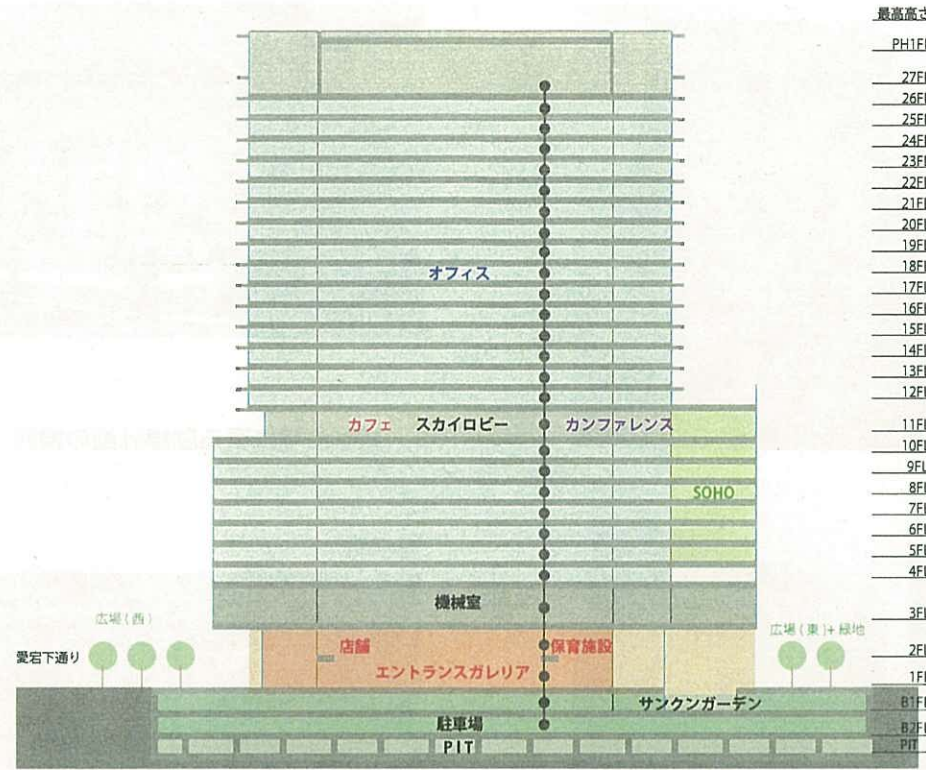


建物概要

■敷地概要

所在地	東京都港区西新橋一丁目8番他
地域・地区	商業地域・防火地域・ 駐車場整備地区
開発手法	再開発事業、高度利用地区、 地区計画
建ぺい率	70% (高度利用地区 50%+ 建築基準法第53条第5項第1号 20%)
容積率	計画容積率 1100% (基準 800% + 割増容積 300%)
敷地面積	7,688.50㎡
建築面積	4,547.56㎡
延床面積	105,572.16㎡
規模	地上 27 階、地下 2 階、塔屋 1 階
高さ	138.40m
主要用途	事務所、店舗、駐車場 等

