資料１

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

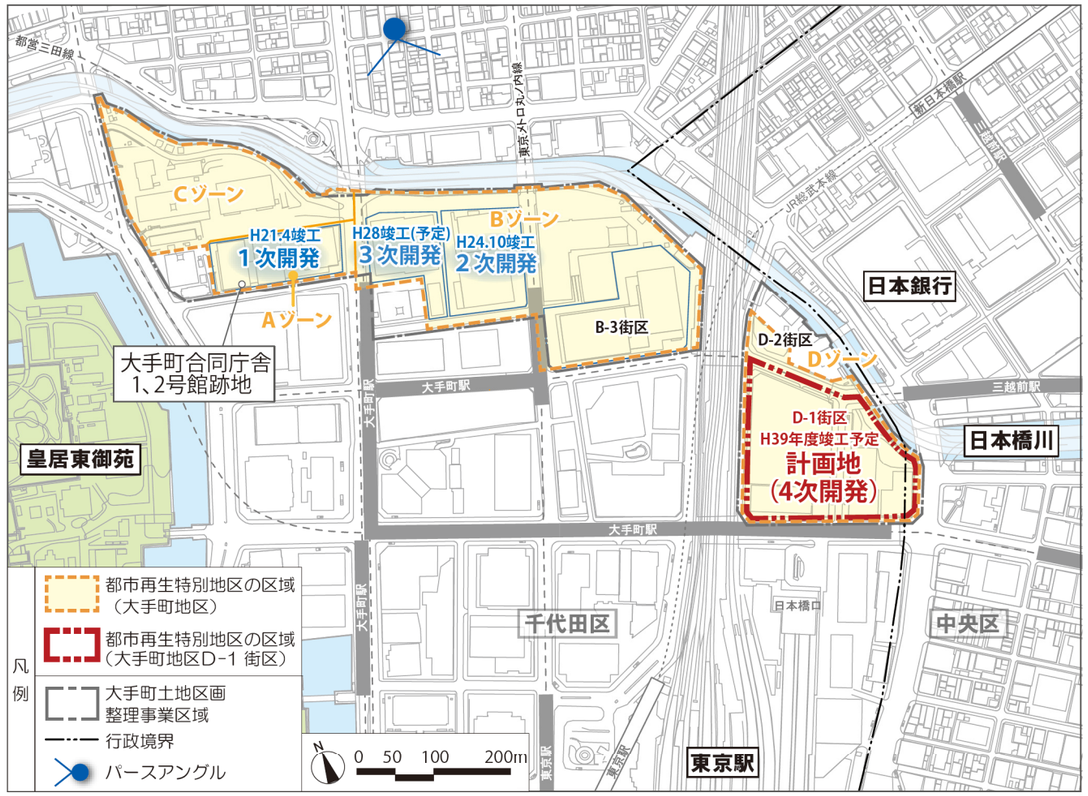
三菱地所株式会社

■ 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		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		1,300 %（1,510 % ※既決定の都市再生特別地区）				
□ 基準建ぺい率		80 %（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		1,760 %				
□ 建築物の高さの最高限度		390 m				
□ 敷地面積		約 31,400 ㎡				
□ 棟別諸元		全体	A棟	B棟	C棟（変電所など）	D棟（下水ポンプ場）
□ 主要用途		—	事務所、店舗、駐車場 等	事務所、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 680,000 ㎡（約 552,000 ㎡）	約 140,000㎡	約 490,000㎡	約 20,000㎡	約 30,000㎡
□ 階数／最高高さ		—	地上 37 階・地下 5 階／約 230m	地上 61 階・地下 5 階／約 390m	地下 4 階	地上 9 階・地下 3 階／約 65m
□ 駐車等台数	自動車（うち荷捌き）	約 750 台（約 80 台）	—			
	自動二輪	約 75 台	—			
	自転車	約 155 台	—			
□ 着工（予定）		平成 29 年度	平成 30 年度	平成 35 年度	平成 30 年度	平成 29 年度
□ 竣工（予定）		平成 39 年度	平成 33 年度	平成 39 年度	平成 39 年度	平成 34 年度

