

東京都市計画都市再生特別地区の変更（素案）
都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積		建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	重複利用区域及び当該重複利用区域内における建築物等の建築又は建設の限界	備考
都市再生特別地区（浜松町一丁目4地区）	約3.2ha		—	120/10 (注1)	40/10	8/10 (注2)	500㎡	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇その他これに類するもの (2) 地下鉄駅出入口施設等の公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの (3) 給排気施設の部分 (4) 建築物の出入口の上部に位置する庇の部分 (5) 空中歩廊及びこれに付属する地上に通ずる階段、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 (6) 景観形成上必要な意匠上の突起物	—	1 地域冷暖房施設の用に供する部分は、A街区11,700㎡、B街区1,400㎡を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 2 変電設備施設の用に供する部分は、A街区12,800㎡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) 3 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。(注2) 4 別添図のとおり、東西自由通路の整備、浜松町駅通路拡幅等整備及び旧芝離宮庭園の整備を行う。
	A街区	約2.3ha	ただし、28/10以上を、国際的、先進的なビジネス活動を促進する施設、生活支援施設、都市の魅力創造に資する施設、居住・滞在施設、交通結節機能の強化に寄与する施設、店舗等及びこれらに付随する施設の用途とする。	122/10 (注1)			高層部A：GL+200m 高層部C：GL+235m 低層部A：GL+55m 低層部B：GL+35m 低層部C：GL+20m ※高さの基準となるGLはT.P.+3.0mとする。	計画図のとおり			
	B街区	約0.9ha	ただし、18/10以上を、国際的、先進的なビジネス活動を促進する施設、生活支援施設、都市の魅力創造に資する施設、居住・滞在施設、交通結節機能の強化に寄与する施設、店舗等及びこれらに付随する施設の用途とする。	112/10 (注1)			高層部B：GL+160m 低層部C：GL+20m ※高さの基準となるGLはT.P.+3.0m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2-1地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目1-0地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・1-7地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町1-5地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内

都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
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 1.1 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
小計	約 126.8 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区) ※本件	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(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(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
合計	約 131.4 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。

