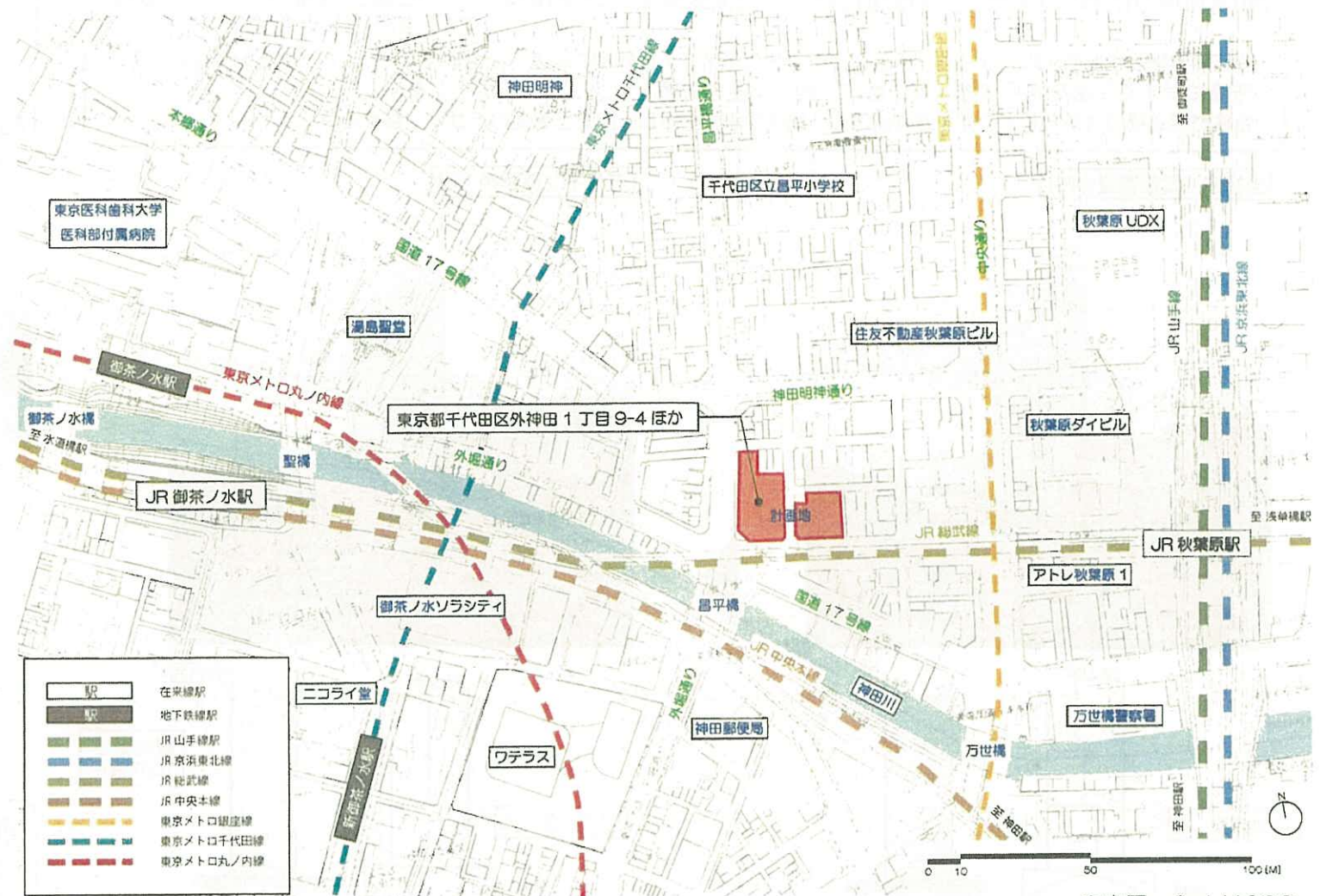


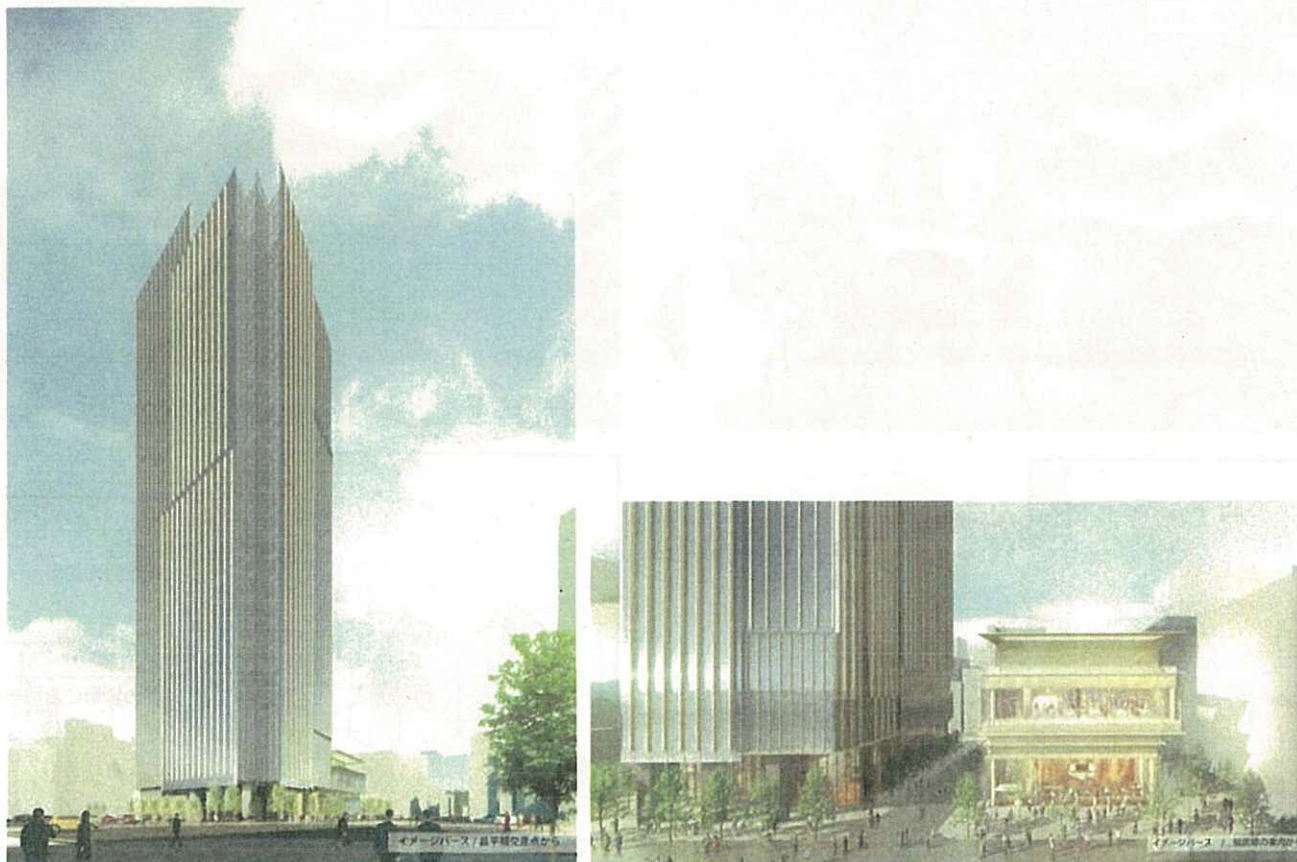
計画概要

計画地	東京都千代田区外神田一丁目 9-4 その他	
敷地面積	3,281.20 m ²	【業務棟】 2,058.45 m ² 【店舗棟】 1,222.75 m ²
用途地域	商業地域	
開発手法	総合設計（一般型）・一団地	
指定建蔽率	100%	
指定容積率	600.00%	
割増容積率	136.29%	
建築面積	1,690 m ²	【業務棟】 1,200 m ² 【店舗棟】 490 m ²
延床面積	27,160.35 m ²	【業務棟】 26,177.35 m ² 【店舗棟】 983 m ²
容積対象面積	24,159 m ²	【業務棟】 23,483 m ² 【店舗棟】 676 m ²
総合設計割増容積率	公開空地による割増 136.29%	
容積率	736.29%	
最高高さ	【業務棟】 約 125m	【店舗棟】 約 22m
階数	【業務棟】 地上 23 階 / 地下 1 階 / 塔屋 2 【店舗棟】 地上 2 階 / 地下 1 階 / 塔屋 1	
用途	【業務棟】 事務所、店舗、駐車場 【店舗棟】 店舗、駐車場	

