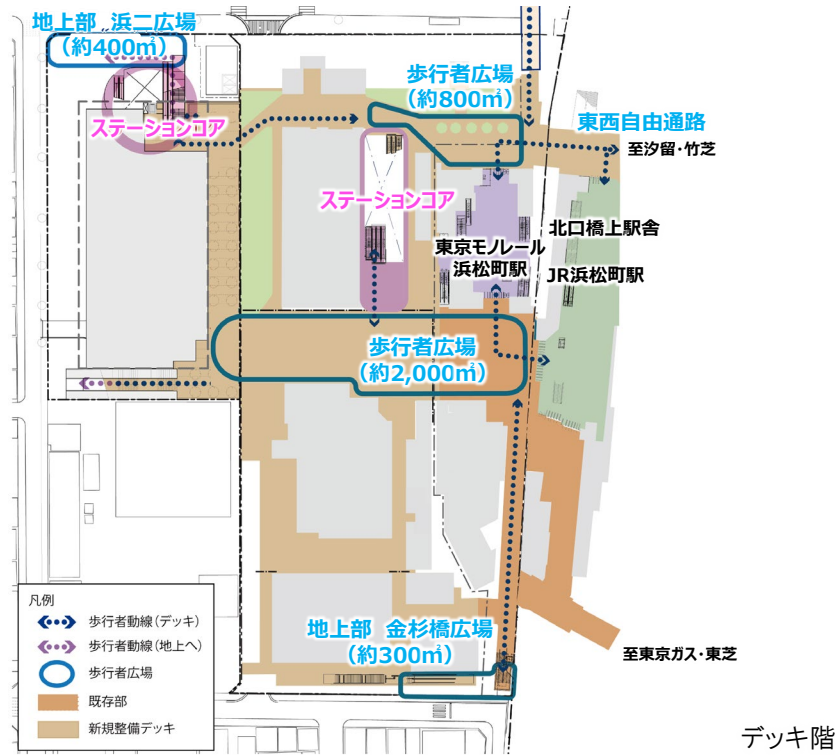
各交通機関の乗り換えの現状



ステーションコアの整備による乗り換え動線強化のイメージ

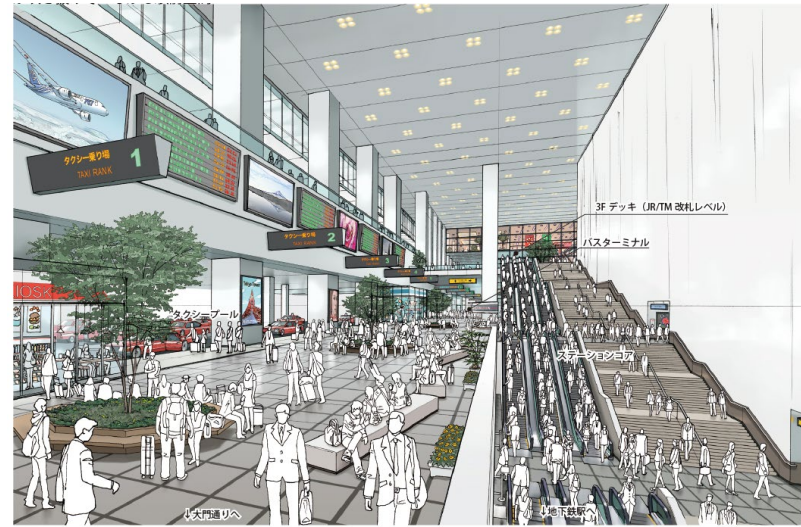


①歩行者広場、東西自由通路及び歩行者デッキネットワークの整備(※)

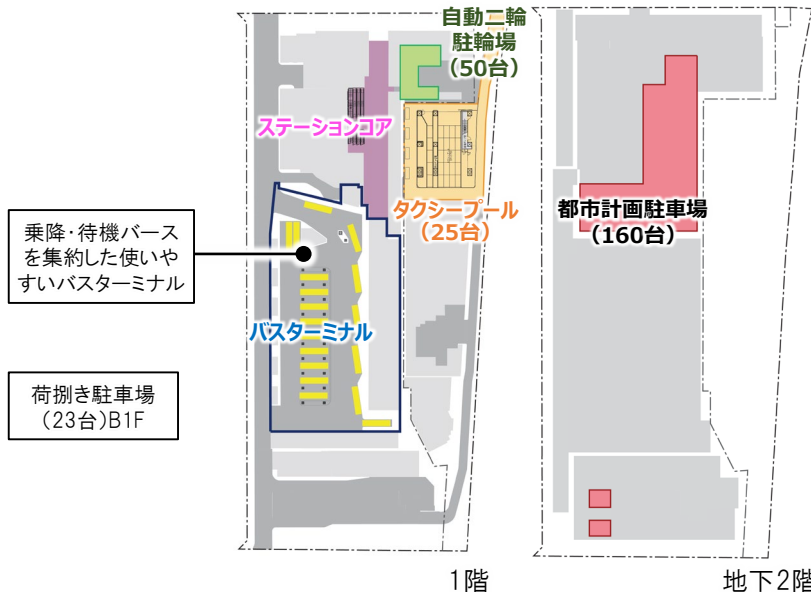


東西自由通路と歩行者広場(約800㎡)のイメージ(文化放送ビル側より望む)

②ステーションコアの整備による乗り換え動線強化



③バスターミナル、タクシープール、都市計画駐車場と荷捌き・自動二輪駐車場の整備(※)



※当初提案以降の設計の深度化による変更を反映させています(2017年時点)

2. 国際交流拠点の形成

① 国際コンベンションホール・(仮称)MICEセンターの整備

② 外国人滞在者支援機能の導入

③ 交通・観光サポート機能の導入

①カンファレンスセンター、レセプション会場、国際交流クラブ等の整備及び貿易総合サービス(輸出入支援等)の提供



②外国人が安心・便利に生活できるような生活支援のワンストップサービスを提供(医療、子育て、生活コンシェルジュ等)



③交通サービスコート(ラウンジ等)、観光サービス・日本文化紹介施設、情報デバイス空間(交通・災害情報等)の整備



3. 交通結節点における防災機能の強化と環境負荷低減

① 高効率な自立・分散型エネルギーシステムの導入

② 帰宅困難者受入れスペースと災害支援機能の確保

③ 環境負荷の低減

III. 都市再生の更なる推進に向けた本地区の新たな役割

都市計画変更の契機となる社会的背景

観光施策の要請

我が国の観光の復活

＊感染拡大防止と観光需要回復のための政策プラン(令和2年12月/観光庁)

《日本経済における観光の存在感は高まり、地域経済にとっても極めて重要》

- ・国内外の観光客を惹きつける滞在コンテンツの充実
- ・観光地等の受入環境整備
- ・国内外の感染状況等を見極めた上でのインバウンドの段階的復活

当初提案時点
3,000万人
(令和12年目標)

▶

H28年3月時点
6,000万人
(令和12年目標)

▶

R2年12月時点
6,000万人
(令和12年目標)

新型コロナ

インバウンド回復を契機として観光産業の更なる発展へ

＊「未来の東京」戦略(令和3年3月/東京都)

- ・ポストコロナを見据えた観光情報発信と観光コンテンツの開発
- ・MICE競争力強化に向けた環境整備
- ・先端技術の活用により島しょの魅力を積極的に発信

当初提案時点
1,000万人
(平成29年目標)

▶

H29年1月時点
3,000万人
(令和6年目標)

▶

R3年3月時点
3,000万人
(令和12年目標)

新型コロナ

世界に開かれた国際生活都市の実現(国際化・観光・文化)

