

東京都計画都市再生特別地区の変更

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備 考
都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)	約3.9ha	—	160/10	—	8/10 (注3)	—	—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等については、この限りでない。</p> <p>(1) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、柵その他これらに類するもの</p> <p>(2) 地下鉄駅出入口施設等の公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの</p> <p>(3) 給排気施設の部分</p> <p>(4) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分</p> <p>(5) 歩行者デッキ及びこれに付属する階段、エスカレーター、エレベーター及びこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの</p> <p>(6) 景観形成及び歴史的建造物の保存・復元に必要な意匠上の突起物</p>	<p>1 歴史的建造物で、建築基準法第3条第1項第3号に該当する部分を含む(注1)。</p> <p>2 中水道施設の用に供する部分は、740㎡を上限として容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注2)。</p> <p>3 地域冷暖房施設の用に供する部分は、15,600㎡を上限として容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注2)。</p> <p>4 電気事業の用に供する開閉所及び変電所の部分は、1,700㎡を上限として容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注2)。</p> <p>5 発電所の用に供する部分は、900㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注2)。</p> <p>6 汚水貯留施設の用に供する部分は、100㎡を上限として容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注2)。</p> <p>7 住宅等に設置するヒートポンプ・蓄熱システム(原則として、自然冷媒を用い</p>
	A街区 約0.2ha	—	35/10 (注1) (注2)	10/10		1,000㎡	低層部D:40m (注4) ※高さの基準点はT P+4.3mとする。		
	B街区 約0.2ha	—	22/10 (注2)	10/10		100㎡	低層部E:31m ※高さの基準点はT P+4.3mとする。		
	C街区 約2.6ha	—	195/10 (注2) ただし、30/10以上をカンファレンス施設、ビジネス支援施設、宿泊滞在施設等及びこれらに付随する施設の用途とする。	40/10		1,000㎡	高層部A:290m 高層部B:130m 低層部C:56m ※高さの基準点はT P+4.3mとする。		

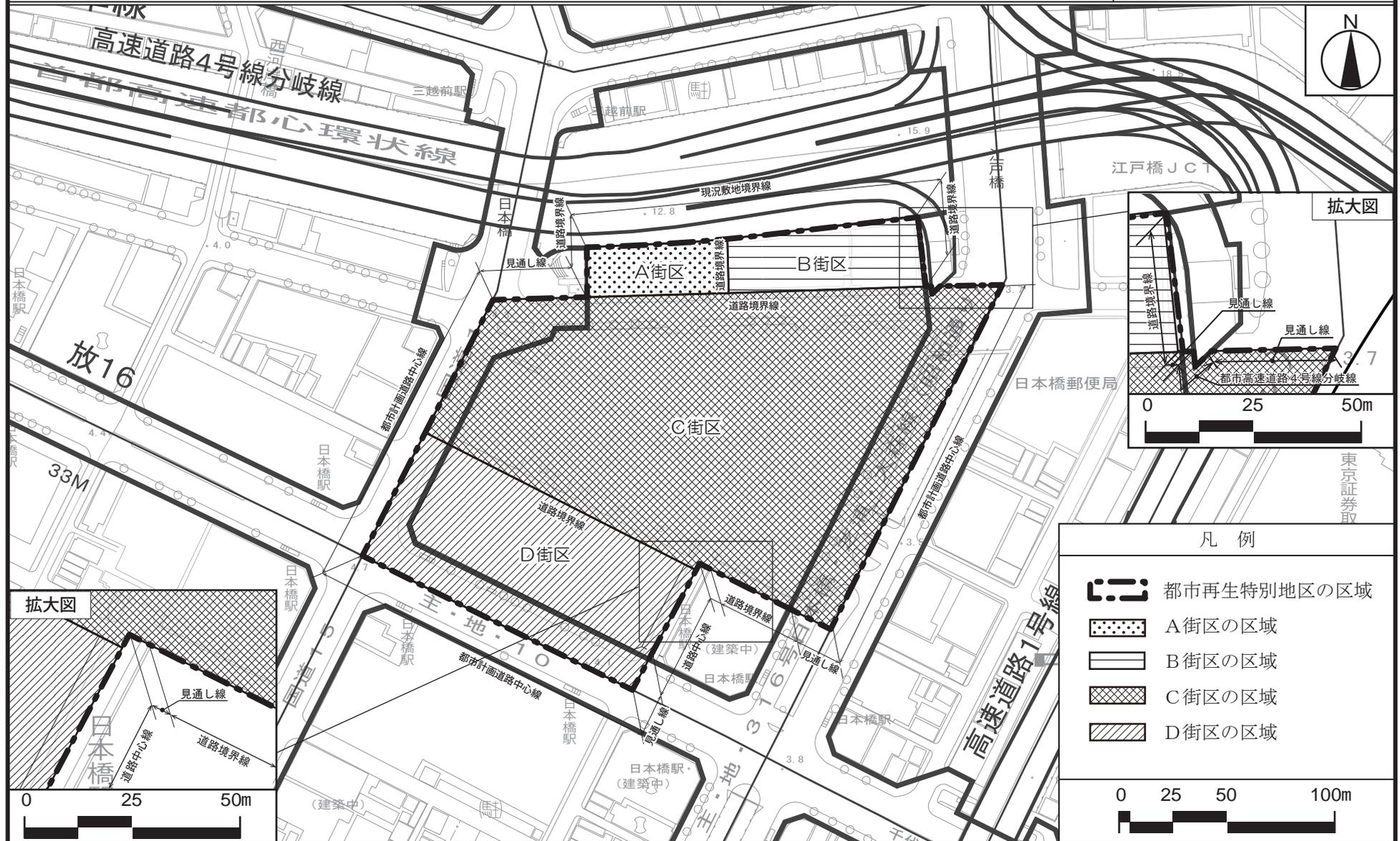
	D街区 約0.9ha	—	145/10 (注2) ただし、 4/10以上 をビジネス 支援施設等 及びこれ らに付随 する施設 の用途と する。	40/10		1,000㎡	高層部F：132m 低層部C：56m 低層部G：15m ※高さの基準点 はT P+3.2mと する。		たものに限る。)及び潜熱 回収型給湯器の用に供する 部分は、200㎡を上限とし て容積率の算定の基礎とな る延べ面積から除く(注 2)。 8 コージェネレーション設 備の用に供する部分は、 3,600㎡を上限として容積 率の算定の基礎となる延べ 面積から除く(注2)。 9 駅その他これに類するも のから道路等の公共空地に 至る動線上無理のない経路 上にある通路、階段、傾斜 路、昇降機その他これらに 類するものの用に供する部 分は、160㎡を上限として 容積率の算定の基礎となる 延べ面積から除く(注 2)。 10 地下鉄駅の管理の為に設 ける施設の部分は、610㎡ を上限として容積率の算定 の基礎となる延べ面積から 除く(注2)。 11 建築基準法第53条第5項 第1号に該当する建築物に あつては、2/10を加えた 数値とする(注3)。 12 景観形成及び歴史的建造 物の保存・復元に必要な意 匠上の突起物を除く(注 4)。 13 別添図のとおり地下接続 通路整備、改札口等整備、 道路表層整備及び護岸等整 備を行う。
--	---------------	---	---	-------	--	--------	---	--	--

その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目21地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目16地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目12地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-12地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目10地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目21地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目10地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町15地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内

都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
小 計	約 96.9 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区) ※本件	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(芝浦一丁目地区)	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目地区)	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
合 計	約107.9 ha	

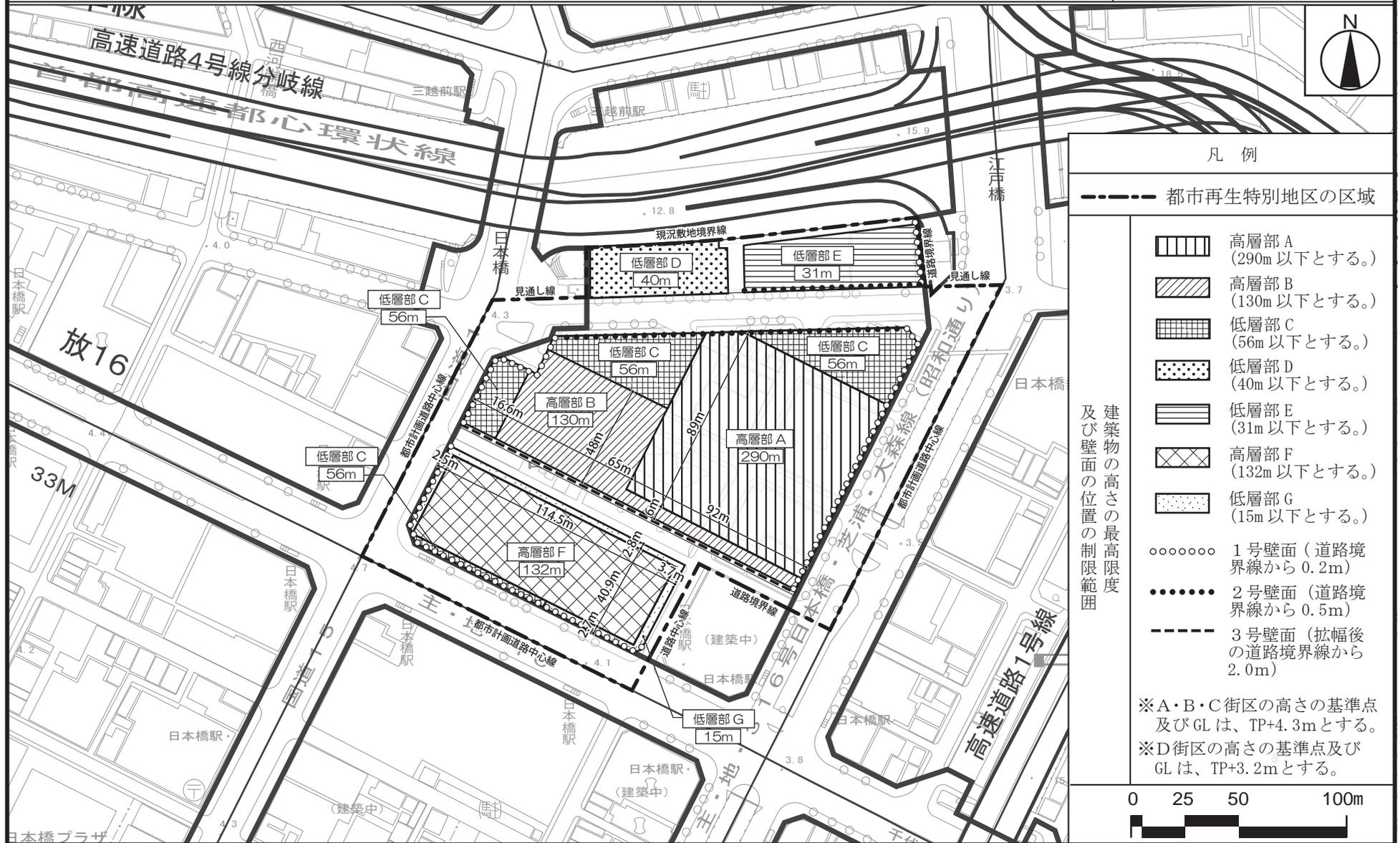
「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」
理由： 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区 日本橋一丁目中地区 計画図 1



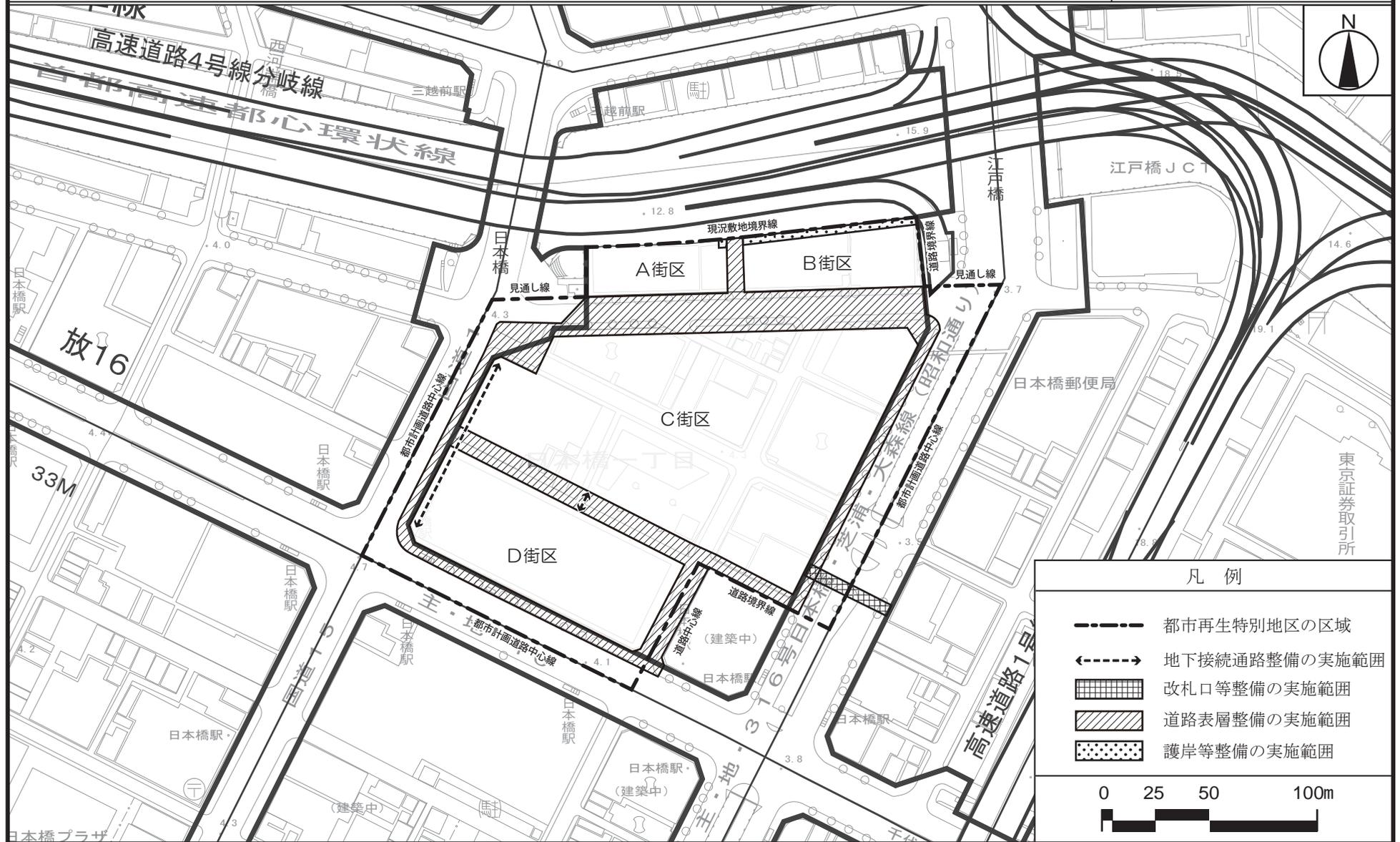
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第927号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）28都市基街都第327号、平成29年3月21日

東京都市計画都市再生特別地区 日本橋一丁目中地区 計画図 2



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第927号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）28都市基街都第327号、平成29年3月21日

東京都市計画都市再生特別地区 日本橋一丁目中地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第927号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）28都市基街都第327号、平成29年3月21日

東京都市計画地区計画の変更

都市計画日本橋・東京駅前地区地区計画を次のように変更する。

名 称	日本橋・東京駅前地区地区計画
位 置	中央区日本橋本石町一丁目、日本橋本石町二丁目、日本橋本石町三丁目、日本橋本石町四丁目、日本橋室町一丁目、日本橋室町二丁目、日本橋室町三丁目、日本橋室町四丁目、日本橋本町一丁目、日本橋本町二丁目、日本橋本町三丁目、日本橋本町四丁目、日本橋一丁目、日本橋二丁目、日本橋三丁目、八重洲一丁目、八重洲二丁目、京橋一丁目、京橋二丁目及び京橋三丁目各地内
面 積	約90.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、江戸期以来、日本橋を象徴として、日本の経済・文化の中心的役割を担い続けてきた金融関連施設や住まいと一体となった老舗店舗等が通りの性格に応じて共存してきた地域である。しかし、現在では、建築物の老朽化や人口の減少等に伴う地域活力の低下が顕在化してきている。また、一方では、都心部に残された自然環境資源である日本橋川の再生が求められている。</p> <p>このため、高整備水準にある交通基盤施設等を生かしつつ、建築物の計画的な更新を誘導し、商業・業務機能と居住機能が適切に調和した活力ある都心複合機能の更新を図るとともに、日本橋川や歴史的建築物等を活かした魅力ある都心景観や連続性に配慮した街並みの形成など、都心再生に資する日本橋・東京駅前地区の再構築を目指す。</p> <p>本地区内の東京駅前地域においては、区が定める東京駅前地域のまちづくりガイドラインに基づき、東京の玄関口に相応しい風格のあるまちづくりを重点的に進め、必要に応じて街区の再編等を行いながら、質の高い機能集積と機能更新を図る、再編すべき区域（概ねの位置は方針付図1のとおり。）と位置付ける。</p> <p>再編すべき区域の目標として、街区再編を図るなどして細分化された土地を集約化し、老朽化した建築物の更新を進めることにより土地の合理的かつ健全な高度利用と機能更新を図り、国際競争力のある質の高い業務機能、賑わいと活力を創出する商業機能、観光など都市の魅力を高める文化・交流機能などを積極的に誘導するとともに、住み続けられる居住機能の確保を図る。特に、外堀通りに面する街区においては、面的な整備の機会を捉え、バスターミナルの整備や地上・地下の歩行者ネットワークの整備、まとまりのある広場空間の創出など、重層的な基盤整備を図る。機能更新にあたっては、歴史的建築物等を活かした魅力ある都心景観や連続性に配慮した街並み形成を目指すとともに、東京の活力を象徴するランドマークの点在によるメリハリのある日本橋・八重洲・京橋の景観形成を目指す。</p> <p>さらに、道路ネットワークの整備・構築の観点から、再編すべき区域の周辺区域においても再編すべき区域に準じた機能更新を進めていく。</p> <p>本地区内の日本橋川沿いエリアにおいて面的整備を行う場合は、区が定める日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョンに基づき、土地の集約化や街区再編等により、東京国際金融センター構想における金融軸に資する国際金融・ライフサイエンスの業務拠点、貴重な自然環境資源である日本橋川を活かした親水空間やにぎわいの形成を目指す。特に、日本橋川に面する街区においては、面的な整備の機会を捉え、回遊性の向上に寄与するプロムナードの整備や隣接街区との歩行者ネットワークの整備、広場空間の創出などの基盤整備を図る。機能更新にあたっては、街区の特性や位置付けを踏まえ、必要に応じ集約的な用途の配置を行い、適切な都市機能配置を図る。</p> <p>なお、国家戦略特別区域法に基づく東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針においては、目標として、世界で一番ビ</p>

	<p>ビジネスしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとされており、東京圏の区域計画では、本地区に位置する都市再生特別地区（八重洲一丁目6地区、八重洲二丁目1地区及び八重洲二丁目中地区）においては、東京駅と空港及び地方へのアクセスを強化する大規模地下バスターミナル、国際医療施設、国際ビジネス交流等の拠点の整備、都市再生特別地区（日本橋一丁目中地区）においては東京国際金融センター構想の金融軸を支える多様な機能集積や日本橋地域の歴史・文化を踏まえた水辺の賑わいの創出がそれぞれ位置づけられている。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p style="text-align: center;">土地利用の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 高度複合機能更新Aゾーン（以下「Aゾーン」という。）：計画図に示すA道路に接する敷地又は土地の区域をいい、機能更新型高度利用地区を活用した土地の高度利用を推進し、商業・業務機能等の円滑な更新を誘導するとともに、不特定多数の人が日常利用でき、地区のにぎわいやうるおいを形成するアトリウム・イベントホール等の交流施設や広場・ポケットパーク等の屋外空地及び歩行者交通の利便性の向上に資する施設等（以下「公共的屋内空間等」という。）の整備を推進することにより、魅力ある都心複合機能集積地の形成を図る。 2 高度複合機能更新Bゾーン（以下「Bゾーン」という。）：計画図に示すB道路に接する敷地又は土地の区域をいい、機能更新型高度利用地区を活用した土地の高度利用を推進し、商業・業務機能等の円滑な更新とあわせて店舗・飲食店などの商業用途及び住宅用途を積極的に誘導するとともに、公共的屋内空間等の整備を推進することにより、Aゾーンと連携した回遊性の高い都心複合機能集積地の形成を図る。 3 商業・住宅複合機能更新ゾーン：Aゾーン及びBゾーン以外の区域をいい、土地の有効・高度利用により、建築物の円滑な更新を促進し、防災面の向上を図るとともに、店舗・飲食店等の商業用途や定住性の高い住宅を軸とした住宅用途を積極的に誘導することにより、にぎわいと活力のある商業・居住機能が複合する都心空間の形成を図る。 4 都市再生特別地区等の活用により、歩行者ネットワークの形成、地下空間の活用・改善、防災機能・交通機能の強化を図りつつ、国際都市に相応しい高規格の業務中枢機能及び交流機能を確保しながら、商業と調和した賑わいあるまちづくりを推進する。特に、東京駅前をはじめ八重洲、京橋、日本橋など、より一層の高度利用を図るべき地域については、現在ある優れた交通基盤を活かしつつ街区の再編等を図りながら都心としての都市機能の強化を積極的に進め、東京の玄関口に相応しい都市整備を推進する。 5 再編すべき区域においては、卓越した社会資本整備水準を踏まえて、合理的で健全な高度利用を図り、高次な機能集積と風格ある街並みを形成する建築物の誘導を図る。東京駅前や地下鉄駅に隣接する街区などにおいては、鉄道や道路等の公共施設の整備改善と連携し市街地の更新を図っていく。このため、都市開発諸制度や都市再生特別地区、土地区画整理事業を積極的に活用し、民間活力を活かした質の高い機能更新を進めていく。 6 日本橋川の再生に向けて、都市基盤と連動した一体的なまちの再編を図るとともに、川沿いの歴史的・文化的景観資源を生かした景観づくりに努め、水とみどりを実感できる空間の整備やオープンスペース化等を誘導し、うるおいのある都市景観や日本橋川交流拠点の形成を図る。 7 建築物の低層階には、店舗や飲食店、映画館、展示場など集客を目的とする用途（以下「商業施設」という。）を導入するとともに、建築物の壁面後退により安全で快適な歩行者空間を確保する。

地区施設及びその他の
公共施設の整備の方針

- 1 地区内の道路にあつては、歩道の拡幅や建築物の壁面後退を行うことにより、歩道状空地等の整備を進め、より安全で快適な歩行者空間の確保を図る。特に、外堀通りに面する街区においては、面的な整備の機会を捉え、駅前のにぎわいを創出するため、ゆとりある歩行者空間の創出を図る。また、日本橋川に面する街区において個別敷地での土地利用の更新を行う際には、建築物の壁面後退やオープンスペースの創出を行い、面的な整備を行う際には、日本橋川交流拠点的形成するため、連続したプロムナードや広場空間等を整備することにより、良好かつ親水性の高い空間の形成を図る。
- 2 広場やポケットパーク等のオープンスペース、屋内貫通通路等の整備を積極的に進め、歩行者の回遊性を高めるとともに、賑わいとうるおいのある都市空間の形成を図る。
- 3 再編すべき区域においては、街区再編に伴う質の高い機能集積を支え円滑な交通処理を図るため、柳通り、八重洲仲通り、さくら通り等を地区内回遊道路と位置づけ、交通ネットワークの強化を図る。これら地区内回遊道路にあつては、街区再編とあわせ、将来的な交通需要にも対応できる空間整備として、拡幅及び地区施設等の適切な配置によって道路的空間の段階的な整備改善を図る。また、地区内回遊道路の結節点などに広場等を配置し、圧迫感の少ない、うるおいややすらぎのある空間形成を図る。
- 4 街区の再編を行う場合においては、八重洲口駅前広場のターミナル機能を補完するため、道路の拡幅等による駅前広場の充実や、バスターミナル、公共駐車場など、地域に必要な公共施設の整備を図り、都市機能の強化を積極的に進める。
また、周辺との交通ネットワークの強化や道路機能の総合的な向上に資するよう、必要に応じて区画道路等の公共施設の整備を図る。
土地の集約化などにあつては、アトリウムや広場などの交流空間を整備し、敷地内の貫通通路などの確保により、回遊性と利便性の向上を図るとともに、地区内の歩行者ネットワークや地下ネットワークの形成を図る。
さらに、既存の街路樹に加え、新たな路線ごとに個性を持たせた植樹の整備を積極的に行い、都心の中の憩いとうるおいのある緑のネットワークの形成を図る。

		建築物等の規制・誘導の方針		<p>1 道路に沿って連続した壁面の形成や建築物の高さを揃えるなど、魅力ある景観の形成を図るため、道路境界線からの壁面の位置の制限を定めるとともに、道路斜線制限に代えて建築物の高さの最高限度を定める。また、Aゾーン及びBゾーンにおいては、隣地境界と建物間に隙間を設けない連続した建築物を誘導し、スカイラインの整った都心複合機能集積地区にふさわしい都市景観の形成を図るため、隣地境界線からの壁面の位置の制限は定めないが隣地斜線を緩和する。</p> <p>2 日本橋川沿いの魅力ある景観形成を図るため、護岸の石垣など歴史的な景観資源の保全を図るとともに、日本橋川からの壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 にぎわいのある連続した商業空間を形成するため、建築物の低層階を商業用途に制限する。</p> <p>4 Aゾーン及びBゾーンで高度利用地区（日本橋・東京駅前地区）の適用を受ける建築物にあつては、店舗、飲食店などの商業用途に供する部分の床面積の合計を延べ面積の1/2以上確保するものとする。 また、魅力ある都心複合機能集積空間を形成するため、公共的屋内空間等を確保する建築物について、高度利用地区により容積率を緩和する。</p> <p>5 Bゾーン及び商業・住宅複合機能更新ゾーンについては、商業・業務機能の更新を促進し、商業用途を誘導するとともに、居住者の居住継続の確保等を図るため、幅員12m未満の道路による容積率制限を緩和する。</p> <p>6 建築物の更新にあつては、歴史性のある建築物やファサード等の保存・再現に努め、地域の歴史や文化の継続性等に配慮するとともに当地区に相応しい風格のある都市景観の形成を図る。</p> <p>7 都市再生特別地区等の活用にあつては、区がマスタープランに示す中・低層部における街並みや稜線の連続性に配慮し、景観重点地区等の区域にあつては周辺と調和した風格ある都市景観の形成を図る。</p> <p>8 再編すべき区域にあつては、東京の玄関口に相応しい顔づくりを形成するとともに賑わいの連続性を確保し、地域の特性を活かした活力と魅力ある市街地の更新を図るため、建物一階部分に商業施設等の立地誘導を図る。</p> <p>9 都市開発諸制度や都市再生特別地区などを積極的に活用し、当該地区に相応しい機能誘導、アトリウム・広場などの交流空間の整備等を図る。</p>									
				位置		中央区日本橋本石町一丁目、日本橋本石町二丁目、日本橋本石町三丁目、日本橋本石町四丁目、日本橋室町一丁目、日本橋室町二丁目、日本橋室町三丁目、日本橋室町四丁目、日本橋本町一丁目、日本橋本町二丁目、日本橋本町三丁目、日本橋本町四丁目、日本橋一丁目、日本橋二丁目、日本橋三丁目、八重洲一丁目、八重洲二丁目、京橋一丁目、京橋二丁目及び京橋三丁目各地内							
地区整備計画		面積		約90.9ha									
		地区施設の配置及び規模		種類		名称		幅員		延長		備考	
				道路		区画道路1号		8.0m		約110m		既設 一部幅員9.0m部分を含む	
				区画道路2号		6.7m		約35m		既設			

広 場	名 称	面 積	備 考
	広場1号	約110㎡	既 設
	広場2号	約200㎡	既 設
	広場3号	約200㎡	既 設 地下鉄出入口を含む
	広場4号	約1,000㎡	既 設 地下1階 地下鉄出入口、昇降機等を含む
	広場5号	約500㎡	既 設 地下鉄出入口、昇降機等を含む
	広場6号	約400㎡	既 設 地下鉄出入口、昇降機等を含む
	広場7号	約260㎡	既 設 昇降機等、管理事務所を含む
	広場8号	約800㎡	既 設 地下1階 地下鉄出入口、昇降機等を含む
	広場9号	約200㎡	既 設 地下2階 地下鉄出入口、昇降機等を含む
	広場10号	約400㎡	既 設 地下1階 地下鉄出入口、昇降機等を含む
	広場11号	約200㎡	既 設 地下1階 昇降機等を含む
	広場12号	約1,200㎡	既 設
	広場13号	約250㎡	既 設

広場 14 号	約 1, 2 0 0 m ²	既 設 地下 1 階 昇降機等を含む		
広場 15 号	約 3 0 0 m ²	既 設 高さの最低限度 5 m 昇降機等を含む		
広場 16 号	約 1, 4 0 0 m ²	既 設 高さの最低限度 9 m 昇降機等を含む		
広場 17 号	約 1, 1 0 0 m ²	既 設 昇降機等を含む		
広場 18 号	約 2, 0 0 0 m ²	既 設 高さの最低限度 7 m		
広場 19 号	約 1, 2 0 0 m ²	既 設 地下 1 階 昇降機等を含む		
広場 20 号	約 2 0 0 m ²	新 設 昇降機等を含む		
広場 21 号	約 1, 0 0 0 m ²	新 設 昇降機等を含む		
広場 22 号	約 8 0 0 m ²	新 設 地上 2 階 昇降機等を含む		
広場 23 号	約 2 0 0 m ²	新 設 地下 1 階 昇降機等を含む		
広場 24 号	約 4 0 0 m ²	新 設 地下 1 階 昇降機等を含む		
その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
	通路 1 号	4. 0 m	約 4 0 m	既 設
	通路 2 号	7. 5 m	約 5 0 m	既 設

通路3号	3.5m	約25m	既設
歩道状空地1号	1.0m	約50m	既設
歩道状空地2号	2.0m	約95m	既設
歩道状空地3号	2.0m	約40m	既設
歩道状空地4号	2.0m	約150m	既設
歩道状空地5号	1.0m	約170m	既設
歩道状空地6号	2.0m	約80m	既設
歩道状空地7号	7.0m	約110m	既設
歩道状空地8号	4.0m	約80m	既設
歩道状空地9号	2.0m	約100m	既設
歩道状空地10号	5.0m	約120m	既設 公共公益施設を含む
歩道状空地11号	1.0m	約35m	既設
歩道状空地12号	1.0m	約65m	既設
歩道状空地13号	1.0m	約50m	既設
歩道状空地14号	1.0m	約65m	既設 高さの最低限度 2.5m (重要文化財の保存上、必要な部分は除く)
歩道状空地15号	1.0m	約65m	既設
歩道状空地16号	4.0m	約145m	既設
歩道状空地17号	4.0m	約100m	既設
歩道状空地18号	1.0m	約30m	既設
歩道状空地19号	1.0m	約75m	既設

歩道状空地 20 号	0.5 m	約 110 m	既 設
歩道状空地 21 号	1.0 m	約 160 m	既 設
歩道状空地 22 号	2.0 m	約 170 m	新 設
歩行者通路 1 号	6.0 m	約 100 m	既 設 地下 1～2 階昇降機等を含む 昇降機等を含む
歩行者通路 2 号	4.0 m	約 40 m	既 設 地下 1 階
歩行者通路 3 号	4.0 m	約 170 m	既 設 地下 1 階 昇降機等を含む
歩行者通路 4 号	6.0 m	約 40 m	既 設 昇降機等を含む
歩行者通路 5 号	7.5 m	約 40 m	既 設 ただし、有効幅員は 6.0 m とする
歩行者通路 6 号	6.0 m	約 25 m	既 設
歩行者通路 7 号	6.0 m	約 5 m	既 設
歩行者通路 8 号	4.0 m	約 35 m	既 設 昇降機等を含む
歩行者通路 9 号	4.0 m	約 85 m	既 設 地下 1 階 昇降機等を含む
歩行者通路 10 号	4.0 m	約 55 m	既 設 地下 1 階 昇降機等を含む
歩行者通路 11 号	5.0 m	約 75 m	既 設 高さの最低限度 5 m
歩行者通路 12 号	4.0 m	約 75 m	既 設 高さの最低限度 3.5 m ただし、有効幅員は 2.0 m とする

歩行者通路 13 号	6.0 m	約 110 m	既 設 地下 1 階 昇降機等を含む。ただし、柱は含まない。 なお、歩行者通路 17 号との接続部分の整備が完了する までの間については、その延長は国道 15 号線地下歩行 者用通路との接続部から起算して約 95m の範囲とする。	
歩行者通路 14 号	7.0 m	約 15 m	既 設	
歩行者通路 15 号	7.0 m	約 30 m	既 設	
歩行者通路 16 号	8.0 m	約 20 m	既 設 地下 1 階	
歩行者通路 17 号	6.0 m	約 80 m	既 設 地下 1 階	
歩行者通路 18 号	2.0 m	約 25 m	新 設	
歩行者通路 19 号	6.0 m	約 60 m	新 設	
歩行者通路 20 号	3.0 m	約 45 m	新 設	
歩行者通路 21 号	3.0 m	約 40 m	新 設	
歩行者通路 22 号	3.0 m	約 18 m	新 設 B 街区は地上 3 階、C 街区は地上 2 階へ接続	
歩行者通路 23 号	5.0 m	約 65 m	新 設 地下 1 階	
歩行者通路 24 号	3.0 m	約 40 m	新 設 地下 1 階	
歩行者通路 25 号	5.0 m	約 160 m	新 設 地下 1 階～地下 2 階 昇降機等を含む	
名 称	幅 員	延 長	高さの 最低限度	備 考
貫通通路 1 号	6.0 m	約 38 m	6 m	既 設

