

博士論文

大手町・丸の内・有楽町地区における
公民協調型まちづくり推進方策に関する研究

A Study on the Urban Redevelopment System by
Public and Private Partnership in
Otemachi, Marunouchi and Yurakucho Area

2007年6月

大國 道夫

目次

第1章 背景、目的と方法、研究の位置付け	3
1.1 背景と目的	3
1.2 既往の研究	4
1.3 本研究の位置づけ	5
1.4 研究の方法と手順	7
1.5 用語の定義	9
参考文献	11
第2章 都心への業務機能の集積と分散の施策 1950年代～2000年代	14
2.1 都心への業務機能の集積と分散の施策	14
2.2 業務機能の分散施策と集積施策の系譜	14
2.3 都心における分散と集積のプロジェクト	17
2.4 本章のまとめ	25
第3章 基礎的活動期 1986年代～1988年前半	27
大手町・丸の内・有楽町地区再開発への動向と再開発の課題	
3.1 国際化への対応と高容積率のまちづくりの必要性	27
3.2 大手町・丸の内・有楽町地区再開発の課題	43
3.3 都市美 スカイラインの形成	45
3.4 本章のまとめ	50
第4章 能動的活動期 1988年後半～1996年	52
課題解決のための公民協調の取り組み	
4.1 大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会	52
4.2 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会	75
4.3 都心政策と都市計画諸制度の変遷	88
4.4 本章のまとめ	114
第5章 合意形成期 1996年～2000年	119
課題の解決	
5.1 分散・都市美・容積率	119
5.2 まちづくりガイドライン	119
5.3 東京駅前都市基盤施設誘導指針	135
5.4 容積率	144
5.5 都市美	150
5.6 分散と集積施策	156
5.7 本章のまとめ	158

第 6 章 実現期 2000 年～	-----	160
大手町・丸の内・有楽町地区再開発の実現		
6.1 分散と集積施策を契機とする再開発	-----	160
6.2 ガイドラインによるまちづくり	-----	163
6.3 街並み形成型まちづくり	-----	175
6.4 公的空間整備の実践－東京駅前先行地下広場整備	-----	186
6.5 まちづくり推進体制	-----	198
6.6 本章のまとめ	-----	209
第 7 章 全体の考察、評価と提案	-----	212
7.1 考察と評価	-----	212
7.2 新たな公民協調型まちづくり推進方策の提案	-----	219
第 8 章 今後の研究課題	-----	227
8.1 地球環境問題と少子高齢化時代への対応	-----	227
8.2 公民協調型まちづくり推進方策の展開	-----	227
8.3 都市プロデューサーの具体的展開	-----	228
謝辞	-----	229
資料編		
資料 1 東京海上美観論争	-----	231
資料 2 丸の内再開発計画	-----	232
資料 3 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会設置要綱	-----	234
資料 4 景観保全市民活動	-----	236
資料 5 景観保全市民活動 2	-----	237
資料 6 三菱地所株式会社 社史 丸の内「美観論争」	-----	243
資料 7 千代田区景観まちづくり条例	-----	250
資料 8 千代田区景観形成マスタープラン検討委員会設置要綱	-----	254
資料 9 美観地区ガイドプラン	-----	257
資料 10 千代田区都市計画マスタープラン	-----	260

第1章 背景、目的と方法、研究の位置付け

1.1 背景と目的

(1) 背景

1) 大手町・丸の内・有楽町地区でのまちづくりの進展

我が国の業務集積地区を代表する大手町・丸の内・有楽町地区（以下、「大丸有地区」と称する）では再開発が進んでおり、2002年に丸の内ビルディングが竣工し、2007年には新丸の内ビルディング等が完成予定で、2011年完成予定の東京駅3階建て復元や地上と地下の駅前広場整備が進み、この地区が大きく変貌しようとしている。このまちづくりの推進主体の中心として、地権者による「大手町・丸の内・有楽町地区再開発推進協議会」（以下、「協議会」と称する）、行政と民間による「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」（以下、「懇談会」と称する）、NPOによる「大丸有エリアマネジメント協会」（以下、「NPO協会」と称する）の3つがあり、この組織を通じて再開発事業の推進の円滑化を図ってきた。これらの再開発は戦後高度経済成長期から1970年代までの再開発のあと、1980年代の再開発の停滞期をへて、2000年代に再び、再開発が始動したものである。この再開発の停滞期を経て、再開発を始動することを可能にした大丸有地区まちづくりの仕組みを明らかにすることが今後のまちづくりのために必要である。

2) 都市再生政策による地域間競争の激化と、新たな課題への対応可能なまちづくり推進方策の必要性

2002年の都市再生法による緊急整備地域指定は、東京駅周辺地区と、臨海部地区や品川六本木地区等との間での地域間競争を引き起こしている。競争による地域の活性化は東京全体の活性化の牽引役となる側面と、環境問題、景観問題など新たな課題の原因ともなっている。社会状況の変化と、新たな課題に対応できるまちづくり推進方策が必要となってきた。

3) 公共投資抑制下における民間主導型まちづくりの進展

公共投資が抑制されるなか、都市再生や中心市街地活性化を効果的かつスピーディーに実現するために、民間主導による公的空間整備が必要とされてきている。従来の「公共施設整備」とは異なり、「公民協調」による「公的空間整備」の新たなあり方が必要となってきた。さらに既成市街地における機能更新に際しては、限られた都市空間や都市基盤施設を有効に活用することが必要であり、地上と地下の立体的総合的な取り組みが求められる。そのためには都市プロデューサーの育成と新たな事業制度の構築が必要となる。

4) 公民協調型まちづくりの進展

これからの長期に渡る複雑で、新たな機能への転換を必要とする既存市街地の大規模再開発は①広域性と複雑性への対応②単なる跡地開発ではなく複合機能化への転換が特徴となってきた。既成市街地は歴史的経緯、景観、機能集積などの点で関係者が多く、一定の広域性をもっており、多くの複雑な課題がある。ビジネス機能に加えて就業者、来街者が必要とし、楽しめる機能へ転換するためには、既存機能集積を生かしながら、複合機能化する手法が有効である。そのような場合に、地権者の合意、都市政策との連動、NPOとの連携などが必要である。そのためには総合的なビジョンの共有のための公民協調方式が有効であり、ガイドラインによる広域計画が有効となる。「行政施策と民間提案統合方式」による「公民協調型広域複合機能再開発計画手法」が有効となってきた。

(2) 目的

1) 大丸有地区のまちづくりプロセスを明らかにし、今後再現可能な方法論として蓄積する。

都心まちづくりの課題として行政による都心への業務機能の「集積と分散施策」との密接な関連と「容積率」と「都市美」の課題があった。様々な模索を経て、協議会を設立し、公民協調の懇談会に到達し、懇談会のガイドラインを活用しながら、課題を解決していった。そのプロセスについて、実際にまちづくりに参加して得た体験をもとに分析しておくことにより、今後新たな課題が出てきた場合にも、誰もが対応できるように、再現可能なノウハウとして蓄積しておくことを目的とする。

協議会方式の街づくりにおいて、内部での検討に加え、学会、学識経験者、行政などによる委員会方式での検討、提言と、協議会における街づくり基本協定締結により、行政等との協議の主体としての責任、結束を高めた。さらに伊藤委員会による「丸の内の新生」、依田委員会による「東京駅周辺都市基盤施設整備に関する誘導指針」策定などにより行政への提言をおこない、行政の都心施策の具体化、積極化することへ寄与し、懇談会方式の公民協調型まちづくりへの展開を可能とした。

2) 公民協調型まちづくり推進方策の仕組みと役割を明らかにする。

模索しつつ実践した結果、長期にわたる複雑なまちづくりを推進する仕組みとして、協議会、懇談会方式が公民協調まちづくり推進方策であり、懇談会が都市プロデューサーの役割を果たしていることを明らかにする。

3) 今後の市街地再開発に役立てるための新たな公民協調型まちづくり推進方策の提案

これらを考察して新たな公民協調型のまちづくり推進システムの提案を行う。

経済の国際化、東京の世界都市化に伴う都心のまちづくりは業務機能の量的な集積ばかりではなく、都心の複合機能化という質的な転換を必要とするものである。これらによって丸ビルをはじめとする、まち並み形成型民間プロジェクト、東京駅地下広場にみる公民協調型プロジェクトが実現し、さらに2011年を目途に東京駅周辺空間整備が進んでいる。

これら1988年の協議会設立からの大手町丸の内有楽町地区のまちづくりは新たな公民協調型まちづくりのモデルとなるものである。

1.2 既往の研究

(1) 公民協調型街づくりと都市プロデューサーに関する研究

公民協調のまちづくりについては協議型まちづくりとして小林¹⁾らの総括的研究があり、田口²⁾の主体発展研究、藤田³⁾の主体の役割についての研究など多くの研究がある。それらのうち、まちづくり推進システムに関する既往の研究は、行政、市民などの「まちづくり推進主体」に関する研究と、まちづくり協定、地区計画、条例など「まちづくり推進のための手法」に関する研究がある。まちづくり実現プロセスを対象とした本研究は推進主体と手法を組み合わせた研究とする。

都市プロデューサーについての研究は新谷⁴⁾の都市と巨匠についての歴史的研究、福澤⁵⁾らの概念的整理と八甫谷⁶⁾、筆者も参加した懇談会WG⁷⁾のまちづくりの事例報告がある。しかし公民協調のまちづくりと都市プロデューサーの両者を明確に結びつける研究はみられない。本研究は公民協調のまちづくりにおける都市プロデューサーについて、事例に基づき、実現プロセスを分析することにより、その具体像を明らかにする研究とする。

NPO については日本計画行政学会において今田⁸⁾が公と私の中間集団として NPO の役割について論じており、大西⁹⁾が新たな計画論として地区益とその担い手としての NPO について提案している。また日本都市計画学会において李¹⁰⁾が大丸有エリアマネジメント協会について実例として研究している。

(2) 都市政策に関する既存研究

東京の都心を含む東京全体の改造という視点では、東郷尚武¹¹⁾が都心分散施策の一環としての多心型都市の系譜を明らかにしている。町村敬志¹²⁾は、「世界都市」としての東京の重要性を示している。吉川洋¹³⁾はマクロ経済と都市開発の関係を時系列的に明らかにしている。一方で国の政策面では、世界平和研究所¹⁴⁾が、中曽根内閣時代の民活施策を整理している。埼玉新都心整備室¹⁵⁾は埼玉新都心と大手町合同庁舎移転の経緯を整理している。石田頼房¹⁶⁾が都市政策について時系列的に整理している。

丸の内に関する研究については福澤¹⁷⁾が丸の内について事業者の立場から総合的なまちづくりについてあらわしている。筆者らも参加した大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会WG編集チームが、まちづくりの担い手の立場で懇談会の組織、人に焦点をあてて整理している。伊藤、藤森¹⁸⁾及び筆者らも参加し、平本¹⁹⁾が丸の内の歴史的経緯とプロジェクトをビジュアルに紹介している。これらは丸の内のまちづくりの基礎的資料として活用させていただいた。本研究ではそのなかでも特に「街並み形成型」の整備手法について焦点を当てた。小林²⁰⁾が丸の内におけるエリアマネジメントについて組織論として整理している。まちの活性化という課題に取り組んでいる NPO の役割をまちづくり推進体に位置付ける基礎資料として活用させていただいた。

(3) マスタープラン、容積、美観、地下ネットワークに関する研究

マスタープラン策定に関する研究として森村²¹⁾、饗庭²²⁾、川元²³⁾がマスタープラン、まちづくりプロセス、デザイン誘導について体系的に解明している。ガイドラインの役割を規定する際の基礎として活用させていただいた。

容積制度については大方²⁴⁾が容積率規制の理念と展開について、和泉²⁵⁾が容積率緩和型都市計画について解明している。美観地区については川西²⁶⁾、桑田²⁷⁾が美観地区と景観について提案している。「街並み形成型」が成立した背景や景観と特定街区制度などの制度との関連についての資料とさせていただいた。

地下ネットワークについての研究については、地下空間活用全般について伊藤²⁸⁾、平井²⁹⁾がまちづくりとの関連、特徴を研究し、松尾³⁰⁾、世一³¹⁾が将来の地下空間利用について整理し、米澤³²⁾、正木³³⁾が地下空間利用の許認可手続き、地下ガイドプランの研究を行っている。地下ネットワーク全般について村橋³⁴⁾が制度体系、小澤³⁵⁾が地下地区計画を提案している。これらの研究は地下空間全般についての計画論、制度論が中心である。これに対し本研究は地下歩行者ネットワークを対象に、具体的事例の実現プロセス分析に基づく意義、事業制度の研究とする。

1.3 本研究の位置づけ—100ha の地区を対象とし、民間企業の視点にもとづいた公民協調型まちづくり推進方策の研究

まちづくり推進方策の研究について、対象とするエリアと主体の観点で整理する。まちづくりの対象となるエリアを市域などの広域、100ha 程度の中域と、プロジェクトなどの

拠点型、10ha程度の小域に分類する。まちづくりの主体の視点を主に行政、市民の視点と民間企業の視点に分類する。広域、あるいは100ha程度の中域を対象にして、行政、市民、NPOなど非企業者側からの視点での研究は、村木³⁶⁾の東京都心区、天野³⁷⁾の東京都区部、吉田³⁸⁾の横浜街づくり協議など最も多くの研究がある。拠点、小域を対象にし、市民、行政の視点の研究は三角³⁹⁾の大阪空堀地区、岡崎⁴⁰⁾の橿原市今井町地区などまちづくり、街並み保存問題など多くの研究がある。拠点、小域で企業の視点で田村⁴¹⁾の日比谷シャンテとその周辺地区計画、藤本定雄⁴²⁾のりんくうタウン都市経営がある。広域、中域を対象にして企業の視点を入れた研究としては中島⁴³⁾の横浜みなとみらい21、寺奥⁴⁴⁾の幕張新都心、佐々波⁴⁵⁾、河村⁴⁶⁾の新宿副都心の研究があり、丸の内については福澤、筆者も参加した懇談会WGの研究、丸の内の街並み⁴⁷⁾、東京駅前地下広場⁴⁸⁾、都心政策との関連の研究⁴⁹⁾がある。

本研究は、広域または100ha程度の中域に関して主に企業の視点から総合的、体系的かつ、20年にわたる実践を通じた継続的まちづくり研究として位置づけることが出来る。(図1-3-1)

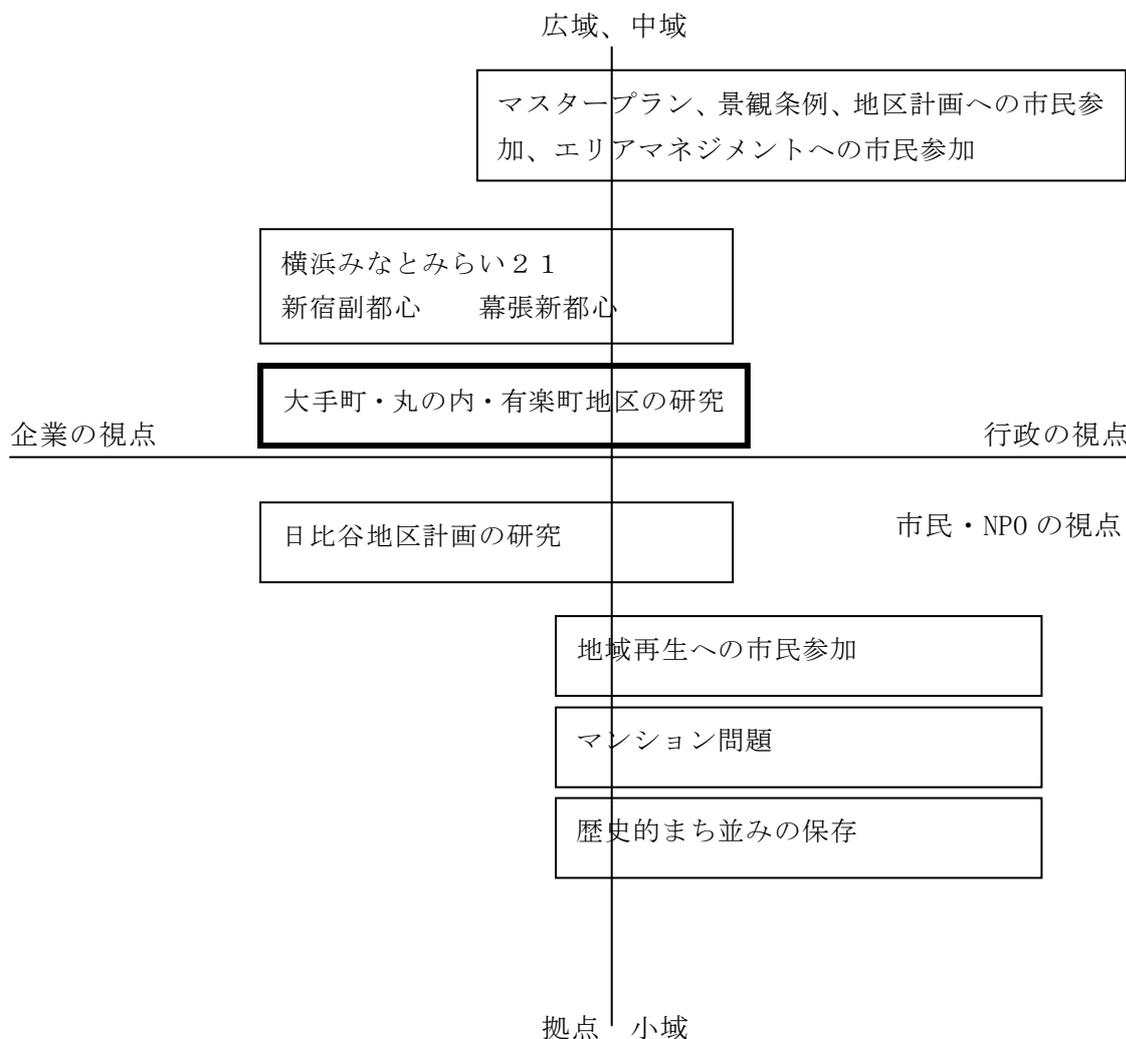


図 1-3-1 研究の位置付け

1.4 研究の方法と手順

研究の方法は大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくりに参加した実践体験をもとに、関連する資料、文献調査、および大手町・丸の内・有楽町地区の現地調査を基本とし、考察と提案を行う。

筆者は大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくり実践については、1986年から2006年まで参加している。この実践は4期に分けて整理することができる。第1期は1986年から1988年までで、三菱地所が提案した「丸の内再開発計画」作成に参加し、提案にいたった時期である。第2期は1988年の大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会設立から1996年までで、この間、協議会の内部検討、委員会方式での検討をへて1994年にまちづくり基本協定を締結した。第3期は1996年に大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会が設立された時期から2000年にまちづくりガイドラインが策定された時期で、ガイドラインを策定した時期である。第4期は2000年から2006年までで、この間に東京駅前地下広場整備事業が始動し、第1期が完成している。

文献は行政施策、制度、まちづくりに関する文献と、当時のまちづくりの実践を裏付ける資料を基とする。現地調査は現在の最新のまちづくりの状況を調査した。

研究の手順として、第2章で戦後の都心への業務機能の集積と分散のための施策と、都心大丸有地区のまちづくりとの関連を整理することによって、大丸有地区のまちづくりは、国、東京都、千代田区の都心政策と連動しており、集積と分散施策を契機として再開発が始動していることを明らかにする。

第3章でそれら施策の交錯する中での都心再開発への強い要望、機運を整理する。そして1960年代の東京海上美観論争と1980年代の国土庁の八十島委員会及び三菱地所による「丸の内再開発計画」を整理、検証することにより「都市美」と「容積率」「分散施策」が丸の内再開発の課題であることを明らかにする。第4章で1988年設立された協議会と1996年に設立された懇談会の活動を分析することにより、課題解決に至ったまちづくり推進システムを明らかにする。第5章でまちづくりガイドラインと東京駅前都市基盤施設誘導指針が都市計画諸制度と結びつき、さらに分散施策の進展と、都心政策の転換により「容積率」「都市美」「分散施策」との課題を解決にいたったことを明らかにする。第6章では、具体的プロジェクトである「街並み型まちづくり」と「東京駅前先行地下広場整備」へのガイドラインと都市基盤誘導指針の適用状況を分析することにより、まちづくり推進システムの有効性を検証し、懇談会が都市プロデューサーの役割を果たしていることを明らかにする。第7章でまちづくりプロセスを総合的に考察、評価し、これからの新しい公民協調型まちづくりシステムの提案をおこなう。第8章で今後の研究課題を整理する(図1-4-1, 2)。

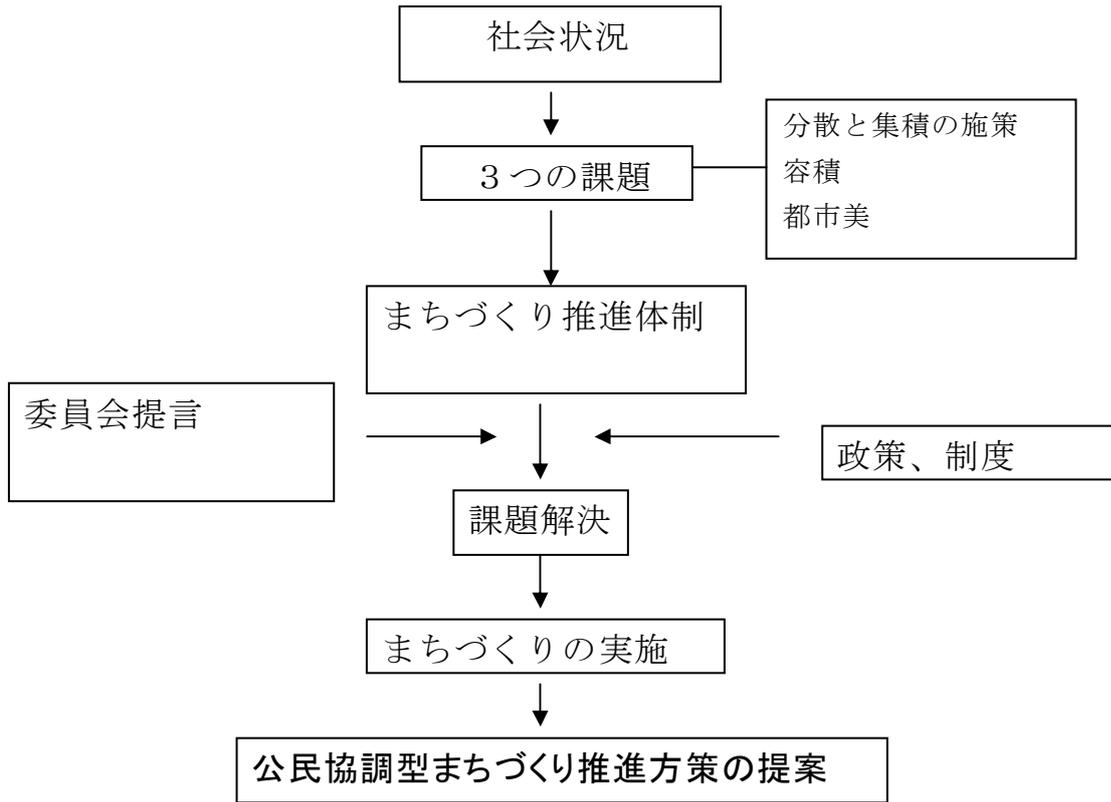


図 1-4-1 まちづくり推進方策分析フローチャート

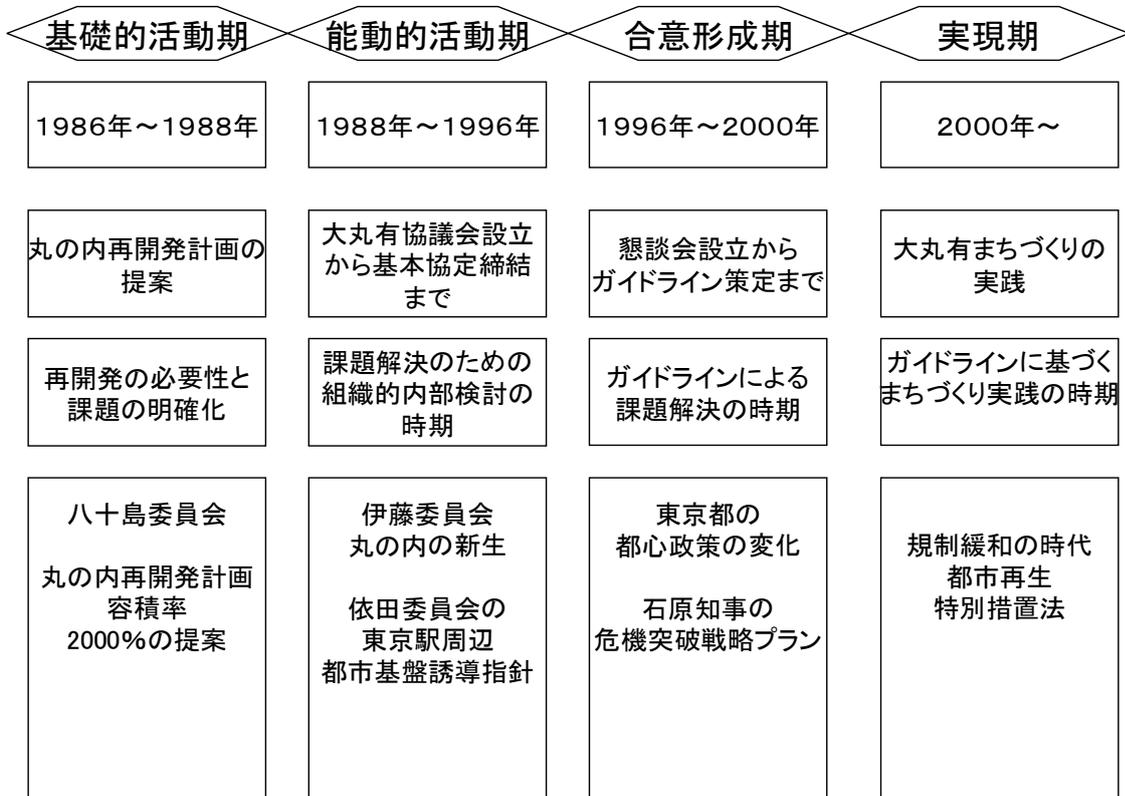
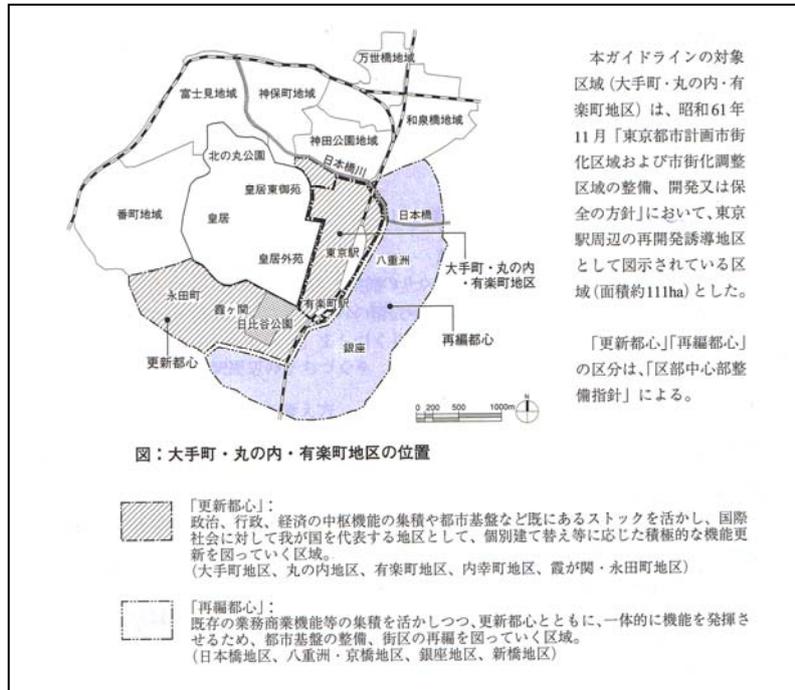


図 1-4-2 まちづくり時代区分

1.5 用語の定義

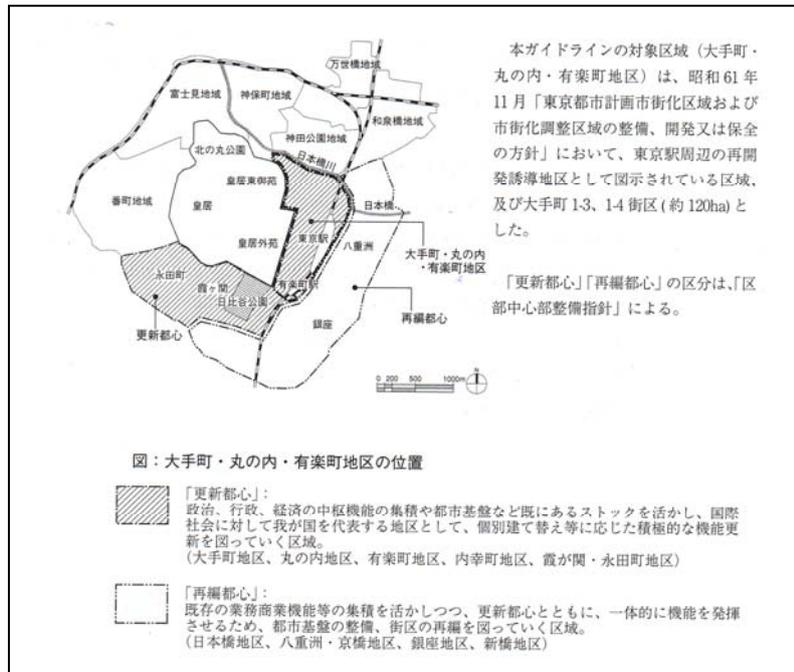
1) 「大手町・丸の内・有楽町地区」(「大丸有地区」と称する。)

懇談会の対象区域とする。2005 年には大手町区域が拡大しているが、懇談会設立時を対象としているので、主に 2000 年版(図 1-5-1)を対象区域とし 2005 年版(図 1-5-2)拡大区域を視野に入れるものとする。本文中のガイドライン資料は 2000 年版による。



出典 まちづくりガイドライン

図 1-5-1 まちづくりガイドラインの対象区域 2000.3



出典 まちづくりガイドライン 2005

図 1-5-2 まちづくりガイドライン 2005 の対象区域 2005.9

2) 「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」(「協議会」と称する。)

東京都(区部)都市再開発方針において大丸有地区が東京駅周辺再開発誘導地区に指定されたことを受け、1988年7月20日まちづくりを地権者自ら考えるために大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会が設立された。千代田区まちづくり方針を踏まえ都心機能のあり方の検討を行い総合的・一体的なまちづくりを行うことを目的としている。2006年12月現在の会員は、土地又は建物を所有する企業、団体70者とオブザーバー16者、行政等の特別会員9者であり、区域面積、約120ha 地権者数104者、建物棟数104棟、建物延べ床面積693ha、従業者約21万人、事業所4000社となっている。

3) 「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」(「懇談会」と称する。)

1996年9月大手町丸の内有楽町地区において、公共と民間の協力・協調によって都心にふさわしい、魅力あるまちづくりを進めるため、東京都、千代田区、JR東日本と大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会の4者によって「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」が設置された。

4) 「大丸有エリアマネジメント協会」(「NPO協会」と称する。)

2002年9月、大丸有エリアマネジメント協会が設立された。大手町・丸の内・有楽町地区を中心とする都心エリアで、街をより一層活性化させ、人々の多様な参加・交流の機会を創っていきこうというNPO法人である。再開発協議会が母体となり、企業・団体やワーカー、学識者、弁護士等が集まって組織されている。

5) 「まちづくガイドライン」(「ガイドライン」と称する)

懇談会により策定されたまちづくり方針。

1997.3 ゆるやかなガイドライン、2000.4まちづくりガイドライン

2005.9 まちづくりガイドライン2005

本研究は主に2000.3まちづくりガイドラインを対象とし「ガイドライン」と称する。

6) 「公民協調型まちづくり」

主に小林の研究による。行政と民間企業、公益法人、第3セクター、NPO、市民、学識者、専門家などまちづくりに取り組む主体を幅広く想定した概念とする。

7) PPP (PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP)

伊藤委員会提言等による。本研究では幅広く「公民協調型」と同義語とする。

8) 「東京駅周辺地区再開発調査委員会」(「八十島委員会」と称する)

1987年度に国土庁、運輸省、郵政省、建設省が共同で実施した東京駅周辺地区を対象とした八十島義之助委員長の調査委員会。

9) 「大手町・丸の内・有楽町地区街づくり検討調査」(「伊藤委員会」と称する)

1991年～1996年 協議会による日本計画学会への委託調査委員会 伊藤滋委員長による委員会。2期に分かれる。2期目にまとめられたのが「丸の内の新生」である。

10) 「東京駅周辺地区における都市基盤施設の整備・誘導方針検討調査」(「依田委員会」と称する)

1998年～2000年 依田和夫委員長による東京駅周辺の都市基盤施設調査委員会

参考文献

(1) 公民協調型街づくりと都市プロデューサーに関する研究

- 1) 小林重敬編 (1994) 「協議型まちづくり」 pp11～ 34 pp273～288 学芸出版社
- 2) 田口太郎(2006) 「市民を中心としたまちづくり体制の自律化プロセスに関する研究」 学位論文
- 3) 藤田祥尚、黒谷靖雄、田中隆一 (2001) 「多様な専門家の関わりによる市民まちづくりの推進に関する研究」 都市計画学会学術研究論文集 No. 36, pp157-162
- 4) 新谷洋二 越澤明 (2004) 「都市をつくった巨匠たち」 ぎょうせい
- 5) 福澤武 高橋潤二郎 (2003) 「ストックを活かす社会へ」 pp30～ 40 日本経済調査協議会
- 6) 八甫谷邦明(2003) 「まちのマネジメントの現から」 学芸出版社
- 7) 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会 WG チーム (2001) 「都心再構築への試み」 pp 111～127 建築資料社
- 8) 今田高俊 (2001) 公共性の新たな位相 計画行政 pp 3～9
- 9) 大西隆 (2001) 転換期の物的計画と地区益計画行政 pp 29～35
- 10) 李三洙 小林重敬 (2004) 大都市都心部におけるエリアマネジメント活動の展開に関する研究 都市計画論文集 pp 745～750

(2) 都市政策に関する既存研究

- 11) 東郷尚武 (1993) 東京改造の軌跡 東京市政調査会
- 12) 町村敬志 (1996. 8. 1) 東京改造の系譜「世界都市」東京の構造転換 pp 37～66 東京大学出版会
- 13) 吉川洋 (2003. 1. 29) マクロ経済 日本経済を検証する pp 11～69 東京大学出版会
- 14) (財) 世界平和研究所 (1997. 10) 新政権の政策中曽根内閣史 資料編 pp 18～20 丸ノ内出版
- 15) 埼玉県新都心調整室(2002. 9) さいたま新都心の整備について 人と国土 pp 29～32(財) 国土計画協会
- 16) 石田頼房 (2004) 日本近現代都市計画の展開 自治体研究社
- 17) 福澤武 (2000. 12) 丸の内経済学 PHP 研究所
- 18) 伊藤滋 藤森照信 (2003) Esplanade N065 INAX
- 19) 平本一雄(2005. 8) 東京プロジェクト pp60～79 日経 BP
- 20) 小林重敬(2005) エリアマネジメント pp110～ 125 学芸出版

(3) マスタープラン、容積、美観、地下ネットワークに関する研究

- 21) 森村道美(1998. 2) マスタープランと地区環境整備 学芸出版社
- 22) 饗庭伸 佐藤滋(2003. 12) マスタープラン策定をきっかけとしたまちづくりプロセスの設計方法 日本建築学会技術報告集第 18 号 pp 307～312
- 23) 川元涼太 佐野雄二 岡崎篤行 高見沢邦郎 饗庭伸(2003. 6) 歴史的街並みにおける景観条例に基づくデザイン誘導の全国実態

日本建築学会技術報告集 第17号 pp 421～426

24) 大方潤一郎(1997)容積率規制の理念と展開の方向性 都市住宅学第17号

25) 和泉洋人 容積率緩和型都市計画論 信山社 2002

26) 川西崇行 東京美観地区丸の内の沿革 都心再構築への試み pp 68～72
建築資料社 2001.7

27) 桑田仁 鈴木伸治 遠藤信造景18号 pp 130～135 建築資料社 2001

地下ネットワーク、都市プロデューサーに関する研究

28) 伊藤滋(1996)「地表に快適にすむために都市創造提言」 pp141～144 昌文社

29) 平井堯 (1991)「地下空間利用の視点の整理 地下都市は可能か」鹿島出版会

30) 松尾稔 林良嗣 (1998)「都市の地下空間」 pp5～ 52 鹿島出版会

31) 世一英俊 合力俊郎 (1994)「地下空間利用の現状と課題 地下空間利用ガイドブック」
pp163～ 178 地下開発利用研究センター

32) 米澤勉 田中剛(1994)「開発計画のマスターフロー 地下空間利用ガイドブック」pp357
～ 360 地下開発利用研究センター

33) 正木範昭 東浦信光 (1994)「駅周辺密集地区地下利用ガイドプランに関する研究」 pp25
～39 地下開発利用研究センター

34) 村橋正武 清水将之 (1998)「地下交通ネットワーク整備の制度に関する研究」 第33
回日本都市計画学会学術論文集 pp85～90

35) 小澤一郎 音丸哲 (1991)「都市地下空間の面的整備手法」都市計画 pp31～37

(4) 広域まちづくり推進システムの研究—対象エリアと視点による分類

36) 村木美貴、中井検裕 (1997)「都市計画マスタープランの地域別市街地像策定のための
まちづくり協議会の役割に関する一考察—東京都心区に着目して—」都市計画学会学術研
究論文集 No. 32, pp247-252

37) 天野大裕、土肥真人 (1998)「東京都区部における地区計画策定プロセスの住民参加に
関する研究」都市計画学会学術研究論文集 No. 32, pp445-450

38) 吉田岳、小林重敬、大方潤一郎、高見沢実 (1989)「協議型市街地整備手法としての横
浜市「まちづくり協議」に関する研究」都市計画学会学術研究論文集 No24, pp229-234

39) 三角健二郎、土屋敦夫 (2005)「市街地再生における「公共空間」の創出と中間団体の
役割についての考察」都市計画論文集 No. 40-3 pp667-672

40) 岡崎篤行、原科幸彦 (1995)「歴史的町並みを活かしたまちづくりにおける合意形成過
程に関する事例研究—橿原市今井町地区の伝統建築指定を対象として—」都市計画学会学
術論研究文集 No. 30 pp 337-342

41) 田村正、鷺弘道、田野弘之、岩城淳史、石野連司、井上雅雄(1999.6)地区計画制度によ
る都心部のまちづくり—日比谷シャンテとその周辺— 日本建築学会技術報告集 No. 8
pp195-199

42) 藤本定雄、野村康彦、松村茂久 (1991)「大規模都市開発プロジェクトにおける都市経
営方策に関する研究—りんくうタウンを事例として—」都市計画学会学術研究論文集
No. 26, pp865-870

43) 中島清(2004.3)みなとみらい21 中央地区における開発の経緯とその評価 経済と貿易

No. 187 pp75-109 横浜市立大学経済研究所

44) 寺奥淳(1996)新都心における業務機能の集積特性に関する考察 土木学会年次学術講演概要集第4部 Vol. 51 pp968-969

45) 佐々波秀彦(1973. 9)世界の都市再開発 土木学会誌 Vol. 58-10, pp17-28

46) 河村健 (1973. 9)新宿副都心計画 土木学会誌 Vol. 58-10, pp57

47) 大國道夫、小西恭一、小俣富士雄、中井雅彦、遊佐謙太郎、高木恒雄 (2006)

丸の内・街並み形成型まちづくり ガイドラインによるまちづくり 日本建築学会技術報告集 Vol. 23 pp349-354

48) 大國道夫、小西恭一、中井雅彦、小俣富士雄、宮田信裕、三武庸男、高木恒雄 (2007)

大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくりと東京駅前先行地下広場整備

日本都市計画学会都市計画論文集 Vol. 42-1 pp50-56

49) 大國道夫、三武庸男、高木恒雄 (2006) 都心業務機能の分散・集積施策との関連性か

らみた大手町・丸の内・有楽町地区における広域再開発計画の推進方策に関する研究

日本計画行政学会計画行政 Vol. 29-4 pp39-47

第2章 都心への業務機能の集積と分散の施策 1950年代～2000年代

本章では国土庁などによる八十島委員会、三菱地所提案の丸の内再開発計画や都庁の新宿移転、大手町合同庁舎のさいたま新都心への移転など、大丸有地区まちづくりの契機となった都心への業務機能の集積と分散施策、提言を整理し、今日の大丸有地区まちづくりの源流と課題を明らかにする。

2. 1 都心への業務機能の集積と分散の施策

東京の都市政策を振り返ってみると、1950年代の高度経済成長の時代から2000年代の都市再生の今日まで、東京及び東京の都心における業務機能については、人口集中などによる都市問題解決のための分散施策と、経済活性化のための集積施策の2つの流れがあったと考えられる。そして大丸有地区は、常に都心の一部として、2つの施策の対象であった。

2. 2 業務機能の分散施策と集積施策の系譜

(1) 分散施策と集積施策の相互関係

業務機能の集積施策は、戦後1950年の首都建設法、1950年代半ばからの高度経済成長、1985年のプラザ合意後の内需拡大、1990年代のバブル崩壊と都市再生等を背景とし、時代ごとに生まれた。一方分散施策は集積の結果としての大都市問題、地域格差解消を目的として全国レベルで全国総合開発計画、東京圏レベルで首都圏基本計画、東京都レベルで東京都長期計画として生まれてきた。1992年には国会等の移転に関する法律が定められている(表2-2-1)。

表2-2-1 分散施策と集積施策の系譜

	1950～1960年代	1970年代	1980年代	1990～2000年代
社会経済状況	高度経済成長	安定成長と国際化	内需拡大、バブル経済	バブル崩壊、規制緩和
分散施策	全総 新全総 首都圏基本計画 東京都長期計画 大都市再開発問題懇談会	三全総 日本列島改造論 3次首都圏基本計画 美濃部知事東京構想	四全総 首都改造計画 4次首都圏基本計画 東京都2次長期計画	国会等の移転 第5次首都圏基本計画
集積施策	首都建設法		民活法 八十島委員会 丸の内再開発計画	区部中心部整備指針 危機突破戦略プラン 都市再生法

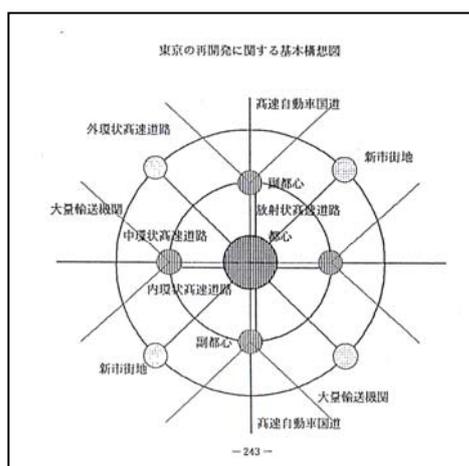
(2) 戦後から 1960 年代までの分散施策

1) 東京への人口・企業の集積

戦後の朝鮮特需により、中央官庁へ近い大丸有地区（特に、丸の内地区）への企業集積が始まり、同時に地方から東京への人口集中が起きた。そしてこれらの集積が、1950 年代の高度経済成長をもたらした、工業機能を中心とする東京への都市機能集中をもたらした（吉川）。

2) 都市問題解決のための分散施策

東京への業務機能の過度な集中により、交通インフラ不足、環境悪化、住宅不足等の都市問題が発生した。これらの諸問題を解決するために、集中した都市機能の分散を目標に、1958 年第 1 次首都圏基本計画が策定された。1962 年には全国総合開発計画が策定され、全国レベルでの分散施策がスタートした。特に 1963 年東京都長期計画において、経済・文化・行政の諸機能を、新宿・池袋等の副都心に分散配置することとした。また 1963 年大都市再開発問題懇談会が多心型都市構造を明言し（図 2-2-1）、都心については「首都の中心部にふさわしい能率及び環境を確保するため、業務施設、消費施設等が無秩序に混合することをさけ、適正な規模で集団化させて、それらを合理的に配置することが必要である。」として容積についても公共施設と均衡がとれるよう規制すべきだと提言した。これらが、分散施策の源流となった。



出典 大都市再開発問題懇談会第 1 次中間報告書

図 2-2-1 大都市再開発問題懇談会の多心型都市構造

(3) 1970 年代の経済発展と分散施策

1) 経済発展と輸出大国化

1970年代の我が国は輸出産業の基礎が確立し、70年代後半には輸出大国となった。このため、国際的な業務機能の重要性が増していくとともに、東京都心への業務機能の需要が高まっていった。

2) 副都心への分散施策

この需要の高まりにしたがい、都心への集中を抑制しながら都心業務機能の受け皿を用意する必要が出てきた。美濃部都政時代の1971年に「広場と青空の東京構想」で都心と多摩の2極構造を示した。そして1976年の第3次首都圏基本計画では、副都心育成と広域核都市の展開を示している。

(4) 1980年代の分散・集積施策と提言

1) 内需拡大とバブル経済の発生

1980年代前半に日米貿易摩擦が起き、1985年のプラザ合意による急激な円高、1986年の前川レポートによる内需主導型経済への宣言、中曽根民活による主導などにより、国内の旺盛な企業活動がみられた。そしてWTOによる東京ラウンドの多角的貿易交渉の結果にもとづき、1979年に作成されていた「政府調達に関する協定」が1987年に改訂された。これにより海外企業の日本市場への参入が拡大し1991年には海外企業の東証上場社数が127社とピークとなった。すなわち東京の都心が国際金融センターや国際業務センターとなっていた。この一方バブル経済により、一部には無秩序な再開発が見られた。

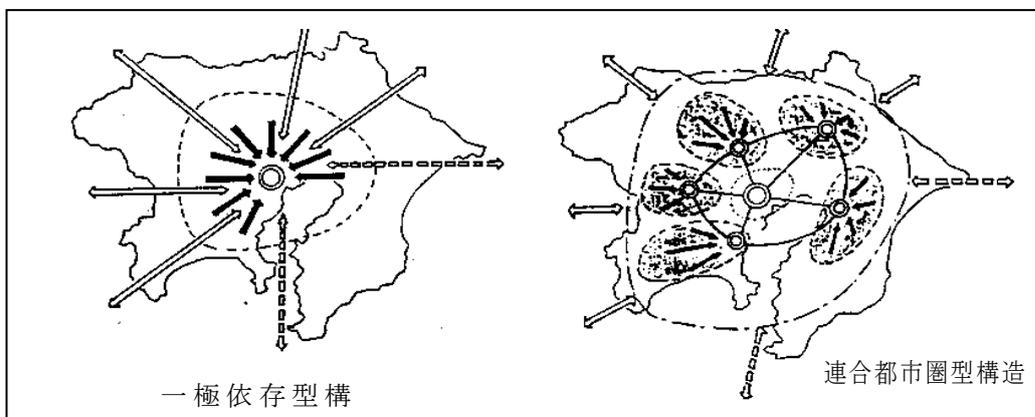
2) 多核多圏域都市構造による分散施策

この時期の分散施策として1985年の首都改造計画（図2-2-2）があり、多核多圏域都市構造が提言され、1986年第4次首都圏基本計画へ織り込まれた。そして鈴木都政の1986年に東京都第二次長期計画（図2-2-3）では、7つの「副都心」が位置づけられた。国土計画では、1987年の第4次全国総合開発計画において多極分散型国土の構築が示され、1988年に多極分散型国土形成促進法が制定された。この結果、業務核都市を整備することにより、国の行政機関の区部からの移転が図られ、関東財務局、関東運輸局、関東地方建設局など79の機関の地方移転が閣議決定された。

3) 国際金融・業務センターとしての集積施策

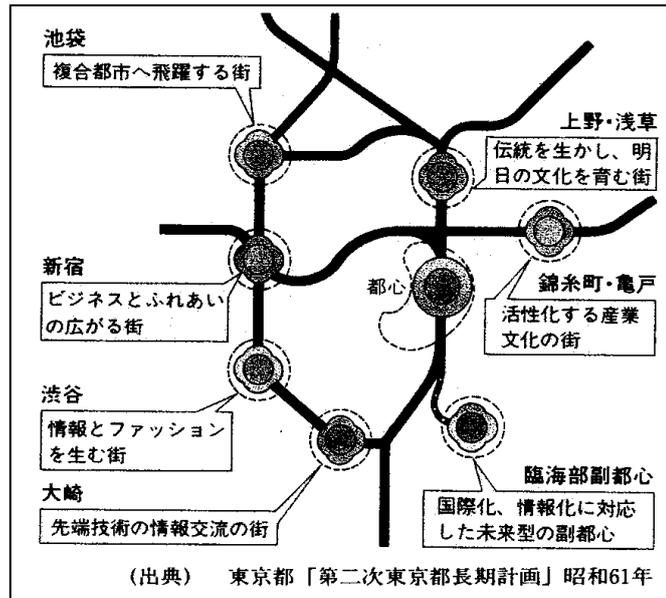
1980年代は分散施策の一方、集積の都市政策も考えられていた。1986年の東京都（区部）都市再開発方針において、大丸有地区は東京駅周辺再開発誘導地区に指定された。そして「丸の内地区などの都心業務地区は国際化、情報化に対応した日本の政治、経済、文化の中心にふさわしい地区として整備する。」「東京駅周辺の土地の有効利用をはかるとともに、東京の都心にふさわしい地区として整備を進める。」として、東京の都心を国際業務センターとして整備することが明示された。これら国際業務センター・金融センター化の動向の中で、旺盛なオフィス需要に関する予測が、1987年に国土庁により公表された。これによれば昭和61年から昭和75年の間に都心5区で1200haのオフィス需要があるとされた。このような状況を受けて、都心では民間事業者の建て替えによる機能更新の機運が高まり、1988年三菱地所より「丸の内再開発計画」が提案された。

すなわち、この時期は分散施策と集積施策が際立って交錯し始めた時期である。



出典 首都改造計画

図2-2-2 連合都市圏型構造



出典 第二次東京都長期計画

図2-2-3 都心と7つの副都心

(5) 1990年代から2000年代の集積と規制緩和

1) バブルの崩壊と低成長

1990年代の始めに、バブル経済が崩壊し低成長時代に入る。このためもあって、従来東京に立地していた海外企業がシンガポールなどのアジア各地に移転したため、外資系企業の東証への上場数が1995年には77社へ減少した。このため1998年8月に経済再生のための経済戦略会議が設置され、1998年11月には日本経済再生への戦略が出され、規制緩和が提言された。

2) 集積施策としての規制緩和と都市再生法

1999年に第5次首都圏基本計画で業務核都市施策が継続されたが、1997年には、東京都で初めての都心施策となる区部中心部整備指針が策定され、丸の内を含む都心において、複合機能の地域へ機能更新すべきとの指針が出され、特定街区の業務系上限容積率も従来の1200%から1300%へ改訂された。1999年に石原都政において「危機突破戦略プラン」が策定され、東京駅周辺再開発が主要施策として位置づけられた。さらに2001年には、「都市づくりビジョン」において都心を育成することが明確になった。

一方国の施策としては、2001年になると都市再生本部が設置され、2002年には都市計画法の改正で基準容積率1000%から1300%へ改正され、さらに容積率割増が可能となった。2002年の都市再生特別措置法の特区活用により都市再生が進むことになった。

2. 3都心における分散と集積のプロジェクト

(1) 「分散施策」に対応したプロジェクト

1) 東京都庁舎の新宿副都心移転

有楽町にあった旧東京都庁舎は、施設不足や狭隘化などから、1971年に東京都本庁舎建設審議会が設置され、新庁舎建設地として丸の内と新宿の2箇所が検討された。そして1985年には都庁の位置を定める条例が制定され、都庁は新宿に移転し、丸の内の移転跡地には国際

フォーラムが建設されることとなった。

新庁舎の建設地を新宿とすることによる、新宿副都心計画の完成によって、首都圏基本計画から東京都長期計画に至るまで一貫してとり続けた多心型都市構造が一層明確になった。一方で旧庁舎跡地での国際フォーラム建設は、丸の内の持つ歴史と伝統に、高度な国際性と文化性を付加し、国際都市東京の顔にふさわしい総合的な一大文化センターにするとされた。このような経緯を経て、東京都庁舎は1991年3月に落成し、東京国際フォーラムは1997年開館した(図2-3-1) (表2-3-1)。



図2-3-1 有楽町の東京国際フォーラムと新宿の都庁舎

表 2-3-1 都庁移転小史

1961年	昭和37年	4月第2本庁舎竣工／庁舎の分散化、狭隘化
1966	42	美濃部都政始まる
1970	46	11月東京都本庁舎建設審議会を設置 本庁舎建設地 丸の内と新宿の2箇所を検討
1973	49	5月第2次審議会 相対的に丸の内優位の答申
1974	50	11月東京都本庁舎建設審議会 答申 丸の内東ブロック 高容積 西 広場等 /容積率700%
1976	52	12月第3次東京都本庁舎建設審議会答申 本庁舎の建設について 三菱銀行、東京駅改造計画との調和／容積率700% 高さ100～120m
1979	55	10月マイタウン構想懇談会 シティーホール構想 新宿も一つの案
1981	57	1月シティーホール建設構想懇談会発足
1982	58	1月丸の内と新宿の比較 /丸の内高さ100m 新宿250m 5月第7回懇談会／高さを除けばほとんど差がない 11月第9回懇談会 最終案は二元案
1983	59	3月第1会定例会 シティーホール審議会条例成立 4月第1会審議会 (会長大来佐武郎) 懇談会、建設審議会を参考に検討 10月第5会審議会 1万3000人規模 28万㎡

1983年	昭和 59年	丸の内は100m不文律のため容積の7割しかたたない 12月第8回 丸の内 / 利便性、歴史、伝統 新宿 / 多核型実践、生活者の利便、敷地の自由度、 青年は新宿が中心と考える。 高さ制限なし、丸の内の敷地は国鉄に分断される。 答申案検討の場にゆだねる 1、丸の内案 2、新宿案 3、分離案 12月第9回 最終答申 立地については知事の判断にゆだねる 本庁舎一元化 都民ホール別立地
1984	60	2月第一回定例会 知事 施政方針演説 1) 一点集中型から多心型の都市構造への転換という都市政策の 基本にたって考える 2) 世界に開かれた国際都市東京を象徴する新しい顔を創る 3) 都政の近代化を推進し効率的な都政を実現する新宿地区に本庁 舎を一元的に配置 丸の内地区に国際フォーラムとの所信表明 8月シティーホール 建設計画基本構想 発表 新宿地区 新都庁舎 本庁舎 339,000 m ² 議会棟 30,000 m ² 丸の内地区 国際フォーラム 国際都市東京の顔にふさわしい総合的な文化情報施設 丸の内の持つ歴史と伝統に高度な国際性と文化性を付加 一大文化センターとする 9月定例会 東京都庁の位置を定める条例案 議会へ提案 可決 新宿区西新宿2丁目
1985	61	4月指名設計競技の結果 丹下案一等
1986	62	10月実施設計 完了 38万1609 m ² 11月特定街区 都市計画決定
1987	63	4月 着工式
1990	平成 3年	3月落成 / 46年に問題視されて竣工まで20年

2) 大手町合同庁舎のさいたま新都心への移転

1985年の首都改造計画と1986年の第4次首都圏基本計画において、浦和市と大宮市は、東京一極集中是正のための業務核都市に位置づけられ、業務集積地区の候補地となった大宮操車場地区に、政府機関の大規模な移転事業が始められることになった(表2-3-2)。

1989年に、関東財務局や関東農政局など関東地方を所管する14の機関と2つの特殊法人の移転を決定した(後に10省庁18機関に増加)。そして2000年2月に国の18機関の移転が始まり、5月に「さいたま新都心、街開き」が行われた(図2-3-2)。

1984(昭和59)年、旧国鉄大宮操車場の機能停止により、跡地の有効利用を図る方針が政府閣議で決定された。1985(昭和60)年の首都改造計画と1986(昭和61)年の第4次首都圏基本計画において浦和市と大宮市は業務核都市に位置づけられ、その業務地区の候補として大宮操車場地区があげられた。首都改造計画は、東京への一極集中構造に代わって多核多圏域型の地域構造を形成するため、東京都区部の周辺地域に業務核都市を配置して、これらの業務核都市を中心として自立的都市圏の形成を目的とした。これにより、東京周辺には大宮市・浦和市をはじめとして八王子・立川市、横浜・川崎市、千葉市、土浦市・筑波研究学園都市の5つの圏域が設定された。

1988(昭和63)年に埼玉県県の「さいたま YOU And I」プラン新基本計画は、東京から移転してくる業務機能の受け皿として大宮操車場跡地において、さいたま新都心の整備をすることを主要プロジェクトに位置づけた。翌1989(平成元)年に政府は大宮操車場跡地に関東財務局、関東農政局など関東地方を所管する14の機関と2つの特殊法人の移転を決定した(後に10省庁18機関に増加)。さいたま新都心は国の機関と高次の業務・商業・文化機能の集積による業務核都市の業務施設集積地区として位置づけられた。

計画では旧国鉄大宮操車場跡地24.9haと民間再開発予定地18.9ha、道路などの公有地3.6haを合わせた47.4haの敷地に、官民の施設とインフラを整備するものである。首都高速「5号池袋線」と接続する首都高速「埼玉大宮線」が引き込まれ、JR「さいたま新都心駅」も併せて整備されるものである。



図2-3-2 さいたま新都心

表 2-3-2 大手町合同庁舎さいたま新都心移転小史

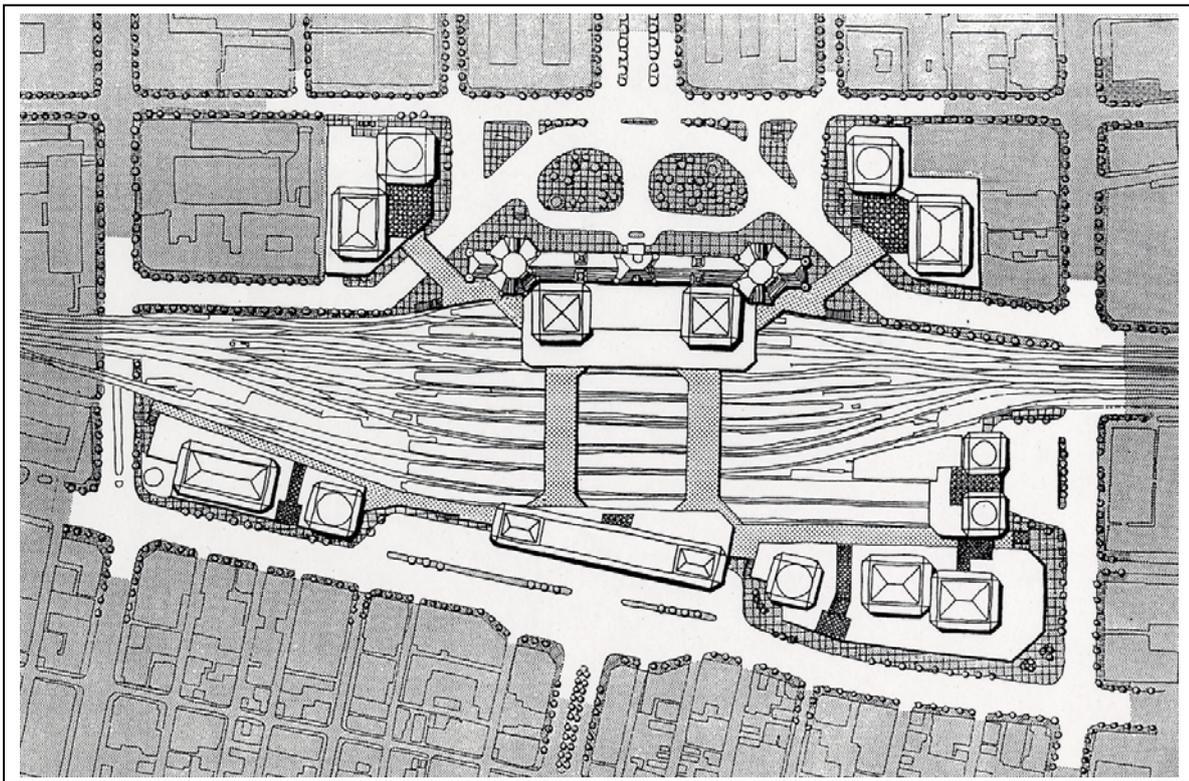
1984年	昭和 59年	2月旧国鉄大宮操車場機能廃止
1986	61	6月首都圏基本計画における業務核都市に位置づけ
1989	平成 元年	8月政府機関の大宮操車場跡地への集团的移転決定 12月土地区画整理事業の区域、高速道路及び関連街路の 都市計画決定
1991	3	11月さいたま新都心総合着工式
1992	4	2月首都高速道路・高速大宮線起工式
1994	6	3月「さいたま新都心中枢・中核施設整備基本計画」策定 11月「さいたまひろば（仮称）」提案競技最優秀作品決定
1995	7	3月「さいたまアリーナ（仮称）」提案競技最優秀作品決定
1996	8	5月「さいたま新都心合同庁舎」起工 6月「さいたま新都心郵政庁舎」起工
1997	9	1月「さいたまスーパーアリーナ」起工 2月さいたま新都心バリアフリー都市宣言 7月「さいたま新都心地域冷暖房センター」起工 8月「さいたま新都心駅・東西自由通路」工事着工
1998	10	1月「けやきひろば」着工 2月「ラフレさいたま」起工 6月複合交通センター「NTT DoCoMo 埼玉ビル（仮称）」起工
2000	12	2月国の18の機関移転開始 4月「さいたま新都心駅」開業 5月さいたま新都心街びらき記念式典 9月「さいたまスーパーアリーナ」、「けやきひろば」、「ラフレさいたま」 全面オープン
2004	16	5月首都高速道路「高速埼玉新都心線」が開通

(2) 「集積施策」に対応したプロジェクト

1) 東京駅周辺再開発

1982年に中曽根内閣が発足し、1986年民活法が成立し、1987年には国鉄が民営化され、JR各社が発足した。政府は、日本国有鉄道の改革（分割・民営化）にともなう国鉄長期債務等の処理を行うため、日本国有鉄道清算事業団を設立した。この清算事業団は、債務の償還等のために、資産（土地、株式等）の処分等の業務を行うことになる。そして精算事業団は、1997年度までに、汐留地区、品川地区や旧国鉄本社跡地等の大規模な土地を売却し、民間により再開発されるに至った。

この間1987年、東京駅周辺の整備にあたっての基本方針と構想を立てるために、東京駅周辺再開発調査委員会（八十島委員会）が設置され、旧国鉄本社用地や東京中央郵便局など東京駅周辺の25haを対象に再開発が検討された（図-2-3-3）。この委員会の提言は、東京駅周辺では十分な高度利用がなされていないため、交通ターミナル網の充実にあわせ公共施設整備を行い、東京の新たな顔をつくるというものである。この提言での業務床面積の計画規模は140ha（霞ヶ関ビル 8~9棟分）であり、東京駅周辺地区で今後必要とされる業務床のほとんどを供給する計画であった。



出典 東京駅周辺再開発調査委員会報告書

図2-3-3 東京駅周辺再開発イメージ図

2) 三菱地所による「丸の内再開発計画」

国土庁は1985年の首都改造計画で、2000年までの15年間に東京区部で5000ヘクタールのオフィスビル必要だとする需要予測を公表する。この量は当時の都区部のオフィスビル床面積の1.2倍に相当するものであり、これを理由に都心商業地では地上げ発生、土地投機が蔓延する。中小不動産業者はもっぱら利鞘の確保を狙った参入であり金融機関の融資がこれを助長し、マネーサプライが異常に増加する。地価は止めどもなく上がり続ける。

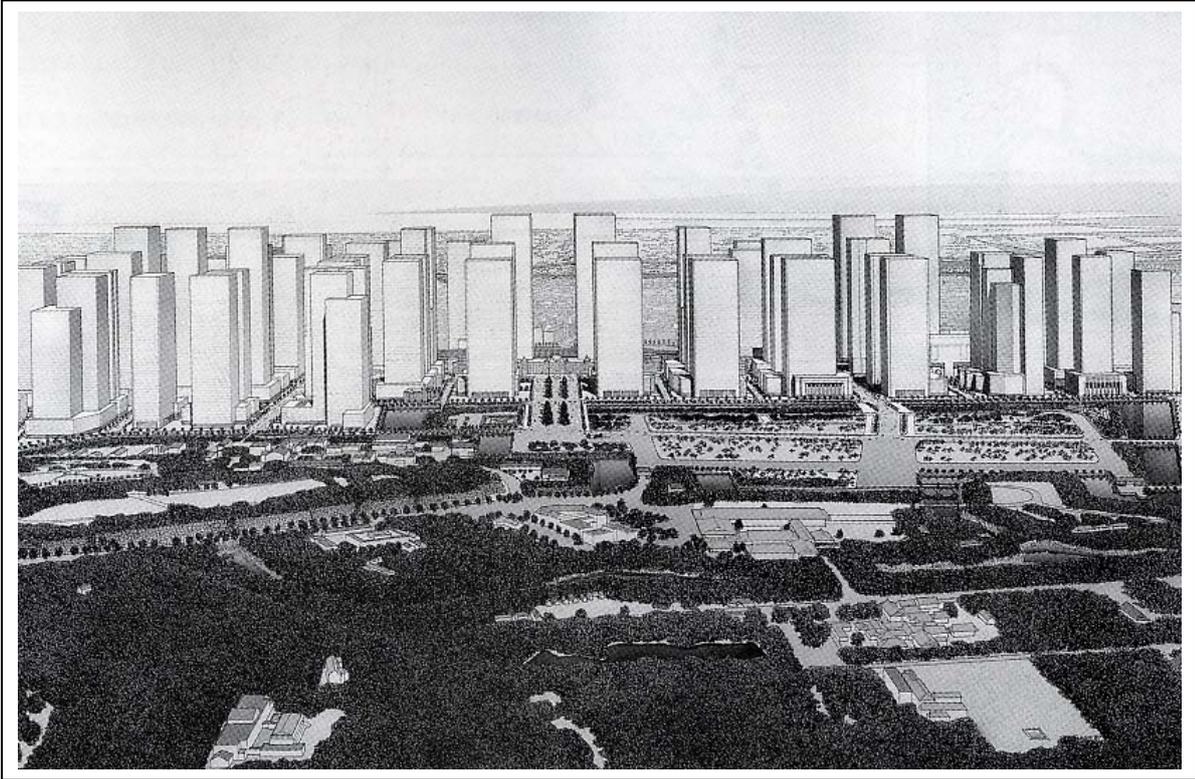
「首都改造計画」は、一極集中の受け皿として、首都圏内での業務機能を都心から周辺都市へと分散させることと、職住近接型のサブ圏域を形成することをねらって、「多核・多圏域型構造」を構想していた。広域的な観点から、横浜・川崎市、八王子・立川市、大宮・浦和市、土浦市・筑波研究学園都市及び千葉市を業務核都市とする多極多圏域型の地域構造を打ち出し、業務機能の適正配置を促した。

1988年に三菱地所は、国土庁の首都改造計画や八十島委員会が発表した今後のオフィス需要の見通しなどを参考にして、都心への旺盛なオフィス需要に応えるために、丸の内全体を再開発する構想を「丸の内再開発計画」として発表した(図2-3-4)。

地区面積113haでそのうち63haの敷地に、昼間人口47万人、発生集中交通量24万台TE(トリップエンド)/日の計画で、概ね100m角の街区に、容積率を2000%にかさ上げし、30年かけて40階から50階建てのオフィスビル約50棟建設するという計画であった。この計画の延床面積は、約1200haであった。

この計画の背景には、東京がニューヨーク、ロンドンとならぶ世界3大金融センターになりつつあるとの認識があり、国際化や情報化とともに新たな産業に対応した地区として再開発する意図があった。このため国公有地の処分についても、単純な公開入札ではなく周辺優良再開発の種地として有効活用するなど、国土政策・都市政策・土地政策に資するように、官民協力を提案している。丸の内再開発の効果としては、業務機能の無秩序な外延化の防止と、世界の3大金融センターとしての東京の地位確立等をあげている。しかし行政や都市計画の専門家、学識者などから、容積率の緩和は都市機能の一点集中を激しくし、分散化政策に逆行するといった批判が起きた。また容積率2000%は、妥当性や問題点を幅広い見地から論議すべきという指摘があった。

「丸の内再開発計画」は、従来「公」が中心的に立案してきた都市計画に対して、「民」が主体的かつ積極的に提案したものである。それゆえ、都心における「分散」と「集中」に関わる都市政策について、提言ないし提案という形で「民間」が主体的に参画していく契機となったと考えられる。



出典 三菱地所 丸の内再開発計画

図 2-3-4 丸の内再開発計画鳥瞰図

2.4 本章のまとめ

(1) 経済機能の集積

戦後から1950年代までは大丸有地区へ業務機能の集積が進み国内の経済の中核機能、経済団体の中核機能の集積が進んだ。1960年代には高度経済成長に合わせてさらに経済中核機能が集積した。1970年代には全国の一極集中化が顕著となった。

1985年のプラザ合意による国際化は海外企業の集積等などこれまでの国内企業の集積にくわえ新たな集積が起こった。大丸有地区では1950年代から1980年代までビジネスセンターへと個別の建て替えが進んでいた。さらに1990年代には経済の国際化、情報化、都心機能の複合機能化などの要請に応えた都心再開発をする必要性が高まった。これら経済機能の集積は、経済の国際化、都市の世界都市化現象のなかでおこった流れである。東京、都心も世界都市化に対応すべく機能更新される必要があった(図2-4-1)。

(2) 分散施策

戦後から高度経済成長時代をへて、1985年のプラザ合意による経済の国際化に至る中での都心への業務機能の集積がつづき、その結果一方で通勤問題、交通混雑問題等の都市問題が発生し、都市問題解決のための業務機能分散施策が講じられた。第4次全国総合開発計画における多極分散型国土の形成施策であり、その結果都心では、都庁の丸の内から新宿への移転、大手町合同庁舎のさいたま新都への移転などが起こった。これら分散施策は国レベルおよび東京都レベルでおこり、国レベルでは分散型の国土形成が目標とされ、東京都レベルでは副都心を育成することによって、都心への業務機能抑制策がとられた。すなわち1990年代まで国土の構造、東京の都市の構造の両面で構造的問題として都心抑制策がとられたのである。

(3) 大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくりにおける集積施策と提案

一方大丸有地区の街づくりは明治以来日本に近代的都市づくりが進んでいたことと、その位置が東京駅前に位置し、行幸通りから皇居に隣接し、日本の代表的な景観を形成していた。そのため美観地区に指定され、交通の結節点である東京駅には多くの人々が集まった。その結果経済の中核機能に加え、多くの人々から文化的にも、観光的にも親しまれ、歴史的建造物の存在とあわせて、高質な都心空間として親しまれてきていた。このような都心環境の中で業務機能の集積施策として4省庁による東京駅周辺再開発調査委員会の公表と三菱地所による丸の内再開発計画の提案が発表された。

(4) 国際化への対応—規制緩和と分権化

1990年代のバブル崩壊は経済の停滞をもたらし、国際化への対応や経済の活性化が求められてきていた。更に公共投資の削減により公から民への権限の委譲などあらゆる分野での規制緩和が必要となっていたことと、分権化の大きな流れがあった。これらの流れは都市再生法により規制緩和の流れが加速されることになった。一方分散による都市問題解決の方向性は国土構造、都市構造の両面において大宮、横浜等の業務核都市育成や新宿副都心の育成などにより一定の効果をあげつつ有り、都心抑制策のままで都心を放置する状況ではなくなってきた。すなわち公共投資抑制下において国土政策、都心政策と整合性をとりながら経済の国際化、情報化に対応し日本経済の停滞を成長へ転換するための経済活動の受け皿づくりが求められており、東京の世界都市化に対応し、これまで市民に親しまれていた高度に整備された美しい都心空間のさらなる再開発と活性化が必要となってきた。

ていた。そのため規制緩和による公共との役割分担により、これまで以上に民間の創意工夫によって国際化に対応し、都市構造問題に対応した街づくり、再開発が必要となったのである。

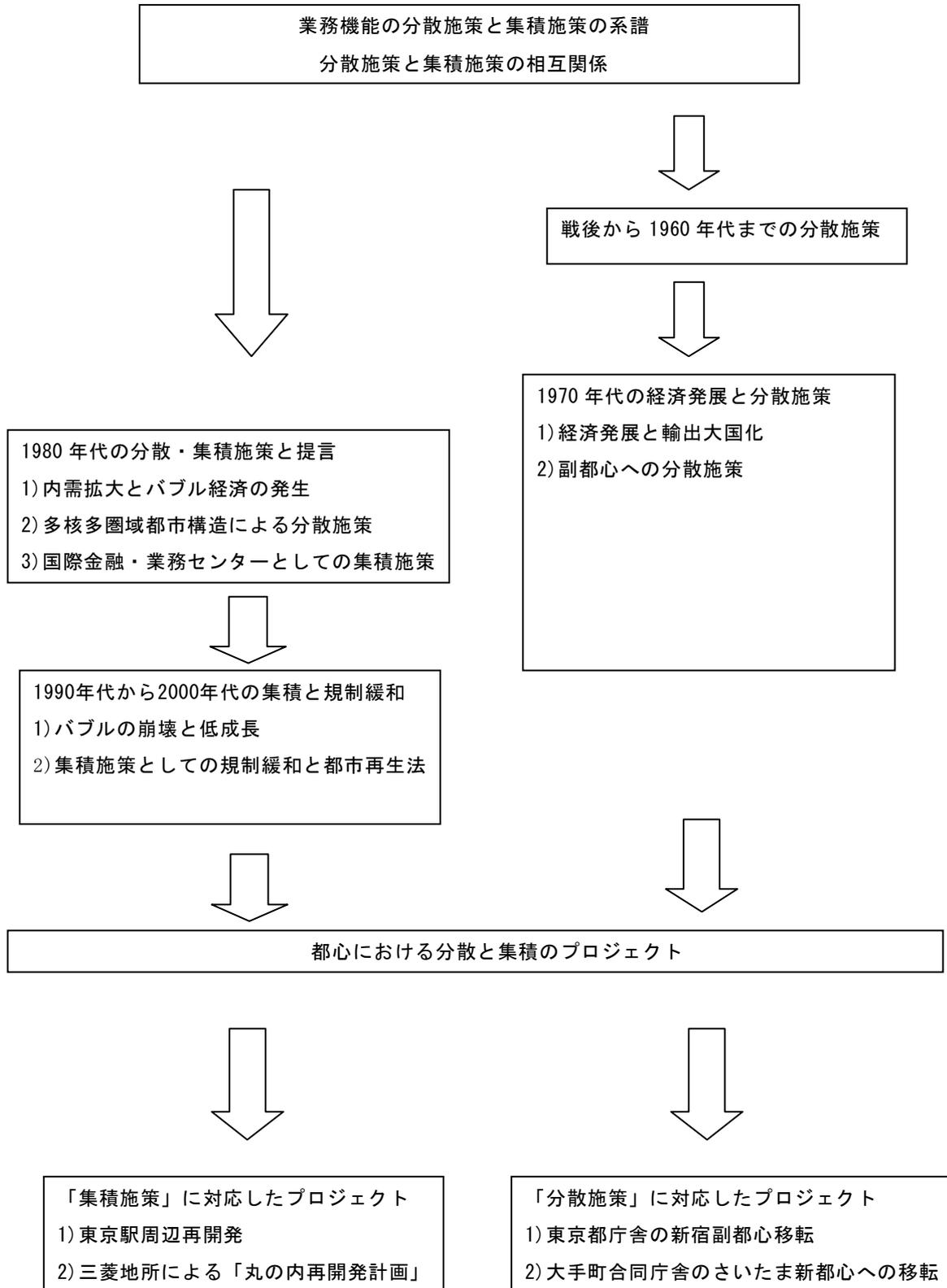


図 2-4-1 2 章のまとめ図

第3章 基礎的活動期 1986年～1988年前半

本章では「東京海上美観論争」や「八十島委員会」の提言、三菱地所による「丸の内再開発計画」の提案等の経緯を整理することにより、都心における再開発には「集積と分散施策」「都市美」「容積率」の3つの課題が存在し、これらを解決しなければ再開発が進展しない状況にあったことを明らかにする。

3.1 国際化への対応と高容積率のまちづくりの必要性

(1) 東京駅周辺再開発調査委員会（八十島委員会）の概要

1987年度に国土庁、運輸省、郵政省、建設省により実施された「東京駅周辺地区総合整備基礎調査」のための委員会である。委員会報告書の概要を整理する。

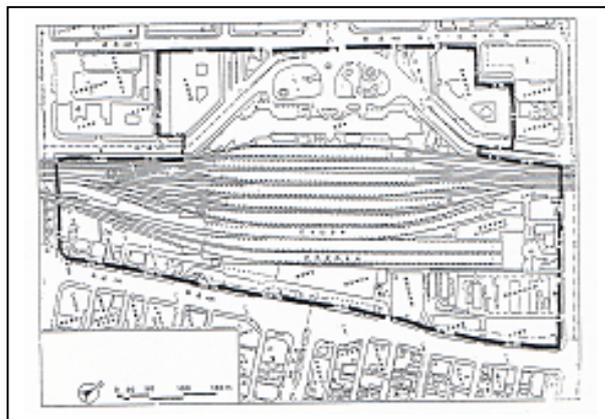
①趣旨

東京駅周辺地区は丸の内、大手町等日本の中核業務管理機能をもつ地区をひかえ、東北・上越新幹線、京葉線等が乗り入れる状況にありその役割はさらに大きくなる。都庁の新宿移転跡地、国鉄清算事業団所有地の有効活用により、今後の土地利用に大きな変化が予想される

これらの動きを踏まえ、この地区の整備にあたっての基本方針と構想を明らかにする。

②範囲

東京駅を含む街区、旧国鉄本社跡地及び東京中央郵便局敷地からなる25haを対象とする（図3-1-1）。



出典 東京駅周辺再開発調査委員会報告書

図3-1-1 調査対象区域

③整備課題

都心地区は首都圏整備計画、東京都長期計画において業務機能の過度の集中を抑制しつつ、金融、情報系を中心とする経済的中核管理機能、文化的中心機能を担うものとされこれを基本とした整備をおこなう（図3-1-2）。

- ・本地区は高度利用が十分なされていない。
- ・交通ターミナルの整備と公共的施設整備が必要である。
- ・東京の顔として歴史的価値の高い建造物にも配慮しつつシンボリックな空間の保全あるいは新しい形勢が求められつつある

④提案内容

規模 140ha (霞ヶ関ビル 8~9 棟分)

機能 鉄道ターミナル機能/業務機能/情報通信機能/交流機能/インキュベーション機能/宿泊、商業スーパーコンプレックス (図 3-1-3)

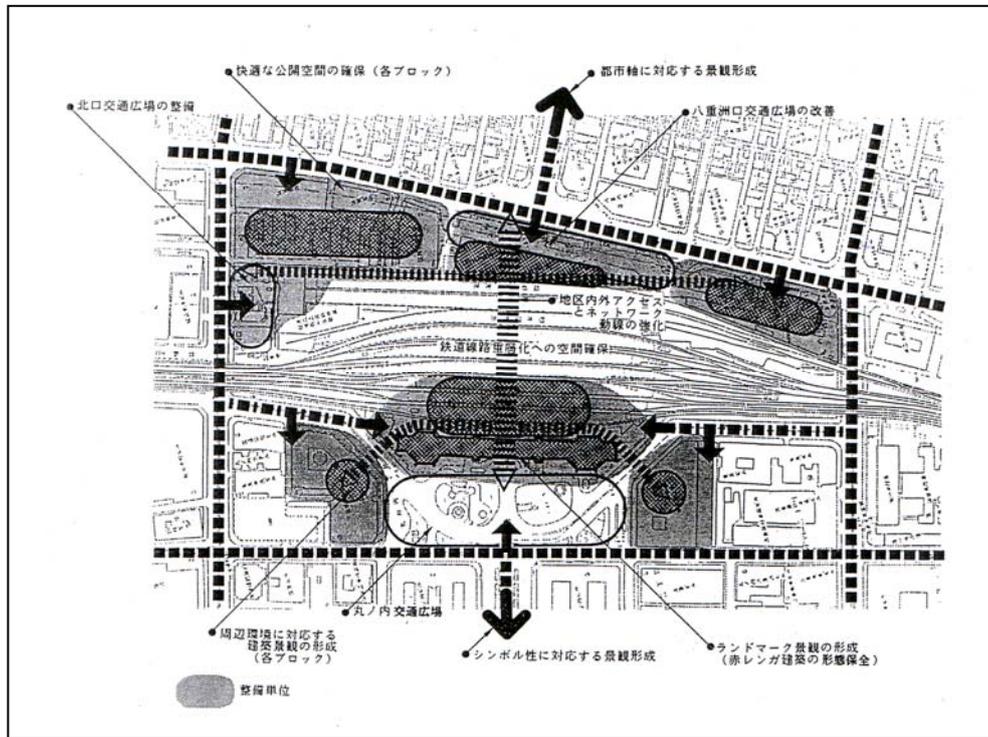
規模算定 オフィスでは 30 m²/人を超えている企業もあらわれている。

17.2 m²/人 (現在の丸の内) 将来 21.7 m²/人 4.5 m²増加

従業者 238,046 人 増加面積 の 5~8 割を当地区でまかなう

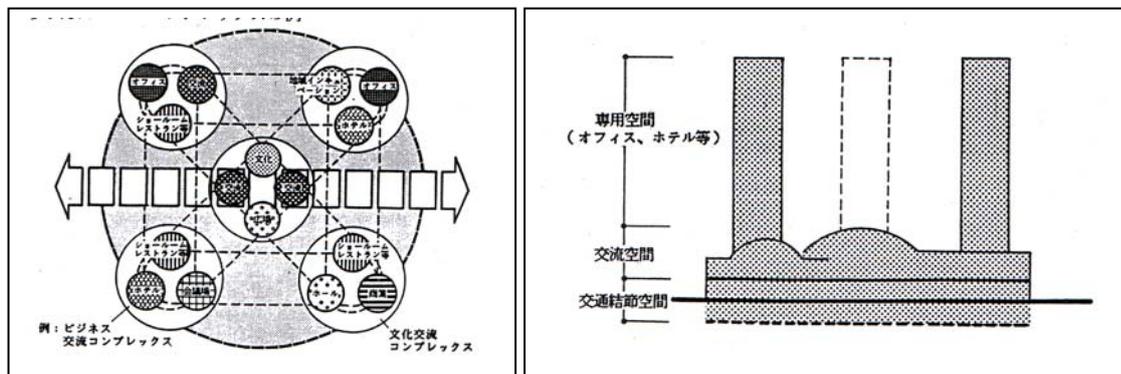
(238,046 人 × 4.5 m²/人) × (0.5~0.) 8 = 536~857 千 m² + 現在の床 151 千 m² = 687~1008 千 m² (オフィスで 70~100ha)

手法として容積移転などを活用



出典 東京駅周辺再開発調査委員会報告書

図 3-1-2 全体構成図



出典 東京駅周辺再開発調査委員会報告書

図 3-1-3 スーパーコンプレックスイメージ

(2) 丸の内再開発計画

1) 丸の内再開発計画の提案

1988年1月19日帝国ホテルにおいて三菱地所が丸の内再開発計画の都市計画提案を行った。通称丸の内マンハッタン計画である。世間がもっとも注目したのは容積率が2000%であったことと皇居前の丸の内においてこれまで高さ制限100mが暗黙のうちに決められていたと言われていたにもかかわらず、高さ250mの100棟の建築群による国際ビジネスセンターの姿が出現したことである。しかもこの提案が不動産業界では最も保守的であると言われていた三菱地所1社によって、行政などへの事前の説明無しに行われたことである。この提案にはその後の日本の都市計画の方向を変える様々な提案が含まれていたが、容積率2000%が注目されて結果として行政、マスコミなど社会から多くの批判がでた。しかし提案を行った当事者たちは、その後のまちづくりへつなげる努力を行うことになった。

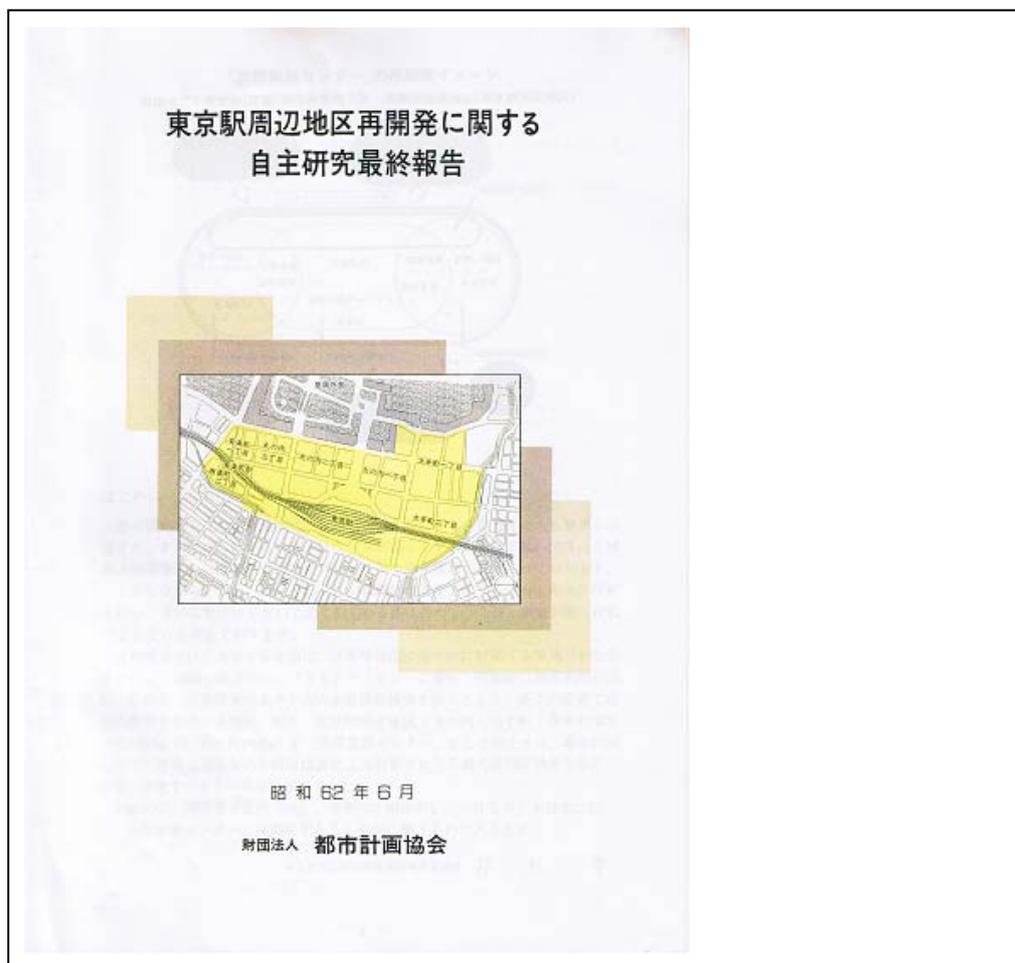
当時の社会状況はプラザ合意後の円高と内需拡大によるバブルの絶頂期でありオフィス需要が旺盛で丸の内にはテナント希望者が殺到し賃料が坪6万円まで跳ね上がっていた。しかし受け皿としてのビルの建て替えが思うように進まず需要に対して供給が追いつかない状況であった。丸の内の再開発が進まなかった理由に容積率と高さ制限の問題があった。容積率をアップしなければ再開発が進まないという事情があった。しかし容積率緩和制度が十分にそろっていなかったことと東京都による業務機能分散施策が都心再開発抑制の原因となっていた。一方都心空間においては国鉄民営化に伴う国鉄本社用地の売却による都心空間の再構築が目前にせまっておこれを契機とした都心機能と都心空間の再編が必然となっていた。このような状況において国際競争力の強化、競合において丸の内の国際業務センターへの再構築は必然の状況であり、その中心的役割を担う三菱地所が新たな再構築の提案を行う状況ができていた。都市の旺盛な活動に対する受け皿としての都市づくりである。そしてその提案は都市計画の根幹に対する挑戦を含んでいたために行政等から批判されたのである。都市計画の根幹とは「容積率」「美観地区」「インフラ」「民間からの提案」である。しかしこれらはすべて今日の都市計画上の重要課題となっている。すなわち容積率については都市再生特別措置法によって都市計画を白紙にもどして開発者側から自由に提案できるようになっている。美観地区については景観法の成立により景観地区指定が可能となり、また千代田区の景観条例に基づく美観地区ガイドプランが策定される等景観施策が制度として強化されつつある。インフラについては歩行者の地下ネットワーク整備や駐車場整備などの課題に取り組む状況になっている。そして民間からの提案については都市計画の制度上民間からの提案が制度化された。しかしこの時点で想定していなかった事柄として都市のソフトなオペレーションとしてのNPOの活躍がある。

2) 提案の背景 都市計画協会自主研究

国際化、高度情報化により産業構造が変化するなか、オフィス需要は国土庁調査で75年までに536haと試算された。世界3大金融センターとして、東京市場はニューヨーク・ロンドンの中間にあり、情報通信の発達により欧米マーケットとの即時性、同時性が求められている。当時アジアにおける香港、上海、シンガポールの追い上により3大金融センターからの脱落が懸念されていた。これらに対応するため高度情報化に対応し同時に集積によるフェースツーフェースの可能なインテリジェントシティーが求められていた。

これらを解決するものとして都市計画協会自主研究では(3-1-4)、インフラに比べ集積度が少ない都心において、特別立法による特別地区での高容積化をもとめている。これは今日の都市再生法による特区につうずるものといえる。丸の内については交通機能、交通容量からみて490ha～630haの業務床の開発余力があり、即ち容積換算するならば2000%が可能であり、これを都市更新に活用すべきという論文が発表された(3-1-5, 6, 7, 8, 9)。

東京都区部都市再開発方針にもとづく区域を対象とし、千代田区まちづくり方針のD地区では、中枢管理機能をにない、大手町丸の内は民間企業と官公庁による大規模高度業務施設地区とされた。そして「まちづくり協議会」と、「高度業務地区」の創設により、容積率のかさ上げ、形態規制適用除外を提案するとしている。これを一つの契機として三菱地所が自主提案として2000%容積率に基づく丸の内再開発構想を発表した。この提案は時代背景と丸の内のまちづくりに関わってきた企業からの提案ということで社会的に反響を呼んだ。しかしその内容はかならずしも歓迎ということばかりではなく、現行基準容積率1000%に対し2000%という高容積の提案は東京都の都心抑制策と矛盾するという面があった。しかしそこには検証の必要な様々な課題も含まれていたため政策面への提言という意味では有効であり、それをいかに現実のものとするかが求められた。

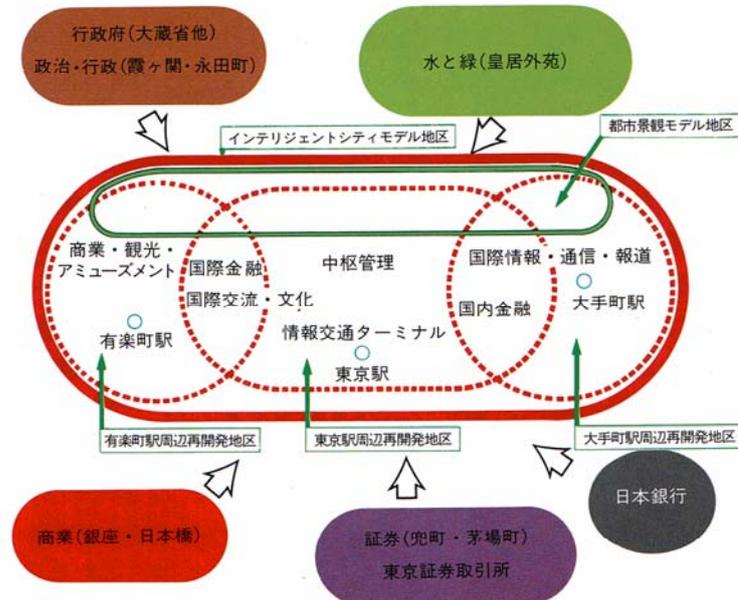


出典 都市計画協会自主研究報告書

図 3-1-4 都市計画協会自主研究

「国際業務センター」の再開発イメージ

対象地区：東京都(区部)都市再開発方針・再開発誘導地区(東京駅周辺地区)



はじめに

我が国の国際化、高度情報化、経済構造の変革に伴い、諸外国からも東京が注目され、その期待に応えるべく、昨今、東京都区部を中心にして経済団体、各種調査機関等において様々な大型プロジェクトの開発構想が提案されております。

しかしながら、これらは、それぞれが長期的な計画であり、かつ、膨大な投資を伴い、互いに整合性を欠いて乱立している感は否めず、今後、調整が図られねばならないと考えております。

当研究会では、当面する国際化、高度情報化に速やかに対応する実現可能な方策として、特に、既存のインフラストラクチャーに優れ、短期間に高度利用が図れ、しかも、公共投資の大半を占める用地取得費を伴うことなく最小の投資で最大の効果をあげうる地区、即ち、東京駅周辺地区(丸の内・大手町・有楽町地区：約120ha内、宅地約60ha)を「国際業務センター」として特化させ、都市計画に基づく特別立法を含めた特別措置により許容されうる最大限の容積率を与え、整備・拡充すべきとの結論に至りました。

