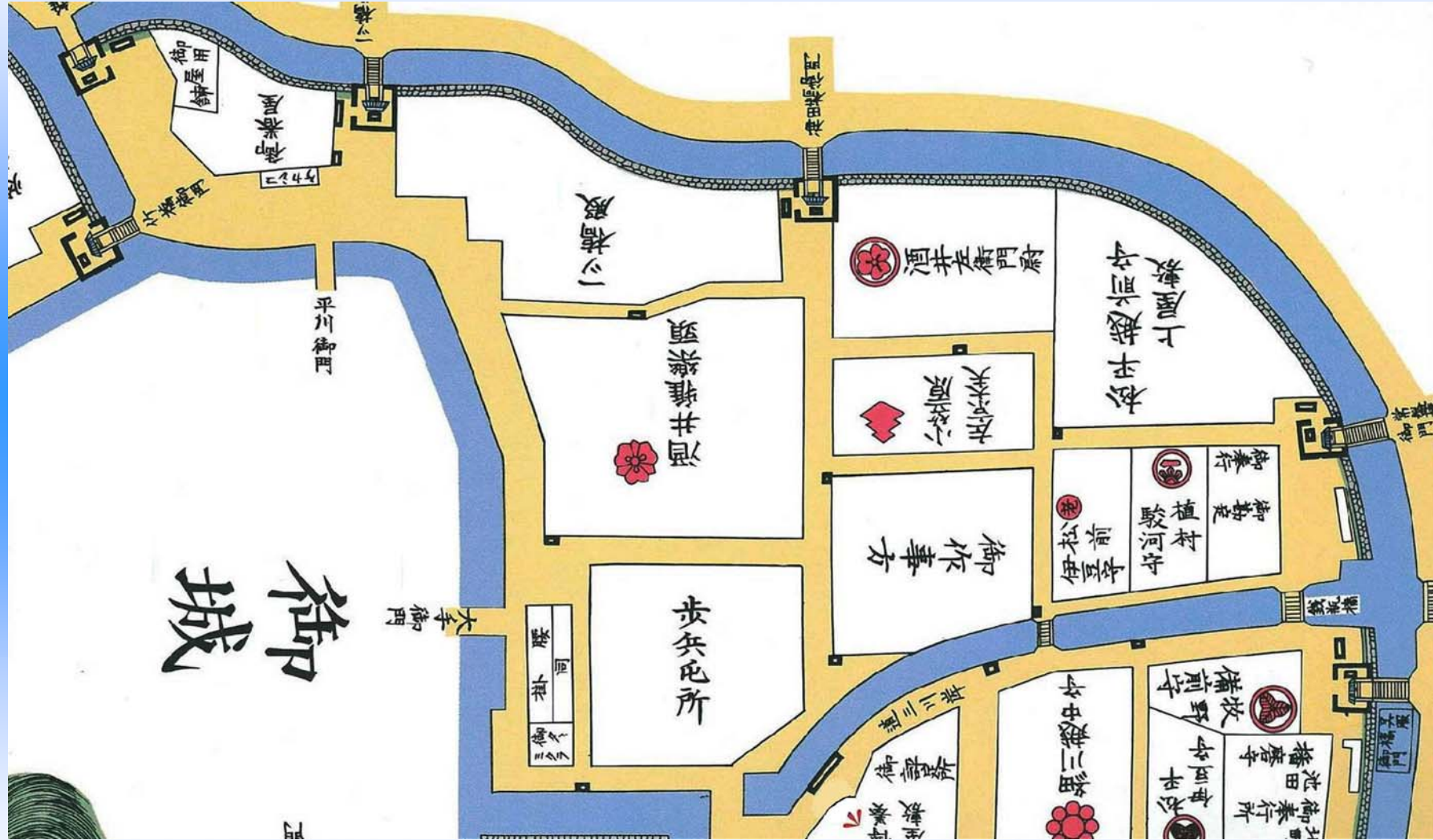


大手町プロジェクトについて

江戸後期（1850年頃）の大手町



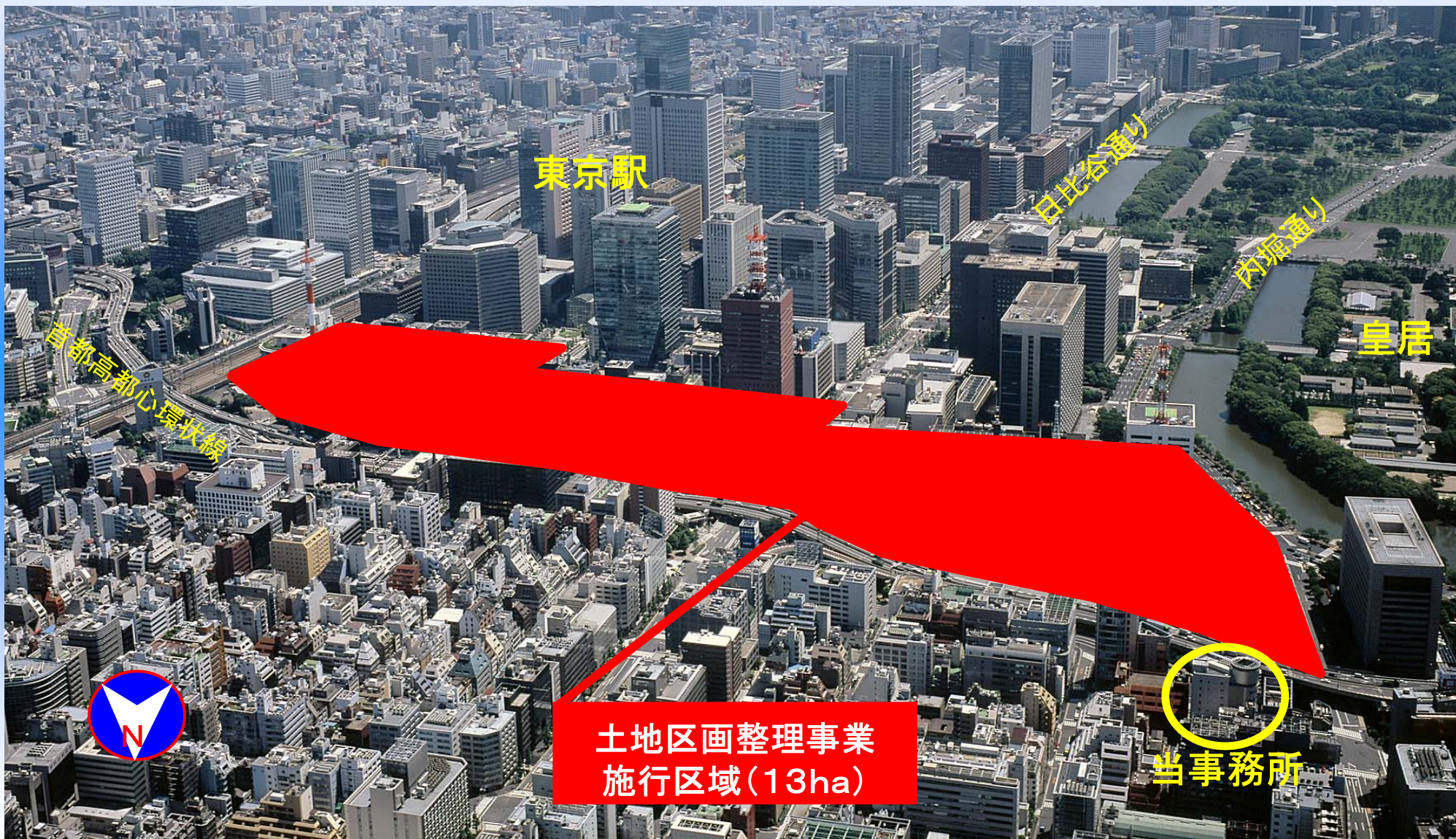
平成19年9月10日

独立行政法人 都市再生機構

