

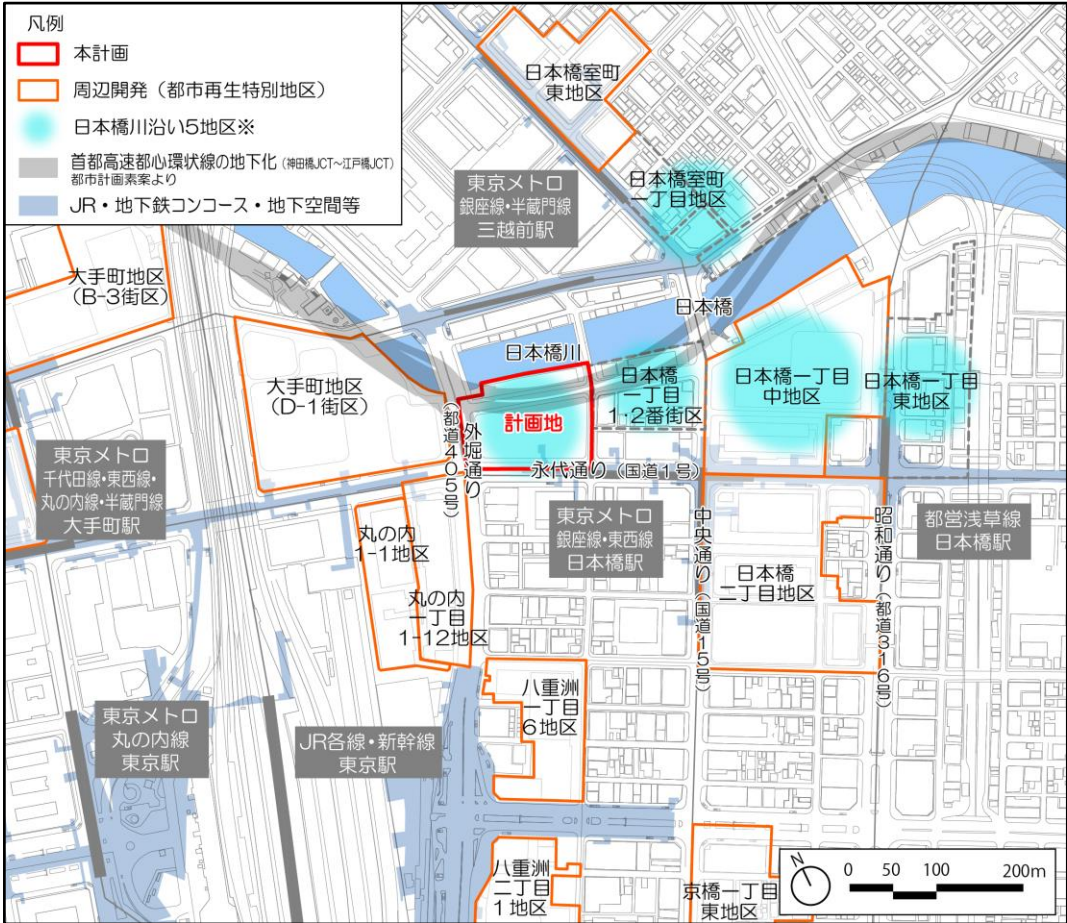
**都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区)
都市計画(素案)の概要**

■計画概要

計画地		東京都中央区八重洲一丁目地内		
地域地区等		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		
指定容積率		800%		
基準建ぺい率		80%(防火地域内の耐火建築物により100%)		
都市再生特別地区の区域面積		約1.6ha		
街区別諸元		全体	南街区	北街区
計画容積率		1,670%	2,030%	60%
建築物の高さの最高限度		－	GL＋235m	GL＋20m
敷地面積		約9,260㎡	約7,560㎡	約1,700㎡
延べ面積 (容積対象延べ面積)		約181,500㎡ (約154,400㎡)	約180,500㎡ (約153,400㎡)	約1,000㎡ (約1,000㎡)
主要用途		－	事務所、店舗、宿泊施設、 駐車場等	店舗等
階数		－	地上45階、地下5階	地上2階、地下1階
駐 車 台 数	自動車(うち荷捌き)※1	162台(22台)	161台(21台)	1台(1台)
	自動二輪	25台	25台	－
	自転車	120台 (公共的駐輪場50台を含む)	120台 (公共的駐輪場50台を含む)	－
着工(予定)／竣工(予定)		(着工)2025年度～(竣工)2035年度		

※1 「東京駅前地区駐車場地域ルール」の適用を想定した台数。

■位置図



■配置図

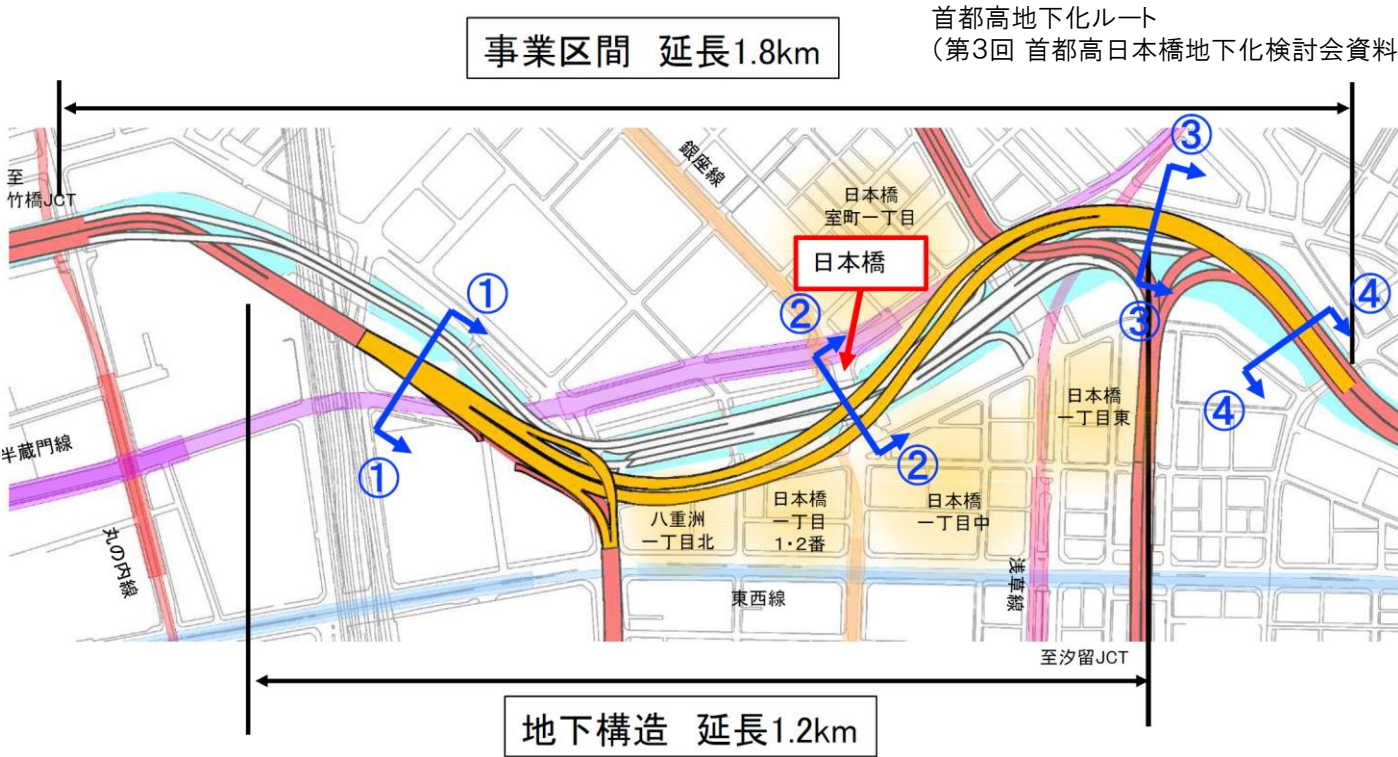


■イメージパース(北西側から望む。)



〔首都高日本橋地下化に関するこれまでの経緯〕

- H14. 4 東京都心における首都高速道路のあり方委員会 提言書とりまとめ
- H18. 9 日本橋川に空を取り戻す会 提言書とりまとめ
- H24. 9 首都高速の再生に関する有識者会議 提言書とりまとめ
- H26. 11 首都高大規模更新事業の事業化
- H28. 5 日本橋川沿いの3地区を国家戦略特区の都市再生プロジェクトに追加
- H29. 7 国土交通大臣、東京都知事
「日本橋周辺のまちづくりと連携し、首都高速道路の地下化に向けて取り組む。」
- H29. 11～H30. 7 「首都高日本橋地下化検討会」開催
首都高地下化ルート公表