本報告に、関係各方面の方々が、積極的に相呼応し、一日も早く本提案に沿った「国際業務センター」が実現することを切に願うものであります。

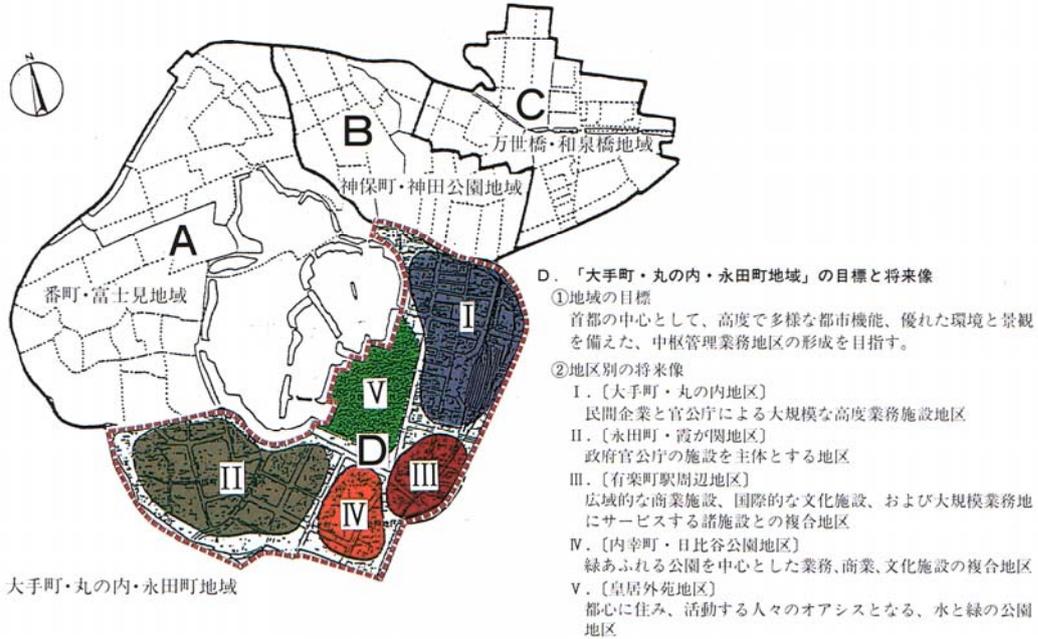
東京駅周辺地区再開発研究会委員長 井上 孝

出典 都市計画協会自主研究報告書

図 3-1-5 再開発イメージ

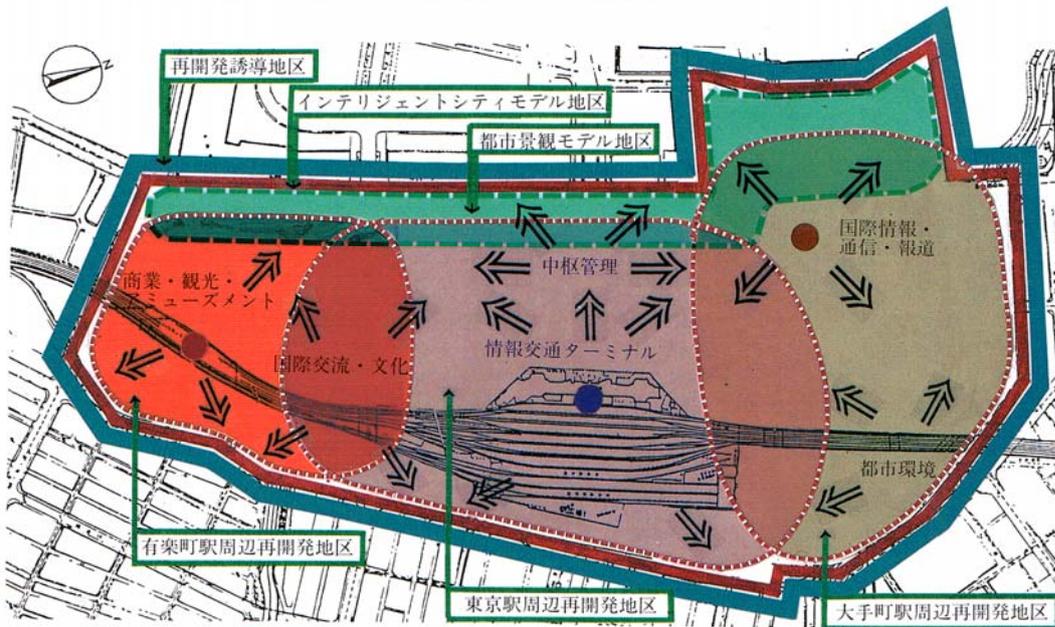
東京都千代田区街づくり方針に関する答申（61.3）

地域区分図ならびに「大手町・丸の内・永田町地域」の目標と地区別の将来像



「国際業務センター」の再開発イメージ

対象地区：東京都（区部）都市再開発方針・再開発誘導地区（東京駅周辺地区）



出典都市計画協会自主研究報告書

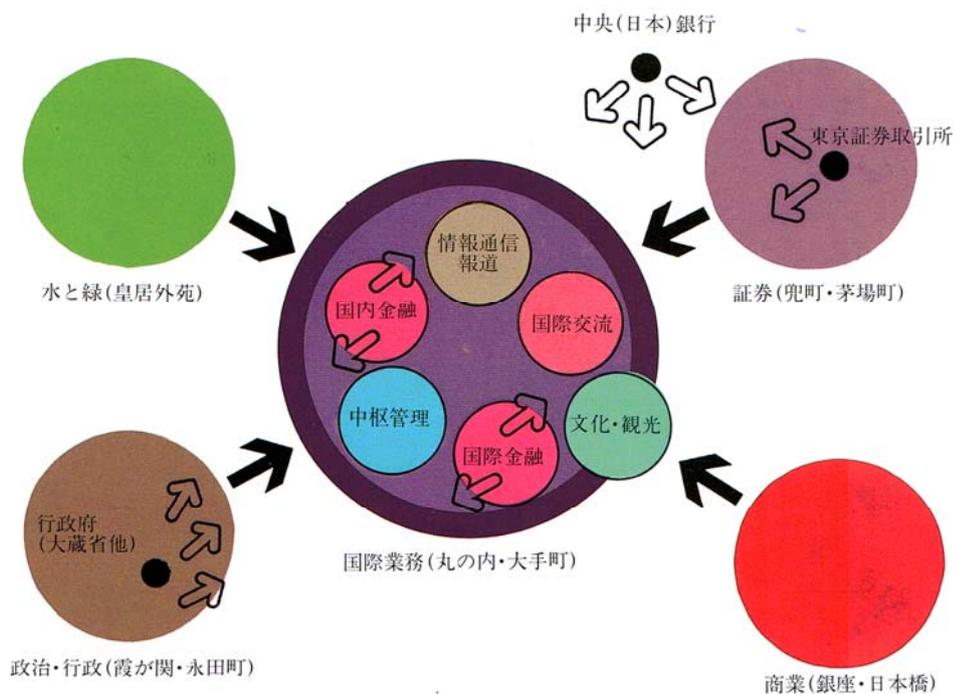
図 3-1-6 国際業務センターイメージ図

「国際業務センター」形成の理念と課題

「国際業務センター」の形成にあたっては、以下の事項を踏まえ、高度に集約された土地利用、高密度な空間利用が図られなければならない。

1. 我が国の政治、行政、経済、文化の中心である東京において、来るべき21世紀に向けて、ニューヨーク、ロンドンと並ぶ世界都市としての役割を担うため、国際的業務機能の整備された地区を形成すること。
2. 土地利用の高度化による総合的・一体的整備を行い、都市環境の一層の整備・拡充と、より高度な都市景観の向上を図り、地区の特性を生かした今後の望ましい都市計画、質の高い都市再開発のモデル地区とすること。
3. 国際化・高度情報化の進展から、統合・集約化されたセンター機能の形成が必要であり、国内外からの中枢的業務機能の受け皿としてのオフィス需要、さらに、オフィス機能の多様化・高度化に伴う機能の更新・拡充という時代の要請に応えること。
4. 周辺地域での良好な居住環境の保全、また、都市基盤との整合性を欠く局地的開発に伴う公共投資の追加負担の増大の防止を図る観点に立ち、都心部からの無秩序な業務機能の拡散、外延化を防止するため、都市基盤施設等の整備状況に照らし、業務機能の適正配置を実現すること。
5. 国際化・高度情報化の急速な進展、質的にも量的にも慢性的不足状況にあるオフィス供給、およびこれらを背景とした都心部での地価高騰という今日的課題への対応策として短時間に効率的な事業化を図り、あわせてオフィス環境水準の向上の実現を図ること。

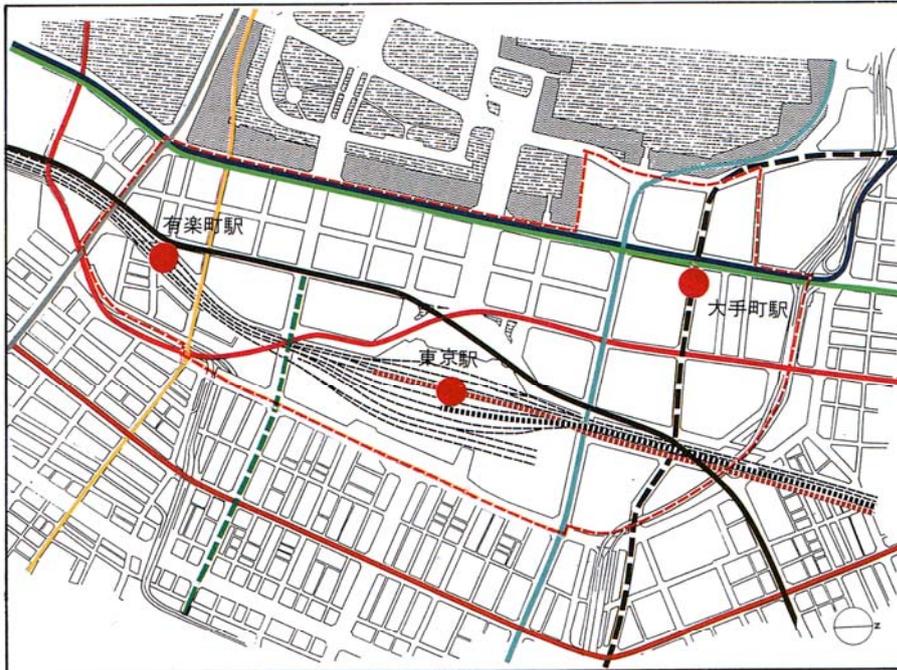
「国際業務センター」の構成のイメージ



出典 都市計画協会自主研究報告書

図 3-1-7 国際業務センター構成イメージ

周辺鉄道網図



60.7 運輸政策審議会答申第7号の東京圏高速鉄道網図より作成

凡 例	
	再開発誘導地区
	丸の内線
	日比谷線
	東西線
	千代田線
	有楽町線
	銀座線
	半蔵門線(予定)
	都営三田線
	京葉線(予定)
	常磐新線(予定)
	東北・上越新幹線(予定)
	JR横須賀・総武線
	JR線
	東海道新幹線
	東海道線
	中央線(快速)
	山手線
	京浜東北線

各ターミナルの鉄道路線別駅数

	有楽町駅総合交通 ターミナル	東京駅総合交通 ターミナル	大手町駅総合交通 ターミナル	計
既 存	8	9	4	21
建設中及び計画中	—	3	1	4
計	8	12	5	25

出典都市計画協会自主研究報告書

図 3-1-8 鉄道網

昭和60年運輸政策審議会第7号答申における昭和75年時点での輸送力と、混雑率を前提として、鉄道輸送余力を求めた。

「鉄道による業務床面積の開発余力」は、——昼間人口予測÷トリップ目的構成比÷集中交通量(トリップ数)——として試算した。

鉄道による業務床面積の開発余力

	「東京圏における高速鉄道を中心とする交通網の整備に関する基本計画について」(昭和60年7月)の昭和75年予測値による試算値	*3 輸送力増強試算値
*1 当該地区ピーク1時間 輸送力シェア	0.453	0.537
昼間人口予測	382千人	531千人
*2 業務換算延床面積	874ha	1,215ha
業務床面積 開発余力	290ha	630ha
鉄道・道路交通量配分比 (全交通量(100)= 道路+鉄道+その他)	鉄道 = $\frac{61.2}{18.1}$ (時間最短ルート比 による試算値)	鉄道 = $\frac{72.0}{10.8}$ (53年実績比 による試算値)

- *1：ゾーン別鉄道駅別端末手段別トリップ数および構成比は、東京都市圏総合都市交通体系調査による。
- *2：業務換算延床面積は、集中交通量(トリップ数)を0.23トリップ/㎡として試算した。
(京阪神都市圏交通計画協議会資料では、0.11~0.35トリップ/㎡であり、この中間値を採用した。)
- *3：輸送力増強試算値は、下記により試算した。
○昭和50年の昼間人口
○在来線増強計画と半蔵門線、京葉線を含む。
○常磐新線、東海道・東北・上越新幹線は除く。

(財)計量計画研究所調査結果より作成

P.8とP.10の表における「道路および鉄道による業務床面積の開発余力」の4ケースは、交通量配分の対象となる主要都区部都市計画道路と都市高速鉄道が整備されたものとして、道路と鉄道の交通量を求めた際に、それぞれ道路または鉄道に重点をおいた試算値である。

道路に重点をおいた場合、250ha~490ha、鉄道に重点をおいた場合、290ha~630haとなる。

特に、「国際業務センター」地区に関連した道路・鉄道の改良および増設等がなされた場合には、当該地区の業務床面積開発余力は、下限490ha~上限630haの範囲が可能となる。

3) 丸の内再開発計画の計画概要

丸の内再開発計画の概要を提案書から整理する。

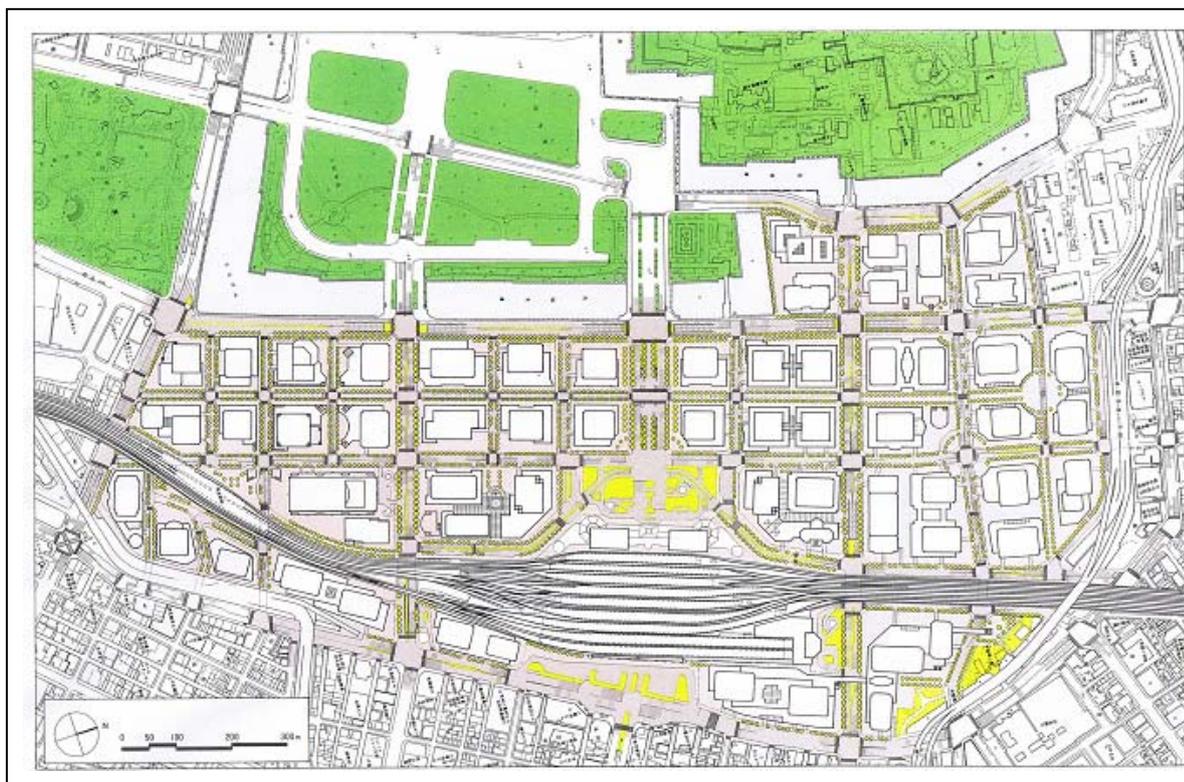
①主旨

地区面積 113ha でそのうち 63ha の敷地に、昼間人口 47 万人、発生集中交通量 24 万台 TE/日の計画で、概ね 100m 角の街区に、容積率を 2000% にかさ上げし、40 階から 50 階建てのオフィスビル約 50 棟建設するという計画であった(図 3-1-10)。これらを段階的に 30 年かけて整備するとしている。大手町、丸の内、有楽町の地区にわけてそれぞれの特徴にあった機能配置とし、インフラ整備や景観計画等も検討していた。東京がニューヨーク、ロンドンとならぶ世界 3 大金融センターになりつつあるとの認識から、国際化、情報化、新たな産業に対応した地区として再開発するとしていた。国公有地の処分についても単純な公開入札ではなく、周辺優良再開発の種地として有効活用するなど国土政策、都市政策、土地政策に資するよう官民一致協力すると提案している。

そして丸の内再開発の効果として

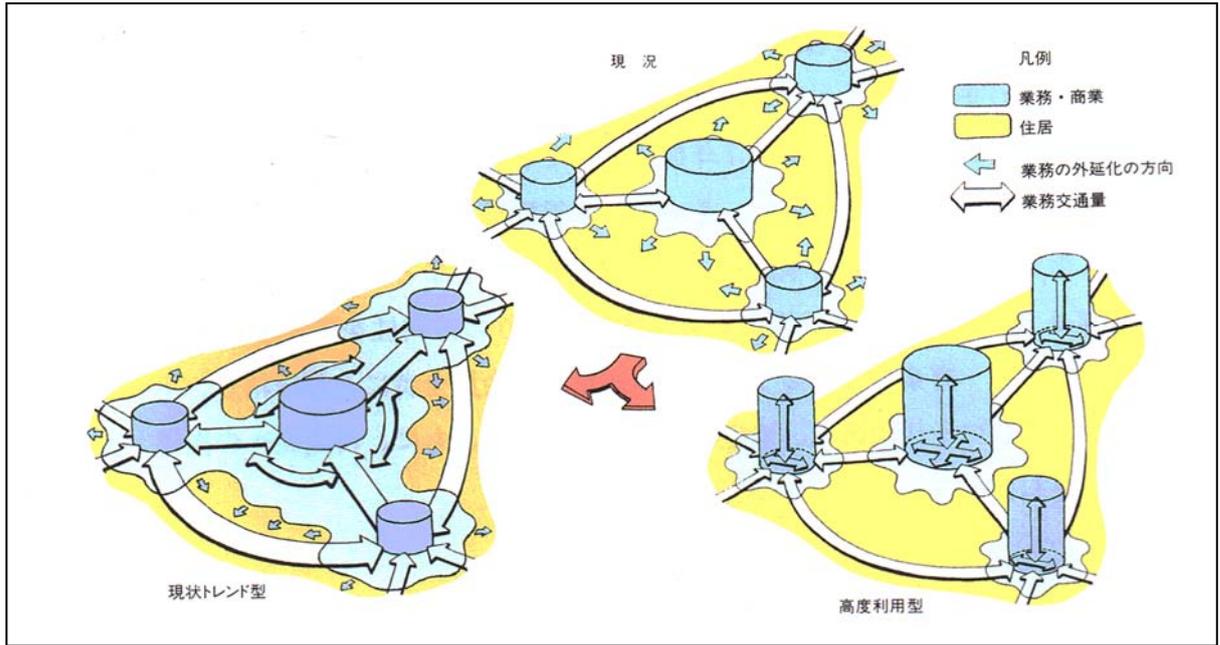
- ・業務機能の無秩序な外延化を防止、地価の抑制(図 3-1-11)
- ・都心、副都心、業務核都市の役割分担による育成
- ・世界の 3 大金融センターの確立
- ・外資系企業 国際化、金融自由化への対応
- ・海外との経済摩擦解消
- ・内需拡大 経済の波及効果 20 兆円

などをあげている。



出典 丸の内再開発計画

図 3-1-10 全体配置計画イメージ図



出典 丸の内再開発計画 制作久米大二郎

図 3-1-11 オフィスの外延化防止策

②計画の規模等

区域面積 113ha、宅地 63ha(図 3-1-12)

土地利用 道路 30% 宅地 56% 鉄道 12% 公園 2%

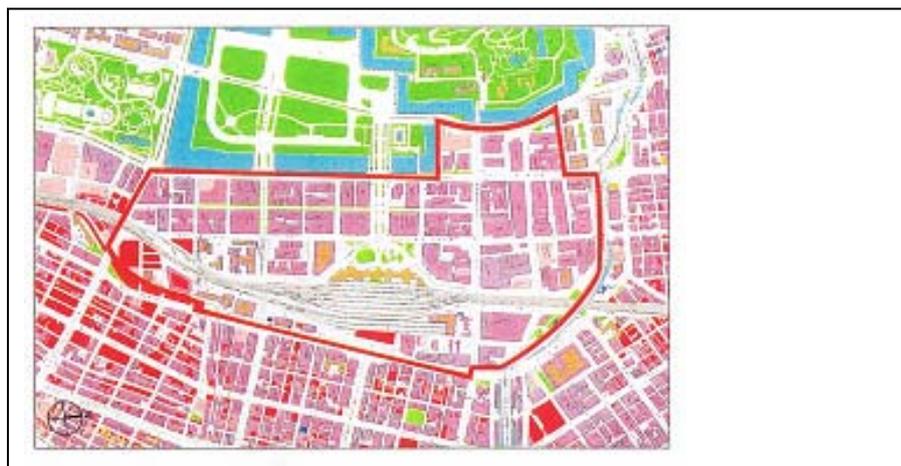
昼間人口 47 万人 発生集中交通量 24 万台 TE/日

10 カ所のアンダー立体(図 3-1-13)

地下歩行者ネットワーク 総延長 15km

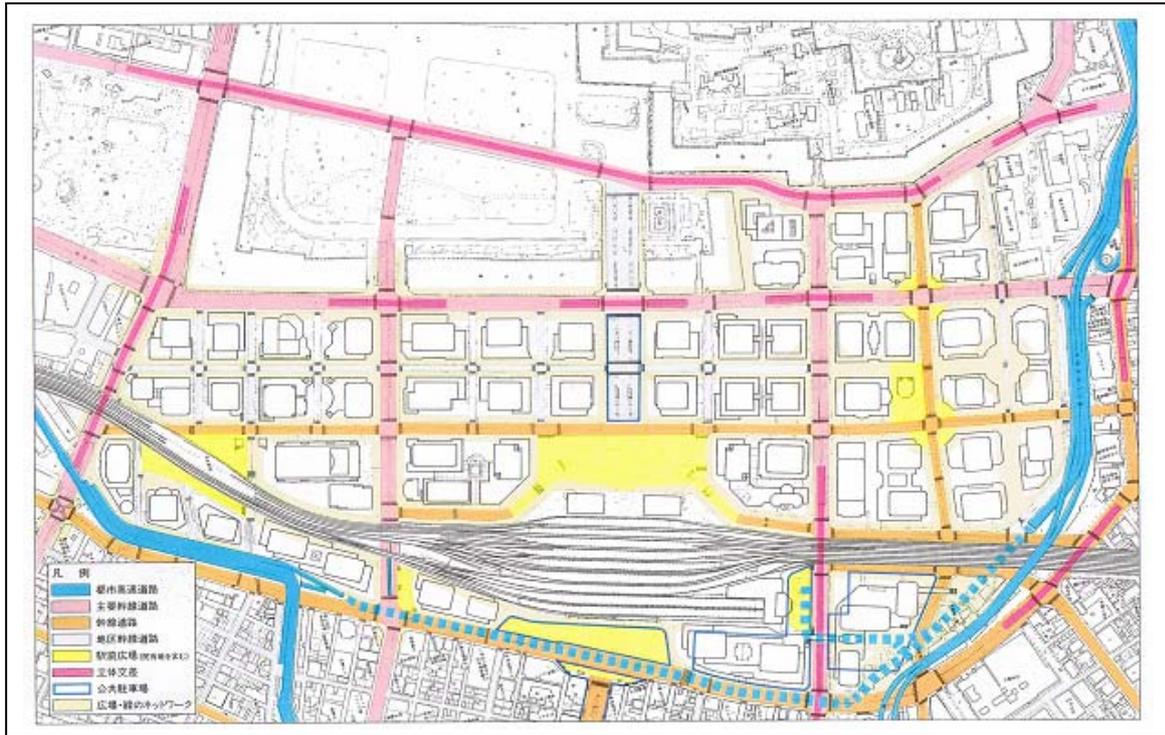
地上地下広場 東京駅 65000 m² 大手町 42000 m² 有楽町 30600 m²

建築 50 階～40 階 50 棟 駐車場 付置義務駐車場 40000 m²



出典 丸の内再開発計画

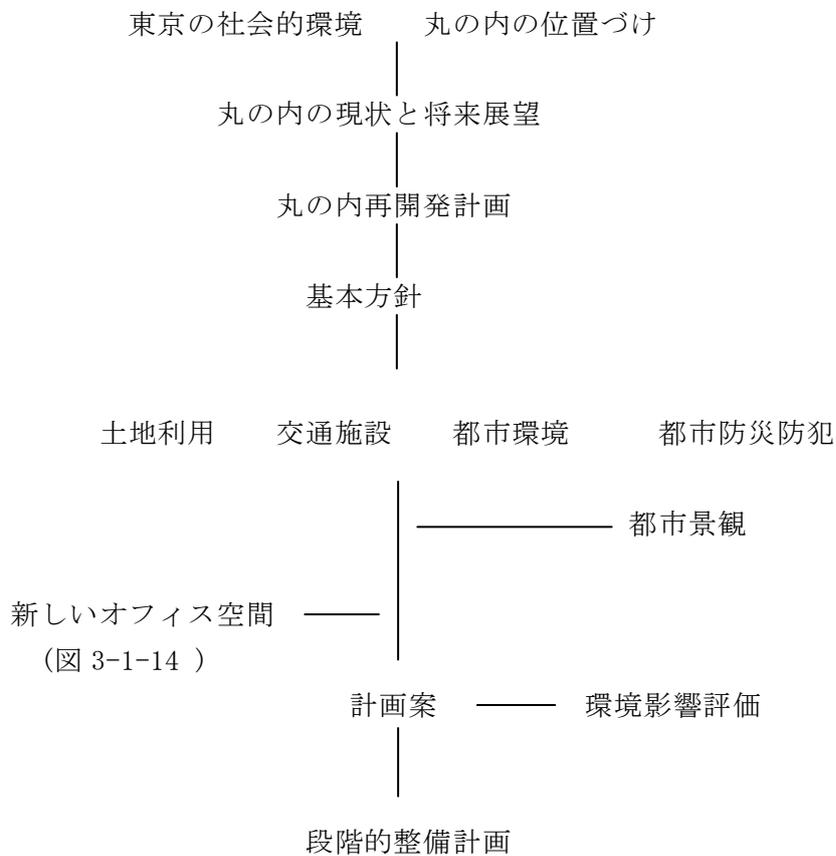
図 3-1-12 提案区域図

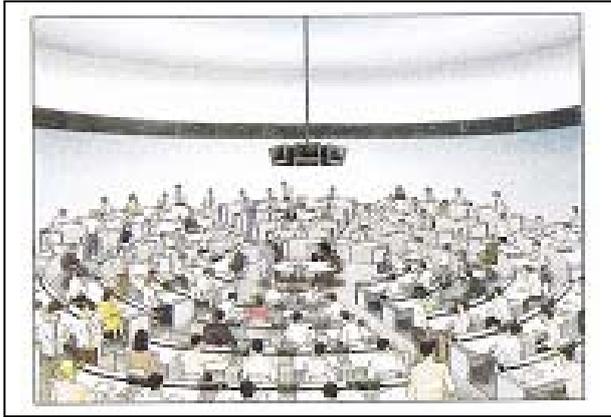


出典 丸の内再開発計画

図 3-1-13 道路改良計画

③提案の視点と手順





ディーリングルーム



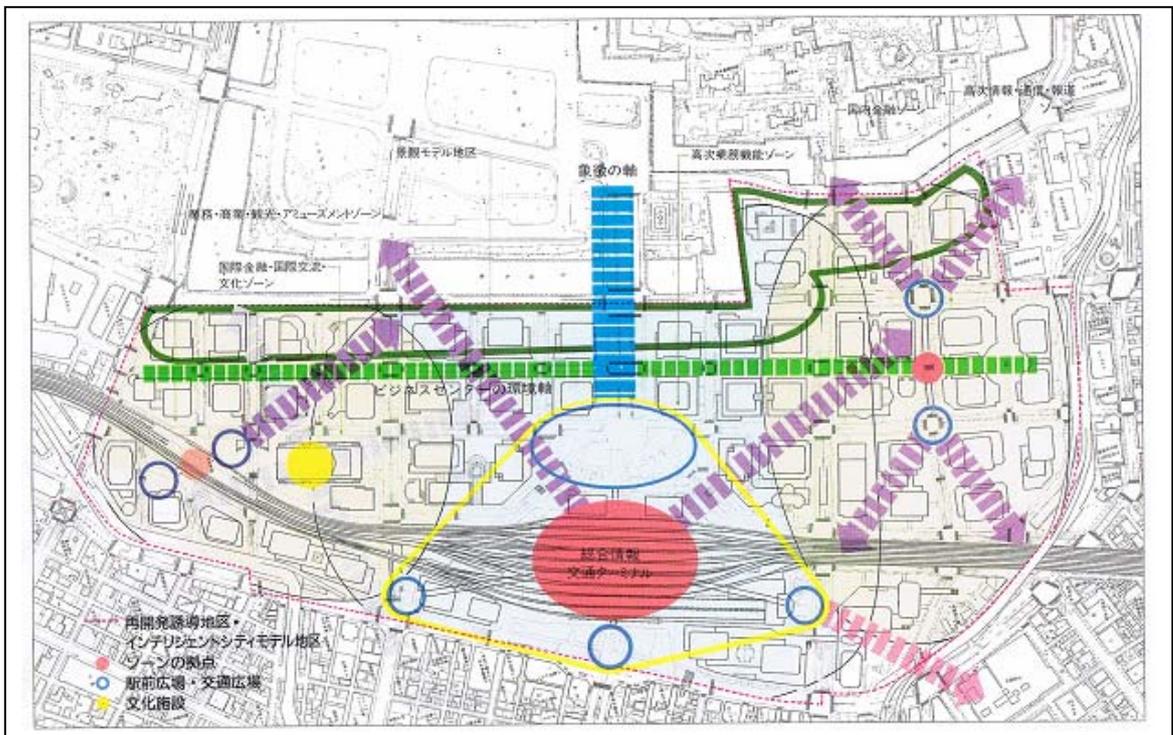
ロビー

出典 丸の内再開発計画

図 3-1-14 オフィス空間イメージ図

④ゾーニング

- 丸の内全域 インテリジェントシティモデル地区(図 3-1-15)
- 日比谷通り 都市景観モデル地区
- 丸の内地区 全域の中心 高次中枢機能
- 有楽町地区 銀座との連続 業務 商業 文化
- 大手町地区 新聞情報 国内金融



出典 丸の内再開発計画

図 3-1-15 ゾーニング図

⑤歩行者ネットワーク

現在 地表と地下の重層構造となっている。

既存のネットワークを利用し、発展拡充する。

計画区域全域は地表地下で有機的に連絡される

地下の歩行者空間を現在の 9kmを 15kmへ延伸する

半蔵門線大手町駅コンコース、行幸通り下、東京駅南北地下自由通路など

⑥景観

地区内 建築協定、まちづくり協定により行幸、仲通りの低層部の壁面線、1 階のファサードをそろえる(図 3-1-17)

潤い 緑のあるわかりやすい街並かつ街区や街路に特徴を持たせる

地区外 周辺への圧迫感を軽減する計画的連山型のスカイラインを形成する

統一ある街並により都市景観モデル地区となるようにする(図 3-1-16, 18)

⑦段階的整備

30 年間で整備する

1 兆 8000 億円 年間 600 億円

1) 都市基盤施設の整備の必要度に応じて整備を行う

2) 都市の骨格である交通拠点周辺から整備を行う

3) 年代に応じて建物の整備を行う



出典 丸の内再開発計画

図 3-1-16 遠景



図 3-1-17 仲通りイメージ図



出典 丸の内再開発計画

図 3-1-18 鳥瞰模型

4) 丸の内再開発計画の問題点

丸の内再開発計画は当時「マンハッタン計画」と批判され、当時としては画期的な民間からの提案であったが多くの問題点を含んでいた。

①合意形成なしの強引な都市計画提案であった。

本来行政が決定すべき容積率について民間側が提案した。

現行法では 1000%が最大の容積率についてその倍の 2000%を提案したということは法律改正を行政抜きに民間が勝手に提案した形になっているので行政の了解を得ることができなかった。今日でいえば総合規制改革会議があってその政策決定にもとづき都市計画法の改定へと結びつくのが本来の進め方であったと言えよう。

②供給者からの論理で顧客の視点がかけていた。

床需要に対応するために床面積を増大させることに重点をおいたために業務機能中心の単機能型のまちの提案となっていた。ソフトオペレーションの視点がかけていた。

③超高層の林立により景観面での検討が希薄であった。

街並の形成、公開空地の有効利用等の点で課題があった。公的空間整備の仕組みがかけられていた。

④「マンハッタン計画」批判

当時のマスコミの掲載された批判としては次のようなものがあった。

1988年1月21日 都市計画専門家 容積率の緩和は都市機能の一点集中を激しくし分散化に逆行する。

建築学会 歴史的建造物の保存を開発の免罪符にしている。

大谷幸夫 都市政策を考える会、反対である。

1988年3月18日 都議会 東京都 大崎局長

75年までの国土庁の供給予想 1600ha～1900haの半分の800haを供給することになるので副都心に影響する。

2000%は妥当性、問題点など幅広い見地からの論議が必要である。

5) 丸の内再開発計画の意義 — 現在との比較において

①民間からの都市計画提案である。

全体像を描くため他の地権者の敷地についても、まちとして提案している。

インフラを含めて全体の方向性を描くと同時に、2000%のためには敷地の統合化、共同建築が不可欠であるとして、地区計画、協定が必要であるとしている。

②今日における公共と民間のまちづくりの原点である。

都市基盤施設と土地利用のバランスのために、容積率 2000%を想定した場合、発生集中交通量等の観点から都市基盤について提案している。

丸の内再開発計画での提案	今日の改良状況
幹線道路のアンダー立体化	×
車線増加	×
道路改良	○東京駅前広場の改良が予定されている
歩道の拡幅	○仲通の拡幅、建替えビル前の歩道拡幅
地下道の拡充	○東京駅前地下広場、行幸通り地下整備
東京駅前広場	○東京駅前広場の改良 地下広場整備
有楽町駅前広場	○有楽町駅東側広場整備
大手町駅前広場	○大手町野村ビル前広場整備
	東京サンケイビル前広場整備
駐車場整備計画	○大丸有地区駐車環境対策協議会による実施

③都心のビジョン、姿を提示している。

丸の内全域 インテリジェントシティーモデル地区
 日比谷通り 都市景観モデル地区
 丸の内地区 全域の中心 高次中枢機能
 有楽町地区 銀座との連続 業務 商業 文化
 大手町地区 新聞情報 国内金融
 都市軸と街の構成
 行幸通り 仲通り 歴史的建造物と街並形成
 100m角の街区構成

④今日のまちづくり手法へつながる提案を行っている。

丸の内再開発計画での提案	今日の対応状況
1) 公共施設整備と容積率アップのために特別立法を含めた特別措置 都市計画法、建築基準法の改正の必要性	○
2) 地区計画、地権者協議会、建築協定、まちづくり協定、 まちづくりガイドライン	○
3) 地価を顕在化するような土地取引の際は容積率をカットし元に戻す	×
4) 公共施設整備における民間活力の活用	○
5) 公共施設整備 駅前広場、区画街路整備に際しては用地の単純買収 にかえて代替地提供、容積移転等民間を誘導する手法	○
6) 広場についての詳細検討を進める	○
7) 東京駅強化 新交通システム ヘリポート	△
線路上空の容積利用による高層ビル建設はすべきでない	○
8) 歩行者動線についての専門委員会	○
9) 個別プロジェクトの検討 歴史的建造物の扱い	○
10) 環境影響評価	○
11) 環状道路の整備	△

このように様々な課題をもちながらも丸の内再開発計画は都心再開発の必要性を提言したのである。

3. 2 大手町・丸の内・有楽町地区再開発の課題

(1) 3つの課題—「都市美」「容積率」「分散施策」

大丸有地区では地区の中心に東京駅と行幸通り、仲通りがあり、皇居の水と緑に隣接する日本の表玄関として、日本の代表的な都心景観を形成している。1933年美観地区に指定され、1966年東京海上ビル建築確認申請による美観論争で様々な議論が起こり、常に景観上重要な地区として位置付けられてきている。そのため再開発には「都市美」の維持、向上という課題がある。また丸の内再開発計画と八十島委員会提言は経済の国際化に対応した業務機能の受け皿としての「国際業務センター形成」を目指すものであるが、そのためには土地の高度利用と「高い容積率」が必要となる。丸の内では1000%の容積率をほぼ消化しきっており、そのため再開発には1000%以上の容積率が必要となるのである。そして業務機能の集積の結果でてくる都市問題解決としての「東京の都市構造のバランス」という課題がある。国際業務センターの形成を短期間に実現するためには容積率のアップが必要であり、容積率をアップすれば建物高さが高くなり、景観に大きな影響をおよぼす。また都心の機能更新は都心への機能集中につながり、一極集中を加速することになり、多心型都市構造と矛盾することになる。これら「都市美」「高容積率」「都市構造のバランス」という3つの課題を解決して再開発を進めなければならない。「東京海上美観論争」からの教訓は「都市美」は官による一律規制にはなじまないということと、景観のマスタープラン、全体構想が必要であるということである。「丸の内マンハッタン計画」からの教訓は供給者側からの論理だけではまちづくりはできないということと「民」からのまちづくり提案は意味があるということである。これらの経験の上に立って「民」「公」「市民」が参加できるまちづくりをめざしている(図3-2-1)。

(2) 取り組みの主体

それらの課題に応えながらまちづくりをすすめる担い手として3つの主体がある。建物の老朽化による再開発への動機付けをもつ開発推進主体としての「民」と公共空間整備及び法制度運用による都市空間コントロール主体としての「公」と、まちの利用者でありまた、景観など都市の空間を社会の共有財産であるとする観点での「市民」の3者である。これらの3者がそれぞれの観点にたって協力協調することによって、公正公明で豊かなまちづくりを行うことができる。大丸有地区においては、再開発の動機付けを持つ「民」が再開発の提案を行い、都市空間コントロール主体である「公」が都市政策と法制度に則りこれを許認可し、また公的空間整備をおこない、これら「公民」の建物整備施設整備によって実現するまちを「市民」が活用し、その都市空間の質について評価を下すことになる。このように各主体がまちの企画構想段階、実現段階、オペレーション段階等まちづくりのさまざまな場面で関わりながら、そのサイクルを連続して繰り返しながら丸の内のまちづくりは進められてきている。その過程において、各主体のまちづくりへの取り組みの重点はそれぞれ異なっている。再開発推進主体である「民」の重点は「国際業務センター」としての機能更新、都心空間の再生にあり、都市空間コントロール主体である「公」の重点は「東京の都市構造の構築」にあり、利用者、都市空間の評価者である「市民」の重点は都心景観に代表される「都心美」の歴史的継続性を求め、その維持向上への期待にある。

(3) 主体間の融合 多様化、持続性、都市美

今日の丸の内のまちづくりの過程において、1989年頃バブル期の時代、開発主体である

「民」は国際業務センターの機能更新のため「業務床の供給増加 容積率アップ」を求め、都市空間コントロール主体である「公」は多心型都市構造実現のために「都心抑制策 容積率抑制」を求め、まちの利用者である「市民」は「都市美」の維持向上のため「歴史的建造物の保存」「高さの抑制」を求めてきていた。その時点ではそれぞれの主体が重きを置く3つの要素は大きな矛盾をはらみ、いわばそれらの綱引きをしながらまちづくりを進めてきていた。その後社会状況がバブルの崩壊、規制緩和、少子高齢化と環境の時代へと変化してきている。この変化に対応して、「民」の側における国際業務センターの機能更新の方向は「ビジネスのための供給床の増大」から「複合機能化」へと変化し、さらに「居住、文化機能強化、公的空間整備への協力」へと進化しつつある。また都市空間コントロール主体である「公」は東京都の都市政策が「多心型都市構造」政策から「都心拠点重視」型政策への転換にともない「都心抑制」から「都心育成」へと転換しつつある。都市空間の質をもとめる「市民」は「保存、開発抑制論」から「まちづくり参加型」へと進化しつつある。これら綱引きをしていた各主体の重点、目標が主体相互間の融合化により多様化しつつある。少子高齢化と環境の時代においてはその融合化がますます進展し、3要素は「多様化」「持続性」「都市美」という共通の目標になり「様々な主体の参加」によって実現されていく。そのための協議の場として「議会」「懇談会」「NPO協会」がある。

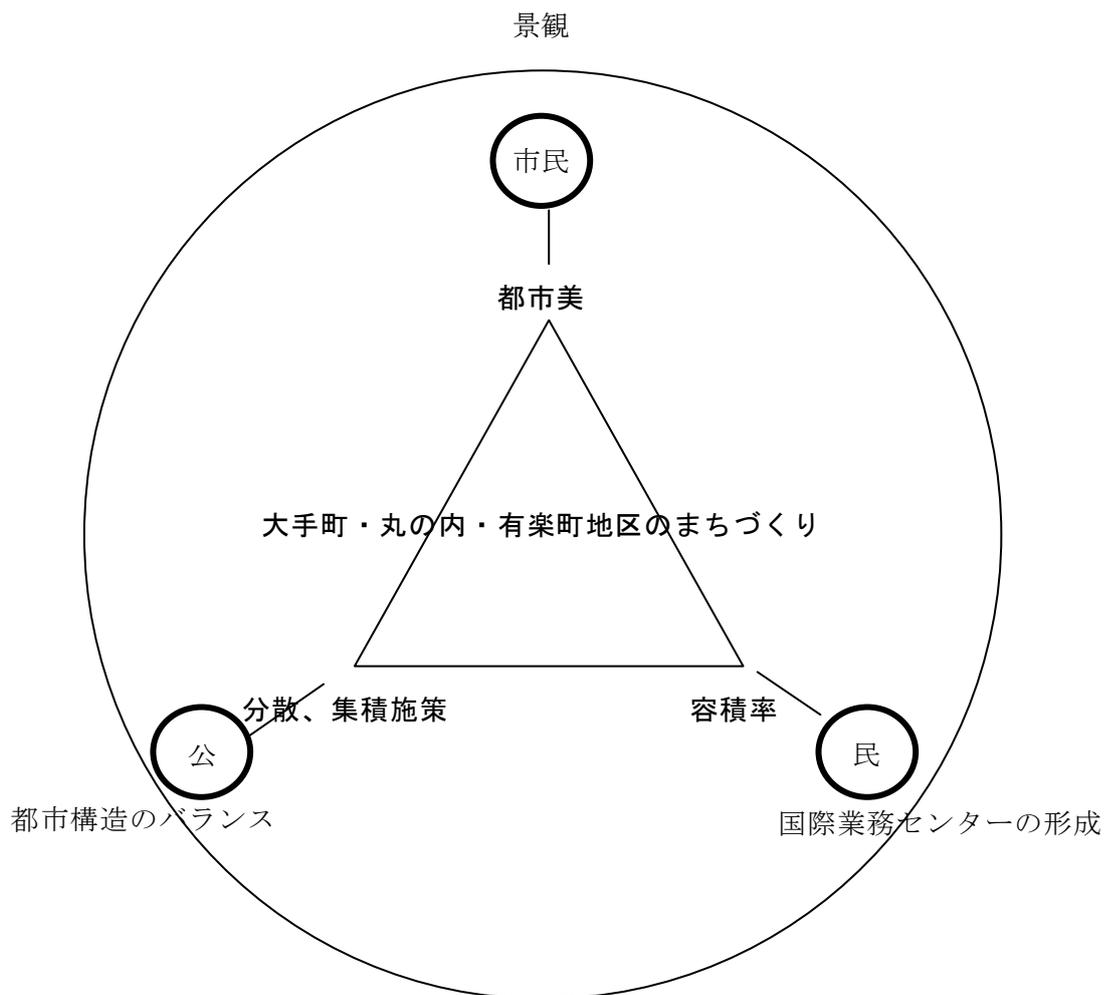


図 3-2-1 3つの課題

3. 3 都市美 スカイラインの形成

(1) 31mスカイラインのまちづくり

大丸有地区では1933年美観地区に指定され1944年高さ指定が公布された。しかしその後市街地建築物法の施行規則改正により、1948年に美観地区規定を適用しないこととなり、美観地区指定はされているが内容は指定されないまま今日にいたっている(図3-3-1)。

1950年代の高度経済成長期にあわせて再開発が行われた。その特徴はこれまで一丁ロンドンに代表される英国風のレンガ造りのオフィスを解体し、約100m角の敷地単位ごとに、軒高31mの近代的な大型ビルが建設されていったのである。1950年代の建築規制は高さ規制であり、このなかで連続的な建替えが進み、新東京ビル、新国際ビル、などが建設されていった。またこの時期街区を統合するために小さな街区が統合され、廃止された街路に代わって、仲通りが拡幅、整備されたのである。公的空間である街路と私的空間である街区が一体的に整備されたのである。その結果今日に見る31mの軒線のそろった景観が形成された。

公的空間整備と民間街区が同時に整備され、また街区内では複数の地権者が共同で再開発を行った。しかし街全体として共同して取り組んでいたわけではなく、あくまでもプロジェクトごとの共同化であった。

(2) 100mと31mのスカイラインの混在

1963年に建築基準法が高さ規制から容積率制に改正され、ここに100mの建物が制度的に可能となったのである。その結果いわゆる東京海上美観論争が発生し31mの軒線か100mの超高層ビル化の論争が起きたのである(図3-3-2, 3, 4)。この時点でもまち全体での取り組みではなく、プロジェクトごとの取り組みとなっており、そのため結果として100mのオフィスビル群が建設され以後31mと100mが混在するまちとなったのである。そしてまちの特徴としては主に三菱地所が手がけた有楽町、丸の内地区は31mで壁面のそろったまちなみ型の街並みが特徴となり東京海上から、大手町へかけての街区では建物周囲へ空地をとった100mの建物が連続する空地型の街並みが形成されたのである。また日本郵船、銀行協会などの歴史的建造物はほとんどが保存されることなく取り壊され新たなオフィスビルに建て替えられたのである。また東京駅も戦災にあって一部3階部分が失われた状態で今日に至っていた。まちづくりにいては個別開発であったが、まちの管理面や防災面においては丸の内美化協会による仲通り緑化、美化などの共同化の取り組みが見られた。

(3) 東京海上美観論争

この時期の丸の内のまちづくりは1966年国際建築の村松貞次郎教授の論文によると三菱地所の渡辺武次郎社長へのインタビューにおいて、三菱地所による整備が一応済んだので其のメリット維持のために美観地区条例の成立を期待し、東京海上火災の超高層計画に反対するのだという声もあるがとの問いに対して「事業会社としてメリットの維持は当然考えている」とアッサリとこたえたとなっており、このように竣工したての国際ビルがあり、31mの軒線の揃う丸の内改造計画が着々と進行していた時期である。これは高度経済成長期において、新たなオフィス需要に応えるために供給者側が近代的なビル群を次々と建設し、まちづくりを行っていた時期である。

一方東京海上は同じく村松貞次郎教授の論文によると山本源佐衛門社長へのインタビューで「いままでの建物は手狭になり経済的耐用年限もすぎたので新築することにしたと述

べており、やはり高度経済成長の結果、大正6年アメリカ式オフィスの旧館では対応できない状況になっていた。先人が反対をおしきって作った先例のない大建築、東京海上旧館を建てたのも天下国家を論じた精神である。日本資本主義隆盛のシンボルであった。建築の学問と技術がいっしょになって試みたものである。われわれも時代精神を象徴する社屋を建てたいと思うまたそうする責任がある」と述べており、建築界の権威に何度もきていただいてそのつど聞き、其の結果超高層にして敷地の多くを市民に開放して丸の内地区に新しい人間の生活と憩いの場をつくるという計画が固まったと説明している。そして前川国男に依頼してからは何も注文はつけなかったと語っている。

つまりこの二つのまちづくり、建築計画に対する考え方の違いは、もとは同じ高度経済成長下におけるオフィス需要や業務の拡大に対応する必然性からでたものであり、かつ両者とも歴史的な経緯を受け継ぎながら、その時代の精神を表現したものであった。結果として31mと超高層の違いがでてきたのは制度改正とまちづくりのタイムスパンの違いによるところが大きい。すなわち高さ規制から容積制に移行した瞬間に対応できるスケール、タイムスパンと大きな街全体を動かしていかなくてはならない立場のタイムスパンの違いである。そして経済的背景のもと都市計画の規制誘導手法としての容積地区制が大きく時代の転換期を象徴する結果となった(表3-3-1)。

1960年代の美観論争は以下のように整理できる。

- 1、1960年代は高度経済成長下において、街や建物の機能更新が必要とされた時代である。
- 2、1960年代は東京都の都市政策は多心型が明確になった時期である。
- 3、1960年代は規制誘導手法としての都市計画では、高さ規制が撤廃され容積地区制に移行し、需要と都市構造のバランスを容積率で明確に規制誘導できるようになった。
- 4、1960年は美観地区の経緯から新たに「容積率」と「高さ、景観」の相互関係が問題として発生した始まりの年である。
- 5、1960年の美観論争の教訓
 - 1) 「都市美」は一律に行政によって規制されるべきものではない。
 - 2) 様々な合意にもとづいた景観マスタープランが必要である。
 - 3) 「都市美」は社会的ニーズや技術などにより時代とともに変化する。

このような1960年代の景観の課題が1990年代の再開発へと受け継がれていくこととなった。



図 3-3-1 美観地区



出典 朝日新聞
図 3-3-2 東京海上計画案

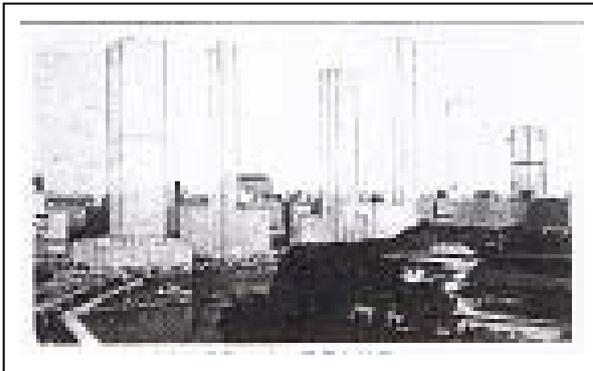


図 3-3-3 東京都案

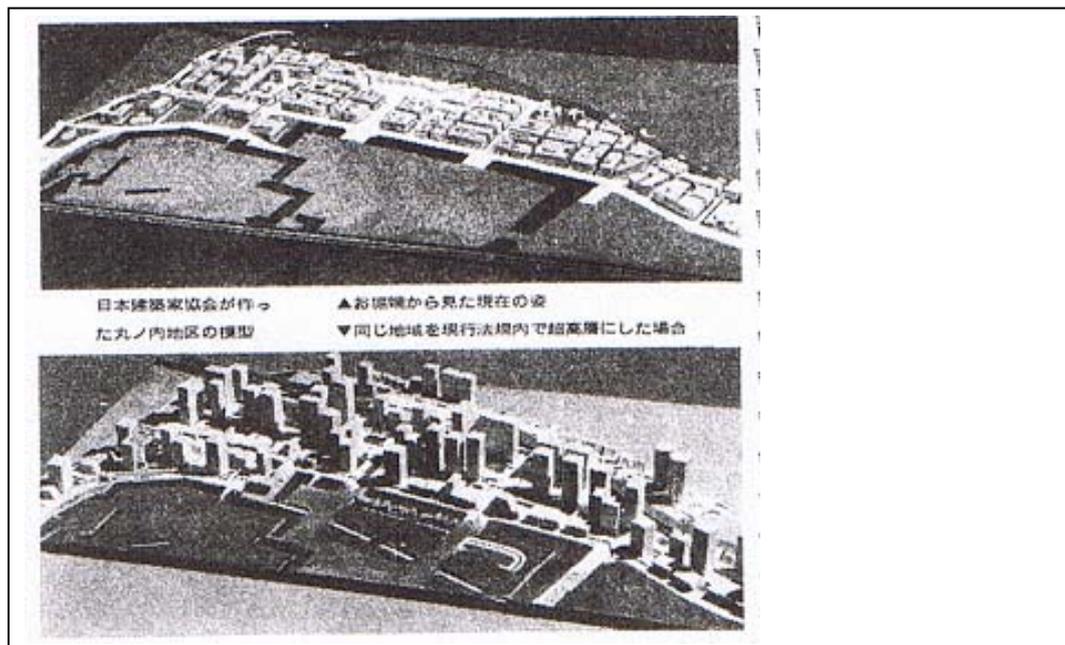


図 3-3-4 日本建築家協会が作った丸の内の模型

表 3-3-1 東京海上美観論争小史

1965 年	昭和 40 年	前川建築設計事務所 東京海上ビル 設計案東京都へ提出
1966	昭和 41 年	<p>9 月 都が規制の条例を検討</p> <p>10 月 5 日 建築確認申請 千代田区へ提出 翌日受理</p> <p>10 月 14 日 東京都都市計画地方審議会土地利用計画調査特別委員会</p> <p>10 月 31 日 日本建築家協会が要望書を提出</p> <p>11 月 5 日 建築学会が要望書を提出</p> <p>11 月 20 日 都条例 都市計画地方審議会で審議 都 作成の想定図を提出</p> <p>11 月 21 日 都市計画地方審議会 大勢は条例賛成 12 月都議会に条例案を出す足がかりとなる。</p> <p>11 月 25 日 12 月都議会へ提出予定 報告書原案 一律規制ではなく美観審査会で決定するとなつている。 反対の少数意見があつた。 4 団体が反対を表明 美観審査会をボイコットすると表明 東京海上、八幡不動産、日本鋼管不動産、三井物産 4 社長連名で反対表明</p> <p>11 月 25 日 報告書原案に対し建設省委員も反対表明 (三橋信一住宅局長) 丹下健三 高山栄華／立体的機能的な都市、規制強行、将来ビジョンがない 皇居は誇りうるがビル群は別である 都の条例 具体的数値がない 都が巨大な権限を持つ</p> <p>11 月 27 日 報告書提出 建設省の反対意見は重要であつた。</p> <p>12 月 2 日 規制条例見送りがとの観測 1) 建設省が反対 2) 世論、建築界が反対 3) 都議会へのためらい 4) 都知事選挙 財界の一部も反対 などが理由とされた。</p>

1967	昭和 42 年	<p>4 月 都建築確認申請却下</p> <p>9 月 建築審査会 4 月 15 日処分は取り消す</p> <p>10 月 西村建設大臣「都市景観、建築行政上重要な問題であり取り扱いには慎重を期す」と記者会見</p> <p>6 月 5 日 東京海上 東京都建築審査会へ／30 階 127m</p> <p>6 月 20 日 建築審査会が審査請求書を受理</p> <p>6 月 21 日 建築審議会 (建設大臣の諮問機関) 一律規制できない 地区全体のバランスをこわさない範囲で流動的に考えるべきである</p> <p>7 月 17 日 委員 2 名 不適任 都が審査会へ申し入れ (坂倉 中井 新一郎)</p> <p>7 月 27 日 委員回避みとめず</p> <p>8 月 23 日 都の敷地の解釈無理</p> <p>8 月 29 日 建築審査会 決定持ち越す</p> <p>9 月 26 日 委員の定足数が足りず採決のびのび</p> <p>9 月 27 日 日本建築家協会の模型 都建築審査会 都の却下はあやまり、但し超高層ビルの是非とは無関係</p> <p>9 月 27 日 掘り下げた都市美論が必要 規制条例には反対 経緯の整理</p> <p>11 月 1 日 稲垣栄三 皇居との調和が必要である 小汀利得 行幸通りの左側 (海上側) は高くする、右側は今のまま。三菱地所が苦勞してきた統一を尊重するのが礼儀 前川国男 超高層により青空 緑 空間を取り戻す</p>
1970	昭和 45 年	9 月 12 日東京海上ビル 25 階で確認申

3. 4 本章のまとめ

(1) 国際化への対応と高容積率のまちづくりの必要性

1960年代の再開発により一定の業務機能の集積を見た丸の内であるが、1980年代にはいり国際化、内需拡大の要請により更なる機能更新が必要となった。国際化、情報化、経済のソフト化などによる中枢管理機能の充実が必要となり、30年から40年たった老朽化オフィスビルの建て替えが必要となっていた。そのためにはすでに1000%の容積率はほぼ使い切っているため、さらなる容積率のアップが必要であった。そのためには都市計画諸制度の改正が必要であり、東京都の都心政策が抑制から誘導策への転換が必要であった。それらの課題に取り組むためにはこれまでのような事業単位、街区単位の個々ばらばらな開発では不十分であり、街全体で進むべき方向を共有化し、マスタープランに基づく取り組みが必要であった。東京駅については、総武横須賀線、京葉線開通、東北新幹線区新幹線乗り入れ、長野新幹線の開通などによりも利用客の増加、鉄道としての中心的役割の増大にあわせて、駅機能の更新が必要となっていた。このように街全体での取り組み、公的空間との総合化、歴史的建造物の取り扱い、高さの問題、東京駅の改良、地下ネットワークの整備など、次の時代を迎えるに当たっての課題が残されつつ将来の方向を模索していたのが1980年代後半であった(図3-4-1)。

(2) 大手町・丸の内・有楽町地区再開発の課題

「都市美」「容積率」「分散施策」

丸の内のまちづくりは地区の中心に東京駅と行幸通り、仲通りがあり、皇居の水と緑に隣接する日本の表玄関として、日本の代表的な都心景観を形成しており、その「都市美」の維持、向上という課題と、「国際業務センター」としての機能更新という課題、そして「東京の都市構造」における都心として東京の都市政策上、中心的役割を担うという課題があり、それらに応えつつ、丸の内の老朽化した建物の建て替えと、公的空間整備、まちのオペレーションによるまちの活性化に公民協調で取り組んできていることが特徴である。これら3つの課題はそれぞれ調和する面と矛盾する面とがあり、また課題を取り巻く社会状況も常に変化しており、時間の経過とともに個別課題の達成状況などによってまちづくりの目標も変化してきている。まちづくりに際してどの課題に重点を置くかが重要な点となってきた。

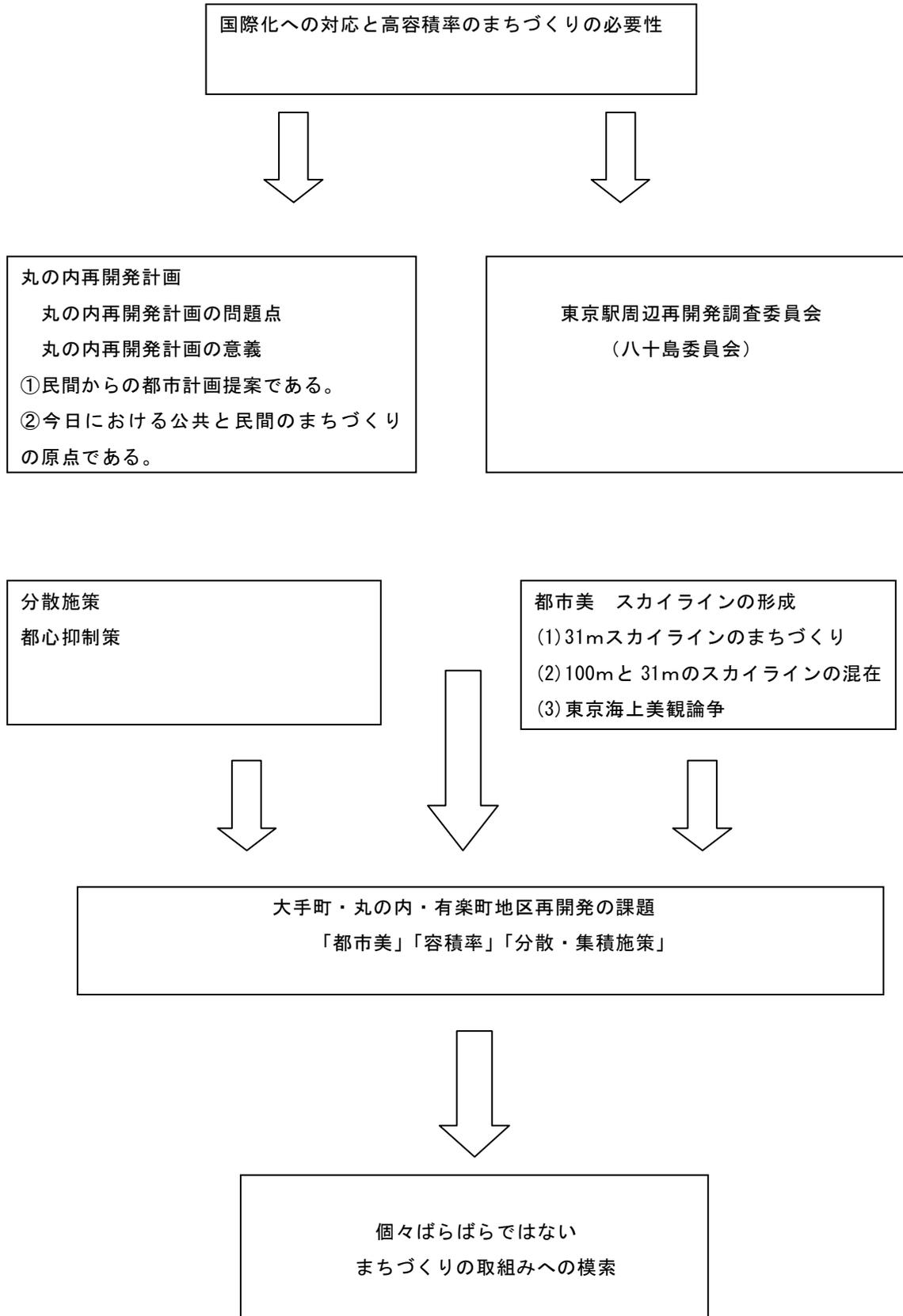


図 3-4-1 3章のまとめ図

第4章 能動的活動期 1988年～1996年

公民協調の取り組み

本章では「集積と分散施策」「都市美」「容積率」の3つの課題を解決し、再開発を推進するために、大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会が設立され、基本協定が締結されて、さらに懇談会へと発展した経緯を明らかにする。

4.1 大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会

(1) 設立の背景

1) オフィスの供給不足と質的改善

昭和30～40年代に大丸有地区の建て替えが行われてから30年が経過し、時代の急激な変化に対応するために再開発が急務となっていた。プラザ合意後に国際化の波がおしよせ量的に旺盛なオフィス需要に供給側が対応し切れなくなっていたことに加え、事務所空間の質の改善が求められていた。すなわち昔の31mの高さ規制のなかでつくられた建物は階高が低く4m以上必要という要請に答えられなくなっていた。またインテリジェント化に対応するための設備グレードが追いついていないということ、レストランなどのサービス施設が足りなく外国からのビジネスマンとの商談にも事欠く状況にあった。さらに建物自体が老朽化して外壁の改修では対応しきれない側面があった。また建物単位の更新ということばかりでなく街全体として、即ち丸の内の果たしてきた国際業務センターという役割に対する責任と再構築ということが課題として認識されていた。

2) 東京都の都心抑制策

一方東京都の都心政策は抑制型で臨海副都心をはじめとする副都心を育成するために都心を抑制するという考え方であった。これは国全体として東京への一極集中が都市問題をひきおこしているとされた。東京一集中批判に答えるために、東京都は都心一極集中が通勤混雑などさまざまな都市問題を引き起こしているという判断に立ち、副都心育成を結論づけた。都心の丸の内にあった都庁舎の新宿移転はその象徴であった。その結果都心に立地する個々の事業者は、個々単独の努力では有効な解決策が見いだし得ない状況におかれた。この閉塞状況を打開するためにはまちづくりという観点で都市政策に対応することが必要であり、それぞれの事業者の熱意に加え千代田区との協調が不可欠であった。

3) 千代田区まちづくり方針

また大筋では都心抑制であったが、都心の再開発誘導施策として、東京都の再開発方針として大丸有地区が再開発誘導地区に指定され、また千代田区の街づくり方針において国際業務センターとしての方向が示されており、それらの中にまちづくり推進協議会の設立の道が示されていた。

(2) 協議会の設立

個別建物の建て替えではなく、面的なまちづくりとして進めるためには行政の政策面との調整や都市計画的整理等を行っていくことが不可欠であった。そのためにはまず地元地権者が一つにまとまることが条件であり、千代田区の街づくり方針にもとづく協議会の設立が必要とされた。地元からの要請に基づく千代田区の指導のもとに地元地権者による発起人会を経て、1988年7月20日大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会が設

立された。現在の大丸有地区の街づくりの第一歩となるものであった(図 4-1-1)。
 協議会の目的は都心としてあるべき姿を確立し、行政政策での位置づけのもとに個々の地権者が何をなすべきかの答えを見つけ、実際に都心を更新する道筋をつけることであった。そのためにはできるだけ多くの地権者が参加することが必要であり、趣意書に基づき多くの地権者に参加を要請していった。また同時に協議会としてのまちづくりの方向性を確立



出典 協議会会報

図 4-1-2 会報第 1 号

図 4-1-1 設立総会

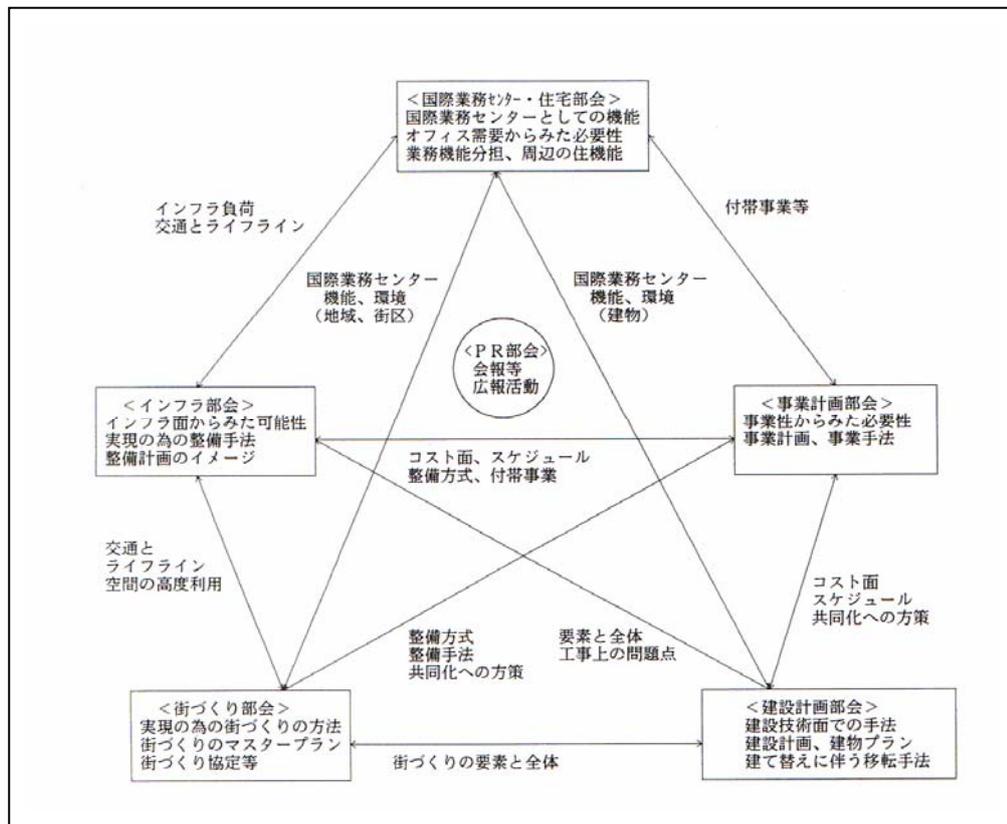


図 4-1-3 部会関連図

出典 協議会報告書

するため、組織的な自主検討を開始した。

設立当初の会員は60社である。2004年には89社となっている。組織は総会、理事会、幹事会、6検討部会である。事務局は正副会長会社である三菱地所、東京電力、日本電信電話株式会社、三菱銀行より構成されている。会長は三菱地所高木丈太郎が努めている。幹事長谷口丞 事務局長石田治 街づくり部会長三菱地所大国道夫、インフラ部会長日本電信電話辻国雄 事業計画部会長東京電力佐藤紀男 国際業務センター住宅部会長三菱銀行日幡進 建設移転部会長三和銀行小林正元 PR部会三菱商事大山博之である。各部会は月1回のペースで開催され、部会間の連絡機能として部会長会議があり月1回程度開催された。各年度ごとに報告をとりまとめ5月の総会で了承をとりながら客観的な資料として外部へ説明できるように準備を重ねていった(図4-1-2,3)。

(3) 協議会への参加と組織作り

1) 協議会への参画 企業によるまちづくり運動

大丸有地区において街づくりという運動体に立地企業が一緒になって参画することは全く初めての挑戦であった。大丸有地区に立地している関係からビジネス上のつきあいはあるにせよ常日頃から街づくりというフィールドで互いに取り組んでいるわけではない。それぞれの建物計画は可能であるとしても、街全体のことに一致協力して取り組む事が可能かどうか手探りの状態であった。結論からいえば当時は各社が従来の縦割り組織を超えた新しい横断的総合的な分野に力を入れ始めた時期であり、そのような総合的判断に基づいて各企業が参画した。

2) 都市が交流による新しいビジネスフィールドとなる

都市そのものがビジネスとして取りくむ対象の一つであり、新しいビジネスフィールドとしての認識、つまり都市政策提言の必要性を認識していたということであった。また各企業がせつかく丸の内に集積しているにもかかわらず相互の関係性が弱く全体としての総合力が発揮できていないということもあった。一方で各企業が積極的に他分野の企業との交流を通じて新しいビジネスを開拓する気運があり、これは情報分野の技術進歩と拡大などにより事業領域の複合化、総合化が進展していたことも背景としてあった。

3) 各企業の建て替えの必要性

各企業とも現実に建て替えの必要性があったことが協議会への参画や積極的活動の牽引力になった。国際化情報化が進展しておりこれに対応するかたちで自社の本社ビルもテナントビルもそのあり方、内容について再検討を迫られておりそれぞれがビジョンを持つことが必要とされていた。

(4) 協議会での検討

1) 部会活動

協議会活動は規約づくりから始まり会員の募集、組織作り、活動目標の設定等街づくりの実現へ向けて準備を整えていった。総会、理事会、幹事会のもとに活動のための部会を作りさまざまな課題に取り組んだ。

「国際業務センター住宅部会」において丸の内の国際業務センターとしての必要性やそのあり方を検討した。「事業計画部会」においては実際の街づくりにおける事業性のあり方、「インフラ部会」は大丸有地区のインフラのあり方、特に容積率との関係や次世代インフラのあり方などについて検討した。「建設部会」は丸の内で必要とされる次世代型の業務ビ

ルのあり方と敷地との関係を検討した。「街づくり部会」では丸の内のまちづくりの将来像について街並み、容積制度、都市計画の観点から検討をすすめた(図 4-1-4)。容積率についてはニューヨークの時限立法 1800%、ヒューストンの無制限、ダラスの 2000%(図 4-1-5, 6, 7)等も検討の対象となり、都心で必要な容積率は 1500%~2000%であるとの検証を行った。そして「PR 部会」においては各部会検討を中心に「TCC(東京セントラルシティ)」という冊子にとりまとめ、これにより協議会内部での情報の共有化とベクトルあわせを進めた。

この協議会組織の活動の特徴は地権者自らのノウハウを生かしたインハウスの作業を中心に検討をおこなったことである。それに加えて外部の学識経験者やシンクタンクに提言、調査を求めている。

企業の実体をアンケート調査したり各企業のノウハウを元にそれぞれの調査・立案機能を発揮し、加えて建築設計や都市計画技術の活用をはかったことに特徴がある。

当初の主眼は千代田区街づくり方針に示されているように、都心まちづくりのために高度な業務機能を集積させるため必要ならば制度改正を国、東京都へ要請するということにたいする地元としての意識の共有化と様々な課題について各検討部会で内部検討を行うというものである。

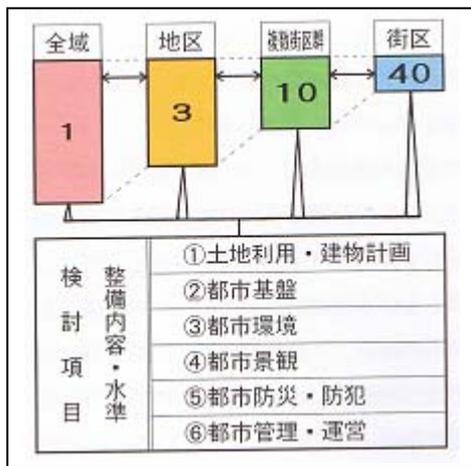


図 4-1-4 マスタープランの検討

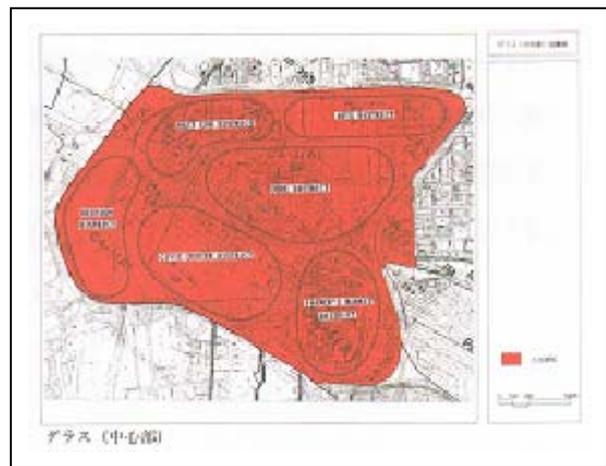


図 4-1-5 高容積率検討 ダラス



図 4-1-6 容積率検討ニューヨーク



図 4-1-7 容積率検討 ニューヨーク

出典図 4-1-4~7 協議会報告書

2) 1500～2000%の需要

各社とも建て替え需要が旺盛で、今後10年以内に建て替えたいとするところが大勢を占めている。またその際、国際化、情報化、業務環境の質的高度化等により一人あたり床面積が現在の1.5倍必要であり、さらに次世代型ビルの防災設備やエレベーター機能、各種サービス機能の充実を考慮すると容積率として1500～2000%は必要になるという試算もだされた。これはインフラ的には高容積に対応できるという結論になっておりさらに次世代型の広域熱供給やゴミ、廃熱利用、物流、駐車場も検討され、特にインフラのネットワークの重要性が認識された。新しいビルのモデルも提案され居住性や景観、設備などのあり方とコストなどについて検討された。

3) マスタープラン

まちづくりの将来像について、マスタープランとしてまとめ都市計画諸制度との関連のなかで街づくりのルールを自らつくることが必要とされた。機能配置、高さ、壁面線、ネットワーク、街並などが項目としてあげられる。当時創設された再開発地区計画制度の提案型まちづくりのスタイルがモデルとなった面もある(4-1-8～17)。

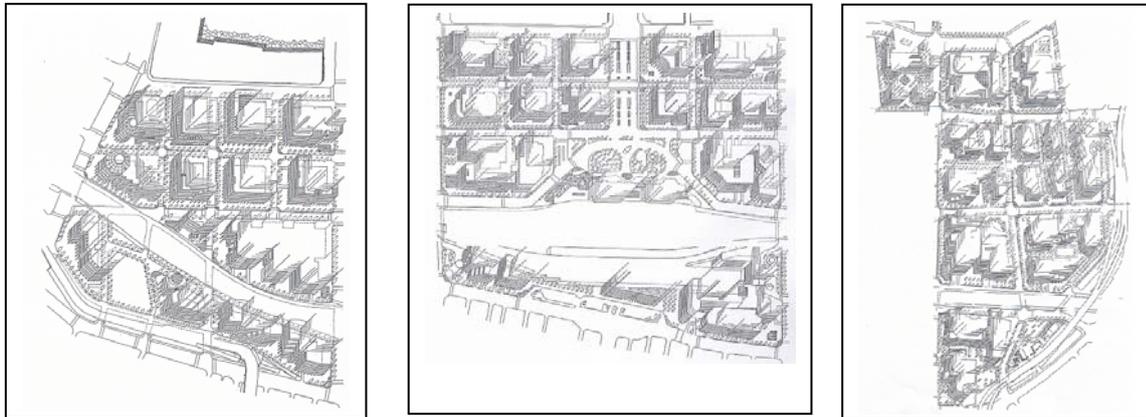
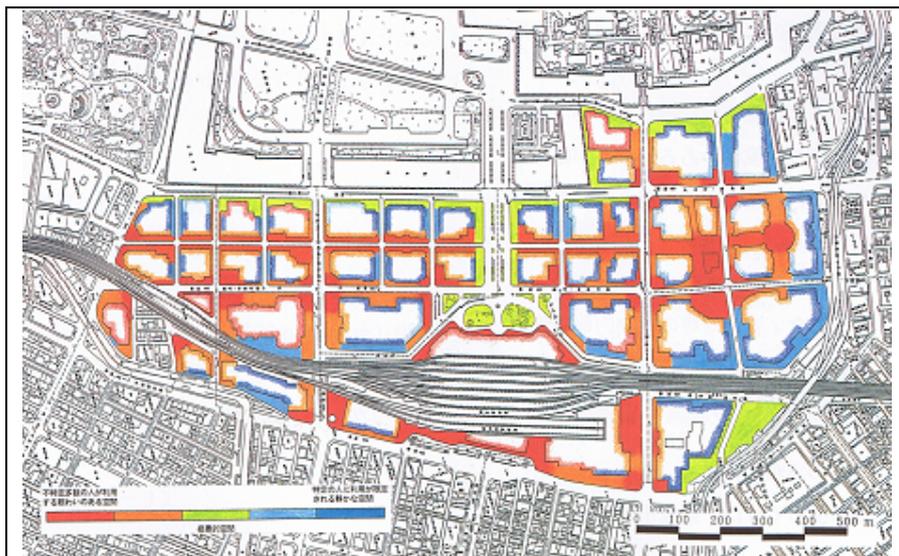


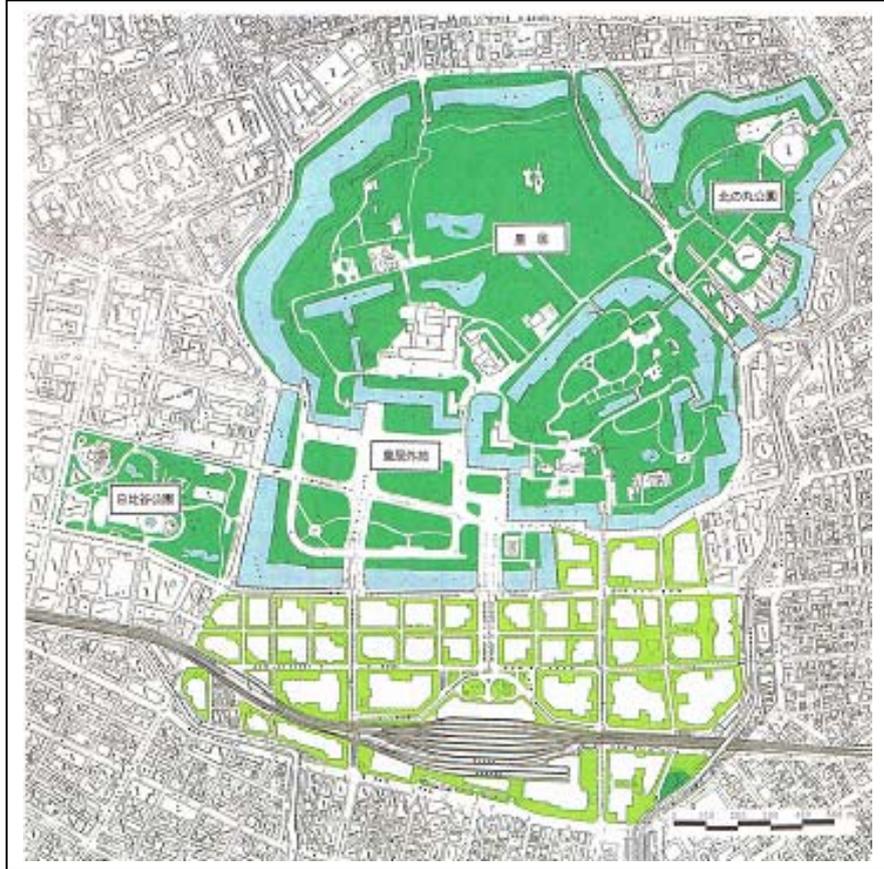
図 4-1-8 足元周りの空間構成検討

出典 協議会報告書



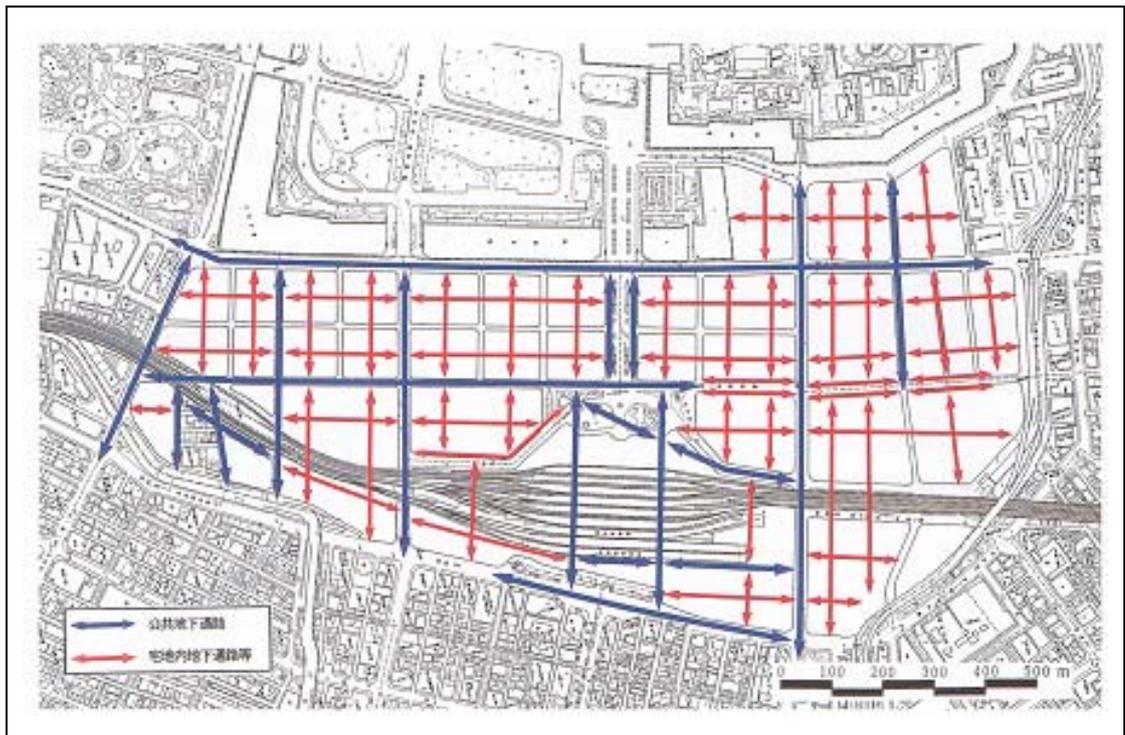
出典協議会報告書

図 4-1-9 外部区間の検討



出典 協議会報告書

図 4-1-10 緑のネットワーク検討



出典 協議会報告書

図 4-1-11 歩行者地下ネットワークの検討

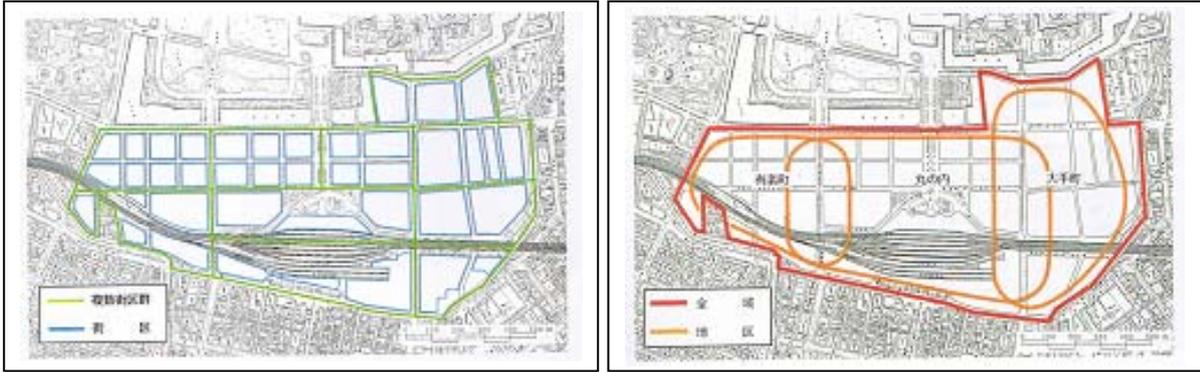


図 4-1-12 街区、ゾーンの検討 出典 協議会報告書

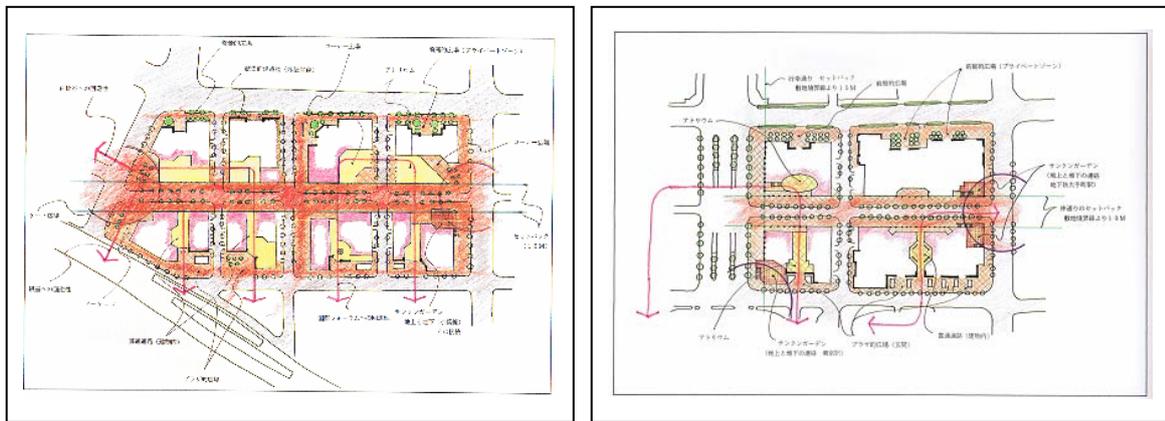
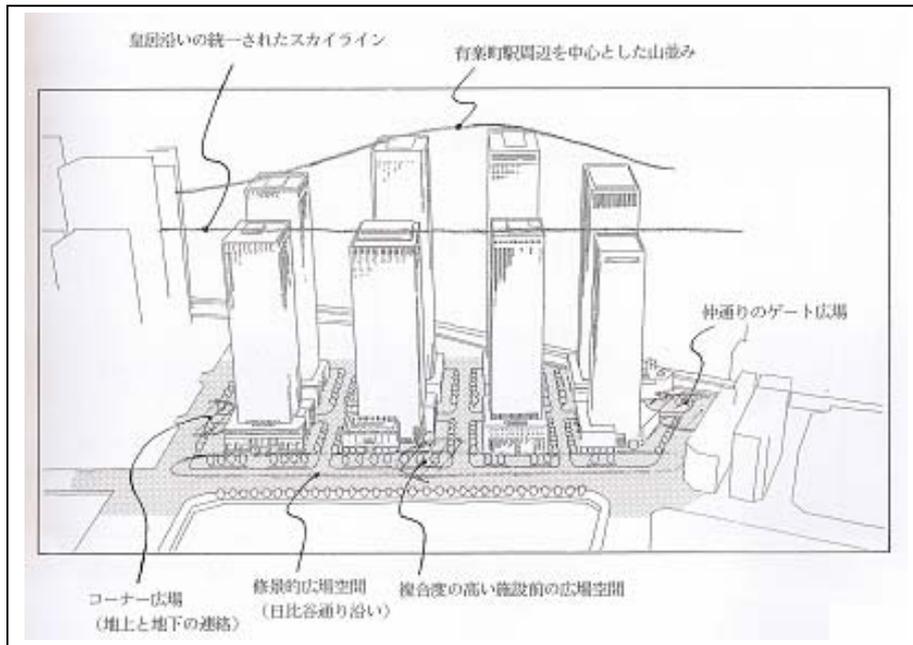
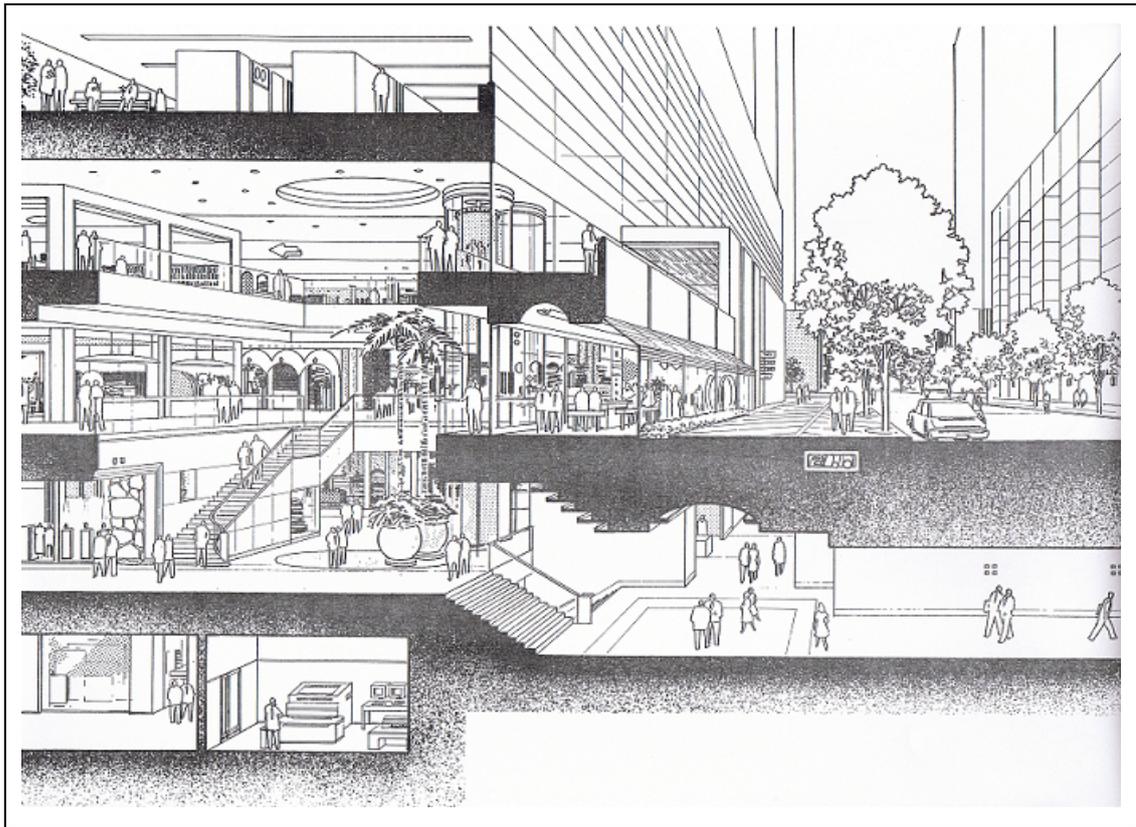


図 4-1-13 外部空間と建築の検討 出典 協議会報告書



出典 協議会報告書

図 4-1-14 スカイラインの検討



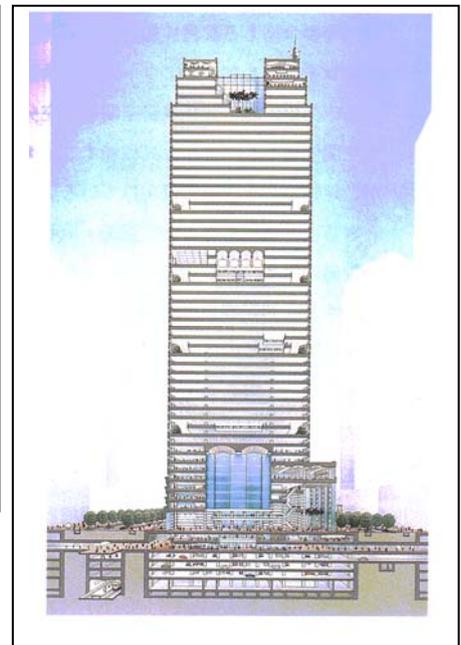
出典 協議会報告書

図 4-1-15 断面検討



出典 協議会報告書

図 4-1-16 お堀端の景観



出典 協議会報告書

図 4-1-17 建築の検討

4) 定期的調査

東京都の施策などについても研究を進め、丸の内のまちづくりが行政施策と一致する接点をもとめた。その際都心の現状やあるべき将来像を明確にする上でも国際比較が不可欠であり、そのため海外視察等を通じて各国の中心部の実状や都市計画の内容、容積率のありかたについても調査を行った。また各社の建物利用のあり方を定期的にアンケート調査し、本地区におけるまちとしての実態の変化を経年的に見定めていった。

協議会の検討は参加型で行われ、それぞれが自由に提案できる状況で検討を進め、節目節目のまとめは全員が了解するまで検討議論してとりまとめた。そのため協議会の方向性を確認し内容を煮詰めるために多大の労力と年月を要した。なかなか結論が見えてこないもどかしさや、トンネルの中に入り込んだような感覚におそわれることもあった。路線が敷かれていない中で自らが提案するものであり手探りの状態であったこと、また関係する範囲が膨大であり、社会的にどう手をつけてよいか皆目分からなかったということがありなかなか現実の再開発にはほど遠かった。

5) 公民協調型にはほど遠い時期

1992～3 年において大丸有地区の街の将来像について協議会自らができることはやり尽くしたが、まだ協議会内部の検討にととどまっている状況であり、東京都や国の施策との整合をはかる課題があった。街づくりを進めるためには東京都、国の都市政策、都市計画との整合性がなくては進まない。後に構築される公民協調のPPPが必要であったがまだその当時はそこまでたどり着いていなかったし、気づいていなかったといえよう。

(5) 外部委託調査

1) 客観的検証のための外部委託調査

協議会の内部検討に加え、さらに幅広く、客観的調査をおこなうため外部委託調査を行った。世界の業務センターと比較してオフィス需要やまちづくりがどのようなものであるべきかについての調査、日本国内での都市問題、国土問題との関連でどのような都心更新が必要であるかなどの調査である。

2) 野村総合研究所委託調査「機能分担を考慮した当地区のオフィス需要」(1989～1990 年)

内部の検討を補強するために野村総研に委託した都心のあり方調査はニューヨーク・ロンドン・東京という3大国際金融センター調査という点で画期的であった。バブル崩壊で内容は破綻した部分もあるが、これからの国際業務センターは、ニューヨークのダウントウン型の業務単機能型では成長が見込めず、ミッドタウン型の複合機能化が不可欠であるという点は今日の複合機能都心づくりに結びついている。加えてアクシス(街としての軸)が必要であるというポイントは「軸と拠点による街づくり」という、後の「まちづくりガイドライン」に結実されているといえよう。すなわち都心の国際業務センターの定義をしたということに意義があった。

3) 都市計画協会委託調査「世界都市東京の都心更新の進め方」(1989 年)

都市計画協会による「世界都市東京の都心更新の進め方」調査は、街づくりを考えるにあたってローカルな視点ばかりでなく日本を経済活動の面で牽引しているという役割について提言している。その点で協議会活動を進めるにあたっての大丸有地区の客観的位置づけを明らかにして自信を持ってみずからが研究するためのスタート時点での羅針盤となった。すなわち大丸有地区は一大丸有地区や個々の企業の視点ではなく国家的視点、東京全

体の中での視点、広域都心の視点が必要だというもので、街づくりの結果個々の企業が繁栄すればよいというものではなくて街づくりが都心づくりのモデルとならなければならないというものであった。そういう大義名分が個々の大企業をまとめあげ共通のベクトルを持ち得る基礎であった。委員会は井上孝委員長、川上秀光、河原一郎、今野修平、高橋潤二郎、新谷洋二、日笠端、広瀬盛行、堀内了一、松本嘉司、村田喜代治、吉田達男の委員により構成された。

委員会報告書によると概要は次のように整理することができる。

①都心の機能更新の必要性

首都東京はニューヨーク、ロンドンとならぶ世界の中心都市として大きな役割が期待され、その責務を果たすことが必要となっている(図 4-1-18)。東京都心は当地区を中心に早期に機能更新、拡充が必要とされている。業務床集積度は野村総研の調査によるとニューヨークダウンタウンで1481%、ロンドンのシティー599%、都心3区208%で丸の内612%である。旺盛な業務床需要に対する受け皿が不足し、業務機能がスプロール化し、無秩序な都心の拡大が地価高騰、住宅地浸食を招いている。

金融、情報系をはじめとする経済的中枢管理機能等の高次の機能を受け持つ地域は東京駅を中心とした徒歩圏で丸の内のみならず八重洲、日本橋等を含んだ地区とする。地区の道路、地下鉄整備水準、街区整備の見込み等にあわせて再整備すべきである。

②国内問題と世界都市東京の役割という2面的な問題解決

多極分散型国土の形成をめざし、首都圏、東京の都市構造のゆがみの是正をおこなうという国内的問題解決と、新たに世界都市東京に期待される役割の実行という2面的問題を同時に解決することが求められている。

③国土構造上重要な位置にある。

当地区は皇居に隣接し東京駅を中心に広がり、鉄道網、道路網の利便性に優れる国土上重要な位置にある。今後さらに国際的なビジネスコネクトの面でも空港とのアクセスを強化していくことが必要である。

④都心の各機能の共存を維持する

都心は丸の内の高次の業務機能、霞ヶ関、永田町の政治、行政機能、日本橋の商業、業務機能、銀座の商業機能から成立している。周辺には歴史的地区特性を背景とした商業、業務、住宅の混在する神田、新橋、虎ノ門、赤坂等の地区、住機能の麹町地区がある。都心機能はこれらの多様な機能と共存しながら長い歴史、伝統の上に築かれてきている

⑤副都心、業務核都市との機能分担

都心、臨海副都心を含めた副都心、業務核都市のそれぞれの地域特性を踏まえつつ機能分担し、相互に連携、補完し機能を高めることが、海外からの進出企業に対し経済活動の場を提供し、我が国の国際経済活動における地位を維持向上させていくことに有効である。世界レベルでの機能分担、全国レベルでの機能分担等様々な関係に配慮して進めなければならない。

⑥都心のまちづくり

東京都区部再開発方針、千代田区まちづくり方針等の位置づけをふまえ、ビジネスだけではなく歴史性、文化性、シンボル性 都市環境 都市景観にすぐれ、わかりやすく、安全 快適な活力ある都市空間をつくりあげていく必要がある。

単一敷地ではなく、街区の単位をもとに地区全体をとらえ、総合的・一体的かつ段階的によりよい街づくりを行っていくことが必要である。そのため各地権者がまちづくり協定、建築協定締結などにより、自主的なコントロールをおこなっていくことが必要である。

⑦容積率

容積率は社会変化、経済変化との関係、インフラ整備条件等から地区全体で可能となるボリュームをきめ、地権者の合意のできた街区など条件のととのった地区からその整備状況に応じて現行の指定容積率とは別の容積を付与していくという手法が考えられる

