

大・丸・有地区のまちづくり ～公民協調による環境共生型街づくりと エリアマネジメントへの取り組み～

有楽町駅

東京駅

大手町

2009年2月4日(水)

三菱地所(株)都市計画事業室

井上 成

■本日のプレゼンテーションのキーワード

● まちづくりの推進体制 (ガバナンス)

- 合意形成の仕組み (再開発協議会・まちづくり懇談会=PPP)
- +
- 実施部隊づくり (NPO、中間法人)

● まちの将来ビジョン

- 将来像の共有化 (自分たちで作る) →ビジョン・ガイドライン等
- 時代に合わせ更新

● 地域特性を活かした環境への取組

- 低炭素型社会 エネルギー・モビリティ
- 循環型社会 水循環 (中水・下水・湧水) ・ 3R・ゴミ
- 自然共生社会 緑化推進 (ネットワーク化) ・ 生物多様性



■大手町・丸の内・有楽町地区（大丸有地区）について

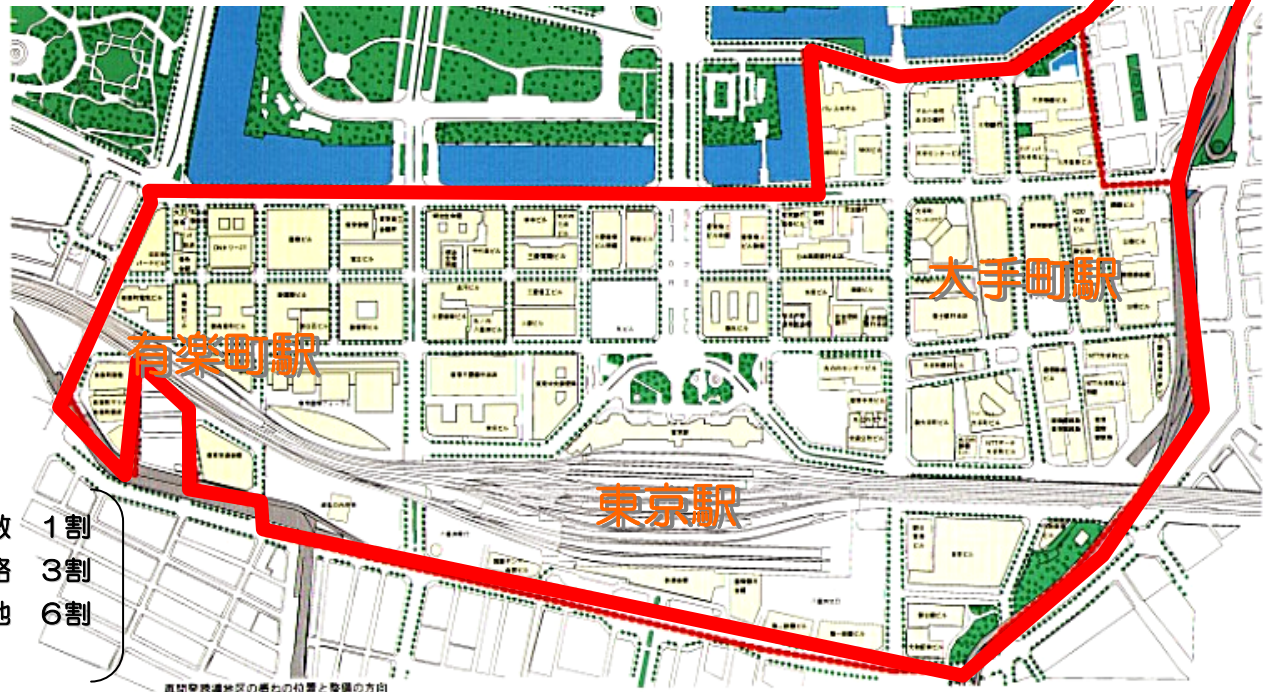
対象エリアは約120ha。 （まちづくりガイドラインの対象地区）

明治期より日本を代表するビジネスセンター

就業人口23.1万人／立地事業所4,000社 （平成18年事業所統計）

- ・ 地区内における東証1部上場企業は78社
- ・ これら企業の連結売上高は約102兆円（GDPの約20%）

地元地権者を中心に、大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会が組成。参加団体97団体。 （昭和63年7月発足）



鉄道敷	1割
道路	3割
宅地	6割

再開発区域の概ねの位置と整備の方向

大丸有再開発協議会動向

⑤ 名称: 駅前広場・行幸通りの再整備
竣工: 2010年度予定



⑥ 名称: 東京丸の内線保存・復原工事
主要用途: 駅施設, ホテル, スパ・ディヤリ
敷地面積: 約53m² (B2~4F)
延床面積: 約43,000m²
竣工: 2011年度末予定
事業主: JR東日本



⑦ 名称: 三菱商事ビルディング
敷地面積: 約6,300m²
主要用途: 事務所
制 度: 特定街区
最高高さ: 約115m (B3F~20F)
延床面積: 約61,000m²
竣工: 2008年3月
事業主: 三菱商事



⑧ 名称: 丸の内ビル
敷地面積: 10,029m²
主要用途: 事務所, 店舗, ホール
制 度: 特定街区
最高高さ: 約100m (B4F~37F)
延床面積: 約160,000m²
竣工: 2002年8月
事業主: 三菱地所



