

都市再生特別地区（竹芝地区）都市計画（素案）の概要

東急不動産株式会社
鹿島建設株式会社

計画概要

■計画概要

計画地の位置		東京都港区海岸一丁目地内		
地域地区		準工業地域、防火地域		
指定容積率		400%		
指定建ぺい率		60%(耐火建築物、角地80%)		
都市再生特別地区の区域面積		約2.4ha		
街区別諸元		全体	A街区（業務棟）	B街区（住宅棟）
計画容積率		約1100%	約1290%	約420%
建築物の高さの最高限度		－	GL+210m	GL+100m
敷地面積		約15,600㎡	約12,200㎡	約3,400㎡
延床面積 （容積対象床面積）		約200,000㎡ （約171,000㎡）	約180,000㎡ （約157,000㎡）	約20,000㎡ （約14,000㎡）
主要用途		－	事務所、店舗、 ビジネス支援・交流施設、 起業支援施設 新産業貿易センター等	住宅、サービス アパートメント、 シェアハウス、 子育て支援施設等
階数 / 高さ		－	地上39階、地下2階/約210m	地上21階/約100m
駐車等台数	自動車(うち荷捌き)	390台(25台)	339台(24台)	51台(1台)
	自転車	291台	131台	160台
	自動二輪	37台	26台	11台
着工(予定)		－	平成28年度	平成27年度
竣工(予定)		－	平成31年度	平成29年度

■現況図・既存の権利関係(s=1:4000)

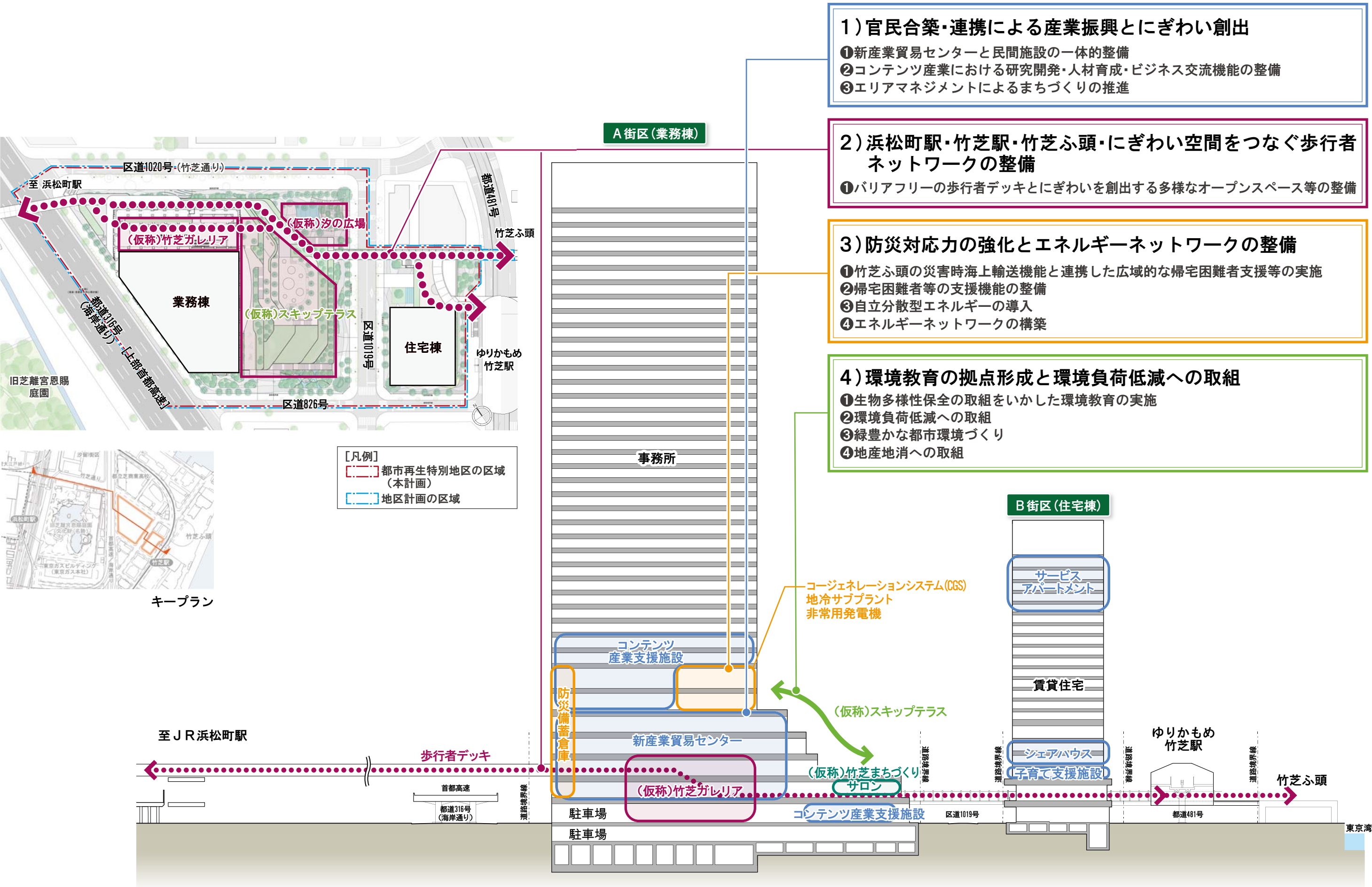
	①東京都計量検定所跡地	敷地面積 約6,000㎡ 延床面積 約5,600㎡(解体中) 土地権利 東京都(生活文化局) 建物権利 - 竣工 -
	②東京都立産業貿易センター	敷地面積 約6,000㎡ 延床面積 約20,000㎡ 土地権利 東京都(産業労働局) 建物権利 東京都(産業労働局)・港区 竣工 昭和58年
	③東京都公文書館跡地	敷地面積 約3,400㎡ 延床面積 約11,000㎡(現在更地) 土地権利 東京都(財務局) 建物権利 - 竣工 -

■位置図(s=1/5000)



イメージパース(竹芝ふ頭方面から見る)

