都市再生特別地区　大手町地区（Ｄ-1街区）都市計画（素案）の概要

三菱地所株式会社

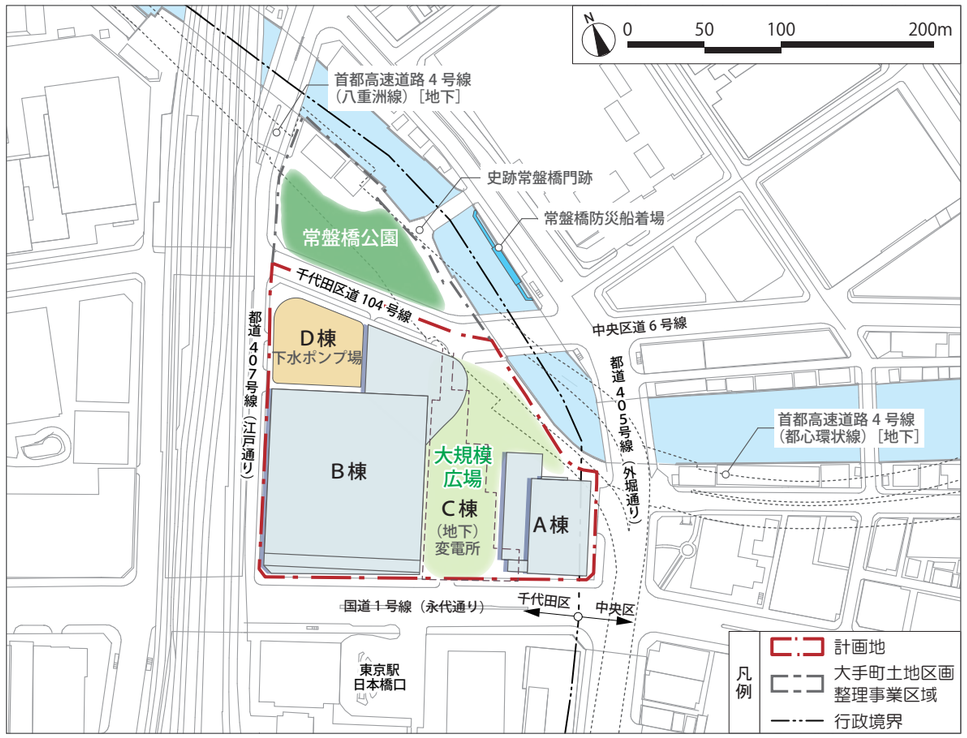
■ 計画概要

＜計画概要＞

□ 計画地の位置		東京都千代田区大手町２丁目、中央区八重洲１丁目			
□ 地域地区等		商業地域、防火地域、大手町・丸の内・有楽町地区地区計画、都市再生特別地区、特例容積率適用地区			
□ 指定容積率		1,760 %（※ 既決定の都市再生特別地区）			
□ 基準建蔽率		70 %（※ 既決定の都市再生特別地区）			
□ 都市再生特別地区の区域面積		約 3.5 ha（D-１街区）			
□ 計画容積率		1,860 %			
□ 建築物の高さの最高限度		390 m（※ 既決定の都市再生特別地区）			
□ 敷地面積		約 31,400 ㎡			
□ 棟別諸元	全体	A棟	B棟	C棟（変電所 等）	D棟（下水ポンプ場）
□ 主要用途	—	事務所、店舗、駐車場 等	事務所、ホテル、ホール、店舗、駐車場 等	店舗、変電所、駐車場 等	事務所、下水ポンプ場、駐車場 等
□ 延べ面積（容積対象延べ面積）	約 740,000 ㎡（約 584,000 ㎡）	約 146,000㎡	約 544,000㎡	約 20,000㎡	約 30,000㎡
□ 階数／最高高さ	—	地上 40 階・地下５階／約 212m	地上 63 階・地下４階／約 390m	地下４階	地上９階・地下３階／約 65m
□ 駐車場台数 自動車（うち荷捌き）	約 700 台	—	—	—	—
□ 駐車場台数 自動二輪	約 90 台				
□ 駐車場台数 自転車	約 200 台				
□ 着工	2017年度 平成 29 年度	2017年度 平成 29 年度	2023年度（予定） 令和５年度	2017年度 平成 29 年度	2017年度 平成 29 年度
□ 竣工（予定）	2027年度 令和９年度	2021年度 令和３年度	2027年度 令和９年度	2027年度 令和９年度	2021年度 令和３年度

＜位置図＞

＜計画配置図＞



＜イメージパース＞

■北東側（日本橋方面）から計画地方面を望む

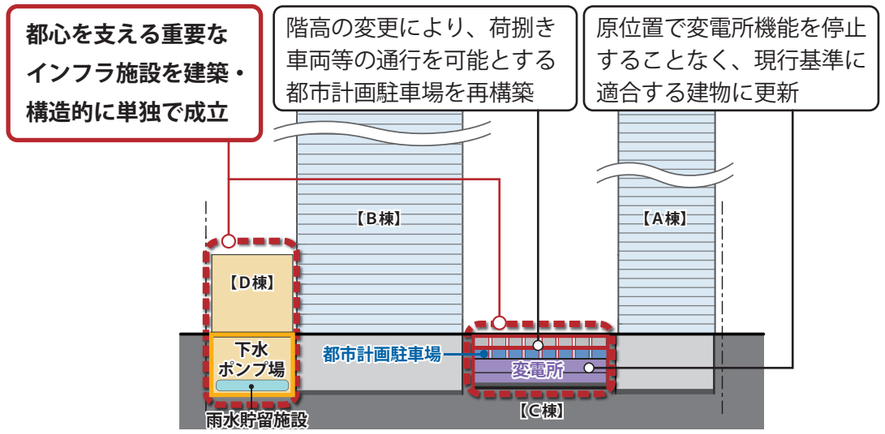
■ 当初都市計画の内容（2016年4月 都決告示）

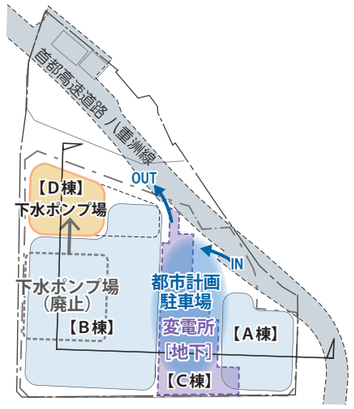
- 周辺地区の結節点となる東京駅前に立地
- 東京駅周辺エリアでは、国際ビジネス拠点形成に向けた大規模開発が進展
- 計画地の現施設は、高度成長期に都市インフラ（下水ポンプ場・変電所・都市計画駐車場）と民間建物が一体的に整備された複合建物であり、機能更新が課題

