

(おおてまち2ちょうめときわばし)

NO. 226

大手町二丁目常盤橋地区(個人施行)

1 計画の概要

計画地	千代田区大手町二丁目及び中央区八重洲一丁目の各地下				
計画の概要	本事業は、都市再生緊急整備地域(大手町、丸の内、有楽町)の整備目標である「東京都心において我が国の顔として、歴史と文化を生かした潤いと風格ある街並みを形成しつつ、高次の業務機能とそれを支える高度な支援機能を備えた金融をはじめとする国際的な中枢業務・交流機能を形成するとともに、商業・文化・交流などの多様な機能を導入することにより、にぎわいと回遊性のある都市空間を形成すること」の一翼を担うものである。				
地区面積	約3.1ha	構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造		
階数	A棟	地上40階、地下5階	高さ	A棟	約212m
	B棟	地上63階、地下4階		B棟	約390m
	C棟	地下4階		C棟	約0m
	D棟	地上9階、地下3階		D棟	約65m

2 都市再生特別地区

種類	面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度
都市再生特別地区 (大手町地区)	約3.5ha	1,860%	400%	70%	700㎡
	建築物の 高さの最高限度	壁面の位置の制限			
D-1街区	高層部A:GL+230m 高層部B:GL+390m 高層部C:GL+130m 低層部:GL+70m ※高さの基準となるGLは T.P.+4.1mとする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1)歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、塀、柵その他これらに類するもの (2)給排気施設の部分 (3)建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分 (4)公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの (5)景観形成上必要な意匠上の突起物			
都市計画決定	平成28年4月19日 東京都告示第859号(変更) 令和3年4月9日 東京都告示第611号(変更)				

3 地区計画

名称	大手町・丸の内・有楽町地区地区計画				
位置	千代田区大手町一・二丁目、丸の内一～三丁目、有楽町一・二丁目、中央区八重洲一・二丁目、銀座一～四丁目各地下	面積	約119.1ha		
地区整備計画					
地区施設の 配置及び規模 (大手町D-1 地区のみ抜粋)	名称	幅員	延長	面積	備考
	広場等	広場9号	—	—	約1,940㎡

	地区の区分	名称	大手町A	面積	5.6ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	容積率が100/10を超える部分については、その1/2以上を地域の活性化に資する商業、文化、交流、生活、情報、防災機能等とする。ただし、特例容積率適用地区等を活用して上記の容積率を超える場合は、この限りではない。			
	容積率の最高限度	大手町土地区画整理事業の区域内の敷地について、仮換地指定前は、常盤橋南街区は100/10とする。			
	建蔽率の最高限度	7/10とする。ただし、区長が敷地の形態上及び土地利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。			
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。 (1)土地区画整理事業による換地面積が3,000㎡未満の場合においては、当該換地面積を敷地面積の最低限度とする。 (2)この地区計画の告示日において、3,000㎡未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつその全部を一つの敷地として使用する場合には、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。			
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに係る柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、計画図に表示する数値以上とする。ただし、次の場合にあってはこの限りでない。 (1)区長が敷地の形態上及び土地利用上やむを得ないと認めた場合 (2)歩行者の快適性及び安全性を高めるためのひさしその他これに類するもの、又は隣地境界線との間において給排気施設、車路(上屋を含む。)、駐輪場、守衛所等を設ける場合の当該部分			
	建築物等の高さの最高限度	(1)建築基準法施行令第2条第1項第6号に基づく建築物の高さの最高限度は、計画図に示すとおりとする。ただし、良好な市街地環境や都市景観の形成に資すると区長が認めた場合はこの限りでない。 (2)計画図で100mと示した敷地において特例容積率適用地区制度を活用するなど、良好な市街地環境や都市景観の形成に資する場合は、階段室その他これに類する建築物の屋上部分、目隠し、装飾等を目的とする工作物及びその他これらに類する工作物等を含め、前項の規定にかかわらず115mを限度とする。			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(1)建築物等の形態及び意匠については、本地区にふさわしい良好な都市景観の維持・形成に資するものとし、敷地内及び建築物内部において日常一般に開放する開放空地を敷地面積の3/10以上整備するものとする。 (2)丸の内・有楽町西側地区では、風格ある歴史的な景観の継承を図るため、建築物の外壁等について丸の内らしい落ち着いた色調・素材を用いるとともに、高さ31m以下の部分については道路に沿って連続した壁面の形成に配慮する。大手町地区においては、建築物の外壁等について質の高い品格のある色調・素材を用いる。 (3)地区施設の広場等又は歩行者通路の区域内において、換気塔又は歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける上屋若しくはひさしなどを設ける場合は、当該地区施設の機能を損なわない限りにおいて建築することができるものとする。 (4)壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、その面積の3/10以上を緑地又は水面(保水性舗装を含む。)とする。ただし、区長が敷地の形態上及び土地利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りでない。 (5)機能更新においては、エネルギーの使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全等、環境改善に寄与した計画とする。			
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀、広告物、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。			
都市計画決定	平成27年1月9日 千代田区告示第2号(変更)				

