

都市再生特別地区(日本橋一丁目東地区) 都市計画(素案)の概要

東急不動産株式会社

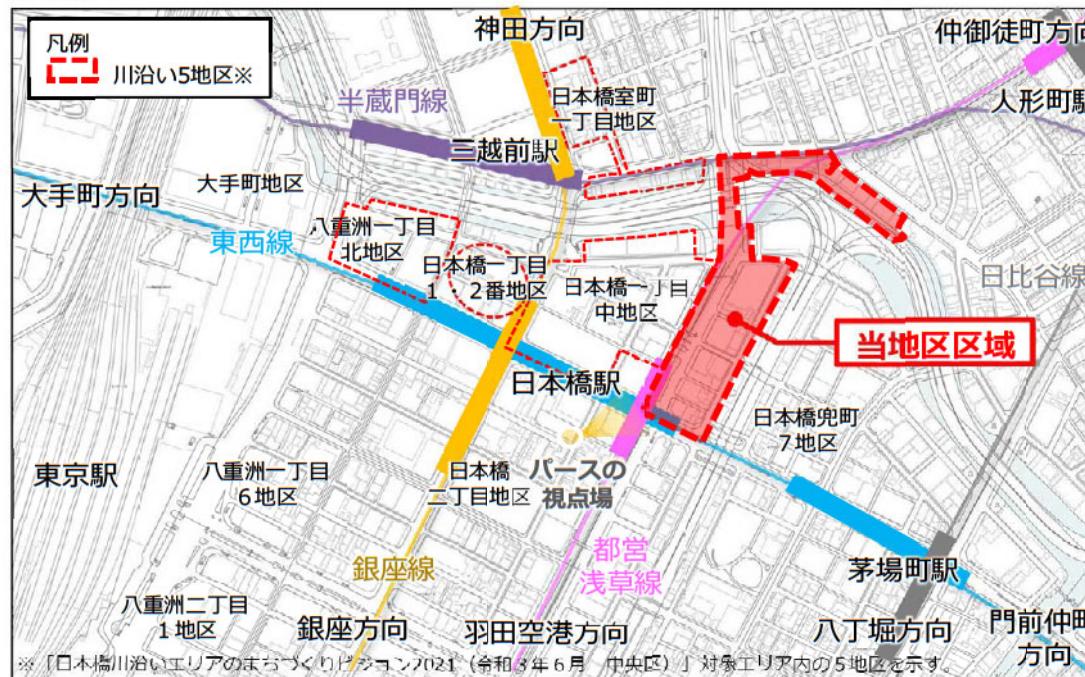
三井不動産株式会社

日鉄興和不動産株式会社

計画概要

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

■位置図



■パース(江戸橋一丁目交差点から計画建物を望む。)



■配置図



計画概要

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

| 計画地 | 東京都中央区日本橋一丁目、日本橋本町一丁目及び日本橋小網町各地内 | | | | | |
|-------------------------|---|---|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 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、日本橋問屋街地区地区計画、人形町・浜町河岸地区地区計画／高度利用地区（日本橋・東京駅前地区） | | | | | |
| 指定容積率 | 800%、700%、600%（加重平均：約724%） | | | | | |
| 基準建蔽率 | 80%（防火地域内耐火建築物により100%） | | | | | |
| 都市再生特別地区の区域面積 | 約3.6ha | | | | | |
| 街区別諸元 | 全体 | A街区 | B街区 | C街区 | D街区 | E街区 |
| 計画容積率※1 | 約1,550% (約1,530%) | 約2,090% | 約1,360% (約1,290%) | 約10% | 約50% | 約50% |
| 建築物の高さの最高限度 (高さの基準点) | — | GL+240m (T.P.+3.4m) | GL+225m (T.P.+3.5m) | GL+5m (T.P.+4.0m) | GL+15m (T.P.+3.5m) | GL+10m (T.P.+4.3m) |
| 敷地面積 | 約19,210㎡ | 約10,620㎡ | 約5,450㎡ | 約2,490㎡ | 約240㎡ | 約410㎡ |
| 延床面積 (容積対象面積) | 約394,650㎡ (約296,560㎡) | 約274,000㎡ (約221,900㎡) | 約120,000㎡ (約74,100㎡) | 約250㎡ (約240㎡) | 約150㎡ (約120㎡) | 約250㎡ (約200㎡) |
| 主要用途 | — | 事務所、店舗、 集会施設(カンファレンス)、 駐車場等 | 住宅、サービスアパートメント、 生活支援施設、店舗、 駐車場等 | 公共・公益等 | 公共・公益等 | 公共・公益等 |
| 階数 ／最高高さ (高さの基準点) | — | 地上40階、地下4階 ／GL+240m (T.P.+3.4m) | 地上52階、地下3階 ／GL+225m (T.P.+3.5m) | 地上1階 ／GL+5m (T.P.+4.0m) | 地上2階 ／GL+15m (T.P.+3.5m) | 地上2階 ／GL+10m (T.P.+4.3m) |
| 駐車台数 | 自動車 (うち荷捌き) ※2 | 435台(36台) | 224台(29台) | 211台(7台) | — | — |
| | 自動二輪 | 60台 | 26台 | 34台 | — | — |
| | 自転車 | 892台 (公共的駐輪場含む) | 200台 (公共的駐輪場含む) | 692台 | — | — |
| 工期 ※3 | 建物 (解体工事) | — | 2026年度～2030年度 (2024年度～2026年度) | 2031年度～2034年度 (2030年度～2031年度) | 2036年度～2037年度 (2025年度) | |
| | 関連する基盤整備等 | ・都営浅草線日本橋駅改良整備：2026年度～2030年度 ・首都高速道路（首都高日本橋区間地下化事業の完了）：2040年度 ・昭和通り上空デッキ整備：2032年度 | | | | |

