資料６

都市再生特別地区（日本橋室町一丁目地区）
都市計画（素案）の概要

三井不動産株式会社

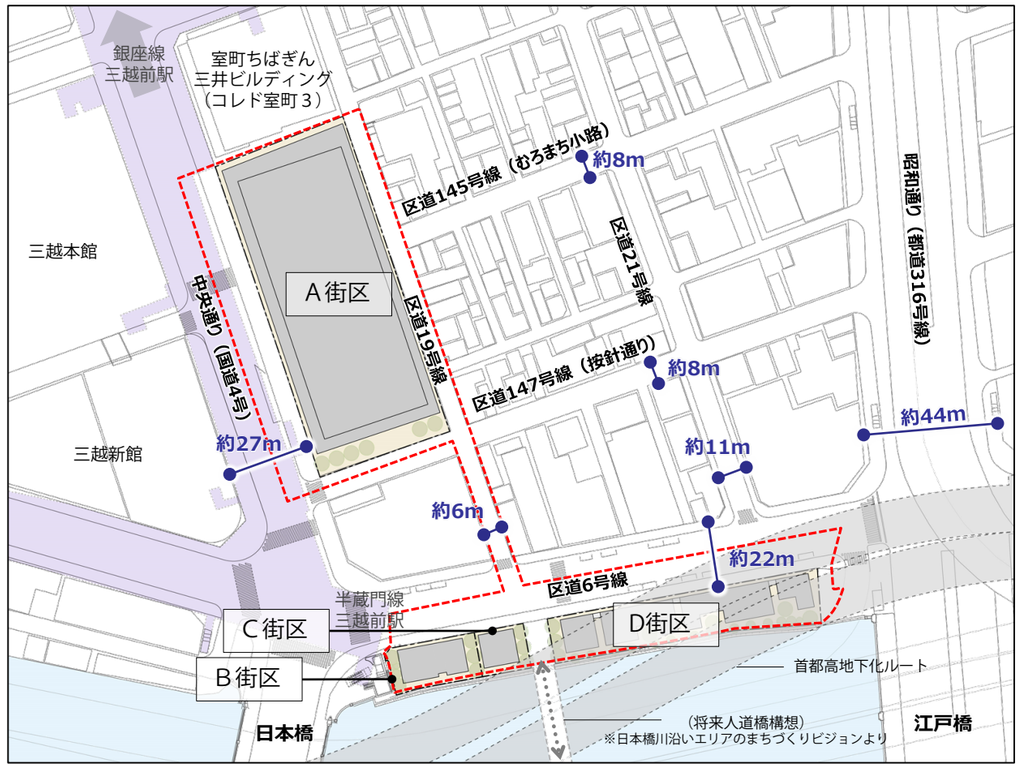
1．計画建物概要

■計画建物概要

計画地の位置		東京都中央区日本橋室町一丁目５番の一部、６・８番			
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、700%（加重平均780%）	
都市再生特別地区の区域面積		約1.1ha	基準建蔽率	80%（防火地域内の耐火建築物により100%）	
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1400%（約1310%）	約1950%（約1810%）	約130%	約100%	約100%
敷地面積		約6,830㎡	約4,800㎡	約430㎡	約240㎡	約1,360㎡
延べ面積		約116,950㎡	約114,500㎡	約650㎡	約300㎡	約1,500㎡
容積対象面積		約95,550㎡	約93,400㎡	約550㎡	約240㎡	約1,360㎡
主要用途		-	店舗、事務所、住宅等	店舗等	店舗等	店舗等
階数／最高高さ		-	地上36階、地下4階 約180m	地上3階 約15m	地上3階 約15m	地上3階 約15m
駐車場台数	自動車（うち荷捌き）	約252台（15台）	約251台（14台）	-	-	約1台（1台）
	自動二輪	約9台	約7台	-	-	約2台
	自転車	約264台（公共的駐輪場約62台含む）	約259台（公共的駐輪場約59台含む）	-	-	約5台（公共的駐輪場約3台含む）
予定工期		【着工】2022年度～【竣工】A街区：2026年度、B・C・D街区：2028年度以降				

※　東京都国家戦略住宅整備事業（国家戦略特別区域法第16条）運用基準に基づき算出した数値を容積率の最高限度とした場合の数値を記載する。
計画容積率の（ ）内は、都市再生特別地区で定める容積率の最高限度の数値を記載。

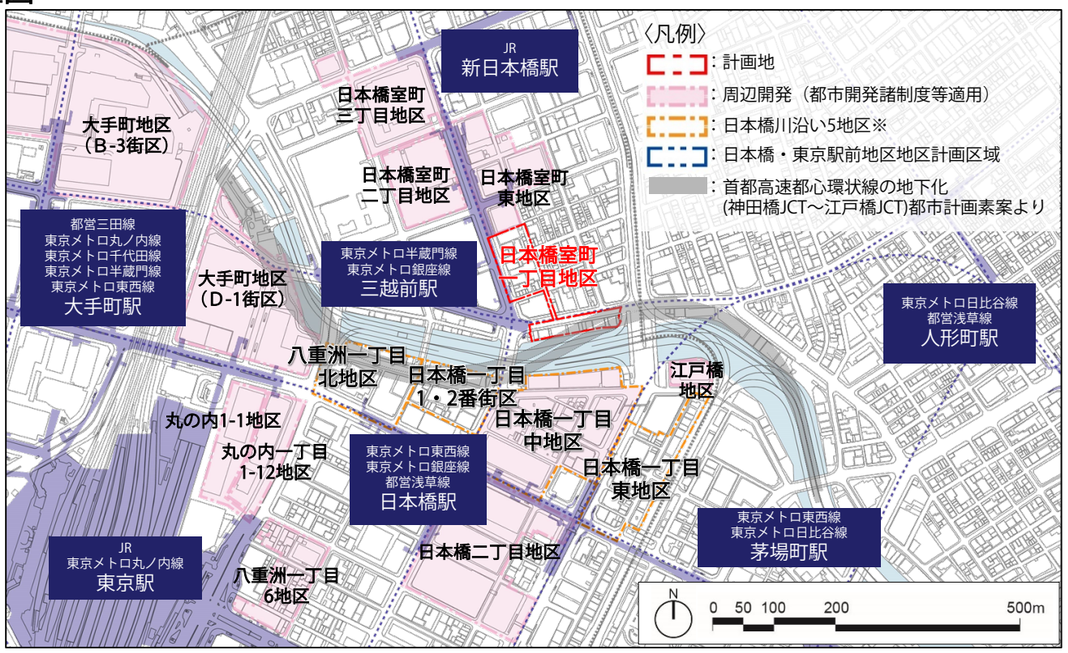
■配置図



〈凡例〉
：都市再生特別地区の区域

N　0 5 10 30 50 100m

■位置図



※平成29年7月　中央区「日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン」対象エリア内の地区を示す（計画地を除く）