日本橋川沿いエリア共通の取組

【日本橋川沿いの水辺空間の創出】

- 日本橋川沿い5地区が連携して、歴史や水辺に配慮したオープンスペースの創出や歩行者ネットワークの形成、日本橋川沿いの連続的な賑わいの創出を図る。

【首都高地下化の実現に向けた協力】

- 首都高速道路の整備及び管理に必要な空間の創出等首都高地下化の取組に協力する。

＜日本橋川沿いの水辺空間の整備イメージ＞



※上記パースは、日本橋一丁目中地区都市再生特別地区 提案書より抜粋

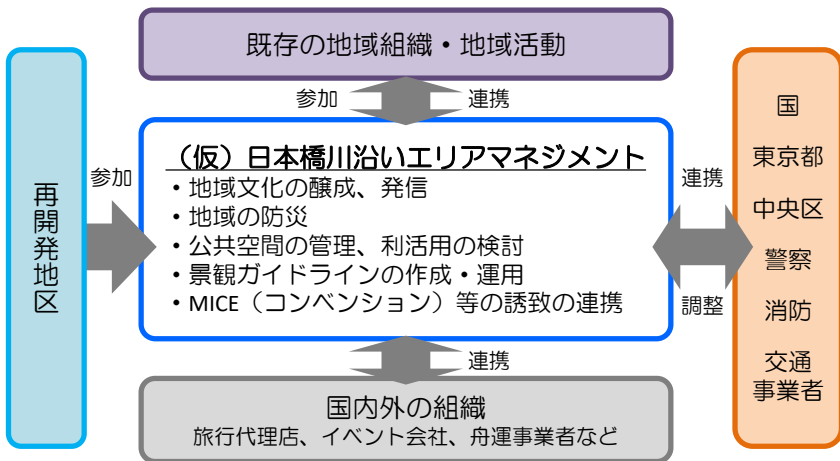
【エリアマネジメント組織の検討】

- 官／民／地元および日本橋川沿い5地区が連携し、「(仮)日本橋川沿いエリアマネジメント」を設置する。

【景観ガイドラインの作成・運用】

- エリアマネジメント組織の取組として、景観ガイドラインの作成・運用を図り、川沿いの景観形成に取り組む。

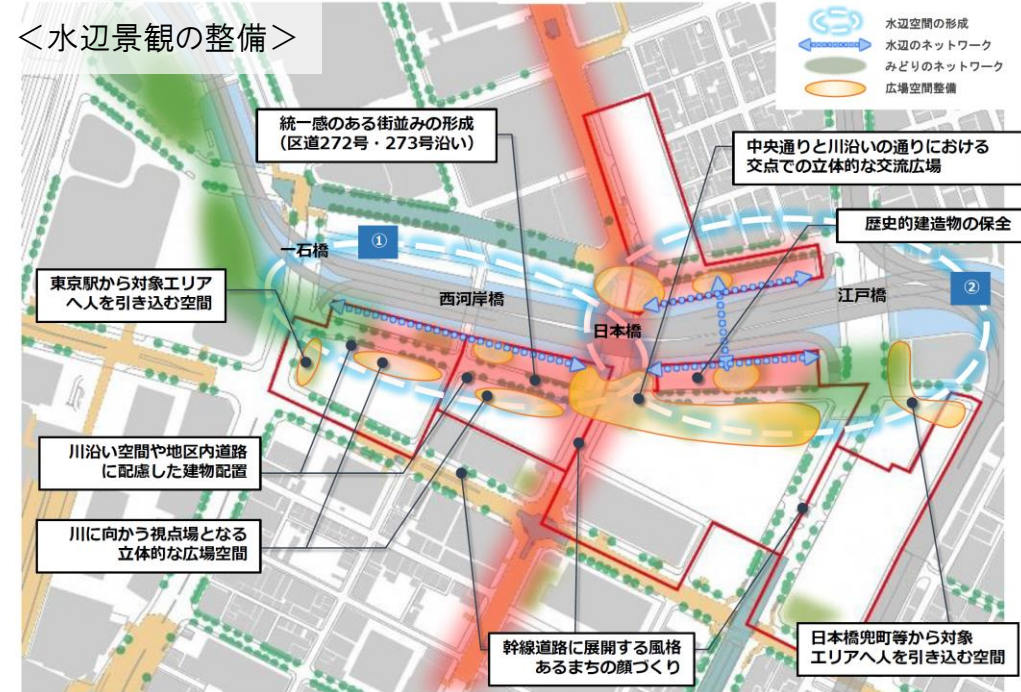
＜エリアマネジメントの組織構成・取組イメージ＞



〔参考〕日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン2017(中央区)

- 日本橋川沿いエリアのまちづくりを千載一遇の好機と捉え、名橋「日本橋」上空の首都高速道路の移設撤去及び日本橋川再生の取組を推進する。
- 国際都市東京を代表する世界に誇る日本の魅力的な水辺景観の形成や、歩行者中心のまちの形成に向けた水辺空間や水辺のネットワーク形成に向け、地区間連携を図る。

＜水辺景観の整備＞



1 日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者ネットワークの整備

- ① 日本橋川交流拠点の象徴となる広場空間の整備
- ② 駅・まち・川をつなぐ地上・地下・デッキレベルの歩行者ネットワークの整備
- ③ 首都高地下化の実現に向けた協力

2 国際競争力の強化に資する金融拠点の形成

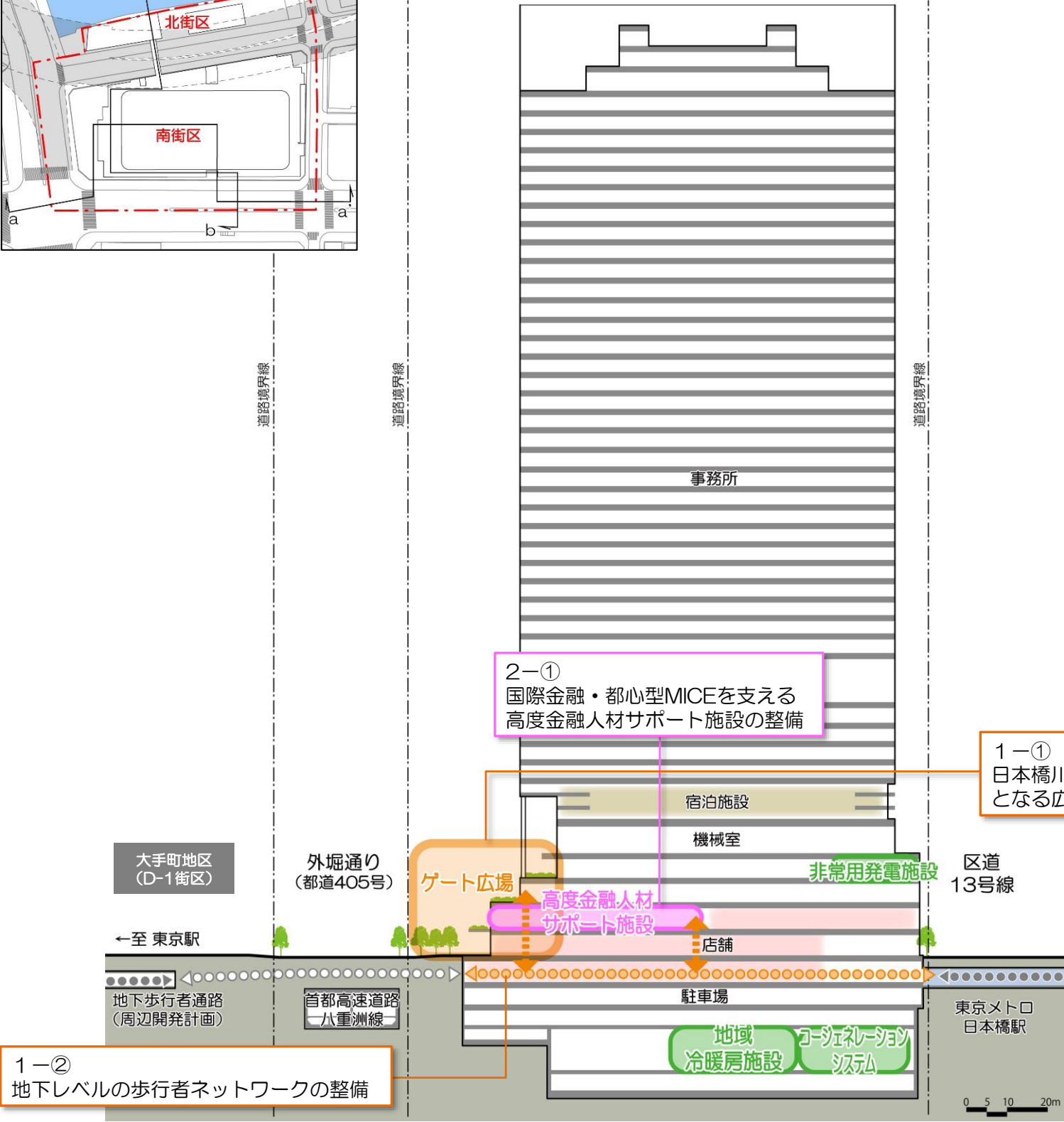
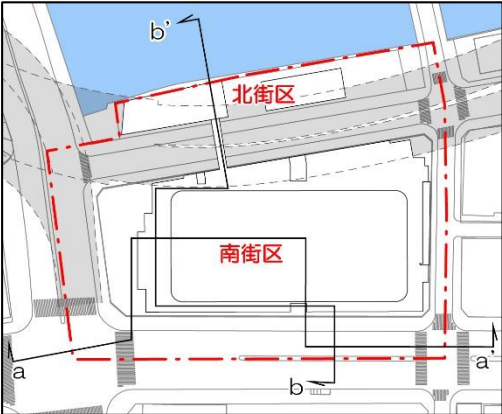
- ① 国際金融・都心型MICEを支える高度金融人材サポート施設の整備