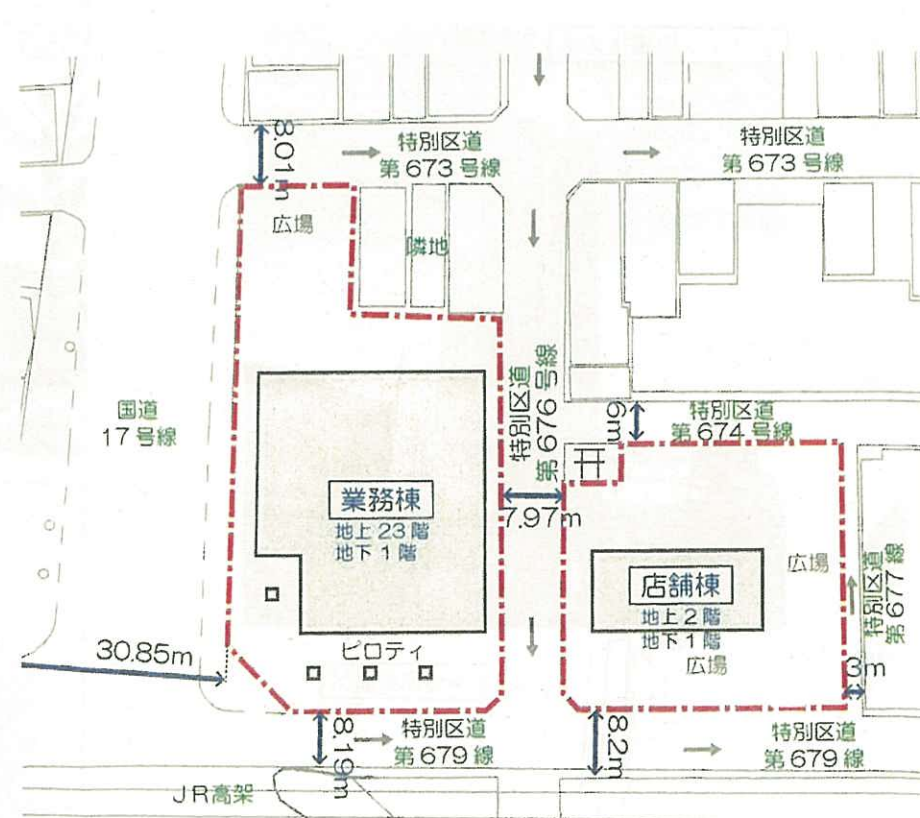
※今後行政協議や詳細検討等により、計画内容は変更になることがあります。



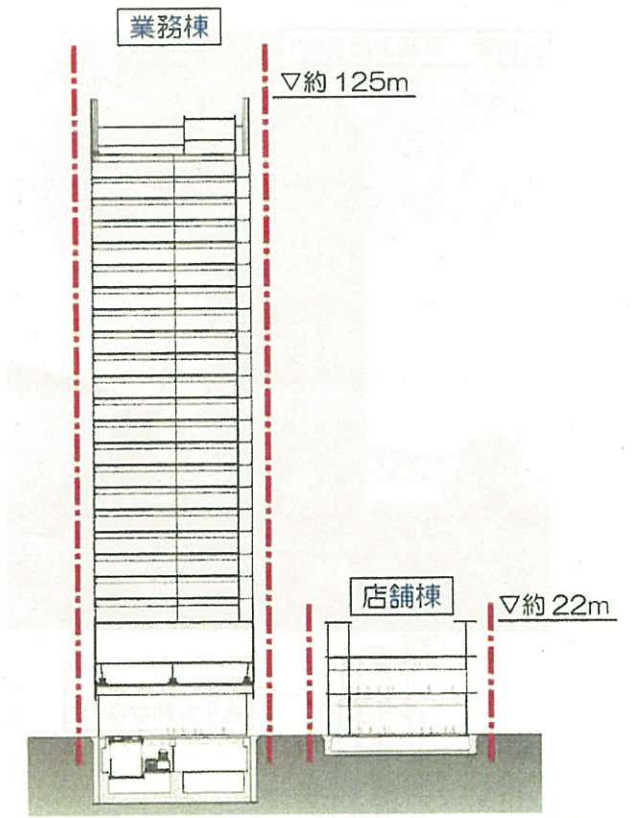
案内図 S=1/4000



(仮称) 外神田一丁目計画



配置図 S=1/1000



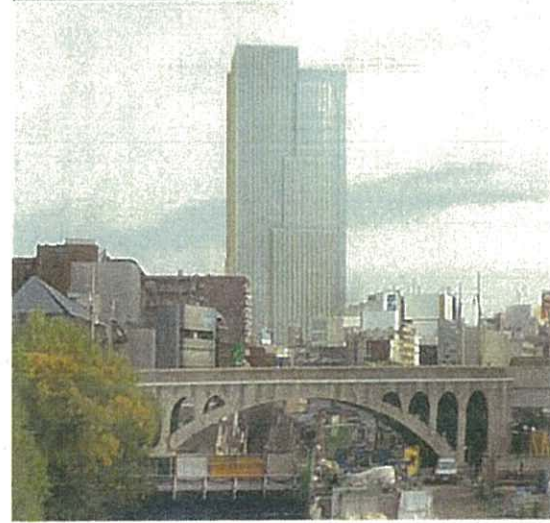
断面構成図 S=1/1500

景観審議会後の計画改良点について

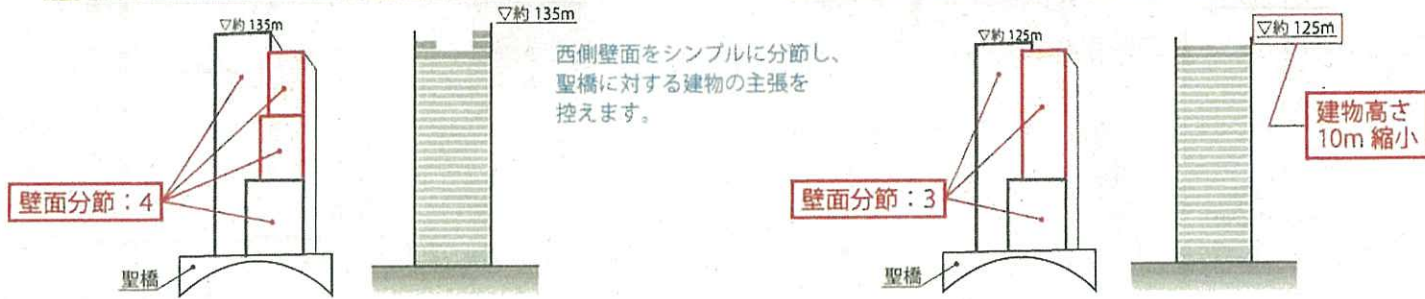
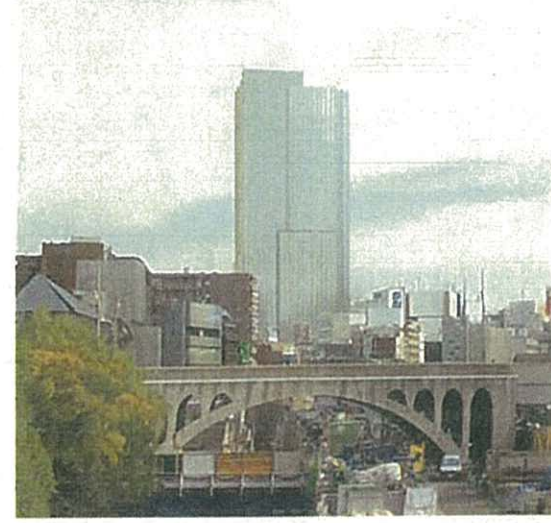
