

都市再生特別地区（日本橋一丁目中地区）
都市計画（素案）の概要

1. 計画概要

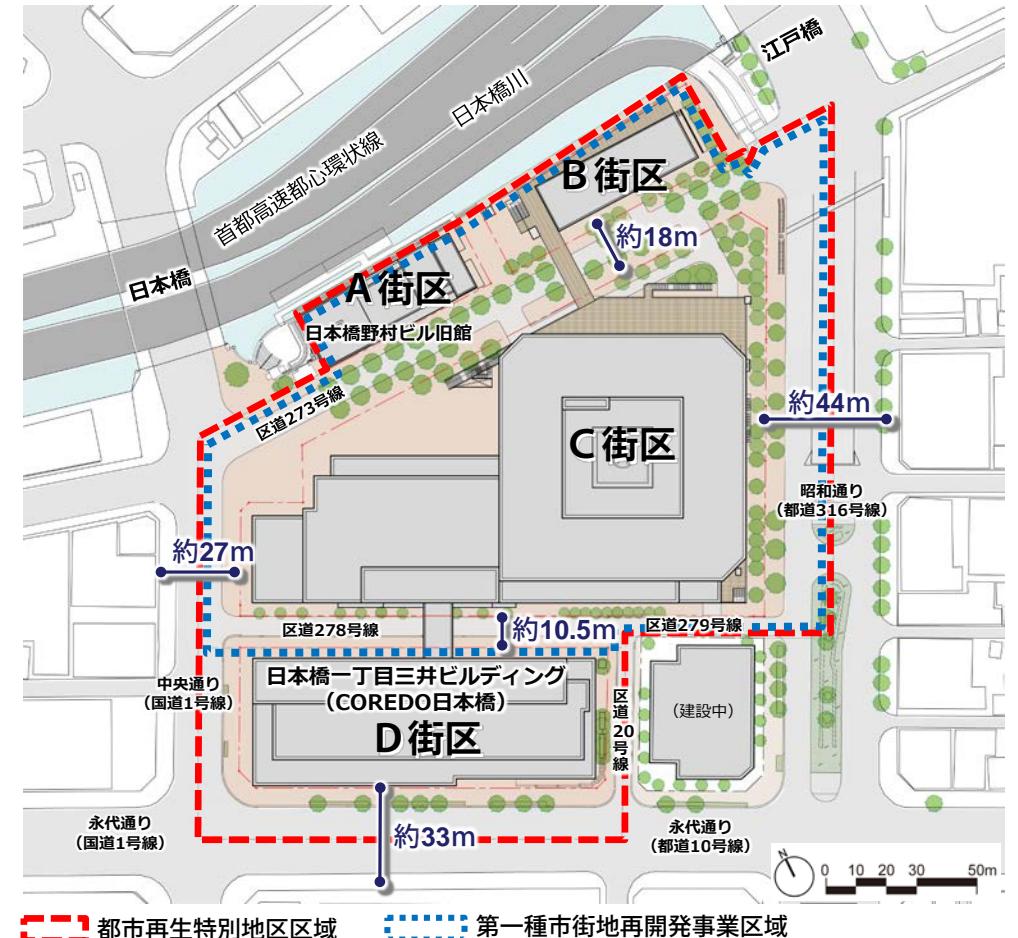
■ 建物概要

計画地の位置		東京都中央区日本橋一丁目4～1.2番 (住居表示)		都市再生特別地区 の区域面積	約3.9ha
地域地区		商業地域、防火地域、駐車場整備地区、日本橋・東京駅前地区地区計画		基準建蔽率	100%
				指定容積率	800、700% (加重平均761%)
街区別諸元	全体	A街区	B街区	C街区	D街区
計画容積率	約1600%	約350%	約220%	約1950%	約1450%
敷地面積	約24,600㎡	約1,370㎡	約2,060㎡	約15,560㎡	約5,610㎡
延べ面積	約499,000㎡	約5,000㎡	約6,000㎡	約395,000㎡	約93,000㎡
容積対象面積	約394,100㎡	約4,800㎡	約4,500㎡	約303,400㎡	約81,400㎡
主要用途		事務所、店舗等		店舗、住宅等	事務所、店舗、ホテル、住宅(サービスアパートメント等)、カンファレンス施設、ビジネス支援施設、駐車場等
階数/最高高さ		-		地下1階、地上5階/約38m	地下2階、地上7階/約28m
駐車等 台数	自動車 (うち荷捌き)	約886台 (52台)	-	約5台 (4台)	約771台 (40台)
	自動二輪	約46台	-	約3台	約31台
	自転車	約325台(公共的駐輪場約60台含む)	-	約50台	約275台(公共的駐輪場約60台含む)
予定工期		(解体着工) 平成32年度～(竣工) 平成37年度			

■ イメージパース (日本橋室町方面から)