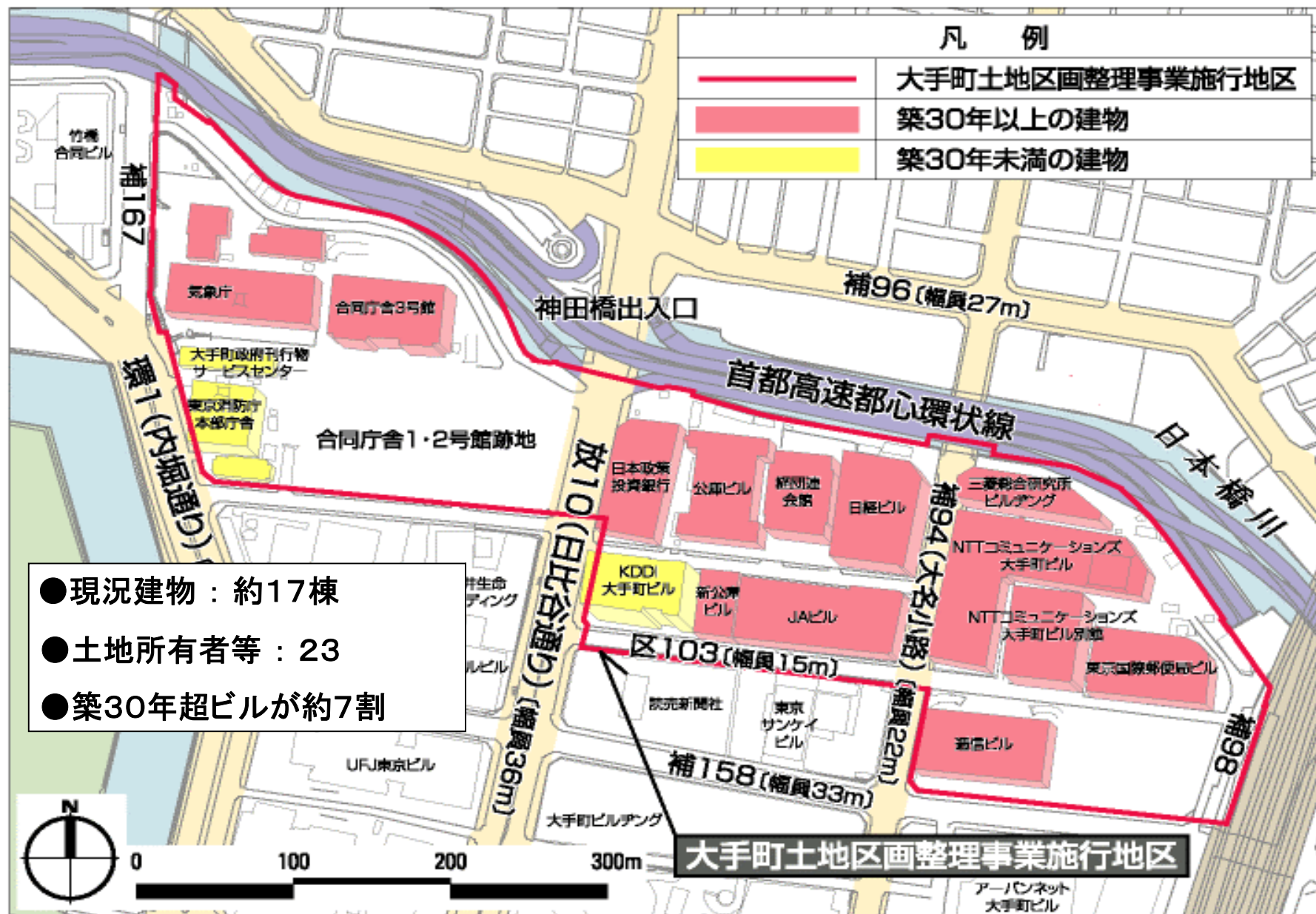
位置



空撮



地区の現況



大手町連鎖型都市再生プロジェクトとは

現 状

- 東京都心部の中心に位置
- 日本経済の中核として重要な機能を担う
- 多くの建築物が機能更新の時期を迎えている
(建物の多くは、金融・情報通信・メディアなど、24時間稼働型企業の本社)