高層部の形態の改良 - 建物高さ縮小・西側壁面をシンプルに分節・西面と南面のデザイン整合 - (南面に水平分節)

- ・業務棟建物高さを約 135m から約 125m に下げ、周辺地区および外濠の水辺・緑地景観に対し、さらなる配慮を行います。
- ・聖橋に対する主張をさらに控えるために、西側壁面の分節をシンプルな構成とします。
- ・松住町架道橋の背景としての見え方に配慮し、南面を水平分節し、西面と南面のデザイン整合を図ります。

当初案 (景観審議会時)



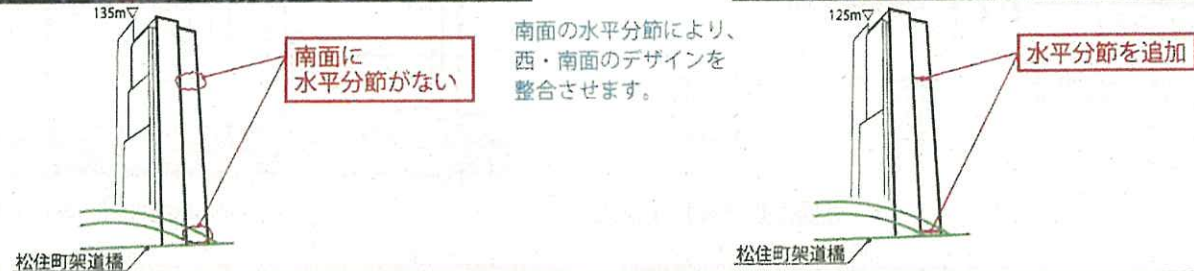
デザイン協議後の案



当初案 (景観審議会時)



