

# NIHON SEKKEI

Urban Planning & Design

都市を創る力



目次

**日本設計の都市計画**

- 03 新たな価値創造へのチャレンジ
- 04 都市を創る3つの力
- 05 日本設計の総合力
- 06 SDGs達成に向けた取り組み - 都市計画分野

**都市デザイン**

- 07 未来につながる都市の骨格をデザインする
- 09 世界のフィールドにまちを描く

**スマートシティ**

- 11 新時代の豊かな都市づくりを展開する

**都市再生プロジェクト**

- 13 緑でまちをつなげる国際ビジネス文化都心
- 17 江戸から東京、そして国際都市TOKYOへ
- 21 マスタープランから個別開発への継続的展開
- 23 新しいまちの歴史が今ここに幕を開ける
- 25 各都市で展開する個性豊かなまちづくり

**事業コーディネート**

- 27 コミュニティの再生によるまちづくり

**環境アセスメント**

- 29 事業の影響を評価し知らせる

# Urban Planning & Design











都市デザイン

未来につながる都市の骨格をデザインする

個々の営みが長い時間を経て、理想とする都市像に結実していくためには、市民が共感する明快な都市づくりのビジョンを提案し、これを着実に推進していく必要があります。私たちはこれからの時代のテーマとして「CHANGE」「CONNECT」「COMPACT」の3つを挙げました。

時代を超えて継承していく都市固有の価値を読み解き、豊かな暮らしはどのような都市空間で展開していくのかを考え、私たちは都市をデザインします。



冗長性を備えた東京都心臨海部の新しい都市像を描く

豊洲用地開発計画

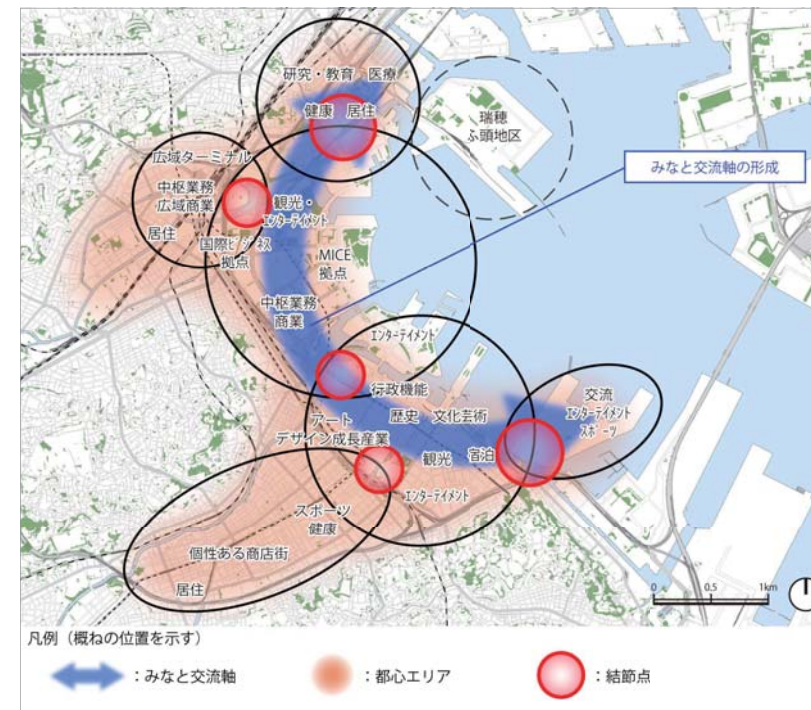


時代情勢の変化に柔軟に対応し、多様な人々の活動を支える新しい都市像を描くマスタープランを作成しました。また、時間をかけて緑の基盤を育てるプログラムづくり、豊かな水辺を活かした施設整備、開発前の暫定利用など、総合的にプロジェクトを推進しています。

所在地：東京都江東区 計画年：2005年～継続中 計画面積：約40ha (豊洲地区：約110ha)

開港の精神を受継ぐ創造都市の再生

横浜市都心臨海部再生マスタープラン



横浜市都心臨海部の2050年を見据えたマスタープランを作成しました。都心と港が隣接する横浜独自の魅力を発揮するため、創造性に溢れ、人々に選ばれる都心であり続けるための、産業・暮らし・空間づくりの基本戦略と具体的な施策を提案しています。

所在地：神奈川県横浜市 計画年：2013年～2015年 計画面積：約940ha

河川を賑わいあふれる新たな都市軸に再生していく

隅田川等における新たな水辺空間の提案

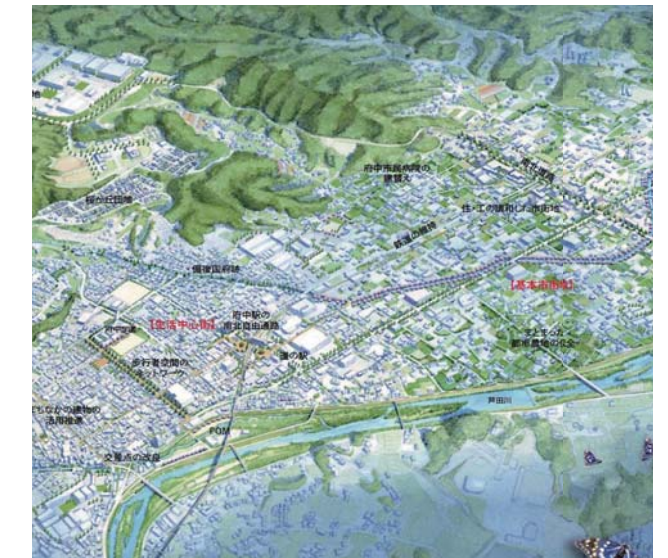


東京に残された貴重な空間でありながら都市の裏側となっている隅田川を、新たな都市軸としていくための検討を行いました。広域連携による空間イメージづくり、官民連携での推進方策、拠点となる基幹事業などを提案しています。

所在地：東京都台東区、墨田区、中央区、江東区 計画年：2013年～2014年 計画面積：約200ha

集落ネットワーク型のコンパクトシティの提案

府中市都市計画マスタープラン改定業務



人口減少・少子高齢化を迎えた地方都市におけるコンパクトシティのプロトタイプです。スプロール化した低密度な市街地の改善、住み慣れた土地への愛着に配慮し、周縁部の集落市街地においても住み続けられる都市モデルを全国に先駆けて提案しました。

所在地：広島県府中市 計画年：2013年～2014年 計画面積：約19,600ha



都市デザイン

世界のフィールドにまちを描く

まちづくりは、地域・文化・人を知ることから始まります。私たちは、アジアを中心とした新興国において、都市・街区のマスタープランを通じて、日本設計の都市づくりのフィロソフィーを展開しています。

プロジェクト初期段階に現地へ赴き、情報収集、分析を行います。気候、風土、生活習慣、交通手段など、地域・文化・人を知った上で、都市開発のノウハウがどのように生かせるか、想いを馳せます。この地道なアプローチにより、行政、ディベロッパー、投資家のニーズだけでなく、街のユーザーたる市民のニーズ、さらには時代を超えた社会のニーズに応えます。



日本型の機能集約型交通ターミナル空間の海外展開

無錫駅北口開発計画

TOD



ターミナルの機能的な乗換えを命題とした無錫市主催のコンペに対し、「品川駅東口」の立体的な歩車分離の考え方を提案し当選しました。その後、長距離バスターミナルの検討や全体街区の深化設計、交通街区の基本・実施設計に5年を費やし、2011年に竣工しました。2015年に第13回中国土木工程「詹天佑賞」を受賞したプロジェクトです。

所在地：中国無錫市 計画年：2006年～2011年 計画面積：約38ha



後灘マスタープラン

上級都市へ格上げするための戦略的グランドデザインの提案

クアエンタウン・マスタープラン

GD



都市の格付け向上を目指した戦略的グランドデザインを地元政府の委託を受け策定しました。ありうる人口動態や産業構造を想定して地勢やエコシステムにも配慮した将来の都市像を描きました。

所在地：ベトナム国クアンニン省 計画年：2012～2017年 計画面積：約2,000ha

機能複合街区の価値を最大化する開発マスタープランの提案

オフィスパーク・マスタープラン

MP



ジャカルタ郊外の大規模街区における、業務・商業・宿泊・居住施設などを含んだ複合開発のプロジェクトです。中央にコモンスペースを設けて、段階的な開発に対応しながら一体管理ができる仕組みを提案しました。

