

(案)

資料1-1

区域計画の変更の認定申請書

令和4年10月14日

内閣総理大臣 殿

東京圏国家戦略特別区域会議

令和4年3月10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

「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3事業を追加し、1事業について変更をする。

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 10 月 14 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)

①～④ 略

- ⑤ 東日本旅客鉄道株式会社、株式会社ジェイアール東日本都市開発が、品川駅北周辺地区において、品川新駅と街を一体的につなぐ歩行者広場、国際的な文化・ビジネス交流機能や外国人の多様なニーズにも対応する滞在・居住機能を備えた国際ビジネス交流拠点を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙 68～70 のとおり決定する。【平成 32 年 3 月に着工予定】

＜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（品川駅北周辺地区） 別紙 68
- ・東京都市計画地区計画品川駅周辺地区地区計画 別紙 69

＜区が定める都市計画に係るもの＞

- ・東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 3 3 2 号線 別紙 70

※実施主体に株式会社ジェイアール東日本都市開発を追加。

⑥～⑦ 略

- ⑧ 三井不動産株式会社が、日本橋一丁目 1・2 番地区において、エリアの回遊性を高める歩行者基盤、日本橋川沿いの賑わいある水辺空間と交流空間、都市型複合 M I C E 拠点形成を支える文化体験施設等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙 113～115 のとおり決定する。【令和 9 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 1・2 番地区） 別紙 113

＜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 114

- ・東京都市計画第一種市街地再開発事業日本橋一丁目1・2番地区第一種市街地再開発事業 別紙 115

③⑨ 京王電鉄株式会社、東日本旅客鉄道株式会社が、新宿駅西南口地区において、新宿グランドターミナルの実現に向けた駅とまちをつなぐ多層の歩行者ネットワークや、にぎわい形成に資する観光産業拠点等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙 116～118 のとおり決定する。【令和 5 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（新宿駅西南口地区） 別紙 116

＜区が定める都市計画に係るもの＞

- ・東京都市計画地区計画新宿駅直近地区地区計画 別紙 117
- ・東京都市計画駐車場第 24 号新宿駅南口駐車場 別紙 118

④⑩ 京浜急行電鉄株式会社、株式会社西武リアルティソリューションズ、高輪三丁目品川駅前地区市街地再開発準備組合、独立行政法人都市再生機構が、品川駅西口地区において、品川駅とまちの連携を強化するバリアフリーの歩行者ネットワークや、豊かな自然と M I C E 等の都市機能が高度に融合した複合交流拠点等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙 119～123 のとおり決定する。【令和 5 年度着工予定】

＜都が定める都市計画に係るもの＞

- ・東京都市計画地区計作品川駅西口地区地区計画 別紙 119

＜区が定める都市計画に係るもの＞

- ・東京都市計画第一種市街地再開発事業高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業 別紙 120
- ・東京都市計画土地区画整理事業品川駅西口土地区画整理事業 別紙 121
- ・東京都市計画高度地区 別紙 122
- ・東京都市計画防火地域及び準防火地域 別紙 123

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 の 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(品川駅北周辺地区)	約 9.5ha	—	91/10 (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	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らに類するものは、3 街区 170 m ² 、4 街区 1,570 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 地域冷暖房の用に供する部分その他これらに類するものは、3 街区 7,320 m ² 、4 街区 3,450 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 消防用水利施設の用に供する部分その他これらに類するものは、4 街区 140 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 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、4 街区 660 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 コージェネレーショ
	1 街区 約 1.3ha	65/10 (注 2) ただし、3/10 以上を教育施設 等及びこれらに 付随する施設の 用途とする。	40/10	高層部 A : 173m 低層部 A : 50m ※高さの基準点 は T. P. +4. 2m とする。						
	2 街区 約 1.5ha	31/10 ただし、21/10 以上を文化創造 施設及びこれら に付随する施設 の用途とする。	10/10	低層部 B : 45m ※高さの基準点 は T. P. +4. 2m とする。						
	3 街区 約 2.1ha	117/10 (注 1) ただし、8/100 以上を生活支援 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 B : 167m 低層部 A : 50m ※高さの基準点 は T. P. +4. 2m とする。						

4 街区 約 4.6ha	102/10 (注 1) ただし、11/10 以上を宿泊施設、 カンファレンス、 コンベンション、 ビジネス支援施 設及びこれらに 付随する施設の 用途とする。	40/10	高層部 C : 164m 低層部 A : 50m 低層部 C : 20m ※高さの基準点 は T. P. +4.2m とする。	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) 都市再生 特別措置法 第 36 条の 3 第 2 項の規 定により認 定を受ける 道路の上空 における建 築物	ン施設の用に供する部 分その他これらに類す るものは、3 街区 1,770 ㎡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 94/10、 1 街区で 82/10 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 別添図のとおり広場、 歩行者専用道、歩行者通 路の整備を行う。
-----------------	---	-------	--	--	---

その他の既決定の地区	面 積	位 置
都市再生特別地区(大崎駅西口 E 東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口 A 地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 1 - 1 地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目 7 地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 2 - 1 地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目 6 地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第 1 地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目 6 地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目 2 1 地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目 9 地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内

都市再生特別地区(京橋二丁目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
小 計	約 127.9 ha	

今回変更する地区		
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)※本件	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(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(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
合 計	約 129.6 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。

変更概要

_____部分は、変更箇所又は追加箇所を示す

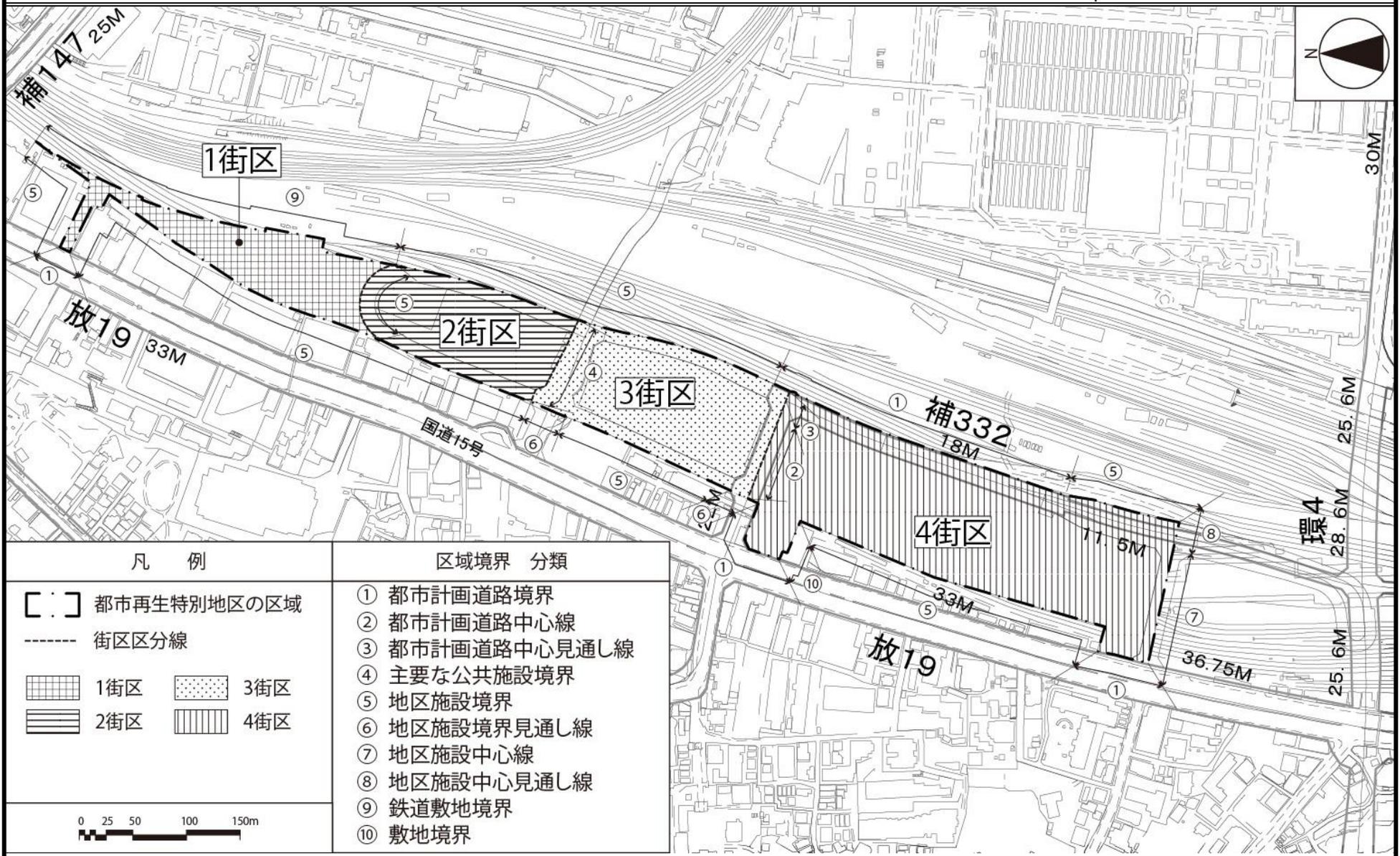
名称		東京都市計画都市再生特別地区（品川駅北周辺地区）			
事項		旧	新	摘要	
都市再生特別地区 （品川駅北周辺地区）	建築物の 容積率の 最高限度		<u>93/10（注2）</u>	<u>91/10（注2）</u>	国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めることによる変更
		1 街区	65/10（注2） ただし、3/10 以上を教育施設等及びこれらに付随する施設の用途とする。	65/10（注2） ただし、3/10 以上を教育施設等及びこれらに付随する施設の用途とする。	
		2 街区	31/10 ただし、21/10 以上を文化創造施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	31/10 ただし、21/10 以上を文化創造施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	
		3 街区	135/10(注1) ただし、9/100 以上を生活支援施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	<u>117/10(注1)</u> ただし、 <u>8/100 以上</u> を生活支援施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	
		4 街区	102/10(注1) ただし、11/10 以上を宿泊施設、カンファレンス、コンベンション、ビジネス支援施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	102/10(注1) ただし、11/10 以上を宿泊施設、カンファレンス、コンベンション、ビジネス支援施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	

備考

- 1 中水道施設の用に供する部分その他これらに類するものは、3街区 170 m²、4街区 1,570 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1)
- 2 地域冷暖房の用に供する部分その他これらに類するものは、3街区 7,320 m²、4街区 3,450 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)
- 3 消防用水利施設の用に供する部分その他これらに類するものは、4街区 140 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)
- 4 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、4街区 660 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)
- 5 コージェネレーション施設の用に供する部分その他これらに類するものは、3街区 1,770 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)
- 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96/10、1街区で82/10を上限とする。(注2)
- 7 建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物にあっては、2/10を加えた数値とする。(注3)
- 8 別添図のとおり広場、歩行者専用道、歩行者通路の整備を行う。

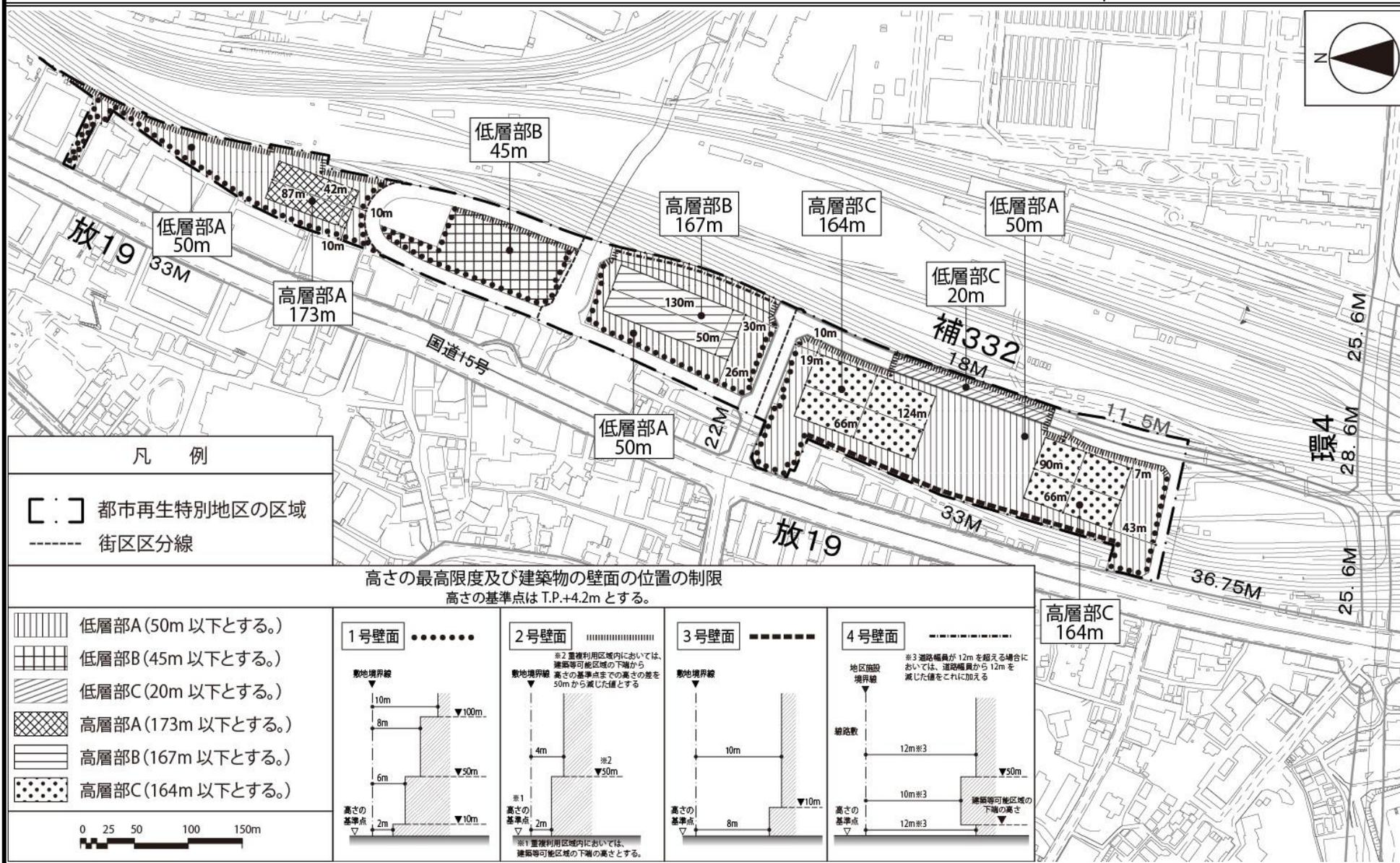
- 1 中水道施設の用に供する部分その他これらに類するものは、3街区 170 m²、4街区 1,570 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1)
- 2 地域冷暖房の用に供する部分その他これらに類するものは、3街区 7,320 m²、4街区 3,450 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1)
- 3 消防用水利施設の用に供する部分その他これらに類するものは、4街区 140 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1)
- 4 電気事業の用に供する開閉所及び変電所の用に供する部分その他これらに類するものは、4街区 660 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)
- 5 コージェネレーション施設の用に供する部分その他これらに類するものは、3街区 1,770 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)
- 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94/10、1街区で82/10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 別添図のとおり広場、歩行者専用道、歩行者通路の整備を行う。

東京都市計画都市再生特別地区 品川駅北周辺地区 計画図 1



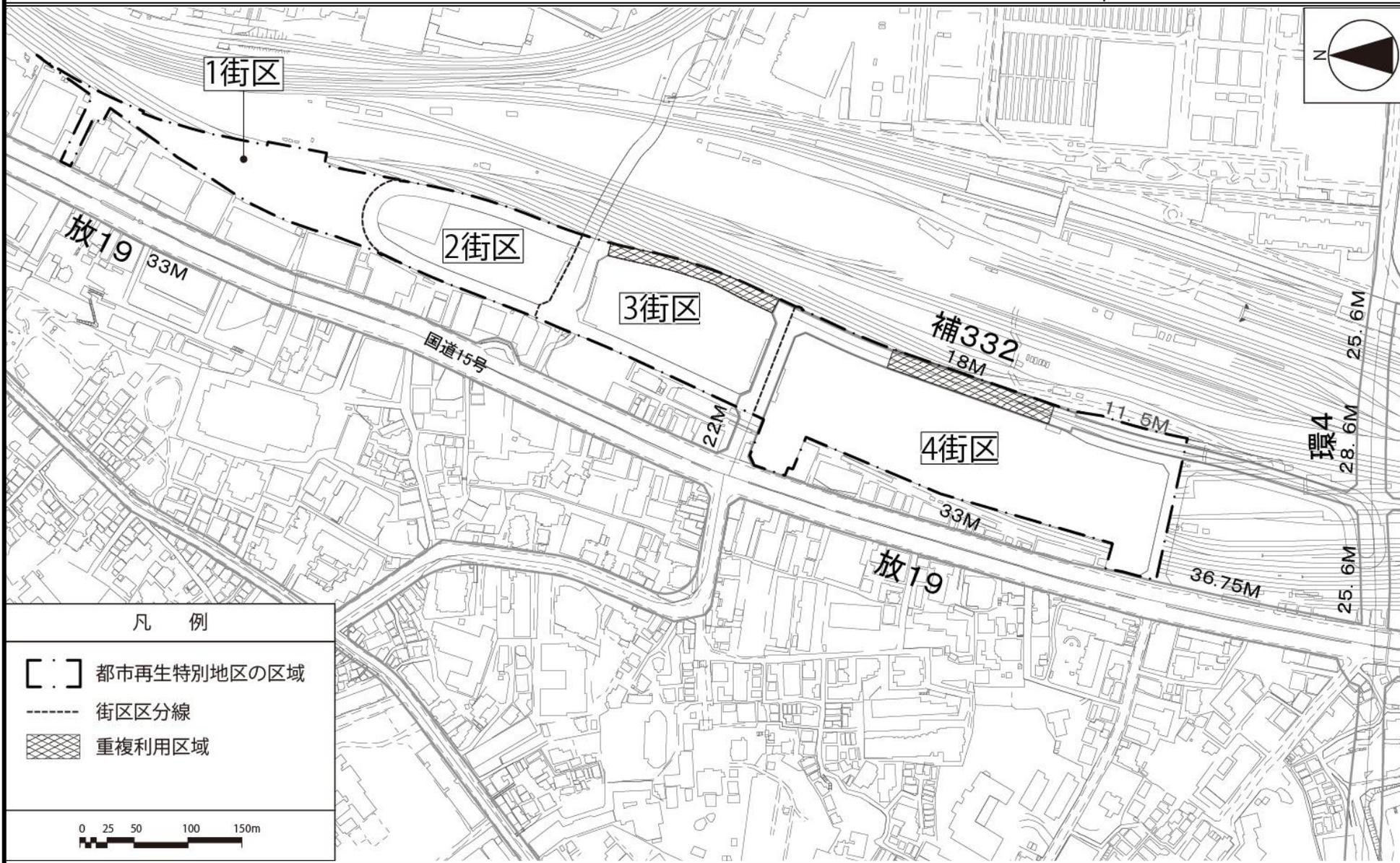
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都市地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第197号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第32号、令和3年4月28日

東京都市計画都市再生特別地区 品川駅北周辺地区 計画図 2



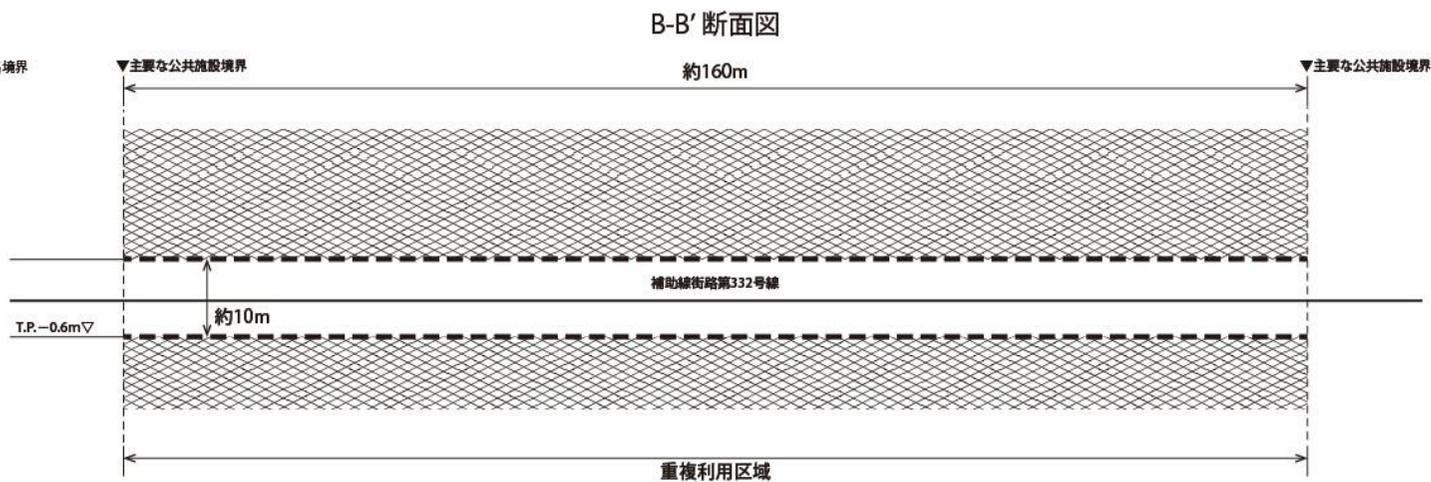
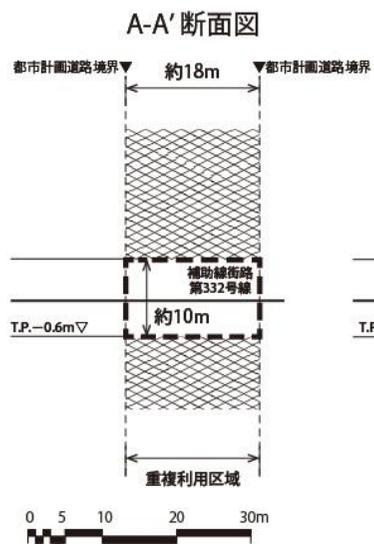
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都市地形図（S=1:2, 500）を使用（3都市基交第197号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第32号、令和3年4月28日

東京都市計画都市再生特別地区 品川駅北周辺地区 計画図 3-1

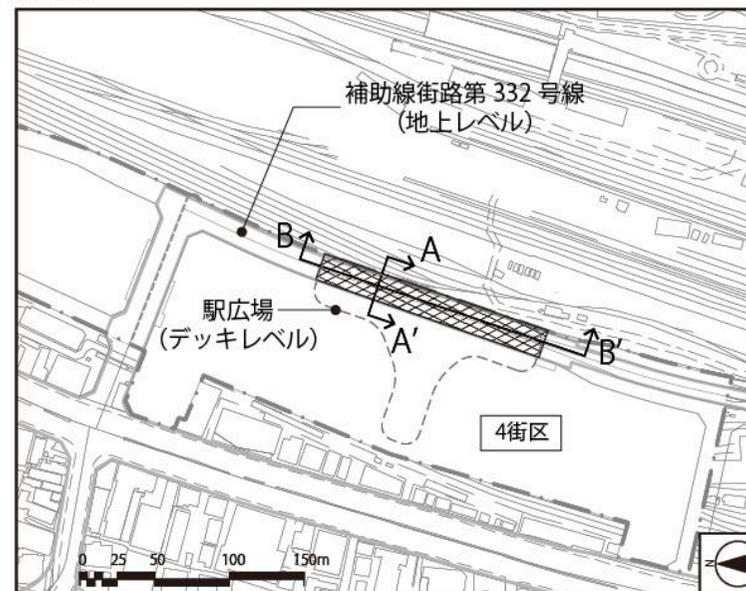


この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都市形図（S=1:2, 500）を使用（3都市基交第197号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第32号、令和3年4月28日

東京都市計画都市再生特別地区 品川駅北周辺地区 計画図 3-2



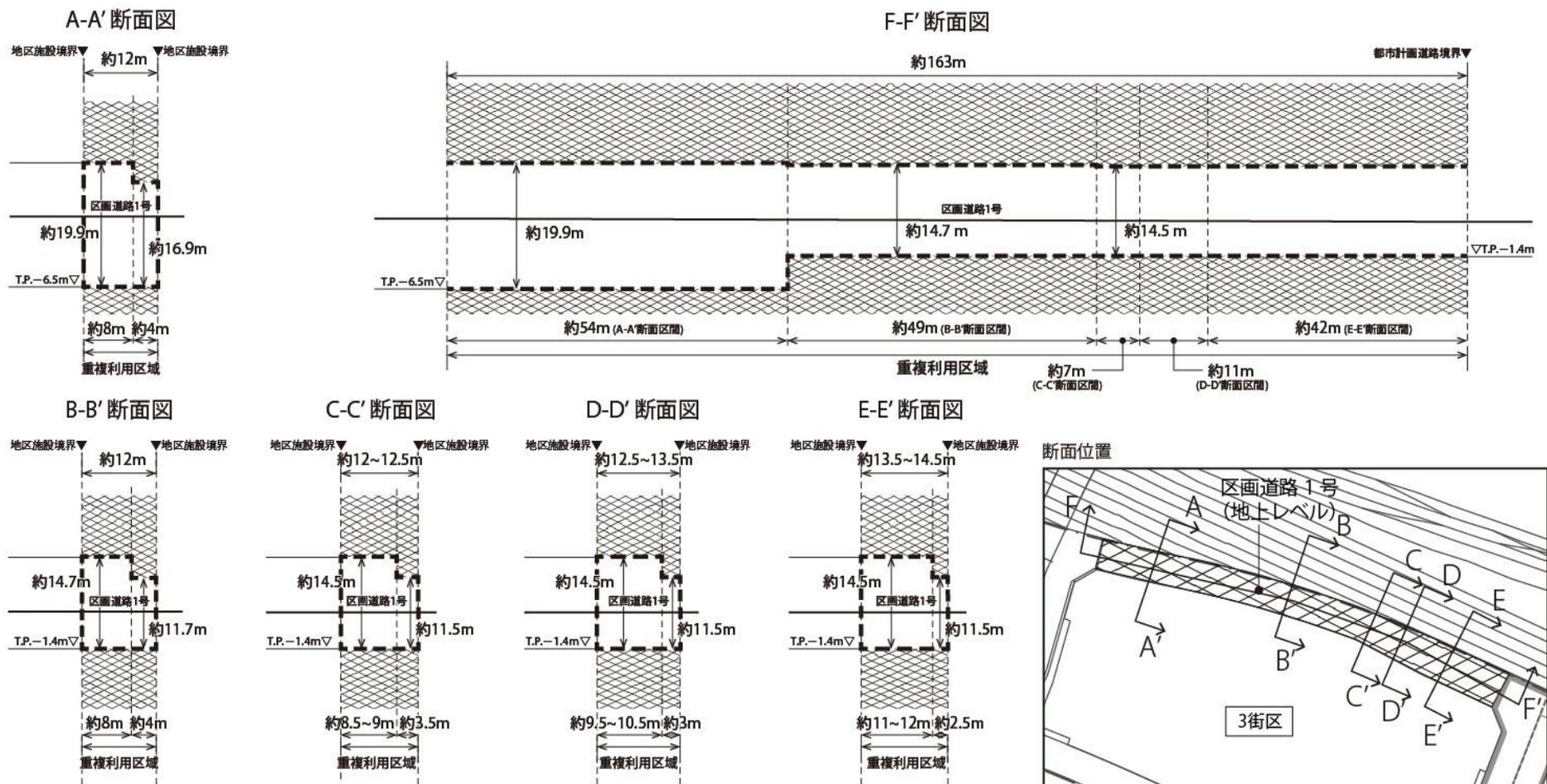
断面位置



凡 例

-  重複利用区域内における建築等可能区域
-  建築物等の建築又は建設の限界

東京都市計画都市再生特別地区 品川駅北周辺地区 計画図 3-3

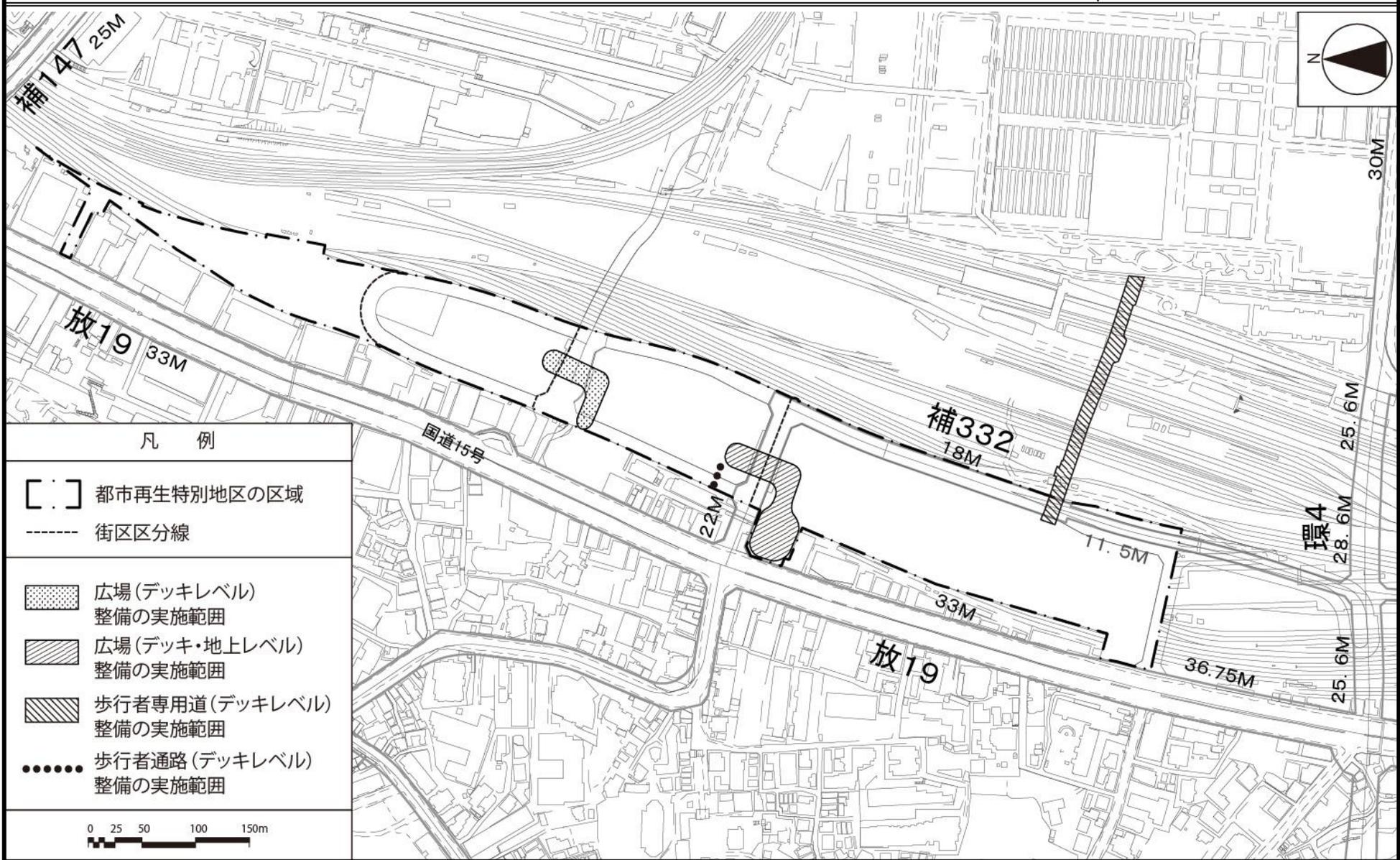


凡例

- 重複利用区域内における建築等可能区域
- 建築物等の建築又は建設の限界

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形図（S=1:2, 500）を使用（3都市基交第197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32号、令和3年4月28日

東京都市計画都市再生特別地区 品川駅北周辺地区 別添図



凡 例

- [. .] 都市再生特別地区の区域
- 街区区分線

- 広場 (デッキレベル) 整備の実施範囲
- 広場 (デッキ・地上レベル) 整備の実施範囲
- 歩行者専用道 (デッキレベル) 整備の実施範囲
- 歩行者通路 (デッキレベル) 整備の実施範囲



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197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32号、令和3年4月28日

東京都市計画地区計画の変更

都市計作品川駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

<p>名 称</p>	<p>品川駅周辺地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>港区港南一丁目、港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目、高輪三丁目及び三田三丁目各地内</p>
<p>面 積</p>	<p>約18.3ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、東京都市計画区域マスタープランにおいて、多様な機能を集積させる新拠点として位置付けられているほか、品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020において、国際交流拠点・品川の実現をはじめ、優先整備地区に位置付けられている。また、国家戦略特別区域法に基づく東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針においては、目標として、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。さらに、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に位置付けられており、羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、業務、商業、研究、交流、カンファレンス、宿泊、居住、教育、文化などの多様な機能が集積する、魅力ある新拠点を形成していくことが目標として示されている。加えて、品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインにおいては、駅と街が空間的・機能的につながるエキマチ一体のまちづくり、地上・デッキレベルの歩行者ネットワークを中心としたストリート型のまちづくり、地域と連携したマネジメント活動を通して地域とともに成長し続けるまちづくりに取り組むことなどが示されている。また、三田・高輪地区まちづくりガイドラインにおいては、品川駅北周辺地区と三田・高輪地区の回遊性の向上を図るため、新たな歩行者ネットワークの構築に取り組むことなどが示されている。</p> <p>これらの位置付けを背景とし、世界中から先進的な企業と人材が集い、多様な交流から新たなビジネス・文化が生まれるまちづくりを推進する中で、駅前広場を介しまちと一体化する高輪ゲートウェイ駅の整備と、品川駅と高輪ゲートウェイ駅を核とした国際交流拠点の実現に向けて、風の道等に配慮しつつ、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地を形成する。</p> <p>明治初期に造られた日本初の鉄道の遺構である高輪築堤は、国内外の来訪者が鉄道開業時のまちの歴史を知るための資源として、国際交流拠点・品川のまちづくりに活かす。</p>
<p>び 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>分かりやすく利便性の高い品川駅への再編、駅前広場を介し、まちと一体化する高輪ゲートウェイ駅の整備と、品川駅と高輪ゲートウェイ駅を核とした国際交流拠点の実現に向けて、風の道等に配慮しつつ、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地を形成する。</p> <p>公共施設等の整備の方針</p> <p>京急線の品川駅地平化及び2面4線化による利便性の高い駅への再編、品川駅・田町駅間における高輪ゲートウェイ駅の整備と併せて、以下の方針に基づいて必要な公共施設等の再編・整備を行う。</p> <p>1 道路等の整備方針</p> <p>広域道路ネットワークの形成を図るとともに、開発に伴う交通処理を担う環状第4号線の整備・延伸や、24時間化した羽田空港に隣接し、リニア中央新幹線の始発駅となる品川駅における広域交通結節点として多様な交通ニーズに対</p>

公共施設等の整備の方針

応するための品川駅北口広場の整備、これらと放射第19号線（国道15号）とを結ぶアクセス路の整備と併せて、以下の方針に基づいて必要な道路等の整備を行う。

- (1) 土地利用転換に伴う新しい都市活動を支えるとともに、周辺地域の東西連絡性の強化・改善のため品川駅北周辺地区内の地区幹線道路（第二東西連絡道路）を整備する。
 - (2) 品川駅街区地区において、品川駅西口に玄関口として地域交通を担う交通結節機能を配置するとともに、建築物と一体となったシンボル性のある広場空間を形成する。
 - (3) 品川駅北周辺地区の円滑な交通処理を確保するため区画道路を整備する。
 - (4) 品川駅北周辺地区においては、高輪ゲートウェイ駅と地域をつなぐ交通結節機能を担う交通広場を整備する。
- 2 歩行者ネットワークの整備方針
- (1) まちの賑わいや回遊性、災害時の安全性を確保するため、ゆとりのあるデッキ空間と安全で快適な地上空間による重層的な歩行者ネットワークを形成する。
 - (2) 品川駅街区地区においては、歩行者の利便性向上等を図るため、既存東西自由通路の延伸等を通して歩行者ネットワークを形成する。
 - (3) 品川駅北周辺地区においては、地上の自動車交通との立体的な分離が図られた安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、地域の回遊性の向上を図るため、地区の南北の骨格軸となるデッキレベルの歩行者通路を整備する。歩行者通路の整備にあたっては、品川駅、高輪ゲートウェイ駅、泉岳寺駅や地区内の公園・広場及び緑地をつなぐ、連続的なバリアフリー環境の確保に配慮する。
 - (4) 品川駅北周辺地区においては、三田・田町方面とつながる歩行者ネットワークを形成するため、地上部及びデッキレベルの歩行者通路を整備する。
 - (5) 品川駅北周辺地区においては、安全で快適な歩行者空間を実現するため、地上部において歩道状空地及び歩行者通路を整備する。
 - (6) 高輪ゲートウェイ駅と芝浦港南地区をつなぎ歩行者ネットワークを形成するとともに、東西方向の連携を高め、周辺のまちの回遊性を向上させるため、歩行者専用道（新駅東側連絡通路）を整備する。
- 3 公園の整備方針
- 地域の潤いのある都市空間の創出を図るため、街区公園を整備する。
- 4 オープンスペースの整備方針
- (1) 品川駅北周辺地区においては、高輪ゲートウェイ駅前の歩行者ネットワークの起点となり、国際交流拠点の新たな顔となる象徴的な広場をデッキレベルに整備する。
 - (2) 品川駅北周辺地区においては、地区の南北の骨格軸と道路が交差する区域間の周辺を、歩行者の円滑な移動のための通行機能、人々の憩いや集いのための交流機能、駅と周辺地域ともつながるまちの顔・玄関口としての機能、災害時の避難や緊急活動のための防災機能等を備えた、地上とデッキレベルの一体的な広場として整備する。

区域の整備、 開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> (3) 品川駅北周辺地区においては、高輪ゲートウェイ駅前の広場とのつながりや、将来的な周辺地域（高輪地区）とのつながりに配慮して放射第19号線（国道15号）に面した憩いや賑わいを創出する広場を区域4-2に整備する。 (4) 品川駅北周辺地区においては、地上の南北骨格軸を形成するため、区域4-1と区域4-2の建物低層部の賑わいと連携した広場を整備する。 (5) 品川駅北周辺地区においては、周辺市街地との緑のつながりや生物多様性に配慮した緑地を整備する。 (6) 品川駅北周辺地区においては、街区公園と連携した交流空間の実現やまとまりのある緑を確保することに加え、現地保存する高輪築堤が身近に感じられるような空間を創出するため、街区公園と一体的な広場を整備する。 (7) 品川駅北周辺地区においては、高輪築堤（橋梁部）を保存し、築堤が身近に感じられるような空間として広場等に位置付け、確保する。 (8) 品川駅北周辺地区においては、区画道路2号に面して地上部の憩いや快適性向上を図るため、広場を整備する。
	建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> 1 品川駅及び高輪ゲートウェイ駅周辺では、駅及び駅前の広場空間とまちの互いの交流が感じられる良好な市街地環境の形成及び土地の有効利用により、多様な機能が集積する魅力のある国際交流拠点形成する。 2 放射第19号線（国道15号）沿道においては、土地の有効利用を図るとともに、良好な街並みを形成する。 3 品川駅北周辺地区においては、新拠点や国際交流拠点としての位置付け及び都市基盤施設の整備水準などを勘案し、将来見直すことを想定した指定容積率を、区域1から3まで及び区域5は600%、区域6は700%とする。また、区域4-1は700%、区域4-2は敷地面積1,500㎡以上かつまちづくりガイドライン等に基づき、良好な市街地形成に資する場合には700%、それ以外の場合は600%とすることにより、区域特性に応じた都市空間を形成する。 4 品川駅北周辺地区においては、良好な市街地環境を確保するため、建築物等の用途の制限を定める。 5 品川駅北周辺地区においては、道路沿道の安全・快適な歩行者環境の形成とあわせて、周辺の土地利用、区域特性に応じた都市空間を形成するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 6 品川駅北周辺地区においては、国際交流拠点にふさわしい都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 7 品川駅北周辺地区においては、国際交流拠点の実現に向けて、品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインに示される「駅と街をつなぐ広場」を創出するため、道路上空等を活用し、高輪ゲートウェイ駅と駅前の交通結節機能や交流機能等を担う建築物の部分を一体的な空間として整備する。 8 品川駅北周辺地区においては、高輪築堤の現地保存とまちづくりの両立を図るため、区域3の道路上空等を活用して建築物等を整備する。 9 品川駅北周辺地区においては、周辺道路への交通負荷の軽減や街の低炭素化を図るため、地下駐車場間のネットワークを形成する駐車場車路を整備する。

	建築物等の整備の方針	<p>10 品川駅北周辺地区においては、効率的で災害に強いエネルギー・情報ネットワークを構築するため、道路下に区域間を連携する強固なインフラネットワークを形成する。</p> <p>11 品川駅北周辺地区においては、歩行者専用道の路面下において建築物等の整備を一体的に行うため、地区整備計画において立体道路に関する事項を定める。</p>					
再開発等促進区	位置	港区港南一丁目、港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目、高輪三丁目及び三田三丁目各地内					
	面積	約13.9ha					
	土地利用に関する基本方針	<p>地区の立地特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と国際交流拠点にふさわしい魅力ある複合市街地を形成するため、土地利用に関する基本方針を次のように定める。</p> <p>1 品川駅と高輪ゲートウェイ駅を核として、国際競争力強化に資する業務機能の導入を図る。</p> <p>2 都心居住を支える都市型集合住宅や商業・生活関連機能等と併せて高輪ゲートウェイ駅前の利便性及び集客性をいかした複合的機能の集積を図る。</p> <p>3 区域1は、国際交流拠点にふさわしい都心居住を支える都市型集合住宅を中心とし、生活関連機能等の複合的な機能を配置する。</p> <p>4 区域2は、国際交流拠点にふさわしい多様な交流及び豊かな都市生活を支える文化交流機能を配置する。</p> <p>5 区域3及び区域4-1は、高輪ゲートウェイ駅を核とした国際競争力強化に資する業務機能を中心として、商業、交流、宿泊機能等の複合的な機能を配置する。</p> <p>6 区域4-2は、国際交流拠点の形成と連携しながら、周辺地域と調和し、地上部の広場への賑わい創出に資する土地利用を図る。</p> <p>7 品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインに基づき、個性をいかした魅力ある都市空間の形成を実現する。ガイドラインに定められる主要な風の道を確認するため建物高さに配慮する。</p>					
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路		地区幹線道路	10m～31m	約360m	—	新設	
公園		街区公園	—	—	約2,000㎡	新設	
その他の公共空地		交通広場	—	—	—	約3,500㎡	新設
	駅広場	—	—	—	約6,500㎡	新設 (デッキレベル)	
地区整備計画	位置	港区港南一丁目、港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目、高輪三丁目及び三田三丁目各地内					
	面積	約14.2ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路1号	12m～14.5m	約600m	—	新設
区画道路2号	12m		約160m	—	新設		

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

道 路	区画道路 3号	17.5m	約100m	—	新設
	区画道路 4号	6.5m～10.5m	約750m	—	新設
	歩行者専用道	11m～17m	約240m	—	新設
その他の 公共空地	広場 1号	—	—	約1,600㎡	新設
	広場 2号	—	—	約1,500㎡	新設 (一部デッキレベル。 階段、昇降施設を含む。)
	広場 3号	—	—	約3,800㎡	新設 (一部デッキレベル。 階段、昇降施設を含む。)
	広場 4号	—	—	約2,000㎡	新設
	広場 5号	—	—	約600㎡	新設
	広場 6号	—	—	約1,600㎡	新設 (一部デッキレベル。 階段、昇降施設を含む。)
	広場 7号	—	—	約300㎡	新設 (階段を含む。)
	緑地	—	—	約3,000㎡	新設
	歩行者通路 1号	3m	約310m	—	新設
	歩行者通路 2号	4m	約170m	—	新設 (デッキレベル)
	歩行者通路 3号	3m	約80m	—	新設 (デッキレベル。階段を含む。)
	歩行者通路 4号	2.5m	約50m	—	新設
	歩行者通路 5号	6m	約100m	—	新設 (デッキレベル)
	歩行者通路 6号	5m	約20m	—	新設 (デッキレベル)
	歩行者通路 7号	9m	約60m	—	新設

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	その他の公共空地					(デッキレベル)
		歩行者通路 8号	4 m	約 30 m	—	新設 (デッキレベル。階段を含む。)
		歩行者通路 9号	10 m	約 80 m	—	新設 (デッキレベル)
		歩行者通路 10号	4 m	約 30 m		新設 (デッキレベル。階段を含む。)
		歩道状空地 1号	1 m～2 m	約 50 m	—	新設
		歩道状空地 2号	2 m	約 80 m	—	新設
		歩道状空地 3号	2 m	約 70 m	—	新設
		歩道状空地 4号	2 m	約 320 m	—	新設
		歩道状空地 5号	2 m	約 60 m	—	新設
		歩道状空地 6号	2 m	約 120 m	—	新設
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	区域 1	区域 2	区域 3	区域 4 - 1
		面積	約 1.3 ha	約 1.5 ha	約 2.5 ha	約 4.6 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第 2 (ぬ) 項に掲げる建築物</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 (昭和 23 年法律第 122 号) 第 2 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に掲げる風俗営業並びに同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物</p>				
壁面の位置の制限	<p>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はこの限りではない。</p> <p>1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの</p> <p>2 歩行者の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</p>				<p>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はこの限りではない。</p> <p>1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>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</p> <p>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</p> <p>3 都市再生特別措置法第36条の3第2項の規定により認定を受ける道路の上空における建築物</p> <p>4 自動車排出ガス測定局並びにこの保安及び管理のためのフェンス</p>			
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退部分には、垣、柵、工作物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 花壇、植栽等</p> <p>2 賑わい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・イス・日除け傘等</p> <p>3 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの</p>			
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の外壁、これに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、建築物と一体のもの、歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</p>			
		地区の区分	名称	区域4-2	区域4-3	区域5
		面積	約0.9ha	約0.3ha	約2.2ha	約0.9ha
	立体道路に関する事項	重複利用区域	計画図表示のとおり			
		建築物等の建築又は建設の限界	計画図表示のとおり			

品川駅周辺地区地区計画に記載なき事項は、都市再生特別地区（品川駅北周辺地区）において定めた内容による。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に表示のとおり。」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、計画的複合市街地を形成するため、地区計画を変更する。

変更概要

※ 変更箇所を示す。

名称	品川駅周辺地区地区計画		
位置	港区港南一丁目、港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目、高輪三丁目及び三田三丁目各地内		
事項	旧	新	摘要
地区計画の目標	<p>本地区は、東京都市計画区域マスタープランにおいて、多様な機能を集積させる新拠点として位置付けられているほか、品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014において、国際交流拠点・品川の実現をはじめ、優先整備地区に位置付けられている。また、国家戦略特別区域法に基づく東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針においては、目標として、<u>2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。</u>さらに、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に位置付けられており、羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、業務、商業、研究、交流、カンファレンス、宿泊、居住、教育、文化などの多様な機能が集積する、魅力ある新拠点を形成していくことが目標として示されている。加えて、品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインにおいては、駅と街が空間的・機能的につながるエキマチ一体のまちづくり、地上・デッキレベルの歩行者ネットワークを中心としたストリート型のまちづくり、地域と連携したマネジメント活動を通して地域とともに成長し続けるまちづくりに取り組むことなどが示されている。また、三田・高輪地区まちづくりガイドラインにおいては、品川駅北周辺地区と三田・高輪地区の回遊性の向上を図るため、新たな歩行者ネットワークの構築に取り組むことなどが示されている。</p>	<p>本地区は、東京都市計画区域マスタープランにおいて、多様な機能を集積させる新拠点として位置付けられているほか、品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020において、国際交流拠点・品川の実現をはじめ、優先整備地区に位置付けられている。また、国家戦略特別区域法に基づく東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針においては、目標として、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。さらに、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に位置付けられており、羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、業務、商業、研究、交流、カンファレンス、宿泊、居住、教育、文化などの多様な機能が集積する、魅力ある新拠点を形成していくことが目標として示されている。加えて、品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインにおいては、駅と街が空間的・機能的につながるエキマチ一体のまちづくり、地上・デッキレベルの歩行者ネットワークを中心としたストリート型のまちづくり、地域と連携したマネジメント活動を通して地域とともに成長し続けるまちづくりに取り組むことなどが示されている。また、三田・高輪地区まちづくりガイドラインにおいては、品川駅北周辺地区と三田・高輪地区の回遊性の向上を図るため、新たな歩行者ネットワークの構築に取り組むことなどが示されている。</p>	<p>駅名の変更及び築堤保存に伴う変更</p>