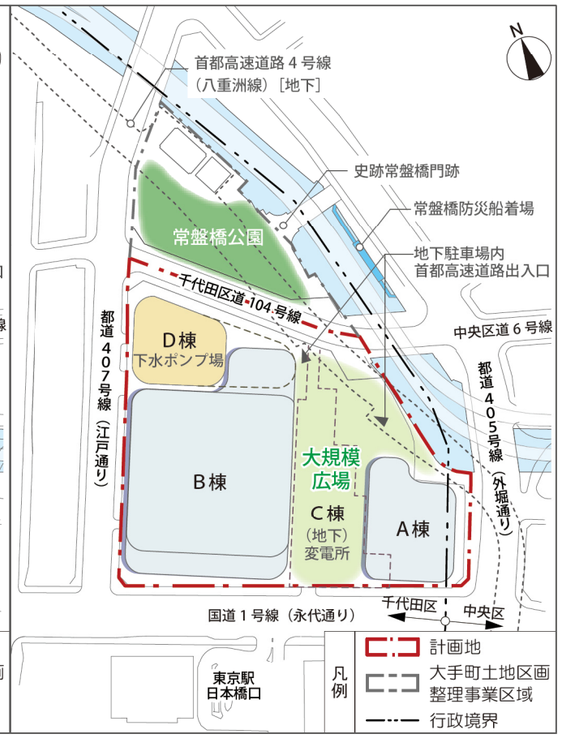
＜位置図 S＝1:8,000＞



＜現況配置図＞



＜計画配置図＞



＜イメージパース＞



■北側（神田・日本橋方面）から計画地方面を望む

■ 都市再生への貢献

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

（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

（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

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

（2）国際都市東京の魅力を高める都市観光機能の導入

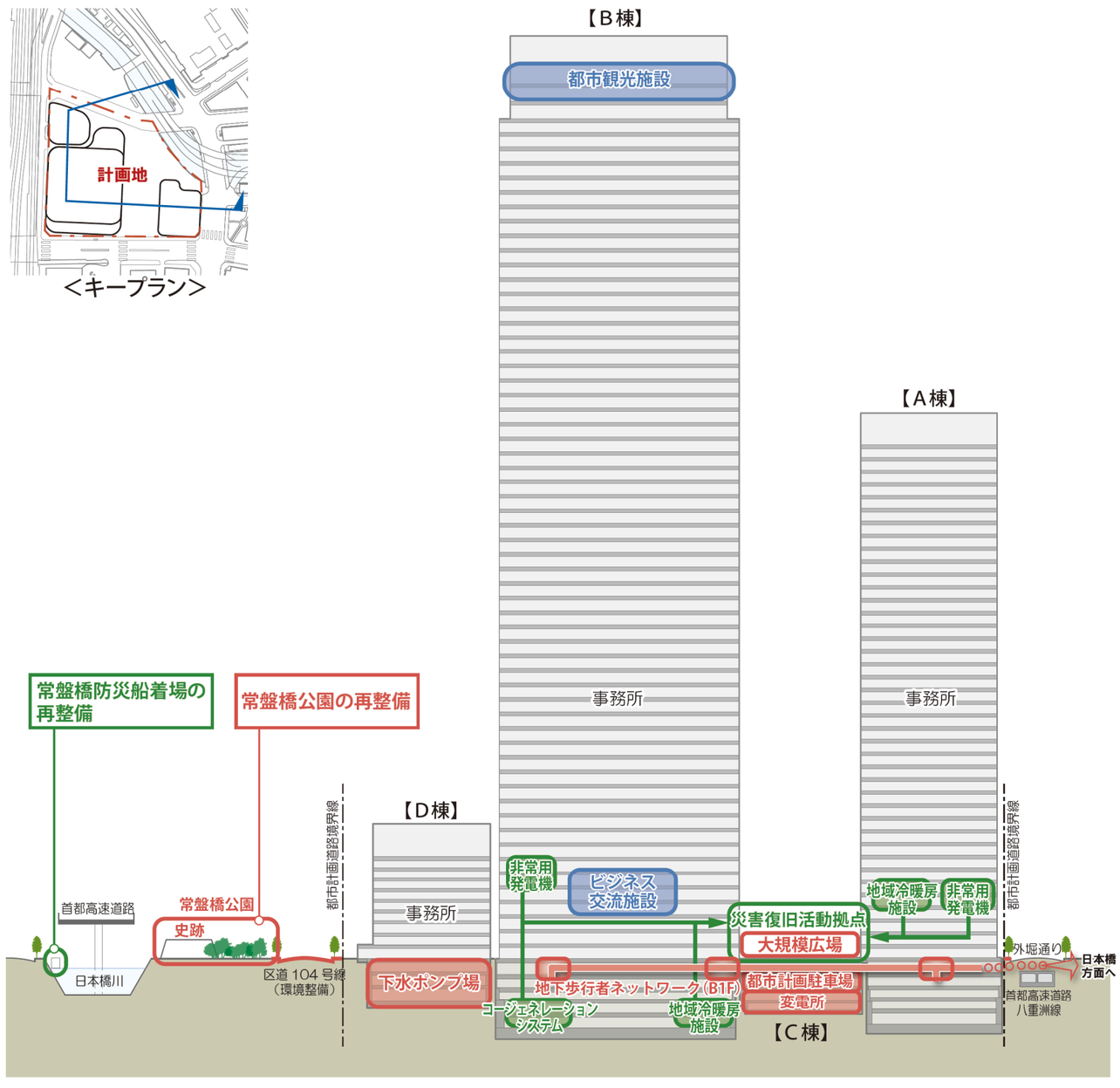
3 高度防災都市づくりと環境負荷低減

（1）災害時復旧活動の拠点となる広場整備、帰宅困難者対策

（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

<キープラン>