業務活動を中断することなく、老朽化した建物を連鎖的に建替えることで、大手町をグローバルビジネスの戦略拠点として再構築



土地区画整理事業と市街地再開発事業との「一体的施行」により、連続的に街区更新を進める「連鎖型都市再生」を推進

大手町連鎖型都市再生における機構の役割

まちづくり全体のコーディネート

・連鎖型都市再生の事業スキームの構築

・事業の円滑な推進へ向けての支援

①土地の取得・保有

・連鎖建替を支援する種地の取得・保有



合同庁舎跡地の
取得と一部保有

②土地区画整理事業

・建替意向のある土地の集約、都市計画道路等の整備



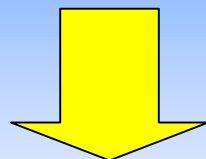
土地区画整理
事業の施行

③民間都市再生事業(建物更新)

・再開発事業等による連鎖建替え



コーディネートによ
る民間支援



民間投資を連鎖的に誘発することにより
都市再生を実現

事業スキーム（第1ステップ その1）

第1次仮換地の指定：H18年度

●日経・経団連・JAの申し出により、合庁跡地に集約換地

●土地の二重使用に対し、地権者負担金を求め、これを種地の使用停止補償費に充当

再開発事業
種地（合庁跡地）

経団連

日経

JA

事業スキーム（第1ステップ その2）

第1次再開発事業：H18～22年度

日経
経団連
JA

種地

●日経・経団連・JAの換地先
で、(有)大手町開発が再開発
事業を施行

●地権者の従前建物は地権者
の責任により除却

事業スキーム（第2ステップ その1）

第2次仮換地の指定：H21年度頃

- 第2次事業参加地権者（未定）の申し出により、新たな種地に換地
- 土地の二重使用に対し、地権者負担金を求め、これを種地の使用停止補償費に充当

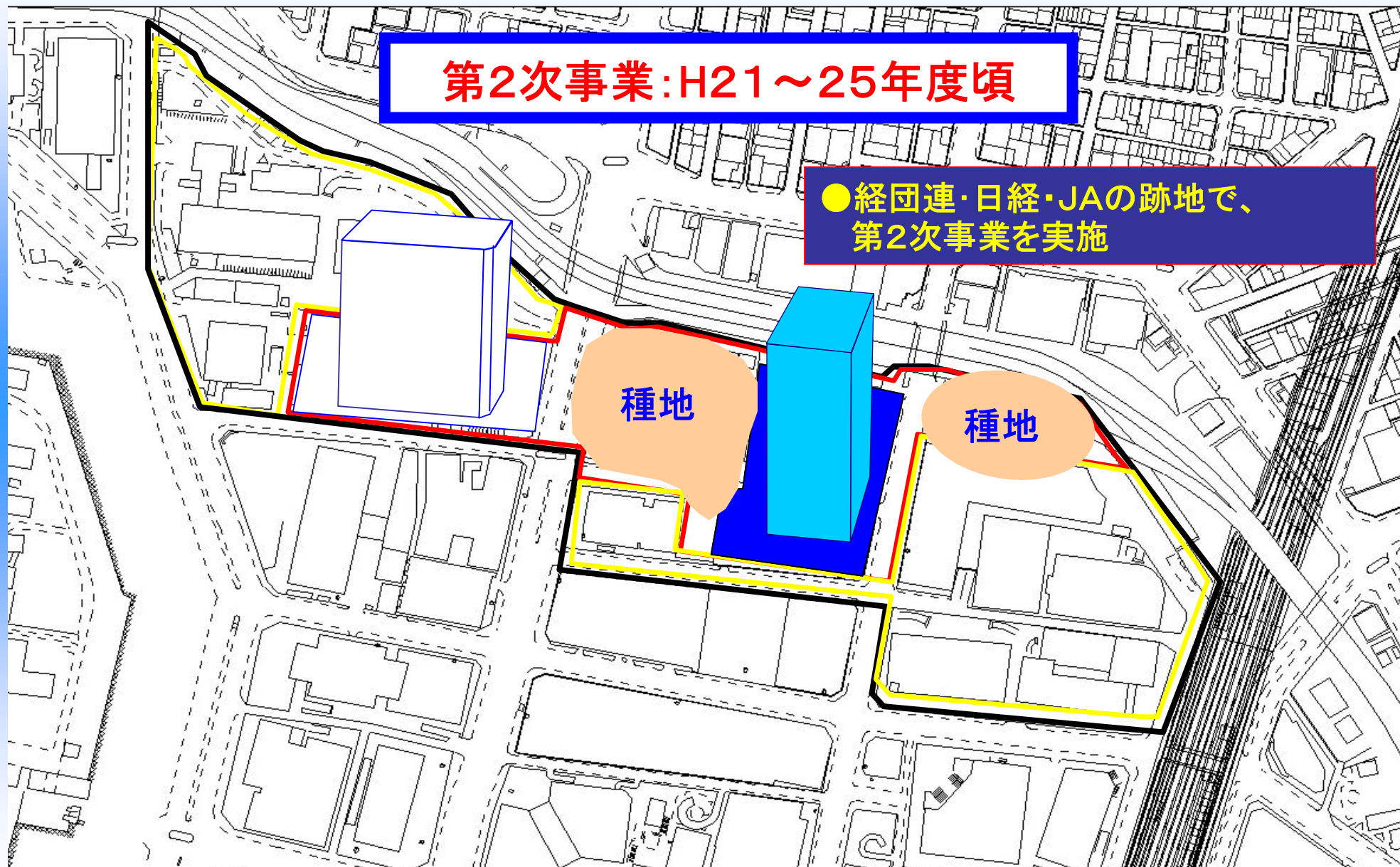
事業スキーム（第2ステップ その2）

第2次事業：H21～25年度頃

● 経団連・日経・JAの跡地で、
第2次事業を実施

種地

種地



事業スキーム（終了時）

土地区画整理事業終了時（H25年頃）

●(有)大手町開発・機構等の土地が換地される
（新たな連鎖建替えへの活用も可能）

種地
大手町開発・
機構

種地（大手町開発・機構）

換地

プロジェクトの目標像

大手町まちづくりのグランドデザイン(H16. 3)

