

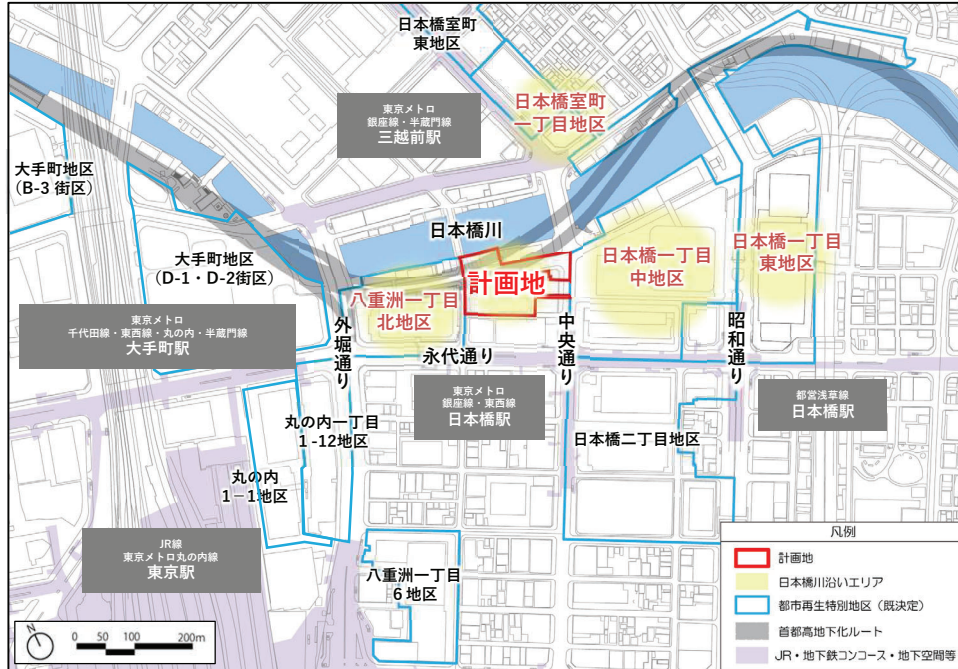
都市再生特別地区(日本橋一丁目1・2番地区) 都市計画(素案)の概要

三井不動産株式会社

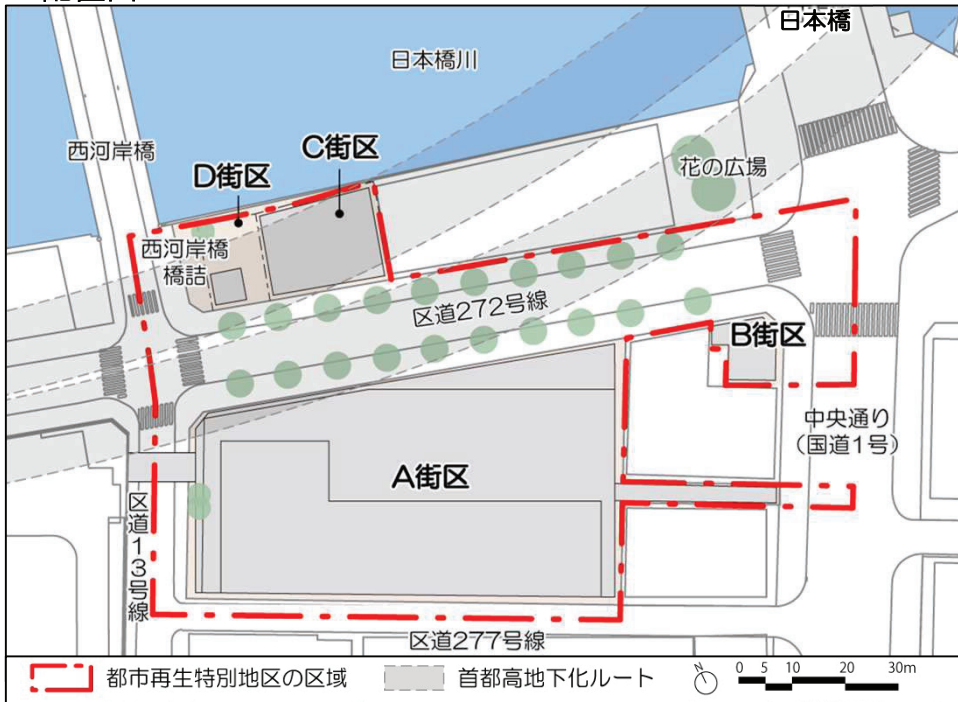
計画概要

※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



■配置図



■イメージパース(西河岸橋方面から計画地を望む)



計画地		東京都中央区日本橋一丁目地内				
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				
指定容積率		800%、700%（加重平均：約705%）				
基準建蔽率		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0.8ha				
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1,630%	約1,880%	約550%	約400%	約20%
建築物の高さの最高限度 （高さの基準点）		—	GL+145m （T.P.+4.2m）	GL+31m （T.P.+3.7m）	GL+20m （T.P.+4.4m）	GL+20m （T.P.+4.4m）
敷地面積		約4,280㎡	約3,590㎡	約130㎡	約380㎡	約180㎡
延床面積 （容積対象面積）		約87,540㎡ （約69,440㎡）	約85,300㎡ （約67,200㎡）	約710㎡ （約710㎡）	約1,490㎡ （約1,490㎡）	約40㎡ （約40㎡）※ 3
主要用途		—	事務所、店舗、 文化体験施設、駐車場等	情報発信・交流施設、 店舗等	事務所、店舗等	店舗等
階数／最高高さ （高さの基準点）		—	地上27階、地下3階 ／GL+140m （T.P.+4.2m）	地上7階 ／GL+31m （T.P.+3.7m）	地上5階 ／GL+20m （T.P.+4.4m）	地上 1 階 ／GL+6m （T.P.+4.4m）
駐車 台数	自動車 （うち荷捌き）※1	77台（9台）	77台（9台）	—	—	—
	自動二輪	11台	11台	—	—	—
	自転車	36台 （公共的駐輪場10台を含む）	36台 （公共的駐輪場10台を含む）	—	—	—
工期 ※ 2	建物 （解体工事）	—	2027年度～2032年度 （2026年度～2027年度）	2027年度～2032年度 （2026年度～2027年度）	2027年度～2034年度 （2026年度～2027年度）	2027年度～2034年度 （2026年度～2027年度）
	関連する基盤整備等	・花の広場の整備、水辺の歩行者ネットワーク等の整備：2027年度～2040年度 ・隣接街区と接続する上空通路の整備：2027年度～2032年度 ・地下広場・地下通路の整備：2027年度～2032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				

※ 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を記載する。

※ 2：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。

※ 3：四捨五入した数値を記入している。

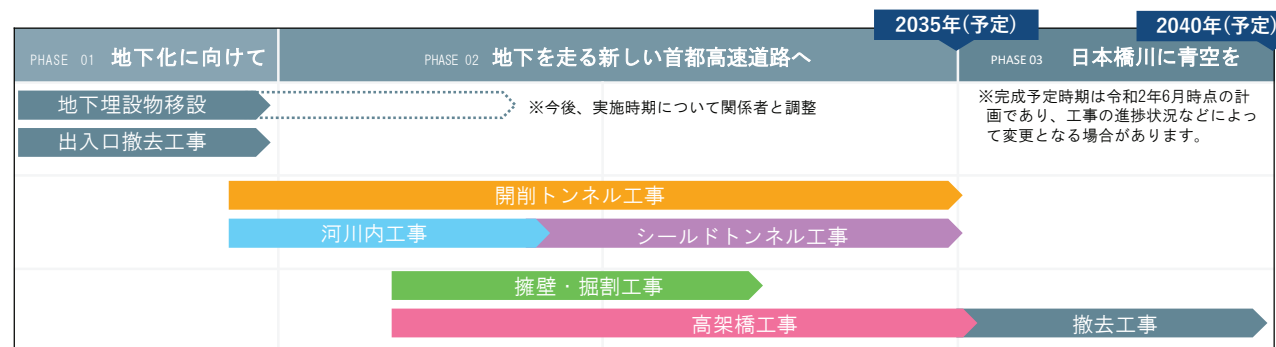
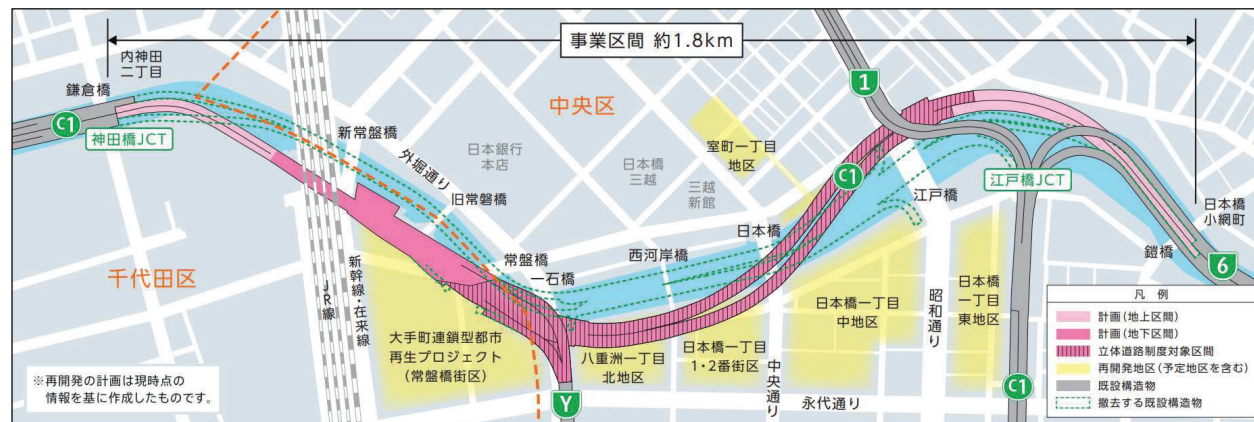
首都高速道路の地下化や水辺の賑わい創出に向けた取組

※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)

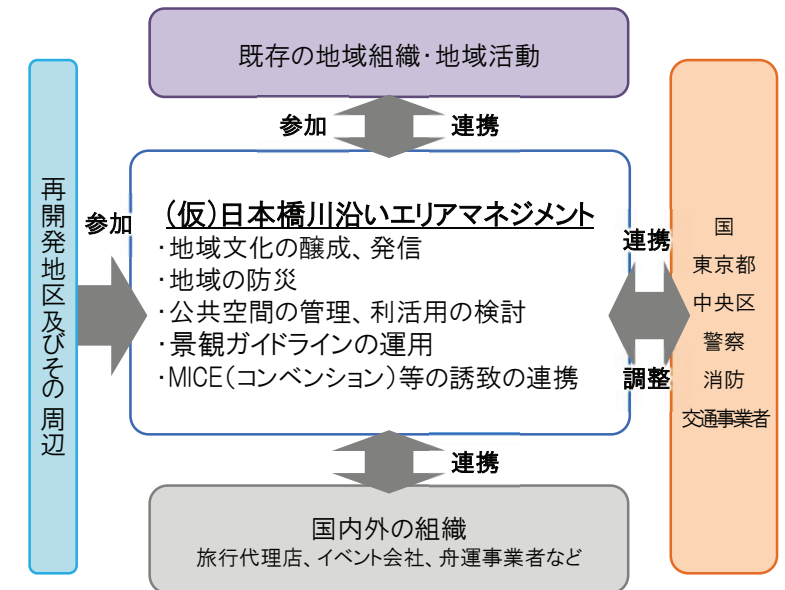
■「首都高地下ルート及び工事の流れ・スケジュール」(首都高速道路日本橋区間地下化事業パンフレット(令和2年10月)より)



