

IV 都市の環境や機能の確保に関する資料

IV-1 都市再生特別地区の内容

1 計画概要

- 計画地 : 東京都中央区日本橋室町一丁目5番の一部、6・8番
- 都市計画用途地域等 : 商業地域、日本橋・東京駅前地区地区計画、防火地域、駐車場整備地区
- 基準容積率 : 800、700% (780% 加重平均)
- 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1.1ha
- 事業手法 : 第一種市街地再開発事業

■計画諸元

	全体	A街区	B街区	C街区	D街区
敷地面積*1	約6,830㎡	約4,800㎡	約430㎡	約240㎡	約1,360㎡
建築面積	約5,300㎡	約4,150㎡	約250㎡	約140㎡	約760㎡
延べ面積 [容積対象面積*2]	約116,950㎡ [約93,400㎡]	約114,500㎡ [約93,400㎡]	約650㎡ [約550㎡]	約300㎡ [約240㎡]	約1,500㎡ [約1,360㎡]
計画容積率*3	約1400% (約1310%)	約1950% (約1810%)	約130%	約100%	約100%
建築物の高さの 最高限度	-	高層部: 180m 低層部B: 35m	低層部A: 15m	低層部A: 15m	低層部A: 15m
建築物の最高 高さ/階数	-	約180m /地上36階・地下4階	約15m/地上3階	約15m/地上3階	約15m/地上3階
主要用途	-	店舗、事務所、住宅、 駐車場等	店舗等	店舗等	店舗等
駐車台数 (うち奇数)*4	約252台 (15台)	約251台 (14台)	-	-	約1台 (1台)
駐車バイク 台数	約9台	約7台	-	-	約2台
駐輪台数	約264台(公共的駐輪 場約62台含む)	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	(善工) 2022年度～(竣工) A街区: 2026年度 B・C・D街区: 2028年度以降				

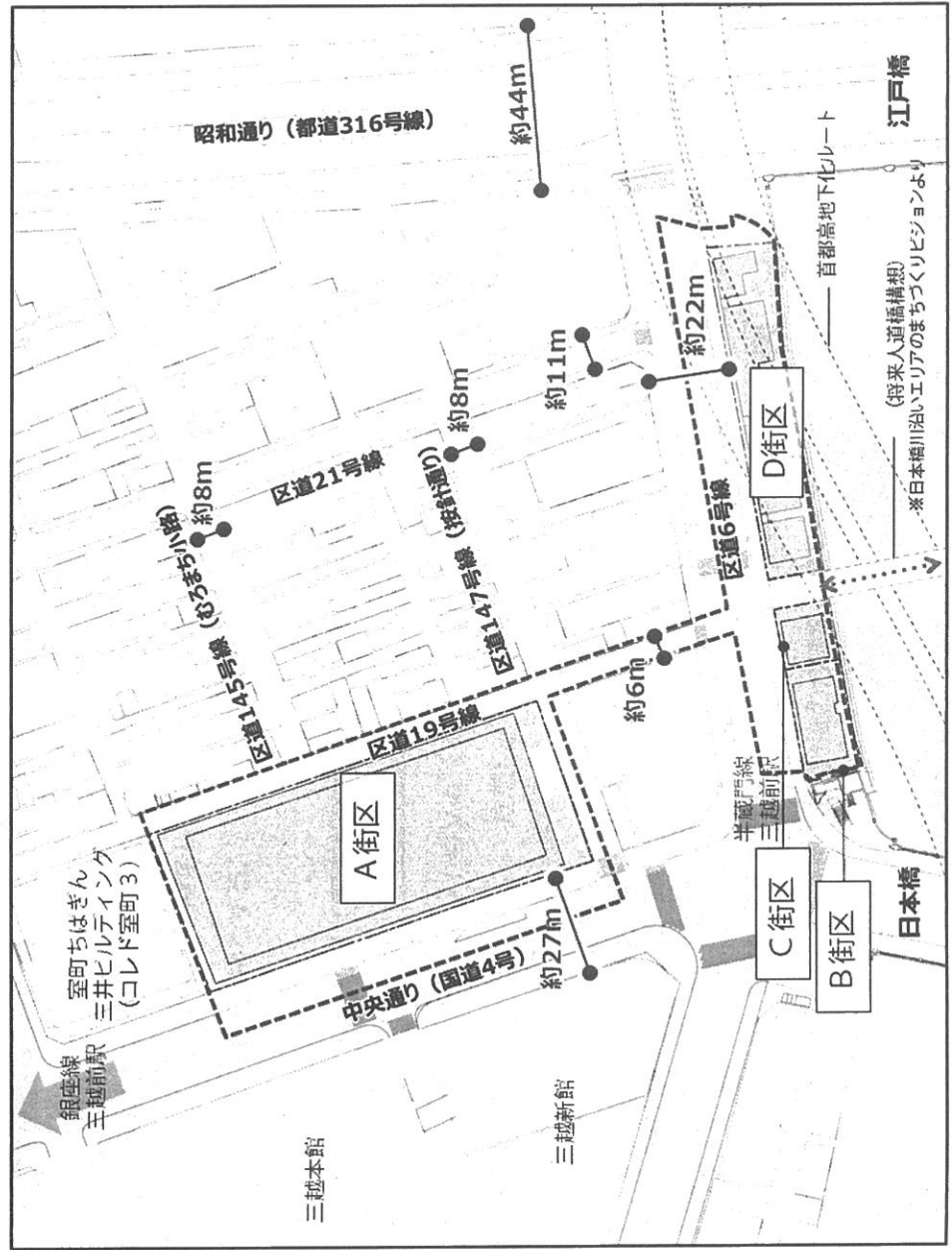
※1) 敷地面積は街区再編後の面積である。
 ※2) 容積対象面積は、都市計画図面備考欄に特記する対象物に供する面積を除いたものとする。
 ※3) 東京都国家戦略住宅整備事業(国家戦略特別区域法第16条)運用基準に基づき算出した数値を容積率の最高限度とした場合の数値を記載する。
 計画容積率の()内は、都市再生特別地区で定める容積率の最高限度の数値を記載。
 ※4) 駐車台数については、東京都駐車場条例の基準を満たす大きさを確保する。ただし、前掲の10台を超える台数については、それ以外の大きさをとする。
 ※) 施設計画については、パリアフリーに配慮した計画とし、パリアフリー法の誘導基準と福祉のまちづくり条例の努力基準を目指す。