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

＜現況の課題＞　竣工から 50 年近くが経過しているが、下水ポンプ場等の重要インフラが既存民間建物と一体化しており、機能更新が進まない

＜整備内容＞ ●**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**

◇インフラ施設の概要

下水ポンプ場
- 千代田区、中央区、文京区及び新宿区の各一部の汚水等を下水処理場へ送る重要な下水ポンプ場

常盤橋変電所
- 千代田区北部から中央区北部地域へ電力を供給する広域的な変電所

都市計画駐車場
- 首都高速道路八重洲線と直結した都市計画駐車場



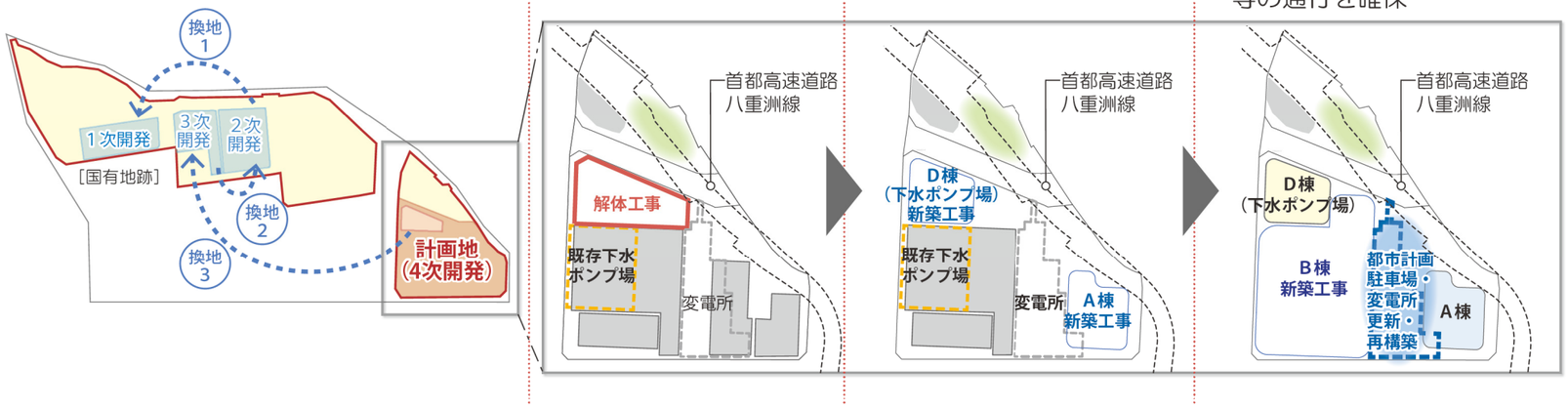
◇機能更新のフロー

① 連鎖型再開発のスキームの活用
- 「連鎖型再開発」の活用により、常盤橋地権者の一部が３次開発に移転

② 民間ビルの先行解体
- 移転後、民間ビルを先行解体し、下水ポンプ場更新の種地を確保

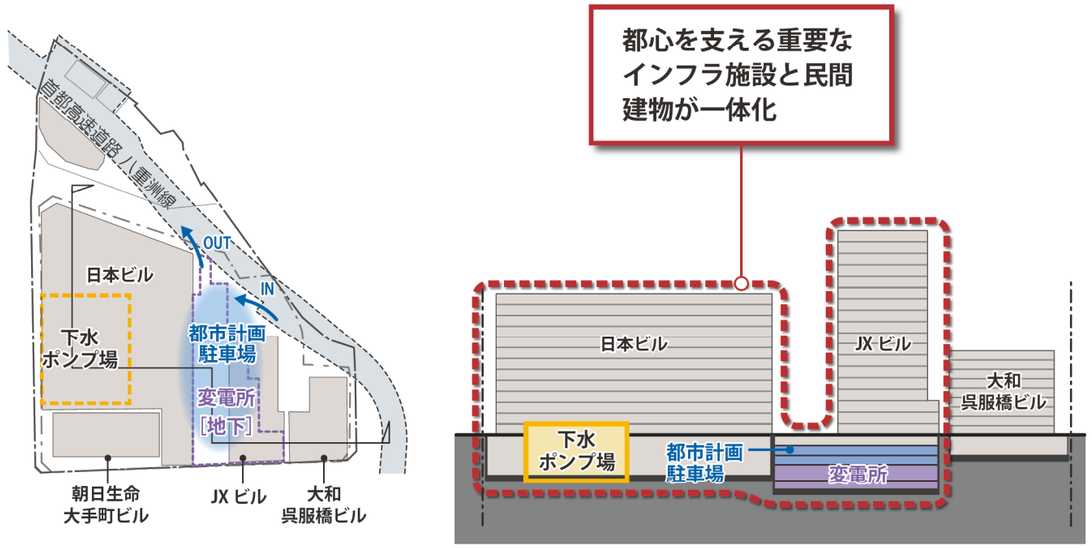
③ 下水ポンプ場の移設・更新
- 既存ポンプ場の機能を停止することなく新ポンプ場を種地に建設

