

官・公・民が一体となつて街を創る

UR都市機構がプロデュースする 芝浦アイランド

官公民による一体開発

JR田町駅から海に向かって徒歩8分にある島が芝浦アイランドです。開発面積約6haに、計画戸数約4000戸、計画人口約10000人の美しく調和のある街が誕生します。当地区は東京都及び港区により、都心居住推進モデル地区として位置づけられ、全国初の「高層住居誘導地区」に指定されています。港区はこの地を、海と運河という特性を生かした水と親しめるゾーンと位置づけ、駅へつながる特別区道第1121号線を整備し2つの橋の架橋を実現させました。さらに東京都は運河を再生し、水辺の賑わいや魅力を創出することを旨とする「運河ルネッサンス」の先駆的的地区とし、都港湾局により防災機能を備えた水辺に親しめる護岸整備を進めています。

こうした中、東京都から平成13年3月に北地区用地を取得したUR都市機構は、「水と緑のアイランド」をコンセプトに、良質な街を実現するための指針として、まずマスタープランを策定し、区画道路、街区公園、老朽化した橋の架替といった公共施設を整備すると同時に、住宅供給を担うパートナーとなる民間事業者を選出しました。そして東京都、港区、民間事業者と共に官公民一体で「街を創る」という多岐にわたる事業を円滑に推進できるよう、平成19年3月の街びらきに向け、総合的なプロデュースを行っています。

活発な街づくり推進協議会の活動

当地区の最大の特徴はUR都市機構と民間事業者8社で構成する「芝浦アイランド地区街づくり推進協議会」の存在です。主に地域の人も利用する公共空間デザインを協議するデザイン調整部会、広報や入居後の住民活動を検討するプロモーション等調整部会をはじめ複数の部会が活動し、街の完成後においても活発なコミュニケーションが形成されるよう、地域全体の発展をも見据えた活動を行っています。特に、原状では利用が難しかったプラタナスの大樹を街の核となる街区公園にシンボルツリーとして移植できたことは、大きな成果の一つです。

ジェネレーションミックスによるサステイナブル（持続可能）な街の創造

当地区では、多様な世代が共に住み、それぞれのライフステージに合わせて選択できる居住バリエーションを備えるため、分譲住宅と賃貸住宅を計画的に融合させ配置しています。UR都市機構のマスタープランに基づき、医療クリニックモールやスーパーマーケットをはじめ、仕事を持つお母さんを支援する幼稚園と保育園の一体化施設、高齢者と児童が共に触れ合える児童高齢者施設、お年寄りが快適に暮らせる高齢者向け住宅なども備えることにより、いつまでも人々が安心して住み続けられ、街の新陳代謝を繰り返して、いつまでも住み継がれていくようなサステイナブルな街を目指しています。

ブロックリノベーションという思想

複数の街区を一体的に全く新たな街へと生まれ変わらせるブロックリノベーション。芝浦アイランドでも、その事例であるニューヨークのバッテリーパーク等のような美しい街が実現します。美しく調和のとれた街並み景観を創出するため、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、それに基づき、建物植栽、照明に至るまで街区を越えたデザイン調整を行っています。併せて、周辺地域との交流につながる取り組みの検討など、人と人、人と街につながる街づくりを推進しています。

芝浦に集まった“知恵と力”

私たち三井不動産は、大川端リバーシティから芝浦アイランド、さらに豊洲などの東京臨海部、そして三井発祥の地日本橋から汐留にいたる都心部において、先進的なオフィスや商業施設、高層集合住宅など都市機能の整備と活性化をめざして事業を積極的に展開しています。

とくにこの芝浦アイランドは、島全体を魅力的なひとつの都市として形づくるために、官としての東京都と港区、公としてのUR都市機構、そして民である私たち事業者8社が連携をし、統一的に事業の推進を図っています。

特筆すべきことは、事業計画の決定以来、驚異的なスピードで展開されていることで、これも東京都、港区による芝浦地区に対する明確な都市計画ビジョンをもとに、長年にわたって蓄積された実績とノウハウを背景に、UR都市機構がその機能をいかに発揮されているからに他なりません。つまり官民双方の立場を把握し、それぞれの役割分担を定めながら、迅速かつ適切に事業をすすめていく調整能力です。

大規模開発が事業として成功するか否かは、激しい時代の変貌を先取りする構想や計画もさることながら、いち早くそれを具体的に商品として提供できるかどうかであって、まさに時間との戦いなのです。

また前例の少ないデザインガイドライン策定においても、UR都市機構は普遍的な視点を持ち、公平な立場から円滑な導入が図られるよう努められました。さらにシンボルツリーである巨大なプラタナスの移植に際しては、クレーン車による公共の道路横断といった困難な課題をクリアされるなど、公としての責任と役割を果たされています。

この芝浦アイランドは、私たち三井不動産にとっても重要な新しい事業モデルとして捉えており、街づくり推進協議会各社とともに、さまざまな分野の知恵と力を結集して推進している事業です。

三井不動産株式会社
住宅事業本部副部長
兼都市開発第一事業部長
執行役員 鈴木 健



デザインガイドライン例

- ① 超高層頂部デザインを強調し、一体感のあるスカイラインを創る。
- ② 色調をアースカラーとする。
- ③ 屋外照明の色温度を統一する。
- ④ 島全周に高木を植栽する。
- ⑤ 橋詰部分はゲート性のあるデザインとする。
- ⑥ 三層構成の超高層デザインを統一する。



作成 / 光井純&アソシエーツ

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

A2街区（グローヴタワー）

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）池

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

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
戸数：約1,100戸
事業者：（有）芝浦キャナル開発

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）池



周辺案内図