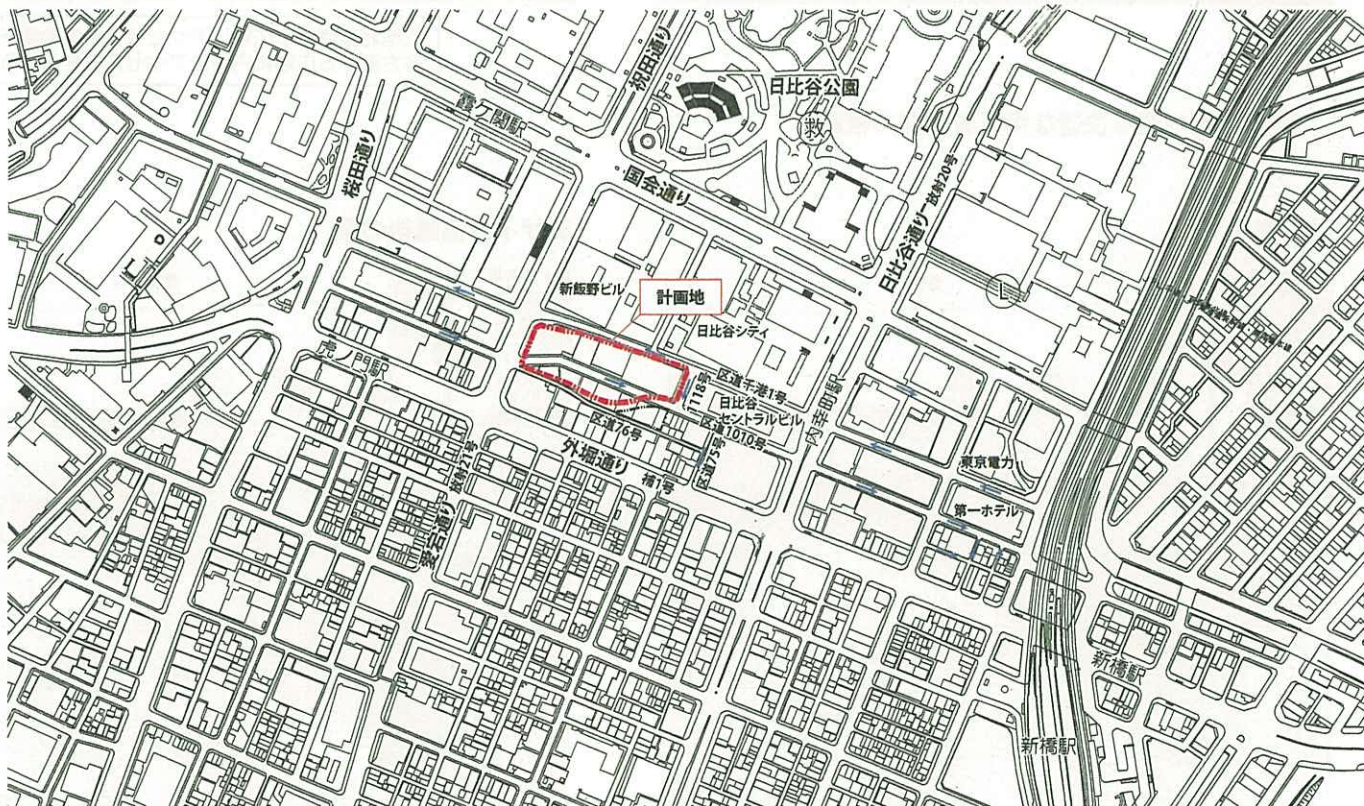
■施設構成



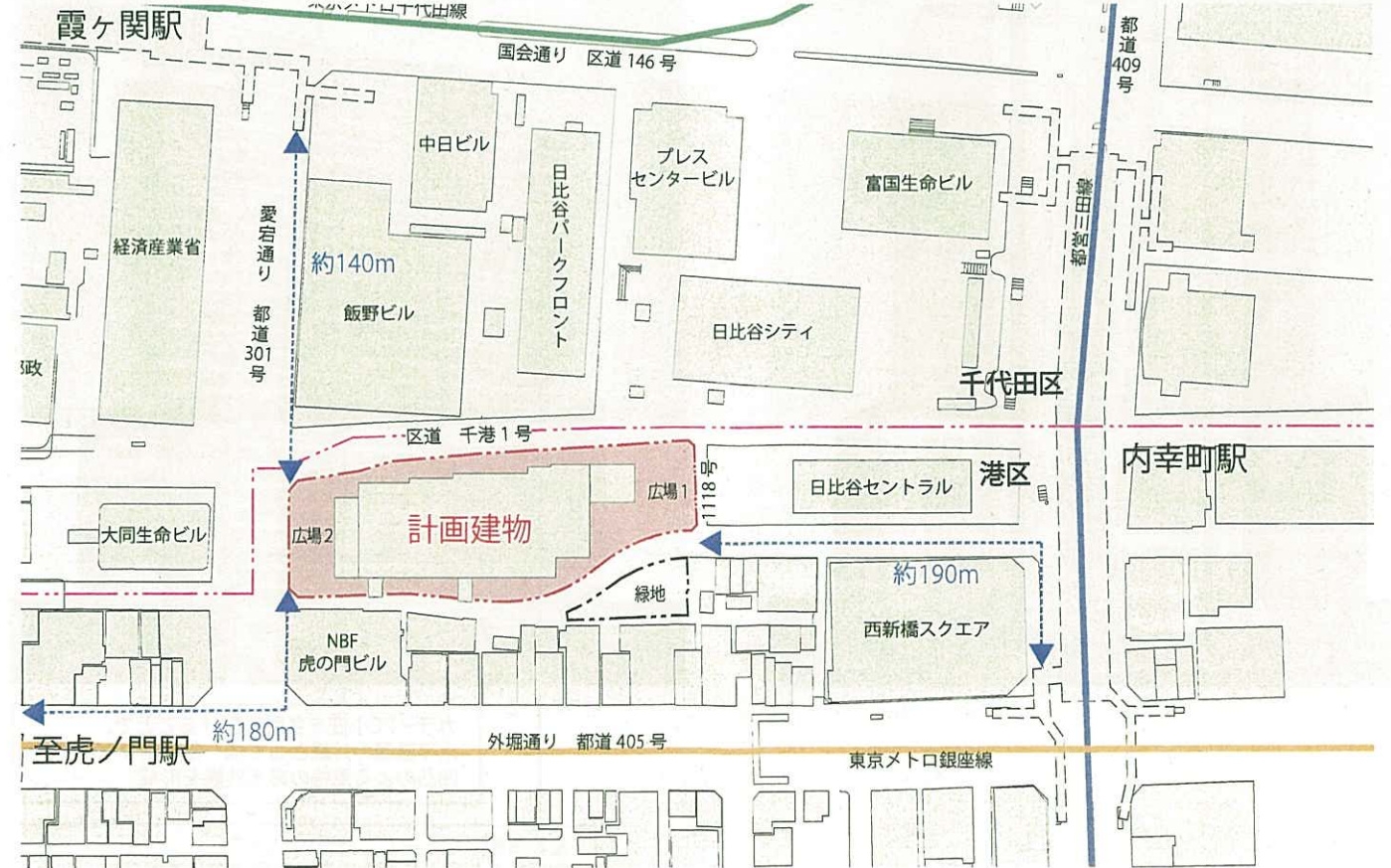
■パース



■案内図



■配置図



日比谷公園側からの群としての見え方、周辺と調和したデザイン・色彩計画の検討

当初案



デザイン協議後の案



カラーPC小庇を各階に設けることで、水平基調の外観として統一を図りながら、凹凸による風格のある外観を形成

