

丸の内再構築「第2ステージ」第二弾プロジェクト

# 丸の内永楽ビルディング

三菱地所は1998年より丸の内再構築を推進することを決定し、同年より2007年までの10年間を「第1ステージ」と位置付け、丸の内ビルディングや新丸の内ビルディングなど主に東京駅前周辺を重点的に機能更新して参りました。

2008年度からはじまった丸の内再構築「第2ステージ」は、大手町・有楽町エリアへの“拡がり”と、街の機能の一層の“深まり”を目指しており、その第二弾プロジェクトとして「丸の内永楽ビルディング」が1月に竣工致しましたので、ここに紹介させていただきます。

三菱地所(株)ビルアセット開発部 参事 鯉淵祐子



図表1 外観

## 1 開発の経緯

本計画地には、東銀ビル、三菱UFJ信託銀行東京ビル、住友信託銀行東京ビルと3棟のビルが建っていましたが、2006年4月時点では、三菱東京UFJ銀行との区分所有建物であった「東銀ビル」を同社と共に建替えるというものでした。しかしながら、「丸の内」と「大手町」の結節点という立地特性に相応しい高度で高質な金融・業務機能を整備するためにも、また街並み形成や歩行者ネットワークの

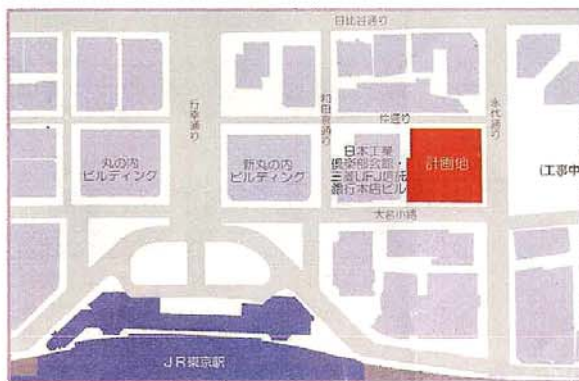
整備など、エリア全体に良い環境を創出するためにも、一体街区として開発することが望ましく、隣接地権者と協議を進めて参りましたが、最終的にはご理解とご賛同をいただくことができました。

2008年12月、「(仮称)丸の内1-4計画」は、0.8haの一体敷地にて住友信託銀行・三菱東京UFJ銀行と共に、3者の区分所有ビルを建設することに

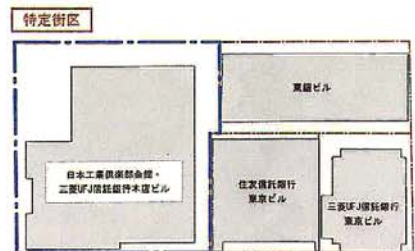
なりました(図表2)。

弊社所有部分の名称を「丸の内永楽ビルディング」と名付けましたが、“永楽”はかつての町名「永楽町」<sup>※</sup>に由来するものです。

※1961年(元禄4年)～1929年(昭和4年)まで町名として使用されていた。「永楽町の町名は、昔、銭座橋のあたりから永楽銭の入った瓶が振り出されたという言い伝えに由来するという(『新撰東京名所図会』)『大江戸透絵図一千代田から江戸が見える』(2003)より引用。



案内図



図表2 特定街区の拡大



# 2 開発手法

敷地の高度利用を図るために様々な開発手法を検討しましたが、隣接街区「日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビルディング」の特定街区を本プロジェクトに拡張する手法を採用することとしました。

「日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビルディング」は2003年に竣工致しましたが、その後基準容積率が1,000%から1,300%に変更されたことに伴い、変更後の基準容積を全て使用していない状態となっていました。

そこで、壁面線や緑化の連続性の確保などの景観上の配慮や、東京駅から東京メトロ大手町駅までの地上並びに地下歩行者ネットワークを再整備あるいは再構築し、地域全体における魅力ある都市空間の形成に貢献する計画とすることで、既存特定街区を本計画地に拡張して特定街区の再指定を受けることになり、隣接街区の基準容積に満たない容積を本プロジェクトへ配分し、具現化させることとしました。

この結果、東京駅前の新丸ビルから三菱UFJ信託銀行本店ビル、丸の内永楽ビルを経由し、東京メトロ東西線の手町駅まで地下歩行者通路が繋がることとなり、地区内の移動がさら

に便利になりました。地上部は永楽小径、仲通りとともに緑あふれる憩いの空間としても再整備され、仲通り沿いの商業施設とさらに連続し、新たな賑わいを創出します。

また、本プロジェクトと同時期の開発プロジェクトであるパレスホテル建替計画は、「大手町・丸の内・有楽町地区 まちづくりガイドライン」や地区計画を尊重した上でホテルとオフィスそれぞれの最も有効なプランの検討を行った結果未利用容積が生じましたが、「特例容積率適用地区制度」を活用することにより未利用容積を本プロジェクトに移転することになり、さらなる高度利用を図ることが可能になりました。

# 3 建物の構成

開発の目的である“金融拠点・業務機能・商業機能”を高度な次元で実現させるため、次のような建物構成としました(図表3)。

## 1) 大型金融店舗・営業拠点

金融の中核機能が集積する当エリアに相応しい、住友信託銀行・三菱東京UFJ銀行の大型金融店舗・営業拠点を大名小路に面した低層部に配置しました。

## 2) 商業店舗

丸の内仲通り側の1階路面や2階テラス、並びに地下歩行者ネットワークを形成する地下1階貫通通路沿いに商業店舗を配置し、丸の内仲通りの街並みの連続性と新たな賑わいを創出します。

## 3) オフィス

1・2階を中心とした大型金融店舗・営業拠点と動線を分離するべく、オフィスロビーを3階に設置し、6～26階を基準階オフィスとしました。

