

区域計画の変更の認定申請書

令和4年12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10月28日付けで認定を受けた区域計画について下記のとおり変更したいので、国家戦略特別区域法第9条第1項の規定及び同法附則第3条に規定する措置に基づき、認定を申請します。

1 変更事項

- (1) 「法第2条第2項に規定する特定事業の名称及び内容」中、「国家戦略都市計画建築物等整備事業」に2事業を追加する。
- (2) 「法第2条第2項に規定する特定事業の名称及び内容」中、「国家戦略特別区域地区計画等建築物整備事業」を追加する。

2 変更事項の内容

別紙のとおり。

東京圏 国家戦略特別区域 区域計画

令和 4 年 12 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)

①～④① 略

- ④① 東京建物株式会社、東京都及び東京高速道路株式会社が、京橋三丁目東地区において、KK線上部空間（Tokyo Sky Corridor）における緑豊かな歩行者空間や、京橋駅からTokyo Sky Corridorにつながる地下通路・広場空間と一体となった縦動線、アート・ものづくり文化の発展に寄与する発信・育成・交流機能、国際水準の宿泊施設等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙124～128のとおり決定又は変更する。【令和7年度着工予定】

＜都が定める都市計画に係るもの＞

- ・東京都市計画都市再生特別地区（京橋三丁目東地区） 別紙124
- ・東京都市計画地区計画有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画 別紙125

＜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126
- ・東京都市計画高度利用地区高度利用地区（銀座地区） 別紙127
- ・東京都市計画第一種市街地再開発事業京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業 別紙128

- ④② ヒューリック株式会社が、城ヶ島西部地区において、国際的な経済活動拠点として、外国人観光客等を対象とした宿泊施設を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙129のとおり決定する。【令和5年度着工予定】

＜市が定める都市計画に係るもの＞

- ・城ヶ島西部地区地区計画 別紙129

(3) ～ (29) 略

(30) 名称：国家戦略特別区域地区計画等建築物整備事業

内容：地区計画等の区域における用途緩和に係る建築基準法の特例

(国家戦略特別区域法第 16 条の 2 に規定する国家戦略特別区域地区計画等建築物整備事業)

- ① 三浦市及びヒューリック株式会社が、城ヶ島西部地区において、地区計画等の区域における用途緩和に係る建築基準法の特例を活用し、国際的な経済活動拠点として、外国人観光客等を対象とした宿泊施設の整備を促進する。

【令和 5 年度着工予定】 別紙 130

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 (京橋三丁目東地区)	約 0.9ha	—	199/10 (注 1) ただし、258/100 以上を都市の魅力 創造に資する施 設、居住・滞在施設 及びこれらに付随 する施設の用途と する。	40/10	8/10 (注 2)	1,000 m ²	高層部：180m 低層部：56m ※高さの基準点 は T.P. +4.2m とする。	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、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 らに類する建築物 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、200 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、8,060 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、460 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 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、100 m ² を上限とし て、容積率の算定の基礎とな る延べ面積から除く。(注 1) 5 駅等から道路等の公共空地 に至る動線上無理のない経路 上にある通路等の用に供する 部分は、100 m ² を上限として、 容積率の算定の基礎となる延 べ面積から除く。(注 1)

									6 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) 7 別添図のとおり、地下接続 通路整備、道路表層整備及び 東京高速道路 (K K 線) 上部空 間 (Tokyo Sky Corridor) 整 備を行う。
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

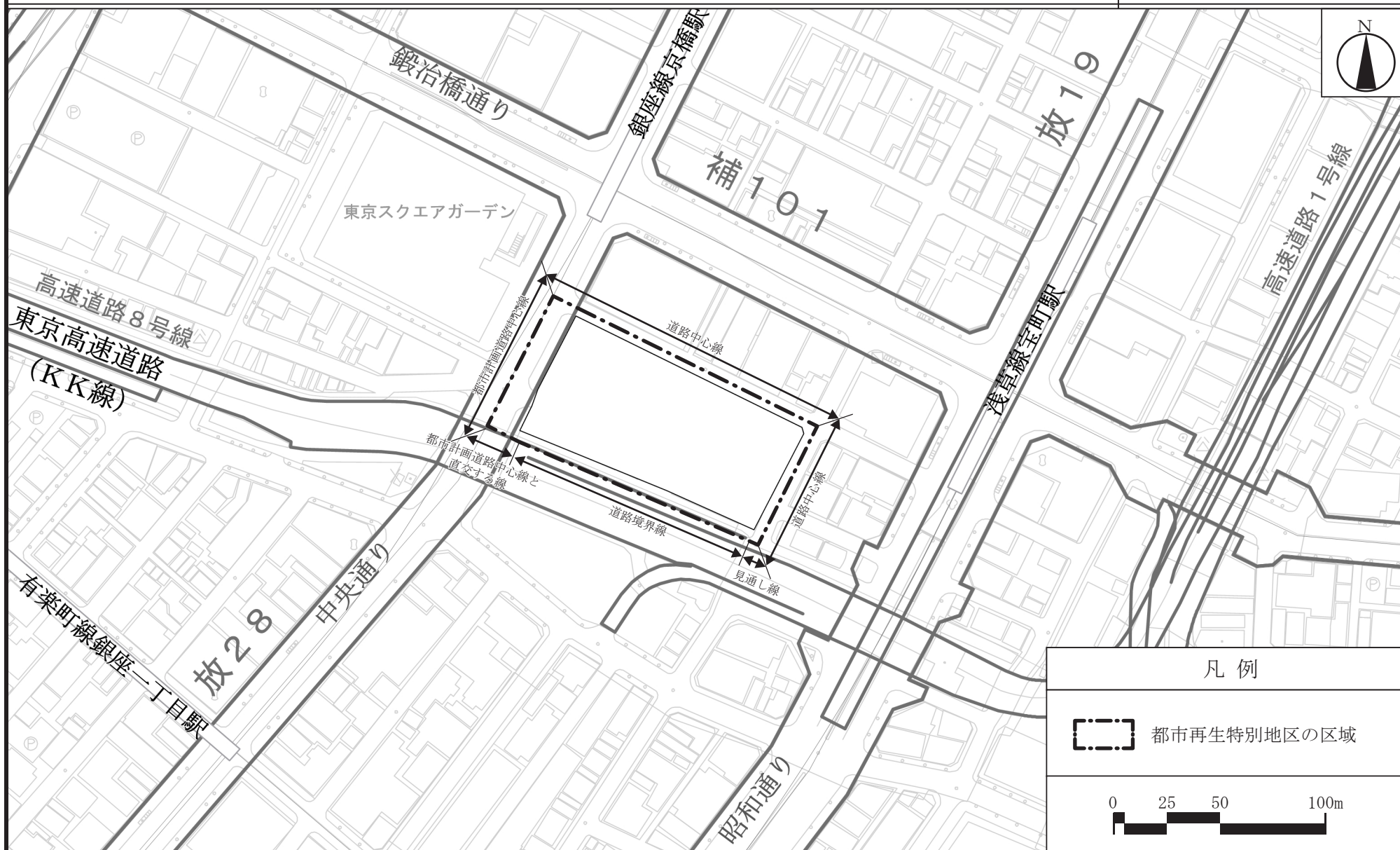
その他の既決定の地区	面 積	位 置
都市再生特別地区(大崎駅西口 E 東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口 A 地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 1 - 1 地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目 7 地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 2 - 1 地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目 6 地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第 1 地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目 6 地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目 2 1 地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目 9 地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目 1 6 地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目 7 地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目 3 地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目 1 2 地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目 6 地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目 1 地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目 1 - 1 2 地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目 1 0 地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目 1 地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目 4 地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目 2 1 地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町 1 地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内

都市再生特別地区(丸の内三丁目10地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町15地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(芝浦一丁目地区)	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目地区)	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
都市再生特別地区(赤坂二丁目地区)	約 2.0 ha	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内
都市再生特別地区(歌舞伎町一丁目地区)	約 0.6 ha	新宿区歌舞伎町一丁目及び歌舞伎町二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	約 9.5 ha	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区)	約 1.6 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町一丁目地区)	約 1.1 ha	中央区日本橋室町一丁目地内
都市再生特別地区(内神田一丁目地区)	約 1.0 ha	千代田区内神田一丁目地内
都市再生特別地区(東池袋一丁目地区)	約 1.5 ha	豊島区東池袋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西口地区)	約 1.6 ha	新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目東地区)	約 1.1 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(赤坂二・六丁目地区)	約 1.7 ha	港区赤坂二丁目及び赤坂六丁目各地内
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
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
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
小 計	約 138.8 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(京橋三丁目東地区)※本件	約 0.9 ha	中央区京橋三丁目地内
合 計	約 139.7 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 京橋三丁目東地区 計画図 1

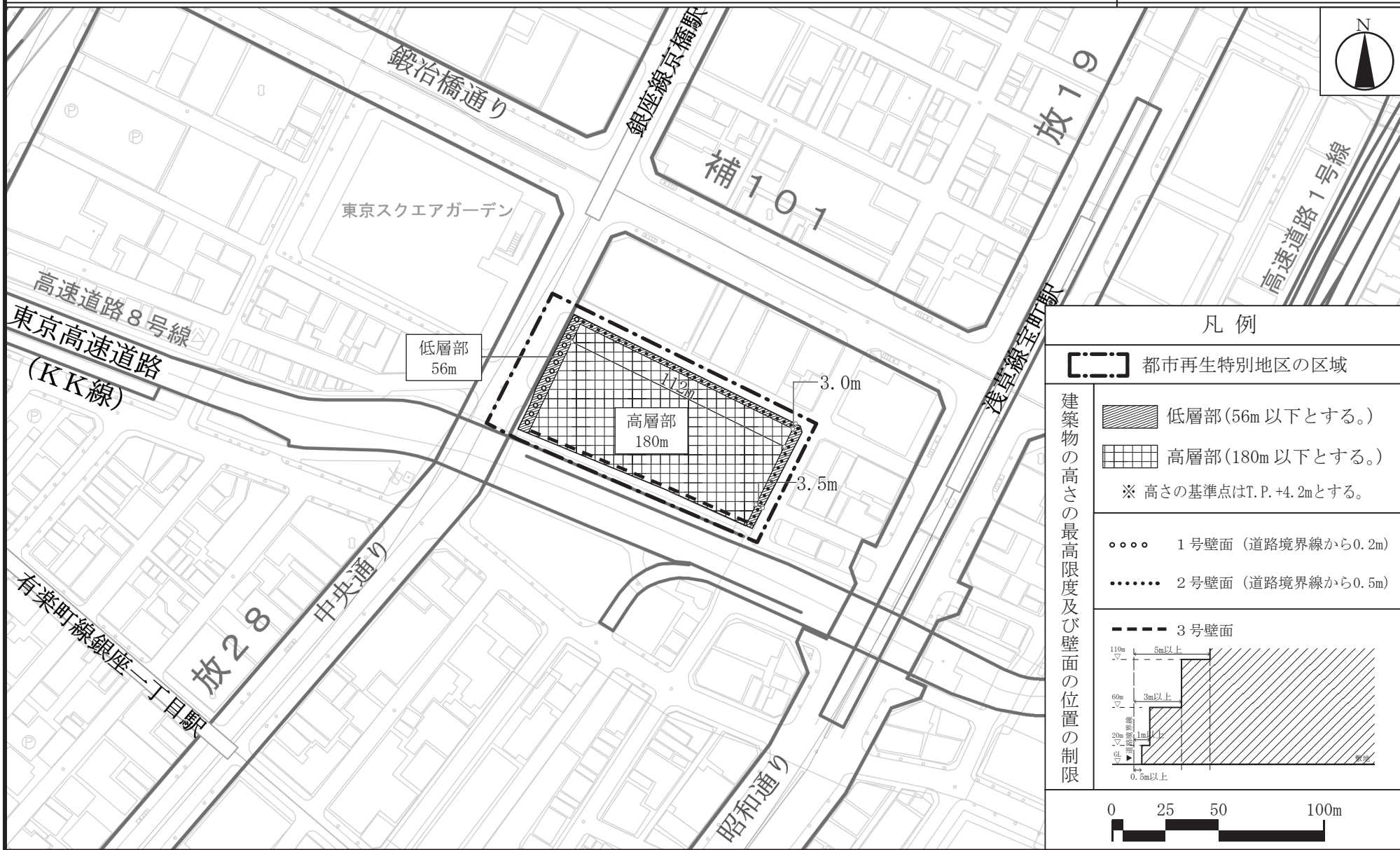


この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

（承認番号）4都市基街都第41号、令和4年5月9日

（承認番号）4都市基交都第10号、令和4年5月18日

東京都市計画都市再生特別地区
京橋三丁目東地区 計画図 2

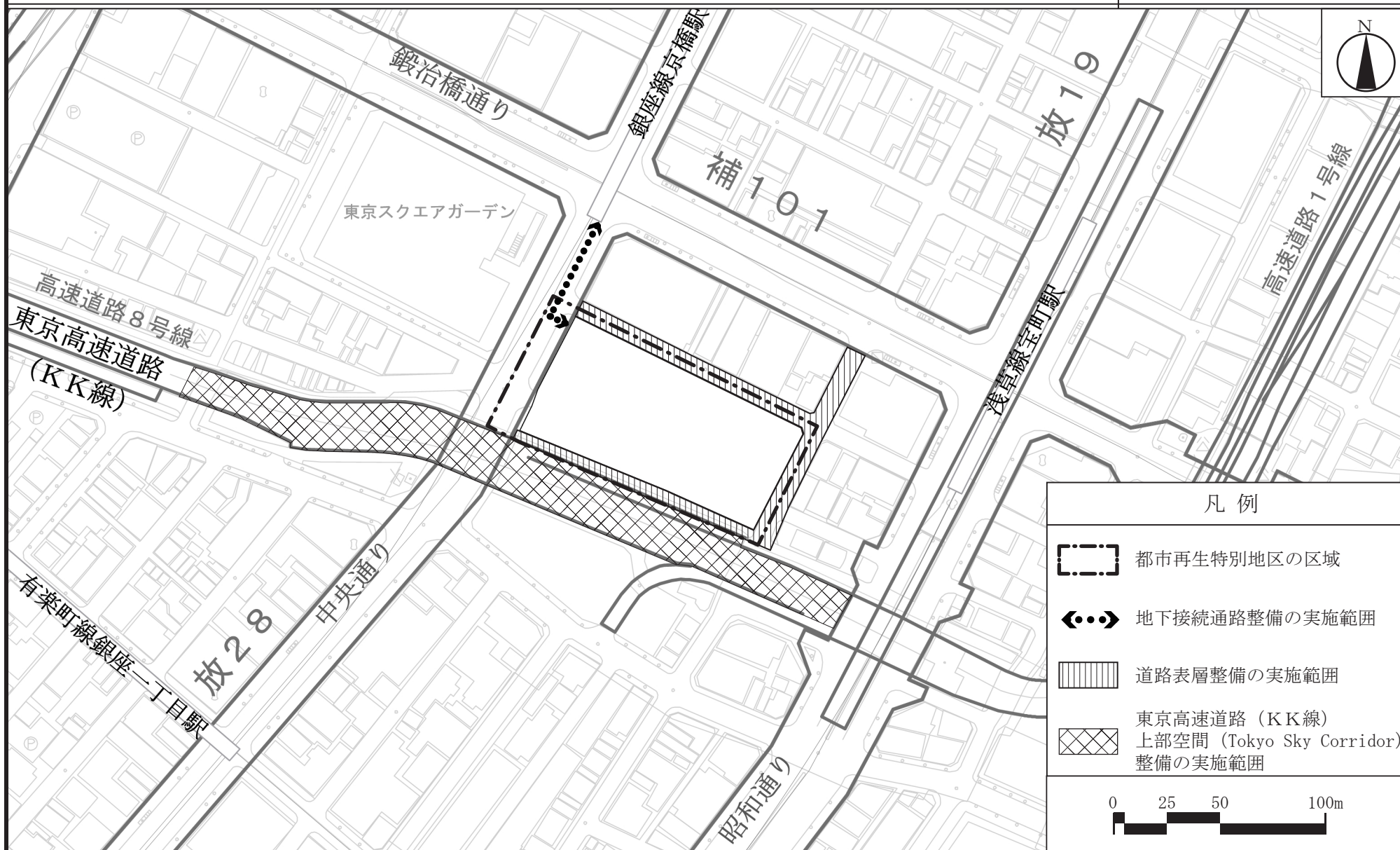


この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（4都市基交第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) 4都市基街都第41号、令和4年5月9日

(承認番号) 4都市基交都第10号、令和4年5月18日

東京都市計画都市再生特別地区 京橋三丁目東地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

（承認番号）4都市基街都第41号、令和4年5月9日

（承認番号）4都市基交都第10号、令和4年5月18日

東京都市計画地区計画の決定

有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画
位 置	千代田区丸の内三丁目、有楽町二丁目、内幸町一丁目、中央区八重洲二丁目、京橋三丁目、銀座一丁目、銀座二丁目、銀座三丁目、銀座四丁目、銀座五丁目、銀座六丁目、銀座七丁目、銀座八丁目及び港区新橋一丁目各地内
面 積	約 5. 2 h a
地区計画の目標	本地区は、皇居、日比谷公園、浜離宮恩賜庭園等の大規模なみどりに近接し、都心において約 2 k m にわたり連続する東京高速道路（以下「KK線」という。）は、自動車専用の道路として公共的役割を担っているが、その高架道路の形態は、都心の活発な都市活動を俯瞰できるなど、希少性のある空間を有している。 また、KK線は、銀座地区を取り囲むように位置し、高架下の連続した商業空間は、地域のにぎわいと魅力の形成に貢献してきた。 さらに、日本橋周辺の首都高速道路の地下化に伴い、新たな都心環状ルートとなる新京橋連結路（地下）の整備案を具体化する方向性が示され、KK線の自動車専用の道路としての役割が大きく低下することから、2021年3月、都は、KK線の再生・活用の目標、目指すべき将来像、整備・誘導方針である「東京高速道路（KK線）再生方針」（以下「再生方針」という。）を策定した。 再生方針では、KK線の将来像について、KK線上部空間を歩行者中心の公共的空間（以下「Tokyo Sky Corridor」という。）として再生・活用し、東京の新たな価値や魅力を創出することとしている。 あわせて、「未来の東京」戦略（2021年3月策定）においても、「人中心の歩きやすいまちづくりプロジェクト」として、既存ストックを生かした緑のネットワーク形成にも位置付けられている。 また、KK線の周辺では、多様な機能、質の高い空間、風格ある街並みを備えた、世界交流の中心となる活力あるまちを目指して、業務機能の更新・高度化や多様な都市機能集積を進め、利便性が高く、賑わいや回遊性のある都市づくりを図る「大手町・丸の内・有楽町地区」、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「日本橋・東京駅前地区」、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、多様で賑わいのある都心商業空間の創出と魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す「銀座地区」、国内外から人々が集い、多様な商業・業務機能の集積による活力と、界わい性のあるにぎわいを継承したまちづくりを推進する「新橋地区」など、个性的で多様な機能を持つエリアのまちづくりが推進されていることから、周辺のまちづくりの動向なども踏まえ、KK線全線を対象に緑豊かな歩行者中心の公共的空間などの有効活用策の検討を進め、部分開放などにより、Tokyo Sky Corridor の早期の実現を図っていくこととしている。 これらの位置付け等を背景とし、首都高速道路の日本橋区間地下化や新京橋連結路（地下）等の基盤整備及び周辺

		開発の事業進捗を見定めながら、民間活力を生かした Tokyo Sky Corridor の段階的な整備を適切に誘導するために、まちづくりの方向性を事前に示す。それにより、都市の魅力を高める K K 線再生や拠点形成を総合的かつ一体的に進め、有楽町、銀座、新橋周辺地区の結節機能として、周辺のまちづくりとの連携を図った土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新・増進を促進することで、多様な都市機能が融合する複合市街地の形成を図る。 なお、東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針において、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こととされている。
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	1 広場等の整備方針 ・ 今後予定されている都市計画施設(都市高速道路)の廃止に伴い、これまでの連続する高架施設の交通ネットワークの形態を継承し、車中心から人中心の公共的空間として、主要な公共施設となる連続性のある広場等の公共的空間を整備する。 ・ 結節機能やにぎわいの創出、憩い・安らげる空間形成に向けて、重層的な広場的空間を整備する。 2 歩行者ネットワークの整備方針 ・ K K 線上部空間の全長約 2 k m の連続性を確保するとともに、周辺の歩行者ネットワーク等との接続にも配慮した、安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、にぎわいの創出、Tokyo Sky Corridor との回遊性向上にも資する歩行者通路を周辺開発と連携してデッキレベルで整備する。 ・ 重層的かつユニバーサルデザインの歩行者ネットワークを形成するため、地上部、地下部、Tokyo Sky Corridor をつなぐ上下移動の空間(縦動線)を周辺開発と連携して整備する。 ・ 緑豊かで快適な歩行者系ネットワークを形成するため、周辺開発と一体的なみどりやオープンスペースを利用内容に応じたメリハリのある空間として整備する。
	建築物等の整備の方針	1 地域の歴史の一端を担ってきた高架施設とその下部や周辺の施設の魅力を生かした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。 また、市街地の更新に合わせて、にぎわいのある連続した街並みを形成する。 2 連続する高架施設の形態とこれまでの周辺市街地の環境に配慮した街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3 地域の魅力を高め、良好な都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

再 開 発 等 促 進 区	位 置		千代田区丸の内三丁目、有楽町二丁目、内幸町一丁目、中央区八重洲二丁目、京橋三丁目、銀座一丁目、銀座二丁目、銀座三丁目、銀座四丁目、銀座五丁目、銀座六丁目、銀座七丁目、銀座八丁目及び港区新橋一丁目各地内				
	面 積		約 5.2 h a				
	土地利用に関する 基本方針		区域を以下の地区に区分して適正な土地利用を誘導し、それぞれの機能が適正に分離されつつ、調和した良好な複合市街地を形成する。 1 高架施設の特徴(形態)を生かした既存施設等の再編・整備(Tokyo Sky Corridor の実現)を図る地区(A地区) - 再生方針を踏まえ、東京の新たな価値や魅力を創出するため、KK線上部空間を歩行者中心の公共的空間として再生・活用する。 - 車中心から人中心への転換による、開放的な歩行者ネットワークを創出する。 - 人とみどりが共存・共栄した高度成熟都市のシンボルとなるグリーンインフラの形成を図る。 - 地域の価値や魅力を向上させるための開放的な憩いの場の創造を図る。 - 原則、現状の規模・形態の維持・保全を図る。 - ゆとりのある歩行者空間の形成、周辺地区との連携、エリアマネジメント等による地域の魅力向上等による、回遊性の向上やにぎわい・交流の創出を図る。 2 Tokyo Sky Corridor の整備に合わせた拠点形成や都市機能の増進を図る地区(B地区) - 周辺まちづくりとの連携を図りつつ、高質な業務、商業、宿泊・滞在施設等の都市機能が高度に集積するとともに、豊かなみどりと美しい景観を備えた、風格のある国際的なビジネス・観光拠点の形成を図る。 - B-1街区は、中央通りのにぎわいの連続性の創出に資する商業・文化機能のほか、国際競争力向上に資する高質な業務、商業、宿泊・滞在施設等の導入により、多様な都市機能が複合した拠点形成を図る。				
	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
		—	—	—	—	—	

地区整備計画	位 置		中央区京橋三丁目地内				
	面 積		約 0.9 h a				
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		広 場	広場 1 号	—	—	約 5 0 0 m ²	新設（地上 1 階）
			広場 2 号	—	—	約 3 0 0 m ²	新設（地上 1 階） 昇降機等を含む。
			広場 3 号	—	—	約 5 0 0 m ²	新設（地上 2 階） 昇降機等を含む。
			広場 4 号	—	—	約 3 0 0 m ²	新設（地下 1 階） 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
		その他の公共空地	歩道状空地	2.5 m	約 5 0 m	—	新設（地上 1 階）
			歩行者通路 1 号	3.5 m	約 1 0 0 m	—	新設（地上 1 階） 高さの最低限度 6 m 街灯を支える柱を除く。
			歩行者通路 2 号	1.5 m	約 1 0 0 m	—	新設（地上 1 階） 高さの最低限度 6 m 街灯を支える柱を除く。

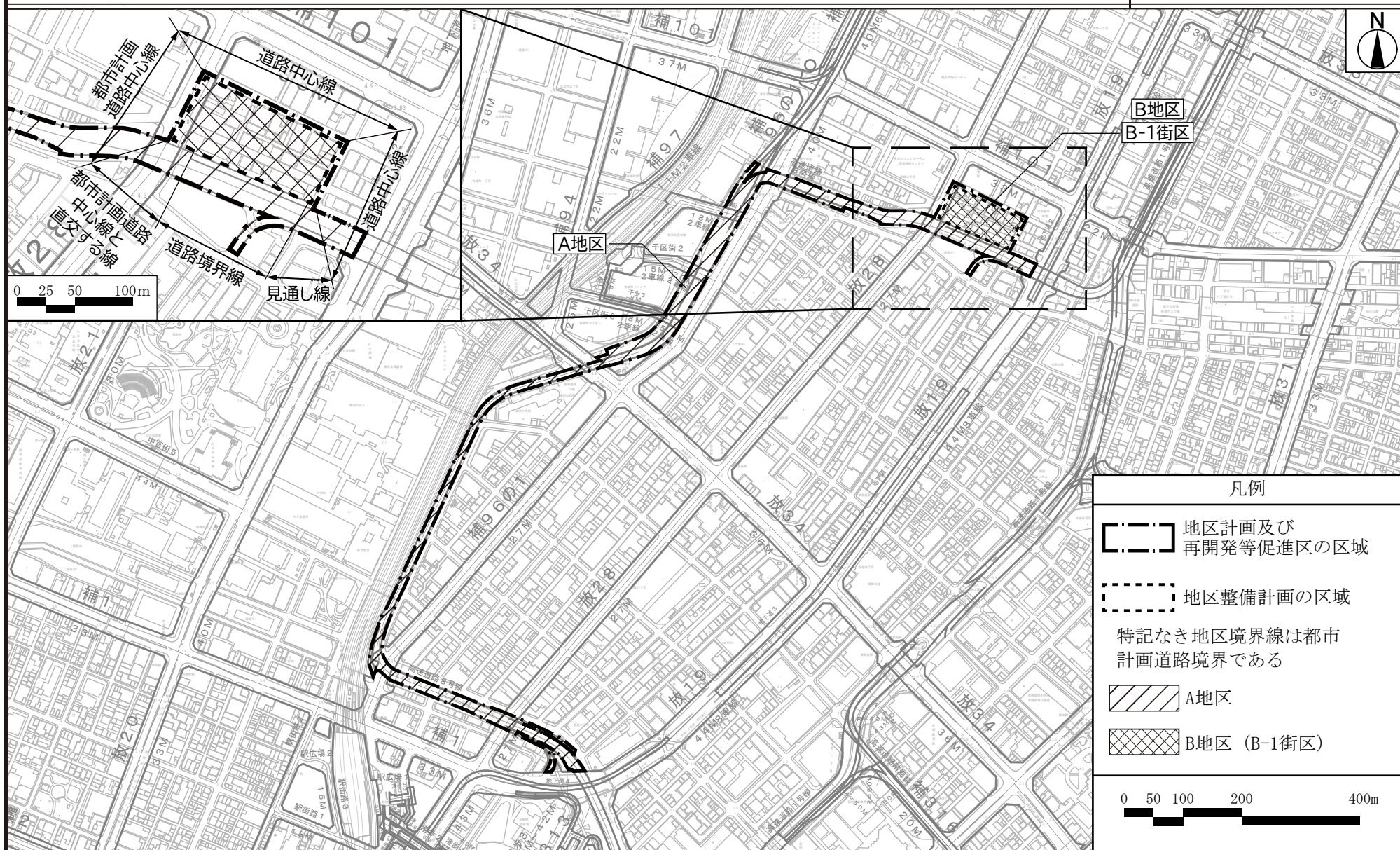
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	B 地区
				B－1 街区
		面積		約 0.9 h a
		建築物等の用途制限	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。 2 建築物の 1 階で、道路に接する部分及び Tokyo Sky Corridor と接続する階で、主要な公共施設となる連続性のある広場空間に接する部分を主に商業施設等以外の用途に供する建築物は建築してはならない。ただし、土地利用状況等によりやむを得ない建築物についてはこの限りでない。 3 住戸を 10 戸以上有する共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。）において、住戸専用部分の床面積が 40 m²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 m²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。	
		壁面の位置の制限	建築物の部分（地盤面下の部分を除く。）は、計画図に示す位置を越えて建築してはならない。ただし、Tokyo Sky Corridor と接続し歩行者の回遊性、安全性及び利便性を高めるために設ける人工地盤、歩行者デッキ、エレベーター等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類する建築物等については、この限りでない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域には、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、緑化の推進等、良好な街並みの形成のために設置する植栽基盤の縁石についてはこの限りでない。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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。 3 中央通り沿いは、低層部のにぎわいの連続性ととともに、概ね 3.1 m 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。 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。	