※1：国家戦略住宅整備事業を活用する場合の容積率の最高限度を記載する。また、計画容積率の（）内には、都市再生特別地区で定める容積率の最高限度を記載する。

※2：「東京駅前地区駐車場地域ルール」の適用を想定した台数を記載する。

※3：工期は、関係機関との調整等により変更となる場合がある。

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

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

〔首都高日本橋地下化に関する主な経緯〕

2016. 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

2017. 11～2018. 7 「首都高日本橋地下化検討会」 開催

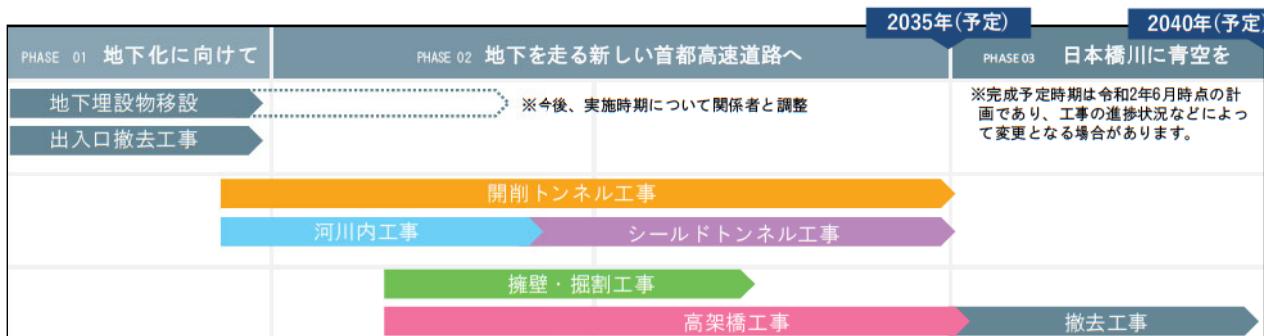
首都高地下ルート公表

2019. 10 都市計画変更

2020. 4 都市計画事業認可

2020. 11 首都高日本橋区間地下化事業 着工（「地下埋設物の移設工事等」の着手）

■「首都高地下ルート及び工事の流れ・スケジュール」（首都高速道路日本橋区間地下化事業パンフレット(令和2年10月)より）



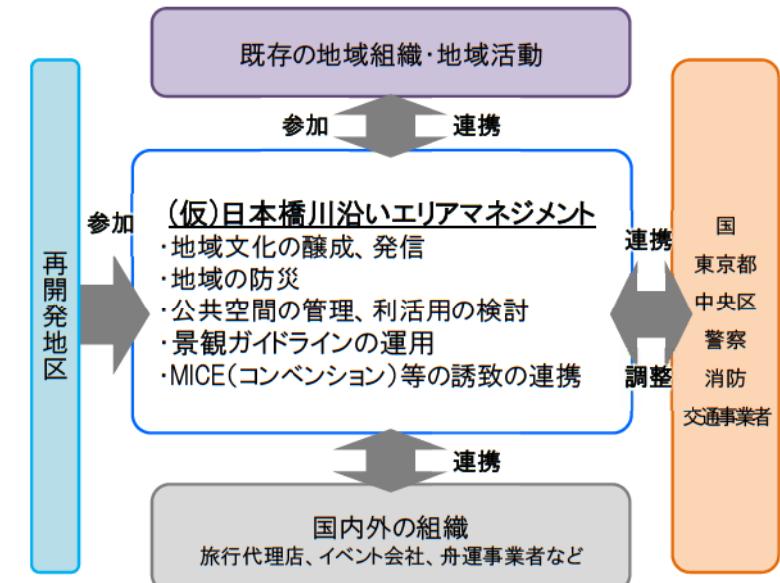
日本橋川沿いエリア共通の取組

○日本橋川沿い5地区の連携による水辺空間の創出

○首都高地下化の実現に向けた協力

○官/民/地元および日本橋川沿い5地区の連携による
「(仮)日本橋川沿いエアマネジメント」の設置

<エアマネジメントの組織構成・取組イメージ>



○街並み景観協議会立ち上げおよび
街並み景観ガイドライン作成

<街並み景観ガイドラインの作成目標スケジュール>

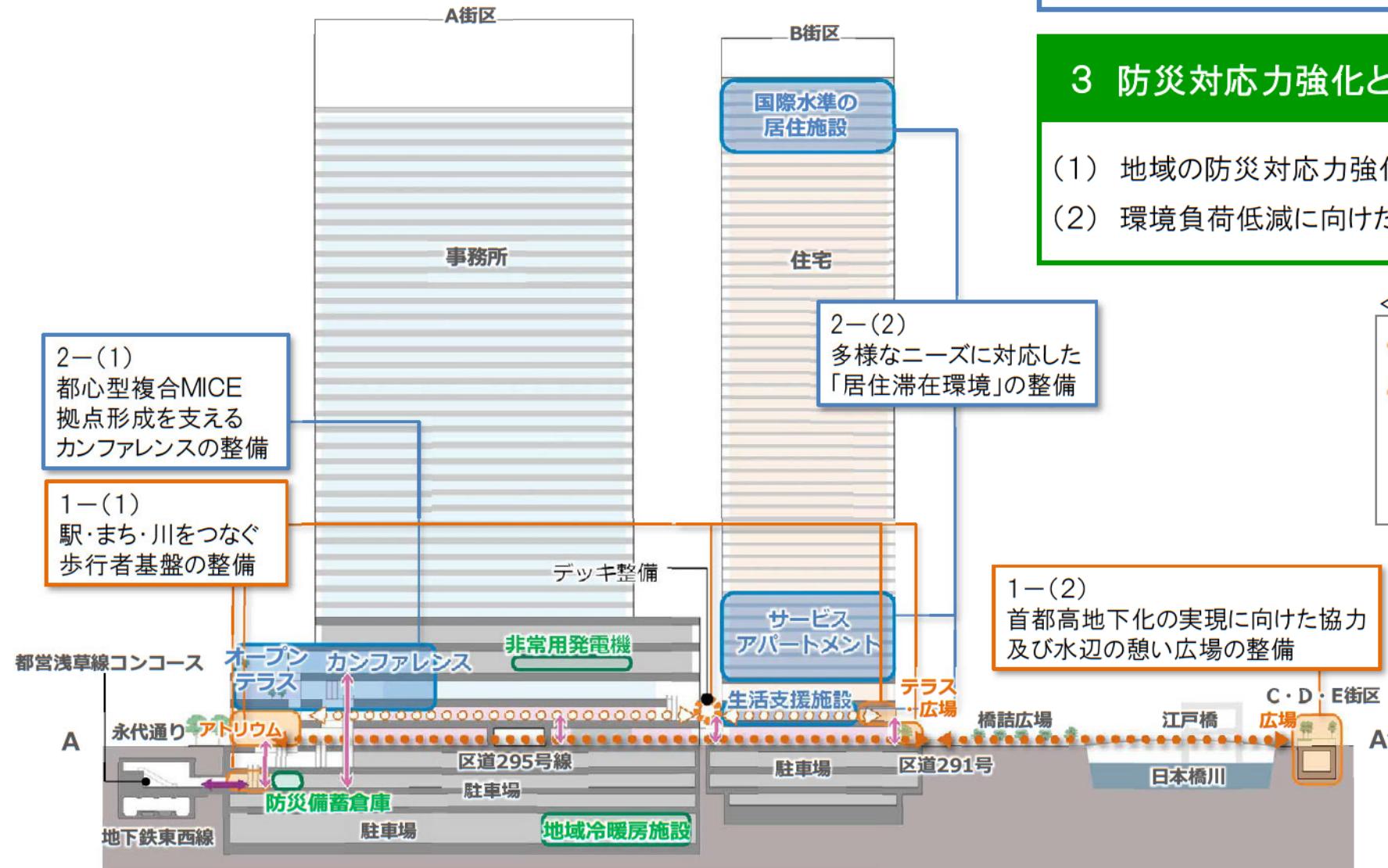
| 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 |
|----------------------------------|---------------------|---------------|
| ガイドライン骨子とりまとめ・準備協議会立ち上げに向けた地元調整等 | 準備協議会立ち上げ → 協議会立ち上げ | 承認申請 ガイドライン運用 |

※上記スケジュールは想定です。関係者等との協議により変更となる可能性があります。

1 日本橋川沿い及び日本橋駅周辺の歩行者基盤の整備

- (1) 駅・まち・川をつなぐ歩行者基盤の整備
- (2) 首都高地下化の実現に向けた協力及び水辺の憩い広場の整備

<断面イメージ>



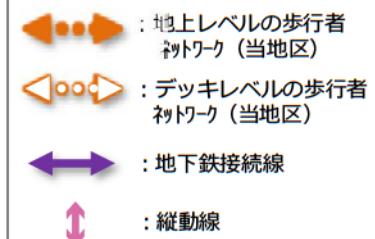
2 国際競争力を高める都市機能の導入

- (1) 都心型複合MICE拠点形成を支える
カンファレンスの整備
- (2) 多様なニーズに対応した
「居住滞在環境」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

<凡例>



回遊性の高いバリアフリー化された歩行者中心のまちの形成

■まちづくりの将来像

- ・水辺の回遊やまちと水辺のネットワーク形成に配慮した、快適な歩行者空間や滞留空間の整備
- ・地上・地下・デッキレベルのネットワークの強化による、歩行者の回遊性の向上とバリアフリー動線の整備



