

みんなで目指す 天王洲アイルの未来ビジョン

アートフルでハートフルでパワーフルな

水とみどりとヒカリの

楽島(ecoisle)

0. はじめに

- 未来ビジョンを策定する背景と動機
- 未来ビジョンの役割
- 未来ビジョンの位置づけ
- 未来ビジョンの対象区域

1. 地域の特徴の現状分析

- (1) 地域特性の把握
- (2) 主要課題の抽出
- (3) グラレコワークショップによる現状分析

2. 地域の特徴を踏まえた目指す姿

- (1) 天王洲アイル_未来ビジョンの核（コアビジョン）
- (2) ルートビジョンの抽出とブレストワークショップ
- (3) TENNOZ_未来ビジョンストラクチャーによる検討
- (4) コアビジョンからみた地域の特徴を踏まえた目指す姿

3. 目指す姿に向けた施策・重点プロジェクト

4. 役割とロードマップ

天王洲アイル_未来ビジョンを 策定する背景と動機

天王洲アイルの街づくりは1986年より、来たる21世紀の未来に相応しい都市を創ろうとして、本来「街」が持つべき人間的な温かさ・文化を復興し、他にはない独自の風景を演出することを目標とした都市像を「天王洲ISLE 街造り憲章」として掲げながら、「アートになる島 ハートのある街」をテーマに取り組んできた

しかし、35年が経過した今、開発当初に比べ、まちの相対的な活力低下や施設の経年劣化が問題になってきているなど、今後の天王洲アイルのあり方を考えるべき大きな局面に差し掛かっている

そんな天王洲アイルの再生期の今を、街造り憲章を踏襲し、まちの更なる活性化、更新を見据える未来ビジョンを策定する



○天王洲アイルは、水辺のボードウォークに代表されるように良質な景観が形成されており、そうした空間から醸し出される独自の環境が「クリエイション」や「アソシエーション」を呼び込み文化活動が活性化され、独自の場を生み出してきた

○天王洲アイル_未来ビジョンの役割は、再生期の局面にある中で当初から描いてきた「アートになる島・ハートのある街」の実現性をより高めるためのまちの将来像として、天王洲アイルのエリアブランディングを高めていくための指針とする

天王洲アイル_未来ビジョンの役割



天王洲アイル_未来ビジョンの位置づけ

《東京都の関連計画》

- ・「未来の東京」戦略
- ・都市づくりのグランドデザイン
- ・東京ベイeSGプロジェクト、等

整合・連携

《品川区の関連計画》

- ・品川区基本計画
- ・品川区まちづくりマスタープラン
- ・品川区景観計画
- ・天王洲地区景観まちづくりルール・デザインブック
- ・品川区水辺利活用ビジョン
- ・品川区都市観光プラン
- ・品川駅南地域まちづくりビジョン、等

整合・連携

《地元のルール》

- ・天王洲ISLE街造り憲章
- ・天王洲アイル街づくりマニュアル
- ・A.I.(エリア・アイデンティティ)検討報告書
- ・天王洲アイル 照明のルネサンス
2020年からの照明デザインコード

整合・連携

天王洲アイル_未来ビジョン
目標年次は2034年(10年後)

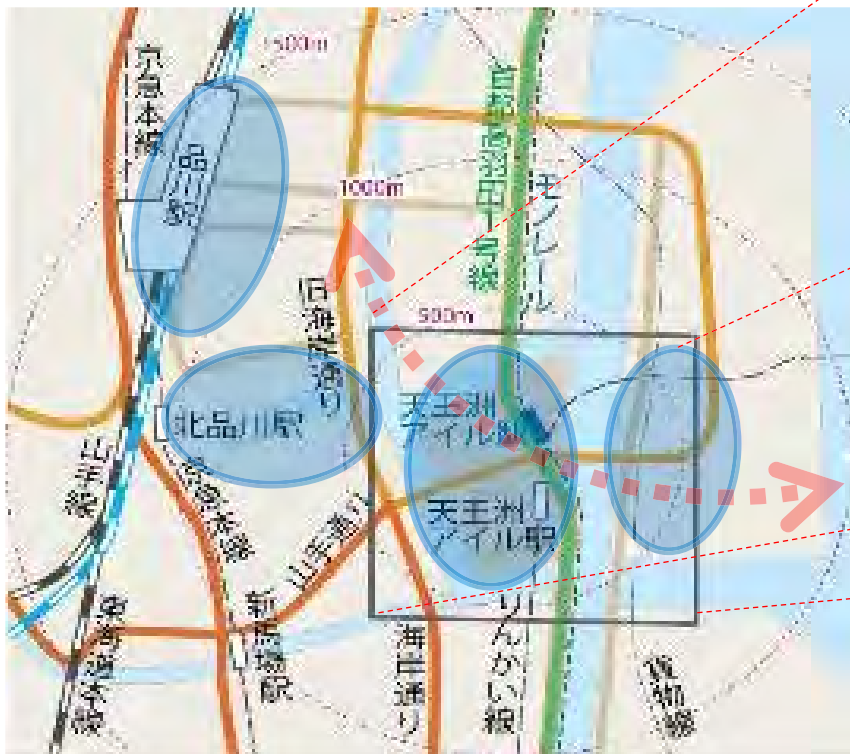
天王洲アイル_未来ビジョンは、東京都や品川区の上位計画を踏まえながら、地元の自主ルールである「天王洲ISLE街造り憲章」「天王洲アイル街づくりマニュアル」などとの整合・連携を図っていく。

天王洲アイランド未来ビジョンの対象区域

天王洲アイランド未来ビジョンは、品川区東品川二丁目地内、通称「天王洲アイランド」と外周の運河を中心として、その周辺地区や品川浦周辺・品川駅港南口周辺（港区）などとの連携を念頭において将来像を描き、その将来像実現の道筋を示すものである。

◆未来ビジョンの対象区域

◆天王洲アイランドの位置



※品川区景観計画の「重点地区・天王洲地区」と対象エリアを一致させている

1：地域の特性の現状分析

(1) 地域特性の把握

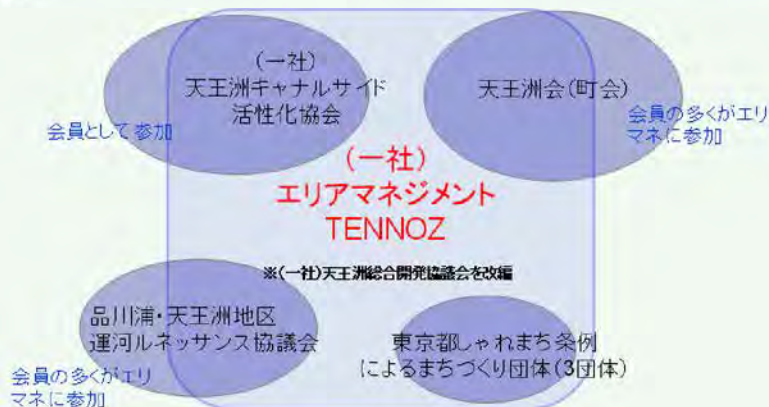
《まちづくりに関する基本データ》

人口	2018年	2,283人	12/1 住民登録基本台帳、東品川2丁目+5丁目の合計 ※天王洲地区としては、東品川1丁目及び東品川3丁目の天王洲運河沿いが入る				
	2023年	3,130人					
世帯数	2018年	1,335世帯					
	2023年	1,716世帯					
就業者数：東品川2丁目		23,824人 (R3 経済センサス活動調査)					
開発事業中		地区内2か所、集合住宅、計400戸程度					
鉄道一日平均乗車	年度	2018年	2019年	2020年※	2021年※		
	モノレール	16,967人	17,307人	9,118人	8,601人		
	りんかい線	20,573人	21,033人	11,937人	11,283人		
	天王洲アイル合計	37,542人	38,340人	21,055人	19,884人		

※コロナ禍の影響で利用者減少：東京都統計資料

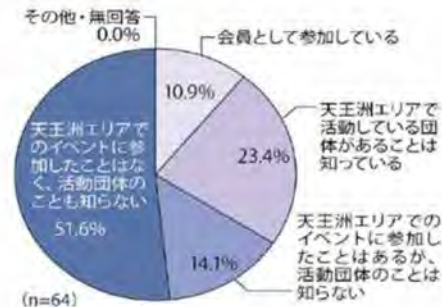
《まちづくり団体》

・天王洲地区の開発を担ってきた（一社）天王洲総合開発協議会を母体にして、天王洲で活動するまちづくり団体の参加により、2021年（R3）にエリアマネジメント組織＝「エリアマネジメント TENNOZ」を設立



《まちづくり活動の認知》

・天王洲地区内の企業へのアンケート（※）によれば、地区内で活動している団体について「知らない」と65.7%が答えている。



（※）2022年6月に実施。天王洲地区内の居住者、事業所、7就業者を対象にしたまちづくりアンケート。



1：地域の特性の現状分析

意向調査から みた把握

エリプラ構成メンバーに対して、「天王洲地区まちづくりアンケート調査」の結果を報告するとともに、天王洲における居住者、事業者、就業者それぞれにとっての魅力点や課題点等を共通認識化した