④ インフラ施設の機能更新の完了
- 現行基準に適合するよう都市計画駐車場と変電所を更新・再構築
- 階高の変更により荷捌き車両等の通行を確保

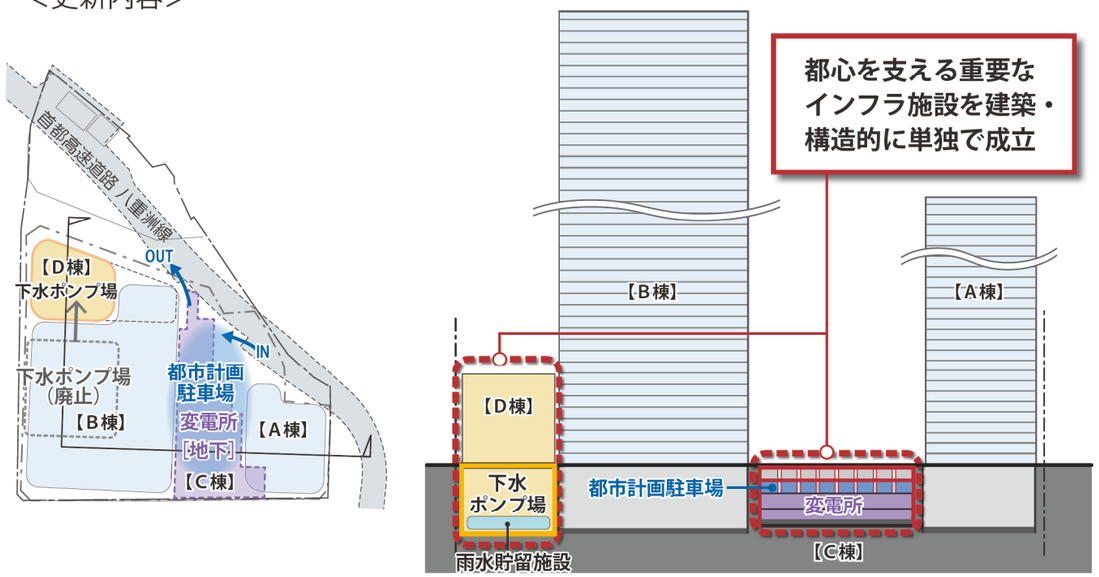


◇インフラ施設と民間建物との一体化を解消するイメージ

＜現況＞



＜更新内容＞



（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

＜これまでの取組＞ 大手町・丸の内・有楽町地区では都市開発等の機会を捉えて、地下歩行者ネットワークを整備し、利便性・安全性等を強化

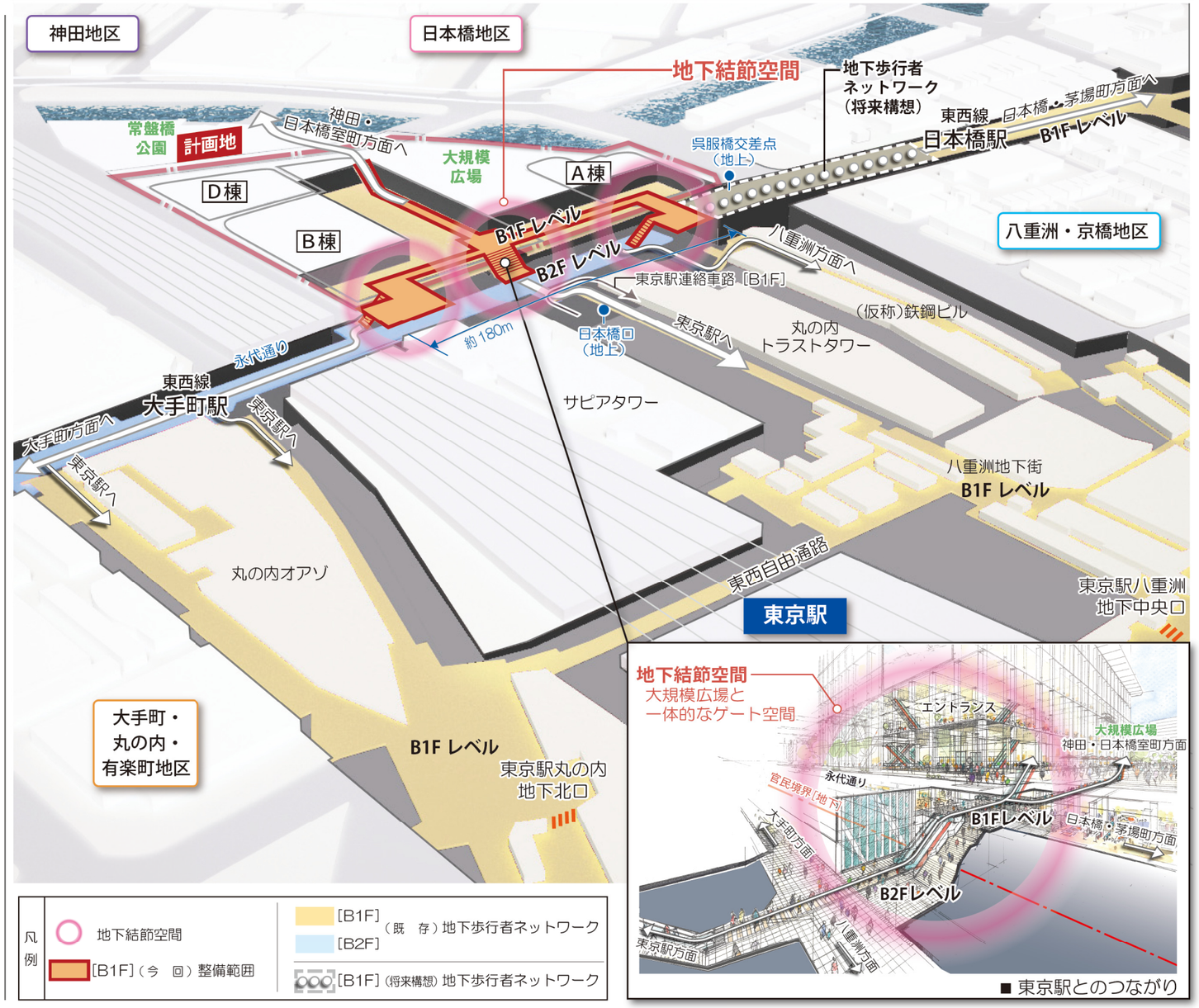
＜整備内容＞ ●官民連携により地下歩行者ネットワーク、地下結節空間を整備

- 東西方向の地下歩行者ネットワークの一部（B1F レベル：約 180m）を整備することにより、東京駅周辺エリア（大手町、丸の内、有楽町、神田、日本橋、八重洲、京橋地区）の連携を強化
- 永代通りに、まちのゲートとなる地下結節空間（３カ所合計：約 1,700 ㎡）を整備

◇地下ネットワークの整備状況



◇地下歩行者ネットワークの結節空間の整備



（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

＜これまでの取組等＞ ○ 都市開発の機会を捉えて、日本橋川沿いの親水空間の整備を推進

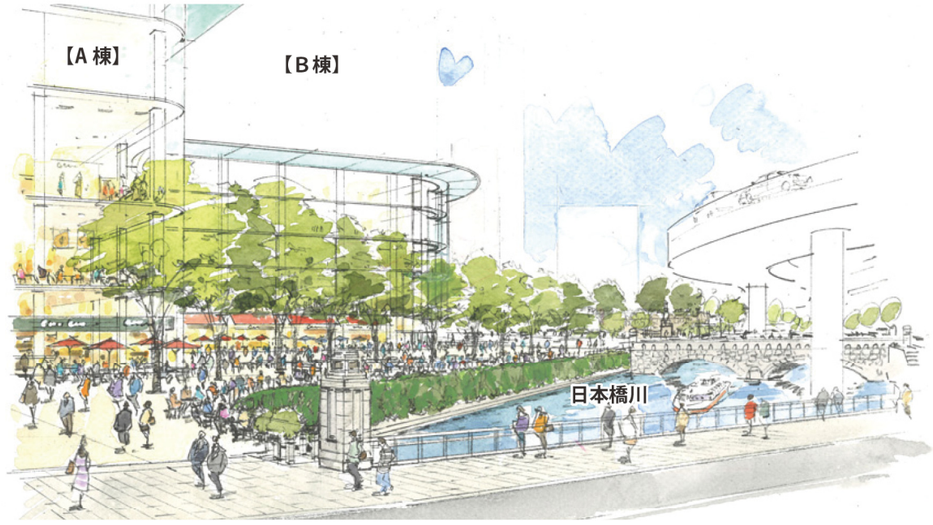
○ 大手町川端緑道（歩行者専用道）や人道橋、緑化空間、展示施設等の整備、イベントの開催等により、にぎわいを創出

