

都市再生特別地区（内神田一丁目地区）都市計画（素案）の概要

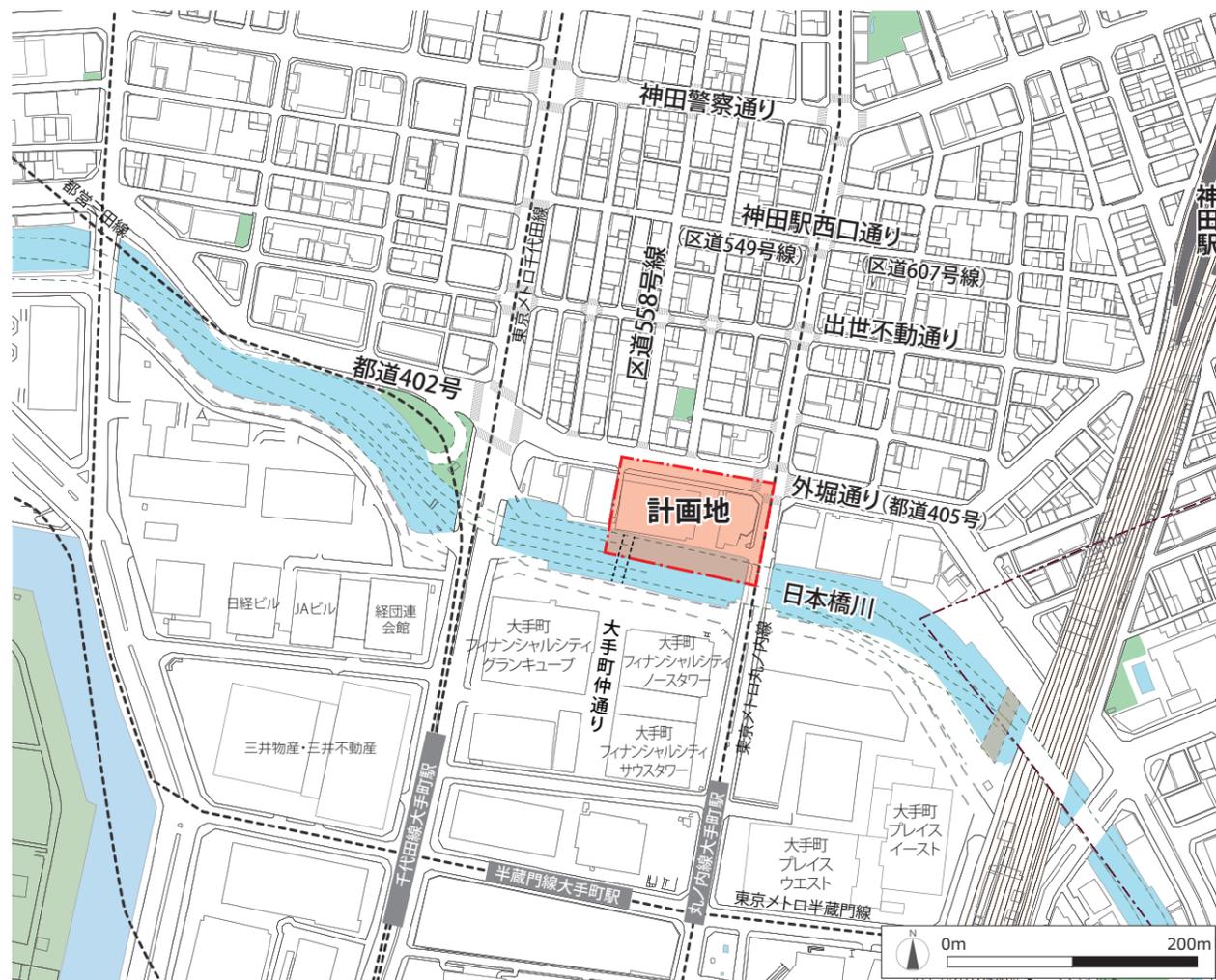
1. 計画概要

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

計画概要

計画地の位置	東京都千代田区内神田1丁目1番12, 14
地域地区等	商業地域、防火地域
指定容積率	800%
基準建ぺい率	80% (防火地域内耐火建築物: 100%)
都市再生特別地区の区域面積	約1.0ha
計画容積率	1400%
建築物の高さの最高限度	GL+130m
敷地面積	約5,100㎡
延べ面積 (容積対象延べ面積)	約84,500㎡ (約71,400㎡)
主要用途	事務所、店舗、ビジネス支援施設、駐車場 他
階数	地上26階、地下3階
駐車台数	自動車 (うち荷捌き) 約150台 (11台) 自動二輪 約9台 自転車 無し
着工 (予定)	2022年4月
竣工 (予定)	2025年

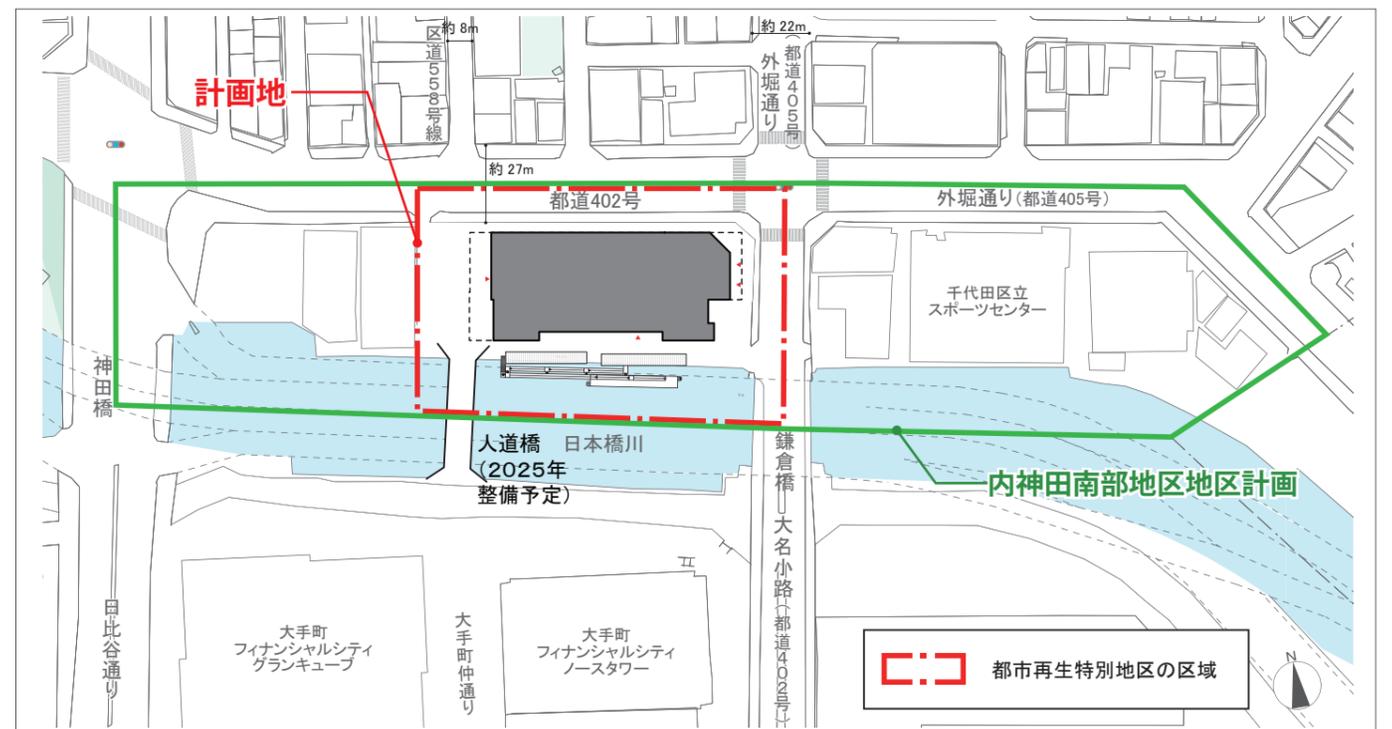
位置図



イメージパース (北西側鳥瞰)