建築物等に関する事項

貫通通路 2 号	7. 0 m	約 1 1 0 m	7 m	既 設
貫通通路 3 号	8. 0 m	約 1 0 0 m	8 m	既 設 高さの最低限度については、渡り廊下部分を除く
貫通通路 4 号	6. 0 m	約 5 0 m	6 m	既 設 高さの最低限度については、渡り廊下部分や歩行者の快適性及び安全性を高めるために設けるひさし等の部分を除く
貫通通路 5 号	8. 0 m	約 6 5 m	8 m	既 設 高さの最低限度については、渡り廊下部分や歩行者の快適性及び安全性を高めるために設けるひさし等の部分を除く
貫通通路 6 号	3. 5 m	約 1 1 0 m	3. 5 m	既 設
貫通通路 7 号	4. 0 m	約 8 0 m	5 m	既 設
貫通通路 8 号	4. 0 m	約 8 0 m	4 m	新 設
建築物等の用途の制限	<p>1 建築物の 1 階で、道路に面する部分の主たる用途を商業施設以外の用途に供する建築物は建築してはならない。ただし、駐車場の出入口等用途上やむを得ないものはこの限りでない。</p> <p>2 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は建築してはならない。</p> <p>3 住戸を 1 0 以上有する共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条に定めるサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。）について、住戸専用部分の床面積 4 0 m²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、または、当該共同住宅に確保する定住型住宅以外の住戸のすべてにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が 2 5 m²未満の建築物は建築してはならない。ただし、区長が用途上やむを得ないとして認める建築物においてはこの限りでない。</p>			

<p>建築物の容積率の 最高限度</p>	<p>1 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。）とする。この場合、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を乗じた数値を超える部分については、住宅、共同住宅（定住型住宅及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に定めるサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅に限る。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みなし除く。）、寄宿舎又は下宿（以下「住宅等」という。）並びに商業施設の用途に供するものとする。（次項において同じ。）</p> <p>ただし、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・東京駅前地区）に関する都市計画に適合する商業機能等の維持発展のために積極的に誘導することが必要な店舗等の誘導用途建築物及び公共的屋内空間等を確保する建築物にあつては、高度利用地区の都市計画で定めるところによる。</p> <p>2 指定容積率が90/10の区域で、幅員10m以下の道路にのみ面する敷地の建築物に係る容積率の最高限度は80/10とし、指定容積率が80/10の区域で、幅員8m以下の道路にのみ面する敷地の建築物に係る容積率の最高限度は70/10とする。</p> <p>3 壁面の位置の制限の第2項（1）及び（2）の適用を受ける建築物及び建築基準法第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係る容積率の最高限度は、原則として指定容積率又は前面道路の幅員に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。）とする。</p> <p>4 次に掲げる建築物にあつては、前各項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) 都市再生特別措置法第36条第1項の規定に基づく都市再生特別地区の区域内の建築物</p>
<p>建築物の敷地面積 の 最低限度</p>	<p>300㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号に該当する場合は、当該各号に定める面積とする。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 土地区画整理事業による換地（仮換地を含む。以下同じ。）又は保留地の面積が300㎡未満となる場合においては、当該換地又は当該保留地の面積</p>

建築物等に関する事項

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>1 建築物の部分から道路境界線等までの距離は、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 建築基準法第42条第1項の道路境界線にあつては0.5m以上とする。ただし、十分な歩行者空間が確保されているなど、歩道の整備状況を勘案して、区長が特に認める道路に面する建築物の部分にあつては、この距離を0.2mを限度として減ずることができる。</p> <p>(2) 日本橋川に面する敷地にあつては、前号の規定に加えて、建築物の部分（地盤面からの高さが6m以下の部分に限る。）から河川との官民境界線までの距離は1m以上とする。ただし、敷地の形状及び構造上やむを得ないと認める建築物については、前号の距離を0.2mを限度として減ずることができる。</p> <p>(3) 建築基準法第42条第2項の道路及び同条第3項の道路にあつては、当該道路の中心線までの距離は2.2m以上とする。</p> <p>2 市街地再開発事業等により河川に歩行者通路等を整備する場合においては、前項第2号本文の規定は適用しない。</p> <p>3 次に掲げる建築物等にあつては、前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 行き止まり道路に面する建築物の部分</p> <p>(2) 敷地の形状及び構造上やむを得ない建築物</p> <p>(3) 歴史性のある建築物の全部又は外壁等の一部を保存することを目的とし、やむを得ないと認められる建築物</p> <p>(4) 道路の上空に設けられる、渡り廊下その他の通行もしくは運搬の用途に供する建築物の部分、又はアーケードの部分</p> <p>(5) 都市施設に位置づけられたバスターミナルの用に供する建築物の部分及びそれらに附属する工作物</p>
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>1 建築物の高さ（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、その部分の高さを12mまでは当該建築物の高さに算入しない。）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90/10の区域で、幅員20m以上の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては60mとする。ただし、2以上の幅員20m以上の道路に面する敷地（敷地面積が2,000㎡以上のものに限る。）で、当該敷地内に広場等のオープンスペースを確保するなど周辺市街地環境の整備改善に貢献すると認めて区長が許可した建築物にあつてはこの限りでない。（(2)において同じ。）</p> <p>(2) 指定容積率が80/10の区域で、幅員20m以上の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては56mとする。</p> <p>(3) 指定容積率が90/10及び80/10の区域で、幅員12m以上20m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては52mとする。</p> <p>(4) 指定容積率が70/10及び60/10の区域で、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては48mとする。</p> <p>(5) 指定容積率が90/10及び80/10の区域で、幅員10m以上12m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては44mとする。</p> <p>(6) 指定容積率が70/10及び60/10の区域で、幅員10m以上12m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては40mとする。</p>

	<p>(7) 指定容積率が90/10及び80/10の区域で、幅員9m以上10m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては36mとする。</p> <p>(8) 指定容積率が90/10及び80/10の区域で、幅員8m以上9m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物並びに70/10及び60/10の区域で、幅員8m以上10m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては32mとする。</p> <p>(9) 指定容積率が90/10、80/10、70/10及び60/10の区域で、幅員6m以上8m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては28mとする。</p> <p>(10) 指定容積率が90/10、80/10、70/10及び60/10の区域で、幅員4m以上6m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては18mとする。</p> <p>(11) 建築基準法第42条第2項の道路又は同条第3項の道路にのみ面する敷地の建築物にあつては14mとする。</p> <p>(12) 区長が土地利用状況等を勘案し、適正な都市機能の更新と健全な都市環境が確保されるものと認めて許可した建築物の高さは、許可の範囲内で前各号の数値を超えることができる。</p> <p>2 次に掲げる建築物にあつては、前項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、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき許可を受けた建築物及び都市再生特別措置法第36条第1項の規定に基づく都市再生特別地区の区域内の建築物</p> <p>(2) 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色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1 建築物の1階部分は、ショーウィンドなどのディスプレイに配慮したものとする。</p> <p>2 建築物の形態、意匠、色彩等については、当地区に相応しいファサードの保存・形成を行うなど地域の歴史や文化の継続性及び都市景観に配慮したものとする。</p> <p>3 屋外広告塔や広告板は、景観、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、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p>

「区域等は計画図に示すとおり」

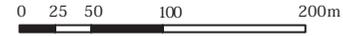
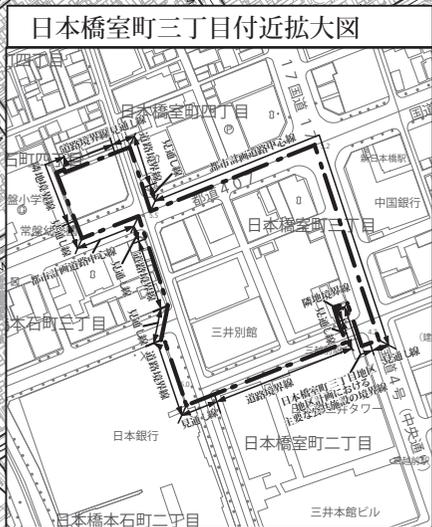
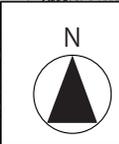
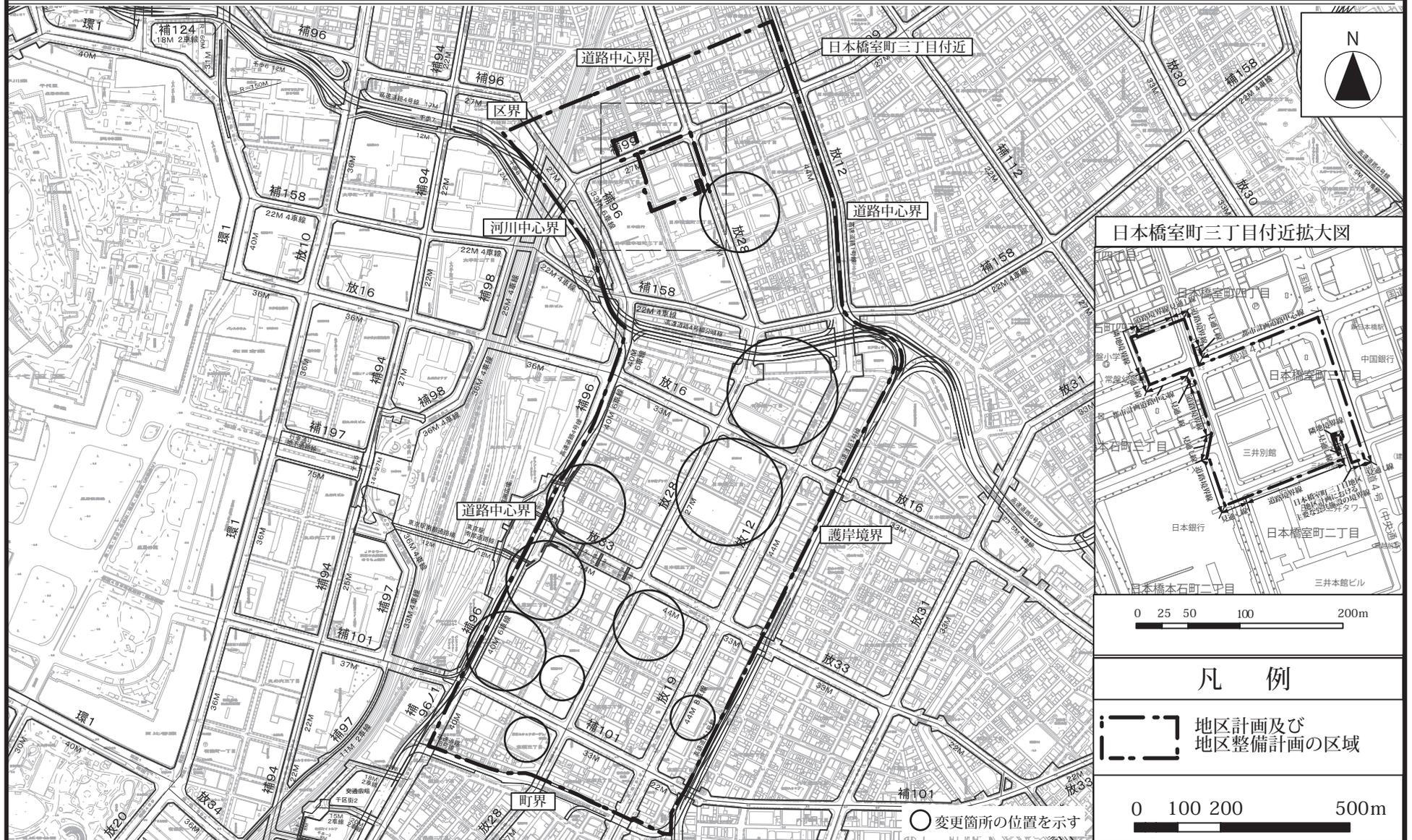
理由：日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョンを踏まえ、地区計画の目標等の一部を変更するとともに、都市再生特別地区（日本橋一丁目中地区）の指定に伴い地区施設を新設するため、地区計画を変更する。

(注) 本都市計画原案は、現在国家戦略特別区域法第21条の規定に基づく都市計画変更手続き中である都市再生特別地区（八重洲二丁目中地区）の指定に伴う変更内容を含めて記載している。

東京都市計画地区計画 日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 1

[中央区決定]



凡例

 地区計画及び地区整備計画の区域



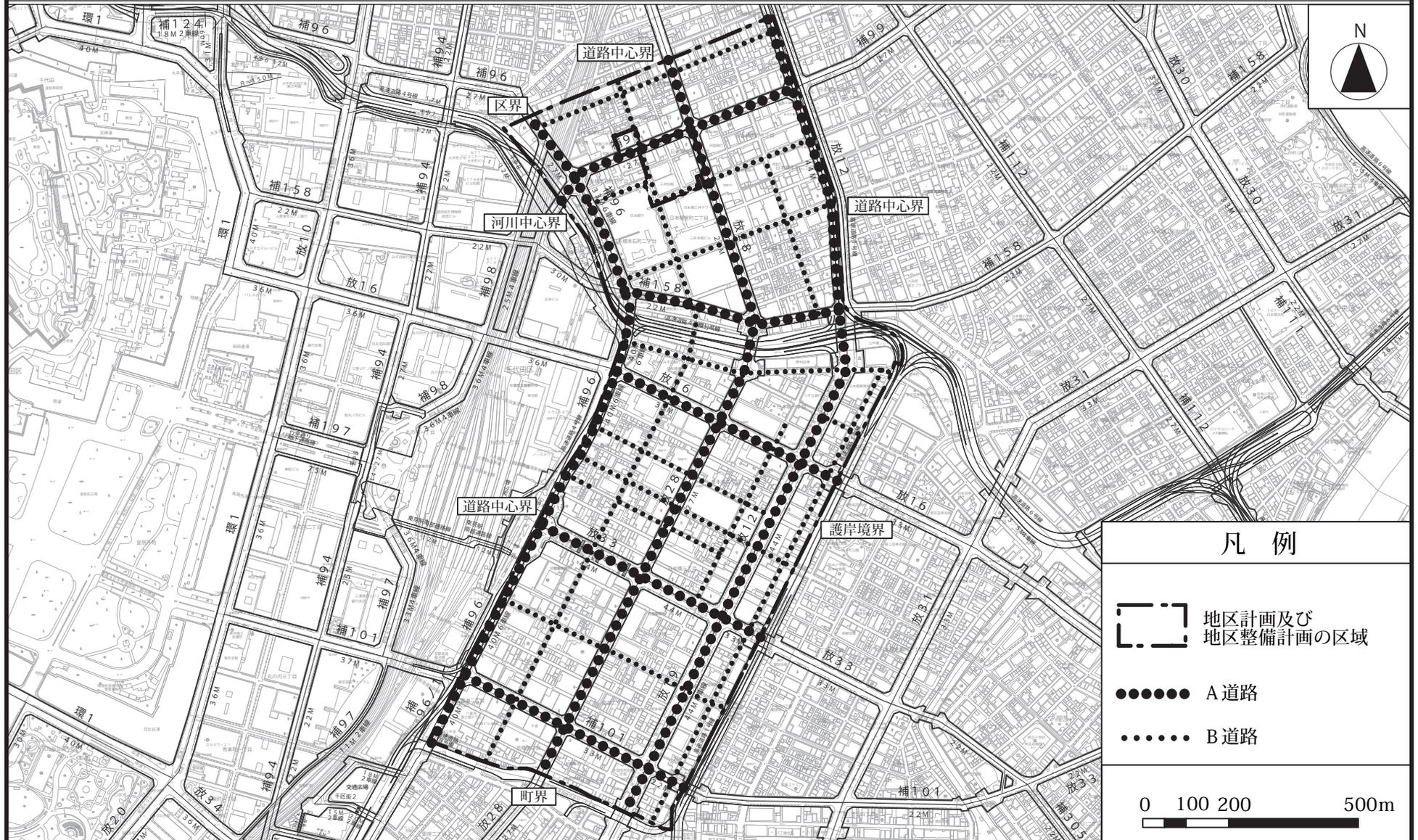
○変更箇所的位置を示す

この地図は東京縮尺 1/2,500 の地形図(平成 27 年度版)を使用したものである。(28 都市基交測第 41 号、MMT 利許第 27083 号-48)
 (承認番号)28 都市基街都第 80 号、平成 28 年 6 月 28 日
 (承認番号)28 都市基交第 269 号、平成 28 年 6 月 27 日

東京都市計画地区計画 日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 2

[中央区決定]



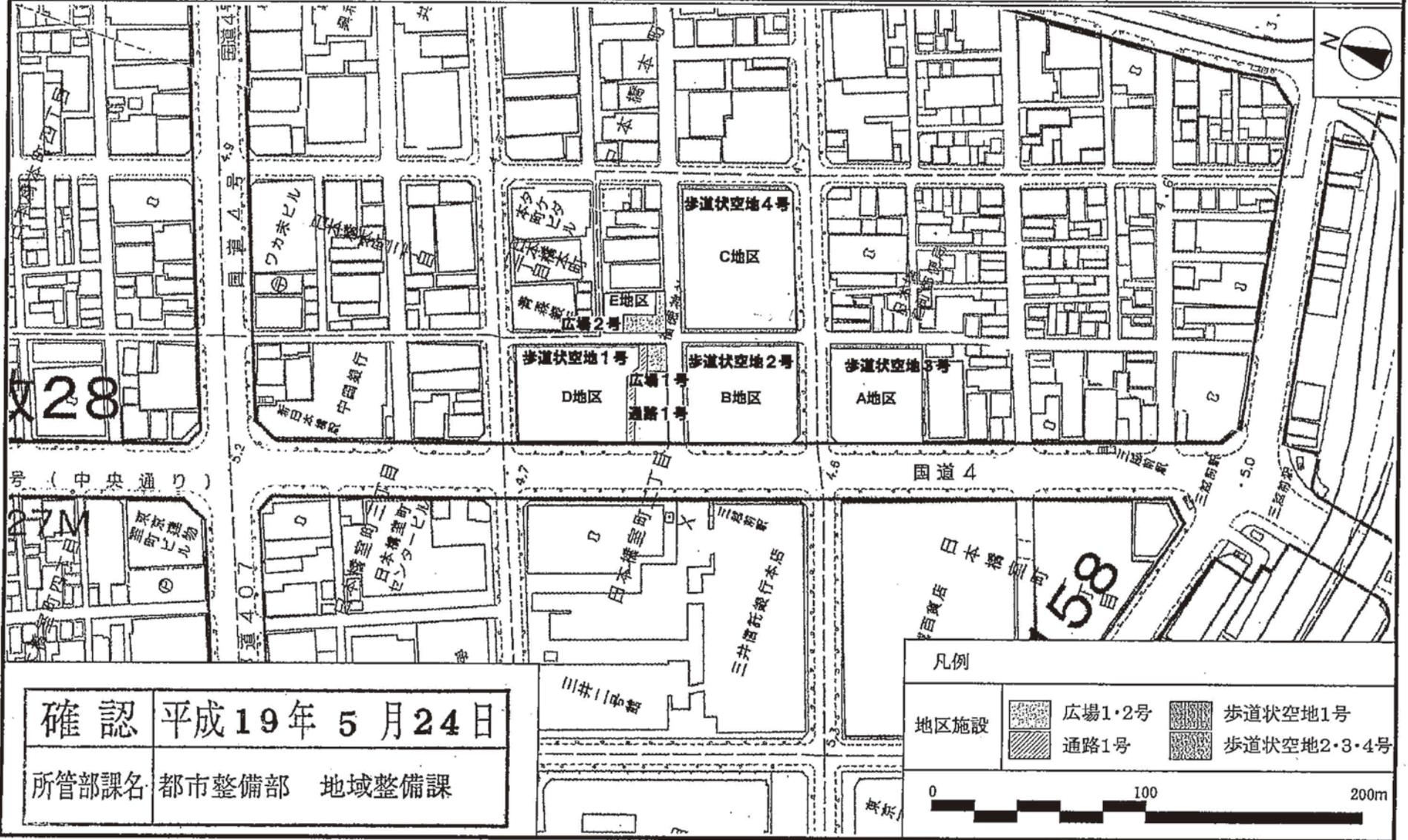
無断複製を禁ずる。
 (承認番号)26都市基交測第241号 (利用許諾番号)MMT利許第083号-28
 この地図は東京都市縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。(MMT利許第23083号-51)

この地図は、26都市基街測第220号、平成27年1月26日において承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)26都市基街測第220号、平成27年1月26日 28都市基街都第118号、平成28年7月21日

東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図3

[中央区決定]



確認 平成19年5月24日
所管部課名 都市整備部 地域整備課

凡例

地区施設	広場1・2号	歩道状空地1号
	通路1号	歩道状空地2・3・4号

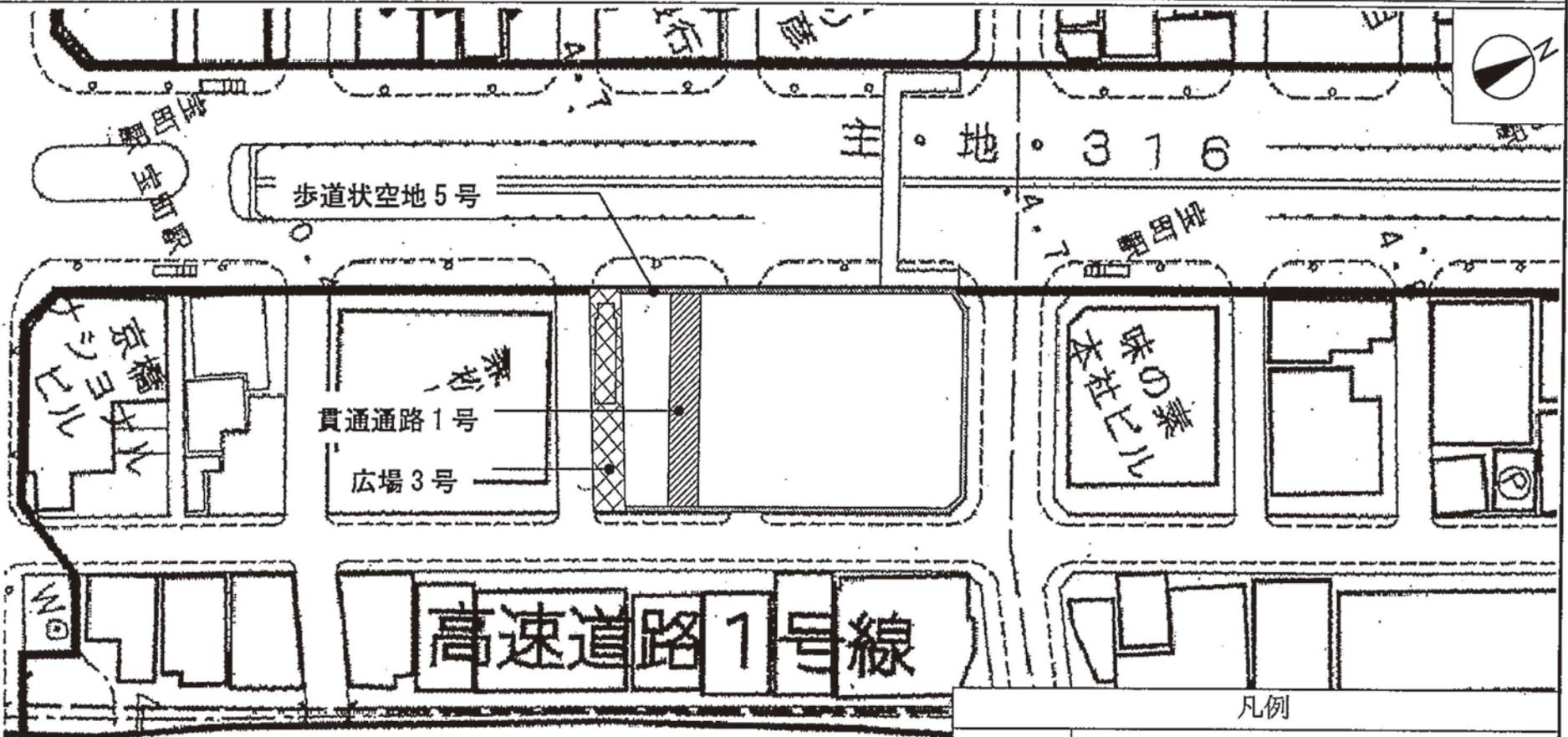
0 100 200m

東京都市計画地区計画

計画図 4

日本橋・東京駅前地区地区計画

[中央区決定]



凡例

- 地区施設
-  歩道状空地 5号
 -  広場 3号
 -  貫通通路 1号



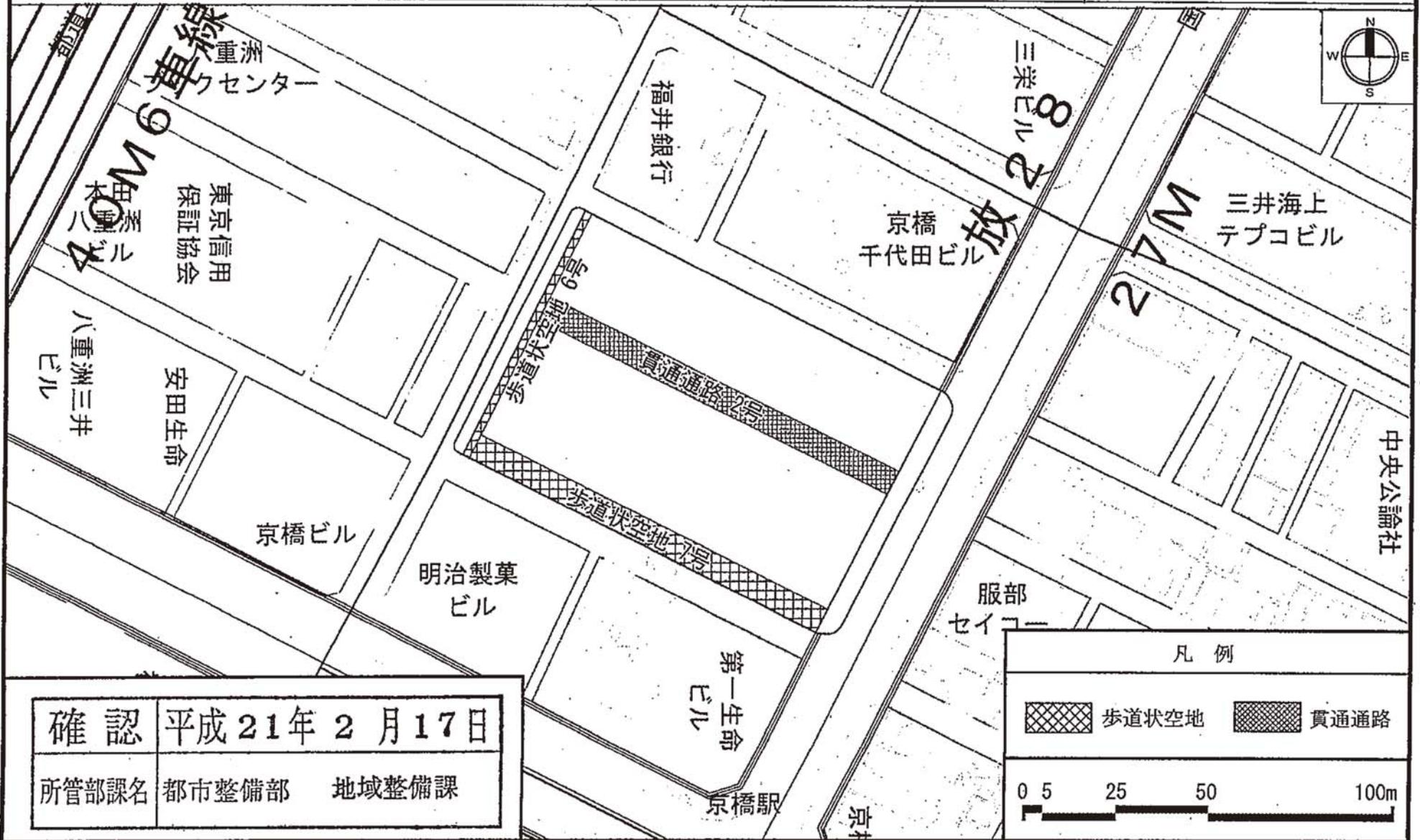
確認 平成20年 2月20日

所管部課名 都市整備部 地域整備課

東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 5

[中央区決定]

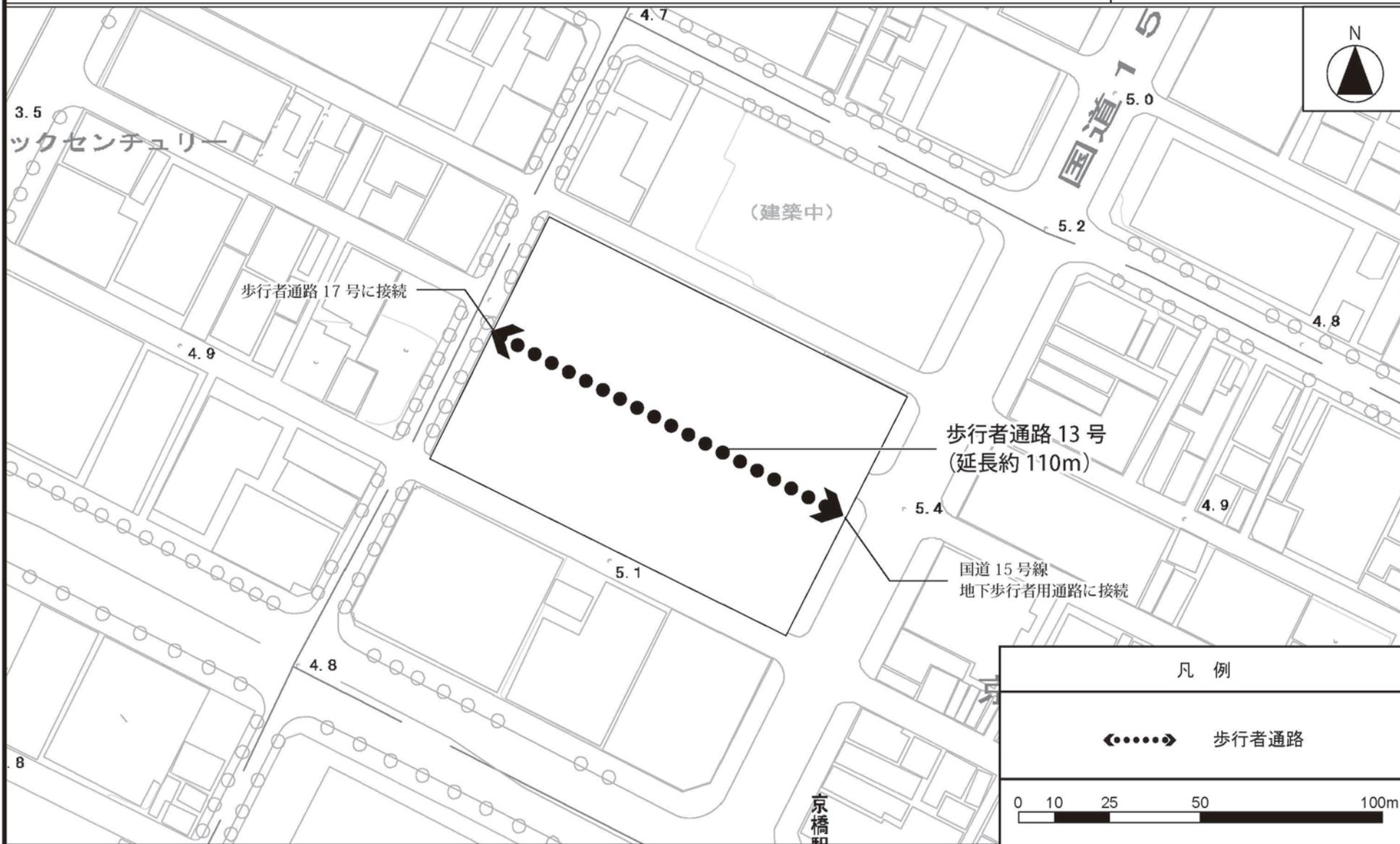


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製して作成したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号) 20都市基交 第421号
28都市基交 第329号

この地図は20都市基街測第75号、平成20年11月5日において承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号)20都市基街測第75号、平成20年11月5日 28都市基街都第118号、平成28年7月21日

東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 5-2
(地下部)

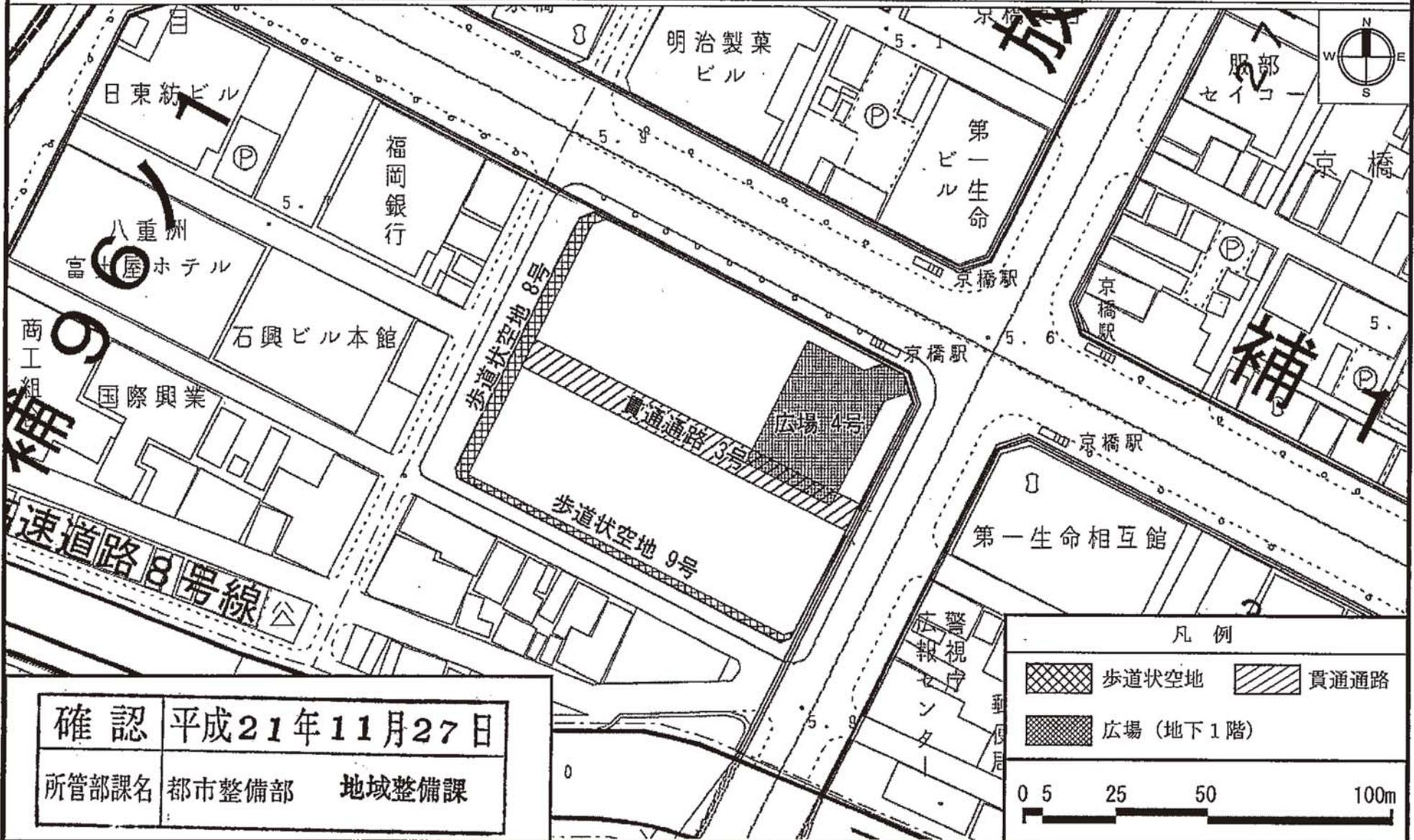


この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。(28 都市基交測第 41 号、MMT 利許第 27083 号-48)
(承認番号) 28 都市基街都第 80 号、平成 28 年 6 月 28 日 (承認番号) 28 都市基交第 269 号、平成 28 年 6 月 27 日

