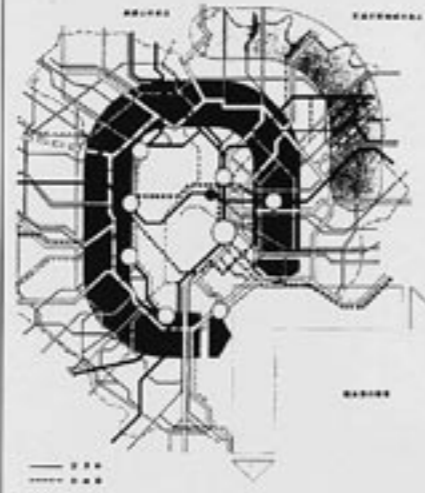


御茶ノ水駅前再開発計画

三本 英人



■広域(官公庁)アクセス



軌道交通
JR中央・総武線、地下鉄丸ノ内・千代田線、有楽町線(小町町)が交差し、それぞれ環状、放射線状に伸びており、高い利便性を備えている。

近隣交通
23-45分圏に大宮・埼玉・横浜・立川などの通勤圏があり、また駅前中核部にも5分圏圏と高いため、将来的にもその立地性を強めていくと思われ。

■近隣地



河原町1丁目
丸の内線
丸の内線
丸の内線

用途	面積(m ²)	基準容積率	最大容積(m ²)
住居	1,027.1	0.41	421.1
商業	2,125.9	5.00	10,629.5
公共	528.3	5.00	2,641.5
計	4,711.3	5.24	18,252.1

有効容積率40%とした場合 25,420.6 m²

■計画地内の現況調査

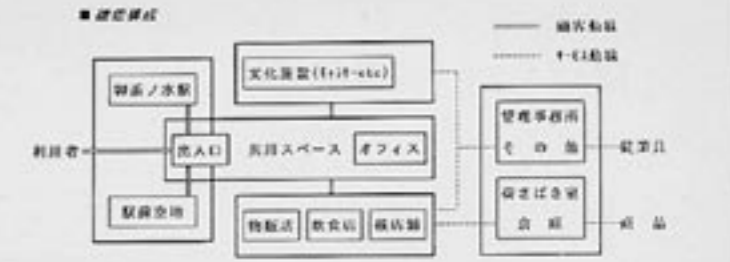
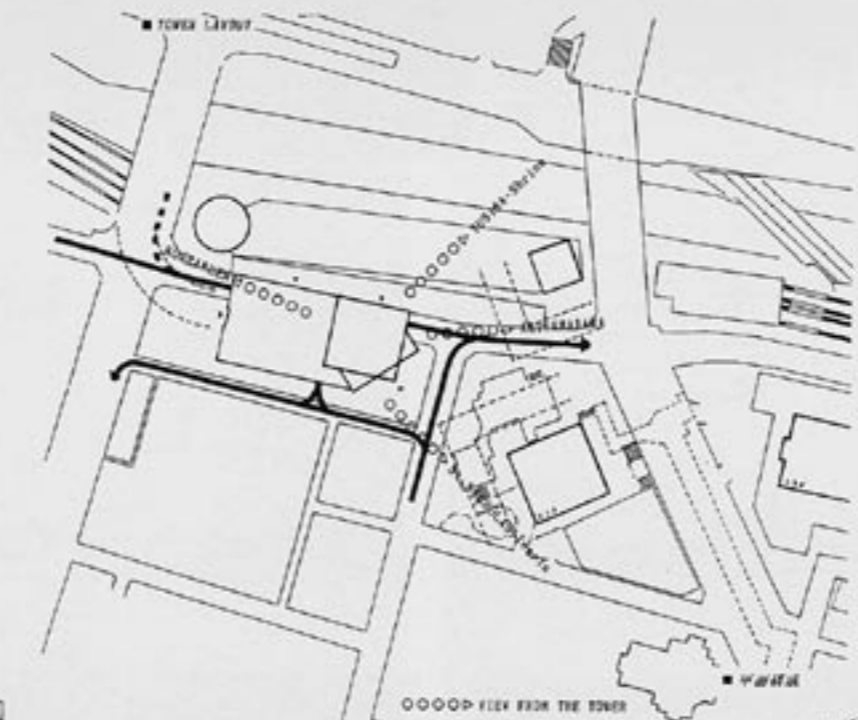
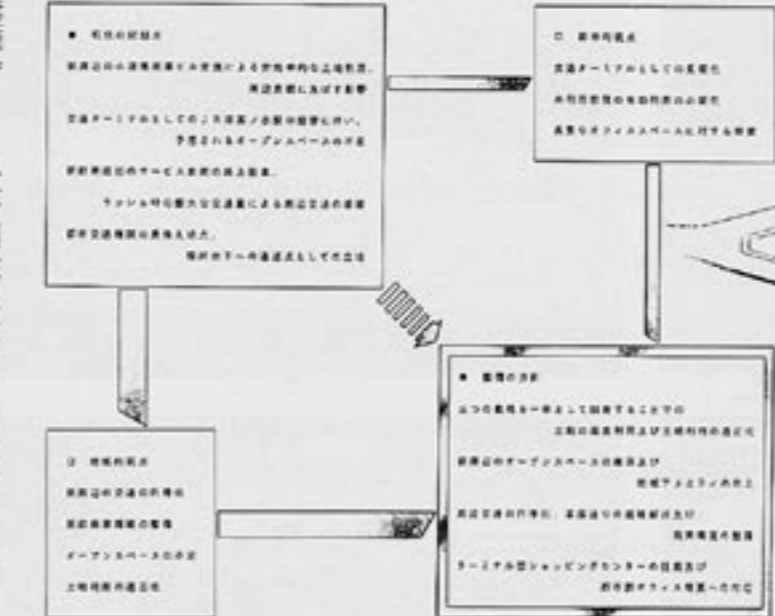
計画地内の現況調査は駅前立地の商業地帯に商業地帯を形成しており、おりに飲食店、その他店舗、商店など目的性の高い店舗が多く存在している。また建物の高さも大きい建物には、多層階のビルディング、高層ビルなども存在しており、全体の中で大規模なビルディングが中心である。