配置図



■計画地周辺の現状と課題

〈計画地周辺の課題〉

- ・日本橋川と首都高の存在により神田エリアと大手町エリアが分断されている
- ・計画地以北における賑わいや歩行者回遊性の不足
- ・建物低層部が川に対して背を向けており、水辺空間が活かされていない

神田エリア

〈観光・文化〉

- ・庶民的な飲食店の集積など、日常的なライフスタイルを楽しめる観光コンテンツ
- ・伝統ある祭りなど、活気ある地域文化の継承

〈ビジネス〉

- ・中小事業所の集積が多いビジネス環境



計画地

計画地南北で異なる性質を持つ立地

大丸有エリア・皇居

〈観光・文化〉

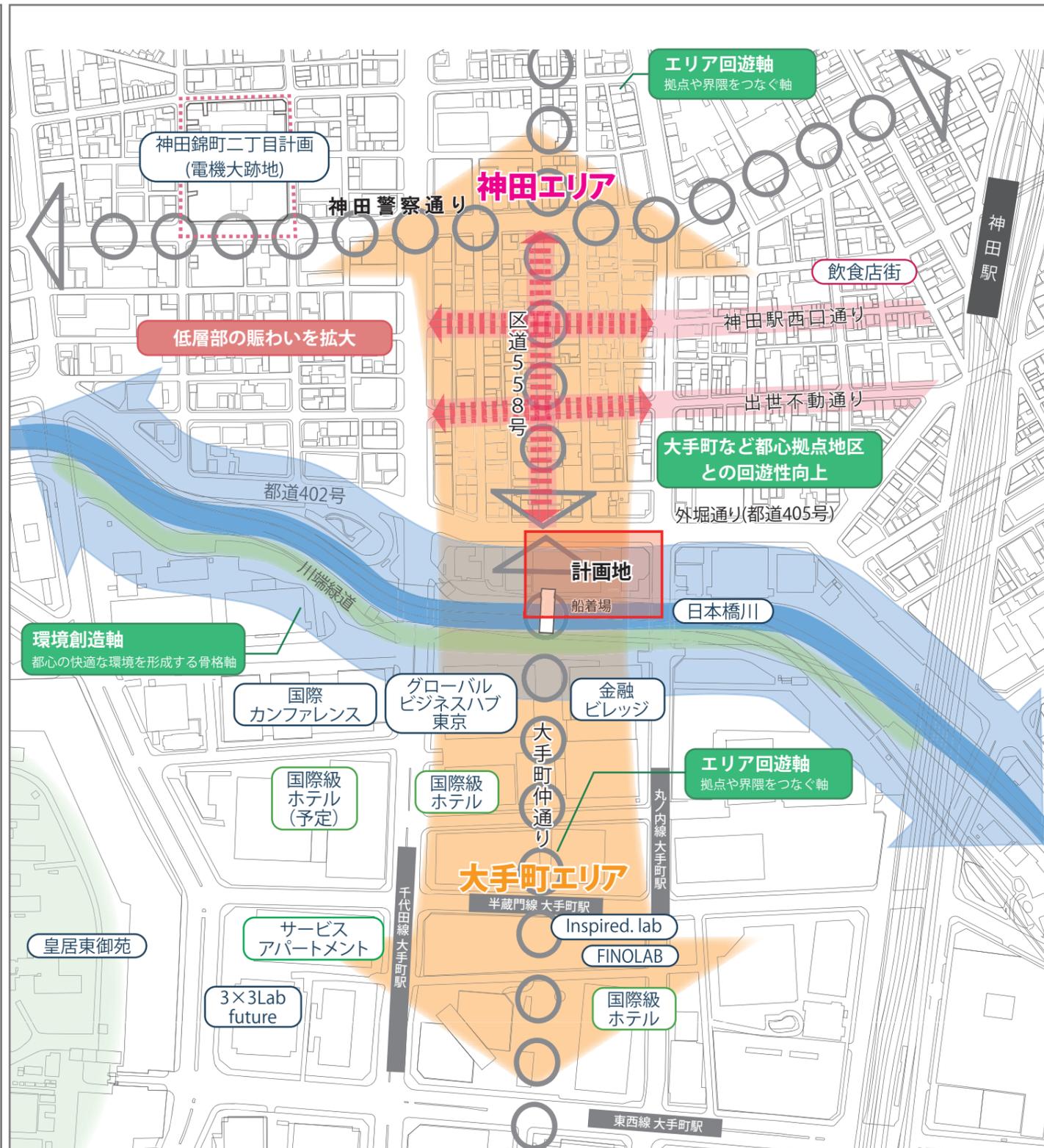
- ・皇居東御苑に代表される、インバウンドをはじめとした観光資源・国際級の宿泊機能
- ・仲通りにおける、イベントやオープンカフェ等による賑わい

〈ビジネス〉

- ・大企業の本社機能の集積によるグローバルビジネスの拠点形成
- ・大企業との接点を活かした、スタートアップ起業支援機能



■上位計画からの要請

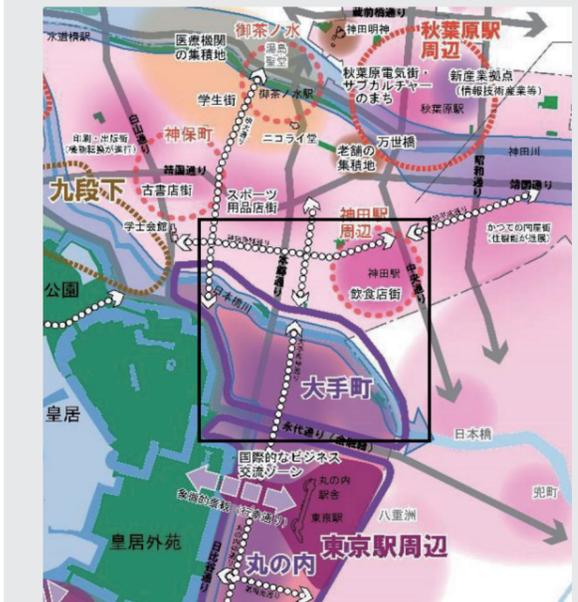


都市再生緊急整備地域・地域整備方針 改定予定 (内閣府)

- ・神田地域においては、丸の内仲通りの機能を延伸し回遊性を強化
- ・水上交通ネットワークの形成の促進

都市計画マスタープラン 改定予定 (千代田区)

- ・開発を核とする区域のエリア間連携と相乗効果
- ・歴史・文化、味わいと賑わいある境界の魅力をつなぐまち
- ・大手町など都心拠点地区との回遊性を向上
- ・日本橋川・神田川の水辺空間とネットワークの活用
- ・都市基盤や空間を活かしながら多くのひとが滞在・交流する拠点 (国際ビジネス・文化交流拠点)



内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画 策定予定 (秋葉原・神田地域都市再生緊急整備協議会)

- 駐車施設の整備によって、以下を実現
- ・東西南北の回遊動線で、地域全体として面的に賑わいを拡大
 - ・適正配置に資する駐車場の整備等により、路面に街の賑わいに資する用途を誘導

