

大手町連鎖型再開発

日経ビル、JAビル、経団連会館

大手町フィナンシャルシティノースタワー、サウスタワー

大手町フィナンシャルシティグランキューブ、宿泊施設棟

東京都
千代田区

大手町一丁目：個人施行（1.34ha）平成21年4月工事完了

大手町一丁目第2：個人施行（1.41ha）平成24年10月工事完了

大手町一丁目第3：個人施行（1.12ha）平成28年4月工事完了

土地区画整理事業との組み合わせによりオフィス街を計画的に更新

地区選定の主旨

東京を代表するオフィス街である大手町エリアで、土地区画整理事業との組み合わせにより連鎖的に再開発を行った事業である。老朽化が問題となっていたオフィスビル群の建替えにあたり、換地により建替え用地を次々と生み出すことで、事業活動を中断・停止することなくエリア全体を計画的に更新することを可能とした。都市再生特別地区により1000%を超える容積率を実現しており、「都市再生プロジェクト」の代表事例といえる。

再開発の目的と概要

当地区は、日本を代表するビジネス街として、隣接する丸の内、有楽町地区と合わせ日本経済の中枢的役割を担ってきた。しかし、平成10年代に入り地区内の建物の老朽化が目立つようになるとともに、オフィス機能の高度化が求められるようになったが、特に当地区に立地するマスメディアや本社機能を持った企業は、業務の継続性の観点から同じ位置での建替えによる業務の中断が建替えを行う際の大きな支障となっていた。

こうした中、平成12年に当地区内に立地していた国の合同庁舎の入居機関が地区外へ移転し、合同庁舎跡地は約1.3haもの更地となることとなった。地元自治体からはこうした貴重な土地をまちづくりに活用すべきとの声が上がリ、その後、当地区の地権者等を含めた検討の結果、「連鎖型再開発」により段階的かつ連続的に地区内の老朽化したオフィスを建て替える構想が立案された。その後、平成15年には国の都市再生プロジェクト（第5次）として、当該跡地を種地として活用する連鎖型再開発が決定され、官民を挙げた取り組みが本格化した。

「連鎖型再開発」のスキームは、まず老朽化した建物の所有者が現在所有する建物を利用しながら、同時に更地である種地を借りて当該種地上に移転先となる新たな建物を建設する。その後、建物が竣工し移転が完了すると、それまで利用していた古い建物を除却・更地化する。その後、土地の所有権を移転先の土地へと入れ替えることで、順次、新たな建物の整備と新たな種地が出現し、別の建替え希望者はこの新たな種地を活用して、上記同様、移転先となる建物を建設する。こうした過程を繰り返す仕組みである。

このスキームを実現するため、土地区画整理事業（施行者：都市再生機構）を導入し、換地によって土地の所有権の入れ替えを行った。また、新たな建物を建てる種地には複数の建て替え希望者が共に換地の申出を行い、その上でこれら複数の地権者（換地の申出者）等が市街地再開発事業によって共同して建物を建設した。つまり、連鎖型再開発は土地区画整理事業と市街地再開発事業



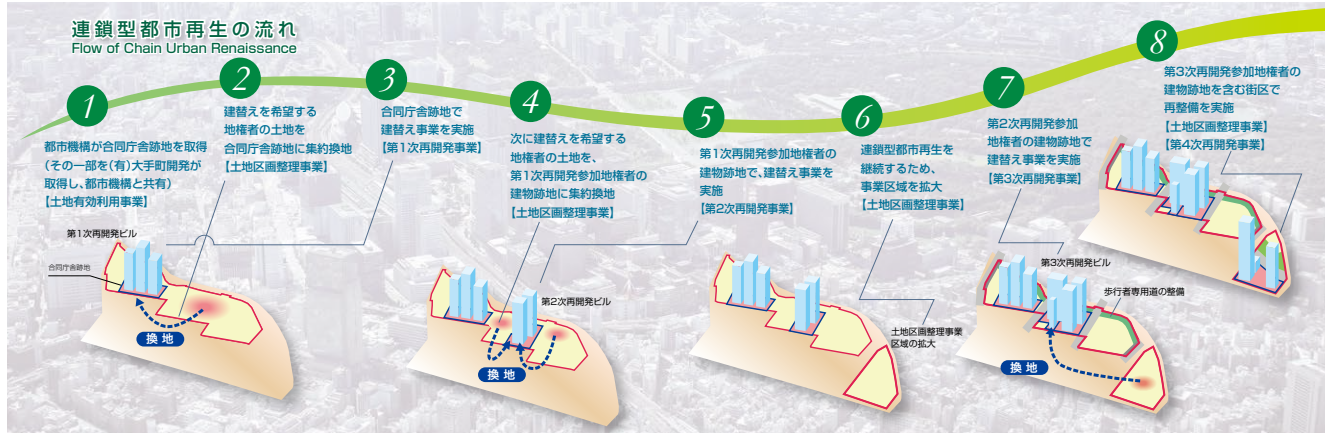
従前



従後

の一体的施行によって実現したものである。なお、連鎖型再開発の種地は長期間、建替え希望者に貸し出される状態となり、種地所有者自らは連鎖型再開発が終わるまで基本的に自己利用できない。このため、地区内の地権者が出資するSPCと都市再生機構とが共同で種地を長期保有している。

こうした連鎖型再開発によって、当地区では既に第1次から第3次までの3街区で再開発事業が完了し、現在は第4次の再開発が進行している。



事業の評価

老朽化したオフィスを所有する企業は連鎖型再開発によって、その事業活動を中断することなく新たに地区内で建替えを行うことが可能となった。また、連鎖型再開発による共同建替えでは質の高いオフィスビルが整備され、また、都市再生特別地区の育成用途等として以下の様に様々な施設や機能も導入された。

第1次再開発では3つの高層棟の低層部に、国際ビジネスセンターの交流拠点として一体運営可能な巨大なカンファレンスセンターを設け、また、第2次再開発では国際金融機能の強化に向けた金融教育・交流センターや国際メディカルモールが整備された。第3次再開発ではオフィスビルに加え、大手町地区では初となる宿泊機能も導入した。これは平時には国際水準の

ホテルとして稼働しつつ、災害時には災害活動要員等の滞在場所として機能することが期待されている。

また、地区の歩行者ネットワークも連鎖型再開発を通して大きく変貌した。まず、土地区画整理事業によって日本橋川沿いの歩行者専用道路が整備されるとともに、第1次再開発では大手町駅コンコースを延伸する地下通路や地下レベルの歩行者通路が整備された。また第2次、第3次再開発でも丸の内地区から続く仲通りが延伸され、ビジネス街における賑わいと魅力あふれる歩行者空間が形成された。オフィスを中心として様々な機能を持った施設が連鎖型再開発によって実現し、大手町地区には国内には見られなかった新しく高質なビジネス拠点が形成されつつある。



第1次再開発事業



第2次再開発事業



第3次再開発事業

A large group of students in school uniforms are seated in a large hall, participating in a music or band rehearsal. A conductor stands at the front, and a large drum is visible on the right.

商業店舗が撤退した状況になっている福島駅前第一（辰巳屋ビル、平和ビル）、柏駅東口（柏そごう No.3）、酒田駅前（酒田第一ビル）、函館駅前（函館駅前ビル）、鶴岡駅前 A（鶴岡末広ビル）などの地区では、現在再整備に向けた検討が行われている。駅前再整備における共通の課題は、地域の人々が集い、賑わう空間にすることである。これからの官民の知恵を結集した取り組みが期待される。