⑧住宅の計画的整備

住宅地の遠隔化と通勤時間の増大の問題が深刻化しており、官民で打開策を図る必要がある。そのなかで副都心、業務核都市を育成し機能分担していくことは住宅政策としてきわめて有効である。千代田区街づくり方針において都心周辺の住宅地保全がうちだされている。住宅と業務の共存をめざし「立体的用途規制」「複合住宅地区」「限定業務地区」の制度により業務のスプロールを抑制することが打ち出されている。

⑨配慮しておべき事項として 環状道路の整備

当地区を対象にした通過交通調査の結果では、当地区にかかわりのある交通は4割で、残り6割が通過交通である。その通過交通のうち3割は地区の外周幹線の通過交通である。環状道路を整備することにより都心へ流入してくる通過交通の軽減に効果がある。首都圏がかかえる都市問題と環状道路は深い関係があり、業務核都市を育成し、首都圏の地域構造を多核多圏域型としていくためにも環状道路の整備は必須のものである。

委員会報告の内容は、「国内問題への対応」と「世界都市の役割」という2つの大きな方向性を示すと同時に、ビジネスだけではなく文化、交流機能を併せ持った複合型のまちづくりを示唆しており、さらに街づくり協定の重要性、容積率、住宅問題など各論に触れ、今日の大手町丸の内有楽町地区まちづくりの基本型を示したと考えられる。



出典 井上委員会報告書

図 4-1-18 世界 3 大金融センター

4) 都市計画学会委託調査「大手町・丸の内・有楽町地区街づくり検討調査」(1991～1996年)

地権者、行政、それを結ぶ学識者、社会の理解、各種専門家が総合的に結束しないと街づくりは進まない。社会に街づくりの意志を表明するためには協議会の結束と街づくりへの取り組姿勢の声明を出す必要があり、しかも客観性があるのもでなければならない。そのためにまとまった考え方を作ることと容積論等の都市計画的理論を整理することを目的として都市計画学会に伊藤滋先生を委員長とする研究会が設置され理論的背景が明確になり、その結果として「まちづくり協定」が締結されて協議会が世の中にでききっかけとなった。協議会の離陸であった。

委員会の構成 伊藤滋委員長 大野秀敏 尾島俊雄 黒川洸 小出治

小林重敬 武内和彦 /事務局 日本都市計画学会/作業班都市計画設計研究所関口太一

5) 伊藤委員会 「丸の内の新生」(1996年)

今まで培ってきた価値観の再評価を行いながら、ニューヨーク、ロンドンに追随するよりは真に世界に通用する我が国の都心へとグローバルな視野をもって独自によみがえらせるという意味をこめて「新生」という提言となった(図4-1-19)。

すなわち再開発に対する基本認識として「丸の内らしさ」を創出し、地球環境時代の環境共生をテーマとし、社会経済環境の変化に対応する新陳代謝機能、インクリメンタルな手法により、地権者自らによる「協定」方式により行政政策への反映、具体的開発プロジェクトを通して実践的なプロセスのなかで役立てるという趣旨であった。

委員会の構成 伊藤滋委員長 大野秀敏 尾島俊雄 黒川洸 小林重敬

武内和彦 日端康雄 /事務局 日本都市計画学会/作業班 都市計画設計研究所関口太一

①「丸の内らしさ」の再構築

新たな時代に対応した、新たな歴史が必要であるとして、丸の内の個性が見えなくなりつつある現在、個別開発がバラバラに進行すると調和が崩れるので、「新たな丸の内らしさ」を追求し、時代へ継承する壮麗で調和と秩序、「ノブレスオブリージ」が必要であるとしている。

②環境共生型の都心創造

太陽、風、緑、水などの自然と省エネ、省資源、都心交通環境改善などの対策を新たな空間構造として組み入れることが必要であるとしている

ヒートアイランド対策などの環境共生への取り組み、慢性的な交通混雑による外部不経済へ対応するため通過交通流の円滑な処理、駐車場配置、物流システムの改善、主要駅と周辺との歩行者ネットワークの形成、地区内及び地区と周辺との関係改善につながる都心交通体系の改善などが必要であるとしている。そして広域的な環境負荷緩和対策と連動するエコシステム型の再開発や広域交通ネットワークの改善に資する再開発として環境共生時代における都心創造のモデルとなることが求められているとしている。

③業務環境の機能更新と多様な都心機能の充実

バブル崩壊による日本経済の低迷、都心の空洞化による東京の位置づけ低下とアジアの急速な発展に対応し、新時代対応型の複合機能都心への更新をはかり、新たな都心業務機能の再編をおこなうことにより日本経済の牽引役となることを提言している。

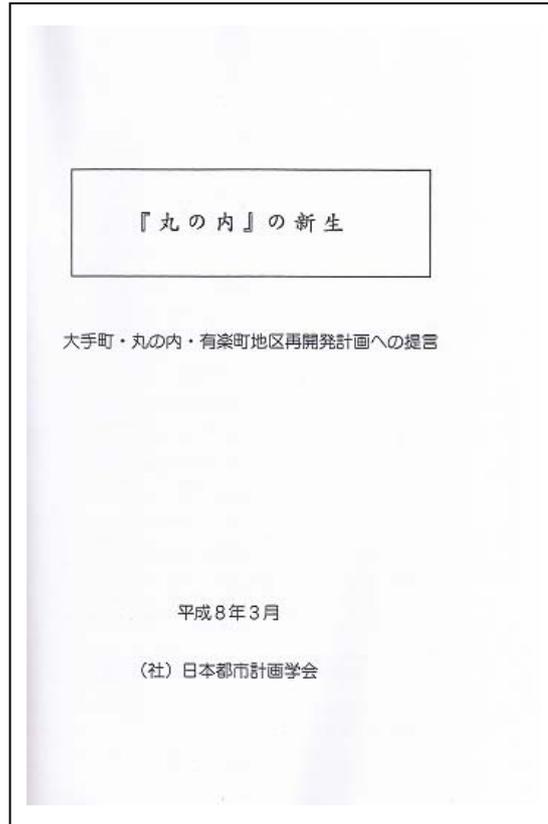
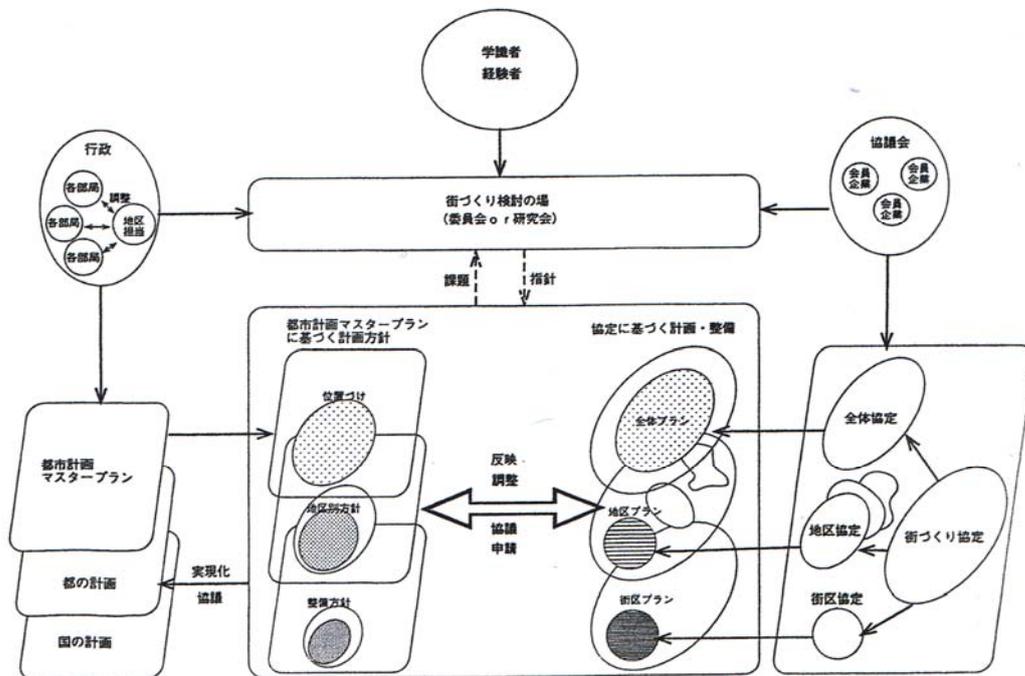


図 4-1-19 丸の内の新生 提言書



出典 丸の内の新生

図 4-1-20 段階的まちづくりの仕組み

④新たな都市構造再編への対応

当地区の再開発においても構造的な問題解決につながる内容に取り組む必要があるとしている。都心の区域拡大を目指すのではなく、都心機能を適切に集積させたコンパクトな都心形成を心がける「コンパクトな都心形成」、都心機能の更新、高次化が地方や首都圏内の機能改善につながり、全体的なレベルアップへのきっかけを作り出す「都心再編から広域連鎖を図る足がかり」、他地域と連係した再開発内容による周辺に対する「好ましいインパクト」をあげている。

⑤地元の再開発熱意の高まり

民間の熱意が高く民間と行政が関係者が協調する努力が必要であるとして、個別ではなく全体のまちづくり運動へと醸成することの必要性、民間と行政等関係者による新たなパートナーシップの必要性、実践的な民間協定ルールとして平成6年3月のまちづくり基本協定をさらに発展させ新たな「公共性の枠組み」を当地区から提案することをあげている。

⑥地区の将来に向けた方向性としてインクリメンタルな取り組みや民間と行政のパートナーシップなどを示している。

⑥-1 インクリメンタルなアプローチによる再開発計画

再開発は長期にわたるので一律な地区全体像ではなく、個別やいくつかの集团的グループによって進むので常に全体像と照合をはかりながら進める方法が必要であり、まちづくり基本協定をもとに地区レベル、街区レベルの「協定」システムをプロセスプランニングと平行してつくることが必要であるとしている。

⑥-2 パブリック・プライベート・パートナーシップ (P.P.P)

地権者のみでは限界があるので民間と行政との協調関係を構築しそれぞれの役割と責任をはたし他地域との相互連携的な再開発が必要であるとしている (図 4-1-20)。

⑥-3 空間整備の基本方向の重要なキーワードとして「かぜのみち」「美的空間」「共空間」をあげている。

環境都心空間の「かぜのみち」として日本橋川再生による日本橋川ルート、東京駅一皇居への八重洲ルート、有楽町地区の大街区型の再開発による晴海ルートをあげている。美的空間創造により丸の内らしさをつくるとして、基壇部がそろった街並形成、東京駅一幸通りの都心シンボル通り、東京駅前広場と周辺建物整備の都心シンボル広場をあげている。

道路と敷地の境界部分を「共」空間として地権者自らが作る空間整備ガイドプランにもとづいて整備することを提言している。

⑦定量的な再開発目標水準の考え方

⑦-1 これらを誘導するための誘導推進方策としてプロセスプランニング体系、インクリメンタル／協定方式、区域のレベルに応じた協定、地区協定などと、再開発目標を定量的に設定するため新たな目標値としての容積率を提言している。

これまでの基準容積率は全国一律で、事前確定的な将来市街地像のもとで許容されるものとして公共施設とのバランス、都市機能配置、市街地密度の適正化の観点で決められてきている。その結果現在の問題点として、すでに基準容積率を消化したケースの対応、共用面積の拡大や一人当たり床面積の拡大に十分対応できないケース、建物、執務環境改善ニーズに対応できないケースなどがおこりつつあり、都市計画として容積率が狙いとする誘

導的な機能が働かなくなりつつあるとしている。そして魅力ある市街地環境、個性を重視した空間ニーズ、国際的広がりをもった都市活動に対応するため、現在の容積率が「世界都心」としてふさわしい空間像を示すものなのか、我が国経済、文化拠点として育成するために十分なものであるのか、新たな視点から再検討し、新たな基準都心容積率についての枠組みを確立する必要があるとしている。

⑦-2 新たな枠組みとして環境、省エネ、省資源、防災の観点、情報通信ネットワークなどのあらたなインフラ対応、まちの魅力と風格、複合機能市街地の創出などあらたなスペースニーズをあげている。そして今後の当地区のまちづくりを誘導する定量的目標として容積率を考える新たな基準容積率を設定することにより容積率もつ本来の誘導的機能を回復させるとし、協定による貢献度に応じて計画評価する容積率として $1500\% \pm \alpha$ を示している(表 4-1-1)。

⑦-3 目標水準設定の検討例 $1500\% \pm \alpha$

新たな基準容積率設定の必要性

⑦-3-1 誘導的な意味が失われつつある

⑦-3-2 広域的な関係改善、新たな経済活力の増進効果を促す複合機能都心

⑦-3-3 目安として 1200%

特定街区などで平均 1200%

有効率の減少、一人当たり床面積 1,2 倍

100 ヘクタールのまとまりがある

⑦-3-4 特別な地区としての容積率指定検討の必要性

法制面、特例制度との関連検討

経済活動の中心拠点 日本を牽引する役割

都心として先進的文化交流機能の育成

これらを目的とする「特別」な地区 特別の容積率

これらの計画評価の検討例として、風の道などの環境共生型の都心空間としての基盤形成、「丸の内」らしさの創出、地上地下の歩行者空間整備、文化芸術美観の創出、地区外への貢献(住宅 地区外インフラ)を上げている。

今後の課題として協定方式の充実、コンセプトプランの策定、特別地区指定と基準容積率変更、環境コントロールと自律的な環境制御システムをあげている。また計画評価の仕組みの確立として空地評価から性質、性能評価へ、広域貢献評価をあげ推進体制構築が必要であるとしている。協議会では 1997 年に大丸有コンセプトプランを作成した。(図 4-1-21)

表 4-1-1 容積率の考え方

出典 丸の内の新生

	(評価項目)	(評価容積率%)	(備考)
環境共生基盤形成	<p>a 地区の新たな基盤形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既成市街地における新たな都市基盤整備として捉え、ベース容積率の変更に相当するものとして ・「かぜの道」づくり ・「共」空間整備 ・防災機能の拡充 	200～	<ul style="list-style-type: none"> ・基準容積率のベースアップに相当 ・これらを「協定」により担保
地区街区(群)づくり整備	<p>b 街区再開発のための共同化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街区内の敷地共同化から複数街区間の共同化に至る整備を評価 	50～150	<ul style="list-style-type: none"> ・市再事業に相当するものとして高度利用地区数量設定方法を参考適用
	<p>c 公開空地等の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街区内の有効な空地確保に対してその位置、形態、数量等に応じて評価、さらに美観形成や街並み形成等の整備に対して評価 	50～200	<ul style="list-style-type: none"> ・特定街区や総合設計制度の方法を適用
	<p>d 文化等の公益施設等整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公益的な施設整備に対しての評価 	100	<ul style="list-style-type: none"> ・総合設計制度の公益施設の割増限度
	<p>e 地区外整備への協力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区外の住宅供給や関連都市施設などへの協力に対して評価 	100～	<ul style="list-style-type: none"> ・開発負担対象外だが暗箱化せず容積率で明確化
	計	500～	⇒ 1,500±α

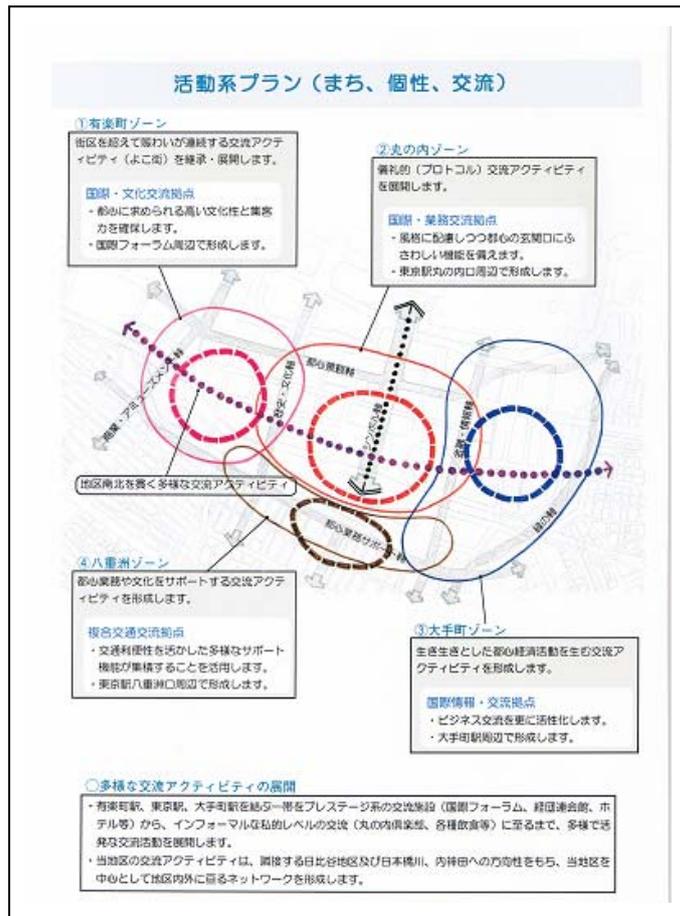
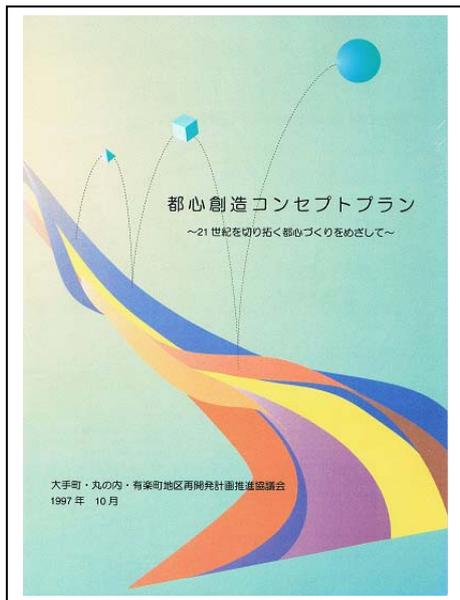
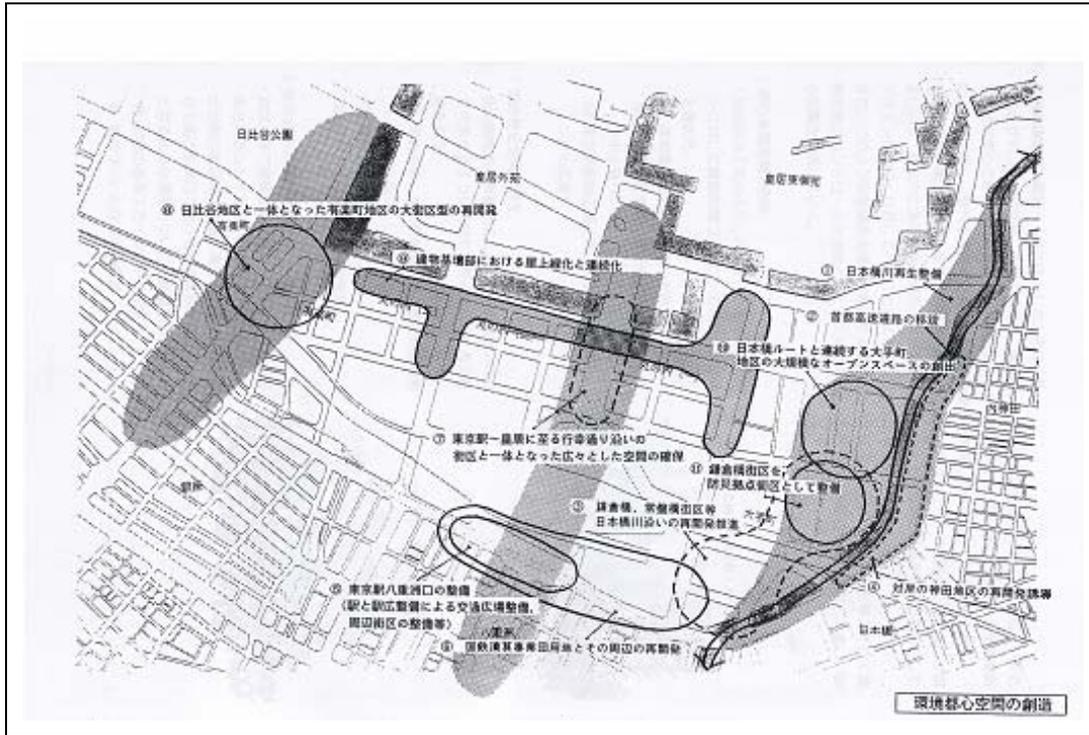


図 4-1-21 都心創造コンセプトプラン

(6) まちづくり基本協定の締結

1) まちづくり基本協定の必要性

1994年3月に「まちづくり基本協定」が締結された。この間、1980年代のバブル経済期からバブル崩壊をへて社会状況が大きく変わり量から質へとももの考え方が変化してきた。まちづくりの考え方も旺盛なオフィス需要に対応した業務床の量的拡大から複合機能や地区特性を生かしたまちづくりへ質的転換が求められるようになった。

協議会内部での意識の共有化と各検討体制が整った次の段階の目標が行政等との協議に移ることであるが、そのためには協議会の意思表示を明確に外部へ向かってする必要がある。そのため街づくり基本協定の締結が最重要課題となったのである。

まちづくり協定のためにはどのようなまちを作っていこうとしているのかマスタープランの検討と必要な項目の洗い出しが必要で、そのため街づくり部会では、世界の業務センターのマスタープラン、景観、制度、容積などを調査した。また協定についても日本国内のまちづくり協定を調査した。しかし内部の検討だけでは今後行政協議を行うことを考えるとその専門性、体系性、客観性に不十分な点があり、また協議会各社の了解を取るためにも学識者等の評価が必要であるとの認識から日本都市計画学会へ委託して調査を行うこととなったのである。そして都市計画学会による伊藤滋先生を委員長とする委員会の提言に基づき1994年に「街づくり基本協定」の締結に至ったのである(図4-1-22)。

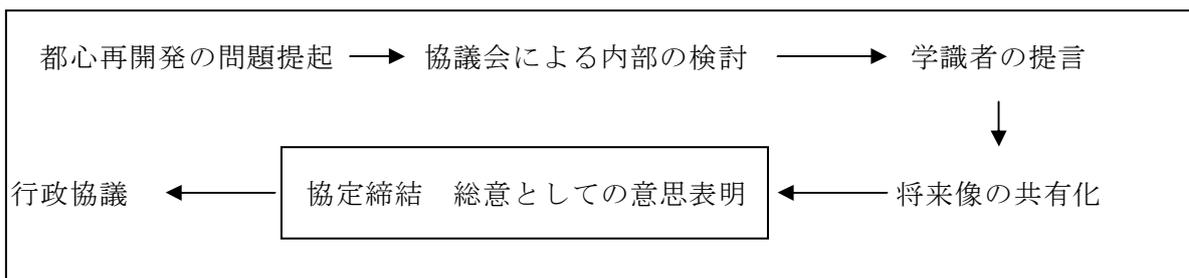


図 4-1-22 協定のフローチャート

2) 街づくり協定の締結

①協議会内部での検討と伊藤委員会による提言

協定の締結は協議会の内部で様々な議論検討されたことと伊藤委員会の提言があつてはじめて実現できた。協議会での議論はまちづくりにあたって「このようなまちづくりをしよう、そのためにはこのようなとりきめをしよう」といったまちの将来像と実現のためのルール化といった観点で議論されてきており、マスタープランのたたき台も議論されていた。個々の建物計画についてその連続性や機能についてばかりではなく歩行者ネットワーク、環境、容積率、開発制度のあり方などについても検討された。

検討された項目として第1に大丸有地区のまちづくりを推進するためには個々ばらばらではなくて街づくりに関する共通のルールが必要であること。第2に再開発地区計画の提案型のように自ら提案したルールが、容積など都市計画的に評価される提案型都市計画の検討。第3に協議会の総意が反映されていること、第4にそのことによって公民協調の一方の当事者になりうる事、それらのために協議会の総意としてのまちづくり協定が締結が必要であった。

さまざまな検討やケーススタディを重ねてきているのでその最大公約数を求めることは可能であったが、いざ協定というかたちにまとめるとなるとその結果として個々の開発を規制誘導することになるのでその効力、内容についての客観性、即ち街づくりに関して行政も含め誰もがなるほどというものが必要であった。

伊藤委員会の提言を受けて協議会の部会で協定項目の整理を行い大筋での了解を得たところで協議会全体で組織的に取り組むことにより協定を作成した。あとは協議会加入各社の社長印をもらう段階となり、各社で機関決定の手続きを経て各社の社長印がおされることとなった。このようなことは協議会として初めての出来事であったがなんとか全社合意でまとめることができた。これをもって協議会の街づくりの総意を示すものとなり、東京都知事宛てにこれを提示して街づくりの指導を要請する段階に至った。

②大手町、丸の内、有楽町地区 街づくり基本協定 (平成6年3月)

1994年3月31日 大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会の会員76者により「街づくり基本協定」が締結された。

「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり基本協定」 (出典 協定本文より)

大手町 丸の内 有楽町地区(以下「当地区」という)は有数の業務地区として我が国の経済活動を支えてきた。また、皇居や東京駅等ともあいまって良好な環境、いわゆる「丸の内らしさ」を現代まで受け継ぎ、我が国固有の都心イメージを形成し定着させてきた。

近年、国際化や高度情報化という時代の要請とあいまって、都心、副都心、業務核都市等が機能分担しながら、地域特性に応じてそれぞれに発展を図ることが期待されている。そのなかで、当地区には、中枢管理機能や文化機能、国際金融 情報等の世界都市機能への質的な転換と量的拡充が求められており、新しい時代の都心における国際業務センターにふさわしく、しかも次代に誇りうる街づくりとして再開発を行うことが必要となっている。

更に、当地区再開発の効果は、単に地区内のみには止まるものではなく、周辺地区への無秩序な業務機能の拡散を防止し、周辺地区の住機能の保全を可能とすること等により、今後の都心再開発のモデルとなる必要がある。

当地区の街づくりは、新時代に対応する新たな都心像の再構築、すなわち新たな「丸の内らしさ」の形成を目指すものである。そのため、高集積、高密度の街づくりにより、オフィス機能の充実や就業環境の改善等の都心機能の高度化を図るとともに、当地区の景観面、機能面、環境面の優れた特性に根ざした、より魅力ある都心空間の創造を図るものとする。

かかる趣旨に基づいて、協調、協力して街づくりを行うため、我々地権者は以下に示す街づくりの理念を相互に確認し、当地区再開発の発意として本協定を締結するものである。

新たな都心景観の形成

(一) 東京駅を中心に皇居前に展開する当地区の景観特性を生かし、新しい時代に対応した「丸の内らしさ」を再構築することにより、世界都市東京の中心にふさわしい風格ある都心景観の形成を図る。そのため、伝統と壮麗さを尊重しつつ、新たな活力と躍動感あふ

れる街並の形成に務める。

国際業務センターの形成

(二) 当地区の業務地区としての歴史や特性を活かし、世界都市東京を担う世界に開かれた国際業務センターの形成を図る。そのため、中枢管理機能や国際金融 情報機能等を充実し、活発な経済活動の場を実現していくとともに、多種多様なサービス機能、新たな都心文化機能等の積極的な導入に努める

快適な都心空間の形成

(三) 当地区の良好な環境資産を活かし、利便性に富み、しかも環境共生時代にふさわしい快適な都心空間の形成を図る。そのため、地下空間の高度利用を図ることにより、各種交通機関と有機的に接続した地上地下の歩行者ネットワーク、周辺の豊かな自然を取り込んだ緑、広場のネットワーク等、多種多様なネットワークの形成に務める。更に、環境と利便性を調和させ、省資源、省エネルギーにも配慮した街づくりに努める

総合的、一体的街づくり

(四) 地権者が共通の認識を持ち、地域的な広がりを持った、総合的、一体的な街づくりに努める。高度に整備された景観、機能、環境と高い安全性、信頼性を将来にわたって維持 向上させていくため、協調協力して総合的な都市管理、運営の充実を図る。

社会的貢献

(五) 周辺地区との調和を図り、また公共 公益的施設整備への協力や、より広い範囲での社会的貢献につながる街づくりに努める

公民協調の街づくり

(六) 行政機関等との新たなパートナーシップを樹立し、都心再開発のモデルにふさわしい公民協調のまちづくりに努める。

街づくり推進システムの構築

(七) 本協定に謳われた理念に基づき長期にわたるまちづくりを進めるため、地権者は協調、協力して、社会状況の変化に応じ段階的かつ柔軟に対応できる街づくり推進システムの構築を図る。

3) まちづくり基本協定の意義、効果

まちづくり基本協定がもたらした意義、効果について整理する。

- 1、総意の確認
- 2、公民協調の一方の当事者になれる。
- 3、個々バラバラでなくマスタープランの基となる。
- 4、結果として総合力を発揮できる。

(7) 協議会の意義

1) 責任主体登場としての意義

大手町丸の内有楽町地区再開発計画推進協議会は「千代田区まちづくり方針」にもとづく、当地区の地権者による当地区の再開発のための組織である。当地区では個別の建て替えによる再開発が可能であるが、個別開発だけでは解決できない共通の課題、例えばオフィス需要についての情報交換、行政動向についての情報交換、インテリジェントビルや情報化技術についての情報交換、地権者としてのお互いの情報交換、駐車場などのインフラ

整備、地下ネットワーク整備など隣との調整が必要になる事柄に対処するために「千代田区まちづくり方針」にもとづき、組織された。今日ではほぼ 100%地権者が入会しており千代田区も特別会員に入っている。

協議会の結成がその年に発表された三菱地所による「丸の内再開発計画」を契機としながら、各地権者とも都市計画の基本は容積率であるが、それだけではなく、まちづくり全般について共通の課題が存在していることも認識としてあった。すなわち都心景観の重要性、都心再開発の難しさ（行政による都心抑制論）などである。協議会は地権者による組織的なまちづくり活動主体である。個別の目標を持ちながらまちづくりの大義を実現するためには「連帯」する必要があるとの共通認識による組織的活動主体である。そのエネルギーの源泉は都心業務センターを担ってきたという地域やまちづくりにたいする誇りと個別の建て替え事情と都市政策上都心抑制という外部的圧力と国鉄清算事業団用地の売却や、さいたま新都心等業務核都市政策など国の政策における都心空間変動要因である。国際化と国内の様々な政策による大きな社会状況の変化のなかで都心を牽引してきたというほこりと「公」による外部の政策上の圧力に対抗して「民」として再開発を遂行するという意思がエネルギーの源泉である。

社会状況として国の民活法による国鉄の民営化による東京駅前丸の内側及び八重洲側の国鉄清算事業団用地売却にともなう再開発の動きと業務核都市構想による大宮、横浜への国の機関の移転と大手町の国の用地売却など国策的要因による都心丸の内の空間変動が起こっているという社会状況と業務機能国際化、ソフト化、情報化の進展へ対応しなくてはならないと言うインテリジェント化の要因の中で再開発の必要性があった。激しく動く国際的、国家的動向の中で抑制的な都心政策へ対応して内部の連帯と結束によりまちづくりの責主体として登場したのである。

協議会の本質は行政方針によるまちづくり団体であること、共通の課題に対処するための地権者の協議、相談組織、行政への要請団体などがあげられるが、最も重要な本質は社会に対して貴重な都心を預かり、まちづくりを進めていくことを表明し、責任をもつことである。当地区のまちづくりは個々ばらばらにすすめられるべきではなくまちづくり全体に対する責任主体が存在すべきであってその主体として登場したのが当協議会である。

2) 総意と継続性としての意義

① 地元の総意

行政や学識者にとっても一地権者の意見ではなく地元との総意、実状そのものとむきあえたことは的確な都市政策を打ち出せるもととなったといえる。

② 継続性

丸の内に限らず、街づくりの特徴は息が長いということである。継続こそ力なりである。協議会も設立以来 19 年が経ちその間会員が増え続けている。なによりもその持続し続けている内部のエネルギーが街づくりを推進し続けているといえるし今日の個々の再開発に結びついている。

③ 最大公約数

個別バラバラではまちづくりにならないので最大公約数とはいえ約 90 者の連携が街並みの継続性などを形作る基となっている。一般には建築協定、街づくり協定、地区計画などに結実されるがここではガイドラインとして結実させた。

④専門能力の結集

総合的専門能力が結集できたということである。各一流企業の個人や企業の蓄積を活かして多面的にさまざまなことに取り組むことができる。

⑤公的性格

協議会ということによって一企業のエゴにかたよらずに公的性格をもつことができ、そのため行政や学識者、学会などが安心してつきあえる相手として認識することができたということであろう。

⑥未来への担保、責任

信頼のできる協議会は未来へむかっただの担保制という点で評価される。

⑦意志決定と将来像

地域の将来像を描くとき一企業が描けば勝手に書いたことになるが、総意で描けば地元の唯一の将来像となりうる。それを学識者の提案をうけながら社会に説明していろいろな意見を重ねて発展させることもできる。また個別企業にフィードバックする際には話の筋道がつきやすいものとなる。政策提言に際しても地域の総意であれば社会も認知しやすくなる。つまりまちづくり運動はさまざまな分野の人々や組織が協力連携して進めることになるがまずは地元が結束して総意をあきらかにすることからはじめなければ進まない。そうでなければ上や横からおしつけられたものになるか個々ばらばらなものになってしまう。総意があきらかになればマスタープランを描くことが可能でしかも自らが作ったルールは守ることは必然ということになる。

3) 公民パートナーシップの基礎としての意義

①公民の相互関係性

「民」と「公」と「市民」の相互関係性を強化することによるまちづくり活動、そのためには共通の言語、共通の論理と共通の場、相互関係性を築き上げる場が必要である。相互関係性とは、双方向の情報発信による創造的連携で、市場、国際性、地域間連携などがキーワードになる。学識者、行政経験者、コンサル等の専門家集団、企業集団などによる内部的相互関係性、国、東京都、千代田区、市民社会等の外部相互関係性の2面によって成り立っている。これら相互関係性は国際化、情報化、地球環境時代、少子高齢化などへのより大きな時代、社会状況に影響されている。

②共同研究

国、東京都の都市施策、都市ビジョンをうけて具体的都市計画諸制度等の規制誘導施策と公共空間整備の当局である国、東京都の様々なレベルでの関係性において都市計画審議会、社会資本整備審議会、建築審議会など各種の審議会を経て都心政策形成はされる。その行政当局と単に申請者と認可権限者の関係ではなく目指すべき都市像を共有化することによってどのような公民協調があるか制度設計、公共投資と民間投資の組み合わせなど共同研究を行いながらまちづくりの姿を共有化する。公も民の企業実態を認識し政策へ反映することになる。千代田区も付置義務住宅、駐車場施策、地区計画、マスタープラン、景観審議会を通じて共通の街の姿を求める。

③情報発信

NPO などを通じユーザである市民社会への情報発信、パブリックコメントを通じ、結果として、まちへの人、もの、金、情報の適正な集積をはかり地区のバリューをあげること

ができる。社会状況を反映した都市施策とその都市施策を具体化する制度設計、公共投資のありかた、企業間の情報共有化、市民社会との相互関係の構築のためのパブリックコメントなどがある。その結果、地域にふさわしい適正な人、もの、金、情報の集積がはかられ、地域のバリューがあがる。

④協議会のノウハウの活用

協議会各社にはさまざまなノウハウがあり、このノウハウをもとに協議会内部で様々な検討、検証を重ねてきている。まちづくりについて課題、方向性などを共有化することが必要でありそのために組織的な対応、事例研究などをおこなった。

⑤委員会

協議会は組織的活動をおこなうために全員合意を前提とし、そのため様々な課題について共通の認識をもつため幅広く内部での検討を行い、さらにそれらが社会に通用する客観性をもちえるレベルへたかめるための理論的知見を学識者の委員会から得て、内部的な結末と共通認識を社会へ表明するためまちづくり基本協定締結にいたった。その協定により街づくりへの共通認識をもち、長期にわたる重要なまちづくり活動の基盤をかたちづくり、それらの理論をもとに関係機関等とまちづくり協議を行っている。機能論の方向性について「世界都市機能更新の進めかた」として理論的知見を得、都市計画の理論的知見を「丸の内の新生」委員会から得、インフラ整備の理論的知見を「依田委員会」から得てそれらを活動の羅針盤としながら国、東京都、千代田区、市民などの関係各方面と相互関係のなかで協調関係を築きながらまちづくりを構築してきている。インフラ、制度、土地利用、機能面から理論的知見の実践的総合化したものがガイドラインへ反映されている。これにパブリックコメントにより市民社会との接点を得ている。

⑥政策へ反映

協議会活動の最大の到達点は入会率ほぼ 100%に達したということ、まちづくり基本協定を締結したこと、行政との共同の研究、協議の場としての懇談会が組織されたこと、容積率が当時の 1000%から 1300%+ α となったことである。さらに都心政策が都心育成論へ転換したことや各種の実験が当地区で行われ規制緩和の中で都心が位置づけられる社会的認知のもと当事者能力をもちえたことである。これらの力や成果が結集して内発的運動体となった。

4.2 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会

(1) 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会の設立と目的

1) 設立

1996年9月に懇談会が公民協調のまちづくりを推進するために東京都、千代田区、東日本旅客鉄道株式会社、協議会によって設立された。それぞれの立場での考え方を総合化して都市像を共有化し実現方策をそれぞれの役割分担を考慮しながら具体化することを目的としている。それぞれの動機付けによって設立されている。国際化、高度情報化、アジア各都市の成長とバブル崩壊後の長い低迷で国際競争力の低下があり、この社会状況のなかで、国鉄清算事業団用地の売却、業務核都市への政府機関の移転にともなう用地売却など都心空間変動要因が存在し、地権者も老朽化したビルの建て替えにより国際化、情報化に対応しなければならない事情があった。行政も多心型都市構造の構築から集中型への転換期にあり、新たな政策実現の機会が必要でこれら社会状況、国家的観点から民間の個別事情に至るまでの都心空間変動要因の存在と、都心空間変動に対応する行政の規制誘導策の結びつけが共通の協議の場を通じて街の将来像と実現方策を共有化することが必要であった。法制度化するために何が必要なのか絵をかくことによって必要とされる制度が明確になる。

懇談会設置要綱のなかで「大手町・丸の内・有楽町地区において、公共と民間の協力・協調によって都心にふさわしい、魅力あるまちづくりを進めるため、大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会を設置する。」としている。

検討事項として掲げられている事項

- ・わが国及び東京の活力を担っていく地区としての、本地区の整備に関する事項
- ・本地区における公共と民間の協力・協調によるまちづくりに関する事項
- ・その他本地区のまちづくりに関して必要な事項

2) 都心政策と懇談会の設立経緯

① 東京都の業務商業マスタープランのなかの重点地区施策の具体化

1997年4月東京都の区部中心部整備指針が策定された。これは2年遡って1995年11月青島都政における最初の東京都総合3カ年計画「東京プラン95 生活都市をめざして」のなかで都心部の整備についても指針を作ることを表明していることにもとづくもので、都政の変化の結果である。また1994年11月に策定された東京都の業務商業マスタープランのなかの重点地区施策の具体化である(図4-2-1)。

業務商業マスタープランのなかで業務商業環境再編ゾーンが定められ、「丸の内、大手町、有楽町地区などでは、全体的に駅などの交通施設を多く有しており、すでに一定の高度利用が図られているが、古くからの立地が多いため、建物の老朽化や業務機能を支援する施設が不十分であるなど就業環境はかならずしも時代のニーズに適合しているとはいえない状況がみられる。一方、東京の国際的地位の高まりとともに、東京の世界への貢献がより一層強く求められるようになっている。東京が真に世界に貢献できる都市となるためには、国際的な交流や情報交換、金融などの面における東京のハブ機能を強化するとともに、住み、憩い、文化をたのしむという面での環境を整備していく必要がある。都心部においてもこうした側面の充実強化が望まれる。したがって、東京駅を中心とした丸の内大手町地区など世界に開かれた国際的業務地区として計画的な更新が必要な地区は、業務商業重点

地区と位置づけ、執務環境の改善に資する更新などを加えて、歴史的な建造物の保全、連続的な緑の空間やにぎわい空間の創造、国際的な交流、文化施設の拡充を図っていくこととする。この場合、都心部への新たな集中を抑制するため就業者の増加を招かないよう、特定街区や再開発地区計画等の都市計画上の諸制度を弾力的に活用し、円滑な市街地の更新をめざしていく。」として丸の内の更新を積極的に打ち出している。そして業務商業重点地区である都心、副都心、多摩の心については都が整備指針を具体的エリアに設定していくということと、基本的な整備方針の策定を行うこととするとされている。これが1996年度に開始される区部中心部整備指針委員会へとつながり1997年4月（平成9年4月）に指針として策定されるに至る。

②生活都市東京構想と区部中心部整備指針

1997年2月青島都政において生活都市東京構想がだされ具体的に区部中心部整備指針を策定し都心業務地の計画的更新やその周辺地域における都心居住の推進などのまちづくりを進めるとしている。そして1998年11月生活都市東京の展開改訂計画がだされ、このなかで都心部の整備について区部中心部整備指針にもとづき丸の内地区の等の再開発を促進するとしている。大丸有地区が政策の中にとりあげられたのである。

この都心の指針である「区部中心部整備指針」において公共と民間の協力・協調によるまちづくりの真のパートナーシップの形成の実施例として「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」が取り上げられている。地元企業による協議会と都・区で構成され、都心の将来像を共有することにより、行政との協調のもと、協議会が主体となって、長期にわたる個別ビルの建て替えを適切に誘導していくと紹介されている。これからは、公共と民間の協力、協調を進めることにより、まちづくりを行政主導から住民発意型へ、さらには住民が主体的、継続的にまちの維持管理を行うタウンマネジメント型へと発展させていく。すなわち、行政からの積極的な情報提供と住民意識の高揚を通じて①住民の発意による計画づくり、②行政との協議による制度や事業の選択、③住民主体のまちの維持、管理、④そこで得た経験をさらに新たな計画づくりに反映、というまちづくりのサイクルを確立していくとしている。

このなかでとくに行政との協議による制度や事業の選択ということと、そこで得た経験をさらに新たな計画づくりに反映させるサイクルが提示されていることが重要である。この制度の選択とは区部中心部のまちづくりを行うための主な施策メニューとしてあげられている「①土地利用を定める②まちの将来像を定める③まちづくりを行う④まちづくりを誘導する」とあるなかの、「④まちづくりを誘導する」手法としての地区計画、特定街区などに対応している。ここで重要なのは将来像が地域やまちで描けていないと誘導の目標がさだまらないので、地区計画や特定街区の手法が適用できないことがある。つまり制度の選択ができないということである。この将来像は身近な指針として各区の都市計画マスタープランがあげられているが、さらに地域やまちのなかでそれぞれのマスタープランが具体化すればするほど誘導手法の適用が有効に働くことになる。そしてそれらの一連の行為は新たな計画づくりに反映させるサイクルとしてとりあげられており、このことが制度の改定につながることを意味している。つまり区部中心部整備指針の施策メニューのなかでまちの将来像が具体的であればあるほど、またそれが地域や開発に身近であればあるほど制度の選択、適用の具体化を促進するものであり、それがさらに新たな計画への反映とい

うサイクルを引き起こすという意味において、まちの将来像を具体的に定めることが区部中心部整備指針の核心なのである。絵をかかなければ何事も始まらないということである。このような流れを実現することを目標にして大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会は発足している。

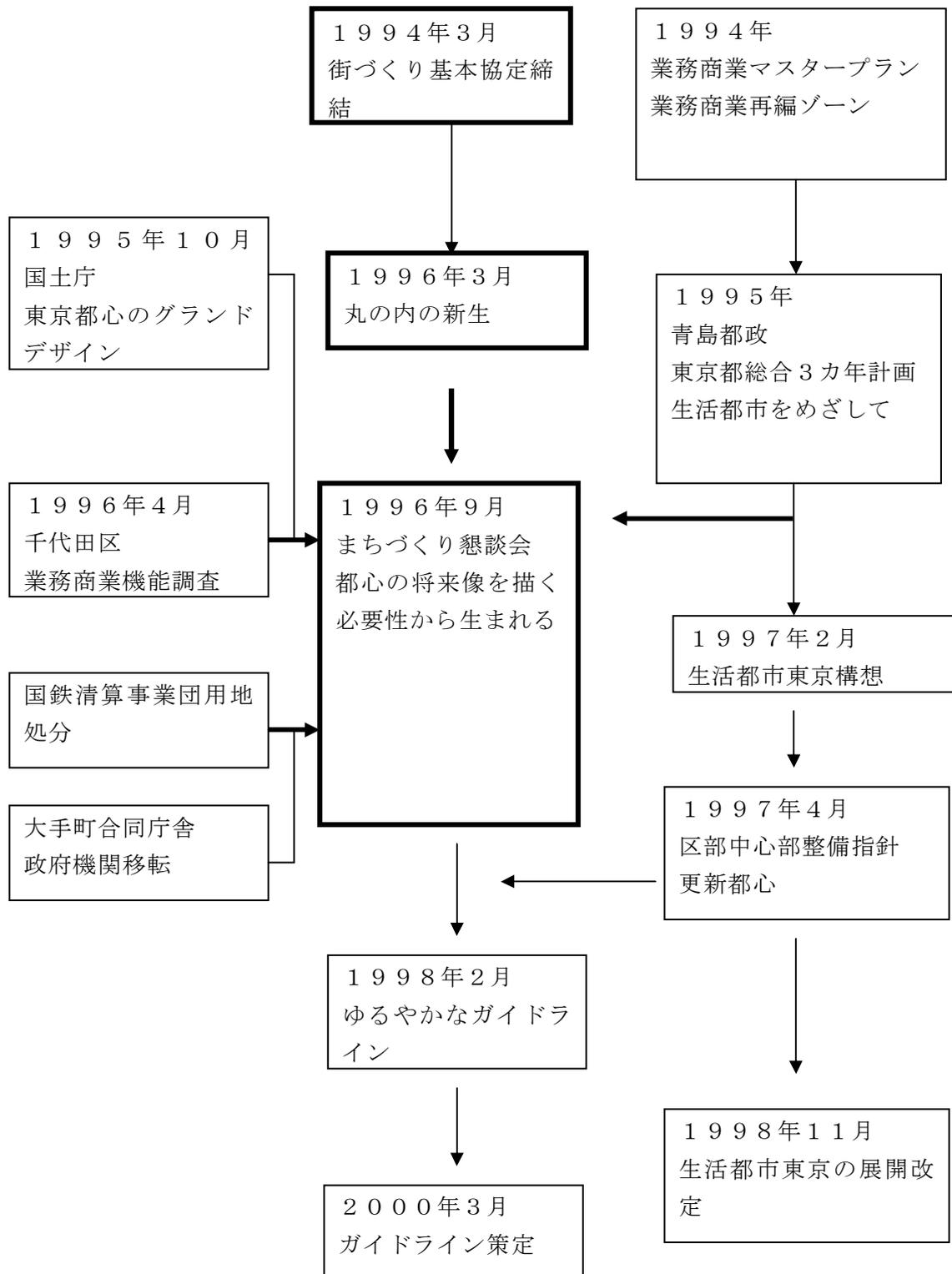


図 4-2-1 懇談会関連図

③ 東京駅、臨海部、汐留

「区部中心部整備指針」が策定されたこの時期、大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくり運動が、協定の締結により、公民協調の一方の当事者として意思表示を行うことができるようになり、それが公に認められる状況になった。国土庁からも「東京都心のグランドデザイン」が発表された。宮沢委員長による委員会で天野、金丸構想の臨海、汐留、東京駅の問題のうち、東京駅周辺に結論をだそうというものであった（図 4-2-2）。また千代田区においても業務商業機能調査がおこなわれ伊藤委員長のもと、主に機能、環境面での提案がなされビジュアルな提案もふくまれていた。

また開発に関する状況として国鉄清算事業団用地の売却がいよいよ本格化しようとしていた時期であり、売却のための方針を街づくりとしても打ち出す必要があった。

東京都においてこの都心の位置付けが変わったという政策転換と区部中心部整備指針をうけ国鉄清算事業団用地売却のスケジュールを抱えながら東京都、千代田区、JR、協議会も具体的に丸の内の街づくり方針を打ち出す必要性にせまられてマスタープランをつくるべく東京都のよびかけにより「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」が設立された。協議会が行政とテーブルにつけたこと、都心についての具体的マスタープランづくりに取り組んだことは街づくり運動のなかで画期的なことであった。

設置要綱が東京都、千代田区にでき、座長が千代田区の助役で、東京都の都市計画局の技監が副座長であった。範囲はほぼ大手町・丸の内・有楽町地区の協議会とおなじ範囲であった。検討体制はJRをふくめ4者が対等で議論できるようにしたものであり、それぞれが了解したものを懇談会のまとめとした。懇談会が開催されるとかならずプレス発表をおこなった。懇談会の開催は千代田区会議室でおこない、幹事会は東京都会議室で開催、ワーキングは地元で開催と場所についてもそれぞれが協力しあっている。

公民協調の仕組み、マスタープランをつくるということ、情報公開ということ、都心政策の転換ということ、個別地権者を誘導するということが、4者が平等であることなどの点で画期的であった。懇談会設立のパワーとして東京都の都市政策の転換、区部中心部整備指針、協議会協定による結束国鉄清算事業団土地処分があげられる。これを後押しする政策の提言が各種委員会報告であった。

協議会	伊藤委員長	丸の内の新生
東京都	伊藤委員長	区部中心部整備指針
千代田区	伊藤委員長	業務商業機能調査
国土庁	宮沢委員長	東京都心のグランドデザイン



図 4-2-2 東京都心のグランドデザイン

(2) ゆるやかなガイドラインとガイドラインの策定

1) ガイドラインの性格

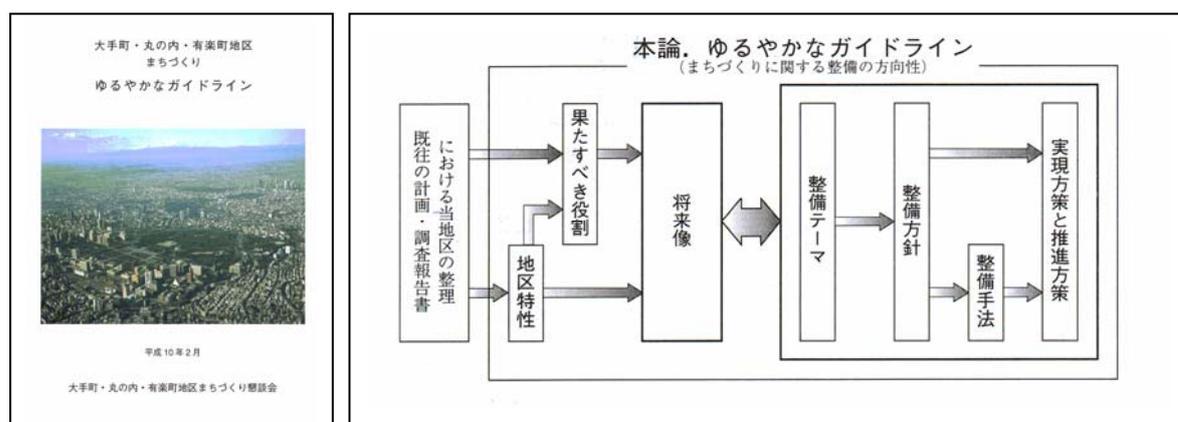
まちづくり懇談会設置要項に定める検討事項である「我が国及び東京の活力を担っていく地区としての本地区の整備に関する事項」と「本地区における公共と民間の協力、協調によるまちづくりに関する事項」を具体的に示したものがガイドラインである。

2段階で検討が進められ1996年9月から始まり1998年2月にまとめられたものが「ゆるやかなガイドライン」(図4-2-3)であり次の段階として2000年(平成12年)3月にまとめられたものが「ガイドライン」である。2段階の性格については「ゆるやかなガイドライン」は基本的な考え方を定めたものであり、具体的な指針や基準となる数値が必要でそれらを「ガイドライン」として策定すると位置づけられている。

2) ゆるやかなガイドライン

丸の内の果たすべき役割について地区特性や国、東京都、千代田区の施策および協議会の検討成果をもとに世界的経済活動の拠点として定め、文化交流機能の拡充や都市環境の創造を担い、多様で魅力的なまちづくりを推進するものとしている。そのうえで将来像として「新しい可能性に出会える街」として快適、ビジネス、活力、環境をキーワードにABLE CITYをあげている。そのような将来像を実現するために整備テーマとして都市機能、環境、都市基盤、防災防犯、環境共生の各視点から検討をおこない整備方針としてゾーン、軸、拠点、ネットワークによるまちづくり(図4-2-4, 5, 6, 7)とスカイラインの考え方を示している。そして実現方策として公民協調の考え方のもと地区計画や建築協定などのまちづくりの制度と都市開発諸制度の組み合わせによって実現するとしている。このためには「街並み形成型」などの新たな法制度の整備についても方向性を示している。そして懇談会の成果はその都度プレス発表するなど公開し広く市民の意見をもとめながら策定されている。

果たすべき役割や将来像などの概念的なことの整理の上で、まちづくりの具体的方針として示された重要なものがゾーン、軸、拠点、ネットワークによる整備方針とスカイラインの考え方である。



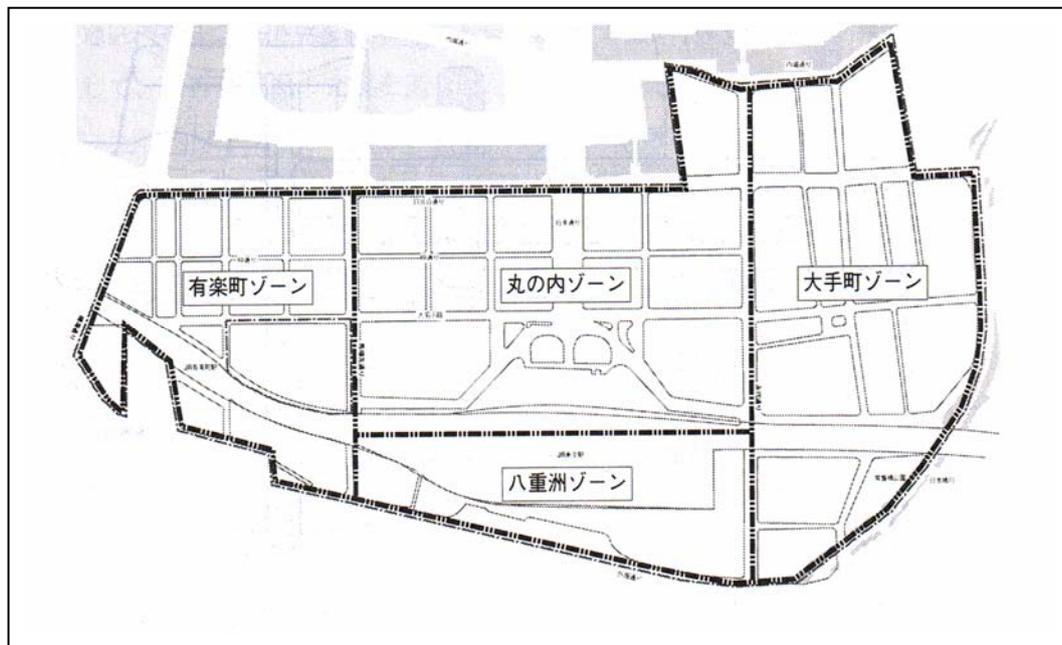
出典 ゆるやかなガイドライン

図4-2-3 ゆるやかなガイドラインの構成

これまでは大手町、丸の内、有楽町について金太郎飴的に均一な議論が中心であったが、めりはりのあるまちづくりの方針を示したものである。区部中心部整備指針で業務中心のCBD (Central Business District) から文化、商業などを含んだ複合的なまちABC (Amenity Business Core)へ質的転換をはかるとされた。すなわち特定街区、総合設計の運用基準の改定により 1000%+300%まで可能となり 300%については非業務機能とされこれらの文化、商業、都心育成機能をどのように配置、集積させるかが課題であり金太郎飴的ではなくてめりはりのある配置を行うことが現実的、効果的であることから整備方針が議論されたのでありこれはマスタープランともいえるものである。これをもとにインフラネットワーク形成の方針を出し、業務、非業務機能の配置や集積の方針を示し街並み景観やスカイラインなどの考え方を示す際の基礎となっている。

これらの議論の前提として東京都で改訂された容積率 1300% になったときに交通が持つかどうか議論になった。容積と交通については東京駅周辺都市基盤調査委員会（依田委員会）により可能という結論であった。

また特定街区、総合設計の運用基準についても検討され 1000%+300%の可能性のうち300%の非業務機能のあり方の議論を通じて都心に必要な機能とは何か、複合化による都心まちづくりとは何か、国際化高度情報化時代における業務機能とはなにかなどについて議論されている。



出典 ゆるやかなガイドライン

図 4-2-4 ゾーンによるまちづくり

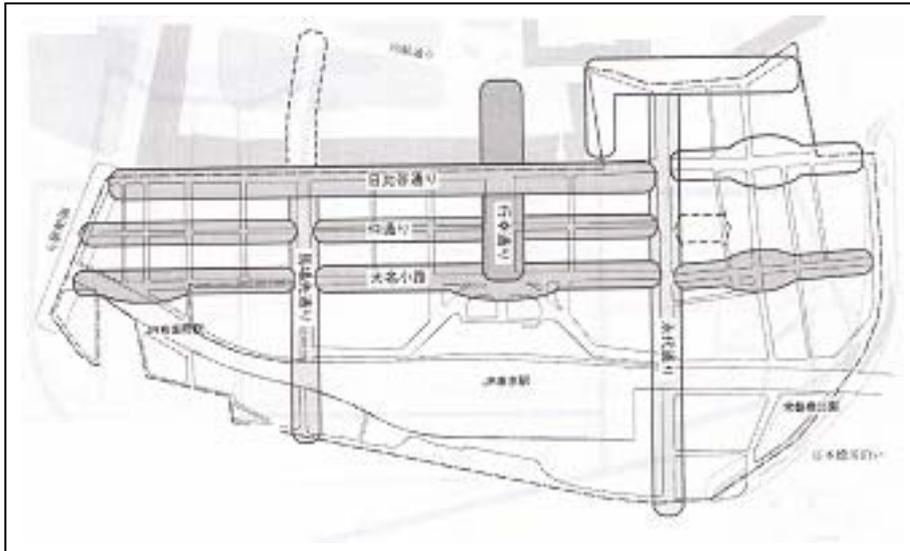


図 4-2-5 軸によるまちづくり

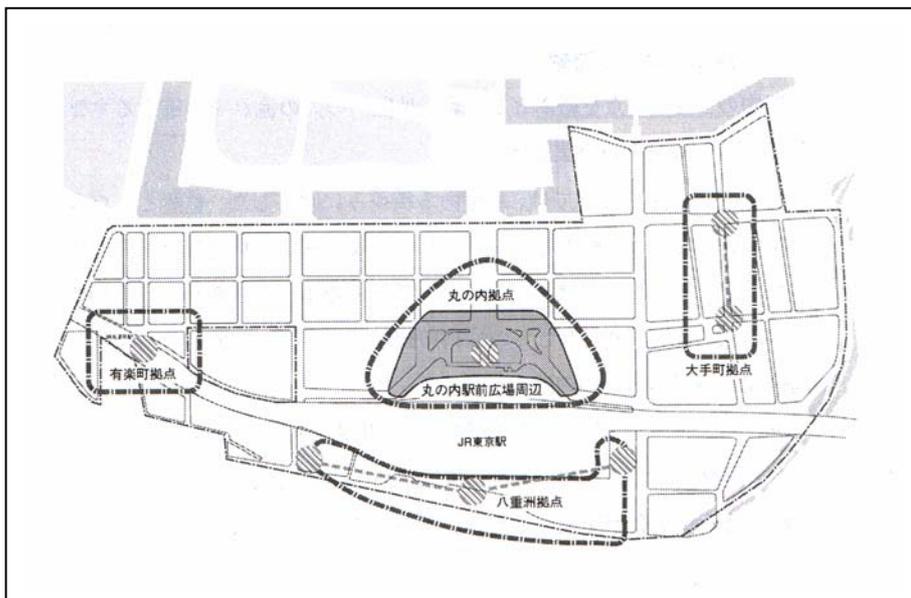


図 4-2-6 拠点によるまちづくり



出典 ゆるやかな
ガイドライン

図 4-2-7 賑わい軸

スカイラインの考え方については「都心に相応しい風格ある都心景観の創出を図るため、多様な都市機能の配置に配慮するとともに全体として統一感のあるスカイラインを誘導していく。その際、皇居周辺の水と緑を眺望できるよう地区全体として配慮する」としている。既に、当地区において定着しつつある概ね 100m 程度の高さをも尊重しながら概ね 150 m 程度の高さまでを可能とし各拠点については概ね 200m 程度の高さまでを可能とするとしている。また丸の内、有楽町地区の街並みを形成する軸については歴史的な 31m のスカイラインを表情線等として今後とも継承していくとしている。これらは歴史的に積み重ねられてきた街並みを尊重しつつ、新たなまちづくりの目安としての方向性を示したものであり多様な機能をもつまちへ機能更新するという時代のニーズにこたえつつ個別の建築計画において調和の取れた合理的なスカイラインの実現を目指すというものである。美観地区に指定されているということと歴史的な経緯があるのでスカイラインの考え方を懇談会でまとめるに当たっては、慎重にさまざまな角度から検討を行った。基本は高さ競争はしない、調和をもとめるという考え方である。歴史的なスカイラインとして 31m や 100m があり建築技術的に可能性のラインとしては 300m 以上があるがその間に合理的なラインがあるはずでそれをもとめて検証し 150m、200m という目安の数値を得た（図 4-2-8, 9）。敷地と建物の関係、建物の機能と空間構成、連続したときの景観の観点などから十分な検討を行ったものであるが「なお今後の社会環境の変化や個々の計画内容並びに東京都の景観条例及び千代田区的美観地区のガイドライン等を勘案して対応していく。」としている。

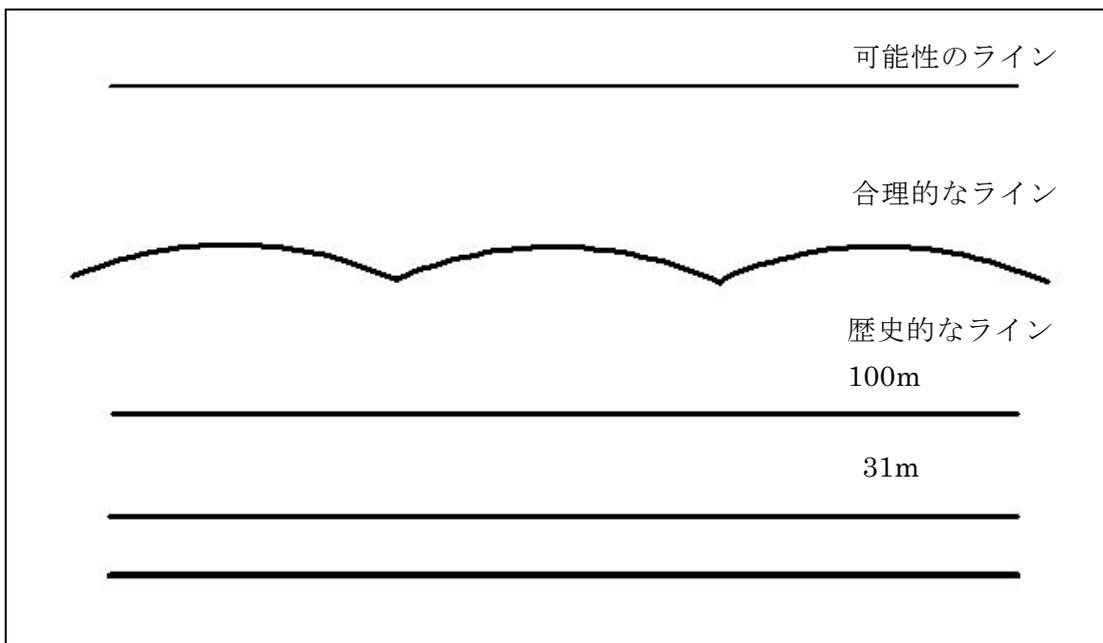
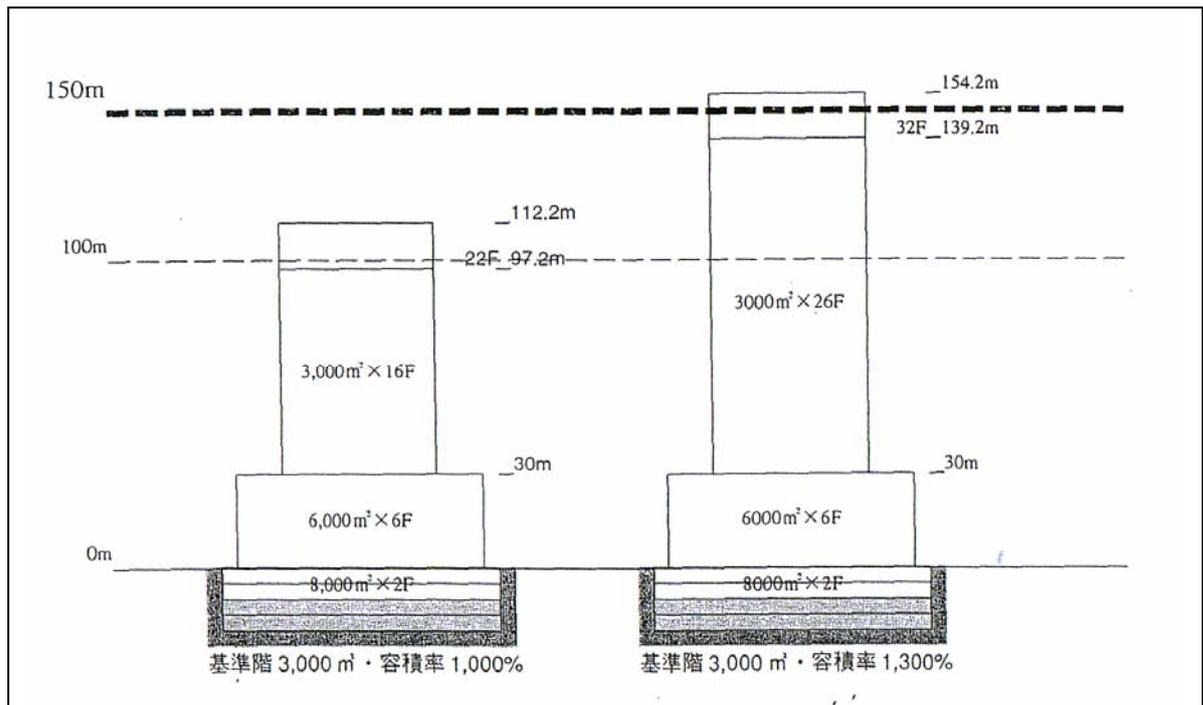


図 4-2-8 スカイラインの検討
当時の考え方を表したもの

前提条件

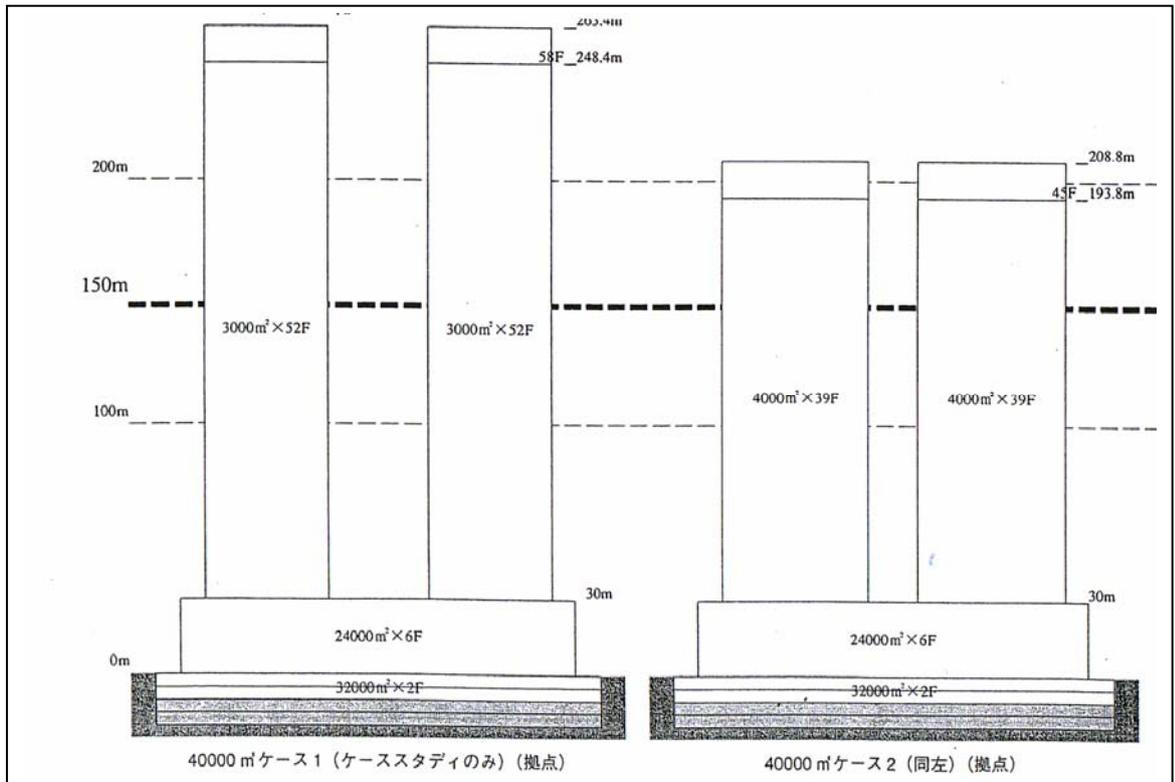
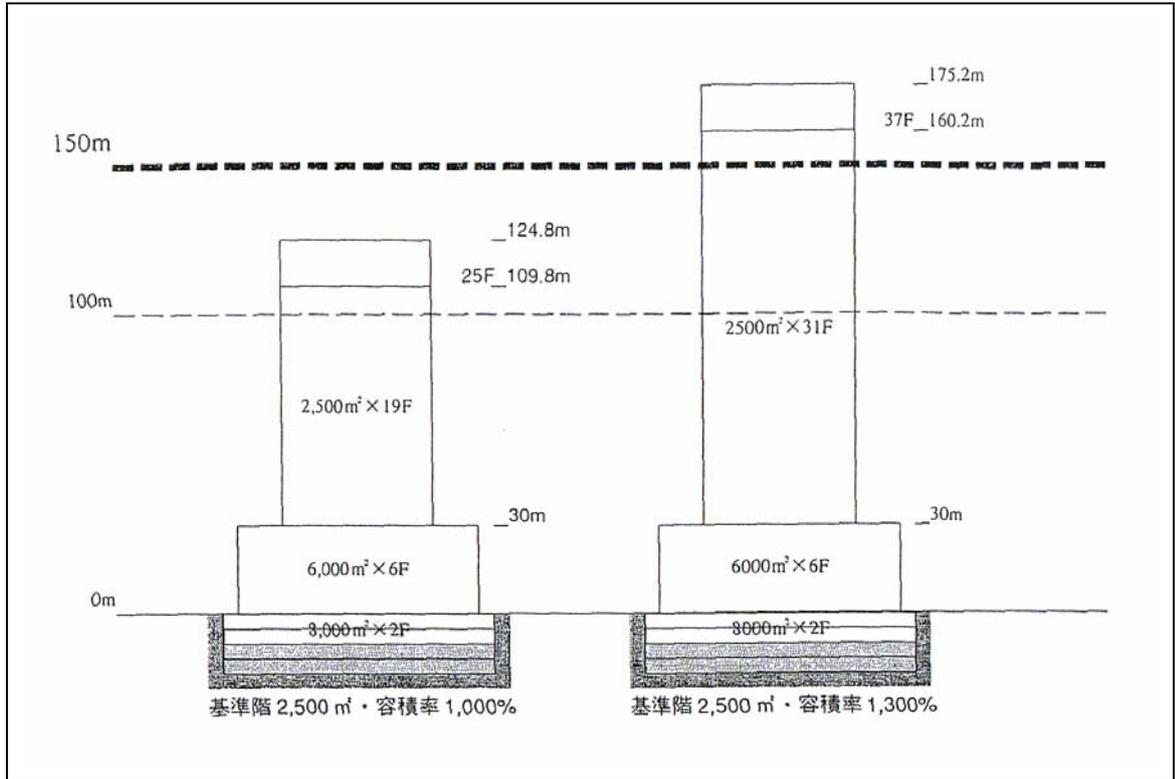
- ・ 街区については、4ha から 0.1ha であるが、概ね平均 1 ha の街区で構成されている。したがってこの街区に 1 棟の建物が建つことを想定した。
- ・ 歴史的な 31m（百尺）を継承し、街路に沿って建物を配置する街並を形成することを前提とした。そのため低層部の高さを 31m とし、その上に高層部が建つ 2 段階構成とした。
- ・ 地下部分の面積は、敷地部分の 8 割×2 層分とし、その他に 2 層分を駐車場と仮定して容積対象外面積とした。
- ・ 低層部は、多様な機能の導入が考えられることから、平均 5m の階高を想定した。
- ・ 高層部分は、地下部分及び低層部分以外の面積を、基準階面積で除して求められた基準階数に、階高 4.2m を乗じて軒高を求めた。現在の業務ビルの階高は平均 4 m 弱程度であるが、当該地区には本社ビルが多いこと、情報化に対応していくこと等により、階高 4.2m を想定した。
- ・ 屋上工作物の高さを 15m として建物最高高さを想定した。

	5000㎡敷地	10000㎡敷地	12000㎡敷地	16000㎡敷地	20000㎡敷地	40000㎡敷地
敷地面積	0.5ha	1ha	1.2ha	1.6ha	2ha	4ha
建築面積	3000㎡	6000㎡	7200㎡	16000㎡	12000㎡	24000㎡
延床面積	6500㎡	13000㎡	15600㎡	19200㎡	26000㎡	52000㎡
容積率	1300%	1300%	1300%	1200%	1300%	1300%
建ぺい率	60%(40%)	60%(40%)	60%(40%)	60%(40%)	60%(40%)	60%(40%)
空地率	40%(60%)	40%(60%)	40%(60%)	40%(60%)	40%(60%)	40%(60%)
有効空地率	50%(70%)	50%(70%)	50%(70%)	50%(70%)	50%(70%)	50%(70%)
備考	階高：低層階5.0m、高層階4.2m					



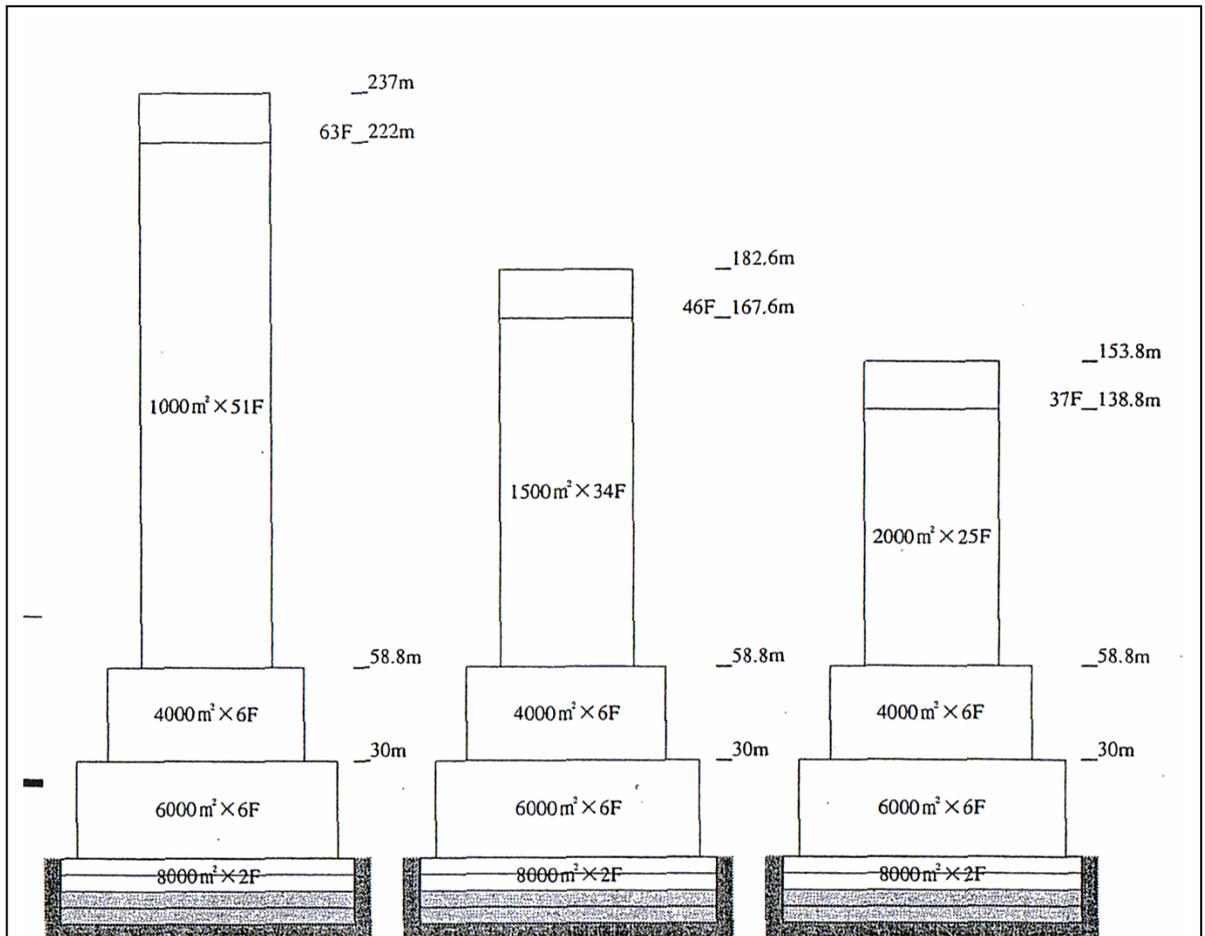
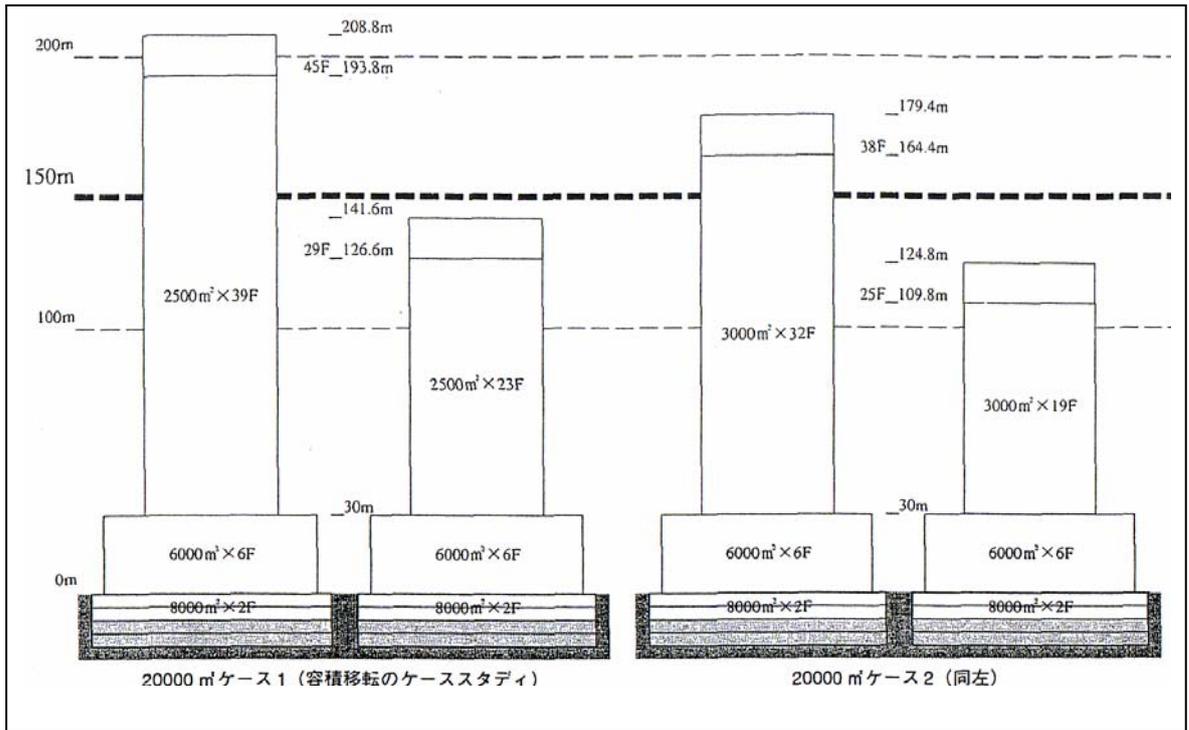
出典 懇談会資料

図 4-2-9 スカイラインの検討



出典 懇談会資料

図 4-2-9 スカイラインの検討



出典 懇談会資料

図 4-2-9 スカイラインの検討

3) ゆるやかなガイドラインの制度的な意義

都市政策があつてこれを実現するための都市計画法、建築基準法、とその運用基準があつても実際のまちづくり、建築計画にあつてはこれだけでは十分ではなく制度の適用の方向性を示すマスタープランやまちの将来像が共有化されていないと政策実現にいたらない。とくに個別敷地での適用を中心に考えられている建築基準法と都市との間をうめるものとして地区計画があるが、現実のまちづくりに近づいた形でのマスタープランやガイドラインが有効である。またまちは民間建物だけで成り立っているのではないからインフラネットワークによる公民の連携や公的空間整備等公と民間の協調が不可欠である。その例として建築と道路空間の相関関係をまちの中間領域の形成として示しており相互に浸透しあつた空間がまちの中には必要であるとしている。

4) ゆるやかなガイドラインからガイドラインへ

ガイドラインの特徴はゆるやかガイドラインでしめされた全体構成を一步進めて将来像、ルール、整備手法を具体化したことにある。

将来像として街並み形成型まちづくりと公開空地ネットワーク型まちづくりの適用範囲を示したこと、東京駅周辺については丸の内と八重洲をインフラ、景観面で総合的一体的に東京ゲートエリアとして示したこと、都市機能について業務機能、非業務機能、中間的な機能の検討を行い、めりはりのある機能配置の考え方を示したことがあげられる。歩行者ネットワークについても特に地下について東京駅前広場を中心に再構成し、地域の総合的一体的利用が図られる構想となっている。景観についてもアーバンデザインの考え方として千代田区の景観形成マニュアルを参考にするとともに、アーバンデザインの骨格エリアを定めることにより具体化を図っている。東京を代表する公的空間の整備として赤レンガ東京駅と駅前広場から行幸通りにかけての空間イメージと仲通りのイメージを示している。ルールについては地区計画へ移項することを考慮して壁面線の位置について数値化することにより、街並み形成型まちづくりの具体化を図っている。また空地ネットワーク型まちづくりについてコンセプトプランを示しネットワークの方向性を示している。

まちづくり手法については4つの整備手法すなわち街並み形成型、空地ネットワーク型、容積移転型、業務・非業務の用途入れ替え型の法制度と、大規模機能更新のための都心での再開発地区計画制度の適用検討を示している。そして今後の方向としてタウンマネジメントへの関わりを示している。課題として法制度の具体化とデザインマニュアルの作成があげられている。

ガイドラインとしてまちづくりに活用するために、法制度の具体化と公的空間整備の指針が必要でありまた具体的な景観形成に役立てるためデザインマニュアルの考え方をしめたものである。これらにより地区計画を定め個別計画の誘導を一層促進するとともに公民協調のまちづくりを推進することを目的としたものである。

社会的周知・理解を図る観点からは、ガイドラインの骨格を決めた時点で中間シンポジウムを行い広く意見を求めながらすすめるとともに、就業者や区民へのアンケート、有識者ヒアリング等を行い、それらの意見を参考にガイドラインをとりまとめた。

ガイドラインをまとめるにあつては「ゆるやかガイドライン」をもとに公開シンポジウムを1998年5月28日、1999年11月16日の2回開催し、また1999年8月千代田区の区政モニター、就業者を対象にアンケート調査を行っている。

さらに景観などについて 1998 年から 1999 年にかけて有識者ヒアリングを行いそれらを基にして懇談会で議論を重ねまとめている。

アンケートの紹介

現状の問題点として店舗が少なく、賑わいが不足しているという指摘が多くあった。またのぞましい将来像としては先端的なオフィス街に加え「ゆとりとうるおい」をあげる回答が多くあった。建物の高さについてはメリハリと統一感のある建て方や高層化をさける建て方などの回答が多く自由な建て方を大きく上回っていた。交流、文化、活性化などの望ましい配置については万遍無く、というよりも駅周辺にまとめて配置することが望ましいという回答が多くあった。

ヒアリングの紹介

岡田新一 氏	足元周りは 300%程度に抑え高層棟は高くともよい
岡部憲明 氏	広場、街路などのボイド空間が大切である
柏木博 氏	歴史的な文脈が必要である。
八田達夫 氏	集積度と効率性を高めることがなによりも大切である
上山良子 氏	土地の記憶が大切である
三宅理一 氏	100 年先を見たシステムやプロセスを考える時代

4. 3 都心政策と都市計画諸制度の変遷

(1) 分権化と規制緩和による都心政策の変遷

国、東京都、千代田区の政策は規制型から規制緩和型、中央型から分散型へと転換して行った。その転換の要因は国におけるあらゆる分野での規制緩和と都市計画分野の分権化であり、分権化の流れの中で東京都の権限が区レベルへ移管された。国においてはこれらの規制緩和、分権化は分権法、都市計画法の改正、都市再生特別措置法、景観法の制定により具体化し、方向付けられた。東京都においても都心政策が鈴木知事時代抑制策から青島知事時代の「区部中心部整備指針」による育成策への転換を経て、石原知事時代に東京駅周辺再開発が「危機突破プランの政策の苗」として位置づけられることにより都心再開発が積極的に加速されることとなった(表 4-3-1)。

1) 千代田区

千代田区においてはその権限は特定街区、総合設計の許認可権限、都市マスタープランによる土地利用規制、誘導策、地区計画による誘導規制策、景観条例による景観コントロール等に及び、地元密着型の街づくりが可能となっている。

このような都心政策の変化のなかで協議会と委員会は常に地元として千代田区と一体になりながら東京都の都市政策が積極策へ転換するよう要請、協議しつづけた。千代田区は協議会の設立を指導し、設立後は特別会員として常日頃からの活動において誘導に大きな影響力を発揮し、マスタープラン策定や景観条例策定においても協議会から委員を出すことによって地域の声をとり入れている。また具体的プロジェクトの段階においては景観審議会において景観コントロールを行っており、政策立案レベル、地元街づくりの誘導レベル、個別プロジェクトのレベルにおける景観審議会、地区計画レベルにおいて総合的に規制、誘導機能を発揮している。

2) 東京都

東京都の政策変化の中ではとくに区部中心部整備指針策定過程の中で協議会、懇談会の活動や役割が評価され、都心を「更新都心」としまちづくりのモデルとして位置づけられる一方、政策においてこれまでの CBD (Central Business District) から ABC (Amenity Business Core) への転換という方針は制度面で業務機能が集中しすぎることへの解を見いだすこととなり、大丸有楽地区を複合機能都心として整備する方向性を与え、具体的に仲通りの店舗街化への契機となった。さらに伊藤委員会の丸の内の新生は街づくりの進め方や容積率の考え方について提言をしており、その後の政策へ影響を与えた。都市基盤面でも依田委員会の提言は東京駅周辺空間整備を危機突破プランへ位置づける要因でもあり、理論的に位置づけるものであった。そして委員会提言は石原、松田会談による赤煉瓦駅舎復元を具体的に後押し、その後の東京駅前空間整備へと結びついている。

3) 国の法制度改正

これらの東京都、千代田区の政策転換を後押しするものとして国の法改正が有り、懇談会で提案していた容積率移転のための「容積率入れ替え制度」の創設がなされた。さらに都市計画法、建築基準法の改正による 1300% 指定、都市再生法の制定等規制緩和への流れは都心街づくりの方向性と合致しており、分散と集積の課題解決をしてまちづくりを加速するものである。

表 4-3-1 都市計画諸制度の変遷とまちづくり

		国	東京都	千代田区	協議会
1963	昭和 38	容積地区制			
1965	40		容積地区 都による始めて の指定		
1968	43	都市計画法			
1973	48		用途地域の指定		
1981	56		第1回見直し「副 都心育成」		
1987	62	建築基準法改正		10. 街づくり方針 策定	
1988	63	再開発地区計画			
1989	平成 元年		第2回用途地域見 直し「地区計画促 進」		10. 世界都市東京の機 能更新の進め方
1990	2				9. 機能分担を考慮し た当地区のオフィス 需要
1991	3	12 都市計画中央 審議会 12 都市計画法改 正 都市計画マスタ ープラン創設			
1994	6		11 業務商業施設 マスタープラン		3. 協定締結
1996	8		第3回用地域見直 し「居住系用途地 域詳細化」		3. 丸の内の新生 9. 大手町・丸の内・有 楽町地区まちづくり 懇談会
1997	9	3 建築審議会 3. 建築基準法改 正	4. 区部中心部整 備指針 4. 特定街区 1300%		

1998	10	2. 都市計画中央審議会		3. 都市計画マスタープラン 3. 景観まちづくり条例	
1999	11	9. 地方分権一括法	4. 特定街区改定 11 月危機突破戦略プラン		9. 依田委員会 緊急提言
2000	12	5. 都市計画法改正 建築基準法改正 (特例容積率適用区域制度)			3. 依田委員会 3. ガイドライン
2001	13		10. 都市づくりビジョン 2月特定街区改定		
2002	14	4. 都市再生特別措置法 7. 都市再生緊急整備地域第1次指定 7. 都市計画法改正 建築基準法改正 1300%	7. 特定街区改定 容積移転	美観地区ガイドプラン	5. エリアマネジメント協会
2003	15		6. 特定街区改定 街並		3. 大手町まちづくり 推進会議
2004	16	5. 景観法	用途地域見直し 「環状メガロポリス構造実現」 1300%指定 都市再生 8. 特定街区改定		1. 東京駅周辺防災隣組設立 4. トータルデザイン 検討会 7. 東京駅周辺都市基盤整備推進方策検討会 11. 月駐車協議会設立

(2) 千代田区の取り組み

1) 経緯

千代田区では1987年10月「千代田区街づくり方針」が策定され、その後1992年6月「千代田区新基本構想」1997年「修正基本計画」があり1999年6月から第3次長期総合計画の策定作業が始まった。この間平成10年3月都市計画マスタープランと緑のマスタープラン、1998年1月景観形成マスタープランが策定されている。また1991年の住宅基本計画について業務商業については1996年4月「業務商業機能調査研究」がなされている。1996年9月の大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会の設立は千代田区都市計画マスタープランや景観形成マスタープランが検討されている最中で業務商業機能調査研究が公表された直後であった。また1998年2月の懇談会の「ゆるやかなガイドライン」の策定は景観形成マスタープランが策定された直後であったが都市計画マスタープラン策定の直前であった。また景観行政上は「美観地区ガイドプラン」策定作業が予定されている時期であった（表4-3-2）。

2) 協議会設立との関連

1987年10月の「千代田区街づくり方針」は後「千代田区都市計画マスタープラン」に引き継がれていくのであるが、そのなかで大手町・丸の内・有楽町地域を「首都の中心として、また国際都心として、高度で多様な都市機能、優れた環境と景観を備えた、中枢管理業務地域の形成を図る」とし重点検討課題として「有楽町駅周辺再開発」「東京駅周辺再開発」「大手町地区の交通ネットワーク拠点の整備」などがあげられており、まちづくり推進のために「まちづくり協議会」の設置を検討するとしており、この方針にもとづいて1988年「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」の設立に至っている。またこの街づくり方針のなかで「街づくり条例」の設置の検討や高度業務地区や形態規制の適用除外などの新しい制度の導入を国、都、関係機関に働きかけるとしている。

表4-3-2 千代田区のまちづくり政策とまちづくり活動

1987年	昭和 62年	10月「千代田区街づくり方針」
1991	平成 3年	住宅基本計画
1992	4	6月新基本構想 「千代田区景観形成方針」策定 「千代田区都市景観賞」創設
1994	6	11月東京都「業務商業マスタープラン」 千代田区「民間建築物誘導デザインマニュアル」検討 「地区景観形成ガイドプラン」検討 「千代田区景観百選」選定
1995	7	10月の国土庁「東京都心のグランドデザイン」 「千代田区景観形成マニュアル案」作成

		「地区景観形成ガイドプラン」検討
1996	8	3月丸の内の新生 4月業務商業機能研究 9月懇談会 「千代田区景観形成マスタープラン検討」 「地区景観形成ガイドプラン」検討（作成手引き）
1997	9	修正基本計画 4月区部中心部整備指針
1998	10	1月「千代田区景観形成マスタープラン」策定 2月ゆるやかなガイドライン 3月都市計画マスタープラン 3月景観まちづくり条例
1999	11	第3次長期計画スタート 丸ビル着工
2000	12	3月ガイドライン

3) 業務商業機能研究

このような「街づくり方針」での積極的位置づけが協議会設立のよりどころとなり千代田区も協議会特別会員として積極的に都心のまちづくりについて指導を行ってきたが、施策展開としては都市計画マスタープランの策定をまち、あわせて景観行政の面で景観条例に基づいてまちづくりを誘導していくことになる。この都市計画マスタープランが策定される前の1996年に都心をあつかった「業務商業機能研究」が公表される。都心部のあり方についてはそれまで一極集中抑制論が中心であったが、1994年11月の東京都の「業務商業マスタープラン」、1995年10月の国土庁の「東京都心のグランドデザイン」が示され、都心部の在り方について関心が高まり本格的な議論のきっかけとなっている。地元区から、地域からの発想に基づく21世紀の都心のあり方を提言するために平成5年度から幅広い検討を行い1996年3月業務商業機能調査研究「21世紀の都心」として公表している。ここで住民、行政、企業の三位一体のまちづくりが提唱されこの成果が千代田区都市計画マスタープランに理念として位置づけられていく(図4-3-1)

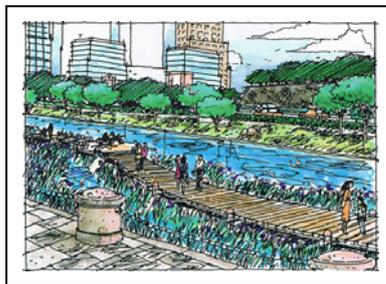
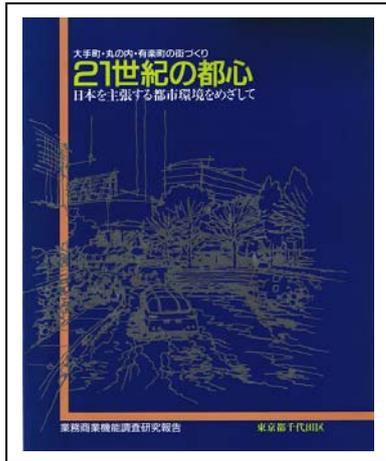


