



2

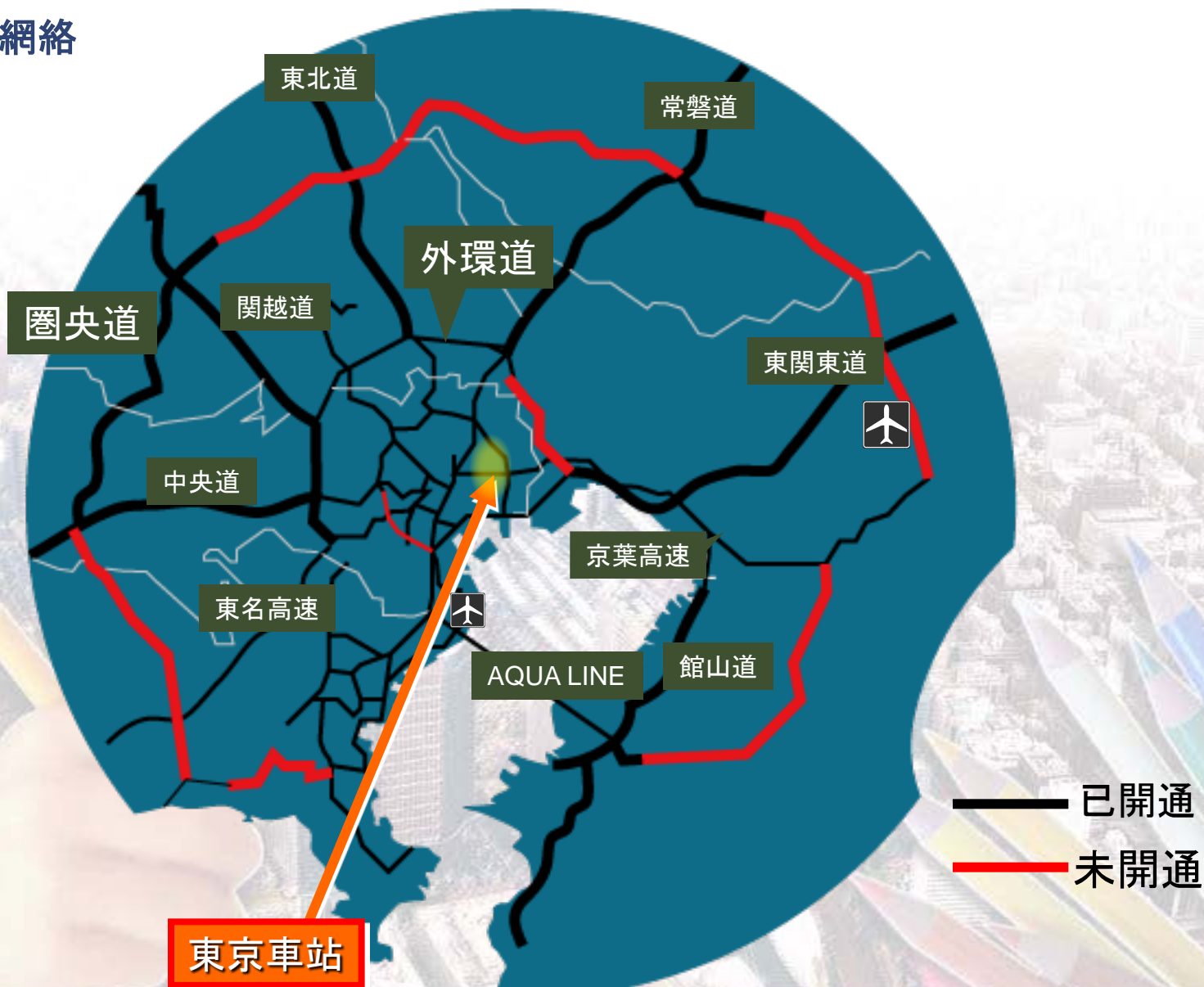
丸之内の街づくり

丸之内的社區總體營造

▼至機場的交通



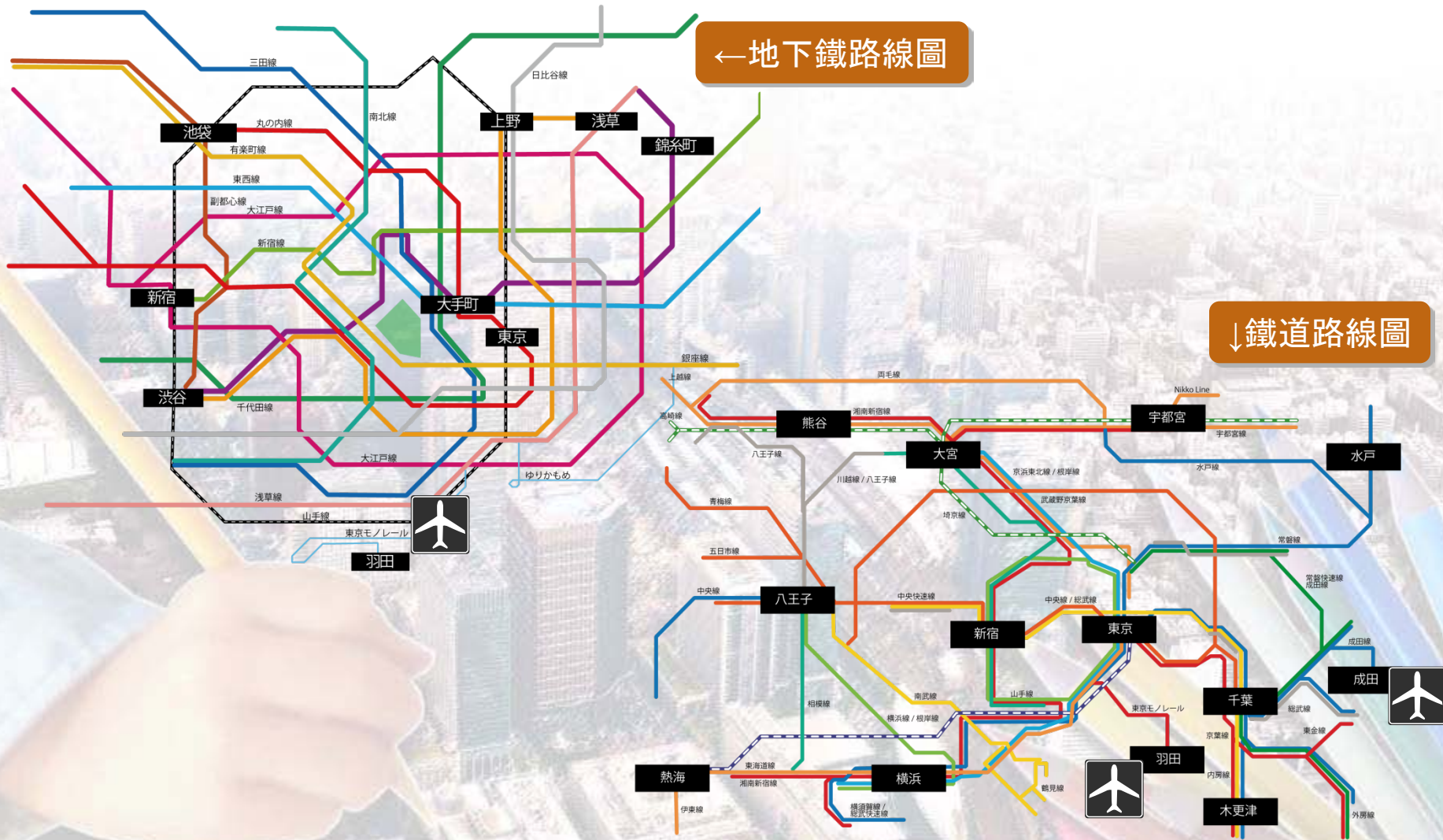
▼ 高速公路網絡



大手町, 丸之内, 有樂町地區的位置

▼鐵道網

大丸有地區有鐵道20路線、地下鐵7路線匯集



以形成共識為發展基礎之全面向的社區總體營造

民間社區總體營造組織

(民間土地所有權人等89家)

一般社團法人
大丸有地區協議會

(1988年設立、2012年社團化)

環境共生推廣組織

會員約40名 (2007年設立)

一般社團法人
大丸有環境共生型社區總體營造推廣協會
(ECOZZERIA協會)

<http://www.ecozzeria.jp/about/>

社區總體營造基準(GUIDE LINE)

願景、規則、手法

2000年策定、2005・2008・2012年改訂

兼顧硬、軟體面的社區總體營造行動

公營社區總體營造組織