＊まちづくりマスタープラン(平成29年3月/港区)

- ・MICEの誘致(多様な歴史・文化資源をユニークベニューとして活用)
- ・交通結節拠点ではアクセス性の高さをいかし、国内外からの旅行者を受け入れる商業や宿泊、文化、交流、観光などの都市機能の集積を図る
- ・陸・海・空の玄関口である浜松町駅周辺においては、観光案内機能等の観光インフラの整備を促進

浜松町駅周辺エリア(※)の観光まちづくりの進展

陸・海・空の玄関口
(羽田国際空港や島しょの玄関口)

豊富な観光資源
(東京タワー・増上寺・旧芝離宮庭園・浜離宮恩賜庭園・東京湾等)

+

- ・MICE関連施設集積、舟運活性化、島しょ振興の加速
- ・浜松町駅を中心とした歩行者ネットワーク拡充や乗換改善等による交通結節機能と回遊性の向上
- ・周辺地区と連携したエリアマネジメントの推進
- ・「都市再生安全確保計画」の作成。来街者にとっても安心できる街へ

● 周辺地区と連携したエリアマネジメント 取組事例

- ・旧芝離宮庭園ライトアップイベントの定期的な開催 【開催実績】2018年春・秋、2019年夏・秋
- ・「東京ビジネスイベント先進エリア」(2020年9月指定)として「都心型エリアMICE」の取組を推進中

【概要】

東京都及び(公財)東京観光財団が、地域が連携してMICE関連施設の集積を活かし、エリア内での受入環境整備に取り組む団体等を東京ビジネスイベント先進エリアとして指定し、重点的に支援するもの

【指定エリア】浜松町・竹芝・芝浦エリア

【申請団体】(一社)竹芝エリアマネジメント※他構成員：(株)世界貿易センタービルディング、野村不動産(株)、(一社)竹芝タウンデザイン

【エリア・取組の概要】

- デジタルコンテンツ系・エネルギー系企業の集積に加え、羽田空港や都心からのアクセス性、舟運施設を活かしたMICE誘致を計画
- 既存のエリアマネジメント団体及び開発関連事業者との連携により受入体制を整備し、ワンストップで対応
- 寺社や庭園等の日本の魅力を体感できる歴史的文化資源やエンタメ資源を活用した多様なユニークベニューの開発を推進

東京都HPより

【MICE関連施設の更なる集積、舟運の活性化、歩行者ネットワークの拡充】

至 汐留 港区

エリア防災等推進検討調査における調査対象範囲

竹芝地区船着場 (2020年6月運行開始)
至 浅草・両国・豊洲・台場・葛西・羽田(予定)

旧芝離宮庭園

計画地

日の出船着場 (2019年7月竣工・開業)

船着場 (整備中)
至 羽田国際空港

日の出船橋
至 浅草・台場・有明

竹芝客船ターミナル
至 伊豆諸島・小笠原

【凡例】

	当初提案時 計画・整備済 (本地区既決定分含む)	当初提案以降の計画
船着場	●	●
歩行者専用ネットワーク		

浜松町二丁目4地区(既決定)

- ・(仮称)浜松町MICEセンター(約2,500㎡)
- ・国際コンベンションホール・カンファレンスセンター(約6,500㎡)

ウォーターズ竹芝(竣工済み)

- ・宿泊施設(265室)

竹芝地区(竣工済み)

- ・都立産業貿易センター浜松町館(16,003㎡)
- ・ポートホール(522㎡)

芝浦一丁目地区(整備中)

- ・宿泊施設(約16,150㎡)

浜松町駅周辺エリアの新たな位置づけ

＊都市計画区域マスタープラン(令和3年3月/東京都)

《浜松町・竹芝地域の将来像》

- ・業務、商業、宿泊、居住、交流、文化などの機能が集積するとともに、…(中略)…、羽田空港や伊豆諸島・小笠原諸島との結節点にふさわしい観光の拠点として活力とにぎわいの拠点を形成(参考)【平成26年12月改定版】

業務、商業、居住、交流などの機能が一体となった羽田国際空港や小笠原及び伊豆七島の玄関口にふさわしい複合拠点を形成

＊まちづくりマスタープラン(平成29年3月/港区)

- ・主要な観光エリアの一つとして、周辺の観光エリアと連携し、広域的観光軸を形成するエリア
- ・国内外からの旅行者の受入環境整備の拠点

浜松町駅周辺エリアの課題及び強化すべき内容

- ・以上を踏まえると、浜松町駅周辺エリアが観光拠点・都心型MICE拠点として発展していくためには、アフターコロナの旅行者の回復・増加に備えた取組が求められる。

アフターコロナの旅行者の回復・増加に備えた取組

1)観光需要の受入環境整備

出典)「感染拡大防止と観光需要回復のための政策プラン」(R2.12/観光庁)

例)観光地等における多言語対応等の促進、ストレスフリーな旅行の実現 等

2)魅力的な滞在コンテンツの充実

出典)「感染拡大防止と観光需要回復のための政策プラン」(R2.12/観光庁)

例)デジタル技術を活用したコンテンツ磨き上げ、上質なサービスを求める観光客誘致のための宿泊・体験コンテンツ等の整備、文化観光拠点の整備等の促進 等

3)MICE競争力の強化

出典)「『未来の東京』戦略」(R3.3/東京都)、「ともにつくる新しい観光～東京2020大会後を見据えた施策の方向性～」(R2.12/東京都)