＜整備内容＞ ● **東京駅前に、にぎわいを創出する大規模広場・親水空間の整備、常盤橋公園の拡大・再整備（総面積１ha 超）**

◇常盤橋地区での環境整備の取組



■日本橋川沿いの親水空間の整備



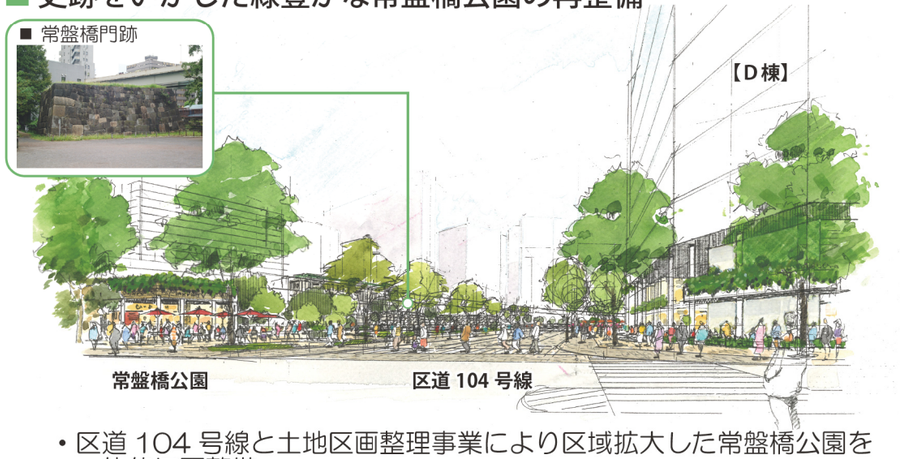
- 護岸緑化の整備
- 日本橋川沿いのにぎわいを創出

■にぎわいと交流を創出する大規模広場の整備（約 7,000 ㎡）



- 大規模なイベント開催が可能な広場空間の整備
- 広場と建物が一体となったにぎわい空間を形成

■史跡をいかした緑豊かな常盤橋公園の再整備



- 区道 104 号線と土地区画整理事業により区域拡大した常盤橋公園を一体的に再整備

［区道北の常盤橋公園　約 3,000 ㎡ → 約 5,500 ㎡（拡大）］

［周辺道路の美装化、一体的な緑化、史跡に配慮したデザイン等の取組］

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　／　（2）国際都市東京の魅力を高める都市観光機能の導入

＜これまでの取組＞○ 東京駅周辺エリアに国際競争力強化を図る都市機能を集積

- 日本の中央銀行である日本銀行を筆頭に主要な金融機関の本社機能が集積
- 新規ビジネスの創造や企業の成長につなげるEGG JAPAN（日本創生ビレッジ）や、高度金融人材の育成に向け、多様なプログラムを実施する東京金融ビレッジなど実績多数
- 交通利便性の高い東京駅を中心に、周辺の観光資源をいかした交流・観光機能の導入や、にぎわい・憩い空間の整備を伴ったまちづくりの進展
- 特に大手町・丸の内・有楽町地区では、「音楽」「文化・アート」「スポーツ」「環境」「食」など多様でかつ参加型のイベントが１年を通じて開催