■イメージパース（南西側から計画建物を望む。）

今後の検討、協議等により変更となる可能性があります。

首都高速道路の地下化や水辺の賑わい創出に向けた取組

〔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

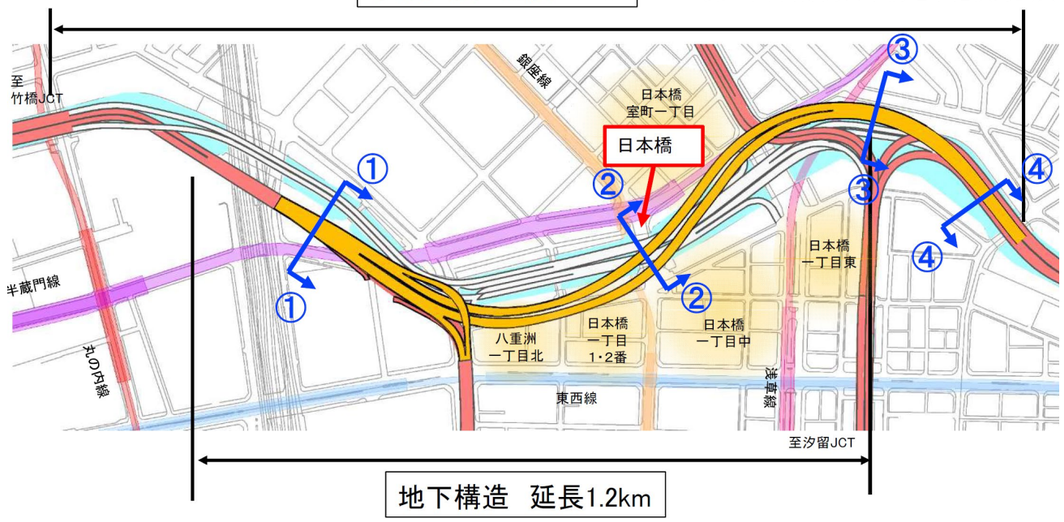
Ｈ２９．７　国土交通大臣、東京都知事

「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

首都高地下化ルート
（第３回 首都高日本橋地下化検討会資料より）



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

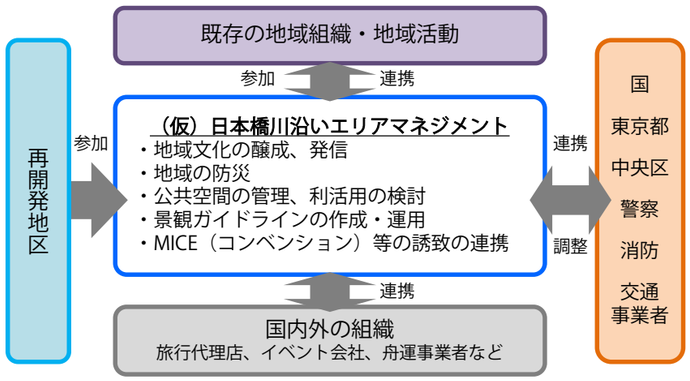
【エリアマネジメント組織の検討】

○ 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。

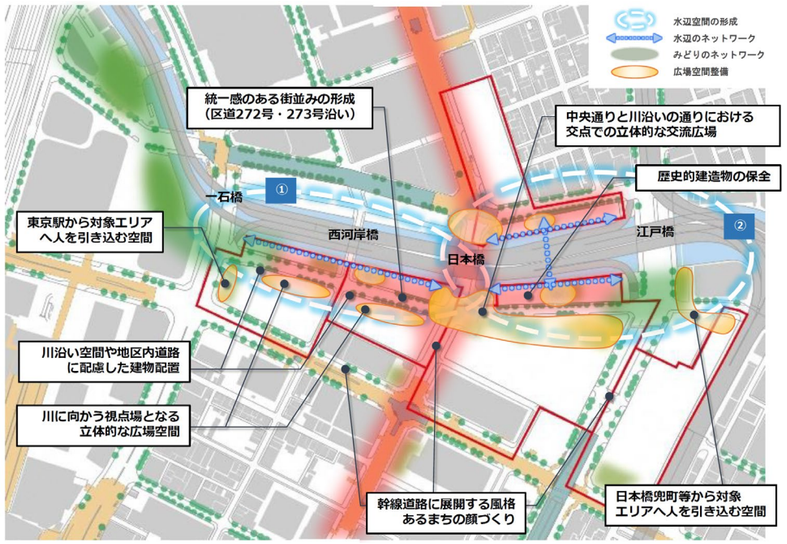
＜エリアマネジメントの組織構成・取組イメージ＞



〔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、地区間連携図る。



今後の検討、協議等により変更となる可能性があります。

2．都市再生への貢献

1）日本橋川沿いの連続的な水辺空間と回遊を促す歩行者基盤の整備

① 日本橋川沿いの賑わいのある水辺空間と交流拠点の整備
② 周辺エリア含めたまちなかの回遊を促す歩行者空間の整備