例)都心型・分散型MICEの受入環境整備、MICE開催都市としてのプレゼンス向上 等

前回都市計画決定後の動きを踏まえ、陸・海・空の玄関口である浜松町駅周辺エリアの観光拠点・都心型MICE拠点の形成に資する都市基盤・都市機能を強化

3

IV. 都市再生への貢献

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

1. 観光拠点・都心型MICE拠点の形成に資する都市基盤・都市機能の整備

① 浜松町駅周辺エリアにおける観光拠点形成に対応した交通結節機能の更なる強化

② 各観光地への訪問意欲や日本への再訪意欲を喚起する観光プレ体験機能の整備

③ 都心型MICE誘致に寄与する国際水準の宿泊施設・DMO(※)活動施設の整備

④ 旧芝離宮庭園の観光活用促進に向けた都市機能の整備

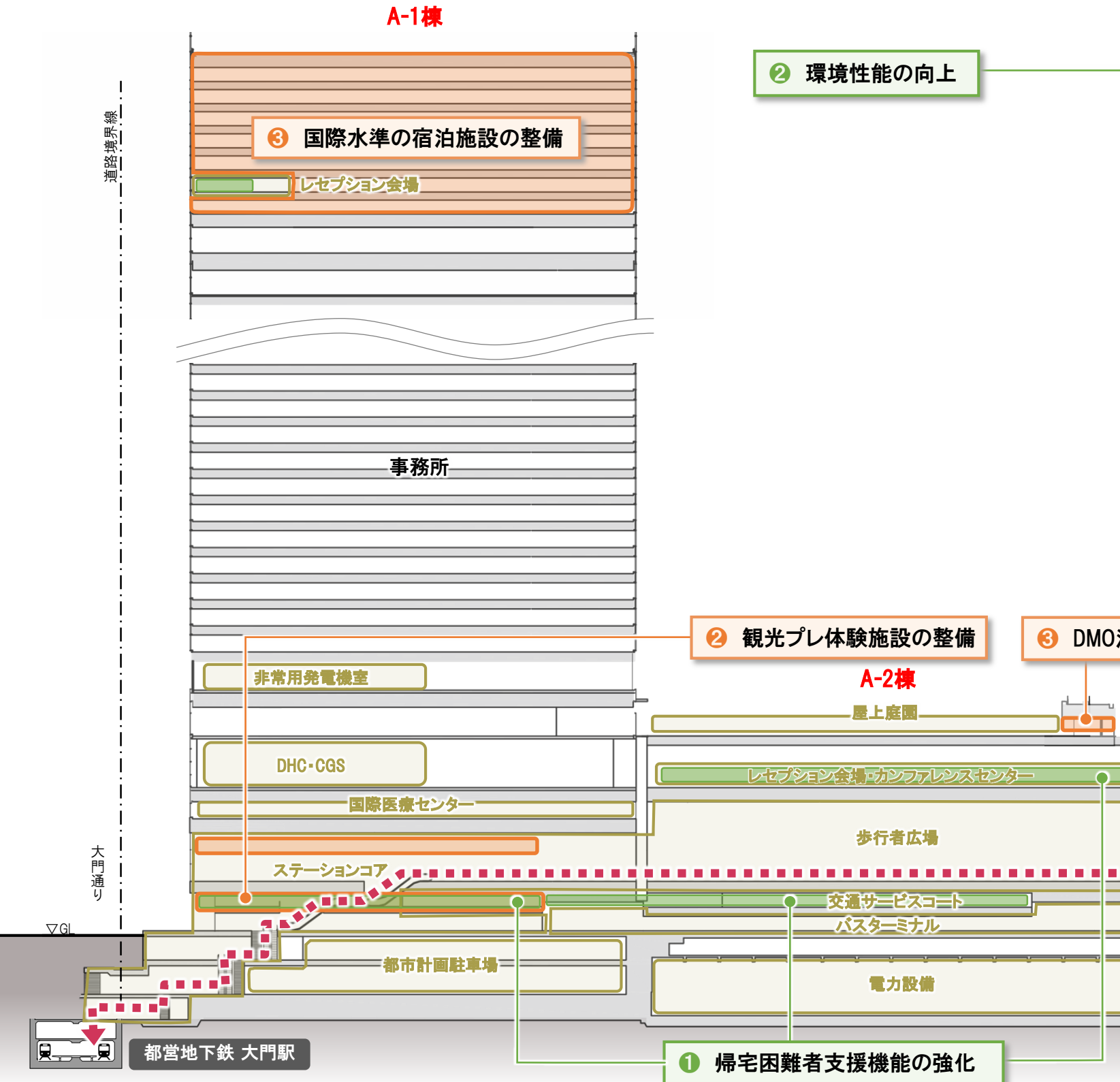
⑤ エリアマネジメントの実施によるまちの魅力・活力の向上

2. 防災性向上と環境負荷低減への一層の取組

① 帰宅困難者支援機能の強化

② 低炭素化など環境負荷低減に寄与する環境性能の向上

A-A' 断面イメージ



平面イメージ



※.地域の多様な関係者を巻き込みつつ、科学的アプローチを取り入れた観光地域づくりを行う舵取り役となる法人(Destination Management Organization)

① 浜松町駅周辺エリアにおける観光拠点形成に対応した交通結節機能の更なる強化

【現状・課題】

- ・浜松町駅周辺エリアの観光拠点化による更なる利用者の増加を見据えた改札前空間の安全性及び快適性の確保が求められる。
- ・船着場と他の交通機関が離れていてアクセス性が悪い。
- ・分散するMICE会場を回る交通手段がない。

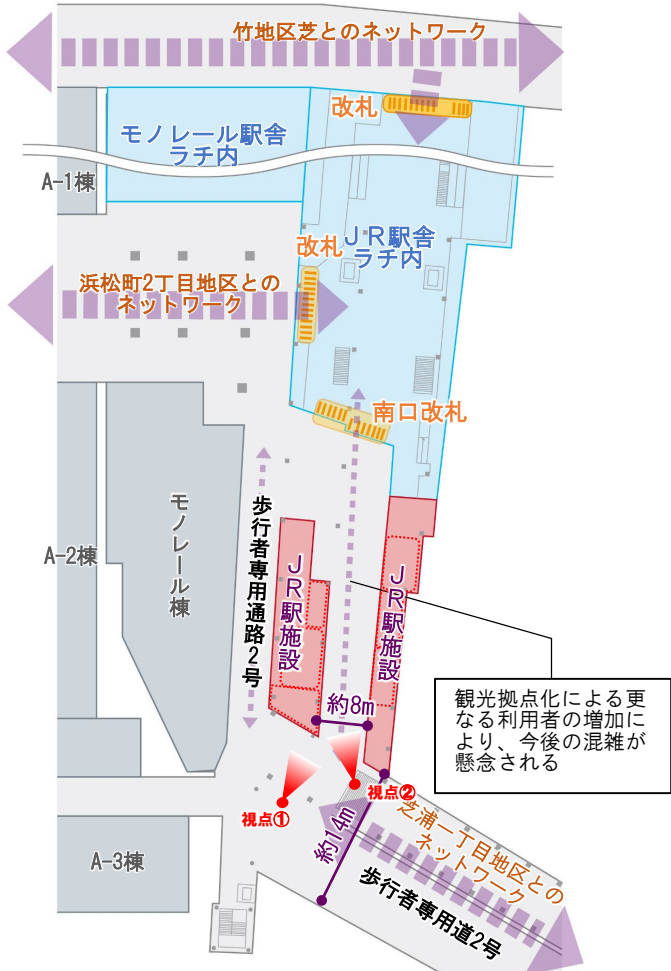
【取組・整備内容】

- JR浜松町駅南口ラチ外通路の再整備（付替え・拡張・改装）
- 浜松町駅周辺エリア循環バスの導入
- ラストワンマイルを支える次世代モビリティの乗降場整備及びMaaSの導入検討

JR浜松町駅南口ラチ外通路の再整備（付替え・拡張・改装）

- ・浜松町駅周辺エリアの観光拠点化による更なる利用者の増加を見据え、安全かつ快適な歩行者ネットワークを強化するため、隣接する歩行者専用通路2号（既提案）と一体的に、JR浜松町駅南口ラチ外通路を再整備（付替え・拡張・改装）。

【当初提案時計画】



【変更計画】



現状：視点①より



現状：視点②より



整備後イメージ

浜松町駅周辺エリア循環バスの導入

- ・公共交通を補完する二次交通として、誰でも無料で乗車可能なエリア循環バスを導入。
- ・観光地や浜松町駅・ふ頭、MICE関連施設間を結びつけ、観光客やMICE参加者の利便性を向上する。



ラストワンマイルを支える次世代モビリティの乗降場整備及びMaaSの導入検討

- ・交通結節拠点として公共交通の高い利便性を活かし、次世代モビリティの普及に備えた乗降スペースを確保。
- ・自転車や次世代モビリティなど、浜松町駅と周辺地域を結ぶ二次交通の充実に加え、「MaaS」の導入検討により、公共交通の利便性を更に高め、マイカーへの依存軽減など環境負荷の少ない交通環境の実現にも寄与する。



B1F 次世代モビリティ乗降場イメージ

短距離	・1F乗降スペースでの発着を想定 ・1名での利用を想定 ・電動キックボード:約10区画 ・シェアサイクル:B街区同数程度 (駐輪場内にポートを整備)	パーソナルモビリティ 	短・中距離	・B1F乗降スペースでの発着を想定 ・1〜2名での利用を想定 ・充電ステーションの整備を想定 ・約4台の停車を想定	超小型モビリティ 
	既存公共交通	JR・モノレール、地下鉄、バス		中・長距離	・B1F乗降スペースでの発着を想定 ・1〜複数名の利用を想定 ・約2台の停車を想定