■位置図 (S=1/10000)



※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)

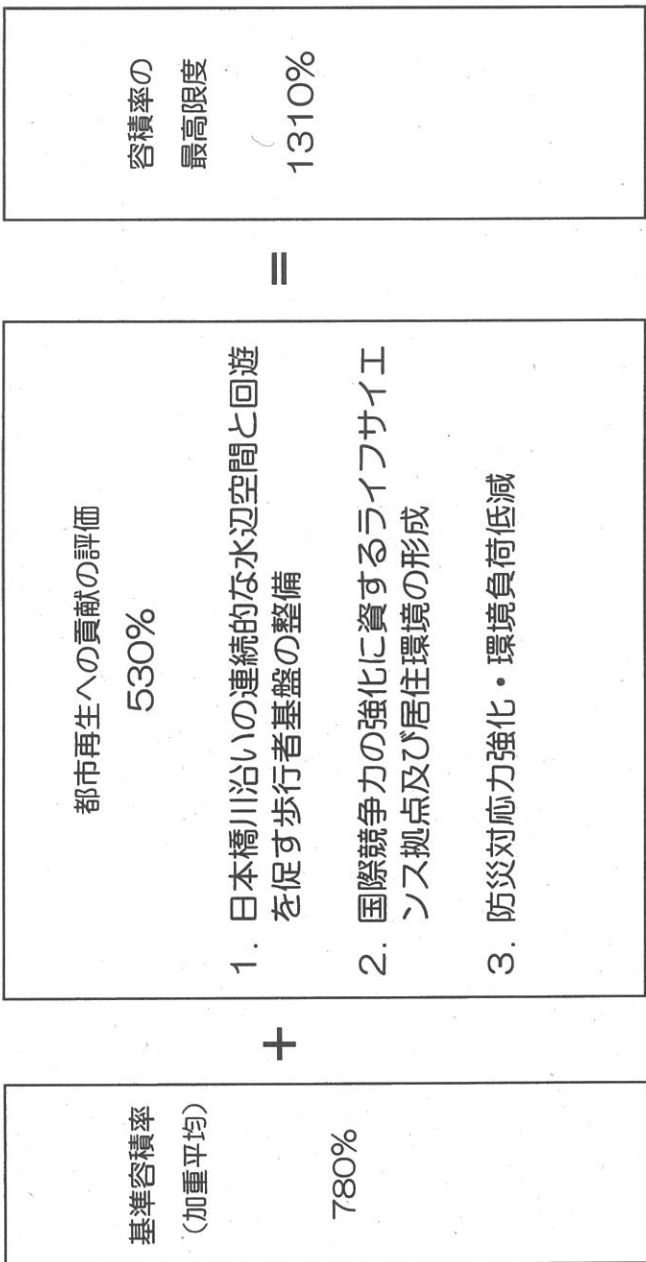
■配置図 (S=1/2000)



