

(案)

区域計画の変更の認定申請書

令和 4 年 2 月 28 日

内閣総理大臣 殿

東京圏国家戦略特別区域会議

令和 3 年 11 月 4 日付けで認定を受けた区域計画について下記のとおり変更したいので、国家戦略特別区域法第 9 条第 1 項の規定及び同法附則第 3 条に規定する措置に基づき、認定を申請します。

1 変更事項

- (1) 「法第 2 条第 2 項に規定する特定事業の名称及び内容」中、「国家戦略都市計画建築物等整備事業」に 2 事業を追加し、1 事業について変更をする。
- (2) 「法第 2 条第 2 項に規定する特定事業の名称及び内容」中、「二国間協定に基づく外国医師の業務解禁」に 1 事業を追加する。
- (3) 「法第 2 条第 2 項に規定する特定事業の名称及び内容」中、「国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業」に 1 事業を追加する。
- (4) 「法第 2 条第 2 項に規定する特定事業の名称及び内容」中、「国家戦略住宅整備事業」に 2 事業を追加する。
- (5) 「法第 2 条第 2 項に規定する特定事業の名称及び内容」中、「国家戦略特別区域工場等新增設促進事業」を追加する。

2 変更事項の内容

別紙のとおり。

東京圏 国家戦略特別区域 区域計画

令和 4 年 2 月 28 日
東京圏国家戦略特別区域会議

2 法第 2 条第 2 項に規定する特定事業の名称及び内容

(1) 略

(2) 名称：国家戦略都市計画建築物等整備事業

内容：都市計画の決定又は変更に係る都市計画法の特例

(国家戦略特別区域法第 21 条に規定する国家戦略都市計画建築物等整備事業)

①～⑳ 略

- ㉓ 南池袋二丁目 C 地区市街地再開発組合、住友不動産株式会社、野村不動産株式会社、独立行政法人都市再生機構が、南池袋二丁目 C 地区において、「国際アート・カルチャー都市」の形成に資する、賑わい・交流機能、歩行者ネットワーク、高質な都心居住環境や生活支援機能等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙 62～65 のとおり決定又は変更する。【令和 4 年 4 月に着工予定】

＜区が定める都市計画に係るもの＞

- ・東京都市計画地区計画南池袋二丁目 C 地区地区計画 別紙 62
- ・東京都市計画第一種市街地再開発事業南池袋二丁目 C 地区第一種市街地再開発事業 別紙 63
- ・東京都市計画高度地区 別紙 64
- ・東京都市計画防火地域及び準防火地域 別紙 65

※別紙については、別紙 62 及び別紙 63 のみ変更。

㉔～㉕ 略

- ㉖ 東京建物株式会社、独立行政法人都市再生機構が、渋谷二丁目西地区において、渋谷の広域交通機能を強化するバスターミナルや、次世代イノベーション創出に資する、STEAM 人材育成拠点等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙 101～104 のとおり決定又は変更する。【令和 7 年度着工予定】

＜都が定める都市計画に係るもの＞

- ・東京都市計画都市再生特別地区（渋谷二丁目西地区） 別紙 101

<区が定める都市計画に係るもの>

- ・東京都市計画地区計画渋谷駅東口地区地区計画 別紙 102
- ・東京都市計画第一種市街地再開発事業渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業 別紙 103
- ・東京都市計画自動車ターミナル第9号渋谷二丁目バスターミナル 別紙 104

- ③⑦ 東急不動産株式会社、三井不動産株式会社、日鉄興和不動産株式会社が、日本橋一丁目東地区において、駅・まち・川をつなぐ歩行者基盤や、都心型複合MICE拠点形成を支えるカンファレンス施設等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙106～110のとおり決定又は変更する。【令和8年度着工予定】

<都が定める都市計画に係るもの>

- ・東京都市計画都市再生特別地区（日本橋一丁目東地区） 別紙 106

<区が定める都市計画に係るもの>

- ・東京都市計画地区計画日本橋・東京駅前地区地区計画 別紙 107
- ・東京都市計画地区計画日本橋問屋街地区地区計画 別紙 108
- ・東京都市計画地区計画人形町・浜町河岸地区地区計画 別紙 109
- ・東京都市計画第一種市街地再開発事業日本橋一丁目東地区第一種市街地再開発事業 別紙 110

(3) ～ (5) 略

(6) 名称：二国間協定に基づく外国医師の業務解禁 関連事業

内容：二国間協定に基づく外国医師の業務解禁

(国家戦略特別区域法第26条に規定する政令等規制事業)

増大する外国人患者のニーズに応えるため、下記のとおり、二国間協定の締結又は変更により、各医療機関において新たな外国医師の受入れなどを行い、全ての外国人患者に対する診療を実施する。

①～⑤ 略

⑥ NTT東日本関東病院（東京都品川区）：アメリカ人1名【令和5年3月より実施】

(7) ～ (9) 略

(10) 名称：国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業

内容：創業人材の受入れに係る出入国管理及び難民認定法の特例

（国家戦略特別区域法第 16 条の 6 に規定する国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業）

以下に掲げる地域を管轄する地方公共団体が、創業活動に係る事業の計画が適正かつ確実であること等の確認を行うこと等により、創業外国人上陸審査基準を満たす外国人の上陸を可能とし、当該地域内における外国人による創業活動を促進する。

①～② 略

内容：創業人材の事業所確保に係る特例

国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業（創業人材の受入れに係る出入国管理及び難民認定法の特例）を活用して創業活動を行い、在留資格「経営・管理」の初回の在留期間更新許可から最大 1 年後の在留期間更新許可申請時までの間は、確保すべき事業所について、東京都が認定するコワーキングスペースやシェアオフィス等の独立性のない区画を認めることを可能とし、東京都内における外国人による創業活動を促進する。

① 東京都全域【令和 4 年度中に実施】

(11) ～ (16) 略

(17) 名称：国家戦略住宅整備事業

内容：都心居住のための住宅の容積率に係る建築基準法の特例

（国家戦略特別区域法第 16 条に規定する国家戦略住宅整備事業）

①～③ 略

④ 東京建物株式会社が、渋谷二丁目西地区において、住宅の容積率に係る建築基準法の特例を活用し、外国人の多様なニーズにも対応する多言語対応の共用施設等を併設した居住施設を整備する。【令和 7 年度着工予定】 別紙 105

⑤ 東急不動産株式会社、三井不動産株式会社、日鉄興和不動産株式会社が、日本橋一丁目東地区において、住宅の容積率に係る建築基準法の特例を活用し、外国人の多様なニーズにも対応する多言語対応の共用施設等を併設した居住施設を整備する。【令和 13 年度着工予定】 別紙 111

(18) ～ (28) 略

(29) 名称：国家戦略特別区域工場等新增設促進事業

内容：工場立地法及び地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律の特例

(国家戦略特別区域法第 20 条の 2 に規定する国家戦略特別区域工場等新增設促進事業)

以下に掲げる市町村が、工場又は事業場の新增設の促進により、産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を図るため、条例で、既存準則に代えて適用すべき準則を定める。

① 成田市

実施区域等その他当該特定事業に係る事項 別紙 112

東京都市計画地区計画の変更
都市計画南池袋二丁目C地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南池袋二丁目C地区地区計画
位 置	豊島区南池袋二丁目地内
面 積	約2.3ha
地区計画の目標	<p>池袋副都心に隣接した立地特性を活かし、サンシャインシティやライズシティ池袋、としまエコムーゼタウンと連携した東池袋駅周辺の拠点となるよう、土地の高度利用を図るとともに、多様な用途による賑わいと安全・快適で環境にやさしいまちの実現をめざす。また、地上及び地下で回遊性を高める歩行者空間を整備し、東京メトロ東池袋駅を中心とした歩行者ネットワークを形成するとともに、幹線道路の沿道としてふさわしい、みどり豊かなうるおいのある景観の形成をめざす。</p> <p>このため、地区内の低未利用地の活用や敷地の共同化を進めるとともに、高質な都心居住機能や子育て、高齢者向けの生活支援機能の導入等による土地利用転換を図り、住宅・商業・業務等の多様な都市機能の集積による、副都心と連携した賑わいのあるまちの形成を誘導する。また、池袋駅から連続する緑の軸や雑司ヶ谷霊園等の地域の緑をつなぐよう、緑化空間の確保や街路樹等の充実を図るとともに、災害に強いまちの実現へ向けて、豊島区役所等の防災拠点と連携した防災機能の導入を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>公共施設等の整備の方針</p> <p>公共施設等の整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 大規模な土地利用転換等に伴い、円滑な交通処理を実現させるため、敷地周囲の既存道路を拡幅整備する。 2 歩行者の回遊性を高めるため、東池袋駅に接続するバリアフリーの地下通路を整備する。 3 交通結節機能を持つ広場、敷地内通路を補完して交流スペースとなる広場、憩いの空間としての機能を持つ広場を、地区広場として整備する。 4 東池袋駅と連絡する地下通路の端部には、交通結節機能を有する地下広場を整備する。 5 建築敷地の外周部には、歩行者が安全で快適に通行できる歩道状空地を整備する。 6 敷地中央部には、回遊性の向上と賑わいのある街並みの形成を図るため、敷地内通路を整備する。
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>建築物等に関する整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 緑豊かでゆとりのある歩行者空間を確保し、ゆとりのある都市空間を形成するため、壁面の位置の制限を定める。 2 低層部においては、周辺市街地の街並みに配慮し、調和のとれた形態や意匠の形成を図る。 3 高層部においては、東池袋地区の高層建築物群と調和のとれた良好な都市景観の形成を図る。 4 都市計画道路環状5の1号線沿道においては、幹線道路沿道に相応しいにぎわいのある街並みを形成するため、商業施設や生活支援施設等を整備する。 5 高層部には、安全に暮し続けられる都心居住を実現するため、ファミリー世帯を中心とした居住機能を整備し、多様な世代の交流による新たな都市コミュニティの形成を図る。 6 周辺地域の防災力強化のため、大規模災害時における建築物の自立性を確保するとともに、帰宅困難者のための一時滞在施設を整備する。 7 環境負荷を軽減し、効率的なエネルギー利用を促進するため、地域冷暖房施設等を導入する。

再開発等促進区	位置	豊島区南池袋二丁目地内					
	面積	約2.3ha					
	土地利用に関する基本方針	池袋副都心に隣接した立地特性と都市計画道路環状5の1号線及び同補助81号線の整備に伴う地域ポテンシャルの向上を活かし、商業・業務・住宅等が一体となった計画的複合市街地を形成する。					
	主要な公共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	9m	約110m	拡幅		
道路		区画道路2	9m	約160m	拡幅		
その他の公共施設		地下通路	3.5m	約20m	新設		
地区整備計画	位置	豊島区南池袋二丁目地内					
	面積	約1.7ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考	
		広場	地区広場1	面積 約530㎡		新設	
			地区広場2	面積 約300㎡		新設	
			地区広場3	面積 約690㎡		新設	
			地下広場	面積 約450㎡		新設 ※面積は、階段、エスカレーターを除く	
		その他の公共空地	歩道状空地1	4m	約80m	新設	
			歩道状空地2	4m	約140m	新設	
			歩道状空地3	4m	約60m	新設	
			歩道状空地4	4m	約110m	新設	
			敷地内通路	6m	約70m	新設	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1 住宅の居室は、建築物の地上1階に設けてはならない。 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1項及び同条第5項に規定する営業の用に供してはならない。				
		建築物の容積率の最高限度	10分の80 ただし、10分の50以上を住宅の用に供するものとしなければならない。				
建築物の容積率の最低限度		10分の30					
建築物の建ぺい率の最高限度		10分の6					

建築物の高さの最高限度	G.L.+190m
建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡
建築物の建築面積の最低限度	1,000㎡
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等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 2 地盤面下の部分 3 地下駐車場の車路出入口 4 歩行者の安全を確保するために必要な庇等 5 給排気施設 6 その他、区長が公益上必要なもので、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたもの
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 建築物の壁面後退部分、及び建築物の低層部の屋上部分については、みどりのネットワークの形成に貢献するよう、積極的に緑化を行う。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色をさけ、周辺環境と調和したものとする。 3 建築物の1階部分の都市計画道路環状5の1号線に面する部分については、商業施設、生活支援施設または文化・交流施設等を整備し、開口部や出入口を設ける等により、沿道の賑わいの創出に配慮したものとする。 4 屋外広告物は、都市景観に十分に配慮したものとする。
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、垣またはさく、その他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、建築物の保安及び管理上やむを得ないと区長が認めたものは、この限りではない。</p>

- (1) 地区広場1及び地区広場3は当該面積の合計の10分の4以上を緑化すること。ただし、いずれかに集約し、緑化することができるものとする。
- (2) 容積率の最高限度には、建築基準法に定める容積率の制限の特例部分及び建築基準法第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都市建市第282号）II3（1）の用途に供する部分を除くことができるものとする。
- (3) 建築物の高さの最高限度におけるG.L.については、「G.L.=T.P.+32.4m」とする。

「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、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。」

理由：南池袋二丁目C地区のエネルギーの有効利用によりさらなる環境負荷の低減を図るため、地区計画を変更する。

「東京都市計画地区計画 南池袋二丁目C地区地区計画 計画図 1



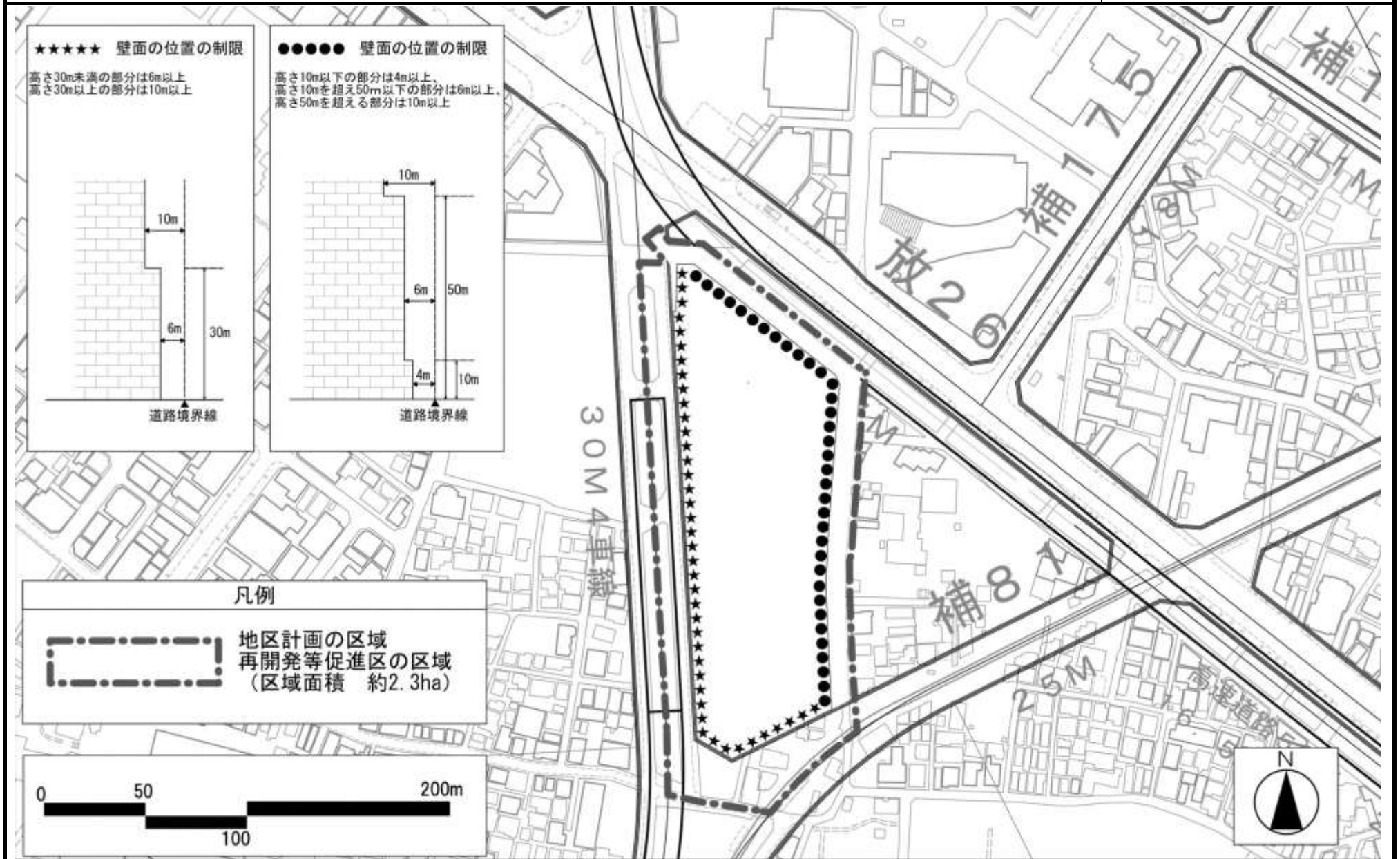
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 3 都市基交著第 43 号」 「(承認番号) 3 都市基街都第 83 号、令和 3 年 6 月 10 日」

東京都市計画地区計画 南池袋二丁目C地区地区計画 計画図 2



「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) 3 都市基交著第 43 号」「(承認番号) 3 都市基街都第 83 号、令和 3 年 6 月 10 日」

東京都市計画地区計画 南池袋二丁目C地区地区計画 計画図 3



「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) 3 都市基交第 43 号」 「(承認番号) 3 都市基街都第 83 号、令和 3 年 6 月 10 日」

東京都市計画第一種市街地再開発事業の変更

都市計画南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業を次のように変更する。

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

名 称		南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約1.7ha				
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模	備 考	
		区画街路	特別区道42-260	幅員9.0m〔9.0m〕、延長約110m	拡幅整備	
			特別区道42-200	幅員9.0m〔9.0m〕、延長約160m	拡幅整備	
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	建築物の高さの限度	備 考
	I-I	約5,200㎡	約105,000㎡ 〔約70,100㎡〕	住宅、店舗、事務所、駐車場等	GL+190m (GL=TP+32.4m)	
	I-II	約3,500㎡	約75,300㎡ 〔約50,400㎡〕	住宅、店舗、子育て支援施設、駐車場等	GL+185m (GL=TP+32.4m)	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画			
	I-I	約8,800㎡	道路境界から壁面を後退させ、幅員4mの歩道状空地を整備する。 敷地内に約530㎡及び約300㎡の地区広場及び約450㎡の地下広場を整備する。 地下広場から東池袋駅へ連絡する幅員3.5mの地下通路を整備する。			
	I-II	約6,300㎡	道路境界から壁面を後退させ、幅員4mの歩道状空地を整備する。 敷地内に約690㎡の地区広場を整備する。			
住宅建設の目標		戸 数	面 積		備 考	
		約1,450戸	約165,100㎡			
参 考		再開発等促進区を定める地区計画区域内にあり。				

「施行区域、公共施設の配置、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：南池袋二丁目C地区のエネルギーの有効利用によりさらなる環境負荷の低減を図るため、市街地再開発事業を変更する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業
南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業 計画図 1



「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) 3都市基交著第43号」「(承認番号) 3都市基街都第83号、令和3年6月10日」

東京都市計画第一種市街地再開発事業 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業 計画図2



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形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) 3 都市基交著第 43 号」 「(承認番号) 3 都市基街都第 83 号、令和 3 年 6 月 10 日」

東京都市計画第一種市街地再開発事業 南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業 計画図3



「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) 3 都市基交著第 43 号」 「(承認番号) 3 都市基街都第 83 号、令和 3 年 6 月 10 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(渋谷二丁目西地区)	約 2.9ha	—	127/10 (注2)	—	8/10 (注3)	1,000 m ²	—	建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りではない。 (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、エスカレーター、エレベーター、スロープ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) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分 (4) 給排気施設の部分 (5) 隣地境界線に面する部分に設ける擁壁、塀、柵そ	1 中水道施設の用に供する部分その他これに類するものは、B街区 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) 2 地域冷暖房施設の用に供する部分その他これに類するものは、B街区 9,840 m ² 、C街区 630 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) 3 電気事業の用に供する部分その他これらに類するものは、B街区 610 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 コージェネレーション設備の用に供する部分その他これに類するものは、B街区 950 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) 5 蓄熱槽の用に供する部分その他これに類するものは、B街区 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) 6 国家戦略特別区域法第16条に規定する国家戦略住宅整備事業に係る認定を受けたときは、同条第2項第二号の数値又は同項第三号の
	A街区 約 0.5ha		16/10	10/10		低層部 A : 60m ※高さの基準点は T. P. +29.0m とする。			
	B街区 約 1.8ha		158/10 (注1) ただし、17/10以上を居住・滞在施設、国際的、先進的なビジネス活動を促進する施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	40/10		高層部 A : 208m 低層部 B : 40m ※高さの基準点は T. P. +33.5m とする。			
	C街区 約 0.6ha		81/10 (注1) (注2)	40/10		高層部 B : 175m 低層部 C : 30m ※高さの基準点は T. P. +30.0m とする。			

								の他これらに類するもの (6) 建築物の保安及び安全・管理上やむを得ない擁壁、塀、柵その他これらに類するもの	算出方法により算出した数値とする。ただし、容積率の最高限度の数値は、地区全体で 130/10、C 街区で 94/10 を上限とする。(注 2) 7 建築基準法第 53 条第 6 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) 8 別添図のとおり、道路表層整備及び歩行者デッキ整備を行う。
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

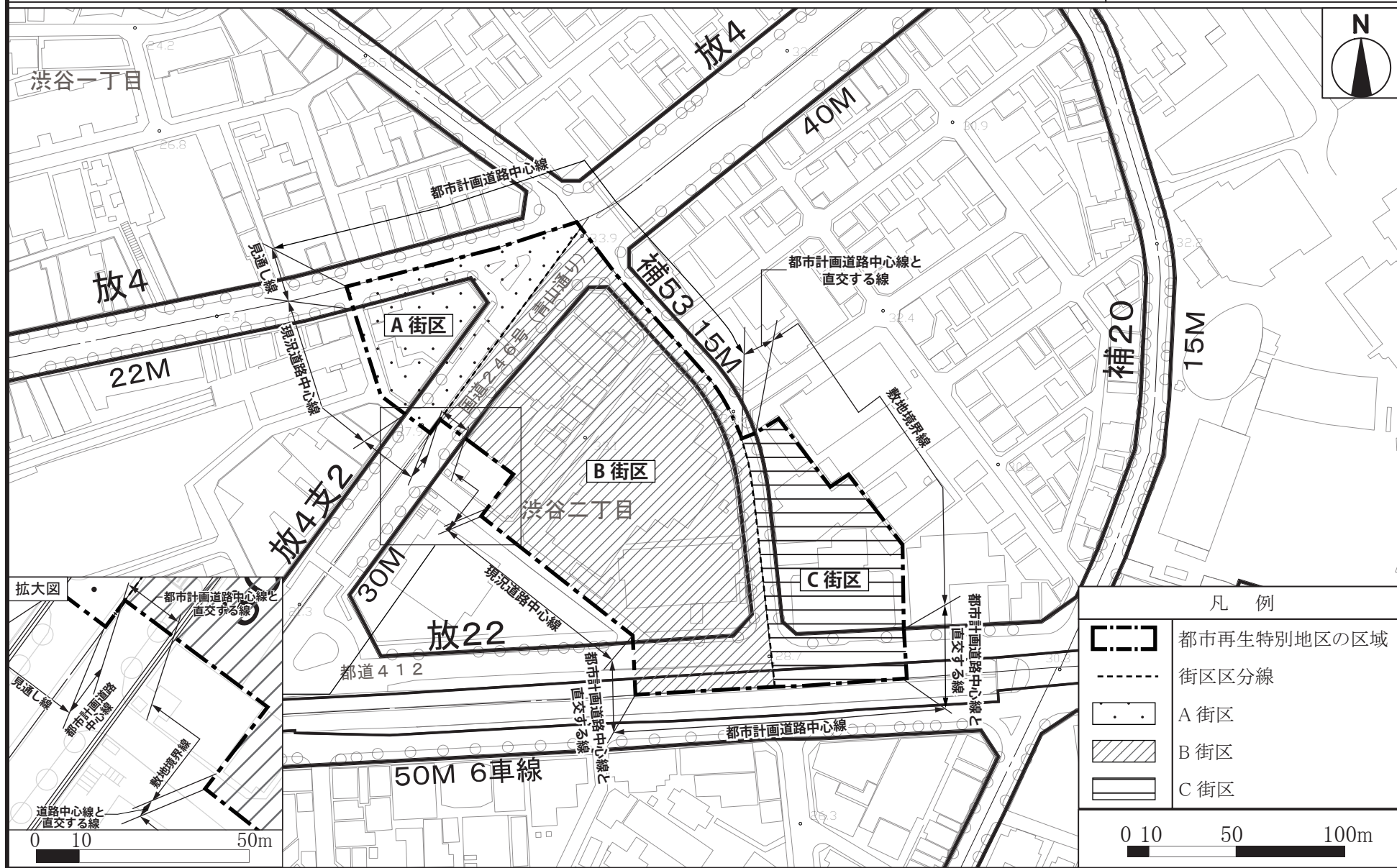
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口 E 東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口 A 地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 1 - 1 地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目 7 地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 2 - 1 地区)	約 1.7 ha	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
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(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
都市再生特別地区(赤坂二丁目地区)	約 2.0 ha	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内
都市再生特別地区(歌舞伎町一丁目地区)	約 0.6 ha	新宿区歌舞伎町一丁目及び歌舞伎町二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	約 9.5 ha	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区)	約 1.6 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町一丁目地区)	約 1.1 ha	中央区日本橋室町一丁目地内
都市再生特別地区(内神田一丁目地区)	約 1.0 ha	千代田区内神田一丁目地内
都市再生特別地区(東池袋一丁目地区)	約 1.5 ha	豊島区東池袋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西口地区)	約 1.6 ha	新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目東地区)	約 1.1 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(赤坂二・六丁目地区)	約 1.7 ha	港区赤坂二丁目及び赤坂六丁目各地内
小 計	約 129.6 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(渋谷二丁目西地区)※本件	約 2.9 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目東地区)	約 3.6 ha	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地内
合 計	約 136.1 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」

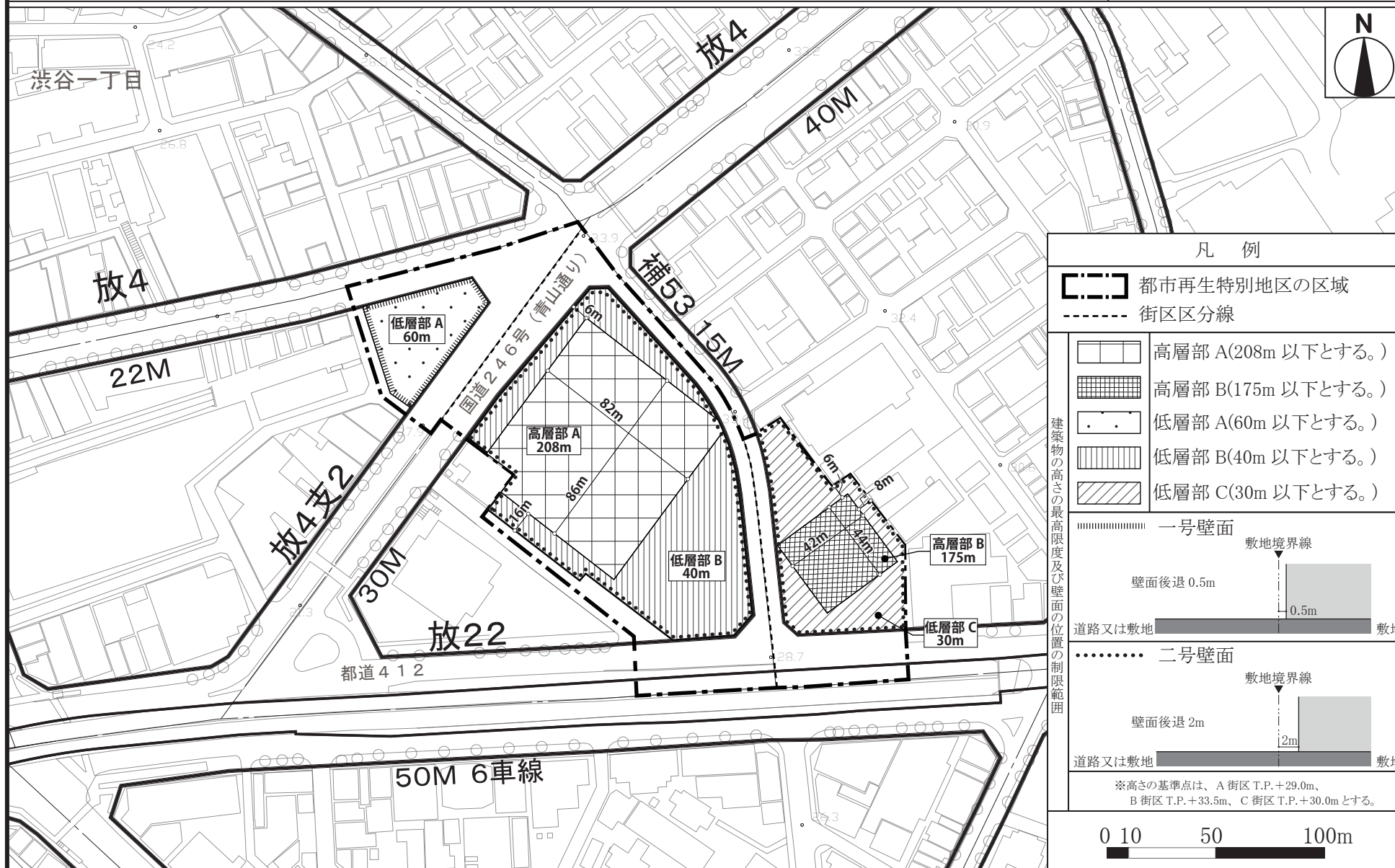
理 由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区 渋谷二丁目西地区 計画図 1



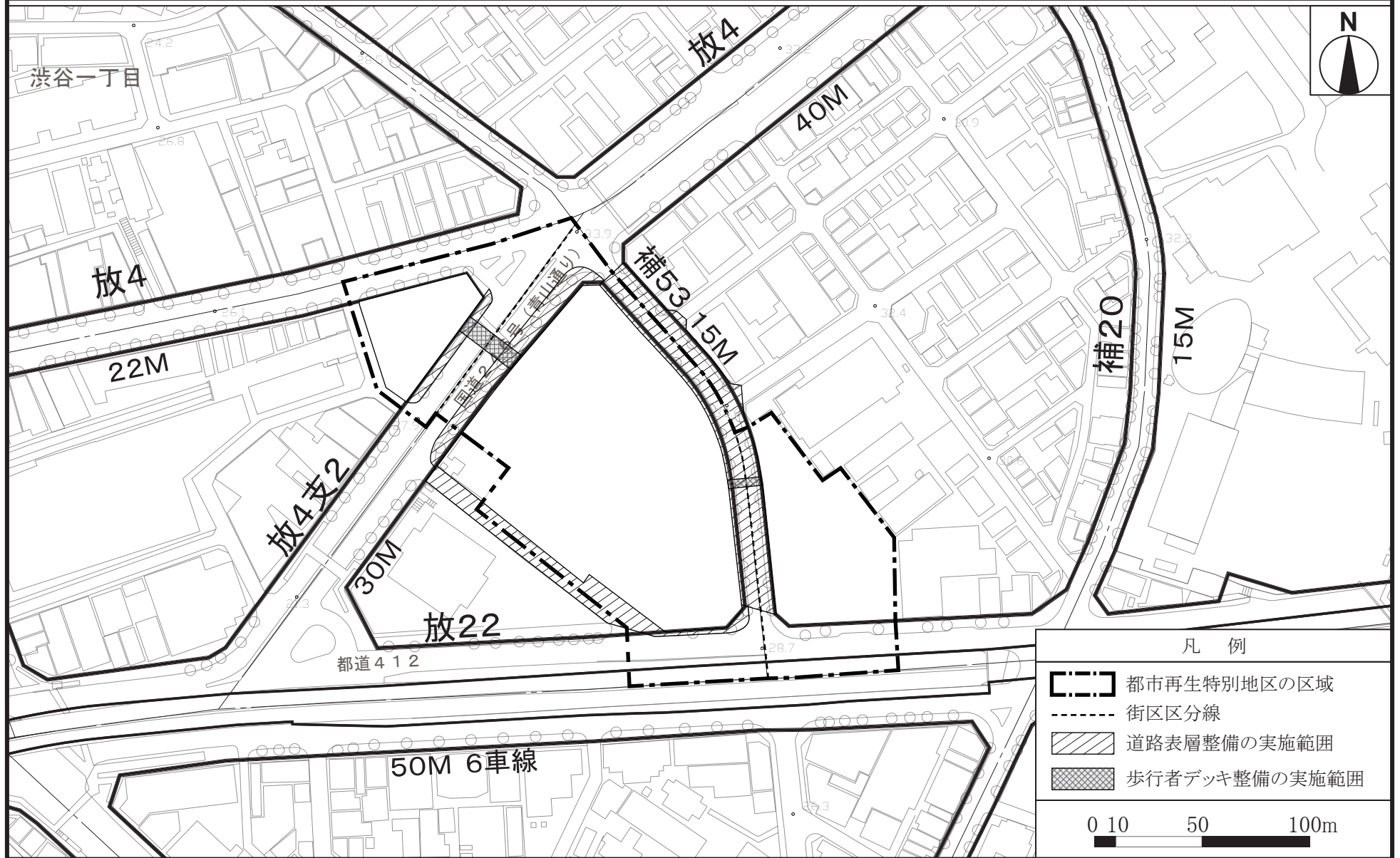
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都市地形図（S=1:2, 500）を使用（3都市基交第265号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 「(承認番号) 3都市基街都第63号、令和3年6月2日」

東京都市計画都市再生特別地区 渋谷二丁目西地区 計画図 2







この図は、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（3都市基交第265号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 「(承認番号) 3都市基街都第63号、令和3年6月2日」

東京都市計画都市再生特別地区 渋谷二丁目西地区 別添図



凡 例

-  都市再生特別地区の区域
-  街区分区線
-  道路表層整備の実施範囲
-  歩行者デッキ整備の実施範囲

0 10 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（3都市基交第265号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 「(承認番号) 3都市基街都第63号、令和3年6月2日」

東京都市計画地区計画の変更

都市計画渋谷駅東口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	渋谷駅東口地区地区計画
位 置	渋谷区渋谷一丁目及び渋谷二丁目各地内
面 積	約 14.4 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、渋谷駅の東側に位置し、宮益坂を中心に、起伏のある地形を活かした路面店などの商業・業務機能の集積地として発展してきた。近年は、複数の都市開発事業を通じた商業・業務・文化・交流機能といった多様な都市機能の更新が進んでいる地区である。</p> <p>本地区は、「渋谷区まちづくりマスタープラン」で、渋谷駅を中心とする「中心拠点ゾーン」に位置付けられ、高度な国際競争力と強烈的な地域性を兼ね備えて、未来をつくり続けるまちとして、「働く」「遊ぶ」「暮らす」など多様な都市機能の高度な集積を図ることが目指すべき将来像とされ、その将来像を実現するために、区、区民、事業者及び大学等が相互に連携・協力して進める協働型のまちづくりを推進していくことが示されている。</p> <p>また、「渋谷駅中心地区まちづくり指針2010」及び「渋谷駅周辺地域交通戦略」においては、誰もがめぐり歩いて楽しい魅力あるまちの実現のため、歩行者中心の快適な歩行環境の創出を図ることとされ、なかでも宮益坂はにぎわい軸として、通行機能の確保のほか、回遊機能、滞留・休憩機能についても積極的に確保を目指す路線として位置付けられている。</p> <p>さらに、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」においては、渋谷駅中心と周辺の連携・相乗効果を生むまちづくりとして、世界中の人を惹きつける「働く、遊ぶ、暮らす、学ぶ」といった多様な用途が、「大・中・小」の多様な規模でミックス・集積・積層していくまちづくりの誘導や、まちをつなげ回遊性を高めるための多層にわたる歩行者ネットワークの強化等が目指されている。</p> <p>しかし、地区内の一部では、駅前にふさわしい都市基盤が十分に整備されていないことや地形の高低差及び幹線道路によるまちの分断等から、駅からの歩行者動線の複雑さや快適な歩行者空間の不足、適正な土地の高度利用が図れず老朽化した建築物の更新が進んでいないことなどが、にぎわいと回遊性を阻害する要因となっている。</p> <p>このような本地区の課題を解決するとともに、「中心拠点ゾーン」にふさわしい景観とにぎわい空間の創出、環境や緑化にも配慮した先進的な都市空間を形成するため、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項に規定する都市再生特別地区（以下「都市再生特別地区」という。）等の活用を積極的に図り、渋谷駅の機能更新及び都市基盤整備と連携し、より一層の渋谷の魅力向上を図るまちづくりが期待されている。</p> <p>そこで、本地区では、渋谷駅とのつながりを強化した都市基盤及び周辺地域への多層にわたる歩行者ネットワークの整備を図るとともに、多様な都市機能の集積と、多様な人々が活動し、安全・安心・快適で、誰もがめぐり歩いて楽しい回遊性のあるまちを実現するため、次に掲げる事項を地区計画の目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 生活文化の創造・発信拠点としての拡充 2 歩行者中心の宮益坂の環境整備と大山街道のにぎわい軸の強化

	<p>3 土地の高度利用の推進による商業・業務機能、文化・交流機能といった多様な都市機能の集積と調和</p> <p>4 谷の地形を活かした“誰もがめぐり歩いて楽しい”多層にわたる歩行者ネットワークの形成</p> <p>5 みどりと水のネットワークの形成と環境に配慮した低炭素型都市の推進</p> <p>6 多様な都市活動を支える居住機能と業務機能が調和した職住近接環境の形成</p> <p>7 歩行環境の向上を目的とした駐車場等の合理的整備の推進</p> <p>8 災害に強く、犯罪の少ない“安全・安心なまち”の実現</p> <p>9 渋谷駅前にふさわしい風格、にぎわいと落ち着きを兼ね備えた、魅力ある都市空間の形成</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p> <p>渋谷駅東口にふさわしい商業・業務機能、文化・交流機能、産業支援機能及び情報発信機能等の多様な機能の集積を図るとともに、連続したにぎわいのある魅力的な空間を創出する。また、グローバルな人材の集積による国際ビジネスを支える職住近接環境を推進する。</p> <p>街区再編や共同化等による大規模建築物については、都市再生特別地区等の活用により、回遊性を高める多層にわたる歩行者ネットワーク等の都市基盤の整備、国際競争力の強化に資する多様で高次な都市機能の導入、防災機能の強化等を図り、地区の拠点にふさわしい土地利用を誘導する。</p> <p>街区や通りごとの特徴に応じて以下のように地区を区分し、それぞれにふさわしい土地の有効利用を図る。</p> <p><地区別の土地利用の方針></p> <p>【A地区】</p> <p>優れた景観とにぎわいがあり、多世代が交流する「渋谷の顔」となる土地利用を推進する。</p> <p>また、土地の高度利用と共同化による商業・業務機能等多様な都市機能の集積、生活文化の発信拠点等の拡充及び青山・表参道や渋谷三丁目地区などの周辺地域への回遊の拠点となる土地利用を目指す。あわせて、地区内の段階的な共同開発等による、にぎわいとゆとりのある多層にわたる歩行者ネットワークの形成、合理的な駐車場整備の推進を図る。</p> <p>宮益坂沿道においては、「街並み誘導型地区計画」により、ゆとりある歩行空間を創出し、隣接する地区と連続したまち並みと青山方面につながる質の高い歩行空間を形成するとともに、商業等が連続するにぎわい空間を誘導し、渋谷らしさを演出する坂道にふさわしい都市景観を実現し、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みを形成する土地利用を目指す。</p> <p>【B地区】</p> <p>神宮前方面との回遊性の拠点となる「みどりと水の空間軸」として、ゆとりある歩行空間の確保や建築物低層部に商業等のにぎわい施設を誘導し、渋谷駅から宮下公園につながる、憩いと潤いのある空間形成を図るとともに、界隈性あるにぎわいの創出と多様な都市機能が融合した土地利用を目指す。</p> <p>明治通り沿道は、ゆとりある歩行空間の創出と宮下公園との一体性を確保しつつ、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みを形成する土地利用を目指す。</p> <p>【C地区】</p> <p>原宿・表参道方面への回遊性の拠点として、地区内の段階的な共同開発等による多層にわたる歩行者ネットワークの形成と多様な都市機能が融合した土地利用を目指す。</p> <p>明治通り及び特別区道第913号路線（以下「美竹通り」という。）沿道は、隣接する地区と連続した、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みの確保と質の高い歩行空間を形成する土地利用を目指す。</p> <p>また、宮益坂沿道においては、「街並み誘導型地区計画」により、ゆとりある歩行空間を創出し、隣接する地区と連続し</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>たまち並みと青山方面につながる質の高い歩行空間を形成するとともに、商業等が連続するにぎわい空間の誘導、地域資源の継承、渋谷らしさを演出する坂道にふさわしい都市景観を実現し、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みを形成する土地利用を目指す。</p> <p>あわせて、地区内の主な区画道路の沿道においては、「街並み誘導型地区計画」により、周辺地区及び地区内の回遊性に優れた安全な歩行空間を創出し、落ち着きのある商業・業務機能と多様な都市活動を支える居住機能が調和した土地利用を目指す。</p> <p>【D地区】</p> <p>街区再編や共同化等による土地の合理的かつ健全な高度利用により、防災機能の強化を図るとともに、多様な都市機能の集積とグローバルな人材に対応する職住近接環境に配慮した土地利用を誘導する。また、首都高速3号渋谷線に隣接した立地を活かし、空港や各都市間のアクセス機能を強化するバスターミナル機能の誘導により交通結節機能の強化を図る。</p> <p>A地区の歩行者ネットワークをさらに周辺地域へとつなぎ、まちの回遊性を向上させるとともに、青山通り及び特別区道第931号路線沿道は、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みを形成する土地利用を目指す。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>本地区では、都市再生特別地区等の活用により、ユニバーサルデザインに配慮した多層にわたる歩行者ネットワークを形成し、その結節点等に人々が憩い・たまれる広場空間を創出するとともに、宮益坂をはじめ主要な地上部の歩行空間の環境改善を図り、安全・安心・快適で誰もがめぐる歩いて楽しいまちづくりを推進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本地区と渋谷駅地区をつなぐ歩行者の回遊性の拠点として、多層階をつなぐアーバン・コアを整備する。また、アーバン・コアは、周辺からの視認性に配慮し、地上へと人を誘導する立体的な広場空間とする。 2 地形の高低差を解消するとともに、渋谷駅を中心とした放射と環状方向の歩行者ネットワークを強化するため、多層にわたるデッキや建物内の貫通通路等を歩行者専用通路として整備する。特に、主要な歩行者ネットワークの交点においては、歩行者の上下移動を容易にする縦軸動線に広場的空間を誘導する。 3 地域のにぎわいの核となり、回遊性及び防災面の強化に資する広場を整備する。 4 歩行環境を改善し、ゆとりある快適な歩行者空間の実現を目指すため、区画道路や歩道状空地を整備する。
<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 多様な都市機能を誘導し、生活文化の発信拠点としてふさわしい土地利用の実現、また、連続する個性豊かなにぎわいを誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 渋谷駅前にふさわしい風格、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みと魅力ある都市空間の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 3 「渋谷の顔」としてふさわしい都市景観を有した“憩いとにぎわい”のある空間をつくるため、都市再生特別地区や市街地再開発事業などの制度を活用し、まとまった規模の商業・業務機能の形成や、東京を代表する文化・交流機能の拠点を形成するとともに、エンタテインメント・情報発信機能の強化を図り、これらの多様な機能が、多様な規模の建築物と調和するような建築物の整備を誘導する。

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>各地区及び道路沿道の特性に応じて、通りごとの建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>宮益坂沿道は、にぎわい軸として渋谷らしさを演出する坂道の特性を活かした、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みをつくるため、建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の5の5に規定する「街並み誘導型地区計画」による、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物の高さの最高限度を定め、宮益坂に接する敷地の道路斜線及び隣地斜線の適用を緩和し、ゆとりある歩行空間を創出するとともに敷地の共同化の誘導を図り、歩いて楽しい歩行空間とにぎわいの連続性が途切れない空間を形成する建築物の整備を図る。</p> <p>特別区道第917号路線、第918号路線及び第919号路線沿道は、敷地の共同化を誘導し、歩行空間の拡幅と良好なまち並みをつくるため、建築基準法第68条の5の5に規定された「街並み誘導型地区計画」による、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物の高さの最高限度を定め、特別区道第917号路線、第918号路線及び第919号路線に接する敷地の基準容積率、道路斜線及び隣地斜線の適用を緩和し、安全な歩行空間とにぎわいが連続する空間及び良好な都市環境を形成する建築物の整備を図る。</p> <p>特別区道第926号路線、第927号路線及び第1070号路線沿道は、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定め、歩行空間を拡幅し、“ゆとりある、誰もがめぐり歩いて楽しい”歩行空間を形成する建築物の整備を図る。</p>
	<p>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 緑豊かなまち並みを形成するため、緑化を推進するとともに、地球温暖化やヒートアイランド現象の緩和に寄与する良好な環境づくりを図る。 2 地球環境に配慮した省エネルギー・資源循環型まちづくりに向けて、排熱を利用したコジェネレーションシステムの導入や未利用エネルギーの活用、排水再利用水の利用などの新しい技術動向を踏まえつつ、取組の推進を図る。 3 建替え等に伴う附置義務駐車場の設置については、駐車場及び出入口の集約化や隔地駐車場の活用等を行うことで、本地区計画が目指す「渋谷駅から周辺の個性的なまちへ連続する、にぎわいと回遊性のある、誰もがめぐり歩いて楽しい歩行空間形成」を妨げない対応を図る。また、交通環境改善対策として、共同荷捌き場や利用しやすい駐輪場等の整備を推進する。 4 広域交通結節機能を高めるバスターミナルの整備誘導を推進するとともに、地域の多様な移動手段となる新たなモビリティの取組の推進を図る。 5 災害に強いまちづくりを推進するため、耐震性に優れ防災機能を備えた建築物の整備を推進するとともに、都市型水害の防止のため、雨水貯留・浸透施設の設置を促進する。

		種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道路	区画道路 1 号	8～9m	約 220m	—	拡幅
区画道路 2 号	6m		約 30m	—	既設		
区画道路 3 号	8～12m		約 120m	—	一部拡幅		
その他の 公共空地	歩行者専用通路 1 号	4.5～6m	約 70m	—	新設（2階、昇降機能を含む。）		
	歩行者専用通路 2 号	3.5～6m	約 70m	—	新設（2階～3階、昇降機能を含む。）		
	歩行者専用通路 3 号	8m	約 150m	—	新設（3階～4階、地下鉄銀座線線路敷地上空部分、昇降機能を含む。）		
	歩行者専用通路 4 号	3.5m	約 10m	—	新設（2階、歩行者専用通路 2 号及び広場 4 号の接続部と同レベルで接続）		
	歩行者専用通路 5 号	2.5m	約 35m	—	新設（1階）		
	歩行者専用通路 6 号	3.5m	約 40m	—	新設（地下1階、区画道路 3 号と同レベルで接続）		
	歩行者専用通路 7 号	3m	約 55m	—	新設（地下1階～1階、昇降機能を含む。）		
	歩行者専用通路 8 号	8m	約 50m	—	新設（2階、国道上空デッキ）		
	歩行者専用通路 9 号	2m	約 25m	—	新設（地下1階～2階、バスターミナルと同レベルで接続）		
	歩行者専用通路 10 号	3m	約 70m	—	新設（1階）		
	歩行者専用通路 11 号	3m	約 110m	—	新設（2階）		
歩行者専用通路 12 号	3m	約 75m	—	新設（1階～2階、昇降機能を含む。）			

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

その他の公共空間

立体広場空間 1 号	—	—	約 1,750 m ²	新設（地下 3 階から 4 階までを立体的に結ぶ公共空地、昇降機能を含む。）		
				レベル	面積	広場等の機能
				4 階	約 600 m ²	歩行者専用通路 3 号に接続する広場
				2 階	約 450 m ²	歩行者専用通路 1 号に接続する広場
				1 階	約 450 m ²	明治通り前広場
地下 3 階	約 250 m ²	地下鉄駅コンコース前広場				
立体広場空間 2 号	—	—	約 500 m ²	新設（1 階から 2 階までを立体的に結ぶ屋内公共空地、昇降機能を含む。）		
				レベル	面積	広場等の機能
				2 階	約 200 m ²	広場 4 号及び広場 5 号に接続する広場
1 階	約 300 m ²	広場 3 号に接続する広場				
立体広場空間 3 号	—	—	約 900 m ²	新設（1 階から 2 階までを立体的に結ぶ公共空地、昇降機能を含む。）		
				レベル	面積	広場等の機能
				2 階	約 400 m ²	歩行者専用通路 8 号に接続する広場
1 階	約 500 m ²	歩行者専用通路 5 号に接続する広場				
立体広場空間 4 号	—	—	約 1,130 m ²	新設（1 階から 2 階までを立体的に結ぶ屋内公共空地、昇降機能を含む。）		
				レベル	面積	広場等の機能

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

その他の
公共空間

				2階	約 250 m ²	歩行者専用通路 8 号及び 11 号に接続する広場
				1階	約 880 m ²	歩行者専用通路 7 号及び 10 号に接続する広場
広場 1 号	—	—	約 190 m ²	新設（2階、歩行者専用通路 1 号及び 2 号に接続、区画道路 1 号と同レベルで接続）		
広場 2 号	—	—	約 100 m ²	新設（3階、歩行者専用通路 3 号に接続、区画道路 1 号と同レベルで接続）		
広場 3 号	—	—	約 250 m ²	新設（1階、立体広場空間 2 号（1階）に接続、区画道路 1 号と同レベルで接続）		
広場 4 号	—	—	約 200 m ²	新設（2階、歩行者専用通路 4 号及び立体広場空間 2 号（2階）に接続）		
広場 5 号	—	—	約 400 m ²	新設（2階、立体広場空間 2 号（2階）に接続、区画道路 1 号と同レベルで接続）		
広場 6 号	—	—	約 1,350 m ²	新設（地下 1 階、バスターミナルと同レベルで接続）		各広場をつなぐ昇降機能を含む
広場 7 号	—	—	約 500 m ²	新設（1階、歩行者専用通路 10 号に接続）		
広場 8 号	—	—	約 370 m ²	新設（2階、歩行者専用通路 11 号に接続）		
広場 9 号	—	—	約 230 m ²	新設（2階、歩行者専用通路 11 号及び 12 号に接続）		

地区 施設 の 配 置 及 び 規 模	その他の 公共空間		歩道状空地 1 号	3m	約 140m	—	新設	
			歩道状空地 2 号	2m	約 90m	—	新設	
			歩道状空地 3 号	2m	約 15m	—	新設	
			歩道状空地 4 号	4.5m	約 35m	—	新設	
			歩道状空地 5 号	1.5m	約 10m	—	新設	
			歩道状空地 6 号	1.5m	約 75m	—	新設	
			歩道状空地 7 号	2m	約 170m	—	新設	
			歩道状空地 8 号	2m	約 85m	—	新設	
			歩道状空地 9 号	2m	約 55m	—	新設	
			地区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の 名称	A 地区		B 地区
地区の 面積	約 3.7ha				約 2.0ha	約 5.0ha		約 3.7ha
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の 用途の制限		<p>1 次に掲げる建築物は、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（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 4 号に掲げる風俗営業の用に供するもの（まあじゃん屋を除く。）</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 項各号及び同条第 9 項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第 2 号に掲げる勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所</p> <p>(4) 建築基準法別表第 2 (へ) 項第 5 号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p> <p>(5) 計画図 2 に示す道路に接する敷地の建築物の 1 階及び地階（地階でその天井が地盤面下にあるものを除く。）で、当該道路に面する部分の主たる用途を「商業」「文化・交流」「産業支援」「生活支援」施設以外の用途に供するもの</p> <p>2 次に掲げる建築物にあつては、前項第 5 号の規定は適用しない。</p> <p>(1) 区長が、公益上必要な建築物として認めるもの</p> <p>(2) 建築物の玄関、階段、駐車場の出入口等</p>					

地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>建築物の容積率の最高限度</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>計画図3に示す道路(イ)に接する敷地の容積率の最高限度は、次に掲げる敷地規模に応じた限度又は建築基準法第52条第9項によるものとする。ただし、明治通りに接する敷地又は美竹通りに接する敷地については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 敷地面積が100㎡未満 建築基準法第52条第2項の規定による限度 2 敷地面積が100㎡以上300㎡未満 10分の50 3 敷地面積が300㎡以上500㎡未満 10分の60 4 敷地面積が500㎡以上 10分の70 	<p>—</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>計画図3に示す道路(ア)に接する敷地は100㎡。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている100㎡未満の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て使用する100㎡未満の土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。この場合、建築基準法第68条の5の5は適用しない。</p> <p>区長が公益上必要な建築物の敷地として認めるものは、この限りでない。</p>	<p>—</p>	<p>計画図3に示す道路(ア)又は(イ)に接する敷地は100㎡。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている100㎡未満の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て使用する100㎡未満の土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。この場合、建築基準法第68条の5の5は適用しない。</p> <p>区長が公益上必要な建築物の敷地として認めるものは、この限りでない。</p>	<p>—</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>計画図3に示す道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路(ア) 50cm以上 2 道路(ウ)、(エ)、(オ) 1m以上。ただし、歩行者デッキ及びこれ 	<p>—</p>	<p>計画図3に示す道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路(ア) 50cm以上 2 道路(イ) 1m以上 	<p>—</p>