■ 配置図



■ 位置図



2. 都市再生への貢献の考え方

①国際競争力の強化に資する 金融・ライフサイエンス拠点の形成

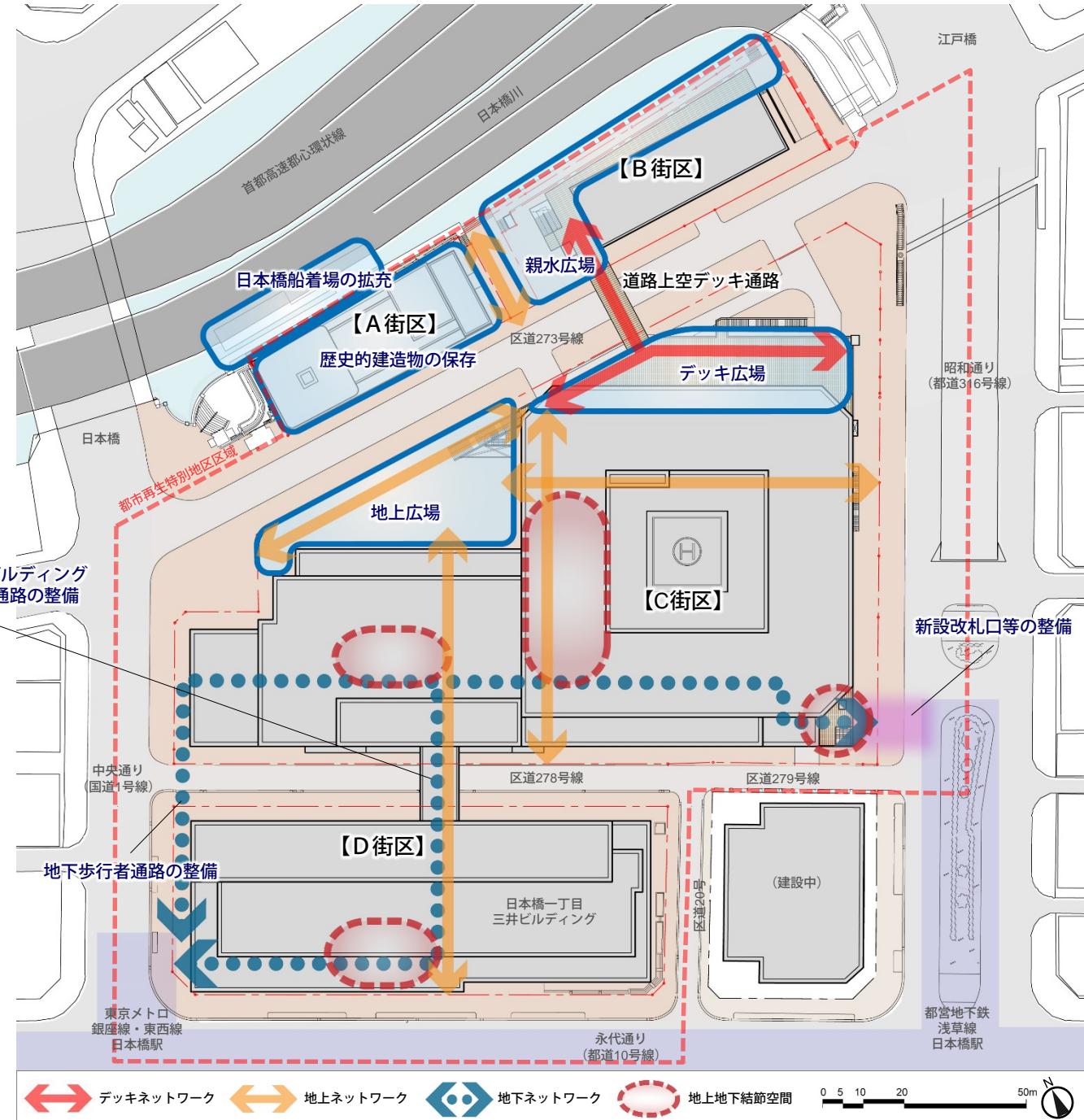
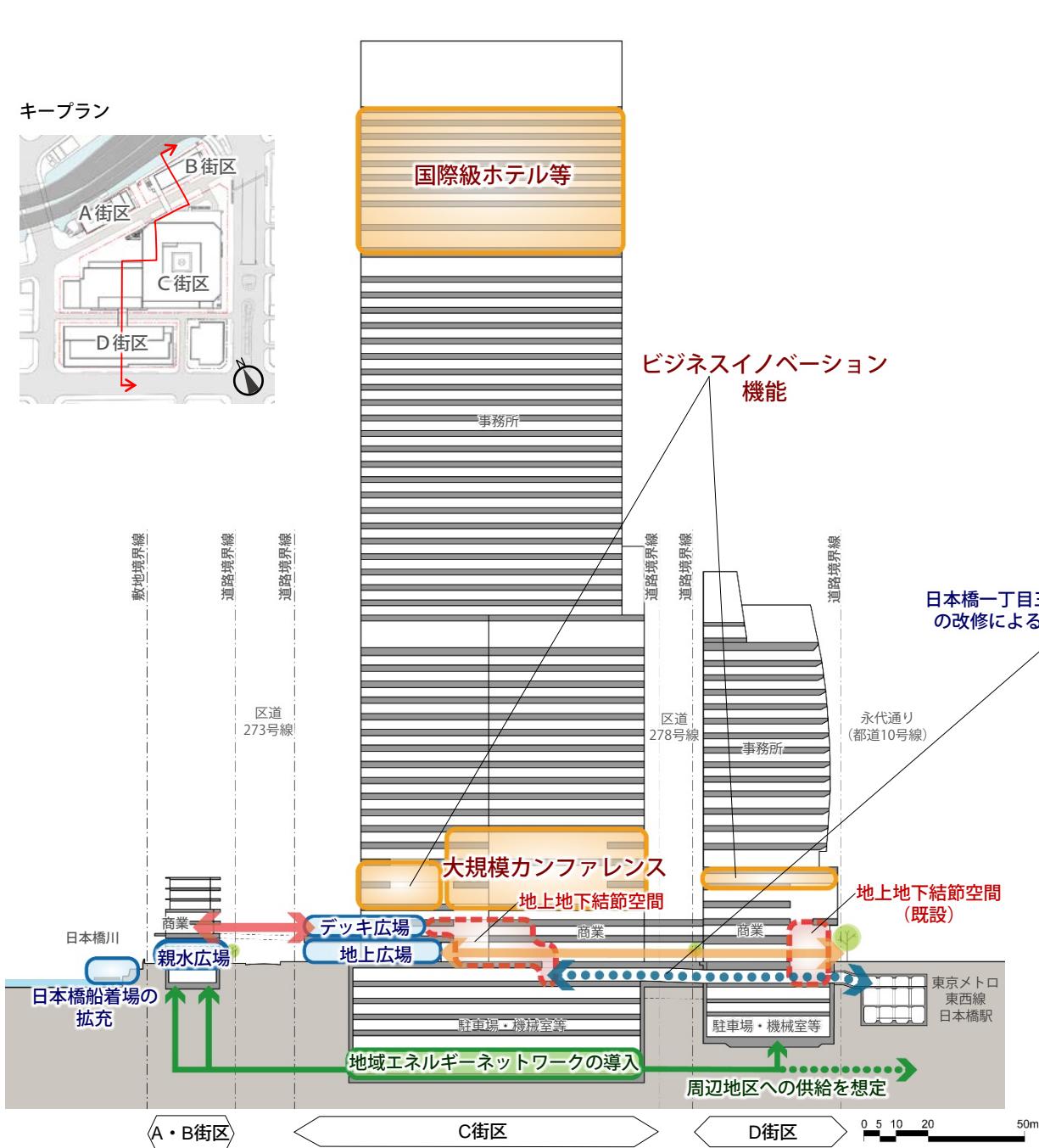
1. 都心型複合MICE拠点の整備
2. (仮称)日本橋ビジネスイノベーション拠点の整備

②日本橋川沿いの連続的な水辺空間と 歩行者基盤の整備

1. 歴史・文化の蓄積や水辺環境をいかした街並みの形成と交流拠点の整備
2. 日本橋川沿いエリアの面的な歩行者ネットワーク形成とオープンスペースの整備
3. 周辺と連携したまちの魅力・活力の向上を目指すエリアマネジメントの実施