③ 首都高地下化の実現に向けた協力

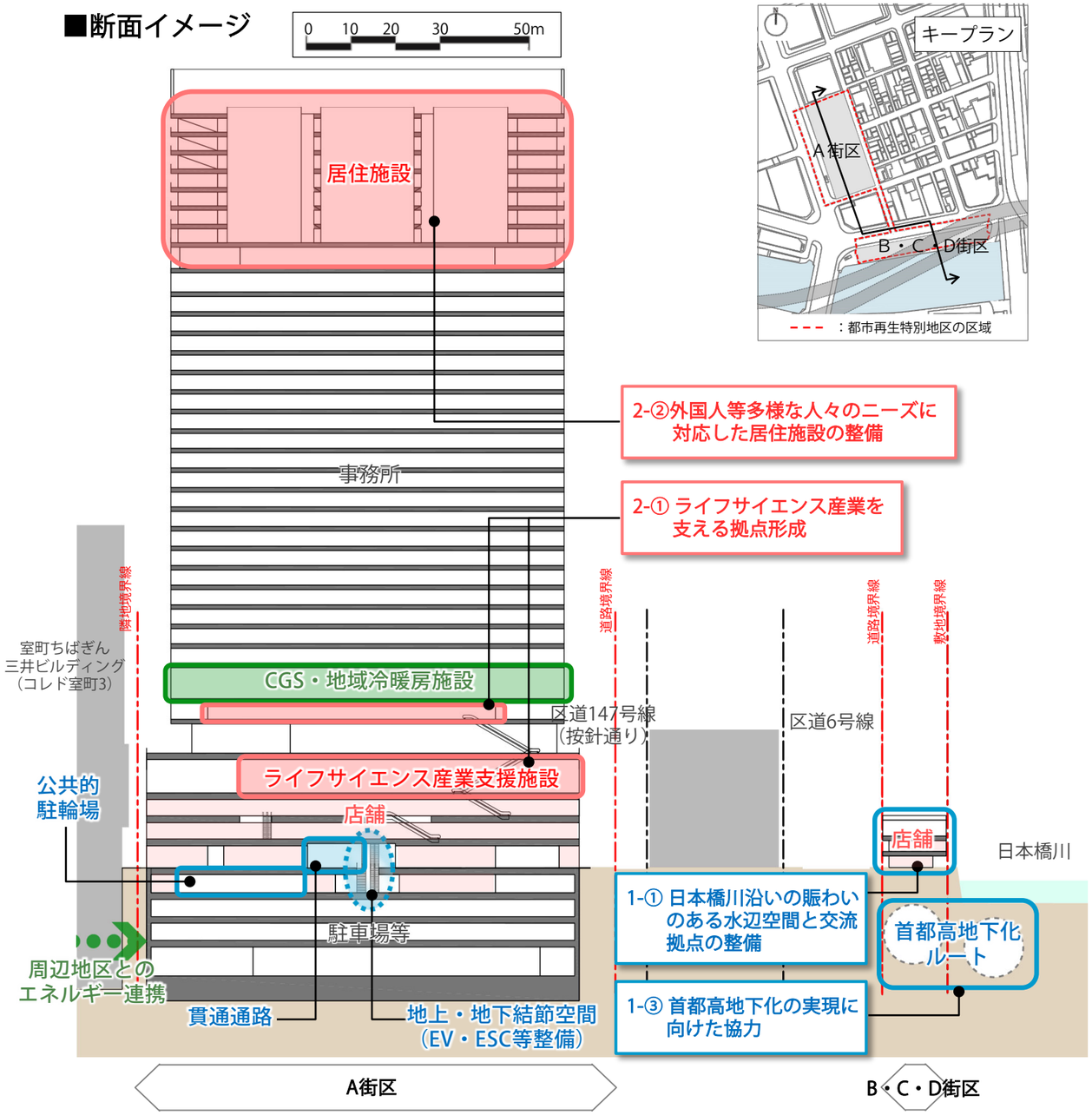
2）国際競争力の強化に資するライフサイエンス拠点及び居住環境の形成

① ライフサイエンス産業を支える拠点形成
② 外国人等多様な人々のニーズに対応した居住施設の整備

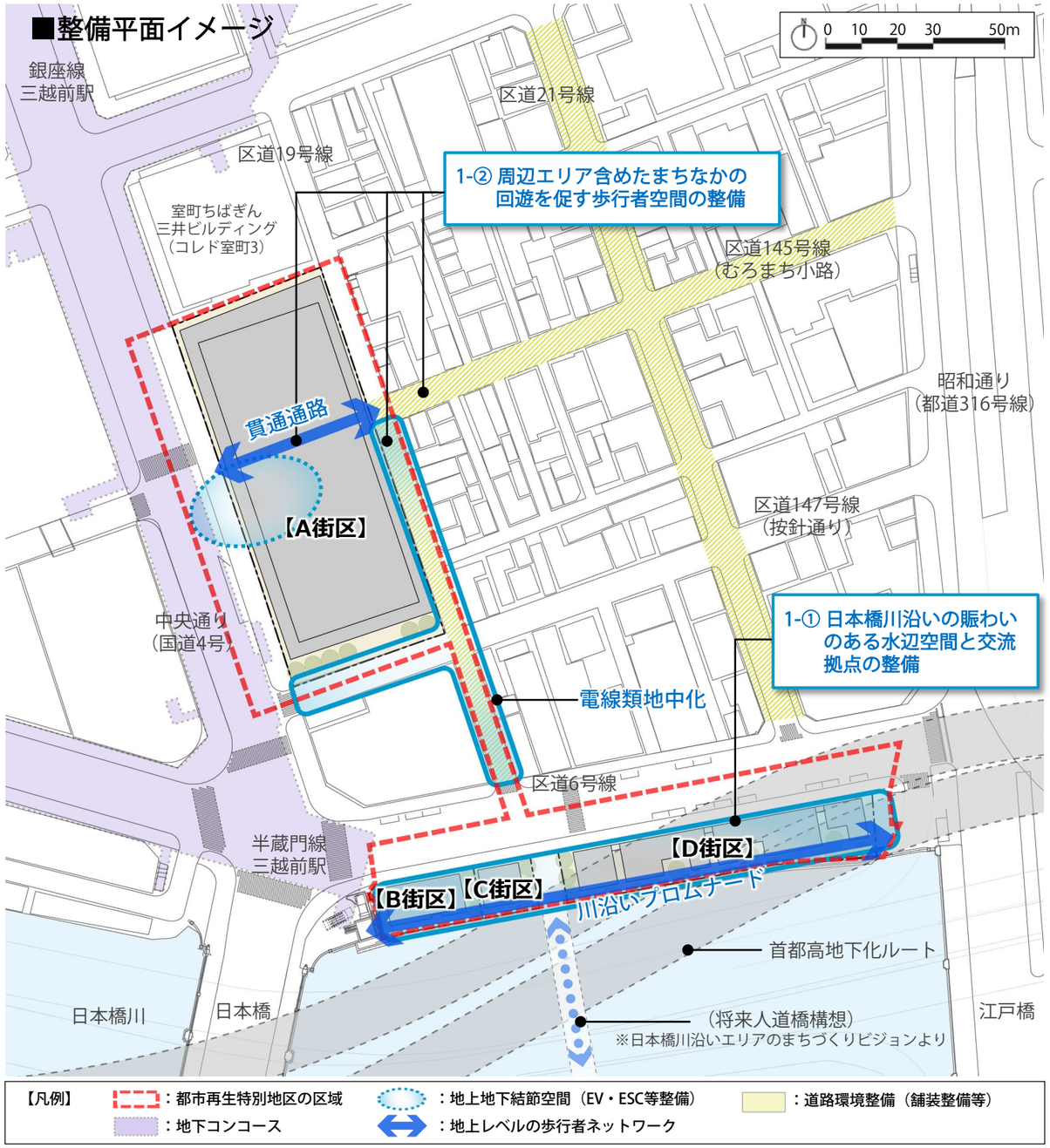
3）防災対応力強化・環境負荷低減

① 帰宅困難者支援機能の整備
② 環境負荷低減の取組

■断面イメージ



■整備平面イメージ



今後の検討、協議等により変更となる可能性があります。

2．1）日本橋川沿いの連続的な水辺空間と回遊を促す歩行者基盤の整備

① 日本橋川沿いの賑わいのある水辺空間と交流拠点の整備

日本橋川沿いの水辺環境・歩行者空間の特徴・課題

- 川沿いの街区は建物が建て詰まっており、日本橋川の水辺に近づくことができない
- 川沿いで賑わいを感じる場所や人々の憩いの空間が不足している

区道6号線より日本橋川を望む

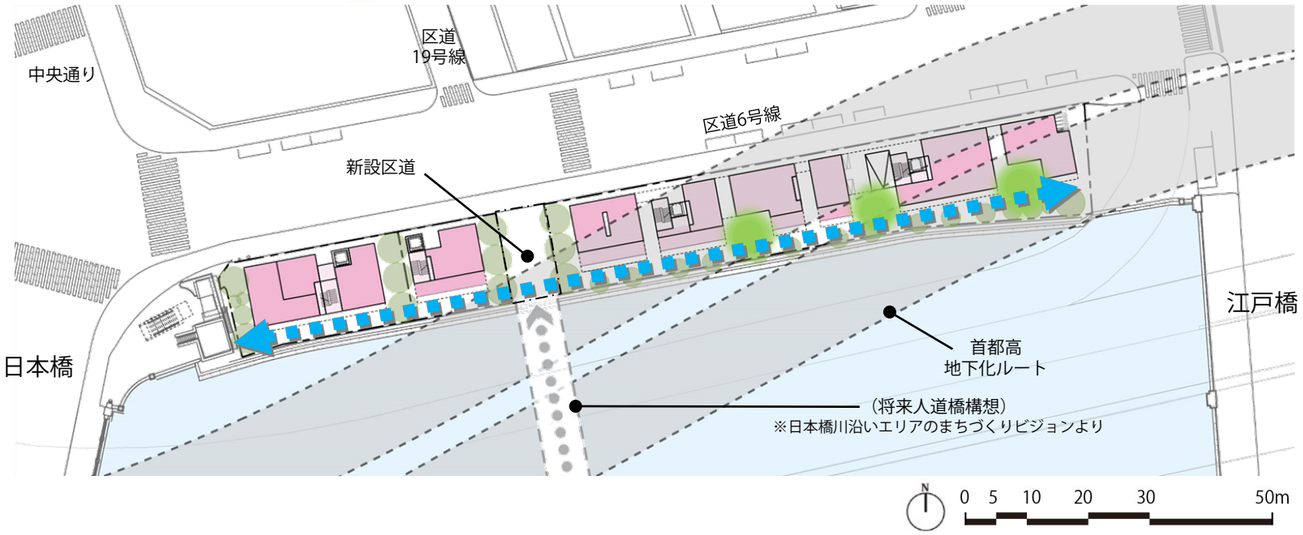
日本橋より計画地を望む

当地区の整備内容

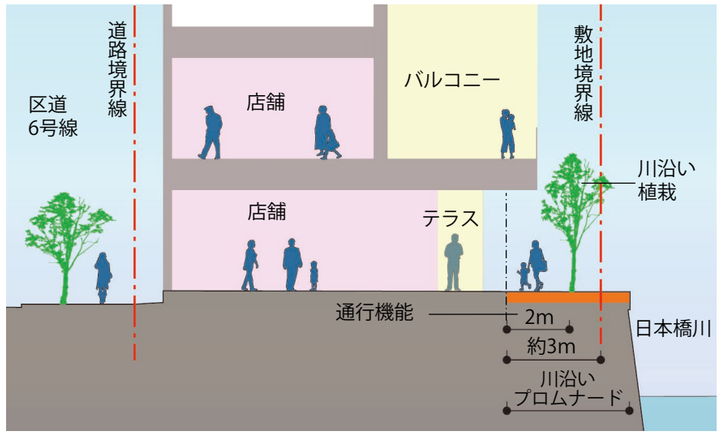
- 周辺の開発と連続する水辺のネットワーク形成のため、川沿いに水辺を感じることのできるオープンスペース・プロムナードを整備
- 開放的な川沿いの空間とするため、低層の施設とし、川に面して賑わいを感じることのできる施設等を配置
- エリアマネジメントによるエリアの賑わい・景観形成の推進