都市再生への貢献

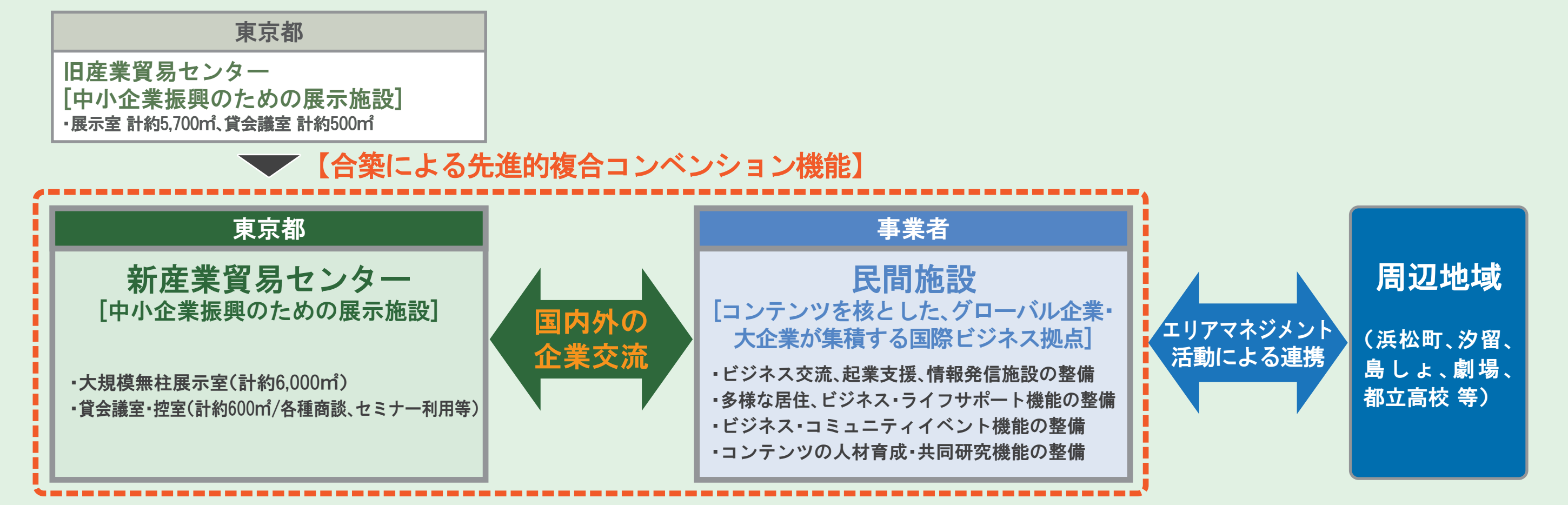


1)官民合築・連携による産業振興とにぎわい創出

①新産業貿易センターと民間施設の一体的整備

官民合築・連携による一体的な整備・運営により、様々なサービスや空間機能を効果的に提供し、新たな産業振興とにぎわい創出を図る。

■基本方針



合築による
産業振興



ビジネス交流イベントイメージ

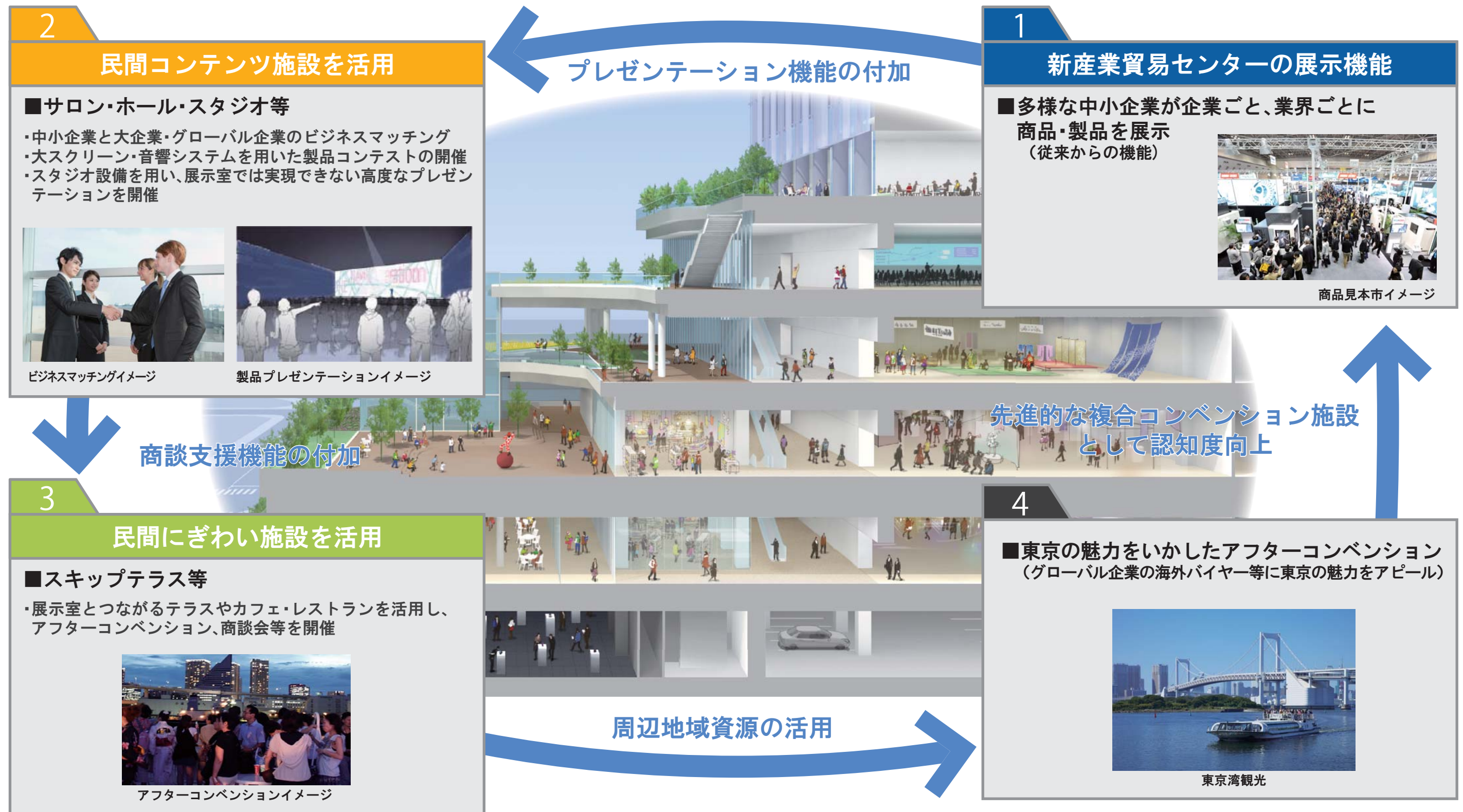
官民連携による
にぎわい創出



地域にぎわいイベントイメージ

■合築による産業振興効果（例：中小企業振興）

新産業貿易センターの展示機能に民間施設のプレゼンテーション機能や商談支援機能を加えることにより、先進的な複合コンベンション機能を実現



中小企業の国内外におけるビジネスチャンス拡大

■官民連携によるにぎわい創出効果(例:既存イベント『島じまん』の地域全体への拡大)

竹芝ふ頭のにぎわいを民間施設や新産業貿易センター、さらには周辺施設へと拡大し、地域全体でにぎわいを創出

2

民間施設連携（『島じまん』第2会場として活用）



物産・郷土料理の屋台



島の空のプラネタリウム



自然ワークショップ

会場の拡大

1

竹芝ふ頭公園(『島じまん』第1会場)

『島じまん』

- ・伊豆諸島・小笠原諸島のお祭り
- ・物産・郷土料理の屋台
- ・平成26年度10万人以上来場



展示機能
の活用

島しょの
認知度向上

3

新産業貿易センター連携



島ツアー案内イベント



アウトドア商品の展示会

芝商業高校

竹芝ふ頭公園

官民合築施設
(計画地)

旧芝離宮恩賜庭園

地域への広がり

4

周辺施設連携

芝商業高校

旧芝離宮恩賜庭園



模擬店イベント



・納涼寄席

連携したイベントの開催により、地域のにぎわい創出と島しょ振興を強化

②コンテンツ産業における研究開発・人材育成・ビジネス交流機能の整備

- ・国内外トップ大学の連携による共同研究機関を新設し、技術と経営の2つの視点から研究開発・人材育成を行う施設を整備
- ・コンテンツ産業における起業・成長・企業間交流・海外展開を促進するビジネス支援・交流施設を整備

- ・コンテンツに関する次世代技術・ビジネスモデルの創出
- ・国際的に通用するコンテンツ人材の育成
- ・国内外で強い競争力を発揮するコンテンツ企業の成長・発展

東京の産業力強化・国際競争力向上に貢献

■海外における人材育成の成功事例

MITメディアラボ(米国ボストン/1985年設立)

- ・MIT(マサチューセッツ工科大学)の学内に設置されたデジタル技術に関する最先端の研究・教育機関
- ・世界最高水準の教授陣のもと、各国から優秀な学生が集まり、スポンサー企業との共同研究を行う
- ・座学ではなく研究開発やプロジェクトの実践を通じての学びが主流



世界最高の研究開発水準のもと、優秀なコンテンツ人材を輩出し研究成果を活かした起業活動も活発。(通算約140社が起業)

※MITメディアラボHPより



【輩出された主な起業家や技術】

- ・ロドニー・ブルックス氏 …iRobot社創設者 (自動掃除機「ルンバ」を開発)
- ・ドリュー・ヒューストン氏 …Dropbox社創設者 (データ保存サービスのパイオニア)
- ・ニコラス・ネグロポンティ氏 …世界の子供達にコンピュータ教育を受けさせるべく「100ドルコンピュータ」を開発

■本計画における取組

○慶應義塾大学・スタンフォード大学等の連携による日本初の**共同研究機関**

○大手コンテンツ関連企業に近接した立地を活かし、技術面に加え、**「経営の視点」**での研究開発・人材育成を実現

○企業とのスピーディな連携や、学内外研究者・ユーザーとの活発な交流を可能とする**大学「外」機関**

研究開発・人材育成機能

慶應義塾大学
大学院
メディア
デザイン研究科



スタンフォード
大学等

ビジネス交流機能

- ・起業支援
- ・事業拡大
- ・ビジネスマッチング

成果イメージ(例)

