

東京都市計画地区計画の変更（原案）

都市計画日本橋・東京駅前地区地区計画を次のように変更する。

| | |
|---------|--|
| 名 称 | 日本橋・東京駅前地区地区計画 |
| 位 置※ | 中央区日本橋本石町一丁目、日本橋本石町二丁目、日本橋本石町三丁目、日本橋本石町四丁目、日本橋室町一丁目、日本橋室町二丁目、日本橋室町三丁目、日本橋室町四丁目、日本橋本町一丁目、日本橋本町二丁目、日本橋本町三丁目、日本橋本町四丁目、日本橋一丁目、日本橋二丁目、日本橋三丁目、八重洲一丁目、八重洲二丁目、京橋一丁目、京橋二丁目及び京橋三丁目各区内 |
| 面 積※ | 約90.9ha |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、江戸期以来、日本橋を象徴として、日本の経済・文化の中心的役割を担い続けてきた金融関連施設や住まいと一体となった老舗店舗等が通りの性格に応じて共存してきた地域である。しかし、現在では、建築物の老朽化や人口の減少等に伴う地域活力の低下が顕在化してきている。また、一方では、都心部に残された自然環境資源である日本橋川の再生が求められている。</p> <p>このため、高整備水準にある交通基盤施設等を生かしつつ、建築物の計画的な更新を誘導し、商業・業務機能と居住機能が適切に調和した活力ある都心複合機能の更新を図るとともに、日本橋川や歴史的建築物等を活かした魅力ある都心景観や連続性に配慮した街並みの形成など、都心再生に資する日本橋・東京駅前地区の再構築を目指す。</p> <p>また、東京駅前地域においては、区が定めるまちづくりガイドラインに基づき、東京の玄関口に相応しい風格のあるまちづくりを重点的に進め、必要に応じて街区の再編等を行いながら、質の高い機能集積と機能更新を図る、再編すべき区域（概ねの位置は方針付図1のとおり。）と位置付ける。</p> <p>再編すべき区域の目標として、街区再編を図るなどして細分化された土地を集約化し、老朽化した建築物の更新を進めることにより土地の合理的かつ健全な高度利用と機能更新を図り、国際競争力のある質の高い業務機能、賑わいと活力を創出する商業機能、観光など都市の魅力を高める文化・交流機能などを積極的に誘導するとともに、住み続けられる居住機能の確保を図る。特に、外堀通りに面する街区においては、面的な整備の機会を捉え、バスターミナルの整備や地上・地下の歩行者ネットワークの整備、まとまりのある広場空間の創出など、重層的な基盤整備を図る。</p> <p>機能更新にあたっては、歴史的建築物等を活かした魅力ある都心景観や連続性に配慮した街並み形成を目指すとともに、東京の活力を象徴するランドマークの点在によるメリハリのある日本橋・八重洲・京橋の景観形成を目指す。</p> <p>さらに、道路ネットワークの整備・構築の観点から、再編すべき区域の周辺区域においても再編すべき区域に準じた機能更新を進めていく。</p> <p>なお、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）は、国家戦略特別区域法に基づく東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針において、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、創業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しており、東京圏の区域計画では、東京駅と空港及び地方へのアクセスを強化する大規模地下バスターミナル、国際医療施設、国際ビジネス交流等の拠点を整備することとなっている。</p> |

| | | |
|--------------------|----------------------|--|
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 高度複合機能更新Aゾーン（以下「Aゾーン」という。）：計画図に示すA道路に接する敷地又は土地の区域をいい、機能更新型高度利用地区を活用した土地の高度利用を推進し、商業・業務機能等の円滑な更新を誘導するとともに、不特定多数の人が日常利用でき、地区のにぎわいやうるおいを形成するアトリウム・イベントホール等の交流施設や広場・ポケットパーク等の屋外空地及び歩行者交通の利便性の向上に資する施設等（以下「公共的屋内空間等」という。）の整備を推進することにより、魅力ある都心複合機能集積地の形成を図る。 2 高度複合機能更新Bゾーン（以下「Bゾーン」という。）：計画図に示すB道路に接する敷地又は土地の区域をいい、機能更新型高度利用地区を活用した土地の高度利用を推進し、商業・業務機能等の円滑な更新とあわせて店舗・飲食店などの商業用途及び住宅用途を積極的に誘導するとともに、公共的屋内空間等の整備を推進することにより、Aゾーンと連携した回遊性の高い都心複合機能集積地の形成を図る。 3 商業・住宅複合機能更新ゾーン：Aゾーン及びBゾーン以外の区域をいい、土地の有効・高度利用により、建築物の円滑な更新を促進し、防災面の向上を図るとともに、店舗・飲食店等の商業用途や定住性の高い住宅を軸とした住宅用途を積極的に誘導することにより、にぎわいと活力のある商業・居住機能が複合する都心空間の形成を図る。 4 都市再生特別地区等の活用により、歩行者ネットワークの形成、地下空間の活用・改善、防災機能・交通機能の強化を図りつつ、国際都市に相応しい高規格の業務中枢機能及び交流機能を確保しながら、商業と調和した賑わいあるまちづくりを推進する。特に、東京駅前をはじめ八重洲、京橋、日本橋など、より一層の高度利用を図るべき地域については、現在ある優れた交通基盤を活かしつつ街区の再編等を図りながら都心としての都市機能の強化を積極的に進め、東京の玄関口に相応しい都市整備を推進する。 5 再編すべき区域においては、卓越した社会資本整備水準を踏まえて、合理的で健全な高度利用を図り、高次の機能集積と風格ある街並みを形成する建築物の誘導を図る。東京駅前や地下鉄駅に隣接する街区などにおいては、鉄道や道路等の公共施設の整備改善と連携し市街地の更新を図っていく。このため、都市開発諸制度や都市再生特別地区、土地区画整理事業を積極的に活用し、民間活力を活かした質の高い機能更新を進めていく。 6 日本橋川の再生に向けて、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るとともに、親水空間の整備やオープンスペース化等を誘導し、うるおいのある都市景観の形成を図る。 7 建築物の低層階には、店舗や飲食店、映画館、展示場など集客を目的とする用途（以下「商業施設」という。）を導入するとともに、建築物の壁面後退により安全で快適な歩行者空間を確保する。 |
| | 地区施設及びその他の公共施設の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 地区内の道路にあっては、歩道の拡幅や建築物の壁面後退を行うことにより、歩道状空地等の整備を進め、より安全で快適な歩行者空間の確保を図る。特に、外堀通りに面する街区においては、面的な整備の機会を捉え、駅前ににぎわいを創出するため、ゆとりある歩行者空間の創出を図る。また、日本橋川沿いにおける建築物の壁面後退やオープンスペースの創出により、良好な親水空間の形成を図る。 2 広場やポケットパーク等のオープンスペース、屋内貫通通路等の整備を積極的に進め、歩行者の回遊性を高めるとともに、賑わいとうるおいのある都市空間の形成を図る。 3 再編すべき区域においては、街区再編に伴う質の高い機能集積を支え円滑な交通処理を図るため、柳通り、八重洲仲通り、さくら通り等を地区内回遊道路と位置づけ、交通ネットワークの強化を図る。これら地区内回遊道路にあっては、街区再編とあわせ、将来的な交通需要にも対応できる空間整備として、拡幅及び地区施設等の適切な配置によって道路的空間の段階的な整備改善を図る。また、地区内回遊道路の結節点などに広場等を配置し、圧迫感の少ない、うるおいややすらぎのある空間形成を図る。 |

| | |
|----------------------|---|
| | <p>4 街区の再編を行う場合においては、八重洲口駅前広場のターミナル機能を補完するため、道路の拡幅等による駅前広場の充実や、バスターミナル、公共駐車場など、地域に必要な公共施設の整備を図り、都市機能の強化を積極的に進める。</p> <p>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> <p>土地の集約化などにあたっては、アトリウムや広場などの交流空間を整備し、敷地内の貫通通路などの確保により、回遊性と利便性の向上を図るとともに、地区内の歩行者ネットワークや地下ネットワークの形成を図る。</p> <p>さらに、既存の街路樹に加え、新たな路線ごとに個性を持たせた植樹の整備を積極的に行い、都心の中の憩いとうるおいのある緑のネットワークの形成を図る。</p> |
| <p>建築物等の規制・誘導の方針</p> | <p>1 道路に沿って連続した壁面の形成や建築物の高さを揃えるなど、魅力ある景観の形成を図るため、道路境界線からの壁面の位置の制限を定めるとともに、道路斜線制限に代えて建築物の高さの最高限度を定める。また、Aゾーン及びBゾーンにおいては、隣地境界と建物間に隙間を設けない連続した建築物を誘導し、スカイラインの整った都心複合機能集積地区にふさわしい都市景観の形成を図るため、隣地境界線からの壁面の位置の制限は定めないが隣地斜線を緩和する。</p> <p>2 日本橋川沿いの魅力ある景観形成を図るため、護岸の石垣など歴史的な景観資源の保全を図るとともに、日本橋川からの壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 にぎわいのある連続した商業空間を形成するため、建築物の低層階を商業用途に制限する。</p> <p>4 Aゾーン及びBゾーンで高度利用地区（日本橋・東京駅前地区）の適用を受ける建築物にあつては、店舗、飲食店などの商業用途に供する部分の床面積の合計を延べ面積の1/2以上確保するものとする。</p> <p>また、魅力ある都心複合機能集積空間を形成するため、公共的屋内空間等を確保する建築物について、高度利用地区により容積率を緩和する。</p> <p>5 Bゾーン及び商業・住宅複合機能更新ゾーンについては、商業・業務機能の更新を促進し、商業用途を誘導するとともに、居住者の居住継続の確保等を図るため、幅員12m未満の道路による容積率制限を緩和する。</p> <p>6 建築物の更新にあつては、歴史性のある建築物やファサード等の保存・再現に努め、地域の歴史や文化の継続性等に配慮するとともに当地区に相応しい風格のある都市景観の形成を図る。</p> <p>7 都市再生特別地区等の活用にあつては、区がマスタープランに示す中・低層部における街並みや稜線の連続性に配慮し、景観重点地区等の区域にあつては周辺と調和した風格ある都市景観の形成を図る。</p> <p>8 再編すべき区域にあつては、東京の玄関口に相応しい顔づくりを形成するとともに賑わいの連続性を確保し、地域の特性を活かした活力と魅力ある市街地の更新を図るため、建物一階部分に商業施設等の立地誘導を図る。</p> <p>9 都市開発諸制度や都市再生特別地区などを積極的に活用し、当該地区に相応しい機能誘導、アトリウム・広場などの交流空間の整備等を図る。</p> |

