

### III-5 都市計画決定等について

以上の都市再生への貢献を行うため、本事業の推進において必要となる「東京都市計画都市再生特別地区の変更」を行う。

## 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一丁目、日本橋本町一丁目及び日本橋小網町各区内

##### ■ 都市計画用途地域等

：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、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）

##### 基準容積率

：800%、700%、600%（加重平均：約724%）

##### 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

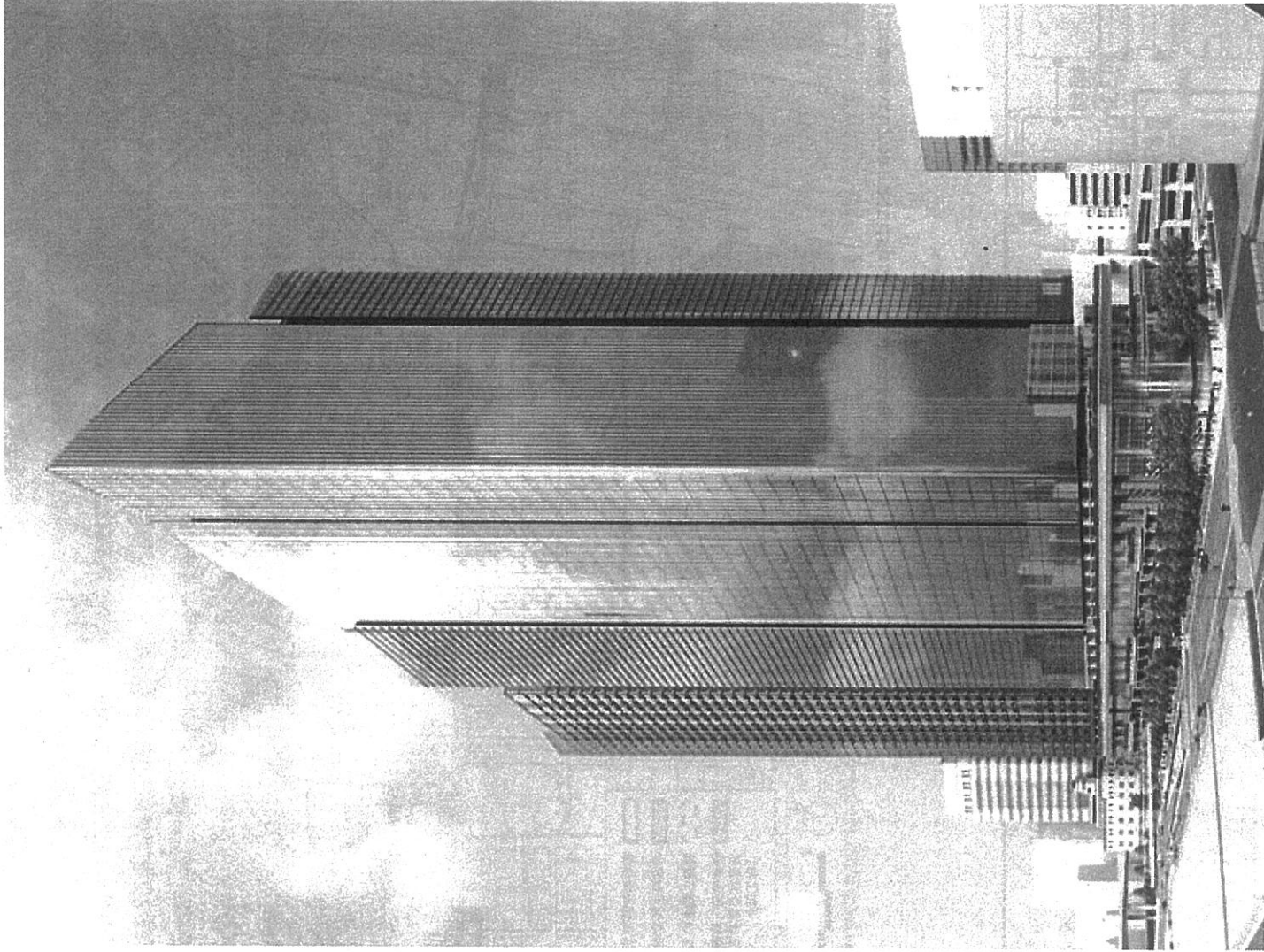
##### ■ 事業手法

：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	E街区
敷地面積	約19,210㎡	約10,620㎡	約5,450㎡	約2,490㎡	約240㎡	約410㎡
建築面積	約13,100㎡	約9,000㎡	約3,800㎡	50㎡	100㎡	150㎡
延べ面積 〔容積対象面積※1〕	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㎡〕
計画容積率※2	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	—	高層部GL+24.0m 低層部GL+4.5m	高層部GL+22.5m 低層部GL+4.5m	GL+5m	GL+15m	GL+10m
階数/ 最高高さ (高さの基準点)	—	地上40階、PH2階、 地下4階 /GL+約24.0m (T.P.+3.4m)	地上52階、PH1階、 地下3階 /GL+約22.5m (T.P.+3.5m)	地上1階 /GL+約5m (T.P.+4.0m)	地上2階 / GL+約15m (T.P.+3.5m)	地上2階 / GL+約10m (T.P.+4.3m)
