

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（日本橋一丁目東地区）	約 3.6ha	—	153/10 （注2）	—	8/10 （注3）	—	—	建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りではない。 (1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの	計画図のとおり	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 中水道施設の用に供する部分その他これに類するものは、A街区 700 m<sup>2</sup> 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）</li> <li>2 地域冷暖房施設の用に供する部分その他これに類するものは、A街区 15,310 m<sup>2</sup>、B街区 900 m<sup>2</sup> 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）</li> <li>3 電気事業の用に供する開閉所及び変電所の用に供する部分その他これらに類するものは、A街区 4,930 m<sup>2</sup> 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）</li> <li>4 コージェネレーション設備の用に供する部分その他これに類するものは、A街区 900 m<sup>2</sup> 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）</li> <li>5 太陽熱集熱設備、太陽光発電設備（屋上又は屋外に設ける駐車場、駐輪</li> </ol>
	A街区 約 1.6ha	—	209/10 （注1） ただし、28/100 以上を国際的、先進的なビジネス活動を促進する施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	40/10	—	1,000 m <sup>2</sup>	高層部 A : 240m 低層部 A : 45m  ※高さの基準点は T.P. +3.4m とする。			
	B街区 約 1.0ha	—	129/10 （注1） （注2）	40/10	—	1,000 m <sup>2</sup>	高層部 B : 225m 低層部 A : 45m  ※高さの基準点は T.P. +3.5m とする。			

	C街区 約 0.6ha	1/10	1/100	10 m <sup>2</sup>	低層部B : 5m  ※高さの基準点 は T.P. +4.0m とする。	(2) 建築物の 出入口の上 部に位置す るひさしの 部分	<p>場、建築設備等の上空に設置する太陽光パネル等とそれを支える構造物で囲まれた部分を含む。)の用に供する部分その他これらに類するものは、A街区 300 m<sup>2</sup>、B街区 100 m<sup>2</sup>を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1)</p> <p>6 駅等から道路等の公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路等の用に供する部分は、A街区 900 m<sup>2</sup>を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1)</p> <p>7 国家戦略特別区域法第16条に規定する国家戦略住宅整備事業に係る認定を受けたときは、同条第2項第二号の数値又は同項第三号の算出方法により算出した数値とする。ただし、容積率の最高限度の数値は、地区全体で155/10、B街区で136/10を上限とする。(注2)</p> <p>8 建築基準法第53条第6項第一号に該当する建築物にあつては、2/10を加えた数値とする。(注3)</p> <p>9 別添図のとおり、道路表層整備、広場整備、地下接続通路整備、歩行者通路等整備及び首都高速道路への用地提供を行う。</p>
	D街区 約 0.1ha	5/10	1/10	10 m <sup>2</sup>	低層部C : 15m  ※高さの基準点 は T.P. +3.5m とする。		
	E街区 約 0.3ha	5/10	1/10	10 m <sup>2</sup>	低層部D : 10m  ※高さの基準点 は T.P. +4.3m とする。		

