

報道各位

神田練塀町地区市街地再開発組合



住友不動産株式会社

秋葉原駅前エリアにおける発展の最終局面となる残された街区が着工 街区にJR駅前、昭和通りから賑わいを呼び込む“ゲート広場”を新設 「神田練塀町地区第一種市街地再開発事業」

住友不動産株式会社は、地権者並びに参加組合員として参画する「神田練塀町地区第一種市街地再開発事業」が、平成 29 年 1 月 31 日に着工しましたのでお知らせします。

本事業は、JR「秋葉原」駅前の北東 200m に位置する、細街路沿いに旧耐震の建物や低層木造家屋が密集した施行地区約 0.5ha の街区において、敷地の統合と建物共同化による土地の高度利用、区画道路や広場などの整備を行い、防災性の向上、地域活力の増進、市街地環境の改善を図るプロジェクトです。

周辺では、土地区画整理事業により道路や広場が整備され、平成 10 年に決定された「秋葉原駅付近地区地区計画※」のもと、大型開発による駅前エリアの発展が進むなか、平成 26 年 1 に当街区を含む同地区計画の変更が告示されております。本事業では、駅前立地に相応しい賑わいある街づくりをすすめるべく、秋葉原駅前と昭和通りから街区に賑わいを呼び込むゲート広場を新たに設け、地域活性化を図り、秋葉原発展の一翼を担う賑わいのある複合施設の開発を進めてまいります。

※「秋葉原駅付近地区地区計画」：秋葉原貨物駅の廃止や神田市場の移転に伴い発生した大規模跡地などを対象に、地域の賑わいと回遊性の向上、防災性に配慮した安全で快適な複合市街地の形成促進することを目的とした地区計画。