建物東側ボリュームの外装について、底形状をL型から厚みのあるコ型にすることで、ビル群像を形成するというコンセプトをより強固にする

歴史性を継承する外構デザインと快適で潤いのある歩行者空間の検討

当初案



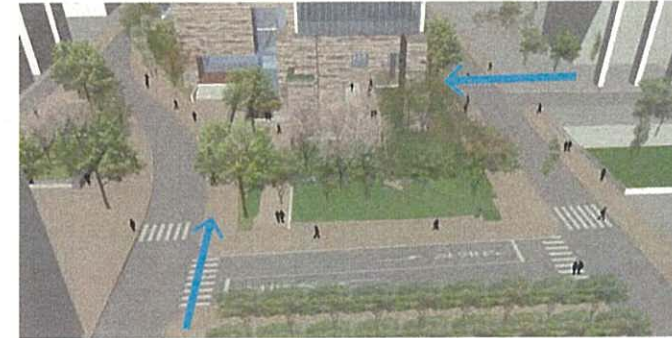
デザイン協議後の案



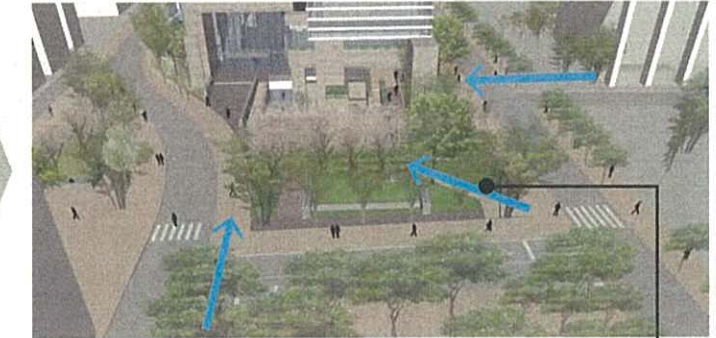