・東京都 ・千代田區
・JR東日本 ・大丸有協議會

大丸有地區社區總體營造懇談會
(1996年組成)

地區經營Area Management組織

會員約180名
→企業、就業者、學生等皆可參加

NPO法人 大丸有地區經營協會
(2002年 東京都NPO認證取得)

公共空間活用組織

一般社團法人
丸之內公共空間營運
(東京站前地下空間之管理・運營)
(2007年組成)

▼大丸有地區經營Area Management協會

會員約180名

企業、就業者、學生等皆可參加
負責軟體面向社區再造行動的組織

▼大丸有地區再開發計畫推廣協議會

以土地所有權人為中心(94位)的
組織

(2002年設立)

(1996年組成)

(1988年設立)

▼社區總體營造懇談會

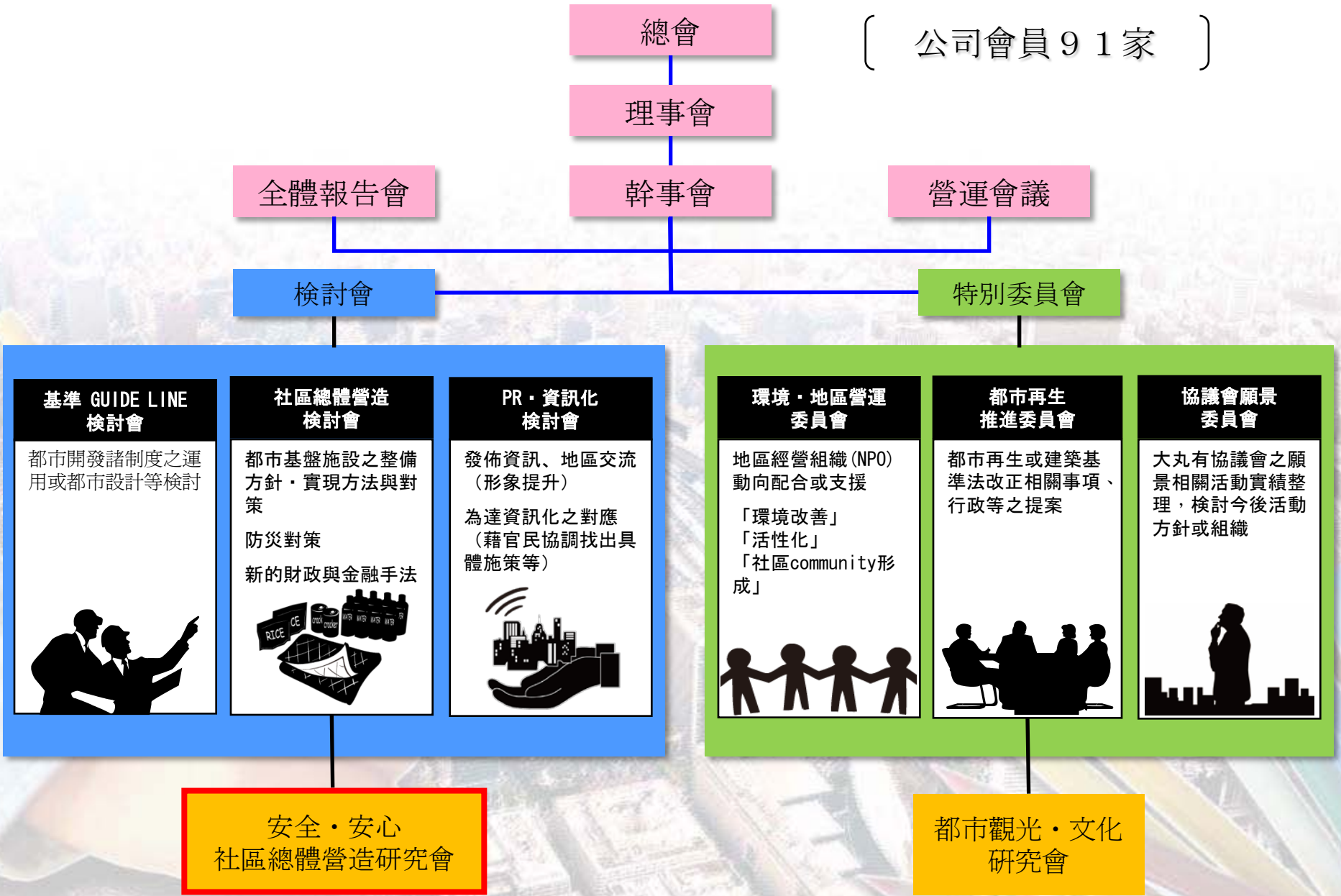
關於社區總體營造行動的官民協議
平台

- ・東京都(行政)
- ・千代田區(行政)
- ・JR東日本(基礎建設事業者)
- ・大丸有協議會(土地所有權人組織)