所在地：インドネシア国 計画年：2014年 計画面積：約13ha



新時代の豊かな都市づくりを展開する

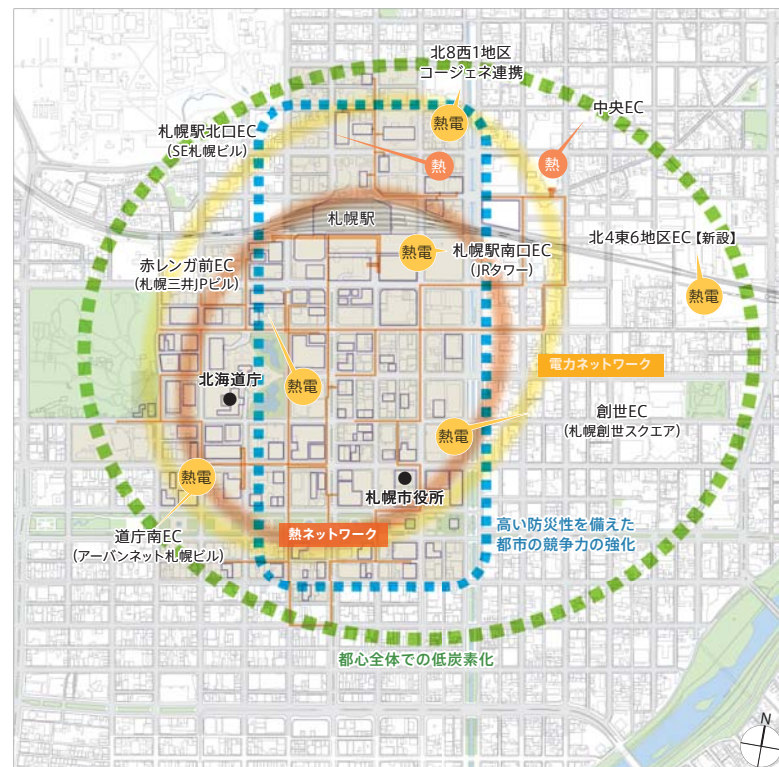
建築物や道路、車、緑など、日常で私たちが目にする都市環境の背景には、都市の活動を支えるエネルギーや情報など、目に見えない多様で膨大な要素が複雑に関係しています。情報通信などの技術革新により、これらの関係性が目に見える時代になりました。

地球環境問題への対応や災害に強いまちづくりへの取組みが注目されている今、エネルギーや情報を駆使した新しい都市づくりへの動きが始まっています。



熱と電力のネットワークによる都心再生と環境都市への誘導

札幌都心エネルギーマスタープラン

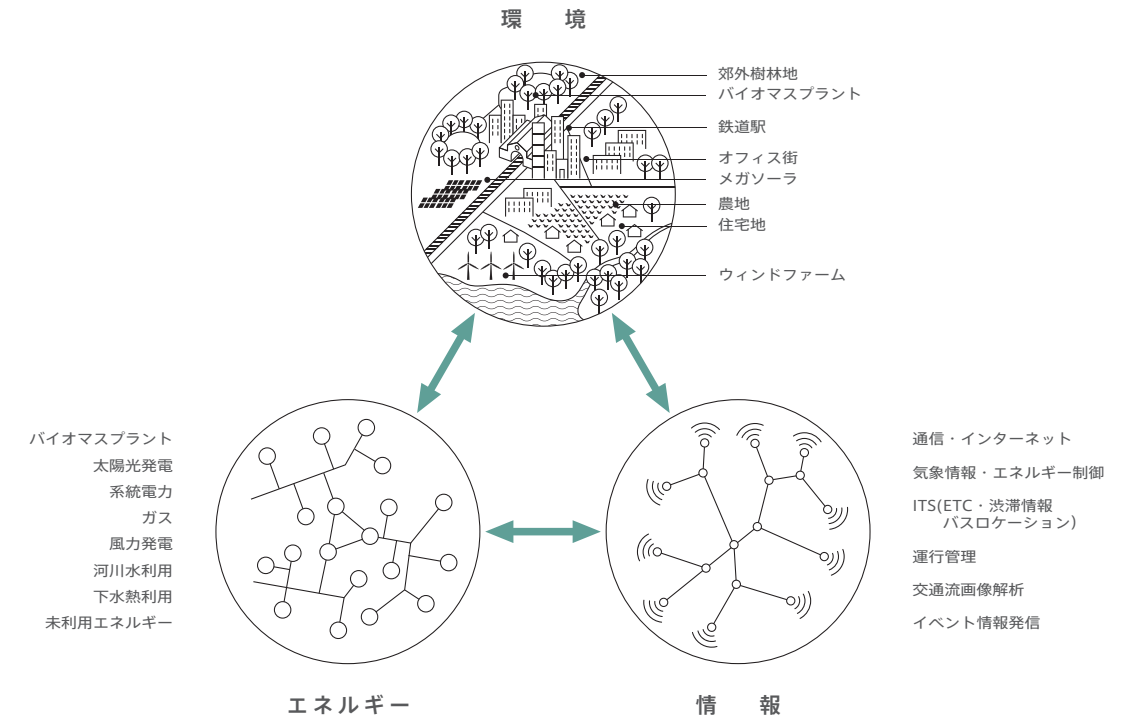


快適・健康まちづくりの拠点-北3条広場「アカブラ」

本マスタープランに基づき、新たな都市開発事業にあわせて分散型エネルギー供給施設を計画的に整備し、既存の地域熱供給施設を生かした低炭素で災害に強い都心を構築していきます。この低炭素、強靱化と快適・健康の取り組みを通じて、都心の活力再生など新しい時代のまちづくりを実現していきます。

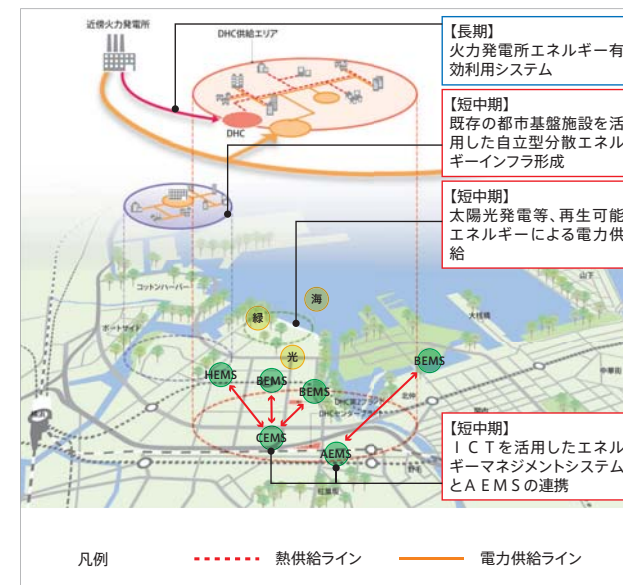
所在地: 北海道札幌市 計画面積: 約300ha

技術革新や社会システム改革を背景に、最新の技術や手法を選択して盛り込み、人と地球に優しい新しい時代の都市づくりを提案します。



災害に強い自立分散型エネルギー都市への更新に向けた提案

横浜みなとみらい21地区スマートなまちづくり



事業着手から30年が経過した横浜みなとみらい21地区において、次の50年にふさわしい都市像を見据えて、地球温暖化対策や災害対応の強化など、新しい要素を取り入れた都市モデルのショーケースとする提案をしました。

所在地: 神奈川県横浜市 計画面積: 約200ha

地域特性を活かした低炭素型まちづくりの提案

長崎駅周辺低炭素型まちづくり計画



将来新幹線が開通する予定の長崎駅周辺地区を中心として、地域特性を活かした低炭素型まちづくりの提案を行いました。エネルギー、モビリティ、グリーンの各種低炭素化対策の中でも特に長崎駅を中心とした多様な公共交通機関の利用見直し低炭素化の鍵となります。

