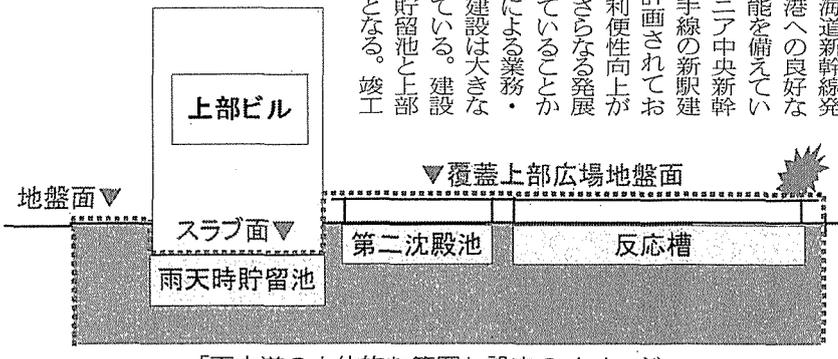


東京都

事業者にNTT都市開発
グループ

芝浦センター
上部利用事業
貯留池と商業ビル合築

東京都下水道局は芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業で、NTT都市開発を代表とするグループを事業者に決定、事業に必要な行政手続きを終了し、22日から工事を開始したことを明らかにした。同センターのある品川地区は東海道新幹線発着や羽田空港への良好なアクセス機能を備えているほか、リニア中央新幹線、JR山手線の新駅建設などが計画されており、今後の利便性向上が期待され、さらなる発展が見込まれていることから、同事業による業務・商業ビルの建設は大きな注目を集めている。建設工事は雨水貯留池と上部ビルの合築となる。竣工は平成27年2月予定だ。



「下水道の立体的な範囲」設定のイメージ

同局は、老朽化した同センターの再構築に伴う上部利用事業として、雨天貯留池の建設に併せて施設用地を民間事業者へ貸し付け、上部空間の有効利用として業務・商業ビルの建設・運営を事業者により行うもの。事業者公募に際して、同ビルは品川駅周辺環境をモデル都市づくりのランドマーク性を創出する最高水準の「環境モデルビル」とすることを義務付けた。また公募において、同局は借地権設定対価に代えてビルの床面積の一部を取得し、貸し付けることとしており、これにより長期安定的な収入を確保し下水道財政の基盤強化に寄与すると見込んでいる。



建物イメージ

公募には3グループの応募があり、審査の結果NTT都市開発を代表企業とするグループ(同社、大成建設、ヒューリック、東京都市開発、NTTファシリティーズ、日本水工設計)を事業者に決定した。また同局は都市計画等に関する手続きとして、下水道施設の上部を下水道以外の用途に利用できるように都市計画法上の「下水道の立体的な範囲」の設定を行った。これは下水道事業では国内で初の試みとなる。同ビルの主要用途は事務所、店舗、集会場、駐車場等で、敷地面積は1万9547.86平方メートル、延床面積

は20万5785.83平方メートル、地下1階・地上32階となる。また下水熱を空調源として活用し建築物から大気中への排熱を大幅抑制、下水再生水をトイレ洗浄等に利用し水の有効利用をはかる。熱負荷低減や省エネルギーの指標であるPAL削減率とERRで東京都が定める最高水準(段階3)の達成と、建築物の環境性能を評するCASBEE(建築環境総合性能評価システム)において最高水準(Sランク)の取得を予定している。またビルに隣接して約3・5分のオープンスペースを整備する。