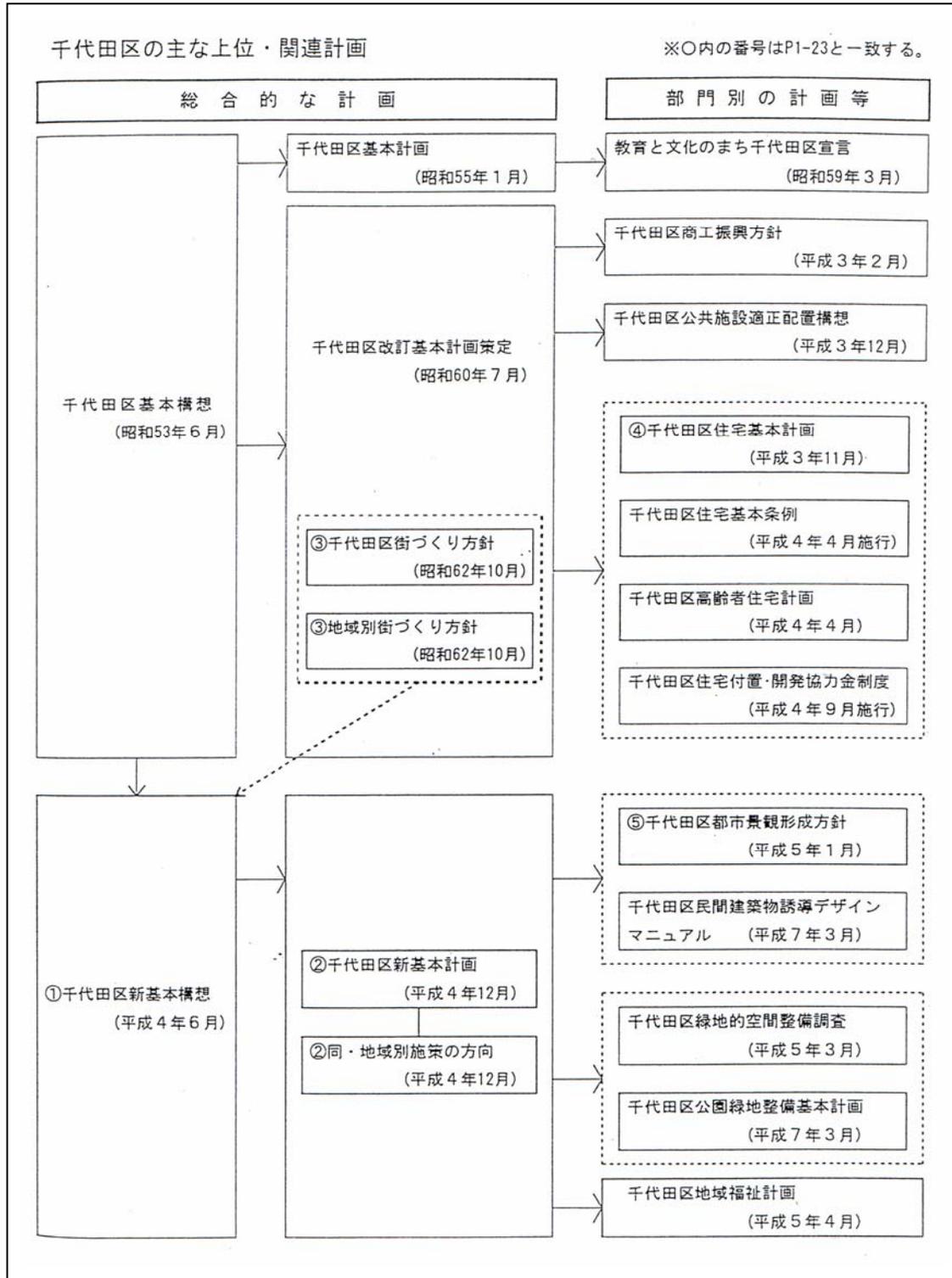
図 4-3-1 業務商業機能研究

4) 都市計画マスタープランと景観マスタープラン

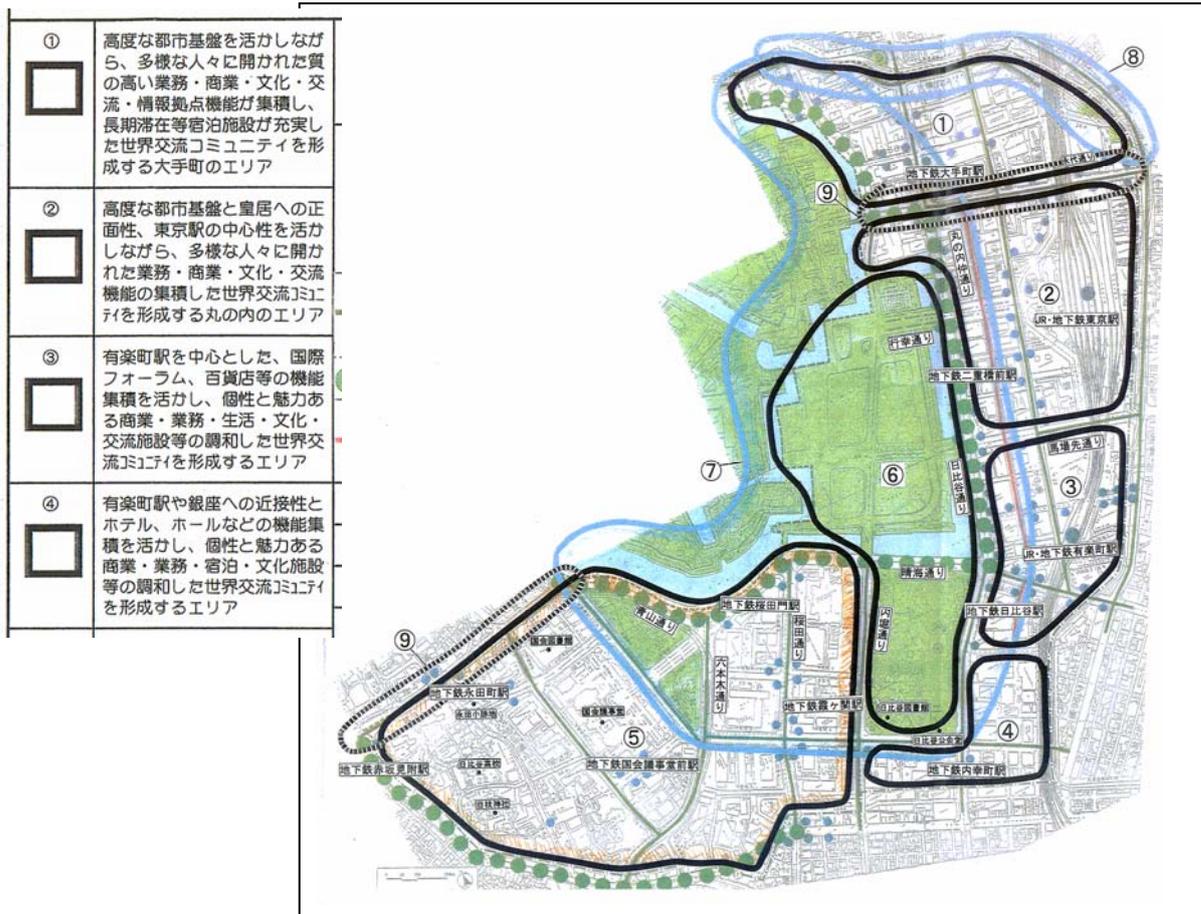
都市計画マスタープランは検討委員会を経て1998年3月策定され、大手町・丸の内・有楽町地区についても「風格ある環境共生空間に、国際的に開かれた豊かな都市活動が育まれるまち」とし大手町、丸の内について地域別方針がだされている(図 4-3-2, 3, 4)。景観についても検討委員会を経て1998年景観形成マスタープランが策定された(図 4-3-5, 6)。そして景観まちづくり条例が施行され景観審議会によって建物の景観が審査されるようになった。このように区の都心施策が具体化することと相前後して1996年まちづくり懇談会が設立され1998年ゆるやかなガイドライン、2000年のガイドラインが策定された。またこの間1999年丸ビルが着工している。懇談会での議論と区の都市計画マスタープラン、景観形成マスタープラン策定が一部重なりながら並行して動いたこと、特に景観条例の中での美観地区に関するガイドプラン策定検討が相前後していたことが特徴である。

懇談会が設立された時点では、都市計画マスタープランなどは検討途上であったので「ガイドライン」への取り組み姿勢はやや長期的、抽象的観点があり具体的にプロジェクトを誘導規制するための数値規定等については踏み込む時期ではなかった。千代田区として本格的に短期的課題として取り組み始めたのは1999年着工に至る丸ビル建て替え計画が公表され具体的なプロジェクトの誘導規制が必要になった段階である。この時期特に議論されたことは個別プロジェクト誘導のためのルールとしてのスカイラインの考え方と地区計画の是非であった。スカイラインについては定性的な記述にとどめるべきではないかという意見と具体的な数値がないとプロジェクトを誘導規制できないという意見が激しく取り交わされ、結局ゆるやかなガイドラインにみる記述になった。地区計画についても早期に都心

で都市計画決定すべきという意見と将来像が明らかになってから検討すべきで検討が不十分であるという意見があり、ゆるやかなガイドラインからガイドラインへ移行するときの課題となった。実際にはガイドラインで将来像が具体化しルールが共有化できた段階で千代田区の原案を基に丸の内において地区計画が都市計画決定されるのである。



出典 千代田区都市計画マスタープラン調査報告書
 図 4-3-2 千代田区都市計画マスタープランと関連計画



出典 千代田区素案

図 4-3-3 千代田区都市計画マスタープラン 地域別構想

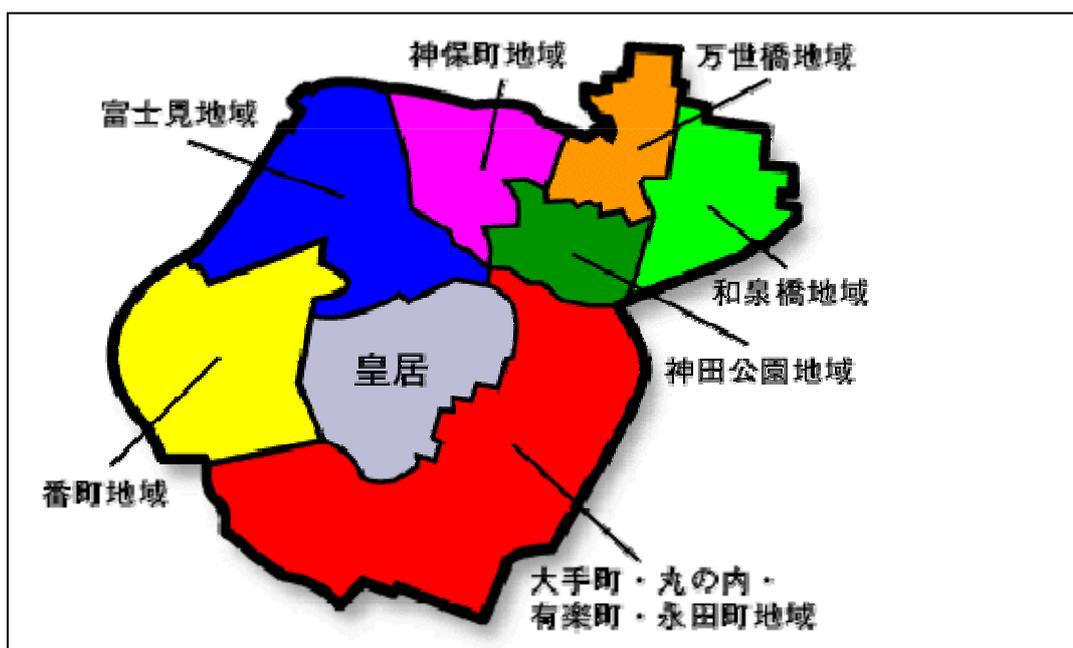
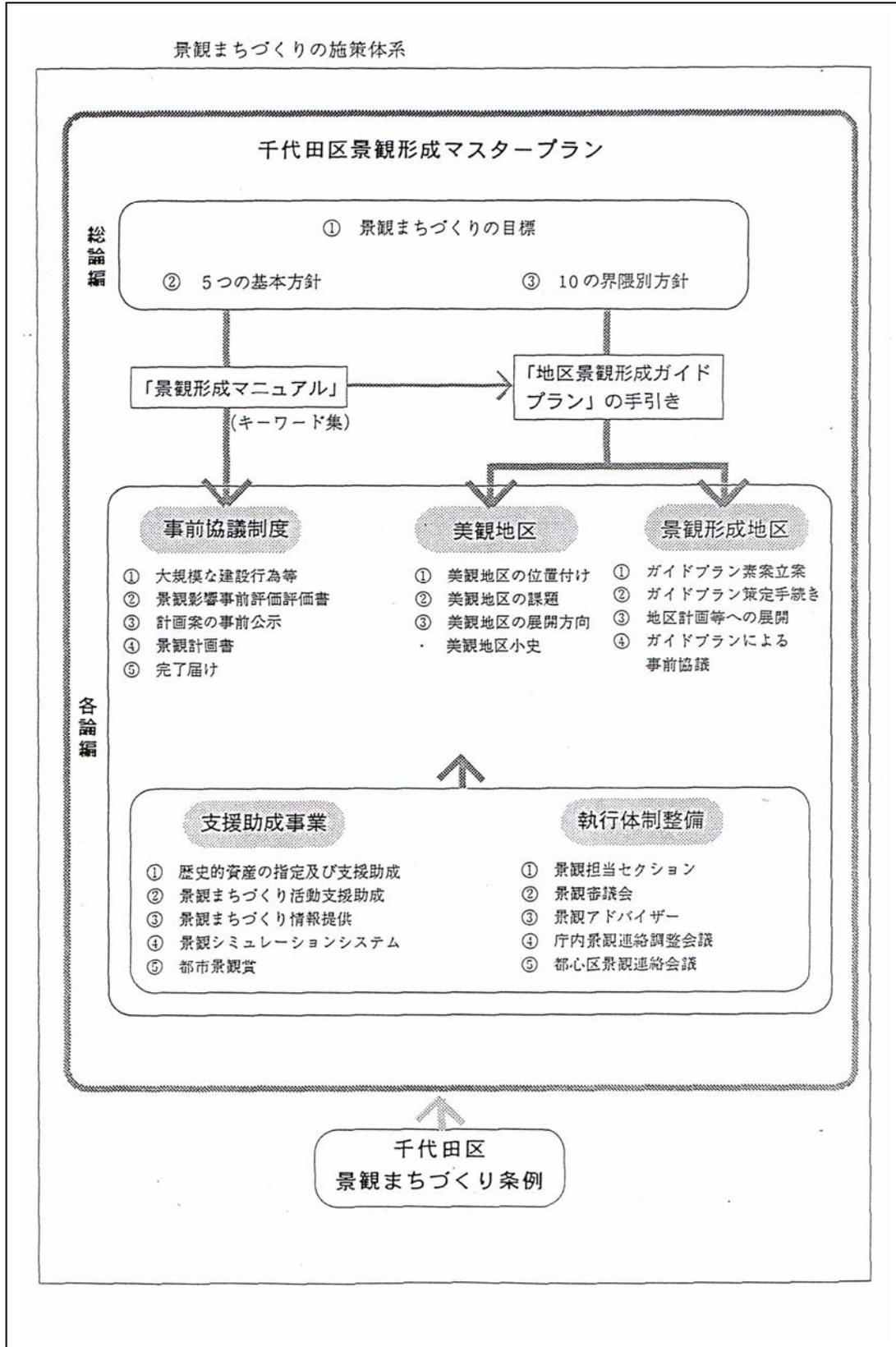


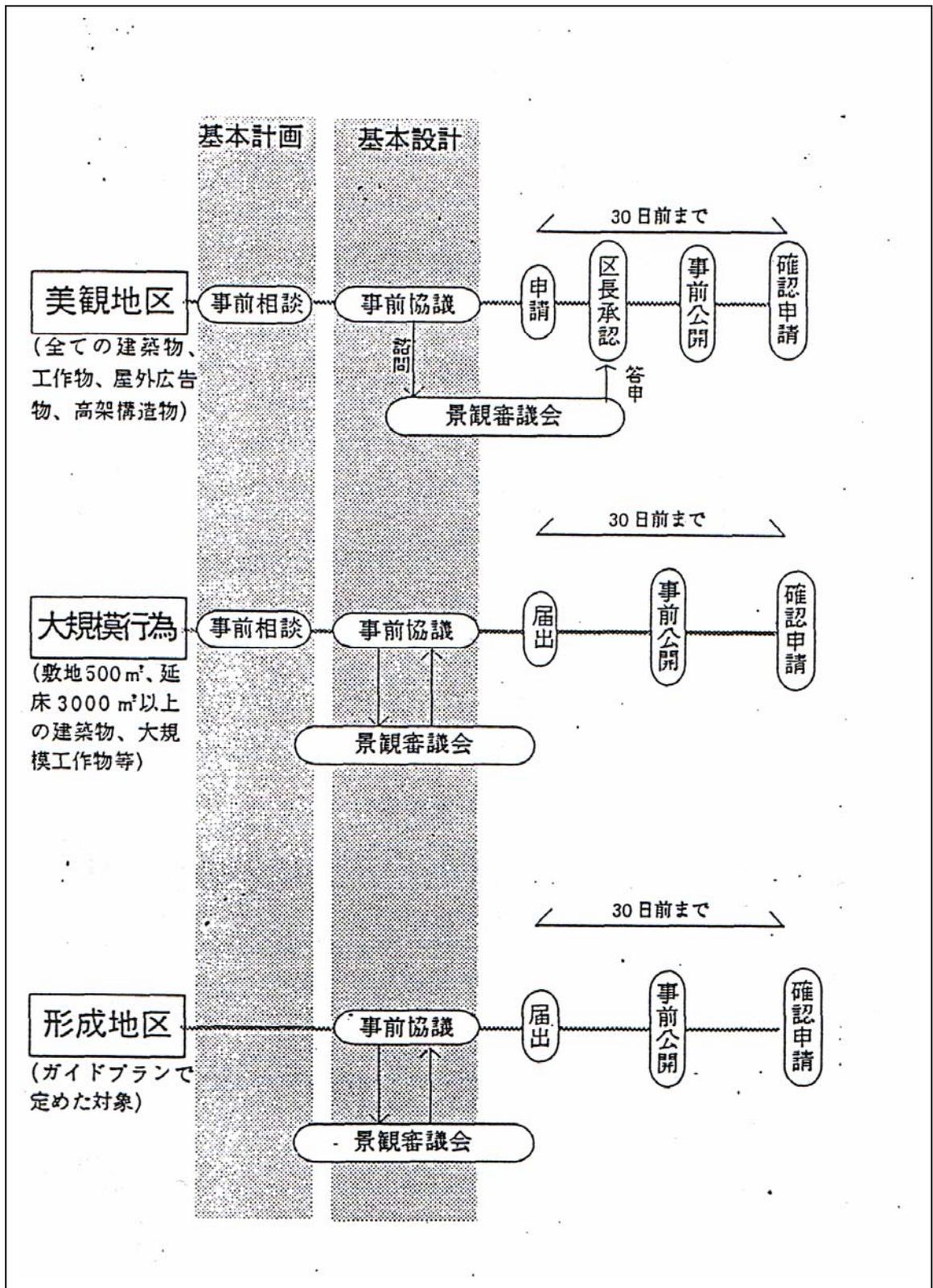
図 4-3-4 千代田区都市計画マスタープラン

景観まちづくりの施策体系



出典 千代田区資料

図 4-3-5 千代田区景観まちづくり施策体系



出典 千代田区資料

図 4-3-6 千代田区景観マスタープランで想定される建築行為等の手続き

5) 美観地区ガイドプラン

千代田区としての課題として美観地区ガイドプランの策定が 1998 年度以降予定されておりこのなかでスカイラインの考え方を含めた景観のあり方が議論されることになってきた為、これにさきだって「ゆるやかなガイドライン」でスカイラインの考え方が示されていたことについて、景観関係の学識者から疑問が投げられ東京大学西村教授による市民レベルのシンポジウム「どうするどうなる美観地区」開催の結果となった。懇談会でも情報公開についてはその都度プレス発表をおこなうなどしていたがこれを教訓としてより積極的に社会の意見を取り入れるべく公開シンポジウムの開催などを行い 2001 年には懇談会主催のまちづくりステーションの開催を行うに至っている。

ゆるやかなガイドラインからガイドラインへ移行するに当たって千代田区としてはこのような課題や教訓を元にますます具体化するプロジェクトの誘導のためにガイドラインの内容に一層踏み込んだ取り組みを行い特に地区計画への道筋を具体化したこととスカイラインにくわえ壁面の位置指定のルール化をおこなったことが特徴としてあげられる。また景観についても一層具体化するために景観骨格軸を定め日比谷や通り側にパノラミックな景観ゾーンを設定したことがあげられる。その後デザインマニュアル策定を行っている。

6) 地区計画

①地区計画の流れ 誘導型か規制型か

地区計画は都市計画法と建築基準法によるまちづくりの有力な手法である。都心区では中央区で積極的な実施がみられ千代田区においても推進するとされている。地区計画の内容については規制色の強いものと誘導色の強いものがある。法の内容として規制型と誘導型があるが実際の適用面において規制型にふれる場合と誘導型に振れる場合がある。

誘導型の典型が再開発地区計画で提案型かつ協議型となっている。これに対して規制型の典型は一般地区計画で壁面、高さなどを整備計画によって規制する。街並み誘導型はこの中間で壁面を規制しながら斜線制限を解除して高さを誘導する内容となっている。

② 協議会における地区計画検討

協議会では初期の段階からまちづくりの有力な手段として検討を行ってきた。

特に提案型、協議型まちづくり手法としての再開発地区計画を研究、地区計画として定めるべき項目とその結果えられる成果について検討を行っている。それらは協議会初期の段階のマスタープランとして、まちづくり部会でまとめられている。規制内容をともなうもので各地権者間で相当の議論があった。またえられる成果としては容積率の緩和を想定していたが具体的道筋を描くには至らなかった。協議会での地区計画のとらえかたは規制型ではなく誘導型のまちづくり手法であるべきという考え方である。

③ 千代田区における地区計画検討

千代田区都市計画マスタープランにおいて各地域で地区計画を実施するとされておりこれにもとづき千代田区では地区整備プランの策定に取りかかった。

懇談会でのガイドラインと平行して千代田区では都心について地区整備プランがつけられたがその内容は壁面線や高さを規制するなど規制色の強いもので街の将来像との整合が十分に図られていない面があり、また一方で協議会内部での検討も十分進んでいない状況で何のための地区計画か目的、成果が明確でなく千代田区と協議会で共有するにはいた

らずその後の課題となった。

④ 大手町丸の内有楽町地区まちづくり懇談会での議論

ゆるやかなガイドライン及びガイドラインによってまちの将来像が共有化されそのためのルール、法制度などが検討され担保するためには地区計画が必要とされ共有化された。ガイドラインの次の段階として地区計画をかけることとなった。

⑤ 丸の内1, 2丁目地区計画

東京都の積極的推進により懇談会での議論を踏まえ協議会内部でも地区計画検討が進み千代田区の現実的な整備プランと整合を取る形で千代田区から地区計画原案がしめされ手始めに丸の内1, 2丁目地区計画が都市計画決定された。

(3) 東京都の施策

1) 鈴木都知事—多心型都市構造

1982年12月(昭和57年)鈴木都政における東京都長期計画(マイタウン東京21世紀を目指して)が公表された。このなかで新しく就任した鈴木俊一知事は公約として2つの事柄を掲げている。一つは財政再建でありもう一つがマイタウン東京の実現である。都市のあり方として多心型都市を目指すとしている。都心地域への業務機能の集積が進んでいるという認識にたち1点集中型都市から職と住の均衡した多心型都市へと転換するとしている。すなわち都心部へのこれ以上の業務機能の集中をおさえそれを「心」としての副都心や多摩の都市に分散立地させ職と住がバランスよく近接した都市をつくろうというものである。この考え方は鈴木都政でのちまで引き継がれていく。

1986年11月(昭和61年)第2次東京都長期計画が公表される。ここでも均衡のとれた個性ある多心型都市をめざすことが表明されている。特に都心部においては業務機能の過度な集中を抑制しつつ国際化、情報化に対応した高次の諸機能の立地を誘導するとしている。そして副都心は都心の業務機能の受け皿として広域的な生活の中心地として個性ある副都心をそだてるとしている。つまり都心を抑制しそのあふれた分を副都心で受けるとしている。また都心では都庁移転に対応したものとして国際都市東京の拠点としての国際フォーラムの建設が提言されておりこれもいわば都心への業務機能の集積抑制につながるものである。これらは川上先生の委員会による多心型都市構造調査が源流になっている。また平成2年11月には日笠先生の調査による副都心の育成整備に関する調査がでている。

1990年11月(平成2年)第3次東京都長期計画が策定されている。(マイタウン東京21世紀をひらく)臨海副都心が強調された時代で平成6年に東京フロンティアが開催されることになっている。この時期国会等の移転に関する決議がなされており東京都としても生活像、都市像として多極分散型国土づくりと連携をはかるとしている。国政とリンクして動いているわけである。昭和50年代後半から都心を中心に業務機能の集積が加速しているとしてなお多心型都市構造への再編を目指している。そのなかで都心についてはその機能の質的な転換を示している。すなわち政治、行政、経済の中核機能や文化機能、国際金融、情報等の「世界都市機能」など都心に立地することが必要な機能へ質的な転換、誘導しながら過度の集中の抑制をはかっていくとともに都心にふさわしい基盤整備を進めるとしている。

1994年に業務商業施設マスタープランが出される(図4-3-7)。ここでは大丸有地区は業務商業環境再編ゾーンに位置づけられている。とくに建物の老朽化に触れ、国際的業務地

区として更新が必要であるとして、就業者を増やさないで国際的な交流、文化施設の拡充を図るとしている。そのため特定街区や再開発地区計画等を弾力的に活用するとしている。この施策が後の区部中心部整備指針へつながっていく。

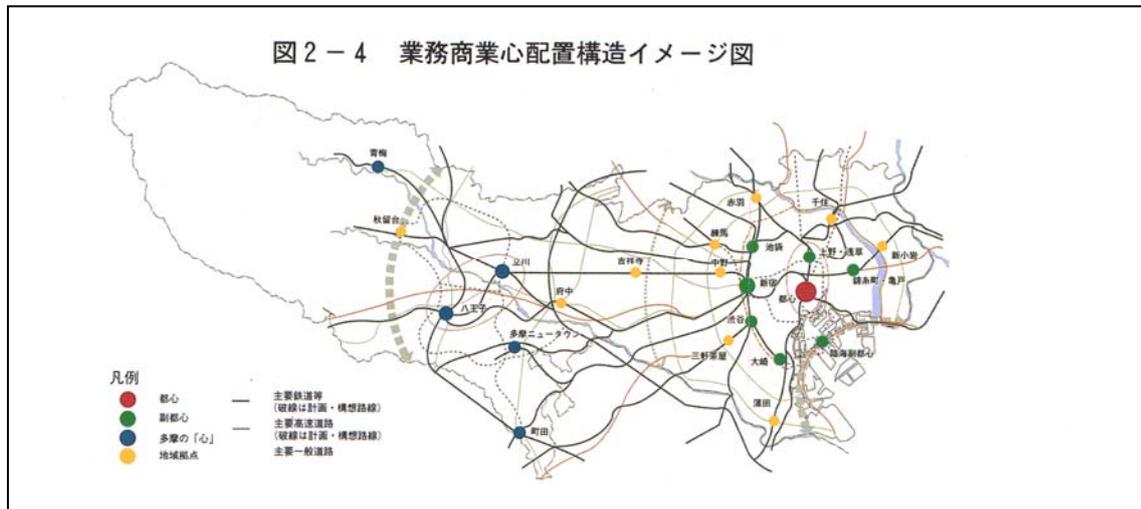


図 4-3-7 業務商業施設マスタープラン

2) 青島都政—生活都市東京構想と区部中心部整備指針

2)-1 生活都市をめざして

青島都政になって都心の政策が転換してくる。1995年11月青島都政における最初の東京都総合3カ年計画「東京プラン95 生活都市をめざして」が発表されている。ここでも均衡のとれた都市づくり、多心型都市づくりがいわれている。副都心や多摩の心への業務機能分散を図る多心型都市づくりをすすめ、都心1点集中の都市構造を是正し職、住のバランスのとれたゆとりある生活都市東京を実現していくとしている。しかしこれまでと変わってきているのは都心部の整備についても指針を作ることを表明している。鈴木知事以来都心部についての政策がはじめてだされたことになる。すなわち 都心部の整備について望ましい将来像やそのための整備誘導策を提示するために指針を策定するとしている。都心部における居住機能の維持回復、文化交流機能の立地、業務機能の質的高度化を図るとしておりその後区部中心部整備指針が96年に策定されることになる。

2)-2 1997年2月生活都市東京構想

都市構造の再編、多心型都市づくりへの新たな展開のなかで区部中心部整備指針を策定し都心業務地の計画的更新やその周辺地域における都心居住の推進などのまちづくりを進めるとしている。また副都心、多摩の心では整備計画を定め多様な機能を備えた個性ある広域拠点として育成整備するとしている。すなわち副都心はもはや都心の単なる受け皿ではなく独自の機能をもった拠点として位置づけている。こういった点で都心の位置づけ、副都心との関係が転換したといえる。

1998年11月生活都市東京の展開改訂計画がだされる。このなかで都心部の整備について区部中心部整備指針にもとづき丸の内地区の等の再開発を促進するとしている。大丸有

地区が政策の中にとりあげられた。

2)-3 区部中心部整備指針

東京都の都市政策もこの時期 1997 年区部中心部整備指針が策定され、はじめての都心政策が打ち出された(図 4-3-8)。このなかで丸の内は更新都心として CBD (Central Business District)から ABC(Amenity Business Core)へ機能更新を目指すべきとされた。ボーダーレス化のなかで東アジアの台頭で東京の地位が揺らいでいる。右肩あがりの時代がおわり成熟社会へ移行する。そのためには職と住の均衡のとれた「生活都市東京」が必要であり、世界に開かれた真に魅力ある都心の形成が求められているという認識である。

都心については、建物の老朽化などにより、都心の地位の相対的低下がおこっており、業務機能の集中にともなう都市問題の解決を図りながら、我が国及び東京の活力を維持するため質的更新をはかることが大きな課題となっているとしている。1994 年の東京圏への人口移動は戦後初めて転出超過で区部の従業者も減少し、都心への集中構造に変化が見られるとしている。都心の地位低下はバブル崩壊により外資系企業が都心から撤退し、上場外国企業も減少しマルチメディア、インターネットが企業の立地行動に変化をもたらしている結果であると分析している。

都心を「更新都心」とし、その周辺を「再編都心」「都心周辺部」としている。更新都心の整備指針として世界に開かれた都心を形成するため CBD から ABC へと転換するとしている。経済中枢性の一層の発揮と副都心業務核都市との役割分担をふまえ量的な集中、拡大を招かないように業務機能を質的に高度なものへと誘導するとしている。施策展開としてオフィスビルの建て替えを適切に誘導するため、都市開発諸制度を積極的、弾力的に活用するとともに公共と民間の協働によって計画的なまちづくりに取り組む方針を打ち出している。但し、容積率の緩和を行う場合においても、原則、容積率の緩和部分は事務用途としないとしている。魅力ある都心を形成するため、オフィスビル建て替えに応じて交流、文化、商業等と都心に必要な機能の誘導をおこなう。そのため交流、文化、活性化機能のために容積率緩和を行うとしている。そして公共と民間の協力、協調によるまちづくり、住民の発意にもとづく多様な民間のまちづくり活動の支援、活性化を行うとしている。真のパートナーシップ形成にむけて行政主導から住民発意型へ 住民が維持管理を行うエリアマネジメント型へ発展させるとしている。(事例として大丸有懇談会があげられている。)バブル崩壊と多心型都市構造政策による都心業務機能抑制の結果、都心の機能がすすまない状況下において政策の転換が区部中心部整備指針によって図られ、丸の内においても協定の締結から懇談会ガイドラインまで一気に機能更新へ進んでいった。

2)-4 区部中心部整備指針の概要 (区部中心部整備指針より)

1) 目的

対象区域は概ね副都心の内側とする。

区部中心部の有する中枢性、歴史性、文化性等を生かし、居住、生活機能の維持回復、都心を中心とする業務機能の高度化を図り、職と住の均衡のとれた「生活都市東京」を実現することを目的とする。「生活都市東京構想」のもと、多心型都市づくりの一環をなすものとして、副都心育成、整備指針、多摩の心育成、整備指針とともに都市整備の基本指針となるものである。同時に区部中心部で街づくりを行う東京と特別区のガイドラインとしての性格を有する。概ね 21 世紀初頭を目標年次とし、運用として整備開発、保全の方針

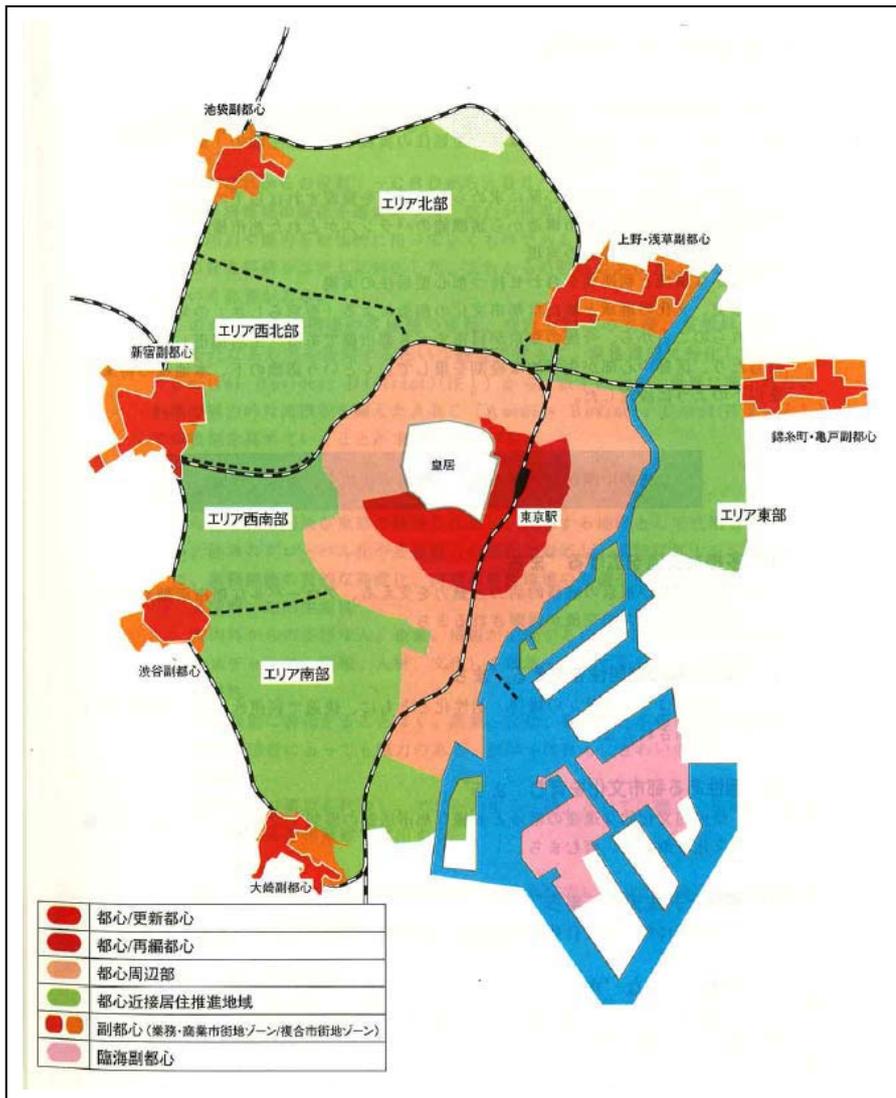


図 4-3-8 区部中心部整備指針

へ反映する。

2) 課題

区部中心部の現況と課題として、特に都心は海外諸都市との比較において、立地コスト高や就業環境の悪化が顕在しつつあり、我が国および東京の活力の源泉としての地位を今後も保っていくためには多様な魅力ある都心として、質的な更新が必要になっている。都心の地位の相対的低下と建物の老朽化が進み計画的な更新が必要となっている。

今後業務機能の集中にともなう都市問題の解決を図りながら我が国及び東京の活力を維持するため質的更新をはかることが大きな課題となっている。

1994年、東京圏への人口移動が戦後初めて転出超過し、区部の従業者も減少して、都心への集中構造に変化が見られるが一点集中問題は十分には解決されていない。バブル崩壊後、外資系企業都心から撤退し、上場外国企業も減少するなど都心の地位低下が懸念されている。

3) 整備エリア

都心部は基本的に「整備、開発保全の方針」において、都心業務地と位置づけられた区分との対応を図り、都心及び都心周辺部により構成する。

都心は更新都心と再編都心の2つの設定をおこなう(図4-3-9, 10)。

更新都心は都市基盤などすでにあるストックをいかす地域であり、再編都心は都市基盤、街区の再編を行っていく区域である。更新都心は千代田区大手町、丸の内、有楽町、内幸町、永田町、霞ヶ関等。再編都心は中央区八重洲、京橋、銀座、日本橋等である。

4) 将来像

将来像として多様な交流、豊かな都心居住、個性ある都市文化、環境と共生、安心安全なまちを目指す。基本的考え方として世界に開かれた都心を形成する。このためこれまでのCBD (Central Business District) からABC (Amenity Business Core)としていくことが求められている。土地利用の混乱を防ぐために、都心区域の明確化が必要である。

5) 都心の基本方針と整備指針

都心の基本方針は、業務機能の質的高度化、都市機能の多様化である。そのなかで更新都心の整備指針として経済中枢性の一層の発揮、風格ある都市景観の創出などがあげられている。

⑤-1 経済中枢性の一層の発揮

副都心業務核都市との役割分担をふまえ量的な集中、拡大を招かないように業務機能を質的に高度なものへと誘導する。

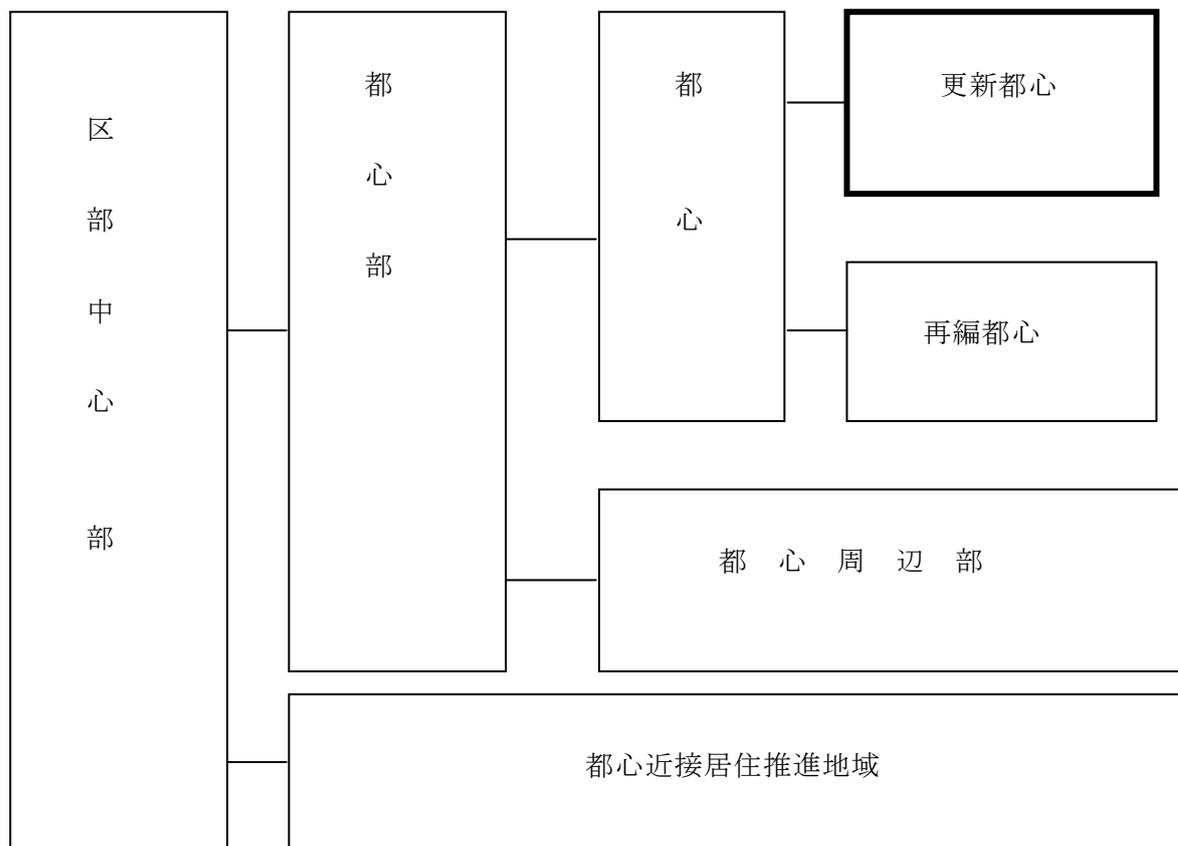


図 4-3-9 区部中心部整備指針エリア区分図

⑤-2 都市機能の多様化

オフィスビルの建て替えに応じて、にぎわいあふれる商業、文化、交流機能を積極的に誘導する。地上地下の歩行者ネットワークの形成を図る。

⑤-3 風格ある都市景観

歴史的に形成されてきた市街地景観、皇居の水と緑を生かして、風格ある景観の創出をはかる。我が国、東京の顔として東京駅丸の内広場及び皇居へ通じる行幸通りの景観整備を進める。一定のスカイラインに配慮したオフィスビルの建て替えを誘導する。

6) 施策展開の方向

都心ではオフィスビルの建て替えを適切に誘導するため、都市開発諸制度を積極的、弾力的に活用するとともに公共と民間の協働によって計画的なまちづくりに取り組む。

再編都心では特定街区、一団地の総合設計など街区単位の整備を進める。

7) きめこまかな土地、空間利用の誘導、規制

⑦-1 都市開発諸制度の積極的、弾力的運用

区部中心部においては現在指定されている容積率以上には業務機能を誘導しないこととし容積率の緩和を行う場合においても、原則、容積率の緩和部分は事務用途としない。

⑦-2 魅力ある都心の形成

オフィスビル建て替えに応じて交流、文化、商業等と都心に必要な機能の誘導をおこなう。交流、文化、活性化機能への容積率緩和をおこなう。

⑦-3 公共と民間の協力、協調によるまちづくり

多様な民間のまちづくり活動の支援、活性化をおこなう。

⑦-4 真のパートナーシップ形成にむけて

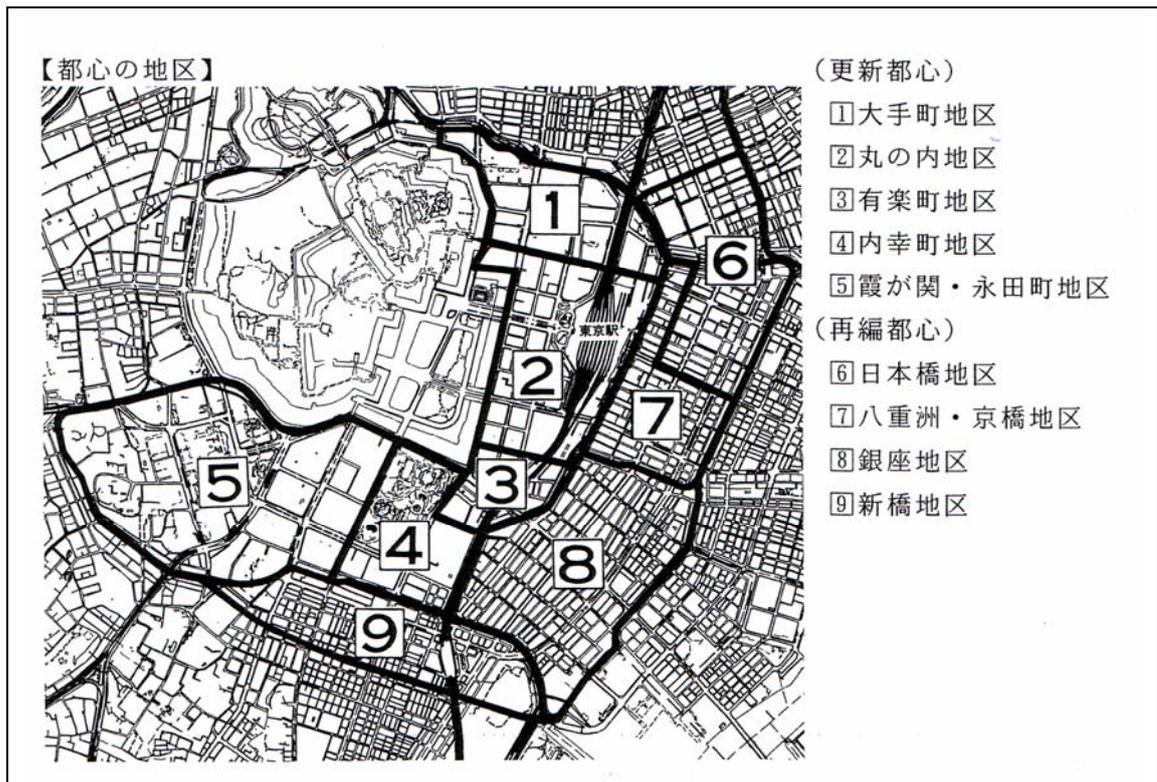
行政主導から住民発意型へ、さらに住民が維持管理を行うエリアマネジメント型へ発展させていく。事例として大丸有懇談会が取り上げられている。

懇談会

「地元企業による協議会と、都・区で構成され、都心の将来像を共有することにより、行政との協調のもと協議会が主体となって、長期にわたる個別ビルの建て替えを適切に誘導していく。」

区部中心部整備指針はバブル崩壊後の社会経済状況下における東京の活力の低下を分析し、「生活都市東京構想」のもと、多心型都市づくりの一環をなすものとしつつも、早期に都心の機能更新をなければならないとした。そのためにこれまでのCBDからABCへの機能更新を容積率緩和などの都市計画諸制度の弾力的運用によって誘導する指針を示した。

さらに今後のまちづくりは公民のパートナーシップによりタウンマネジメントにおいても民の積極的な参加を求めている。これらの指針は戦後東京都の都市政策が分散施策中心であったなかで、初めての都心育成の具体的施策であるとする事ができる。今日の大手町・丸の内・有楽町地区ではこの指針に示されたようにCBDからABCへのまちづくりが行われている。



出典 区部中心部整備指針

図 4-3-10 都心区分図

3) 石原知事—危機突破戦略プラン

3)-1 危機突破戦略プラン

1999年11月危機突破戦略プラン発表。東京駅赤煉瓦駅舎の復元をはじめとする東京駅前空間整備が重要施策として取り上げられる。都心部での民間の活力と公共の事業を組み合わせた公民協調のプロジェクトが東京のひいては日本の活力を生み出すと位置づけられたことになる。

3)-2 東京構想 2000

2000年12月東京構想 2000 が打ち出され都市政策が多心型から首都圏メガロポリス、センターコアとしての集積策へ転換した。日本の国際的な地位の低下を防ぐためには東京が牽引役をはたさなくてはならないとの観点から都心、副都心の2重構造での対応ではなく、副都心を含んだ山手線内側のセンターコアとして一元化のもと総合力をもて対応するというものであった。その中核的都心施策が東京駅周辺空間再整備である。東京駅赤煉瓦駅舎を復元し、駅前広場を再整備することによって、東京の活力を再生させ日本の顔を創るという施策である。政府においても都市再生本部が設置され2002年都市再生特別措置法が制定された。丸の内においても2000年ガイドラインが策定され地区計画と相まって個別プロジェクトが推進されることとなった。依田委員会の答申を受け東京駅前地下広場整備が実施された。

3)-3 東京の新しい都市づくりビジョン 目標 2025年

多心型都市構造を多機能型都市構造へ

2001年2月都市ビジョンのための都市計画審議会答申(社会経済情勢の変化を踏まえた

東京の新しい都市づくりのあり方) のなかで「世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京の創造」のためには、従来の多心型都市構造を多機能型都市構造へと発展させることが不可欠としている。また政策誘導型都市づくりの展開としては、都市開発諸制度の見直しや街区再編プロジェクトなどによる老朽オフィスの更新、都心の国際ビジネスセンターの機能強化をあげている。多心型都市構造からの政策転換提言は画期的なことである(表 4-3-3)。

表 4-3-3 東京都 都市政策

1979	54	鈴木知事	
1982	57		12月東京都長期計画 多心型都市をめざす
1983	58	鈴木知事	
1986	61		11月第2次東京都長期計画 副都心は都心の受け皿
1987	62	鈴木知事	
1990	2		11月第3次東京都長期計画 臨海副都心 東京フロンティア 都心機能の質的転換
1991	3	鈴木知事	
1995	7	青島知事	11月東京都総合3か年計画 多心型都市づくり 生活都市をめざして 都心部の整備について指針を作る
1997	9		2月生活都市東京構想 区部中心部整備指針の策定を進める 副都心はもはや都心の受け皿ではない。
1998	10		11月生活都市東京の展開 都心部整備 丸の内地区の再開発を促進する。
1999	11	石原知事	11月危機突破戦略プラン 東京駅周辺整備 赤煉瓦駅舎復元へ
2000	12		12月東京構想2000 センターコア
2003	15	石原知事	

(4) 国の法改正と東京都、千代田区の都市開発諸制度

1) 規制緩和

都市計画法、建築基準法が政策の規制緩和の流れによって変化し、都心育成型となった。また分権化に合わせて街づくりを規制誘導する手法の地域密着型、詳細化が進んだ。それらは総合設計制度の敷地係数にみられる誘導型、連坦建築物設計制度における集団規制の柔軟化、まちの特性に合わせたまち並み型の実現や都市再生特別措置法の都市計画提案制度、特区制度に見られる緩和化や容積移転制度、用途入れ替え制度などにみられる。さらに特定街区の歴史建造物保存制度により、柔軟なまちづくりが可能となった。このように個性化、地元密着型等の制度が準備された。一方、景観法等の規制的側面もある。

これらの制度は都市計画法や建築基準法の改正にともなうものや、東京都の運用基準によるもの、新たな制度改正に伴うもの、区レベルの都市計画制度運用によるもの等様々であるが、これらの制度変化に対しては制度化の前に協議会、懇談会でビジョンとして打ち出し、制度化への流れを加速させたもの、あるいは平行して検討されていた手法等有る。すなわち高容積化、容積移転、用途入れ替え、まち並み型評価、空地ネットワーク型評価、再開発地区計画の活用、特定街区の1500%活用等である。

2) 都市計画法改正

都市計画法は1968年に制定された。1961年には特定街区創設、1984年特定街区制度改定、1986年には容積率1.5倍通達、1981年には地区計画制度の創設、1988年には再開発地区計画制度の創設により提案型の容積率が可能となる。1992年には用途地域の細分化があった。しかしこの時点では容積率の上限については触れられておらず、課題となっていた。1992年には地区計画の充実と都市計画マスタープランの義務づけがあった。これにより千代田区において都市計画マスタープラン策定作業が開始された。2000年の改正により容積移転を可能とする特例容積率区域制度が創設された、これに先立って懇談会ガイドラインでは同じく容積率移転制度を提案している。これらの動きが制度化されたとも言える。そして2002年の改正で容積率の上限が1300%に改正された。さらに2002年都市再生特別措置法により提案制度、特区制度が創設され、容積率が柔軟に運用できるようになった。

3) 都市開発諸制度

東京都はこれらの法改正をうけて東京都の都市政策との整合性をとりながらまた地元懇談会からの要請、現実のプロジェクト対応との調整を図りながら、課題解決をするために都市計画諸制度の改定を行っていた。東京都の制度改正は国レベルの法制度改革、東京都の都市政策、現実の街づくり動向を加味し、区レベルへ権限委譲する流れの中で決定されていたのである。都市政策との整合性では区部中心部整備指針に対応するものとして1000+300%の弾力的運用、地元及び国レベルでの要請としての歴史的建造物評価、地元からの要請、街づくりとの整合性との観点で用途入れ替え制度、容積率移転制度の活用、まち並み評価があり、国レベルの法制度改革に伴う政策として1300%の指定と特区制度の活用がある(表4-3-4,5)。

千代田区ではこれらの中で分権化による特定街区、総合設計制度の運用と地区計画での担保による1300%指定に対応した。

表 4-3-4 東京都特定街区運用基準の変遷

1962	昭 37 年	国 特定街区計画標準制定	
1984	昭 59 年	東京都特定街区運用基準 制定	
1988	昭 63 年	特定街区運用基準改正 容積率最高限度の引き 上げ等 最高容積率 1200%を 1300へ引き上げ	<p>指定方針 東京都長期計画、整備開発保全の方 針による都市開発方針に適合。</p> <p>運用 都心部への業務機能の過度の集中を 助長しないよう配慮 有効空地の確保、都市機能更新、都市 施設の整備、住宅供給、歴史的建造 物、ランドマークの保存等に積極的に 寄与。</p> <p>ア 一般の特定街区に適用 基準容積率 1000% 指定容積率 1000+200%または 1.5 倍</p> <p>イ 国の基準 61 年 12.27 通達をうけ新たに 加えられた特例 指定容積率 1000+300%または 1.5 倍</p> <p>a 高度利用を図るべき特別地区（東京 都の独自の追加項目がある） 地区計画、山手線内側の住宅主要幹 線道路の整備、歴史的建造物、ラン ドマーク</p> <p>b 水面、緑地によって囲まれている独 立性が強い地区の特例</p>
1997	平成 9 年	最高容積率 1300%	業務商業重点地区内の街区について、指定容 積率の最大値を従来の（基準容積率＋ 200%）から（基準容積率＋300%）に変更。 千代田区・中央区・港区では割増容積部分を 事務用途とすることはできない。

1999	平成 11 年	<p>重要文化財指定建築物の保存を伴う特定街区についての最高限度引き上げ</p> <p>最高容積率 重要文化財 1500%</p>	<p>指定方針 生活都市東京構想、整備開発保全の方針による都市開発方針に適合、業務商業マスタープラン、区市町村の都市計画に適合。</p> <p>運用 都心部への業務機能の過度の集中を助長しないよう配慮。 有効空地の確保，都市機能更新、都市施設の整備，既成市街地における住宅供給、重要文化財指定建築物及び歴史的建築物、ランドマークの保存等に積極的に寄与するよう運用する。</p> <p>指定容積率 一般型 200%または 1.5 倍の低い数値 特別型 300%または 1.5 倍 歴史的建造物、業務商業重点地区内等 都心居住型一般型 400%または 2 倍 環状 6 号以内の住宅都心居住型 500%または 2 倍 重要文化財一般型 400%または 1.75 重要文化財特別型 500%または 1.75 区部中心部整備指針の区部中心部は割り増し部分を事務用途にできない。 業務商業重点地区 割り増し容積率のうち 200%を超える部分は育成用途としなければならない。</p>
2001	平成 13 年	<p>割増評価対象項目に屋上緑化を追加する。</p>	<p>指定方針 同 11 年 生活都市東京構想、整備開発保全の方針による都市開発方針に適合、業務商業マスタープラン、区市町村の都市計画に適合。</p> <p>運用 同 11 年 都心部への業務機能の過度の集中を助長しないよう配慮。 有効空地の確保，都市機能更新、都市施設の整備，既成市街地における住宅供給、重要文化財指定建築物及び歴史的建築物、ランドマークの保存等に積極的に寄与する</p>

			<p>よう運用する。</p> <p>区部中心部の扱い 同 11 年</p> <p>指定基準</p> <p>有効空地に屋上緑化を含む（係数 0.2）</p>
2002	平成 14 年	<p>街並、景観の形成に配慮</p> <p>秋葉原新拠点追加</p> <p>用途入れ替え</p> <p>街並み、景観形成への寄与</p> <p>100%上限</p>	<p>指定方針</p> <p>東京構想 2000、東京の新しい都市づくりビジョン、整備開発保全の方針による都市開発方針に適合。、</p> <p>業務商業マスタープラン、区市町村の都市計画に適合。</p> <p>運用</p> <p>都心部への業務機能の過度の集中を助長しないよう配慮。</p> <p>有効空地の確保、都市機能更新、都市施設の整備。</p> <p>既成市街地における住宅供給、重要文化財指定建築物、及び歴史的建築物、ランドマークの保存等に積極的に寄与するよう運用する。</p> <p>（追加）街並、景観の形成に配慮</p> <p>指定基準</p> <p>秋葉原新拠点 追加／300%、割り増し部分を事務所にてできる。</p> <p>一般型 200%または 1.5 倍の低い数値</p> <p>特別型 300%または 1.5 倍</p> <p>歴史的建造物、業務商業重点地区内、秋葉原新拠点等</p> <p>都心居住型一般型 400%または 2 倍</p> <p>環状 6 号以内の住宅 都心居住型</p> <p>500%または 2 倍</p> <p>重要文化財一般型 400%または 1.75</p> <p>重要文化財特別型 500%または 1.75</p> <p>区部中心部整備指針の区部中心部は割り増し部分を事務所用途にできない。</p> <p>業務商業重点地区 および 秋葉原新拠点の区域内の街区は割り増し容積率のうち 200%を超える部分は育成用途としなければならない。</p> <p>育成用途を集約、同時に都市計画決定する複数の特定街区間で用途を入れ替えるこ</p>

			とができる。 建築物環境計画書の作成 環境配慮指針 街並み・景観形成への寄与 割り増し容積率 100%上限
2003	平成 15 年	指定方針 (業務商業重点地区 削除)	整備開発保全の方針、都市開発方針 東京構想 2000、東京の新しい都市づくりビジョン、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 用途地域等に関する指定方針及び指定基準 その他地域ごとの方針等に、適合する街区について指定する。 指定基準 最高容積率 別表 都心 300 または+0. 5 重要文化財 500 または+0. 75 用途の入れ替え 景観/東京都景観条例、東京のしゃれた街並みづくり推進条例、都市景観マスタープラン等をふまえる 技術基準 特例容積率適用区域 街並景観形成への寄与による特例
2004	平成 16 年	割り増し評価項目に区域外の公共施設整備と、歴史的建造物の復元を追加。 区域外の公共施設を特許事業により整備する場合は200%を限度に一般型を超えることができる。	指定方針 平成 15 年と同じ 運用 15 年と同じ 指定基準 区域外の公共施設を特許事業により整備する場合は 200%を限度に一般型を超えることができる。 その部分は育成用途の規定は適用しない

表 4-3-5 東京都資料

●業務商業施設マスタープラン（1994.11 東京都）

業務施設や商業施設が抱える課題と今後の姿を展望するとともに、東京の都市づくりの方向性を示したものです。「東京都住宅マスタープラン」とともに、職と住の均衡のとれた多心型都市への指針となり、また都市計画に定めて推進すべき事項については、「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」や「都市開発方針」、区市町村マスタープランにも反映していくなど、既存の都市計画との整合を図っていくとしています。

このなかでは都心を「業務商業重点地区*」に指定しています。

* 業務商業重点地区

業務商業機能の積極的な育成又は再編を図るとともに、住宅や公共的空間などを含めた良好な市街地環境を形成するために、一定の都市づくりの目標を定め、総合設計制度、再開発地区計画制度など、公共と民間が協力して良質なまちづくりを行うために用意された手段を活用しながらその目標の実現に努める地区。

●区部中心部整備指針（1997.4 東京都）

「生活都市東京構想」のもと都が目指す多心型都市づくりの一環をなすものとして、『副都心育成・整備指針』、『多摩の「心」育成・整備指針』と並んで都市整備の基本指針となるものとして位置づけられています。

ここでは大手町・丸の内・有楽町地区を含む一帯を更新都心*1として位置づけ、オフィスの建て替えを適切に誘導するため、都市開発諸制度*2を積極的・弾力的に活用するとともに、公共と民間の協働によって計画的まちづくりに取り組む方針を示しています。

都心の地区区分（区部中心部整備指針）

*1 更新都心

・政治、行政、経済の中核機能の集積や都市基盤などすでにあるストックを生かし、国際社会に対して、わが国を代表する地区として立地すべき区域

・個別建て替え等に応じて、積極的な機能更新を図っていく区域

・設定基準として、

政治・行政・経済の中核機能が高度に集積していること。／これらの中核機能を支える都市基盤の整備がなされており、機能更新のための基盤条件が整っていること。／建築物の老朽化が進んでおり、また、執務環境の改善が求められる地区であること。

*2 都市開発諸制度

一定の公開空地等を設ける建築計画に対して、容積率を割り増すことができる、「再開発地区計画」「特定街区」「高度利用地区」「総合設計」をいう。

●業務商業重点地区指定と都市開発諸制度の運用の基本方針について（1997.4.2 東京都）

業務商業重点地区に指定された地区では、都市開発諸制度を活用して業務商業施設を設ける場合に、容積率を割り増すことができる上限値を他の地域より高く設定する方針を提示しています。但し、都心では、容積率の割増部分を事務所とすることはできず、育成用途（交流施設*1、文化施設*2、活性化施設*3）を設ける場合にのみ適用を限っています。

*1 交流施設

国内外からの多様な人や情報が交流する場となり、新たな価値を創造することを支援する施設（例）会議施設、ホール、宿泊施設等

（特定の企業、団体のみ利用に供するものを除く。）

・会議施設とは、国際会議場、貸会議室等をいう。貸会議室であっても、一般事務所と明確に分離されていないものは除く。

・ホールとは、イベントホール、その他多目的ホールをいい、文化ホール等も含まれる。

・宿泊施設とは、ホテル、旅館等をいう。

*2 文化施設

歴史的・文化的遺産を継承し、あるいは新たな都市文化を育み、発信する場となる施設

（例）歴史的建造物の保全・活用施設、劇場、美術館、図書館等

*3 活性化施設

都心の周辺に居住し、又は都心を訪れ、あるいは都心に働く人々の多様な生活・活動を支え、街のにぎわいや魅力を創出する施設

（例）物品販売業を営む店舗、飲食店、医療施設、街区内貫通通路等

・物品販売業を営む店舗には、百貨店、スーパー等も含む。

・店舗、飲食店において、「風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律」に該当するものは除く。

・街区内貫通通路とは、当該ビルの出入口であるとともに通り抜けが可能で、建物の休館日等であっても自由に一般の人が出入りできる通路をいう。

●東京都特定街区運用基準（1997.4.1 東京都）

業務商業重点地区内の街区について、指定容積率*1 の最大値を従来の（基準容積率*2 + 200%）から（基準容積率+300%）に変更しています。ただし、以下の条件がつけられています。

・千代田区・中央区・港区では割増容積部分を事務用途とすることはできない。

・業務商業重点地区内の街区は、割増容積率のうち 200%を超える部分については、別に定める育成用途としなければならない。

*1 指定容積率

特定街区により指定される容積率（%）をいう。

*2 基準容積率

用途地域に係る都市計画において定められた当該地区の容積率の最高限度をいう。

●東京都高度利用地区指定方針及び指定基準（1997.4.1 東京都）

業務商業重点地区を指定対象地域の一つとしています。育成用途の容積が 100%以上であれば、決められた大きさの広場等*を確保することにより最高 300%まで容積率が緩和されます。

* 広場等

高度利用地区内の建築物の敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で壁面の位置の制限により確保する空地に隣接し、かつ、100 平方m以上の面積を有するものをいう。

4. 4 本章のまとめ

(1) 協議会設立

1988年大丸有再開発計画推進協議会が設立された。手続きとしては千代田区街づくり方針にのっとり、地元からの要請で千代田区およびかけで発起人会を開催し設立したものである。組織は総会、理事会、幹事会、6 検討部会である。事務局は正副会長会社である三菱地所、東京電力、日本電信電話株式会社、三菱銀行より構成されている。会長は三菱地所高木丈太郎が努めている。街づくり部会、インフラ部会、事業計画部会、国際業務センター住宅部会、建設部会、PR 部会により構成されている。各部会は月1回のペースで開催されまた、部会間の連絡機能として部会長会議が有り月1回程度開催された。各年度ごとに報告をとりまとめ5月の総会で了承をとりながら客観的な資料として外部へ説明できるように準備を重ねていった(図4-4-1)。

(2) 内部での検討

当初の主眼は千代田区街づくり方針に示されているように、都心まちづくりのために高度な業務機能を集積させるため必要ならば制度改正を国、東京都へ要請するということに対する地元としての意識の共有化と様々な課題について各検討部会で内部分を行うというものである。

国際業務センター住宅部会では再開発の必要性について検討し、インフラ部会ではまちづくりの際の基盤ライフラインへの負荷を検証している。事業計画部会では容積率と事業性の関連を検証し、街づくり部会では総合的街づくりの方向性を検証している。建設計画部会では将来望ましいオフィスビルのモデルと建て替え方法について検証し、PR 部会ではそれらが協議会内内部で共有化されるように広報誌の発行を行った。容積率についてはニューヨークの時限立法1800%、ヒューストンの無制限、ダラスの2000%等も検討の対象となり、都心で必要な容積率は1500%～2000%であるとの検証を行った。

容積率やマスタープランの検討の際には三菱地所の丸の内開発計画を参照にしている。また個別の検討として井上委員会による検討や井上委員会での報告会などがあり、それらを基礎として検討が進んでいったのである。

(3) まちづくり基本協定

協議会内部での意識の共有化と各検討体制が整った次の段階の目標が行政等との協議に移ることであるが、そのためには協議会の意思表示を明確に外部へ向かってする必要があるので街づくり基本協定の締結が最重要課題となったのである。

まちづくり協定のためにはどのようなまちを作っていこうとしているのかマスタープランの検討と必要な項目の洗い出しが必要で、そのため街づくり部会では、世界の業務センターのマスタープラン、景観、制度、容積などを調査した。また協定についても日本国内のまちづくり協定を調査した。しかし内部の検討だけでは今後行政協議を行うことを考えるとその専門性、体系性、客観性に不十分な点があり、また協議会各社の了解を取るためにも一定の学識者等の評価が必要であるとの認識から日本都市計画学会へ委託して調査を行うこととなったのである。

(4) 国際比較調査

野村総研

協議会の内部検討が進んだ段階で外部の調査機関野村総研へ都心業務機能のあり方

調査を委託した。国際比較でニューヨーク、ロンドンと東京を比較し、業務機能の量と質の面から調査を行った。その結果丸の内はニューヨークのミッドタウン型の複合機能都市を目指すべきであって、ダウンタウンのような業務機能純化型では成長は見込めないというものであった。また丸の内はその中心に仲通りがビジネス交流軸として存在しており、ニューヨークやロンドンにおいても中心軸であるアクシスが重要であるとの指摘がありそれらの観点から丸の内は国際業務センターとしての資格があるという報告であった。これら協議会内部の検討や専門機関による外部委託調査を積み重ね、次のまちづくり協定締結のための地権者の合意作り段階へ入っていったのである。

(5) 委員会

伊藤委員会

伊藤委員会は2つの時期に分かれる。最初の段階はまちづくり基本協定の必要性や内容についての提言であり、協定締結後は丸の内全体の取り進めについての検討で、「丸の内の新生」としてまとめられたのである。協定は伊藤委員会の提言を受けて、さらに協議会内部においてまちづくり部会の検討を経て総会での了承の元、各社の代表者による調印へと進み締結が完了したのである。その後丸の内の新生において高容積率の考え方や協議会方式のまちづくりの進め方などについて提言があり、その後のまちづくり懇談会と高容積率、都市計画提案制度の制定へ結びついた。

依田委員会

一方都市基盤調査についても旧国鉄本社売却など東京駅周辺の再開発がスケジュールにのりだし、JRにおいても八十委員会答申の実現と長野新幹線、中央線の高架化、民営化後の敷地分割など課題があり、協議会においても将来のインフラ整備と高容積率のまちづくりとの整合性の検証が必要であり、このため協議会、鉄道事業者、交通施設関係者などのマルチクライアントによる「東京駅周辺都市基盤施設誘導指針調査」が実施された。交通網に加え上下水道、電力、ガスなどのインフラ全般についての検討が行われた。その中でも特に東京駅丸の内広場の道路線形が昔の市電の線形になっており、現在の交通実態にそぐわないという見解が出され、ここに丸の内駅前広場改造計画が誘導指針として提案されたのである。さらに地下通路についても将来の日本・東京の顔にふさわしい姿が必要であることと、東京駅赤レンガ駅舎の復元により東京駅前空間を全体として再整備することが提言された。そしてこの提言は東京都石原知事の危機突破戦略プランに反映され実施へ向けて動き出したのである。これらがガイドラインへ反映された。

(6) 懇談会

1996年9月に懇談会が公民協調のまちづくりを推進するために東京都、千代田区、JR、協議会によって設立された。それぞれの立場での考え方を総合化して都市像を共有化し実現方策をそれぞれの役割分担を考慮しながら具体化することを目的としている。それぞれの動機付けによって設立されている。国際化、高度情報化、アジア各都市の成長とバブル崩壊後の長い低迷で国際競争力の低下があり、この社会状況のなかで、国鉄清算事業団用地の売却、業務核都市への政府機関の移転にともなう用地売却など都心空間変動要因が存在し、地権者も老朽化したビルの建て替えにより国際化、情報化に対応しなければならない事情があった。行政も多心型都市構造の構築から集中型への転換期にあり、新たな政策実現の機会が必要で、これら社会状況、国家的観点から民間の個別事情に至るまでの都心

空間変動要因の存在と、都心空間変動に対応する行政の規制誘導策の結びつけのなかで、公民が協議の場を通じて街の将来像と実現方策を共有化することが必要であった。法制度化するために何が必要なか絵をかくことによって必要とされる制度が明確になる。

懇談会設置要綱のなかで「大手町・丸の内・有楽町地区において、公共と民間の協力・協調によって都心にふさわしい、魅力あるまちづくりを進めるため、大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会を設置する。」としている。

検討事項

- ・わが国及び東京の活力を担っていく地区としての、本地区の整備に関する事項
- ・本地区における公共と民間の協力・協調によるまちづくりに関する事項
- ・その他本地区のまちづくりに関して必要な事項

(7) 都心政策

分権化と規制緩和

国、東京都、千代田区の政策は規制型から規制緩和型、中央型から分散型へと転換して行った。その転換の要因は国におけるあらゆる分野での規制緩和と都市計画分野の分権化であり、分権化の流れの中で東京都の権限が区レベルへ移管された。

国においてはこれらの規制緩和、分権化は分権法、都市計画法の改正、都市再生特別措置法、景観法の制定により具体化し、方向付けられた。

東京都においても都心政策が鈴木知事時代抑制策から青島知事時代の「区部中心部整備指針」による育成策への転換を経て、石原知事時代に東京駅周辺再開発が「危機突破プランの政策の苗」として位置づけられることにより都心再開発が積極的に加速されることとなった。

千代田区

千代田区においてはその権限は特定街区、総合設計の許認可権限、都市マスタープランによる土地利用規制、誘導策、地区計画による誘導規制策、景観条例による景観コントロール等に及び、地元密着型の街づくりが可能となっている。

このような都心政策の変化のなかで協議会と委員会は常に地元として千代田区と一体になりながら東京都の都市政策が積極策へ転換するよう要請、協議しつづけた。千代田区は協議会の設立を指導し、設立後は特別会員として常日頃からの活動において誘導に大きな影響力を発揮し、マスタープラン策定や景観条例策定においても協議会から委員を出すことによって地域の声をとり入れている。また具体的プロジェクトの段階においては景観審議会において景観コントロールを行っており、政策立案レベル、地元街づくりの誘導レベル、個別プロジェクトのレベルにおける景観審議会、地区計画レベルにおいて総合的に規制、誘導機能を発揮している。

東京都

東京都の政策変化の中ではとくに区部中心部整備指針策定過程の中で協議会、懇談会の活動や役割が評価され、都心を「更新都心」としまちづくりのモデルとして位置づけられる一方、政策においてこれまでの CBD から ABC への転換という方針は制度面で業務機能が集中しすぎる事への解を見いだすこととなり大手町・丸の内・有楽町地区を複合機能都心として整備する方向性を与え、具体的に仲通りの店舗街化への契機となった。さらに伊藤委員会の丸の内の新生は街づくりの進め方や容積率の考え方について提言をしており、

その後の政策へ影響を与えた。

国の法制度改正

これらの東京都、千代田区の政策転換を後押しするものとして国の法改正が有り、懇談会で提案していた容積率移転のための「容積率特例区域制度」の国レベルでの制定、用途を入れ替えて集積させることを可能とした「容積率入れ替え制度」の創設がなされた。さらに都市計画法、建築基準法の改正による1300%指定、都市再生法の制定等規制緩和への流れは都心街づくりの方向性と合致しており、分散と集積の課題解決をしてまちづくりを加速するものである。

(8) 都市開発諸制度

規制緩和

都市計画法、建築基準法が政策の変化によって規制型から誘導型になり、まちの特性に合わせたまち並み型の実現や都市再生特別措置法の都市計画提案制度、特区制度などが準備されるようになった。また特定街区の歴史的建造物保存制度の評価等により柔軟なまちづくりが可能となった。これらの制度変化に対しては懇談会でビジョンとして打ち出し、制度化への流れを加速させたものあるいは平行して検討されていた手法等有る。すなわち高容積化、容積移転、用途入れ替え、まち並み型評価。空地ネットワーク型評価、再開発地区計画の活用、特定街区の1500%活用等である。

都市開発諸制度

東京都はこれらの法改正をうけて東京都の都市政策との整合性をとりながらまた地元懇談会からの要請、現実のプロジェクト対応との調整を図りながら、現実を改善し、課題解決をするために都市計画諸制度の改定を行っていた。区部中心部整備指針に対応するものとして1000+300%の弾力的運用、地元及び国レベルでの要請としての歴史的建造物評価、地元からの要請、街づくりとの整合性との観点で用途入れ替え制度、容積率移転制度の活用、まち並み評価があり、国レベルの法制度改正に伴う政策として1300%の指定と特区制度の活用が有る。

千代田区ではこれらの枠の中で分権化による特定街区、総合設計制度の運用と地区計画での担保により1300%指定に対応した。

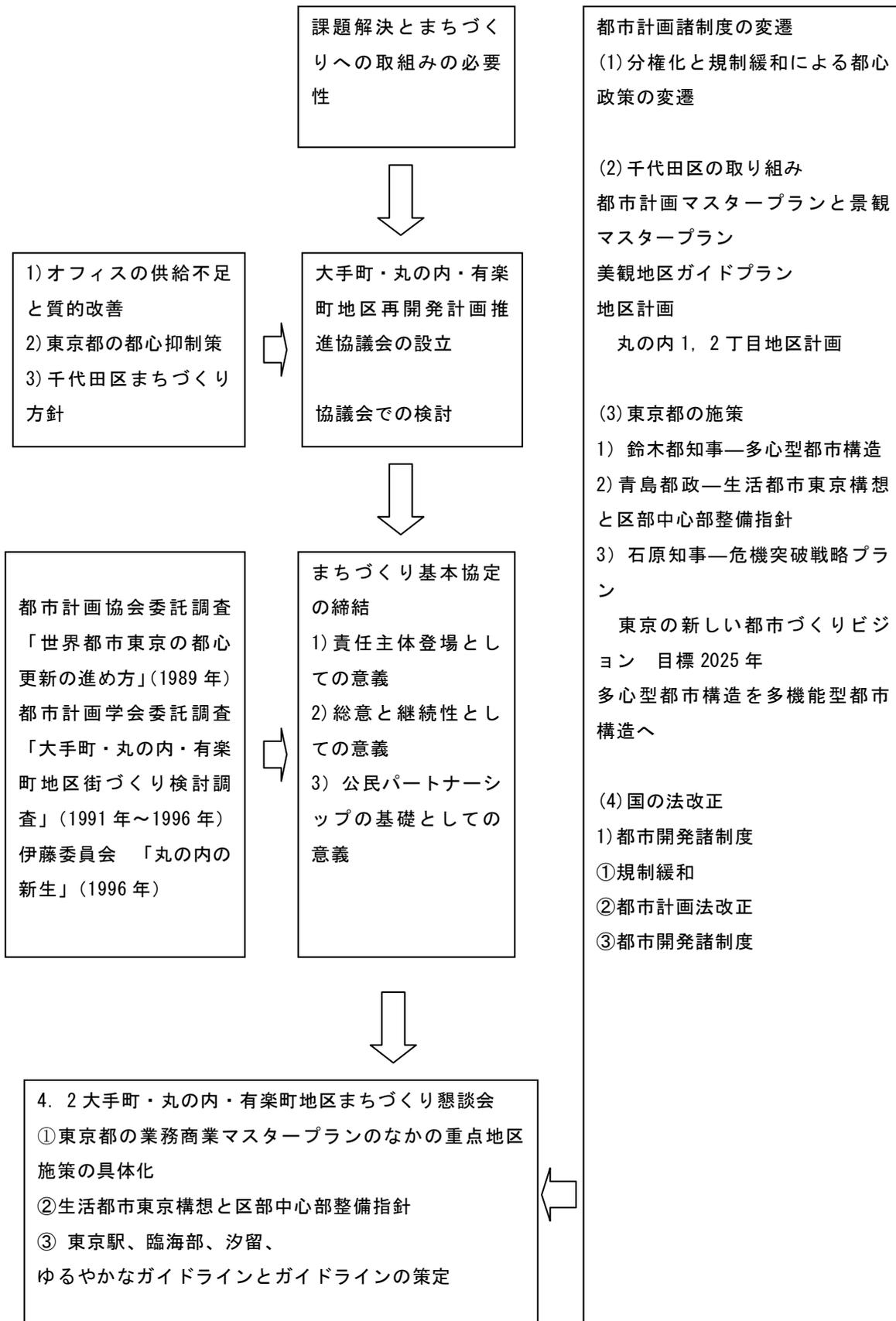


図 4-4-1 4章のまとめ図

第5章 合意形成期 1996年～2000年

大丸有再開発の課題解決

本章では行政の都市政策が分散型から育成型へ転換する中で、懇談会によるガイドラインと都市基盤施設誘導指針により市民も含んだ公民協調の合意形成が図られ、「分散」「都市美」「容積」の課題が解決したことを明らかにする。

5.1 分散、都市美、容積率への対応

再開発のための3つの課題が分散施策の進展と都心政策の都心育成策への転換と懇談会のガイドラインにより解決されていった。横浜、大宮等の業務核都市の育成により、大手町から大宮への政府機関の移転による分散施策が具体化している。また東京都の副都心育成施策も具体化し、特に東京都庁舎の丸の内から新宿への移転と跡地への国際フォーラム建設により都心業務機能が量から質的転換を図ったことにより分散施策が具体化している。

美観問題は千代田区景観条例で美観地区ガイドプランが策定されスカイラインの考え方が示されている。まちづくりの立場からは大丸有まちづくり懇談会のガイドラインにスカイラインが150m及び200m程度と定められた。

容積率の課題については都市計画法、建築基準法改正により特例容積率区域制度の創設により容積率移転が可能となるとともに東京都の用途入れ替え制度によりメリハリのある機能配置が可能となり、量と質の転換が可能となった。さらに、基準容積1300%が指定され、地域貢献による $+\alpha$ が可能となった。また都市再生法に基づく特区制度により容積率が弾力的に対応できるようになっている。

5.2 ガイドライン

(1) ガイドラインの位置付け、目的

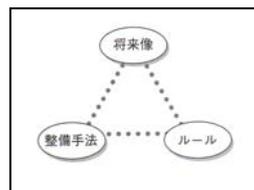
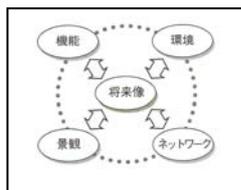
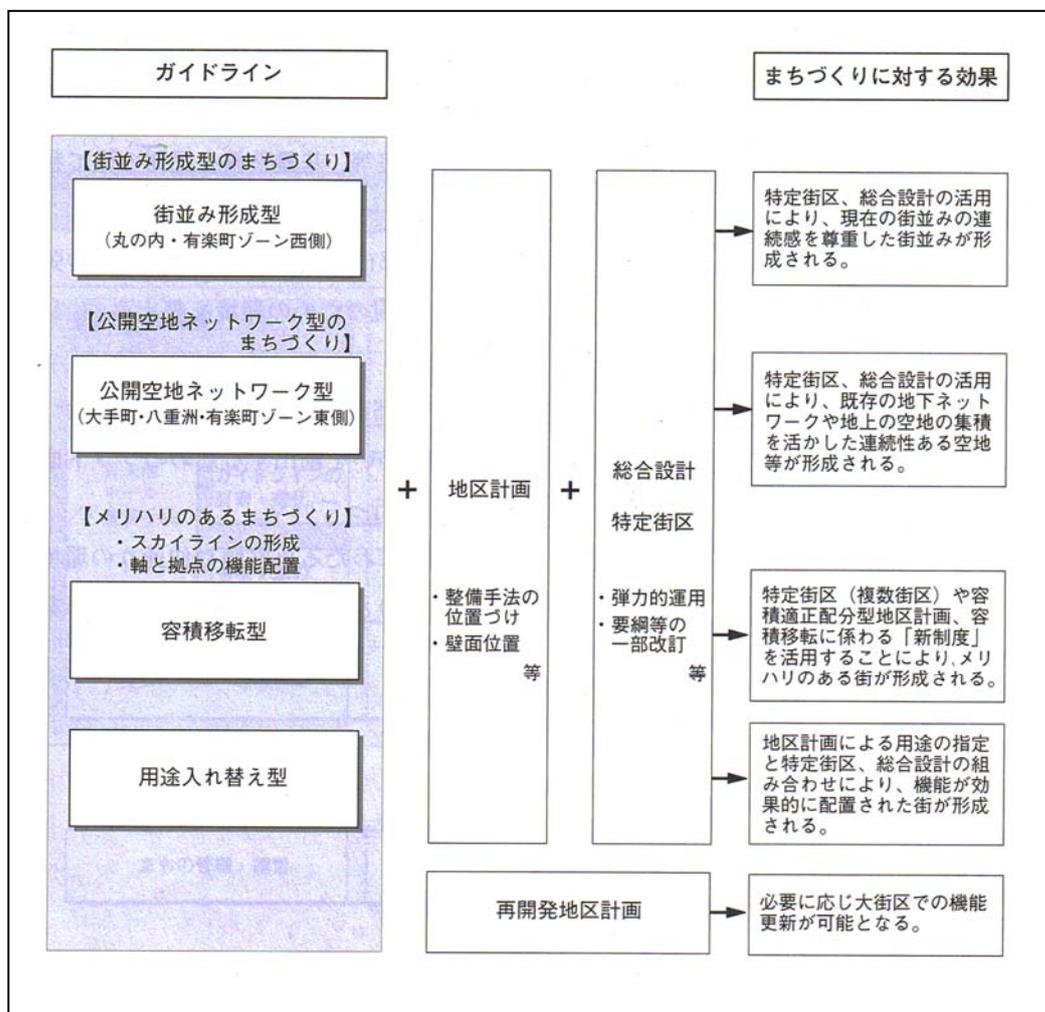
ガイドラインは将来像、それを実現するためのルールと都市計画諸制度を活用するまちづくり手法そして公民協力を明記した推進方策を規定している(5-2-1)。ガイドラインの基本的理念として3つ掲げている。すなわち①公共と民間の協力・協調(P P P)、②開かれたまちづくり、③進化するガイドラインの3点である。ガイドラインの目的は「本地区が今後も東京の活力を牽引し、日本経済の国際競争力の回復を図っていくためには、既に始動している再開発計画等の取り組みにより、概ね10年以内を目途に本地区再構築の方向性を社会に示していくことが必要である。そのため、「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」は大手町丸の内有楽町地区にふさわしい魅力あるまちづくりを進めることを目的として、概ね20年後の本地区の姿を見据えつつ、速やかな機能更新への対応を図るため、「将来像」「ルール」「整備手法」等を、指針として示したものであるとしている。すなわち、まちの将来のあるべき姿として20年後を見据えた「将来像」を示し、それらを実現するための方策としてルール、手法、推進体制が示されている。「将来像」としては

- ① 時代をリードする国際的なビジネスのまち
- ② 人々が集まり賑わいあるまち
- ③ 情報化時代に対応した情報交流・発信のまち
- ④ 風格と活力が調和するまち

- ⑤ 便利で快適にあるけるまち
- ⑥ 環境と共生するまち
- ⑦ 安心・安全なまち
- ⑧ 地域、行政、来街者が協力してそだてるまち

の8つを掲げている。それらの特徴は時代をリードするビジネスの街であるとともに、来街者にとっても楽しいまちになるように、ビジネスだけのまちから、複合機能化をはかっていくところにある。

特色あるまちづくり、アーバンデザインについても示されている。そのなかで「街並み形成型まちづくり」が特色あるまちづくりの重要な要素として提案されており、さらに具体的にアーバンデザインとして説明されている。そしてそれらを実現する方法としてルール及び都市計画諸制度の活用として示されている。

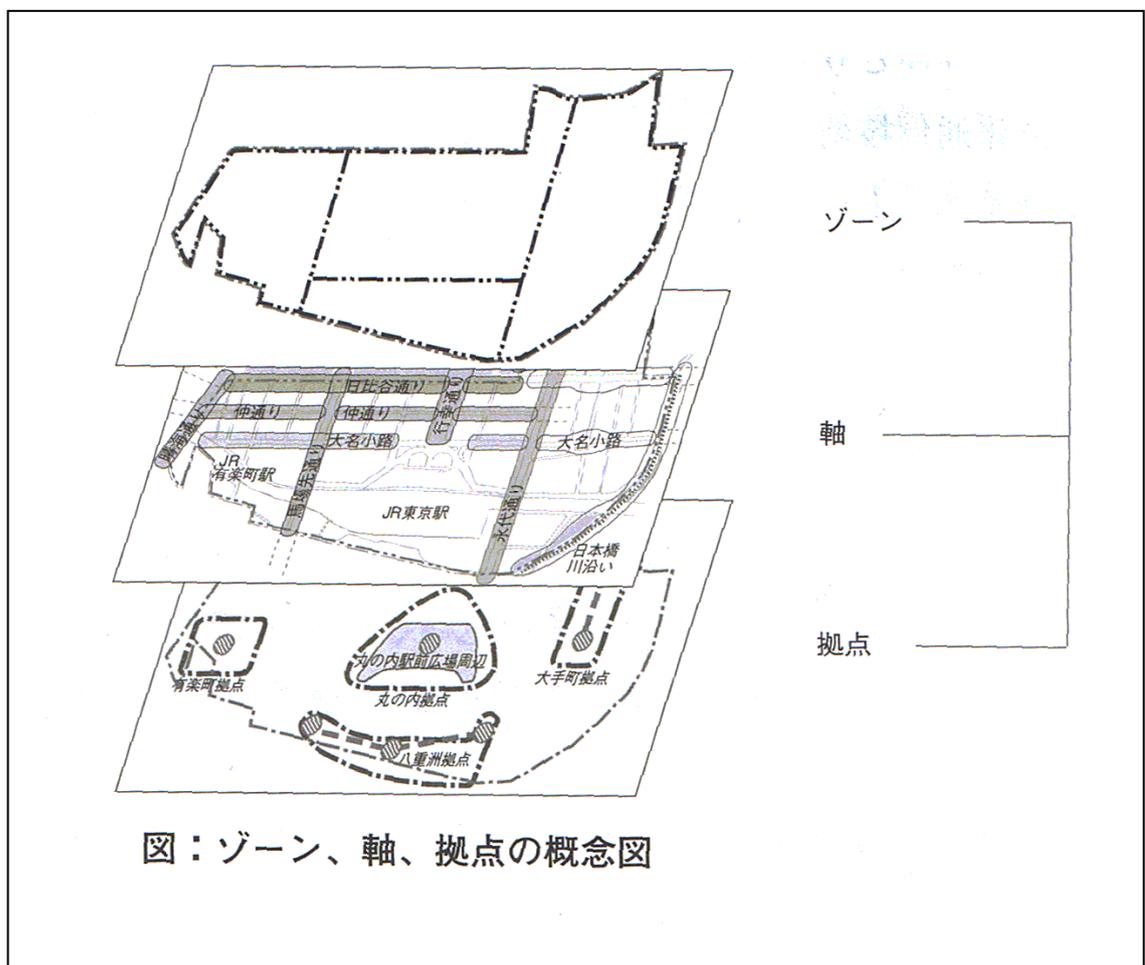


出典 まちづくガイドライン

図 5-2-1 ガイドラインの構成

(2) ゾーン、軸、拠点によるまちづくり

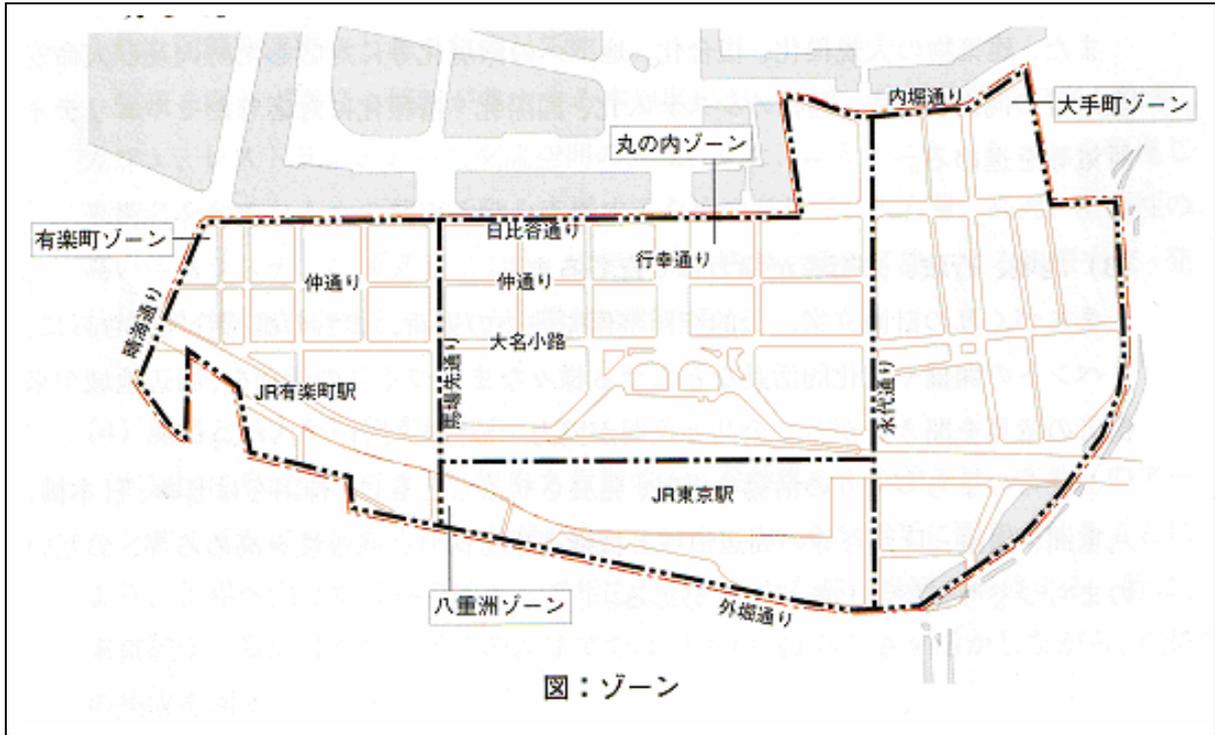
「将来像」としては整備すべき機能や環境、ネットワークなどについてまとめられているがあわせて特色あるまちづくり、アーバンデザインについても示されている。特色あるまちづくりとしてゾーン、軸、拠点によるまちづくりを掲げている(図5-2-2, 3, 4, 5,)。ゾーンは大手町、丸の内、有楽町、八重洲ゾーンでありそれぞれまちの成り立ちなどが違って特色があることから今後もその特色を生かすことを目的として分類している。また拠点とはJRやメトロの駅に注目しゾーンと整合性を持たせながら東京駅、有楽町駅、大手町駅を拠点として位置付けている。そして大丸有地区の特徴である街路を尊重し主要な街路に面したまちづくりとして「軸」という概念を提案している。そして軸にそって街並み型が展開される。



図：ゾーン、軸、拠点の概念図

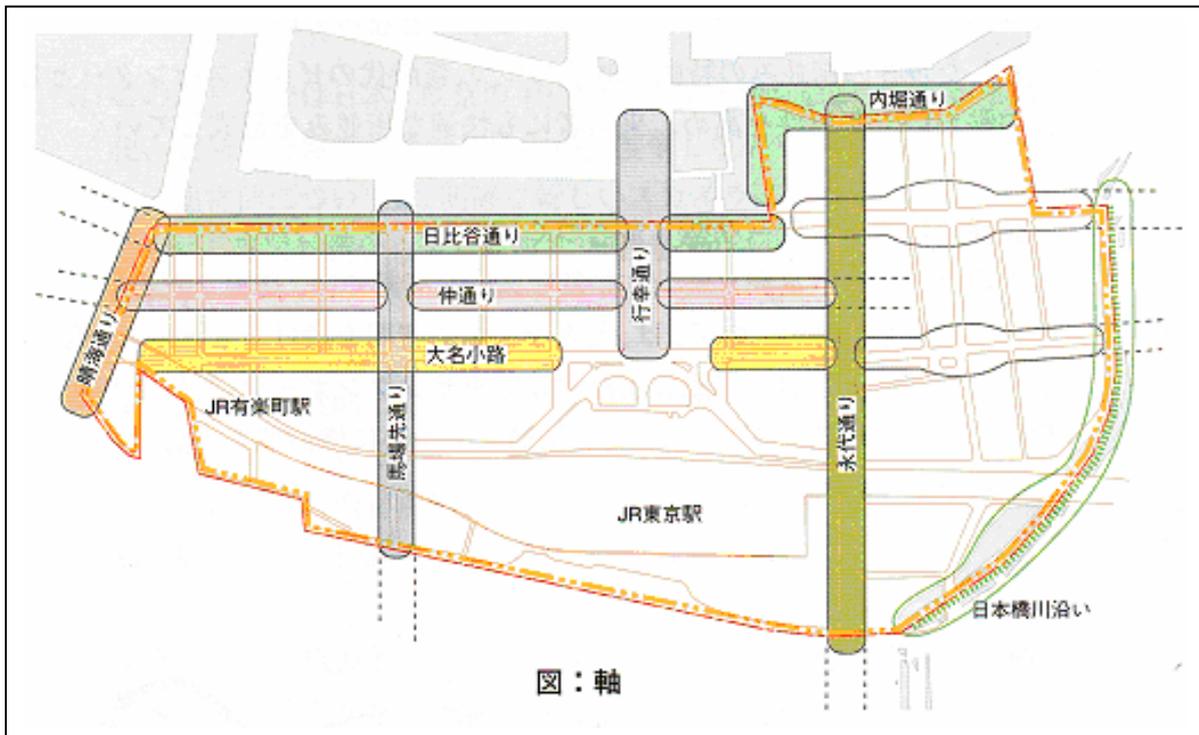
出典 まちづくりガイドライン

図5-2-2 ガイドライン (ゾーン 軸 拠点)



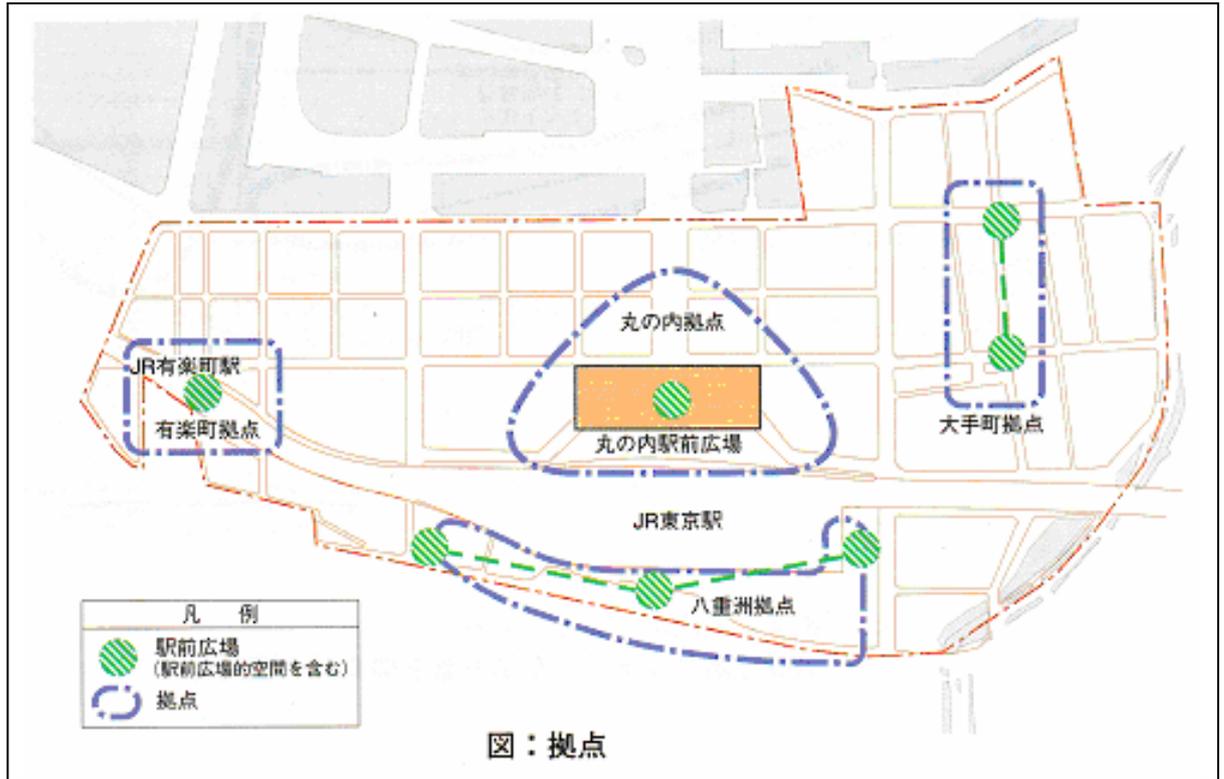
出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-3 ガイドライン ゾーン