※天王洲アイル地区まちづくりアンケート報告資料から一部抜粋>

2. まちの環境に対する評価①

総合的な評価

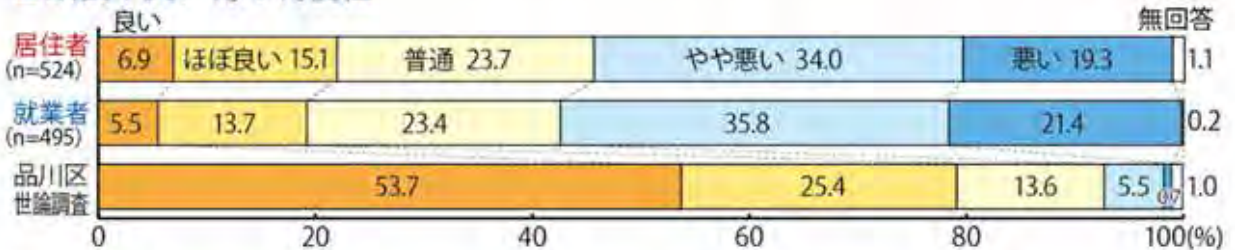
R2年世論調査

●総合的にみたまちの生活環境の評価



マイナス評価の 高い項目

▲飲食や買い物の利便性



▲銀行、郵便、公共の手続きの利便性



1：地域の特性の現状分析

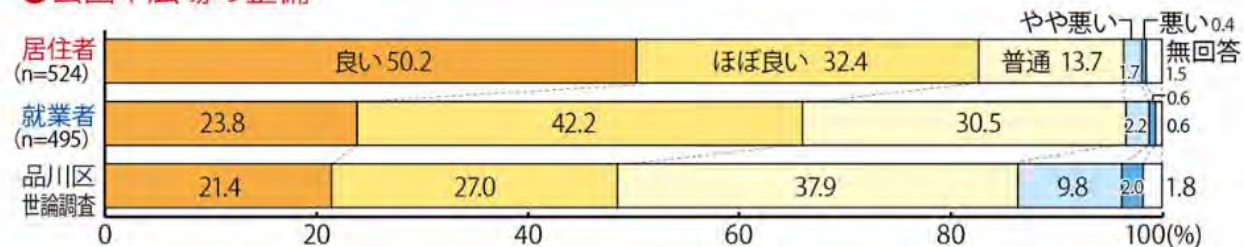
3. まちの環境に対する評価②

プラス評価の高い項目

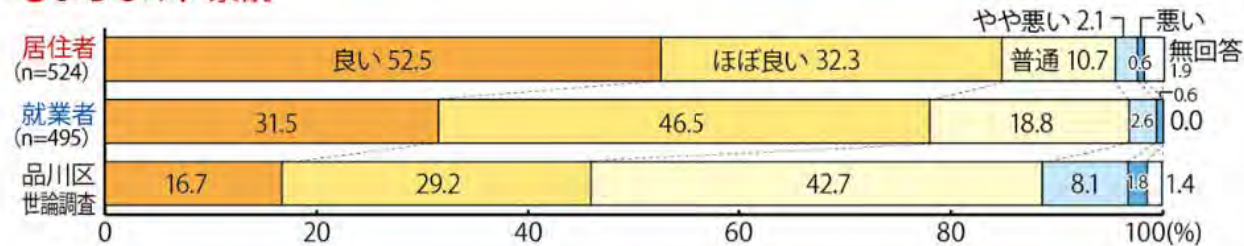
●道路の整備状況



●公園や広場の整備



●まちなみ、景観



1：地域の特性の現状分析

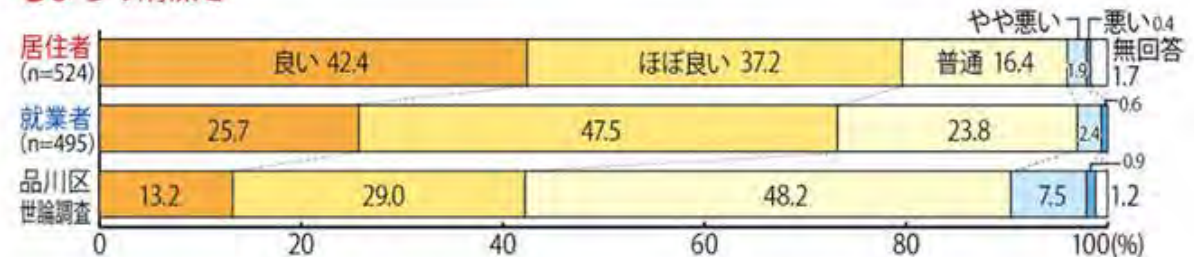
4. まちの環境に対する評価③

プラス評価の高い項目

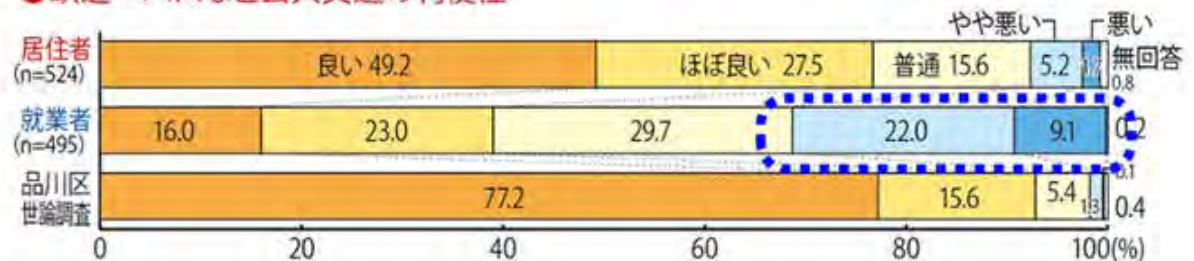
●水辺の環境



●まちの清潔さ

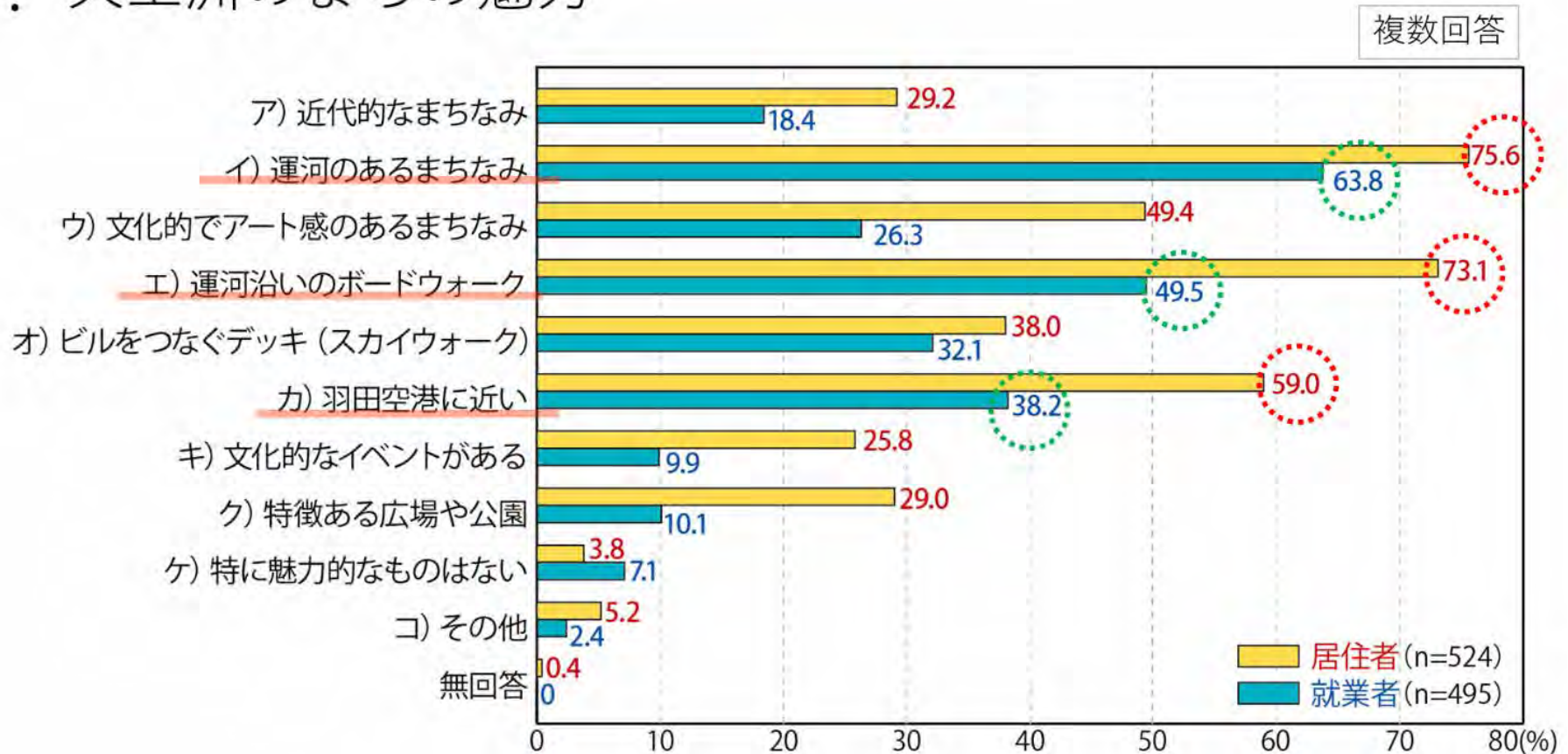


●鉄道・バスなど公共交通の利便性



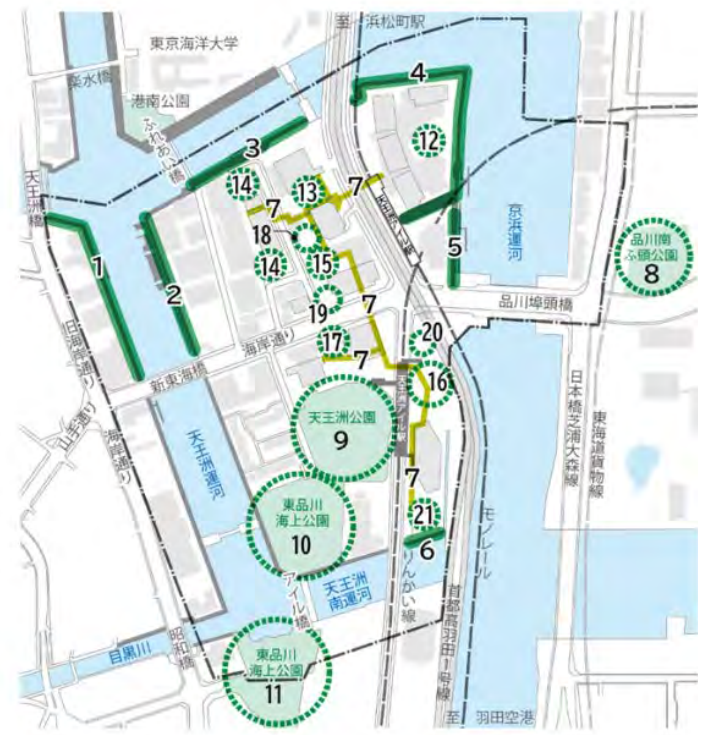
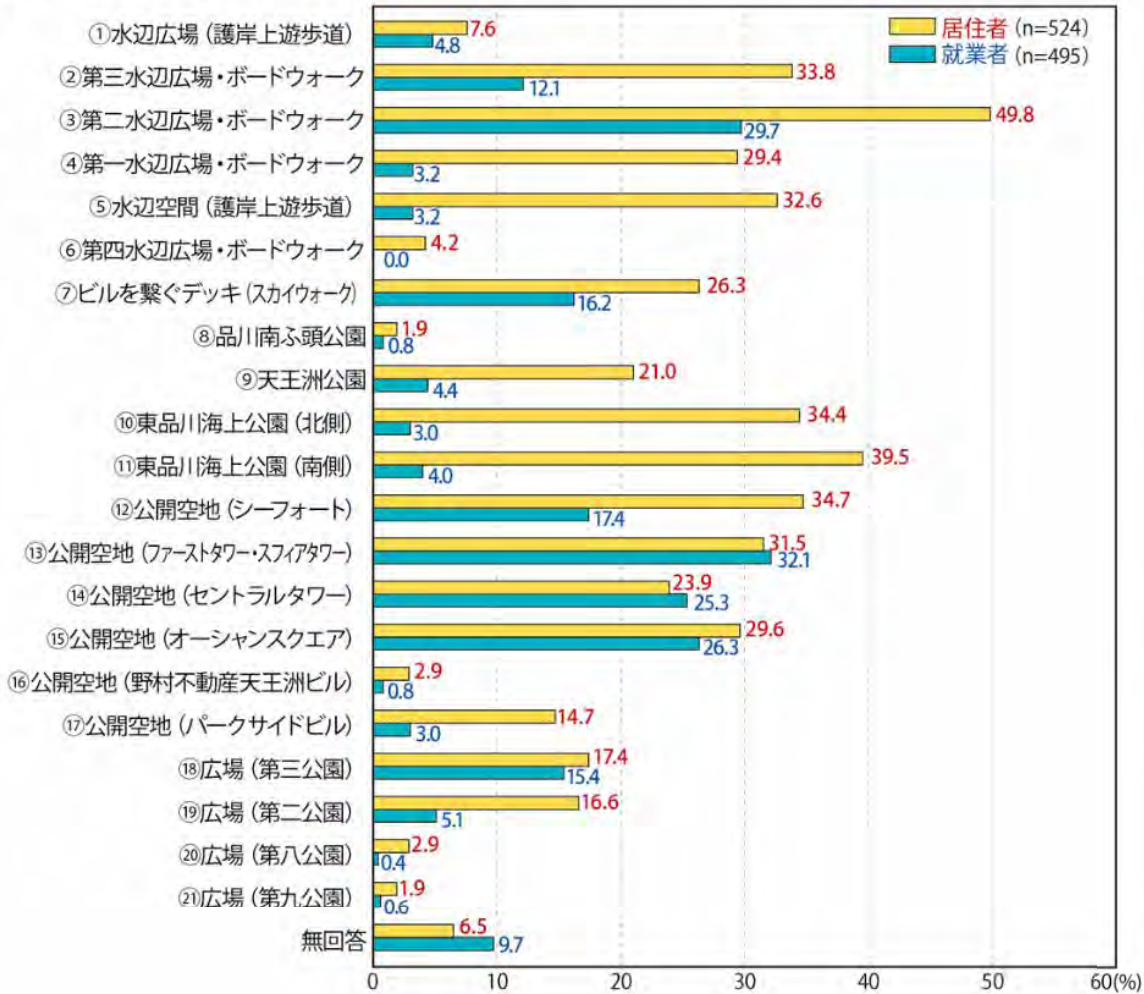
1：地域の特性の現状分析

5. 天王洲のまちの魅力



1：地域の特性の現状分析

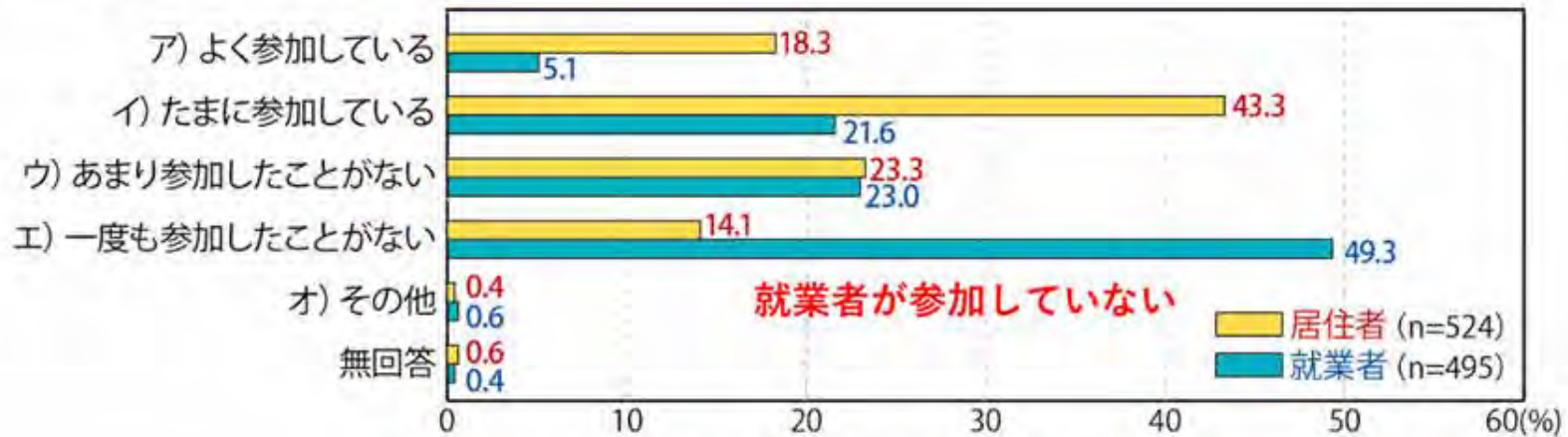
6. よく利用するオープンスペース



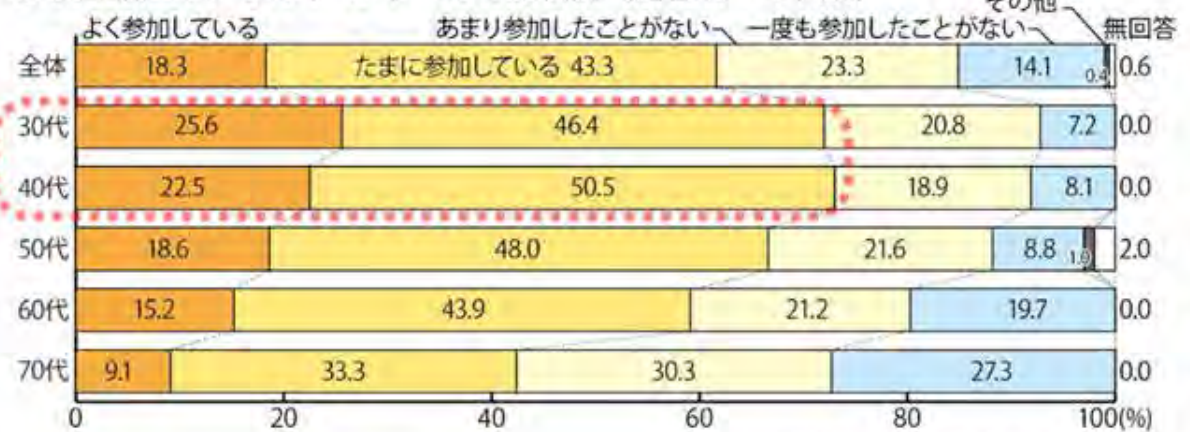


1：地域の特性の現状分析

7. イベントの参加状況



● 天王洲エリアでのイベントへの参加状況 (居住者・年代別)



