

(おおてまち1ちょうめ)

NO.157 大手町一丁目 (個人施行)

1 計画の概要

計画地	千代田区大手町一丁目地内					
計画の概要	本事業は、都市再生特別地区(大手町地区)における連鎖型開発の第一段階として、土地区画整理事業により第一次参加者の土地を国の合同庁舎跡地(独立行政法人都市再生機構及び有)大手町開発の共有)へ換地し、市街地再開発事業を行うものである。					
地区面積	約1.3ha			構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造	
階数	A棟	地上31階/地下3階		高さ	A棟	約155m
	B棟	地上37階/地下3階			B棟	約180m
	C棟	地上23階/地下4階			C棟	約122m

2 都市計画の内容(都市再生特別地区)

種類	面積	容積率の最高限度	建ぺい率の最高限度	容積率の最低限度	建築面積の最低限度
都市再生特別地区(大手町地区)	約1.5ha	1,590%	70%	400%	8,000㎡
Aゾーン	建築物の 高さの最高限度	壁面の位置の制限			
	高層部A:GL+155m 高層部B:GL+180m 高層部C:GL+125m 低層部:GL+30m	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越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。 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇、その他これに類するもの 給排気施設の部分 建物の出入口の上部に位置する庇の部分 公益上必要な建築物で当該建築物の敷地内に存するもの			
都市計画決定	平成18年1月23日 東京都告示第44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・二丁目各地内(中央区八重洲一・二丁目、銀座一～四丁目各地内)			面積	約119.1ha (約3.8ha)
地区整備計画(千代田区決定部分)					
位置	千代田区大手町一・二丁目、丸の内一～三丁目、有楽町一・二丁目各地内			面積	約100.2ha
地区施設の配置及び規模	名称	幅員	延長	面積	備考
	広場1号	-	-	約300㎡	新設
	広場2号	-	-	約900㎡	新設
	広場3号	-	-	約6,500㎡	新設(地上かつ屋外)
	広場4号	-	-	約5,000㎡	新設(地上及びピロティ下約500㎡を含む。)
	広場5号	-	-	約2,800㎡	新設(デッキ上)
	広場6号	-	-	約2,500㎡	新設(美術館を含む。)
	広場7号	-	-	約3,600㎡	新設(通路機能を有する緑地広場とし、にぎわい施設(約350㎡未満)階段、昇降設備及び給排気施設を含む。)
	公共的屋内空間1	-	-	約400㎡	新設
公共的屋内空間2	-	-	約350㎡	新設(地上、一部屋外)	

地区施設の配置 及び規模	通路等	通路1号	約8m	約211m	-	新設(地上)
		通路2号	約8m	約270m	-	新設
		通路3号	約8m	約60m	-	新設
		歩行者通路1号	約6m	約160m	-	新設
		歩行者通路2号	約4m	約40m	-	新設
		歩行者通路3号	約4m	約60m	-	新設
		歩行者通路4号	約8m	約80m	-	新設(地上かつ屋内)
		歩行者通路5号	約2m	約50m	-	新設(地上、一部屋内)
		歩行者通路6号	約3m	約300m	-	新設(地上又はデッキ上、一部屋内)
		歩行者通路7号	約4m	約40m	-	新設(地上)
		歩行者通路8号	約4m	約50m	-	既設(地上)
		歩行者通路9号	約8m	約60m	-	既設(地上)
		歩行者通路10号	約6m	約130m	-	既設(地下)
		歩行者通路11号	約8m	約70m	-	既設(地下)
		歩道状空地12号	約8m	約10m	-	新設(地下)
歩道状空地13号	約8m	約110m	-	新設(地下)		
歩道状空地14号	約6m	約110m	-	新設(地下)		
歩道状空地15号	約5m	約210m	-	新設(地上、一部屋内)		
地区の区分名称	大手町A	大手町B	丸の内、有楽町駅西側	有楽町駅東側	東京駅東側	
面積	約5.6ha	約32.4ha	約49.4ha	約6.3ha	約6.5ha	
建築物等の 用途の制限	-	合同庁舎街区においては容積率が900%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、情報防災機能などとする。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、この限りでない。	容積率が1,000%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、情報防災機能などとする。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、この限りでない。	なお、広場6号を含む敷地においては、広場内における美術館及びこれに付随する施設の用途に供する部分の延床面積を5,000㎡以上とする。	-	-
建築物の容積率 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、合同庁舎街区は90%、その他の敷地は1,000%とする。	-	-	-	-
建築物の建ぺい 率の最高限度	-	大手町土地区画整理事業の区域内の敷地は70%、その他の敷地は60%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。	-	-	-	-

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>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。 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。 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おいては、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。</p>	<p>2,000㎡とする。ただし、この地区計画の告示日において2,000㎡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。</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から道路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、次の場合についてはこの限りでない。 区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた場合 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇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</p>	<p>建築物の外壁等の面から道路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、次の場合についてはこの限りでない。 区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた場合 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇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</p>
<p>建築物等の高さの最高制限</p>	<p>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計画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</p>	