<p>地区計画の目標</p>	<p>これらの位置付けを背景とし、世界中から先進的な企業と人材が集い、多様な交流から新たなビジネス・文化が生まれるまちづくりを推進する中で、駅前広場を介しまちと一体化する新駅の整備と、品川駅と新駅を核とした国際交流拠点の実現に向けて、風の道等に配慮しつつ、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地を形成する。</p>	<p>これらの位置付けを背景とし、世界中から先進的な企業と人材が集い、多様な交流から新たなビジネス・文化が生まれるまちづくりを推進する中で、駅前広場を介しまちと一体化する高輪ゲートウェイ駅の整備と、品川駅と高輪ゲートウェイ駅を核とした国際交流拠点の実現に向けて、風の道等に配慮しつつ、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地を形成する。</p> <p>明治初期に造られた日本初の鉄道の遺構である高輪築堤は、国内外の来訪者が鉄道開業時のまちの歴史を知るための資源として、国際交流拠点・品川のまちづくりに活かす。</p>	<p>駅名の変更及び築堤保存に伴う変更</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>分かりやすく利便性の高い品川駅への再編、駅前広場を介し、まちと一体化する新駅の整備と、品川駅と新駅を核とした国際交流拠点の実現に向けて、風の道等に配慮しつつ、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地を形成する。</p>	<p>分かりやすく利便性の高い品川駅への再編、駅前広場を介し、まちと一体化する高輪ゲートウェイ駅の整備と、品川駅と高輪ゲートウェイ駅を核とした国際交流拠点の実現に向けて、風の道等に配慮しつつ、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地を形成する。</p>
	<p>公共施設等の整備の方針</p>	<p>京急線の品川駅地平化及び2面4線化による利便性の高い駅への再編、品川駅・田町駅間における新駅の整備と併せて、以下の方針に基づいて必要な公共施設等の再編・整備を行う。</p> <p>1 道路等の整備方針 (4) 品川駅北周辺地区においては、新駅と地域をつなぐ交通結節機能を担う交通広場を整備する。</p> <p>2 歩行者ネットワークの整備方針 (3) 品川駅北周辺地区においては、地上の自動車交通との立体的な分離が図られた安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、地域の回遊性の向上を図るため、地区の南北の骨格軸となるデッキレベルの歩行者通路を整備する。歩行者通路の整備にあたっては、品川駅、新駅、泉岳寺駅や地区内の公園・広場及び緑地をつなぐ、連続的なバリアフリー環境の確保に配慮する。</p>	<p>京急線の品川駅地平化及び2面4線化による利便性の高い駅への再編、品川駅・田町駅間における高輪ゲートウェイ駅の整備と併せて、以下の方針に基づいて必要な公共施設等の再編・整備を行う。</p> <p>1 道路等の整備方針 (4) 品川駅北周辺地区においては、高輪ゲートウェイ駅と地域をつなぐ交通結節機能を担う交通広場を整備する。</p> <p>2 歩行者ネットワークの整備方針 (3) 品川駅北周辺地区においては、地上の自動車交通との立体的な分離が図られた安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、地域の回遊性の向上を図るため、地区の南北の骨格軸となるデッキレベルの歩行者通路を整備する。歩行者通路の整備にあたっては、品川駅、高輪ゲートウェイ駅、泉岳寺駅や地区内の公園・広場及び緑地をつなぐ、連続的なバリアフリー環境の確保に配慮する。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>(6) <u>新駅</u>と芝浦港南地区をつなぎ歩行者ネットワークを形成するとともに、東西方向の連携を高め、周辺のまちの回遊性を向上させるため、歩行者専用道（新駅東側連絡通路）を整備する。</p> <p>4 オープンスペースの整備方針 (1) 品川駅北周辺地区においては、<u>新駅</u>前の歩行者ネットワークの起点となり、国際交流拠点の新たな顔となる象徴的な広場をデッキレベルに整備する。 (3) 品川駅北周辺地区においては、<u>新駅</u>前の広場とのつながりや、将来的な周辺地域（高輪地区）とのつながりに配慮して放射第19号線（国道15号）に面した憩いや賑わいを創出する広場を区域4-2に整備する。</p> <p>(6) 品川駅北周辺地区においては、街区公園と連携した交流空間の実現やまとまりのある緑を確保する<u>ため</u>、街区公園と一体的な広場を整備する。</p>	<p>(6) <u>高輪ゲートウェイ</u>駅と芝浦港南地区をつなぎ歩行者ネットワークを形成するとともに、東西方向の連携を高め、周辺のまちの回遊性を向上させるため、歩行者専用道（新駅東側連絡通路）を整備する。</p> <p>4 オープンスペースの整備方針 (1) 品川駅北周辺地区においては、<u>高輪ゲートウェイ</u>駅前の歩行者ネットワークの起点となり、国際交流拠点の新たな顔となる象徴的な広場をデッキレベルに整備する。 (3) 品川駅北周辺地区においては、<u>高輪ゲートウェイ</u>駅前の広場とのつながりや、将来的な周辺地域（高輪地区）とのつながりに配慮して放射第19号線（国道15号）に面した憩いや賑わいを創出する広場を区域4-2に整備する。</p> <p>(6) 品川駅北周辺地区においては、街区公園と連携した交流空間の実現やまとまりのある緑を確保する<u>ことに加え</u>、<u>現地保存する高輪築堤が身近に感じられるような空間を創出するため</u>、街区公園と一体的な広場を整備する。 (7) 品川駅北周辺地区においては、<u>高輪築堤（橋梁部）を保存し、築堤が身近に感じられるような空間として広場等に位置付け、確保する。</u> (8) 品川駅北周辺地区においては、<u>区画道路2号に面して地上部の憩いや快適性向上を図るため、広場を整備する。</u></p>	駅名の変更及び築堤保存に伴う変更
	建築物等の整備の方針	<p>1 品川駅及び<u>新駅</u>周辺では、駅及び駅前の広場空間とまちの互いの交流が感じられる良好な市街地環境の形成及び土地の有効利用により、多様な機能が集積する魅力のある国際交流拠点を形成する。</p> <p>7 品川駅北周辺地区においては、国際交流拠点の実現に向けて、品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインに示される「<u>駅と街をつなぐ広場</u>」を創出するため、道路上空等を活用し、<u>新駅</u>と新駅前の交通結節機能や交流機能等を担う建築物の部分を一体的な空間として整備する。</p>	<p>1 品川駅及び<u>高輪ゲートウェイ</u>駅周辺では、駅及び駅前の広場空間とまちの互いの交流が感じられる良好な市街地環境の形成及び土地の有効利用により、多様な機能が集積する魅力のある国際交流拠点を形成する。</p> <p>7 品川駅北周辺地区においては、国際交流拠点の実現に向けて、品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインに示される「<u>駅と街をつなぐ広場</u>」を創出するため、道路上空等を活用し、<u>高輪ゲートウェイ</u>駅と駅前の交通結節機能や交流機能等を担う建築物の部分を一体的な空間として整備する。</p>	

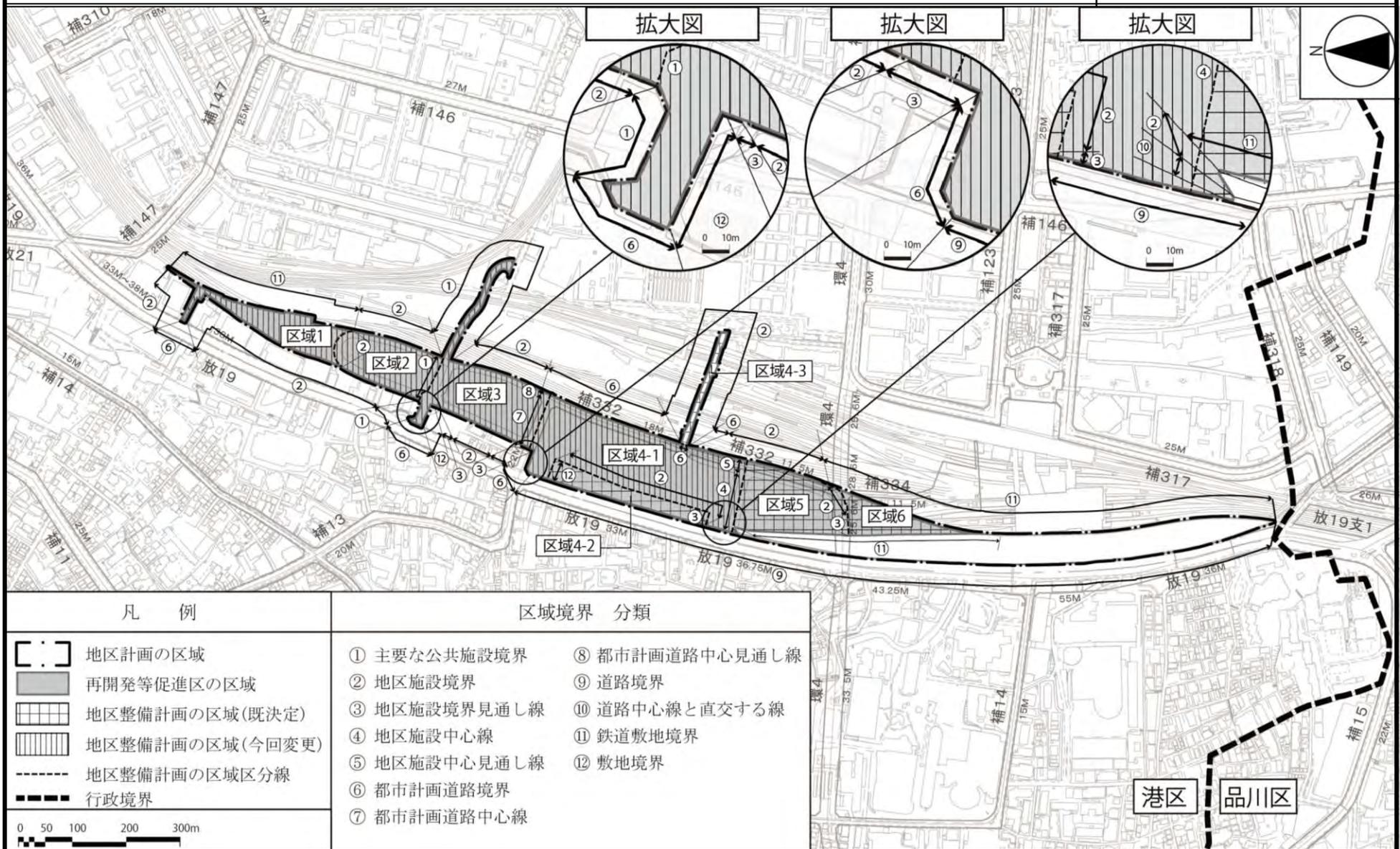
区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>8 品川駅北周辺地区においては、周辺道路への交通負荷の軽減や街の低炭素化を図るため、地下駐車場間のネットワークを形成する駐車場車路を整備する。</p> <p>9 品川駅北周辺地区においては、効率的で災害に強いエネルギー・情報ネットワークを構築するため、道路下に区域間を連携する強固なインフラネットワークを形成する。</p> <p>10 品川駅北周辺地区においては、歩行者専用道の路面下において建築物等の整備を一体的に行うため、地区整備計画において立体道路に関する事項を定める。</p>					<p>8 品川駅北周辺地区においては、高輪築堤の現地保存とまちづくりの両立を図るため、区域3の道路上空等を活用して建築物等を整備する。</p> <p>9 品川駅北周辺地区においては、周辺道路への交通負荷の軽減や街の低炭素化を図るため、地下駐車場間のネットワークを形成する駐車場車路を整備する。</p> <p>10 品川駅北周辺地区においては、効率的で災害に強いエネルギー・情報ネットワークを構築するため、道路下に区域間を連携する強固なインフラネットワークを形成する。</p> <p>11 品川駅北周辺地区においては、歩行者専用道の路面下において建築物等の整備を一体的に行うため、地区整備計画において立体道路に関する事項を定める。</p>					
		再開発等促進区	土地利用に関する基本方針	<p>1 品川駅と新駅を核として、国際競争力強化に資する業務機能の導入を図る。</p> <p>2 都心居住を支える都市型集合住宅や商業・生活関連機能等と併せて新駅前の利便性及び集客性をいかした複合的機能の集積を図る。</p> <p>5 区域3及び区域4-1は、新駅を核とした国際競争力強化に資する業務機能を中心として、商業、交流、宿泊機能等の複合的な機能を配置する。</p>					<p>1 品川駅と高輪ゲートウェイ駅を核として、国際競争力強化に資する業務機能の導入を図る。</p> <p>2 都心居住を支える都市型集合住宅や商業・生活関連機能等と併せて高輪ゲートウェイ駅前の利便性及び集客性をいかした複合的機能の集積を図る。</p> <p>5 区域3及び区域4-1は、高輪ゲートウェイ駅を核とした国際競争力強化に資する業務機能を中心として、商業、交流、宿泊機能等の複合的な機能を配置する。</p>			
地区整備計画	位置			港区港南一丁目、港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目、高輪三丁目及び三田三丁目各地内								
	面積	約14.2ha										
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	名称	幅員	延長	面積	備考
		その他の公共空地	—	—	—	—	—	広場7号	—	—	約300m ²	新設(階段を含む。)
歩道状空地4号	2m～ 3.5m		約460m	—	新設	歩道状空地4号	2m	約320m	—	新設		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	区域1	区域2	区域3	区域4-1	名称	区域1	区域2	区域3	区域4-1	
		面積	約1.3ha	約1.5ha	約2.5ha	約4.6ha	面積	約1.3ha	約1.5ha	約2.5ha	約4.6ha	

駅名の変更及び築堤保存に伴う変更

正に伴う変更
建築基準法改

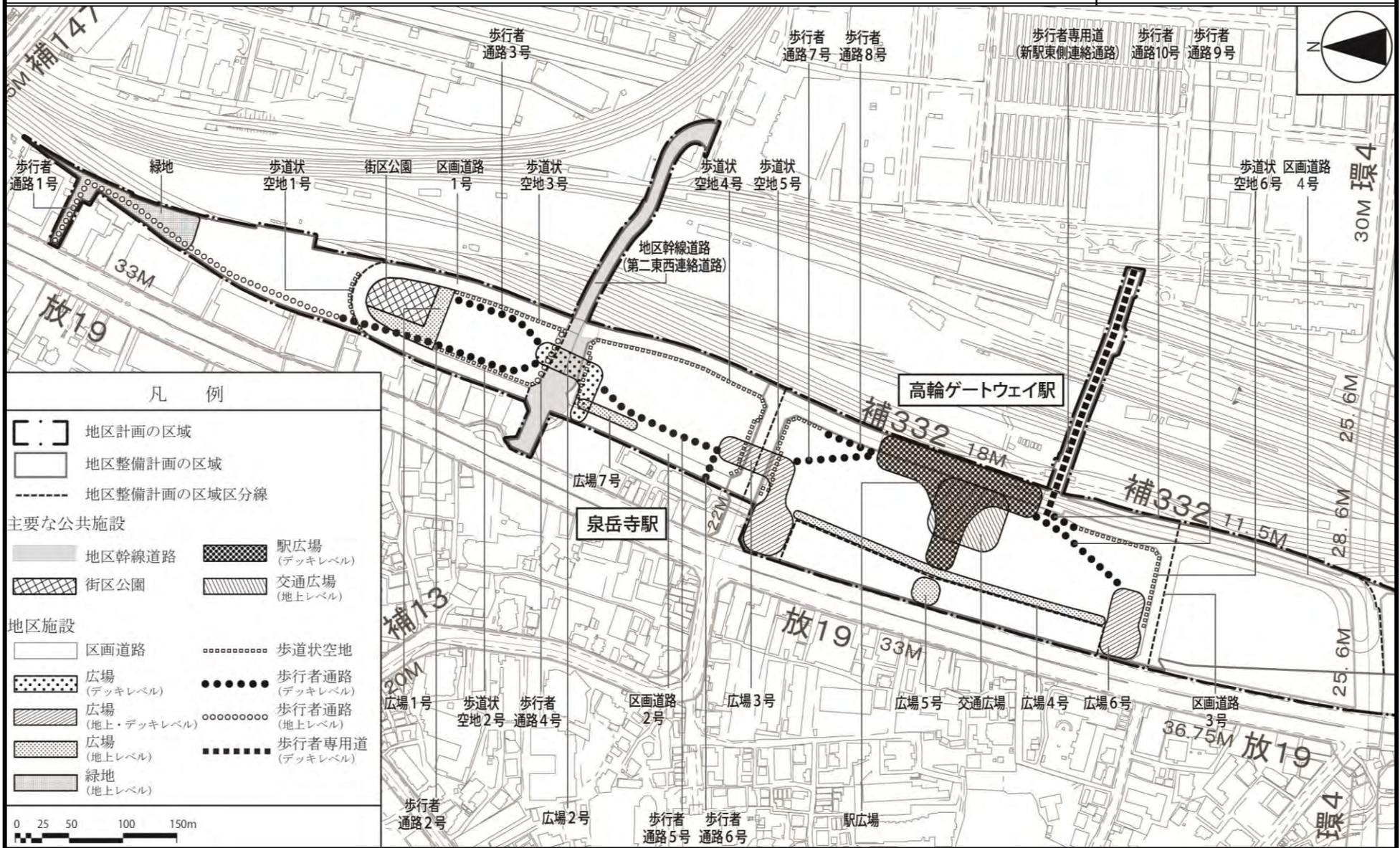
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2 <u>(り)</u> 項に掲げる建築物	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2 <u>(ぬ)</u> 項に掲げる建築物	建築基準法改正に伴う変更
--------	------------	------------	---	---	--------------

東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 1



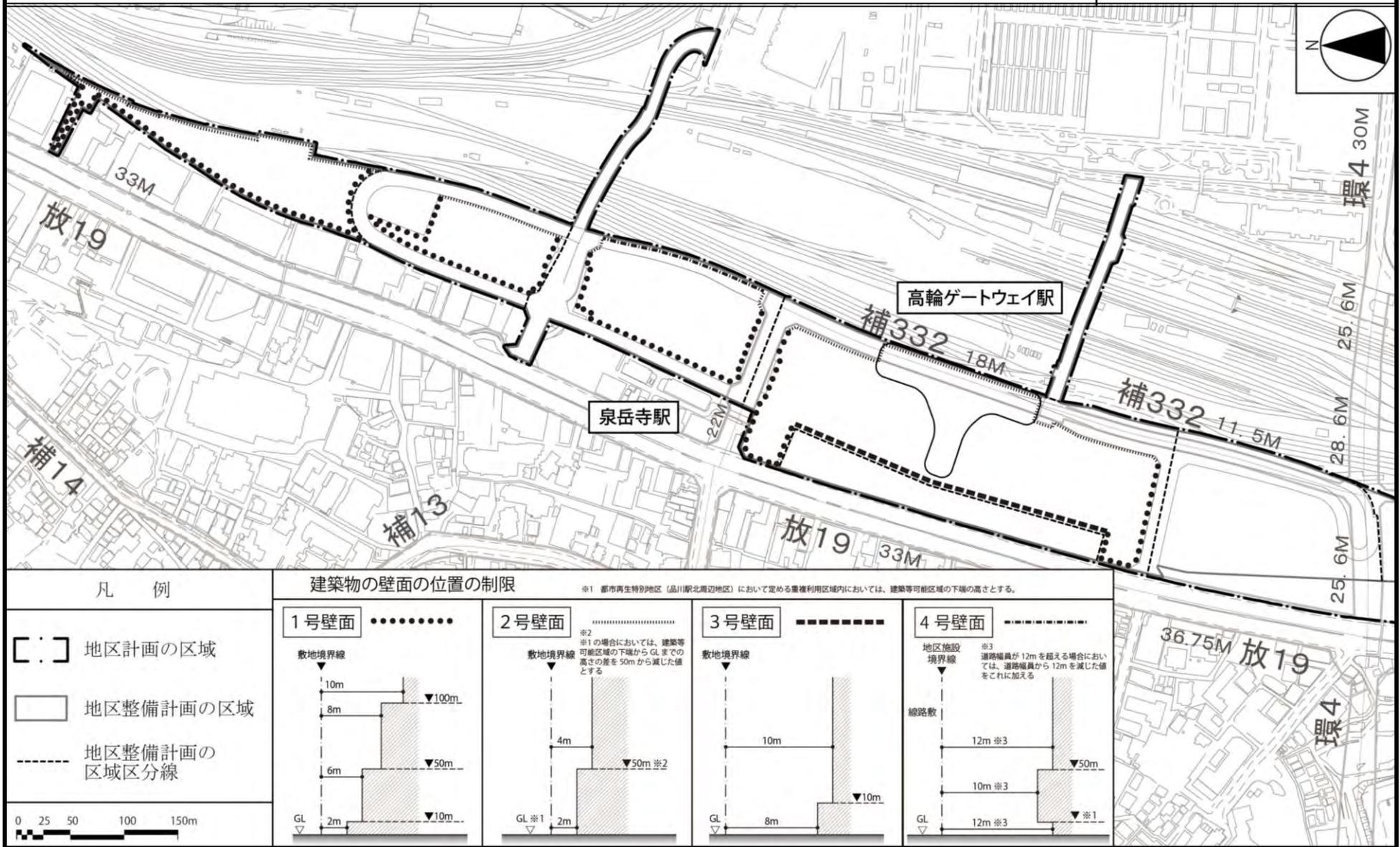
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第197号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第32号、令和3年4月28日

東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 2



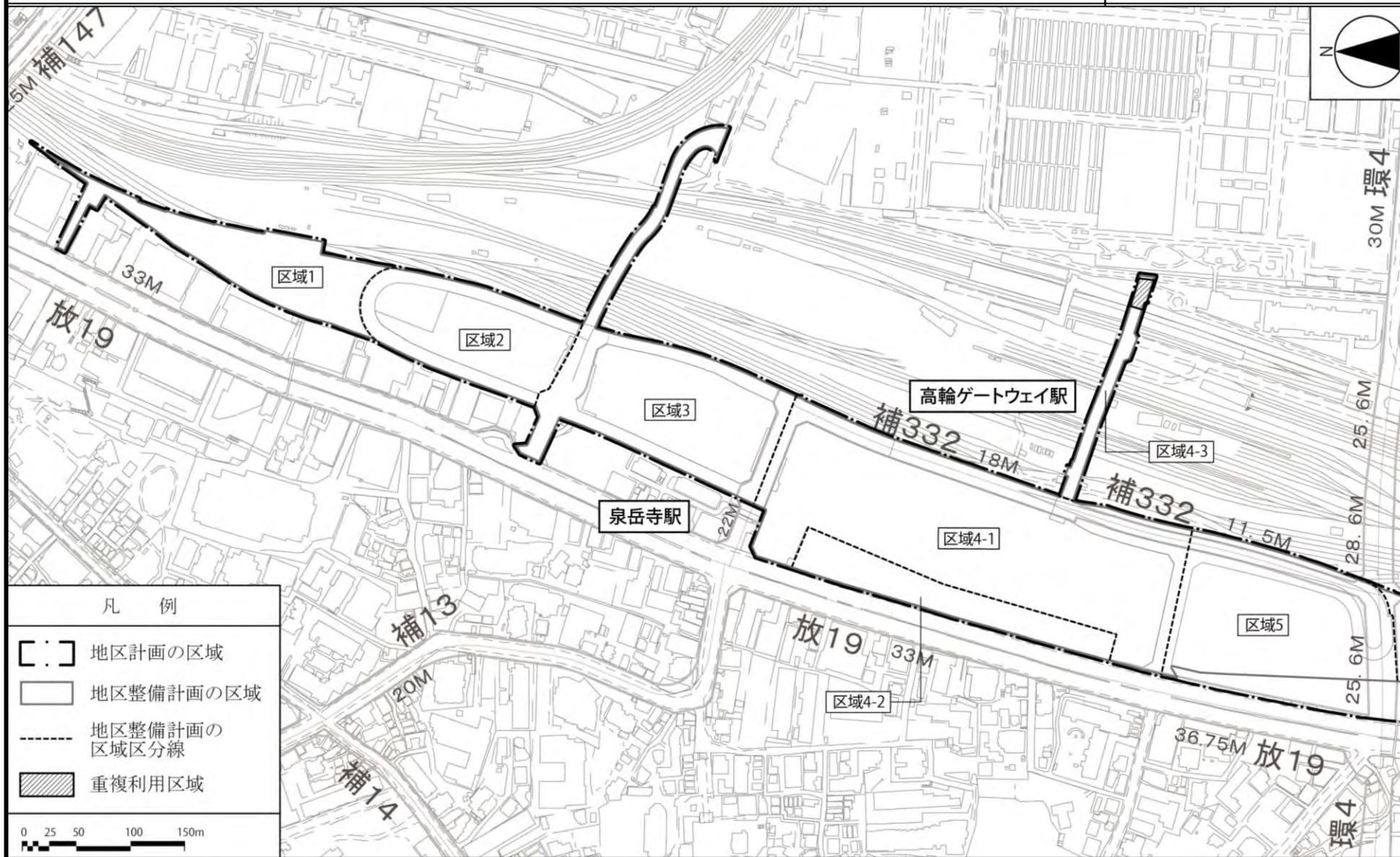
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第197号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）3都市基街都第32号、令和3年4月28日

東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 3



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第197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32号、令和3年4月28日

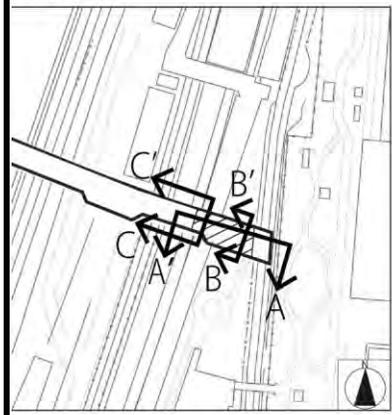
東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図 4-1



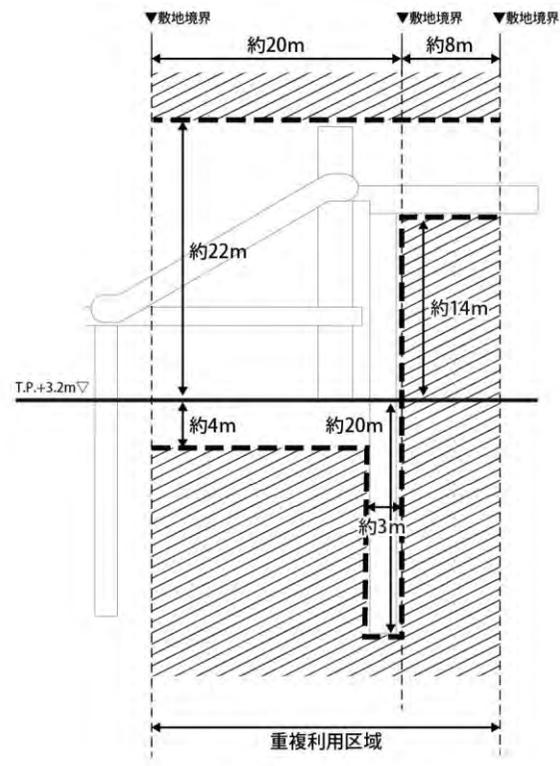
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第197号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第32号、令和3年4月28日

東京都市計画地区計画 品川駅周辺地区地区計画 計画図4-2

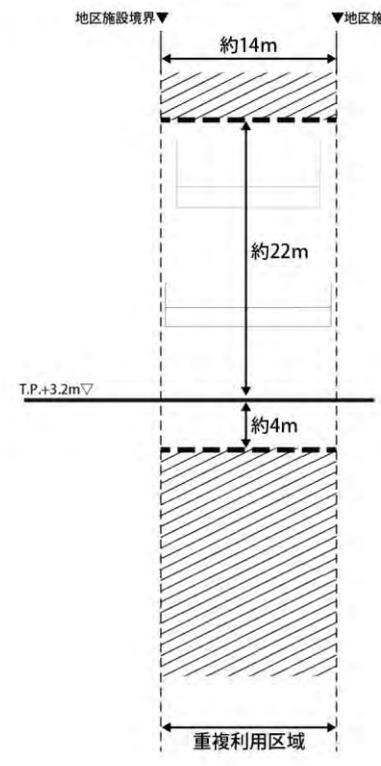
断面位置



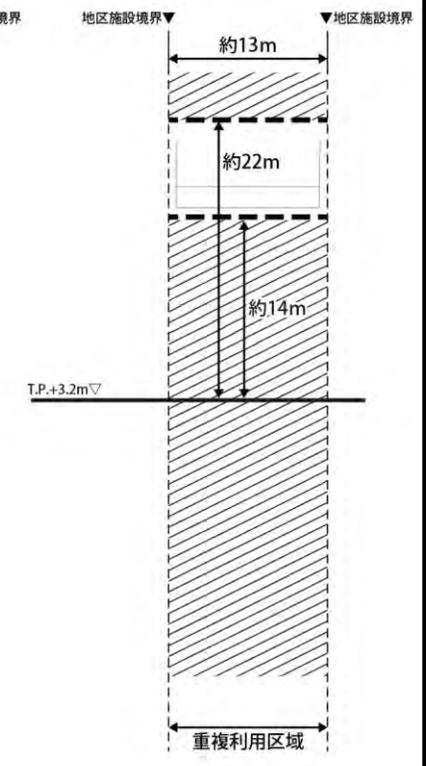
A-A'断面



B-B'断面



C-C'断面



凡 例

- 重複利用区域内における建築等可能区域
- 建築物等の建築又は建設の限界



東京都市計画道路の変更

東京都市計画道路中、幹線街路補助線街路第 332 号線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
幹線街路	補 332	補助線街路 第 332 号線	港区高輪 二丁目	港区港南 二丁目	港区港南 二丁目	約 390m	地表式	2 車線	18m	幹線街路と平面交差 1 箇所	
	その他		なお、港区港南二丁目地内において、立体的な範囲を定める。(延長約 140mの区間を対象)								

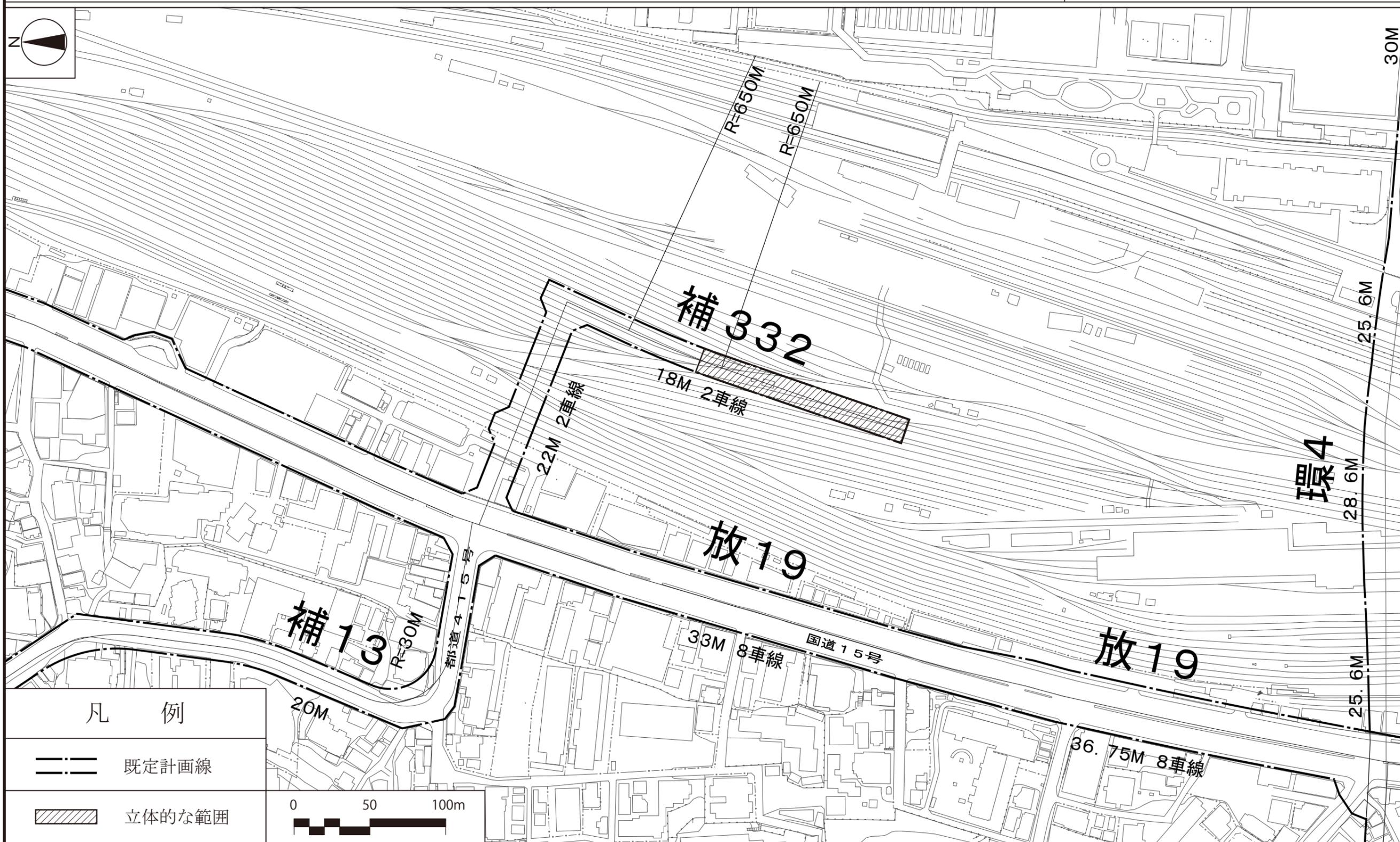
「区域及び構造は、計画図表示のとおり」

理由：駅と街、街と周辺地域をつなぐ歩行者広場の整備を図るため、幹線街路補助線街路第 332 号線の一部区間について、立体的な範囲を設定する変更を行う。

変更概要

名称	変更事項
補助線街路第 332 号線	1 立体的な範囲の設定 延長約 140m (港区港南二丁目地内)

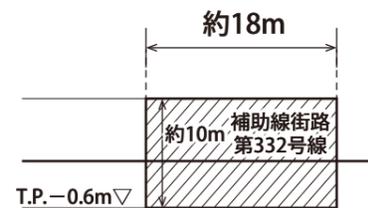
東京都市計画道路幹線街路補助線街路第332号線 計画図1



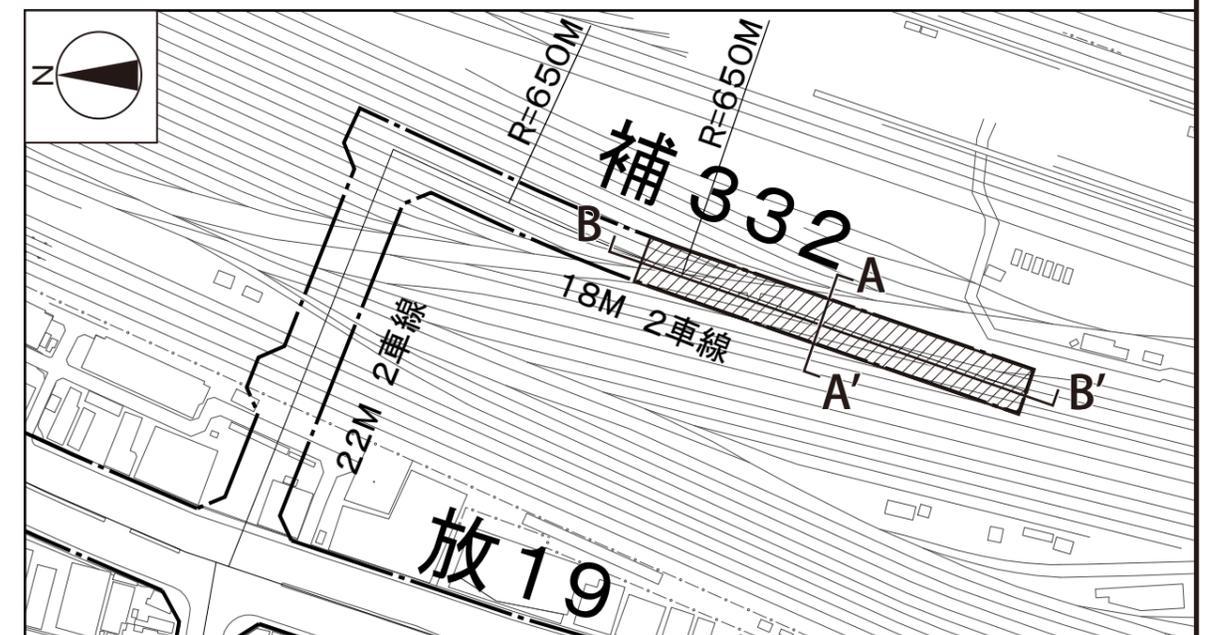
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)30都市基交著第45号(承認番号)30都市基街都第52号 平成30年5月24日

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第332号線 計画図2

A-A' 断面図



B-B' 断面図



凡 例

 立体的な範囲

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(日本橋一丁目1・2番地区)	約 0.8ha	—	163/10	—	8/10 (注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、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についてはこの限りではない。	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、300㎡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、4,300㎡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、2,700㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 4 建築基準法第53条第6項第1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2) 5 別添図のとおり河川区域の環境整備、道路表層整備等、道路再整備、地下広場整備、地下通路整備及び上空通路整備を行う。
	A街区 約 0.60ha	—	188/10 (注1) ただし、19/100以上を都市の魅力創造に資する施設及びこれに付随する施設の用途とする。	40/10	—	1,000㎡	高層部：145m 低層部B：31m ※高さの基準点はT.P.+4.2mとする。		
	B街区 約 0.10ha	—	55/10 ただし、22/10以上を都市の魅力創造に資する施設及びこれに付随する施設の用途とする。	10/10	—	60㎡	低層部B：31m ※高さの基準点はT.P.+3.7mとする。		

	C街区 約 0.05ha	40/10	1/10	150 m ²	低層部A：20m ※高さの基準点 は T.P. +4.4m と する。
	D街区 約 0.05ha	2/10	1/10	10 m ²	低層部A：20m ※高さの基準点 は T.P. +4.4m と する。

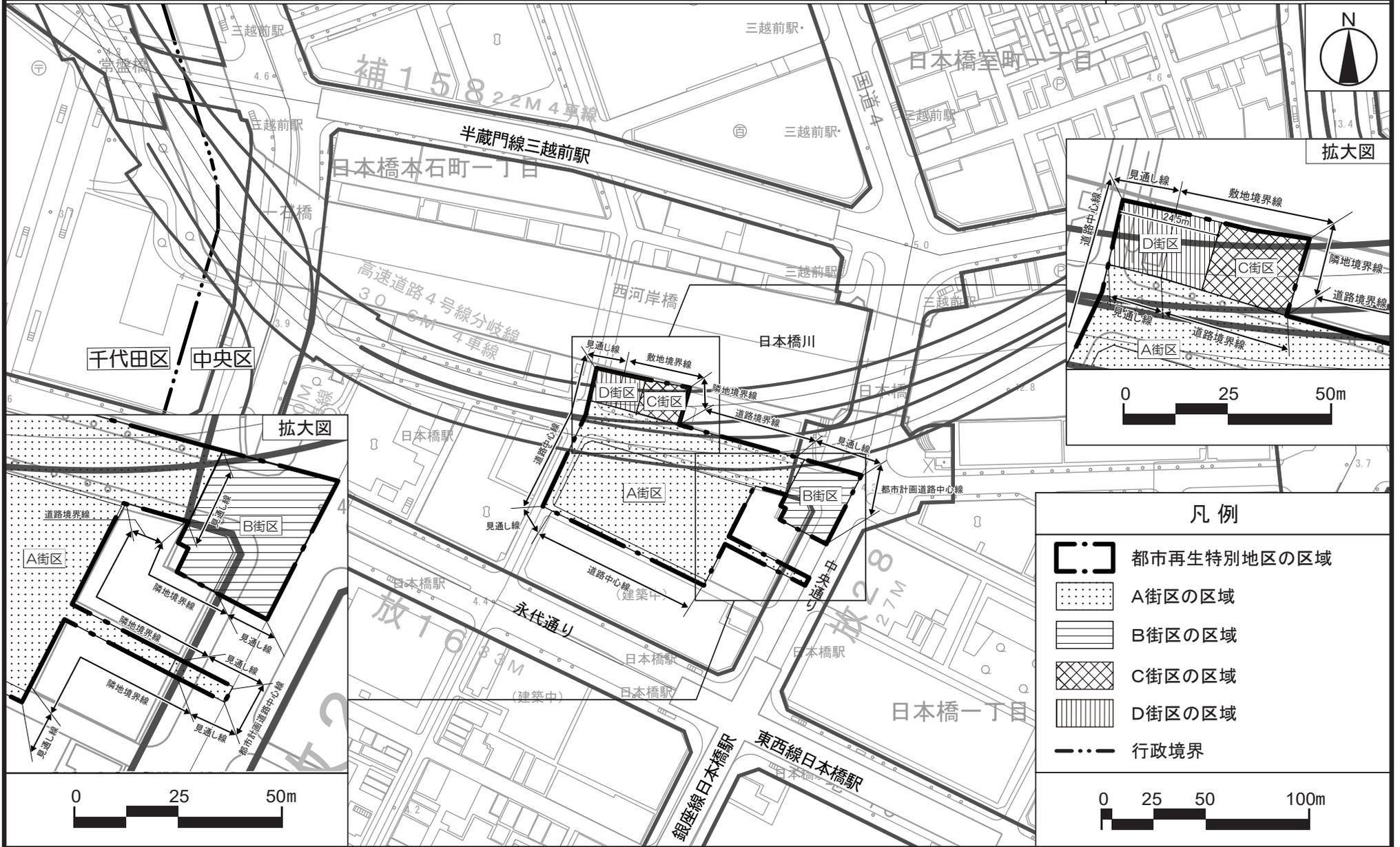
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(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
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
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
小計	約 136.1	ha	
今回変更する地区			
都市再生特別地区(日本橋一丁目1・2番地区)※本件	約 0.8	ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西南口地区)	約 1.9	ha	新宿区西新宿一丁目及び渋谷区代々木二丁目各地内
合計	約 138.8	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1・2番地区 計画図1



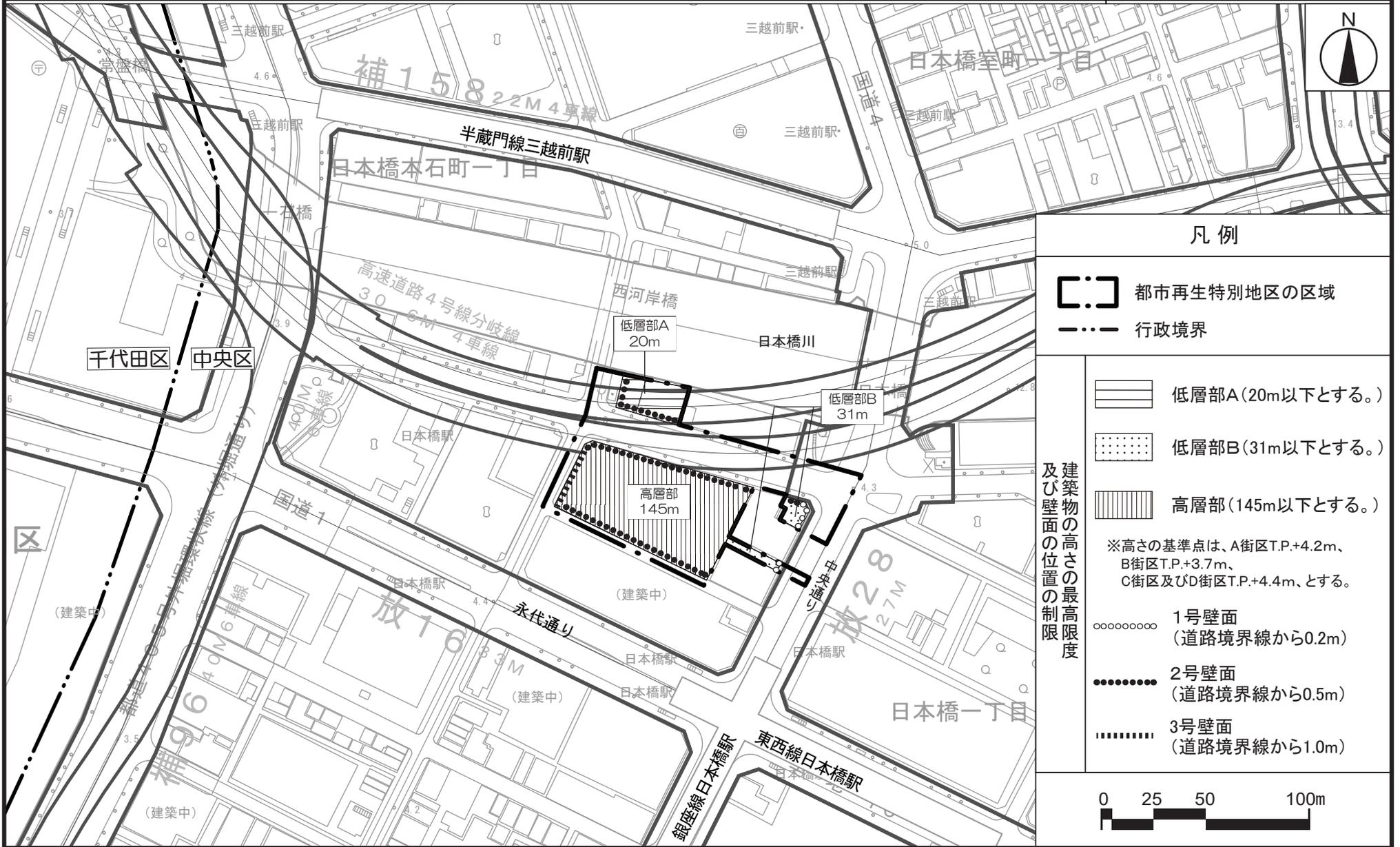
凡例

	都市再生特別地区の区域
	A街区の区域
	B街区の区域
	C街区の区域
	D街区の区域
	行政境界

0 25 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369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130号、令和3年7月7日
 （承認番号）3都市基交都第34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1・2番地区 計画図2



凡例

[] 都市再生特別地区の区域

- · - · - 行政境界

[] 低層部A(20m以下とする。)

[] 低層部B(31m以下とする。)

[] 高層部(145m以下とする。)

※高さの基準点は、A街区T.P.+4.2m、
B街区T.P.+3.7m、
C街区及びD街区T.P.+4.4m、とする。

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ 1号壁面
(道路境界線から0.2m)

● ● ● ● ● ● ● ● 2号壁面
(道路境界線から0.5m)