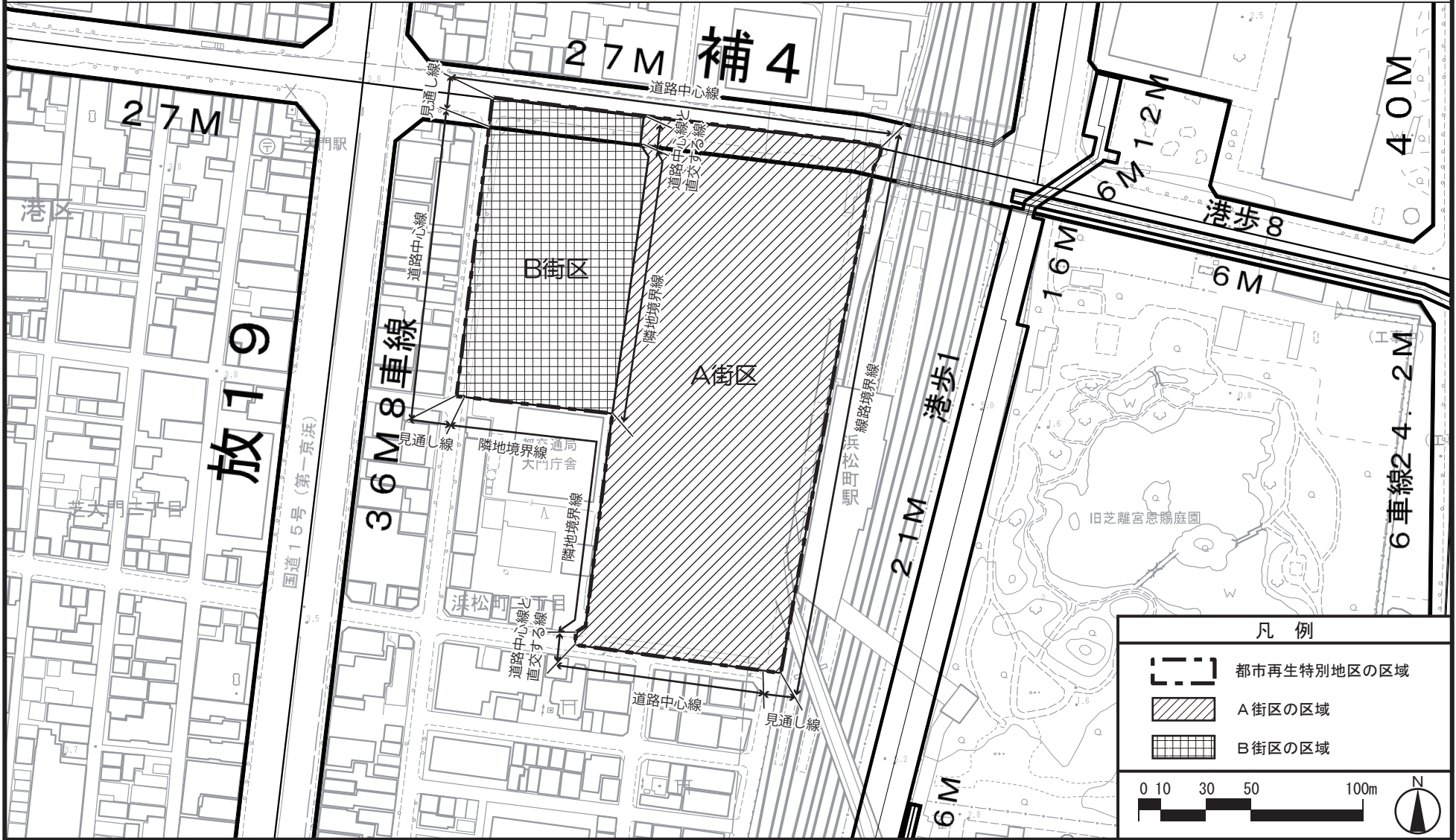
変更概要

_____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（浜松町二丁目4地区）			
事項		旧	新	備考	
都市再生特別地区（浜松町二丁目4地区）	建築物の容積率の最高限度	A 街区	112/10（注） ただし、18/10 以上を国際交流拠点の形成に寄与する交流施設、生活支援施設及び観光情報発信施設、交通結節機能の強化に寄与する施設、店舗等並びにこれらに付随する施設の用途とする。	<u>120/10（注1）</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
			B 街区	<u>122/10（注1）</u> ただし、 <u>28/10 以上を、国際的、先進的なビジネス活動を促進する施設、生活支援施設、都市の魅力創造に資する施設、居住・滞在施設、交通結節機能の強化に寄与する施設、店舗等及びこれらに付随する施設の用途とする。</u>	
	建築物の建蔽率の最高限度	8/10 ただし、建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物にあつては、2/10を加えた数値とする。	<u>8/10（注2）</u>		