■地上平面イメージ

：オープンスペース　：対岸への歩行者ネットワーク　：川沿いプロムナード

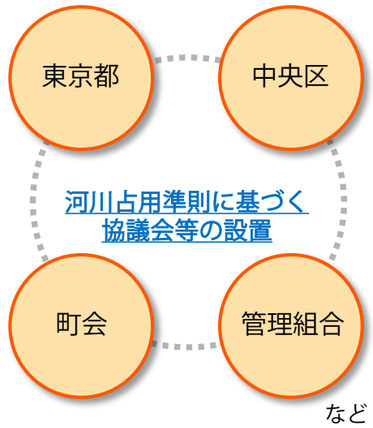


■川沿いの断面イメージ

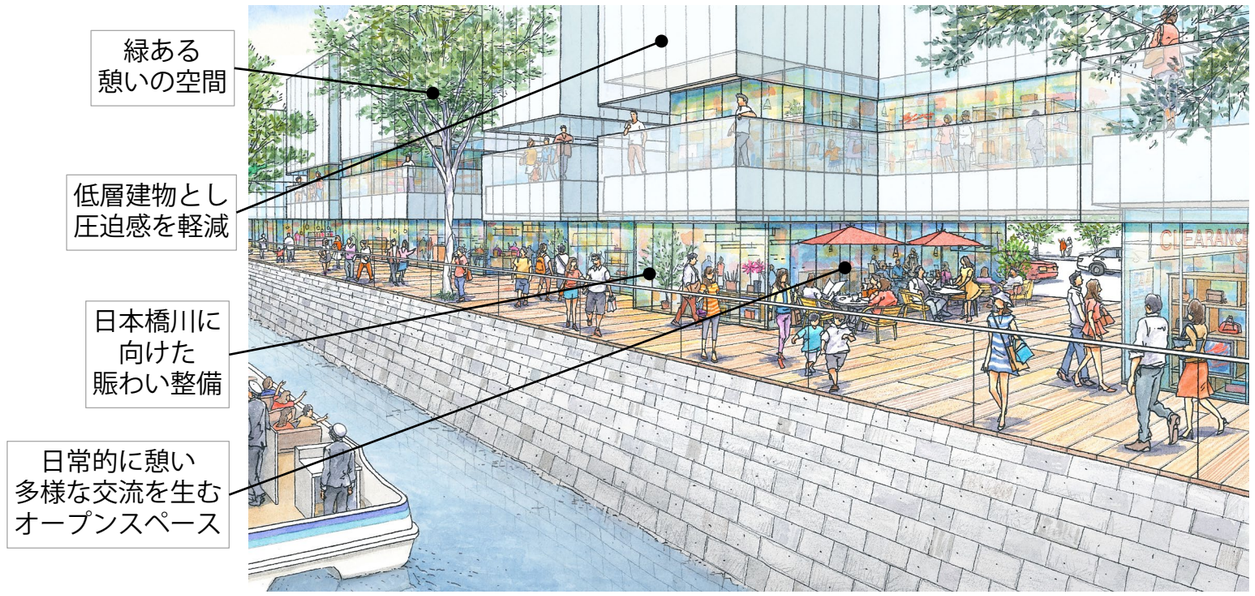


※護岸周辺の形状については今後首都高地下化工事との調整を踏まえ、計画を深度化する

■河川区域活用に向けた体制イメージ



〔川沿いプロムナードのイメージ〕



※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

■エリアマネジメントによるエリアの賑わい・景観形成の推進

当地区での将来に向けた方針

- ■ （仮）日本橋川沿いエリアマネジメントの構築に向けて日本橋川沿いの再開発との連携を進め、水辺の賑わい、景観形成等に寄与
- ■ 既存の日本橋室町エリアマネジメントと連携し、日本橋室町エリア全体での賑わい、景観形成、公共空間の管理や利用等を推進

（仮）日本橋川沿いエリアマネジメント

現在日本橋川沿いの5地区の再開発が段階的に進められており、各地区の連携により、日本橋川沿いの水辺の賑わい、景観形成を推進する

日本橋室町エリアマネジメント

現在日本橋室町エリアマネジメントでは国家戦略道路占用事業の適用を受け、公共空間の管理やイベントが行われており、本計画も連携することでエリア全体での価値向上を目指す

公共空間の管理

地下通路を活用したイベント

通りを活用したイベント

（日本橋室町エリアマネジメント　HPより転載）

今後の検討、協議等により変更となる可能性があります。

2．1）日本橋川沿いの連続的な水辺空間と回遊を促す歩行者基盤の整備

② 周辺エリア含めたまちなかの回遊を促す歩行者空間の整備

周辺エリアの歩行者空間の特徴・課題

- 区道145号線（むろまち小路）は地域の重要な賑わい動線として機能している
- 計画地側（中央通り東側）は縦動線のバリアフリー化がなされておらず、A1出入口は幅員が狭い
- 周辺で道路整備や電線類地中化が行われているが、当地区周辺が一部未整備である

当地区の整備内容

- 地上と地下の回遊を促す地上・地下結節空間であり、中央通り（国道4号）の人の流れを引き込むゲート空間として貫通通路（むろまち小路）を整備
- エリアの回遊性や防災性向上、景観形成のための、周辺道路の舗装整備や電線類地中化等の道路環境整備