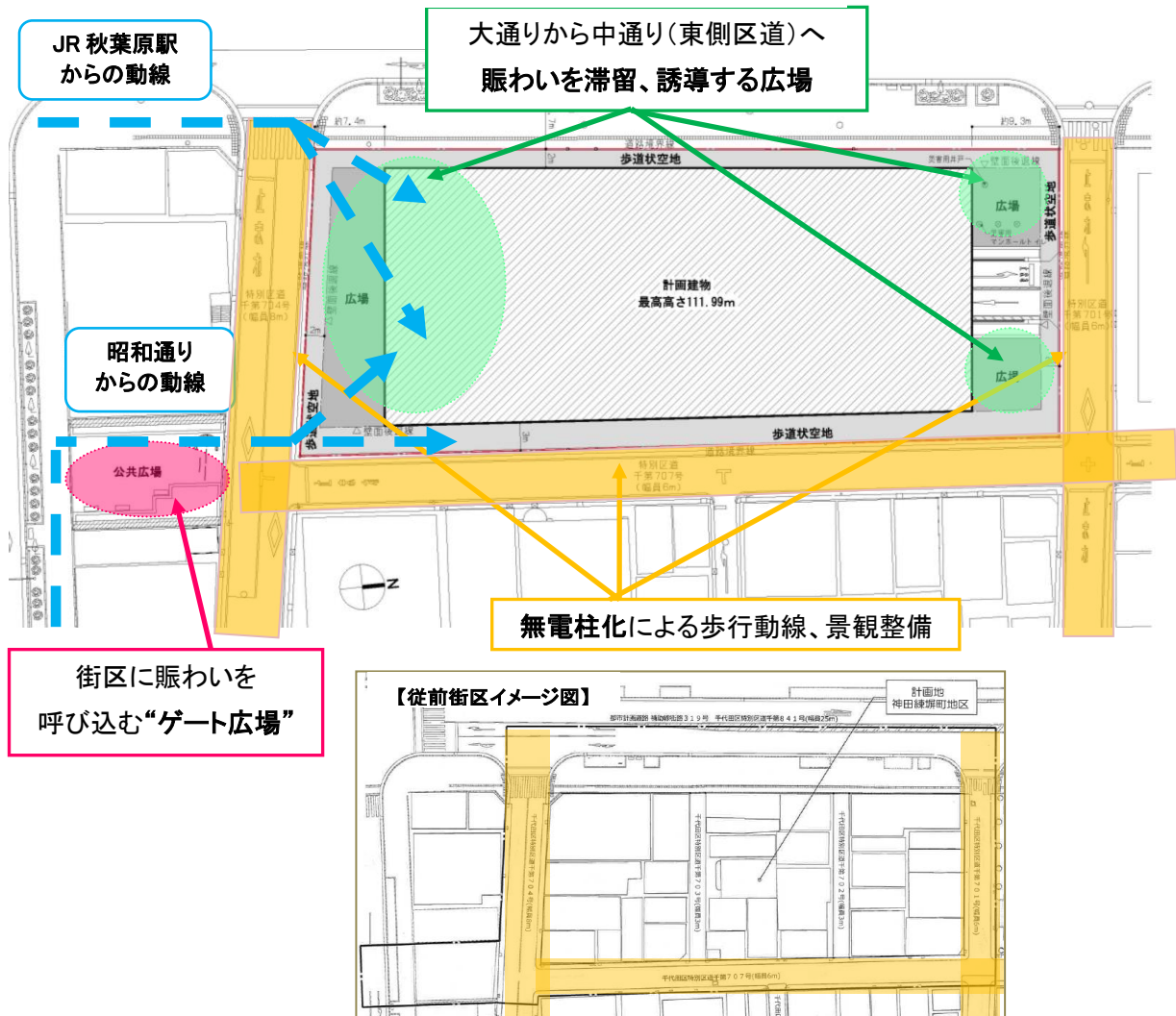
◆賑わい創出と市街地環境の改善

従前は、多くの人で賑わう駅前エリアに位置しながら街区内の歩行者動線が未整備であり、電柱や電線類が残り景観も損なわれ、とりわけ中通り（東側区道）は人通りも少なく沿道の賑わいが不足していました。本事業により、景観とともに賑わい創出を図る動線整備を行ってまいります。

◎主な整備内容

- ・賑わいのある駅前から街区へ人の流れを誘導する新たなルートとなる**ゲート広場(公共広場)**を設置
- ・建物の南北に地域の憩いの場にもなり、大通りから東側区道へ人の流れを誘導する**緑豊かな広場**を設置
- ・街区へ誘導した人の流れを滞留させ地区の賑わいとするため、東西区道沿い**建物1階に商業機能を配置**
- ・地区周辺道路の**電線類地中化、歩道状空地の整備**などにより安全で快適な歩行者空間を形成