浅草線日本橋駅 当地区に近接する出入口

■地区周辺の現況・課題

- ・浅草線日本橋駅へのバリアフリールートに課題がある。
- ・地区周囲を囲む首都高の高架橋や昭和通り等の影響により、歩行者ネットワークや賑わいの連続性が乏しい。
- ・歩行者が滞留できるオープンスペースや日本橋川を見渡せる場所が少ない。

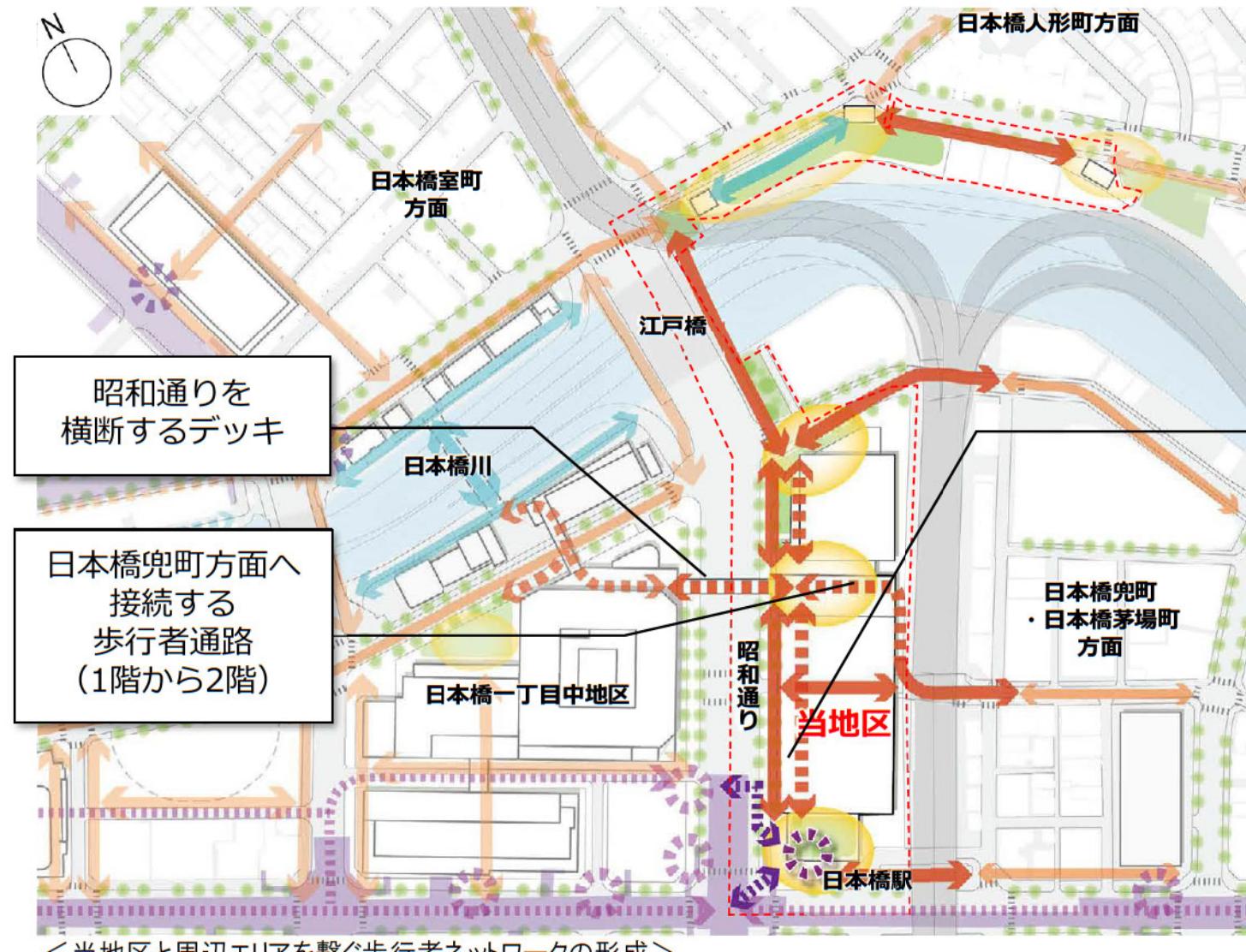


賑わいや滞留場所に乏しい沿道

(1) 駅・まち・川をつなぐ歩行者基盤の整備

① 当地区と周辺エリアを繋ぐ 重層的な歩行者ネットワーク

- 当地区と周辺エリアをつなぐ、賑わいある重層的な歩行者ネットワークを整備
- 日本橋駅から水辺へ歩行者を呼び込むアプローチ動線を整備
- 歩行者の動線が交差し、人々が集まる位置に魅力的な滞留空間を整備



昭和通り沿道の歩行者空間
(1階および2階)



<昭和通り沿道の歩行者空間イメージ>



1 日本橋川沿い及び日本橋駅周辺の歩行者基盤の整備

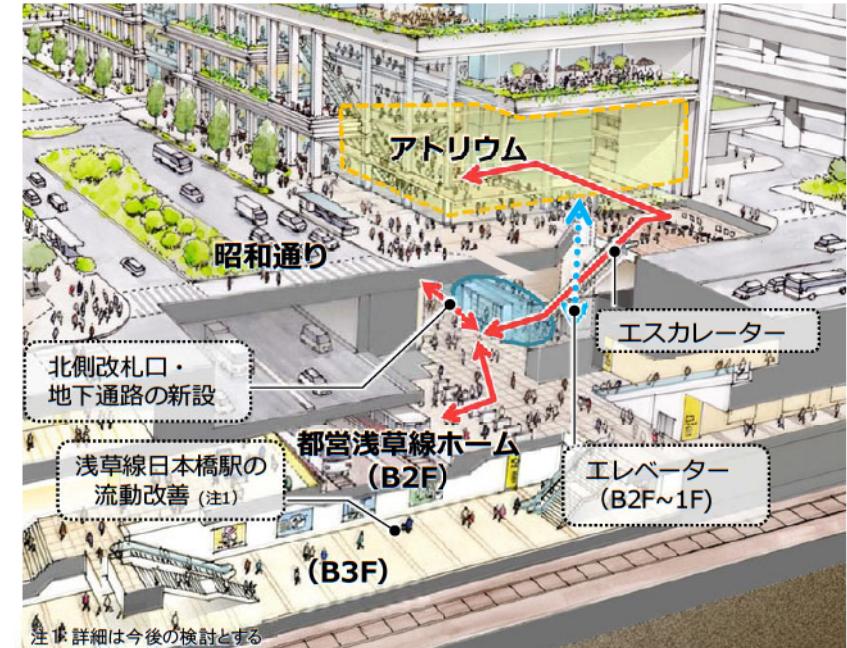
※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

② 視認性・移動性の高い、 地下鉄駅に通じる歩行者広場

- ・計画地南西側の江戸橋一丁目交差点付近から視認性が高い位置に、複層的な滞留空間を配置
- ・計画建物内に、地下鉄駅利用者が利用可能なバリアフリー動線を整備
- ・浅草線日本橋駅の流動改善を検討



<地上と地下の結節点における立体的な歩行者広場のイメージ>



<浅草線日本橋駅と当計画建物との接続動線のイメージ>



<キープラン>

1 日本橋川沿い及び日本橋駅周辺の歩行者基盤の整備

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

③ 兜町方面との繋がりを強化するデッキとまちの賑わいをつなぐ交流テラス

- 昭和通りを横断し日本橋一丁目中地区に繋がるデッキと、日本橋兜町方面へ接続する歩行者通路を整備
- デッキと歩行者通路が交差する位置に賑わいある交流テラスを整備



