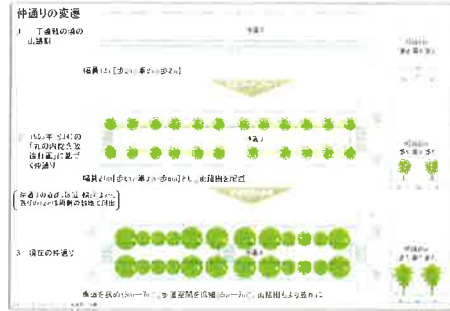


3. 戦後復興から「丸ノ内総合改造計画」へ

- 1959年(S34)、「丸ノ内総合改造計画」の策定
 仲通りの拡幅整備(歩道空間を大きく拡幅(片側2m→6m)し、全幅13mから21mへ)
 (※現在はさらに車道幅を2倍、歩道を1.5倍づつ狭めている)
 街路樹や花壇による「緑のネットワーク」の整備



10

4. 絶対高さ制限から容積率制度の導入へ

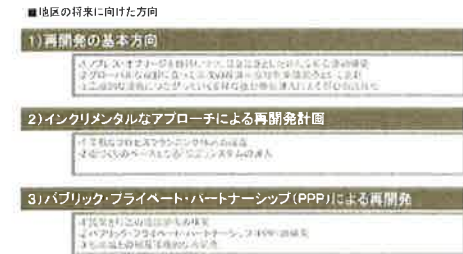
- 高さ制限の撤廃により、高さ31mを超えるビルも多く建てられた
 ・1988年1月の「丸の内再開発計画」発表前までに大丸有地区で28棟(下図)



11

6. 「『丸の内』の新生」の提言

- 大丸有協議会は、日本都市計画学会に対し、これからの大丸有地区の再開発のあり方について検討を委託
- 日本都市計画学会は街づくり検討委員会(委員長:伊藤滋)を組織し、1996年(H8)、「『丸の内』の新生」を提言
- この提言が、これ以降の大丸有地区の市街地整備の基本方針となる



14

3. 戦後復興から「丸ノ内総合改造計画」へ

- 「丸ノ内総合改造計画」に基づく仲通りの拡幅と街区再編を伴う再開発により、仲通り沿いの赤レンガのオフィスビルによる街並みは消滅
- 一方、仲通り沿いには高さ31mのアメリカ型のオフィスビルが建ち並び、新しい街並みを創出



11

5. 「丸の内再開発計画」と大丸有協議会

- 1988年(S63)1月、「丸の内再開発計画」を発表
- 「国際業務センター」の形成に向け、オープンスペースを充実させながら容積率を2倍(2000%)にした場合の都心の再構築を提案したものが、社会的批判を浴びることとなった



11

6. 「『丸の内』の新生」の提言

- 開発で実現を図る公共的空間の整備イメージをガイドプランとして提示
- この提言の中で、定量的な再開発目標水準の考え方が示されている
 ・新たな基準容積率設定の必要性 目安として1200%
 ・計画の優良性や公共貢献の評価を加味 1500%±α のちの都市再生特区の考え方がなる



11

4. 絶対高さ制限から容積率制度の導入へ

- 1963年(S38)、絶対高さ制限を廃止し容積率制限を行う容積地区制が導入
- 容積地区は、容積率100%の第1種から、1000%の第10種まで建設大臣が指定
- 丸の内は第10種(1000%)に指定され、31mの絶対高さ制限は撤廃された
- 1968年(S43)、高さ147mの森が関ビル竣工(超高層ビル時代の幕開け)

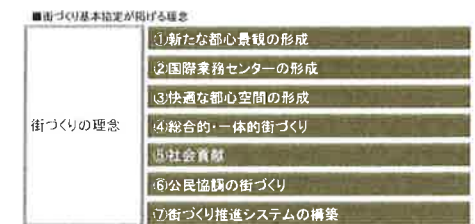
- 丸の内でも東京海上火災保険ビルの超高層化建替計画(設計:前川國男)が持ち上がり、いわゆる「美観競争」が起こる(1966年(S41)～1970年(S45))
- 当初は地上30階・高さ127mの日本初の超高層ビルとして構想されたが、東京都は建築確認申請を不許可(1966年(S41))
- 結局、1970年(S45)に、25階建て・高さ99.7mに設計変更して許可を受け、1974年(S49)に竣工