▼大丸有環境共生型社區總體營造推廣協會

聚焦於未來之永續環境共生型
社區總體營造推廣組織

(公司會員 91 家)



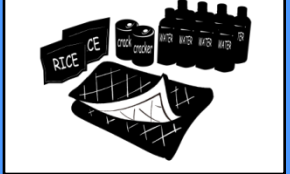
基準 GUIDE LINE 檢討會

都市開發諸制度之運用或都市設計等檢討



社區總體營造 檢討會

都市基盤設施之整備方針・實現方法與對策
防災對策
新的財政與金融手法



PR・資訊化 檢討會

發佈資訊、地區交流 (形象提升)
為達資訊化之對應 (藉官民協調找出具體施策等)



環境・地區營運 委員會

地區經營組織 (NPO) 動向配合或支援
「環境改善」
「活性化」
「社區community形成」



都市再生 推進委員會

都市再生或建築基準法改正相關事項、行政等之提案



協議會願景 委員會

大丸有協議會之願景相關活動實績整理，檢討今後活動方針或組織



安全・安心
社區總體營造研究會

都市觀光・文化
研究會



辦公大樓的改建與更新

歷史的傳承

地區經營

基礎建設之整備

社區營造

引進多樣的機能

不僅僅追求單一大樓之增值，
更著眼於區域整體的品牌價值提升

大丸有地區之社區總體營造系統【社區總體營造基準(guide line)】

▼土地所有權人與行政機關取得共識，本地區的開發基準(guide line)