〈凡例〉
 [---]: 都市再生特別地区の区域

2 建築物の容積率の最高限度の考え方

(都市再生特別地区における容積率の最高限度)



(参考)都市再生特別地区と同時に、以下の国家戦略住宅整備事業の認定を受ける予定である。

【国家戦略住宅整備事業（国家戦略特別区域法第16条）制度概要】

- ・ 国家戦略特別区域内において産業の国際競争力強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を図るために必要な住宅の整備を促進するもの。
- ・ その一部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度の数値の算出方法などを定める。
- ・ 尚、東京都では運用基準を制定しており、適用区域は、特定都市再生緊急整備地域内にて、都市再生特別地区との併用を前提とする。

【国家戦略住宅整備事業（国家戦略特別区域法第16条）制度概要】

$$V_r = V_c (1 + 2 (3 / (3 - R) - 1))$$

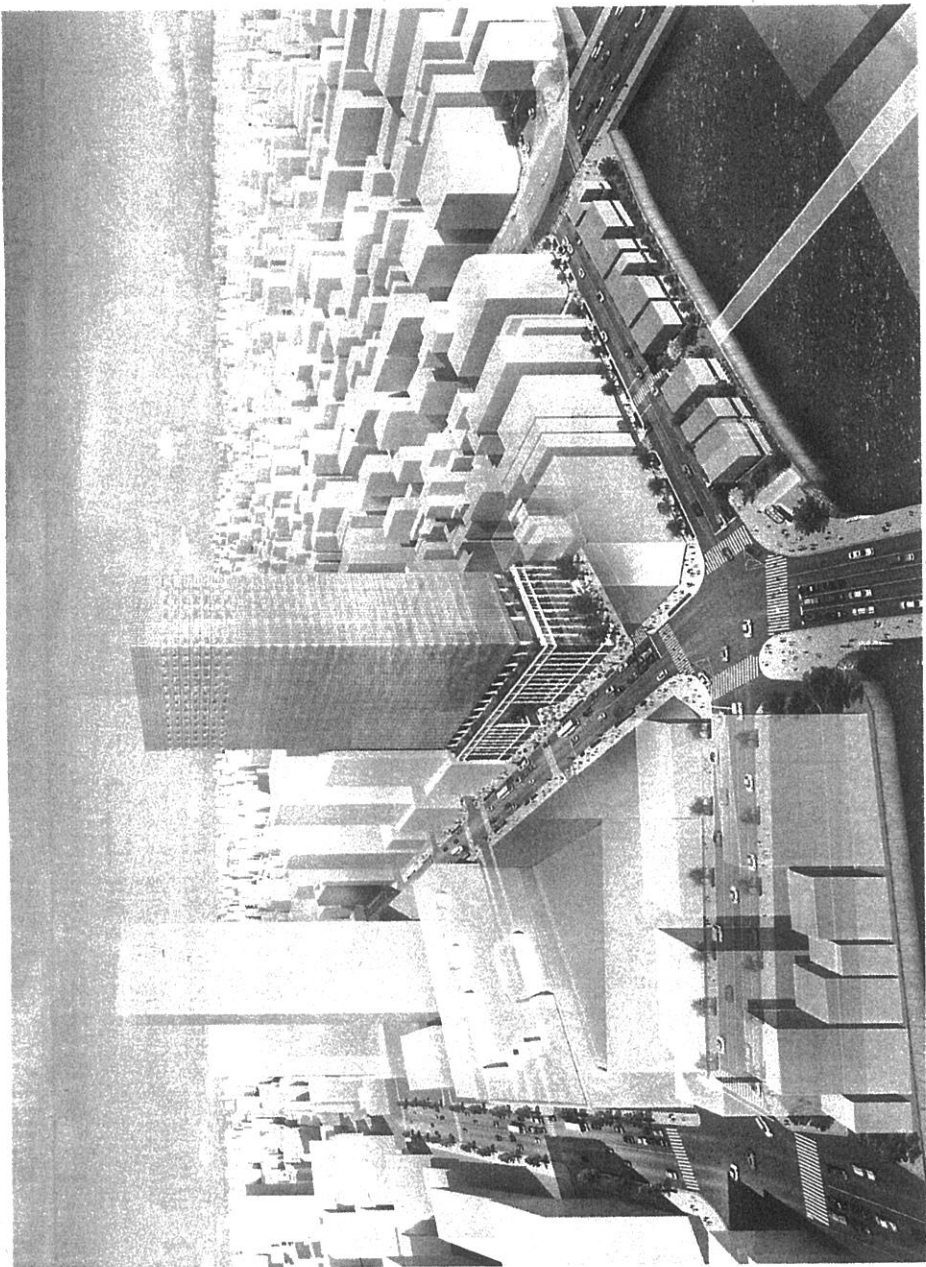
ただし、 $V_r - V_c \leq 300\%$

V_r : その一部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度の数値 (140/10)
 V_c : 都市再生特別地区に定める (当事業による緩和部分を除く。) 建築物の容積率の最高限度 (131/10)
 R : 建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合 (10.26%)
 ※ V_r 、 V_c 及び R は、地区全体に対して適用する。

地区全体で、 $V_r = 1400\%$ 、当該住宅はA街区に配置、

当該配分後の容積率の最高限度は、

A街区 1950%、B街区 130%、C街区 100%、D街区 100%



計画建物イメージパース (南西側から計画建物を望む。)