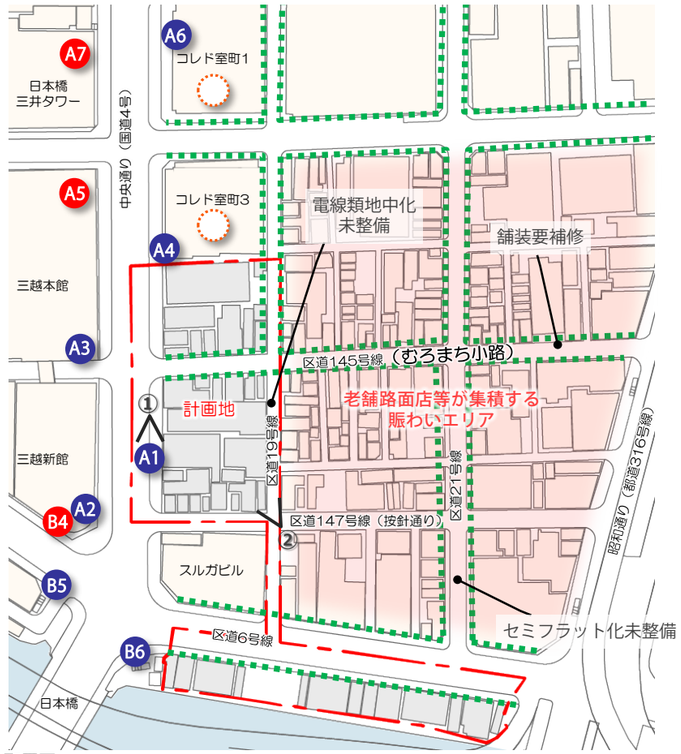
■周辺の現況と課題

地下

- 地下鉄三越前駅と隣接
- 地上地下を結ぶバリアフリー動線が不足

地上

- 電線類地中化などの道路環境の整備が一部未整備
- 舗装の補修が必要なエリアがある

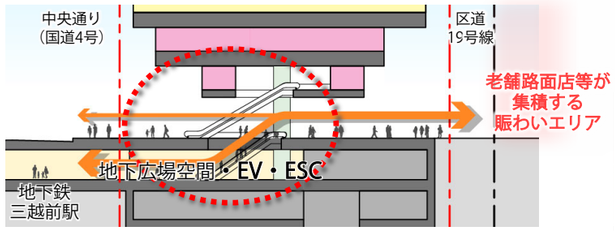


配置図

●：バリアフリー対応縦動線　●：階段のみの縦動線
○：バリアフリー対応縦動線（施設内）　▢：電線類地中化済（区道）

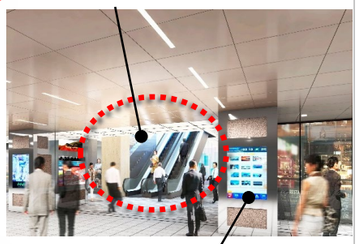
■地上・地下結節空間及びゲート空間の整備

地下鉄とまちをつなぐ地上・地下結節点、バリアフリー動線の整備



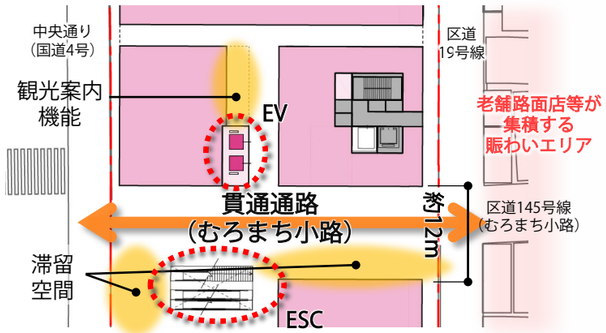
〔地下空間イメージ〕

安全で分かりやすい
地上・地下結節点（縦動線）



商業の顔出しやサイネージ等
による賑わいの連続

むろまち小路につながるまちのゲート空間の整備



既存道路に比べ幅員を広げ（8m⇒12m）、通行機能以外に憩いの空間やイベント利用、緊急時の利用可能

〔むろまち小路イメージ〕

〔利用イメージ〕

【京橋】京橋エドグラン

【京橋】東京スクエアガーデン

■周辺の道路環境整備

区道21号線・区道145線の具体整備内容については周辺エリアのまちづくりの状況に応じて検討を進めます

：電線類地中化　：道路環境整備（舗装整備等）

〔電線類地中化・舗装整備イメージ〕

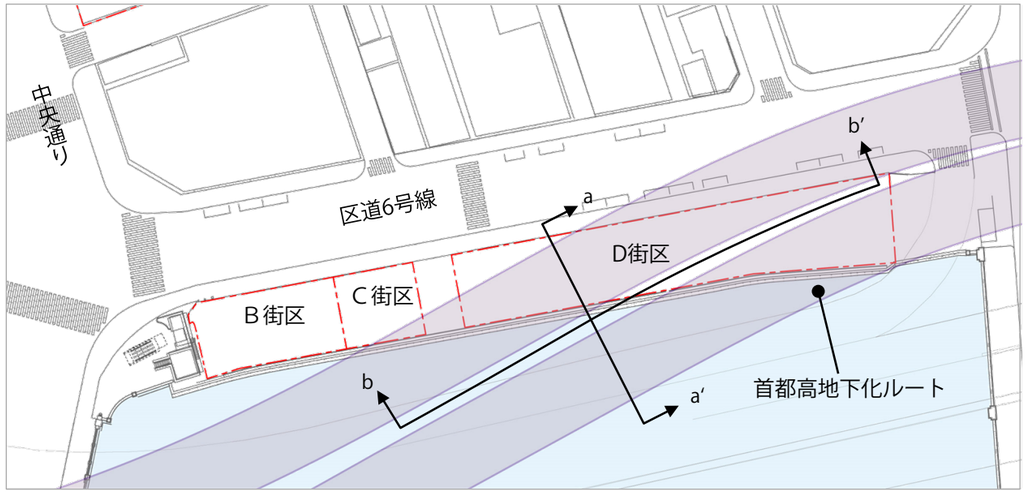
区道19号線イメージパース

③ 首都高地下化の実現に向けた協力

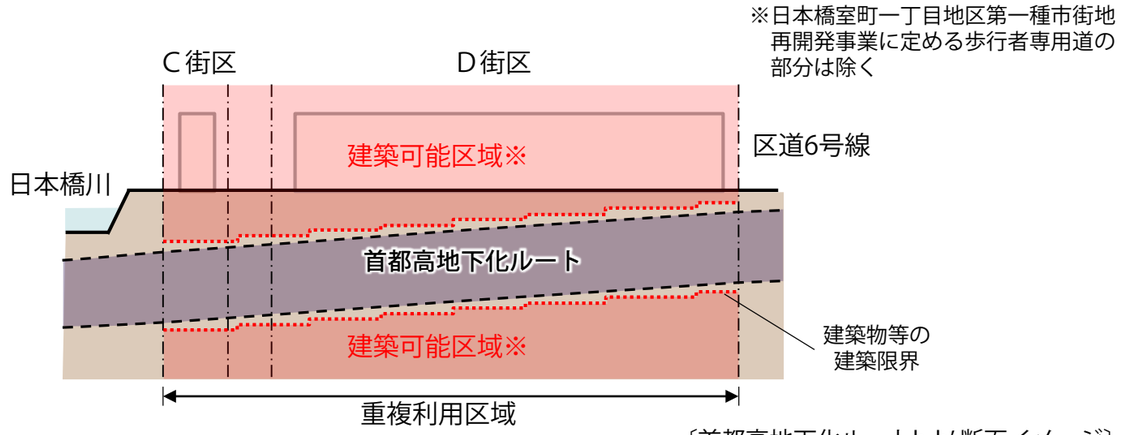
- 首都高日本橋地下化検討会（国、東京都、首都高速道路株式会社、中央区）にて公表された「首都高地下化ルート」および、「事業スキーム（案）」を踏まえ、首都高地下化の実現に向けた各種協力を実施する

■本計画への影響

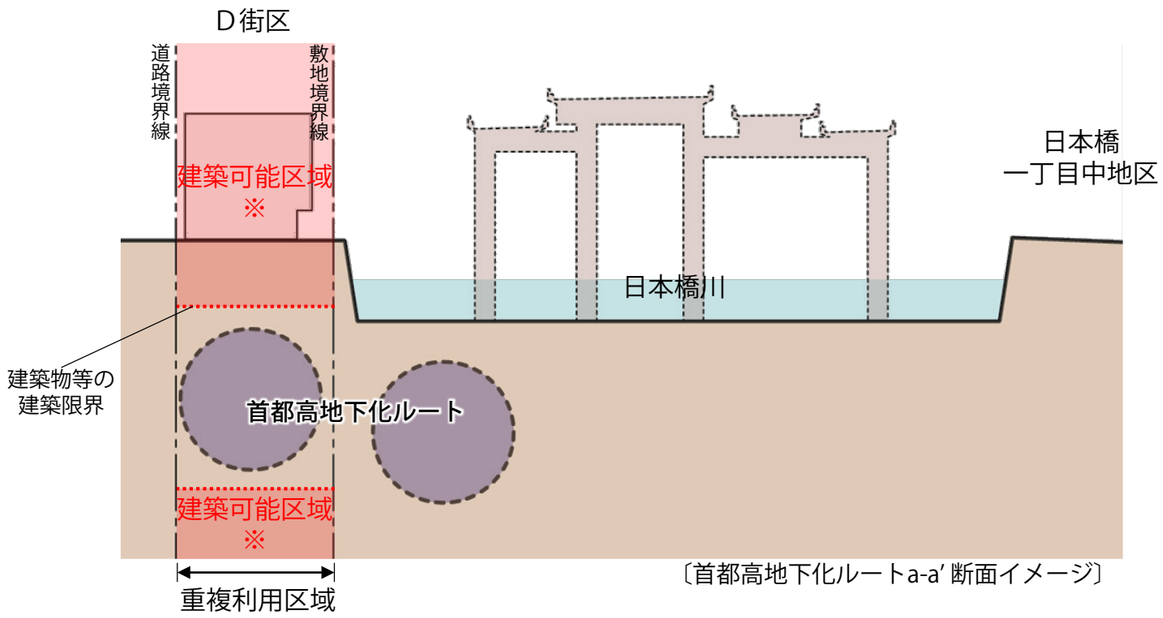
・本計画地内においては、C・D街区に首都高地下化ルートが敷地内を通過する計画とされており、本計画で整備する施設計画との計画調整や、首都高地下化工事等への協力を実施する



〔首都高地下化ルート 平面イメージ〕



〔首都高地下化ルートb-b′ 断面イメージ〕



〔首都高地下化ルートa-a′ 断面イメージ〕

■首都高地下化への協力内容

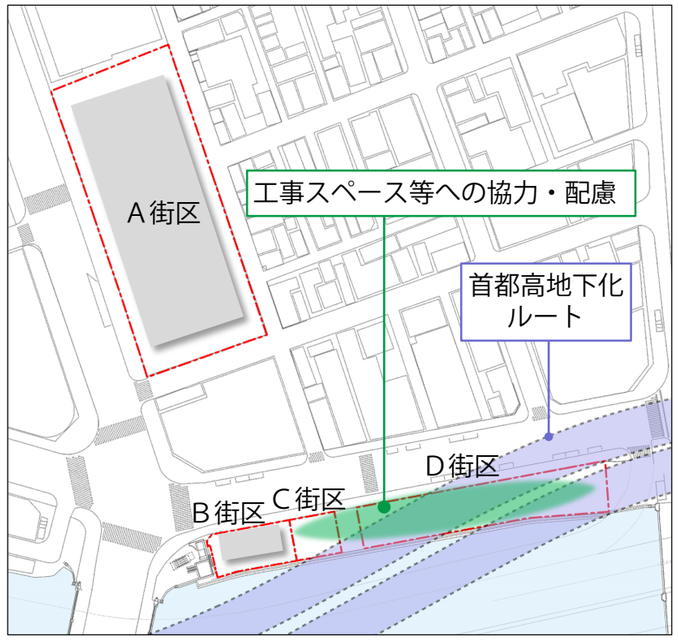
○建築計画

・低層建築物とし、地下ルートを考慮した構造形式や荷重条件の設定

○工事工程

・工事工程における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

※首都高地下化の工程等については、現在検討中であり、今後、変更の可能性があります



2．2）国際競争力の強化に資するライフサイエンス拠点及び居住環境の形成

① ライフサイエンス産業を支える拠点形成

ライフサイエンス産業の特徴・課題

- 江戸時代より薬問屋が多いエリアであり、現在も製薬会社等のライフサイエンス企業が集積している
- 既存の建物を活用し、創薬や再生医療などのライフサイエンス産業の育成・支援事業を展開する(社)ライフサイエンス・イノベーション・ネットワークジャパン（以下、LINK-J）によるライフサイエンス企業の支援が行われている
- 既存の建物では、仕様や規模がニーズに合っていない箇所があり、また需要に対して床面積も不足している