⑨ 名称: 明治安田生命ビル
敷地面積: 約11,300m²
主要用途: 事務所, 店舗等
制 度: 特定街区
最高高さ: 軒高約125m (B4F~30F)
延床面積: 約182,000m²
竣工: 2004年8月
事業主: 明治安田生命




⑩ 名称: 丸の内パークビル・三菱一号館
敷地面積: 約11,900m²
主要用途: 事務所, 店舗, 美術館
制 度: 都市再生特別地区
最高高さ: 約157m
延床面積: 205,000m² (想定)
竣工: 2009年予定
事業主: 三菱地所



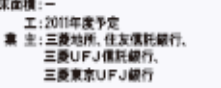
⑪ 名称: 丸の内ビル
敷地面積: 約10,000m²
主要用途: 事務所, 店舗等
制 度: 特定街区
特別容積率適用区域
最高高さ: 約198m (B4F~38F)
延床面積: 約195,600m²
竣工: 2007年4月
事業主: 三菱地所



⑫ 名称: 丸の内オアゾ
敷地面積: 約23,000m²
主要用途: 事務所, ホテル, 店舗等
制 度: 総合設計
最高高さ: 約100m (B4F~28F)
延床面積: 約270,000m²
竣工: 2004年8月
事業主: 日本生命, 三菱地所, 丸の内ホテル



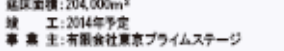
⑬ 名称: (仮称) 丸の内1~4計画
敷地面積: 約4,000m²
主要用途: 事務所, 店舗等
制 度: 一
最高高さ: 一
延床面積: 一
竣工: 2011年度予定
事業主: 三菱地所, 住友信託銀行, 三菱UFJ信託銀行, 三菱東京UFJ銀行



⑭ 名称: 日本工務倶楽部会館
・三菱UFJ信託銀行本店ビル
敷地面積: 約4,100m²
主要用途: 日本工務倶楽部会館, 事務所, 店舗
制 度: 特定街区
最高高さ: 約145m (B4F~30F)
延床面積: 約110,000m²
竣工: 2003年2月
事業主: 三菱地所, 日本工務倶楽部



⑮ 名称: みずほ銀行大手町本館ビル等建築計画
敷地面積: 約11,000m²
主要用途: 事務所, ホテル, 店舗
制 度: 都市再生特別地区
最高高さ: 200m (B5F~39F)
延床面積: 204,000m²
竣工: 2014年度予定
事業主: 有限会社東京プライムステージ




⑯ 名称: (仮称) 丸の内一丁目地区建築計画
敷地面積: 約5,400m²
主要用途: 事務所, 店舗
制 度: 一
最高高さ: 約120m (B4F~23F)
延床面積: 約80,000m²
竣工: 2010年予定
事業主: 三井不動産



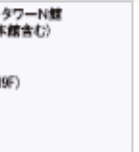
⑰ 名称: 東京サンケイビル
敷地面積: 6,262m²
主要用途: 事務所, ホール, 店舗
制 度: 総合設計
最高高さ: 146m (B4F~31F)
延床面積: 83,290m²
竣工: 第1期2000年9月
第2期2002年9月
事業主: サンケイビル



⑱ 名称: 大手町一丁目地区
第一種市街地再開発事業
敷地面積: 約13,400m²
主要用途: 事務所, 店舗,
カンパレンス等
制 度: 都市再生特別地区,
市街地再開発事業
最高高さ: 約180m
延床面積: 約33,000m²
竣工: 2009年3月予定
事業主: 有限会社大手町開発



⑲ 名称: 丸の内トラストタワーN館
敷地面積: 約12,027m² (本館含む)
主要用途: 事務所, 店舗
制 度: 一般設計
最高高さ: 約100m (B3F~19F)
延床面積: 約65,244m²
竣工: 2008年9月
事業主: 丸の内トラスト



⑳ 名称: 丸の内トラストタワー本館
敷地面積: 約12,027m² (N館含む)
主要用途: 事務所, ホテル, 店舗等
制 度: 都市再生特別地区
最高高さ: 約178m (B4F~37F)
延床面積: 約115,000m²
竣工: 2008年11月
事業主: 丸の内トラスト



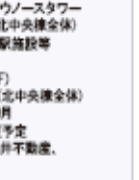
㉑ 名称: 丸の内中央ビル
敷地面積: 一
主要用途: 事務所
制 度: 一般設計
最高高さ: 約73m (B3F~14F)
延床面積: 約35,000m²
竣工: 2003年2月
事業主: JR東海