3 防災対応力強化と環境負荷低減

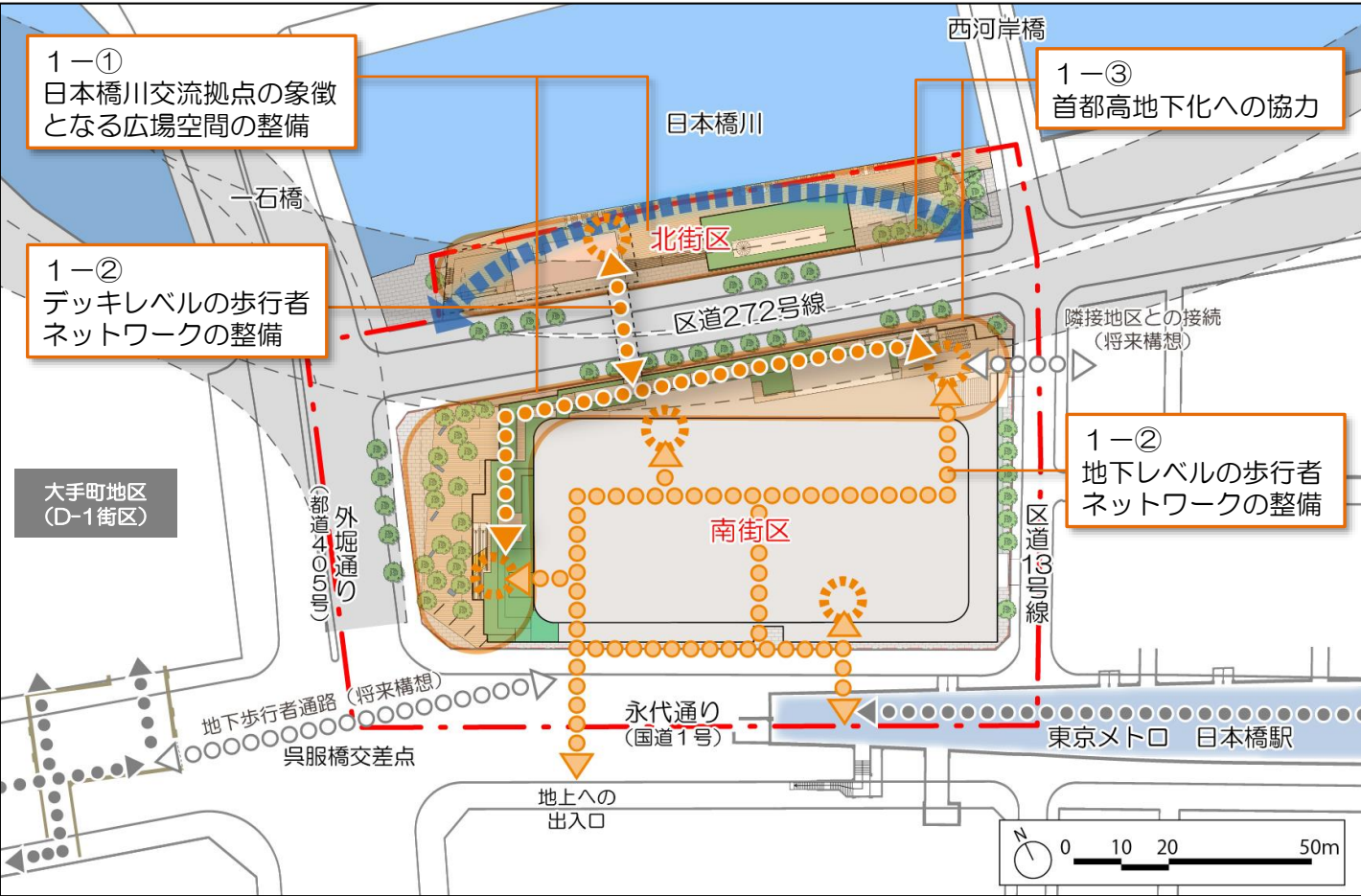
- ① 地域の防災対応力強化に向けた取組
- ② 環境負荷低減に向けた取組

キープラン

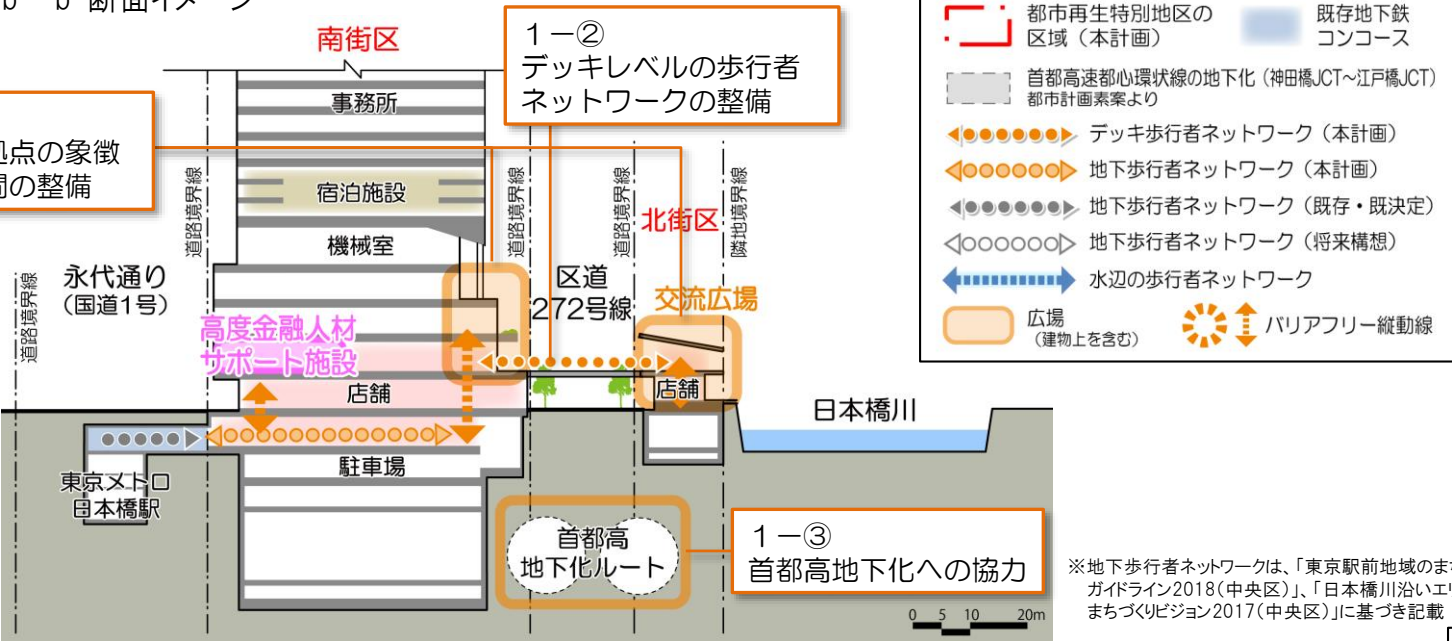
a - a' 断面イメージ



平面イメージ



b - b' 断面イメージ



凡例

- 都市再生特別地区の区域（本計画）
- 既存地下鉄コンコース
- 首都高速都心環状線の地下化（神田橋JCT～江戸橋JCT）都市計画素案より
- デッキ歩行者ネットワーク（本計画）
- 地下歩行者ネットワーク（本計画）
- 地下歩行者ネットワーク（既存・既決定）
- 地下歩行者ネットワーク（将来構想）
- 水辺の歩行者ネットワーク
- 広場（建物上を含む）
- バリアフリー縦動線

※地下歩行者ネットワークは、「東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018（中央区）」、「日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン2017（中央区）」に基づき記載

① 日本橋川交流拠点の象徴となる広場空間の整備

【整備内容】

- 河川区域内の護岸上部も活用し、日本橋川交流拠点の象徴となる、地上レベルからも2・3Fレベルからも水辺を楽しめる重層的な広場空間（立体広場（合計約2,400㎡））を整備する。
- 日本橋川沿い5地区が連携して整備する日本橋川沿いの水辺空間の入口となるゲート広場（約1,000㎡）を整備する。
- エリアマネジメントにより、河川区域内の賑わい・交流空間の創出に取り組む。

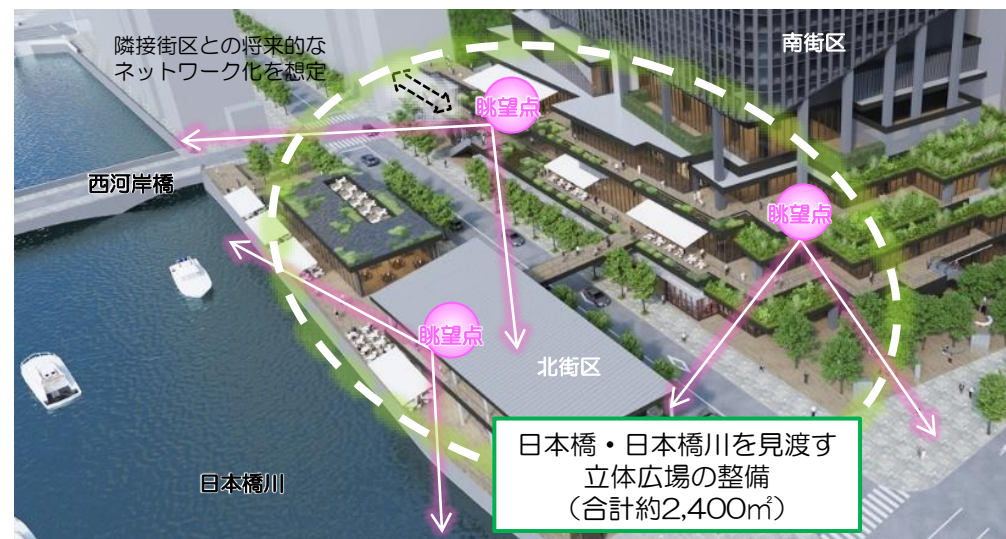
■日本橋川交流拠点の象徴となる立体広場(合計約2,400㎡)の整備

【地上レベルの空間整備】

- 北街区や河川区域内の護岸上部、西河岸橋橋詰を再整備し、川沿いの滞留・通行空間の創出や、オープンスペースネットワークの拡充を図る。
- 川沿いに低層の賑わい施設を整備し、水辺の賑わいを創出する。