所在地: 長崎県長崎市 計画面積: 約100ha



## 都市再生プロジェクト

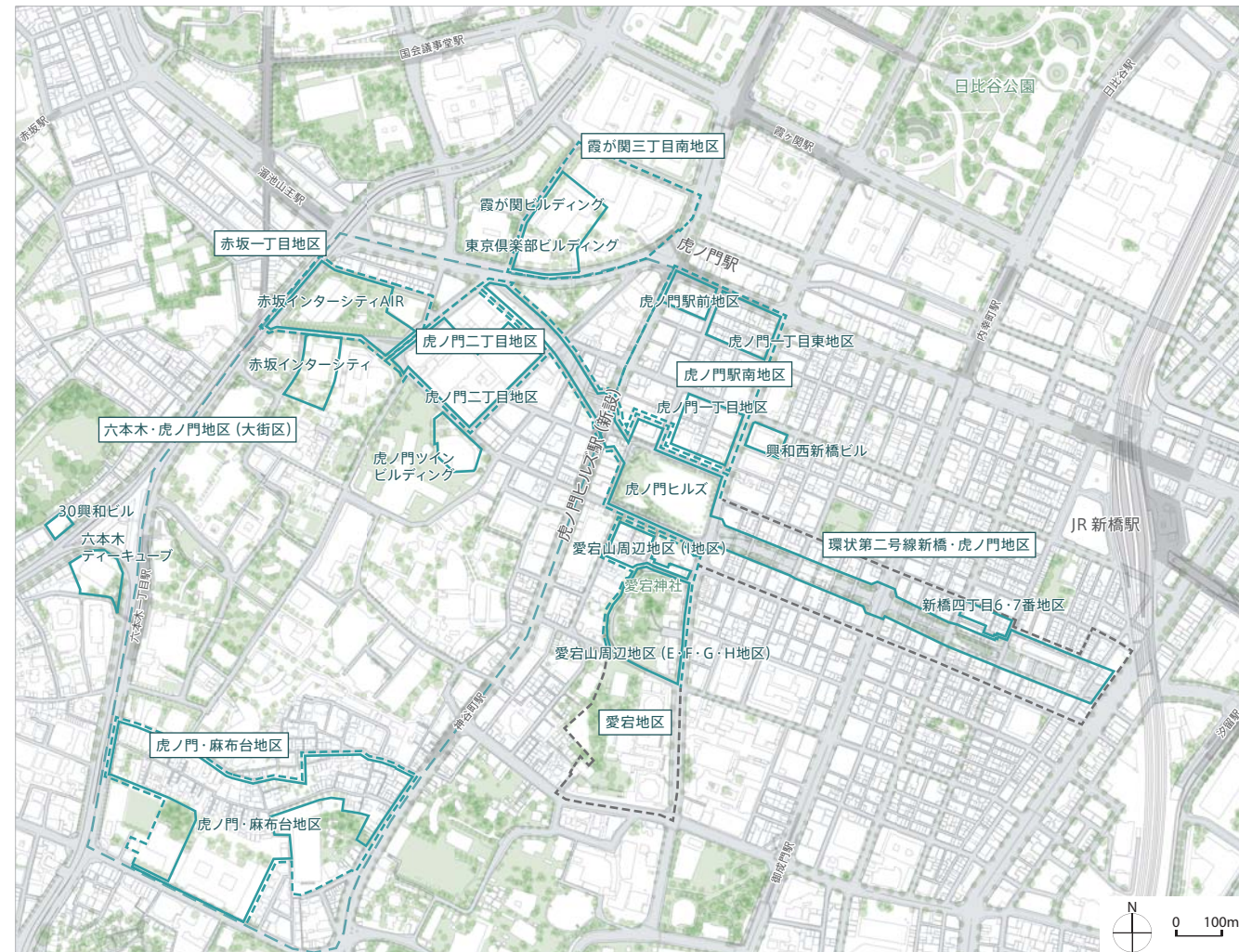
### 緑でまちをつなげる国際ビジネス文化都心

霞ヶ関・赤坂・虎ノ門・新橋エリア

霞ヶ関・赤坂・虎ノ門・新橋エリアは、大使館や外国人居住など国際性豊かな生活と働く場の融合したハイグレードな都心エリアとして注目されています。建物の機能更新の機会をとらえ、再開発事業による街区再編を行うことにより大街区化を進め、国際水準にふさわしいオフィスや住宅が供給されています。

日本設計創立の原点となった霞が関ビルディングのリニューアルをはじめ、環状2号線の立体道路制度を活用した虎ノ門ヒルズや赤坂・虎ノ門緑道の西側の起点となる赤坂一丁目地区市街地再開発事業、歴史ある愛宕神社の参道の風景と一体となった愛宕山周辺地区の開発など、複数の大規模開発プロジェクトに愛着をもってこの地域の都市づくりに携わってきました。

今後ますます社会・経済がグローバルに展開していく時代の中で、多様な都市機能が高度に集積した魅力ある地域の環境形成を目指します。







虎ノ門ヒルズ／環状二号線新橋・虎ノ門地区III街区

Urban Planning & Design  
NIHON SEKKEI

## 立体道路制度を活用した複合型都市空間の実現

東京都施行の第二種市街地再開発事業と都市計画道路、及び再開発等促進区が一体となった都市計画であり、都と地元権利者、沿道住民、特定建築者である森ビル株式会社などの関係者の英知の結集により、「土木と建築」「公共と民間」の融合した総合的なまちづくりプロジェクトです。



**虎ノ門ヒルズ／環状二号線新橋・虎ノ門地区III街区**  
東京都港区 2014 地上52階、地下5階 事務所、住宅、店舗、文化・交流施設、駐車場等  
区域面積：5.7ha 敷地面積：17,070㎡ 延床面積：244,360㎡ 容積率：1,150%  
計画手法：再開発等促進区、都市施設の立体都市計画（III街区内の都市計画道路）  
事業手法：第二種市街地再開発事業

■ 都 設

## 赤坂・虎ノ門緑道ネットワークの起点となる緑あふれる高度複合拠点の形成

赤坂・虎ノ門緑道の西の起点となる大規模緑地の整備によるクールスポットの創出や既存DHCとのエネルギー連携等、地域レベルでの環境負荷低減に向けた取組みを行ったプロジェクトです。溜池山王駅とバリアフリーで直結し、歩行者回遊動線の起点の役割も担います。



**赤坂インターシティ AIR／赤坂一丁目地区**  
東京都港区 2017 地上38階、地下3階  
事務所、住宅、店舗、カンファレンス、医療施設、駐車場等  
区域面積：1.6ha 敷地面積：16,090㎡ 延床面積：178,330㎡ 容積率：900%  
計画手法：再開発等促進区 事業手法：第一種市街地再開発事業 権利者数：247名（借家人含む）

■ 都 設

## ビジネス交流拠点形成に向けた都市基盤・機能の拡充

国家戦略特区に基づくプロジェクトとして、虎ノ門駅において民間敷地内でのプラットフォーム拡充や地上・地下駅前広場の整備により、安全・安心な駅前拠点を創出します。霞ヶ関官庁街や日比谷線新駅（虎ノ門ヒルズ駅）までの広域的歩行者ネットワーク形成の起点となる役割も果たします。



**虎ノ門駅前地区**  
東京都港区 2020（予定） 地上24階、地下3階  
事務所、店舗、鉄道施設、駐車場等  
区域面積：0.5ha 敷地面積：2,800㎡ 延床面積：47,000㎡ 容積率：1,370%  
計画手法：再開発等促進区、都市再生特別地区 事業手法：第一種市街地再開発事業

■ 都 設

## 街区全体で実現した大規模病院の再生による災害対応力の強化

環状二号線整備を契機に虎ノ門病院、国立印刷局、共同通信会館を段階的に整備し、病院の機能を停止することなく施設更新を実現しています。また、災害対応機能を強化するため、災害時の傷病者治療を広場・病院棟・業務棟を一体的に活用する計画としています。



**虎ノ門二丁目地区**  
東京都港区 2019（病院棟）/2022（予定：業務棟）  
地上19階、地下3階（病院棟）/地上36階、地下3階（業務棟）/地上2階（アネックス棟）  
病院、事務所、店舗、国際医療施設、業務・生活支援施設、災害時治療・収容施設、駐車場等  
区域面積：2.9ha 敷地面積：22,500㎡ 延床面積：253,400㎡ 容積率：1,000%  
計画手法：都市再生特別地区、地区計画 事業手法：第一種市街地再開発事業

■ 都 設

## 大規模土地利用転換による都市基盤と高度な複合市街地の創出

市街地再開発事業による街区再編・大規模土地利用転換に伴い、六本木・虎ノ門地区の骨格となる道路・歩行者ネットワークの形成、国際化に資する多様な機能の導入、地形を活かした緑豊かな都市空間を形成し、外国人も暮らしやすい生活環境を備えた高度な複合市街地を創出します。