有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画に記載のない事項は、都市再生特別地区（京橋三丁目東地区）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、地区施設の配置、地区の区分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、計画的複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

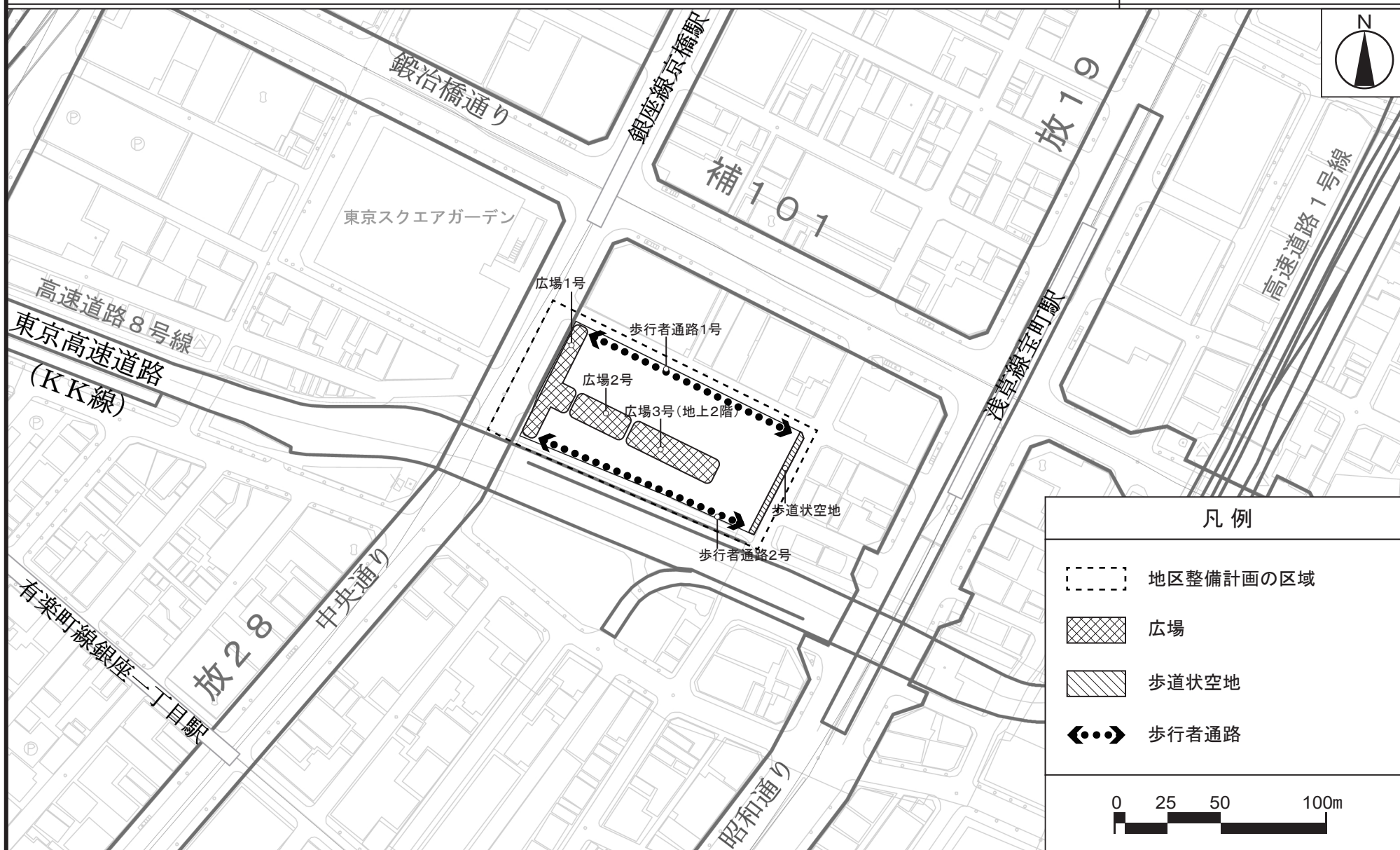
有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画 計画図 1



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第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1016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276号、令和4年3月3日

東京都市計画地区計画

有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画 計画図 2－1 (地上部)



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第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1016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276号、令和4年3月3日

東京都市計画地区計画

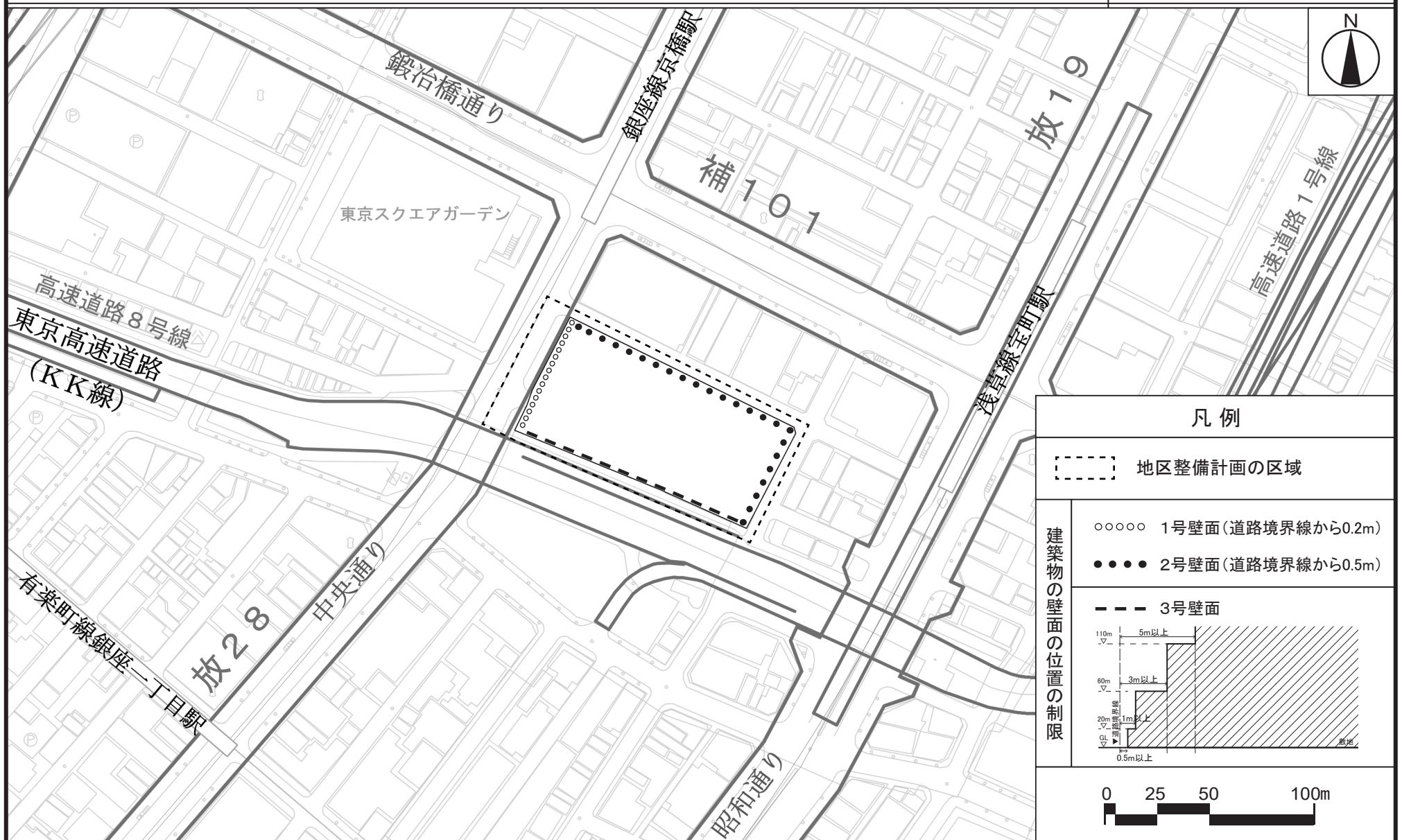
有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画 計画図 2－2 (地下部)



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第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1016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276号、令和4年3月3日

東京都市計画地区計画

有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画 計画図 3



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第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1016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276号、令和4年3月3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91.6ha
地区計画の目標	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。 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。 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。 (1) 日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン 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。 (2) 東京駅前地域のまちづくりガイドライン 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。 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

	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。 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。 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。 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。 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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 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。 （1）A地区 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。 （2）B地区 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。 2 建築物の更新において、建築物の所有者等の居住機能を確保することにより、地域コミュニティの維持・発展を図る。

	3 健全で良好な施設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、日本橋川交流拠点的形成するため、連続したプロムナードや広場空間等を整備することにより、良好かつ親水性の高い空間の形成を図る。 2 広場やポケットパーク等のオープンスペース及び屋内貫通通路等の整備により、歩行者の回遊性を高めるとともに、賑わいとうるおいのある都市空間の形成を図る。 3 面的整備による土地の集約化などを行う際には、アトリウムや広場等の交流空間及び屋内貫通通路等の整備により、回遊性と利便性の向上を図るとともに、地区内の歩行者ネットワークや地下ネットワークの形成を図る。 また、既存の街路樹に加え、新たな路線ごとに個性を持たせた植樹の整備を積極的に行い、都心の中の憩いとうるおいのある緑のネットワークの形成を図る。 4 街区の再編を行う場合は、八重洲口駅前広場のターミナル機能を補完するため、道路の拡幅等による駅前広場の充実及びバスターミナルや公共駐車場の整備など、地域に必要な公共施設の整備を図り、都市機能の強化を積極的に進める。 また、周辺との交通ネットワークの強化や道路機能の総合的な向上に資するよう、必要に応じて区画道路等の公共施設の整備を図る。

	5 再編すべき区域では、街区再編に伴う質の高い機能集積を支え円滑な交通処理を図るため、特別区道中京第433号線（柳通り）、特別区道中日第13号線（八重洲仲通り）、特別区道中日第285号線（さくら通り）等を地区内回遊道路と位置づけ、交通ネットワークの強化を図る。これら地区内回遊道路においては、街区再編とあわせて、将来的な交通需要にも対応できる空間整備として、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。 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。
建築物等の規制・誘導の方針	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。 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。 （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。 （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。 （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。 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。 （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。 （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。 （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。 （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。

広場 4 号	約1,000㎡	既 設 地下 1 階 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
広場 5 号	約500㎡	既 設 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
広場 6 号	約400㎡	既 設 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
広場 7 号	約260㎡	既 設 昇降機等、管理事務所を含む。
広場 8 号	約800㎡	既 設 地下 1 階 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
広場 9 号	約200㎡	既 設 地下 2 階 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
広場10号	約400㎡	既 設 地下 1 階 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
広場11号	約200㎡	既 設 地下 1 階 昇降機等を含む。
広場12号	約1,200㎡	既 設
広場13号	約250㎡	既 設
広場14号	約1,200㎡	既 設 地下 1 階 昇降機等を含む。
広場15号	約300㎡	既 設 高さの最低限度 5.0m 昇降機等を含む。
広場16号	約1,400㎡	既 設 高さの最低限度 9.0m 昇降機等を含む。

広場17号	約1,100㎡	既 設 昇降機等を含む。
広場18号	約2,000㎡	既 設 高さの最低限度 7.0m
広場19号	約1,200㎡	既 設 地下1階 昇降機等を含む。
広場20号	約200㎡	既 設 昇降機等を含む。
広場21号	約1,000㎡	既 設 昇降機等を含む。
広場22号	約800㎡	既 設 地上2階 昇降機等を含む。
広場23号	約200㎡	既 設 地下1階 昇降機等を含む。
広場24号	約400㎡	既 設 地下1階 昇降機等を含む。
広場25号	約100㎡	既 設 地上2階 昇降機等を含む。
広場26号	約700㎡	既 設 地上2階 昇降機等を含む。
広場27号	約1,000㎡	既 設 昇降機等を含む。
広場28号	約300㎡	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㎡		既 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	既 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 5 m	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	既 設
歩行者通路35号	2.0m	約15m	既 設

歩行者通路36号	2.0m		約25m	既 設
歩行者通路37号	2.5m		約80m	既 設 地上 2 階
歩行者通路38号	3.0m		約115m	既 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56. 7ha	約34. 9ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。 2 建築物の1階で、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。 3 住戸を10戸以上有する共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。）において、住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸（以下「定住型住宅」という。）の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積（建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積率対象面積」という。）をいう。）の合計の1／3未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建築物は建築してはならない。ただし、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。		
	建築物の容積率の最高限度※	1 建築物の容積率の最高限度は、次のとおりとする。 （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。 （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。 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） 1 建築物の容積率の最高限度は、次のとおりとする。 （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。 （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。 （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		

- 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スリーマンションは除く。）、寄宿舍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

	(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 (3) 都市再生特別地区の区域内の建築物 (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	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 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。 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。 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。 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。 (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 (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 (3) 都市再生特別地区の区域内の建築物 (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
建築物の容積率の最低限度	1 幅員4mを超える道路を前面道路とする敷地は、30/10 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 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。	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 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

		3 次に掲げる建築物においては、1及び2の規定は適用しない。 (1) 袋路状道路にのみ接する敷地の建築物 (2) 用途上又は機能上やむを得ない建築物
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っては1／10を、同条第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	
建築物の敷地面積の最低限度	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おいては、当該(1)から(3)までに定める敷地面積とする。 (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。 (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 (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	
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	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。 (1) 計画図に示すX道路に接する部分にあっ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っては道路境界線から0.5m (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。 (3) 日本橋川に接する建築物の高さが6 m以下の部分は、河川との官民境界線から1.0m (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。 (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 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。 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。 (1) 袋路状道路に接する建築物の部分 (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 (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 (4) 道路の上空に設けられる、渡り廊下その他の通行若しくは運搬の用途に供する建築物の部分又はアーケードの部分 (5) 都市再生特別措置法第36条の2に規定する道路の上空に設けられる建築物の部分	

	(6) 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設（以下「都市計画施設」という。）に位置づけられたバスターミナルの用途に供する建築物の部分
建築物等の高さの最高限度	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。 (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 2 次に掲げる建築物においては、1の規定は適用しない。 (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 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。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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。 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に、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。

			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。

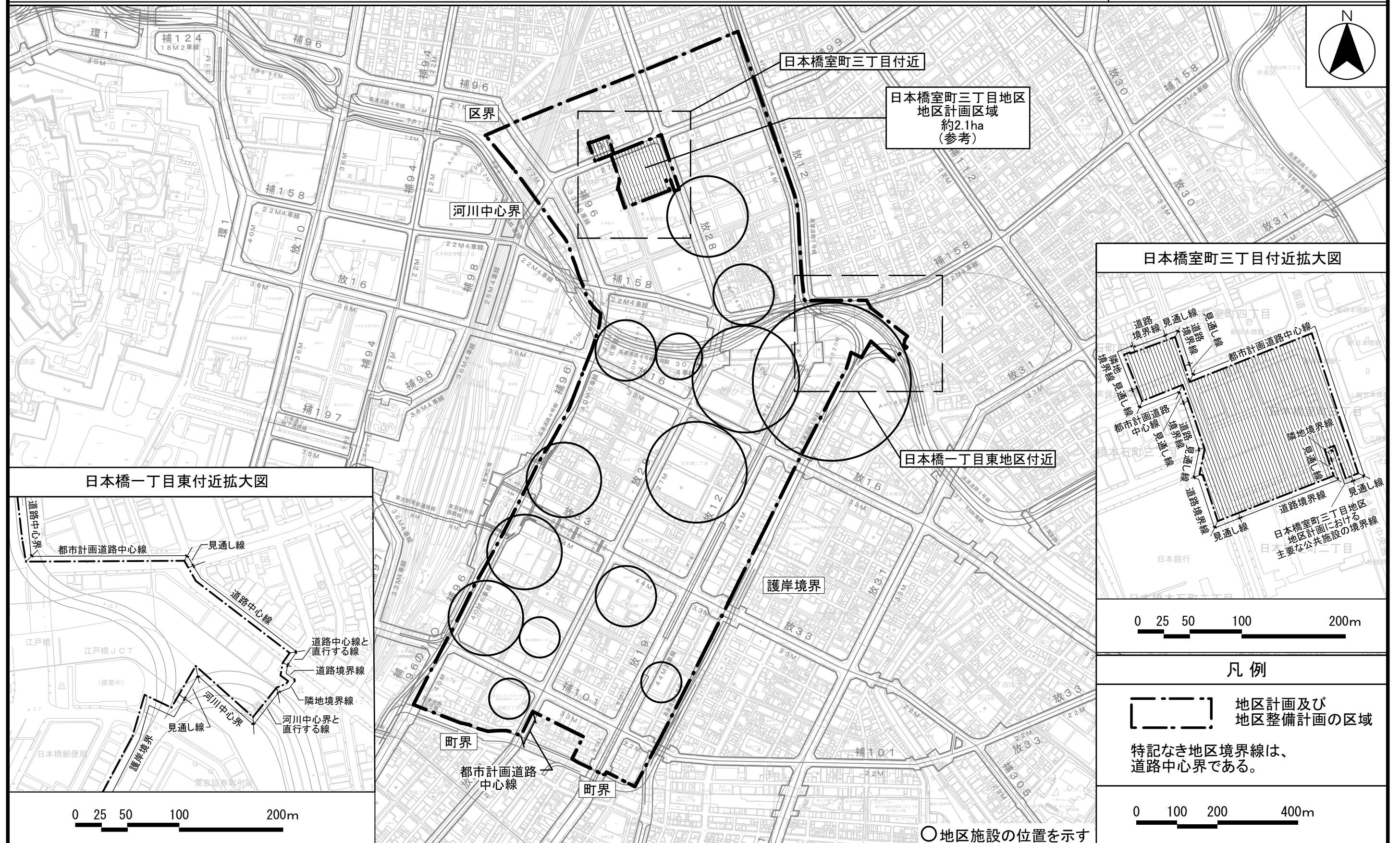
※は知事協議事項

「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： 有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画を定めることを踏まえ、区域を変更する必要性が生じたため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 計画図 1

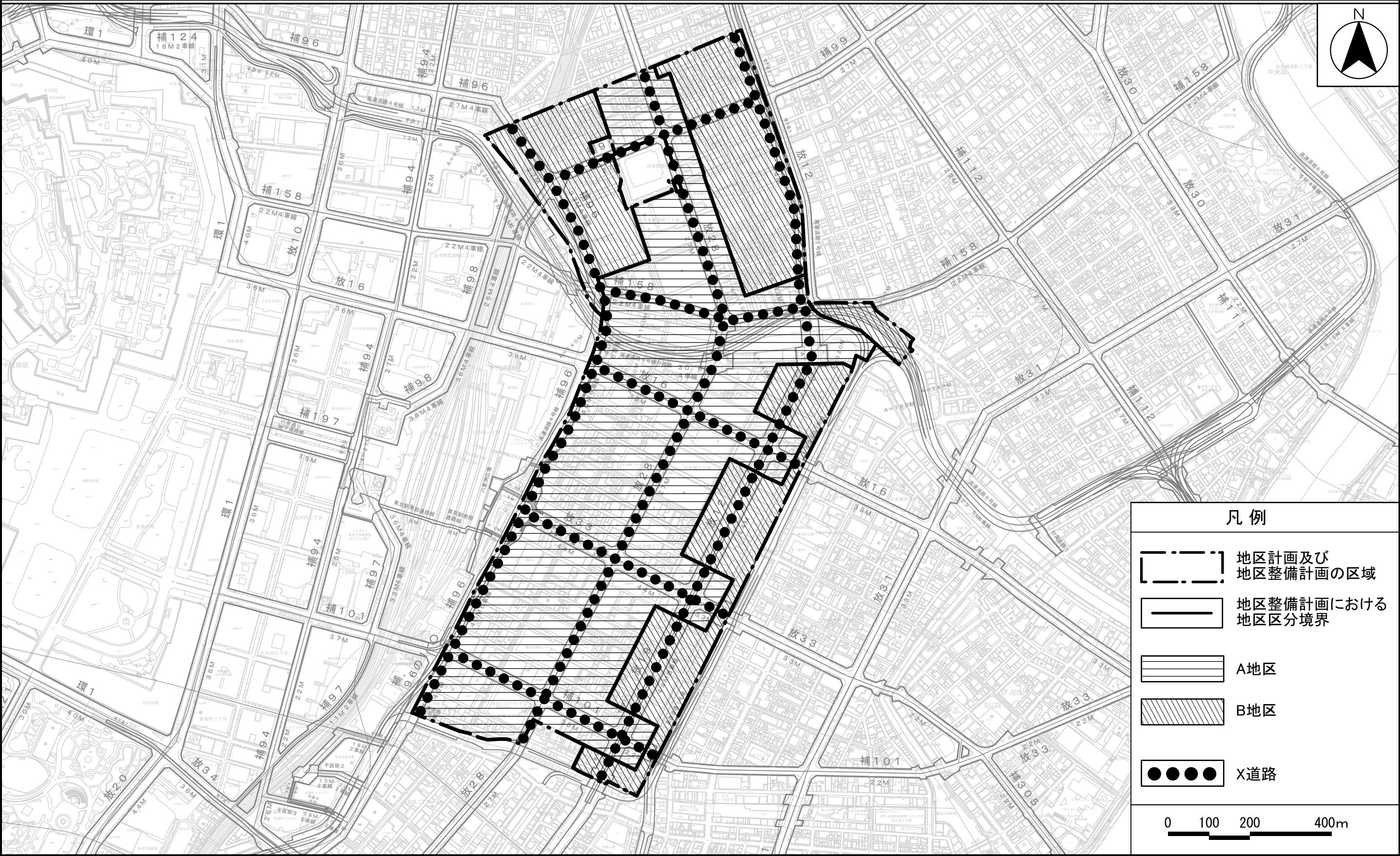
日本橋・東京駅前地区地区計画



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) 4都市基交測第17号、(MMT利許第04-K101-1号)

(承認番号) 4都市基街都第11号、令和4年4月19日
(承認番号) 4都市基交都第3号、令和4年5月2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



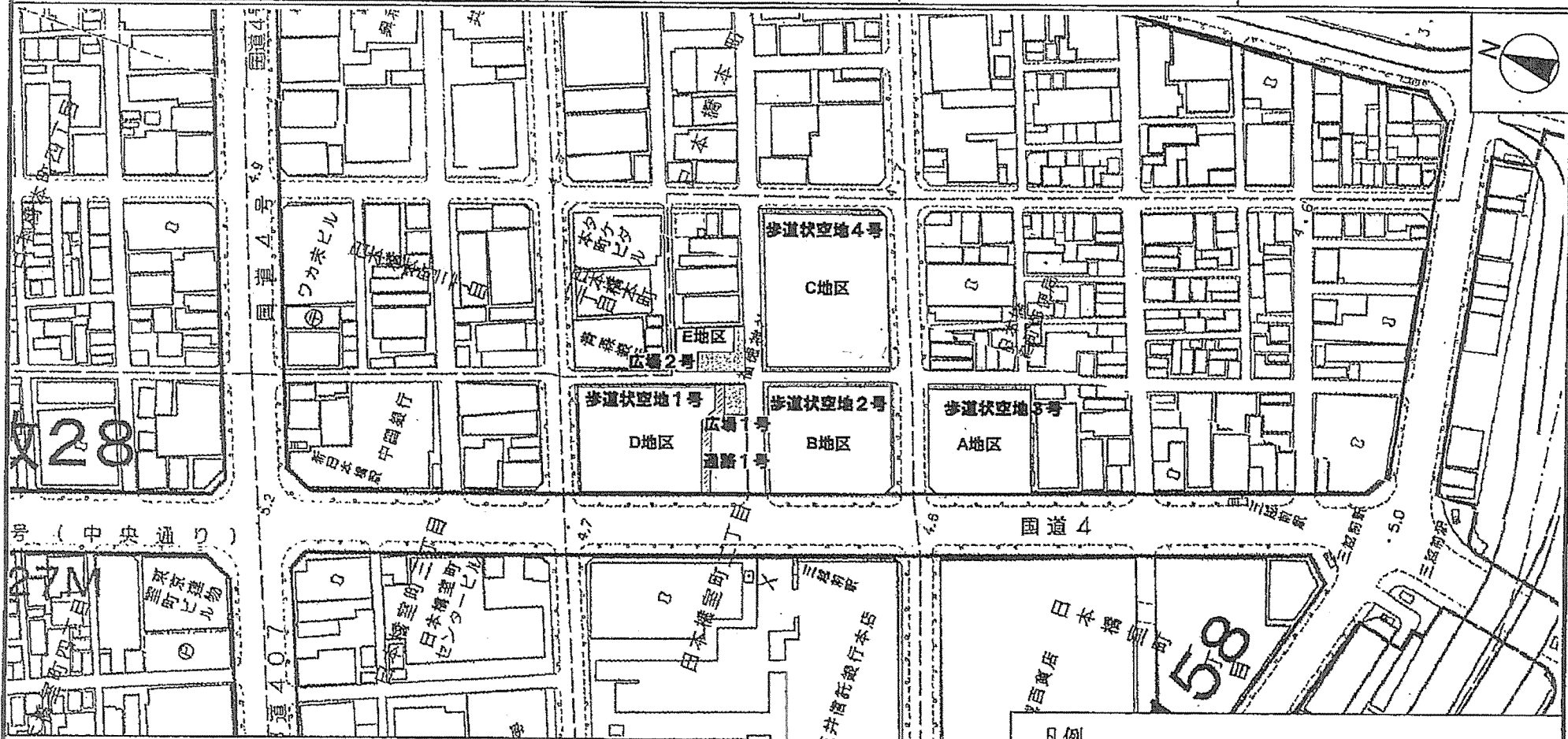
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 4都市基交測第17号、(MMT利許第04-K101-1号)

(承認番号) 4都市基街都第11号、令和4年4月19日
(承認番号) 4都市基交都第3号、令和4年5月2日

東京都市計画地区計画 日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図3

[中央区決定]