MaaSによる連携（検討）

次世代モビリティ発着に必要なICT設備・バス形状等は今後の技術革新や法整備等を踏まえて整備・改修の想定

② 各観光地への訪問意欲や日本への再訪意欲を喚起する観光プレ体験機能の整備

- 【現状・課題】
- 日本観光の玄関口において文化財をはじめとする日本固有の文化資源や風景などを、先端技術等も駆使しながら効果的に発信し、消費の拡大と体験滞在の満足度向上を図るとともに、再訪へと結びつけることが求められている。
出典：上質なインバウンド観光サービス創出に向けた観光戦略検討委員会 第2回令和2年11月18日（配布資料）
 - 陸・海・空の玄関口である浜松町駅周辺においては、観光案内機能等の観光インフラ整備を促進することが求められている。
出典：港区まちづくりマスタープラン（平成29年3月 港区）
 - 訪都外国人旅行者数及び訪都外国人旅行者消費額の現状（令和元年）は、将来目標の半分程度。

	令和元年	令和12年(目標)
訪都外国人旅行者数	1,518万人	3,000万人超
訪都外国人旅行者による消費額	1.26兆円	2.7兆円超

※「東京都観光客数等実態調査(令和2年6月 東京都)」
「『未来の東京』戦略(令和3年3月)」を基に作成

【取組・整備内容】

観光プレ体験施設の整備

- 観光プレ体験施設の整備(約800㎡)
- 陸・海・空の玄関口としての立地特性を生かし、東京、港区、浜松町駅周辺エリア、更には日本各地の新たな魅力や楽しみ方を、多言語でのデジタル・リアル体験を通じて訪日外国人旅行者に情報発信する「観光プレ体験施設」を整備。
 - 各観光地への理解度・興味関心の向上による現地への訪問意欲の向上や日本への再訪意欲の喚起を図る。



- 4K/8K映像、VR等の先端技術を活用して、あたかもその場に居合わせたかのようなリアリティある没入型体験や当時の建造物がその場に存在するかのような臨場感溢れる体験を提供。



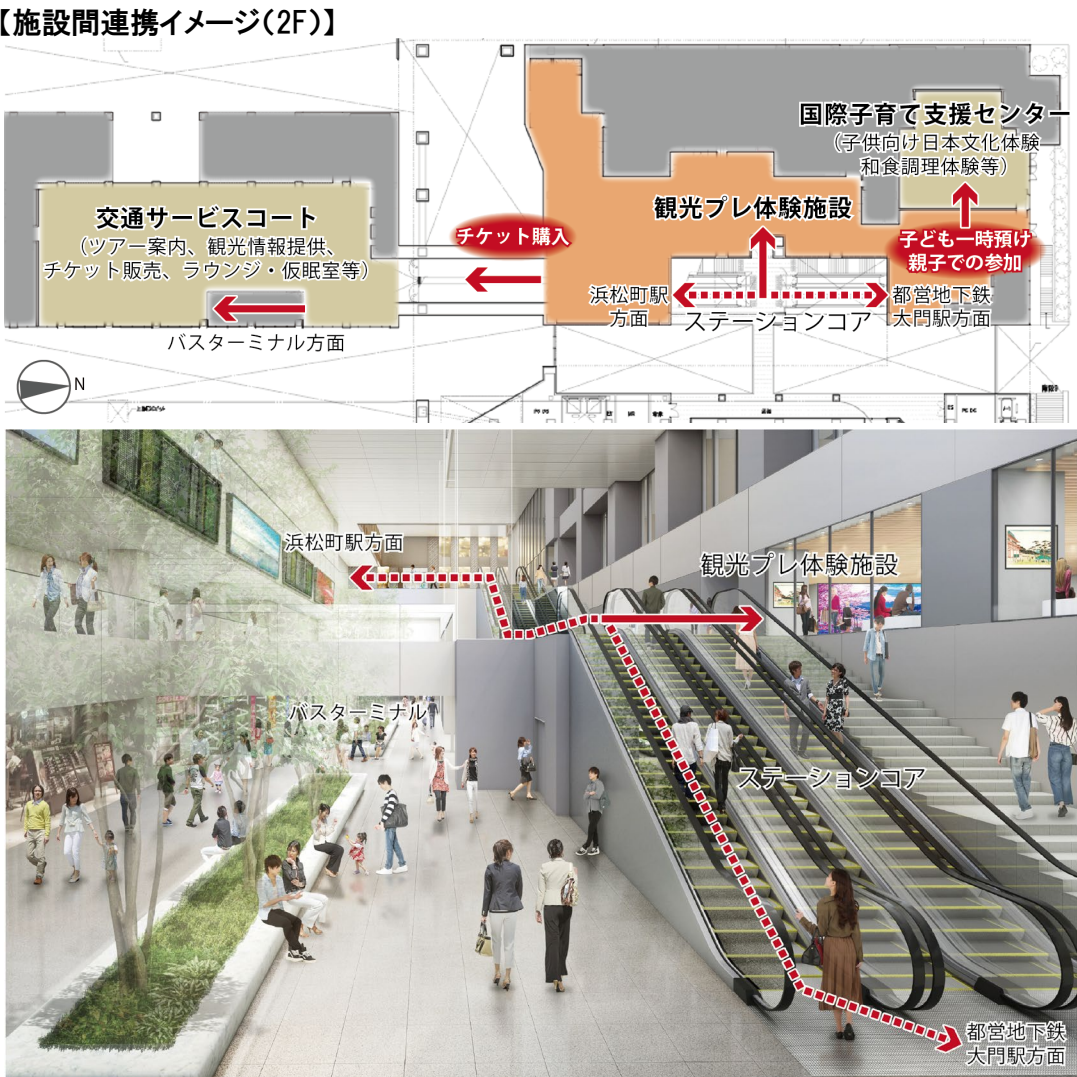
- 企画・運営体制(観光プレ体験施設及び交通サービスコート)
- 全国の観光振興拠点の開発・運営実績を有する凸版印刷グループが、VR・デジタル映像等の先端表現技術や観光ICT技術、観光コンテンツ・サービス提供のノウハウを生かして観光プレ体験施設及び交通サービスコートを一体的に企画・運営。

【企画・運営体制イメージ】

凸版印刷グループ		
凸版印刷	トータルメディア	トッパントラベルサービス
企画	体験コンテンツの企画及び映像技術の提供④	施設の企画⑧
運営	施設運営受託	施設運営・集客活動⑨



- 交通サービスコート及び国際子育て支援センター(既決定)との機能連携
- 観光プレ体験施設は観光客の乗換動線であるステーションコアに面し、かつ交通サービスコート・国際子育て支援センターと直結した位置に設置する。
 - これらの施設を一体的に運営し、プレ体験により現地訪問意欲を高めた観光客がチケットサービスや子ども向け観光サービスをスムーズに利用できるよう機能連携を図る。



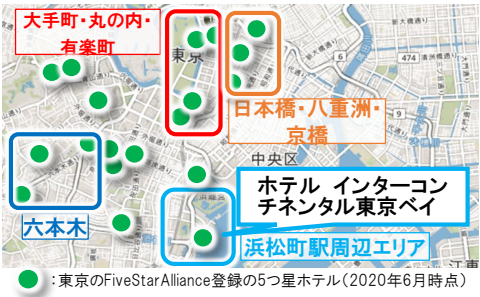
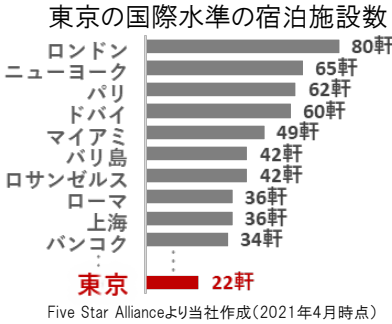
観光プレ体験施設配置イメージ