**虎ノ門・麻布台地区**  
東京都港区 2023（予定） 地上65階、地下5階（A街区）/地上53階、地下5階（B-2街区）  
住宅、事務所、店舗、子育て支援施設、インターナショナルスクール、生活支援施設、駐車場等  
区域面積：8.1ha 敷地面積：63,840㎡ 延床面積：819,600㎡ 容積率：990%  
計画手法：都市再生特別地区、再開発等促進区 事業手法：第一種市街地再開発事業

■ 都 設

## 周辺開発を取り込んだ外部空間の一体的な大改修

特定街区の廃止とともにエリアを拡大して再開発等促進区を定める地区計画を指定し、霞が関ビル低層部リニューアルを隣接する再開発事業と一体的に行いました。街に開かれた都市広場を地区の中心に再整備し、うるおいと賑わいのある新しい都市景観を生み出しています。



**霞が関ビルディング・東京倶楽部ビルディング／霞が関三丁目南地区B地区**  
東京都千代田区 2009 地上37階、地下4階（霞が関ビルディング）/  
地上14階、地下1階（東京倶楽部ビルディング） 事務所、店舗、駐車場等  
区域面積：1.9ha 敷地面積：16,300㎡ 延床面積：155,270㎡ 容積率：950%  
計画手法：再開発等促進区

■ 都 設

■：コーディネーター／■：事業コンサルタント／■：都市計画コンサルタント／■：事務局／■：設計・監理（一部のみ含む）



## 都市再生プロジェクト

### 江戸から東京、そして国際都市 TOKYO へ

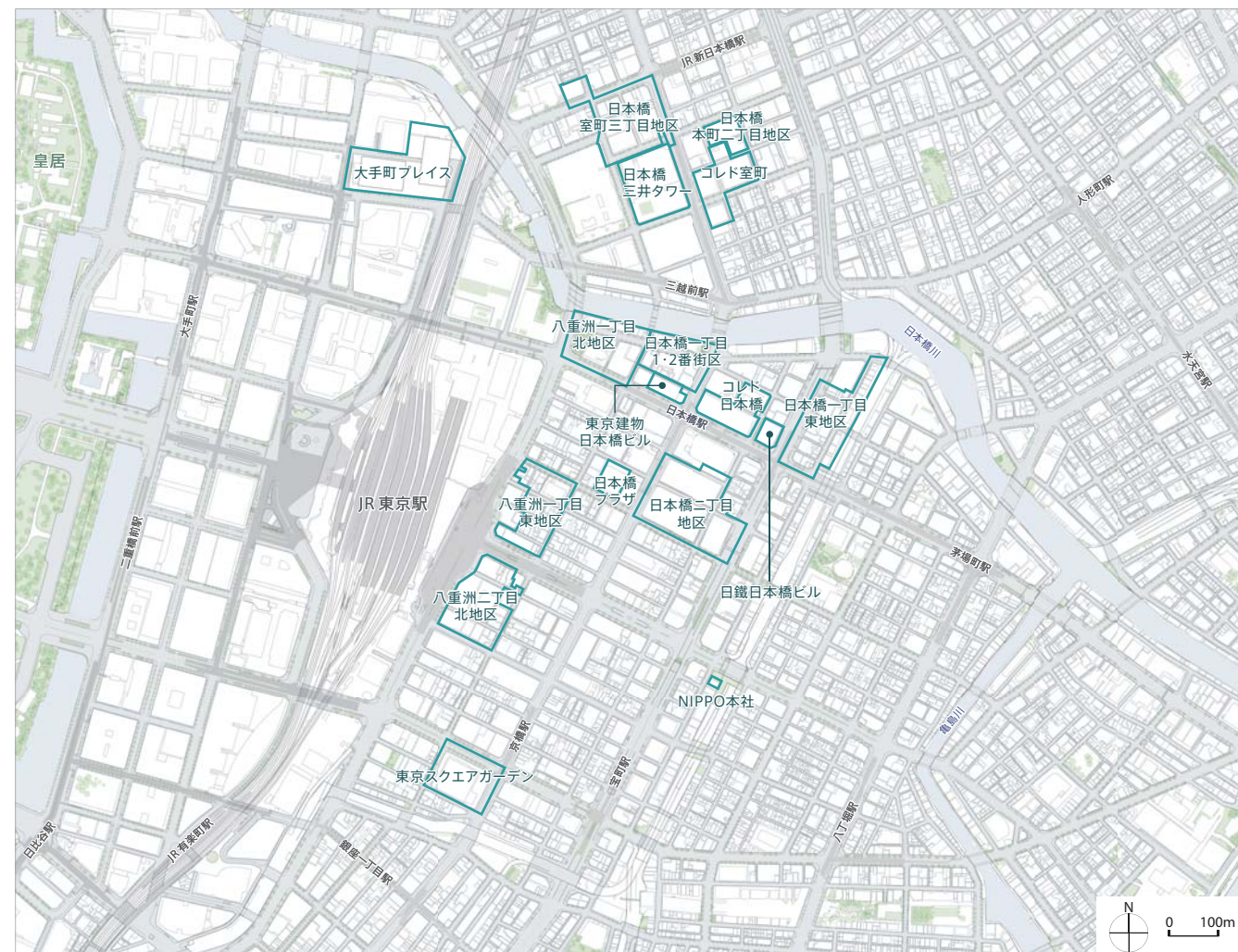
#### 日本橋・東京駅前エリア

新たな時代の息吹を感じさせながらも、江戸文化が薫る歴史も残していく。日本橋・東京駅周辺は、江戸以来、日本の経済・文化の中心的役割を担い続けてきたエリアです。これらの特性を生かしながら、商業・業務機能・居住機能が調和した活力ある都心の再構築を目指し、利便性の高い交通基盤などを生かした市街地更新が次々と展開されています。

日本設計は、コレド日本橋、日本橋三井タワー、日本橋二丁目地区など、歴史的建築物を生かした魅力ある都心景観や連続性に配慮した街並み形成を皮切りに、長年にわたりエリアの再生に携わってきました。

今日本橋川周辺では、首都高速道路の地下化計画によって、日本橋川を中心とした賑わい形成を複数の再開発事業が連携して達成しようとしています。また、東京駅八重洲口周辺では、国際都市東京の玄関口となる賑わいと風格あるまちづくりを連鎖的に仕掛け、国際競争力の向上に資するエリア開発が進められています。

日本がアジアの都市のトップランナーとして世界を牽引していくための都市づくりが、今ここで進められています。



太陽生命日本橋ビル、日本橋高島屋、日本橋高島屋三井ビルディング/日本橋二丁目地区





Urban Planning & Design | NIHON SEKKEI

コレド室町/日本橋室町東地区

## 東京の玄関口となる複合連携拠点の形成

東京駅八重洲口の交通利便性の高い立地を生かし、隣接する街区相互が連携した大規模バスターミナルや回遊性の高い歩行者ネットワークの整備、地域の防災力強化による業務継続 (BCP) を図ります。八重洲一丁目東地区では、商業機能に加えて国際交流機能やビジネス中枢機能の強化を図り、国際都市東京の玄関口に相応しい拠点形成を目指します。八重洲二丁目北地区では、国際的なビジネス環境の支援や交流施設・国際水準ホテルの整備のほか、区立小学校を施設内に再整備します。



**八重洲一丁目東地区**  
 東京都中央区 2024 (予定) 地上 54 階、地下 4 階  
 事務所、店舗、バスターミナル、カンファレンス、医療施設、駐車場等  
 区域面積：1.4ha 敷地面積：12,000 m<sup>2</sup> 延床面積：240,000 m<sup>2</sup> 容積率：1,670%  
 計画手法：都市再生特別地区、地区計画、都市施設の立体都市計画 (自動車ターミナル)  
 事業手法：第一種市街地再開発事業 権利者数：315 名 (借家人含む)

都設



**八重洲二丁目北地区**  
 東京都中央区 2022 (予定) 地上 45 階、地下 4 階  
 事務所、店舗、ホテル、小学校、バスターミナル、ビジネス交流・サポート施設、駐車場等  
 区域面積：1.7ha 敷地面積：15,000 m<sup>2</sup> 延床面積：316,000 m<sup>2</sup> 容積率：1,670%  
 計画手法：都市再生特別地区、地区計画、都市施設の立体都市計画 (自動車ターミナル)  
 事業手法：第一種市街地再開発事業 (B 街区除く)