日本橋川沿いエリア共通の取組

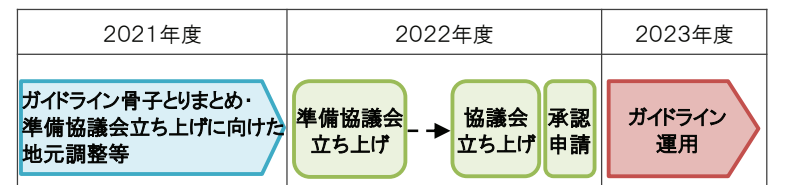
- 日本橋川沿い5地区の連携による水辺空間の創出
- 首都高地下化の実現に向けた協力
- 官/民/地元および日本橋川沿い5地区の連携による「(仮)日本橋川沿いエリアマネジメント」の設置

＜エリ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＞

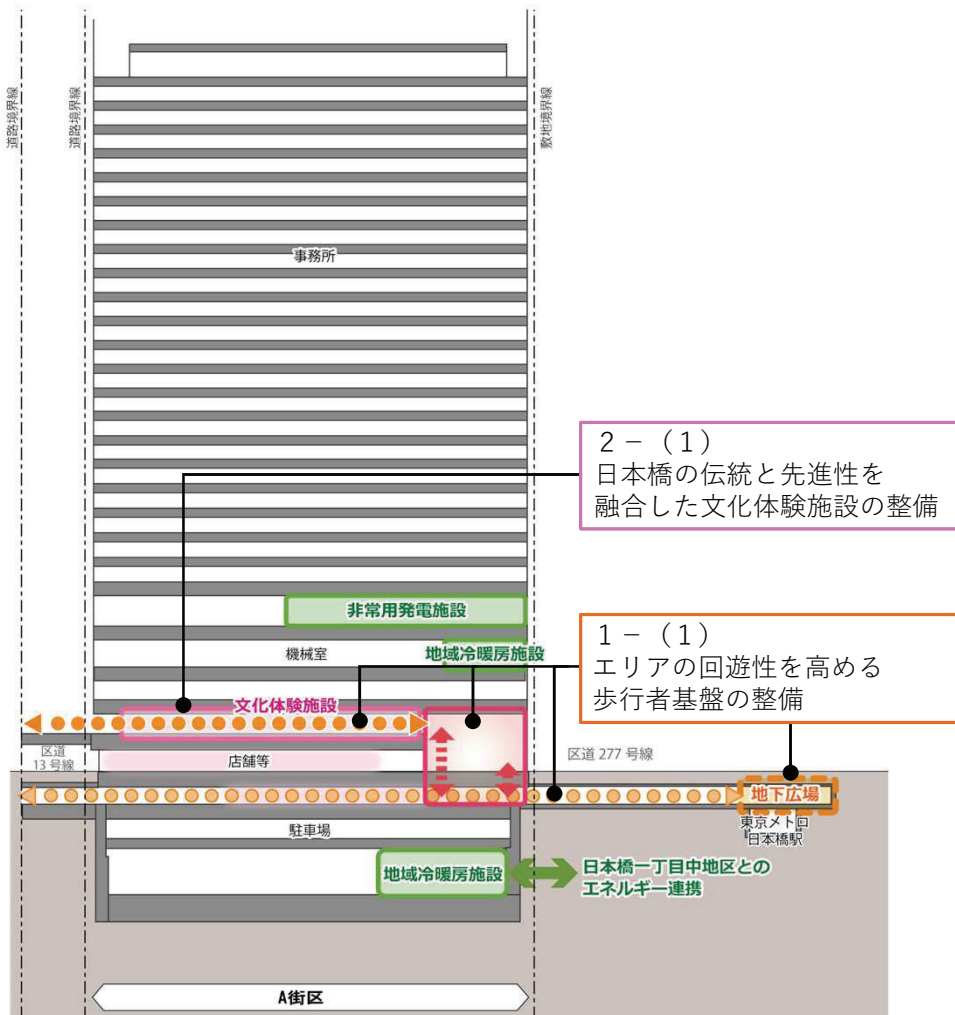


※上記スケジュールは想定です。関係者等との協議により変更となる可能性があります。

1 日本橋川沿いの連続的な水辺空間と 歩行者基盤の整備

- (1) エリアの回遊性を高める歩行者基盤の整備
- (2) 日本橋川沿いの賑わいある水辺空間と交流空間の整備
- (3) 首都高地下化の実現に向けた協力

a - a' 断面イメージ

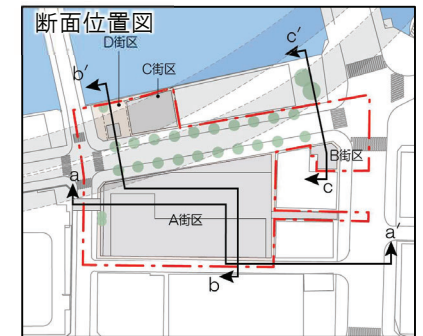
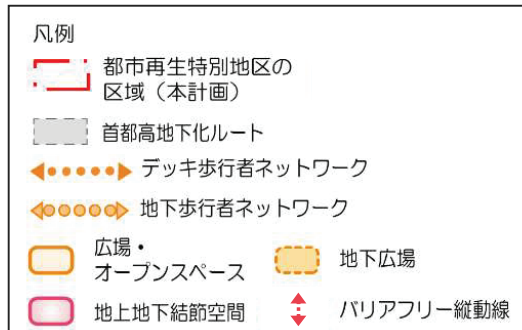


2 都心型複合MICE拠点形成を支える都市機能の導入

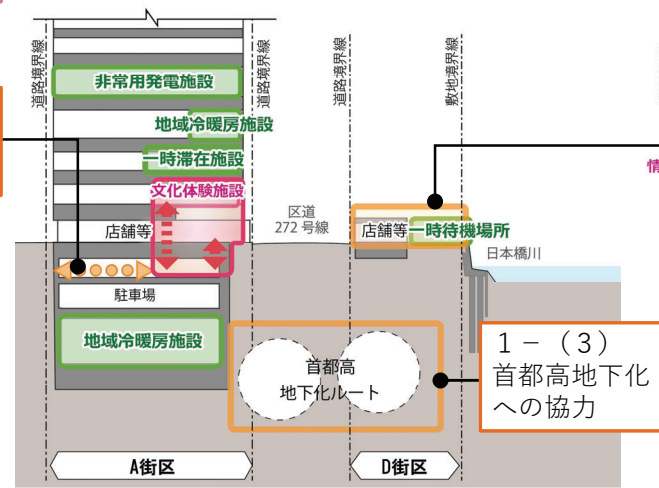
- (1) 日本橋の伝統と先進性を融合した文化体験施設の整備
- (2) 名橋「日本橋」に面する立地をいかした
情報発信・交流施設の整備

3 環境負荷低減と防災対応力強化

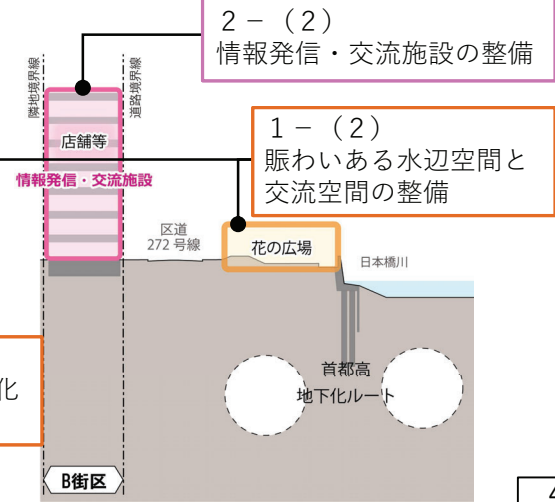
- (1) 環境負荷低減に向けた取組
- (2) 地域の防災対応力強化に向けた取組



b - b' 断面イメージ



c - c' 断面イメージ



1 日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者基盤の整備

※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。

(1) エリアの回遊性を高める歩行者基盤の整備

【まちづくりの将来像】

日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン2021
(令和3年6月 中央区)

- 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を整備
- 地上・地下・デッキレベルのネットワークの強化により、歩行者の回遊性の向上とバリアフリー動線を整備

【現状・周辺開発の方向性】

- 八重洲一丁目北地区及び日本橋一丁目中地区により、日本橋川沿いエリアの地上の歩行者ネットワークが強化され、回遊性が向上
- 八重洲一丁目北地区等の周辺開発により東京駅からの地下接続がなされ、日本橋方面へのアクセス性が向上

【当地区に期待される整備の方向性】

- 地区間の回遊性を向上させる地上の歩行者ネットワークの整備
- 東京駅方面から日本橋方面へ向かう地下歩行者ネットワークと地上・地下を結節する縦動線の整備

周辺開発との連携を通じて、
日本橋川沿いエリアの回遊性の向上に寄与



(日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン2021より)