出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-4 ガイドライン 軸

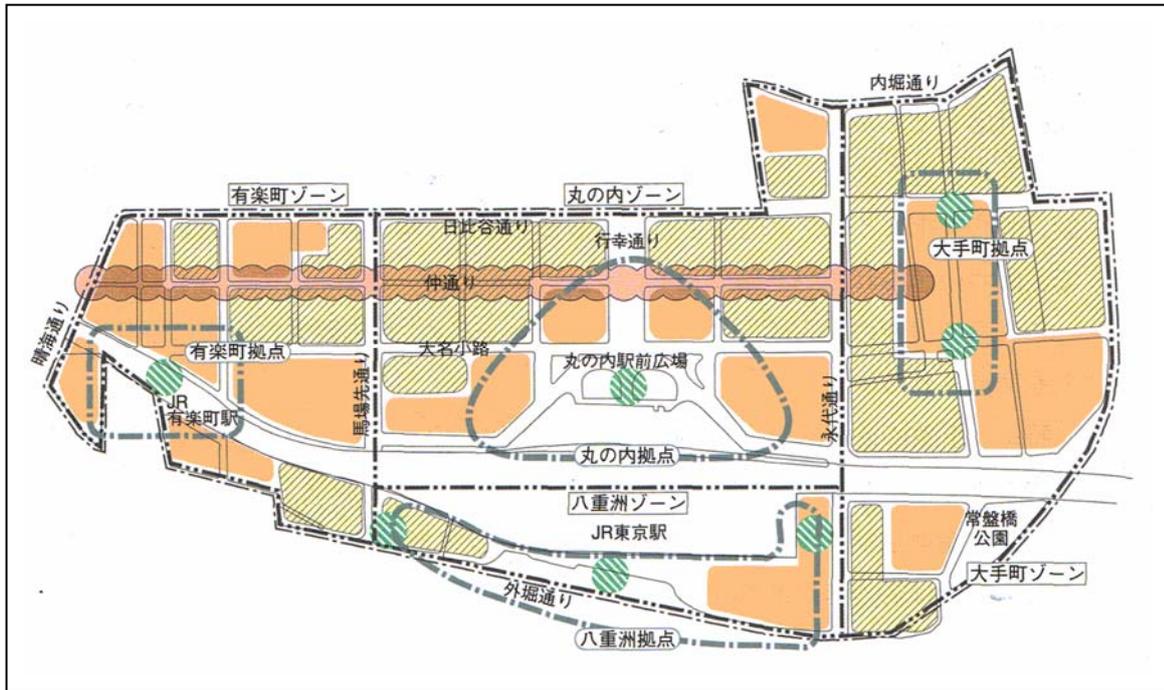
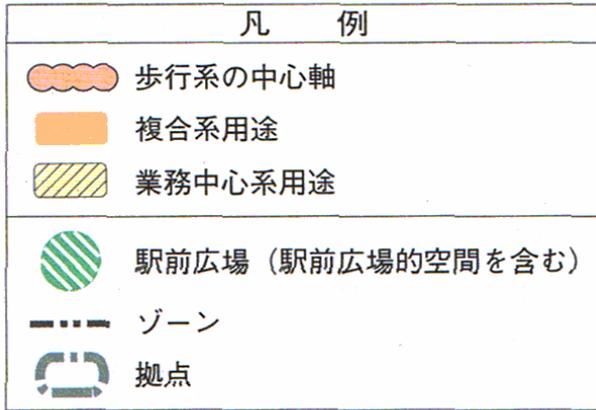


出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-5 ガイドライン 拠点

(3) 機能配置

ガイドラインにおける機能配置の特徴は第一に経済中枢性の一層の発揮を可能とする業務機能に、文化、交流、活性化機能等非業務機能を加えた多様な機能としたことと、それらの多様な機能を均一な配置ではなく、拠点へ集積するメリハリある配置としたことである。業務機能、非業務機能の区分は、情報化、国際化する中で必要とされる機能の多様化に対応するとともに、東京都都市開発諸制度の区分とも対応している(図 5-2-6)。

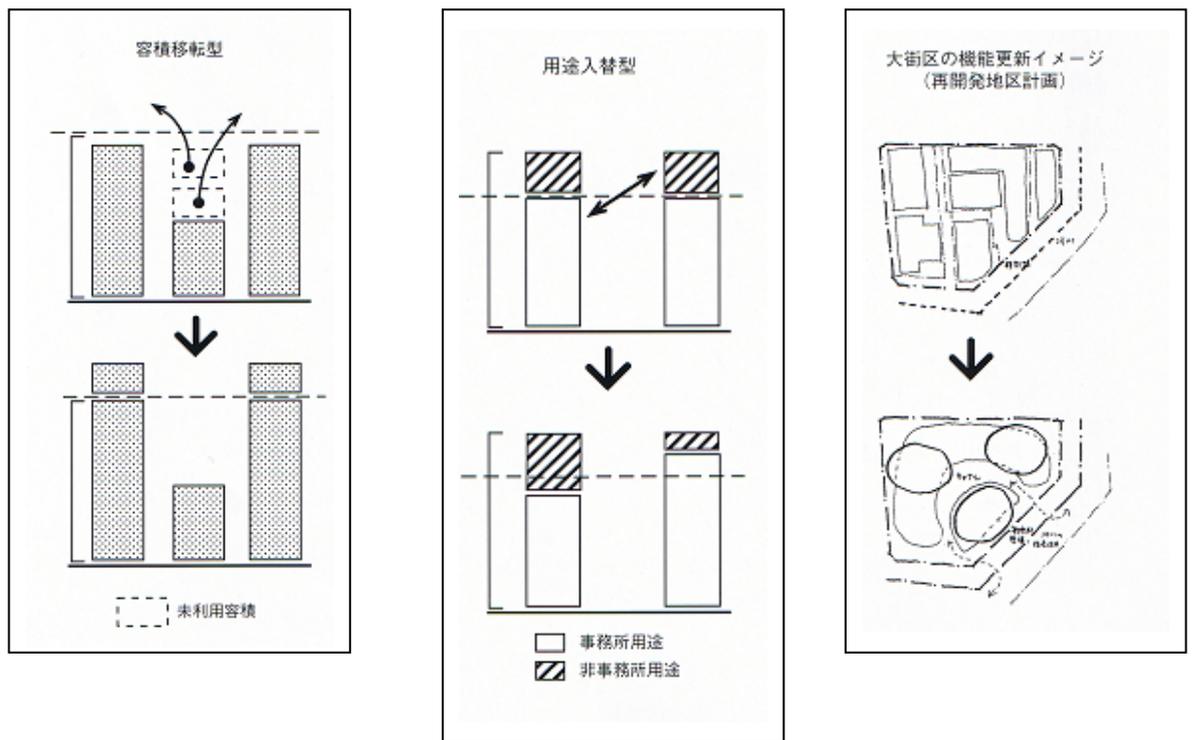


出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-6 ガイドライン 機能配置図

(4) 容積

容積についてはまちづくりの手法および都市開発制度との関連として方針が定められている。一つはまち並みを形成するためには空地評価だけではなく、まち並の連続性を評価すべきであるとしたことと、機能配置とも関連して容積移転制度の活用方針を定めていることと、東京都が定めている用途規制に関連して用途の入れ替えを方針として示している。これらを特定街区、地区計画などを活用して実現するとしている(図 5-2-7)。

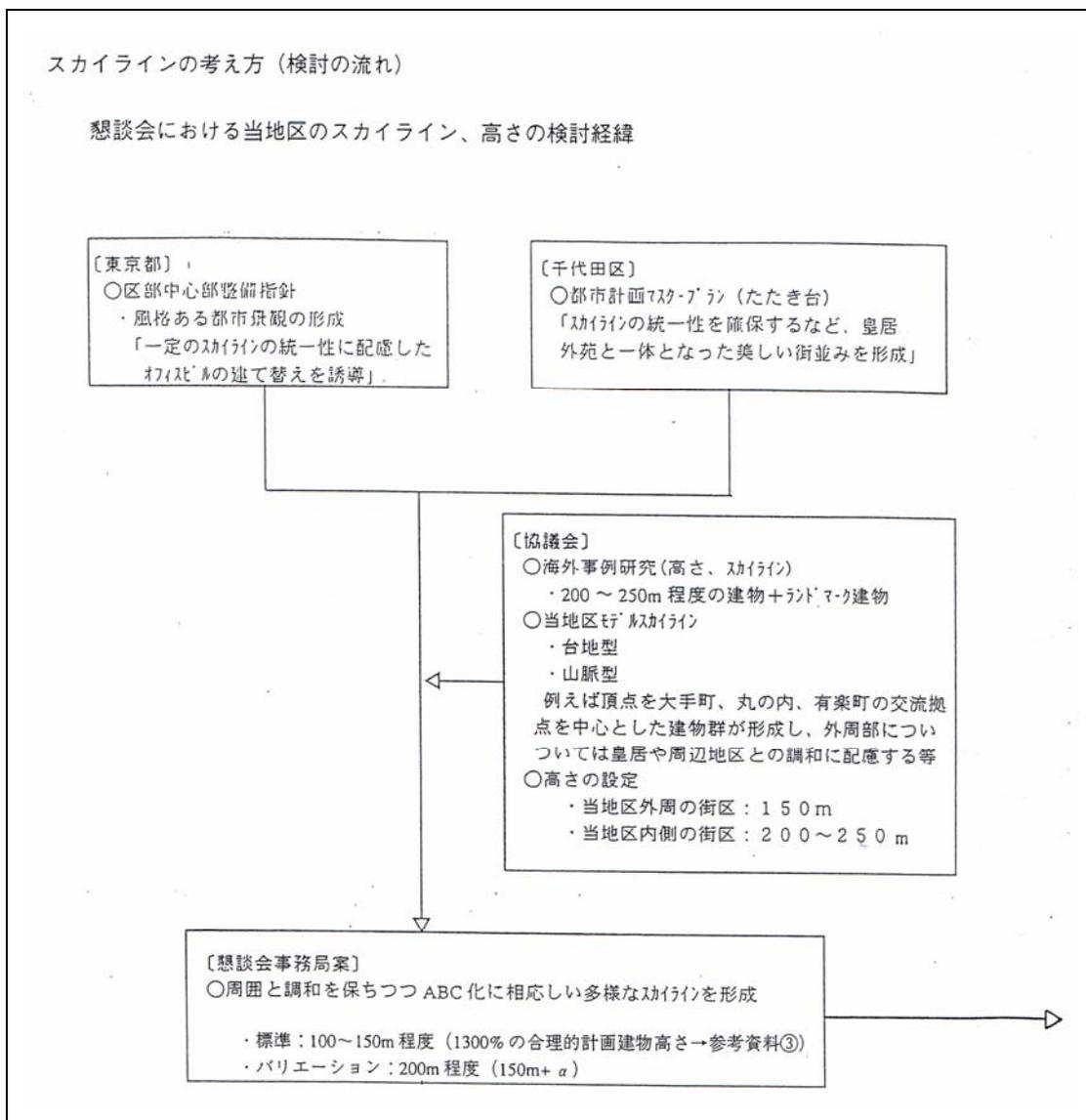


出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-7 ガイドライン 制度の提案

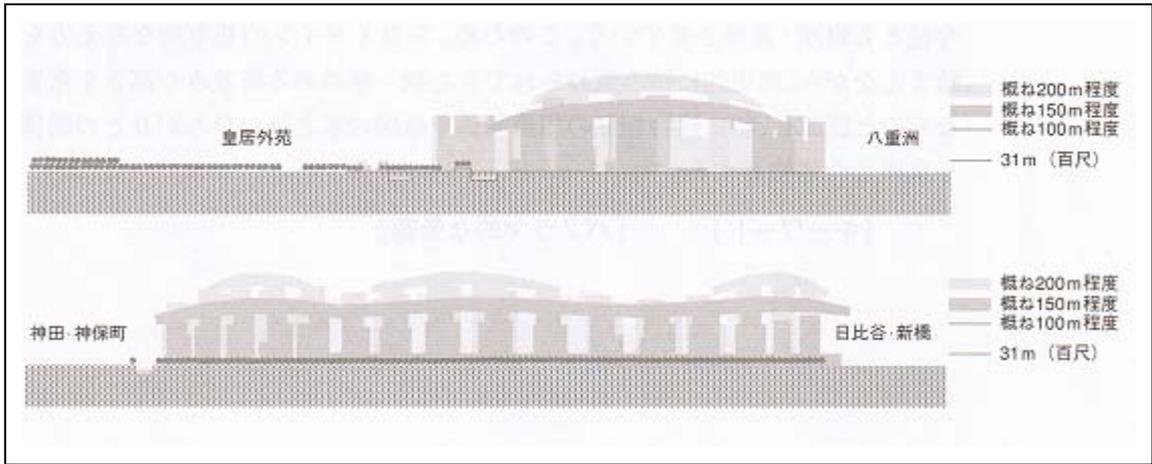
(5) アーバンデザイン・スカイライン

都心にふさわしい風格ある新しい都市景観を形成するためには、連続した街並み、スカイラインを創出するための建築物相互の関連性への配慮や街路、駅前広場等の公的空間と建築物低層部、敷地内空地等が連携した整備の実現といった「アーバンデザイン」という幅広い観点から総合的にまちづくりを誘導する必要がある。そしてスカイラインの基本的考え方として「当地区において定着しつつある概ね 100m程度の高さも尊重しながら概ね 150m程度の高さまでを可能とする」としている。そして「大手町、丸の内、八重洲、有楽町の各拠点においては、概ね 200m程度の高さまでを可能にする」としている。また、このなかで「丸の内、有楽町地区の街並みを形成する軸（主要な通り）については、それらの特性を尊重しつつも、歴史的な 31mのスカイラインを表情線等として今後も継承していく」としている（図 5-2-8, 9, 10）。



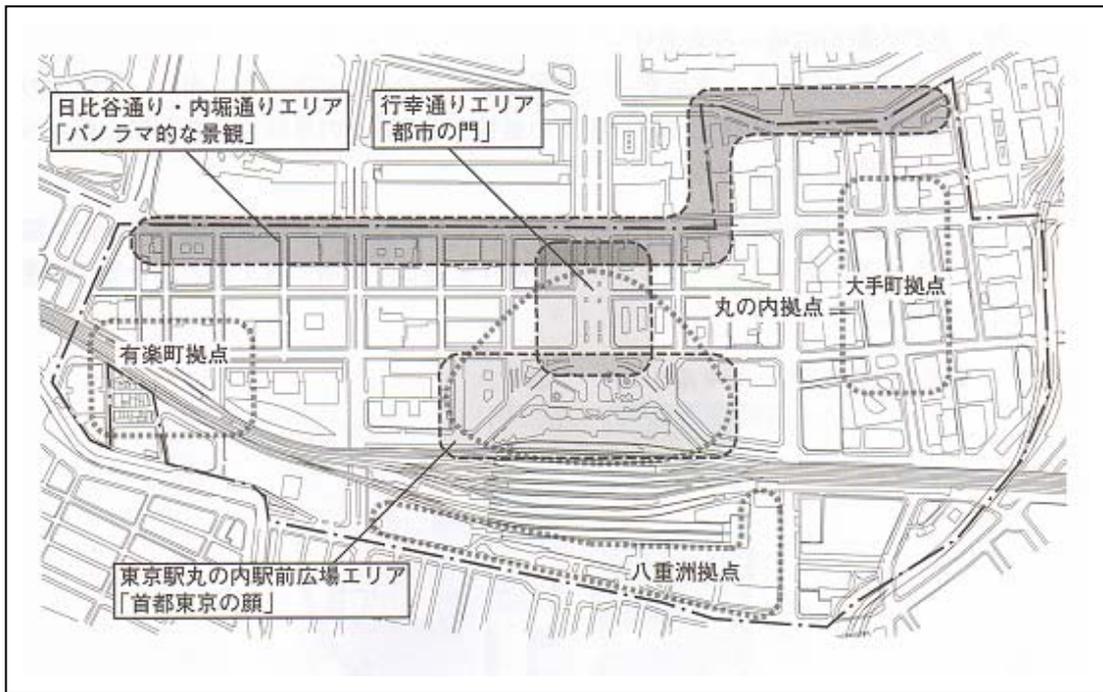
出典 懇談会資料

図 5-2-8 ガイドライン スカイラインの考え方



出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-9 ガイドライン スカイライン

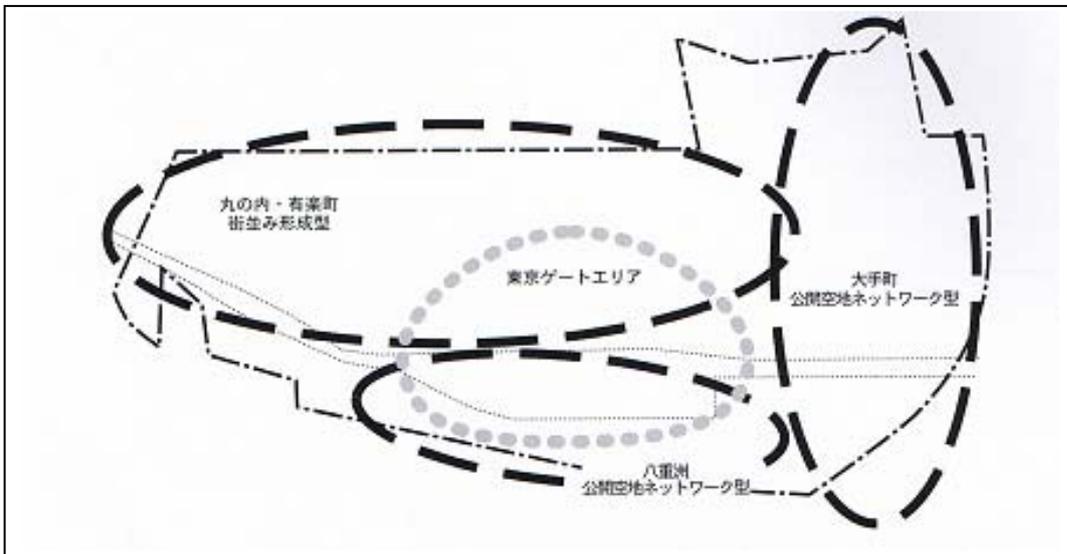


出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-10 ガイドライン 景観の骨格

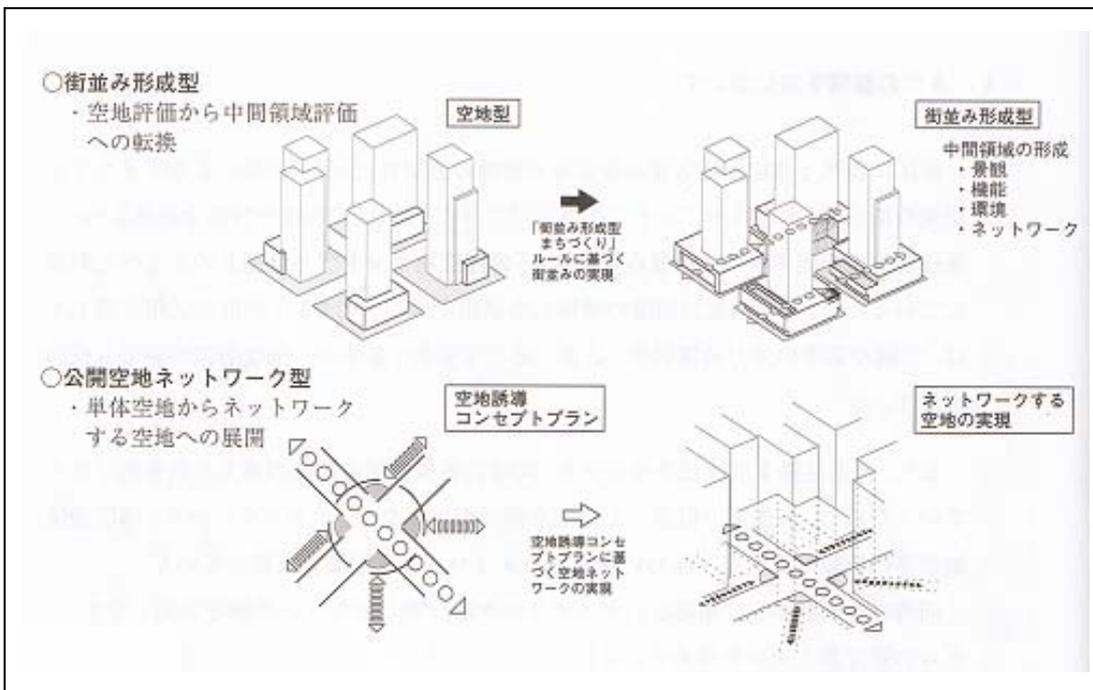
(6) アーバンデザイン

まちなみ形成型、公開空地ネットワーク型まちづくりと中間領域



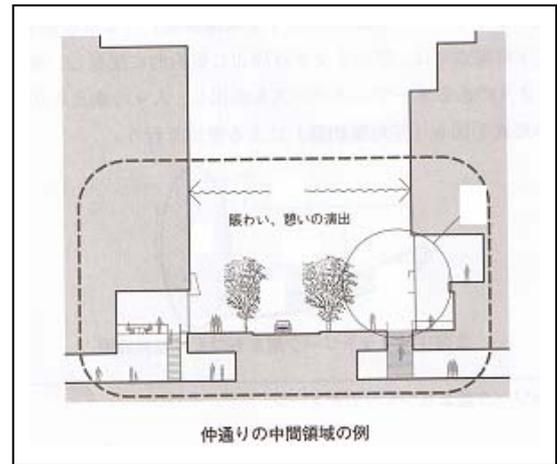
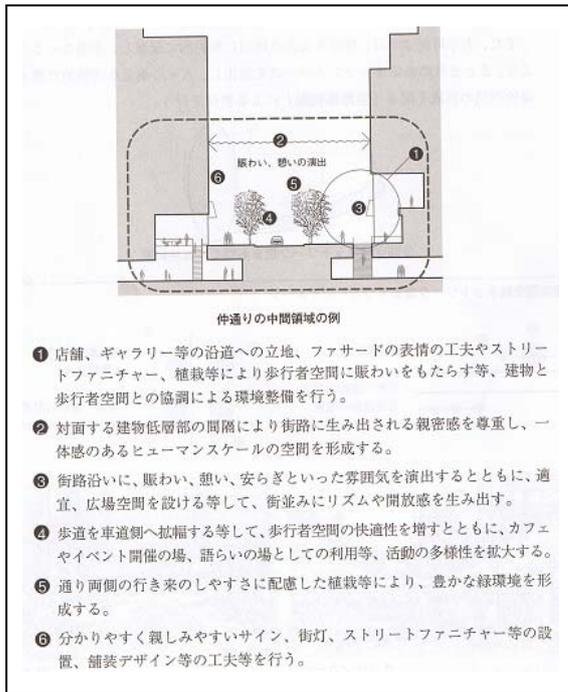
出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-11 ガイドライン 街並み型と空地型のエリア



出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-12 ガイドライン 街並み型と空地型



出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-13 ガイドライン 中間領域の形成

街並み形成型まちづくり（丸の内ゾーン、有楽町ゾーン西側）（図 5-2-11, 12, 13）

「街並み形成型まちづくり」の定義

連続した街並み形成のために以下をあげている。

- ・ 低層部壁面の連続
- ・ 文化、交流、活性化機能の連続感
- ・ 低層部軒高の統一
- ・ 中間領域の形成 街路と建物の親密感や一体感の醸成
- ・ 建築物の形式 低層部＋高層部 の組み合わせ

歴史的な風格といった「丸の内らしさ」の継承を図るべき、丸の内ゾーン、有楽町ゾーン西側については「街並み形成型まちづくり」を行う、としている。

更新される建築物は、低層部＋高層部の組み合わせを基本とし、通りに沿って整然と立ち並ぶ建物低層部により、丸の内ゾーン、有楽町ゾーン西側の街並みの特徴を継承する。また、街路と建物の親密性や一体感を醸成し、ヒューマンスケールの街並みを創出する。街区内貫通通路、アトリウム、等の屋内公開空地の整備により、街並みの連続性に配慮しながら歩行者空間の多様性と快適性の向上を図る。

景観形成上重要な空間である丸の内駅前広場、行幸通り、日比谷通りでは、街並みの連続性に配慮した「街並み調和型」による整備を行う。また仲通では、低層部に文化・交流・活性化機能等が連続した「賑わい形成型」による整備を行うとして「街並み形成型」を2つに分類している(図 5-2-14)。

日比谷通り、丸の内広場、行幸通り、仲通、大名小路、有楽町駅前広場の各通りごとにルールを定めている。コンセプト、中間領域の形成、低層部壁面位置、高層部壁面位置を定めている。壁面位置については「現況建物の壁面位置や現在形成されている空地等も尊

重しながら、建物低層部壁面のセットバックにより、植栽領域、将来の歩行者交通に対応した歩行空間領域、彫刻やベンチ等のストリートファニチャーを設置するためのアメニティー領域を確保する。なお断面構成は植栽領域 1.5M程度、歩行者空間領域概ね 4.0M程度、アメニティー領域概ね 1M程度を標準」としている。敷地境界からの壁面のセットバックはこれによると日比谷通り 1M、仲通りは概ね現状位置、大名小路概ね 2M程度丸の内駅前広場概ね 2M程度有楽町駅前広場概ね 2Mとなっている(図 5-2-15)。



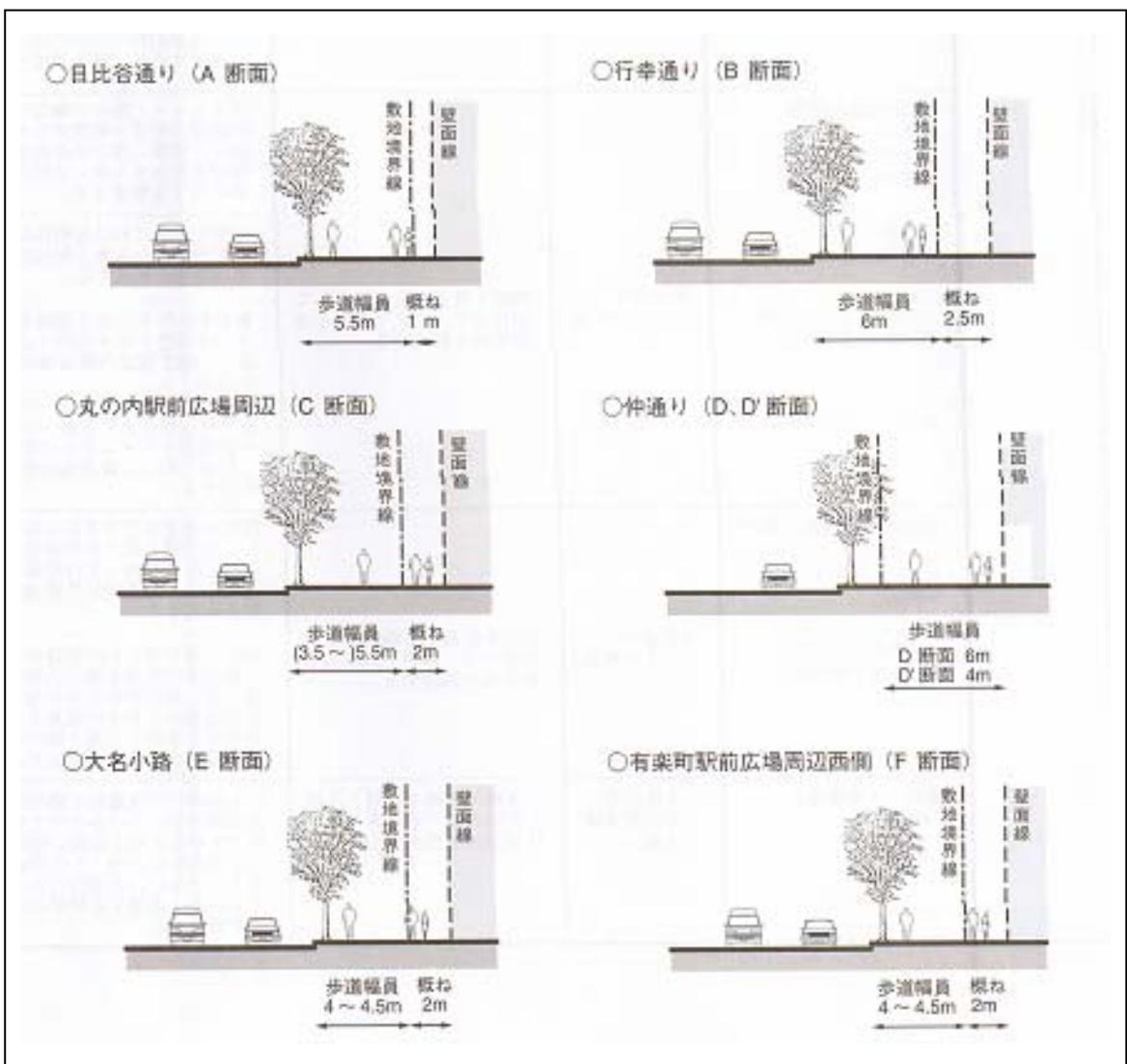
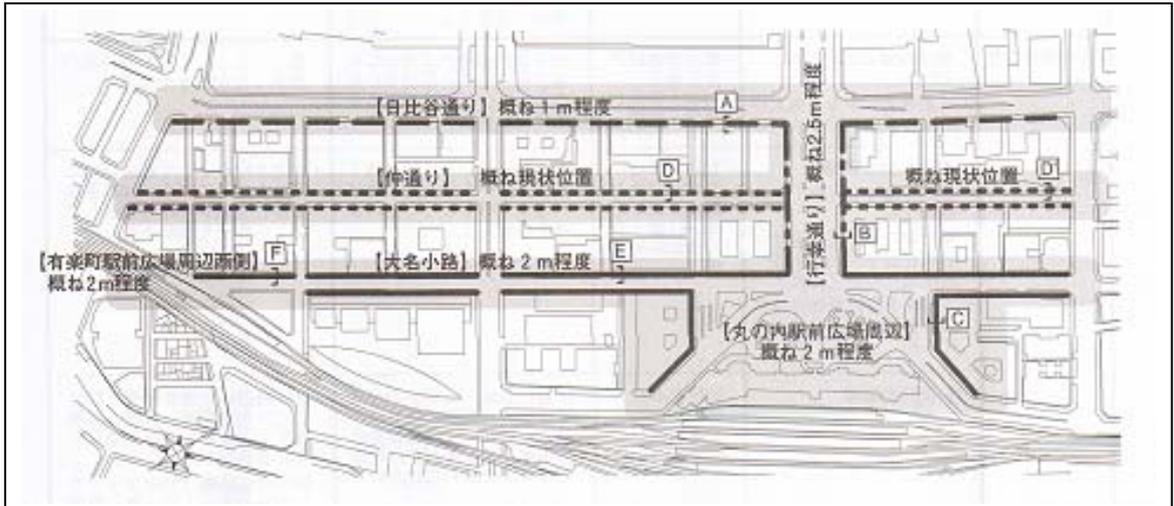
日比谷通り沿い



仲通りの賑わい

出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-14 ガイドライン 街並み型の景観



出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-15 ガイドライン 壁面位置指定

中間領域の形成

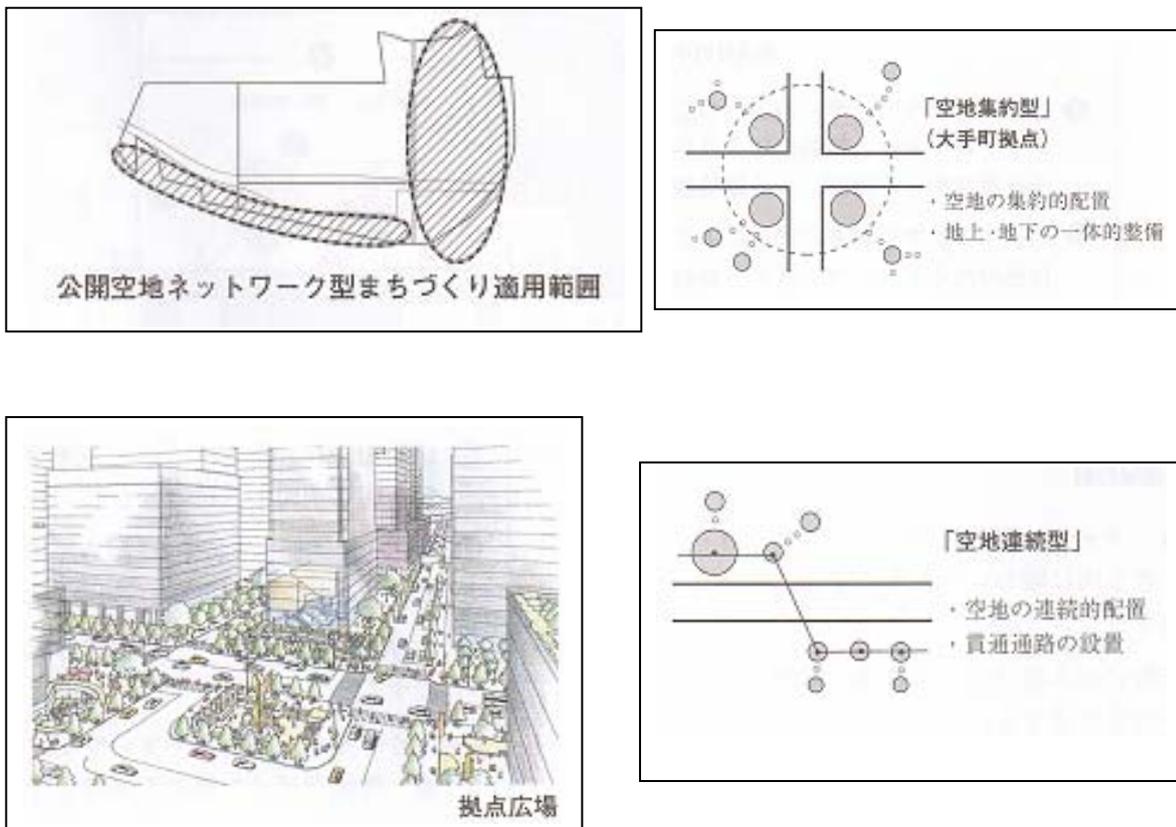
街並み形成型を補強する手法として「中間領域」の提案を行っている。すなわち「建築物の沿道部や敷地内の空地等の私的空間と、道路、歩行者ネットワーク、広場等の公的空間とにわたる、歩行者の主たる活動領域を中間領域といちづけ、これらが連携しあつたまちづくりを推進する」としている。そして「中間領域は、導入される機能、緑やアート等の環境、建物低層部の高さやその連続性、建物の表情等の景観、人々の地上地下に跨る活動を支えるネットワークといった、街並みを構成する多様な要素によって構成され、これらについて幅広く検討しながら、公民で整備を進めていく」としている。

中間領域の例として「賑わい形成型」と「街並み調和型」が取り上げられている。

「賑わい型」は文化、交流、活性化機能等の連続感を主体として賑わい、憩いを醸成する中間領域を形成する。「街並み調和型」は低層部壁面の連続性を主体として丸の内らしい風格、統一感を醸成する中間領域を形成する。

公開空地ネットワーク型

大手町、八重洲、有楽町ゾー東側ゾーンでは、空地を通り沿いに連続的に配置したり街区内に貫通通路を配置してネットワーク化を図ることとしている。大手町では空地を交差点に集約的に配置し、拠点機能を高めることとしている。これらの空地は従来からの特定街区、総合設計制度にみられる空地評価制度をネットワーク化していくことによりゾーンの特徴を高めていくことを目的としている(図 5-2-16)。

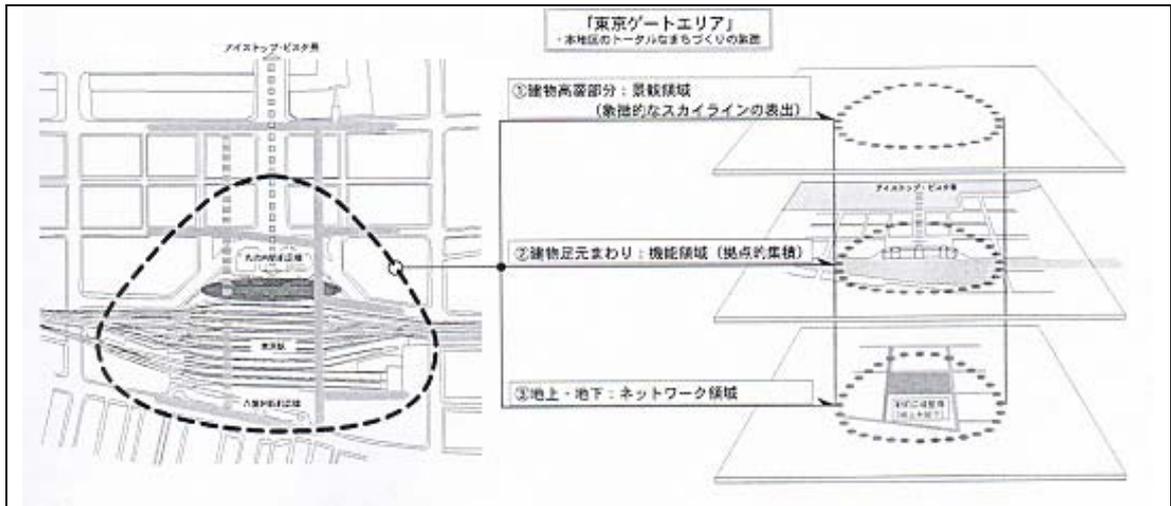


出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-16 ガイドライン 公開空地ネットワーク型

(7) 東京駅前空間整備

東京駅周辺整備に関しては、特徴あるまちづくりとして東京ゲートエリアとして位置づけられ、さらに東京を代表する公的空間の整備として仲通りとともに方針を定めている、そのなかで地上広場と地下広場のネットワーク形成、地上の建物の足元周りと高層部のスカイラインの総合的な整備が必要であるとしている。そして公的空間整備イメージを示し、日本の表玄関として東京駅赤レンガ駅舎の復元、駅前広場、行幸通りの整備の方針を示している(図5-2-17, 18, 19)。



出典 まちづくりガイドライン

図5-2-17 ガイドライン 東京ゲートエリア



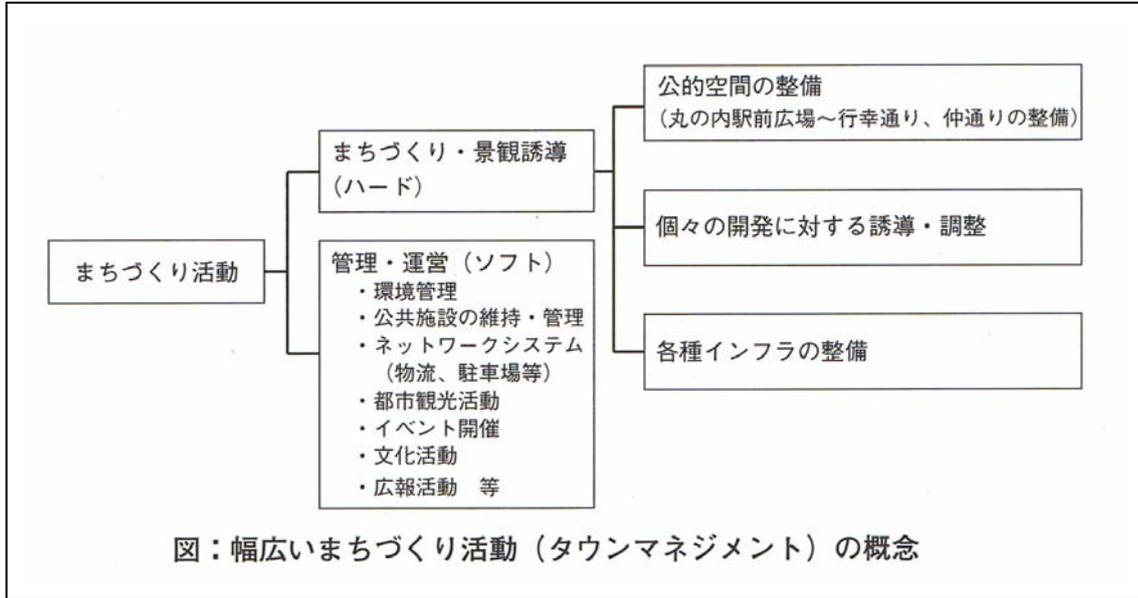
図5-2-18 ガイドライン 丸の内広場 行幸通り 緑の軸線



図5-2-19 ガイドライン 丸の内広場 行幸通り 東京都危機突破戦略プラン

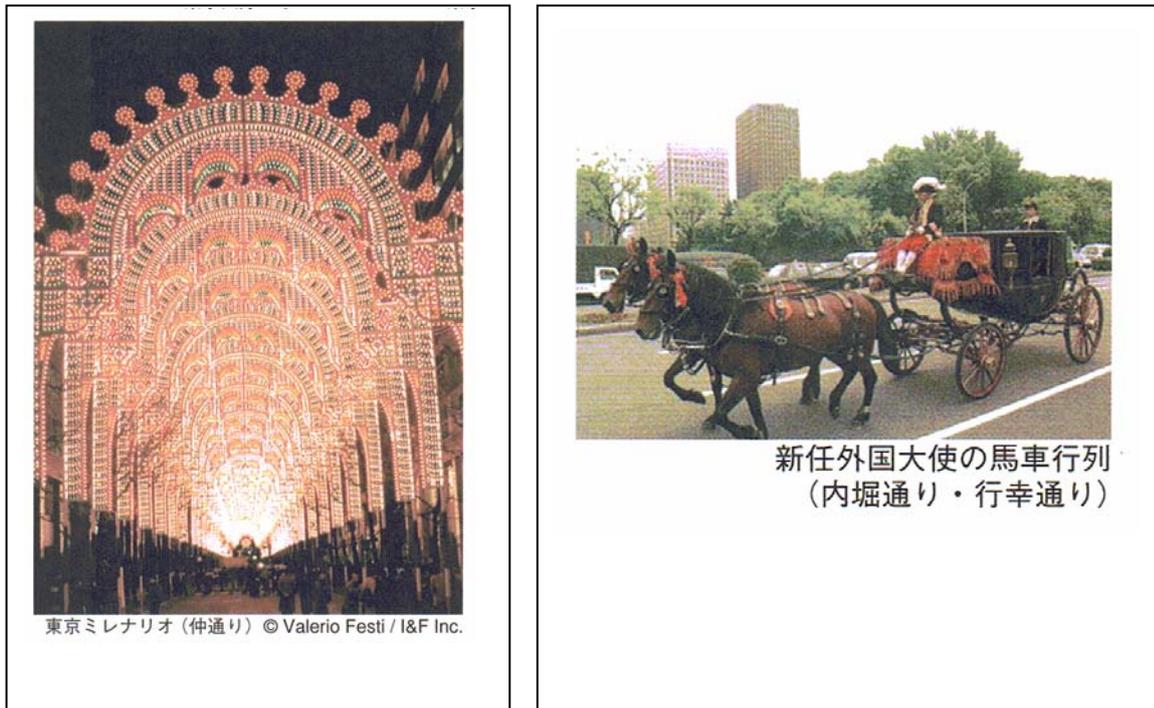
(8) 推進方策

推進方策として公民協力と協調が第一に示され、具体策として、懇談会によるまちづくりの推進としてガイドラインの活用、公的空間整備、デザインマニュアルの活用とタウンマネジメントの重要性が方針として示されている（図 5-2-20, 21）。



出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-20 ガイドライン 推進方策



出典 まちづくりガイドライン

図 5-2-21 ガイドライン イベント例

5.3 東京駅前都市基盤施設誘導指針

(1) 東京駅周辺の動向

1) 国鉄清算事業団本社跡地処分と再開発構想

丸の内再開発の中心的課題は東京駅およびその周辺空間整備である。国鉄精算事業団本社跡地処分が民営化以来視野に入っており建設省のまちづくりの考え方と運輸省の鉄道のあり方の議論にもようやく方向性を定めなければならない状況があった。このため東京駅を取り巻くプロジェクト提案が金丸、天野構想としてだされ八十島委員会による国土庁の調査もあった。丹下健三の提案もあった。政策的に盛り上がりを見せつつも全体の整理にはなお時間がかかった。やはり大きな方針転換は東京都の区部中心部整備指針策定にあり、まちづくり懇談会の中でその具体化を図り、ついで東京駅周辺都市基盤調査が依田和夫先生を委員長に関係者により設置された。すなわち依田和夫先生、村橋正武先生、岸井隆幸先生、東京都、千代田区、営団、首都高、協議会、八重洲地下街、ビル協、オブザーバーに建設省が加わり三年間の検討がつづけられた。このなか東京駅を中心とするインフラネットワークが検討されその中心として東京駅前広場が検討され道路線形の改善が提言された。

2) 懇談会での検討と石原都知事

一方街づくりのための懇談会においても都市基盤を前提とした土地利用、街づくりの方向性について議論され特に東京駅前空間は拠点として位置づけられ高度な再整備の必要性が提言された。地元協議会検討の中でも公的空間整備と民間整備の関連が検討された。ちょうどその時点で国鉄精算事業団用地の処分がなされた。依田委員会の中ではネットワーク論が一層研究されて広場再整備が必要との結論に達していた。この時期石原東京都知事が誕生した。国土計画としても地方分散から都市部への集中が必要とされ首都機能移転はまだ俎上にあったが強力な石原知事のリーダーシップのもと東京再整備が日本にとって緊急課題であった。そのため依田委員会では東京駅周辺整備を緊急提言として提案することになり東京都へ提言した(図 5-3-1, 2, 3)。これらを含めて東京都では危機突破プランを策定しここに東京駅周辺再整備構想がもりこまれることになった。そして石原、松田会談において赤煉瓦駅舎の復元が約束され、これ以降行幸通りをふくめた東京駅前広場空間再整備へむけて動きが始まった。

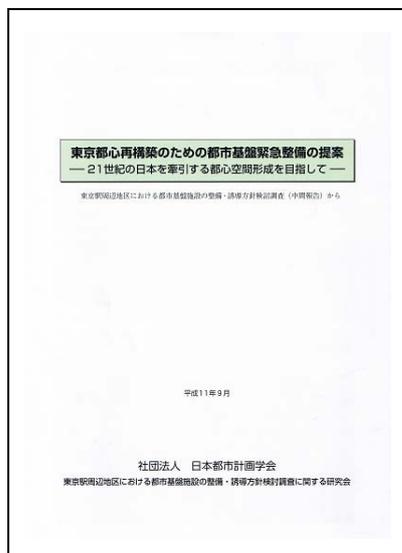


図 5-3-1 依田委員会 都市基盤緊急提案

都市空間再構築緊急プロジェクトの提案図

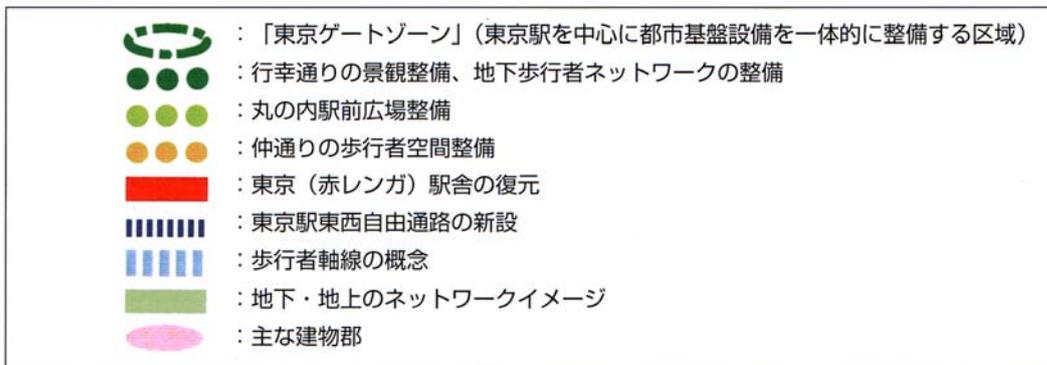
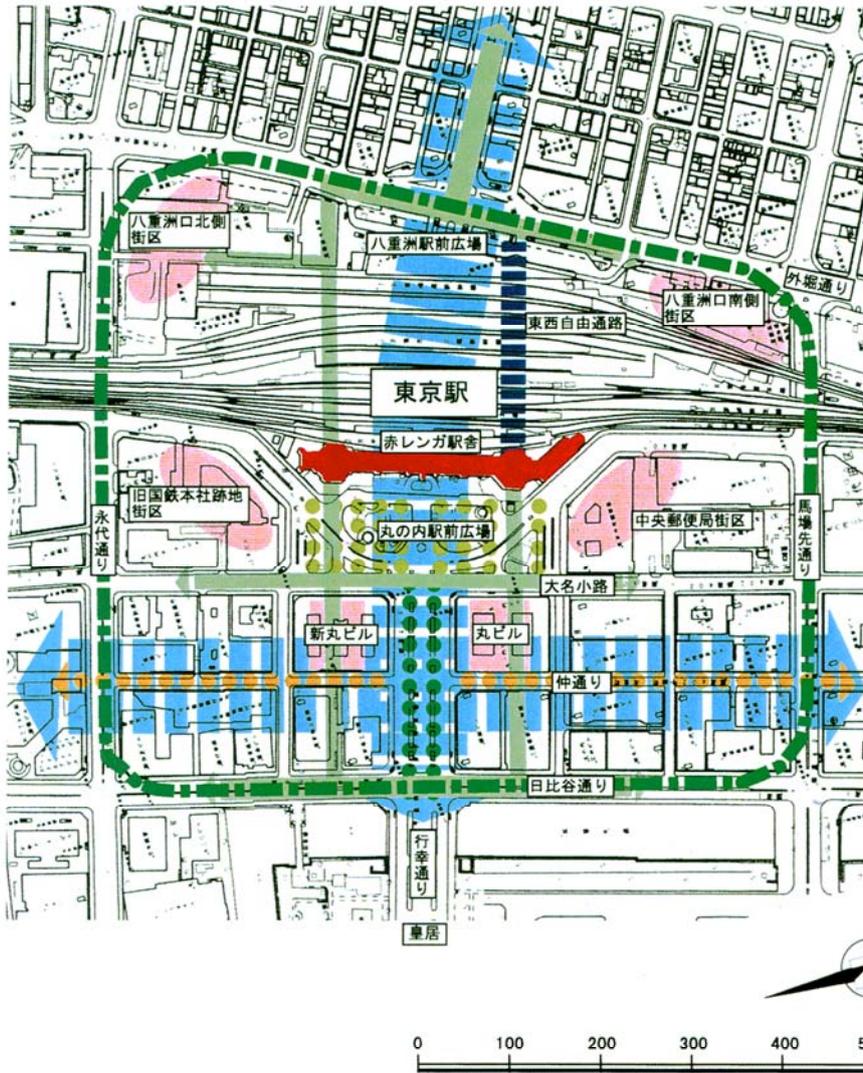


図 5-3-2 都市空間再構築緊急プロジェクトの提案図

2. 提案の骨子

■都心空間再構築緊急プロジェクトの提案

東京駅周辺地区は、世界都市東京の核として日本・東京の経済発展を牽引するとともに、文化・交流機能等の新たな都市機能の創造を担い、世界に開かれた都心への再構築を目指す必要がある。

本地区におけるビル群更新と新しい都市機能集積の動き及び交通機能強化の動向に対応した迅速かつ効果的・効率的な社会資本投資として、「日本・東京の面(オモテ)」にふさわしい「歴史性や観光に配慮したプロトコールな象徴空間の整備」、「東京駅を中心に各駅相互及び丸の内と八重洲との連携を図る歩行者軸の整備」を推進する次の緊急プロジェクトを提案する。

①日本・東京の面(オモテ)としての象徴空間整備

■丸の内駅前広場の整備

地上：行幸通りへの象徴空間の整備、交通機能の再編
地下：歩行者の通行、賑わい・潤いの広場機能の拡充

■丸の内(赤レンガ)駅舎の復元

シンボル性、歴史性の維持・向上

②東京駅を核とした東西・南北の歩行者軸の整備

■行幸通りの景観及び地下歩行者ネットワークの整備

東京駅と皇居とのつながりの明確化

■東京駅東西自由通路の新設

丸の内側と八重洲側との連携、一体化

■仲通りの歩行者空間整備(賑わい・潤い創出)

地区内の南北歩行者軸

・民間ビルの
更新の促進

・新しい都市
機能の集積

■プロジェクトによる社会的効果

①東京の経済活性化を実現し、国内経済活性化に寄与

■10年間の総投資額の試算 約 9,000億円

(うち、都市基盤整備 約900億円、民間ビル投資 約8,100億円)

■総生産の拡大 国内全体では0.9兆円→1.9兆円(2.1倍)

(うち都内 0.9兆円→1.2兆円(1.3倍))

※東京圏の社会資本整備の波及効果は他地域よりも高いとする試算もある。

②都市観光・コンベンション関連産業の振興に寄与

③都心を利用する都民、国民、外国人来街者の利便性等を向上

④公民の連携による効果的・効率的な社会資本投資及び公共施設管理等を促進

図 5-3-3 都心空間再構築緊急提案の骨子

3) 丸の内・八重洲大東京駅構想

国土交通省としても重点施策の洗い出しをしているという事情もあり都心回帰のなかで東京駅周辺がクローズアップされている。丸の内に加えて八重洲を含めて大東京駅という考え方がある(図 5-3-4)。中央区の八重洲日本橋まちづくり会の伊藤委員会による 300M超高層 2 棟案、家田委員会による都営浅草線の東京駅接着構想つまり成田羽田をつなぐ中間としての東京駅構想、それにとまなう黒川委員会の八重洲地下街再整備と周辺整備検討がある。また八重洲民間構想としての森トラストビル、八重洲鹿島ビル、国際観光会館の建て替えがあり、これに伴い八重洲駅前広場の都市計画決定が関係してくる。これらと丸の内を連動させてインフラ、広場の都市計画決定、ビル計画、容積移転、景観計画が合流して都心の政策の流れの中で懸案事項を解決して新しい都市空間を作りだし都市公共事業の目玉としようというものである。都市基盤の理論的裏付けをしたのが依田委員会であり(図 5-3-5, 6, 7, 8)、まちづくりとして方向性を出したのが懇談会ガイドラインで決断をしたのが石原、松田会談であった。その後の展開として黒川委員会による都市基盤、篠原委員会による行幸通りの景観検討がある。そして伊藤委員会による東京駅丸の内駅前広場整備と東京駅赤煉瓦駅舎復元検討がある。駅前広場地下については丸ビルにあわせて先行部分が着工された。全体着手の第一歩を踏み出したわけである。

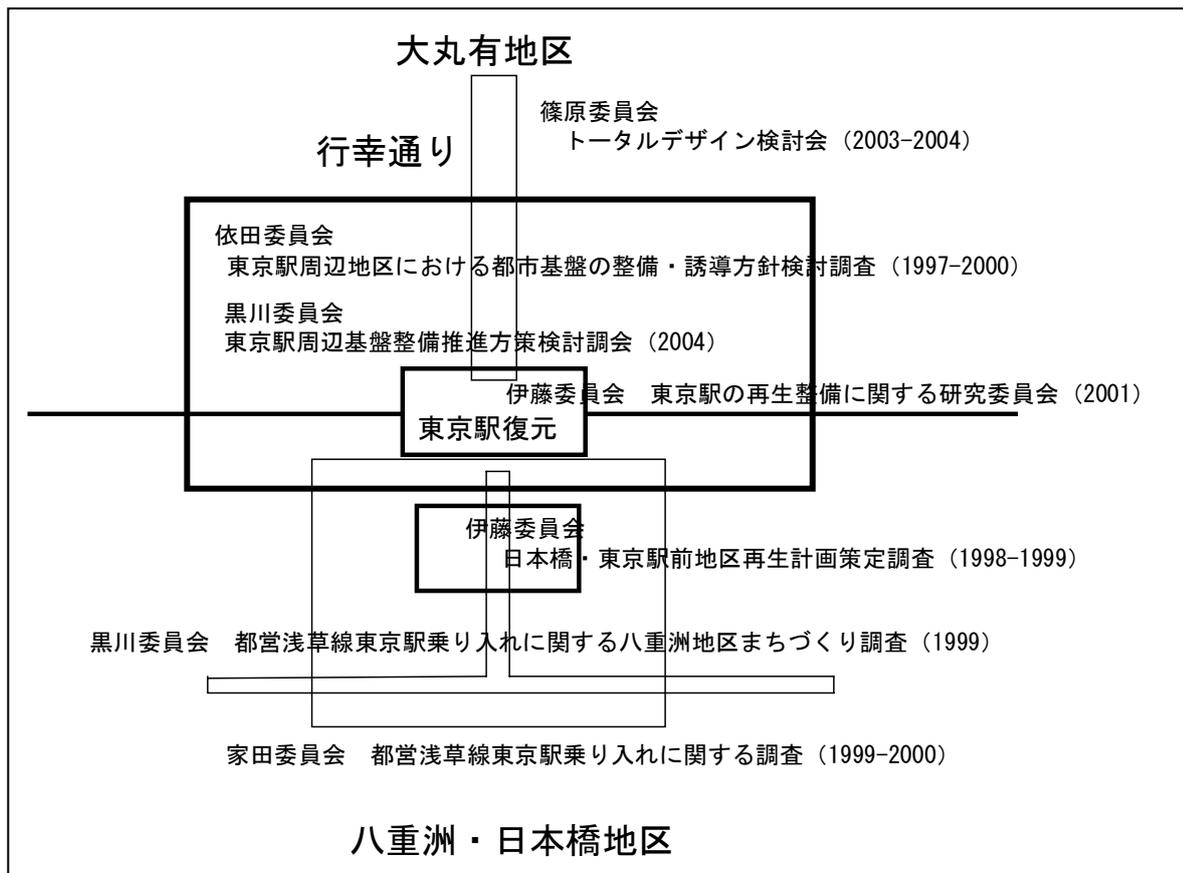
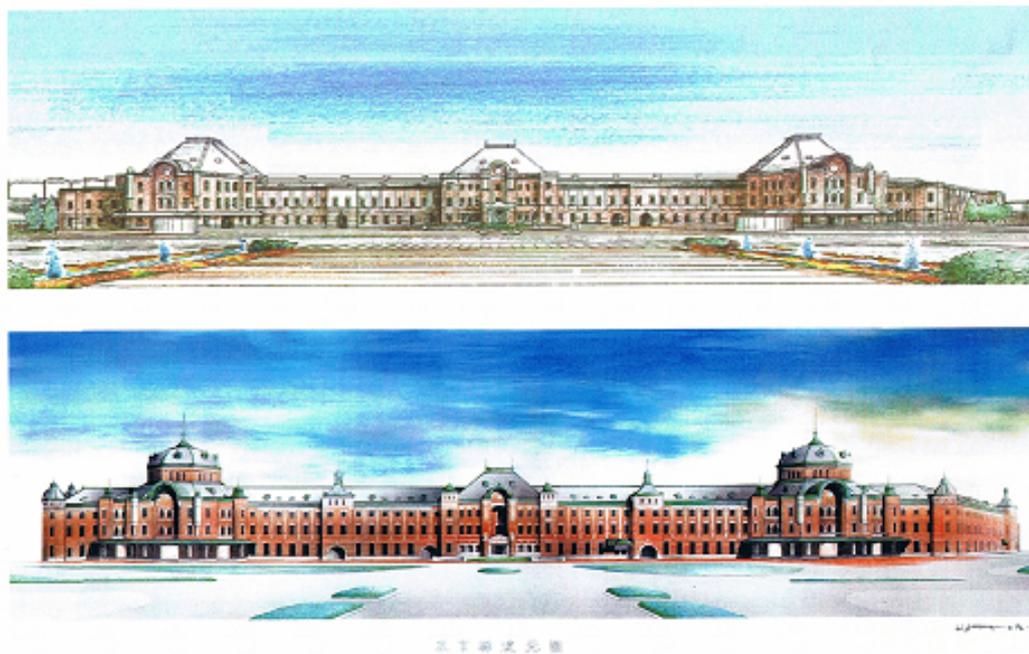


図 5-3-4 丸の内・八重洲大東京駅構想

東京駅赤レンガ駅舎～駅前広場～行幸通りの再整備イメージ



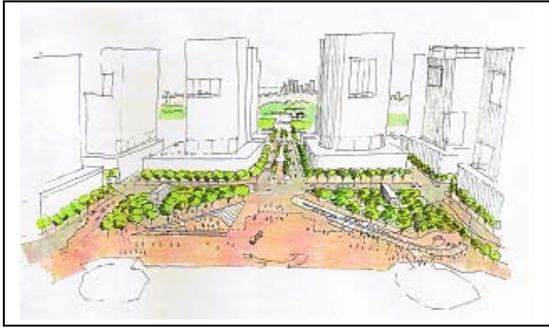
出典 JR東日本資料

図 5-3-5 東京駅赤煉瓦駅舎、広場、行幸通り再整備



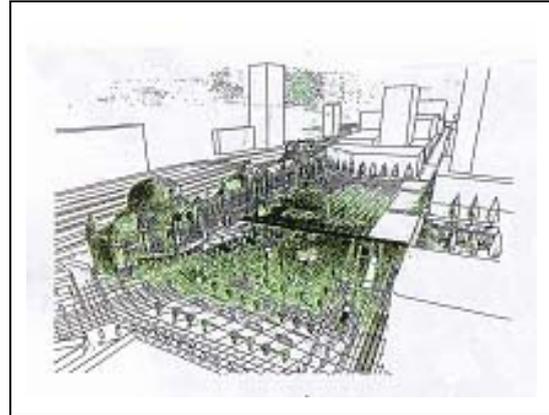
出典 依田委員会報告書

図 5-3-6 東京駅前広場再整備計画



出典 ガイドライン資料
制作 大野秀敏

図 5-3-7 緑のネットワーク



出典 依田委員会報告書

図 5-3-8 地上と地下広場

(2) 「東京駅周辺における都市基盤の整備・誘導方針検討調査」委員会における検討

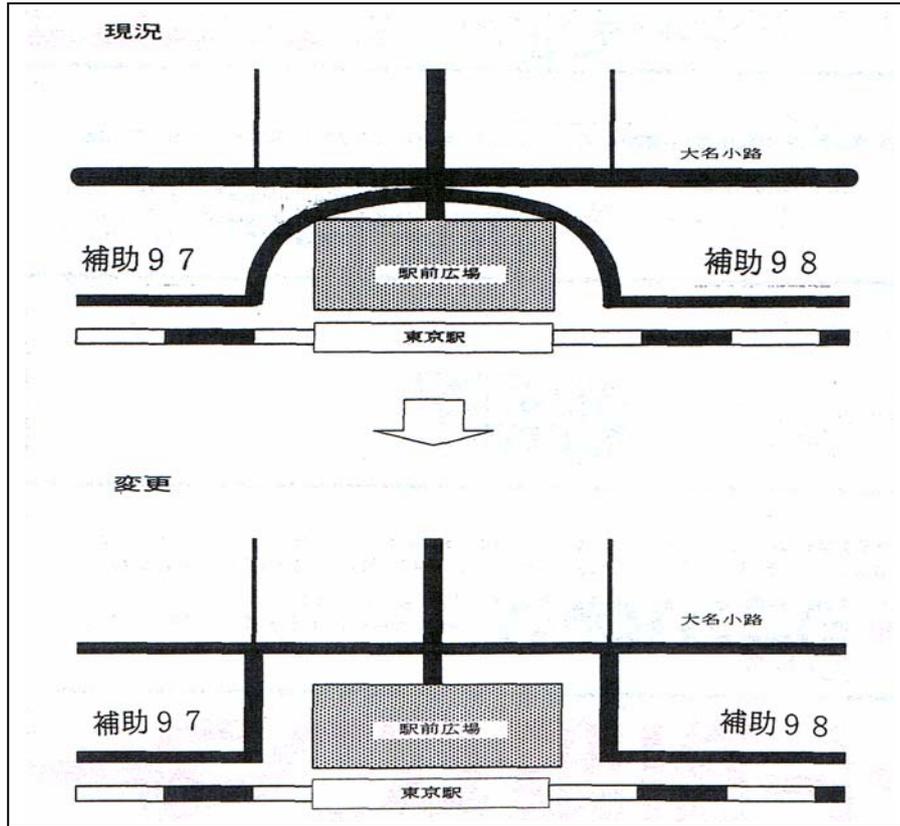
慶應義塾大学依田和夫教授を座長に東京都、千代田区、JR東日本、帝都高速度交通営団、大丸有協議会などまちづくり、インフラ整備に関係する行政、民間が参加し、1997年から2000年まで検討が続けられた。道路ネットワーク、駐車場ネットワーク等の整備誘導方針が検討されたが、最も重要な成果は東京駅周辺を「東京ゲートゾーン」として位置付け、東京駅前の地上、地下広場再整備の誘導指針を策定し、東京都が「危機突破戦略プラン」を策定している時期の1999年9月に東京駅前空間整備を促進すべきとの緊急提言を東京都へ示し、その後の地上と地下広場整備の原動力となったことである。

委員会の構成

依田和夫座長 杉浦浩 進藤俊一郎 山下保博 村橋正武 岸井隆幸 山崎俊一 岩永勉
鈴木進 後藤正 萩原豊吉 岩井莊三 早川勝之 藤江賢治 木村正一 勝谷隆三
山岸紘一 佐藤敬造 小西恭一 米窪克治 戸田敬里 伊藤博 桜井義紀 伊藤三夫
石井俊 瀧見浩之 怒和浩 田中正典 中井雅彦 梅本薫 関千秋 松野篤二
北川知正 竹内義人 矢萩秀一 式部抄 小野重剛 長島俊夫 久保敏行 常松三郎
谷口丞 /事務局 都市計画学会

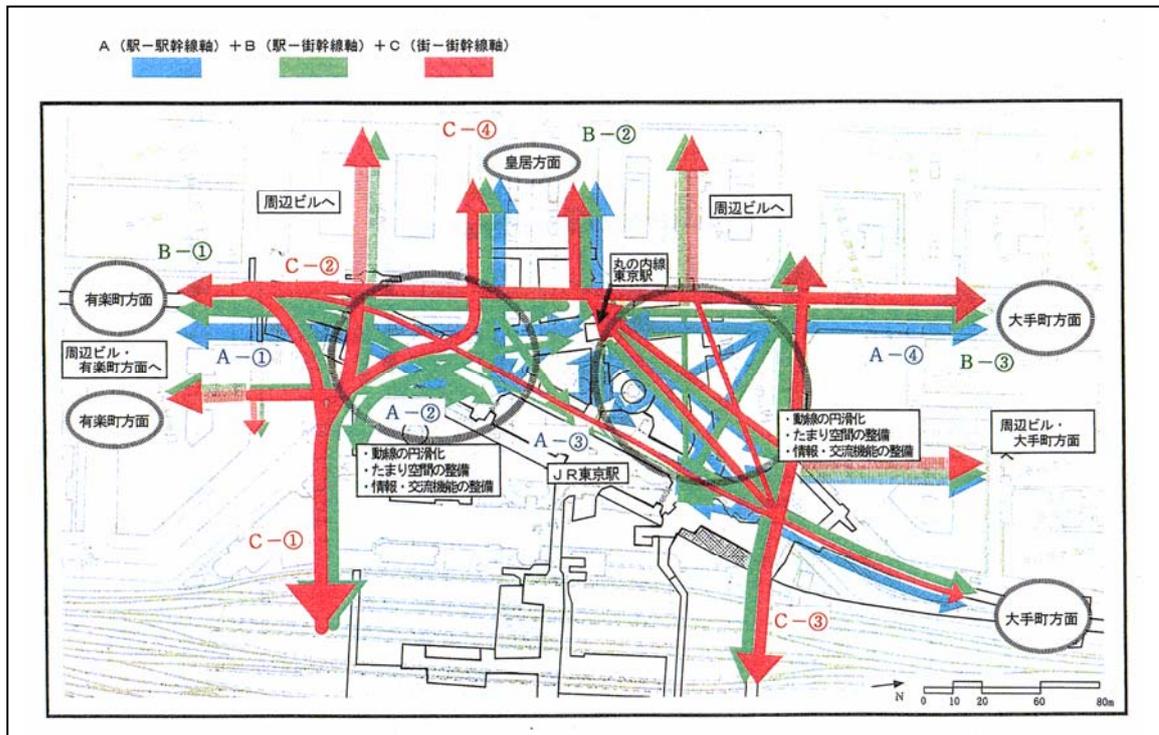
作業班 計量計画研究所 佐藤暢紘 宮本成雄 ランドブレイン 吉武祐一 高木恒雄

東京駅前広場については道路線形が市電にあわせた形状となっており、現在の交通実態に合致させ、歩行者優先の広場として再整備すべきとの方針が打ち出され、現在の東京駅前広場整備の原点となった(図 5-3-9)。同時に地下部分についても利便性の向上や防災、情報発信機能の充実を目的に再整備すべきとの方針が出された。当時の東京駅では約79万人の乗降客利用があり、丸の内口乗降客は40万人でこのうち丸の内地下空間は25万人の利用者となっていた。主にJR地下改札口利用者16万人と丸の内線改札口利用者14万人でそのうち5万人は乗り換え客となっている(図 5-3-10)。当時の容積率1000%が非業務系用途増を前提に1300%に緩和されることを前提として交通需要は総発生交通量で9%増と予測し、鉄道利用の増加はピーク時1.2万人/時でピーク輸送力の2%相当なので鉄道輸送力に対する問題はないが、地区内歩行者ネットワークにたいしては改善が必要になるとしている。そして業務に加え、交流、文化、観光等歩行者の多様性への対応として快適な地下空間整備、防災広場の確保が必要との誘導指針がだされた(図 5-3-11、12、13、14、15)。



出典 依田委員会報告書

図 5-3-9 東京駅前広場交通計画



出典 依田委員会報告書

図 5-3-10 東京駅前地下広場導線計画

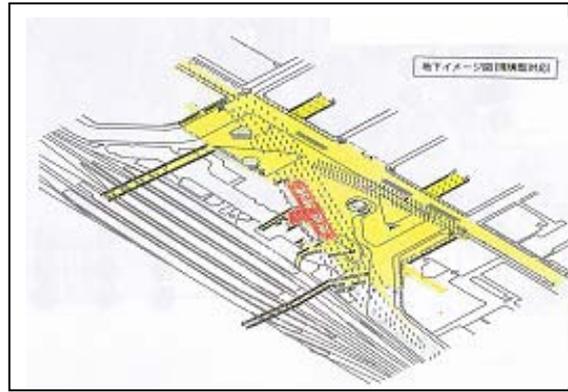
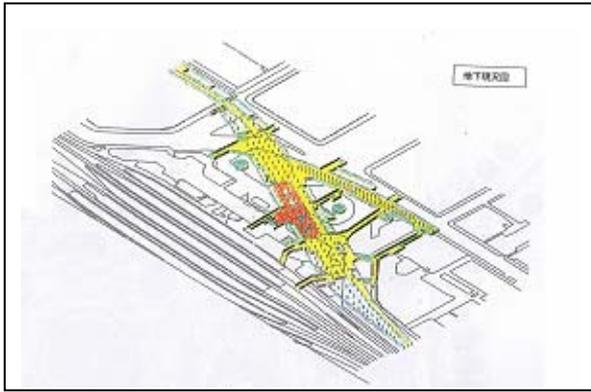


図 5-3-11 東京駅前地下広場整備計画

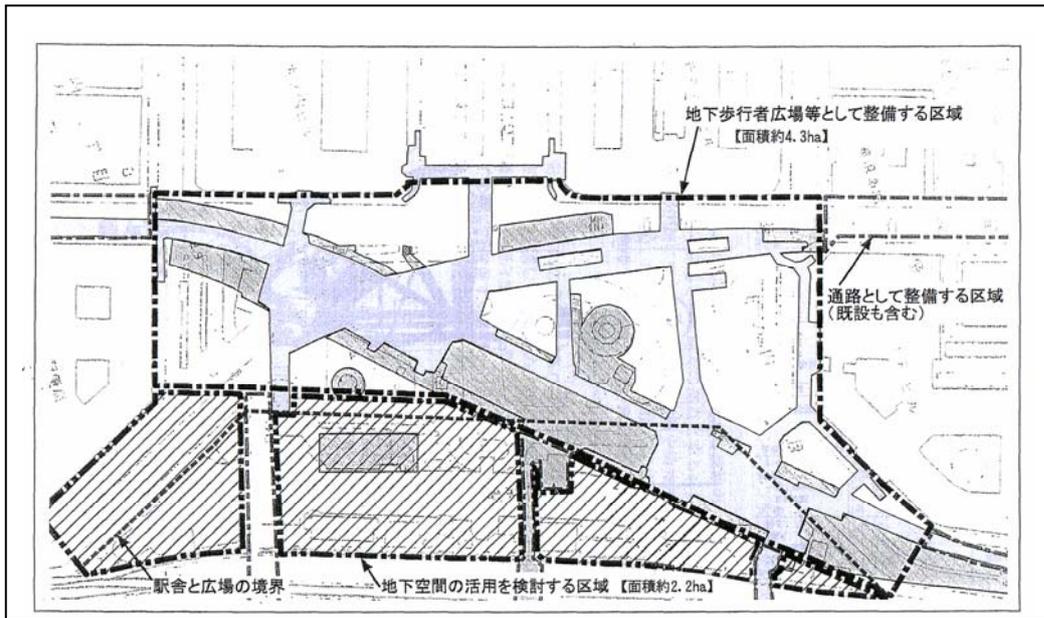


図 5-3-12 東京駅前地下広場整備計画の範囲



図 5-3-13 東京駅前地下広場

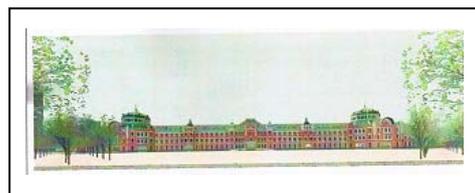


図 5-3-14 東京駅赤煉瓦駅舎



図 5-3-15 東京駅前広場

11～15 出典 依田委員会報告書

(3) 東京駅前空間整備がもたらしたもの

東京駅前空間整備の特徴は計画論的側面と事業論的側面がある。事業論としては公共投資が都心にはじめて投入されたということと J R、営団と共同事業が実施されたという点にある。また都知事と松田社長の会談に続き東京都の「危機突破戦略プラン」に位置づけられた。

1. 都心への公共投資
2. 営団 J R との共同事業
3. 政策論的位置づけがなされた。

計画論的には大手町・丸の内・有楽町地区の中心中の中心というところに計画をしたことは画期的である。周辺民間開発を促進するとともにまとめ上げることができる。東京駅そのものも戦災で焼けてからの建て替えをすることになり道路線形をかえることも都電時代からの遺産を歩行者優先の空間に転換するという事で戦後に区切りをつけることになる。さらに地下空間の整備はかねてからの東京の顔にすべき懸案事項であり今後全体計画のなかで再整備の方向性が出されたことは 100 年の丸の内再開発の機軸になるものとして画期的である。

5.4 容積率

(1) 大手町・丸の内・有楽町地区における容積率の考え方

1) 大手町・丸の内・有楽町地区再開発における容積率問題

大手町・丸の内・有楽町地区再開発における容積率問題は国土庁のオフィス需要予測、八十島委員会における東京駅周辺の土地の高度利用の提言、そして内再開発計画に見る2000%容積率の提案などにより、国際業務センター形成のためには1000%以上の高い容積率が必要であるという課題が出発点としてある。大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会での内部検討でも、建て替えには1500から2000%が必要であるという結論が出ていた。しかし容積率は都市計画法の基準容積率は上限1000%であり、これに特定街区などの緩和制度をいかに活用して高度利用を計るかということが焦点となってきた。美観地区指定や東京海上美観論争以来の景観とも大きく関わってくる。またインフラへの交通負荷、水、エネルギー、ヒートアイランド対策などの環境容量との関連などもあり容積緩和がどこまで許容されるのかが検討の中心となった。

協議会での内部検討、学識者による委員会での検討、さらに懇談会での検討が重ねられた。そしてこの間都市計画が改正され、さらに社会全体の規制緩和の流れのなかで都市再生法による新たな容積率の考え方が示されるにいたった。そしてこれらの法制度の改正等により、公的空間整備に関するインセンティブのあり方など一部の課題はあるものの基本的に容積率の面での課題は解決されたといつてよい。

2) 現段階における容積率

現段階における容積率の扱いのポイントは次の点に要約される。

- ①都市計画法の基準容積率が1000%から1300%に改正された。
したがって、特定街区制度などの緩和型制度を活用すれば $1300 + \alpha$ が可能である。
- ②都市再生特別措置法の特区制度では容積率を白紙にして新たに指定できることになっている。この制度を活用すると、従来からの基準容積率を緩和するという考え方にたない指定が可能となった。
- ③特例容積適用区域制度により余分な容積率の移転が可能となり、メリハリのある容積配分が可能となった。
- ④東京都における用途規制に対応するものとして用途入れ替え制度がある。
- ⑤特定街区、総合設計制度の緩和要件が空地だけではなく街並み型も可能となり、個性あるまちなみ形成が可能となった。

以上、量の増加ばかりでなく、複合用途、まちなみ形成にも寄与できる制度となっている。課題としては地下ネットワークなど公的空間整備を公民協力して実施する場合のインセンティブのありかたがオペレーションも含んだ形で対応できるよう改善すべきである。

(2) 都市計画法、建築基準法の改正と丸の内の容積率等の関連

1) 都市計画法、建築基準法の改正と容積率等の関連

①都市計画マスタープランの策定

1991年12月 都市計画法改正

「市町村による都市計画マスタープランの創設」「用途地域の見直し、詳細化」「誘導容積制度の創設」「地区計画等の策定の促進」等が実施された。

1998年3月千代田区都市計画マスタープラン

②総合設計敷地規模別係数

1997年3月 建築基準法の大改正

連担建築物設計制度・総合設計の敷地規模別容積割り増し（敷地規模別係数）

この時期銀座では積極的な建て替えをすすめるために高度利用地区の改正により商業用途の比率によって緩和がうけられる制度が創設された。

2001年丸の内1丁目1街区（旧国鉄本社）着工 適用

③特例容積適用区域（図5-4-1, 2）

2000年5月

都市計画法第八条第三項第二号に特例容積適用区域が創設され、この区域内での容積移転が可能となった。

2002年6月 特例容積適用区域都市計画決定

2003年着工 東京駅と東京ビルで適用

2005年着工 東京駅と新丸ビルで適用

2006年着工 東京駅と丸の内三菱商事古河八重洲ビル建替えて適用

④都市再生特別地区

2001年5月 都市再生本部設置

2002年4月 都市再生特別措置法公布 特区制度

2002年7月 都市再生緊急整備地域第一次指定

2006年 大手町合同庁舎、丸の内三菱商事古河八重洲ビル建替えて適用

⑤容積率1300%指定

2002年7月 都市計画法及び建築基準法改正

商業地域の容積率の上限を1300%に拡大

2004年6月 東京都 用途地域見直し都市計画決定

2) 東京都の都心政策と特定街区の容積率との関連

①東京都長期計画、整備開発保全の方針による都市開発方針に適合

1988年 特定街区容積率最高限度の引き上げ等

指定容積率1000%+200または1.5倍

②生活都市東京構想、業務商業マスタープランに適合

1997年4月 東京都特定街区運用基準

1000%+300%に変更する。

ただし・千代田区・中央区・港区では割増容積部分を事務用途とすることはできない。

1999年4月 指定容積率重要文化財特別型 500%または1.75

ただし区部中心部整備指針の区部中心部は割り増し部分を事務用途にできない。

2001年2月 割増評価対象項目に屋上緑化を追加

③東京構想 2000、東京の新しい都市づくりビジョン、整備開発保全の方針による都市開発方針に適合、業務商業マスタープラン、区市町村の都市計画に適合

2002年7月 複数の特定街区間で用途を入れ替えることができる

街並み・景観形成への寄与 割り増し容積率 100%上限

④東京構想 2000、東京の新しい都市づくりビジョンに適合

2003年6月 センターコアエリア等の詳細化

特例容積率適用区域

街並景観形成への寄与による特例

2004年8月 割り増し評価項目に区域外の公共施設整備と歴史的建造物の復元を追加

200%を限度に一般型を超えることができる

その部分は育成用途の規定は適用しない

(3)大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会での容積率検討経緯

1)「都市計画協会の自主研究」と「三菱地所の丸の内再開発計画 2000%の提案」

都市計画協会の自主研究として東京駅周辺の丸の内については交通機能、交通容量からみて490ha～630haの業務床の開発余力があり、即ち容積換算するならば2000%が可能であり、これを都市更新に活用すべきという論文が発表された。これを一つの契機として三菱地所が自主提案として2000%容積率に基づく丸の内再開発構想を発表した。この提案は時代背景と丸の内のまちづくりに関わってきた企業からの提案ということで社会的に反響を呼んだ。しかしその内容はかならずしも歓迎ということばかりではなく、現行基準容積率1000%に対し2000%という高容積の提案は東京都の都心抑制策と矛盾するという面があった。しかしそこには検証の必要な様々な課題も含まれていたため政策面への提言という意味では有効であり、それをいかに現実のものとするかが求められた。

2)「丸の内の新生」における容積率の提言

①定量的な再開発目標水準の考え方

これまでの容積率は基準容積率全国一律で、公共施設とのバランス、都市機能配置、市街地密度の適正化など事前確定的な将来市街地像のもとで許容されるものであった。

当時の問題点として基準容積率を消化してしまったケースがあり、共用面積の拡大や一人当たり床面積の拡大に対応できず、建物、執務環境改善ニーズに対応できない。また容積率が狙いとする誘導的な機能が働かなくなりつつあり、魅力ある市街地環境、個性を重視した空間ニーズ、国際的広がりをもった都市活動に対応する場の形成に対応できなくなっている。現在の容積率が「世界都心」としてふさわしい空間像をしめすものなのか我が国経済、文化拠点として育成に十分なものであるのか、新たな視点から再検討し、役割分担を明確化していく新たな基準都心容積率についての枠組みを確立する必要がある。

②新たな枠組み

環境、省エネ、省資源、防災の観点、情報通信ネットワーク などのあらたなインフラ

対応を勘案し、まちの魅力と風格、複合機能市街地の創出などあらたなスペースニーズに対応する。そのような今後の当地区のまちづくりを誘導する定量的目標として容積率を考える。新たな基準容積率を設定することにより容積率をもつ本来の誘導的機能を回復させる。協定による貢献度に応じて計画評価する容積率として提言する。

目標水準設定の検討例 1500%± α

新たな基準容積率設定の必要性

- 1) 誘導的な意味が失われつつある
- 2) 広域的な関係改善、新たな経済活力の増進効果を促す
複合機能都心
- 3) 目安として1200%
特定街区などで平均1200%
有効率の減少、一人当たり床面積1,2倍
100ヘクタールのまとまりがある
- 4) 特別な地区としての容積率指定検討の必要性
法制度、特例制度との関連検討
経済活動の中心拠点 日本を牽引する役割
都心として先進的文化交流機能の育成
これらを目的とする「特別」な地区の特別の容積率

3) 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会での容積率検討

懇談会では容積率とまちづくりを一体的に考え4つの整備手法としてガイドラインにまとめた。すなわち「まちなみ形成型」「公開空地型」「容積移転」「用途入れ替え型」でこれらはいずれも東京都の都市計画制度により特定街区等に制度化された。

(4) 法制度の今後の課題

1) 都市再生懇談会

この15年間の間に経済社会の変化に対応すべく20年ぶり、30年ぶりの都市計画法の大改正が2度あった。また現在政府においても都市再生懇談会による答申があり都市再生本部が設置されている。

2) 都市計画中央審議会

1991年12月20日 都市計画中央審議会の「経済社会の変化をふまえた都市計画制度のあり方についての答申」は都市計画制度の創設20年を経て高度経済成長から安定成長に移行する産業構造や社会構造の変化に対応するものとして大きな改正を行うとしている。改正の課題は「望ましい都市像の明確化」と「適切な土地利用規制」などがあげられている。そして当面講ずべき都市計画制度上の施策として「市町村による都市計画マスタープランの創設」「用途地域制の見直し、詳細化」「誘導容積制度の創設」「地区計画等の策定の促進」等が実施された。その後1997年3月24日建築審議会により「21世紀を展望し、経済社会の変化に対応した新たな建築行政の在り方に関する答申」がだされ、建築基準法の大改正があり1998年6月12日公布される。背景として成長型経済から成熟型経済への移行と阪神淡路大震災の教訓があり、1. 建築行政体系の構築、建築確認の在り方、2. 規制緩和、

3. 市街地環境、4. 建築生産活動について答申されている。市街地形成として 1) 都心居住の推進（高層、高容積住宅の供給を促す地域を都市計画で位置づける）。2) 敷地規模の拡大を促す規制誘導手法の導入（複数の建物を一体と見なす連担建築物設計制度・総合設計の敷地規模別容積割り増し・敷地規模別係数）。3) 容積率制限について目的に照らした合理化（住宅の共用通行部を容積率対象外）があげられている。この時期銀座では積極的な建て替えをすすめるために高度利用地区の改正により商業用途の比率によって緩和が受けられる制度が創設された。

その後 1998 年 2 月 8 日の都市計画中央審議会答申「経済社会の変化を踏まえた新たな都市計画制度のあり方について」がだされた。背景として「現行都市計画制度ができて 30 年経過したこと」「少子高齢化」「モータリゼーション化」「安定成熟した都市型社会の到来」「地方公共団体が主体となって地域特性に応じた都市の整備と環境の保全に取り組み得るよう都市計画制度を見直し再構成する必要。」があるとしている。そして現行制度の課題として「目指すべき都市像の具体化」「都市型社会に対応したもとする」「既成市街地の土地の有効高度利用」「都市計画区域外への対応」「都市計画決定の透明性」があげられ、具体的には、1. 都市計画マスタープランの充実、2. 線引き制度、3. 既成市街地再整備のための新たな制度の導入、とされ「都市施設の立体的整備」「複数建築物の容積率に関わる特例の創設」「地区計画の改善」があげられている。

そして都市計画法の改正により都市計画法第八条第三項第二号に特例容積率適用区域が創設され、この区域内での容積移転が可能となった。

3) 都市空間の変容

社会状況の激変に対応すべく制度が改正され併せて都市空間も大きく変容してきた。国際行事である長野オリンピックにあわせた北陸上越新幹線新設と中央線高架化が 1992 年にはじまり 1997 年に完成、国の政策としての国鉄清算事業団用地の売却として八重洲南口、北口、丸の内本社跡地が売却され、東京都の政策として 1991 年の東京都庁の新宿移転と国際フォーラムの建設、まちづくり基本協定締結後最初の民間事業であるサンケイビルの着工以降、丸ビル着工があり、歴史的建造物の日本工業倶楽部会館の建て替え、明治生命の増築があり公的空間整備として東京駅前地下広場の一部先行部分の着工がある。これらは社会経済状況の変化に対応した都市空間の変容でありこのような社会的要求の変化に応じて都市計画制度も変遷してきており、これらが国、東京都、千代田区などの政策と連動しながら民間事業、公的空間整備、歴史的建造物の保存再開発などによって推進されてきていることが本地区の特徴である。

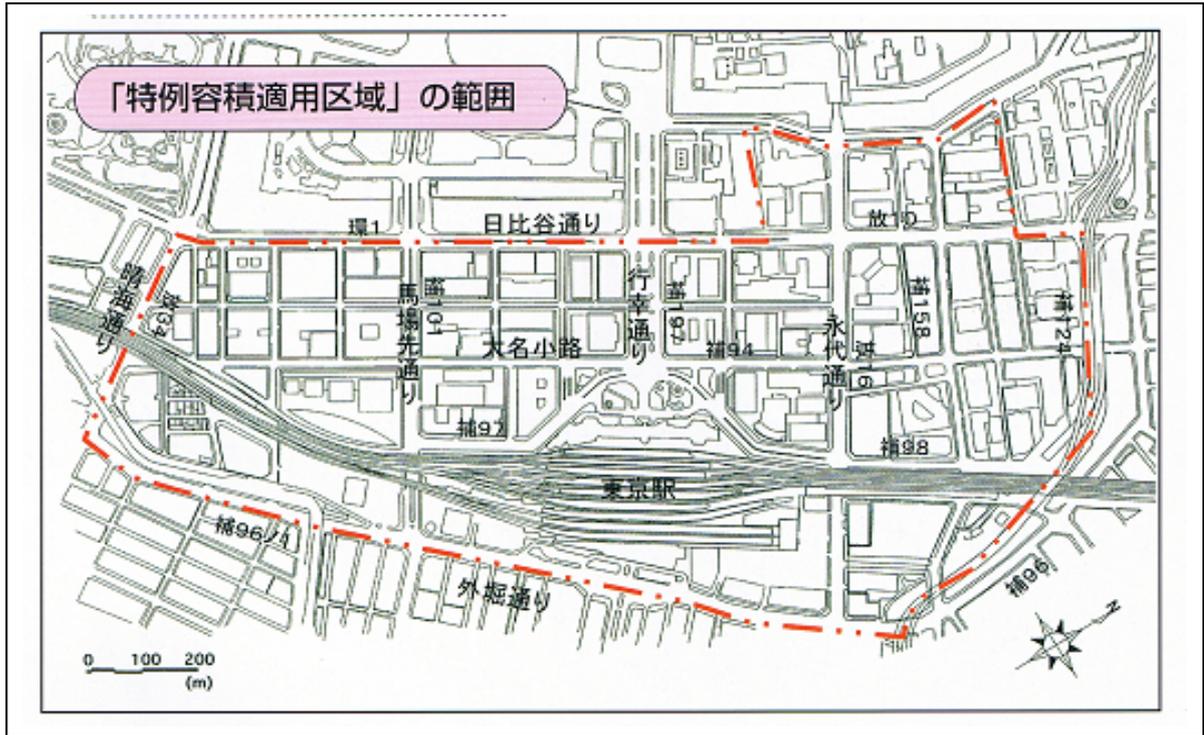
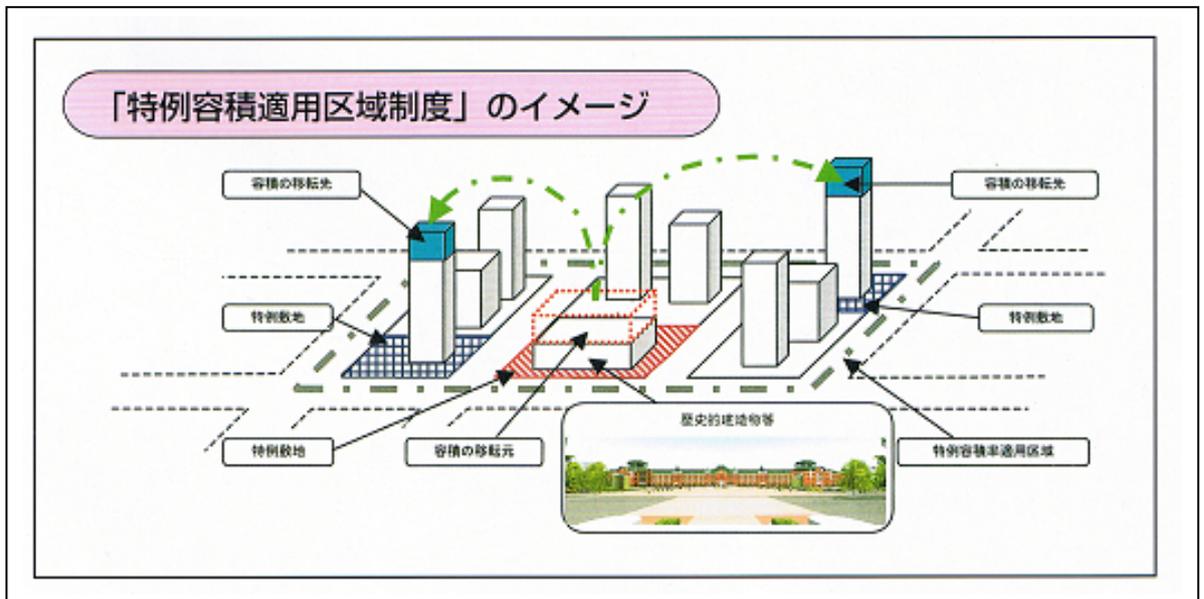


図 5-4-1 特例容積適用区域制度 範囲図



出典 東京都資料

図 5-4-2 特例容積適用区域制度 移転イメージ

5. 5 都市美

(1) 大手町・丸の内・有楽町地区における都市美の考え方について

大手町・丸の内・有楽町地区は皇居の水と緑に隣接し、東京駅、行幸通りが中心にあることから、日本の表玄関として常に景観が重要視されてきている。美観地区に指定され、東京海上美観論争という歴史的な経緯もあり、国際業務センターの形成が、土地の高度利用、高容積率の活用を伴うため、都市美の課題をどのように解決するかが重要な点である。都市美の検討は大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会でも海外諸都市の事例などを参考に様々に議論されてきたが、結果としては大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会でアーバンデザインとして結論を得た。建物高さについてガイドラインで概ね150mから200mのスカイラインを可能とするとルール化したのである。また高さだけではなく、歴史的に形成されてきた31mの軒腺を維持してまちなみを形成することと、建物の色などに対するデザインマニュアルも用意して、街全体が歴史的経緯を踏まえながら新たなまちに更新することを取り決めている。また都市景観については千代田区の景観条例に基づく美観地区ガイドプランと景観審議会による手続き、地区計画によって規制されている。さらに東京都のしゃれた街並みづくり条例により、景観重点地区としての指定を受け、規制されている。さらに景観法による規制がある。またこれらの法制度に加え、市民活動の面でも、NPO大丸有エリアマネジメント協会に加入することによりまちづくりに積極的に関与できる仕組みとなっている。このように都市美については行政による規制、懇談会による規制、市民の関与など重層的に検討できる状況が作られている(図 5-5-1)。そして公民協調により総合的に検討したものが東京駅丸の内口トータルデザインである(図 5-5-6)。

(2) 千代田区の景観施策

千代田区においては1998年3月「千代田区景観まちづくり条例」と「千代田区景観形成マスタープラン」が制定され、2002年7月「千代田区美観地区ガイドプラン」が策定されている(図 5-5-2, 3, 4)。実際の建築計画は観マニュアルにもとづいてキーワードを使った対話形式により進められる(図 5-5-5)。

千代田区的美観地区ガイドプランの経緯

平成5年3月「千代田区都市景観形成方針」策定

平成10年3月「千代田区景観まちづくり条例」「千代田区景観形成マスタープラン」制定

平成14年7月「千代田区美観地区ガイドプラン」策定

平成16年6月18日景観法公布 12月17日施行

(3) 東京都の「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」と景観法

東京都では1997年12月景観条例が公布されさらに「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」2003年7月公布されている。

また景観についての総合的な法律として2004年景観法が成立、公布された。美しく風格ある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民の生活の向上ならびに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的としてさだめられた。

このように国及び自治体のさまざまなレベルにおいて景観に対する重要性と取り組みが示されてきている(表 5-5-1)。

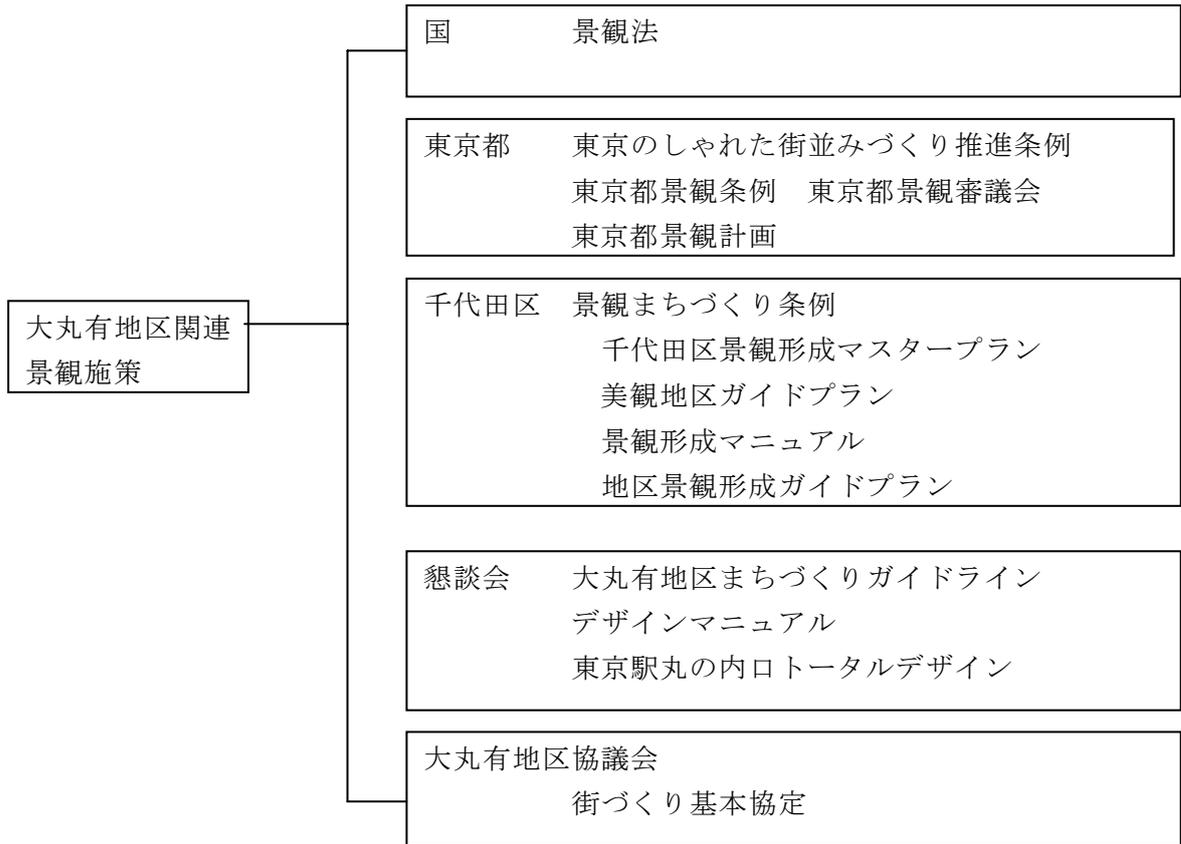
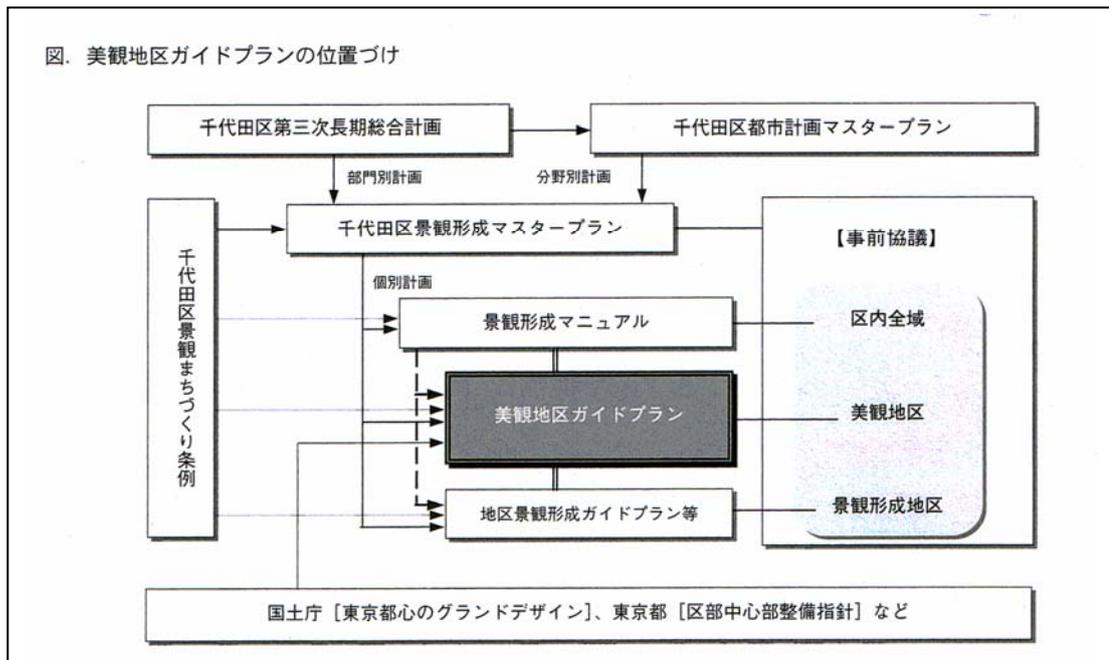