確認 平成19年5月24日

所管部課名 都市整備部 地域整備課

凡例

地区施設	広場1・2号	歩道状空地1号
	通路1号	歩道状空地2・3・4号

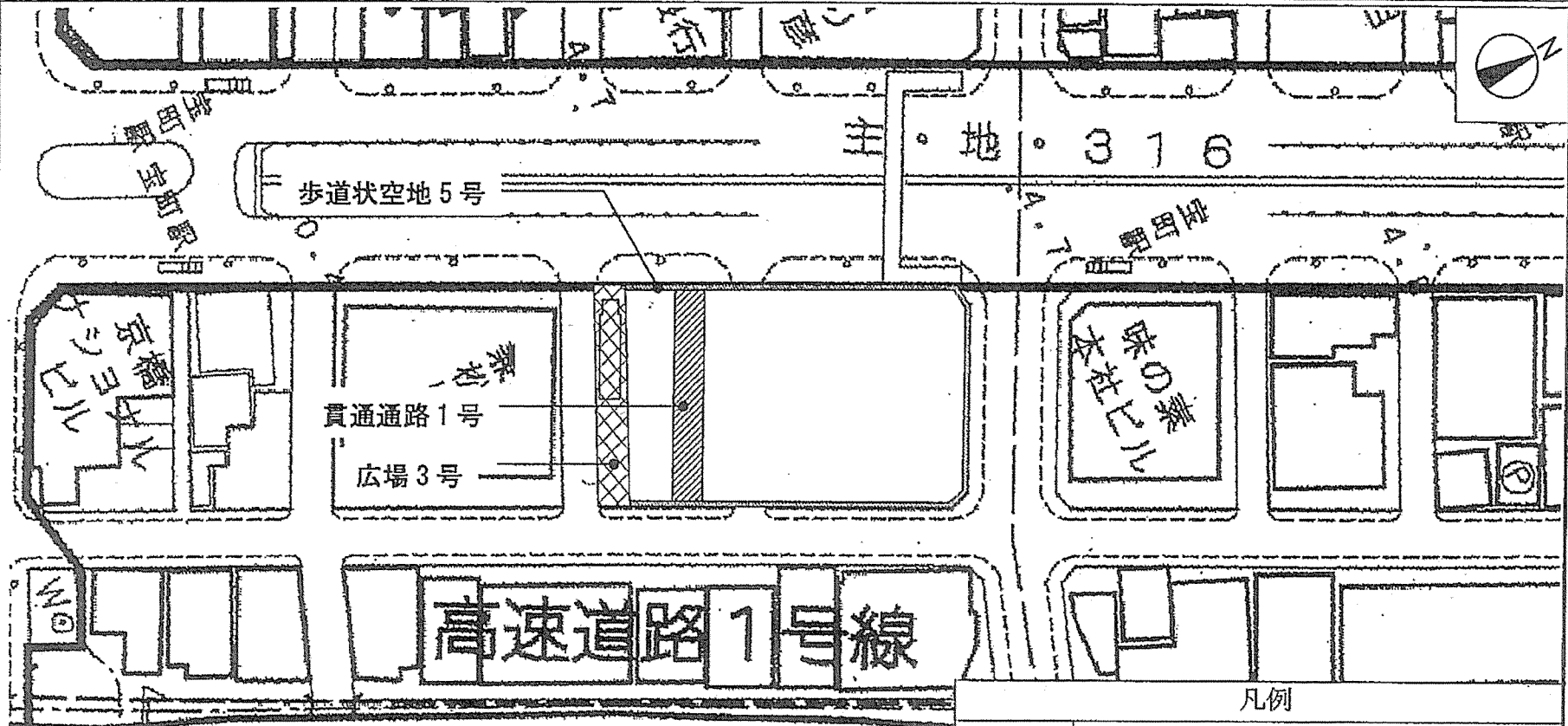
0 100 200m

東京都市計画地区計画

計画図 4

日本橋・東京駅前地区地区計画

〔中央区決定〕



凡例

地区施設



歩道状空地 5号



広場 3号



貫通通路 1号

0

100

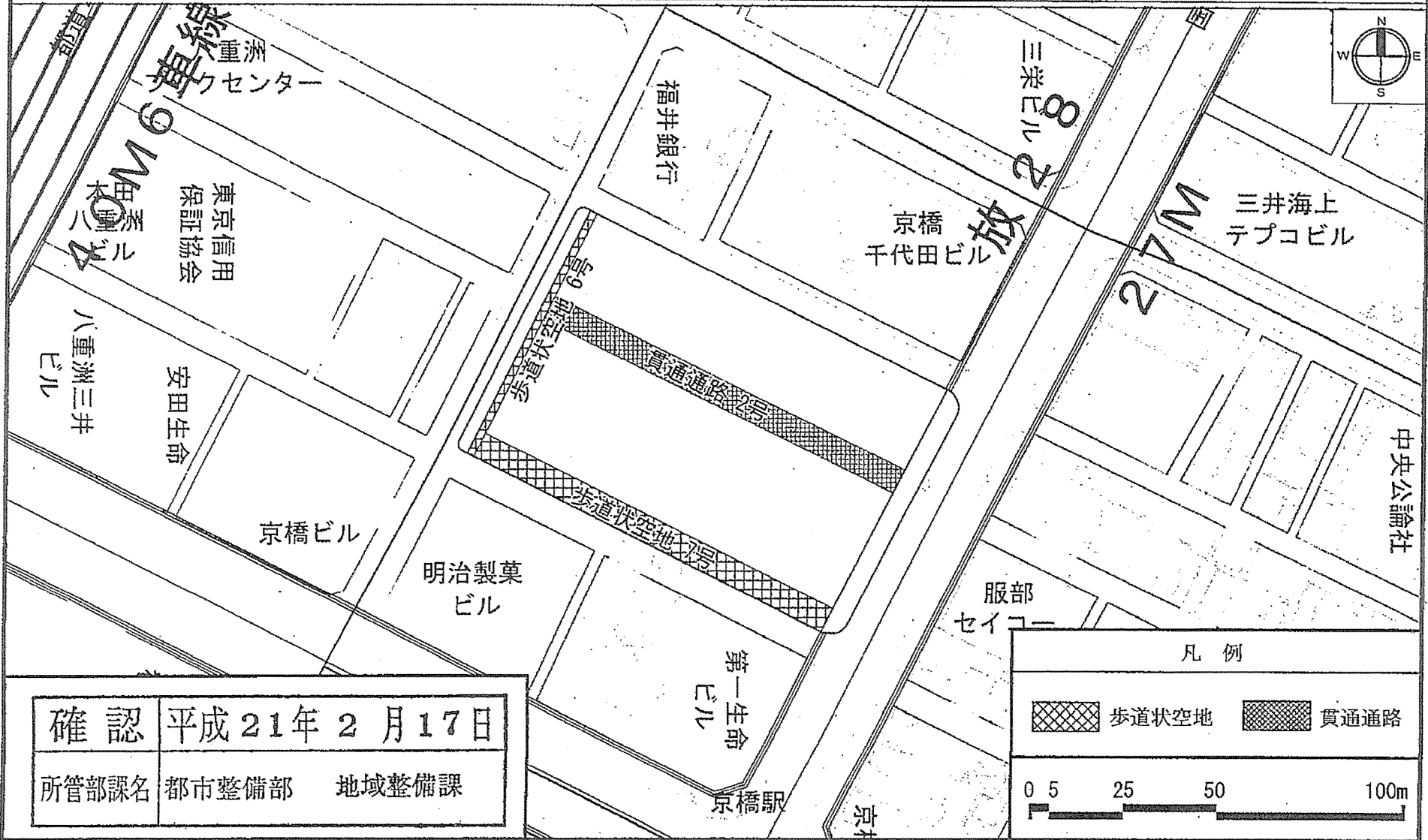
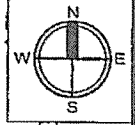
確認 平成20年 2月20日

所管部課名 都市整備部 地域整備課

東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 5

[中央区決定]



確認 平成21年2月17日

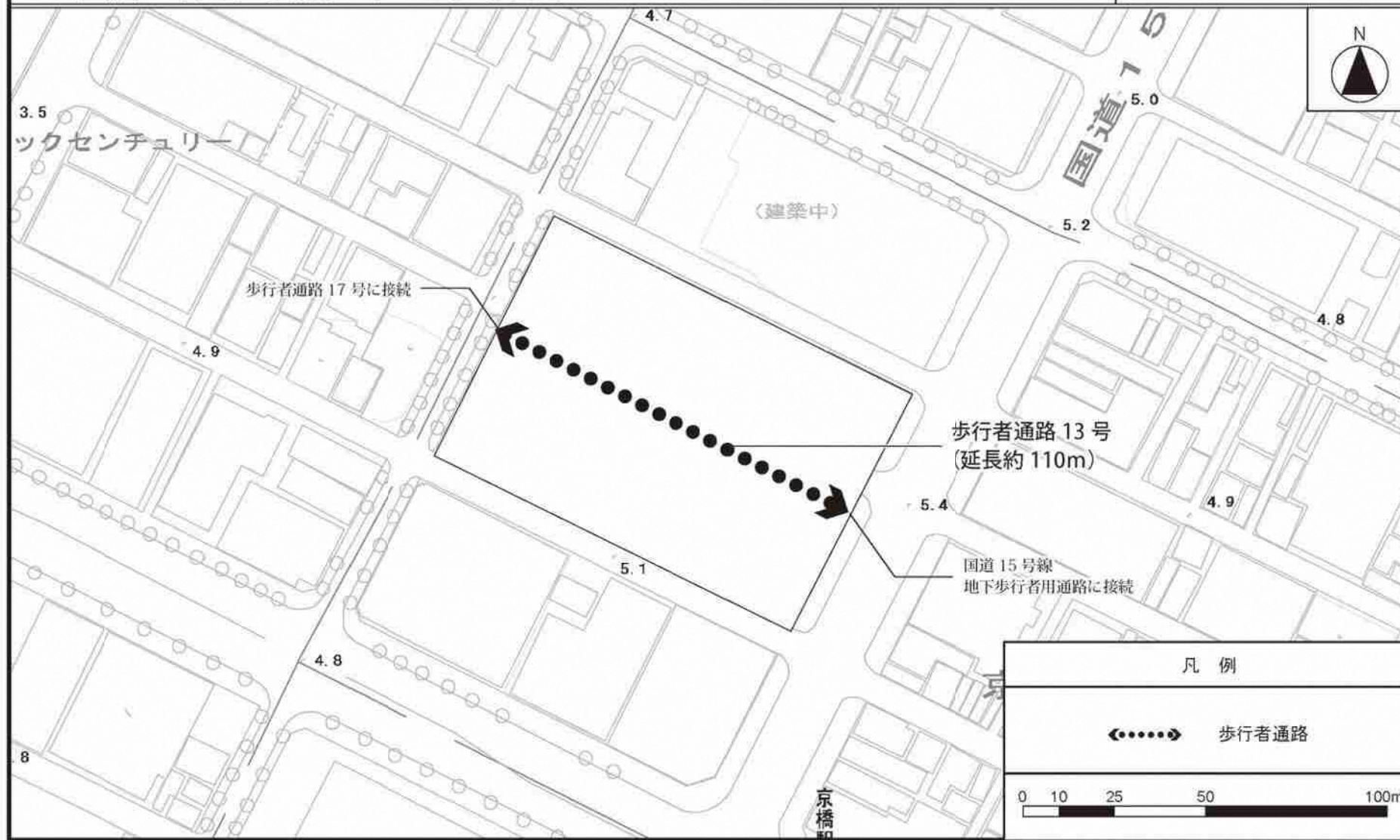
所管部課名 都市整備部 地域整備課

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

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

東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 5 - 2
(地下部)

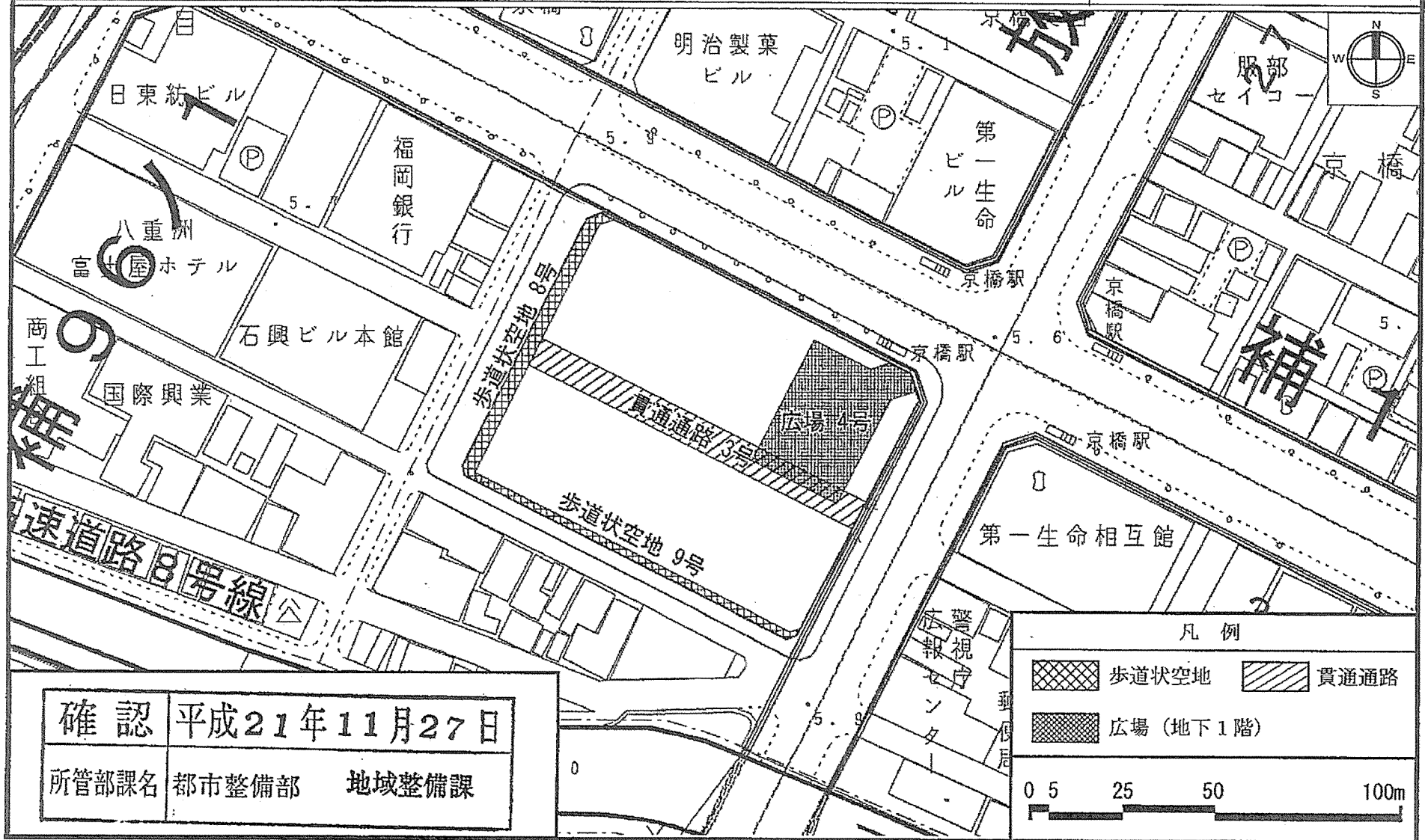


この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである。（28 都市基交測第 41 号、MMT 利許第 27083 号-48）
（承認番号）28 都市基街都第 80 号、平成 28 年 6 月 28 日 （承認番号）28 都市基交第 269 号、平成 28 年 6 月 27 日

東京都市計画地区計画 日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 6

〔中央区決定〕



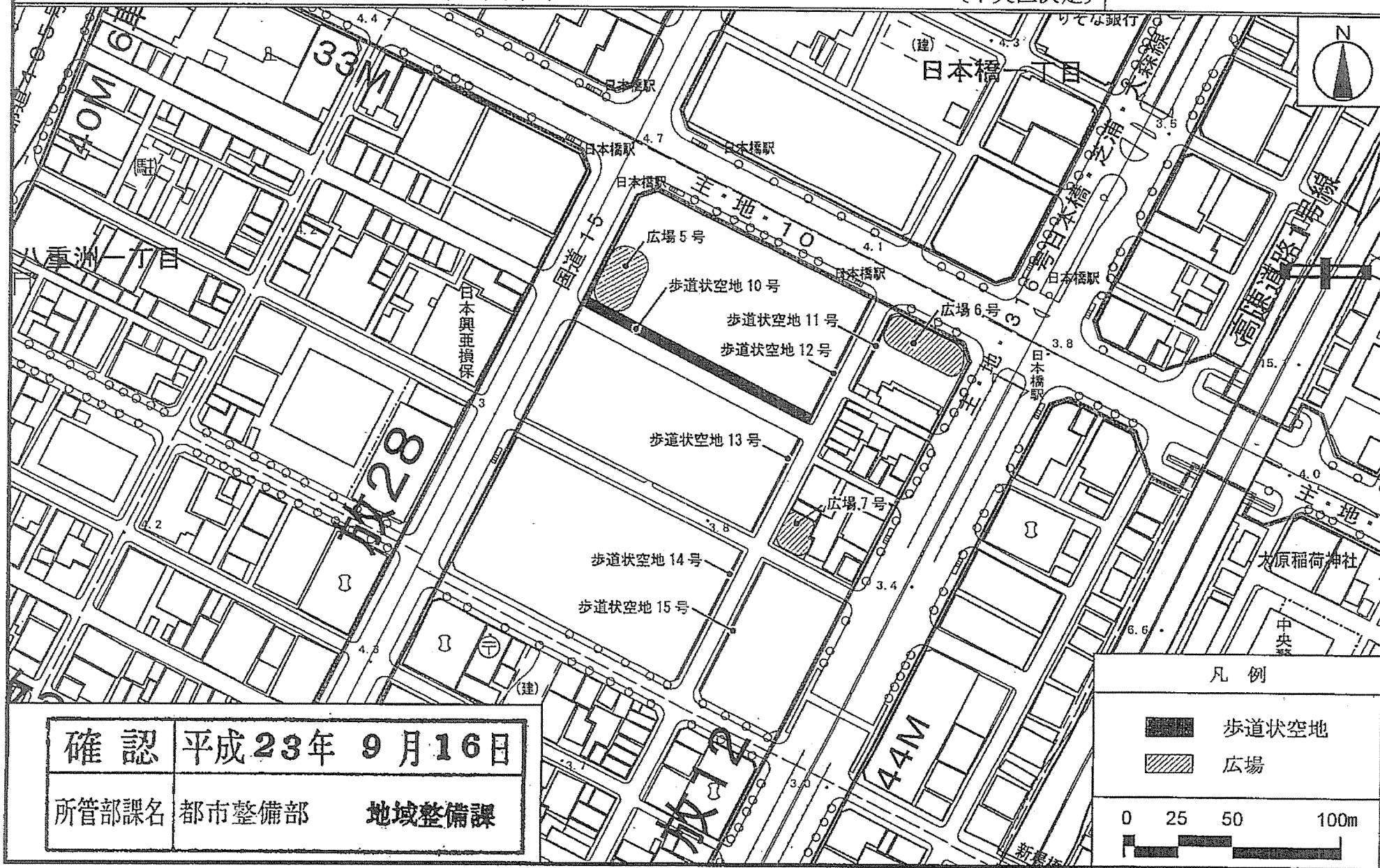
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製して作成したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号) 21 都市基交 第 173 号
28 都市基交 第 329 号

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

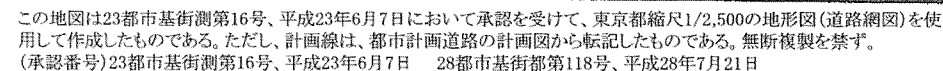
〔中央区決定〕



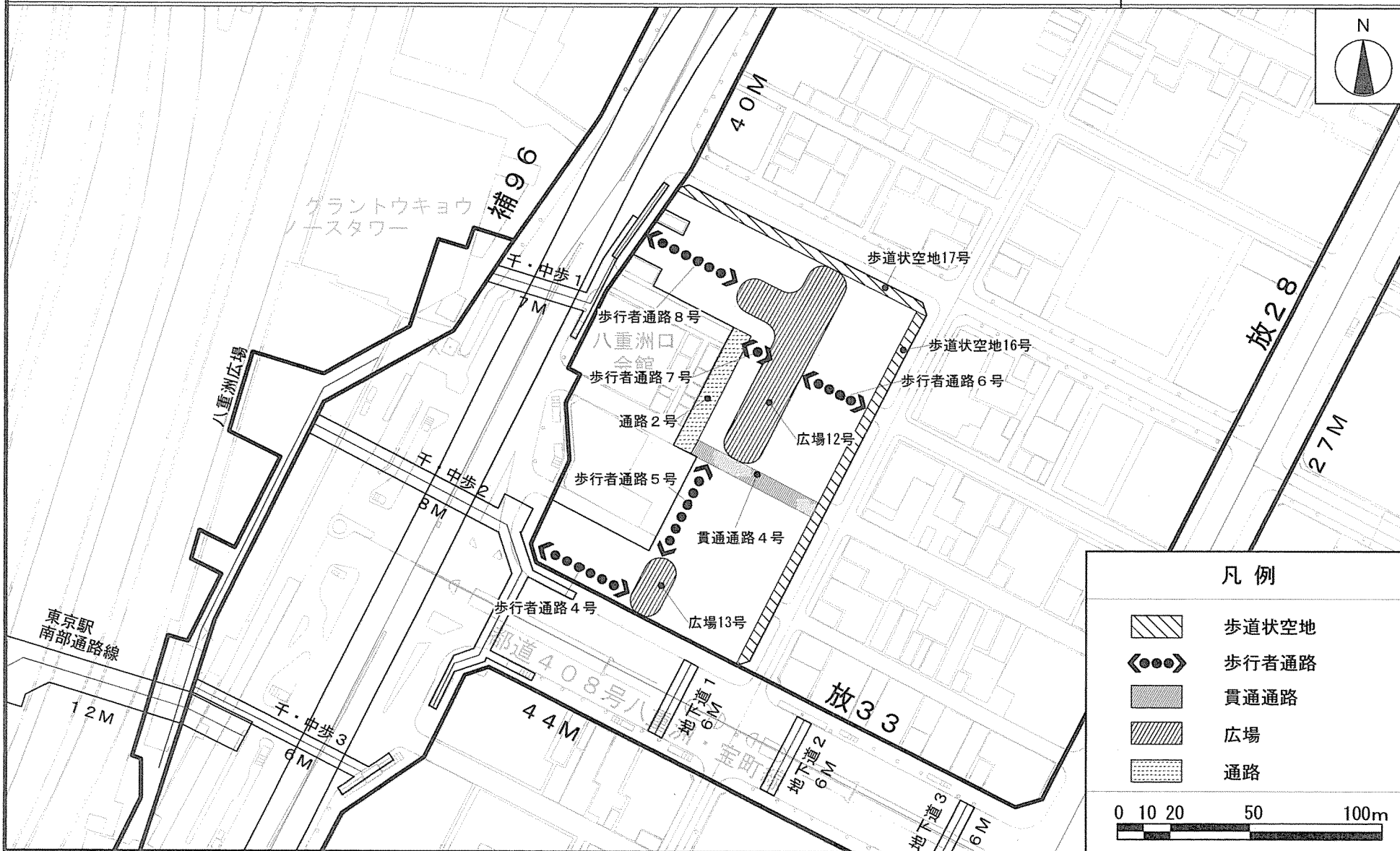
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 23 都市基交第 85 号 28 都市基交 第 329 号
 この背景の地形図は、東京都市計画局と東京デジタルマップ(株)が著作権を有しています。
 (承認番号: 18 東デ共計第 026 号-3)

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

〔中央区決定〕



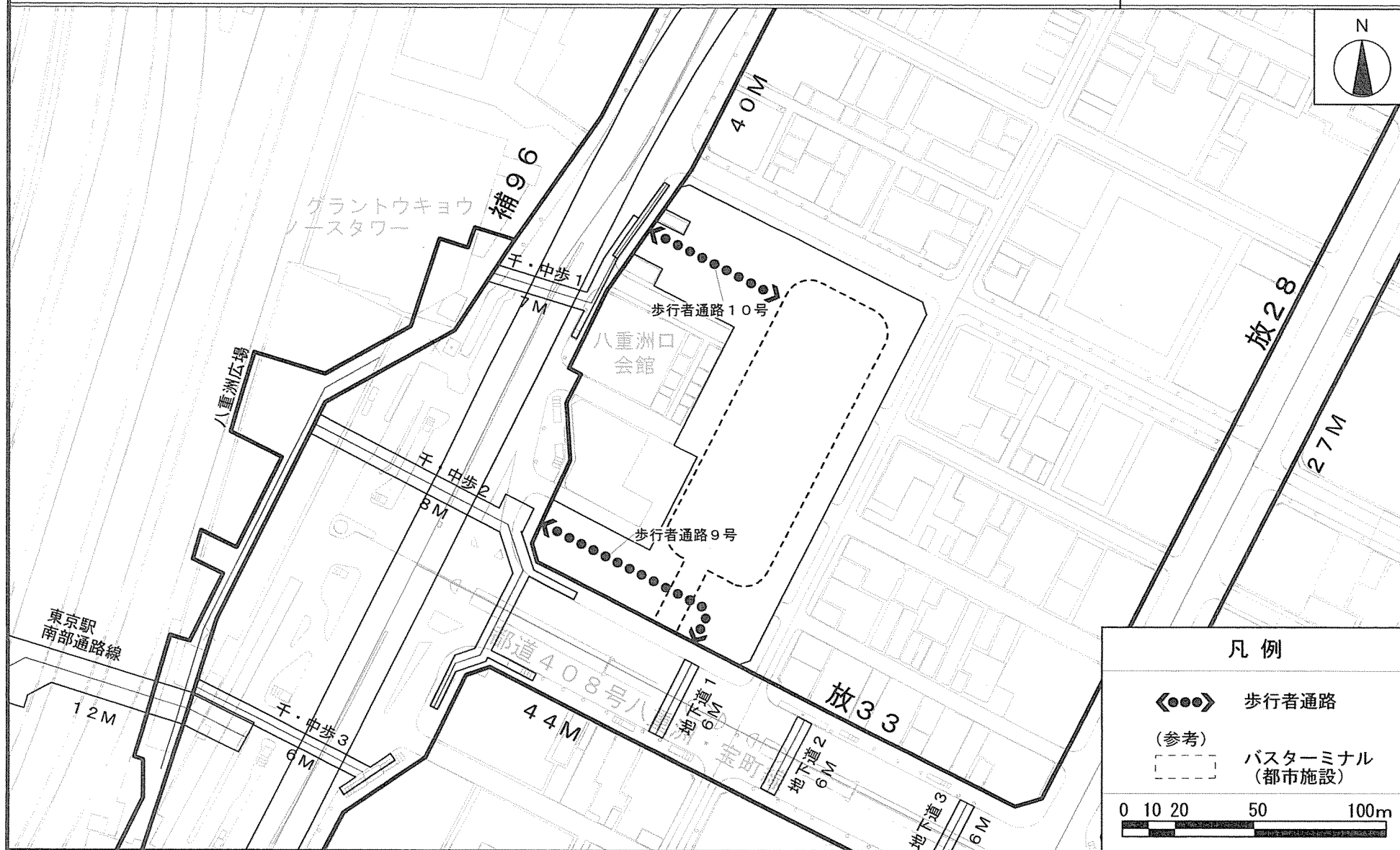
東京都市計画地区計画 計画図 8-1 【地上部】 日本橋・東京駅前地区地区計画



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

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

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



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

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

東京都市計画地区計画 計画図 9 日本橋・東京駅前地区地区計画



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

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

東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 10

〔中央区決定〕

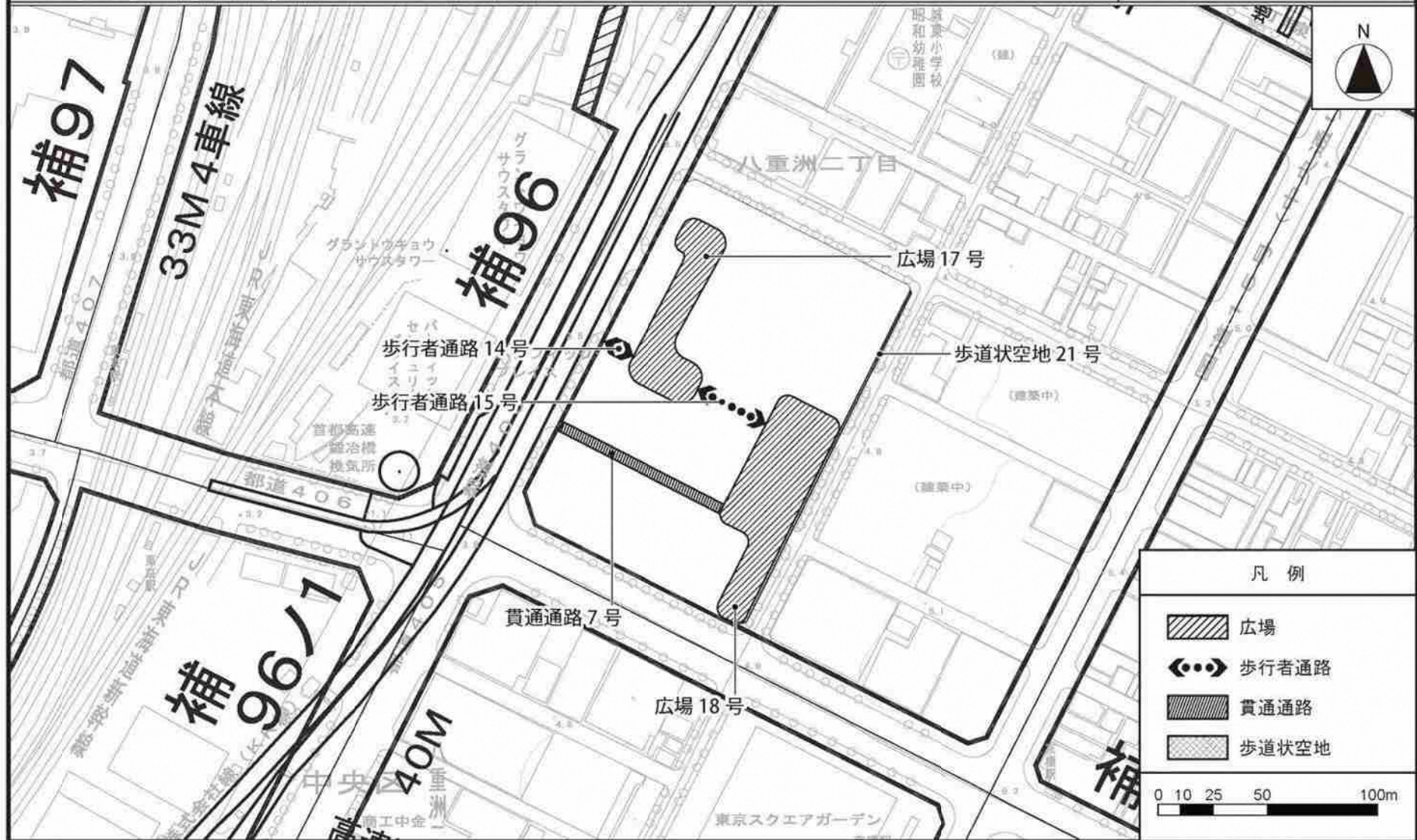


この地図は東京都縮尺1/2,500の地形図（平成27年度版）を使用したものである。
（27都市基交測第93号、MMT利許第27083号-43）無断複製を禁ずる。
この地図は東京都縮尺1/2,500地形図（平成27年度版）を使用したものである。
（MMT利許第27083号-52）