③ 都心型MICE誘致に寄与する国際水準の宿泊施設・DMO活動施設の整備

【現状・課題】

- MICE誘致に欠かせない国際水準の宿泊施設の不足。
 - 東京の「ハイクラスホテル客室数」は、世界主要48都市中第19位。
 - 当エリアの5つ星ホテルは、ホテル インターコンチネンタル東京ベイの1件のみ。エリアMICE誘致に取組む大丸有(4件)、八日京(3件)、六本木(3件)と比較して少ない。
- 都心型エリアMICEの実現に向けて地域を束ねる観光地域づくり法人(DMO)と活動拠点が必要だが、いずれも未整備。



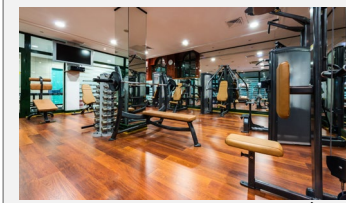
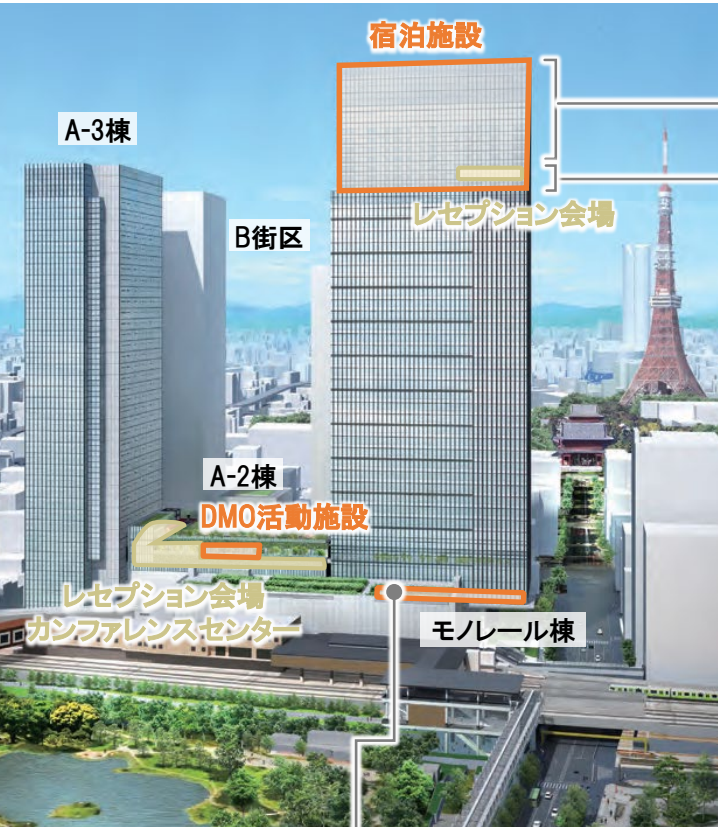
【取組・整備内容】

- 国際水準の宿泊施設の整備
- DMO活動施設の整備

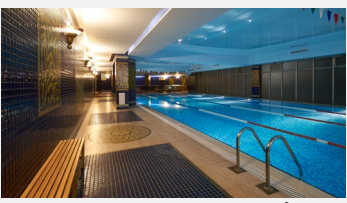
国際水準の宿泊施設の整備(約19,500㎡、約140室)

- レジャー・ビジネス両面の訪日外国人の短期滞在ニーズに対応した世界的知名度を有する国際水準の宿泊施設を整備。
- MICE参加者が選択できるバラエティを増やすことにより、浜松町駅周辺エリアのMICE開催地・観光地としての魅力向上、地域ブランド醸成に寄与。

【整備イメージ】



ジム



プール

●レセプション会場(既決定)との機能連携

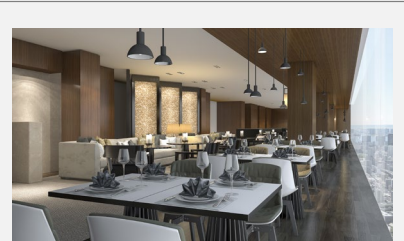
- レセプション会場にケータリングサービスを提供。迎賓性の高い会議ゾーンとして、MICEの「I」(Incentive Travel: 報奨・研修旅行)のような観光的な会議ニーズに対応。



眺望



客室



レストラン



レセプション会場(既決定)

DMO活動施設の整備(約200㎡)

- MICE主催者の視察受け入れやエリアの魅力のプレゼンテーション、事務所機能などに活用するDMOの活動拠点を整備する。
- 今後DMOを組成した上で、本計画地が中心となって活動拠点を運営し都心型エリアMICEの誘致・開催をサポートすることで、地域への経済波及、産業力の強化及び都市のプレゼンス強化に寄与する。

【整備イメージ】



【DMO組織イメージ】

DMO(今後組成予定)	
＜事務局幹事(施設竣工後)＞	＜会員候補施設＞
浜松町二丁目4地区 (株)世界貿易センタービルディング	 増上寺・東京タワー  地元商店
＜事務局＞	 浜松町コンベンションホール & Hybridスタジオ  芝パークホテル
(一社)竹芝エリアマネジメント 野村不動産(株) (一社)竹芝タウンデザイン	

●レセプション会場(既決定)との機能連携

- DMO活動施設は旧芝離宮庭園を望むA-2棟7Fに配置。
- 芝生広場も活用した屋内外一体のレセプション等により、MICE主催者に都市・会場の魅力をアピール。



A-2棟芝生広場(7F)イメージ



A-2棟上部の屋上庭園のイメージ

●DMOの活動内容イメージ

役割1 MICE主催者・参加者に対するワンストップ対応

【MICE開催前】

例)問合せ対応、会議主催者キーマンに対するMICE開催地としての魅力のプレゼン・事前視察対応、ノベルティ制作支援 等

【MICE開催時】

例)エリア案内、イベント時の清掃・保安警備・緊急時対応支援、MICEに合わせた地域イベント(マルシェ、お祭り等)の実施 等

役割2 地域の魅力・知名度向上策の展開

- MICE開催地としての強み・魅力やMICE関連施設の積極的発信
例) Webサイト運営、パンフレット作成、国内外見本市出展等
- 多様なユニークメニューの開発支援
(寺社や庭園等の日本の魅力を体感できる歴史的・文化資源やエンタメ資源を活用)

役割3 エリア内のネットワーク構築・連携

- 会員からのMICE情報の収集、蓄積、整理
- MICE関連施設間の調整



海外見本市イメージ



事前視察時の案内イメージ



MICE開催に合わせた地域イベントイメージ

④ 旧芝離宮庭園の観光活用促進に向けた都市機能の整備

【現状・課題】

- 本庭園は、周辺の都市開発やインバウンドの増加を踏まえ、下記具体的対応の必要性が挙げられている。
 - 庭園文化の体験プログラムなどの充実
 - 海員会館跡地の庭園としての有効活用
 - 弓道場の老朽化や見学希望の要望への対応
 - 夜間利用も想定した園内照明設備等のインフラ整備
 - 汐入の機能を失った大泉水の景観や水位変化の見せ方の検討や水質の改善

出典：「東京都における文化財庭園の保存活用計画(旧芝離宮庭園)」(東京都/平成30年8月)、「旧芝離宮庭園整備計画」(東京都/令和2年3月)

- 訪日外国人旅行者の意向調査(※)によると、「日本滞在中に利用してみたい現地発着型の体験ツアー」では「日本文化体験・見学」が第1位になっている。

※アジア・欧米豪 訪日外国人旅行者の意向調査(2019年度版)(日本政策投資銀行/(公財)日本交通公社)

