

アセットマネジメント部門

応募事例名

官民連携による銭瓶町ポンプ所の更新 ～大手町連鎖型都市再生プロジェクトへの参画～

応募団体名)東京都下水道局

応募事例の概要

○更新時期を迎えた銭瓶町ポンプ所の課題

- ・築50年以上経過し、ポンプ所及び庁舎が老朽化
 - ・民間と共有する合築ビルのため、ポンプ所単体での更新が困難
 - ・都心部のため、ポンプ所更新のための種地確保が困難
- ⇒下水道局単独でのポンプ所更新が難しい



図1 大手町連鎖型都市再生プロジェクトの範囲図

○大手町連鎖型都市再生プロジェクトへの参画

- ・大手町エリアでは、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」が進行。
 - ・課題解決のため、常盤橋街区の一地主権者として、事業に参画。
 - 土地区画整理事業の機能補償としてポンプ所を移転
 - 市街地再開発事業により、新ポンプ所及び新庁舎等を含む「銭瓶町ビルディング」を建設
 - ポンプ所及び関連の管きょ工事は下水道法第16条に基づく承認工事として再開発事業施工者が施工
 - 立体都市計画制度を活用し、隣接ビル地下に雨水貯留施設(合流改善)を整備(R9完成予定)
 - 建物の特性を活かし、空調熱源に下水道熱を採用
- ⇒官民連携で移転用地確保及びポンプ所工事等を施工

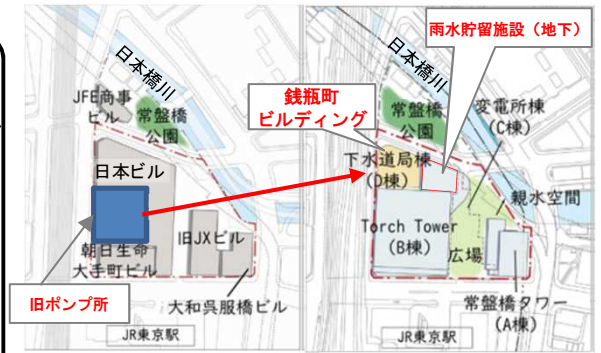


図2 再開発着手前

図3 再開発完成時

常盤橋街区(Tokyo Torch)



図4 街区外観パース(再開発完成時)



図5 銭瓶町ビルディング外観 (R4.3竣工、ポンプ所及び庁舎併設)

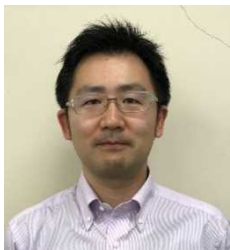
【出典】
図1 UR都市機構パンフレット
図2～5 三菱地所プレスリリース
(R4.4.13)

PRポイント

- ・新ポンプ所は土地区画整理事業の補償対象となるため、更新に係る当局費用負担を縮減。
- ・市街地再開発事業の権利変換により、従前の土地・建物の権利を、新ポンプ所・庁舎の権利に変換(土地取得・建設に係る支出なし)。さらに、余剰権利でB棟(Torch Tower)のオフィスフロアの権利を取得し、長期的・安定的な収益を確保。
- ・承認工事とし、再開発事業との一体施工により、工期の大幅短縮化。
- ・雨水貯留施設の整備により、日本橋川の水質改善に寄与。
- ・下水道熱をビル熱源として活用し、環境負荷低減に貢献。

取組みに関するエピソード

- ・土地区画整理事業や市街地再開発事業の事業施工者と調整し、それぞれの主体で行う工事の区分や費用負担等の事業スキームを確立しました。
- ・下水道法の承認工事として、再開発事業施工者がポンプ所等を設計・施工するに際して、公共下水道管理者として必要な設計指導や施工確認等を行いました。
- ・これらは当局初の取組でしたが、民間と連携した下水道施設更新のノウハウを蓄積できました。



計画調整部事業調整課
開発調整担当 海老原 雄紀