【2F・3Fの空間整備】

- 北街区の2Fや、南街区の2F、3Fレベルにオープンスペースを整備し、首都高地下化により修景された日本橋川を眺める眺望点を創出する。



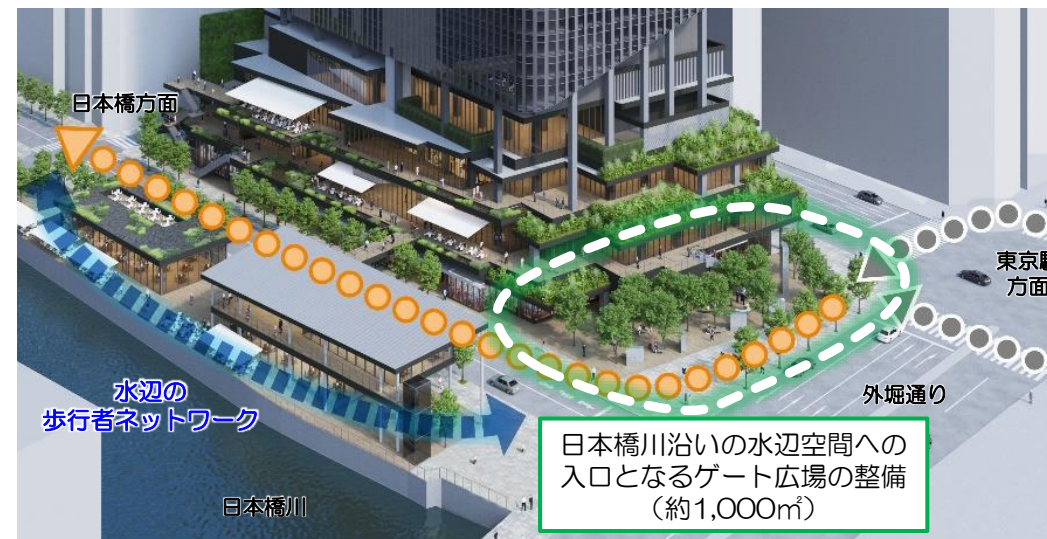
＜整備イメージ＞ ー日本橋川交流拠点の象徴となる立体広場ー



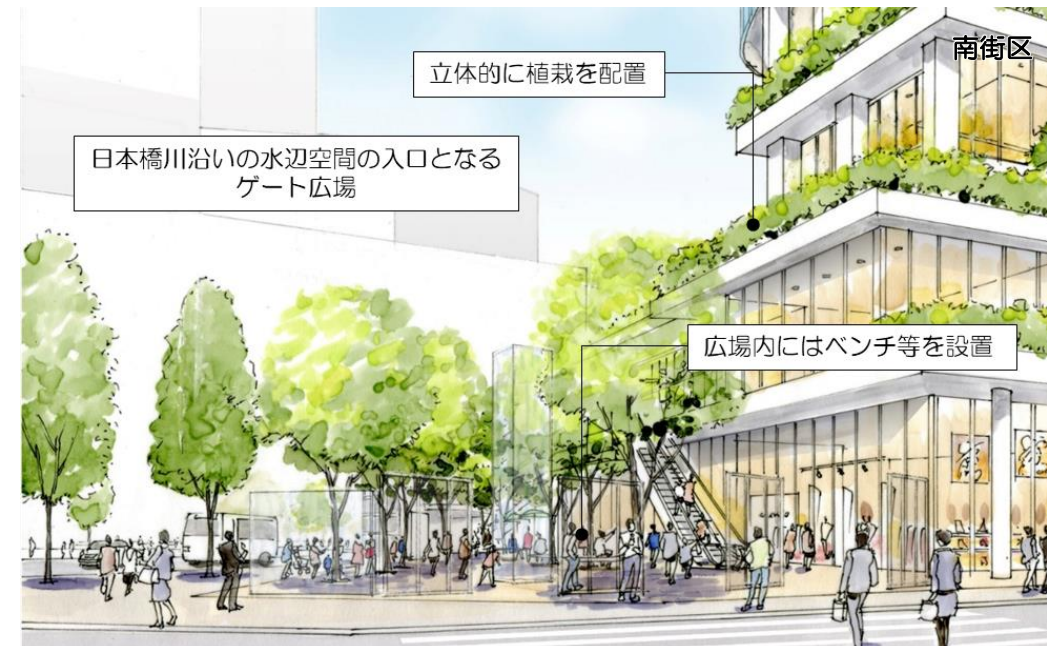
■日本橋川沿いの水辺空間の入口となるゲート広場(約1,000㎡)の整備

- 中央区が策定した「日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン2017」では、周辺の5地区のまちづくりが連携して日本橋川沿いの水辺空間の創出に取り組むとしており、当地区はその玄関口としての環境整備が期待されている。

- 南街区の東京駅側に日本橋川沿いの水辺空間の入口となるゲート広場（約1,000㎡）を整備する。



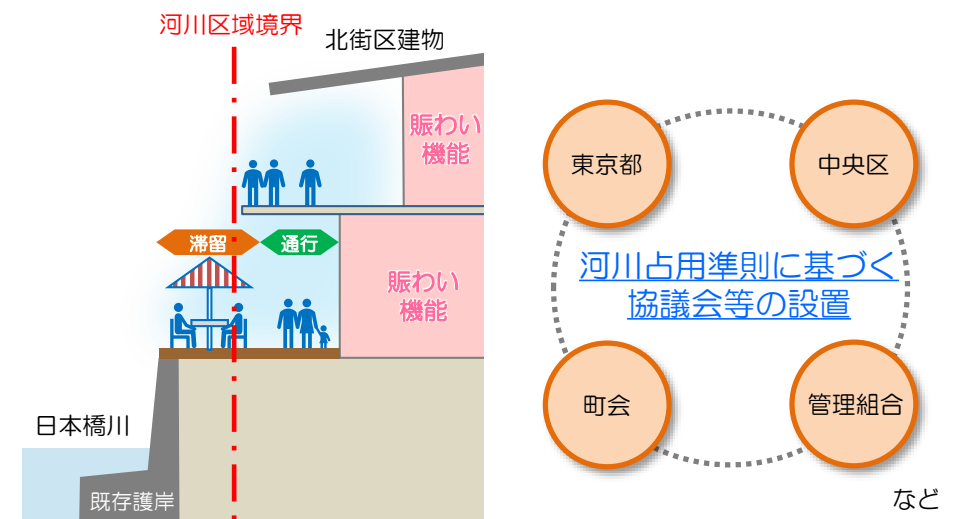
ー日本橋川沿いの水辺空間の入口となるゲート広場ー



■エリアマネジメントによる河川区域内の賑わい・交流空間の創出

- 河川区域内の活用に向けた体制を構築し、美観形成や維持管理を行うことで、日本橋川沿いに公有地・民間敷地の一体的な賑わい・交流空間の創出を図る。

＜河川区域内の整備イメージと活用に向けた体制イメージ＞



ー日本橋川沿いの水辺空間ー



※川沿いの空間構成やデザインについては、周辺街区との連続性や統一感を意識し、日本橋川沿い5地区と連携し引き続き検討していく予定。

② 駅・まち・川をつなぐ地上・地下・デッキレベルの歩行者ネットワークの整備

【整備内容】

- 東京駅・地下鉄大手町駅と地下鉄日本橋駅を接続する地下通路の一部区間を整備し、東京駅周辺の広域地下歩行者ネットワークの強化を図る。
- 東京駅および地下鉄日本橋駅から日本橋川沿いへと向かう地上・地下・デッキレベルの歩行者ネットワークと縦動線を整備する。
- 日本橋川沿いエリアの水辺空間の創出に合わせ、区道272号線および区道13号線の再整備（歩道拡幅等）を行う。

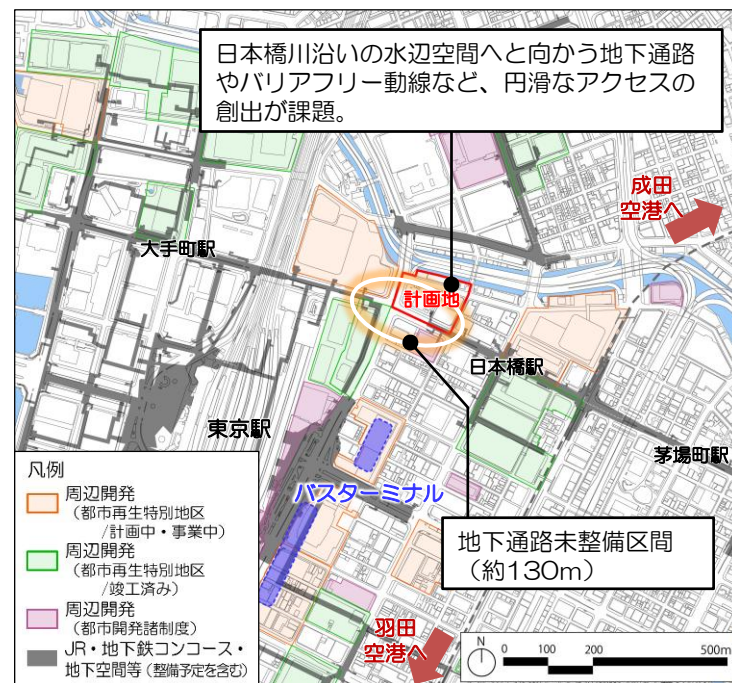
■現況・課題

【地下歩行者ネットワーク】

- 東京駅周辺は、世界有数の地下歩行者ネットワークが形成されており、また、国内外と東京を結ぶ交通機能が集積しているが、日本橋駅周辺の地下歩行者ネットワークとの接続が課題となっている。

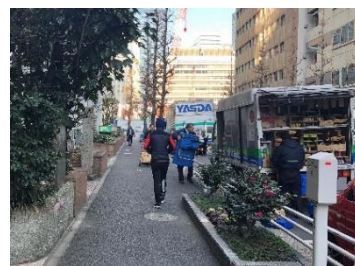
- 日本橋川沿い5地区が連携して整備を行う日本橋川沿いの水辺空間に対しても、地下鉄駅から水辺への円滑なアクセスが求められている。

＜東京駅周辺における地下通路等の整備状況＞



【地上歩行者ネットワーク】

- 本計画地沿道の区道272号線と区道13号線は、歩行者空間が狭く、また、路線内に複数のパーキングメーターや、切り下げ等が設置されていることから、安全で快適な歩行者空間の創出が課題である。