東京都計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 6

〔中央区決定〕



確認 平成21年11月27日
所管部課名 都市整備部 地域整備課

凡例

	歩道状空地		貫通通路
	広場 (地下1階)		

0 5 25 50 100m

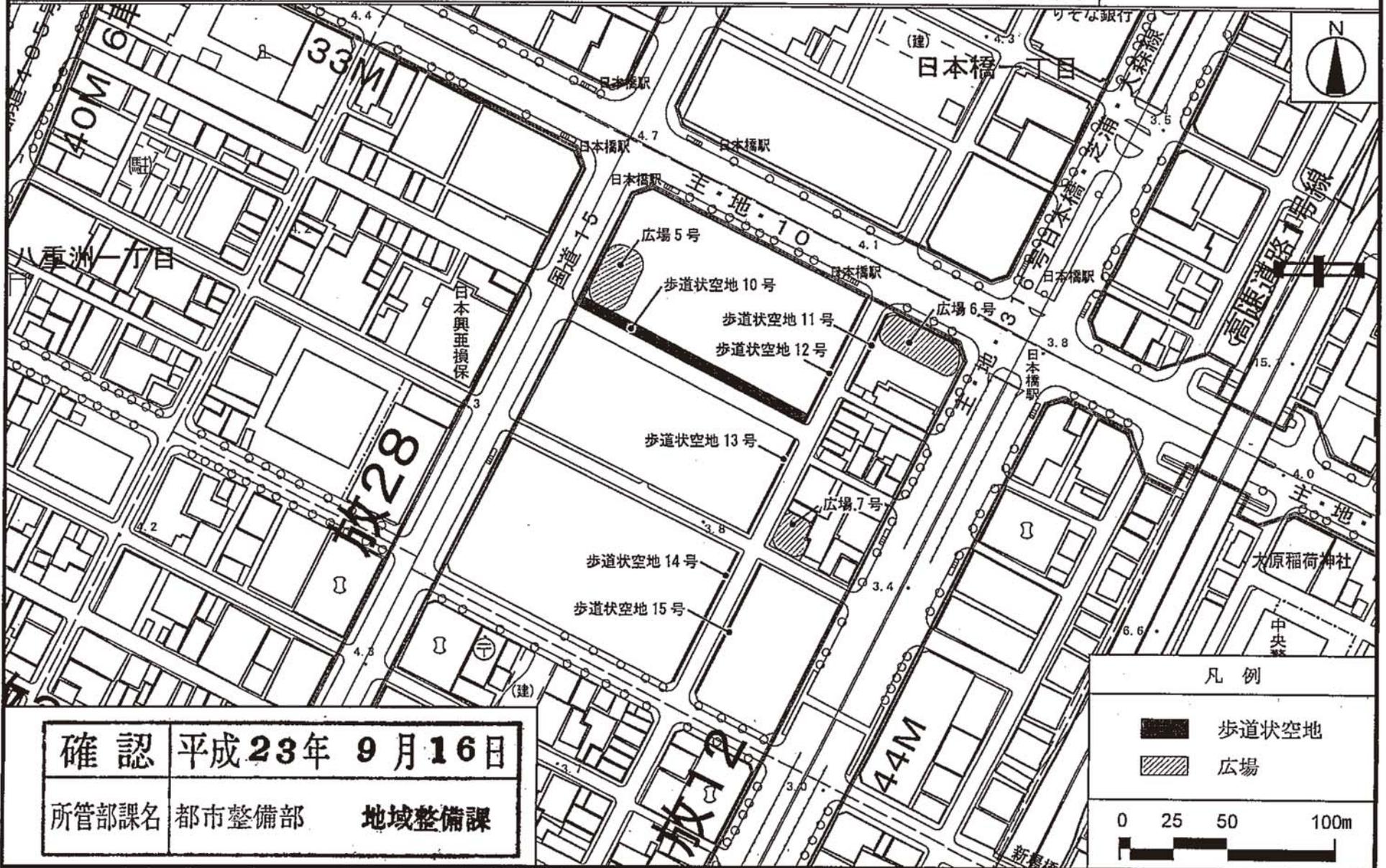
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製して作成したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号) 21都市基交 第173号
28都市基交 第329号

この地図は21都市基街測第58号、平成21年7月24日において承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号)21都市基街測第58号、平成21年7月24日 28都市基街都第118号、平成28年7月21日

東京都市計画地区計画 計画図 7-1 【地上部】

日本橋・東京駅前地区地区計画

[中央区決定]



確認	平成23年 9月16日	
所管部課名	都市整備部	地域整備課

凡例

- 歩道状空地
- 広場

0 25 50 100m

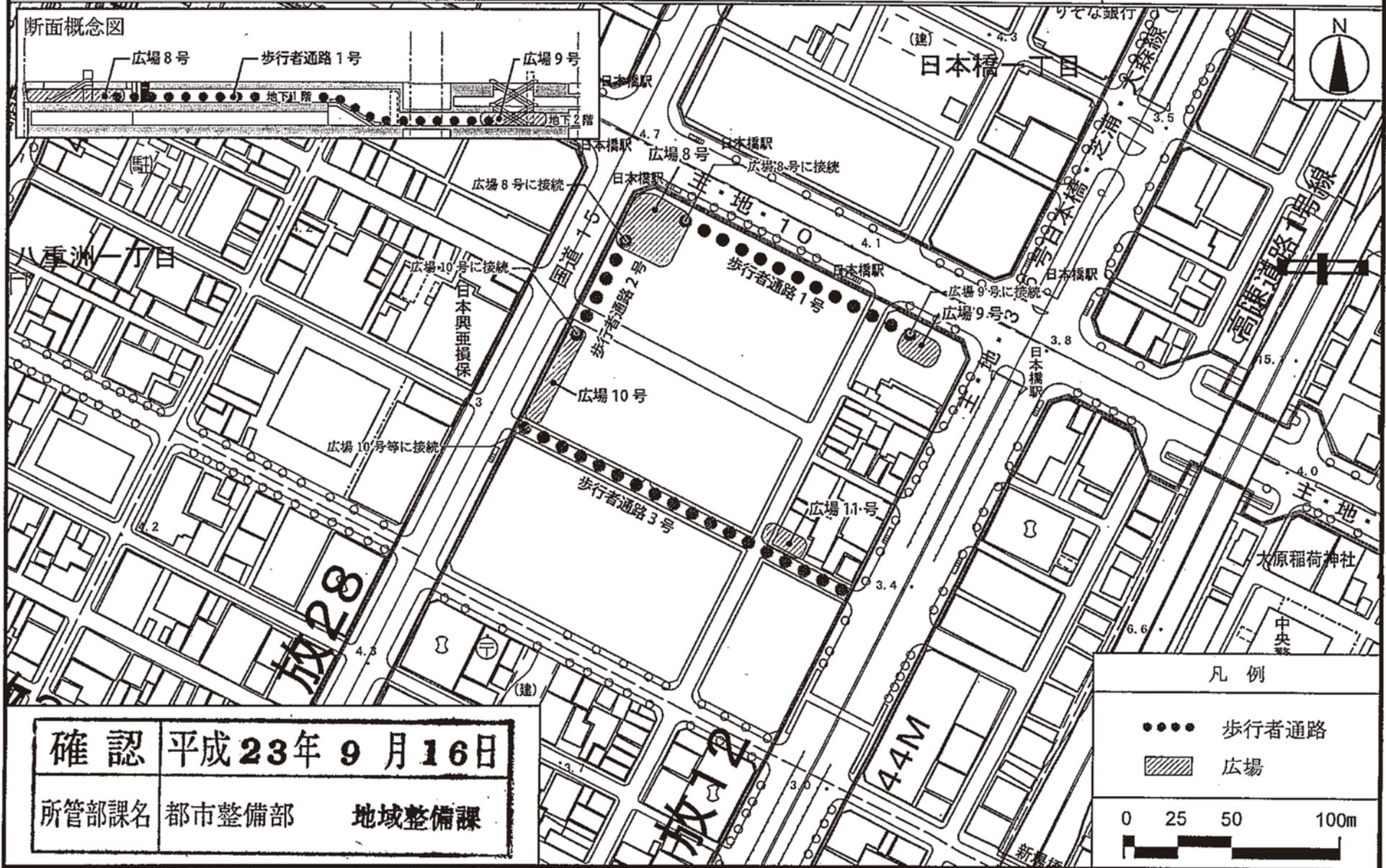
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 23都市基交第85号 28都市基交第329号 この背景の地形図は、東京都都市整備局と東京デジタルマップ㈱が
 著作権を有しています。(承認番号: 18東デ共許第026号-3)

この地図は23都市基街測第16号、平成23年6月7日において承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図(道路網図)を使用
 して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 23都市基街測第16号、平成23年6月7日 28都市基街測第118号、平成28年7月21日

東京都市計画地区計画 計画図7-2 【地下部】

日本橋・東京駅前地区地区計画

[中央区決定]



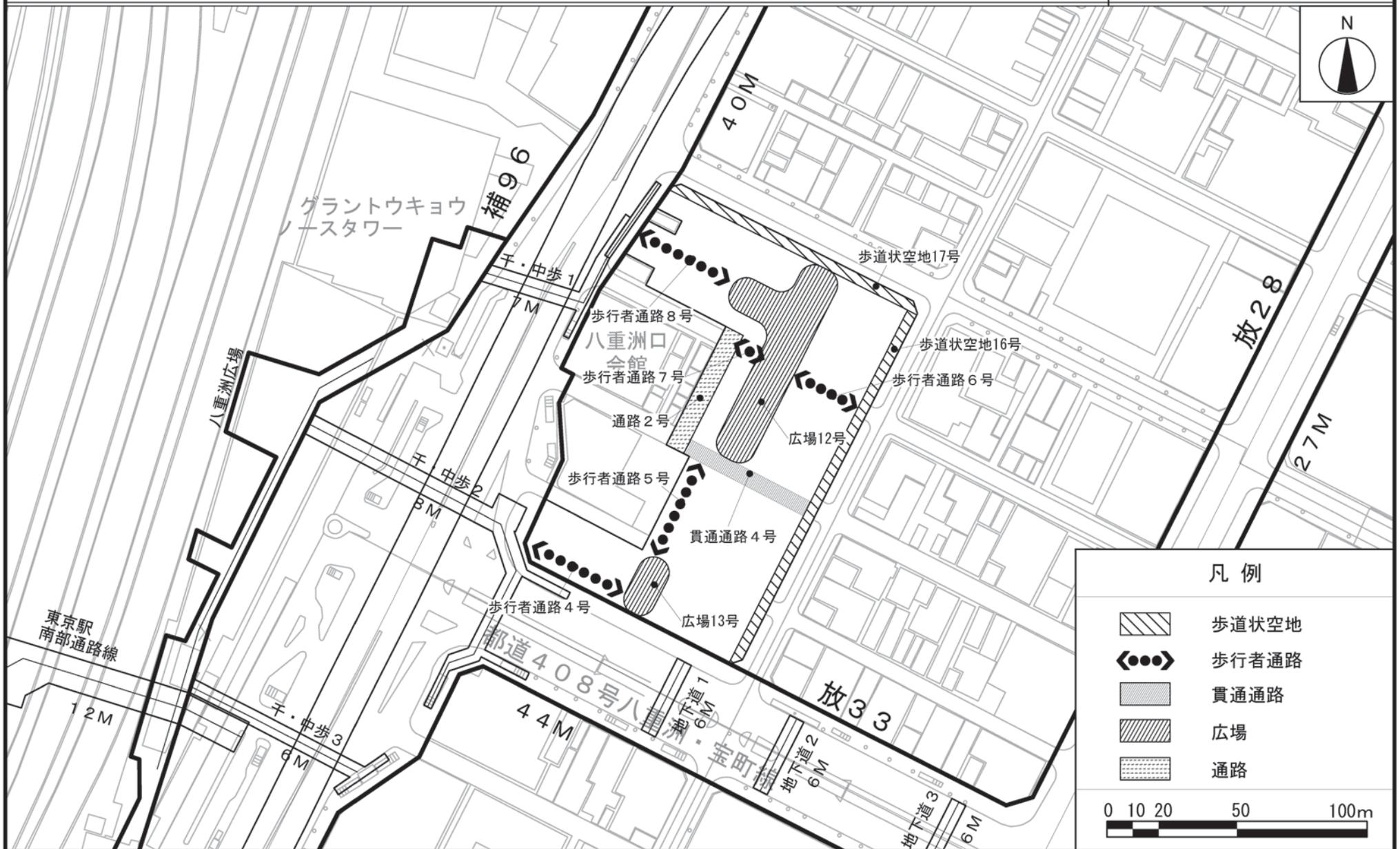
確認 平成23年9月16日

所管部課名 都市整備部 地域整備課

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)23都市基交第85号 28都市基交 第329号
 この背景の地形図は、東京都都市整備局と東京デジタルマップ(株)が著作権を有しています。
 (承認番号: 18 東デ共許第026号-3)

この地図は23都市基街測第16号、平成23年6月7日において承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)23都市基街測第16号、平成23年6月7日 28都市基街都第118号、平成28年7月21日

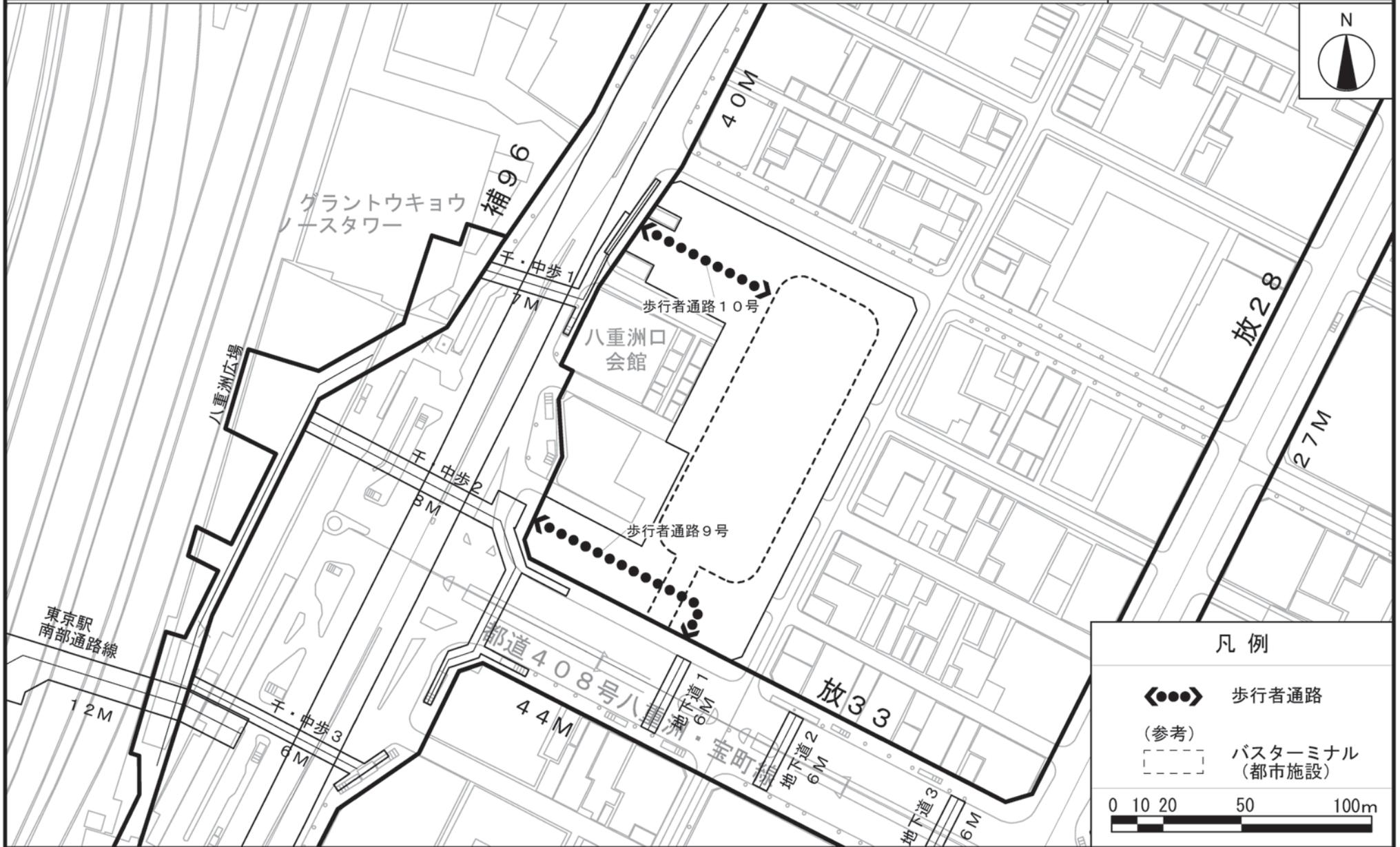
東京都市計画地区計画 計画図 8-1 【地上部】
日本橋・東京駅前地区地区計画



無断複写を禁ずる。
(承認番号) 26 都市基交測第 241 号 (利用許諾番号) MMT 利許第 083 号-28
この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 23 年度版) を使用したものである。(MMT 利許第 23083 号-51)

この地図は、26 都市基街測第 220 号、平成 27 年 1 月 26 日において承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 26 都市基街測第 220 号、平成 27 年 1 月 26 日 28 都市基街都第 118 号、平成 28 年 7 月 21 日

東京都市計画地区計画 計画図 8-2 【地下部】
 日本橋・東京駅前地区地区計画



凡例

- ◀●●▶ 歩行者通路
- (参考) [---] バスターミナル (都市施設)

0 10 20 50 100m

無断複写を禁ずる。
 (承認番号) 26 都市基交測第 241 号 (利用許諾番号) MMT 利許第 083 号-28
 この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 23 年度版) を使用したものである。(MMT 利許第 23083 号-51)

この地図は、26 都市基街測第 220 号、平成 27 年 1 月 26 日において承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 26 都市基街測第 220 号、平成 27 年 1 月 26 日 28 都市基街都第 118 号、平成 28 年 7 月 21 日

東京都計画地区計画 計画図 9 日本橋・東京駅前地区地区計画



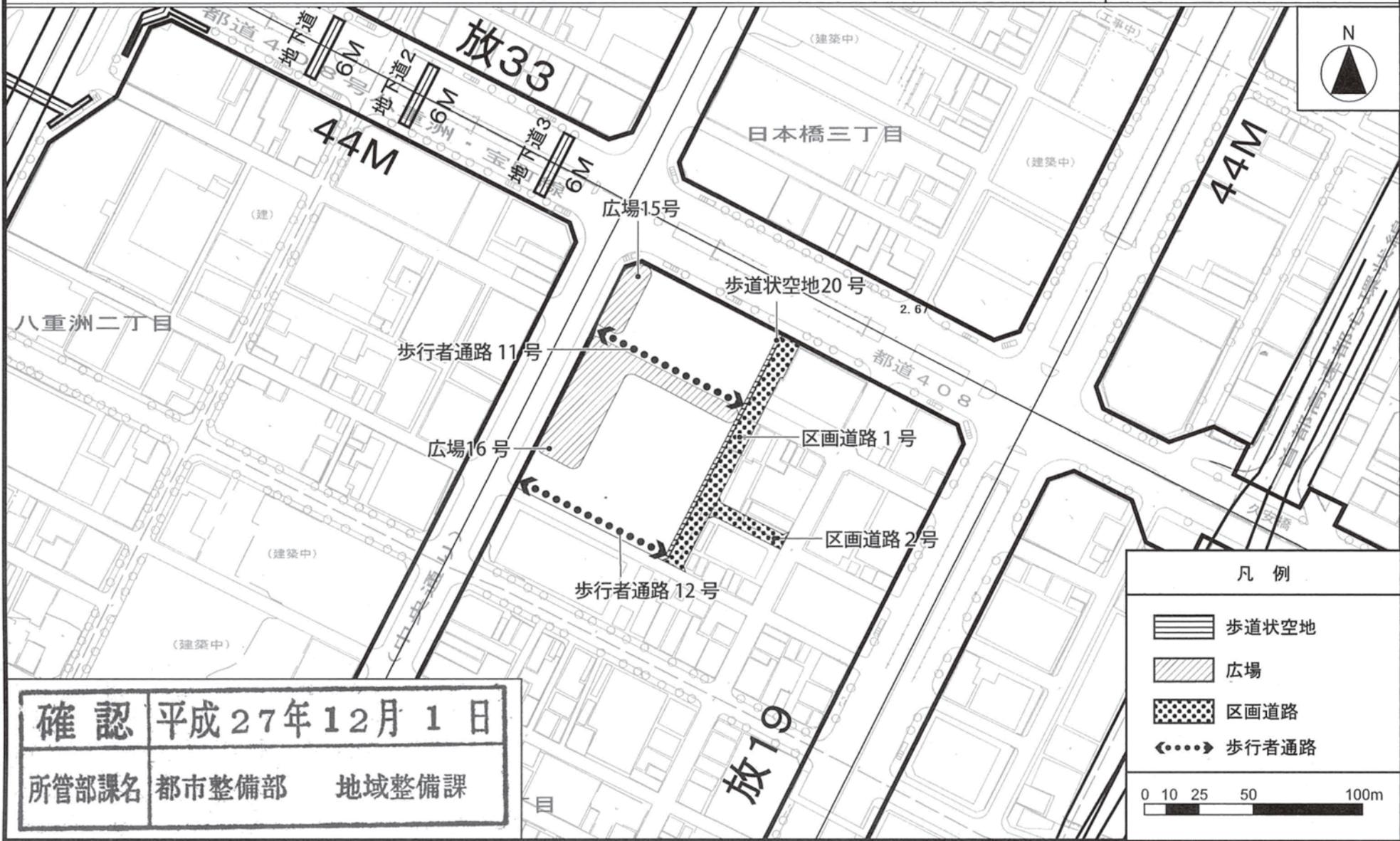
無断複写を禁ずる。
 (承認番号) 26 都市基交測第 244 号 (利用許諾番号) MMT 利許第 083 号-31
 この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 23 年度版) を使用したものである。(MMT 利許第 23083 号-51)

この地図は、26 都市基街測第 221 号、平成 27 年 1 月 26 日において承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 26 都市基街測第 221 号、平成 27 年 1 月 26 日 28 都市基街測第 118 号、平成 28 年 7 月 21 日

東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 10

[中央区決定]



確認 平成27年12月1日
 所管部課名 都市整備部 地域整備課

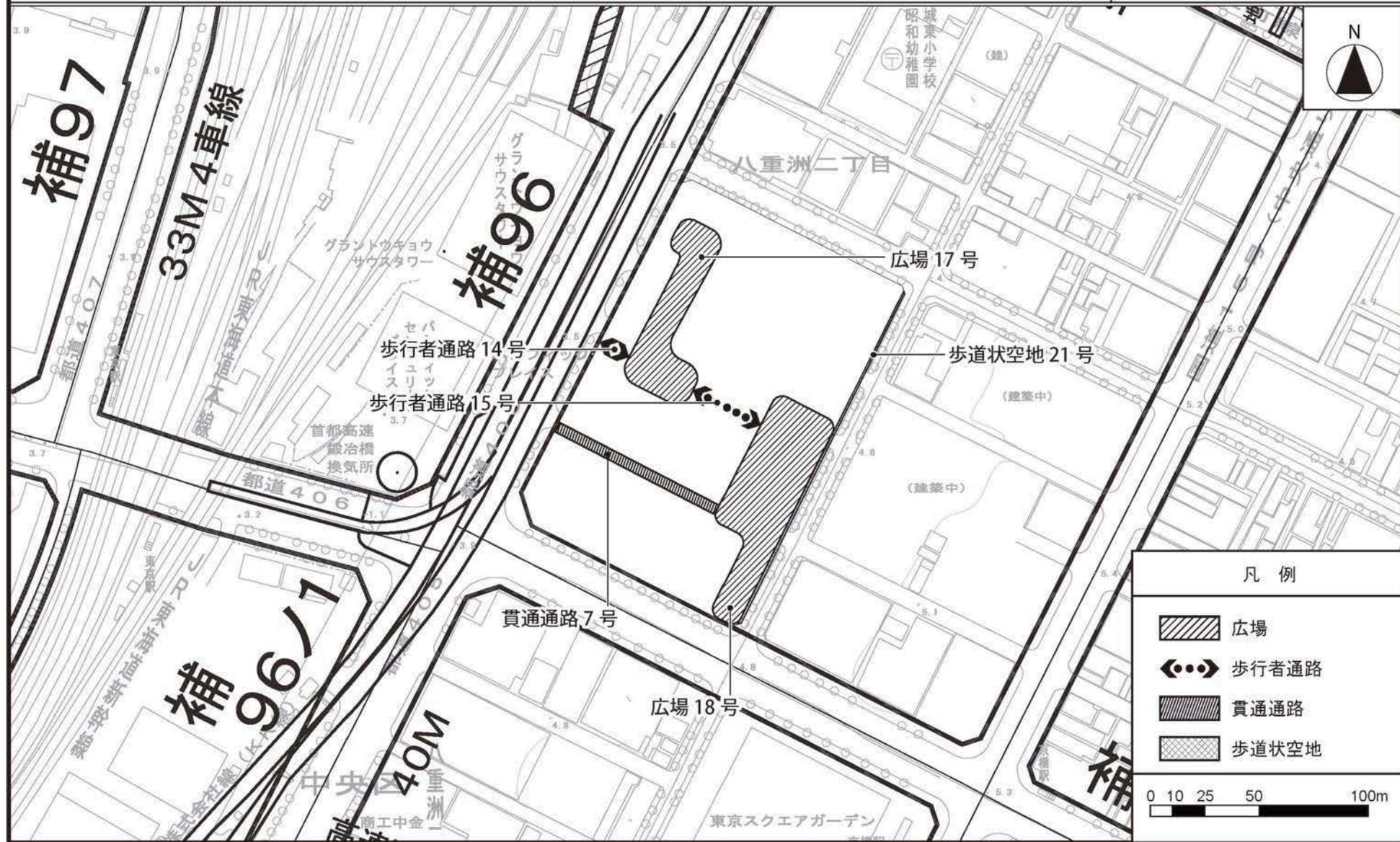
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。
 (27 都市基交測第 93 号、MMT 利許第 27083 号-43) 無断複製を禁ず。
 この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。
 (MMT 利許第 27083 号-52)

この地図は 27 都市基盤街都第 121 号、平成 27 年 7 月 24 日において承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。
 (承認番号) 27 都市基街都第 121 号、平成 27 年 7 月 24 日 28 都市基街都第 118 号、平成 28 年 7 月 21 日
 この地図は 27 都市基盤街都第 273 号、平成 27 年 7 月 28 日において承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（鉄道網図）を使用して作成したものである。
 (承認番号) 27 都市基街都第 273 号、平成 27 年 7 月 28 日 28 都市基街都第 324 号、平成 28 年 7 月 20 日

東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 1 1 - 1

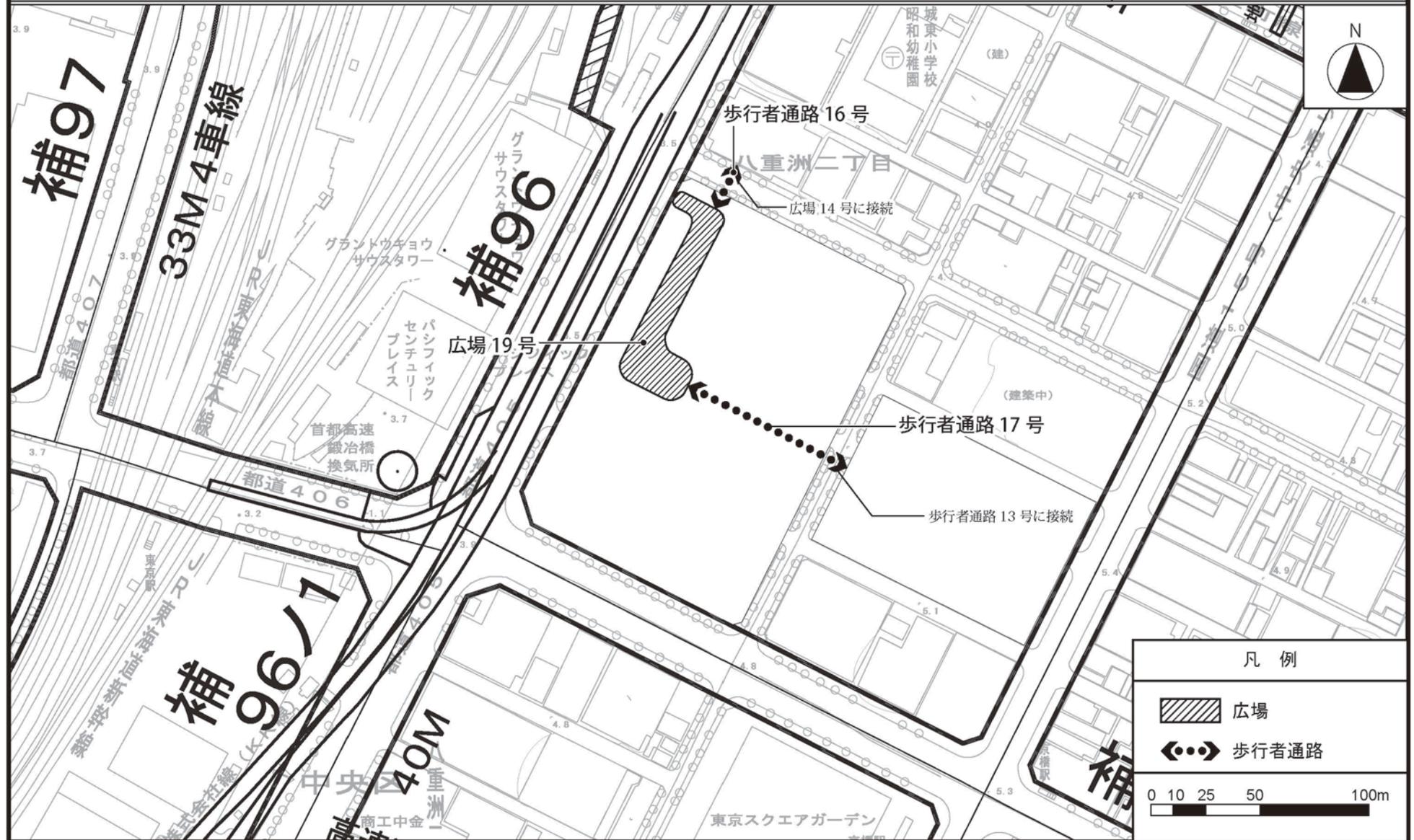
(地上部)



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。(28 都市基交測第 41 号、MMT 利許第 27083 号-48)
(承認番号) 28 都市基街都第 80 号、平成 28 年 6 月 28 日 (承認番号) 28 都市基交第 269 号、平成 28 年 6 月 27 日

東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

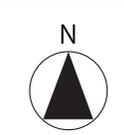
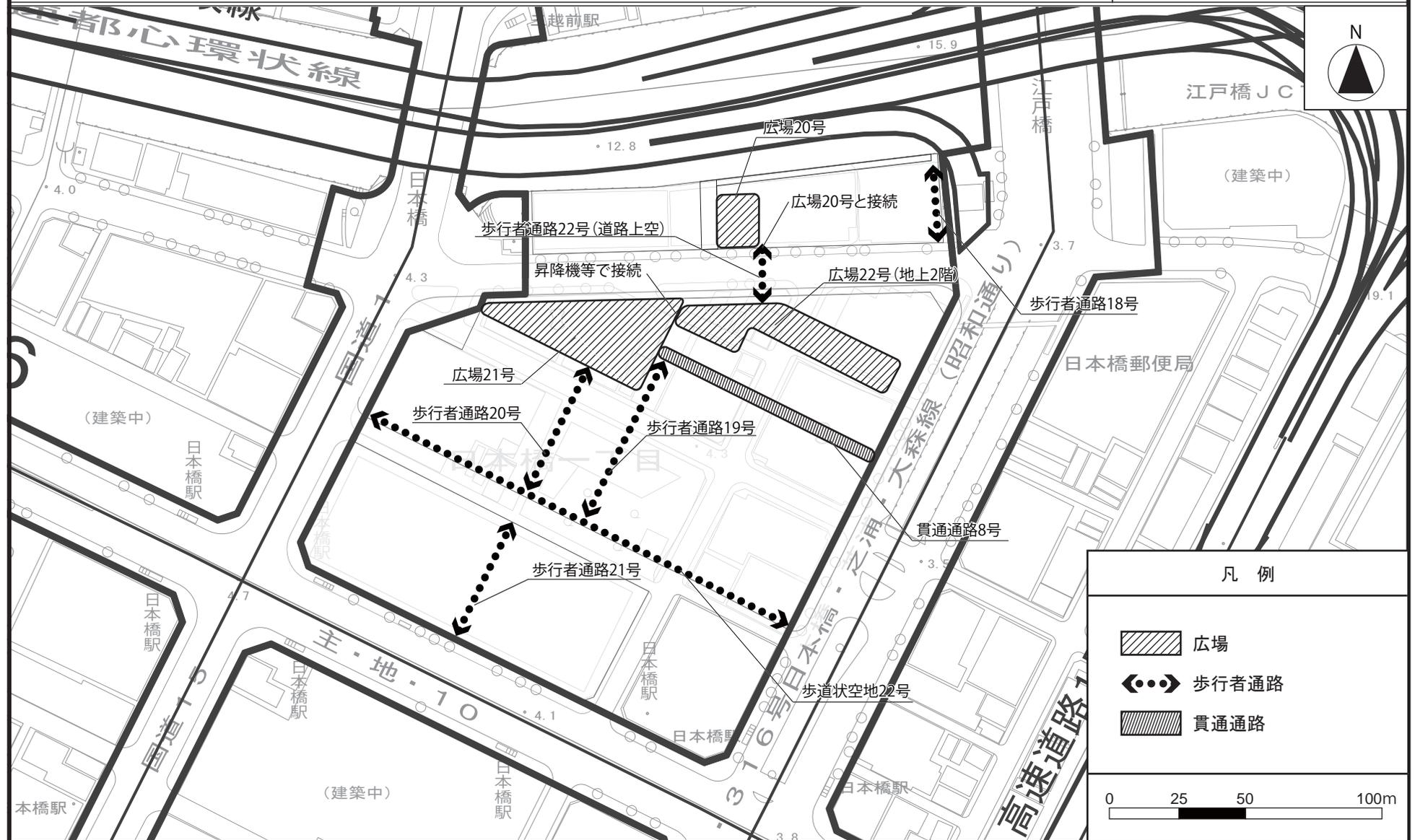
計画図 1 1 - 2
(地下部)