| | | | | | | |
|--------|-------------|----|---|---------|-------|------------------------------|
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 位置 | 中央区日本橋本石町一丁目、日本橋本石町二丁目、日本橋本石町三丁目、日本橋本石町四丁目、日本橋室町一丁目、日本橋室町二丁目、日本橋室町三丁目、日本橋室町四丁目、日本橋本町一丁目、日本橋本町二丁目、日本橋本町三丁目、日本橋本町四丁目、日本橋一丁目、日本橋二丁目、日本橋三丁目、八重洲一丁目、八重洲二丁目、京橋一丁目、京橋二丁目及び京橋三丁目各地内 | | | |
| | | 面積 | 約90.9ha | | | |
| | | 種類 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 道路 | 区画道路1号※ | 8.0m | 約110m | 既設 一部幅員9.0m部分を含む |
| | | | 区画道路2号 | 6.7m | 約35m | 既設 |
| | | 広場 | 名称 | 面積 | | 備考 |
| | | | 広場1号 | 約110㎡ | | 既設 |
| | | | 広場2号 | 約200㎡ | | 既設 |
| | | | 広場3号 | 約200㎡ | | 既設 地下鉄出入口を含む |
| | | | 広場4号 | 約1,000㎡ | | 既設 地下1階 地下鉄出入口、昇降機等を含む |
| 広場5号 | 約500㎡ | | 既設 地下鉄出入口、昇降機等を含む | | | |
| 広場6号 | 約400㎡ | | 既設 地下鉄出入口、昇降機等を含む | | | |
| 広場7号 | 約260㎡ | | 既設 昇降機等、管理事務所を含む | | | |
| 広場8号 | 約800㎡ | | 既設 地下1階 地下鉄出入口、昇降機等を含む | | | |
| 広場9号 | 約200㎡ | | 既設 地下2階 地下鉄出入口、昇降機等を含む | | | |

| | | | | |
|----------|---------------------------|---------------------------------|---------|-----|
| 広場 10 号 | 約 4 0 0 m ² | 既 設 地下 1 階 地下鉄出入口、昇降機等を含む | | |
| 広場 11 号 | 約 2 0 0 m ² | 既 設 地下 1 階 昇降機等を含む | | |
| 広場 12 号 | 約 1, 2 0 0 m ² | 既 設 | | |
| 広場 13 号 | 約 2 5 0 m ² | 既 設 | | |
| 広場 14 号 | 約 1, 2 0 0 m ² | 既 設 地下 1 階 昇降機等を含む | | |
| 広場 15 号 | 約 3 0 0 m ² | 既 設 高さの最低限度 5 m 昇降機等を含む | | |
| 広場 16 号 | 約 1, 4 0 0 m ² | 既 設 高さの最低限度 9 m 昇降機等を含む | | |
| 広場 17 号 | 約 1, 1 0 0 m ² | 新 設 昇降機等を含む | | |
| 広場 18 号 | 約 2, 0 0 0 m ² | 新 設 高さの最低限度 7 m | | |
| 広場 19 号 | 約 1, 2 0 0 m ² | 新 設 地下 1 階 昇降機等を含む | | |
| その他の公共空地 | 名 称 | 幅 員 | 延 長 | 備 考 |
| | 通路 1 号 | 4. 0 m | 約 4 0 m | 既 設 |
| | 通路 2 号 | 7. 5 m | 約 5 0 m | 既 設 |
| | 通路 3 号 | 3. 5 m | 約 2 5 m | 既 設 |
| | 歩道状空地 1 号 | 1. 0 m | 約 5 0 m | 既 設 |

| | | | |
|------------|--------|-----------|---|
| 歩道状空地 2 号 | 2. 0 m | 約 9 5 m | 既 設 |
| 歩道状空地 3 号 | 2. 0 m | 約 4 0 m | 既 設 |
| 歩道状空地 4 号 | 2. 0 m | 約 1 5 0 m | 既 設 |
| 歩道状空地 5 号 | 1. 0 m | 約 1 7 0 m | 既 設 |
| 歩道状空地 6 号 | 2. 0 m | 約 8 0 m | 既 設 |
| 歩道状空地 7 号 | 7. 0 m | 約 1 1 0 m | 既 設 |
| 歩道状空地 8 号 | 4. 0 m | 約 8 0 m | 既 設 |
| 歩道状空地 9 号 | 2. 0 m | 約 1 0 0 m | 既 設 |
| 歩道状空地 10 号 | 5. 0 m | 約 1 2 0 m | 既 設 公共公益施設を含む |
| 歩道状空地 11 号 | 1. 0 m | 約 3 5 m | 既 設 |
| 歩道状空地 12 号 | 1. 0 m | 約 6 5 m | 既 設 |
| 歩道状空地 13 号 | 1. 0 m | 約 5 0 m | 既 設 |
| 歩道状空地 14 号 | 1. 0 m | 約 6 5 m | 既 設 高さの最低限度 2. 5 m (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. 0 m | 約 6 5 m | 既 設 |
| 歩道状空地 16 号 | 4. 0 m | 約 1 4 5 m | 既 設 |
| 歩道状空地 17 号 | 4. 0 m | 約 1 0 0 m | 既 設 |
| 歩道状空地 18 号 | 1. 0 m | 約 3 0 m | 既 設 |
| 歩道状空地 19 号 | 1. 0 m | 約 7 5 m | 既 設 |
| 歩道状空地 20 号 | 0. 5 m | 約 1 1 0 m | 既 設 |
| 歩道状空地 21 号 | 1. 0 m | 約 1 6 0 m | 新 設 |

| | | | |
|------------|--------|-----------|--|
| 歩行者通路 1 号 | 6. 0 m | 約 1 0 0 m | 既 設 地下 1 ～ 2 階 昇降機等を含む |
| 歩行者通路 2 号 | 4. 0 m | 約 4 0 m | 既 設 地下 1 階 |
| 歩行者通路 3 号 | 4. 0 m | 約 1 7 0 m | 既 設 地下 1 階 昇降機等を含む |
| 歩行者通路 4 号 | 6. 0 m | 約 4 0 m | 既 設 昇降機等を含む |
| 歩行者通路 5 号 | 7. 5 m | 約 4 0 m | 既 設 ただし、有効幅員は 6. 0 m とする |
| 歩行者通路 6 号 | 6. 0 m | 約 2 5 m | 既 設 |
| 歩行者通路 7 号 | 6. 0 m | 約 5 m | 既 設 |
| 歩行者通路 8 号 | 4. 0 m | 約 3 5 m | 既 設 昇降機等を含む |
| 歩行者通路 9 号 | 4. 0 m | 約 8 5 m | 既 設 地下 1 階 昇降機等を含む |
| 歩行者通路 10 号 | 4. 0 m | 約 5 5 m | 既 設 地下 1 階 昇降機等を含む |
| 歩行者通路 11 号 | 5. 0 m | 約 7 5 m | 既 設 高さの最低限度 5 m |
| 歩行者通路 12 号 | 4. 0 m | 約 7 5 m | 既 設 高さの最低限度 3. 5 m ただし、有効幅員は 2. 0 m とする |
| 歩行者通路 13 号 | 6. 0 m | 約 1 1 0 m | 新 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 | | 新設 |
| 歩行者通路 15号 | 7.0m | 約30m | | 新設 |
| 歩行者通路 16号 | 8.0m | 約20m | | 新設 地下1階 |
| 歩行者通路 17号 | 6.0m | 約80m | | 新設 地下1階 |
| 名称 | 幅員 | 延長 | 高さの 最低限度 | 備考 |
| 貫通通路 1号 | 6.0m | 約38m | 6m | 既設 |
| 貫通通路 2号 | 7.0m | 約110m | 7m | 既設 |
| 貫通通路 3号 | 8.0m | 約100m | 8m | 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 | 6m | 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庇等の部分を除く |
| 貫通通路 5号 | 8.0m | 約65m | 8m | 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庇等の部分を除く |
| 貫通通路 6号 | 3.5m | 約110m | 3.5m | 既設 |
| 貫通通路 7号 | 4.0m | 約80m | 5m | 新設 |

建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限※

- 1 建築物の1階で、道路に面する部分の主たる用途を商業施設以外の用途に供する建築物は建築してはならない。ただし、駐車場の出入口等用途上やむを得ないものはこの限りでない。
- 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。
- 3 住戸を10以上有する共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に定めるサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。）について、住戸専用部分の床面積40㎡以上（以下「定住型住宅」という。）の住戸の床面積の合計が、住宅の用途に供する部分の床面積（容積率対象面積をいう。）の合計の1/3未満の建築物、または、当該共同住宅に確保する定住型住宅以外の住戸のすべてにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建築物は建築してはならない。ただし、区長が用途上やむを得ないとして認める建築物においてはこの限りでない。

| | |
|---------------------------|--|
| <p>建築物の容積率の 最高限度※</p> | <p>1 建築物の容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という。）とする。この場合、前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下同じ。）の幅員に6/10を乗じた数値を超える部分については、住宅、共同住宅（定住型住宅及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に定めるサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅に限る。ただし、ウィークリーマンション・マンスリーマンションはホテルとみなし除く。）、寄宿舎又は下宿（以下「住宅等」という。）並びに商業施設の用途に供するものとする。（次項において同じ。）</p> <p>ただし、都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区（日本橋・東京駅前地区）に関する都市計画に適合する商業機能等の維持発展のために積極的に誘導することが必要な店舗等の誘導用途建築物及び公共的屋内空間等を確保する建築物にあつては、高度利用地区の都市計画で定めるところによる。</p> <p>2 指定容積率が90/10の区域で、幅員10m以下の道路にのみ面する敷地の建築物に係る容積率の最高限度は80/10とし、指定容積率が80/10の区域で、幅員8m以下の道路にのみ面する敷地の建築物に係る容積率の最高限度は70/10とする。</p> <p>3 壁面の位置の制限の第2項（1）及び（2）の適用を受ける建築物及び建築基準法第42条第1項から第3項に掲げる道路で、その一方が他の道路に接続していない道路（以下「行き止まり道路」という。）にのみ面する敷地の建築物に係る容積率の最高限度は、原則として指定容積率又は前面道路の幅員に6/10を乗じた数値のうち、いずれか小さい方の数値（以下「基準容積率」という。）とする。</p> <p>4 次に掲げる建築物にあつては、前各項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画法第8条第1項第4号の規定に基づく特定街区の区域内の建築物</p> <p>(2) 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可（総合設計）を受けた建築物</p> <p>(3) 都市再生特別措置法第36条第1項の規定に基づく都市再生特別地区の区域内の建築物</p> |
| <p>建築物の敷地面積の 最低限度</p> | <p>300㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号に該当する場合は、当該各号に定める面積とする。</p> <p>(1) この地区計画の都市計画決定の告示日において、300㎡未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該敷地面積</p> <p>(2) 土地区画整理事業による換地（仮換地を含む。以下同じ。）又は保留地の面積が300㎡未満となる場合には、当該換地又は当該保留地の面積</p> |

