

(にほんばしにんぎょうちょう1ちょうめ)

NO. 122 日本橋人形町一丁目地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	中央区日本橋人形町一丁目地内		
計画の概要	当地区は、老朽化した木造住宅が密集する街区と駐車場や空きビルが残る街区からなり、日本橋の人形町という好立地にありながら有効利用されておらず、災害に対して不安を抱えた地区である。このような街区を一体的に再開発することにより、良質な都市型住宅の供給や空地・広場等を創出し、安全で安心して暮らせるまちづくりを行い、地域の活性化に貢献しようとするものである。		
地区面積	約0.6ha	構造	鉄筋コンクリート造
階数	A街区 地上39階/地下1階 B街区 地上3階/地下1階	高さ	A街区 約141m B街区 約15m

2 都市計画の内容

名称	日本橋人形町一丁目地区 第一種市街地再開発事業			施行区域面積	約0.6ha	
公共施設の配置 及び規模	名称	幅員	延長	面積	備考	
	都市計画道路 放射第31号	別に都市計画で定めるとおり		-	()内は全幅員 整備済	
	区道 中日第49号	5.5m [11.0m]	約55m	-	整備済	
	区道 中日第229号	4.0~8.0m [8.0m]	約70m	-	整備済	
	区道中日 第332号	5.0~6.0m [5.0~6.0m]	約45m	-	整備統合 (区道中日第51号を統合)	
	区道 中日第55号	4.0m [8.0m]	約30m	-	整備済	
	その他	公共駐輪場 1号	-	-	約60㎡	新設
公共駐輪場 2号	-	-	-	約60㎡	新設	
建築物の整備	街区	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築物の 高さの限度	壁面の位置 の制限	主要用途
	A	約1,300㎡	35,600㎡ (27,300㎡)	高層部145m 低層部20m	2m	共同住宅、店舗等
B	約600㎡	2,100㎡ (1,700㎡)	15m	1m	店舗等	
建築敷地の整備	建築敷地面積		整備計画		住宅建設の目標	
	A	約2,500㎡	道路境界より建物を2m後退し、歩道状の空地を整備する。敷地面積の20%以上の広場状空地を整備する。		約340戸 約24,000㎡	
B	約800㎡	敷地境界より建物を1m後退し、空地を整備する。				
都市計画決定	平成12年10月10日 中央区告示第117号					
都市計画変更	平成15年7月7日 中央区告示第128号					

3 高度利用地区

地区名	面積	容積率の 最高限度	建ぺい率の 最高限度	容積率の 最低限度	建築面積の 最低限度	壁面の 位置の制限
日本橋人形町 一丁目地区	A1	約0.2ha	1100%	60%	300㎡	2m
	A2	約0.2ha	1100%	60%	300㎡	2m
	A3	約0.1ha	700%	80%	30㎡	-
	B	約0.1ha	250%	60%	150㎡	1m
都市計画決定	平成12年10月10日 中央区告示第118号					
都市計画変更	平成15年7月7日 中央区告示第129号					