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。(28 都市基交測第 41 号、MMT 利許第 27083 号-48)
(承認番号) 28 都市基街都第 80 号、平成 28 年 6 月 28 日 (承認番号) 28 都市基交第 269 号、平成 28 年 6 月 27 日

東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 1 2 - 1
(地上部)



凡例

- 広場
- 歩行者通路
- 貫通通路

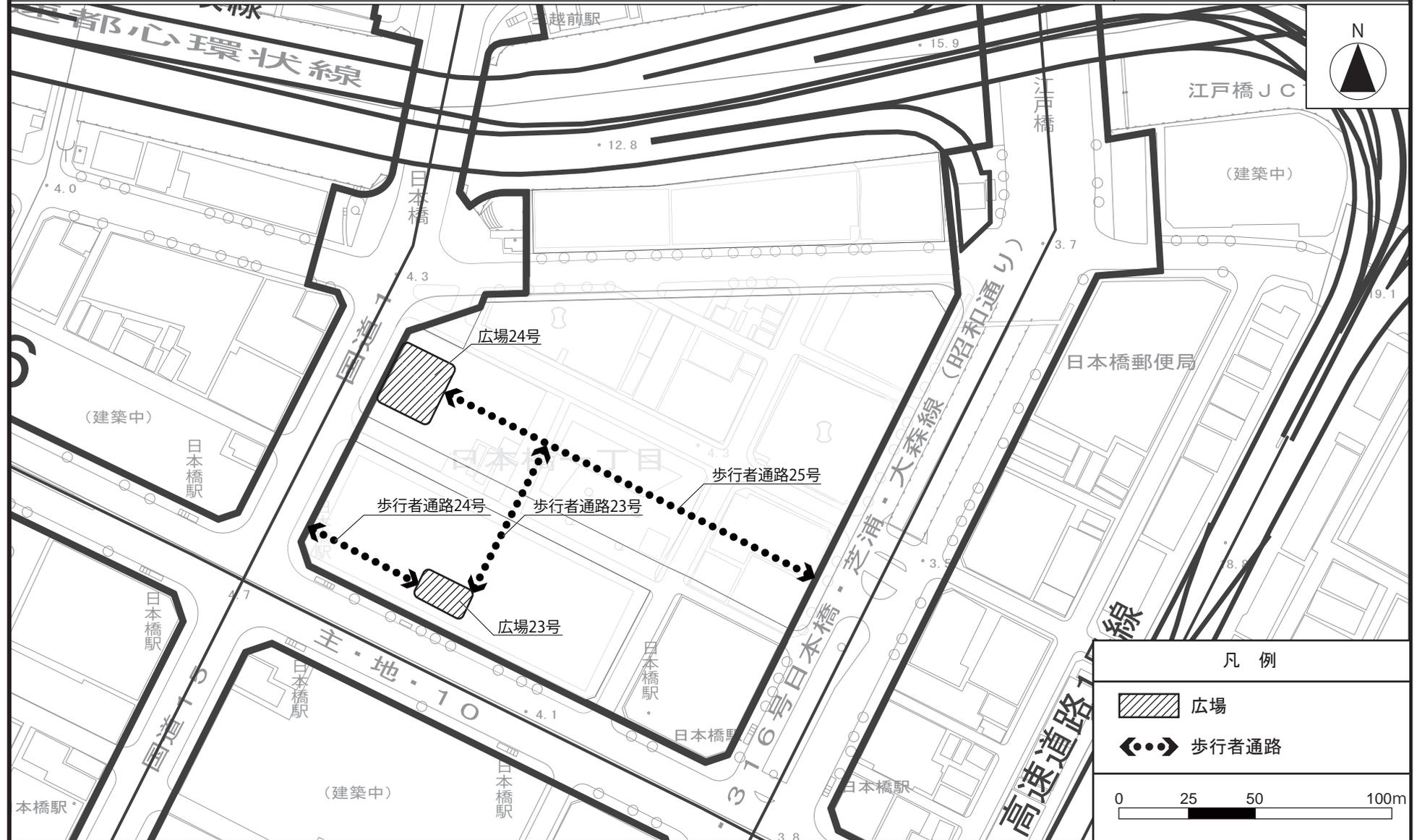
0 25 50 100m

この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。
(28 都市基交測第 153 号・MMT 利許 第 27083 号-73)
無断複製を禁ずる。

(承認番号) 28 都市基街都第 323 号、平成 29 年 3 月 15 日

東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 1 2 - 2
(地下部)



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。
(28 都市基交測第 153 号・MMT 利許 第 27083 号-73)
無断複製を禁ずる。

(承認番号) 28 都市基街都第 323 号、平成 29 年 3 月 15 日

別紙49

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定

都市計画日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する

名称		日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 3.0ha				
公共施設 の配置及 び規模	道路	種別	名称	規模		備考
		幹線街路	都市計画道路 放射第 28 号線	別に都市計画において定めるとおり		
			都市計画道路 放射第 12 号線	別に都市計画において定めるとおり		
		区画道路	特別区道 中日第 273 号線	幅員 18m	延長約 160m	拡幅
			特別区道 中日第 278 号線	幅員 10.5m	延長約 120m	拡幅
			特別区道 中日第 279 号線	幅員 6.5m	延長約 40m	拡幅
			特別区道 中日第 20 号線	幅員 5.5~11m	延長約 10m	既設（再整備）
	区画道路 1 号	幅員 8m	延長約 24m	新設、歩行者専用道路		
その他 公共施設	河川	一級河川日本橋川	約 150 m ²		拡幅	
建築物の 整備	街区番号	建築面積	延べ面積 【容積対象面積】	主要用途	建築物の高さの制限	備考
	A	約 1,200 m ²	約 5,000 m ² 【約 4,800 m ² 】	店舗、事務所等	低層部：40m	高さの基準点はT P+4.3m とする。
	B	約 1,000 m ²	約 6,000 m ² 【約 4,500 m ² 】	店舗、住宅等	低層部：31m	
	C	約 12,600 m ²	約 395,000 m ² 【約 303,400 m ² 】	店舗、事務所、 集会施設、宿泊 施設・駐車場等	高層部A：290m 高層部B：130m 低層部C：56m	

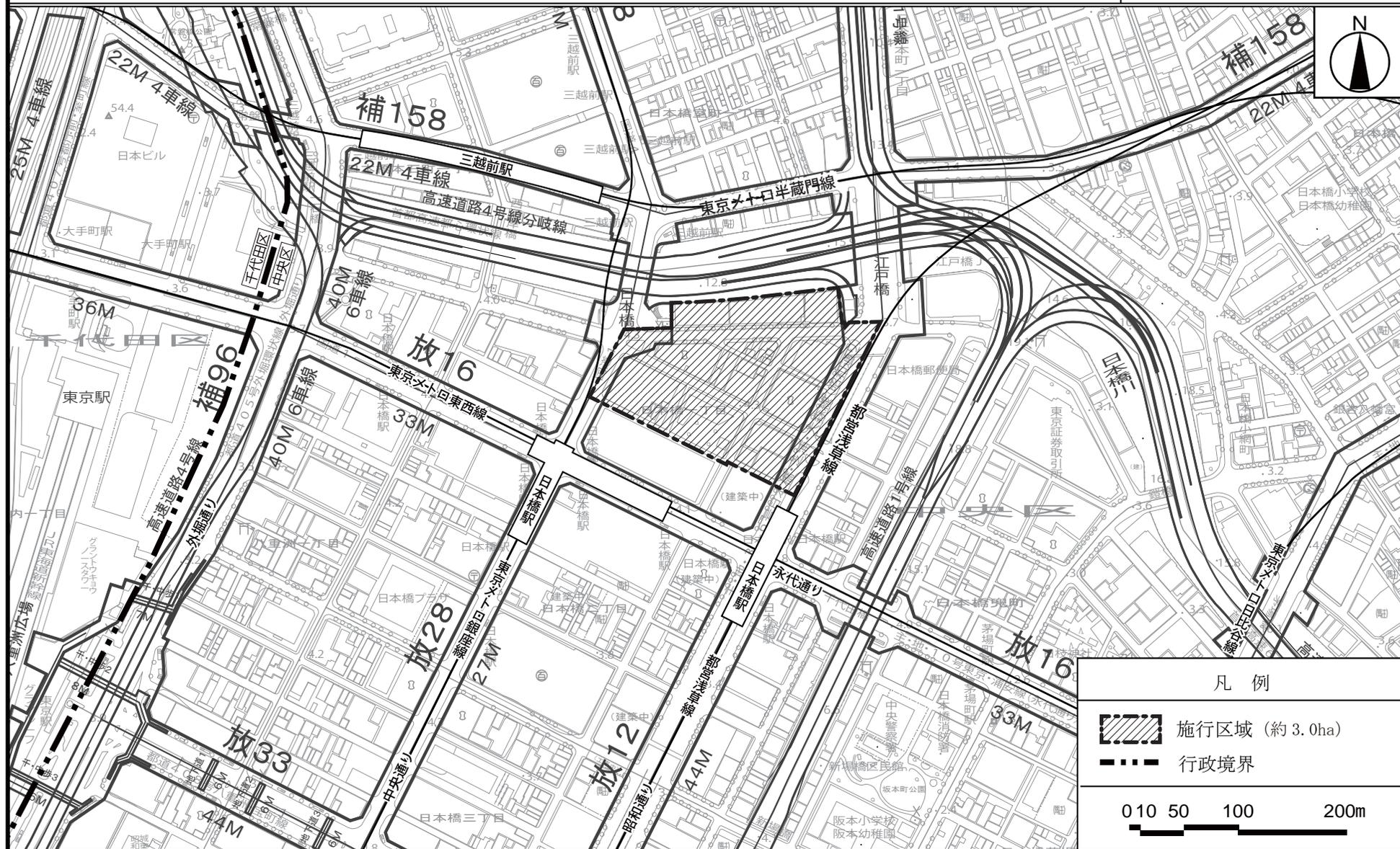
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画
	A	約 1,370 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 日本橋川沿いは、日本橋川交流拠点の形成に向けて親水空間及び歩行者空間を確保するとともに、日本橋地域を象徴する歴史的な建築物の保存を図る。 地上部は、敷地内の屋内及び屋外に広場を設けるほか、東西及び南北方向に通路等を設け、快適な歩行者空間を確保する。 地下部は、交通結節機能を強化するとともに、既設の永代通り下の地下道を通じた東京国際金融センター構想の金融軸を支える安全で安心な歩行者ネットワークの形成に寄与するため、日本橋駅や日本橋一丁目三井ビルディングと直結させる。
	B	約 2,060 m ²	
	C	約 15,560 m ²	
参考	地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり		

「施行区域、公共施設及び街区の配置、建築物の高さの限度は計画図表示のとおり」

理 由 : 土地の集約化と街区再編による土地の高度利用を図り、高規格な業務・商業機能等の一体整備による複合機能集積地の形成、歩行者ネットワークの強化による回遊性の創出、歴史的建築物の保全活用及び日本橋川沿いの良好な水辺環境の創出等を通じて国際競争力を強化するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業

日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業 位置図

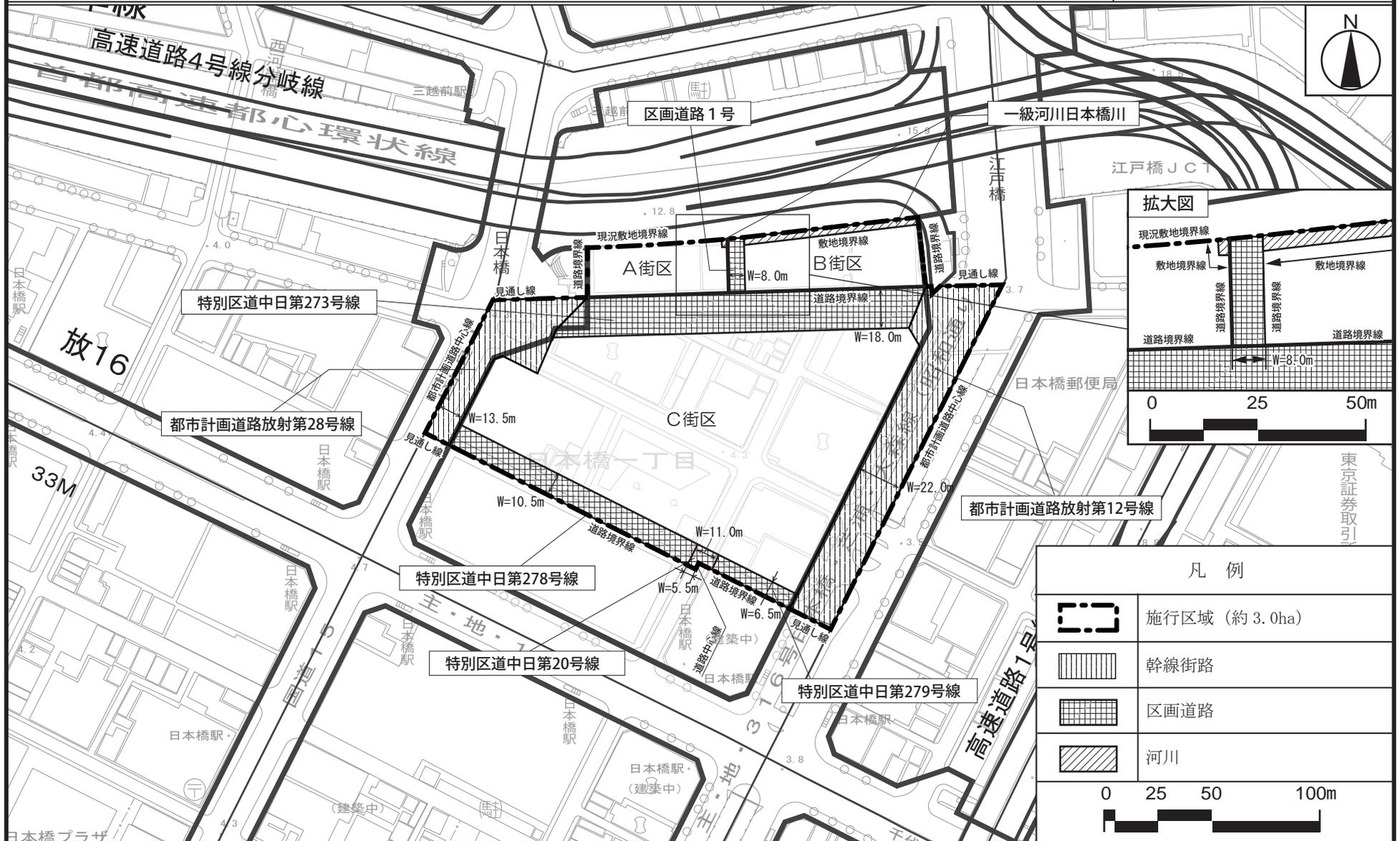


この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。
 (28 都市基交測 第 154 号・MMT 利許第 27083 号-74)
 無断複製を禁ずる。

(承認番号) 28 都市基街都第 324 号、平成 29 年 3 月 15 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業 (公共施設の配置及び街区の配置図)

日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業 計画図2



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成27年度版) を使用したものである。
 (28都市基交測第 154号・MMT利許第 27083号-74)
 無断複製を禁ずる。

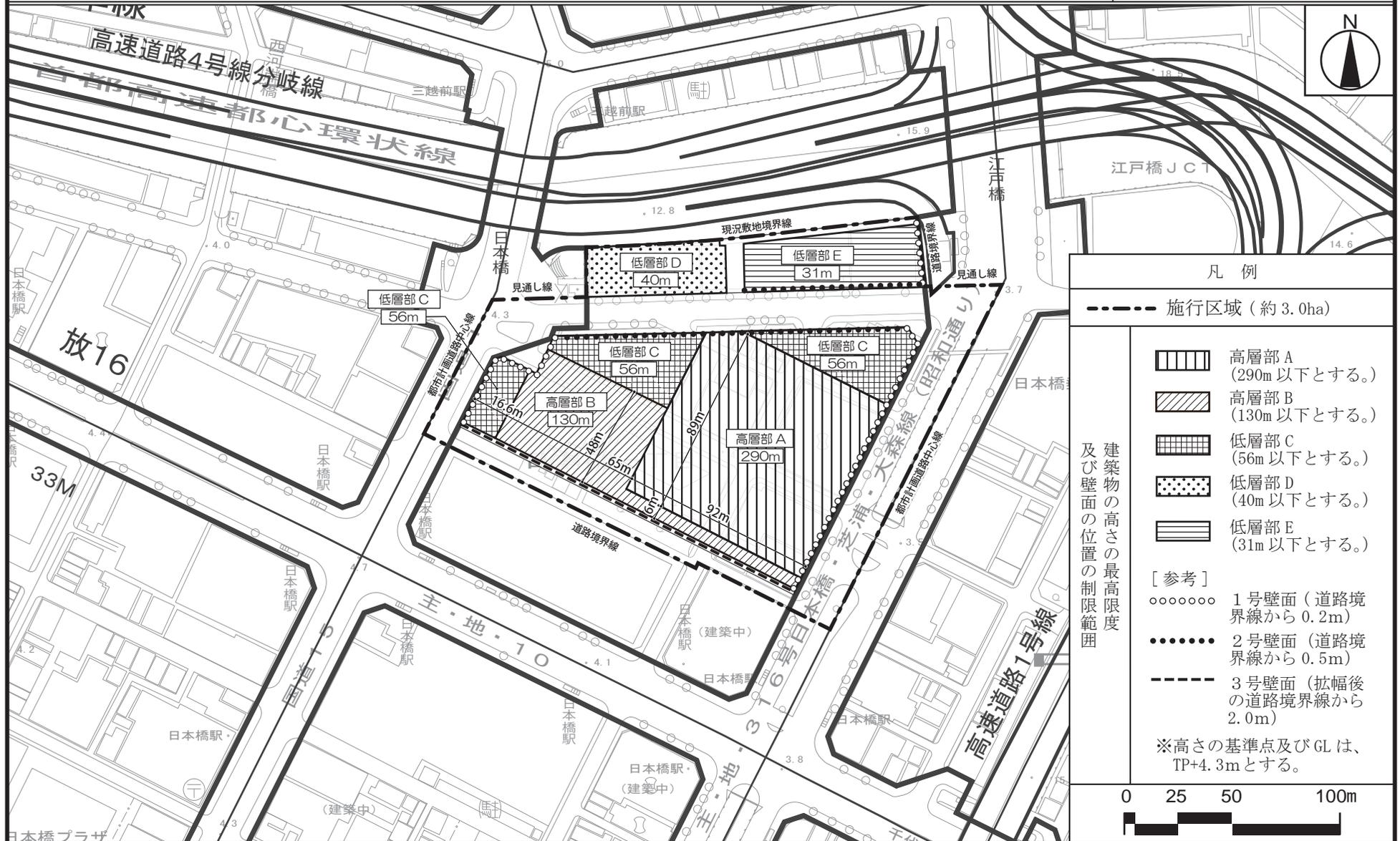
(承認番号) 28都市基街都第 324号、平成29年3月15日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

(建築物の高さの限度)

日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業

計画図 3



凡 例

----- 施行区域 (約 3.0ha)

	高層部 A (290m 以下とする。)
	高層部 B (130m 以下とする。)
	低層部 C (56m 以下とする。)
	低層部 D (40m 以下とする。)
	低層部 E (31m 以下とする。)

[参考]

- ○ ○ ○ ○ ○ 1号壁面 (道路境界線から 0.2m)
- ● ● ● ● ● 2号壁面 (道路境界線から 0.5m)
- 3号壁面 (拡幅後の道路境界線から 2.0m)

※高さの基準点及び GL は、TP+4.3m とする。

建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限範囲



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。
 (28 都市基交測第 154 号・MMT 利許第 27083 号-74)
 無断複製を禁ずる。

東京都市計画特定街区の変更

都市計画日本橋一丁目特定街区を次のように変更する。

名 称	位 置	面 積	建築物の容積率	建築物の高さの最高限度	備 考
日本橋一丁目 特定街区	中央区日本橋 一丁目地内	—	—	—	変更〔廃止〕

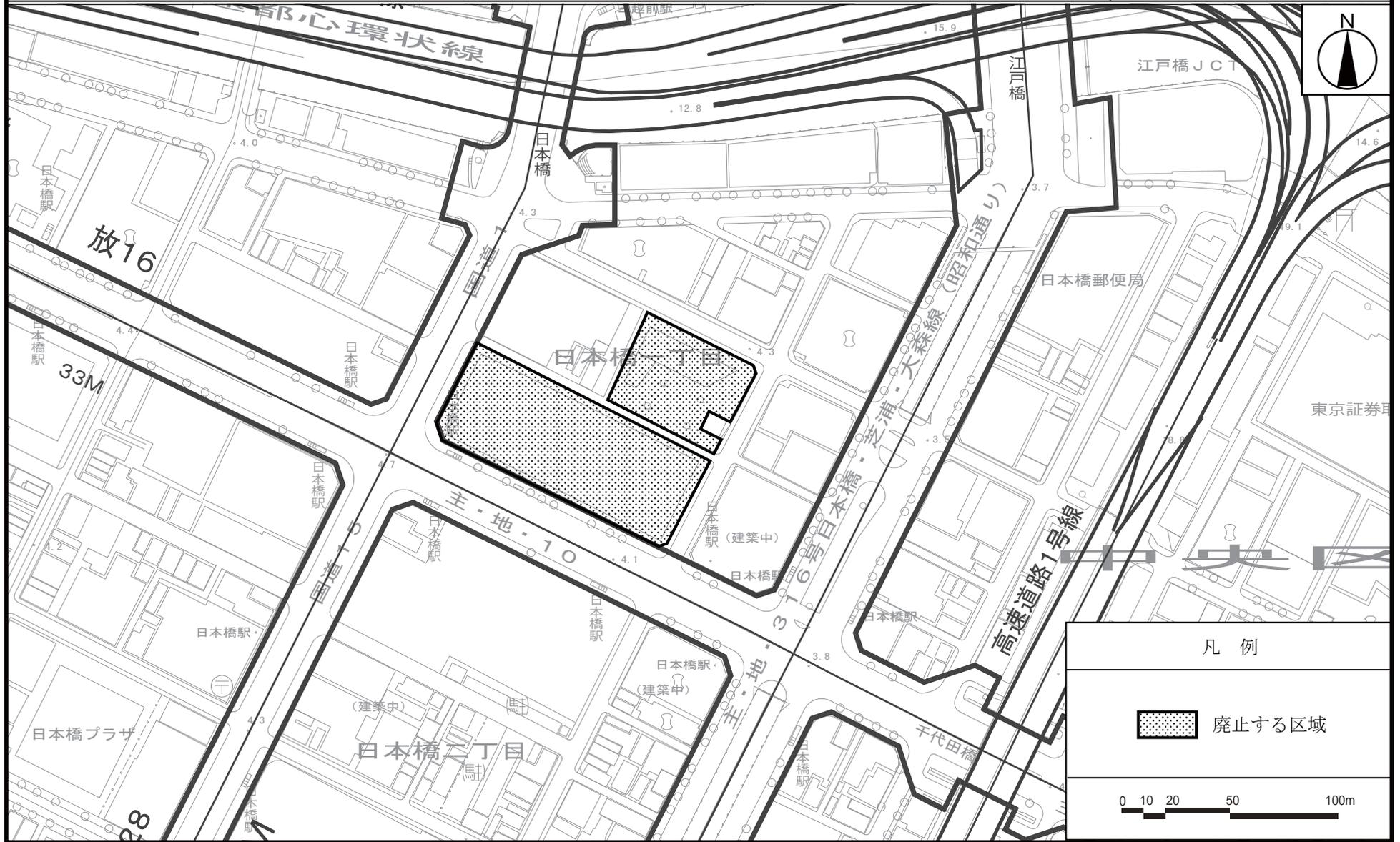
「区域は計画図表示のとおり。」

理由：日本橋一丁目中地区において都市再生特別地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画を定めることを踏まえ、特定街区を廃止する。

変更概要

名 称	日本橋一丁目特定街区			
事 項	変更前			変更後
面 積	合計	A街区	B街区	—
	0.82ha	0.56ha	0.26ha	
建築物の延べ面積の 敷地面積に対する割合	合計	A街区	B街区	—
	106.85/10	154.5/10	4/10	
建築物の高さの 最高限度	合計	A街区	B街区	—
	—	高層部 132m 中層部 56m 低層部 15m	中層部 20m 低層部 3m	
壁面の位置の制限	—	別紙図面表示のとおり		—

東京都市計画特定街区 日本橋一丁目特定街区 計画図



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである。
 （28 都市基交測第 152 号・MMT 利許第 27083 号-72）
 無断複製を禁ずる。

（承認番号）28 都市基街都第 322 号、平成 29 年 3 月 15 日

都市計画日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画
位置	中央区日本橋兜町及び日本橋茅場町一丁目各地内
面積	約10.4ha
地区計画の目標	<p>東京証券取引所を中心とした証券街として発展してきた本地区は、区の定める「日本橋七の部地域まちづくりビジョン（以下「まちづくりビジョン」という。）」において、兜町金融拠点に位置付けられ、当該金融拠点全体で取引所機能の補完・拡充及び資産運用業者等の起業・発展の支援拠点や投資家と企業との対話・交流促進拠点の形成を図るとともに、当該金融拠点を核とし、周辺地域のにぎわいと回遊性を創出するための機能として、就業者・来街者・居住者が交錯する交流機能の整備を行うこと等を目標としている。</p> <p>まちづくりビジョンの実現に向け、本地区においては、東京都が掲げる東京国際金融センター構想で金融軸に位置付けられている主要地方道東京浦安線（以下「永代通り」という。）及び永代通りから東京証券取引所に至る特別区道中日第7号線（以下「平成通り」という。）などに面する敷地において土地の集約化や街区の再編等を通じてまちづくりを行う部分をA地区、永代通り及び平成通りに面さない敷地などにおいて土地利用の個別更新を通じてまちづくりを行う部分をB地区と称することにより、本地区の立地特性を踏まえた段階的なまちづくりを推進する。</p> <p>A地区においては、土地の集約化や街区の再編等を行いながら、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、東京国際金融センター構想の一翼を担う拠点形成に資する金融関連機能等の導入による業務環境の構築、地域のにぎわい創出に寄与する交流機能等の整備を行うとともに、広場や歩道状空地等の屋内外のオープンスペースの整備や地下鉄茅場町駅に面する街区における駅と地上を結ぶバリアフリー動線の確保による歩行者の回遊性の創出及び周辺環境との調和を目指す。</p> <p>B地区においては、金融拠点形成に資する金融関連機能やにぎわい機能等の導入を誘導し、住宅・業務・商業機能の調和のとれた賑わいのある複合市街地の形成を図る。</p> <p>また、地区全体で壁面後退等の建築物の形態誘導により、都心の複合市街地に相応しい街並みの形成を目指す。</p> <p>なお、本地区は、国家戦略特別区域法に基づく東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針の目標として、世界で一番ビジネスしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>A地区及びB地区における土地利用の方針を以下に定める。また、B地区において、0.1ha以上の区域面積を有し、土地の集約化や街区の再編等を行い、東京国際金融センター構想の実現に資する機能導入や空地確保などの面的整備等を行う場合にあっては、当該部分をA地区に新たに編入し、順次街区指定するものとする。なお、日本橋川沿いにおいては、水辺を活かし、うるお</p>

		<p>いとやすらぎの感じられる環境づくりに配慮する。</p> <p>1 A地区</p> <p>(1) 東京国際金融センター構想の一翼を担う資産運用業者等の起業・発展の支援拠点又は投資家と企業との対話・交流促進拠点の形成に資する機能等（以下「育成業務用途」という。）の導入による業務環境の構築、国内外からの来訪者が滞在するための宿泊・居住機能及び地域のにぎわい創出に寄与する交流機能等の整備を図る。</p> <p>(2) 広場や歩道状空地等の屋内外のオープンスペースを整備するとともに、計画街区が地下鉄茅場町駅に面する場合には、地下鉄茅場町駅と地上を結ぶバリアフリー動線を確保することにより、歩行者の回遊性の創出を図る。</p> <p>(3) 災害時における帰宅困難者等の受入れ対応環境の整備を図る。</p> <p>(4) 必要に応じて、歩道の拡幅等により、安全で快適な歩行者空間を創出する。</p> <p>(5) 容積率制導入以前に建築され、容積超過となっている既存不適格建築物を更新するとともに建築物の耐震化を図る。</p> <p>(6) 東京圏の区域計画（素案）では、A-1街区において東京国際金融センター構想に資する資産運用業者等の起業支援、投資家と企業の交流支援機能導入等による拠点を整備することとなっている。</p> <p>2 B地区</p> <p>(1) 土地の有効・高度利用により、住宅、業務、商業等の機能が調和した良好な複合市街地を形成する。</p> <p>(2) 建築物の不燃化を促進し、市街地の防災性の向上を図る。</p> <p>(3) 金融拠点形成に資する金融関連機能やにぎわい機能等の立地を誘導し、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、居住水準の向上を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>A地区においては、歩道状空地等の整備によりゆとりある歩行者空間を確保するとともに、屋内外の広場整備等により地域コミュニティの形成や災害時の帰宅困難者等の受入に資する滞留空間の確保を図る。</p> <p>B地区においては、災害時の安全性を確保するため、建築物の壁面の後退により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の機会を捉え、オープンスペースの確保に努める。</p>
	<p>建築物等の規制・誘導の方針</p>	<p>(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ものとする。</p> <p>(2) A地区においては、道路境界線に加えて隣地境界線からの壁面の位置の制限を定め、制限が定められた道路境界線及び隣地境界線に面しては斜線制限を緩和するとともに、導入用途や都市基盤の状況等に応じて建築物の高さの最高限度を定める。周辺市街地環境に配慮した壁面後退や圧迫感の低減を図るとともに、計画街区の特徴・立地に応じて軒線・表情線が描かれるなど、金融軸としての連続性や歴史的建造物との調和等に配慮するものとする。</p> <p>(3) B地区においては、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。</p>

(4) A地区においては、計画街区における基盤整備の状況及び敷地規模を踏まえ、屋内外の空地、帰宅困難者等の一時待機場所・一時滞在施設及び必要量としての育成業務用途等を整備する開発計画について、当該整備内容に応じて、容積率を緩和する。

(5) B地区においては、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	位置	中央区日本橋兜町及び日本橋茅場町一丁目各地内					
	面積	約10.4ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考	
		道路	地区内幹線道路1号	10m～11m(全幅20m)		約90m	拡幅
			区画道路1号	6.5m(全幅12.5m)		約40m	拡幅
			区画道路2号	6.5m(全幅9.5m)		約90m	拡幅
		広場	名称	面積			備考
			広場1号	約300㎡			新設
		その他の公共空地	名称	幅員	延長		備考
			歩道状空地1号	4.0m	約90m		新設
歩道状空地2号			2.0m	約40m		新設	
歩行者通路1号			4.0m	約4m		新設 地下1階 広場1号及び地上に接続する昇降機を含む	
名称	幅員		延長	高さの最低限度	備考		
貫通通路1号	6.0m	約30m	6.0m		新設		

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の区分	名称	A地区
	面積	A-1街区 約0.6ha
建築物等の用途の制限	<p>1 建築物の1階で道路に面する部分の主たる用途を店舗・展示場等の商業施設、育成業務用途又は交流機能以外の用に供する建築物は建築してはならない。ただし、用途上やむをえないものはこの限りではない。</p> <p>2 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は建築してはならない。</p> <p>3 住戸を10以上有する共同住宅(高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に定めるサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。)について、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、または、当該共同住宅に確保する定住型住宅以外の住戸のすべてにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建築物は建築してはならない。</p>	
建築物の容積率の最高限度	<p>100/10とする。</p> <p>ただし、次の各号の全てに該当するものとする。</p> <p>(1) 永代通り及び平成通りに面し、かつ3,000㎡以上の敷地規模を有すること。</p> <p>(2) 地下鉄茅場町駅と地上を高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく建築物移動等円滑化誘導基準で接続すること。</p> <p>(3) 屋内外に環境整備に有効で公衆の使用に供する空地の実面積を敷地面積の35%以上設けること。</p> <p>(4) 帰宅困難者等の一時待機場所及び一時滞在施設が設けられていること。</p> <p>(5) 容積率制導入以前に建築され、容積率が既存不適格になっている建築物を更新するものであること。</p> <p>(6) 育成業務用途に供する部分の容積率が10/10以上であること。</p>	
建築物の容積率の最低限度	60/10	
建築物の建ぺい率の最高限度	8/10	
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	

建築物の建築面積の最低限度	1,000 m ²
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下の部分を除く）は、計画図に示す位置を超えて建築してはならない。ただし、歩行者の安全性や周辺環境に配慮した建築物のうち、歩行者の安全性及び快適性を確保するために設ける庇及びその他これに類するものの部分についてはこの限りではない。
建築物等の高さの最高限度	1 90mとする。 2 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。
建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の1階部分は、原則としてショーウィンドウなどのディスプレイに配慮したものとする。ただし、用途上やむを得ない部分については、道路に沿って歩行者用の空地等を設け、うるおいがある空間を創出するものとする。 2 建築物の形態、意匠、色彩等については、幹線道路である永代通りや平成通りに面する部分等に概ね31mを基準として軒線・表情線が描かれるなど、金融軸としての連続性等に配慮するものとする。 3 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。
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	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。