都設

## 百貨店の重要文化財建築を保存活用した再開発

高橋貞太郎・村野藤吾設計による重要文化財「日本橋高島屋」を保存し、日本橋駅周辺の活性化と回遊性を強化推進するプロジェクトです。中央通り沿道では重要文化財のデザインを基本とする街並み景観形成とともに、基壇部の屋上に大規模で魅力的な屋上庭園を整備します。



**太陽生命日本橋ビル、日本橋高島屋、日本橋高島屋三井ビルディング/  
 日本橋二丁目地区**  
 東京都中央区 2019 地上 27 階、地下 5 階 (A 街区) / 地上 8 階、地下 3 階 (B 街区) /  
 地上 32 階、地下 5 階 (C 街区) / 地上 1 階、地下 1 階 (D 街区)  
 事務所、店舗、エネルギーセンター、駐車場等  
 区域面積：2.6ha 敷地面積：17,640 m<sup>2</sup> 延床面積：282,000 m<sup>2</sup> 容積率：1,400%  
 計画手法：都市再生特別地区、地区計画 事業手法：第一種市街地再開発事業

都設

## 重要文化財特別型特定街区制度による歴史的建造物の保存活用

特定街区制度に重要文化財特別型という新たな制度を構築し、歴史的建造物保存と開発の両立を実現したプロジェクトです。高規格オフィスに加えて国際級ホテル、商業、美術館、ホールなどの都市機能を整備し、日本橋エリアの活性化に貢献するリーディングプロジェクトです。



**日本橋三井タワー/日本橋室町二丁目地区**  
 東京都中央区 2005 地上 39 階、地下 4 階 事務所、店舗、ホテル、駐車場等  
 区域面積：1.4ha 敷地面積：14,380 m<sup>2</sup> 延床面積：194,310 m<sup>2</sup> 容積率：1,218%  
 計画手法：特定街区

都設

都設 | コーディネーター / 都設 | 事業コンサルタント / 都設 | 都市計画コンサルタント / 都設 | 事務局 / 都設 | 設計・監理 (一部のみ含む)

Urban Planning & Design | NIHON SEKKEI



## 都市再生プロジェクト

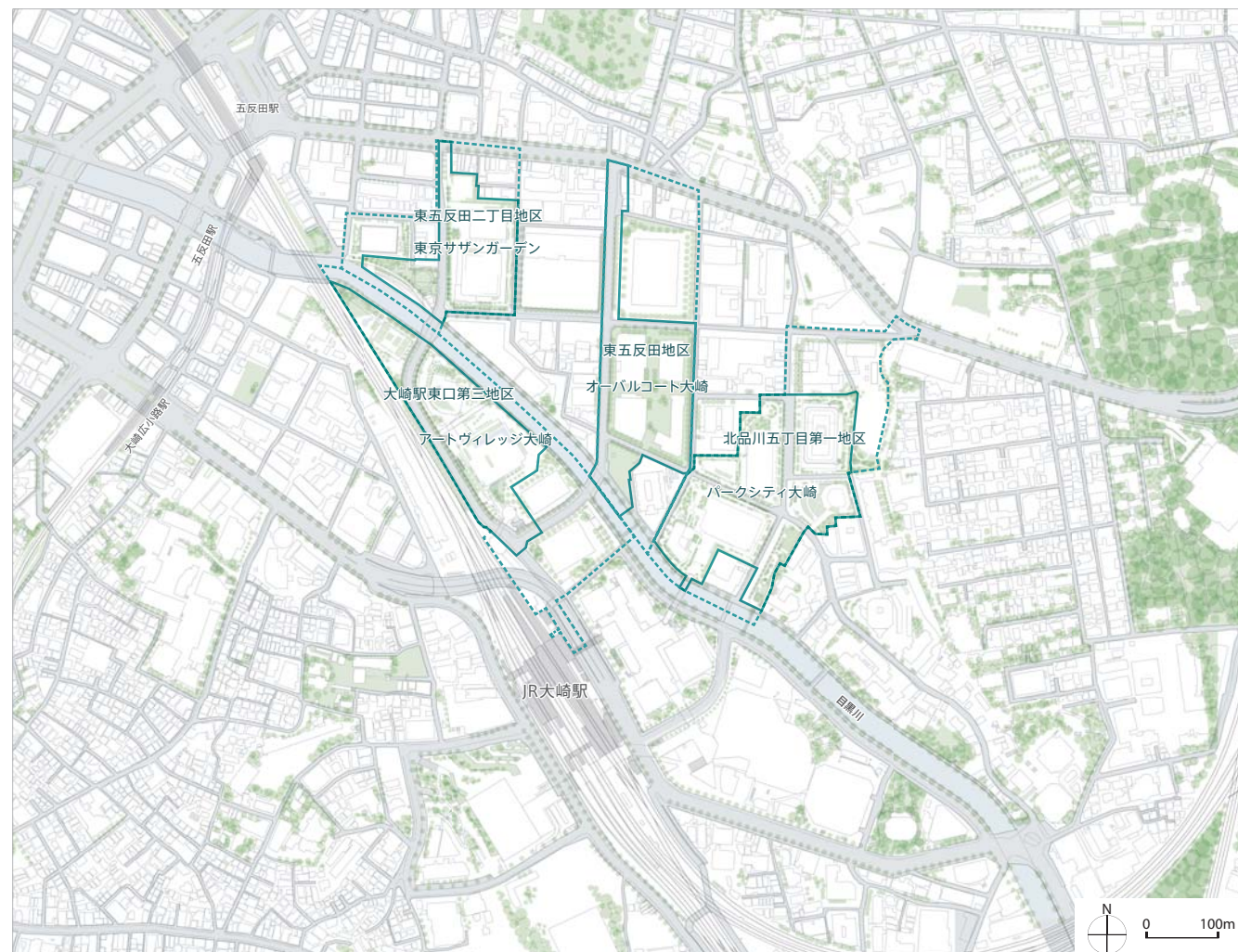
### マスタープランから個別開発への継続的展開

#### 東五反田・北品川エリア

東五反田・北品川エリアでは、工場跡地などの大規模な土地利用転換により、目黒川を中心とした環境改善を都市の骨格的テーマに据え、緑のネットワークをつなげた都市再生が推進されています。

日本設計は、開発ルールとなる地区更新計画や都市再生ビジョンの策定に携わるとともに、リーディングプロジェクトとなったオーバルコート大崎、大崎駅との立体的歩行者ネットワークなどの先駆けとなったアートビレッジ大崎、目黒川の親水広場整備を実現した東京サザンガーデン、緑の回廊や目黒川の水質改善に資する合流改善施設を実現したパークシティ大崎などの個別プロジェクトの計画に携わってきました。

マスタープランから個別開発まで継続的に関わることで、行政と民間双方のニーズを的確に捉えることにより、魅力あるエリア開発が実現しています。



### メリハリある連鎖型都市空間の創造

再開発等促進区により、複数街区の容積を適正に配分することによって、都心居住エリアのランドマークとなる超高層住宅棟や、ものづくり産業の拠点となる高層業務棟、緑豊かな親水広場、メリハリある都市空間を形成しています。



**東京サザンガーデン／東五反田二丁目第2地区**  
東京都品川区 2010 (全体竣工・まちびらき)  
地上44階、地下2階 (超高層住宅棟) / 地上16階、地下2階 (高層業務棟) / 地上5階 (中層住宅棟)  
事務所、住宅、店舗、駐車場等  
区域面積: 1.8ha 敷地面積: 11,180㎡ (全体) 延床面積: 123,460㎡ (全体) 容積率: 793% (平均)  
計画手法: 再開発等促進区 事業手法: 第一種市街地再開発事業

### 環境配慮型まちづくりの推進

都市再生特別地区の適用によるダイナミックな都市空間を創造し、目黒川に沿って風の道を形成する緑の回廊づくり、長期的な目黒川の水質改善に資する合流改善施設の整備など、地区内外にわたり環境配慮型まちづくりを推進しています。



**パークシティ大崎／北品川五丁目第1地区**  
東京都品川区 2015 (全体竣工)  
地上31階、地下2階 (超高層業務棟) / 地上18階 (高層住宅棟) / 地上2階 (地域交流施設棟)  
地上20階、地下2階 (高層業務棟) / 地上4階 (作業所棟)  
地上40階、地下2階 (超高層住宅棟) / 地上2階 (店舗)  
事務所、住宅、店舗、子育て支援施設、工場、地域コミュニティ施設、産業支援交流施設、駐車場等  
区域面積: 3.6ha 敷地面積: 28,380㎡ (全体) 延床面積: 250,160㎡ (全体) 容積率: 708% (平均)  
計画手法: 都市再生特別地区 事業手法: 第一種市街地再開発事業