図 5-5-1 大丸有地区関連景観施策



出典 美観地区ガイドプラン

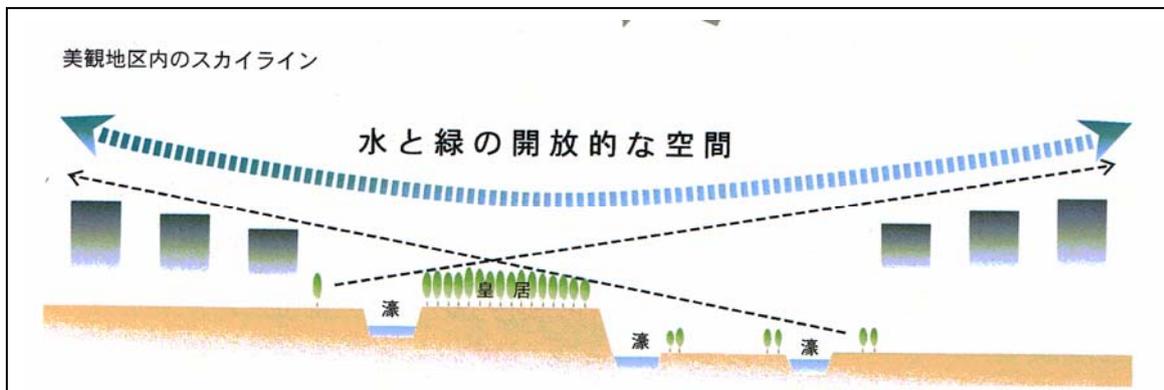
図 5-5-2 美観地区ガイドプランの位置づけ

美観地区の景観方針図



出典 千代田区美観地区ガイドプラン

図 5-5-3 美観地区ガイドプラン



出典 千代田区美観地区ガイドプラン

図 5-5-4 美観地区ガイドプラン すり鉢状のスカイライン

対 処 見附や門の周辺では、それらの境界としての意味を損なわないようにする。個性的なまとまりを持つ地域の境界部では、領域の個性が門によって明確に表現されるようにする。

手法例 ■見附や橋門、橋梁など歴史的なゲートに近接する建物は、それらを際立たせる配置、形態、素材などに十分配慮する。



■商店街や商業開発が進んでいる地域の境界部では、門口を明確に表現する。



関連キーワード

敷地の位置 ●16
緑の道 ●22
モザイク状の町 ●54
目標となる建築物 ●104
門・玄関 ●110

■明確な領域の境界部に位置するまろみなどの建物は、角地としての門を表現する。

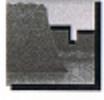
【田家門】 【常盤橋】
【イブイラン通り】 【神田水車園】

都市の門

千代田区を取り巻く外濠、内濠には、地域の明確な境界として見附や門が配置されている。地域の個性の強さに応じて門がつけられることで、地域の個性もより明確になる。



■基本方針別 キーワード一覧

基本方針	1. 歴史を刻む場所 ●9	2. 育まれた自然 ●31	3. 多様な界隈 ●53	4. 豊かなコミュニティと 繁栄 ●75	5. 首都の風格 ●97
基本方針	 江戸から引き継がれたまちの歴史的構造を活かす	 江戸—東京の歴史を伝える水辺と緑の自然を活かす	 山の手と下町に展開するまちの個性を活かす	 都心に生きる人々に活力とやさしさを与える	 首都として風格ある都心の美しさを創出する
キーワード	<ul style="list-style-type: none"> 心」のより所 ● 10 始めの映える場所 ● 12 年輪を重ねた街 ● 14 敷地の履歴 ● 16 壁の表情 ● 18 見切りのデザイン ● 20 語りかける細部 ● 22 ふさわしい材料 ● 24 人を育む場所 ● 26 先端性の蓄積 ● 28 ● 	<ul style="list-style-type: none"> 緑の環(わ) ● 32 水にみれる場所 ● 34 敷地の特性 ● 36 広場から広場 ● 38 つながる緑 ● 40 見え隠れの道 ● 42 屋上の道 ● 44 あいたの緑 ● 46 身近な花 ● 48 子供の笑い声 ● 50 ● 	<ul style="list-style-type: none"> モザイク状の町 ● 54 プロムナード ● 56 あいたにある 住者 ● 58 世帯の割合 ● 60 開口の分節 ● 62 活きた通路 ● 64 自立たない設備 ● 66 見え隠れな駐車場 ● 68 建物を活かす 広告物 ● 70 表と裏の表情 ● 72 ● ● ● ● ● ● ● ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> 向こう三軒両隣 ● 78 歩行路のネットワーク ● 78 交差点の場所 ● 80 人の気配 ● 82 層のあたる場所 ● 84 小さな人だまり ● 86 産れる場所 ● 88 お年寄り ● 90 夜のにぎわい ● 92 祭り ● 94 ● 	<ul style="list-style-type: none"> 都市の門 ● 98 通りの性情 ● 100 中心となる広場 ● 102 目標となる建築物 ● 104 高さの分節 ● 106 建物の縁(ふち) ● 108 門・玄関 ● 110 柱の露出 ● 112 ふさわしい色彩 ● 114 「都」の魅力 ● 116 ●
新たな言葉...	●	●	●	●	●

出典 千代田区景観形成マニュアル

図 5-5-5 景観形成マニュアル キーワード



デザインコンセプトと方針

デザインコンセプト
風格ある首都東京の「顔」を創出する

方針

格調高い空間を創出する

行幸通りの、東京駅を中心とした都市基盤によるウィスタリアの駅前広場の開け方など、現在の開かれた空間を継承するともに、さらに魅力を高めるしていきます。

東京駅丸の内駅舎を際立たせる

東京駅丸の内駅舎を地区のシンボルとし、対象エリアにおける施設・建築物などを高み揃った色調・質感などに配慮したデザインとします。

歴史性を尊重する

帝都復興事業で整備された四列線沿い一丁建物の時代以来継承されてきた建築物の軒線など、創り出し継いだ歴史と街並みの継承を大切に、施設・建築物などの更新の際にはその歴史性を継承します。

利用者の視点から空間をデザインする

利用者にとって居心地の良い空間とするため、今後の空間の使い方を想定しながら、イベントや国家的行事などの際にも利用できるような配慮をします。

祭りの開催や都市観光など、ひろがる空間の使い方

対象エリアの空間は、これまで主に自動車交通のために利用されてきましたが、新たに都市の広場や行幸通りが整備されることにより、空間の使い方が広がります。都市の広場や行幸通り中央部分は、歩行者のための空間として広く開放し、また、首都東京の顔に相応しい伝統的な祭りや観光資源として人々をひきつける魅力あるイベントなどの開催が想定されます。また、現在、外国大使の信任状授受式[※]の途絶には駅前広場や行幸通りの中央部分が利用されていますが、今後もこの空間は引き続き送迎ルートとしての利用が想定されます。

※外国大使の信任状授受式-日本に赴任してきた外国大使が自国の元首から贈られてきた信任状を皇前で天皇に提出し、天皇からその認許を受ける儀式。

信任状授受式の途絶には馬車も利用されることが多い。

最近では、山王祭など伝統的な祭りにも利用され、東京駅は、現在も多くの通勤客や観光客などに利用されている。

デザインガイドライン(遵守事項)

交通広場

□植栽

- 周辺建物と広場空間のつながりや建物を見え隠れさせる効果も考慮して、交通場には行幸通りに合わせて高木を配置する。
- 交通場の高木は、歩行者動線に配慮するなど人の利用を想定した配置とする。

□舗装

- 交通広場における車道部分の舗装は、広場としての一体性を考慮した舗装とする。

周辺建物

- 広場や街路の囲われ感を創出し、風格ある広場・街路景観を形成するため、建物の低層部の壁面の連続性を確保する。
- 歴史的に形成されてきた31mの軒線を継承する。
- 落ち着いた意匠・形態・色調・素材などを採用し、周辺との調和を図るとともに、新建当時の家に復元される丸の内駅舎を際立たせる。

行幸通り

□植栽

- 東京駅・皇居へ向かうヴィスタ景を際立たせるため、既存の自比谷通りから皇居側の植栽配置を考慮し、並木の四列植栽の並木道を整備する。

□工作物など

- 四列植栽の整備にあたっては、丸の内地下駐車場出入口の移設を検討する。
- 信号機・標識等・照明等の支柱は、すっきりとした空間となるよう、集約的に努める。

共通事項

□植栽(都市の広場・交通広場)

- 都市の広場や交通広場(交通島以外)に植栽を配置する場合は、自動車動線・歩行者動線を遮らない位置に配置するとともに、行幸通りから丸の内駅舎正面への視界を確保する。

□舗装(都市の広場・交通広場の歩行者空間・行幸通りの中央部分)

- 都市の広場、交通広場の歩行者空間、行幸通り中央部分は、空間としての一体性を高めるため同様の舗装とする。
- 風格を創出するために、舗装材は時をかきわけることになり、風合いが異なる効果のある素材を用いる。また、舗装の色調は、建物や歩行者を引き立てる「地」となるような落ち着いたものとする。

□工作物など(都市の広場・交通広場・行幸通り)

- 車道と歩道の境界部分での安全対策施設は、広場の平面的な一体性に留意し、空間を視覚的に分断しないよう設置する。
- バスシャワーなどの交通系の施設を設置する場合は、駅舎の見え方を考慮するとともに、ウィスタリア景を阻害しない意匠・色調・形態・材質・配置とする。
- 地下への出入口は、駅舎の見え方を考慮するとともに、周辺との調和を図り圧迫感を軽減する効果のある色調・素材を用いてデザインする。また、設置位置は、地上でのイベント開催、歩行者動線に配慮する。

出典 東京駅丸の内口周辺トータルデザイン概要版
 図 5-5-6 東京駅丸の内口周辺トータルデザイン

表 5-5-1 美観地区と景観行政

1919	大正 8 年	「美観地区」創設 市街地建築物法制定
1929	昭和 4 年	警視庁ドーム宮内省が事前協議要請 11 月建設中の警視庁ドーム撤去
1930	5	宮内省 「宮城外濠に近接する地域に造営すべき建造物に関する件」 発布
1933	8	「美観地区」指定告示
1934	9	「美観地区の高さ指定」公布
1940	15	第 2 回美観審査会の開催 美観地区拡張計画
1943	18	建築行政が警視庁から東京都に移管
1948	23	市街地建築物法の施行規則改正により美観地区規定を適用しない
1949	24	東京都屋外広告物条例制定
1950	25	建築基準法制定 「美観地区」は運用条例をさだめないと運用できなくなる
1961	36	特定街区制度創設
1963	38	容積地区制度創設
1965	40	丸の内 容積地区指定告示
1993	平成 5 年	3 月「千代田区都市景観形成方針」策定
1997	9	12 月東京都景観条例が公布
1998	10	3 月「千代田区景観まちづくり条例」と「千代田区景観形成マスター プラン」制定
2002	14	7 月「千代田区美観地区ガイドプラン」策定 7 月「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」公布
2004	16	6 月 18 日景観法公布 12 月 17 日施行

5. 6 分散と集積施策を契機とする大丸有地区のまちづくり組織の形成と発展の経緯

(1) 分散・集積施策と連鎖型まちづくり

分散施策としての都庁跡地における国際フォーラムは、有楽町地区において国際交流機能等の導入のきっかけとなり、従来の業務機能に加えて国際交流などを含む複合機能のまちへと発展することになった。また分散施策としての手町合同庁舎の業務核都市への移転は、大手町地区にある日本経済新聞社本社、日本経団連会館等が合同庁舎跡地へ移転し、その後それらの移転跡地が再開発され、大手町地区全体の建て替えにつながる。つまり連鎖型である。

一方、集積施策の東京駅周辺再開発は、丸の内地区全体の業務機能集積と複合機能化、行幸通り等の公的空間整備を促進した（図 5-6-1）。

このように大丸有地区は、国や都の分散・集積施策を契機とし、地区内での土地の複合的高度利用を繰り返しながら、都心の再形成を図っている。

(2) 地域間の連携と競争による再開発の促進

1986 年の中曽根民活にもとづく都市活性化の政策は、汐留地区や臨海部地区などでの業務集積と、東京駅周辺地区の業務集積という形で、一極集中是正とともに地域間競争を引き起こすことになったと考えられる。特に、2002 年の都市再生法による都市再生緊急整備地域指定は、東京駅周辺地区と、臨海部地区や品川地区等との間での地域間競争を引き起こすとともに、大丸有地区での再開発と活性化を加速させる契機となっている。

(3) 従来の計画手法の限界とまちづくり組織の形成

従来からの計画手法は特定街区や総合設計制度を活用した個別街区単位の計画手法であるため、街全体のスカイラインや拠点への機能集積、地下ネットワーク整備などへ対応するためには限界があった。そのため大規模で周辺街区へ波及するプロジェクトを同時並行的に実現するためには、個々ばらばらではなく、全体での取り組みが必要とされた。そこで「まちづくり組織」がつけられた（表 5-6-1）。

このように分散施策や集積施策から生み出された各種プロジェクトは、協議会をはじめとする「まちづくり組織」形成の契機となったと考えられる。

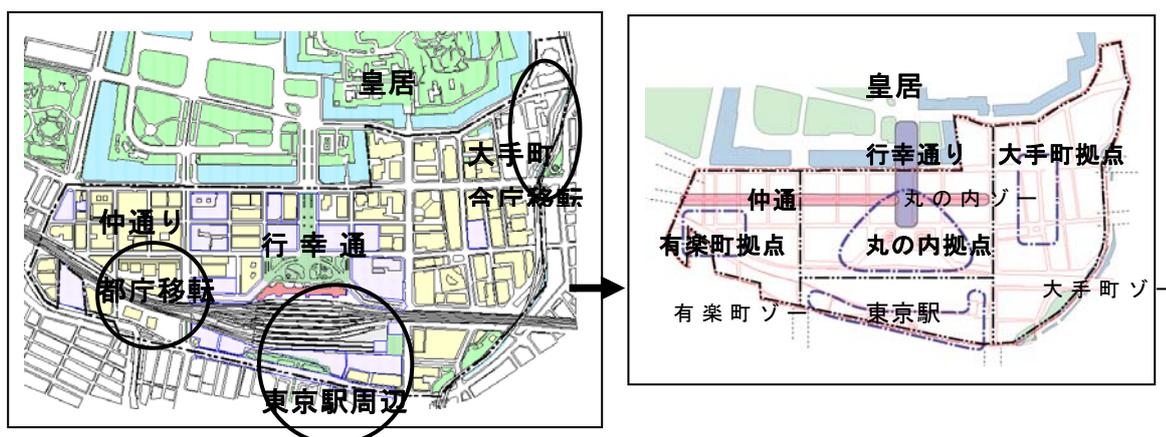
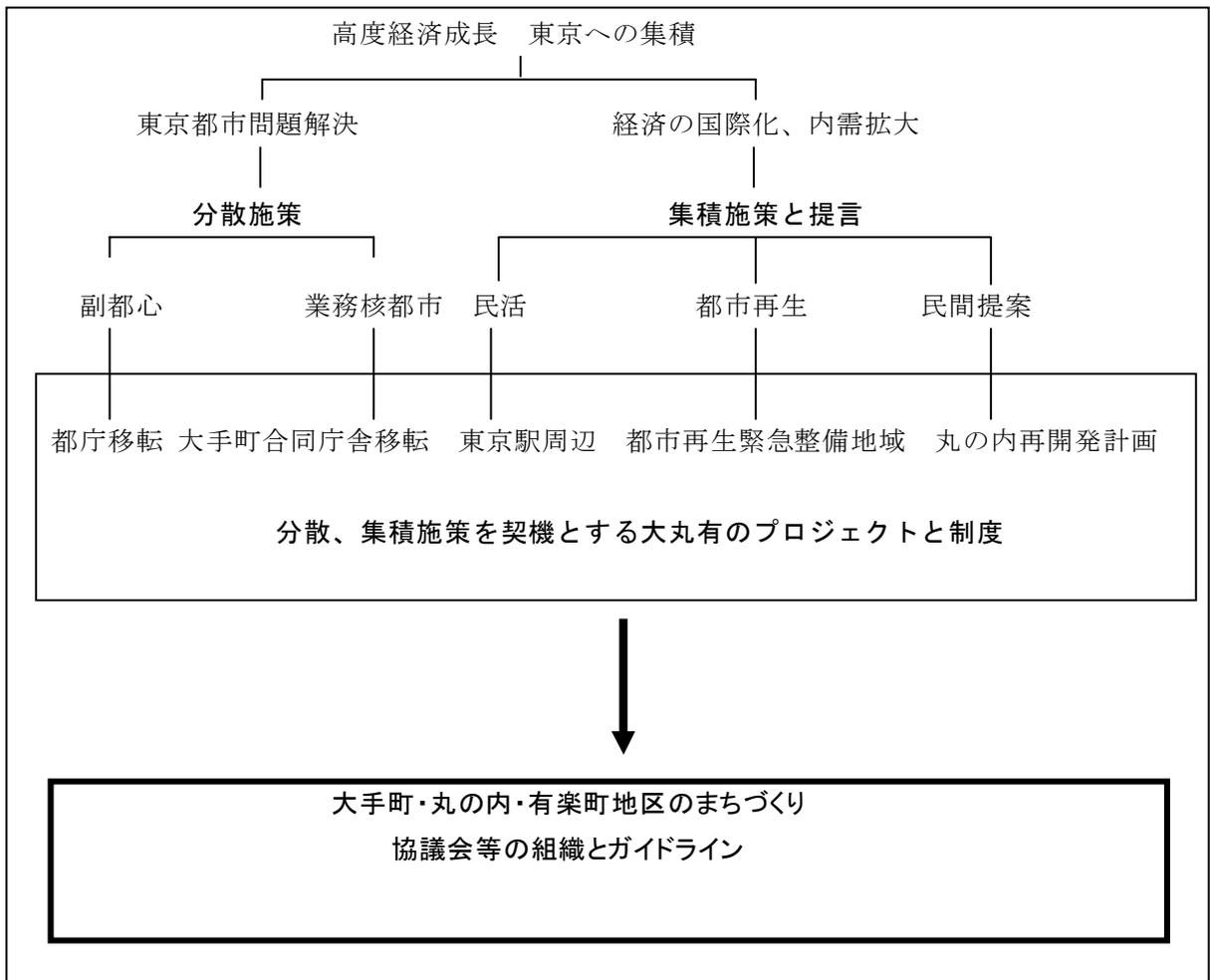


図 5-6-1 分散と集積施策によるプロジェクト

表 5-6-1 分散・集積施策を契機とする大丸有地区のまちづくり



5. 7 本章のまとめ

(1) 分散

大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくりを進めるうえでの課題である分散施策、容積率、美観という3つの課題についての対応が一定の方向性について具体的成果が出ている。都心への業務機能の集積を抑制し、交通問題、遠隔住宅問題、都市構造のバランスのゆがみ等の都市問題については、国土計画における横浜、大宮等の業務核都市の育成により、大手町から大宮への政府機関の移転による分散施策が具体化している。また東京都の副都心育成施策も具体化し、特に東京都庁舎の丸の内から新宿への移転と跡地への国際フォーラム建設により都心業務機能が量から質的転換を図ったことにより分散施策が具体化している。これら国の施策、東京都の施策の両方のレベルにおける分散施策が具体化したことで分散への対応と言う課題は一定の解決を見たとすることができる(図 5-7-1)。

(2) 都市美

美観問題は当地区が美観地区に指定されていることと、東京海上美観論争にみる建物高さの問題がある。美観を含めた景観については東京都景観条例と千代田区景観条例によりそれぞれ景観審議会によって建物のコントロールが行われている。千代田区景観条例では美観地区ガイドプランが策定されスカイラインの考え方が示されている。一方まちづくりの立場からは大丸有まちづくり懇談会のガイドラインによりスカイラインが150m、200m程度と定められており、高さ問題について一定の合意がなされている。さらにガイドラインはまち並みについても定めており、街全体の景観、美観について配慮する計画となっている。また東京のしゃれた街並みづくり推進条例による重点地区に指定されている。国の景観法の施行と合わせて多面的に美観、景観に配慮する計画となっており美観問題については一定の方向性が出ている。

(3) 容積率

容積率の課題については量の拡大と量から質への転換という2つの側面から一定の解が出ている。都市計画法、建築基準法改正により特例容積適用区域制度の創設により容積率移転が可能となるとともに、基準容積1300%が指定され、さらに地域貢献による $+\alpha$ が可能となった。さらに都市再生法に基づく特区制度により容積率が弾力的に対応できるようになっている。東京都の用途入れ替え制度によりメリハリのある機能配置が可能となり、量と質の転換が可能となった。

(4) まちづくりへ

これらの課題を解決することにより再開発が円滑に進められることになった。容積率移転により東京駅赤煉瓦駅舎の建て替えが可能となり、用途入れかえによりホテルとオフィスがメリハリのある形での同時建設が可能となった。公的空間整備を $+\alpha$ に評価することで地下広場、下水道施設改修の公民共同事業が可能となった。都市再生法の特区制度が大手町合同庁舎跡地開発や三菱商事、古河ビル建て替えで活用されている。すべての新築ビルがガイドラインによるスカイラインに基づいて計画され、景観審議会等での審議をへて実施され、またまち並みの形成に寄与している。これら容積率、美観の両面での課題を解決しながら街づくりを進めることにより、まちの機能を複合機能へ転換することにより、国、東京都の分散施策との整合性がとられることとなっている。

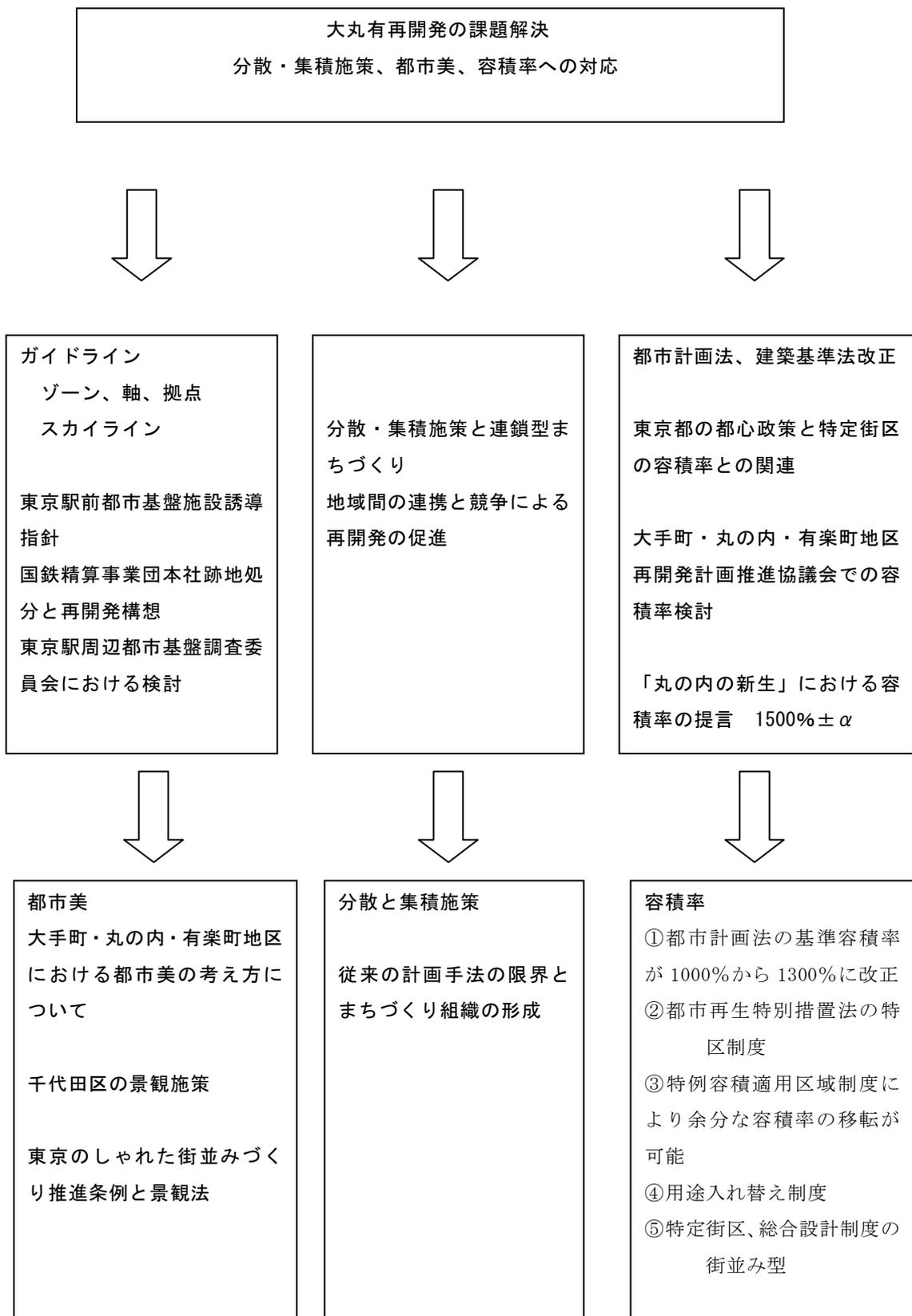


図 5-7-1 5章のまとめ図

第6章 実現時期 2000年～

大手町・丸の内・有楽町地区再開発の実現

本章では課題が解決されて、ガイドラインに基づいて丸ビルの建替え、東京駅前地下広場整備等が実施され、街並み形成型まちづくり手法が適用されつつあるまちづくりの現状を明らかにする。

6.1 分散・集積施策を契機とする再開発

(1) 分散・集積施策を契機とする再開発

丸の内ゾーンでは、丸ビル、日本生命街区、東京ビルが竣工し、現在新丸ビルが工事中である。歴史的建造物の保存に関しては、日本工業倶楽部、重要文化財に指定された明治生命館などの保存と活用が実現し、東京駅赤煉瓦駅舎の復元が計画されている。公的空間整備では、丸の内広場の地上地下の整備、行幸通りや仲通り整備などが、公民協調のもと進められている(図6-1-1)。

有楽町ゾーンでは、日本糖業会館とニッポン放送ビルが竣工し、ペニンシュラホテルが建設中である。旧東京都庁舎跡地には、すでに東京国際フォーラムが開館し、東側敷地は暫定利用されている。

大手町ゾーンでは、さいたま新都市へ移転した跡地を種地として活用して、大手町連鎖型まちづくりが進んでいる(図6-1-2)。

NPO 協会はボランティアによる街のガイドツアーを実施し、行幸通りや仲通りなど公共空間を活用したイベントを実施し、無料巡回バス運行への協力などまちの活性化を進めている。つまり分散・集積施策を契機に始まった大丸有地区の再開発は、協議会・懇談会に加えNPO協会の活動により、「つくられるまち」から「つかわれるまち」へと展開している。これらのことが従来の再開発とは異なり、総合的で統一の取れた街づくりとなっていると考えられる。

大丸有地区の再開発は、個別プロジェクトから公民協調による地区全体の街づくりへと発展し、業務機能に加えて、国際交流機能や商業機能を含めた複合機能のまちへと発展してきた(表6-1-1)。この契機となったのが、業務機能の分散・集積施策であった。

分散施策と集積施策がなければ、大丸有地区の再開発は主に施設の老朽化やオフィス需要への対応といった限定的な契機となり、都心政策との連動や公民の連携が弱く、都市開発諸制度の創設や活用が不十分となり、その結果再開発のスピードの低下や十分な複合機能化が達成できなかつたと考えられる。

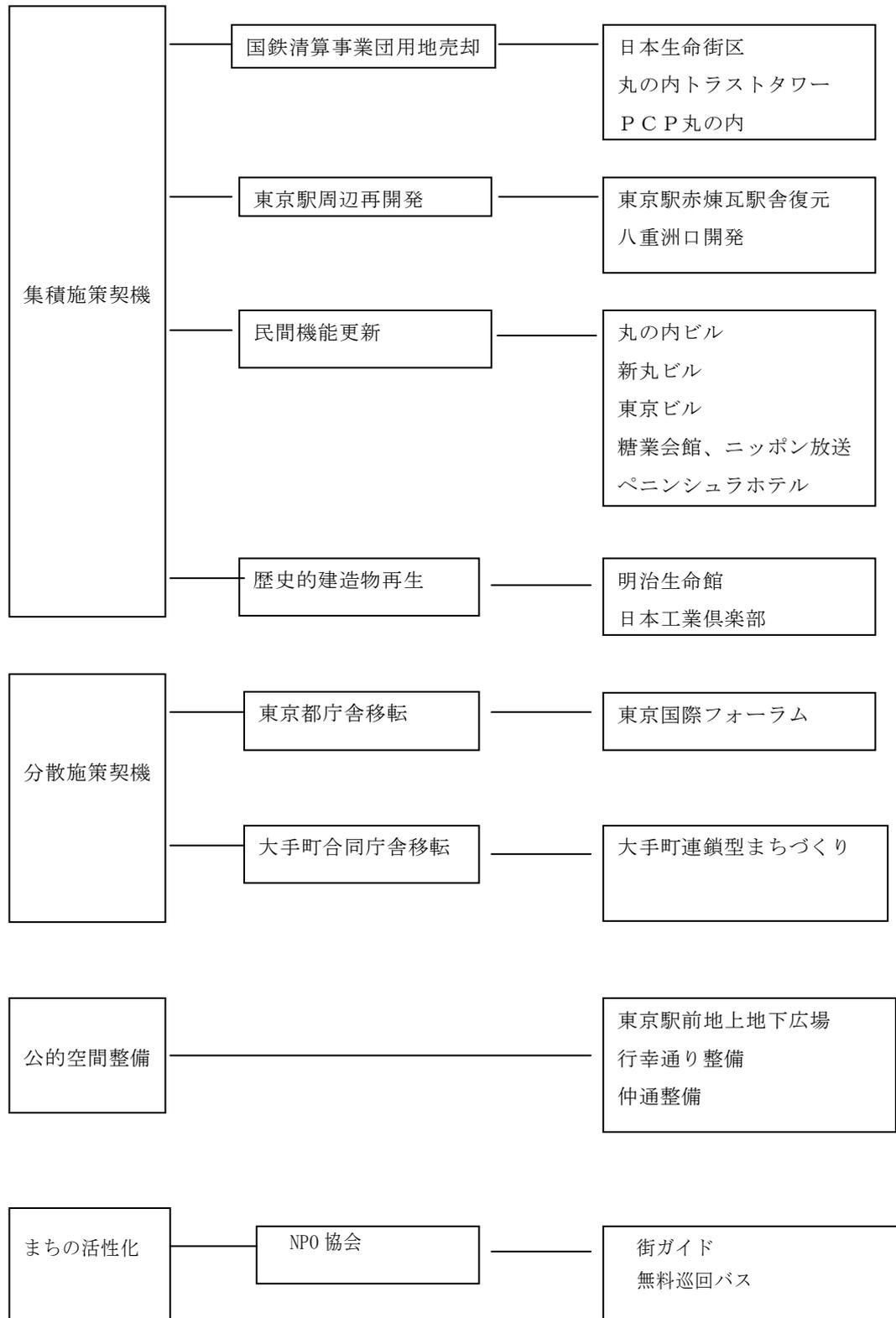
(2) 分散と集積施策による都市問題解決

分散施策による旧東京都庁舎の新宿移転、JR東日本本社の新宿移転と新宿駅南口開発、臨海部の発展、汐留再開発、さいたま新都心のまち開き等により、多心型都市構造の形成が促進されてきた。また都市再生法の緊急整備地域指定による広域的な再開発の機運などにより、都心一極集中現象が緩和された。

一方、集積施策による新たな開発は、業務機能の充実と商業文化機能の付加、および大丸有地区内での容積移転によるものであるため、道路などのインフラへの負荷増大を伴わないことを基本としている。このように、分散施策と集積施策の両方を実現することによ

り、大丸有地区での再開発は都市施策が意図した都市問題解決に寄与していると考えられる。

表 6-1-1 公民協調の総合的まちづくり



21世紀の東京都心再生に向けて

～公民パートナーシップによる連鎖型のまちづくり～



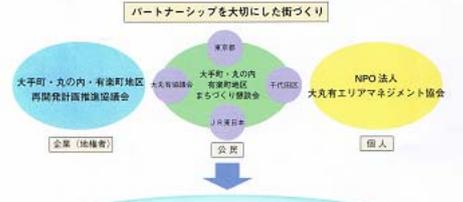
平成 14 年 12 月

大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会

公民パートナーシップによる 21世紀型都心づくりを推進します

- 当地区は、まずエリアとして街づくりに取り組むため、千代田区の街づくり方針に則り、地産者を中心に「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」を結成し（昭和60年）、そのコンセンサスを「街づくり基本協定」（平成6年）にまとめました。
- 次に、コンセンサスの具体化においては公民協働を基本に加え「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」（平成8年設立）により、目的、機能配置、アーバンデザイン、基盤整備や歩行者ネットワーク等の「街姿像」を定め、まちづくりのルール、手法、推進方法などについて官民で共有化した「まちづくりガイドライン」を定めました（平成12年）。
- さらに、「開かれた街づくり」の視点から、コミュニティ形成に際すNPO法人の役割にいち早く着目。今後、「大丸有エリアマナジメント協会」（平成14年9月設立）が、企業の特、地域の特を超えた個人の街づくり参加を促し、コミュニティに厚みと広がりに加え、大丸有地区に集う個人をサポートしています。

パートナーシップを大切にした街づくり



企業・事業者・行政・NPO等がパートナーシップを働いて
まちづくりを実践していくことが真の意味での都市再生と考えます

連絡先 大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会
〒100-8330 東京都千代田区丸の内2-7-3 東京ビル309号
TEL:03-3287-6181 FAX:03-3211-4367
e-mail:acc@aree.dti.ne.jp

協議会ホームページアドレス
URL: http://www.jares.dti.ne.jp/700/

出典 協議会資料

図 6-1-1 公民協調まちづくり

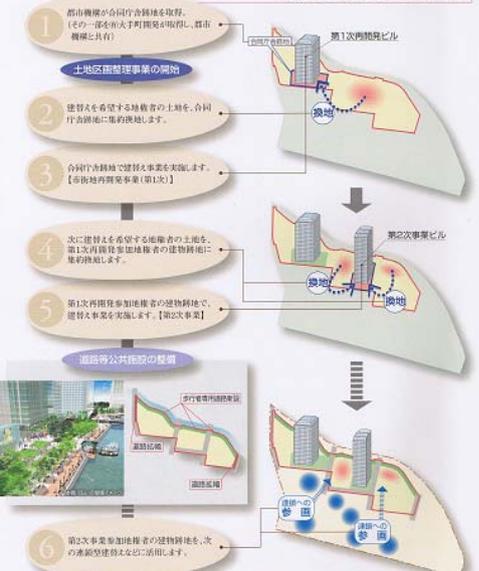
連鎖型都市再生プロジェクトの概要

連鎖型都市再生の流れ

- 1 都市開発が合同庁舎跡地を収容、（その一部は大手町開発が取得し、都市開発と共有）
土地区画整理事業の開始
- 2 建替えを希望する地産者の土割を、合同庁舎跡地に集約実施します。
- 3 合同庁舎跡地で建替え事業を実施します。【第1次再開発事業（第1次）】
- 4 次に建替えを希望する地産者の土割を、第1次再開発参加地産者の建物跡地に集約実施します。
- 5 第1次再開発参加地産者の建物跡地で、建替え事業を実施します。【第2次事業】

道路等公共施設の整備

- 6 第2次事業参加地産者の建物跡地で、次の連鎖型建替えを行う計画です。



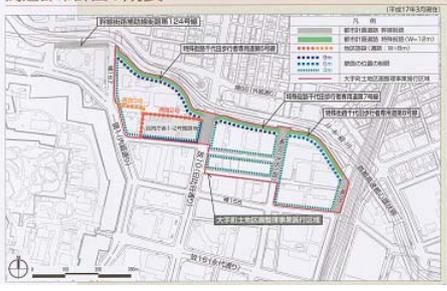
これまでの経緯

- H14. 7 都市再生緊急整備地域（第1次指定）「東京駅・有楽町駅周辺地域」
- H15. 1 都市再生プロジェクトとして決定（第2次決定）「大手町合同庁舎跡地の活用による副都心ビジネス街の再生」
- 3 「大手町まちづくり推進会議」決定（地産者、東京駅、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「基本方針」審議（第1回）（街・都市組織）へ事業推進要請
合同庁舎跡地の取扱いと土地区画整理事業の実施要綱
「大手町まちづくりのグランドデザイン」策定（大手町まちづくり推進協議会）
- 6 大手町開発設立 - 合同庁舎跡地の一部保有及び第1次再開発事業の現地主体
- 10 「大手町まちづくりの基本方針」締結（東京駅、千代田区、都市開発、大手町開発）
- H17. 2 「大手町まちづくり基本協定」締結（地産者、千代田区、都市開発、大手町開発）
- 3 都市組織が合同庁舎跡地（約1.0ha）を整理
大手町地区にかける都市計画決定（土地区画整理事業ほか）
- 5 「大手町まちづくりの原則に関する協定書」締結
（地産者、都市開発、大手町開発、大手町まちづくり）
「大手町まちづくりの発展デザインガイドライン」策定（大手町まちづくり推進協議会）

今後の予定

H18年度 前期 土地区画整理事業計画認可
H18年度 後期 市街地再開発事業（第1次）施行認可
H19年度 市街地再開発事業（第1次）施設整備工事着工
H21～22年度 市街地再開発事業（第1次）完了完了、地産者の再開発計画
H24～25年度 第2次事業の完了、土地区画整理事業の換地完了

関連都市計画の概要



出典 大手町事業資料

図 6-1-2 大手町連鎖型まちづくり

6.2 ガイドラインによるまちづくり

(1) ゾーン・軸・拠点

公民協調型のまちづくりによって大丸有地区の再開発とまちの活性化が進んできている。個々ばらばらではなくガイドラインによって将来ビジョンと共通のルールにもとづいたマスタープラン型の再開発が進んでいる。しかも固定的なマスタープランではなく、ゾーン、軸、拠点というインクリメンタルに変化する柔軟なマスタープランである。ゾーンの観点からは、丸の内ゾーンでは街並形成型のまちづくりがすすめられており 2006 年現在丸ビル、永楽ビル、日本生命街区、明治安田生命館、東京ビルが竣工しており、新丸ビルも工事中となっている。八重洲側では空地ネットワーク型の特徴を持つパシフィックセンチュリービルが竣工済みであり、八重洲 JR ビルが工事中である。軸の観点からは仲通りにおいて、街並形成型の明治安田生命館、丸ビルと既存ビルによる壁面の連続性と店舗機能の連続と仲通りの環境整備によって、ビジネスの中心軸が形成されつつある(図 6-2-1)(表 6-2-1)。

(2) 公民協調

行幸通りについても整備が進められている。拠点の形成については東京駅前空間整備が丸ビル、新丸ビル、日本生命街、八重洲 JR ビルなどの民間プロジェクトと公民による東京駅丸の内地下広場整備が進んでおり、今後 2011 年までに東京駅赤レンガ駅舎と地上の広場整備が進められ、行幸通りと一体となって日本の表玄関として完成する予定となっている。今後が大手町拠点有楽町拠点についても順次とり進められていく予定である。

(3) 歴史的建造物

歴史的建造物の保存、再生、活用についても日本工業倶楽部会館の部分保存、明治生命館の重要文化財指定と保存が完了しており、さらに三菱商事ビル建て替えに当たっては三菱 1 号館の復元が予定されており、公民協調型のまちづくりにより従来丸の内では見られなかった歴史的建造物重視の奥の深い文化的再開発が行われている。

(4) 都市美

これらのプロジェクトは公民協調により容積率、都市美、分散施策の課題を解きながら実現されたものである。都市美については東京のしゃれた街並みづくり推進条例と千代田区の景観条例にもとづき景観審議会をへながら進められるとともにスカイラインが拠点については概ね 200m、一般については概ね 150m となり、なおかつ歴史的な 31m の軒線をのこした低層部と高層部の組み合わせとして実現、解決している。すなわち八重洲 JR 200m、新丸ビル 200m、明治安田生命 146m、日本生命 160m、永楽ビル 143 でそれぞれ 31m の軒線を表現している。

(5) 容積率

容積率については特例容積適用区域制度を活用し、東京駅赤レンガ駅舎の残容積を新丸ビル、東京ビル、三菱商事ビルへ移転しその対価を駅舎復元費用として活用するという有効な手法を採用している。用途入れ替え制度の活用によって東京ビルに業務機能を集積し、ペニンシュラホテルに非業務用途を集積している。さらに 1300% 指定と特区制度を活用して大手町合同庁舎街区と三菱商事街区開発が実施されている。

これらガイドラインによるゾーン、軸、拠点のまちづくりが容積率制度活用、都市美コントロール制度を活用して実施され、それらが分散と集積の都市政策から生み出されたプロジェクトとして完成されつつあると同時に今後の課題として大手町合同庁舎跡地、有楽

町では都庁跡地、東京駅前の中央郵便局が未完として残っている。



① オアゾ	⑪ 東京サンケイビル
② 丸の内トラストタワー	⑫ 東京駅赤煉瓦駅舎
③ パシフィックセンチュリープレイス丸の内	⑬ 明治安田生命ビル
④ グラントウキョウ	
	⑭ 日本工業倶楽部会館、 三菱UFJ信託銀行本店
⑤ サピアタワー	⑮ 東京国際フォーラム
⑥ 丸ビル	⑯ 大手町合同庁舎跡地活用
⑦ 新丸ビル	⑰ 東京駅前地下広場
⑧ 東京ビル	⑱ 東京駅前地上広場
⑨ ペニンシュラホテル	⑲ 行幸通り
⑩ 糖業会館、ニッポン放送	⑳ 仲通り

図 6-2-1 ガイドラインによるまちづくり

表 6-2-1 集積と分散を契機とし、ガイドラインに基づくまちづくり一覧表
凡例

<p>分散施策と集積施策 の分類</p>	<p>個別事業概要 協議会資料、パンフレット等による</p>
<p>個別事業のガイドラインでの位置付け</p>	<p>2007年4～5月時点の現況 筆者撮影</p>

<p>①集積契機</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 複数のオフィスビルにより構成され、ホテル機能、商業機能を併せ持つ ・ 低層部は 31m の軒線のある街並み形成型となっている。 ・ 東京駅前広場を囲む一部となっている。 ・ 総合設計制度活用 	<p>国鉄清算事業団用地売却 オアゾ （日本生命街区）</p> <div data-bbox="884 1218 1171 1384" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>敷地面積：約23,800㎡ 主要用途：事務所、ホテル、店舗等 制度：総合設計 最高高さ：約160m (B4F～28F) 延床面積：約270,000㎡ 既存65,000㎡ 竣工：平成16年8月</p> </div> 
 <p style="text-align: center;">図：拠点</p>	

②集積契機

- ・ 八重洲口の玄関に位置する。
- ・ オフィス機能中心。
- ・ 永代通りの高層ビル群の景観を形成
- ・ 2期に分かれていて1期は竣工済み
- ・ 都市再生特別地区制度を活用

国鉄清算事業団

用地売却

丸の内トラストタワー

敷地面積：約12,000㎡
 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：約178m
 延床面積：約181,000㎡
 (うちN館約65,200㎡)
 竣工：平成20年秋予定
 (N館：平成15年9月竣工)



図：拠点



③集積契機

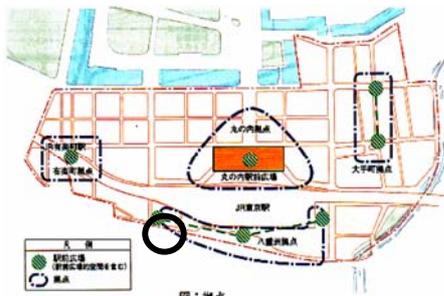
- ・ 馬場先通りに面する
- ・ オフィスとホテル機能の複合ビル
- ・ 空地型の街並みを形成

国鉄清算事業団

用地売却

パシフィックセンチュリープレイス丸の内

敷地面積：6,383㎡
 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：81,752㎡
 竣工：平成13年11月竣工
 グランドオープン
 平成14年9月



図：拠点



④集積契機

- ・ 東京駅八重洲側の中心位置する
- ・ 北と南の2棟構成
- ・ オフィス機能と大丸などの商業機能複合型
- ・ 高さ200mの拠点形成
- ・ 総合設計制度及び容積移転制度を活用

東京駅周辺再開発
グラントウキョウ

①グラントウキョウノースター-1期
敷地面積：約14,400㎡
主要用途：事務所、店舗、駐車場
制 度：総合設計、特別容積率適用地区
最 高 高 さ：約200m (B4F~43F)
延 床 面 積：約172,000㎡
竣 工：平成19年10月予定

②グラントウキョウサウススター
敷地面積：約5,200㎡
主要用途：事務所、店舗、駐車場
制 度：総合設計、特別容積率適用地区
最 高 高 さ：約200m (B4F~42F)
延 床 面 積：約140,000㎡
竣 工：平成19年8月予定

③グラントウキョウノースター-2期
竣 工：平成23年3月予定



図：拠点



⑤集積契機

- ・ 日本橋口に位置する
- ・ オフィス機能中心
- ・ バスターミナルとなっている駅前広場に面する
- ・ 永代通り高層ビル群の景観を形成

東京駅周辺再開発
サピアタワー

主要用途：事務所、コンファレンス、ホテル、店舗
延床面積：約79,000㎡
最高高さ：約170m (B4F~35F)
着 工：平成16年10月
竣 工：平成19年3月予定



図：拠点



⑥集積契機

- ・ 東京駅前に位置する
- ・ オフィス機能と低層部に商業機能
- ・ 丸の内拠点を形成
- ・ 低層部の31mの軒線は仲通り側と駅前広場側に街並みを形成する

民間機能更新

丸の内ビル

敷地面積：約10,029㎡
 主要用途：事務所、店舗、ホール
 制度：特定街区
 最高高さ：約180m (B4F~37F)
 延床面積：約160,000㎡
 竣工：平成14年8月



図：拠点



⑦集積契機

- ・ 丸ビルと対を成す位置にある
- ・ オフィス機能と低層部の大規模な商業機能による構成
- ・ 低層部は31mの軒線による街並みを形成
- ・ 1300%用途地域指定と特定街区、容積移転制度を活用

民間機能更新

新丸ビル

敷地面積：約10,000㎡
 主要用途：事務所、店舗、駐車場
 制度：特定街区、特例容積率適用区域
 最高高さ：約198m (B4F~38F)
 延床面積：約195,000㎡
 竣工：平成19年4月予定



図：拠点



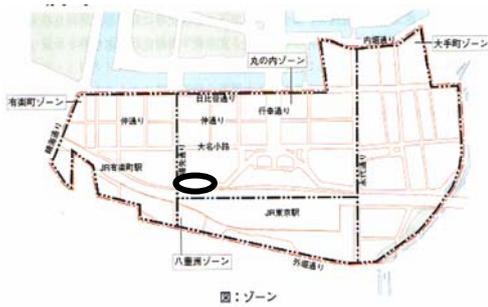
⑧集積契機

- ・ 丸の内と有楽町の間位置する
- ・ オフィス機能と商業機能の複合型
- ・ 中央郵便局の壁面とともに街並みを形成している
- ・ 総合設計の街並み形成型と容積移転制度、用途入れ替え制度活用

民間機能更新

東京ビル

敷地面積：約19,000㎡
 (東京ビル単独では約8,100㎡)
 主要用途：事務所、店舗
 最高高さ：約164m(B4F~33F)
 延床面積：約150,000㎡
 制度：総合設計、特例容積率適用区域
 竣工：平成17年10月



⑨集積契機

- ・ 有楽町の晴海どおりに面する
- ・ ホテル機能
- ・ お堀端の景観を形成する
- ・ 総合設計の街並み形成型と用途入れ替え制度（東京ビルと対）を活用

民間機能更新

ペニンシュラホテル

敷地面積：約4,300㎡
 主要用途：ホテル
 制度：総合設計
 延床面積：約59,500㎡
 最高高さ：約112m(B4F~24F)
 着工：平成16年10月
 竣工：平成19年予定



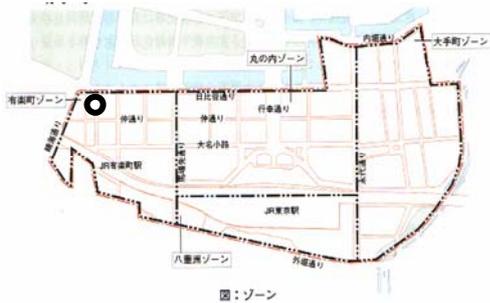
⑩集積契機

- ・ 有楽町に位置する
- ・ オフィス機能中心
- ・ 従来型の街並みを形成している

民間機能更新

糖業会館・ニッポン放送本社ビル

敷地面積：約1,310㎡
 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13,000㎡
 竣工：平成16年3月末



図：ゾーン



⑪集積契機

- ・ 大手町拠点に位置する
- ・ オフィス機能と低層部に商業機能
- ・ 空地ネットワーク型
- ・ まちづくり基本協定締結後第1号
- ・ 総合設計制度活用

民間機能更新

サンケイビル

敷地面積：6,262㎡
 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：83,260㎡
 竣工：第1期平成12年9月
 第2期平成14年9月



図：拠点



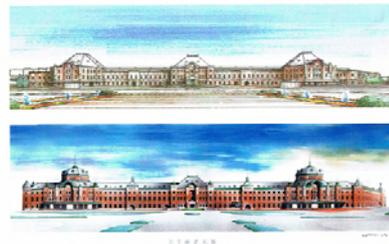
⑫集積契機

- ・ 大丸有地区の中心に位置する
- ・ 駅機能とホテル機能の複合型
- ・ シンボリックな歴史的景観形成
- ・ 容積移転制度を容積の移転元として活用

東京駅周辺再開発

歴史的建造物再生 東京駅赤煉瓦駅舎復元

東京駅赤煉瓦駅舎～駅前広場～行幸通りの再整備イメージ



⑬集積契機

- ・ 丸の内仲通とお堀端に位置する
- ・ オフィス機能と商業機能の複合型
- ・ 31m の軒線による街並みを形成している
- ・ 重要文化財の歴史的景観を保全

歴史的建造物再生

明治生命館

敷地面積：11,346.78㎡
 主要用途：事務所、店舗（飲食・物販）、ホール、駐車場
 制度：重要文化財特別型特定街区
 最高高さ：146.80m (B4F～30F)
 延床面積：178,896.43㎡
 竣工：平成16年8月31日



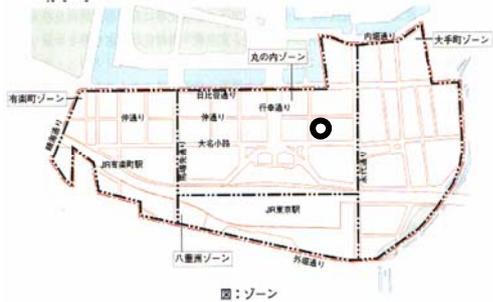
⑭集積契機

- ・ 丸の内に位置する
- ・ 倶楽部機能、オフィス機能と商業機能の複合型
- ・ 軒線による街並みを形成している
- ・ 歴史的景観を形成

歴史的建造物再生

日本工業倶楽部会館 三菱UFJ信託銀行本店

敷地面積：約8,100㎡
 主要用途：日本工業倶楽部会館、
 ：事務所、店舗
 制度：特定街区
 最高高さ：約143m (B4F～30F)
 延床面積：約110,000㎡
 竣工：平成15年2月



図：ゾーン



⑮分散契機

- ・ 有楽町駅前に位置する
- ・ 国際フォーラムは交流機能として活用され、有楽町地区の複合機能化に貢献
- ・ 旧都庁東側敷地が未利用となっている

東京都庁舎移転 跡地活用

東京国際フォーラム



図：ゾーン

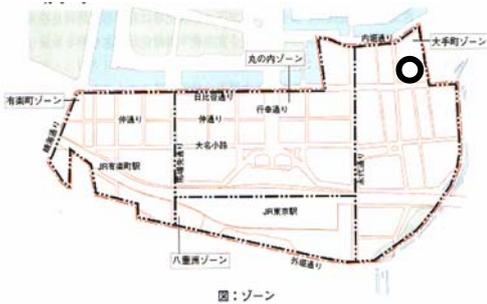


⑩分散契機

- ・ 大手町に位置する
- ・ オフィス機能、国際交流機能、商業機能
- ・ 合同庁舎跡地を活用した大手町の広域連鎖型まちづくり
- ・ 都市再生特別地区

大手町合同庁舎移転跡地活用
大手町連鎖型まちづくり

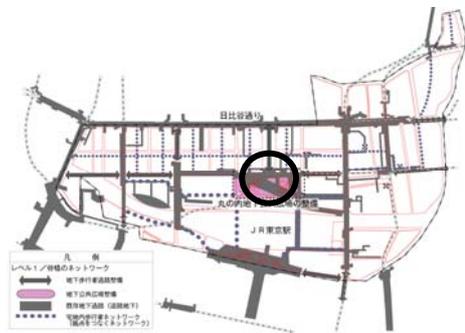
敷地面積：約13,400㎡
 主要用途：事務所、国際カンファレンスセンター、店舗等
 制 度：都市再生特別地区
 最高高さ：約180m(B4F～37F)
 延床面積：約240,000㎡
 竣 工：平成21年度予定



⑪公的空間整備

- ・ 東京駅前広場の地下で大丸有地区地下ネットワークの中心
- ・ 駅前広場地下広場化の先行事業
- ・ 通行機能に加え、情報発信機能、防災情報、避難機能を併せ持つ

東京駅前地下広場



⑱ 公的空間整備

- ・ 大丸有地区の中心
- ・ 日本の表玄関
- ・ 歩行者中心の広場に改造予定

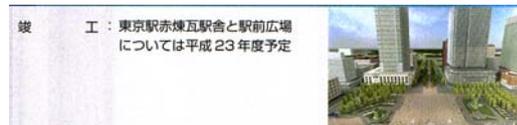
東京駅前地上広場

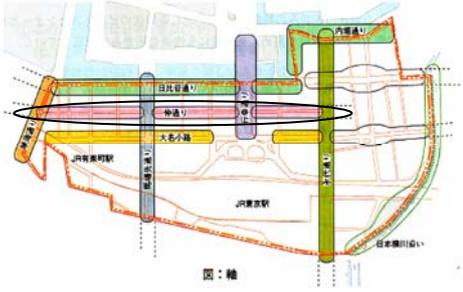


⑲ 公的空間整備

- ・ 大丸有地区の象徴軸
- ・ 緑の並木をお堀端から東京駅まで引きこむ
- ・ 地下歩行者ネットワークと一体の整備事業

行幸通り整備



<p>⑩公的空間整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大丸有のビジネス軸 ・ 歩行者中心の空間へ改造 ・ 歩道の拡幅 ・ 緑のアメニティー空間へ転換 	<p>仲通り整備</p>  <p>仲通りの賑わい</p>
 <p>図：軸</p>	

6.3 街並み形成型まちづくり

(1) 街並み形成型まちづくりの実践

丸の内の街並みの特徴は概ね 100m角の街区に、軒高 31mの中庭型の大型業務ビルが整然と立ち並んでいることがあげられる。これは 1919 年（大正 8）年に定められた市街地建築物法における住居地域以外の用途地域での高さ規制 100 尺が基準となっている。その後 1931 年（昭和 6 年）メートル法に変わった際に 31m規制となった。1963 年（昭和 38 年）建築基準法が改正され高さ制限から容積制に移行し、31mを超える建築物が可能となった。丸の内ではその後も街並みの調和を重視し 31mの街並みが実現した。しかし今日では再開発の際には一般に建物の使い勝手から中庭型のビルから高層ビルへと変化し、街区いっばいにビルを建てるのではなく、敷地の周囲に空地を取るようになる。また総合設計、特定街区などの容積緩和制度を活用した再開発では公開空地等の整備による緩和が基本となっているため、より一層敷地内に空地ができることになる。そのような空地型のまちづくりではこれまで培われてきた丸の内型の壁面の連続性が途切れてしまうことになる。このような歴史的に形成されてきた街並みの特徴を生かしつつ新たな再開発を可能とするルールや手法の開発が求められていた。

そのようなまちづくりのためのルールが「街並み形成型まちづくり」としてガイドラインに定められ、地区計画と両輪となってまちづくりが実践されつつある現状を報告、検証することによって、「街並み形成型まちづくり」手法の有効性を明らかにすることを目的とする。

(2) 街並み形成型手法実現の背景

1) 景観上重要な地区である。

昭和8年美観地区に指定され、昭和41年東京海上ビル建築確認申請による美観論争で様々な議論が起こった。平成14年千代田区美観地区ガイドプランが策定され、平成16年東京都街並み景観重点地区に指定され、常に景観上重要な地区として位置付けられてきている。

2) 歴史的に街並みが作られてきている。

丸の内のまちづくりは明治27年の三菱1号館等による一丁倫敦、丸ビル時代を経て常に街区に整然とした街並みを作り出してきている。

3) 機能更新と景観の調和が必要である。

大規模な業務、商業系街並みの特徴は、西新宿にみる空地連続型の街並みと、丸の内の整然とした壁面の連続した街並み、汐留、品川にみる空中のペDESTリアンデッキによる街並みがある。従来の街並みを継承し、賑わいを生み出すためには壁面の連続が必要であり、空地や、ペDESTリアンデッキではとぎれてしまうため、丸の内では「街並み形成型」まちづくり手法を活用したものである(図6-3-1)。



図 6-3-1 街並みの分類

(3) ガイドラインにおける「街並み形成型」まちづくり

「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」では「将来像」「ルール」「整備手法」を総合的に定め大手町・丸の内・有楽町地区のすべてのまちづくりの基本としている。そして大手町、丸の内、有楽町の各「ゾーン」の特性、仲通りなどの「軸」の特性、東京駅周辺などの「拠点」の特性を活かしたまちづくりを整備指針としている。ゾーン特性により丸の内と有楽町地区を「街並み形成型」とし大手町八重洲地区を「空地ネットワーク型」としている。空地ネットワーク型は従来の特定街区等の空地を想定しながら互いにネットワークできるように、あらかじめガイドラインにネットワーク構想を示している。「街並み形成型」は仲通りの賑わい軸の形成とお堀端の風格ある街並みの形成及び、東京駅前広場に日本の表玄関にふさわしい景観をつくりだすこと等を狙いとしている。その手法として以下をあげている。(図6-3-2, 3)

- 1) 低層部と高層部による建物構成と低層部壁面の連続、31mの軒線の連続を基本とする。(図6-3-4)
- 2) 通りごとの「軸」特性にあわせて文化、交流、活性化機能の連続性をつくりだす。
- 3) アトリウム等の屋内公開空地の整備により建物と街路の「中間領域」を生み出し、歩行者空間の多様性と快適性の向上を図る。(図6-3-5)

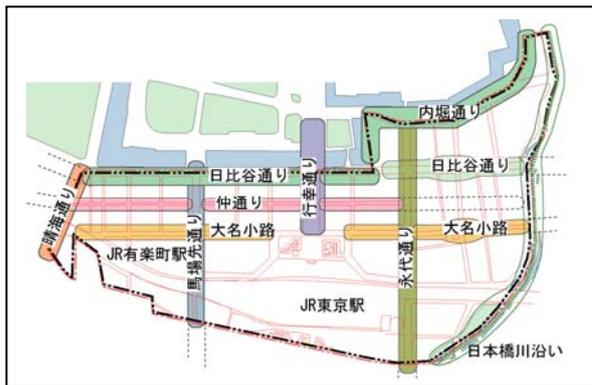


図6-3-2 「軸」によるまちづくり

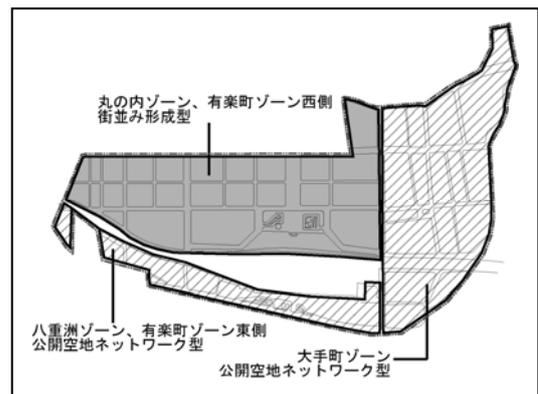


図6-3-3 街並み形成型のゾーン

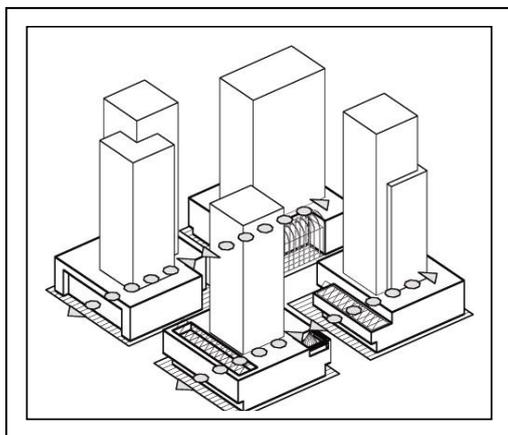


図6-3-4 低層部と高層部の構成

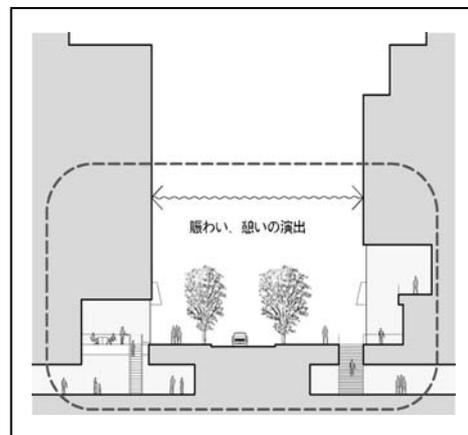


図6-3-5 中間領域の形成

(4) 地区計画における「街並み形成型」

1) ガイドラインのコンセプトを地区計画へ反映

丸の内、有楽町地区の地区計画が平成13年11月都市計画決定された(図6-3-6)。平成14年6月大手町を加えている。地区計画の目標として「ガイドラインの理念は本地区計画の内容にも反映されており、双方が両輪となって地域のまちづくりを推進するものである」としている。

区域の整備・開発及び保全に関する方針のなかで丸の内は「質の高い風格のある都市景観の維持・形成等のため街並み形成型まちづくりの実現をはかる」とし、大手町については「公開空地のネットワーク化」としている。

2) 壁面の位置と31mの軒線 (図6-3-7, 8)

建築物等の整備方針のなかで丸の内については「高さ31m程度の軒線の尊重や歴史的な街並みの継承を図るため、現在の壁面線の位置を踏まえた壁面の連続した景観の形成等を行う」と壁面線を定めている。道路境界からの後退距離の基本は以下のとおりである。

- ① 東京駅前広場に面する部分は囲われ感形成のため2m後退を基本。
- ② 日比谷通りは1m後退が基本。また高層部の適度な壁面後退を行う。
- ③ 行幸通り沿道は象徴性の創出に配慮し、2.5m後退が基本。
- ④ 仲通り沿道は散策やショッピングを楽しめるよう6m後退が基本。

仲通りは民地を6m歩道に提供しているので官民境界から6mである。



図6-3-6地区計画 (抜粋)

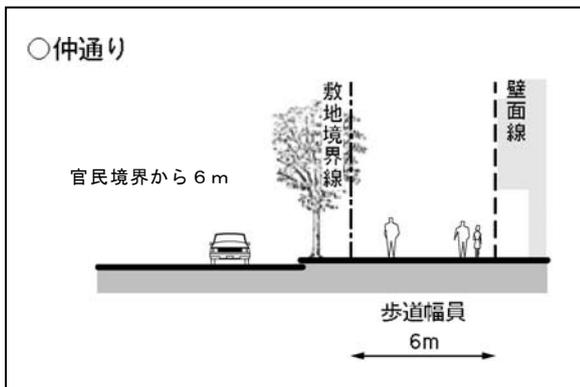


図6-3-7 仲通りの壁面線

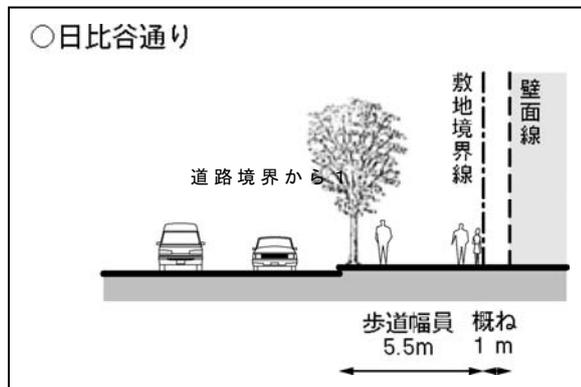


図6-3-8 日比谷通りの壁面線

(5) 特定街区、総合設計における「街並み形成型」まちづくり

「街並み形成型」を個別プロジェクトで実現するためには特定街区及び総合設計制度において街並み形成型を評価する制度的枠組みが必要である。特定街区における「連続的街並み形成の評価」と両制度の「内部空地誘導項目」によって用意されている。(表6-3-1)

1) 街並み形成の評価

特定街区は平成13年までは「地域の整備改善寄与度における連続的街並み形成評価項目」を適用し平成14年から「街並み景観への寄与度の評価」が加わり平成15年東京都において「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」施行後は「景観評価項目」(50%・100%割り増し)でさらに明確となった。

2) 空地評価

内部空地の空地全体に対する割合を両制度とも平成13年～14年以降2/3に引きあげ、総合設計では屋内貫通通路やアトリウムの空地係数を一般型1.0に対し1.2にするなどとして、外部空地より内部空地へ誘導し壁面の連続性を可能としている。

3) 東京都容積率緩和制度は平成13～15年にかけて景観型へ変化し平成16年以降は地区計画で1300%が可能となった。

表 6-3-1 街並み形成評価項目と変遷

街並み形成関連項目	特定街区	総合設計
地域の整備改善寄与度 における連続的街並形成	○	—
平成13年～15年にかけて制度変更		
街並景観による容積割り増し	50%100%	50%100%
内部空地の割合	2/3	2/3
(一般)	(1/2)	(1/3)
屋内貫通通路等の係数特例	0.6	1.2
(一般)	(0.4)	(1.0)
平成16年以降	1300%地区は地区計画により1300%可能	

(6) ガイドラインと地区計画及び容積緩和制度の連動 (表6-3-2)

1) 「街並み形成型」の項目と制度との対応

街並み型のまちづくりを実現するためには、将来像をガイドラインとして共有化し、地区計画により都市計画として担保し、さらに具体的な実現にあたって特定街区、総合設計制度などの容積緩和制度に街並み形成型の手法が用意され、これらの3つが連動して街並み形成型が可能となっている。

表 6-3-2 街並み形成型項目と制度との対応

目的 仲通りの賑わい、東京駅日本の表玄関の形成、お堀端の風格		
街並型の項目	ガイドライン	地区計画
31 mの軒線	○	○
壁面の位置	○	○
機能の連続性	○	△
中間領域の形成	○	—
高層部と低層部	○	○
空地率	—	○

特定街区 総合設計

↓

街並評価
内部空地評価

○ 該当記述あり △間接的記述あり — 該当記述なし

2) まちづくり推進システムとサイクル

ガイドライン策定から街並みの実現し、多くの来街者で街が活性化されるサイクルは社会の意識の変化に大きく影響される。そのためまちづくり推進主体が常に新鮮な情報に触れ、新たな提案をし、検証、反映が必要である。懇談会による公共投資抑制下における公的空間整備の新たな提案や協議会による環境対応型事業実施、NPOによる来街者、就業者のニーズに合ったまちの活用などが必要である(図6-3-9)。

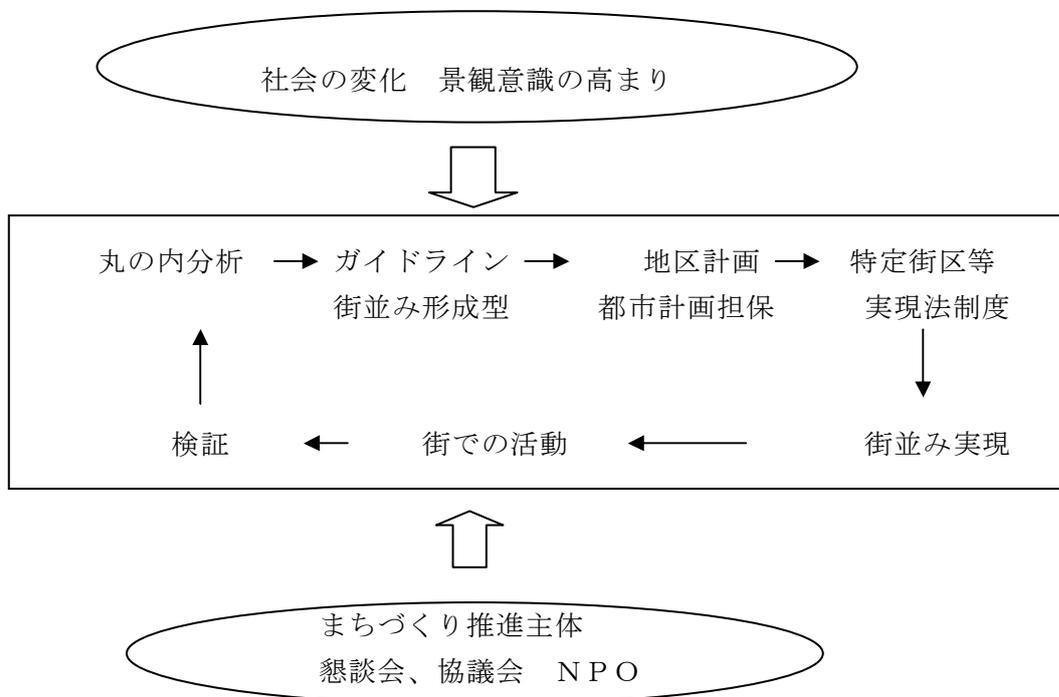


図 6-3-9 まちづくりの推進システムとサイクル

(7) まちづくりの実践

1) 行政手続き

第1段階で計画案をガイドラインと地区計画への適合性を自主的に判断して作成し、行政との事前相談を行う(図6-3-10)。

第2段階で東京都の「個別建て替え検討会」においてガイドラインとの整合性が照合される。この段階で特定街区、総合設計などの手法が決定される。第3段階で特定街区などの手法の審査、千代田区景観審議会において主に景観面について審議される。第4段階で千代田区へ地区計画に関する届け出の後、建築確認申請をおこなう。

第1段階から第2段階で街並み形成型の方向性が固まり、具体的街並み型の評価が第3段階の都市計画審議会決定する。

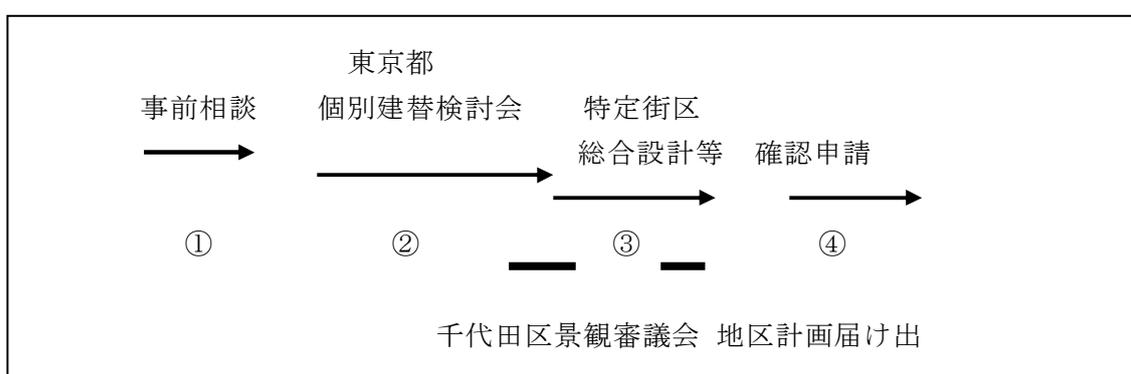


図6-3-10 行政手続き

2) 実現状況

平成17年現在、仲通り、東京駅前広場、お堀端に面して、4つのプロジェクトが完成し2つが工事中である。それぞれ賑わい軸の形成、日本の表玄関の形成、風格あるたたずまいの形成が誘導されている(図6-3-11)。

①仲通り (写真6-3-1, 2, 3)

①-1通りのコンセプトは賑わい軸である。

仲通りに沿って「丸ビル街区」「明治安田生命ビル街区」「日本工業倶楽部会館、三菱信託銀行本店街区」の3箇所が竣工している。各街区とも31mの低層部とその上の高層部とから構成されていて、街区に整然と建物が立ち並ぶ街並みを再構築している。壁面位置としてこれまでの壁面位置を目安とし、建物低層部の間隔が生み出している通りの両側の親密感を尊重している。

①-2 中間領域の形成

丸ビル街区のアトリウム(マルキューブ)、明治安田生命ビル街区のアトリウム(MY PLAZA)はそれぞれ1階の店舗と一体となって買い物客など多様な来街者のための自由な出入り口となっており、各コーナーのポケット広場と街路樹があいまってヒューマンスケールの「憩い」空間を創出し、活力に満ち、魅力ある街並みを実現している。歩道を車道側へ拡幅し、仕上げ材を歩車道とも同一の石材とすることにより、街のコモンスペースを演出する緑等とあわせて歩車道一体となったまちの中間領域を形成している。

「日本工業倶楽部会館、三菱信託銀行本店街区」は歴史的建造物である日本工業倶楽部会

館の28mの軒線と31mの軒線とを調和させその上に高層部を配置する構成となっており、仲通りの壁面の連続性を継承している。コーナーのポケット広場とサンクンガーデンが地下店舗への来街者の入り口となっている。

②丸の内駅前広場周辺（写真6-3-4, 5, 6）

コンセプトは象徴広場であり大街区に整然と立ち並ぶ建物群による心象風景の継承及び再構築である。

②-1 建物構成と低層部壁面位置

丸の内駅前広場周辺では「丸の内1丁目1街区（オアズ）」「丸ビル街区」「日本工業倶楽部会館、三菱信託銀行本店街区」が竣工しており「新丸の内ビルディング」が工事中となっている。建物構成はいずれも31mの軒線を強調した低層部と高層部から構成されている。「オアズ」から工事中の「新丸の内ビルディング」「丸ビル街区」へかけては東京駅前広場を囲むように配置されておりこれまでの壁面位置を踏襲し、広場の囲われ感を創出している。

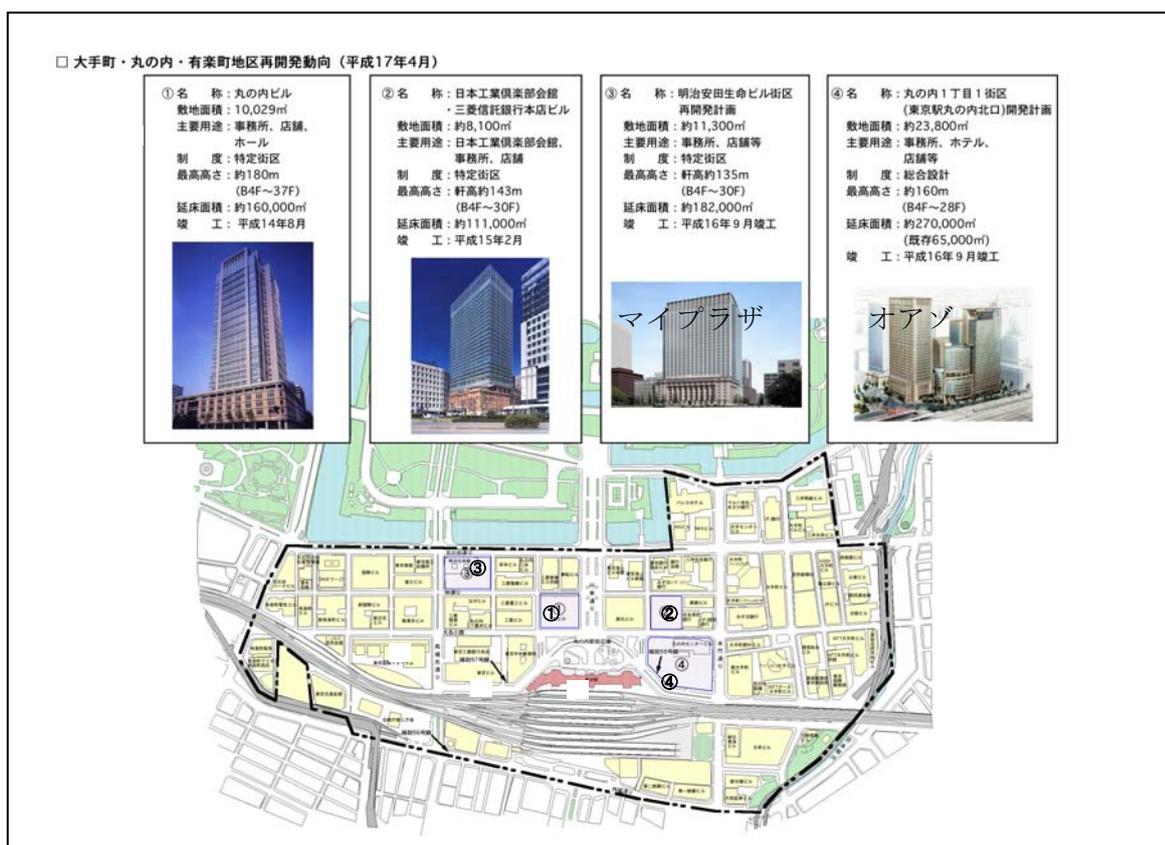
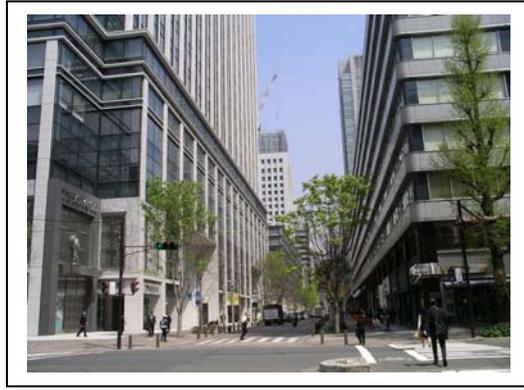


図 6-3-11 再開発動向

②-2 中間領域の形成

オアズのアトリウムには店舗が配置されておりコーナー広場を通過して東京駅から多くの来街者が訪れる構成となっている。地区の「表玄関」として、オアズから将来は「新丸の内ビルディング」を経て丸ビル街区のアトリウムへと回遊する歩行者ネットワークの連続性に配慮する計画となっている。



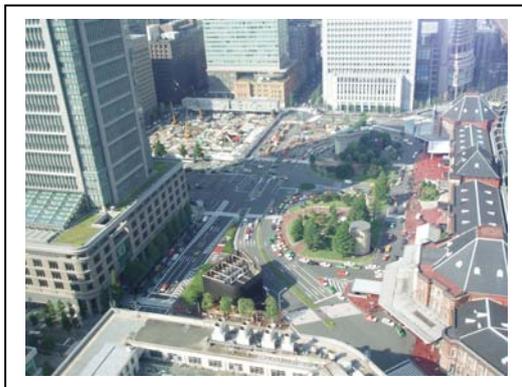
(写真6-3-1) 丸の内仲通り 31mの軒線 左My Plaza



(写真6-3-2) 丸ビル31mの軒線と
アトリウム



(写真6-3-3) 仲通りオープンカフェ



(写真6-3-4) 東京駅前広場



(写真6-3-5) 東京駅前31mの軒線



(写真6-3-6) オアズアトリウム

③日比谷通りとお堀端 (写真6-3-7)

お堀端に面しては明治安田生命ビル街区が完成しており三菱商事ビルが間もなく完成予定となっている。

③-1建物構成とコンセプト

風格ある景観の創出がコンセプトであり、重要文化財である明治生命館との調和により31mの軒線の連なるパノラミックな景観を創出している。これまで培われてきた風景を受け継いでいる。

③-2中間領域の形成

明治安田生命街区のアトリウムを通して仲通りから日比谷通りへ人の導線と視線が通り抜け、建物と街路空間が一体化されている。



(写真6-3-7) お堀端の景観31mの軒線と高層部の構成

(8) 街並み形成型まちづくりのまとめ 「考察と今後の展開」

1996年に懇談会が設立され、1998年のゆるやかなガイドライン策定から2006年までの実現過程を検証すると、制度の変遷のなかで街並み形成型が実践されてきたが、その効果と今後のモデルとしての意味等について以下のようにまとめることができる。

1) 街並み形成型手法の効果は景観形成に一定の効果あげつつある。

- ① 仲通りでは丸ビル、My Plazaなどの竣工と歩車道の改修と活用により、まちの複合機能化によるにぎわい軸形成への効果を上げている。
- ② 東京駅前広場については新丸ビルが工事中ではあるがオアゾ、丸ビルの軒線、壁面線の構成が広場に一定の囲われ感を生み出しつつあり、さらに今後駅前広場の改造によって日本の表玄関にふさわしい空間が形成されることが予測される。
- ③ お堀端からの景観は明治安田生命ビルの31mの軒線がこれまでの風格ある景観を継承している。

2) 今後の丸の内のまちづくりにフィードバックすべき点としてガイドラインと公民協調の一層の重要性があげられる。

- ① 時代の変化とともに制度が大きく変化して実現まで長期にわたっている。平成15年東京都のしゃれた街並み条例の施行により、特定街区などの容積緩和制度の街並み評価が大きく前進した。さらに平成16年6月に丸の内地区の用途地域が容積率1300%となり、地区計画の詳細化による事前明示性によって、それまで特定街区などの適用によっていた1300%が、それらを適用することなく可能となった。また地区計画についても公共施設の追加や区域の拡大などにより詳細化が図られてきている。ガイドラインについても区域の拡大や導入機能の付加などにより平成17年に改訂されている。このように制度が変化するなかで街並み形成型を担保するものとして、まちの将来像を総合的に表しているガイドラインの役割と実現へ向けての地権者の意識の高まりがますます重要になってきている。
- ② 仲通りのオープンカフェなどの活用例に見るように、まちの活性化のためには、街並における公的空間と私的空間の一体的活用が重要であり、そのためには機能配置やオペレーションにおける公民協調が必要であり、そのため常日頃の公民のコミュニケーションが必要である。

6.4 公的空間整備の実践—東京駅前先行地下広場整備

(1) 東京駅前地下広場整備とまちづくりの動向

大手町・丸の内・有楽町地区では、東京都の都心政策が鈴木都知事時代の「多心型都市構造」による都心抑制策から、青島都知事時代1997年の「区部中心部整備指針」による都心機能更新策を経て、1999年の石原都知事の「危機突破戦略プラン」による都心育成策への転換に対応して公民協調によるまちづくりが進んでいる。東京駅周辺では2010年度完成予定の東京駅3階建て復元や地上と地下の駅前広場整備、丸ビル等の民間街区開発が進んでいる。東京駅前先行地下広場は第1期整備として民間が参加し、丸ビルと同時の2002年8月に竣工した公的空間である。第2期は2005年に着工し2007年竣工予定である。東京駅前先行地下広場整備について、1997年の「東京駅周辺地区における都市基盤施設の整備・誘導方針検討調査」委員会（以下「都市基盤委員会」と称する）による検討段階から、2002年8月に竣工するまでのプロセスを分析し、都市計画の「理論的検討」と「行政政策」及び「大丸有地区まちづくりガイドライン」（以下ガイドラインと称する）が「公的空間整備の枠組み」となった。さらに懇談会が実施のための課題を都市プロデューサーとして解決したことを明らかにする。そして今後の公的空間整備のなかでの都市プロデューサーの役割の重要性と新たな事業制度を提案する。

(2) 交通網整備と地下ネットワーク型のまちづくり

1) 交通網整備とオフィス街建設の歴史

大丸有地区は明治期の当初から交通網整備とオフィス街建設が同時並行して進み、国の政策にそった経済中枢地区として発展してきた。1889年（明治22）5月東京府より「東京市区改正設計」が公示され、丸の内は経済地区として開放され、街路網についても中央停車場周辺を中心とした都心部の街路網の主な骨格が示された。そして1890年（明治23）3月政府より三菱社が丸の内一体の払い下げをうけた。鉄道網についても中央停車場が1914年（大正3）に竣工し、東京駅を中心とした都市間鉄道が開通した。この間1894年（明治27）竣工の三菱1号館をはじめ、「一丁ロンドン」と呼ばれる赤煉瓦造りの建物群が形作られ、1923年（大正12）には丸の内ビルヂングが竣工した。1911年（明治44）には市電が登場し、1924年（大正13）には東京駅を中心に市営バス網も完成した。このように公共による道路、鉄道網整備と民間によるオフィス街建設が同時に進むことにより業務地区として発展した。

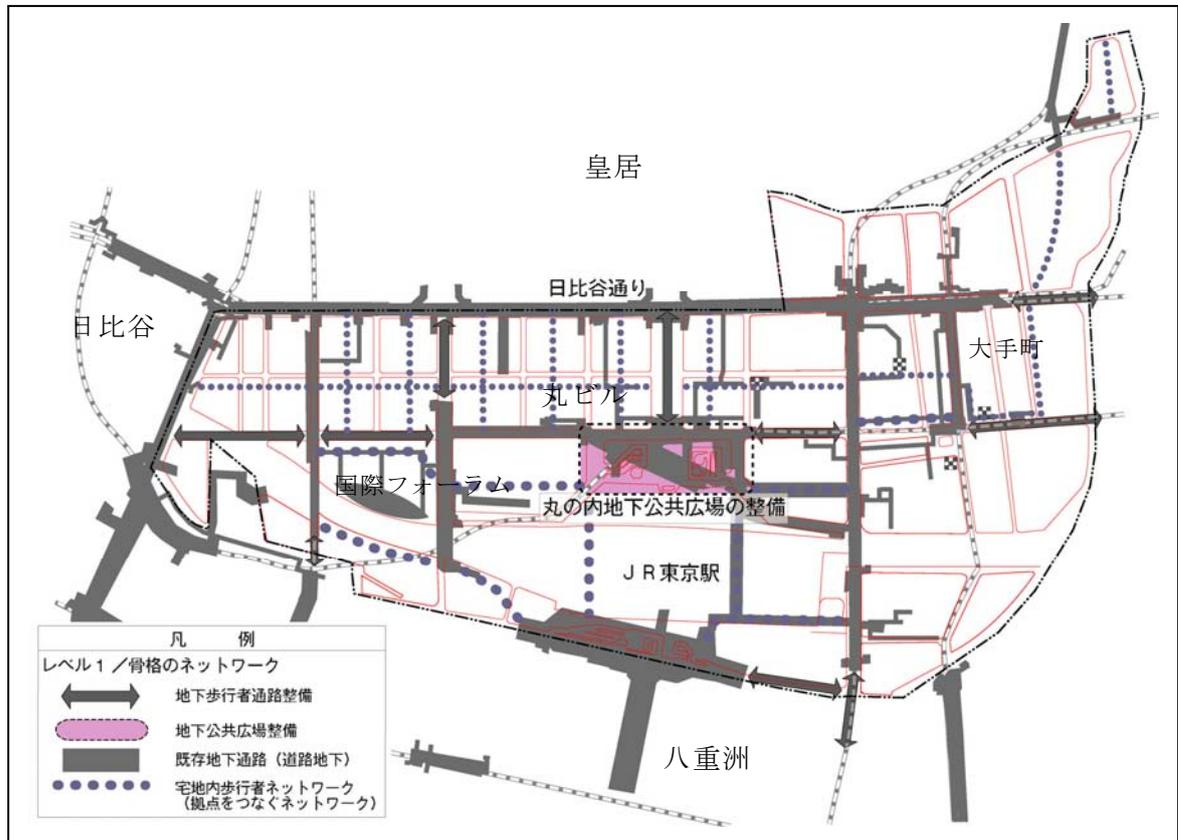
2) 地下歩行者ネットワーク整備の歴史

現在の大丸有地区ではJR東日本、JR東海に加えて丸の内線、半蔵門線等の地下鉄網が集中的に整備されている。これとあわせて地上の歩行者ネットワークを補完する地下歩行者ネットワークが整備されてきている（図6-4-1）。

地下歩行者ネットワークの歴史は1937年東京駅と丸の内ビルヂングとの間の連絡地下道「丸ビル地下道」に始まる。これは東京駅前広場に市電、バスが乗り入れ、その危険な状態を解消するために三菱合資会社によって設けられた。1956年には地下鉄丸の内線の東京駅開業に伴い、駅コンコースと丸ビル地下道、東京駅、新丸ビルが連絡され、1960年の丸の内駐車場の竣工に伴い丸ビルと新丸ビルが地下で連絡された。その後、1972年総武線東京駅地下乗り入れによるコンコース整備などがあり、1990年の京葉線東京駅完成による鍛冶橋通り下コンコースの完成へと続いている。これらの地下ネットワーク整備は幹線部分については鉄

道事業者、東京都により、ビル等への接続部は民間が受け持っていた。

今回の東京駅前先行地下広場は幹線部分の整備に民間が参加した大丸有地区の初めての事例である。



出典 ガイドライン

図6-4-1 地下ネットワーク

(3) 美観地区指定と景観重視のまちづくり

大丸有地区は、美観地区として位置付けられ、常に景観が重視されてきた地区であることがあげられる。

1933年（昭和8年）に皇居周辺は美観地区に指定されており、千代田区においても1998年3月景観条例を制定し、2002年に美観地区ガイドプランを策定し、日本の中心地として景観の重要性を示している。本地区もその一部に含まれており、なかでも東京駅周辺は重要な景観拠点であり、利便性の向上とあわせて、景観重視のまちづくりが求められている。地下ネットワーク整備は地上空間を補完し、地上の利用形態にゆとりをもたらし、街路の景観形成向上に寄与するものである。

(4) 東京駅前先行地下広場整備のプロセス

1) 公的空間整備のための「枠組み形成」と「課題解決」

先行地下広場整備のプロセスは1997年から2000年までの「枠組み形成」時期と、2000年から2002年8月に竣工するまでの「課題解決」時期に分けて考えることができる（表6-4-1）。「枠組み形成」時期においては、「都市基盤委員会」設置により「都市基盤施設整備誘導指針」が策定され、「ガイドライン」へ反映され、さらに「危機突破戦略プラン」と「地区計画」

により整備の方向性と枠組みができた（図6-4-2,3）。これらは、1999年9月石原知事と、JR東日本の松田社長が会談し、東京都の都市再生のリーディングプロジェクトとして位置付け、東京駅の復元と東京駅前広場整備を行うことで合意したことが公表され、一層明確になった。

「課題解決」時期においては「広場等推進部会」を設置して、「公民の役割分担」「事業の仕組み」「事業参加者」「事業費分担」「実施時期」等の課題を解決した。

両時期を通じて懇談会が、常にガイドラインにより、東京駅前空間整備を公民で推進するという基本原則を示し、第2期地下広場整備への始動を含めて、事業推進の役割を果たした。

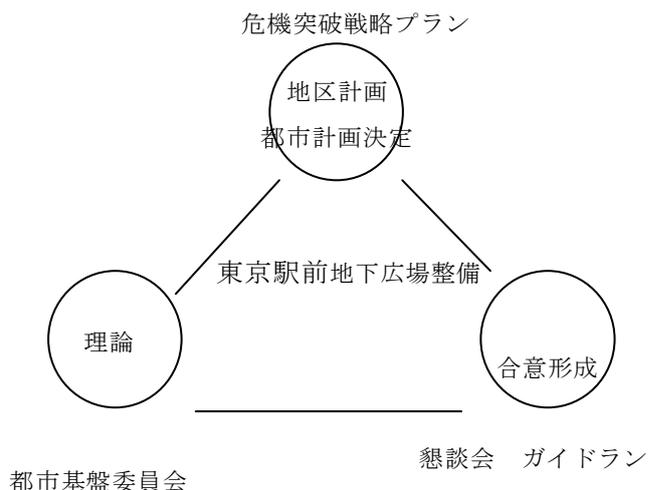


図6-4-3 危機突破戦略プラン

図6-4-2 枠組みの形成

2) 公的空間整備のための「枠組み形成」とプロセス

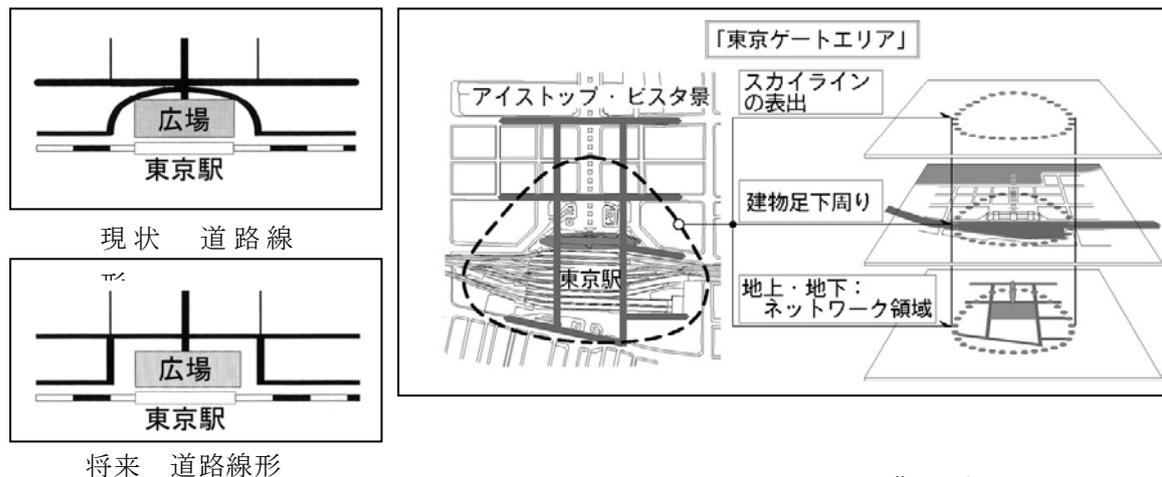
① 都市基盤委員会

都市基盤委員会は慶應義塾大学依田和夫教授を座長に東京都、千代田区、JR東日本、帝都高速度交通営団、大丸有協議会などが参加し、1997年から2000年まで検討が続けられた。道路ネットワーク、駐車場ネットワーク等の整備誘導方針が検討されたが、最も重要な成果は東京駅周辺を「東京ゲートゾーン」として位置付け、東京駅前の地上、地下広場再整備の誘導指針を策定し、東京都が「危機突破戦略プラン」を策定している時期の1999年9月に東京駅前空間整備を促進すべきとの緊急提言を東京都へ示し、その後の東京駅前空間整備の原動力となったことである。