現況の区道272号線



現況の区道13号線

■東京駅周辺の広域地下歩行者ネットワークの強化

- 上位計画※に位置づけられた東京駅・地下鉄大手町駅と地下鉄日本橋駅を接続する地下通路の一部区間を整備し、東京駅周辺の広域地下歩行者ネットワークの強化を図る。

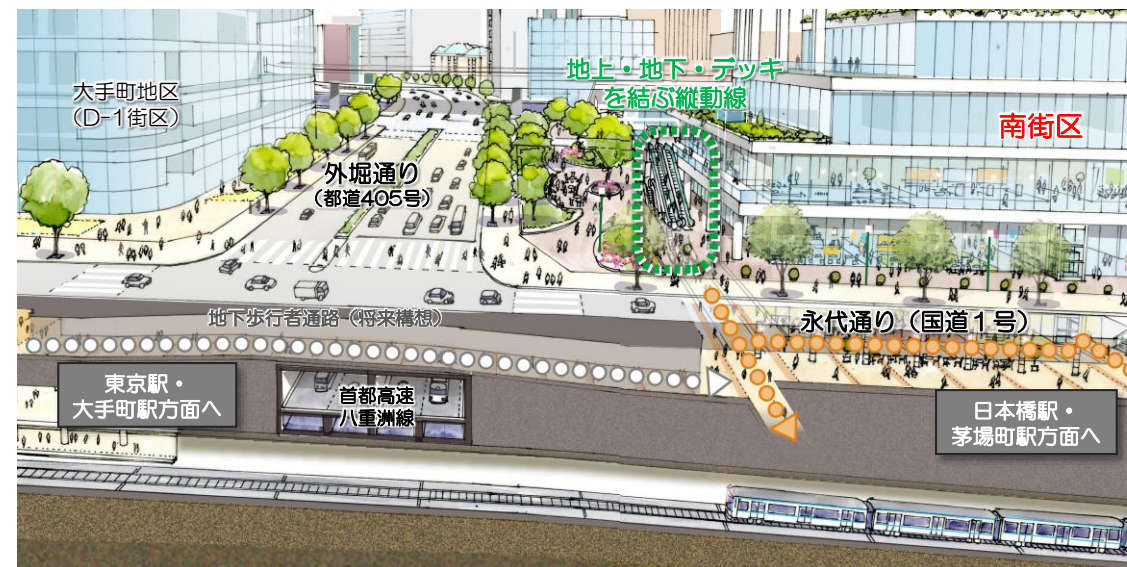
※東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018(中央区)、日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン2017(中央区)

- 街区間連携での地下歩行者ネットワークを整備し、将来的な既存地下鉄コンコースの混雑解消に貢献する。

＜B1F平面図＞ 上位計画※に示された地下通路整備図を基に作成



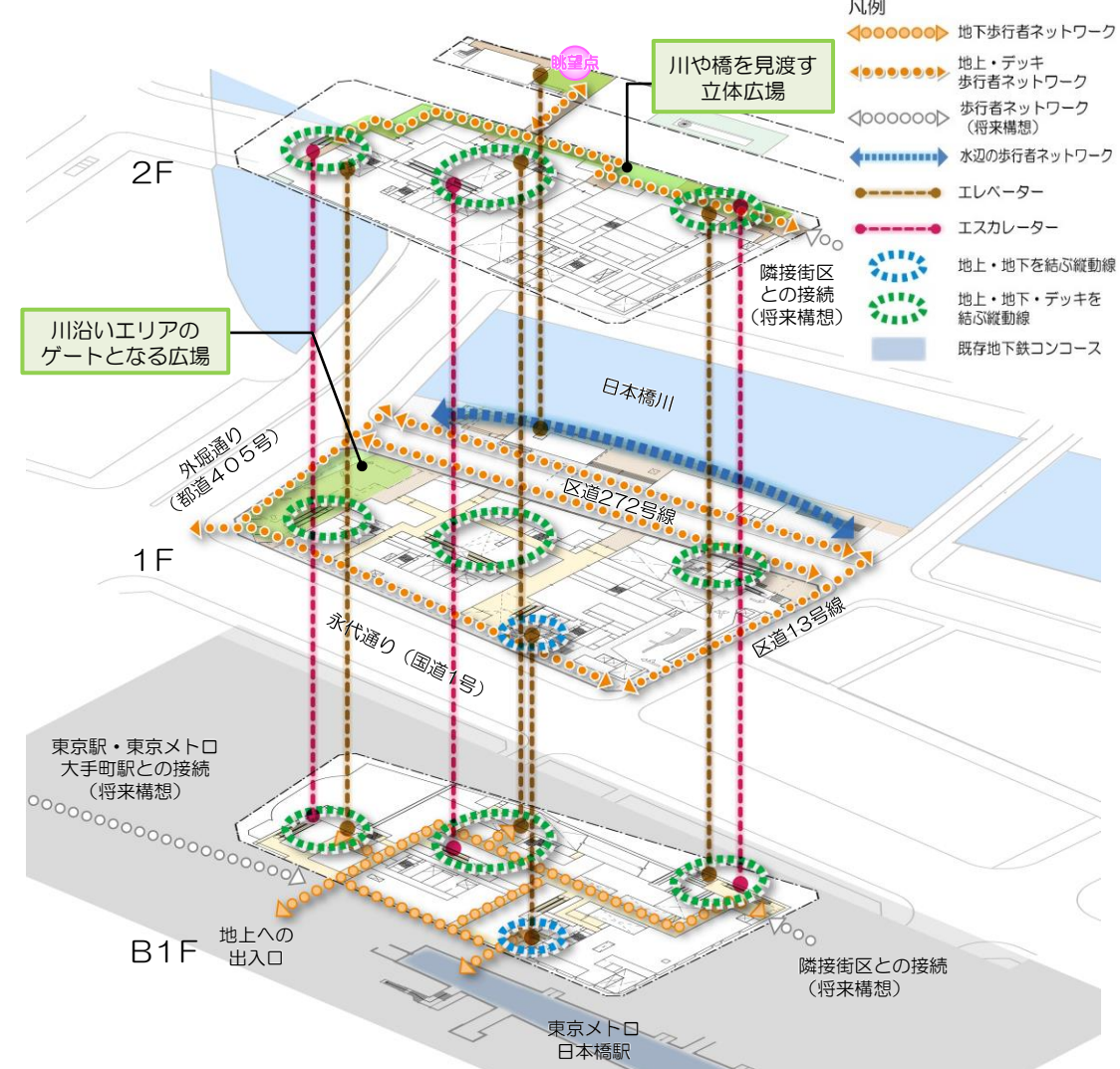
＜将来イメージ＞ 上位計画※に示された地下通路整備図を基に作成



■地上・地下・デッキレベルの歩行者ネットワークと縦動線の整備

- 地下コンコースレベルから、川沿いへの回遊性の向上やバリアフリー動線の確保のため、地上・地下・デッキレベルの歩行者ネットワークと縦動線を整備する。

＜整備イメージ＞ 上位計画※に示された地下通路整備図を基に作成



■区道272号線および区道13号線の再整備

【区道272号線】

- 道路内のパーキングメーター撤去と道路幅員構成の見直しにより、歩道を約4.5mに拡幅するとともに、道路表層整備等を通じ、歩行者環境の改善を図る。

【区道13号線】

- 道路幅員構成の見直しにより、歩道を約2.5mに拡幅するとともに、歩道状空地为約1.0m整備し、約3.5mの歩行者空間を確保する。

＜整備イメージ(区道272号線)＞



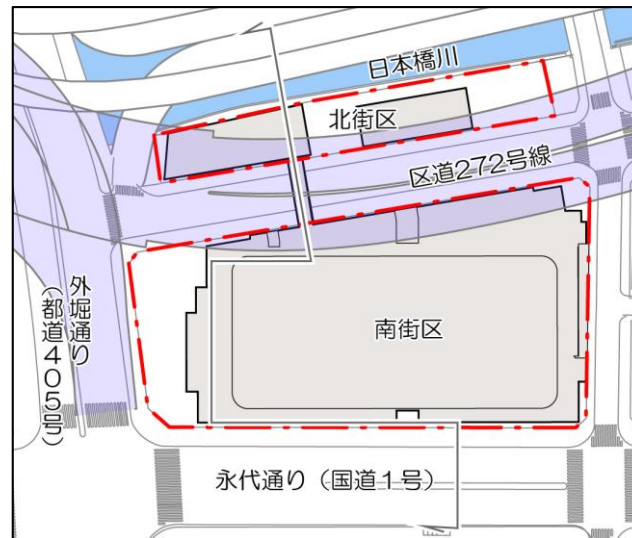
③ 首都高地下化の実現に向けた協力

○首都高日本橋地下化検討会（国、東京都、首都高速道路株式会社、中央区）にて公表された「首都高地下化ルート」および、「事業スキーム（案）」を踏まえ、首都高地下化の実現に向けた各種協力を実施する。