## 都市再生プロジェクト

### 各都市で展開する個性豊かなまちづくり

#### 東京都心周辺エリア・地方都市

東京都心地区に限らず、全国のような場所で、官民協働のまちづくりや、公有地を活用した都市再生がスポット的に実現しています。いずれも地域の環境資産を活用した個性的なプロジェクトです。これらの拠点が周辺地区に影響を与え、徐々に街並みが更新されています。

これまでご紹介してきたプロジェクト以外にも、東京都心臨海部での事業や、リニア新幹線で大きく変貌が期待される品川エリアの事業、巨大ターミナル新宿の駅前を中心とする事業など、多くのプロジェクトが現在進行中です。都市再生プロジェクトは、初動期から実現に至るまで、紆余曲折を経て20年から30年の歳月を要する場合があります。日本設計はこれまで、関係者の皆様とともに、個々のプロジェクトを成し遂げるまで事業に関わり続け、都市の再生に貢献してきました。ここで培った「都市を創る力」を新たなフィールドに生かすべく、私たちは次の時代の都市づくりを見据えています。

### 官民協働により生まれた豊島の丘のシンボルツリー

小学校の統廃合による「公有地の活用」と「老朽化した公共施設の建替え」という、多くの自治体が抱える課題を同時に解決した市街地再開発事業です。緑や風、眺望などの自然環境と、住宅、店舗など複合的な都市機能を備え、求心力の高い新しい公共空間を実現しています。



**としまエココミュニゼタウン／南池袋二丁目A地区**  
東京都豊島区 2015 地上49階、地下3階 住宅、庁舎、店舗、事務所、駐車場等  
区域面積：1.1ha 敷地面積：8,330㎡ 延床面積：94,680㎡ 容積率：800%  
計画手法：再開発等促進区、街並み再生地区 事業手法：第一種市街地再開発事業

都設

### 街なか賑わい拠点の「北3条広場」を創出した都市再生

札幌の都市づくりの基点である赤レンガ庁舎前の道路を広場化したプロジェクトです。広場に面して店舗、アトリウムを配置し、札幌の歩ける都心づくりの中心的な都市空間を創出しています。広場ではイベントが頻りに開催されています。



**札幌三井JPビルディング 札幌市北3条広場／北2西4地区**  
北海道札幌市 2014 地上20階、地下3階 事務所、店舗等  
区域面積：1.5ha(都市再生特別地区の区域) 敷地面積：5,520㎡ 延床面積：68,190㎡  
容積率：1,270%(都市再生特別地区全体の容積率最高限度)  
計画手法：都市再生特別地区 事業手法：都市再生事業

都設

### 駅前に生み出した「森」と共に生きる

鉄道4線が交差する駅前地区で、起伏に富んだ地形を生かして創る「森」を介して、都市の顔と閑静な住環境とを緩やかにつないでいます。「森」の中では多様なライフスタイルが展開される工夫がされ、地域に根付き受け継がれる環境資産となることを期待しています。



**目黒駅前地区** 目黒セントラルスクエア(右) プリリアタワー目黒 ノースレジデンス(中央) サウスレジデンス(左)  
東京都品川区 2017 地上40階、地下2階(A街区)/地上38階、地下2階(B街区)  
事務所、住宅、店舗、駐車場等 区域面積：2.3ha  
敷地面積：11,670㎡(A街区)/5,540㎡(B街区) 延床面積：127,600㎡(A街区)/43,900㎡(B街区)  
容積率：1,050%・850%(A街区)/550%(B街区)  
計画手法：用途地域変更、高度利用地区、地区計画 事業手法：第一種市街地再開発事業

都設

### 道路上空を活用した高度な都市機能

大阪梅田の中心かつ御堂筋の起点という都心部の土地の有効活用を図るために、日本で初めて道路上部に建物を建築し価値の高い商業・オフィス床を創出するとともに、周辺歩道や地下道拡幅など周辺公共施設の整備を一体的に行うことで、質の高いまちづくりを目指しました。



**梅田1丁目1番地計画**  
大阪府大阪市 2022年(予定)  
地上38階、地下3階 百貨店、オフィスホール等  
区域面積：3.8ha 敷地面積：12,200㎡(重複利用区域含む) 延床面積：260,000㎡  
容積率：2,000% 計画手法：都市再生特別地区

都設

### 国公有跡地を活用した緑豊かな賑わい交流拠点の形成

財務省公務員宿舍跡地と旧四谷第三小学校の大規模な公有地を活用し、防災性の向上と駅前の賑わい交流の形成を図りました。外濠緑地等の自然環境や歴史的資源、地区周辺の街並みとの調和を図ることで、緑豊かな趣のある「賑わい交流の心」の拠点を形成します。



**四谷駅前地区**  
東京都新宿区 2019(予定) 地上31階、地下3階  
事務所、住宅、店舗、教育施設、公益施設、駐車場等  
区域面積：2.4ha 敷地面積：17,900㎡ 延床面積：139,600㎡ 容積率：670%  
計画手法：再開発等促進区 事業手法：第一種市街地再開発事業

都設

### 仙台の「顔」としてふさわしい新たなランドマーク

東北地方最大の拠点である仙台駅前の再開発事業です。市街地中心部の一番町地区と今後の発展が期待される北部地区をつなぐ役割を果たします。業務、商業などの集積の一翼を担い、仙台の「顔」にふさわしい魅力ある環境を創出しました。



**仙台マークタウン／中央一丁目第二地区**  
宮城県仙台市 2010 地上19階、地下2階 店舗、事務所、駐車場等  
区域面積：0.6ha 敷地面積：4,480㎡ 延床面積：50,000㎡ 容積率：955%  
計画手法：高度利用地区、地区計画 事業手法：第一種市街地再開発事業  
権利者数：78名(借家人含む)

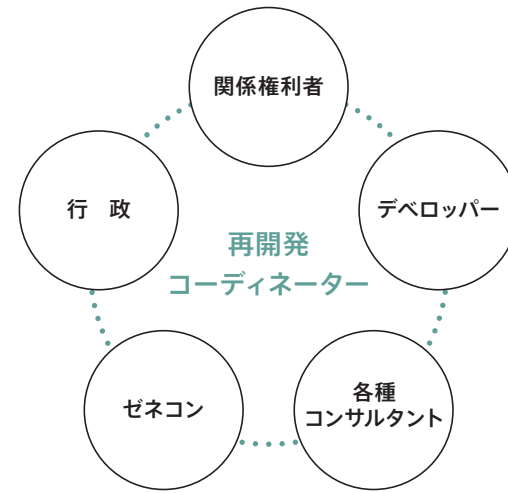
中設 都設



## 事業コーディネート

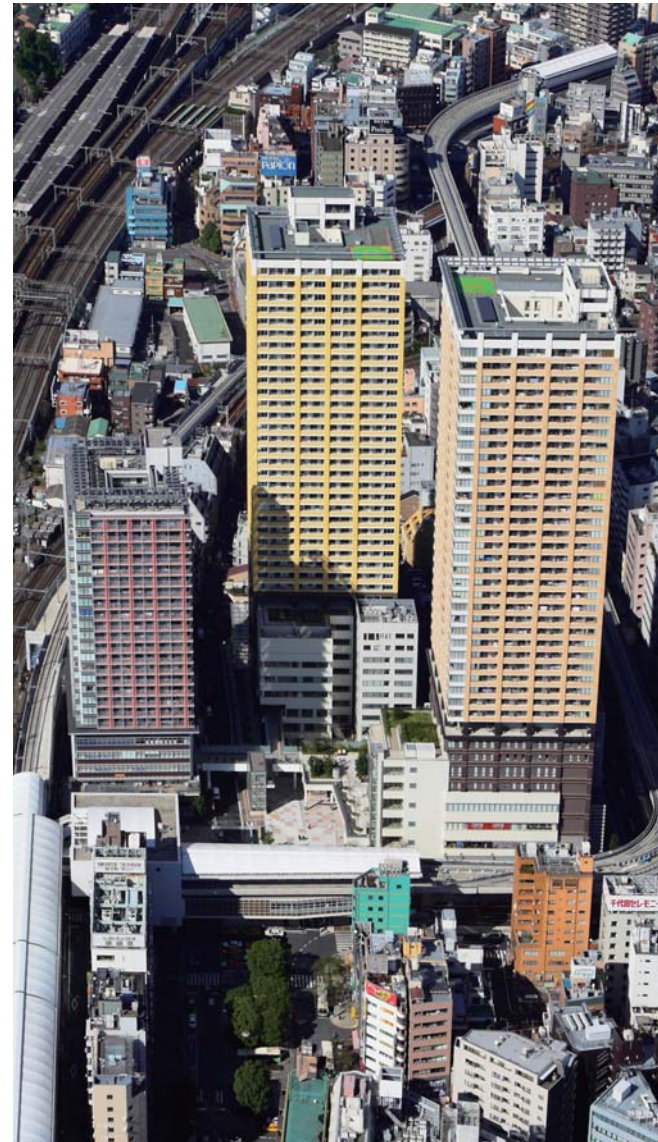
### コミュニティの再生によるまちづくり

市街地再開発事業は、関係権利者・行政・デベロッパー・ゼネコン・各種コンサルタントなど、多様な関係者とともを進めていく事業です。日本設計は、コーディネーターとして、これらの多様な関係者と連携を図りながら、一緒になってプロジェクトの実現に向けて粘り強く推進していく役割を担っています。