		地区の	名称	B地区
		区分	面積	約9.8ha
		建築物等の用途の制限	<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は建築してはならない</p> <p>2 住戸を10以上有する共同住宅(高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に定めるサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。)について、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、または、当該共同住宅に確保する定住型住宅以外の住戸のすべてにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建築物は建築してはならない。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>	
建築物の容積率の最高限度	<p>1 幅員5m以上の道路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の居住の安定確保に関する法律第5条に定めるサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅に限る。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。なお、指定容積率に係る用途地域の都市計画は、都市計画法第12条第1項第4号に定める市街地再開発事業又はそれに準ずる事業の行われる区域内の建築物(住宅の用途に供する部分の床面積の合計が敷地面積以上である建築物に限る。)を除き、平成5年7月15日時点のものをいう。)又は面道路(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1.2倍とする。ただし、周辺の住環境に配慮し、定住性の高い良質な住宅の供給が図られ、住宅関連施設(店舗、飲食店、公衆浴場及び診療所等の用途に供する施設をいう。)の用途に供する部分を設ける建築物で、区長がやむを得ないと認めるものにあつては、基準容積率の0.2倍を限度として住宅関連施設を住宅等の用途に供する部分の容積率(以下「住宅容積率」という。)とみなし、上記の数値に加えることができる。</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)の規定にかかわらず、以下のとおりとする。</p> <p>① 敷地面積が100㎡以上300㎡未満の場合にあつては、(1)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>② 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>			

地区整備計画

建築物等に関する事項

	<p>(4) 建築物の容積率の最低限度及び壁面の位置の制限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)及び(3)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 幅員5m未満の道路にのみ面する敷地の建築物に係る容積率の最高限度は28/10とする。この場合、基準容積率を超える部分については、住宅等の用途に限る。</p> <p>3 住宅関連施設の用途に供する部分の容積率は10/10を限度として住宅容積率とみなし、1((1)のただし書きを除く。)及び2の規定を適用することができる。</p> <p>4 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(以下「総合設計の許可」という。)を受けた建築物にあつては、1から3までの規定は適用しない。</p>
建築物の容積率の最低限度	<p>指定容積率が60/10の区域及び幅員が4m以下の道路(建築基準法第42条第3項の道路(以下「3項道路」という。))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>
建築物の建ぺい率の最高限度	<p>8/10とする。ただし、建築基準法第53条第3項第二号に該当する建築物にあつては1/10を、耐火建築物に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。</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>
建築物の建築面積の最低限度	<p>150㎡とする。ただし、敷地面積が300㎡未満の場合は敷地面積の1/2とする。なお、用途上やむを得ないものはこの限りでない。</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、建築基準法第42条第2項の道路(以下「2項道路」という。)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。</p> <p>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つては 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つては 42m とする。</p> <p>(3) 指定容積率が 70/10 及び 60/10 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つては 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>(4) 指定容積率が 70/10 及び 60/10 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つては 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>(5) 指定容積率が 70/10 及び 60/10 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つては 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>(6) 2 項道路又は 3 項道路にのみ面する敷地の建築物にあつては 13m とする。</p> <p>(7) 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(35m を超える場合は 35m) を超える区域(2 項道路又は 3 項道路の中心からの水平距離が 10m 以下の区域に限る。)については、前項(1)から(6)の規定に関わらず 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 次に掲げる建築物にあつては、上記の規定は適用しない。</p> <p>(1) 総合設計の許可を受けた建築物</p> <p>(2) 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>

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	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。
--	--

A地区について、以下のように取り扱う。

1. 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。
 - 1) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分
 - 2) エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分
 - 3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
 - 4) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の50分の1を限度として、専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分
 - 5) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の50分の1を限度として、蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分
 - 6) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の100分の1を限度として、自家発電設備を設ける部分
 - 7) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の100分の1を限度として、貯水槽を設ける部分
2. 容積率の最高限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建字第282号）II3（1）の用途に供する部分を除くことができる。
3. 容積率の最高限度には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「バリアフリー法」という。）第十七条第三項の認定を受けた計画（バリアフリー法第十八条第一項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。）に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の

措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令で定める床面積は、算入しない。

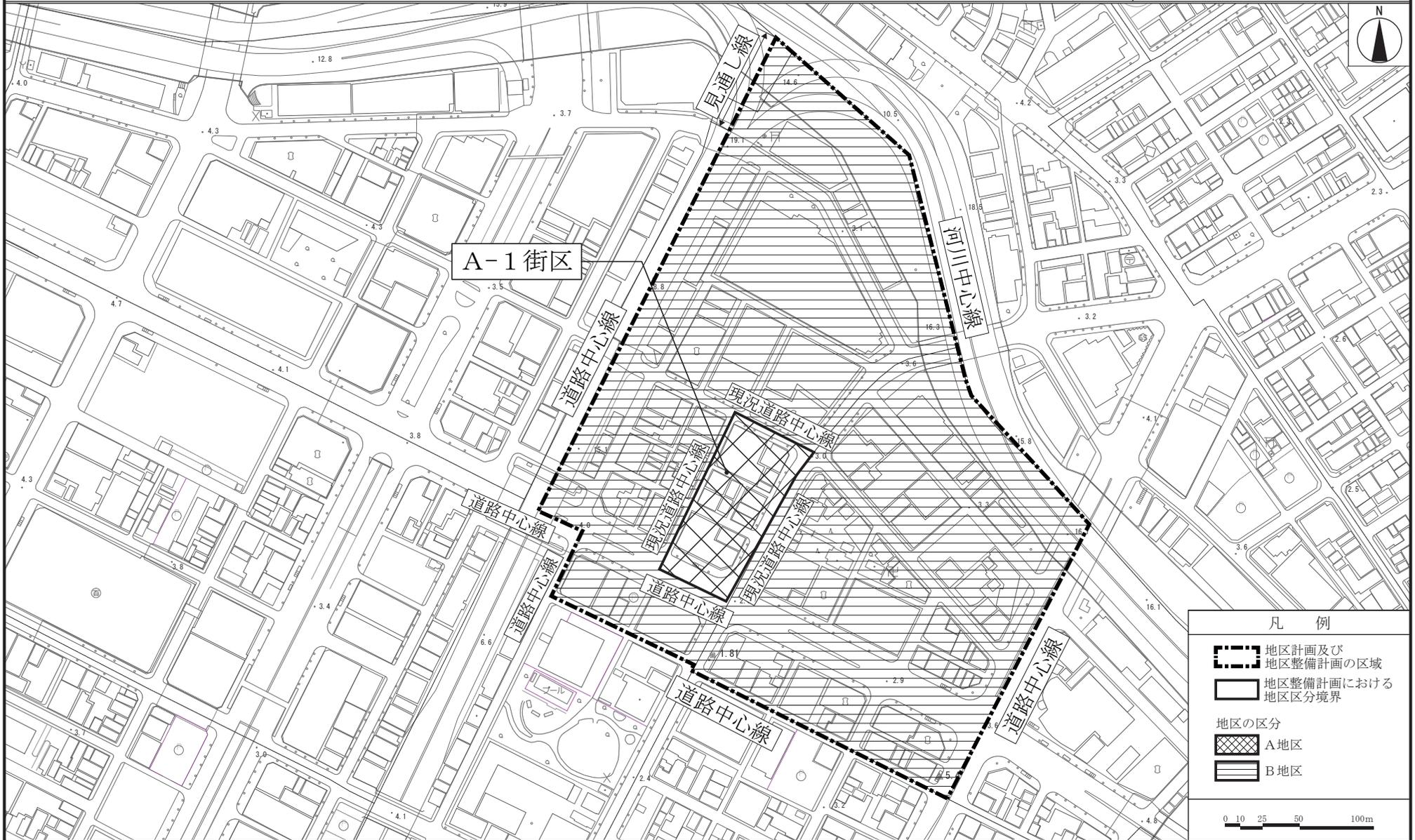
4. 容積率の最高限度には、都市の低炭素化の促進に関する法律（以下「エコまち法」という。）第二条第三項に定める低炭素建築物の床面積のうち、エコまち法第五十四条第一項第一号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低炭素化の促進に関する法律施行令で定める床面積は、算入しない。
5. 容積率の最高限度には、建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律（以下「建築物省エネ法」という。）第三十条第一項の認定を受けた建築物エネルギー消費性能向上計画（変更があったときは、その変更後のもの。）に係る建築物の床面積のうち、建築物省エネ法第三十条第一項第一号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律施行令で定める床面積は、算入しない。
6. B地区からA地区への編入を伴う面的整備等（以下「当該開発計画」という。）を行おうとする区域内の関係地権者、住民等は、当該開発計画の内容を示した企画提案書を中央区に対し提出するものとする。この場合において、提出された企画提案書の内容が本地区計画の目標や方針に適合し、都市計画上の妥当性及び計画の優良性を有すると中央区が認める場合は、当該開発計画を行なう区域をB地区からA地区に編入し、新たに地区整備計画を定める都市計画の原案作成などの手続きを進めることとする。なお、企画提案書を提出した者は、当該開発計画の実施にあたり企画提案書の内容を遵守するものとし、都市計画決定後に建物計画の進捗などに伴い、当初提出した企画提案書の記載内容に変更が生じた場合は、中央区と協議した上で、都市計画法及び建築基準法の諸手続きに先立ち見直し報告を行なうものとする。

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：土地利用転換等の動向に併せ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、地域にふさわしいまちづくりを推進するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画

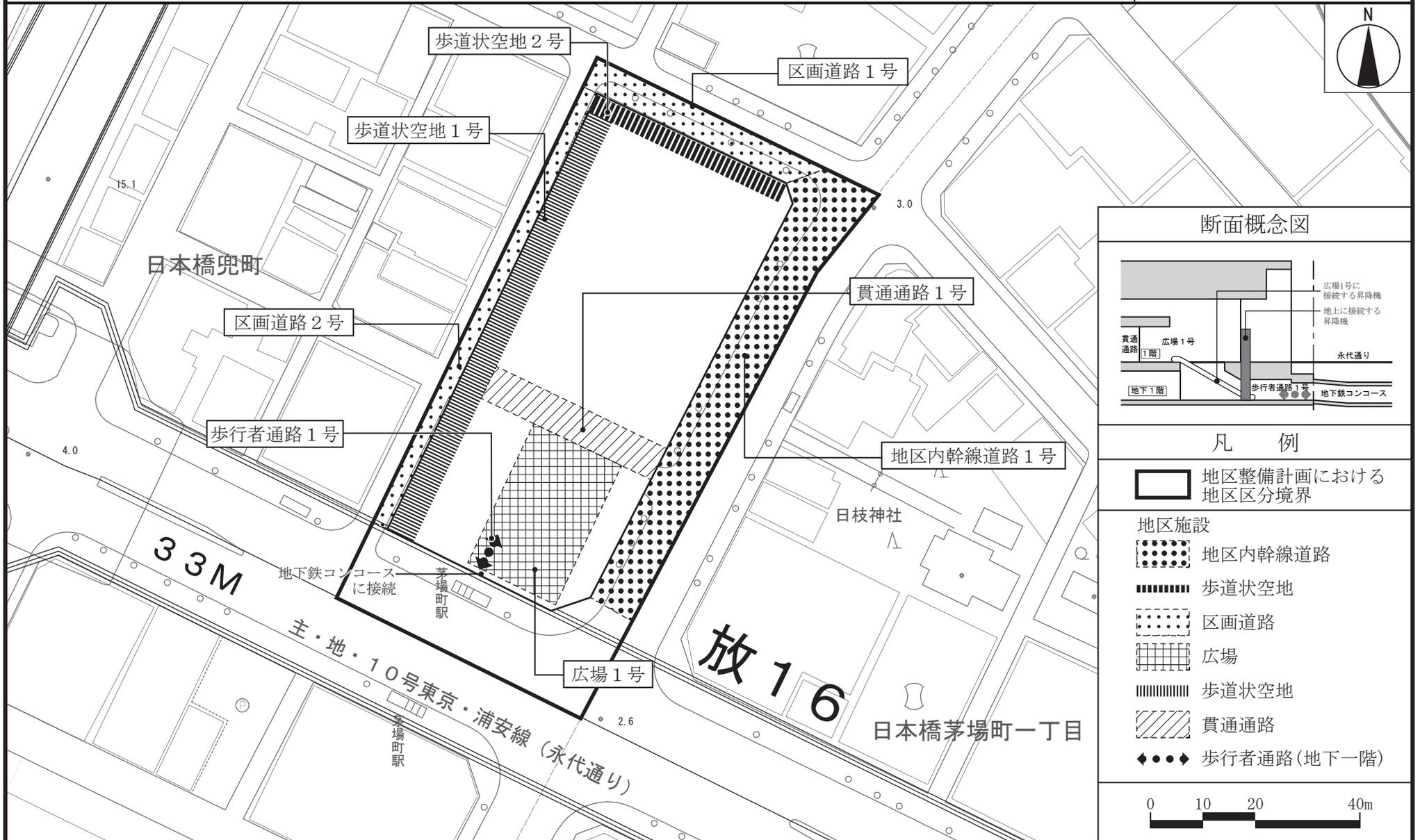
計画図 1



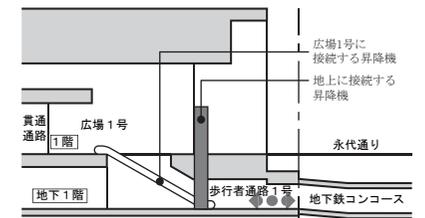
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図（平成27年度版）を使用したものである。（MMT利許第27083号-65）
（承認番号）28都市基街都第312号、平成29年 3月 8日

東京都市計画地区計画
日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画

計画図 2



断面概念図



凡例

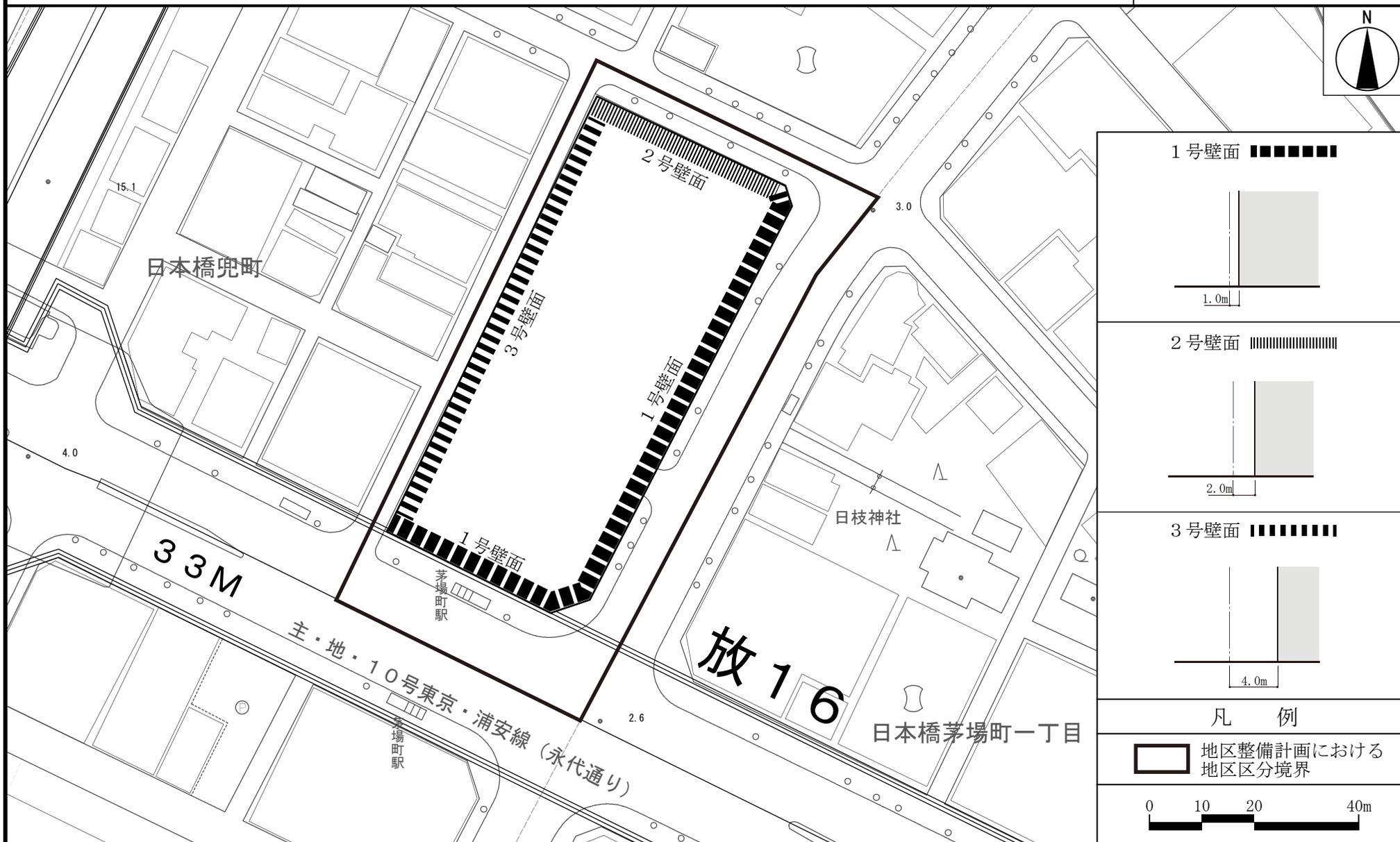
- 地区整備計画における地区区分境界
- 地区施設**
- 地区内幹線道路
- 歩道状空地
- 区画道路
- 広場
- 歩道状空地
- 貫通路
- 歩行者通路(地下一階)



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。(MMT利許第27083号-65)
(承認番号) 28都市基街都第312号、平成29年 3月 8日

東京都市計画地区計画
日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画

計画図 3



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図（平成27年度版）を使用したものである。（MMT利許第27083号-65）
（承認番号）28都市基街都第312号、平成29年 3月 8日

東京都市計画都市再生特別地区の変更

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物その他の工 作物の誘 導すべき 用途	建築物の容 積率の最高 限度	建築物 の容積 率の最 低限度	建築物の建蔽率 の最高限度	建築物の建築面 積の最低限度	建築物の高さの最 高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生 特別地区 (芝浦一丁 目地区)	約4.7ha	—	112/10 (注1) ただし、 26/10以上を ホテル、ビジ ネス交流施設、 住宅、生活 支援施設、 観光情報発 信施設、店舗 等及びこれ らに付随す る施設の用 途とする。	40/10	6/10 (注2)	5,000㎡ ただし、歩 行者空間のに ぎわいの形成 のために設 ける建築物 その他公益上 必要な建物 については、 この限りで ない。	高層部：235m 低層部A：50m 低層部B：30m 低層部C：20m ※高さの基準 点はT.P.+3.0m とする。	建築物の外壁又 はこれに代わ る柱は計画図 に示す壁面線 を越えて建築 してはならな い。ただし、 次の各号の一 に該当する建 築物等につい ては、この限 りでない。 (1) 歩行者の快 適性及び安全 性を高めるた めに設ける屋 根、塀、柵そ の他これらに 類するもの (2) 給排気施設 の部分 (3) 建築物の出 入口の上部に 位置するひさ しの部分 (4) 歩行者デッ キ及びこれに 付随する階段 、エスカレー ター、エレベ ーター及びこ れらに設置さ れる屋根、柱 、壁その他こ れらに類する もの (5) 景観形成上 必要な意匠 上の突起物	1. 地域冷暖房施設、 中水道施設、蓄熱槽、 大型受水槽、コージ ェネレーション設備 その他これらに類す るものに供する 部分は、21,600㎡を 上限として、容積率 の算定の基礎となる 延べ面積から除く (注1)。 2. 建築基準法第53条 第3項第一号に該当 する建築物にあつて は1/10を、第一号及 び第二号に該当する 建築物にあつては 2/10を加えた数値と する(注2)。 3. 別添図のとおり、 南口東西自由通路、 古川横断橋、新芝浦 橋の整備を行う。

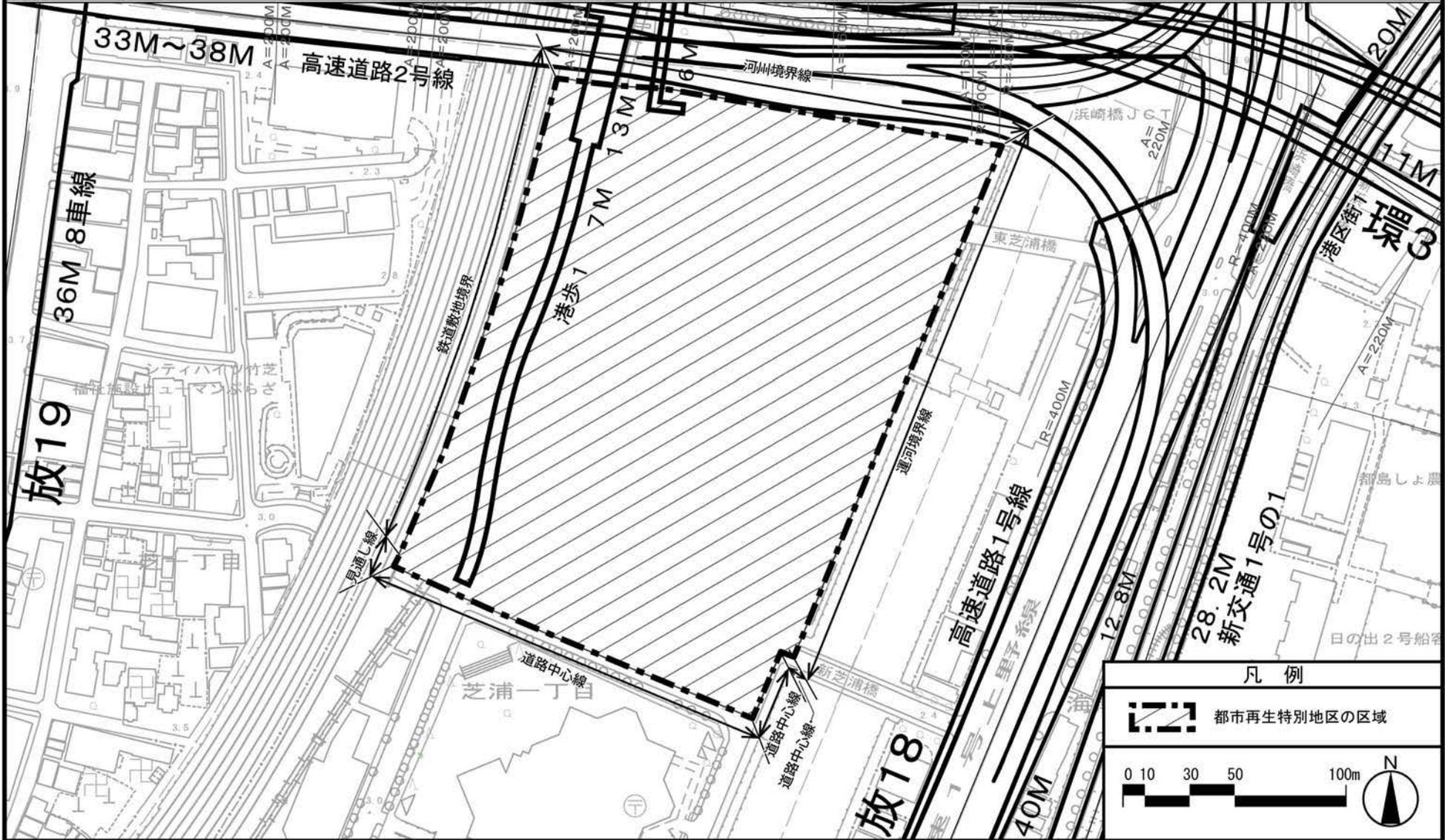
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目2-1地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目1-6地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目1-2地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-1-2地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目1-0地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目2-1地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目1-0地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・1-7地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町1-5地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
小計	約 96.9 ha	
今回変更する地区		

都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(芝浦一丁目地区) ※本件	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目地区)	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
合計	約 107.9 ha	

「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

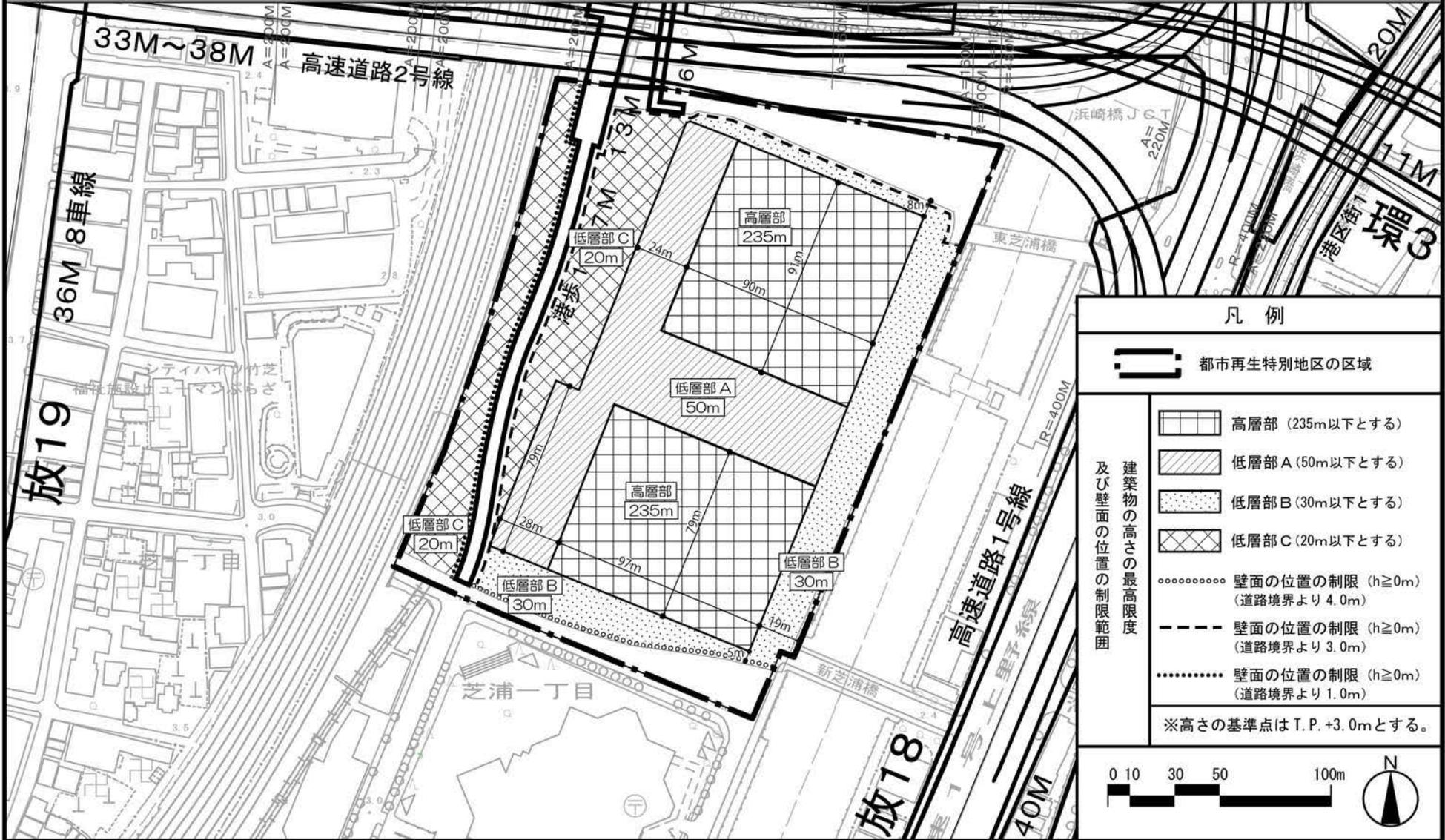
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区 芝浦一丁目地区 計画図 1



「この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（28都市基交第809号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
 「（承認番号） 28都市基街都第303号、平成29年2月24日」

東京都市計画都市再生特別地区 芝浦一丁目地区 計画図2



凡 例

都市再生特別地区の区域

建築物の高さの制限限度

- 高層部 (235m以下とする)
- 低層部 A (50m以下とする)
- 低層部 B (30m以下とする)
- 低層部 C (20m以下とする)

壁面の位置の制限 (h ≥ 0m)

- (道路境界より 4.0m)
- (道路境界より 3.0m)
- (道路境界より 1.0m)

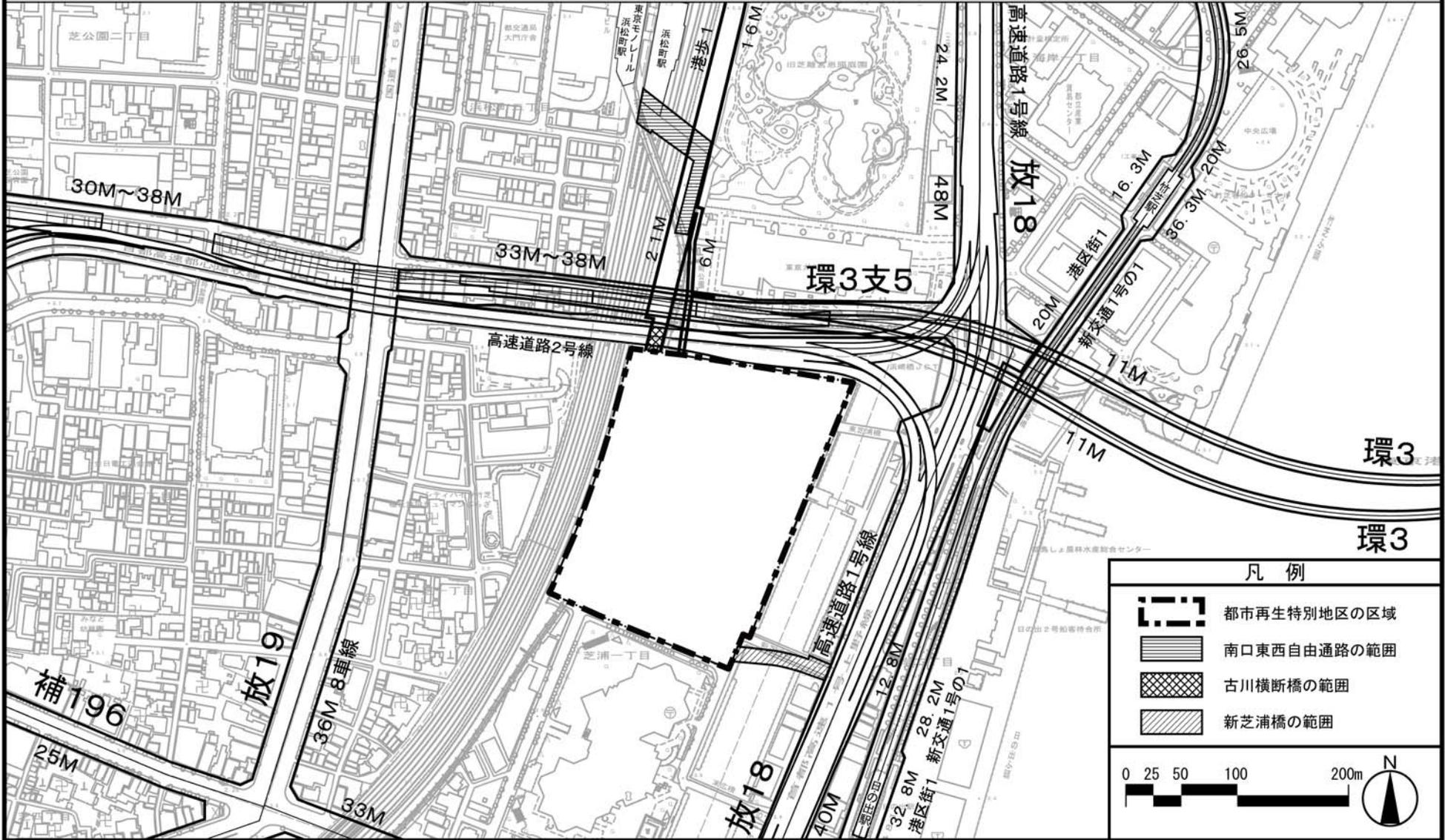
※高さの基準点は T.P.+3.0m とする。

0 10 30 50 100m

N

「この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第809号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
 「（承認番号） 28都市基街都第303号、平成29年2月24日

東京都市計画都市再生特別地区 芝浦一丁目地区 別添図



「この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（28都市基交第809号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
 「（承認番号） 28都市基街都第303号、平成29年2月24日」