東京駅前広場については道路線形が市電にあわせた形状となっており、現在の交通実態に合致させ、歩行者優先の広場として再整備すべきとの方針が打ち出された。同時に地下部分についても利便性の向上や防災、情報発信機能の充実を目的に再整備すべきとの方針が出された（図6-4-4）。

当時の東京駅では約79万人の乗降客利用があり、丸の内口乗降客は40万人でこのうち丸の内地下空間は25万人の利用者となっていた。主にJR地下改札口利用者16万人と丸の内線改札口利用者14万人で、そのうち5万人は乗り換え客となっている。当時の容積率1000%が、非業務系用途増により、1300%に緩和されることを前提として、交通需要は総発

生交通量で9%増と予測した。



出典 ガイドライン

出典 依田委員会報告書

図 6-4-5 東京ゲートエリア (ガイドライン)

図 6-4-4 東京駅前地上広場

鉄道利用の増加はピーク時 1.2 万人/時で、ピーク輸送力の 2%相当なので鉄道輸送力に対する問題はないが、地区内歩行者ネットワークに対しては、300%の非業務用途の増加に伴い、現状 150 万人/日の来街者がさらに増加することと、現状で丸の内線と JR の 5 万人の乗り換え客により輻輳している箇所等について改善が必要になるとして、整備の指針が出された。

②ガイドライン

都市基盤委員会での「東京ゲートゾーン」は、懇談会によるガイドラインのなかでは「東京ゲートエリア」（図 6-4-5）として位置づけられた。ガイドラインは大手町、丸の内、有楽町の各「ゾーン」と、仲通りなどの「軸」と、東京駅周辺などの「拠点」によるまちづくりを基本としている。「東京ゲートエリア」は都市基盤に加え、建物群によるスカイラインの形成や、行幸通りから赤レンガ東京駅舎を見たアイストップビスタを重視した都市景観の形成など、トータルなまちづくりとして「丸の内ゾーン」の「拠点」として位置づけられ、整備していくことが合意されている。その中でも東京駅前地下広場は大丸有地区全体の地下ネットワークの中心となっている。

③地区計画

これらを都市計画として位置付けるものとしての丸の内地区の地区計画は 2000 年 8 月に策定された。地区施設の整備の方針として「世界に開かれた都心にふさわしく、誰もが安全、快適に利用できる歩行者空間を確保するため、既存の都市基盤施設を基本としつつ、地下を含む駅前広場、行幸通り、仲通り等におけるバリアフリー化やアメニティーの向上等を公民の協力により進めていく。」と行幸通り、地上広場及び地下広場整備について定めている。

3) 公的空間整備のための「課題解決」とプロセス

①公的空間整備のための課題

事業推進のための課題は「公民の役割分担」「事業の仕組み」「事業参加者」「事業費分担」、「実施時期」であった。これらの課題を解決し、整備を実施するため「広場等推進部会」

とその中に「先行部分ワーキング」を設置した。

②懇談会と広場等推進部会

「広場等推進部会」は懇談会で整備が合意された「東京ゲートエリア」の中の「地下広場整備」を推進、実現するため2000年4月、東京都、千代田区、JR東日本、営団、大丸有協議会によって設置された。役割は懇談会、行政、都市基盤委員会との調整を行い、課題を解決することであった。広場等推進部会の中に地下広場全体の事業の計画と事業費分担を検討するため「計画策定ワーキング」と「事業調整ワーキング」、及び先行地下広場整備を推進するための「先行部分ワーキング」を設置した。この中で将来は行幸通りを含めた東京駅丸の内の空間整備を目標としながら当面先行的に地下広場整備を推進することとした（図6-4-6）。

表6-4-1 東京駅前先行地下広場整備事業の主な経緯

枠組み形成時期	
1997年4月	東京都「区部中心部整備指針」公表
1997年 -2000年	「都市基盤委員会」での検討
1998年2月	「ゆるやかなガイドライン」公表
1999年9月	石原東京都知事と JR東日本松田社長会談
1999年9月	都市基盤委員会「東京都心再構築のための都市基盤緊急整備の提案」
1999年11月	東京都「危機突破戦略プラン」公表
2000年3月	「ガイドライン」策定
課題解決時期	
2000年4月	広場等推進部会設置
2000年7月	事業者間基本合意
2000年8月	丸の内地区計画 都市計画決定
2000年10月	事業主体、手法の決定
2001年1月	事業着手
2001年2月	東京駅丸の内広場に関する覚書
2002年7月	東京駅丸の内広場整備に関する確認書
2002年8月	先行地下広場完成

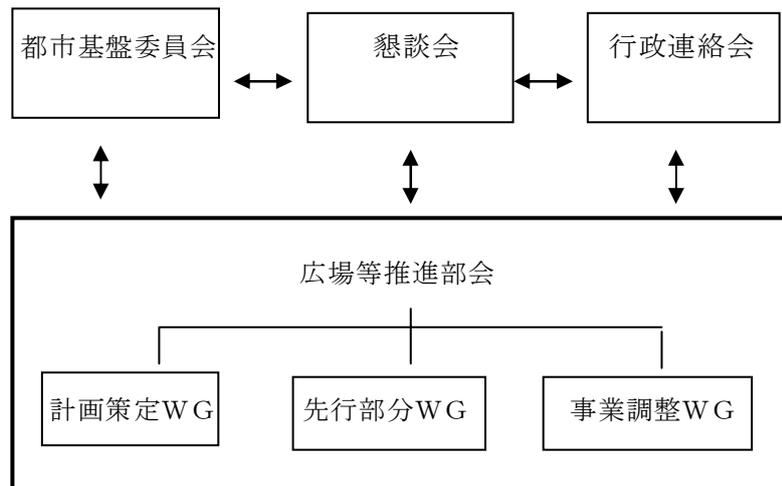


図 6-4-6 広場等推進部会関連組織図

③事業参加者と実施時期の決定

事業参加者は懇談会構成員である東京都、JR東日本、帝都高速度交通営団、三菱地所となった。地下広場と丸ビルとの接続を円滑にし、効率的な工事を行うため、丸ビルの竣工時期に合わせ、2001年1月着工、2002年8月竣工となった。1999年11月の東京都の危機突破戦略プランから広場等推進部会設置、2000年7月事業者間基本合意を経て着工まで1年2ヶ月であった。このように短期間に合意に達したのは「東京ゲートエリア」整備を実現するという懇談会の合意があったことと、先行部分と全体を分離し、実現可能なところから始めるという進め方によるものである。

着工後2001年2月に、東京都、JR東日本、三菱地所、営団地下鉄が整備に関する覚書を締結し、懇談会のガイドラインに基づき整備を進めることを再確認している。事業費分担等の基本となる詳細は2002年7月の「東京駅丸の内広場整備に関する確認書」を締結し定めている。

④「コの字型」骨格の形成による公民の役割分担

整備に当たっては、地下広場全体は面積が広く、様々な施設があり複雑なため、広場等推進部会において、全体を周辺ビル街区と接続する外周部の「コの字型」部分と鉄道改札口周辺を中心とする内部の2つに分けて進めることとした(図6-4-7)。そして「コの字型」を骨格部分とし、先行的な整備目標とし、そのうち6m幅相当分を(図6-4-8)東京都の歩行者専用地下道基準により東京都事業とし、三菱地所は周辺街区、JR東日本、営団地下鉄は既存地下ネットワークへの接続協力という公民の役割分担のもとに取り進めた。

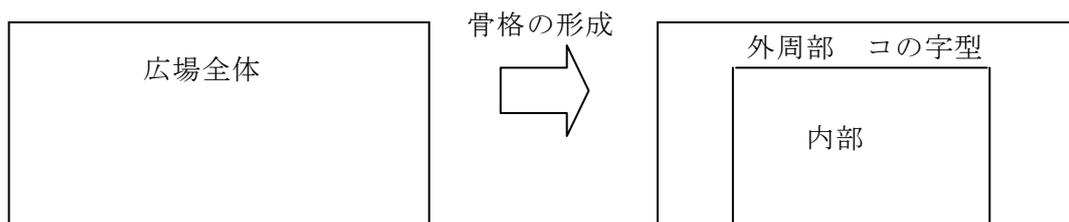


図 6-4-7 広場の外周部と内部の構成概念図

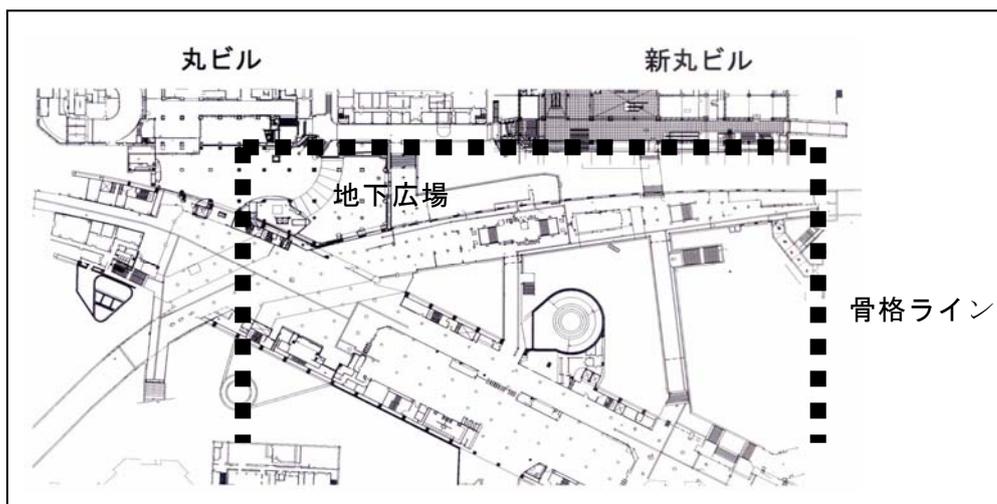


図 6-4-8 「コの字型」広場の骨格概念図

⑤本事業において採用した事業手法

民間事業者にとって事業費負担が過大にならないためには国庫補助と道路占用料の免除が必要であった。そのため当初は「特殊街路(地下道)」として、竣工までに都市計画決定することを前提に、国庫補助事業である「都市再生交通拠点整備事業」として着工したが、竣工後は「鉄道施設」としてJR東日本が所有することとなった。これは先行部分と全体計画との調整が未了となり、都市計画決定は2期以降となったためである。維持管理費への充当のために必要な店舗等については、本来鉄道施設であれば設置可能であるが、今回は竣工後の変更であるため不可となっている。

⑥事業費分担

事業の仕組みは東京都の都市再生交通拠点整備事業、営団地下鉄のバリアフリー対策費と民間資金の組み合わせとなった。施設は鉄道施設としてJR東日本が所有、管理し、管理費は広告収入、民間負担などによっている。

総事業費 30 億円の分担は、東京都は 6M幅員を原則とし国の補助を含めて 4 億の負担、JR東日本は接続する間口を基本として 9 億、営団地下鉄はバリアフリー対策費として 1 億の負担となっており、三菱地所は敷地に接続する間口分と丸ビルとの接続として 16 億円の負担となっている。

(5) 東京駅前先行地下広場の整備内容

1) 東京駅前先行地下広場の概要

先行地下広場は懇談会により実現の合意がなされた「東京ゲートエリア」の一部として、都市基盤施設整備誘導指針とガイドラインに基き、①まちの多様化、高度利用への対応、②地上部の象徴的空間形成をより一層高めるための地下部の積極的な利用の推進、③国内外の観光客が集まる地下広場を都市観光の拠点とする必要があり、そのため待ち合わせ等の機能整備、④本地区 150 万人の来街者と 80 万人の東京駅帰宅困難者の一時避難場所としての防災広場整備、を目的として実現した。東京駅前広場と丸ビル前都道 402 号の地下に位置し、JRコンコースとメトロコンコースに接続する(図 6-4-9,10)。面積は約 2700 m²、天井高さ約 2.9mで主に地下鉄丸の内線東京駅および、JR東京駅から既存のコンコ

ースを經由して丸ビルと結ぶ空間である（表 6-4-2）。これらの駅から丸の内、有楽町などのビル、街への動線となっている（写 6-4-1）。

2) 東京駅前先行地下広場の機能と空間構成

都心のまちづくりには業務、観光、買い物、文化活動など人々の活動が多様化するなかで、情報発信、安心安全機能がこれまで以上に求められる。地下歩行者ネットワークについてもこれらに対応する性能、環境、デザインに配慮した地下歩行者空間としている。さらにバリアフリーに配慮し、地下広場から地上へのエレベーターを設置している。

デザインについては動線のわかりやすさを基本としている。さらに丸ビルとの接続による商業性、快適性、東京の表玄関にふさわしい風格を併せ持つデザインとしている。動線のわかりやすさのためには既存では丸柱であるが、角柱とし、大手町、有楽町方面への方向感が出るようにしている。都市の風格を表現するため天井を明るい格子天井とし、壁面には広告を掲載できる仕様とし、多様な活動を可能とするデザインとしている（写 6-4-2, 3, 4）

3) 東京駅前先行地下広場の運営、管理

運営管理については地下空間の性能維持のためのハード面からの維持管理と、多目的な活動のためのソフト面からの運営管理が必要である。

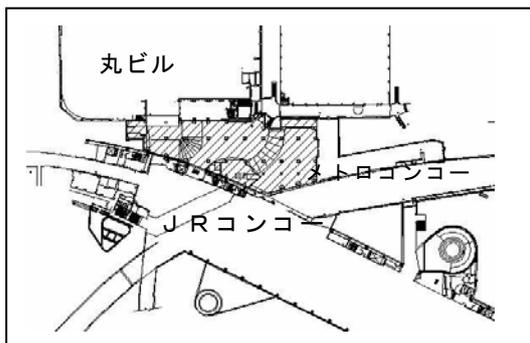


図 6-4-9 位置図

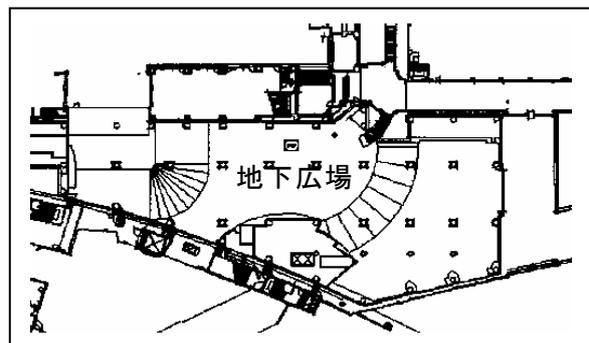
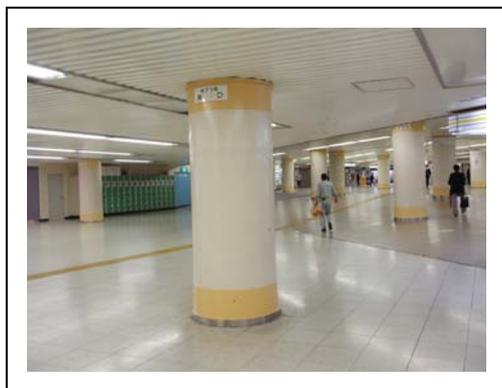


図 6-4-10 平面図



写 6-4-1 竣工した東京駅前先行地下広場

ソフト面からの運営管理を強化するために関係者による「運営委員会」を設けている。情報発信などの空間活用、災害時の一時避難場所としての利用に加え、壁面や柱を利用した広告掲載による収入を維持管理費へ充当するなどを協議することとしている。NPO や防災組織の活動の場でもある（写 6-4-5）。



写 6-4-2 丸柱



写 6-4-3 角柱



写 6-4-4 バリアフリー



写 6-4-5 防災活動

表 6-4-2 広場の概要表

位置	東京駅前都道 402 号下及び J R 駅前広場下
面積	2700 m ² 構造 S R C 断面 土かぶり 2.75m～2.15m
床	GL-6.3m 天井高 2.9m 施設 エレベーター1基
事業制度	都市再生交通拠点整備事業
占用目的	鉄道施設 オペレーション 運営委員会
事業者	J R 東日本、営団地下鉄、三菱地所
費用負担者	東京都、J R 東日本、営団地下鉄、三菱地所
総事業費	約 30 億円

(6) 東京駅前先行地下広場整備の意義

東京駅先行地下広場整備は、大丸有地区のまちづくりを先導する事業として、その意義を次のように整理することが出来る。

1) 時代の要請としての地下広場整備

東京の都心におけるニーズは、業務床面積拡大のため「量的供給」から、国際観光・防災・居住等にも対応した「質的育成」へと変化してきている。そのため公的空間整備についても「質」の充実がますます求められる。先行地下広場整備は、大丸有地区のこれまでの地下空間が交通機能中心であったのに対して、都心への来街者の増加と活動の多様化へ対応する整備の先行事例となった。

2) 東京駅前空間整備の端緒としての地下広場整備

先行地下広場整備は地上広場の機能の見直しと一体に検討されるなど、2010年度完成予定の東京駅赤レンガ駅舎復元を含む東京駅周辺の公共空間の再構築の端緒となった。

3) 公民協調のモデルとしての地下広場整備

先行地下広場整備は都市再生交通拠点整備事業と民間資金の活用により、地下歩行者ネットワークと民間施設、鉄道施設との接続が実現し、公民協調のモデルとなった。

4) 地上空間の補完としての地下空間

地下空間を有効に利用することは地上空間の質の向上につながる。それは地上の利用形態にゆとりをもたらし、街路の景観形成と、美しく快適な街全体の環境整備に寄与するものである（図 6-4-11）。

5) 地下ネットワークの発展による地下空間の質の向上

本事業は大丸有地区の地下歩行者ネットワークの歴史的経緯の観点で見ると、地下通路型から地下ネットワーク型へ発展し、さらに多目的地下広場型へ発展してきたとすることが出来る（図 6-4-12）。一方、商業施設と一体に整備される地下街型がある。今後、来街者がさらに多様化し、街の機能が多目的化する場合には、商業など賑わい機能を中心とした地下街型に近いタイプへの展開も想定される。

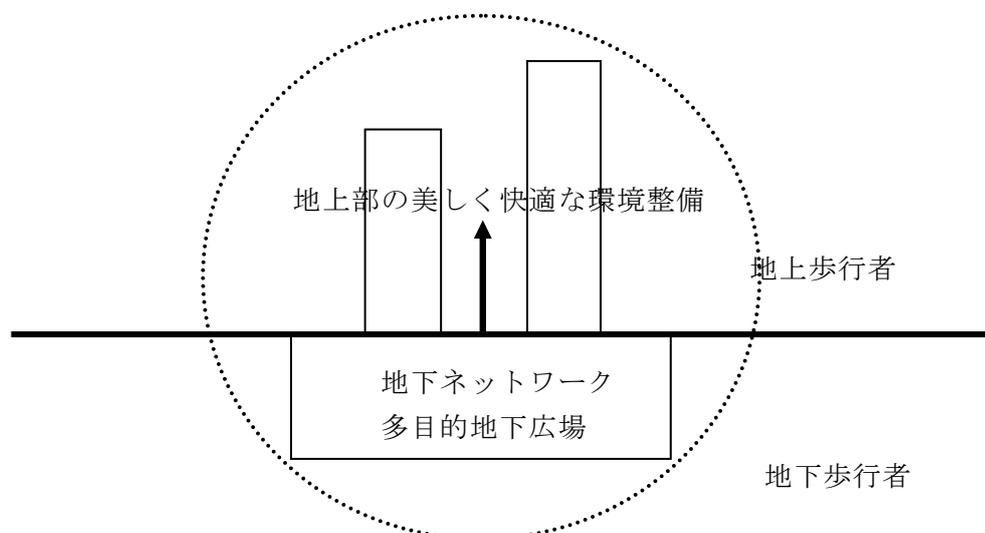


図 6-4-11 地上空間の補完としての地下空間

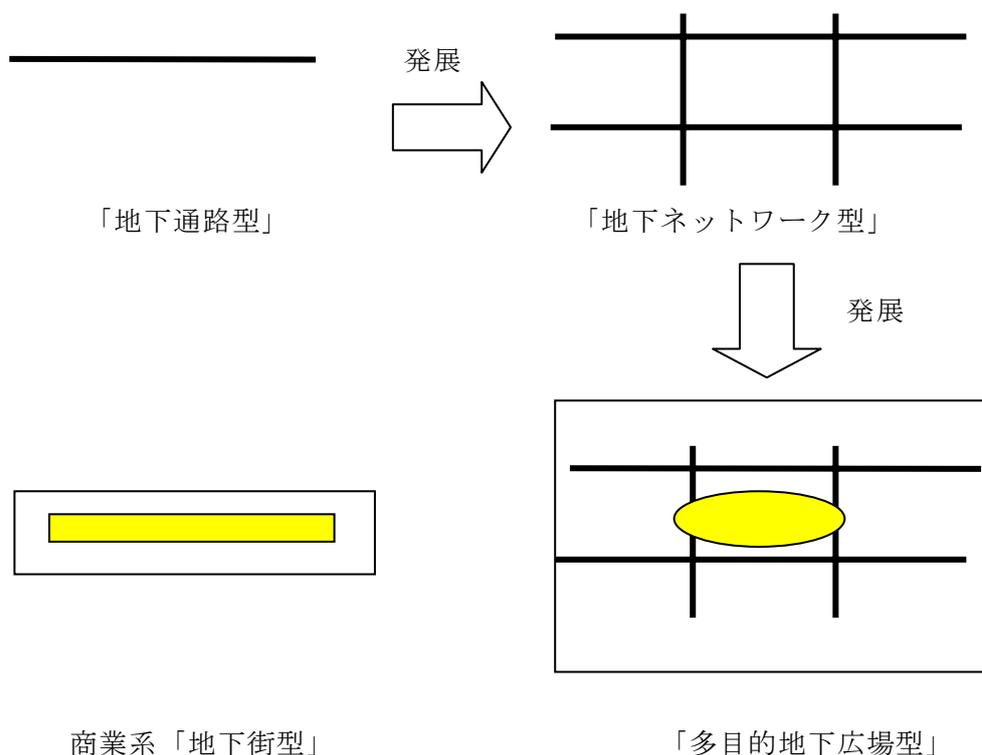


図 6-4-12 地下ネットワークの種類

(7) 事業制度と都市プロデューサーに関する提案

1) 「多目的地下広場整備事業」の創設の提案

高度に利用された既成市街地再開発においては、本研究で示したような公的地下空間利用がこれから重要となると考えられる。そのためには、今後公共投資が抑制される中、「民間の事業参加」と、限られた投資を有効に活用するため、「多目的対応」とすることが必要となる。その際、事業参加者にとって、事業費、維持管理等の負担が過大にならないことが必要である。

本事業において当初狙いとした「特殊街路」は都市計画決定が可能であるが、賑わいのための機能整備が限定されるなど多目的性がない欠点があり、最終的に採用した「鉄道施設」も鉄道事業者が所有し、鉄道利用に限定され、汎用性にかける欠点があった。

一般に事業手法には道路、特殊街路、その他交通施設及び地下街と、都市計画決定が必要のない鉄道施設がある。地下街以外、国庫補助が有るが、その他交通施設は補助率が1/3、特殊街路は1/2と補助率に開きがある。民間の事業参加に必要な「都市計画決定」「国庫補助」「多目的性」の3つの要素を満足するには新たな制度が必要である。そのため、現行の「街路事業」を多目的な空間整備に柔軟に対応できるようにしていくことや、「都市再生交通拠点整備事業」の国庫補助枠を拡大し、多目的な広場整備に柔軟に活用できる制度とするなど多目的地下広場整備に対応した「多目的地下広場整備事業」の創設が必要と考える。

2) 「都市プロデューサー」の必要性の提案

懇談会は、国際化、情報化への対応という社会的要請の基に、都市基盤委員会における都

市計画の「理論的検討」を「ガイドライン」へ反映し、将来ビジョンを描くことにより、事業参加各者の合意形成の調整機能を果たした。その間、時間軸の中で、公民協調の枠組み形成、課題解決、事業の実施、竣工、管理、運営と実現への各ステップにおいて全体の調整をしてきた(図 6-4-13)。このような事業継続の推進力となる主体を「都市プロデューサー」として位置づけることが出来る。長期にわたる複雑なまちづくりにおいては、このような都市プロデューサーが必要になると考えられる。その都市プロデューサーの役割について整理し一つの類型として提案する。①公民協調の中心として位置付けられている。②長期に渡る安定した組織として機能する。③将来ビジョンとルールにより個別事業を誘導する。④公的空間整備を誘導する。⑤時間軸に対応して実現へのステップを推進する。⑥様々な課題に対応してガイドライン策定などにより常に原点としての役割を果たす。⑦都市プロデューサーは、個人やまちづくり調整組織がその役割を果たすなど、状況に応じた形態が考えられる。

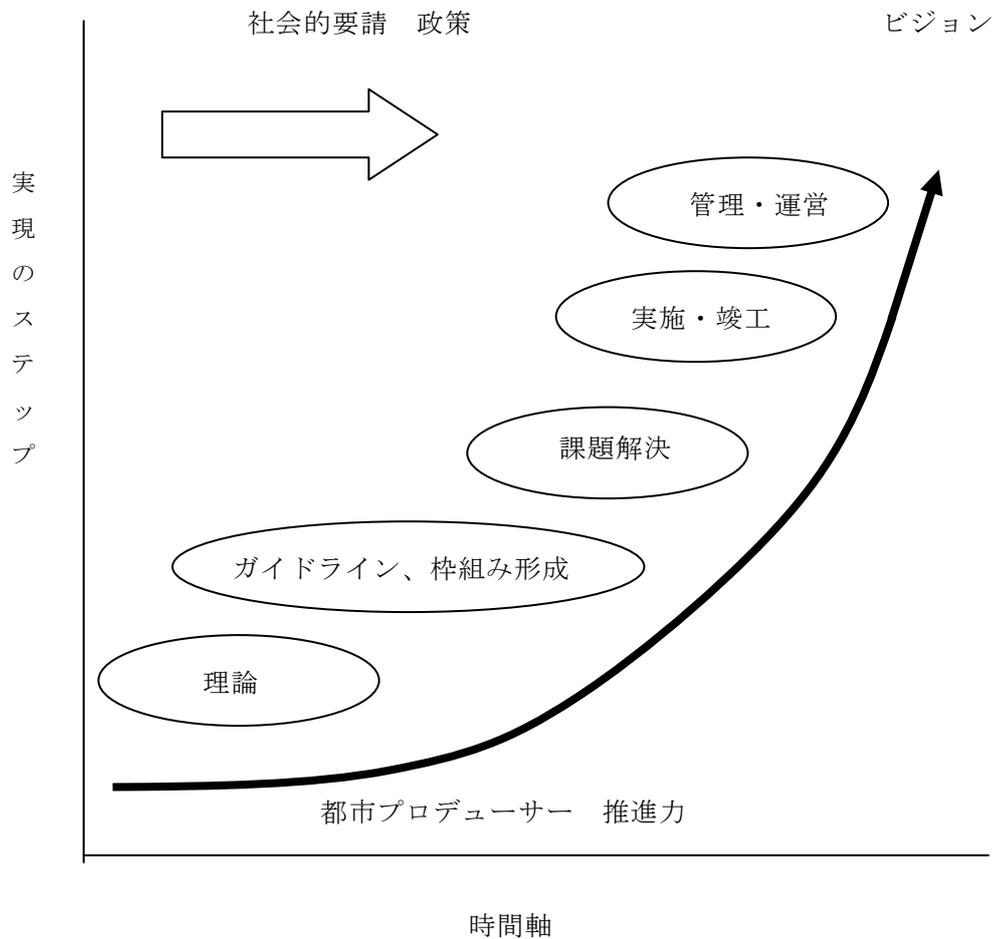


図 6-4-13 都市プロデューサーの役割

6.5 まちづくり推進体制

(1) まちづくり組織の役割とその重要性

大丸有地区における再開発は、協議会・懇談会・NPO 協会の活動を通じて、様々な施策や様々な事業主体のニーズを結びつけ総合的なまちづくりの実現を可能にしたと考えられる。特に、公民協調を基本とした、長期にわたる総合的なまちづくりには、再開発に精通し、関係者からの信頼を得ることが必要である。その役割を担う者として都市プロデューサーの役割が重要であり、大丸有地区の場合は懇談会がその役割を担っている。

(2) 大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくり推進組織

1) 基本となる3つの組織

大丸有地区は、他の再開発と異なって面積が広い特徴があり、既存立地企業の業務を妨げることなく長期にわたって再開発を行う必要がある。このため大丸有地区では地権者による「大手町・丸の内・有楽町地区再開発推進協議会」、行政と民間による「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」、NPO による「大丸有エリアマネジメント協会」の3つを組織し、この組織を通じて再開発事業の推進の円滑化を図ってきた。

1988年に設立された「協議会」の目的は、1988年に東京都（区部）都市再開発方針において東京駅周辺再開発誘導地区に指定されたことを受け、千代田区まちづくり方針を踏まえ、適正な都心機能のあり方の検討を行い一体的なまちづくりを行うことにある。現在の会員は約70者であり、区域面積約111h、地権者数約90者、建物棟数98棟、建物延べ床面積577ha、従業者約24万人、事業所数4100社となっている。1994年の「まちづくり基本協定」の締結を経て、1996年に公民協調のまちづくりを目的に、東京都、千代田区、JR東日本と協議会の4者によって「懇談会」が設立された。懇談会は「まちづくりガイドライン」を定め、公民協調の都市プロデューサーの役割を果たしている。さらに市民参加の組織として2002年設立の「NPO大丸有エリアマネジメント協会」がまち全体の活性化を担っている（図6-5-1）。これら懇談会、協議会、NPO協会の3つの基本的組織を通じて公民協調のまちづくりが進められている。

2) 発展的組織

3つの基本的組織に加え、帰宅困難者対策を含むまち全体として防災へ取り組む組織として東京駅・有楽町駅周辺地区帰宅困難者対策地域協力会（防災隣組）（図6-5-2）

と適正な付置義務駐車場対策と駐車環境対策を目的とした大丸有地区駐車環境対策協議会がある（図6-5-3）。これらは協議会をベースにしながら行政、町会、来街者などと幅広く連携し個別の課題へ取り組んでいる。基本組織から発展して組織化されている（図6-5-4）。

3) 従来からの組織

1988年以前から丸の内には防犯防災、環境整備、町内会、ビルごとの管理組織などがあり活動してきた。それらは主に出来上がったまちの維持管理を目的にするか、または再開発単位での協調組織であることに特徴があった。まち全体での再開発への取り組みを主眼とした組織としては大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会が初めてのものであった。

環境整備については地元企業等による1970年設立の丸の内美化協会があり丸の内仲通りの樹木、草花の整備等を行っている。防犯、防災関係では丸の内防犯協会、丸の内防火

協会などがある。また地元企業の町会としては大手丸の内町会がある。そのほか地区の開発関係の組織として常盤橋地区再開発協議会が常盤橋公園の運営管理を行っている。

4) 大手町・丸の内・有楽町地区の組織の整理

4)-1 基本となる組織

① 大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会

趣旨 地元地権者によるまちづくり組織

設立 昭和 63 年 7 月

会員 地元地権者、特別会員、オブザーバー

会長 福澤武

主な共有事項 まちづくり基本協定

② 大手町・丸の内・有楽町地まちづくり懇談会

趣旨 公民協調型まちづくり推進のための組織

設立 平成 8 年 9 月

会員 東京都、千代田区、J R 東日本

座長 千代田区 大山助役

大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会

主な共有事項 まちづくりガイドライン

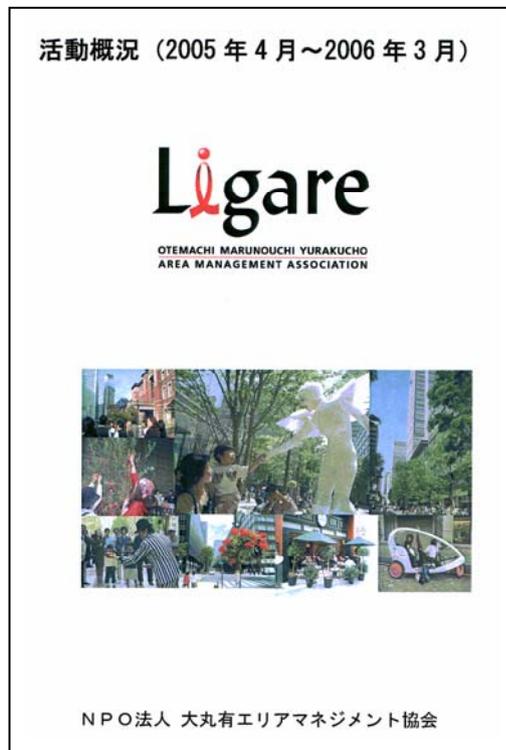
③ 大丸有エリアマネジメント協会

趣旨 市民参加型でのまちの活性化を目的とする (図 6-6-1)

設立 2002 年

会員 企業、市民

理事長 小林重敬



出典
大丸有エリアマネジメント協会資料

図 6-5-1 大丸有エリアマネジメント協会活動

大丸有エリアマネジメント協会 活動概況 (2005年4月～2006年3月)

- 会 員 等
- ・法人 52 社、個人 51 名
 - ・協会メールマガジン登録 約 700 名
 - ・リサーチモニター 約 690 名
- 会 議
- ・総 会 : 1 回開催 (05/10/26)
 - ・理 事 会 : 7 回開催 (第 22 回～28 回)



(1) 情報発信

- ・ホームページ (www.ligare.jp) の運営 (随時更新)
- ・メールマガジンを月 2 回配信 第 25 号～第 48 号
- ・イベント情報等のチラシを適宜、地区内ビルに配布。また、イベントカレンダー、丸の内元気文化プロジェクトや千代田区の広報等を通じて情報発信
- ・コミュニケーションツールとして、キーホルダー、ボールペン、シャープペン、ネイルケアセットを製作



(2) 調査活動

- <丸の内リサーチドットコム>
- ・「鉄道利用とお茶」キャンペーンに関するアンケート (05/04/02～05/04/11)
 - ・「路上駐車対策キャンペーン」(調査日: 05/5/4, 5, 7, 8)
 - ・オープンカフェアンケート調査 (調査日: 05/10/20, 22)

(3) 街ガイド (視察、講演、講師派遣等)

- <受託型> 15 件 283 名参加 (学生向け 3 回、一般向け 12 回)
- <企画型> 8/24、25 Discovery in Marunouchi (親子散策会 22 組 49 名参加)
- <定例型> 丸の内ガイドツアー (05/7/22～)
(ボランティアガイド 7 名の協力により、週 3 回実施)



(4) 連続セミナー

(16 回～21 回まで通算 235 名参加)

- ・第 16 回 8/25 「くみひもの携帯ストラップ」(講師: 町田 順子氏)
- ・第 17 回 9/15 「プリザーブドフラワー」(講師: 井村 友紀子氏)
- ・第 18 回 10/27 「ピンクリボン AVEDA エクスペリエンス」(講師: 森田 良一氏 他)
- ・第 19 回 12/8 「着物のマナー講座」(講師: 町田 順子氏)
- ・第 20 回-①2/1 「ライフ&マネープラン講座」(講師: 金子 祐子氏)
- ・第 20 回-②2/9 「ライフ&マネープラン講座」(講師: 高橋 伸子氏、大竹のり子氏)
- ・第 21 回 3/9 「ヴァイオリン独奏会」(講師: 河村 典子氏)



出典

大丸有エリアマネジメント協会資料

図 6-5-1 大丸有エリアマネジメント協会活動

(5) 公開空地の活用

- ・ しゃれ街条例公開空地活用団体登録 (05/05/16)
- ・ 以降、丸ビル (特定街区)、丸の内 oazo の公開空地を活用。
- ・ 2006年3月、東京ビル公開空地を活用範囲に追加



(6) 丸の内シャトルの運行支援 (運行委員会参加・協賛)

- ・ 運行委員会に参加 (協賛)
- ・ 現在、平日千人を超える利用者
- ・ 2003/8/22の運行開始以来、約97.1万人が利用(06/2月末日現在)



(7) ベストフリーマーケット in 東京国際フォーラム (共催)

- ・ 毎月第2日曜日に開催
- ・ 第1回 (05/06/12) ~ 第10回 (06/03/12)



(8) 丸の内女声合唱団

- ・ 8/1 説明会、以降練習開始
- ・ 9/5 結成発表会
- ・ 12/31 マルキューブにて発表会 (団員204名参加)



(9) 各種イベントの開催・協力

< 第59回丸の内軟式野球大会 (05/08/07~05/09/25) >

- ・ 組合抽選会 : 05/05/25
- ・ 開催期間 : 05/08/07 - 05/09/25
- ・ 57チーム、約1,100人が参加



< アート丸の内 2005 (東京コンペ#2) (05/09/23~05/10/03) >

- ・ 実行委員会 (実行委員長: 小林理事長) に参加し運営に参加
- ・ 東京コンペ#2 に協会賞を贈呈。「Fun Fair/中村正氏」



< ヘブナーアーティスト IN 丸の内 (共催) >

- ・ ヘブナーアーティスト 8 (05/05/04)
- ・ ヘブナーアーティスト 9 (05/07/30)
- ・ ヘブナーアーティスト 10 (05/10/01)



< ロジカルトーキョー in 大手町 (05/10/01~10) >

- ・ 実行委員会に参加
- ・ ロジカル・Public アートギャラリー (東京サンケイビル)
- ・ ロジカル・アートカフェ&ギャラリー (大手町カフェ)
→ アート作品の展示
- ・ ロジカル・ミステリー・ツアーの実施 (05/10/04、07)
- ・ ロジカル・アート・トークライブを開催 (05/10/04、07、08)



出典

大丸有エリアマネジメント協会資料

図 6-5-1 大丸有エリアマネジメント協会活動

<ピンクリボンスマイルウォーク (05/10/10) >

- ・ウォーク参加者：6km コース=約 3,000 人、11km コース=約 2,000 人
- ・飲料水配布数：約 1,200 本
- ・11km コース給水ポイントの運営
- ・6名のボランティアが参加
- ・「ピンクリボンツリー (オリーブの樹)」を設置
→丸ビル仲通り側入口に移設 (10/15 まで)
- ・協会仕様「ピンクリボンペロタクシー」が 3 台走行



<東京ミレナリオ 2005 (05/12/24~06/01/01) >

- ・ボランティア活動期間：05/12/24~05/12/31
- ・実行委員会に参加しサポートボランティアを実施
- ・来場者に対して記念撮影のお手伝いや道案内、アンケートを実施
- ・サポートには 7 日間で延べ 125 名のボランティア参加
- ・道 案 内：1,429 名
- ・写 真 撮 影：12,999 名
- ・アンケート：317 枚



(10) 都立九段高校 総合的学習への協力

- ・平成 17 年度 1 年生 6 名参加し、単位取得。

(11) 実行委員会参加等

- ・ラ・フォル・ジュルネ・オ・ジャポン「熱狂の日」音楽祭 2005
- ・アート丸の内 2005
- ・東京ミレナリオ 2005/2006
- ・大丸有駐車協議会 (04/11/08~)



(12) 協力・後援

- ・「多彩中華 2005」～中国民族衣装ファッションショー～ (05/06/06)
- ・大丸有省エネキャンペーン (05/7 月~06/3 月)
- ・大丸有打ち水大作戦 (05/8/10 仲通り、8/31 東京国際フォーラム)
- ・ふるさと回帰フェア 2005 (05/09/16,17)
- ・ペロタクシー運行 (05/10/10)
- ・「オフィスの省エネプロジェクト 2005～オフィスビルにおける省エネ実践セミナー」 (05/12/01)
- ・2006 健康推進シンポジウム (06/02/23)
- ・「東京エコシティー新たなる水の都市へ」展 (06/1/27~3/5)



Ligare

OTEMACHI MARUOUCHI YURAKUCHO
AREA MANAGEMENT ASSOCIATION

だいまるゆう
NPO 法人 大丸有エリアマネジメント協会

東京都認証 特定非営利活動法人

事務局 〒100-8133 東京都千代田区大手町 1-6-1 大手町ビル 6F 635 区

TEL.03-3287-5386 FAX.03-3287-5840 <http://www.ligare.jp/>

出典

大丸有エリアマネジメント協会資料

4)-2 発展型の組織

①東京駅・有楽町駅周辺地区帰宅困難者対策地域協力会（防災隣組）

趣旨 大丸有地区の防災まちづくりの推進(図 6-6-2)

設立 平成 16 年 1 月

会員 地域の企業、町会

設立趣旨

東京駅周辺では、現在民間ビル群の建て替えによる「街の更新」が進められている。すでに竣工・稼動している数棟を含め平成20年(2008)年頃までに約20棟の建て替えが行われ、更にその後更新の第2ステージが開始される。

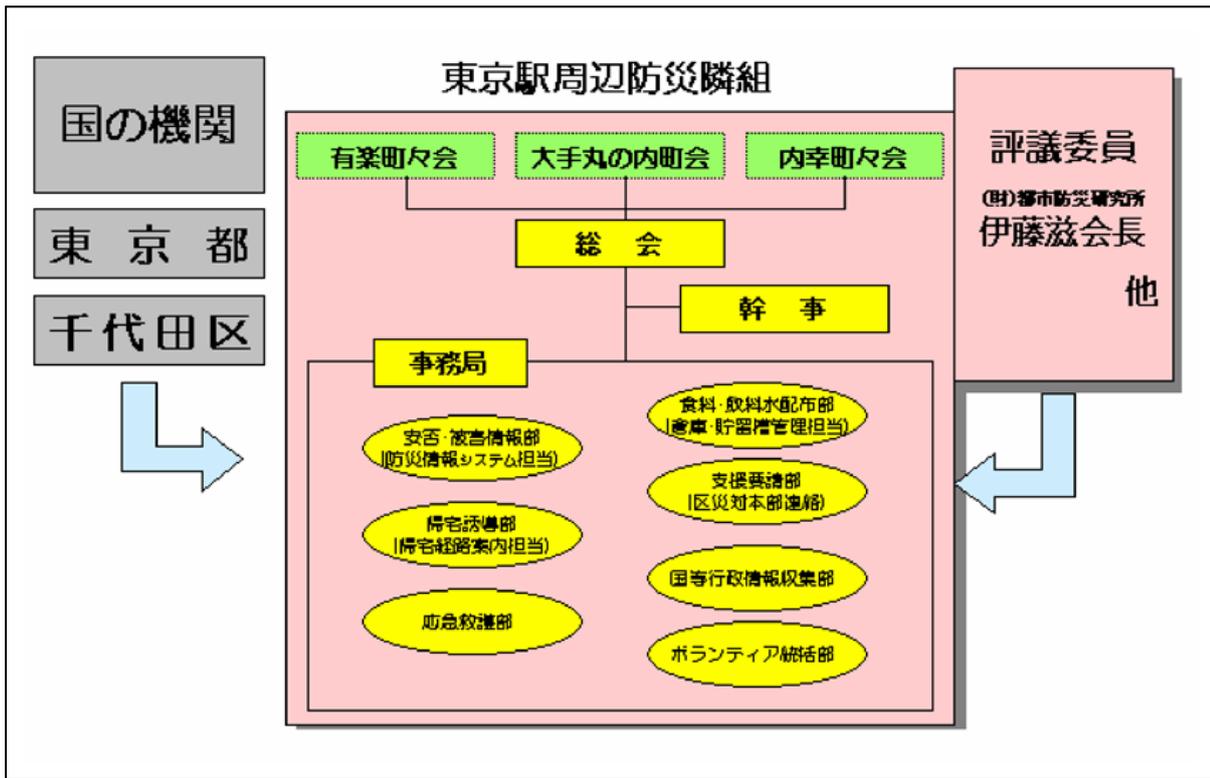
この「街の更新」に合わせ官民の協調によりる地下歩行者ネットワークの再整備などの都市インフラの拡大・強化が進められ、より堅固な都市空間が実現しつつある。地区内企業群は「街」のリスクマネジメントのため、それらのインフラを能動的に活用していく。

企業として「街」が直面するさまざまなリスクに対する防衛姿勢をとること、「企業間の共助」という新しい防災理念の下に有志が集まり知見を出し合い実践的な活動を展開すること、それが東京駅周辺防災隣組の基本的スタンスである。

「街」の賑わいととも多くの来街者を迎え、自然災害や社会・人為的災害のリスクはむしろ高まっている。東京駅周辺防災隣組は帰宅困難者問題、テロ対策、電力・通信の安定性など「街」の新しい課題を考え、一時の場当たり策に終わらない日常性のある活動を展開し、東京駅周辺の安全性を世界に向けアピールする。

出典東京駅周辺防災隣組資料

図 6-5-2 東京駅周辺防災隣組活動



沿革

平成 14 年 10 月、東京駅周辺・防災対策のあり方検討委員会（委員長伊藤滋東京大学名誉教授）「帰宅困難者と企業セキュリティ」において、地元企業組織が地区の防災活動に対応する必要性を指摘、伊藤教授の命名のもと、東京駅周辺防災隣組の設立活動を開始する。さらに平成年 1 月 9 日、千代田区防災行政から、東京駅・有楽町駅周辺地区帰宅困難者対策地域協力会として行政上の位置付けを受け今日に至っている。月 1 回程度の総会を中心に、講演会、啓蒙活動、千代田区帰宅困難者避難訓練、BRP（Business Ruling Platform）による活動企画の提示を通じ、地区の安全性を世界に発信することを目標に活動を展開している。

所在地：

〒100-0005 東京都千代田区丸の内
1-4-2 東銀ビル 5 階 (財) 都市防災
研究所内

Tel 03-5218-0880

Fax 03-5218-0881



出典東京駅周辺防災隣組資料

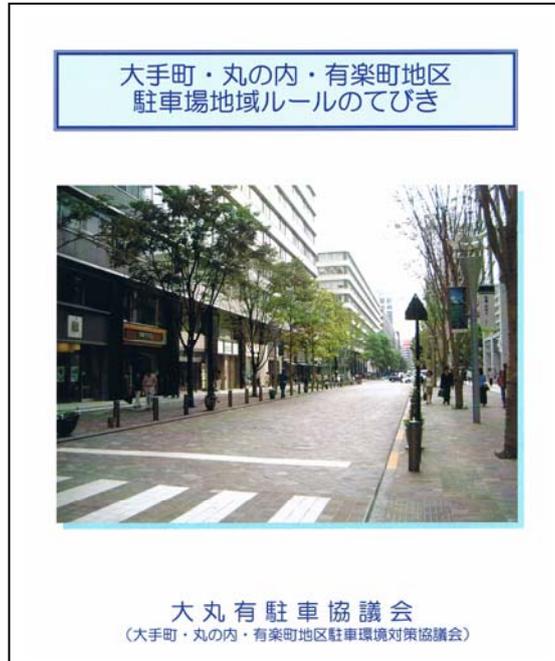
図 6-5-2 東京駅周辺防災隣組活動

②大丸有地区駐車環境対策協議会

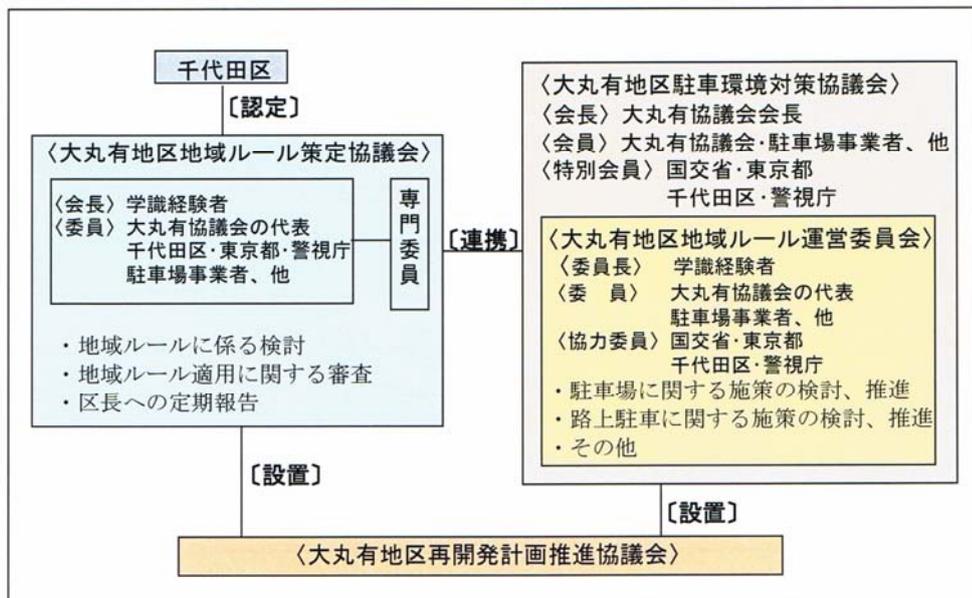
趣旨 適切な附置義務駐車場整備と、路上駐車対策により、大手町・丸の内・有楽町地区に相応しい交通環境を実現することを目的として設置する(図 6-6-3)。

設立 平成 16 年 11 月

会員 大丸有協議会、駐車場事業者、他



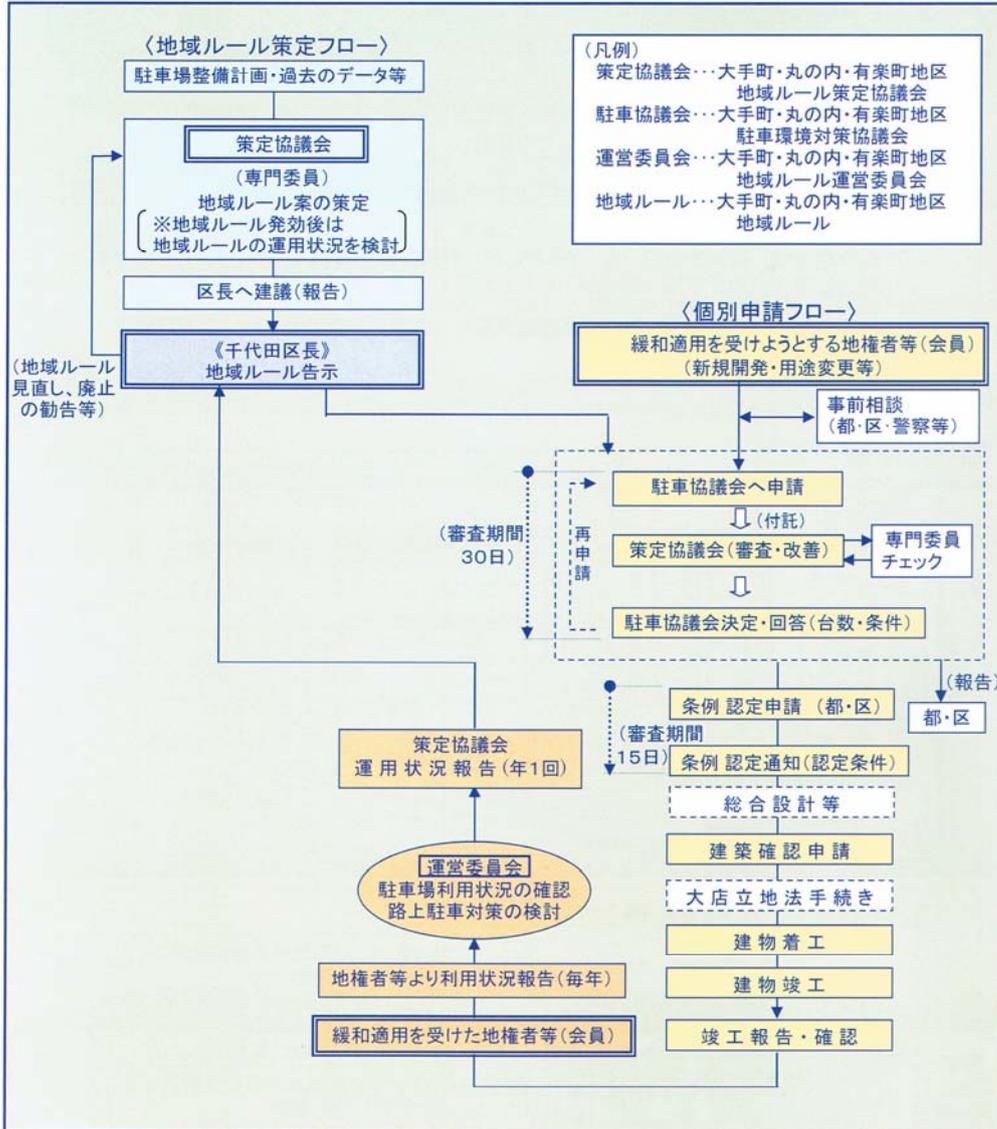
地域ルールに係る協議会組織



出典 大丸有駐車協議会資料

図 6-5-3 大丸有駐車協議会活動

大丸有地域ルール 策定フローおよび個別審査フロー



〈お問い合わせ先〉

東京都千代田区大手町1丁目6-1 大手町ビルディング内
 大手町・丸の内・有楽町地区駐車環境対策協議会事務局 担当 白根 保阪
 Tel : 03-3287-6184, 03-3287-7731 Fax : 03-3211-7733

H17. 2. 1

出典 大丸有駐車協議会資料

図 6-5-3 大丸有駐車協議会活動

4)-3 従来からの維持管理型組織

①美化協会

趣旨 丸の内の街路樹等の環境整備

設立 昭和 41 年 3 月

会員 企業、行政、有志

②常盤橋地区再開発協議会 昭和 45 常葉橋公園の運営管理
グランドパーキング 東京都下水道局
朝日生命 大和証券

③大手町丸の内町会 昭和 32 年 6 月
法人 300 社

③7 社私道協議会 日経、経団連、農協等

④丸の内防犯協会 三菱地所

⑤丸ビル防犯協会 三菱地所

⑥丸の内交通安全協会 みずほ

⑦丸の内懇話会 三菱地所 丸の内警察

⑧丸の内防火協会 昭和 26 年

⑨丸の内災害予防普及会

⑩丸の内消防団

⑪丸の内防災ボランティア

⑫各ビル共同防火管理協議会

⑬有楽町地下道連絡会

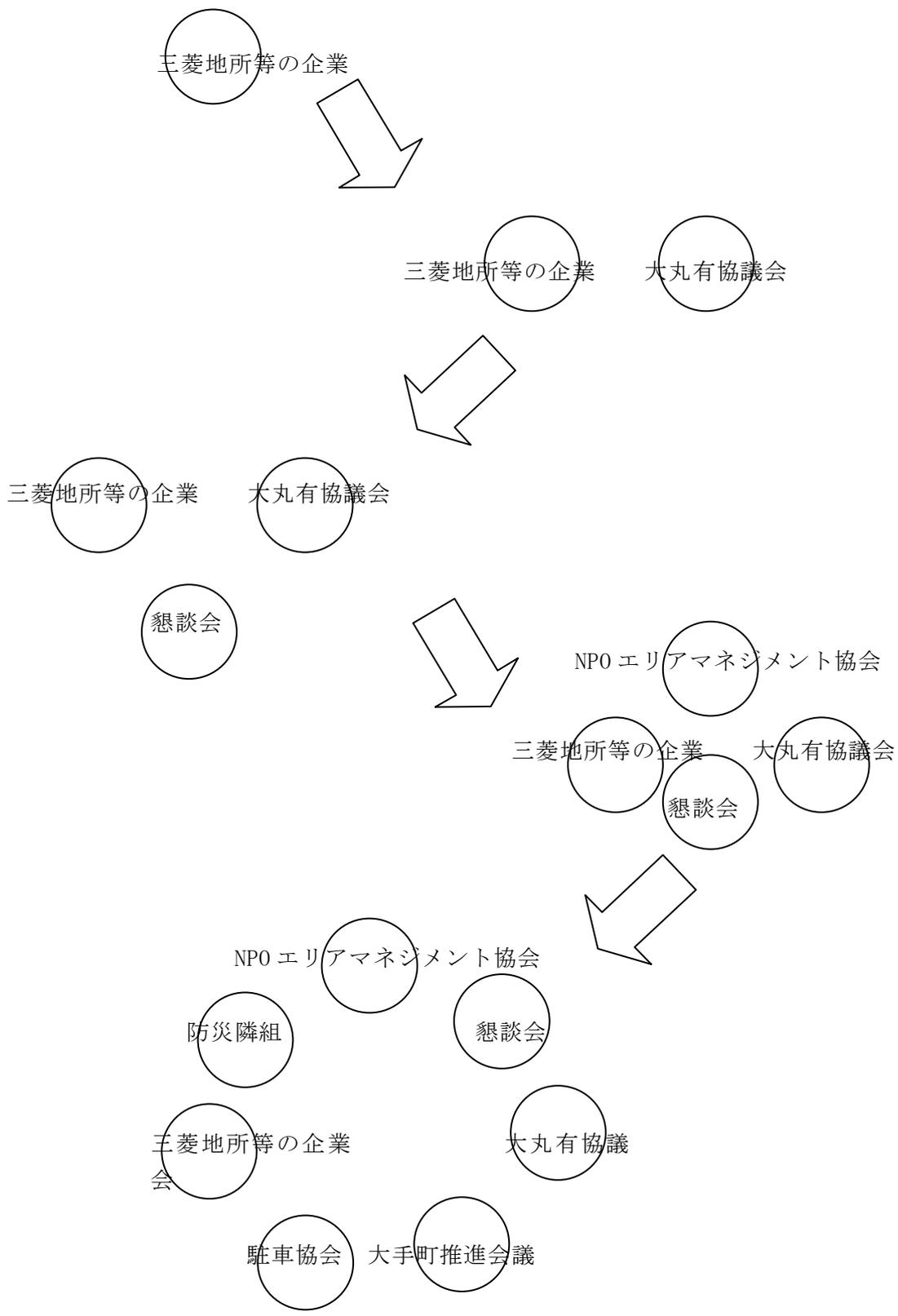


図 6-5-4 まちづくり組織発展図

6. 6 本章のまとめ

(1) 分散と集積施策を契機とするまちづくり

大丸有地区の再開発は、個別プロジェクトから公民協調による地区全体の街づくりへと発展し、業務機能に加えて、国際交流機能や商業機能を含めた複合機能のまちへと発展してきた。この契機となったのが、業務機能の分散・集積施策であった(図 6-6-1)。

分散施策と集積施策がなければ、大丸有地区の再開発は主に施設の老朽化やオフィス需要への対応といった限定的な契機となり、都心政策との連動や公民の連携が弱く、都市開発諸制度の創設や活用が不十分となり、その結果再開発のスピードの低下や十分な複合機能化が達成できなかったと考えられる。

分散施策による旧東京都庁舎の新宿移転、JR 東日本本社の新宿移転と新宿駅南口開発、臨海部の発展、汐留再開発、さいたま新都心のまち開き等により、多心型都市構造の形成が促進されてきた。また都市再生法の緊急整備地域指定による広域的な再開発の機運などにより、都心一極集中現象が緩和された。

一方、集積施策による新たな開発は、業務機能の充実と商業文化機能の付加、および大丸有地区内での容積移転によるものであるため、道路などのインフラへの負荷増大を伴わないことを基本としている。このように、分散施策と集積施策の両方を実現することにより、大丸有地区での再開発は都市施策が意図した都市問題解決に寄与していると考えられる。

(2) ガイドラインによるまちづくり

公民協調型のまちづくりによって丸の内再開発とまちの活性化が進んできている。個々ばらばらではなくガイドラインによって将来ビジョンと共通のルールにもとづいたマスタープラン型の再開発が進んでいる。しかも固定的なマスタープランではなく、ゾーン、軸、拠点というインクリメンタルに変化する柔軟なマスタープランである。ゾーンの観点からは、丸の内ゾーンではまちなみ形成型のまちづくりがすすめられており 2006 年現在丸ビル、永楽ビル、日本生命街区、明治安田生命館、東京ビル、が竣工しており、新丸ビルも工事中となっている。八重洲川では空地ネットワーク型の特徴を持つパシフィックセンチュリービルが竣工済みであり、八重洲 JR ビルが工事中である。軸の観点からは仲通りにおいて、まちなみ形成型の明治安田生命館、丸ビルと既存ビルによる壁面の連続性と店舗機能の連続と仲通りの環境整備によって、ビジネスの中心軸が形成されつつある。

(3) 公民協調

行幸通りについても整備が進められている。拠点の形成については東京駅前空間整備が丸ビル、新丸ビル、日本生命街、八重洲 JR ビルなどの民間プロジェクトと公民による東京駅丸の内地下広場整備が進んでおり、今後 2011 年までに東京駅赤レンガ駅舎と地上の広場整備が進められ、行幸通りと一体となって日本の表玄関として完成する予定となっている。今後が大手町拠点有楽町拠点についても順次とり進められていく予定である。

(4) 歴史的建造物

歴史的建造物の保存、再生、活用についても日本工業倶楽部会館の部分保存、明治生命館の重要文化財指定と保存が完了しており、さらに三菱商事ビル建て替えに当たっては三菱 1 号館の復元が予定されており、公民協調型のまちづくりにより従来丸の内では見られなかった歴史的建造物重視の奥の深い文化的再開発が行われているのである。

(5) 都市美

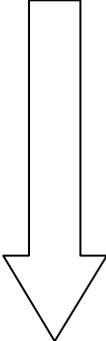
これらのプロジェクトは公民協調により容積率、都市美、都市政策の課題を解きながら実現されたものである。美観については東京のしゃれた街並づくり推進条例と千代田区の景観条例にもとづき景観審議会を経ながら進められるとともにスカイラインが拠点については概ね 200m、一般については概ね 150mとなりなおかつ歴史的な 31mの軒線をのこした低層部と高層部の組み合わせとして実現、解決している。すなわち八重洲 J R 200m、新丸ビル 200m、明治安田生命 160m、でそれぞれ 31mの軒線を表現している。

(6) 容積率

容積率については特例容積適用区域制度を活用し、東京駅赤レンガ駅舎の残容積を新丸ビル、東京ビル、三菱商事ビルへ移転しその対価を駅舎復元費用として活用するという有効な手法を採用している。用途入れ替え制度の活用によって東京ビルに業務機能を集積し、ペニンシュラホテルに非業務用途を集積している。さらに 1300%指定と特区制度を活用して大手町合同庁舎街区と三菱商事街区開発が実施されている。

これらガイドラインによるゾーン、軸、拠点のまちづくりが容積率制度活用、美観コントロール制度を活用して実施され、それらが分散と集積の都市政策から生み出されたプロジェクトとして完成されつつあると同時に今後の課題として大手町合同庁舎跡地、有楽町では都庁跡地、東京駅前の中央郵便局が未完として残っているのである。

大丸有再開発の課題解決
都市美 容積 分散と集積



分散・集積施策を契機とする
再開発
(1) 分散・集積施策を契機とする
再開発
(2) 分散と集積施策による都市
問題解決



大丸有地区の公民協調によるまちづくり
懇談会・ガイドラインによるまちづくり



街並み形成型まちづくり
ガイドラインにおける「街並み形成型」まちづくり
地区計画における「街並み形成型」
特定街区、総合設計における「街並み形成型」まちづくり
まちづくりの実践



東京駅前地下広場整備
公的空間整備のための「枠組み形成」と「課題解決」
東京駅前先行地下広場の整備内容
東京駅前先行地下広場整備の意義
「多目的地下広場整備事業」の創設の提案
「都市プロデューサー」の必要性の提案



まちづくり推進体制
1) 基本となる3つの組織
2) 発展的組織
3) 従来からの組織

第7章 全体の考察、評価と提案 図 6-6-1 6章のまとめ図

本章では大丸有まちづくりのプロセスと現状を総合的に考察、評価し、今後の都市再開発の動向をふまえ、これからの大規模既成市街地に必要な新たな公民協調型まちづくり推進方策を提案した。

7.1 考察と評価

(1) 大丸有地区で実践された公民協調型まちづくり推進方策の評価

1980年代から今日にいたる大丸有地区のまちづくり活動は、はじめは個別企業の活動であったが、模索しながら協議会を設立し、まちづくり基本協定締結を経て、行政とのまちづくり懇談会に到達した。そして懇談会はガイドラインを策定し、都市政策や都市計画諸制度と関連付けながら課題を解決し、大丸有地区が国際化、情報化した時代に対応した複合機能型のまちへ機能更新するように誘導した。そのプロセスにおいて学識者や都市計画専門家を中心とする委員会の提言がまちづくりの方向性や課題解決へ向けての道筋を示すことにより、協議会のまちづくり基本協定締結や懇談会設置が可能となった。2000年代のまちづくりはガイドラインに基づき公民協調により実施されている。スカイラインの形成、仲通りなどの31mの軒線のそろったまちなみの形成、丸ビルなどの拠点ビルへの複合機能集積、東京駅前地下広場などのインフラ整備などが実現している。さらにエリアマネジメント協会によるまちの活性化が行われている。特に東京駅前地下広場整備などの公的空間整備や街並み形成型のまちづくりは、公民協調型まちづくり推進方策なしには実現できなかったといえる。ガイドライン策定にとどまらず、都市計画諸制度の改正や、公的空間整備事業への関与などのプロセスにおいて、懇談会が果たした役割は、まち全体と個別事業を結びつけ積極的に推進したという点で都市プロデューサーの役割を果たしたとすることができる。これらを総合的に評価して、協議会方式と懇談会方式の組み合わせによる大丸有地区で実践された公民協調型まちづくり推進方策は、有効なまちづくり推進方策であるといえる。

(2) 懇談会方式の特徴

1) 提案型まちづくりである。

公民協調型組織形成はまず地元事業者から再開発計画提案をおこない、まちづくり政策レベルでの方針にのっとり協議会を形成し課題解決へ向けての作業を開始し、まちづくり基本協定の締結により地元地権者の結束と行政協議の当事者としての責任を明確にすることができた。

2) ガイドラインを策定し活用した。

懇談会においてガイドライン策定によりマスタープランの共有化をはかり課題解決を行った。ガイドライン策定に当たっては、パブリックコメントを行いながら市民へ開かれた形で取りまとめた。その上で都市基盤施設などの公的空間整備と民間開発事業をプロジェクトとして進め、まちの活性化についても積極的な関与を行っている。

3) 全体像と個別事業を結ぶ都市プロデューサーとしての役割を果たした。

東京駅前地下広場整備に見られるように懇談会は、国際化、情報化への対応という社会

的要請の基に、都市基盤委員会における都市計画の「理論的検討」を「ガイドライン」へ反映し、将来ビジョンを描くことにより、事業参加各者の合意形成の調整機能を果たした。その間、時間軸の中で、公民協調の枠組み形成、課題解決、事業の実施、竣工、管理、運営と実現への各ステップにおいて全体の調整をしてきた。このような事業継続の推進力となる主体を「都市プロデューサー」として位置づけることが出来る。

4) 社会経済状況をフィードバックするまちづくりサイクルの推進主体である。

社会状況の把握→まちづくりの現状認識→再開発の必要性とそのための課題確認→課題への取り組みのためまちづくり推進組織の形成→学識者などの協力により協定の締結と行政への提言、マスタープランの作成→行政への提言、行政施策への反映→制度改正→公民協調によるプロジェクト実施→NPOなどによるまちの活性化、このサイクルを繰り返すことによりまちづくりは進展するのである（図 7-1-1、7-1-2）。

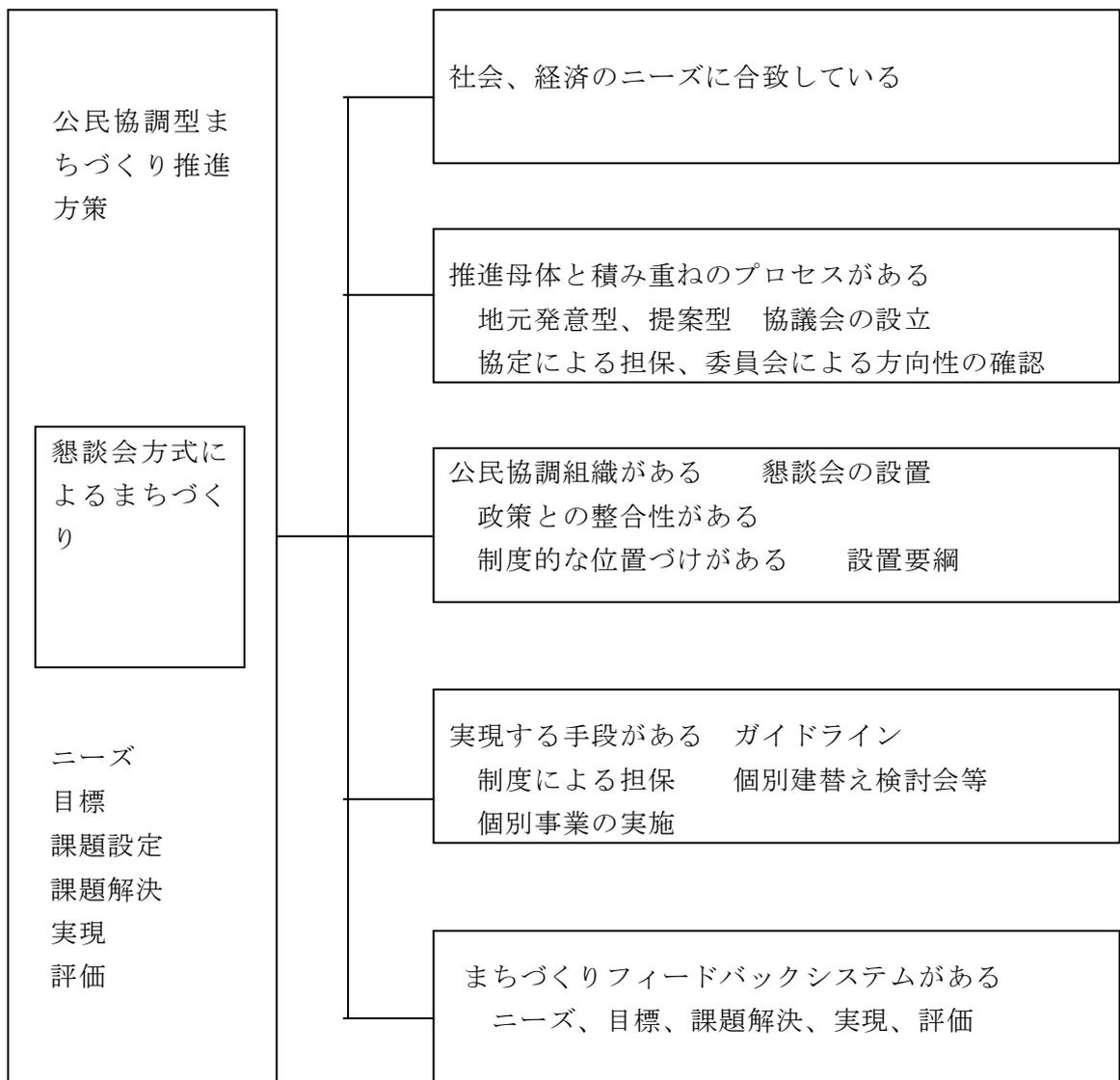


図 7-1-1 懇談会による公民協調まちづくり推進方策

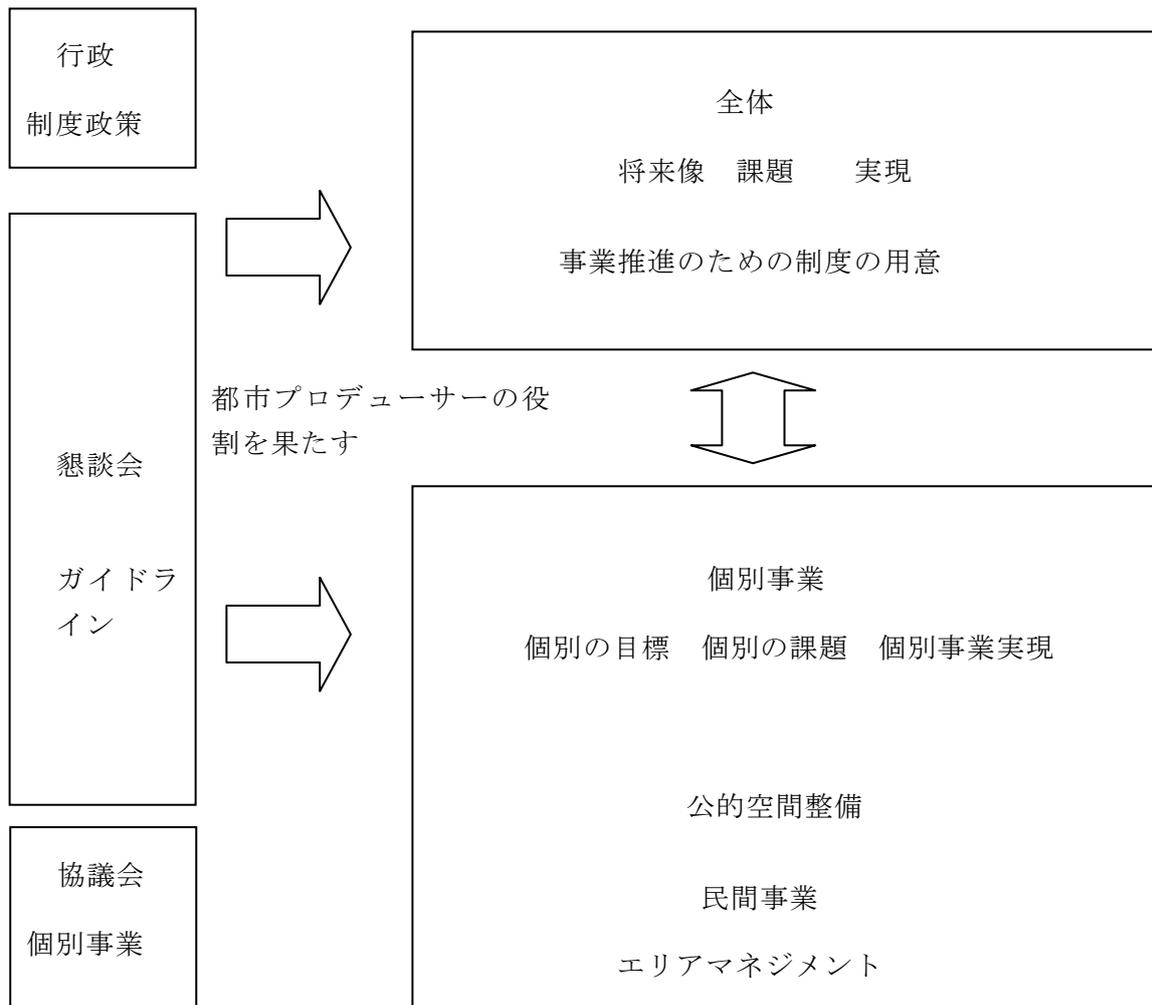


図 7-1-2 懇談会による全体と個別事業へのかかわり

(3) 大丸有で実践された公民協調方式による成果と「集積と分散の施策」「都市美」「容積率」

1980年代の課題認識から2000年のガイドラインでの実現方策の時期を経て今日に至る3段階で整理する。集積と分散施策との関連では(表 7-1-1)分散施策が大丸有地区の複合機能化や連鎖型まちづくりの契機となっている。都庁跡地利用については暫定利用であるので今後の課題となっている。都市美の関連では(表 7-1-2)丸の内再開発計画で提案された景観を、ガイドラインにより現実的な解決の道を見出し、新たな都心景観として実現している。容積の関連では(表 7-1-3)一律に定められていた容積率を複合機能化への対応や、歴史的な建造物の保全などを考慮に入れ、都市再生という観点で柔軟に活用できるように制度が用意されるにいたっている。これらの個別テーマごとの成果が、まちづくり全体の成果に結びつくよう今後も公民協調の取り組みが必要である。

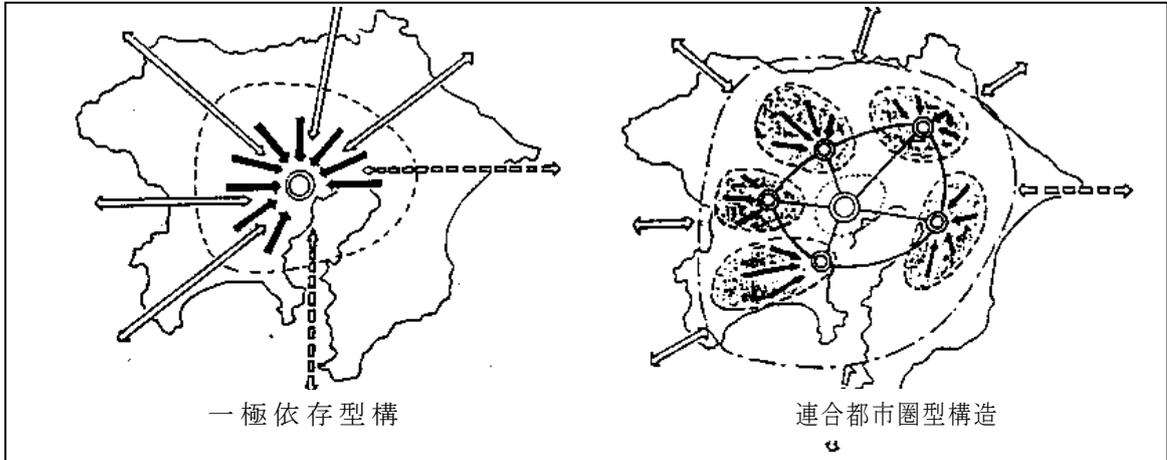
(4) 懇談会の位置付け、役割の整理

協議会方式から懇談会に到達し、委員会等の協力を得ながら、都市政策の動向を把握し、公民協調に取り組んできている。今後も社会状況の変化に対応して柔軟で継続的な取り組み

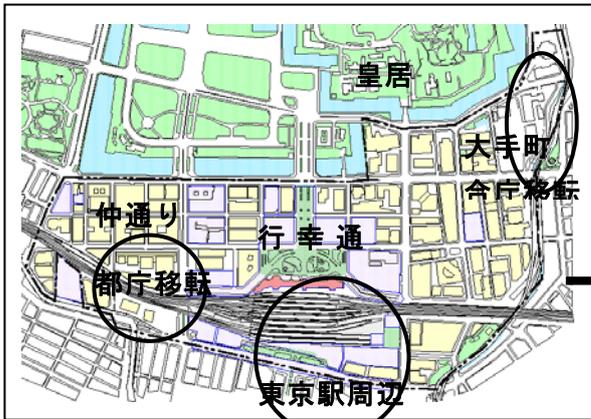
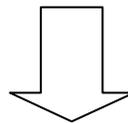
をする必要がある(表 7-1-4)。

表 7-1-1 分散施策、集積施策との関連

1985 年首都改造計画



2000 年分散施策プロジェクト
ガイドラインへの位置づけ



2007 年 3 月
有楽町の交流機能と未利用地
大手町連鎖型街づくりの着手
東京駅前空間整備着手

敷地面積：約13,400㎡
主要用途：事務所、国際カンファレンスセンター、店舗等
制度：都市再生特別地区
最高高さ：約180m(B4F~37F)
延床面積：約240,000㎡
竣工：平成21年度予定



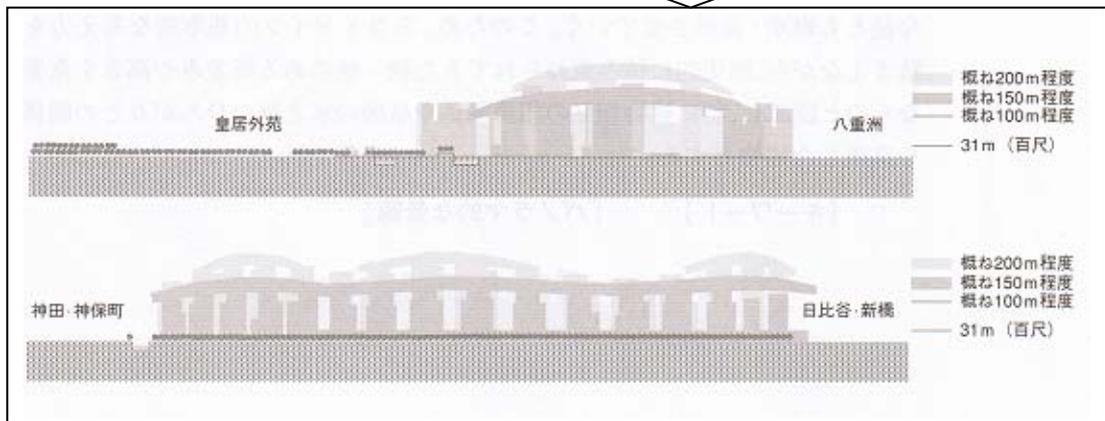
東京都「危機突破・戦略プラン」より

表 7-1-2 都市美との関連

1988年の丸の内再開発計画



2000年のガイドライン



2007年3月の景観



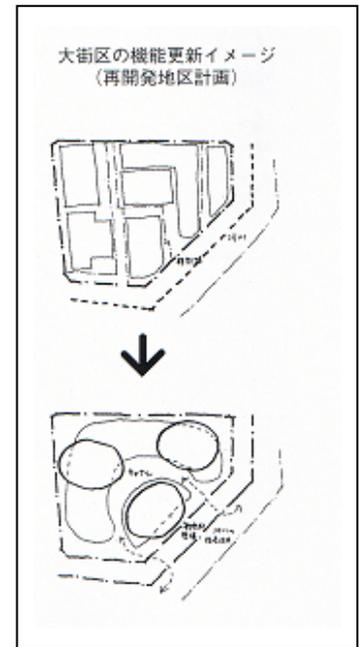
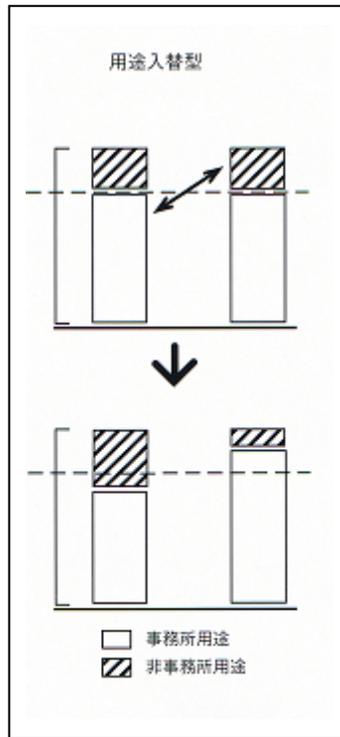
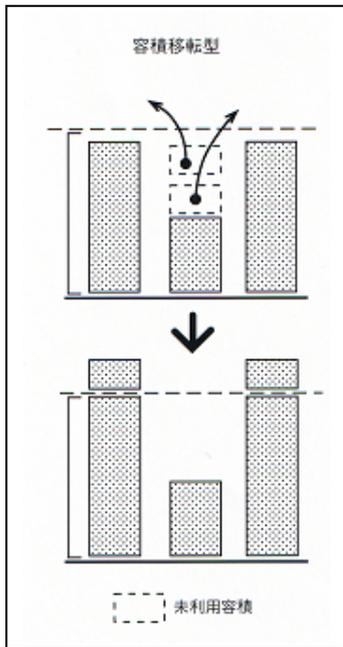
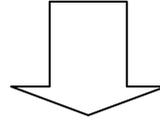
表 7-1-3 容積率の関連

1988年の容積率上限

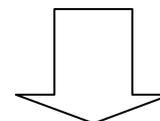
制度上 1000% + 200% 丸の内再開発計画 2000%提案

2000年ガイドライン 伊藤委員会提言

伊藤委員会提言 1500% ± α
ガイドライン



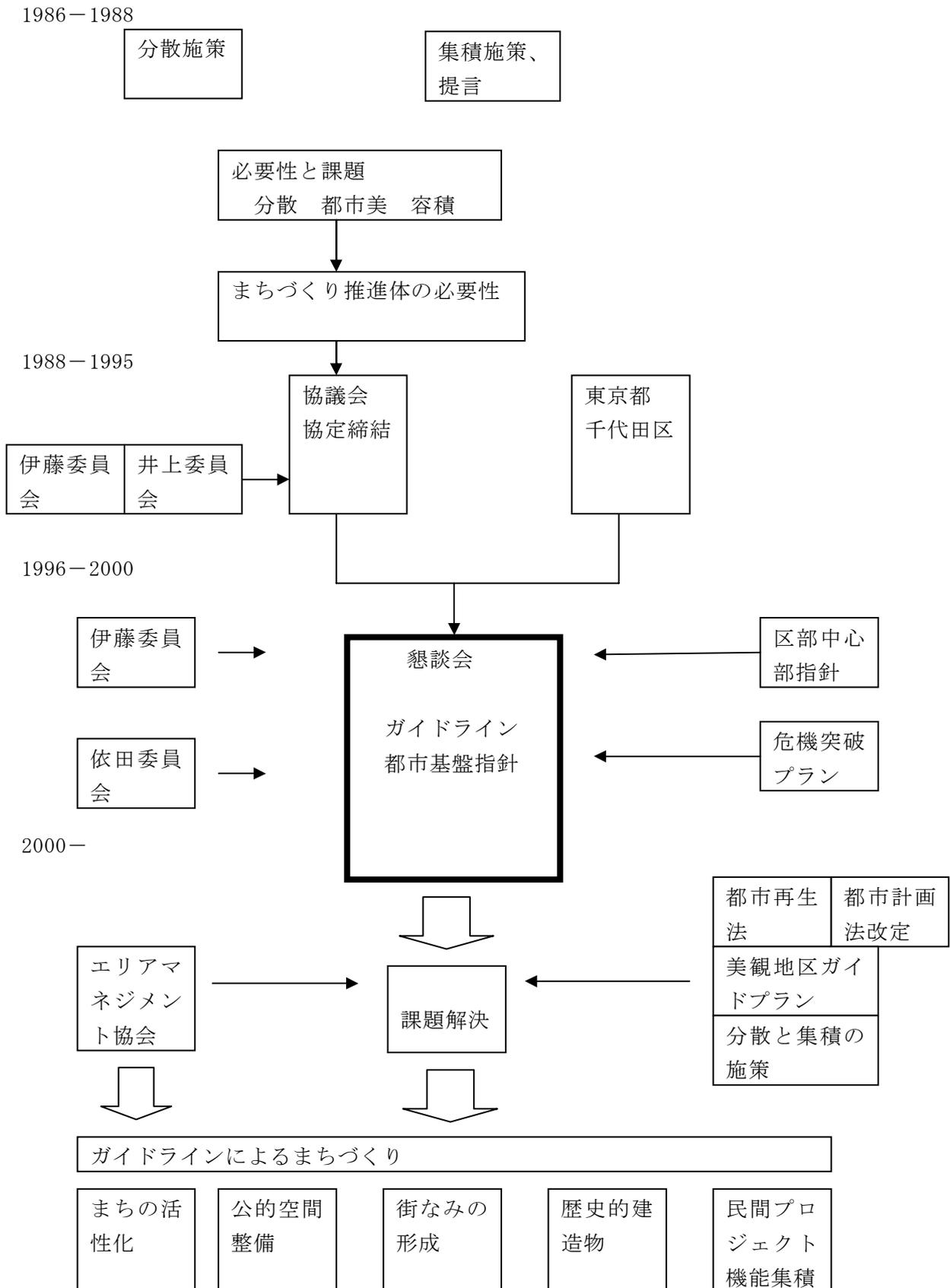
2007年3月の容積率上限



- 1、都市計画法の基準容積率が 1000%から 1300%に改正された。
したがって、定街区制度などの緩和型制度を活用すれば 1300 + α が可能である。
- 2、都市再生特別措置法の特区制度では容積率を白紙にして新たに指定できるようになっている。この制度を活用すると、従来からの基準容積率を緩和するという考え方にたたない指定が可能となった。
- 3、特例容積率地域制度により余分な容積率の移転が可能となり、メリハリのある容積配分が可能となった。
- 4、東京都における用途規制に対応するものとして用途入れ替え制度がある。
- 5、特定街区、総合設計制度の緩和要件が空地だけではなく街並み型も可能となり、個

性あるまちなみ形成が可能となった。

表 7-1-4 懇談会の位置付けの整理



7. 2 新たな公民協調型まちづくり推進方策の提案

(1) 広域で長期にわたる複雑なまちづくりにおける「まちづくり推進方策」

大丸有地区で実施されている一連の再開発推進方策は、従来から一般的に考えられてきた「行政手続きを基本にした再開発手法」とは異なり、広域性、景観の重要性、複合機能化の必要性などへの対応から生み出された公民協働の研究、協議による「提案型」の新たな再開発手法である。これからの長期に渡る複雑で、新たな機能への転換を必要とするまちづくりには市民の参加を含めた「行政施策と民間提案統合方式」による「公民協調型広域複合機能再開発計画手法」が有効であると考えられる。

大規模な既成市街地の再開発による活性化や、土地利用転換は社会経済状況の動向と密接に結びついている。都市政策や都市開発諸制度の新たな展開を必要とし、まち全体で将来像を共有化して取り組む必要がある。そのためには多くの課題があり、個別地権者による個々ばらばらな対応では解決できない。まちづくりに関する政策レベルの動向、需要と供給の経済動向、地権者や住民などの再開発や環境対策への取り組みの積極的な動向など、その時点での社会状況と、これまでのまちづくりを再検証しながら、今後のまちづくりの必要性の確認と、乗り越えるべき課題を明確にする必要がある。このため大丸有地区においては協議会と懇談会が形成されたのである。これからの少子高齢化時代を迎え、選択と集中が必要となり、地球環境への対応など広域的で高度な科学的課題へ対応するためにはさらに市民の参加や学識者、専門家も参加した高いレベルでの公民協調型まちづくり推進体制が必要である。

(2) 公民協調によるまちづくり推進方策の効果

公民協調型まちづくりは次のような効果があると考えられる。

① 広域性と複雑性への対応

既成市街地は歴史的経緯、景観、機能集積などの点で関係者が多く、一定の広域性をもっており、多くの複雑な課題に対応する必要がある。そのような場合に、ガイドラインによる広域計画が有効である。

② 単なる跡地開発ではなく複合機能化への対応

ビジネス機能に加えて就業者、来街者が必要とし楽しめる機能へ転換するためには、既存機能集積を生かしながら、複合機能化する手法が有効である。

③ 公民協調による総合的なビジョンの共有化

様々な課題に取り組むためには、地権者の合意、都市政策との連動、NPO との連携などが必要である。そのためには総合的なビジョンの共有のための公民協調方式が有効である。

(3) 公民協調によるまちづくり推進方策の仕組み

懇談会が「ルール」を作り、協議会各者が「事業化」し、そして多くの人々に「使われて」まちが成長する。大勢の人々がまちを使う点からみると、NPO が中心となるエリアマネジメントがさらに重要になると考えられる。

(4) 公民協調によるまちづくり推進方策の形成

懇談会型組織を形成するには社会経済の動向と合致し、先ず地元地権者が自立し一致結束することが重要である。そして行政策との整合性をはかり、学識者や専門家による知見を得ながら将来の方向性を確認し、公民協調の場をつくる必要がある。

地元地権者の自立＋行政政策との整合性＋学識者、委員会による方向性

(5) 公民協調によるまちづくり推進方策の展開

1) 公民協調型まちづくり推進体制における複数の主体

公共、市民、事業者による公民協調推進体制

公民協調型組織形成はまず地元事業者から再開発計画提案をおこない、まちづくり政策レベルでの方針にのっとり協議会を形成し、課題解決へ向けての作業を開始し、行政へ提案をおこなう。その際まちづくり基本協定の締結により地元地権者の結束と行政協議の当事者としての責任を明確にすることができる（図 7-2-1）。

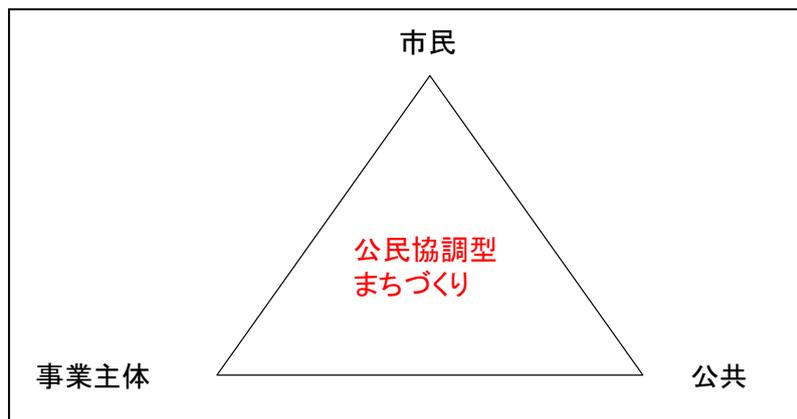


図 7-2-1 推進体制における主体

2) 実現のためのツール

懇談会ガイドラインの例のような課題にあわせたツールを持つ必要がある（図 7-2-2）。まち全体と個別事業を誘導規制するためのツールを策定し、活用する。

その上で都市基盤施設などの公的空間整備と民間開発事業をプロジェクトとして進めていく。ガイドライン策定に当たっては、パブリックコメントを行いながら市民へ開かれた形で取りまとめる必要がある。

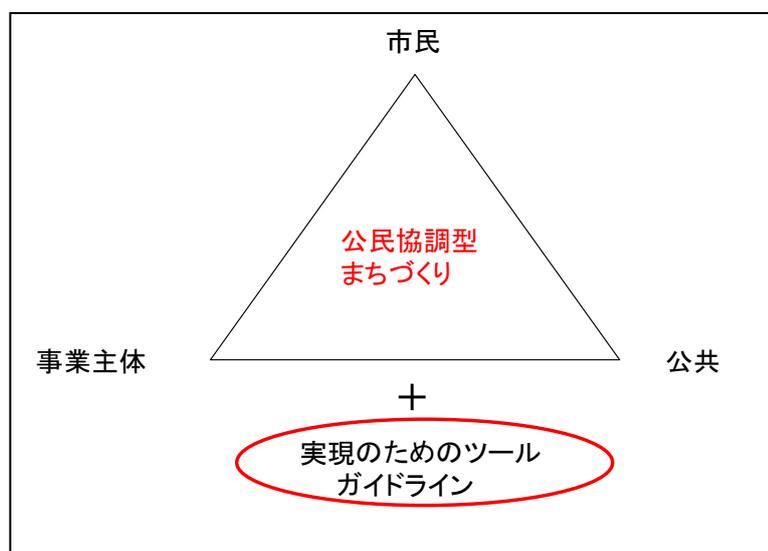


図 7-2-2 実現のためのツール

3) 都市プロデューサーとしての役割

広域で長期にわたる公民共同の開発を一貫して推進するためには個別の事業と全体計画の調整、公民事業の調整、民間事業者間の調整、建設と活性化の組み合わせなど複雑な課題を処理していく必要がある。さらに新たな制度提案も必要であり、これらのため都市プロデューサーが必要となる（図 7-2-3）。丸の内では懇談会がその役割を果たしている。

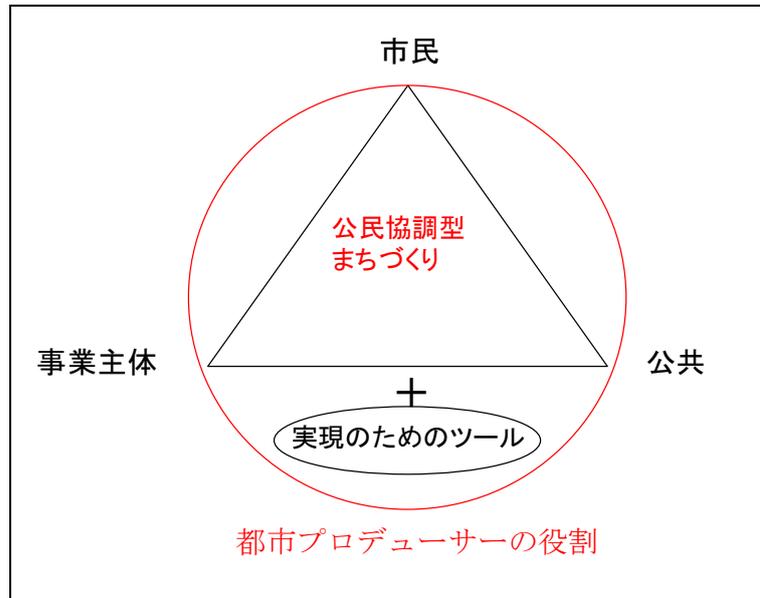


図 7-2-3 都市プロデューサー

4) フィードバックシステム

社会状況のなかで将来像を共有化し、課題を解決し、実現にいたる、オペレーションを含め社会状況にてらして評価をし、まちづくり活動へフィードバックする（図 7-2-4）。