<p>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計画の維持・形成に資するものとする。</p> <p>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。</p> <p>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もしくは庇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。</p>	<p>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計画の維持・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30%以上整備するものとする。</p> <p>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B地区においては、建築物の外壁等について質の高い品格ある色調・素材を用いる。</p> <p>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もしくは庇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。</p> <p>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30%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。</p> <p>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。</p>	<p>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計画の維持・形成に資するものとする。</p> <p>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。</p> <p>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もしくは庇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。</p>
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>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、へい、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。</p>	
<p>都市計画決定 平成18年1月23日 千代田区告示第9号(変更)</p>		

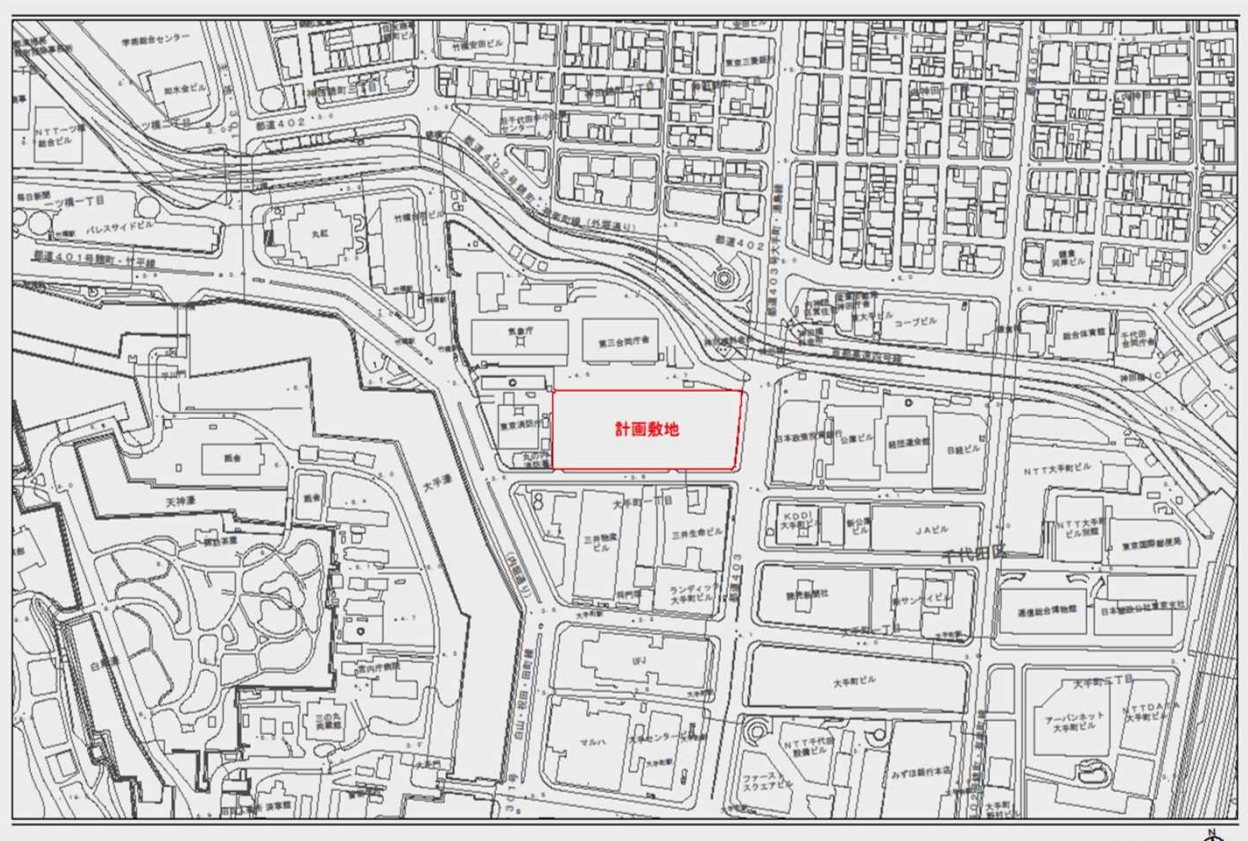
4 事業計画の概要

敷地面積	約13,400㎡	建ぺい率	約69%
延べ面積	約235,864㎡	容積率	約1,590%
用途	事務所、会議室、店舗、駐車場等	駐車場	約314台
事業認可	平成18年12月13日 東京都告示第1643号 平成21年3月16日 東京都告示第372号(変更) 平成23年1月19日 東京都告示第65号(変更) 平成24年12月28日 東京都告示第1794号(変更) 平成25年8月28日 東京都告示第1224号(変更)	総事業費	約1,216億円

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17年10月14日	(有)大手町開発から都市再生特別措置法に基づく都市計画提案
平成17年11月18日	国土交通大臣による民間都市再生事業計画の認定
平成18年1月23日	都市再生特別地区の都市計画変更(大手町地区の追加)、地区計画の都市計画変更
平成18年12月13日	第一種市街地再開発事業の施行認可
平成19年3月22日	権利変換計画認可
平成19年4月1日	権利変換期日、建築工事着工
平成21年3月16日	事業計画変更認可
平成21年4月1日	工事完了公告
平成23年1月19日	事業計画変更認可
平成24年12月28日	事業計画変更認可
平成25年8月28日	事業計画変更認可
平成25年9月30日	事業終了認可

6 位置図



7 区域図



8 完成写真