［ラ・フォル・ジュルネ・オ・ジャポン（音楽祭）　／　箱根駅伝
東京ミチテラス（イルミネーション）　／　丸の内行幸マルシェ × 青空市場　など］

＜将来構想＞　○ 金融をはじめとした国際交流機能・都市観光機能の更なる整備により国際競争力を強化



＊1：東京圏国家戦略特区における都市再生プロジェクト

◇ 金融・交流機能

（仮称）海外企業等支援センター（2016 年度開設予定）



- 海外企業等を日本に誘致し、新たなビジネスを創出

EGG JAPAN（日本創生ビレッジ）



- 外国企業や日本の中小ベンチャー企業等の支援、ビジネス交流会やイベント・勉強会の開催

東京金融ビレッジ



- 金融をテーマとした交流、教育プログラムの展開、国際金融人材の育成

国際交流機能（MICE 機能）



- 東京国際フォーラム等と連携した国際交流機能の充実

◇ 都市観光機能

三菱一号館美術館



- 企画展の開催（年３回）
- 美術作品の収集、保存、公開
- 教育普及活動の実施

東京シティアイ



- 幅広いジャンルに関する情報提供から各種手配サービスまでをワンストップで提供
- ビジネスゾーンやカフェなどを設置

東京駅 丸の内駅舎



- 駅舎の見学ツアーの実施
- ギャラリーやホテルの併設

丸の内仲通りイベント実施



- にぎわいを創出するイベントの展開

2． 国際競争力強化を図る都市機能の整備

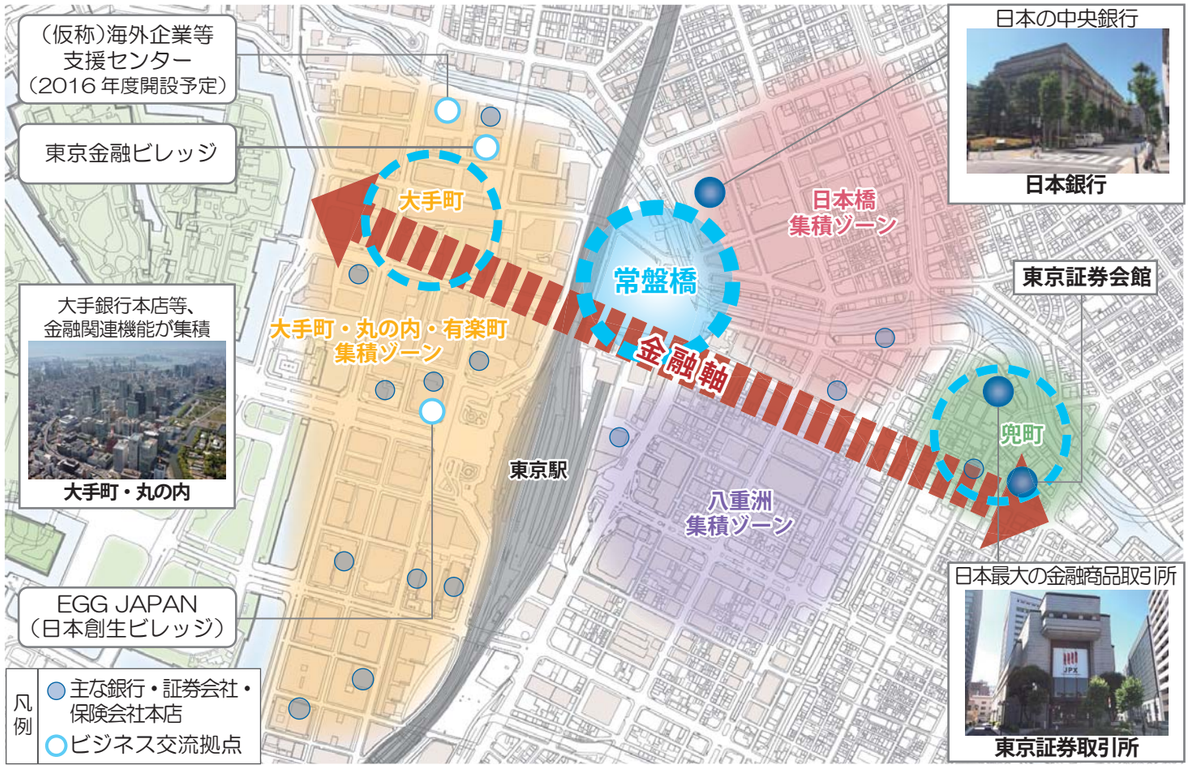
（1）「東京国際金融センター」構想の実現に資するビジネス交流機能の導入

● **「東京国際金融センター」構想の実現に向けた拠点機能の整備**

・金融拠点やビジネス交流拠点の整備により金融の中枢機能が集積する大手町地区から兜町地区までの金融軸を強化

◇ 常盤橋地区での取組

（国家戦略特区シンポジウム資料を基に作成）



既存のポテンシャル

＜大手町・丸の内・有楽町＞

○ 大手銀行本店等、金融関連機能が集積

［大手町・丸の内・有楽町地区の取組実績］

- （仮称）海外企業等支援センター（2016 年度開設予定）
- 東京金融ビレッジ
- EGG JAPAN（日本創生ビレッジ）

国家戦略特区により新たに導入すべき機能

＜常盤橋＞

○ 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

＜兜町＞

○ 資産運用業者等の起業・発展の支援拠点の形成

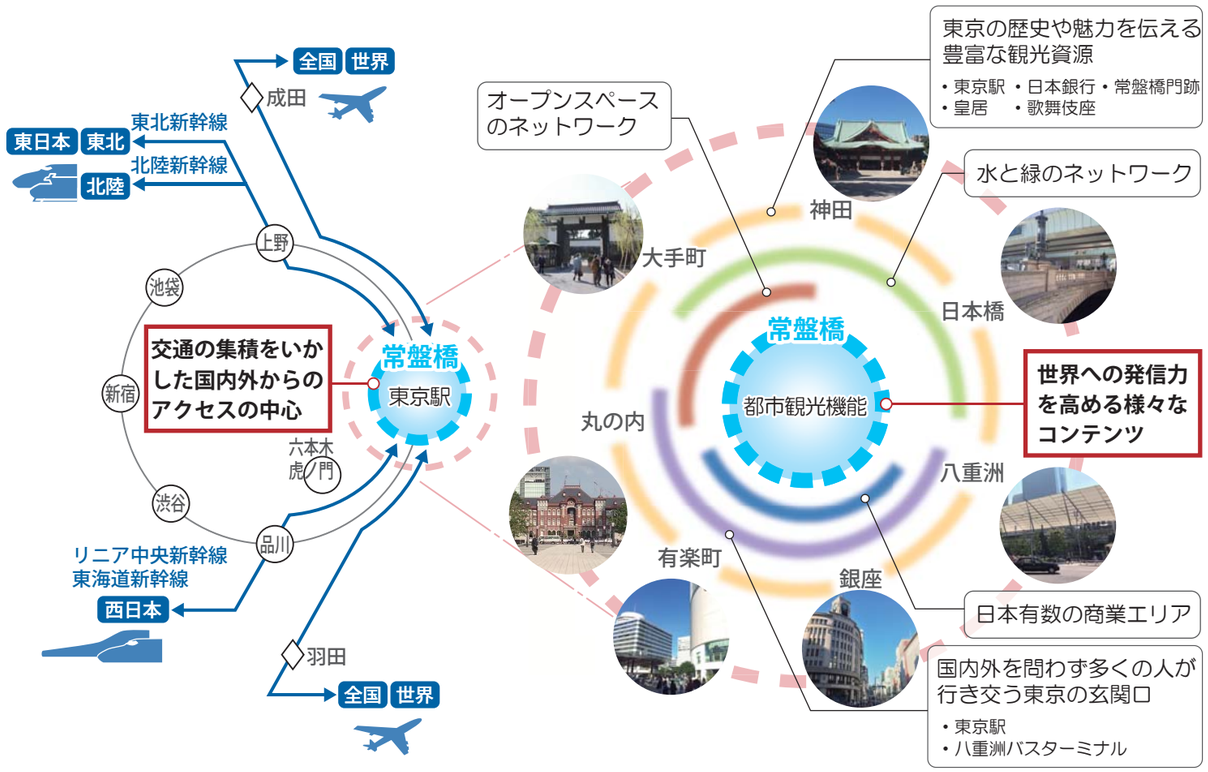
○ 投資家と企業との対話・交流促進拠点の形成

（2）国際都市東京の魅力を高める都市観光機能の導入

● **東京駅前に日本・東京の都市観光力を強化する機能の整備**

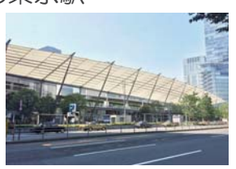
・交通機能の集積をいかし、展望機能などの導入機能の検討を進め、国際都市東京の魅力を高める観光機能の整備により、都市観光力を強化