日本橋ライフサイエンスハブ　ホワイエ
（LINK-J　HPより転載）

江戸時代の本町薬種問屋
（LINK-J　HPより転載）

当地区の整備内容

- ライフサイエンス企業の成長を支援するための拠点となる施設の整備

■上位計画における位置付け

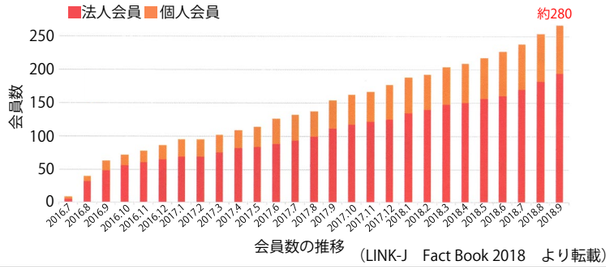
○ライフサイエンスに関する現在の取組

- 日本橋エリアは、国家戦略特区東京都提案や2020年に向けた実行プランにおいて、国際的なライフサイエンス産業の業務拠点に位置付けられている。
- ライフサイエンス産業は、基礎研究等の初期段階及び製品化に向けた後期段階については体制等が整っているが、中間段階における研究・開発の体制や支援が不足している。
- 現在の課題解決のため、交流・育成等を支援するビジネスプラットフォームの形成を目指し、LINK-Jによるライフサイエンス企業の支援活動が行われている。

- LINK-Jの活動の具体的な取り組み
①イベントやプログラムの企画　②ベンチャー企業などの育成
③国内外のライフサイエンスクラスターとの連携　④既存建物を活かした場所の提供　等

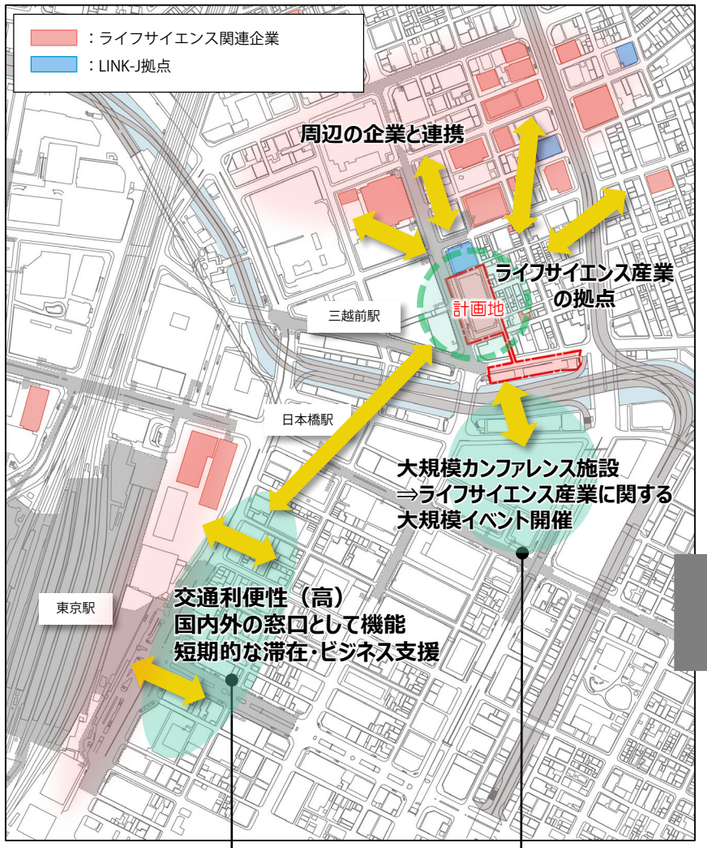
○支援活動の成果と課題

- LINK-Jの会員数は、約280に上り拠点形成が進んでいる。
- 日本橋における1年間（2017年）のイベント・プログラムの開催実績は380件となり、産・学・官の交流が図られ、ベンチャー企業の躍進が実現している。
- 既存建物を活用し運営しているが、会議室の規模が小さい、小規模オフィスの不足等の課題がある。



会員数の推移　（LINK-J　Fact Book 2018　より転載）

■周辺の施設との連携・役割分担



◆八重洲一丁目6地区／八重洲二丁目1地区

（都市計画提案内容より抜粋）

ビジネス交流機能整備

カンファレンスセンター
プレゼンテーション施設/交流ラウンジ

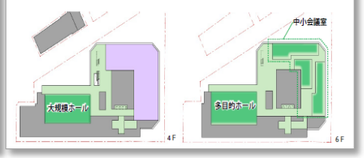
ビジネスサポート機能整備

ビジネス情報提供機能
テンポラリーオフィス
宿泊施設

◆日本橋一丁目中地区

（都市計画提案内容より抜粋）

■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㎡



■施設イメージ

ライフサイエンス企業のニーズに合った仕様や規模のオフィス・会議室等の施設整備（約3,000㎡）を行う。

（LINK-J　資料より転載）

ビジネス情報発信機能

（展示スペース）

ライフサイエンス産業の情報発信や共有により、ビジネスマッチングや新産業創造を促進

ビジネス創造支援機能

（ラウンジ等）

ベンチャー企業等の相談に応じ、ビジネスマッチングを支援

プレゼンテーション機能

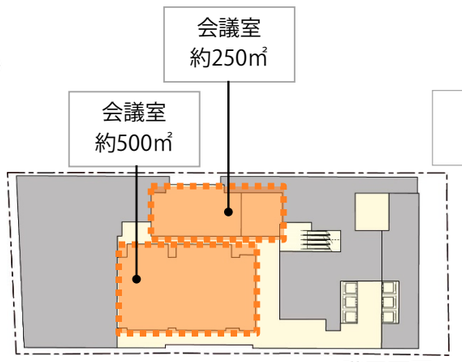
（小・中会議室等）

イベント、研究成果の発信・共有の場として利用

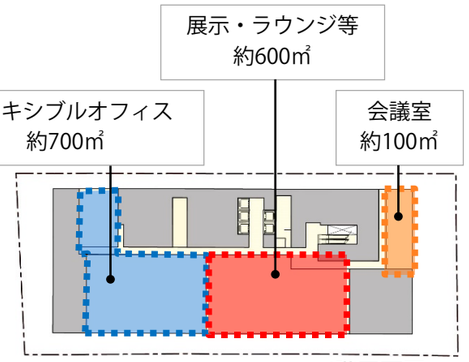
ビジネス環境整備

（フレキシブルオフィス）

ベンチャー企業やプロジェクトチーム毎の利用を想定



4階平面図



6階平面図

■運営体制イメージ（例）

ライフサイエンス産業の拠点として、産・学・官のさらなる連携促進のため、LINK-J等により、事業会社とベンチャー企業のマッチングイベントの実施や情報交換を目的とした専門家や海外の企業等を巻き込んだシンポジウムの開催、大学や企業の研究テーマに対する相談会の実施などの継続的な企画運営を想定。

今後の検討、協議等により変更となる可能性があります。

2．2）国際競争力の強化に資するライフサイエンス拠点及び居住環境の形成

② 外国人等多様な人々のニーズに対応した居住施設の整備

都心居住に関する特徴・課題

- ライフサイエンス産業を支援する施設や国際競争力の強化に資する大規模な事務所が整備され、また業務機能だけでなく職住の近接した複合的な環境整備が求められている
- 生活スタイルの多様化や近年外国人等の居住が増加、また住宅に対するニーズは時代によって変化するため、柔軟で多様な住環境が必要となる

当地区の整備内容

- 国際競争力の強化や複合的な経済活動の拠点整備に向けて、多様な人々が快適に生活できる住環境の整備を行う
- 建物内において高品質な仕様の住戸や共用施設を整備し、生活の質の向上を図る
- 都心立地の利便性を活かし 生活サポートが可能な周辺施設と連携を想定