■研究開発

- ・立体映像、立体音響などの技術を医療や教育などに応用し、より質の高いサービスを実現 等

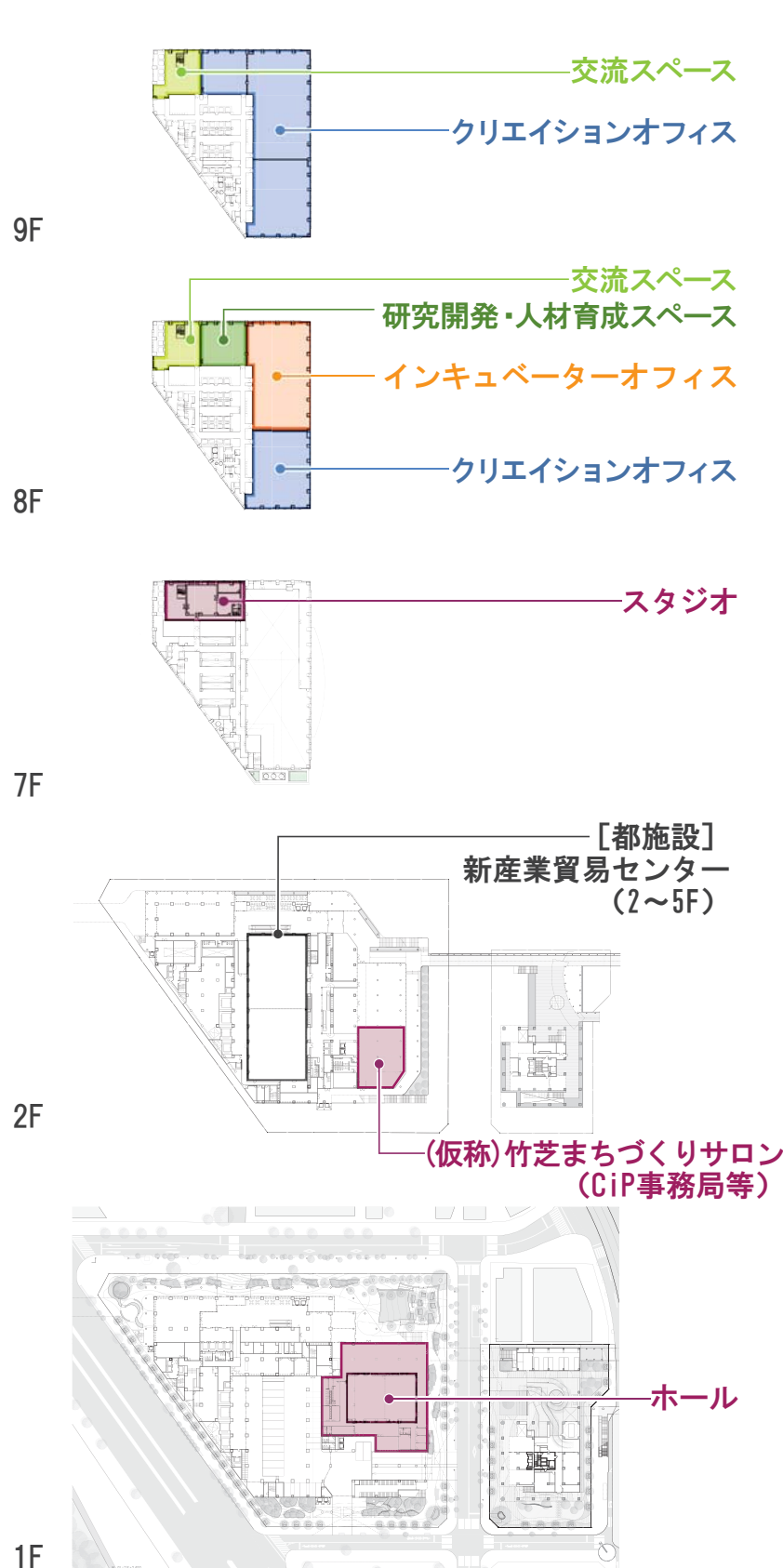
■人材育成

- ・世界展開を前提とした作品づくり・ビジネス構想のできる人材の育成 等

■ビジネス交流

- ・優れたアイデアを持つ新興企業と、グローバル・コンテンツ企業の提携によるビジネスチャンスの拡大 等

■コンテンツ産業支援施設の整備内容とコンテンツ企業の成長イメージ(映像制作の場合)



[ビジネス支援・交流施設整備内容(A街区 約8,530㎡)]

共同研究機関

【研究開発・人材育成スペース】(約700㎡)

- ・共同研究機関の研究開発施設を整備
- ・共同研究機関の研究者・学生とコンテンツ関連起業家等との交流スペースを整備




研究開発・人材育成スペース

起業支援

【インキュベーターオフィス】(約1,170㎡)

- ・共同研究機関出身者やコンテンツ関連起業家が入居するブース型スモールオフィスやシェアワークプレイスを整備




フロントサービス スモールオフィス

ビジネスマッチング & 情報発信

【サロン・スタジオ・ホール】(合計約3,130㎡)

- ・入居企業とグローバル企業等とのビジネスマッチングを行うサロンや、映像制作を行うスタジオ、製品等の発表の場となるホールを整備




サロン ホール

事業拡大

【クリエイションオフィス】(約3,530㎡)

- ・映像制作スタジオ等を自前で設置できるハイスペックなフロアを整備 (階高5m・床荷重1t/㎡・電気容量120VA/㎡)

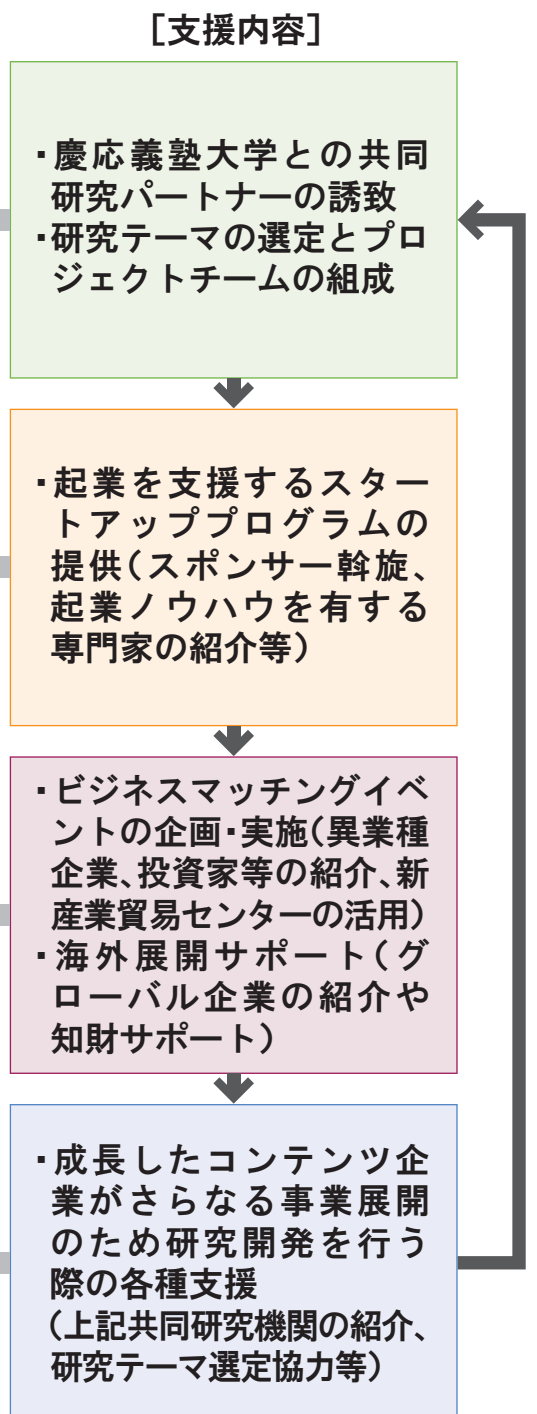



オフィス内スタジオ 編集室

協議会代表理事: 中村伊知哉教授(慶應義塾大学大学院メディアデザイン研究科)

【経歴】郵政省、総務省、MITメディアラボ客員教授を経て慶應義塾大学教授

【現在】内閣官房知的財産戦略本部コンテンツ強化専門調査会会長、デジタルサイネージコンソーシアム理事長 他歴任



コンテンツ企業の成長を支える組織

『CiP※協議会』

※CiP: コンテンツイノベーションプログラム

◆平成26年(2014年)6月: 協議会設立準備会開催
・86団体141名参加
・稲田大臣(代理)より祝辞

◆同年7月: 会員募集開始
・92団体153名入会(8/24時点、継続募集中)

◆同年7月: 勉強会開催
・61団体94名参加
今後月次開催

◆平成27年(2015年)3月: 協議会設立予定



■多様な居住機能、生活支援機能、業務支援機能を整備することで、外国人就業者や国内外クリエイター等が働きやすい環境を整備

外国企業支援

■タケシバライフ・サポート

- ・外国語対応可能な生活コンシェルジュ機能を整備(外国語対応医療機関、ベビーシッターサービス等の紹介・手配、各種生活関連情報の提供等)

■サービスアパートメント

- ・外国人就業者、家族等の中長期滞在ニーズに対応するサービスアパートメントを整備(B街区 約4,440㎡)



イメージ

■外国人幼児にも対応可能な子育て支援施設

- ・外国人居住者の生活支援機能としてニーズが高く、またコンテンツ関係者の多様な働き方もサポートする、外国語対応可能な子育て支援施設を整備(B街区 約430㎡)

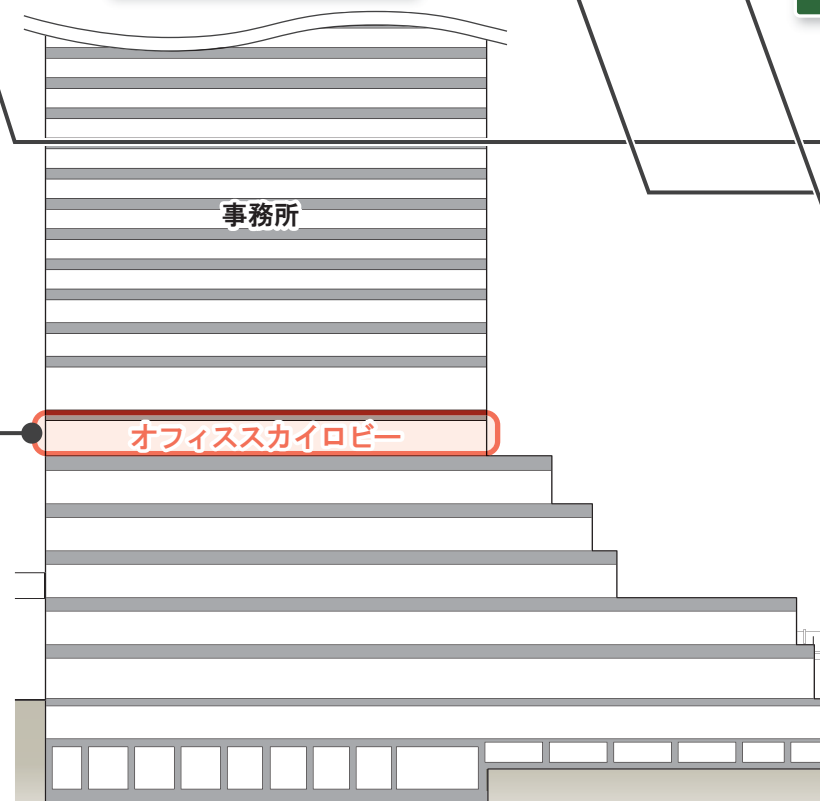


イメージ

■タケシバビジネス・サポート

- ・外国語対応可能なビジネスコンシェルジュ機能を整備(会計・税務・法務・各種行政手続や、人事管理・人材派遣等の日常的な管理事務のアウトソースニーズに対する支援等)