【整備概要図】



＜大通り側の広場イメージ＞



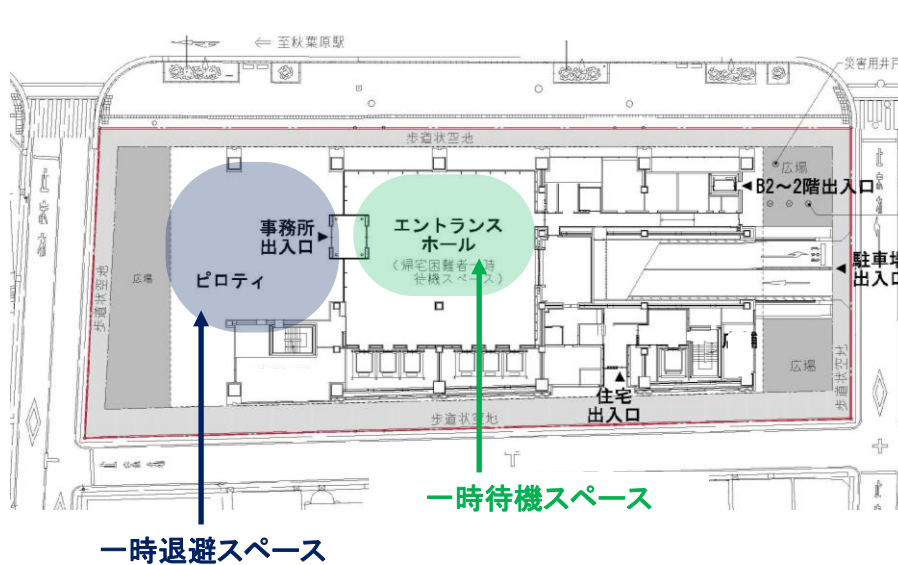
＜中通り(東側区道)イメージ＞

◆地域の防災機能向上

細街路沿いに旧耐震の建物や低層木造家屋が密集し、災害時に緊急車両が通行できないなどの防災面で課題を抱えておりました。街区周辺整備と安心安全な建物の開発に留まらず、災害時には対応拠点としての機能も備えるなど、地域の防災機能向上を図ります。

◎主な開発、整備内容

- ・災害時には地域の一時退避スペースとなり、防災活動の場として利用可能な約 370 m²の広場を設置（広場にはマンホールトイレ、防災井戸など防災諸設備を整備）
- ・帰宅困難者を受け入れるために開放可能な約 200 m²の一時滞在スペースや防災用備蓄倉庫を設置
- ・開発建物は地震時に揺れを低減する免震構造を採用
- ・共用部や非常用エレベーターなどに約 72 時間電力供給を可能とする非常用発電機を設置(BCP 対応強化策)
- ・大規模地震時に電柱の倒壊による緊急車両の通行妨害を未然に防ぐ無電柱化を実施



<マンホールトイレイメージ>



<防災井戸イメージ>

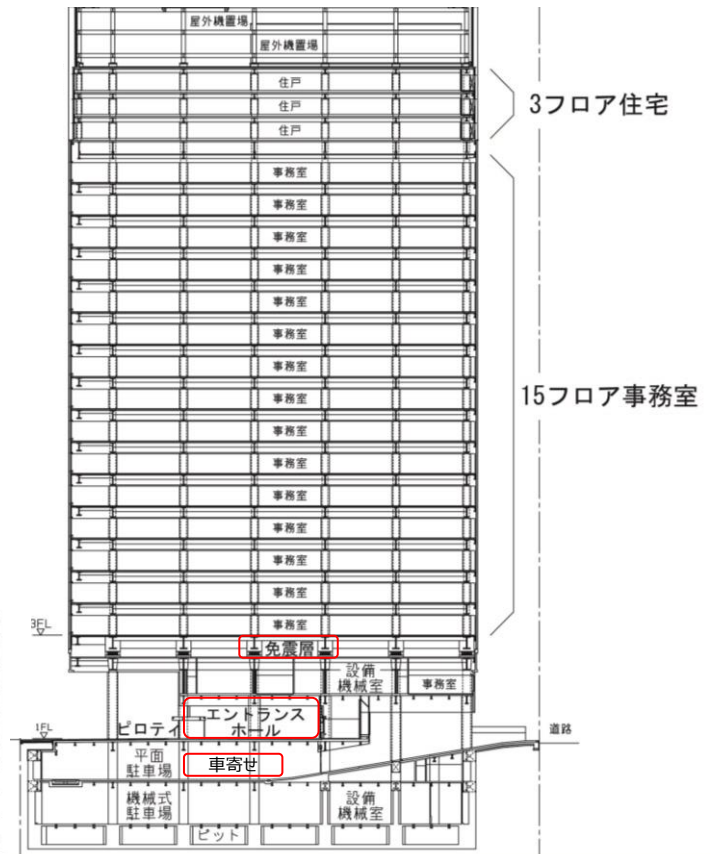
◎中核となるオフィスフロア概要

主用途のオフィスフロアは、免震構造の採用や非常用発電機の設置による安心、安全を備えるだけでなく、快適な就労空間を実現する設備、機能を備えています。

基準階は広さ約 340 坪（約 1,120 m²）の整形無柱空間とし、効率的で様々なオフィススタイルに適応した自由なレイアウトを可能とします。また、フロアは天井高 3m+フリーアクセス 10cm のゆとりある開放的な空間を確保、空調はワンフロアをゾーン分けして部分制御可能な個別空調システムで省エネを実現します。