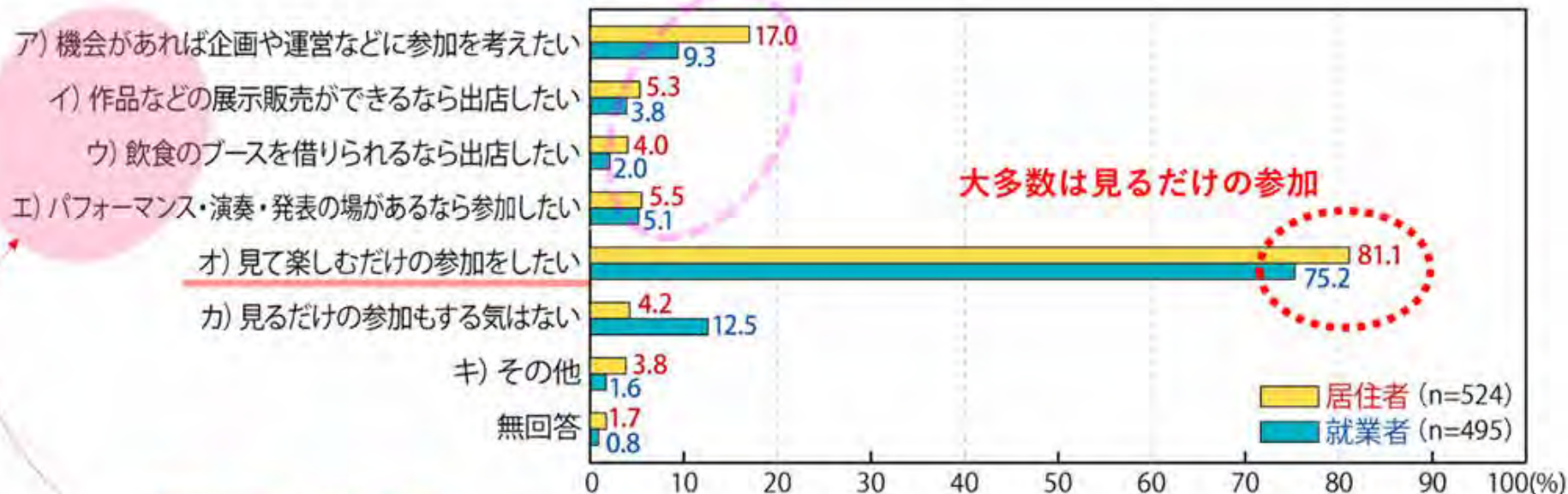
居住者の年代別の参加状況

30代、40代の参加が多い

※サンプル数50以上の年代の比較

1：地域の特性の現状分析

8. イベントへの参加意向

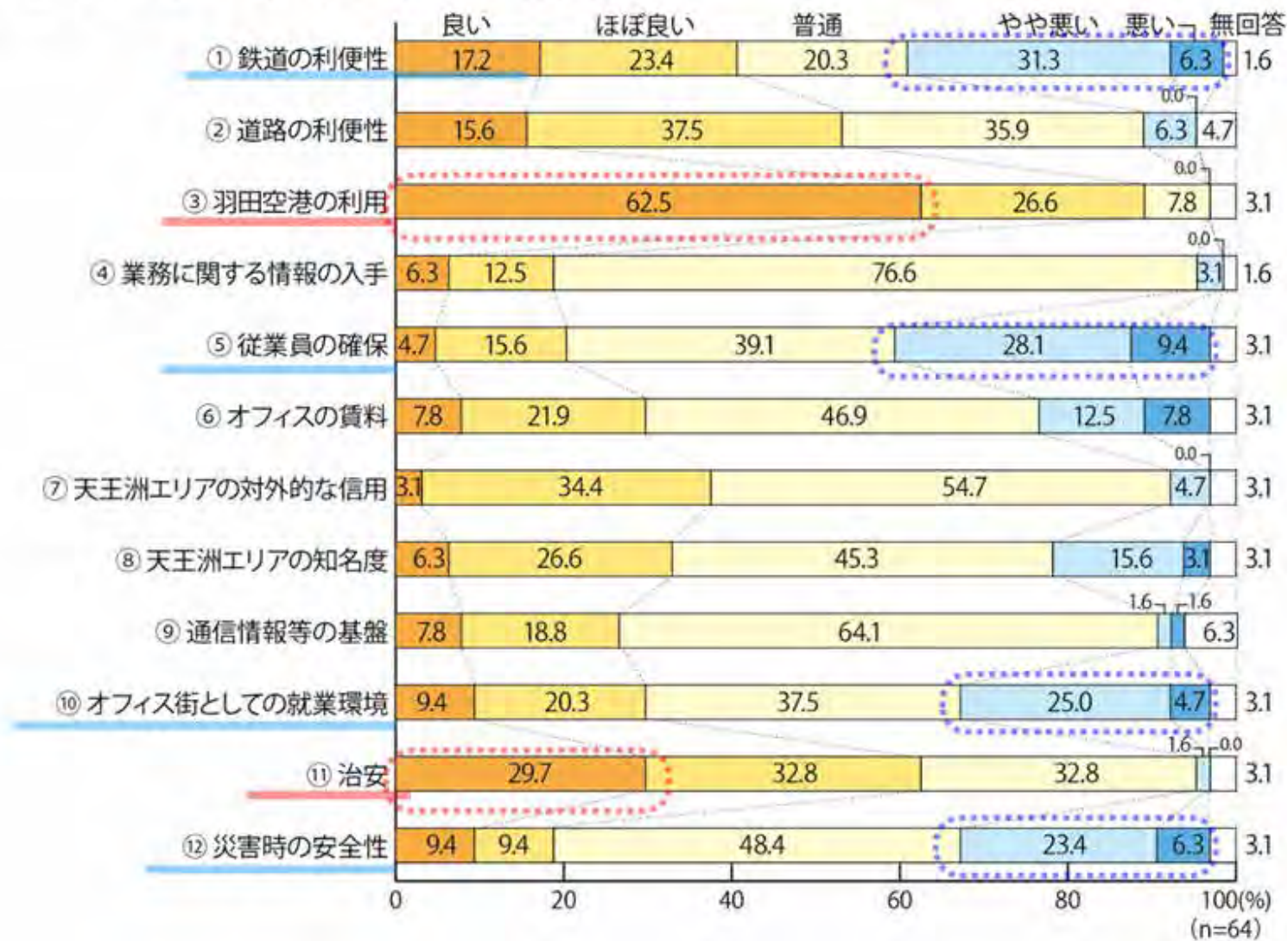


少ないが、積極的な参加意向もある

大多数は見るだけの参加

1：地域の特性の現状分析

9. 事業所としての天王洲の評価



意向調査まとめ



<エリアプラットフォーム構成メンバーと共有した現状認識>

- 天王洲のまち（生活環境）に対する総合的評価はどの立場からも6割近くが「良い」
- 居住者よりも就業者の方が、良いという感じている度合いが相対的に低い
- まちの環境でプラスと捉えられているのは、水辺の環境や公園等のオープンスペース
- 居住者よりも就業者の方が、オープンスペースに対する評価が低い
- まちの魅力として運河のあるまちなみや運河沿いのボードウォークを挙げる割合が顕著
- よく利用するオープンスペースとしては居住者・就業者ともに第二水辺広場が最多
- イベントの参加経験について居住者は半数近くいるが、就業者は2割に留まる
- イベントへの参画意向としては、見るだけの参加が大多数、中には積極的な参加意向も
- 事業所としての立地評価は羽田空港とのアクセスが最も高く、就業環境への評価は中庸

1：地域の特性の現状分析

まちづくりシンポジウム からみた把握

< 参加関連団体 >

- ・ 一般社団法人
エリアマネジメントTENNOZ
- ・ 天王洲会
- ・ NPO旧東海道品川宿周辺
まちづくり協議会
- ・ 品川浦周辺地区再開発協議会
- ・ 一般社団法人
天王洲チャンネルサイド活性化協会
- ・ 品川浦・天王洲地区
運河ルネッサンス推進協議会
- ・ 天王洲地区景観デザイン会議



天王洲・次の30年を描く……シンポジウム開催

天王洲地区は、当初の開発から30余年が経ち、品川区の重要商業拠点、水辺の拠点、アートを実感できる街として発展してきました。

品川駅周辺が大きく変わっていく中で、今後の天王洲のまちづくりを考えていくために、まちづくりの専門家の先生方と話し合うシンポジウムを開催します。

主催・事務局：株式会社アール・アイ・エー
後援：一般社団法人エリアマネジメント TENNOZ

1985年頃
1985年頃
2000年頃

11月4日(金) 13:00~15:00
天王洲のポテンシャル：まちづくりの可能性を話そう

11月7日(月) 17:00~19:00
天王洲でのエリアマネジメント活動の可能性を話そう

12月3日(木) 17:00~19:00
運河・水辺の魅力を活かした天王洲のまちづくりについて話そう

会場：天王洲セントラルタワー 27F 会議室

各回とも、先生方から情報提供をしていただき、その後、意見交換を行います！

【天王洲のポテンシャル・まちづくりの可能性を話そう】

◆野澤 康 先生
工学院大学（副学長）
建築学部教授

◆中西正彦 先生
横浜市立大学大学院
都市社会文化研究科教授

【天王洲でのエリアマネジメント活動の可能性を話そう】

◆泉山 壘威 先生
日本大学理工学部 建築学科助教（一社）ソトノバ・共同代表理事、編集長/（一社）エリアマネジメント・ラボ、共同代表理事

◆谷村 晃子 先生
㈱プランニング・プラス
武蔵小杉エリアプラットフォーム事務局/（一社）エリアマネジメント・ラボ、マネージャー

【運河・水辺の魅力を活かした天王洲のまちづくりについて話そう】

◆志村 秀明 先生
芝浦工業大学 建築学部教授

◆菅原 遼 先生
日本大学理工学部 海洋建築工学科助教

1：地域の特性の現状分析

有識者からの提言等

○中西先生

臨海部の性格と天王洲の位置

⇒ 文明・文化の先進・先駆地域

- ・ 産業/先端技術の集積
- ・ 文化交流機能の増進
- ・ **先端文化や技術の実装実験に**
適している

⇒ 交通の結節地区かつ欠落地区

- ・ 海沿いのルートは徐々に充実
- ・ 水域を跨いだ横つなぎが常に課題

⇒ では天王洲は

- ・ 臨海部の縮図：先進地域の先駆地区
- ・ **交通ネットワークの狭間**

◆ 地域（広域-当該地区）の性格強化

◆ 交通ネットワーク変化を捕捉、変化を提案

○野澤先生

天王洲地区のこれからを考えるにあたって

- ◆ どのような拠点を目指すのか、
どのような地区になっていくのか
- ◆ 今までに築いてきた財産を将来に
向かってどのように活かすのか
- ◆ **分断要素**（モノレール・首都高速、
幹線道路）をどうクリアするのか
- ◆ **交通結節点であること**は活かせるのか

シンポジウム概要	講演主旨	<p>【中西先生：東京臨海部の未来と天王洲】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東京の臨海部とはどのような場所か（歴史的にみる臨海部／近年の行政ビジョン・プラン） ・ Tokyo Glocal HUB Core 構想（民間・学者の勉強会における「開発構想」 ・ 臨海部における天王洲の位置 <p>【野澤先生：天王洲の位置づけとこれからのまちづくりに向けて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 品川区まちづくりマスタープランの中での位置づけ ・ 「拠点」とはどんなところか ・ 天王洲地区のこれからを考えるにあたって
	意見交換概要 ◎：先生 △：参加者	<p>△：従業者にとっての居心地のよさについて、どのように考えていくのか。来街者のターゲットをどのように考えて、呼び込んでいくのか。そして、来街者と従業者の関わり方で、どのような可能性があるのか。</p> <p>◎：東京臨海部で考えると、臨海部に人がこれだけ住むようになってきた。開発当初は考えられていなかった状況が生まれている。働いているだけではわからない、生活時間でみたときの利便性が天王洲にはあるのではないかと。人口の移り変わりとともに必要なサービスを柔軟に提供し続けられるようにすることが必要で、従業者に対するサービスについても、働く人の意識の変化などに対応して求められるサービス提供を考えていく必要がある。</p> <p>△：品川駅の開発が始まったなか、品川駅南・天王洲を同じ方向性で考えるのはどうなのか、ということで、居住、日常の観光といった機能も見据えながら、天王洲では品川と競争・競合するのではなく、連携するまちづくりを進めたい。</p> <p>△：今、天王洲で進めているコンバージョンのまちづくりは、天王洲の個性・特徴となってきた。アートだけにとどまらず、スポーツなどを含めて特色づけてできると、他の地区との差別化ができるのではないかと。競合する地域とオフィスだけの価値観で戦うのは難しく、ハード・ソフト・水辺・イベント・街並みなどの総体としての天王洲イメージを高めていくことが重要ではないかと。</p> <p>◎：横浜で関わっている団地でのまちづくりで、「あしたタウンプロジェクト」という取り組みをしている。住民中心の活動になるまで時間がかかることは覚悟して、「やれることやる」を続けていく。まちづくりでは総合的な目標を立てて、誰も取りこぼさないというのは難しい。大事なのは「エリア特性や目指す方向性あるよね」ということを共通認識して進めることではないだろうか。</p> <p>△：品川駅周辺は品川区ではなく港区という行政区分の状況があり、難しいポイントではある。地域としてのまとまりが難しい。行政区を越えた拠点のあり方、連携の在り方をどう考えていく必要がある。</p> <p>◎：水辺は天王洲の財産であり、いくつかある船着き場をうまく活用して、日常の交通手段として船が行き来するエリアになると特徴的で面白いのではないかと。</p> <p>△：現在、「らくらく舟運」をやっていて、好評である。今後、利便性の高いルート検討など課題はあるが、天王洲にとってよい取組になるのではないかと。</p>

1：地域の特性の現状分析

定点カメラによる 人流・回遊性調査からみた把握

意向調査で「よく利用する
オープンスペース」で最多だった
第二水辺広場を中心に調査

システム構成
無線NW (LTE) を活用し、設置機器を可能な限りシンプルにした構成

- 測定箇所1箇所当たりの構成
- 現場 ← クラウド
- PoE 無線カメラ
- PoE-HUB
- LTEルータ (グローバルIP)
- 防水Boxに収納
- LTE
- 混雑状況 SaaSアプリ

Panasonic 人流検出専用ソフト

人流検出専用ソフトのスクリーンショット。左側には「人流検出専用ソフト」のメニューがあり、「人流検出専用ソフト」が選択されています。中央には「人流検出専用ソフト」のグラフが表示されており、縦軸は「人流検出専用ソフト」の数、横軸は「人流検出専用ソフト」の時間（2022/09/13 10:00から10:05）を示しています。右側には「人流検出専用ソフト」の表が表示されており、表のヘッダには「年月日」「時間」「検出人数」「検出人数」「検出人数」「検出人数」「検出人数」「検出人数」があります。表のデータには「2022/09/13 10:00 人流検出専用ソフト 2 2,88 0 523 110 1059 3059 1880」と「2022/09/13 10:05 人流検出専用ソフト 2 2,88 0 521 110 1059 3059 1880」があります。

B地点：天王洲ピア及び周辺

人密集度リアルタイム表示
カメラ：天王洲ピア...