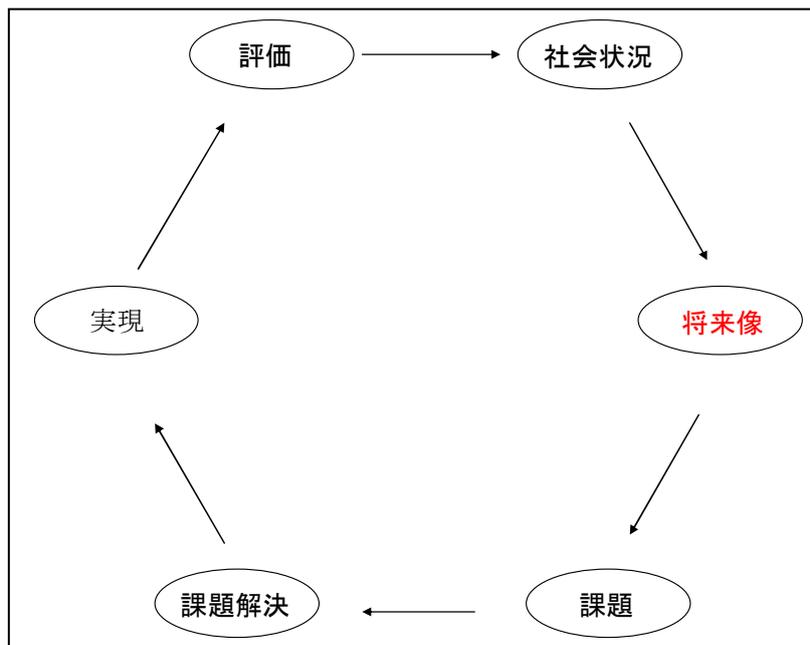


図 7-2-4 フィードバックシステム

5) 公共、市民、事業者による公民協調まちづくり推進方策

公共と事業者に加えて市民、専門家を加えた公民協調まちづくり推進方策（図 7-2-5）。

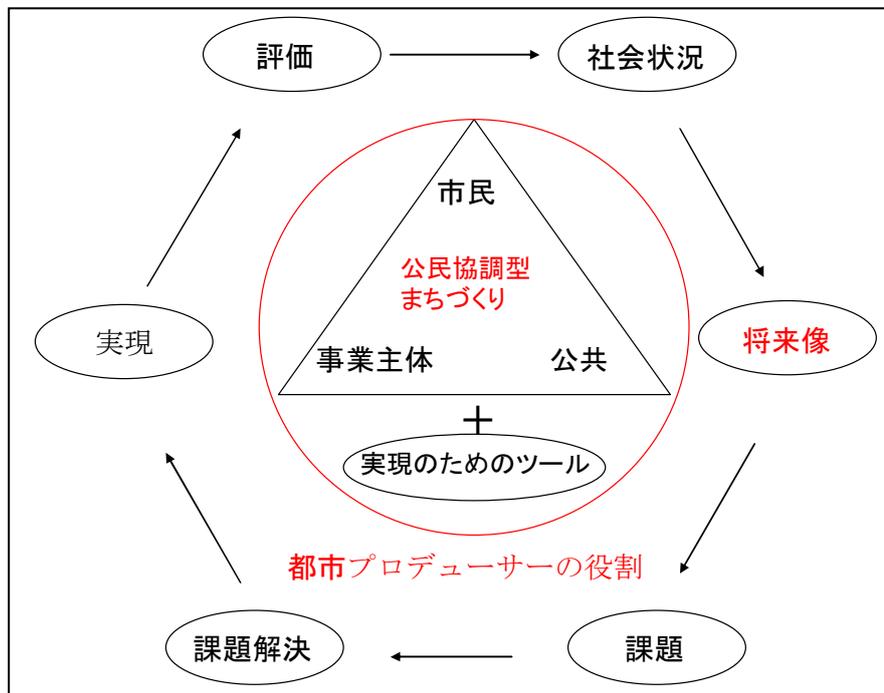


図 7-2-5 公民協調型まちづくり

6) 他の組織との連携をおこなう公民協調型まちづくり

発展的組織として様々な活動主体と連携しながらまちづくり活動を行う（図 7-2-6）。

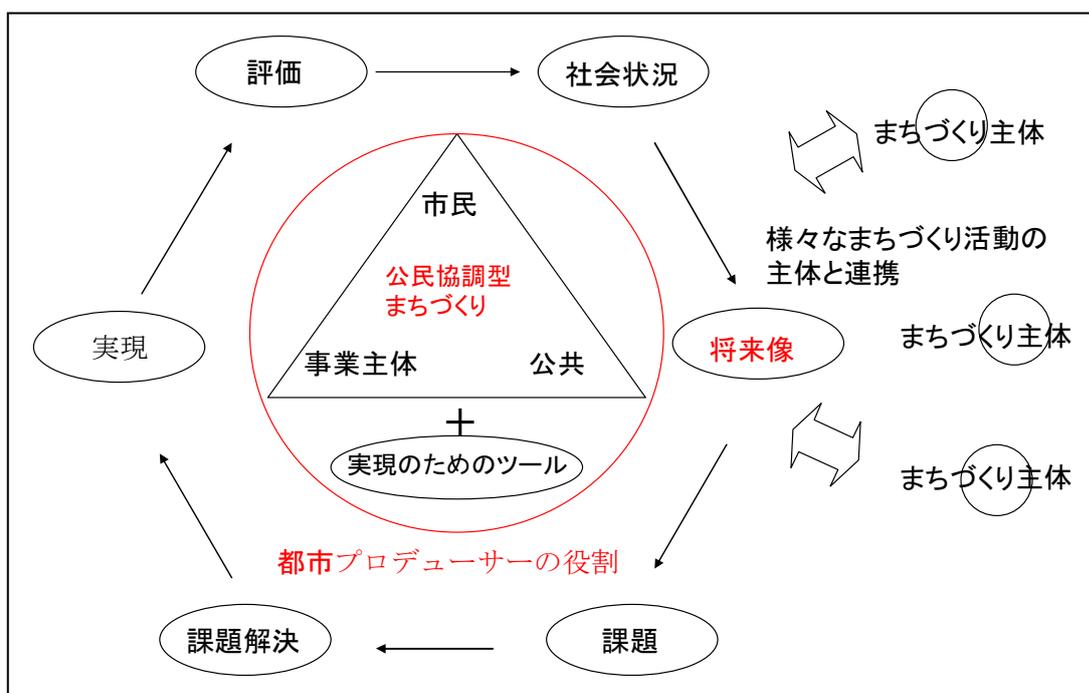


図 7-2-6 様々な活動主体との連携

年表 7-2-1 国・東京都・千代田区と大丸有地区

		国		東京都	千代田区	大丸有地区
1919	大 8		市街地建築物法 美観地区創設			
1933	昭 8		美観地区指定告示			
1950	25		建築基準法制定			
1956	31		首都圏整備法			
1957	32					
1958	33		首都圏基本計画 多心型 首都圏整備計			
1960	35			東京都長期計画 新宿副都心計画		
1961	36		特定街区			
1962	37	全国総合開発 計画				
1963	38		大都市再開発 問題懇談会 建築基準法改正 容積地区制	多心型 東京都長期計画		
1965	40					丸の内容積地区制に 基づく指定
1966	41					東京海上 建築確認申
1967	42			美濃部都知事		東京海上 建築確認申請却下
1968	43		都市計画法			
1969	44		都市再開発法			
1970	45		総合設計制度			東京海上25階 確認申請
1971	46			美濃部都知事		
1973	48	日本列島改造 論		都 用途地域等指定		
1975	50			美濃部都知事		
1979	54			鈴木都知事		
1981	56		地区計画制度			

1982	57	中曽根内閣		第1次都長期計画		
1983	58	臨時行政改革 推進会議		鈴木都知事		
1984	59		特定街区制度改 訂			
1985	60	プラザ合意 規制緩和4通 達 首都改造計画		都庁の位置を定める 条例 シティーホール 建設計画基本構想		
1986	61	民活法成立 前川レポート 民間プロジェ クト推進会議 第4次首都圏 基本計画	東京駅周辺再開 発誘導地区	第2次都長期計画副 都心は都心の受け皿		
1987	62	第4次全国総 合開発計画 国鉄民営化	建築基準法改正	鈴木都知事 東京国際フォーラム 建設等審議会	千代田区街づく り方針	東京駅八十島委員会
1988	63	多極分散型国 土形成 促進法	再開発地区計画			丸の内再開発計画 大丸有協議会設立
1989	平 1	関東財務局等 大宮移転決定				世界都市東京の都心 更新の進め方
1990	2	総量規制 不 動産融資規制		第3次都長期計画 臨海副都心		機能分担を考慮した 当地区のオフィス需 要
1991	3		都市計画中央審 議会 都市計画法改正 都市計画マスタ ープラン創設	鈴木都知事 都庁の新宿移転竣工	住宅基本計画	伊藤委員会 H3～H8
1992	4	地価税			新基本構想 千代田区景観形 成方針策定 千代田区都市景 観賞創設	
1994	6			業務商業マスタ ープラン	民間建築物誘導 デザインマニ ュアル検討	まちづくり基本協定

					地区景観形成ガイドプラン検討 「千代田区景観百選」選定	
1995	7	12兆8千億公共投資	東京都心の グランドデザイン	青島都知事 多心型都市づくり	「千代田区景観形成マニュアル案」作成	都心立地企業活動 実態調査
1996	8			世界都市博覧会中止	千代田区景観形成マスタープラン検討 地区景観形成ガイドプラン」検討	大丸有懇談会 丸の内の新生
1997	9	国鉄用地処分終了（品川、東京、汐留）	建築審議会 建築基準法改正	生活都市東京構想 区部中心部整備指針の策定 副都心はもはや都心の受け皿ではない。 都景観条例	修正基本計画	依田委員会 H9～H12 大丸有コンセプトプラン
1998	10	参議院選与党敗北 経済戦略会議	都市計画中央審議会	生活都市東京の展開 都心部整備 丸の内地区の再開発を促進する	千代田区景観まちづくり条例 都市計画マスタープラン	ゆるやかなガイドライン 依田委員会
1999	11	経済戦略会議 日本経済再生への戦略	地方分権一括法	石原都知事 危機突破戦略プラン 赤煉瓦駅舎復元へ	第3次長期計画 スタート	依田委員会緊急提言
2000	12	大都市再生懇談会 都市再生推進懇談会 さいたま新都心街びらき記念式典	都市計画法及び建築基準法改正 （特例容積適用区域制度）	東京構想 2000 センターコア		ガイドライン 丸の内地区計画 依田委員会
2001	13	骨太の方針構造改革 都市再生本部発足		首都圏メガロポリス構想 都市づくりビジョン 多心型からの転換		丸の内有楽町地区地区計画 都市づくりビジョン調査 東京駅伊藤委員会

2002	14	金融再生プログラム 都市再生関連 5法	都市計画法、 建築基準法改正 1300% 都市再生特別措 置法公布 都市再生緊急整 備地域第1次指定	都市計画諸制度 運用の基本方針改正 総合設計、特定街区 運用基準改定 駐車場条例改正 環境影響評価条例改 正	美観地区 ガイドライン策 定	NP0大丸有エリアマネ ジメント協会 東京駅周辺都市基盤 施設都市計画決定 特例容積率適用区域 都市計画決定 大手町丸の内有楽町 地区地区計画 都市再生緊急整備地 域第1次指定 都心波及効果調査 東京駅周辺防災対策 検討委員会
2003	15			石原都知事 東京のしゃれた街並 みづくり推進条例 総合設計、特定街区 運用基準改定	千代田区 グランドデザイ ン	篠原委員会(トータル デザイン検討会) 大手町まちづくり推 進会議
2004	16		景観法公布	街並み景観重点地区 指定 用途地域等の見直し 都市計画決定 特定街区運用基準の 改定 地区計画変更		篠原委員会 黒川委員会(東京駅周 辺基盤施設委員会) 防災隣組設立 駐車協議会設立 大手町グランドデザ イン 大手町景観検討委員 会 大丸有地区居住のあ り方調査
2005	17					ガイドライン改定 大手町街づくり協定 大丸有地区居住のあ り方調査 都市計画のあり方調 査

第8章 今後の研究課題

8.1 地球環境問題と少子高齢化時代への対応

地球環境問題と少子高齢化時代への対応がまちづくりにおいても求められている。大丸有地区では「丸の内の新生」の提言で示された「ノブレスオブリージ」と「環境共生型まちづくり」が重要である。提言では「環境共生型の都心創造」として、太陽、風、緑、水、を重視し、自然、省エネ、省資源、都心交通環境改善を新たな空間構造として組み入れるとしている。そしてヒートアイランド対策、環境共生時代における都心創造のモデルとして広域的な環境緩和対策と連動するエコシステム型の再開発、広域交通ネットワークの改善に資する再開発をあげている。これらはまちを超えたスケールで取り組む必要がある。

少子高齢化は就業構造に変化をもたらし、海外との連携を深めることや、高齢者へ配慮することが必要となる。これらに十分応える街づくりが求められている。

まちづくりの取り組みには常に解決すべき課題があり、今後はこれら地球環境問題と少子高齢化時代への対応が持続可能な社会づくりにおいてもっとも重要な課題となる。広域的な取り組み、長期的な取り組みを含めて今後の研究課題とする。

8.2 公民協調型まちづくり推進方策の展開

大丸有地区では、伊藤委員会提言により「街づくり基本協定」を締結し、「丸の内の新生」で示された公民協調のまちづくりとして「懇談会」を設置して協議型まちづくりに取り組んできている。協議型まちづくりについては小林が各国の事例を比較して特徴、課題、対応の方向性を整理している。①公共団体と民間事業者によるパートナーシップ型の協議型まちづくり②公共団体と民間事業者によるネゴシエーション型の協議型まちづくり③公共団体、市民と民間事業者によるネゴシエーション型の協議型まちづくりに分類している。大丸有地区のケースは①公共団体と民間事業者によるパートナーシップ型の協議型まちづくり、と②公共団体と民間事業者によるネゴシエーション型の協議型まちづくり、の組み合わせとすることができる。懇談会は公共団体と民間事業者による協議の場であり、協議の内容はガイドラインにより、まち全体の将来像を共有化し、個別を誘導、規制する手法について定めている。ガイドラインは公開されており、誰もが確認することができる。この点では①公共団体と民間事業者によるパートナーシップ型の協議型まちづくりとすることができる。公開されている点で透明性が一定程度確保されているとすることができる。さらに個別具体のプロジェクトについては、特定街区等を活用して個別に協議を行っている。その段階では②公共団体と民間事業者によるネゴシエーション型の協議型まちづくりとすることができる。これらの点で①と②の組み合わせとすることができる。しかし③の段階にはいたっていない。今後まちが活性化し、多くの来街者が訪れることや、環境問題などの新たな課題に対応する必要があることを考慮すると、協議型まちづくりの主体に学識者、専門家、市民が加わる必要がある。また20～30年の長期にわたるまちづくりを実施していくためには、協議内容と実現内容を比較、評価し、まちづくりへフィードバックすることが必要となる。そのような新たな課題に対応するための幅広い主体の参画と評価手法についての研究と、公民協調推進方策の一般化について今後の研究課題とする。

8. 3 都市プロデューサーの具体的展開

下河辺が「国土計画策定の観点は国土構造論、国土構成論、地球環境時代3つの観点がある。国土構造論の観点として東京一極集中のツリーシステムがあり、国土構成論としては地域活性化テーマがある。国土構造の骨格にたいして細胞がしっかりしていないといけない。この細胞に相当するすべての地域活性化は国家が主導するものではなく、その細胞一つ一つが自らの道を選んでいかなければならない。国土政策としてそのことを刺激しておくことが必要である。」と語っている。まちづくりや個々のプロジェクトなどの地域活性化を自らの道を選んで進めるとすれば、国土政策とプロジェクトを結びつけて地域活性化を推進する役割が重要になる。それを都市プロデューサーの役割とすることができる。

そのような都市プロデューサーの概念について金安の整理によると「都市改革の主体として将来の方向付けをする人がディレクションセッターで、中長期的な構造改革をする人がチャレンジエージェント、内外に向けてコミュニケーションする人がスポークスマンである。そして企画から実施までの総合プロデューサーがリーダーシップをとりながら都市改革を進めていく。」とし、プロデューサーシステムの考え方として「ディレクターは組織内部の資源を活用する専門家、プロデューサーは組織内外の資源を使い価値を創造する統合化、インテグレーションの専門家である。都市再生にはプロデューサーが必要である。」としている。これからの都市再生は複雑な要素が多く、まさに都市プロデューサーの役割を認識した取り組みが必要である。

新谷が井上孝先生がマサチューセッツ工科大学マンハイム教授との討議中にアントレプレニューアーの話題が出たことを紹介している。これは相反するニーズを情勢に応じて調整して一つの計画を実現していく役割の人である。大きな船の舵取りはすぐには方向が変えられないように、まちづくりにおいて、はじめが大切で、問題が対立してからでは解決が難しくなってしまう。その点でアントレプレニューアーの役割の重要性を強調されて、晩年は井上孝先生自らが取り組まれていたとのことである。このようなまちづくりの計画から実現まで責任を持って遂行することがまさに都市プロデューサーの仕事であることができる。その具体像について今後の研究課題とする。

参考文献

新谷洋二 越澤明 2004年 都市をつくった巨匠たち シェイプランナーの横顔
P243～ 247 ぎょうせい

下河辺淳 1994年 戦後国土計画への証言 p16～ 19 215～ 217 日本経済評論社
金安岩男 福澤武 高橋潤二郎 2003年ストックを活かす社会へ p30～ 34 39～ 40
日本経済調査協議会

謝 辞

大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくりの過程を記録としてとどめ、論文としてまとめたいと考え、東京大学名誉教授伊藤滋先生へ相談申し上げたところ、横浜国立大学大学院工学研究院教授小林重敬先生のご指導を仰ぐようにとのご示唆があり、小林重敬先生に指導教官をお引き受けいただき、論文への取組みがはじまりました。資料を集め、まとめるには多くの方々のご協力があり、このたび博士論文としてまとめることが出来ました。伊藤滋先生と、小林重敬先生に厚く御礼申し上げます。

博士論文審査において横浜国立大学佐土原聡教授、田村明弘教授、北山恒教授、高見沢実助教授にそれぞれの分野からの貴重なご助言をいただきました。厚く御礼申し上げます。

本研究の主要な3つのテーマである日本建築学会論文「丸の内・街並み形成型まちづくり」、日本都市計画学会論文「大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくりと東京駅前先行地下広場整備」、日本計画行政学会論文「都心業務機能の分散・集積施策との関連性からみた大手町・丸の内・有楽町地区における広域再開発計画の推進方策に関する研究」の共同研究者である小西恭一氏、小俣富士雄氏、中井雅彦氏、三武庸男氏、宮田信裕氏、高木恒雄氏、遊佐謙太郎氏と、貴重な助言をしていただきました苦瀬博仁先生、金安岩男先生、服部岑生先生に御礼申し上げます。

本研究は1986年から2006年まで大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくりに参加して得た経験と資料を基にしております。大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくりに参加する機会を与えていただき、また共に活動をさせていただきました高木丈太郎会長、福澤武会長、高木茂社長、木村恵司社長をはじめ、三菱地所の皆様に御礼申し上げます。

大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくりは井上孝先生による都心再開発の必要性についての高度な都市計画の見地からのご指導により実現することが出来ました。本研究においても井上委員会の成果を活用させていただきました。井上孝委員長、川上秀光先生、河原一郎先生、今野修平先生、高橋潤二郎先生、新谷洋二先生、日笠端先生、広瀬盛行先生、堀内了一先生、松本嘉司先生、村田喜代治先生、吉田達男先生に感謝申し上げます。

伊藤委員会では協議会の協定締結への道筋を作り、まちづくりの段階を示していただきました。本研究ではそれらの成果を活用させていただきました。伊藤委員会の黒川洸先生、尾島俊雄先生、日端康雄先生、大野秀敏先生、武内和彦先生、小出治先生と事務局の日本都市計画学会、作業班の都市計画設計研究所関口太一氏に感謝申し上げます。

東京駅周辺都市基盤整備については依田委員会の成果を活用させていただきました。その成果が今日の赤煉瓦駅舎復元へつながっております。依田和夫先生、村橋正武先生、岸井隆幸先生と計量計画研究所の佐藤暢紘氏、宮本成雄氏、ランドブレインの吉武祐一氏に感謝申し上げます。

実際のまちづくりは主に大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会と大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会を通して実践してまいりました。この間、国土交通省、東京都、千代田区、協議会、懇談会の皆様から多くのことを学ばせていただき、成果を上げることが出来ました。本研究ではその成果を活用させていただきました。

三菱地所の丸の内再開発計画へ参加した当時は設計部門で建築設計を担当し、横浜そごうの設計を担当しつつ、横浜みなとみらい21地区の日本丸メモリアルパークの公開設計コンペに向田チームとして参加し、1等となって実施設計、竣工を経た時期でございまし

た。向田長和副社長から丸の内再開発計画への参加を指名されたのが始まりで、その後、いろいろ相談に乗っていただきました。久米大二郎氏、永幡顕久氏とは午前4時近くまで毎日仕事をし、その成果が丸の内再開発計画のマスタープランとなり、その後協議会のマスタープランに発展しました。本研究ではそれらの成果を活用させていただきました。

大丸有協議会では各部会を通じ活発な意見交換が行われました。PR 部会長三菱商事大山博之氏、森重彦氏、読売新聞谷川俊氏、事業計画部会長東京電力佐藤紀男氏、田口昭夫氏、国際業務センター住宅部会長三菱銀行日幡進氏、建設移転部会長三和銀行小林正元氏、まちづくり部会大日本蚕糸会野村郁治氏、東京會館三浦宏之氏らより様々なアイデアがだされ、まちづくりへ生かされて、今日につながっております。

懇談会のゆるやかなガイドラインについては小西恭一氏の陣頭指揮の下、夫々が夫々の立場に立って激論を交わしてまとめました。

東京駅前地下広場整備や街並みの形成、歴史的建造物の保全活用などの事業については東京都、千代田区、JR 東日本をはじめ、各事業者の方々のご努力により実現できました。水野将氏、柴田幸雄氏からは地下広場の貴重な資料を提供していただきました。

地域のまちづくりの方々との連携については千代田区委員会などにおいて西村幸夫先生、伊東孝先生、大江新先生、神田学会の久保金司氏、紀尾井町の戸田豊重氏、山本坦氏から多くのことを教えていただきました。また本研究の基礎的資料として平敬一氏、八甫谷邦明氏編集の「造景」丸の内特集を活用させていただきました。

私は、大丸有協議会では街づくり部会長、都市再生特別委員会委員長を務めさせていただき、三菱地所では都市計画事業室長を務めさせていただきました。都市計画事業室のこれまでの室長である谷口丞氏、梅田精彦氏、長島俊夫氏には様々な点で学ばせていただきました。そして現在の室長谷澤淳一氏をはじめ都市計画事業室及び関係の方々により大丸有地区のまちづくりがますます活発化し、その成果を学術研究として発表することにより、今後のまちづくりに役立てていただくことを期待いたします。

早稲田大学時代の吉阪隆正先生、東京大学大学院時代の吉武泰水先生、村松貞次郎先生、鈴木成文先生には研究の基礎を教えてくださいました。東京大学大学院時代からの友人である藤森照信先生、井上裕先生には、研究の展開と実践について常に新たな刺激を与えていただきました。

私の早稲田大学理工学部時代からの友人である進藤一俊氏、三菱地所札幌支店時代からの友人、米澤勉氏には論文構成などについて、貴重な助言をいただきました。田中康夫氏には校正を手伝っていただきました。先輩でもあり友人でもある南利幸氏、高安孝至氏、福田博氏、藤浦久夫氏、鶴田昭義氏、細郷輝久氏、石黒得也氏、杉山隆之氏、吉田修氏からは日ごろから多くの助言をいただきました。

このように貴重な経験と、資料を活用させていただき、皆様のご指導、ご協力により本研究をまとめることができました。皆様に厚く御礼を申し上げます。

最後に、私事にわたって恐縮ですが、本論文を、休日返上となって心労をかけた妻雅子、来年米寿を迎える母、母の身の回りの世話をしてくれている妹の田中るり子とその家族に贈らせていただきたいと思います。

2007年6月
大 國 道 夫



「規則です」の一点張り

「牛肉は細く、どんと値上り」

「規則です」の一点張り。牛肉の値上げが話題になっている。肉屋の店員が、値上げの理由を「規則です」と主張している。消費者は納得できず、値上げを疑問視している。



面白半分に万引

女子大生五人のグループ

女子大生五人のグループが面白半分に行方不明になった。彼らは万引をしたと疑われている。事件の詳細は、関係者の証言から明らかになっている。

星川氏、警官と認む

「かしま」事件

星川氏が警官と認む。これは「かしま」事件に関するニュース。星川氏は警官と認むという事実が明らかになった。

輸出入カン初物

清水港の村松ふ頭

輸出入カン初物。清水港の村松ふ頭で輸出入の状況が報告されている。これは重要な輸送ルートである。

不自由児ら締出し

新御苑「いま厚相の観菊会」

不自由児ら締出し。新御苑「いま厚相の観菊会」に関するニュース。不自由児ら締出しという事実が明らかになった。

美の規制できるか 建築界

美の規制できるか 建築界

美の規制できるか 建築界。美の規制に関する議論が建築界で起きている。規制の可否が議論されている。



ノッポ・ビル 是か非か

皇居前の美観 論争

調和だいなし 都が規制の条例案

古すぎる感覚 建築界 反論する

美の規制できるか 建築界

ノッポ・ビル 是か非か。皇居前の美観論争。調和だいなし 都が規制の条例案。古すぎる感覚 建築界 反論する。美の規制できるか 建築界。

白武蔵野マンション

■三井信託信託不動産部

■三井不動産信託不動産部

宝石フェア

大賞券

三人が不明

明日の幹部社員募集

■社員募集

■募集要項

関西電力

第31回定時株主総会開催のお知らせ

株主各位

明日の幹部社員募集

《ダイコクドット》でおなじみの弊社は、東京証券取引所市場第二部に上場し、都内に100の専門店を有しております。また、全国の名産品、専門店、小売店に《ダイコクドット》を大展開しております。

社員募集

■募集要項

■募集職種

第13回東京モーターショー当せん発表

賞品名 番号 賞品名 番号

イオシロート1300	13M102193	三菱 コルト	04M120003
ダイナミック1700	04M120447	コニー 340	02M120047
トヨタ	11M152978	カワサキ	07M112002
マツダファミリア	09M102048	スズキ K 30	10M121027
日野フロンティア	04M196269	スズキ K 40	04M120545
日野コンテナ	06M192214	ブリヂストン	03M120007
スバル	11M100099	ホンダスーパーカブ	04M120208
ホンダ B 800	04M107901	ヤマハウィン30	05M141006

関西電力

第31回定時株主総会開催のお知らせ

株主各位

明日の幹部社員募集

■募集要項

■募集職種

社員募集

■募集要項

■募集職種

明日の幹部社員募集

■募集要項

■募集職種

航空学園

航空技術者養成

航空技術者養成学校

明日の幹部社員募集

■募集要項

■募集職種

社員募集

■募集要項

■募集職種

明日の幹部社員募集

■募集要項

■募集職種

航空学園

航空技術者養成

航空技術者養成学校

朝日新聞

武器技術の共同開発

日米防衛首脳協議

FSX交流契機に



防衛省副大臣 佐藤 昭



米国防務次官 施 密

【ワシントン二十日電】日米防衛首脳協議は、武器技術の共同開発に関する重要な合意を達成した。この合意は、両国の防衛産業間の交流を促進し、FSX（防衛システムエクスチェンジ）の契機となる。協議は、防衛省副大臣の佐藤昭と米国防務次官の施密の間で行われた。両首脳は、共同開発によるコスト削減と技術革新の促進を重視し、今後の協力を強化していく方針を示した。

日米防衛首脳協議は、武器技術の共同開発に関する重要な合意を達成した。この合意は、両国の防衛産業間の交流を促進し、FSX（防衛システムエクスチェンジ）の契機となる。協議は、防衛省副大臣の佐藤昭と米国防務次官の施密の間で行われた。両首脳は、共同開発によるコスト削減と技術革新の促進を重視し、今後の協力を強化していく方針を示した。



丸の内内に超高層ビル60棟

三善地所 再開発構想を国土庁に提案



30年かけ床面積を2.5倍に

国土庁は、丸の内地区の再開発構想を正式に提案した。この構想は、三善地所（三軒茶屋）を中心に、30年かけて床面積を2.5倍に拡大することを目指している。国土庁は、この構想が地域の活性化と交通利便の向上に大きく貢献するとしている。また、環境に配慮した建築と緑地の確保も重要な要素として挙げられている。

都銀と地銀が接続

預金引き出し機網

都市銀行と地方銀行が、預金引き出し機網を接続する計画を進めている。この計画は、全国的な金融サービスの充実と利便性の向上を目的としている。接続されたネットワークにより、顧客は全国どこでも自分の銀行のATMを利用できるようになる。これは、金融の効率化と地域経済の活性化に大きく貢献する見込みである。

来年夏から

運賃5年間据え置く

JR東日本は、首脳表明 私鉄との格差縮小を目的として、運賃を5年間据え置く方針を示した。これは、私鉄との競争力向上と利用者負担の軽減を図るための措置である。JR東日本は、サービスの質を維持しながら、コスト削減と効率化を進めていくとしている。

貿易黒字 5年ぶり3.5%減

貿易黒字は5年ぶりに3.5%減少した。これは、輸出競争力の低下と輸入の増加によるものと考えられている。政府は、貿易政策の見直しと産業振興策の推進に取り組んでいる。



高期返済金が4年にも分けて済める
マルマルニューライフ
第一火災

節煙中に
1日
健康の心は動き出す。

<p>内科学書 新訂第三版 監修 日本内科学会 編集 中山書店</p>	<p>大峰修験道の研究 著者 大峰修 発行 佼成出版社</p>	<p>日本文学研究大成 監修 日本文学研究會 編集 国書刊行会</p>	<p>原色茶花大事典 監修 淡交社 編集 淡交社</p>	<p>不動産登記の法律知識 63年版 監修 財団法人不動産登記協会 編集 自由国民社</p>	<p>株式投資法 著者 矢野龍渓 発行 実業之日本社</p>	<p>人生後半マネープラン 著者 松本 浩一 発行 人生出版</p>	<p>重い砂 著者 大友 龍溪 発行 成成社</p>
--	--	--	---	---	---	---	---

資料 - 2 懇談会の設置要綱

大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会設置要綱

(設置)

- 第1 大手町・丸の内・有楽町地区（以下「本地区」という。）において、公共と民間の協力・協調によって、都心にふさわしい、魅力あるまちづくりを進めるため、大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会（以下「懇談会」という。）を設置する。

(対象区域)

- 第2 懇談会において検討する対象区域は、「東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」において、東京駅周辺地区として再開発誘導地区に指定されている区域とする。ただし、対象区域は必要に応じて見直すことができる。

(検討事項)

- 第3 懇談会の検討事項は、次に掲げる事項のとおりとする。
- (1) 我が国及び東京の活力を担っていく地区としての、本地区の整備に関する事項
 - (2)本地区における公共と民間の協力・協調によるまちづくりに関する事項
 - (3) その他本地区のまちづくりに関して必要な事項

(構成)

- 第4 懇談会は、別表第1に掲げる者をもって構成する。ただし、構成員は必要に応じて見直すことができる。
- 2 懇談会に座長を置き、千代田区助役をもって充てる。
 - 3 懇談会に副座長を置き、東京都都市計画局技監及び大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会（以下「推進協議会」という。）会長会社代表をもって充てる。
 - 4 座長は、必要があると認めるときは、別表第1に掲げる者以外の者に懇談会への出席を求めることがある。

(座長)

- 第5 座長は、懇談会を招集し、会議を主催する。
- 2 座長に事故あるときは、あらかじめ座長の指定する副座長がその職務を代理する。

(幹事会)

- 第6 懇談会に幹事会を置く。
- 2 幹事会は、別表第2に掲げる者をもって構成する。ただし、構成員は必要に応じて見直すことができる。
 - 3 幹事会に幹事長を置き、東京都都市計画局開発企画担当部長をもって充てる。
 - 4 幹事会に副幹事長を置き、千代田区都市開発部長及び推進協議会幹事長をもって充てる。
 - 5 幹事長は、幹事会を招集し、会議を主催する。
 - 6 幹事長は、必要があると認めるときは、別表第2に掲げる者以外の者に幹事会への出席を求めることができる。

(庶務)

- 第7 懇談会の庶務は、東京都都市計画局総合計画部開発企画室及び千代田区都市開発部開発指導課が処理する。

(その他)

- 第8 この要綱に定めるもののほか、懇談会の運営に必要な事項は、座長が定める。

付 則

- この要綱は、平成8年9月3日から施行する。
この要綱は、平成9年4月1日から施行する。
この要綱は、平成10年4月1日から施行する。
この要綱は、平成11年4月1日から施行する。
この要綱は、平成11年6月16日から施行する。

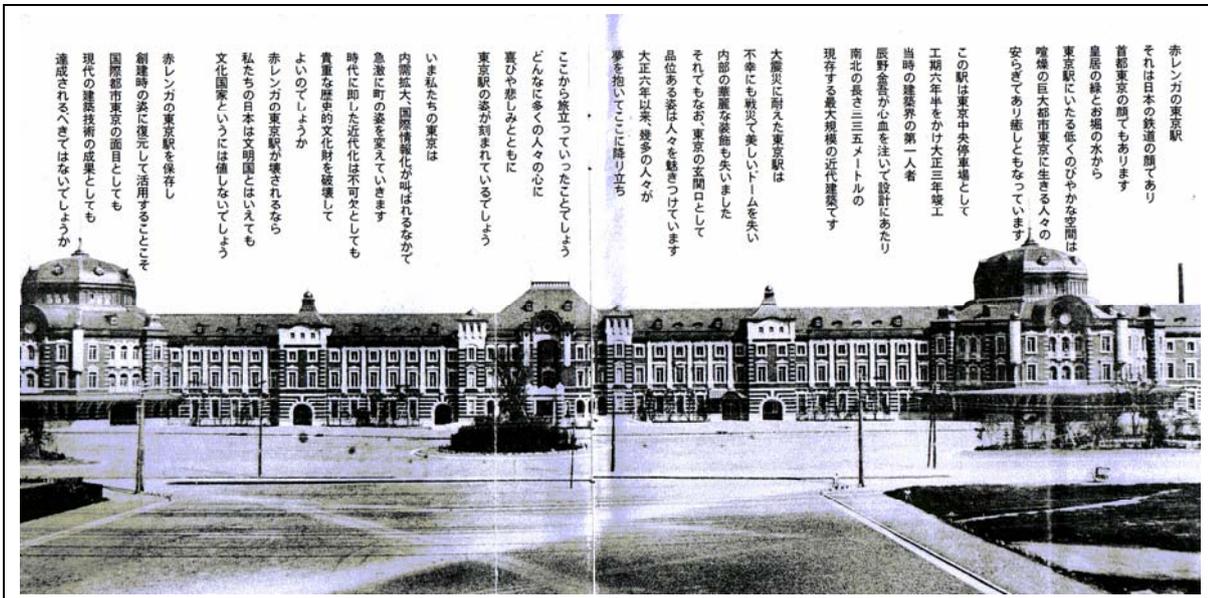
別表第1 【懇談会構成員】

千代田区	助役 都市開発部長 都市開発部建築担当部長
東京都都市計画局	技監 総合計画部長 開発企画担当部長
大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会	会長会社（三菱地所株式会社） 副会長会社（東京電力株式会社） 副会長会社（株式会社東京三菱銀行） 副会長会社（東日本電信電話株式会社） 幹事長
東日本旅客鉄道株式会社	総合企画本部投資計画部長

別表第2 【幹事会構成員】

千代田区	都市開発部長 都市開発部都市計画課長 都市開発部計画調整課長 都市開発部開発指導課長 都市開発部地域整備課長
東京都都市計画局	総合計画部長 開発企画担当部長 総合計画部開発企画担当課長 総合計画部都市整備担当課長
東京都財務局	管財部総合調整課長
大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会	幹事長 ガイドライン検討会委員長 ガイドライン検討会副委員長 街づくり検討会委員長 街づくり検討会副委員長 PR・情報化検討会委員長 PR・情報化検討会副委員長
東日本旅客鉄道株式会社	総合企画本部投資計画部担当部長

出典 赤レンガの東京駅 谷根千工房



赤レンガの東京駅
それは日本の鉄道の顔であり
首都東京の顔でもあります
皇居の縁とお堀の水から
東京駅にいたる低くのびやかな空間は
喧嘩の巨大都市東京に生きる人々の
安らぎであり癒しとなっています

この駅は東京中央停車場として
工期六年半をかけた大正三年竣工
当時の建築界の第一人者
辰野金吾が心血を注いで設計にあたり
南北の長さ三三メートルの
大震災に耐えた東京駅は
不幸にも戦災で美しいドームを失い
内部の華麗な装飾も失いました
それでもなお、東京の玄関口として
品位ある姿は人々を魅きつけています
大正六年以来、幾多の人々が
夢を抱いてここに降り立ち

ここから旅立っていったことでしょ
う
どんなに多くの人々の心に
響ひや悲しみとともに
東京駅の姿が刻まれているでしょ
う
いま私たちの東京は
内閣議大 国際情報化が叫ばれるなかで
急速に町の姿を変えていきます
時代に即した近代化は不可欠として
貴重な歴史的文化的財を破壊して
よいのでしょうか
赤レンガの東京駅が壊されるなら
私たちの日本は文明国とはいえども
文化国家というには値しないでしょ
うか
赤レンガの東京駅を保存し
創建時の姿に復元して活用することこそ
国際都市東京の面目として
現代の建築技術の成果としても
達成されるべきではないでしょうか

「東京駅市民の会」活動日誌

- ◎昭和六十二年（一九八七）
- 8月6日 第一回東京駅保存打ち合せ
- 26日 東京駅見学会
- 27日 第二回打ち合せ
- 9月15日 趣意書原案作成
- 10月5日 第三回打ち合せ
- 7日 会則原案作成
- 10日 (東京新聞報道)
- 12日 (朝日新聞報道)
- 13日 JR東日本社長、東京駅長宛、市民有志と
して、花束とともに、東京駅丸の内口駅舎の
保存要望書を提出
(東京駅周辺地区再開発連絡会議「中間報
告発表」保存も検討)
- 14日 (朝日、毎日、サンケイ新聞、TV等、大々的
に報道)
- 21日 東京駅の保存を願う市民有志の名で、「東京
駅も使い捨ての文書を作成、日英両語に
て印刷、配布キャンペーン」
- 24日 第四回打ち合せ
- 28日 運輸省、建設省、国土庁、文化庁に要望書を
提出、丸の内周辺の近代建築を中心にした
「歴史的ランドマークを考える」シンポジウ
ムが開かれる。
- 29日 千代田区に要望書を提出
- 30日 東京都に要望書を提出
(TBSテレビ「3時にあひまよう」で東
京駅保存問題放映)
- 11月3日 赤レンガの東京駅を愛する市民の会（以
下「市民の会」）準備会
- 5日 「市民の会」発起人依頼状送付
- 15日 「市民の会」準備会
- 16日 「市民の会」準備会
- 23日 (日本テレビ「TIME21」で東京駅特集)
- 24日 「市民の会」準備会
- 27日 「市民の会」準備会
- 12月8日 「市民の会」準備会
- 12日 丸の内ステーションホテルにて、市民の会
発起式、筆頭代表に三浦朱門、高峰三枝子の



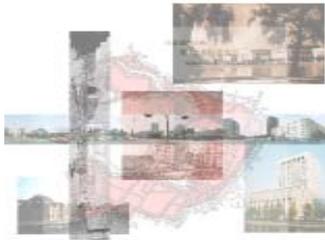
◎右市民有志、
東京駅長に「東
京駅保存要望書」
を提出
昭和六十二年十
月十三日
◎左東京駅前
の「市民の会」
署名運動
昭和六十三年一
月十六日

- ◎昭和六十三年（一九八八）
- 1月6日 (「東京のビルは借手市場に」)との新聞
報道
- 9日 池袋駅東口で街頭署名
- 13日 「市民の会」第二回運営委員会
- 16日 東京駅、銀座ソニービル前で街頭署名
- 19日 三菱地所「丸の内改造計画」発表
- 25日 12月26日 第一次国会請願(二万名分)へ多量
署名



◎両氏をお願いする
19日 趣意書、会則、名簿、署名用紙制作
20日 署名用紙発送
22日 「市民の会」第一回運営委員会

緊急トークイン part2



どうする・どうなる

丸の内のスカイライン

「緊急トークイン part2 どうする・どうなる丸の内のスカイライン」は7月18日、千代田区中小企業センターにて開催されました。多数のご来場ありがとうございました。

今回の開催結果については鋭意作成中です。しばらくお待ちください。

[パネリスト] (50音順)

五十嵐敬喜 いがらし・たかよし／法政大学法学部教授

北沢猛 きたざわ・たける／東京大学工学部助教授

陣内秀信 じんない・ひでのぶ／法政大学工学部教授

田村明 たむら・あきら／法政大学名誉教授・まちづくり学会会長

森まゆみ もり・まゆみ／作家・谷根千工房

山本坦 やまもと・ひろ／美しい景観をつくる都民会議千代田区代表・前千代田区景観形成マスタープラン策定委員

[コーディネイター]

西村幸夫 にしむら・ゆきお／東京大学工学部教授・前千代田区景観形成マスタープラン策定委員

(敬称略)

主催 東京美観地区をつくる市民会議設立準備会

→ [緊急トークイン part1 \(1998.1.31\) 開催結果へ](#)

→ [「都心の景観を考える」表紙へ](#)

緊急トーク・イン「どうするどうなる 丸の内のスカイライン」

パネリストの意見

*パネリストの名前をクリックすると意見の詳細が読めます

[久保金司](#) (美しい景観をつくる都民会議千代田区代表) :

街づくりは、行政の活動や指導がどうしても必要になるから、市民は行政を信頼していかなくてはならない。行政は、誤解を招く行動をせず、信頼に応えてくれるような行為行動をしてほしい。

今日のような市民の意見を聞く場ができたということは大変良い。行政がこういう市民の意見をどんどんくみ取って、希望に対する調整をすることが必要ではないか。

今日の集まりの主旨は、反対運動ではなく、広く市民の声を集めていくことである。行政は今日の集まりを市民の声を建設的に集めるための機会だと捉えて欲しい。

街づくりの手続きは民主的なルールに従ってほしい。市民と行政の話し合いのテーブルに乗せる形で意見を集めてほしい。

この地区は美観地区として明治時代から美しさを保とうと法律で決めてきた地域だ。我々が慣れ親しんできたこの美しさを変えていこうと言うのだから十分な検討が必要だ。

地権者は、法人ではなく人間という立場に立って計画を図ってほしい。

三菱地所は、今は中心になって高い建物を建てようとしているけれども、東京海上を建てる時の美観論争では超高層化に反対をしていた。こういった経緯歴史もきちんとふまえてほしい。

行政には元気を出してもらいたい。袋叩きにあっているという意識じゃなくて、反対に、こういう機会に元気を出して欲しい

[小林さえ](#) (東京の顔『丸の内』を守る会代表) :

丸の内というのは、東京、日本の原風景だったんだとつくづく思う。

京都から遷都して以来、丸の内はたくさんの国民の血のにじむような努力によって日本の表玄関として作られてきた。その意味で丸の内の美観は、東京の人だけではなくて国民みんなの財産だ。

立派なドームを持った一国の中央駅が城と対峙して、30mの高さのビルが美しく揃って

いる風景はおそらく東京だけだ。その意味でも、これは世界的にも値打ちのある街のでき方だと思う。

高さ 150mの物が東京駅前に建つと考えると、すごく美しさのバランスを失するようになる。本当に良くないと思う。

容積率とか企業側の営業の声とかそういう次元ではなく、丸の内は国民の場所なんだと一人一人が自分の問題として切実に考えてみる必要があると思う。

こういう会を開いたおかげで、いろんな人にいろんなことを考えてもらえて、その意見を伺うことができたことは非常に大切なことだ。

地球上の資源というのは今あるだけでこれから作り出すわけにはいかない。エネルギーの面でも資源の面でもそういうことをもう少し考え、時間をかけてやってもらいたい。

進士五十八（東京農業大学農学部教授）：

この十数年来、地権者が中心に丁寧な勉強会をやってきたことそのものは、とても意味がある。しかし、ここは首都であり地権者だけの地区ではない。地権者はそういう自覚を持つべきだ。

そもそも、あるビジョンを実現する手段が技術でありお金だと思うが、今は手段である技術の方が先に行って、利益もあるしお金もあるから作ろうという感じがちょっとする。そこが気になる。

東京をどういう都市にしたいのか、特に歴史と自然のある都心をどうするのか考えるべきだ。地権者が専門家としてスタディをしたり、少し幅を広げてこういう議論をするのも良い。

マンハッタンじゃなく、どれくらい「東京であること」を目指しているのか。一国の首都をつくるのによその国の都市をモデルにしたというのは、少々不謹慎だ。

過去の専門家が、長年努力して美観をつくってきたところにアーキテクトという職能がある。今ある美観をなおざりにすることは、その職能種を踏みにじっていることにはならないか。

皇居周辺は東京の顔として多くの人によって作られてきた。そういう歴史と自然のあるオープンスペースと建物群とのバランスを今回の計画の中ではどのようにとっていくつもりなのか。

建物の高さについて、「概ね」とか、最初は 30 だったのに次は 100 にしてもう少しくくと 200 まで良いというのは詐欺的な行為である。

このプロジェクトは、皇居とその周辺や霞ヶ関の再整備までもターゲットにして、国民みんなが時間をかけて深く考えていっても良いのではないか。

元来日本の建築は低層水平型に展開してきた。それがここに来て急に、アメリカの様な垂直型に展開した。しかし、そろそろそういう都市づくりというものを考え直すべきではないか。

今回の懇談会案は「拠点」を設けて、段階的なスカイラインの構成を考えている点は良いが、オープンスペースへの配慮が不十分だ。街区単位で内に閉じた空地を考えるのは良くない。

例えば、お濠端全部にオープンスペースをとれば東京の顔になるのではないか。

この地区は都市に必要な歴史と文化を重合して成熟し、今の風景を形成してきた。基本的にそれはあまり変えない方がよい。時間とか歴史に対する思いやりが今回の計画には見られない。

丸の内界隈にまあまあ安定した景観がようやくできてきたのに、またそれを壊して、郊外の都市でやるような開発をする事が本当によいのか。

昔の企業は公共に対してどう貢献するかということきちんとやってきた。企業はこのプロジェクトの社会的文化的な意義をもっと考えるべきだ。

今までは、集中して大規模化すればメリットがある時代だったが、環境の時代は逆だ。200mのビルをつくったら今よりも大変な量のエネルギーを消費する。そういうことに対する配慮がない。

懇談会の案では、東京駅だけ守って復元しても意味がない。そういう意味でも大きな時代の流れというものを読んで、もう一回ボタンをかけ直した方がよいと思う。

多兎貞子（赤レンガの東京駅を愛する市民の会）：

市民の声に耳を傾けることはとても大切である。現在の社会経済情勢の中では、今回のPR運動がどういう方向に転ぶか判らないので、これからもずっと続けていくべきだ。

建物保存に関しては耐震性の話が問題になるが、残そうという意志があれば、色々補強の方法を工夫したりできるんじゃないのか。

かつての丸ビルでは非常にくつろぐことができた。上からの圧迫感がないことが、気持ちの上にゆとりを持たせてくれるのだろうか。

ビルを建てるときには、屋上にも気を配って、上から見られることにも配慮してもらいたい。

大江新（法政大学工学部教授）：

景観を考えるときには、何が何でも超高層がダメだとせずに、ある程度具体的に様々な角度から検討していかないと、結局強い言い方にならず説得力がなくなってしまうのではないか。

実際のアイレベルから見てどう見えるかという検討が必要だ。その場合でも、遠景、中景、近景、それぞれで建物の見え方は変わるということはきちんと考えるべきだ。

東京駅前の広がり周辺の周囲をどういう高さのものが囲むのかということも、この地区全体の中の特徴的な要素だという気がする。そこについても色々な形で議論が続いていけば良いと思う。

地区内には4つの拠点があって、それを全部高さ 200m位まで許そうと言っているが、4つある拠点も全て一律にするなんて考えは良くない。

新しい姿のあり方についてなにかコンセンサスを得ることを目指してやっていければ良いと思う。

二瓶正史（アーバンセクション主宰）：

都市と建築というのは色々な生活と非常に綿密な関わり合いを持ちながら歴史的に形成されてきたものだ。今回発表された計画はその結びつきが非常におかしいものになってい

る気がした。

今あるこの丸の内の街区を前提条件として、このような建物を建てたとしたら、震災問題、交通問題など非常におかしい事態が沢山発生するだろう。

丸の内が、新宿副都心みたいに質じゃなくて量で勝負しようと思ったら、もうおしまいである。

皇居とその周辺の広い見晴らしの関係において、この地区のことを考えなくてはいけない。

建物は社会的な責任を持っているから、自分が環境に対して義務することも考えていかなければ、とてもじゃないけど街づくりはできない。

スカイラインの問題だけではなく、この街をどうしたいかというイメージがすごく大切である。そういうことも、ここで働く人たちも交えて、こういう場で論じていけたらよい。

山本坦（美しい景観をつくる都民会議千代田区代表）：

容積率 1300%、高さ 150m、200mの建物が建ち並ぶ街にはやっぱりギョツとする。

実感として、都市は、政府が経済的観点からつくるものであって、市民のベースはシャットアウトされている感じがする。

ここは日本の顔なのに、都市に個性が見られない。「クローン・シティ」という感じか。「sense of place」、場所に関するコモンセンスがなくなるのはどうか。

計画通りのものが立ち並んだとすると、二酸化炭素の問題はどうなるのか。「sense of century」世紀のセンスという観点から考えるべきことがあるのではないか。

東京の景観を、地権者と行政と一緒にあって、一人一人がじっくりと考え、色々と意見を出し合っていくべきだ。

建物というのは次の世代に伝えていくものだ。次の世代にこういうものを残したら、はたしてどう考えるだろう。

とにかく我々が自分の意見をはっきりと言うことが一番大切だと思う。

伊東孝（日本大学理工学部教授）：

今回こういう形で、非常に広い地域で一人一人がこの問題について考えようとなっていることは良い。この地区は日本の顔なんだから、みんなで考えていこうという姿勢が非常に大切だ。

超高層の建物は皇居周辺に壁をつくることになる。そうなると、空間的な奥行きがなくなってしまい良くない。皇居のように自然環境豊かなところは、非常に大切にしていけるべきだ。

今回の会の盛り上がりは、何らかの形でみんながこの地区に関わりたく思っているからで、そういった動機は非常に大切にしたいと思う。これを機会にもっと大きな運動にしていった方が良い。

歴史的に見ればこれまで声を上げるべき時に我々はそうしてこなかった。今回はそういう愚を繰り返すべきではない。

建物を注視するのは大切だけど、もうすこし他のところにも目配りして全体を考えていきたい。交通計画、交通問題等も踏まえて、この景観を最終的には見直さないといけない。

コーディネーター（西村幸夫）による補足総括：

このまちは、市区改正と震災復興の2回の都市計画が我々未だに影響力を持ってきている、都市計画の記念碑的な所である。その意味で非常に貴重だと思う。

情報公開を徹底し情報を共有した上で、みんなでいろいろと議論ができるような土台をきちんとつくってやっていくことはかなり重要だ。

計画者の意見やここで実際に働いている人たちの意見ときちんと接点をもうける必要があるのではないか。

景観は主観的だという意見もあるが、議論を深めていけば、何らかの方向がここで見つかっていくのではないかな。

[戻る](#)

資料6 三菱地所社史 丸の内「美観論争」

第10章 新しい丸の内の完成と新規事業への進出(昭和42年～48年)

なおこの間、当社では常盤橋公園の隣接地に日立製作所が常盤橋別館として所有していた土地建物を譲り受け、45年5月に「日本ビルヂング別館」の建設に着手している。47年2月に竣工したこの建物は、地下3階地上13階建て、延床面積1万4,270㎡の規模で、地下3階から地上6階までのパーキングシャフトをもつオフィスビルとなった。



名称：日本ビルヂング別館
所在地：千代田区大手町二丁目7番1号
着工：昭和45年5月12日
竣工：昭和47年2月2日

4. 丸の内の「美観論争」

建築基準法の改正と超高層ビルの出現

昭和38年(1963)7月に建築基準法が改正された(39年1月15日施行)。改正前の法律では、建物の高さは原則として商業地域では31m(100尺)以下、住居地域では20m(65尺)以下と決められていたが、今回の改正で高さ制限に代えて、新たに容積地区制を導入することになったのである。容積地区制とは、建物を高さで制限するのではなく、容積率(敷地面積に対する建物の延床面積の割合)で規制する地区を指定する制度である。

都内においては、環状6号線(山手通り)と荒川放水路に囲まれたほとんどの区域に対して容積地区の指定が行なわれた。これにより建物の延床面積が敷地面積と等倍(100%)までしか認められない第1種地区から、10倍(1,000%)まで可能な第10種地区までの10種類に地域分けがなされたのである。丸の内や新宿副都心が第10種、八重洲や有楽町、渋谷などが第9種、銀座が第8種等々と定められた。

容積地区制度の狙いは、建物の高層化のためには周辺に空地を広く確保させ、これによってゆとりのある都市づくりを進めることにあった。この高層建築物の理論的な裏づけとなったのが「柔構造理論」である。これは従来の鉄骨鉄筋コンクリート造の「剛構造理論」に対して、鉄骨造により地震等の揺れを吸収してし



建築中の霞が関ビル 昭和42年3月、最上階の36階まで建ち上がった時点で丸の内のパレスホテルより撮影

まおうとする考え方であった。

この理論が研究されたきっかけは、32年に当時の十河信二国鉄総裁が、東京駅を24階建ての高層ビルに改築しようとのプランを打ち出したことであった。この改築案は結局は実現されなかったが、検討の過程で柔構造理論が確立されたのである。丸の内においては、当社が設計監理を担当し41年に完成した富士銀行本店が同理論の最初の導入例であり、また同理論に基づき高さ100mを超えるわが国初の超高層ビルとして43年に誕生したのが、三井不動産の霞が関ビル(地下3階地上36階建て、軒高147.0m)であった。

東京海上ビルの建替計画

これより前、東京海上火災保険では昭和36年(1961)ごろから丸の内の東京海上ビル旧館を建て替える検討を始めていた。同ビルは大正7年(1918)の建設以来50年近くを経過し、営業規模の拡大による狭隘化をはじめ、建物の老朽化および地盤沈下に伴う建物の沈下と傾斜などの問題が生じていた。しかし当時、建築基準法改正の動きがあったことや改築中の移転先を丸の内周辺に求めることができなかったことなどもあり、具体化には至っていなかった。

しかし仮移転先については当社の丸ノ内総合改造計画の進展で、39年1月、当社が計画中の国際ビルを建替期間中の移転先として使用したい旨の申込みがあり、東京海上の新ビル建設計画は急速に進むことになったのである。39年3月には当



取壊し前の東京海上ビル 曾禰中條建築事務所の設計で大正7年竣工。取壊し前の昭和41年12月に東京都火災予防対策委員会が火災実験を行ない、その煙の跡が残っている。12月12日、解体工事起工

社に設計依頼があり、4月には東京海上側の担当部門として施設調査室が発足した。当社では、さっそく旧館その他の調査に着手し、7月からは東京海上との定期的な打合せが開始された。

階数、高さの問題も含めて当社はさまざまな案の比較研究を進め、10月に剛構造における限界である14階案を提出した。併せて16階、27階、35階のそれぞれの案に関する建築限界図を添え、詳細案の検討を始めた。この時期当社では、すでに丸の内において柔構造理論に基づく16階建ての富士銀行本店新築工事を手がけており、高さを31mに抑えるという考えは初めからもっていなかった。あくまでも周辺環境との調和を考え、機能的で快適な建物を設計するという観点から14階案が適当と判断し、提案したのであった。

しかし高さの問題で、当社と30階の超高層を主張する東京海上とのあいだで意見は並行線をたどった。当社は周辺環境の問題だけではなく、超高層の場合、基準階の床面積が小さくなりすぎて機能的に不便になると考えたのだが、当社案は東京海上の受け入れるところとならなかった。結局、東京海上は設計を前川国男建築設計事務所に変更し、41年10月、地下5階地上30階建て、高さ127.768mの計画で、東京都へ建築確認申請書を提出したのである。

東京都の対応

この東京海上の新ビル建設案に対しては、その位置周辺が皇居正面の堀端という特殊な環境にあること、また皇居周辺は美観保持のため昭和8年(1933)に当時の市街地建築物法による「美観地区」に指定されていたことなどから、いわゆる「美

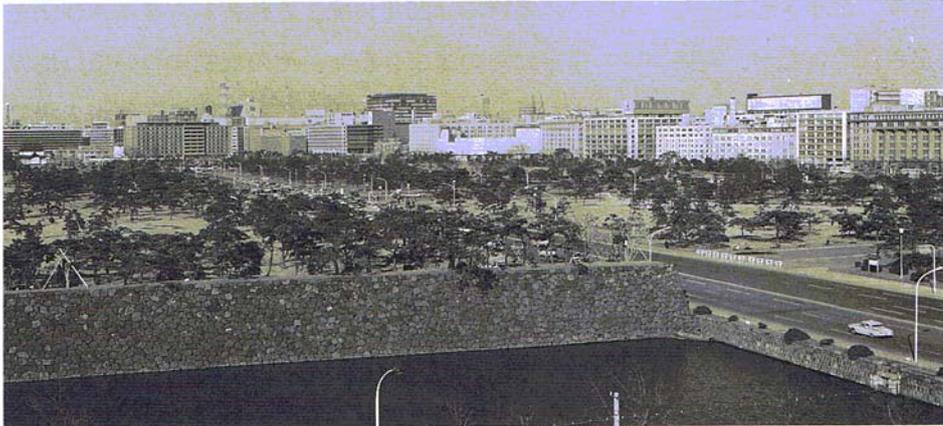
観論争」が巻き起こった。市街地建築物法は25年に廃止され新しく建築基準法が制定されていたが、美観地区の指定はそのまま存続し、その規制については地方公共団体の条例で定めることとされていた。しかし戦後の混乱期で復興が先決であったために、条例は設けられないままになっていた。そんなところに東京海上の超高層ビル計画がもち上がったのである。

東京都は、41年10月に東京海上が建築確認申請書を提出するより前、超高層ビルの計画を検討している段階から、丸の内地区を中心に都市の景観問題の議論を進めていた。都としては、堀端に面して建物の高さがほぼ揃った景観を評価しており、今後建築される建物には制限を加える必要があるのではないかとの考えのもとに、この問題に関する検討を建設省に要請、これを受けて40年12月、建設省は「丸の内地区景観対策懇談会」を設置したのである。

この懇談会においては、丸の内の景観対策のあり方が学会、財界などの意見を聞きつつ論議されたが、結論は出ないままに終わった。続いて都は、建築基準法に基づいて東京都美観地区建築条例を制定しようとして、41年9月の都議会提出を図った。しかし景観に対して制限を設けることの是非をめぐって議会内部や建設省でも議論が百出し、結局都はこの条例案の提出を見合わせた。このような状況のなかで、10月5日に東京海上から新ビルの建築確認申請書が提出されたという経過があったのである。

一方東京都は、その後東京都都市計画地方審議会の土地利用調査特別委員会を招集して再び美観地区建築条例の適否について検討を続け、12月3日に一応の結論として、特別委員会は都知事に条例を制定すべき旨を報告した。しかしこの特別委員会でも、美観地区建築条例の適否について賛否両論が対立、議論が必ずしも十分まとまっていたわけではなかった。

さらに問題を複雑化したのは、美観地区建築条例の適否とは別に、容積率の計算方法自体の法解釈をめぐる論議となり、42年4月15日、都が東京海上より提出されていた建築確認申請を却下したことである。理由は既存の新館(昭和5年竣工)と計画中の本館ビルを一体のビルとし、両者を合わせた敷地をもとに容積を算出しているが、新館は貸ビルで本館とは用途が異なる別のものであり、両者を一体として容積計算することはできないというものであった。折しもこの4月15日は第6回統一地方選挙が行なわれ、東京都知事に美濃部亮吉が当選し、初の革新都



堀端の景観 このスカイラインのほぼ揃った街並みの景観をめぐって論議が巻き起こった。東京海上ビルは解体工事中

政が誕生した日でもあった。

これに対して東京海上側は6月5日、東京都建築審査会に都の処分の取消しとともに申請を確認するよう不服申し立て審査請求書を提出した。「美観論争」は法解釈の問題を含めて混迷の度を深めていったのである。

東京都建築審査会も紛糾し、通常、審査請求を受理した日から1カ月以内に裁決することが原則とされていたが、結論はなかなか出なかった。その後、東京市政調査会などの都政関係団体が都側を、日本建築家協会、日本建築学会など建築関係団体が東京海上側をそれぞれ支持し、声明や申入書を提出する等の騒ぎになり、さらに東京都建築審査会の委員自体の適否および辞任問題の議論も出されるに至った。ついに42年9月26日、辞表提出の3委員欠席のまま、4委員のみで強行採決を行ない、都の却下処分を不相当とする裁決が下されたのであった。

議論の焦点と当社の主張

「美観論争」は都市の美にかかわる問題を提起しただけではなく、建築基準法の法解釈の問題および皇居の堀端という特殊な環境のもとで、時の佐藤栄作首相、歴代建設大臣を含めての政治問題にまで発展したが、論点は二つに集約されるだろう。一つは都市の美とは何か、もう一つは都市の美を法律で定め規制することの可否である。

まず都市の美とは何かという問題であるが、この丸の内一帯は皇居の緑を借景

として、建築基準法改正前の制限に基づき高さ31mと軒高の揃ったビルが整然とした都市空間を実現している。そこへさまざまな高さ、形のビル建設を認めたのでは調和を乱し、せっかくの景観が損なわれることになる。あくまでも周辺との調和を重視したい、というのが東京都を中心とした立場であった。

一方の日本建築学会等の建築家グループの立場は、都市美とはあくまでも主観であり、単に建築物の高さを揃えることだけで評価されるべきではない、というものであった。

次に都市の美を法律で定め規制することの可否について、東京都側は京都駅前の京都タワーの例を挙げ、美を保持するためにはなんらかの規制が必要との立場をとっていた。丸の内地区は市街地建築物法時代の昭和8年(1933)に美観地区に指定されており、市街地建築物法に代わった建築基準法において規制の方法は地方自治体の条例に任せるとされていたことを論拠に、都は新たな条例を定め規制しようとしたのである。

否定する側の日本建築学会、日本建築家協会等は、美という難しい問題を通じて建築物の高さその他の規制を行なうことは問題が多く、美醜や都市のあるべき姿、内容を条例で簡単に規制するべきではないとの立場を示した。

当社は美観論争が発生する以前から都市全体の環境づくりを重視し、景観についても当社なりの考え方をもって丸の内の整備を行なってきたり、制度の有無にかかわらず、ビル建設にあたっては互いに周辺の環境との調和を考える必要がある、というのが基本的な考え方であった。したがって都市の美とは何かの点ではさまざまな解釈があろうが、丸ノ内総合改造計画にもみられるとおり、皇居外苑に隣接する丸の内は、建物の大きさや高さなどをなるべく揃えるほうが望ましいとの立場をとっていた。

また都市の美を法律で定め規制することの可否については、戦前の昭和8年に美観地区に指定しておきながら法律で定めた条例も出さず、そのまま放置しておいて、なぜ高層建物が可能な容積制度を採用したのか。そして新たな容積制度に基づくビルの計画が具体化してから条例を検討するのは順序が逆ではないか。つまり容積制採用の前に、美観条例に関する論議を行なうべきではなかったのかという点を主張した。

丸の内にも100mビル

結局、政治問題にまで発展した東京海上の新ビル建設計画は、当初の地上30階高さ約128mの計画を縮小し、25階建て高さ約100mに変更することで決着した。東京海上は昭和45年(1970)10月5日、建築確認申請書を再度提出し、12月17日に受理され、同月23日に着工した。竣工は49年3月12日であった。

東京海上ビルの竣工と相前後して、丸の内においてもいくつかの高層ビルが建築された。常盤橋の再開発地区に46年7月に完成した29階建て高さ110mの朝日東海ビルをはじめ、48年12月に完成した25階建て99.7mのサンワ東京ビルや、49年3月完成の15階建て62mのAIUビル、同年6月完成の19階建て68.6mの日本鋼管ビル、51年完成の24階建て100mの三井物産ビル、53年完成の24階建て100mの大洋漁業ビルなどである。

このほか超高層ビルではないが、43年9月には大手町二丁目に東京国際郵便局が竣工し、11月には皇居の新宮殿も完成している。ちなみに皇居東御苑が一般公開されたのも、この年の10月からである。翌44年4月には大手町電話局が、さらに46年9月には大手町一丁目に当社の設計監理により読売新聞社本社ビルが完成した。この建物は深さを地下5階とし、「未来社会をリードする情報プラント・読売新聞」のコンセプトのもと、印刷から発行までの工程を集約、各階の配列も効



竣工した東京海上ビル 柱を窓面から離して風雨や日照から躯体を保護するとともに、火災延焼防止の庇の役目も担うように設計された

率的な新聞発行を重視したつくりになっている。さらに印刷機による騒音や振動が外部に漏れないような構造を採用したほか、空調も印刷所という大空間を24時間バランスよく吸排気するための工夫が凝らされた。

この読売新聞社の完成により、大手町地区は産経新聞、日本経済新聞の各社が軒を並べ、新たな新聞街を形成したのである。

千代田区景観まちづくり条例

第一章 総則

(目的)

第一条 この条例は、東京都千代田区（以下「区」という。）と区民等及び事業者が、対話と協働のもとに、江戸及び東京の中心地として歴史的に継承されてきた象徴的で多様な空間を生かし、世界に開かれた国際都心にふさわしい先端性をもった風格ある都心景観を創出することを目的とする。

(用語の定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 景観まちづくり 千代田区らしい風格ある都心景観の形成を図ることをいう。
- 二 建築物 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）に規定する建築物をいう。
- 三 工作物 建築基準法第八十八条及び千代田区規則（以下「規則」という。）に規定する工作物をいう。
- 四 広告物 屋外広告物法（昭和二十四年法律第百八十九号）に規定する屋外広告物をいう。
- 五 区民等 区内に住所を有する者及び区内の土地又は建築物に関する権利を有するものをいう。
- 六 事業者 区内の建築物、工作物又は広告物の建築主若しくは設置者並びに設計者、施工者をいう。
- 七 美観地区 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）に規定する美観地区をいう。
- 八 景観形成地区 美観地区以外で、景観まちづくりを進めるうえで重点的に景観の保全及び誘導を図る地区をいう。

(区長の責務)

第三条 区長は、この条例の目的を達成するため、総合的な施策を通じて、景観まちづくりに努めるものとする。

- 2 区長は、景観まちづくりを推進するに当たっては、区民等及び事業者の意見が十分に反映されるよう努めるものとする。
- 3 区長は、公共施設の整備を行おうとするときは、景観まちづくりに関して先導的な役割を果たすよう努めるものとする。
- 4 区長は、景観まちづくりに対する区民等および事業者の意識を高めるため、その啓発に努めるものとする。

(区民等及び事業者の責務)

第四条 区民等及び事業者は、主体的に景観まちづくりに寄与するように努めるとともに、区が実施する景観まちづくり施策に協力しなければならない。

(景観基本計画の策定)

第五条 区長は、景観まちづくりを総合的かつ計画的に進めるため、景観基本計画を策定しなければならない。

- 2 区長は、景観基本計画を策定し、又は変更するときは、あらかじめ、千代田区景観まちづくり審議会（以下第二十六条第一項を除き「景観審議会」という。）の意見を聴かななければならない。
- 3 区長は、景観基本計画を策定し、又は変更したときは、これを公表しなければならない。

(景観まちづくり基準の策定)

第六条 区長は、前条の規定により景観基本計画を策定したときは、景観まちづくりを推進するため必要に応じ景観まちづくり基準を策定することができる。

- 2 前条第二項及び第三項の規定は、前項の規定により景観まちづくり基準を策定する場合に準用する。

(国等に対する要請)

第七条 区長は、必要があると認める場合、国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる団体（以下「国等」という。）に対して、区が進める景観まちづくりに関して協力を要請するものとする。

第二章 景観まちづくりに係る行為の届出

(行為の届出等)

第八条 区内において、次の各号に掲げる行為を行おうとする者（国等を除く。）は、あらかじめ規則で定めるところによりその内容を区長に届け出なければならない。

- 一 建築物の新築、増築、改築、移転、外観の過半にわたる色彩の変更又は外観の過半にわたる修繕若しくは模様替え
- 二 工作物の新設、増設、改造、移設、外観の過半にわたる色彩の変更又は外観の過半にわたる修繕若しくは模様替え
- 三 屋外広告物の表示、設置、増設、改造、移設又は外観の過半にわたる色彩の変更若しくは表示方法の変更
- 四 土地の形質の変更
- 五 前各号に掲げるもののほか、景観まちづくりに影響を及ぼすと認められる行為であって、規則で定めるもの

- 2 国等が、前項各号に掲げる行為を行おうとするときは、あらかじめ、規則で定めるところによりその内容を区長に通知しなければならない。

(指導又は助言等)

第九条 区長は、前条第一項の届出があった場合において、景観基本計画及び景観まちづくり基準（以下「景観基本計画等」という。）に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対して必要な措置を講じるよう指導、助言又は勧告することができる。

- 2 区長は、前条第二項の規定による通知を受けた場合において必要があると認めるときは、景観基本計画等に適合にさせるための措置を要請することができる。

- 3 区長は、前二項の規定により指導、助言若しくは勧告又は要請をする場合において必要と認めるときは、あらかじめ、景観審議会の意見を聴くことができる。

(景観に関する情報提供)

第十条 第八条第一項に規定する行為を行おうとする者は、地域住民に対し事業の説明をする場合は、当該説明の際に景観に関する事項を説明しなければならない。

- 2 第八条第一項に規定する行為を行おうとする者は、前項の事業説明をしない場合であっても、当該事業の景観に関する情報を掲示その他の方法により適切に提供するよう努めなければならない。

第三章 美観地区

(美観地区ガイドプランの策定)

第十一条 区長は、美観地区について、当該地区の特性に応じた景観まちづくりに係る方針及び基準（以下「美観地区ガイドプラン」という。）を策定するものとする。

(美観地区ガイドプランの案の縦覧等)

第十二条 区長は、美観地区ガイドプランを決定しようとするときは、あらかじめその旨を公告し、当該ガイドプランの案を当該公告の日から二週間縦覧に供しなければならない。

- 2 前項の規定による公告があったときは、区民等は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された美観地区ガイドプランの案について区長に意見書を提出することができる。

(美観地区ガイドプランの決定)

第十三条 区長は、美観地区ガイドプランを決定するときは、あらかじめ景観審議会の意見を聴かななければならない。

- 2 区長は、前項の規定により景観審議会の意見を聴こうとするときは、前条第二項の規定により提出された意見書の要旨を景観審議会に提出するものとする。

- 3 区長は、美観地区ガイドプランを決定したときは、その旨を告示し、当該ガイドプランを縦覧に供しなければならない。

(美観地区ガイドプラン等の遵守)

第十四条 前条第三項の規定による告示があった日の翌日以降、当該地区内において、第八条第一項に規定する行為を行おうとする者は、当該行為が美観地区ガイドプランに適合するようにしなければならない。

(指導又は助言等)

第十五条 区長は、第八条第一項の規定による届出があった場合において、美観地区ガイドプランへの適合が不十分であると認めるときは、その届出をした者に対して必要な措置を講じるよう指導、助言又は勧告することができる。

第四章 景観形成地区

(地区景観形成ガイドプランの策定)

第十六条 区長は、美観地区以外の地区で、景観まちづくりの推進を図る必要があるものについて、当該地区の景観まちづくりに係る方針及び基準（以下「地区景観形成ガイドプラン」という。）を策定することができる。

- 2 区長は、地区景観形成ガイドプランを策定するときは、あらかじめ当該地区内の区民等の意見を聴かななければならない。

(地区景観形成ガイドプランの策定の申請)

第十七条 一定の地区内の土地、建築物、工作物又は広告物の所有者及び権原に基づく占有者（以下「所有者等」という。）は、当該地区における景観まちづくりに関し、地区内の区民等の意見を聴き、当該地区の地区景観形成ガイドプランの素案を作成し、区長に対して規則で定めるところにより当該素案に基づく地区景観形成ガイドプランの策定を申請することができる。

2 区長は、前項の素案がこの条例の目的に照らして適当であると認めるときは、これを地区景観形成ガイドプラン案とするものとする。

(地区景観形成ガイドプランの案の縦覧等)

第十八条 区長は、地区景観形成ガイドプランを決定しようとするときは、あらかじめその旨を公告し、当該ガイドプランの案を当該公告をした日から二週間縦覧に供しなければならない。

2 前項の規定による公告があったときは、当該地区内の区民等は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された地区景観形成ガイドプランの案について区長に意見書を提出することができる。

(地区景観形成ガイドプランの決定等)

第十九条 区長は、地区景観形成ガイドプランを決定するときは、あらかじめ景観審議会の意見を聴かななければならない。

2 区長は、前項の規定により景観審議会の意見を聴こうとするときは、前条第二項の規定により提出された意見書の要旨を景観審議会に提出するものとする。

3 区長は、地区景観形成ガイドプランを決定したときは、当該地区を景観形成地区として指定し、その旨を告示し、当該地区景観形成ガイドプランを縦覧に供しなければならない。

(地区景観形成ガイドプランの遵守)

第二十条 前条第三項の規定による告示があった日の翌日以降、当該地区内において、第八条第一項に規定する行為を行うとする者は、当該行為が地区景観形成ガイドプランに適合するようにしなければならない。

(指導又は助言等)

第二十一条 区長は、第八条第一項の規定による届出があった場合において、地区景観形成ガイドプランへの適合が不十分であると認めるときは、その届出をした者に対して必要な措置を講じるよう指導、助言又は勧告することができる。

第五章 景観まちづくり協定

(景観まちづくり協定の認定)

第二十二条 区民等は区域を定めて、その区域における景観まちづくりに関し必要な事項について景観まちづくり協定を締結し、規則で定めるところにより、その代表者を通じて区長に当該協定の認定を求めることができる。

2 区長は、前項の協定がこの条例の目的に照らして適当であると認めるときは、これを認定するものとする。

3 区長は、前項の規定による認定を行ったときは、その旨を公告しなければならない。

第六章 景観まちづくり重要物件

(景観まちづくり重要物件の指定)

第二十三条 区長は、建築物、工作物その他の物件で景観まちづくり上重要であると認めるものを景観まちづくり重要物件(以下「景観重要物件」という。)として指定し、必要があると認めるときはその保存等のために技術的支援その他の措置を講ずることができる。

2 区長は、前項の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ景観審議会の意見を聴くとともに、建築物、工作物その他の物件の所有者等の同意を得なければならない。

3 区長は、第一項の規定により指定をしたときは、その旨を所有者等に通知するとともに告示しなければならない。

4 区長は、景観重要物件が景観まちづくり上の価値を失ったときその他特別の理由のあるときは、景観審議会の意見を聴き、その指定を解除するものとする。

5 第一項の規定は、文化財保護法(昭和二十五年法律第二百四号)、東京都文化財保護条例(昭和五十一年東京都条例第二十五号)および東京都千代田区文化財保護条例(昭和五十八年東京都千代田区条例第二十六号)の規定により指定された文化財には適用しない。

第七章 表彰及び支援

(表彰)

第二十四条 区長は、優れた景観まちづくりに寄与する行為をした者を表彰することができる。

2 区長は、前項の規定により表彰しようとするときは、景観審議会の意見を聴かななければならない。

(区民等に対する支援)

第二十五条 区長は、区民等及び事業者の景観まちづくりに関する自主的な活動を促進するため、必要があると認めるとき

は、技術的支援その他の措置を講ずるよう努めるものとする。

第八章 景観まちづくり審議会

(設置)

第二十六条 景観まちづくりを適切に推進するため、区長の附属機関として、千代田区景観まちづくり審議会を置く。

- 2 景観審議会は、この条例の規定により定められた事項その他の区長の諮問する景観まちづくりに関する重要事項を調査し、審議するものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、景観審議会は、景観まちづくりに関する重要事項に関して区長に意見を述べることができる。

(組織)

第二十七条 景観審議会は、二十人以内の委員で組織する。

- 2 景観審議会の委員の任期は、二年とし、再任を妨げない。ただし、欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 景観審議会の委員は、景観まちづくりについて高い識見を有する者、区民等、区議会議員及び区職員のうちから、区長が委嘱し又は任命する。
- 4 前三項に定めるもののほか、景観審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

第九章 雑則

(公表)

第二十八条 区長は、正当な理由なく第八条第一項に規定する届出をせず、若しくは虚偽の届出をした者又は正当な理由なく第九条第一項、第十五条及び第二十一条に規定する勧告に従わない者があるときは、その事実を公表することができる。

- 2 区長は、前項の規定による公表をしようとするときは、景観審議会の意見を聴かななければならない。

(委任)

第二十九条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成十年四月一日から施行する。ただし、第八条の規定は、平成十年十月一日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際、現に存する千代田区景観形成マスタープランは、第五条の規定により策定したものとみなす。

千代田区景観形成マスタープラン検討委員会 設置要綱

平成 8 年 7 月 1 5 日

8 千住計発第 1 7 号

区 長 決 定

(設置)

第 1 条 風格ある都市景観の形成に向けて千代田区景観形成マスタープランの策定に当たり、その内容及び関連事項について検討するため、千代田区景観形成基本計画検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 委員会は、次の事項について検討し、千代田区長にその結果を報告するものとする。

- (1) 景観形成マスタープランの策定に関すること。
- (2) その他都市景観形成の推進に関し必要な事項。

(構成)

第 3 条 委員会は、次の各号に掲げる者につき、区長が委嘱し、又は任命する委員 1 6 名以内をもって構成する。

- (1) 学識経験者
- (2) 区内団体関係者及び区民
- (3) 区職員

(任期)

第 4 条 委員の任期は、第 2 条に掲げる所掌事項について、区長に報告したとき終了する。

(座長及び副座長)

第 5 条 委員会に座長及び副座長を置く。

- 2 座長は、委員の互選により、副座長は、座長の指名により定める。
- 3 座長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 副座長は、座長を補佐し、座長に事故あるときは、その職務を代理する。

(招集等)

第 6 条 委員会は、座長が招集する。

- 2 座長は、必要あると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(幹事会)

第7条 委員会を補佐するため、委員会に幹事会を置く。

2 幹事会は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。

3 幹事会に幹事長を置き、幹事長は、住宅都市整備部長をもって充てる。

4 幹事長は、幹事会を招集し、主宰する。

5 幹事長は、必要があると認めるときは、幹事以外の者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

6 幹事長に事故あるときは、幹事長があらかじめ指名する者が、その職務を代理する。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、住宅都市整備部計画調整課において処理する。

(雑則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、座長が定める。

付則

この要綱は、平成8年7月15日から施行する。

景観形成マスタープラン検討委員会委員構成

- 座長 宮 脇 檀 (日本大学生産工学部教授 建築工学)
- 副座長 西村 幸夫 (東京大学工学部教授 都市工学)
- 委員 伊 東 孝 (日本大学理工学部教授 土木工学)
大江 新 (法政大学工学部教授 建築計画)
進士 五十八 (東京農業大学教授農学部長 景観論)
山 本 坦 (地域住民)
荻 村 隆 (地域住民)
高 山 肇 (地域住民)
久 保 金 司 (地域住民)
田 口 好 孝 ((社)東京都建築士事務所協会千代田支部)
大 国 道 夫 ((社)不動産協会)
- 庁内委員 企画部長
土木部長
建築環境部長
住宅都市整備部長

同上幹事会構成

- 幹事長 住宅都市整備部長
- 幹 事 企画部 企画課長
地域振興部 商工振興課長
土木部 管理課長
道路課長
公園河川課長
建築環境部 指導課長
建築課長
環境保全課長
建設営繕課長
教育委員会 庶務課長
生涯学習振興課長
住宅都市整備部 都市計画マスタープラン担当課長
計画調整課長

事務局 住宅都市整備部計画調整課

III 地区別景観の方針・基準

2

大手町・丸の内とその周辺地区の方針・基準

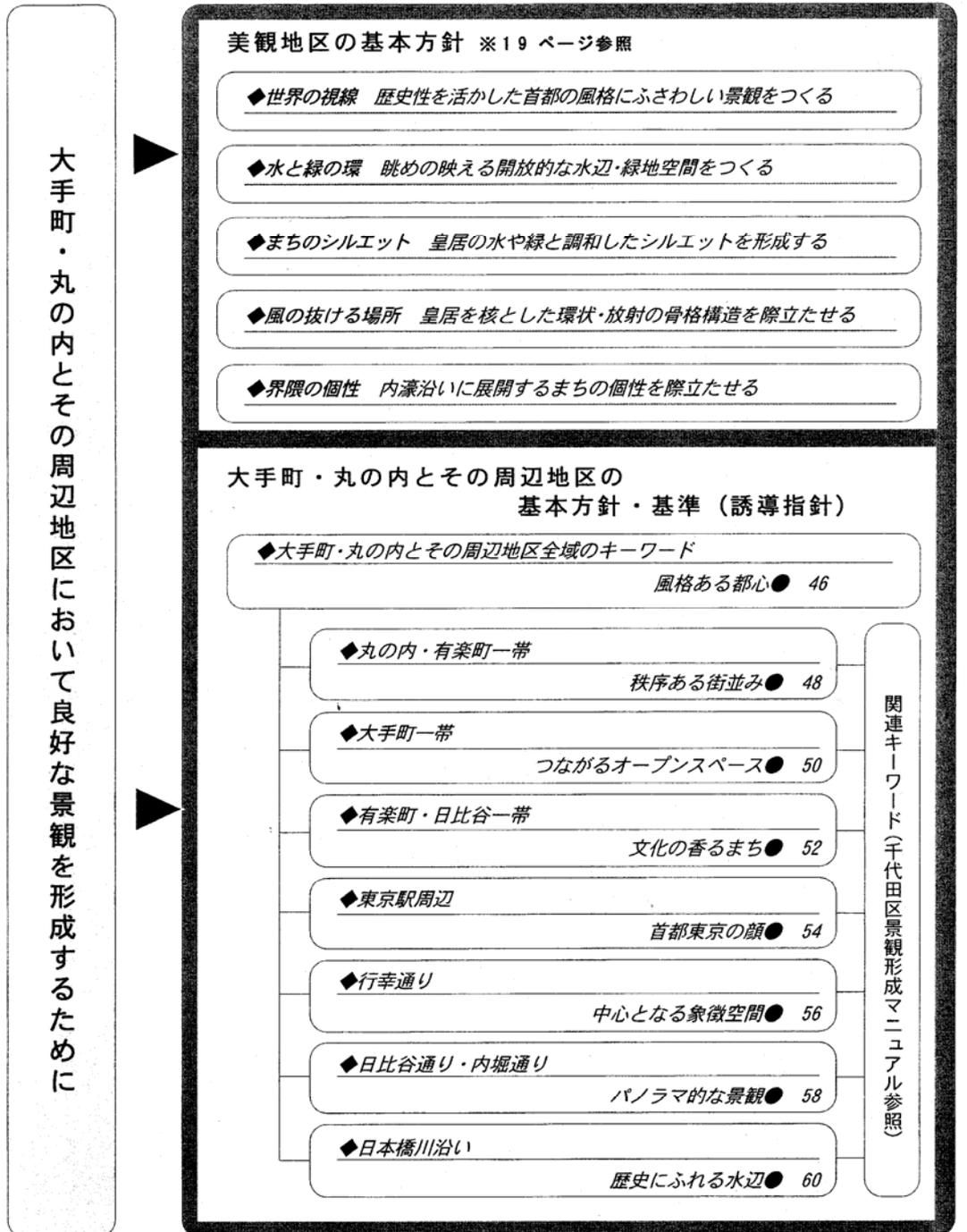


東京駅を含み皇居に正対する象徴的な立地にある本地区には、日本を代表する業務機能や交流機能などが集積していることから、これまで積み重ねられてきた歴史と風格ある街並みを継承し、日本・東京の顔として皇居の水と緑を活かした新たな都市景観を創造する。

以下の手順にしたがって、大手町・丸の内とその周辺地区における景観特性や限界性などを踏まえ、地区景観の方針・基準（誘導指針）を参照し、その中で使用されているキーワードを用いて、計画内容のチェックや景観事前協議に活用する。

- 1 地区景観の現状と特性・・・38 ページ
～地区の現在の姿がつけられてきた過程や、現在の姿を正しく認識する～
- 2 地区景観の基本目標・・・42 ページ
～地区の景観まちづくりをすすめるうえでの基本目標を共通認識として理解する～
- 3 地区景観の基本方針・基準（誘導指針）・・・43 ページ
～地区における景観まちづくりの方針を示す
キーワードの意味や対処方法などを理解し、良好な景観まちづくりを实践する～

図. 大手町・丸の内とその周辺地区において用いるキーワード



※各キーワードの末尾の数字はページ番号

千代田区景観まちづくり審議会委員名簿

平成14年6月4日現在

選任区分	氏名	現職等	
識見を有するもの 定員7名	西村幸夫 進士五十八 石川幹子 伊東孝 大江新 片桐正夫 樋渡達也	東京大学教授（都市計画） 東京農業大学学長（景観論） 慶應義塾大学教授（環境情報） 日本大学教授（土木工学） 法政大学教授（建築） 日本大学教授（建築史） 元東京農業大学客員教授（造園）	会長 副会長
区民等 定員6名	大国道夫 荻村隆 久保金司 土屋準 長神光枝 山本坦	丸の内2丁目 九段南2丁目 神田須田町1丁目 飯田橋3丁目 一番町 紀尾井町	
区議会議員 定員4名	石渡伸幸 竹田靖子 小枝すみ子 桜井ただし		

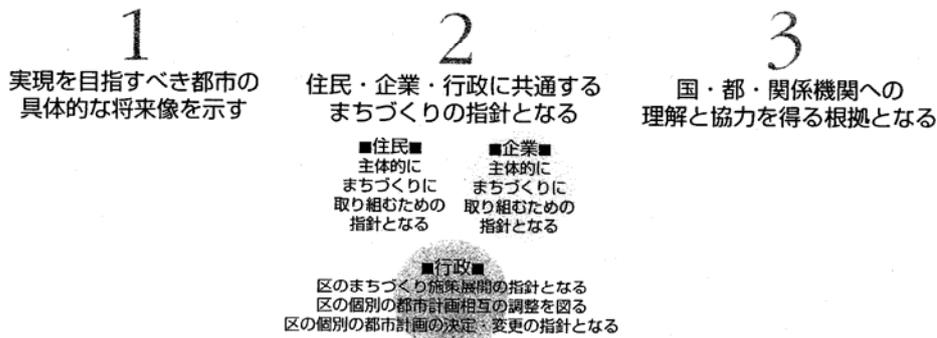
目的・役割と位置づけ

目的・役割

『千代田区都市計画マスタープラン』は、『千代田区新基本構想』の理念である「多様な人びとが、住み、働き、集う、心豊かなまち千代田」を実現するために、まちづくりの側面での基本的な方向性を明らかにしたものです。

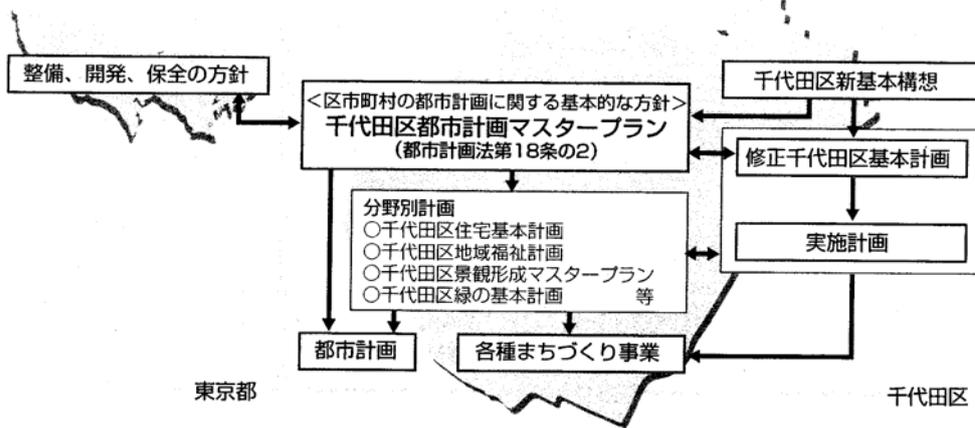
具体的に「こんなまちにしたい」という想いを描き、住民・企業・行政が協働で進める今後のまちづくり（都市計画）の指針とすることを目的としています。

また、以下のような役割があります。



位置づけ

『千代田区都市計画マスタープラン』は、都市計画法第18条の2に基づき、『千代田区新基本構想』を踏まえ、東京都の「整備、開発又は保全の方針」との整合性を図りつつ、千代田区の今後のまちづくりを進めていくための基本的な方針として定めるものです。



背景と 目標年次

背景

千代田区は、昭和62年10月に『千代田区街づくり方針』を策定し、区民・企業・行政の三位一体によるまちづくりの積極的な展開を図ってきました。

しかしながら、経済効率を最優先した都市開発により定住人口は激減するとともに、バブル経済の崩壊・景気の後退等にもみまわれるなど、社会・経済情勢は著しく変化しました。また、防災・福祉・景観・地球環境等に関する区民意識の高まり、ゆとりと豊かさを実感できる社会への希求など、新たな区民ニーズを踏まえたまちづくりの展開が必要となっています。

こうした状況の中で、これまでの『街づくり方針』を見直し、よりきめ細かく、具体的で実効性の高いまちづくりの方針として、『新街づくり方針』とも言える『都市計画マスタープラン』を策定することとしました。

昭和62年 「千代田区街づくり方針」 策定

背景

- 新基本構想の示す人口5万人回復のため、減少してきた定住人口の確保と、生活の質を重視した都市基盤整備の必要性
- 少子化・高齢化の進行、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた都市型災害への対応、地球規模の環境問題への取り組みの必要性
- 区民ニーズの多様化と、主体的なまちづくりへの参加意識の高まり
- バブル経済の崩壊、景気の後退等の経済情勢の変化への対応
- 各地域・地区別の具体的・詳細かつビジュアルな指針の必要性
 - ・地域の特性・実状にあわせたきめ細かな行政を進めるために地方分権に向けた取り組みが進んでおり、基礎的自治体である区の自主的・主体的なまちづくりが一層重要となっている。
 - ・中高層階住居専用地区や、街並み誘導型地区計画制度などが創設され、都心居住の実現に向け、定住化に寄与する各種制度が充実し、その適正な活用に向けた方針が必要となっている。
- 『市町村の都市計画に関する基本的な方針』の都市計画法への位置付け

平成9年度 「千代田区都市計画マスタープラン」 策定

目標年次

この『都市計画マスタープラン』は、概ね20年後を展望し、その目標年次は、西暦2018～2020年頃とします。また、社会経済情勢の変化等により改定の必要が生じた場合には、適切に対応するものとします。

● 定の経緯

街づくり協議会の参加の経緯、街づくり懇談会・企業街づくり協議会・都市計画審議会での討議経緯及び広報・説明会・シンポジウムの発行・開催の経緯

街づくり協議会	街づくり懇談会 企業街づくり協議会 都市計画審議会	広報・説明会・議会・シンポジウム等
	6月 ※都市計画審議会 都市計画マスタープランについて	6月 企画・総務・建設委員会 都市計画マスタープランについて 7月 広報 都市計画マスタープラン策定の目標 と区の現状
	8月 企業街づくり協議会 都市計画マスタープランについて	
9月 都市計画マスタープラン策定の意義・ 目的	9月 ○街づくり懇談会 都市計画マスタープラン策定小委員会 の設置	9月 企画・総務・建設委員会 (仮称) 都市計画マスタープラン策定 小委員会の設置
10月 区の現状、まちづくりの課題と取り組 み状況	10月 第1回小委員会開催 千代田区の現状と課題	
11月 まちづくりの基本的考え方、方向性、 柱立て	11月 ※都市計画審議会 都市計画マスタープランについて ☆第2回都市計画マスタープラン策定 小委員会 まちづくりの方向性	
	2月 ☆第3回都市計画マスタープラン策定 小委員会 まちづくりの目標と将来像 企業街づくり協議会 都市計画マスタープランについて	2月 企画・総務・建設委員会 都市計画マスタープラン検討状況
3月 将来像について		3月 広報 “こんなまちにしたい” 都市計画マ スタープラン特集号
	4月 企業街づくり協議会、 ○街づくり懇談会 検討状況について	
	4月 第4回都市計画マスタープラン策定 小委員会 整備方針について及び区内視察	
	5月 第5回都市計画マスタープラン策定 小委員会 地域別構想（地域特性と地域区分）	
6月 地域別構想（地域特性・区分）		
7月 地域別構想（ワークショップ）	7月 企業街づくり協議会、 ○街づくり懇談会、※都市計画審議会 “地域別構想検討状況”	7月 都市計画マスタープランシンポジウム テーマ “都心に住む、都心を楽しむ” －住み、働き、集う、みんなが つくるまち千代田－
9月 地域別構想（地域の将来像）	10月 企業街づくり協議会 “地域別構想検討状況” ☆第6回都市計画マスタープラン策定 小委員会 地域別構想（地区特性、将来像）	
		12月 大手町・丸ノ内・有楽町地区再開発 計画推進協議会との意見交換会
1月 地域別構想（整備方針）		1月 大手町・丸ノ内・有楽町地区 再開 発計画推進協議会（街づくり部会） 地域別構想
	2月 ☆第7回都市計画マスタープラン策定 小委員会 地域別の整備方針 企業街づくり協議会 “地域別の整備方針”	2月 公社 “まちづくりイベント” 地域別構想
		3月 企画・総務・建設委員会 地域別構想整備方針 広報 特集号 “地域別構想たたき台”

7月	都市計画マスタープラン素案(地域別)	4月	企業街づくり協議会“地域別構想”	6月	企画・総務・建設委員会 地元説明会の開催について 広報
9月	都市計画マスタープラン素案意見交換	5月	☆第8回都市計画マスタープラン策定 小委員会 地域別構想素案	7月	都市計画マスタープラン説明会日程 地元説明会(7地域)
12月		6月	○街づくり懇談会 都市計画マスタープラン素案(地域別)	8月	都市計画マスタープラン素案(地域別) 有楽町町会及び淡路町住民他各地域 住民との意見交換
		7月	都市計画マスタープラン・景観・緑の 基本計画、合同委員会(意見交換) ※都市計画審議会	9月	都市計画マスタープラン素案(地域別) 商工会議所、区政モニター
		10月	☆第9回都市計画マスタープラン策定 小委員会 都市計画マスタープラン素案 企業街づくり協議会 都市計画マスタープラン素案	11月	全町会長会議 都市計画マスタープラン素案 企画・総務・建設委員会 都市計画マスタープラン素案
		11月	○街づくり懇談会、※都市計画審議会 都市計画マスタープラン素案	12月	3常任連合審査会 都市計画マスタープラン素案 広報
		1月	☆第10回都市計画マスタープラン策 定小委員会 都市計画マスタープラン素案		都市計画マスタープラン素案 企画・総務・建設委員会
		1月	○街づくり懇談会 都市計画マスタープラン素案		都市計画マスタープランに基づくまち づくりについて
		2月	※都市計画審議会 都市計画マスタープラン素案	3月	都市計画マスタープラン策定 広報 都市計画マスタープラン概要

街づくり懇談会委員名簿

会長	河原 一郎	法政大学名誉教授
副会長	堀内 享一	元首都整備局長
委員	高見澤邦郎	東京大学工学部教授
	小嶋 勝衛	日本大学理工学部教授
	小倉 尚男	都市機能デザイン研究所所長
	西郷 之厚	地域代表
	田邊 恵三	地域代表
	大澤 義行	地域代表
	久保 金司	地域代表
	山本 修右	地域代表
	持田 豊	地域代表
	佐藤 久和	地域代表
	川嶋 一泰	(株)ADプロジェクト取締役
	長島 俊夫	三菱地所(株)都市計画事業室長
	内田 茂	東京都議会議員
	荻生 誠	千代田区議会議員
	小林たかや	千代田区議会議員
	石渡 伸幸	千代田区議会議員
	中村つねお	千代田区議会議員
	鎌倉つとむ	千代田区議会議員
	鈴木 栄一	千代田区議会議員
	落合 庸人	住宅・都市整備公団東京支社都市整備事業本部長
	座間 充	国鉄精算事業団関東支社次長
	千葉 眞義	(財)千代田区街づくり推進公社理事長
	土子 勤	千代田区助役

都市計画マスタープラン策定小委員会 委員名簿

委員長	高見澤邦郎	東京都立大学工学部教授
副委員長	大西 隆	東京大学工学部教授
委員	河原 一郎	街づくり懇談会代表 (法政大学名誉教授)
	石川 幹子	工学院大学教授
	加藤 仁美	跡見学園短期大学家政科助教授
	篠原 正博	明海大学不動産学部専任講師
	森反 章夫	東京経済大学経営学部助教授
	磯貝 清	企業街づくり協議会代表
	上田 浩明	地域区民
	土屋 健子	地域区民
	今堀 信明	地域区民
	三枝 敏男	地域区民
	堀田 康彦	地域区民
	竹内健次郎	地域区民
	大国 道夫	地域区民
事務局	千代田区住宅都市整備部	
ワーキング	パシフィック コンサルタンツ株式会社	