- 都立公園において、社会状況の変化に伴う多様なニーズに対応し、民間のアイデアも取り入れた多面的な活用を推進している。

出典：『「未来の東京」戦略」(東京都/令和3年3月)

【取組・整備内容】

- 庭園入口エリアに係る整備
- 庭園全体に係る整備
- 周辺事業者連携による活用・運営

民間事業者整備範囲の考え方

旧芝離宮恩賜庭園の整備内容

庭園の本質的価値を構成する要素	庭園の本質的価値を構成する要素以外の要素
泉水とその周辺の景観ゾーン及びその他遺構	庭園運営に必須である基盤施設
「東京都における文化財庭園の保存活用計画(旧芝離宮庭園)」より	
庭園の魅力を向上する付加価値施設	
…民間事業者にて整備	

機能	施設イメージ
管理運営	売札・事務、ボランティアルーム、救護室、職員休憩・更衣、倉庫等
利用者サービス	休憩スペース、売店、トイレ、授乳室、ロッカー室等
バリアフリー	車寄せ、広場空間等
文化体験	茶室、大広間(和室)、弓道場等
情報提供	インフォメーションコーナー、展示コーナー等
ライトアップ	常設照明設備

計画地

出入口

歩行者デッキ

至 竹芝駅

写真観望場

庭園入口エリア

東京都整備範囲

民間整備予定範囲(約5,000㎡)

海員会館跡地

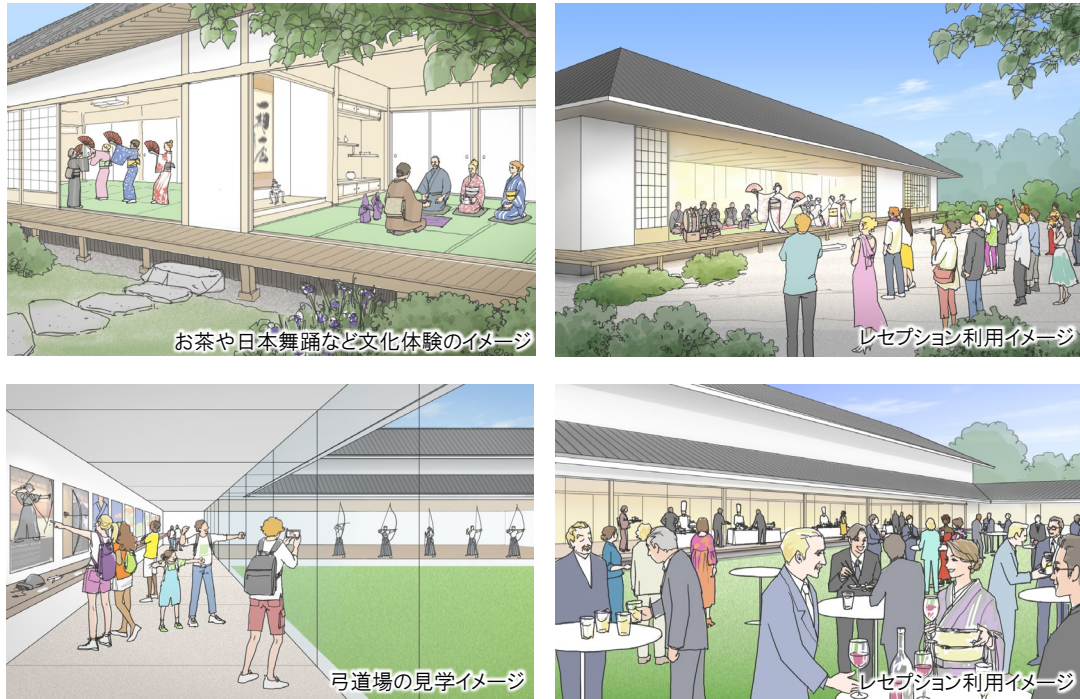
大泉水

歩行者デッキから見た海員会館跡地

民間整備予定範囲図

庭園入口エリアに係る整備(約5,000㎡)

- 調査中の遺構の保存に配慮しながら、庭園の文化体験機能、見学希望の要望に対応した弓道場を整備し、庭園の魅力向上・観光利用促進に寄与。
- 訪日外国人旅行者にニーズの高い会議・レセプション・イベント等を実施することにより、特別感や地域特性を演出。



庭園全体に係る整備

都立文化財庭園初の常設園内照明の整備

- 庭園の美しさを夜間でも感じさせる常設の園内照明を整備。
- 周辺区道や歩行者デッキなど歩行者ネットワークから見る夜景を際立たせ、夜間の魅力向上に寄与。



汐入の再現等の検討

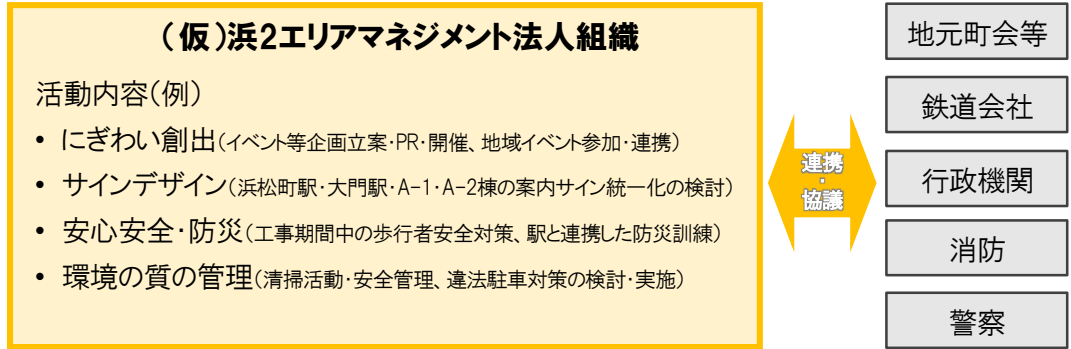
- 汐入風景の再現に向け、大泉水の景観や水位変化の見せ方、水質浄化等も検討。

⑤ エリアマネジメントの実施によるまちの魅力・活力の向上

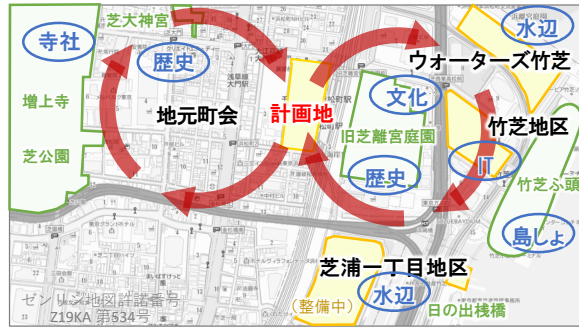
【取組内容】

- エリアマネジメント法人(都市再生推進法人)設立による組織体制強化
- A街区が主導し地元町会とともに歩むまちづくり
- 3地区及び地元町会と連携したエリアマネジメントの強化
- エリアの課題解決・魅力向上に向けた地区間連携の強化