大手町・丸の内・有楽町地区都市観光ビジョン

- ・日本橋川再生に伴う水辺整備による歩行者空間・水上交通とのネットワーク連携などを強化
- ・神田等周辺地区と連携したイベント共催

神田エリア・大手町エリアをつなぐ連続した賑わいづくりに取り組むことにより、歩いて楽しいまちを実現

1. 神田・大手町エリアの回遊性向上を促す 都市基盤と日本橋川沿いの水辺空間の整備

- (1) 神田エリアと大手町エリアの結節点となる交流広場の整備や、無電柱化等による歩行者ネットワークの強化
- (2) 水辺の賑わいを創出する水辺広場の整備及び、船着場整備による舟運活性化
- (3) 周辺エリアマネジメント組織等と連携した、広場の活用・運営

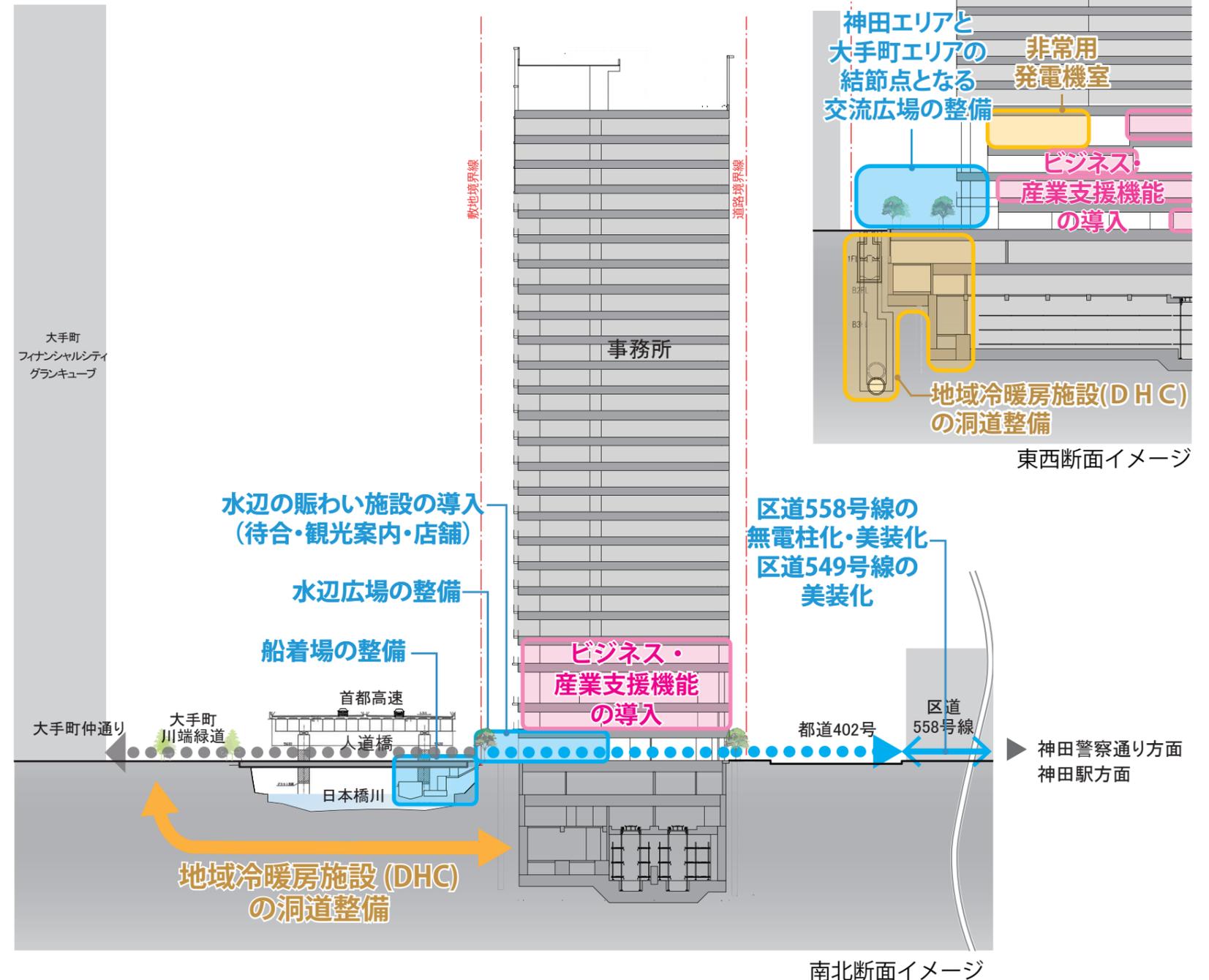
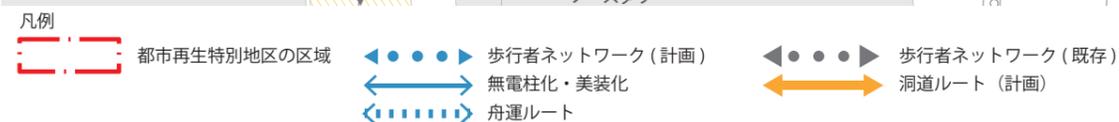
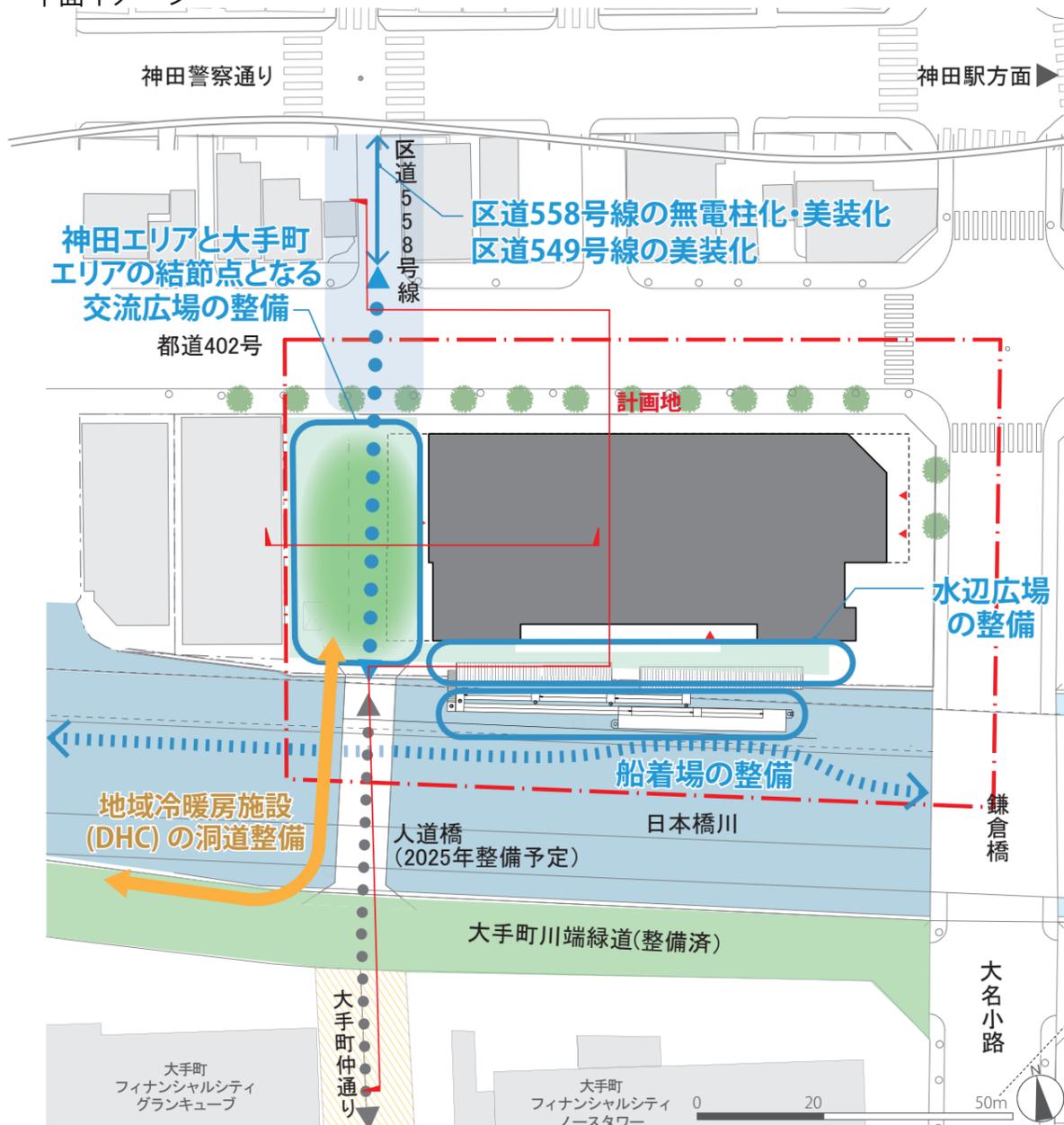
2. 国際競争力強化に資するビジネス・産業 支援機能の導入