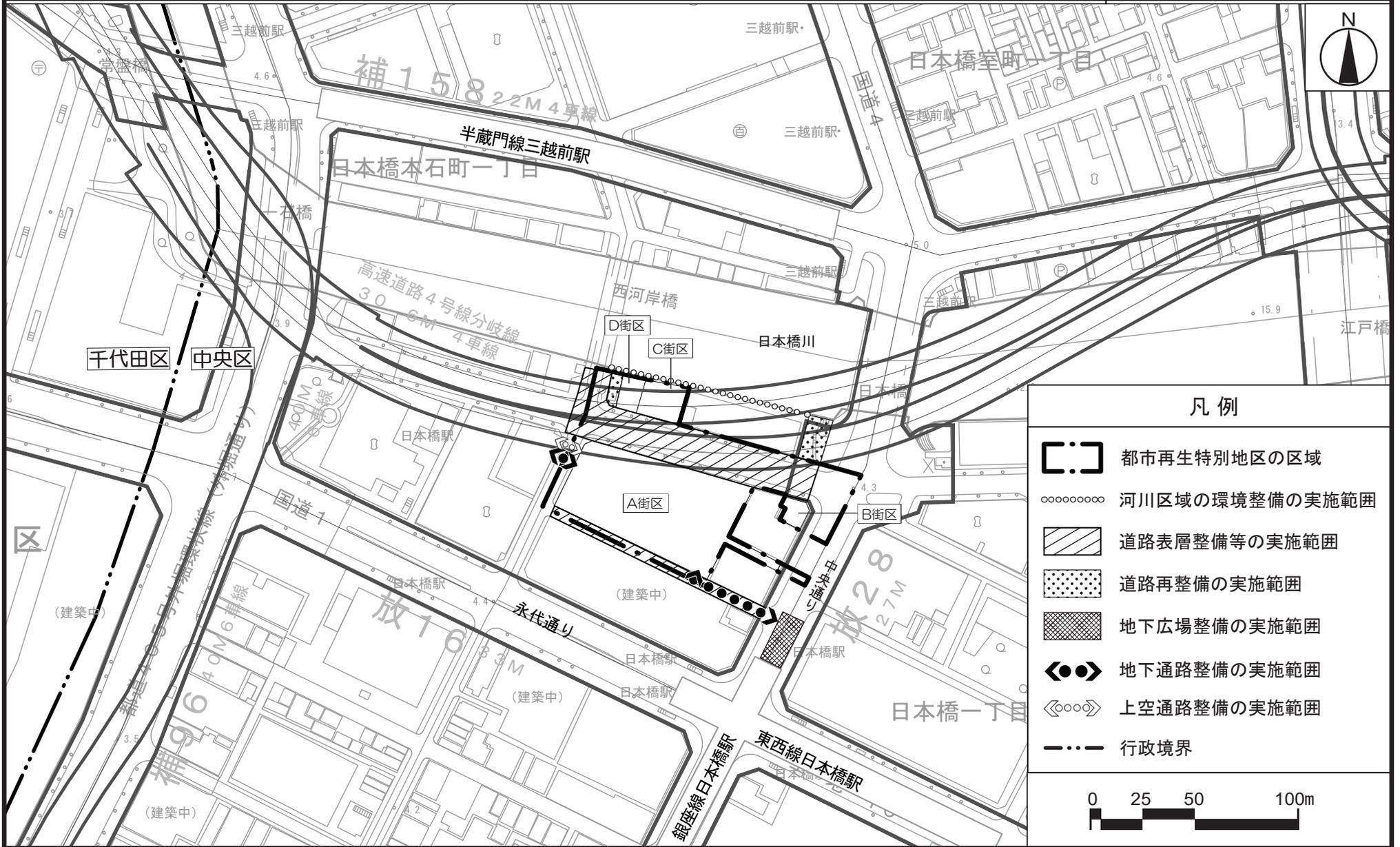
┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ 3号壁面
(道路境界線から1.0m)

建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限



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369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130号、令和3年7月7日
 (承認番号) 3都市基交都第34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1・2番地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2, 500）を使用（3都市基交第369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130号、令和3年7月7日
 （承認番号）3都市基交都第34号、令和3年7月2日

東京都市計画地区計画の変更

都市計画日本橋・東京駅前地区地区計画を次のように変更する。

名 称	日本橋・東京駅前地区地区計画
位 置※	中央区日本橋本石町一丁目、日本橋本石町二丁目、日本橋本石町三丁目、日本橋本石町四丁目、日本橋室町一丁目、日本橋室町二丁目、日本橋室町三丁目、日本橋室町四丁目、日本橋本町一丁目、日本橋本町二丁目、日本橋本町三丁目、日本橋本町四丁目、日本橋一丁目、日本橋二丁目、日本橋三丁目、八重洲一丁目、八重洲二丁目、京橋一丁目、京橋二丁目、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、都市再生特別地区（日本橋一丁目1・2番地区）に、日本橋地域の魅力である歴史・文化を国内外に発信する文化交流施設の整備や水辺の賑わいの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>

- 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。
- 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 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、高次な機能集積と風格ある街並みを形成する建築物の誘導を図る。東京駅前や地下鉄駅に隣接する街区などにおいては、鉄道や道路等の公共施設の整備改善と連携し市街地の更新を図っていく。このため、都市開発諸制度や都市再生特別地区、土地区画整理事業（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。

	<p>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>

- 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110m ²		既設	
		広場2号	約200m ²		既設	
		広場3号	約200m ²		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1,100m ²	既設 昇降機等を含む。
広場18号	約2,000m ²	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600㎡		既 設 高さの最低限度 5.0m 昇降機等を含む。
	広場30号	約500㎡		既 設 地下2階 昇降機等を含む。
	広場31号	約500㎡		新 設 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	既 設 高さの最低限度 5.5m
歩道状空地27号	1.0m	約65m	既 設 高さの最低限度 5.5m
歩道状空地28号	1.0m	約30m	新 設
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	既 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	既 設 地上2階 昇降機等を含む。
歩行者通路33号	2.5m	約40m	既 設 地下2階
歩行者通路34号	2.0m	約85m	新 設
歩行者通路35号	2.0m	約15m	新 設

歩行者通路36号	2.0m	約25m		新 設
歩行者通路37号	2.5m	約80m		新 設 地上2階
歩行者通路38号	3.0m	約115m		新 設 地下1階 昇降機等を含む。
名 称	幅 員	延 長	高さの 最低限度	備 考
貫通通路1号	6.0m	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、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>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> $X = 5.5(n - 1) + 9$ <p>X：一宿泊室の床面積（㎡）</p> <p>n：一宿泊室の定員（人）</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、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。</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</p>

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。

(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。

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)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。

- 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4 m以上、かつ、高さ4 m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。
- 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) 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

- (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ズ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4 m以上、かつ、高さ4 m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

	<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>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>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地にあっては20/10、3項道路を前面道路とする敷地にあっては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> <p>(3) 歴史的な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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	

	<p>(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>
<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> <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> <p>(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> <p>3 1及び2の規定に関わらず、計画図25に示す範囲Aの建築物の高さ（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、31mを超えてはならない。</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 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る。</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>

		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。
	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、20及び23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、21及び24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。

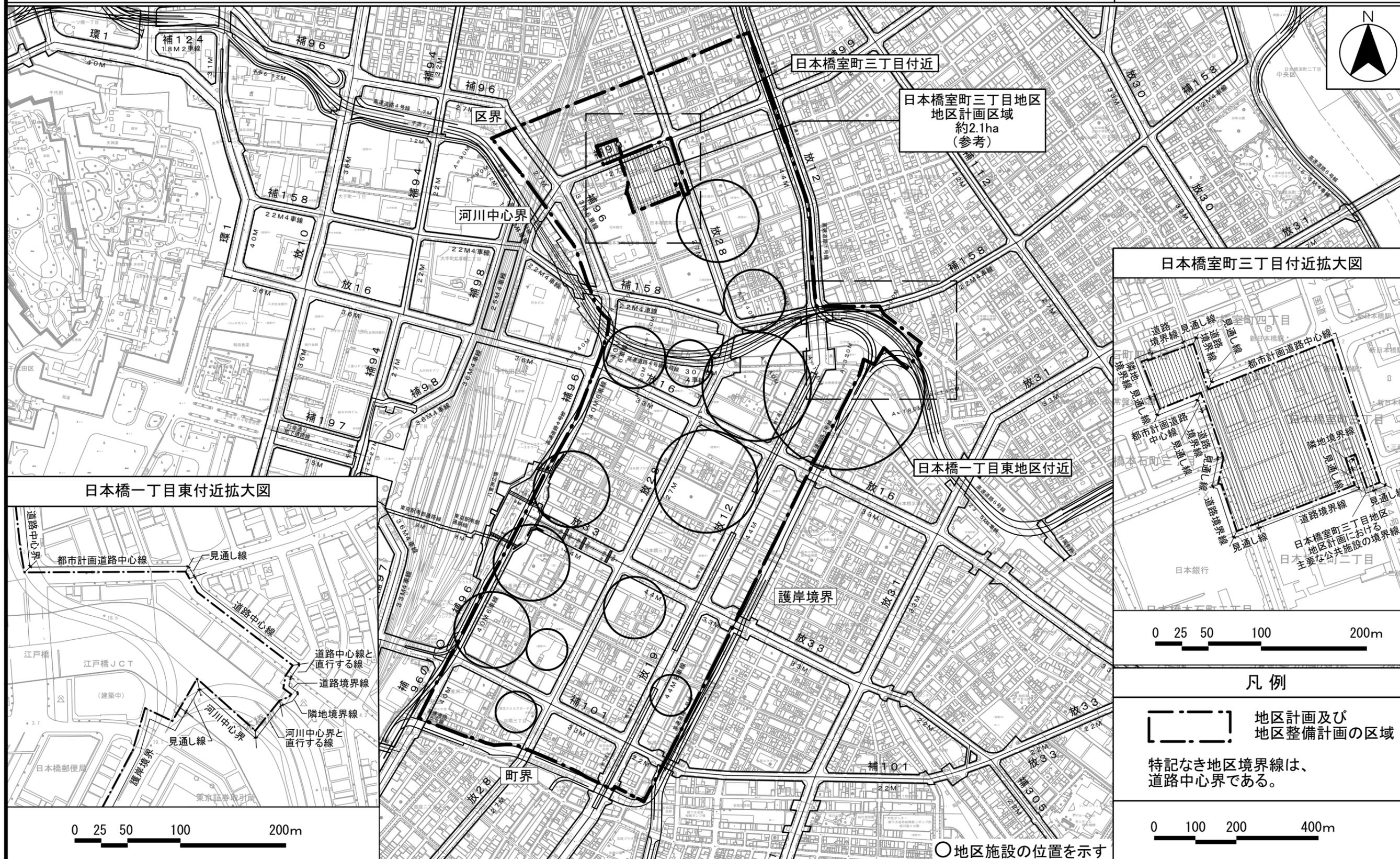
※は知事協議事項

「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。」

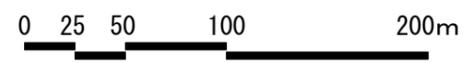
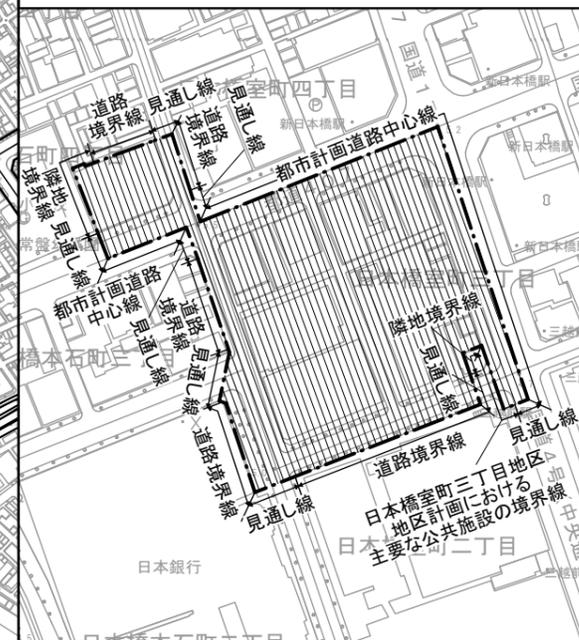
理由： 日本橋一丁目1・2番地区において都市再生特別地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画を定めることを踏まえ、当該地区内で整備される広場等の地区施設や立体道路に関する事項等を定めるため、地区計画を変更する。

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。



日本橋一丁目東付近拡大図



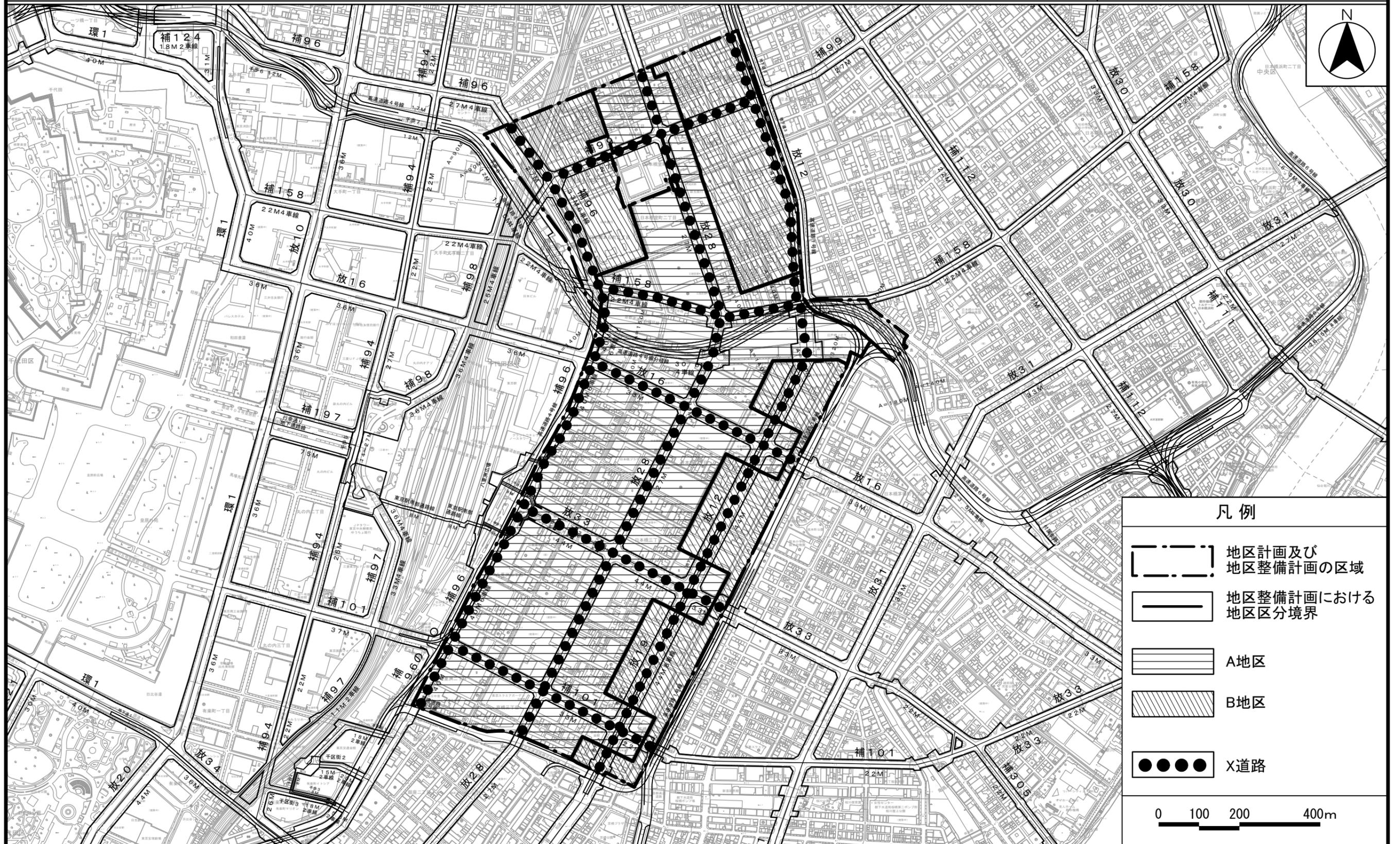
○地区施設の位置を示す

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) 2都市基交著第104号・2都市基交測第51号

(承認番号) 3都市基街都第241号、令和3年12月23日
 (承認番号) 3都市基交都第57号、令和4年1月20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]



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

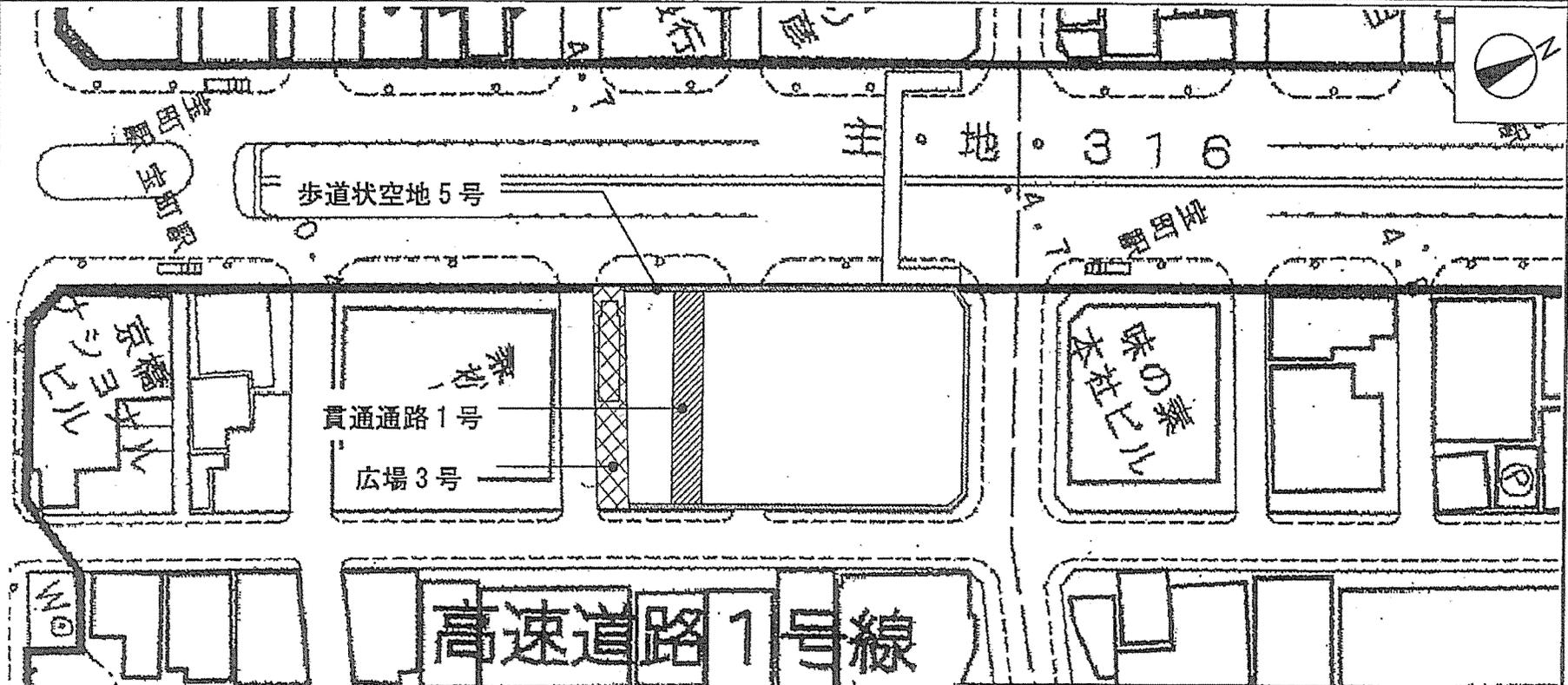
確認 平成19年5月24日
所管部課名 都市整備部 地域整備課

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 |
|------|--|---|---|

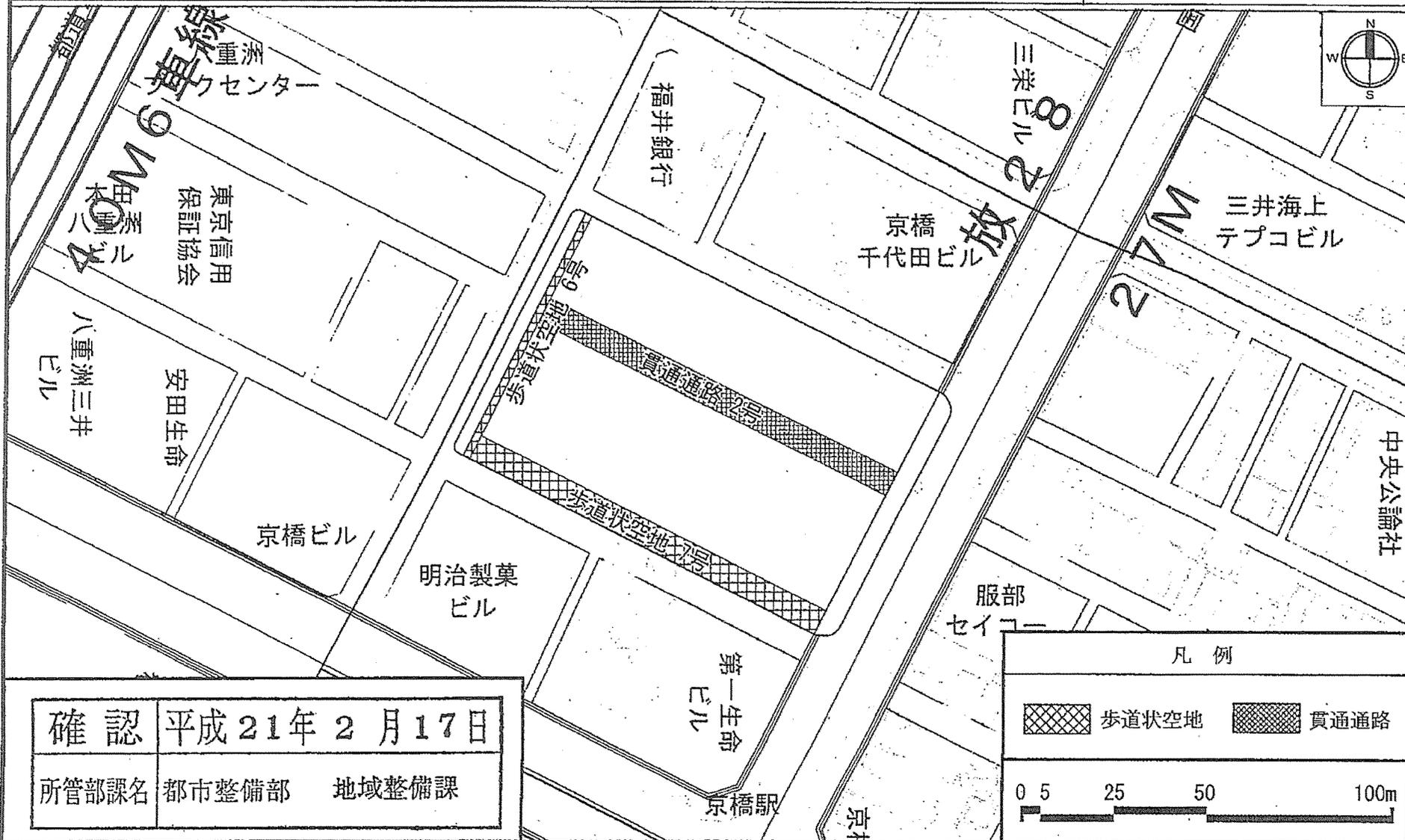


確認	平成20年2月20日
所管部課名	都市整備部 地域整備課

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

凡例

	歩道状空地		貫通通路
--	-------	--	------

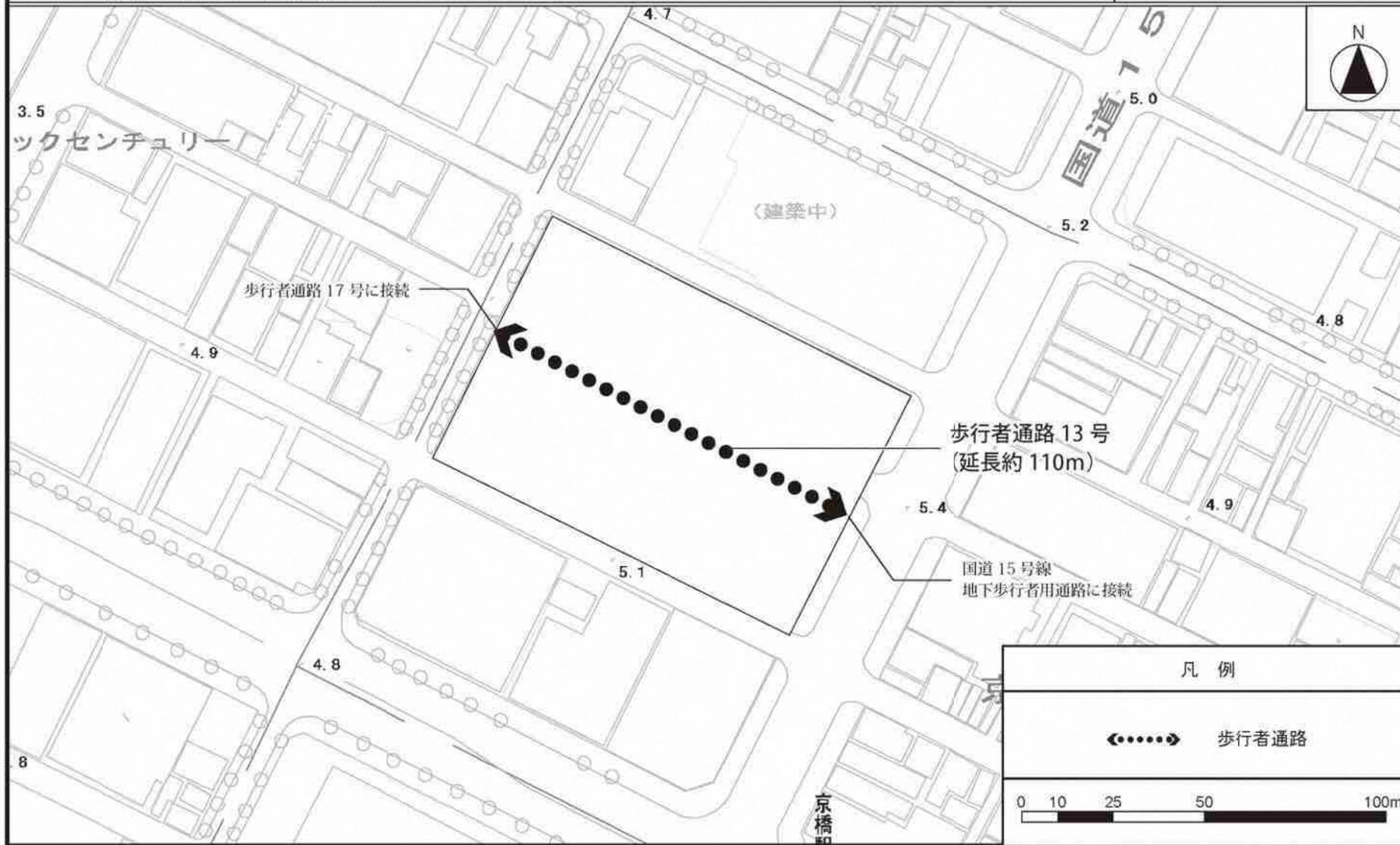
0 5 25 50 100m

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) 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)

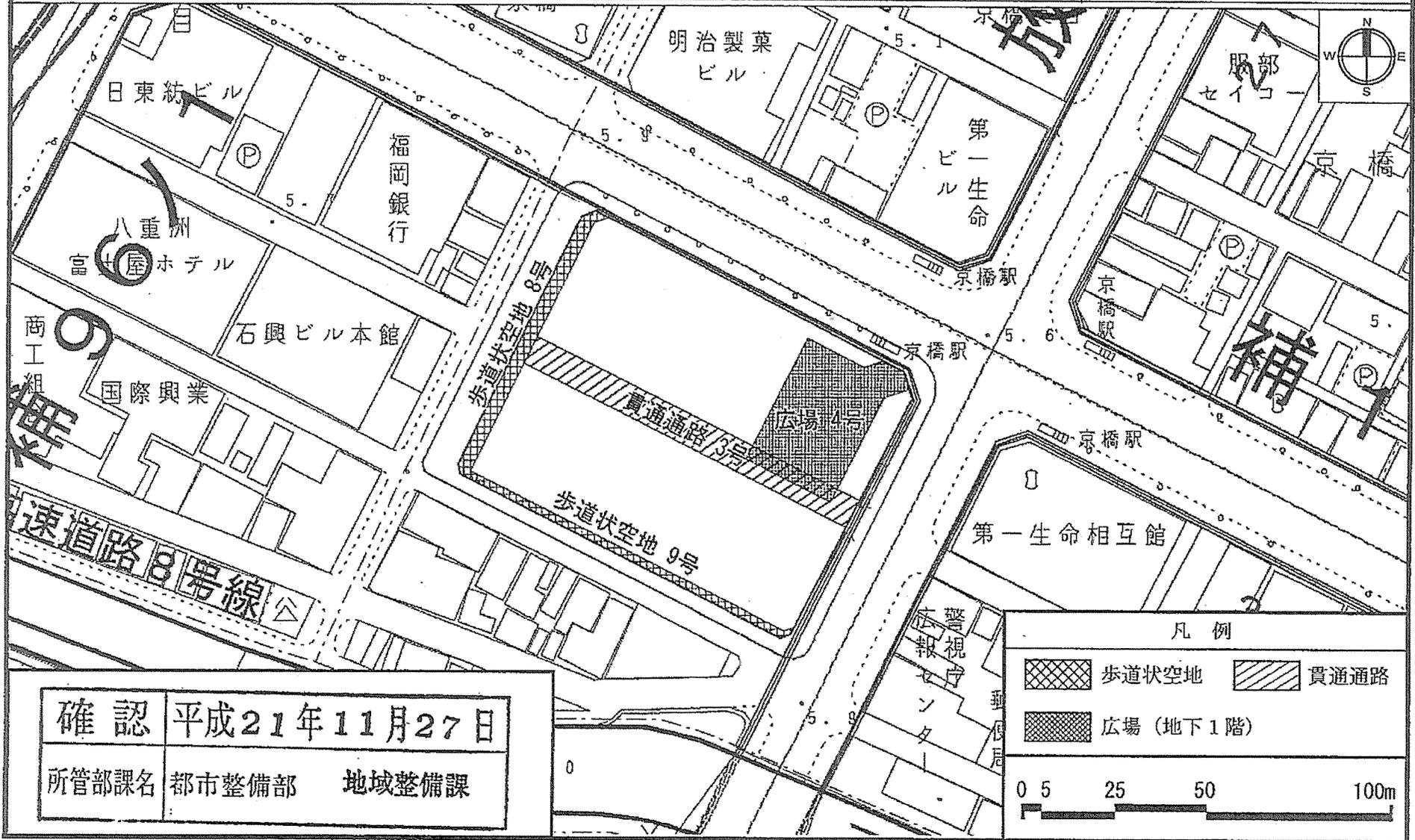


この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。(28都市基交測第41号、MMT利許第27083号-48)
(承認番号)28都市基街都第80号、平成28年6月28日 (承認番号)28都市基交第269号、平成28年6月27日

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

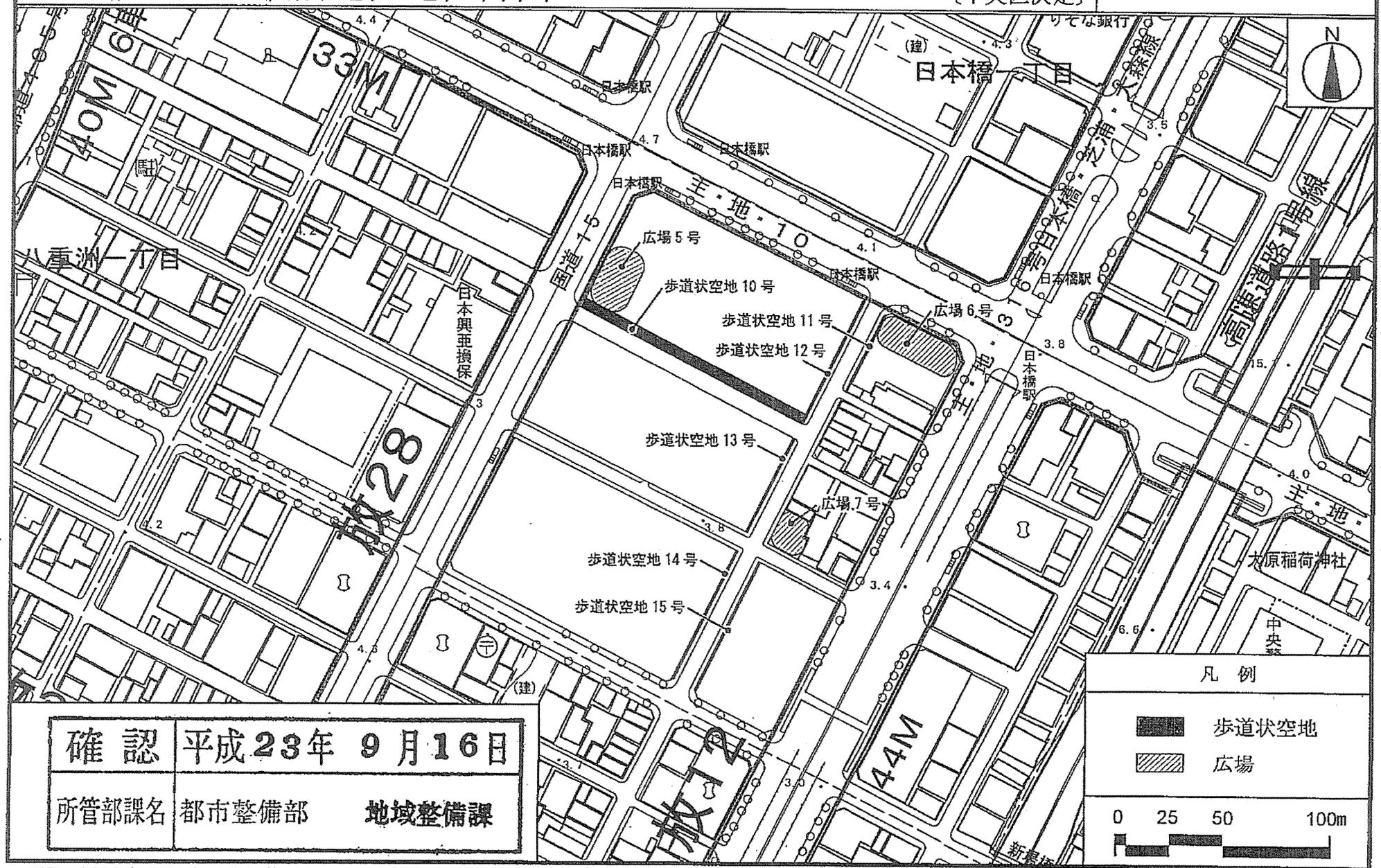
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製して作成したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号) 21都市基交 第173号
28都市基交 第329号

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都基交第85号 28都基交 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)

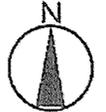
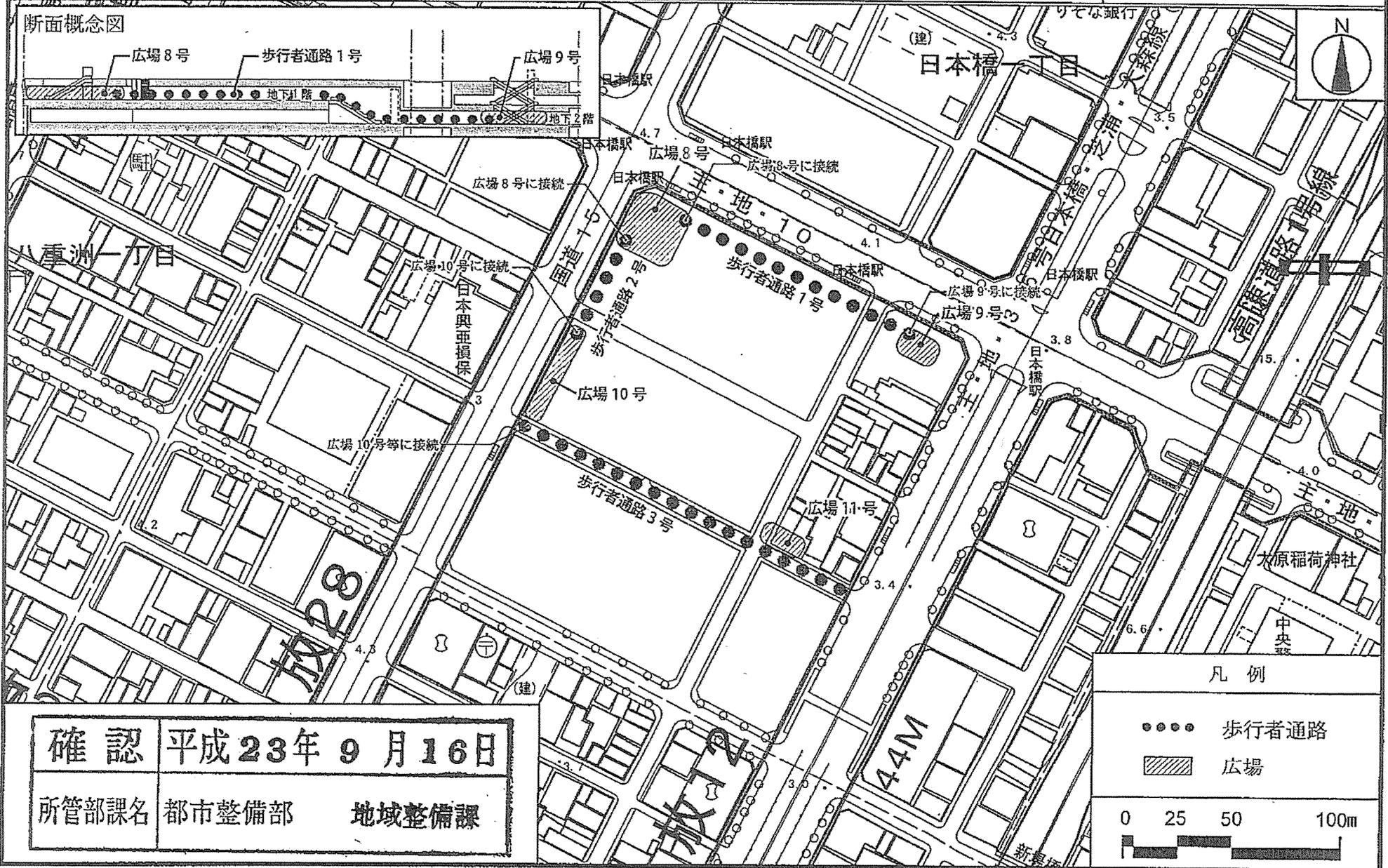
この地図は23都市基街測第16号、平成23年6月7日において承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)23都市基街測第16号、平成23年6月7日 28都市基街測第118号、平成28年7月21日

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

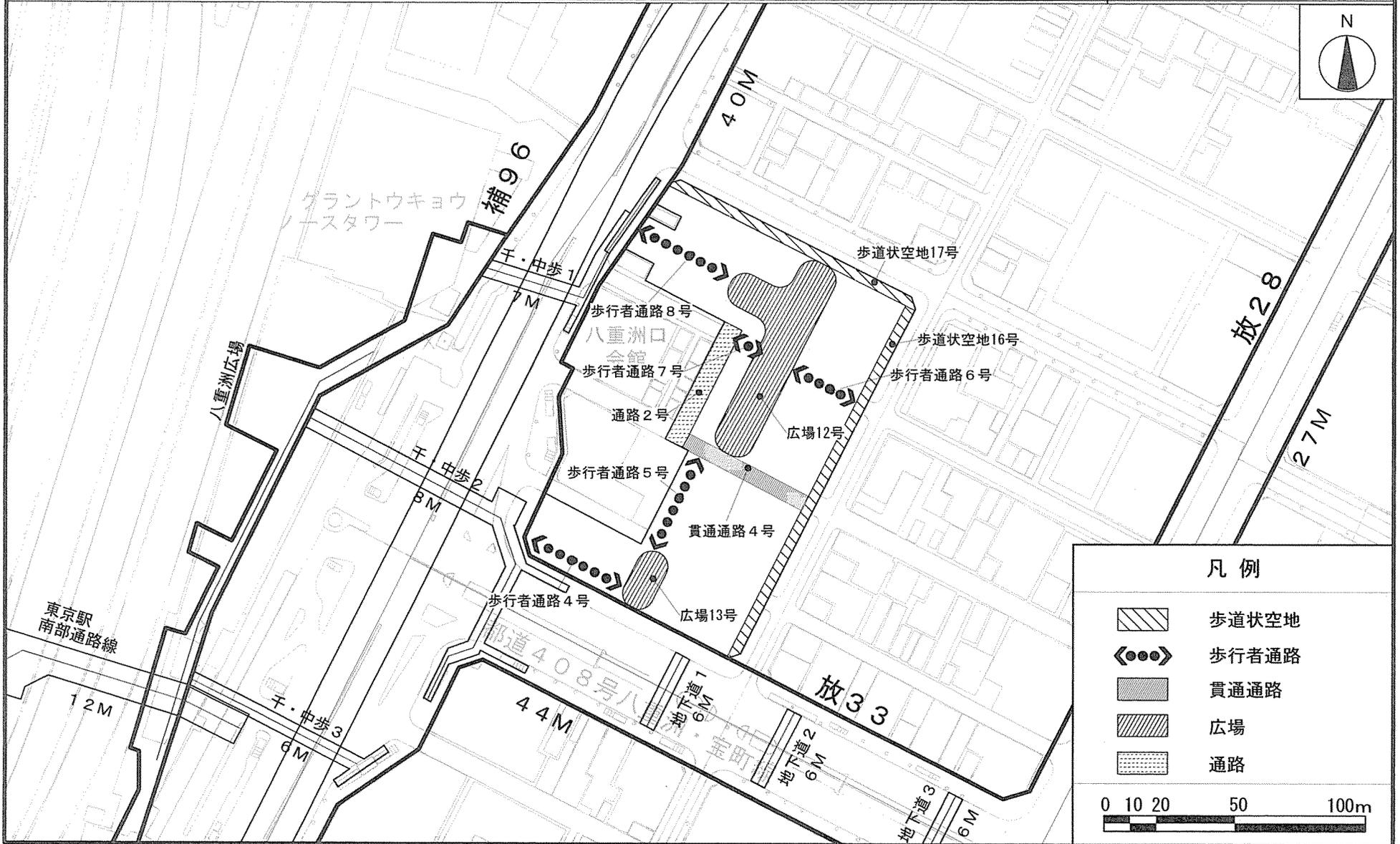
- 歩行者通路
- ▨ 広場

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



凡例

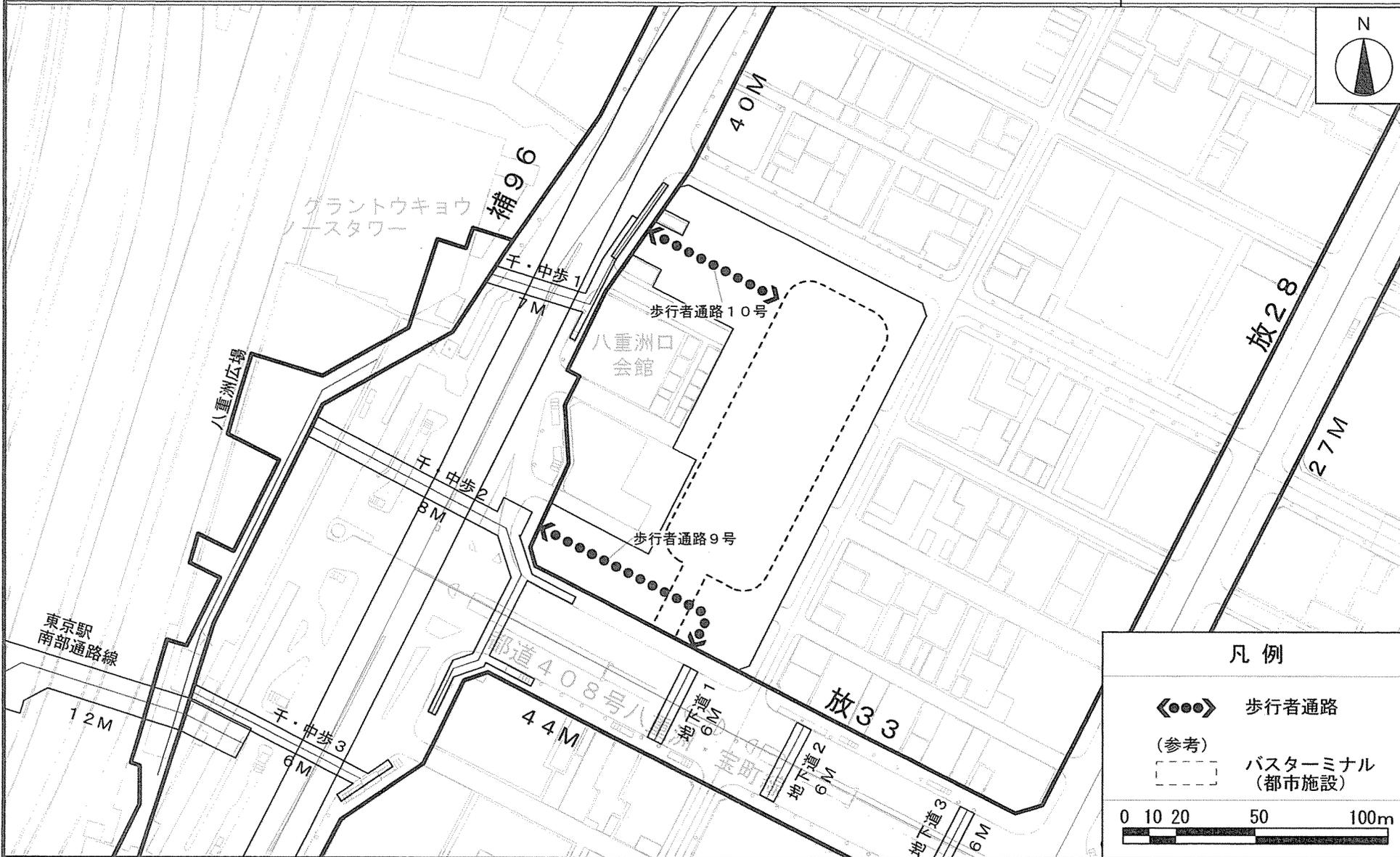
	歩道状空地
	歩行者通路
	貫通路
	広場
	通路

0 10 20 50 100m

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

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

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



凡例

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

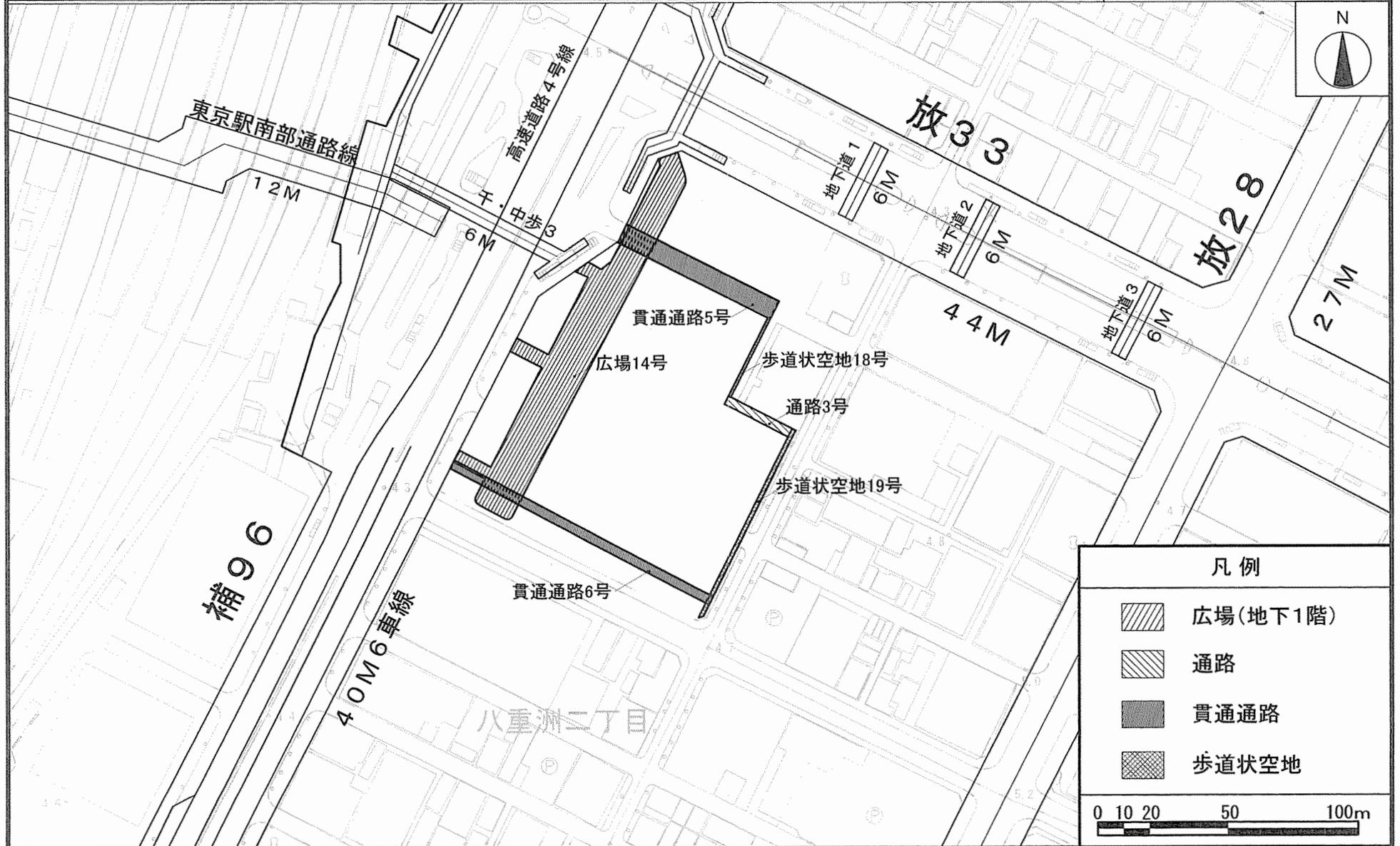
0 10 20 50 100m

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

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

東京都市計画地区計画 計画図 9

日本橋・東京駅前地区地区計画



凡例

	広場(地下1階)
	通路
	貫通通路
	歩道状空地

0 10 20 50 100m

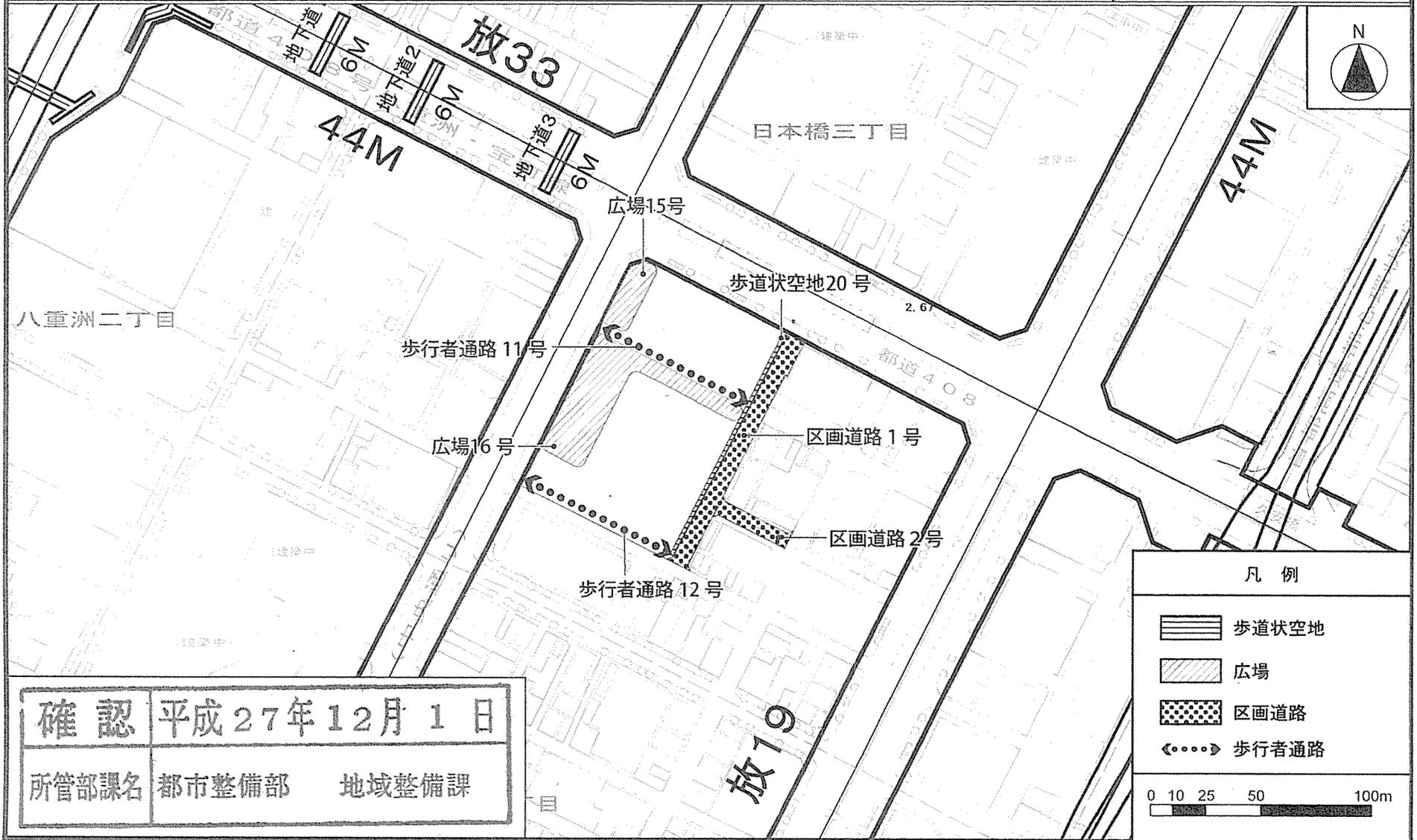
無断複写を禁ずる。
 (承認番号)26都市基交測第244号
 (利用許諾番号)MMT 利許第083号-31
 この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。(MMT利許第23083号-51)