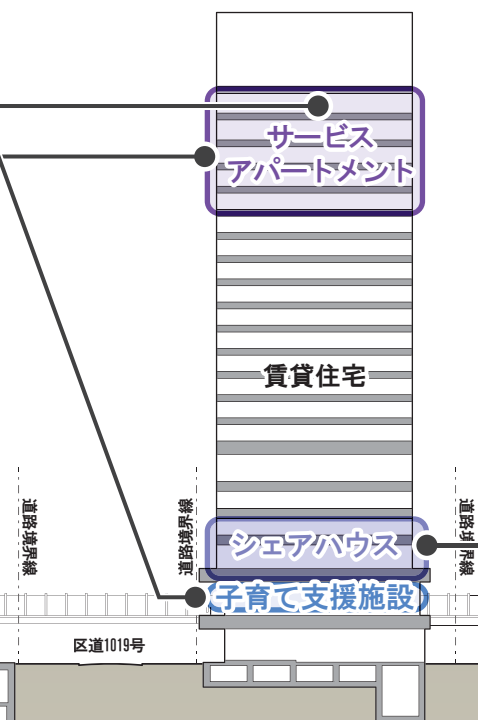
A 街区(業務棟)



事務所

オフィススカイロビー

B 街区(住宅棟)



サービス
アパートメント

賃貸住宅

シェアハウス

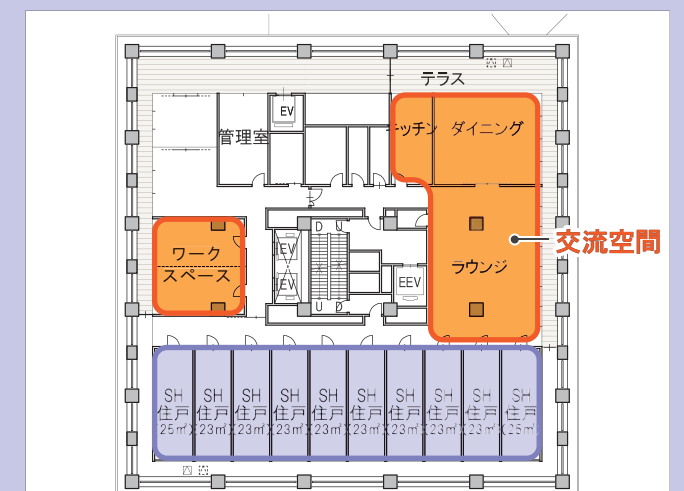
子育て支援施設

区道1019号

コンテンツ関係者支援

■シェアハウス

- ・ラウンジや共用ワークスペースを備えたコンテンツ関係者向けのシェアハウスを整備
- ・クリエイターや起業家等の自然な交流を促し、新たなアイデアやコラボレーションを誘発
- ・交流の促進を図るためにリビングやキッチンなどの空間・設備を居住者で共有(B街区 約1,320㎡)



交流空間

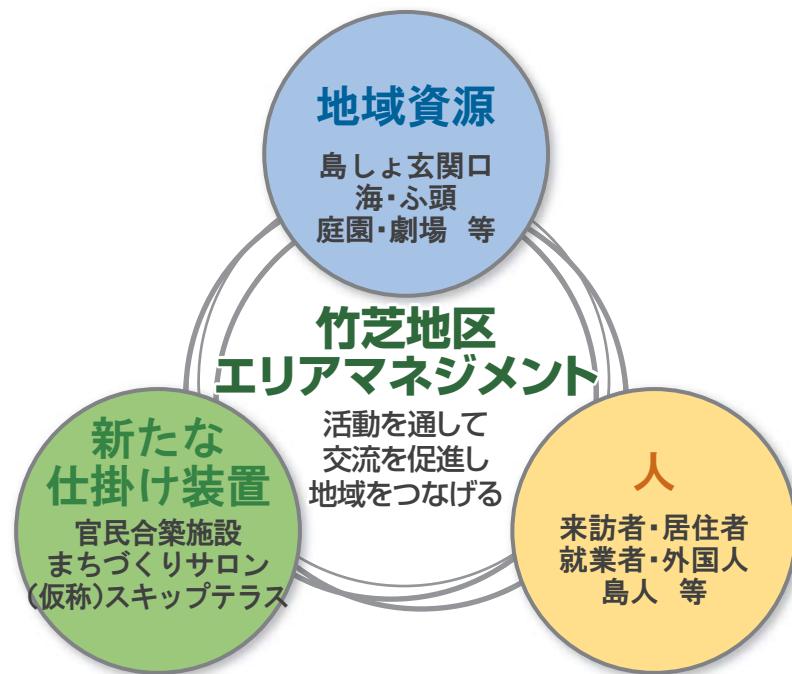


キッチン・ダイニングイメージ

③ エリアマネジメントによるまちづくりの推進

- ・まちの将来を議論する「まちづくり協議会」と、エリアマネジメント活動の実施主体となる事業運営組織「(仮称)竹芝エリアマネジメント」を設立
- ・二つの組織を両輪に、地域資源を活用した魅力的なまちづくりを目指す

■ エリアマネジメントの概念



■ エリアマネジメント活動

にぎわい・交流創出活動

- ・新産業貿易センターや周辺地域と連携したイベントの実施
- ・島しょの情報発信や交流イベントの実施(島しょ振興サロンの設置)



防災・環境美化活動

- ・防災隣組の設立・運営
- ・清掃・美化活動(実施中) 等



公共空間・施設の維持管理活動

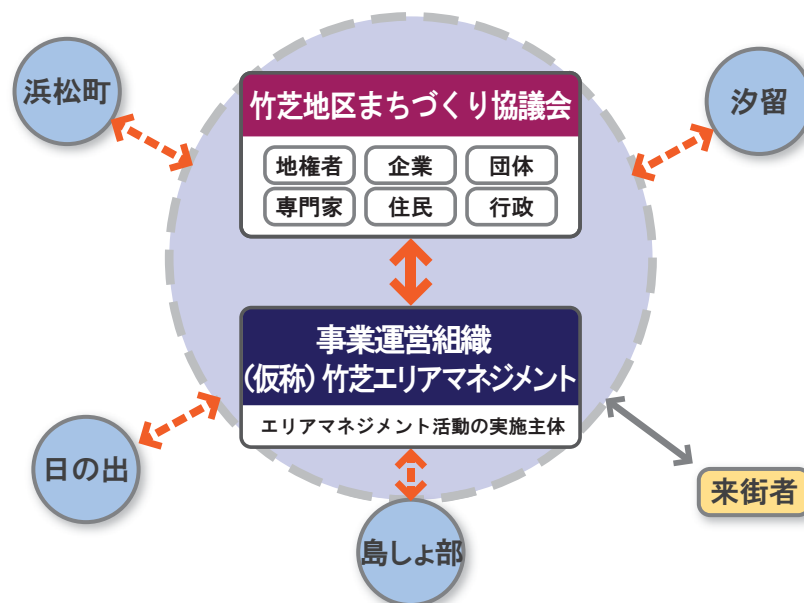
- ・道路・デッキ・公開空地等の管理・活用促進 等

まちの未来を考える検討会

- ・まちづくり協議会にてまちの将来像を検討
- ・エリアマネジメントガイドライン(運用ルール)策定



■ エリアマネジメント組織の設置



■ 組織化の流れ

地権者等10名による「発起人会」を平成26年6月19日に開催済み(協議会設立の準備組織)



「竹芝地区エリアマネジメント準備室」を平成25年9月に立上げ済み、活動中(左記事業運営組織の準備組織)



「竹芝地区まちづくり協議会」

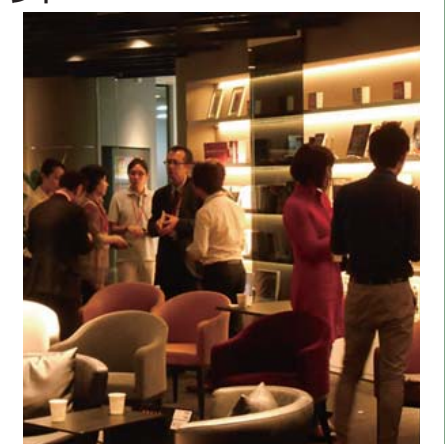
平成26年9月設立予定

事業運営組織
「(仮称)竹芝エリアマネジメント」

平成28年以降設立予定

■ 場と機会の創出

エリアマネジメントの活動の場となる「(仮称)竹芝まちづくりサロン」(A街区 400㎡)を設置・運営



2)浜松町駅・竹芝駅・竹芝ふ頭・にぎわい空間をつなぐ歩行者ネットワークの整備

①バリアフリーの歩行者デッキとにぎわいを創出する多様なオープンスペース等の整備

<現状の課題>

- ・首都高速道路や海岸通りによるまちの分断
 - ▶海岸通りは広幅員かつ交通量が多く、交通事故の危険性が高い
 - ▶首都高速道路による視認性の阻害等により、地域が本来もっているポテンシャルを低下させている(にぎわいの分断)
- ・イベント・憩いの場となる広場空間の不足

