

4-2-1 東京駅前のまちづくりと連携したポンプ所再構築と

上部利用による地域貢献

計画調整部事業調整課 木下 隆史

1. 銭瓶町ポンプ所の抱える課題

東京駅の北側の常盤橋街区に位置する東京都下水道局（以下「当局」という。）の銭瓶町ポンプ所は、千代田区、中央区など、計1440.19haの流域の汚水排除を担う重要なポンプ所である（図-1）。

初代の銭瓶町ポンプ所は、昭和6年3月に4.26 m³/sの揚水能力を有するポンプ所として稼働していたが、その後、ポンプ所排水区域の人口増加や流域の建物の高層化に伴い、ポンプ所に流入する下水量が著しく増加したため、揚水能力を8.50 m³/sとして民間建物と合築で再整備し、昭和41年7月に現在の銭瓶町ポンプ所が稼働した。現在、稼働から約50年が経過し、施設躯体、導水きょ及び設備機器は著しく老朽化しており、将来にわたって安定的に下水を揚水するために銭瓶町ポンプ所の再構築が必要となっている。

銭瓶町ポンプ所を再構築するためには以下の課題がある。

第一に、民間建物の構造に影響を与えることなく、単独で更新することが困難なことである。銭瓶町ポンプ所は、民間建物と一体の構造となっており、地下から地上1階までの一部区画を使用している（図-2）。そのため、既存の施設躯体を改造しようとする、民間建物全体の構造に影響を与える。

第二に、機能停止することなく再構築するための種地の確保が困難なことである。銭瓶町ポンプ所周辺では、業務商業ビルや地下駐車場、地下変電所等の公共施設が密集している。そのため、新たなポンプ所を先行的に整備するための種地が物理的に確保できない。

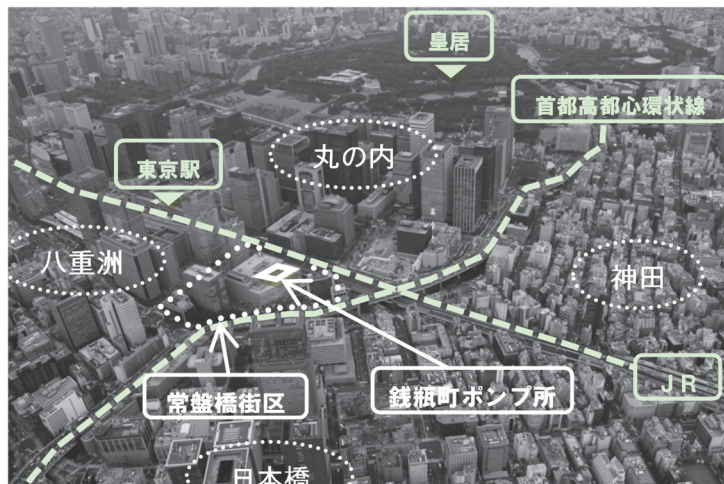
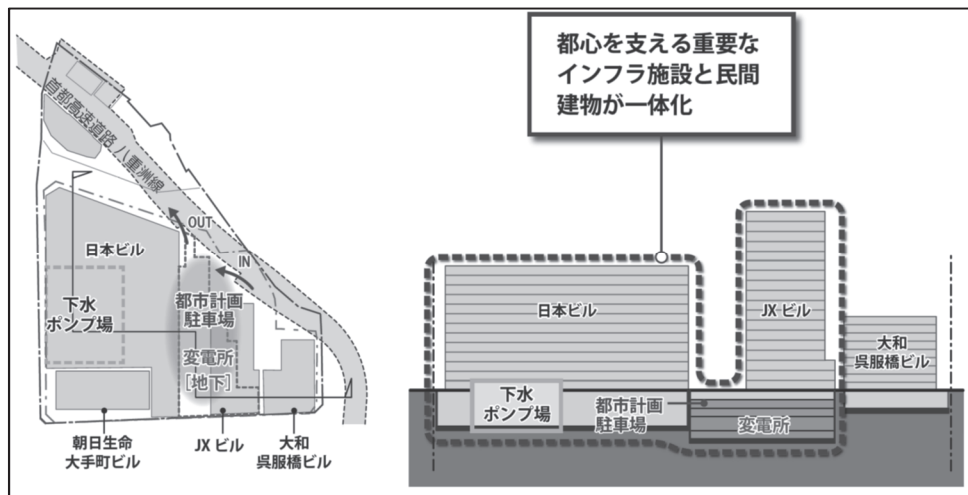