11

5. 「丸の内再開発計画」と大丸有協議会

- 「丸の内再開発計画」なども契機の一つとしてつづき、大丸有地区の国際ビジネスセンターとしての強化が不可欠との認識のもと、1988年(S63)7月、「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」(大丸有協議会)が設立された
- 1994年(H6)3月、大丸有協議会は、全会員により大丸有地区開発の理念をまとめた「大手町・丸の内・有楽町地区街づくり基本協定」を締結



11

6. 「『丸の内』の新生」の提言

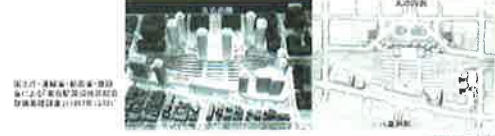
- 「『丸の内』の新生」の提言(1996年(H8)3月)は、PPPによる検討の場としての「大丸有懇談会」(1996年(H8)9月設置)、指針としての「大丸有地区まちづくりガイドライン」(2000年(H12)3月)等に結実
- 「まちづくりガイドライン」は、2005年/2008年/2012年/2014年と改訂されている



11

7. 東京駅の復原と特例容積率適用地区制度

1987年(S62)4月、「東京駅周辺地区再開発連絡会議」(幹事:国土庁)が発足、そこに設置された調査委員会(委員長:八十島義之助)が1年間で再開発の方針を策定



赤レンガ駅舎の超高層化建替を危惧した市民らにより、「赤レンガの東京駅を愛する市民の会」が1987年12月に発足、章の根レベルの赤レンガ駅舎の保存運動が活発化(太田博太郎、西村幸夫、森まゆみなど)

1988年(S63)4月、「連絡会議」は丸の内駅舎の形態保全の方針を発表

19

8. 容積率の1000%から1300%への見直し

- 2002年(H14)7月、建築基準法の改正により、商業地域の容積率として1000%・1200%・1300%が新たに創設された
- 2004年(H16)、東京都は、「多様な機能が集積した国際ビジネスセンターとして機能更新を進めるため、地区計画と合わせて」、大丸有地区の容積率を1000%から1300%に見直し



大丸有地区では、すでに2002年(H14)6月、「大手町・丸の内・有楽町地区地区計画」が都市計画決定されていた

- 容積率1300%を指定するのに合わせて地区計画を変更し、1000%を超える容積率の用途について、

容積率が1000%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

と定めている
=指定容積率の1300%全てをオフィス床として利用できるわけではない

20

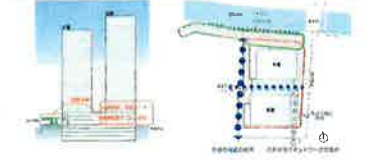
9. 都市再生特別措置法と都市再生特区

【都市再生特別地区】

- 都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途・容積率等の規制を適用除外し、自由度の高い計画を定めることができる地区
- 都市再生効果の大きい事業計画に対し、広範な都市計画の特例を認めることにより、事業者の創意工夫を活かした優良なプロジェクトの実現を図る趣旨
- 行政は、事業者からの特区提案がなされた場合、プロジェクトの優良性、都市再生への貢献等を個別に審査し、6ヶ月以内に都市計画手続きを行う



特区真粒内容の例
(大手町運賃2次)



21

7. 東京駅の復原と特例容積率適用地区制度

- 1999年(H11)10月、丸の内駅舎を創建時の姿に復原し、併せて周辺整備を協力して行うことを東京都とJR東日本が相次いで発表
- 2001年(H13)、東京駅周辺の再生整備に関する調査委員会(委員長:伊藤滋)が特例容積率適用地区制度(2000年(H12))の活用による駅舎の保存復原費用の調達(大丸有地区への適用(都市計画決定))は2002年(H14)6月