日本橋室町一丁目地区における都市再生貢献の考え方

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

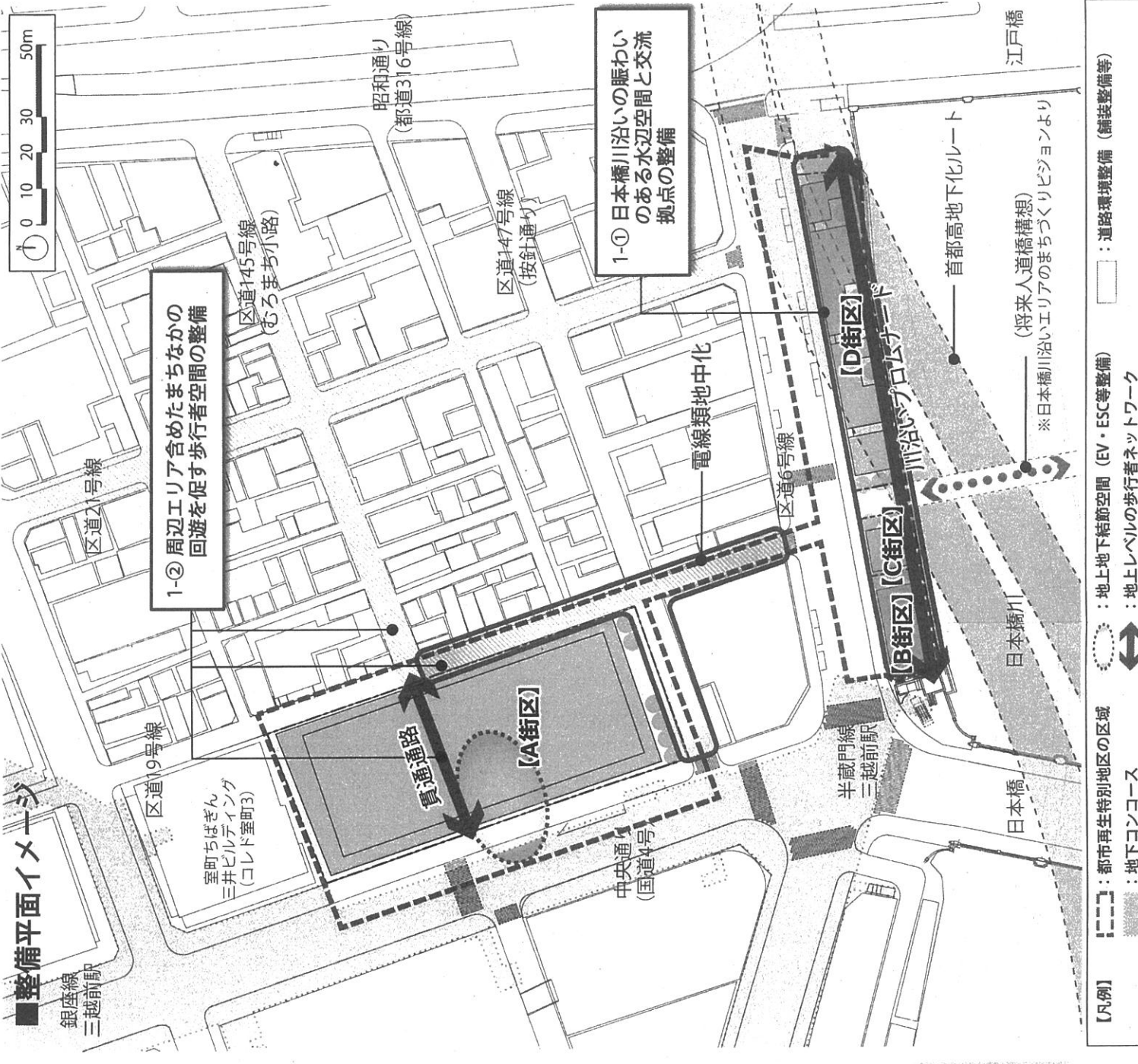
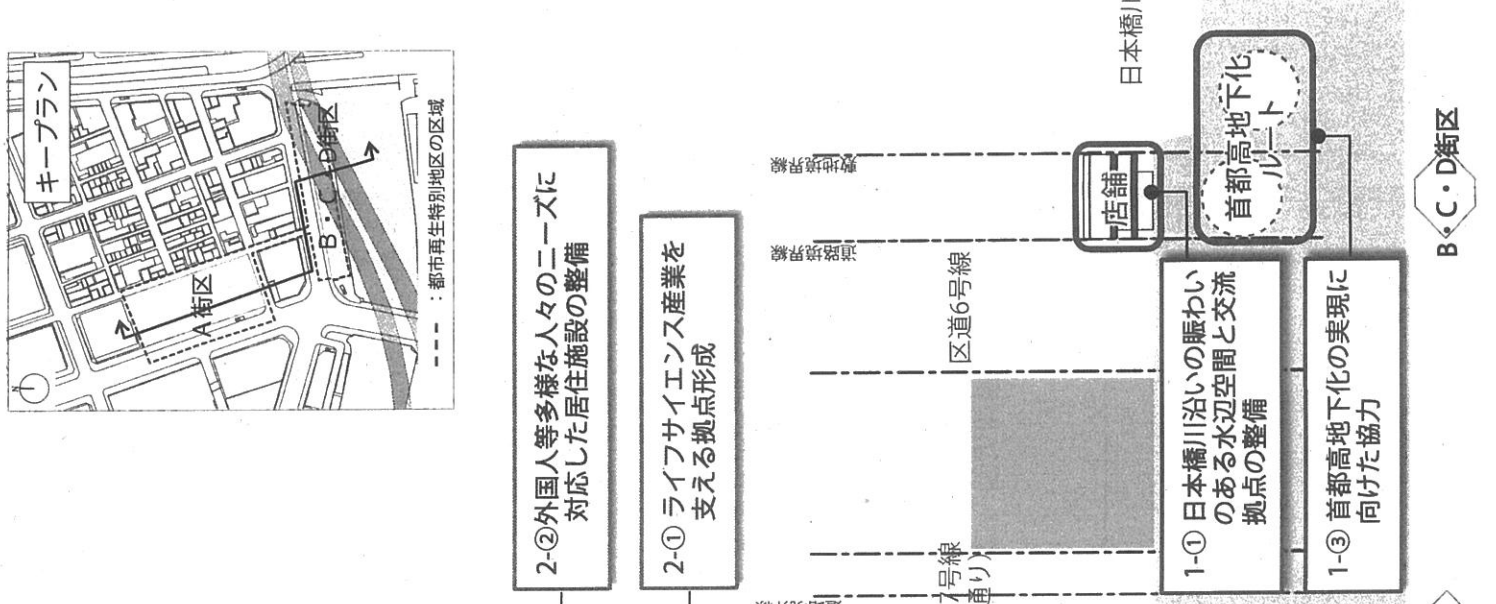
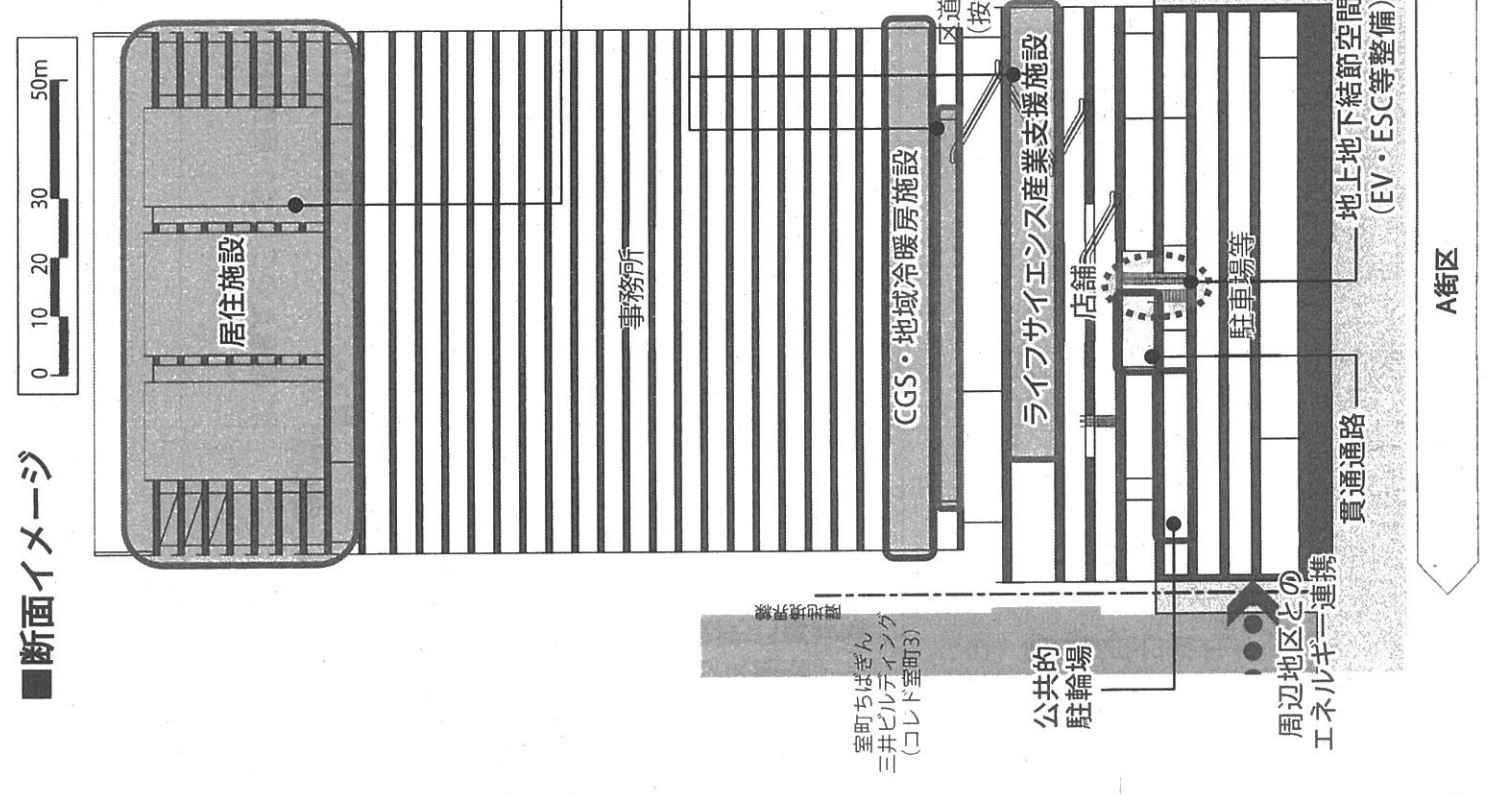
① 日本橋川沿いの賑わいのある水辺空間と交流拠点の整備
 ② 周辺エリアを含めたまちなかの回遊を促す歩行者空間の整備
 ③ 首都高地下化の実現に向けた協力