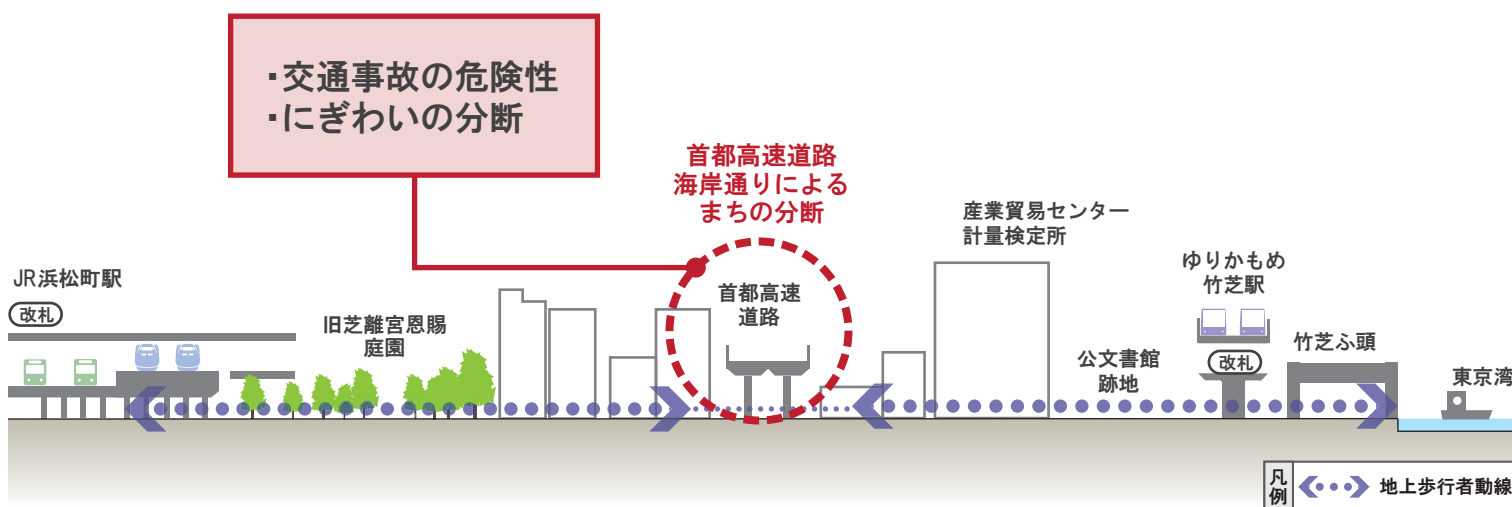
<整備内容>

- ・浜松町駅改札レベルから首都高速道路を越え、フラットにつながる歩行者デッキを整備し、地域の回遊性を強化
- ・多様なオープンスペースを整備し、地域のにぎわいを創出

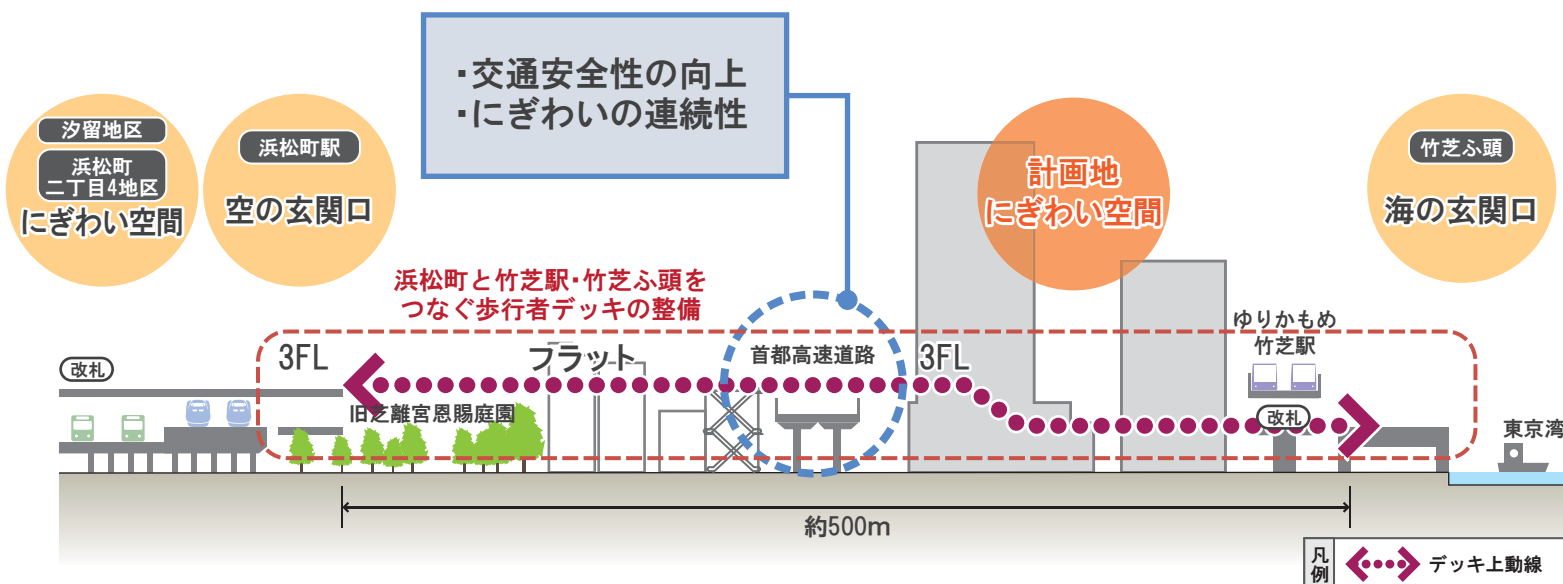


■歩行者デッキ

現況



整備後

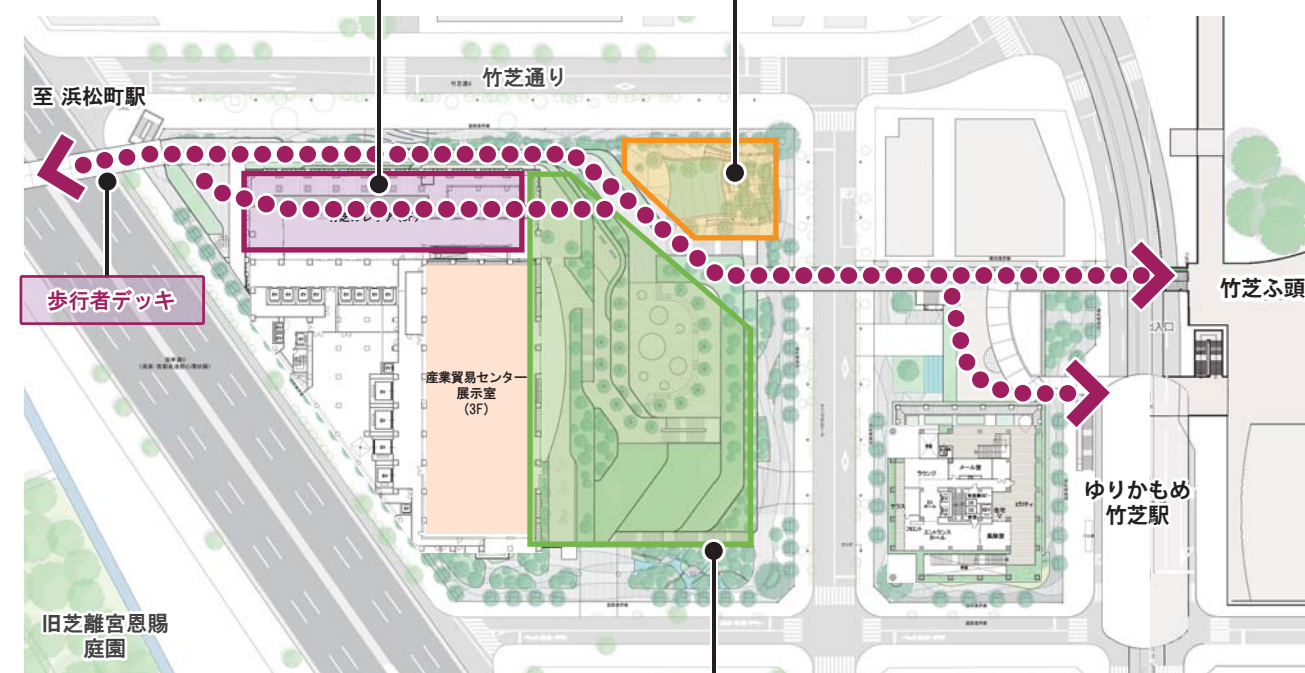


■多様なオープンスペース

(仮称)竹芝ガレリア
(A街区 約1,900m²)
地上～デッキレベルをつなぐ、地域の回遊のハブ空間



(仮称)汐の広場
(A街区 約1,000m²)
にぎわいを創出する、地域の中心的広場



(仮称)スキップテラス(A街区 約5,000m²)