4 地区計画

名称	人形町・浜町河岸地区地区計画	面積	約96.2ha
位置	中央区日本橋入形町一丁目、日本橋入形町二丁目、日本橋小網町、日本橋蛸殻町一丁目、日本橋蛸殻町二丁目、日本橋箱崎町、日本橋浜町一丁目、日本橋浜町二丁目、日本橋浜町三丁目及び日本橋中洲各区内		
区域の整備・開発及び保全に関する方針			
地区計画の目標	古くからの商店街や卸売業を中心とした産業と居住の場が共存したまちとして発展してきた本地区の特性を踏まえ、定住性の高い住宅施設の立地を促進するとともに、浜町河岸の再生など文化、伝統を継承した地域商店街の活性化を図り、住宅・商業機能の調和のとれた賑わいと活気に満ちた複合市街地の形成を図る。また、建築物の形態を一体的に誘導することにより、都心の複合市街地に相応しい街並みの形成を目指す。		
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> (1) 土地の有効・高度利用により、住宅、商業、業務、工場等の機能が調和した良好な複合市街地を形成する。 (2) 居住人口の維持・回復に寄与するため、住宅の立地を誘導し、商業・業務機能等と居住機能のバランスのとれた土地利用を促進する。また、地区内の住環境整備を推進することにより、居住者の継続居住の確保と居住水準の向上を図るとともに、多様な需要に対応する都市型住宅を新たに供給する。 (3) 建築物の不燃化を促進し、市街地の防災性の向上を図る。 (4) 隅田川などの水辺を生かし、うるおいとやすらぎのある親水空間を創出する。 (5) 安全で快適な歩行者空間を創出する。 (6) 相当規模の一団の土地で、道路等の公共施設の再整備に併せて商業、業務、住宅等の機能を高度に複合化した市街地整備が必要な地域においては、本地区計画と整合を図りつつ、別途面的整備に適合した地区計画等の活用を図る。 		
地区施設の整備の方針	災害時の安全性を確保するため、建築物の壁面の後退や細街路の拡幅整備を進めるとともに、生活にうるおいやゆとりを高めるための総合的な道路修景を行い、コミュニティ道路としての機能向上を図る。また、建築物の中高層化や共同化を推進し、オープンスペースの確保に努める。		
建築物等の規制・誘導の方針	<ul style="list-style-type: none"> (1) 道路に沿って連続した壁面の形成など、良好な街並み形成を図るため、壁面の位置の制限を定めることとし、壁面の位置の制限が定められた道路境界線に面しては斜線制限を緩和するとともに、建築物の高さの制限を定める。 (2) 住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を適用することにより、良好な都市型住宅の供給を図るとともに、住機能を支える店舗などの住宅関連施設の立地を促進する。また、健全な地域環境を形成するため、建築物の用途の制限を定める。 		

地区整備計画

	名称	幅員	延長	面積	備考	
地区施設の配置及び規模	広場	広場1号	-	-	約360㎡	
		広場2号	-	-	約330㎡	
	その他	貫通通路	4.0m	-	-	高さ3.0m、奥行き約14m
		緑道	1.0m	約80m	-	既設
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物</p> <p>(2) 計画図に示す道路Aに接する敷地においては、建築物の1階で、道路に面する部分の主たる用途を店舗・飲食店等の商業施設等以外の用途に供する建築物(ただし、用途上やむを得ないものはこの限りでない。)</p> <p>(3) 共同住宅のうち、住戸を10以上有するものにあつては、住戸専用部分の床面積40㎡以上(以下「定住型住宅」という。)の住戸の床面積の合計が、住宅の用途に供する部分の床面積(容積率対象面積をいう。)の合計の1/3未満の建築物(ただし、区長が用途上やむを得ないと認める建築物はこの限りでない。)</p>					
容積率の最高限度	<p>1 幅員4m以上の道路(建築基準法第42条第2項の道路(以下「2項道路」という。))を除く。(以下同じ。)に面する敷地の建築物における「建築物の容積率」の最高限度</p> <p>(1) 建築物の全部を住宅、共同住宅(定住型住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅(高齢者の居住の安定確保に関する法律 第30条に基づき認定を受けたもの。))に限る。ただし、ウィークリーマンション、マンスリーマンションはホテルと見なし除く。)、寄宿舎又は下宿(以下「住宅等」という。)の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画により定められた容積率(以下「指定容積率」という。))又は前面道路(前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下同じ。)の幅員に6/10を乗じた数値のうち、いずれか小さい方の数値(以下「基準容積率」という。)の1.4倍、かつ、100/10とする。</p> <p>(2) 建築物の全部を住宅等以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、基準容積率とする。</p> <p>(3) 住宅等の用途に供する部分と、住宅等以外の用途に供する部分を含む建築物に係る容積率の最高限度は、次の算定式により求められる数値、基準容積率の1.4倍又は100/10(住宅等以外の用途に供する部分の容積率は算定式の数値とする。)のうち、最も小さい数値とする。</p> $C = 1.4(A - B) + B + B / A$ <p>A: 基準容積率 B: 住宅等以外の用途に供する部分の容積率(基準容積率Aを限度とする。) C: 容積率の最高限度</p> <p>(4) 住宅等の用途に供する部分を含む建築物の敷地面積が300㎡未満の場合の容積率の最高限度は、(1)及び(3)の規定にかかわらず、以下のとおりとする。</p> <p>敷地面積が100㎡以上300㎡未満の場合にあつては、(1)及び(3)により求められる容積率の最高限度から基準容積率を減じた値(以下「緩和容積率」という。)に2/3を乗じた数値に、基準容積率を加えたものとする。</p> <p>敷地面積が100㎡未満の場合にあつては、緩和容積率に1/2を乗じた数値に、基準容積率を加えたものとする。</p> <p>(5) 建築物の容積率の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度で定めるただし書きの適用を受ける建築物並びに建築基準法第42条第1項から第3項に掲げる道路で、その一方が他の道路に接続していない道路(以下「行き止まり道路」という。)にのみ面する敷地の建築物については(1)、(3)及び(4)の規定にかかわらず、基準容積率を適用する。(2において同じ。)</p> <p>2 2項道路又は建築基準法第42条第3項の道路(以下「3項道路」という。)にのみ面する敷地の建築物に係る容積率</p> <p>3 住宅関連施設(店舗、飲食店、公衆浴場及び診療所の用途に供する施設をいう。)の用途に供する部分の容積率</p> <p>4 都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区(日本橋人形町一丁目地区)に関する都市計画は</p> <p>5 次に掲げる建築物にあつては、1から3までの規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画法第8条第1項第4号の規定に基づく特定街区の区域内の建築物</p> <p>(2) 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可(総合設計)を受けた建築物</p>					
容積率の最低限度	<p>指定容積率が50/10及び60/10の区域並びに幅員4m以下の道路(3項道路を除く。)にのみ面する敷地の建築物にあつては20/10(3項道路にのみ面する敷地の建築物にあつては15/10)とし、70/10の区域にあつては30/10(3項道路にのみ面する敷地の建築物にあつては15/10)とする。ただし、行き止まり道路にのみ面する敷地の建築物及び用途上やむを得ないものはこの限りでない。</p>					
建築物の敷地面積の最低限度	<p>300㎡とする。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において、300㎡未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。</p>					
壁面の位置の制限	<p>建築物の部分から道路境界線までの距離は、幅員8m以上の道路にあつては1m以上、幅員4m以上8m未満の道路にあつては0.5m以上としなければならない。また、2項道路及び3項道路にあつては、建築物の部分から道路中心線までの距離は2.2m以上としなければならない。ただし、行き止まり道路に面する建築物の部分又は敷地の形状及び構造上やむを得ないものはこの限りでない。</p>					