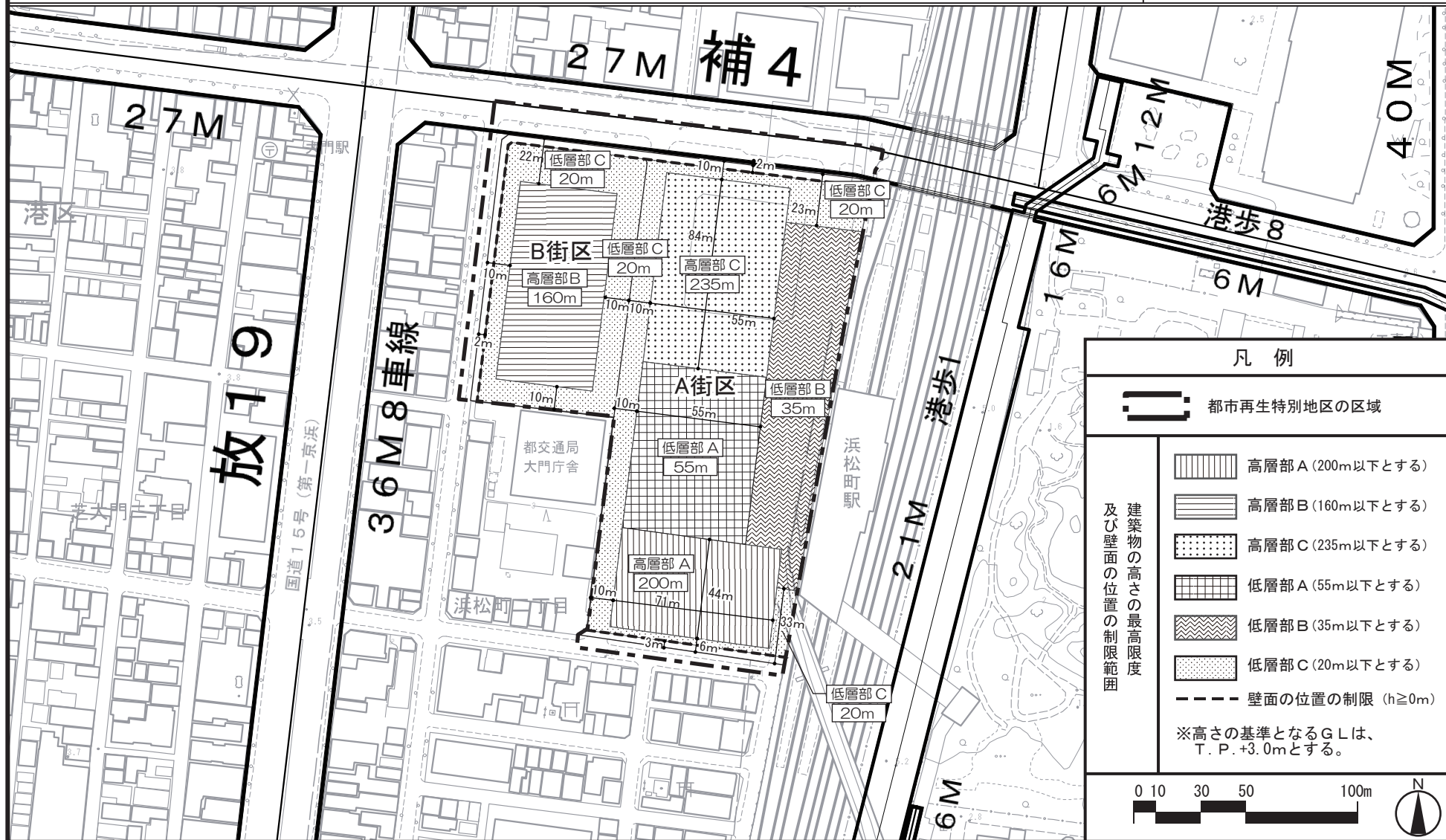
建築物の高さの最高限度	A 街区	<p>高層部 A : GL+200m 低層部 A : GL+55m 低層部 B : GL+35m 低層部 C : GL+20m</p> <p>※GL は TP+3.0m とする。</p>	<p>高層部 A : GL+200m <u>高層部 C : GL+235m</u> 低層部 A : GL+55m 低層部 B : GL+35m 低層部 C : GL+20m</p> <p>※<u>高さの基準となる GL は T.P. +3.0m とする。</u></p>
	B 街区	<p>高層部 B : GL+160m 低層部 C : GL+20m</p> <p>※GL は TP+3.0m とする。</p>	<p>高層部 B : GL+160m 低層部 C : GL+20m</p> <p>※<u>高さの基準となる GL は T.P. +3.0m とする。</u></p>
備考	<p>1 地域冷暖房施設の用に供する部分は、A 街区 11,700 m²、B 街区 1,400 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)</p> <p>2 変電設備施設の用に供する部分は、A 街区 12,800 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)</p> <p>3 別添図の通り、東西自由通路の整備を行う。</p>	<p>1 地域冷暖房施設の用に供する部分は、A 街区 11,700 m²、B 街区 1,400 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<u>1</u>)</p> <p>2 変電設備施設の用に供する部分は、A 街区 12,800 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<u>1</u>)</p> <p><u>3 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。(注 2)</u></p> <p><u>4 別添図のとおり、東西自由通路の整備、浜松町駅通路拡幅等整備及び旧芝離宮庭園の整備を行う。</u></p>	