<オフィスフロアイメージ>



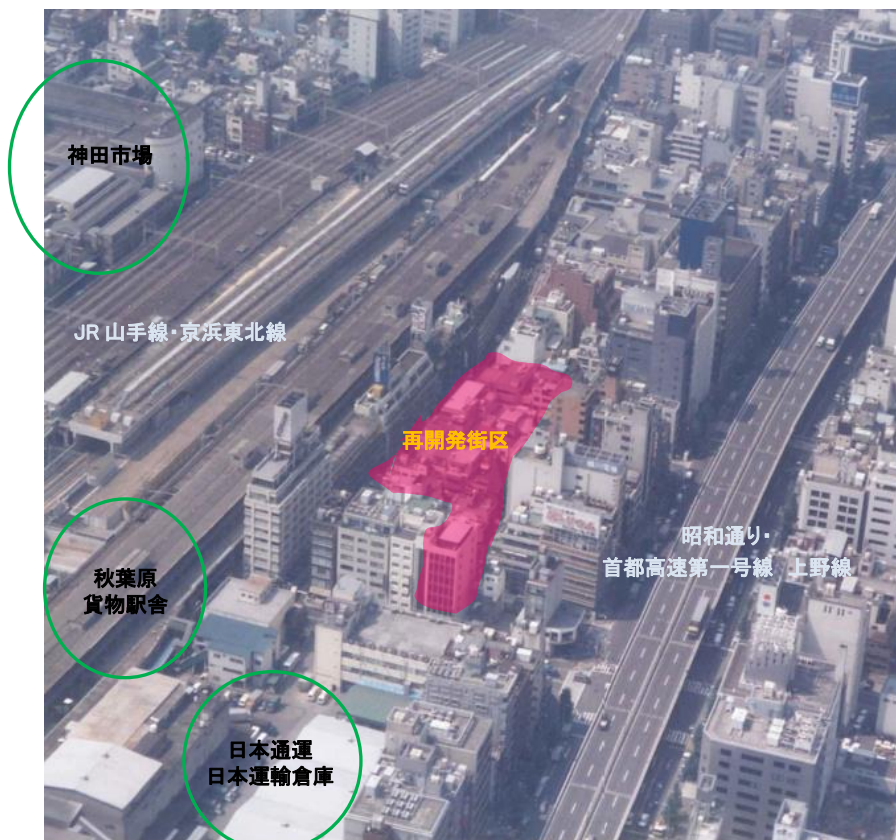
<建物フロア割イメージ>

◆ 再開発事業の歩みと今後の予

平成 23 年 7 月	市街地再開発準備組合設立
平成 26 年 1 月	都市計画決定告示
平成 27 年 6 月	市街地再開発組合設立認可
平成 28 年 11 月	権利変換計画認可
平成 29 年 2 月	着工
平成 31 年 5 月	竣工（予定）

◆ 再開発事業の概要

【所在地】	東京都千代田区神田練塀町、神田松永町各地内
【地区面積】	施行地区約 0.5ha
【敷地面積】	約 2,530 m ²
【施設規模】	延床面積 約 30,700 m ² S 造(免震構造)・一部 SRC 造地上 21 階、地下 2 階建て・高さ約 112m
【施設用途】	業務、住宅、店舗、駐車場
【公共施設】	千代田区特別区道千第 698、701、704、707、841 号 (電線類地中化等を行う) 公共広場 1 号 約 190 m ² (付け替え道路を広場状に整備)
【総事業費】	約 233 億円



<参考: 1991 年 7 月時点の再開発街区と駅周辺>

<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: 住友 TEL 03-3346-1042