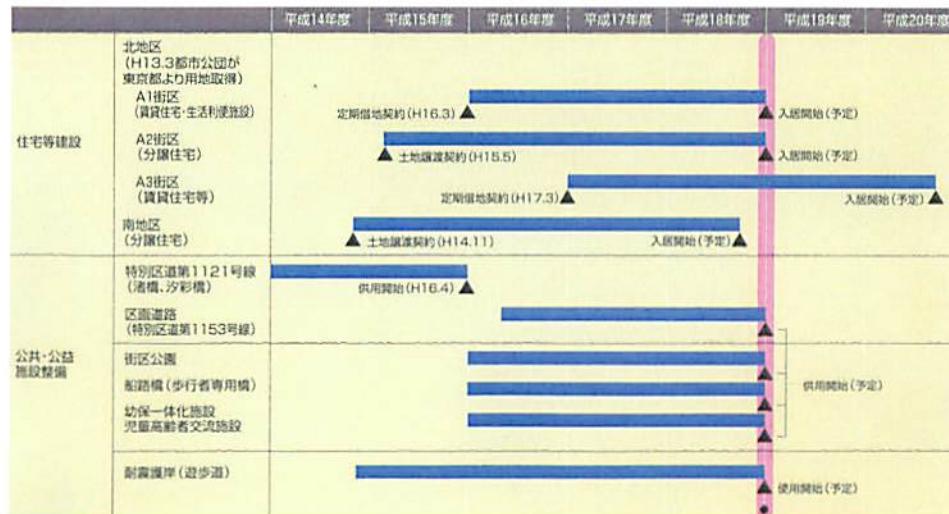


## 周辺案内図



## 開発スケジュール



## 問合せ先

UR都市機構

独立行政法人 都市再生機構  
東京都心支社業務第1ユニット市街地整備第1チーム  
TEL03-3574-2300

三井不動産株式会社

アコモーション事業本部賃貸住宅事業部  
TEL03-3246-3052

島

# Shibaura Island

## 芝浦アイランド地区プロジェクト



# 芝浦アイランドは、「官・公・民」が力を合わせてすすめる街づくりプロジェクトです。

独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)と民間事業者8社は、芝浦アイランド地区街づくり推進協議会を組織し、東京都港区芝浦4丁目において、民間事業者が建設する約4,000戸の共同住宅、港区が建設する公益施設、東京都が整備する耐震護岸、UR都市機構が整備する道路及び公園等から構成される、開発面積約6万m<sup>2</sup>の「芝浦アイランド地区プロジェクト」を官・公・民一体となって推進しています。新しい街自体がひとつの島という、このユニークなプロジェクトは平成19年3月の街開きに向けて本格始動いたしました。

## 芝浦アイランド地区の概要

### ●敷地概要

所在地／港区芝浦四丁目31番

計画区域面積／6.2ha

項目	概要
用途地域	第2種住居地域
容積率	60%
容積率	400%
その他	高層住居誘導地区により住宅床面積が2/3以上の場合、容積最大600%



### ●土地利用計画

土地利用	事業者	面積	備考
住宅用地	民間事業者	約5.4ha	
公共施設用地	街区公園 UR都市機構	約2,500m <sup>2</sup> 約0.6ha	幅員／10m, 7m
公益施設用地	幼保一体化施設 児童高齢者交流施設	港区 約0.2ha	延べ床面積／約3,700m <sup>2</sup>

※他の開発賃貸：耐震護岸(東京都)、特別区道第1121号線(港区)、歩行者専用橋(UR都市機構)