地区整備計画

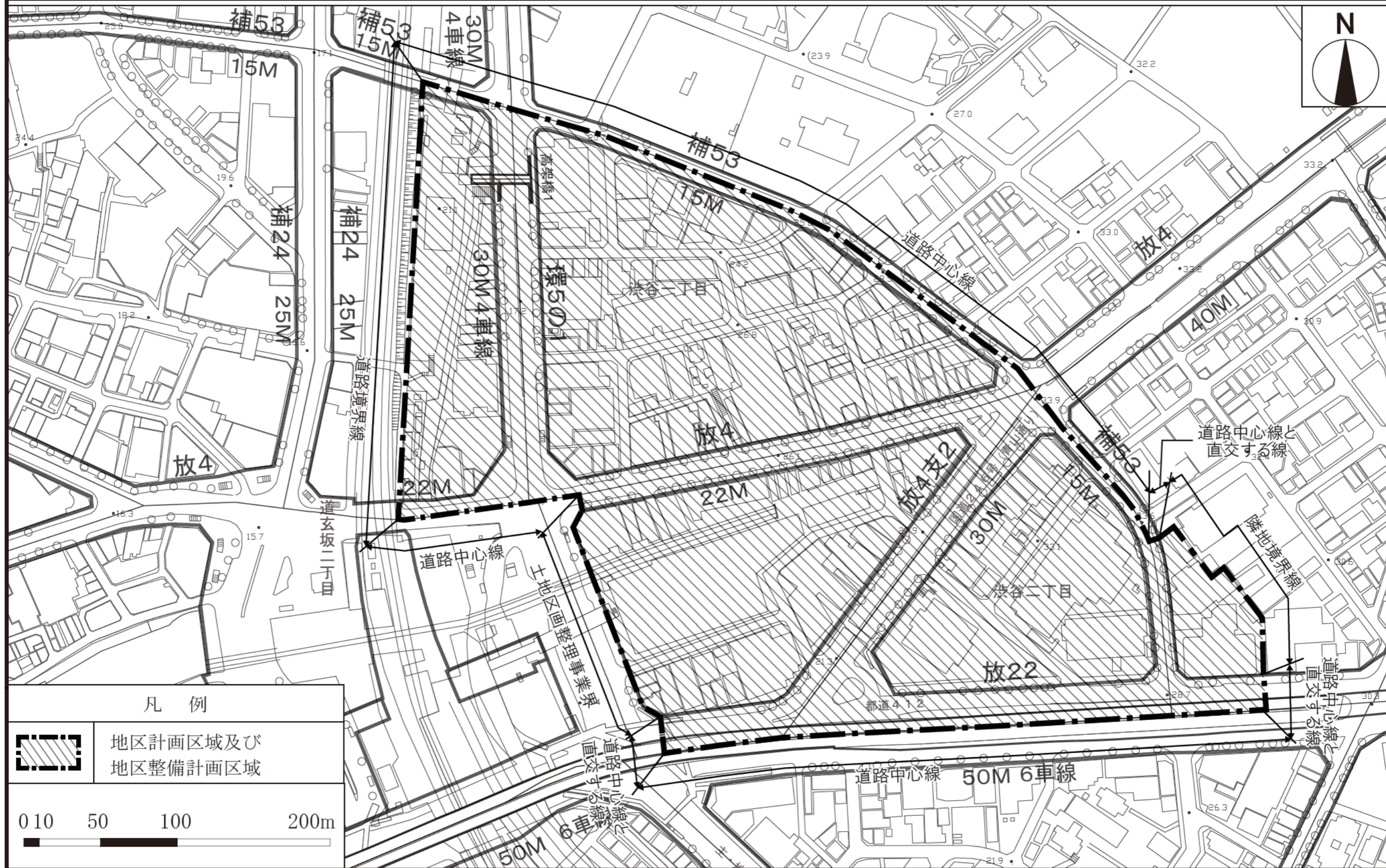
建築物等に関する事項

	<p>に付随する施設等については、この限りでない。</p> <p>3 道路（ア）に接する敷地で、道路（ア）に直接接続する道路に面する部分については、25cm以上。ただし、明治通り、青山通りについては、この限りでない。</p>		<p>3 道路（ア）又は道路（イ）に接する敷地で、道路（ア）又は道路（イ）に直接接続する道路に面する部分については25cm以上。ただし、明治通り、美竹通り及び青山通りについては、この限りでない。</p>	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限を定めた区域内の土地には、次の工作物等を設置してはならない。</p> <p>1 道路面との間に段差を生じる工作物</p> <p>2 建築物に出入りするための階段等</p> <p>3 門、塀、フェンス、植栽等</p> <p>4 駐車・駐輪施設、自動販売機、置き看板等歩行者の通行の妨げとなるもの</p>	-	<p>壁面の位置の制限を定めた区域内の土地には、次の工作物等を設置してはならない。</p> <p>1 道路面との間に段差を生じる工作物</p> <p>2 建築物に出入りするための階段等</p> <p>3 門、塀、フェンス、植栽等</p> <p>4 駐車・駐輪施設、自動販売機、置き看板等歩行者の通行の妨げとなるもの</p>	-
建築物の高さの最高限度	<p>計画図3に示す道路（ア）に接する敷地の建築物の地盤面からの高さの最高限度は、次のとおりとする。</p> <p>1 60m。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>2 都市再生特別地区等の活用により、地区の良好なまちづくりに寄与すると区長が認める建築物は、前項の規定を適用しない。</p>	-	<p>計画図3に示す道路（ア）又は（イ）に接する敷地の建築物の地盤面からの高さの最高限度は、次のとおりとする。</p> <p>1 60m。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>2 道路（イ）の道路境界線からの距離が4mの区域内については22m。ただし、明治通りに接する敷地で、かつ、明治通りの道路境界線からの距離が30mの区域内、又は美竹通りに接する敷地で、かつ、美竹通りの道路境界線からの距離が20mの区域内は、この限りでない。</p> <p>3 都市再生特別地区等の活用により、地区の良好なまちづくりに寄与すると区長が認める建築物については、前2項の規定を適用しない。</p>	-


地区整備計画	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の外壁、屋根等の色彩は都市景観に十分配慮し、刺激的な原色や蛍光色等を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。</p> <p>2 計画図3に示す、壁面の位置の制限をする道路に面する建築物においては、突出する形状の建築物の部分、工作物、広告物及び地下部分に設けるドライエリアを壁面の位置の制限を定めた区域内に設置してはならない。</p> <p>3 屋外広告物等の工作物を設置する場合の条件は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 広告物等の色彩については、まち並みや周辺環境に配慮した落ち着いた色調とすること</p> <p>(2) 腐朽・腐食・破損・劣化又は褪色しやすい材料を使用しないこと</p> <p>(3) 大型ビジョン、ネオン管、電飾、LED表示板等を設ける場合は、周辺環境に十分配慮すること</p> <p>(4) スピーカー等を設置する場合は、防災・安全上必要な場合を除いて、屋外に向けて設置しないこと</p> <p>4 計画図2に示す面する部分の主たる用途を制限する道路及び計画図4から6までに示す地区施設に面する建築物は、ショーウィンドウを設置するなどディスプレイに配慮すること</p>
	土地の利用に関する事項	<p>1 緑豊かなまち並みを形成し、ヒートアイランド現象の緩和に貢献するため、建築物の敷地や建築物の屋上、窓の少ない壁面部分及びバルコニー等は積極的に緑化に努めるものとする。また、建物低層部を中心として公共空間と連携した緑化を推進する。</p> <p>2 特に、計画図3に示す道路(イ)に面する建築物は、ヒートアイランド現象の緩和を推進し、緑豊かな歩行空間と良好な都市環境を形成するため、道路境界線からの距離が4mの区域内(壁面の位置の制限を定めた区域内を除く。)の屋上等において積極的に緑化を図るとともに、壁面部分及びバルコニー等においても緑化に努めるものとする。</p>

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区施設の配置、建築物等の用途の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、計画図表示のとおり。」
理由：渋谷駅とのつながりを強化した都市基盤及び周辺地域への多層にわたる歩行者ネットワークの整備を図るとともに、多様な都市機能の集積と、多様な人々が活動し、安全・安心・快適で、誰もがめぐり歩いて楽しい回遊性のあるまちを実現するため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図1



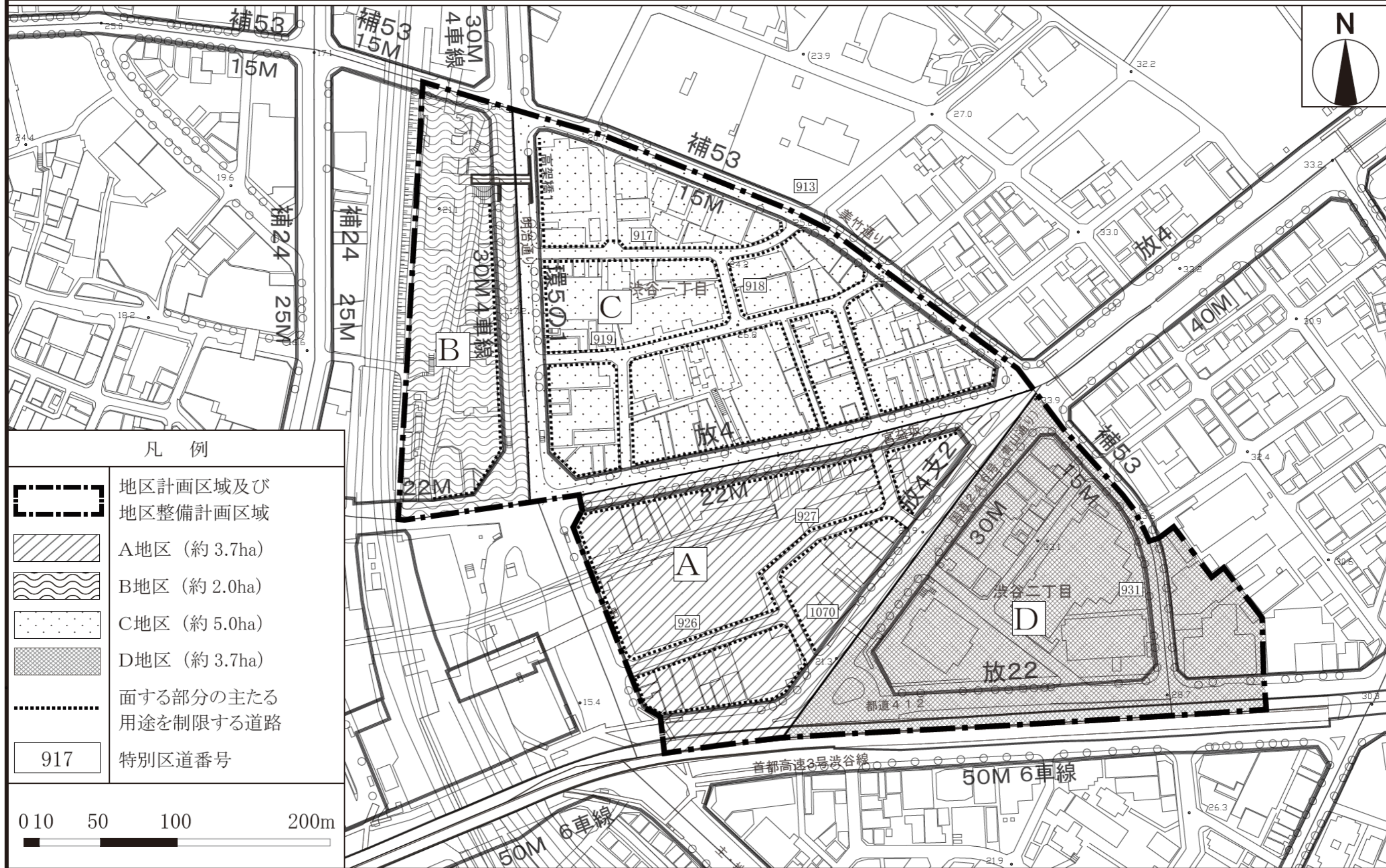
凡 例

 地区計画区域及び地区整備計画区域

0 10 50 100 200m

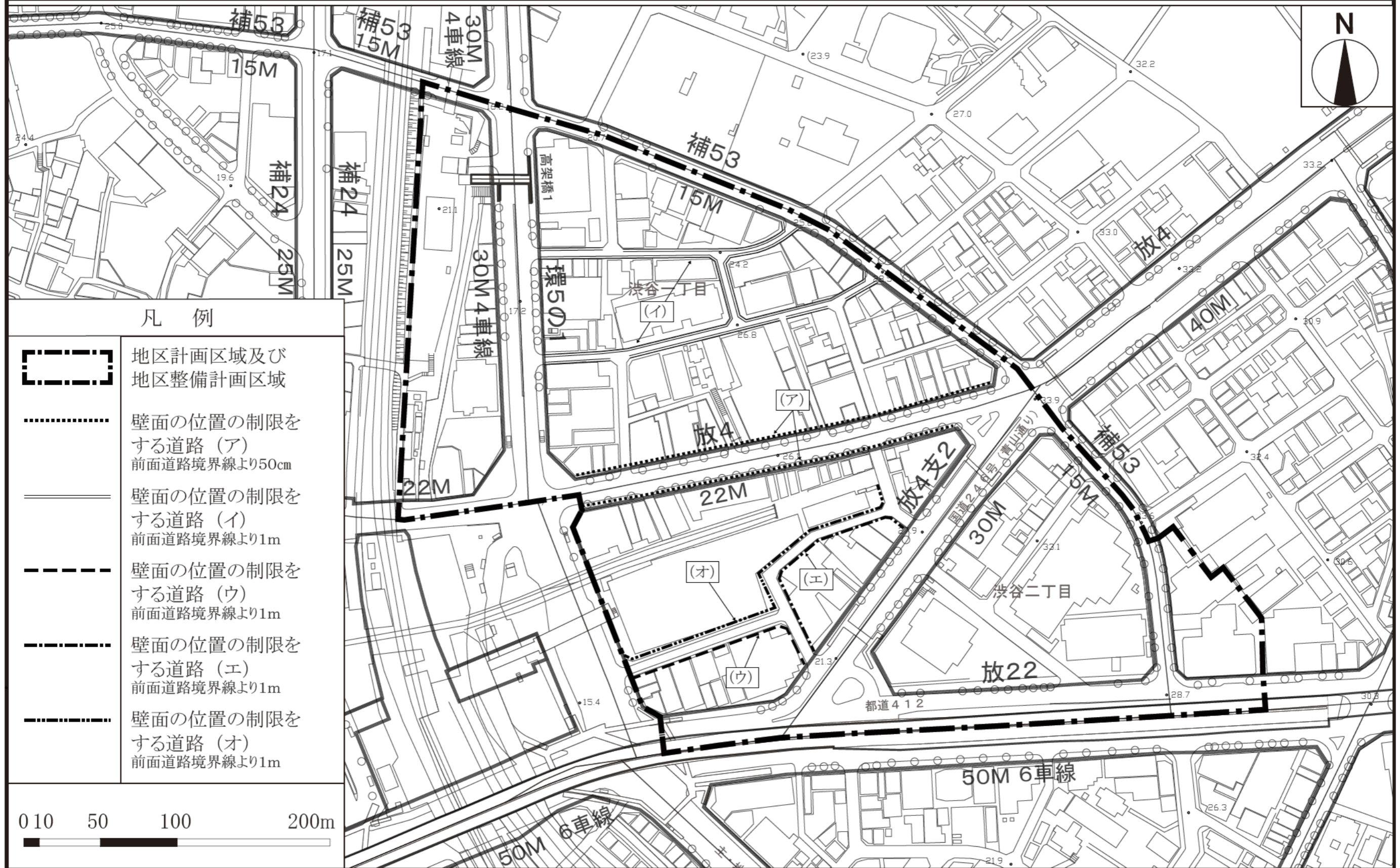
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図2



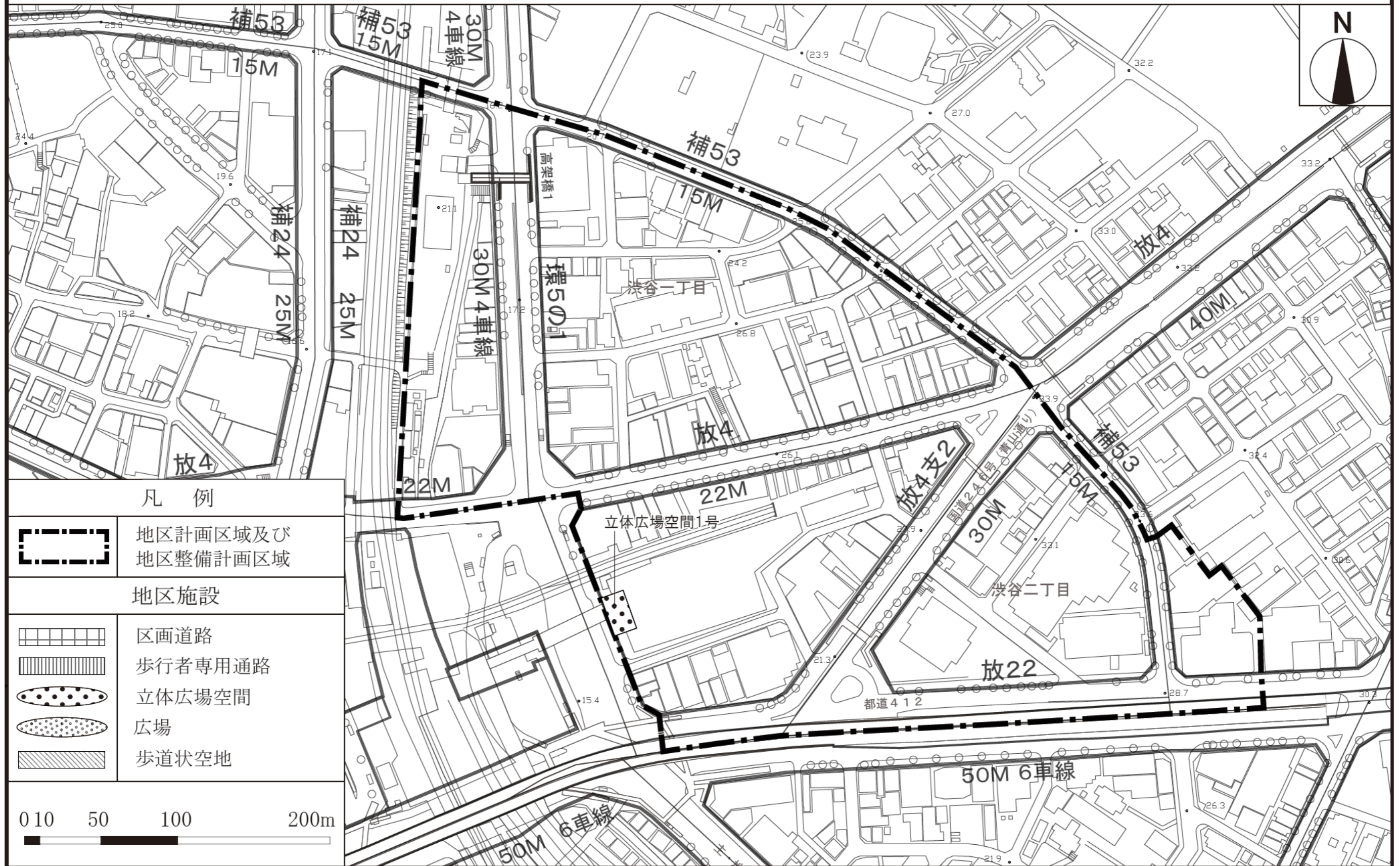
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図3



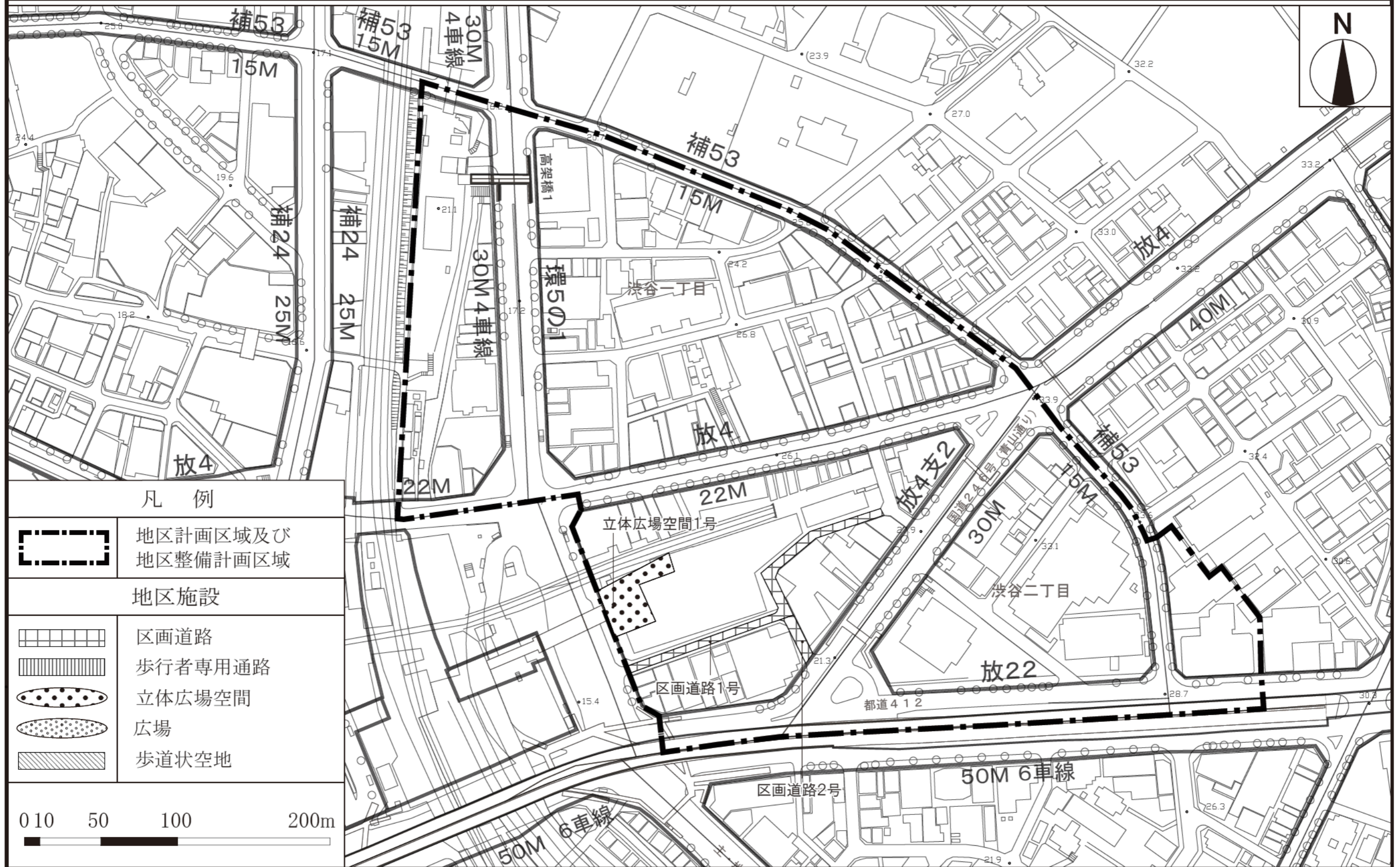
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図4-1 (渋谷二丁目21地区 地下3階レベル)



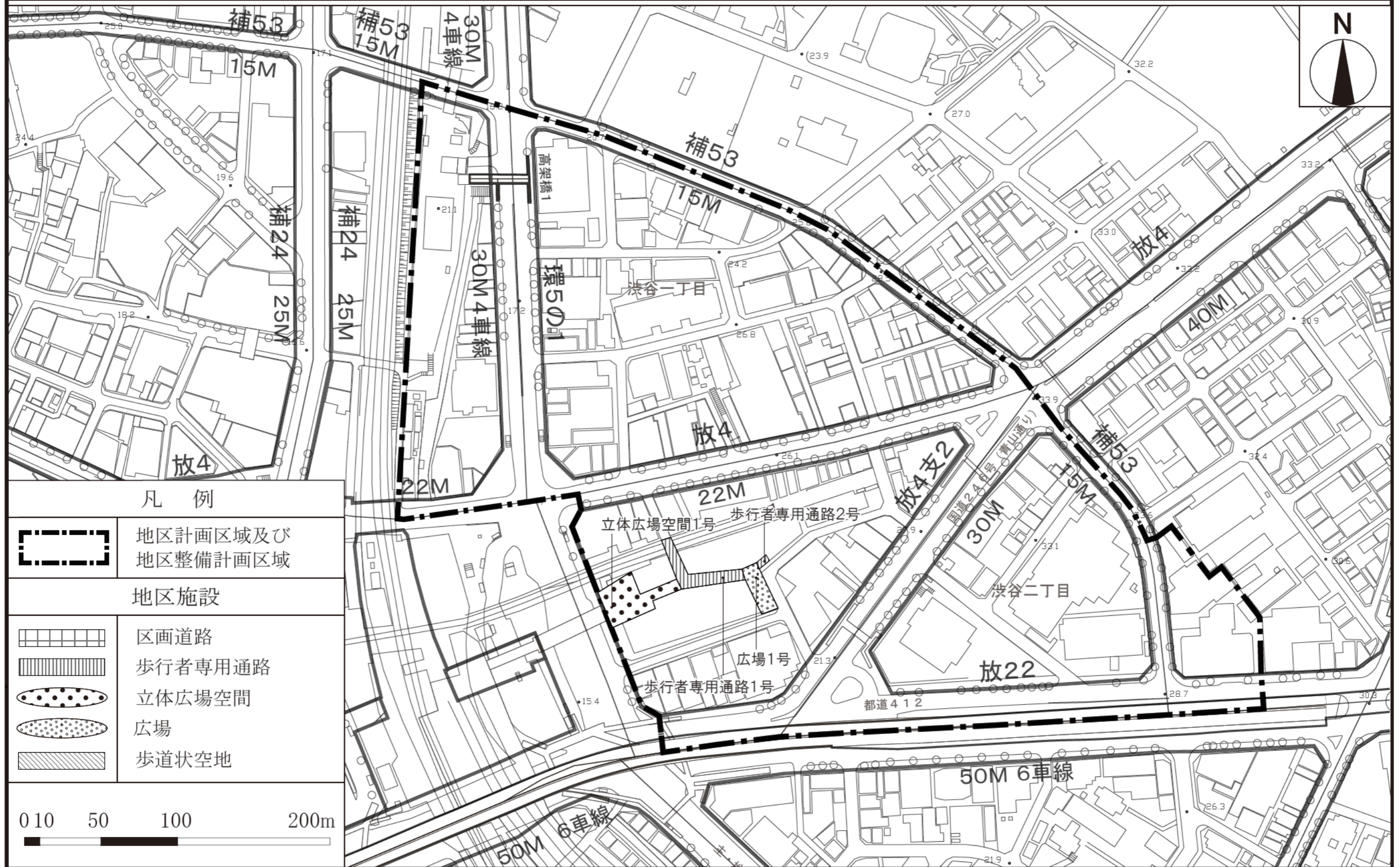
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図4-2 (渋谷二丁目21地区 1階レベル)



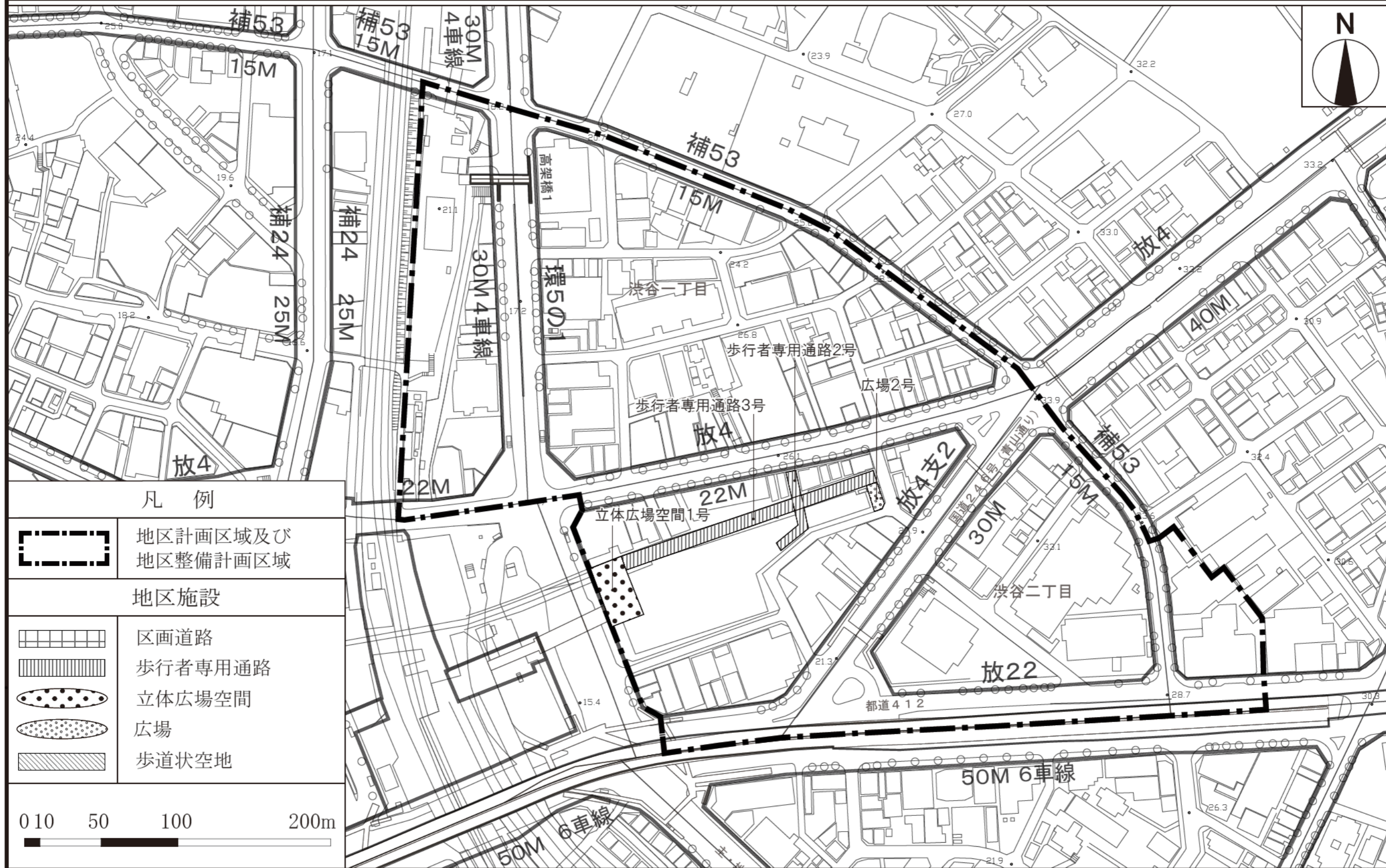
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図4-3 (渋谷二丁目21地区 2階レベル)



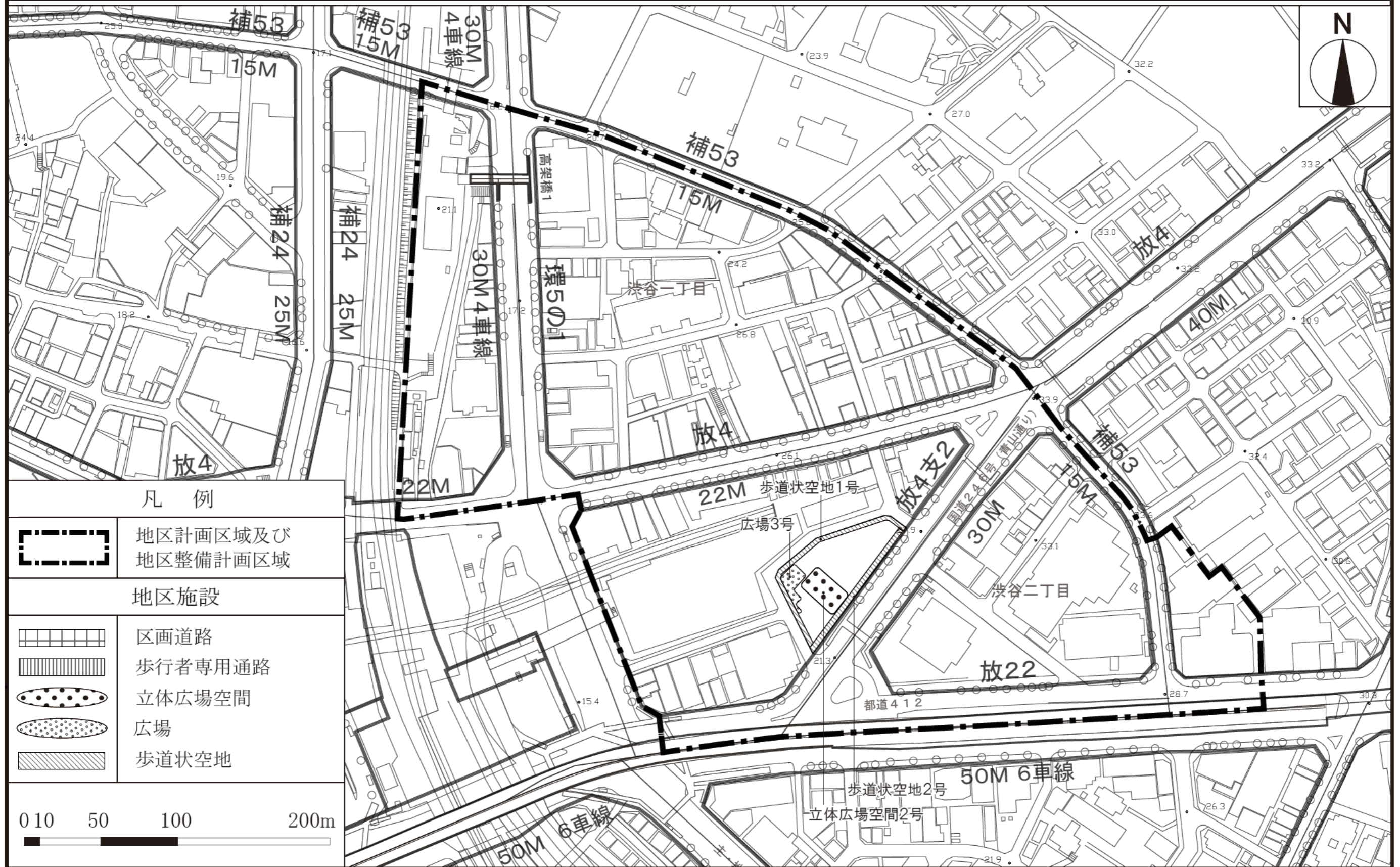
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図4-4 (渋谷二丁目21地区 3~4階レベル)



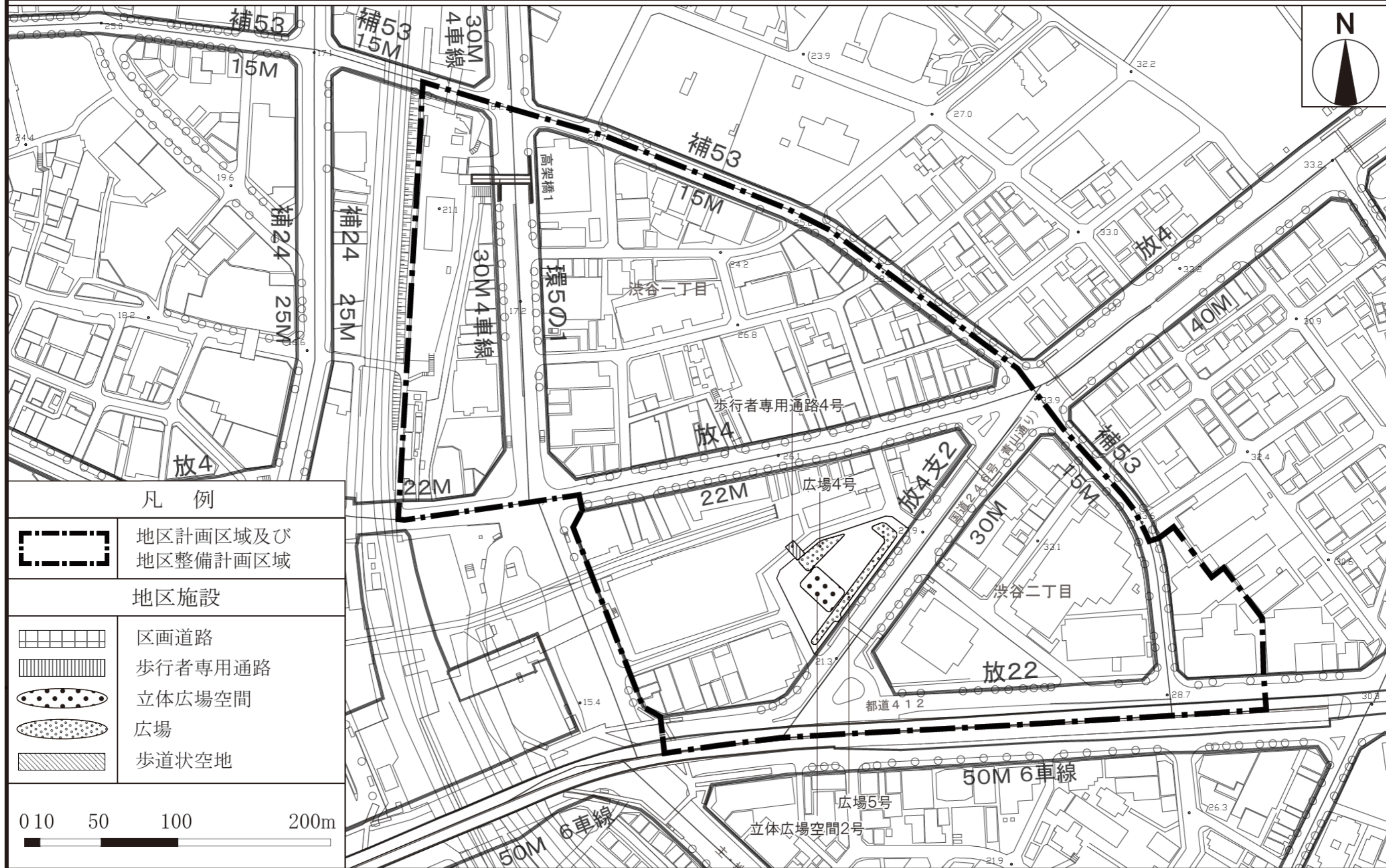
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図5-1 (渋谷二丁目17地区 1階レベル)



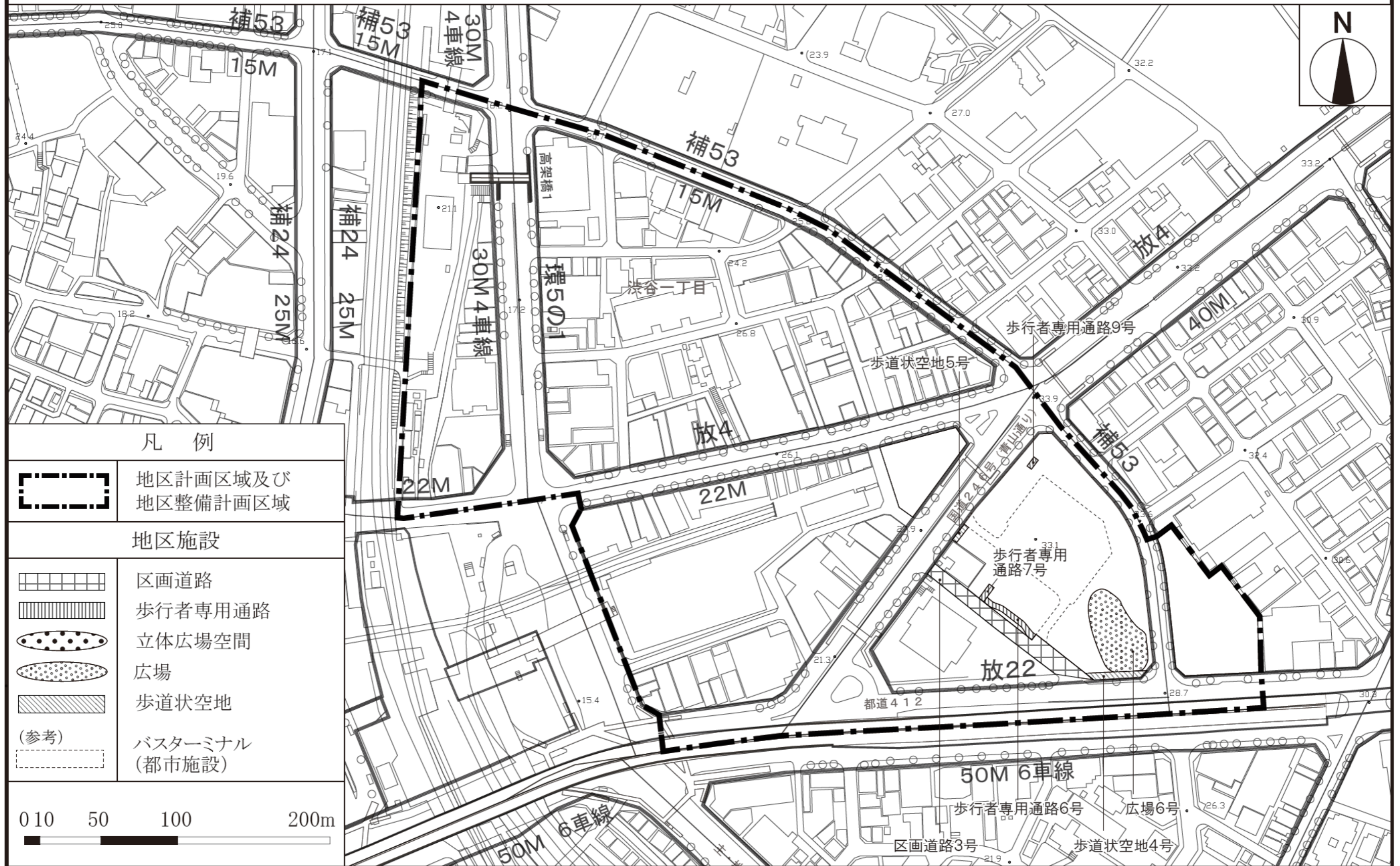
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画地区計画
 渋谷駅東口地区地区計画 計画図5-2 (渋谷二丁目17地区 2階レベル)



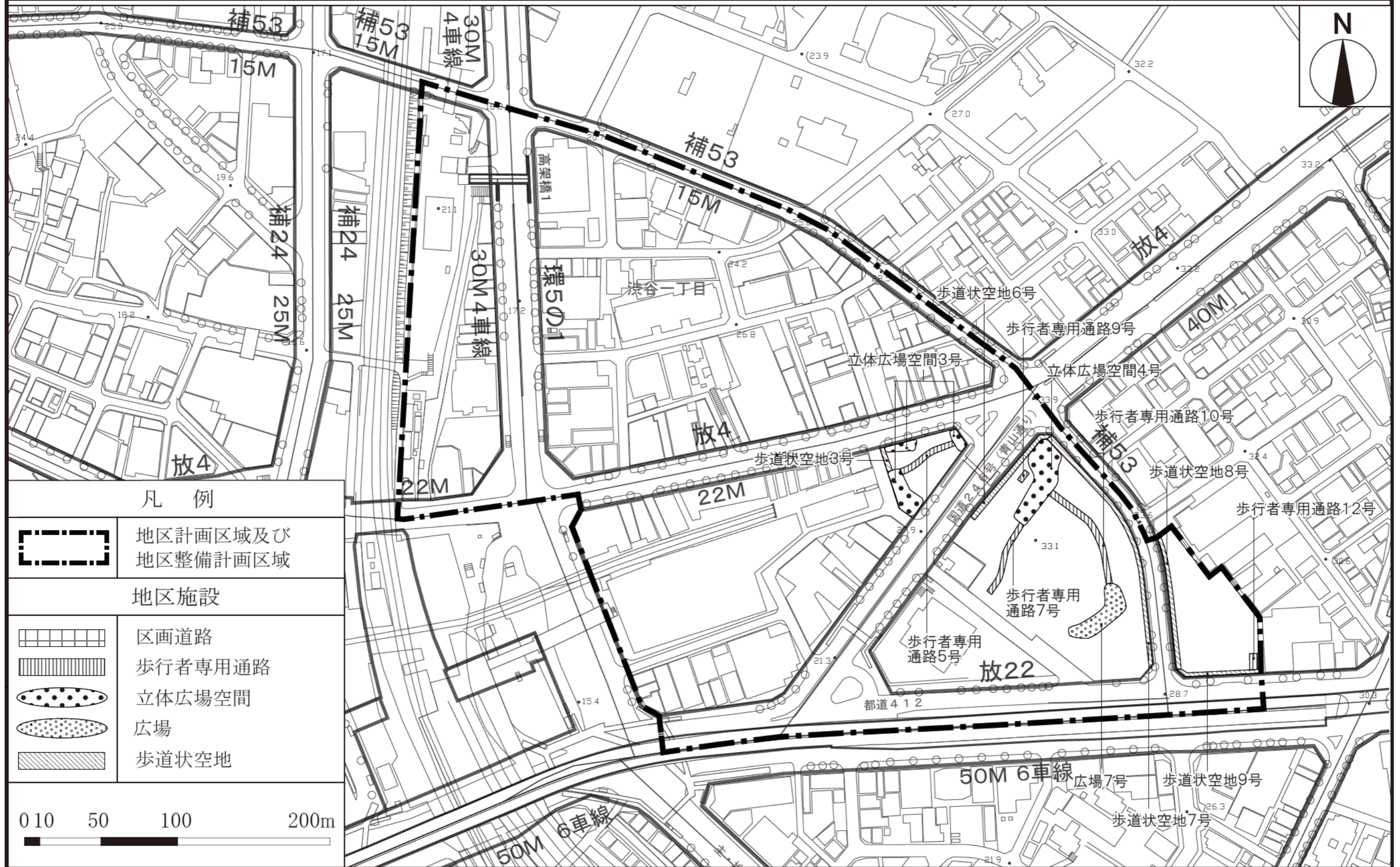
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画地区計画
 渋谷駅東口地区地区計画 計画図6-1 (渋谷二丁目西地区 地下1階レベル)



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) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図6-2 (渋谷二丁目西地区 1階レベル)



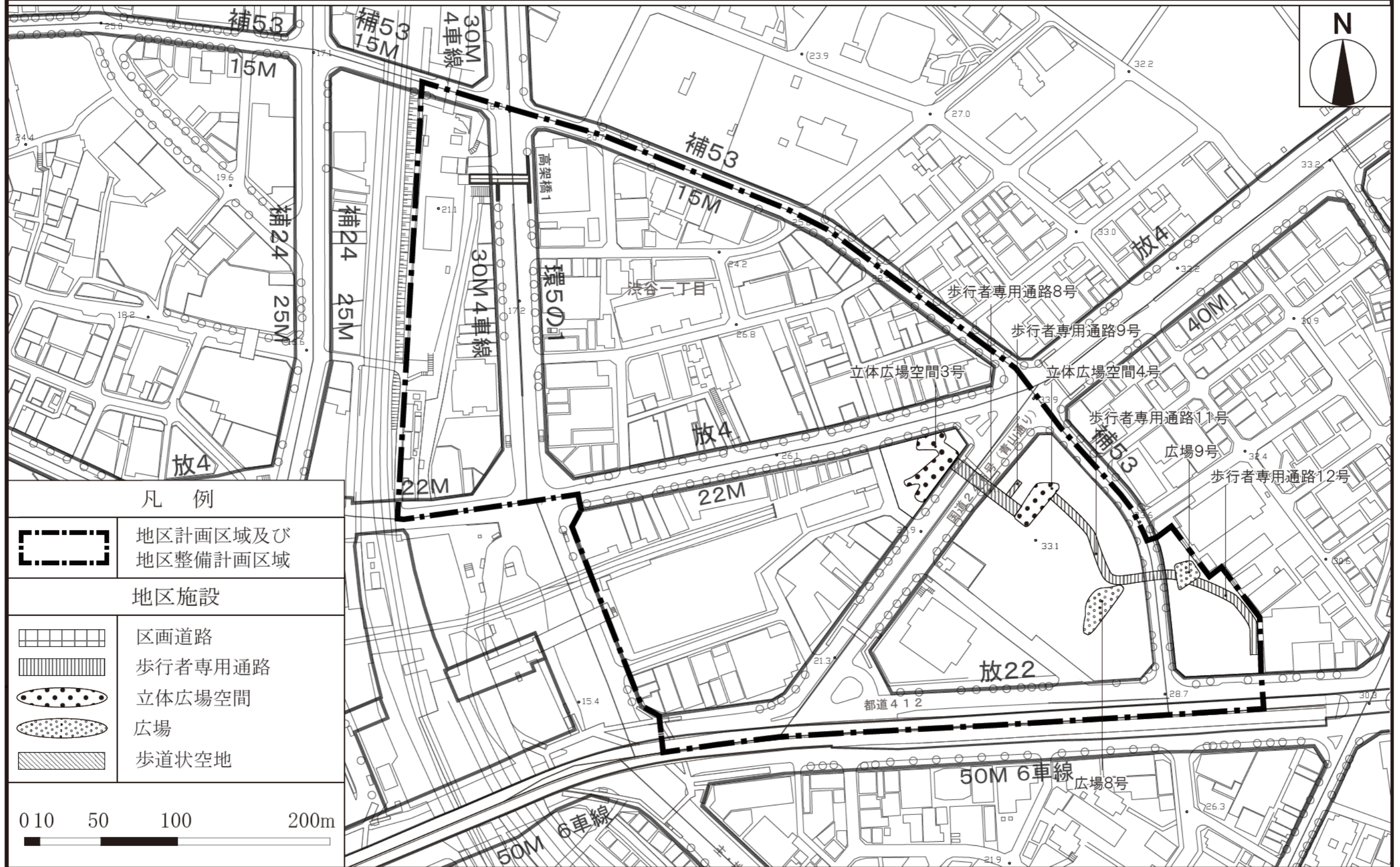
凡例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
地区施設	
	区画道路
	歩行者専用通路
	立体広場空間
	広場
	歩道状空地



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) 3都市基交著第53号」
「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画地区計画
 渋谷駅東口地区地区計画 計画図6-3 (渋谷二丁目西地区 2階レベル)



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) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 方針付図1



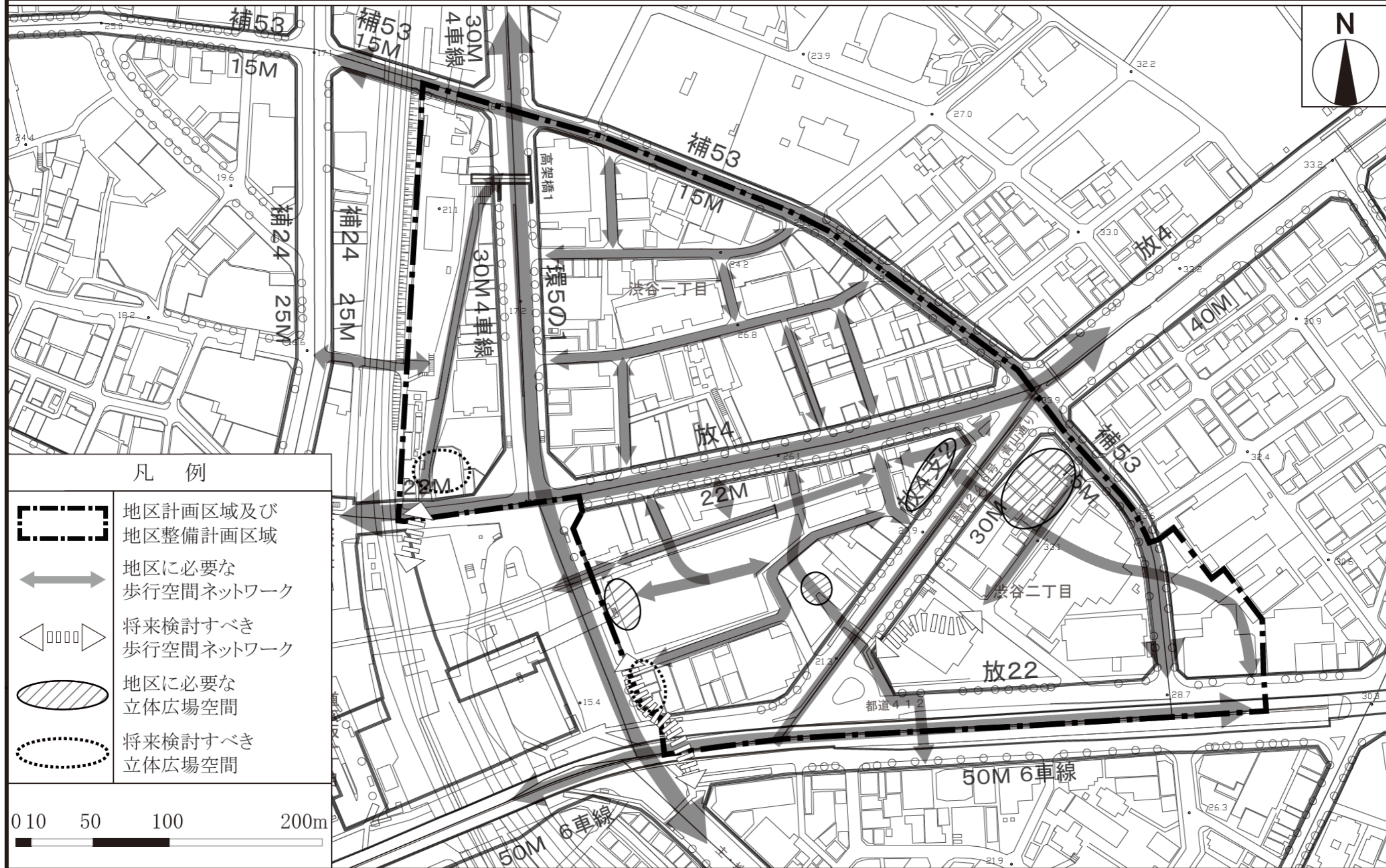
凡 例

	駅とまちをつなぐ 放射ネットワーク
	まちとまちをつなぐ 環状ネットワーク



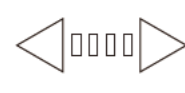

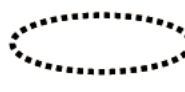
0 10 50 100 200m

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) 3都市基交著第53号」
「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 方針付図2