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

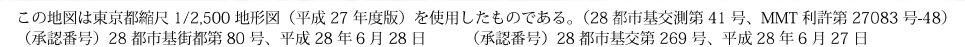
東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 1 1 - 1
(地上部)



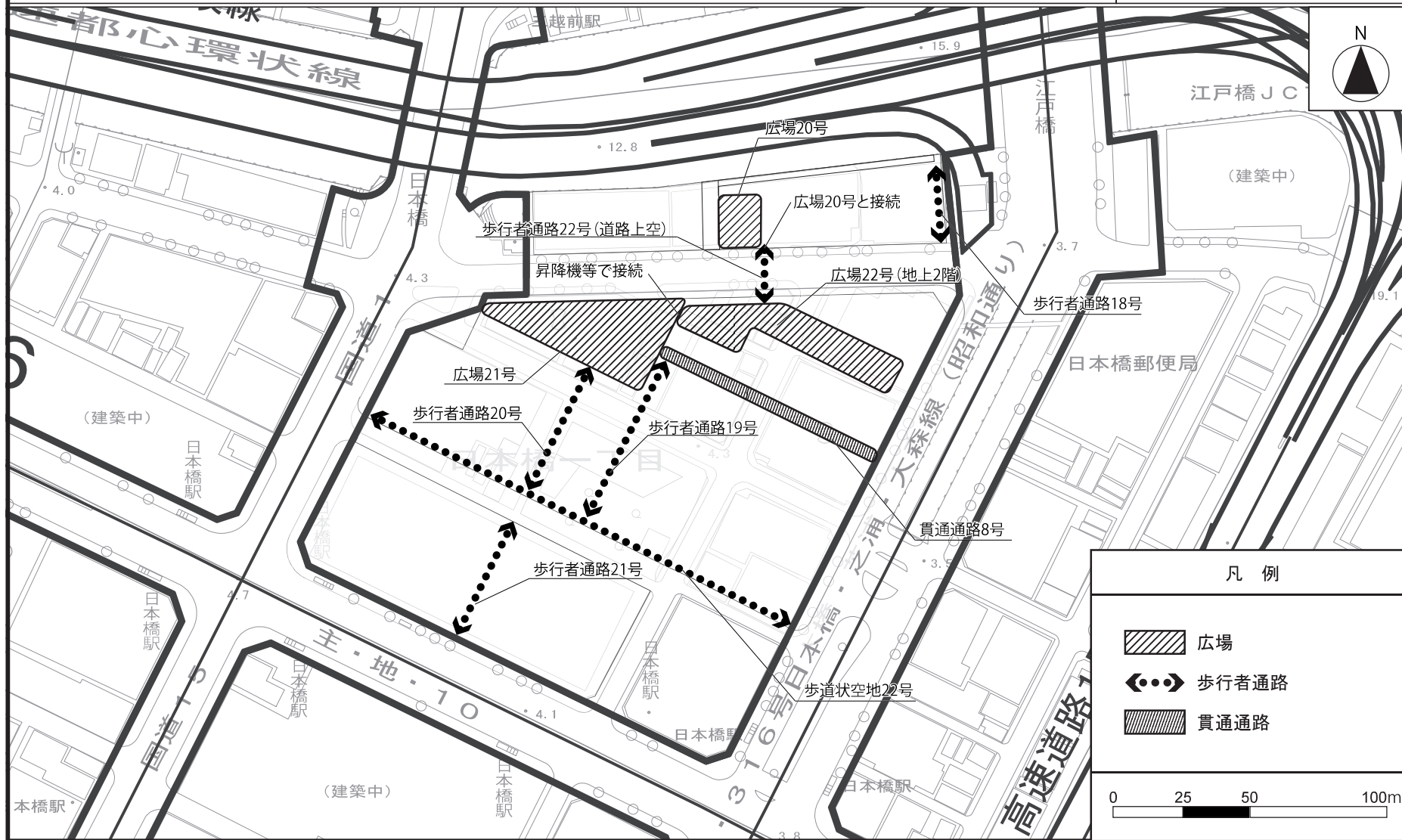
この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。(28 都市基交測第 41 号、MMT 利許第 27083 号-48)
(承認番号) 28 都市基街都第 80 号、平成 28 年 6 月 28 日 (承認番号) 28 都市基交第 269 号、平成 28 年 6 月 27 日

計画図 1 1 - 2
(地下部)



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)

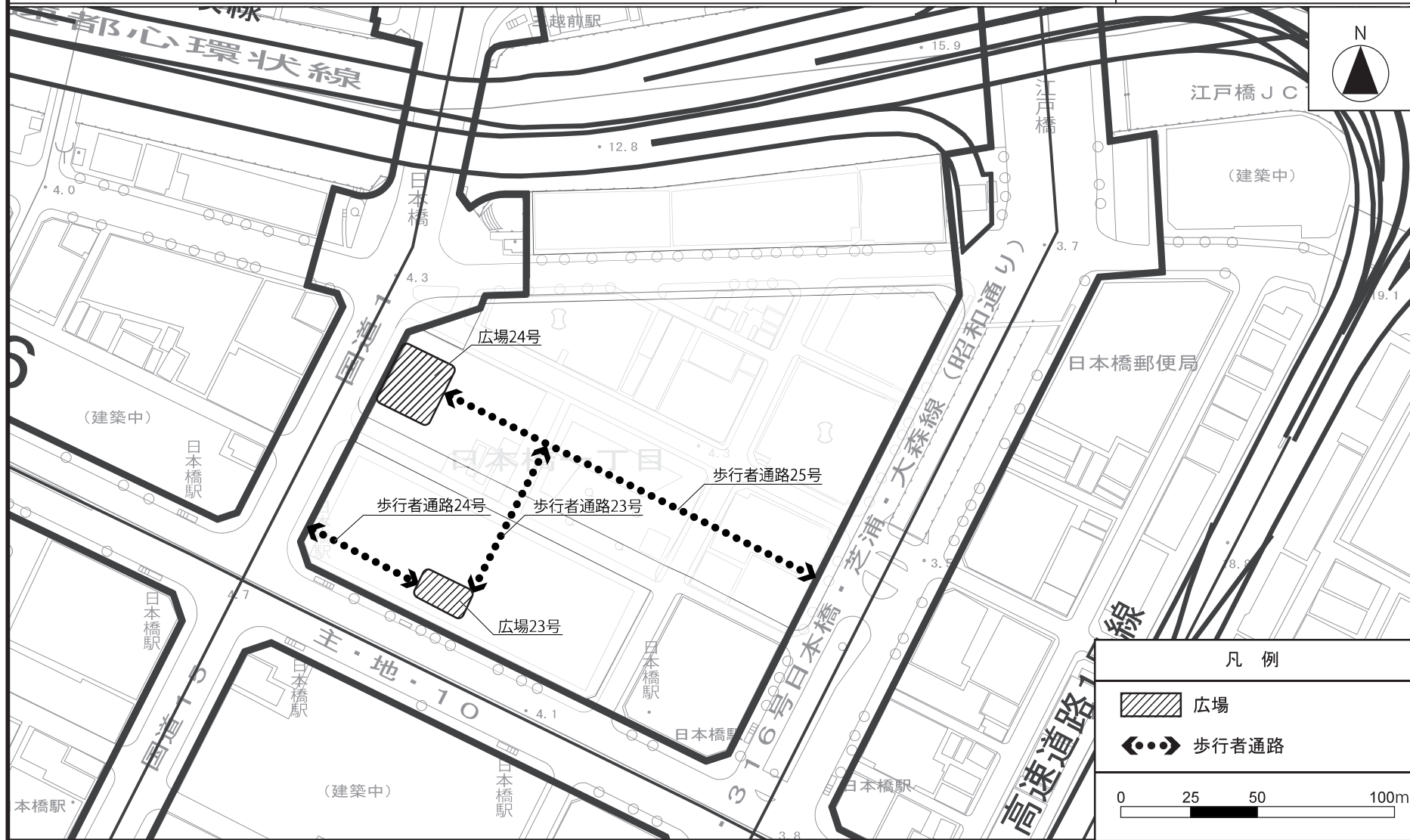


この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。
(28 都市基交測第 153 号・MMT 利許 第 27083 号-73)
無断複製を禁ずる。

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

東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

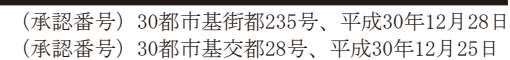
計画図 1 2 - 2
(地下部)



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

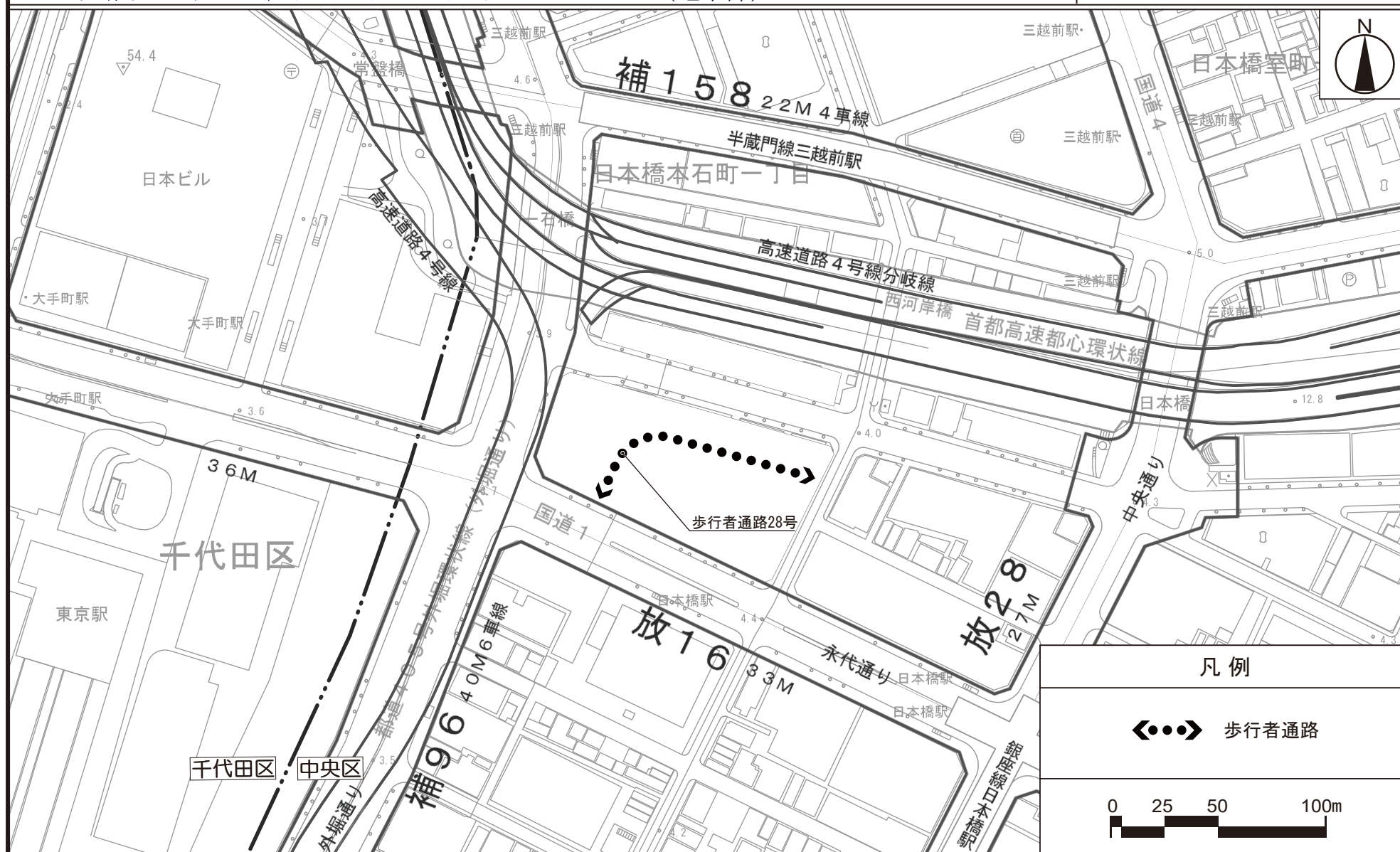
（承認番号）28 都市基街都第 323 号、平成 29 年 3 月 15 日

(地上部)



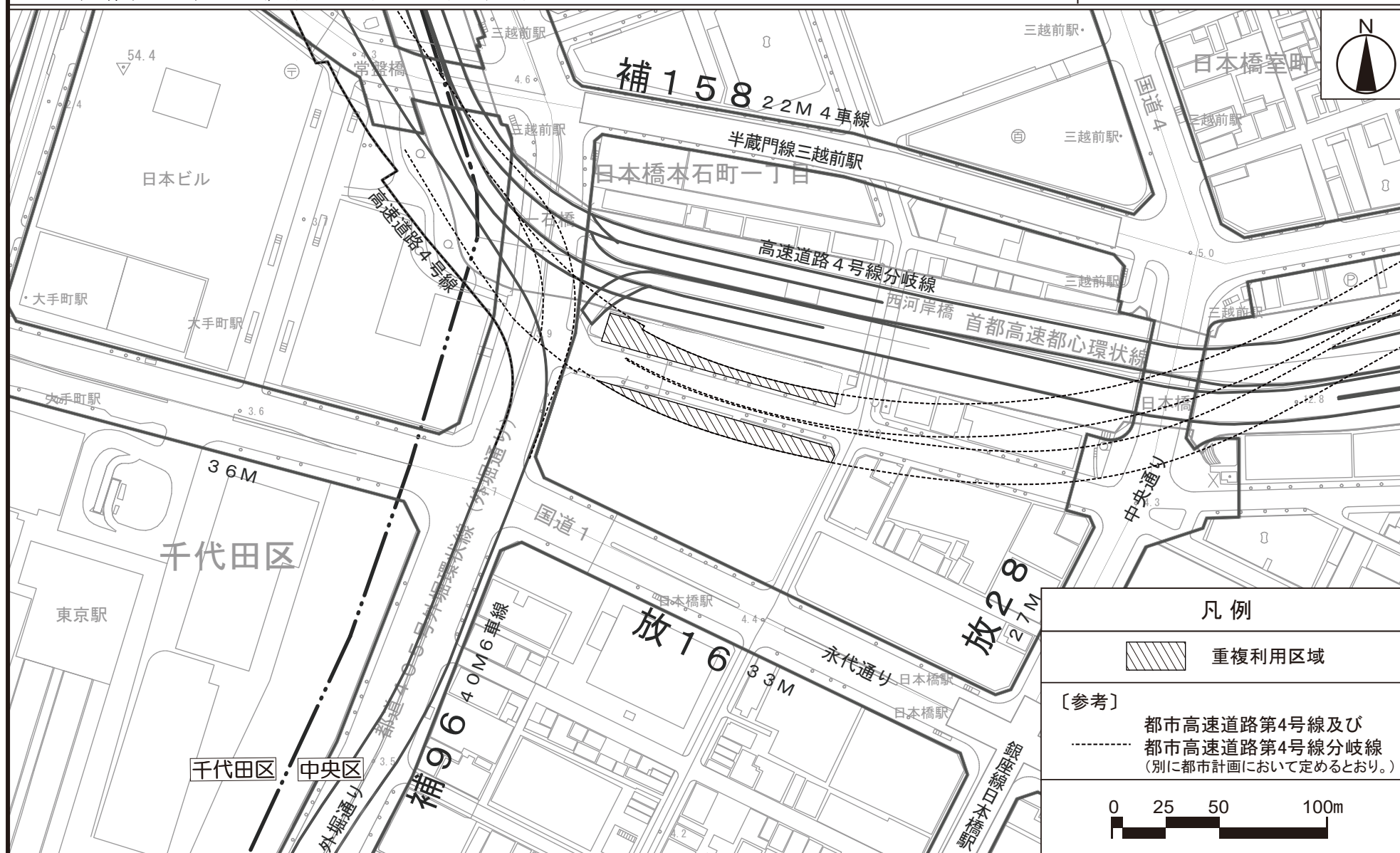
東京都市計画地区計画 日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 1 3 - 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

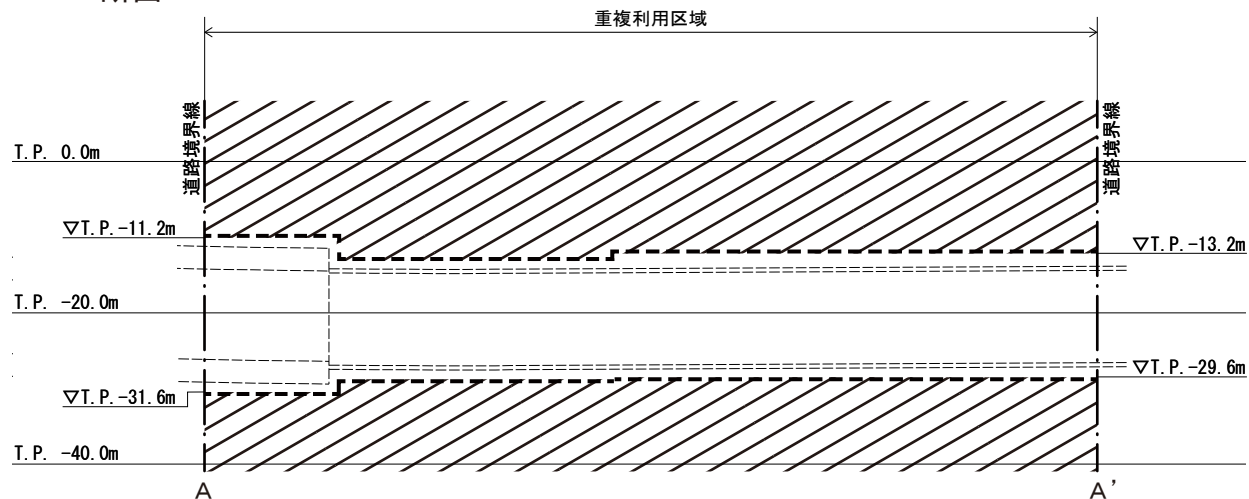


(承認番号) 30都市基街都235号、平成30年12月28日
(承認番号) 30都市基交都28号、平成30年12月25日

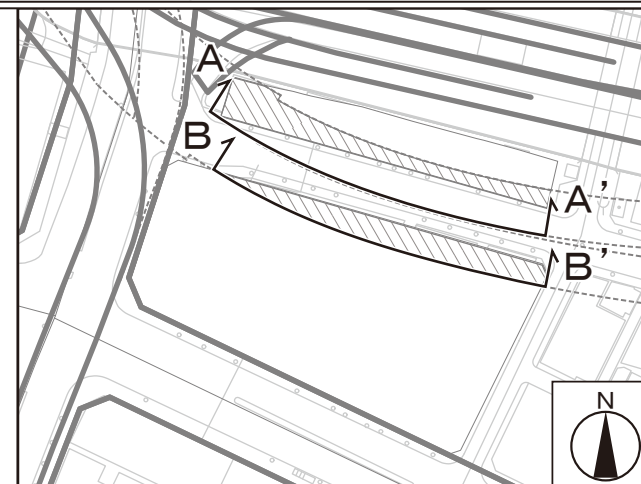
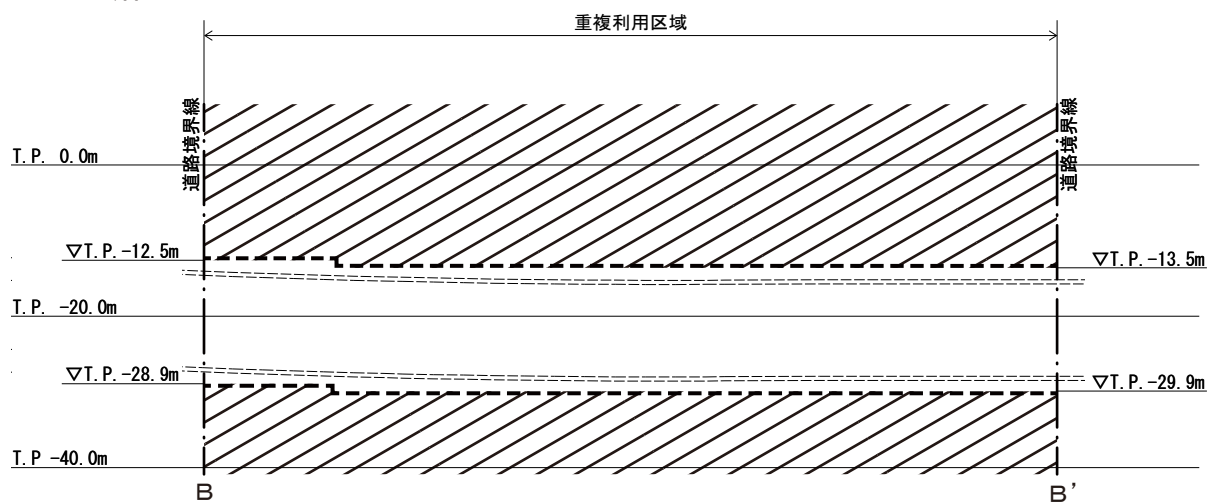
東京都市計画地区計画 日本橋・東京駅前地区地区計画

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



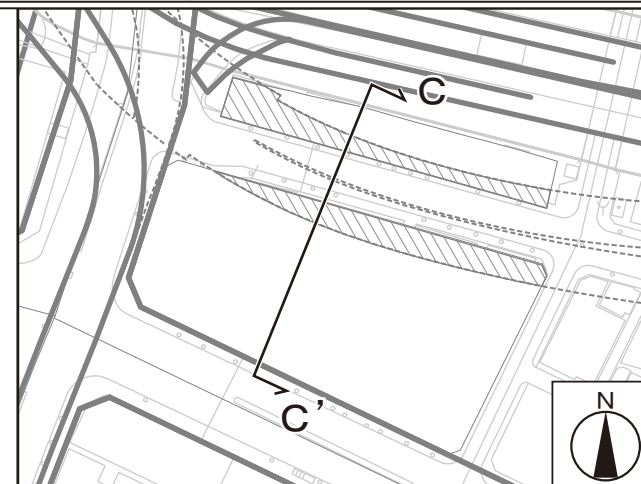
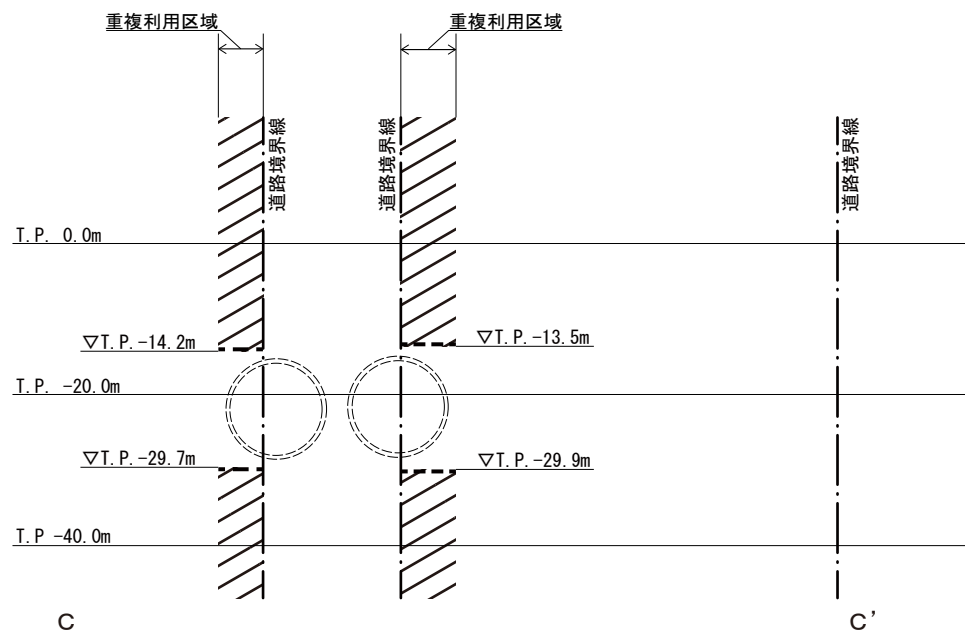
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号