石垣をモチーフとした外構デザインとし、お濠跡地としての記憶の継承に配慮

東側広場に至る動線計画の検討

当初案



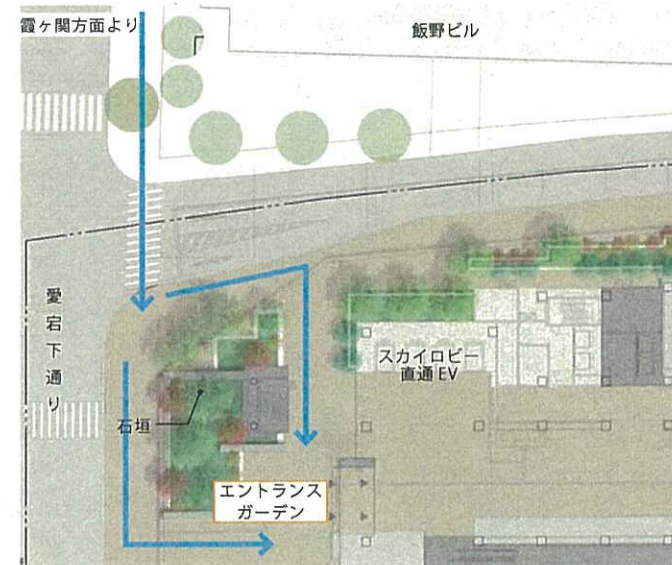
デザイン協議後の案



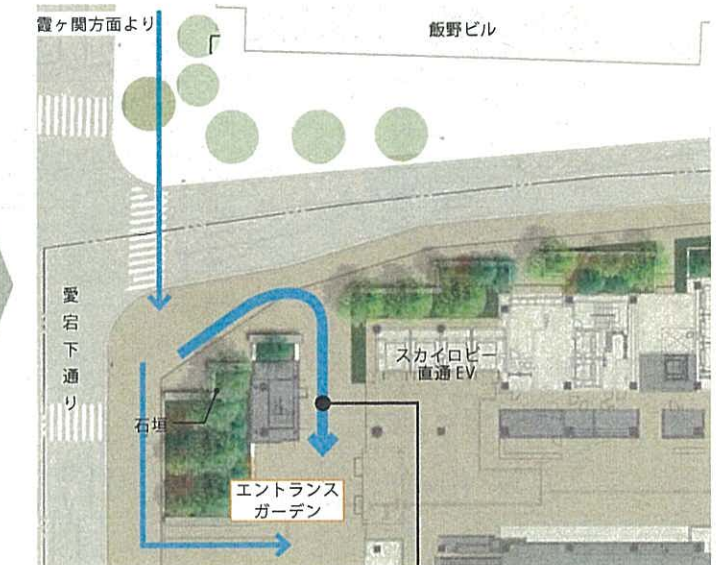
敷地北東側から広場にアクセスできる動線を確保し、各方向から広場に円滑にアクセスできるよう配慮