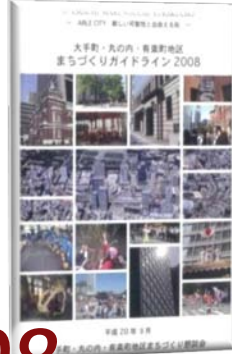
・願景、遊戲規則、整備手法等相關共識（紳士協定）



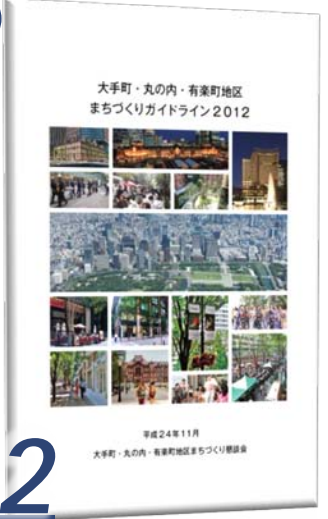
2000
初版



2005
改訂



2008
改訂



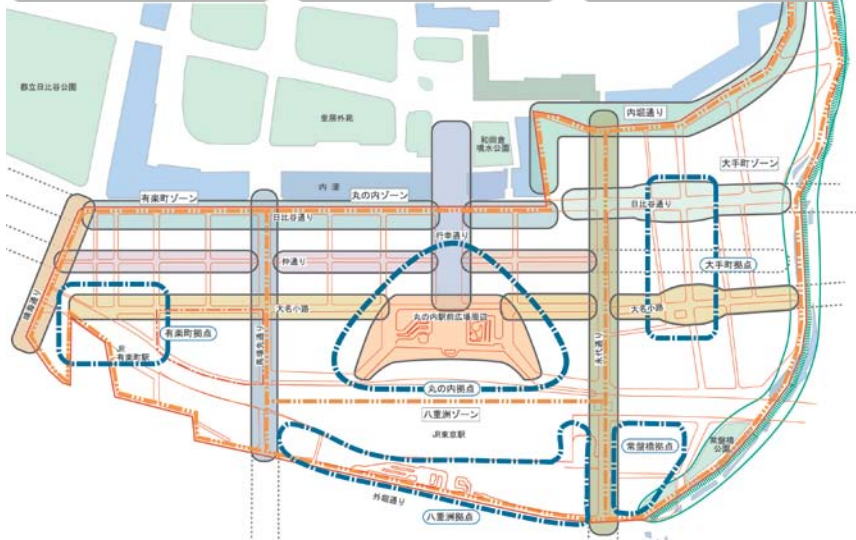
2012
改訂

【發揚地區特性之造鎮行動】

「地帶 ZONE」

「軸線」

「據點」



【代表東京的公共空間整備】

・作為首都東京的顏面之象徵性都市空間

・創造出大面積的綠地空間



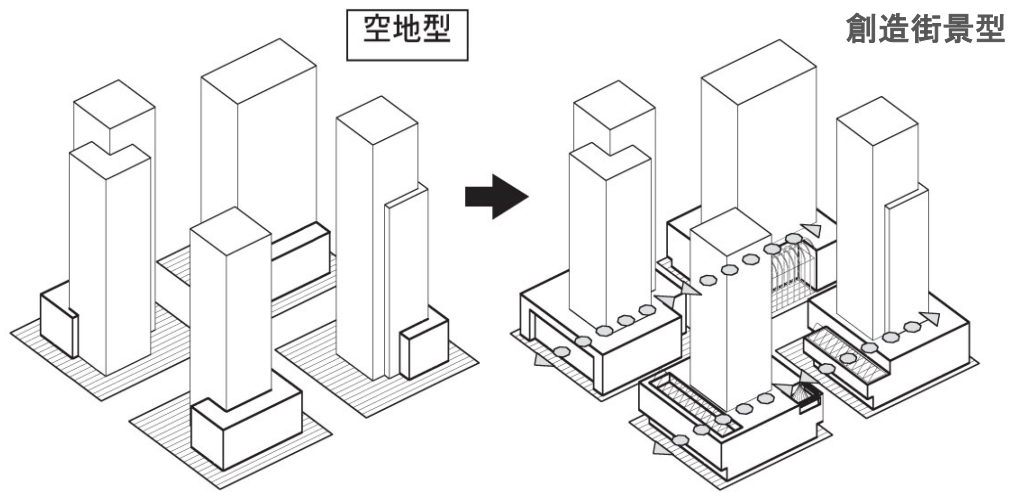
▼創造街景型

由空地評價轉換成核心領域評價

- 景觀
- 機能
- 環境
- 網絡

實現制度等

- 綜合設計
- 特定街區
- 地區計畫

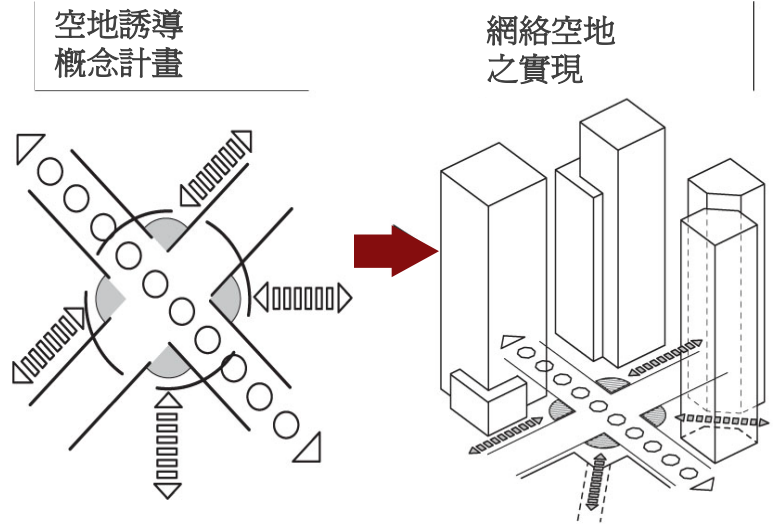


▼公開空地網絡 (network) 型

將單獨空地展開為網絡空地

實現制度等

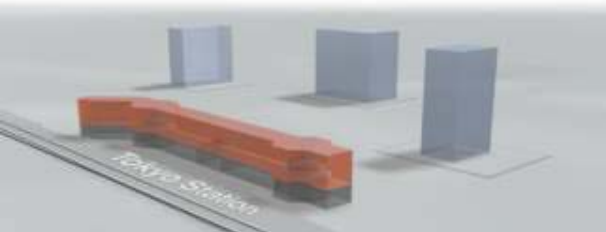
- 綜合設計
- 特定街區
- 地區計畫



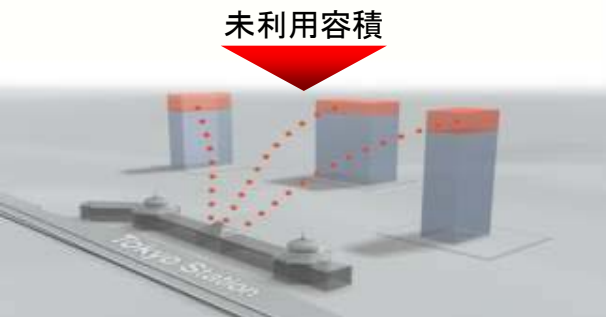
大丸有區域開發手法① 特例容積率適用區域制度

都市計畫訂定區域內、複數敷地間可進行容積轉移。

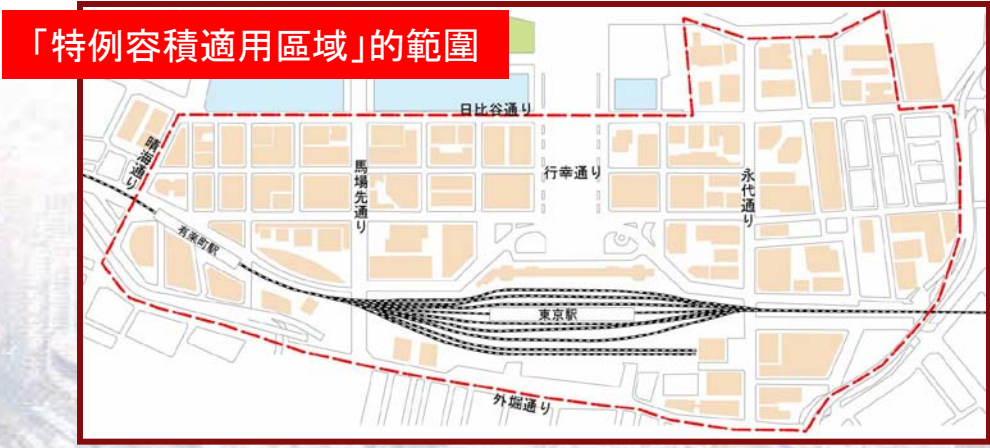
根據土地所有者等之申請，特定行政廳(東京都)可針對單獨敷地指定容積率。



移轉東京站的未利用容積



以容積移轉帶來的收入資源資金進行站體的復元工程



適用條件

- 應予保存・復元之**歷史建築物**
- 為整備良好景觀的地區整備計畫所需，最高高度限制區域內之建築物
- 社會教育設施、文化設施等，就其用途或周圍狀況而言，不適用於高容積率建築物