③防災対応力強化と環境負荷低減

1. 周辺地域の安全・安心を支える面的エネルギーネットワークの整備
2. 帰宅困難者支援機能の整備
3. 環境負荷低減への取組



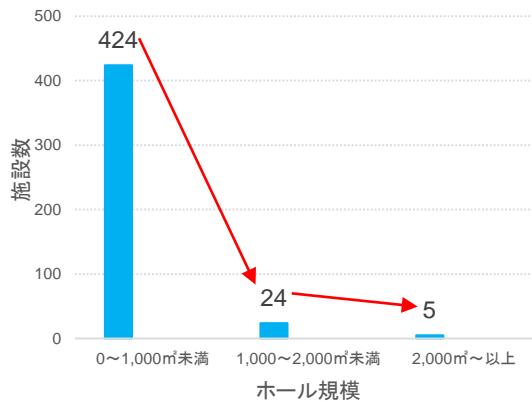
3. ①国際競争力の強化に資する金融・ライフサイエンス拠点の形成

1. 都心型複合MICE拠点の整備

「国際金融都市・東京」の形成にむけた課題-1

- ・海外に対する東京の金融市場のプロモーション機会が不足している
- ・東京には1,000㎡を越える大規模カンファレンス施設が少ない
- ・特に東京駅前周辺における大規模カンファレンス施設は、「東京国際フォーラム」や「ベルサール日本橋」に限られる
- ・多様な付帯施設と一体となったカンファレンス施設が少ない

<東京におけるカンファレンス施設の施設件数> <計画地周辺の主なカンファレンス施設の分布と規模>

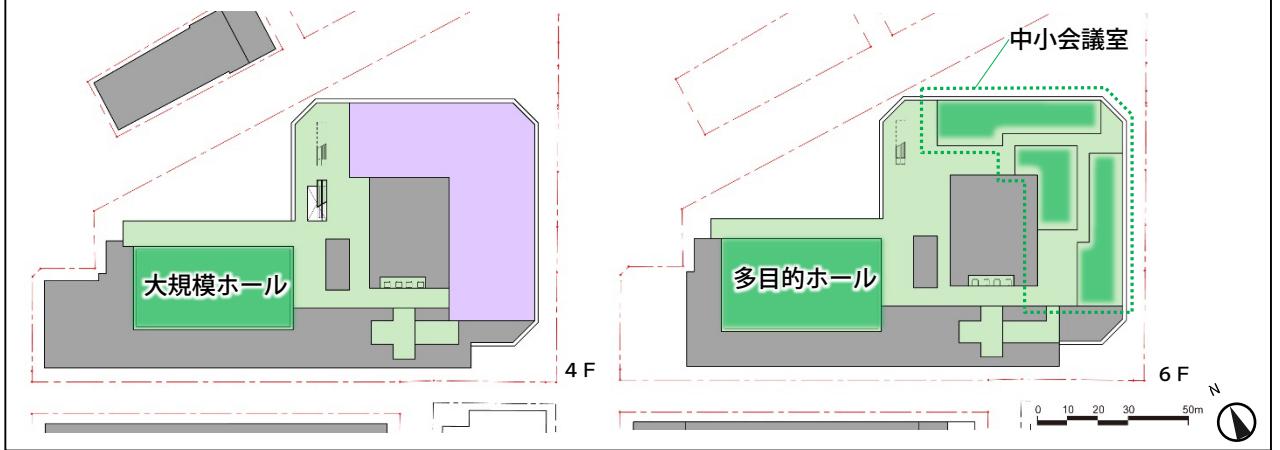


※Webサイト「会議室.com, MICE JAPAN, TKP会議室ネット」から集計

当地区の整備内容

- ・日本橋川沿い5地区における役割分担と機能連携により、大規模国際カンファレンス等の開催に必要な都市機能を整備する
- ・関連施設の複合化による多様なプログラム開催への対応や、アフターコンベンションにおける周辺への観光振興の波及効果を創出する

■カンファレンス施設：合計約17,200㎡
■宿泊滞在施設：合計約24,700㎡



<主なカンファレンス機能のイメージ>

交流

大規模ホール (約1,500㎡) + 多目的ホール (約1,300㎡)



- ・国際金融会議など、大規模イベントの開催に対応し、東京のビジネス環境のプロモーションにつなげ、国際的なプレゼンス向上を図る

交流

中小会議室 (合計約1,700㎡)



- ・イベントプログラムの分散開催や、国内外企業ミーティングに対応
- ・コンサート開催時の控室利用など、フレキシブルに対応

宿泊滞在

国際級ホテル・SA等 (合計約24,700㎡)



- ・海外からの来訪にも対応し、ビジネスパーソンの定着化を図る
- ・MICE機能と連携した、ビジネスツーリズムの拠点形成を図る

<都心型複合MICE拠点のイメージ>

国際級ホテル等



中小会議室



オープンスペース

- ・来街者向け関連イベントの開催
- ・お祭りなど日本橋の文化体験

地域のにぎわい機能

- ・飲食やショッピングなど、催事参加者の余暇体験を充実

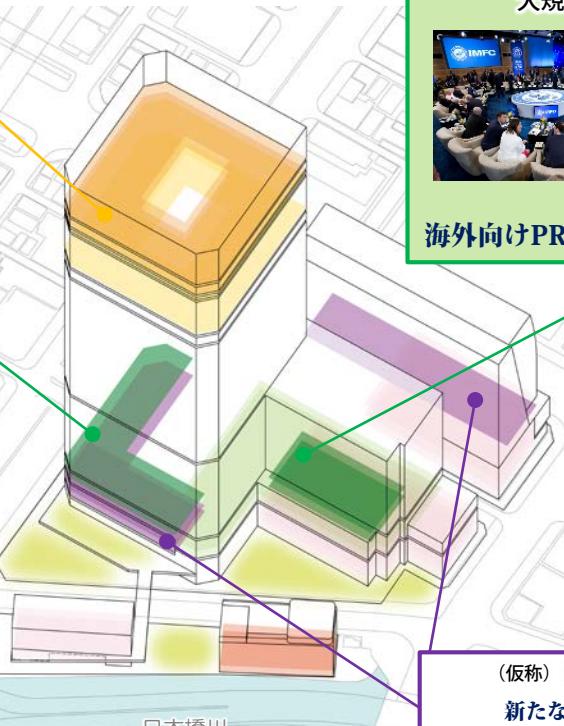
歴史的建造物

- ・風格ある建物を活用した、関連イベントの開催や低層部へのにぎわい機能の導入を検討

大規模ホール/多目的ホール



海外向けPR/ 情報収集/ 交流機会の拡充



相乗効果

(仮称) 日本橋ビジネスイノベーション拠点
新たな産業創出のための起業支援/
資金循環を促進させる金融ノウハウの提供

3. ①国際競争力の強化に資する金融・ライフサイエンス拠点の形成

2. (仮称) 日本橋ビジネスイノベーション拠点の整備

「国際金融都市・東京」の形成にむけた課題-2

- ・ 起業家と投資家を結びつける交流機会が少ない
- ・ 小口投資家からの資本循環が十分でなく、ベンチャー起業の資金が限られている
- ・ 資金循環を促す高度金融専門人材が不足している