(1) グローバルビジネス拠点

- ① 国際金融・情報通信・メディアの融合と新産業創出
- ② 通信基盤を活かした国際情報ビジネスハブの形成
- ③ 知識集約ビジネスを支える環境の整備
- ④ 神田などの隣接地区との有機的連携

(2) 空間のグランドデザイン等

- ① 「ハイパーブロック」による一体的都市空間の創造
- ② 日本橋川の再生
- ③ 都市インフラと長寿命オフィスの整備
- ④ 公開性と透明性のあるまちづくり

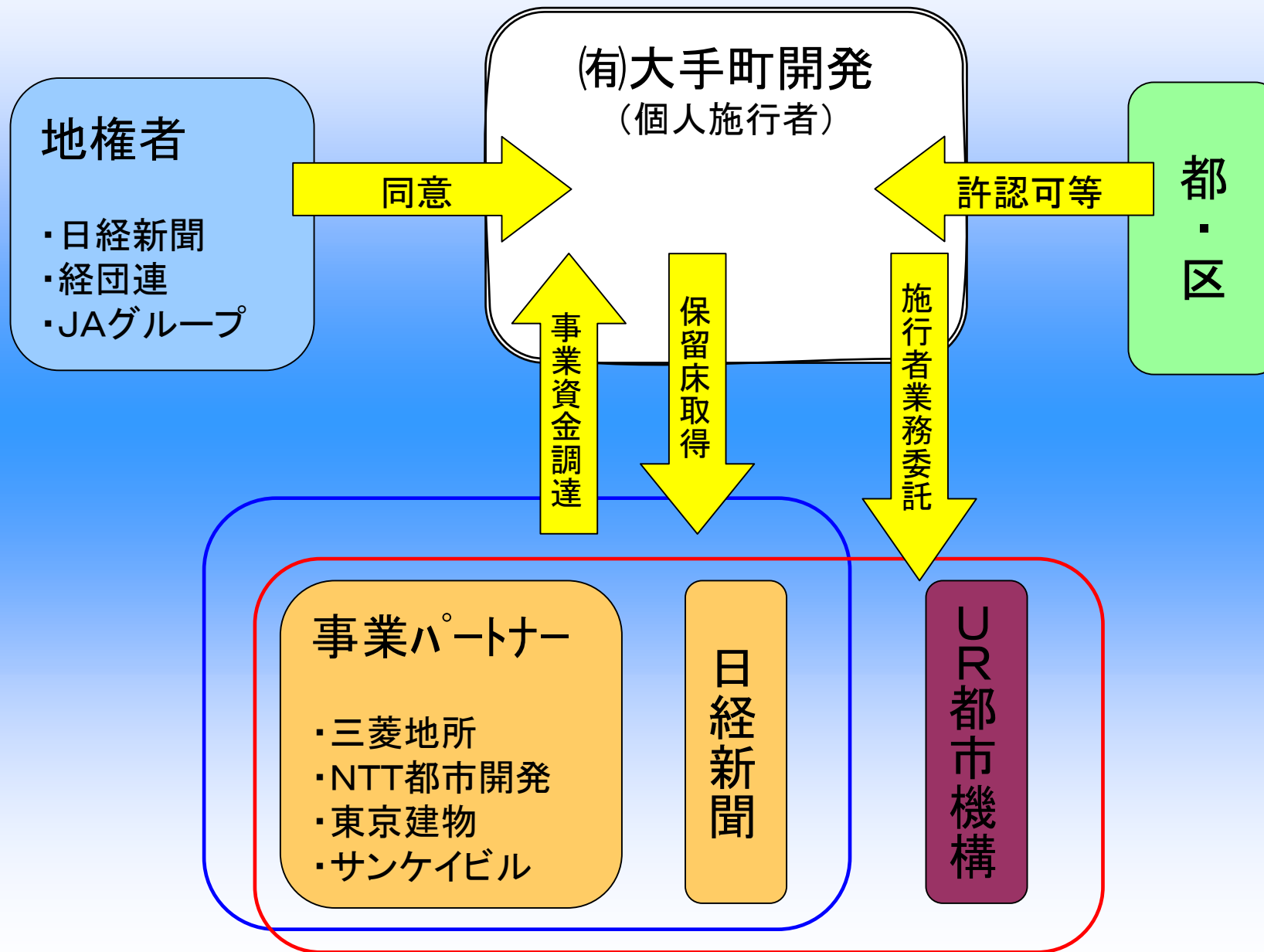
経緯①

- ・H14.7 都市再生緊急整備地域(第1次)指定
- ・H15.1 都市再生プロジェクト(第5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」
- ・H15.3 大手町まちづくり推進会議発足
(地権者、東京都、千代田区、大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会)
- ・H16.3 大手町まちづくり推進会議が、公団宛て「事業参画について」要請を決議 ①跡地の取得・保有 ②土地区画整理事業の施行
- ・H16.3 「大手町まちづくりのグランドデザイン」提言
(大手町まちづくりビジョン委員会)
- ・H16.6 (有)大手町開発設立
- ・H16.10 「大手町まちづくり基本合意書」締結
(都、区、機構、(有)大手町開発)
- ・H17.2 「大手町まちづくり基本協定書」締結
(都、区、機構、(有)大手町開発)
- ・H17.3 機構が合同庁舎跡地を取得
- ・H17.3 都市計画決定(土地区画整理事業区域、都市計画道路、地区計画)

経緯②

- ・H17.5 「大手町まちづくり推進に関する協定書」締結
(地権者、機構、(有)大手町開発、大手町まちづくり株)
- ・H17.5 「大手町まちづくり景観デザインガイドライン」提言
(大手町まちづくり景観検討委員会)
- ・H17.6 「第一次再開発協定」締結
(再開発関係地権者・(有)大手町開発・事業パートナー・機構)
- ・H17.11 機構から(有)大手町開発へ合同庁舎跡地の共有持分2/3に係る
信託受益権を譲渡
- ・H17.12 合同庁舎跡地建物地上部解体工事完了
- ・H18.1 都市計画決定(都市再生特別地区ほか)
- ・H18.4 大手町土地区画整理事業の事業計画認可
- ・H18.9 大手町土地区画整理事業の換地計画認可
- ・H18.9 第一次再開発事業参画地権者への仮換地指定
- ・H18.12 大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業の施行認可
- ・H19.3 大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業の権利変換計画認可
- ・H19.4 合庁跡地の使用収益停止(再開発関係地権者の使用収益開始)