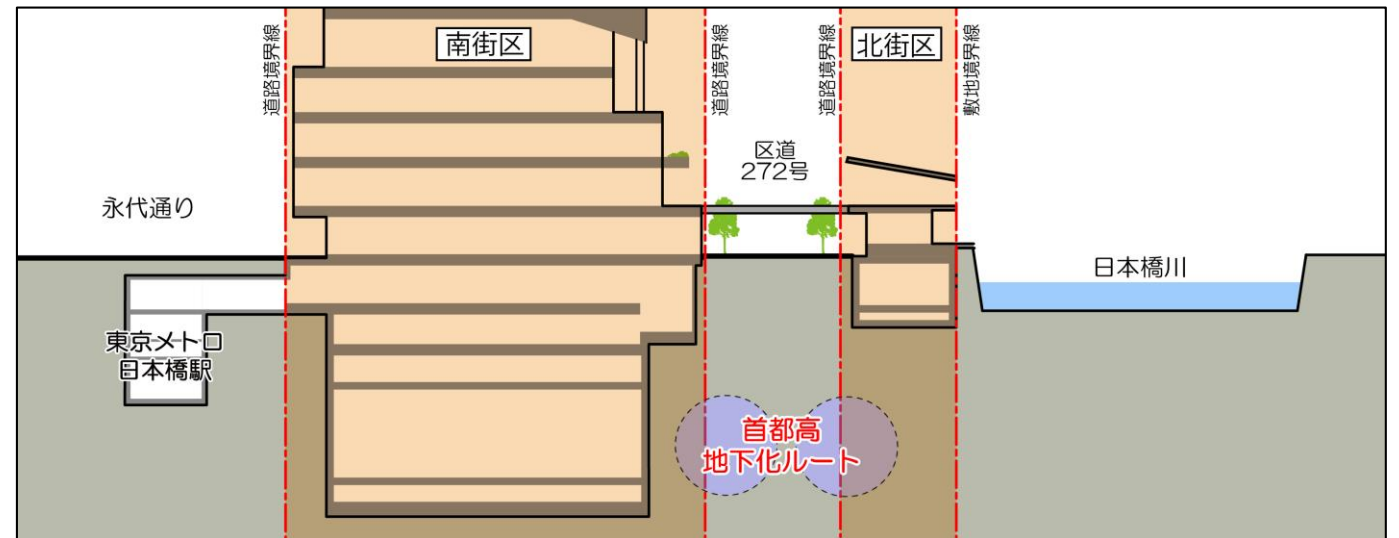
■本計画への影響

○本計画地内においては、北街区、南街区ともに首都高地下化ルートが敷地内を通過する計画とされており、本計画で整備する施設計画との計画調整や、首都高地下化工事等への協力を実施する。

＜首都高地下化ルート 平面イメージ＞



＜首都高地下化ルート 断面イメージ＞



■首都高地下化の取組への協力内容

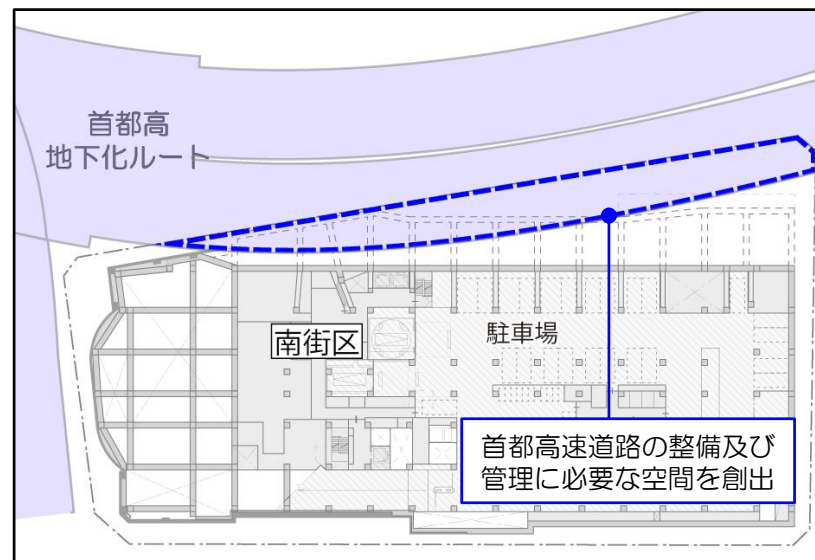
※下記の内容は、現時点での施設計画を前提とした場合の内容であり、今後、関係者との協議・調整を図る中で変更となる可能性があります。

【首都高地下化ルートの導入空間の確保に向けた計画調整内容】

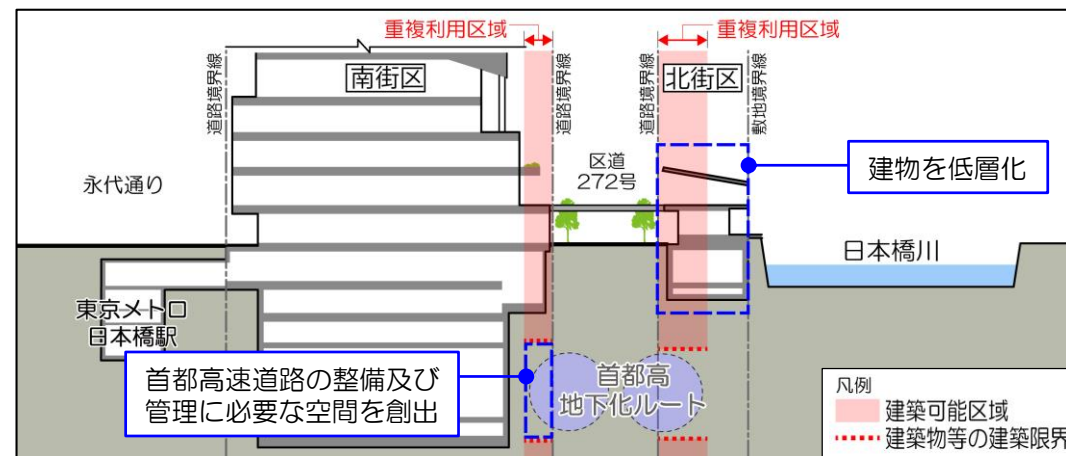
市街地再開発事業による敷地の集約と建物の高層化を図るとともに、北街区・南街区それぞれで、次の協力を行う。

- 北街区
 - ・首都高地下化ルートを考慮した構造形式、荷重条件とするため、建物を低層化。
- 南街区
 - ・地下に首都高速道路の整備及び管理に必要な空間を創出。

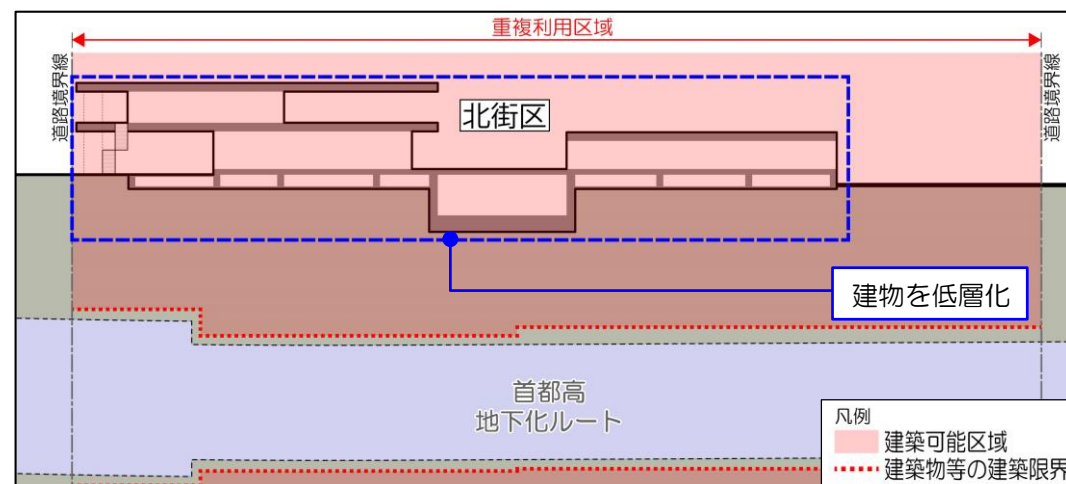
＜南街区 地下3階平面イメージ＞



＜北街区・南街区 南北方向断面イメージ＞



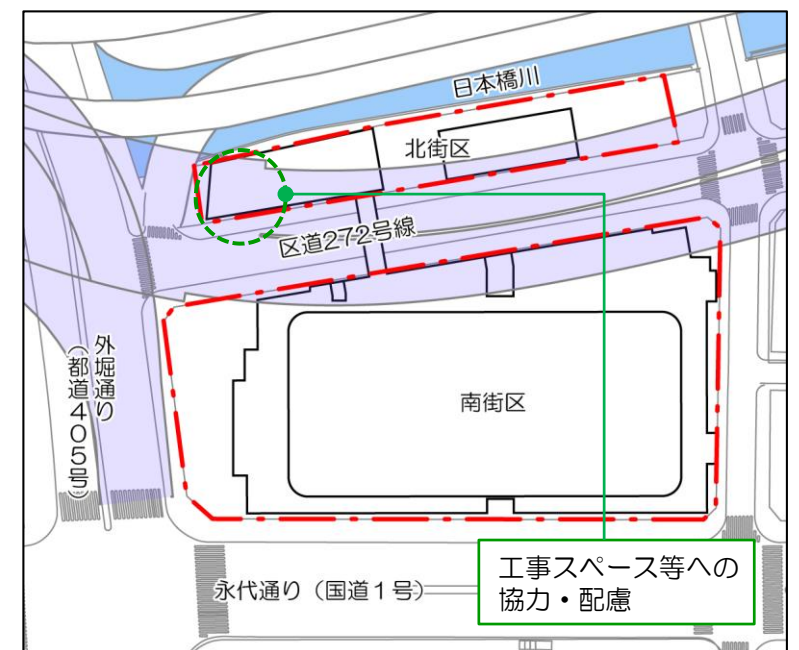
＜北街区 東西方向断面イメージ＞



【首都高地下化工事等への協力内容】

- ・首都高地下化に関連して必要な工事スペース等への協力・配慮。

＜平面イメージ＞



国際金融・都心型MICEを支える高度金融人材サポート施設の整備

【整備内容】

- 東京駅周辺で働く・訪れる高度金融人材に対し、商談やビジネス交流、アフターコンベンションなど、様々なビジネスシーンで快適に利用・滞在できる施設（約800㎡）を整備する。
- 周辺地区で整備が予定されている都心型複合MICE拠点との連携を通じ、日本橋川沿いエリアの国際金融・MICE機能強化に寄与する。