1 日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者基盤の整備

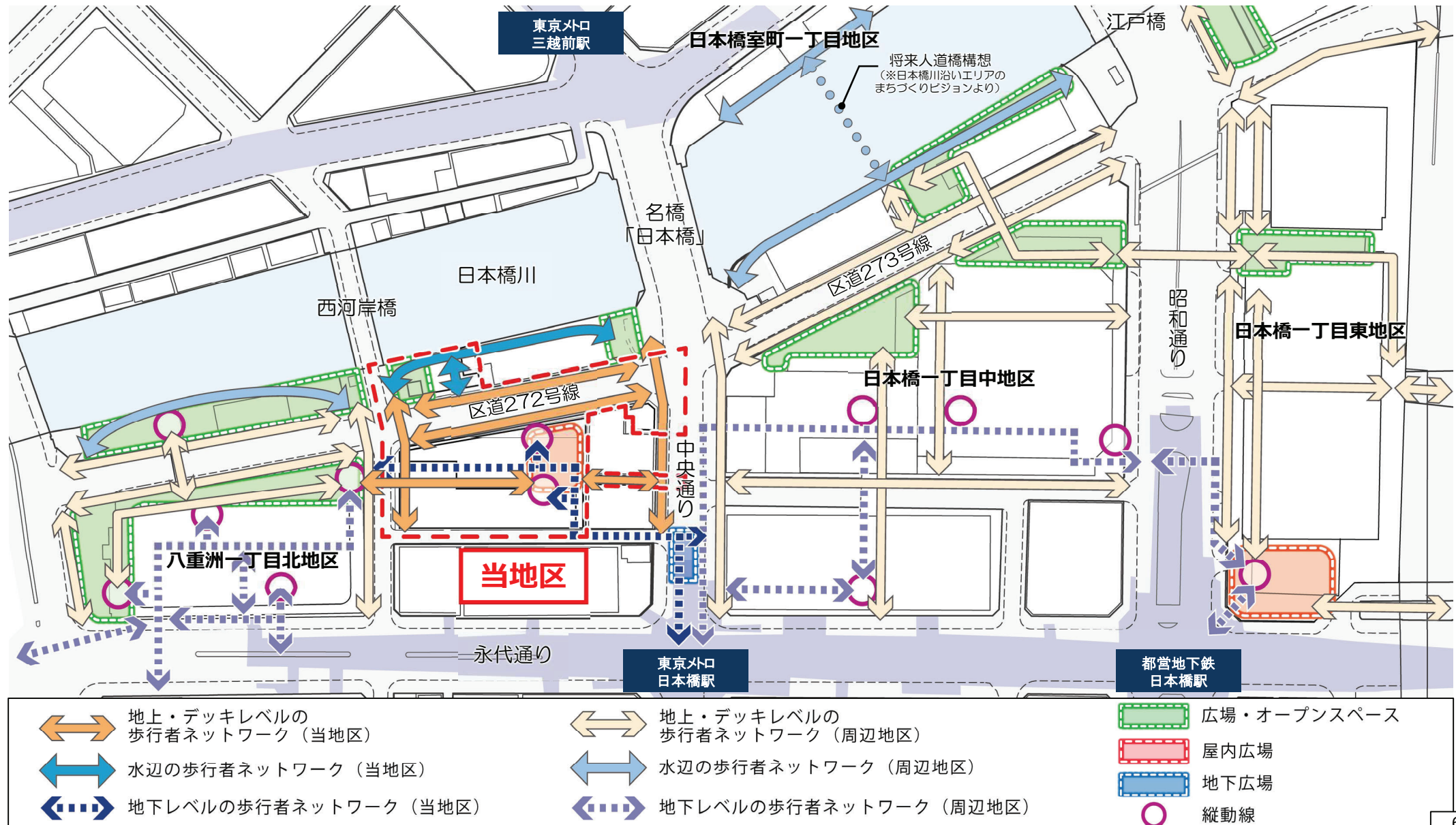
※計画内容は、今後の詳細検討及び 関係機関協議により変更される場合があります。

■ 日本橋川沿い5地区の連携による駅・まち・川を繋ぐ地上・地下・デッキレベルの歩行者ネットワークの整備

○上位計画に基づき、先行地区で整備予定の歩行者ネットワークと連携しながら、地上・地下・デッキレベルの歩行者ネットワークを整備

○当地区において整備する歩行者ネットワークにより、名橋「日本橋」や中央通りへのアクセス性を向上

＜日本橋川沿いエリアにおける歩行者ネットワーク＞



1 日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者基盤の整備

※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。

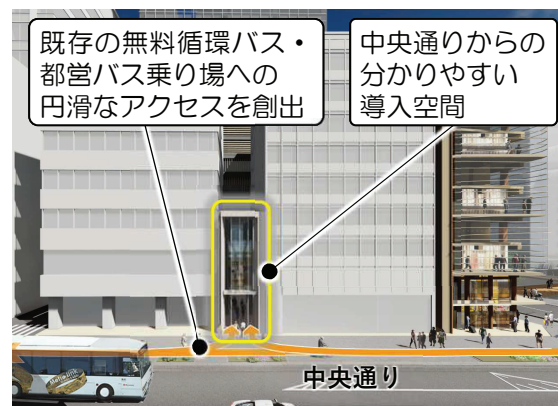
① 周辺開発と連携した重層的な歩行者ネットワークの整備

- 八重洲一丁目北地区と接続する地下通路・上空通路を整備し、東京駅方面から名橋「日本橋」へ至るアクセス性を向上
- 日本橋駅と接続する地下通路を整備し、街区間の回遊性を向上
- 建物内を貫通する歩行者通路を整備し、中央通りとの繋がりを強化
- 隣接地区の整備と併せて、区道272号線の幅員構成の見直し（歩道拡幅）と表層整備を実施

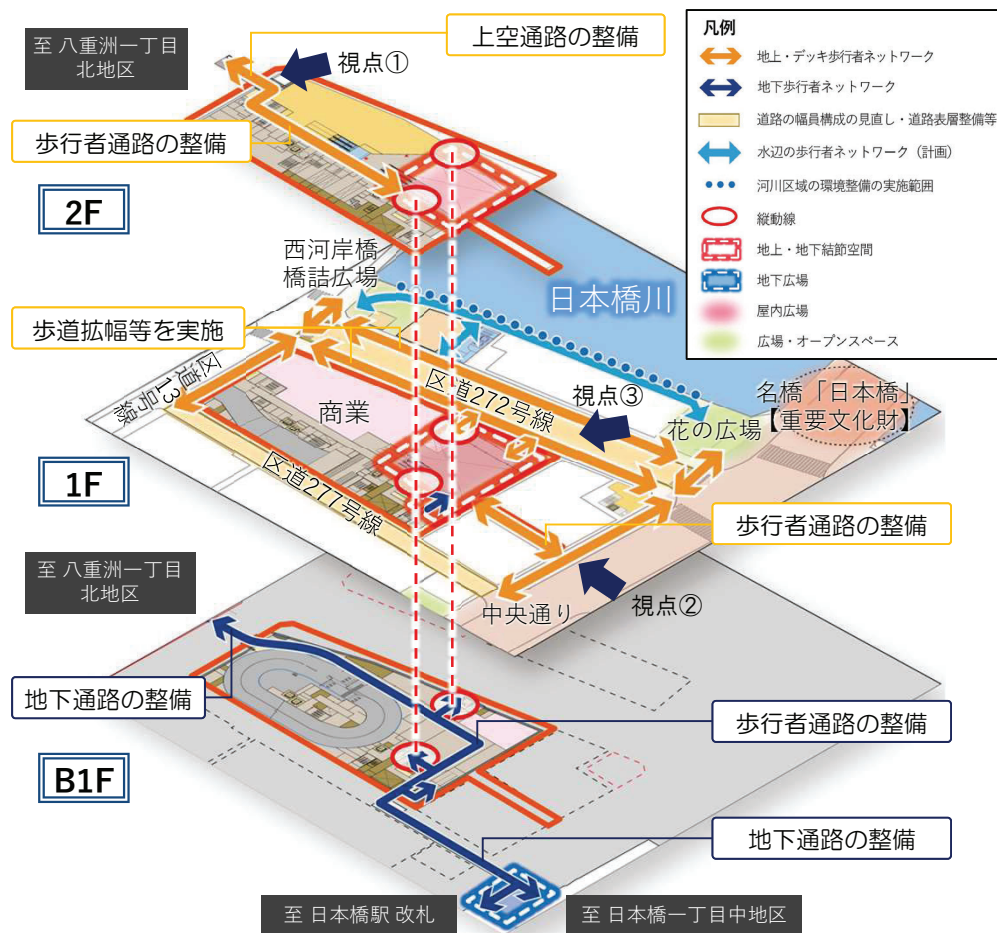
＜上空通路の整備イメージ 視点①＞



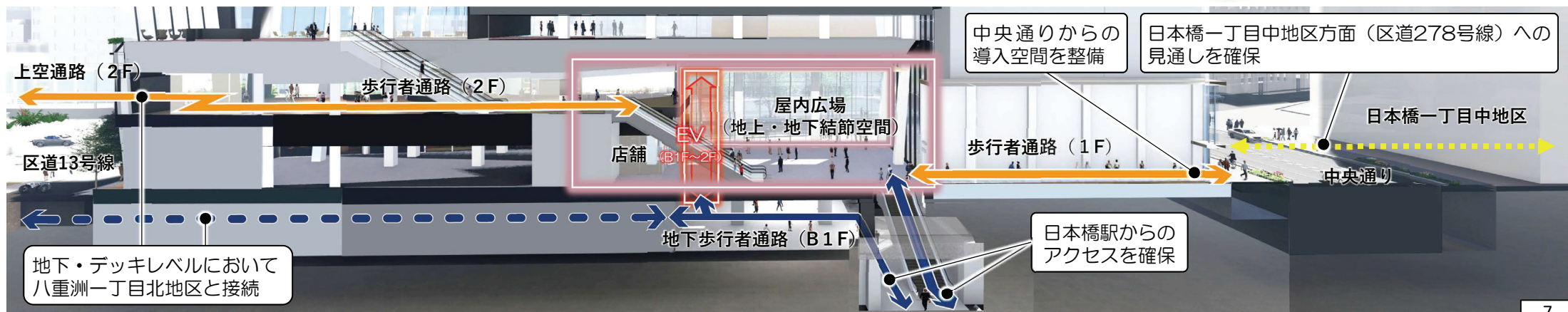
＜導入空間の整備イメージ 視点②＞



＜当地区における歩行者基盤の整備イメージ＞



＜地下・地上・デッキレベルの歩行者ネットワークの整備イメージ＞



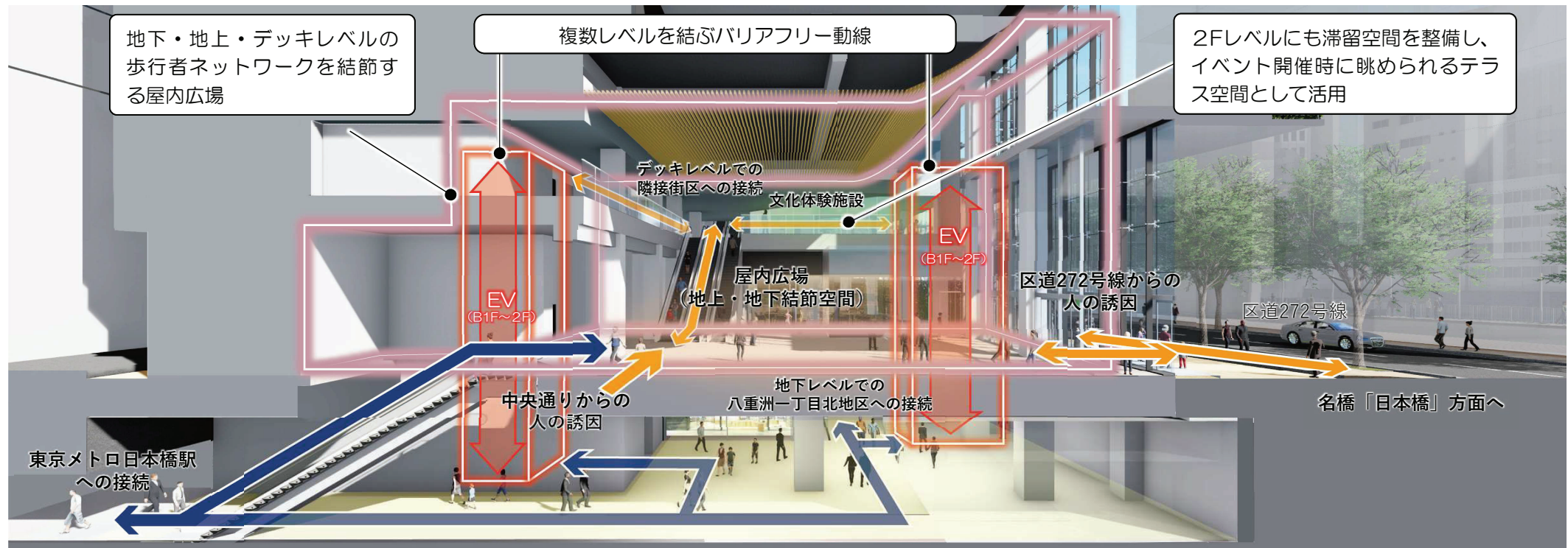
1 日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者基盤の整備