主要用途	—	事務所、店舗、 集会施設（ガッパ）、 駐車場等	住宅、サニタリ・トイレ、 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
駐車台数	自動車 ※3 (うち荷捌き)	224台 (29台)	211台 (7台)	—	—	—
	自動二輪	60台	34台	—	—	—
	自転車 (公共的駐輪場を含む)	892台	200台	692台	—	—
工期 ※4	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 基礎整備 等	・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				

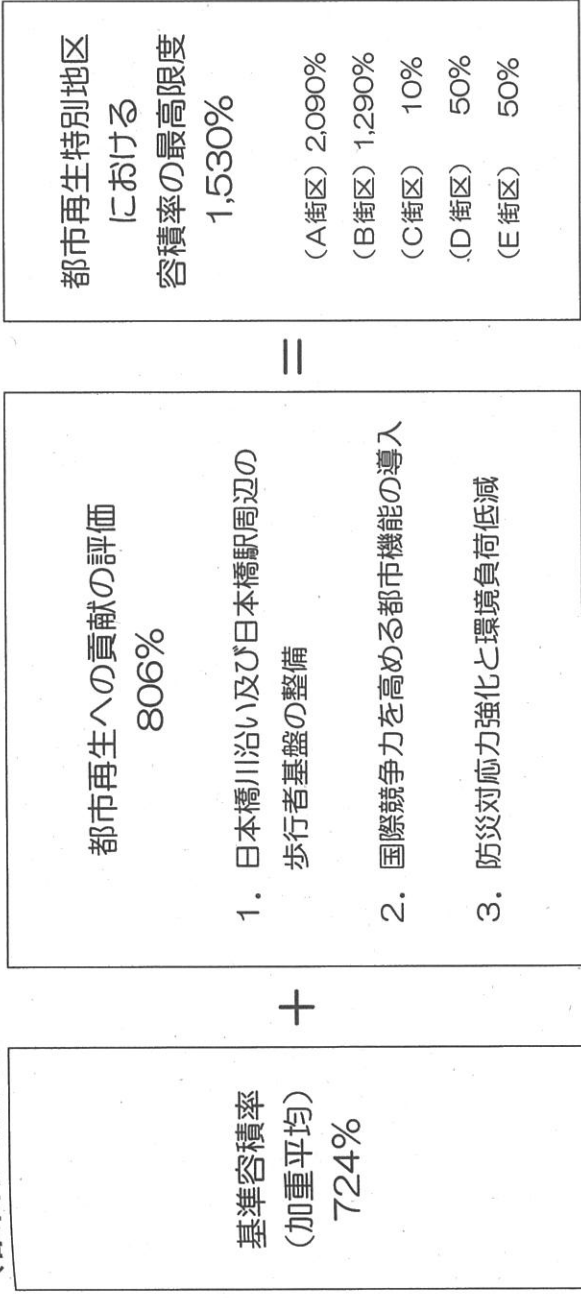
■ 計画建物イメージバース



江戸橋一丁目交差点から計画建物を望む

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よ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し、また都市再生への貢献として、地域特性も勘案しながら、外国人等の居住環境の実現のため、ビジネスと生活をサポートする施設を併設することが望ましいとしている。

【国家戦略住宅整備事業による容積率の最高限度の数値の算出方法】

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

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 (155/10)  
 $V_c$  : 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 (153/10)  
 $R$  : 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 (2.10%)  
 ※  $V_r$ 、 $V_c$ 、 $R$ は、地区全体に対して適用する。