アフターコンベンションやイベント開催の場となるにぎわいのオープンスペースを多層にわたり展開



(仮称)パフォーマンステラス



(仮称)木漏れ日テラス

3)防災対応力の強化とエネルギーネットワークの整備

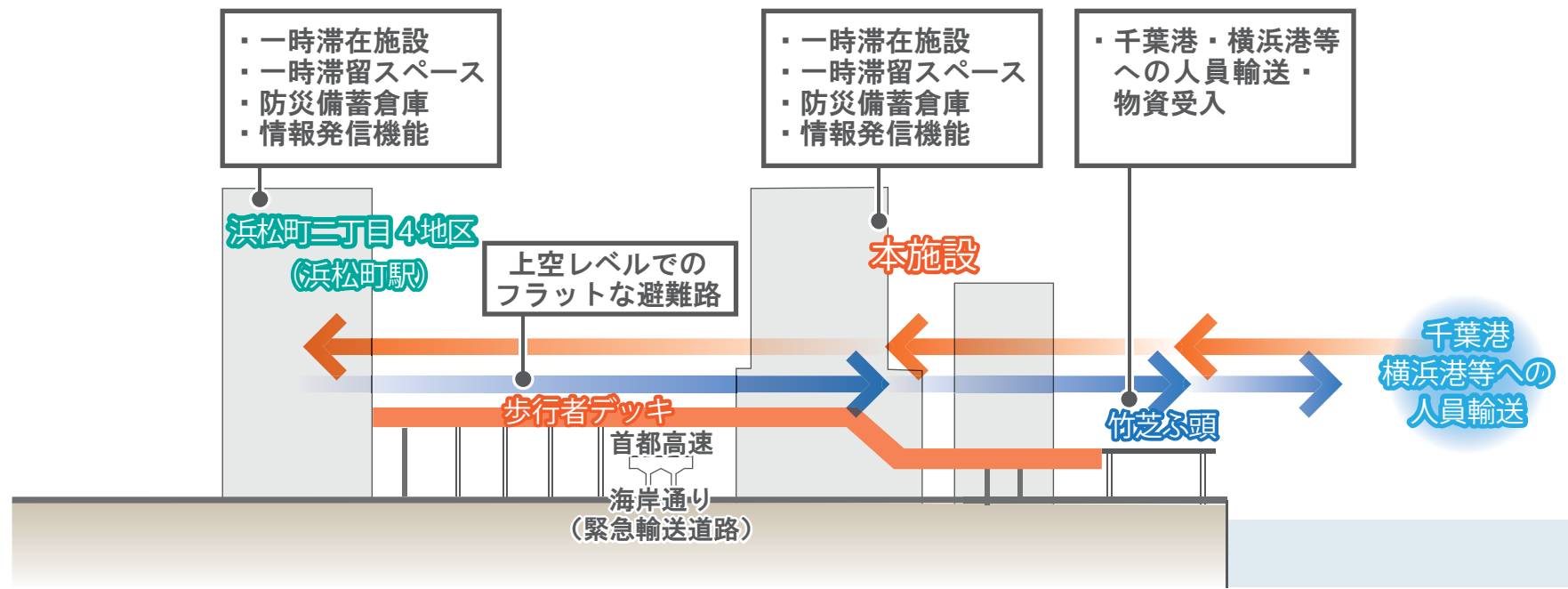
①竹芝ふ頭の災害時海上輸送機能と連携した広域的な帰宅困難者支援等の実施

- ・竹芝ふ頭や浜松町駅周辺と連携した広域的な帰宅困難者支援等の実施
- ・浜松町駅周辺と竹芝ふ頭をつなぐ安全でフラットな避難ルートの整備(歩行者デッキ)
- ・地元で組織する「防災隣組」の立上げ、運営と都市再生安全確保計画の策定(平成26年度末予定)



■本施設における取組

- ・災害時に、帰宅困難者の海上輸送が必要となった場合、安全・円滑な誘導を可能とする歩行者デッキを整備する。
- ・本施設の一時滞在施設・一時滞留スペース等を活用し、海上輸送人員の一時待機や帰宅困難者に対する災害情報などの提供を行うなどの災害時対応を図る。
- ・エリアマネジメントの一環で、防災組織「防災隣組」を立上げ、竹芝ふ頭や浜松町二丁目4地区と連携し、帰宅困難者の避難・誘導を実施する。
- ・浜松町駅・竹芝駅周辺の広域エリアを対象に、都市再生安全確保計画を平成26年度末(予定)に策定し、ハード・ソフト両面にわたる、官民の一体的な取組による積極的な安全確保及び街の価値向上の実現を目指す。



一時滞在施設のイメージ



デジタルサイネージによる災害情報提供のイメージ

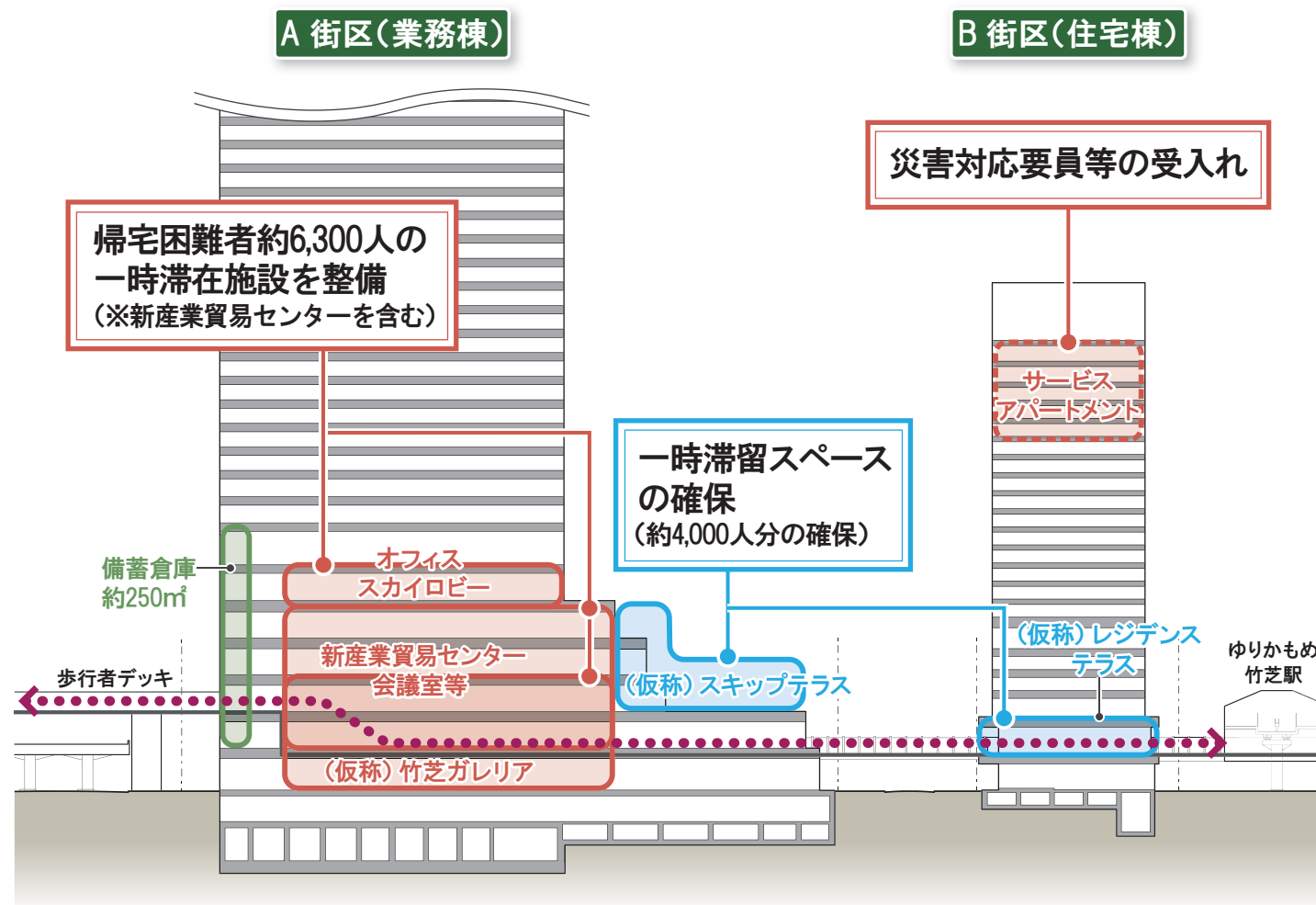


海上輸送のイメージ

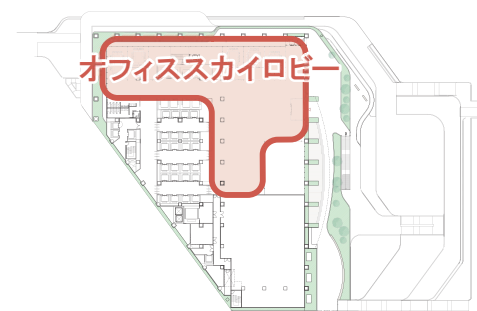
②帰宅困難者等の支援機能の整備

- ・浜松町駅周辺エリアで想定される屋外帰宅困難者総数約18,000人※のうち最大で約1/3を受け入れることが可能な一時滞在施設を整備(約10,500㎡/約6,300人分)
- ・防災備蓄倉庫の整備(約250㎡/帰宅困難者約6,300人×3日分)
- ・屋外に一時滞留スペースを整備(約4,000㎡/約4,000人分)