※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。

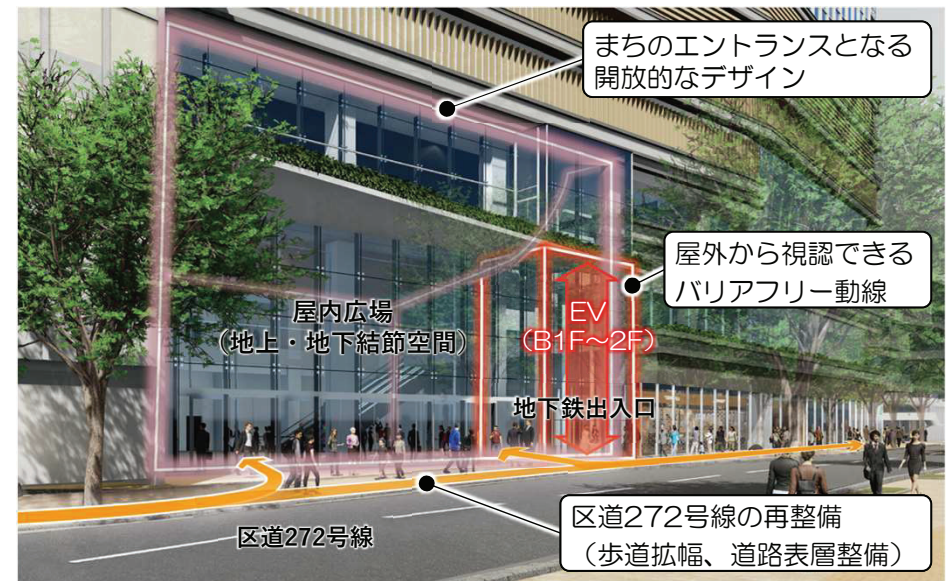
② 名橋「日本橋」・日本橋川方面からのエントランスとなる 屋内広場の整備(約800㎡)

- 名橋「日本橋」へ向かう動線上に、重層的な歩行者ネットワークを結節する
屋内広場(1F/2F合計 約800㎡)を整備
- 屋内広場は、吹抜のある開放的な空間とし、まちに開かれたデザインとす
ることによって、縦動線の視認性を向上
- 全天候型となる屋内広場の整備により、天候・四季によらない恒常的な賑
わいを形成

＜屋内広場の整備イメージ＞



＜整備イメージ 視点③＞



1 日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者基盤の整備

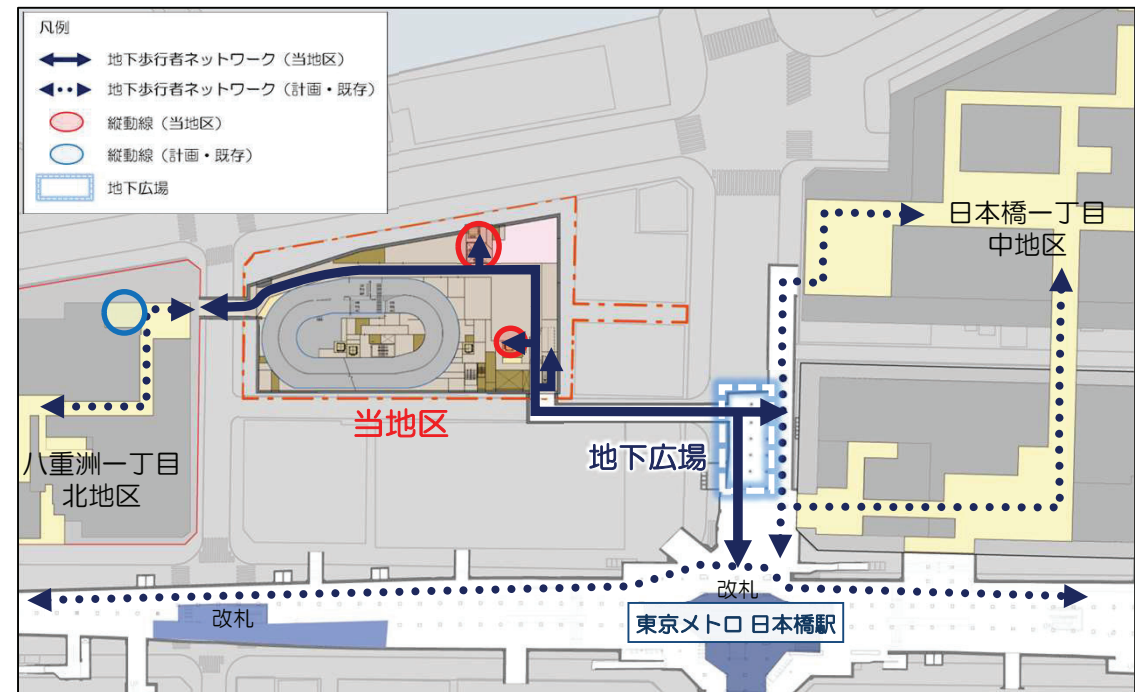
※計画内容は、今後の詳細検討及び 関係機関協議により変更される場合があります。

③ 地下レベルの歩行者ネットワークの結節点となる地下広場の整備(約230㎡)

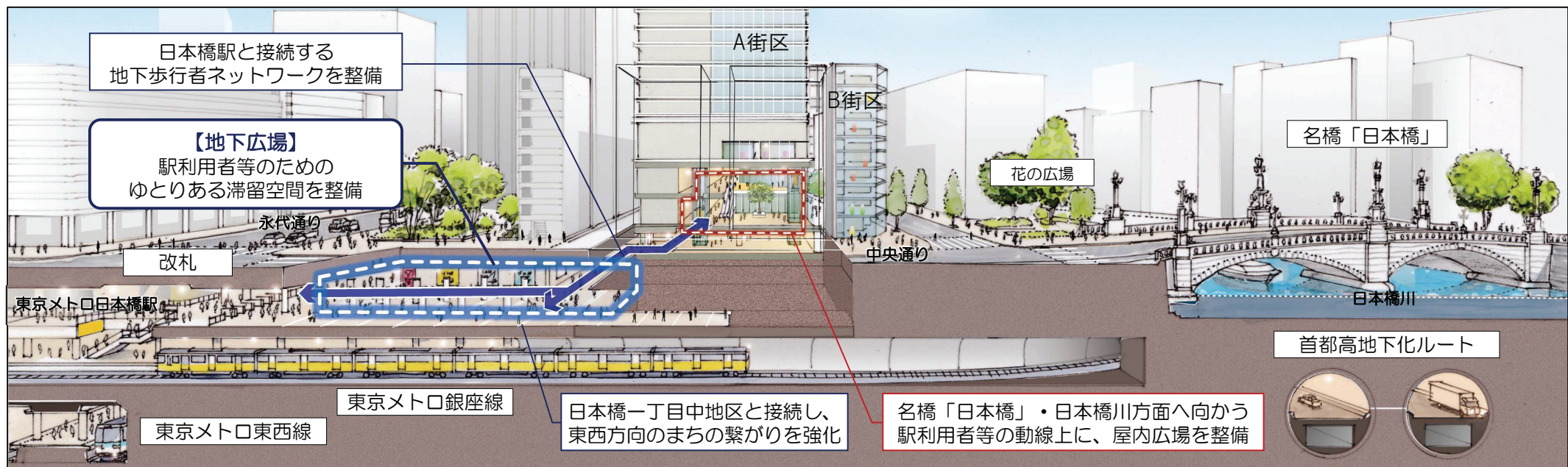
○東京メトロ東西線/銀座線日本橋駅の地下空間を拡張し、地下広場(約230㎡)を整備することで、駅利用者等のためのゆとりある滞留空間を整備

○隣接する日本橋一丁目中地区で整備予定の地下通路とも接続し、中央通りを挟んだ東西方向のまちの繋がりを強化

＜地下レベルの歩行者ネットワークの整備イメージ＞



＜地下広場の整備イメージ＞



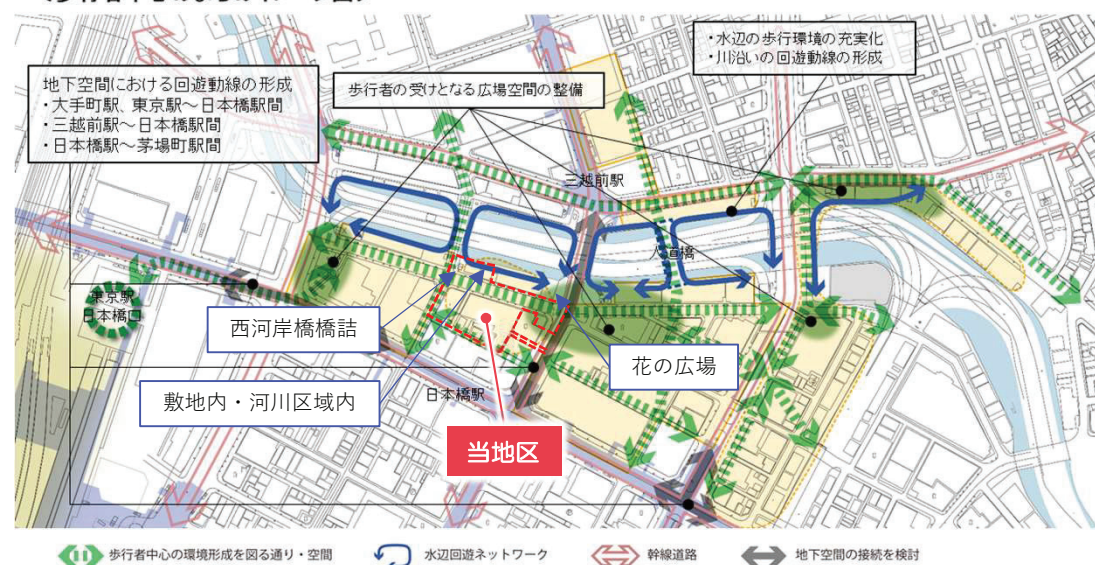
(2) 日本橋川沿いの賑わいある水辺空間の整備

【まちづくりの将来像】 日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン2021 (令和3年6月 中央区)

○ 歴史や水辺に配慮したオープンスペースネットワークの形成

- 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を整備
- 日本橋川沿いについては歩行環境に配慮しつつ、親水性の高いヒューマンスケールなオープンスペースを展開
- 川沿いのオープンスペースに面して建物低層部などを配置し、公共施設(道路、河川等)を含めて、建物とオープンスペース等が一体となったにぎわい空間を形成
- 水辺空間の形成にあたっては、名橋「日本橋」や西河岸橋をいかした地区間で連携した広場を形成

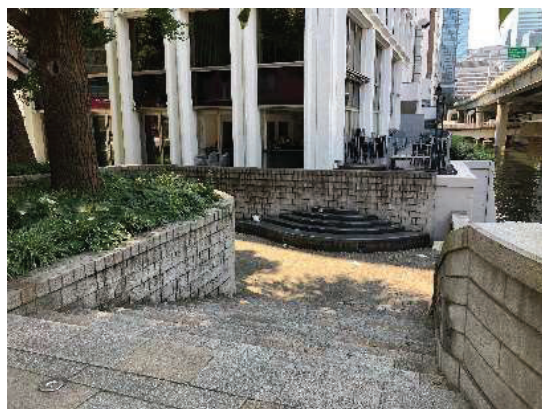
<歩行者中心のまちのイメージ図>



【現状・課題】

○花の広場(名橋「日本橋」橋詰)