(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 1 5 - 2

C-C' 断面

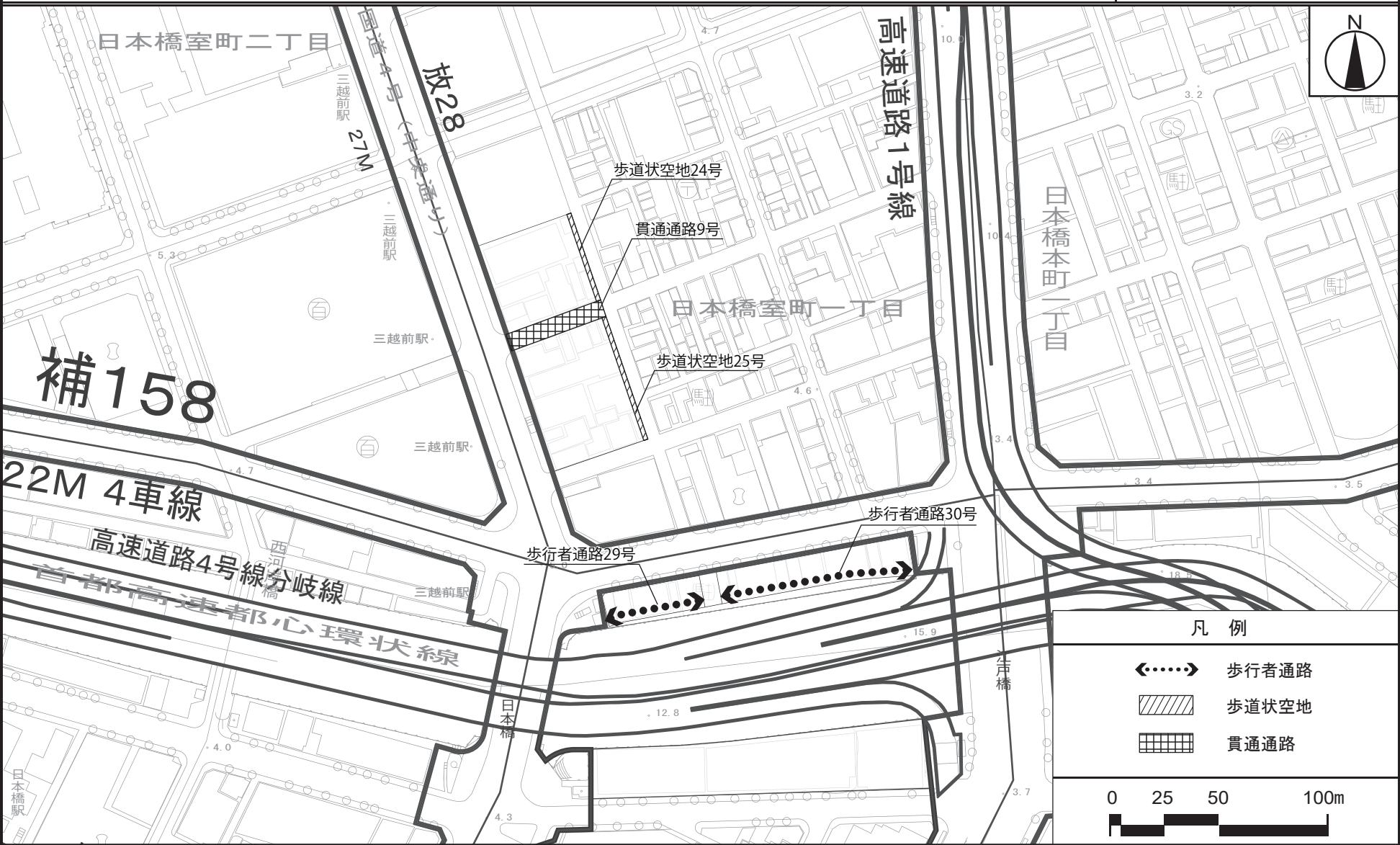


凡 例

- 建築物等の建築
又は建設の限界
-  建築可能区域

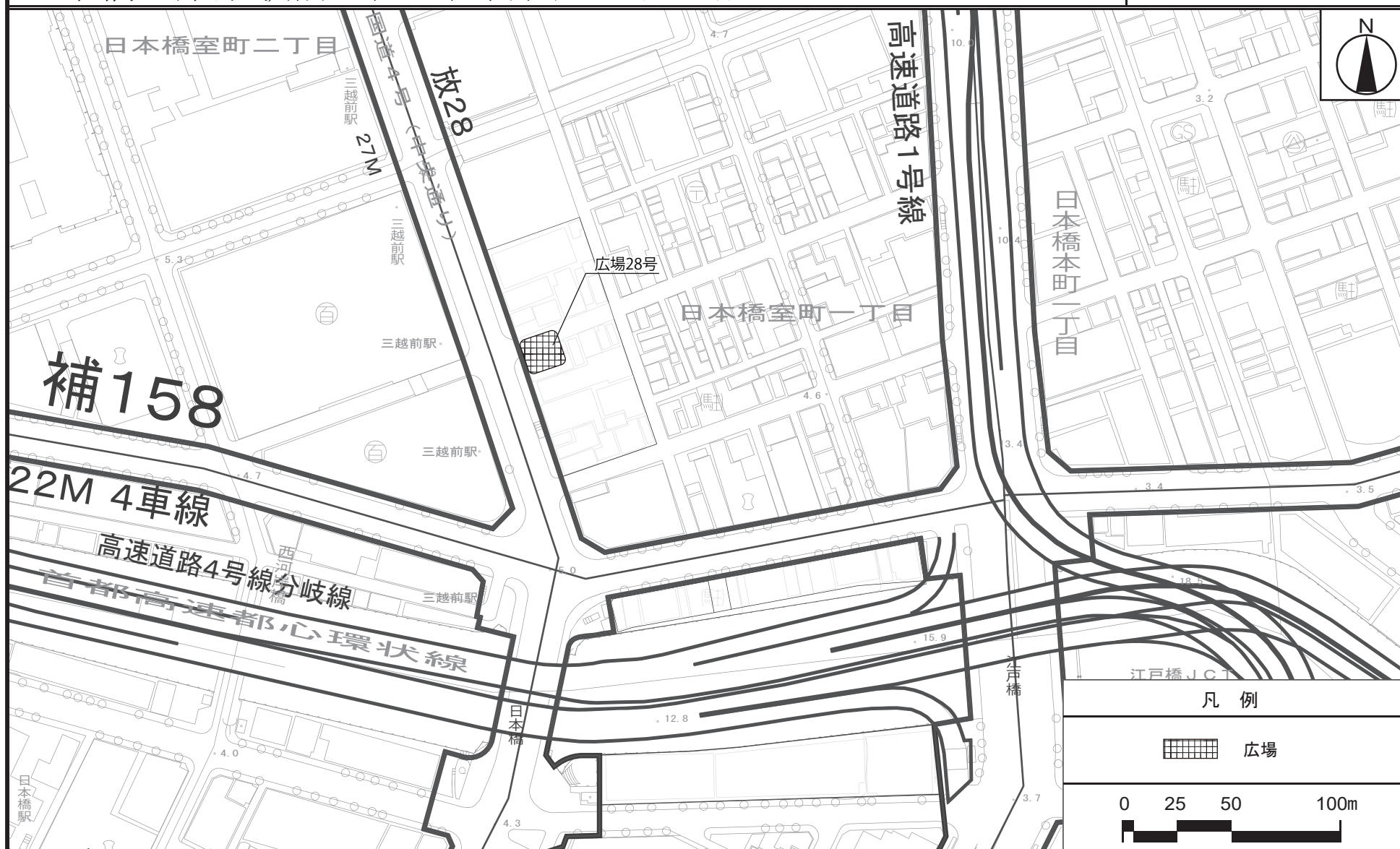


東京都市計画地区計画 計画図 1 6 - 1
日本橋・東京駅前地区地区計画 (地上部)



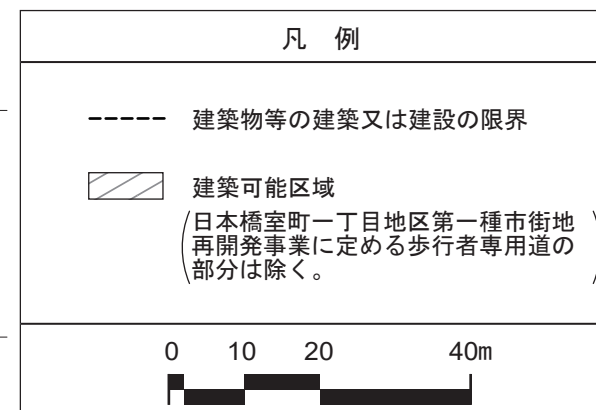
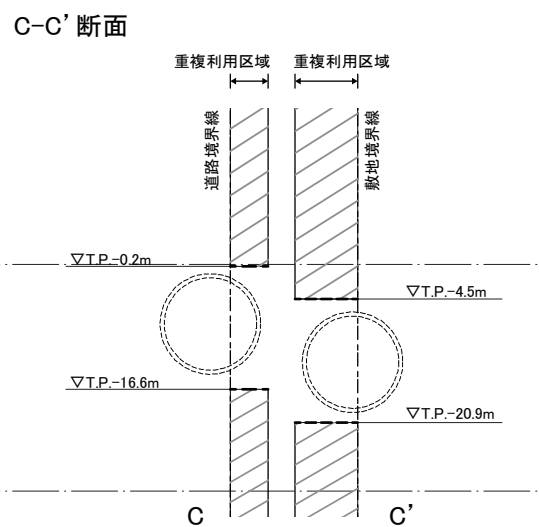
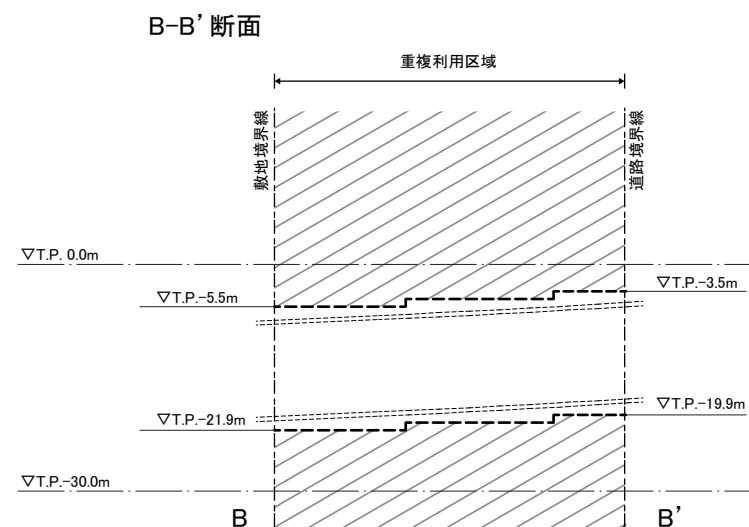
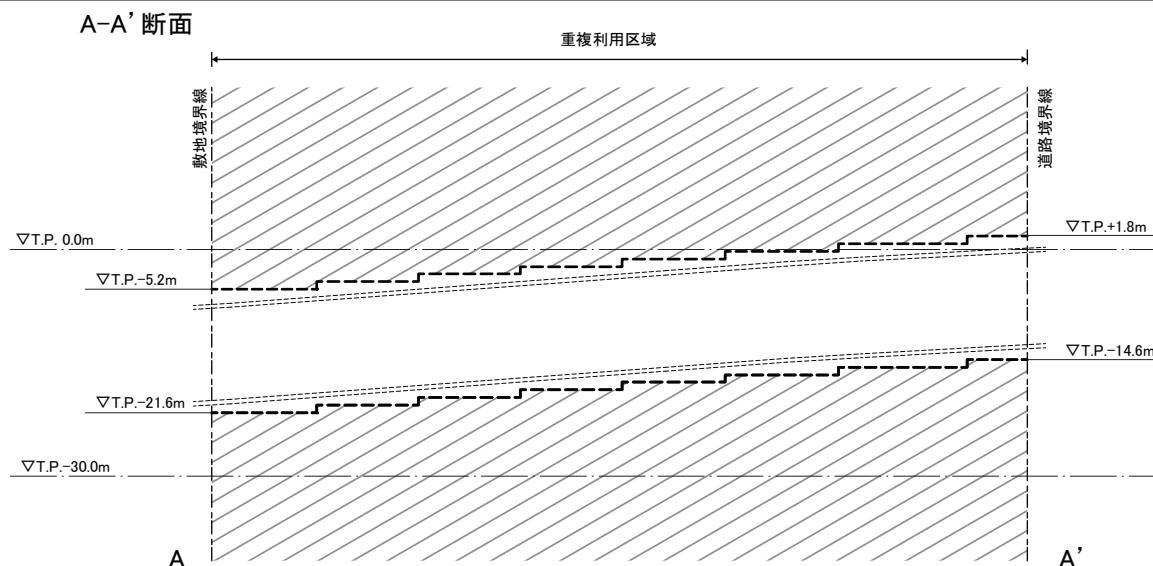
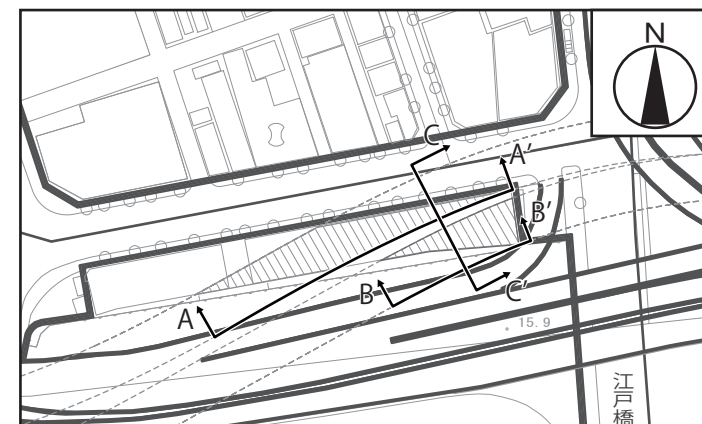
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号
(承認番号) 30都市基街都237号、平成30年12月28日
(承認番号) 30都市基交都30号、平成30年12月25日

東京都市計画地区計画 計画図 1 6 - 2
日本橋・東京駅前地区地区計画 (地下部)



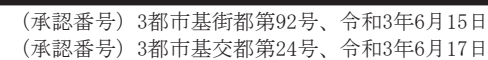
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号
(承認番号) 30都市基街都237号、平成30年12月28日
(承認番号) 30都市基交都30号、平成30年12月25日

東京都市計画地区計画 計画図 1 8 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

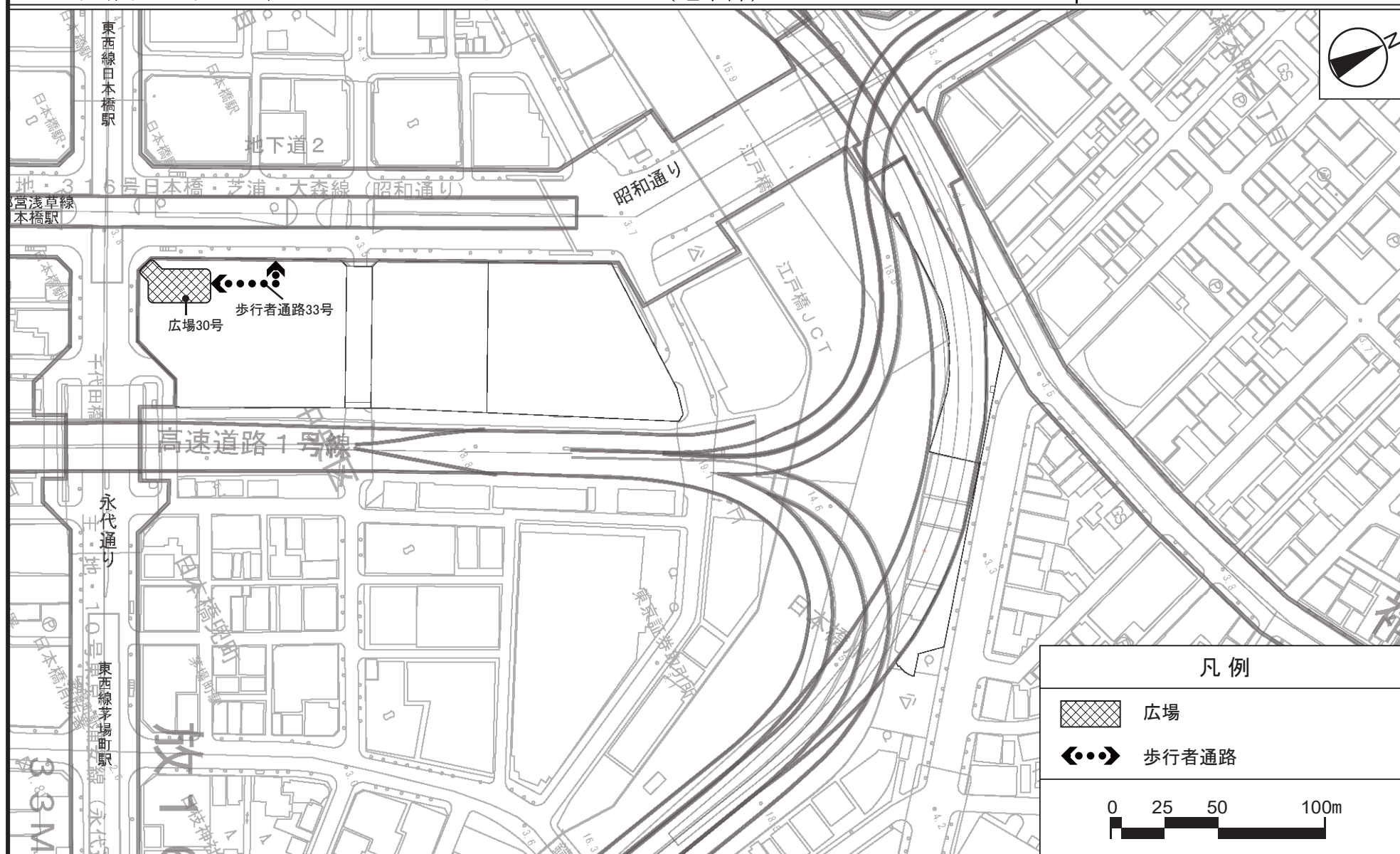
(地上部)



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

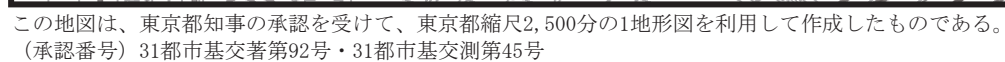
(地下部)



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

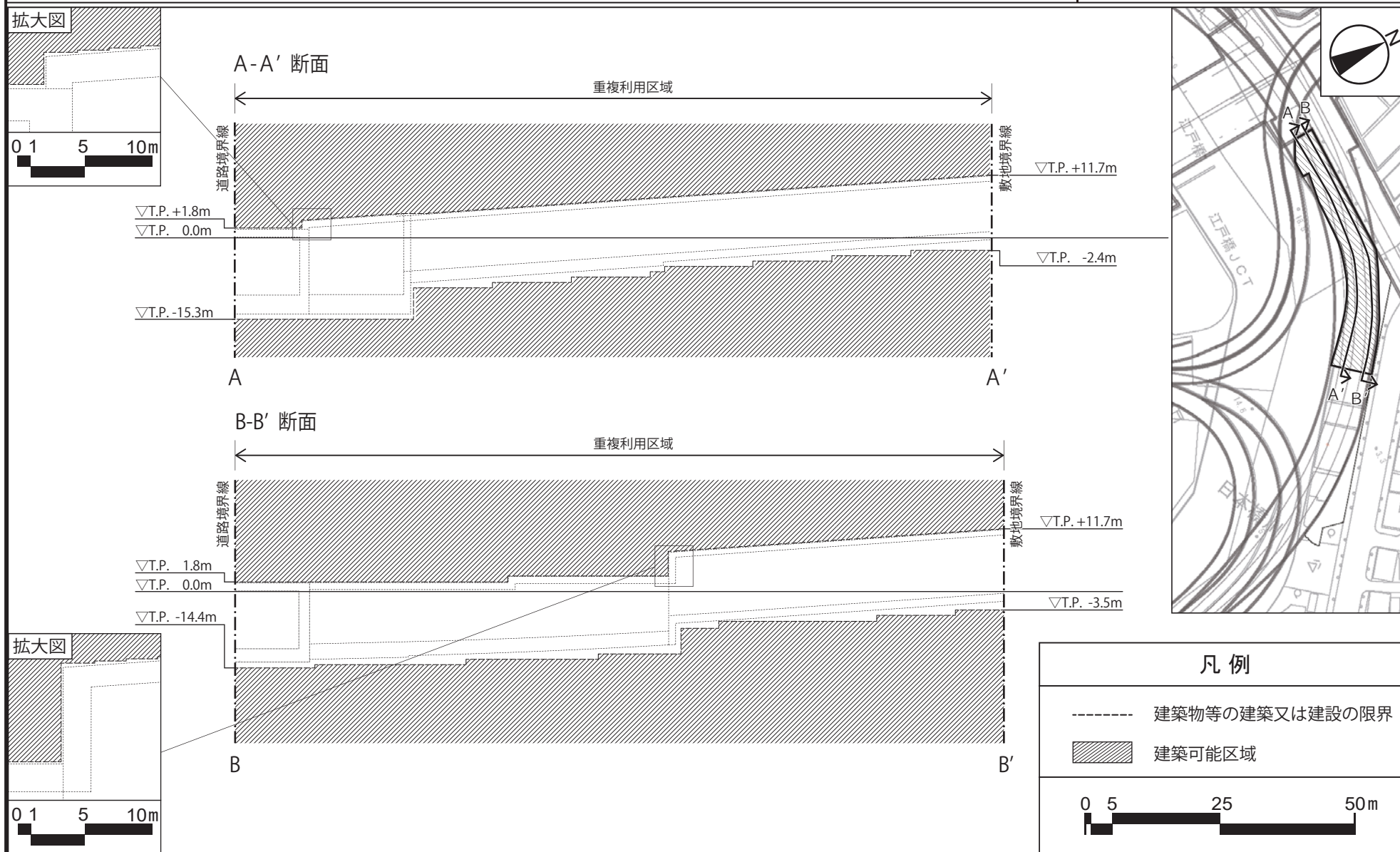
計画図 20



(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



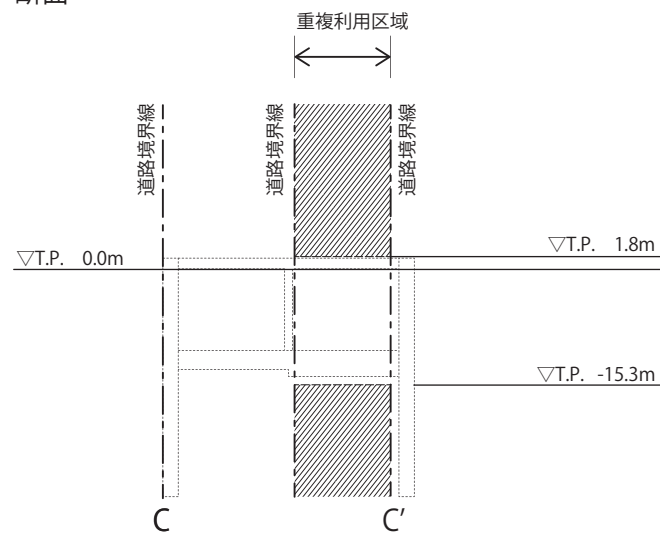
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 31都市基交著第92号・31都市基交測第45号

(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

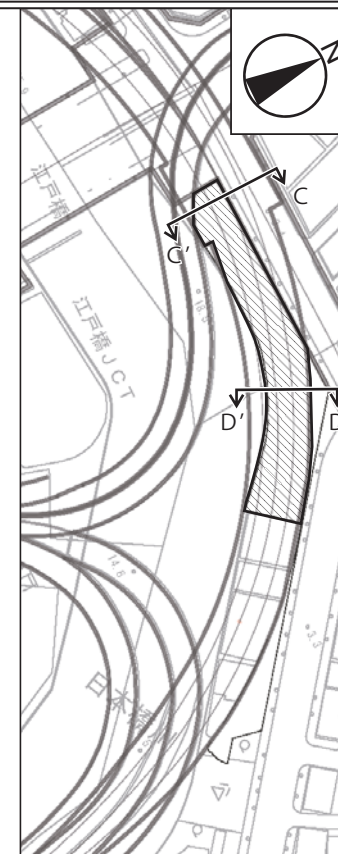
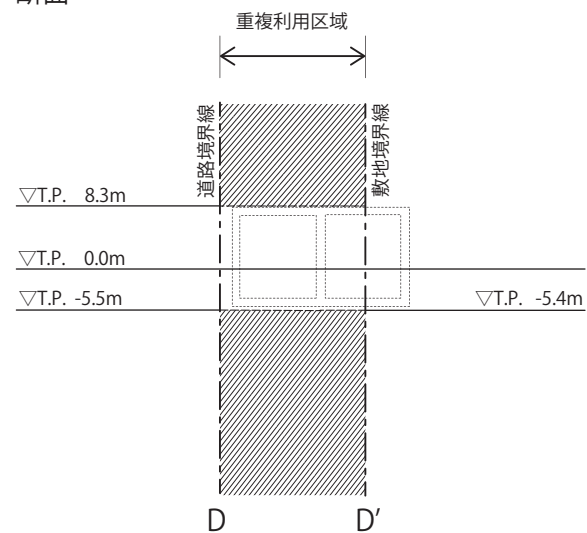
東京都市計画地区計画 日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 2 1 - 2

C-C' 断面



D-D' 断面



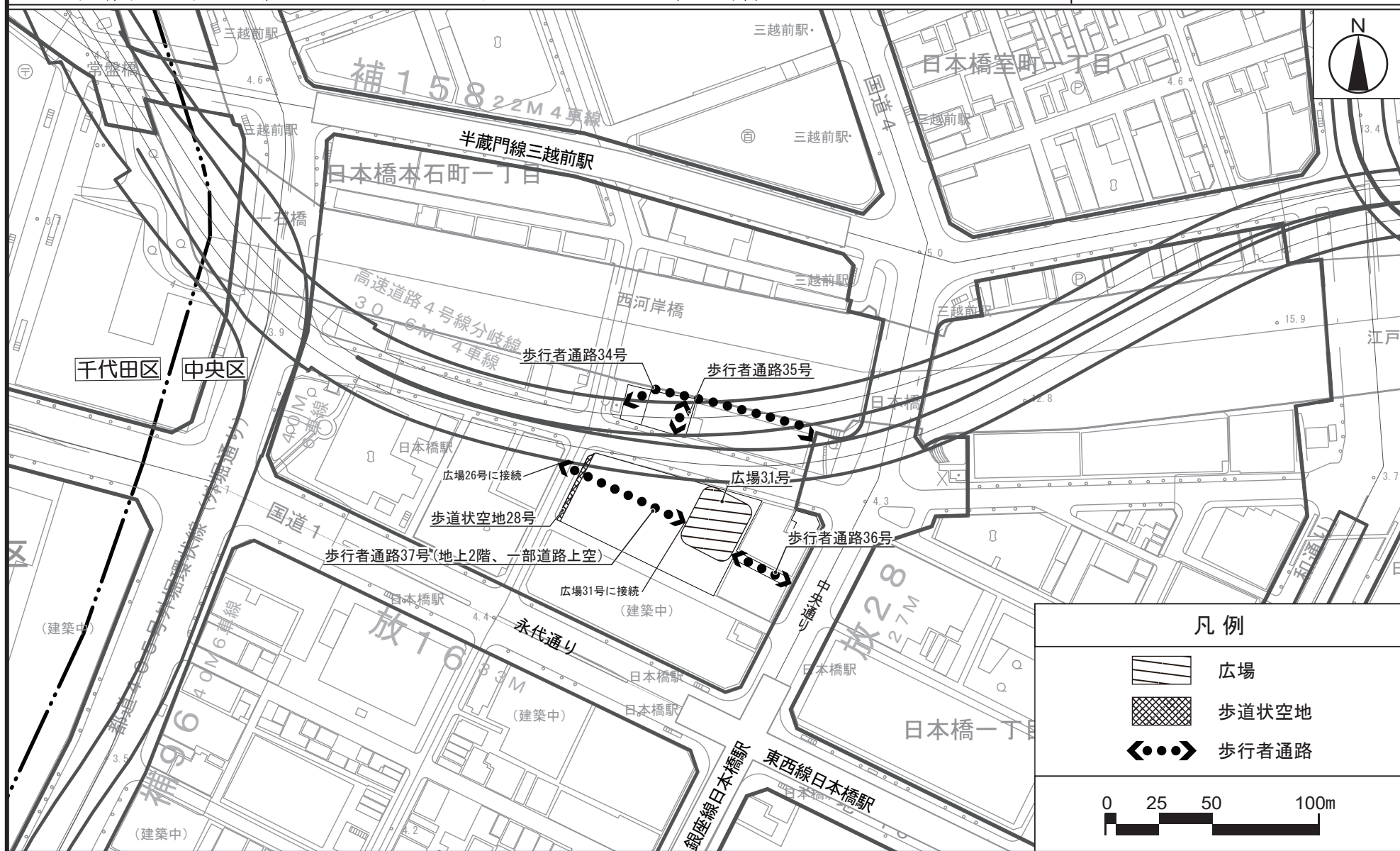
凡 例

- 建築物等の建築又は建設の限界
- ▨ 建築可能区域



東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

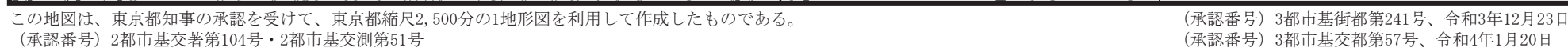
計画図 2 2 - 1
(地上部)