現場からの映像と、その映像を基にした人流検出専用ソフトのスクリーンショット。スクリーンショットには、カメラの位置と、人流検出専用ソフトのグラフが表示されています。赤い円で囲まれた「B」は、カメラの位置を示しています。

天王洲ピア周辺の地図。赤い三角形で「C」地点が示されています。周囲には「ファミリーマート 天王洲ファーストタワー」、「天王洲アイビル」、「ストアタワー」、「天王洲セントラルタワー」、「WAREHOUSE」、「東品川2」、「東横INN」などの施設が記載されています。

C地点：天王洲ファーストタワー北側

人密集度リアルタイム表示
カメラ：A地点：ボンドストリ...

現場からの映像と、その映像を基にした人流検出専用ソフトのスクリーンショット。スクリーンショットには、カメラの位置と、人流検出専用ソフトのグラフが表示されています。赤い円で囲まれた「A」は、カメラの位置を示しています。

天王洲ピア周辺の地図。赤い三角形で「C」地点が示されています。周囲には「ファミリーマート 天王洲ファーストタワー」、「天王洲アイビル」、「ストアタワー」、「天王洲セントラルタワー」、「WAREHOUSE」、「東品川2」、「東横INN」などの施設が記載されています。

人密集度リアルタイム表示
カメラ：C地点：ボンドストリ...

現場からの映像と、その映像を基にした人流検出専用ソフトのスクリーンショット。スクリーンショットには、カメラの位置と、人流検出専用ソフトのグラフが表示されています。赤い円で囲まれた「C」は、カメラの位置を示しています。

・当該カメラ付近に設置した告知。

域内イベントにおける人流創造実証実験 実現性検証のために混雑測定・検証中

- ①観覧する映像 混雑状況映像（個人認証・識別は致しません。）
- ②カメラ利用目的 会場エリア内の来場者の混雑度計測
a) 人数カウント
b) 人の密度
- ③保存・保管期間 映像取得から6カ月間。（6ヶ月経過後に廃棄）
- ④安全管理措置 個人情報保護法等に準じ管理致します。
- ⑤本件担当部門 一般社団法人エリアマネジメントTENNOZ 事務局 山口(TEL：03-5462-8811)

現場からの映像と、その映像を基にした人流検出専用ソフトのスクリーンショット。スクリーンショットには、カメラの位置と、人流検出専用ソフトのグラフが表示されています。赤い円で囲まれた「C」は、カメラの位置を示しています。

1：地域の特性の現状分析

<各地点の基本情報>



A地点：ふれあい橋南袂

- ①グラフの形状：昼前後および夕方の2つのピーク。
- ②主な利用者：ふれあい橋およびポンドST通行者、TY利用者。

B地点：第二水辺広場天王洲ピア付近

- ①グラフの形状：夜に1つの大きなピーク。
- ②主な利用者：品川方面への帰宅者、夕涼み？。

C地点：ファーストタワー北側広場

- ①グラフの形状：午後～夕方の時間帯に小さなピーク。
- ②主な利用者：多地点と比較し利用者は少なく0～3名程度(犬の散歩など決まったルート、人と推察)。

<イベント開催①：ジブリ展>



A地点：ふれあい橋南袂

- ・ピークの特徴は変わらないが、昼間の絶対数は増加している。
⇒ジブリ展来訪者が同地点まで入り込んでいる結果、ベース人数が底上げされた。

B地点：第二水辺広場天王洲ピア付近

- ・ピークの特徴は変わらない。
⇒ポンドST側のジブリ展は直接には当地点の人流には影響を与えていない(大半が来た道を通って帰っている)。

C地点：ファーストタワー北側広場

- ・変動はない～測定日においてはむしろ減。
⇒ポンドST側のジブリ展は直接には当地点の人流には影響を与えていない(当地点への来訪目的、利用目的が異なる)。

1：地域の特性の現状分析

<各地点の基本情報>



A地点：ふれあい橋南袂

- ①グラフの形状：昼前後および夕方の2つのピーク。
- ②主な利用者：ふれあい橋およびポンドST通行者、TY利用者。

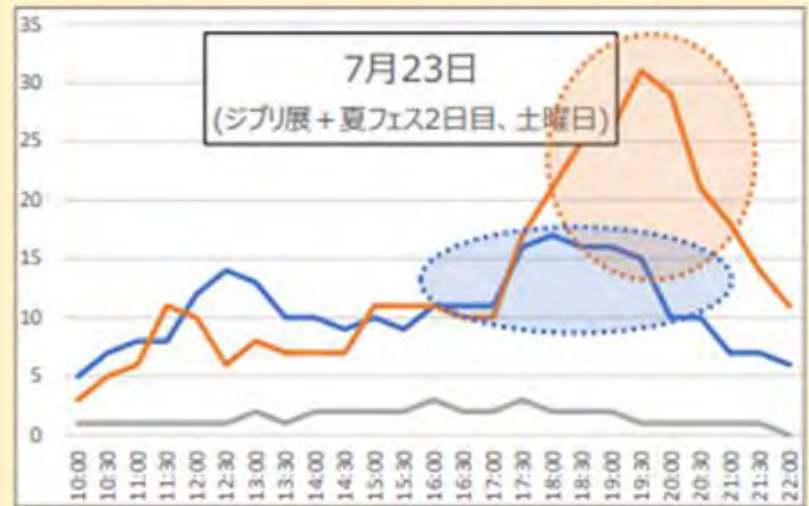
B地点：第二水辺広場天王洲ピア付近

- ①グラフの形状：夜に1つの大きなピーク。
- ②主な利用者：品川方面への帰宅者、夕涼み？。

C地点：ファーストタワー北側広場

- ①グラフの形状：午後～夕方の時間帯に小さなピーク。
- ②主な利用者：多地点と比較し利用者は少なく0～3名程度(犬の散歩など決まったルート、人と推察)。

<イベント開催②：ジブリ展+夏フェス>



A地点：ふれあい橋南袂

- ・ピークの特徴は変わらないが、絶対数は前頁①に比べさらに増加している。
- ⇒ジブリ展で来訪者が増えている(①)状況に加え夏フェス来訪者も加わることで、さらにグラフの山は高くなっている。イベントによる来訪者誘引効果。

B地点：第二水辺広場天王洲ピア付近

- ・ピークの特徴は変わらないが、絶対数の増が顕著。
- ⇒第二水辺に店舗や仕掛けを設置した効果が表れている。第二水辺会場を經由地として第三水辺と清掃作業所跡地を歩き来する人流が創造されたことで、より当地点の人流が増加したものと推測される。

C地点：ファーストタワー北側広場

- ・ピークの形状は変わらず。
- ⇒夕方に若干の増加が見られるものの、通常時と大差なし。

1：地域の特性の現状分析

<各地点の基本情報>



A地点：ふれあい橋南袂

- ①グラフの形状：昼前後および夕方の2つのピーク。
- ②主な利用者：ふれあい橋およびポンドST通行者、TY利用者。

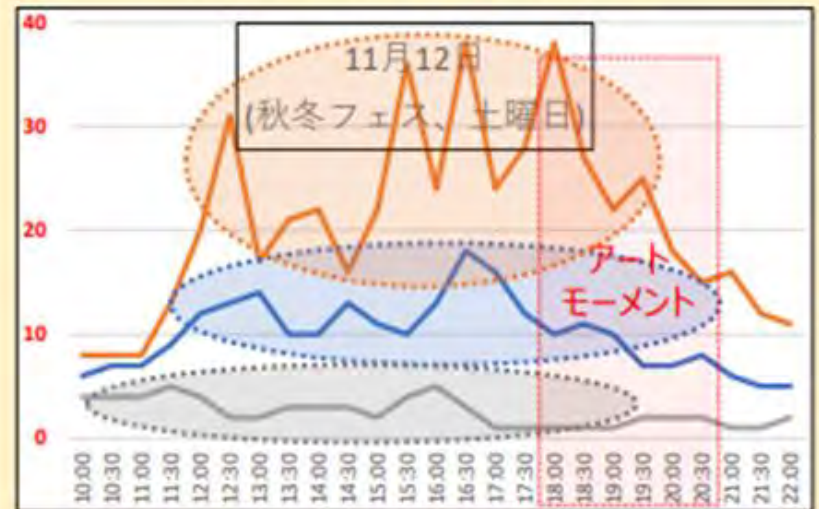
B地点：第二水辺広場天王洲ピア付近

- ①グラフの形状：夜に1つの大きなピーク。
- ②主な利用者：品川方面への帰宅者、夕涼み？。

C地点：ファーストタワー北側広場

- ①グラフの形状：午後～夕方の時間帯に小さなピーク。
- ②主な利用者：多地点と比較し利用者は少なく0～3名程度(犬の散歩など決まったルート、人と推察)。

<イベント開催④：秋冬フェス>



A地点：ふれあい橋南袂

- ・終日大きなピーク。
- ⇒フェス開催による来訪者誘引効果。

B地点：第二水辺広場天王洲ピア付近

- ・終日大きなピーク。
- ⇒第三水辺から第二水辺への動線が確立した。また天王洲ピア周辺の仕掛けが滞留者を増加させている。

C地点：ファーストタワー北側広場

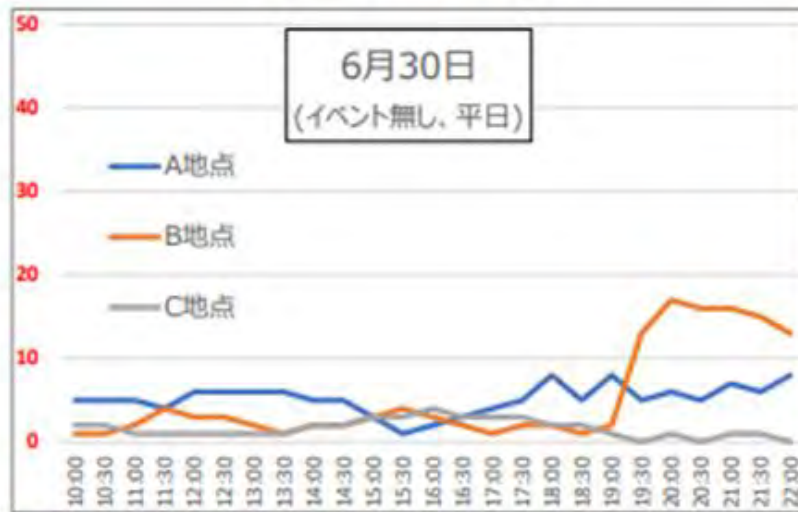
- ・午前中に小さなピーク。
- ⇒第二水辺からファーストタワー内への人流が見られた。

夕方からは全地点で人流が減少

⇒同時開催の「アートモーメント」開始により、来訪者が同会場に誘引された結果。

1：地域の特性の現状分析

<各地点の基本情報>



A地点：ふれあい橋南袂

- ①グラフの形状：昼前後および夕方の2つのピーク。
- ②主な利用者：ふれあい橋およびポンドST通行者、TY利用者。

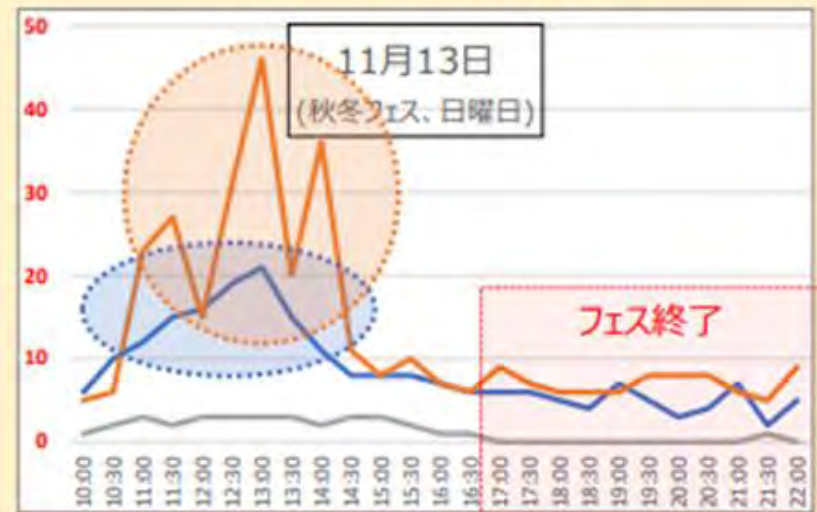
B地点：第二水辺広場天王洲ピア付近

- ①グラフの形状：夜に1つの大きなピーク。
- ②主な利用者：品川方面への帰宅者、夕涼み？。

C地点：ファーストタワー北側広場

- ①グラフの形状：午後～夕方の時間帯に小さなピーク。
- ②主な利用者：多地点と比較し利用者は少なく0～3名程度(犬の散歩など決まったルート、人と推察)。

<イベント開催⑤：秋冬フェス>



A地点：ふれあい橋南袂

- ・午前～昼にかけて大きなピーク。
- ⇒フェス開催による来訪者誘引効果。

B地点：第二水辺広場天王洲ピア付近

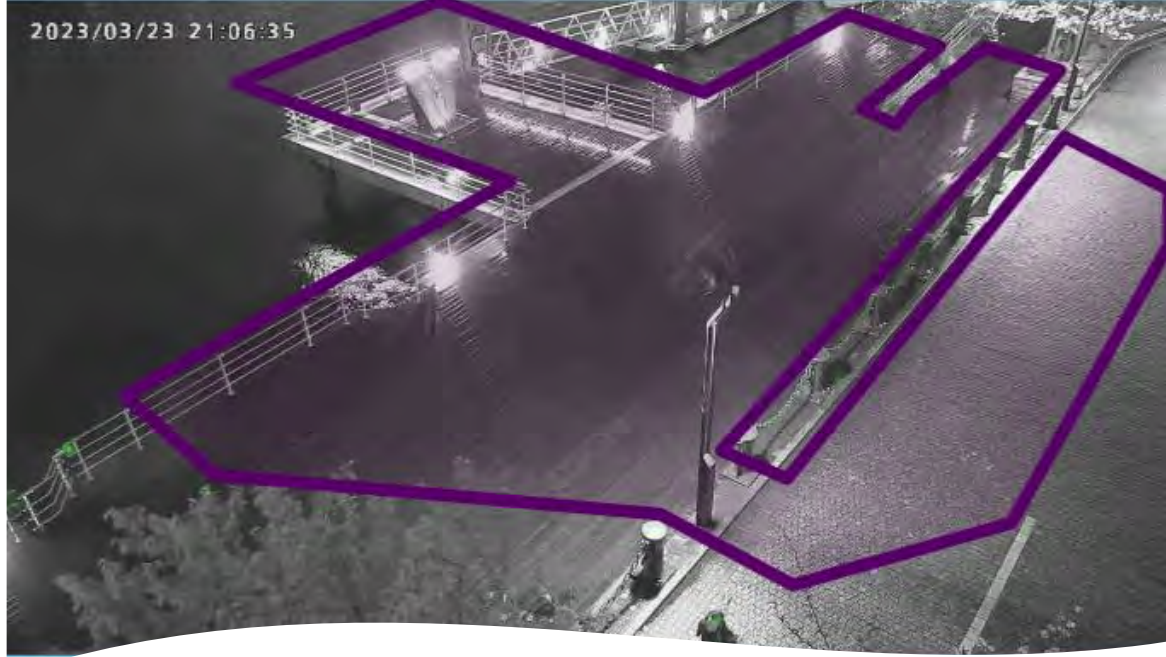
- ・午前～14:00頃にかけて大きなピーク。
- ⇒第三水辺から第二水辺への動線が確立した。また天王洲ピア周辺の仕掛けが滞留者を増加させている。