都市基盤、都市機能、防災や環境などあらゆる側面から都市の機能強化を図ることで、東京の国際競争力強化に寄与していくことを目指す

1 広域的な都市基盤の更新、歩行者ネットワーク・広場等の整備

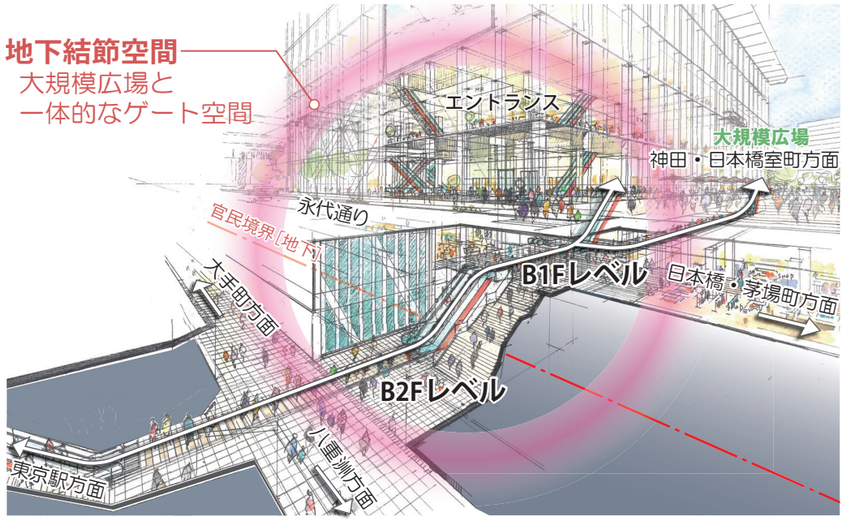
（1）下水ポンプ場・変電所・都市計画駐車場の更新・再構築





- 連鎖型再開発の活用と段階的な建替えにより、都心を支える広域的な重要インフラを機能停止することなく再編

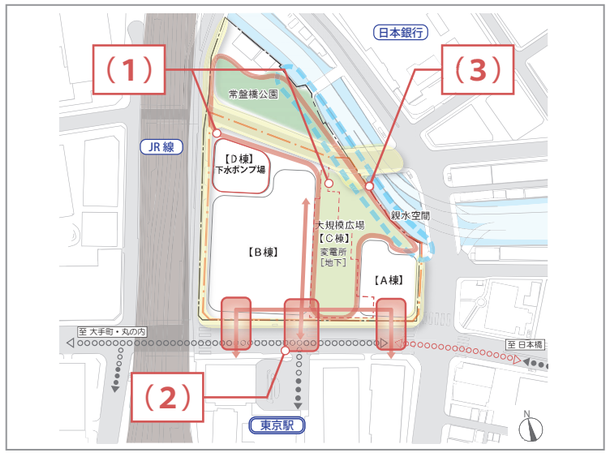
（2）東京駅・周辺地区を結ぶ地下歩行者ネットワークの整備



- 地下歩行者ネットワークの一部を整備することにより、東京駅周辺エリアの連携を強化
- まちのゲートとなる地下結節空間を整備
- 将来的な大手町・丸の内・有楽町地区と日本橋地区をつなぐ地下歩行者ネットワーク形成に向け効率的なネットワーク形成

（3）常盤橋公園の再整備と一体となった大規模広場・親水空間の整備

- 史跡をいかした緑豊かな常盤橋公園の再整備
- 賑わいと交流を創出する大規模広場の整備
- 大手町と日本橋を結ぶ日本橋川沿いの親水空間整備



2 国際競争力強化を図る都市機能の整備

（1）「東京国際金融センター」構想の実現に資するビジネス交流機能の導入

- 国内外の金融機関の集積をいかした金融拠点の整備
- 国際金融人材の交流を促進するビジネス交流拠点の整備

（2）国際都市東京の魅力を高める都市観光機能の導入

- 都市観光力を強化する機能の整備
- 展望機能など導入機能を検討

3 高度防災都市づくりと環境負荷低減

（1）災害復旧活動の拠点となる広場整備と帰宅困難者対策

- 一時滞留スペースの確保（6,000 ㎡）
- 帰宅困難者の一時滞在施設の整備（5,500 ㎡、約 3,300 人）
- 防災備蓄倉庫の整備（250 ㎡、約 3,300 人 ×3 日分）
- 常盤橋防災船着場の再整備（バリアフリー化等）　など

（2）自立・分散型エネルギーの導入と水の自立化

（3）省エネルギー化による環境負荷低減

■ 都市再生の更なる推進に向けた本地区の新たな役割

□都市計画変更の契機となる社会的背景

計画地を取り巻く社会情勢の変化

● 首都高速道路日本橋区間 地下化事業の決定

・日本橋川周辺の景観や環境の改善が図られ、東京駅前から日本橋へ新しい「まち」へと生まれ変わる

首都高速道路日本橋区間地下化事業 HP より

● 計画地周辺におけるまちづくりの進展

・日本橋川沿いの3地区が都市計画決定し、MICE 関連施設の集積が更に進化

・日本橋地区、八重洲地区、京橋地区等、東京駅東側の都市機能集積が加速し、東京駅東西を結ぶネットワークがより重要に

● 東京駅の利用拡大・機能強化

・インバウンドの増加に伴い、東京駅の乗車客数（1日平均）は増加傾向

・羽田空港アクセス線（東山手ルート）の新設により、東京駅ー羽田空港の移動時間が短縮

・八重洲地区で国際空港や地方都市を結ぶ大規模バスターミナル整備が具体化

上位計画からの要請

● 観光先進国への新たな国づくり - 明日の日本を支える観光ビジョン（2016 年 3 月観光庁）

・訪日外国人旅行者数　現状（2015 年）2,000 万人 → 目標（2030 年）約 6,000 万人

・観光資源の魅力を高め「地方創生の礎に」

・すべての旅行者がストレスなく快適に観光を満喫できる環境に

● 国際的なビジネス・交流機能の持続的な更新 - 都市づくりのグランドデザイン（2017 年 9 月東京都）

・首都高速道路の地下化や水辺のにぎわい創出などに取り組むことにより国際金融都市にふさわしい 品格ある都市景観の形成、歴史、文化を踏まえた日本橋の顔づくり、沿道環境の改善