図-1



図— 2

2. 常盤橋街区周辺のまちづくりと連鎖型再開発事業への参画

東京駅の北側に位置する大手町一帯は、企業のオフィスビルが数多く立地し、世界有数の国際ビジネスセンターとしての機能を持ち、我が国の経済の中心的役割を担ってきた。近年では、多くの建物で老朽化が進んでおり、業務活動を中断することなく再開発を進めることが求められていた。そこで、国の合同庁舎跡地を種地とし、老朽化した建物を連鎖的に建替える大手町連鎖型都市再生プロジェクト（以下「連鎖型再開発」という。）が、独立行政法人都市再生機構が施行する区画整理事業として、平成17年の一次開発を皮切りに順次進められてきた（図— 3）。

常盤橋街区は、当初連鎖型再開発の事業区域には含まれていなかったが、銭瓶町ポンプ所の抱える課題に加え、民間建築物の老朽化、複雑な権利関係等の街区内の課題に対応するため、平成19年度から平成22年度にかけて、当局を含めた地権者や学識経験者からなる「複合施設街区（常盤橋地区）再整備に関する検討調査委員会」において、連鎖型再開発事業への参画を検討してきた。

平成24年8月、当局は地権者としてまちづくりに参画することに同意し、常盤橋街区のまちづくりと連携しながら銭瓶町ポンプ所の再構築を推進することとした。そして、同年12月、連鎖型再開発事業区域への常盤橋街区の編入が都市計画決定された。

また、常盤橋街区のまちづくりに関しては、大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン（平成14年3月策定、平成26年5月改定）において、下水道ポンプ所等の基幹的なインフラ施設の更新に合わせた都心コミュニティの核となる賑わいの創出や東京駅と周辺地域とのアクセス性の向上等が拠点整備の考え方として示された。



図— 3

3. まちづくりと連携したポンプ所再構築と地域貢献

以下では、具体的な再構築手順及び大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドラインに示された拠点整備に資する地域貢献の内容について述べる。

(1) 銭瓶町ポンプ所再構築

常盤橋街区における現況配置図及び計画の位置図を図— 4 に示す。

再構築手順としては、最初に、連鎖型再開発によりテナントが移転した民間建物の一部を先行解体する。次いで、先行解体により生まれた用地にポンプ所を整備する。そして、流入きよ及び流出きよを切り替え、新たなポンプ所が稼働した後、既存のポンプ所を解体する。

(2) 雨水貯留池の整備と立体都市計画制度を活用した上部利用

銭瓶町ポンプ所の再構築と併せて、降雨初期の下水を貯留することにより合流式下水道を改善するための雨水貯留池を整備する。雨水貯留池の整備に併せて街区全体での一体的な高度利用を図るため、都市計画法第11条第3項に定める立体都市計画制度を活用し、雨水貯留池の上部に民間建物を合築することとした。具体的には、新たにポンプ所を整備する敷地(約5,300㎡)のうち、約1,530㎡を対象に立体的な範囲を定めるよう都市計画変更を行い、都市施設の範囲が雨水貯留池に必要な範囲にのみかかるようにした(図— 4)。

その結果、東京駅側から日本橋側まで民間建物を配置することが可能となる。隣接する大規模広場に対し、民間建物低層部の店舗等が顔を出し、広場と建物が一体となった賑わい・交流空間が形成される(図— 5)。

なお、雨水貯留地と合築する民間建物は、日本一の高さ(約390m)を誇るビルとして、東京の新たなランドマークとなる計画である。

(3) 常盤橋街区内の民間ビル等への容積移転

常盤橋街区における容積率は、特区提案等により1,760%となったが、銭瓶町ポンプ

所において必要な容積は500%であり、残りの1,260%は余剰となる。そこで、建築基準法第86条第2項の連担建築物設計制度の適用により、余剰容積を街区内の他の建物に移転する。その結果、民間建物等の容積対象床面積を増やし、業務商業機能をより充実させることが可能となる（図-6）。