■日本橋エリアにおける国際的な居住滞在ニーズ

○上位計画における位置付け

・東京都の都市づくりのグランドデザイン

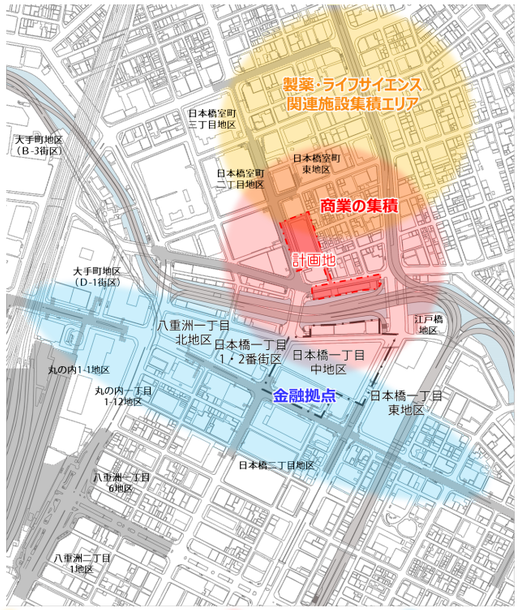
＜政策方針17　多様なライフスタイルに応じた暮らしの場を提供する＞

○取組1　区部中心部の居住環境の質を高める

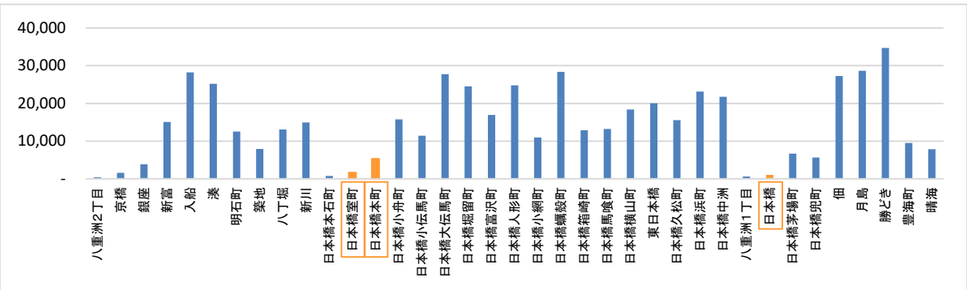
・国際ビジネス交流ゾーン内では、開発に併せて、**国際水準の住宅**やサービスアパートメント（SA）、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導し、**外国人の居住環境の向上**を図ります。

○中央区内におけるエリア特性

・本計画地周辺は交通利便性に優れた好立地であるとともに、金融・ライフサイエンスビジネス拠点が形成されているエリアでもあるが、日本橋室町、日本橋本町、日本橋は人口密度が低く、国際的なビジネス活動を支える外国人等の居住環境の整備誘導を図る観点から、職住近接の街づくりの促進が必要



参考）中央区の人口密度（人／㎢）



平成27年国勢調査 東京都区市町村町丁別報告

日本橋は、交通利便性に優れ、また金融・ライフサイエンス機能の国際的な業務拠点を目指すエリアである。本計画地では、業務機能等に加え、国際競争力の強化に向けた複合的な都市機能整備として、高度人材、外国人など多様な人々が快適に生活可能な居住環境整備を推進する

Ⅰ．国際水準の住戸環境整備（国家戦略住宅整備事業）

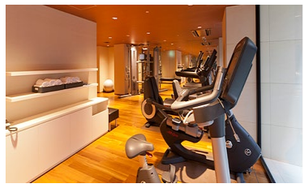
・十分な天井高さがとれた高品質な居室
・海外製品を含むユニバーサルデザインの住戸機器
・多様なライフスタイル（単身ワーカー、ファミリー等）のニーズを踏まえた、バリエーション豊富な専有部プラン
・住戸専有部　約50㎡から約130㎡を想定

高品質な住宅仕様

国際水準の住戸を整備
約12,000㎡
約100戸
（国家戦略住宅整備事業を活用）
※住戸数はプランによって変更の可能性があります

Ⅱ．生活の質を向上させる共用施設（例）

・多言語・24時間対応可能なコンシェルジュ
・フィットネスジム等の居住者向けの共用施設の充実
・災害時対応システムの検討
　災害時の多言語対応等



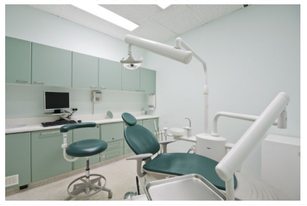
居住者向けの共用施設の充実

Ⅲ．外国人等も利用しやすい周辺施設との連携（例）

医療サポート

医療施設

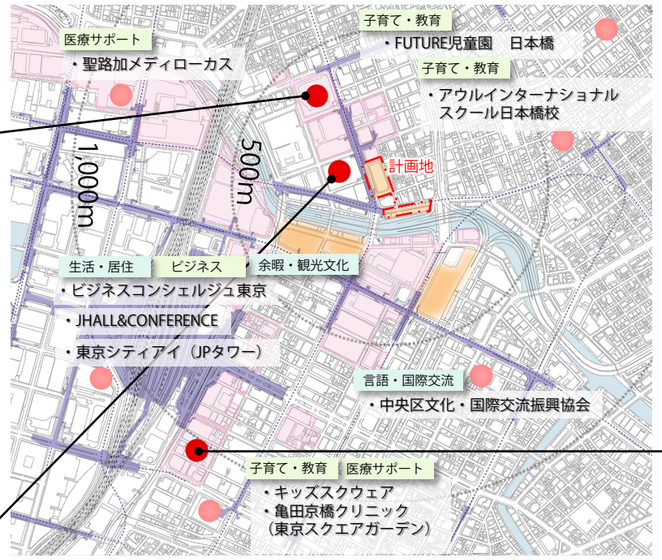
日本橋室町三丁目地区
第一種市街地再開発事業にて整備



生活・居住サポート

日本橋三越御用聞きサービスによる住環境の向上

日本橋三越とパークアクシスプレミア日本橋室町が提携し運用中
（三井不動産、他）



子育て・保育

インターナショナルスクール誘致による、国際教育の促進

八重洲二丁目中地区にて整備予定

：都市計画決定済　：都市計画決定前　●：連携の可能性が高い周辺施設　●：その他参考施設

今後の検討、協議等により変更となる可能性があります。

２．３）防災対応力強化・環境負荷低減

① 帰宅困難者支援機能の整備

当地区での将来に向けた方針

■帰宅困難者一時滞在施設及び一時待機場所

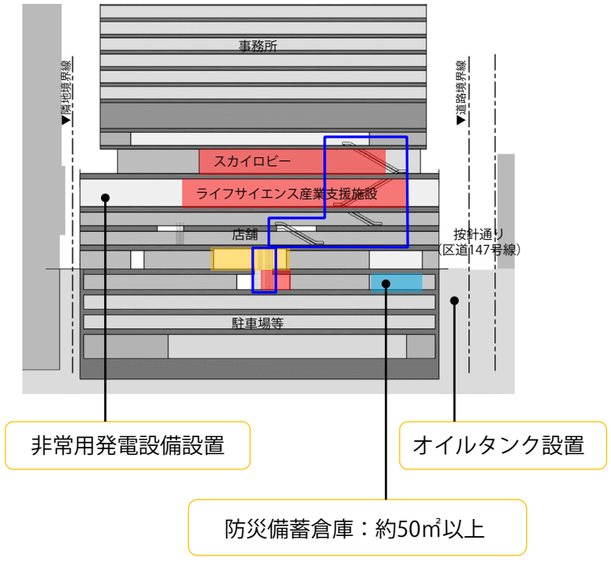
【帰宅困難者一時滞在施設】
・屋内に帰宅困難者の一時滞在施設を整備
（合計約1,000㎡、約600人※受入れ可能）
※内閣府発行の帰宅困難者対策ガイドラインより床面積約3.3㎡あたり２人を目安とする