### ●地区・街区の概要

街区名	事業者	主要用途	敷地面積	戸数	備考
北地区	(有)芝浦アイランド・アパートメント 三井不動産(株) (株)ケン・コーポレーション (株)新日鉄都市開発 オリックス・リアルエステート(株)	住宅(賃貸) 生活利便施設	約11,300m <sup>2</sup>	約880戸	UR都市機構の民間供給支援型賃貸住宅制度 <sup>*</sup> を活用
	三井不動産(株) 三菱商事(株) オリックス・リアルエステート(株) 住友商事(株) (株)新日鉄都市開発 伊藤忠商事開発(株) アイランド開発特定目的会社	住宅(分譲)	約12,600m <sup>2</sup>	833戸	UR都市機構からの土地譲渡
	(有)芝浦キャナル開発 三井不動産(株) 大和ハウス工業(株) (株)ケン・コーポレーション (株)新日鉄都市開発 オリックス・リアルエステート(株)	住宅(賃貸) 高齢者向け住宅及び施設 医療クリニック フィットネス施設	約13,800m <sup>2</sup>	約1,100戸	UR都市機構の民間供給支援型賃貸住宅制度 <sup>*</sup> を活用
南地区	三井不動産(株) 三菱商事(株) オリックス・リアルエステート(株) 住友商事(株) (株)新日鉄都市開発 伊藤忠商事開発(株)	住宅(分譲)	約16,600m <sup>2</sup>	1,095戸	

\* 大都市地域の都心部等において投資的なファミリー向けの賃貸住宅等を供給するため、UR都市機構が基盤整備した敷地を賃貸する民間事業者による賃貸住宅等を供給する制度です。

\*\* 都市公園(都市基盤整備公団)は、平成16年7月にUR都市機構に生まれかわりました。

## 芝浦アイランドの街づくりの特徴

### ●官・公・民一体の街づくり

官・公・民が適切な役割分担のもと、地域全体の発展を見据えた開発が実現します。

#### Step 1

東京都と港区が上位計画で  
都心居住推進の  
先駆けとして位置づけ

#### Step 2

①UR都市機構がマスタープラン  
(開発コンセプト、土地利用計画)策定  
②道路・公園等の  
基盤を整備

#### Step 3

①民間事業者が住宅及び  
施設を建設・供給  
②東京都が耐震護岸、  
港区が公益施設を整備



UR  
土地を譲渡

UR  
都市  
機構へ

### ●サステイナブル(持続可能)な街

東京都が\*1芝浦・港南地区特定住宅街地統合整備促進事業の整備計画策定調査を実施  
再開発方針「再開発促進地区」の指定  
芝浦・港南地区特定住宅街地統合整備事業整備計画(東京都策定)の大径承認(約79ha)  
特別区道第1121号線都市計画決定  
大都市法「重点供給地域」の指定  
芝浦アイランド地区を「都心居住政策モルヒ地区」とする方針合意(東京都、港区)  
東京都が、都心居住推進アイデアコンペを実施(最優秀賞:超高层4棟)

### ●プロックリノベーション

分譲住宅と賃貸住宅がバランスよく計画され、日常生活を支援する医療クリニックやスーパー、マーケットに加え、幼保一体化施設、児童高齢者交流施設、高齢者向け住宅といった子育て世代やシニア世代の生活環境も充実しています。これにより、年齢や家族構成を問わず、子供から大人までの幅広い世代の生活を支援することで、個人のライフステージに応じて住まいの方を選べる街を目指します。

### ●プロックリノベーションの三つの柱

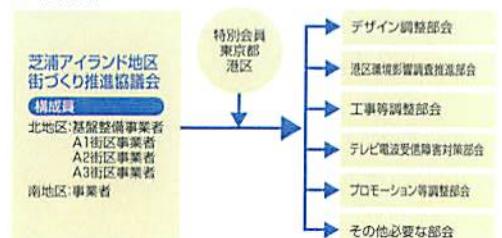
- デザインのコントロール
- ジェネレーションミックスと市民の参加
- 周辺とのつながりの重視

## 芝浦アイランド地区街づくり推進協議会

### ●設立と目的

質の高い都市居住空間を創出し、永続的に活力ある街を実現するための課題について、事業者全体で協議することを目的として、UR都市機構及び民間事業者8社で組織する街づくり推進協議会を設立いたしました。美しく魅力ある都市景観の形成や人と人がつながり、地域全体の活性化につながるきっかけづくりなど、具体的な課題毎に専門部会を設置し、行政と連携を図りながら、街区を越えた街づくりを推進する大きな役割を担っています。