西側広場へ至る快適な歩行者空間の検討

当初案



デザイン協議後の案



敷地北西側からの動線について、1階広場の周辺からのアクセスを阻害しないよう配慮し、できるだけ広く動線が確保できるよう計画する

平成 27 年度第 5 回計画部会意見

案件名 : 新橋田村町地区市街地再開発計画
計画部会開催日 : 平成 28 年 3 月 29 日
都市開発諸制度の種類 : 高度利用地区、市街地再開発事業 (想定)

<本文>

本計画地は、わが国を代表する風格ある景観が形成され、歴史の蓄積と新しい景観が共生する区域として位置づけられた、「皇居周辺地域の景観誘導区域 (A 区域、大手町・丸の内・有楽町・日比谷地区)」にあり、旧江戸城外濠があった場所に位置する。

本計画は、道路の再編や建物内貫通通路等の整備等により、地上地下の歩行者ネットワークの強化を図り、まとまった広場等の整備により地域の憩いの場の形成を目指すとともに、店舗等の賑わい施設及びオフィス等の整備や、都市防災機能の強化を図るものである。

本計画に関する事前協議は、事業期間が長期にわたる市街地再開発事業であることから、事業者の意向により、「段階的な協議」により行うものである。

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、首都の風格に相応しい建築デザイン、外濠の歴史の継承、緑の連続的な繋がりに配慮した広場や緑地の計画、という観点を中心に審議を行った。

当部会は、本計画を良好なデザインとしていくためには、以下の各項目に留意して、設計の熟度を高めるべきと考える。

- 1 日比谷公園側からの群としての見え方等、各方面からの見え方を整理し、部材の特性も考慮の上、より周辺と調和したデザイン・色彩となるよう、夜景も含め、検討されたい。
- 2 本計画地は、旧江戸城外濠に位置することから、将来的な周辺との連携も見据え、その歴史性を継承する外構デザインを検討されたい。
- 3 東側広場や提供緑地について、各方面からの動線計画を整理し、将来的な周辺との連携も見据え、他の街区の広場等と一体となって、人々の交流や賑わい

形成等が図られる公共性の高い空間となるよう、マネジメントも含め、検討されたい。

- 4 飯野ビル側から計画地の西側広場及びピロティを介して貫通通路へ至る動線や、南側新設区道沿いについて、快適で潤いのある歩行者空間が形成されるよう、空間構成を検討されたい。
- 5 計画の進捗に伴い、都と調整し実施設計段階等の適切なタイミングで計画部に諮りながら、段階的協議を行い、検討を進められたい。

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、適切に段階的協議を進められたい。

事業者の対応（新橋田村町地区市街地再開発計画）

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 3 月 29 日に東京都景観審議会計画部会への意見聴取を行い、東京都の見解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（新橋田村町地区市街地再開発計画）

計画部会の意見を踏まえた都の見解	事業者側の対応
<p data-bbox="156 622 801 701">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> <p data-bbox="156 779 778 913">1 日比谷公園側からの群としての見え方等、各方面からの見え方を整理し、部材の特性も考慮の上、より周辺と調和したデザイン・色彩となるよう、夜景も含め、検討されたい。</p> <p data-bbox="156 1585 794 1686">2 本計画地は、旧江戸城外濠に位置することから、将来的な周辺との連携も見据え、その歴史性を継承する外構デザインを検討されたい。</p>	<p data-bbox="837 779 1433 947">○日比谷公園側の北立面について、フラットな壁状の外観でしたが、今回、カラーPC小庇を各階に設けることで、建物全体として水平基調の外観として統一化を図りながら、凹凸のある風格のある外観としました。 →【図-1】</p> <p data-bbox="837 1025 1433 1193">○建物東側ボリュームの外装について、カラーPC板の庇形状をL型から厚みのあるコ型にすることで、西新橋・内幸町エリアのビル群像を形成するという景観形成コンセプトをより強固にしました。 →【図-1】</p> <p data-bbox="837 1272 1433 1373">○夜景について、最頂部のルーバー部分をライトアップすることで、より威厳ある夜間景観を形成する計画としました。</p> <p data-bbox="837 1585 1433 1686">○お濠跡地としての記憶を継承するために、石垣をモチーフとした外構デザインとし、歴史性を感じられるランドスケープとします。 →【図-2】</p> <p data-bbox="837 1765 1433 1933">○低層部の外観については、お濠のイメージに則し、周辺の建物と調和するデザインをご指示頂いており、それを踏まえて、低層を大判のPC版で構成し、凹凸を表現したお濠に近い構成としました。</p>