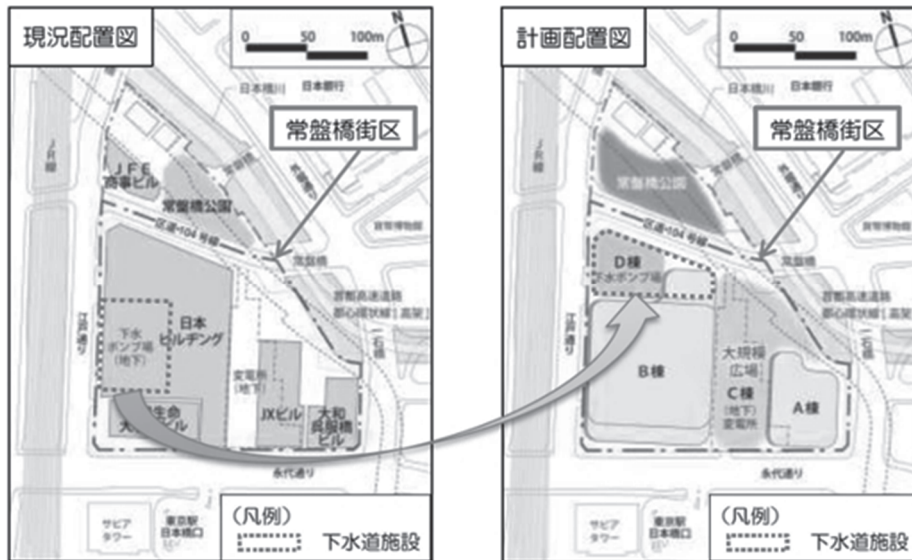
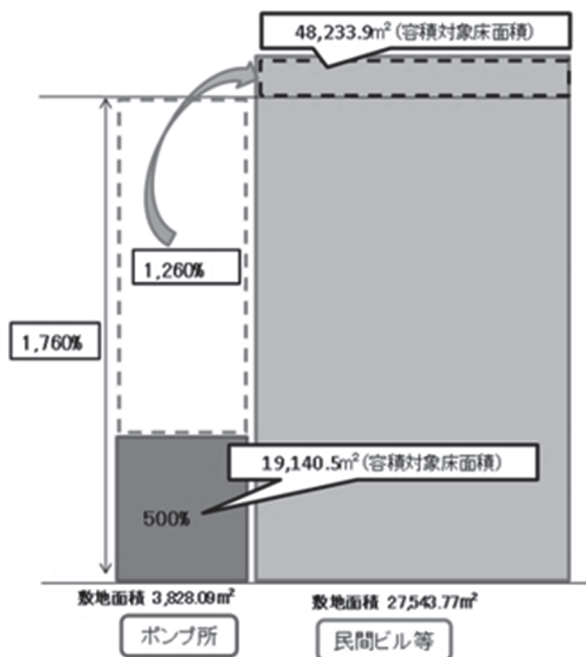


図-4



図-5



図— 6

4. 本スキームによる当局のメリット

(1) 施工性及び維持管理

連鎖型再開発への参画により、ポンプ所としての機能を停止することなく再構築できる。また、街区の建物の再整備により、民間建物との合築構造が解消され、完全に独立した構造を持つポンプ所及び建屋となる。これにより、平時の維持管理や改良工事等の施工が容易となる。

(2) 経済性

単独でポンプ所の再構築を行う場合と比べ、種地を取得する費用が不要となる。また、銭瓶町ポンプ所の移転は、区画整理事業の補償対象としているため、整備に要する費用は下水道事業ではなく区画整理事業で負担する。区画整理事業に係る費用は常盤橋街区の地権者が負担するため、当局の負担は発生するが、単独で整備費用を賄う場合よりも安価で整備することができる。さらに、雨水貯留池の上部を一部民間に貸し出すことにより地代収入が得られる。

5. おわりに

銭瓶町ポンプ所の事例のように、都市部の中心に位置する下水道施設では、機能を維持したまま再構築する上で必要となる代替の用地を取得することが困難なことが多い。このような下水道施設の周辺で新たなまちづくりが検討されている場合、まちづくりに参画することで再構築の円滑化が期待できる。

一方で、都心部に相応しい魅力あるまちづくりを行うため、下水道施設としての基盤整備だけでなく、土地の高度利用を図り、地域の特性や周辺の開発計画と整合を図っていくことが求められる。下水道の本来の事業に支障を与えないように、まちづくりに資する再構築計画を策定することが重要である。

常盤橋街区の再開発は、銭瓶町ポンプ所の再構築を皮切りに平成29年度に着工し、平成39年度の竣工を目指して事業が進められる。