凡 例

-  地区計画区域及び地区整備計画区域
-  地区に必要な歩行空間ネットワーク
-  将来検討すべき歩行空間ネットワーク
-  地区に必要な立体広場空間
-  将来検討すべき立体広場空間



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) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定

都市計画渋谷二丁目西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〔 〕は全幅員を示す。

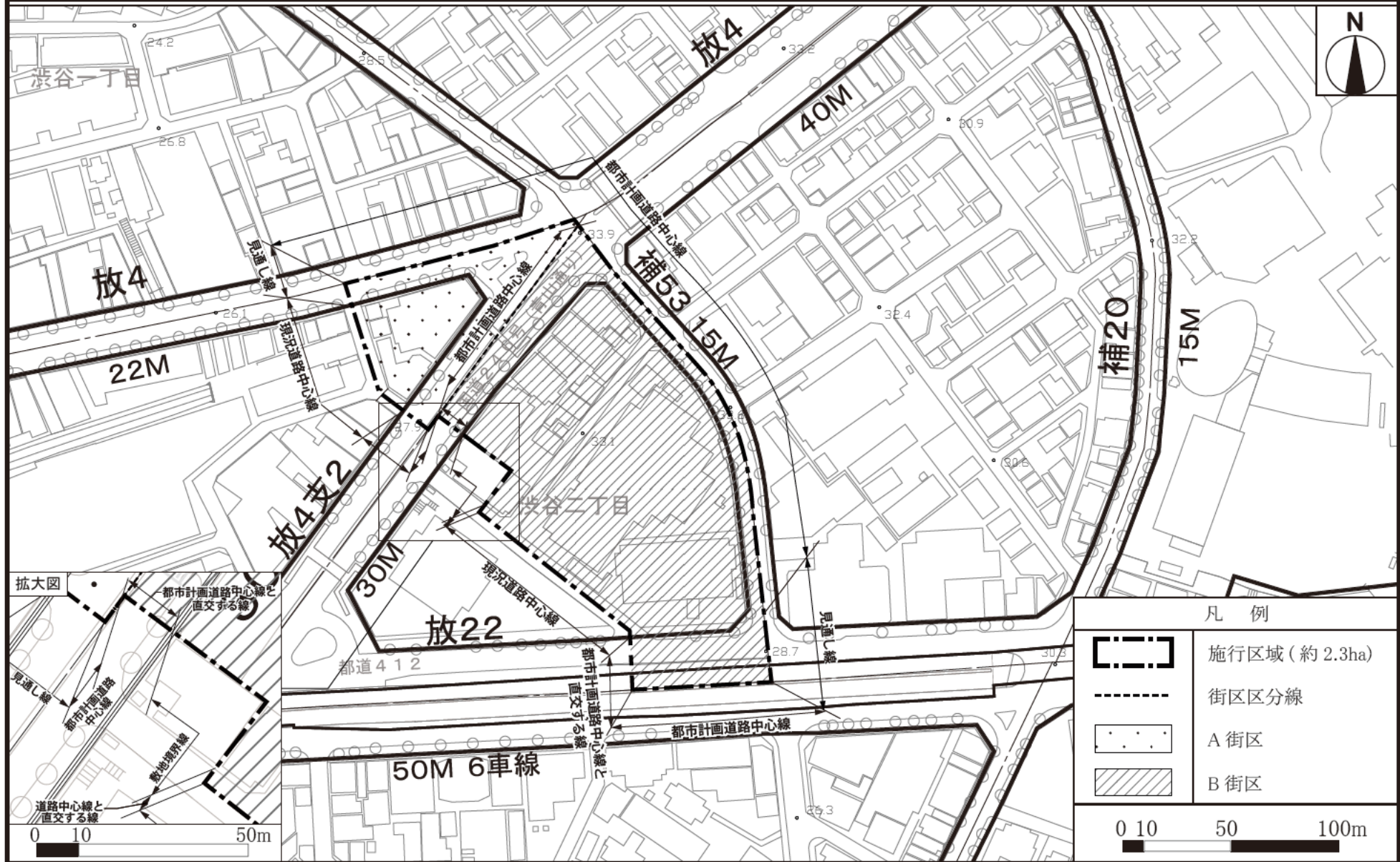
名 称		渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 2.3ha				
公共施設の 配置 及び規模	道路	種 別	名 称	規 模		備 考
		幹線街路	放射第 4 号線支線 2	別に都市計画において定めるとおり。		整備済
			放射第 2 2 号線	別に都市計画において定めるとおり。		整備済
		区画道路	特別区道第 9 2 8 号路線	幅員 4m [7.2m~8m]、延長約 50m		既設
			特別区道第 9 2 9 号路線	幅員 4~8m [8m~12m]、延長約 90m		一部拡幅
			特別区道第 9 3 1 号路線	幅員 7.5m [15m]、延長約 180m		既設 (再整備)
			特別区道第 1 0 4 7 号路線	幅員 11m [22m]、延長約 70m		既設
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	高さの限度	備 考
	A 街区	約 1,370 m ²	約 4,200 m ² [約 2,700 m ²]	店舗等	低層部 A : 60m	高さの基準点は T.P. +29.0m とする。
	B 街区	約 10,500 m ²	約 255,000 m ² [約 201,000 m ²]	事務所、店舗、ホテル、 人材育成施設、 バスターミナル 熱源機械室、駐車場等	高層部 A : 208m 低層部 B : 40m	高さの基準点は T.P. +33.5m とする。
建 築 敷 地 の 整 備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画			
	A 街区	約 1,700 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 国際空港や地方都市とのアクセス性を向上するバスターミナルを整備し、渋谷の広域交通機能を強化する。 多層にわたる歩行者動線を整備し、渋谷駅及び周辺市街地とつながる歩行者ネットワークを形成する。 緑豊かな多層的な広場空間を設け、地域の防災性及び市街地環境の向上を図る。 			
	B 街区	約 12,800 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、公共施設の配置、街区の配置及び建築物の高さの限度は、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とともに、バスターミナルや先端ビジネス・人材育成拠点、国際化に対応した滞在環境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向上及び広場等の整備によるにぎわい創出を通じて国際競争力の強化を図るため、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 渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業 計画図1

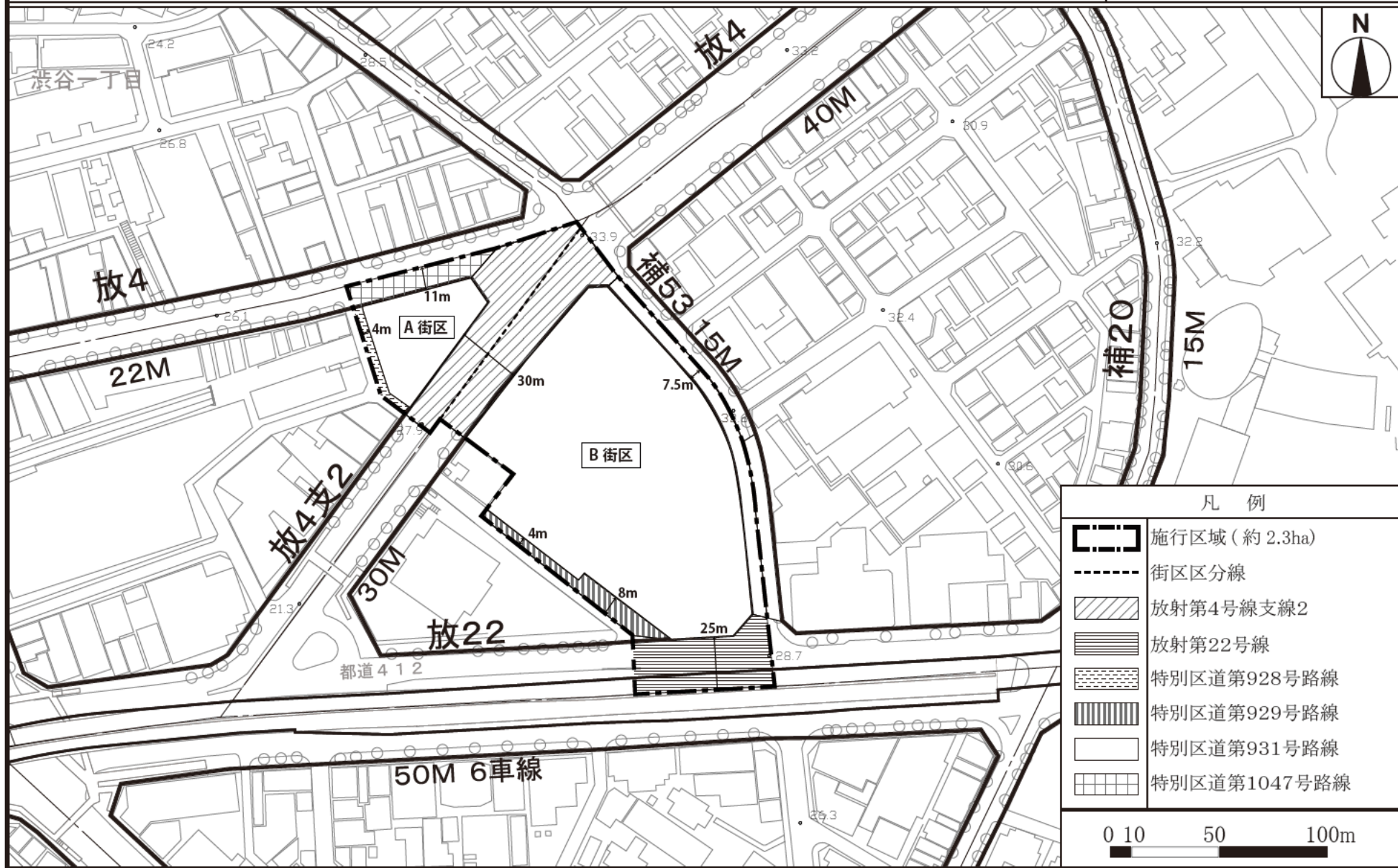
(施行区域図)



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) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」 「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画第一種市街地再開発事業 渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業 計画図2

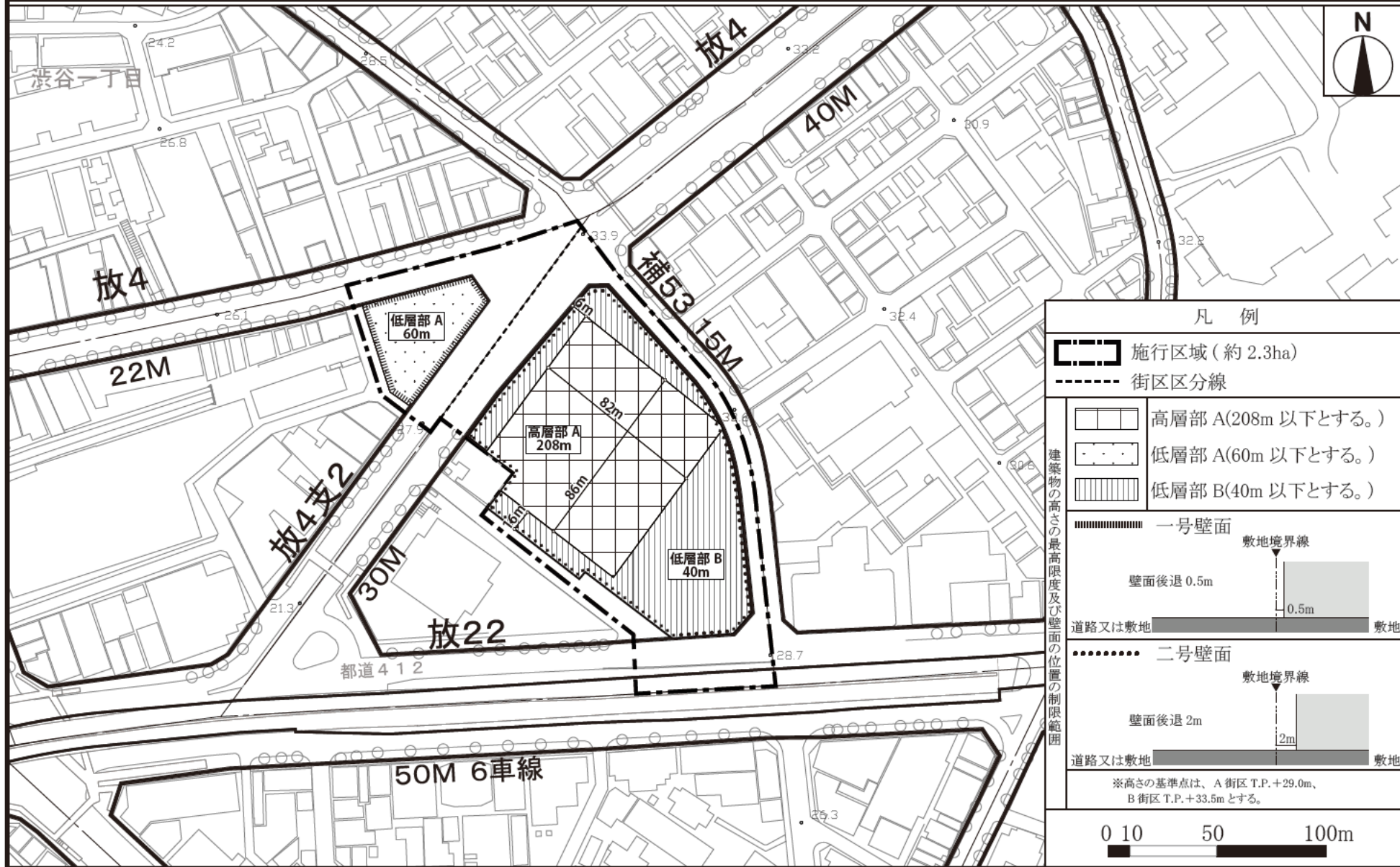
(公共施設の配置)



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) 3都市基交著第53号」
「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

東京都市計画第一種市街地再開発事業 渋谷二丁目西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)



凡例

- 施行区域 (約 2.3ha)
- 街区区分線
- 高層部 A(208m 以下とする。)
- 低層部 A(60m 以下とする。)
- 低層部 B(40m 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

一号壁面

敷地境界線

壁面後退 0.5m

道路又は敷地

敷地

0.5m

二号壁面

敷地境界線

壁面後退 2m

道路又は敷地

敷地

2m

※高さの基準点は、A 街区 T.P.+29.0m、
B 街区 T.P.+33.5m とする。

0 10 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) 3 都市基交著第 53 号」
「(承認番号) 3 都市基交測第 31 号」 「(承認番号) 3 都市基街都第 20 号、令和 3 年 4 月 21 日」

東京都市計画自動車ターミナルの変更

東京都市計画自動車ターミナルに都市計画第9号渋谷二丁目バスターミナルを次のように追加する。

種別	名称		位置	面積	備考
	番号	ターミナル名			
バスターミナル	第9号	渋谷二丁目 バスターミナル	渋谷区 渋谷 二丁目地内	約0.4ha	階層 地上1層 駐車場所数 約5バース 一般自動車ターミナル
	立体的な範囲		渋谷区渋谷二丁目地内において立体的な範囲を定める（面積約0.4haを対象）。		

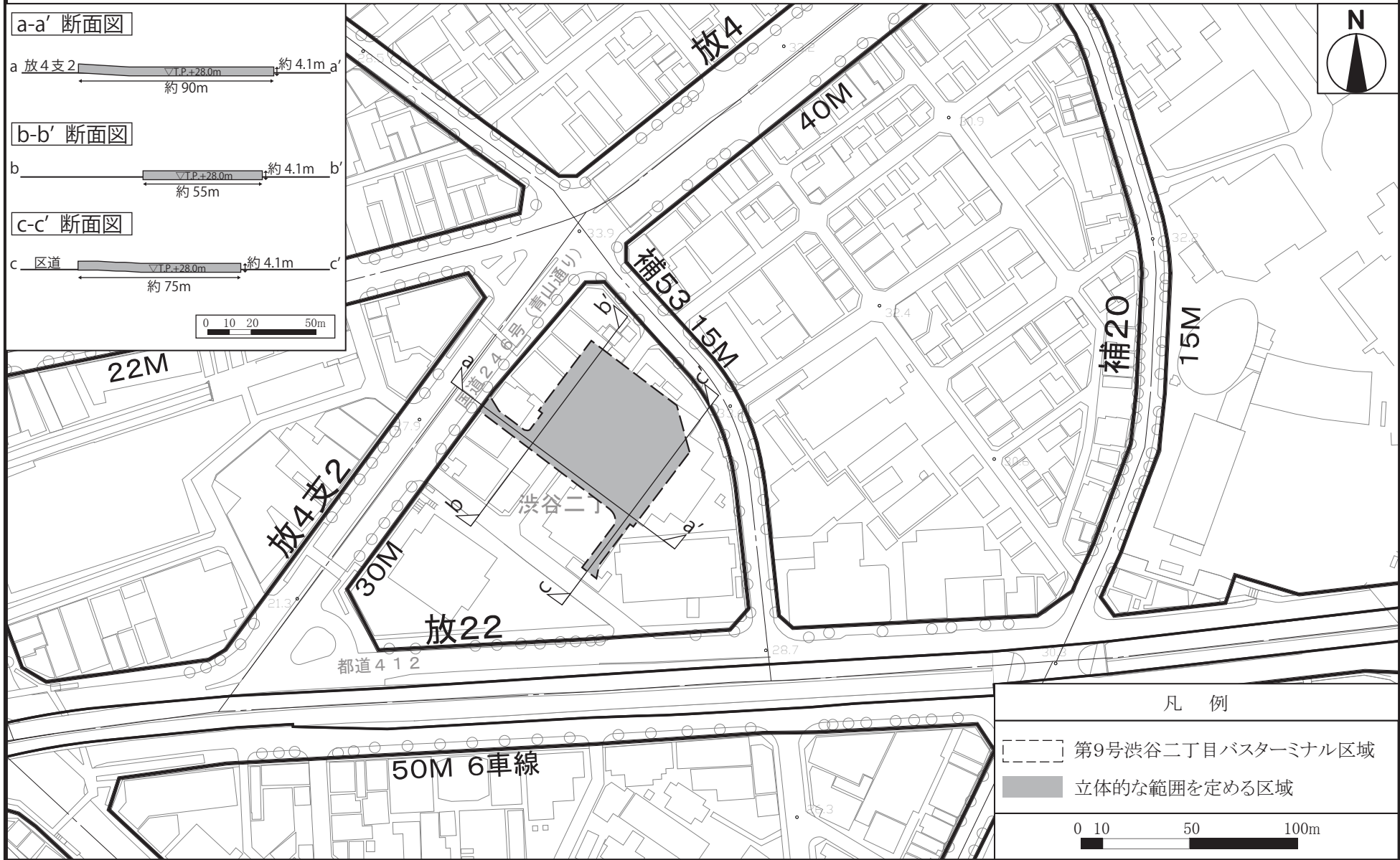
「区域及び立体的な範囲は、計画図表示のとおり」

理由：東京の新たな西側の玄関口にふさわしい国際化に対応した渋谷駅周辺の交通結節機能の強化を図るため、都市再生特別地区（渋谷二丁目西地区）の区域内約0.4ヘクタールにおける自動車ターミナルの変更をする。

変更概要

名称	変更事項
第9号渋谷二丁目バスターミナル	1 新規追加

東京都市計画自動車ターミナル 第9号渋谷二丁目バスターミナル 計画図



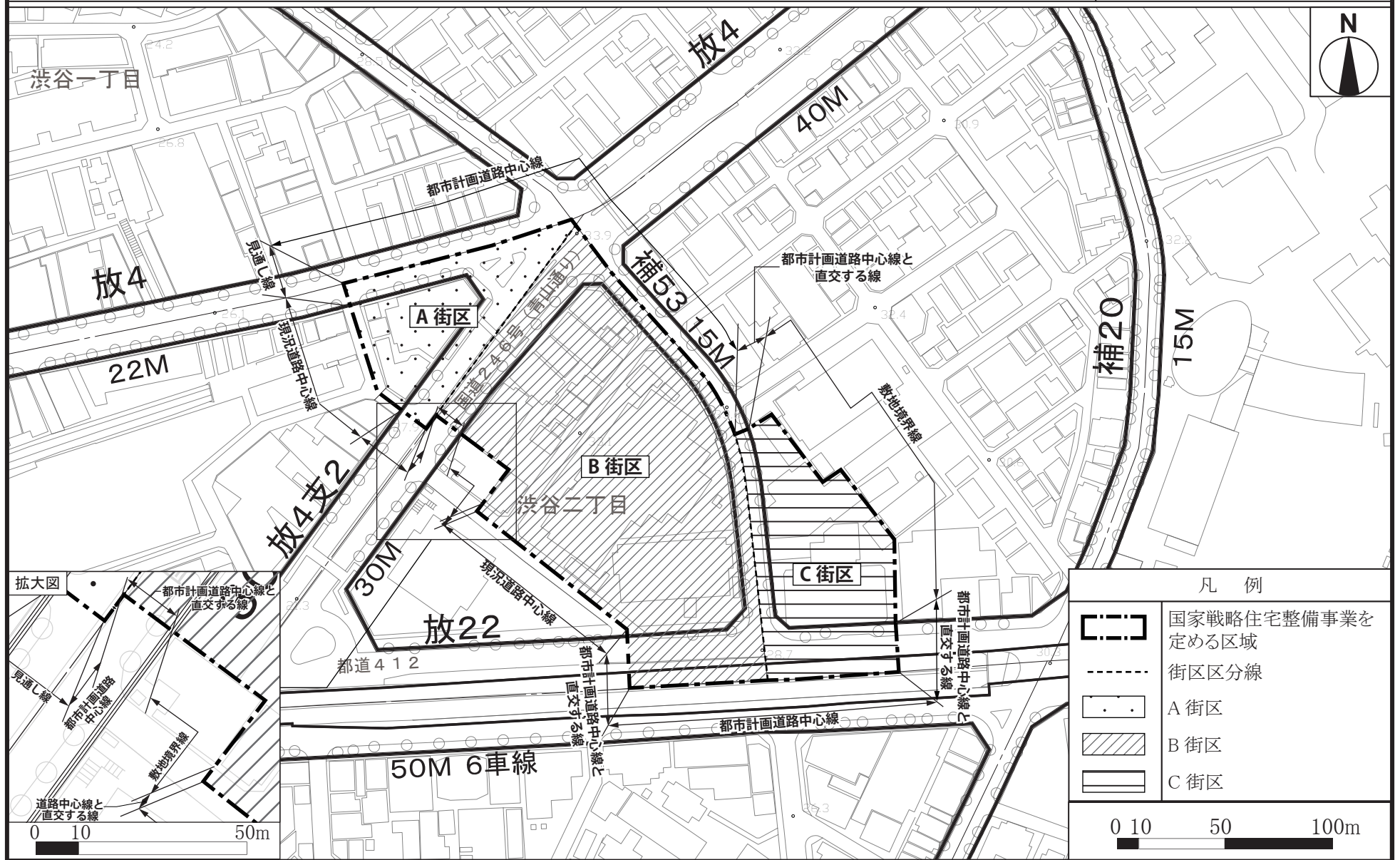
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) 3都市基交著第53号」
 「(承認番号) 3都市基交測第31号」「(承認番号) 3都市基街都第20号、令和3年4月21日」

渋谷二丁目西地区 住宅整備事業

国家戦略住宅整備事業を実施する区域	渋谷二丁目西地区
その全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	157/10 ※地区全体に対して適用する。
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	$V_r = V_c (1 + 2 (3 / (3 - R) - 1))$ <p>ただし、$V_r - V_c \leq 300\%$</p> <p> 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 (130/10) 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 (127/10) 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 (3.72%) ※V_r、V_c、Rは、地区全体に対して適用する。 </p> <p>(地区全体で、$V_r=130/10$、当該住宅はC街区に配置、 適正配分後の容積率の最高限度は、A街区 16/10、B街区 158/10、C街区 94/10)</p>
建築物の敷地内に設けられる空地の要件	敷地面積の 2/10 以上かつ道路に接して有効な部分が 1/10 以上
建築物の敷地面積の規模	0.5ha 以上

「区域は計画図表示のとおり」

国家戦略住宅整備事業を定める区域



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（3都市基交第265号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 「(承認番号) 3都市基街都第63号、令和3年6月2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	重複利用区 域及び当該 重複利用区 域内におけ る建築物等 の建築又は 建設の限界	備考
都市再生特別地区(日本橋一丁目東地区)	約 3.6ha	—	153/10 (注2)	—	8/10 (注3)	—	—	建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りではない。 (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、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	計画図のとおり	1 中水道施設の用に供する部分その他これに類するものは、A街区 700 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) 2 地域冷暖房施設の用に供する部分その他これに類するものは、A街区 15,310 m ² 、B街区 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) 3 電気事業の用に供する開閉所及び変電所の用に供する部分その他これらに類するものは、A街区 4,930 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 コージェネレーション設備の用に供する部分その他これに類するものは、A街区 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) 5 太陽熱集熱設備、太陽光発電設備(屋上又は屋外に設ける駐車場、駐輪
	A街区 約 1.6ha	209/10 (注1) ただし、 28/100 以上 を国際的、先 進的なビジ ネス活動を 促進する施 設及びこれ らに付随す る施設の用 途とする。	40/10	1,000 m ²	高層部 A : 240m 低層部 A : 45m ※高さの基準点 は T.P. +3.4m とする。					
	B街区 約 1.0ha	129/10 (注1) (注2)	40/10	1,000 m ²	高層部 B : 225m 低層部 A : 45m ※高さの基準点 は T.P. +3.5m とする。					

	C街区 約 0.6ha	1/10	1/100	10 m ²	低層部B : 5m ※高さの基準点 は T.P. +4.0m とする。	(2) 建築物の 出入口の上 部に位置す るひさしの 部分	<p>場、建築設備等の上空に設置する太陽光パネル等とそれを支える構造物で囲まれた部分を含む。)の用に供する部分その他これらに類するものは、A街区 300 m²、B街区 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)</p> <p>6 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、A街区 900 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)</p> <p>7 国家戦略特別区域法第16条に規定する国家戦略住宅整備事業に係る認定を受けたときは、同条第2項第二号の数値又は同項第三号の算出方法により算出した数値とする。ただし、容積率の最高限度の数値は、地区全体で155/10、B街区で136/10を上限とする。(注2)</p> <p>8 建築基準法第53条第6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)</p> <p>9 別添図のとおり、道路表層整備、広場整備、地下接続通路整備、歩行者通路等整備及び首都高速道路への用地提供を行う。</p>
	D街区 約 0.1ha	5/10	1/10	10 m ²	低層部C : 15m ※高さの基準点 は T.P. +3.5m とする。		
	E街区 約 0.3ha	5/10	1/10	10 m ²	低層部D : 10m ※高さの基準点 は T.P. +4.3m とする。		

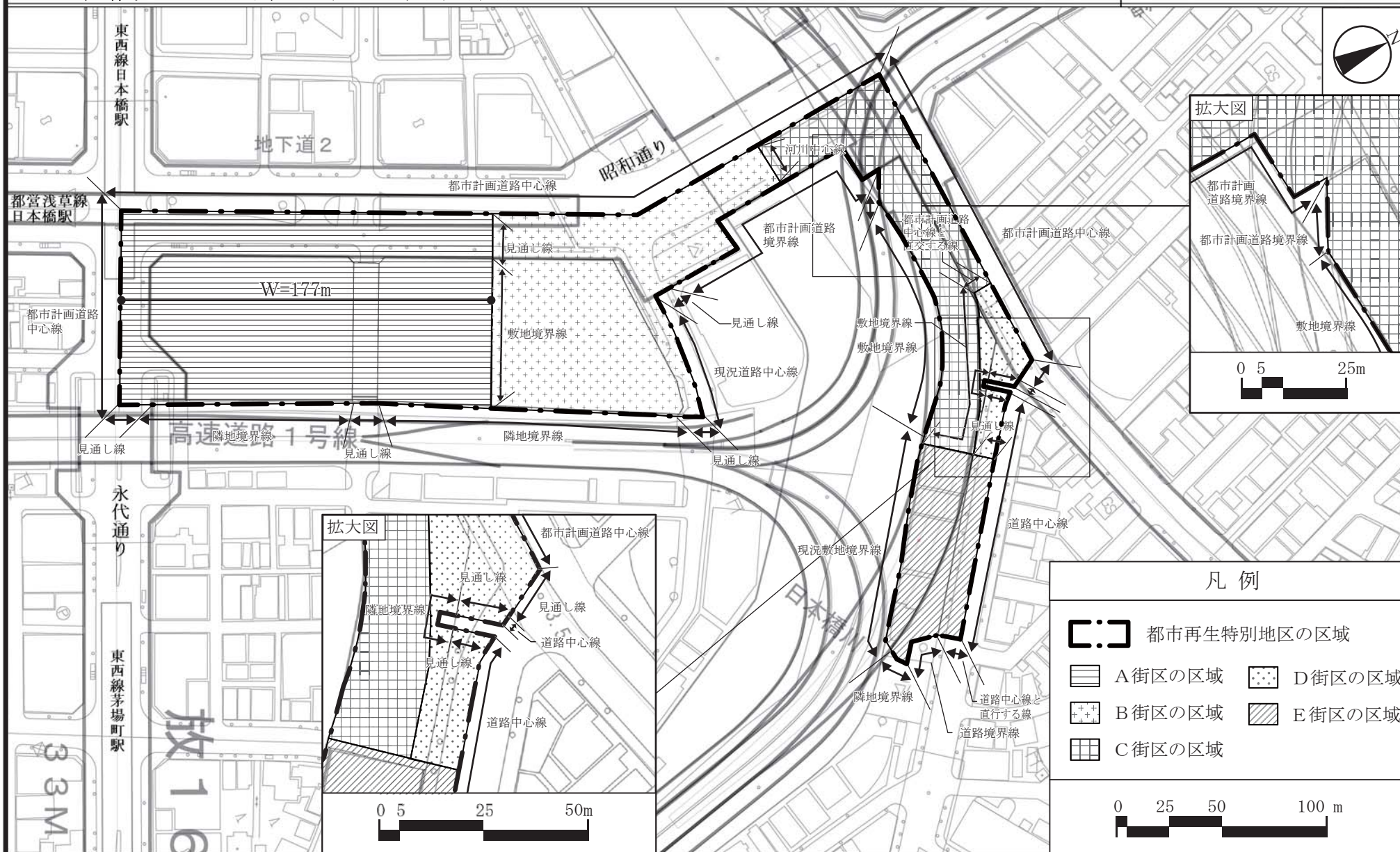
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(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
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(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
都市再生特別地区(赤坂二丁目地区)	約 2.0 ha	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内
都市再生特別地区(歌舞伎町一丁目地区)	約 0.6 ha	新宿区歌舞伎町一丁目及び歌舞伎町二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	約 9.5 ha	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区)	約 1.6 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町一丁目地区)	約 1.1 ha	中央区日本橋室町一丁目地内
都市再生特別地区(内神田一丁目地区)	約 1.0 ha	千代田区内神田一丁目地内
都市再生特別地区(東池袋一丁目地区)	約 1.5 ha	豊島区東池袋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西口地区)	約 1.6 ha	新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目東地区)	約 1.1 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(赤坂二・六丁目地区)	約 1.7 ha	港区赤坂二丁目及び赤坂六丁目各地内
小 計	約 129.6 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(日本橋一丁目東地区)※本件	約 3.6 ha	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地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目西地区)	約 2.9 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
合 計	約 136.1 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」

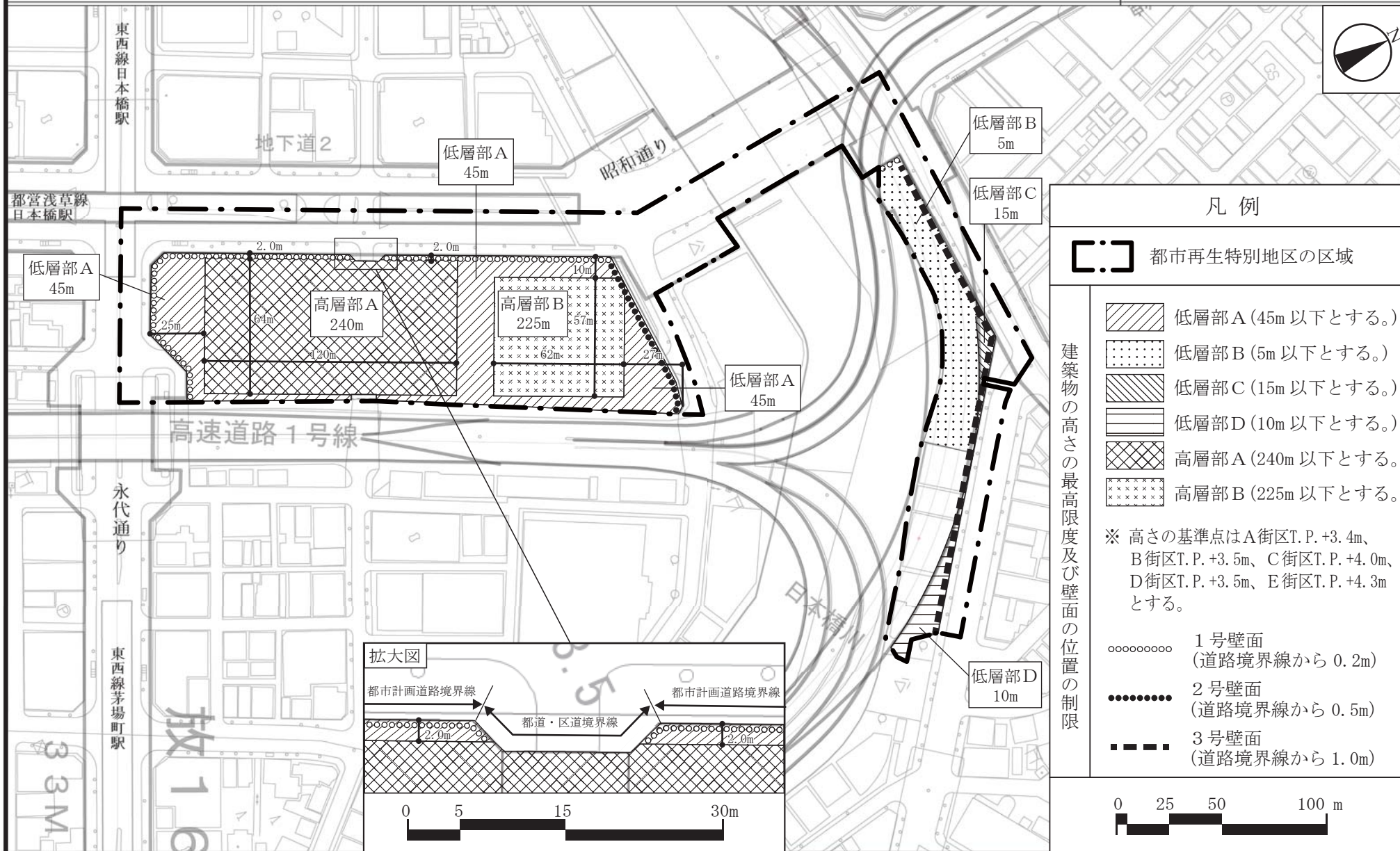
理 由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区 日本橋一丁目東地区 計画図 1



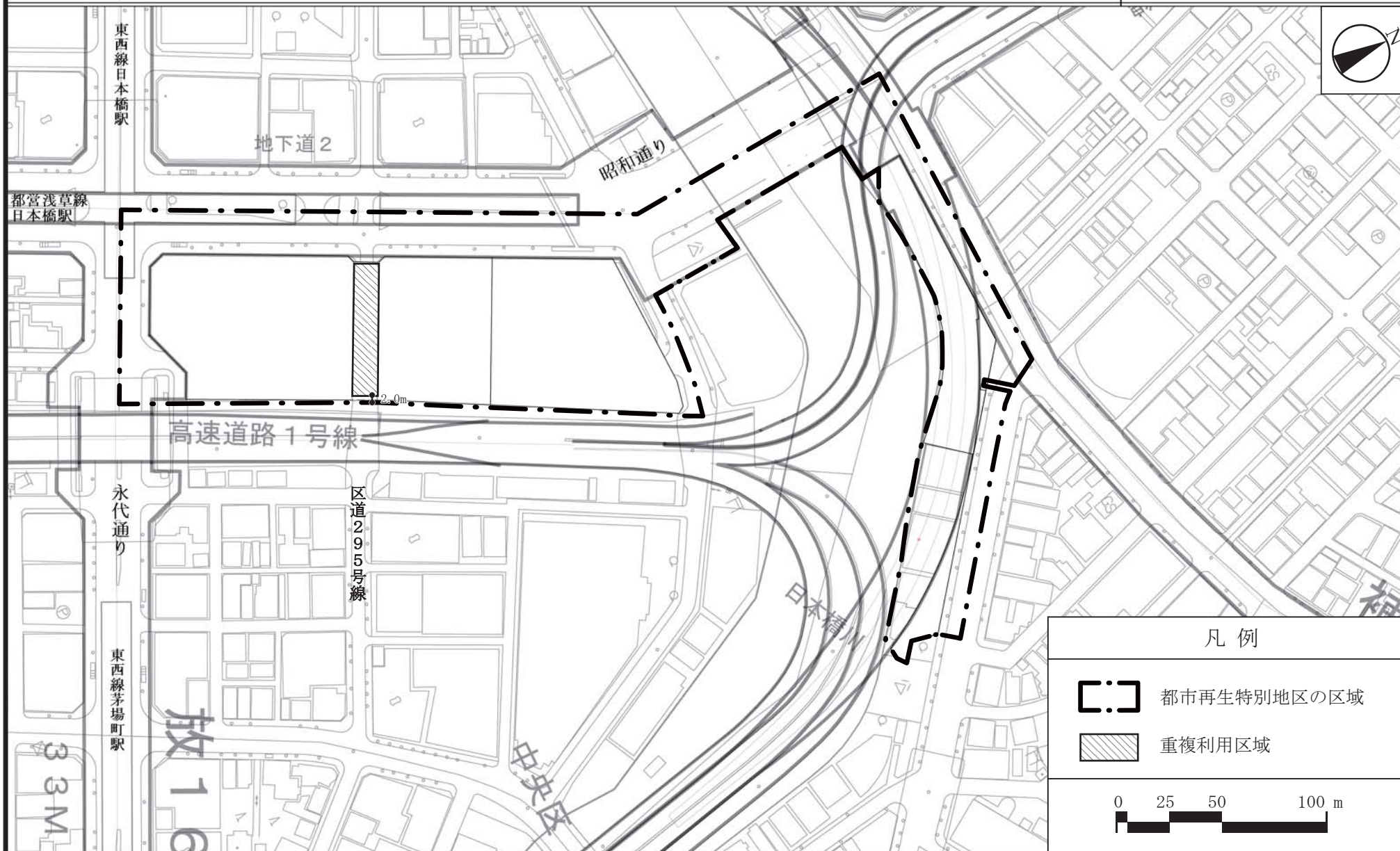
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第268号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）3都市基街都第129号、令和3年7月7日
 （承認番号）3都市基街都第33号、令和3年7月2日

東京都市計画都市再生特別地区 日本橋一丁目東地区 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（3都市基法第268号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基街都第129号、令和3年7月7日
 (承認番号) 3都市基街都第33号、令和3年7月2日

東京都市計画都市再生特別地区 日本橋一丁目東地区 計画図 3



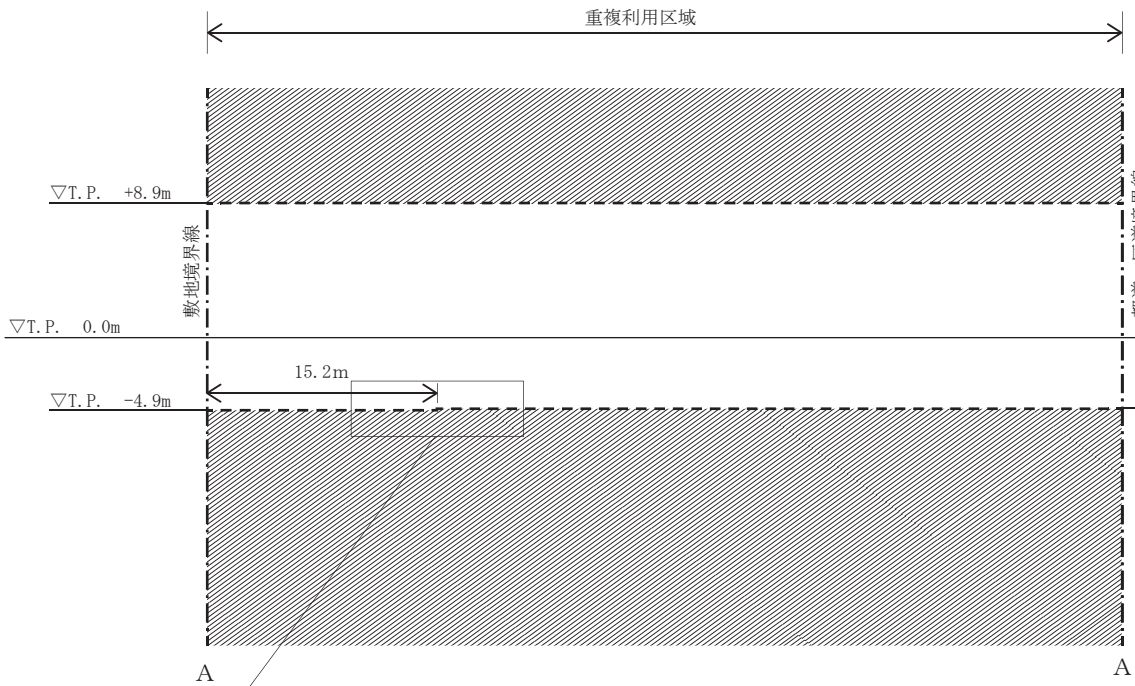
凡例

-  都市再生特別地区の区域
-  重複利用区域

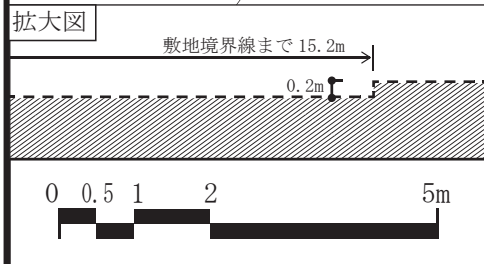
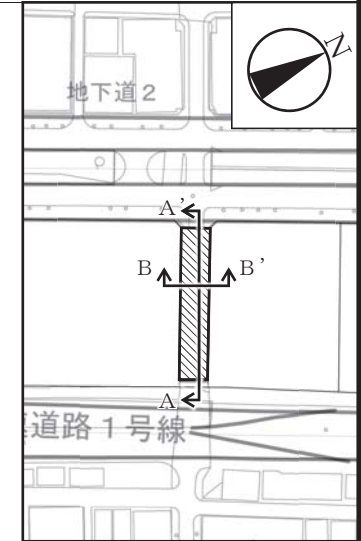
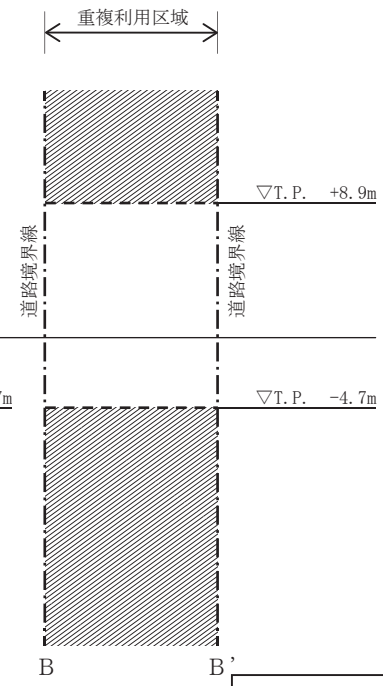


東京都市計画都市再生特別地区 日本橋一丁目東地区 計画図 4

A-A' 断面



B-B' 断面



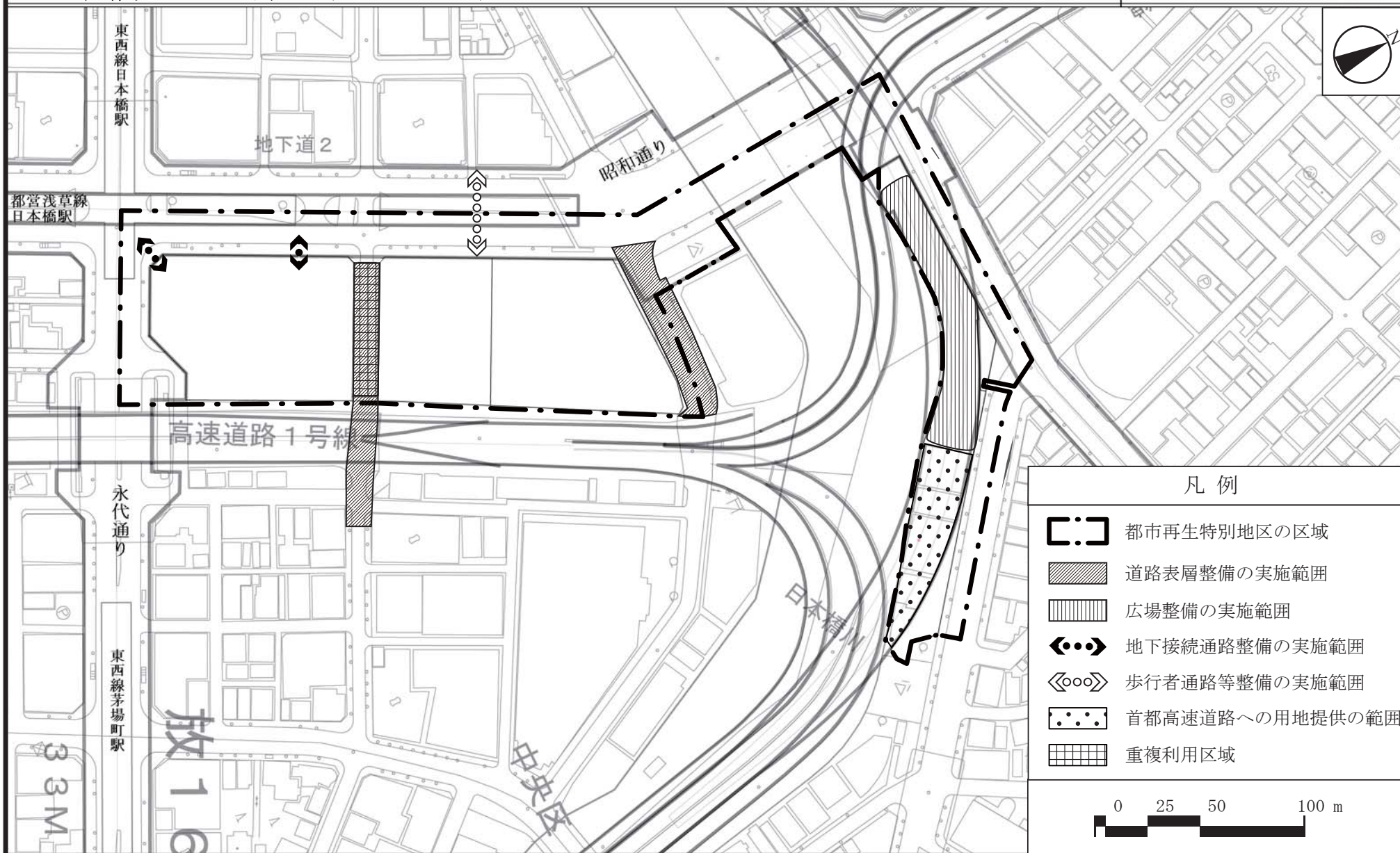
凡例

- 重復利用区域
- 建築物等の建築又は建設の限界
- 建築可能区域

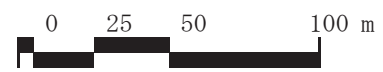


この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第268号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）3都市基街都第129号、令和3年7月7日
 （承認番号）3都市基街都第33号、令和3年7月2日

東京都市計画都市再生特別地区 日本橋一丁目東地区 別添図



凡例	
	都市再生特別地区の区域
	道路表層整備の実施範囲
	広場整備の実施範囲
	地下接続通路整備の実施範囲
	歩行者通路等整備の実施範囲
	首都高速道路への用地提供の範囲
	重複利用区域



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、京橋三丁目及び日本橋小網町各地内
面 積※	約92.5ha
地区計画の目標	<p>1 本地区は、江戸五街道の起点を有する日本橋地域と東京の表玄関である東京駅前地域から成るまちであり、江戸期以来、日本の経済・文化の中心的役割を担い続け、都市機能を支える幹線道路や公共交通等の卓越した都市基盤の整備状況を生かしながら、地区内の通りの性格に応じて、業務・商業施設や個別の老舗店舗、歴史的建築物、住宅等が共存してきた地区である。</p> <p>本地区は建築物の更新が一部で進められているものの、老朽化した建築物も未だ多く存在していることから、円滑な建築物の更新により、さらに魅力的で快適な市街地を形成する必要がある。あわせて、本地区の特性を踏まえながら、都心部に残された自然環境資源である日本橋川の再生や、都心区における国際競争力の一層の強化に向けて国内外からの来街者を受け入れる環境整備の充実も必要となっている。</p> <p>このため、地区全体として調和のとれた国際的かつ高次な都市機能を構築し、首都東京を牽引する活力ある都心空間の創出と日本橋川や歴史的建築物等を生かした魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す。特に、「日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン」及び「東京駅前地域のまちづくりガイドライン」の対象範囲内においては、以下のとおり将来像の実現を目指す。</p> <p>(1) 日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン</p> <p>本地区内の日本橋川沿いエリアにおいては、面的整備を行う場合、土地の集約化や街区再編等により、東京都の「国際金融都市・東京」構想に資する国際金融・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生かした新たな賑わいや創造を生み出す日本橋川交流拠点の形成を目指す。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。その際、街区の特性や位置付けを踏まえ、エリア全体の機能配置のバランスに留意しながら、一体的な拠点形成を図る。</p> <p>(2) 東京駅前地域のまちづくりガイドライン</p> <p>本地区内の東京駅前地域においては、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。これにより、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及び観光など都市の魅力を高める文化・交流機能等を積極的に誘導するとともに、住み続けられる</p>

	<p>居住機能の確保を図る。加えて、特に特例都道外濠環状線（以下「外堀通り」という。）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、地上・地下の歩行者ネットワークの整備及びまとまりのある広場空間の創出等、重層的な基盤整備を図る。</p> <p>また、機能更新にあたっては、歴史的建築物等を生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・構築を図るため、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>2 国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）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いる。</p> <p>また、東京圏の区域計画においては、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、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が、都市再生特別地区（日本橋一丁目中地区、八重洲一丁目北地区及び日本橋一丁目東地区）に、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、都市再生特別地区（日本橋室町一丁目地区）に、創薬ビジネス支援機能等の整備による国際競争力の高いライフサイエンスビジネス拠点の形成及び日本橋地域の歴史・文化を踏まえた水辺の賑わい創出が位置づけられている。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p> <p>1 機能更新型高度利用地区を活用するA地区と、A地区以外の区域で建築物の円滑な更新を促進するB地区に区分することにより、地区の特性に応じた土地の有効かつ高度利用を推進し、国際的かつ高次な都市機能を構築する。</p> <p>(1) A地区</p> <p>店舗等の集客を目的とする施設等（以下「商業施設等」という。）、まちに調和しまちの賑わいへの寄与などの地域に付加価値をもたらす宿泊施設（以下「良質な宿泊施設」という。）並びに地区の賑わいやうるおいを形成し不特定多数の人が日常利用できるアトリウム等の交流施設、広場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。）の整備を誘導するとともに、主に事務所の用途に供する建築物で、かつ、容積地区の指定前に建築され容積率が既存不適格となっている建築物（以下「容積超過既存不適格建築物」という。）の更新を促進する。特に、歩道等が十分に確保された道路に接する敷地では、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。</p> <p>(2) B地区</p> <p>商業施設等、良質な宿泊施設、区民生活を支える物品販売業を営む店舗等の生活利便施設（以下「生活利便施設」という。）及び子育て支援施設等の公益施設（以下生活利便施設及び公益施設を総称して「生活関連施設」という。）並びに公共的屋内空間等の整備を誘導するとともに、容積超過既存不適格建築物の更新を促進する。</p> <p>2 建築物の更新において、建築物の所有者等の居住機能を確保することにより、地域コミュニティの維持・発展を図る。</p> <p>3 健全で良好な施設及び低層階における商業施設等の誘導により、地区全体で調和のとれた環境整備を図る。</p> <p>4 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とともに、良好な街並みの形成を図る。</p>