<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>1 建築物の高さは、以下に示す数値を超えてはならない。</p> <p>(1) 指定容積率が70/10の区域で、幅員20m以上の前面道路に面する敷地の建築物にあっては50mとする。</p> <p>(2) 指定容積率が70/10の区域で、幅員12m以上20m未満の前面道路に面する敷地の建築物及び指定容積率が60/10の区域で、幅員12m以上の前面道路に面する敷地の建築物にあっては42mとする。</p> <p>(3) 指定容積率が50/10の区域で、幅員12m以上の前面道路に面する敷地の建築物にあっては38mとする。</p> <p>(4) 指定容積率が70/10、60/10及び50/10の区域で、幅員8m以上12m未満の前面道路に面する敷地の建築物にあっては36m又は前面道路の幅員に、2mを加えたものに3を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p> <p>(5) 指定容積率が70/10、60/10及び50/10の区域で、幅員6m以上8m未満の前面道路に面する敷地の建築物にあっては24m又は前面道路の幅員に、1mを加えたものに3を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p> <p>(6) 指定容積率が70/10、60/10及び50/10の区域で、幅員4m以上6m未満の前面道路に面する敷地の建築物にあっては18m又は前面道路の幅員に、1mを加えたものに3を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p> <p>(7) 2項道路又は3項道路にのみ面する敷地の建築物にあっては13mとする。</p> <p>(8) 階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>2 2以上の前面道路に面する敷地の建築物の場合で、そのいずれかが2項道路又は3項道路の場合においては、2項道路又は3項道路以外の道路の道路境界線からの水平距離が当該道路の幅員の2倍、かつ、35mを超える区域については、2項道路又は3項道路の道路中心線からの水平距離が10m以下の部分にあっては13mとする。ただし、周辺の環境に配慮し、2項道路又は3項道路に沿って歩行者用の空地(歩道状空地)が有効に確保されている場合で、区長が認める建築物には適用しない。</p> <p>3 次の各号に掲げる建築物にあっては、上記の規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画法第8条第1項第4号の規定に基づく特定街区の区域内の建築物</p> <p>(2) 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可(総合設計)を受けた建築物</p> <p>(3) 都市計画法第12条第1項第4号の規定に基づく市街地再開発事業の区域内の建築物</p> <p>(4) 行き止まり道路にのみ面する敷地の建築物</p>
<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>1 建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境及び都市景観に配慮したものとする。</p> <p>2 屋外広告塔や広告板は、美観、風致を損なう恐れのないものとする。</p>
<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、門、へい、広告物、看板等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p>
<p>都市計画決定</p>	<p>平成12年10月10日 中央区告示第130号 平成15年7月7日 中央区告示第130号(変更)</p>