- 死角が多く、人が憩える場となっていない。
- バリアフリー対応となっていない。



利用者の少ない花の広場

○西河岸橋橋詰

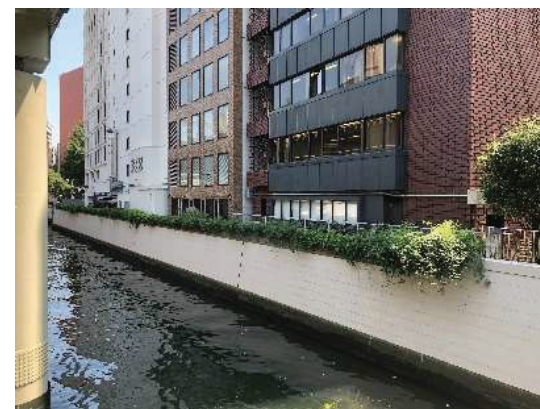
- ガスガバナと消防団施設が、水辺にアクセスする際に支障する。



水辺の歩行者ネットワークを支障する施設が立地

○敷地内・河川区域内

- 川に背を向けた中低層の建築物が立ち並び、人々が水辺に近づくことができない。



人が立ち入ることのできない川沿い

※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 エリアマネジメントを通じた公共空間の利活用

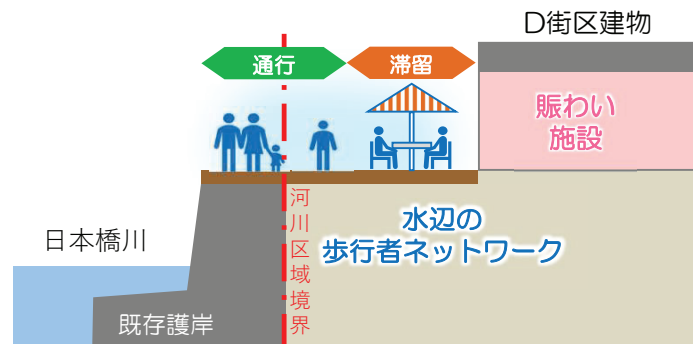
- ## ＜川沿いの賑わい創出のイメージ 視点①＞



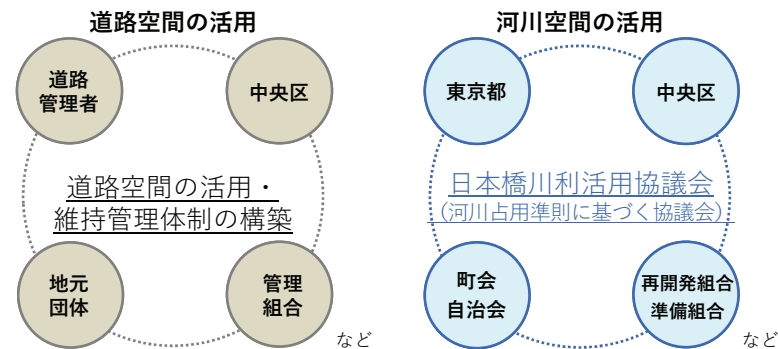
- ## 【河川空間の活用】

- 日本橋川利活用協議会等を通じて、公有地・民間敷地の一体的な交流空間の創出を図るとともに、日本橋川沿いの美観を形成

＜河川空間の整備イメージ＞



＜道路空間・河川空間の活用に向けた体制イメージ＞



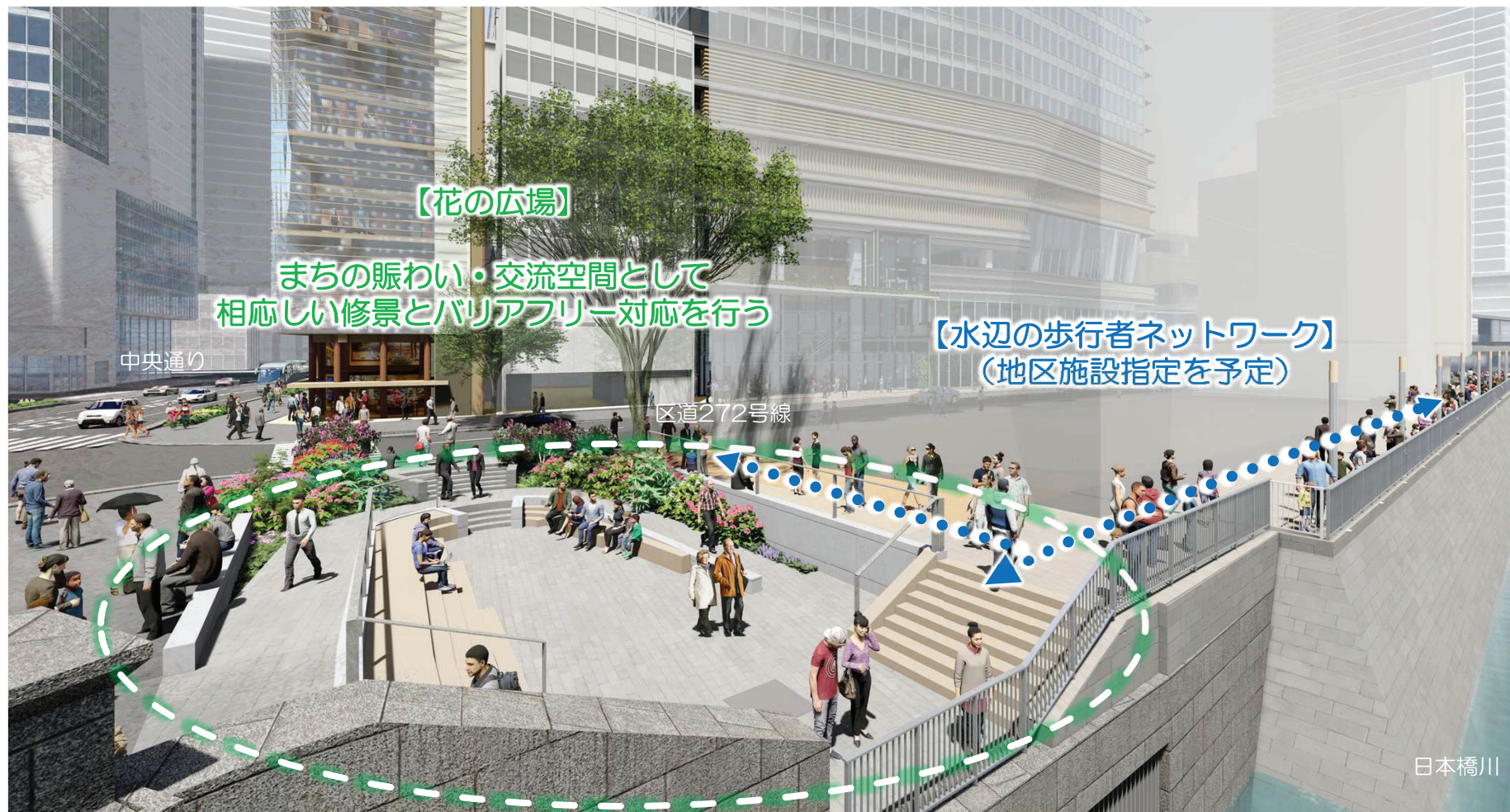
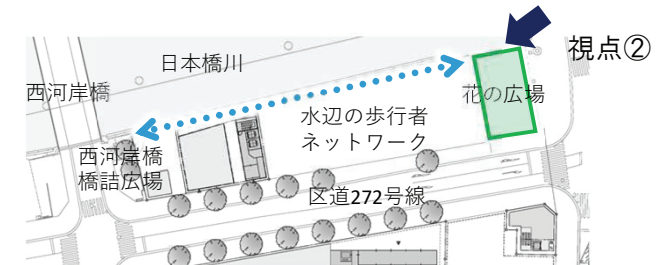
1 日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者基盤の整備

※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 花の広場(名橋「日本橋」橋詰)の再整備(約280㎡)

- 隣接敷地と協調し、名橋「日本橋」や日本橋川を身近に感じられる空間性をいかした親水空間を整備
- まちの賑わい・交流空間として相応しい修景とバリアフリー対応を実施
- 隣接敷地と協調し、日本橋川沿いの連続的な歩行者空間を整備

＜花の広場～日本橋川沿いの整備イメージ 視点②＞



※花の広場の整備イメージは確定したものではなく、詳細について道路管理者や中央区、地元団体と継続的に調整・検討します。

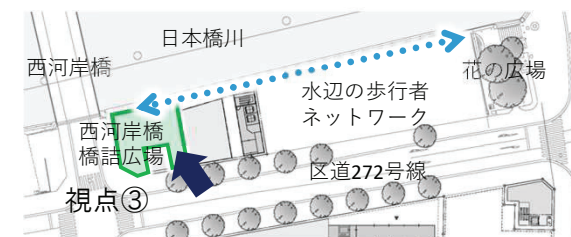
1 日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者基盤の整備

※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。

④ 西河岸橋橋詰の再整備(約200㎡)

○橋詰に整備されている既設施設(ガスガバナおよび消防団施設)を移設・再整備

○道路内にある橋詰広場と敷地内を一体的に整備し、川沿いの広場空間を創出



＜西河岸橋橋詰の整備イメージ 視点③＞



1 日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者基盤の整備

※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) 首都高地下化の実現に向けた協力

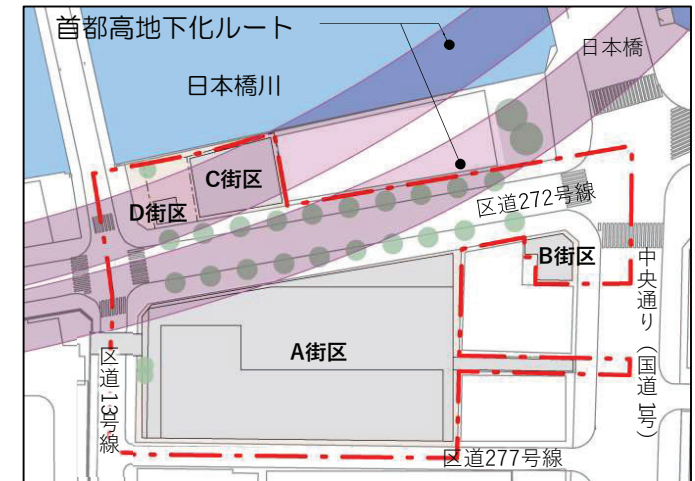
■ 首都高地下化の取組への協力内容

【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】

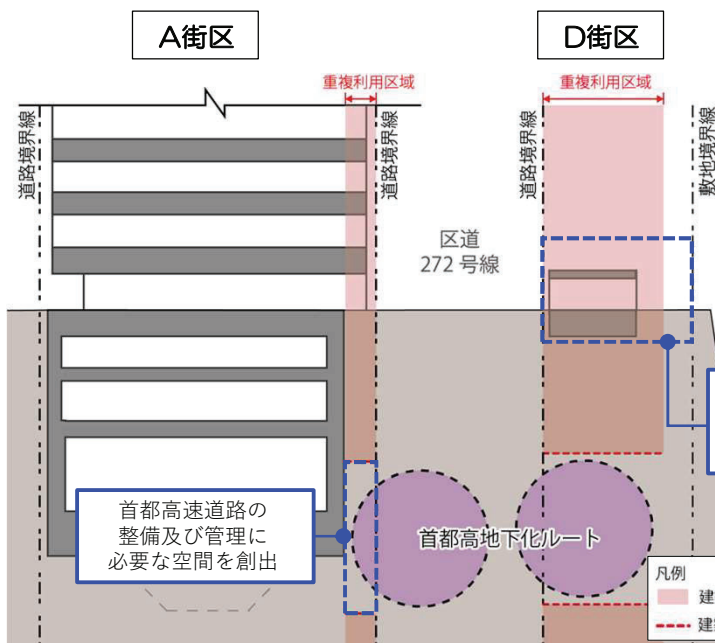
○市街地再開発事業による敷地の集約と建物の高層化を図りながら、首都高地下化に協力

- A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
C街区・D街区 : 首都高地下化ルートを考慮した構造形式、荷重条件での建物整備
共通 : 首都高地下化の工事工程を踏まえ、既存の建物解体に着手し、円滑な事業の実施に協力