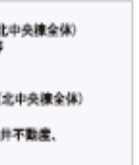
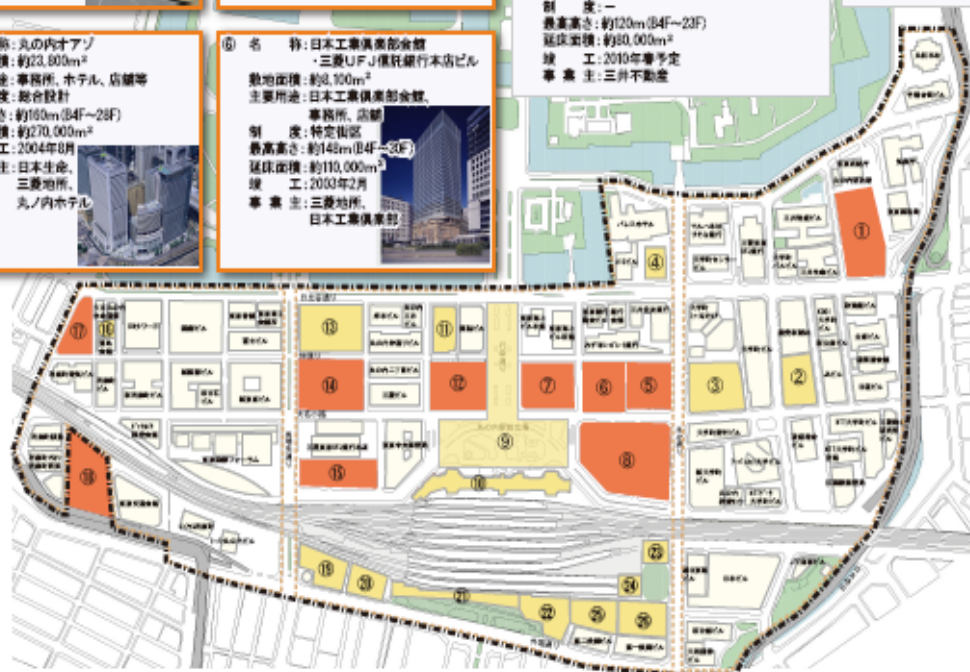
㉒ 名称: サピアタワー
敷地面積: 約117,310m²
主要用途: 事務所, ホテル, 店舗, 大学等
制 度: 一
最高高さ: 約165m (B4F~35F)
延床面積: 約78,278m²
竣工: 2007年3月
事業主: JR東日本




㉓ 名称: グラントウキョウノースター
敷地面積: 約14,440m² (北中央棟全体)
主要用途: 事務所, 店舗, 駅施設等
制 度: 一
最高高さ: 205m (B4F~43F)
延床面積: 約121,000m² (北中央棟全体)
竣工: (I期)2007年10月
(II期)2012年度予定
事業主: 日本パソナセレクトグループ,
(竣工時) JR東日本, 三井不動産,
国際観光会館




㉔ 名称: グラントーフ
敷地面積: 約14,440m² (北中央棟全体)
主要用途: 店舗, 駅施設等
制 度: 一
最高高さ: 約27m (B4F~4F)
延床面積: 約121,000m² (北中央棟全体)
竣工: 2013年予定
事業主: JR東日本, 三井不動産,
国際観光会館


㉕ 名称: 東京ビル・東京ビルTOKIA
敷地面積: 約19,000m²
主要用途: 事務所, 店舗
制 度: 総合設計
最高高さ: 約164m (B4F~33F)
延床面積: 約150,000m²
竣工: 2005年10月
事業主: 三菱地所, JR東日本, 三菱東京UFJ銀行



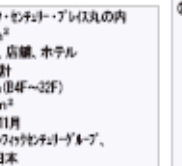
㉖ 名称: 雑貨会館・ニッポン放送
本社ビル
敷地面積: 約1,310m²
主要用途: 事務所, 店舗
制 度: 一般設計
最高高さ: 約42m (B4F~9F)
延床面積: 約13,000m²
竣工: 2004年3月末
事業主: 雑貨会館, ニッポン放送



㉗ 名称: 有楽町駅前ビル
・有楽町トピア
敷地面積: 6,800m²
主要用途: 事務所, 店舗
制 度: 第一種市街地再開発事業
最高高さ: 108m (B4~21F)
延床面積: 75,874m²
竣工: 2007年10月
事業主: 有楽町駅前第1地区市街地再開発組合