- (1) アグリ・フード分野のイノベーションを加速させるビジネス・産業支援施設の整備

3. 防災性向上と環境負荷低減

- (1) 防災性向上の取組
- (2) 環境負荷低減に寄与する高い環境性能
- (3) 神田・大手町エリアをつなぐ地域冷暖房施設 (DHC) のための洞道整備

平面イメージ



南北断面イメージ

(1) 神田エリアと大手町エリアの結節点となる交流広場の整備や、無電柱化等による歩行者ネットワークの強化

〈現状・課題〉

- ・人道橋架橋（2025年整備予定）も踏まえ、神田エリアと大手町エリアをつなぐ歩行者ネットワークの形成が求められる
- ・大手町エリアに集まるビジネス客・観光客といったポテンシャルと、神田エリアの下町らしさといった特徴も活かしながら、連続した賑わいづくりに取り組むことが重要である

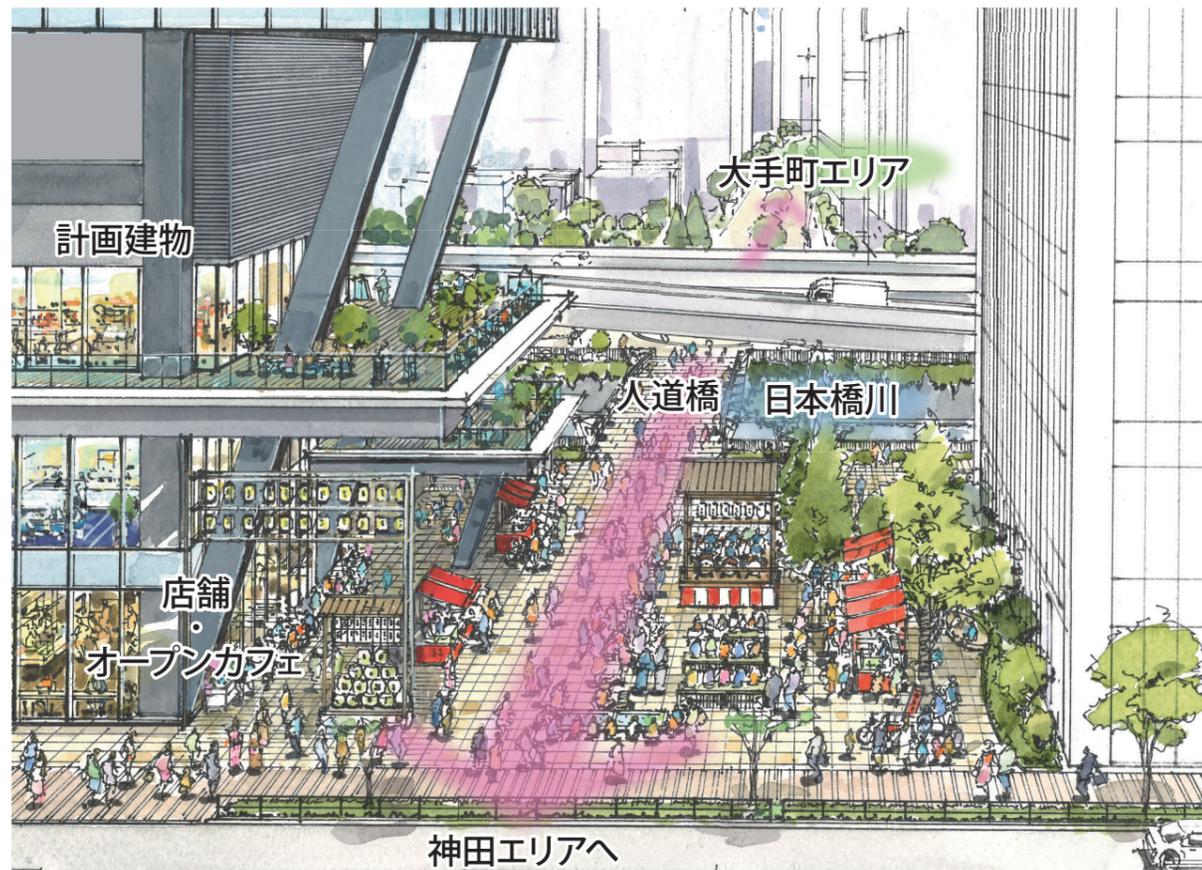


〈取組・整備内容〉

- 人道橋受地において神田・大手町エリアの結節点となる交流広場の整備
- 区道558号線の無電柱化、神田駅西口通り(区道549号線)の美化
- 都市再生駐車施設配置計画への協力による神田エリアの歩行者環境改善(適正配置に資する駐車場の整備等)

■ 神田・大手町エリアの結節点となる交流広場の整備

- ・大手町仲通り延長部の人道橋と連続し、神田側と大手町側双方の視認性を高めるとともに、両地区を結ぶルートの要を担う交流広場(約1,000㎡)を整備
- ・交流広場を活用した地域イベント等の開催やオープンカフェ等による賑わいの創出、人道橋と一体的な夜間のライトアップ等による演出を行う



交流広場イメージ(イベント活用時)



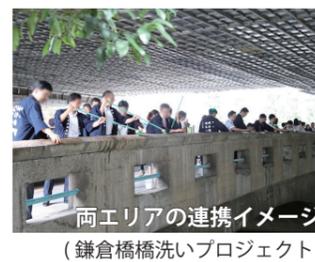
アフター MICE イメージ
(大手町 FIN/SUM)



神田の賑わいのイメージ
(神田技芸祭おとな縁日)



