

平成 29 年 9 月 5 日

報道各位

住友不動産株式会社

**災害に強い街の形成と賑わい創出に寄与する
「(仮称)外神田一丁目計画」2棟着工
東京都総合設計制度(一団地認定制度併用)にて開発**

住友不動産株式会社（本社：東京都新宿区、代表取締役社長：仁島 浩順）は、東京都千代田区外神田 1 丁目 9-4 他と同外神田 1 丁目 24-1 他の 2 敷地におきまして、主に事務所等からなる業務棟と店舗等からなる店舗棟の建物本体工事にこの度着手しましたことをお知らせいたします。

本計画は、秋葉原駅と御茶ノ水駅・新御茶ノ水駅並びに淡路町駅とのほぼ中間地点に位置し、交通利便性が高い立地において一団地認定制度を併用した東京都総合設計制度を活用することで、周辺市街地環境への寄与や賑わいの創出など、質の高い市街地形成を図ります。



＜建物完成予想図＞

計画地周辺に着目すると、周辺敷地の歩道が整備されていない点、身近な緑が不足している点、秋葉原の商業空間への来街者が憩える広場が不足している点等を改善する手法として、一団地認定制度および総合設計を用い、建物の高度利用と本計画地に相応しい容積配分を図ることで、敷地内にまとまった広さの公開空地と広場を整備し、市街地環境の改善に寄与してまいります。

施設構成要素は、両棟の足元空間に店舗用途を配置し、高層部に高機能の業務施設である事務所を配置することで、東京都によって新拠点として指定された場所に相応しい、質の高い市街地形成を図ります。建物は耐震性・耐火性を確保するとともに、地球環境や景観形成にも配慮した安全安心な二棟一体性に配慮したビルにより、地域の活性化にも寄与する魅力的な計画を目指します。また、業務棟に免震構造を採用し、大地震時も機能維持することを目指します。

●計画地周辺の現状と課題

- ・年間来街者 3,000 万人と多いが、有事には就業者を除く約 4 割が帰宅困難者となる見込みである。
- ・周辺は直接道路に面する店舗が多く、歩行者に対し圧迫感を与えており、災害時の一時的滞留可能スペースも不足している。
- ・計画地周辺は歩道が未整備で、道路上に人だまりができ車両と歩行者の動線が交錯しており、接触事故が多発している。
- ・訪日外国人が情報を収集するための環境が未整備である。

◆一団地認定制度併用の総合設計制度活用による開発

周辺の課題を解消する為に、計画地に相応しい高度利用と容積配分を図り、まとまった広さの公開空地等を整備し、周辺環境の改善や賑わいを創出します。業務棟及び店舗棟敷地共に、商業地域基準容積率 600%に加え、総合設計制度を活用し公開空地整備による 136.29%の割増容積と合わせ、本計画容積率は全体敷地 3,281.2 m²に対し 736.29%にて開発を行います。

	敷地面積	容積率対象延床面積	階数・高さ
業務棟	2,058.45 m ²	23,483.00 m ²	地上 23 階・125.5m
商業棟	1,222.75 m ²	676.00 m ²	地上 2 階・22.0m
合計	3,281.20 m ²	24,159.00 m ²	