業種	店舗数	床面積(m ²)	テナント数(m ²)
洋食レストラン	3	1,900	523
和食レストラン	10	1,500	50
喫茶店	12	1,000	48
洋食店	2	900	100
惣菜店	3	900	89
ファーストフード	2	700	213
居酒屋	2	60	20
美容室	1	20	15
花屋	1	12	12
計	52	8,790(m ²)	

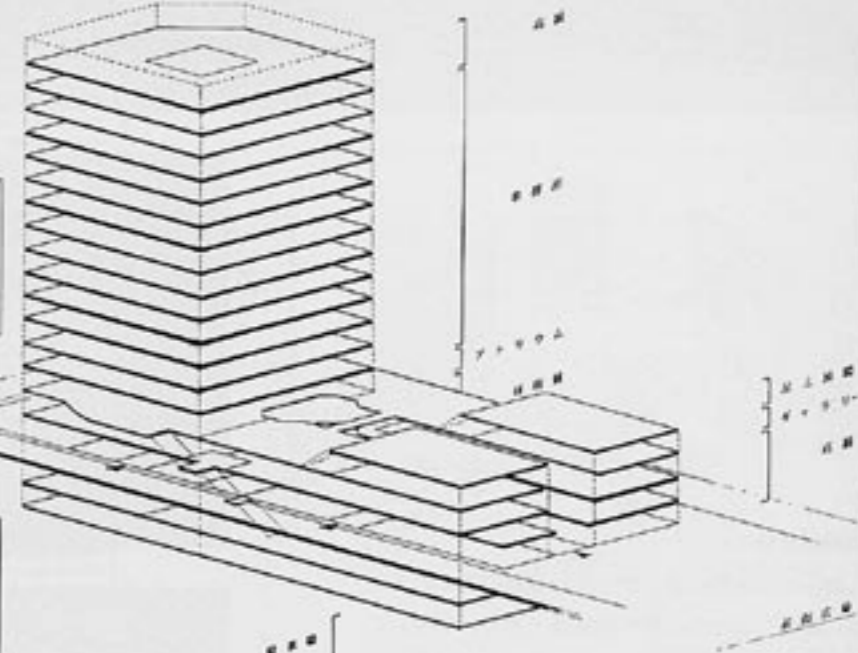
再開発
再開発として内部空間の平均化を高めるためセンターコアとし、延床面積 900㎡前後、容積率約55%とする事で、約13,000㎡の収益性が確保できる。

業種	床面積(m ²)
事務所	6,900
各種学校	1,900
医療施設	100
飲食店	4,200
物販施設	2,900
広場	250
その他	600
計	18,900

■計画フロー



階数	用途
1	事務所
2	アトリウム
3	基上階
4	ギャラリー
5	エンタテインメント
6	サンクsgiving
7	住居
8	住居
9	住居
10	住居
11	住居
12	住居



設計主旨
本計画地は、JR 御茶ノ水駅周辺の神田駿河台二丁目四番地、八番地二丁目六番、四丁目五番地の三つの街区であり、歩行者密度の高い地区となっている。
駿河台周辺はJR、千代田、丸ノ内各線の結節点であり軌道交通の要所としての性格が強く、そのポテンシャルの高さにより、かつての学生の街、本の街として文化的なイメージから離れ、大学の郊外移転などにより著しく業務化が進行している。その中であって、計画地は駅前商店街として駿河台下の商業地、スポーツ用品店、書籍店等が集中している地域に比べ二次的な存在となっている。本計画では、街区間の路を廃道としたうえでJR 御茶ノ水駅を含めた一団地とし、総合的に開発することで容積、高さ制限の緩和を請け、土地の有効かつ合理的な利用、公共空地空間の確保をはかった。

業種	床面積(m ²)
事務所	10,900
文化系	1,900
商業系	19,000
住居系	
駐車場	800
計	40,200

業種	床面積(m ²)
事務所	10,900
文化系	1,900
商業系	19,000
住居系	
駐車場	800
計	40,200