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

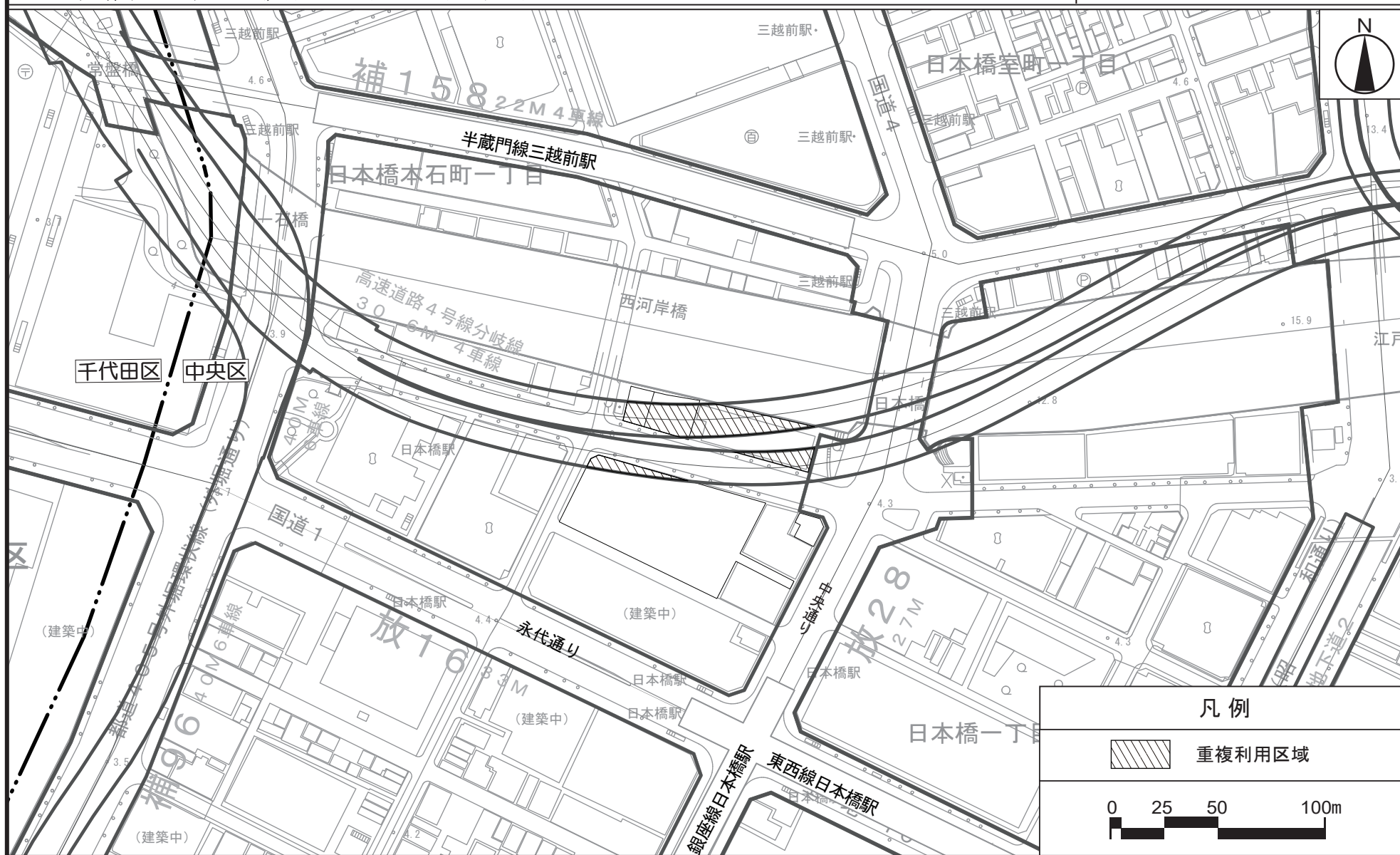
(承認番号) 3都市基街都第241号、令和3年12月23日
(承認番号) 3都市基交都第57号、令和4年1月20日

計画図 2 2 - 2
(地下部)



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



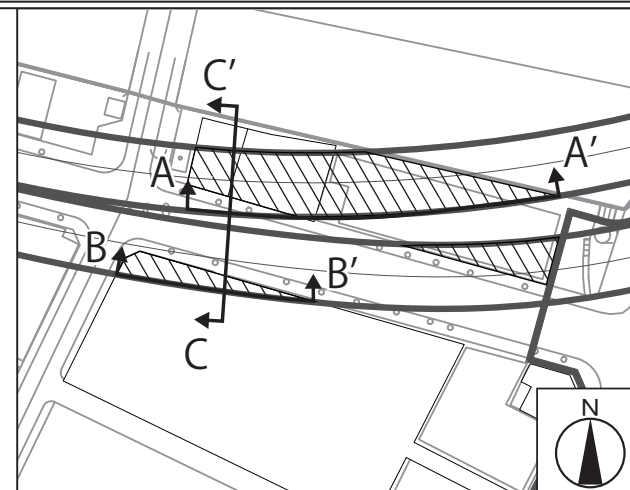
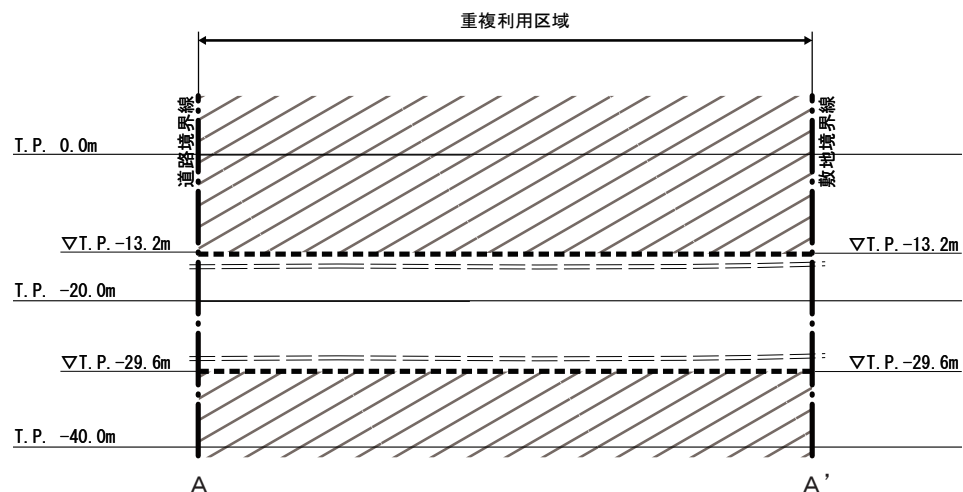
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 （承認番号）2都市基交著第104号・2都市基交測第51号

（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

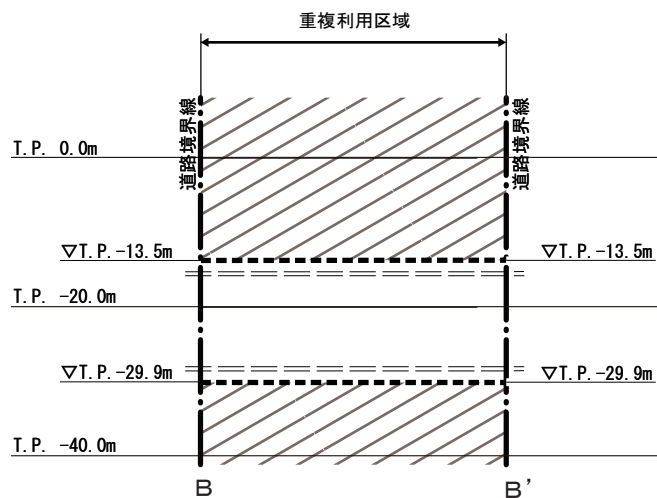
東京都市計画地区計画 日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 2 4 - 1

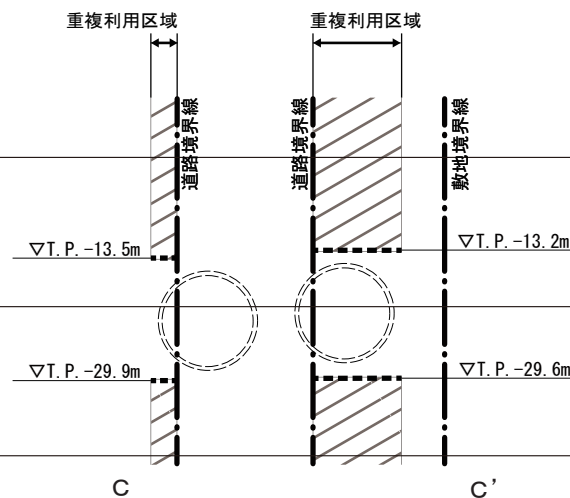
A-A' 断面



B-B' 断面



C-C' 断面



凡 例

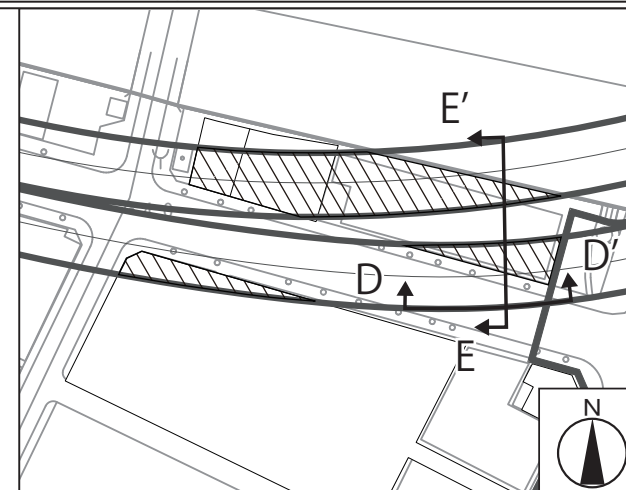
- 建築物等の建築又は建設の限界
- /// 建築可能区域



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

計画図 24-2



凡 例

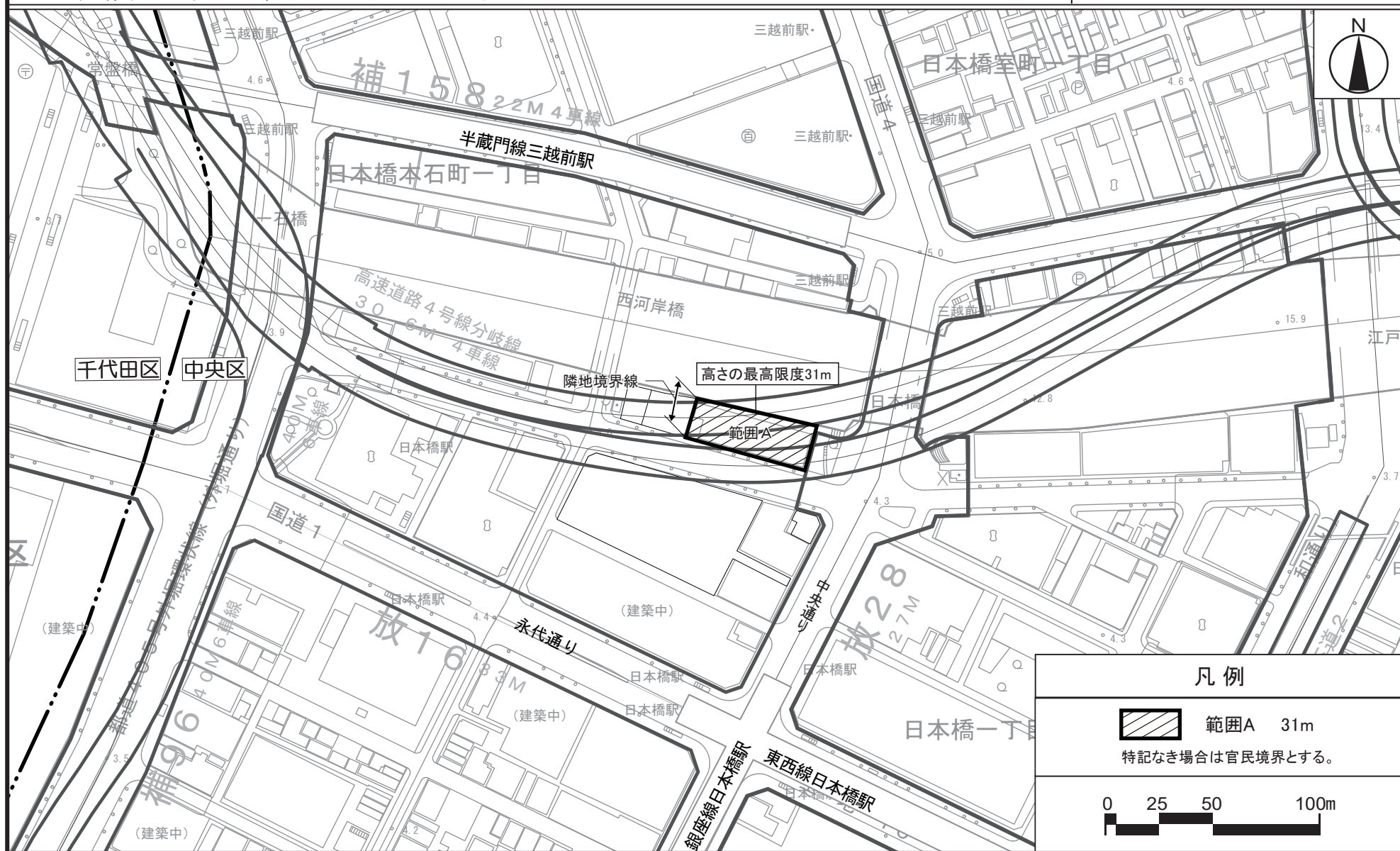
	建築物等の建築 又は建設の限界
	建築可能区域



(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 5



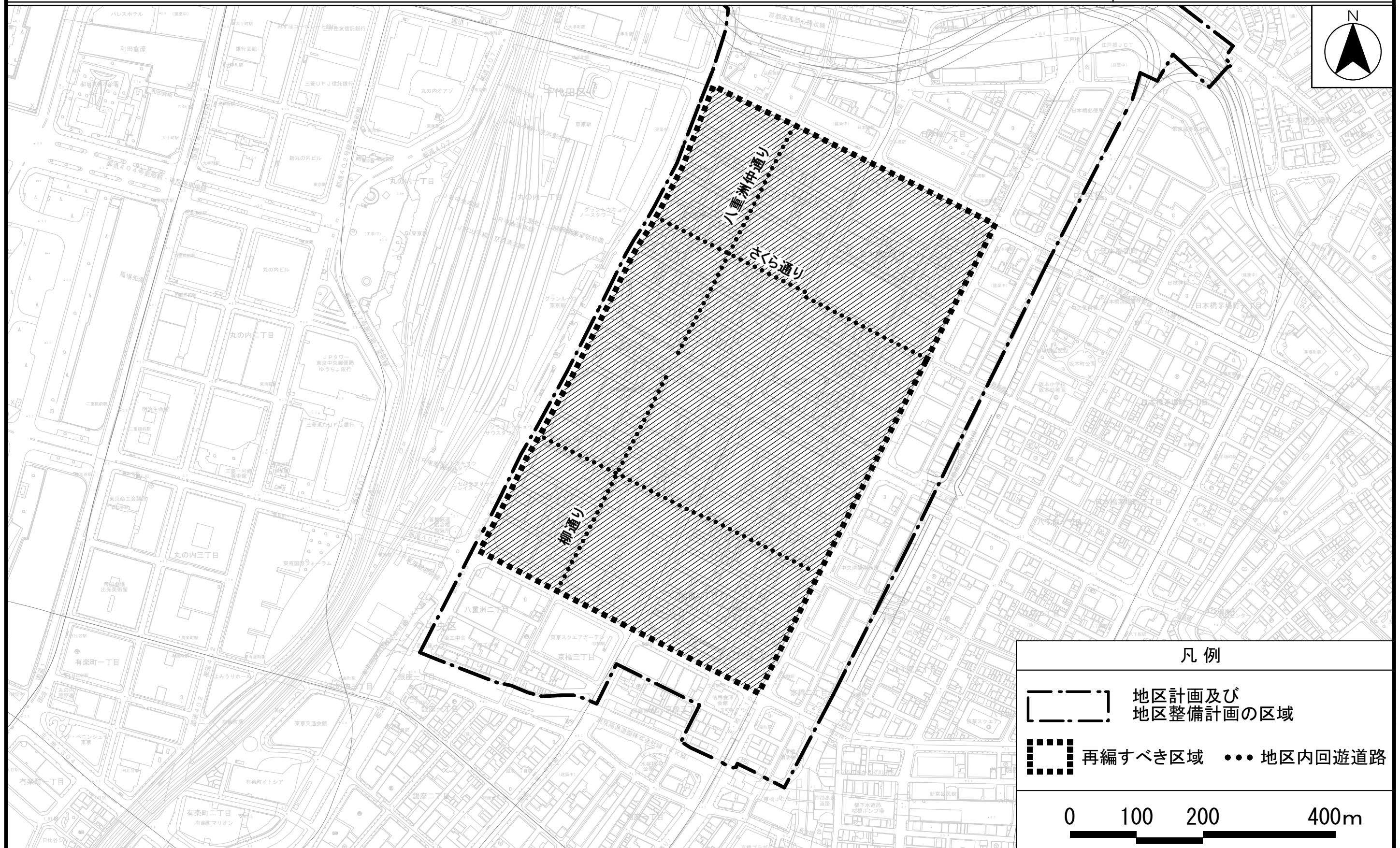
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 2都市基交著第104号・2都市基交測第51号

(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) 4都市基交測第17号、(MMT利許第04-K101-1号)

(承認番号) 4都市基街都第11号、令和4年4月19日

(承認番号) 4都市基交都第3号、令和4年5月2日

東京都市計画高度利用地区の変更

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類 (地区名・区分)	面 積	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	備 考
高度 利用 地区 (銀座 地区)	A	約33.1ha	120／10 ※ 1	30／10 ※ 2	8／10 ※ 3	150㎡ ※ 4
	※ 1 建築物の容積率の最高限度の特例 1 歩道等の幅員による限度 建築物の敷地が接する歩道（拡幅計画のある歩道を含む。以下同じ。）に、銀座地区地区計画（以下「地区計画」という。）の都市計画で定める壁面の位置の制限により確保される歩道と同等の機能を果たす歩行者空間の幅員を加えたもの（以下「歩道等の幅員」という。）の数値による限度は、次のとおりとする。 （１）誘導用途の割合による限度 誘導用途（別表に掲げる用途）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、建築物の延べ面積（容積率対象面積をいう。）に対する割合（以下「誘導用途割合」という。）による限度は、次のとおりとする。ただし、ホテル又は旅館の用途（以下「ホテル等」という。）に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）の合計の、建築物の延べ面積（容積率対象面積をいう。）に対する割合（以下「ホテル等の割合」という。）が1／2以上の建築物は、（２）の①に規定する限度とする。 ① 誘導用途割合が1／2以上で、かつ、事務所の用途に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）の合計の、建築物の延べ面積（容積率対象面積をいう。）に対する割合（以下「事務所用途割合」という。）が1／3以下の建築物 ア 歩道等の幅員が概ね5.5m以上の道路である計画図に示すA道路（以下「A道路」という。）を前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下同じ。）とする敷地は、110／10 イ 歩道等の幅員が概ね4 m以上5.5m未満の道路である計画図に示すB道路（以下「B道路」という。）を前面道路とする敷地は、100／10 ウ 歩道等の幅員が概ね2 m以上4 m未満の道路である計画図に示すC道路（以下「C道路」という。）を前面道路とする敷地は、90／10 エ アからウまで以外の敷地は、80／10 オ 建築物の一部をホテル等とする場合、次に掲げるものにおいては、80／10					

i) 一宿泊室の床面積が(2)の①のオのi)からiii)までに掲げる数値未満のもの

ii) ホテル等のレストラン、ラウンジ、会議室及びホール等(以下「ホテル関連施設」という。)の部分の容積率が5/10未満のもの又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超えるもの

② 誘導用途割合が1/2未満又は事務用途割合が1/3を超える建築物

誘導用途割合が1/2未満の建築物又は事務用途割合が1/3を超える建築物は、80/10

(2) ホテル等の割合による限度

ホテル等の割合による限度は、次のとおりとする。

① ホテル等の割合が1/2以上で、かつ、事務用途割合が1/3以下の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、110/10

イ B道路を前面道路とする敷地は、100/10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、90/10

エ アからウまで以外の敷地は、80/10

オ 一宿泊室の床面積が次に掲げる数値未満の場合は、80/10

i) 一宿泊室の定員が1人の場合、15㎡

ii) 一宿泊室の定員が2人の場合、22㎡

iii) 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

$$X = 5.5(n - 1) + 15$$

X : 一宿泊室の床面積(㎡)

n : 一宿泊室の定員(人)

カ ホテル関連施設の部分の容積率が5/10未満の場合又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超える場合は、80/10

キ ア、イ又はウに該当する場合で、全ての宿泊室について一宿泊室の床面積が22㎡以上、かつ、一宿泊室の床面積が50㎡以上の宿泊室の床面積の合計が全ての宿泊室の床面積の合計の1/10以上の建築物の場合、ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分の容積率を5/10以上設けているものは、当該部分の容積率を10/10を限度として加えた数値

② ホテル等の割合が1/2未満の建築物又は事務用途割合が1/3を超える建築物

ホテル等の割合が1/2未満の建築物又は事務用途割合が1/3を超える建築物は、80/10。ただし、誘導用途割合が1/2以上で、かつ、事務用途割合が1/3以下の建築物は、(1)の①に規定する限度とする。

(3) 建築物の敷地面積による限度

(1) の①のア及びイ並びに(2) の①のア、イ及びウにおいて、敷地面積が300㎡未満の建築物は、90／10 ((2) の①のキに該当する場合を含む。)

2 建築物の建築面積による限度

建築物の建築面積が100㎡未満の場合は、80／10

B	約6.2ha	110／10 ※ 1	30／10 ※ 2	8／10 ※ 3	150㎡ ※ 4
---	--------	---------------	--------------	-------------	-------------

※ 1 建築物の容積率の最高限度の特例

1 歩道等の幅員による限度

歩道等の幅員の数値による限度は、次のとおりとする。

(1) 誘導用途の割合による限度

誘導用途割合による限度は、次のとおりとする。ただし、ホテル等の割合が1／2以上の建築物は、(2) の①に規定する限度とする。

① 誘導用途割合が1／2以上で、かつ、事務用途割合が1／3以下の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、100／10

イ B道路を前面道路とする敷地は、90／10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、80／10

エ アからウまで以外の敷地は、70／10

オ 建築物の一部をホテル等とする場合、次に掲げるものにおいては、70／10

i) 一宿泊室の床面積が(2) の①のオのi) からiii) までに掲げる数値未満のもの

ii) ホテル関連施設の部分の容積率が5／10未満のもの又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超えるもの

② 誘導用途割合が1／2未満又は事務用途割合が1／3を超える建築物

誘導用途割合が1／2未満の建築物又は事務用途割合が1／3を超える建築物は、70／10

(2) ホテル等の割合による限度

ホテル等の割合による限度は、次のとおりとする。

① ホテル等の割合が1／2以上で、かつ、事務用途割合が1／3以下の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、 $100/10$

イ B道路を前面道路とする敷地は、 $90/10$

ウ C道路を前面道路とする敷地は、 $80/10$

エ アからウまで以外の敷地は、 $70/10$

オ 一宿泊室の床面積が次に掲げる数値未満の場合は、 $70/10$

i) 一宿泊室の定員が1人の場合、 15m^2

ii) 一宿泊室の定員が2人の場合、 22m^2

iii) 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

$$X = 5.5(n - 1) + 15$$

X：一宿泊室の床面積 (m^2)

n：一宿泊室の定員 (人)

カ ホテル関連施設の部分の容積率が $5/10$ 未満の場合又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超える場合は、 $70/10$

キ ア、イ又はウに該当する場合で、全ての宿泊室について一宿泊室の床面積が 22m^2 以上、かつ、一宿泊室の床面積が 50m^2 以上の宿泊室の床面積の合計が全ての宿泊室の床面積の合計の $1/10$ 以上の建築物の場合、ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分の容積率を $5/10$ 以上設けているものは、当該部分の容積率を $10/10$ を限度として加えた数値

② ホテル等の割合が $1/2$ 未満の建築物又は事務用途割合が $1/3$ を超える建築物

ホテル等の割合が $1/2$ 未満の建築物又は事務用途割合が $1/3$ を超える建築物は、 $70/10$ 。ただし、誘導用途割合が $1/2$ 以上で、かつ、事務用途割合が $1/3$ 以下の建築物は、(1)の①に規定する限度とする。

(3) 建築物の敷地面積による限度

(1)の①のア及びイ並びに(2)の①のア、イ及びウにおいて、敷地面積が 300m^2 未満の建築物は、 $80/10$ ((2)の①のキに該当する場合を含む。)

2 建築物の建築面積による限度

建築物の建築面積が 100m^2 未満の場合は、 $70/10$

C	約20.2ha	100／10 ※ 1	30／10 ※ 2	8／10 ※ 3	150m ² ※ 4
※ 1 建築物の容積率の最高限度の特例 1 歩道等の幅員による限度 歩道等の幅員の数値による限度は、次のとおりとする。 (1) 誘導用途の割合による限度 誘導用途割合による限度は、次のとおりとする。ただし、ホテル等の割合が1／2以上の建築物は、(2)の①に規定する限度とする。 ① 誘導用途割合が1／2以上で、かつ、事務所用途割合が1／3以下の建築物 ア B道路を前面道路とする敷地は、90／10 イ C道路を前面道路とする敷地は、80／10 ウ ア及びイ以外の敷地は、70／10 エ 建築物の一部をホテル等とする場合、次に掲げるものにおいては、70／10 i) 一宿泊室の床面積が(2)の①のエのi)からiii)までに掲げる数値未満のもの ii) ホテル関連施設の部分の容積率が5／10未満のもの又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超えるもの ② 誘導用途割合が1／2未満又は事務所用途割合が1／3を超える建築物 誘導用途割合が1／2未満の建築物又は事務所用途割合が1／3を超える建築物は、70／10 (2) ホテル等の割合による限度 ホテル等の割合による限度は、次のとおりとする。 ① ホテル等の割合が1／2以上で、かつ、事務所用途割合が1／3以下の建築物 ア B道路を前面道路とする敷地は、90／10 イ C道路を前面道路とする敷地は、80／10 ウ ア及びイ以外の敷地は、70／10 エ 一宿泊室の床面積が次に掲げる数値未満の場合は、70／10 i) 一宿泊室の定員が1人の場合、15m² ii) 一宿泊室の定員が2人の場合、22m² iii) 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					

$$X = 5.5 (n - 1) + 15$$

X : 一宿泊室の床面積 (㎡)

n : 一宿泊室の定員 (人)

オ ホテル関連施設の部分の容積率が 5 / 10 未満の場合又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超える場合は、70 / 10

カ ア又はイに該当する場合で、全ての宿泊室について一宿泊室の床面積が 22㎡以上、かつ、一宿泊室の床面積が 50㎡以上の宿泊室の床面積の合計が全ての宿泊室の床面積の合計の 1 / 10 以上の建築物の場合、ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分の容積率を 5 / 10 以上設けているものは、当該部分の容積率を 10 / 10 を限度として加えた数値

② ホテル等の割合が 1 / 2 未満の建築物又は事務用途割合が 1 / 3 を超える建築物

ホテル等の割合が 1 / 2 未満の建築物又は事務用途割合が 1 / 3 を超える建築物は、70 / 10。ただし、誘導用途割合が 1 / 2 以上で、かつ、事務用途割合が 1 / 3 以下の建築物は、(1) の①に規定する限度とする。