(有)大手町開発の役割（市街地再開発事業の施行）



既存建物の解体工事

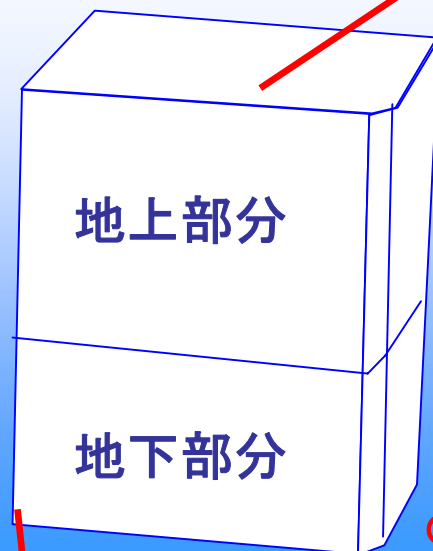
○第一号館(東京入国管理局等)

- ・1962年竣工
- ・SRC造 地上9F/地下2F
- ・延床面積 約28,000㎡



機構が自ら解体工事を実施(H17.4~H17.12)

○地上部の解体工事完了時(H17.12)



○地下部の解体工事(H19.6)



○第二号館(東京国税局等)

- ・1967年竣工
- ・SRC造 地上9F/地下3F
- ・延床面積 約40,000㎡



再開発事業施行者(事業パートナー)に委託し、再開発ビルの新築工事と併せて解体工事を実施(H18. 8~)

【委託することによるメリット】

- ・新築する再開発ビルの建物計画を見越した設計、施工計画が可能
- ・解体埋戻し後の再掘削が不要となること、解体用と新築用の山留を兼用できること等によるコスト縮減、工期短縮及び環境負荷の軽減(搬出土砂の軽減)

3つの事業（②土地区画整理事業）

土地区画整理事業の実施

地域のまちづくり課題への対応

- 都市計画道路の整備（歩専道、一部未整備補助幹線道路等）
- 換地手法を活用し、区画整理と再開発の一体的施行による連鎖建替えの推進
- 土地保有スキーム成立のため、土地の二重使用負担金の收受

土地区画整理事業（事業概要）



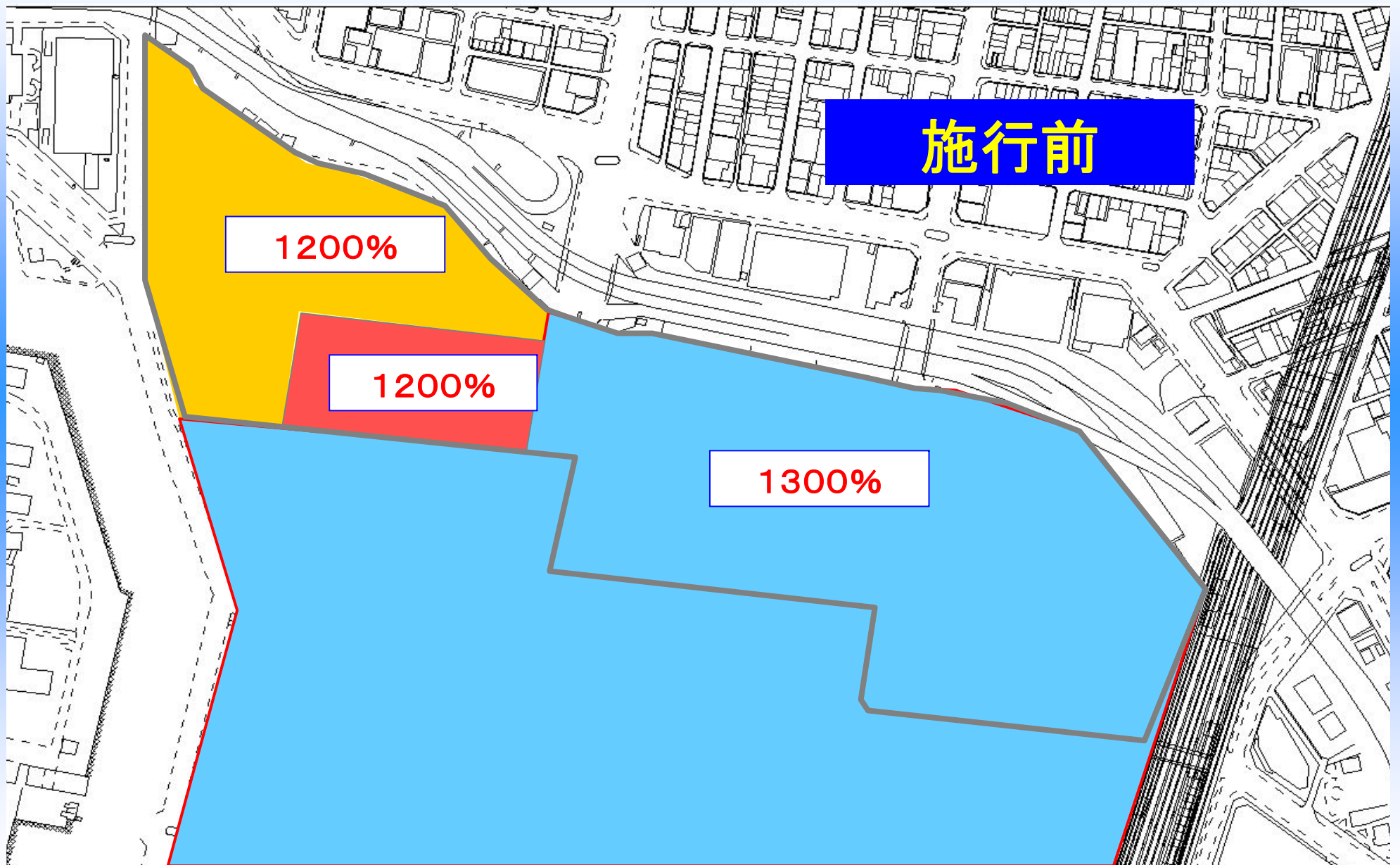
- 連鎖建替えに資する土地とその他の土地とを工区分け
- 都市計画道路の整備
- 集約換地による民間都市再生事業等の推進