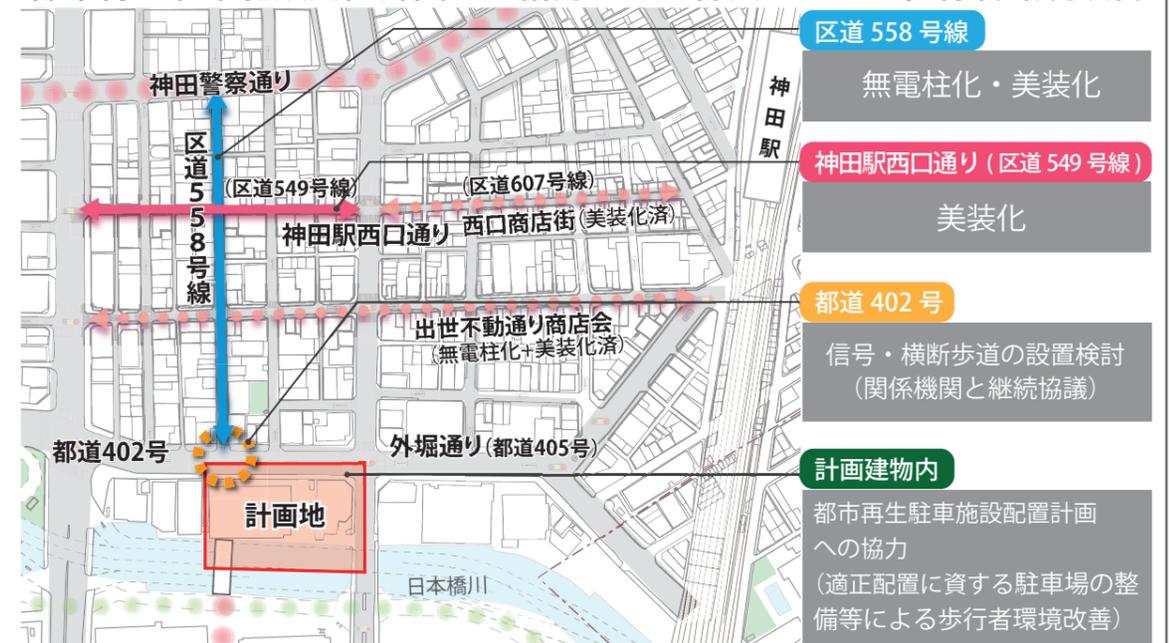
大手町の賑わいのイメージ
(大手町縁日)



両エリアの連携イメージ
(鎌倉橋洗いプロジェクト)

■ 神田エリアの歩行者ネットワークの強化

- ・区道558号線での無電柱化・美化により、大手町仲通りから連続する歩行者軸を形成
- ・神田駅西口通り(区道549号線)の美化により、神田駅まで連続する歩行者軸を形成
- ・都市再生駐車施設配置計画への協力による神田エリアの歩行者環境改善



歩行者環境の整備による歩行者ネットワークの形成



現状

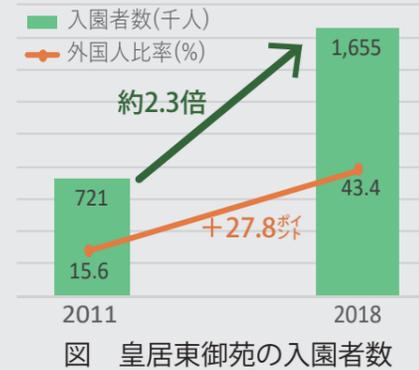


区道558号線の無電柱化・美化後イメージ

(2) 水辺の賑わいを創出する水辺広場の整備及び、船着場整備による舟運活性化

〈現状・課題〉

- ・日本橋川沿いにおいて、水辺環境整備と賑わい創出の一体的な取組が求められる(東京都「都市づくりのグランドデザイン」ほか)
- ・水辺にせまって建物が位置し、人が水辺を感じられる空間が不足
- ・計画地周辺では国際級ホテルや皇居への外国人含む来街者が増加しており、観光コンテンツの拡充が求められるが、川が活かされていない

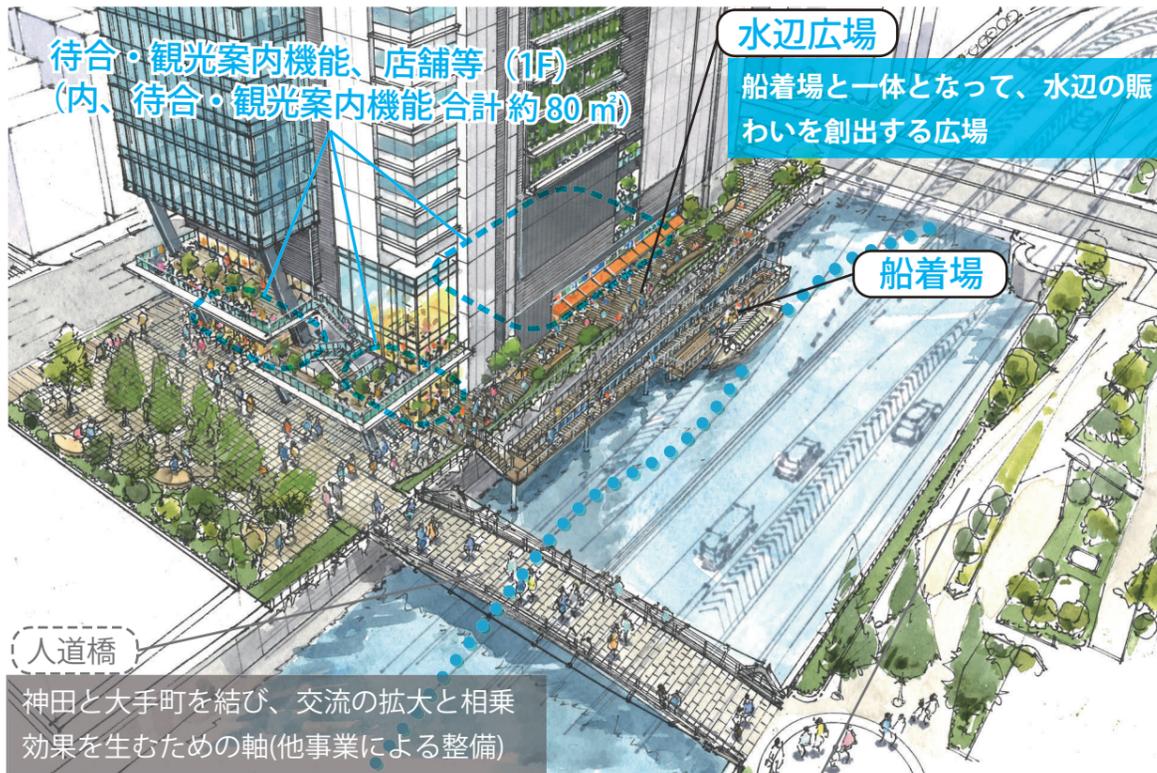


〈取組・整備内容〉

- 日本橋川に顔を向けた水辺広場の整備
- 観光コンテンツを拡充する船着場・観光案内施設の整備と舟運の展開

■ 水辺広場の整備

- ・水辺の賑わいを創出する広場(約300㎡)の整備
- ・低層部における広場や水辺に顔を向けた賑わい施設や、観光の機能を強化する待合・観光案内機能(約80㎡)を整備

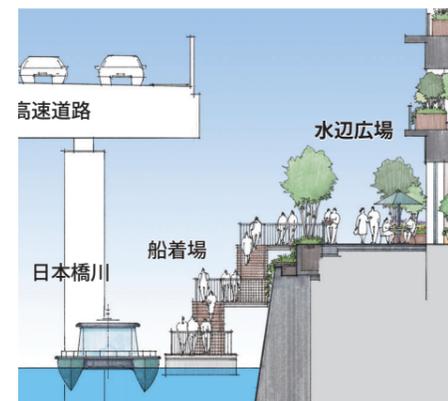


大手町川端緑道
水辺周辺の広がりや開放感をもたらす対岸の水辺空間(他事業により整備済)

■ 船着場の整備による舟運の活性化

【船着場の整備イメージ】

- ・新たな船着場整備により舟運の活性化に寄与



船着場整備の断面イメージ

【観光コンテンツとなる舟運の展開イメージ】

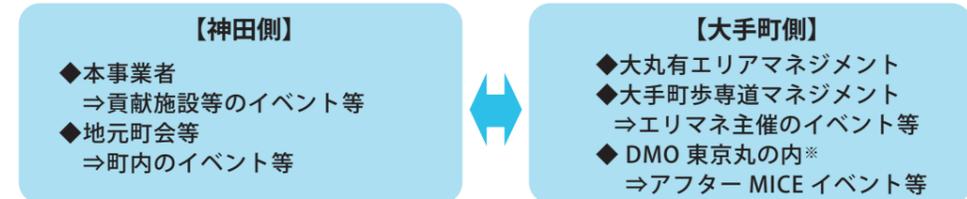
- ・国際級ホテルが複数立地する大手町・丸の内に隣接した立地を生かし、観光・アフターMICE等のコンテンツとして舟運を活用
- ・東京都内の観光地・宿泊地と計画地をつなぐ新たな舟運サービスの展開