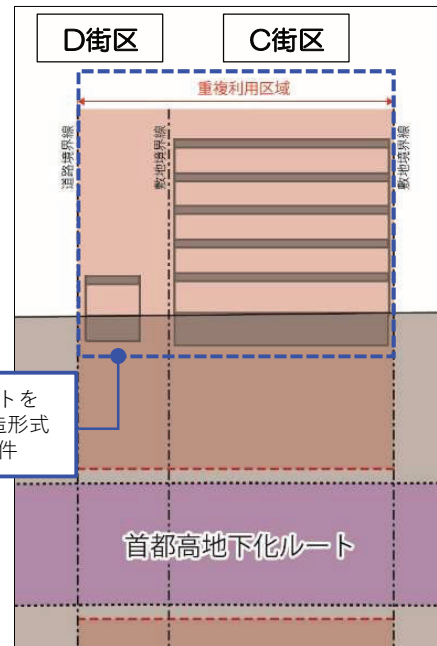
＜首都高地下化ルート 平面イメージ＞



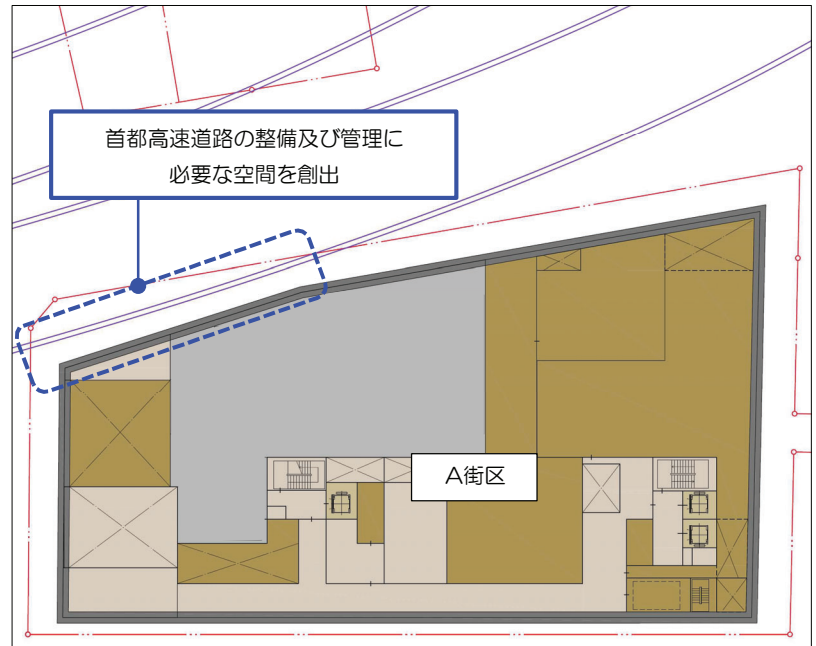
＜A街区・D街区 南北方向断面イメージ＞



＜C・D街区 東西方向断面イメージ＞



＜地下3階平面イメージ＞



※上記の内容は、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。

2 都心型複合MICE拠点形成を支える都市機能の導入

※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。

- (1) 日本橋の伝統と先進性を融合した文化体験施設の整備
- (2) 名橋「日本橋」に面する立地をいかした情報発信・交流施設の整備

【まちづくりの将来像】

- 「世界一のビジネス都市」の実現のために、国際的なMICE誘致を積極的に推進 ※1
- 川沿い5地区で連携し、各地区の特色をいかした日本橋川交流拠点の段階的な形成及び多様な都市機能の集積 ※2
- エリアに創出される公共施設の利活用や、相互に連携したMICEイベントの誘致などによるエリア価値の向上 ※2

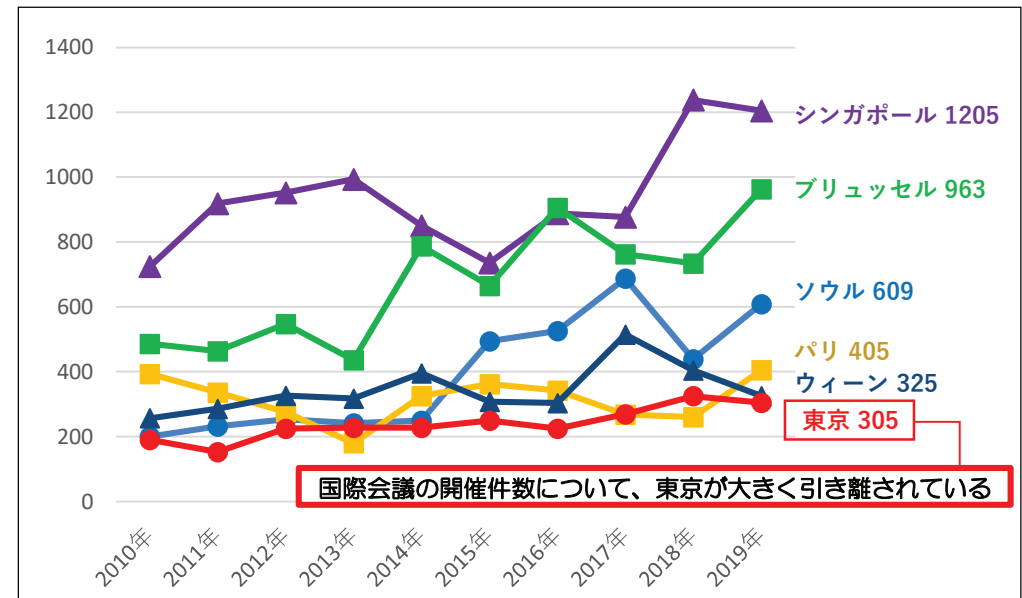
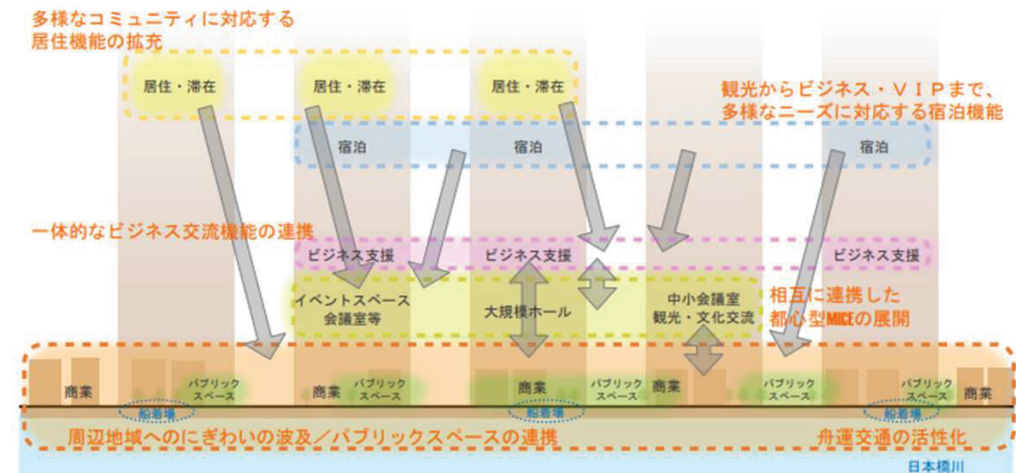
※1 東京MICE誘致戦略（2015年7月 東京都）

※2 日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン2021（2021年6月 中央区）

【現状・課題】

- 日本橋川沿いエリアにおける先行地区の再開発では、カンファレンスやビジネスサポート施設などのMICE関連施設の整備が進められている。
- MICEの誘致にあたっては、ビジネス交流支援の整備に加え、開催地ならではの魅力・伝統文化の活用が重要であるが、日本橋川沿いエリアでは、文化交流の機能が未整備。
- シンガポールやソウルなどアジアの競合都市と比較して、東京の国際会議の件数は伸び悩み、大きく引き離されている。

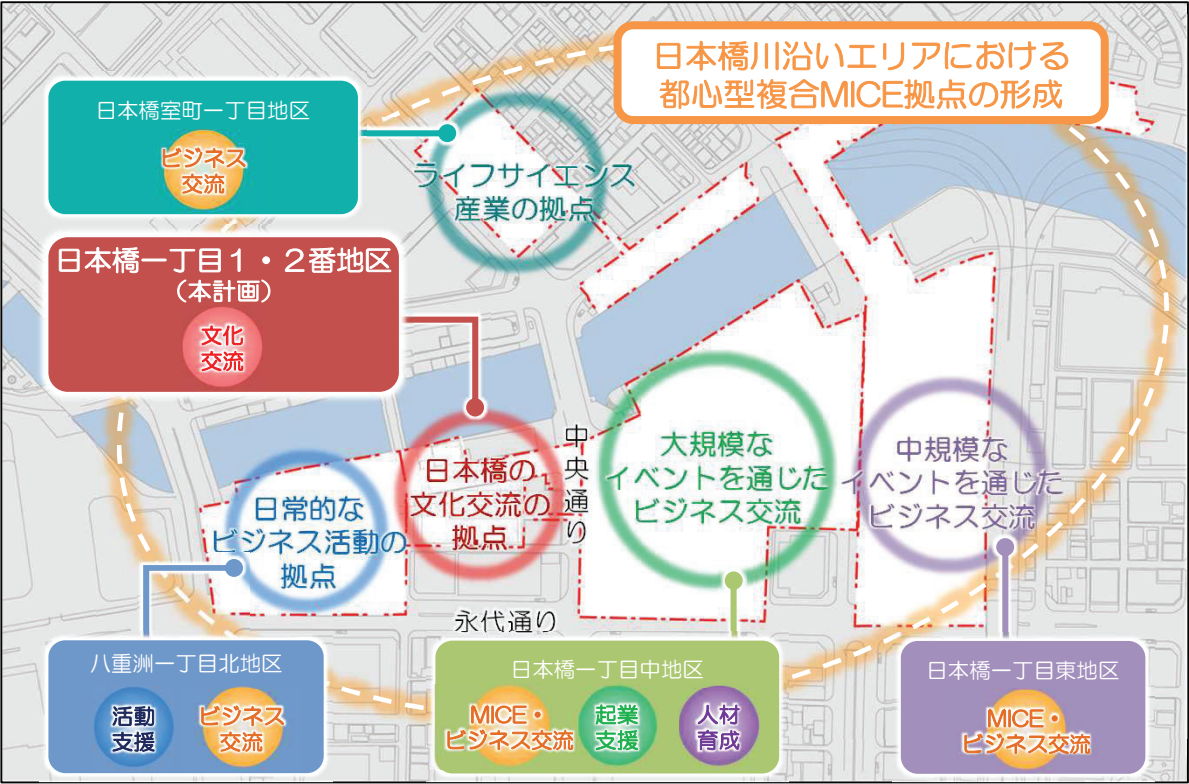
日本橋川交流拠点の形成イメージ



都市別の国際会議開催件数（「2019年国際会議統計」より作成）

■ 日本橋川沿いエリアにおける機能連携イメージ

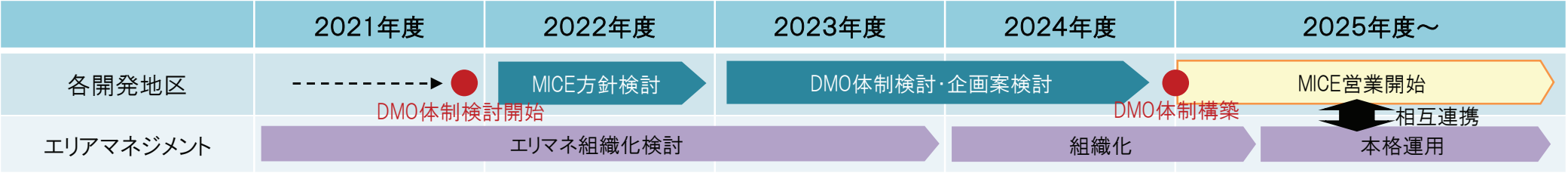
- 先行地区で整備予定のカンファレンスやビジネスサポート施設などのMICE関連施設の整備に加えて、当地区A街区では、伝統と先進性を融合した文化体験施設を約700㎡整備
- 日本橋や日本橋橋詰の「花の広場」からの視認性やアクセス性をいかして、当地区B街区では、情報発信・交流施設を約300㎡整備
- 当地区での施設整備を通じて、エリア全体での総合的なMICE機能の強化を図り、都心型複合MICE拠点を形成