<デッキ・交流テラス・歩行者通路の整備イメージ 視点①>



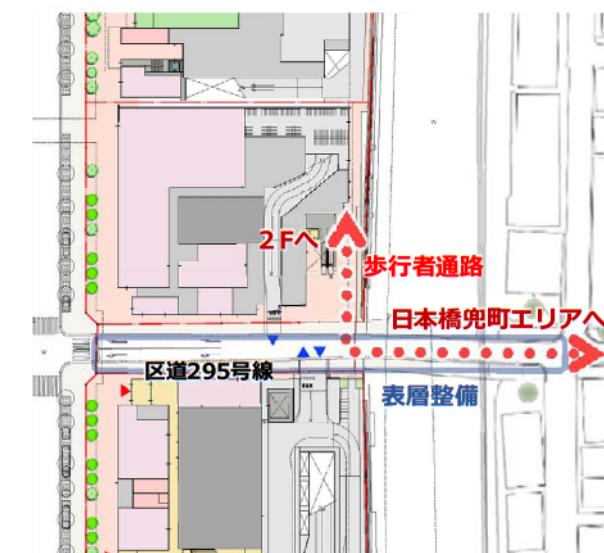
<歩行者通路の兜町側のゲート空間のイメージ 視点②>



<キープラン>



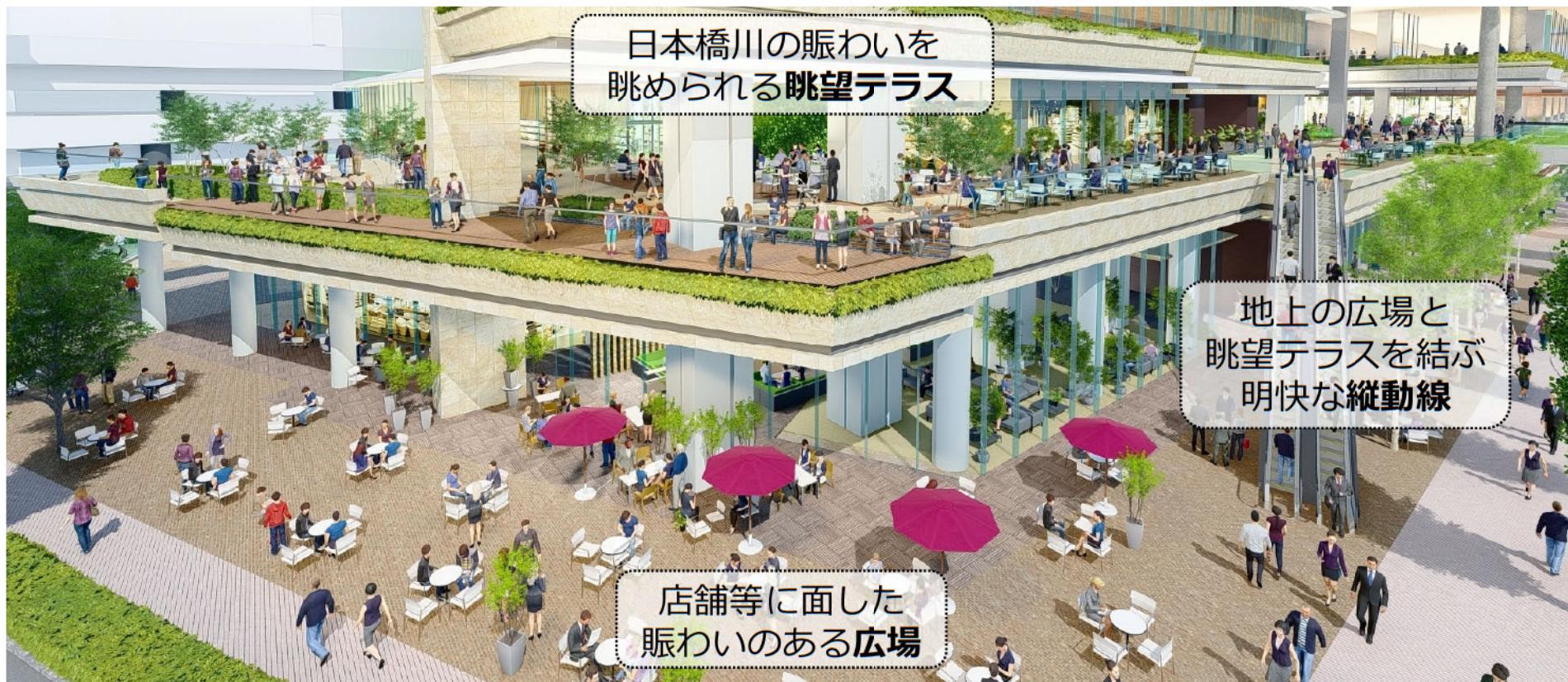
<2階平面図>



<1階平面図>

④ 水辺の散策者を周辺のまちへ誘う広場・眺望テラス

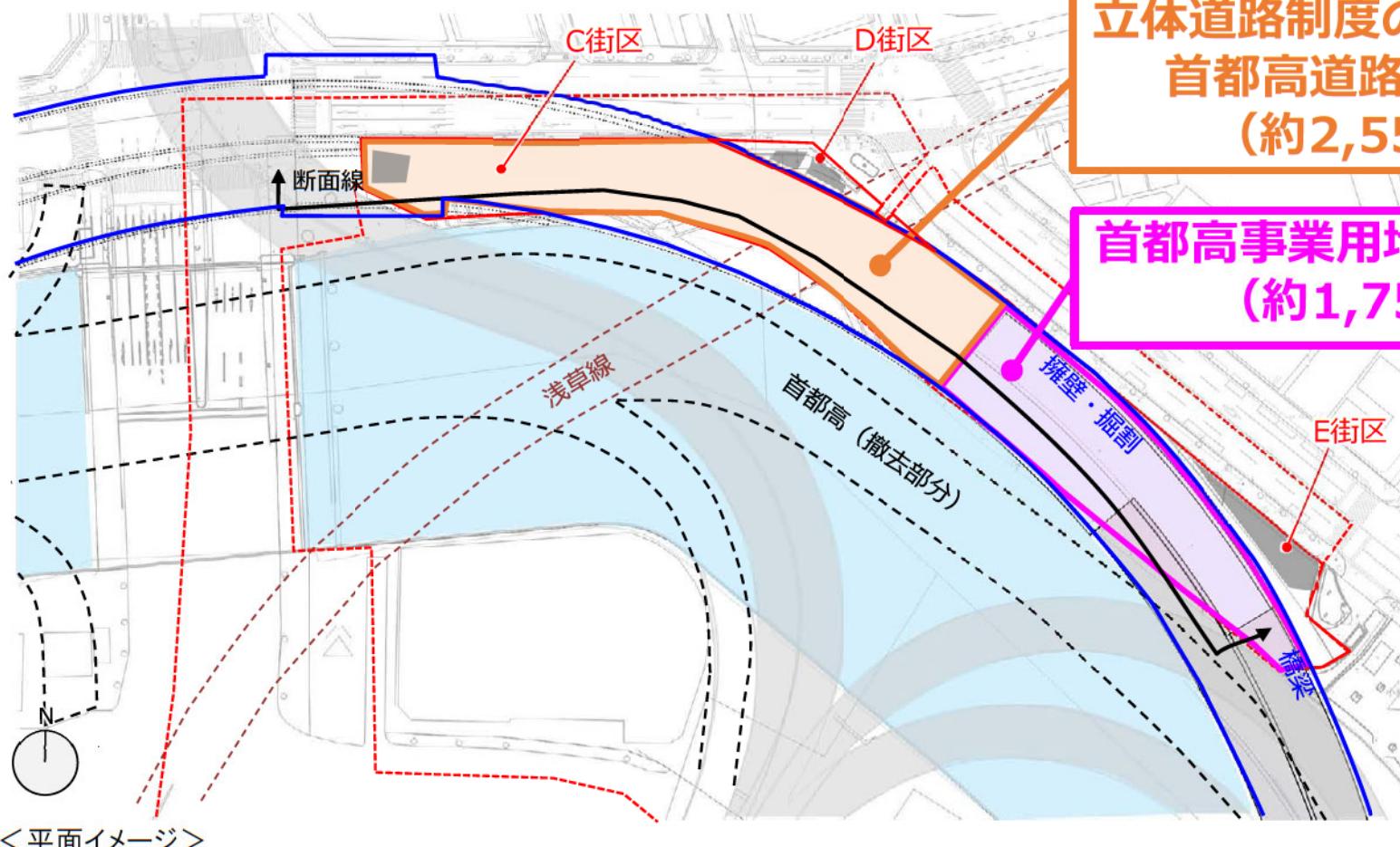
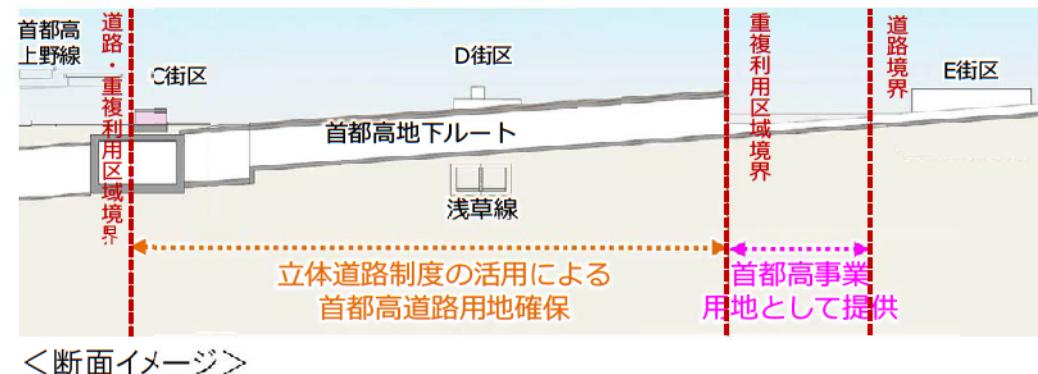
- ・水辺やデッキから視認性が高い2階の角部に日本橋川の賑わいを眺められる眺望テラスを整備
- ・地上部には店舗に面した滞留空間等を配置し、周辺エリアへ誘うゆとりある歩行者空間を形成



(2) 首都高地下化の実現に向けた協力及び水辺の憩い広場の整備

① 首都高地下化の実現に向けた協力内容

- ・首都高事業用地として約1,750m²を提供
- ・首都高の構造が掘割(半地下)又は地下となる範囲で立体道路制度を活用し、約2,550m²の首都高道路用地を確保
- ・首都高地下化工事との工程や整備内容の調整



**立体道路制度の活用による
首都高道路用地確保
(約2,550m²)**

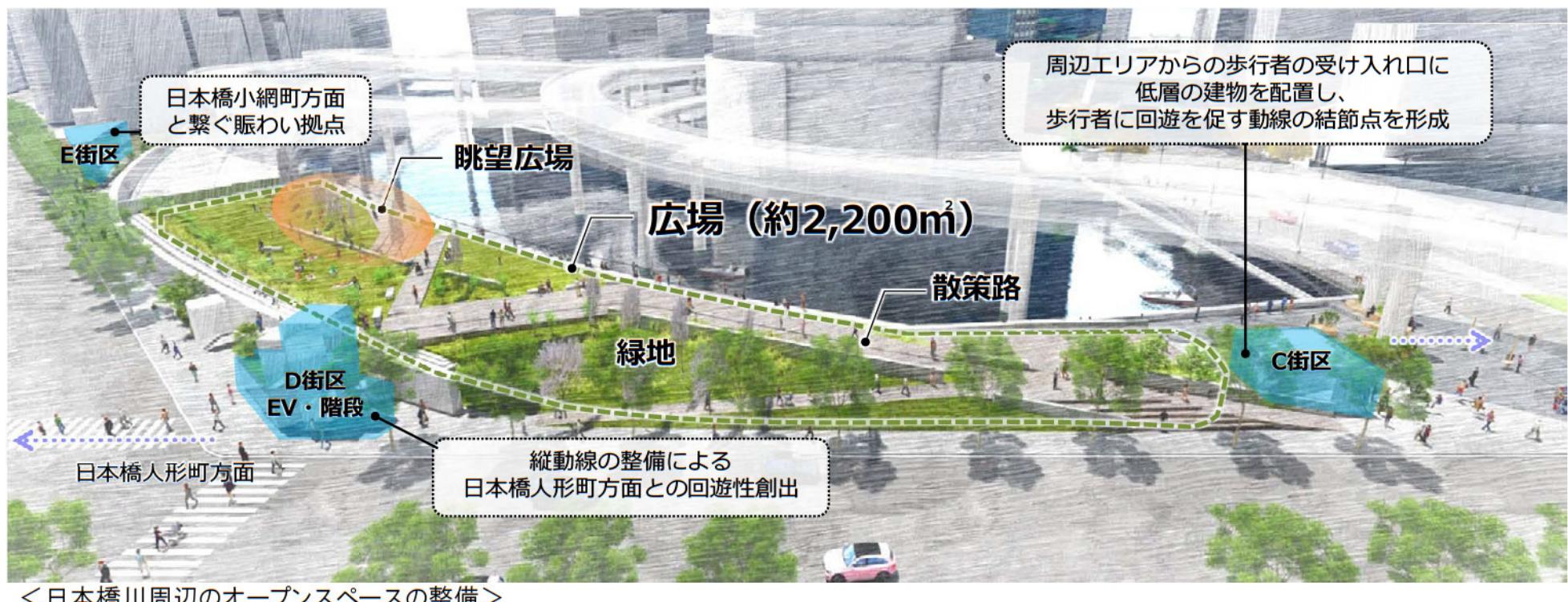