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



[凡例] (Legend)

- : 都市再生特別地区の区域 (City Regeneration Special Area)
- : 地下コンコース (Underground Concourse)
- : 地上地下結節空間 (EV・ESC等整備) (Above-ground/underground node space (EV, ESC, etc. improvement))
- : 道路環境整備 (舗装整備等) (Road environment improvement (paving, etc.))

①帰宅困難者支援機能の整備

◆帰宅困難者一時滞在施設及び一時待機場所の確保（約1,000㎡）

本計画では、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（帰宅困難者一時滞在施設及び帰宅困難者一時待機場所）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。なお、災害時の具体の連携方針については、中央区及び関連主体と今後継続的に協議・調整を行っていく。

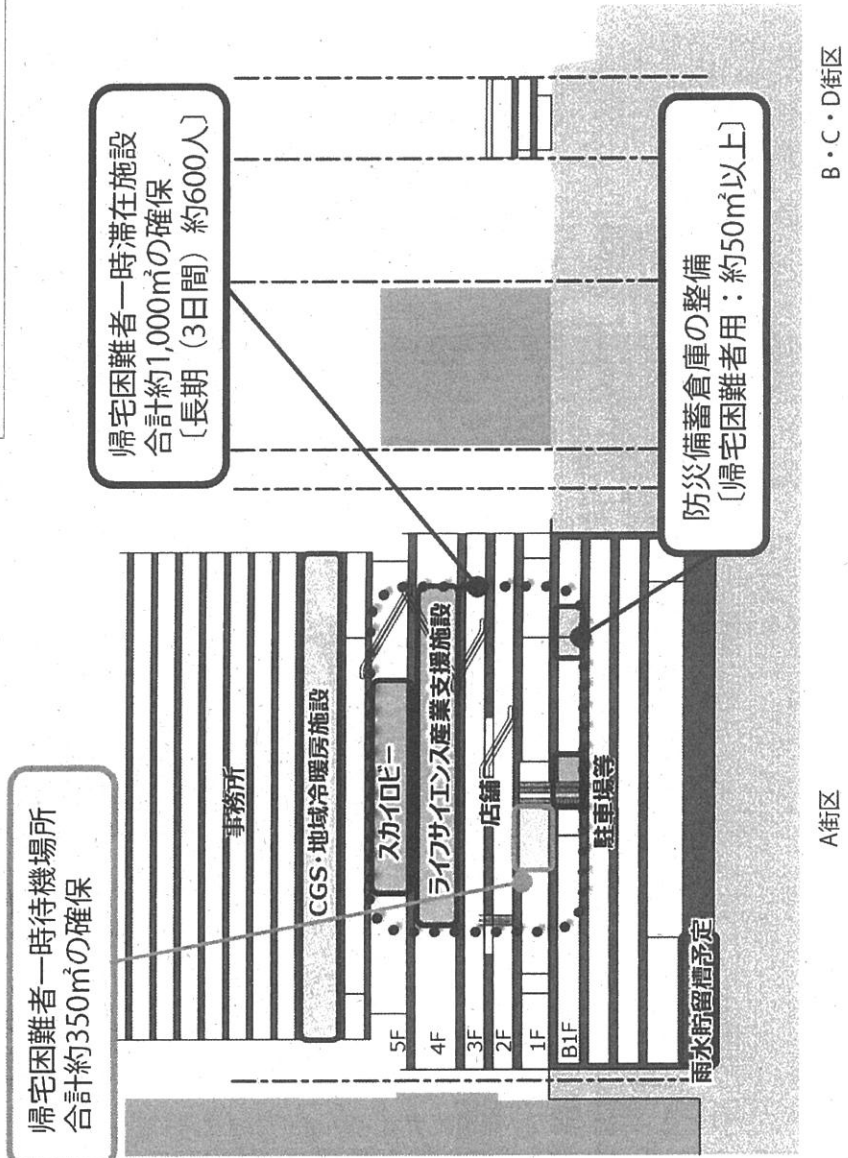
屋内に設置する帰宅困難者一時滞在施設としては、地下1階の地下コンコース接続部分、4階公共施設周辺周辺の通路、階のスカイロビーを開放し、合計約1,000㎡（約600人※1相当）の空間を確保する。また、屋外に設置する帰宅困難者一時待機場所としては、地上1階の貴通通路部分（約350㎡）の整備を行い災害後の待機スペースとして活用する。