◇ 常盤橋地区での取組



既存のポテンシャル

○ 多様な交通機能の集積地である東京駅



○ 東京駅周辺の観光資源



国家戦略特区により新たに導入すべき機能

＜常盤橋＞

○ 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



■展望機能イメージ

＜有楽町＞

○ MICE 機能等の拡充による観光拠点の整備

＜八重洲＞

○ 国際空港や地方都市を結ぶ大規模バスターミナル

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

● 災害時においてもエネルギー供給が可能な大規模広場や建物の整備により、
災害復旧活動拠点と帰宅困難者支援機能を整備

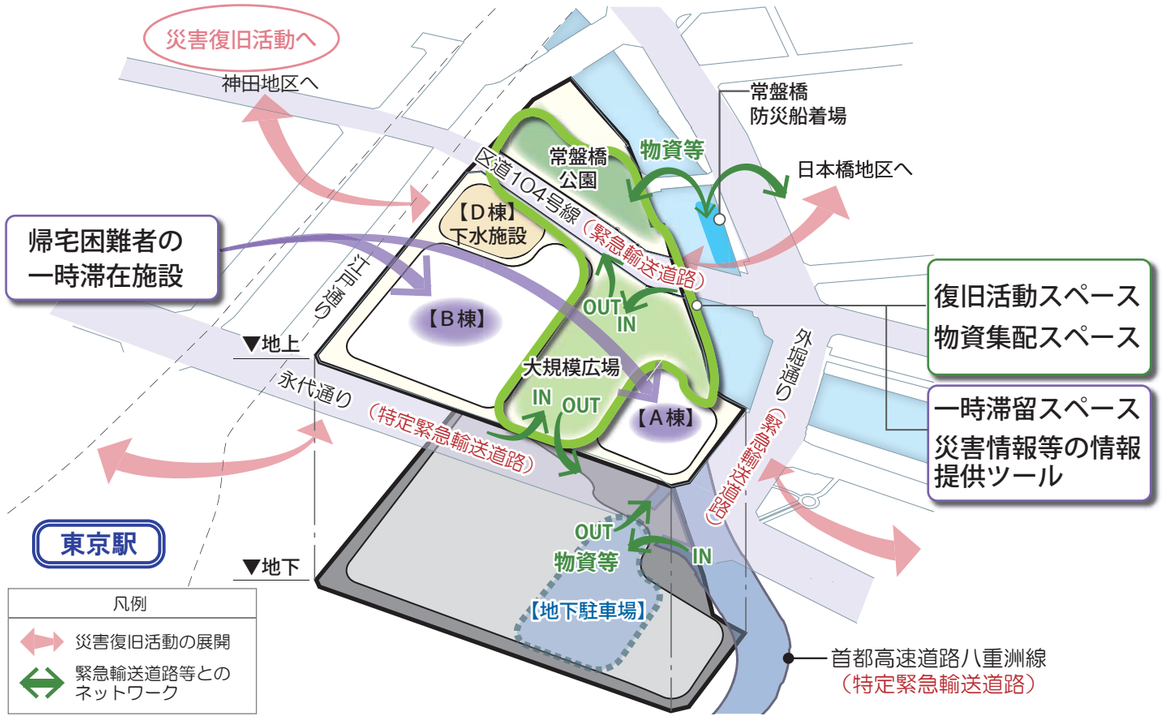
◇ 整備イメージ

災害復旧活動拠点

- 下水道等インフラ復旧の活動スペースの提供
- 災害復旧活動を支える非常用コンセント・テント設置用アンカー等の整備と井水の活用
- 建物内トイレの提供
- 常盤橋防災船着場等と連携した物資集配スペースの提供（大規模広場、特定緊急輸送道路と直結した地下駐車場）
- 常盤橋防災船着場の再整備（バリアフリー化等）

帰宅困難者支援機能

- 一時滞留スペースの確保（約6,000㎡）
- 帰宅困難者の一時滞在施設の整備（約 5,500 ㎡、約 3,300 人）
- 災害や交通の情報提供ツールの整備
- 防災備蓄倉庫の整備（約 250 ㎡、約 3,300 人 ×３日分）



