

(おおてまち1ちょうめだい3)

NO. 197 大手町一丁目第3地区(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、大手町一丁目第一種市街地再開発事業(第一次再開発事業)及び大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業(第二次再開発事業)に引き続き、第二次再開発事業参加地権者の建物跡地を施行地区とする連鎖型都市再生事業の第3弾事業であり、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、都市再生プロジェクト(第五次決定)「大手町合同庁舎跡地の活用による国際ビジネス拠点の再生」を実現することを目的とする。		
地区面積	約1.1ha	構造	事務所棟 (1)地上:鉄骨造 (2)地下:鉄骨鉄筋コンクリート造 宿泊施設棟 (1)地上免震層上部:鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 (2)地下+地上免震層下部:鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	事務所棟:地上31階/地下4階 宿泊施設棟:地上18階/地下3階	高さ	事務所棟:約168m 宿泊施設棟:約88m

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1.4ha	1,650%	400%	70%	6,000㎡
	建築物の 高さの最高限度	壁面の位置の制限			
Bゾーン B-2街区	高層部A:GL+170m 高層部B:GL+90m ※高層部AのGLは T.P.+4.2m、高層部 BのGLはT.P.+3.9 m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ひさし、展示・修景施設、壁面緑化、その他これに類するもの (2)給排気施設の部分 (3)建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			
都市計画決定	平成24年12月19日 東京都告示第1754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、銀座一～四丁目各地内	面積	約119.1ha (約3.8ha)			
地区整備計画						
地区施設の 配置及び規模 (大手町B地区 のみ抜粋)	広場等	名称	幅員	延長	面積	備考
		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。】
		広場8号	—	—	約1,600㎡	新設【階段、昇降設備及び給排気施設を含む。】

地区施設の配置及び規模(大手町B地区のみ抜粋)	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13号	約8m	約110m	—	新設【地下】
	歩行者通路14号	約6m	約110m	—	新設【地下】
	歩行者通路18号	約2m	約120m	—	新設【地上、一部ピロティ下】
	歩行者通路19号	約12m	約140m	—	新設【地上】
	歩行者通路20号	約12m	約60m	—	新設【地上】
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	大手町B	面積	32.4ha
	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、その他の敷地においては容積率が1,000%を超える部分について、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、合同庁舎街区は900%、その他の敷地は、1,000%とする。			
	建蔽率の最高限度	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	建築物の外壁等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30%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。 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24年12月19日 千代田区告示区告第142号(変更)				

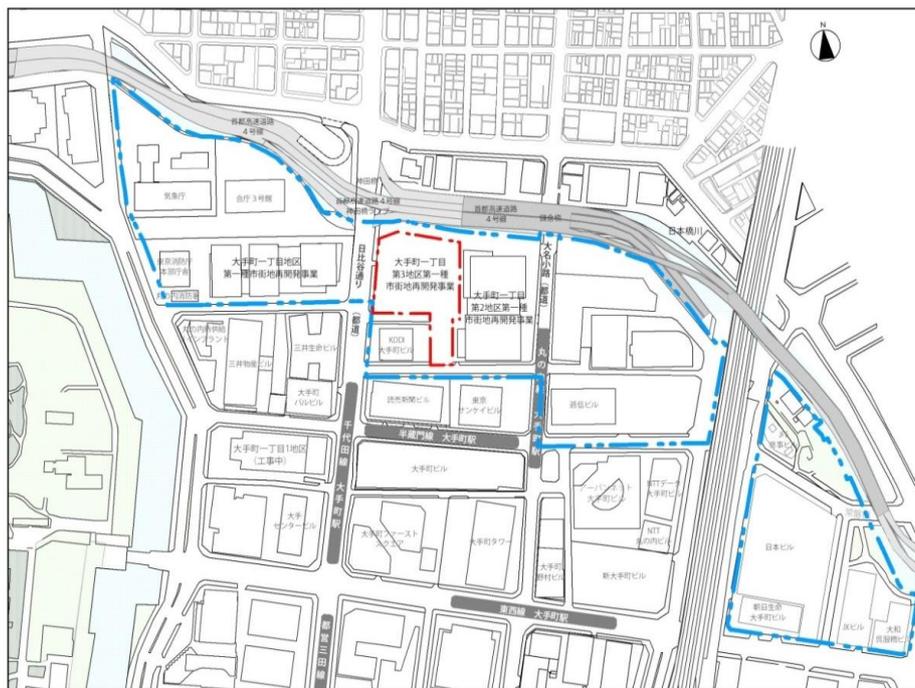
4 事業計画の概要

敷地面積	約11,172m ²	建蔽率	約64%
延べ面積	約207,577m ²	容積率	1,650%
用途	事務所、宿泊施設、駐車場等	駐車場	326台
事業認可	平成25年11月28日 東京都告示第1588号	総事業費	約1,139億円
	平成28年3月11日 東京都告示第384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 7月26日	三菱地所株式会社から都市再生特別措置法に基づく都市計画提案
平成24年12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25年11月28日	第一種市街地再開発事業の施行認可
平成26年 3月20日	権利変換計画認可
平成26年 4月 1日	権利変換期日、建築工事着工
平成28年 3月11日	事業計画変更認可
平成28年 3月31日	権利変換計画変更認可
平成28年 4月 1日	工事完了公告
平成29年12月18日	事業終了認可

6 位置図



--- 土地区画整理事業の施行区域

--- 市街地再開発事業の施行区域

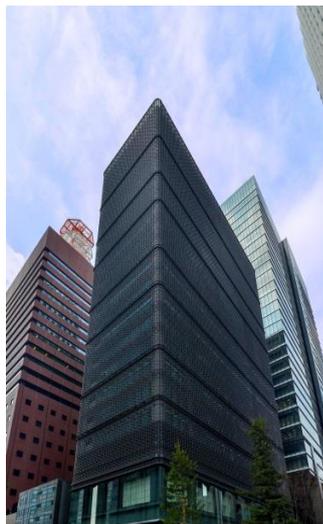
7 区域図



8 完成写真



オフィス棟



ホテル棟