エリアマネジメント法人(都市再生推進法人)設立による組織体制強化



3地区(※)及び地元町会と連携したエリアマネジメントの強化



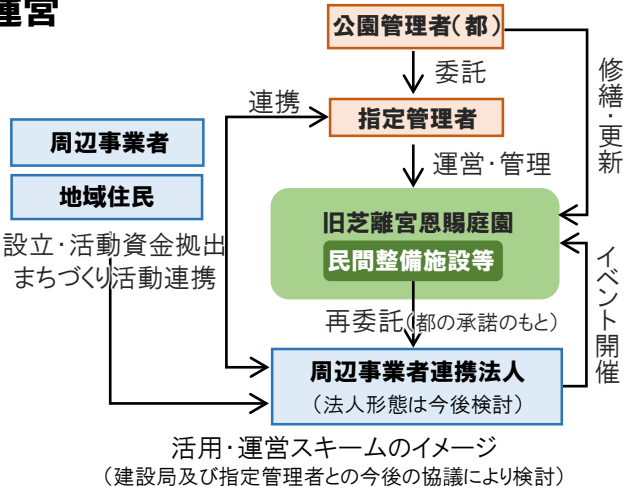
【活動テーマ例】

- MaaSの導入検討
- 都心型エリアMICEの取組
- 旧芝離宮庭園の活用・運営
- エリア防災・環境の取組

※本計画地、ウォータース竹芝、竹芝地区、芝浦一丁目地区

周辺事業者連携による活用・運営

- 本庭園の魅力向上、更には浜松町駅周辺エリアの価値向上に資するべく、管理・運営についても地域ぐるみで協力していく仕組みを構築していく。
- 東京都から庭園全体の管理・運営を受託する指定管理者のもと、本計画地をはじめとした周辺事業者による連携法人(今後組成予定)が一部再委託を受け、民間整備施設等について活用・運営に当たるスキームを検討していく。



【活動内容のイメージ】

	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3	フェーズ4
期間	～2022年頃	～2024年頃	～2030年頃	2030年頃～
活動内容	◆都・本地区間での覚書の締結 ◆施設整備：内容検討 ◆活用運営：都及び周辺事業者による勉強会開催	◆施設整備：内容具体化、施設整備協定締結(都・本地区間) ◆活用運営：周辺事業者連携による活用運営準備組織の立ち上げ	◆施設整備：工事進捗、順次開業 ◆活用運営：周辺事業者連携による運営組織の法人化、活用運営開始	◆活用運営：周辺事業者による運営組織への周辺企業・住民の参加呼び掛け ◆活用ノウハウを蓄積、庭園文化普及に協力
備考	埋蔵文化財調査継続中		—	—

① 帰宅困難者支援機能の強化

【当初特区(2013年都決)】

- 信頼性の高い非常用電源の導入:CGS
- 災害時にも安定した電力供給のための施設の強化
- 帰宅困難者受け入れスペースの確保(6,250㎡、約3,100人×3日分)
- 災害支援機能の確保(備蓄倉庫:約180㎡、災害・交通情報の提供、トイレの確保)

観光拠点化に伴い、外国人旅行者にも安心・安全をもたらす防災対応力を備えた街をつくる

【更なる取組・整備内容(変更計画)】

■帰宅困難者支援機能の強化

- ・ **帰宅困難者受け入れスペース**の拡張(+約900人⇒合計4,000人、約6,600㎡)
(レセプション会場・カンファレンスセンター、国際交流クラブの追加)
 ※**帰宅困難者受入時の外国人旅行者支援機能を強化**
 - 観光プレ体験施設を本部として外国人旅行者を支援
 - 観光プレ体験施設・交通サービスコート・国際子育て支援センターのスタッフによる外国語対応
 - 国際医療センターのスタッフによる外国語対応診療
 - 外国人でも安心して利用できる多言語表記備蓄品(飲料・食料等)
 - 街区サインに避難情報を多国語表記。
 - 区施設への避難を極力抑制し、区施設の負担を軽減
- ・ **備蓄倉庫**の拡張(+約140㎡⇒合計約320㎡)
- ・ **モバイル機器充電ステーション**を災害時に設置
(蓄電池により停電時でも充電可能)
- ・ **自立電源**による**Wi-Fi通信環境**を確保(停電時でも通信可能)
- ・ **井戸を設置**し、災害時のトイレ洗浄水を確保
- ・ 津波避難ビルの指定を受け、**津波発生時の緊急避難場所**として機能



備蓄倉庫・備蓄品のイメージ

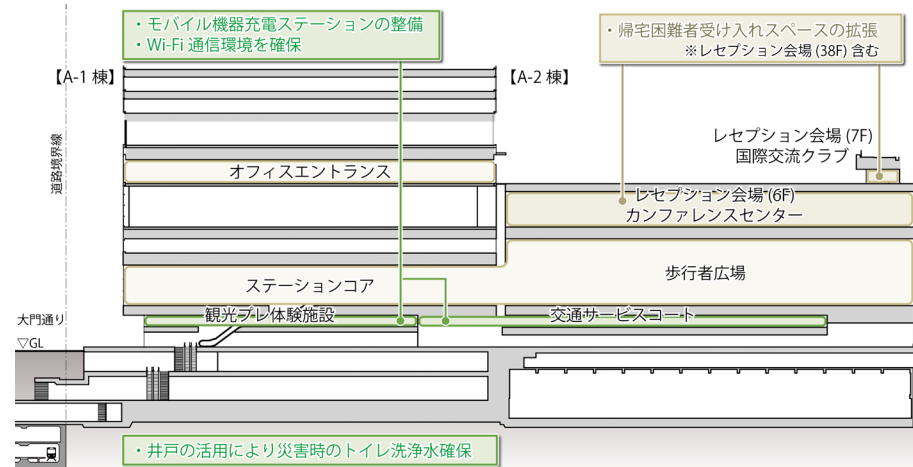


モバイル機器充電ステーションのイメージ



津波避難ビルのサイン

※津波避難ビルとは地震発生から津波到達するまでの間に一時的に避難するための施設。



■周辺地区との連携によるエリア防災力の向上

- ・ 地域の中心的な場所として、周辺地区と連携した防災避難訓練を実施し、災害時における滞留者・帰宅困難者の円滑な避難誘導・救助活動の実施を目指す。
- ・ 駅直結の地区として、浜松町駅周辺滞留者対策推進協議会と連携した駅前滞留者対策訓練を実施し、災害時に大量に発生する駅滞留者・帰宅困難者の円滑な当地区への誘導を目指す。
- ・ 当該エリア周辺において大規模な地震が発生した場合における滞留者等の安全確保のため、新たに確保する帰宅困難者受け入れスペースを「都市再生安全確保計画」に反映。

② 低炭素化など環境負荷低減に寄与する環境性能の向上

【当初特区(2013年都決)】

- CO₂排出量削減の取組(CO₂排出量原単位[kg-CO₂/㎡・年] 平成17年度東京都省エネカルテにおけるテナントビル平均値107⇒73)
- 東京都建築物環境計画書制度による評価(最高レベルの段階3)
- 地域冷暖房施設(DHC)の導入(街区全体)
- ヒートアイランド対策の緑化空間の創出(約9,800㎡)
- 未利用エネルギーの利用(太陽光発電100kW等)

計画変更に伴い、環境面についても改めて見直し、更なる省エネルギー化等に取り組む

【更なる取組・整備内容(変更計画)】

■CO₂排出量削減に向けた更なる取組

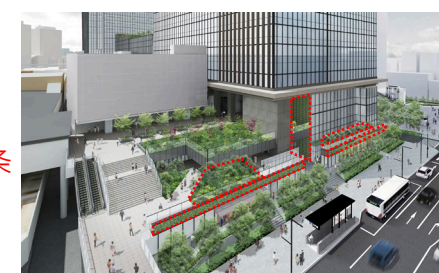
- ・ CO₂総排出量: **計画変更前と同等水準を維持**するよう努める
- ・ CASBEEにおける「**評価ランクS**」相当を目指す
- ・ ホテルエリアに省エネルギー制御(照明、空調等)を採用。
「**港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例**」 **優秀水準のホテルERR30%**を目指す