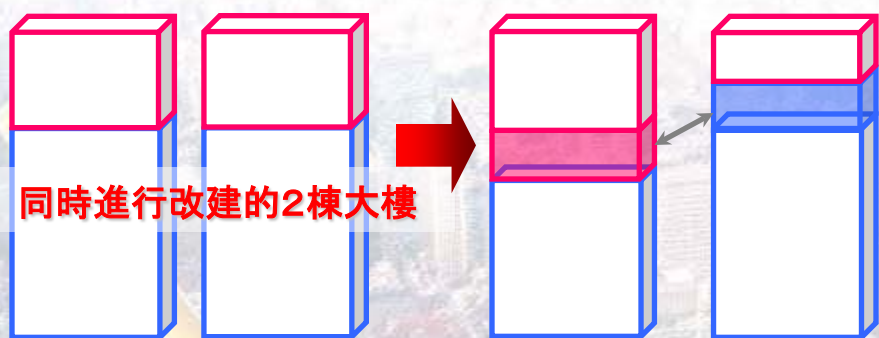
將東京車站站體的剩餘容積轉移給東京大廈、新丸大廈等

大丸有地區開發手法②～用途變更～

所增加的容積，依規定必須引進一定比例的非商業用途。

為能形成具有多樣化機能聚集的城市街廓、配合地區內正進行之複數開發案、將需要整合樓地板面積之育成用途集中於一處的特例。

※「育成用途」：在大丸有地區內之交流設施、文化設施、活性化設施



交換
容積用途

適用條件

- ・交換使用的2物件應同時進行各種手續。
- ・2物件需位於同一地區計畫內。



東京半島酒店

※元) 日比谷公園大廈

育成用途

飯店＝活性化施設



辦公室用途

集約化

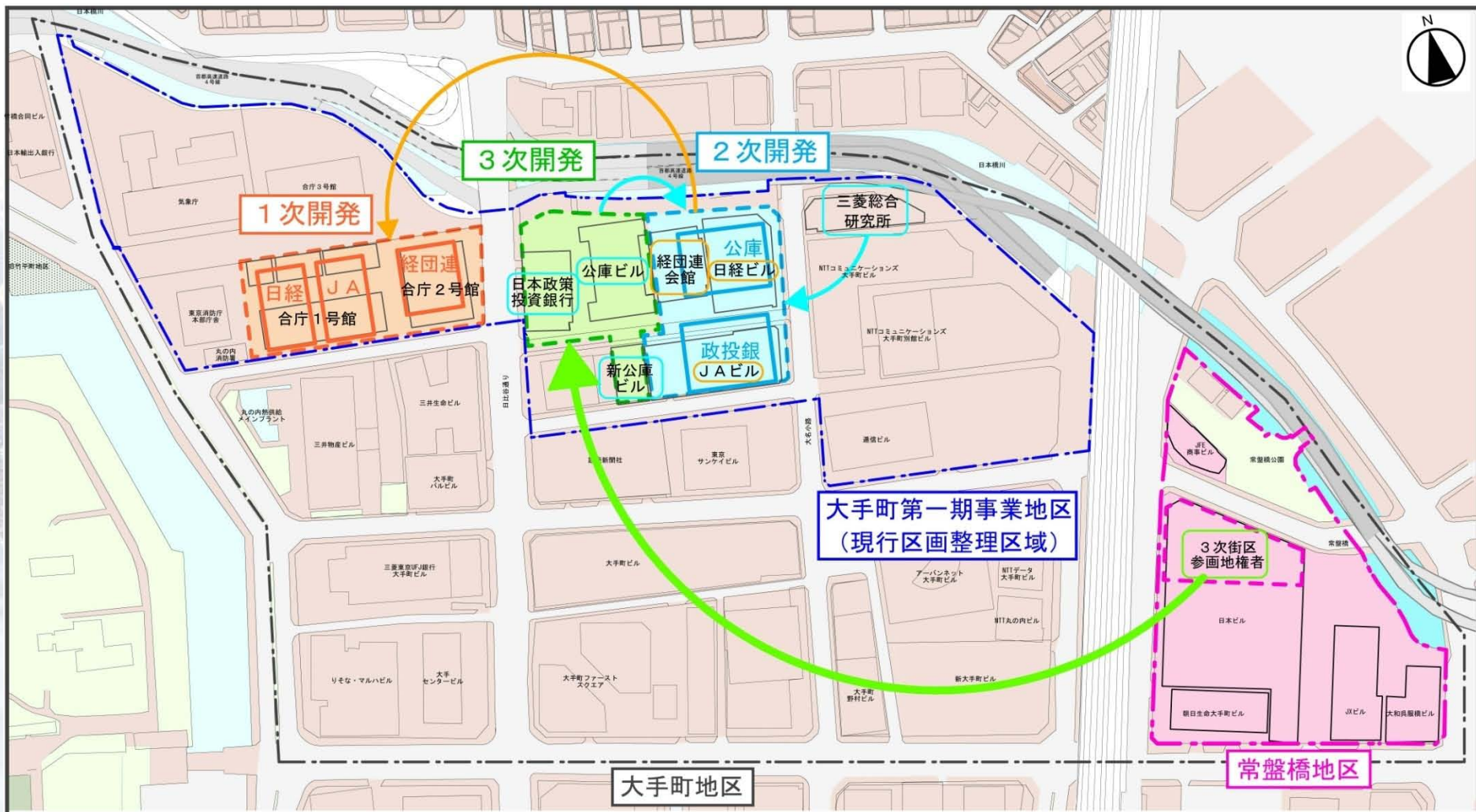
東京大廈



實現具有抑揚頓挫的機能配置

大丸有地區開發手法③

▼以國有地作為出發點的連鎖型再開發 大手町地區連鎖型再開發事業



大手町連鎖型再開発による街づくり (常盤橋地区の参画イメージ)

第一階段

1890年頃
~1950年

- 在江戶時代為貴族宅邸(大名屋敷)、明治時代則為陸軍等兵舍所在地。
- 將國有地賣給三菱後(1890年)、由三菱一號館(1894年)、丸大廈(1923年)等逐漸形成**日本最初真正的辦公室大樓街區**(倫敦區、紐約區)。

第二階段

1950年
~1980年

- 高度經濟成長期(1950年代中期~)來臨、辦公室需求隨之大增
- 從高度限制轉換為容積率制度
- 藉由整合敷地,「大規模業務特化型大廈」建設逐漸成為主流

第三階段

1990年~

- 1990年代前半期、泡沫經濟崩壞。業務機能開始由都心往周邊地區分散
- 活用都市開發諸制度,進行「大規模複合開發」
- 著眼於提升國際競爭力、形塑魅力都心,並結合業務機能的提升,促進多樣機能(商業、文化・交流等)導入