- 5 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項に規定する都市再生特別地区（以下「都市再生特別地区」という。）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・改善及び防災機能・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、東京駅前である日本橋、八重洲、京橋など、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生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。
- 6 再編すべき区域においては、卓越した都市基盤の整備水準を踏まえて、合理的で健全な高度利用を図り、高次の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（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）を積極的に活用し、民間活力を生かした質の高い機能更新を進めていく。
- 7 建築物等の規制・誘導により、地域特性を踏まえた都心のスカイラインを形成する。
また、日本橋川の再生に向けて、都市基盤と建築物等との一体的な整備による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の誘導により、うるおいのある都市景観や回遊性の高い歩行者中心の環境形成を図る。

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は、面的な整備の機会を捉え、駅前の賑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、面的整備を行う際には、日本橋川交流拠点形成するため、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及び屋内貫通通路等の整備により、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 面的整備による土地の集約化などを行う際には、アトリウムや広場等の交流空間及び屋内貫通通路等の整備により、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。
また、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。
- 4 街区の再編を行う場合は、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及びバスターミナルや公共駐車場の整備など、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。
- 5 再編すべき区域では、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、特別区道中京第433号線（柳通り）、特別区道中日第13号線（八重洲仲通り）、特別区道中日第285号線（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おいては、街区再編とあわせて、将来的な交通需要にも対応でき

	<p>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。</p> <p>6 日本橋川の再生等に向けた都市高速道路第4号線及び都市高速道路第4号線分岐線の地下化においては、立体道路制度の活用等により、交通機能の強化及び日本橋川沿いの魅力ある都市景観の形成を図る。</p>
<p>建築物等の規制・誘導の方針</p>	<p>1 健全で良好な地域環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 また、賑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施設等に制限する。特に、再編すべき区域においては、東京の玄関口に相応しい顔づくりとともに賑わいの連続性を確保し、地域の特性を生かした活力と魅力ある市街地の更新を図るため、建築物の低層階に商業施設等を整備する。</p> <p>2 A地区においては、以下のとおり建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条に規定する前面道路（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。）の幅員が12m未満である建築物の容積率制限（以下「容積率制限」という。）の緩和等を行い、適切に機能更新を図る。</p> <p>(1) 商業施設等及び良質な宿泊施設の整備を誘導するとともに、建築物の所有者等の居住機能を確保するため、幅員12m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物においては容積率制限を緩和する。</p> <p>(2) 公共的屋内空間等の整備及び容積超過既存不適格建築物の更新を誘導するため、幅員12m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物においては容積率制限を緩和するとともに、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る制限の特例を適用する。</p> <p>(3) 歩道等が十分に確保された道路に接する敷地で、機能更新型高度利用地区により都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する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。）を超える場合は、容積率制限を緩和し、地域特性に応じて誘導すべき用途（以下「誘導用途」という。）又は良質な宿泊施設を一定割合以上確保するものとする。</p> <p>3 B地区においては、以下のとおり容積率制限の緩和等を行い、適切に機能更新を図る。</p> <p>(1) 商業施設等の整備を誘導するとともに、建築物の所有者等の居住機能を確保するため、幅員12m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物においては容積率制限を緩和する。</p> <p>(2) 良質な宿泊施設の整備を誘導するため、幅員12m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物においては容積率制限を緩和するとともに、道路の幅員に応じて、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る制限の特例を適用する。</p> <p>(3) 生活関連施設、公共的屋内空間等の整備及び容積超過既存不適格建築物の更新を誘導するため、幅員12m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物においては容積率制限を緩和するとともに、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る制限の特例を適用する。</p> <p>(4) 幅員の狭い道路にのみ接する敷地の建築物においては、戸建て住宅などの建替えを促進するため、容積率制限を緩和する。</p> <p>4 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良好な街並みの形成を図るため、道路境界線からの壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めることにより、道路斜線制限を緩和する。 また、幅員9m以上かつ歩道幅員が1.5m以上の道路を前面道路とする敷地においては、隣地境界線と建築物の間に隙間を設けない連続した建築物を誘導し、都心の複合機能集積地に相応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</p>

位置の制限は定めずに隣地斜線制限を緩和する。

さらに、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条第1号に規定する市街地再開発事業（以下「市街地再開発事業」という。）等により整備された広場、公共駐輪場等で道路区域である部分又は道路の拡幅部分等に接する敷地（市街地再開発事業等の区域外の敷地に限る。）において、当該道路区域等の部分との境界線からの壁面の位置の制限は定めずに道路斜線制限を緩和する。

- 5 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。
- 6 建築物の更新においては、幹線道路（計画図に示すX道路）の沿道のうち、日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン及び東京駅前地域のまちづくりガイドラインの対象範囲内では、概ね31mの軒線・表情線や壁面位置の連続性に配慮し、一体感のある通りの景観の形成に努めるものとし、あわせて、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本地区に相応しい風格のある都市景観の形成を図る。
- 7 都市再生特別地区等を積極的に活用することにより、本地区に相応しい機能誘導及びアトリウムや広場などの交流空間の整備等を図る。
また、景観重点地区等の区域において都市再生特別地区等を活用する際には、周辺と調和した風格ある都市景観の形成を図る。
- 8 立体道路制度を活用する場合は、道路の上空又は路面下における建築物等の建築において、土地の有効・高度利用を図るとともに、必要に応じて地区施設の配置及び規模等を適切に定めることにより、良好な市街地環境を確保する。

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	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, 200㎡	既 設 地下 1 階 昇降機等を含む。
広場15号	約300㎡	既 設 高さの最低限度 5.0m 昇降機等を含む。
広場16号	約1, 400㎡	既 設 高さの最低限度 9.0m 昇降機等を含む。
広場17号	約1, 100㎡	既 設 昇降機等を含む。
広場18号	約2, 000㎡	既 設 高さの最低限度 7.0m

広場19号	約1,200m ²	既設 地下1階 昇降機等を含む。
広場20号	約200m ²	既設 昇降機等を含む。
広場21号	約1,000m ²	既設 昇降機等を含む。
広場22号	約800m ²	既設 地上2階 昇降機等を含む。
広場23号	約200m ²	既設 地下1階 昇降機等を含む。
広場24号	約400m ²	既設 地下1階 昇降機等を含む。
広場25号	約100m ²	既設 地上2階 昇降機等を含む。
広場26号	約700m ²	既設 地上2階 昇降機等を含む。
広場27号	約1,000m ²	既設 昇降機等を含む。
広場28号	約300m ²	既設 地下1階 昇降機等を含む。
広場29号	約600m ²	新設 高さの最低限度 5.0m 昇降機等を含む。
広場30号	約500m ²	新設 地下2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	4.0m	約40m	既 設
	通路2号	7.5m	約50m	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	0.5m	約110m	既 設
	歩道状空地21号	1.0m	約160m	既 設
	歩道状空地22号	2.0m	約170m	既 設
	歩道状空地23号	1.0m	約65m	既 設

歩道状空地24号	2.0m	約35m	既 設
歩道状空地25号	2.0m	約55m	既 設
歩道状空地26号	1.0m	約65m	新 設 高さの最低限度 5.5m
歩道状空地27号	1.0m	約65m	新 設 高さの最低限度 5.5m
歩行者通路1号	6.0m	約100m	既 設 地下1～地下2階 昇降機等を含む。
歩行者通路2号	4.0m	約40m	既 設 地下1階
歩行者通路3号	4.0m	約170m	既 設 地下1階 昇降機等を含む。
歩行者通路4号	6.0m	約40m	既 設 昇降機等を含む。
歩行者通路5号	7.5m	約40m	既 設 有効幅員 6.0m
歩行者通路6号	6.0m	約25m	既 設
歩行者通路7号	6.0m	約5m	既 設
歩行者通路8号	4.0m	約35m	既 設 昇降機等を含む。
歩行者通路9号	4.0m	約85m	既 設 地下1階 昇降機等を含む。
歩行者通路10号	4.0m	約55m	既 設 地下1階 昇降機等を含む。
歩行者通路11号	5.0m	約75m	既 設 高さの最低限度 5.0m

歩行者通路12号	4.0m	約75m	既設 高さの最低限度 3.5m 有効幅員 2.0m
歩行者通路13号	6.0m	約110m	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	7.0m	約15m	既設
歩行者通路15号	7.0m	約30m	既設
歩行者通路16号	8.0m	約20m	既設 地下1階
歩行者通路17号	6.0m	約80m	既設 地下1階
歩行者通路18号	2.0m	約25m	既設
歩行者通路19号	6.0m	約60m	既設
歩行者通路20号	3.0m	約45m	既設
歩行者通路21号	3.0m	約40m	既設
歩行者通路22号	3.0m	約18m	既設 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	5.0m	約65m	既設 地下1階
歩行者通路24号	3.0m	約40m	既設 地下1階
歩行者通路25号	5.0m	約160m	既設 地下1階～地下2階 昇降機等を含む。
歩行者通路26号	2.0m	約110m	既設
歩行者通路27号	3.5m	約18m	既設 街区それぞれの地上2階へ接続

歩行者通路28号	3.0m	約120m	既 設 地下1階 昇降機等を含む。	
歩行者通路29号	2.0m	約40m	既 設	
歩行者通路30号	2.0m	約85m	既 設	
歩行者通路31号	3.0m	約90m	新 設 地上1階～地上2階 昇降機等を含む。	
歩行者通路32号	2.5m	約220m	新 設 地上2階 昇降機等を含む。	
歩行者通路33号	2.5m	約40m	新 設 地下2階	
名 称	幅 員	延 長	高さの 最低限度	備 考
貫通通路1号	6.0m	約38m	6.0m	既 設
貫通通路2号	7.0m	約110m	7.0m	既 設
貫通通路3号	8.0m	約100m	8.0m	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	6.0m	約50m	6.0m	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	8.0m	約65m	8.0m	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	3.5m	約110m	3.5m	既 設
貫通通路7号	4.0m	約80m	5.0m	既 設
貫通通路8号	4.0m	約80m	4.0m	既 設

		貫通通路 9 号	8.0m	約40m	8.0m	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。
地区の区分	名 称	A 地区			B 地区	
	面 積	約57.6ha			約34.9ha	
建築物等に関する事項	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（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する店舗型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 建築物の1階で、道路に接する部分を主に商業施設等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、土地利用状況等によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。</p> <p>3 住戸を10戸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（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定す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。）において、住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の1/3未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、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、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。</p>				
	建築物の容積率の最高限度※	<p>1 建築物の容積率の最高限度は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 商業施設等（ホテル及び旅館を除く。）又は住戸数が2戸以下、かつ、住戸専用部分の床面積が40㎡以上300㎡以下の住宅若しくは共同住宅の用途に供する部分を設けるものは、容積率制限による容積率（以下「前面道路容積率」という。）に、当該部分の容積率をそれぞれ加えた数値とする。この場合、指定容積率を超えてはならない。</p> <p>(2) ホテル又は旅館の用途（以下「ホテル等」という。）に供する建築物で、次の①、②及び③のいずれにも該当するものは、指定容積率とする。</p> <p>① ホテル等に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が建築物の延べ面積（容積率対象面積をいう。）の1/2以上であること。</p> <p>② ホテル等の一宿泊室の床面積が次に掲げる数値以上であること。</p> <p>ア 一宿泊室の定員が1人の場合、9㎡</p> <p>イ 一宿泊室の定員が2人の場合、13㎡</p>		<p>1 建築物の容積率の最高限度は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 商業施設等（ホテル及び旅館を除く。）又は法第42条第1項の道路を前面道路とする敷地で、住戸数が2戸以下、かつ、住戸専用部分の床面積が40㎡以上300㎡以下の住宅若しくは共同住宅の用途に供する部分を設けるものは、容積率制限による容積率（以下「前面道路容積率」という。）に、当該部分の容積率をそれぞれ加えた数値とし、指定容積率を超えてはならない。この場合、(2)に規定する数値を超えることができる。</p> <p>(2) 生活関連施設の用途に供する部分を設けるものは、指定容積率又は前面道路容積率のうち、いずれか小さい方の数値（以下「基準容積率」という。）に、当該部分の容積率を基準容積率の0.25倍を限度として加えた数値とし、基準容積率を超える部分に生活利便施設を設けるものは、建築物の一部を住宅又は共同住宅の用途に供するものとし、かつ、基準容積率を超えて設ける生活利便施設の用途に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が、</p>		

ウ 一宿泊室の定員が3人以上の場合、次の算定式により求められる数値

$$X = 5.5(n - 1) + 9$$

X：一宿泊室の床面積（㎡）

n：一宿泊室の定員（人）

③ ホテル関連施設（ホテル等のレストラン、ラウンジ、会議室及びホール等をいう。）の床面積が容積率5/10以上で、かつ、宿泊室の床面積の合計を超えないこと。

(3) (1) 及び (2) において、指定容積率が90/10の区域で幅員10m以下の道路を前面道路とする敷地にあつては80/10を、指定容積率が80/10の区域で幅員8m以下の道路を前面道路とする敷地にあつては70/10を超えてはならない。

(4) 現に存する建築物が容積地区指定前に建築されたもので、当該建築物の特定床面積（区長が別に定めるものとする。）の敷地面積に対する割合が、指定容積率又は前面道路容積率のうち、いずれか小さい方の数値（以下「基準容積率」という。）を超え、かつ、事務所の用途に供するもの（以下「容積率超過建築物」という。）において建替えを行う場合、(1)の規定にかかわらず、基準容積率に、商業施設等（ホテル及び旅館を除く。）の部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。

(5) (4) において、複数の敷地を一体の敷地として建替えを行う場合、容積率超過建築物の敷地にあつては当該敷地の面積に基準容積率の1.2倍を乗じて得たもの、容積率超過建築物の敷地以外の敷地にあつては当該敷地の面積に基準容積率を乗じて得たものの合計を一体の敷地の面積で除した数値を超えてはならない。

(6) 建築物の一部をホテル等とする場合は、(1) 及び (4) の規定は適用しない。

2 法第42条第1項の道路を前面道路とし、次の(1) 又は(2)に該当する建築物の容積率の最高限度は、基準容積率又は1により算定した容積率に、当該(1) 又は(2)に定める数値をそれぞれ加えた数値とする。この場合、指定容積率に20/10を加えた数値を超えてはならない。

住宅又は共同住宅の用途に供する部分の床面積を超えてはならない。この場合、(1)に規定する数値を超えることができる。

(3) ホテル又は旅館の用途（以下「ホテル等」という。）に供する建築物で、次の①、②及び③のいずれにも該当するものにあつては基準容積率の1.25倍とし、①、②及び④のいずれにも該当するものにあつては基準容積率に生活関連施設の用途に供する部分の容積率を基準容積率の0.25倍を限度として加えた数値とする。この場合、幅員11m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物は指定容積率を超えてはならない。

① ホテル等に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が建築物の延べ面積（容積率対象面積をいう。）の1/2以上であること。

② ホテル等の一宿泊室の床面積が次に掲げる数値以上であること。

ア 一宿泊室の定員が1人の場合、9㎡

イ 一宿泊室の定員が2人の場合、13㎡

ウ 一宿泊室の定員が3人以上の場合、次の算定式により求められる数値

$$X = 5.5(n - 1) + 9$$

X：一宿泊室の床面積（㎡）

n：一宿泊室の定員（人）

③ ホテル関連施設（ホテル等のレストラン、ラウンジ、会議室及びホール等をいう。）の床面積が容積率5/10以上で、かつ、宿泊室の床面積の合計を超えないこと。

④ 生活関連施設を設けていること。

(4) (1) 及び (3) において、指定容積率が80/10の区域で幅員8m以下の道路を前面道路とする敷地は、70/10を超えてはならない。

(5) 現に存する建築物が容積地区指定前に建築されたもので、当該建築物の特定床面積（区長が別に定めるものとする。）の敷地面積に対する割合が、基準容積率を超え、かつ、事務所の用途に供するもの（以下「容積率超過建築物」という。）において建替えを行う場合、(1) 及び (2)

- (1) 公共的屋内空間（交流施設、文化施設、屋内貫通通路及び地下鉄駅等への連絡通路をいう。）を設ける建築物で、次の①又は②のいずれかに該当する場合は、当該①又は②に定める数値とする。
- ① 交流施設及び文化施設の床面積が容積率5/10以上の場合は、当該床面積の容積率。この場合、10/10を限度とする。
- ② 道路と道路等を接続する幅員4m以上、かつ、高さ4m以上の屋内貫通通路又は地下鉄駅等への連絡通路（隣接する建築物に当該連絡通路がある場合は、その通路に接続する連絡通路を含む。）を設ける場合は、10/10
- (2) 公共的屋外空間（敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で、壁面の位置の制限の項の規定により確保する空地に隣接し、かつ、50㎡以上の面積を有するものに限る。）を設ける建築物で、公共的屋外空間の面積に基準容積率を乗じた値を当該敷地の面積で除した値が5/10以上の場合は、当該数値とする。この場合、10/10を限度とする。
- 3 誘導用途又はホテル等に供する建築物で、高度利用地区（日本橋・東京駅前地区）による指定容積率を超えた容積率が適用される場合は、1の(1)及び(2)並びに2の規定にかかわらず、前面道路容積率を超えて当該高度利用地区の都市計画で定めるところによる。
- 4 1から3までの規定に該当しない建築物は、基準容積率とする。
- 5 壁面の位置の制限の項の3の(2)の適用を受ける建築物及び法第42条第1項から第3項までに規定する道路で、その一端のみが他の道路に接続した道路（当該道路の終端から他の道路へ通り抜けられる空間が地区施設により確保されているものは除く。以下「袋路状道路」という。）を前面道路とする敷地の建築物は、基準容積率とする。
- 6 法第52条第14項の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物は、1から5までに規定する容積率を超えることができる。

の規定にかかわらず、基準容積率に、商業施設等（ホテル及び旅館を除く。）の部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。

- (6) (5)において、複数の敷地を一体の敷地として建替えを行う場合、容積率超過建築物の敷地にあつては当該敷地の面積に基準容積率の1.2倍を乗じて得たもの、容積率超過建築物の敷地以外の敷地にあつては当該敷地の面積に基準容積率を乗じて得たものの合計を一体の敷地の面積で除した数値を超えてはならない。
- (7) 法第42条第2項の道路（以下「2項道路」という。）又は法第42条第3項の道路（以下「3項道路」という。）を前面道路とする敷地の建築物で、基準容積率を超える部分を、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条第1項に規定す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及びマンスリーマンションは除く。）、寄宿舎又は下宿の用途に供するものは、28/10とする。
- (8) 建築物の一部をホテル等とする場合は、(1)、(2)、(5)及び(7)の規定は適用しない。
- 2 法第42条第1項の道路を前面道路とし、次の(1)又は(2)に該当する建築物の容積率の最高限度は、基準容積率又は1（(7)を除く。）により算定した容積率に、当該(1)又は(2)に定める数値をそれぞれ加えた数値とする。この場合、基準容積率の1.25倍を超えてはならない。
- (1) 公共的屋内空間（交流施設、文化施設、屋内貫通通路及び地下鉄駅等への連絡通路をいう。）を設ける建築物で、次の①又は②のいずれかに該当する場合は、当該①又は②に定める数値とする。
- ① 交流施設及び文化施設の床面積が容積率5/10以上の場合は、当該床面積の容積率。この場合、10/10を限度とする。
- ② 道路と道路等を接続する幅員4m以上、かつ、高さ4m以上の屋内貫通通路又は地下鉄駅等への連絡通路（隣接

	<p>7 次に掲げる建築物においては、1から6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号に規定する特定街区（以下「特定街区」という。）の区域内の建築物</p> <p>(2) 法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可（以下「総合設計の許可」という。）を受けた建築物</p> <p>(3) 都市再生特別地区の区域内の建築物</p> <p>(4) マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物</p>	<p>する建築物に当該連絡通路がある場合は、その通路に接続する連絡通路を含む。）を設ける場合は、10/10</p> <p>(2) 公共的屋外空間（敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で、壁面の位置の制限の項の規定により確保する空地に隣接し、かつ、50㎡以上の面積を有するものに限る。）を設ける建築物で、公共的屋外空間の面積に基準容積率を乗じた値を当該敷地の面積で除した値が5/10以上の場合は、当該数値とする。この場合、10/10を限度とする。</p> <p>3 1及び2の規定に該当しない建築物は、基準容積率とする。</p> <p>4 壁面の位置の制限の項の3の(2)の適用を受ける建築物及び法第42条第1項から第3項までに規定する道路で、その一端のみが他の道路に接続した道路（当該道路の終端から他の道路へ通り抜けられる空間が地区施設により確保されているものは除く。以下「袋路状道路」という。）を前面道路とする敷地の建築物は、基準容積率とする。</p> <p>5 法第52条第14項の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物は、1から4までに規定する容積率を超えることができる。</p> <p>6 次に掲げる建築物においては、1から5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号に規定する特定街区（以下「特定街区」という。）の区域内の建築物</p> <p>(2) 法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可（以下「総合設計の許可」という。）を受けた建築物</p> <p>(3) 都市再生特別地区の区域内の建築物</p> <p>(4) マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物</p>
<p>建築物の容積率の最低限度</p>	<p>1 幅員4mを超える道路を前面道路とする敷地は、30/10</p> <p>2 幅員4m以下の道路（法第42条第2項の道路（以下「2項道路」という。）及び法第42条第3項の道路（以下「3項道</p>	<p>1 指定容積率が90/10、80/10又は70/10の区域にあっては30/10、指定容積率が60/10の区域にあっては20/10</p> <p>2 幅員4mの道路（2項道路を含む。）を前面道路とする敷</p>

	<p>路」という。)を含む。)を前面道路とする敷地は、20/10</p> <p>3 用途上又は機能上やむを得ない建築物は、1及び2の規定は適用しない。</p>	<p>地にあつては20/10、3項道路を前面道路とする敷地にあつては15/10</p> <p>3 次に掲げる建築物においては、1及び2の規定は適用しない。</p> <p>(1) 袋路状道路にのみ接する敷地の建築物</p> <p>(2) 用途上又は機能上やむを得ない建築物</p>
建築物の建蔽率の最高限度	8/10。ただし、法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を、同条第6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	
建築物の敷地面積の最低限度	<p>300㎡。ただし、次の(1)から(3)までのいずれかに該当する場合には、当該(1)から(3)までに定める敷地面積とする。</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㎡未満の土地の場合は当該敷地面積。この場合、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て使用する土地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合に限る。</p> <p>(2) 土地区画整理事業において、土地区画整理法第89条第1項の換地(同法第98条第1項の仮換地を含む。以下同じ。)又は同法第96条第1項の保留地の面積が300㎡未満となる場合は、当該換地又は当該保留地の面積</p> <p>(3) 敷地の形状及び規模又は土地利用状況から有効な土地利用が図られる場合は、当該敷地面積</p>	
建築物の建築面積の最低限度	150㎡(敷地面積が300㎡未満の場合は、当該敷地面積の1/2)。ただし、用途上又は機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。	
壁面の位置の制限	<p>1 道路境界線等(市街地再開発事業等により整備された広場、公共駐輪場等で道路区域である部分又は道路の拡幅部分等と当該部分に接する敷地(市街地再開発事業等の区域外に限る。)との境界線は除く。)から建築物の部分(地盤面下の部分を除く。)までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 計画図に示すX道路に接する部分にあつては道路境界線から0.2m、その他の法第42条第1項の道路に接する部分にあつては道路境界線から0.5m</p> <p>(2) (1)において、敷地面積が500㎡未満の敷地で、計画図に示すX道路及びその他の道路に接する敷地は、全ての道路(2項道路及び3項道路を除く。)について幅員の最大な道路の制限を適用する。</p> <p>(3) 日本橋川に接する建築物の高さが6m以下の部分は、河川との官民境界線から1.0m</p> <p>(4) 日本橋川に接する部分を有し、敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ないものは、(1)に規定する距離を0.2mとする。</p> <p>(5) 2項道路又は3項道路に接する部分は、道路中心線から2.2m</p> <p>2 市街地再開発事業等により河川区域内又は河川沿いに歩行者通路等を整備する場合は、1の(3)の規定は適用しない。</p> <p>3 次に掲げる建築物等の部分においては、1の規定は適用しない。</p> <p>(1) 袋路状道路に接する建築物の部分</p> <p>(2) 敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物の部分</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> (3) 歴史的のある建築物の全部又は外壁等の一部を保存するため必要な建築物の部分 (4) 道路の上空に設けられる、渡り廊下その他の通行若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 (5) 都市再生特別措置法第36条の2に規定する道路の上空に設けられる建築物の部分 (6) 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設（以下「都市計画施設」という。）に位置づけられたバスターミナルの用途に供する建築物の部分
<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。）は、次に掲げる数値を超えてはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (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は、60m (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は、56m (3) 指定容積率が90/10又は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は、52m (4) 指定容積率が70/10又は60/10の区域で、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地は、48m (5) 指定容積率が90/10又は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は、44m (6) 指定容積率が70/10又は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は、40m (7) 指定容積率が90/10又は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は、36m (8) 指定容積率が90/10又は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及び指定容積率が70/10又は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は、32m (9) 幅員6m以上8m未満の道路を前面道路とする敷地は、28m (10) 幅員4m以上6m未満の道路を前面道路とする敷地は、18m (11) 2項道路又は3項道路を前面道路とする敷地は、14m <p>2 次に掲げる建築物においては、1の規定は適用しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 特定街区の区域内の建築物 (2) 総合設計の許可を受けた建築物 (3) 都市再生特別地区の区域内の建築物 (4) 袋路状道路にのみ接する敷地の建築物
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1 本地区に相応しいファサードの保存及び形成を行う等、地域の歴史及び文化の継続性並びに都市景観に配慮したものとす。</p> <p>2 建築物の1階部分は、ショーウィンドー等のディスプレイに配慮したものとする。</p> <p>3 東京駅前地域のまちづくりガイドライン及び日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョンで示す主要幹線道路の沿道建物は、低層部のにぎわいの連続性ととも、概ね31mの軒線、表情線及び壁面の位置の連続性に配慮し、一体感のある景観の形成に努めるものとする。</p> <p>4 屋外広告塔、広告板、看板、目隠しを目的とする工作物及びその他これらに類する工作物は、景観、風致を損なうおそ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は、門、へい、広告物及び看板等通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 緑化の推進等、良好な街並みの形成のために設置する植栽基盤の縁石 (2) 都市計画施設に位置づけられたバスターミナルの用途に供する建築物の部分に附属する工作物
立体道路に関する事項	都市計画道路の名称	都市高速道路第4号線及び都市高速道路第4号線分岐線
	重複利用区域※	計画図14、17及び20のとおり。この場合において、当該区域に接する歩行者の回遊性及び利便性を高める階段、通路その他これらに類するものであって公共的空間と道路等を接続するものについては、当該区域に含むものとする。
	建築物等の建築又は建設の限界※	計画図15、18及び21のとおり。ただし、本地区計画に定める重複利用区域のうち、歩行者の回遊性及び利便性を高める階段、通路その他これらに類するものを含む場合は、当該区域の境界を建築物等の建築又は建設の限界とみなす。

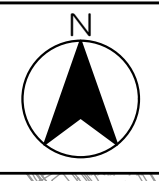
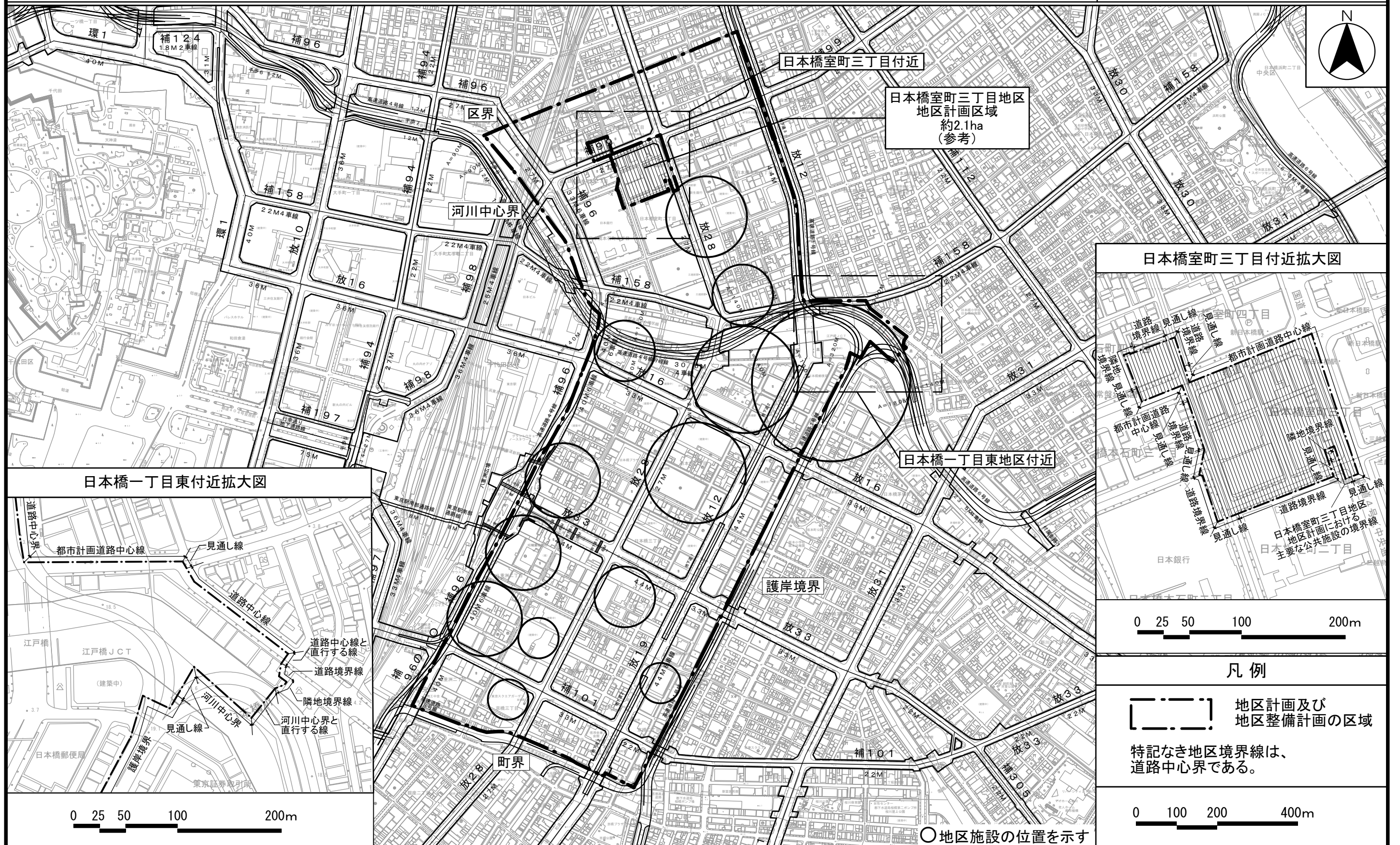
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の位置及び重複利用区域等は計画図に示すとおり。」

理由： 日本橋一丁目東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、当該地区の区域に合わせて地区計画の区域を拡大するとともに、広場等の地区施設や立体道路に関する事項等を定めるため、地区計画を変更する。

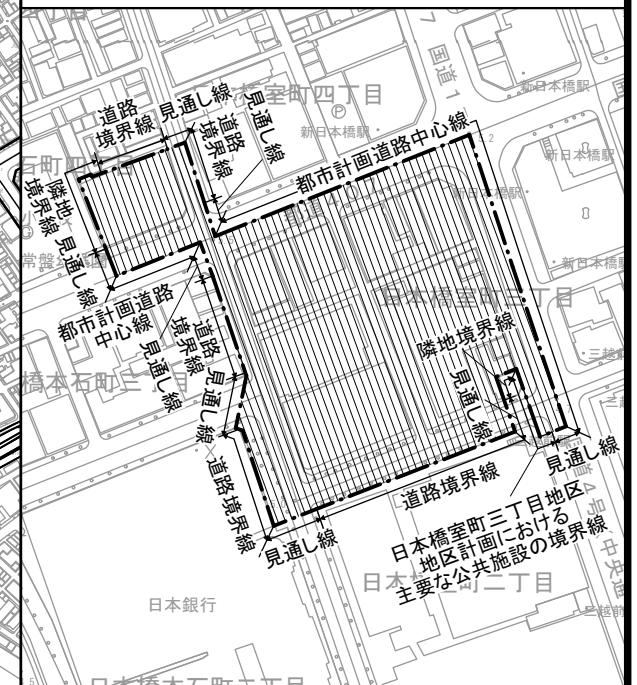
東京都市計画地区計画 計画図 1

日本橋・東京駅前地区地区計画

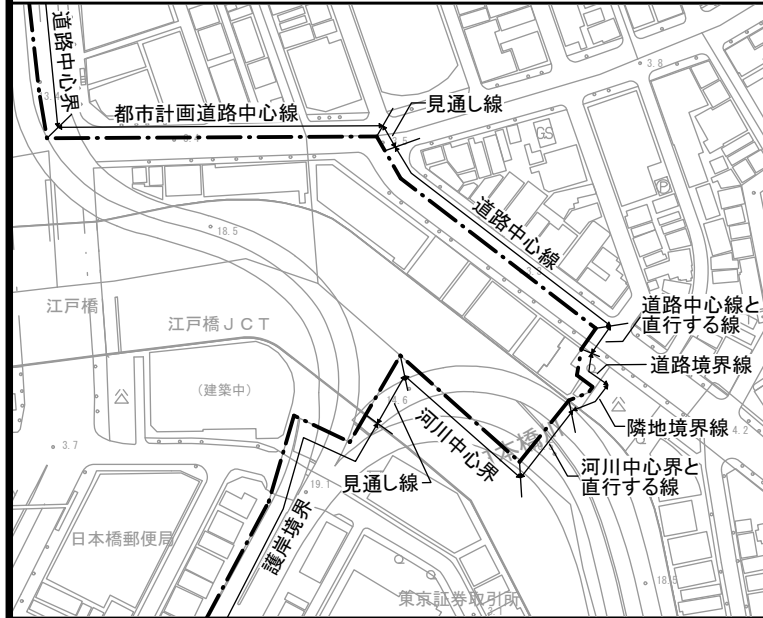


日本橋室町三丁目地区
地区計画区域
約2.1ha
(参考)

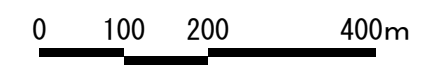
日本橋室町三丁目付近拡大図



日本橋一丁目東付近拡大図



- 凡例
- 地区計画及び地区整備計画の区域
 - 特記なき地区境界線は、道路中心界である。



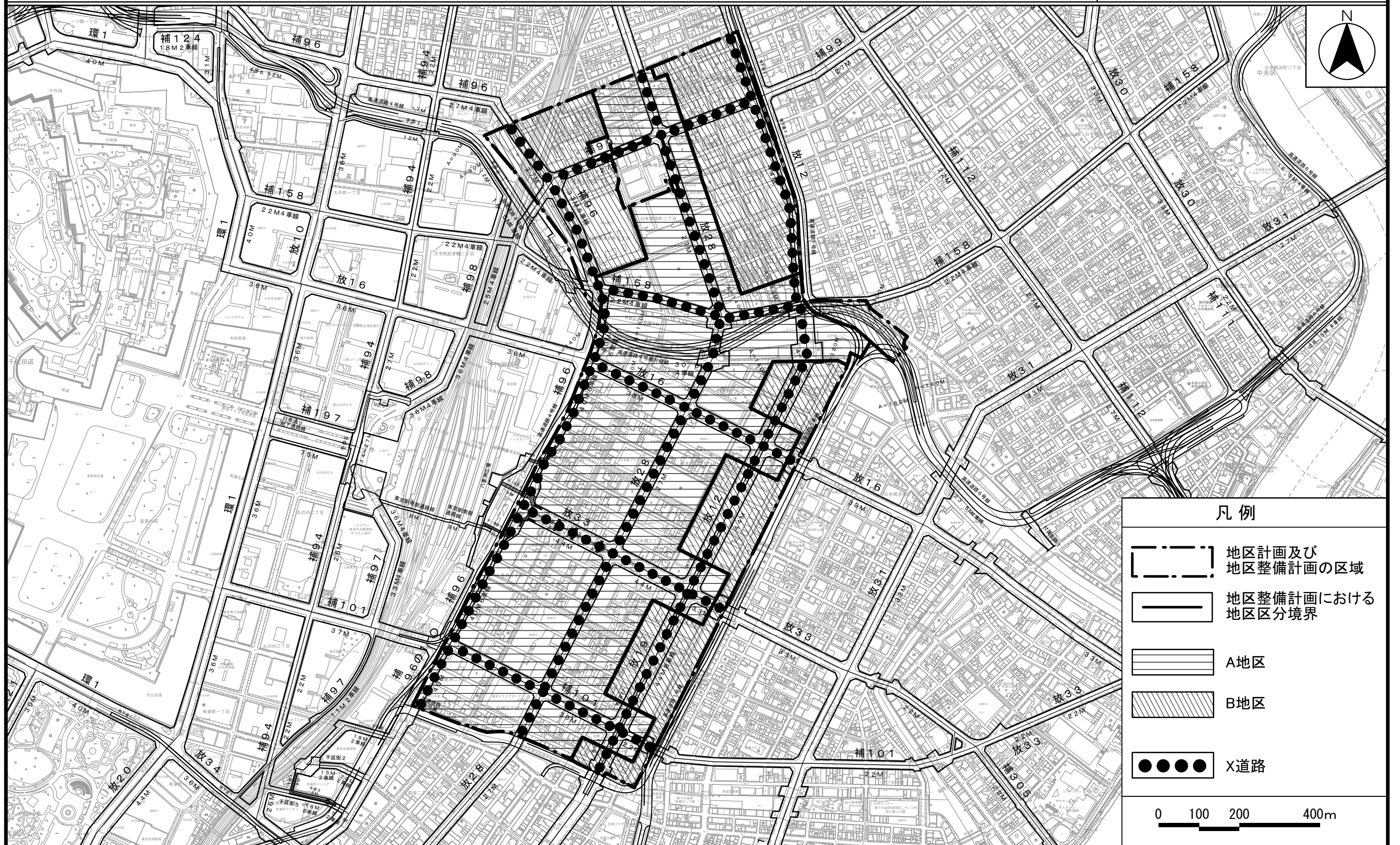
○地区施設の位置を示す

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。
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(承認番号) 3都市基街都第92号、令和3年6月15日
(承認番号) 3都市基交都第24号、令和3年6月17日

東京都市計画地区計画 計画図2

日本橋・東京駅前地区地区計画



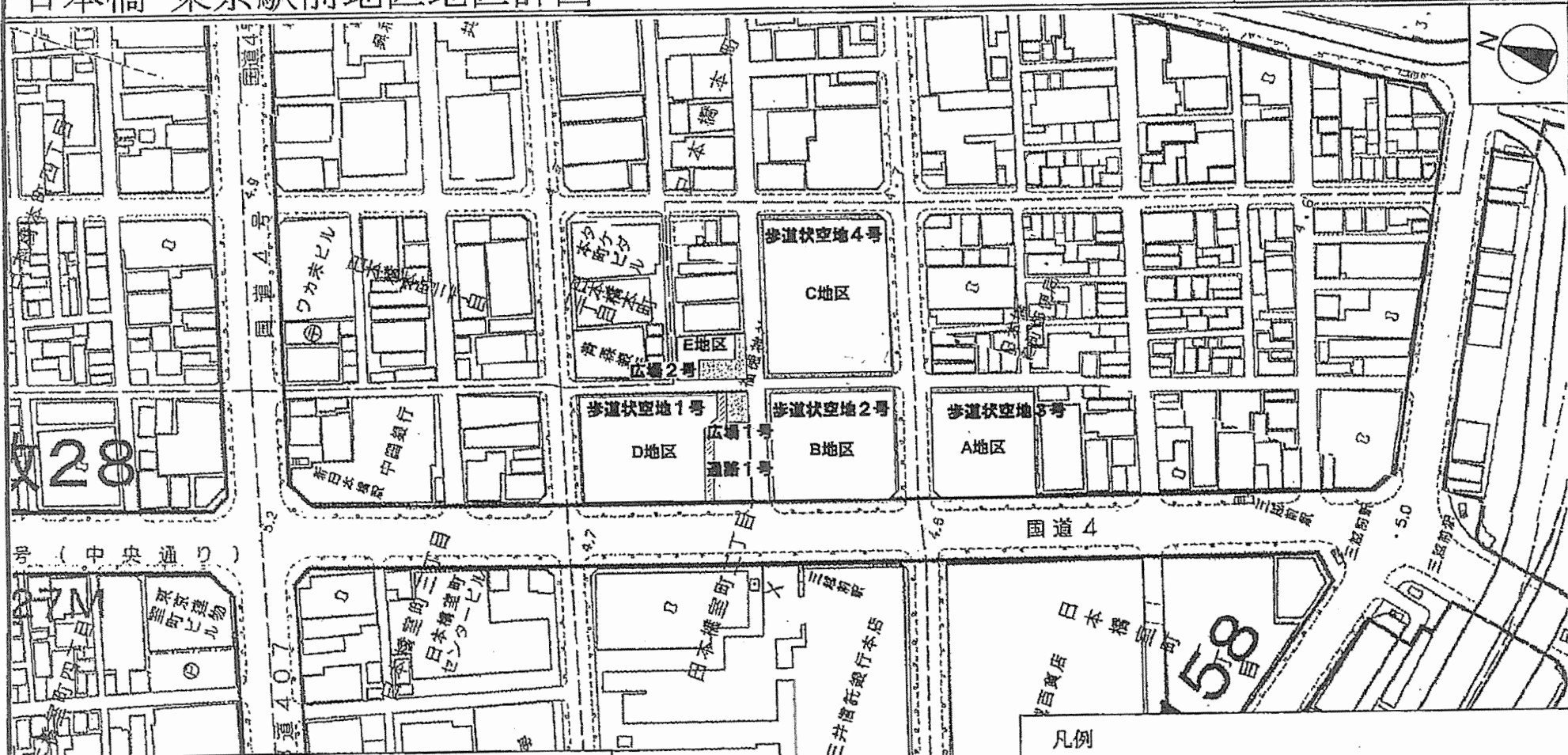
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(承認番号) 3都市基街都第92号、令和3年6月15日
 (承認番号) 3都市基交都第24号、令和3年6月17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

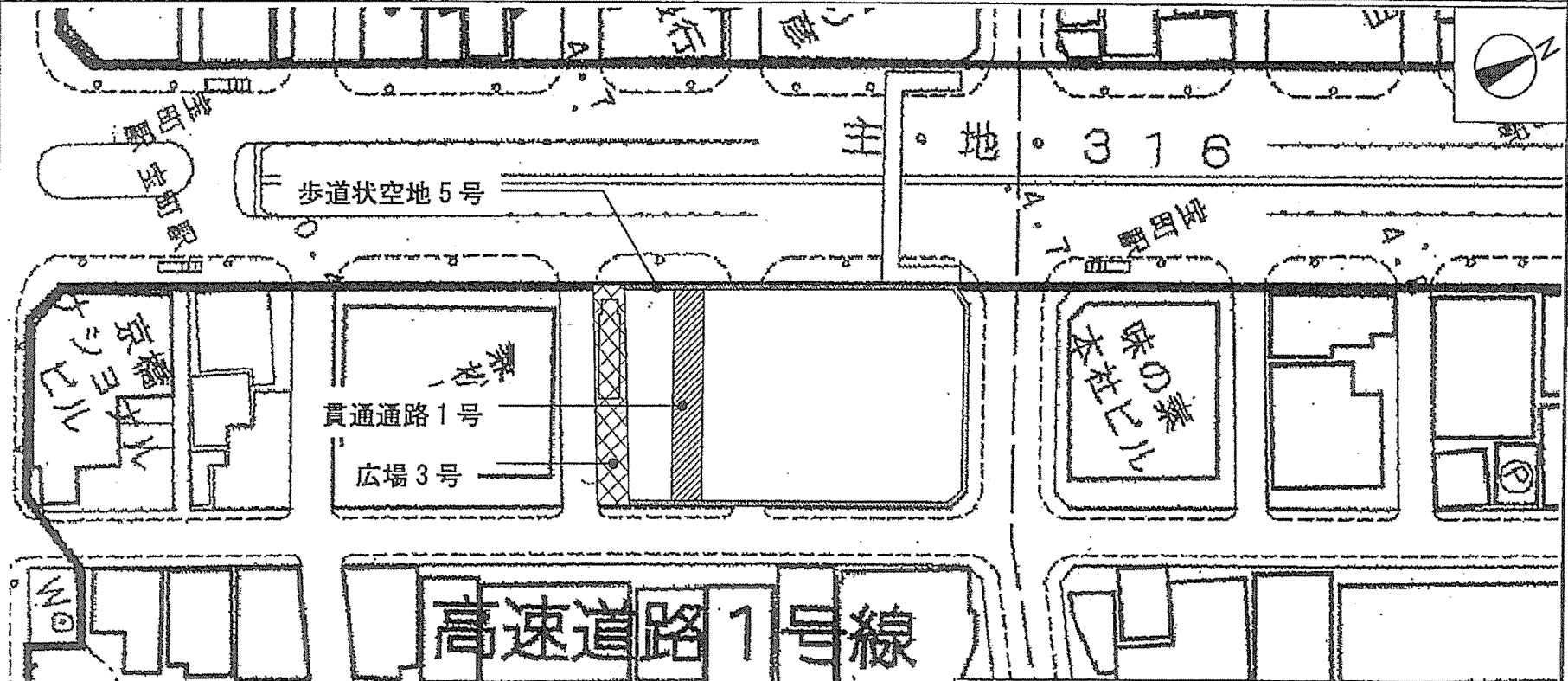
0 100 200m

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

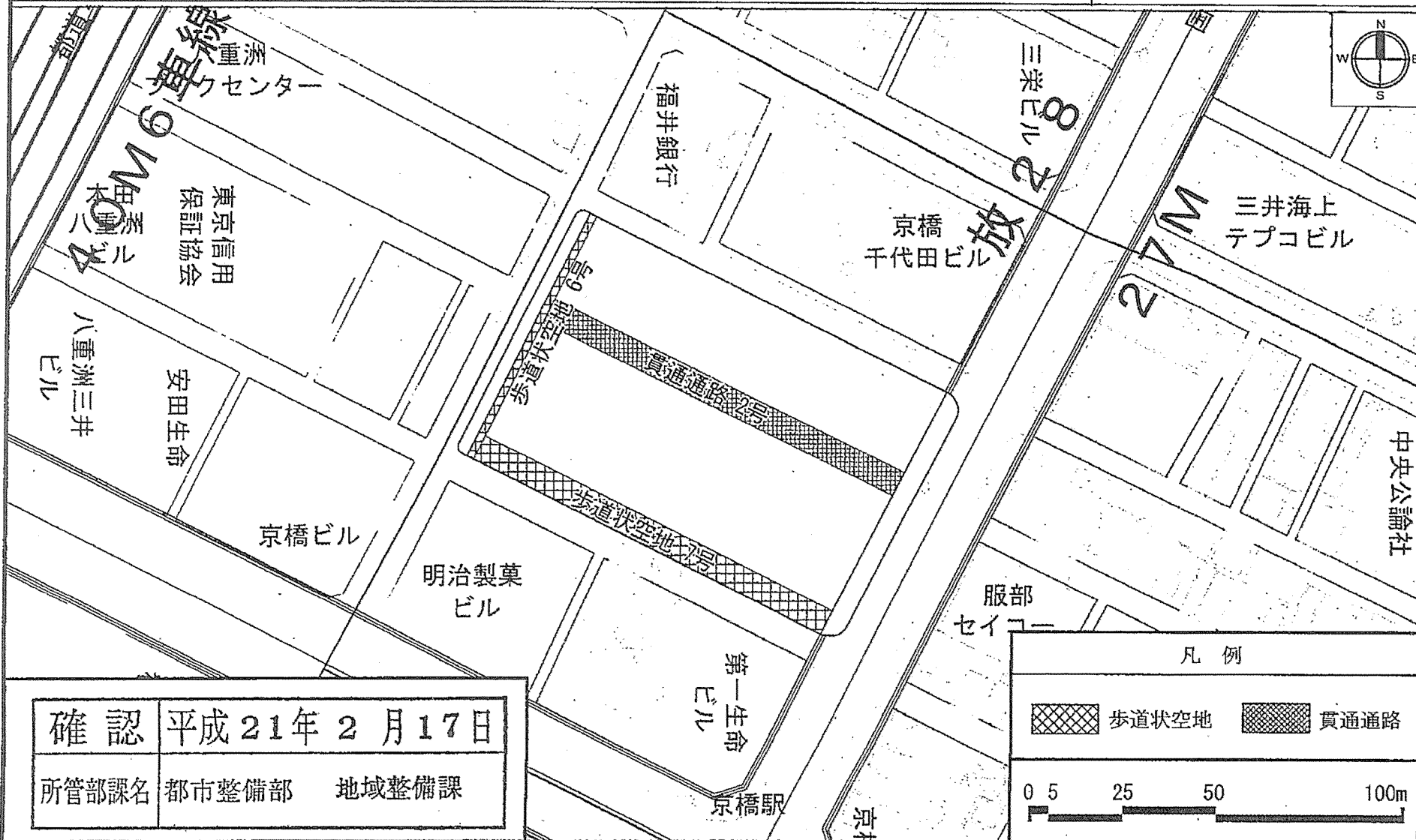
所管部課名 都市整備部 地域整備課



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]



確認 平成21年2月17日

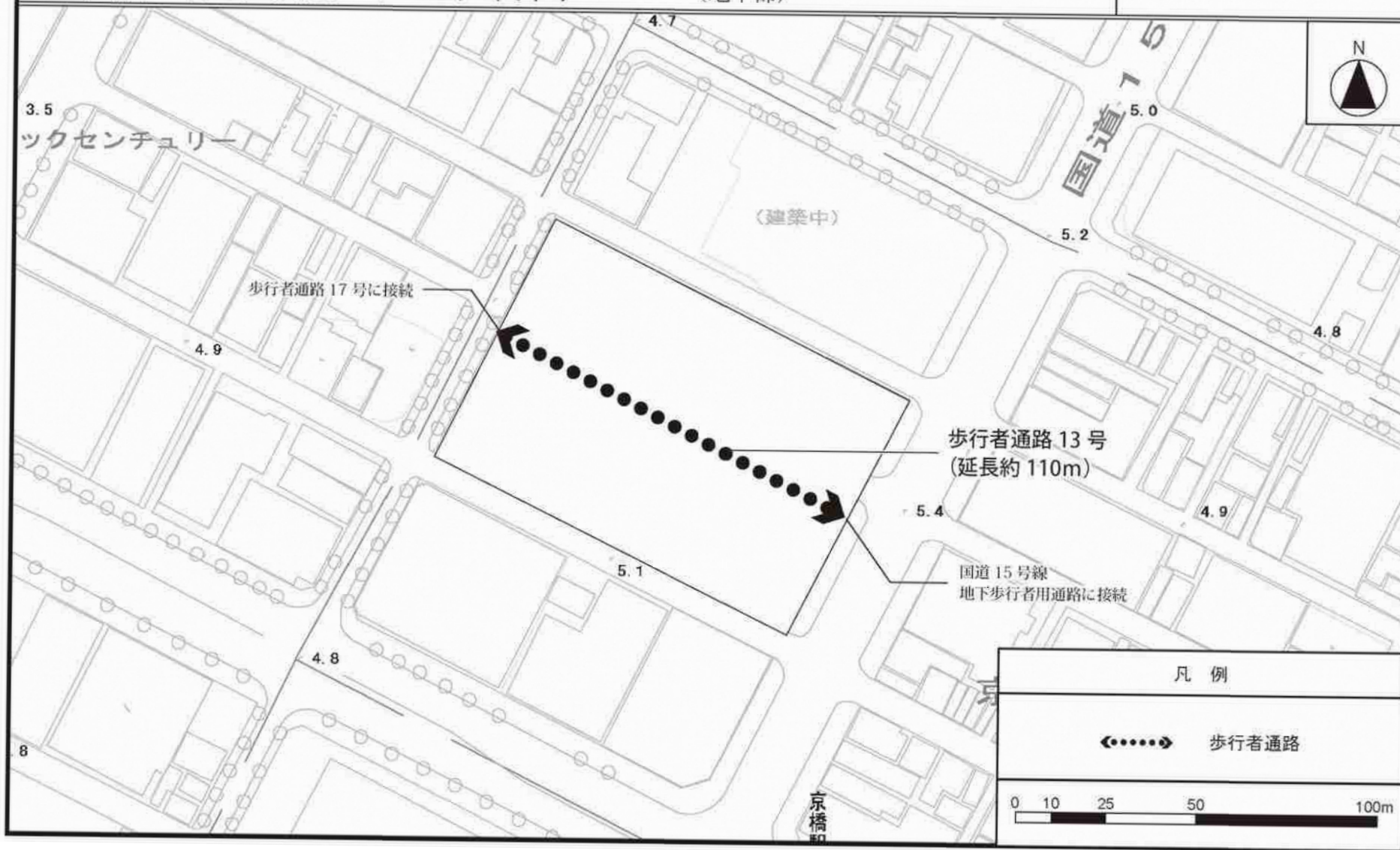
所管部課名 都市整備部 地域整備課

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。
(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)