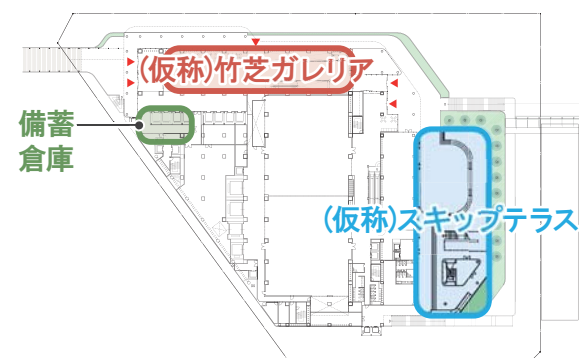
※帰宅可能範囲を23区と設定した場合



【業務棟6F平面図】

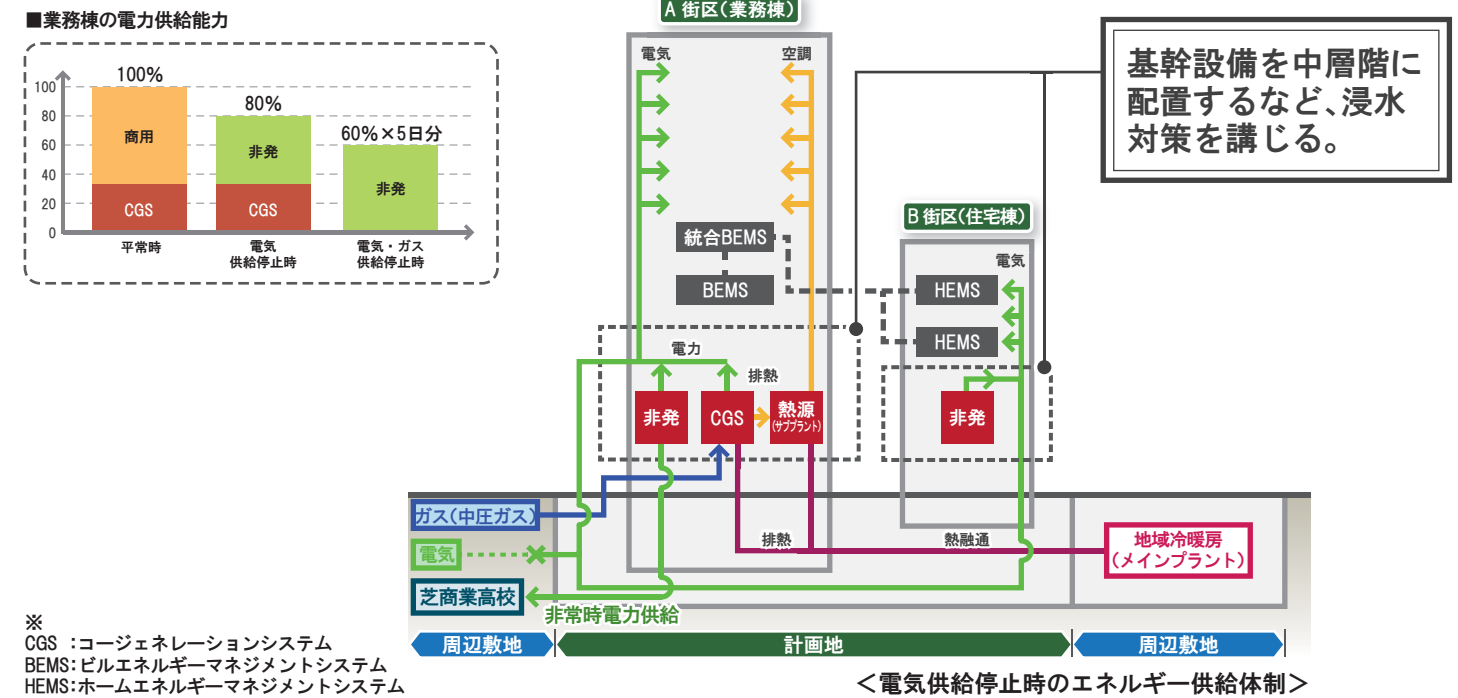


【業務棟3F平面図】



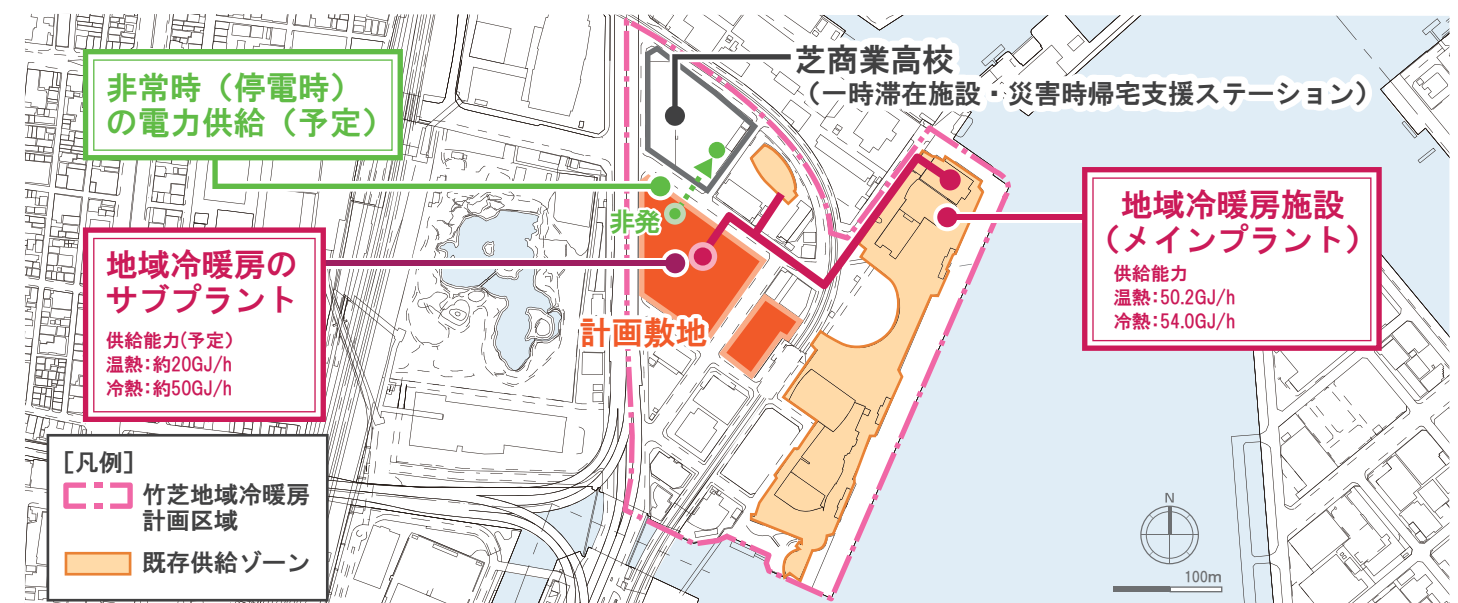
③自立・分散型エネルギーの導入

- ・電気供給停止時には、コージェネレーションシステム(耐震性の高い中圧ガス)と非常用発電機により、平常時の80%の電力を確保
- ・電気・ガス供給停止時には、非常用発電機により電力を確保(5日間分)



④エネルギーネットワークの構築

- ・地区全体の熱供給能力の強化やメインプラントの更新に対応するため、地域冷暖房サブプラントを導入
- ・非常時における芝商業高校への電力供給(予定)



4)環境教育の拠点形成と環境負荷低減への取組

①生物多様性保全の取組をいかした環境教育の実施

- ・豊かな自然に囲まれた立地特性を生かし、8つの生物多様性保全の取組を実施
- ・生物多様性に関する情報発信・連携ネットワークの活動の場を設置し、小学生等に環境教育・交流の場を提供

■(仮称)竹芝UBC(Urban Biodiversity Center)の設置

・「都市と生物多様性」の取組みを世界に発信

[(仮称)竹芝UBCが発揮する様々な機能]

環境教育

実物を用いた教育プログラムの提供
(港区内小学生の稲作体験授業など)