| | |
|---------------------|---|
| <p>壁面の位置の制限</p> | <p>1 建築物の部分から道路境界線等までの距離は、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 建築基準法第 42 条第 1 項の道路境界線にあつては 0.5m 以上とする。ただし、十分な歩行者空間が確保されているなど、歩道の整備状況を勘案して、区長が特に認める道路に面する建築物の部分にあつては、この距離を 0.2m を限度として減ずることができる。</p> <p>(2) 日本橋川に面する敷地にあつては、前号の規定に加えて、建築物の部分（地盤面からの高さが 6 m 以下の部分に限る。）から河川との官民境界線までの距離は 1 m 以上とする。ただし、敷地の形状及び構造上やむを得ないと認める建築物については、前項の距離を 0.2m を限度として減ずることができる。</p> <p>(3) 建築基準法第 42 条第 2 項の道路及び同条第 3 項の道路にあつては、当該道路の中心線までの距離は 2.2m 以上とする。</p> <p>2 次に掲げる建築物等にあつては、前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 行き止まり道路に面する建築物の部分</p> <p>(2) 敷地の形状及び構造上やむを得ない建築物</p> <p>(3) 歴史的な建築物の全部又は外壁等の一部を保存することを目的とし、やむを得ないと認められる建築物</p> <p>(4) 道路の上空に設けられる、渡り廊下その他の通行もしくは運搬の用途に供する建築物の部分、又はアーケードの部分</p> <p>(5) 都市施設に位置づけられたバスターミナルの用に供する建築物の部分及びそれらに附属する工作物</p> |
| <p>建築物等の高さの最高限度</p> | <p>1 建築物の高さ（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さを 12m までは当該建築物の高さに算入しない。）は、以下に示す数値を超えてはならない。</p> <p>(1) 指定容積率が 90/10 の区域で、幅員 20m 以上の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては 60m とする。ただし、2 以上の幅員 20m 以上の道路に面する敷地（敷地面積が 2,000 m² 以上のものに限る。）で、当該敷地内に広場等のオープンスペースを確保するなど周辺市街地環境の整備改善に貢献すると認めて区長が許可した建築物にあつてはこの限りでない。（(2)において同じ。）</p> <p>(2) 指定容積率が 80/10 の区域で、幅員 20m 以上の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては 56m とする。</p> <p>(3) 指定容積率が 90/10 及び 80/10 の区域で、幅員 12m 以上 20m 未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては 52m とする。</p> <p>(4) 指定容積率が 70/10 及び 60/10 の区域で、幅員 12m 以上の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては 48m とする。</p> <p>(5) 指定容積率が 90/10 及び 80/10 の区域で、幅員 10m 以上 12m 未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては 44m とする。</p> <p>(6) 指定容積率が 70/10 及び 60/10 の区域で、幅員 10m 以上 12m 未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては 40m とする。</p> <p>(7) 指定容積率が 90/10 及び 80/10 の区域で、幅員 9 m 以上 10m 未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては 36m とする。</p> <p>(8) 指定容積率が 90/10 及び 80/10 の区域で、幅員 8 m 以上 9 m 未満の道路を前面道路とする敷地の建築物並びに 70/10 及び 60/10 の区域で、幅員 8 m 以上 10m 未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては 32m とする。</p> <p>(9) 指定容積率が 90/10、80/10、70/10 及び 60/10 の区域で、幅員 6 m 以上 8 m 未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては 28m とする。</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>(10) 指定容積率が 90/10、80/10、70/10 及び 60/10 の区域で、幅員 4 m以上 6 m未満の道路を前面道路とする敷地の建築物にあつては 18mとする。</p> <p>(11) 建築基準法第 42 条第 2 項の道路又は同条第 3 項の道路にのみ面する敷地の建築物にあつては 14mとする。</p> <p>(12) 区長が土地利用状況等を勘案し、適正な都市機能の更新と健全な都市環境が確保されるものと認めて許可した建築物の高さは、許可の範囲内で前各号の数値を超えることができる。</p> <p>2 次に掲げる建築物にあつては、前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号の規定に基づく特定街区の区域内の建築物、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項の規定に基づき許可を受けた建築物及び都市再生特別措置法第 36 条第 1 項の規定に基づく都市再生特別地区の区域内の建築物</p> <p>(2) 行き止まり道路にのみ面する敷地の建築物</p> |
| | 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 1 階部分は、ショーウインドなどのディスプレイに配慮したものとする。</p> <p>2 建築物の形態、意匠、色彩等については、当地区に相応しいファサードの保存・形成を行うなど地域の歴史や文化の継続性及び都市景観に配慮したものとする。</p> <p>3 屋外広告塔や広告板は、景観、風致を損なう恐れのないものとする。</p> |
| | 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限 | 壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、門、へい、広告物、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 |

※は知事協議事項

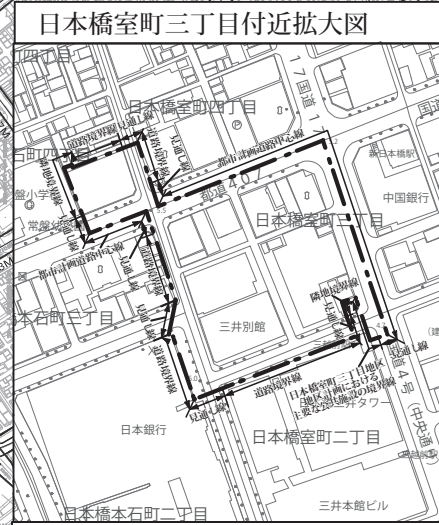
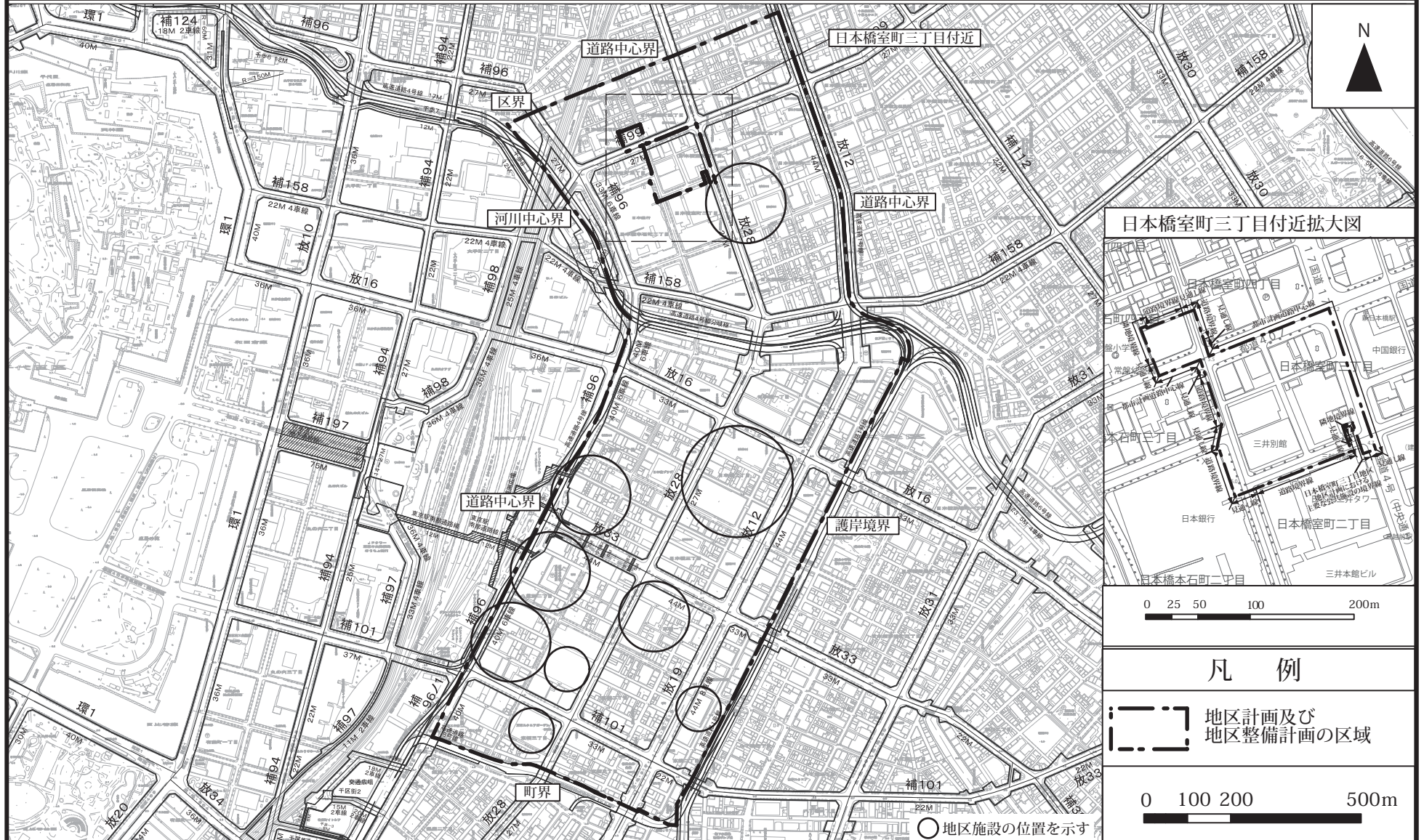
「区域等は計画図に示すとおり」

理 由 : 都市再生特別地区（八重洲二丁目中地区）の指定に伴い、地区計画の目標の一部を変更し、地区施設を新設するため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 1