丸之内再構築「第1階段」の6棟改建案

▼三菱地所推進之「連續改建」

第1階段

2002



丸大廈

【開發手法】
特定街區

2003



三菱UFJ信託銀行
本店大廈

【開發手法】
特定街區

2004



OAZO

【開發手法】
綜合設計

2005



東京大廈

【開發手法】
綜合設計・用途變更・
特例容積率適用地區

2007



新丸大廈

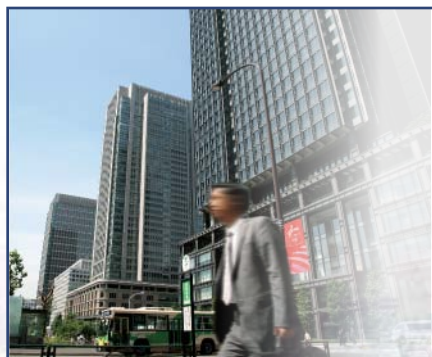
【開發手法】
特定特區・
特例容積率適用地區



東京半島酒店

【開發手法】
綜合設計・
用途變更

▼兼顧「硬體面向的整備」與「軟體面向的充實」



「只有丸之內才有的」優越的環境提供

- 高品質的就業環境
- 高品質的舒適 (amenity) 環境

硬體面
Hard

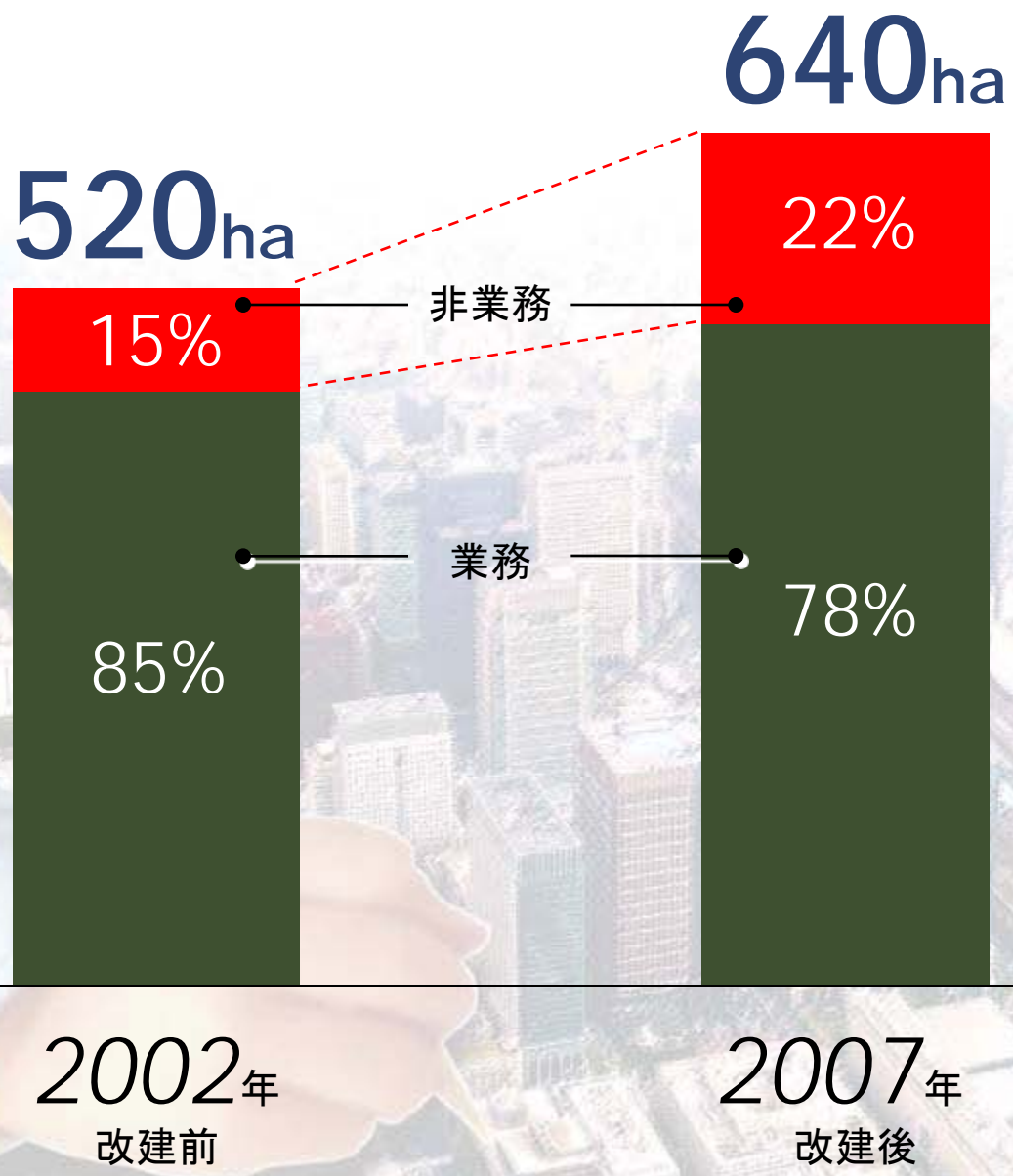
Marunouchi

「丸之內」品牌的確立

軟體面
Soft

發揮多樣性用途整合的優勢
創造直接對話型的商機





「第1階段」的成果(租賃店鋪構成的變化)