・様々な地域と連携し、一層魅力的な日本を創造・発信する

● 国際観光都市として魅力的な商業・文化・観光機能等の充実
- 大手町・丸の内・有楽町地区都市観光ビジョン（2019 年 12 月）

・常盤橋地区における、複合型超高層ビルと融合したエンターテインメントコンテンツの整備

・地下ネットワークの強化や、周辺エリアの美装化等による大丸有周辺地区との歩行者ネットワークの整備

●「経済」「社会」「環境」「文化」の融合したサスティナブル・ディベロップメント
- 千代田区都市計画マスタープランの改定について『中間のまとめ』（案）（2019 年 10 月）

・わが国の政治・経済・文化を牽引する国際ビジネス拠点として高度な都市機能が集積

・大規模な災害に対応し、都市機能と都心生活の継続性を確保するための空間・機能・施設を誘導

□計画地周辺のエリアとしての重点取組みテーマ

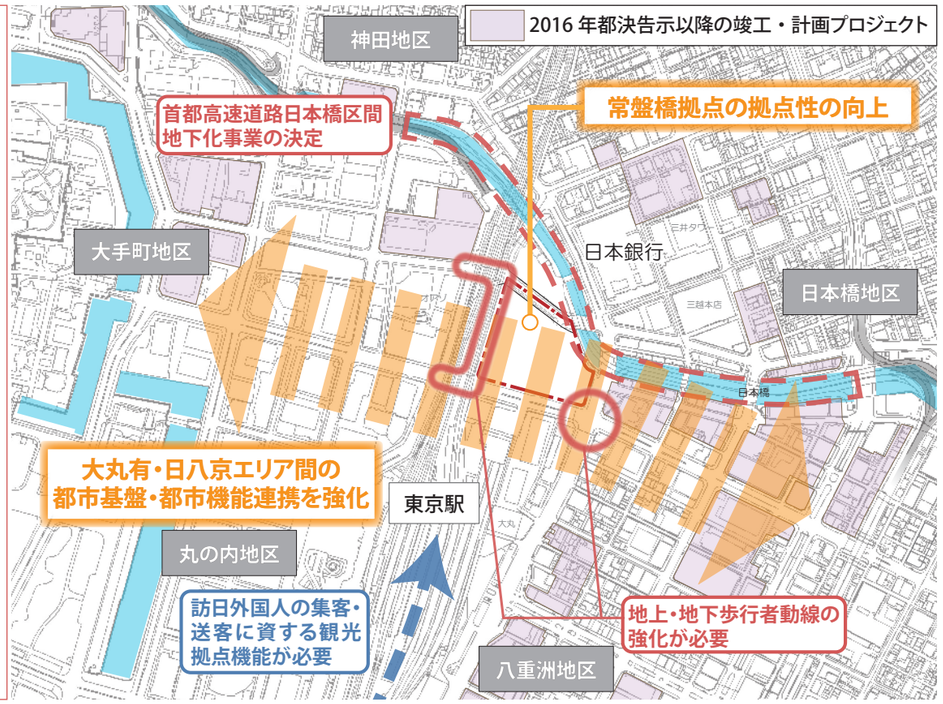
ウォーカブルな街づくり

・東京駅周辺は回遊性の高い地上・地下ネットワークが進展する一方で、大手町・日本橋の地下接続や高架下等回遊性の低い空間が一部存在

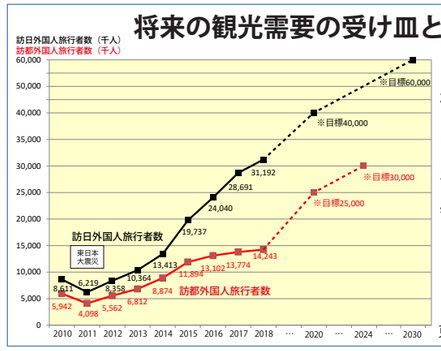
・首都高速道路日本橋区間の地下化事業にあわせた日本橋川周辺の水と緑のネットワーク形成