C地点：ファーストタワー北側広場

- ・午前中に小さなピーク。
- ⇒第二水辺からファーストタワー内への人流が見られた。

天候悪化とフェス終了により、夕方からは一斉に来場者が減。

定点カメラによる 人流・回遊性調査からみ た把握



第二水辺広場ボードウォークにおいて、キャナルフェスのイベント会場としたところ、日常時と比べて、明らかに人流の増幅が見られた。

春フェス時と秋フェス時との違いをみると夕方時間帯の人流が顕著で、気候が良く日照も長い季節でのボードウォーク空間の特性が把握できた。

地点間との比較においては、ゲートウェイとしての天王洲ふれあい橋から遠くなると、人流そのものが低減していく傾向を確認した。

非日常的な賑わい演出をした場合の、水辺広場ボードウォークとしては、日常よりも2～3倍近くの人集積が見られるようになった。

適切な仕掛けの設置(場所、条件)により、エリア内でも普段人通りの少ない部分に新たな人流の創造や居心地の良い滞留を創り出すことができることを確認した

仕掛けの工夫により、来訪者を誘導する/来訪者を回遊させる/来訪者を増やすことは可能であり、有効であるとの実証を得ることができた。

1：地域の特性の現状分析

(2) 主要課題の抽出

課題1：活性化

(オープンスペース / 公共空間の利活用)

天王洲は、特徴的なオープンスペースを活用した様々な催しで、これまで“水辺とアートのまち”としての魅力を発信し続けてきたが、今後も、より柔軟な視点でボードウォーク等の公共空間を利活用し、更なるエリア活性化に繋がる展開をしていく必要がある。



1：地域の特性の現状分析

(2) 主要課題の抽出

課題2：老朽化

(維持管理のための新たな枠組みの検討)

開発当初から35年近くが経過する中、老朽化する公共空間・半公共空間の維持管理について、当時の事業者と行政で考えた仕組みを現状に合わせて再整理するなどし、将来を見据えた新たな枠組みを検討する必要がある。



1：地域の特性の現状分析

(2) 主要課題の抽出

課題3：財源化

(まちづくりを担う活動資金を得るための取組み)

(一社) エリアマネジメントTENNOZは2021年に設立され、天王洲地区のまちづくりの中核を担う活動を担ってきているが、当初から人材や資金の不足が顕著なため、新たな都取り組みなどができない。財源確保への取組みを行っていく必要がある。



1：地域の特性の現状分析

(2) 主要課題の抽出

課題4：組織化

まちづくりを取り巻く関係者多様性への対応)

エリアマネジメント体制として、事業者によるまちづくりの視点だけでなく、近年増加する居住者やイベント・観光来街者など多様な人々が参加できる活動体制づくりや官民連携まちづくりによる活動を推進していく必要がある



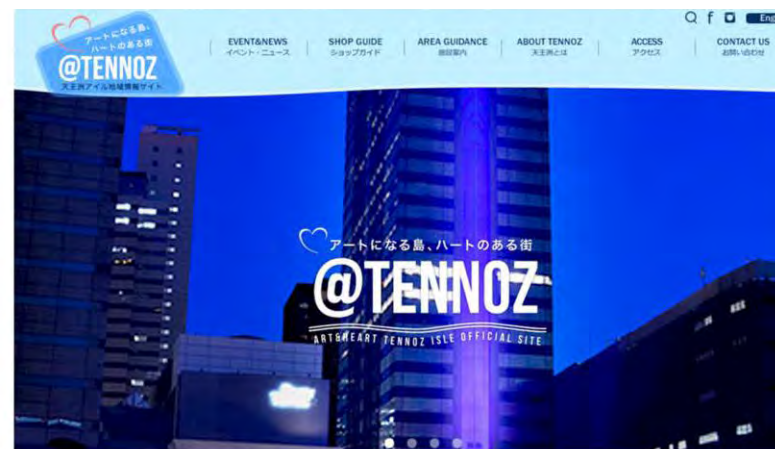
1：地域の特性の現状分析

(2) 主要課題の抽出

課題5：情報化

(積極的な情報発信で魅力を高める)

まちづくり活動に対するエリア内での認識が十分ではなく、またメディアに向けての発信力も弱い現状にある。今後、関係する人と人をつなぎ、天王洲の街に対するファンを増やすためには、積極的な情報発信により天王洲アイルの魅力を高めていく必要がある。



1：地域の特性の現状分析

(3) グラレコワークショップによる現状分析



天王洲ならではの地域特性

水

みどり

ヒカリ

をもっとらしく取り込んで
街の性格をより

アートフル

ハートフル

パワーフル

にしていくことで

都会のIsle(島)に集う人々
にとっての唯一無二の楽島
(ecoisle)にしていかねば!

天王洲アイルのみらい 2022年9月16日15:00~16:00

水とみどりとアートとハートと



♀ キーワード (天王洲のターゲットとは?)

• Z世代 = 志を持って、社会貢献ができる

• クリエイティブ スタートアップ起業 など

• ファミリー層 < 近年、住宅 & 人口 (増)

↳ 子供向けのコンテンツなし...



いも掘りしたい!!

畑・水辺活用

遊び場
学び場

ワークショップ開催

共につくる!!

• 就業者・事業者

ハード面の修復・モデルチェンジ

例: 植栽...



昭和っぽい...



オシャレに

働きたい

デジタルデトックス & ブランディング



🍴 食 お弁当、空き店舗活用
人を呼び込む



体臭や学びを
価値として提供

子どもマルシェ

💧 水、みどり、
🎨 アート、💖 アート、
アップデート
する!

笑顔 😊 自由な環境がない

いざし 信じてみよう



2：地域の特性を踏まえた目指す姿

(1) 天王洲アイランド_未来ビジョンの核（コアビジョン）

未来ビジョンの核
(コアビジョン)として

TENNOZの地域特性から
導きたい

【過去】 倉庫街からビジネス街へ変貌した局面
(シゴト視点)

【現在】 ビジネス街に水辺とアート文化を根付かせた局面
(マチ視点)

【未来】 居就来あらゆる人(者)にとって居心地のいい街
(公共/民間空間)にしていくための局面
(ヒト視点)

アートフルでハートフルでパワーフルな

水とみどりとヒカリの

楽島(ecoisle)



2：地域の特性を踏まえた目指す姿

(2) ルートビジョンの抽出とブレストワークショップ

- **アートフルでハートフルでパワーフルな**

- **水とみどりとヒカリの**

- **楽島(ecoisle)**



コアビジョンを形作るための『視点・手段・考え方の要素⇒ルートビジョン』を見出すためのブレストワークショップをエリアプラットフォーム構成メンバーで実施

ケーススタディとして、天王洲の地域特性でもあるオープンスペースの磨き方の視点から紐解いてみた

2：地域の特性を踏まえた目指す姿



場の改変開拓



立地距離



事業等創造

その他

～未来ビジョンに向けたワークショップ～

天王洲のオープンスペースに磨きをかける

A グループ

TENNOZ MAP 磨きまかせたいスポット

- 1 シーフォースクエア
- 2 ボードエリア
- 3 Board Walk

将来ビジョン

居住者 就労者 来外者

- ・マイスペースをつくる
- ・お気に入りエリアを探す
- ウォーキング & ジギング
- 自販機設置 (飲み物、食料)
- 橋: ライトアップ
- 路面: パインカラー

ボードウォーク1周回遊

B グループ

TENNOZ MAP 磨きまかせたいスポット

- 1 新東海橋
- 2 ふれあい橋
- 3 品川浜頭橋

将来ビジョン

居住者 就労者 来外者

- (品川浜頭橋) トラックの共存 景観(橋上角から)
- (ふれあい橋) 日常使いの橋 渡りやすい、使いやすい
- (新東海橋) 近隣住民との交流 天王洲の表玄関 イベント会場
- 統一感のあるライトアップ
- パド面の整備 (メンテナンス)
- 情景を生活が

C グループ

TENNOZ MAP 磨きまかせたいスポット

- 1 東品川公園
- 2 第二水辺のシーフォートへ
- 3 スカイワーク

将来ビジョン

居住者 就労者

- 外でMTG
- 犬の散歩
- カフェ
- 設備強化
- 移動販売船
- 第1水辺... 証明書 第1水辺

D グループ

TENNOZ MAP 磨きまかせたいスポット

- 1 第二水辺
- 2 第一水辺
- 3 天王洲公園

将来ビジョン

居住者 就労者 来外者

- 水辺にアクティビティ施設
- 公園でワーキング/ジギング
- BBQ
- アイスバー
- ボルダリング
- 日傘スポット
- お祭り広場
- 仕事後
- 動物料理店
- 馬車道

街のPRコラボ **ウォーカブルアイランド**

街のPRコラボ **「事業」へのかけはし**

街のPRコラボ **1 + 2 = ∞**

街のPRコラボ **TENNOZ Resort Park**

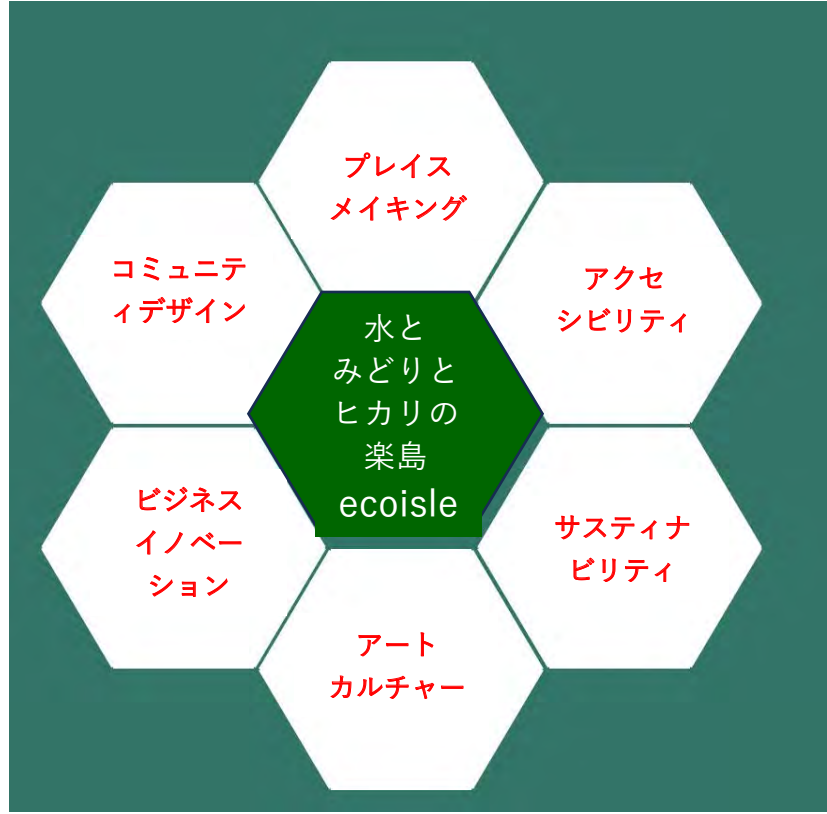
2：地域の特性を踏まえた目指す姿

(3) TENNOZ_未来ビジョンストラクチャーによる検討

「アートになる島 ハートのある街」の実現性をより高めた将来のあるべき姿（コアビジョン）を「水とみどりとヒカリの楽島（エコアイル）」と位置付けた。天王洲アイルの将来像を形成する方向性を6つのテーマ（ルートビジョン）を軸に展開し、その裾野を広く求めながら、まずは、これらに横たわる課題解決に向け、取り組んでいく。