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]



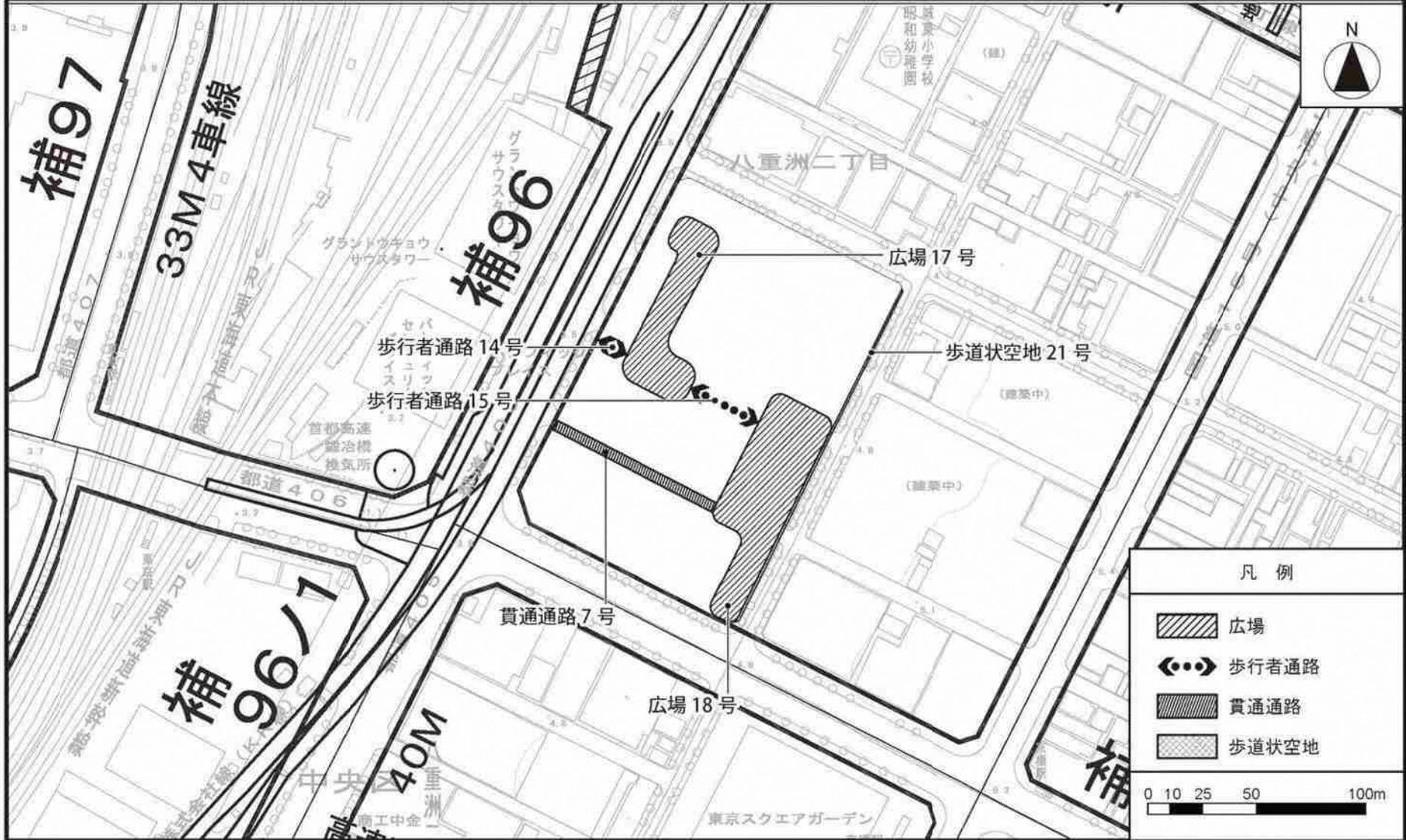
確認 平成27年12月1日
所管部課名 都市整備部 地域整備課

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

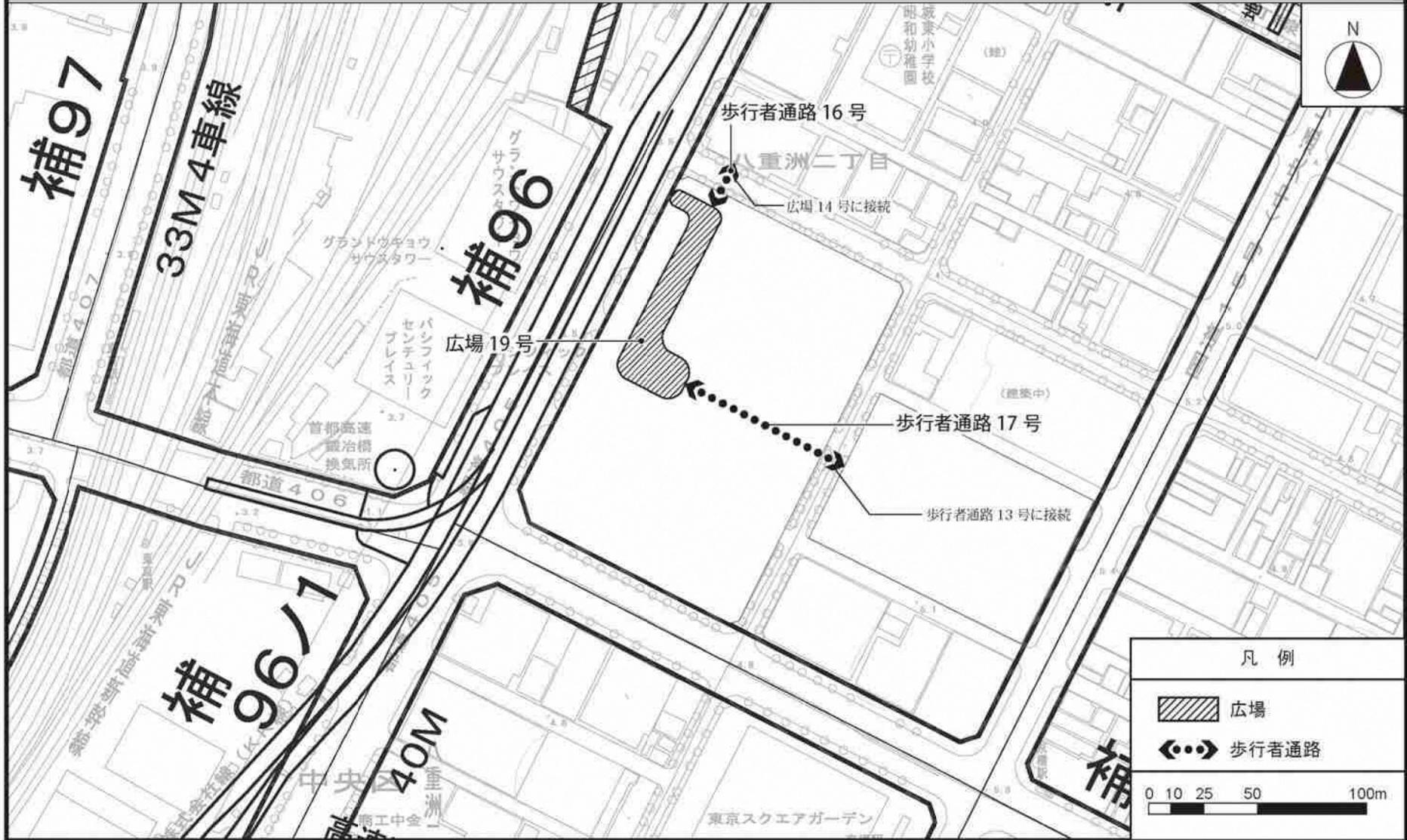
計画図 1 1 - 1
(地上部)



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

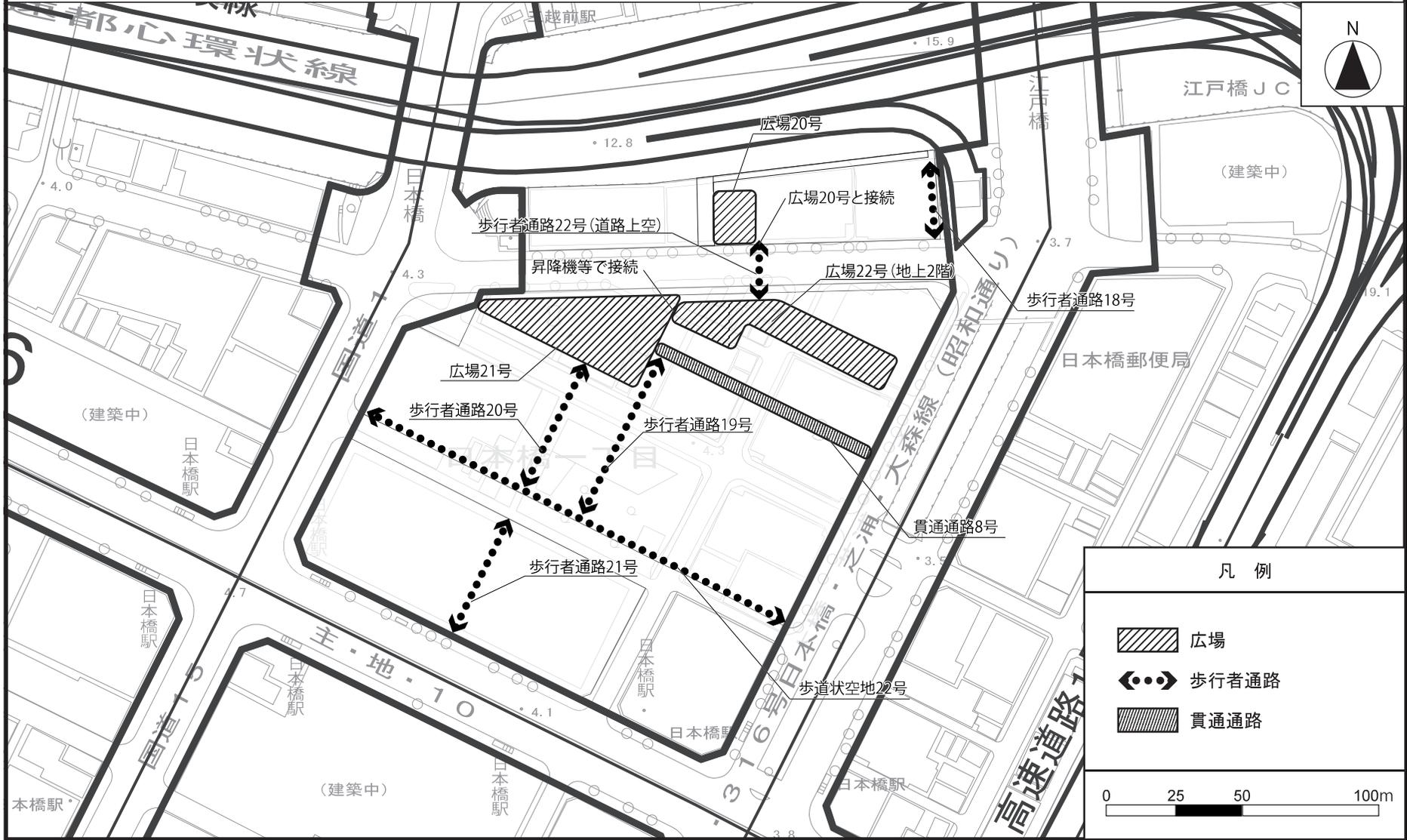
計画図 1 1 - 2
(地下部)



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)

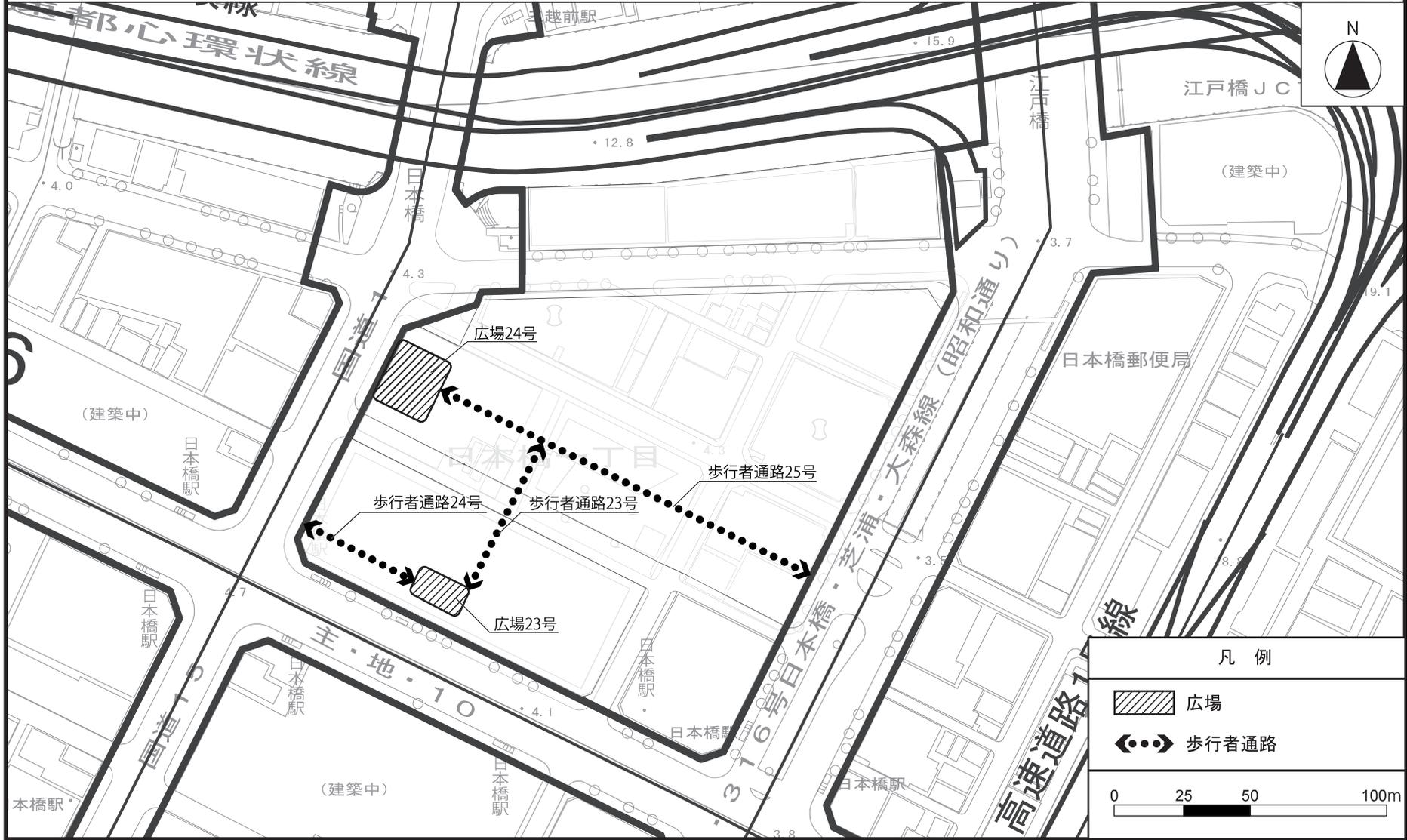


この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。
(28 都市基交測第 153 号・MMT 利許 第 27083 号-73)
無断複製を禁ずる。

(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)

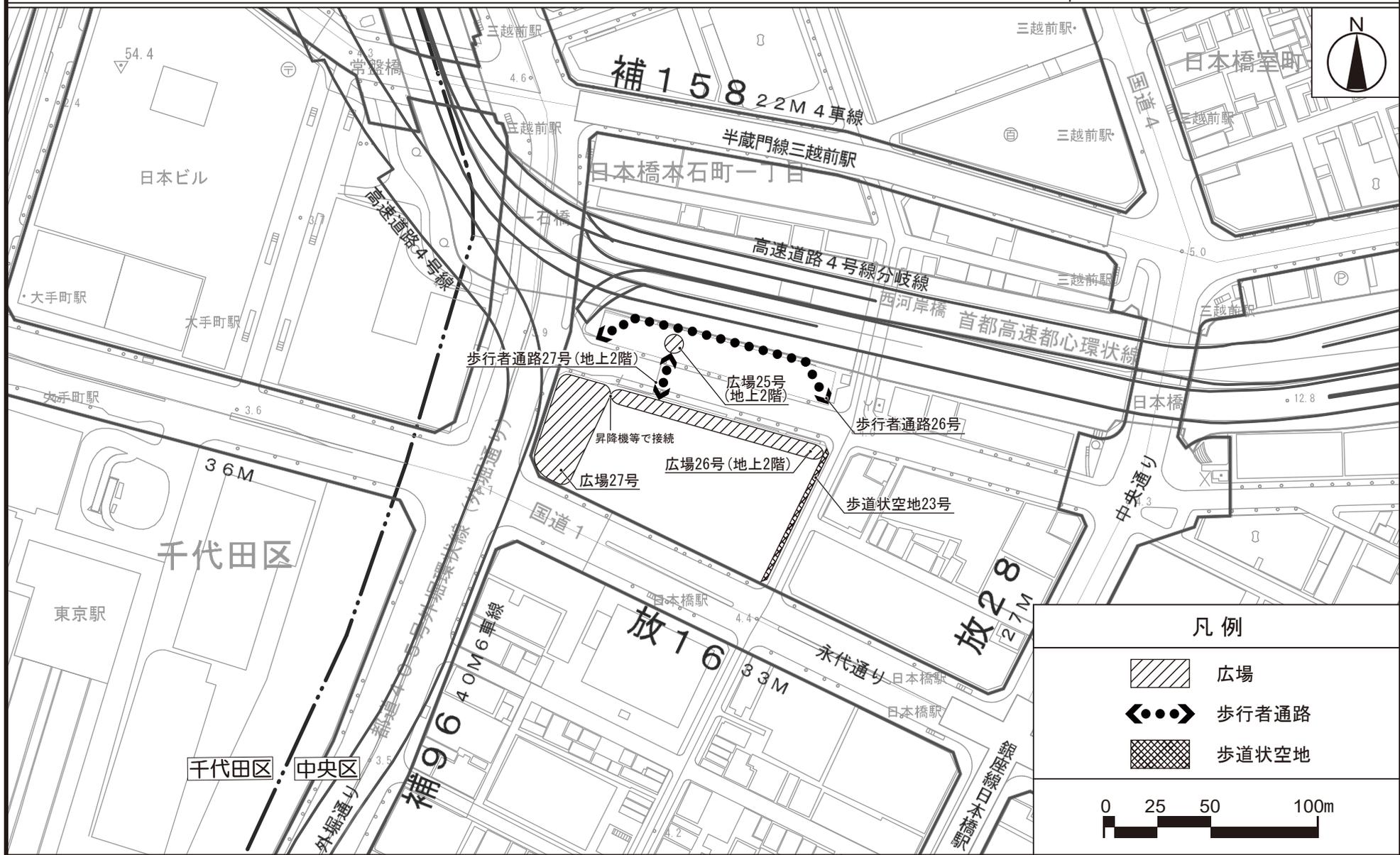


この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。
(28 都市基交測第 153 号・MMT 利許 第 27083 号-73)
無断複製を禁ずる。

(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)



凡例

	広場
	歩行者通路
	歩道状空地

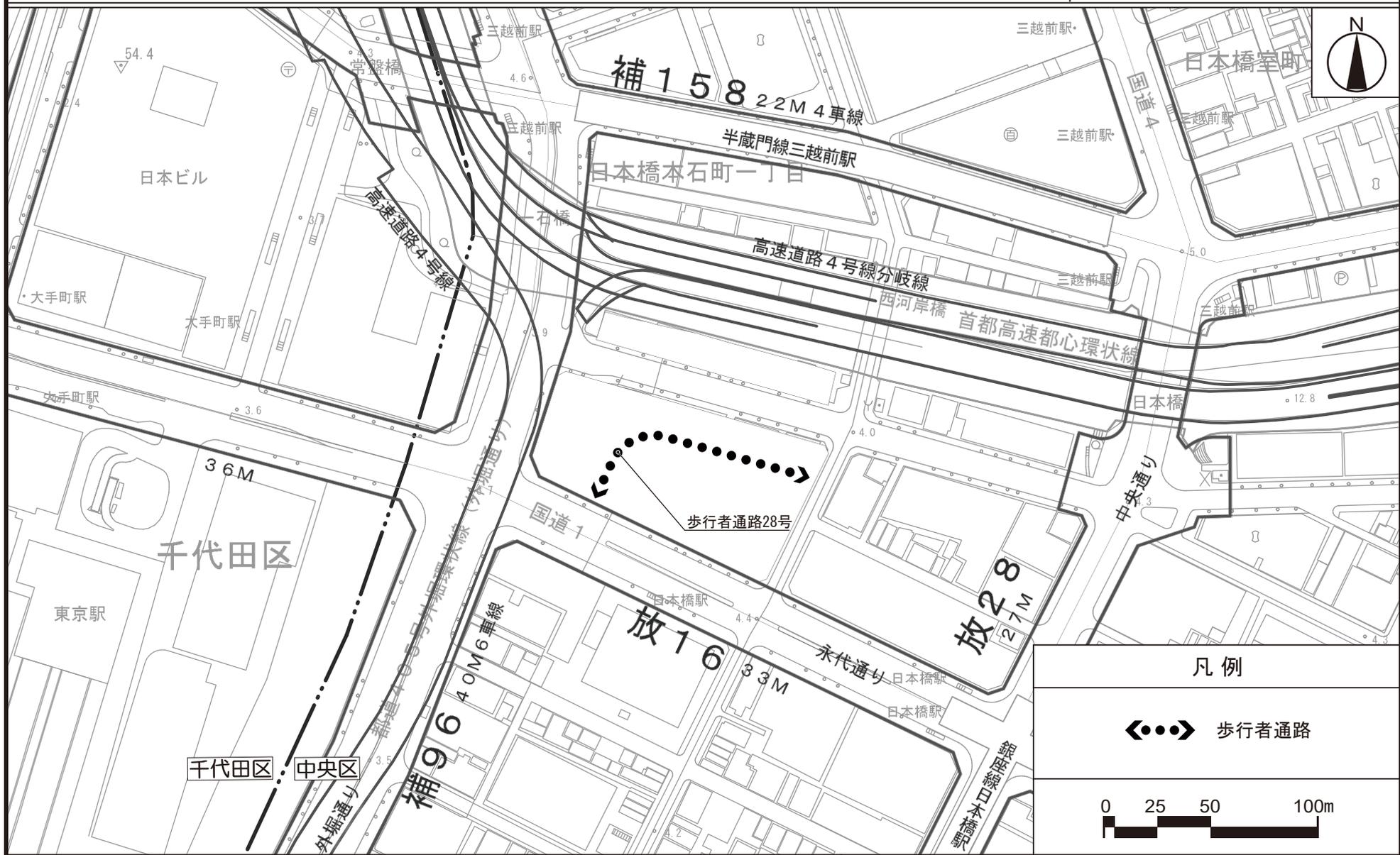
0 25 50 100m

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) 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)

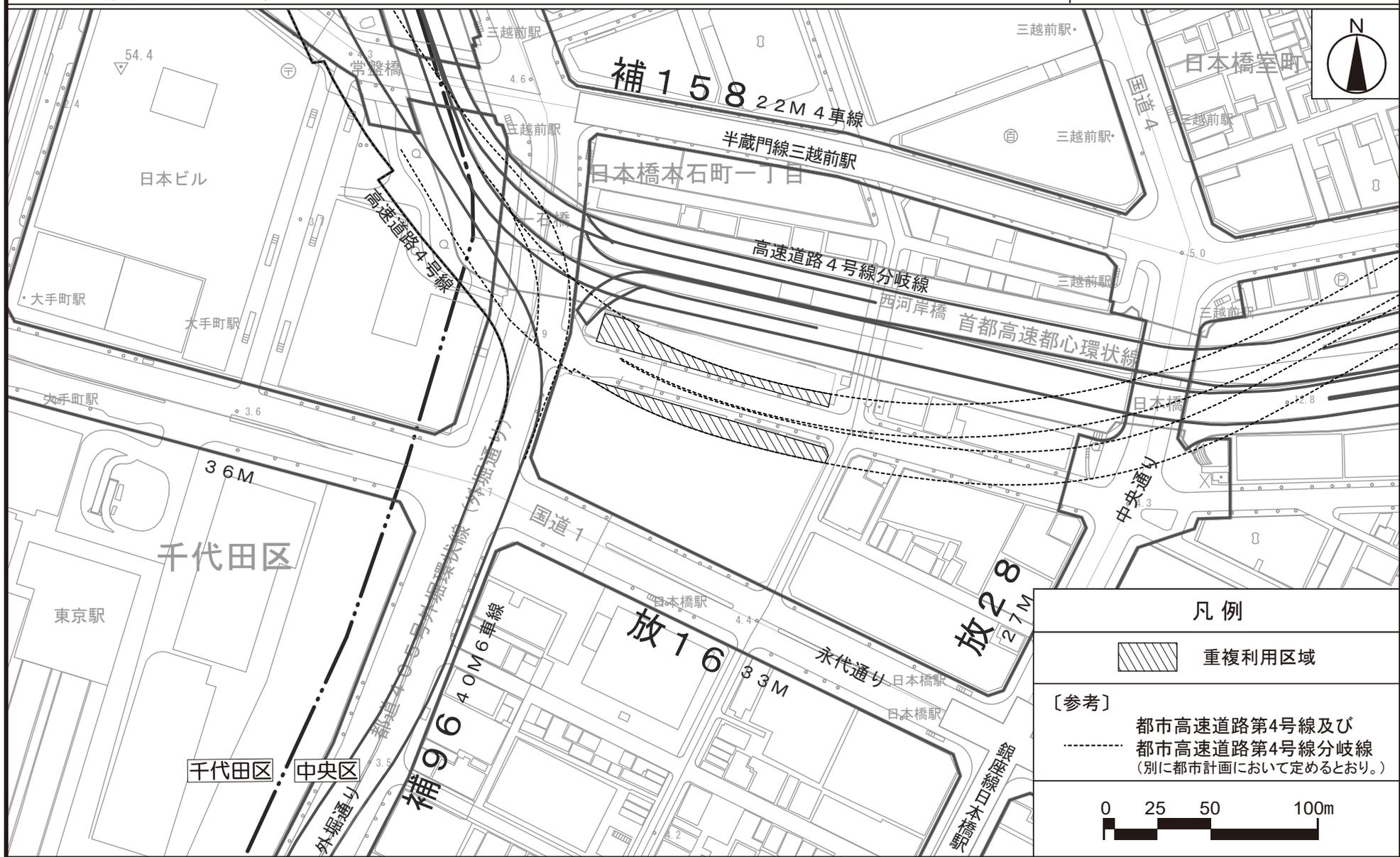


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号

(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



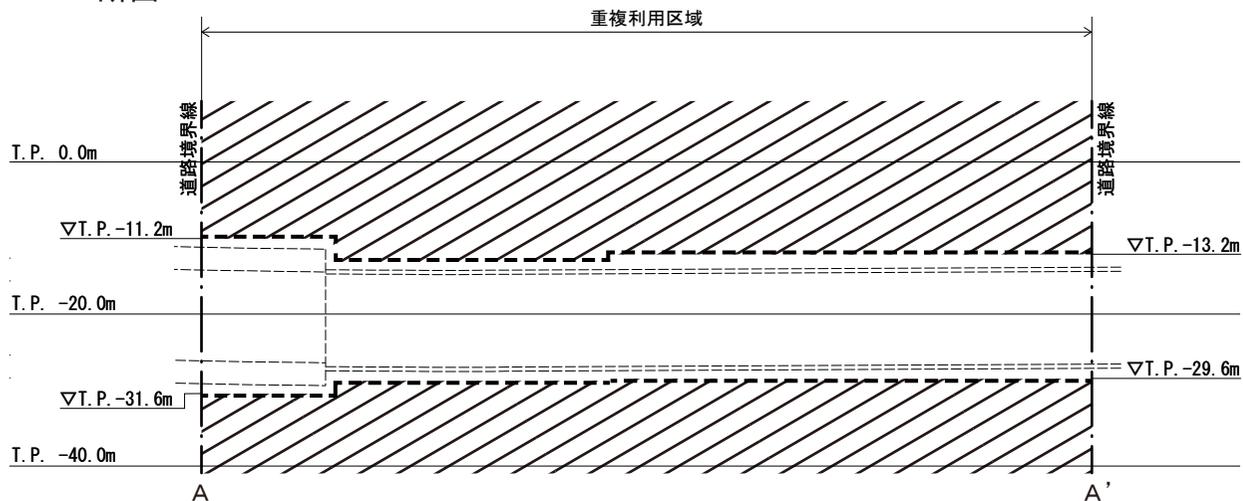
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号

(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

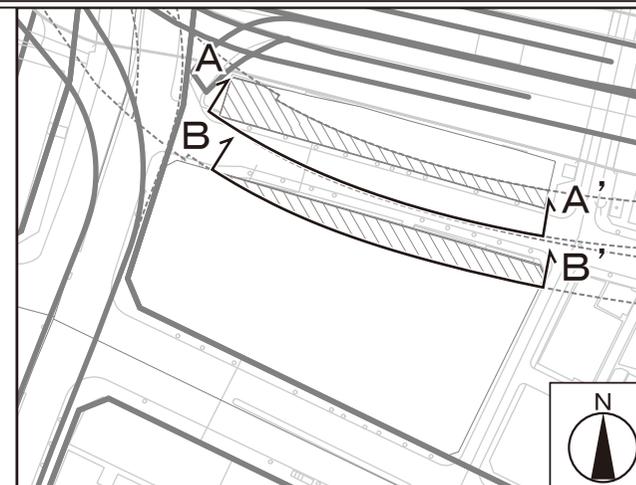
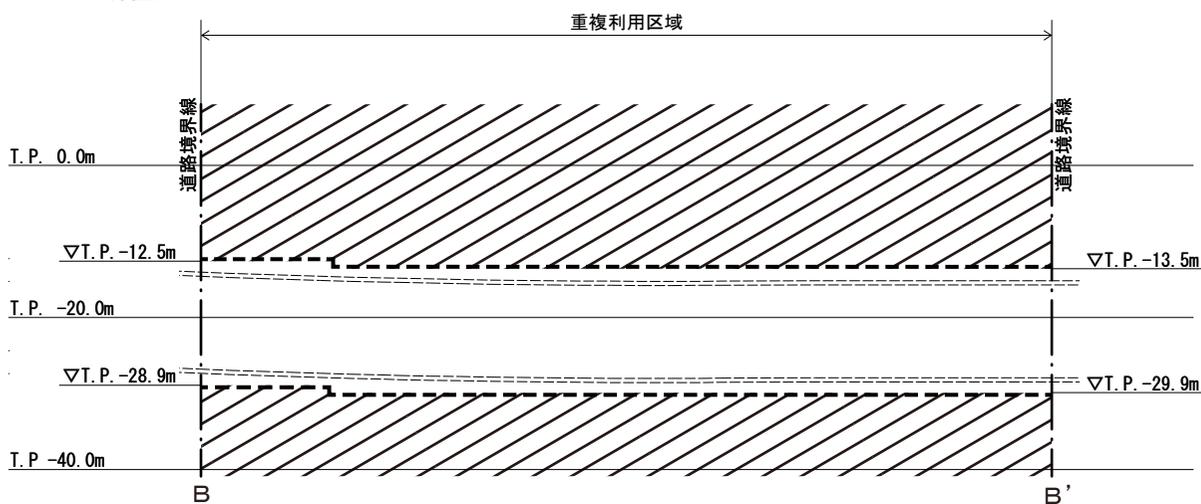
東京都市計画地区計画 日本橋・東京駅前地区地区計画

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



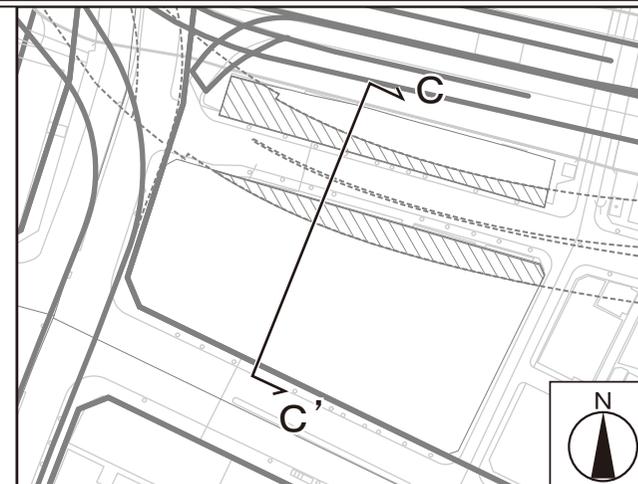
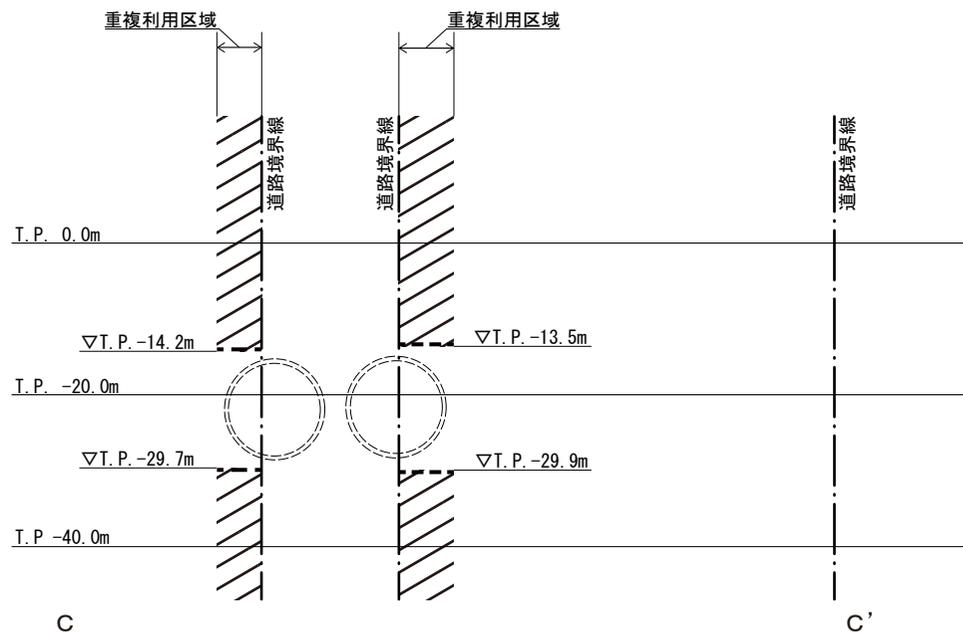
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号

(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

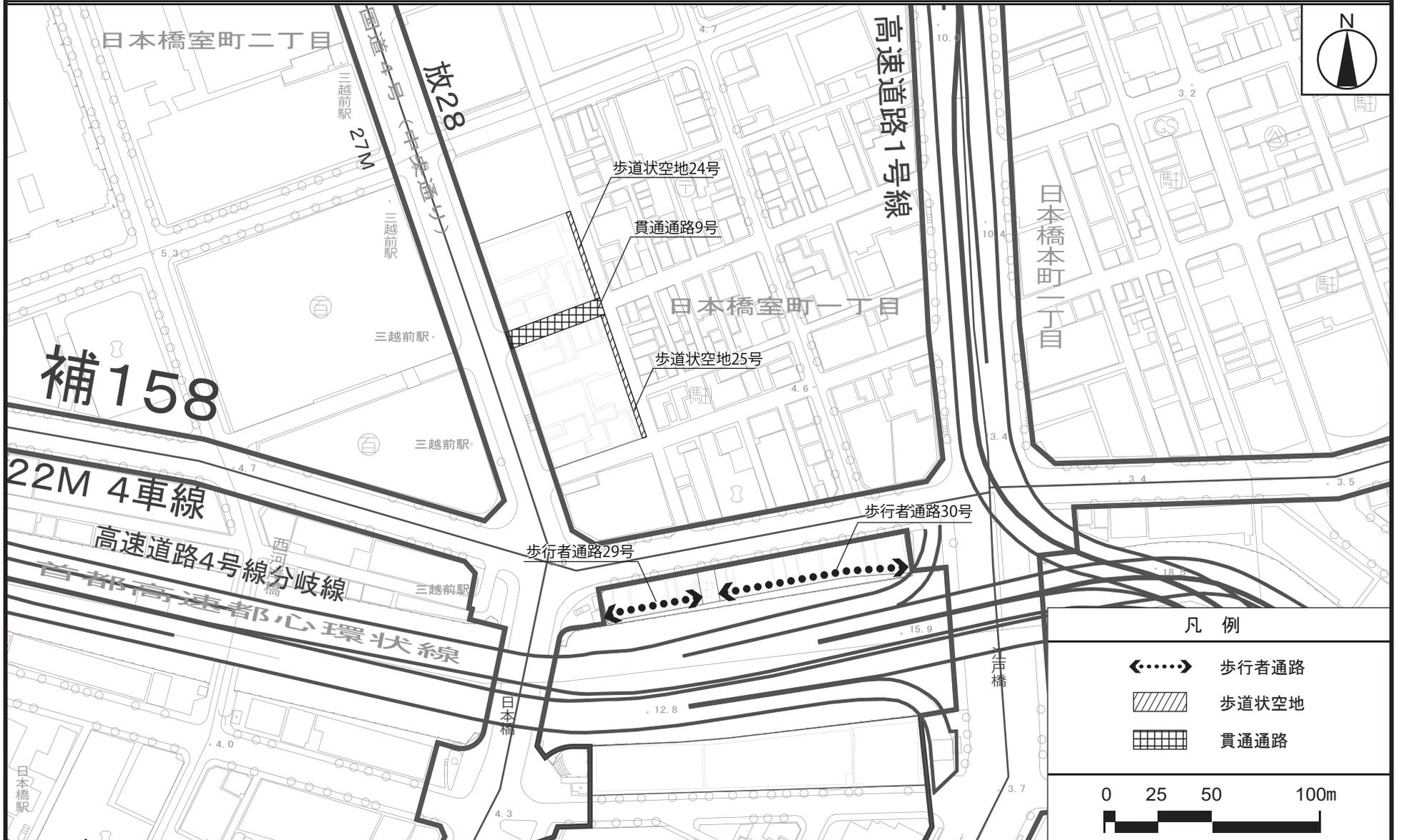
- 建築物等の建築
又は建設の限界
-  建築可能区域



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

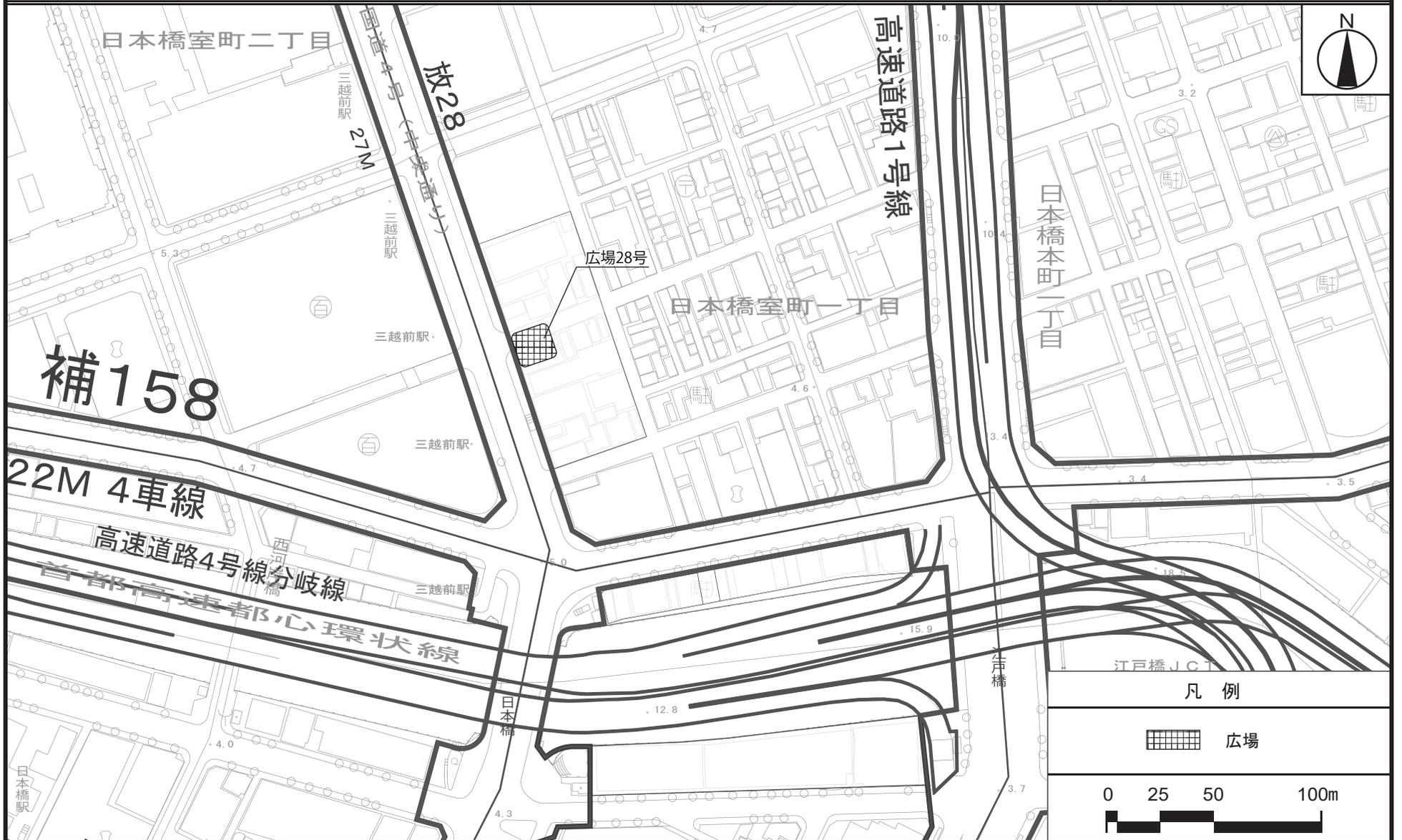
(承認番号) 30都市基街都235号、平成30年12月28日
(承認番号) 30都市基交都28号、平成30年12月25日

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)