地域交流

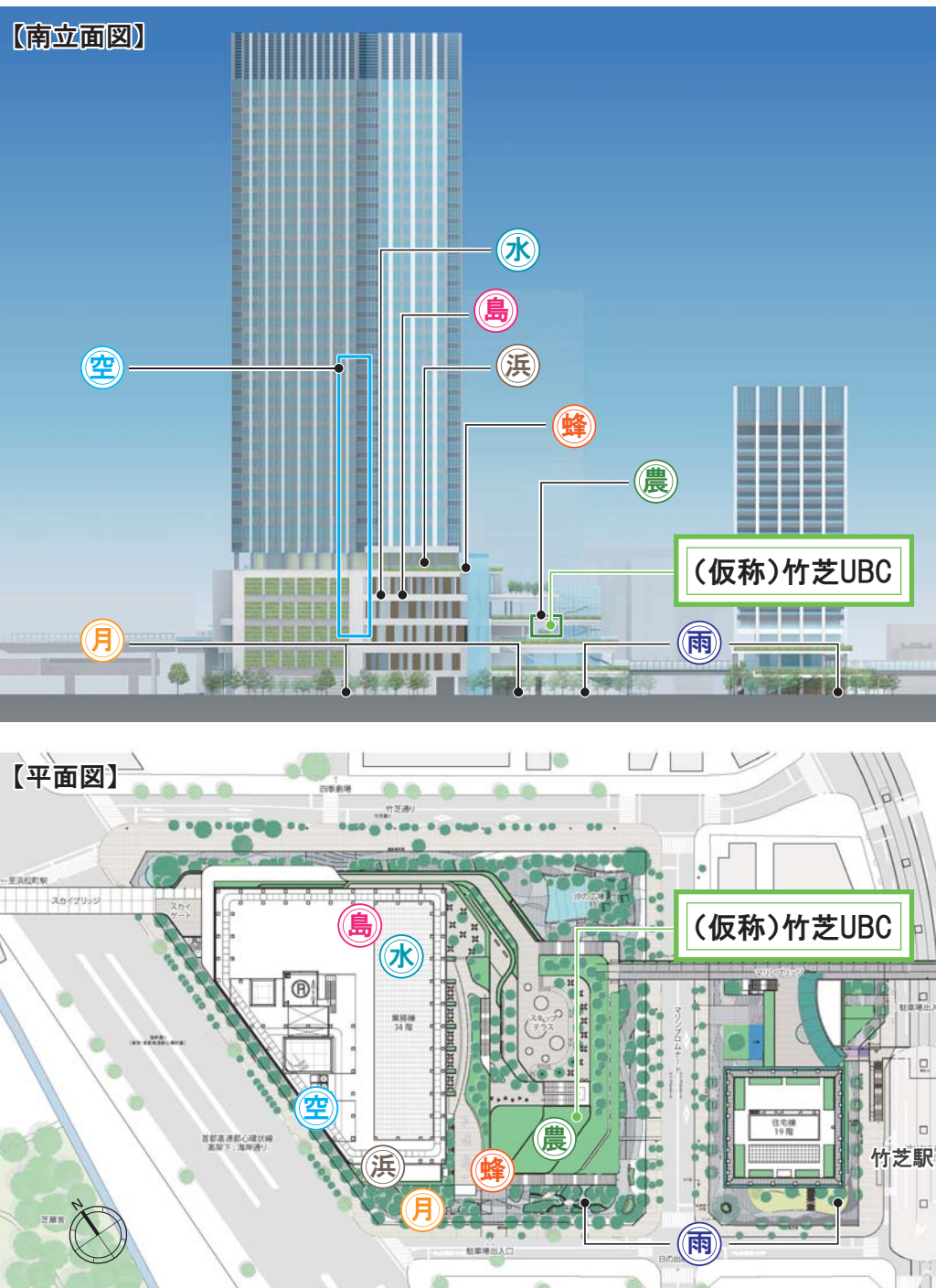
・調査・保全活動を地域住民や子供たちなどと協働で実施
・島しょ特産品の実物展示などによる交流

情報発信

・エコロジカルツアーによる情報発信
・HP、SNS、ニュースレター等による情報発信



■8つの生物多様性保全



① 蜂の景: ミツバチプロジェクト

業務棟6階の(仮称)ミツバチテラスに、ミツバチの巣箱を設置し、港区産ハチミツの生産や周辺緑地で受粉を促す。

② 農の景: 屋上菜園

・業務棟(仮称)スキップテラスに、野菜や稲を育てられる菜園と水田を設置
・地域の小学生への環境教育を実施

③ 島の景: 壁面菜園

業務棟3階(仮称)竹芝ガレリアに、小笠原熱帯植物(フルーツ等)の壁面菜園を設置し島しょの自然環境をPR

④ 水の景: アクアポニックス

業務棟2階の(仮称)竹芝ガレリアに、水槽で飼育する魚の排泄物を、野菜の栄養源として循環利用するアクアポニックスを設置

⑤ 空の景: ハヤブサプロジェクト

・業務棟西側街壁面に、巣箱を設置し、芝離宮に飛来するハヤブサ(希少種)等を誘引
・カラス、鳩の忌避

⑥ 浜の景: 海辺・河原の草地再生

・業務棟7階南側屋上に、リサイクル資材を用いた海辺・河原の草地環境を再生し、草地を好む野鳥・昆虫を誘引

⑦ 雨の景: レインガーデン

・南側歩道沿いに新島の特産品である多孔質のコーガ石を活用したレインガーデンを設置

⑧ 月の景: バットポスト

・外構部にコウモリ人工巣箱(バットポスト)を設置
・不快害虫の捕食による地域環境の改善

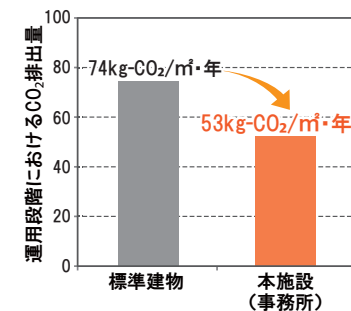
②環境負荷低減への取組

- ・業務棟はPAL*低減率/ERR 段階3を目指す
- ・住宅棟は、省エネルギー等級4を目指す
- ・年間CO₂排出量53kg-CO₂/m²・年を目指す(事務所)

■PAL*低減率/ERR 段階3(業務棟)

■住宅性能評価省エネ 対策等級4(住宅棟)

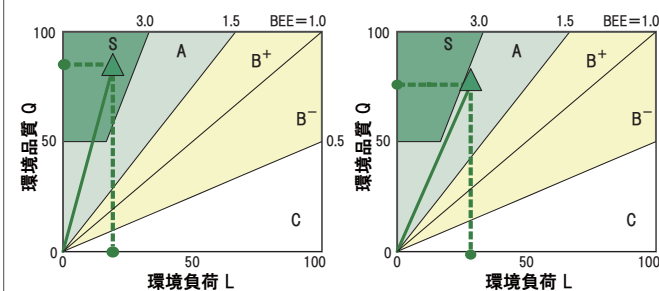
■省エネカルテ



環境負荷低減に関する様々な取組を通じ、事務所で年間CO₂排出量53kg-CO₂/m²・年を目指す。
(省エネカルテにおける第一計画期間のトップクラス相当)

■CASBEE(建築環境総合性能評価システム) 目標ランク

- 【業務棟-CASBEE(新築)】
・ランク: S ★★★★★
- 【住宅棟-CASBEE(新築)】
・ランク: A ★★★★★



建築物の環境効率 (BEE=ランク&チャート)

A 街区(業務棟)

エネルギーの効率的利用

- ・明るさセンサーによる自動調光
- ・人感センサーによる不在時の自動減光
- ・利用者に省エネを啓発するCO₂見える化システム

資源の有効活用・

- ・長寿命化・将来の拡張性
- ・雨水と空調ドレン水の再利用
- ・長寿命バスダクト幹線
- ・多摩産材の積極活用

ヒートアイランド現象対策

- ・緑化(屋上・壁面・地上)
- ・保水性舗装
- ・水景施設、ドライミスト

面的なエネルギー管理によるエネルギーの効率化
(統合BEMSによる情報の管理)

自然エネルギー/ 再生可能エネルギーの活用

- ・太陽光発電パネル:業務棟50Kw、住宅棟10Kw
- ・太陽熱集熱パネル:業務棟200m²、住宅棟10m²

熱負荷の削減

- ・屋上緑化
- ・配棟計画(コア配置)による負荷低減
- ・高性能Low-E複層ガラスによる空調負荷低減

B 街区(住宅棟)

エネルギーの 効率的利用

- ・潜熱回収型給湯器

③緑豊かな都市環境づくり

- ・立体的な緑化空間の整備(緑化面積約5,600m², 緑化率約55%)



④地産地消への取組

- ・国産材(多摩産材など)の積極的活用(内装材、作り付け家具等)
- ・島しょ部名産の野菜や「竹芝はちみつ」などの生産・消費



参考：景観形成に関する方針

遠景 臨海部の高層建築群が形成する
都市景観との調和

中景 旧芝離宮恩賜庭園を意識した
緑の大地の創出

近景 周辺街区と調和するにぎわいある
低層部と外構空間

中景



- ・高層部は分節やコーナ一部の変化等、外装計画の配慮により、旧芝離宮恩賜庭園や周辺近傍景観への面的な圧迫感を低減
- ・高層部と明確に分節された低層部は、十分な屋上緑化、壁面緑化を計画、周辺緑地との視覚的な緑のネットワークを形成
- ・豊かに緑化された変化に富んだ段状の「（仮称）スキップテラス」は、潤いのある新たな風景を近隣に提供

遠景



- ・周辺の高層建物との調和に配慮した端正で落ち着いた外観、外装、色彩計画
- ・発展するエリアに相応しい品格ある都市景観を創出

近景



- ・周辺街区の中層建物のスケール感と調和のとれた低層部計画は、連続性、回遊性のある公共空間が表出するにぎわいある街並みを創出
- ・地域に開かれた安全で歩きやすい緑豊かな歩行者環境を、地上階、2階（竹芝ふ頭レベル）、3階（浜松町からの歩行者デッキレベル）の3層にわたってバリアフリーに配慮しながら整備、要所に快適な広場空間や飲食店舗等を配置