### 地区の連携による協調し連鎖するまちづくり

日暮里駅に直結する3つの街区において、事業進捗の異なる再開発事業を連携させ、歩行者のネットワークを相互に繋ぎ、日暮里・舎人線とも接続する大規模複合再開発を実現しました。従前地区内に存在した路地を施設内で立体的に再現し、回遊性のある空間を創出しています。



**サンマークシティ日暮里/ステーションポートタワー** (写真左)  
ひぐらしの里西地区  
東京都荒川区 2007 地上25階、地下2階 住宅、店舗、事務所、診療所、駐車場等  
区域面積：0.3ha 敷地面積：1,770㎡ 延床面積：22,260㎡ 容積率：945%  
計画手法：高度利用地区、地区計画 事業手法：第一種市街地再開発事業 権利者数：39名(借家人含む)

■ 都市局設

**サンマークシティ日暮里/ステーションプラザタワー** (写真中央)  
ひぐらしの里北地区  
東京都荒川区 2009 地上36階、地下2階 住宅、店舗、事務所、駐車場等  
区域面積：0.4ha 敷地面積：3,090㎡ 延床面積：42,590㎡ 容積率：997%  
計画手法：高度利用地区、地区計画 事業手法：第一種市街地再開発事業 権利者数：101名(借家人含む)

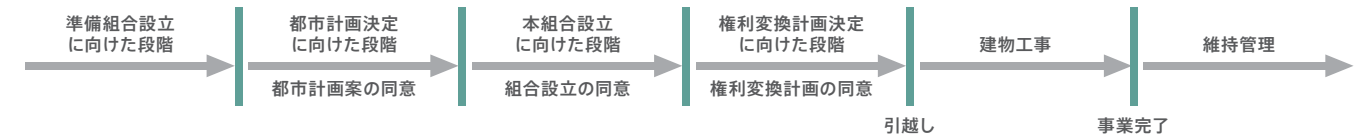
■ 都市局設

**サンマークシティ日暮里/ステーションガーデンタワー** (写真右)  
ひぐらしの里中央地区  
東京都荒川区 2008 地上40階、地下2階 住宅、店舗、事務所、公益施設、駐車場等  
区域面積：0.7ha 敷地面積：3,890㎡ 延床面積：52,800㎡ 容積率：1,000%  
計画手法：高度利用地区、地区計画 事業手法：第一種市街地再開発事業 権利者数：211名(借家人含む)

■ 都市局設

コーディネーターの役割は、事業の初期から完了まで、多岐に渡ります。事業のステップに応じて関係権利者から同意を得ながら、ステップ毎に増える事業関係者を統率し、事業を進むべく方向に牽引していく重要な役割を担います。各種制度や手法が複雑化する中、長年蓄積してきた経験を生かしつつ、これからの時代にふさわしい、新たな再開発の推進に取り組んでいます。

### 市街地再開発事業の流れ



### 周辺環境と整合のとれた駅前拠点づくり

目黒区東部の広域的な機能を集積させる地区における、都市型住宅を中心とした複合拠点開発です。交通広場などの公共施設の整備や桜の名所である目黒川との関係性に配慮し、地区の景観形成にも貢献しています。また区営住宅を再開発の中で建替える新たな試みを実践しました。



**ナカメガルカス/上目黒一丁目地区**  
東京都目黒区 2009 地上45階、地下2階 住宅、店舗、事務所、保育施設、交番、駐車場等  
区域面積：1.4ha 敷地面積：6,890㎡ (I街区：740㎡/II街区：6,150㎡) 延床面積：71,200㎡ (I街区：5,120㎡/II街区：66,080㎡)  
容積率：770% (I街区：591%/II街区：789%)  
計画手法：高度利用地区、地区計画  
事業手法：第一種市街地再開発事業  
権利者数：260名(借家人含む) ■ 都市局設

### 鉄道3線をつなぐ住宅・商業・業務の複合拠点整備

段階的な再開発が進む本八幡駅北口地区の中でも最大規模のプロジェクトです。商店街建物の老朽化、高齢化や、狭隘道路による災害時の危険性が課題であった本地区において、土地の高度利用、中央広場や歩道状空地の整備を通して魅力ある複合市街地の形成を図りました。



**ターミナルシティ本八幡/本八幡A地区**  
千葉県市川市 2013(第1期)/2015(第2期)  
地上40階、地下2階 住宅、店舗、事務所、公共駐輪場等  
区域面積：1.4ha 敷地面積：11,640㎡ 延床面積：90,590㎡ 容積率：600%  
計画手法：高度利用地区、地区計画  
事業手法：第一種市街地再開発事業  
権利者数：161名(借家人含む) ■ 都市局設

### 同潤会アパートの建替えによるコミュニティ再生

代官山の象徴の一つとして親しまれた「旧同潤会代官山アパート」の再開発事業です。新旧住民が融合した新しい居住空間を創造する複合拠点開発となりました。また、同地区と代官山駅を結ぶブリッジを新設するなど、旧同潤会アパート時代の歩行者動線計画を再現しています。



**代官山アドレス/代官山地区**  
東京都渋谷区 2000 地上36階、地下4階 住宅、店舗、事務所、公共施設、駐車場、拠点変電所等  
区域面積：2.2ha 敷地面積：17,260㎡ 延床面積：96,510㎡ 容積率：450%  
計画手法：高度利用地区、地区計画  
事業手法：第一種市街地再開発事業  
権利者数：620名(借家人含む) ■ 都市局設

### 再開発実施地区の一部を含む再開発事業

再開発ビルのキーテナントが撤退し、空きビルとなる中、富山市中心市街地活性化基本計画に基づき、賑わい拠点の創出、まちなか居住の推進を目指して進められた再開発です。当初の再開発事業区域を拡大し、街区単位での再生を図った「再開発実施地区の一部を含む再開発事業」です。



**富山市総曲輪三丁目地区**  
富山県富山市 2019(予定)  
地上23階、地下1階 住宅、商業、業務、駐車場等  
区域面積：約0.5ha 敷地面積：約3,800㎡ 延床面積：約33,960㎡ 容積率：685%  
計画手法：高度利用地区  
事業手法：第一種市街地再開発事業  
権利者数：18名(借家人含む) ■ 都市局設



## 環境アセスメント

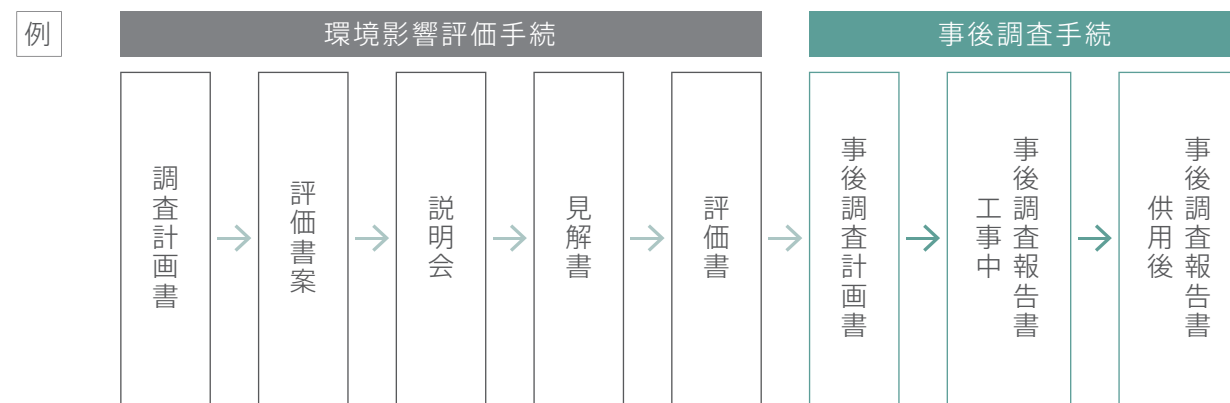
### 事業の影響を評価し知らせる

環境への社会的な要請が高まるなか、事業者は大規模な事業を実施するときは、あらかじめその事業が周辺環境に与える影響について、調査、予測・評価を行うとともに、環境保全のための措置を検討し、その結果を社会に説明していくことが必要となっています。