土地区画整理事業（事業フレーム①）

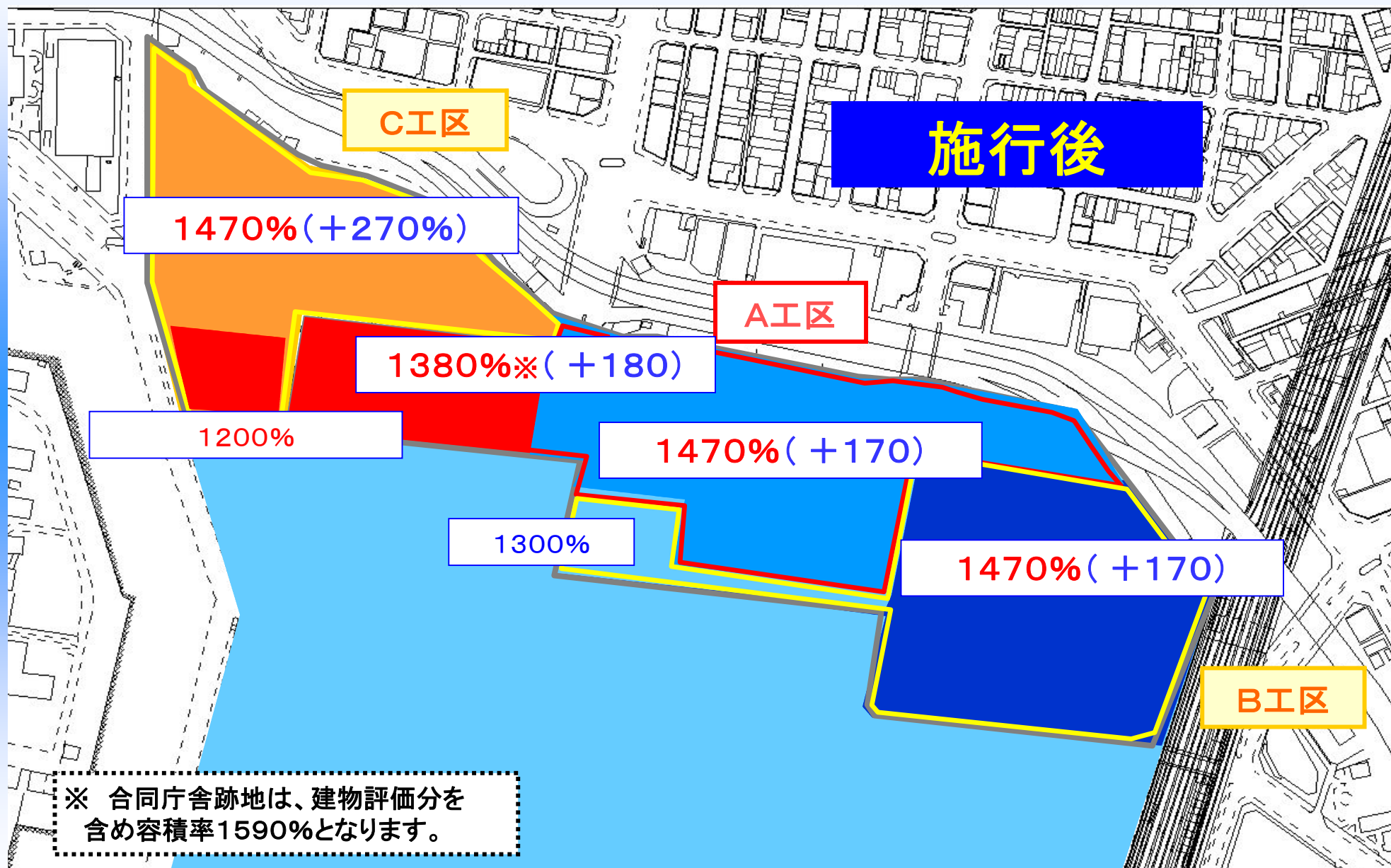
●土地の種目別施行前後対照表

		整理前		整理後	
		面積(m ²)	割合	面積(m ²)	割合
公共用地	道路	13,005	9.9%	22,916	17.5%
	河川	547	0.4%	547	0.4%
	計	13,552	10.3%	23,463	17.9%
宅地		117,417	89.6%	106,107	81.0%
保留地				1,435	1.1%
測量増減		36	0.1%		
合計		131,005	100.0%	131,005	100.0%

土地区画整理事業施行前の容積率



土地区画整理事業施行後の容積率



土地区画整理事業と再開発事業の一体的施行

高度利用推進区の設定

【高度利用推進区の概要】

- ・位置 : A工区(連鎖建替えを行う工区)内の**合同庁舎1号館・2号館跡地**
- ・計画面積 : **13,399m²**
- ・申出基準 : 基準地積で概ね**3,000m²以上の宅地**



申出のあった土地を集約換地

換地計画認可

再開発事業の施行地区(予定を含む)に仮換地指定を受けた権利を再開発事業の権利とみなし、再開発事業の施行地区に仮換地の指定を受けていない権利を再開発事業の施行地区の権利とみなさないためには、市街地再開発事業の施行地区内のすべての**仮換地指定が認可された換地計画に基づくものであることが必要**



特定仮換地指定



市街地再開発事業の認可申請

3つの事業（③民間都市再生事業）

第1次再開発イメージ



民間都市再生事業の概要

第1次再開発(計画案)

【諸元】

敷地面積	13,400㎡
延床面積	240,000㎡
階数	31・37・23階
高さ	155・180・125m

A棟:日経
31階155m

PH	
30	事務室
29	"
28	"
27	"
26	"
25	"
24	"
23	"
22	"
21	"
20	"
19	"
18	"
17	"
16	"
15	"
14	"
13	"
12	"
11	"
10	"
9	"
8	"
7	"
6	事務室
5	会議室