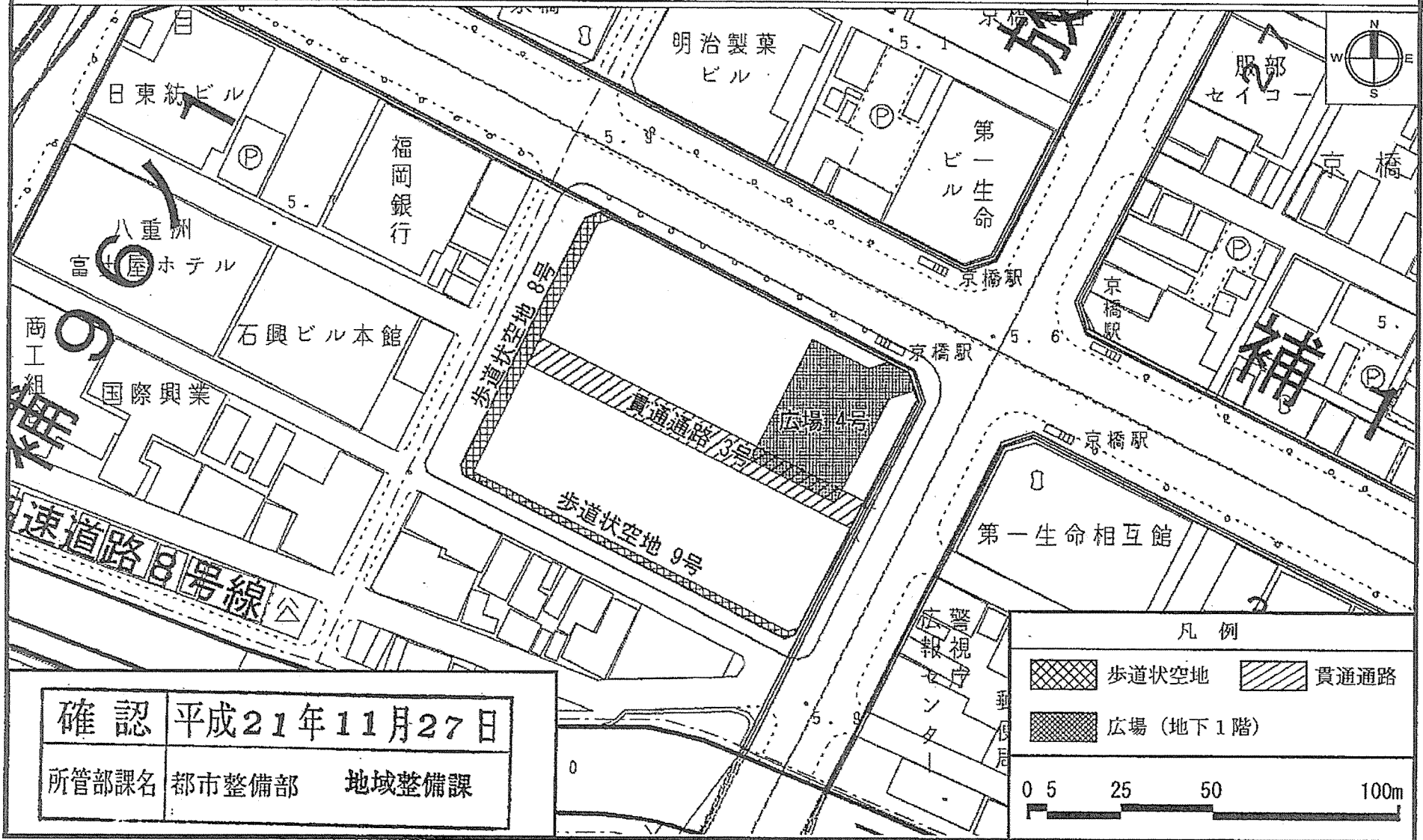


この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。(28 都市基交測第 41 号、MMT 利許第 27083 号-48)
(承認番号) 28 都市基街都第 80 号、平成 28 年 6 月 28 日 (承認番号) 28 都市基交第 269 号、平成 28 年 6 月 27 日

東京都市計画地区計画
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

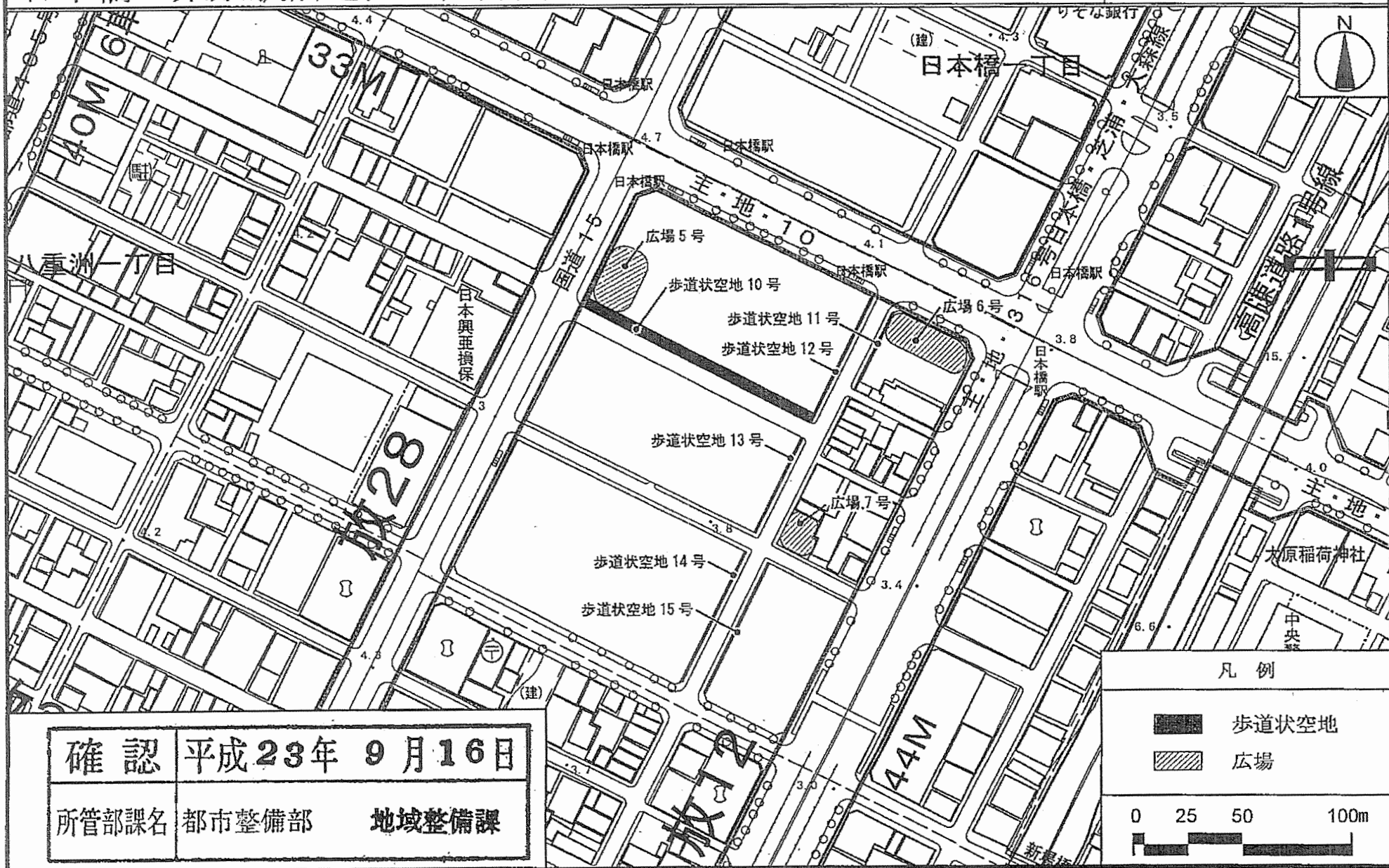
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製して作成したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号) 21 都市基交 第 173 号
28 都市基交 第 329 号

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]



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 東ア共計第 026号 -3)

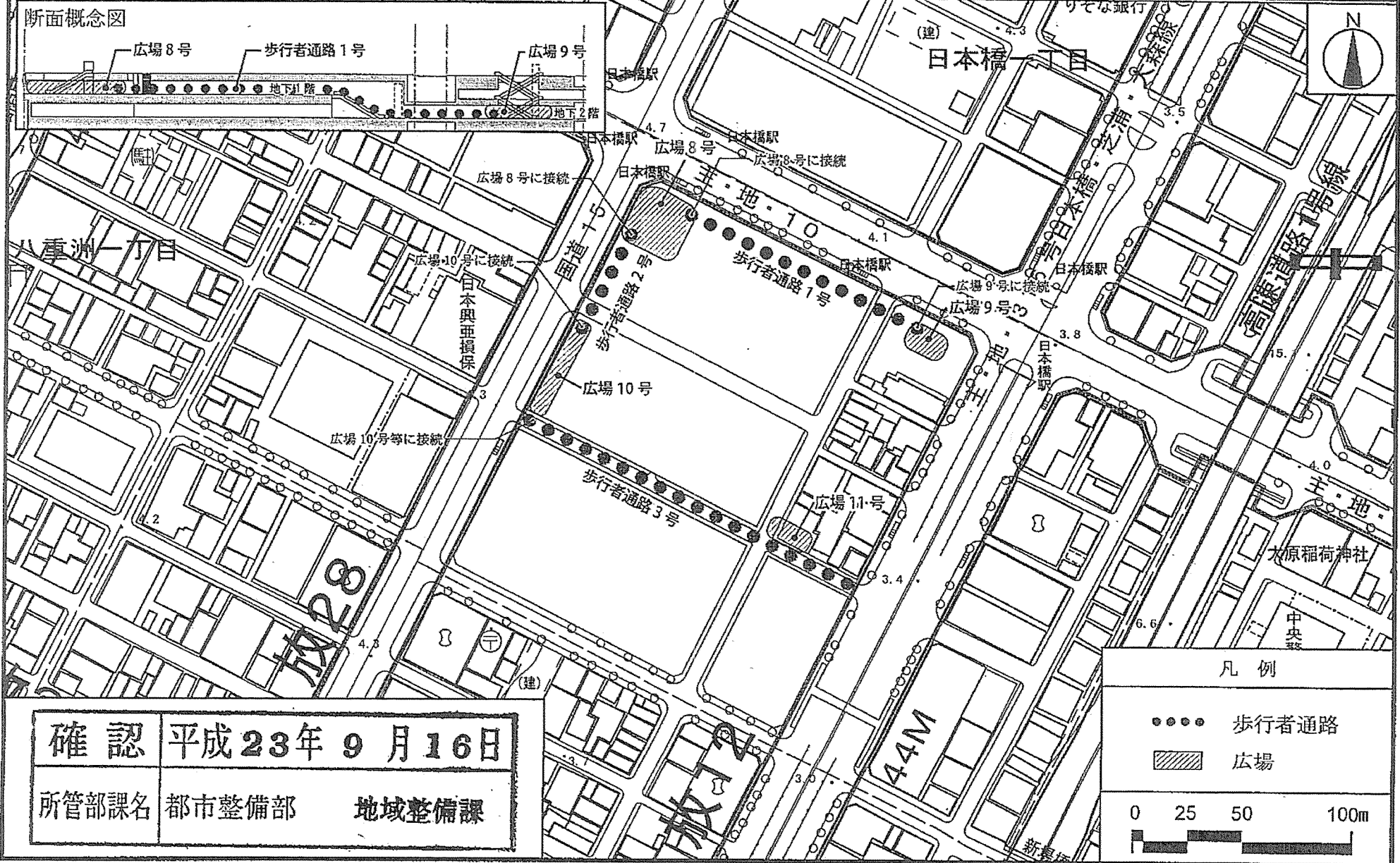
この地図は23都市基街測第16号、平成23年6月7日において承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 23都市基街測第16号、平成23年6月7日 28都市基街都第118号、平成28年7月21日

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]

断面概念図



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

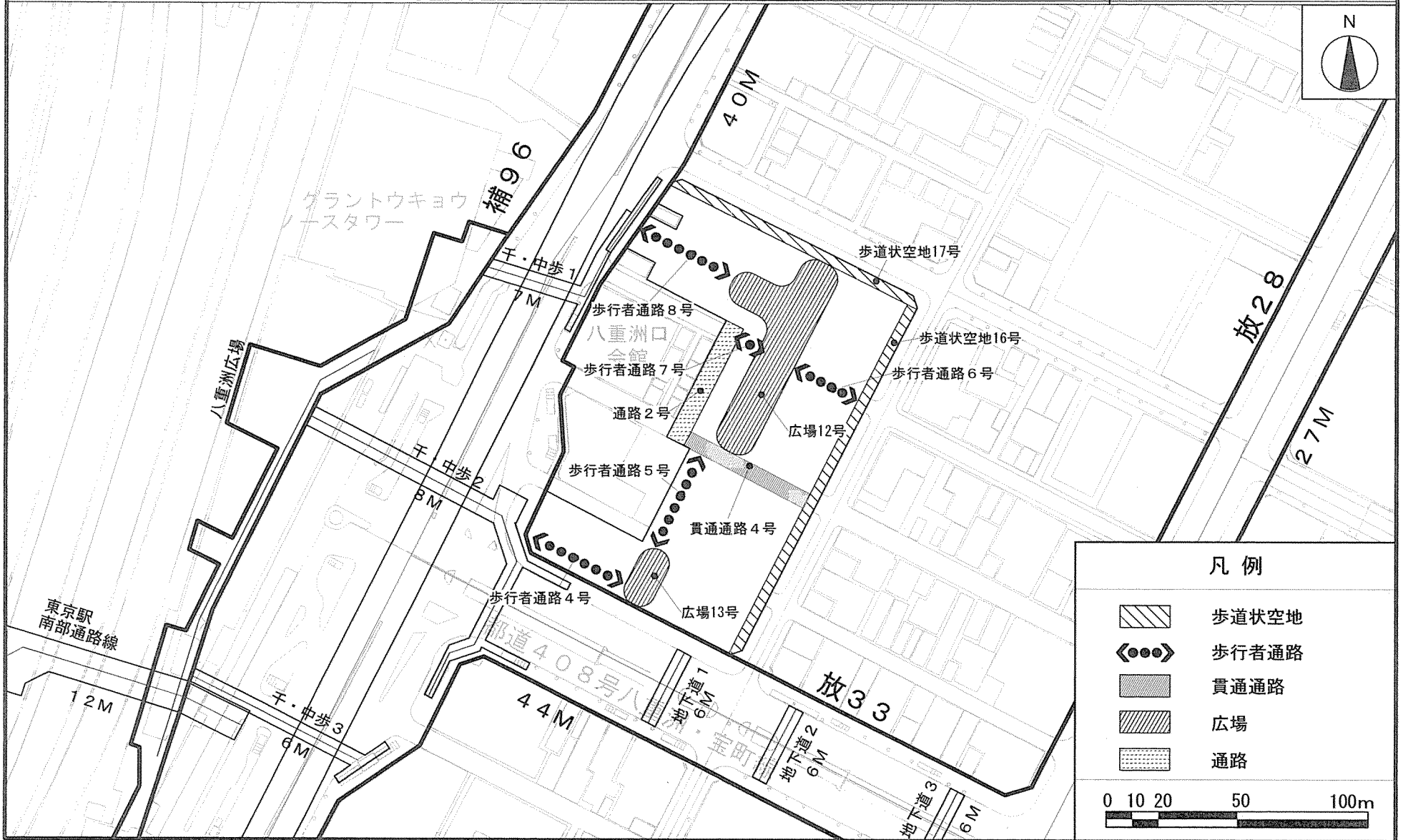
- 歩行者通路
- ▨ 広場

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(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

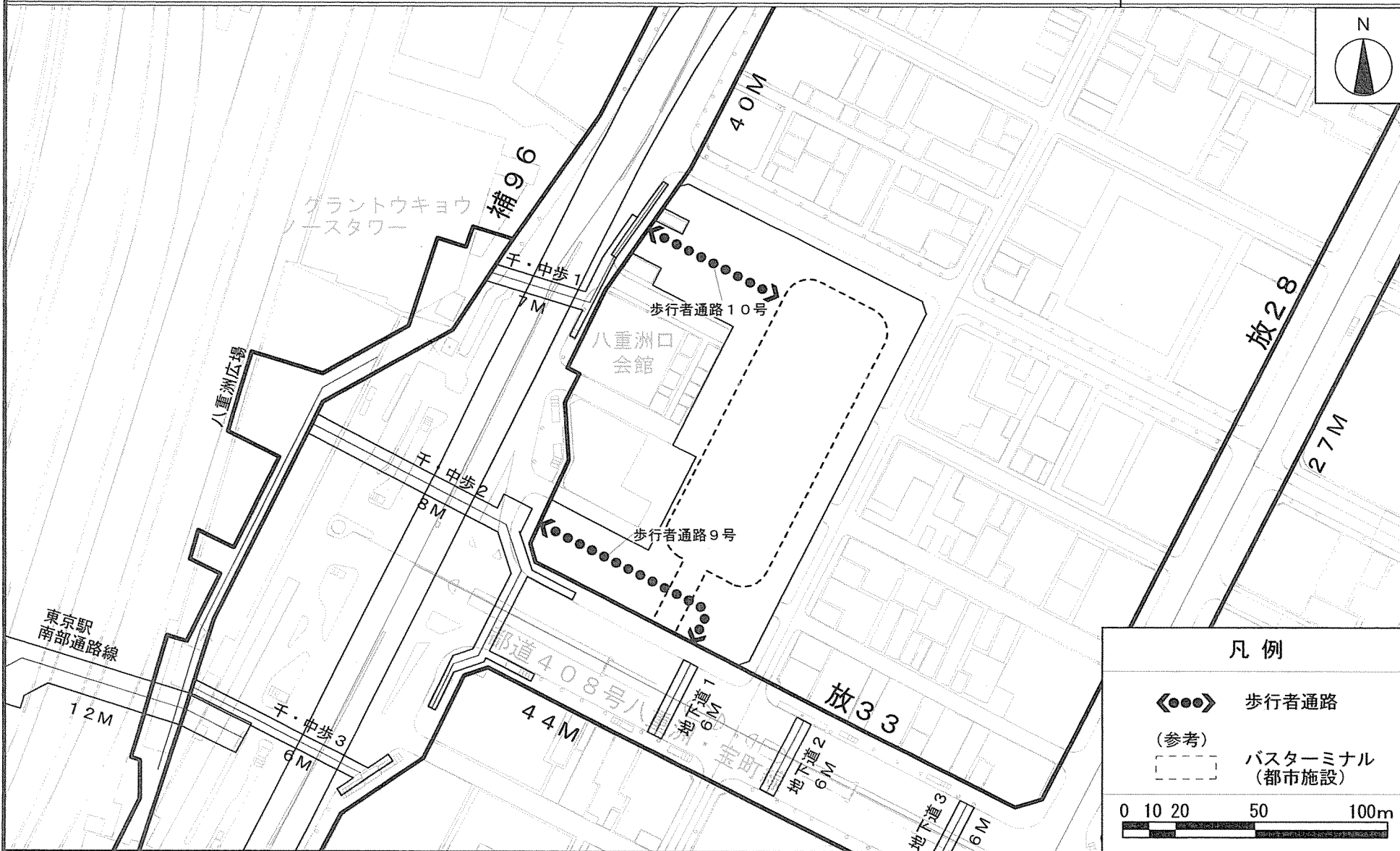


無断複写を禁ずる。
 (承認番号)26都市基交測第241号
 (利用許諾番号)MMT利許第083号-28

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

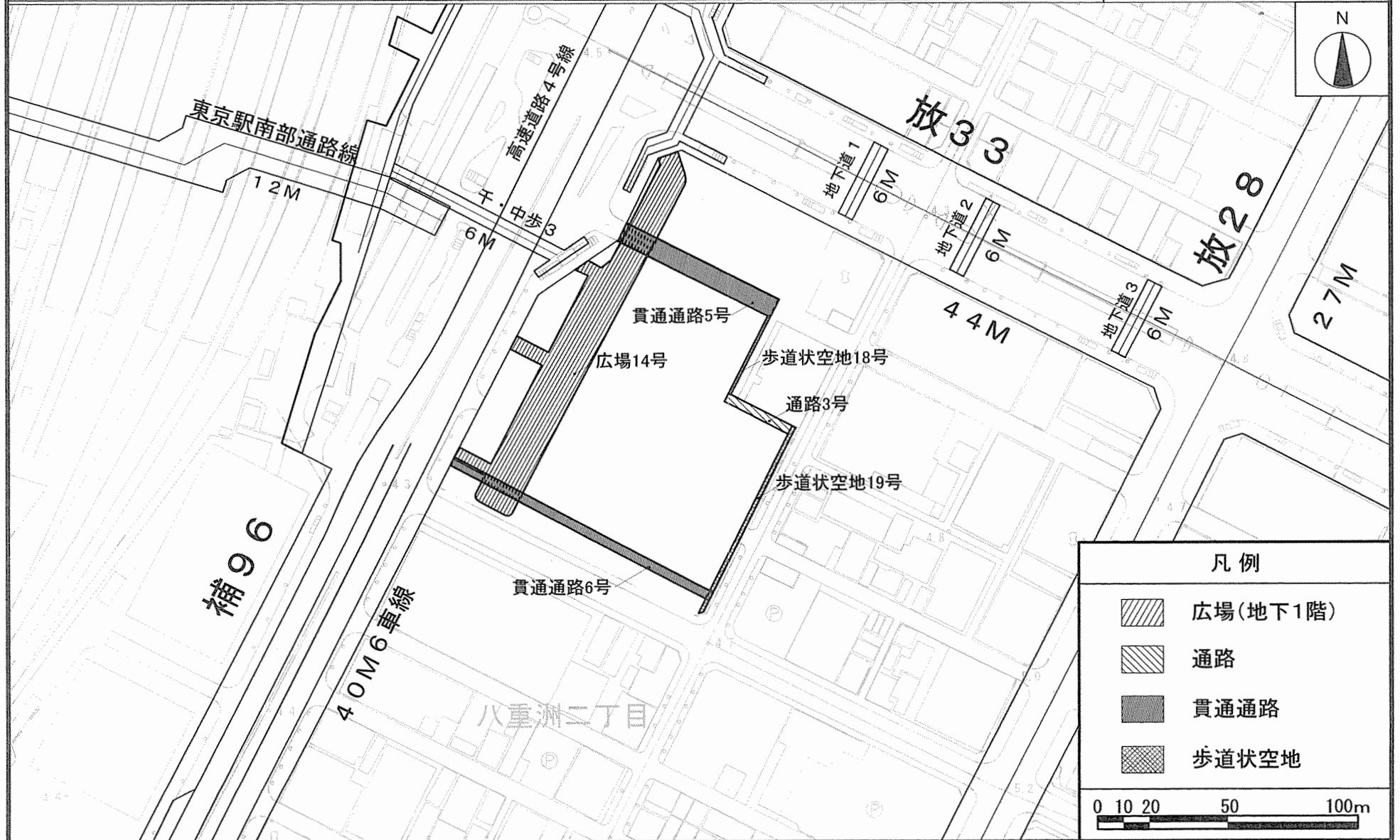


無断複写を禁ずる。
(承認番号)26都市基交測第241号
(利用許諾番号)MMT利許第083号-28
この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。(MMT利許第23083号-51)

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 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]



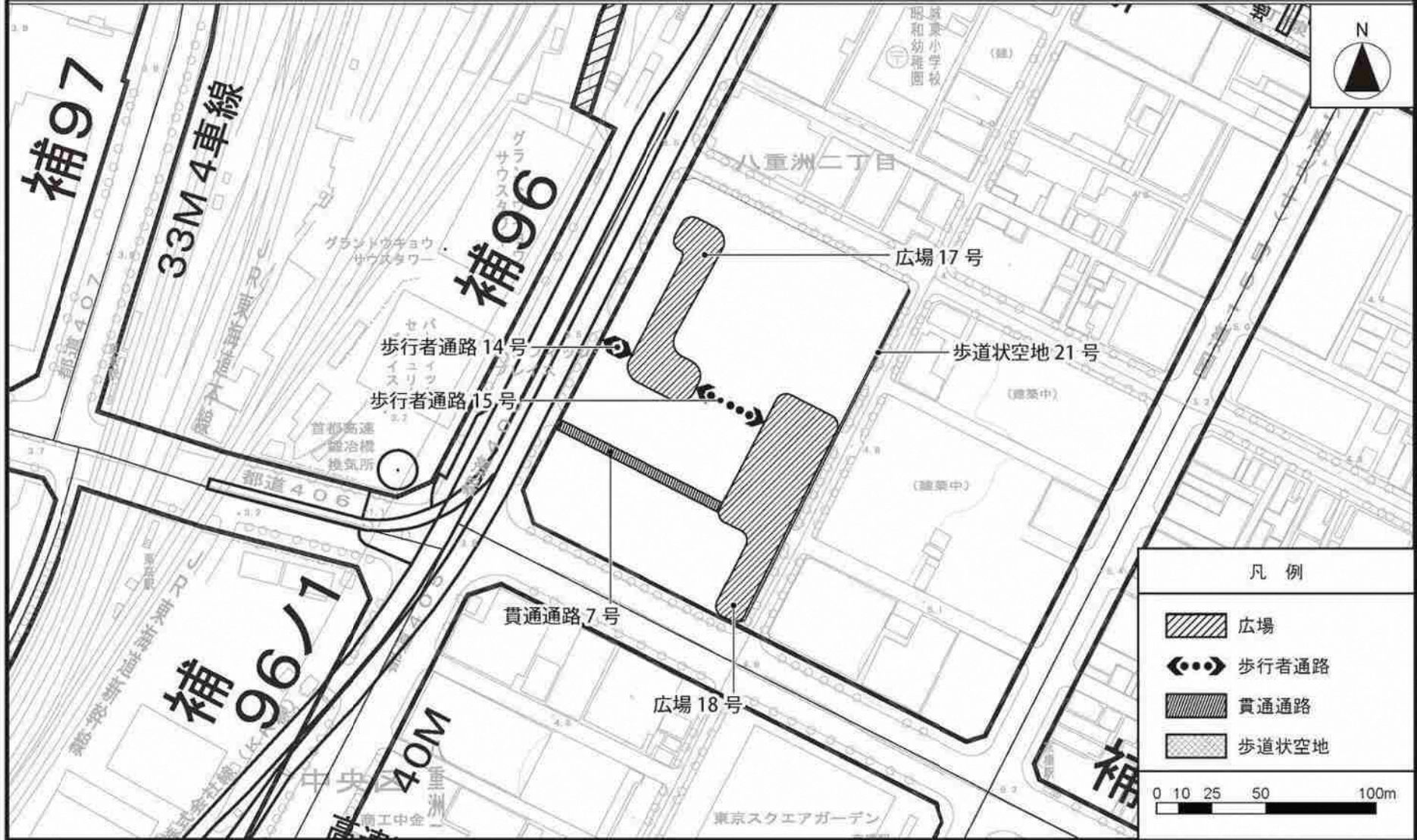
確認 平成27年12月1日
所管部課名 都市整備部 地域整備課

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) 無断複製を禁ずる。
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-52)

この地図は27都市基街都第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都市基交第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都市基交第273号、平成27年7月28日 28都市基交第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

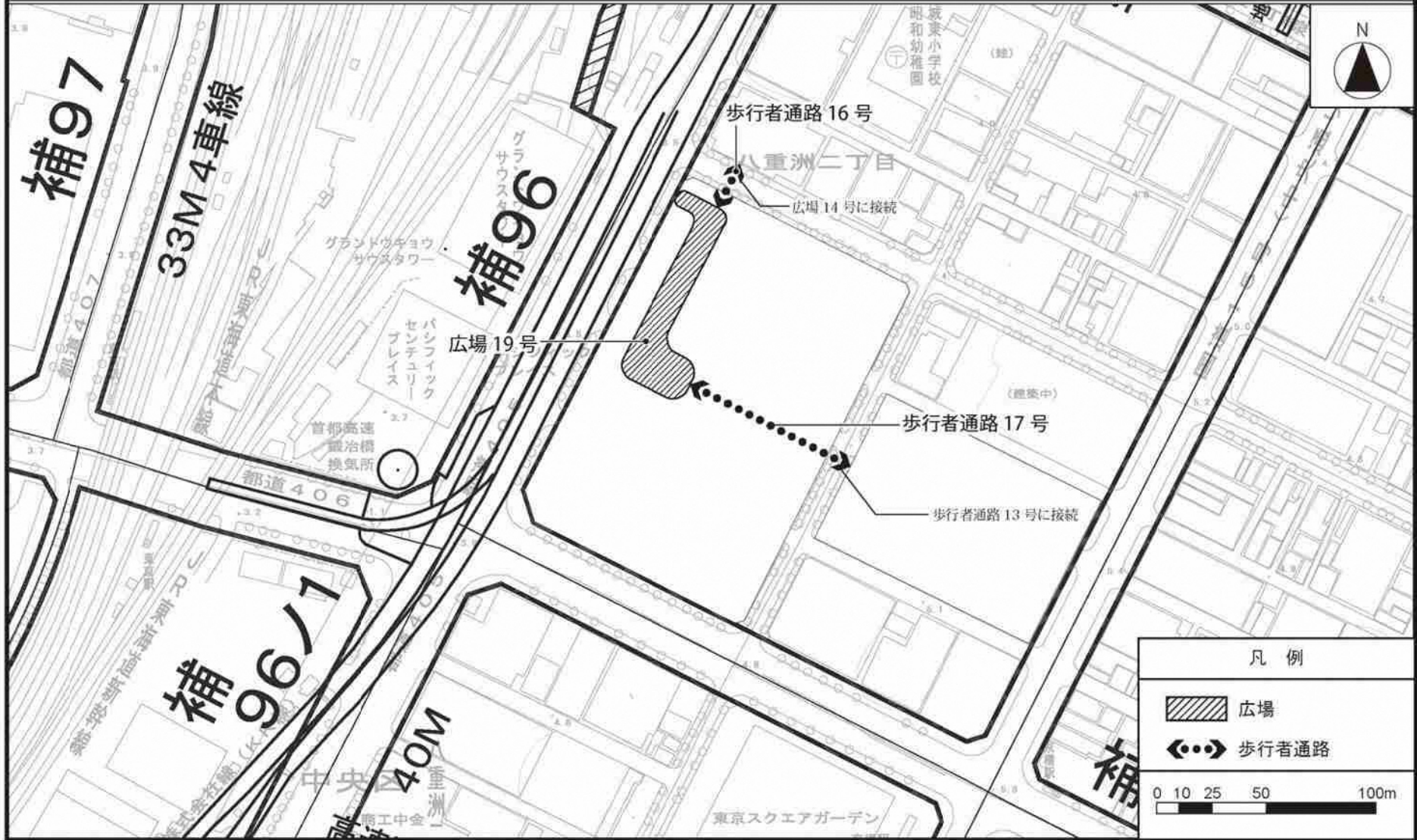
計画図 1 1 - 1
(地上部)



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

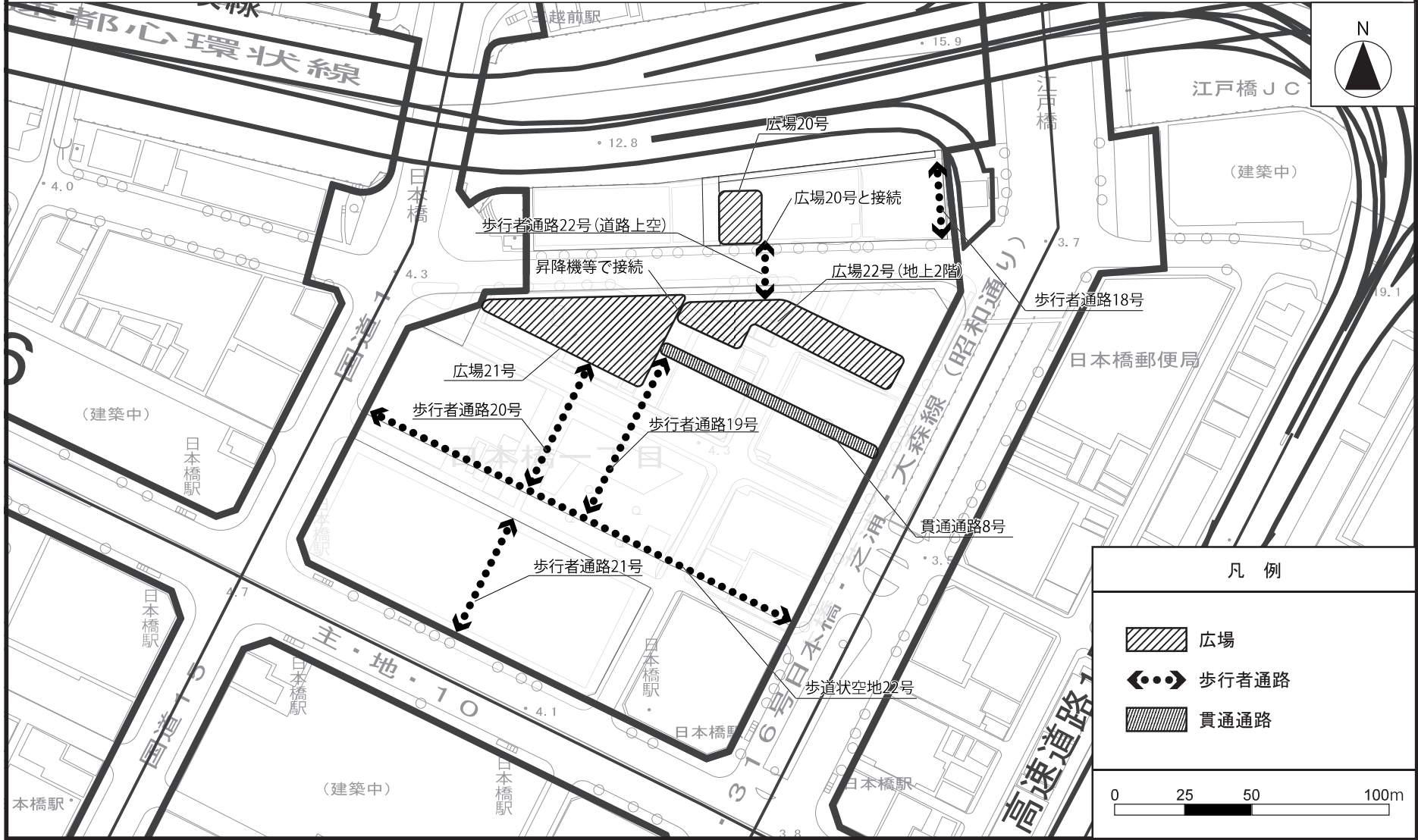
計画図 1 1 - 2
(地下部)



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)

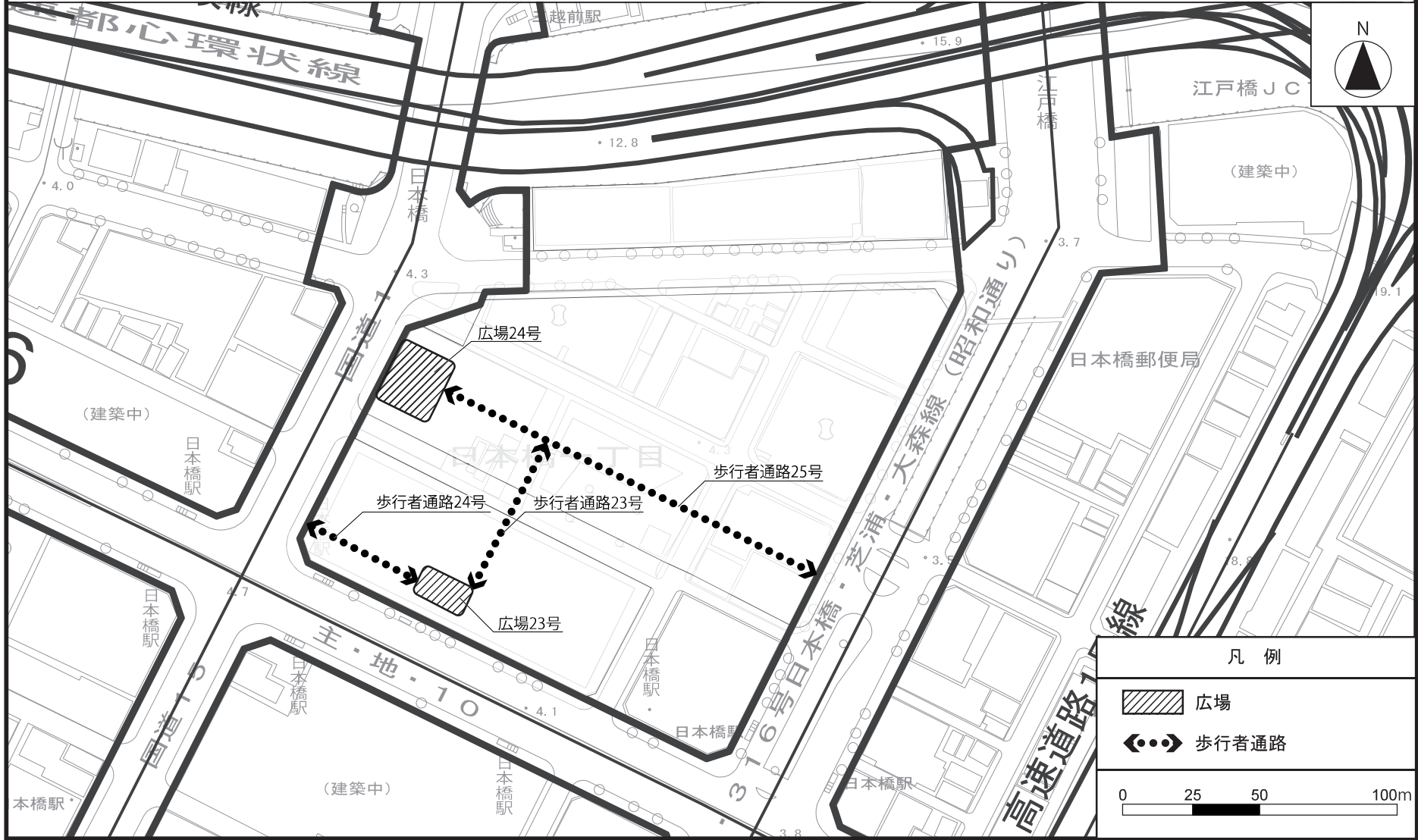


この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。
(28 都市基交測第 153 号・MMT 利許 第 27083 号-73)
無断複製を禁ずる。

(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)

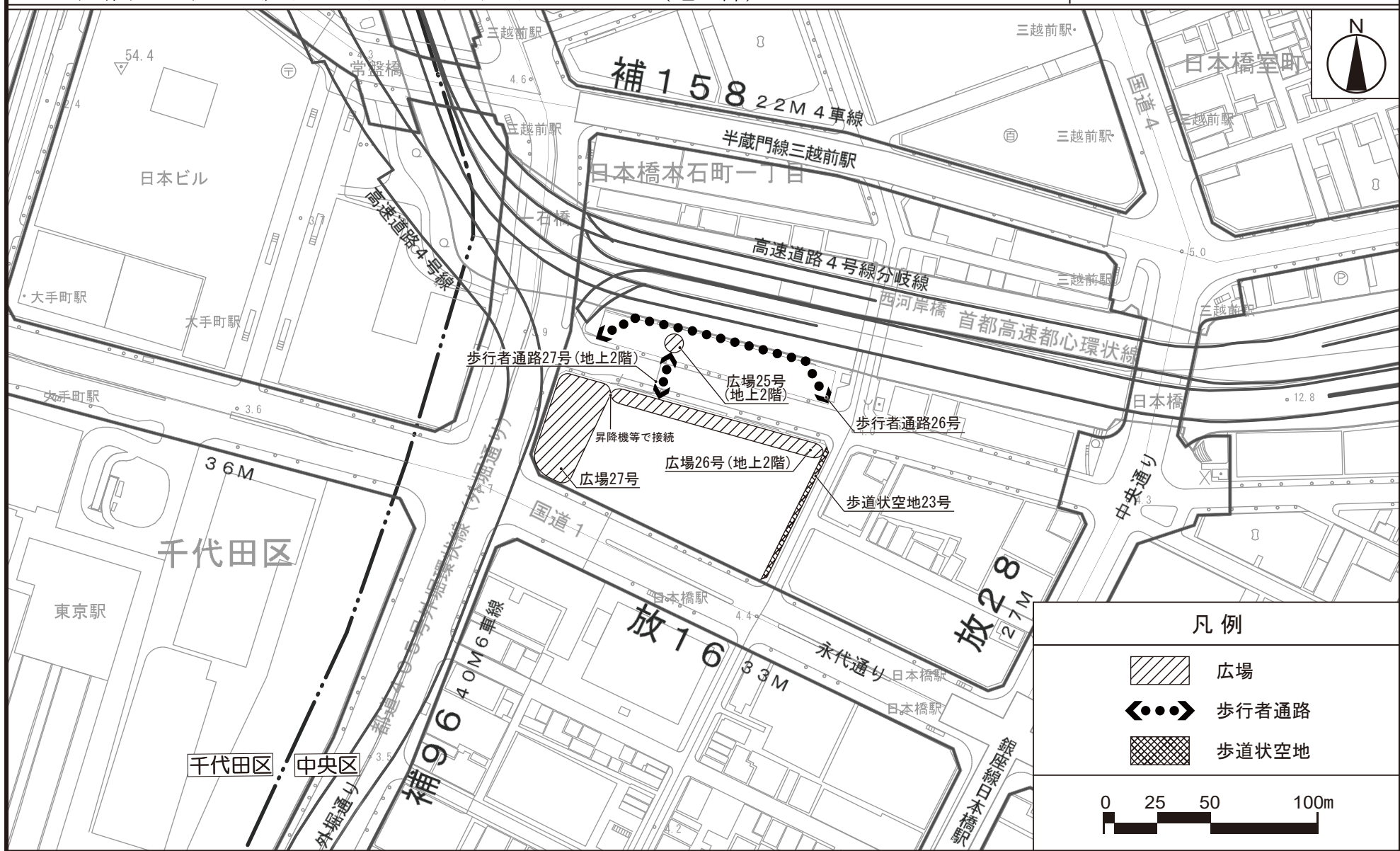


この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。
(28 都市基交測第 153 号・MMT 利許 第 27083 号-73)
無断複製を禁ずる。

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

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 13-1
(地上部)

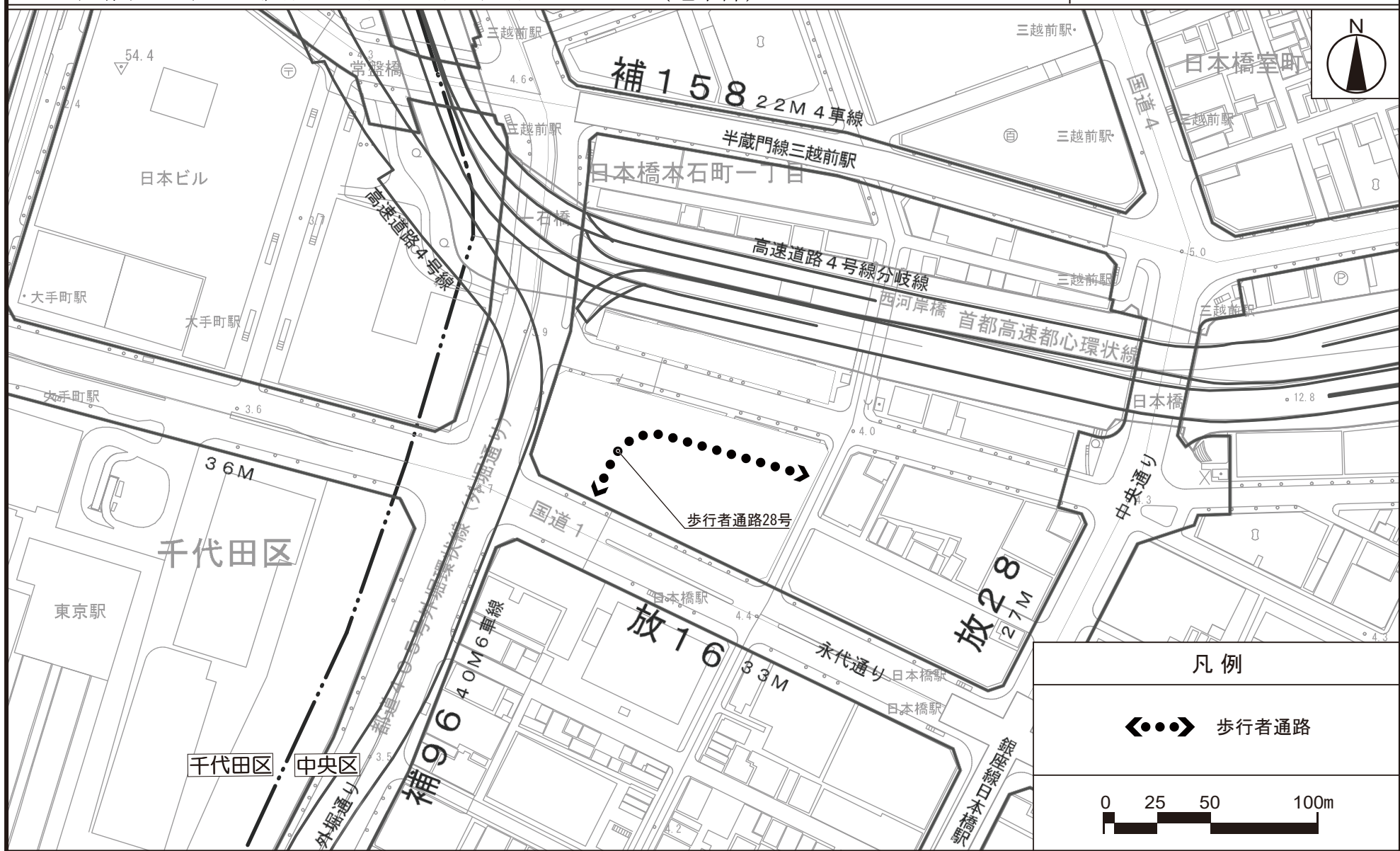


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号

(承認番号) 30都市基街都235号、平成30年12月28日
(承認番号) 30都市基交都28号、平成30年12月25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 13-2
(地下部)

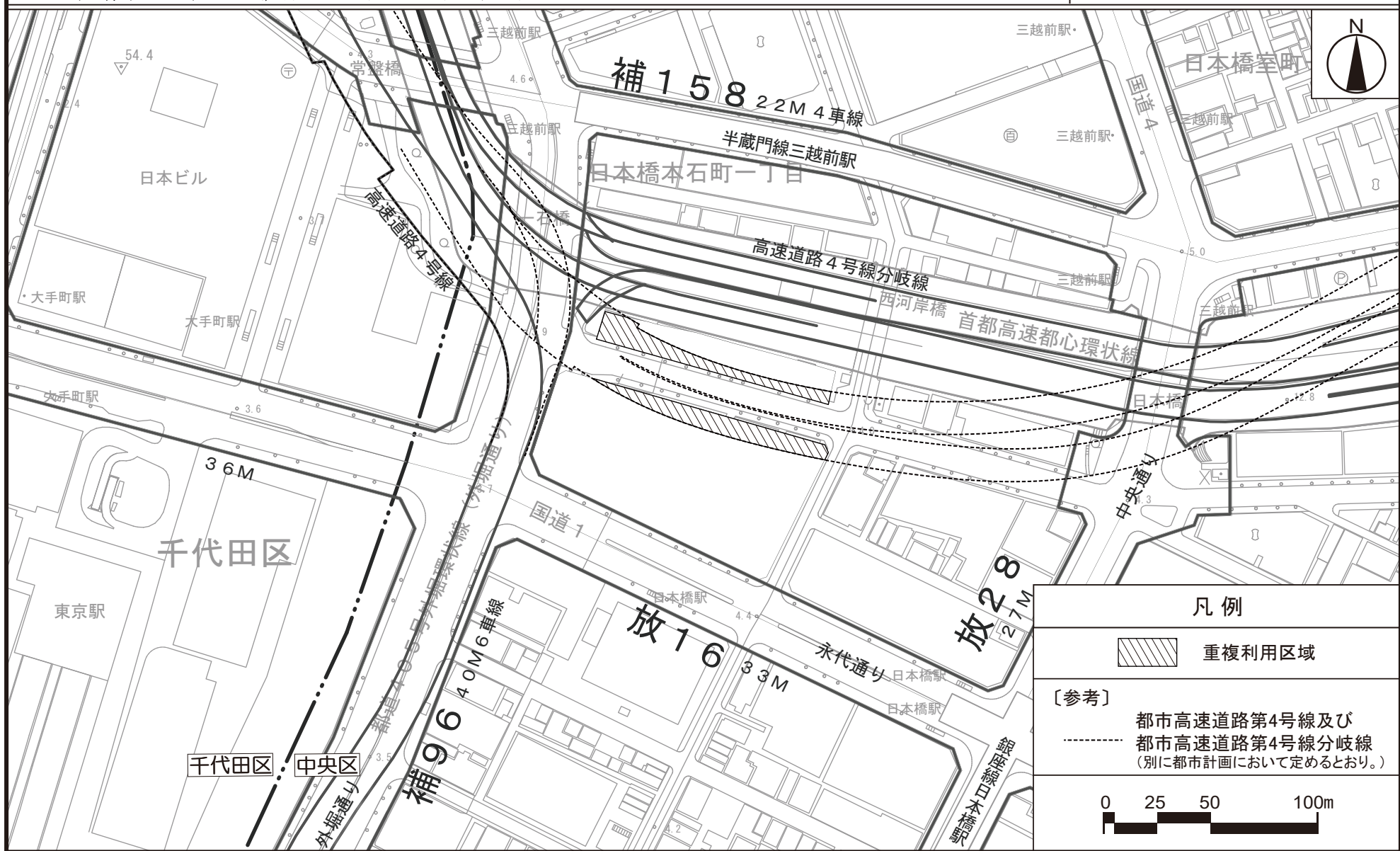


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号

(承認番号) 30都市基街都235号、平成30年12月28日
(承認番号) 30都市基交都28号、平成30年12月25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14



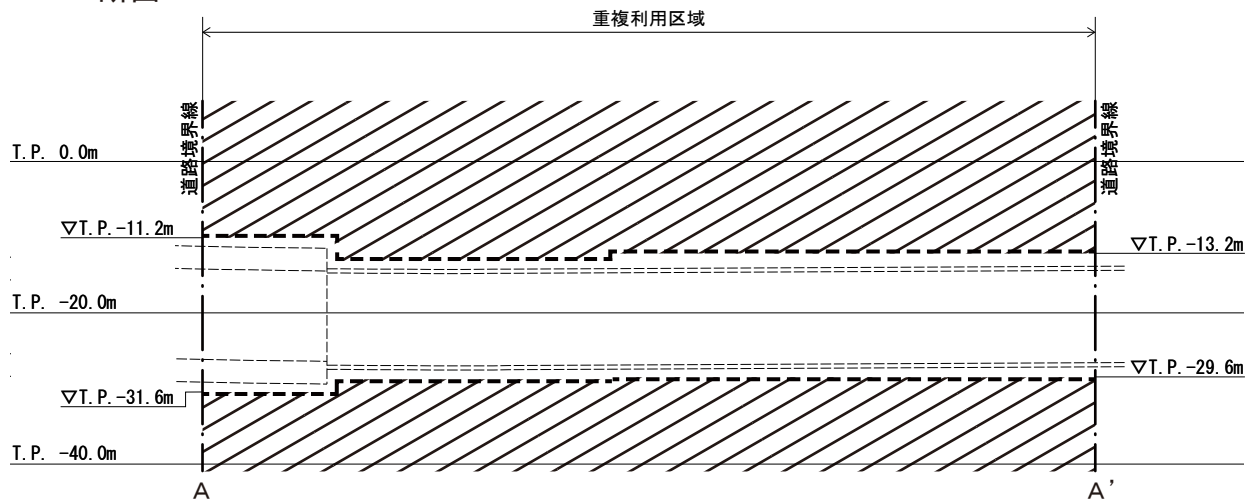
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号