**首都高事業用地として提供
(約1,750m²)**

1 日本橋川沿い及び日本橋駅周辺の歩行者基盤の整備

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

② 首都高上部空間を利用した水辺の憩い広場の整備

- C街区の首都高蓋掛け部の上部に日本橋川への眺望が確保された緑豊かな広場(約2,200m²)を整備し、水辺の回遊性や歩行者ネットワーク強化を図る。
- B街区の北側やCDE街区においてオープンスペースを整備することで、日本橋川周辺の視覚的な広がりを創出



滞在・居住機能を備えた魅力ある国際的ビジネス拠点の形成

■まちづくりの将来像

- ・国際的な業務・金融・商業機能や高度な業務支援機能・生活支援機能等が適切に調和した魅力ある複合機能集積地の形成
- ・サービスアパートメントや外国語に対応した医療サービス等の機能を誘導

■地区周辺の現況・課題

【都心型複合MICE拠点の形成】

- ・国内で開催されているMICEの約70%は中小規模(参加人数300人以下)であるが、当地区周辺には、中規模のMICEに対応できるカンファレンス施設が少ない。

【外国人が暮らしやすい生活環境の整備】

- ・東京駅・日本橋周辺では、近年、高規格のオフィスやインターナショナルスクール等の整備が進んでおり、「職住近接」「子弟の通学利便性」などを重視する外国人が暮らしやすい居住環境の整備ニーズが高いエリアである。