計画地周辺における歩行者空間の現状

日本橋川沿い空間の整備イメージ



将来の観光需要の受け皿となる環境整備

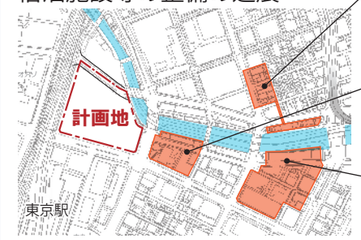


アフターコロナ社会到来後の旅行者数の回復、更なる増加に備えた安心で魅力的な都市環境整備が必要

東京都産業労働局HP資料を基に当社作成

都心型 MICE 施設の連携強化

周辺再開発によるMICE関連施設宿泊施設等の整備の進展



日本橋室町一丁目地区
・ライフサイエンス産業を支える拠点施設（約 3,000 ㎡）

八重洲一丁目北地区
・都心型 MICE 施設（約 800 ㎡）

日本橋一丁目中地区
・カンファレンス施設（約 17,200 ㎡）
・宿泊滞在施設（約 24,700 ㎡）

前回都市計画決定後における時代の変化を捉え、エリア間連携に資する拠点性を向上するべく、更に“繋がる”まちとなるための都市基盤・都市機能を強化

■ 都市再生への貢献

1 東京駅周辺と日本橋川沿いの回遊性を強化する都市基盤の整備

① 大手町・日本橋地区を結節する呉服橋交差点地下通路の整備

② 首都高地下化の実現に向けた協力

③ 地上歩行者ネットワークを補完する JR 高架下歩行者空間の美装化

2 都心型MICE拠点・都市観光拠点の形成に資する都市機能の整備

① 都心型 MICE の拠点となる 2000 席級大規模ホールの整備

② 観光先進国の実現に資する国際級ホテルの整備

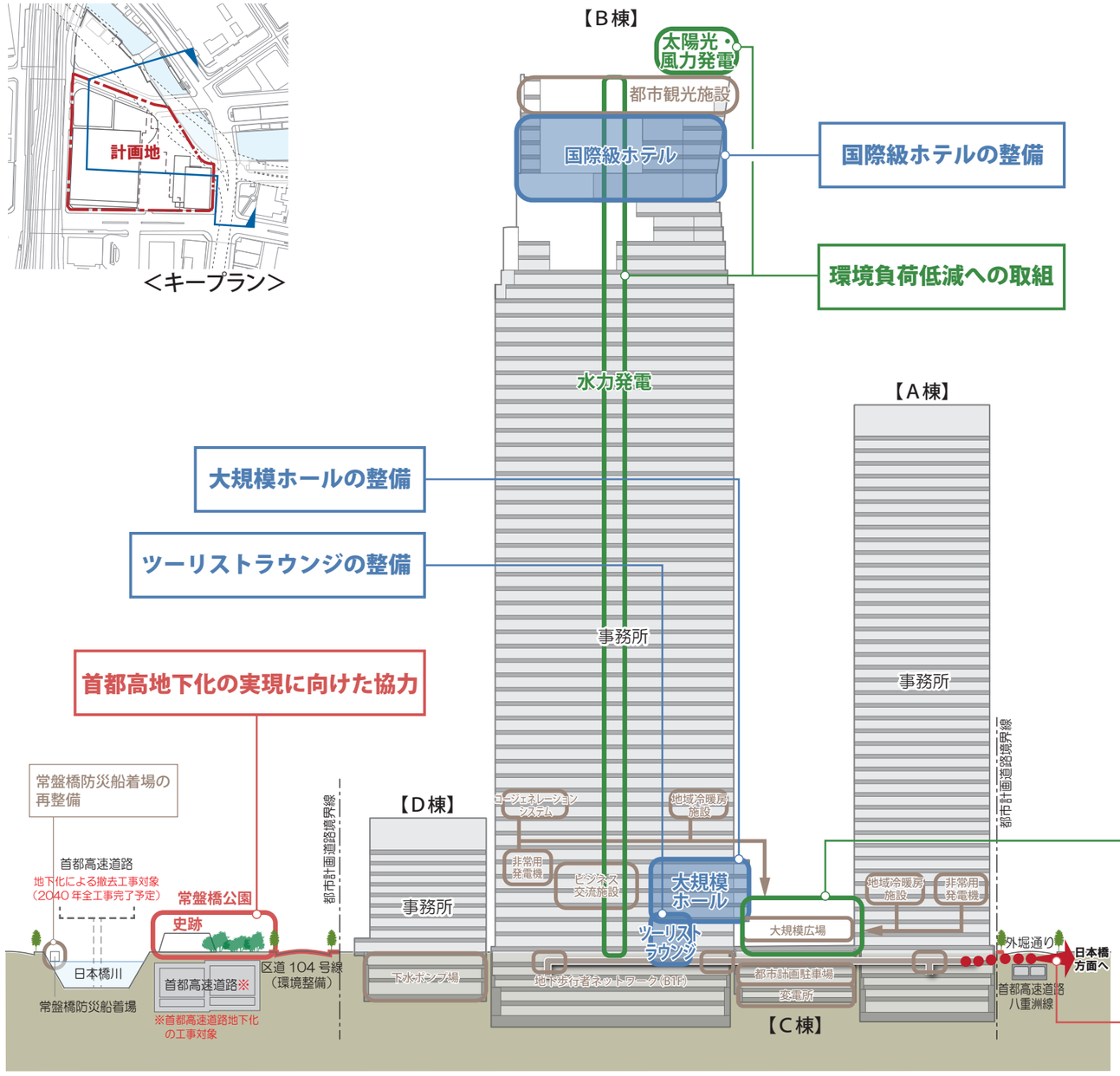
③ 日本の玄関口として多機能を備えたツーリストラウンジの整備

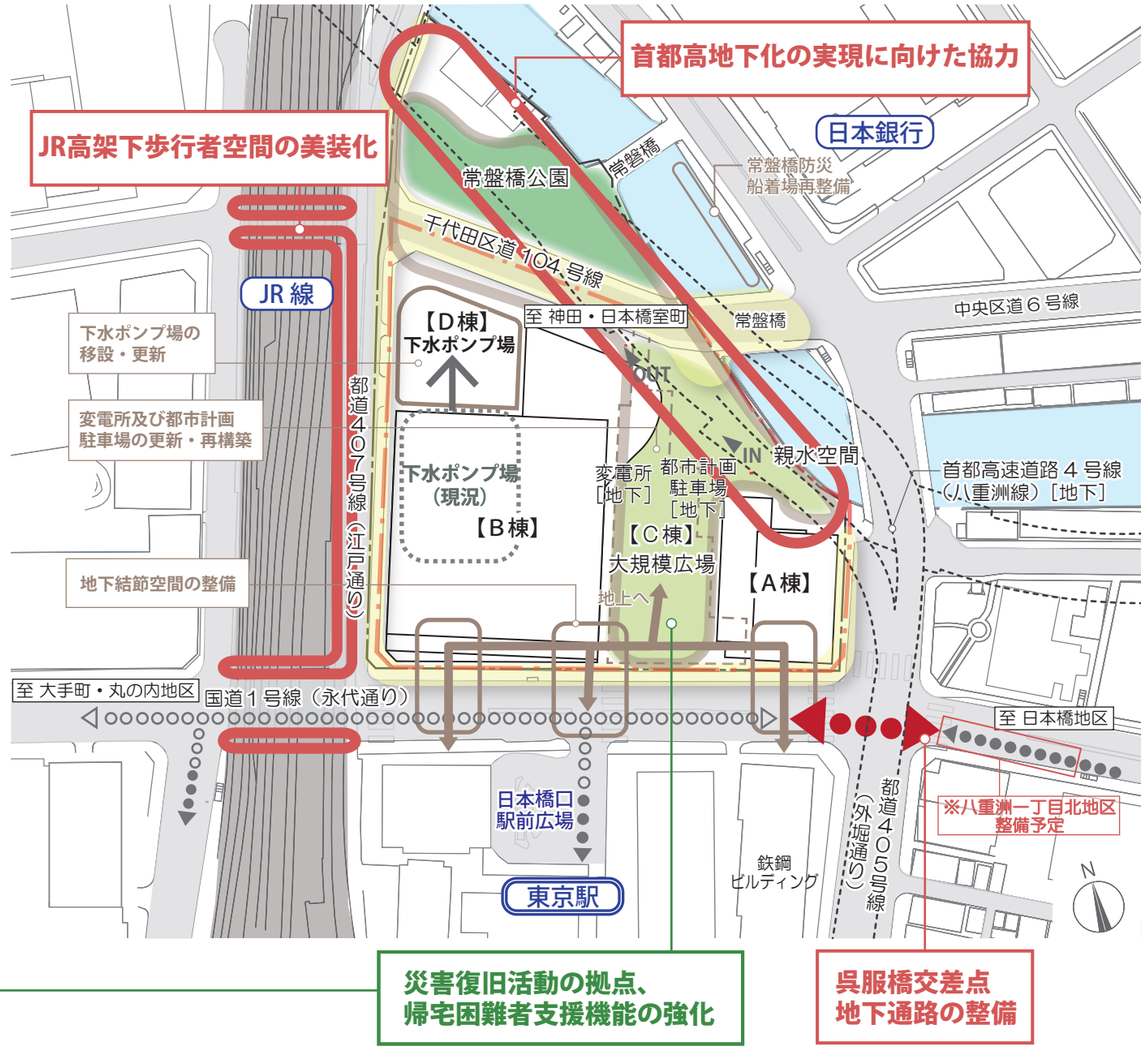
3 防災対応力及び環境性能の強化

① 災害復旧活動の拠点・帰宅困難者支援機能の強化

② 環境負荷低減への更なる取組

<キープラン>





凡例

- 計画地
- （今回）B1F 地下歩行者通路
- （既決定）
- （既決定）B1F 地下歩行者通路
- （既存）B1F 地下コンコース
- （既存）B2F 地下コンコース