国際金融都市の実現に向けた動き

◇都民ファーストでつくる「新しい東京」
特区制度等活用による国際金融都市の実現・外国企業誘致の加速化

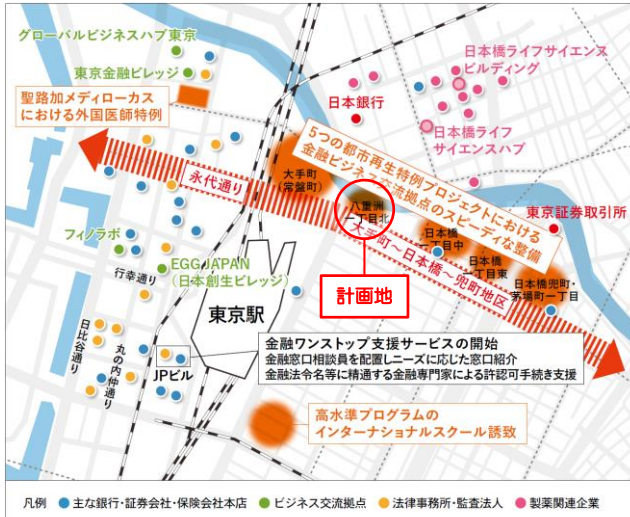
- ・東京駅周辺では大手町から兜町地区を高度金融人材が集積するショーケース化を推進

◇「国際金融都市・東京」構想
金融関係の人材、資金、情報、技術が集積する国際金融都市・東京の実現

- ・魅力的なビジネス面、生活面の環境整備
- ・東京市場に参加するプレーヤーの育成

（都における国家戦略特区の取組）

- ・5つの都市再生特例プロジェクトにおける金融ビジネス交流拠点のスピーディな整備



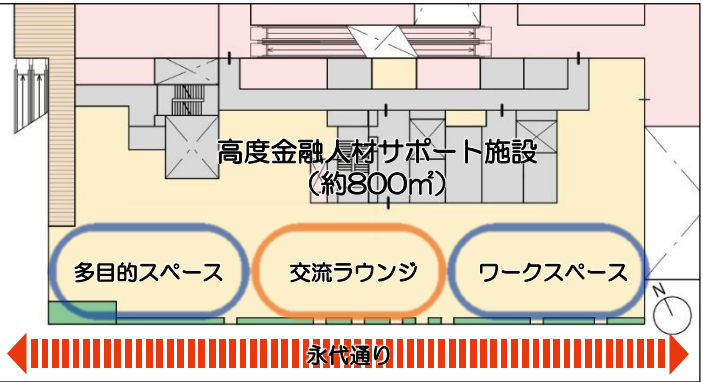
本計画における整備内容

- 高度金融人材の活動支援の場として、金融関連情報入手・交換や、商談、ビジネス交流・アフターコンベンションなど、高度金融人材が求める様々なビジネスシーンを想定した複合機能が一体的に備わった高度金融人材サポート施設を整備する。
- 東京駅方面や、金融関連機能の集積が進む永代通りからアクセスしやすい配置とする。
- 首都高地下化により修景された日本橋川を眺めながらのアフターコンベンションなど、日本橋川沿いエリアならではのビジネス交流を演出するため、日本橋川沿いの店舗等へ円滑にアクセスできる計画とする。

＜整備イメージ＞



＜2F平面図＞



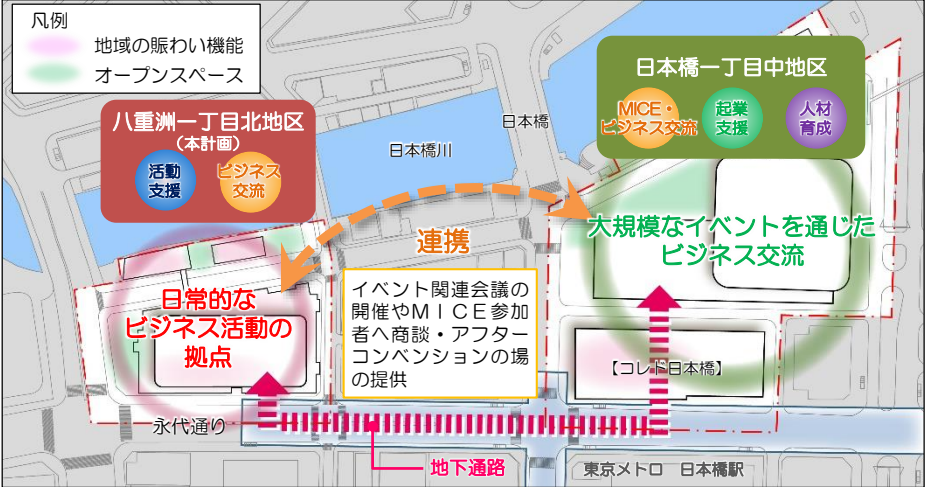
＜企画・運営体制イメージ＞



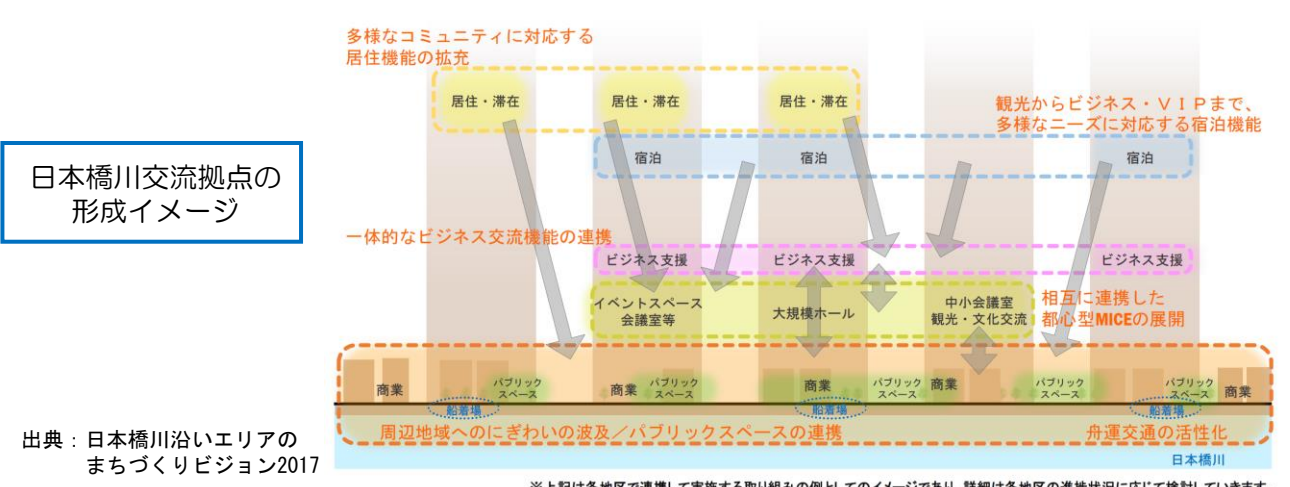
周辺地区との連携による国際金融・都心型MICEの活性化

- 「日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン2017」を踏まえた地区間での連携した取組として、先行する日本橋一丁目中地区での大規模なビジネス交流イベント等の開催時には、イベント関連会議の開催やMICE参加者に対する商談・アフターコンベンションの場の提供など、エリアとしての国際金融・都心型MICE機能の強化に貢献する。
- 官/民/地元および日本橋川沿い5地区の周辺地区によるエリアマネジメント組織の中での取組として、MICE（コンベンション）等の誘致の連携について検討する。

＜周辺地区との連携イメージ＞



＜日本橋川交流拠点の形成に向けた地区間で連携した取組の推進＞



① 地域の防災対応力強化に向けた取組

【整備内容】

- 屋内の帰宅困難者の受入スペース（合計約1,400㎡、約850名受入可能）を整備する。
- 屋外の一時待機場所（約1,500㎡）の確保と防災備蓄倉庫（約150㎡）を整備する。
- 災害に強い自立・分散型エネルギーシステムを導入する。

■防災対応力強化に向けた取組

- 東京駅、地下鉄日本橋駅に近接する当地区周辺では、災害発生時において多数の帰宅困難者が生じると予想される。
- 当地区では、帰宅困難者の受入スペースの提供および、一時待機場所の確保、防災備蓄倉庫の整備を通じて、防災対応力強化を図る。
- また、耐震性に優れたコジェネレーションシステム(CGS)の導入により、災害時に系統電力が途絶した場合でもCGSと非常用発電施設により電力を確保する。
- 電力・ガスが途絶した場合においても非常用発電(72時間)により、帰宅困難者受入スペース等へ電力を供給する。