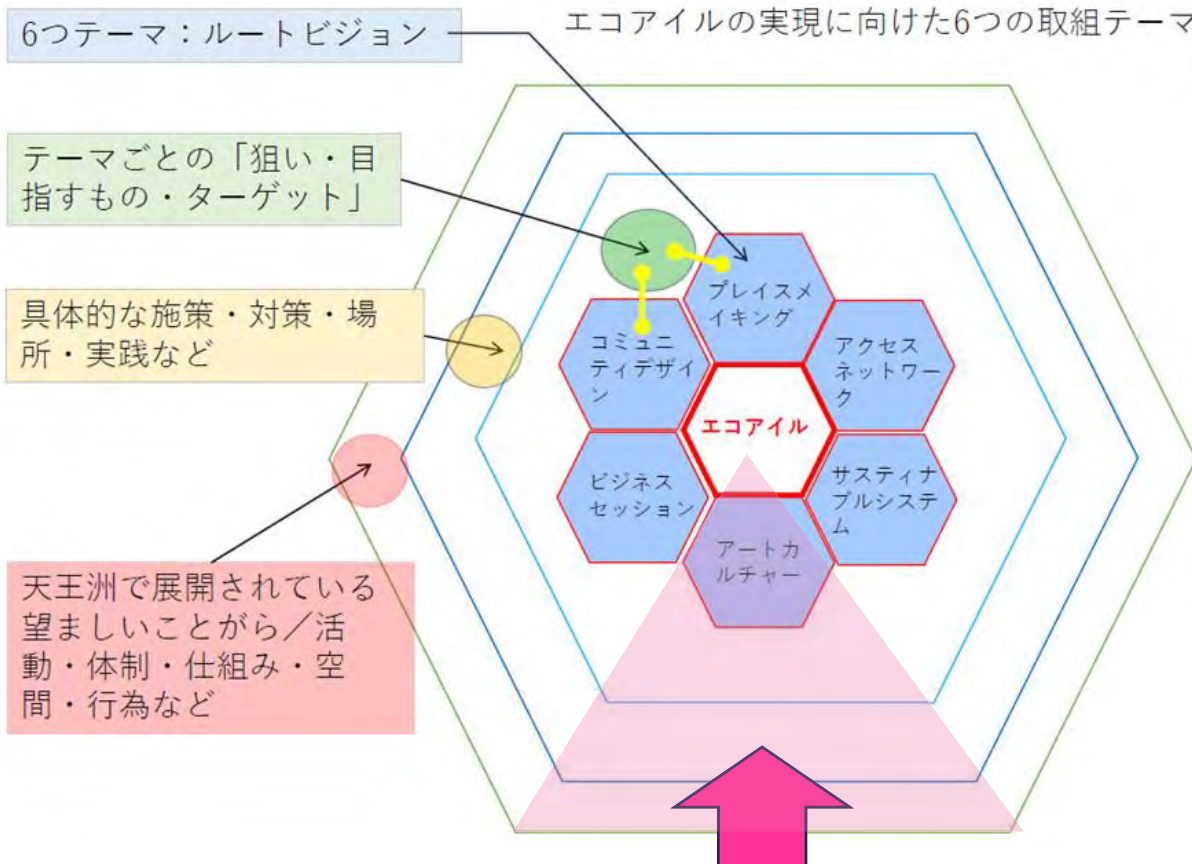
⇒抽出された具現化のためのルートビジョン

- プ プレイスメイキング
- ア アクセシビリティ
- サ サステナビリティ
- カ アートカルチャー
- ビ ビジネスイノベーション
- コ コミュニティデザイン



2：地域の特性を踏まえた目指す姿

(4) コアビジョンからみた地域の特性を踏まえた目指す姿



ルートビジョンをビジョン軸とミッション軸という視点で言語化し、未来ビジョンストラクチャーをベースに、グラレコワークショップを活用してコアビジョンの解像度を上げる

- あらゆる人にとって居心地よく、多様な利用活用を促すための**公共空間・公開空地**の可能性を探る
 ⇒居心地の良い水辺の公共空間、**地方都市・海外都市**にとっての**情報発信の場**、**品川駅・品川宿**とつながる**ウォークアブルアクセス**

目的・対象者・期待する効果

就業者・居住者・近隣・来街者にとって「心地よい」場をつくる

●日常的な「心地よい空間」

⇒憩える、ベンチやテーブルで会食、涼む、眺める、季節感がある、緑陰屋外でテレワーク、散策、快適な移動、気分転換、ストレッチ、夜景を楽しむ

●非日常的な「心地よい空間」

就業者が参加できるイベント

⇒発表会、ボランティア)

居住者が参加できるイベント

⇒縁日、キッチンカー、スタンプラリー、スポーツ、ファミリーランチ、音楽、映写、ワークショップ、

来街者をターゲットにしたイベント

⇒アートフェスなど

どんな場所を、どのように、

水辺広場、街区公園、区道、公開空地を利活用する

●日常空間としてのPlace Making

⇒ボードウォーク：テーブル・イス、水辺テーブル、

⇒街区公園：緑地再整備（参加型、明るい緑

⇒公開空地：昼食時や終業後の活用？

●非日常空間としてのPlace Making

⇒ボードウォーク：アートイベント、マルシェ、キッチンカー

⇒街区公園：？

⇒区道：キッチンカー、スポーツ、テーブル、臨時駐輪場

⇒公開空地：TENNOZ PLACE、他

持続させるためには

できるところからできる範囲で活動

●日常的な「心地よい空間」づくり

⇒エリアマネジメント活動として取り組む体制は？

当面、無理か？

・資金

・人材

●非日常的な「心地よい空間」

⇒実行委員会形式でのイベント：

TENNOZ PLACE、他

⇒ボードウォーク等占用でのイベント：3カ月ごとの一括占用に係る基本的なルールの策定（手続き、イベント内容、代 hands 手数料・使途など）

非日常的なPlace Makingはスタートしたので、この継続発展を目指す

天王洲での日常的な空間でのPlace Makingを誰がどこで何を？

国内・海外への情報発信の場

品川駅・品川宿とつながるウォークアブルアクセス

天王洲での出来事を、様々な手段で多くの人が発信

ハードな空間、ソフトなネットワーク・人的交流

プレイスメイキング

日常で「心地よい空間」とは？

居住者



来街者



水とみどりとヒカリの楽園 /

ボードウォークを
活用したい!

コンビニ多いけど
食べる所が少ない...



非日常でできること。

季節限定の
イベント誘致



ウインター
マーケット



(例)甲鳥川



★これまでの
積み重ねも大事

公園を作り替える
大作単を

快適さ



街区公園

ベンチ設置

花を植える



第一水辺

第四水辺

- ✓ 朝活
- ✓ ヨカ

- ✓ シンボリックな活動力
- ✓ みどりの整備

2. アクセシビリティ

《ビジョン軸》

品川駅や羽田空港との**近接性**を活かして
 快適で楽しく、**国内外に開かれた天王洲**
 (出島) への**アクセスシビリティ**が展開
 されている

《ミッション軸》

天王洲へのアクセス環境をより高める
 ための**最新モビリティ**、**ウォークブル**
ネットワークを取り入れることや
地の利を生かしたエリア間連携を仕掛け
 天王洲の**拠点性**を高める



●地方との連携ネットワークを築く

⇒羽田空港に近く、運河に囲まれた島という立地環境を生かし「都心と地方自治体・市町村の連携」を目的とする「アートを軸にした地方と都市の連携」など、相互方向性のある連携

空間的なつながり

■交通ネットワーク

- 天王洲を「目的地」にする
- 天王洲に立ち寄るきっかけをつくる
- 自転車の利便性・快適性向上（違法駐輪等の対策を含む）
- パーソナルモビリティへの対応
- 天王洲エリア内の移動・回遊手段（アクティビティとしても楽しめるもの）
- ロボット配送、自動運転、ドローンなど新技術等への対応

■周辺エリア、活動団体とのネットワーク

- 品川浦
- 品川宿（旧東海道）
- 港南・品川シーズンテラス
- なぎさの会
- 水運つながり（芝浦、竹芝、日本橋、浅草等）

時間的なつながり

■エリア、周辺の歴史

- 品川宿（旧東海道）
- 東京湾・品川台場の歴史
- 天王洲開発の経緯
- 天王洲今昔

■次の30年に向けた取組

- 未来ビジョン
- オフィス中心のまち→複合用途のまちへの転換

■未来の担い手づくり

- 子どものまちづくり参加
- 周辺の学校との連携（ボランティアなど）

人と人/人とまち/まちとまちのつながり

■天王洲のファンづくり・コミュニティ形成

- ファングッズ（会員証、バッジ、キーホルダー、Tシャツ）
- SNSの双方向コミュニケーション
- 近くにいなくても天王洲を応援できる仕組み（ふるさと納税やクラウドファンディングのもの）
- ファンミーティング
- 参加型イベント（イベントボランティア、園芸部、清掃部）
- 参加型アート

■姉妹都市

- アートに取り組みまちとつながる
- アート×農業、水産業、伝統工芸…でつながる



アクセシビリティ

最新モビリティの導入



周遊バス



天王洲の歴史を伝えるべき!



天王洲の周辺地域と連携



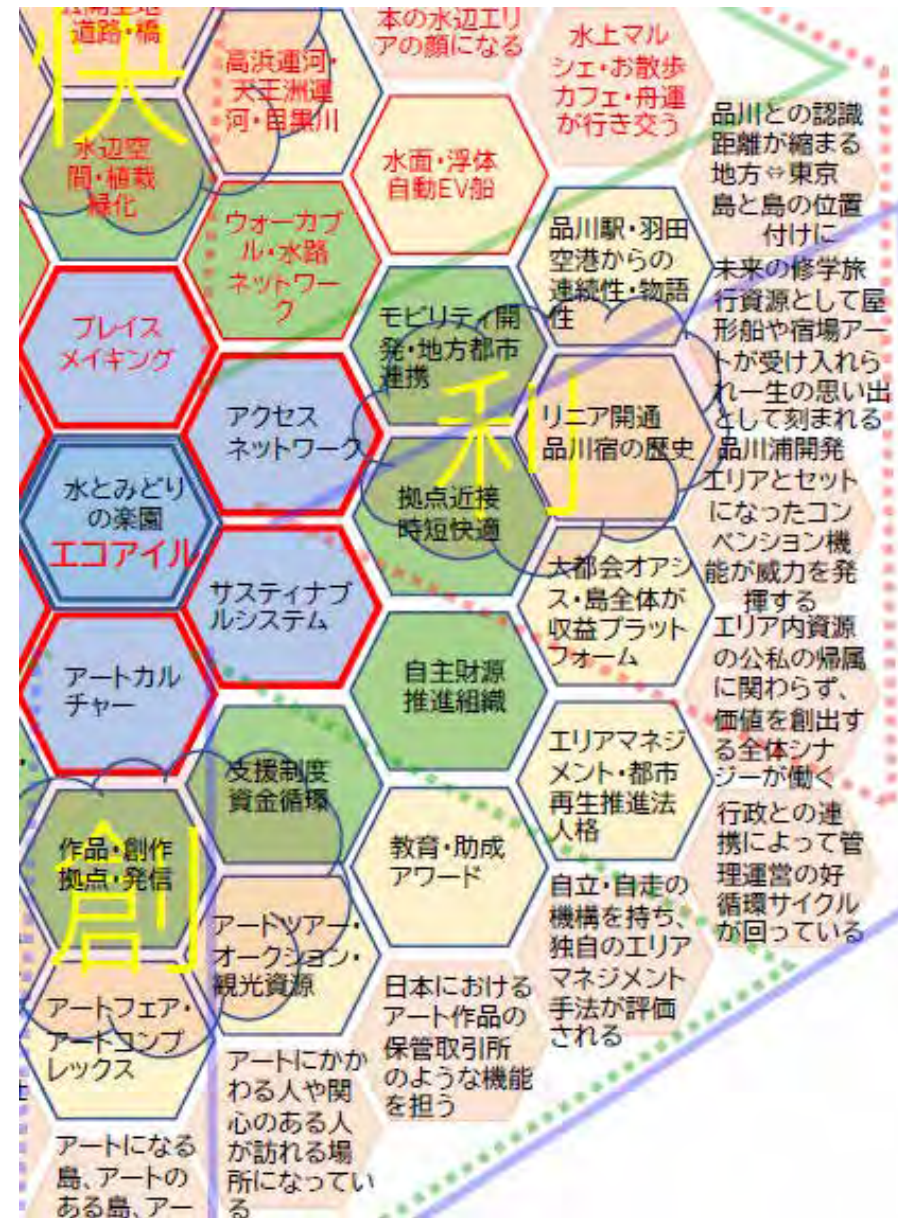
3. サステナビリティ

《ビジョン軸》

天王洲の**持続可能な発展**のための**経営資源（ヒト・モノ・カネ・情報・他）**を確保し、**サステナブル**な**仕組み**が回っている

《ミッション軸》

エリマネTENNOZが**持続可能なまちづくり活動の中核**をなし、**エリアブランディング**を担うための、**組織や財源をより豊かに**する**仕組みを****試行しながら構築**する



■ 送り手と受け手をつなぐエリアブランディング

①. 満足感

就業者・住民・来街者が満たされる憩いの空間演出

- ◆ 憩いの空間
 - ・思わず滞在したくなる公共空間
 - ・気持ちいい水辺空間

②. 信頼感

天王洲に来ることが楽しみとなる期待感と安心感の創出

- ◆ 期待感と安心感
 - ・清潔さ
 - ・足元の安全
 - ・公物の行き届いた管理

③. 付加価値

これまでの天王洲に+αとなるコンテンツの進展

- ◆ +αのコンテンツ
 - ・天王洲のアイデンティティ
 - ・競い合うアート
 - ・住民と事業者の繋がり

■ 持続可能な組織力強化のための取組

①. 公共空間の一括占用

- ・ボードウォークや公園、道路などを一括で占用し、ストリートファニチャーの配置やコンテンツの盛り込みにより、居心地のよい空間を提供する
- ・利用者から賃料等を得られる収益化スキーム、まちづくりの資金調達

②. 公物の維持管理

- ・事業者が公物の維持管理する範囲（対象物、予算）を検証する
- ・公物の維持（区画道路2号、公園3号、ふれあい橋等）を区へ引き渡すスキームを策定する
- ・駐輪禁止のカラーコーンや壊れたポラードなど景観を阻害する所有者の財産を更新、整備するための資金の確保、働きかけ

③. パートナーシップの確立

- ・アートを媒介とした地方都市と天王洲の繋がりをつくる
- ・アート甲子園など各事業者が天王洲アイル全体でアートを持ち寄り、アートの競合、出合いを創出する
- ・TENNOZ PLACEを進展させて、イベントを通じて住民と地域が関係性を深める

サステナビリティ

送り手

受け手

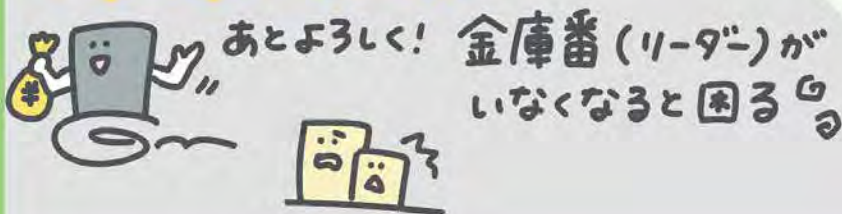


昔 みんなのあこがれのまち

今 オフィス街から住宅地へ



オーナーが変わるたびに...