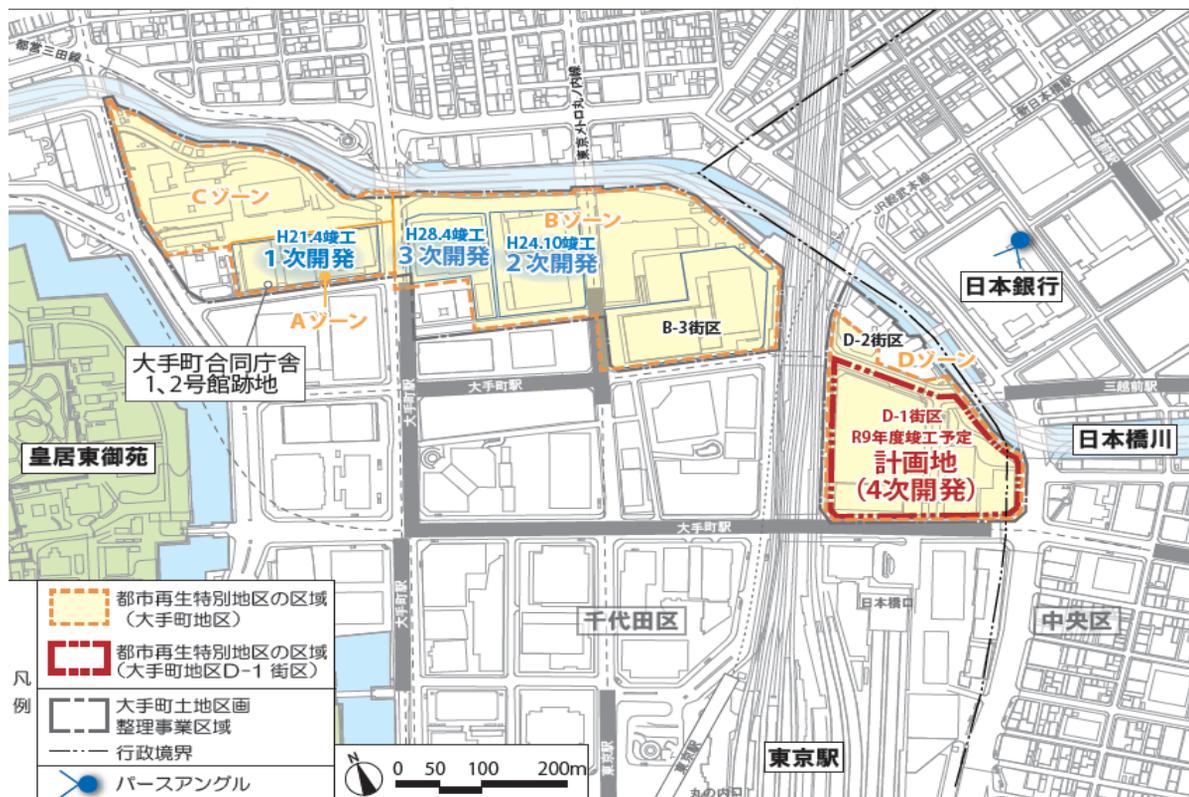
4 事業計画の概要

敷地面積	約31,400㎡	建蔽率	約70%
延べ面積	約740,000㎡	容積率	1,860%
用途	事務所、店舗、ホテル、ホール、下水ポンプ場、変電所、駐車場等	駐車場	約700台
事業認可	平成28年9月29日 東京都告示第1648号	総事業費	約5,480億円
	平成29年2月8日 東京都告示第163号(変更)		
	令和3年6月18日 東京都告示第856号(変更)		