〔中央区決定〕



凡例

地区計画及び
地区整備計画の区域

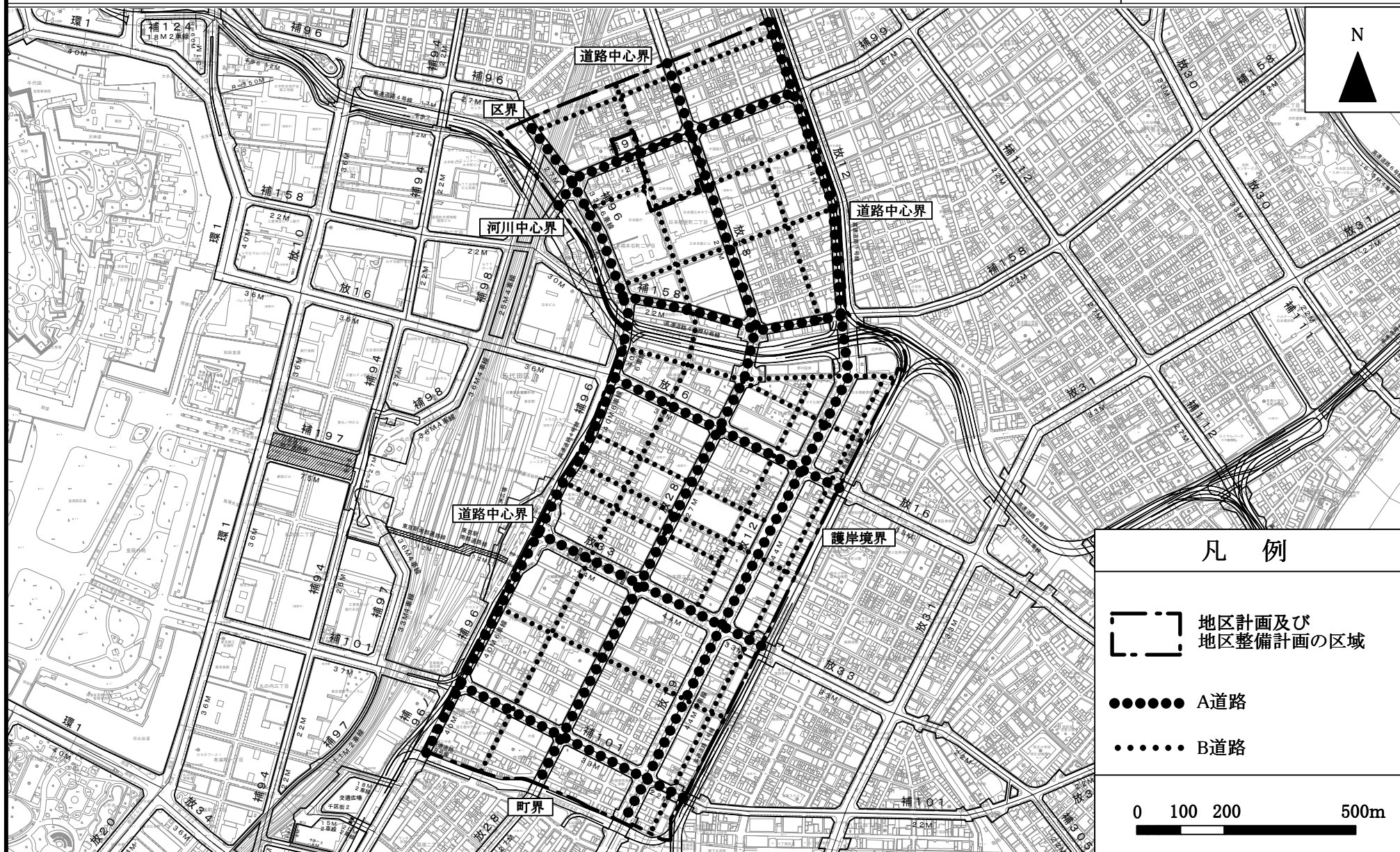


この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 27 年度版)を使用したものである。(28 都市基交測第 41 号、MMT 利許第 27083 号 -48)
 (承認番号) 28 都市基街都第 80 号、平成 28 年 6 月 28 日
 (承認番号) 28 都市基交第 269 号、平成 28 年 6 月 27 日

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 2

[中央区決定]



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
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 |

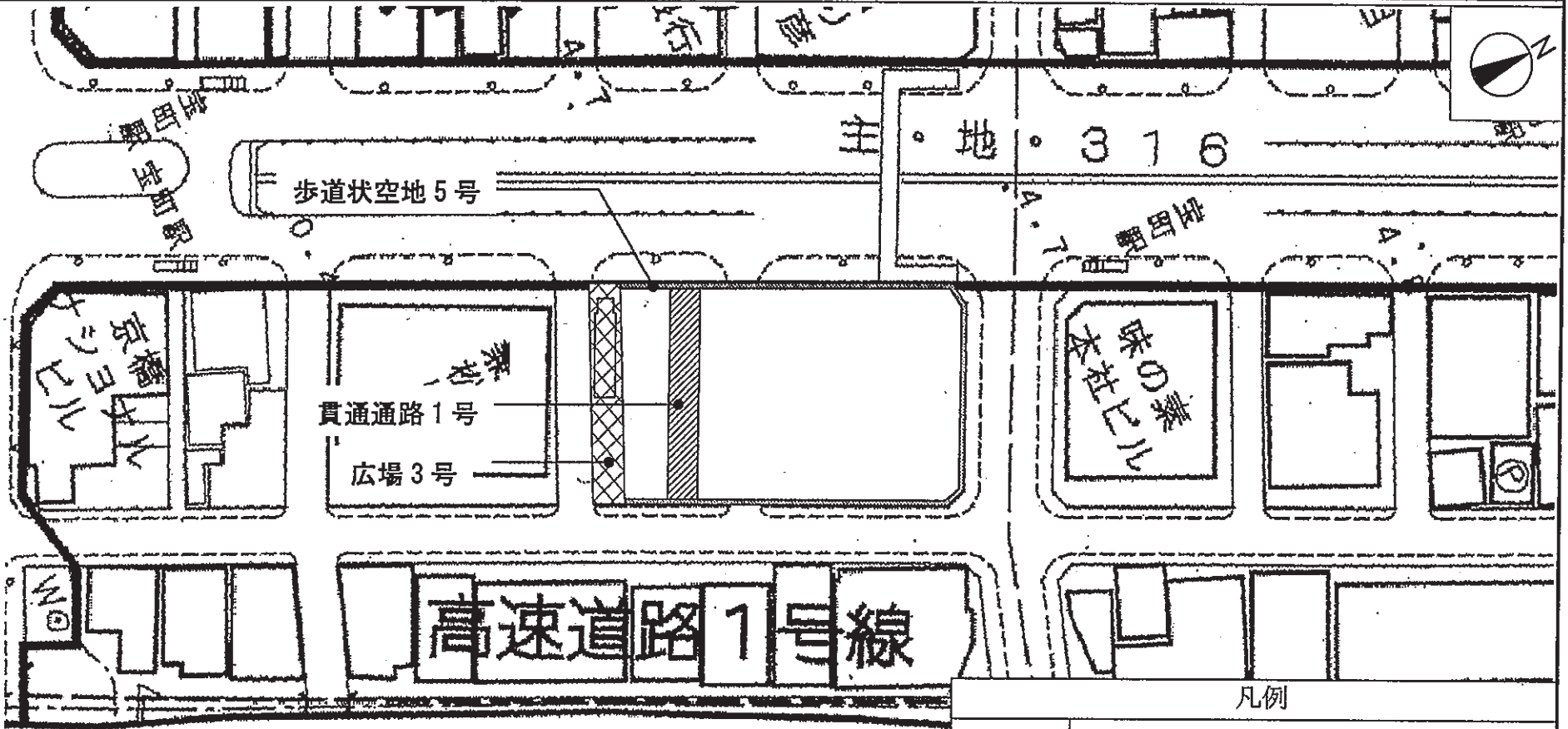
0 100 200m

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 |
| |  | 貫通路 1号 |

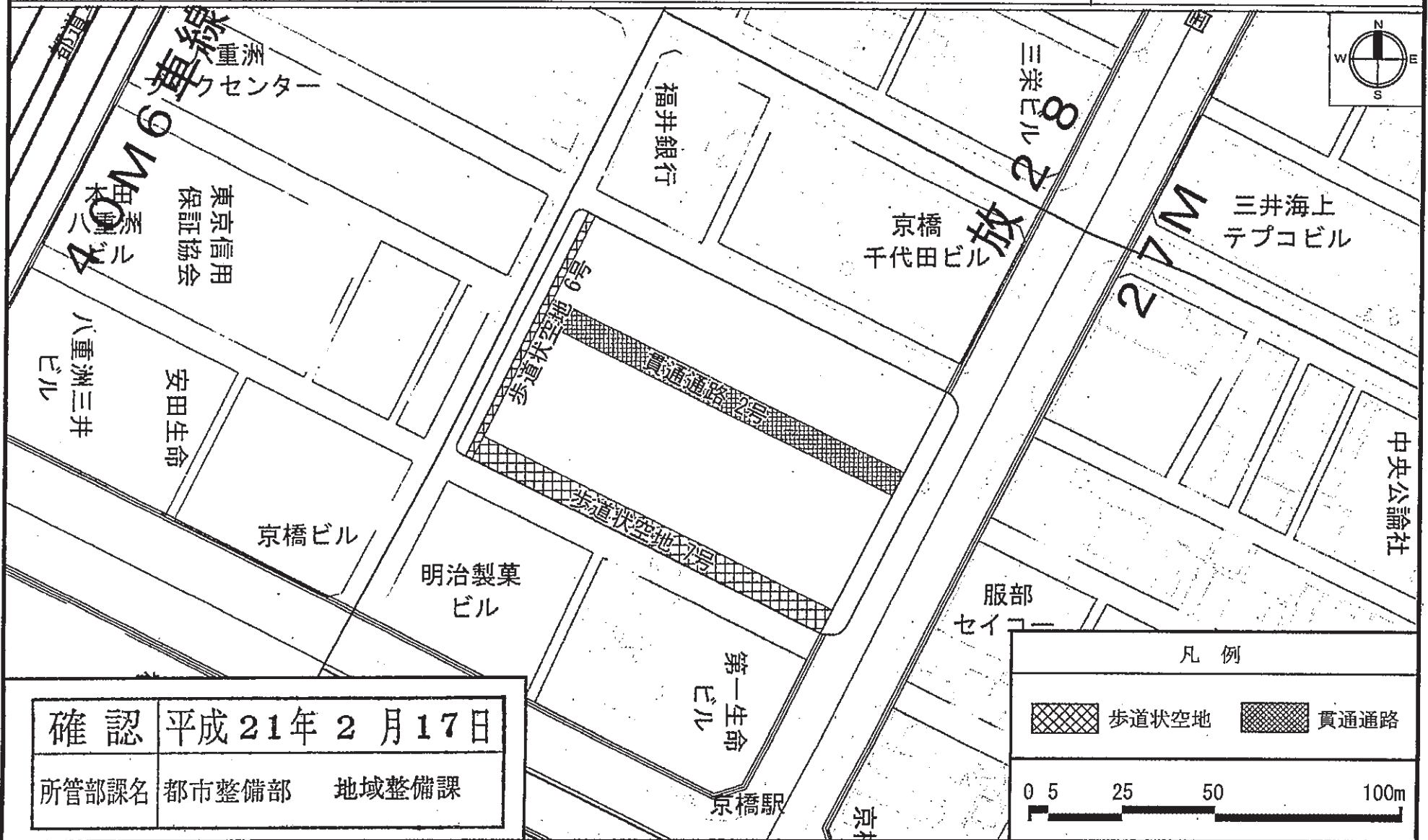
| | |
|-------|-------------|
| 確認 | 平成20年 2月20日 |
| 所管部課名 | 都市整備部 地域整備課 |