■ 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組を行う。

<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。

2 都心型複合MICE拠点形成を支える都市機能の導入

※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。

① A街区 文化体験施設の整備(約700㎡)

○MICE開催地に期待される「開催地ならではの魅力・伝統文化」を提供する場として、文化体験施設を整備

○日本橋が備える歴史・伝統・文化を学ぶ文化体験プログラムの提供や、歴史・伝統・文化と最先端のテクノロジーとの融合などを通じた新しい文化体験を提供

A街区 文化体験施設の整備(約700㎡)

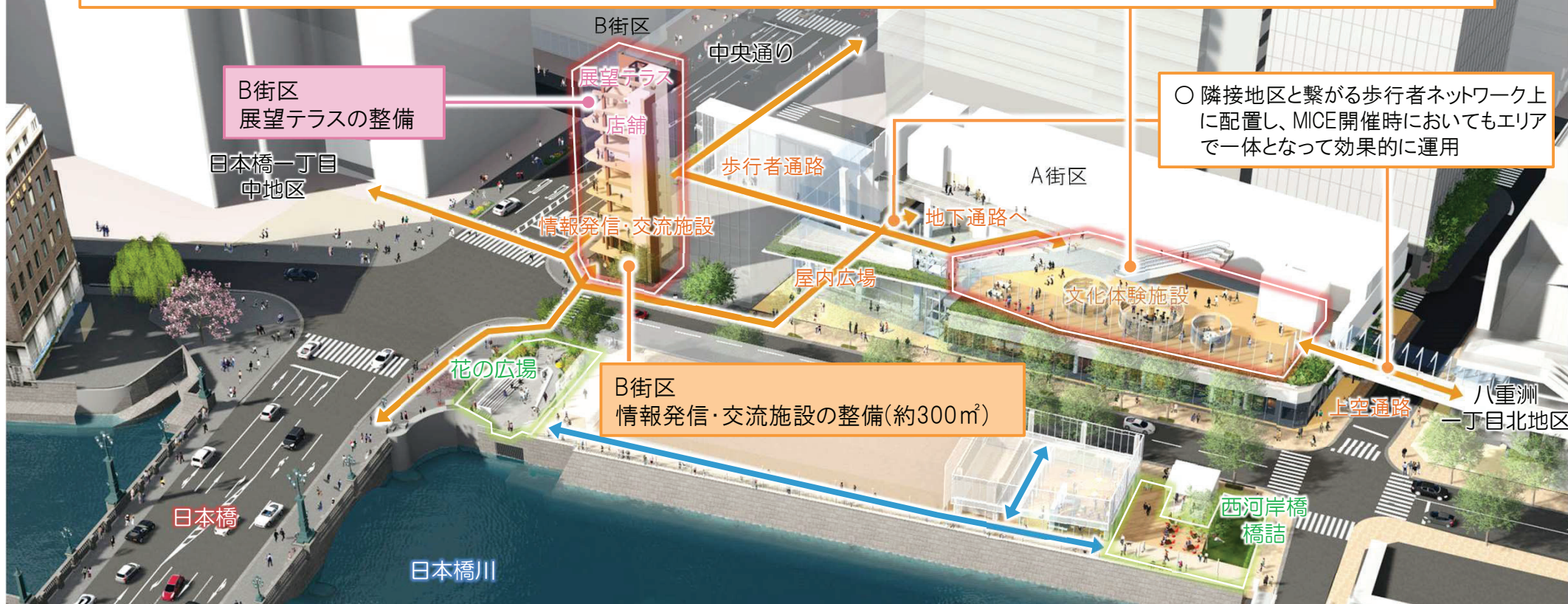


【「日本橋」×「テクノロジー」の文化体験の提供】

○ 最先端ICT(VR/AR等)などの活用により、時代ごとの日本橋を再現したバーチャル体験の提供

【文化体験プログラムの提供】

○ 日本橋に集積する老舗店舗等と連携した文化体験プログラムの提供



※花の広場の整備イメージは確定したものではありません。詳細について道路管理者や中央区、地元団体と継続的に調整・検討します。

2 都心型複合MICE拠点形成を支える都市機能の導入

※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 B街区 情報発信・交流施設の整備(約300㎡)

○歩行者が集まる名橋「日本橋」や花の広場からの視認性・アクセス性に優れた位置に情報発信・交流施設を整備

○名橋「日本橋」や日本橋川との近接性を活かし、施設内にテラス空間等を整備することで、日本橋ならではの賑わいを創出



※花の広場の整備イメージは確定したものではありません。詳細について道路管理者や中央区、地元団体と継続的に調整・検討します。

(1) 環境負荷低減に向けた取組

① 建物の省エネルギー化等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る。
- 東京都建築物環境計画書制度における段階3を目指す。
- CASBEEのAランクを確保し、Sランクを目指す。
- 高層部のオフィスにおいては、ZEB Oriented相当を目指す。

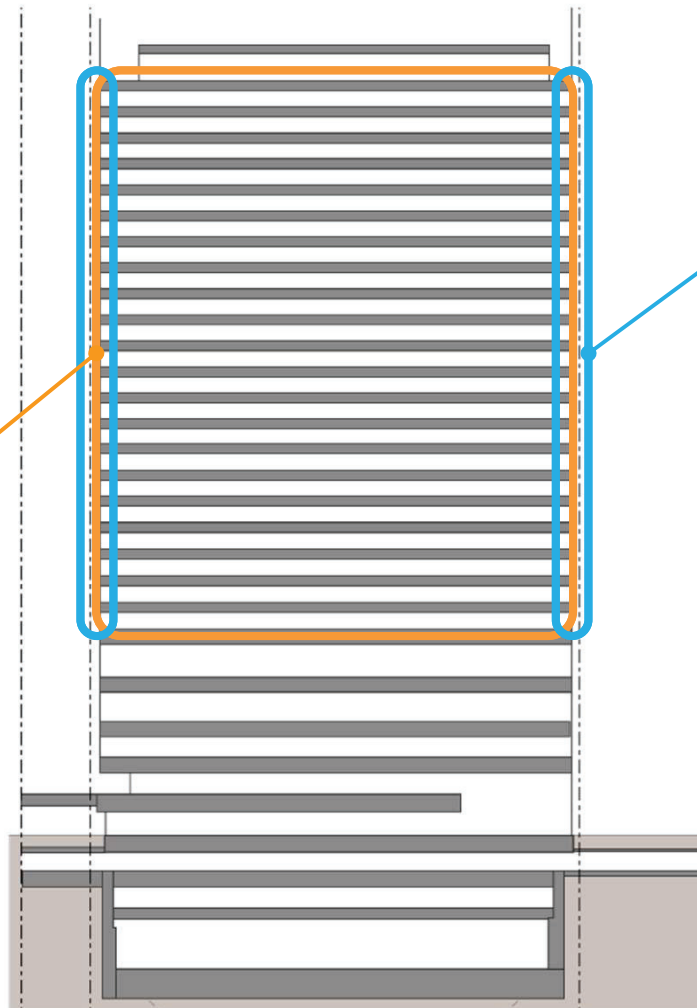
<環境負荷低減の取組イメージ>

エネルギーの効率利用と省エネルギー

- ・ 高効率なDHCから熱供給
- ・ エネルギーの面的利用によるCO2削減
- ・ 室内CO2濃度による外気導入量の最適制御
- ・ 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濃度による換気量制御
- ・ 高効率なファンやポンプの採用
- ・ 大温度差送水システムによる搬送動力低減
- ・ 変流量制御
- ・ 変風量制御
- ・ BEMS導入
- ・ エネルギー計測単位細分化・見える化

水資源の有効活用

- ・ 雨水利用
- ・ 空調ドレン水等の再利用



熱負荷の低減

- ・ Low-Eペアガラスの採用
- ・ 外壁断熱性能の向上
- ・ カーテンウォールの工夫による熱負荷低減

ヒートアイランド現象の抑制

- ・ 敷地内の緑化
- ・ 高反射性塗料の実施
- ・ 保水性舗装の検討・実施
(敷地内/区道272号線/区道277号線)

自然エネルギーの利用

- ・ 太陽光発電設備の設置
- ・ 昼光利用

日本橋川の水質改善

- ・ 雨水の部分分流化の検討

3 環境負荷低減と防災対応力強化

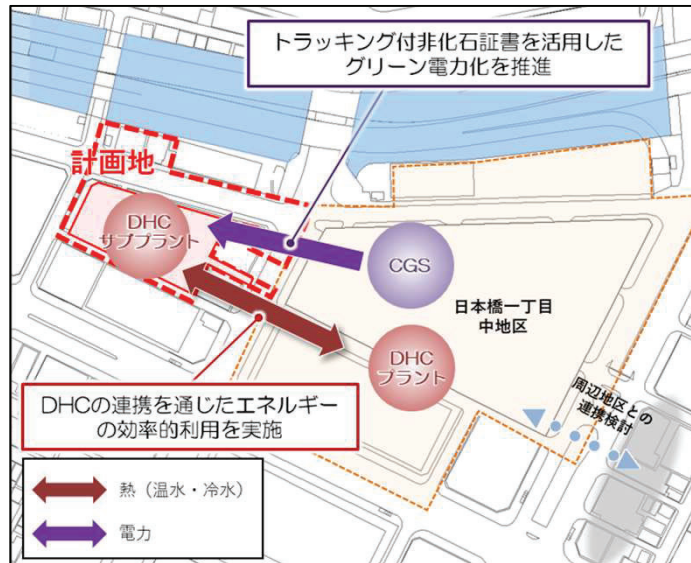
※計画内容は、今後の詳細検討及び 関係機関協議により変更される場合があります。

② エネルギーの面的利用の推進による環境負荷低減の実施

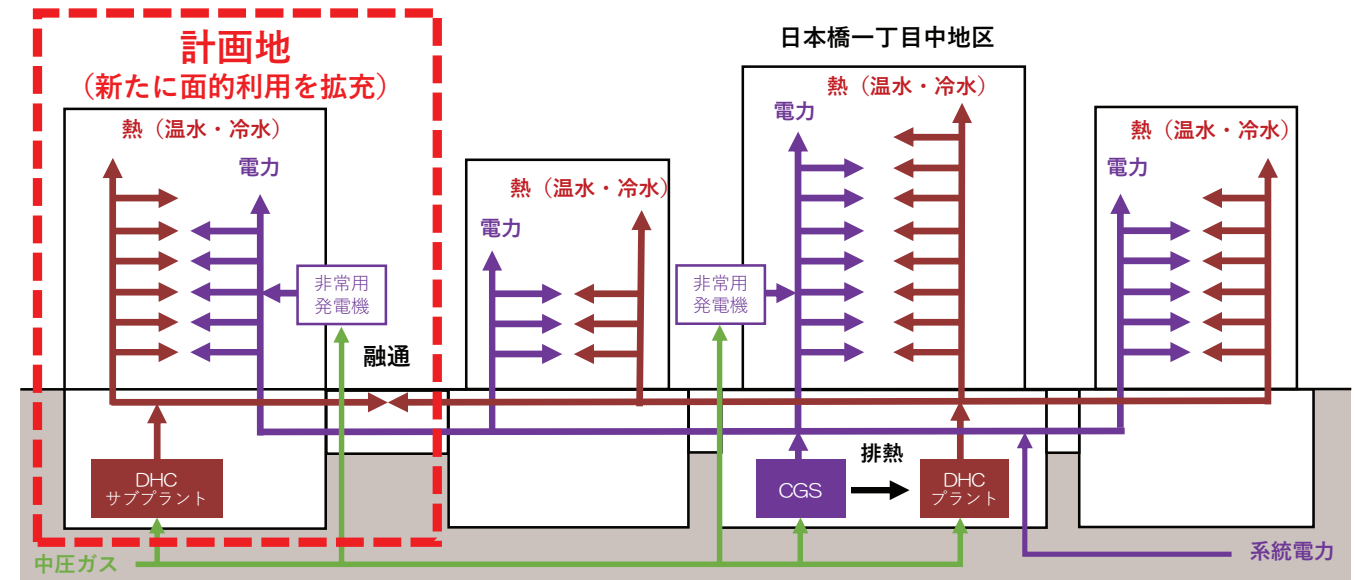
○日本橋一丁目中地区とのエネルギーの面的利用により、地域全体でのエネルギーの効率的利用を促進