デザイン協議後の案



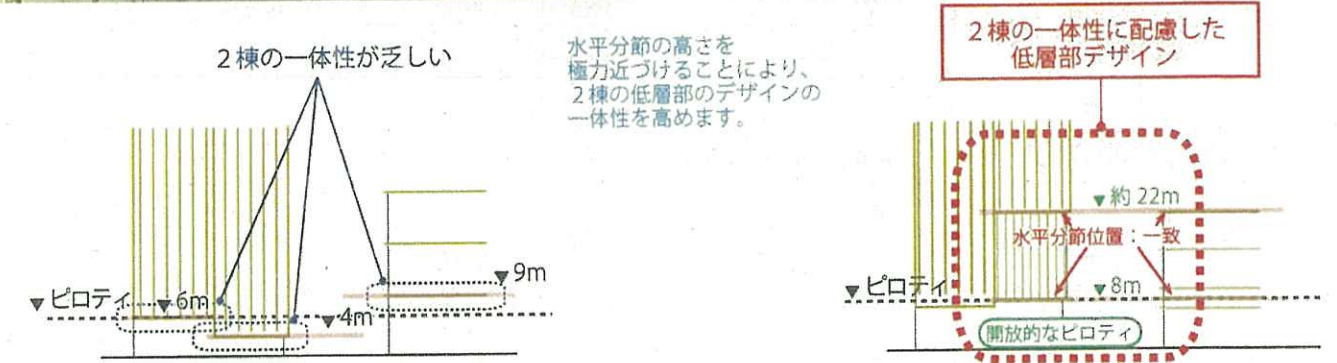
低層部の一体性の改良

- ・業務棟、低層部の圧迫感を低減するため、壁面分節を行い、業務棟と店舗棟の水平分節位置の高さを極力近づけることにより、2棟の低層部を一体的にデザインします。

当初案 (景観審議会時)



デザイン協議後の案



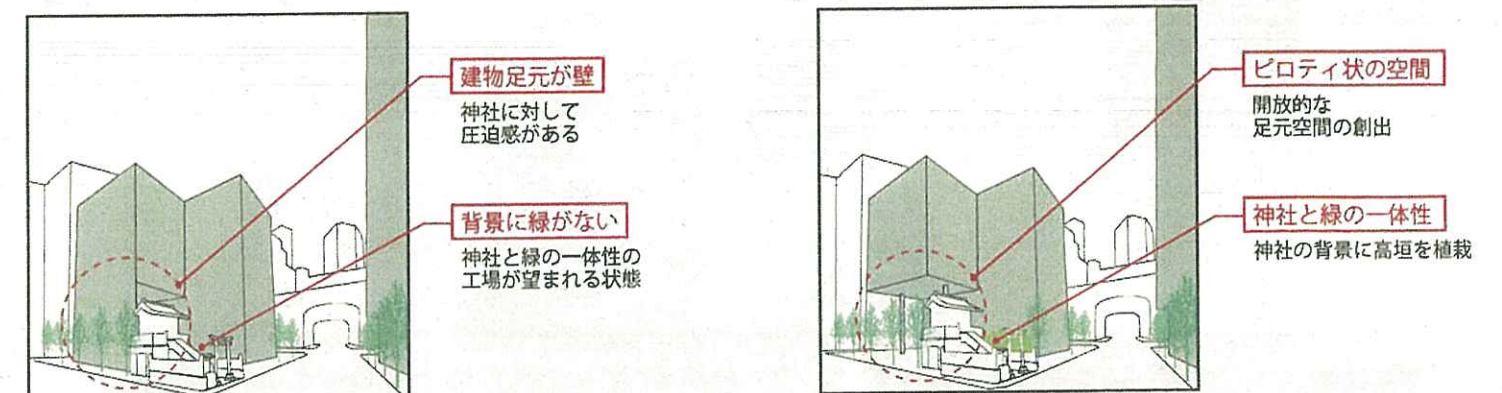
景観資源 (講武稲荷神社) に対する更なる配慮

- ・計画建物が神社へ及ぼす圧迫感を低減するため、建物の足元は壁で閉じずピロティ状の空間とし、開放的な足元空間を創出します。
- ・植栽計画を変更。神社と緑の一体性を高めるため、高木を神社側へ寄せ、神社の背景に高垣を植栽します。

当初案 (景観審議会時)



デザイン協議後の案



東京都景観審議会計画部会意見

案件名 : (仮称) 外神田一丁目計画
計画部会開催日 : 平成28年2月17日
都市開発諸制度の種類 : 総合設計 (想定)

<本文>

本計画地は、外濠の水と緑や歴史的建造物と調和する景観誘導により、地域の特徴を生かした景観形成を図る「皇居周辺地域の景観誘導区域 (B区域)」にあり、東京都景観計画において「特に配慮すべき外濠景観を望むことができる眺望点」と定められたお茶の水橋から見た景観に大きな影響を与える位置にあるとともに、独自の文化が育まれ世界的にも有名な秋葉原エリアに位置する。

本計画は、歩道状空地や広場等の整備により歩行空間の拡充や回遊性の向上を図るとともに、商業施設と広場を一体的に計画し、魅力ある商業空間づくりを目指すものである。

当部会では、本計画について、東京都景観計画及び本計画地の立地特性を踏まえ、お茶の水橋から見た外濠景観の保全、外堀通りから昌平橋交差点を望む軸線からの見え方、秋葉原の既存の街並みとの調和、という観点を中心に審議を行った。