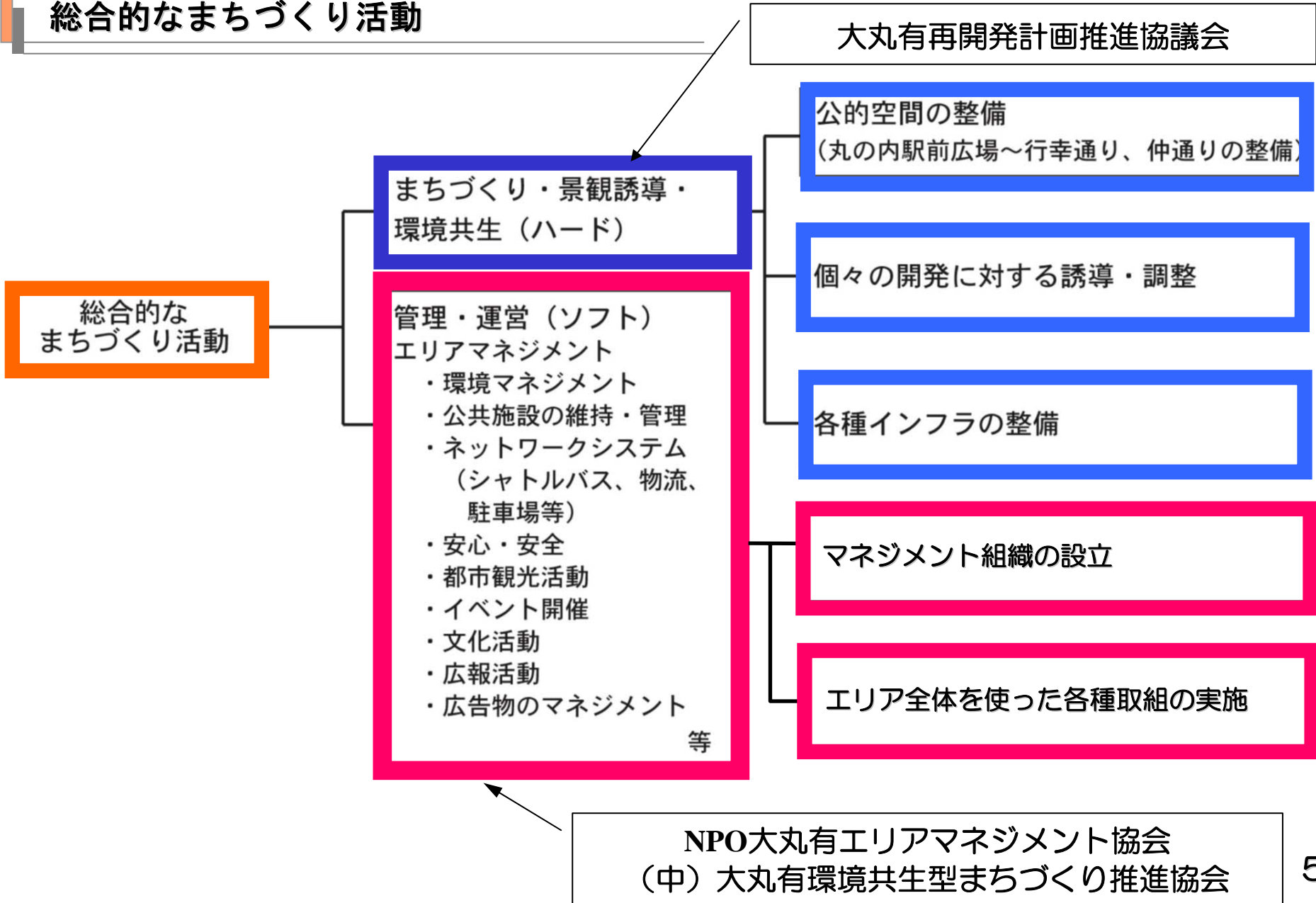
㉘ 名称: パソナ・セレクト・プレイスの丸の内
敷地面積: 6,383m²
主要用途: 事務所, 店舗, ホテル
制 度: 総合設計
最高高さ: 約150m (B4F~32F)
延床面積: 81,752m²
竣工: 2001年11月
事業主: 日本パソナセレクトグループ,
(竣工時) JR東日本



㉙ 名称: グラントウキョウサウススター
敷地面積: 65,230m²
主要用途: 事務所, 店舗, 駅施設等
制 度: 一
最高高さ: 約205m (B4F~43F)
延床面積: 約140,170m²
竣工: 2007年10月
事業主: 新日本石油, JR東日本,
丸島八重洲開発



総合的なまちづくり活動



■大丸有地区の6つのまちづくり関連組織

多様な人々の参加・交流を促すNPO

大丸有エリア
マネジメント協会
(2002年 東京都NPO認証取得)

環境ビジョン実現
のための実働組織

PPP (官民合意)

大丸有
まちづくり懇談会
(1996年組成)

エコツェリア協会
有限責任中間法人
大丸有環境共生型まちづくり推進協会
(2007年設立)

当地区のまち
づくりの基盤

まちづくりガイドライン

- ハード・ソフト両面でのまちづくり
- 総合的なまちづくりの推進

大丸有地区
再開発計画推進協議会
(1988年設立)

東京駅周辺防災隣組
(地域協力会)
(2004年設立)

地権者団体 (合意形成)

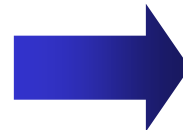
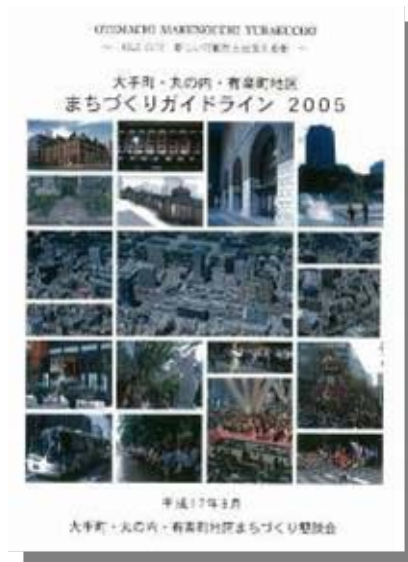
有限責任中間法人
丸の内パブリックスペースマネジメント
(2007年設立)

安心・安全をテーマに活動

東京駅丸の内地下広場と行幸通り地下通路
の維持管理と賑わいの創出

「まちづくりガイドライン」

- 大・丸・有懇談会による「総合的まちづくり・開発指針」
- 固定的なものとしてせず、社会状況などに応じ、段階的に更新
(2008年3回目の更新)