東京駅丸の内駅舎の保存復原と特例容積率適用地区制度の活用



20

9. 都市再生特別措置法と都市再生特区

【都市再生法前史(背景)】

- 1995年1月 阪神・淡路大震災発生、大都市リノベーションの必要性が浮上
- 1998年3月 「21世紀の国土のランドデザイン」(部会長:伊藤滋)策定、「大都市のリノベーション」が位置づけられる
- 1999年2月 小淵内閣の諮問機関「経済戦略会議」が「日本経済再生への戦略」を答申、今後の政策の重要項目として「都市再生の具体化」を掲げる
- 1999年4月 石原慎太郎氏が都知事就任
- 2000年2月 建設大臣の私的懇談会「都市再生推進懇談会(東京圏)」(メンバー:石原都知事、伊藤滋、森稔氏ら)が開催され、都市再生の基本的視点や具体的なプロジェクト等を提言
- 2001年4月 小泉純一郎氏が首相就任、第1次小泉内閣発足
- 2001年5月 内閣に都市再生本部を設置(閣議決定)
- 2001年9月 牧野徹氏が内閣総理大臣補佐官(都市再生等担当)に就任、「都市再生戦略チーム」(座長:伊藤滋)を発足
- 2002年4月 都市再生特別措置法が交付

21

9. 都市再生特別措置法と都市再生特区

【大丸有地区における都市再生特区】

2015年(H27)9月現在、大丸有地区では以下の地区で特区が展開

| 地区名 | 面積(㎡) | 容積率 | 用途 | 指定容積率 |
|--------------------------|--------|-------|------|---------------|
| 1 丸の内1-1(丸の内・丸の内タワー) | 約21ha | 1300% | 400% | 指定1300% |
| 2 大手町 | 約2.5ha | 1500% | 200% | 指定1200% |
| 3 B-1地区(浅草橋・大手町(ソフィアビル)) | 約3.8ha | 1500% | 200% | |
| 4 B-2地区(浅草橋) | 約1.4ha | 1000% | 350% | |
| 5 B-3地区(大手町二丁目南側) | 約2.4ha | 1500% | 200% | |
| 6 B-4地区 | 約2.1ha | 1400% | 170% | |
| 7 C-1地区(有楽町・丸の内線) | 約3.1ha | 1400% | 200% | 指定1200% |
| 8 丸の内2-1(三菱パークビル・三菱一宮ビル) | 約1.7ha | 1500% | 200% | 指定200%・開発計画未定 |
| 9 大手町1-8(大手町タワー・大手町の森) | 約1.5ha | 1600% | 300% | |
| 10 丸の内2-7(丸の内タワー) | 約1.7ha | 1600% | 300% | 3次特別容積率200% |
| 11 丸の内1-12(丸の内ビル) | 約1.3ha | 1400% | 400% | 指定800% |
| 12 大手町1-1(丸の内・丸の内線) | 約2.4ha | 1400% | 100% | |
| 13 丸の内3-10(富士ビル・丸の内線) | 約1.6ha | 1500% | 200% | |
| 14 大手町1-2(三井物産・三井不動産) | 約2.8ha | 1400% | 150% | |

22

7. 東京駅の復原と特例容積率適用地区制度

2012年(H24)、5年に及ぶ工事を経て、東京駅丸の内駅舎保存復原が完成(現在、駅前広場の再整備が進行中)

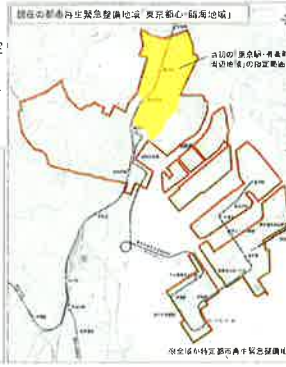


21

9. 都市再生特別措置法と都市再生特区

【都市再生緊急整備地域(東京駅・有楽町駅周辺地域)の指定】

- 2002年(H14)の第1次指定で大丸有地区のほぼ全域が都市再生緊急整備地域に指定(東京駅・有楽町駅周辺地区)
- 2012年(H24)、「特定都市再生緊急整備地域」に指定(名称も「東京圏心・経済地域」に変更)