### ●組織図



### ●活動事例

#### デザインガイドラインの作成とデザイン調整

水辺空間を活かし、美しく調和の取れた賑わいのある街並みの形成を目指し、デザイン調整部会を設置。建築家の光井純氏をデザインコーディネーターに迎え、デザインの指針となるデザインガイドラインを作成し、それを基に街区間のデザイン調整を行っています。

#### デザインガイドライン例

- 超高层顶部デザインを強調し、一体感のあるスカイラインを創る。
- 色調をアースカラーとする。
- 屋外照明の色温度を統一する。



超高层顶部  
色調  
屋外照明

超高层  
顶部  
色  
調  
屋  
外  
照  
明

\*1 芝浦・港南地区住宅街地統合整備事業

\*\* 都市公園(都市基盤整備公団)は、平成16年7月にUR都市機構に生まれかわりました。

作成／光井純&ソシエーツ

# 水と緑のアイランド



## 区画道路(特別区道第1153号線)

幅員: 7~10m  
延長: 約400m  
事業者: UR都市機構

## A2街区/ グローブタワー

主要用途: 共同住宅(分譲)  
階数: 49階  
戸数: 833戸  
事業者: 三井不動産(株)他

## A1街区

主要用途: 共同住宅(賃貸)  
生活利便施設(スーパーマーケット等)  
階数: 48階  
計画戸数: 約880戸  
事業者: (有)芝浦アイランド・アパートメント

## 南地区/ケープタワー

主要用途: 共同住宅(分譲)  
階数: 48階  
戸数: 1,095戸  
事業者: 三井不動産(株)他

## 夕凪橋

## 公益施設

主要用途: 幼保一体化施設  
児童高齢者交流施設  
階数: 4階  
事業者: 港区

## 渚橋

## 船路橋

## 船路橋(歩行者専用橋)

事業者: UR都市機構

## 街区公園(仮称 プラタナス広場)

面積: 2,500m<sup>2</sup>  
事業者: UR都市機構

## 歴史の継承

地区内の建物建設地に自生していたプラタナスの巨木を、シンボルツリーとして当地区的核となる街区公園に移植することで、土地の歴史を残しています。



## A3街区

主要用途: 共同住宅(賃貸)  
高齢者向け住宅及び施設  
医療クリニック  
フィットネス施設  
階数: 未定  
計画戸数: 約1,100戸  
事業者: (有)芝浦キャナル開発

## 港栄橋

## 特別区道第1121号線

事業者: 港区

## 耐震護岸

事業者: 東京都港湾局

## マスタークリエイションと公共施設整備

街づくりのプロデュース役を務めるUR都市機構は、東京都及び港区と開発条件の協議を行い、開発コンセプトなどのマスタークリエイションを策定し、住

### マスタークリエイションの策定

多様な年齢層が安心して生活できる住環境整備  
開発コンセプト「水と緑のアイランド」

●運河に浮かぶ緑豊かな街

●超高層の新しい景観

●都会のオアシス

街づくりの方針

●水辺空間を活かした魅力ある

都心住まいの創出

●魅力的な都市空間への再編を目指した

総合的な街づくりの推進

生活基盤とネットワーク

歩行者道路・橋による「歩行者のネットワーク」と、広場・公園による「緑のネットワーク」の形成及び生活利便施設、公益施設の整備



宅等を供給する民間事業者を公募とともに、事業全体のコーディネート及び公共施設の整備を行っています。

### 公共施設の整備

区画道路、街区公園及び歩行者専用橋を整備し、美しく快適で安全な街づくりを推進します。

緑の大空間

超高層住宅とすることで十分な空地を設け、緑豊かな空間を創造

街づくりの方針

●水辺空間を活かした魅力ある

都心住まいの創出

●魅力的な都市空間への再編を目指した

総合的な街づくりの推進

生活基盤とネットワーク

歩行者道路・橋による「歩行者のネットワーク」と、広場・公園による「緑のネットワーク」の形成及び生活利便施設、公益施設の整備

UR都市機構  
(旧 都市基盤整備公団)