(3) 周辺エリアマネジメント組織等と連携した、広場の活用・運営

- ・地域イベントや、大手町側のイベント等で交流広場や水辺空間を活用し、賑わい形成・交流を促進

※DMO東京丸の内とは
都心型MICEの誘致促進を目的に、MICE、ユニークベニュー施設を所有、運営する20団体で結成された組織。魅力的なビジネスイベントを効果的に成功させるために大丸有エリアが各施設間の連携を図り、地域一体となって開催を支援する法人。



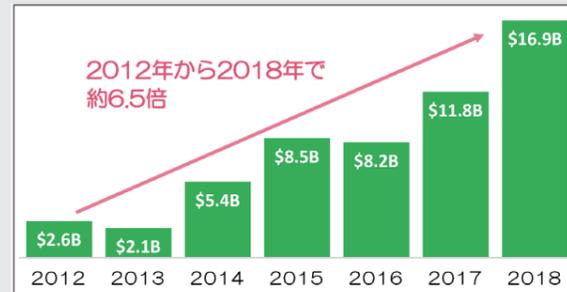
両エリアのイベント主催者と本事業者が連携し、結節点に位置する交流広場や水辺を活用

(1) アグリ・フード分野のイノベーションを加速させるビジネス・産業支援施設の整備

〈現状・課題〉

- ・国内の農林水産業及び関連する加工・流通・外食産業は、イノベーションによる高付加価値化・生産性の向上を通じた国際競争力の強化が喫緊の課題（科学技術イノベーション総合戦略 2017）。
- ・大丸有エリアには、本分野へ参入する大手企業が複数所在しており、本分野のスタートアップ企業の集積が進むと、既存の大手企業との連携等により新たなイノベーション創出が期待できる。
- ・本分野のスタートアップ企業は、事業成果が出るまでに時間を要し資金調達が困難であることや、大手企業との接点や営業活動の場となる都市部での拠点をもちづらいこと、法務・知財管理面の人材確保に手がまわらず企業間連携の体制が取りづらいこと、などの課題を抱えている。

世界のアグリ・フード分野のスタートアップへの投資総額



出典 Agfunder,2018,AgriFood TechInvesting Report より三菱地所が作成

本分野に関連する企業の集積



出典 三菱地所調べ

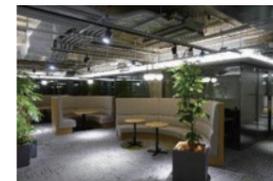
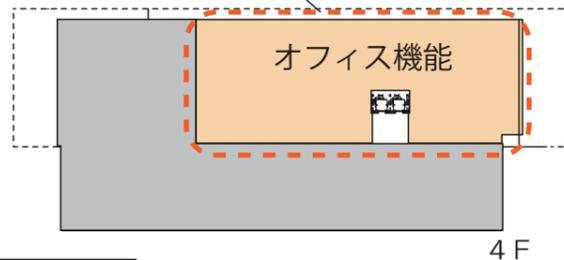
〈取組・整備内容〉

- アグリ・フード分野のイノベーションを加速させるビジネス・産業支援施設の整備

■ ビジネス・産業支援施設整備イメージ (約 3,500 m²)

【4F】スタートアップオフィス
(成長フェーズに応じたオフィス機能：約 1,400 m²)

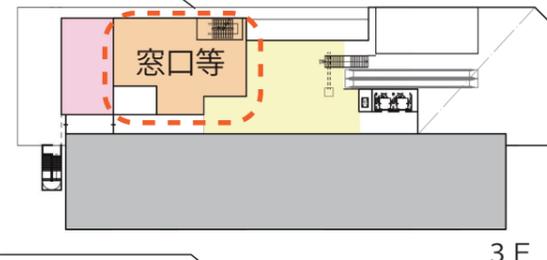
入居企業が利用目的や成長フェーズに応じて利用可能なオフィススペースを整備。企業同士が近接し、交流・協業も期待される。



オフィス機能のイメージ

【3F】ビジネスサポート機能
(窓口・コンシェルジュ等：約 300 m²)

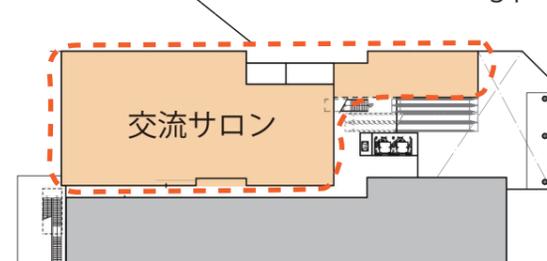
専門スタッフを配備し、起業等に必要サポートを行う。入居企業と交流サロンの間に位置し、入居企業に密接なサービスを提供する。



ビジネスサポートのイメージ

【2F】交流サロン
(会議室・ホール等：約 1,800 m²)

投資家と起業家/スタートアップと大手企業/生産者と企業といった様々なマッチングを促すサービス(交流イベント・セミナー等)を提供。



交流サロンのイメージ

【1F】広場等

消費者参加型イベント等、生産者と消費者・起業家と消費者等を結ぶイベントを開催。



広場イベントのイメージ

■ ビジネス・産業支援のイメージ [農業の生産分野の場合のイメージ]

〈プレーヤーの例〉

産業ロボットやAI等の先進技術を持つスタートアップ企業等

本分野に関心のある大手企業等

〈本施設の機能の例〉

本分野に関するビジネス・産業支援施設の機能

オフィス開発環境

起業・成長サポート

マッチング連携

新技術の実装・付加価値向上
コスト削減・収益力向上

農業の無人化技術の開発促進
生産現場での管理の効率化など

入居企業の成長や既存の大手企業との連携等によるイノベーション創出の促進

※農業の流通や消費、関連する食品分野等も今後検討する

〈施設運営イメージ (検討中) 〉

事業者のイノベーション施設運営ノウハウと本分野の専門家*と連携の上、本施設に必要なサービス・施設の導入を検討

※本分野の研究、企画、コンサルティングを行う企業・学識、実証実験の場として農地提供等が期待される自治体、本分野への投資に積極的なベンチャーキャピタル等

〈本分野のビジネス創出の例〉



農業とクラウド・最新テクノロジー等の掛け合わせによる生産管理の効率化や作業の無人化の発展



ICTの活用による生産から流通の過程の効率化やEコマース分野の発展

TMIP

Tokyo Marunouchi Innovation Platform
大丸有エリアのイノベーション施設団体・企業・アカデミア・行政等との連携により、イノベーション創出を支援する会員組織との連携も想定