■常盤橋防災船着場の再整備

現況（固定桟橋）：水位変動による使用制限あり



再整備

計画（浮桟橋）：水位変動に対応可能な浮桟橋へと再整備
（併せてバリアフリー化も実現）

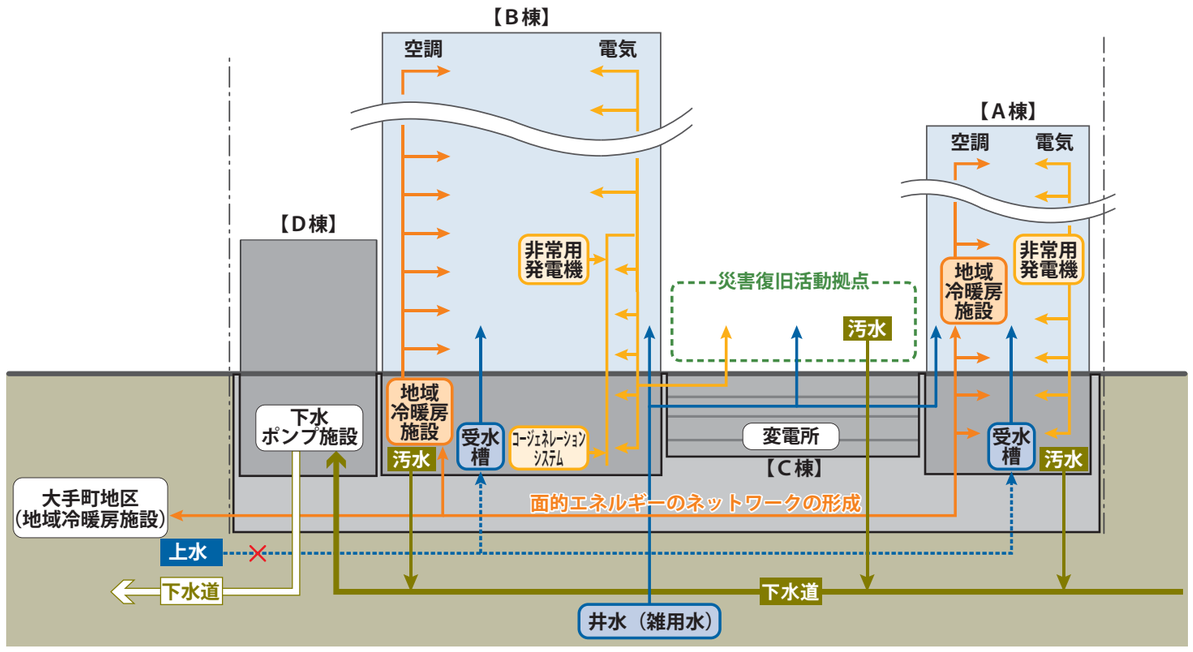


（2）自立・分散型エネルギーの導入と水の自立化

● 高効率コージェネレーションシステムとデュアルフューエル対応型非常用発電機等の導入
● 災害用井戸の活用により、雑用水（トイレ洗浄水）を確保

※建物竣工時期にあわせ、その時代のニーズやエネルギー供給システムの発展に配慮した取組内容を実施

◇ 災害時における電力と水の自立型システムイメージ



（3）省エネルギー化による環境負荷低減

● 東京都建築物環境計画書制度(PAL＊、ERR)の段階３を目指す
● CASBEEの「Sランク」を目指す

※建物竣工時期にあわせ、その時代のニーズや環境技術の発展に配慮した取組内容を実施

◇ 現時点における取組イメージ例

エネルギーの効率的利用と省エネルギー

- BEMS 装置導入
- 地域冷暖房施設（DHC）サブプラントの設置　など

自然エネルギー・水資源の有効利用

- 外気冷房、昼光利用
- 未利用エネルギーの活用の検討　など

ヒートアイランド対策の推進

- 緑化推進
- 高反射性塗装の導入の検討　など

熱負荷の低減

- 高遮熱断熱複層ガラスの採用
- 日射遮蔽及び断熱性の向上　など

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

■360°全ての方向から見られることを意識しながら、常盤橋を含めた群造形のあり方や各方面からの見え方を検討する。

■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。



■東京スカイツリーから見たイメージ



■皇居東御苑（天守台南広場）から見たイメージ



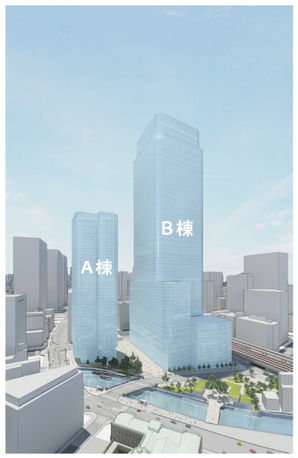
■二重橋前交差点から見たイメージ



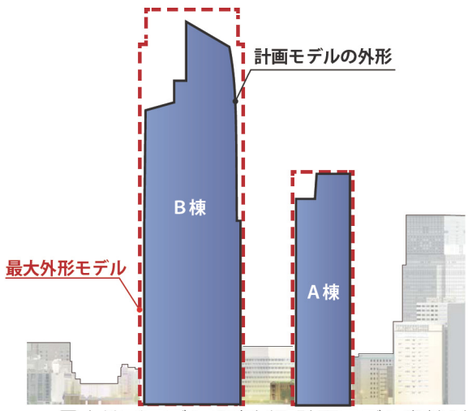
■計画モデルのイメージ（日本橋室町側から）

■計画モデルの考え方

・検討しうる最大外形モデルを設定し、今後の計画の進捗に合わせて当該範囲内にて具体的なデザインの検討を図る。



■最大外形モデルのイメージ



■最大外形モデルの内側で計画モデルを検討

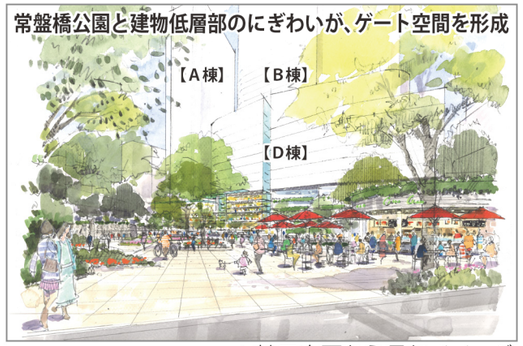
② 新しい東京駅前の顔にふさわしいゲート性を備えた街並み景観の形成を図る

■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。

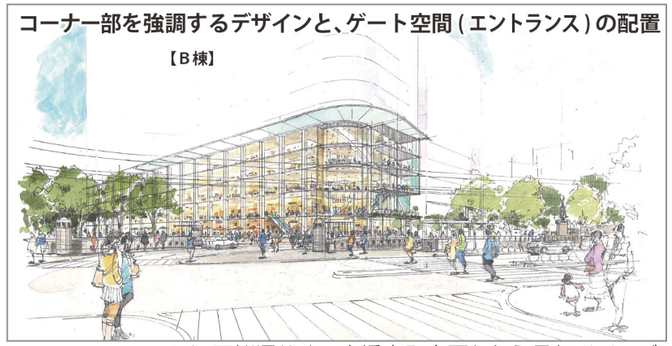
■周辺地区と接する全ての通りや交差点において、人々を明るく迎え入れる裏（うら）のないゲート空間の実現を目指す。



■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

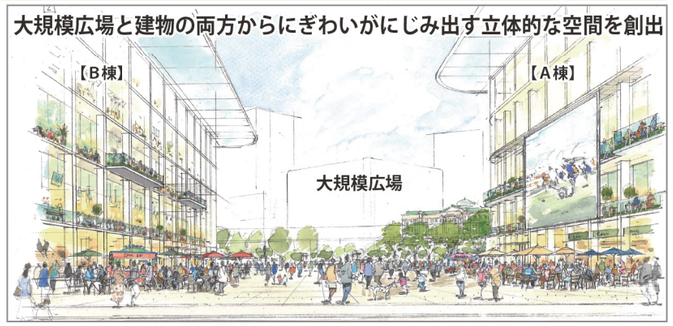


■江戸桜通り（日本橋室町方面）から見たイメージ

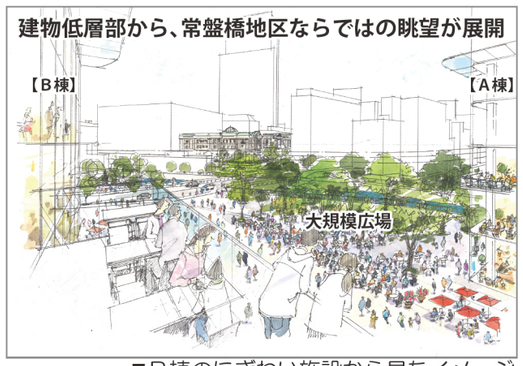
③ 東京駅周辺地域の新しいコア（中核）となる広場を創出する

■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。

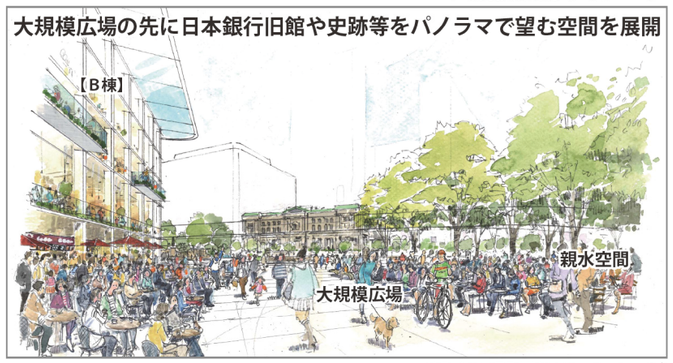
■東京駅前という場所で、周辺地区の人の流れやにぎわいを結びつけ、永く愛される都市の広場空間の実現を目指す。



■大規模広場のイメージ



■B棟のにぎわい施設から見たイメージ



■親水空間周辺のイメージ