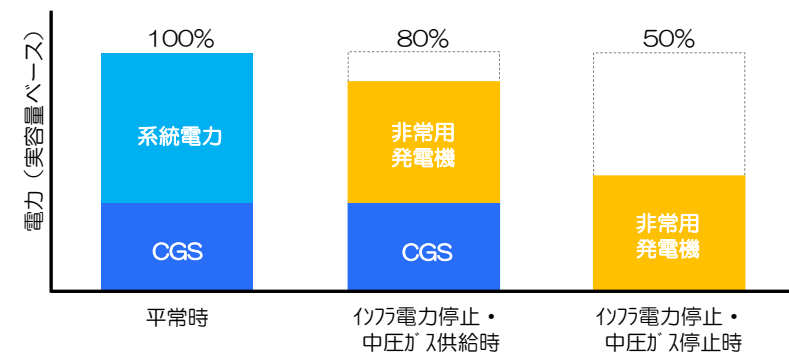


帰宅困難者受入スペースのイメージ

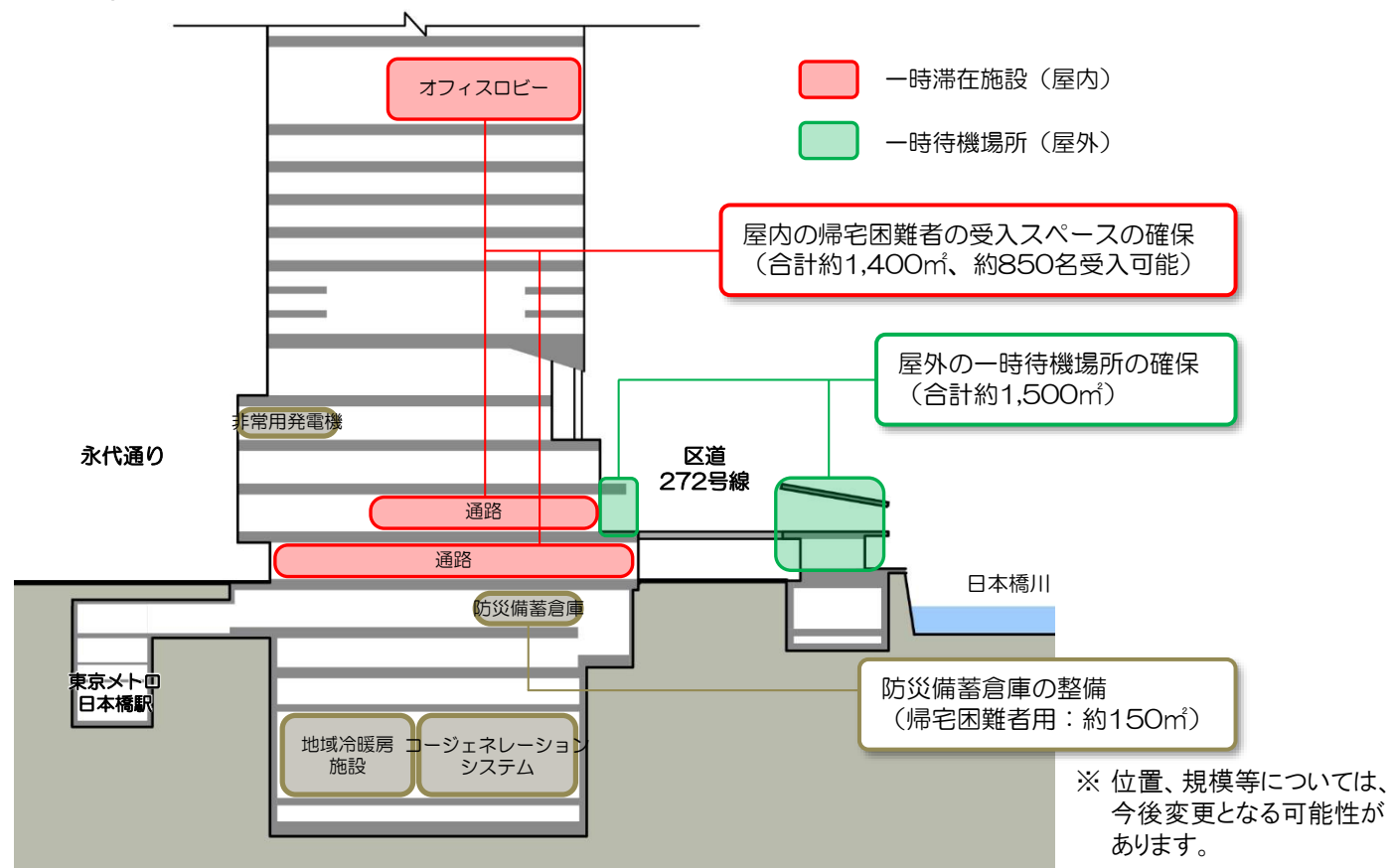


防災備蓄倉庫のイメージ

＜災害時の電力確保目標(南街区)＞



＜整備イメージ＞



② 環境負荷低減に向けた取組

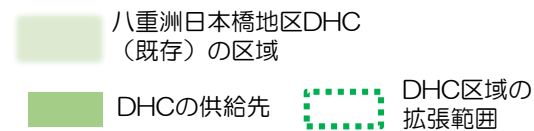
【整備内容】

- エネルギーの面的利用による環境負荷低減の実施。
- 建物の省エネルギー化による環境負荷低減の実施。

■エネルギーの面的利用による環境負荷低減の実施

- 大規模高効率コジェネレーションシステム(CGS)、CGS廃熱の直接利用、廃熱利用冷凍機及び蓄熱槽を組み合わせた高効率な地域冷暖房(DHC)プラントを整備し、電力と熱を供給することでエネルギーの効率的利用を図る。
- また、既存の八重洲日本橋DHCとの連携（既存プラントへのエネルギー供給）により、地域全体でのエネルギーの効率的利用を促進する。

凡例



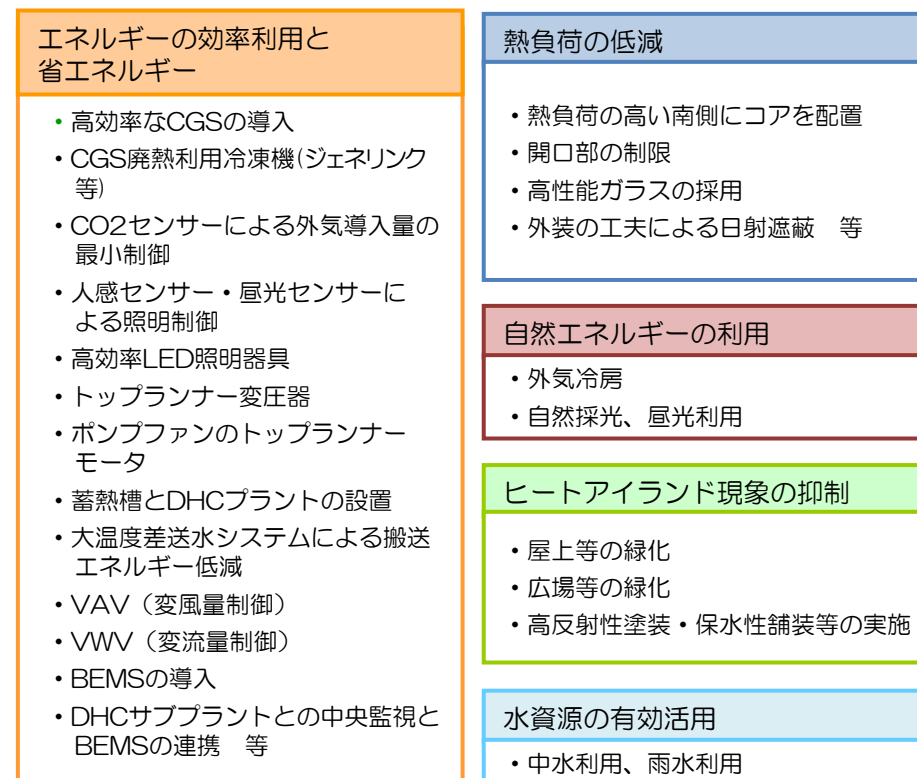
＜エネルギー供給概念図＞



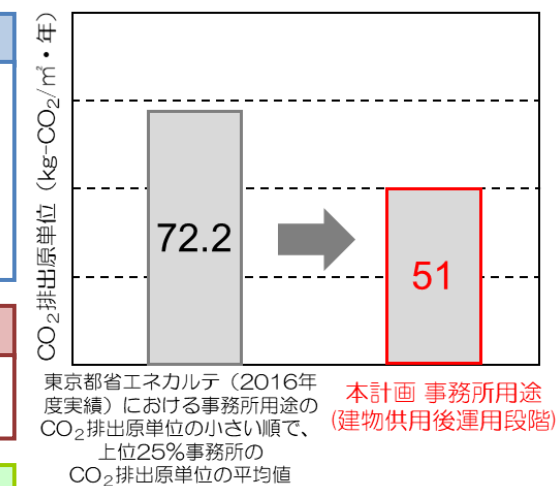
■建物の省エネルギー化による環境負荷低減の実施

- 先進的な環境技術の導入により、エネルギーの効率的利用と熱負荷低減への取組等を進め、東京都建築物環境計画書制度における段階3を目指す。

＜環境負荷低減の取組イメージ＞



＜事務所用途CO2排出量原単位の目標＞



遠景

[景観形成の目標]

国際都市東京に相応しい象徴性を持った都市景観の形成

[景観形成の方針]

①

まちの「通り」や「町割り」に合わせた配棟計画により、周辺との調和を図ります。

②

日本橋駅前拠点と常盤橋拠点を繋ぐスカイラインを形成します。

③

街並みへの圧迫感を軽減すると共に、東京駅前に相応しい建物群としての高層部のデザインとします。

中景

[景観形成の目標]

日本橋川沿いエリアのゲートとして相応しい通り景観の形成

[景観形成の方針]

①

東京駅方面からの日本橋川沿いエリアのゲートとなる空間を整備します。（外堀通り）

②

街の新たな歩行者軸として相応しい、賑わいが連続する街並みを整備します。（区道272号線）

③

周辺市街地との調和による風格ある街並みを形成します。（永代通り）

④

八重洲エリアから日本橋川沿いへ連続した歩行者空間を拡充します。（区道13号線）

近景

[景観形成の目標]

回遊性の高い潤いと賑わいに満ちた川沿い景観の形成

[景観形成の方針]

①

日本橋川沿いの賑わいや回遊性を高める水辺空間を整備します。

②

川に顔を向けた賑わいのある空間形成を図る。

③

日本橋川や橋を見渡す重層的な広場空間を創出します。

④

川沿いの回遊性を高める地上・地下・デッキレベルの歩行者ネットワーク・縦動線を整備します。

夜景

[景観形成の目標]

エリアの特徴を生かした様々な表情を見せる夜間景観の形成

[景観形成の方針]

風格と賑わいが感じられる質の高い夜間景観を形成します。

■ 周辺建物との調和した高層部のデザイン



■ 川沿いの賑わいや回遊性を高める水辺空間を整備



■ 日本橋川沿いエリアのゲートとなる空間の整備



■ 賑わいが連続する街並みの整備（区道272号線）



■ 日本橋川や橋を見渡す重層的な広場空間を創出