日本設計は、総合設計事務所の特長を生かし、都市計画や建築設計などとの連携を図り、事業者の考えや事業計画、スケジュールなどを十分理解して最適な環境アセスメントに関わるコンサルティングを行い、事業の推進を支援します。

#### 環境アセスメント 手続・業務の内容

各自治体の条例、要綱などにに基づき、工事中及び供用後について、事業の実施に伴う環境影響評価項目を選定し、現地調査、予測・評価、環境保全のための措置の検討、説明会の実施及び関係図書の作成などを行います。



#### 予測・評価項目

大気汚染 悪臭 騒音・振動 水質汚濁 土壌汚染 地盤 地形・地質 水循環 生物・生態系 日影 電波障害 風環境 景観 史跡・文化財 自然との触れ合い活動の場 廃棄物 温室効果ガス



#### 業務内容

現地調査	大気、騒音・振動、生物・生態系、景観等
予測・評価 (シミュレーション解析等)	大気、騒音・振動、電波障害、風環境、景観、温室効果ガス等
説明会準備・運営	説明ツール作成、想定問答作成、実施運営等
アセスメント図書作成	調査計画書、評価書、事後調査計画書、事後調査報告書等



説明会の実施・運営

### 東雲キャナルコート

事業名称：東雲地区開発事業 位置：東京都江東区東雲一丁目  
 延床面積：約67万㎡ 主要用途：住宅、商業、業務、駐車場  
 事業者：独立行政法人都市再生機構 他  
 対象事業の種類：住宅団地の新設、高層建築物の新築  
 アセス手続：環境影響評価書案/平成11年～  
 事後調査報告書/平成27年(アセス図書より)



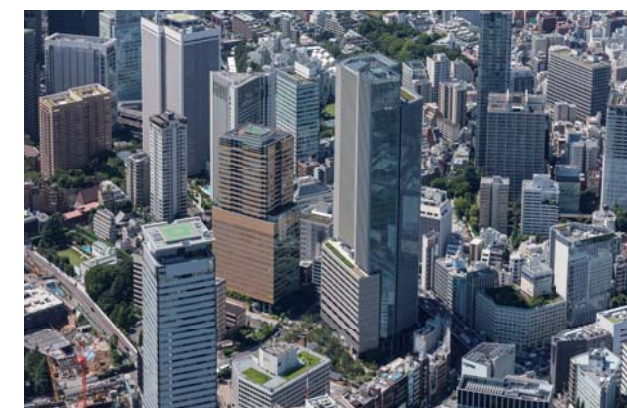
### 二子玉川ライズ

事業名称：二子玉川東地区第一種市街地再開発事業及び東京都市計画道路幹線街路補助線街路第125号線建設事業  
 位置：(再開発事業)東京都世田谷区玉川～三丁目  
 (道路事業)東京都世田谷区上野毛二丁目、玉川一丁目  
 延床面積：約42万㎡ 道路延長：約1,010m  
 主要用途：商業、業務、ホテル、住宅、駐車場  
 事業者：二子玉川東地区市街地再開発組合、世田谷区  
 対象事業の種類：高層建築物の新設、自動車駐車場の設置、道路の改築  
 アセス手続：環境影響評価書案/平成10年～  
 事後調査報告書/平成28年(アセス図書より)



### 赤坂インターシティ AIR

事業名称：赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業 位置：東京都港区赤坂一丁目  
 延床面積：約18万㎡ 主要用途：業務、住宅、商業、駐車場  
 事業者：赤坂一丁目地区市街地再開発組合  
 対象事業の種類：高層建築物の新築  
 アセス手続：環境影響評価書案/平成22年～  
 事後調査実施中/平成30年(アセス図書より)



### 八重洲二丁目北地区

事業名称：八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業 位置：東京都中央区八重洲二丁目  
 延床面積：約30万㎡  
 主要用途：業務、商業、宿泊、交流、教育、バス、ターミナル、駐車場  
 事業者：八重洲二丁目北地区市街地再開発組合  
 対象事業の種類：高層建築物の新築  
 アセス手続：環境影響評価書案/平成27年～  
 事後調査実施中/平成30年(アセス図書より)



#### 主な実績

##### 東京都環境影響評価条例

大川端リバーシティ21開発事業  
 西新宿六丁目東地区市街地再開発事業(新宿アイランドタワー)  
 興和品川駅東口開発事業(品川インターシティ)  
 二子玉川東地区第一種市街地再開発事業(二子玉川ライズ)  
 及び東京都市計画道路幹線街路補助線街路第125号線建設事業  
 東雲地区開発事業(東雲キャナルコート)  
 (仮称)日本橋室町二丁目ビル建設事業(日本橋三井タワー)  
 赤坂九丁目地区開発事業(東京ミッドタウン)  
 春日・後楽園駅前地区市街地再開発事業  
 赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業(赤坂インターシティAIR)  
 八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業

##### 東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業

(仮称)品川駅北周辺地区  
 1街区、2街区、3街区、4街区開発事業  
**港区環境影響調査実施要綱**  
 (仮称)芝三丁目東地区A-2街区計画  
 (セレスティン芝三井ビルディング)  
 芝浦アイランド地区A-1～A-3街区建設事業  
 芝浦アイランド南地区新築工事  
 六本木三丁目計画(六本木ティーキューブ)  
 赤坂一丁目計画(赤坂インターシティ)  
 (仮称)虎ノ門二丁目計画  
 (仮称)泉岳寺駅前地区第二種市街地再開発事業

##### 川崎市環境影響評価に関する条例

(仮称)富士通川崎工場再開発計画  
 小杉町三丁目東地区第一種市街地再開発事業  
**横浜市環境影響評価条例**  
 (仮称)横浜駅西口駅前ビル計画  
 中外製薬株式会社横浜研究拠点プロジェクト  
**名古屋市環境影響評価条例**  
 名駅一丁目1番計画北地区建設事業(JPTタワー名古屋)  
 LEGOLAND JAPAN  
 (仮称)港明用地開発事業(みなとアクルス)  
**栃木県環境影響評価条例**  
 本田技研工業 新テストコース計画





NIHON SEKKEI

## 株式会社 日本設計

<http://www.nihonsekkei.co.jp>

### 本社

新宿三井ビル : 163-0430 東京都新宿区西新宿 2-1-1 新宿三井ビル  
新宿アイランドタワー : 163-1329 東京都新宿区西新宿 6-5-1 新宿アイランドタワー  
TEL : 050-3139-7100 (代表) FAX : 03-5325-8844

### 支社・事務所

札幌支社・中部支社・関西支社・九州支社  
東北事務所・横浜事務所

### 海外

NIHON SEKKEI SHANGHAI Co., Ltd.  
NIHON SEKKEI VIETNAM, INC.  
Jakarta Desk/in PT Wiratman(Business Partner)

## NIHON SEKKEI, INC.

<http://www.nihonsekkei.co.jp>

### Tokyo Head Office

Shinjuku Mitsui Bldg. 30th floor, 2-1-1, Nishi-Shinjuku, Shinjuku-ku, Tokyo 163-0430, Japan  
Shinjuku i-LAND Tower 29th floor, 6-5-1, Nishi-Shinjuku, Shinjuku-ku, Tokyo 163-1329, Japan  
TEL: 81-50-3139-6969 (International) FAX: 81-03-5325-8844

### Branch

Sapporo Branch/Chubu Branch/Kansai Branch/Kyushu Branch  
Tohoku Office/Yokohama Office

### Affiliated Companies

NIHON SEKKEI SHANGHAI Co., Ltd.  
NIHON SEKKEI VIETNAM, INC.

### Business Partner

Jakarta Desk/in PT Wiratman