2000年

2005年

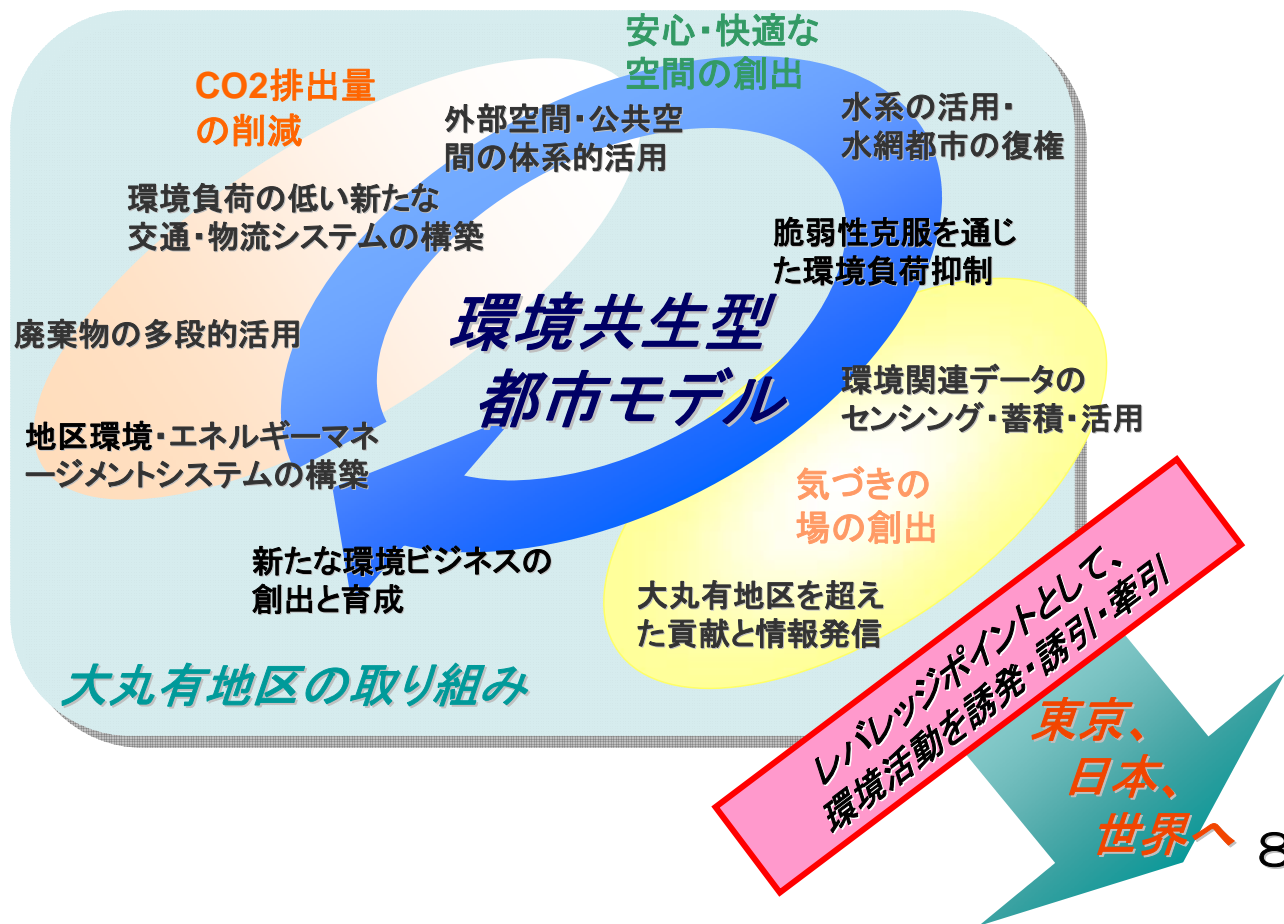
2008年 (第3版)

「大丸有 環境ビジョン」の策定（2007）

＜対策ロードマップ＞

- ① 環境関連データのセンシング・蓄積・活用
- ② 大丸有地区を超えた貢献と情報発信
- ③ 地区環境・エネルギーマネジメントシステムの構築
- ④ 環境負荷の低い新たな交通・物流システムの構築
- ⑤ 水系（バイオリージョン）の活用・水網都市の復権
- ⑥ 外部空間・公共空間の体系的活用
- ⑦ 廃棄物の多段的な活用
- ⑧ 脆弱性克服を通じた環境負荷抑制
- ⑨ 新たな環境ビジネスの創出と育成

大丸有環境ビジョン



世界に向けた環境対策のショーケース化／環境モデル都市提案 (2008)