東京都市計画都市再生特別地区 浜松町二丁目4地区 計画図1



「この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2, 500）を使用（2都市基交第476号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
 「（承認番号）2都市基街都第106号、令和2年7月22日」
 「（承認番号）2都市基交都第21号、令和2年8月5日」

東京都市計画都市再生特別地区 浜松町二丁目4地区 計画図2

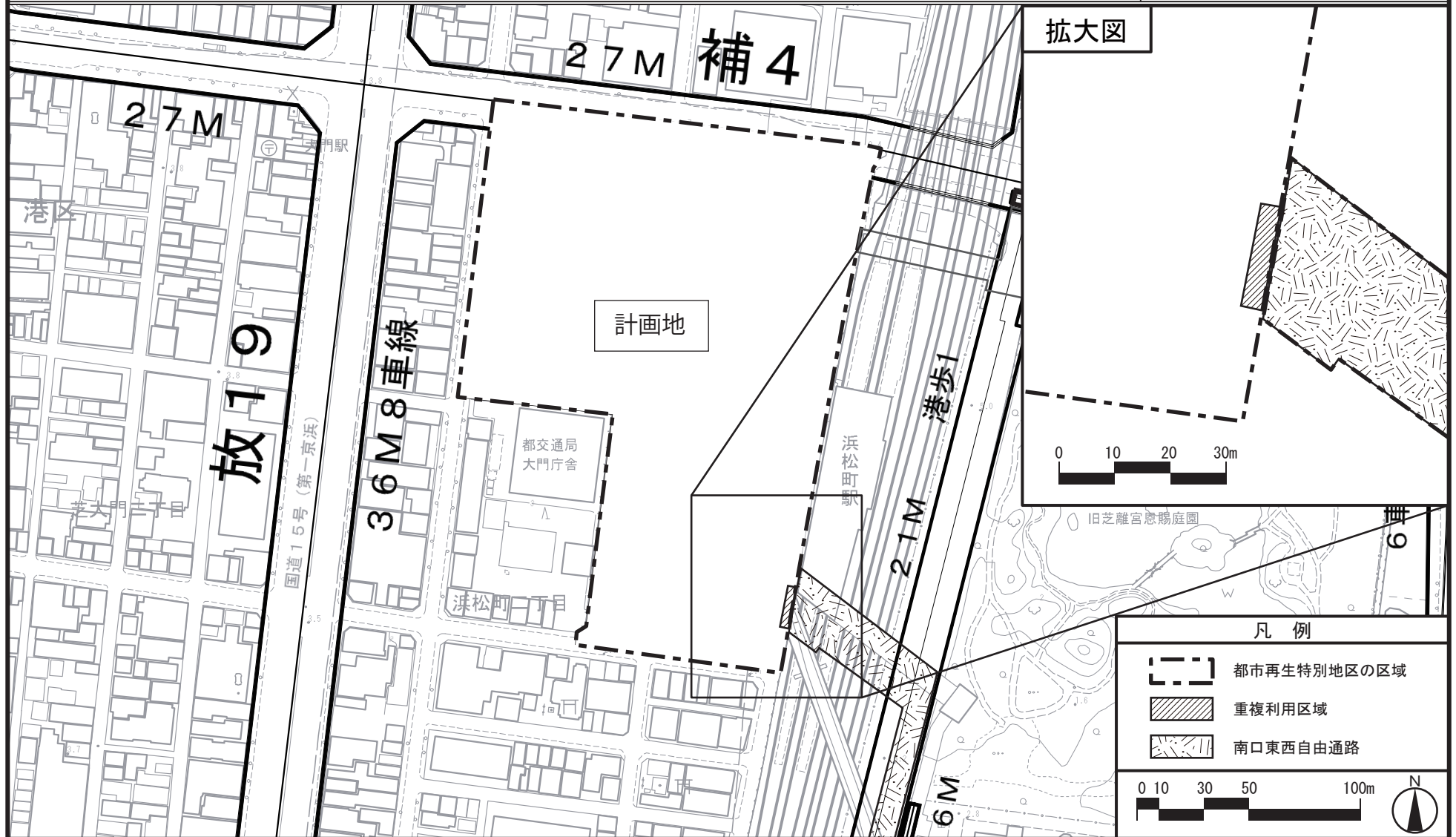


「この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2, 500）を使用（2都市基交第476号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」