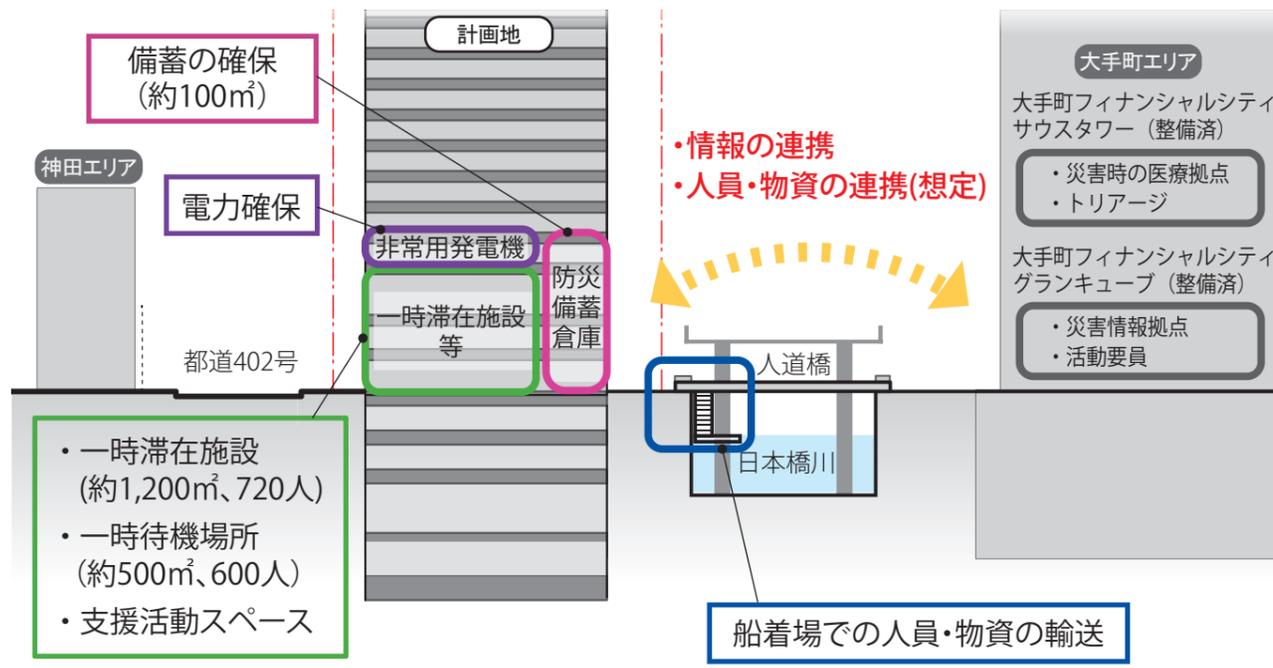
(1) 防災性向上の取組

〈取組・整備内容〉

- 神田エリアの防災性を高める帰宅困難者対応や防災船着場の整備
- 防災船着場も活用した、大手町エリアとの人・物資・情報の連携

■ 防災性向上の取組イメージ

・ 防災船着場や広場等を活用し、神田エリアの防災拠点として地域防災性向上に寄与

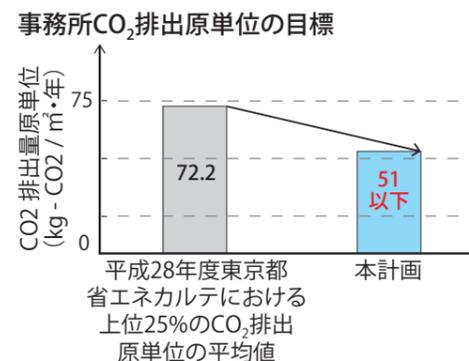


(2) 環境負荷低減に寄与する高い環境性能

■ 環境性能の向上による低炭素化、環境負荷低減の推進

・ 最先端の環境技術を採用し、トップランナーとなる高い環境性能（東京都建築物環境計画書制度における段階3、CASBEE Sランク）を目指す

- ✓ 再生可能エネルギーの活用
- ✓ 効率的なエネルギー利用を可能とする高効率機器の採用
- ✓ BEMS等によるエネルギーマネジメントと省エネの見える化
- ✓ 壁面等の緑化や雨水の利用等
- ✓ 再生可能エネルギーを含む電力利用の推進



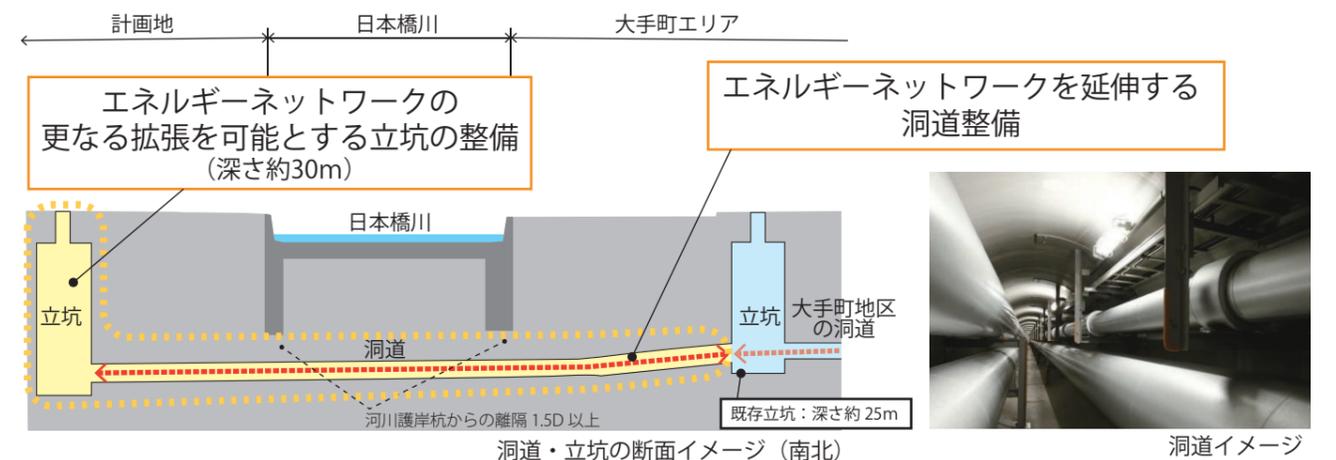
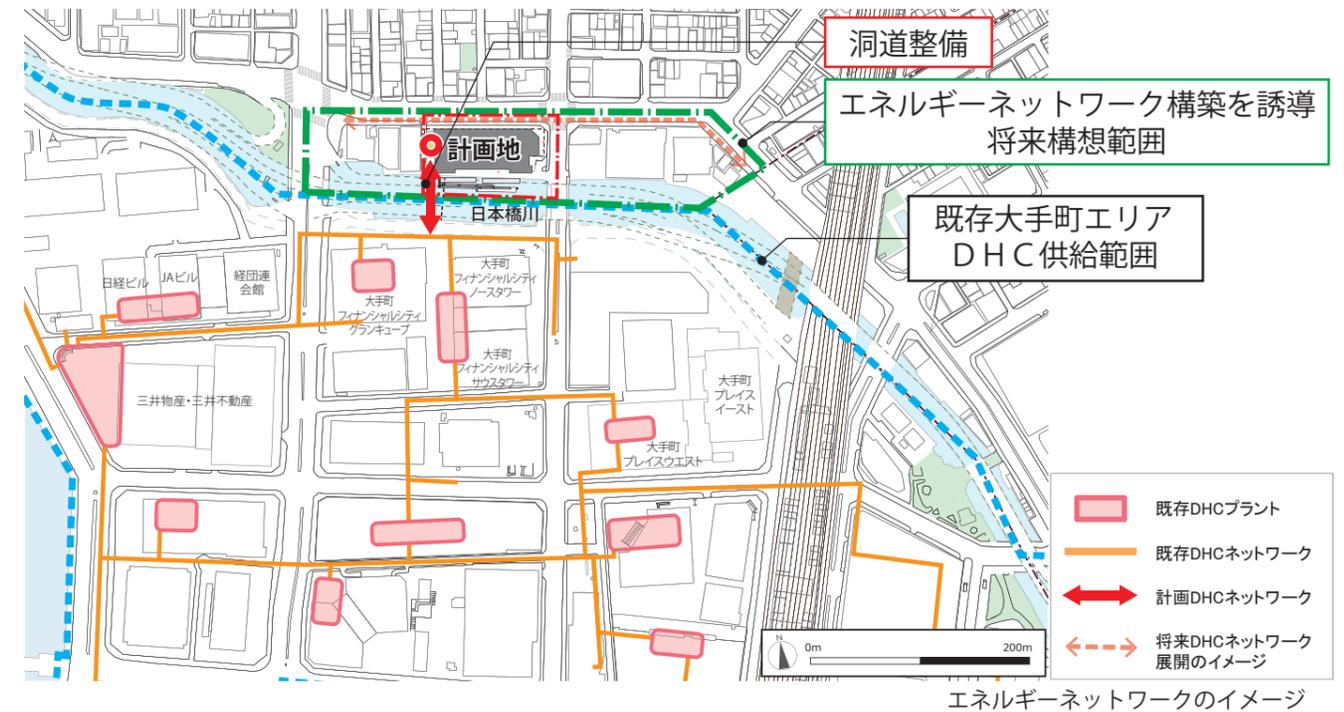
(3) 神田・大手町エリアをつなぐ地域冷暖房施設 (DHC) のための洞道整備