<日本橋エリア周辺の課題>



日本橋室町エリアの課題

- ・ 周辺のライフサイエンス関連企業等の集積を活かしたビジネスマッチング機会の不足

大手町エリアの課題

- ・ 金融技術ノウハウを展開する接点が不足

日本橋～兜町エリアの課題

- ・ 個人投資家などとの交流機会が不足

当地区の整備内容

- ・ 交流／起業支援／人材育成機能の整備により資金循環を促進することによる新規産業の創出

- スタートアップオフィス
- ビジネス専門情報の提供
- 交流サロン
- 人材育成施設等

各施設の整備面積の合計約7,500㎡ (※)

※各施設の整備面積合計のうち約2,600㎡は日本橋一丁目三井ビルディング内に整備

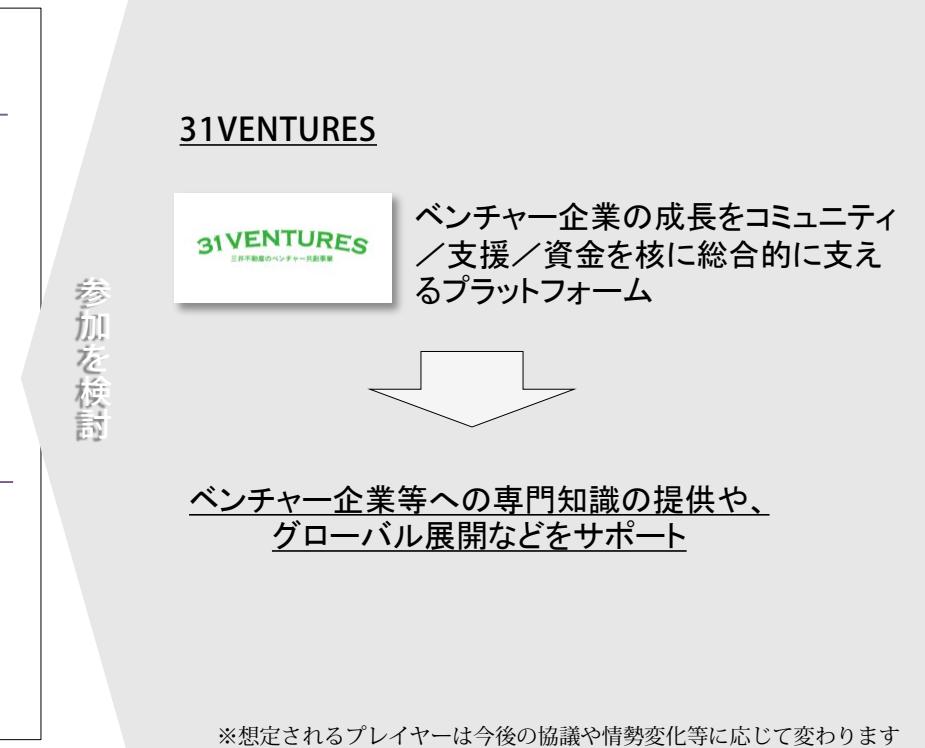
<新規産業創出のイメージ>



<(仮称) 日本橋ビジネスイノベーション拠点のイメージ>



<想定されるプレイヤー>



3. ②日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者基盤の整備

1. 歴史・文化の蓄積や水辺環境をいかした街並みの形成と交流拠点の整備

日本橋の水辺環境の課題

- 川沿い街区に建物が建て詰まっており、水辺に近づくことが困難
- 川沿いにオープンスペースが不足し、にぎわいや憩いを感じられない
- コンクリート護岸が冷たい印象を感じさせる
- 接岸待ちの船舶に渋滞が発生することがある



当地区の整備内容

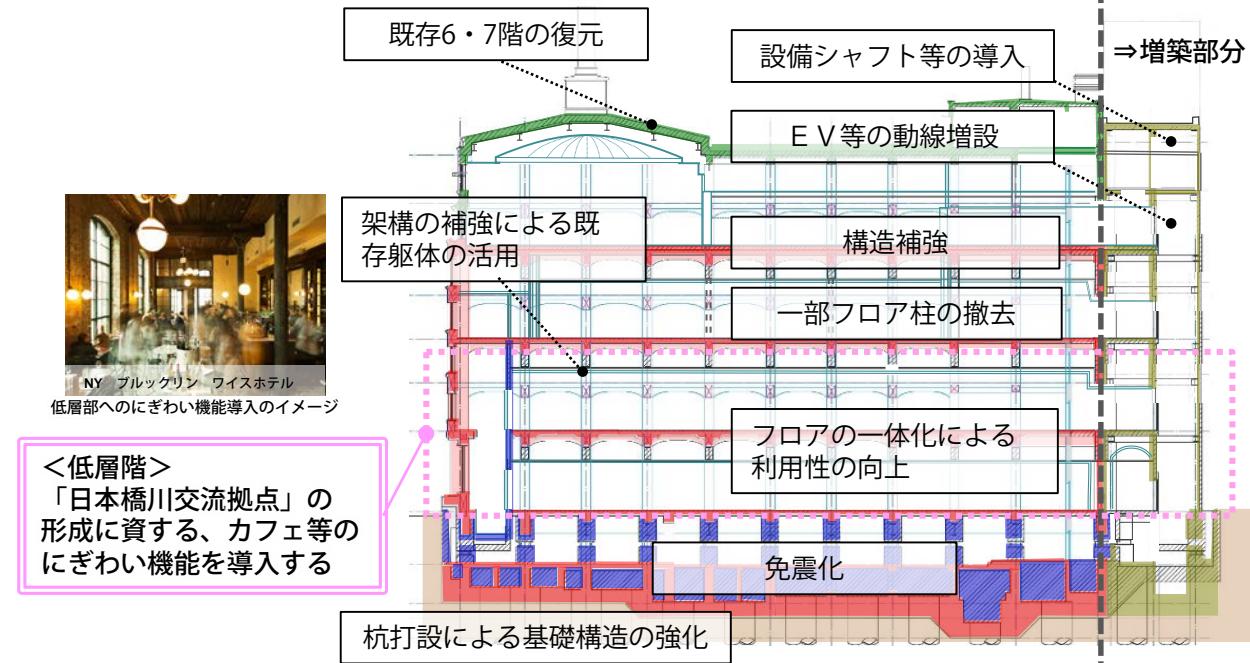
- 歴史的建造物の外壁保存による水辺の景観を保全
- 川沿いのオープンスペースやプロムナードを整備
- 川沿い街区に店舗等を配置し、にぎわいと交流機能を導入
- 船着場の増設により、舟運活性化と観光需要の受け入れを図る