(承認番号) 30都市基街都235号、平成30年12月28日
(承認番号) 30都市基交都28号、平成30年12月25日

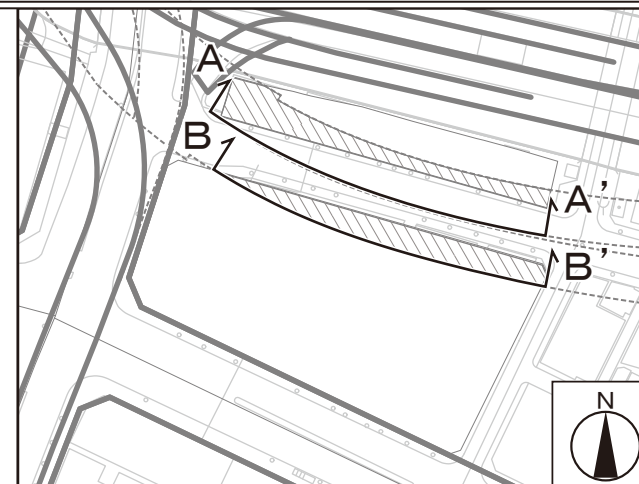
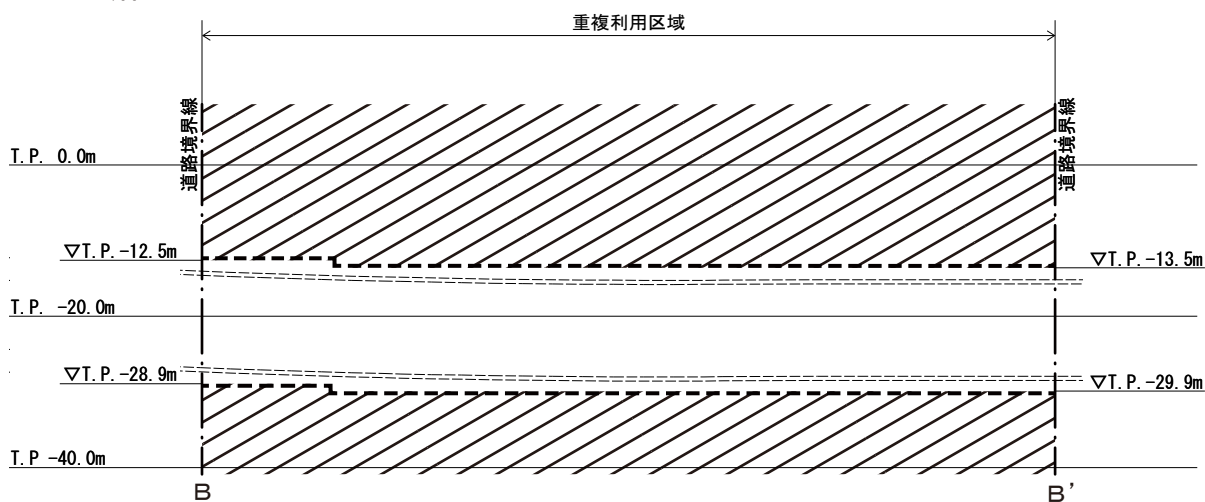
東京都市計画地区計画 日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 15-1

A-A' 断面



B-B' 断面



凡例

- 建築物等の建築
又は建設の限界
- 建築可能区域



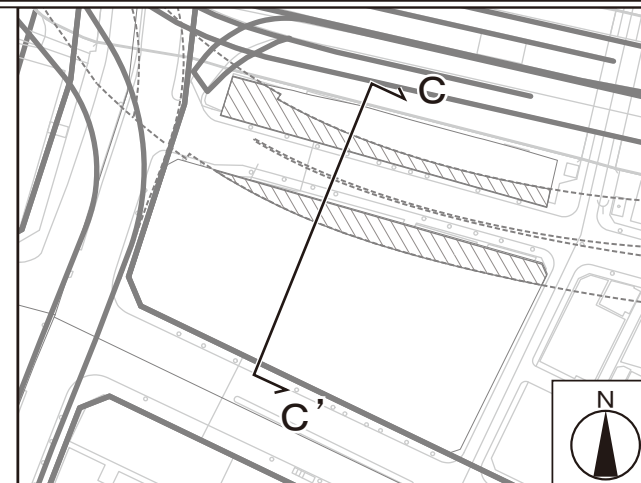
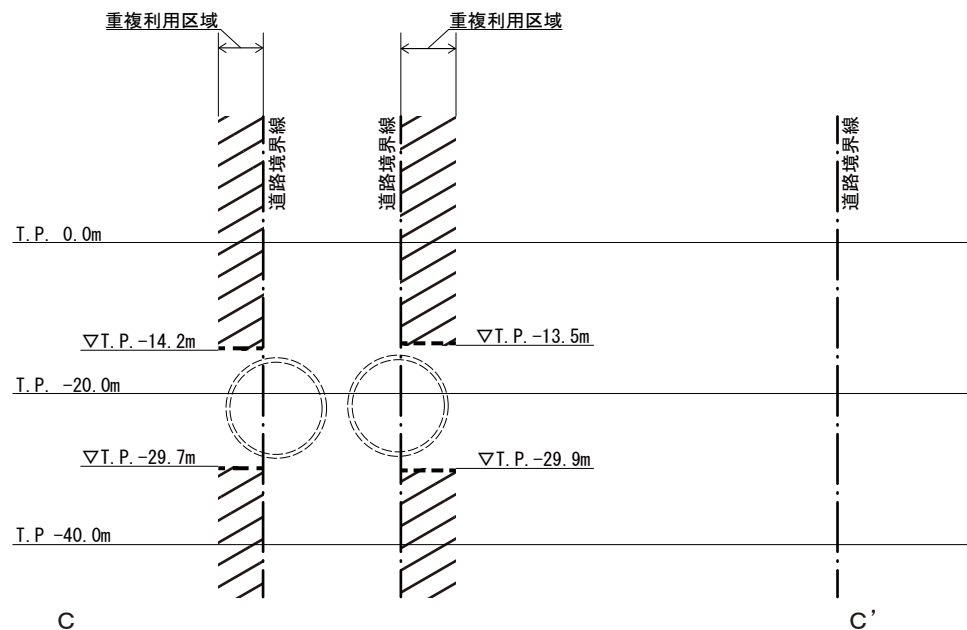
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号

(承認番号) 30都市基街都235号、平成30年12月28日
(承認番号) 30都市基交都28号、平成30年12月25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 15-2

C-C' 断面



凡例

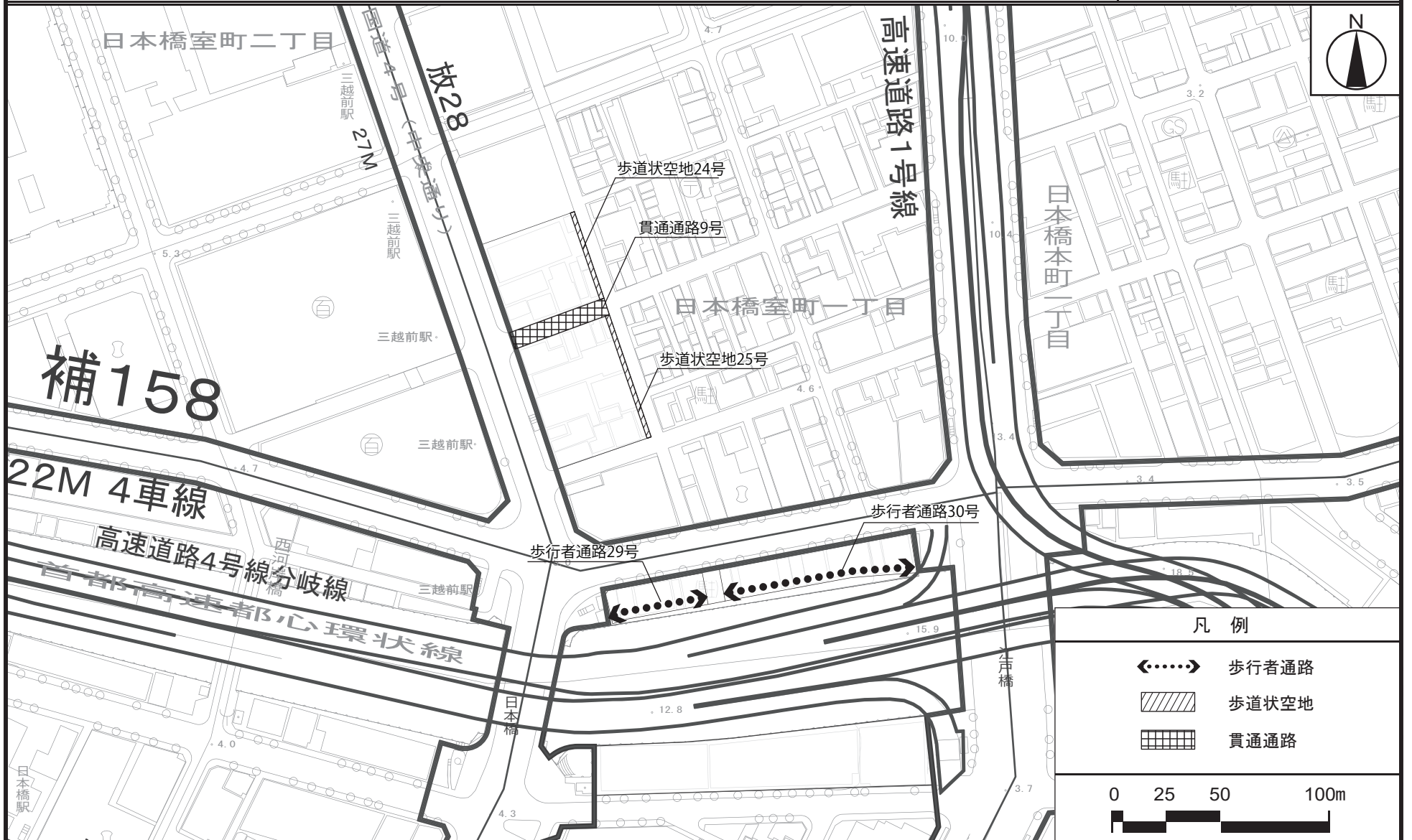
- 建築物等の建築
又は建設の限界
- 建築可能区域



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。
(承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号

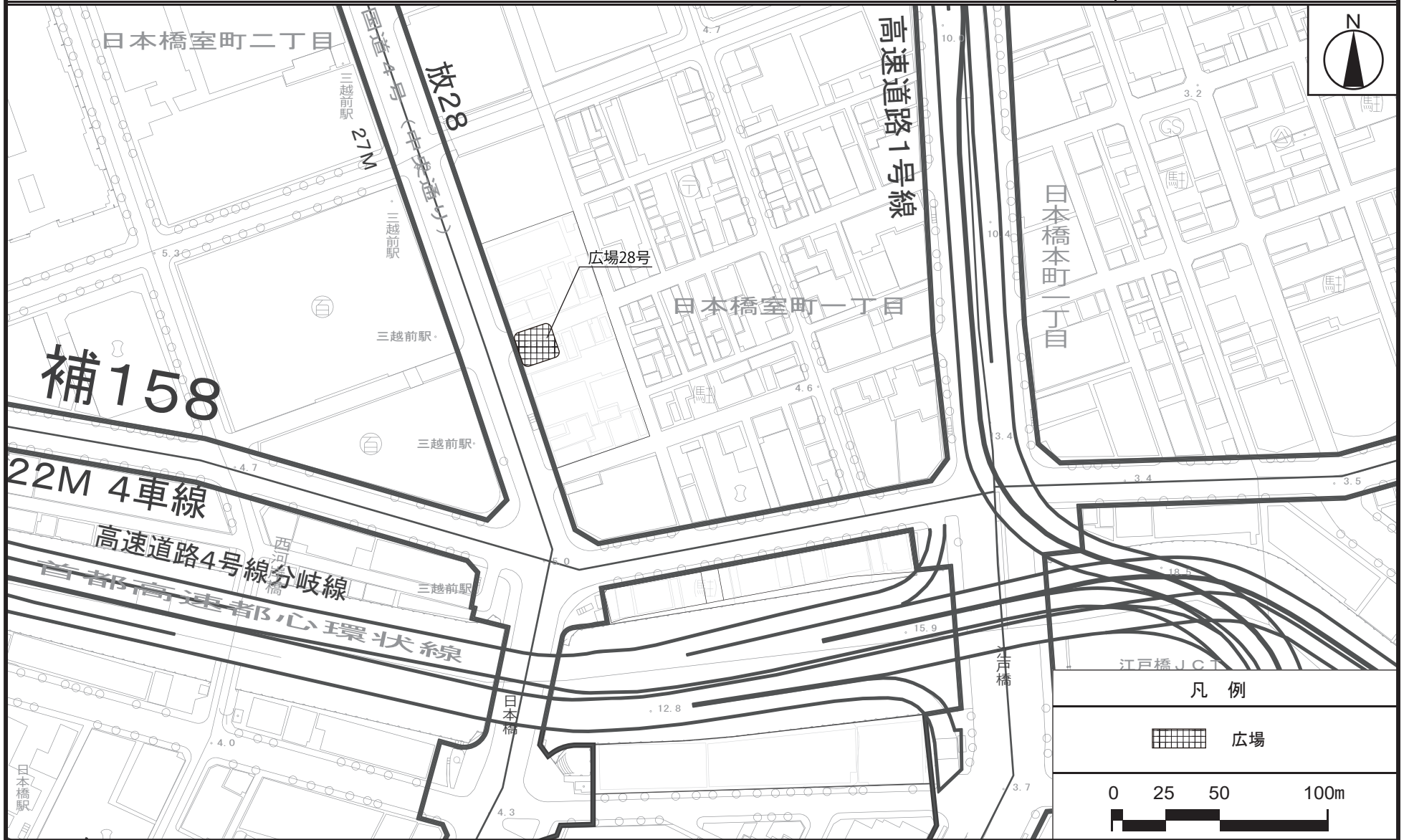
(承認番号) 30都市基街都235号、平成30年12月28日
(承認番号) 30都市基交都28号、平成30年12月25日

東京都市計画地区計画 計画図 16-1
 日本橋・東京駅前地区地区計画 (地上部)



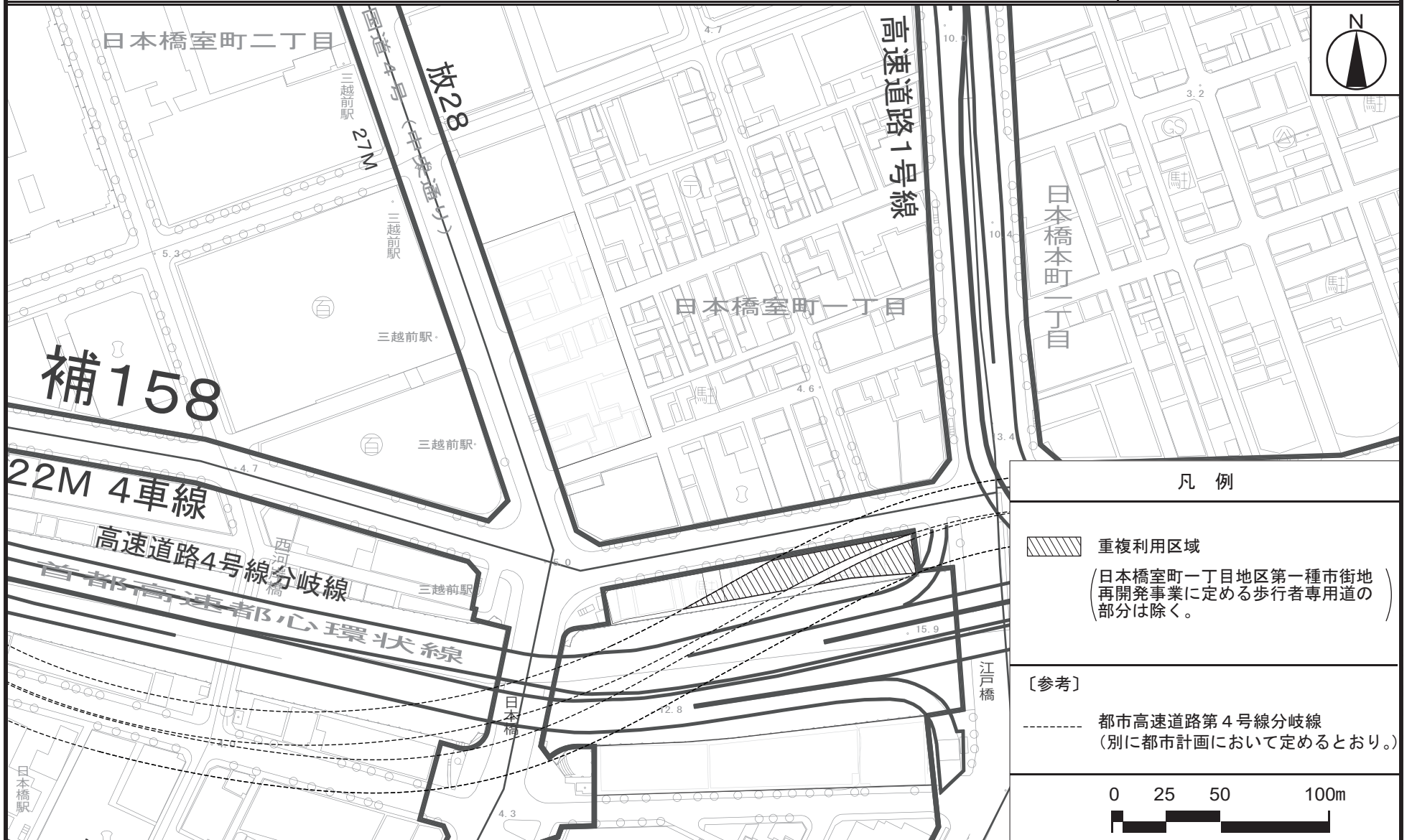
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号
 (承認番号) 30都市基街都237号、平成30年12月28日
 (承認番号) 30都市基交都30号、平成30年12月25日

東京都市計画地区計画 計画図 16-2
 日本橋・東京駅前地区地区計画 (地下部)



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。
 (承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号
 (承認番号) 30都市基街都237号、平成30年12月28日
 (承認番号) 30都市基交都30号、平成30年12月25日

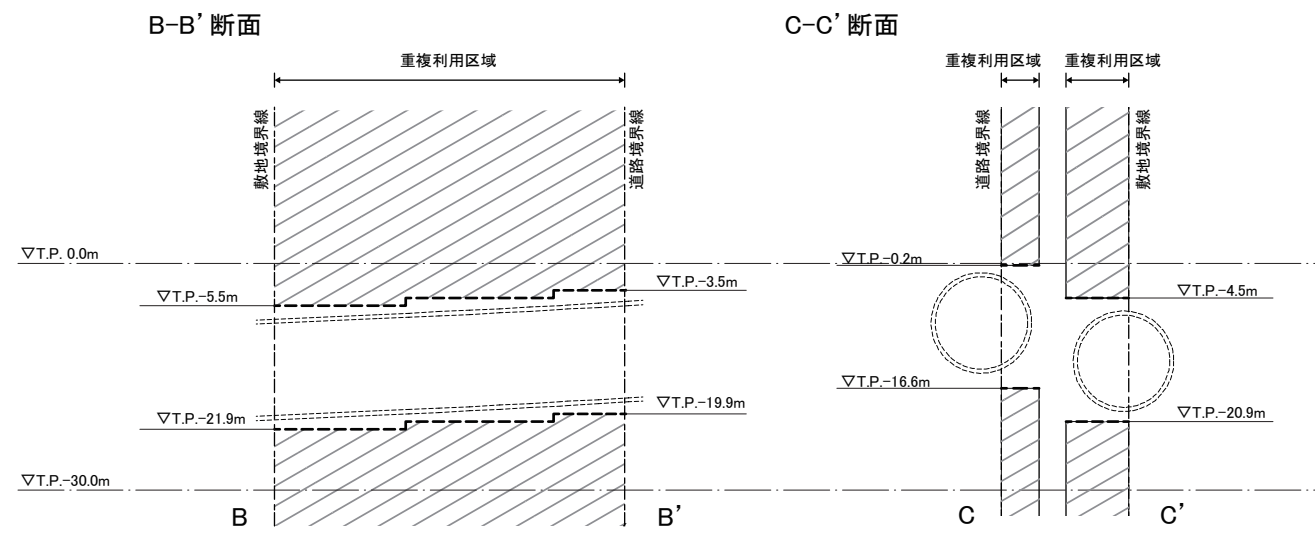
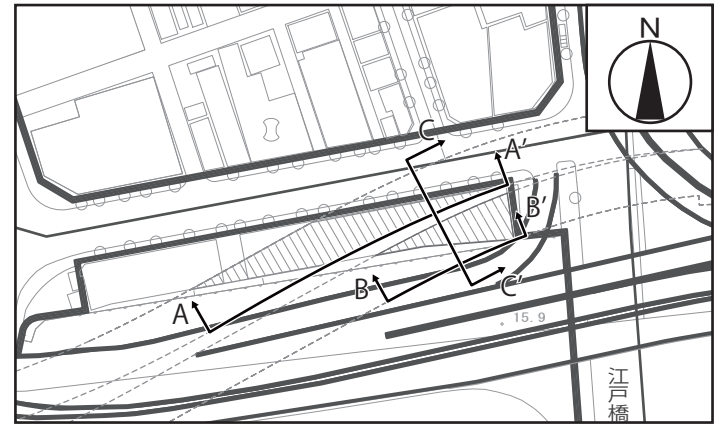
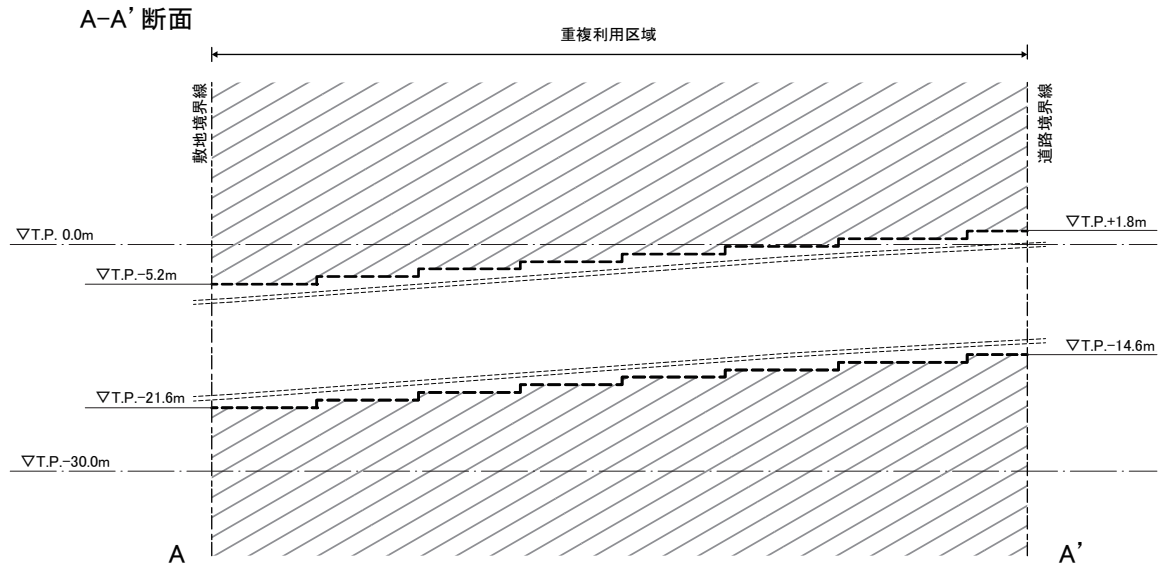
東京都市計画地区計画 計画図 17
 日本橋・東京駅前地区地区計画



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。
 (承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号
 (承認番号) 30都市基街都235号、平成30年12月28日
 (承認番号) 30都市基交都28号、平成30年12月25日

東京都市計画地区計画 計画図 18

日本橋・東京駅前地区地区計画

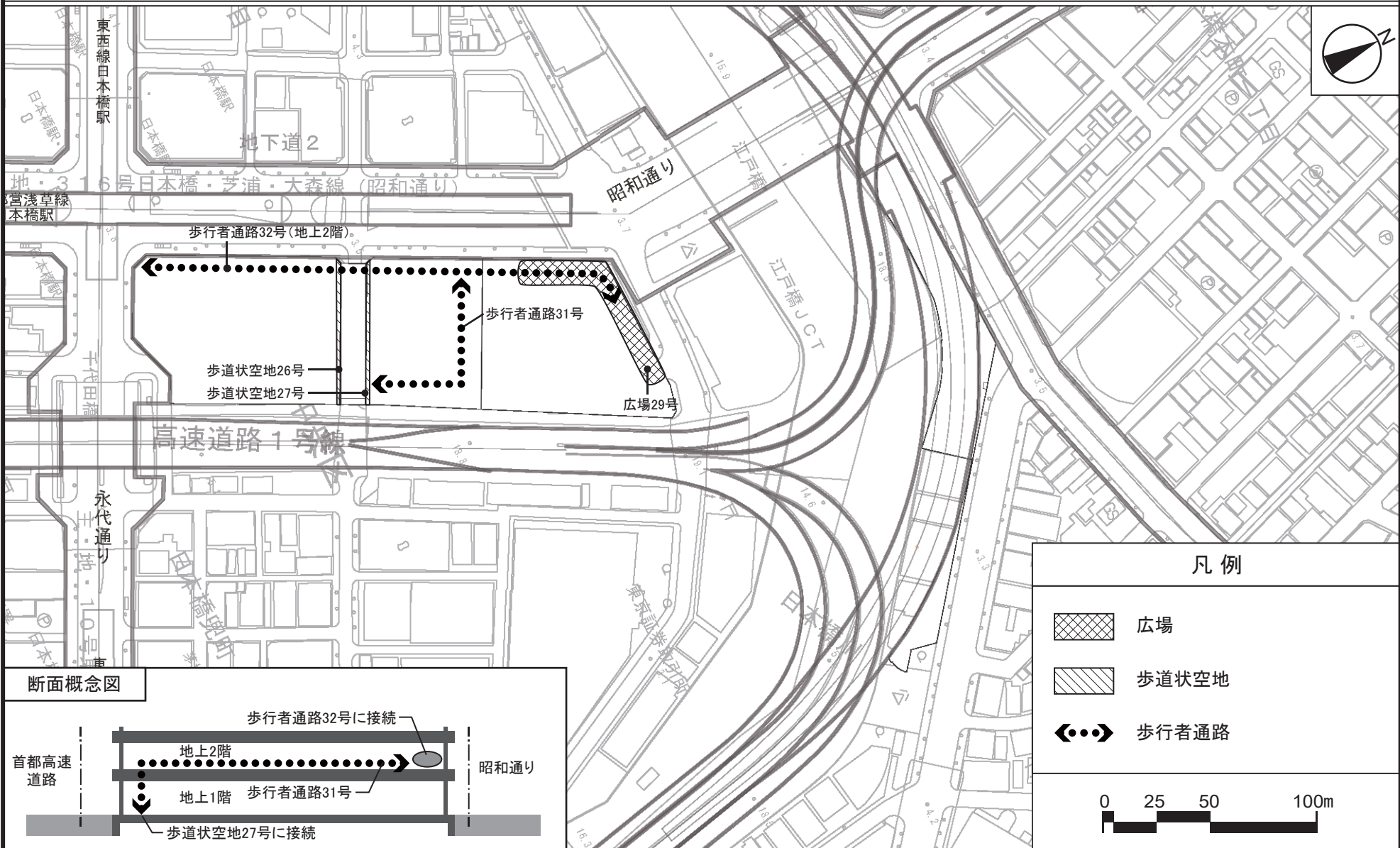


凡例	
	建築物等の建築又は建設の限界
	建築可能区域 (日本橋室町一丁目地区第一種市街地 再開発事業に定める歩行者専用道の 部分は除く。)

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。
 (承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号
 (承認番号) 30都市基街都235号、平成30年12月28日
 (承認番号) 30都市基交都28号、平成30年12月25日

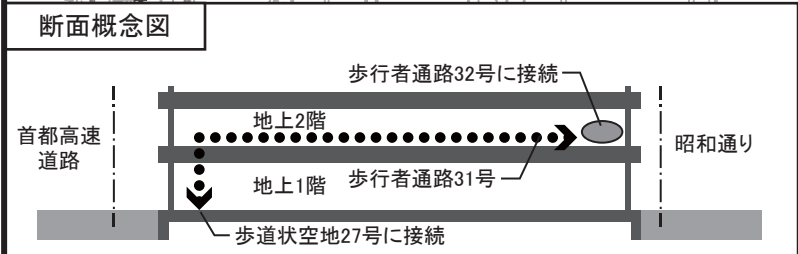
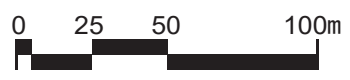
東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 19-1
(地上部)



凡例

	広場
	歩道状空地
	歩行者通路

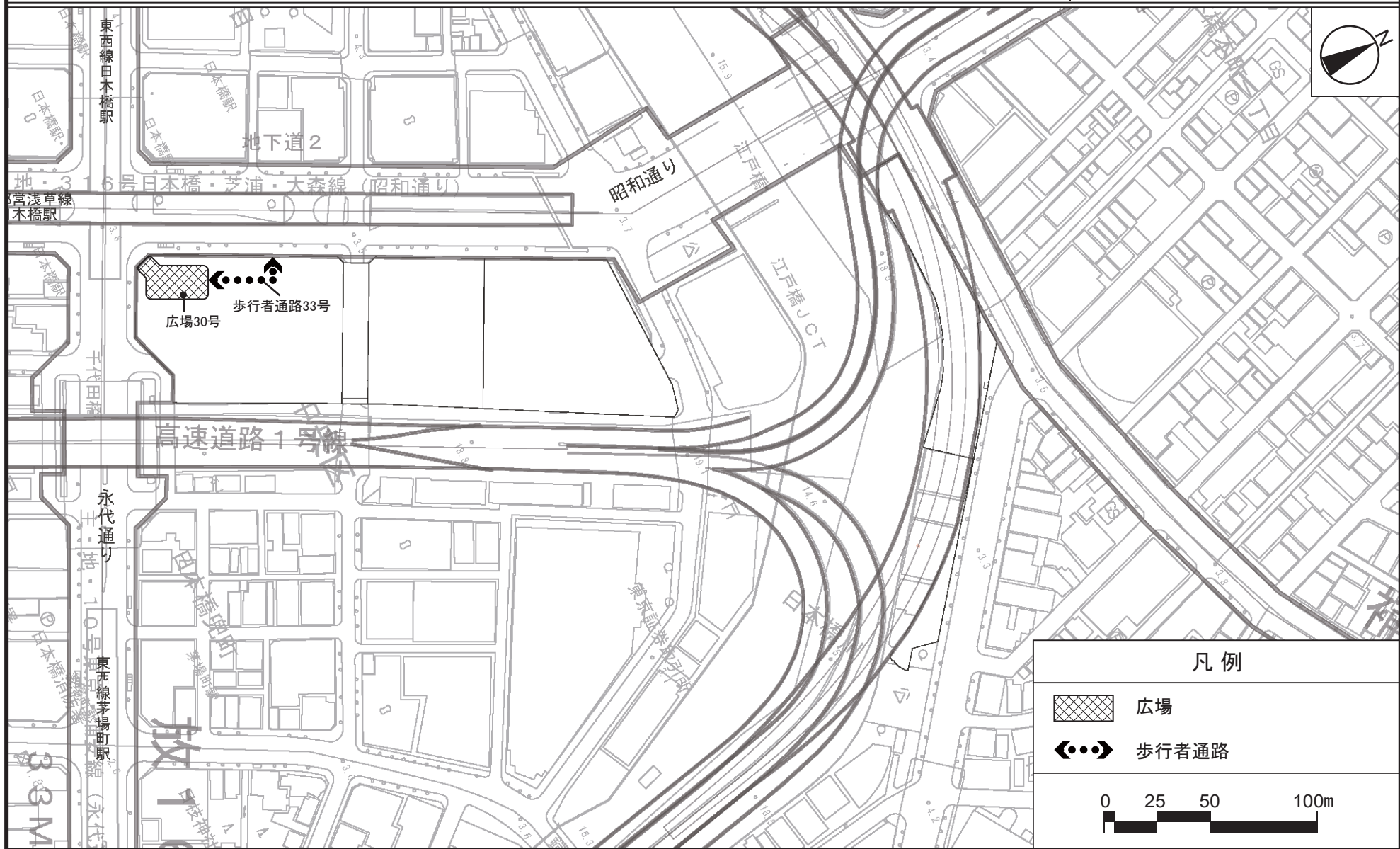


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(承認番号) 3都市基街都第92号、令和3年6月15日
(承認番号) 3都市基交都第24号、令和3年6月17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 19-2
(地下部)

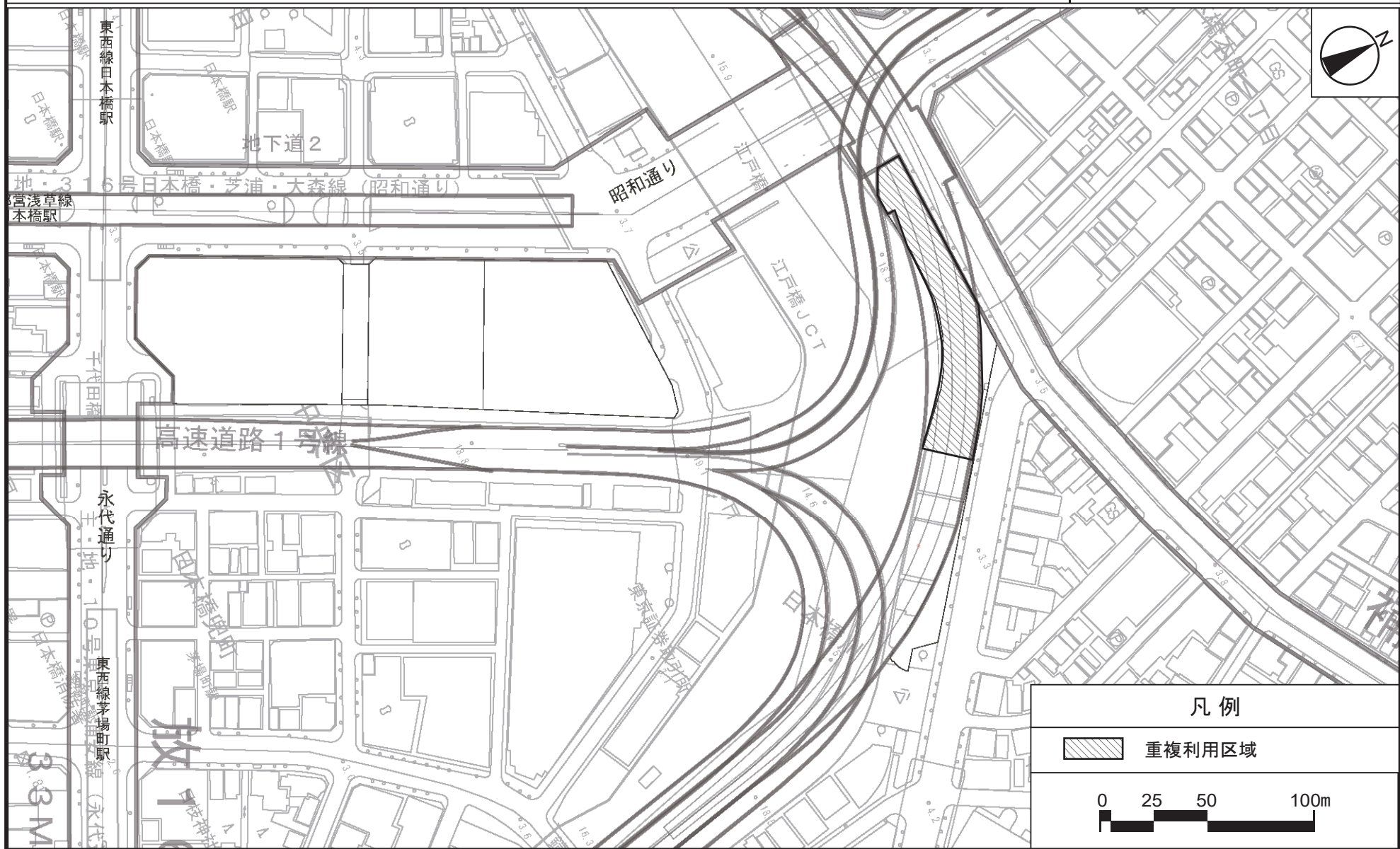


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(承認番号) 3都市基街都第92号、令和3年6月15日
(承認番号) 3都市基交都第24号、令和3年6月17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 20

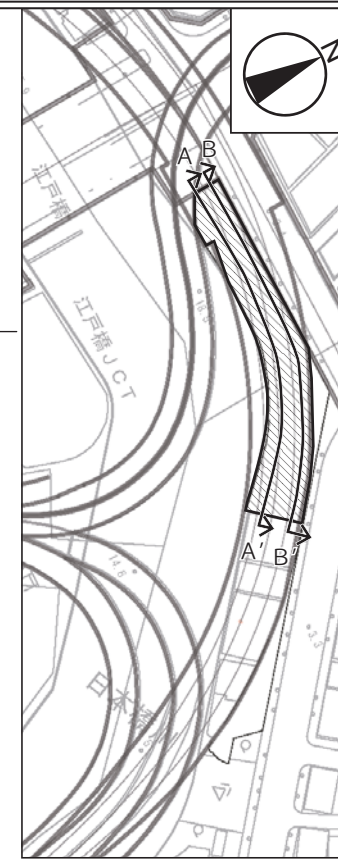
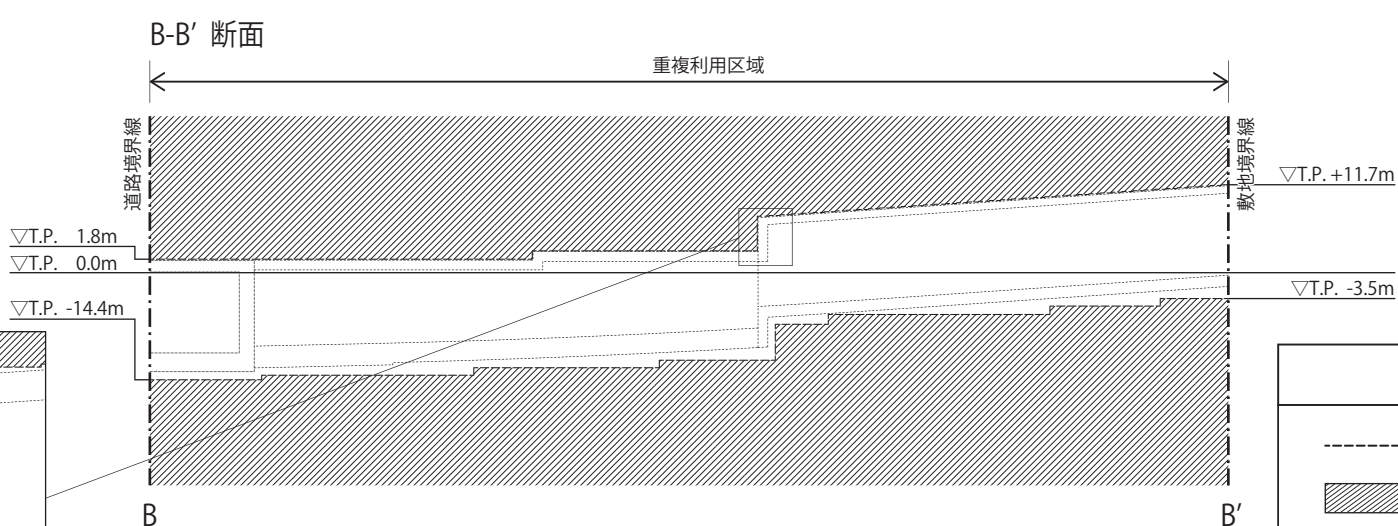
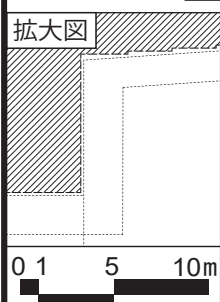
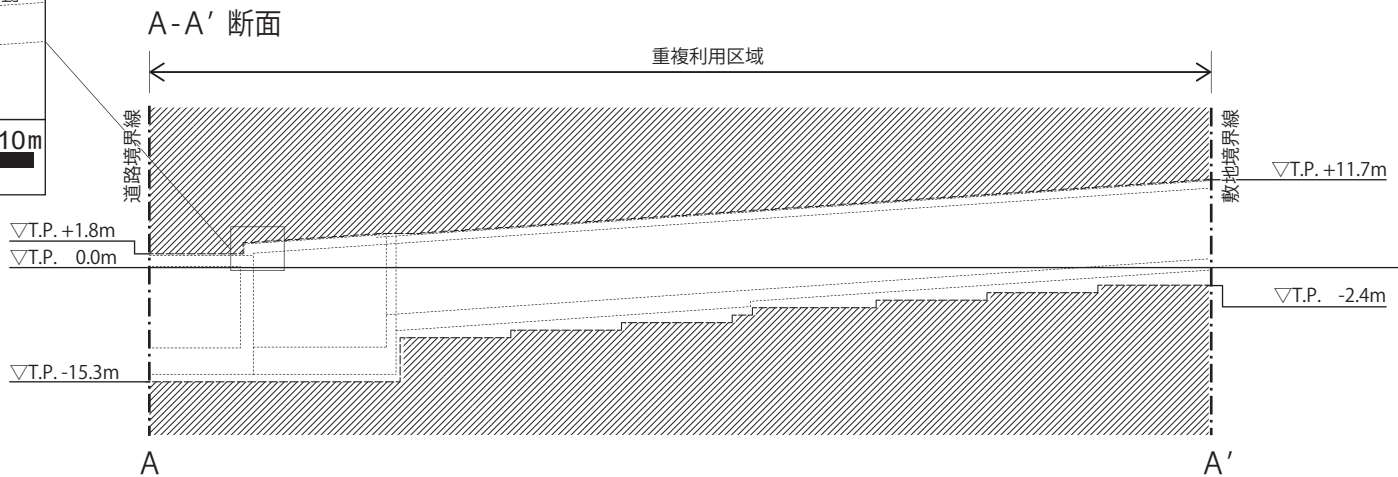
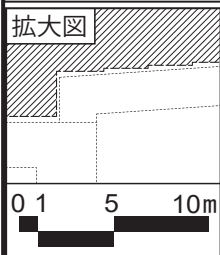


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(承認番号) 3都市基街都第92号、令和3年6月15日
(承認番号) 3都市基交都第24号、令和3年6月17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 1 - 1



凡例

----- 建築物等の建築又は建設の限界

▨ 建築可能区域

0 5 25 50m

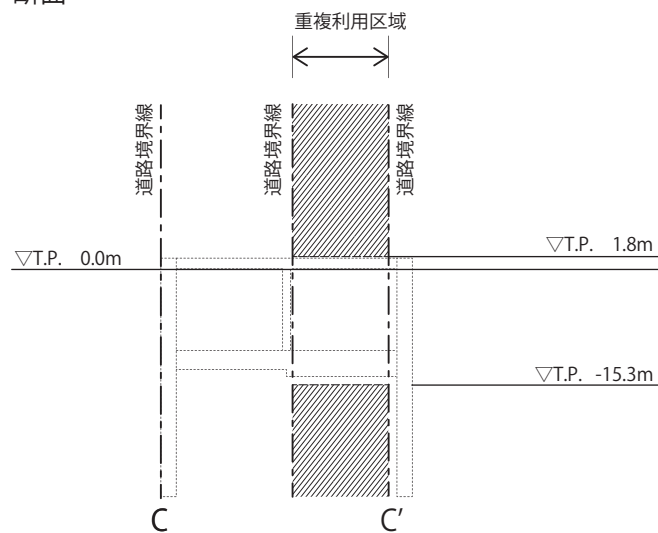
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(承認番号) 3都市基街都第92号、令和3年6月15日
(承認番号) 3都市基交都第24号、令和3年6月17日

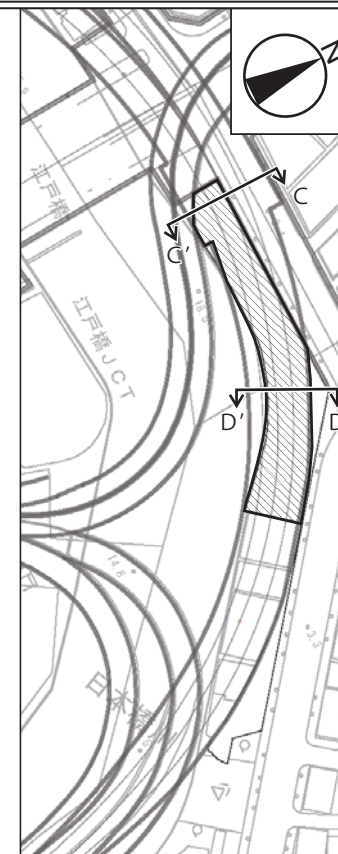
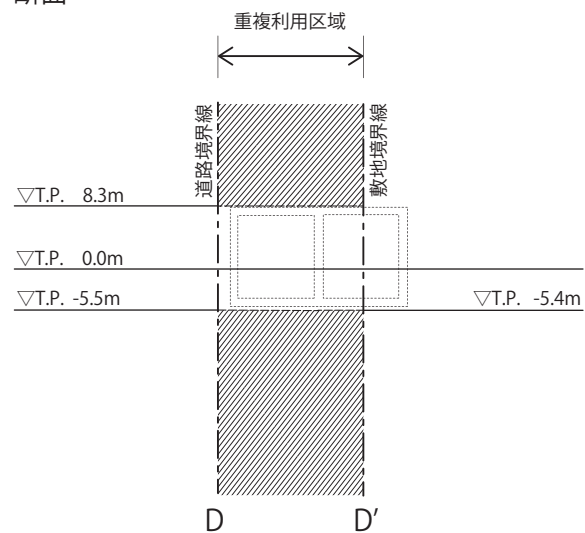
東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 2 1 - 2

C-C' 断面



D-D' 断面



凡例

- 建築物等の建築又は建設の限界
- 建築可能区域



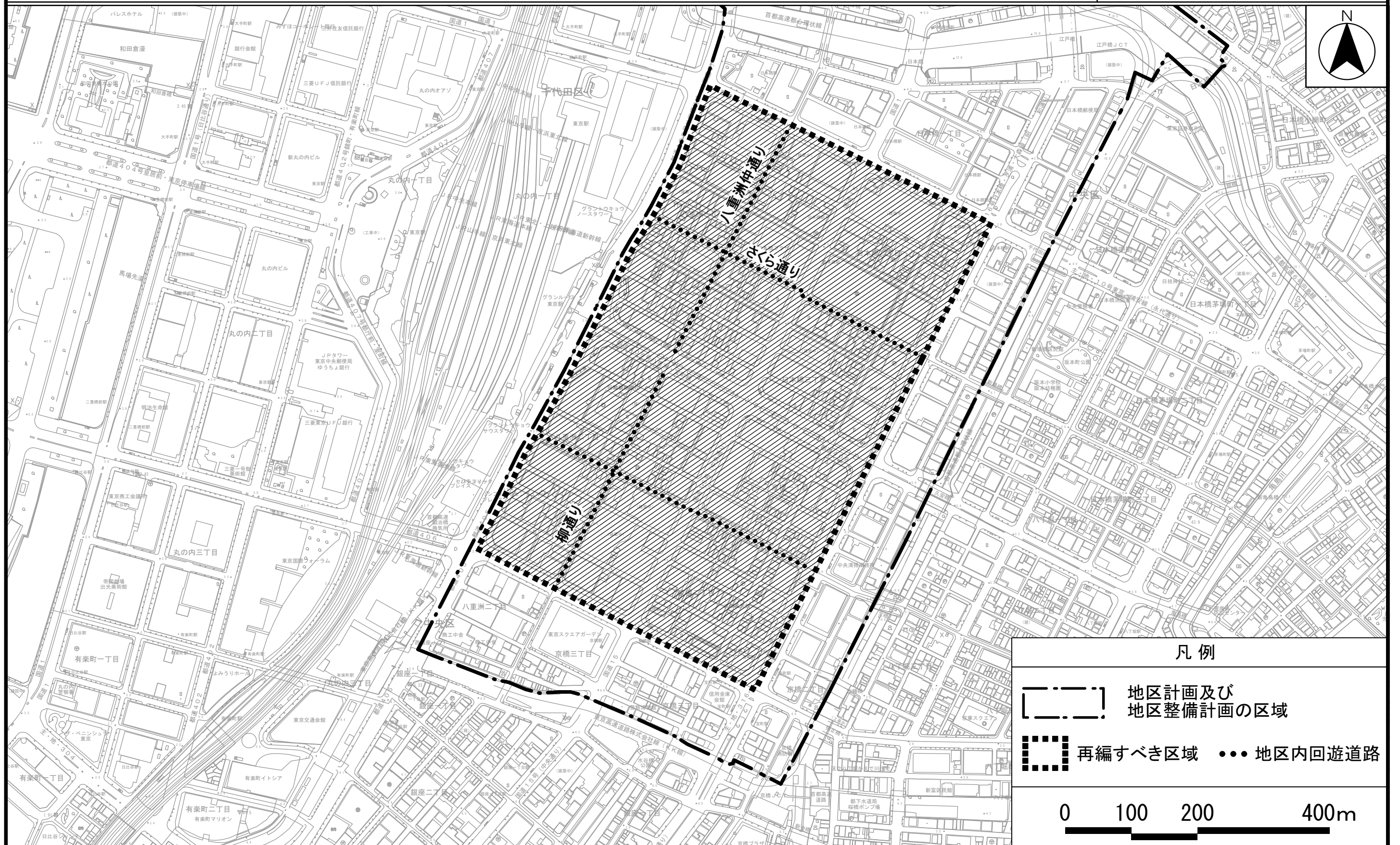
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(承認番号) 3都市基街都第92号、令和3年6月15日
(承認番号) 3都市基交都第24号、令和3年6月17日

東京都市計画地区計画 方針附図1

日本橋・東京駅前地区地区計画

再編すべき区域



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。
 (承認番号) 31都市基交第92号・31都市基交測第45号

(承認番号) 3都市基街都第92号、令和3年6月15日
 (承認番号) 3都市基交都第24号、令和3年6月17日

都市計画日本橋問屋街地区地区計画を次のように変更する。

名 称	日本橋問屋街地区地区計画
位 置※	中央区日本橋本町一丁目、日本橋本町二丁目、日本橋本町三丁目、日本橋本町四丁目、日本橋小舟町、日本橋小伝馬町、日本橋大伝馬町、日本橋堀留町一丁目、日本橋堀留町二丁目、日本橋富沢町、日本橋人形町三丁目、日本橋馬喰町一丁目、日本橋馬喰町二丁目、日本橋横山町、東日本橋一丁目、東日本橋二丁目、東日本橋三丁目及び日本橋久松町各地内
面 積※	約81.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、古くから卸売業が集積した問屋街を中心として発展してきたまちであり、都市機能を支える幹線道路や公共交通等の都市基盤の整備状況を生かしながら、定住性の高い住宅の集積とともに、商業・業務施設の立地など都心複合市街地として形成されている。</p> <p>こうした中、住宅の立地が進行しているものの、老朽化した建築物も未だ多く存在し、生活に関連する機能の充実も求められていることから、円滑な建築物の更新により、まちの賑わいの創出とともに生活環境及び防災性の向上を一体的に進めていくことが必要である。あわせて、本地区の地域特性を踏まえながら、都心区における国際競争力の強化に向けて、国内外からの来街者を受け入れる環境整備の充実も必要となっている。</p> <p>このため、賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成と魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す。</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> <ol style="list-style-type: none"> 1 土地の有効かつ高度利用を推進するとともに、区民生活を支える物品販売業を営む店舗等の生活利便施設（以下「生活利便施設」という。）及び子育て支援施設等の公益施設（以下総称して「生活関連施設」という。）、まちに調和しまちの賑わいへの寄与などの地域に付加価値をもたらす宿泊施設（以下「良質な宿泊施設」という。）並びに地区の賑わいやうるおいを形成し不特定多数の人が日常利用できるアトリウム等の交流施設、広場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。）の整備を誘導することにより、賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成を図る。 2 建築物の更新において、建築物の所有者等の居住機能を確保することにより、地域コミュニティの維持・発展を図る。 3 健全で良好な施設等の誘導により、地区全体で調和のとれた環境整備を図る。 4 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とともに、良好な街並みと地域の特性を踏まえた賑わいの形成を図る。 5 建築物の不燃化を促進し、市街地の防災性の向上を図る。 6 相当規模の一団の土地で、都市基盤や公共公益施設の再整備に併せて、土地の合理的かつ健全な高度利用により都市機能を更新することが必要な場合においては、別に定める都市計画手法等を活用する。 7 建築物等の規制・誘導により、地域特性を踏まえた都心のスカイラインを形成する。 また、隅田川沿いなどにおいては、水辺を生かし、うるおいとやすらぎの感じられる環境づくりに配慮する。

<p>地区施設及びその他の公共施設の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 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や歩道状空地等の整備を進め、安全で快適な歩行者空間の確保を図る。 2 広場やポケットパーク等のオープンスペース及び屋内貫通通路等の整備により、歩行者の回遊性を高めるとともに、賑わいというおいのある都市空間の形成を図る。 3 相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、生活環境の快適性や防災性を向上し、安全な歩行者ネットワークをより強化するため、必要に応じて広場、歩道状空地、貫通通路等を整備する。 		
<p>建築物等の規制・誘導の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 健全で良好な地域環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 また、商店街に指定した道路に接する敷地の建築物においては、賑わいのある連続した商業空間を形成するため、建築物の低層階を店舗等の集客を目的とする施設等（以下「商業施設等」という。）に制限する。 2 生活関連施設及び公共的屋内空間等の整備を誘導するとともに、建築物の所有者等の居住機能を確保するため、幅員12m未満の道路を前面道路（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。）とする敷地の建築物においては建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条に規定する前面道路の幅員が12m未満である建築物の容積率制限（以下「容積率制限」という。）を緩和するとともに、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る制限の特例を適用する。 3 良質な宿泊施設の整備を誘導するため、幅員12m未満の道路を前面道路とする敷地（計画図に示す道路Bを前面道路とする敷地は除く。）の建築物においては容積率制限を緩和するとともに、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る制限の特例を適用する。 4 幅員の狭い道路にのみ接する敷地の建築物においては、戸建て住宅などの建替えを促進するため、容積率制限を緩和する。 5 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良好な街並みの形成を図るため、道路境界線からの壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めることにより、道路斜線制限を緩和する。 6 相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、地区整備計画に必要な事項を定め、良好な街並みの形成を図る。 		
<p>地区整備計画</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center; vertical-align: middle;">建築物等に関する事項</td> <td style="padding-left: 10px;"> <p>建築物等の用途の制限※</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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6項に規定す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。 2 建築物の1階で、計画図に示す道路Aに接する部分を主に商業施設等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、土地利用状況等によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。 3 住戸を10戸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（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定す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。）において、住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の1/3未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、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、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。 </td> </tr> </table>	建築物等に関する事項	<p>建築物等の用途の制限※</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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6項に規定す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。 2 建築物の1階で、計画図に示す道路Aに接する部分を主に商業施設等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、土地利用状況等によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。 3 住戸を10戸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（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定す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。）において、住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の1/3未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、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、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。
建築物等に関する事項	<p>建築物等の用途の制限※</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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6項に規定す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。 2 建築物の1階で、計画図に示す道路Aに接する部分を主に商業施設等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、土地利用状況等によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。 3 住戸を10戸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（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定す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。）において、住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の1/3未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、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、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。 		