東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 5

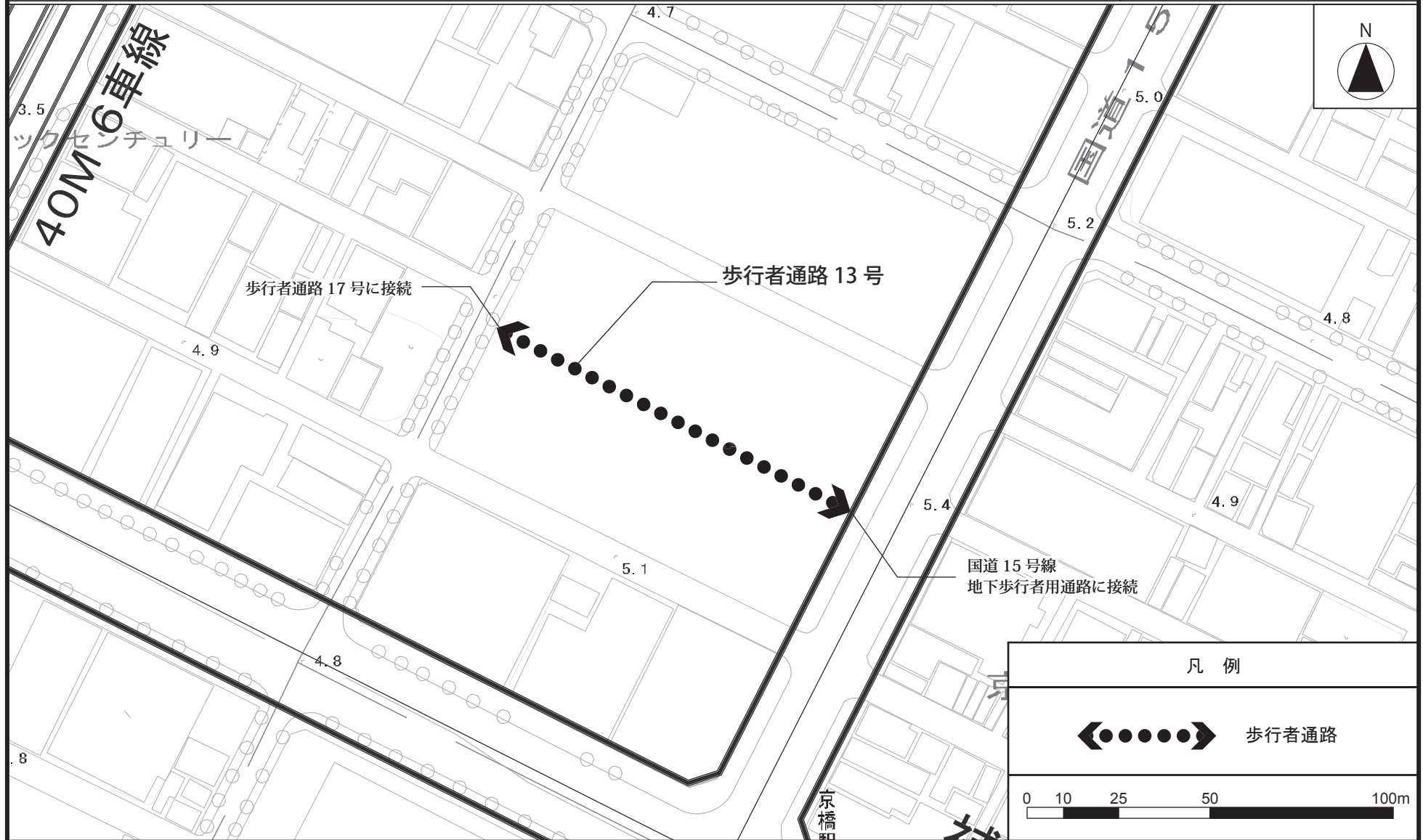
[中央区決定]



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

東京都市計画地区計画
日本橋・東京駅前地区地区計画

計画図 5-2
(地下部)

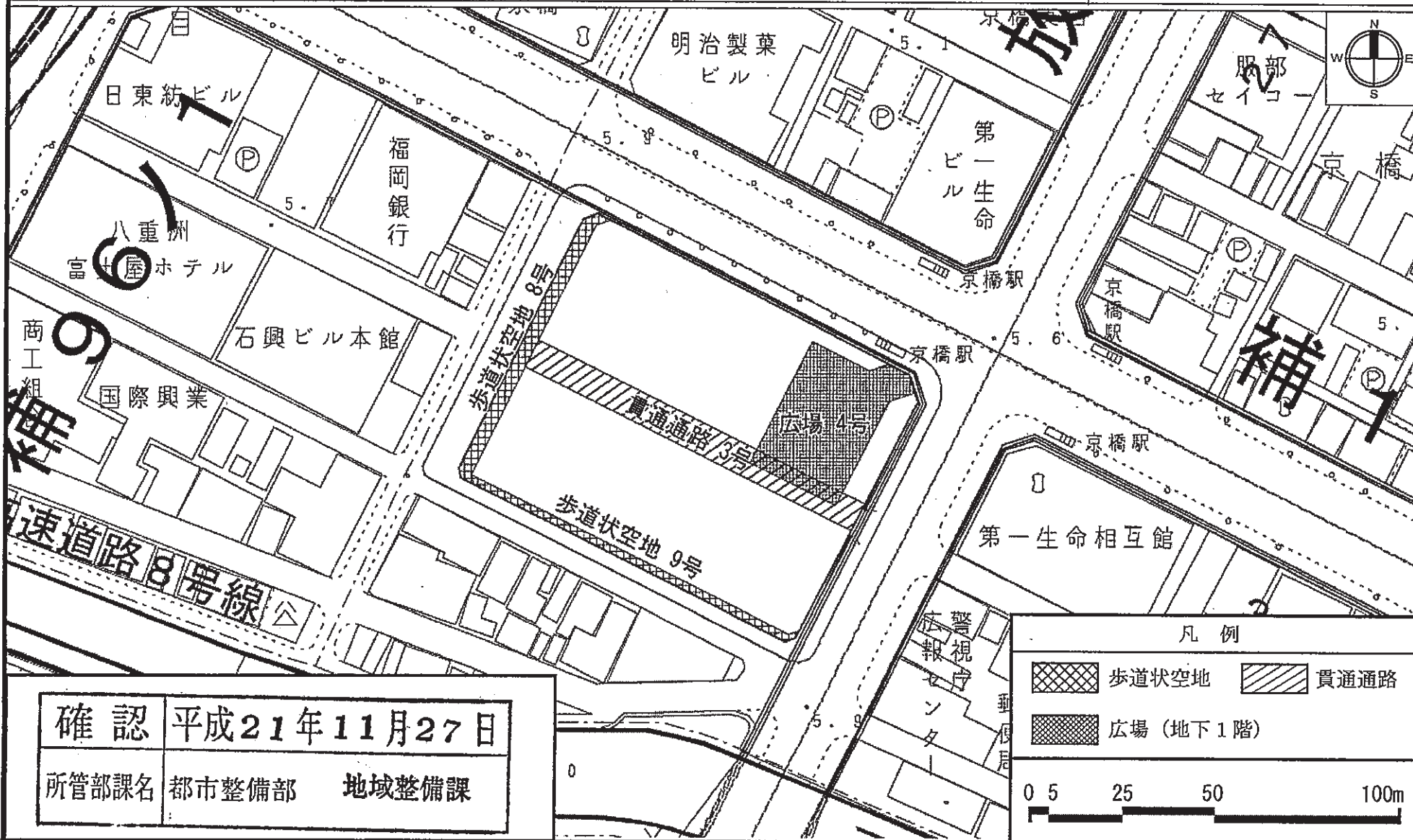


この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 27 年度版)を使用したものである。(28 都市基交測第 41 号、MMT 利許第 27083 号 -48)
(承認番号) 28 都市基街都第 80 号、平成 28 年 6 月 28 日
(承認番号) 28 都市基交第 269 号、平成 28 年 6 月 27 日