<歴史的建造物保存計画の概要>



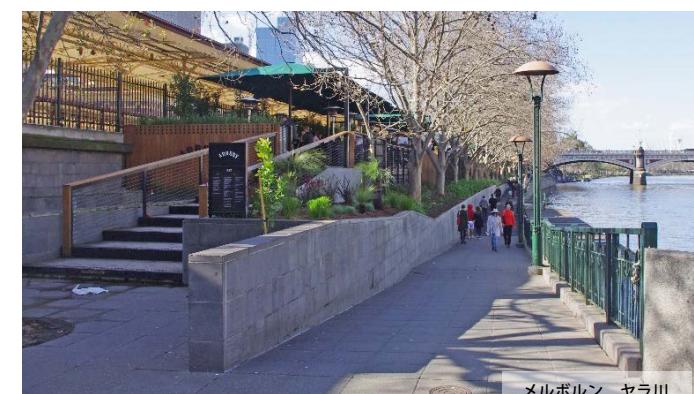
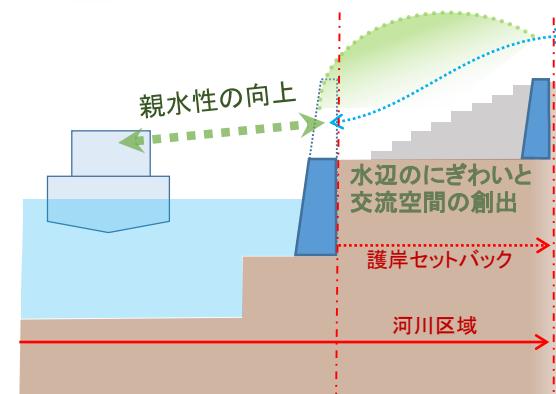
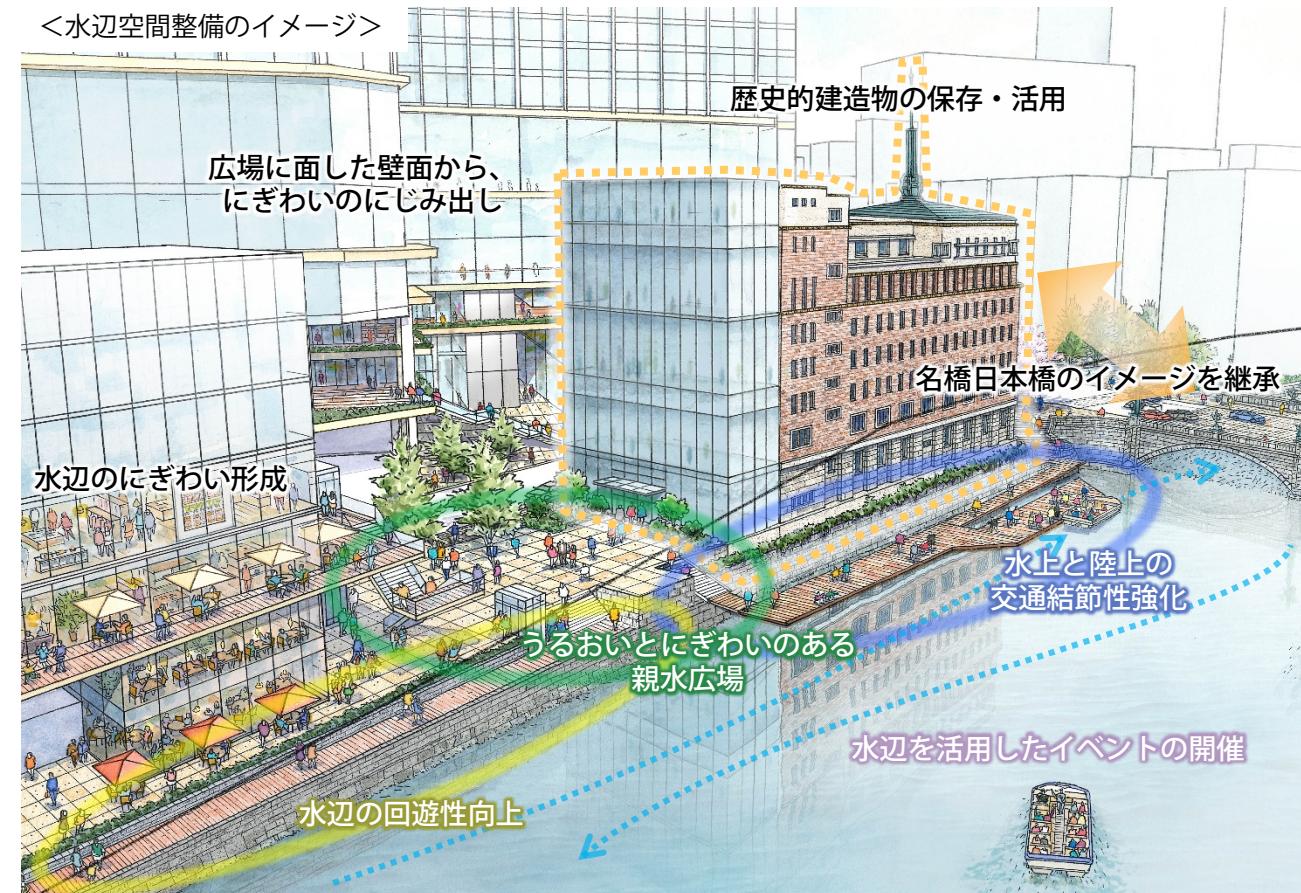
- 外壁保存により、日本橋の中心にあった風格ある景観を保全
- 躯体改修による内部空間の利便性確保
- 店舗等の導入による水辺空間のにぎわい強化への寄与