■ヒートアイランド対策の緑化空間創出への更なる取組

- ・ 緑化面積 約9,800㎡ ⇒ **約12,000㎡**

■資源・エネルギーの更なる有効活用

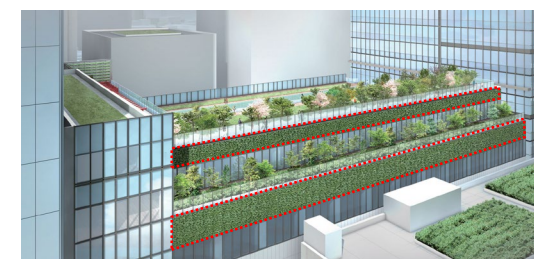
- ・ 太陽光発電 約100kW ⇒ **約150kW**
- ・ **再生可能エネルギー由来の電力利用の推進**
- ・ **井水を雑用水として利用**することにより、資源の有効利用を実現



大門通りの緑化空間の強化

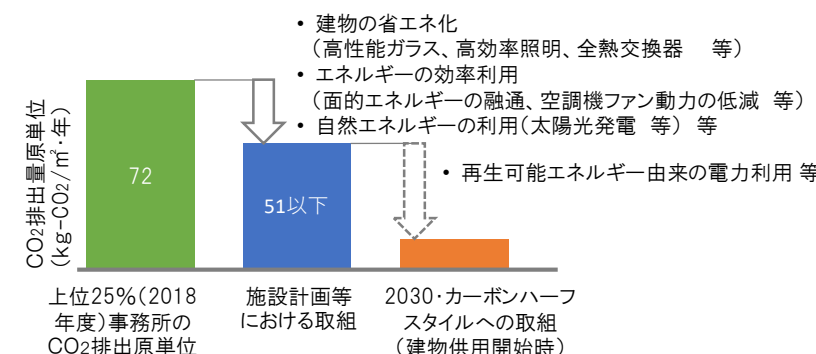


再生可能エネルギーの更なる活用

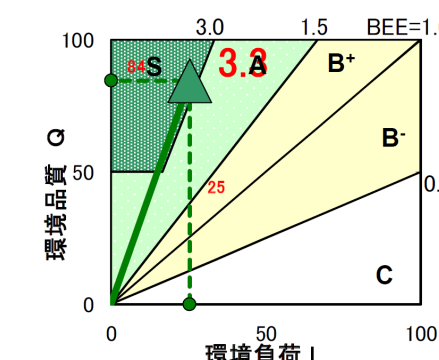


A-2棟屋上の緑化空間の強化

＜事務所用途CO₂排出量原単位の目標＞



＜CASBEEによる評価(自己評価)＞



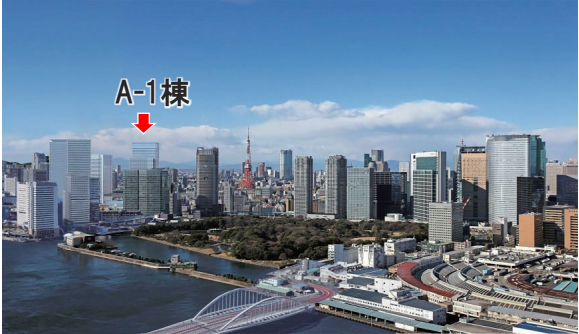
2050年ゼロエミッションビルの実現を目指し、更なる省エネルギー化や周辺開発との連携等に取り組む

【将来に向けて検討する内容】

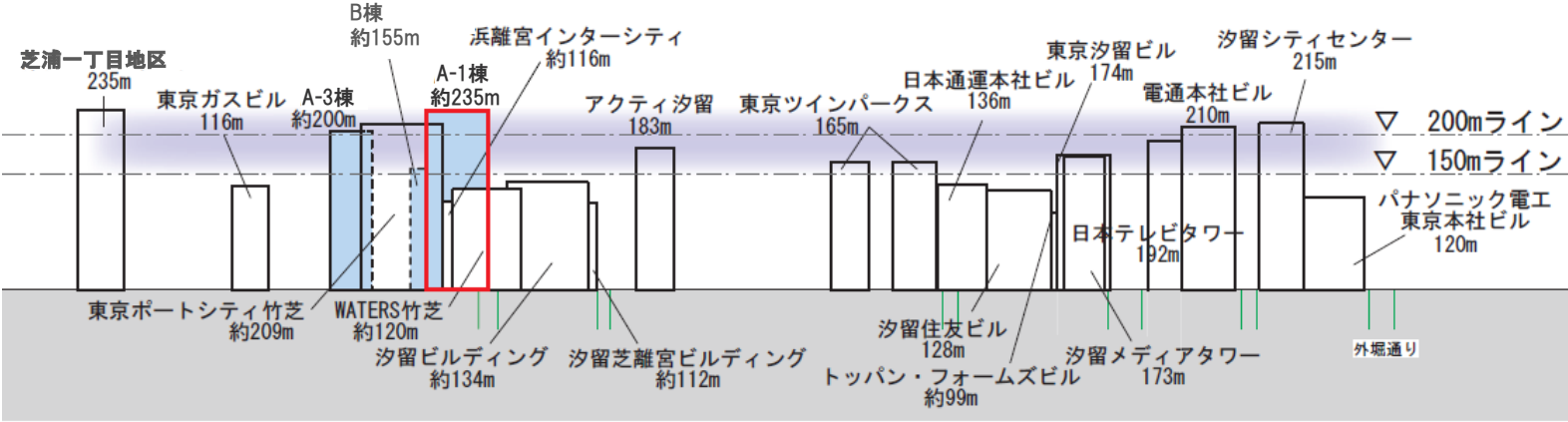
- ・ 今後の技術革新の動向も見据えつつ、**更なる省エネと再エネ設備の導入**
- ・ ICTを活用してエネルギーのデータを計測・収集し最適運用するエネルギーマネジメントシステムの導入
- ・ **駐車機能集約化**を行うとともに**低炭素化に資する取組**を併せて行い、地区全体で低炭素街づくりを推進
- ・ 周辺地区と連携した環境性能向上へのソフト的な取組(地区間電力融通・熱融通等) 等

遠景：臨海部の建物群が形成する連なりとの調和

- ・ 汐留から芝浦方面の臨海部には、高層棟が連っており、海側から見た時の臨海エリアを特徴づけている。
- ・ 本計画の高層棟3棟（A-1棟、A-3棟、B棟）は臨海部の建物群の連なりの一角を形成し、周辺建物群との連続を図る。



臨海部の建物群の連なり



中景：大門通り沿いの街並みや周辺街区との調和

- ・ 大門通り沿いに大庇を設置し、高層棟の圧迫感の低減を図る。
- ・ 大門通り沿いの地上に広幅員のオープンスペースを確保し、積極的な緑化を図ることで、緑の軸である大門通り沿いの緑の連続性を強化する。
- ・ 参道である大門通りに配慮し、A1棟とB棟の配置と高さをずらすことで、増上寺側から見た時の建物の存在感を和らげる。



大門通り沿い（浜松町駅側）より計画地を望む



大門通り側より計画地を望む

近景：ステーションコアの吹抜け空間による駅前の顔づくり

- ・ 地下からデッキまで吹抜けでつながる縦の空間を生かした駅前拠点にふさわしい顔づくりをする。



夜景：東京の品格ある夜間景観の形成

- ・ 旧芝離宮庭園からの見え方に配慮し、高層棟はライトアップを頂部のみとし、直接光が見えない間接光による演出とする。
- ・ 華美な演出照明を避けることで周囲の庭園等と一体感のある光空間を整備する。



旧芝離宮恩賜庭園より計画建物を望む