地域エネルギー・マネジメントの展開
 → 地区内建物のエネルギーデータを収集し、専門家による省エネアドバイスを実施



地域連携による生グリーン電力導入
 → 東京都と連携し風力発電など地方で得られた再生可能エネルギーを都心で利用

省エネ家電の普及(秋葉原地区)
 電脳都市秋葉原の広報力を活用した省エネ家電購入キャンペーン

グリーン物流モデル構築
 → 荷捌き施設の整備による地区内共同配送

共同集配拠点
 横持ち共同化による交通量の削減

東京駅におけるグリーンエネルギーの導入
 → ホーム上家での太陽光発電、地下湧水の冷熱利用

東京湾～皇居「風の道」の創出

先進的モデル事業(富士見地区)
 エリアエネルギー・マネジメントセンター整備、太陽光発電の集中導入

大学・病院との連携(御茶ノ水地区)
 区内11の大学や拠点病院と連携し、区民・事業者への普及活動を展開

省エネタウン(神田地区)
 既成市街地における中小ビルの省エネ化

ホテルとの連携(紀尾井町地区)
 大規模ホテルと連携し、区民・事業者への普及活動を展開

省CO₂型官庁街の形成
 → 国が関与する官庁街の整備に合わせて、次世代基準に基づく省CO₂対策を面的・先導的に展開

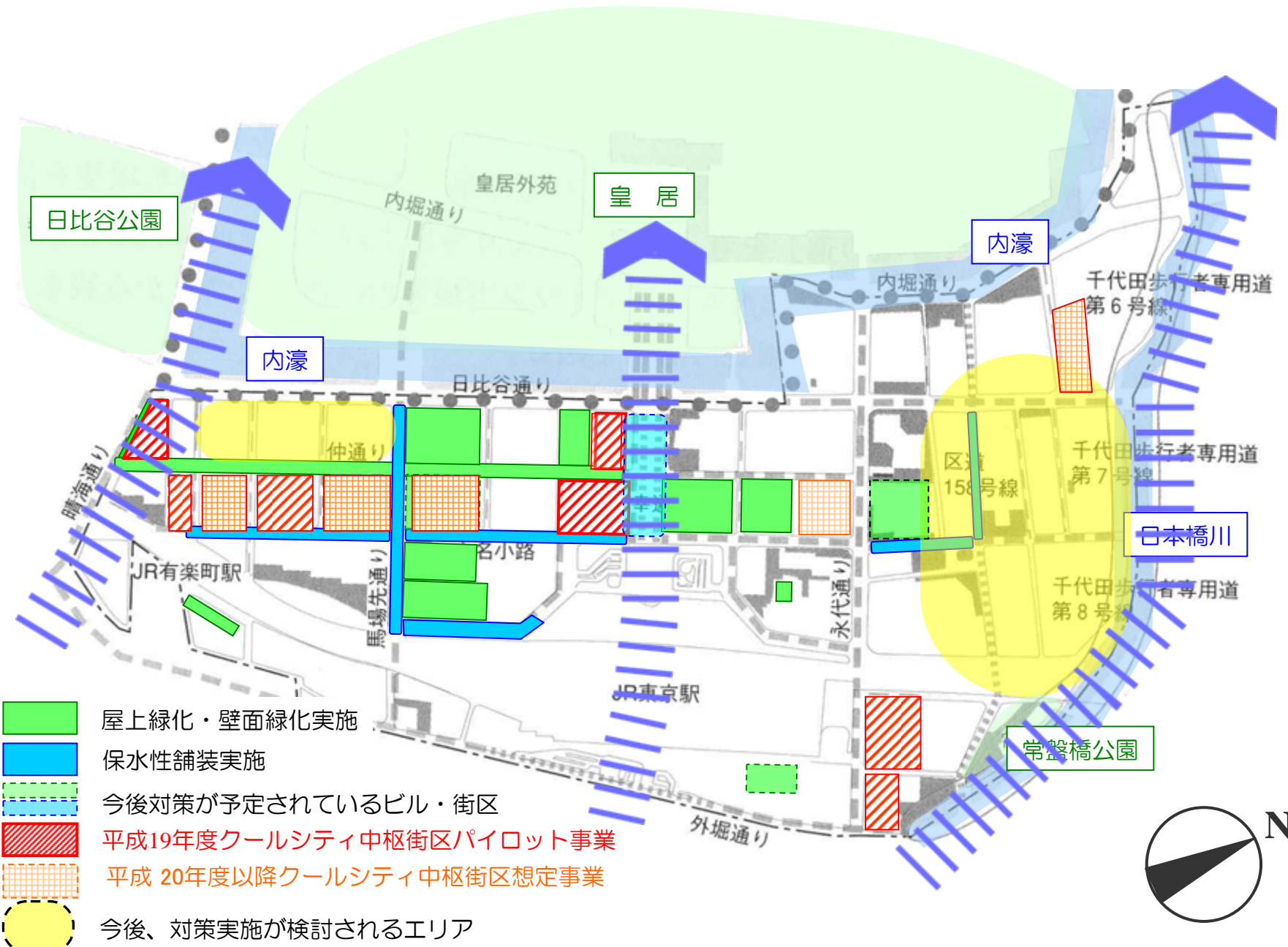
- ① 燃料電池の加速的導入
- ② 太陽光発電、風力発電等の一層の導入
- ③ 蓄熱システムやガス冷房導入による電力平準化負荷
- ④ 屋上緑化、保水性舗装の一層の推進 等