<躯体改修工事の考え方>



<低層階>
「日本橋川交流拠点」の形成に資する、カフェ等のにぎわい機能を導入する

<水辺空間整備のイメージ>



※躯体改修の方法については、現時点の想定であり、今後の調査及び行政協議により変更になる可能性があります。

※今後の検討・協議等により変更となる可能性があります。

3. ②日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者基盤の整備

2. 日本橋川沿いエリアの面的な歩行者ネットワーク形成とオープンスペースの整備

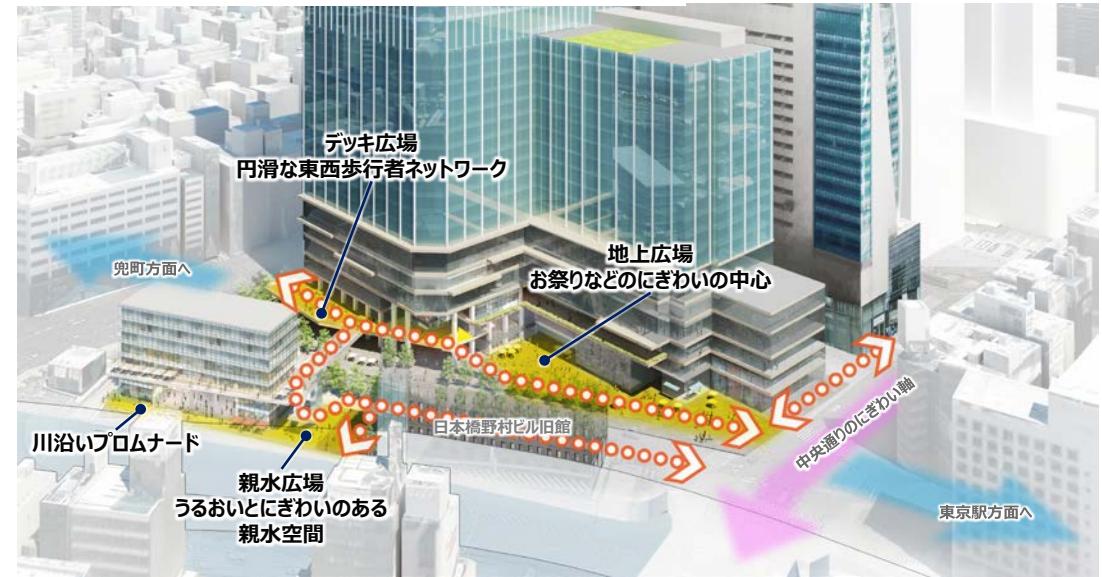
ネットワークとオープンスペースに関する課題

- ・複雑で上下移動の多い地下鉄駅間の乗換え動線になっている
- ・日本橋川沿いのエリア内を回遊させる動線や空間が不足している
- ・日本橋エリアはオープンスペースが少ない
- ・歩行者と自動車の交錯が多い

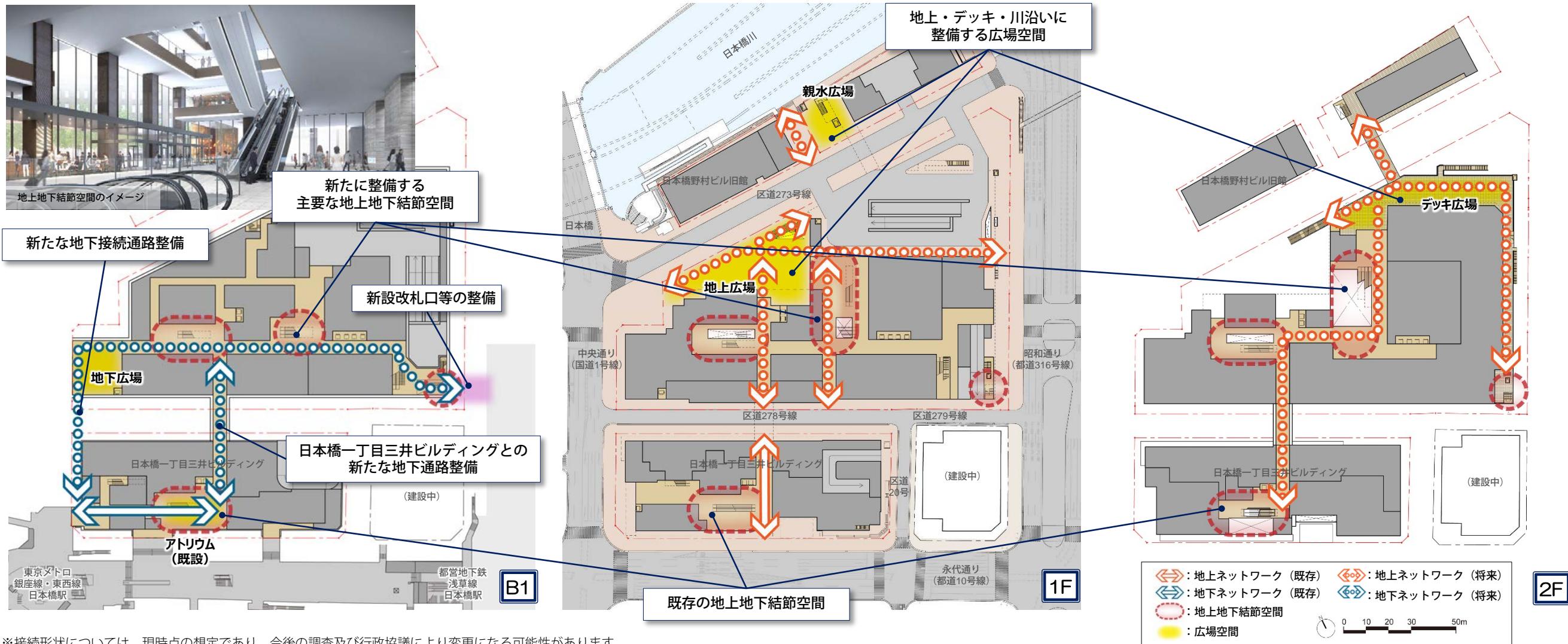
当地区の整備内容

- ・地下の円滑なバリアフリールート整備
- ・都営浅草線の新設改札口等による交通結節機能強化
- ・地下からデッキレベルまで円滑に移動可能な地上地下結節空間を整備
- ・面的な歩行者空間整備による東西歩行者ネットワークの強化と、安全性の向上
- ・日本橋川沿いエリアのにぎわい創出に資する広場空間整備

<地上ネットワークとオープンスペースのイメージ>



<地上・地下ネットワークのイメージ>



※接続形状については、現時点の想定であり、今後の調査及び行政協議により変更になる可能性があります。

※今後の検討・協議等により変更となる可能性があります。

3. ②日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者基盤の整備

3. 周辺と連携したまちの魅力・活力の向上を目指すエリアマネジメントの実施

日本橋エリアの魅力・活力向上のための課題

- ・日本橋川沿い5地区が段階的に整備されていくなかで、地区間で連携し、連続的な景観形成が求められる
- ・水辺空間の維持管理や舟運の活性化に取り組むために、官民で連携した組織が必要となる
- ・再開発事業によって整備される公共施設を、高質に維持管理するために官/民/地元で連携した組織体制が求められる
- ・大規模国際カンファレンスを誘致するにあたっては、エリア全体の魅力をアピールすることが必要となり、施設間の連携が求められる