当部会は、本計画をさらに良好なデザインとしていくためには、以下の各項目及び千代田区の意見に留意して、設計の熟度を高めるべきと考える。

1. 外濠の美しい水辺・緑地景観が残存するお茶の水橋からの景観は、聖橋の特徴的な意匠や、時間とともに移り変わる表情など、東京の代表的な眺望景観のひとつであり、「東京都景観計画」において特段の配慮が必要であるとされている。このため、外濠の水と緑との調和を図るとともに、聖橋と一体の景観を形成するに相応しい高層部の形態 (分節等) や色彩計画となるよう、さらに検討されたい。
2. 本計画は、南側に延びる外堀通りから見て、総武本線に架かる松住町架道橋の背景となる景観を形成することになるので、このことを意識して、西面と南面のデザインの整合や高層部の分節のあり方などを検討されたい。

3. 高層部について、縦フィンの密度が高いため面的なボリュームがあり、ガラス及び壁面との色の対比の強さが懸念される。各方面からの見え方や個々の部材の特性に応じた色の選定を行い、周辺と調和した色彩計画となるよう、デザインを検討されたい。
4. 当計画は、独自の文化が形成される秋葉原地区に存することから、地域特性を十分に考慮し、JR高架からの見え方や講武稲荷神社との関係も含め、既存の活力ある街並みとの連携が図られるよう、2棟の一体性を重視した低層部のデザインを検討するとともに、構造形式による影響も考慮しながら高層部と低層部との調和を図るデザインについて、検討されたい。

本計画に係る計画部会の意見としては以上である。

都はこれを踏まえ、引き続き、適切に協議を進められたい。

事業者の対応 (仮称)外神田一丁目計画

皇居周辺地域の建築物のデザイン協議の一環として、平成 28 年 2 月 17 日に東京都景観審議会計画部会への意見聴取を行い、東京都の意見を事業者に伝えたところ、下記のとおり事業者から対応の方向性を示されました。

○建築物のデザイン協議事項 (仮称)外神田一丁目計画

計画部会の意見を踏まえた都の見解	事業者側の対応
<p>以下の、遠景～中景に関わる事柄についてご対応をお願いします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外濠の美しい水辺・緑地景観が残存するお茶の水橋からの景観は、聖橋の特徴的な意匠や、時間とともに移り変わる表情など、東京の代表的な眺望景観のひとつであり、「東京都景観計画」において特段の配慮が必要であるとされている。このため、外濠の水と緑との調和を図るとともに、聖橋と一体の景観を形成するに相応しい高層部の形態（分節等）や色彩計画となるよう、さらに検討されたい。 2. 本計画は、南側に延びる外堀通りから見て、総武本線に架かる松住町架道橋の背景となる景観を形成することになるので、このことを意識して、西面と南面のデザインの整合や高層部の分節のあり方などを検討されたい。 3. 高層部について、縦フィンの密度が高いため面的なボリュームがあり、ガラス及び壁面との色の対比の強さが懸念される。各方面からの見え方や個々の部材の特性に応じた色の選定を行い、周辺と調和した色彩計画となるよう、デザインを検討されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・聖橋に対する主張を控えるために、西面をシンプルに壁面分節し、縦フィンの形状・仕上げを変更することで、高層部を空と調和させます。 →【図-1】 ・松住町架道橋の背景として見え方に配慮し、南面を水平分節し、西面と南面のデザイン整合を図ります。 →【図-2】 ・壁面に対する縦フィンの密度を低減するために、縦フィン先端の見付寸法を絞り、建物をガラス主体のデザインとします。縦フィンの仕上げのメタリック成分を増すことで、縦フィンとガラスの色の対比を低減します。なお、色彩計画については、今後モックアップを用いて継続検討します。 →【図-1】、【図-2】

4. 当計画は、独自の文化が形成される秋葉原地区に存することから、地域特性を十分に考慮し、JR高架からの見え方や講武稲荷神社との関係も含め、既存の活力ある街並みとの連携が図られるよう、2棟の一体性を重視した低層部のデザインを検討するとともに、構造形式による影響も考慮しながら高層部と低層部との調和を図るデザインについて、検討されたい。