〈取組・整備内容〉

- 大手町エリアのエネルギーネットワークを日本橋川下を通じて延伸
- 将来拡張を可能とする立坑を整備

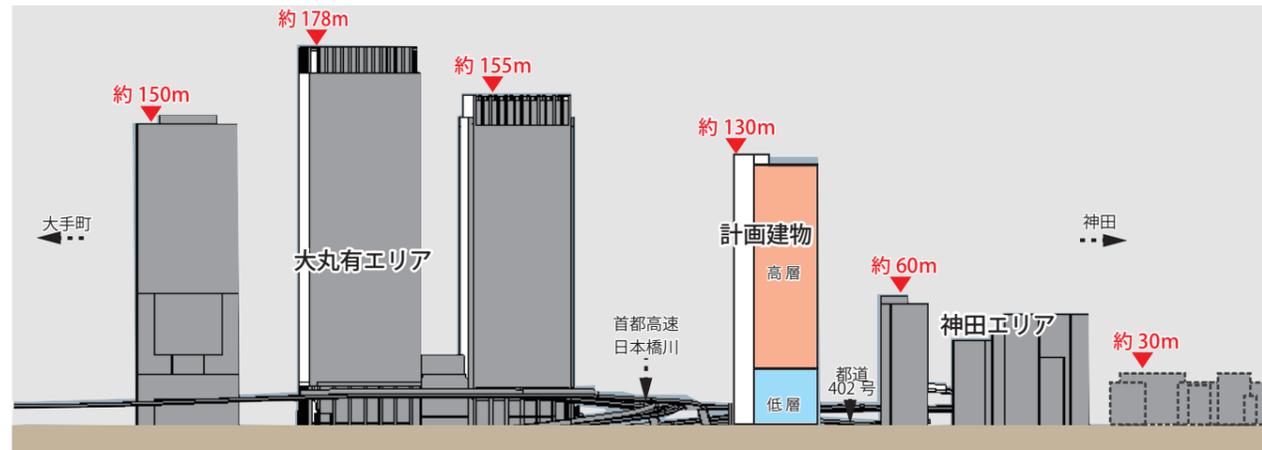
■ エネルギーネットワークの整備イメージ

- ・ 街区規模が小さくDHCの普及が困難な神田エリアでのDHCネットワーク構築を可能とするため、大手町エリアから洞道を延伸し、計画地内に立坑を整備
- ・ 大手町エリアのDHCプラントの効率的な活用により、神田・大手町エリア全体の環境負荷低減に寄与



遠景：神田エリアと大手町エリアをつなぐ新たな顔となる景観の形成

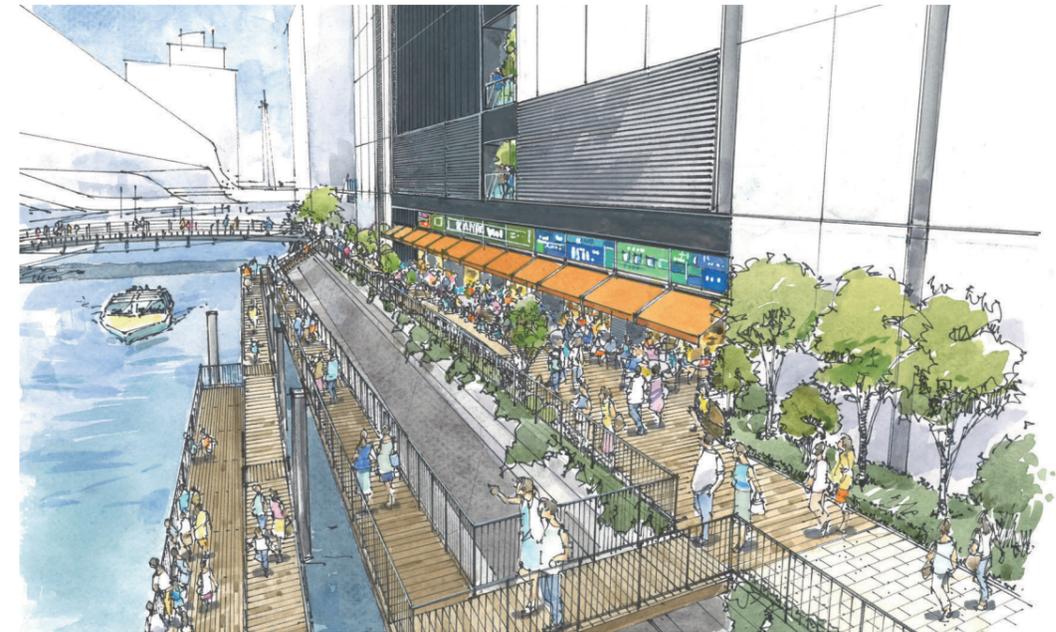
- ・周辺建物に配慮した景観を形成する
- ・建物ボリュームを分節することで周辺建物のスケールに配慮する
- ・周辺環境に配慮した壁面等の緑化を行う



大手町周辺の高層建築群と調和しつつも、神田エリアの新たな拠点形成を担う まちの顔に相応しい景観づくり

近景：街に賑わいと潤いを創出する景観の形成（低層部・外構部）

- ・人道橋から繋がる広場は、祭り等のイベントに利用できる賑わいの空間として整備する
- ・日本橋川沿いの親水空間は、船着場・店舗・貢献施設と一体的に賑わう場として整備する
- ・北西側の広場は、ゲートツリーや足元植栽によって良好な沿道景観をつくる
- ・北側道路沿いは、賑わいを表出する店舗と並木植樹により良好な沿道景観をつくる
- ・護岸は、補修や下垂緑化等の美装化を検討する



中景：街並みの連続と立体的な賑わいを創出する景観の形成（中層部・低層部）

- ・街角に対してアイキャッチとなる形状とする
- ・街並みの連続性と通りからアイストップとなる部分を緑化する
- ・広場と一体で賑わう立体的広場空間をつくる
- ・日本橋川に向かって開かれた空間をつくる



広場と一体でにぎわう空間をつくり、回遊性のある景観を創出する



通りからアイストップとなる部分を緑化し、緑の軸を強化する

夜景：賑わいの演出と安全に配慮した照明計画

- ・大丸有エリアの夜景と調和する夜間景観の形成（遠景）
- ・エントランス吹抜け部の演出照明により、内部の賑わいが街にあふれだすようにする（近景）
- ・人道橋、船着場、広場を一体的な照明で演出し、賑わいの連続する空間をつくる（近景）