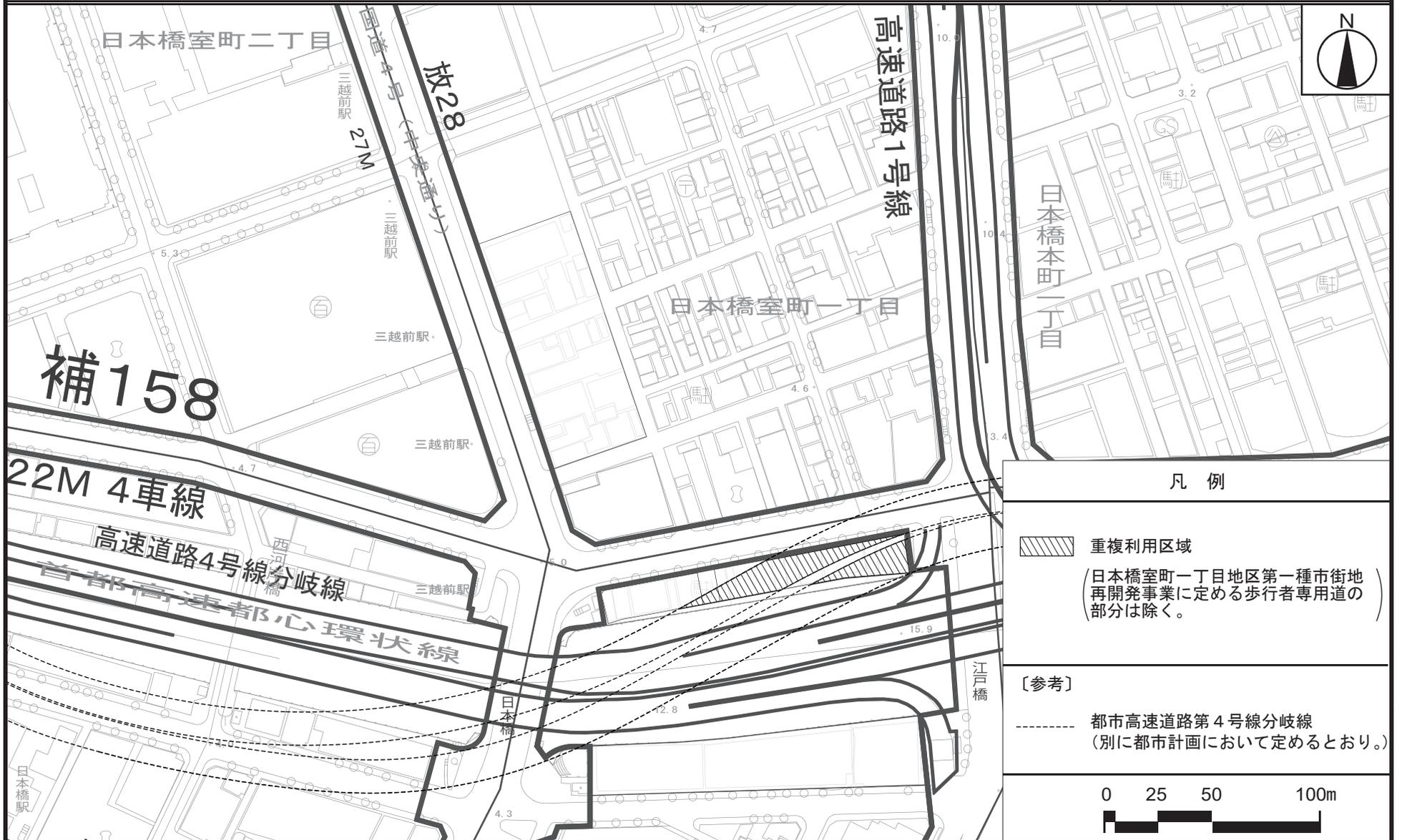
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号
 (承認番号) 30都市基街都237号、平成30年12月28日
 (承認番号) 30都市基交都30号、平成30年12月25日

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

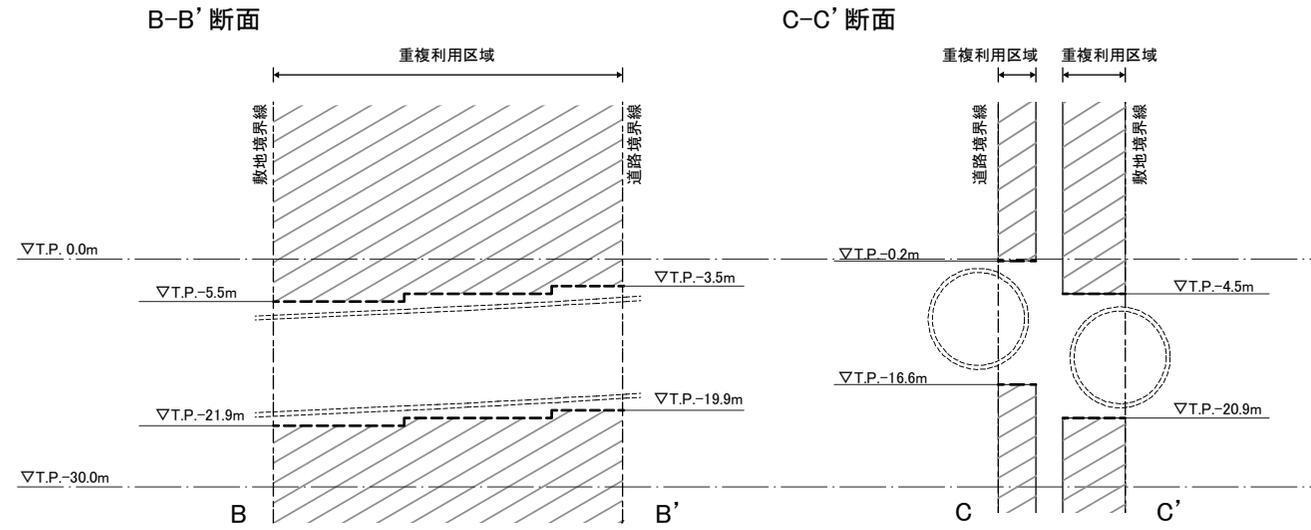
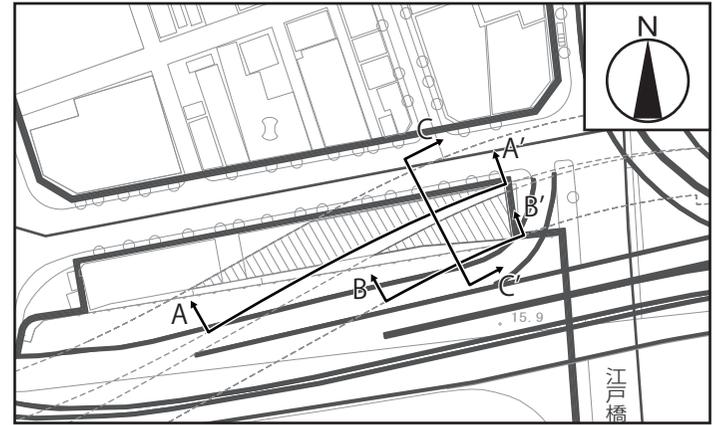
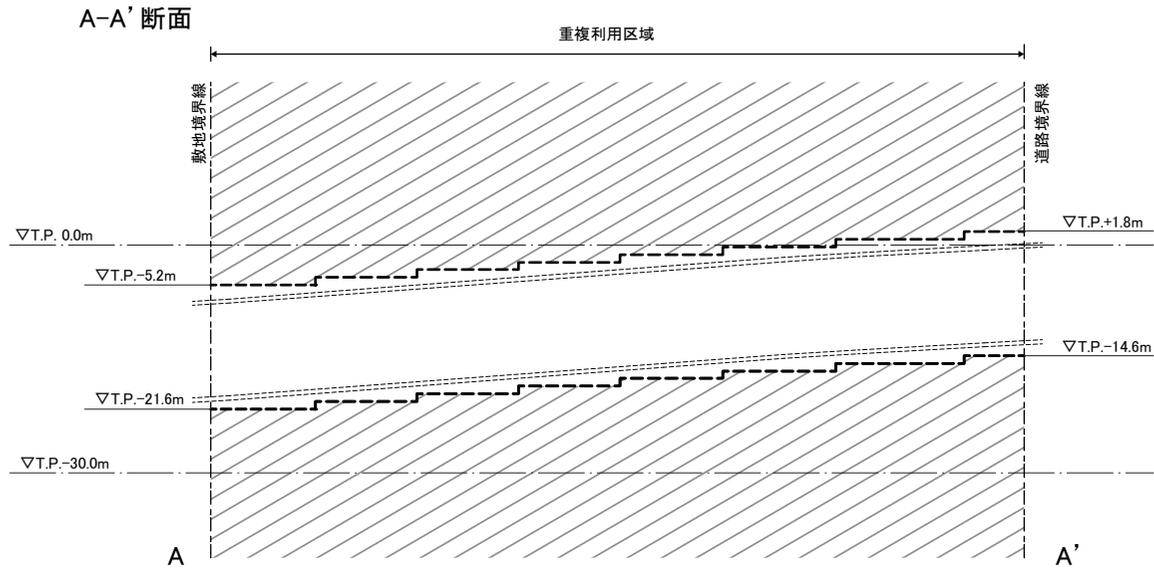
東京都市計画地区計画 計画図 17
 日本橋・東京駅前地区地区計画



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

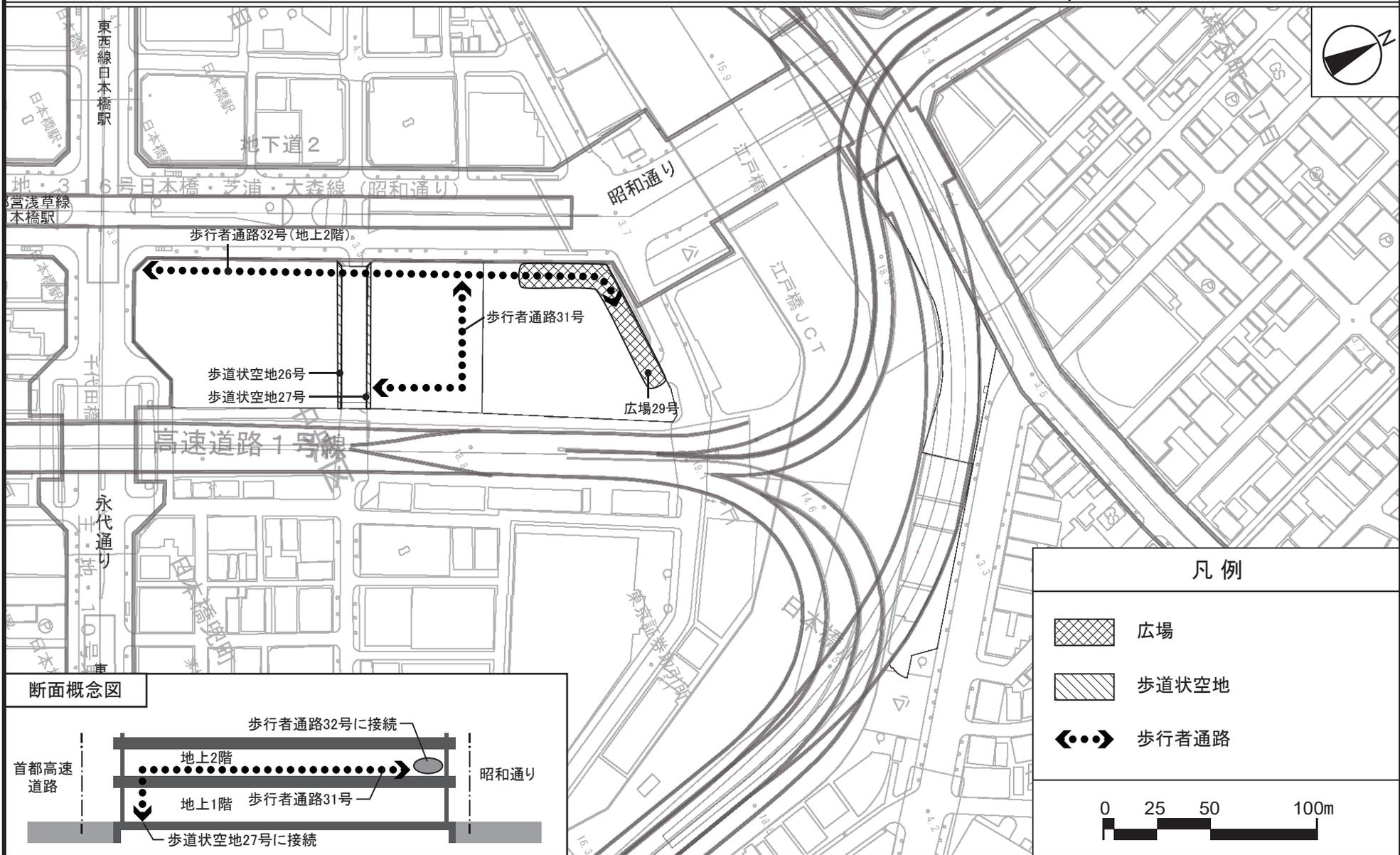
建築可能区域
 (日本橋室町一丁目地区第一種市街地
 再開発事業に定める歩行者専用道の
 部分は除く。)

0 10 20 40m

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

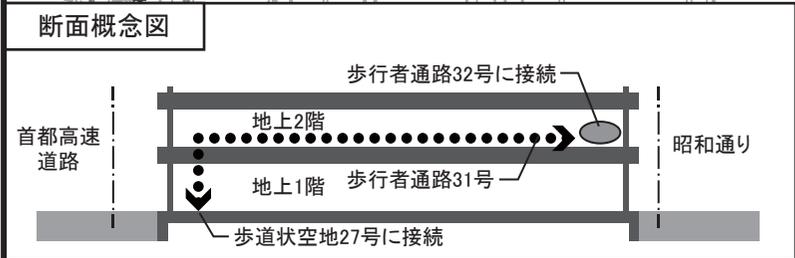
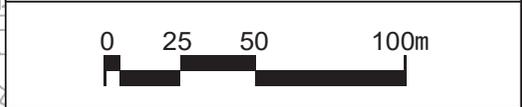
東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 19-1
(地上部)



凡例

	広場
	歩道状空地
	歩行者通路

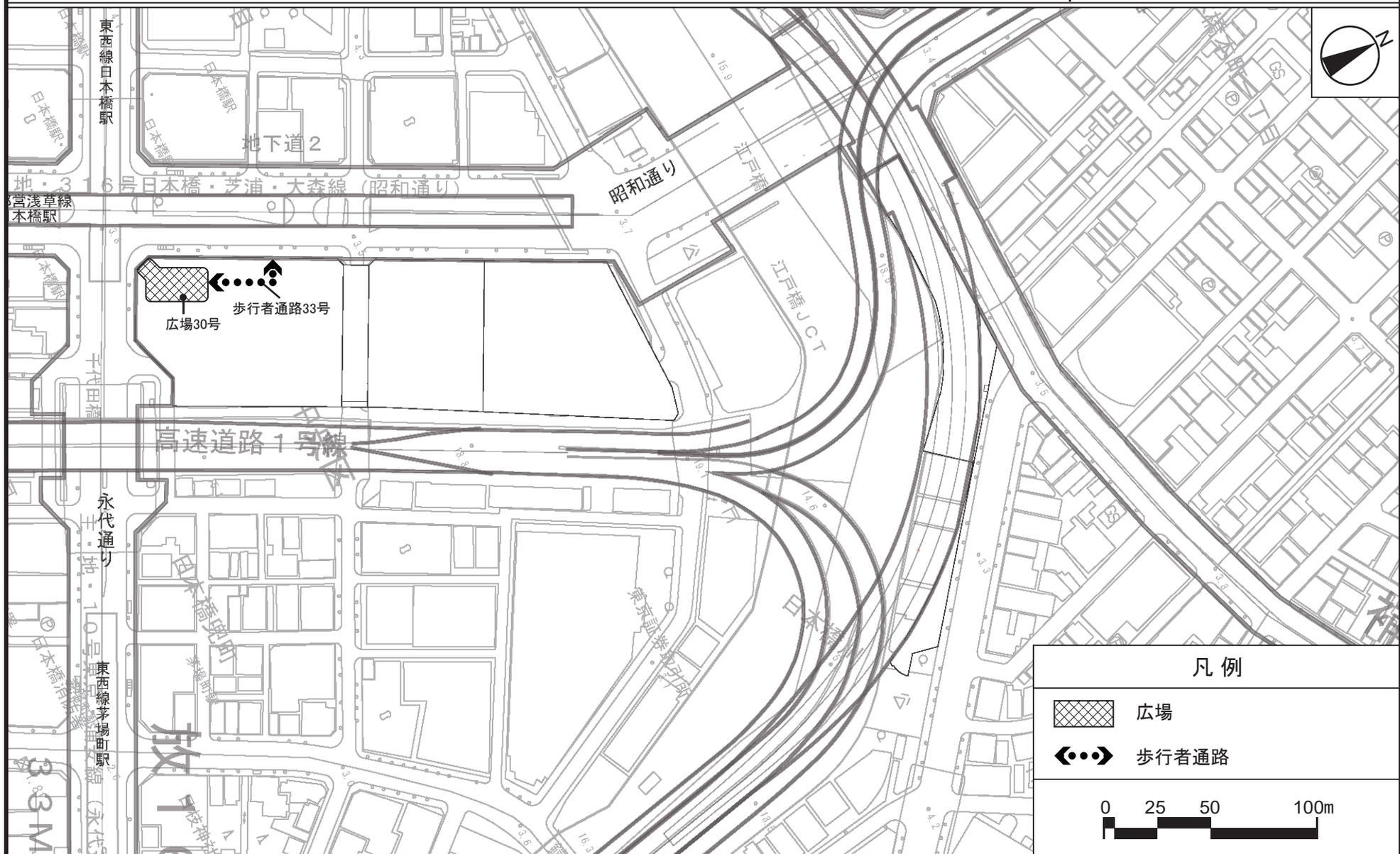


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(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)

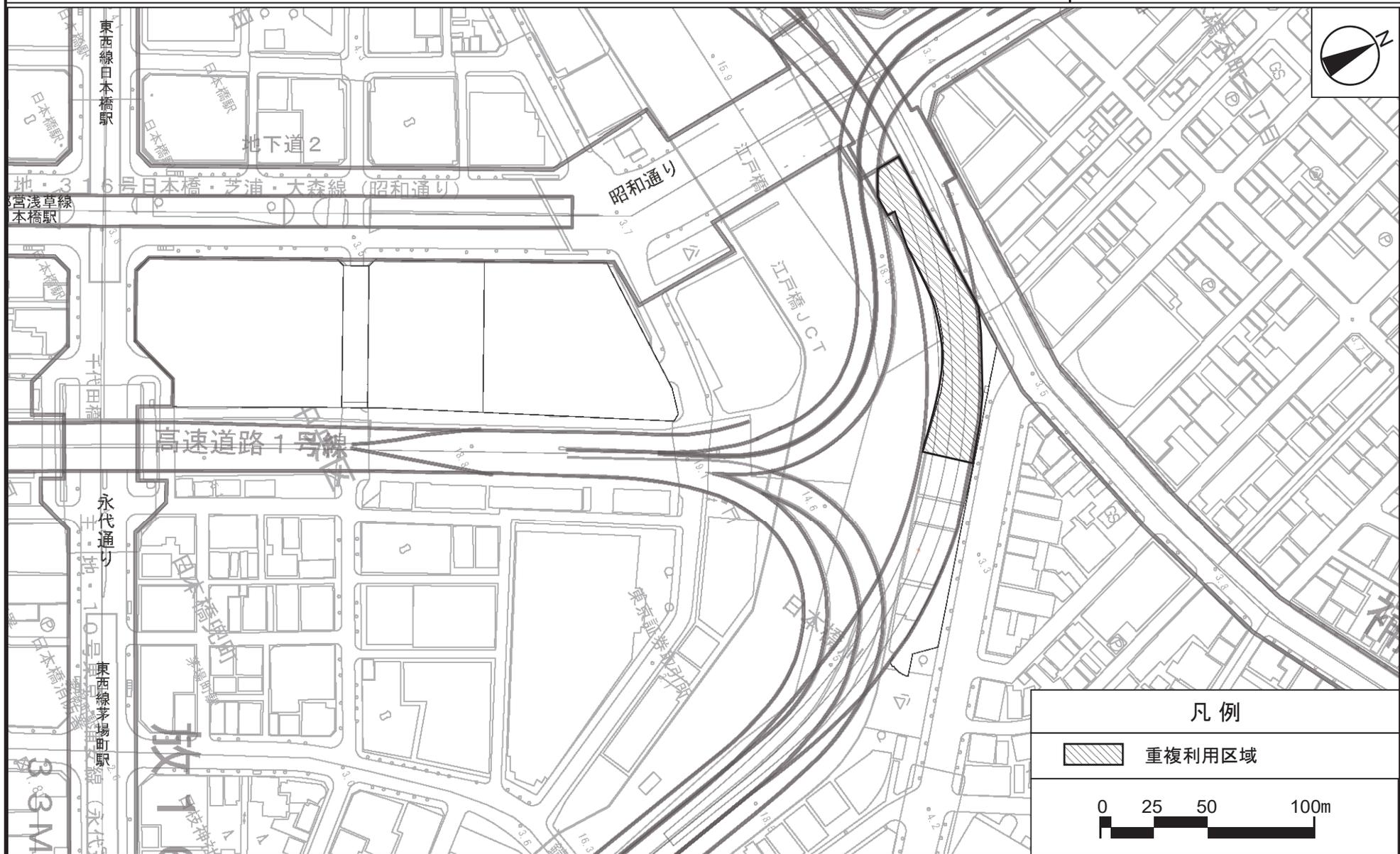


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(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

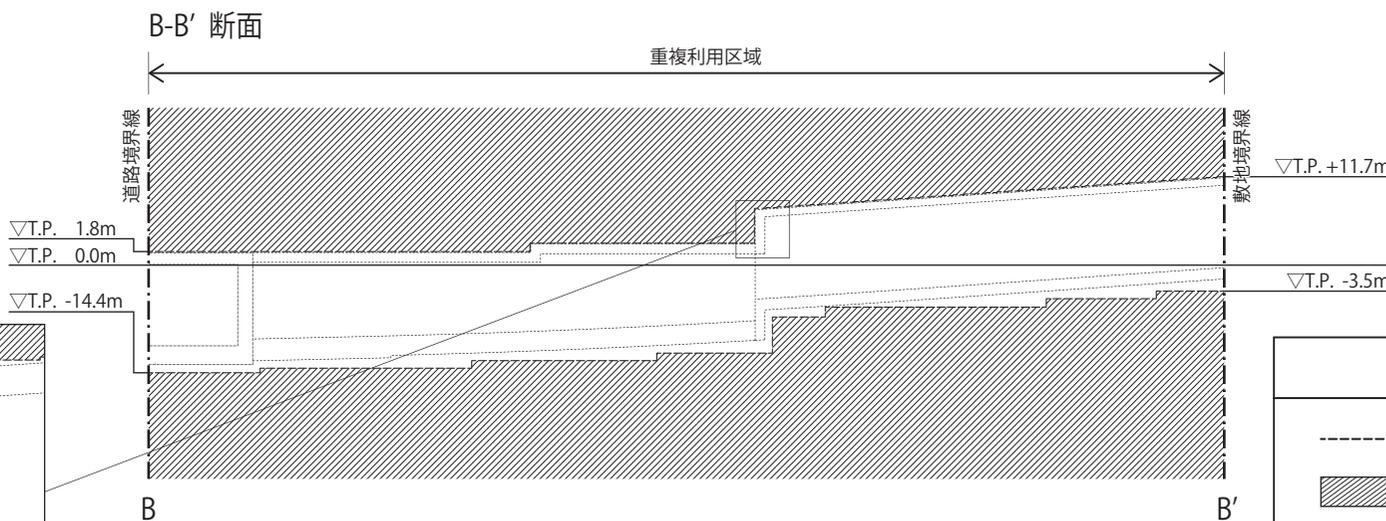
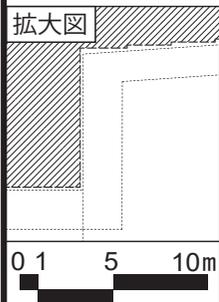
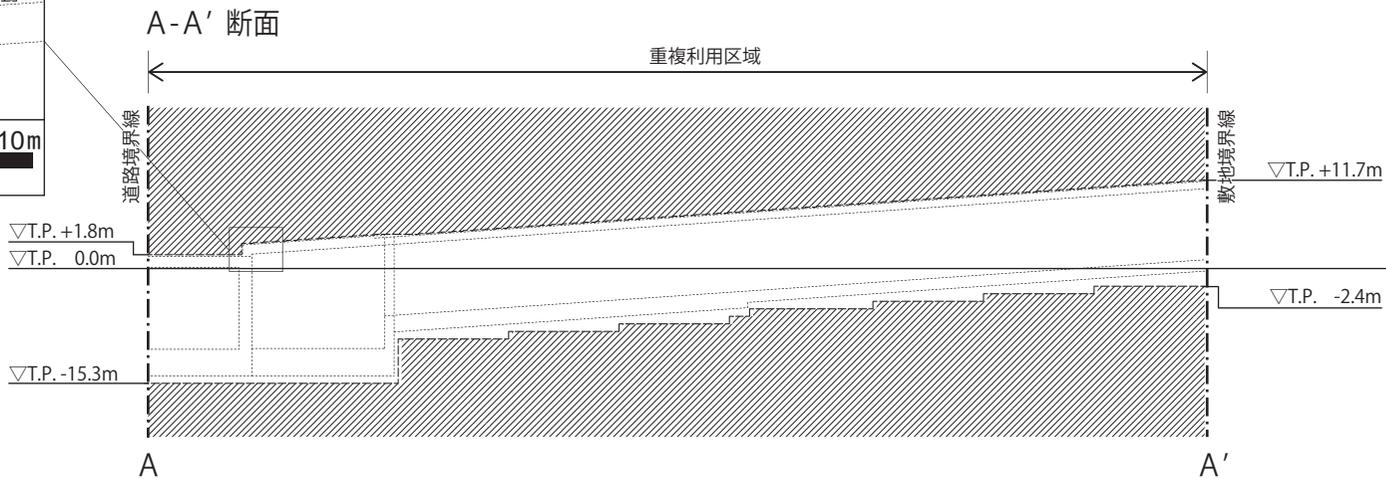
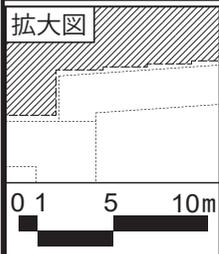


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(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

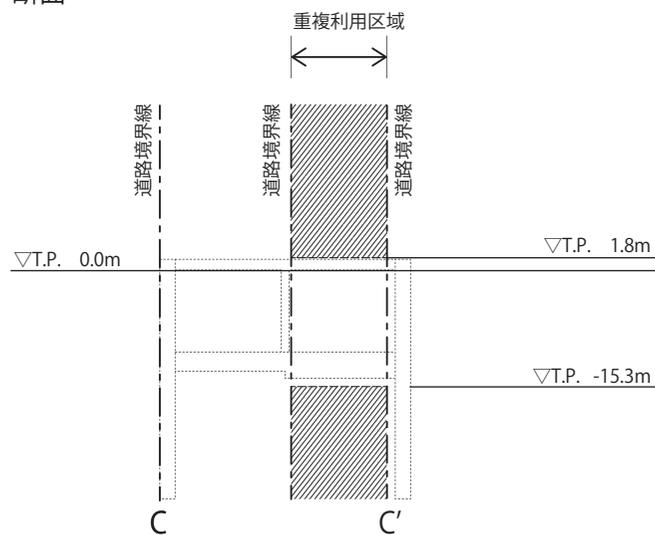
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(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

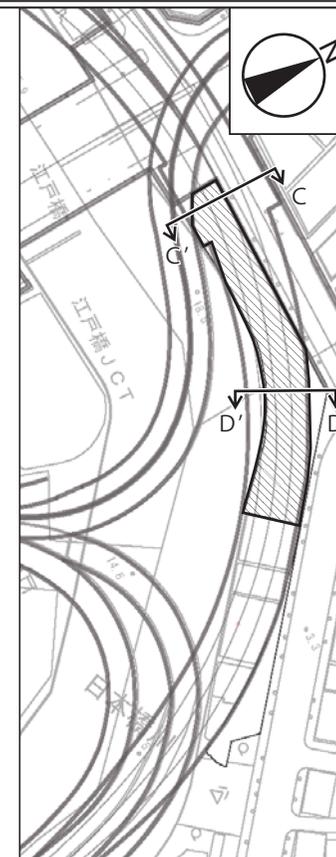
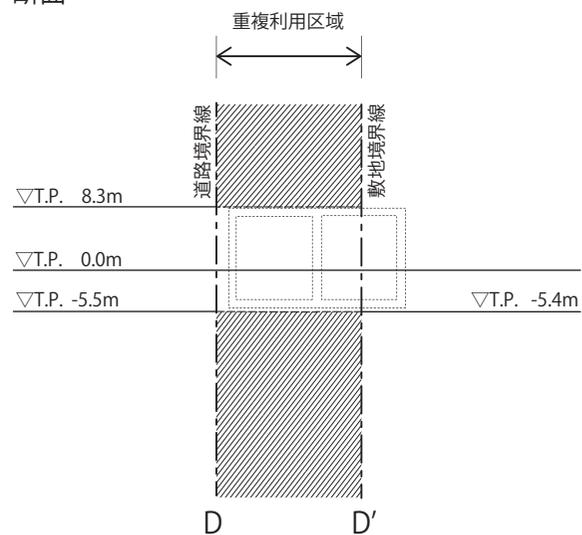
東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

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

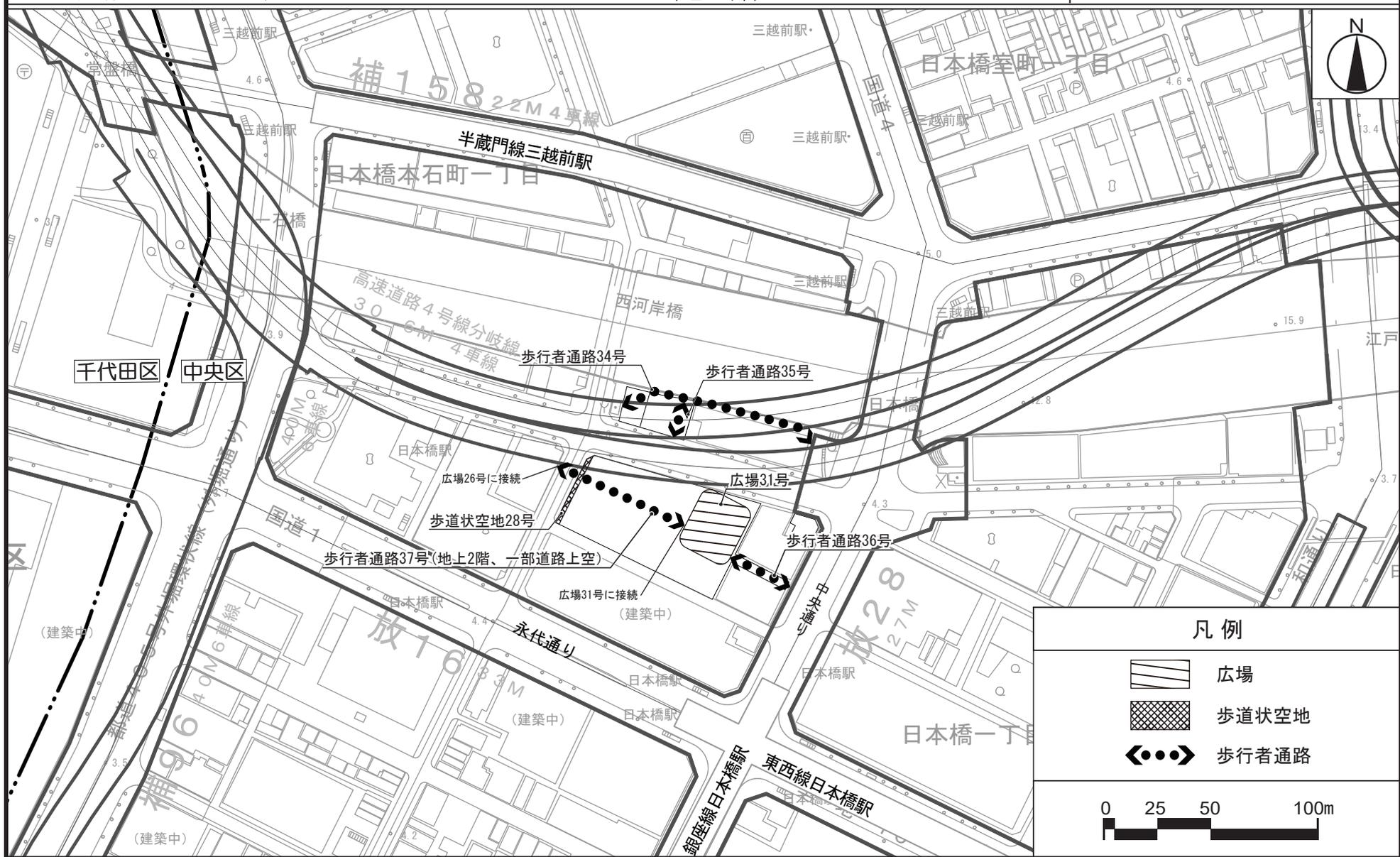


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(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
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 22-1
(地上部)

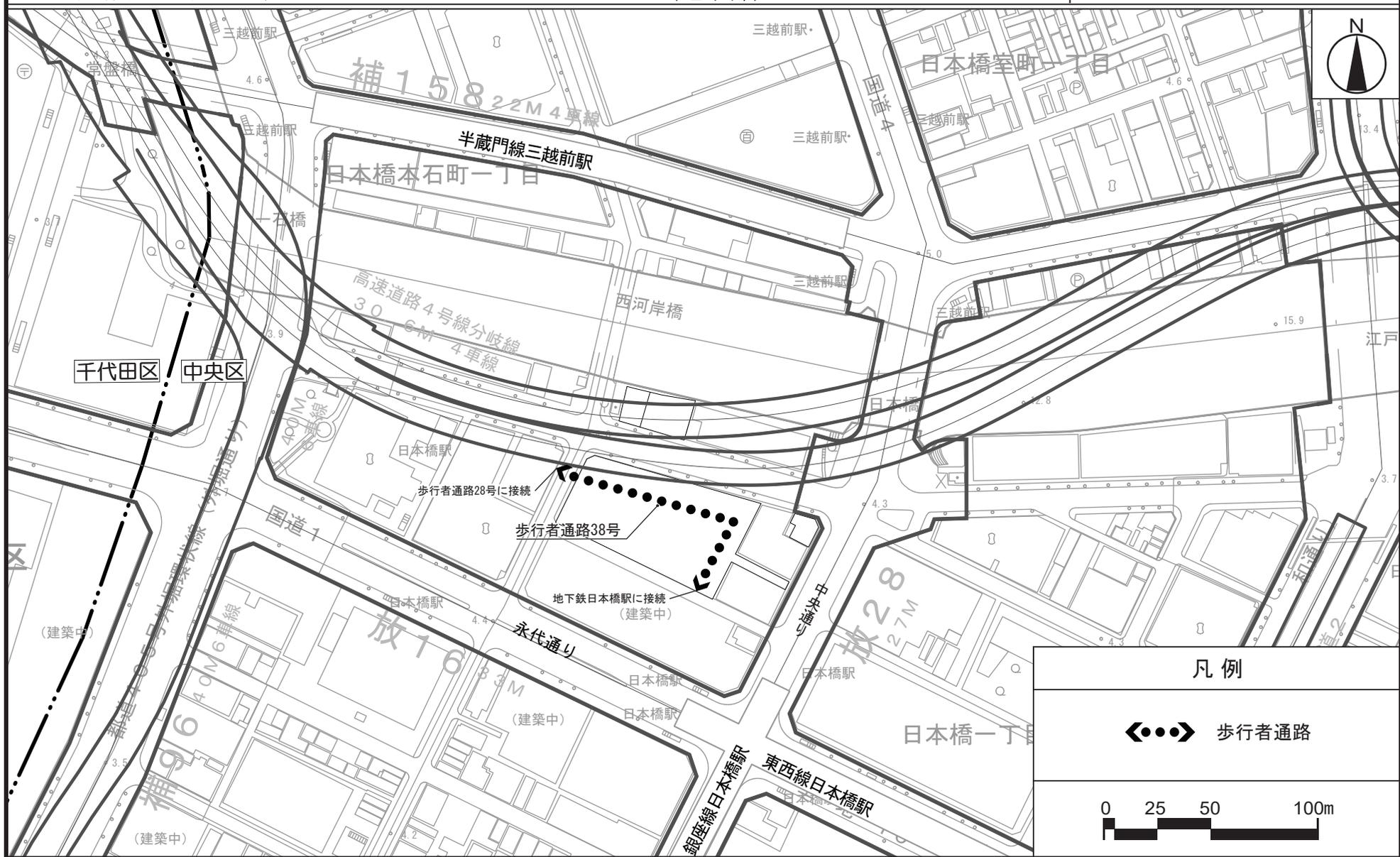


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 2都市基交著第104号・2都市基交測第51号

(承認番号) 3都市基街都第241号、令和3年12月23日
(承認番号) 3都市基交都第57号、令和4年1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 22-2
(地下部)

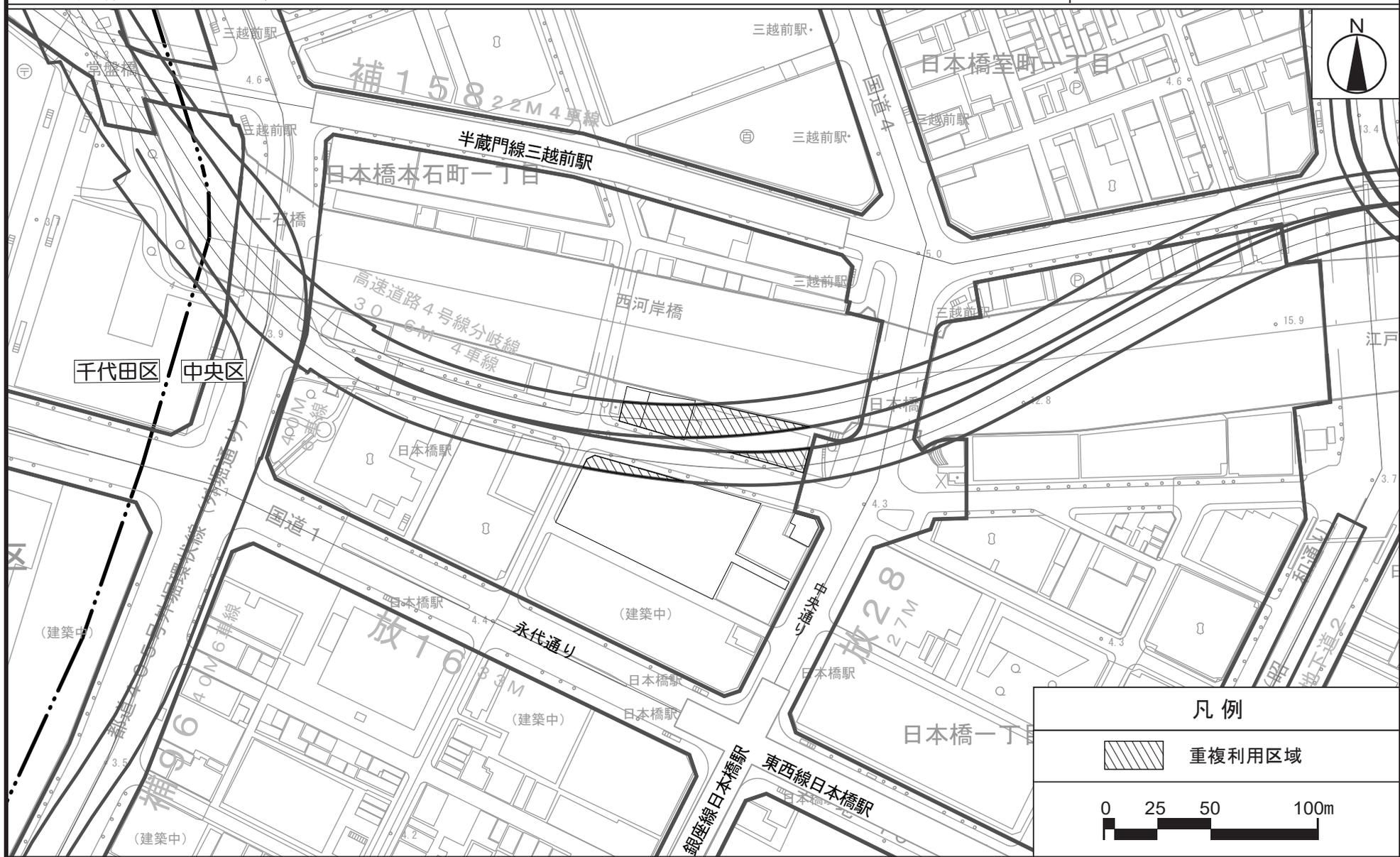


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 2都市基交著第104号・2都市基交測第51号

(承認番号) 3都市基街都第241号、令和3年12月23日
(承認番号) 3都市基交都第57号、令和4年1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 2 3



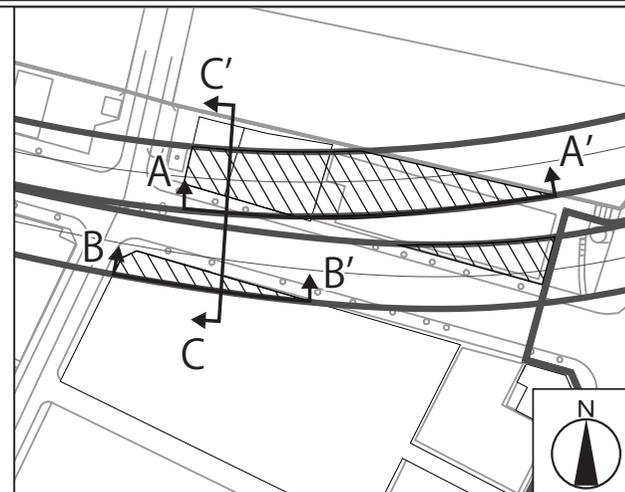
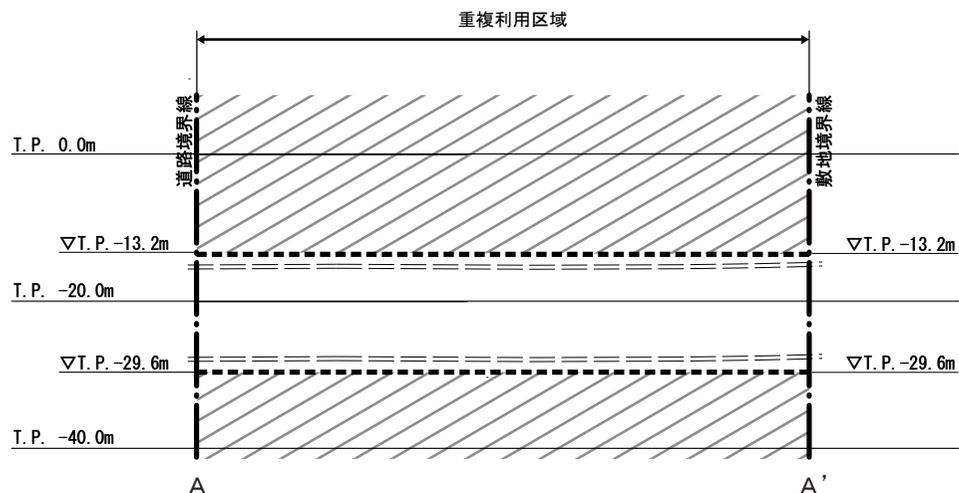
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 2都市基交著第104号・2都市基交測第51号

(承認番号) 3都市基街都第241号、令和3年12月23日
(承認番号) 3都市基交都第57号、令和4年1月20日

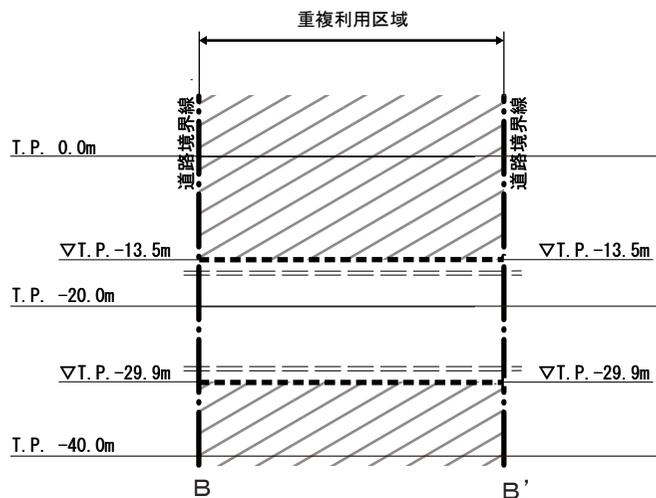
東京都市計画地区計画 日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 24-1

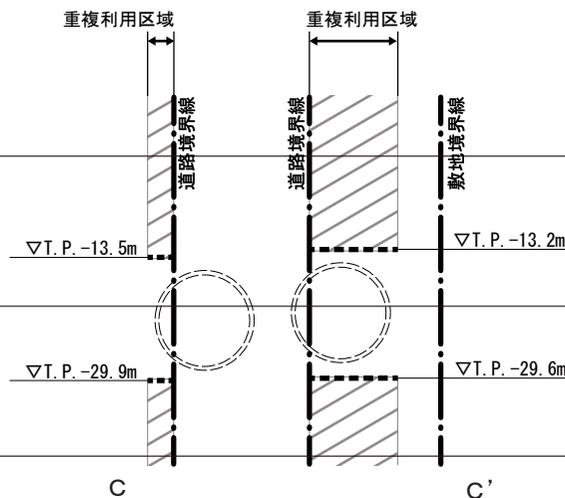
A-A' 断面



B-B' 断面



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



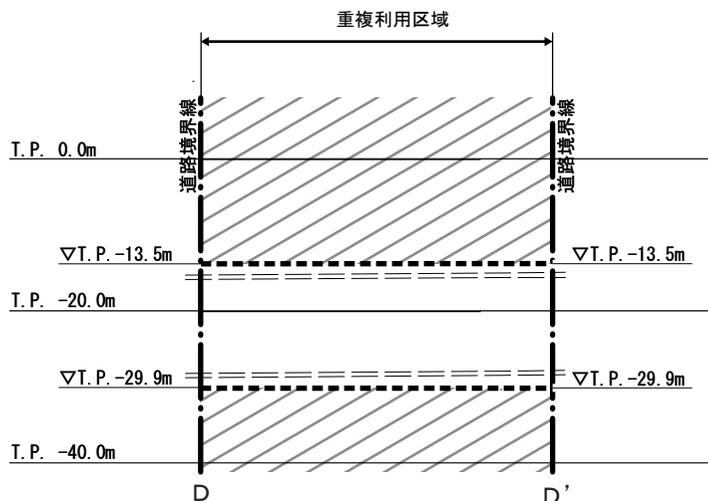
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 2都市基交著第104号・2都市基交測第51号

(承認番号) 3都市基街都第241号、令和3年12月23日
(承認番号) 3都市基交都第57号、令和4年1月20日

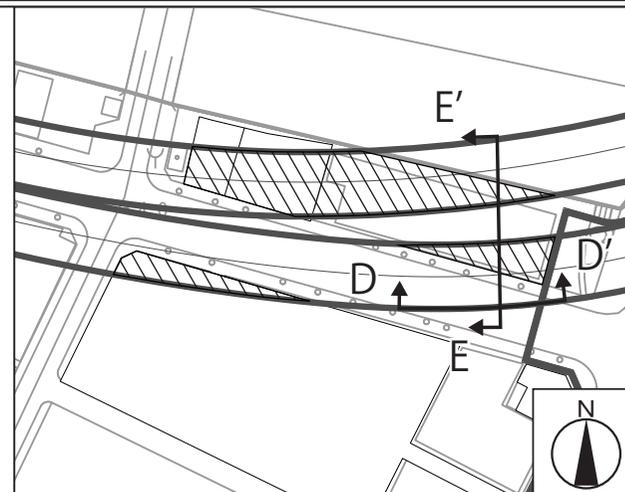
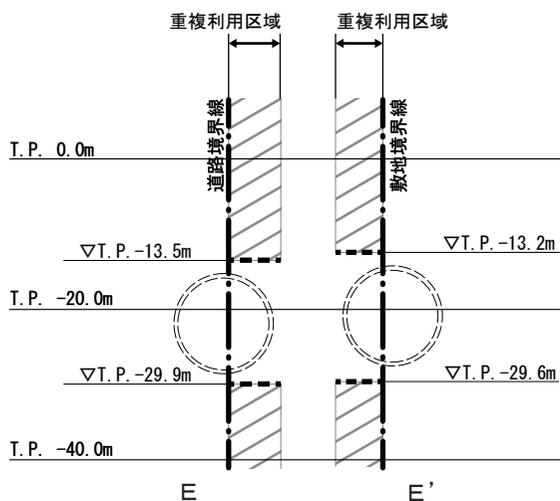
東京都市計画地区計画 日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 24-2