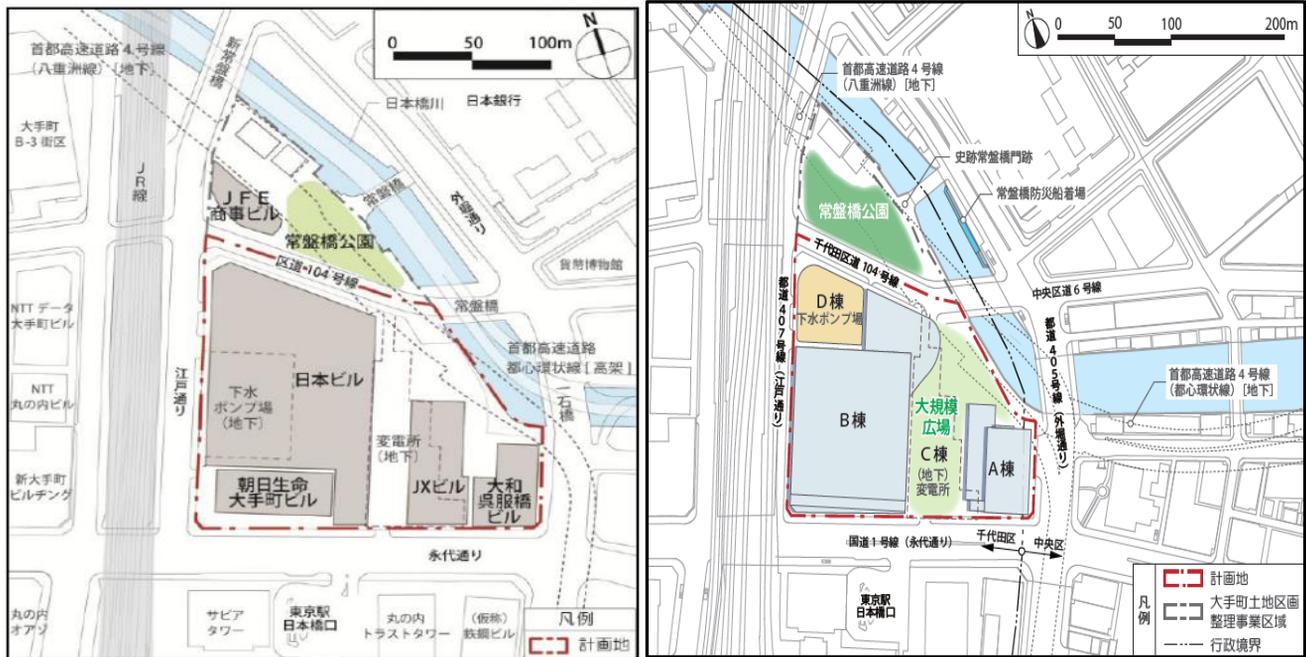
5 経緯

年月日	内容
平成14年7月24日	都市再生緊急整備地域指定「東京駅・有楽町駅周辺地域」
平成24年1月20日	特定都市再生緊急整備地域指定「東京都心・臨海地域」
平成24年12月19日	大手町土地区画整理事業の都市計画変更等(区画整理施行区域拡大による当地区編入)
平成28年4月19日	都市再生特別地区(大手町地区)の都市計画変更
平成28年9月29日	第一種市街地再開発事業の施行認可
平成29年2月8日	事業計画変更認可
平成29年3月27日	権利変換計画認可
令和3年4月9日	都市再生特別地区(大手町地区)の都市計画変更
令和3年6月18日	事業計画変更認可
令和3年6月30日	権利変換計画変更

6 位置図



7 区域図・配置図(左:従前の建物配置、右:再開発による配置計画図)



8 完成予想図



9 事業の特色

- (1) 大手町の連鎖型都市再生事業の第4弾事業であり、大手町土地区画整理事業(UR施行の都市計画事業)との一体的施行としては5番目の事業であること(当地区は区画整理のD工区内)。
- (2) 先行した大手町一丁目再開発、大手町一丁目第2再開発、大手町一丁目第3再開発とは異なり、高度利用推進区(区画整理の事業計画で設定)を採用していない一体的施行であること。
- (3) 工区内で完結した仮換地指定ではなく、工区間のわたり(工区間の飛び換地しかも一方方向のみ)を行い、当地区の再開発エリア内には仮換地を外(A工区内3次開発内)に指定されてこの再開発で権利変換を受けない土地が存在すること。
- (4) 当地区内の従前の建物は、防災建築街区造成事業で整備されたものであるとともに、草創期の特定街区が適用された事例であり、市街地再開発事業以前の再開発であること。
- (5) 過去の再開発ビルを市街地再開発事業と都市再生特別地区を用いて「再々開発」する事業であること。
- (6) 上物整備による公共貢献のほか、区画整理での都市基盤施設整備の貢献による容積緩和を市街地再開発事業が活用する構造であること(区画整理としては減歩を得る)。
- (7) 下水ポンプ場の再整備を行うとともに、変電所・都市計画駐車場の更新・再構築も行うこと。
- (8) 大手町土地区画整理事業内の他の事業と同様、市街地再開発事業の都市計画を決定しない個人施行として行われる事業であること(非都市計画事業)。