1．東京駅周辺と日本橋川沿いの回遊性を強化する都市基盤の整備

計画地周辺の課題と現状

- 東京駅周辺の回遊性が高まる中で、大手町・日本橋エリアをつなぐ地下ネットワークが形成されていない
- 首都高速道路日本橋区間地下化事業と連携したまちづくりが必要
- 本地区の再開発や観光需要増に伴い、歩行者ネットワークに美しい景観や空間のゆとりが求められている

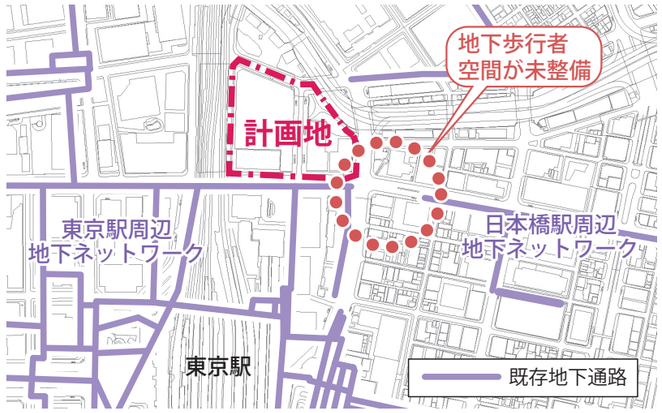
本計画における整備内容

- 大手町・日本橋地区を結節する呉服橋交差点地下通路の整備
- 首都高地下化の実現に向けた協力
- 地上歩行者ネットワークを補完する JR 高架下歩行者空間の美装化

◇地区の現況・課題

【東京駅周辺の広域地下歩行者ネットワークの実現】

・東京駅周辺と日本橋方面の地下接続による利便性の向上



【日本橋川沿い親水空間整備の進展・強化】

・首都高速道路日本橋区間地下化事業に伴い、日本橋川沿いの連続した魅力的な親水空間整備の必要性

日本橋川沿い空間の整備イメージ

首都高速道路日本橋区間地下化事業 HP より

【地上における快適な歩行者空間の充実・強化】

・東京駅周辺から日本橋川沿いへの回遊性を向上させる安心で快適な歩行者空間整備の必要性

現状の高架下歩行者空間

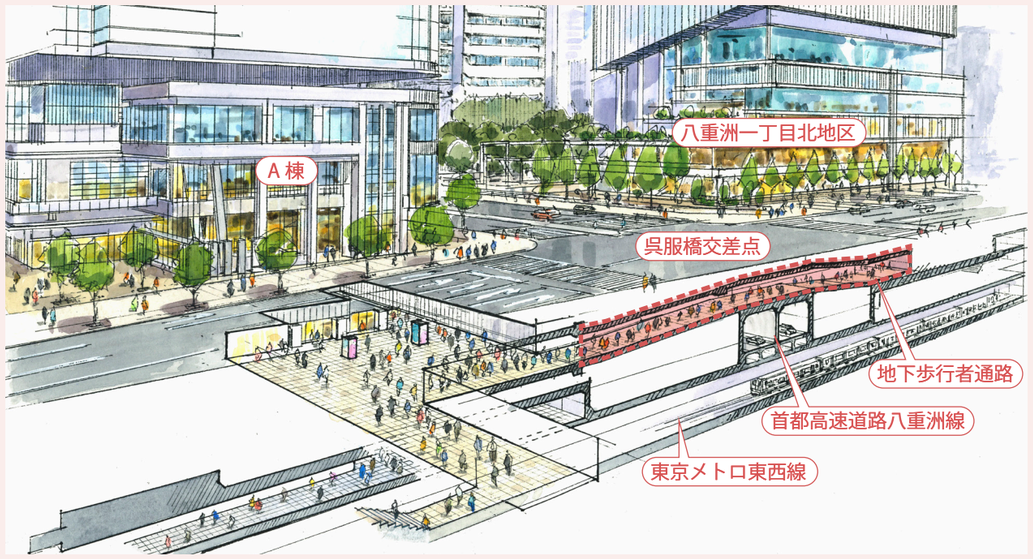
○呉服橋交差点地下通路の整備

・「大手町・丸の内・有楽町地区」と「日本橋・八重洲地区」に整備されている地下歩行者空間を本整備にて結節し、東京駅周辺の回遊性を更に強化

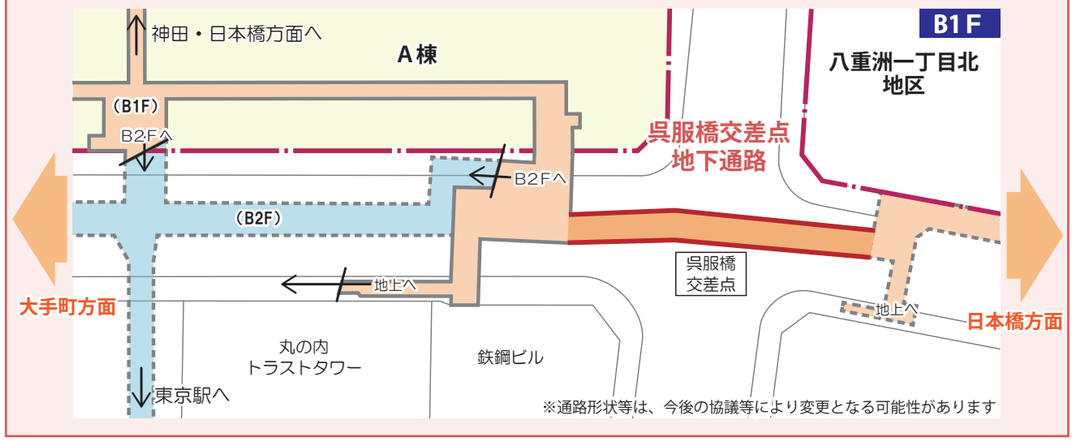
・地上歩行者交通の一部を地下に転換し、呉服橋交差点の自動車交通負荷を軽減

・整備に加え継続的な維持管理により、快適・安全・安心な地下歩行者ネットワークを担保

地下歩行者通路のイメージ



整備範囲のイメージ



○首都高地下化の実現に向けた協力

・首都高速道路日本橋区間地下化事業へ協力し、一体的な川沿いの景観を形成

○JR 高架下歩行者空間の美装化

・自然石を用いた舗装等への改修により明るく快適な歩行者空間を整備

整備範囲

計画地周辺の課題と現状

- 世界の主要都市と比較して、東京は大規模ホールが少なく、今後増加が予想される大規模イベントに対応できない
- 世界の主要都市と比較して、東京は国際級ホテルの数が不足している
- 観光先進国としてツーリストがストレスなく快適に観光を満喫できる環境への対応が必要