地区全体で、 $V_r=1,550\%$ 、当該住宅は B 街区に配置、  
 適正配分後の容積率の最高限度は、

A 街区 2,090%、B 街区 1,360%、C 街区 10%、D 街区 50%、E 街区 50%

### 1 日本橋川沿い及び日本橋駅周辺の歩行者基盤の整備

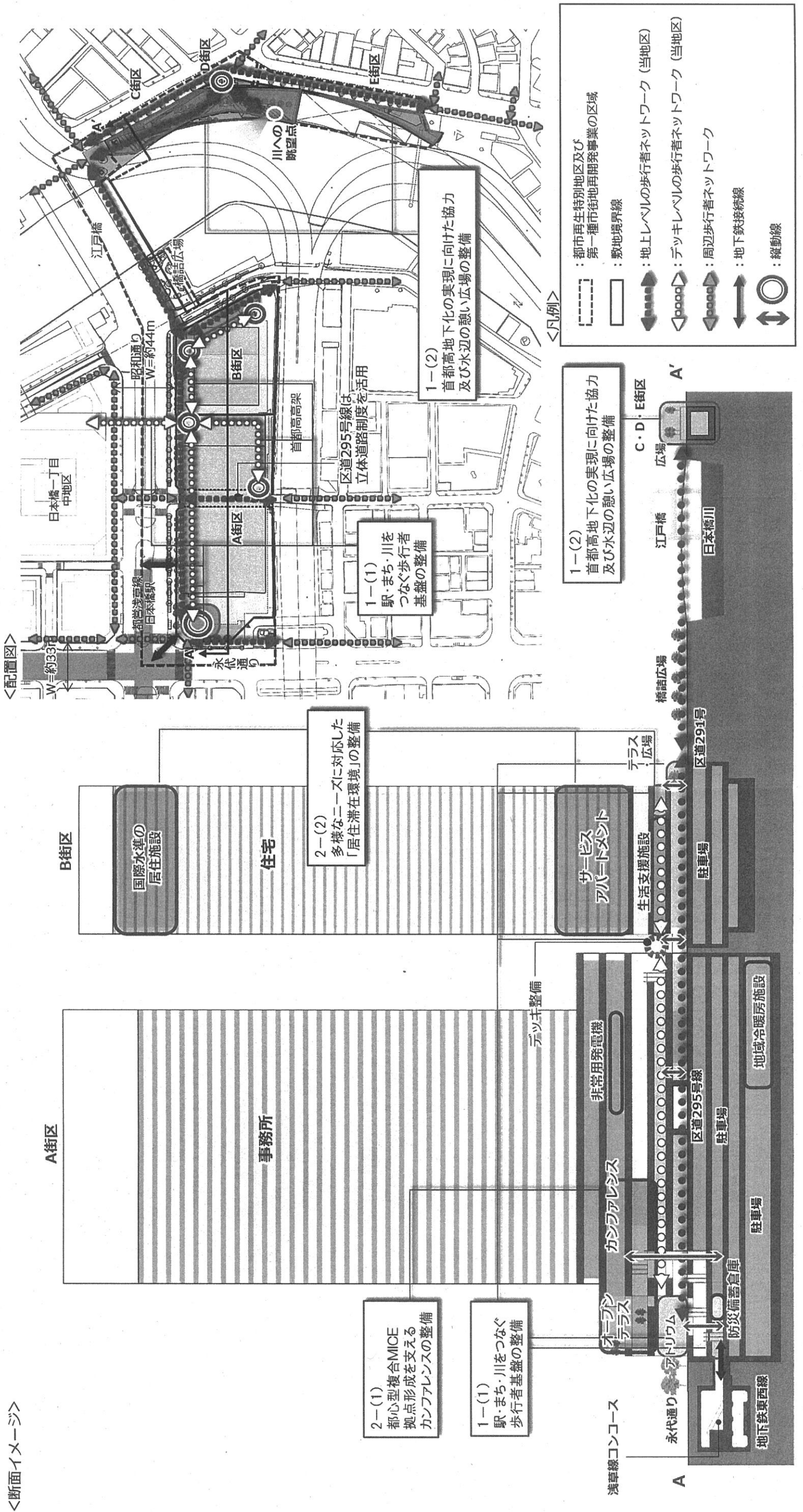
- (1) 駅・まち・川をつなぐ歩行者基盤の整備
- (2) 首都高地下化の実現に向けた協力及び水辺の憩い広場の整備