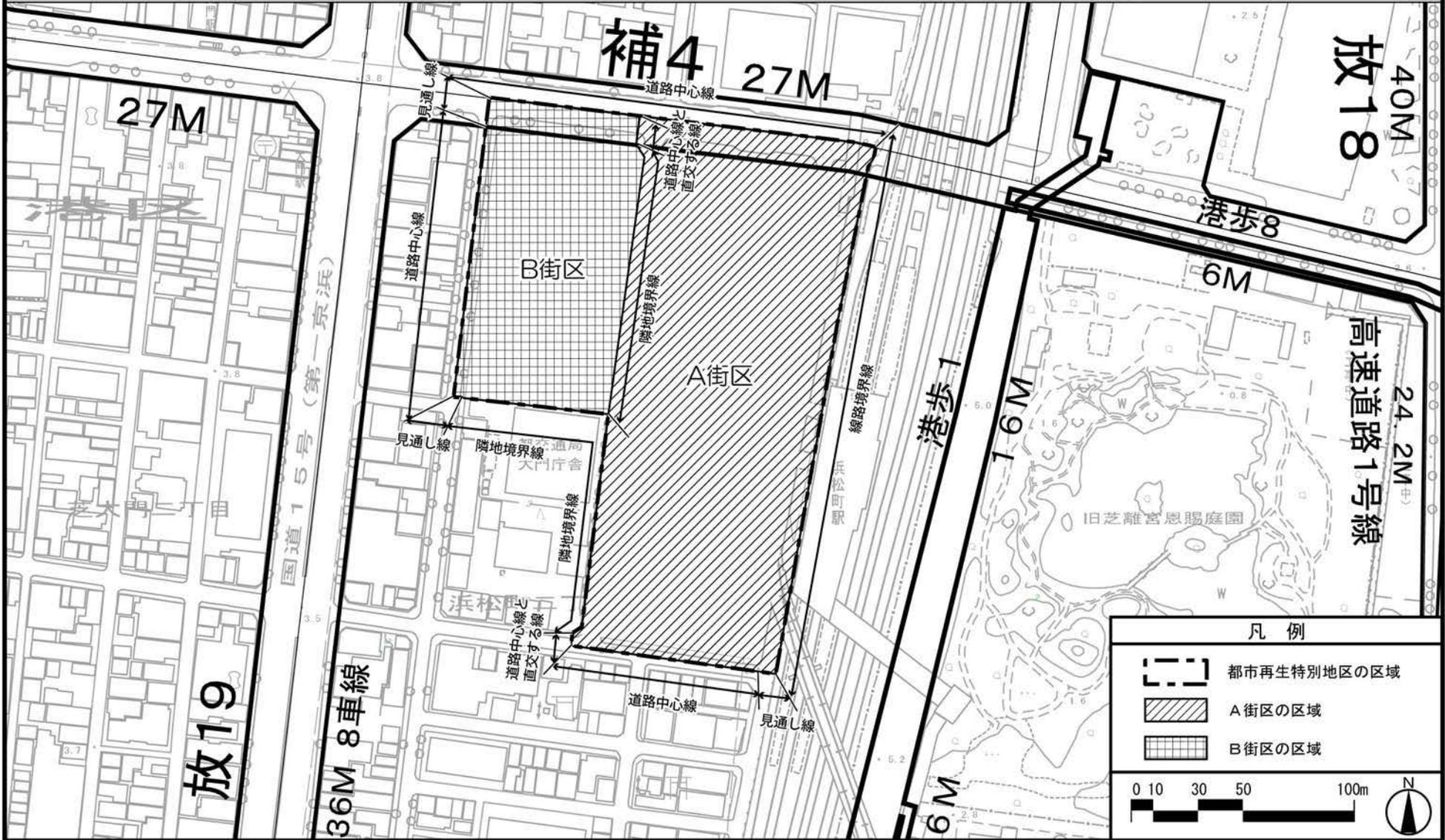
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目2-1地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目1-6地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目1-2地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-1-2地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目1-0地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目2-1地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目1-0地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・1-7地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町1-5地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
小計	約 96.9 ha	
今回変更する地区		

都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(芝浦一丁目地区)	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区) ※本件	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目地区)	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
合計	約 107.9 ha	

「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

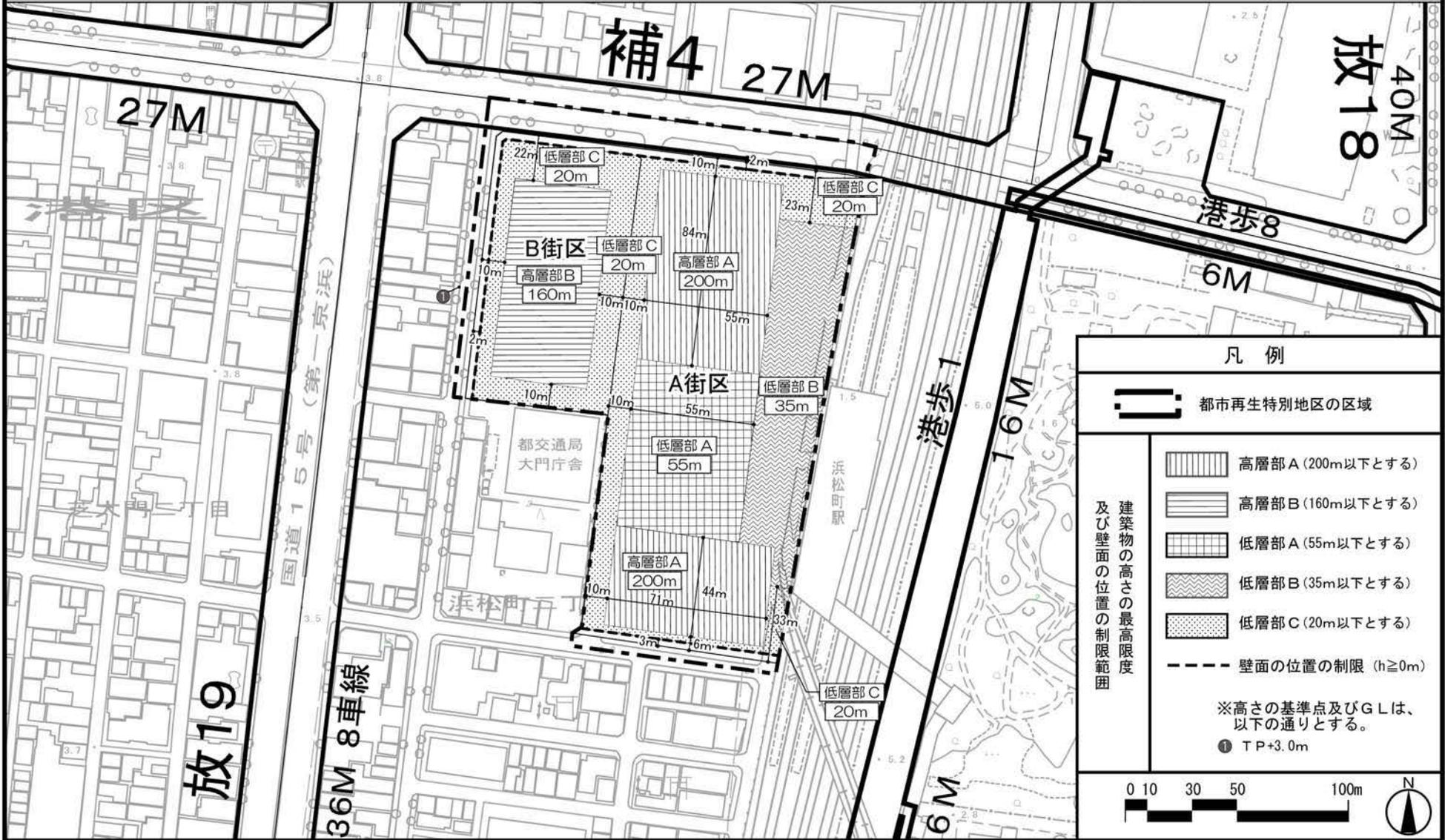
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区
 浜松町二丁目4地区 計画図1



「この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（28都市基交第809号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
 「（承認番号） 28都市基街都第303号、平成29年2月24日」

東京都市計画都市再生特別地区
 浜松町二丁目4地区 計画図2



凡例

都市再生特別地区の区域

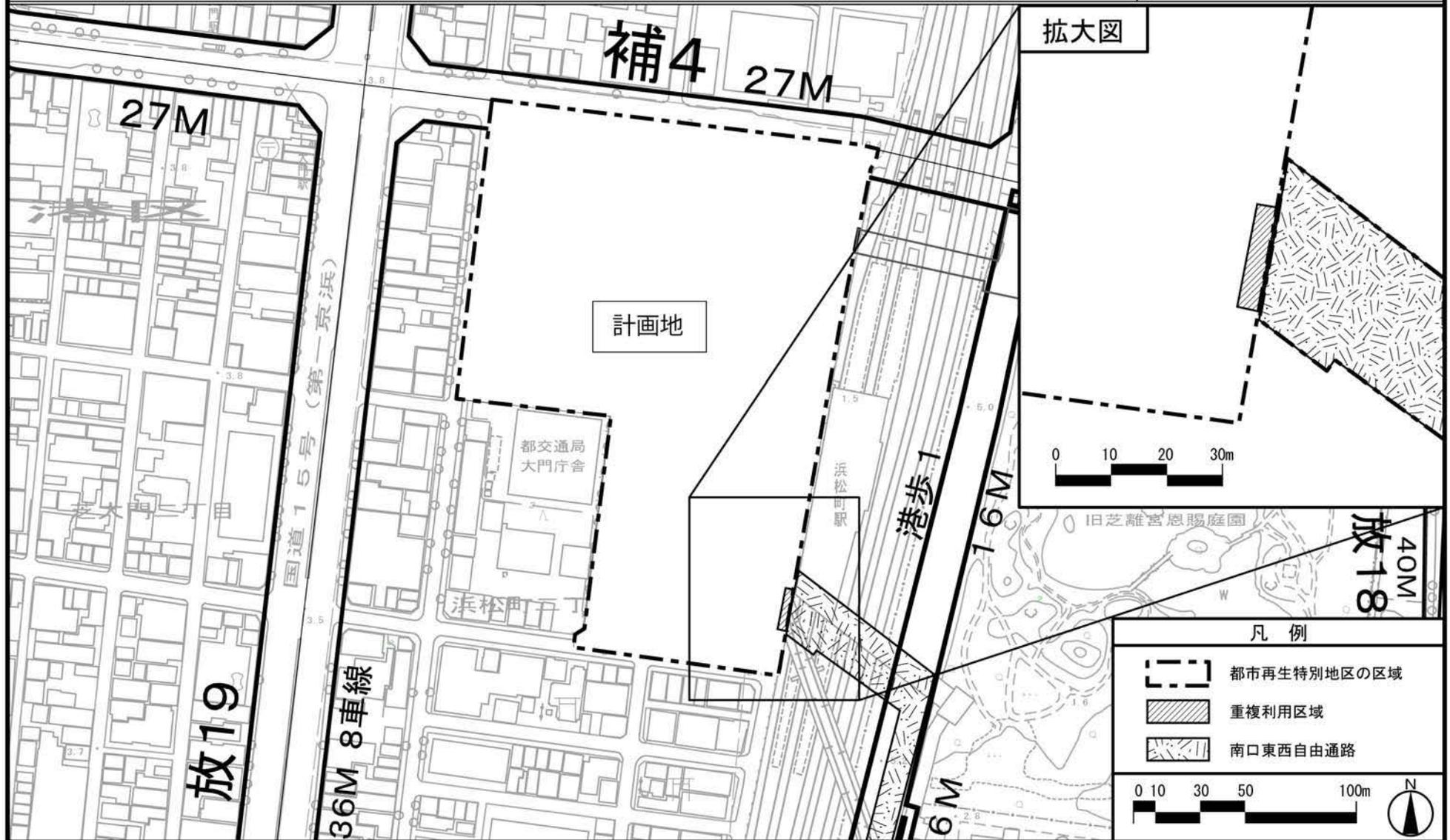
建築物の高さの最高限度
 及び壁面の位置の制限範囲

- 高層部 A (200m以下とする)
- 高層部 B (160m以下とする)
- 低層部 A (55m以下とする)
- 低層部 B (35m以下とする)
- 低層部 C (20m以下とする)
- 壁面の位置の制限 (h≥0m)

※高さの基準点及びG.Lは、以下の通りとする。
 ① TP+3.0m

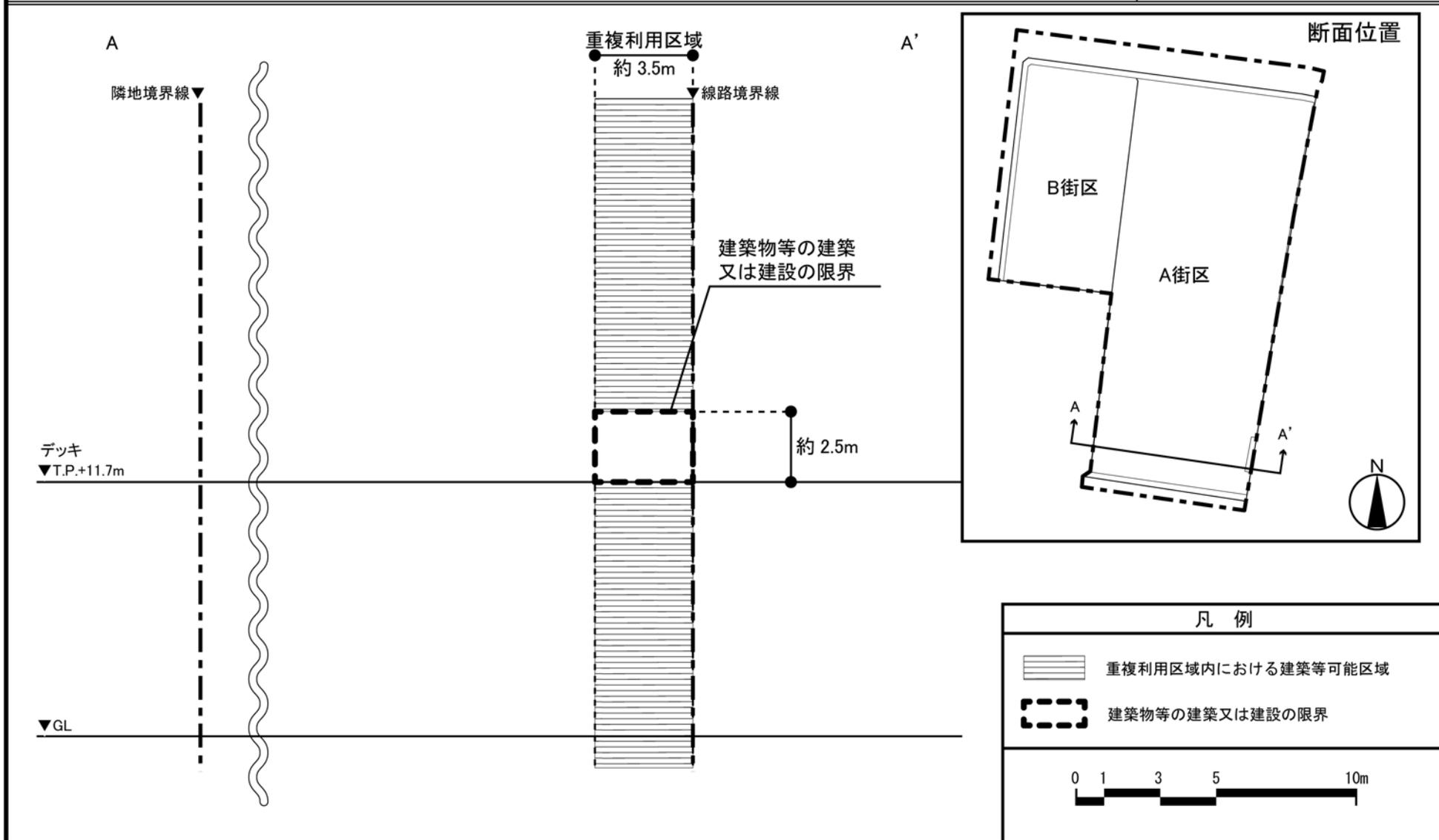
「この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（28都市基交第809号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
 「（承認番号） 28都市基街都第303号、平成29年2月24日」

東京都市計画都市再生特別地区
 浜松町二丁目4地区 計画図3-1

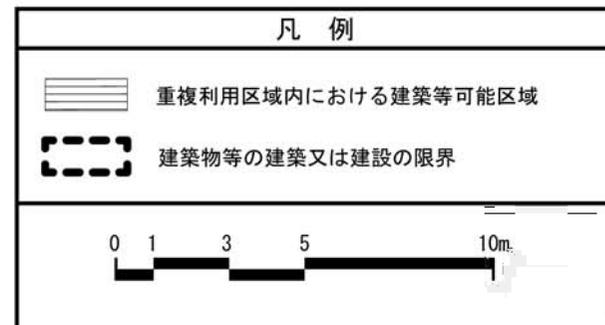
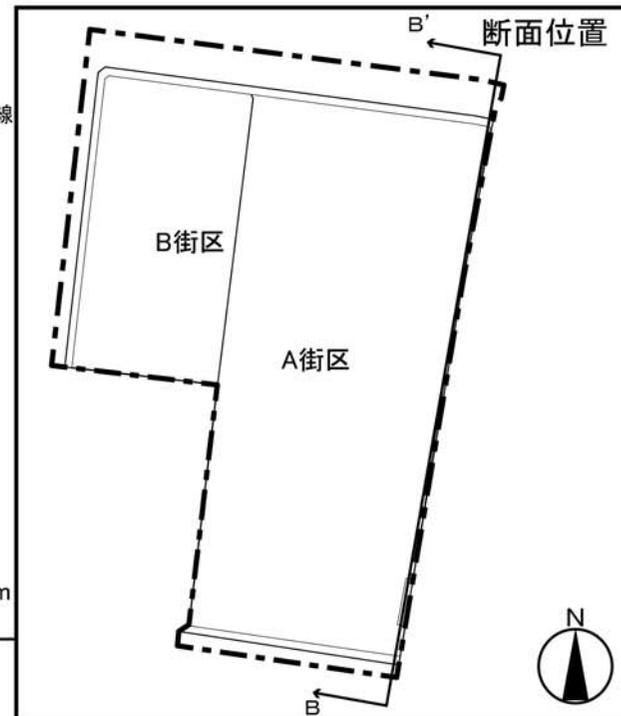
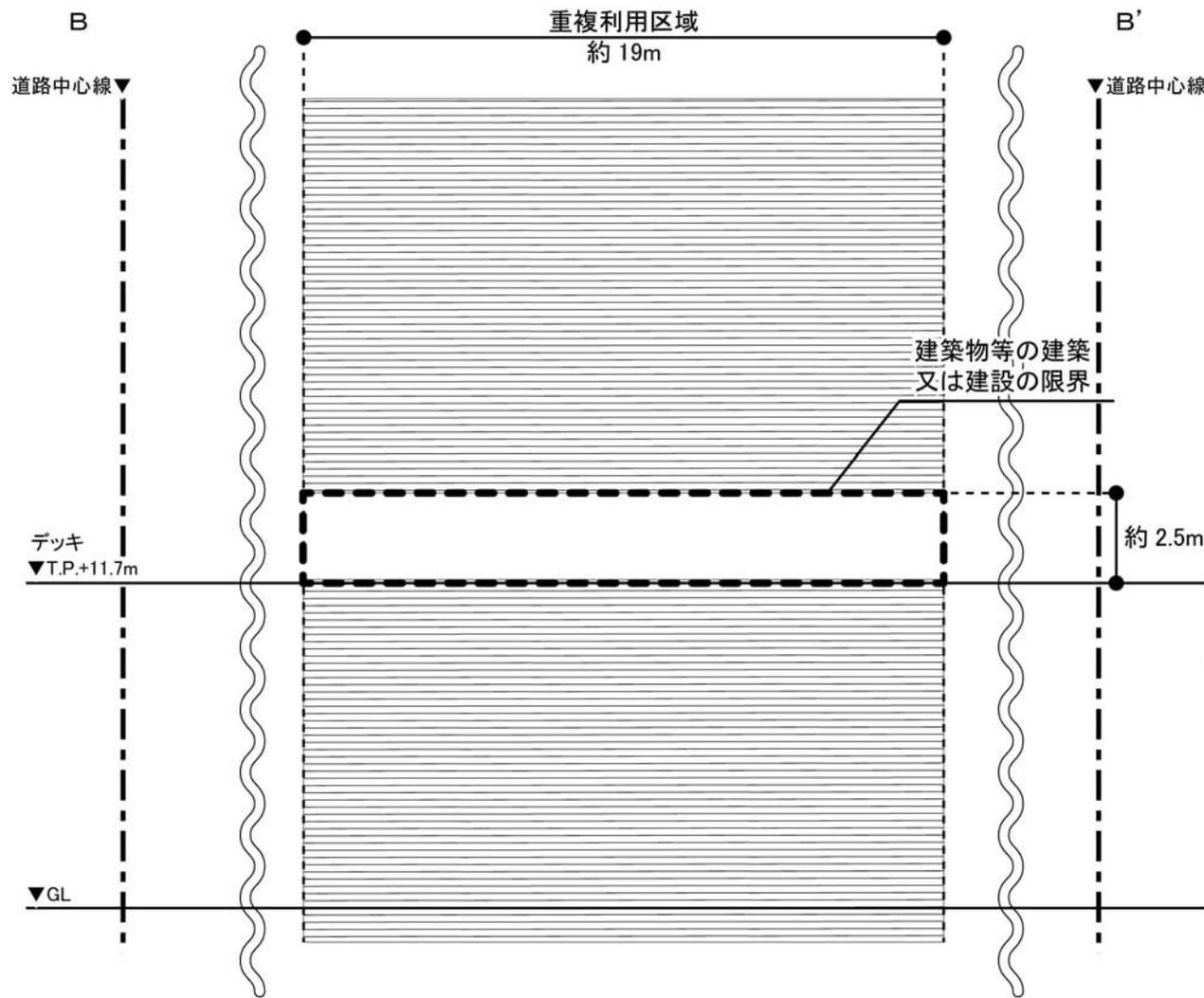


「この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（28都市基交第809号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
 「（承認番号） 28都市基街都第303号、平成29年2月24日」

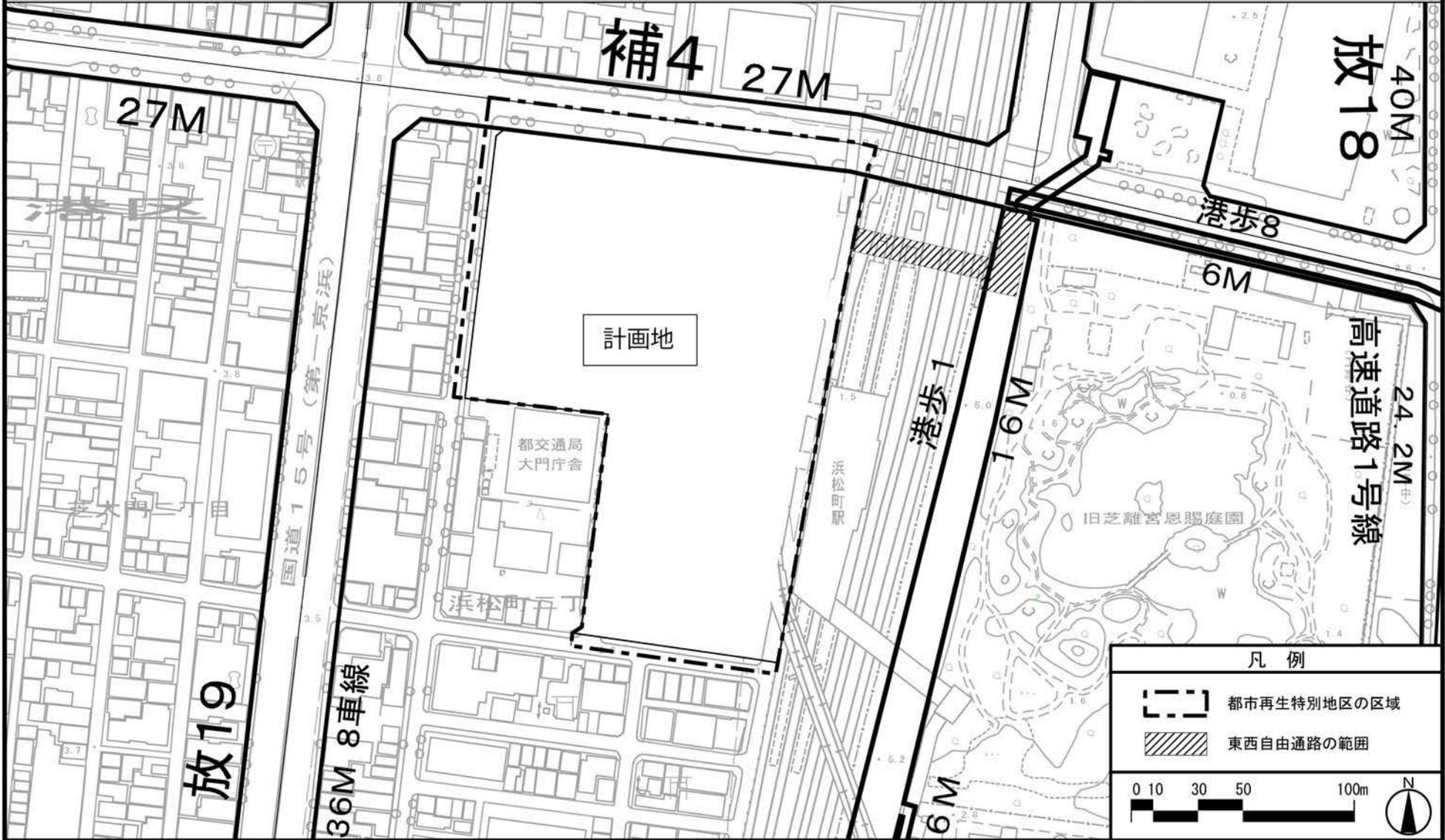
東京都市計画都市再生特別地区
 浜松町二丁目4地区 計画図3-2



東京都市計画都市再生特別地区
 浜松町二丁目4地区 計画図3-3



東京都市計画都市再生特別地区
 浜松町二丁目4地区 別添図



「この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（28都市基交第809号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
 「（承認番号） 28都市基街都第303号、平成29年2月24日」

東京都市計画特定街区の変更

都市計画芝浦一丁目特定街区を次のように変更する。

名 称	位 置	面 積	建築物の延べ面積の敷 地面積に対する割合	建築物の高さの最高限度	摘 要
芝浦一丁目 特定街区	港区 芝浦一丁目地内	—	—	—	変更〔廃止〕

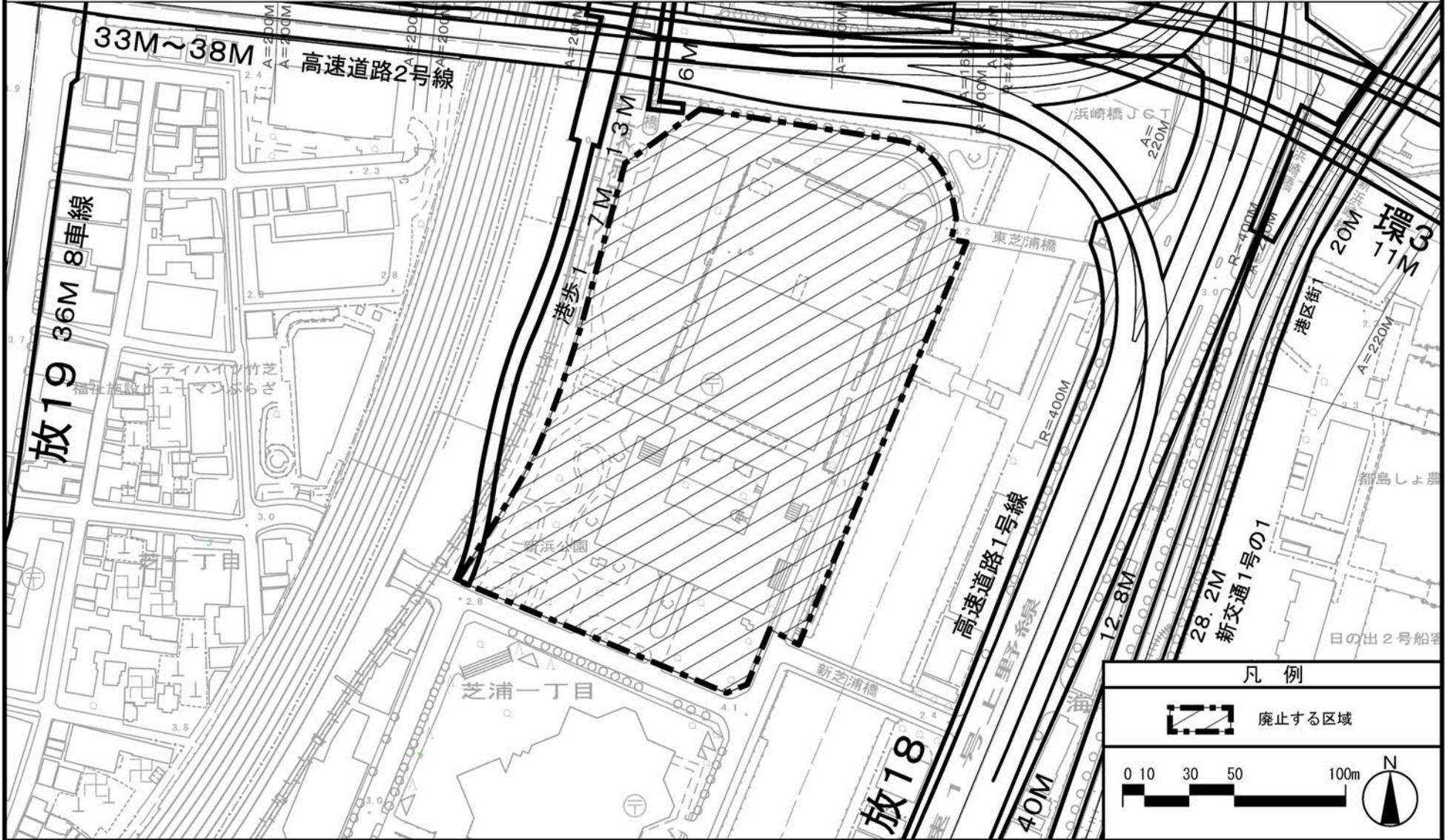
「区域は計画図表示のとおり」

理 由：新たな都市計画を定めることを踏まえ、特定街区を廃止する。

変 更 概 要

名 称	芝浦一丁目特定街区	
事 項	変更前	変更後
面 積	3.5ha	—
建築物の延べ面積の敷地 面積に対する割合	48/10	—
建築物の高さの最高限度	高層部 168.0m 中層部 40.0m 低層部 13.0m、11.0m	—
壁面の位置の制限	別紙図面表示のとおり	—

東京都市計画特定街区 芝浦一丁目特定街区 計画図



「この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（28都市基交第809号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
 「（承認番号） 28都市基街都第303号、平成29年2月24日」

東京都市計画地区計画の決定

都市計画芝浦一丁目地区地区計画を次のように決定する。

<p>名 称</p>	<p>芝浦一丁目地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>港区芝浦一丁目及び海岸二丁目各地内</p>
<p>面 積</p>	<p>約4.9ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、JR浜松町駅をはじめ、東京モノレール浜松町駅、ゆりかもめ日の出駅、都営地下鉄大門駅に近接するほか、都内観光地への水上交通機能を持つ日の出ふ頭に隣接し、陸・海・空の交通利便性が高い地区である。また、東京湾に面した開放的な水辺景観や舟運空間、芝浦運河、歴史的文化遺産の旧芝離宮恩賜庭園があり、豊かな環境資源を有している。しかし、本地区と浜松町駅周辺を結ぶ歩行者ネットワークの不足、緑のネットワーク形成の不足、芝浦運河沿い歩行者ネットワークの一部未整備、親水空間の未活用など地域の魅力を十分発揮できていない課題を抱えている。</p> <p>東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針では、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成することとしている。また、都市再生特別措置法に基づく特定都市再生緊急整備地域の整備方針では、浜松町駅より海側の地域においては、地域の資源である旧芝離宮恩賜庭園や海を意識しながら景観や環境にも配慮しつつ、内外の企業が魅力を感じられる国際競争力の高いビジネス拠点を形成、防災性の向上、エネルギー対策を推進することとされており、国際競争力の強化に資する市街地整備が求められている。</p> <p>このため本地区において、浜松町駅を中心とした周辺地域との回遊性を強化する歩行者ネットワークを形成するとともに、防災対応力の強化、舟運活性化、水辺のにぎわい空間の創出、周辺環境資源との連続性を意識した質の高い都市空間の創出など、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、国際性豊かなにぎわいのある複合市街地の形成を図る。</p>
<p>区 保 域 全 の 整 備 す る 開 発 方 針 及 び</p>	<p>土地利用の方針</p> <p>地区の立地特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と魅力ある複合市街地の形成を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 陸・海・空の交通利便性を踏まえて、業務、商業、住宅、宿泊、交流等の多様な機能に加え、産業支援機能、生活支援機能等の充実を図り、国際性豊かなにぎわいのある複合市街地の形成を誘導する。 2 浜松町駅周辺から南北方向及び日の出ふ頭へのバリアフリー歩行者ネットワークの強化、芝浦運河沿いの歩行者空間を連続化することで浜松町駅周辺を回遊する安全かつ快適な歩行者空間の形成を図る。 3 歩行者空間沿いに憩いやにぎわいの創出を図るとともに、船着場の整備などにより新たな観光拠点となる芝浦運河沿いの水辺のにぎわい空間の創出を図る。 4 地域の防災拠点として周辺地区とも連携した防災機能の充実を図り、災害に強いまちづくりを進める。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針		<p>安全で快適な歩行者空間及び円滑な自動車交通の確保等による快適な都市空間の形成を図るため、地区施設の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区の東西方向の自動車ネットワーク強化のため区画道路を再整備し、浜松町駅から日の出ふ頭方面へ向かう歩行者ネットワーク強化のため地区内の歩行者専用道路を再整備する。 2 芝浦運河・古川に沿って公園を集約し再整備する。 3 緑の憩い空間としての緑地や、歩行者の人だまり空間やにぎわい形成及び防災対応力強化のための広場を整備する。 4 芝浦運河や地区周辺との円滑な歩行者ネットワークを形成するため歩行者専用通路を整備する。 5 歩行者の安全性、快適性の向上を図るため、緑豊かな歩道状空地を整備する。 				
	建築物等の整備の方針		<ol style="list-style-type: none"> 1 地区にふさわしい都市機能の誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の向上を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3 周辺環境と調和した魅力ある都市景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 				
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		<ol style="list-style-type: none"> 1 自然エネルギーの有効活用やビル等の排熱の再利用を積極的に行うことにより、環境負荷低減に努めるとともに、地域冷暖房区域内での新たなプラントの導入による熱供給能力の強化を図る。 2 災害時における帰宅困難者の支援や安定したエネルギー供給を実現する取組を行うことで、地域の防災拠点の形成を図る。 3 都心部におけるヒートアイランド現象の緩和や周辺との連携による緑のネットワーク形成に寄与するため、旧芝離宮恩賜庭園から連続した回遊の軸となる緑化空間の形成を図る。 4 周辺市街地に配慮しつつ開放的な水辺景観を備えた良好な都市景観を形成する。 				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道 路	区画道路 1 号	1 2 ~ 3 2 m	約 2 6 0 m	—	一部拡幅
			歩行者専用道路 1 号	3 ~ 1 0 m	約 1 7 0 m	—	一部拡幅
公 園	公 園	—	—	約 1 , 6 0 0 m ²	移設拡張		