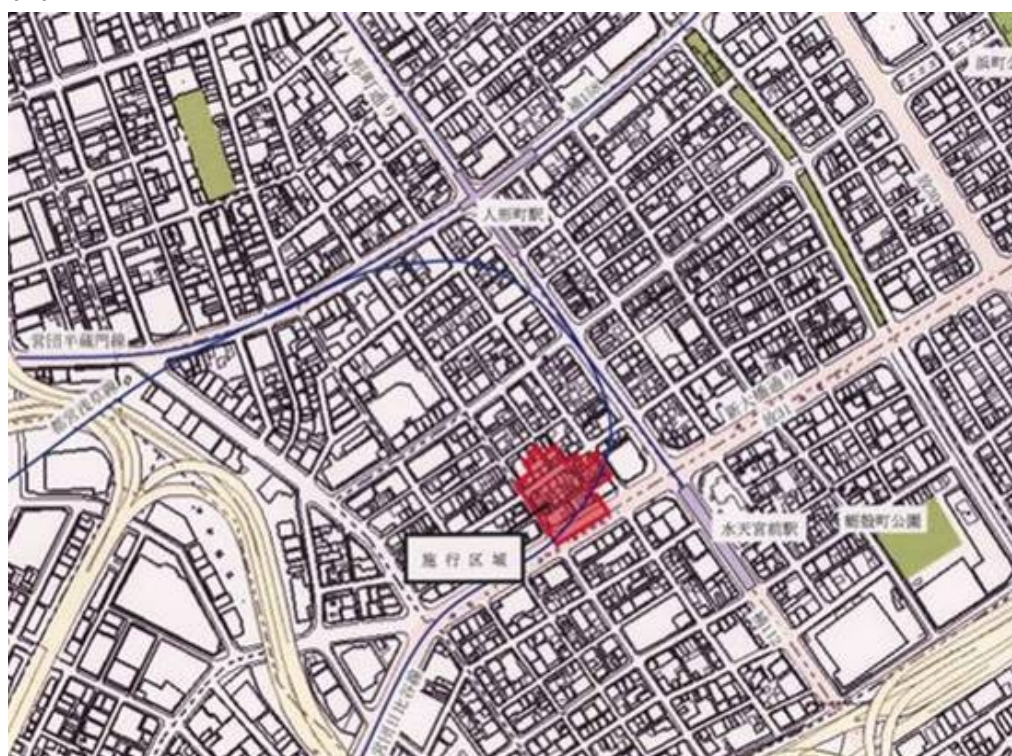
5 事業計画の概要

<p>敷地面積</p>	<p>3,244㎡</p>	<p>建ぺい率</p>	<p>62%</p>
<p>延べ面積</p>	<p>38,029㎡</p>	<p>容積率</p>	<p>892%</p>
<p>用途</p>	<p>A街区地上3～39階 住宅他 A街区地上1、2階 店舗他 A街区地下1階 駐車場他 B街区地上1～3階 店舗他 B街区地下1階 駐車場他</p>	<p>住宅戸数 駐車場</p>	<p>約340戸 121台</p>
<p>事業認可</p>	<p>平成13年10月2日 東京都告示第1210号 平成15年10月14日 東京都告示第1133号(変更) 平成19年8月24日 東京都告示第1125号(変更)</p>	<p>総事業費</p>	<p>約157億円</p>

6 経緯

年 月 日	
平成9年7月	再開発準備組合結成
平成12年10月10日	都市計画決定告示
平成13年10月2日	市街地再開発組合設立
平成15年7月7日	都市計画変更(中央区告示第129号)
平成15年10月14日	事業計画変更認可(東京都告示第1133号)
平成16年3月26日	権利変換計画認可
平成16年4月5日	権利変換期日
平成19年8月24日	事業計画変更認可
平成19年9月27日	権利変換計画変更認可
平成19年10月2日	建築工事完了公告
平成21年1月23日	組合解散認可

7 位置図



8 区域図



9 完成写真