【帰宅困難者一時待機場所】
・１階貫通通路部分の屋外に帰宅困難者の一時待機場所を想定（約350㎡）

・災害時の具体の運用方針については、中央区、関係主体と今後継続的に協議・調整を行う

※位置、規模等の詳細は今後協議等により変更の可能性があります

：帰宅困難者一時滞在施設
：帰宅困難者一時待機場所
：受入スペースを繋ぐ縦動線

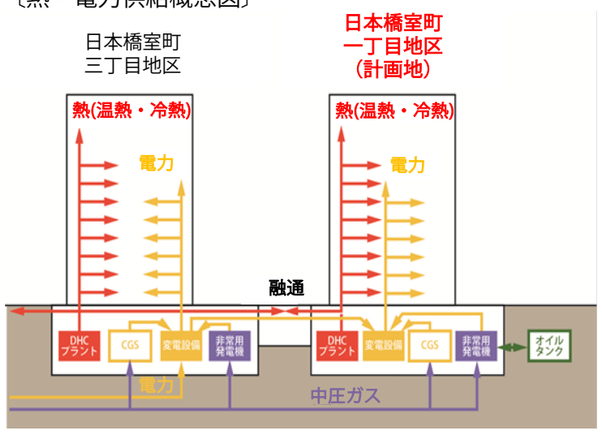


② 環境負荷低減の取組

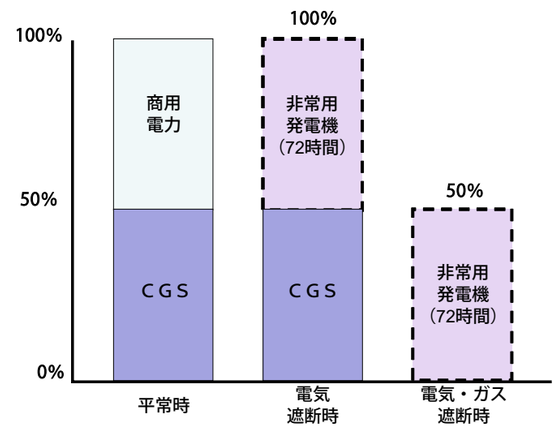
当地区の整備内容❶

■エネルギー高効率化推進
・環境負荷低減、エネルギーの自立分散化に資する地域冷暖房施設及びコジェネレーションシステムの導入
・日本橋室町三丁目地区のプラントとの電力・熱供給の接続により、周辺地区とのエネルギー融通を行い、地域のエネルギーの効率化の推進と非常時の建物機能継続性の強化
・非常用発電設備の整備による業務継続機能の強化

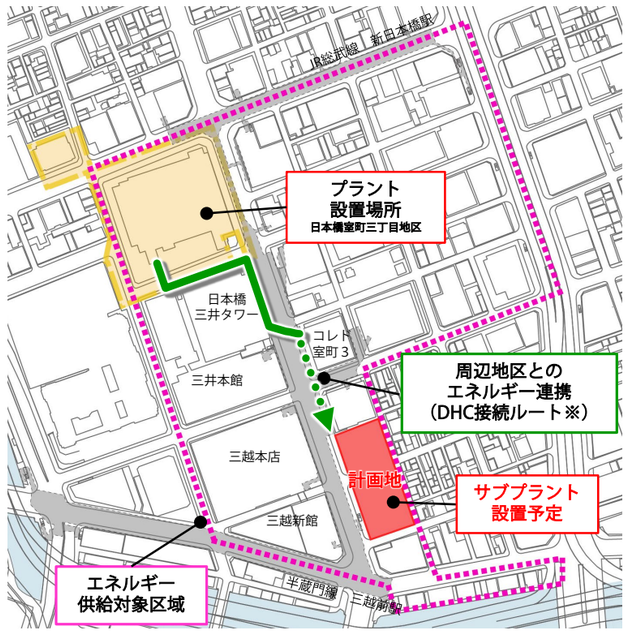
〔熱・電力供給概念図〕



〔オフィスの平常時・非常時の電力供給量〕



〔周辺地区とのエネルギーネットワーク図〕

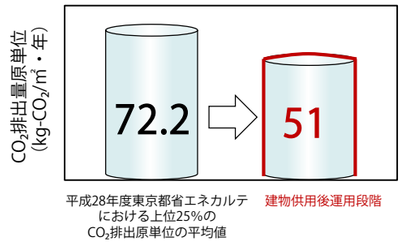


※DHC接続ルートについては今後検討

当地区の整備内容❷

■建物における環境負荷低減
・高効率システムの導入、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。
■緑化
・緑化可能面積の35%を緑化目標とする。

〔新築建物における事務所用途CO_2排出量原単位の目標〕



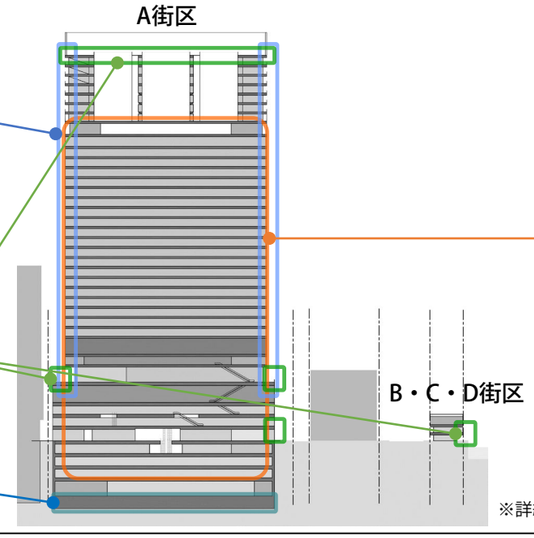
〔境負荷低減の主な取組として想定されるイメージ〕

■熱負荷の低減
・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

■自然エネルギーの利用
・太陽光発電設備の設置　・昼光利用

■ヒートアイランド現象の抑制
・屋上等の緑化　・高反射性塗装の実施
・広場等の緑化

■水質源の有効活用
・雨水利用　・空調加湿余剰水再利用



■エネルギーの効率利用と省エネルギー
・高効率なCGSの導入
・CGS排熱利用熱源機器（ジェネリンク等）
・CO_2センサーによる外気導入量の最小制御
・人感センサー・昼光センサーによる照明制御
・高効率LED照明器具
・駐車場のCO制御・電気室の温度制御による換気量制御
・トップランナー変圧器
・DHCサブプラント設置
・ポンプ･ファンのトップランナーモーター
・節水型衛生器具の採用
・BEMS導入
・大温度差送水システムによる搬送エネルギー低減
・VAV（変風量制御）
・VWV（変流量制御）
・エネルギー計測単位細分化･見える化
・性能検証による運用改善

※詳細な取り組み内容・位置・規模等は今後協議となります

今後の検討、協議等により変更となる可能性があります。

（参考）景観形成の考え方

遠景　コンセプト１
東京・日本橋の拠点を象徴する景観の形成

周囲の拠点性に配慮し周辺の街並みと調和する建物計画

南西側から計画建物を望む。

中景　コンセプト２
各通りの特徴が連続する景観の形成

各々の通りの特徴を捉え、エリア全体で賑わいが繋がる街並みの形成

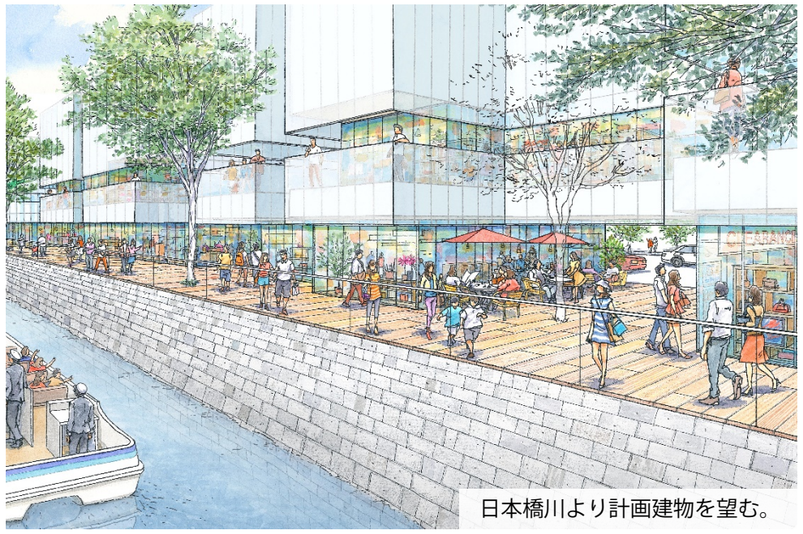
区道19号線より計画建物を望む。

中央通りより計画建物を望む。

近景　コンセプト３
日本橋川沿いの連続性を創出する景観の形成

周辺と調和し、ネットワーク形成に寄与する賑わいある親水空間の整備

対岸より計画建物を望む。


日本橋川より計画建物を望む。

夜間景観

既存の夜景や周辺地区と調和のとれた温かみや賑わいを感じる夜間照明計画

今後の検討、協議等により変更となる可能性があります。