D-D' 断面



E-E' 断面



凡例

- 建築物等の建築
又は建設の限界
- 建築可能区域

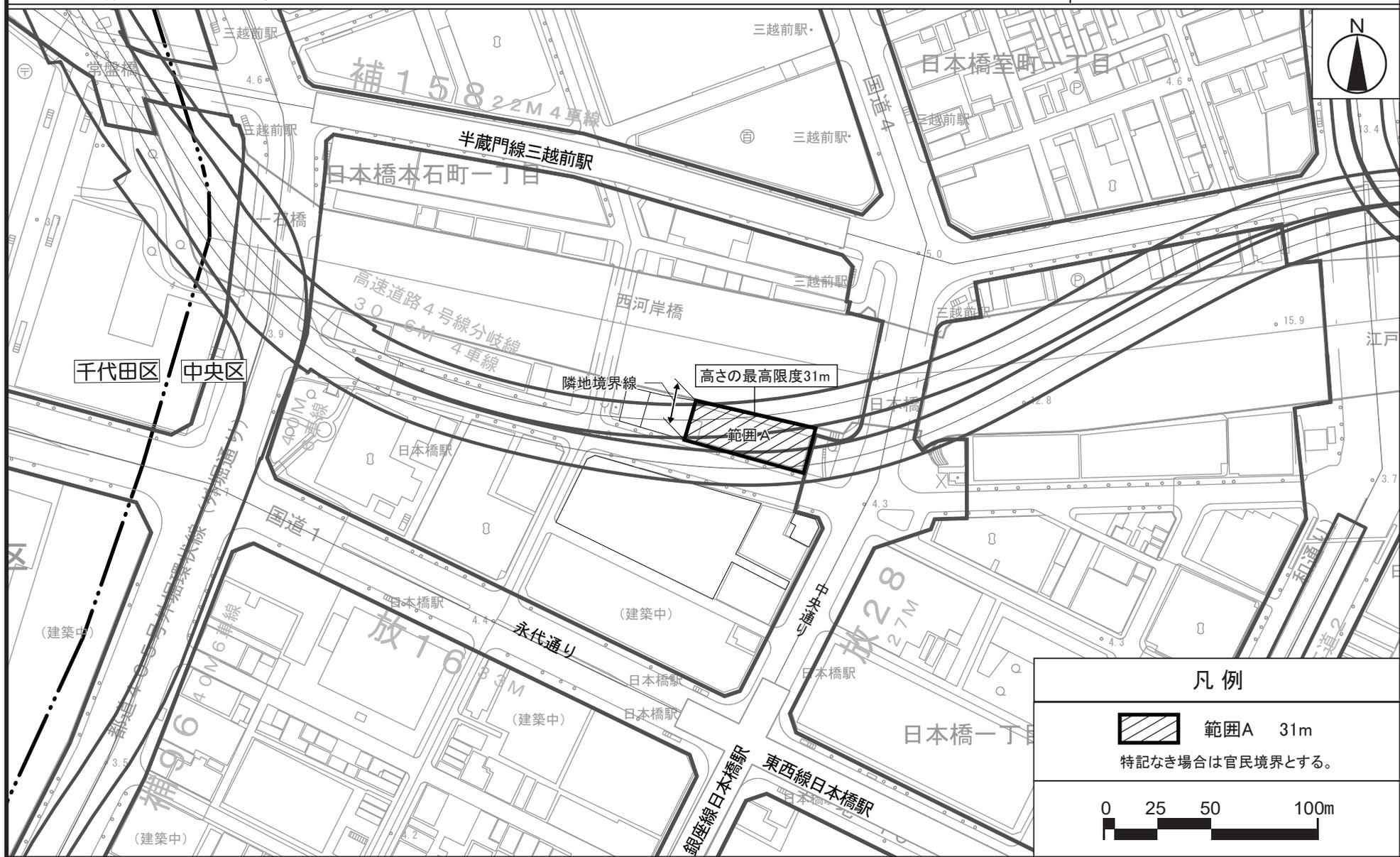


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 2都市基交著第104号・2都市基交測第51号

(承認番号) 3都市基街都第241号、令和3年12月23日
(承認番号) 3都市基交都第57号、令和4年1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 25



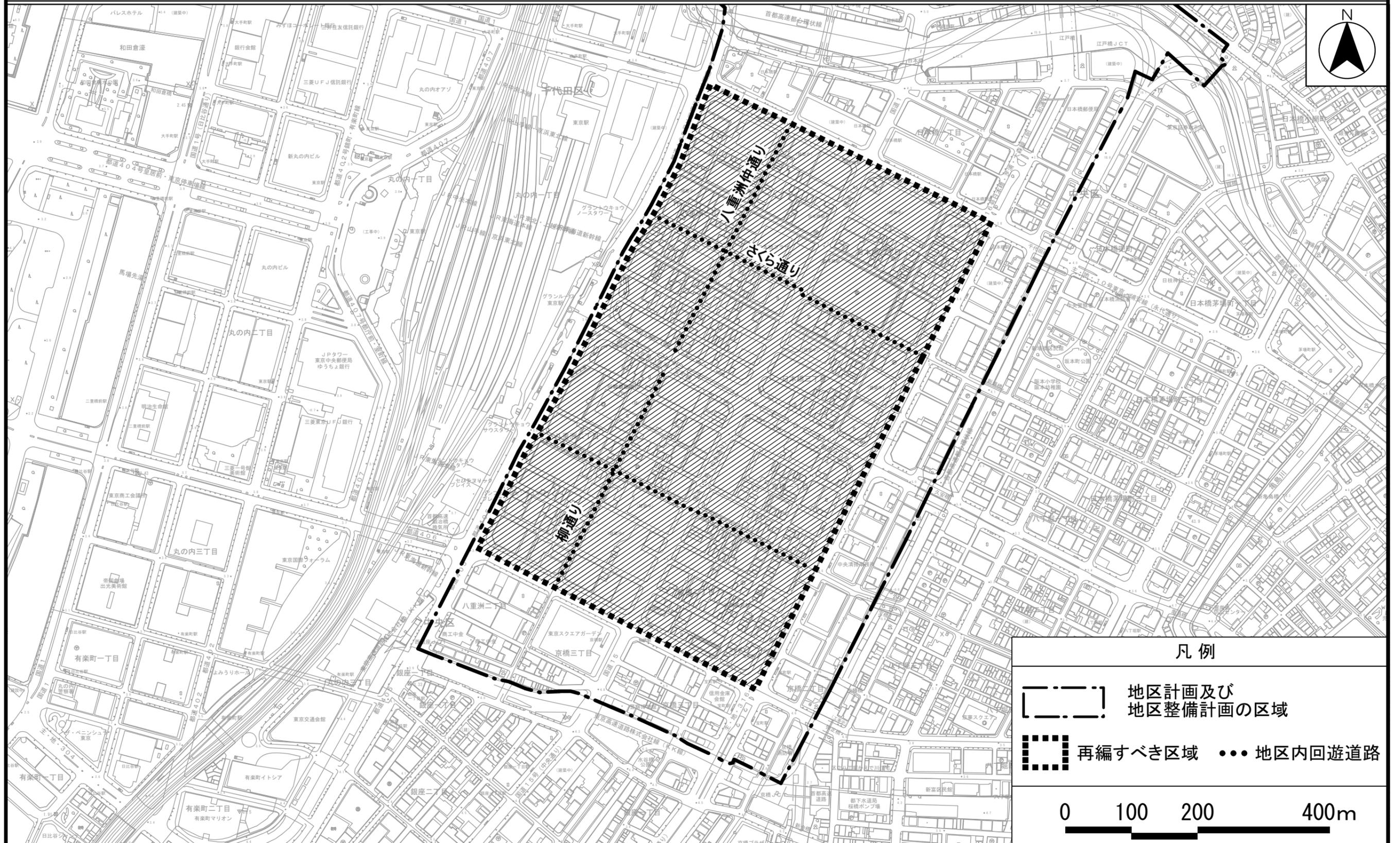
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 2都市基交著第104号・2都市基交測第51号

(承認番号) 3都市基街都第241号、令和3年12月23日
(承認番号) 3都市基交都第57号、令和4年1月20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) 2都市基交著第104号・2都市基交測第51号

(承認番号) 3都市基街都第241号、令和3年12月23日
 (承認番号) 3都市基交都第57号、令和4年1月20日

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定

都市計画日本橋一丁目1・2番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1・2番地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約0.8ha				
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28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13号線	幅員5.5m～13.5m〔11m～27m〕、延長約50m		既設（一部再整備）
	特別区道中日第272号線		幅員18m〔18m〕、延長約110m		既設（再整備）	
	特別区道中日第277号線		幅員3m〔6m〕、延長約80m		既設（再整備）	
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3号線	別に都市計画において定めるとおり		建築敷地と重複する区域において立体的な範囲を設定	
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	約3,300㎡	約85,300㎡〔約67,200㎡〕	店舗、事務所、集会場、駐車場等	高層部 145m 低層部 31m	<ul style="list-style-type: none"> 高さの基準点はA街区T.P.+4.2m、B街区T.P.+3.7m、C街区及びD街区T.P.+4.4mとする。 立体道路制度を活用し建築物等の整備を行う。
	B	約110㎡	約710㎡〔約710㎡〕	店舗、事務所等	31m	
	C	約340㎡	約1,490㎡〔約1,490㎡〕	店舗、事務所等	20m	
	D	約40㎡	約40㎡〔約40㎡〕	店舗等	20m	

建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画
	A	約 3,590 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・地上部は、東西方向の歩行者通路や特別区道中日第13号線沿いの歩道状空地の整備等により、地域の回遊性の向上を図る。 ・地下部は、地下鉄駅等と接続する歩行者通路を設け、日本橋川沿い周辺の地上に至る歩行者ネットワークを整備する。 ・日本橋川交流拠点の形成に向けて、日本橋川沿いに親水性の高い歩行者空間等を整備する。
	B	約 130 m ²	
	C	約 380 m ²	
	D	約 180 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。」

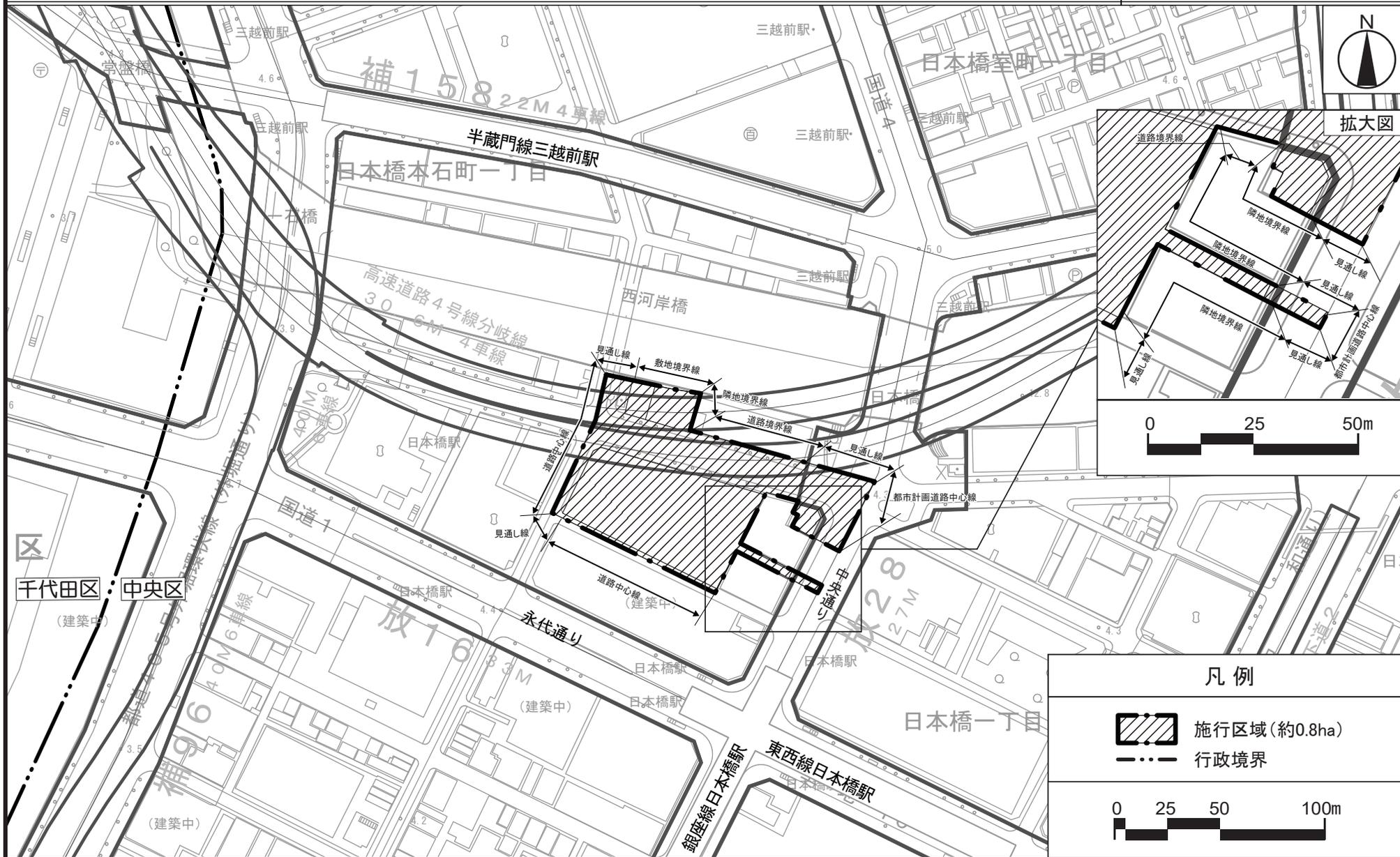
理 由 : 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るとともに、首都高速道路の地下化の実現に向けた協力を行い、あわせて、日本橋地域の魅力である歴史・文化を国内外に発信する文化交流施設の整備や高規格な業務・商業機能等の一体整備による複合機能集積地の形成、日本橋川沿いの連続的な水辺空間や歩行者基盤の整備等を通じて国際競争力の強化を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業

(施行区域図)

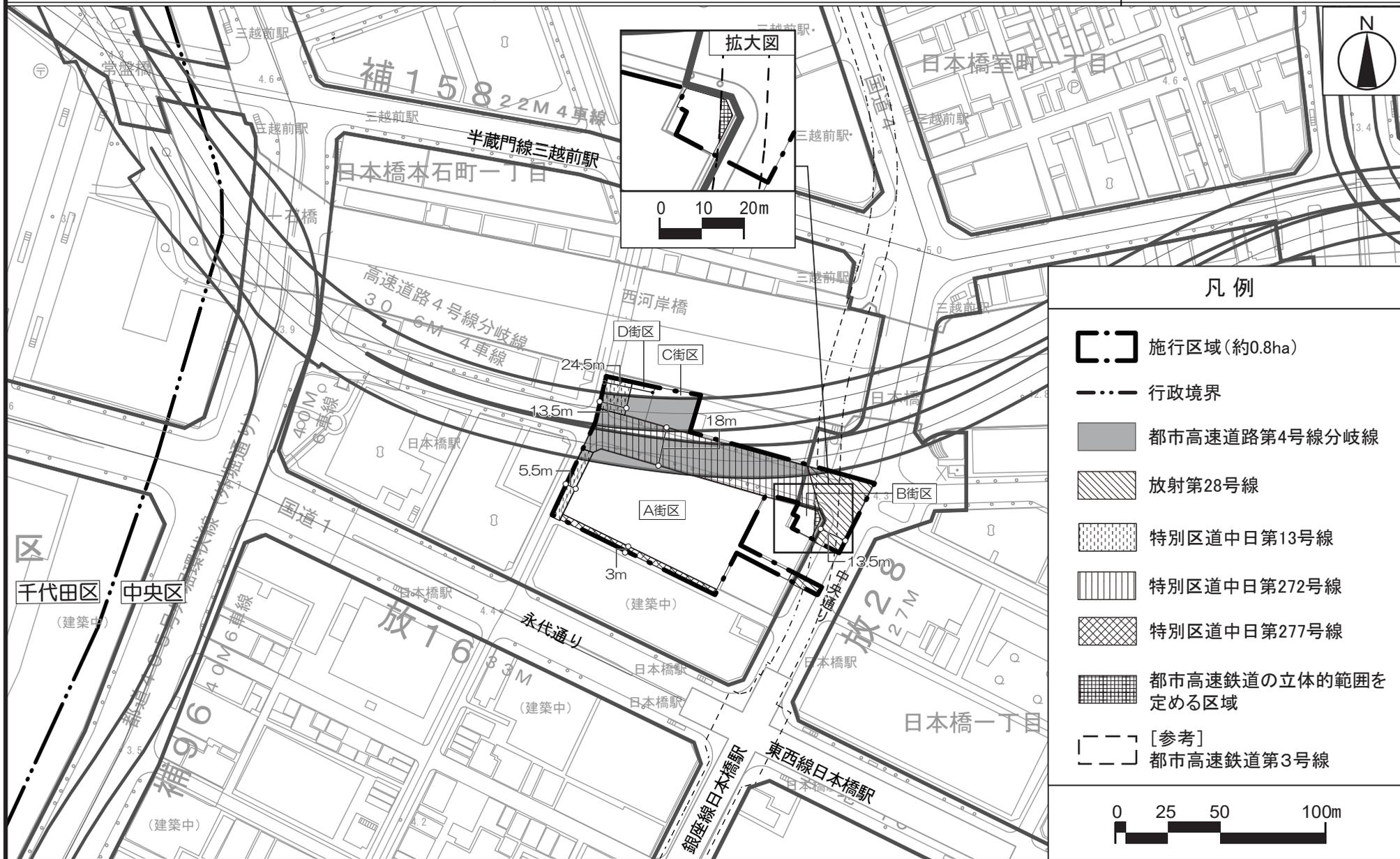
日本橋一丁目1・2番地区第一種市街地再開発事業

計画図1



東京都市計画第一種市街地再開発事業（公共施設の配置及び街区の配置図）

日本橋一丁目1・2番地区第一種市街地再開発事業 計画図2



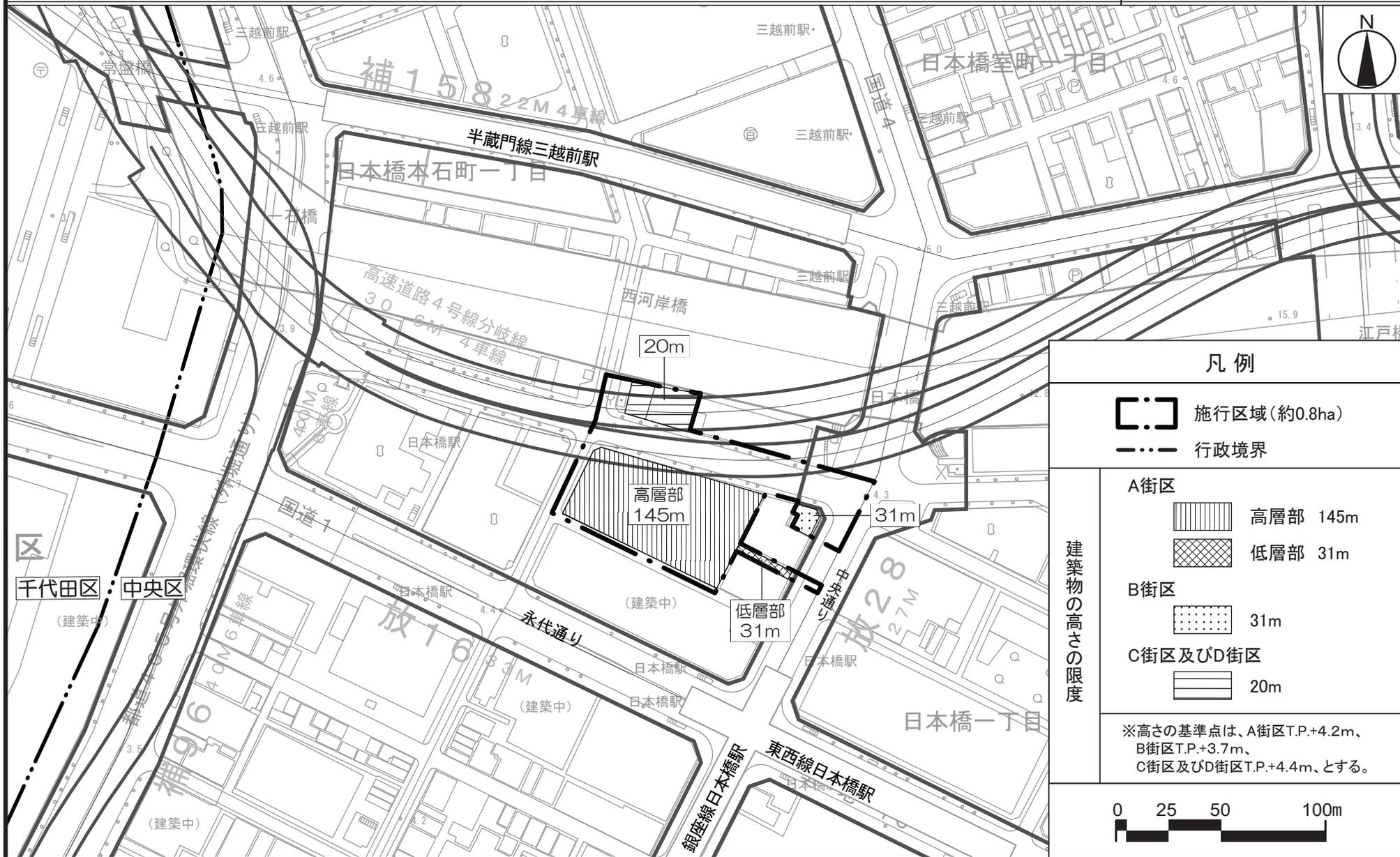
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 2都市基交著第104号・2都市基交測第51号

(承認番号) 3都市基街都90号、令和3年6月15日
 (承認番号) 3都市基交都22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1・2番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) 2都市基交著第104号・2都市基交測第51号

(承認番号) 3都市基街都90号、令和3年6月15日
 (承認番号) 3都市基交都22号、令和3年6月17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 (新宿駅西南口地区)	約 1.9ha	—	154/10	40/10	8/10 (注2)	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) 鉄道敷の保安 及び管理上、必 要な擁壁、塀そ の他これらに類	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、南街区にあ っては400 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、北街区 にあっては6,700 m ² 、南街区にあ っては7,000 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 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、北街区にあ っては700 m ² 、 南街区にあ っては800 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 大型受水槽室の 用に供する部分そ の他これに類する
	北街区 約 1.1ha		125/10 (注1) ただし、9/10 以 上を居住・滞在施 設、都市の魅力創 造に資する施設及 びこれらに付随す る施設の用途とす る。				高層部A：115m 高層部B：95m 低層部A：65m ※高さの基準点 は T.P.+41.0m とする。		
	南街区 約 0.8ha		200/10 (注1) ただし、27/10 以 上を居住・滞在施 設、都市の魅力創 造に資する施設及 びこれらに付随す る施設の用途とす る。				高層部C：230m 高層部D：170m 低層部B：80m ※高さの基準点 は T.P.+41.0m とする。		

							<p>するもの (4) 2号壁面にあっては隣地境界線に沿って設ける簡易な柵</p>	<p>ものは、北街区にあっては1,200㎡、南街区にあっては900㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1)</p> <p>5 発電室の用に供する部分その他これに類するものは、北街区にあっては900㎡、南街区にあっては600㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1)</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の用に供する部分は、北街区にあっては800㎡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 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、南街区にあっては200㎡を上限として、容</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

									積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 8 建築基準法第 53 条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあつては、2/10 を加えた数値とする。ただし、建蔽率の算定にあつては敷地外のデッキは建築面積から除く。(注2) 9 別添図のとおり、道路表層整備、電線類地中化、地下広場整備、歩行者通路整備、地下歩行者通路整備及び都市計画駐車場整備を行う。
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

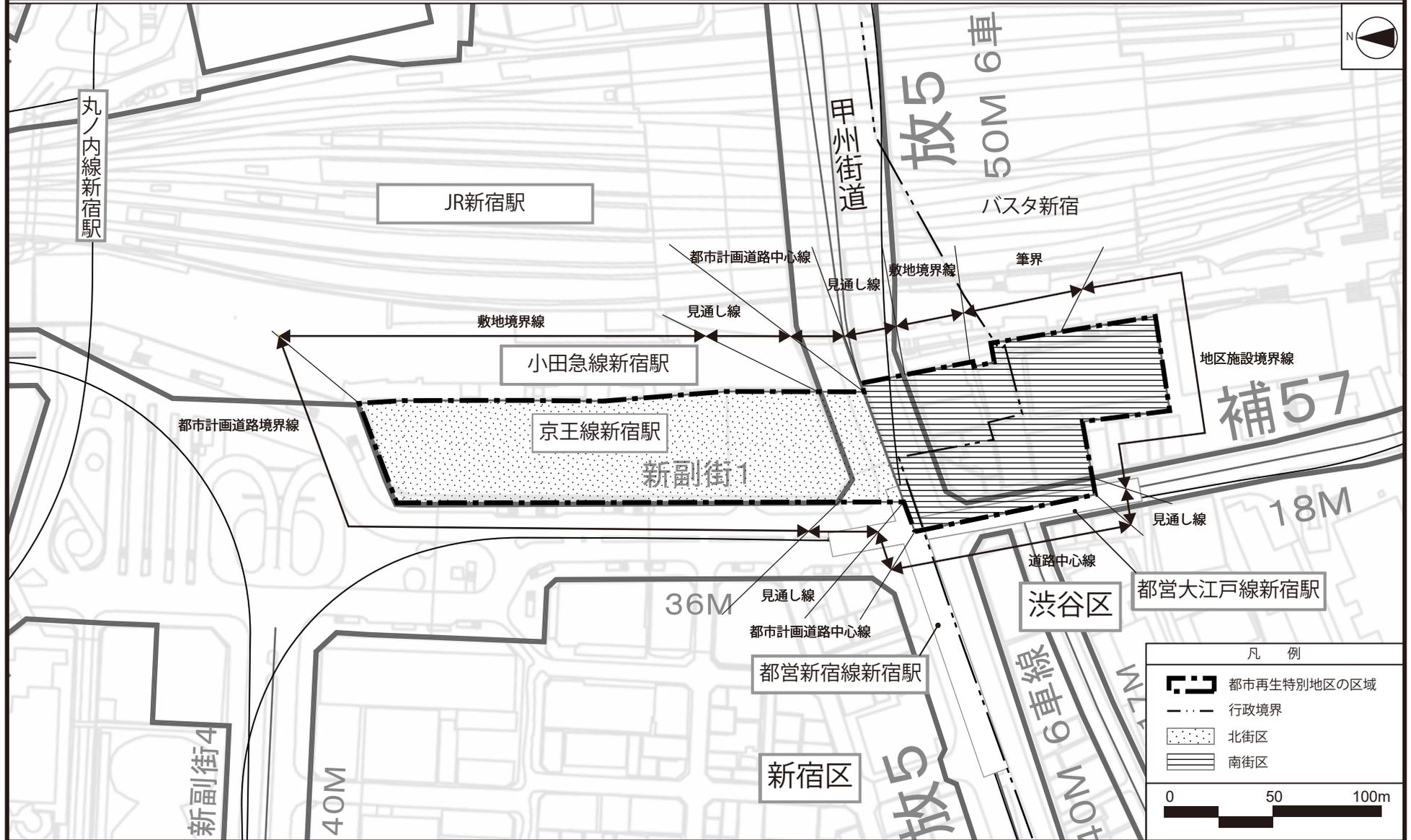
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口 E 東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口 A 地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 1 - 1 地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目 7 地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 2 - 1 地区)	約 1.7 ha	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1-12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
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
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

小計	約 136.1 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(新宿駅西南口地区)※本件	約 1.9 ha	新宿区西新宿一丁目及び渋谷区代々木二丁目各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目1・2番地区)	約 0.8 ha	中央区日本橋一丁目地内
合計	約 138.8 ha	

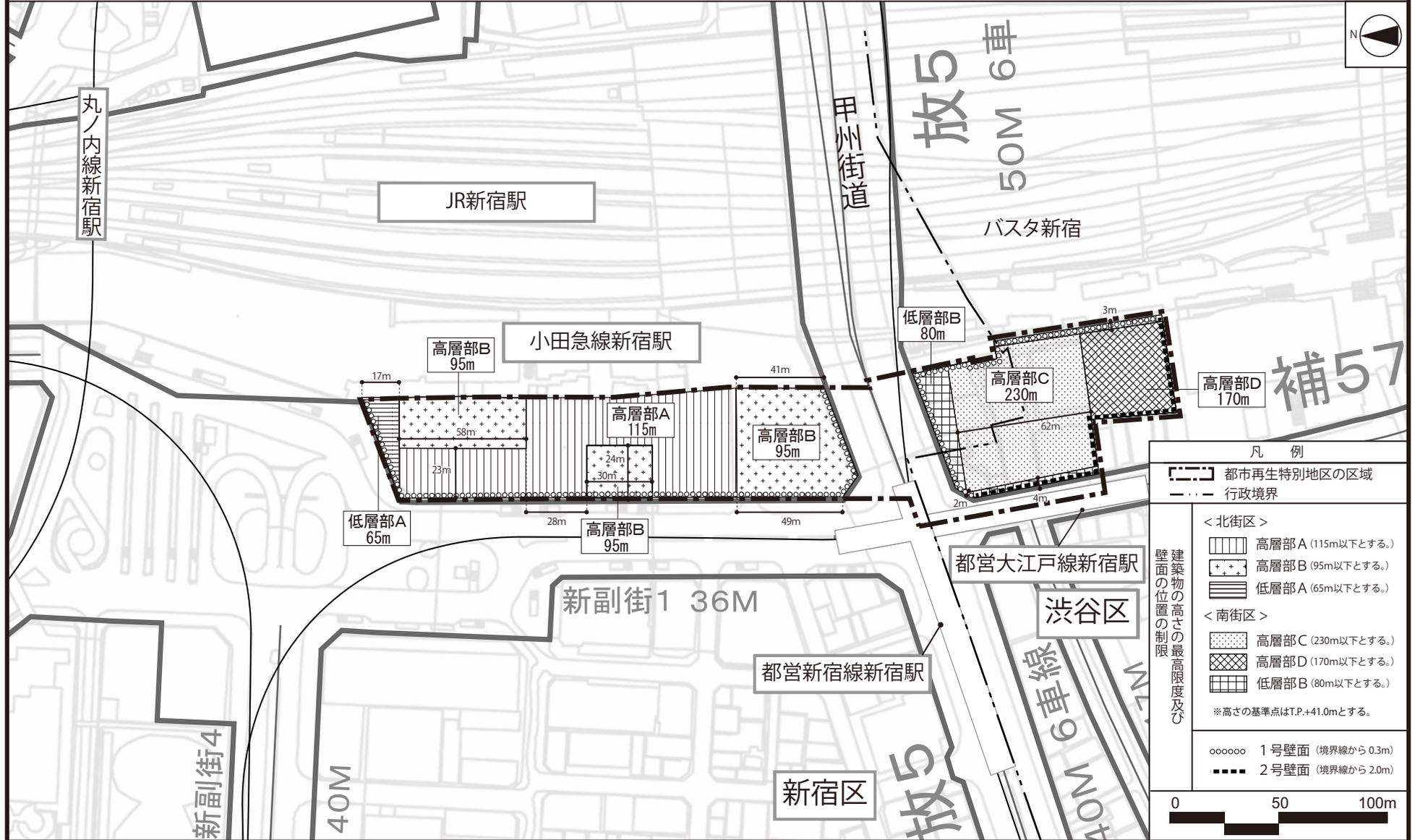
「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区 新宿駅西南口地区 計画図 1



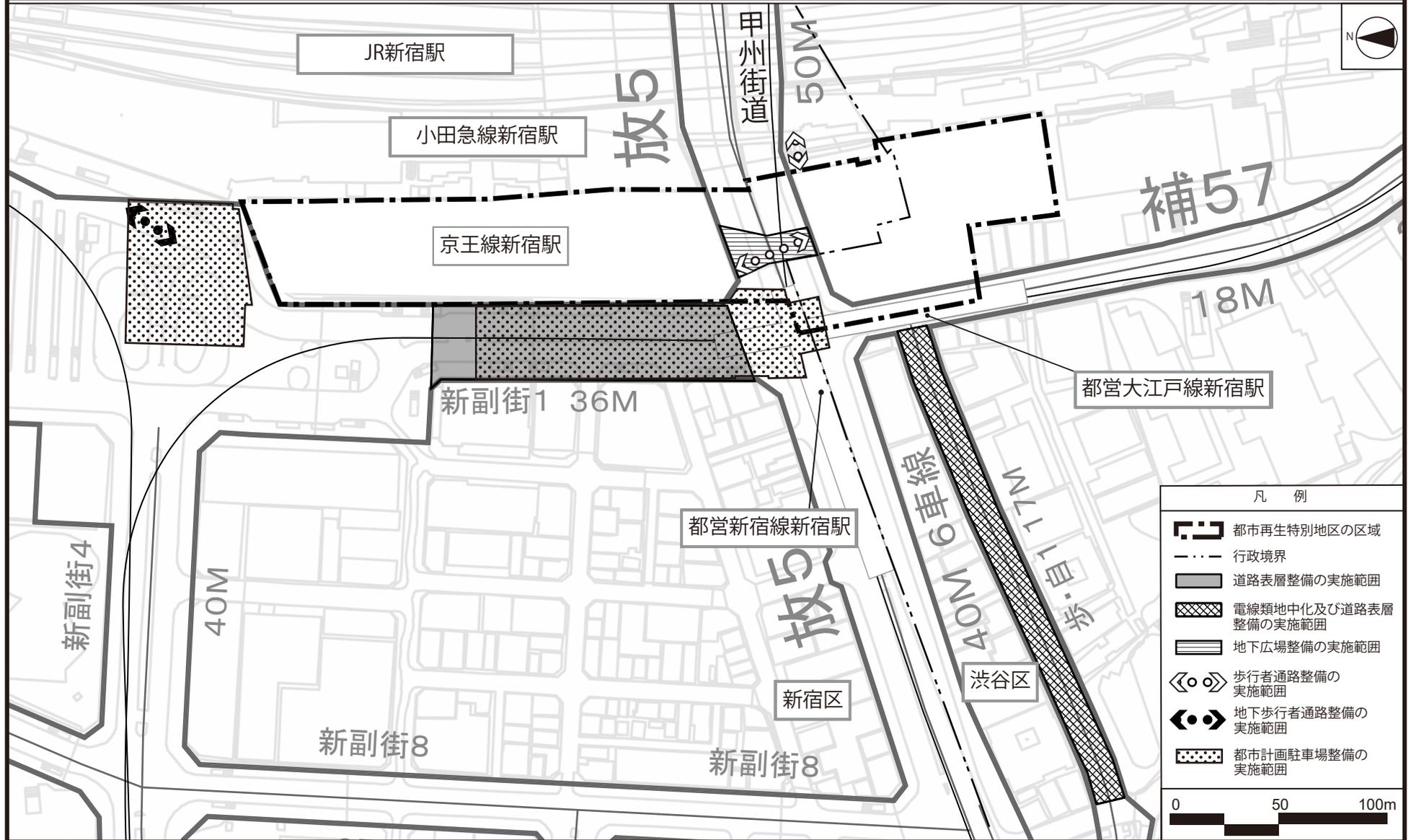
この地図は、国土地理院長の承認（平29関公444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第962号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基街都第274号、令和4年2月24日
 (承認番号) 3都市基交都第67号、令和4年2月28日

東京都市計画都市再生特別地区 新宿駅西南口地区 計画図 2



この地図は、国土地理院長の承認(平29関公444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962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都市基交都第274号、令和4年2月24日
 (承認番号) 3都市基交都第67号、令和4年2月28日

東京都市計画都市再生特別地区 新宿駅西南口地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認（平29関公444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962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274号、令和4年2月24日
 (承認番号) 3都市基交都第67号、令和4年2月28日

東京都市計画地区計画の変更

都市計画新宿駅直近地区地区計画を次のように変更する。

名称	新宿駅直近地区地区計画
位置	新宿区新宿三丁目、西新宿一丁目各地内及び渋谷区代々木二丁目各地内
面積	約11.6ha
地区計画の目標	<p>本地区は、世界一の乗降客数を誇るターミナル駅である新宿駅と東西駅前広場、駅ビル等を含む地区である。</p> <p>新宿駅は、1885年の日本鉄道新宿駅の開業を皮切りに、都心と郊外を結ぶターミナルとして、京王線や小田急線等の駅が次々と開業した。1960年代からは、駅施設の大規模な改良に併せて、当時、時代を先取りした西口駅前の立体広場や駅ビルの建設が進み、おおむね現在の駅の姿となった。さらに、1990年代以降は、新宿サザンテラス開業を契機とした南口周辺における大規模開発が進行し、2000年代には鉄道駅や高速バスターミナル、タクシー乗降場等を集約した交通ターミナルである新宿南口交通ターミナル（バスタ新宿）が開業する等、まちの発展と鉄道網の発達に伴い、巨大ターミナルが形成されている。</p> <p>一方で、鉄道網の発達とともに、路線が地下化・立体化し、ターミナルが重層的に発展してきたため、新宿駅の乗換経路が複雑で、局所的に歩行者流動が集中していることや、駅前広場が自動車中心の空間構成となっているため、歩行者の滞留空間が不足し、駅とまち、まちとまちの移動がしにくいことなどが課題となっている。また、駅ビル等も築50年以上が経過しており、更新期を迎えている。</p> <p>本地区の周辺では、回遊性の高い商業集積エリアとしての新宿駅東口地区、国際的なエンターテイメント拠点としての歌舞伎町地区、界隈性と親しみのある商業集積地としての西新宿一丁目商店街地区、大規模オフィスが集積する東京有数の業務地としての西新宿超高層ビル地区、中小規模ビルの密集した代々木二丁目地区など、多様な都市機能が集積しており、それぞれの特色を活かしたまちづくりが進められている。また、平成30年10月には、新宿駅周辺地域の都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域が拡大され、新宿駅周辺地域のさらなる国際競争力強化を図ることが求められている。</p> <p>本地区は、「新宿区都市マスタープラン」（平成29年12月、新宿区）において、駅周辺における商業・娯楽・業務・滞在・居住等の都市機能を強化し、多様な各地区の相互の連携、特色あるまちづくりを推進することとしている。また、「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」（平成28年3月、新宿区）では、世界から人々を呼び込みまちへ人を送り出す拠点として、新宿の顔となる空間の形成、高度利用によるさらなる機能集積、歩行者優先の広場空間やそれぞれのまちを結ぶ回遊動線の形成を図ることとしている。さらに「新宿の拠点再整備方針」（平成30年3月、東京都・新宿区）（以下、「整備方針」という。）では、駅、駅前広場、駅ビル等が有機的に一体化した次世代のターミナルとして、誰にとっても優しい空間がまちとつながり、様々な目的を持って訪</p>

れる人々の多様な活動にあふれ、交流・連携・挑戦が生まれる場所として新宿グランドターミナルを位置づけている。その中で、更新期を迎えた駅ビルの建替えを契機として、敷地の整序を行いながら、駅、駅前広場、駅ビル等を一体的に再編し、新宿グランドターミナルをまちと結びつけ、交流を生む歩行者中心のネットワークの構築、新たなビジネス・文化・技術等の連携や多様なまちとの連携を促し、賑わいを生む空間の創出、新宿全体の挑戦につなげる都市機能の積極的な導入を行うこととしている。また、「渋谷区まちづくりマスタープラン」（令和元年11月、渋谷区）では、複合的な都市機能の集積と、周辺住環境との調和を前提としながら、国際的な中枢業務機能と連携を図りつつ、新宿駅南側の玄関口として魅力の向上と、遊ぶ・働く・暮らす・学ぶなどの活動が複合した利便性の高い土地利用を誘導することで、駅からまちへつながる歩行者ネットワークの整備により、ターミナル駅前にふさわしい交通結節機能の強化を推進することとしている。

これらの位置づけを背景とし、東京都、新宿区、渋谷区及び地権者等で組織された「新宿の拠点再整備検討委員会」において、整備方針を具体化するため、新宿グランドターミナルの空間・景観づくりについてとりまとめた「新宿グランドターミナル・デザインポリシー2021」（令和3年11月、新宿の拠点再整備検討委員会）においては、新宿の多様な個性を活かした新たな景観のつくり方として「まちの新しいランドマークとなるデザイン」等が掲げられている。

こうした状況をふまえ、本地区では、東西のまちをつなぐ地下の東西自由通路、線路上空の東西デッキ、南北のまちをつなぐデッキ及び東西駅前広場等の整備を推進するとともに、本地区内の駅ビル等の更新に合わせて、段階的に地区整備計画を策定し、新宿グランドターミナルの一体的な再編を誘導していく。

また、本地区のまちづくりを契機として、周辺地区においてもまちの特性やまちづくりの動向をふまえ、さらなるまちづくりを推進し、新宿駅周辺地域全体として、利便性向上及び周辺との歩行者ネットワークの拡充・連携を図ることで、国内外の人・モノ・情報が集まり、交わり、刺激し合い、さらなる魅力や新たな価値を持続的に創出し続ける質の高い国際交流拠点の形成を図っていく。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p style="text-align: center;">土地利用の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 新宿グランドターミナルを介して東西南北のまちをつなぐ歩行者中心の空間を構築する。 2 わかりやすく人に優しいユニバーサルデザインに配慮した新宿グランドターミナルを構築する。 3 東西駅前広場を歩行者優先の駅前広場に再構成する。 4 線路上空に公益的な活動交流空間を創出する。 5 東西駅前広場と一体となった多様な機能を融合する空間を創出する。 6 賑わい、憩い、安全・安心を生む滞留空間を重層的に創出する。 7 風のみち（みどりの回廊）を形成するため、新宿中央公園と新宿御苑をつなぐ重層的なみどりを創出する。 8 国際競争力強化に資する商業・業務・観光・娯楽・宿泊・滞在支援・MICE機能の充実・強化を誘導する。 9 A-1地区は、交流・連携・挑戦を生み出すビジネス創発機能を整備する。 10 A-4地区は、賑わい形成に資する観光産業拠点や、観光拠点の強化に資する宿泊施設を整備する。 11 A-5地区に、新宿サザンテラスや甲州街道など既存のターミナル軸に接続し、まちの回遊性を向上する歩行者ネットワークを整備するとともに、複合的な都市機能の集積と周辺住環境との調和を図る。
	<p style="text-align: center;">地区施設の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 新宿グランドターミナルの核となる広場（新宿セントラルプラザ）を線路上空に整備する。 2 新宿グランドターミナルの顔となる広場（新宿テラス）をまちが望める重層的な空間として駅前広場に面して整備する。 3 駅とまち、まちとまちをつなぎ歩行者中心のネットワークを構築するため、歩行者デッキ及び通路（ターミナル軸）を整備する。 4 東西デッキ、ターミナル軸と一体となって賑わい・憩いを創出するとともに、待ち合わせ等に利用できる広場を整備する。 5 ターミナル軸の結節点や駅の改札周辺に、地上・地下・デッキレベルの公共的空間をつなぐバリアフリーの縦動線（ターミナルシャフト）を含む立体広場を整備する。 6 A-1、A-4地区の建築物の中層階に、歩行者優先の駅前広場を立体的に拡大するとともに、様々な活動の場を創出し、まちが望める空中回廊（スカイコリドー）を整備する。 7 A-5地区は、周辺市街地との調和や環境配慮として、隣接するビルとの境界線沿いに緑地帯を整備する。 8 A-5地区の道路境界線沿いに、快適な歩行者空間を形成するため歩道状空地を整備する。

建築物等の整備の方針

- 1 国内外から新宿を訪れる人々の活動の場として、誰もが安全・安心に過ごせる都市環境の強化と国際競争力強化に資する機能の導入を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 公共施設の整備や質の高い国際交流拠点の形成に資する街並みの整備の状況に応じた高度利用を誘導するため、建築物の容積率の最高限度を定める。
- 3 質の高い国際交流拠点の形成に資する一定規模以上の建築物を誘導するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- 4 歩行者優先の駅前広場、道路、デッキに面して、歩行者の滞留空間と賑わい・憩いを感じられる空間を創出するため、壁面の位置の制限を定める。
- 5 既存の高さ240m程度の西新宿超高層ビル地区との調和に配慮しながら、新宿グランドターミナルを中心とした新たな拠点を象徴する建物群を誘導するため、駅ビル等の更新においては、260m程度までの高さを可能とし、西新宿超高層ビル地区と一団となってなだらかな丘状のスカイラインを形成する。
- 6 質の高い国際交流拠点の形成に資する賑わいを創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 7 複数の鉄道が結節する主要なターミナル駅としての公共性をふまえ、駅ビル等の更新に合わせて、敷地内に敷地面積の1/10以上の公共的空間（屋内を含む）を確保するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 8 災害時に安心して過ごせる空間を誘導するため、帰宅困難者対応等に活用できる空間を確保する。
- 9 みどりが感じられる公共的空間を創出するため、視認性の高い場所に地上部の緑化・屋上緑化・壁面緑化等を連続的に配置する。
- 10 地域冷暖房や高効率な設備機器、再生可能エネルギーの導入を図るなど、環境に配慮した建築物とする。
- 11 ユニバーサルデザインに配慮した空間を創出するため、地上・地下・デッキレベルの公共的空間と、新宿テラス又はスカイコリドーをつなぐグランドシャフトなどのバリアフリーの動線を整備する。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
		その他の公共空地						
			立体広場 1号	—	—	約390㎡	新設（地下1階から地上2階レベル、階段及び昇降機を含む。）、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地上一階、地上二階）及び 東京都市計画道路幹線街路新宿副都心街路第4号線（地上二階）に接続	
							レベル	面積
							地上2階	約140㎡
							地上1階	約110㎡
							地下1階	約140㎡
			立体広場 2号	—	—	約370㎡	新設（地下2階レベル及び地上2階レベル、階段及び昇降機を含む。）、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地下一階、地上二階）に 接続	
							レベル	面積
							地上2階	約70㎡
							地下2階	約300㎡
			立体広場 3号	—	—	約650㎡	新設（地下1階から地上2階レベル、階段及び昇降機を含む。）、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地下一階、地上一階、地 上二階）に接続	
							レベル	面積
							地上2階	約190㎡
							地上1階	約360㎡
							地下1階	約100㎡

立体広場 4 号	—	—	約610㎡	新設（地下 1 階から地上 2 階レベル、階段及び昇降機を含む。）、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地上一階、地上二階） に接続	
				レベル	面積
				地上 2 階	約80㎡
				地上 1 階	約100㎡
				MB 階	約50㎡
地下 1 階	約380㎡				
立体広場 5 号	—	—	約320㎡	新設（地下 1 階から地上 2 階レベル、階段及び昇降機を含む。）、 通路 5 号（地上 2 階レベル）に接続	
				レベル	面積
				地上 2 階	約20㎡
				地上 1 階	約160㎡
地下 1 階	約140㎡				
立体広場 6 号	—	—	約1,600㎡	新設（地下 1 階から地上 2 階レベル、階段及び昇降機を含む。） 広場 6 号（地下 1 階レベル）、広場 4 号（地上 2 階レベル）並び に通路 6 号、歩行者デッキ 1 号及び歩行者デッキ 2 号（地上 2 階レベル）に接続	
				レベル	面積
				地上 2 階	約480㎡
				地上 1 階	約590㎡
				MB 階	約250㎡
地下 1 階	約280㎡				

立体広場 7 号	—	—	約2,320㎡	新設(地下1階から地上2階レベル、階段及び昇降機を含む。)、 広場6号(地下1階レベル)並びに歩行者デッキ2号及び新宿 サザンテラス(地上2階レベル)に接続	
				レベル	面積
				地上2階	約960㎡
				地上1階	約670㎡
				MB階	約370㎡
				地下1階	約320㎡
広場 1 号	—	—	約380㎡	新設(地下1階レベル)、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場(地下一階)に接続	
広場 2 号	—	—	約120㎡	新設(地下1階レベル)、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場(地下一階)に接続	
広場 3 号	—	—	約510㎡	新設(地上2階レベル、階段及び昇降機を含む。)、 通路2号(地上2階レベル)に接続	
広場 4 号	—	—	約610㎡	新設(地上2階レベル)、 立体広場6号(地上1階レベル)に接続	
広場 5 号	—	—	約640㎡	新設(地上3階レベル、階段及び昇降機を含む。)、 通路3号及び通路4号(地上3階レベル)に接続	
広場 6 号	—	—	約450㎡	新設(地下1階レベル)、 立体広場6号及び立体広場7号(地下1階レベル)に接続	
広場 7 号	—	—	約380㎡	新設(地上5階レベル、昇降機を含む)	
広場 8 号	—	—	約450㎡	新設(地上9階レベル、昇降機を含む。)	
広場 9 号	—	—	約250㎡	新設(地上10階レベル、昇降機を含む。)	
広場 10号	—	—	約750㎡	新設(地上34階レベル、昇降機を含む。)	
空中回廊 1 号	—	—	約2,250㎡	新設(地上9階から地上14階レベル、階段及び昇降機を含む。)	