国際会議の規模別国内開催状況



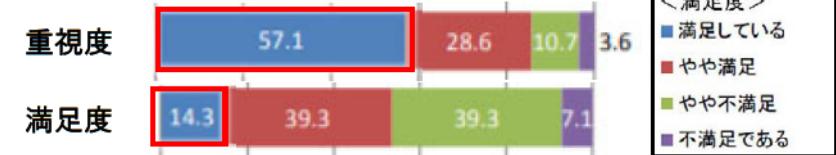
【JNTO国際会議統計(令和元年)より作成】

外国人ビジネスパーソンの都市・オフィス・居住環境に関するニーズ調査 (2015.10 不動産協会)より

<都心部に住み「職住近接」(通勤20分以内)>



<子弟の通学に便利な居住地の選定や紹介>



(1) 都心型複合MICE拠点形成を支えるカンファレンスの整備

① 日本橋川沿いの各開発地区との機能連携による都心型複合MICE拠点の形成

- ・地域に不足する中規模会議室およびMICE前後に発生する、国際ビジネスシーンに対応可能な付帯施設(合計約3,000m²)を整備
- ・大規模MICEの開催時には、パネルディスカッション会場や、サブ講演会場などの役割を担い、エリア全体で開催する国際会議等に必要となる場を提供

② 開催需要の高い中規模MICEの開催への対応

- ・周辺と連携した大規模MICEのほか、開催需要の高い300人規模の中規模MICEの単独誘致にも対応

■運営について

- ・MICE誘致活動を行うDMO等と連携し、エリアマネジメントにて施設・イベント情報のまちなかでの掲示やサイン計画の統一化の検討など、MICE開催地としての魅力向上に資する取り組みを行う。