### 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



日本橋17月東

※1) 容積対象面積は、都市計画図書備考欄に特記する対象物に供する面積を除いたものである。

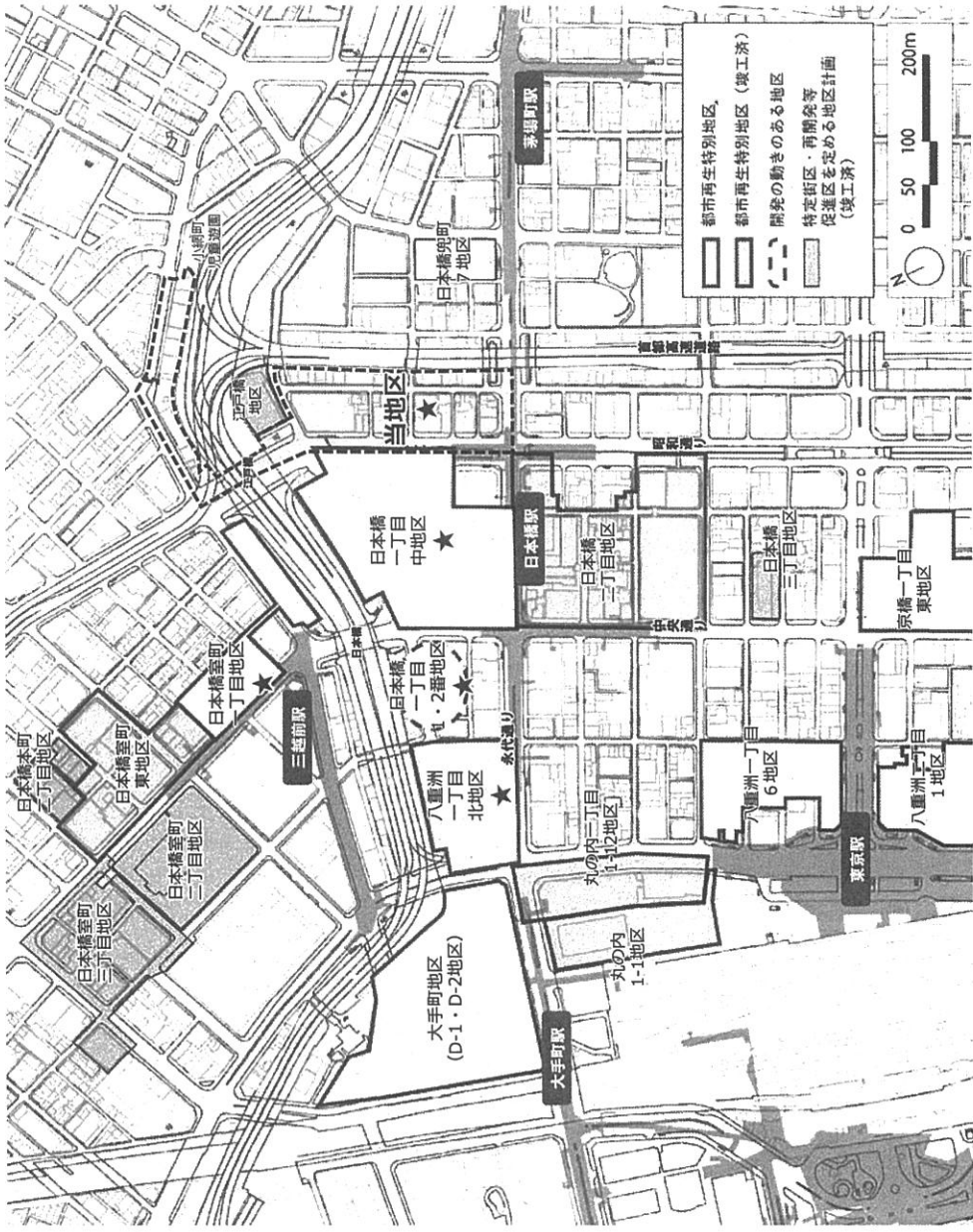
※2) 東京都国家戦略住宅整備事業(国家戦略特別区域法第16条)運用基準に基づき算出した数値を容積率の最高限度とした場合の数値を記載する。計画容積率の( )内は、都市再生特別地区で定める容積率の最高限度の数値を記載する。

※3) 駐車台数は、東京駅前地区駐車場域ルールの適用を想定した台数である。また、駐車台数については、中央区東京駅前地区付置義務駐車場施設整備要綱の基準を満たす大きさを確保するものとし、荷別き駐車場については、整備台数の2分の1以下について、東京都駐車場条例の基準を満たす大きさを確保する。

※4) 今後の詳細検討及び関係機関協議により変更となる可能性がある。

※ 施設計画についてはバリアフリーに配慮した計画とし、バ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



★：「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5地区を示す

■ 計画建物配置図