空中回廊 2 号	—	—	約5,180㎡	新設(地上9階から地上14階レベル、階段及び昇降機を含む。)
歩行者デッキ 1号	約4m	約145m	—	新設(地上2階レベル、階段及び昇降機を含む。)、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場(地上二階)並びに通路6号、立体広場6号及び歩行者デッキ2号(地上2階レベル)に接続
歩行者デッキ 2号	約4m	約40m	—	新設(地上2階レベル)、 歩行者デッキ1号、立体広場6号及び立体広場7号(地上2階レベル)に接続
通路1号	約5m	約45m	—	新設(地上2階レベル)、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場(地上二階)及び通路2号(地上2階レベル)に接続
通路2号	約9m	約35m	—	新設(地上2階レベル)、 通路1号、通路5号及び広場3号(地上2階レベル)に接続
通路3号	約3m	約135m	—	新設(地上3階レベル、階段及び昇降機を含む。)、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場(地上二階)及び広場5号(地上3階レベル)に接続
通路4号	約5m	約45m	—	新設(地上3階レベル)、 一般国道20号横断橋及び広場5号(地上3階レベル)に接続
通路5号	約9m	約45m	—	新設(地上2階レベル)、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場(地上二階)及び通路2号(地上2階レベル)に接続
通路6号	約5m	約30m	—	新設(地上2階レベル)、 歩行者デッキ1号及び立体広場6号(地上2階レベル)に接続
歩道状空地1号	約2m	約120m	—	新設(地上1階レベル)

			緑地帯1号	約4m	約60m	—	新設（地上1階レベル）、 原則として、樹木及び植栽等による緑化とする。			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	A-4地区	A-5地区	B地区		
		面積	約1.6ha	約2.9ha	約1.8ha	約1.2ha	約0.9ha	約3.1ha		
	建築物等の用途の制限	1 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （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項から第10項に該当する営業の用に供するもの （2）勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの								
		2 容積率が100/10を超える部分については、その1/2以上を国際競争力強化に資する商業・観光・娯楽・宿泊・滞在支援・MICE機能とする。							—	—
	建築物の容積率の最高限度	新宿駅直近地区土地区画整理事業の区域内の土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定される前の敷地における建築物にあっては、100/10とする。							—	—
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、2,000㎡以上でなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 （1）地区計画の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土地でこの規定に適合しないもの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ならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの （2）公益上必要な建築物の敷地として使用するもの					建築物の敷地面積は、2,000㎡以上でなければならない。		建築物の敷地面積は、2,000㎡以上でなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 （1）地区計画の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土地でこの規定に適合しないもの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ならばこの規定に適合しないことと		

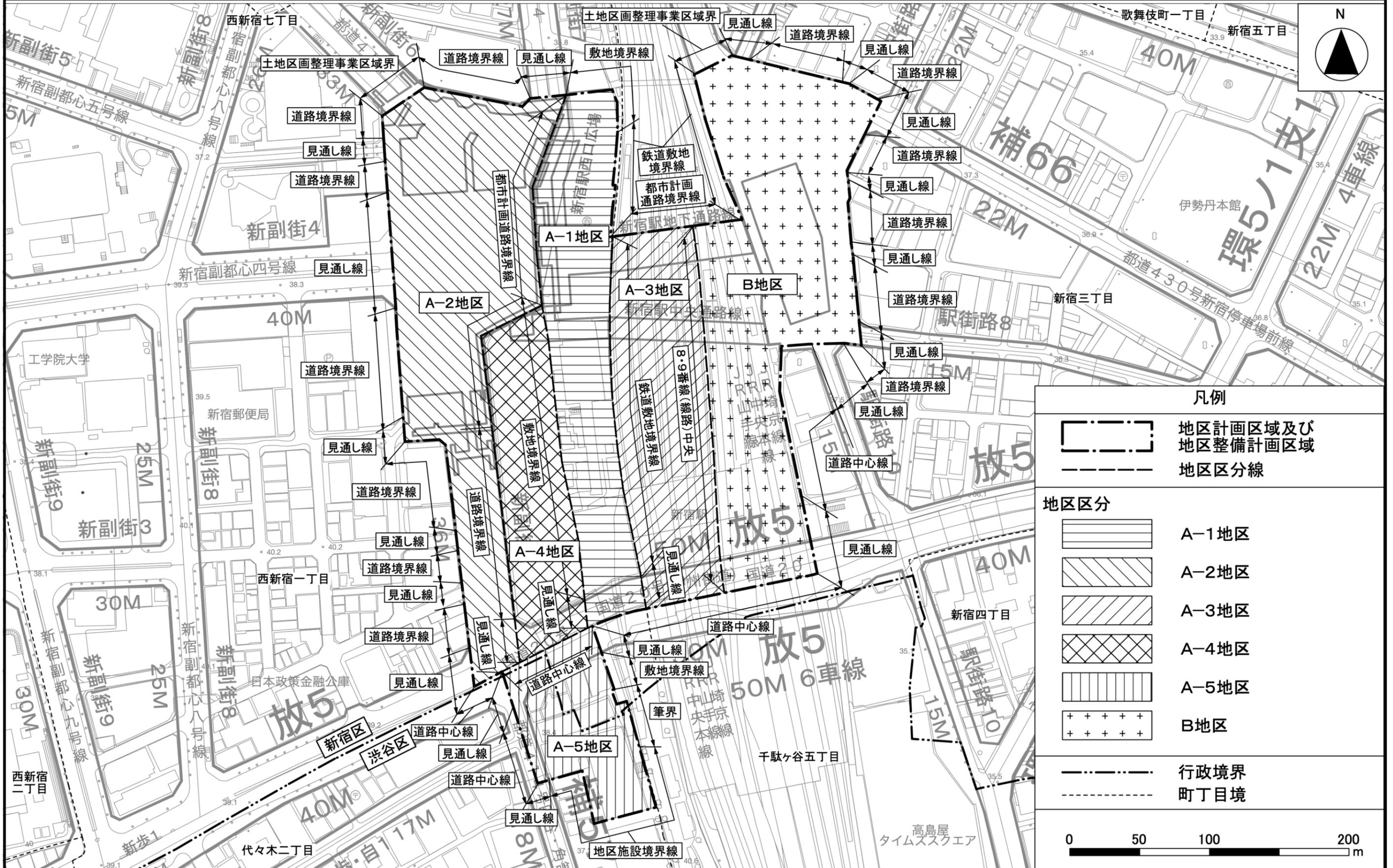
				なる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの (2) 公益上必要な建築物の敷地として使用するもの
壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは扉の面は、計画図3に示す壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) デッキその他これに類するもの (2) 歩行者の安全性及び快適性を確保するために設けるひさしその他これに類するもの			—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、街並み形成に配慮するなど、周辺環境に配慮したものとする。 2 広場、道路、デッキ及び通路（ターミナル軸）に面する部分は、オープンスペースやショーウィンドウを設置する等、賑わい・憩いの連続性に配慮したものとする。 3 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模及びデザイン等とし、良好な都市景観の形成に配慮したものとする。 4 敷地内（建築物内部を含む）に敷地面積の1/10以上の公共的空間を整備する。			

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由：駅ビル等の更新に合わせて新宿グランドターミナルの一体的な再編を誘導するため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

計画図 1



凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	地区区分線
地区区分	
	A-1地区
	A-2地区
	A-3地区
	A-4地区
	A-5地区
	B地区
	行政境界
	町丁目境

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都市基交著第44号 (承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

計画図 2-1 (地下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。(承認番号) 3都市基交著第44号 (承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

計画図 2-2 (地下1階レベル)



凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	地区区分線
地区施設	
	立体広場
	広場
(参考表示)	
	地区施設と連携する都市施設
	地下鉄丸ノ内線概略位置(新宿駅付近)
	行政境界
	町丁目境

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都市基交著第44号(承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

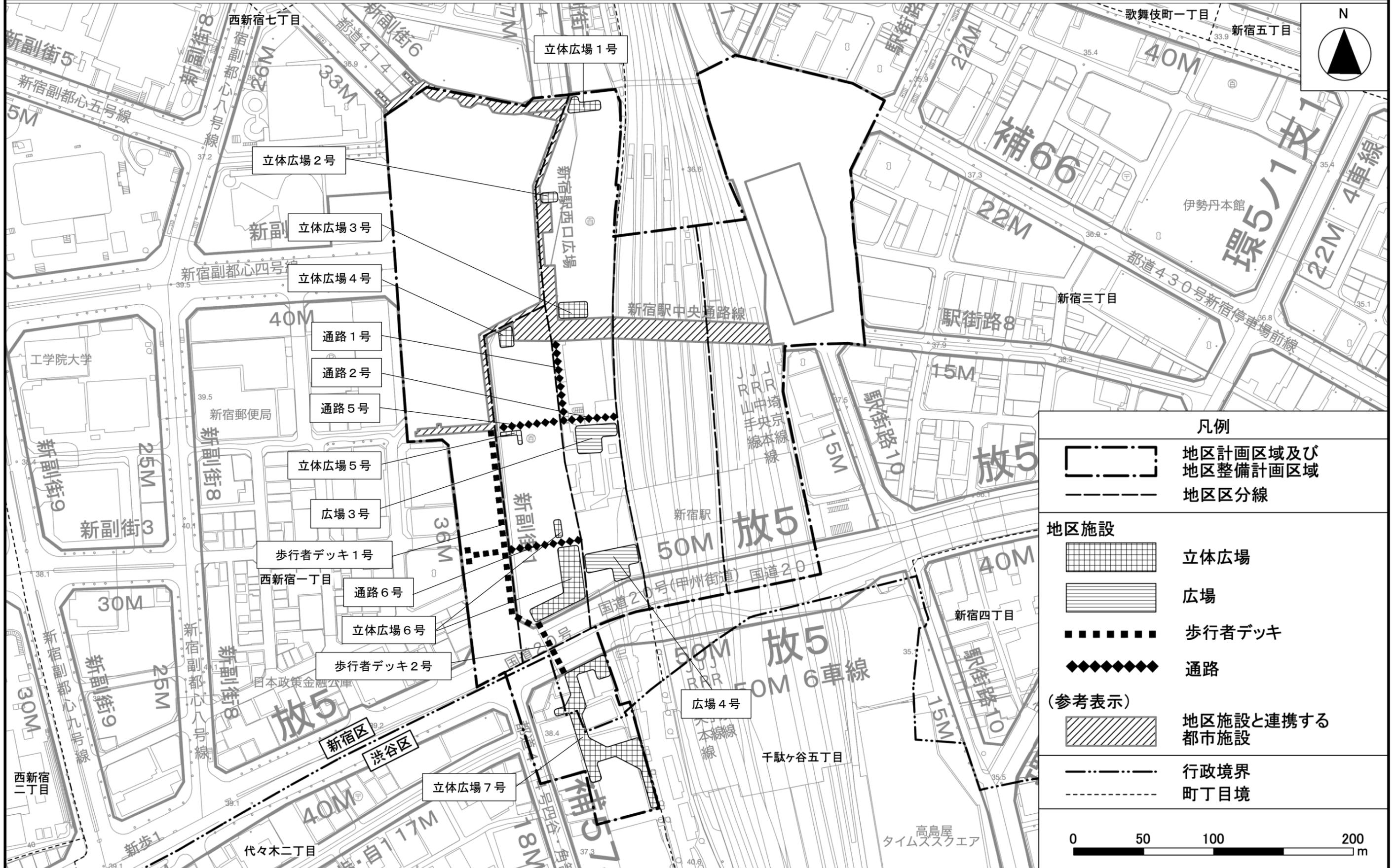
計画図 2-3 (地上1階レベル)



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。(承認番号) 3都市基交著第44号 (承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

計画図 2-4 (地上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。(承認番号) 3都市基交著第44号 (承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

計画図 2-5 (地上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。(承認番号) 3都市基交著第44号
(承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

計画図 2-6 (地上5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。(承認番号) 3都市基交著第44号 (承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

計画図 2-7 (地上9階~地上14階レベル)



凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	地区区分線
地区施設	
	空中回廊
	広場
	行政境界
	町丁目境
<p>0 50 100 200 m</p>	

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都市基交著第44号 (承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

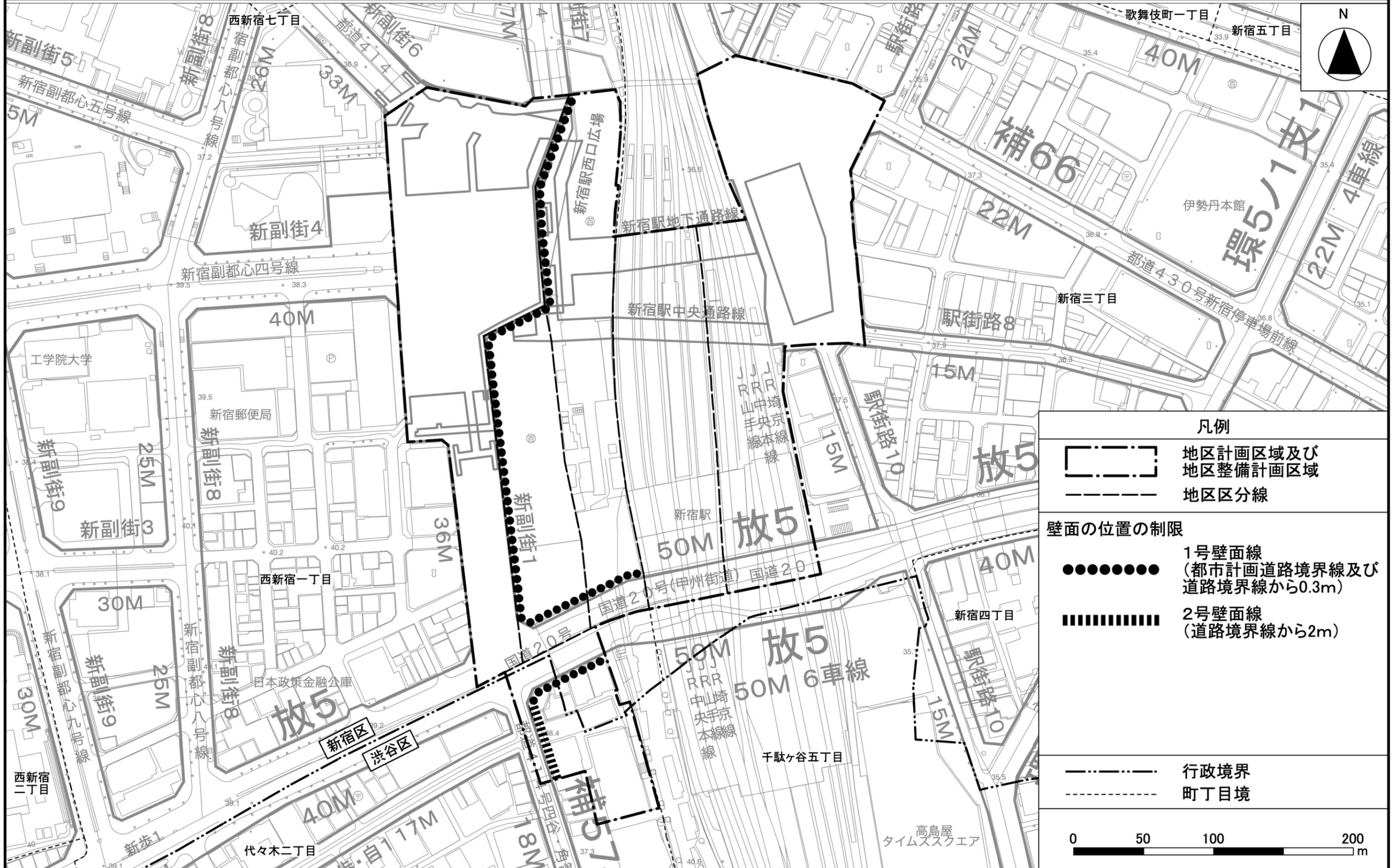
計画図 2-8 (地上3 4階レベル)



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。(承認番号) 3都市基交著第44号 (承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

計画図3



東京都市計画駐車場の変更

東京都市計画駐車場中、第24号新宿駅南口駐車場を次のように変更する。

名称		位置	面積	構造	備考
番号	駐車場名			階層	
24	新宿駅南口駐車場	西新宿一丁目 地内	約0.54ha	地下5層	駐車台数 約250台 出入口1箇所

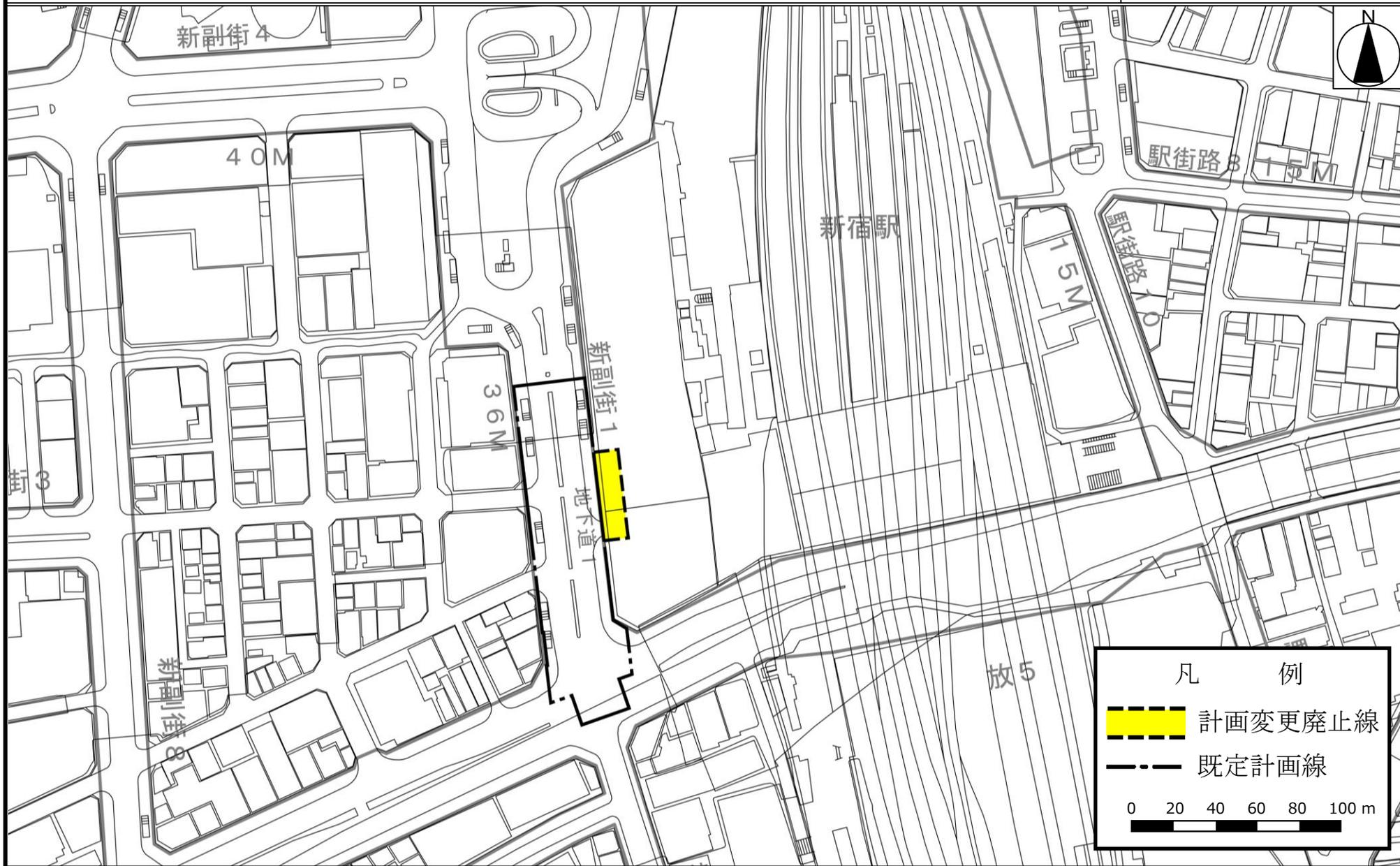
「区域は、計画図表示のとおり」

理由：新宿駅周辺の基盤整備の一環として、駐車場機能の向上を図るため、都市計画区域を変更する。

変更概要

名称	変更事項
第24号新宿駅南口駐車場	1 区域の変更 計画図表示のとおり 2 面積の変更 約1.10ha → 約0.54ha

東京都市計画駐車場 第24号新宿駅南口駐車場 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44号)」

「(承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日」

東京都市計画地区計画の変更

都市計画品川駅西口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	品川駅西口地区地区計画
位 置	港区高輪三丁目地内
面 積	約14.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、日本有数のターミナル駅である品川駅の駅前であり、広域幹線道路に面する交通至便の立地であるとともに、武蔵野台地の東端に位置し、南は御殿山から北は田町付近まで南北に連なる崖線上に位置している。江戸時代の武家屋敷等から現在の国際級ホテルの集積へと変遷してきた中で、変化に富んだ地形や緑、大街区での土地利用が維持されながら歴史観のある市街地が形成されてきた地区であり、地区周辺には戸建てや集合住宅などが立地している。一方で、駅や周辺市街地との歩行者ネットワークや地域内の回遊性が不足していることが課題となっている。</p> <p>都市再生特別措置法における特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針においては、羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外とを結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、多様な機能が集積する、魅力ある新拠点を形成していくことが示されているとともに、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」においては、国際交流拠点・品川の実現に向けて、品川駅前の立地特性を活かし高度な利便性を備えたMICE（コンベンション機能等）、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実、居住機能の導入の誘導、既存の崖線・緑地、高輪公園、高輪森の公園等を活かした緑のネットワークの形成、環状第4号線の沿道における既存の歩行者の動きに配慮した南北方向のネットワーク機能の確保、地域交通を担う西口駅前広場の再整備等が位置付けられ、段階的な更新・強化を進めていくことが示されている。さらに、国道15号・品川駅西口駅前広場事業計画では、放射第19号線上空の空間活用や次世代型交通ターミナルの整備が示されており、これらの計画との連携が求められる。</p> <p>これらの位置付けを背景とし、段階的かつ一体的なまちづくりを推進することで、国際交流拠点の実現に向けた多様な都市機能の導入と緑豊かな空間の調和のとれた複合市街地を形成する。</p> <p>また、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」を基本として、地区中央における緑地・公園が一体となった憩いの場の形成や、駅や周辺市街地とのアクセス性を向上させる歩行者ネットワークの形成により、地域に開かれたまちづくりを推進する。</p>
保 区 全 域 に 関 連 す る 方 針 及 び 開 発 及 び	<p>1 道路等の整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 品川駅前の基盤整備と連携し、地域の交通結節機能を担う駅前広場を整備する。 (2) 放射第19号線未整備部分の整備を促進する。 (3) 歩行者、自転車、自動車の交通環境を向上させるため、補助第14号線の未整備部分の拡幅整備等を行う。 (4) 放射第19号線から地区及び国道上空デッキへのアクセス路としての役割を担いつつ、駅前広場のバス交通や地区関連交通を適切に処理する地区内道路を整備する。 (5) 放射第19号線と国道上空デッキを接続するアクセス車路を整備する。 (6) 地区内道路とともに、緑地の連続性を損なうことなく地区関連交通を適切に処理する地区内車路を整備する。 (7) 地区内外をつなぐ歩行者ネットワークの結節点として、潤いとにぎわいのある街並みを創出する広場1号を整備する。 <p>公共施設等の整備の方針</p>

公共施設等の整備の方針

2 歩行者ネットワークの整備方針

- (1) 周辺地域のつながりや回遊性の向上、災害時の安全性の確保に向けて、駅前広場や地区中央の緑地空間等を生かしつつ、沿道や地区内外をつなぐ歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を図る。
- (2) 地区東西の高低差を考慮するとともに、国道15号・品川駅西口駅前広場事業と連携し、デッキレベルを基軸としたバリアフリーの歩行者ネットワークの形成を図る。
- (3) 品川駅と、高輪台駅周辺の地域のにぎわいや緑地空間をつなぎ、環状第4号線の緑の軸を駅前に引き込む、地区のシンボルとなる緑のにぎわいのシンボルロードとして、歩行者通路1号を整備する。
- (4) 品川駅と環状第4号線北側との市街地のつながりを強化するため、環状第4号線を横断する歩行者デッキと接続する歩行者通路2号を整備する。
- (5) 品川駅と周辺市街地及び公園をつなぐ、円滑かつ利便性の高いデッキレベルの動線として、歩行者通路3号を整備する。
- (6) 地区内外の回遊性を強化し、歩行者空間の充実を図るため、歩行者通路4号、5号、6号、7号、8号及び9号を整備する。
- (7) 地区内外の回遊性を強化するため、環状第4号線を横断する歩行者デッキ及び歩行者専用道路を整備する。
- (8) 沿道の歩行者環境の向上を図るため、歩道状空地1号、2号、3号及び4号を整備する。

3 広場の整備方針

- (1) 品川駅とのアクセス性を強化する歩行者ネットワークやにぎわいを形成するとともに、次世代型交通ターミナルへのアクセス機能を確保するため、広場2号を整備する。
- (2) 品川駅と周辺市街地との分断を解消するため、国道上空デッキの整備に協力するとともに、国道上空デッキを介して品川駅からの人の流れを受け止める広場3号、5号を整備する。
- (3) 広場3号から緑地2号を連続的につなぐとともに、駅前のにぎわい形成に寄与する広場4号を整備する。
- (4) 周辺市街地からの人の流れを受け止めるとともに、住環境との調和に配慮した緑豊かな地域の憩いの場となる広場6号を整備する。
- (5) 広場5号と接続する重層的な広場空間を創出することで、品川駅からの人の流れを受け止めるとともに、駅前のにぎわい形成に寄与する広場7号を整備する。

4 公園・緑地等の整備方針

- (1) 地区北側に隣接する高輪公園、地区内外に渡る既存の崖線・緑地、地区南側に位置する高輪森の公園等を生かした緑のネットワークの形成を図る。
- (2) 高輪森の公園を、南側に拡充することで、周辺からの視認性・アクセス性の向上を図るとともに、平場空間の拡大、重層的な公園空間の形成により、憩い・遊び場の充実、防災性の向上を図る。
- (3) 邸宅やホテルの庭園として継承してきた緑豊かな空間を、公園と一体となった緑地1号として再整備する。また、緑地内に現存する歴史的建造物は、来街者がまちの歴史を感じる地域資源として緑地と一体的に保全・活用を図る。

保区 全域 に 関 する 方 針 、 開 発 及 び	公共施設等の整備の方針	<p>(4) 高輪森の公園の平場を拡張することで、公園と連続したまとまりある緑地2号を整備する。</p> <p>(5) 崖の安全性向上や斜面緑地による良好な景観形成を図るため、緑地3-1号、3-2号及び緑地広場を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」や「品川駅西口地区まちづくり指針(高輪三丁目地区)」の考え方等に基づき、日本の玄関口にふさわしい、多様な交流が感じられる駅を中心とした顔の形成や、地区内の緑・歴史的資源と一体となった景観形成等を図り、国際交流拠点にふさわしい空間を形成する。</p> <p>2 良好な市街地環境を確保するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>3 質の高い都市空間を備えた魅力的な複合市街地の形成を図るため、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、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度など、地区区分の特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。</p> <p>4 道路沿道の安全・快適な歩行者環境の形成とあわせて、周辺市街地の環境に配慮した街並み形成や風の道の確保を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>5 周辺環境との調和に配慮しつつ、国際交流拠点にふさわしい都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。</p> <p>6 中核的な拠点や国際交流拠点としての位置付け及び都市基盤の整備水準を勘案し、あわせて「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」等に基づき良好な市街地形成を図る場合には、将来見直すことを想定した指定容積率を、A地区は700%、B地区は500%とする。</p> <p>7 A地区で整備する宿泊の用途に供する部分は、国際競争力の向上に資する宿泊施設とする。</p>
再 開 発 等 促 進 区	位 置	港区高輪三丁目地内
	面 積	約14.7ha
	土地利用に関する基本方針	<p>国内外と東京をつなぐ広域交通結節機能の更なる拡充・強化や、国際ビジネス交流都市の持続的発展を牽引する拠点を形成するため、周辺市街地に配慮しつつ、歴史的に継承されてきた大街区を、都市機能の高度化を図りながら周辺に開かれた一体的な空間へと転換していくことで、日本の玄関口にふさわしい迎賓空間を創出するとともに、豊かな自然と業務、商業、宿泊、MICE、居住等の都市機能が高度に融合した複合交流拠点を形成する。</p> <p>1 A地区は、駅前広場や国道上空デッキ、次世代型交通ターミナル等と連携し、駅近接の立地を生かした業務、商業、宿泊、MICE等、複合的な機能導入により、品川駅前にふさわしい活力、にぎわいを生み出す土地利用を図る。</p> <p>2 B地区は、A地区と連携した駅とまちをつなぐネットワーク形成とあわせ、既存のMICE、宿泊機能の集積を生かしつつ、業務、商業、居住等の導入により、緑地を中心に多様なにぎわい・交流を生み出す土地利用を図る。</p> <p>3 C地区は、品川駅と環状第4号線北側の市街地のつながりの強化とあわせ、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」に示された主要な風の道や既存の地形に配慮しつつ、品川駅前にふさわしい土地利用を図るため、業務・商業・居住機能等の導入と多様な広場空間を創出するとともに、隣接する市街地環境と調和した土地利用を図るため、地域コミュニティ活動を支える交流機能等の導入と緑地空間を創出する。</p> <p>4 D地区は、環状第4号線整備の推進とともに、A地区・B地区と連携した歩行者ネットワークの形成や地区内外の結節点となる広場空間の形成とあわせ、居住機能等の導入を図る。</p>

再開発等促進区	主要な 公共施設の 配置及び規模	種 類	名 称	幅員	延長	面積	備考
		道路	広場1号	—	—	約400㎡	新設
		公園	公園	—	—	約8,000㎡	一部改修、一部新設 (昇降施設を含む。)
		その他の 公共空地	駅前広場	—	—	約2,800㎡	新設
			広場2号	—	—	約320㎡	新設(デッキレベル)
			緑地1号	—	—	約5,000㎡	新設
			歩行者通路1号	6～8m	約450m	—	新設(地上、デッキレベル。 植栽、昇降施設を含む。)
			歩行者通路2号	4m	約230m	—	新設(デッキレベル)
地区整備計画	位置		港区高輪三丁目地内				
	面積		約13.9ha				
	地区施設の 配置及び規模	種 類	名 称	幅員	延長	面積	備考
		道 路	地区内道路	約16～ 40m	約130m	—	新設
			歩行者専用道路	4～10m	約190m	—	新設
			アクセス車路	約8m	約130m	—	新設 (地上、デッキレベル)
		その他の 公共空地	地区内車路	約6m	—	—	新設 (地上、地下レベル)
			広場3号	—	—	約2,000㎡	新設 (デッキレベル)
			広場4号	—	—	約2,700㎡ (避難階段を除く。)	新設 (デッキレベル。 避難階段以外の昇降施設を含む。)
			広場5号	—	—	約2,500㎡	新設(デッキレベル)
			広場6号	—	—	約2,300㎡	新設(デッキレベル)
			広場7号	—	—	約700㎡	新設
			緑地2号	—	—	約1,000㎡	新設 (公園と接続する昇降施設を含む。)
			緑地3-1号	—	—	約280㎡	新設
緑地3-2号	—		—	約580㎡	新設(集会場及び昇降施設を含む。)		
緑地広場	—	—	約1,500㎡	新設			

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	歩行者通路3号	5 m	約350 m	—	新設（デッキレベル。昇降施設を含む。）	
		歩行者通路4号	4 m	約140 m	—	新設（地上、デッキレベル。公園と接続する昇降施設、その他の昇降施設を含む。）	
		歩行者通路5号	4 m	約160 m	—	新設（デッキレベル。昇降施設を含む。）	
		歩行者通路6号	4 m	約40 m	—	新設（デッキレベル）	
		歩行者通路7号	4 m	約220 m	—	新設	
		歩行者通路8号	4 m	約60 m	—	新設（デッキレベル）	
		歩行者通路9号	2 m	約20 m	—	新設（昇降施設）	
		歩道状空地1号	4 m	約160 m	—	新設	
		歩道状空地2号	4 m	約160 m	—	新設	
		歩道状空地3号	4 m	約240 m	—	新設	
		歩道状空地4号	2 m	約190 m	—	新設	
関する事項に	区分	名称	A地区		B地区	C地区	
		面積	約3.3 ha		約8.4 ha	約2.1 ha	約0.1 ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 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項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの 2 カラオケボックス、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの					
	建築物の容積率の最高限度	10分の100 ただし、100分の81以上を宿泊施設の用途、100分の4以上を一時滞在施設の用途に供するものとする。	—	10分の99 ただし、100分の2以上を一時滞在施設の用途に供するものとする。	10分の5		
	建築物の容積率の最低限度	—	—	10分の42	10分の1		

地区整備計画	関建する建築物等項に	建築物の建蔽率の最高限度	—	—	10分の6 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の1、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。	10分の5	
		建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	—	5,000㎡	500㎡	
		建築物の建築面積の最低限度	—	—	200㎡	50㎡	
		壁面の位置の制限	<p>1 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はこの限りではない。</p> <p>(1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、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</p> <p>(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</p> <p>(3) 煙突、給排気施設の部分</p> <p>2 前項の規定は、本地区計画において壁面の位置の制限が定められた際に存する建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更をする場合並びに計画図に示す壁面の位置の制限のうち、放射第19号線、環状第4号線及び補助第14号線に面する制限を越えない範囲での増築、改築又は移転をする場合は、適用しない。</p>				
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	放射第19号線、環状第4号線及び補助第14号線に面する壁面後退部分には、垣、柵等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、アクセス車路はこの限りでない。				
		建築物等の高さの最高限度	165m 建築物の高さは、T.P.+5.0mからによる。				12m 建築物の高さは、T.P.+14.0mからによる。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、建築物と一体のもの、歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</p>				
	立体道路に関する事項	重複利用区域	計画図表示のとおり				
建築物等の建築又は建設の限界		計画図表示のとおり					

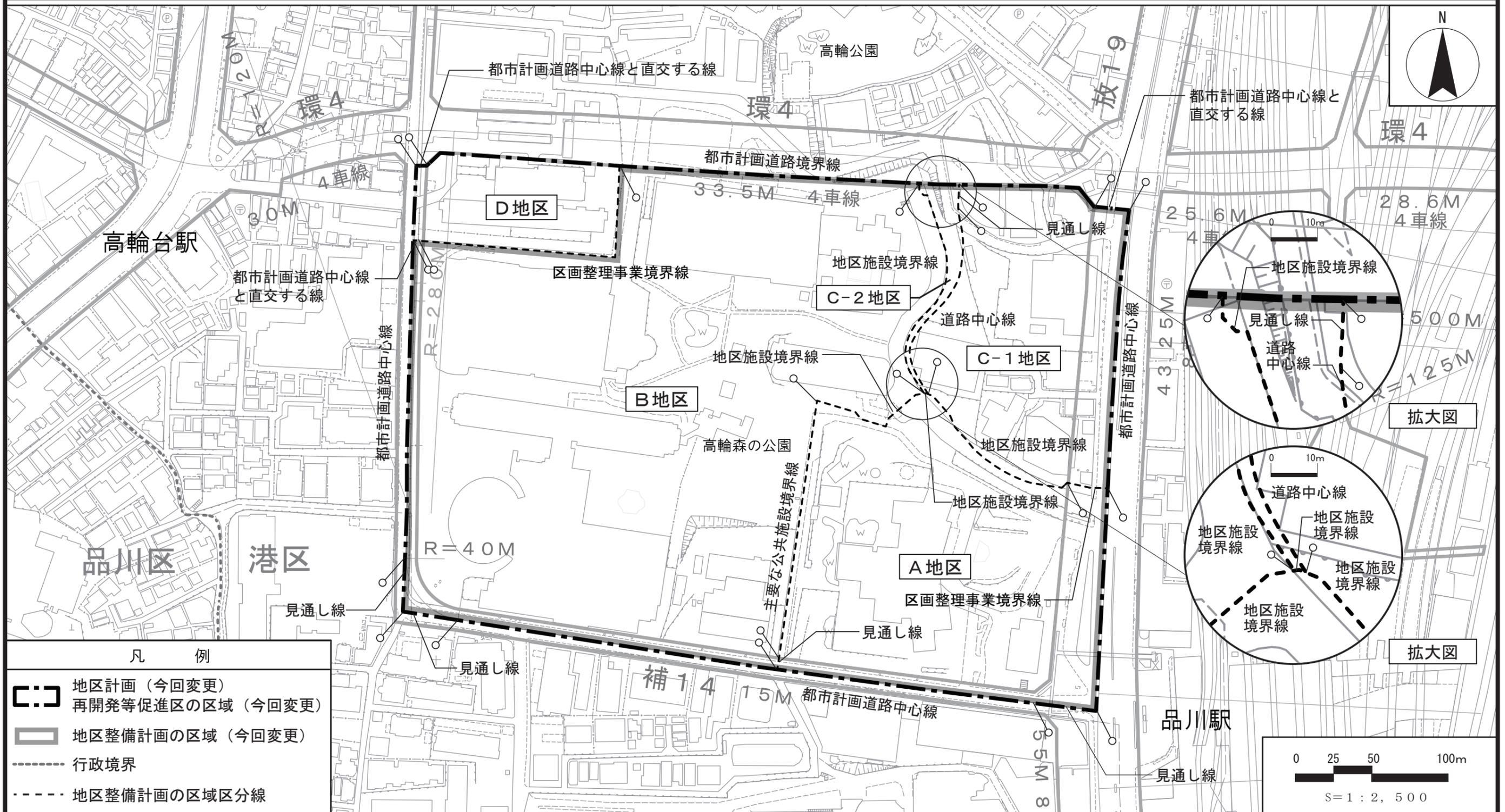
容積率の最高限度及び最低限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）II3（1）（3）の用途に供する部分を除くことができる。

「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、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、壁面の位置の制限、重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界は、計画図表示のとおり」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、計画的複合市街地を形成するため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 品川駅西口地区地区計画

計画図 1

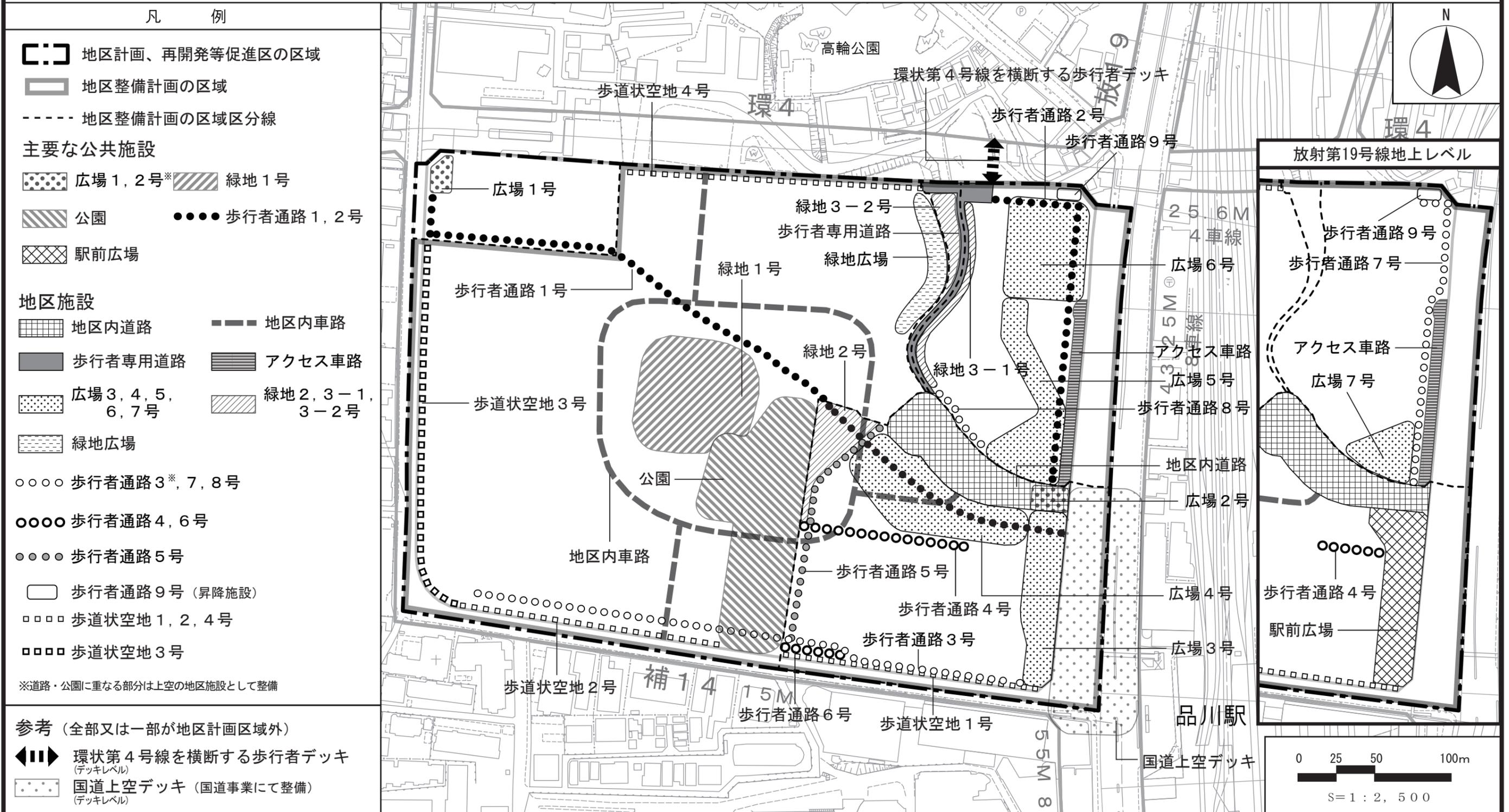


この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第448号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第156号、令和3年8月6日

東京都市計画地区計画

品川駅西口地区地区計画

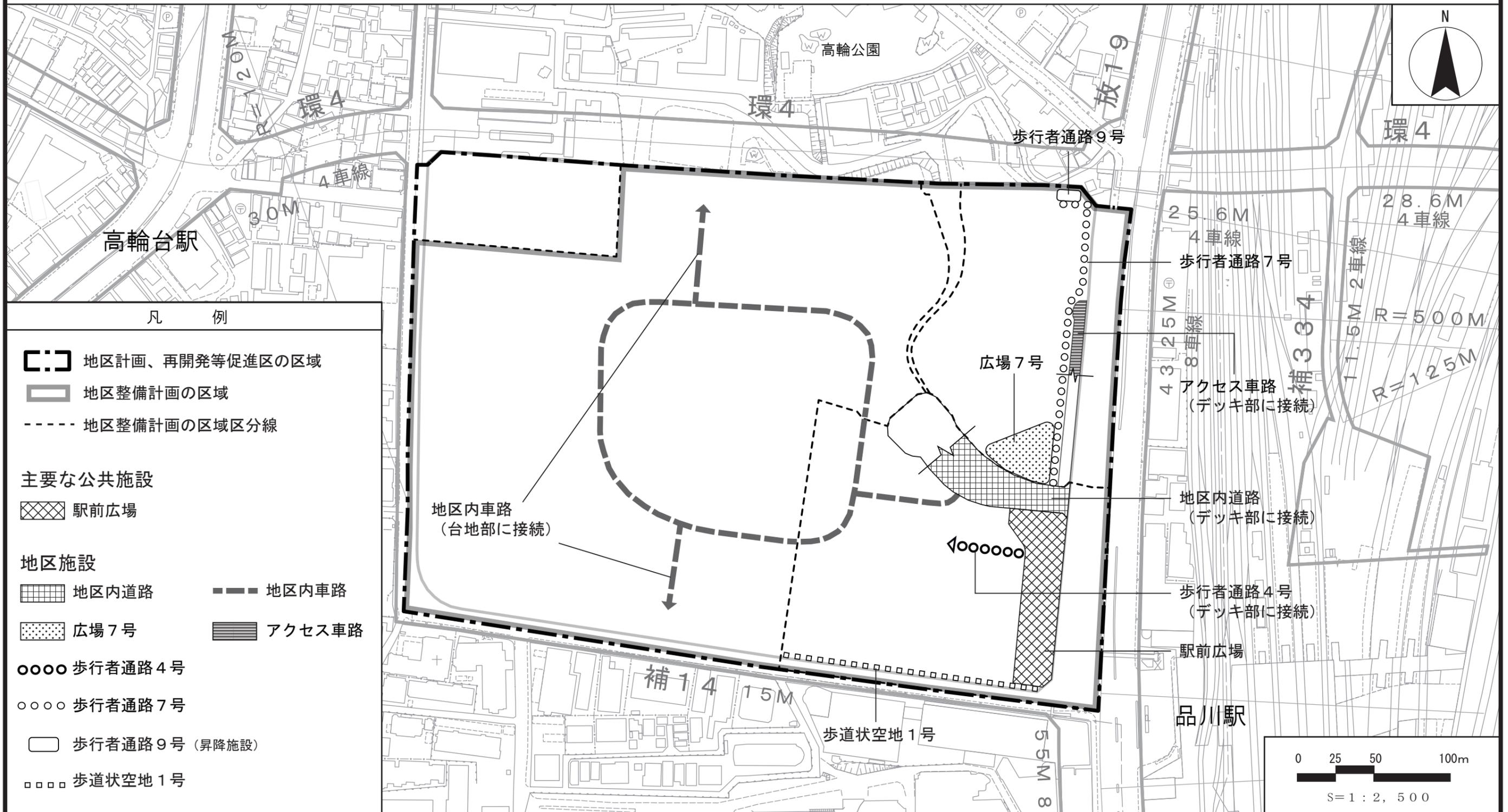
計画図 2 【全体図】



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（3都市基交第448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156号、令和3年8月6日

東京都市計画地区計画 品川駅西口地区地区計画

計画図 2-1 【地上部・地下部】



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448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156号、令和3年8月6日

東京都市計画地区計画 品川駅西口地区地区計画

計画図 2-2 【デッキ部】 (概ねT. P. +12.0m~+14.0mレベル)