2000年 →

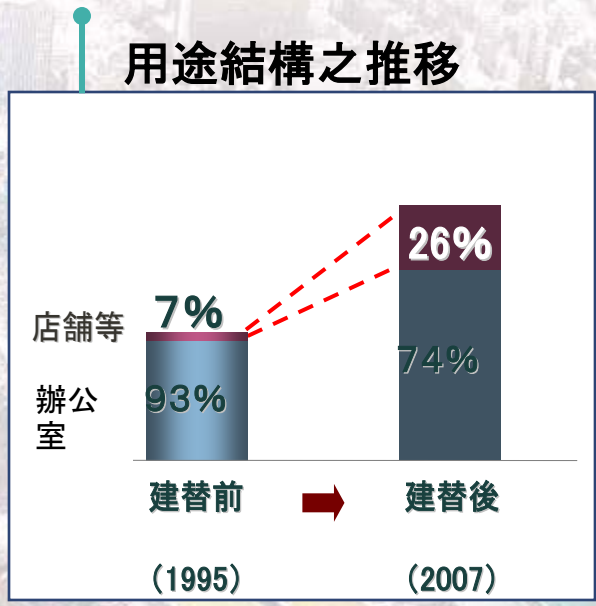
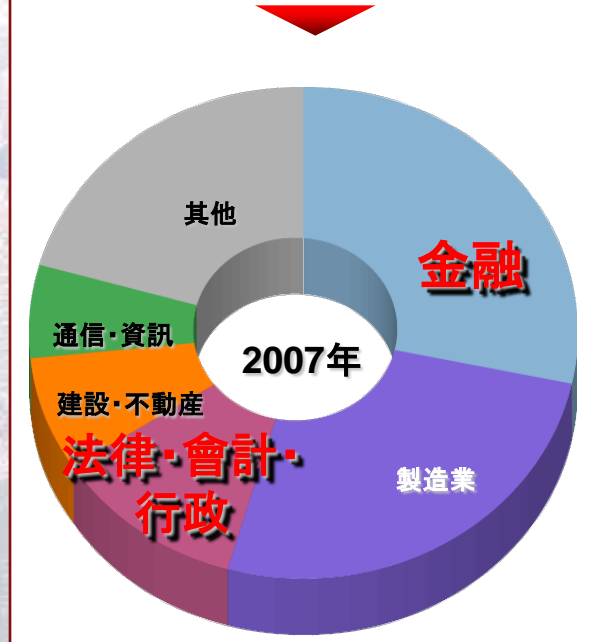
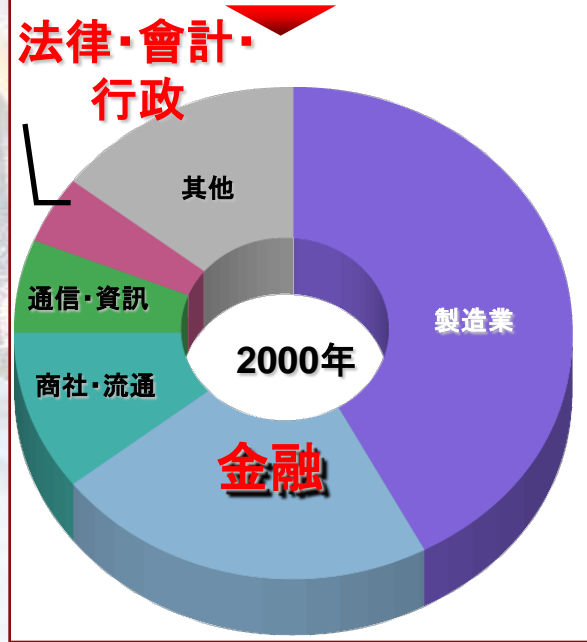
2007年

順位	業種	割合
1	製造業	42.5%
2	金融	22.2%
3	商社・流通	10.4%
4	通信・資訊	6.3%
5	法律・會計・行政	4.4%
—	其他	14.3%

順位	業種	割合
1	金融	28.4%
2	製造業	26.2%
3	法律・會計・行政	11.3%
4	建設・不動産	7.6%
5	通信・資訊 (※)	6.0%
—	其他	20.4%

参考: New York Midtown

順位	業種	割合
1	金融	25.7%
2	法律・會計・行政	21.7%
3	製造業	13.3%
4	商社・流通	6.9%
5	通信・資訊	6.7%
—	其他	25.7%



(※)含資產管理子公司

隨著產業結構高度化、轉型成為高度知識集約型產業 (需要FACE TO FACE的溝通平台)的據點

「第1ステージ」の成果(新たな商業集積の創出)



仲通り路面区画店舗化
(街路の整備)
1998年~

新ビルへの店舗誘致により、新たに年間売上700億円規模の商業ゾーンが誕生

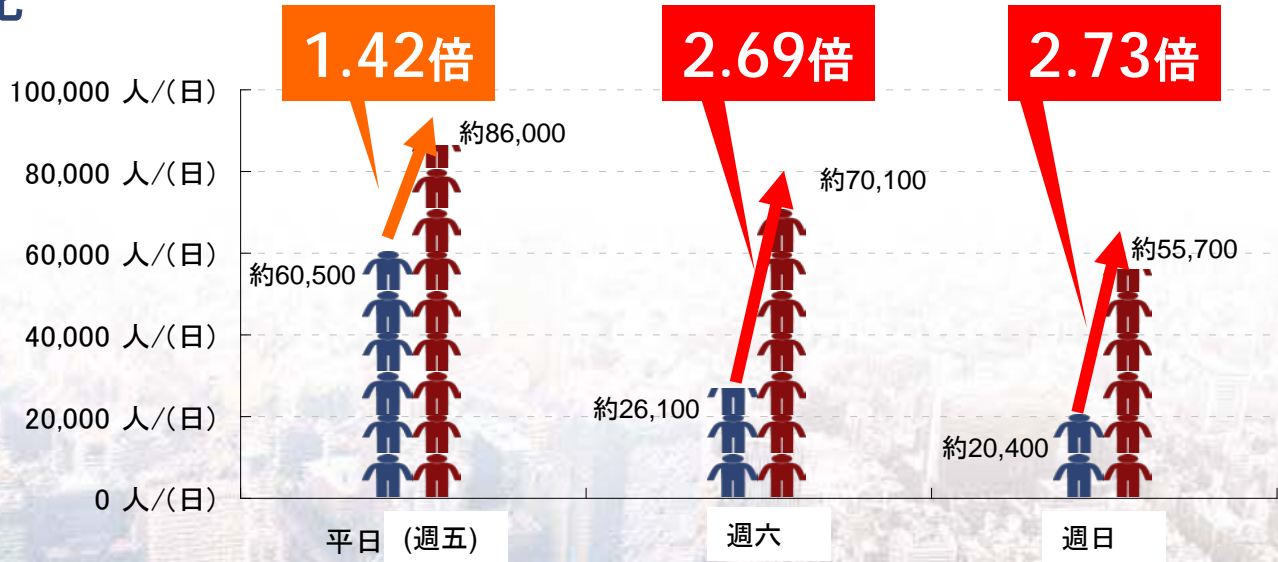
丸之內再構築 相關數據 ~來客數、活動動員~

▼步行者交通量之變化

 2002.7月
(丸大樓開業前)

 2007.12月
(新丸大樓開業後)

根據三菱地所針對丸之內、有樂町地區的10地點，10~20時之步行者通行量之調查。



過去、丸之內被稱為「平日的街道」、隨著市街再生，周末周日的來客數也明顯增加

▼主要活動動員數

LA FOLLE JOURNEE au JAPON

黃金週Golden Week
丸之內周邊地區舉辦活動

光都東京・Light Peer

(參考)東京Mirenario

41萬1千人(2009)