・JR高架からの見え方、足元空間の連続性に配慮して、業務棟と店舗棟の1階壁面線、業務棟ピロティと店舗棟の庇の高さを揃えます。

また、業務棟の低層部壁面については、店舗棟の建物高さと同様の位置に水平分節を行い、2棟の一体性に配慮した低層部デザインとします。

→【図-3】

・店舗棟が神社へ及ぼす圧迫感を軽減するために、歩道状空地と視線の見通しを確保するピロティ状空間を一体的に整備し、開放的な足元空間を創出します。

なお、講武稲荷神社へのアプローチ空間を「参道」と見立て、高木列植の整備を行い、神社背景には高木・高垣の植栽を行うことで、神社に敬意を払った整備計画とします。

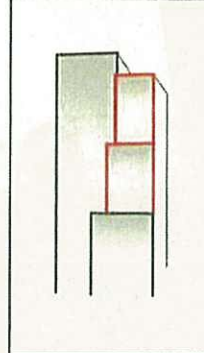
→【図-4】

【図-1】 御茶ノ水橋からの眺望に配慮した高層部壁面分節・色彩計画の検討

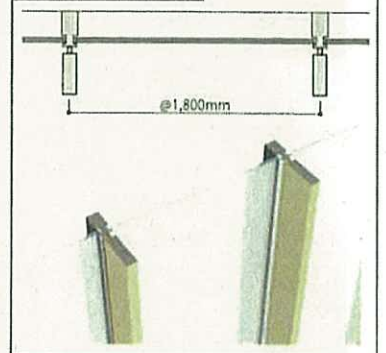
当初案



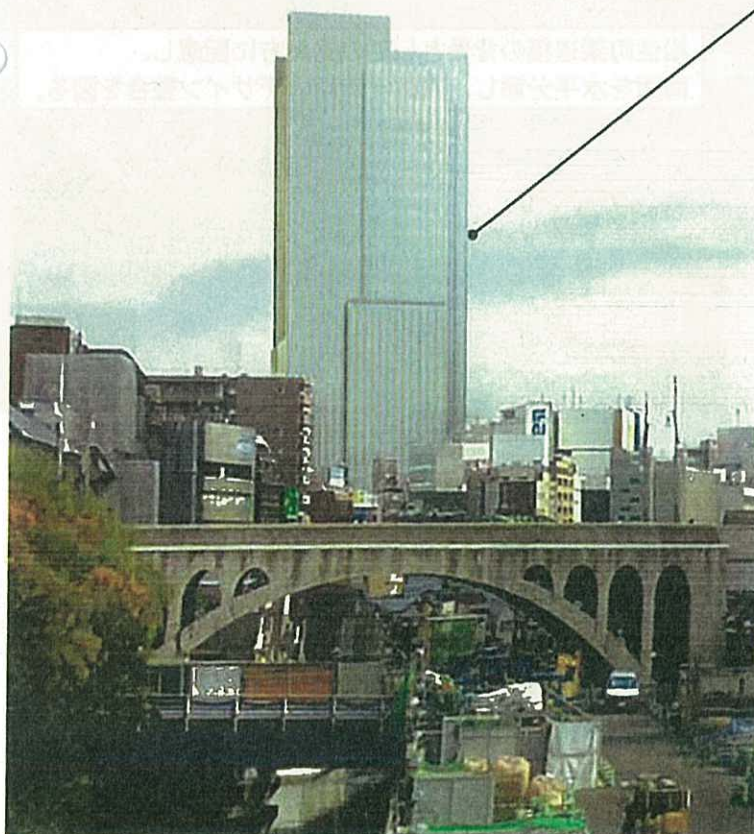
壁面分節 概念図



縦フィン 概念図



デザイン協議後の案

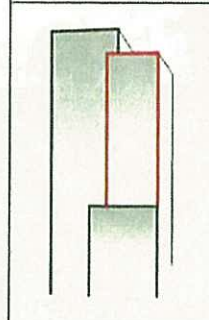


聖橋に対する主張を抑えるために、西面をシンプルに壁面分節し、縦フィンの形状・仕上げを変更することで、高層部を空と調和させる。

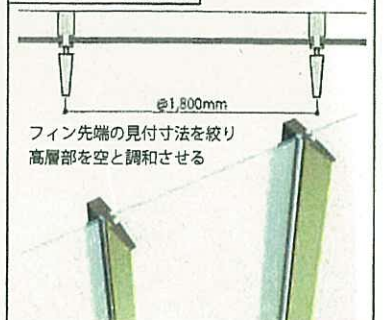
※各立面（東・西・南・北）に対し、縦フィンの形状変更を行う。
縦フィンの詳細な形状・色彩計画については、継続検討を行う。