◆災害支援機能の確保

本計画では、周辺地域を含む防災対応力の向上に向けて、下記を例とした災害支援機能の確保に取り組む。なお、詳細については、今後、中央区等と協議のうえ、決定する。

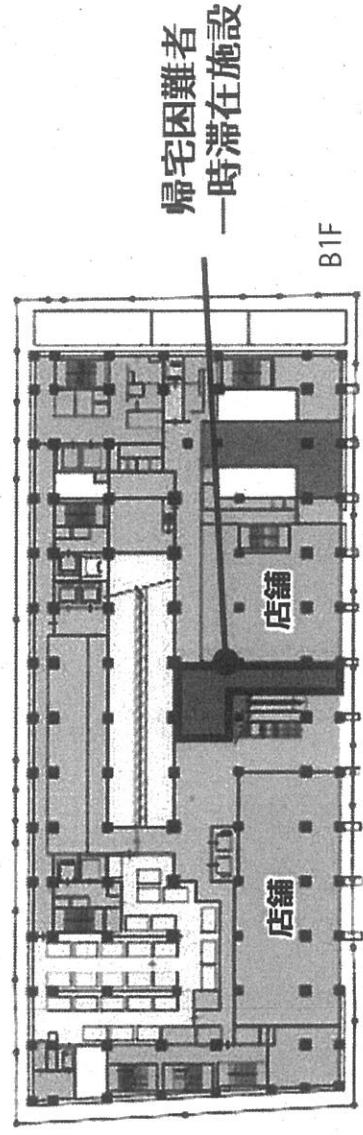
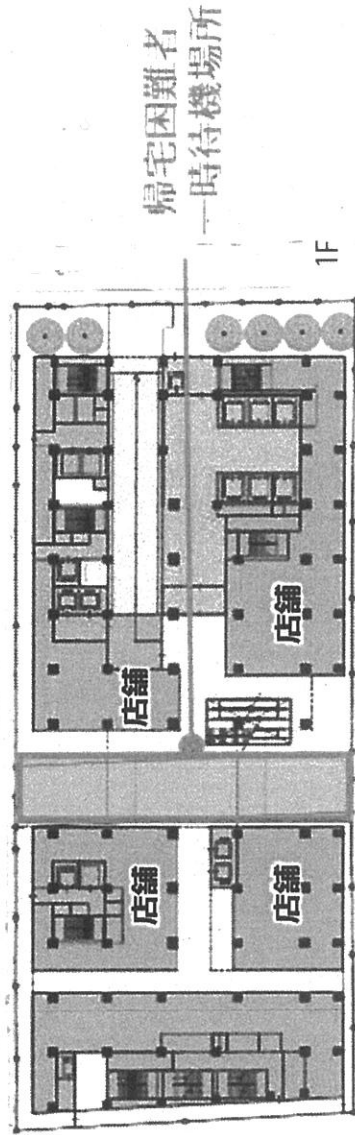
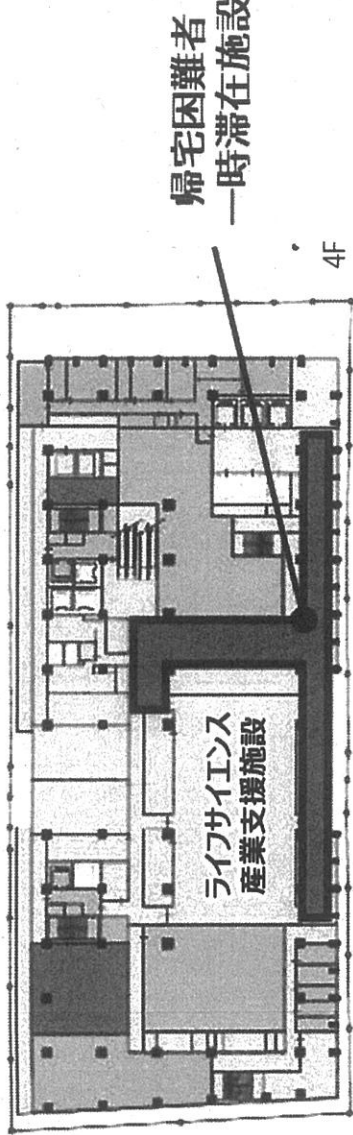
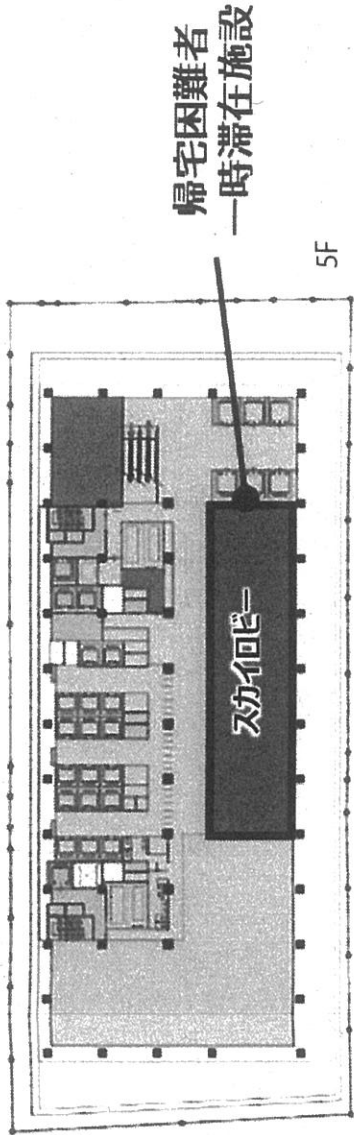
- ・帰宅困難者向けの3日間分の防災備蓄品を確保（飲料水・非常食、毛布・簡易衣類、電池・簡易発電機等）
 - ・非常用発電施設や太陽光発電（10kw以上）による電力や雨水利用により、災害時に利用可能なトイレ機能を確保
 - ・多言語対応の情報発信施設等による災害関連情報の発信
- （周辺の帰宅困難者受入れ場所・備蓄品の配布場所の情報、道路・鉄道・鉄道の交通状況、被災状況等）

<防災に関する主な施設>



断面イメージ

※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。



平面イメージ (A街区)