組織化も必要!



4. アート カルチャー

《ビジョン軸》

アートが根づいた**地域知性**を活かして、**まち全体がミュージアム**のような景観形成に資する**アートカルチャー**が浸透している

《ミッション軸》

アートの映える街並みの形成や人間の**知性や創造性を刺激する**ようなアートによる**街の仕掛け**を地域知性としこれを基盤としたアートにまつわる**ヒト・モノ・コト文化**を育成する



天王洲エリア_未来ビジョンの目指す姿 検討テーマ「アートカルチャー」

目標：まち全体がミュージアムのような天王洲 I S L E

※品川区・2020年5月29日「品川区水辺活用ビジョン」を策定。目標年次は2020年度～2040年。

天王洲アイルはショッピングモールに集まるのではなく、天王洲カルチャーに惹かれた人が訪れる街を目指して、エリアマネジとしてアートで課題解決をしながら、アートのある場所、アートができる環境・制度、アーティストに会えるまちづくりを目指しアートを十分に体現できるサービス等も創出していく。

アートのある場所

公共空間
違法駐輪対策の駐輪場
各店舗にアート設置
風景がアートになる
玄関口の整備、来訪者を出迎えるシ
ポリックアート
照明デザイン
デザインで回遊
旧東海道や近隣とつなげるデザイン



アート制度

- ・空き店舗の活用（アート展示・工房）
- ・公共空間サイン等のデザイン
- ・アートの資産価値を高める
- ・天王洲で行われるアートイベント時
天王洲内やエリマネ媒体で広告掲示
- ・アーティスト支援制度
- ・エリマネとまちをデザイン
- ・オークション制度
- ・アートと新しい事業が生まれる
アーティストとのマッチング事業
アート×〇〇

アーティストに会える

- ・天王洲内の空間に設置している
アートを直接アーティストから
購入できる
- ・ライブアート、制作現場がみれる
- ・応援したいアーティストを
支援できる
- ・アーティストのクリエイティブな
活動発信地

アートを体現させるサービス

- ・アートツアー
- ・アートワークショップ/マルシ
- ・天王洲アイル内のアート情報を
一斉発信するサービス
- ・文化を体現できる
- ・島つながりでアート文化発信
- ・点在するアート作品を変える場
- ・品川区伝統保存会と一緒にイベ



コミュニティ
マッチング♡

アートカルチャー

アーティストにとって
あこがれのまち

まち全体がミュージアムのような天王洲 ISLE



買える

会える



TENNOZ

水 ✦ 光と組み合わせ

身に付けられる
天王洲

ココでしか
買えない!

作家さんのキーホルダー

イベントパーカー

ほしい

ゾーニングが重要

音楽

コンテンポラリーアート

とんがってていい

課題

天王洲 = アートのまち?

→ 外の人からすると認知度 (低)

人によって
捉え方が違う

アートのカで
まちづくり

モイ?

まちの景観
空間活用

え? アートあるの?

ウォーターフロント × アート × コミュニティ = ビジネスイノベーション



ビジネスイノベーションを興して天王洲を

クリエイティブ(起業)の楽園/聖地にする

ビジネスイノベーションを興すためには、起業の創出と

新興企業の誘致が大事

天王洲の何で起業家や新興企業を集めてくるのか

(どのように集めるのか)

働きやすい環境、ビジネスにつながりやすい環境、

得られる支援・連携・・・

不動産市況の中の天王洲は低迷をしている、賃料の低下、

空きオフィスの増加

ビジネスと取り巻く環境としては、コンパクトな島の中に

本社企業が集積している

既存企業同士のビジネスマッチングを進め、空きオフィスに

新興企業を誘致する

そのためのオフィスビルの環境のあり方を公共空間部分も

含めて考え直す

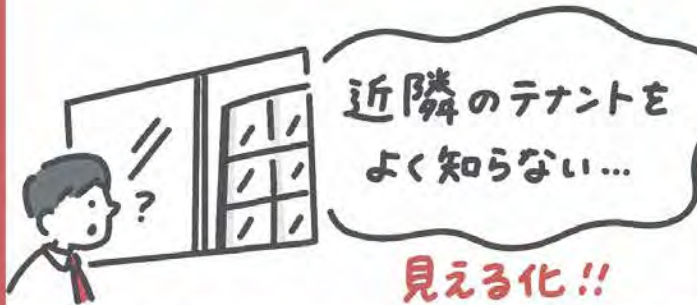
・欧米諸国にあるような水辺のビジネスイノベーション拠点を

日本にも誕生させる

ビジネスイノベーション

天王洲の
オフィスの現状

↓ 賃料 DOWN
↓ 空テナント



在宅(増) → 働く環境を
考えるべき

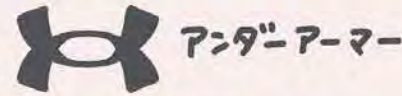
既存のビルを
{大学のキャンパスのように}



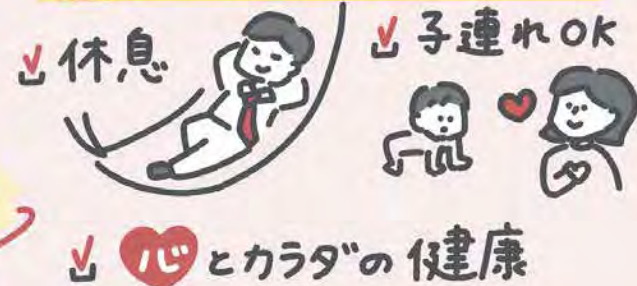
創出・誘致



{天王洲発の企業} を増やしたい!



選ばれるオフィスにするには?



6. コミュニティデザイン

《ビジョン軸》

天王洲への愛着を抱くような**情報発信**や
共感する**人同士が繋がる**
コミュニティデザインを描き、
まちづくりの担い手やファン層が**広がる**

《ミッション軸》

天王洲に関する居住者、就業者、
事業者、来街者といった
目線を意識しながらコミュニケーション
を豊かにしファン層や交流の輪が広がる
ような**仕掛け**を行っていく

ニカム



コミュニティデザイン

- 共感するファンを増やし繋げながらまちのコミュニケーションを豊かにする
→子育て世代が集まりやすい場や異業種就業者の輪の交流を広げる仕組み

「住む」「事業を営む」「働く」だけでなく、「ひと」と「まち」の多様な関わり合いのなかで、地域のコミュニティの力やまちの価値が高まっていくような“つながり”を育てる。

<子育て世代を含む若い世代の天王洲へのつながり>

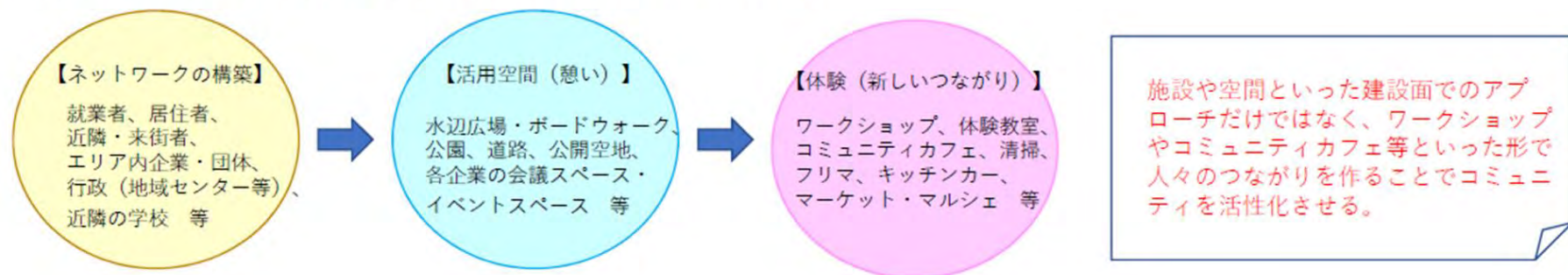
子育て世代を含む若い世代などエリアに親しみのない人が街を知るきっかけの場を提供することによって新たなコミュニティが生まれる。

<普段は話す機会が少ない企業間、店舗間が横につながるができる場の提供>

異業種による多面的な交流によってビジネスのイノベーションが生まれる。

どのような取り組みが必要か？

- (1)住む人、働く人、訪れる人、若者、子育て世代、高齢者、障がい者、外国人など、多様な人々が交流したり、まちづくり活動に参加したりできるように、人々が出会い、つながる場や機会を創出する。
 - ①就業者、居住者、近隣・来街者と連携した活動の実施（地域住民との交流を促進、周辺地域の清掃するイベントを実施）
 - ②企業等と連携したタウンミーティングの開催
 - ③アートや地域資源を活かした交流や体験
- (2)エリア内の公的空間を活用し、憩いの場、文化交流を促進するイベントなどを実施し、賑わいを創出する。
 - ①水辺広場（ボードウォーク）、街区公園、区道、公開空地の有効利用
- (3)企業施設や公共空間等を活用して、文化や芸術を学んだり体験したりできる場を創出する。
 - ①公共空間や企業の施設などを活用した音楽等文化・芸術教室やワークショップの開催



コミュニティデザイン



できること



2：地域の特性を踏まえた目指す姿

水とみどりとヒカリの楽島 (エコアイル)

TENNOZ

サステナビリティ

オフィス街から住宅地
街路緑地の管理



アートカルチャー

ミュージアム 音楽
現代アート クラフツ化



プレイスメイキング

バリエーション豊かな空間づくり
季節性のイベント
公園づくり DIY



コミュニティデザイン

食 自然 健康
動物 まちづくり



ビジネスイノベーション

マッチング 起業家
Business Innovation Campus



アクセシビリティ

歴史スポット インバウンド
モビリティ連携



3 : 目指す姿に向けた施策・重点プロジェクト

水とみどりとヒカリの楽島(ecoisle)

プレイスメイキング

アクセシビリティ

サステイナビリティ

アートカルチャー

ビジネスイノベーション

コミュニティデザイン

Project 1
公共空間利活用のための新たな仕組みづくり

Project 2
維持管理の仕組みの再整理と新たな枠組み

Project 3
まちづくり活動を支える新たな財源の獲得

Project 4
多様なニーズに応える柔軟な体制づくり

Project 5
情報発信・シティープロモーションの展開

課題1
活性化

課題2
老朽化

課題3
財源化

課題4
組織化

課題5
情報化

《Project 1 》 公共空間利活用のための 新たな仕組みづくり

○目的

・エリアマネジメントTENNOZが、水辺広場(ボードウォーク)、公園、区道などの公共空間を有効に活用し、多様な事業者が交流・活性化・魅力発信等を主体的に企画運営できる柔軟な仕組みを構築していく。

【検討事項】

① (天王洲の魅力発信につながる社会実験の継続)

・多様な事業者等が水辺広場等を活用した魅力ある賑わいを継続的に生み出すために、エリアマネジメントTENNOZが一定期間、一括して公共施設を占有することにより、連続性のあるイベント等を運営可能とする仕組みを検討。

② (社会実験等を踏まえての基本的なルール設定)

・社会実験の結果を踏まえて、利活用の対象施設、占有申請の手順、許可対象とする事業内容、許可の基準、利活用に当たっての事業者の責任、申請事務代行手数料の蓋然性等、天王洲での公共空間利活用の基本的なルール・事務処理規則等の検討。

③ (天王洲モデルの構築)

・構築したルールを天王洲版「仮称 スーパーボードウォーク」のような形で内外へ発信しながら、更に、天王洲らしい利活用事例を重ねていく。

公共空間利活用と新たな仕組みづくりのための社会実験

	みどりの広場(俯瞰)	みどりの広場	第2水辺広場前	区道(センターストリート)
従前				
従後				

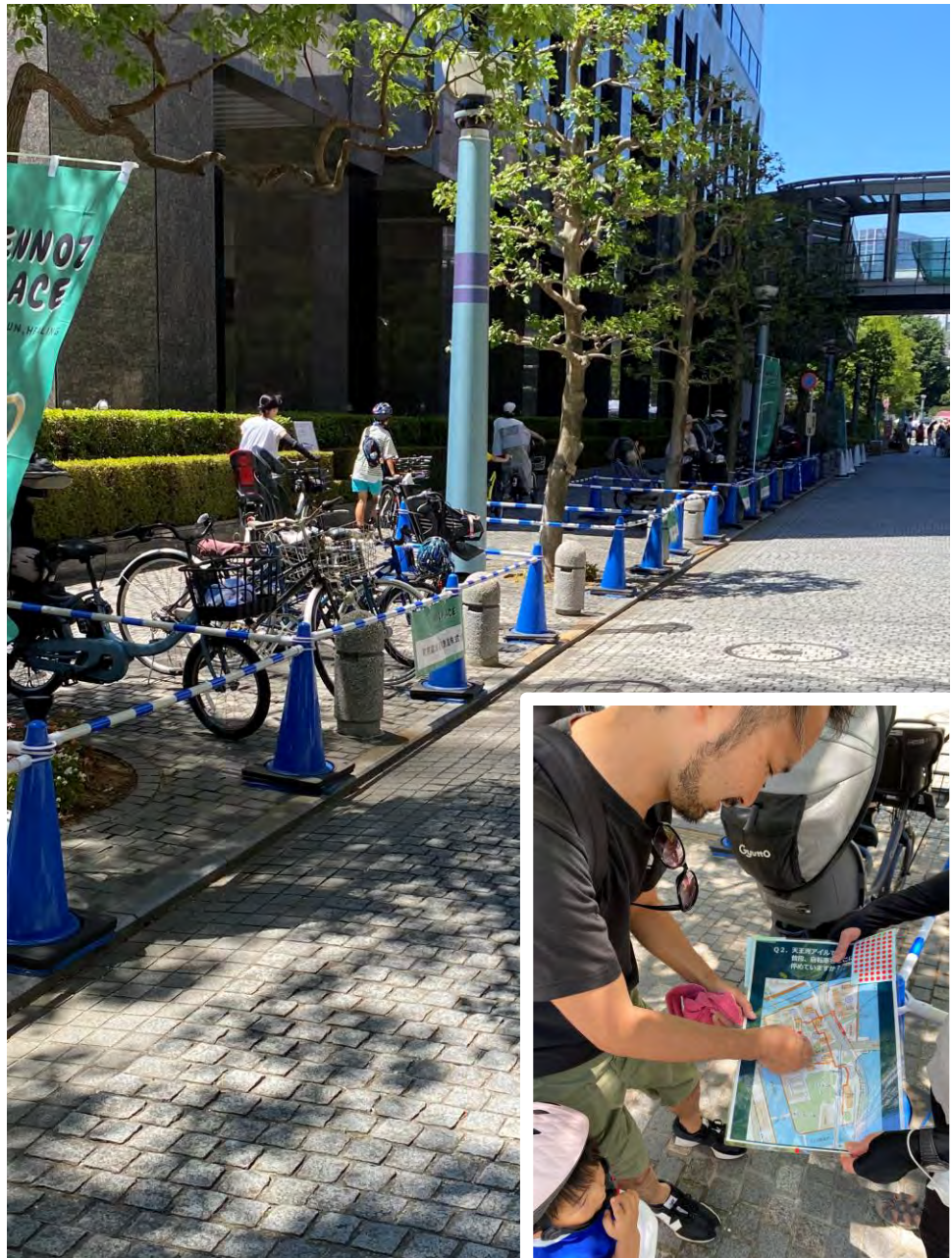
公共空間利活用と新たな仕組みづくりのための社会実験



公共空間利活用と新たな仕組みづくりのための社会実験



公共空間利活用と新たな仕組みづくりのための社会実験



公共空間利活用と新たな仕組みづくりのための社会実験



公共空間利活用と新たな仕組みづくりのための社会実験



《Project 2》 維持管理の仕組みの再整理と新たな枠組み

○目的

・ボードウォーク、街区公園、区画道路、ふれあい橋、スカイウォーク、公開空地、案内表示等の公衆利用の空間でみられる老朽化へ対応するため、適切な維持管理の仕組みを再構築していく。