(3) 建築物の敷地面積による限度

(1) の①のア並びに(2) の①のア及びイにおいて、敷地面積が 300㎡未満の建築物は、80 / 10 ((2) の①のカに該当する場合を含む。)

2 建築物の建築面積による限度

建築物の建築面積が 100㎡未満の場合は、70 / 10

D	約1.5ha	100 / 10 ※ 1	30 / 10 ※ 2	8 / 10 ※ 3	150㎡ ※ 4
---	--------	-----------------	----------------	---------------	-------------

※ 1 建築物の容積率の最高限度の特例

1 歩道等の幅員による限度

歩道等の幅員の数値による限度は、次のとおりとする。

(1) 誘導用途の割合による限度

誘導用途割合による限度は、次のとおりとする。ただし、ホテル等の割合が 1 / 2 以上の建築物は、(2) の①に規定する限度とする。

① 誘導用途割合が 1 / 2 以上で、かつ、事務用途割合が 1 / 3 以下の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、90／10

イ B道路を前面道路とする敷地は、80／10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、70／10

エ アからウまで以外の敷地は、60／10

オ 建築物の一部をホテル等とする場合、次に掲げるものにおいては、60／10

i) 一宿泊室の床面積が(2)の①のオのi)からiii)までに掲げる数値未満のもの

ii) ホテル関連施設の部分の容積率が5／10未満のもの又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超えるもの

② 誘導用途割合が1／2未満又は事務用途割合が1／3を超える建築物

誘導用途割合が1／2未満の建築物又は事務用途割合が1／3を超える建築物は、60／10

(2) ホテル等の割合による限度

ホテル等の割合による限度は、次のとおりとする。

① ホテル等の割合が1／2以上で、かつ、事務用途割合が1／3以下の建築物

ア A道路を前面道路とする敷地は、90／10

イ B道路を前面道路とする敷地は、80／10

ウ C道路を前面道路とする敷地は、70／10

エ アからウまで以外の敷地は、60／10

オ 一宿泊室の床面積が次に掲げる数値未満の場合は、60／10

i) 一宿泊室の定員が1人の場合、15㎡

ii) 一宿泊室の定員が2人の場合、22㎡

iii) 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

$$X = 5.5(n - 1) + 15$$

X：一宿泊室の床面積(㎡)

n：一宿泊室の定員(人)

カ ホテル関連施設の部分の容積率が5／10未満の場合又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超える場合は、60／10

キ ア、イ又はウに該当する場合で、全ての宿泊室について一宿泊室の床面積が22㎡以上、かつ、一宿泊室の床面積が50㎡以上の宿泊室の床面積の合計が全ての宿泊室の床面積の合計の1／10以上の建築物の場合、ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分の容積率を5／10以上設けているものは、当該部分の容積率を10／10を限度として

加えた数値 ② ホテル等の割合が1／2未満の建築物又は事務所用途割合が1／3を超える建築物 ホテル等の割合が1／2未満の建築物又は事務所用途割合が1／3を超える建築物は、60／10。ただし、誘導用途割合が1／2以上で、かつ、事務所用途割合が1／3以下の建築物は、（1）の①に規定する限度とする。 （3）建築物の敷地面積による限度 （1）の①のア及びイ並びに（2）の①のア、イ及びウにおいて、敷地面積が300㎡未満の建築物は、70／10（（2）の①のキに該当する場合を含む。） 2 建築物の建築面積による限度 建築物の建築面積が100㎡未満の場合は、60／10					
E	約0.5ha	100／10 ※1	30／10 ※2	8／10 ※3	150㎡ ※4
※1 建築物の容積率の最高限度の特例 1 歩道等の幅員による限度 歩道等の幅員の数値による限度は、次のとおりとする。 （1）誘導用途の割合による限度 誘導用途割合による限度は、次のとおりとする。ただし、ホテル等の割合が1／2以上の建築物は、（2）の①に規定する限度とする。 ① 誘導用途割合が1／2以上で、かつ、事務所用途割合が1／3以下の建築物 ア B道路を前面道路とする敷地は、90／10 イ C道路を前面道路とする敷地は、80／10 ウ ア及びイ以外の敷地は、70／10 エ 建築物の一部をホテル等とする場合、次に掲げるものにおいては、70／10 i）一宿泊室の床面積が（2）の①のエのi）からiii）までに掲げる数値未満のもの ii）ホテル関連施設の部分の容積率が5／10未満のもの又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超えるもの ② 誘導用途割合が1／2未満又は事務所用途割合が1／3を超える建築物					

誘導用途割合が1／2未満の建築物又は事務用途割合が1／3を超える建築物は、70／10

(2) ホテル等の割合による限度

ホテル等の割合による限度は、次のとおりとする。

① ホテル等の割合が1／2以上で、かつ、事務用途割合が1／3以下の建築物

ア B道路を前面道路とする敷地は、90／10

イ C道路を前面道路とする敷地は、80／10

ウ ア及びイ以外の敷地は、70／10

エ 一宿泊室の床面積が次に掲げる数値未満の場合は、70／10

i) 一宿泊室の定員が1人の場合、15㎡

ii) 一宿泊室の定員が2人の場合、22㎡

iii) 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

$$X = 5.5(n - 1) + 15$$

X：一宿泊室の床面積（㎡）

n：一宿泊室の定員（人）

オ ホテル関連施設の部分の容積率が5／10未満の場合又はホテル関連施設の部分の床面積が宿泊室の床面積の合計を超える場合は、70／10

カ ア又はイに該当する場合で、全ての宿泊室について一宿泊室の床面積が22㎡以上、かつ、一宿泊室の床面積が50㎡以上の宿泊室の床面積の合計が全ての宿泊室の床面積の合計の1／10以上の建築物の場合、ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室及びホール等の日常一般に開放された部分の容積率を5／10以上設けているものは、当該部分の容積率を10／10を限度として加えた数値

② ホテル等の割合が1／2未満の建築物又は事務用途割合が1／3を超える建築物

ホテル等の割合が1／2未満の建築物又は事務用途割合が1／3を超える建築物は、70／10。ただし、誘導用途割合が1／2以上で、かつ、事務用途割合が1／3以下の建築物は、(1)の①に規定する限度とする。

(3) 建築物の敷地面積による限度

(1)の①のア並びに(2)の①のア及びイにおいて、敷地面積が300㎡未満の建築物は、80／10（(2)の①のカに該当する場合を含む。）

(4) (1)の①のア又は(2)の①のアにおいて、歴史的建築物等（区長が特に保存・復元することが必要と認めるものに限る。）の建替えを行う場合、次の①又は②に該当する場合の限度は、(1)の①のア又は(2)の①のアで算定した容積率に、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、加えることのできる数値は10／10を超えてはならない。

① 保存・復元する空間が屋内空間の場合

ア 当該保存・復元する床面積を、当該敷地の面積で除した値が5/10以上10/10未満の場合は、5/10

イ 当該保存・復元する床面積を、当該敷地の面積で除した値が10/10以上の場合は、10/10

② 保存・復元する空間が外壁等の場合

ア 道路に接する総延長に対する保存・復元する外壁等の延長の割合が1/2未満の場合は、5/10

イ 道路に接する総延長に対する保存・復元する外壁等の延長の割合が1/2以上の場合は、10/10

2 建築物の建築面積による限度

建築物の建築面積が100㎡未満の場合は、70/10

【A地区からE地区まで共通】

※1 建築物の容積率の最高限度の特例

(注1)

建築物の敷地が制限の異なる2以上の地区にわたる場合は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条第7項の規定を準用する。

(注2)

次に掲げる建築物においては、建築物の容積率の最高限度の規定は適用しない。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第4号に規定する特定街区の区域内の建築物

(2) 法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可（総合設計）を受けた建築物

(3) 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

(注3)

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、A地区からE地区までに規定する容積率の最高限度を超えることができる。

(注4)

A地区、B地区及びD地区にあっては1の(1)の①のエ及びオ、1の(1)の②、1の(2)の①のエ、オ及びカ、1の(2)の②の本文並びに2に、C地区及びE地区にあっては1の(1)の①のウ及びエ、1の(1)の②、1の(2)の①のウ、エ及びオ、1の(2)の②の本文並びに2に該当し、かつ、地区計画の建築物の容積率の最高限度（A地区）の項の1の(4)及び

	(5) 並びに 2 に適合する建築物は、当該地区計画の都市計画で定めるところによる。					
	※ 2 建築物の容積率の最低限度の特例 幅員 4 m以下の道路を前面道路とする敷地は、20／10					
	※ 3 建築物の建蔽率の最高限度の特例 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を加えた数値とする。					
	※ 4 建築物の建築面積の最低限度の特例 敷地面積が300㎡未満の場合は、敷地面積の 1 ／ 2 とする。					
	小 計	約61.5ha	—	—	—	—
中央区内のその他の既決定の地区		面 積	位 置			
勝どき一丁目地区		約 1.0 ha	中央区勝どき一丁目地内			
箱崎地区		約 0.4 ha	日本橋箱崎町地内			
晴海一丁目地区		約 11.8 ha	晴海一丁目地内			
日本橋・東京駅前地区		約 57.8 ha	日本橋本石町一丁目、日本橋室町一丁目～四丁目、日本橋本町一丁目、日本橋本町四丁目、日本橋一丁目～三丁目、八重洲一丁目、八重洲二丁目、京橋一丁目～三丁目各地内			
日本橋人形町一丁目地区		約 0.6 ha	日本橋人形町一丁目地内			
新川二丁目地区		約 0.2 ha	新川二丁目地内			
湊二丁目東地区		約 1.2 ha	湊二丁目地内			
月島一丁目西仲通り地区		約 0.7 ha	月島一丁目地内			
月島三丁目南地区		約 1.0 ha	月島三丁目地内			
小 計		約 74.7 ha				
合 計		約136.2 ha				

別表 高度利用地区（銀座地区）内の誘導用途

- | | |
|----|--|
| 1 | 飲食店 |
| 2 | 料理店 |
| 3 | キャバレー、ナイトクラブ、バーその他これらに類するもの |
| 4 | ダンスホール |
| 5 | 物品販売業を営む店舗 |
| 6 | 劇場、映画館又は演芸場 |
| 7 | 観覧場 |
| 8 | カラオケボックス |
| 9 | 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するもの |
| 10 | 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 |
| 11 | 展示場 |
| 12 | 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの |
| 13 | 公衆浴場 |
| 14 | スポーツの練習場その他これに類するもの |
| 15 | 保育所、認定こども園、幼稚園、一時預かり事業の用に供する施設その他これらに類するもの |
| 16 | 老人ホーム、通所介護施設、小規模多機能型居宅介護施設その他これらに類するもの |
| 17 | 病院、診療所その他これらに類するもの |
| 18 | 映画スタジオ、テレビスタジオその他これらに類するもの |
| 19 | 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 |
| 20 | 公会堂又は集会場 |
| 21 | 博物館、美術館、図書館その他これらに類するもの |
| 22 | 地下鉄出入口その他これに類するもの |

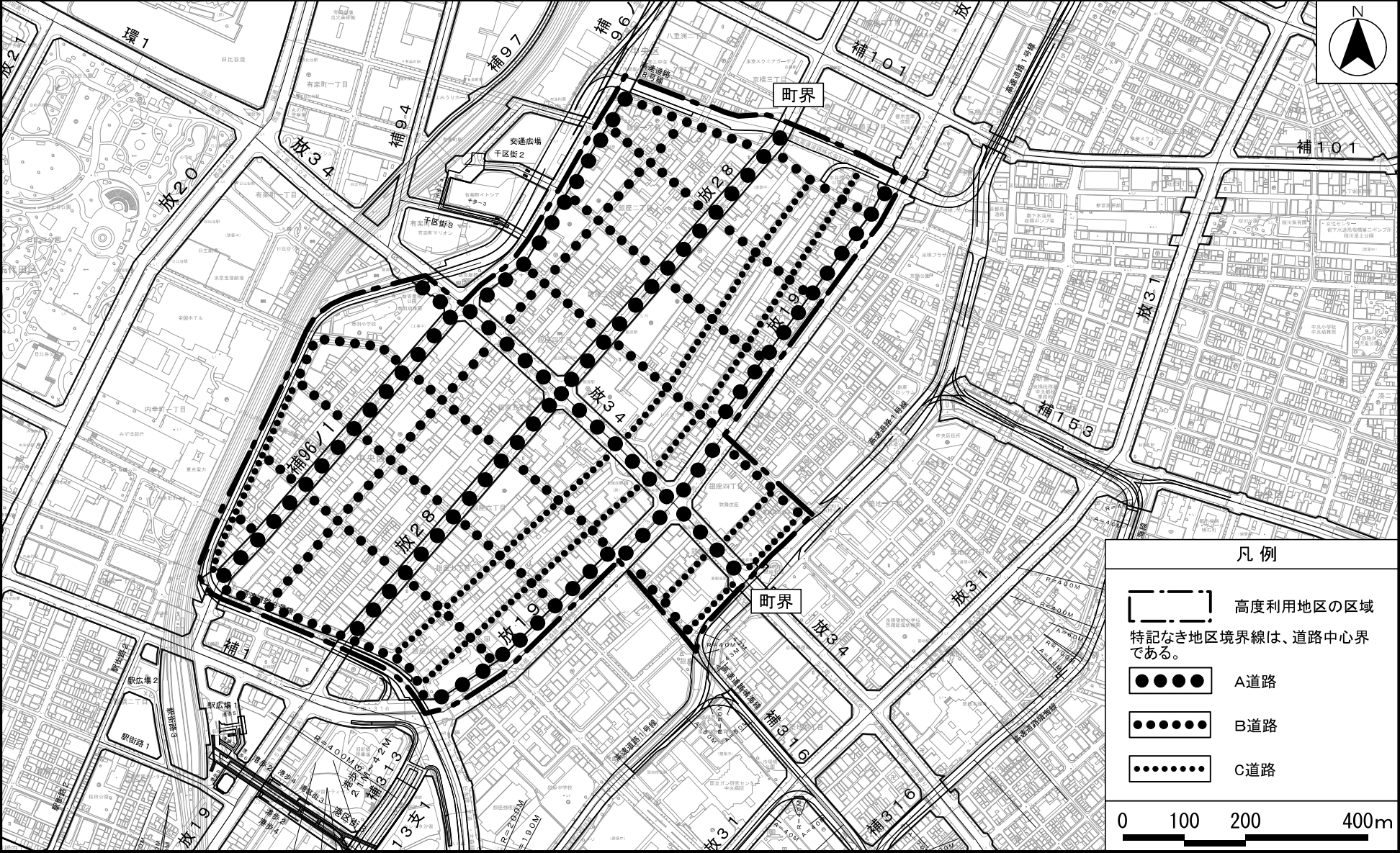
「区域、地区の区分等は計画図に示すとおり（ただし、都市再生特別措置法第36条第1項に規定する都市再生特別地区及び都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区を定める地区計画の都市計画が定められた区域内については、当該区域から除く。）」

理 由：新たに定める有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画との整合を図るため、高度利用地区を変更する。

東京都市計画高度利用地区
銀座地区

計画図 1

〔中央区決定〕

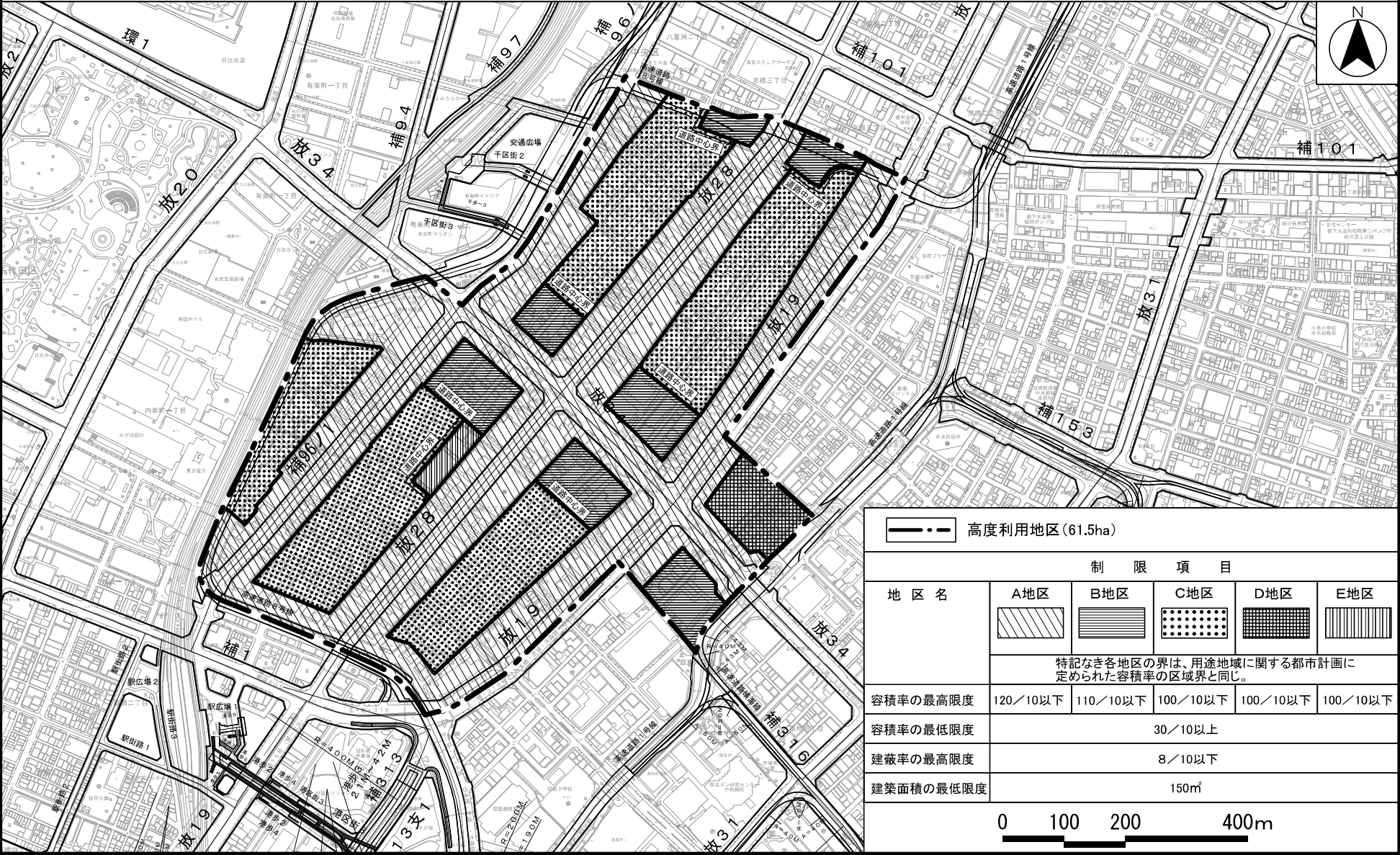


「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。」無断複製を禁ずる。
(承認番号) 30都市基交測第37号・30都市基交著第59号
(承認番号) 29都市基街都第255号、平成29年12月4日
(承認番号) 29都市基交都第57号、平成29年12月11日

東京都市計画高度利用地区
銀座地区

計画図 2

〔中央区決定〕



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1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都市基交測第37号・30都市基交著第59号
(承認番号) 29都市基街都第255号、平成29年12月4日
(承認番号) 29都市基交都第57号、平成29年12月11日

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定
 都市計画京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

名 称		京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 0.9ha				
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 28 号線	別に都市計画において定めるとおり		
		区画街路	特別区道中京第 440 号線	幅員 4.5m [9m]、延長 約 60m		既設（再整備）
			特別区道中京第 549 号線	幅員 4.0m [4m]、延長 約 120m		既存道路の再整備 歩行者専用道路とする
			特別区道中京第 711 号線	幅員 4.0m [8m]、延長 約 120m		既設（再整備）
建 築 物 の 整 備	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
	約 5,710 m ²		約 164,000 m ² [約 135,700 m ²]	事務所、ホテル、店舗、 駐車場等	高層部 180m 低層部 56m	高さの基準点は T.P. +4.2m とする。
建 築 敷 地 の 整 備	建築敷地面積		整 備 計 画			
	約 6,820 m ²		・ 特別区道中京第 440 号線沿いに歩道状空地、特別区道中京第 549 号線及び特別区道中京第 711 号線沿いに歩行者通路を整備するとともに、銀座線京橋駅と接続する地下歩行者通路の整備や、東京高速道路（KK線）の再整備と連携する広場空間や縦動線等を設け、地域の回遊性を高める歩行者ネットワークを整備する。 ・ 中央通り沿いは、広場の整備等により、中央通りの連続的な賑わい形成を図る。			
参 考		地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり。				

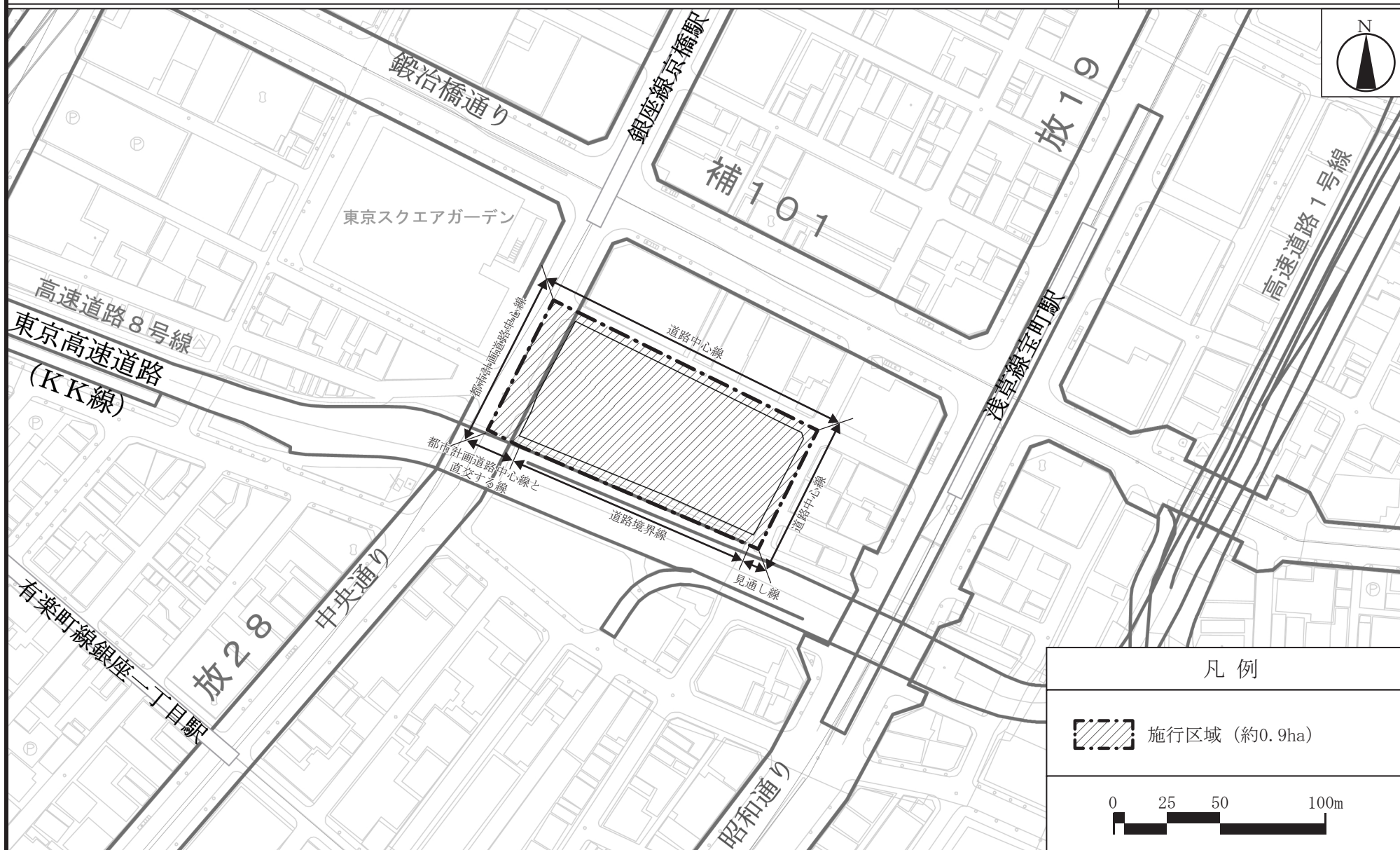
「施行区域、公共施設の配置及び建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」

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、東京高速道路（KK線）の再生に向けた協力を行い、あわせて、東京駅前地域と銀座の賑わい創出に資する歩行者の広域的な回遊性強化に向けた都市基盤の整備を図るため、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)

京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業 計画図 1



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 4都市基交測第18号、(MMT利許第04-K101-2号)

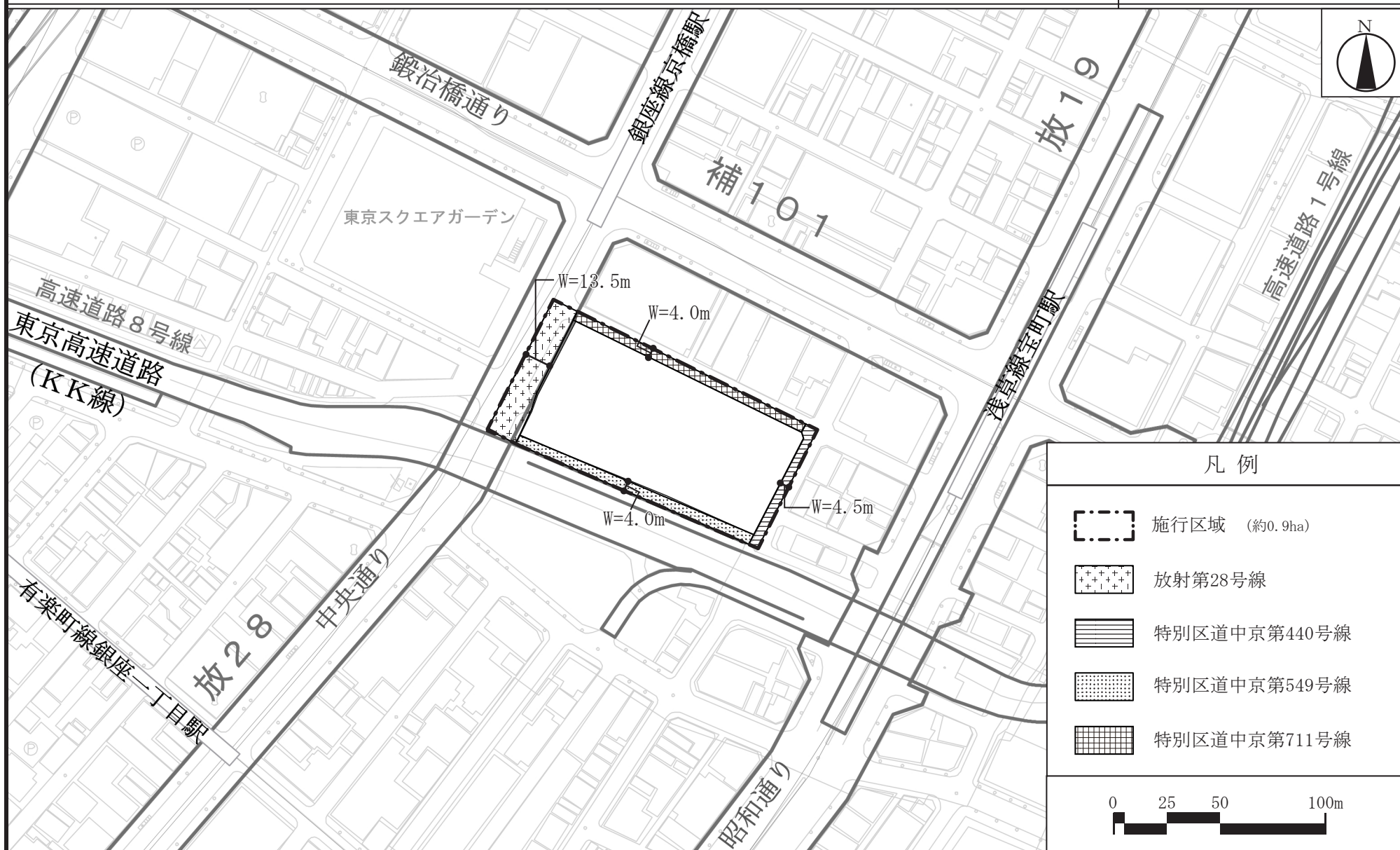
(承認番号) 4都市基街都第13号、令和4年4月19日
(承認番号) 4都市基交都第2号、令和4年5月2日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