建築物の容積率の最高
限度※

- 1 幅員 5 m以上の道路を前面道路とする敷地の建築物の容積率の最高限度は、次のとおりとする。
- (1) 生活関連施設の用途に供する部分を設けるものは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第 8 条第 1 項第 1 号に規定する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。）又は容積率制限による容積率のうち、いずれか小さい方の数値（以下「基準容積率」という。）に、当該部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とし、基準容積率を超える部分に生活利便施設を設けるものは、建築物の一部を住宅又は共同住宅の用途に供するものとし、かつ、基準容積率を超えて設ける生活利便施設の用途に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が、住宅又は共同住宅の用途に供する部分の床面積を超えてはならない。この場合、(2)に規定する数値を超えることができる。
- (2) 住戸数が 2 戸以下、かつ、住戸専用部分の床面積が40㎡以上300㎡以下の住宅若しくは共同住宅の用途に供する部分を設けるものは、基準容積率に、当該部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。この場合、(1)に規定する数値を超えることができる。
- (3) ホテル又は旅館の用途（以下「ホテル等」という。）に供する建築物で、次の①、②及び③のいずれにも該当するものにあつては基準容積率の1.2倍とし、①、②及び④のいずれにも該当するものにあつては基準容積率に生活関連施設の用途に供する部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。
- ① ホテル等に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が建築物の延べ面積（容積率対象面積をいう。）の 1 / 2 以上であること。
- ② ホテル等の一宿泊室の床面積が次に掲げる数値以上であること。
- ア 一宿泊室の定員が 1 人の場合、9 ㎡
- イ 一宿泊室の定員が 2 人の場合、13㎡
- ウ 一宿泊室の定員が 3 人以上の場合、次の算定式により求められる数値
- $$X = 5.5 (n - 1) + 9$$
- X : 一宿泊室の床面積 (㎡)
- n : 一宿泊室の定員 (人)
- ③ ホテル等のレストラン、ラウンジ、会議室及びホール等（以下「ホテル関連施設」という。）の床面積が容積率 5 / 10 以上で、かつ、宿泊室の床面積の合計を超えないこと。
- ④ 生活関連施設を設けていること。
- (4) ホテル等に供する建築物で、(3)の規定に加え次の①から④までのいずれにも該当する場合は、(3)により算定した容積率に、ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分の容積率を基準容積率の 0.2倍を限度として加えた数値とする。この場合、容積率の最高限度は100 / 10を超えてはならない。
- ① 一宿泊室の床面積が30㎡以上の宿泊室の床面積の合計が、全ての宿泊室の床面積の合計の 1 / 4 以上であること。
- ② 敷地面積が300㎡以上であること。
- ③ 敷地面積から建築面積を除いた部分の敷地面積に対する割合が 2 / 10以上であること。
- ④ ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分の容積率が 5 / 10以上であること。
- (5) 計画図に示す道路Bを前面道路とする建築物は、(3)及び(4)の規定は適用しない。
- (6) (1) から (3) までに規定する容積率の最高限度は、建築物の敷地面積が 300 ㎡未満の場合、基準容積率に、次の①又は②の数値を加えた数値を超えてはならない。

- ① 敷地面積が100㎡以上300㎡未満の場合は、基準容積率の0.2倍に2/3を乗じた数値
 - ② 敷地面積が100㎡未満の場合は、基準容積率の0.2倍に1/2を乗じた数値
 - (7) 建築物の一部をホテル等とする場合は、計画図に示す道路Bを前面道路とする建築物を除き、(1)及び(2)の規定は適用しない。
- 2 幅員5m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物で、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条第1項に規定す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及びマンスリーマンションは除く。）、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分を設ける建築物の容積率の最高限度は、基準容積率に、当該部分の容積率を加えた数値とする。この場合、28/10を超えてはならない。
- 3 法第42条第1項の道路を前面道路とし、次の(1)又は(2)に該当する建築物の容積率の最高限度は、基準容積率又は1(4)を除く。)により算定した容積率に、当該(1)又は(2)に定める数値をそれぞれ加えた数値とする。この場合、基準容積率の1.2倍を超えてはならない。
- (1) 公共的屋内空間（交流施設、文化施設、屋内貫通通路及び地下鉄駅等への連絡通路をいう。）を設ける建築物で、次の①又は②のいずれかに該当する場合は、当該①又は②に定める数値とする。
- ① 交流施設及び文化施設の床面積が容積率5/10以上の場合は、当該床面積の容積率。この場合、10/10を限度とする。
 - ② 道路と道路等を接続する幅員4m以上、かつ、高さ4m以上の屋内貫通通路又は地下鉄駅等への連絡通路（隣接する建築物に当該連絡通路がある場合は、その通路に接続する連絡通路を含む。）を設ける場合は、10/10
- (2) 公共的屋外空間（敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で、壁面の位置の制限の項の規定により確保する空地に隣接し、かつ、50㎡以上の面積を有するものに限る。）を設ける建築物で、公共的屋外空間の面積に基準容積率を乗じた値を当該敷地の面積で除した値が5/10以上の場合は、当該数値とする。この場合、10/10を限度とする。
- 4 1から3までの規定に該当しない建築物は、基準容積率とする。
- 5 建築物等の用途の制限の項の2のただし書の適用を受ける建築物、壁面の位置の制限の項の2の(2)の適用を受ける建築物及び法第42条第1項から第3項までに規定する道路で、その一端のみが他の道路に接続した道路（当該道路の終端から他の道路へ通り抜けられる空間が地区施設により確保されているものは除く。以下「袋路状道路」という。）を前面道路とする敷地の建築物は、基準容積率とする。
- 6 法第52条第14項の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物は、1から5までに規定する容積率を超えることができる。
- 7 次に掲げる建築物においては、1から6までの規定は適用しない。
- (1) 法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可（以下「総合設計の許可」という。）を受けた建築物
 - (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物

建築物の容積率の最低限度

- 1 指定容積率が80/10又は70/10の区域にあつては30/10、指定容積率が60/10又は50/10の区域にあつては20/10
- 2 幅員4mの道路（法第42条第2項の道路（以下「2項道路」という。）を含む。）を前面道路とする敷地にあつては20/10、法第42条第3項の道路（以下「3項道路」という。）を前面道路とする敷地にあつては15/10

	<p>3 次に掲げる建築物においては、1及び2の規定は適用しない。</p> <p>(1) 袋路状道路にのみ接する敷地の建築物</p> <p>(2) 用途上又は機能上やむを得ない建築物</p>
建築物の建蔽率の最高限度	8/10。ただし、法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を、同条第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
建築物の敷地面積の最低限度	<p>300㎡。ただし、次の(1)又は(2)のいずれかに該当する場合には、当該(1)又は(2)に定める敷地面積とする。</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㎡未満の土地の場合は当該敷地面積。この場合、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て使用する土地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合に限る。</p> <p>(2) 敷地の形状及び規模又は土地利用状況から有効な土地利用が図られる場合は、当該敷地面積</p>
建築物の建築面積の最低限度	150㎡(敷地面積が300㎡未満の場合は、当該敷地面積の1/2)。ただし、用途上又は機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。
壁面の位置の制限	<p>1 道路境界線等から建築物の部分(地盤面下の部分を除く。)までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 計画図に示す道路Aに接する部分は道路境界線から1.0m</p> <p>(2) 計画図に示す道路Bに接する部分において、敷地面積500㎡未満の建築物の場合、建築物の高さが3.5m未満の部分にあつては道路境界線から1.5m、建築物の高さが3.5m以上の部分にあつては道路境界線から1.0m</p> <p>(3) 計画図に示す道路Bに接する部分において、敷地面積500㎡以上の建築物の場合、建築物の高さが3.5m未満の部分にあつては道路境界線から2.5m、建築物の高さが3.5m以上の部分にあつては、道路境界線から1.0m。ただし、2以上の道路Bに接する敷地の建築物の場合、幅員の最大な道路B(幅員の最大な道路Bが2以上ある場合は、いずれか1つ)以外の道路Bに接する部分においては、建築物の高さが3.5m未満の部分は道路境界線から1.5m</p> <p>(4) 道路A及び道路B以外の法第42条第1項の道路に接する部分は道路境界線から0.5m</p> <p>(5) 道路A又は道路Bに接する部分で、幅員が8m未満の部分は、(1)から(3)までの規定にかかわらず、道路境界線から0.5m</p> <p>(6) 2項道路又は3項道路に接する部分は、道路中心線から2.2m</p> <p>2 次に掲げる建築物の部分においては、1の規定は適用しない。</p> <p>(1) 袋路状道路に接する建築物の部分</p> <p>(2) 敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物の部分</p>
建築物等の高さの最高限度	<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。)は、次に掲げる数値を超えてはならない。</p> <p>(1) 指定容積率が80/10又は70/10の区域で、幅員20m以上の道路を前面道路とする敷地は、50m</p> <p>(2) 指定容積率が80/10又は70/10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及び指定容積率が60/10</p>

		<p>の区域で、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地は、42m</p> <p>(3) 指定容積率が50/10の区域で、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地は、38m</p> <p>(4) 幅員8m以上12m未満の道路を前面道路とする敷地は、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</p> <p>(5) 幅員6m以上8m未満の道路を前面道路とする敷地は、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</p> <p>(6) 幅員4m以上6m未満の道路を前面道路とする敷地は、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</p> <p>(7) 2項道路又は3項道路を前面道路とする敷地は、13m</p> <p>2 2以上の道路（それらのいずれかが2項道路又は3項道路の場合に限る。）に接する敷地において、2項道路又は3項道路以外の道路の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。）は、1の（1）から（6）までの規定にかかわらず13mとする。ただし、周辺の環境に配慮した建築物についてはこの限りでない。</p> <p>3 次に掲げる建築物においては、1及び2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) 袋路状道路にのみ接する敷地の建築物</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の形態、意匠、色彩等は、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、広告板、看板、目隠しを目的とする工作物及びその他これらに類する工作物は、景観、風致を損なうおそ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	<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は、門、へい、広告物及び看板等通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、緑化の推進等、良好な街並みの形成のために設置する植栽基盤の縁石についてはこの限りでない。</p>

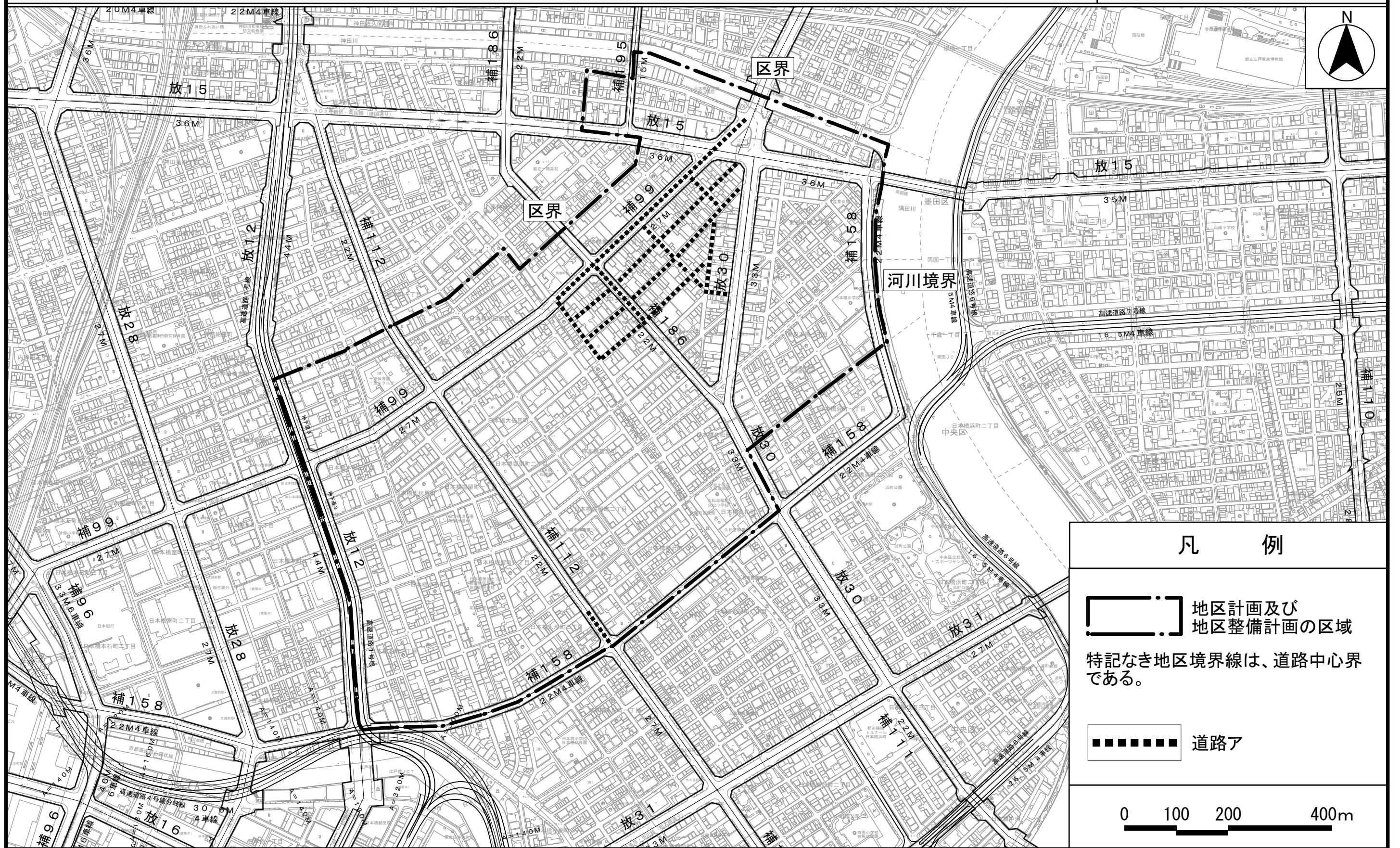
※は知事協議事項

「区域及び建築物等の用途の制限のうち1階部分の用途制限の適用区域等は計画図に示すとおり」

理 由：日本橋・東京駅前地区地区計画の区域拡大に伴い、区域の変更の必要が生じたため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 計画図 1

日本橋問屋街地区地区計画

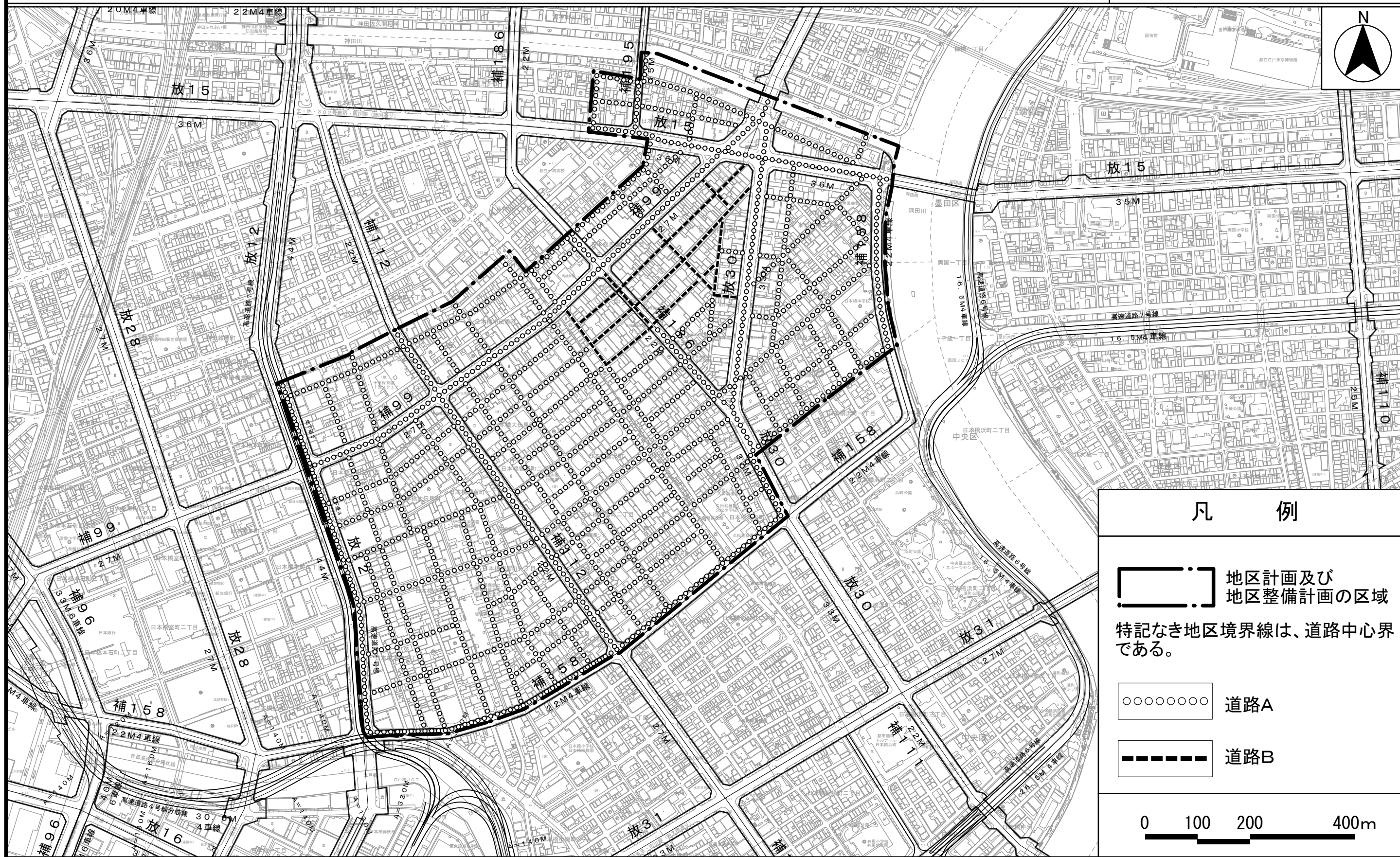


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(承認番号) 3都市基街都第93号、令和3年6月15日
 (承認番号) 3都市基交都第25号、令和3年6月17日

東京都計画地区計画 計画図 2

日本橋問屋街地区地区計画



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。
 (承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(承認番号) 3都市基街都第93号、令和3年6月15日
 (承認番号) 3都市基交都第25号、令和3年6月17日

都市計画人形町・浜町河岸地区地区計画を次のように変更する。

名 称	人形町・浜町河岸地区地区計画	
位 置※	中央区日本橋人形町一丁目、日本橋人形町二丁目、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地内	
面 積※	約95.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、古くから商店街や卸売業等の地場産業と居住機能が混在して発展してきたまちであり、都市機能を支える幹線道路や公共交通等の都市基盤の整備状況を生かしながら、定住性の高い住宅の集積とともに、商業・業務施設の立地など都心複合市街地として形成されている。</p> <p>こうした中、住宅の立地が進行しているものの、老朽化した建築物も未だ多く存在し、生活に関連する機能の充実も求められていることから、円滑な建築物の更新により、まちの賑わいの創出とともに生活環境及び防災性の向上を一体的に進めていくことが必要である。あわせて、本地区の地域特性を踏まえながら、都心区における国際競争力の強化に向けて、国内外からの来街者を受け入れる環境整備の充実も必要となっている。</p> <p>このため、賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成と魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 土地の有効かつ高度利用を推進するとともに、区民生活を支える物品販売業を営む店舗等の生活利便施設（以下「生活利便施設」という。）及び子育て支援施設等の公益施設（以下総称して「生活関連施設」という。）、まちに調和しまちの賑わいへの寄与などの地域に付加価値をもたらす宿泊施設（以下「良質な宿泊施設」という。）並びに地区の賑わいやうるおいを形成し不特定多数の人が日常利用できるアトリウム等の交流施設、広場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。）の整備を誘導することにより、賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成を図る。 2 建築物の更新において、建築物の所有者等の居住機能を確保することにより、地域コミュニティの維持・発展を図る。 3 健全で良好な施設等の誘導により、地区全体で調和のとれた環境整備を図る。 4 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とともに、良好な街並みの形成を図る。 5 建築物の不燃化を促進し、市街地の防災性の向上を図る。 6 相当規模の一団の土地で、都市基盤や公共公益施設の再整備に併せて、土地の合理的かつ健全な高度利用により都市機能を更新することが必要な場合においては、別に定める都市計画手法等を活用する。 7 建築物等の規制・誘導により、地域特性を踏まえた都心のスカイラインを形成する。 また、隅田川沿いなどにおいては、水辺を生かし、うるおいとやすらぎの感じられる環境づくりに配慮する。
	地区施設及びその他の公共	<ol style="list-style-type: none"> 1 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や歩道状空地等の整備を進め、安全で快適

		施設の整備の方針	<p>な歩行者空間の確保を図る。</p> <p>2 広場やポケットパーク等のオープンスペース及び屋内貫通通路等の整備により、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。</p> <p>3 相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、生活環境の快適性や防災性を向上し、安全な歩行者ネットワークをより強化するため、必要に応じて広場、歩道状空地、貫通通路等を整備する。</p>		
		建築物等の規制・誘導の方針	<p>1 健全で良好な地域環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 また、商店街に指定した道路に接する敷地の建築物においては、賑わいのある連続した商業空間を形成するため、建築物の低層階を店舗等の集客を目的とする施設等（以下「商業施設等」という。）に制限する。</p> <p>2 良質な宿泊施設、生活関連施設及び公共的屋内空間等の整備を誘導するとともに、建築物の所有者等の居住機能を確保するため、幅員12m未満の道路を前面道路（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。）とする敷地の建築物においては建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条に規定する前面道路の幅員が12m未満である建築物の容積率制限（以下「容積率制限」という。）を緩和するとともに、高度利用と都市機能の更新とを図る建築物に係る制限の特例を適用する。</p> <p>3 幅員の狭い道路にのみ接する敷地の建築物においては、戸建て住宅などの建替えを促進するため、容積率制限を緩和する。</p> <p>4 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良好な街並みの形成を図るため、道路境界線からの壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めることにより、道路斜線制限を緩和する。 また、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条第1号に規定する市街地再開発事業（以下「市街地再開発事業」という。）等により整備された広場、公共駐輪場等で道路区域である部分又は道路の拡幅部分等に接する敷地（市街地再開発事業等の区域外の敷地に限る。）において、当該道路区域等の部分との境界線からの壁面の位置の制限は定めずに道路斜線制限を緩和する。</p> <p>5 相当規模の一団の土地で面的整備を行う場合においては、地区整備計画に必要な事項を定め、良好な街並みの形成を図る。特に、面的整備を行う土地利用上一体性のある区域で、土地機能の増進と環境維持・保全を図る場所が共存する場合においては、高度利用が相応しい主要幹線道路沿道などの街区には都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する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。）より高い容積率を、土地利用上特に周辺環境に配慮する必要がある街区には指定容積率より低い容積率を定めることとし、区域内で適正に容積配分を行うことにより、合理的な土地利用の促進を図る。</p>		
地区整備計	地区施設の	種 類	名 称	面 積	備 考
		広 場	広場1号	約360㎡	既 設
			広場2号	約330㎡	既 設

画	配置及び規模	その他の公共空地	名称	幅員	延長	高さの最低限度	備考
			貫通道路	4.0m	約14m	3.0m	既設
			名称	幅員	延長	備考	
			緑道	1.0m	約80m	既設	
建築物等に関する事項	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（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定す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 建築物の1階で、計画図に示す道路アに接する部分を主に商業施設等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、土地利用状況等によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。</p> <p>3 住戸を10戸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（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定す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。）において、住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の1/3未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、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、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。</p>					
	建築物の容積率の最高限度※	<p>1 幅員5m以上の道路を前面道路とする敷地の建築物の容積率の最高限度は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 生活関連施設の用途に供する部分を設けるものは、指定容積率又は容積率制限による容積率のうち、いずれか小さい方の数値（以下「基準容積率」という。）に、当該部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とし、基準容積率を超える部分に生活利便施設を設けるものは、建築物の一部を住宅又は共同住宅の用途に供するものとし、かつ、基準容積率を超えて設ける生活利便施設の用途に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が、住宅又は共同住宅の用途に供する部分の床面積を超えてはならない。この場合、(2)に規定する数値を超えることができる。</p> <p>(2) 住戸数が2戸以下、かつ、住戸専用部分の床面積が40㎡以上300㎡以下の住宅又は共同住宅の用途に供する部分を設けるものは、基準容積率に、当該部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。この場合、(1)に規定する数値を超えることができる。</p> <p>(3) ホテル又は旅館の用途（以下「ホテル等」という。）に供する建築物で、次の①、②及び③のいずれにも該当するものにあつては基準容積率の1.2倍とし、①、②及び④のいずれにも該当するものにあつては基準容積率に生活関連施設の用途に供する部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。</p> <p>① ホテル等に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）が建築物の延べ面積（容積率対象面積をいう。）の1/2以上であること。</p> <p>② ホテル等の一宿泊室の床面積が次に掲げる数値以上であること。</p> <p>ア 一宿泊室の定員が1人の場合、9㎡</p> <p>イ 一宿泊室の定員が2人の場合、13㎡</p> <p>ウ 一宿泊室の定員が3人以上の場合、次の算定式により求められる数値</p> $X = 5.5(n - 1) + 9$					

X：一宿泊室の床面積（㎡）

n：一宿泊室の定員（人）

- ③ ホテル等のレストラン、ラウンジ、会議室及びホール等（以下「ホテル関連施設」という。）の床面積が容積率5/10以上で、かつ、宿泊室の床面積の合計を超えないこと。
 - ④ 生活関連施設を設けていること。
 - (4) ホテル等に供する建築物で、(3)の規定に加え次の①から④までのいずれにも該当する場合は、(3)により算定した容積率に、ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分の容積率を基準容積率の0.2倍を限度として加えた数値とする。この場合、容積率の最高限度は100/10を超えてはならない。
 - ① 一宿泊室の床面積が30㎡以上の宿泊室の床面積の合計が、全ての宿泊室の床面積の合計の1/4以上であること。
 - ② 敷地面積が300㎡以上であること。
 - ③ 敷地面積から建築面積を除いた部分の敷地面積に対する割合が2/10以上であること。
 - ④ ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分の容積率が5/10以上であること。
 - (5) (1) から (3) までに規定する容積率の最高限度は、建築物の敷地面積が300㎡未満の場合、基準容積率に、次の①又は②の数値を加えた数値を超えてはならない。
 - ① 敷地面積が100㎡以上300㎡未満の場合は、基準容積率の0.2倍に2/3を乗じた数値
 - ② 敷地面積が100㎡未満の場合は、基準容積率の0.2倍に1/2を乗じた数値
 - (6) 建築物の一部をホテル等とする場合は、(1)及び(2)の規定は適用しない。
- 2 幅員5m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物で、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条第1項に規定す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及びマンスリーマンションは除く。）、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分を設ける建築物の容積率の最高限度は、基準容積率に、当該部分の容積率を加えた数値とする。この場合、28/10を超えてはならない。
- 3 法第42条第1項の道路を前面道路とし、次の(1)又は(2)に該当する建築物の容積率の最高限度は、基準容積率又は1((4)を除く。)により算定した容積率に、当該(1)又は(2)に定める数値をそれぞれ加えた数値とする。この場合、基準容積率の1.2倍を超えてはならない。
- (1) 公共的屋内空間（交流施設、文化施設、屋内貫通通路及び地下鉄駅等への連絡通路をいう。）を設ける建築物で、次の①又は②のいずれかに該当する場合は、当該①又は②に定める数値とする。
 - ① 交流施設及び文化施設の床面積が容積率5/10以上の場合は、当該床面積の容積率。この場合、10/10を限度とする。
 - ② 道路と道路等を接続する幅員4m以上、かつ、高さ4m以上の屋内貫通通路又は地下鉄駅等への連絡通路（隣接する建築物に当該連絡通路がある場合は、その通路に接続する連絡通路を含む。）を設ける場合は、10/10
 - (2) 公共的屋外空間（敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で、壁面の位置の制限の項の規定により確保する空地に隣接し、かつ、50㎡以上の面積を有するものに限る。）を設ける建築物で、公共的屋外空間の面積に基準容積率を乗じた値を当該敷地の面積で除した値が5/10以上の場合は、当該数値とする。この場合、10/10を限度とする。
- 4 1から3までの規定に該当しない建築物は、基準容積率とする。
- 5 建築物等の用途の制限の項の2のただし書の適用を受ける建築物、壁面の位置の制限の項の2の(2)の適用を受ける建

	<p>建築物及び法第42条第1項から第3項までに規定する道路で、その一端のみが他の道路に接続した道路（当該道路の終端から他の道路へ通り抜けられる空間が地区施設により確保されているものは除く。以下「袋路状道路」という。）を前面道路とする敷地の建築物は、基準容積率とする。</p> <p>6 法第52条第14項の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物は、1から5までに規定する容積率を超えることができる。</p> <p>7 1から6までの規定にかかわらず、計画図3に示すとおり、指定容積率より高く定める敷地（A-1、A-2）は75/10とし、指定容積率より低く定める敷地（B）は25/10とする。</p> <p>8 指定容積率より高く定める敷地の都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区（日本橋人形町一丁目地区）に関する都市計画に適合する建築物は、7の規定にかかわらず、当該高度利用地区の都市計画で定めるところによる。</p> <p>9 次に掲げる建築物においては、1から6までの規定は適用しない。 （1）法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可（以下「総合設計の許可」という。）を受けた建築物 （2）マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条の規定により特定行政庁の許可（容積率の特例）を受けた建築物</p>
建築物の容積率の最低限度	<p>1 指定容積率が70/10の区域にあつては30/10、指定容積率が60/10又は50/10の区域にあつては20/10</p> <p>2 幅員4mの道路（法第42条第2項の道路（以下「2項道路」という。）を含む。）を前面道路とする敷地にあつては20/10、法第42条第3項の道路（以下「3項道路」という。）を前面道路とする敷地にあつては15/10</p> <p>3 次に掲げる建築物においては、1及び2の規定は適用しない。 （1）袋路状道路にのみ接する敷地の建築物 （2）用途上又は機能上やむを得ない建築物</p> <p>4 1から3までの規定にかかわらず、計画図3に示すとおり、指定容積率より高く定める敷地（A-1、A-2）にあつては30/10とし、指定容積率より低く定める敷地（B）にあつては15/10とする。</p>
建築物の建蔽率の最高限度	<p>8/10。ただし、法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を、同条第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</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>300㎡。ただし、次の（1）又は（2）のいずれかに該当する場合には、当該（1）又は（2）に定める敷地面積とする。</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㎡未満の土地の場合は当該敷地面積。この場合、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て使用する土地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合に限る。</p> <p>（2）敷地の形状及び規模又は土地利用状況から有効な土地利用が図られる場合は、当該敷地面積</p>
建築物の建築面積の最低限度	<p>150㎡（敷地面積が300㎡未満の場合は、当該敷地面積の1/2）。ただし、用途上又は機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。</p>
壁面の位置の制限	<p>1 道路境界線等（市街地再開発事業等により整備された広場、公共駐輪場等で道路区域である部分又は道路の拡幅部分等と</p>

	<p>当該部分に接する敷地（市街地再開発事業等の区域外に限る。）との境界線は除く。）から建築物の部分（地盤面下の部分を除く。）までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 計画図に示す道路Aに接する部分にあっては道路境界線から1.0m、その他の法第42条第1項の道路に接する部分にあっては道路境界線から0.5m</p> <p>(2) 道路Aに接する部分で、幅員が8m未満の部分は、(1)の規定にかかわらず、道路境界線から0.5m</p> <p>(3) 2項道路又は3項道路に接する部分は、道路中心線から2.2m</p> <p>2 次に掲げる建築物の部分においては、1の規定は適用しない。</p> <p>(1) 袋路状道路に接する建築物の部分</p> <p>(2) 敷地の規模、状況又は形状によりやむを得ない建築物の部分</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。）は、次に掲げる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以上の道路を前面道路とする敷地は、50m</p> <p>(2) 指定容積率が70/10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及び指定容積率が60/10の区域で、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地は、42m</p> <p>(3) 指定容積率が50/10の区域で、幅員12m以上の道路を前面道路とする敷地は、38m</p> <p>(4) 幅員8m以上12m未満の道路を前面道路とする敷地は、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</p> <p>(5) 幅員6m以上8m未満の道路を前面道路とする敷地は、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</p> <p>(6) 幅員4m以上6m未満の道路を前面道路とする敷地は、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</p> <p>(7) 2項道路又は3項道路を前面道路とする敷地は、13m</p> <p>2 2以上の道路（それらのいずれかが2項道路又は3項道路の場合に限る。）に接する敷地において、2項道路又は3項道路以外の道路の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。）は、1の(1)から(6)までの規定にかかわらず13mとする。ただし、周辺の環境に配慮した建築物についてはこの限りでない。</p> <p>3 次に掲げる建築物においては、1及び2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) 市街地再開発事業の区域内の建築物</p> <p>(3) 袋路状道路にのみ接する敷地の建築物</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 建築物の形態、意匠、色彩等は、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、広告板、看板、目隠しを目的とする工作物及びその他これらに類する工作物は、景観、風致を損なうおそ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は、門、へい、広告物及び看板等通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、緑化の推進等、良好な街並みの形成のために設置する植栽基盤の縁石についてはこの限りでない。
--	--	--

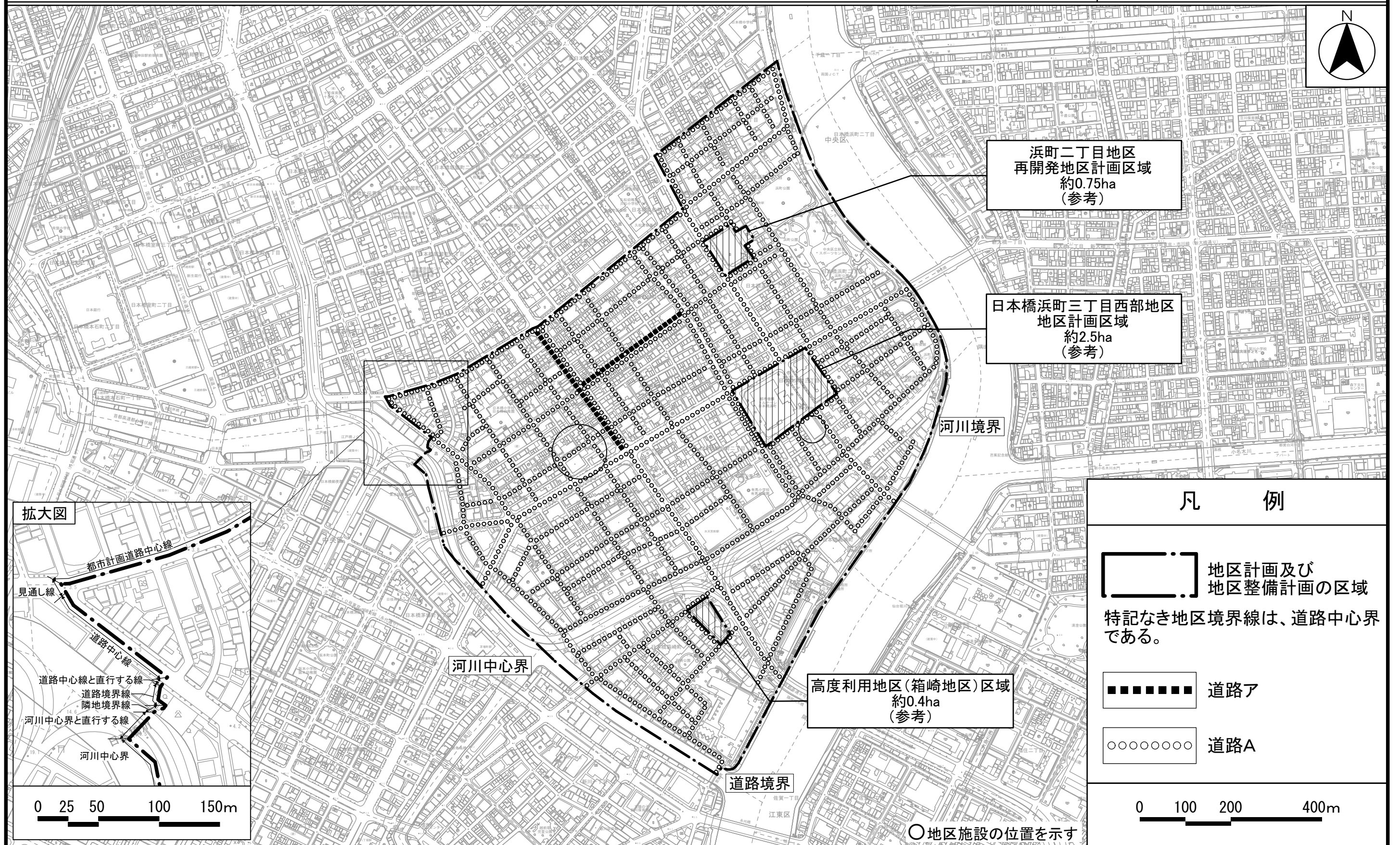
※は知事協議事項

「区域、地区施設の位置、容積適正配分後の制限内容及び建築物等の用途の制限のうち1階部分の用途制限の適用区域等は計画図に示すとおり」

理 由：日本橋・東京駅前地区地区計画の区域拡大に伴い、区域の変更の必要が生じたため、地区計画を変更する。

東京都計画地区計画 計画図 1

人形町・浜町河岸地区地区計画



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。
 (承認番号) 31都市基交第92号・31都市基交測第45号

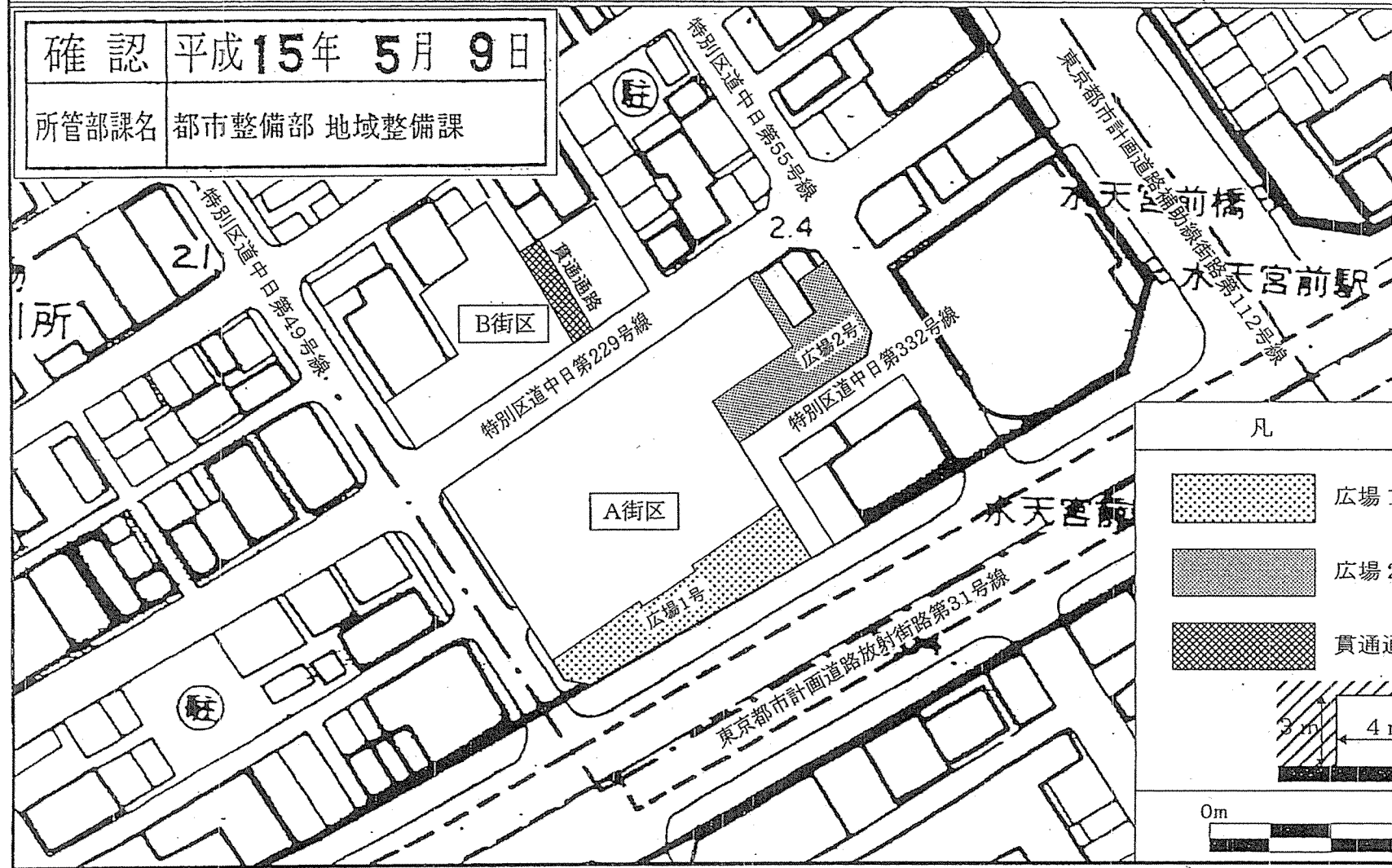
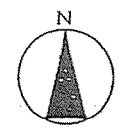
(承認番号) 3都市基街都第94号、令和3年6月15日
 (承認番号) 3都市基交都第26号、令和3年6月17日

東京都市計画地区計画
人形町・浜町河岸地区地区計画

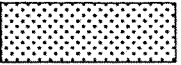


計画図 2

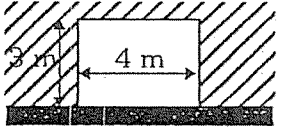
[中央区決定]

確認	平成15年 5月 9日
所管部課名	都市整備部 地域整備課

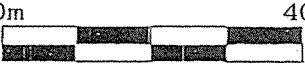


凡 例

	広場 1号
	広場 2号
	貫通通路



0m 40m



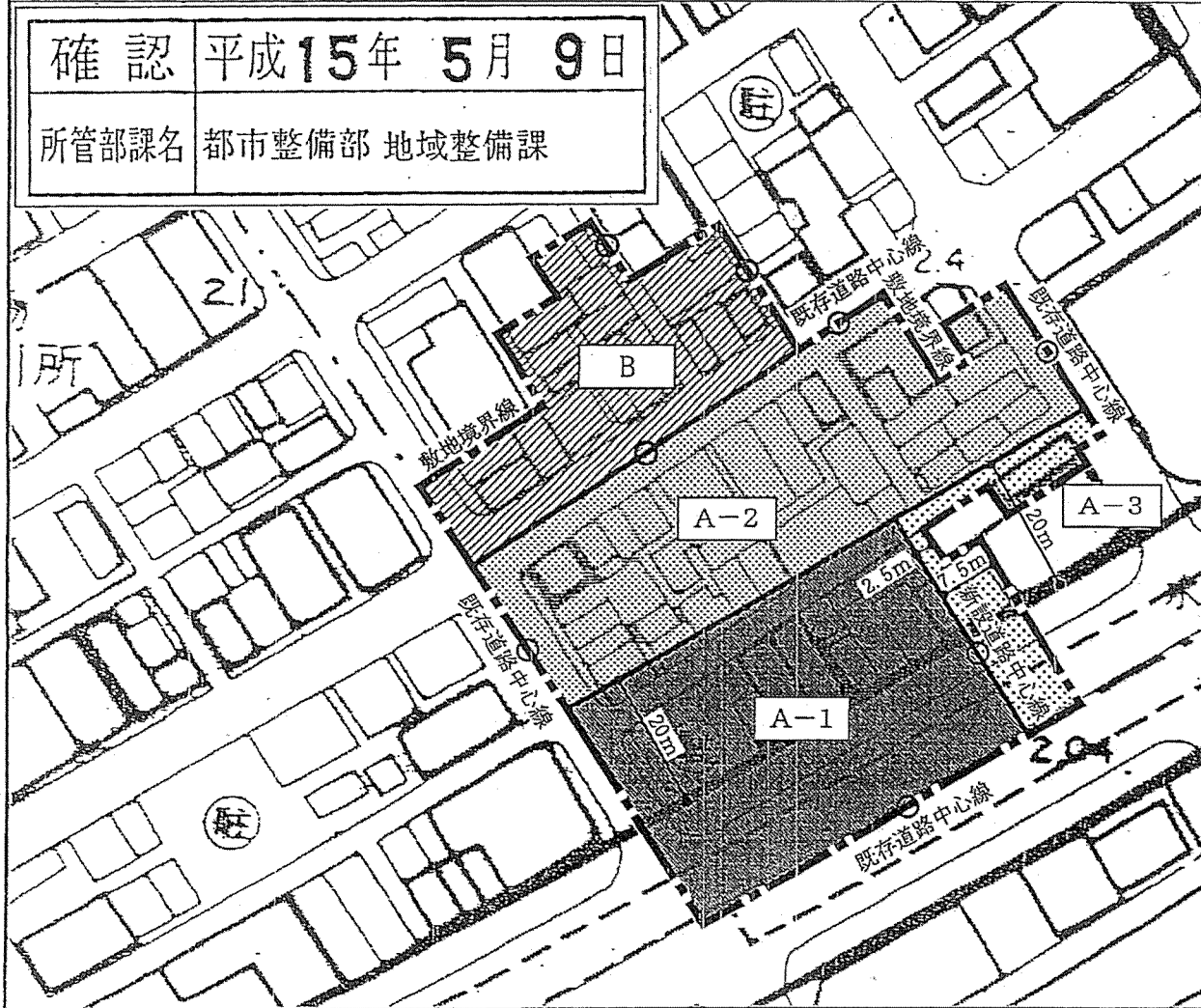
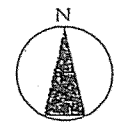
東京都市計画地区計画
人形町・浜町河岸地区地区計画

計画図 3

[中央区決定]

確認 平成15年 5月 9日

所管部課名 都市整備部 地域整備課



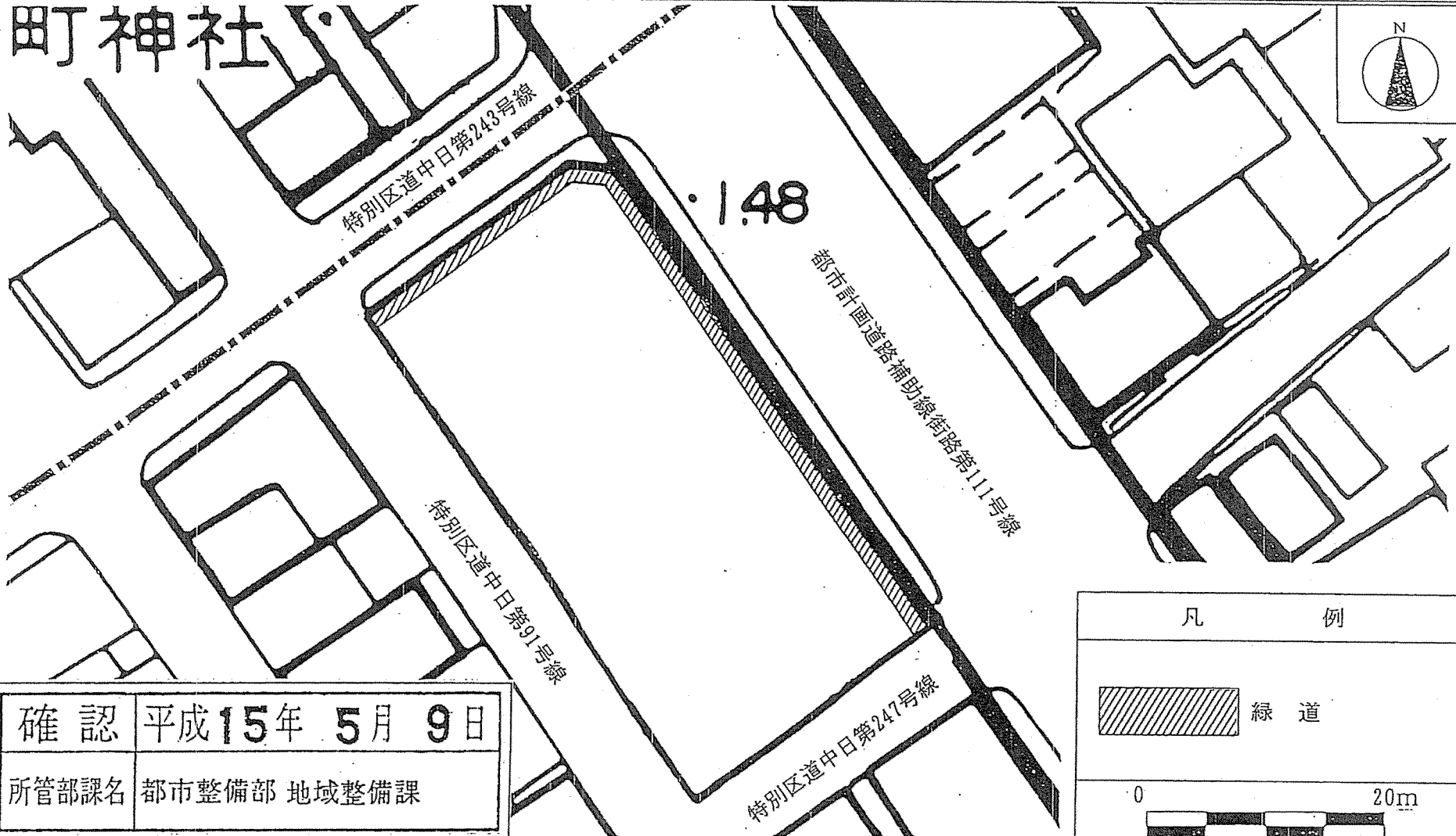
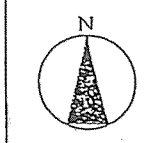
凡 例				
日本橋人形町一丁目地区市街地再開発事業区域 (0.6ha)				
容積率の適正配分後の制限内容				
	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	敷地面積の最低限度
	75/10	30/10	6/10	300㎡
	75/10	30/10	6/10	300㎡
	容積の配分を行わない区域			
	25/10	15/10	6/10	300㎡
0m 40m				

東京都市計画地区計画
人形町・浜町河岸地区地区計画

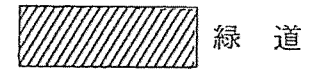
計画図 4

[中央区決定]

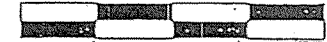
町神社



凡 例



0 20m



確認 平成15年 5月 9日

所管部課名 都市整備部 地域整備課

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東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〔 〕は全幅員を示す。

名 称		日本橋一丁目東地区第一種市街地再開発事業			
施行区域面積		約 3.6ha			
公共施設 の配置 及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模	備 考
		自動車専用道路	都市高速道路第 1 号線	別に都市計画において定めるとおり	
			都市高速道路第 4 号線分岐線	別に都市計画において定めるとおり	
		幹線街路	放射第 12 号線	別に都市計画において定めるとおり	
			放射第 16 号線	別に都市計画において定めるとおり	
			補助線街路第 158 号線	別に都市計画において定めるとおり	
		区画街路	特別区道中日第 8 号線	幅員 11m〔22m〕 延長約 125m	既設（再整備）
			特別区道中日第 291 号線	幅員 8 m～10.5m〔16m～18m〕 延長約 60m	拡幅
			特別区道中日第 295 号線	幅員 12m〔12m〕 延長約 65m	拡幅 立体道路制度の活用を行う
	その他の施設 に関する 都市計画	都市高速鉄道	都市高速鉄道第 1 号線	別に都市計画に定めるとおり	建築敷地と重複する区域 において立体的な範囲を 設定
	その他 公共施設	河川	一級河川日本橋川	約 35 m ²	拡幅

	街区番号	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備考
建築物の整備	A	約 9,000 m ²	約 274,000 m ² [約 221,900 m ²]	事務所、店舗、集会施設、駐車場等	高層部 240m 低層部 45m	<ul style="list-style-type: none"> 高さの基準点は A街区 T.P.+3.4m、B街区 T.P.+3.5m、C街区 T.P.+4.0m、D街区 T.P.+3.5m、E街区 T.P.+4.3m とする。 立体道路制度を活用し建築物等の整備を行う。 B街区の延べ面積及び容積対象面積は国家戦略特別区域法第16条に規定する国家戦略住宅整備事業に係る認定を受け、同条第2項第二号の数値又は同項第三号の算出方法により算出した数値を容積率の最高限度とした場合の数値。
	B	約 3,800 m ²	約 120,000 m ² [約 74,100 m ²]	住宅、店舗、サービスアパートメント、生活支援施設、駐車場等	高層部 225m 低層部 45m	
	C	約 50 m ²	約 250 m ² [約 240 m ²]	公共・公益等	5 m	
	D	約 100 m ²	約 150 m ² [約 120 m ²]	公共・公益等	15m	
	E	約 150 m ²	約 250 m ² [約 200 m ²]	公共・公益等	10m	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	A	約 10,620 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広場及び歩行者空間等を整備する。 A・B街区の地上部は、兜町方面へ繋がる歩行者通路や295号沿いの歩道状空地、昭和通り沿道の歩行者通路等を設け、地域の回遊性の向上を図る。 A街区の地下部は、都営浅草線日本橋駅と接続する広場や歩行者通路に地上と繋がる縦動線等を設け、地下鉄駅から昭和通り及び永代通りの交差点周辺の地上に至る歩行者ネットワークを整備する。 			
	B	約 5,450 m ²				
	C	約 2,490 m ²				
	D	約 240 m ²				
E	約 410 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。					