【検討事項】

①（公共空間の適切な維持管理）

・ボードウォークや道路、ふれあい橋、街区公園などの公共空間について、良好な空間を維持するために区と多数の各事業者が管理協定を締結しているが、所有権移転があった際に、協定は継承されるものの、新しい権利者が公共施設の管理に対する理念を継承していない恐れもあることから、管理体制・理念が明確に継承される仕組みを検討する。

②（民間空間の適切な維持管理）

・各事業者が個別に整備し維持管理している公開空地やスカイウォークは公共性が高く、地域の価値観を高める空間であるため、一般公衆利用の視点に立ち、自主的な維持管理に努めつつ、エリアマネジメントTENNOZとしても、適切な維持管理を促し、事業者間の連携を検討する。

③（水とみどりとヒカリの環境形成）

・新たなビジョンのための天王洲にふさわしい環境形成指針等を検討する。
・新たなまちづくり再生を支援するための仕組みを広く提言し、官民それぞれの歩調で環境整備が継続できるための制度創設のモデル事例となる。

《Project 3》 まちづくり活動を支える新たな財源の獲得

○目的

- ・(一社)エリアマネジメントTENNOZが天王洲アイルで継続したエリアマネジメント活動を実行していくためには、活動を支える財源が必要である。
- そこで、水辺広場等を活用したイベントや撮影について、これを公共空間でのエリアマネジメント活動による収益事業を図る仕組みとして構築する。

【検討事項】

①（収益化の事例収集）

- ・公共空間を活用した収益事業を行うには、行政サイドの審議会等の審査を経る必要があり、各地での事例を収集し参考にする。

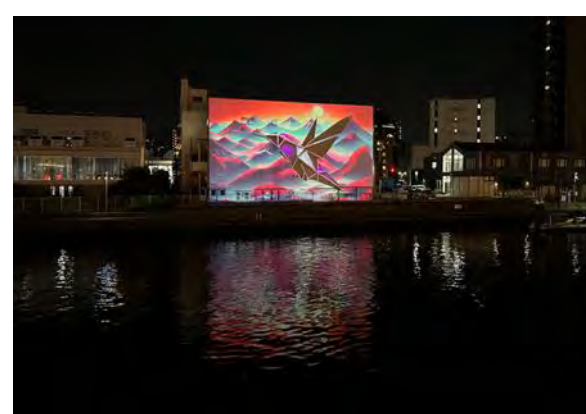
②（財源確保・収益化手法等の検討）

- ・まちづくりを支える財源確保の考え方を広く検討していく中で、特に、公共空間を利活用した収益事業を展開するための収益化の手法、スケールメリット等を検討し、実証実験を重ねながら手法を洗練させる。

③（収益化事業の実施）

- ・水辺広場（ボードウォーク）を利活用しての民間事業者による占用案件において、これを区からエリアマネジメント活動として事務代行することにより、利用者の利便性向上のほか、区の所管する業務量を軽減しつつ、その対価としての費用を収益として得る仕組み等を実施。

新たな財源の獲得に繋がる社会実験として



《Project 4 》 多様なニーズに応える柔軟な体制づくり

○目的

天王洲アイルは多くの就業者や居住者や来街者が活動する魅力ある都市空間を活用してエリアブランディングを向上させてきたが、新しい価値観が次々と生まれる中、多様化するニーズに応える柔軟なエリアマネジメント活動を支える仕組みや体制を整えていく。

【検討事項】

①（地域活動の人材発掘）

- ・ エリアマネジメント活動を継続するためには、その活動に参加する人材が必要であり、住民や就業者がサポーター的に活動に参加できる人材の発掘方法を検討する。

②（交流活動の育成・支援）

- ・ エリアマネジメント活動に参加する関係人口を増やすために、地域コミュニティの育成に資する交流活動の育成・支援の在り方を検討する。

③（エリア間連携強化）

- ・ （一社）エリアマネジメントTENNOZと品川駅や湾岸エリア周辺のエリマネや開発団体等との連携を強化し、天王洲アイル周辺のまちづくり活動を担っている多数の団体を巻き込んだ発展的な関係を築く検討をする。

《Project 5 》 情報発信・シティプロモーションの展開

○目的

・エリアブランディング、公共空間利活用イベント等による新たな天王洲の魅力を国内外に発信し、多様なシティプロモーションの展開により天王洲アイルの価値の向上を図る。

【検討事項】

①（各種情報ツールの整備）

- ・ 2023年度に構築した「水とみどりの天王洲エリアプラットフォームHP」やエリアマネージメントTENNOZのHP、SNS等、各種メディアへの情報提供等、様々な情報ツールを活用した情報を発信する。

②（情報発信の連携強化）

- ・ 各種メディアや周辺のエリアマネージメント団体等と連携した天王洲アイルの情報を発信する。
- ・ 居住者や就業者に対して、天王洲アイルでのイベントやエリアマネージメント活動の紹介、参加呼びかけなどの情報を発信する。

③（天王洲アイルらしさを国内外へ発信）

- ・ 水辺の魅力を活かしたイベントやアート等の開催を情報発信の側面から支援し、天王洲アイルらしさを象徴する「場面」を創出し、国内外に発信する。

情報発信・シティプロモーションの展開のための媒体



水とみどりの天王洲エリアプラットフォームは、「一般社団法人エリアマネジメント TENNOZ」と「品川区」との官民連携パートナーシップによって、2022年6月に結成されました。天王洲アイルのこれからを盛りこむという共通の目的のために、特に、ポードウォーク「水辺広場」を始めとする公共空間の幅広い活用を促すための課題解決や社会実験を重ねて、水辺のオープンスペースがより天王洲らしく安心感の良い空間となるための未来ビジョンを画しています。

0 官民連携エリアプラットフォーム

「一般社団法人エリアマネジメント TENNOZ」と「品川区」との連携は、水辺エリアの発展の中心となる官民連携パートナーシップによって、天王洲アイルの未来を共に描き出すことにつながりました。水とみどりを軸とした天王洲エリアプラットフォームの活用を促進し、安心感の高い空間づくりを実現していきます。

1 天王洲アイルの未来ビジョン

天王洲エリアの未来を「水とみどりを軸とした安心感の高い空間づくり」として描き出すことが、天王洲アイルの未来を共に描き出すことにつながります。水とみどりを軸とした天王洲エリアプラットフォームの活用を促進し、安心感の高い空間づくりを実現していきます。

2 天王洲アイリ自立型プロジェクト

水とみどりを軸とした天王洲エリアプラットフォームの活用を促進し、安心感の高い空間づくりを実現していきます。水とみどりを軸とした天王洲エリアプラットフォームの活用を促進し、安心感の高い空間づくりを実現していきます。

- 2023/07/19 「水とみどりの天王洲エリアプラットフォーム」ホームページを公開
- 2023/07/27 「プレストワークショップ」を開催
- 2023/08/09 「住民連携を軸とした再生推進事業の実現に向けて取り組まれました」



未来ビジョンを策定し 新しい「天王洲」をつくる

水とみどりの天王洲エリアは、2008年開設。10年以上の歴史を誇る「水とみどりを軸とした安心感の高い空間づくり」を実現し、公共空間の活用を促進し、安心感の高い空間づくりを実現しています。

水とみどりを軸とした天王洲エリアプラットフォームの活用を促進し、安心感の高い空間づくりを実現していきます。

天王洲エリアの未来を「水とみどりを軸とした安心感の高い空間づくり」として描き出すことが、天王洲アイルの未来を共に描き出すことにつながります。水とみどりを軸とした天王洲エリアプラットフォームの活用を促進し、安心感の高い空間づくりを実現していきます。



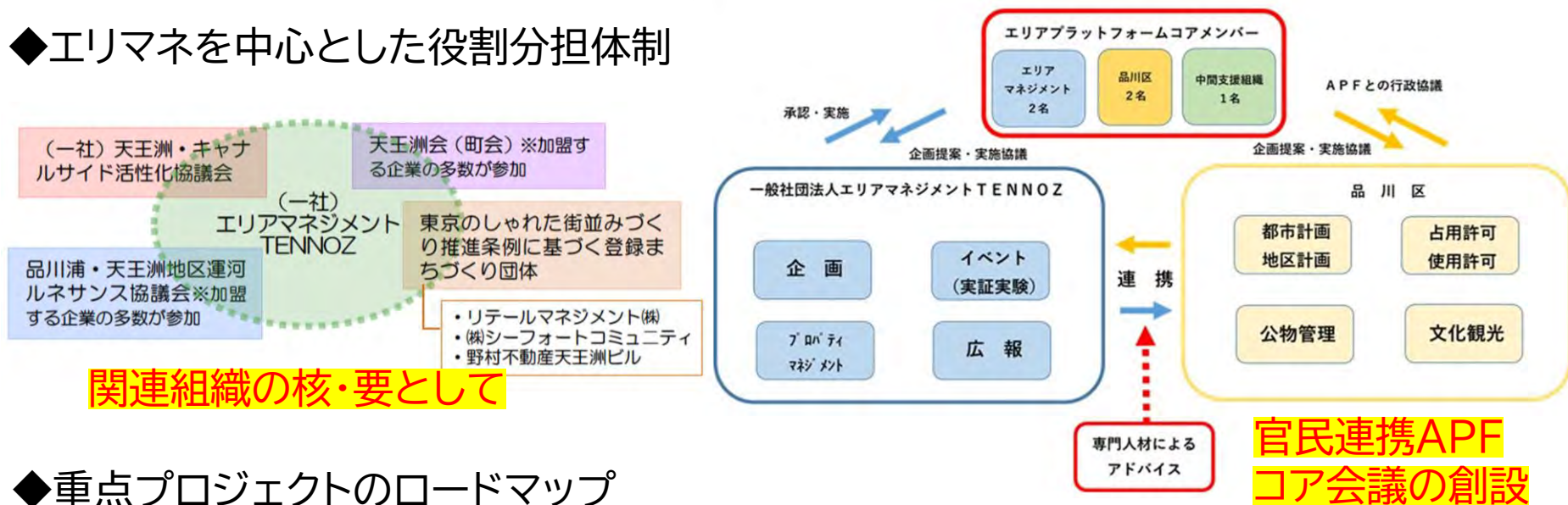
数値体列

2023年、天王洲エリアの未来を「水とみどりを軸とした安心感の高い空間づくり」として描き出すことが、天王洲アイルの未来を共に描き出すことにつながります。水とみどりを軸とした天王洲エリアプラットフォームの活用を促進し、安心感の高い空間づくりを実現していきます。



4：役割分担とロードマップ

◆エリマネを中心とした役割分担体制



◆重点プロジェクトのロードマップ

目標期間	Project.1 公共空間利活用	Project.2 維持管理	Project.3 収益化事業	Project.4 活動体制	Project.5 情報発信
短期	社会実験の継続 ・ボードウォーク、水辺広場を中心とした試験的な一括占用を継続	公共空間の維持管理 ・民間事業者の公開空地 ・街区公園の維持管理に関する仕組検討	事例調査 ・収益化している事例調査 ・海外の事例調査 ・国内の動向調査	地域活動の人材発掘 ・地域住民、就業者、来街者等からまちづくりサポーターを発掘する	情報ツールの整備 ・HPの作成、更新 ・SNSによる情報発信
中期	基本的なルール設定 ・占用の窓口の一本化 ・ボードウォーク、街区公園の利活用ルールの設定	民間空間の維持管理 ・エリマネ中心の維持管理活動の実施 ・ビルオーナーへの工作物に対する維持管理の働きかけ	収益化の検討 ・財源確保の仕組検討 ・社会実験を活用した収益事業の検証 ・広告収入の検討	交流活動の育成・支援を増やす ・サポーター等の活動の場や機会を増やす ・関係人口を増やす	情報発信の連携強化 ・各種メディアとの連携強化 ・他のエリアとの情報共有
長期	天王洲モデルの構築 ・収益活動を含めた柔軟な活動 ・賑わいの場として進展 ・公開空地を含む公共空間 ・舟運と連携した水辺活用	水とみどりとヒカリの環境形成の作成 ・次世代の環境形成ガイドラインの作成 ・みどりの環境整備 ・光による景観・安全性向上	収益化事業の実施 ・寄付金等の募集 ・行政事務の一部の受託 ・公益施設の利活用による収益 ・収益化に対する地域内の理解	エリア間連携強化 ・他のエリアとの人的交流 ・他のエリアとの事業協力 ・都市再生推進法人の指定	国内外への情報発信 ・DMOと連携した情報発信 ・天王洲らしさの形成



THANK YOU!

ありがとうございました