東京都市計画地区計画 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

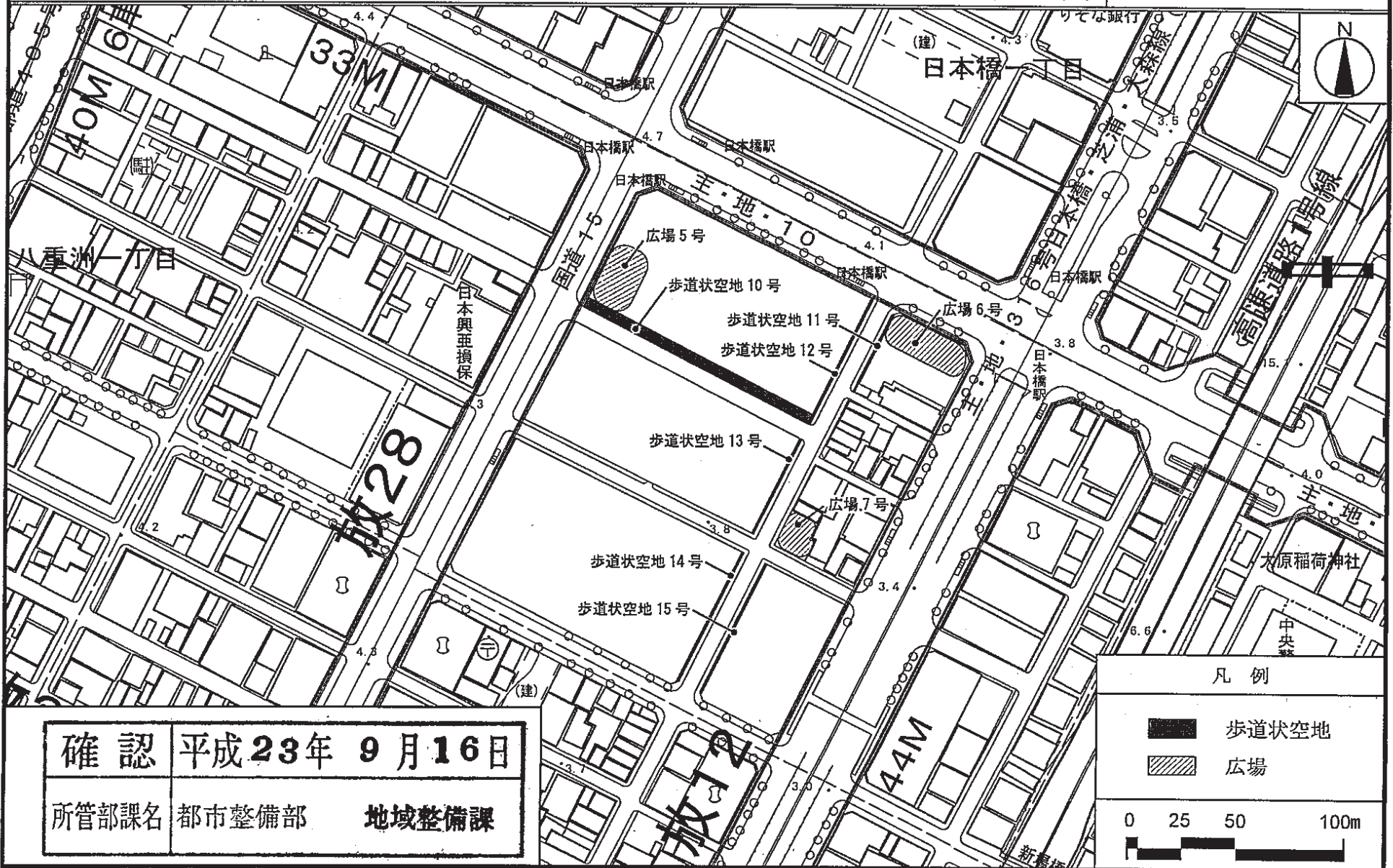
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製して作成したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号) 21都市基交 第173号
28都市基交 第329号

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]

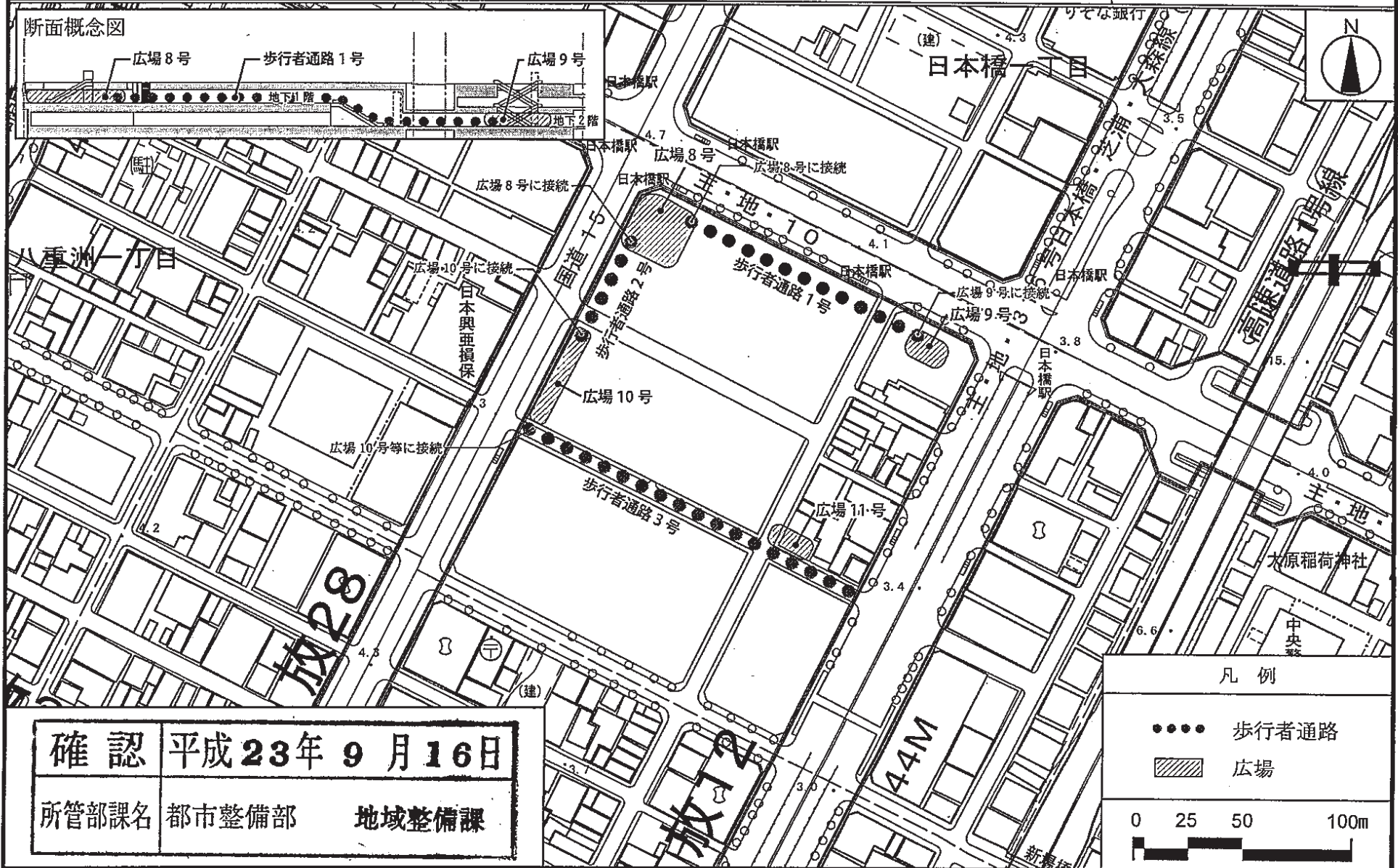


この地図は23都市基街測第16号、平成23年6月7日において承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)23都市基街測第16号、平成23年6月7日 28都市基街都第118号、平成28年7月21日

東京都市計画地区計画 計画図 7-2 【地下部】

日本橋・東京駅前地区地区計画

[中央区決定]