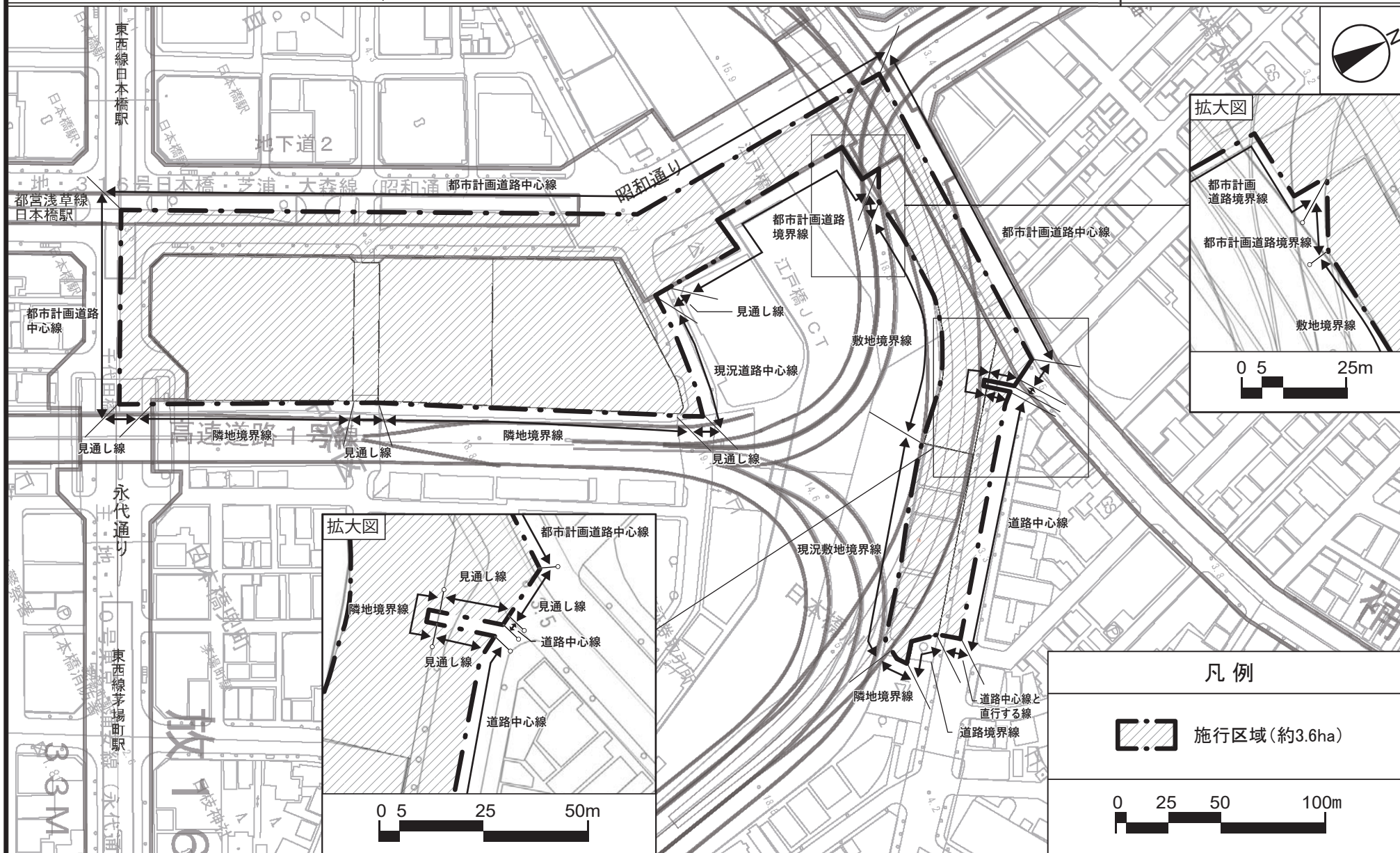
「施行区域、公共施設の配置、街区の配置及び建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」

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とを図るとともに、首都高速道路の地下化の実現に向けた協力を行い、あわせて、国際的な金融機能や高度な業務支援機能等の一体整備による複合機能集積地の形成、日本橋川沿いの連続的な水辺空間や歩行者基盤の整備等を通じて国際競争力の強化を図るため、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

(施行区域図)

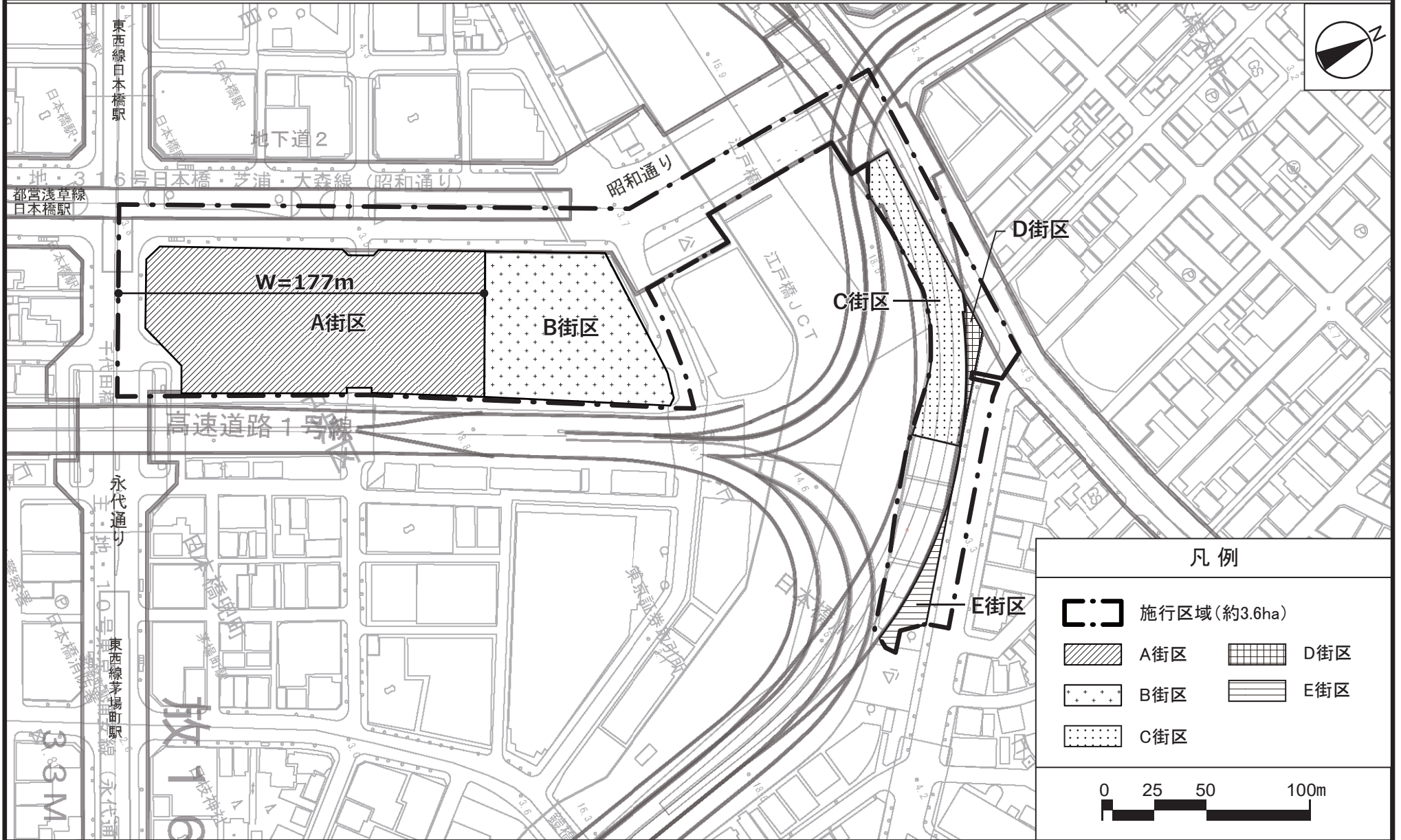
日本橋一丁目東地区第一種市街地再開発事業 計画図 1



東京都市計画第一種市街地再開発事業

(街区の配置図)

日本橋一丁目東地区第一種市街地再開発事業 計画図 2



凡例

	施行区域 (約3.6ha)		D街区
	A街区		E街区
	B街区		C街区

0 25 50 100m

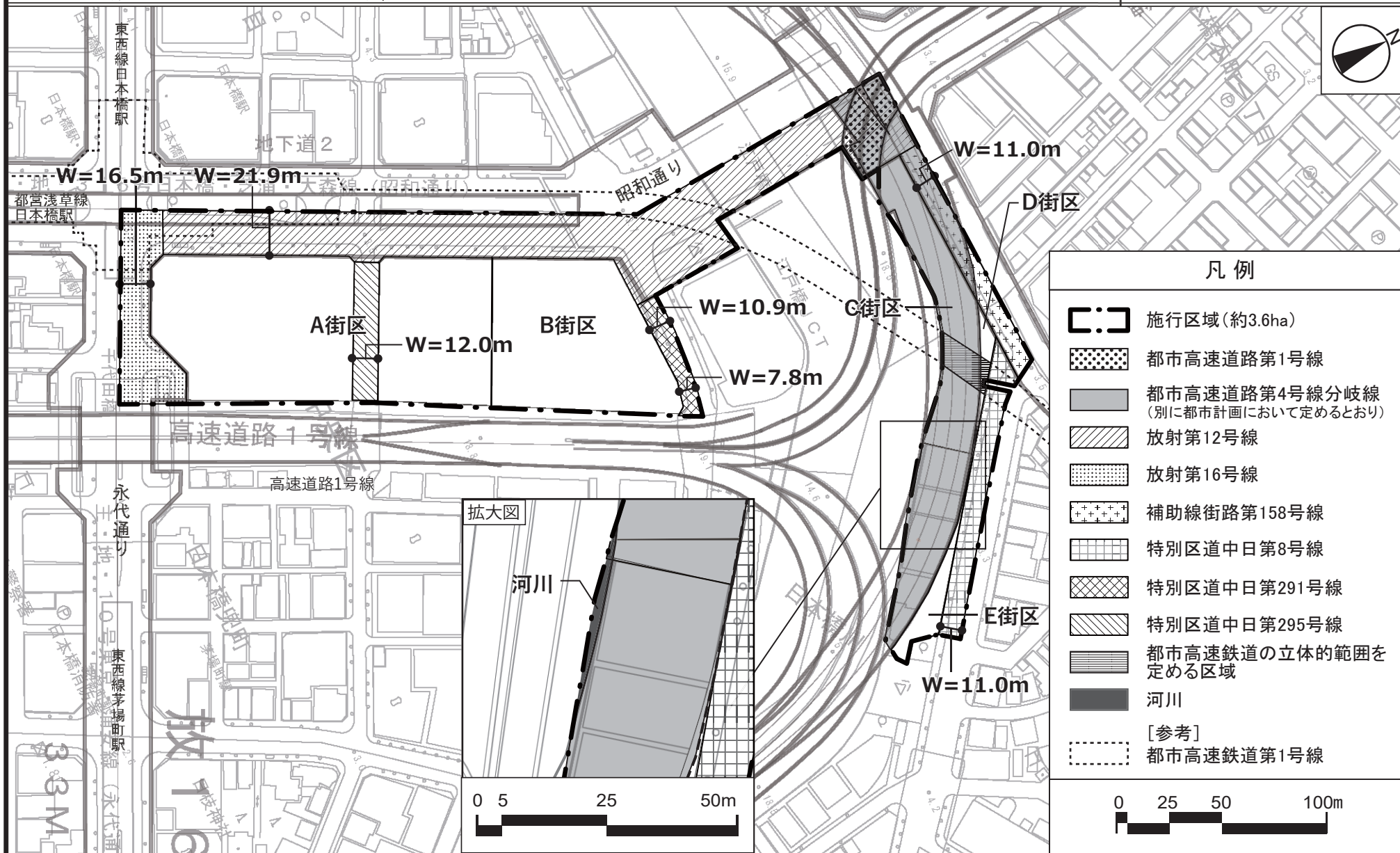
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 3都市基交測第91号・31都市基交著第92号

(承認番号) 3都市基街都第91号、令和3年6月15日
(承認番号) 3都市基交都第23号、令和3年6月17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)

日本橋一丁目東地区第一種市街地再開発事業 計画図3



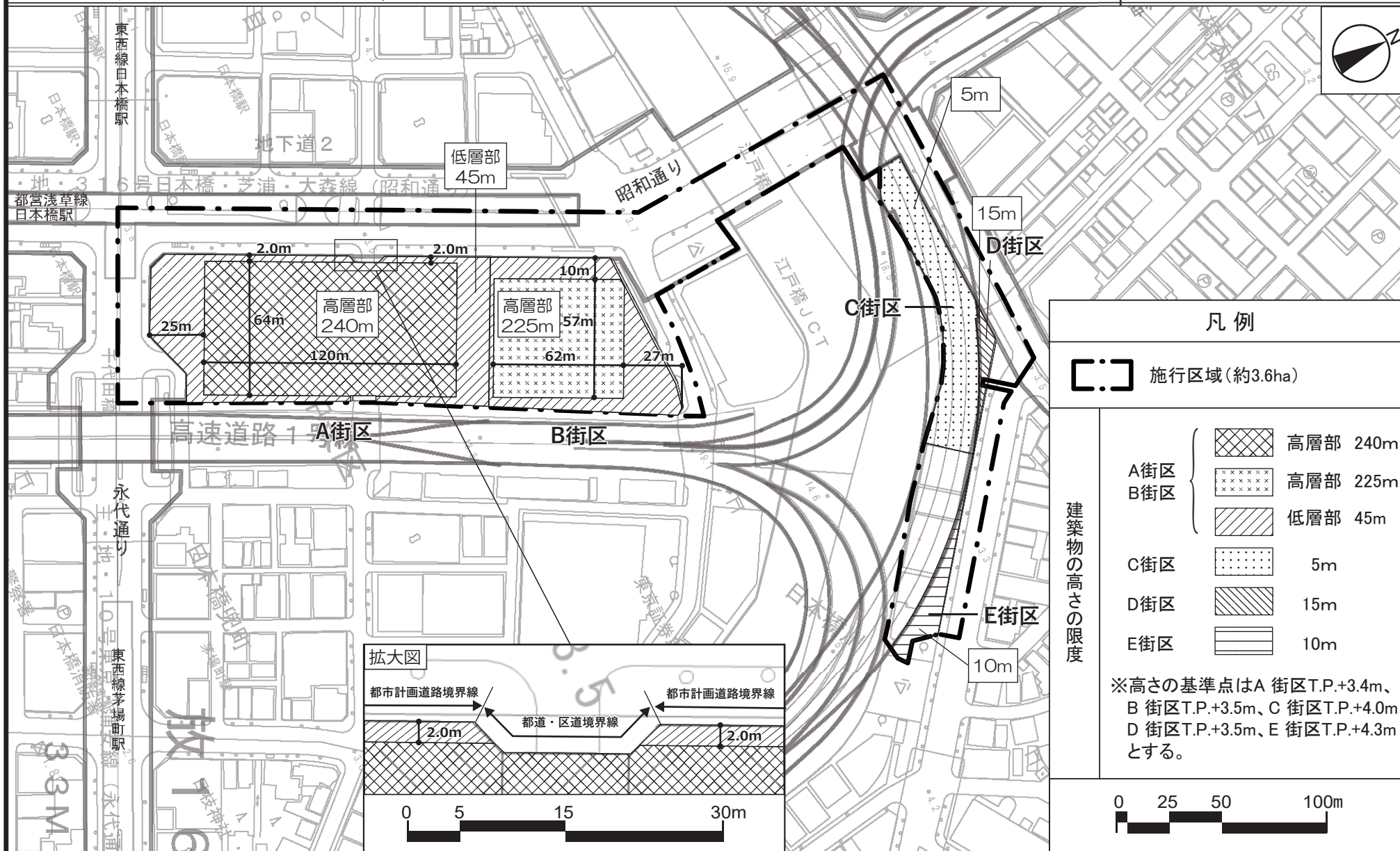
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 3都市基交測第91号・31都市基交著第92号

(承認番号) 3都市基街都第91号、令和3年6月15日
 (承認番号) 3都市基交都第23号、令和3年6月17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)

日本橋一丁目東地区第一種市街地再開発事業 計画図 4



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。
(承認番号) 3都市基交測第91号・31都市基交著第92号

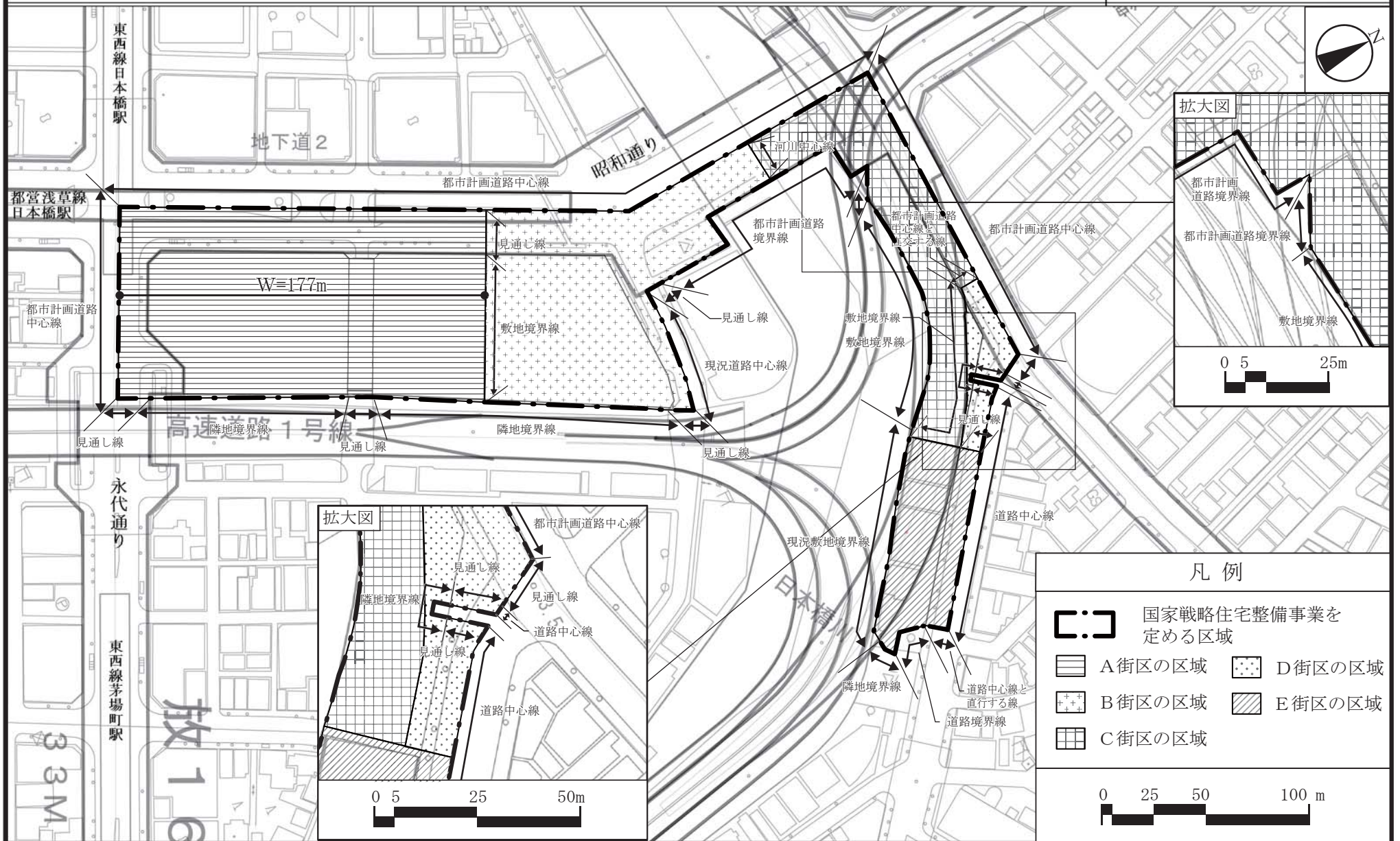
(承認番号) 3都市基街都第91号、令和3年6月15日
(承認番号) 3都市基交都第23号、令和3年6月17日

日本橋一丁目東地区 住宅整備事業

国家戦略住宅整備事業を実施する区域	日本橋一丁目東地区
その全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	183/10 ※地区全体に対して適用する。
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	$V_r = V_c (1 + 2 (3 / (3 - R) - 1))$ <p>ただし、$V_r - V_c \leq 300\%$</p> <p>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。</p> <p>(地区全体で、$V_r=155/10$、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 209/10、B街区 136/10、C街区 1/10、D街区 5/10、 E街区 5/10)</p>
建築物の敷地内に設けられる空地の要件	敷地面積の 2/10 以上かつ道路に接して有効な部分が 1/10 以上
建築物の敷地面積の規模	0.5ha 以上

「区域は、計画図表示のとおり」

国家戦略住宅整備事業を定める区域



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（3都市基交第268号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）3都市基街都第129号、令和3年7月7日
 （承認番号）3都市基街都第33号、令和3年7月2日

①成田市

事業実施区域における工場において、生産性の向上を目的とした生産施設の建替えや増設を計画するにあたり、現在適用されている緑地面積率、環境施設面積率の基準のもとでは、敷地の効果的な利用が困難となっている。そこで、国家戦略特区制度の趣旨を踏まえ、産業の国際競争力の強化のため、事業実施区域における生産施設の新增設の促進を目的とし、既存準則に代えて適用すべき準則を定める。

ア) 事業実施区域

- 成田市 工業専用地域 野毛平工業団地 (別紙 112-1)
 豊住工業団地 (別紙 112-2)
 大栄工業団地 (別紙 112-3)
 成田市 工業地域 成田新産業パーク (別紙 112-4)

イ) 既存準則に代えて適用しようとする準則の内容

地域の産業の国際競争力の強化、経済の活性化に向けて、生産施設の新增設の際の自由度を最大限に高めるため、ア) の事業実施区域においては、緑地面積率及び環境施設面積率を本特例の下限值である 1%以上とする。

区域の範囲	緑地の面積の敷地面積に対する割合	環境施設的面積の敷地面積に対する割合
「ア) 事業実施区域」に記載の区域	100 分の 1 以上	100 分の 1 以上

ウ) 実施に際し配慮すべき生活環境との調和に関する事項

事業実施区域は都市計画法上の工業専用地域及び工業地域に指定されており、住居や商業施設といった、住民環境は区域内に存在しない。

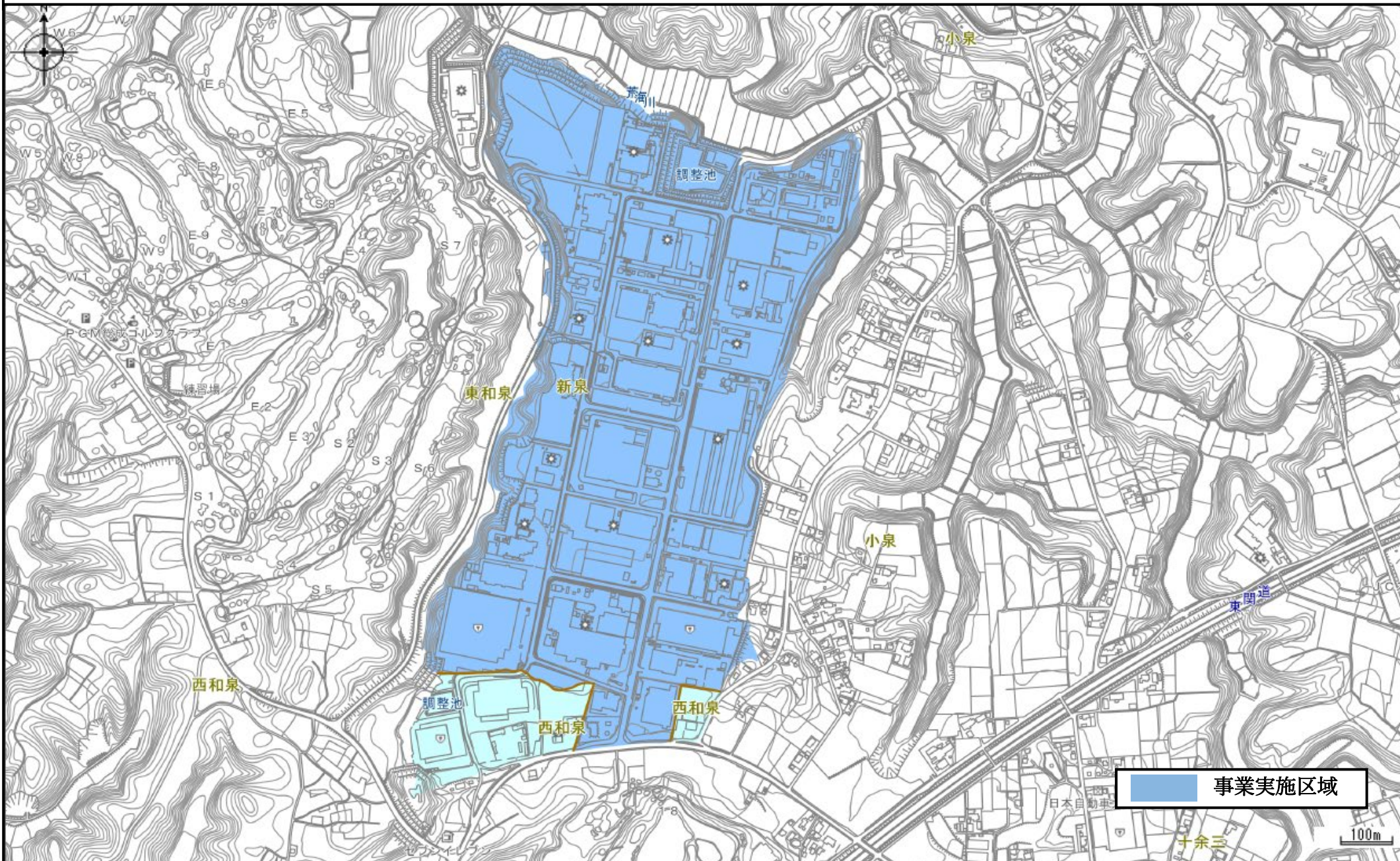
事業実施区域の工業団地はいずれも郊外に存しており、周辺の大部分に住民環境は存在しない。周辺の一部には既存住宅もみられるが、区域の周囲は工業団地造成時に整備されたグリーンベルトや市の管理する緑地や公園等で囲まれ、工業団地の外部に対する緩衝帯となっており、既存住宅のみられるエリアも区域縁辺部が森林や農地に囲まれていることから、生活環境との調和を損なうことはない。

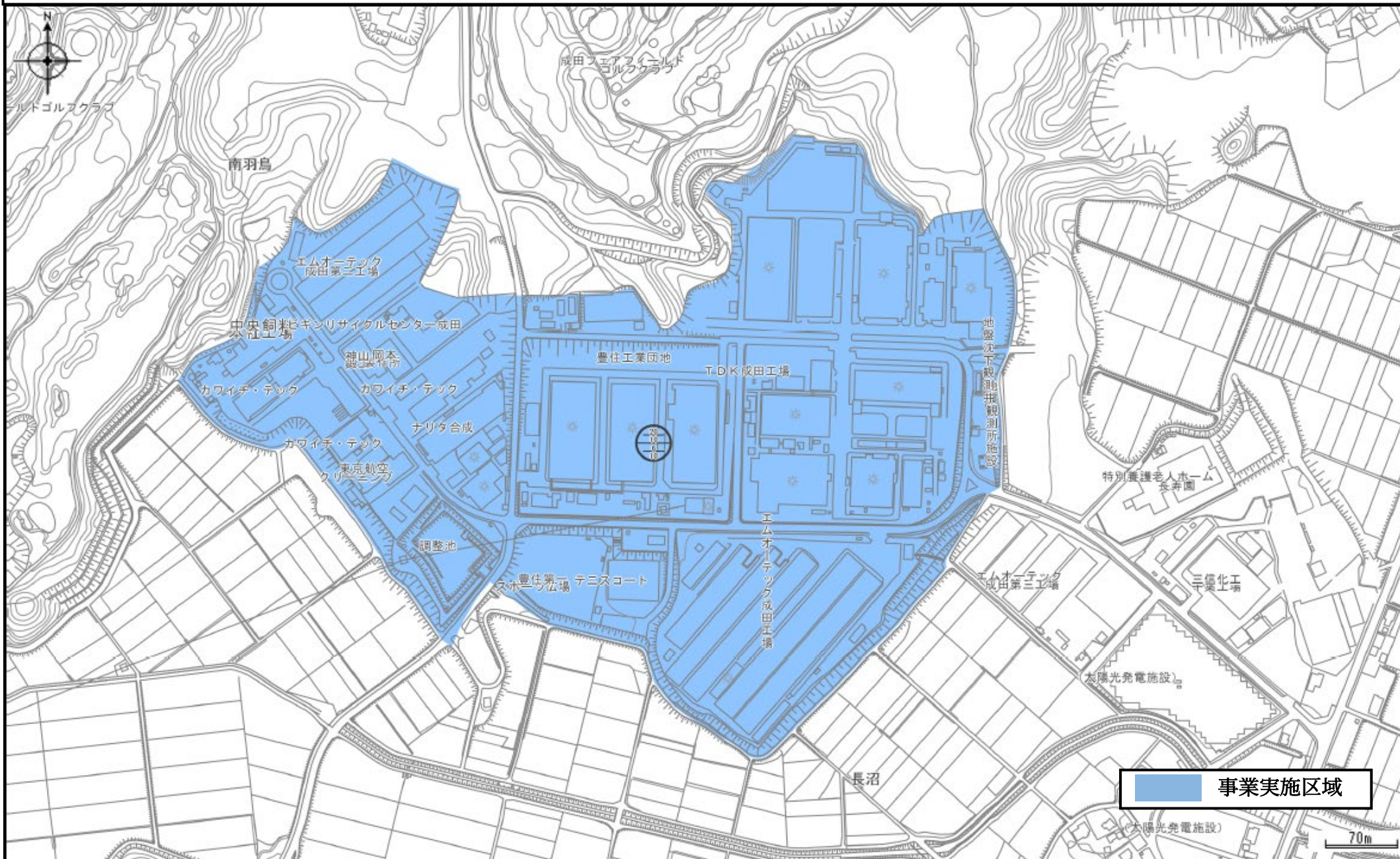
周囲の緑地については、市の維持管理する緑地、公園、街路樹としての保全や地区計画における目的外使用の制限等により、当該特定事業の実施後も引き続

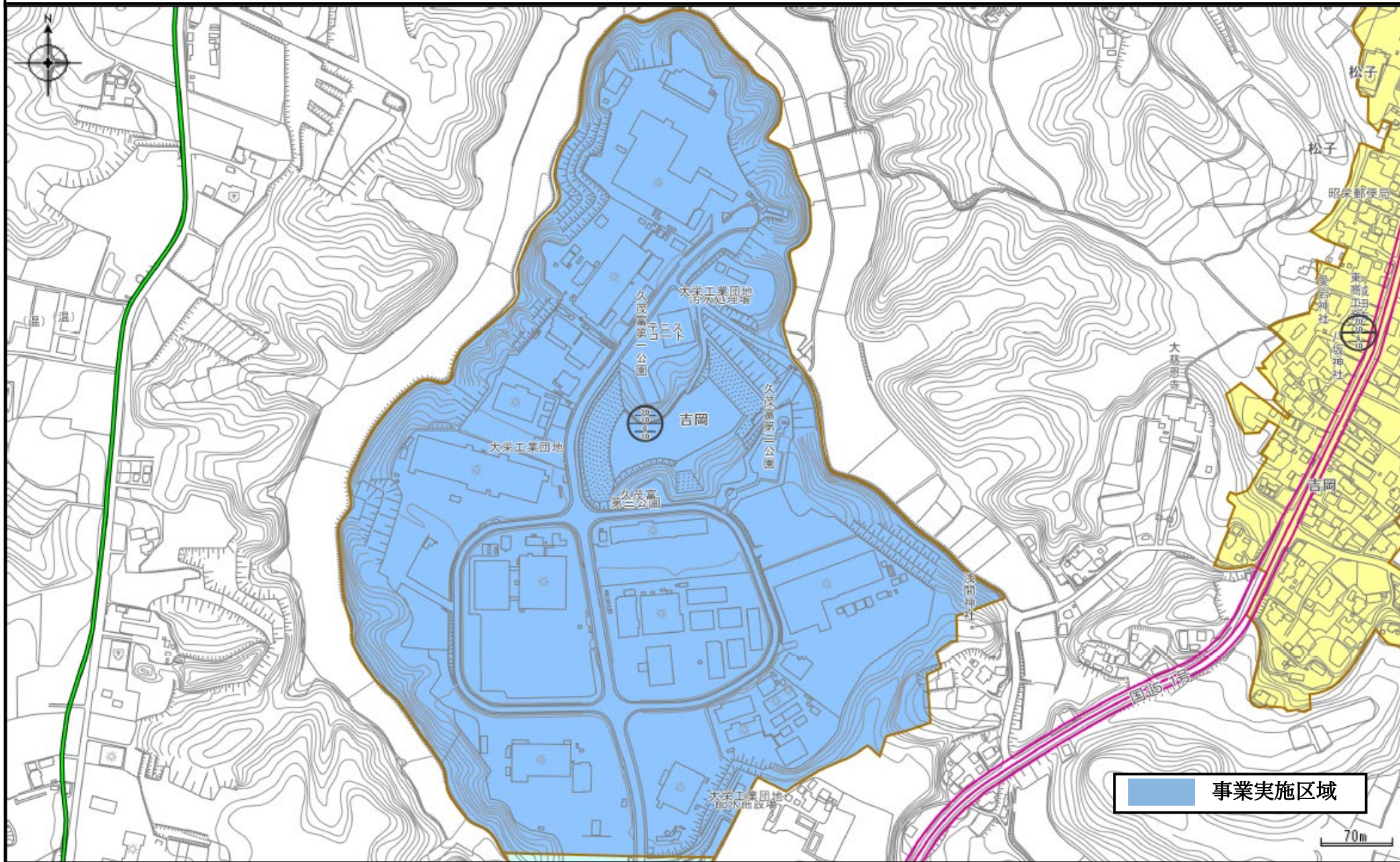
き緑地を維持することで、生活環境との調和を図る。

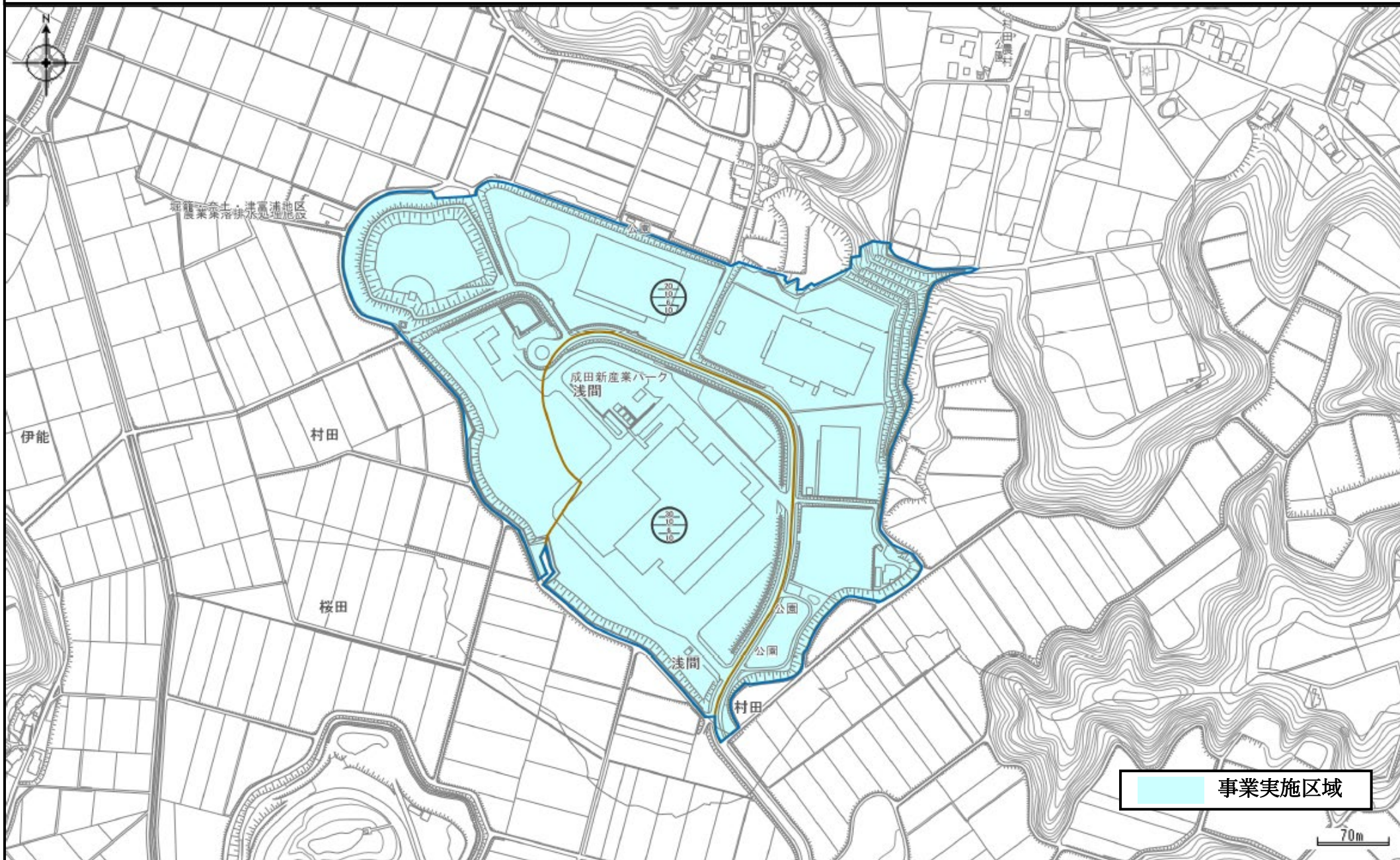
さらに、特例活用事業者とは市の環境保全協定[※]等を締結することにより、環境への負荷軽減の取組みを求めることで、市域全体の温室効果ガスの排出抑制や水環境の保全等を推進し、間接的に周辺の生活環境の維持を図る。

※成田市地球環境保全協定の概要…事業者と市が協働して環境への負荷が少ない持続可能な循環型社会を構築することを目的として、事業者と市との間で締結する協定であり、事業者は、地球温暖化対策、省エネルギー対策、エコドライブの推進、ごみの減量・リサイクルの推進等の環境保全策に取り組むとともに、エネルギー使用量等の具体的な削減目標を設定し、達成状況の評価や改善点等を、毎年市に報告するもの。









新旧対照表

東京圏 国家戦略特別区域 区域計画

改正案	現行
<p>2 法第2条第2項に規定する特定事業の名称及び内容</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 名称：国家戦略都市計画建築物等整備事業 内容：都市計画の決定又は変更に係る都市計画法の特例 （国家戦略特別区域法第21条に規定する国家戦略都市計画建築物等整備事業）</p> <p>①～② 略</p> <p>③ <u>南池袋二丁目C地区市街地再開発組合</u>、住友不動産株式会社、野村不動産株式会社、独立行政法人都市再生機構が、南池袋二丁目C地区において、「国際アート・カルチャー都市」の形成に資する、賑わい・交流機能、歩行者ネットワーク、高質な都心居住環境や生活支援機能等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙62～65のとおり決定又は変更する。 【令和4年4月に着工予定】 <区が定める都市計画に係るもの></p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都市計画地区計画南池袋二丁目C地区地区計画 別紙62 ・東京都市計画第一種市街地再開発事業南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業 別紙63 ・東京都市計画高度地区 別紙64 	<p>2 法第2条第2項に規定する特定事業の名称及び内容</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 名称：国家戦略都市計画建築物等整備事業 内容：都市計画の決定又は変更に係る都市計画法の特例 （国家戦略特別区域法第21条に規定する国家戦略都市計画建築物等整備事業）</p> <p>①～② 略</p> <p>③ <u>南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合</u>、住友不動産株式会社、野村不動産株式会社、独立行政法人都市再生機構が、南池袋二丁目C地区において、「国際アート・カルチャー都市」の形成に資する、賑わい・交流機能、歩行者ネットワーク、高質な都心居住環境や生活支援機能等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙62～65のとおり決定又は変更する。 【平成33年3月に着工予定】 <区が定める都市計画に係るもの></p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都市計画地区計画南池袋二丁目C地区地区計画 別紙62 ・東京都市計画第一種市街地再開発事業南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業 別紙63 ・東京都市計画高度地区 別紙64

・東京都市計画防火地域及び準防火地域 別紙 65

②④～③⑤ 略

③⑥ 東京建物株式会社、独立行政法人都市再生機構が、渋谷二丁目西地区において、渋谷の広域交通機能を強化するバスターミナルや、次世代イノベーション創出に資する、STEAM 人材育成拠点等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙 101～104 のとおり決定又は変更する。【令和 7 年度着工予定】

＜都が定める都市計画に係るもの＞

・東京都市計画都市再生特別地区（渋谷二丁目西地区） 別紙 101

＜区が定める都市計画に係るもの＞

・東京都市計画地区計画渋谷駅東口地区地区計画 別紙 102

・東京都市計画第一種市街地再開発事業渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業 別紙 103

・東京都市計画自動車ターミナル第 9 号渋谷二丁目バスターミナル 別紙 104

③⑦ 東急不動産株式会社、三井不動産株式会社、日鉄興和不動産株式会社が、日本橋一丁目東地区において、駅・まち・川をつなぐ歩行者基盤や、都心型複合 MICE 拠点形成を支えるカンファレンス施設等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙 106～110 のとおり決定又は変更する。【令和 8 年度着工予定】

＜都が定める都市計画に係るもの＞

・東京都市計画都市再生特別地区（日本橋一丁目東地区） 別紙 106

・東京都市計画防火地域及び準防火地域 別紙 65

<区が定める都市計画に係るもの>

・東京都市計画地区計画日本橋・東京駅前地区地区計画 別紙 107

・東京都市計画地区計画日本橋問屋街地区地区計画 別紙 108

・東京都市計画地区計画人形町・浜町河岸地区地区計画 別紙 109

・東京都市計画第一種市街地再開発事業日本橋一丁目東地区第一種市街地再開発事業 別紙 110

(3) ~ (5) 略

(6) 名称：二国間協定に基づく外国医師の業務解禁 関連事業

内容：二国間協定に基づく外国医師の業務解禁

(国家戦略特別区域法第 26 条に規定する政令等規制事業)

増大する外国人患者のニーズに応えるため、下記のとおり、二国間協定の締結又は変更により、各医療機関において新たな外国医師の受入れなどを行い、全ての外国人患者に対する診療を実施する。

①~⑤ 略

⑥ NTT東日本関東病院（東京都品川区）：アメリカ人 1 名【令和 5 年 3 月より実施】

(7) ~ (9) 略

(10) 名称：国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業

内容：創業人材の受入れに係る出入国管理及び難民認定法の特例

(3) ~ (5) 略

(6) 名称：二国間協定に基づく外国医師の業務解禁 関連事業

内容：二国間協定に基づく外国医師の業務解禁

(国家戦略特別区域法第 26 条に規定する政令等規制事業)

増大する外国人患者のニーズに応えるため、下記のとおり、二国間協定の締結又は変更により、各医療機関において新たな外国医師の受入れなどを行い、全ての外国人患者に対する診療を実施する。

①~⑤ 略

(7) ~ (9) 略

(10) 名称：国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業

内容：創業人材の受入れに係る出入国管理及び難民認定法の特例

(国家戦略特別区域法第 16 条の 6 に規定する国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業)

以下に掲げる地域を管轄する地方公共団体が、創業活動に係る事業の計画が適正かつ確実であること等の確認を行うこと等により、創業外国人上陸審査基準を満たす外国人の上陸を可能とし、当該地域内における外国人による創業活動を促進する。

①～② 略

内容：創業人材の事業所確保に係る特例

国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業（創業人材の受入れに係る出入国管理及び難民認定法の特例）を活用して創業活動を行い、在留資格「経営・管理」の初回の在留期間更新許可から最大 1 年後の在留期間更新許可申請時までの間は、確保すべき事業所について、東京都が認定するコワーキングスペースやシェアオフィス等の独立性のない区画を認めることを可能とし、東京都内における外国人による創業活動を促進する。

① 東京都全域【令和 4 年度中に実施】

(11) ～ (16) 略

(17) 名称：国家戦略住宅整備事業

内容：都心居住のための住宅の容積率に係る建築基準法の特例

(国家戦略特別区域法第 16 条に規定する国家戦略住宅整備事業)

①～③ 略

(国家戦略特別区域法第 16 条の 6 に規定する国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業)

以下に掲げる地域を管轄する地方公共団体が、創業活動に係る事業の計画が適正かつ確実であること等の確認を行うこと等により、創業外国人上陸審査基準を満たす外国人の上陸を可能とし、当該地域内における外国人による創業活動を促進する。

①～② 略

(11) ～ (16) 略

(17) 名称：国家戦略住宅整備事業

内容：都心居住のための住宅の容積率に係る建築基準法の特例

(国家戦略特別区域法第 16 条に規定する国家戦略住宅整備事業)

①～③ 略

④ 東京建物株式会社が、渋谷二丁目西地区において、住宅の容積率に係る建築基準法の特例を活用し、外国人の多様なニーズにも対応する多言語対応の共用施設等を併設した居住施設を整備する。【令和7年度着工予定】 別紙105

⑤ 東急不動産株式会社、三井不動産株式会社、日鉄興和不動産株式会社が、日本橋一丁目東地区において、住宅の容積率に係る建築基準法の特例を活用し、外国人の多様なニーズにも対応する多言語対応の共用施設等を併設した居住施設を整備する。【令和13年度着工予定】 別紙111

(18) ~ (28) 略

(29) 名称：国家戦略特別区域工場等新增設促進事業

内容：工場立地法及び地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律の特例

(国家戦略特別区域法第20条の2に規定する国家戦略特別区域工場等新增設促進事業)

以下に掲げる市町村が、工場又は事業場の新增設の促進により、産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を図るため、条例で、既存準則に代えて適用すべき準則を定める。

① 成田市

実施区域等その他当該特定事業に係る事項 別紙112

(18) ~ (28) 略

①成田市

事業実施区域における工場において、生産性の向上を目的とした生産施設の建替えや増設を計画するにあたり、現在適用されている緑地面積率、環境施設面積率の基準のもとでは、敷地の効果的な利用が困難となっている。そこで、国家戦略特区制度の趣旨を踏まえ、産業の国際競争力の強化のため、事業実施区域における生産施設の新増設の促進を目的とし、既存準則に代えて適用すべき準則を定める。

ア) 事業実施区域

- 成田市 工業専用地域 野毛平工業団地 (別紙 112-1)
- 豊住工業団地 (別紙 112-2)
- 大栄工業団地 (別紙 112-3)
- 成田市 工業地域 成田新産業パーク (別紙 112-4)

イ) 既存準則に代えて適用しようとする準則の内容

地域の産業の国際競争力の強化、経済の活性化に向けて、生産施設の新増設の際の自由度を最大限に高めるため、ア) の事業実施区域においては、緑地面積率及び環境施設面積率を本特例の下限値である 1%以上とする。

区域の範囲	緑地の面積の敷地面積に対する割合	環境施設の面積の敷地面積に対する割合
「ア) 事業実施区域」に記載の区域	100 分の 1 以上	100 分の 1 以上

ウ) 実施に際し配慮すべき生活環境との調和に関する事項

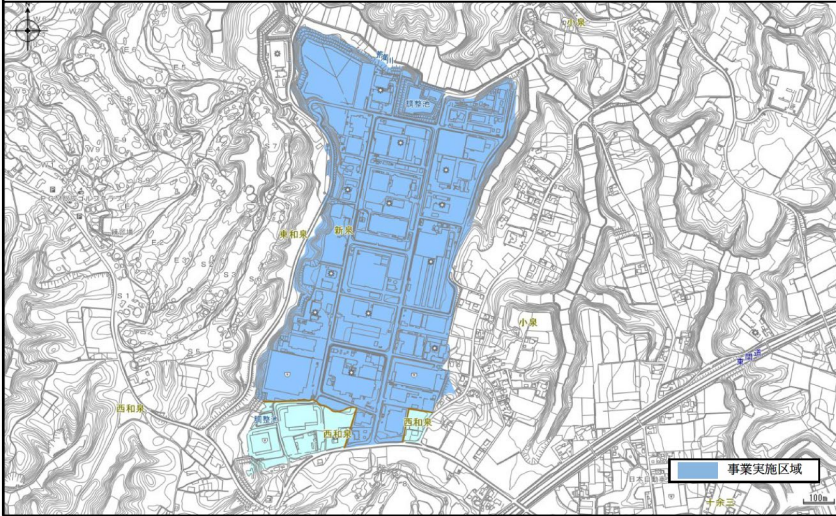
事業実施区域は都市計画法上の工業専用地域及び工業地域に指定されており、住居や商業施設といった、住民環境は区域内に存在しない。

事業実施区域の工業団地はいずれも郊外に存しており、周辺の大部分に住民環境は存在しない。周辺の一部には既存住宅もみられるが、区域の周囲は工業団地造成時に整備されたグリーンベルトや市の管理する緑地や公園等で囲まれ、工業団地の外部に対する緩衝帯となっており、既存住宅のみられるエリアも区域縁辺部が森林や農地に囲まれていることから、生活環境との調和を損なうことはない。

周囲の緑地については、市の維持管理する緑地、公園、街路樹としての保全や地区計画における目的外使用の制限等により、当該特定事業の実施後も引き続

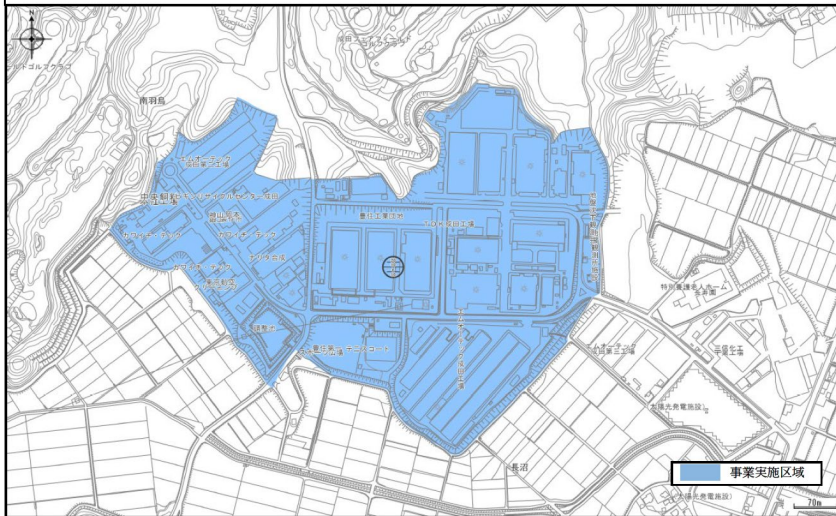
野毛平工業団地

別紙 112-1



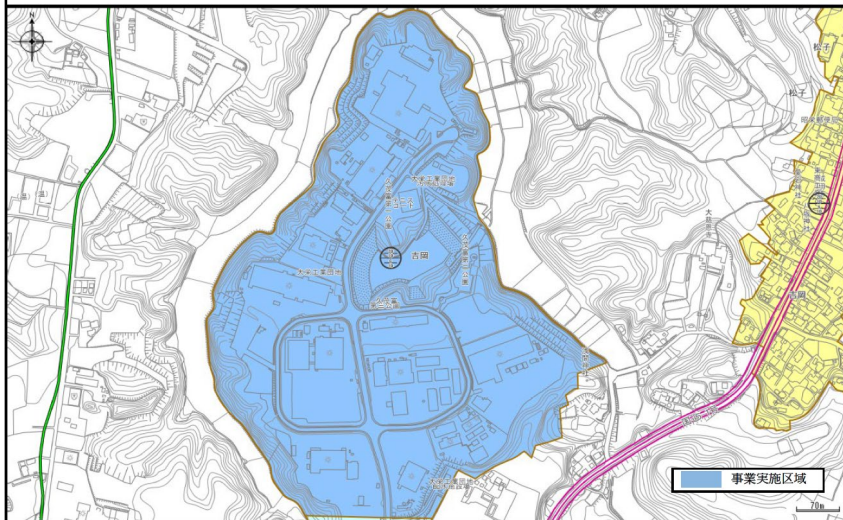
豊住工業団地

別紙 112-2



大栄工業団地

別紙 112-3



成田新産業パーク

別紙 112-4