B棟:JA 37階180m

PH	
37	事務室
36	"
35	"
34	"
33	"
32	"
31	"
30	"
29	"
28	"
27	"
26	"
25	"
24	"
23	"
22	"
21	"
20	"
19	"
18	"
17	"
16	"
15	"
14	"
13	"
12	"
11	"
10	"
9	"
8	"
7	"

C棟:経団連
23階125m

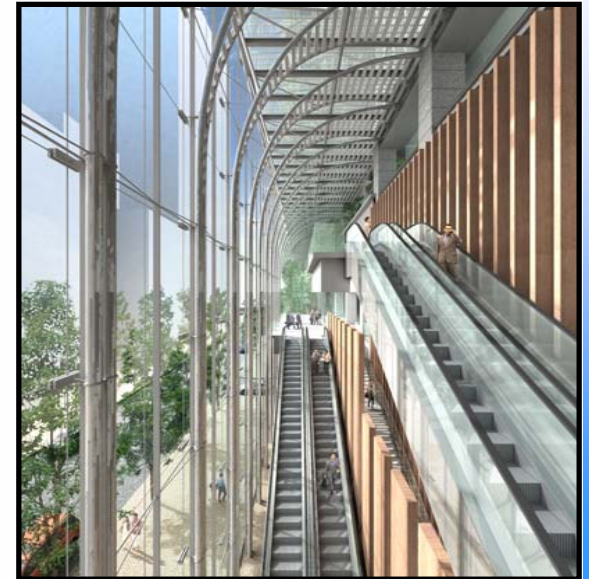
	PH
事務室	22
"	21
"	20
"	19
"	18
"	17
"	16
"	15
"	14
"	13
"	12
"	11
"	10
"	9
"	8
"	7
事務室	6