○日本橋一丁目中地区を介して供給を受ける系統電力については、トラッキング付非化石証書を活用してグリーン電力化を推進

＜エネルギー供給概念図＞



＜熱・電力供給概念図＞



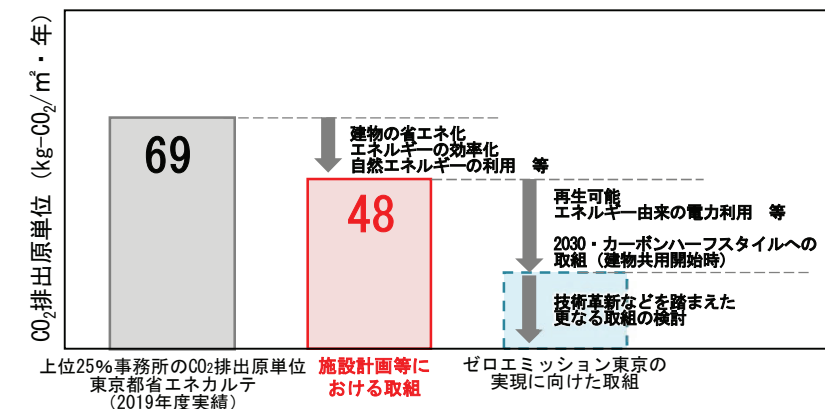
③ ゼロエミッション東京(2050年CO₂排出実質ゼロ)の実現に向けた脱炭素化への取組

○事務所用途について、施設計画等における取組により、48kg-CO₂/m²・年以下を目指すとともに、建物供用開始時には、再生可能エネルギー由来の電力利用等により、実質的なCO₂排出量の更なる低減を図る。

○本計画建物においては、今後の社会状況の変化や技術革新の状況を踏まえ、本提案内容にこだわらず、さらに効果的な取組の検討を継続し、ゼロエミッション東京の実現を目指す。

例) ・提案事業者による洋上風力発電や地熱発電等の再エネ新技術の活用や
新たな創エネ事業の展開の積極的な検討

＜事務所用途のCO₂排出量原単位の目標とゼロエミッション東京(2050年CO₂排出実質ゼロ)の実現に向けた取組＞

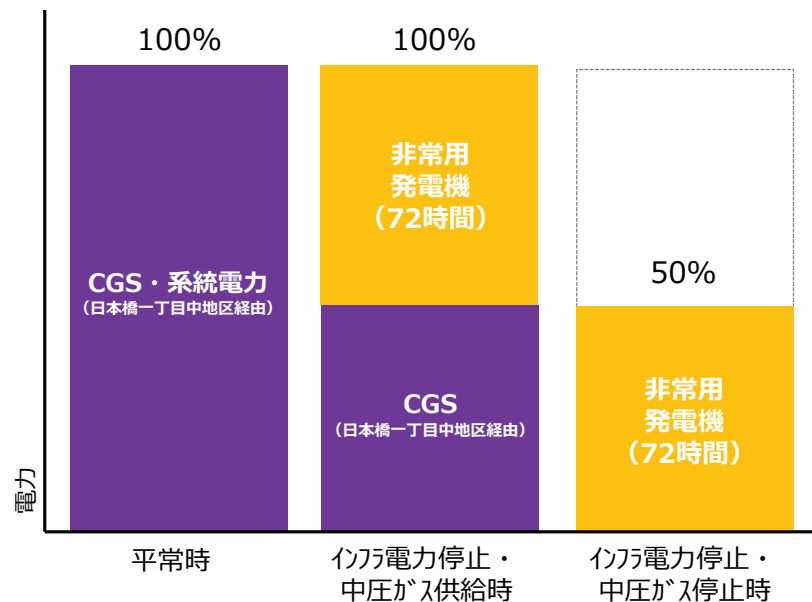


(2) 地域の防災対応力強化に向けた取組

■ 防災対応力強化に向けた取組

- 帰宅困難者の一時滞在施設(屋内)約900㎡、一時待機場所(屋外)約100㎡を確保し、防災備蓄倉庫(3日分)を整備することで、防災対応力を強化
- 日本橋一丁目中地区と連携し、災害に強い自立・分散型エネルギーネットワークの導入による電力の二重化を実施
- 非常用発電設備(オイル72時間・デュアルフューエル)の整備により、業務継続機能を強化

<災害時の電力確保目標>

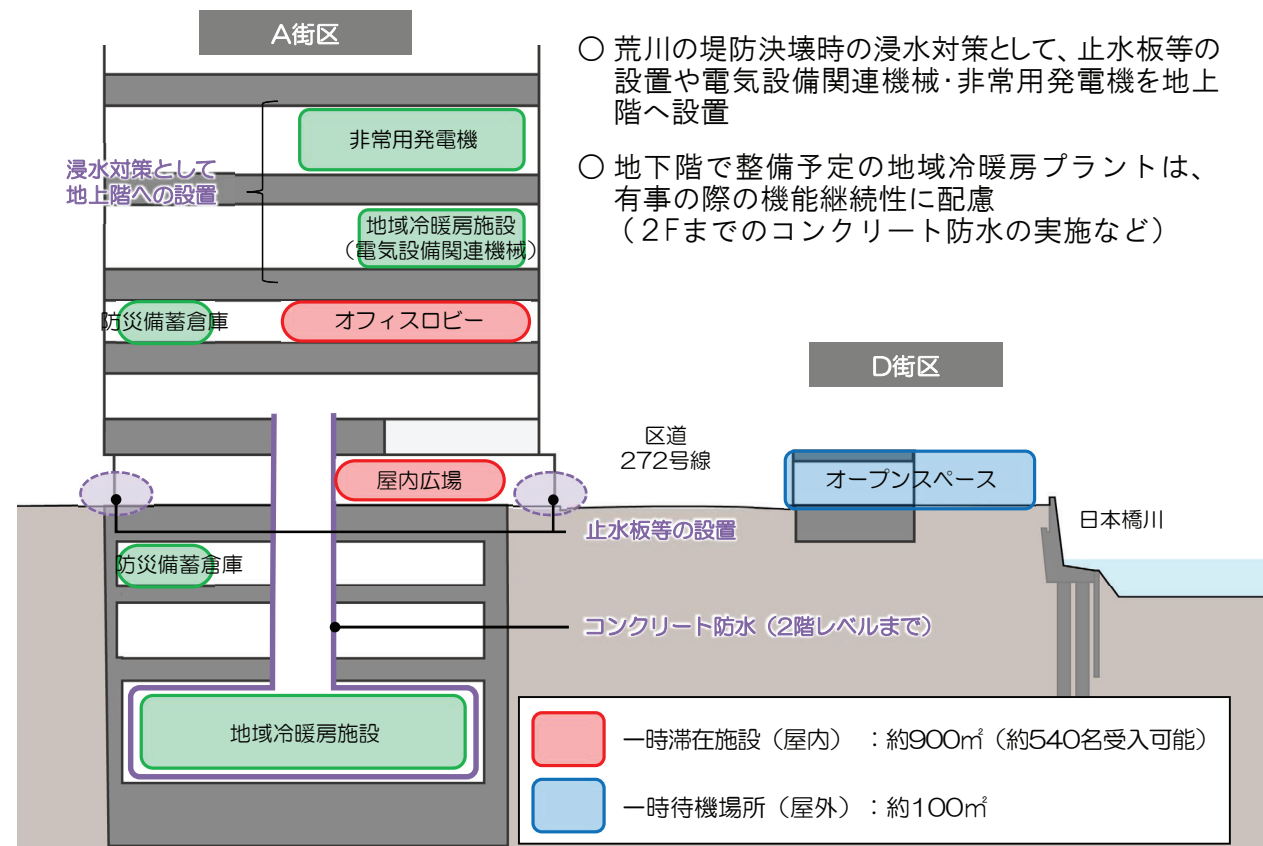


帰宅困難者受入スペースのイメージ



防災備蓄倉庫のイメージ

<整備イメージ>

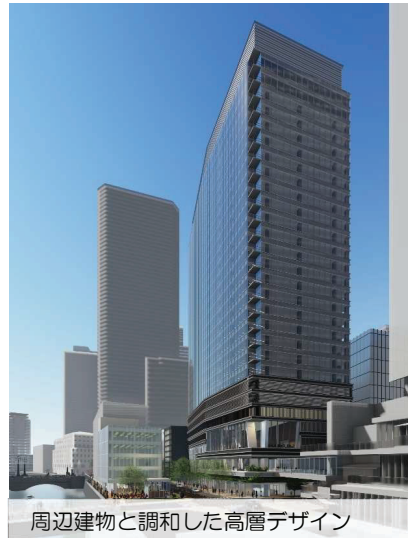


※ 位置、規模等については、今後変更となる可能性があります。

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 まちの「通り」や「町割り」に合わせた配棟計画により、周辺との調和を図る
- ② 周辺の街並みと調和した、日本橋駅前に相応しいメリハリのある景観を形成
- ③ 日本橋川沿いエリアの建物群として相応しい高層部のデザインとする



中景

複数敷地の特長を活かし、通りの魅力を高める沿道景観の形成

- ① 百尺(31m)の軒線・表情線を継承し、街並みの連続性に配慮した計画とする（中央通り）
- ② 街の新たな歩行者軸として相応しい、賑わいある街並みを形成（区道272号線）
- ③ 八重洲エリアから日本橋川へ至る快適な歩行者空間を整備（区道13号線）



近景

日本橋の地域性を高めるヒューマンスケールな賑わい景観の形成

- ① 日本橋の袂の立地を活かし、シンボリックな賑わい空間を整備
- ② 日本橋川沿いの賑わいや回遊性を高める親水空間を整備
- ③ エリア内の回遊性を高める路地的なパブリックスペースを整備



夜景

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

- ① 伝統と賑わいを感じられる質の高い夜間景観を形成