<MICE誘致に向けた活動目標スケジュール>



※上記スケジュールは想定です。関係者等との協議により変更となる可能性があります。



■整備内容

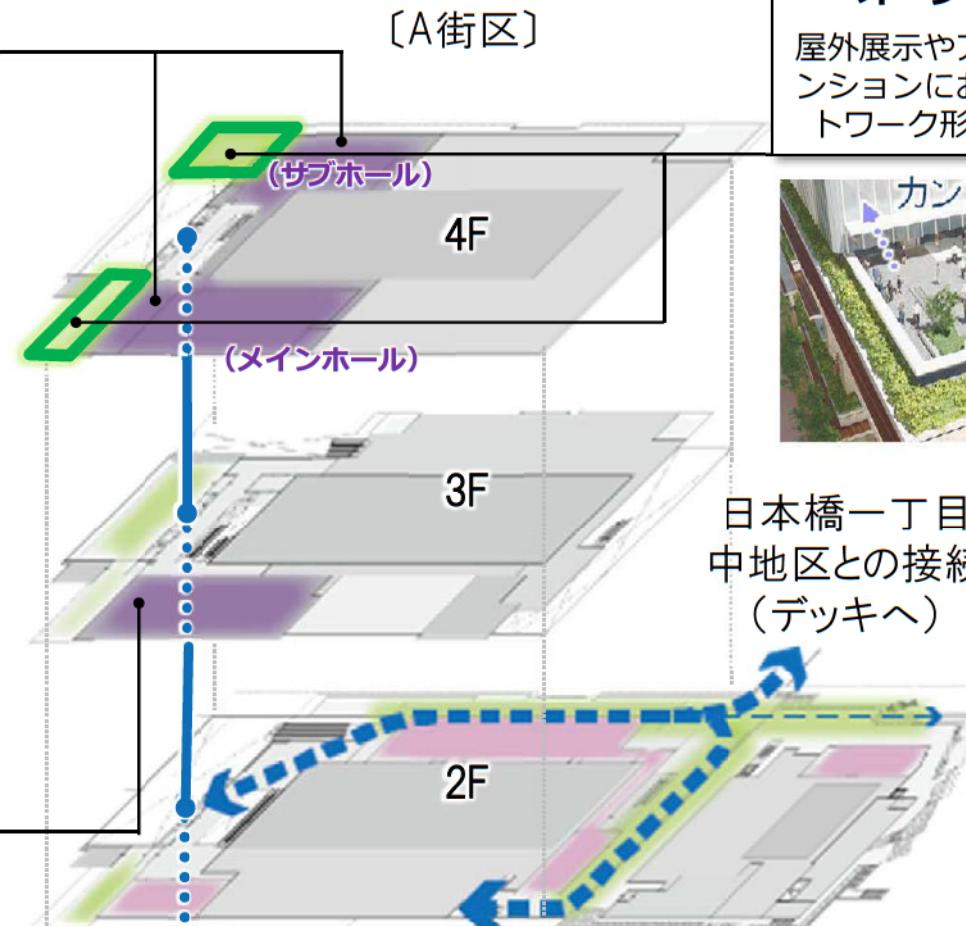
中規模会議室

(メインホール約500m³, サブホール約240m³程度を想定)
地域に不足する規模の会議室を整備



国際文化対応・情報発信施設

国際的なMICE開催都市選定にあたり
近年重視されている機能を提供



オープンテラス

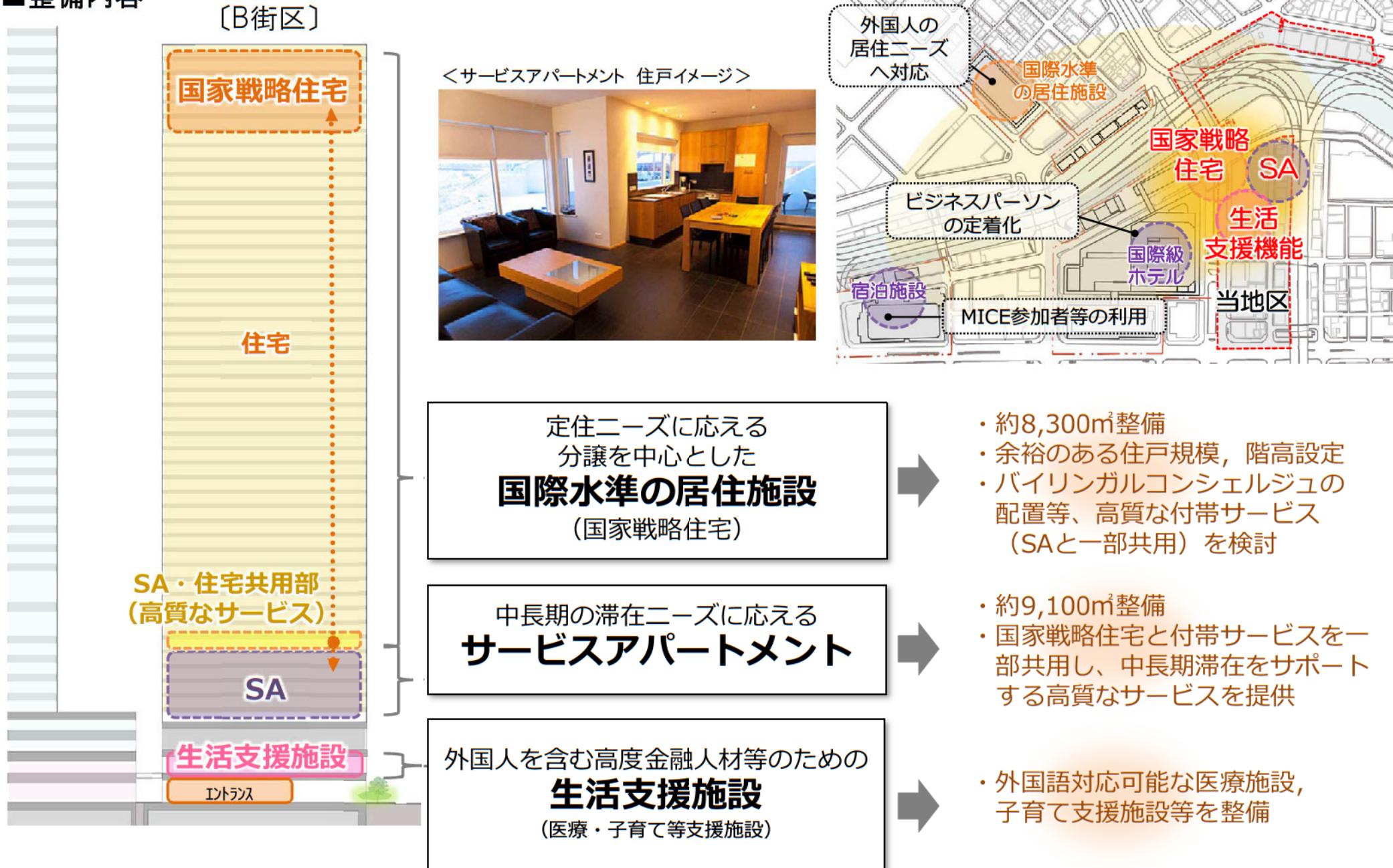
屋外展示やアフターコンベンションにおける人的ネットワーク形成機会を創出



B2Fの浅草線日本橋駅(羽田空港直通)
との屋内直結

(2) 多様なニーズに対応した「居住滞在環境」の整備

■整備内容

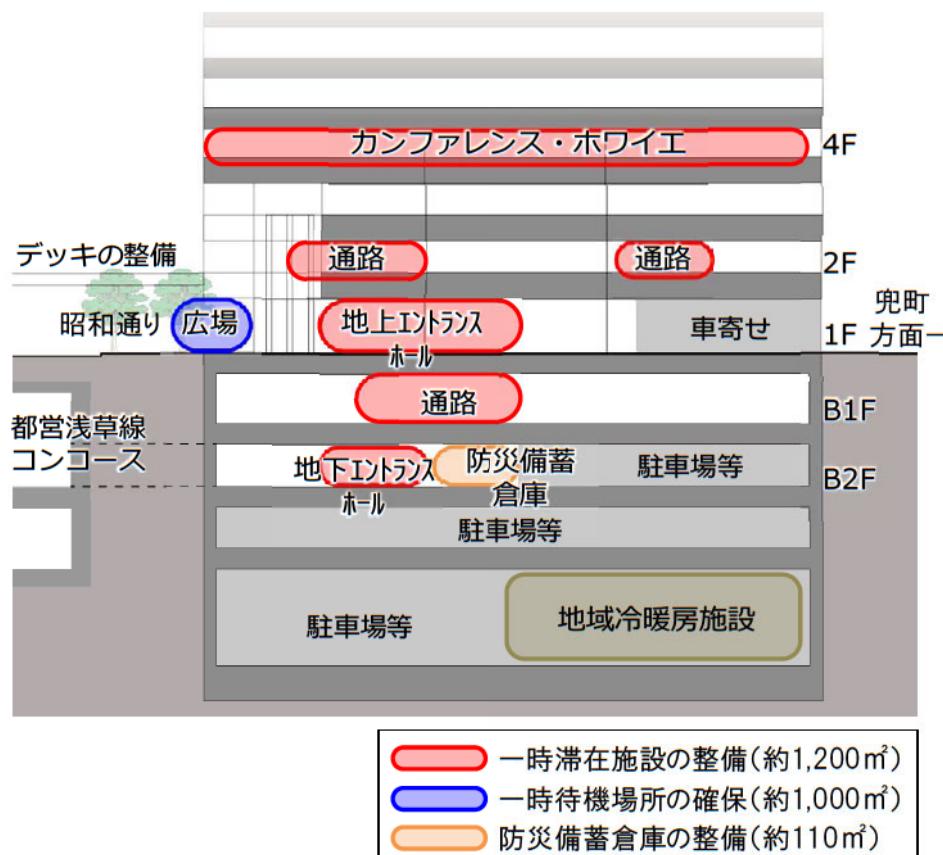


(1) 地域の防災対応力強化に向けた取組

① 帰宅困難者支援機能の整備

- ・帰宅困難者の一時滞在施設(屋内)、
一時待機場所(屋外)、防災備蓄倉庫を整備
- ・地下に配置する一時滞在施設や防災備蓄倉庫について
適切な浸水対策を講じる。