緑のネットワーク

農業・農村ギャラリー

国際カンファレンスセンター

国際カンファレンスセンターイメージ



国際交流拠点の再構築

- ・国際カンファレンスセンター機能の再整備
- ・情報交流発信機能整備による相乗効果

環境への貢献

- ・屋上緑化、壁面緑化等地表面の熱環境の集中改善
- ・地域冷暖房施設の整備、中水道の利用等エネルギー消費の合理化

歩行者のネットワーク

都市基盤の再構築

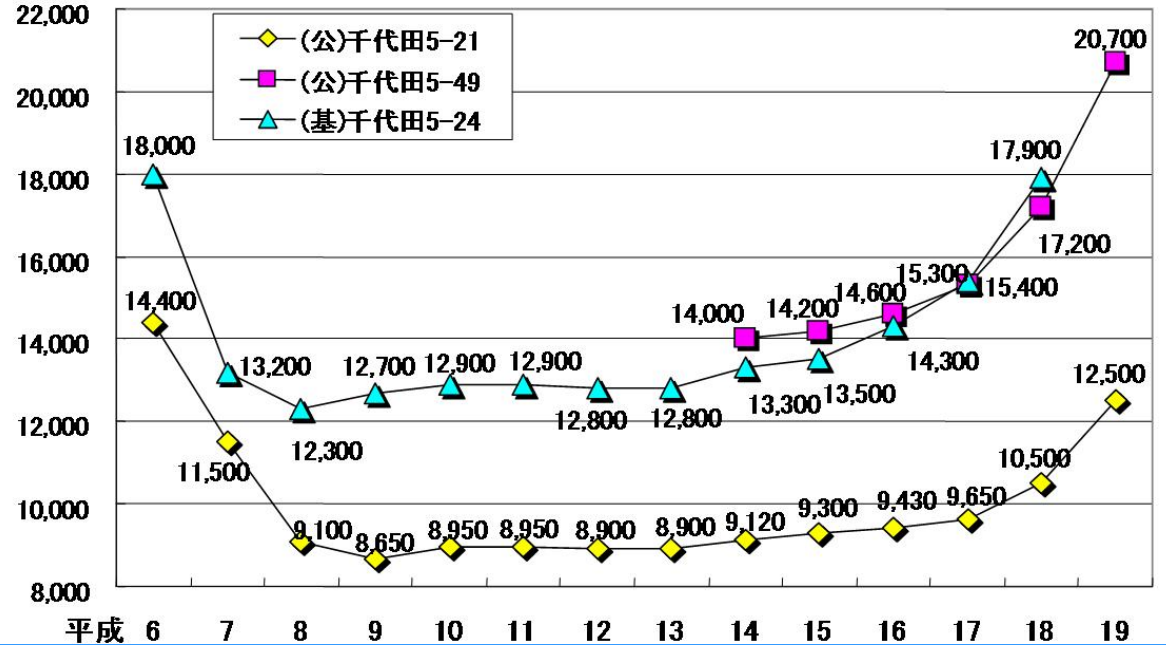
- ・地上・地下の歩行者ネットワークの整備



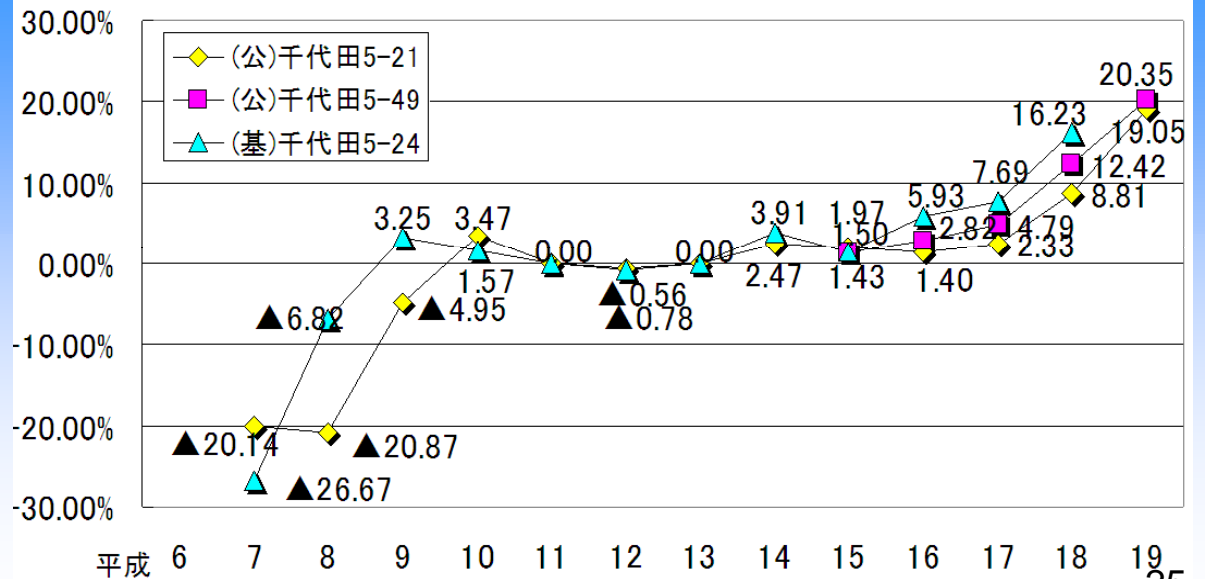
地価の動向

平成	(公)千代田5-21	(公)千代田5-49	(基)千代田5-24
6	14,400		18,000
7	11,500 -20.14%		13,200 -26.67%
8	9,100 -20.87%		12,300 -6.82%
9	8,650 -4.95%		12,700 3.25%
10	8,950 3.47%		12,900 1.57%
11	8,950 0.00%		12,900 0.00%
12	8,900 -0.56%		12,800 -0.78%
13	8,900 0.00%		12,800 0.00%
14	9,120 2.47%	14,000	13,300 3.91%
15	9,300 1.97%	14,200 1.43%	13,500 1.50%
16	9,430 1.40%	14,600 2.82%	14,300 5.93%
17	9,650 2.33%	15,300 4.79%	15,400 7.69%
18	10,500 8.81%	17,200 12.42%	17,900 16.23%
19	12,500 19.05%	20,700 20.35%	

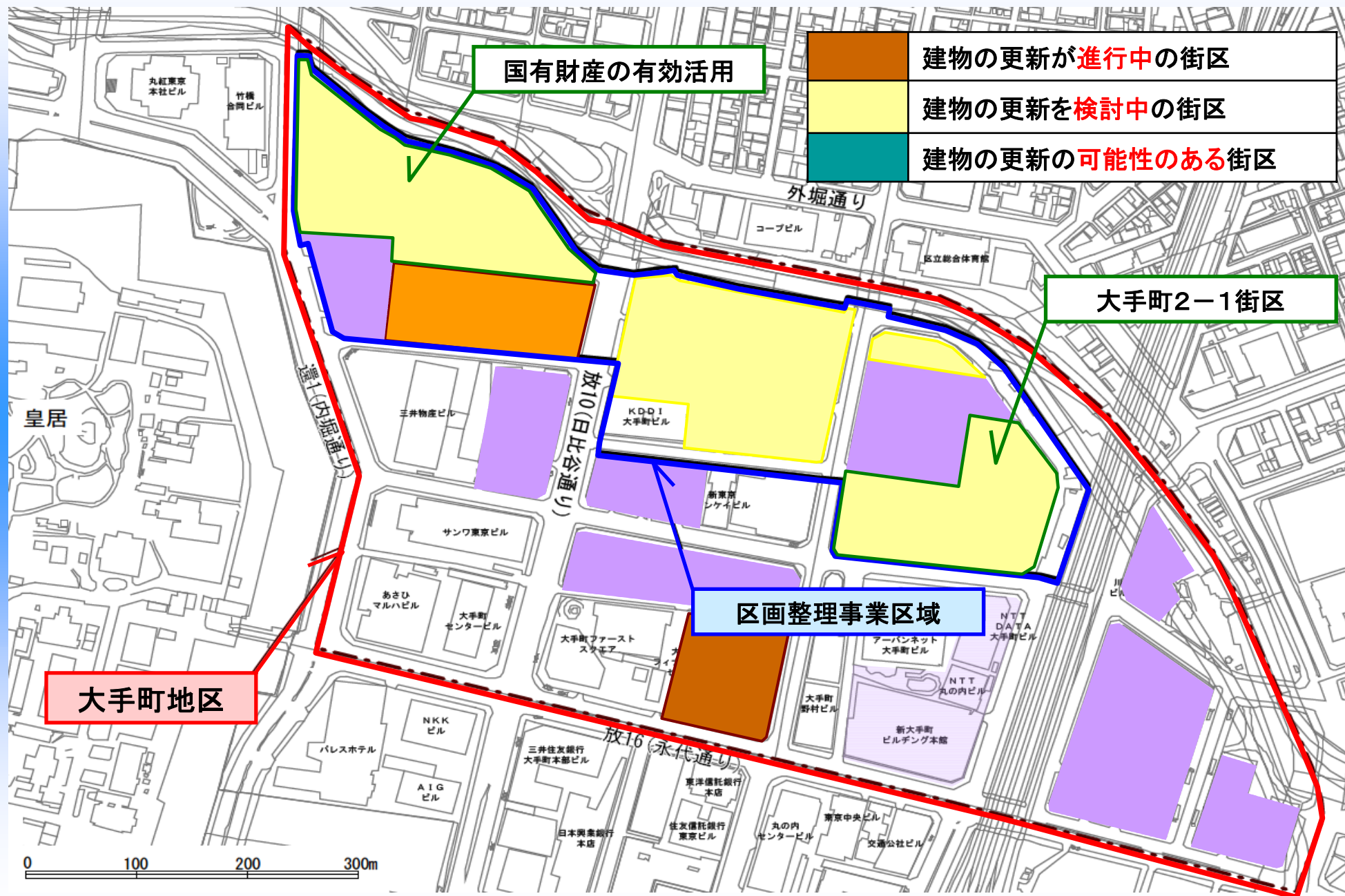
公示価格・基準価格 動向



公示価格・基準価格 変動率



今後の展開・可能性（大手町全体の動き）



終