「（承認番号）2都市基街都第106号、令和2年7月22日」

「（承認番号）2都市基交都第21号、令和2年8月5日」

東京都市計画都市再生特別地区
 浜松町二丁目4地区 計画図3-1



凡例

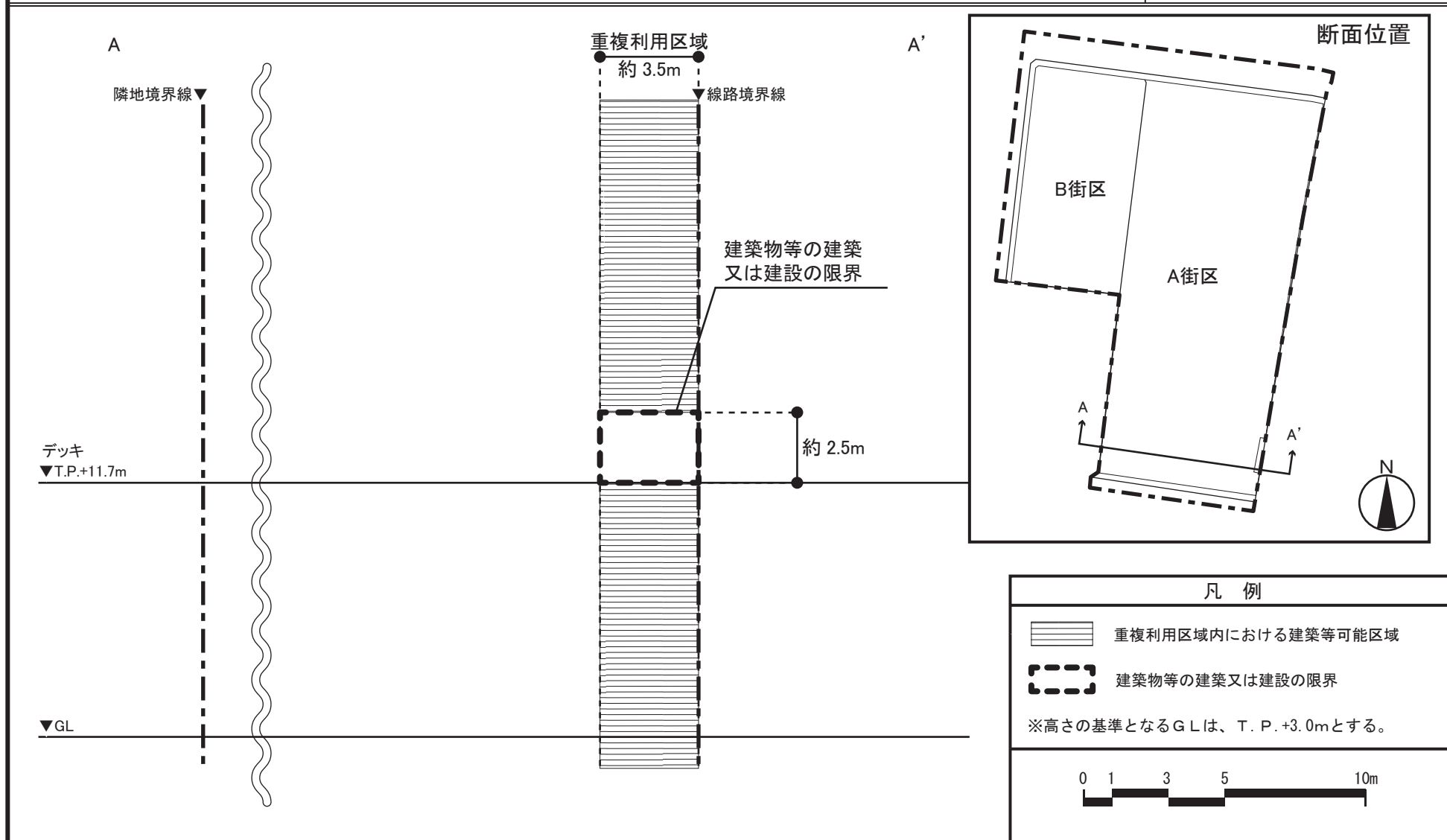