3 東側広場や提供緑地について、各方面からの動線計画を整理し、将来的な周辺との連携も見据え、他の街区の広場等と一体となって、人々の交流や賑わい形成等が図られる公共性の高い空間となるよう、マネジメントも含め、検討されたい。

4 飯野ビル側から計画地の西側広場及びピロティを介して貫通通路へ至る動線や、南側新設区道沿いについて、快適で潤いのある歩行者空間が形成されるよう、空間構成を検討されたい。

○東側広場について、敷地北東部から広場にアクセスできる動線を確保し、各方面から広場に円滑にアクセスできる計画としました。

→【図-3】

○提供緑地について、東西横断歩道から、また南側の狭隘道路側は歩行者空間を広く確保し、周囲から容易にアクセスできる計画としています。

→【図-4】

○マネジメントについて、現在まちづくり協議会において周辺街区の活性化を図るよう準備を進めています。

○飯野ビル側からの動線について、低層オフィス基準階(4-10階)の避難階段の配置を3階機械室階で乗り換えることで、1階広場の周辺からのアクセスを阻害しないよう配慮し、できるだけ広く動線が確保できるよう計画しました。

→【図-5】

○南側新設道路について、特に駐車場周りにおいて緑化部分を増やし、できる限り緑が連続するよう計画しました。また店舗テラスやベンチ等を適宜配置し、快適な潤いある歩行空間となるよう計画しました。

→【図-2】

【図-1】日比谷公園側からの群としての見え方、周辺と調和したデザイン・色彩計画の検討

当初案



デザイン協議後の案



カラーPC小庇を各階に設けることで、
水平基調の外観として統一化を図りながら、
凹凸による風格のある外観を形成

建物東側ボリュームの外装について、
底形状をL型から厚みのあるコ型にすることで、
ビル群像を形成するというコンセプトをより強固にする

【図-2】歴史性を継承する外構デザインと快適で潤いのある歩行者空間の検討

当初案



デザイン協議後の案



石垣をモチーフとした外構デザインとし、お濠跡地としての記憶の継承に配慮

当初案



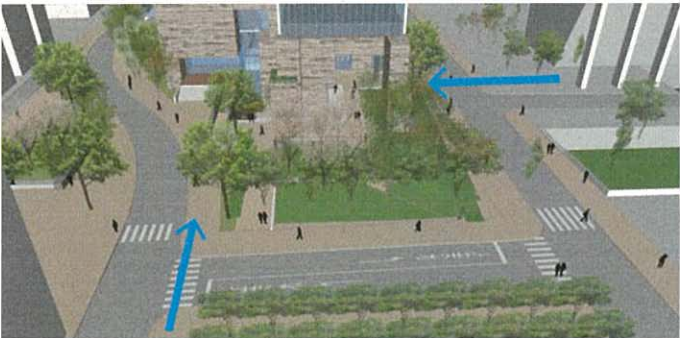
デザイン協議後の案



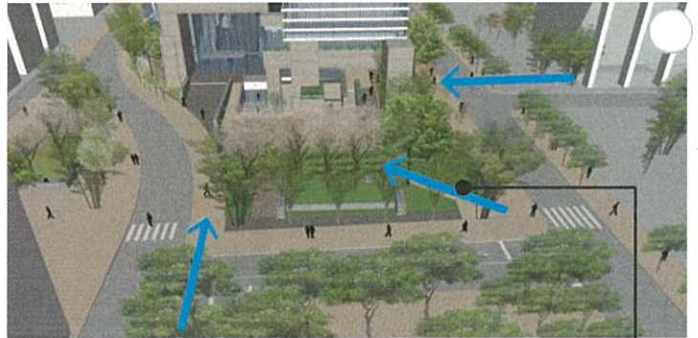
南側道路について、緑化部分を増やし緑が連続するよう配慮
店舗テラスやベンチ等を配置し、快適な潤いある歩行者空間を創出