(公共施設の配置)

京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業

計画図 2

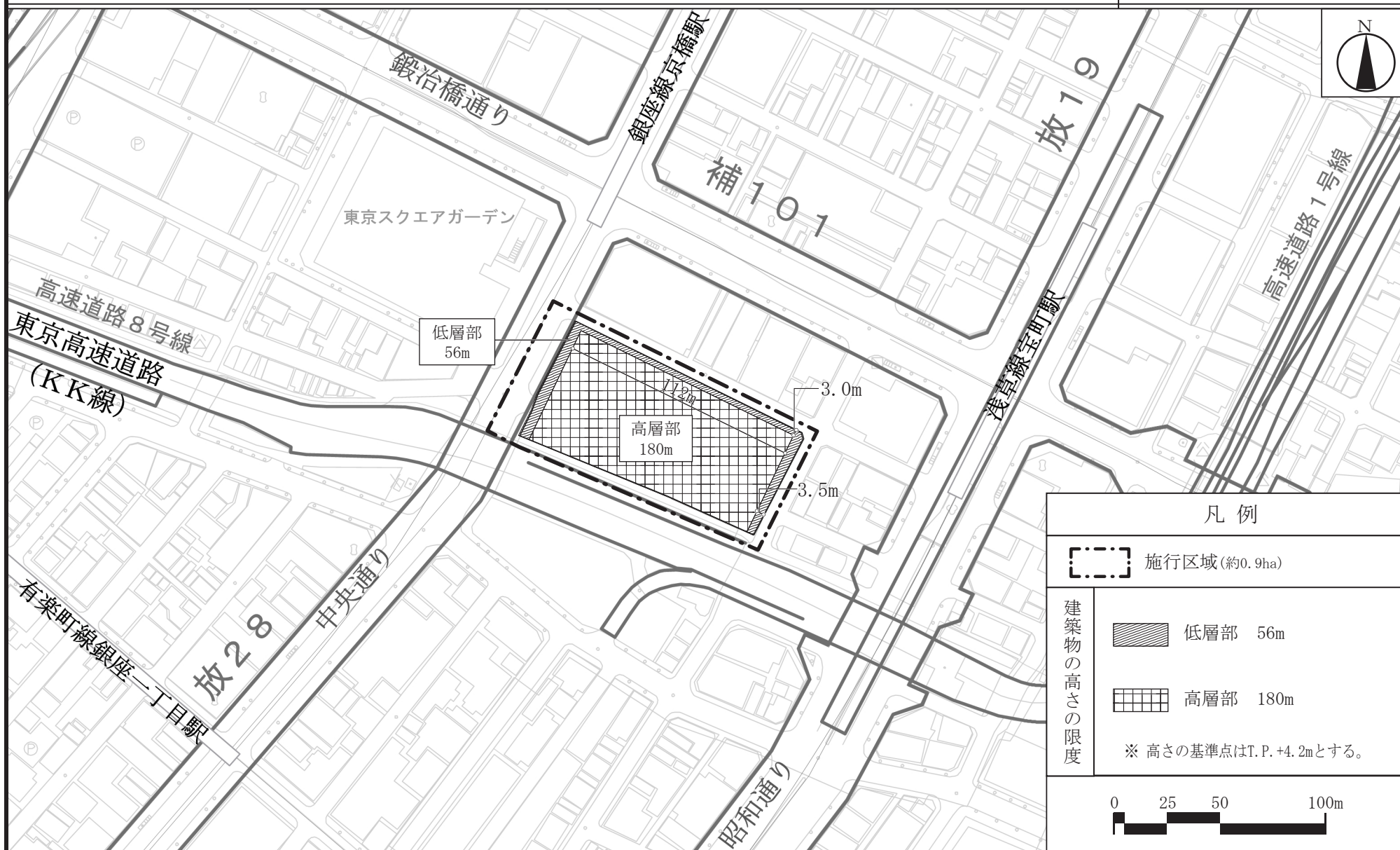


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 4都市基交測第18号、(MMT利許第04-K101-2号)

(承認番号) 4都市基街都第13号、令和4年4月19日
(承認番号) 4都市基交都第2号、令和4年5月2日

東京都市計画第一種市街地再開発事業
京橋三丁目東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)



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) 4都市基交測第18号、(MMT利許第04-K101-2号)

(承認番号) 4都市基街都第13号、令和4年4月19日
(承認番号) 4都市基交都第2号、令和4年5月2日

三浦都市計画地区計画の決定（三浦市決定）

都市計画城ヶ島西部地区地区計画を次のように決定する。

名称	城ヶ島西部地区地区計画
位置	三浦市三崎町城ヶ島字西山地内
面積	約3.4ha
地区計画の目標	城ヶ島西部地区は、三浦市の南端部に位置する風光明媚な自然島「城ヶ島」の中で、観光客を対象とした商業・宿泊施設が集積している地区であり、横浜・箱根・鎌倉に続く神奈川第4の国際観光地をめざす観光地である。 しかしながら近年は、観光施設の老朽化や休息・滞留場所の不足等といった観光振興上の課題、海拔が低く水害（津波・高潮）を受けやすいといった防災上の課題、幅員狭小な道路は円滑な通行や災害時の避難に支障がある等といった安全・安心上の課題が顕在化してきたことから、地域の地権者等は、これらの課題に対する検討を行い、「城ヶ島西部地区まちづくり基本構想」として取りまとめ、地域が一体となって今後のまちづくりを進めることとしている。 そこで、本地区計画は、観光地としての発展・活性化を図り、地域住民や来訪者が安全に居住・滞在できる環境を実現するため、国際競争力の強化に資する宿泊施設の整備や、災害時の迅速な避難に資する都市基盤施設の整備を、地域のニーズを踏まえて推進することにより、安全で賑わいのある地区の形成と、国際的な経済活動の拠点形成を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区を2つの地区に区分し、地区の特性に応じた適切な土地利用を図るため、土地利用に関する方針を次のとおり定める。 (1) A地区（A－1地区、A－2地区） 本地区の観光地としての魅力を支える商店街の良好な街並みづくりを推進するとともに、観光インフォメーション機能の拡充やアクセス機能の向上、地域住民や来訪者の安全に配慮した憩いの空間の形成により、国際観光地としての発展・活性化及び地域住民や来訪者が安全に居住・滞在できる土地利用を図る。 (2) B地区 本地区における観光拠点として、来訪者の回遊性向上や車両の流入抑制により、周辺の商店街や住環境との調和を図るとともに、当該観光地の中核となる宿泊施設について、豊富な海産物を中心とした食文化や優れた眺望を活かし、周囲の景観に配慮しつつ、豊かな滞在空間・機能を魅力的に配置する建築物に更新することで、国際的な観光交流人口の増加による賑わいを創出する土地利用を図る。

	地区施設の整備の方針		本地区において、地域住民や来訪者の利便性向上、観光交流人口の増加による賑わいの創出及び災害時における安全確保に資するよう道路・広場・公園を適正に配置するとともに、これらの機能が損なわれないよう維持・保全に努める。			
	建築物等の整備の方針		安全で賑わいのある良好な観光地としての魅力向上を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物等の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路	幅員 9.0m～12.0m 延長約 160m 幅員 7.0m～8.0m 延長約 20m 幅員 6.0m 延長約 310m		
			広場	1ヶ所	面積約 730 m ²	
			公園	1ヶ所	面積約 1,100 m ²	
			公共空地	1ヶ所	面積約 60 m ²	
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A-1地区	A-2地区	B地区
		地区の区分	地区の面積	約 2.0 ha	約 0.8 ha	約 0.6 ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げるものの以外は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 店舗 (5) 飲食店 (6) 事務所 (7) ホテル又は旅館 (8) ボーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類	次の各号に掲げるものの以外は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 店舗 (5) 飲食店 (6) 事務所 (7) ホテル又は旅館 (8) ボーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類	次の各号に掲げるものの以外は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館で床面積の合計が 5,000 m ² 以内のもの (2) 前号の建築物に附属するもの	

			する運動施設として建築基準法施行令(以下「政令」という。)第 130 条の 6 の 2 に規定するもの (9) カラオケボックスその他これに類するもの (10) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類する政令第 130 条の 7 の 3 に規定するもの (11) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (12) 公益上必要な建築物で政令第 130 条の 5 の 4 に規定するもの (13) 病院 (14) 公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く。） (15) 診療所 (16) 保育所その他これに類するもの (17) 自動車車庫 (18) 倉庫業を営まない倉庫 (19) 前各号の建築物に附属するもの	する運動施設として政令第 130 条の 6 の 2 に規定するもの (9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (10) 公益上必要な建築物で政令第 130 条の 5 の 4 に規定するもの (11) 病院 (12) 公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く。） (13) 診療所 (14) 保育所その他これに類するもの (15) 自動車車庫 (16) 倉庫業を営まない倉庫 (17) 前各号の建築物に附属するもの	
--	--	--	---	---	--

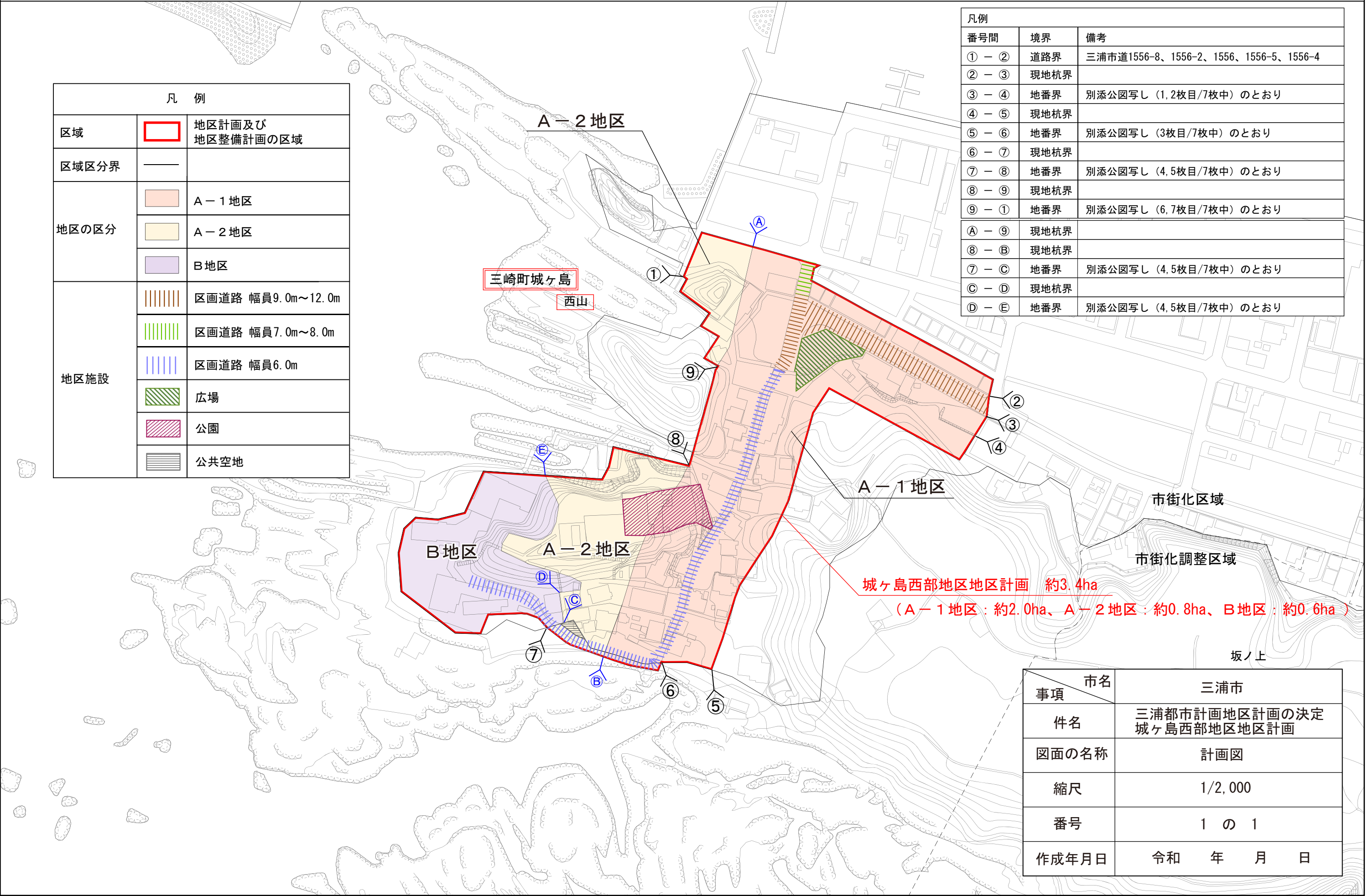
		建築物の敷地面積の最低限度	—	6,000 m ²
		建築物等の高さの最高限度	—	14.5m
		壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は3.0m以上とし、隣地境界線までの距離は2.0m以上とする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境と調和したものとする。	
		垣又はさくの構造の制限	生垣又は開放性のあるフェンス等とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。	

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

三浦都市計画地区計画
城ヶ島西部地区地区計画

凡 例		
区域		地区計画及び 地区整備計画の区域
区域区分界		
地区の区分		A－1地区
		A－2地区
		B地区
地区施設		区画道路 幅員9.0m～12.0m
		区画道路 幅員7.0m～8.0m
		区画道路 幅員6.0m
		広場
		公園
		公共空地

凡例		
番号間	境界	備考
①－②	道路界	三浦市道1556-8、1556-2、1556、1556-5、1556-4
②－③	現地杭界	
③－④	地番界	別添公図写し（1,2枚目/7枚中）のとおり
④－⑤	現地杭界	
⑤－⑥	地番界	別添公図写し（3枚目/7枚中）のとおり
⑥－⑦	現地杭界	
⑦－⑧	地番界	別添公図写し（4,5枚目/7枚中）のとおり
⑧－⑨	現地杭界	
⑨－①	地番界	別添公図写し（6,7枚目/7枚中）のとおり
A－⑨	現地杭界	
⑧－B	現地杭界	
⑦－C	地番界	別添公図写し（4,5枚目/7枚中）のとおり
C－D	現地杭界	
D－E	地番界	別添公図写し（4,5枚目/7枚中）のとおり



事項	市名	三浦市
件名	三浦都市計画地区計画の決定 城ヶ島西部地区地区計画	
図面の名称	計画図	
縮尺	1/2,000	
番号	1 の 1	
作成年月日	令和	年 月 日

城ヶ島西部地区 地区計画等建築物整備事業

城ヶ島内の観光産業が集中する城ヶ島西部地区では、インバウンドの推進に資する新たな宿泊施設を中心とした観光産業エリアを形成し、観光産業の国際競争力の強化を図ることにより、国際的な経済活動の拠点形成を目指している。

当該地区に、海外への発信力・ブランド力のある宿泊施設を建設することで、城ヶ島の有する自然環境・景観・食の効果的な活用とブランディングにより、その価値を更に高めることが可能になる。

以上の理由により、国家戦略特別区域内に城ヶ島西部地区地区計画を定め、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例により、緩和される用途に供される建築物に対して、その敷地、構造又は建築設備について新たな制限を附加しつつ、建築基準法第 48 条第 5 項に規定による制限を緩和し、もって産業の国際競争力強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を図るため、国家戦略特別区域地区計画等建築物整備事業を定めるものである。

ア) 事業実施区域

城ヶ島西部地区地区計画において地区整備計画が定められた区域

イ) 制限の緩和の内容

建築基準法第 48 条第 5 項の規定による制限に対し、「ホテル又は旅館で床面積の合計が 5,000 平方メートル以内のもの」は建築できるように緩和するもの

三浦都市計画地区計画の決定（三浦市決定）

都市計画城ヶ島西部地区地区計画を次のように決定する。

名称	城ヶ島西部地区地区計画
位置	三浦市三崎町城ヶ島字西山地内
面積	約3.4ha
地区計画の目標	城ヶ島西部地区は、三浦市の南端部に位置する風光明媚な自然島「城ヶ島」の中で、観光客を対象とした商業・宿泊施設が集積している地区であり、横浜・箱根・鎌倉に続く神奈川第4の国際観光地をめざす観光地である。 しかしながら近年は、観光施設の老朽化や休息・滞留場所の不足等といった観光振興上の課題、海拔が低く水害（津波・高潮）を受けやすいといった防災上の課題、幅員狭小な道路は円滑な通行や災害時の避難に支障がある等といった安全・安心上の課題が顕在化してきたことから、地域の地権者等は、これらの課題に対する検討を行い、「城ヶ島西部地区まちづくり基本構想」として取りまとめ、地域が一体となって今後のまちづくりを進めることとしている。 そこで、本地区計画は、観光地としての発展・活性化を図り、地域住民や来訪者が安全に居住・滞在できる環境を実現するため、国際競争力の強化に資する宿泊施設の整備や、災害時の迅速な避難に資する都市基盤施設の整備を、地域のニーズを踏まえて推進することにより、安全で賑わいのある地区の形成と、国際的な経済活動の拠点形成を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区を2つの地区に区分し、地区の特性に応じた適切な土地利用を図るため、土地利用に関する方針を次のとおり定める。 (1) A地区（A－1地区、A－2地区） 本地区の観光地としての魅力を支える商店街の良好な街並みづくりを推進するとともに、観光インフォメーション機能の拡充やアクセス機能の向上、地域住民や来訪者の安全に配慮した憩いの空間の形成により、国際観光地としての発展・活性化及び地域住民や来訪者が安全に居住・滞在できる土地利用を図る。 (2) B地区 本地区における観光拠点として、来訪者の回遊性向上や車両の流入抑制により、周辺の商店街や住環境との調和を図るとともに、当該観光地の中核となる宿泊施設について、豊富な海産物を中心とした食文化や優れた眺望を活かし、周囲の景観に配慮しつつ、豊かな滞在空間・機能を魅力的に配置する建築物に更新することで、国際的な観光交流人口の増加による賑わいを創出する土地利用を図る。

	地区施設の整備の方針		本地区において、地域住民や来訪者の利便性向上、観光交流人口の増加による賑わいの創出及び災害時における安全確保に資するよう道路・広場・公園を適正に配置するとともに、これらの機能が損なわれないよう維持・保全に努める。			
	建築物等の整備の方針		安全で賑わいのある良好な観光地としての魅力向上を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物等の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路	幅員 9.0m～12.0m 延長約 160m 幅員 7.0m～8.0m 延長約 20m 幅員 6.0m 延長約 310m		
			広場	1ヶ所	面積約 730 m ²	
			公園	1ヶ所	面積約 1,100 m ²	
			公共空地	1ヶ所	面積約 60 m ²	
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A-1地区	A-2地区	B地区
		地区の区分	地区の面積	約 2.0 ha	約 0.8 ha	約 0.6 ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げるものの以外は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 店舗 (5) 飲食店 (6) 事務所 (7) ホテル又は旅館 (8) ボーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類	次の各号に掲げるものの以外は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 店舗 (5) 飲食店 (6) 事務所 (7) ホテル又は旅館 (8) ボーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類	次の各号に掲げるものの以外は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館で床面積の合計が 5,000 m ² 以内のもの (2) 前号の建築物に附属するもの	

			する運動施設として建築基準法施行令(以下「政令」という。)第 130 条の 6 の 2 に規定するもの (9) カラオケボックスその他これに類するもの (10) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類する政令第 130 条の 7 の 3 に規定するもの (11) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (12) 公益上必要な建築物で政令第 130 条の 5 の 4 に規定するもの (13) 病院 (14) 公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く。） (15) 診療所 (16) 保育所その他これに類するもの (17) 自動車車庫 (18) 倉庫業を営まない倉庫 (19) 前各号の建築物に附属するもの	する運動施設として政令第 130 条の 6 の 2 に規定するもの (9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (10) 公益上必要な建築物で政令第 130 条の 5 の 4 に規定するもの (11) 病院 (12) 公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く。） (13) 診療所 (14) 保育所その他これに類するもの (15) 自動車車庫 (16) 倉庫業を営まない倉庫 (17) 前各号の建築物に附属するもの	
--	--	--	---	---	--

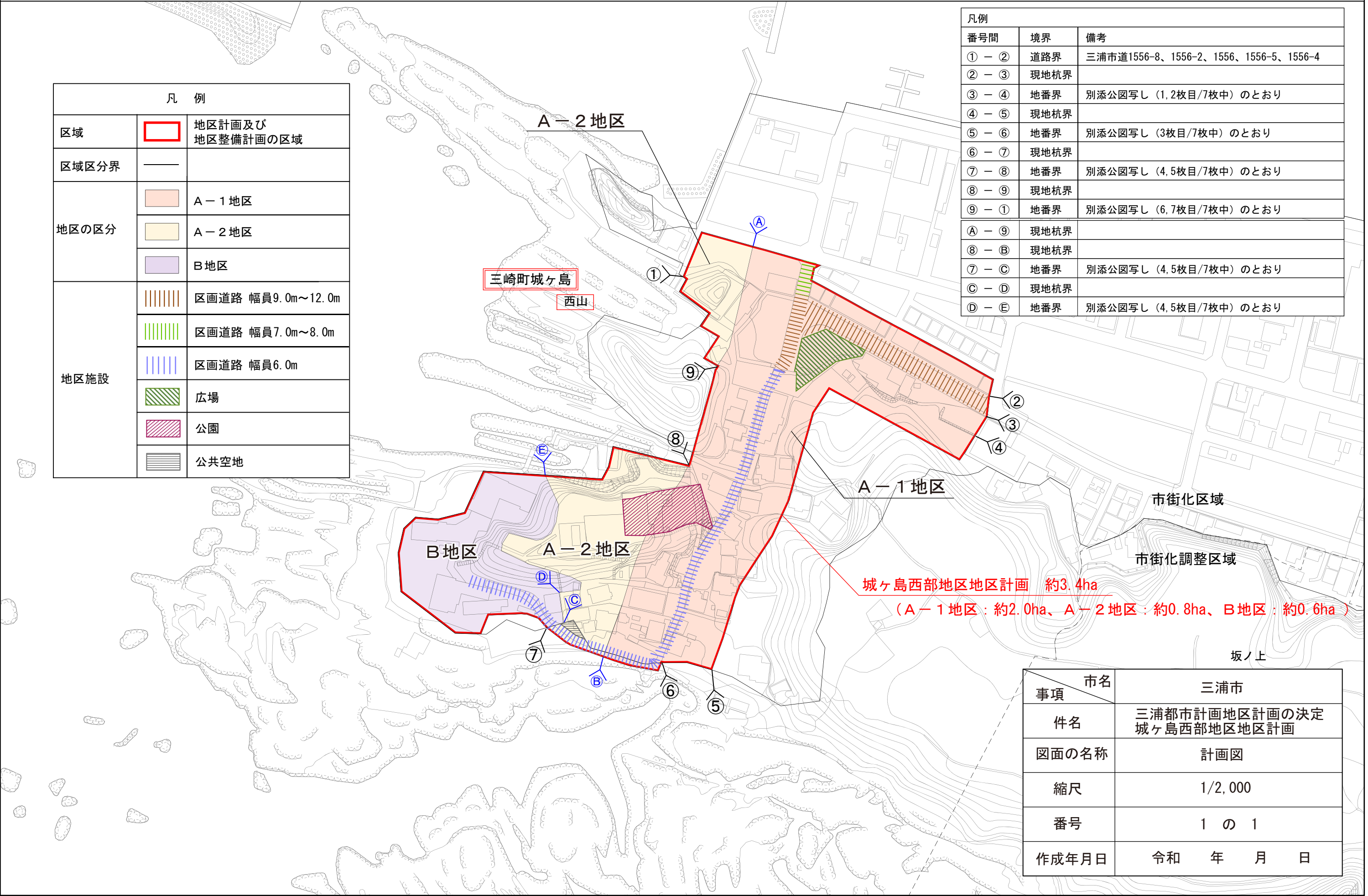
		建築物の敷地面積の最低限度	—	6,000 m ²
		建築物等の高さの最高限度	—	14.5m
		壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は3.0m以上とし、隣地境界線までの距離は2.0m以上とする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境と調和したものとする。	
		垣又はさくの構造の制限	生垣又は開放性のあるフェンス等とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。	

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

三浦都市計画地区計画
城ヶ島西部地区地区計画

凡 例		
区域		地区計画及び 地区整備計画の区域
区域区分界		
地区の区分		A－1地区
		A－2地区
		B地区
地区施設		区画道路 幅員9.0m～12.0m
		区画道路 幅員7.0m～8.0m
		区画道路 幅員6.0m
		広場
		公園
		公共空地

凡例		
番号間	境界	備考
①－②	道路界	三浦市道1556-8、1556-2、1556、1556-5、1556-4
②－③	現地杭界	
③－④	地番界	別添公図写し（1,2枚目/7枚中）のとおり
④－⑤	現地杭界	
⑤－⑥	地番界	別添公図写し（3枚目/7枚中）のとおり
⑥－⑦	現地杭界	
⑦－⑧	地番界	別添公図写し（4,5枚目/7枚中）のとおり
⑧－⑨	現地杭界	
⑨－①	地番界	別添公図写し（6,7枚目/7枚中）のとおり
A－⑨	現地杭界	
⑧－B	現地杭界	
⑦－C	地番界	別添公図写し（4,5枚目/7枚中）のとおり
C－D	現地杭界	
D－E	地番界	別添公図写し（4,5枚目/7枚中）のとおり



事項	市名	三浦市
件名	三浦都市計画地区計画の決定 城ヶ島西部地区地区計画	
図面の名称	計画図	
縮尺	1/2,000	
番号	1 の 1	
作成年月日	令和 年 月 日	

新旧対照表

東京圏 国家戦略特別区域 区域計画

改正案	現行
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) ①～④⑩ 略 ④⑩ <u>東京建物株式会社、東京都及び東京高速道路株式会社が、京橋三丁目東地区において、KK線上部空間（Tokyo Sky Corridor）における緑豊かな歩行者空間や、京橋駅からTokyo Sky Corridorにつながる地下通路・広場空間と一体となった縦動線、アート・ものづくり文化の発展に寄与する発信・育成・交流機能、国際水準の宿泊施設等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙124～128のとおり決定又は変更する。【令和7年度着工予定】</u> <u><都が定める都市計画に係るもの></u> ・<u>東京都市計画都市再生特別地区（京橋三丁目東地区） 別紙124</u> ・<u>東京都市計画地区計画有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画 別紙125</u> <u><区が定める都市計画に係るもの></u> ・<u>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126</u> ・<u>東京都市計画高度利用地区高度利用地区（銀座地区） 別紙127</u>	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) ①～④⑩ 略 [加える。]

・<u>東京都市計画第一種市街地再開発事業京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業 別紙 128</u> ④② <u>ヒューリック株式会社が、城ヶ島西部地区において、国際的な経済活動拠点として、外国人観光客等を対象とした宿泊施設を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙 129 のとおり決定する。【令和 5 年度着工予定】</u> <u>＜市が定める都市計画に係るもの＞</u> ・<u>城ヶ島西部地区地区計画 別紙 129</u> (3) ～ (29) 略 (30) 名称：<u>国家戦略特別区域地区計画等建築物整備事業</u> 内容：<u>地区計画等の区域における用途緩和に係る建築基準法の特例</u> <u>(国家戦略特別区域法第 16 条の 2 に規定する国家戦略特別区域地区計画等建築物整備事業)</u> ① <u>三浦市及びヒューリック株式会社が、城ヶ島西部地区において、地区計画等の区域における用途緩和に係る建築基準法の特例を活用し、国際的な経済活動拠点として、外国人観光客等を対象とした宿泊施設の整備を促進する。【令和 5 年度着工予定】 別紙 130</u>	[加える。] (3) ～ (29) 略 [加える。]
---	---