31萬8千人(2009)

225萬人(2008)

331萬人(2005)

http://www.lfj.jp/lfj_2013/about/?id=footer

「第1階段」的成果(導入多樣化的都市機能)



文化・休閒・觀光機能

- 三菱一號館美術館
- SKY BUS 等



產學合作、育成(incubation)機能

- 哈佛商業中心(丸大廈)
- 慶應丸之內市區校園(City Campus(三菱大廈)
- 日本創生聚落(village)(新丸大廈)等

1st stage

隨著辦公室機能的不斷更新，計畫導入能提升都市魅力的多樣化機能



交流機能

- 高級飯店(東京半島酒店等)
- 大廳、會議設施
(丸大樓大廳、大手町國際conference等)



商業機能

- 丸之內仲通大道
- 丸大廈
- 新丸大廈



就業支援機能

- 托兒所(東京大廈)
- Fitness(新丸大廈)
- 丸之內公園大廈

丸之内再構築「第2階段」の進行状況

第2階段

2009



丸之内
公園大廈

【開發手法】
都市再生特別地區

2012



丸之内
永樂大廈

【開發手法】
特定街區
特定容積率適用地區

2012



大手町
Financial City

【開發手法】
都市再生特別地區
市街地再開發事業
(區畫整理與其
一體化施行)

2015



(暫稱) 大手町1-1計畫
A棟・B棟

【開發手法】
都市再生特別地區

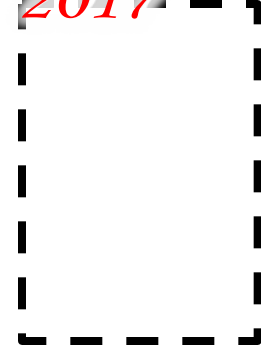
2016



大手町地區
B-2街區

【開發手法】
都市再生特別地區
市街地再開發事業
(區劃整理與
一體的施行)

2017



(暫稱) 丸之内
3-2計畫

【開發手法】

「第2階段」的方針

▼「丸之內品牌」進一步展開 “擴張” 與 “進深”

「深化商業機能」

「擴大多樣化機能」

文化、居住、都市 觀光、款待、環境共生

「更加國際強化金融中心機能」

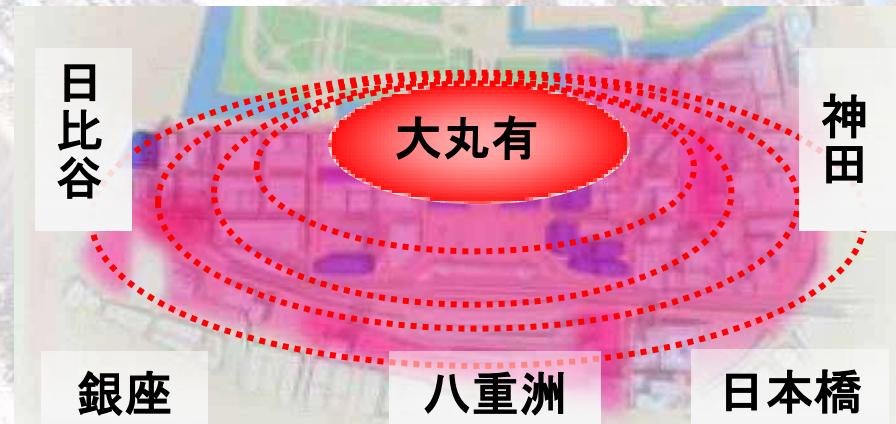
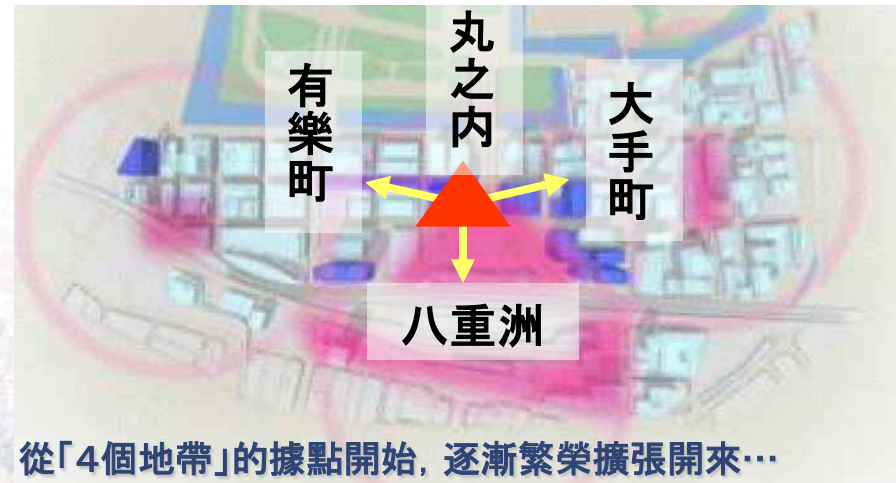
城市的綜合製作人(producer)が必要

PPP的更上一層之深化

「產·官·學」的整體作戰

永續社區之創造

作為首都・東京的「顏面」



歷史建築的利用・再生

▼日本工業俱樂部會館



1920年竣工



2003年 部分保存

▼三菱一號館



1894年竣工、大丸有地區最初的辦公大樓(1968年拆除)



透過當時的設計圖、實測圖、保存部材等儘可能忠實地復元

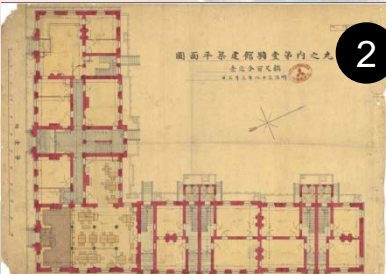
▼ 三菱一號館的復元

1 1894年竣工、大丸有地區最初的辦公大樓 (1968年拆除)

委由中國上海郊外工場製造與當時相同製法的紅磚約230萬個

2 透過當時的設計圖、實測圖、保存部材等儘可能忠實地復元

3 以美術館身分重生



1

代表日本的
商業活動中心

2

官民合作的
造鎮計畫

3

兼顧硬軟體面
市街的品牌化

4

對應
地球環境問題