- 都市再生特別地区の区域
- 重複利用区域
- 南口東西自由通路

0 10 30 50 100m

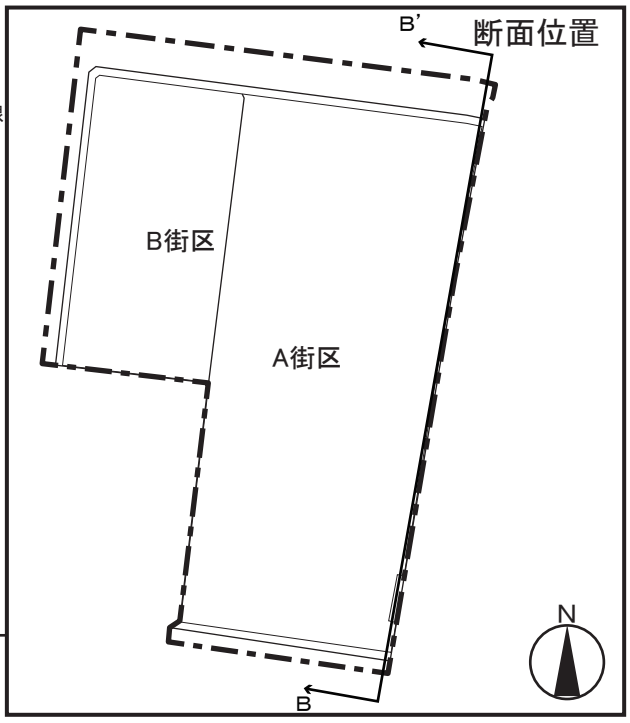
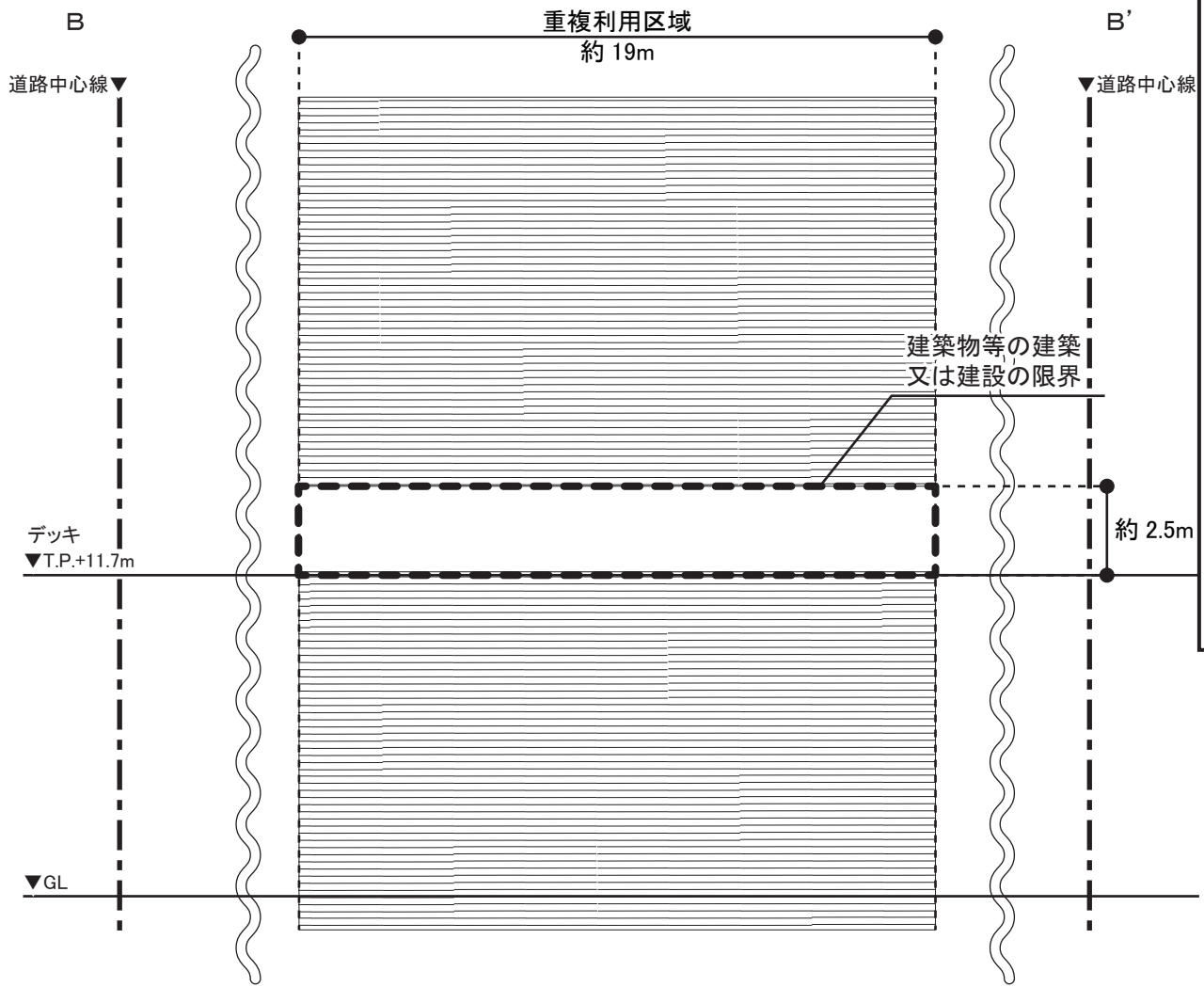
N