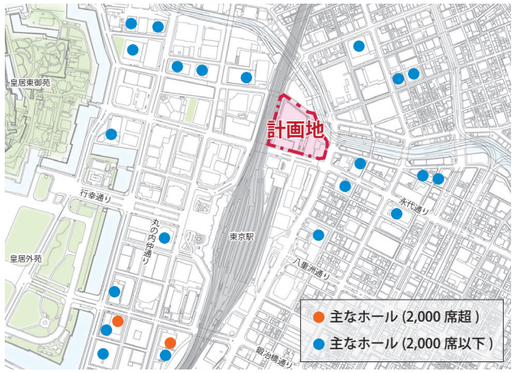
本計画における整備内容

- 都心型MICEの拠点となる2000 席級大規模ホールの整備
- 観光先進国の実現に資する国際級ホテルの整備
- 日本の玄関口として多機能を備えたツーリストラウンジの整備

◇地区の現況・課題

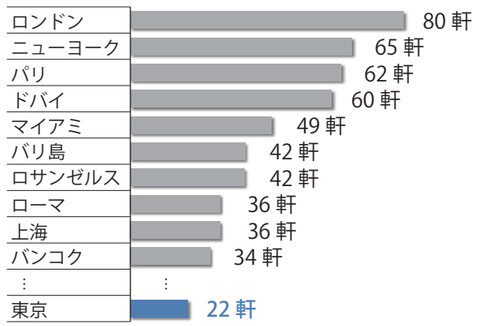
【東京における大規模ホールの不足】

- 東京は都心部を含め、劇場・ホール数は世界の主要都市と比較して少ない
- 大小様々な MICE イベントのニーズを有する東京駅前の拠点において、2,000 席を超える大型ホールの整備が進んでいない



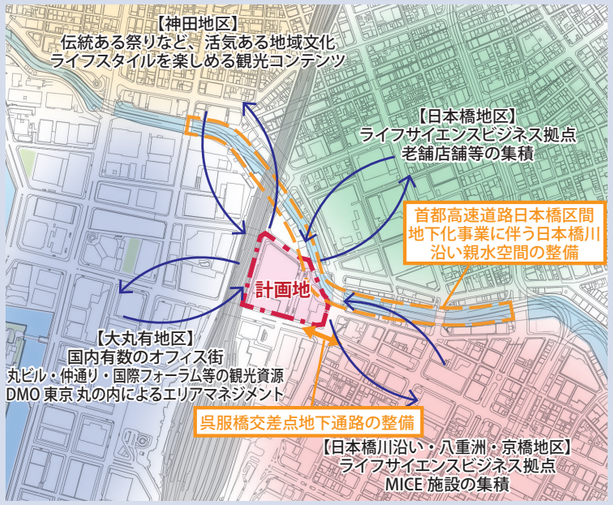
【東京における国際級ホテルの不足】

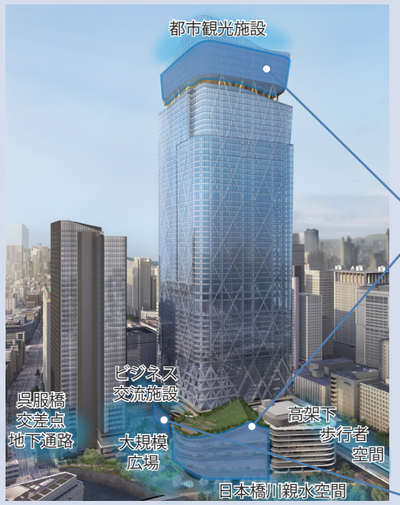
- 世界の主要都市と比較して東京は国際級ホテルが不足
- 空港からのアクセスを活かした東京駅周辺への国際級ホテル整備が必要



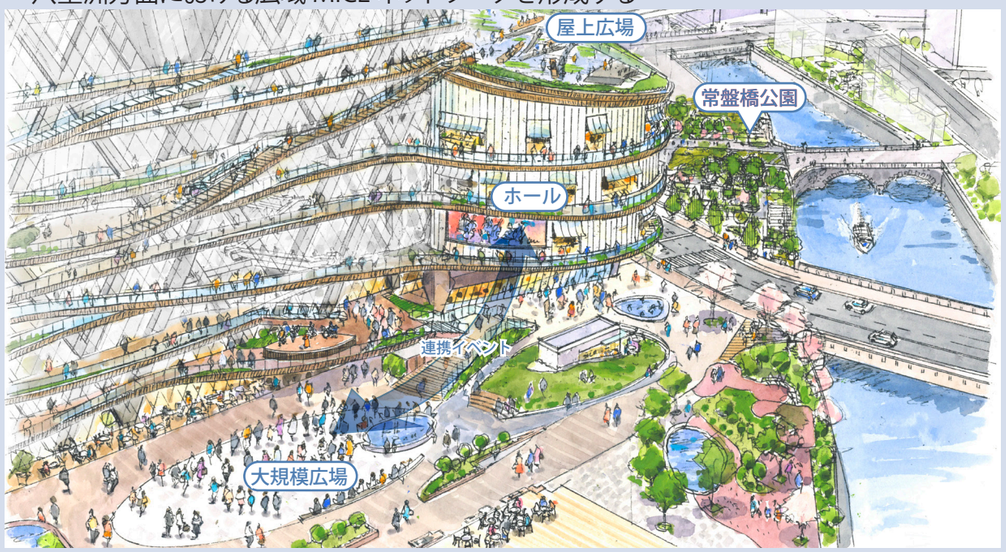
Five Star Alliance より当社作成 (2020 年 5 月時点)

■ 周辺エリア・地区内における機能連携





- 大規模広場・展望台・カンファレンス施設に加え、大規模ホールや国際級ホテル等を一体的に整備・運用することで、東京駅周辺エリアの MICE 拠点としての魅力をより一層向上させ、DMO 東京丸の内と連携して効果的な MICE 誘致を目指す
- 呉服橋交差点地下通路により繋がる日本橋川沿いエリアとも連携して、東京駅、日本橋・八重洲方面における広域 MICE ネットワークを形成する