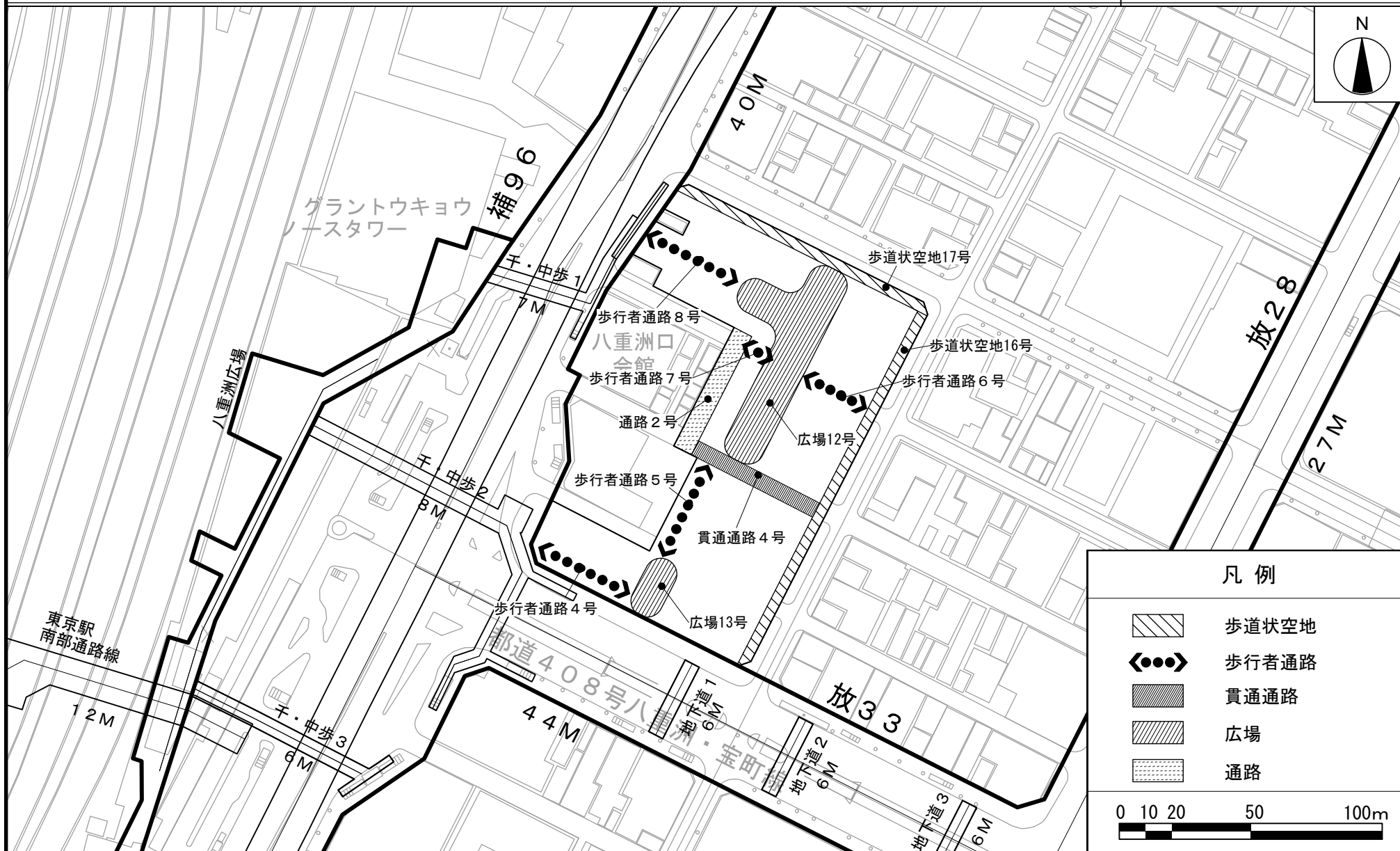
確認 平成23年9月16日

所管部課名 都市整備部 地域整備課

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

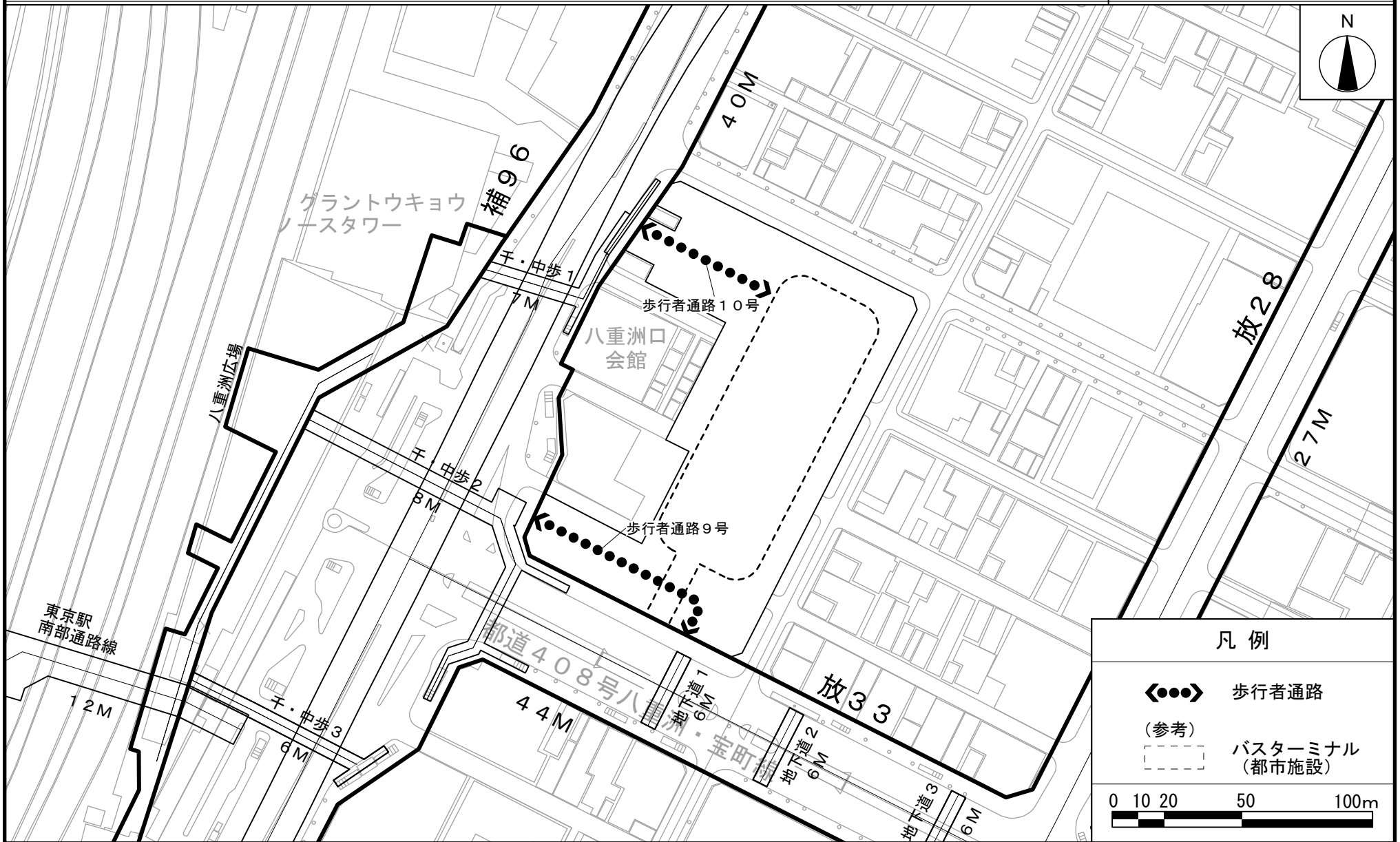
東京都市計画地区計画 計画図 8-1 【地上部】
日本橋・東京駅前地区地区計画



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

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

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



凡例

歩行者通路
 (参考)
 バスターミナル (都市施設)

0 10 20 50 100m

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

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

東京都計画地区計画 計画図 9

日本橋・東京駅前地区地区計画



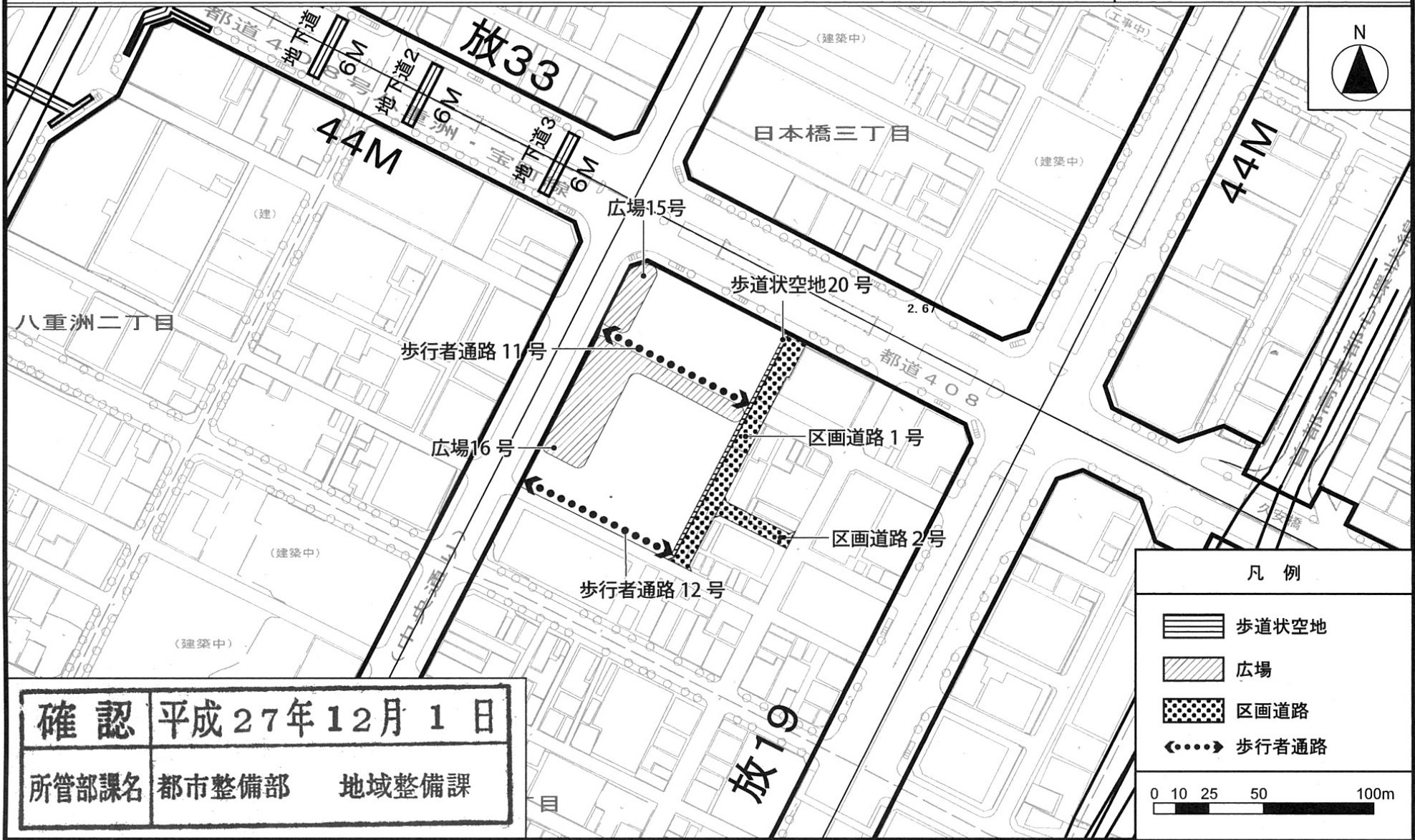
無断複写を禁ずる。
 (承認番号)26都市基交測第244号
 (利用許諾番号)MMT 利許第083号-31
 この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。(MMT利許第23083号-51)