水と緑のクールシティ形成
 → 都心の大規模緑地の冷気と風の道・水の道によるヒートアイランド抑制

環境共生型ビジネスタウンの形成
 → インフラ整備の蓄積と地元のみならず協賛会を基盤として、世界のビジネス街のモデルとなる環境共生エリアを形成

- ① 建物の徹底したローカーボン化の推進
- ② 地域冷暖房設備の新設・更新・高効率化
- ③ 道路、建物敷地が一体となった面的なヒート・アイランド対策(屋上・壁面緑化、道路植栽・植樹、保水性舗装)
- ④ 就業者、来街者等幅広い層の環境活動への参加促進

■大手町・丸の内・有楽町地区における風の道とヒート対策（概観）



■大丸有地区における面的エネルギーインフラ

大手町・丸の内・有楽町・内幸町地区における地域冷暖房の整備



2007年6月現在

出典: 丸の内熱供給(株)

地区	内幸町	有楽町	丸の内二丁目	丸の内一丁目	大手町	合計
営業開始年月	1980.2	1990.11	1997.4	1984.11	1976.4	—
供給棟数	15棟7駅	11棟	12棟	12棟2通路	28棟7駅	78棟14駅2通路
供給延床面積(万㎡)	87(26万坪)	73(22万坪)	95(29万坪)	81(25万坪)	188(57万坪)	524(158万坪)

地域冷暖房方式の導入により、
個別熱源方式に比べおおむね20%のCO2を削減

■大丸有地区の新環境拠点「エコツツエリア」

エコツツエリア

～環境共生型まちづくりを推進する
「シンク&ドゥ タンク」～



規模:新丸の内ビル10F
／423㎡(128坪)