当地区の取組内容

- ・官/民/地元および周辺地区と連携した「(仮)日本橋川沿いエリアマネジメント」の組織体制を確立



<水辺空間を有効活用するための仕組みづくりのイメージ>

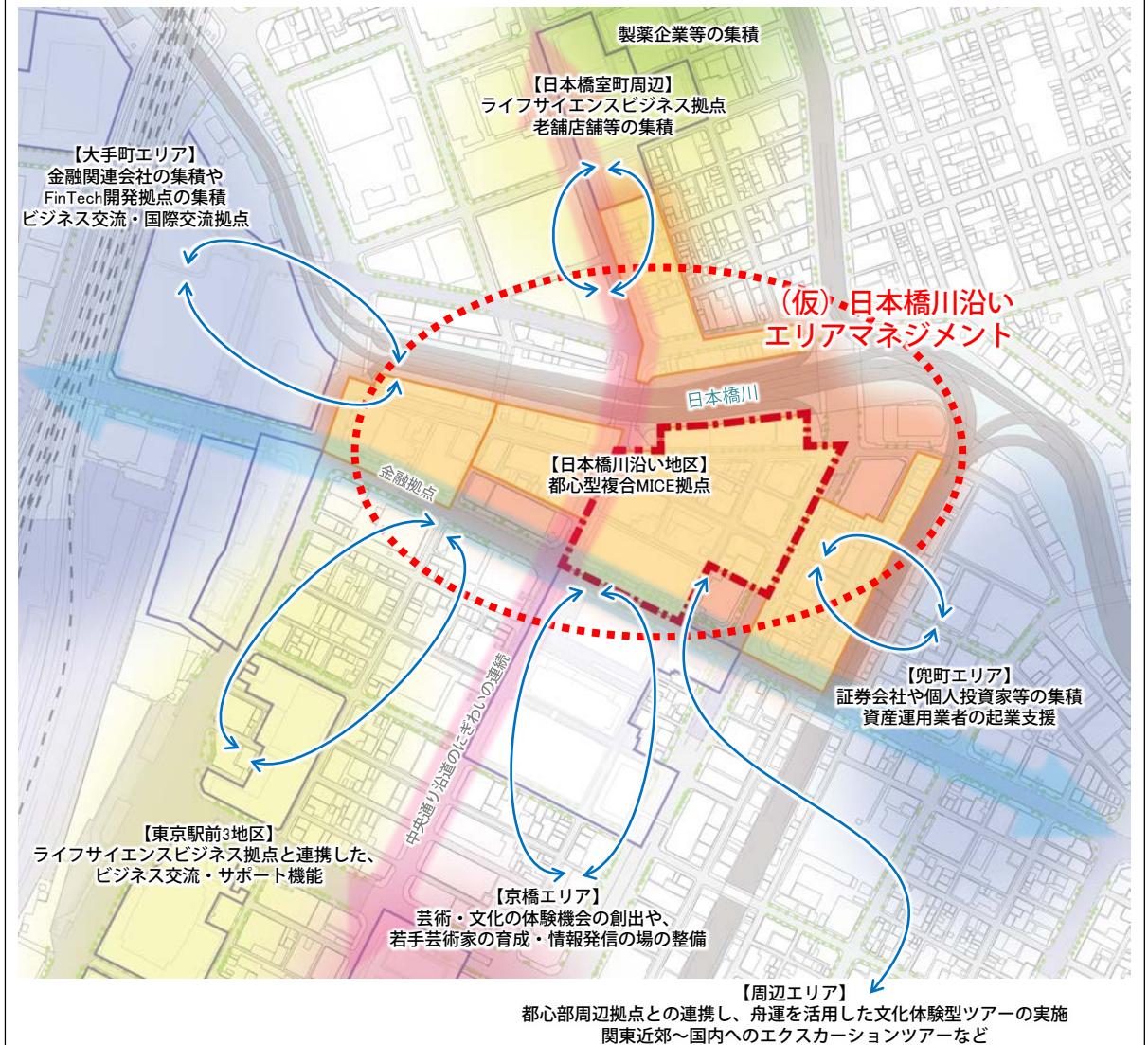
河川占用準則に基づく「協議会等」の設立を目指し、民間事業者の河川区域の占用による、水辺空間のにぎわい・交流空間の創出を図る。

また、日本橋のエリアマネジメント活動とも連携しながら、河川空間の維持管理を実施する。



<近傍地区の特性分析と連携のイメージ>

- ・都心近傍エリアとの機能連携と、観光振興の波及効果を創出
- ・周辺のまちづくり活動との連携も想定した、日本橋川沿いエリアの一体的なまちづくりの実現



3. ③防災対応力強化と環境負荷低減

1. 周辺地域の安全・安心を支える面的エネルギーネットワークの整備

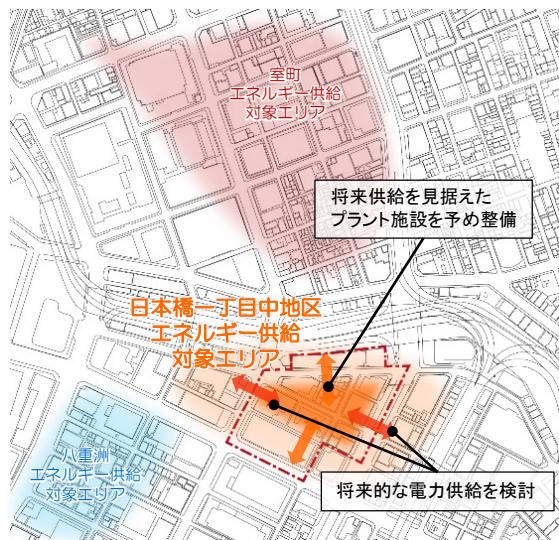
当地区の整備内容

- ・自立分散型電源や効率的な熱供給システムを既存ビルを含めて構築
- ・周辺地区に対する将来的な供給を可能とするプラント施設の整備

<災害に強い自立・分散型エネルギーシステムの導入>

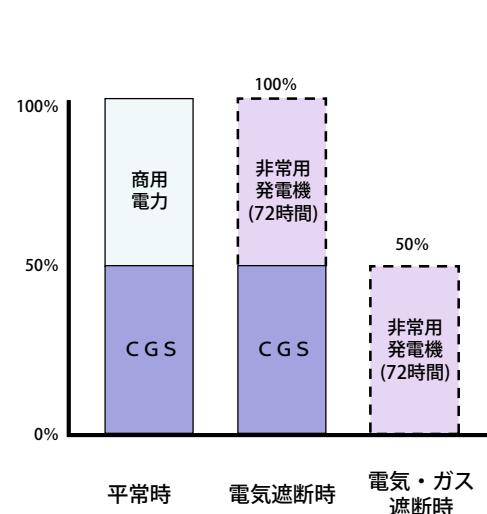
- ・中圧ガスを用いた高効率コージェネレーションシステム（CGS）による自立電源・熱源を既存ビルを含めて供給
- ・災害等による電気ガス遮断時においても、非常用発電機により平常時の50%の電力を確保する
- ・将来的な周辺地区とのネットワーク化を見据えたプラント増設スペースの用意