○大規模ホールの整備（約 11,000 ㎡）

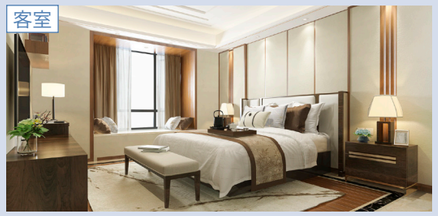
- 国際会議が開催できる施設とし、ビジネス交流拠点とも連携
- 約 7,000 ㎡の広場とも連携し、交歓・ライブ体験・文化発信の拠点として賑わいを創出

<イメージ>

○国際級ホテルの整備（約 19,000 ㎡）

- 外国人ビジネスワーカーや観光客等の多様な短期滞在ニーズに対応
- 大規模ホール、カンファレンス施設の機能を補完するバンケット・イベント時のケータリングを提供

<イメージ>



○ツーリストラウンジの整備（約 1,500 ㎡）

- 日本の都市・文化・地方の魅力を発信するインフォメーション機能
- 東京駅周辺における既存のツーリスト利便機能を補完するクリニック・リフレッシュ施設を整備

<イメージ>

3．防災対応力及び環境性能の強化

● 災害復旧活動の拠点・帰宅困難者支援機能の強化

前回都市計画提案時（2015 年）の整備イメージ

- 一時滞留スペースの確保（6,000 ㎡）
- 帰宅困難者の一時滞在施設の整備（5,500 ㎡、約 3,300 人）
- 防災備蓄倉庫の整備（250 ㎡、約 3,300 人 ×3 日分）
- 常盤橋防災船着場の再整備（バリアフリー化等）など

街区・建物特性を活用した整備内容と整備による効果

①広場空間における機能実装

以下の機能を新たに整備する。

- 大型ビジョン（公共放送等による情報提供）
- Wi-Fi（有事において災害復旧活動主体・帰宅困難者等へ通信環境を担保）
- ツーリストラウンジ・クリニック（トリアージ・多言語対応・物資の備蓄と有事における提供）
- かまどベンチ（災害時の炊き出し等に活用）
- マンホールトイレ（衛生施設の確保）
- 建物非常用発電機設備により広場の災害対応施設へ電力供給

ビジョンによる情報発信

②ホールの防災活用

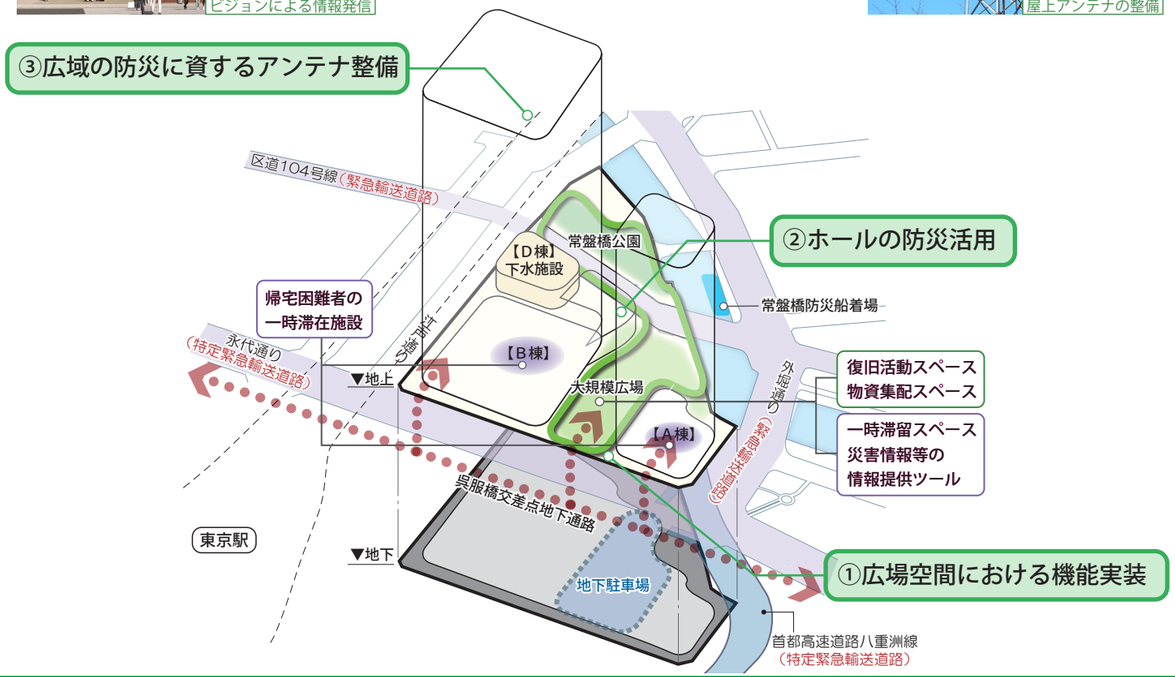
- 帰宅困難者の一時滞在施設拡張（＋2,500 ㎡、約 1,500 人）
  ⇒合計：8,000 ㎡、約 4,800 人
- 一時滞留スペースの一部を全天候対応化（500 ㎡）
- 防災備蓄倉庫の拡張（＋100 ㎡、約 1,500 人 ×3 日分）
  ⇒合計：350 ㎡、約 4,800 人 ×3 日分