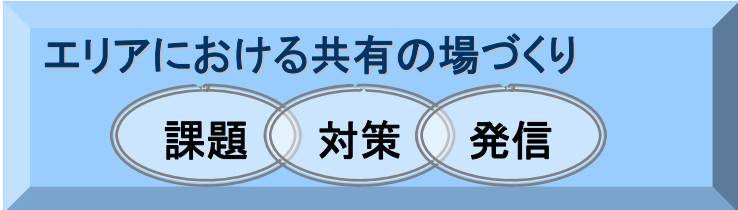
1. 背景

環境に関する行政の取組み、世論の加速
⇒環境共生への取組みが今後の都市開発の大前提

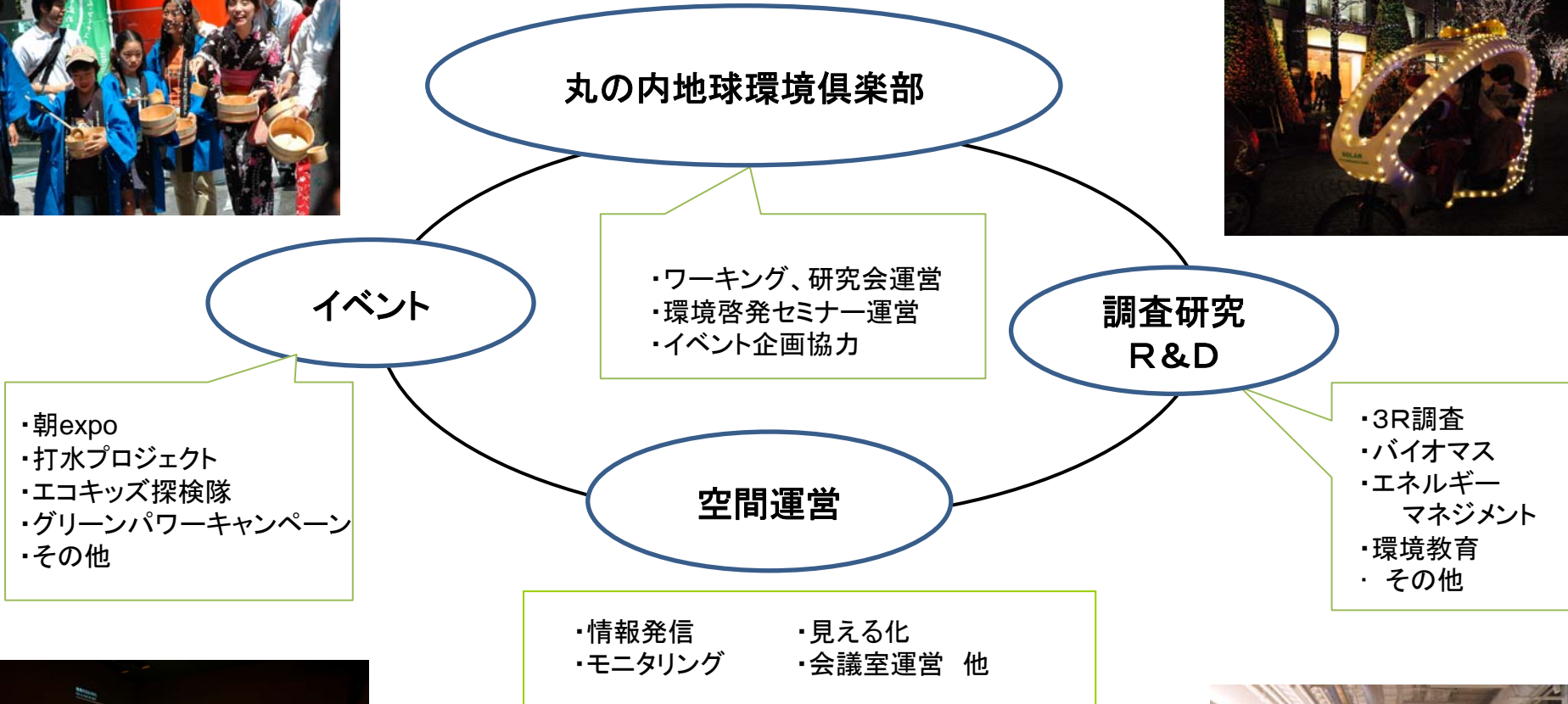
2. 目的

「大丸有環境ビジョン」の実現

- 1. 環境に関する各種政策や施策への迅速な対応
- 2. 環境先進エリアとしての競争力・付加価値創出
- 3. エリアの面的対策の推進と効果の可視化
- 4. 技術開発+ヒトの意識やライフスタイル変革支援



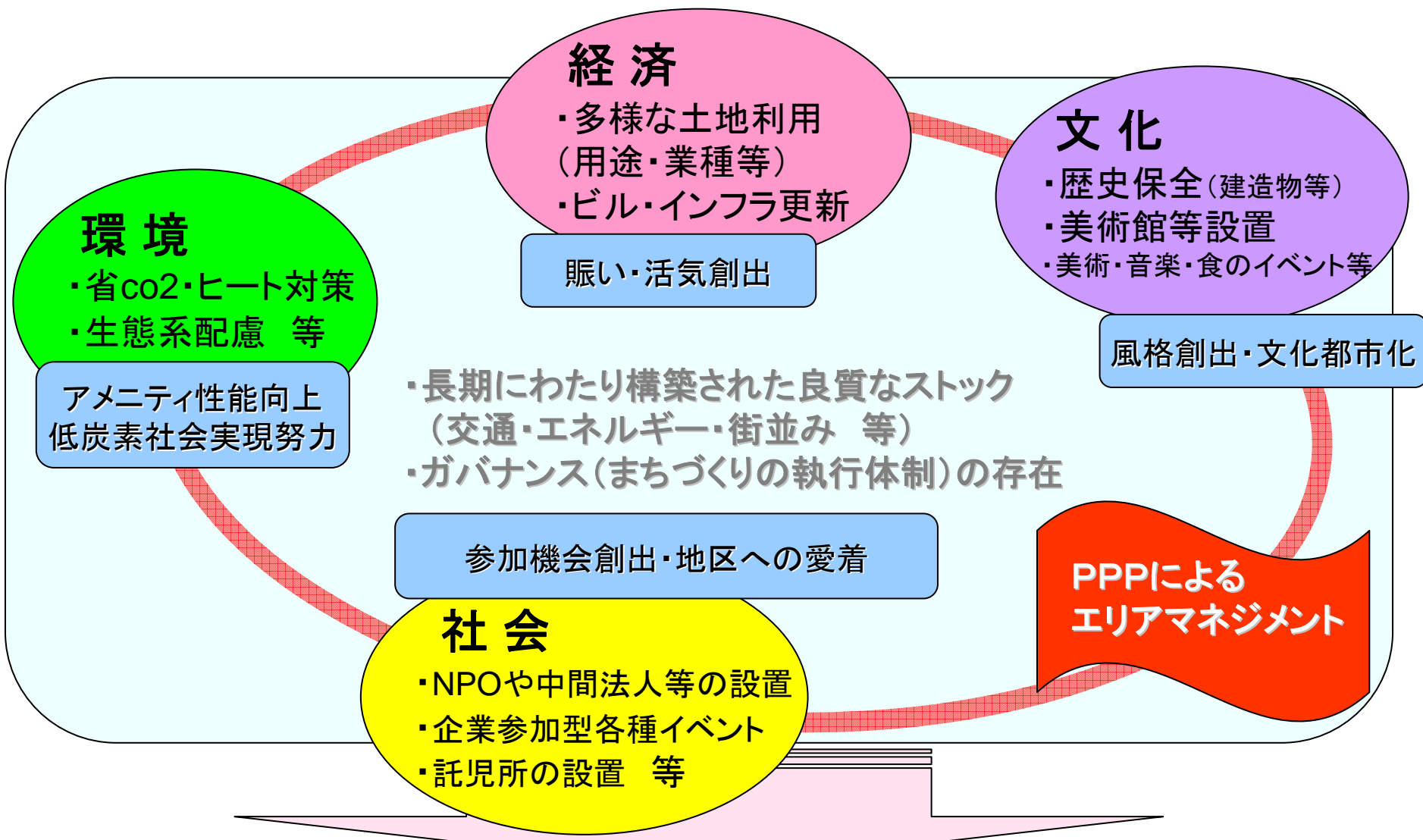
エコツェリア協会の業務範囲



●空間運営
・エコツェリア施設利用実績(2007年5月オープン～2008年3月現在)
・施設利用回数:272回(セミナー・イベント・会議のみ。見学除く)
・来場者数 10,386名



大丸有地区におけるサステナブル・デベロップメントの取組



都市のサステナビリティの実現



人を、想う力。
街を、想う力。

—— 私たち三菱地所グループは、チャレンジを続けます。