地区整備計画

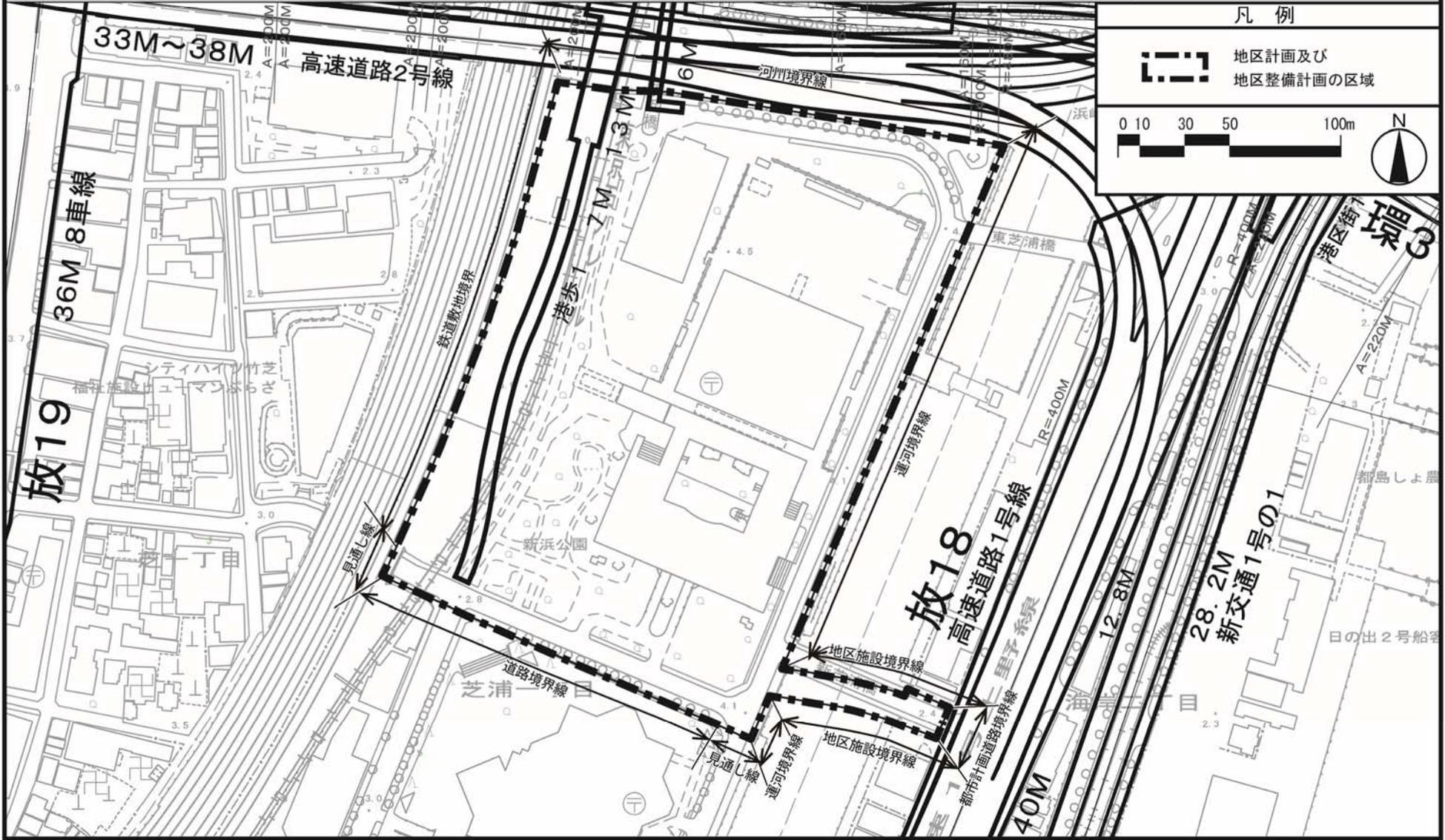
地区施設の配置及び規模	緑地1号	—	—	約1,900㎡	新設
	緑地2号	—	—	約1,200㎡	新設 にぎわい形成に寄与する建築物約200㎡を含む範囲とする。
	広場1号	—	—	約900㎡	新設 デッキレベルで整備階段、昇降施設を含む
	広場2号	—	—	約2,000㎡	新設 デッキレベルで整備階段、昇降施設を含む
	歩行者専用通路1号	6m	約200m	—	新設 デッキレベルで整備階段、昇降施設を含む
	歩行者専用通路2号	4m	約210m	—	新設
	歩道状空地	4m	約140m	—	新設
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。			
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りでない。</p> <p>1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、スロープ、エスカレーター、エレベーター並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの</p> <p>2 歩行者の安全性及び快適性を確保するために必要な庇、屋根その他これらに類するもの</p>			
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	広告物等、交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。			

地区整備 計画	建築物等 に関する 事項に	建築物等の形態又は色 彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮した意匠とする。 2 屋外広告物は、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。
------------	---------------------	--------------------------	---

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

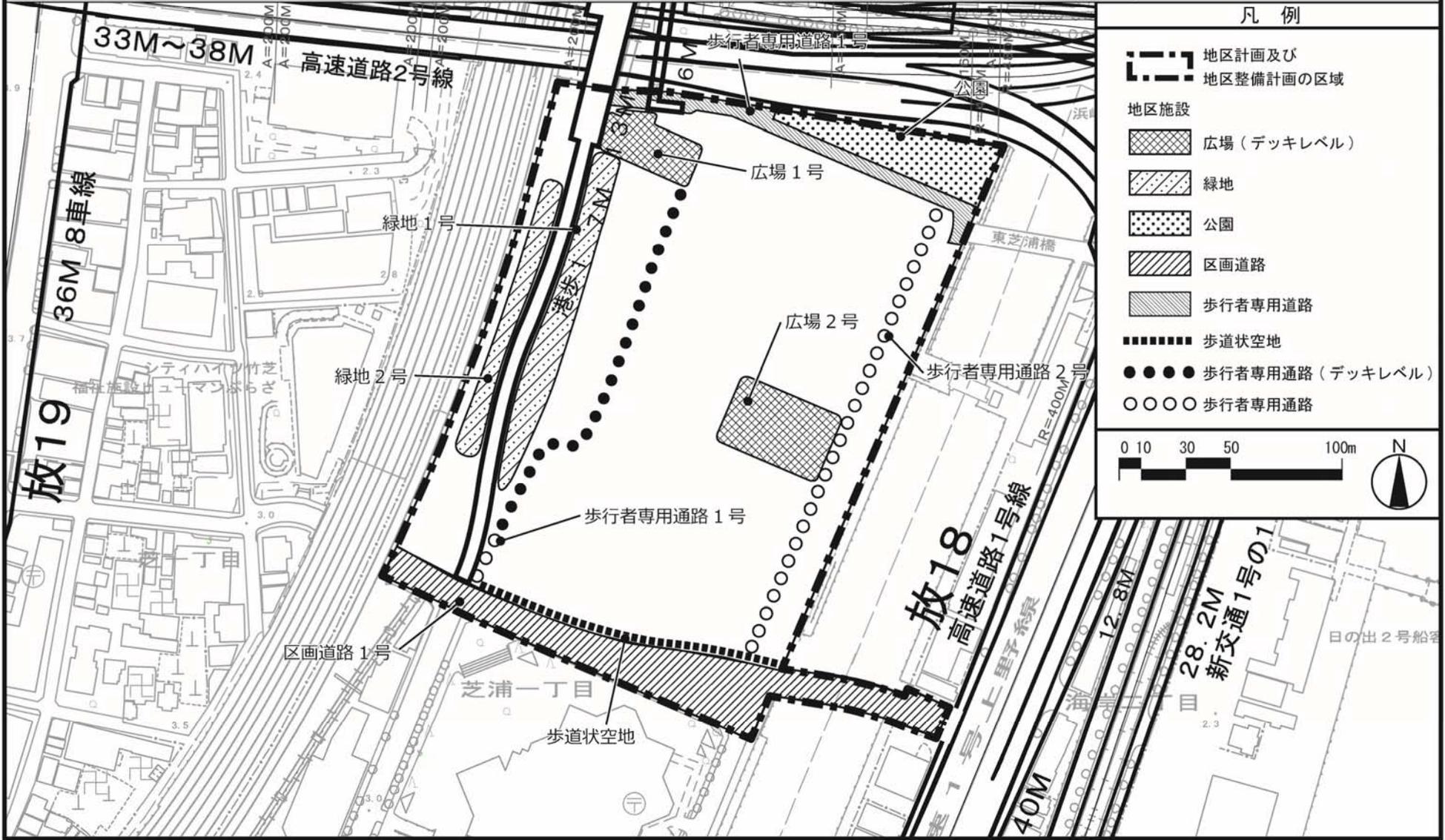
理由： 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、浜松町駅を中心とした周辺地域との回遊性を強化する歩行者ネットワークを形成するとともに、防災対応力の強化、舟運活性化、水辺のにぎわい空間の創出、周辺環境資源との連続性を意識した質の高い都市空間の創出など、国際性豊かなにぎわいのある複合市街地を形成するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
芝浦一丁目地区地区計画 計画図 1



この地図は、東京都縮尺 1/2, 500 地形図 (平成27年度版) を使用したものである。(28都市基交測第31号・MMT利許第27039号-87) 無断複製を禁ずる。
(承認番号) 28都市基街都第308号、平成29年3月2日

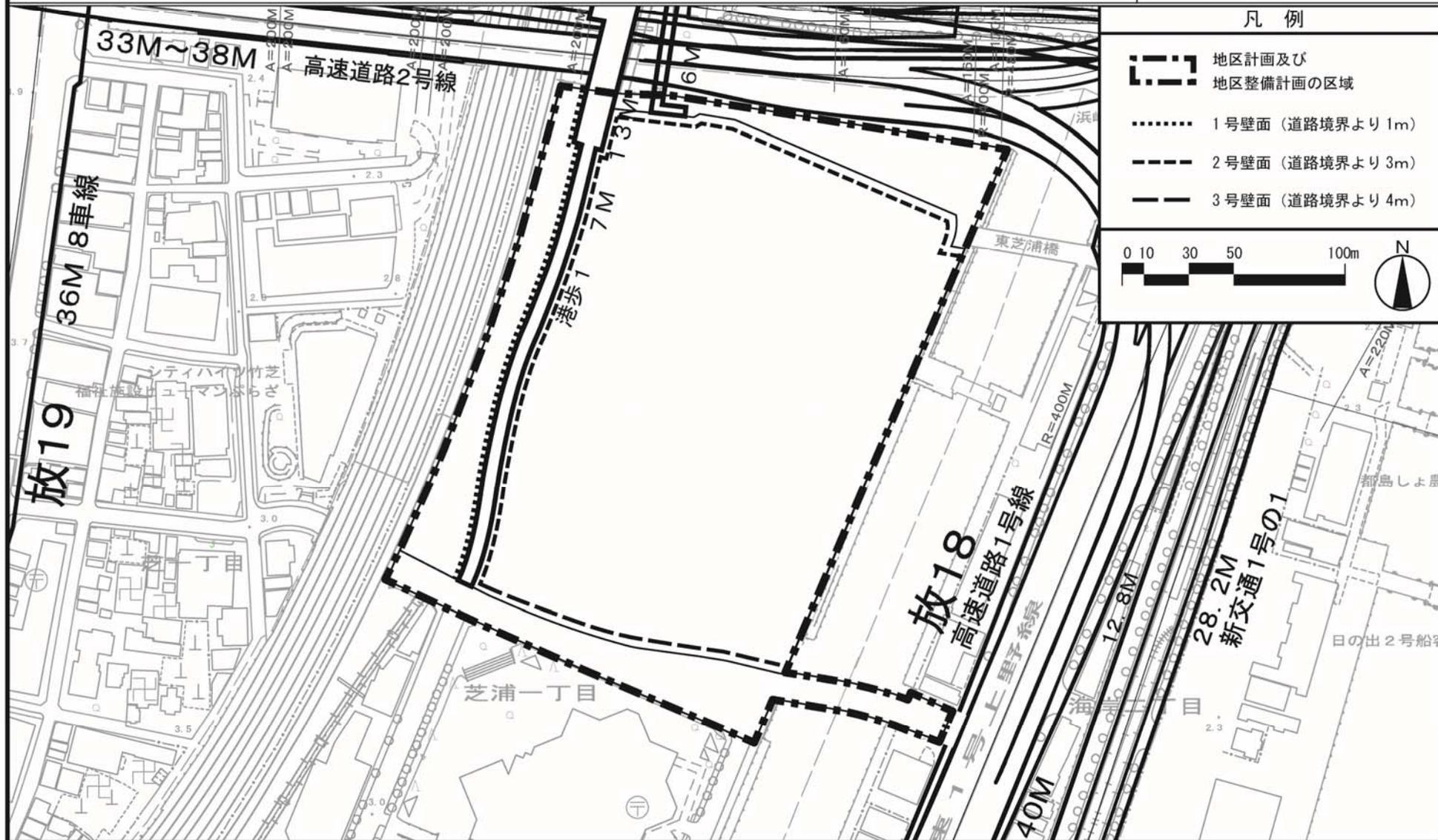
東京都市計画地区計画 芝浦一丁目地区地区計画 計画図 2



この地図は、東京都縮尺 1/2, 500 地形図（平成27年度版）を使用したものである。（28都市基交測第31号・MMT利許第27039号-87）無断複製を禁ずる。
（承認番号）28都市基街都第308号、平成29年3月2日

東京都市計画地区計画
芝浦一丁目地区地区計画

計画図 3



この地図は、東京都縮尺 1/2, 500 地形図 (平成27年度版) を使用したものである。(28都市基交測第31号・MMT利許第27039号-87) 無断複製を禁ずる。
(承認番号) 28都市基街都第308号、平成29年3月2日

東京都市計画道路の変更

東京都市計画道路中、特殊街路歩行者道を特殊街路港歩行者専用道第1号線に名称を改め、特殊街路港歩行者専用道第1号線ほか1路線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造			備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
特殊街路	港歩1	港歩行者専用道第1号線	港区海岸一丁目	港区芝浦一丁目	—————	約700m	地表式	7m	東京モノレール羽田空港線と立体交差2箇所 自動車専用道路と立体交差2箇所 幹線街路と立体交差3箇所	歩行者専用道路
特殊街路	港歩8	港歩行者専用道第8号線	港区海岸一丁目	港区海岸一丁目	—————	約230m	嵩上式	6m	自動車専用道路と立体交差1箇所 幹線街路と立体交差1箇所	歩行者専用道路

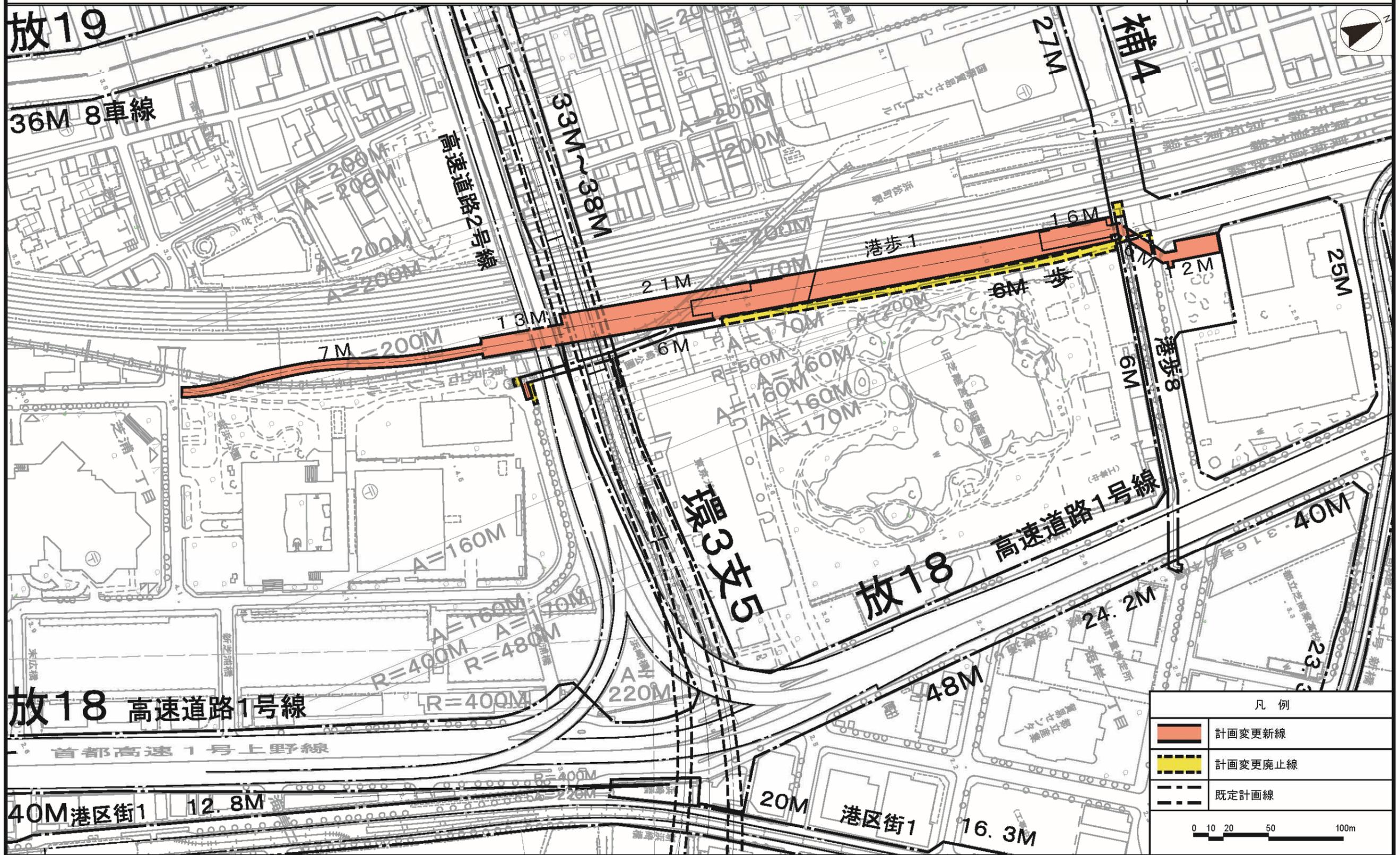
「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由：浜松町駅と芝浦一丁目及び汐留方面とを結ぶ歩行者ネットワークを強化し、バリアフリー動線を確保するとともに、旧芝離宮恩賜庭園の緑の連続性に配慮した歩行者空間を形成するため、港歩行者専用道第1号線を変更する。また、港歩行者専用道第1号線の変更に伴い、港歩行者専用道第8号線の起点位置を変更する。

変更概要

名称	変更事項
港歩行者専用道第1号線	<ol style="list-style-type: none"> 1 名称の変更（歩行者道→港歩行者専用道第1号線） 2 起点位置の変更（港区海岸一丁目→港区海岸一丁目） 3 終点位置の変更（港区芝浦一丁目→港区芝浦一丁目） 4 延長の変更（約430m→約700m） 5 構造形式の変更（高架式→地表式） 6 幅員の変更（6m→7m） 7 一部区域の変更（港区芝浦一丁目及び海岸一丁目各地内）
港歩行者専用道第8号線	<ol style="list-style-type: none"> 1 起点位置の変更（港区海岸一丁目→港区海岸一丁目）

東京都市計画道路特殊街路港歩行者専用道第1号線
 東京都市計画道路特殊街路港歩行者専用道第8号線 計画図



この地図は、東京都縮尺 1/2, 500 地形図 (平成27年度版) を使用したものである。(28都市基交測第31号・MMT利許第27039号-87) 無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 28都市基街都第308号、平成29年3月2日

東京都計画都市再生特別地区の変更

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区（虎ノ門一・二丁目地区）	約 2.4ha	—	149/10	—	8/10 (注3)	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等については、この限りでない。 (1) 歩行者の回遊性、安全性及び利便性を高めるために設ける人工地盤、歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの	1 中水道施設の用に供する部分は、200㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注1）。 2 ガス事業の用に供するバルブステーション、ガバナーステーション及び特定ガス発生装置の用に供する部分は100㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注1）。 3 地域冷暖房施設の用に供する部分は、11,400㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注1）。 4 コージェネレーション設備の用に
	A-1 街区 約 1.4ha	—	199/10 (注1、注2) ただし、6/10以上をビジネス発信拠点施設及びこれに付随する施設の用途とし、10/10以上を宿泊施設及びこれに付随する施設の用途とする。	40/10 ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。	5,000㎡ ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。	高層部 : 265m 中層部A : 100m 低層部A : 50m ※高さの基準点はTP+7.5mとする。			
	A-2 街区 約 0.4ha	—	30/10 (注1、注2)	10/10 ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。	1,000㎡ ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。	低層部B : 30m ※高さの基準点はTP+6.0mとする。			

A-3 街区 約0.3ha
A-4 街区 約0.1ha

40/10 (注1、注2)	10/10 ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。
—	—

500 m ² ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。	中層部B：70m ※高さの基準点はTP+7.5mとする。
—	—

(3) 地下鉄駅出入口施設、サイクルポート等の公益上必要な建築物その他これらに類するもの	供する部分は、900 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注1)。
(4) 給排気施設の部分	5 駅等から道路等の公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路等の用に供する部分は、3,100 m ² を上限として容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注2)。
(5) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分	6 建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物にあつては、2/10を加えた数値とする(注3)。
	7 別添図のとおり広場(デッキレベル)整備、歩行者通路(デッキレベル)整備、歩行者通路(地下レベル)整備、公園表層整備等、道路表層整備等を行う。

<p>B街区 約0.2ha</p>	<p>130/10 (注1、注2) ただし、5/10 以上を情報・ 交流拠点施設 及びこれに付 随する施設の 用途とする。</p>	<p>40/10 ただし、歩行 者の快適性及 び安全性を高 めるために設 ける建築物、 換気等の用に 供する建築物 及びその他の 公益上必要な 建築物につい ては、この限 りでない。</p>	<p>1,000 m² ただし、歩行 者の快適性及 び安全性を高 めるために設 ける建築物、 換気等の用に 供する建築物 及びその他の 公益上必要な 建築物につい ては、この限 りでない。</p>	<p>中層部C : 100m ※高さの基準 点はTP+6.0m とする。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 中水道施設の用に供する部分は、100 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注1)。 2 駅等から道路等の公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路等の用に供する部分は、600 m²を上限として容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注2)。 3 建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物にあっては、2/10を加えた数値とする(注3)。 4 別添図のとおり歩行者通路(地下レベル)整備、道路表層整備等を行う。
-----------------------	---	---	---	---	--

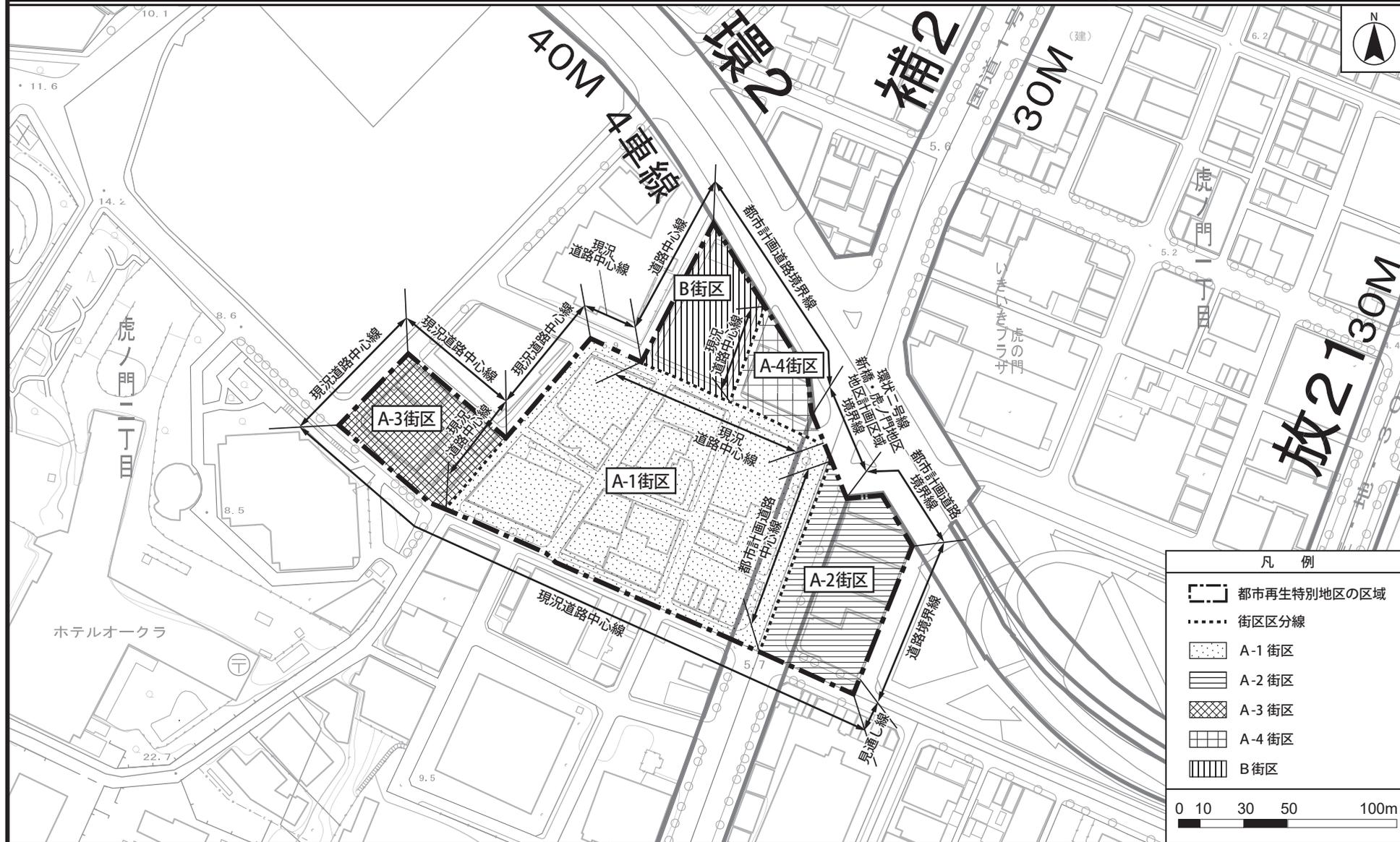
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目21地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目16地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目12地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-12地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目10地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目21地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目10地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町15地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内

都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
小 計	約 96.9 ha	
今回変更する地区	面 積	位 置
都市再生特別地区 (日本橋一丁目中地区)	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区 (芝浦一丁目地区)	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区 (浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区 (虎ノ門一・二丁目地区) ※本件	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
合 計	約107.9 ha	

「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

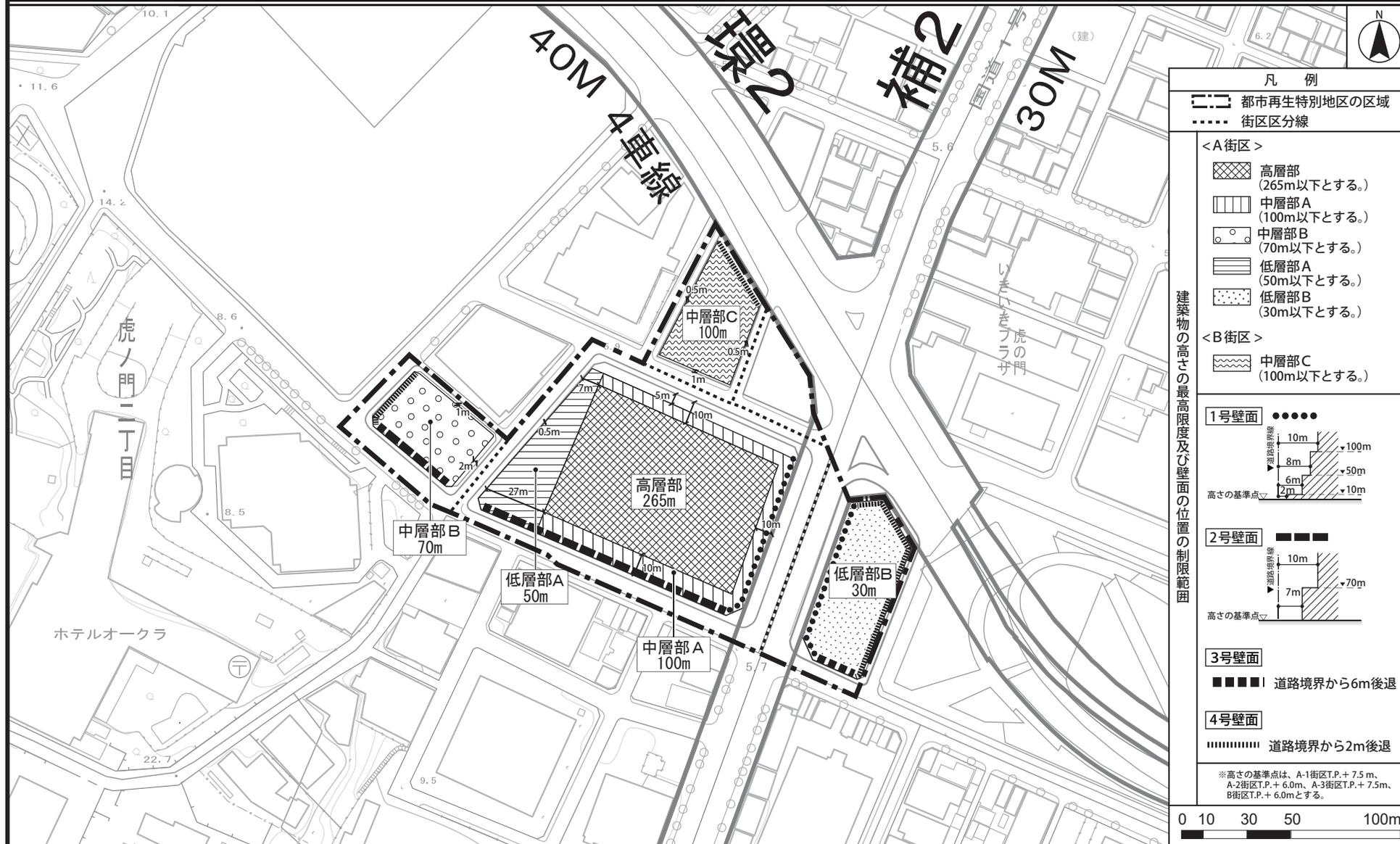
理 由 : 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区 虎ノ門一・二丁目地区 計画図 1



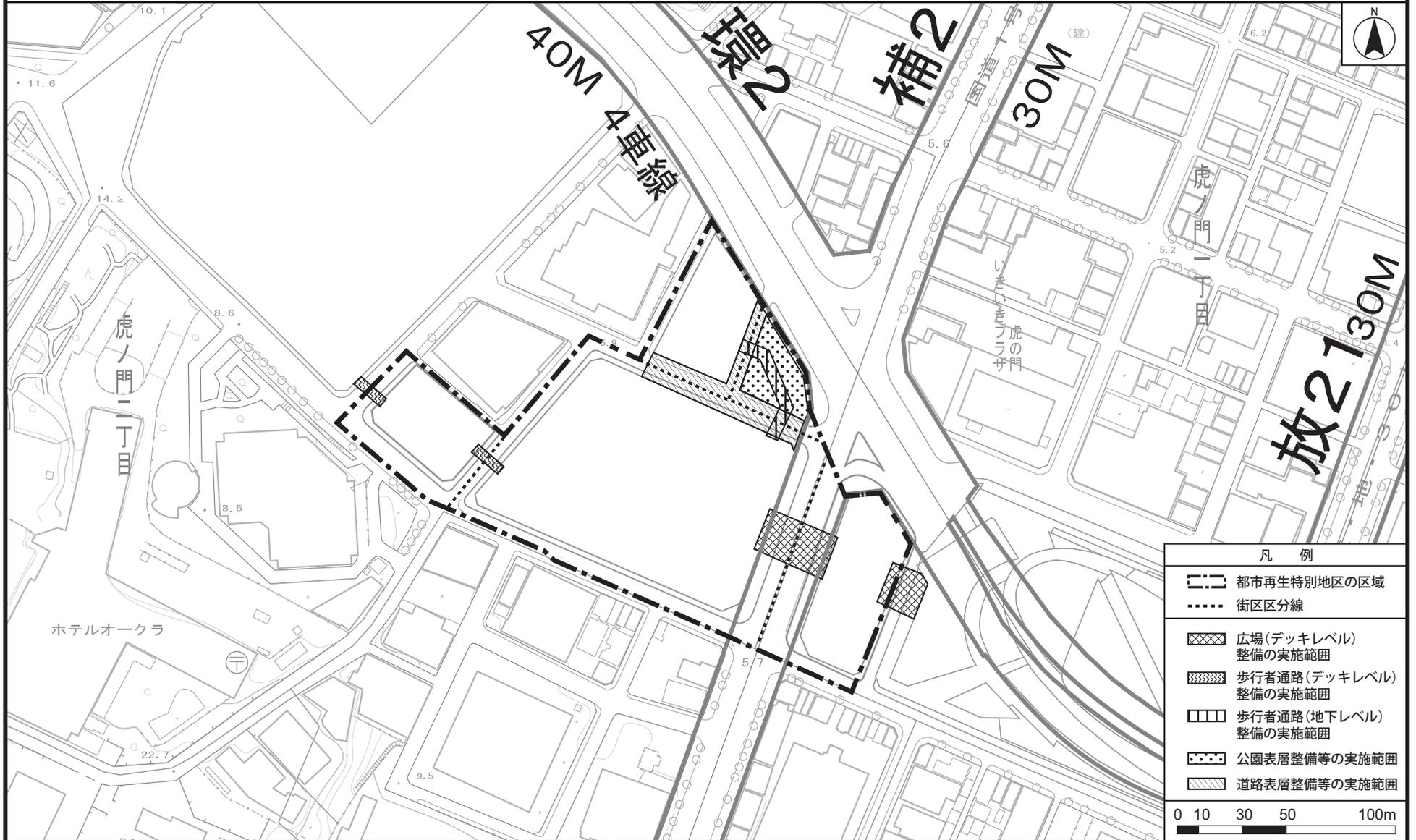
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基字第838号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）28都市基街都第310号、平成29年3月8日

東京都市計画都市再生特別地区 虎ノ門一・二丁目地区 計画図2



この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(28都市基交第838号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 28都市基街都第310号、平成29年3月8日

東京都市計画都市再生特別地区 虎ノ門一・二丁目地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第838号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）28都市基街都第310号、平成29年3月8日