<帰宅困難者支援機能の整備イメージ>



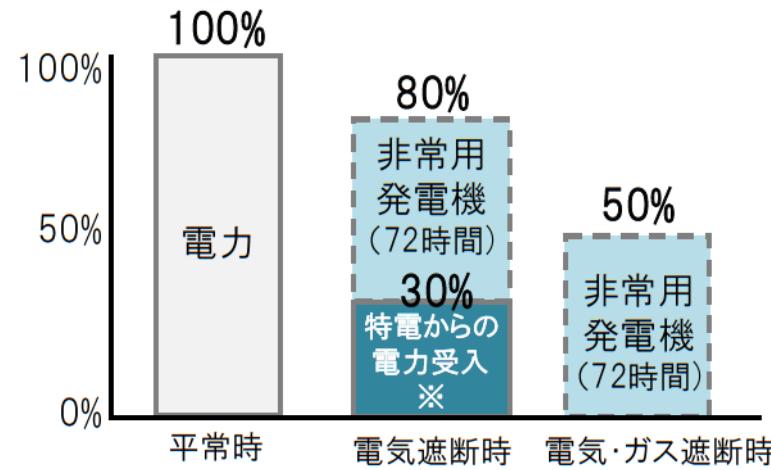
② エリアマネジメントによる 周辺開発と連携した防災の取り組み

- ・周辺地域を含む防災対応力の向上のため、防災訓練等の支援や、行政等とも連携した災害時の情報発信を行う。

③ 自立性の高い 分散型エネルギー・システムの導入

- ・災害時においても安定的なエネルギー供給を行うため、非常用発電機等を整備
- ・隣接する日本橋一丁目中地区における特定電気事業者からの電力受け入れを検討

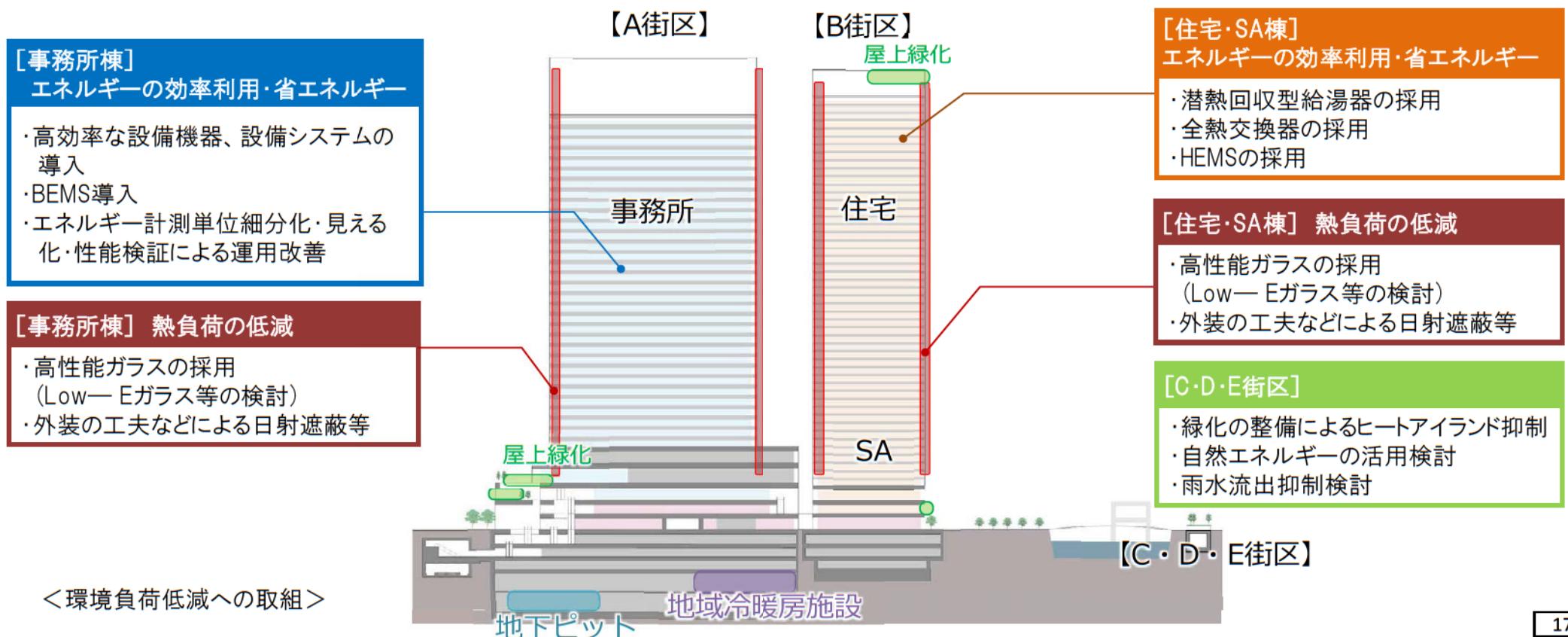
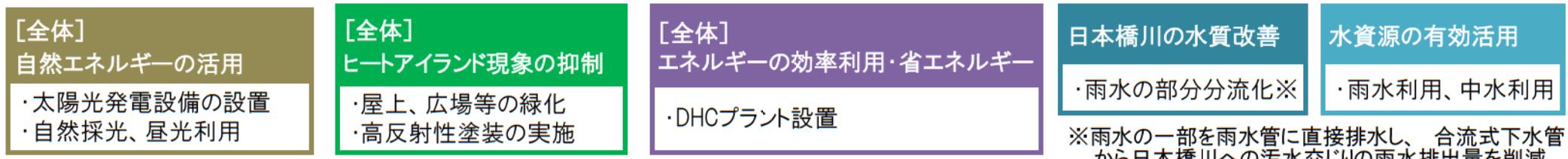
<A街区(オフィス)の平常時・非常時の電力供給>



(2) 環境負荷低減に向けた取組

① 建物の総合的な環境性能向上

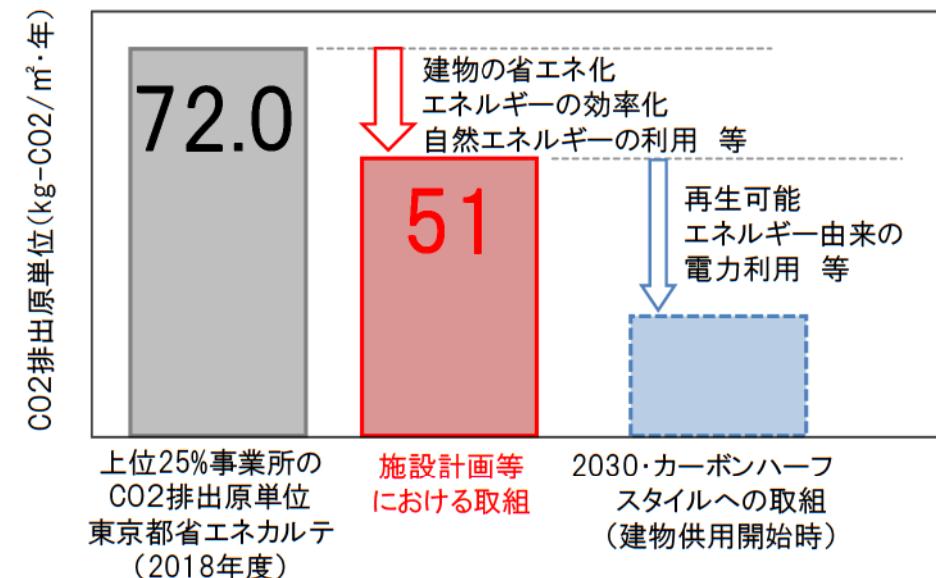
- ・非住宅用途については、東京都建築物環境計画書制度における段階3を目指す。
- ・住宅用途については、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」で誘導水準として定められている「全住戸の外皮平均熱貫流率 $\leq 0.75(\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K}))$ 」、「ERR5%以上」を目指す。



① 建物の総合的な環境性能向上

〈脱炭素化への取り組み〉

- ・事務所主体のA街区においては、建物供用開始時に $51\text{kg-CO}_2/\text{m}^2\cdot\text{年}$ 以下を目指すとともに、
- ・東京都が掲げる「2030・カーボンハーフスタイル」への取組として、非化石証書等の活用による利用電力のグリーン化を目指す。
- ・さらに、今後の技術革新の状況を踏まえ、建物供用開始以降においても、実質的な CO_2 排出ゼロに向けた取組を進める。



② 地域冷暖房施設の整備

- ・A街区に大規模蓄熱槽を備えた地域冷暖房施設を整備するとともに、運転制御システムを導入し、運用の最適化を図る。
- ・B街区(サービスアパートメント)への冷水・温水供給を行い、エネルギー利用の効率化を図る。
- ・地域のエネルギー効率向上のため、隣接する日本橋一丁目中地区との熱融通、および都営地下鉄浅草線日本橋駅への冷水供給を検討する。

遠景

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

- ①街並みの軸性や周辺との調和に配慮した配棟計画
- ②東京駅前地域全体としてのまとまりあるスカイラインを形成
- ③周辺街区と調和し、街並みへの圧迫感の低減に配慮した高層部デザイン
- ④基壇部表情線の連続により一体感のある沿道景観を形成する低層部デザイン



<全景イメージ(江戸橋一丁目交差点より)>

近景

人々を水辺に惹きつける魅力ある通りや広場の形成

- ①駅と水辺を繋ぐアプローチとなる通り沿いの連続的な滞留空間の整備
- ②水辺の憩いとなるまとまった緑地広場の整備



<A街区 昭和通り沿道イメージ>



<C街区 眺望広場イメージ>

中景

周辺のまちを繋ぐ連続的な街並み景観の形成

- ①駅と水辺を繋ぐ通りへの賑わいの表出(昭和通り・永代通り)
- ②日本橋川沿い5地区と兜町を繋ぐ新しい歩行者通路の整備
- ③日本橋駅や兜町と水辺を繋ぐ賑わいとうるおいある結節点の形成(区道291号)



<昭和通り沿いの低層部イメージ
(江戸橋一丁目交差点より)>



<昭和通りと291号線の交差点部の広場イメージ(江戸橋南交差点より)>

夜景

エリアの特徴を生かした魅力的な夜間景観の形成

- ①水辺とまちを繋ぐ光のネットワークを形成し、周辺と調和した連続性のある夜間景観を形成



<夜景イメージ(江戸橋一丁目交差点より)>