「大丸有地区の主な地域整備方針」

- 1 駅周辺の活性化、歴史文化を活かしたまちづくりの推進
- 2 駅周辺の活性化、歴史文化を活かしたまちづくりの推進
- 3 駅周辺の活性化、歴史文化を活かしたまちづくりの推進

22

9. 都市再生特別措置法と都市再生特区

【大丸有地区における都市再生特区】

2015年(H27)9月現在、大丸有地区では以下の地区で特区が展開



23

10. 大手町連鎖型都市再生の展開

大手町の国有地を種地とした連鎖型再開発による大手町地区の都市再生

【大手町国有地の処分に関する経緯】

- 1988年6月 多様分散型国土形成促進法
- 1989年8月 大宮操車場地区(さいたま新都心)への政府機関の移転決定
- 2000年2月 大手町合同庁舎の政府機関がさいたま新都心へ移転
- 2002年7月 都市再生緊急整備地域第1次指定(都市再生特措法)
- 2003年1月 都市再生プロジェクト(第5次決定)において「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」が決定される

【都市再生プロジェクト(第5次決定)】(抜粋)

国有地の戦略的な活用による都市再生
 1. 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
 千代田区大手町地区において、大手町合同庁舎第1号館・2号館跡地を平成18年中に売却する。これを契機とし、段階的かつ連続的にて替えにより、にぎわいのある国際的なビジネス拠点としての再生を目指す。このため、平成14年度内に関係地権者、地方公共団体等からなる組織の設立と、推進体制など事業の推進のための早急な整備を推進する。

※ なお、国税局・気象庁については、「国有財産の有効活用に関する報告書」(2007年6月)(有協審会議・伊原座長)の中で機能移転と公正かつ透明な手続きの下での跡地処分方向づけ

23

10. 大手町連鎖型都市再生の展開

【連鎖型再開発(都市再生)プロジェクトの展開】

| 【第1次】 | 【第2次】 | 【第3次】 |
|----------------|----------------|---------------|
| 2005年12月 旅行認可 | 2008年3月 旅行認可 | 2013年11月 旅行認可 |
| 2007年4月 着工 | 2010年4月 着工 | 2014年4月 着工 |
| 2009年4月 竣工 | 2012年10月 竣工 | 2016年4月 竣工予定 |
| 日経ビル・Jビル・経団連会館 | 大手町フィナンシャルセンター | オフィス、「星のや東京」 |



第4次(常盤橋街区再開発プロジェクト)は、2017年度着工～2027年度全体竣工の予定

24

10. 大手町連鎖型都市再生の展開

【合同庁舎跡地の取得と大手町まちづくりの推進体制の構築】

- 2000年2月 大手町合同庁舎の政府機関がさいたま新都心へ移転
- 2001年2月 「大手町まちづくり懇談会」設置
- 2002年7月 都市再生緊急整備地域の指定(都市再生特措法)
- 2003年1月 都市再生プロジェクト(第5次決定):移転跡地活用で都市再生
- 2003年3月 「大手町まちづくり推進会議」発足
- 2004年3月 UR(当時公団)への事業参画要請
伊藤委員会が「大手町まちづくりのグランドデザイン」を提言(合同跡地を種地とした連鎖型再開発でビジネス拠点を形成)
- 2004年6月 「(有)大手町開発」設立(事業推進主体)
- 2004年10月 「大手町まちづくり基本合意書」締結(都・区・UR・大手町開発)
- 2005年2月 「大手町まちづくり基本協定書」締結(都・区・UR・大手町開発)
- 2005年3月 都市機構(UR)が合同庁舎跡地(1.3ha)を取得
大手町地区の土地区画整理事業等の都市計画決定
- 2005年11月 URから大手町開発へ合同跡地の共有持分2/3に係る
信託受益権を譲渡
- 2006年1月 大手町地区の都市再生特区等の都市計画決定

25

おわり

26

10. 大手町連鎖型都市再生の展開

【大手町地区の土地区画整理事業と容積率】



27