東京都市計画地区計画の決定

都市計画虎ノ門一・二丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	虎ノ門一・二丁目地区地区計画
位 置	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
面 積	約 3.3 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、都心に近接し、環状第2号線に隣接するとともに、地区内では交通結節機能の強化に向けて地下鉄日比谷線虎ノ門新駅（仮称）（以下「新駅」という。）の整備が進められるなど、交通利便性の高い地区となるポテンシャルを有しているが、機能更新や都市基盤整備が遅れており、防災面での不安、狭小な道路網、憩いの空間や緑の不足などの課題を抱えている。</p> <p>東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針においては、目標として2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点形成するとともに、起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。</p> <p>また、特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針においては、多様な機能を備えたにぎわいにあふれた国際性豊かな交流ゾーンを形成すること等が目標として示されている。</p> <p>さらに、「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン」における将来像として、新駅設置や新たなバスターミナルの整備による交通結節機能を強化することや、「港区まちづくりマスタープラン」のまちづくり方針として、まちづくりと連携した駅前広場空間等の整備による、駅の利便性の向上等が求められている。</p> <p>これらの課題と位置付けを背景とし、敷地の集約化と道路の再編を一体的に行う街区再編を推進するとともに、新駅整備と都市開発が一体となって周辺の広場空間と立体的に連続する広場の形成による交通結節機能の強化及びにぎわいの創出を図る。</p> <p>また、業務、商業、文化・交流機能や生活・業務支援機能など、多様な機能の導入、防災対応力の強化を実現することにより、国際的なビジネス・交流拠点の形成を図る。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路の整備方針 <ol style="list-style-type: none"> (1) 地区周辺の交通円滑化に資する道路ネットワークの形成及び、東西の主要な道路軸の形成を図るため、地区幹線道路を拡幅整備する。 (2) 開発に伴い発生する交通を円滑に処理するとともに、新駅整備に伴う歩行者通行の安全性を確保するため、適正な歩車分離や歩行者専用化を図った区画道路を再整備する。 2 歩行者ネットワークの整備方針 <ol style="list-style-type: none"> (1) 新駅と周辺市街地との安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、歩行者の安全性・快適性の向上やにぎわいの創出、自動車交通の円滑化にも資する歩行者通路を地下及びデッキレベルで整備する。 (2) 歩道と一体となって、快適で安全な歩行者空間を補完する歩道状空地を整備する。なかでも、地区幹線道路沿いにおいては、緑あふれる、沿道のにぎわい創出にも寄与する歩道状空地を整備する。 3 広場の整備方針 <ol style="list-style-type: none"> (1) 周辺の広場空間と連続した、地域のにぎわいの創出に資する広場を道路上空も活用して、デッキレベルで整備する。 (2) 交通結節機能やにぎわいの創出、防災対応力の強化に向けて、新駅と一体となった立体的な駅広場を整備する。 4 公園の整備方針 <ol style="list-style-type: none"> (1) 緑豊かな空間及びにぎわい創出のため、虎ノ門二丁目交差点南西側に公園を整備する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 国際的なビジネス・交流拠点にふさわしい市街地環境確保のため、建築物等の用途の制限を定める。 2 道路沿道の安全で快適な歩行者環境及び周辺市街地の環境に配慮した街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3 地域の魅力を高め、良好な都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

再開発等促進区	位置	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内						
	面積	約 3.3 ha						
	土地利用に関する基本方針	<p>周辺市街地との調和を図り、国際的なビジネス・交流拠点の形成と交通結節機能の強化に向けて、土地利用方針を以下のように定める。</p> <p>1 国際化に対応した業務、商業機能を中心とした多様な都市機能の集積を図るとともに、広場、駅広場、公園などの都市基盤の整備を図ることにより、円滑な土地利用転換及び土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する。</p> <p>2 A-1街区は、国際化に対応した業務、商業、宿泊機能及び業務支援機能を導入し、新駅と一体となった立体的な駅広場を配置する。 また、地区幹線道路及び広場沿いににぎわいを創出する機能を配置する。</p> <p>3 A-2街区は、商業機能を導入し、新駅と一体となった立体的な駅広場を配置する。 また、南側の区画道路及び広場沿いににぎわいを創出する機能を配置する。</p> <p>4 A-3街区は、商業、業務機能を導入し、地区幹線道路沿いににぎわいを創出する機能を配置する。</p> <p>5 A-4街区は、緑豊かな空間及びにぎわいを創出する公園を配置する。</p> <p>6 B街区は、国際化に対応した業務、商業、文化・交流機能を導入し、新駅と一体となった立体的な駅広場を配置する。</p>						
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
		道路	地区幹線道路1号	7.9~9.5m (全幅15m)	約200m	—	拡幅	
		公園	公園1号	—	—	約750㎡	新設	
		広場	広場1号	—	—	約3,300㎡	新設(道路上空を含むデッキレベル)	
		その他の公共空地	駅広場1号	—	—	—	約1,200㎡	新設(地下・地上・デッキレベル)
			駅広場2号	—	—	—	約700㎡	新設(地下・地上・デッキレベル)
			駅広場3号	—	—	—	約600㎡	新設(地下・地上・デッキレベル)
歩行者通路1号	4m		約75m	—	—	新設(デッキレベル)		
歩行者通路2号	5.5m	約55m	—	—	新設(地下レベル)			
歩行者通路3号	3m	約10m	—	—	新設(デッキレベル)			

地区整備計画	位置	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内					
	面積	約2.5ha					
	地区施設の 配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路1号	11m	約105m	—	既設 (再整備)
			区画道路2号	11m	約80m	—	拡幅
			区画道路3号	5m (全幅12m)	約30m	—	既設
			区画道路4号	4m	約40m	—	拡幅
			区画道路5号	7.5~8.5m (全幅15~16m)	約30m	—	拡幅
			区画道路6号	8m	約35m	—	拡幅
			区画道路7号	8m	約60m	—	既設
その他の 公共空地		歩道状空地1号	7m	約40m	—	新設	
		歩道状空地2号	7m	約120m	—	新設	
		歩道状空地3号	6m	約20m	—	新設	
		歩道状空地4号	2m	約95m	—	新設	
		歩道状空地5号	2m	約70m	—	新設	
		歩道状空地6号	2m	約30m	—	新設	
		歩道状空地7号	1m	約90m	—	新設	
		歩道状空地8号	1m	約30m	—	新設	
		歩道状空地9号	0.5m	約75m	—	新設	
	歩道状空地10号	0.5m	約20m	—	新設		
歩道状空地11号	1m	約20m	—	新設			

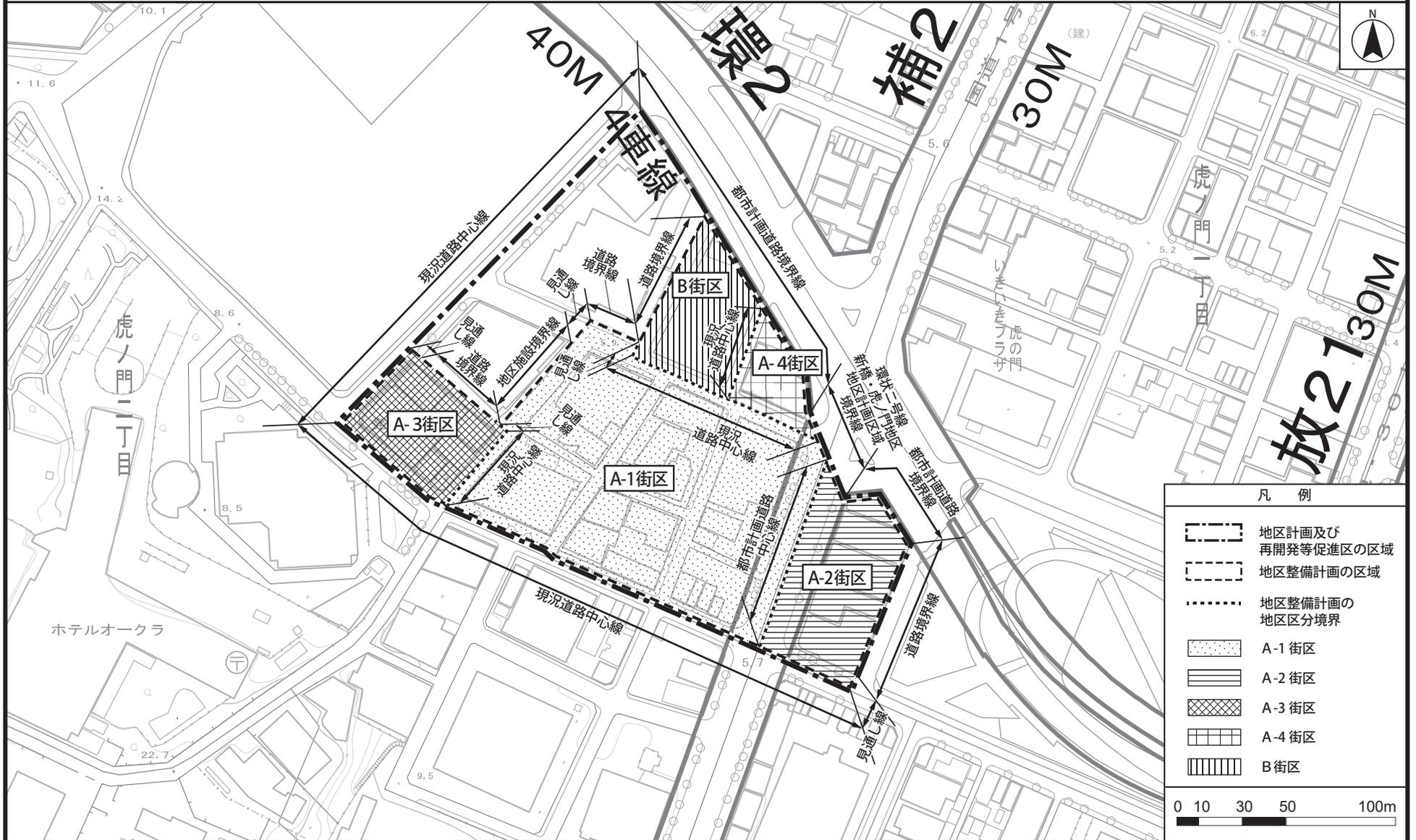
	地区の区分	名称	A-1街区	A-2街区	A-3街区	A-4街区	B街区
		面積	約1.4ha	約0.4ha	約0.3ha	約0.1ha	約0.3ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に該当する営業の用に供する建築物は、建築してはならない。					
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 歩行者の回遊性、安全性及び利便性を高めるために設ける人工地盤、歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの 3 地下鉄駅出入口施設、サイクルポート等の公益上必要な建築物その他これらに類するもの 4 給排気施設の部分 5 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分 					
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退部分には、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 花壇、植栽、パブリックアート等 2 にぎわい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・イス・日よけ傘等 3 建築物の保安及び安全・管理上やむを得ないもの 4 歩行者の回遊性、安全性及び利便性を高めるために設ける人工地盤、歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 					
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮した意匠とする。 2 屋外広告物は、周辺景観との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。 					

虎ノ門一・二丁目地区地区計画に記載なき事項は、都市再生特別地区（虎ノ門一・二丁目地区）において定めた内容による。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、地区の区分、壁面の位置の制限は計画図に示すとおり」

理由： 国家戦略特別区域の指定に伴い、公共施設を整備しつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、計画的複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 虎ノ門一・二丁目地区地区計画 計画図 1

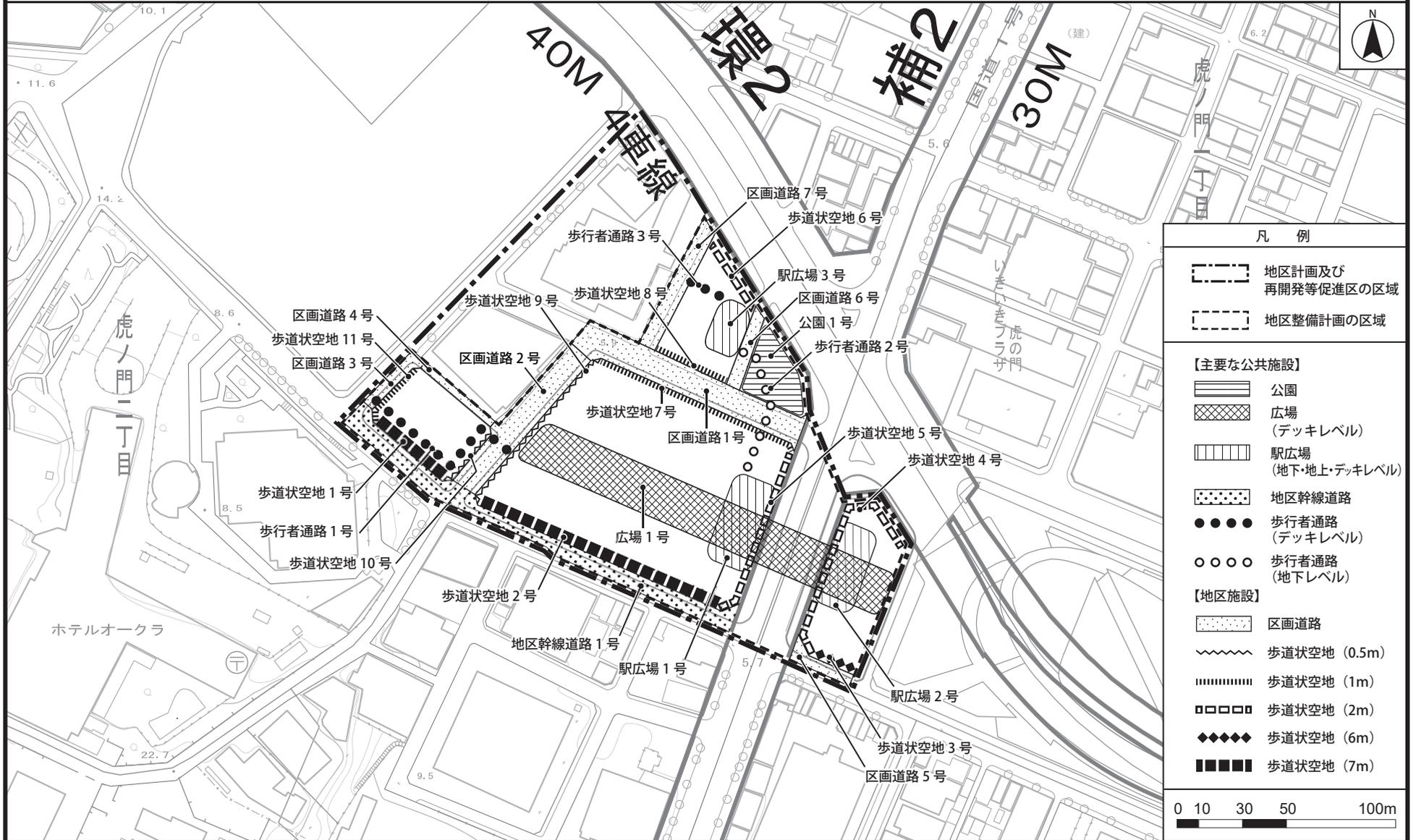


凡 例	
	地区計画及び再開発等促進区の区域
	地区整備計画の区域
	地区整備計画の地区区分境界
	A-1 街区
	A-2 街区
	A-3 街区
	A-4 街区
	B 街区

0 10 30 50 100m

この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第838号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）28都市基街都第310号、平成29年3月8日

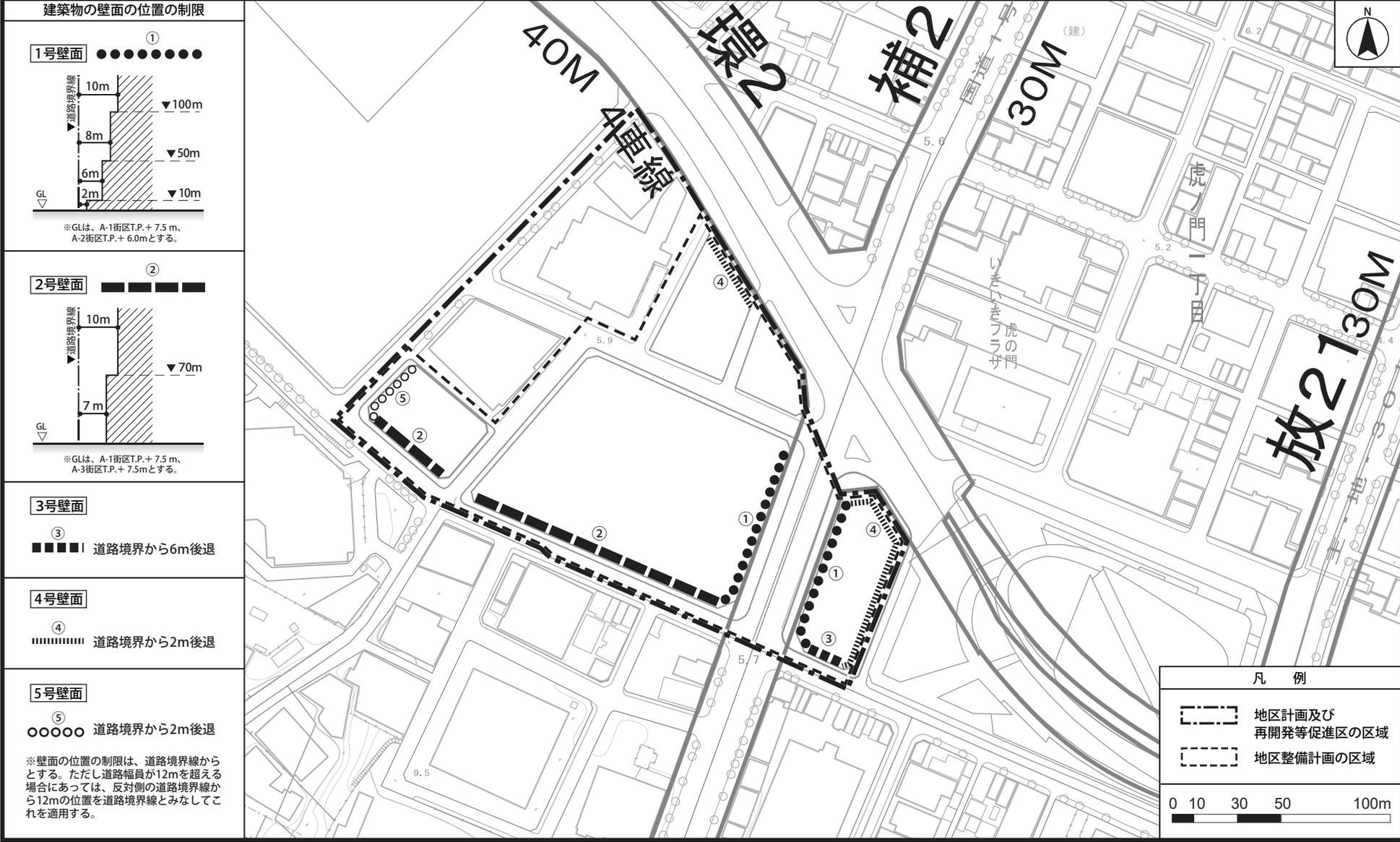
東京都市計画地区計画 虎ノ門一・二丁目地区地区計画 計画図2



凡 例	
	地区計画及び再開発等促進区の区域
	地区整備計画の区域
【主要な公共施設】	
	公園
	広場 (デッキレベル)
	駅広場 (地下・地上・デッキレベル)
	地区幹線道路
	歩行者通路 (デッキレベル)
	歩行者通路 (地下レベル)
【地区施設】	
	区画道路
	歩道状空地 (0.5m)
	歩道状空地 (1m)
	歩道状空地 (2m)
	歩道状空地 (6m)
	歩道状空地 (7m)
0 10 30 50 100m	

この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第838号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）28都市基街都第310号、平成29年3月8日

東京都市計画地区計画 虎ノ門一・二丁目地区地区計画 計画図3



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第838号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）28都市基街都第310号、平成29年3月8日

別紙59

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定

都市計画虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の [] は全幅を示す。

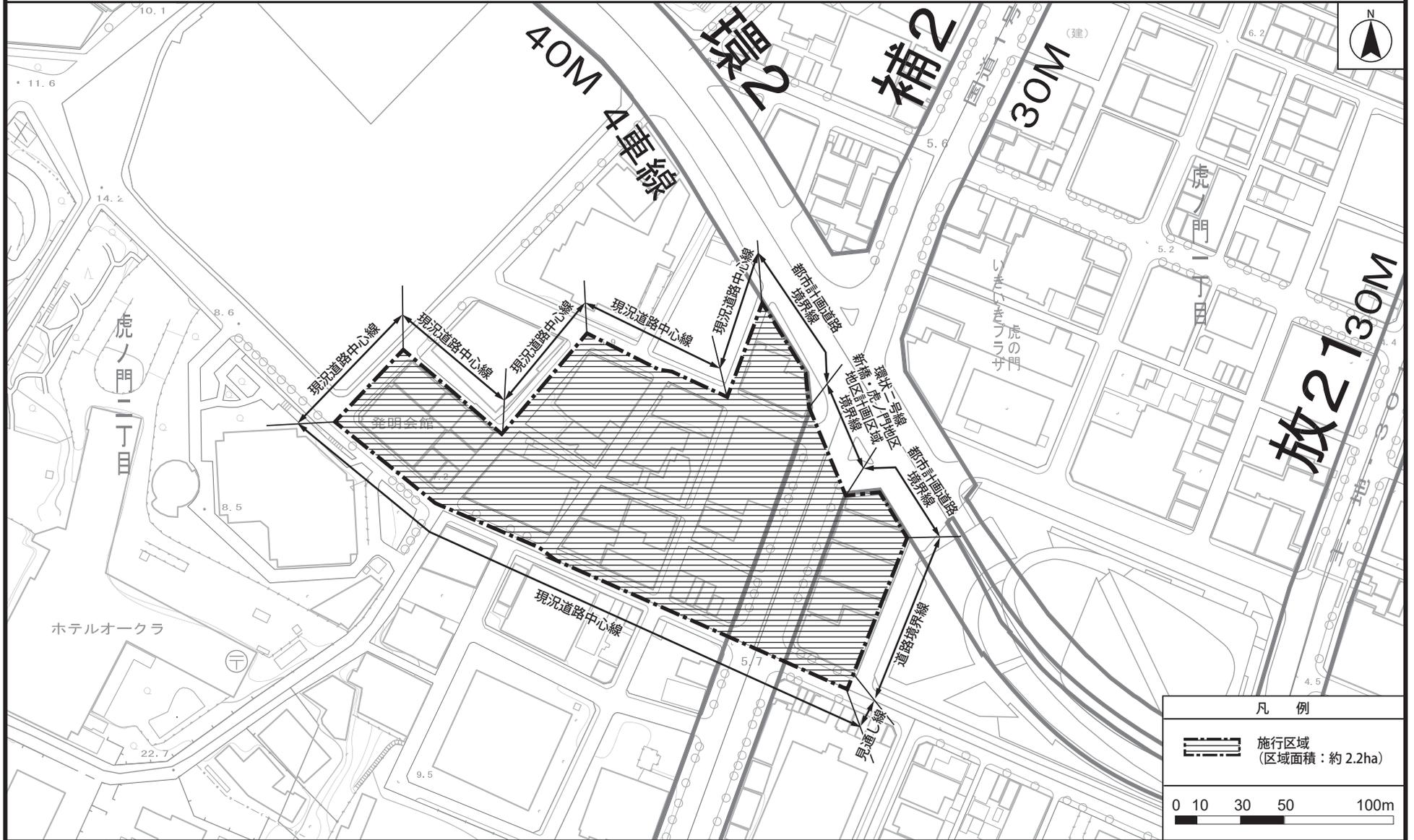
名 称		虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 2.2ha				
公共施設の配置 及び規模	道路	種 別	名 称	規 模		備 考
		幹線街路	補助線街路第 2 号線	別に都市計画に定めるとおり。		拡幅
		区画道路	地区幹線道路 1 号	幅員 7.9~9.5m [15m] 延長 約 200m		拡幅
			区画道路 1 号	幅員 4.5~11m [11m] 延長 約 100m		既設 (再整備)
			区画道路 2 号	幅員 6.8~11m [11m] 延長 約 80m		拡幅
			区画道路 3 号	幅員 5m [12m]、延長 約 30m		既設
			区画道路 4 号	幅員 2.5m [4m]、延長 約 40m		拡幅
			区画道路 5 号	幅員 7.5~8.5m [15~16m]、延長 約 30m		拡幅
			区画道路 6 号	幅員 5m [8m]、延長 約 35m		拡幅
	公園	公園	公園 1 号	約 750 m ²		新設
建築物の整備	街区	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	建築物の 高さの限度	備 考
	A-1	約 8,000 m ²	約 237,000 m ² [約 197,100 m ²]	事務所、店舗、ホテル、 駐車場等	高層部：265m 中層部 A：100m 低層部 A：50m	高さの基準点は T.P.+7.5mとする。
	A-2	約 1,700 m ²	約 8,800 m ² [約 7,300 m ²]	店舗等	低層部 B：30m	高さの基準点は T.P.+6.0mとする。
	A-3	約 1,100 m ²	約 7,900 m ² [約 6,400 m ²]	事務所、住宅、店舗、 駐車場等	中層部 B：70m	高さの基準点は T.P.+7.5mとする。

	街区	建築敷地面積	整備計画
建築敷地の整備	A-1	約 9,900 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・新駅と一体となった立体的な駅広場を整備する。 ・新駅と周辺市街地と連携した安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、地上・地下の歩行者通路や歩道状空地等を整備する。 ・周辺の広場空間と連続した広場を整備する。
	A-2	約 2,500 m ²	
	A-3	約 1,600 m ²	
参考	都市再生特別地区及び再開発等促進区を定める地区計画の区域内にあり。		

「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度、壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、国際性豊かな魅力ある複合市街地の形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

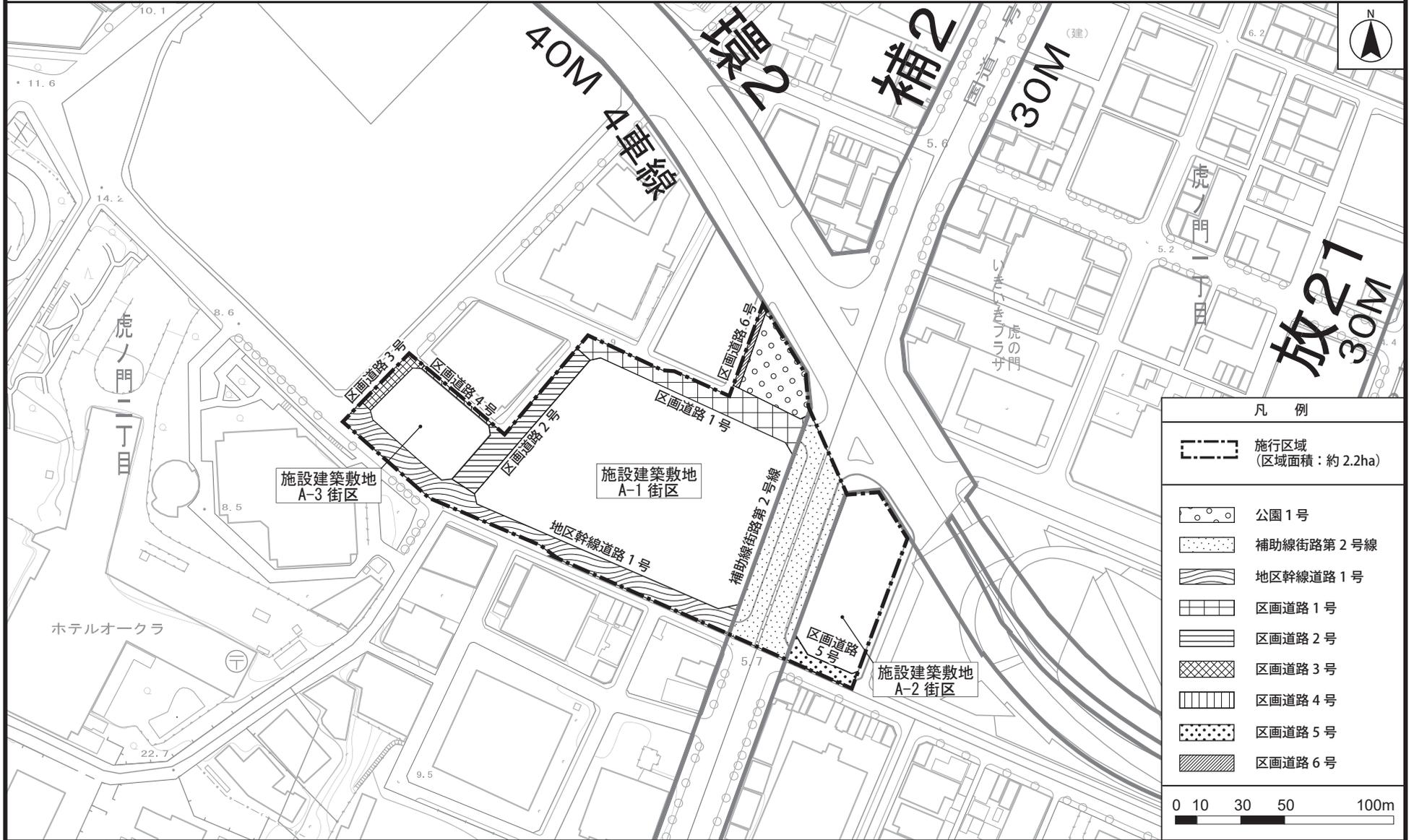
東京都市計画第一種市街地再開発事業 虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図1 (施行区域図)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 29都市基交著第75号・29都市基交測第44号 (承認番号) 29都市基街都第115号、平成29年7月20日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図2 (公共施設の配置及び街区の配置図)



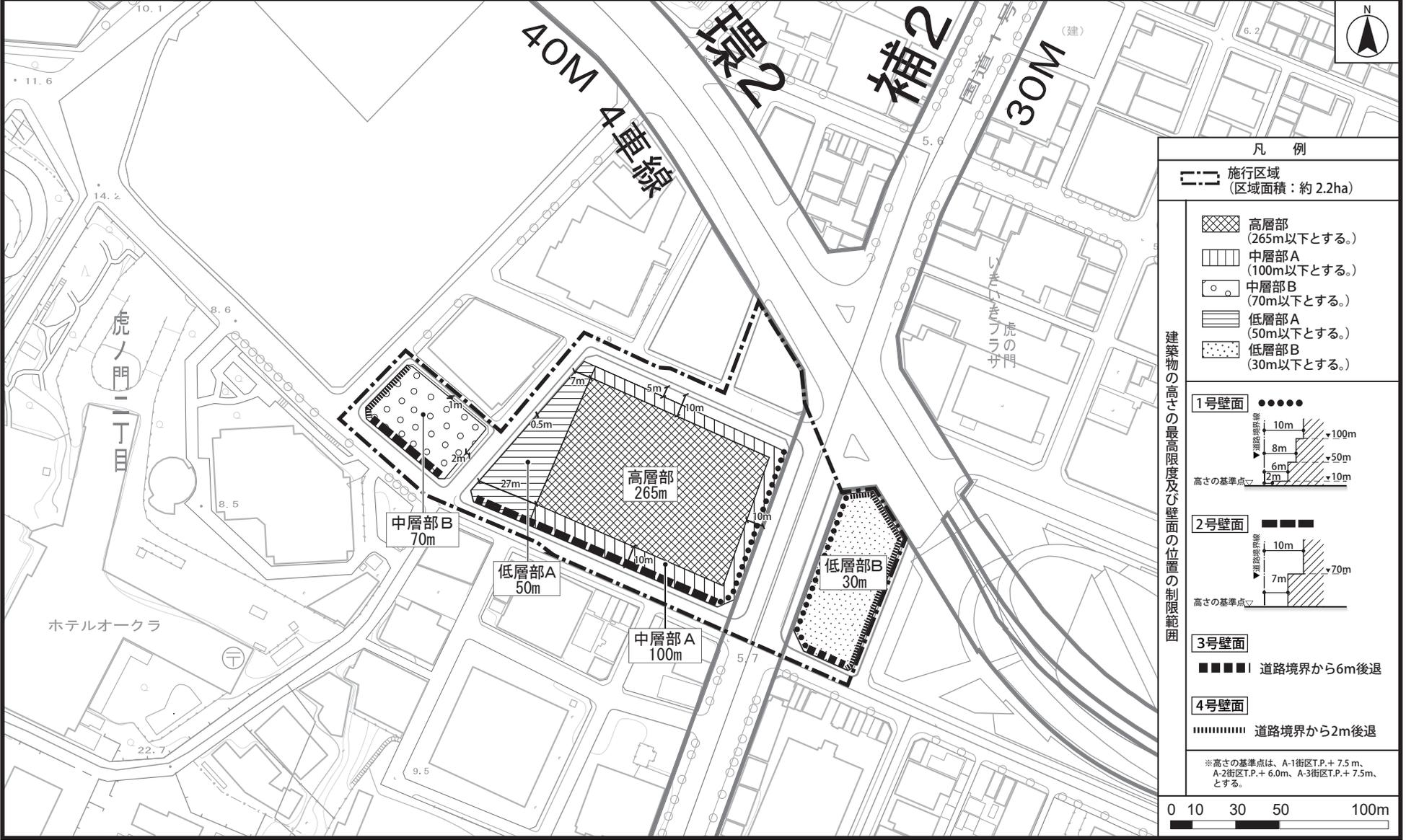
凡例	
	施行区域 (区域面積：約2.2ha)
	公園1号
	補助線街路第2号線
	地区幹線道路1号
	区画道路1号
	区画道路2号
	区画道路3号
	区画道路4号
	区画道路5号
	区画道路6号

0 10 30 50 100m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 29都市基交著第75号・29都市基交測第44号 (承認番号) 29都市基街都第115号、平成29年7月20日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図3 (建築物の高さの限度・壁面の位置の制限図)



凡例

--- 施行区域 (区域面積：約2.2ha)

高層部 (265m以下とする。)
 中層部A (100m以下とする。)
 中層部B (70m以下とする。)
 低層部A (50m以下とする。)
 低層部B (30m以下とする。)

建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限範囲

1号壁面 ●●●●

2号壁面 ■■■■

3号壁面 ■■■■|

道路境界から56m後退

4号壁面 |||||

道路境界から2m後退

※高さの基準点は、A-1街区T.P.+7.5m、A-2街区T.P.+6.0m、A-3街区T.P.+7.5mとする。

0 10 30 50 100m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 29都市基交著第75号・29都市基交測第44号 (承認番号) 29都市基街都第115号、平成29年7月20日