凡 例

-  地区計画、再開発等促進区の区域
-  地区整備計画の区域
-  地区整備計画の区域区分線

主要な公共施設

-  広場 2号*
-  公園
-  歩行者通路 1, 2号

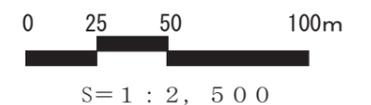
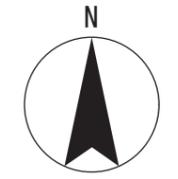
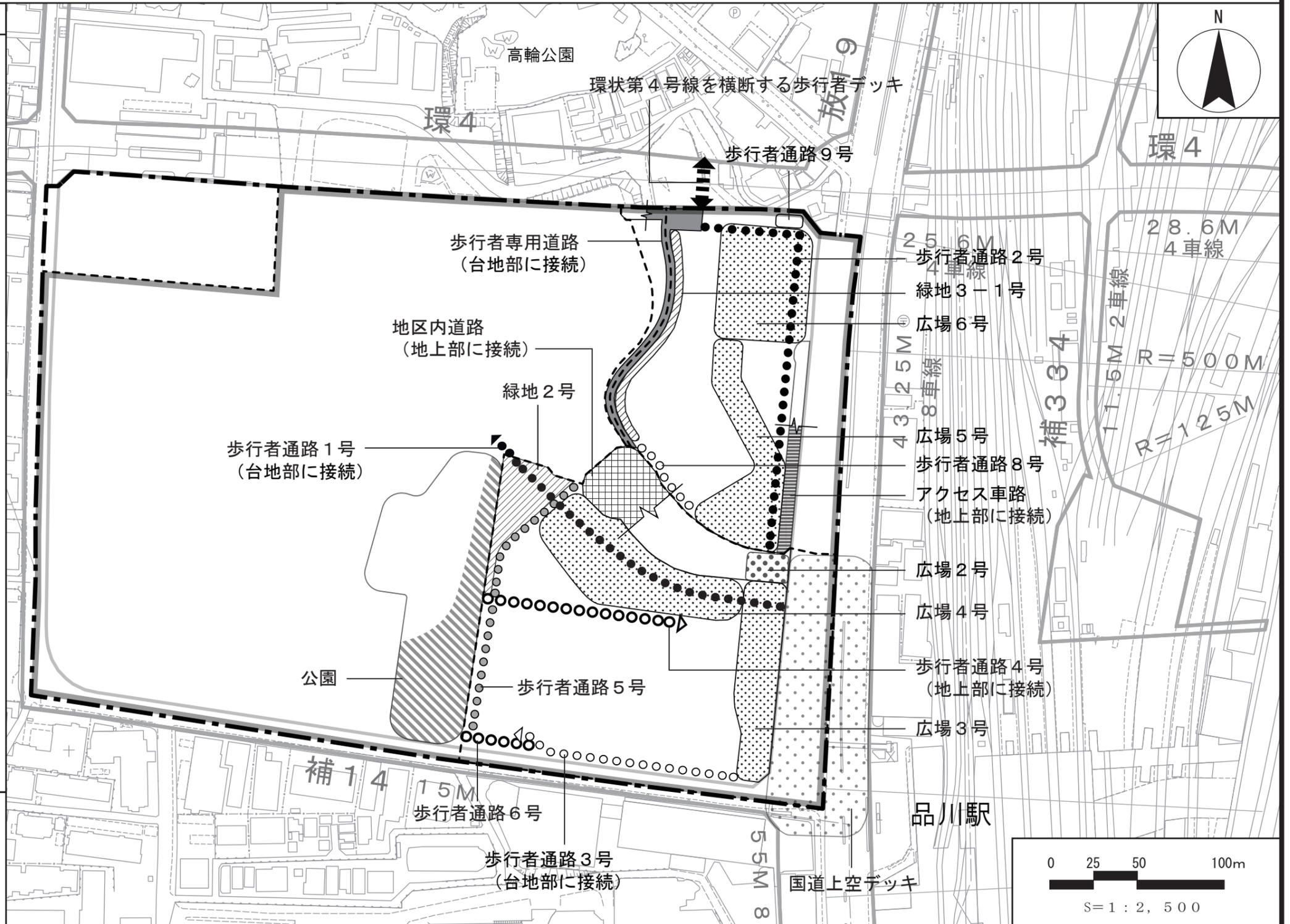
地区施設

-  地区内道路
-  歩行者専用道路
-  アクセス車路
-  広場 3, 4, 5, 6号
-  緑地 2, 3-1号
-  歩行者通路 3, 8号
-  歩行者通路 4, 6号
-  歩行者通路 5号
-  歩行者通路 9号 (昇降施設)

※道路に重なる部分は上空の地区施設として整備

参考 (全部又は一部が地区計画区域外)

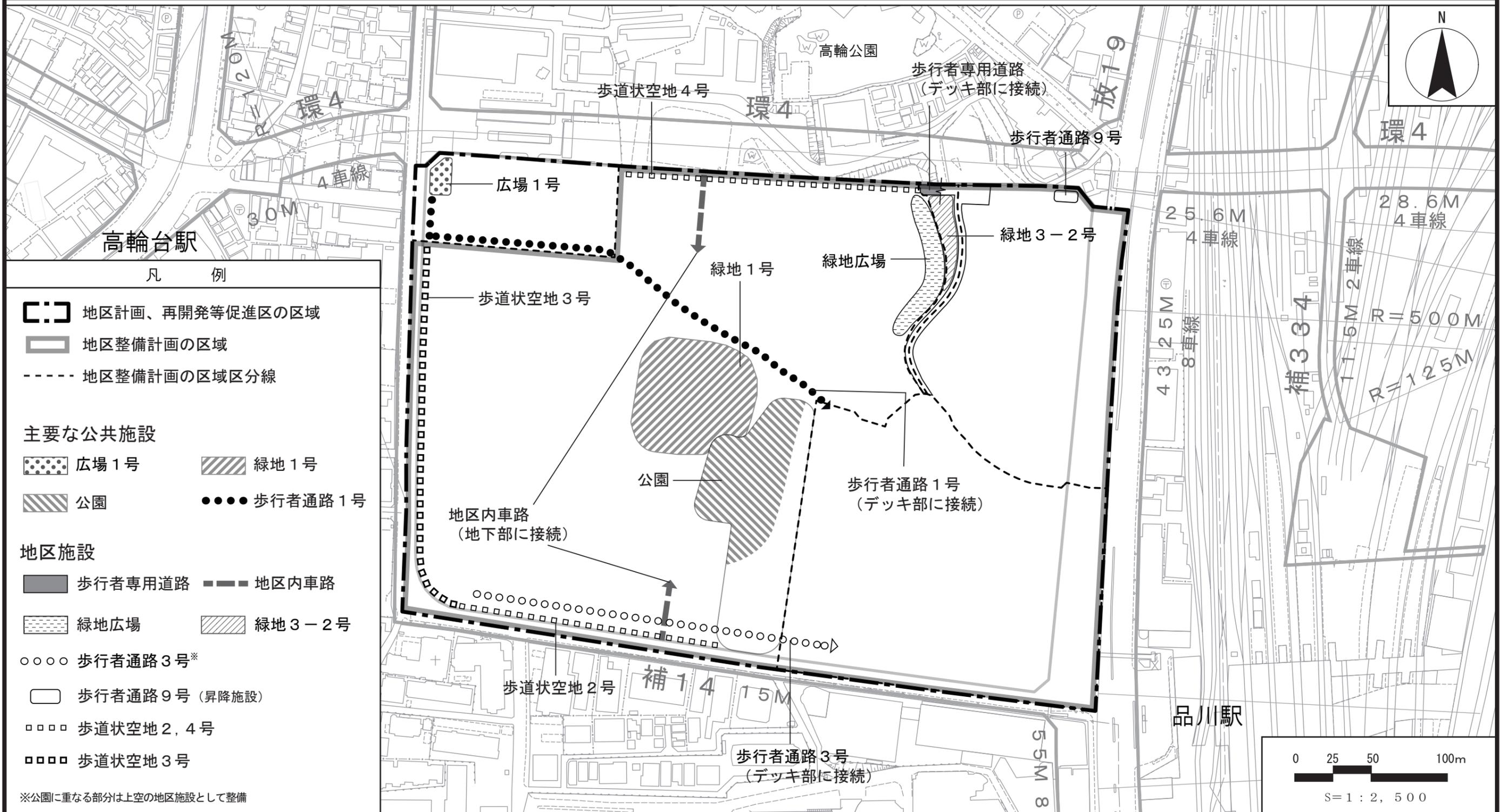
-  環状第4号線を横断する歩行者デッキ (デッキレベル)
-  国道上空デッキ (国道事業にて整備) (デッキレベル)



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448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156号、令和3年8月6日

東京都市計画地区計画 品川駅西口地区地区計画

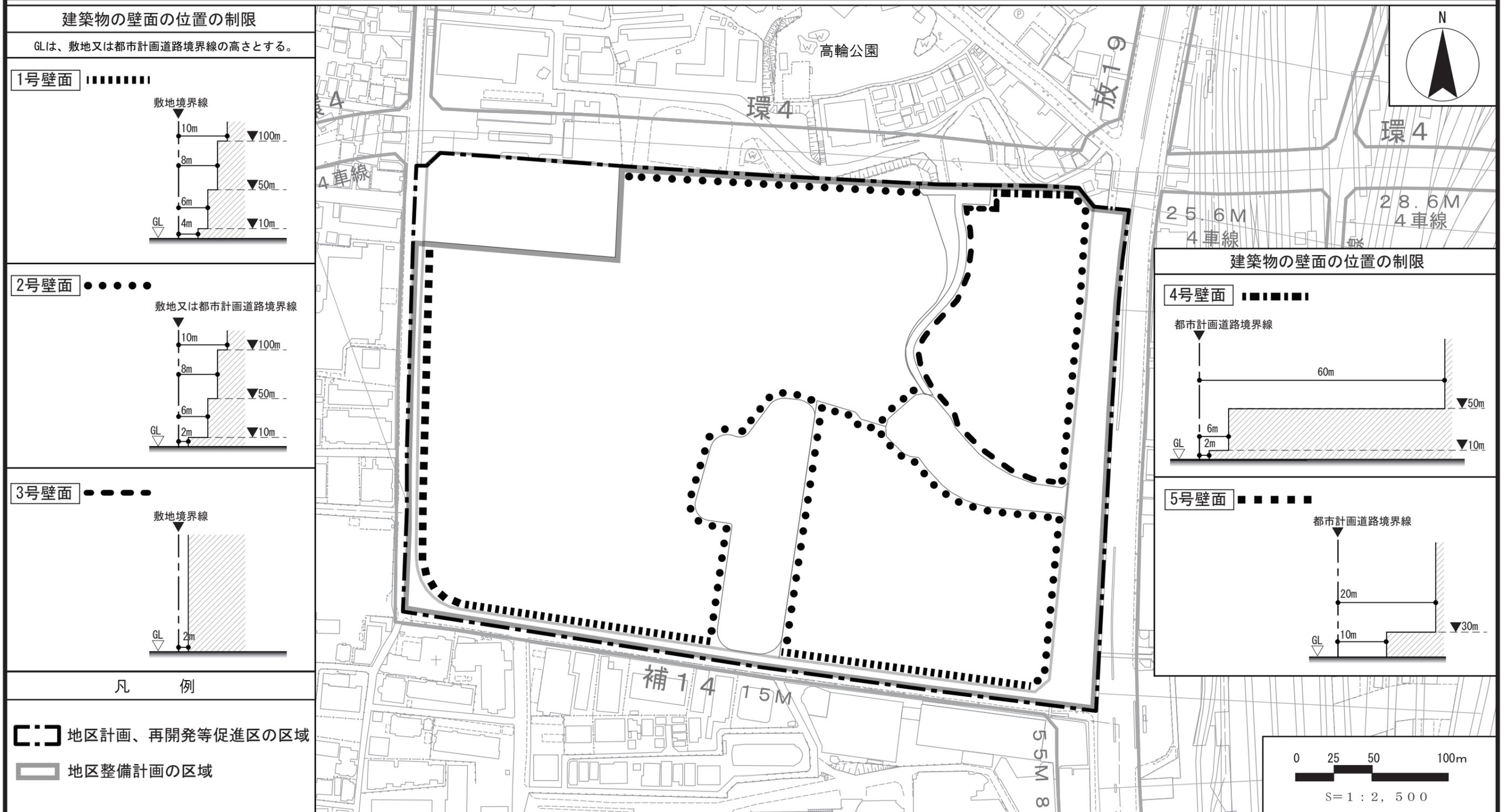
計画図 2-3 【台地部】 (概ねT. P. +14.0mレベル)



この地図は、国土地理院長の承認 (平 2 4 関公第 2 6 9 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 4 4 8 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 1 5 6 号、令和 3 年 8 月 6 日

東京都市計画地区計画 品川駅西口地区地区計画

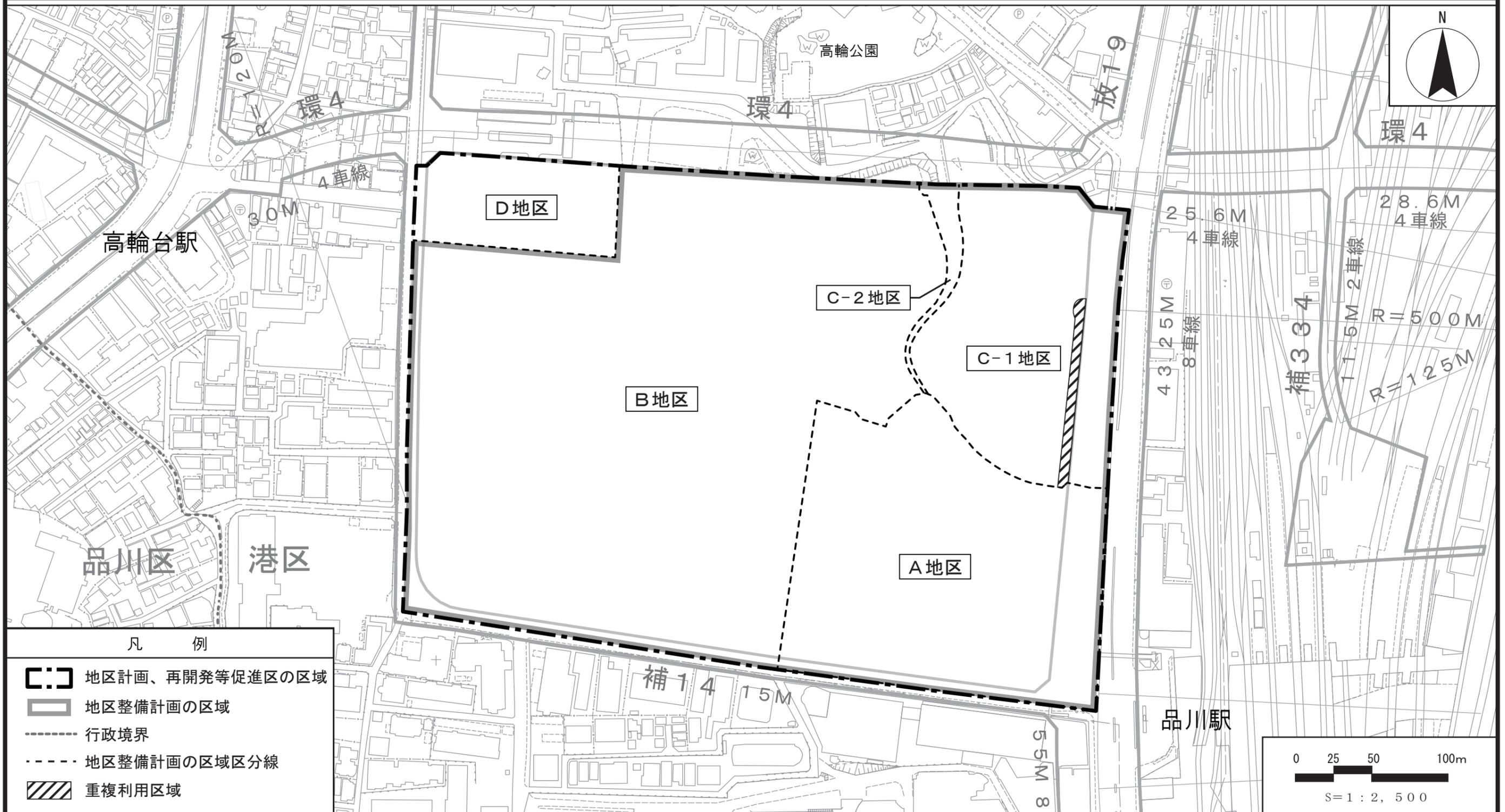
計画図 3



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第448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156号、令和3年8月6日

東京都市計画地区計画 品川駅西口地区地区計画

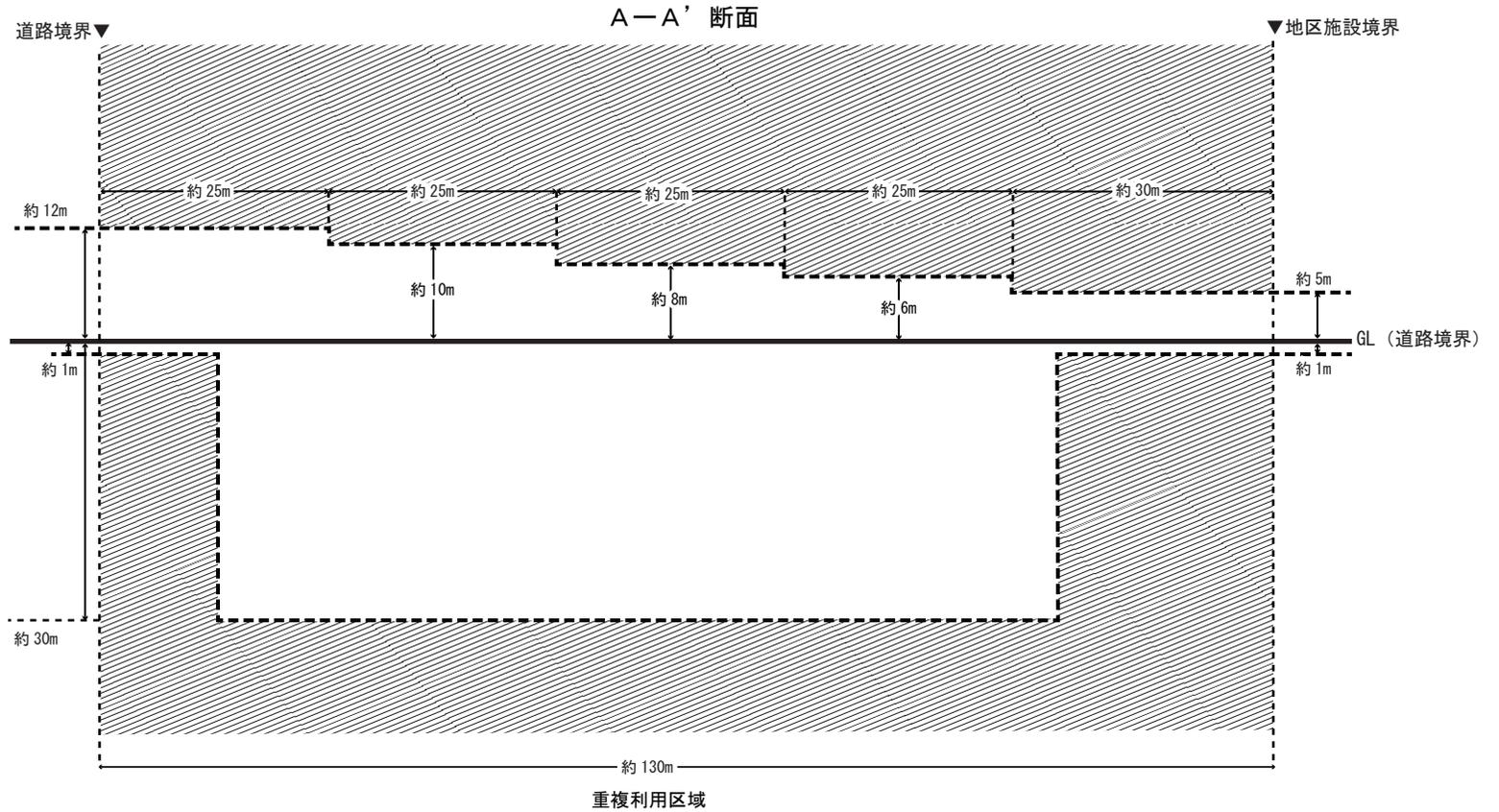
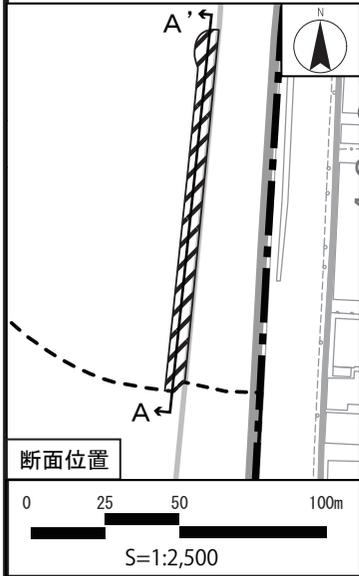
計画図 4-1



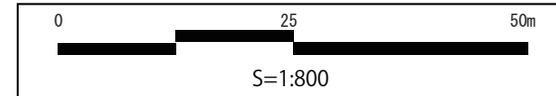
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第448号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第156号、令和3年8月6日

東京都市計画地区計画 品川駅西口地区地区計画

計画図 4-2



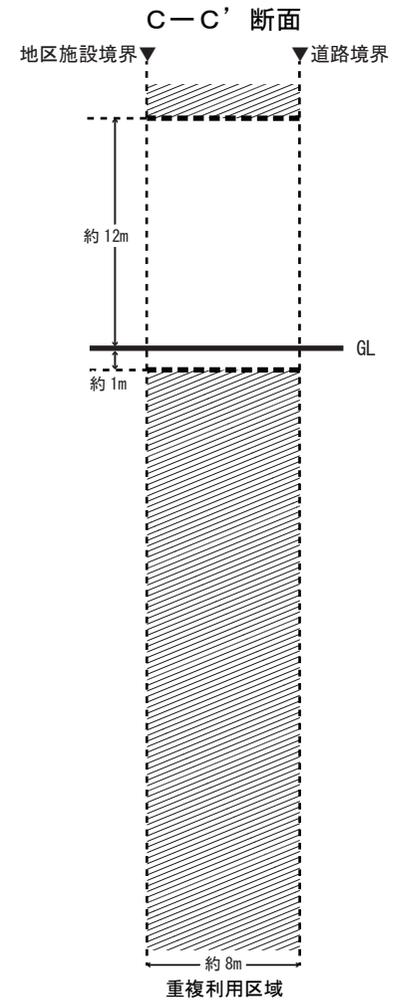
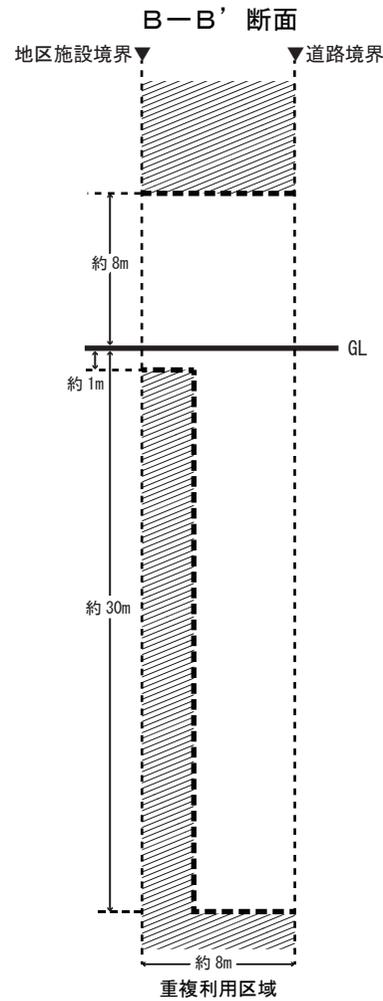
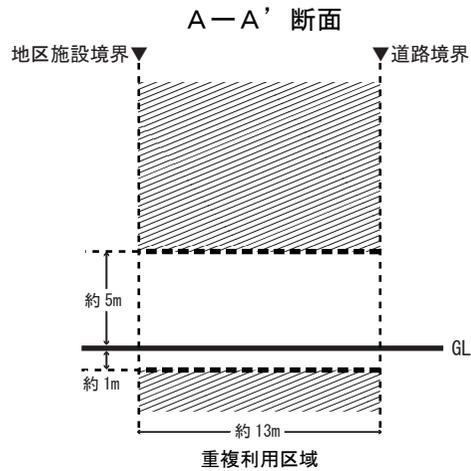
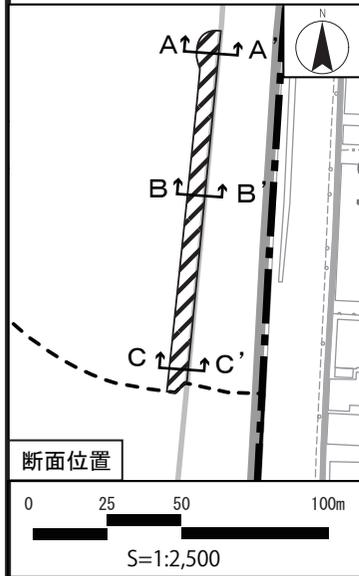
凡 例	
	重複利用区域内における建築等可能区域
	建築物等の建築又は建設の限界



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448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156号、令和3年8月6日

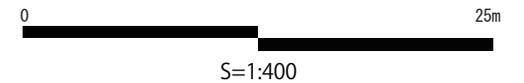
東京都市計画地区計画 品川駅西口地区地区計画

計画図 4 - 3



凡 例

- 重複利用区域内における建築等可能区域
- 建築物等の建築又は建設の限界



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448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156号、令和3年8月6日

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定

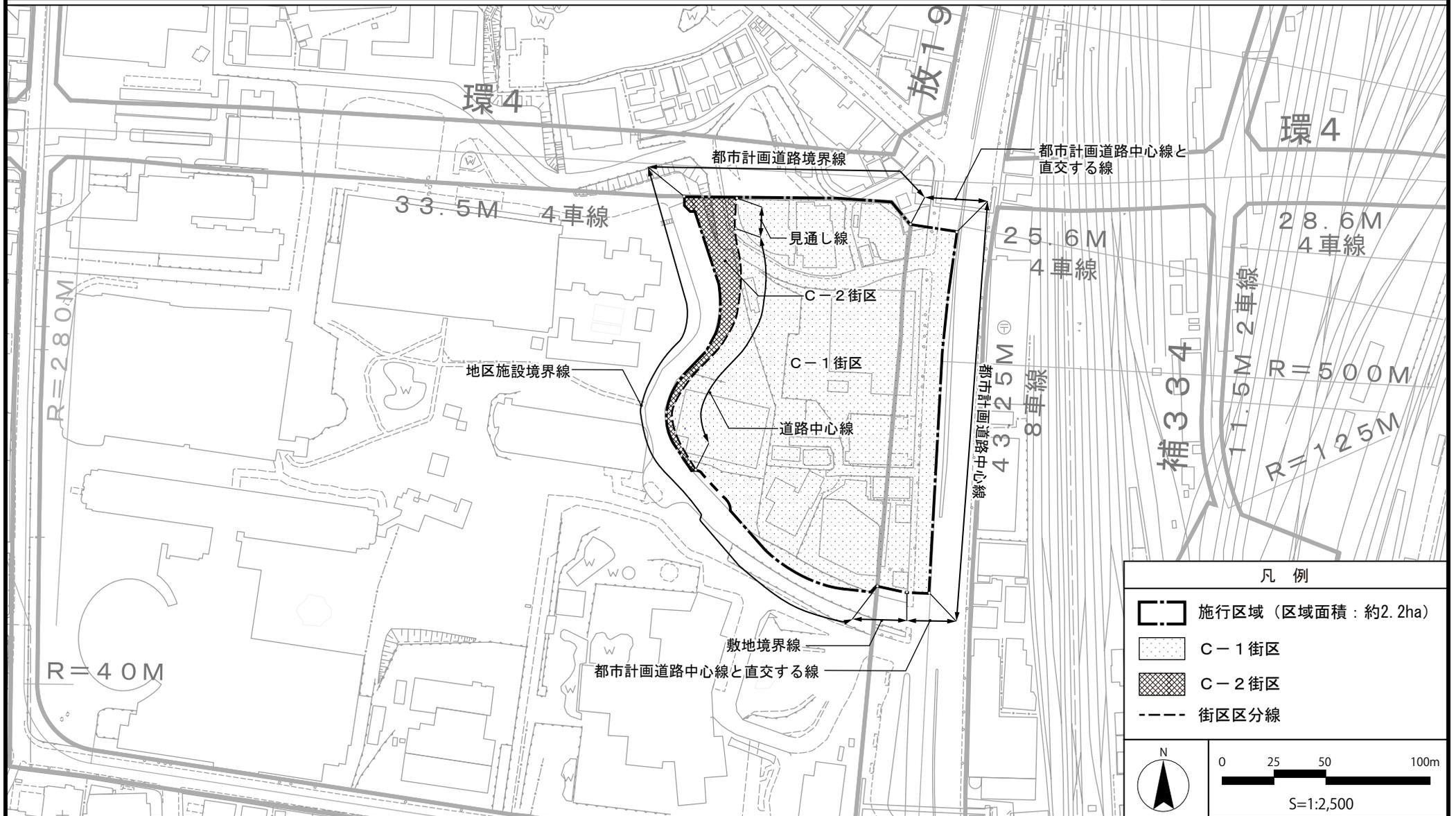
都市計画高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約2.2ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模		備 考
		幹線街路	放射第19号線	別に都市計画において定めるとおり		拡 幅
		地区内道路	歩行者専用道路	幅員4.0～10m、延長約190m		新 設
			アクセス車路	幅員約8.0m、延長約130m		新 設 建築敷地と重複する区域において立体的な範囲を設定
建築物の整備	街 区	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備 考
	C-1街区	約12,800㎡	約194,000㎡ [約158,000㎡]	事務所、店舗、住宅等	高層部 : 160m 中層部 : 50m	建築物の高さは T.P.+5.0mからによる。 立体道路制度を活用し建築物等の整備を行う。
	C-2街区	約160㎡	約170㎡ [約160㎡]	集会場	低層部 : 12m	建築物の高さは T.P.+14.0mからによる。
建築敷地の整備	街 区	建築敷地面積	整備計画			
	C-1街区	約16,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・品川駅や周辺市街地からの人の流れを受け止める広場を整備する。 ・地区内外の回遊性を強化する歩行者通路を整備する。 ・崖の安全性向上や良好な景観形成を図る緑地を整備する。 ・C-1街区において幹線街路や歩行者専用道路等の境界線から壁面を後退させる。 ・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はこの限りではない。 <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) 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) 煙突、給排気施設の部分 			
	C-2街区	約580㎡				
参考	再開発等促進区を定める地区計画区域（品川駅西口地区）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り、国際交流拠点にふさわしい複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業 高輪三丁目品川駅前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60号・3都市基交測第37号(承認番号) 3都市基街都第172号、令和3年8月26日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

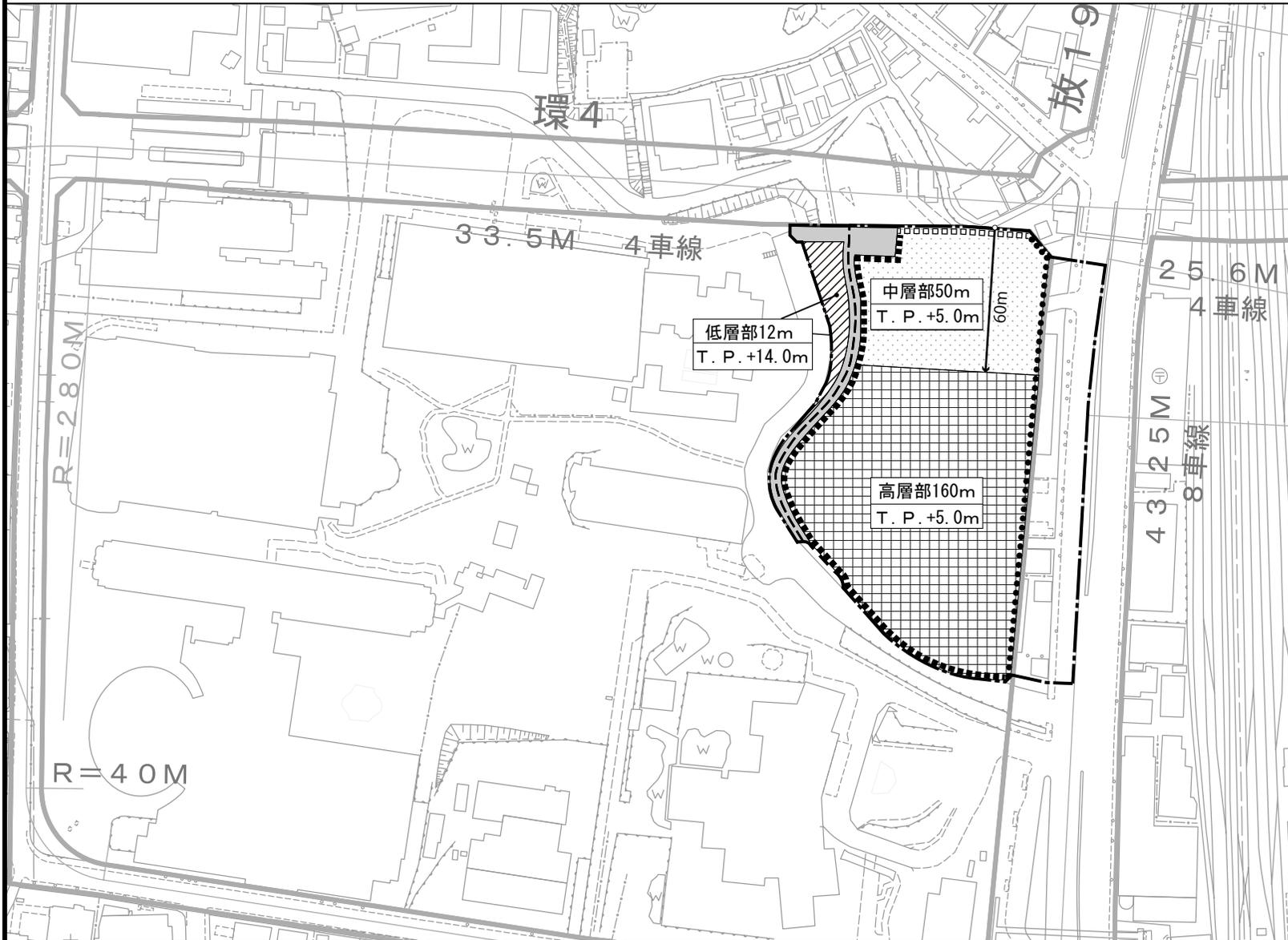
高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業 計画図2 (公共施設の配置及び街区の配置図)



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60号・3都市基交測第37号(承認番号) 3都市基街都第172号、令和3年8月26日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

高輪三丁目品川駅前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及び壁面の位置の制限図)



凡 例

施行区域
 街区分界線

【建築物の高さの限度】

高層部 (160m以下とする。)
 中層部 (50m以下とする。)
 低層部 (12m以下とする。)

高層部160m 上段：建築物の高さの限度
T. P. +5.0m 下段：建築物の高さの基準点

【壁面の位置の制限】

GLは道路境界線の高さとする。

1号壁面 ●●●●●●●●

▼都市計画道路境界線

GL+100m以上
壁面後退 10m

GL+50m以上
壁面後退 8m

GL+10m以上
壁面後退 6m

GL+10m未満
壁面後退 2m

2号壁面 ■■■■■■■■

▼敷地境界線

壁面後退 2m

3号壁面 □□□□□□□□

▼都市計画道路境界線

GL+50m以上
壁面後退 50m

GL+10m以上
壁面後退 6m

GL+10m未満
壁面後退 2m

N

0 25 50 100m

S= 1:2,500

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60号・3都市基交測第37号(承認番号) 3都市基街都第172号、令和3年8月26日

東京都市計画土地区画整理事業の決定

都市計画品川駅西口土地区画整理事業を次のように決定する。

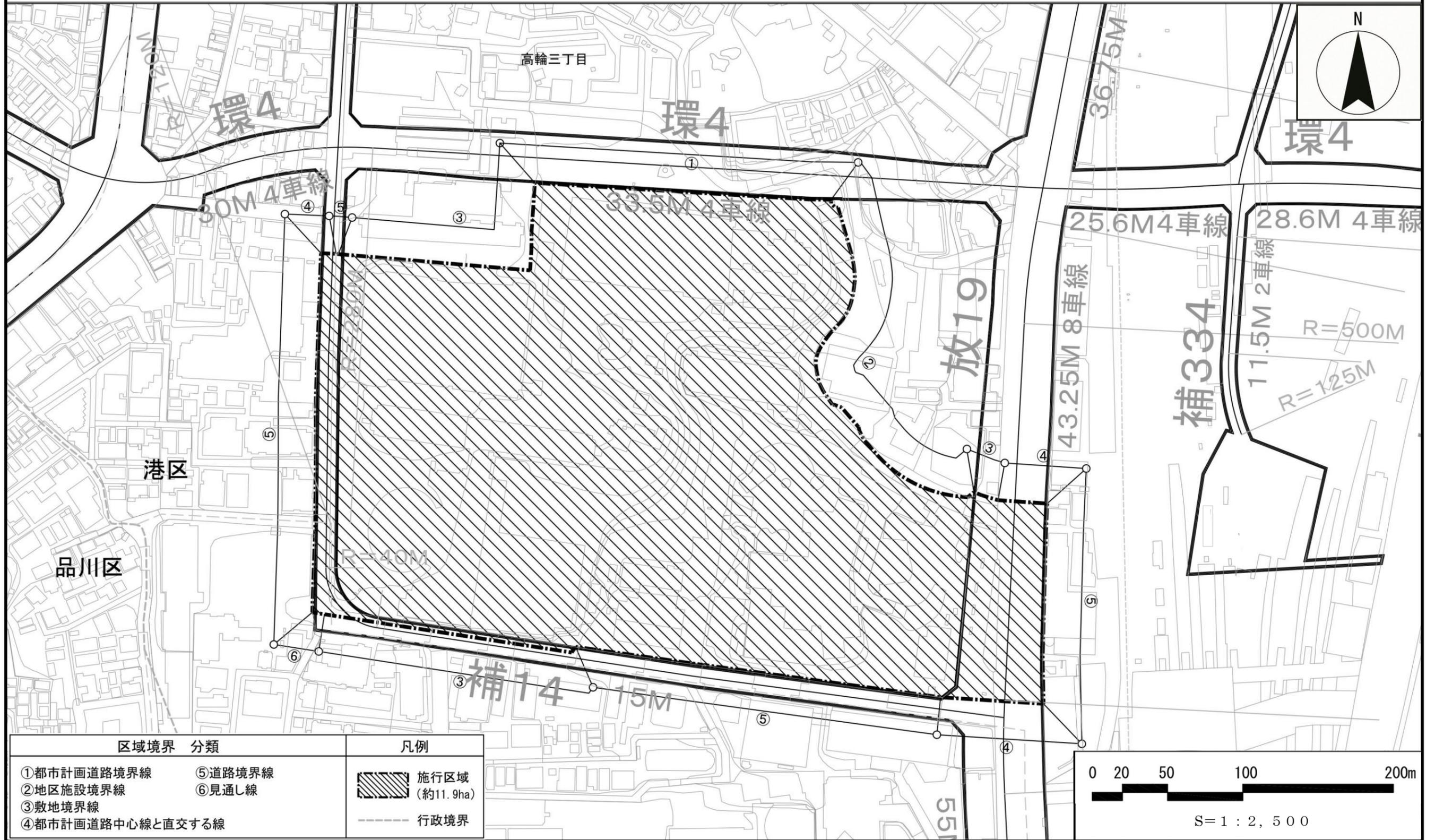
名 称	品川駅西口土地区画整理事業			
面 積	約11.9ha			
公共施設の配置	道 路	種 別	名 称	備考
		幹線街路	放射第19号線	
		幹線街路	補助線街路第14号線	
	幅員約16m～40mの地区内道路を配置する。			
	公園及び緑地	地区の南側に公園（約0.8ha）を配置する。		
その他の公共施設	排水施設は、合流式で整備する。			
宅地の整備方針	公共施設整備にあわせて、業務、商業、宿泊、居住等の複合的な土地利用を図る。			

「施行区域は、計画図表示のとおり」

理 由

都市基盤施設の整備、敷地の整序を進め、土地の有効利用と都市機能の導入を図り、国際交流拠点・品川にふさわしい業務、商業、宿泊、居住等の複合市街地の形成を図るため、土地区画整理事業を決定する。

東京都市計画土地区画整理事業
品川駅西口土地区画整理事業 計画図 (施行区域図)



区域境界 分類		凡例
①都市計画道路境界線	⑤道路境界線	施行区域 (約11.9ha)
②地区施設境界線	⑥見通し線	
③敷地境界線		行政境界
④都市計画道路中心線と直交する線		

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60号・3都市基交測第37号 (承認番号) 3都市基街都第172号、令和3年8月26日

東京都市計画高度地区の変更

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は、変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最 高 限 度〕	第1種 高度地区	約 ha 0.1	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第2種 高度地区	約 ha —	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	17m第2種 高度地区	約 ha 204.1	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	22m第2種 高度地区	約 ha 199.1	1 建築物の高さは、22メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第3種 高度地区	約 ha 123.5 (124.9)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

〔最
高
限
度〕

17m第3種 高度地区	約 10.4 ha	1 建築物の高さは、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
24m第3種 高度地区	約 163.5 ha	1 建築物の高さは、24メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
17m 高度地区	約 0.1 ha	建築物の高さは、17メートル以下とする。	
24m 高度地区	約 3.6 ha	建築物の高さは、24メートル以下とする。	
31m 高度地区	約 9.8 ha	建築物の高さは、31メートル以下とする。	
35m 高度地区	約 96.0 ha	建築物の高さは、35メートル以下とする。	
40m 高度地区	約 62.1 ha	建築物の高さは、40メートル以下とする。	
50m 高度地区	約 34.1 ha	建築物の高さは、50メートル以下とする。	
60m 高度地区	約 17.2 ha	建築物の高さは、60メートル以下とする。	
合 計	約 923.6 ha (925.0)		

1 制限の緩和

この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

2 一定の複数建築物に対する制限の特例

一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。

3 既存不適格建築物等に対する適用の除外

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。また、当該建築物の各部分の高さの範囲内で修繕、模様替を行う場合においても、当該規定は適用しない。

4 地区計画の区域内の特例

都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等により建築物の高さの最高限度を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）と読み替えて適用する。

5 市街地環境の向上に資する建築物の特例

- (1) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めたものについては、次の表1に掲げる制限の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。

表1 絶対高さ制限の範囲（敷地面積：規模要件なし）

指定容積率	絶対高さ制限の範囲
500%未満	絶対高さ制限の1.3倍に相当する高さ
500%以上	絶対高さ制限の1.5倍に相当する高さ

- (2) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が1,000平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めて許可したものについては、敷地面積の規模に応じて、次の表2に掲げる制限の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この

場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

表2 絶対高さ制限の範囲（敷地面積：1,000平方メートル以上）

指定容積率	絶対高さ制限の範囲
500%未満	絶対高さ制限の1.5倍から2.0倍に相当する高さ
500%以上	絶対高さ制限の2.0倍から2.5倍に相当する高さ

6 老朽分譲マンションの建替えに関する特例

(1) 次のいずれにも該当する主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える場合で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めたものは、絶対高さ制限の1.5倍に相当する高さ制限の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。

ア 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて着手し建築した建築物であること。

イ 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2条第1項に規定するマンションの建替えであること。

ウ 建替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。

(2) 次のいずれにも該当する主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える場合で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が1,000平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めて許可したものは、絶対高さ制限の2.0倍に相当する高さ制限の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

ア 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて着手し建築した建築物であること。

イ マンションの建替え等の円滑化に関する法律第2条第1項に規定するマンションの建替えであること。

ウ 建替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。

7 総合設計制度を活用する建築物（分譲マンションの建替え）の特例

次のいずれにも該当する主たる用途が共同住宅である建築物の建替えに際して建築基準法第59条の2に基づく許可を受けた建築物で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めて許可したのものについては、東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針（平成18年3月31日制定）第2の2、(1)及び(2)の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

ア マンションの建替え等の円滑化に関する法律第2条第1項に規定するマンションの建替えであること。

イ 建替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。

8 マンション建替え円滑化法に基づく容積率の緩和特例を活用する建築物の特例

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条に基づく許可を受けた建築物で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めて許可したのものについては、同法の許可の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この場合において区長

は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

9 公益上やむを得ないと認められる建築物の特例

区長が公益上やむを得ないと認めて許可した建築物については、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

10 特定行政庁の許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で、土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

11 絶対高さ制限に係る経過措置

絶対高さ制限に関する規定の適用の日以前又は適用の日から起算して5年を超えない日までになされた建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条第1項に規定する建替え決議に基づく建築物で、区長が認めたものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：品川駅西口地区地区計画の変更及び高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	高輪三丁目地内	第3種高度地区	指定なし	約 1.4 ha	

東京都市計画高度地区 計画図



凡 例

	絶対高さ制限	
	斜線型高さ制限	
変更区域	高度地区	面積
	第3種高度地区 ↓ 指定無し	約1.4ha

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60号・3都市基交測第37号 (承認番号) 3都市基街都第172号、令和3年8月26日

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 ha 1,222.2 (1,220.8)	高輪三丁目地内 1.4ha 増
準防火地域	約 ha 771.7 (773.1)	高輪三丁目地内 1.4ha 減
合 計	約 ha 1,993.9 (1,993.9)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由 : 品川駅西口地区地区計画の変更及び高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
高輪三丁目地内	準防火地域	防火地域	約 ha 1.4	

東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図



凡 例			
	防火地域		準防火地域
	変更区域		防火地域及び準防火地域
	防火地域及び準防火地域		面積
	準防火 ▼ 防火		約1.4ha

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60号・3都市基交測第37号(承認番号) 3都市基街都第172号、令和3年8月26日

新旧対照表

東京圏 国家戦略特別区域 区域計画（既に計画に記載されている事業の変更に係るものを含む）

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>①～⑳ 略</p> <p>㉕ 東日本旅客鉄道株式会社、株式会社ジェイアール東日本都市開発が、品川駅北周辺地区において、品川新駅と街を一体的につなぐ歩行者広場、国際的な文化・ビジネス交流機能や外国人の多様なニーズにも対応する滞在・居住機能を備えた国際ビジネス交流拠点を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙68～70のとおり決定する。【平成32年3月に着工予定】</p> <p>＜都が定める都市計画に係るもの＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都市計画都市再生特別地区（品川駅北周辺地区） 別紙68 ・東京都市計画地区計画品川駅周辺地区地区計画 別紙69 <p>＜区が定める都市計画に係るもの＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都市計画道路幹線街路補助線街路第332号線 別紙70 <p>㉖～㉗ 略</p>	<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>①～㉔ 略</p> <p>㉕ 東日本旅客鉄道株式会社が、品川駅北周辺地区において、品川新駅と街を一体的につなぐ歩行者広場整備、国際的な文化・ビジネス交流拠点、外国人の多様なニーズにも対応する滞在・居住機能を備えた国際ビジネス交流拠点を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙68～70のとおり決定する。【平成32年3月に着工予定】</p> <p>＜都が定める都市計画に係るもの＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都市計画都市再生特別地区（品川駅北周辺地区） 別紙68 ・東京都市計画地区計画品川駅周辺地区地区計画 別紙69 <p>＜区が定める都市計画に係るもの＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都市計画道路幹線街路補助線街路第332号線 別紙70

⑳ 三井不動産株式会社が、日本橋一丁目1・2番地区において、エリアの回遊性を高める歩行者基盤、日本橋川沿いの賑わいある水辺空間と交流空間、都市型複合MICE拠点形成を支える文化体験施設等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙113～115のとおり決定する。【令和9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1・2番地区）別紙113

<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114

・東京都市計画第一種市街地再開発事業日本橋一丁目1・2番地区第一種市街地再開発事業 別紙115

㉑ 京王電鉄株式会社、東日本旅客鉄道株式会社が、新宿駅西南口地区において、新宿グランドターミナルの実現に向けた駅とまちをつなぐ多層の歩行者ネットワークや、にぎわい形成に資する観光産業拠点等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙116～118のとおり決定する。【令和5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（新宿駅西南口地区）別紙116

<区が定める都市計画に係るもの>

・東京都市計画地区計画新宿駅直近地区地区計画 別紙117

・東京都市計画駐車場第24号新宿駅南口駐車場 別紙118

㉒ 京浜急行電鉄株式会社、株式会社西武リアルティソリューションズ、高

輪三丁目品川駅前地区市街地再開発準備組合、独立行政法人都市再生機構
が、品川駅西口地区において、品川駅とまちの連携を強化するバリアフリ
ーの歩行者ネットワークや、豊かな自然とM I C E等の都市機能が高度に
融合した複合交流拠点等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙
119～123 のとおり決定する。【令和5年度着工予定】

<都が定める都市計画に係るもの>

- ・東京都市計画地区計画品川駅西口地区地区計画 別紙 119

<区が定める都市計画に係るもの>

- ・東京都市計画第一種市街地再開発事業高輪三丁目品川駅前地区第
一種 市街地再開発事業 別紙 120
- ・東京都市計画土地区画整理事業品川駅西口土地区画整理事業 別
紙 121
- ・東京都市計画高度地区 別紙 122
- ・東京都市計画防火地域及び準防火地域 別紙 123