「この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2, 500）を使用（2都市基交第476号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
 「（承認番号）2都市基街都第106号、令和2年7月22日」
 「（承認番号）2都市基交都第21号、令和2年8月5日」



東京都市計画都市再生特別地区 浜松町二丁目4地区 計画図3-2




東京都市計画都市再生特別地区 浜松町二丁目4地区 計画図3-3



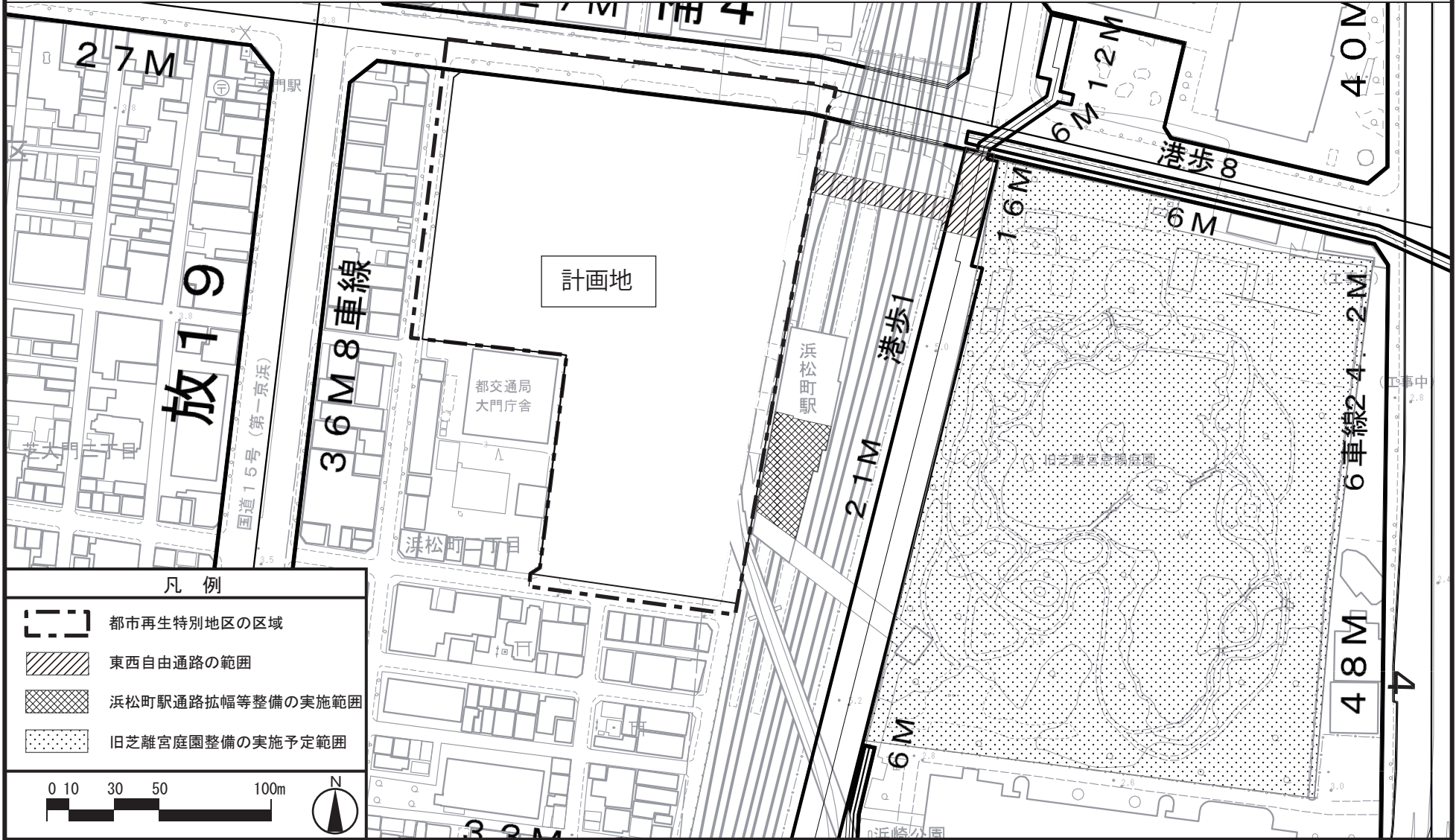
凡 例

	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





※高さの基準となるGLは、T. P. +3.0mとする。



東京都市計画都市再生特別地区 浜松町二丁目4地区 別添図



凡例

-  都市再生特別地区の区域
-  東西自由通路の範囲
-  浜松町駅通路拡幅等整備の実施範囲
-  旧芝離宮庭園整備の実施予定範囲



「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（2都市基交第476号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
 「（承認番号）2都市基街都第106号、令和2年7月22日」
 「（承認番号）2都市基交都第21号、令和2年8月5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

東京都市計画都市再生特別地区（浜松町二丁目4地区）

2 理由