帰宅困難者の一時滞在施設拡張

③広域の防災に資するアンテナ整備

- 災害情報の迅速かつ安定的な収集・分析・共有を支える通信網の保全

屋上アンテナの整備



将来に向けて検討する内容

- 災害復旧活動・帰宅困難者支援に係る担い手、有事・平時における災害対策プログラムの検討

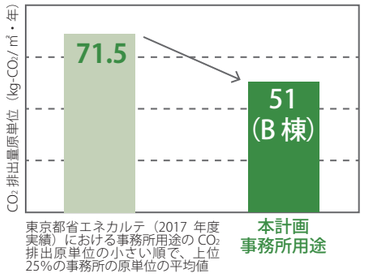
● 環境負荷低減への更なる取組

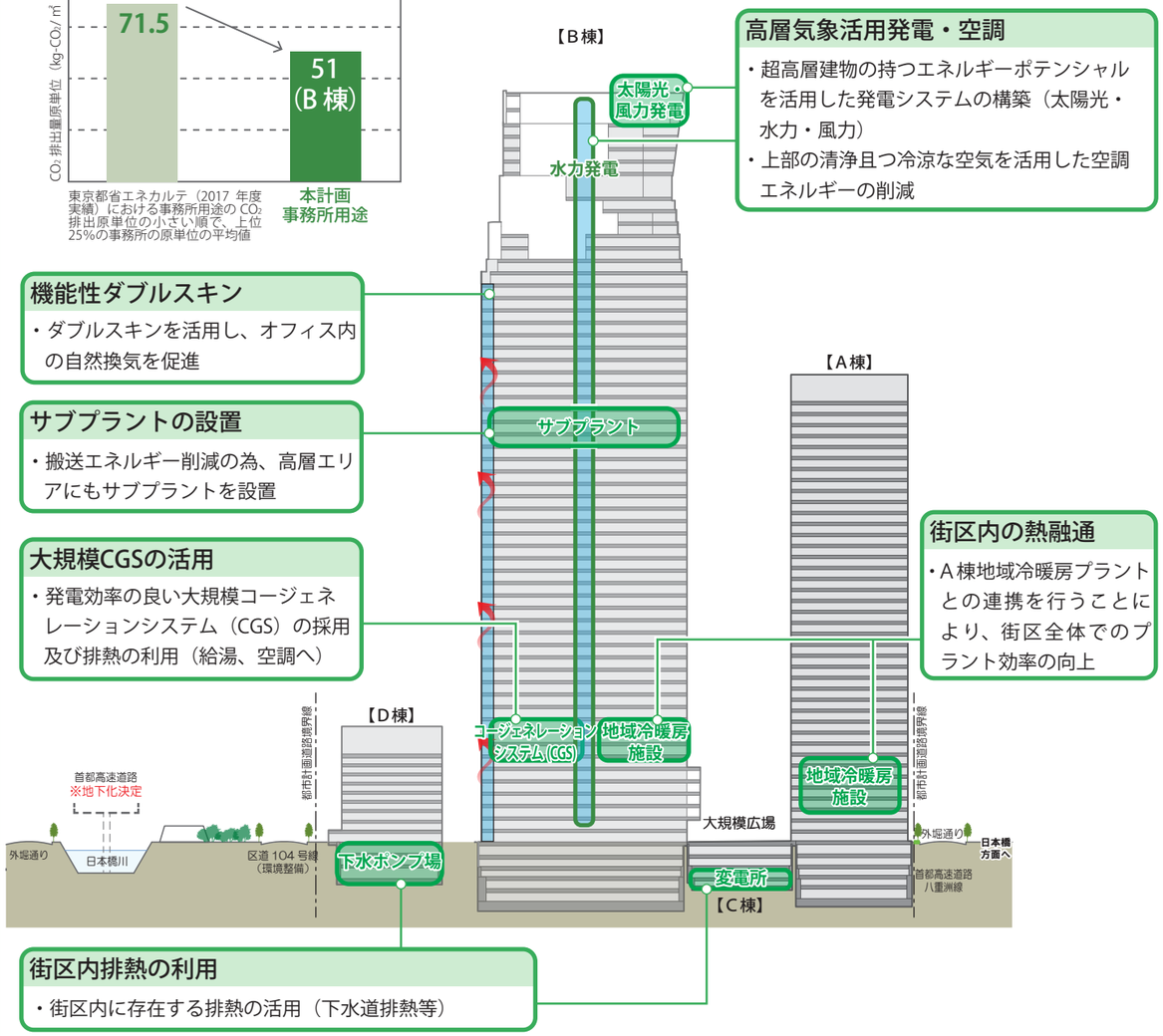
前回都市計画提案時（2015 年）の取組イメージ

- 緑化の推進
- 外気冷房
- LED の採用
- ドライミスト
- 保水性舗装
- 昼光利用
- VAV,VWV 制御
- CO2 制御
- 高反射性塗装
- 外皮性能向上
- BEMS
- 中水利用

街区・建物特性を活用した整備内容と整備による効果

〈事務所用途 CO_2 排出量原単位の目標〉





将来に向けて検討する内容

- IoT 技術・AI 技術や再生可能エネルギー等に関連する先端技術を活用した環境負荷低減に資する取り組みの検討

参考：景観形成に関する方針

① 東京の新しい群造形をつくる、象徴性や発信性を備えた都市景観をデザインする

■東京駅周辺地域における重要な視点場や特に重要な眺望点からの見え方に十分配慮しながら、都心の群造形に調和やアクセントを与える存在として美しい都市景観を形成する

■時代の変化を受け止めて魅力を保ち続ける普遍性と、都市の新しいイメージを創る独自性を備えた建物デザインを追求する

■日本橋方面から見たイメージ

■皇居東御苑（天守台南広場）から見たイメージ

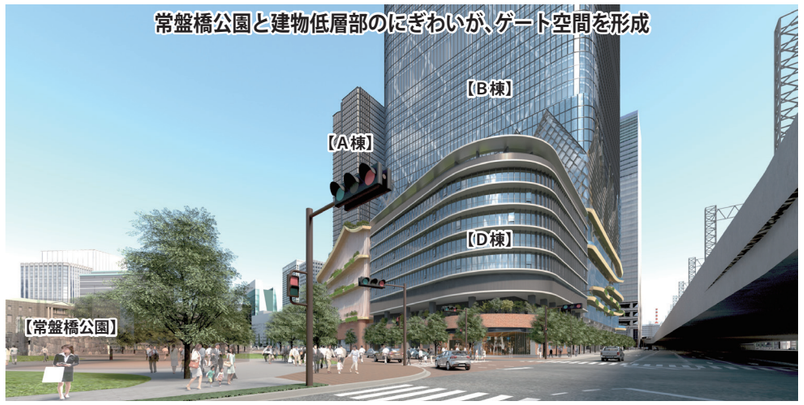
■二重橋前交差点から見たイメージ

② 新しい東京駅前の顔にふさわしいゲート性を備えた街並み景観の形成を図る

■東京駅、丸の内、大手町、神田、日本橋、八重洲地区をつなぐ結節点に位置することから、各地区との回遊性を重視し、その特性を十分に活かした建物・広場のデザインを検討する

■周辺地区と接する全ての通りや交差点において、人々を明るく迎え入れる裏（うら）のないゲート空間の実現を目指す

■日本橋口駅前広場から見たイメージ



■神田方面から見たイメージ

③ 東京駅周辺地域の新しいコア（中核）となる広場を創出する

■東京駅前と日本橋を結ぶ軸、そして日本橋川沿いの緑や水の軸を意識しながら、大規模広場を中心にそれぞれの場所に相応しい景観を創出する

■東京駅前という場所で、周辺地区の人の流れやにぎわいを結びつけ、永く愛される都市の広場空間の実現を目指す

■大規模広場のイメージ

■日本橋方面から見た大規模広場のイメージ

④ 東京の夜間景観のアイコンとなるようなライティングデザイン

■頂部を中心に、東京の夜間景観のアイコンとなるようなテーマ性に富み、変化のあるライティングデザインを検討する