壁面分節 概念図



縦フィン 概念図



【図-2】 外堀通りからの眺望に配慮した高層部壁面分節の検討

当初案



デザイン協議後の案

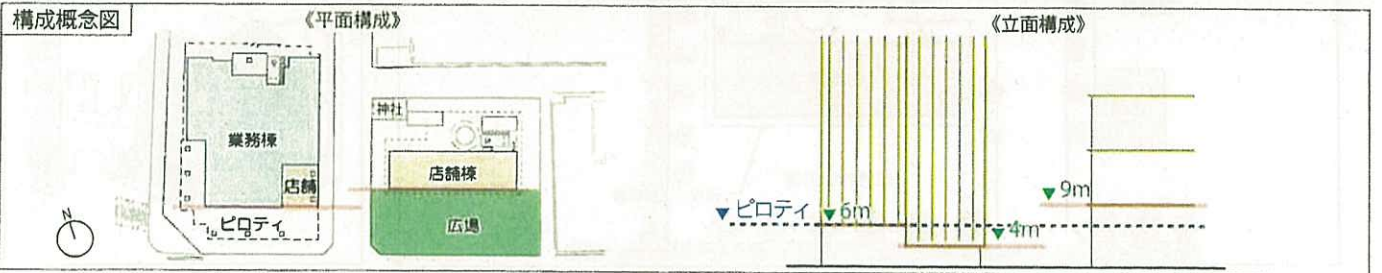


【図-3】広場の形状変更と2棟の一体性に配慮した低層部デザインの検討

当初案



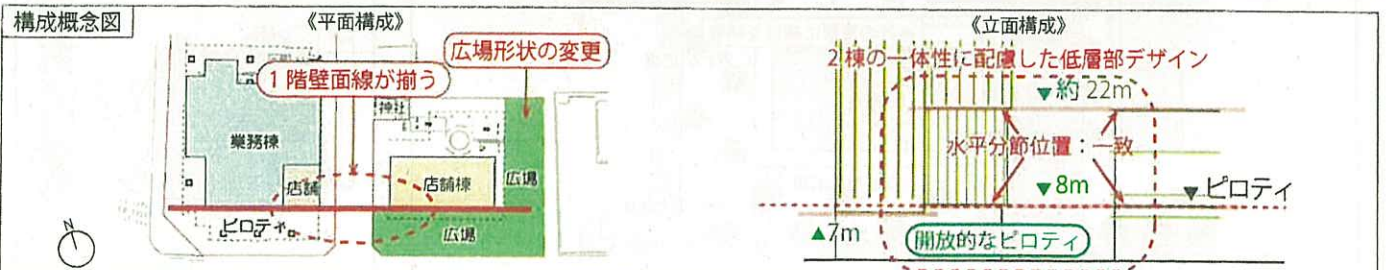
構成概念図



デザイン協議後の案

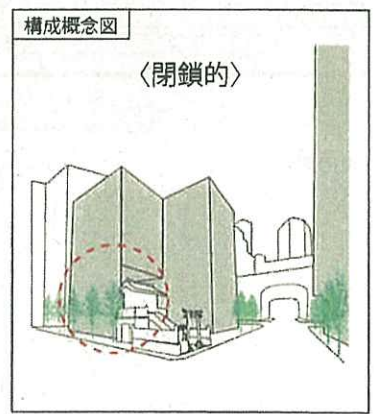
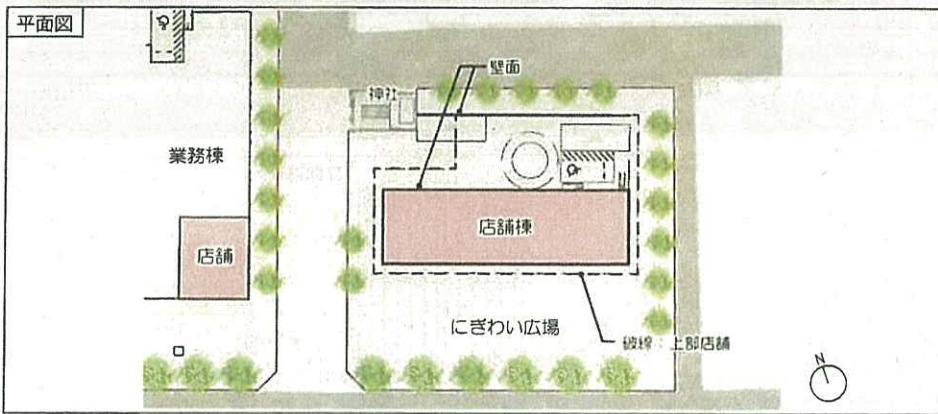


構成概念図



【図-4】 講武稲荷神社に配慮した整備方針

当初案



デザイン協議後の案



神社へのアプローチ空間を「参道」と見立て、高木列植の整備を行い、神社背景には高木・高垣の植栽を行うことで、神社に敬意を払った整備計画とする。

店舗棟が神社へ及ぼす圧迫感を軽減するために、歩道状空地と視線の見通しを確保するピロティ状空間を一体的に整備し、開放的な足元空間を創出する。