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



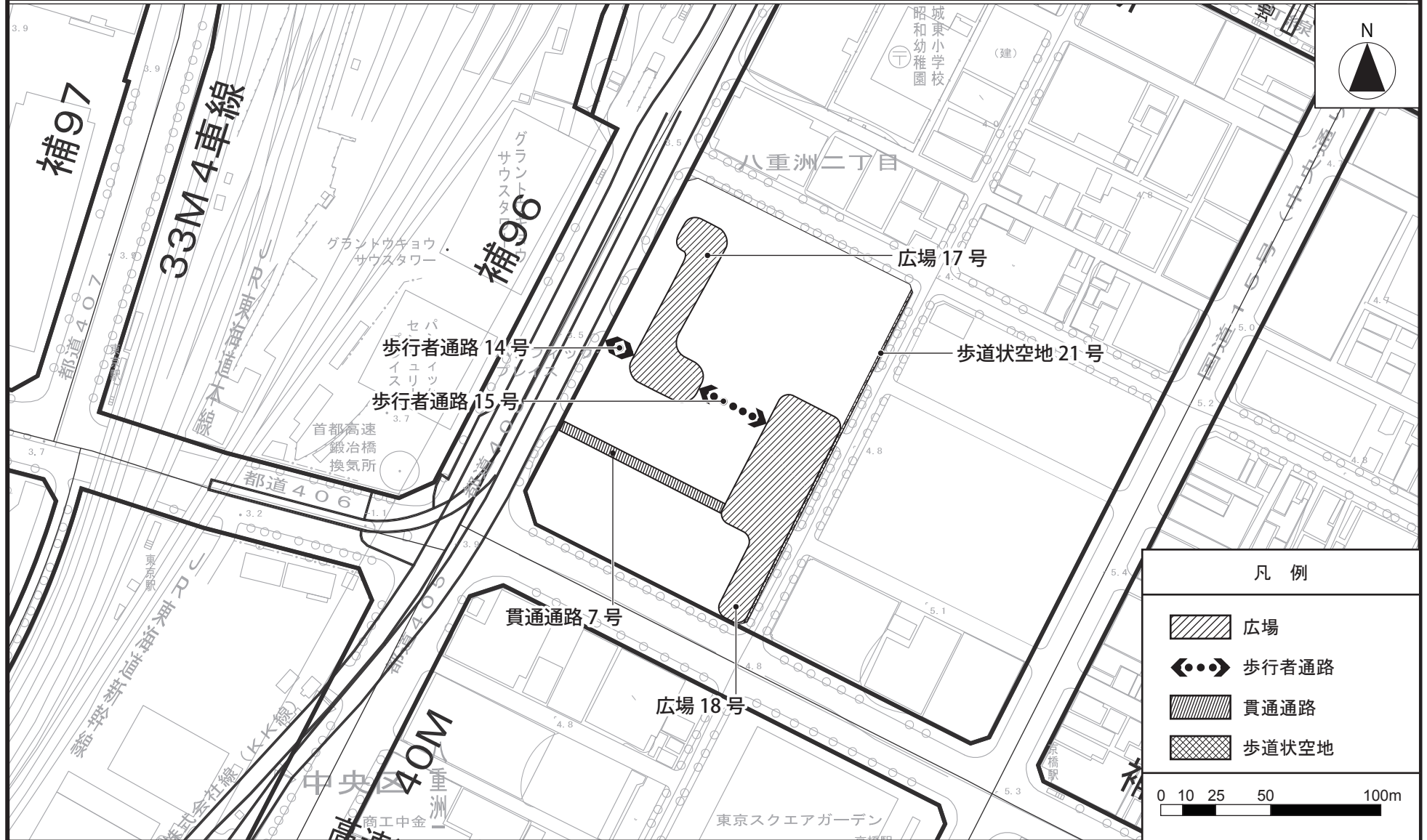
確認 平成27年12月1日
 所管部課名 都市整備部 地域整備課

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

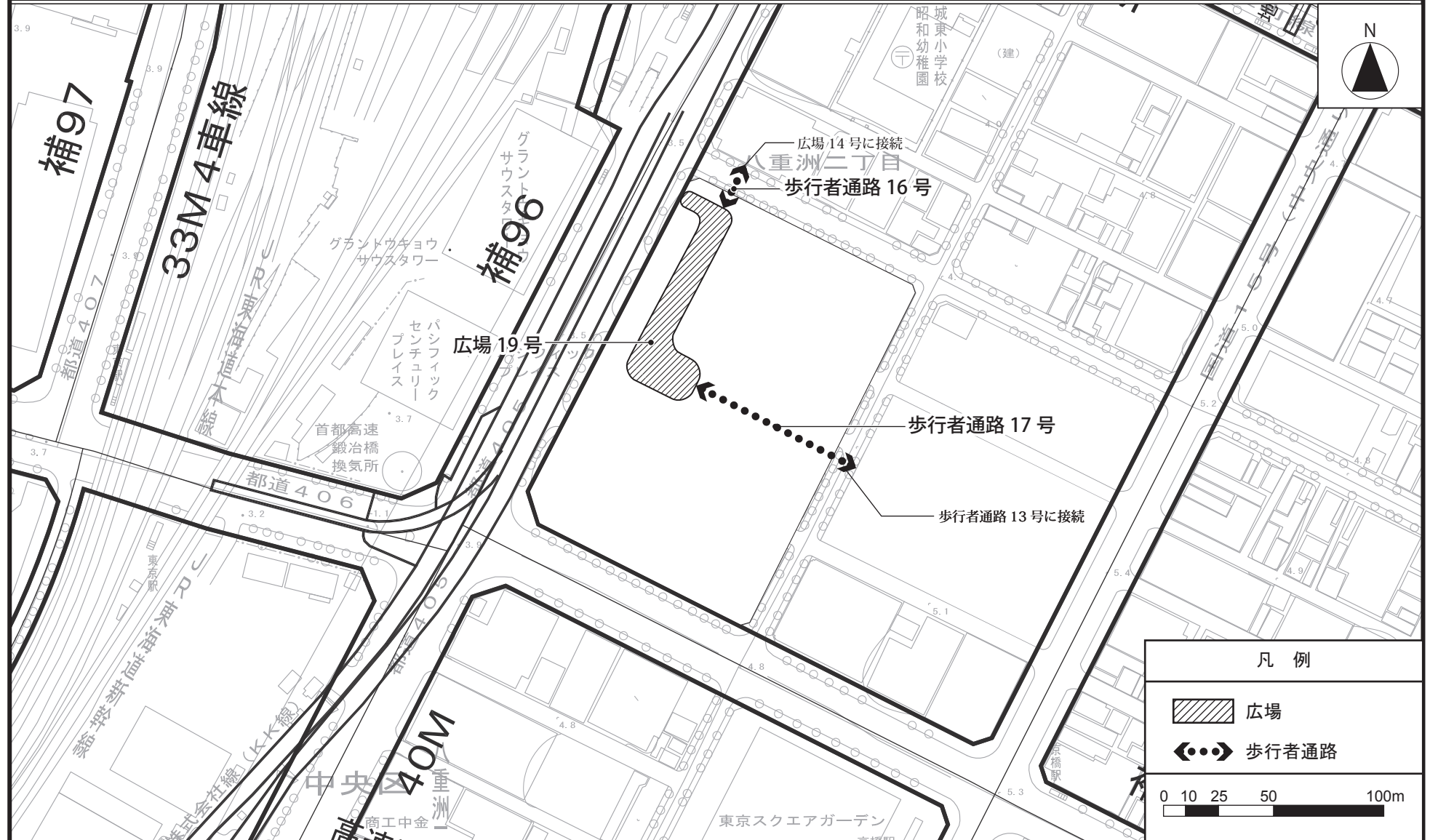
計画図 1 1 - 1
(地上部)



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

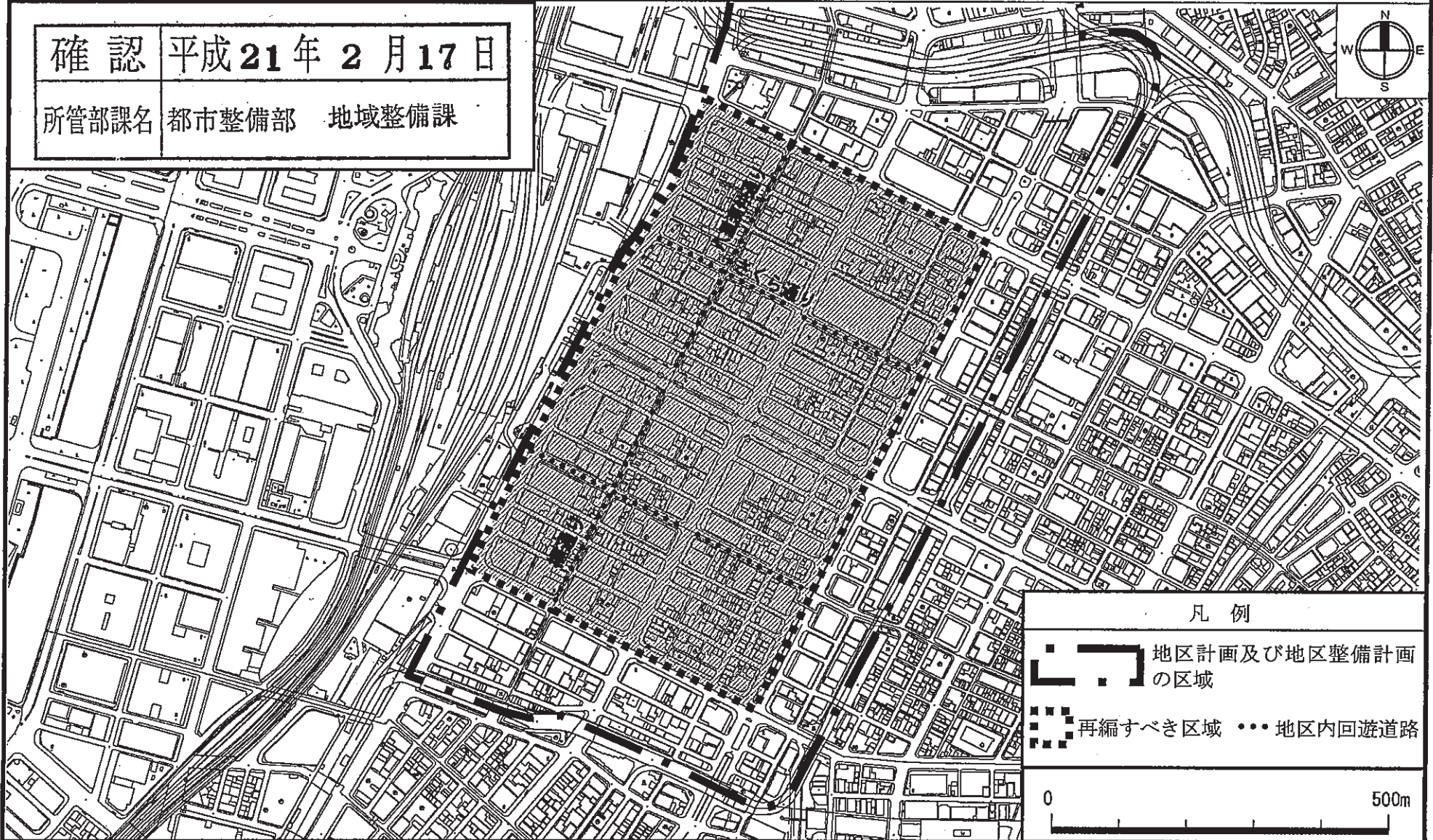
方針付図 1

(再編すべき区域)

[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

- 地区計画及び地区整備計画の区域
- 再編すべき区域
- 地区内回遊道路



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

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

日本橋・東京駅前地区地区計画

2 理由

中央区では、平成12年から日本橋・東京駅前地区（以下「本地区」という。）において「街並み誘導型地区計画」及び「機能更新型高度利用地区」を導入し、個別建替えによる建物更新や都市開発諸制度等の活用により、東京の玄関口に相応しいまちづくりを推進してきたところである。

また、本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「東京都心・臨海地域（日本橋、八重洲、銀座）」に位置し、地域整備方針では、老朽建築物の機能更新や土地の集約化等により、歴史と文化を生かしたうるおいと風格ある街並みを形成しつつ、国際的な業務、金融、商業機能や高度な業務支援機能、生活支援機能等が適切に調和した複合機能集積地を形成するとともに、駅周辺の回遊性を高めるため地上・地下の歩行者ネットワークを充実・強化することとされている。

さらに、本地区内に位置する都市再生特別地区（八重洲二丁目中地区）は、国家戦略特別区域法に基づく東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針において、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、近未来技術の実証や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しており、東京圏の区域計画（素案）では、東京駅と空港及び地方へのアクセスを強化する大規模地下バスターミナルを整備することとしている。

このたび、このような位置付けを有している本地区において、都市再生特別地区（八重洲二丁目中地区）（以下「本計画」という。）の指定がなされることから、バスターミナルの整備や

地上・地下の歩行者ネットワークの整備、まとまりのある広場空間の創出など、東京駅前の交通結節機能の強化を図るとともに、重層的な基盤整備を図るため、本計画により整備される広場、歩道状空地、歩行者通路及び貫通通路を本地区地区計画の地区施設に位置づける等の変更をすることとし、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。