●周辺地区とのエネルギーネットワークイメージ

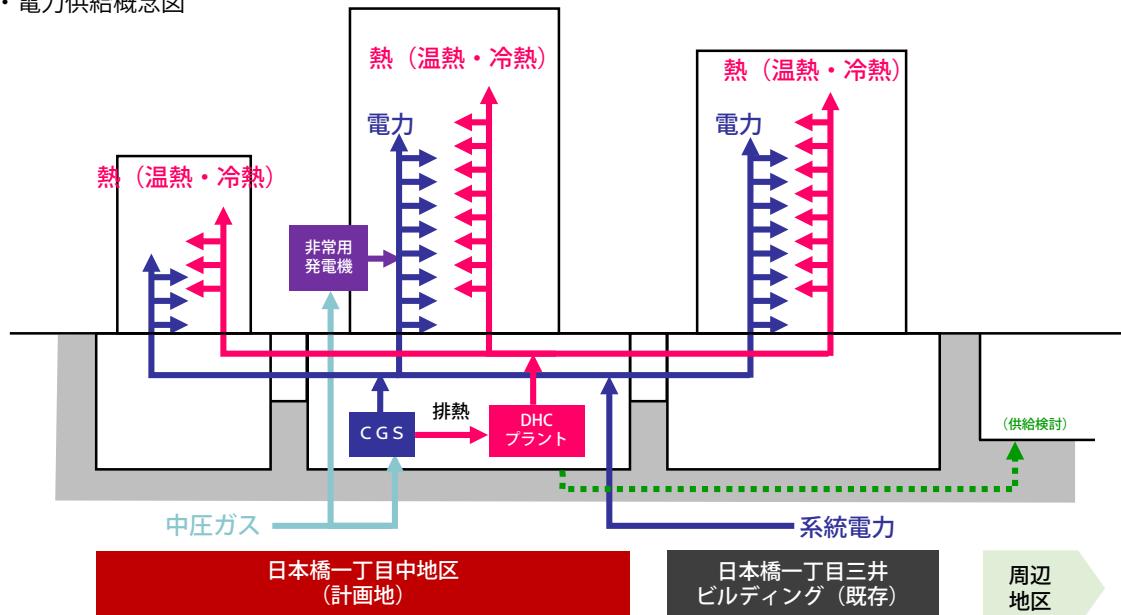


※ただし、周辺地区とは未協議のため今後の詳細検討が必要

●オフィスの平常時・非常時の電力供給量イメージ



●熱・電力供給概念図



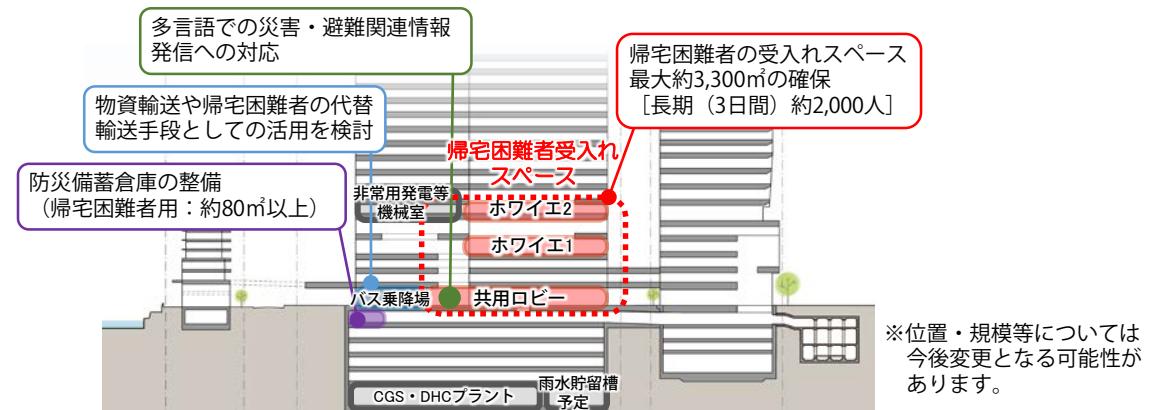
2. 帰宅困難者支援機能の整備

当地区の整備内容

- ・屋内に帰宅困難者の一時滞在施設を整備 (合計約3,300㎡、約2,000人受入れ可能)
- ・周辺他地区と連携した災害時対応を実施

<一時滞在施設の整備イメージ>

- ・災害発生時に想定される多くの屋外滞留者および帰宅困難者の発生に対し、帰宅困難者の受入スペースの提供を行うことで、積極的に地域防災力の向上に取り組む
- ・災害時の具体の連携方針については、中央区および関連主体と今後継続的に協議・調整を行っていく



3. 環境負荷低減への取組

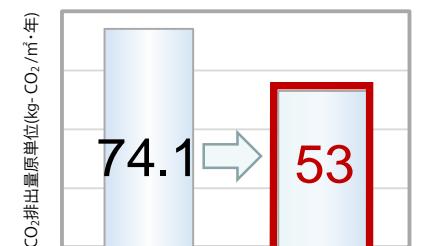
当地区の整備内容

- ・新築建物における、高効率システムの導入や熱負荷低減の取組等を進め、東京都建築物環境計画書制度における段階3を目指す
- ・地域冷暖房施設（DHC）の整備やコージェネ排熱利用等による、エネルギーの高効率利用を図る
- ・緑化可能面積の35%を緑化目標とする

<新築建物における環境負荷低減の主な取組イメージ>

■エネルギーの効率利用と省エネルギー <ul style="list-style-type: none"> ・高効率なCGSの導入 ・BEMS導入 ・エネルギー計測単位の見える化 等 	■ヒートアイランド現象の抑制 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上や広場等の緑化 ・保水性舗装等による温度上昇抑制 等
■熱負荷の低減 <ul style="list-style-type: none"> ・高性能ガラスの採用 (Low-Eガラス等の検討) ・外装の工夫などによる日射遮蔽 等 	■水質源の有効活用 <ul style="list-style-type: none"> ・雨水利用 ・DHC冷却塔ブロー水再利用 等
■自然エネルギーの利用 <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電設備の設置 ・外気冷房 等 	※詳細な取り組み内容・位置・規模等は今後協議となります

<新築建物における事務用途CO2排出量原単位の目標>



平成23年度東京都省エネカルテにおける事務用途のCO2排出原単位の平均値

建物供用後運用段階

※詳細な取り組み内容・位置・規模等は今後協議となります

景観デザインの目標と方針

コンセプト1

国際都市東京の拠点性を象徴する景観の形成

国際都市東京にふさわしい日本橋拠点を象徴するスカイラインの形成と周辺と調和した建物計画



①名橋・日本橋から

コンセプト2

通りの特色が連続する沿道景観の形成

広がりのある沿道空間の創出やヒューマンスケールの通りづくりなど、通りごとの特色を生かした沿道景観の形成



②区道273号線沿い



③区道278号線沿い

コンセプト3

日本橋川沿いの連続性

歴史性を踏まえた交流拠点の再生と親水空間整備による日本橋川沿いの連続的なにぎわい景観の形成



④地上広場



⑤水辺空間