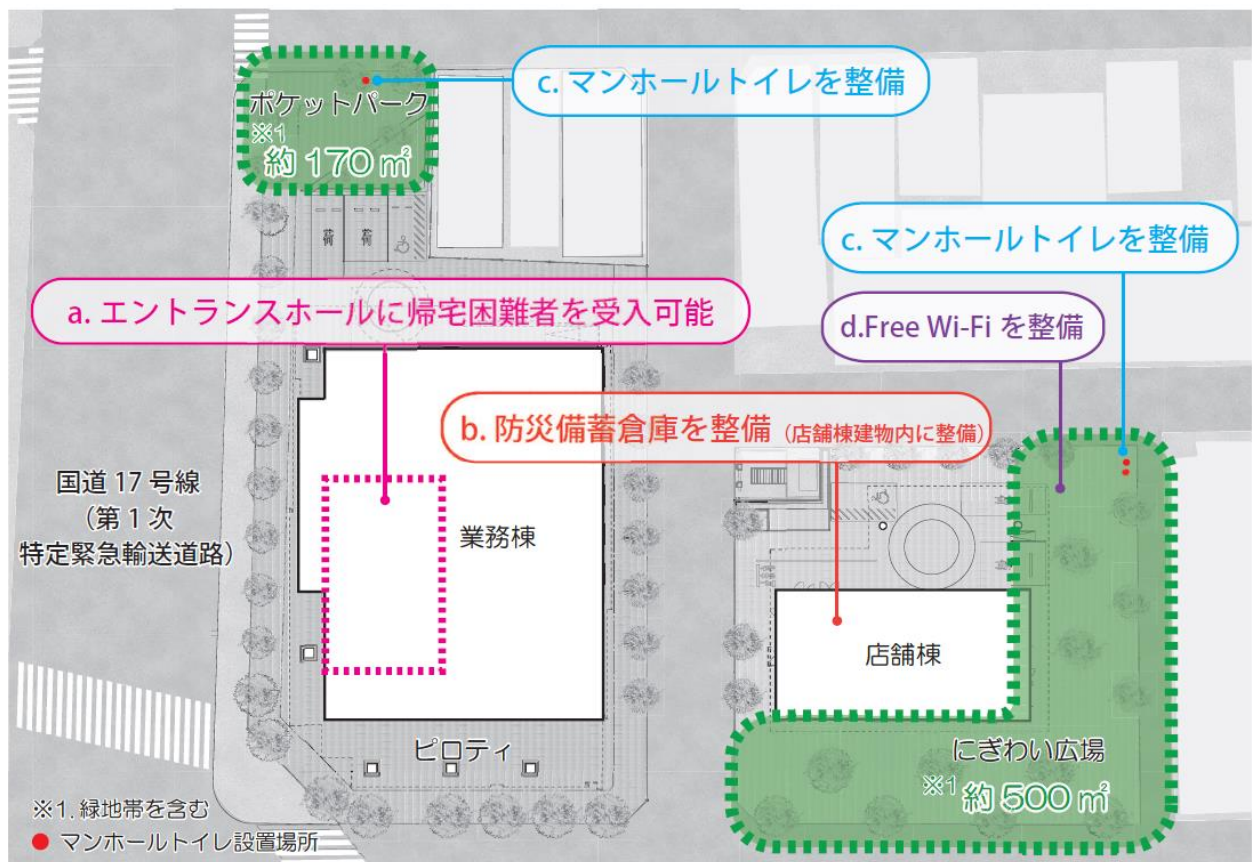
一団地認定制度を活用し、業務棟を地上 23 階・高さ 125.5mとし、店舗棟を地上 2 階・高さ 22mとします。店舗棟は建物高さを低く抑え、平面形上を小さくすることで周辺への圧迫感を軽減し、採光にも配慮した広場の整備を行います。また、店舗棟北側に隣接する講武稲荷神社との空間的つながりを考慮した設計で、既存の活力ある街並みとの連携も図ります。



<完成予想図> 左側：業務棟、右側：店舗棟

◆地域防災機能の向上と賑わい創出

- ・災害時の一時滞留場所にもなる約 500 m²のにぎわい広場と約 170 m²のポケットパークや延焼防止に資する歩道状空地、広場状空地も整備します。
- ・業務棟エントランスホールは災害時に帰宅困難者受入可能とし、防災備蓄倉庫やマンホールトイレも整備します。
- ・ピロティや歩道状空地は、周辺商業施設との界限性を持たせ歩行空間の回遊性を向上、歩行者ネットワークの形成を進め、賑わいを創出します。
- ・屋外である公開空地に「FreeWi-Fi」を設け、訪日外国人含む来街者が気軽に Wi-Fi を利用し災害時にも有用な情報収集や通信手段確保に寄与します。



＜帰宅困難者受け入れイメージ＞※1



＜防災備蓄倉庫整備イメージ＞※2



＜マンホールトイレ整備イメージ＞※3

【出典】 ※1 東京都帰宅困難者対策ハンドブック（平成 28 年 3 月 東京都） ※2 千代田区の防災対策について 千代田区環境安全部 ※3 国交省資料より抜粋

◆概要

	業務棟	店舗棟
所在地	東京都千代田区外神田 1 丁目 9-4 他	同外神田 1 丁目 24-1 他
敷地面積	2,058.45 m ²	1,222.75 m ²
延床面積	26,177.35 m ²	983 m ²
容対床面積	23,483.00 m ²	676.00 m ²
容積率	736.29%	
階数・高さ	地上 23 階・125.5m	地上 2 階・22.0m
総事業費	275 億円	
設計	株式会社日建設計	
施工	前田建設工業株式会社	
竣工	平成 31 年 8 月末 (予定)	



<位置図>

<本件に関する報道関係者からのお問合せ先>

住友不動産株式会社 広報部 担当：内藤 TEL 03-3346-1042