【図-3】東側広場に至る動線計画の検討

当初案



デザイン協議後の案



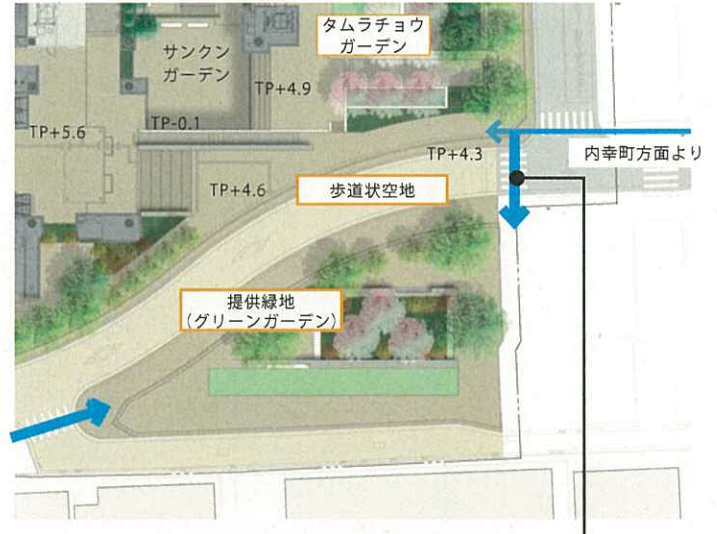
敷地北東側から広場にアクセスできる動線を確保し、各方面から広場に円滑にアクセスできるよう配慮

【図-4】東側広場や提供緑地に至る動線計画の整理と公共性の高い歩行者空間の検討

当初案



デザイン協議後の案



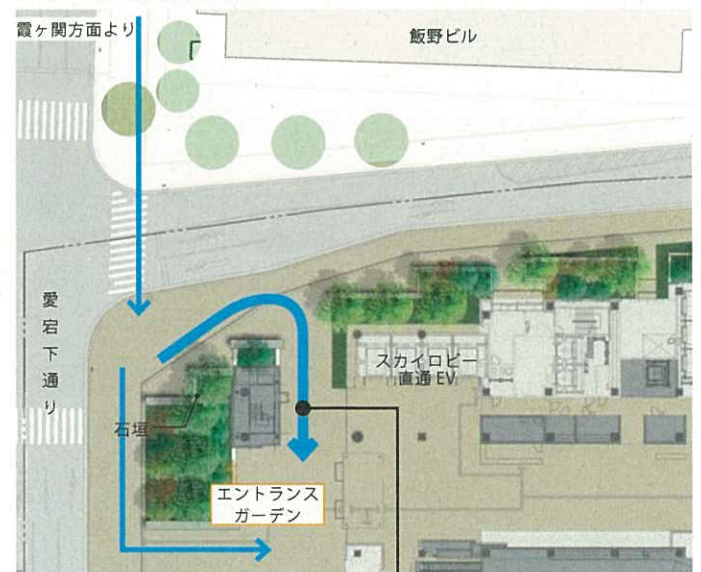
提供緑地は、東西横断歩道により容易にアクセスできる計画とし、南側の狭隘道路側は歩行者空間を広く確保し人々の交流や賑わいを創出

【図-5】西側広場へ至る快適な歩行者空間の検討

当初案



デザイン協議後の案



敷地北西側からの動線について、1階広場の周辺からのアクセスを阻害しないよう配慮し、できるだけ広く動線が確保できるよう計画する