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（環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木）」に位置し、地域整備方針では、国際金融・業務・商業・文化・交流機能や生活・業務支援機能など多様な機能を備えにぎわいにあふれた国際性豊かな交流ゾーンや、緑豊かな地域特性を生かしたうるおいのある都市空間を形成することとされている。

また、「都市づくりのグランドデザイン」では、まちのにぎわい創出に資する重層的な歩行者ネットワークの形成、宿泊機能やアフターコンベンション機能と一体となった国際水準のMICE機能の充実、ユニークベニューや日本文化体験の場などとしての庭園の柔軟な活用等を進めることとしている。

さらに、「港区まちづくりマスタープラン」では、交通結節拠点ではアクセス性の高さをいかし、国内外からの旅行者を受け入れる商業や宿泊、文化、交流、観光などの都市機能の集積を図ることとしている。

本地区は、都市再生に資するものとして平成25年3月4日に決定告示されているが、訪日外国人旅行者急増に伴う観光施策の要請、浜松町駅周辺エリアの観光まちづくりの進展及び新たな位置付けを踏まえ、更なる都市基盤・機能の強化を図る。

具体的には、交通結節機能の更なる強化、観光プレ体験施設や国際水準の宿泊施設、DMO活動施設の整備とともに旧芝離宮庭園の都市機能の整備による観光拠点・都心型MICE拠点の形成を図る。

また、帰宅困難者支援機能の拡充による防災対応力強化、設備の高効率化等により環境負荷の一層の低減を図る。

これらの取組を通して、国際競争力強化を図るため、都市再

生特別地区の変更に関し、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。