## サステイナブルな街づくり

「芝浦アイランド」は、さまざまな世代、さまざまな家族構成の人々が快適に暮らすことができる、ジェネレーションミックス（世代間交流）による、豊かなコミュニケーションが育まれる街でありたいと考えています。そして、歳月を経るなかで街の新陳代謝が繰り返され、いつまでも活力を失わず、次の世代へ、その次の世代へと住み継がれて

いくような、社会的にも資産的にもサステイナブル（持続可能）な街づくりを目指しています。

### サステイナブル（持続可能）な街づくりを実現するために

- 将来にわたって美しい景観が保たれる街であること
- 歳をとってもずっと快適に暮らせる街であること
- 世代を超えた活気ある雰囲気があふれる街であること



民  
三井不動産  
三菱商事  
オリックス・リアルエステート  
住友商事  
新日鉄都市開発  
伊藤忠都市開発  
ケン・コーポレーション  
大和ハウス工業

※イラスト及び写真は、すべてイメージです。  
※掲載の完成予想CGは、現時点での仮面を基に描画したもので、実際とは異なる場合がございます。

## 護岸整備と運河ルネッサンス

### 護岸整備（海岸保全事業）の目的

●台風や地震による水害から都民の生命・財産を守り、国土を保全するため、耐震性護岸を整備する。

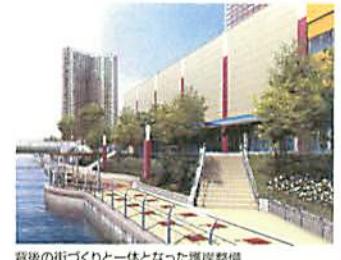
●都民の憩いの場として活用するため、水辺に親しめる快適で魅力的な水際空間を創出する。

### 運河ルネッサンス

東京都は水辺の魅力の向上や観光振興に資するため、運河等の水域利用とその周辺における街づくりが一体となって、地域の賑わいや魅力等を創出することを目指す「運河ルネッサンス」を提起しています。芝浦地区は街づくりと護岸整備が同時に進み、地元の運河利活用への意気も高いことから「運河ルネッサンス」の先駆的地区として検討が行われ、東京都により「運河ルネッサンス推進地区」に指定されています。

### 芝浦アイランド海岸護岸検討会

平成15年11月に関係者が一同に会し「水辺空間を生かした街づくり」を目指して、護岸整備に係わる親水空間づくりと賑わいある水辺空間の活用方策について検討を行いました。この検討会がきっかけとなり、芝浦アイランドにおいて、護岸上を回遊する遊歩道や街並みと調和した水辺空間等が実現することになりました。



背後の街づくりと一緒に整備された護岸

## 公共公益施設の整備

### 島へのアクセス確保

定住人口減少への対応が課題であった港区は、大規模住宅開発となる芝浦アイランドの整備推進を重視してきました。住宅地としての開発にあたり、JR田町駅と海岸通りを結ぶ特別区道第1121号線が整備され、港橋・汐彩橋が新たに開通したことによって駅へのアクセスは格段に向上了しました。

### 公益施設の整備

港区が整備する公益施設は、多世代の利用による「世代間交流（ジェネレーションミックス）」と地域住民の利用による「地域コミュニティの形成・促進」を目指しています。定住促進と少子高齢化対策の観点から、下層部に幼稚園・保育園一体化施設、上層部に学童クラブ及び高齢者の憩いの場等を配し、多機能をあわせてもつ区内でも新しいかたちの複合施設です。この施設は、芝浦アイランドのプロックリノベーションを支える重要な拠点の一つです。

### 公益施設の概要

「ふれあい・交流」をテーマとした幼保一体化施設、児童高齢者交流施設。

設計コンセプト

①開かれた施設

②外部への開放性と同時にセキュリティを重視

③新しいコミュニティの形成

（世代間の交流）

④建物のバリアフリー化

（乳幼児、高齢者、身体障害者の配慮）

⑤エコシーカルな施設

（採光、通風、屋上緑化）



世代間、地区住民の交流を深める公益施設