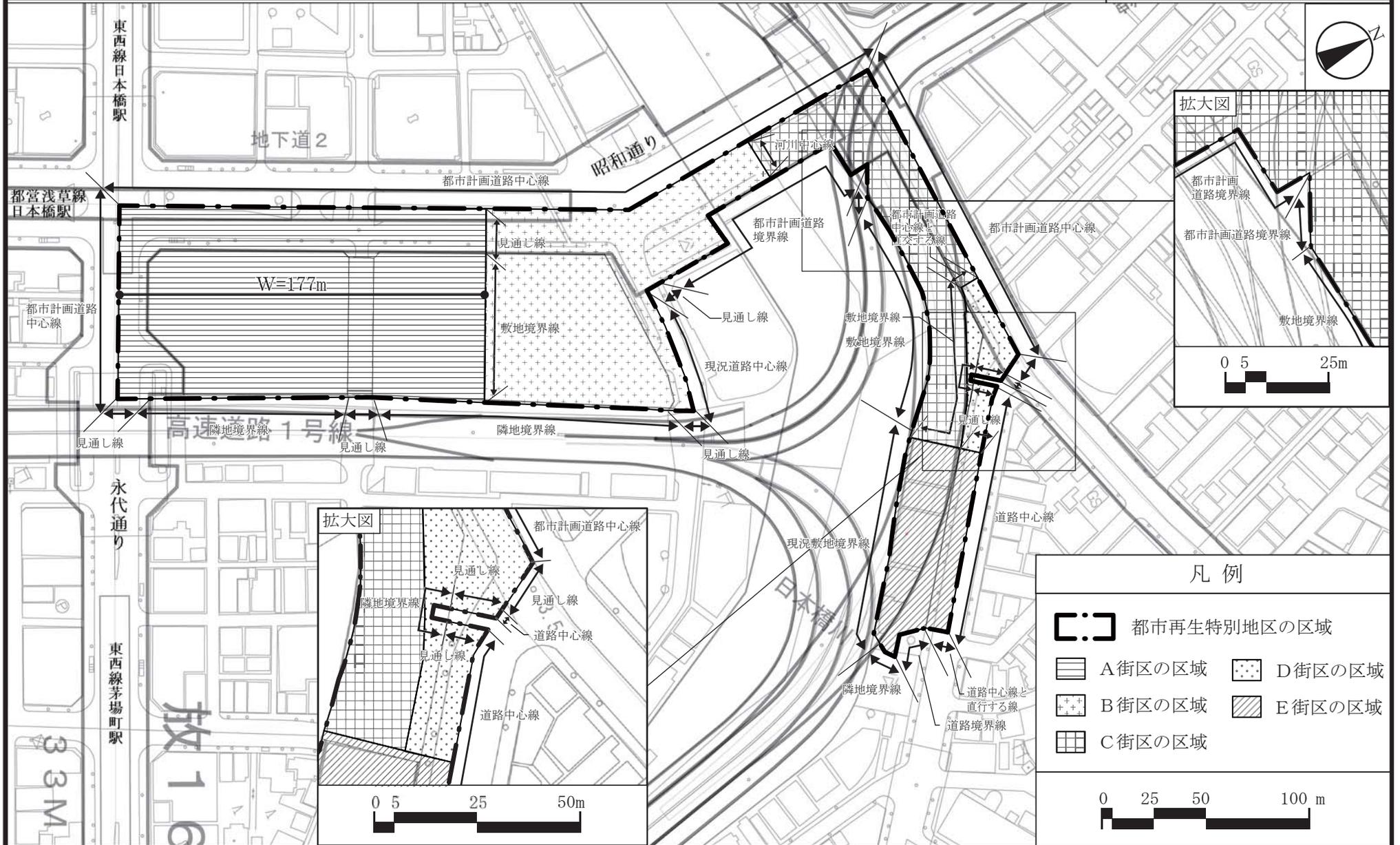
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目21地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目16地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目12地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-12地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目10地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目21地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目10地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町15地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内

都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(芝浦一丁目地区)	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目地区)	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
都市再生特別地区(赤坂二丁目地区)	約 2.0 ha	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内
都市再生特別地区(歌舞伎町一丁目地区)	約 0.6 ha	新宿区歌舞伎町一丁目及び歌舞伎町二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	約 9.5 ha	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区)	約 1.6 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町一丁目地区)	約 1.1 ha	中央区日本橋室町一丁目地内
都市再生特別地区(内神田一丁目地区)	約 1.0 ha	千代田区内神田一丁目地内
都市再生特別地区(東池袋一丁目地区)	約 1.5 ha	豊島区東池袋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西口地区)	約 1.6 ha	新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目東地区)	約 1.1 ha	港区虎ノ門一丁目地内
小 計	約 127.9 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(日本橋一丁目東地区)※本件	約 3.6 ha	中央区日本橋一丁目、日本橋本町一丁目及び日本橋小網町各地内
合 計	約 131.5 ha	

「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

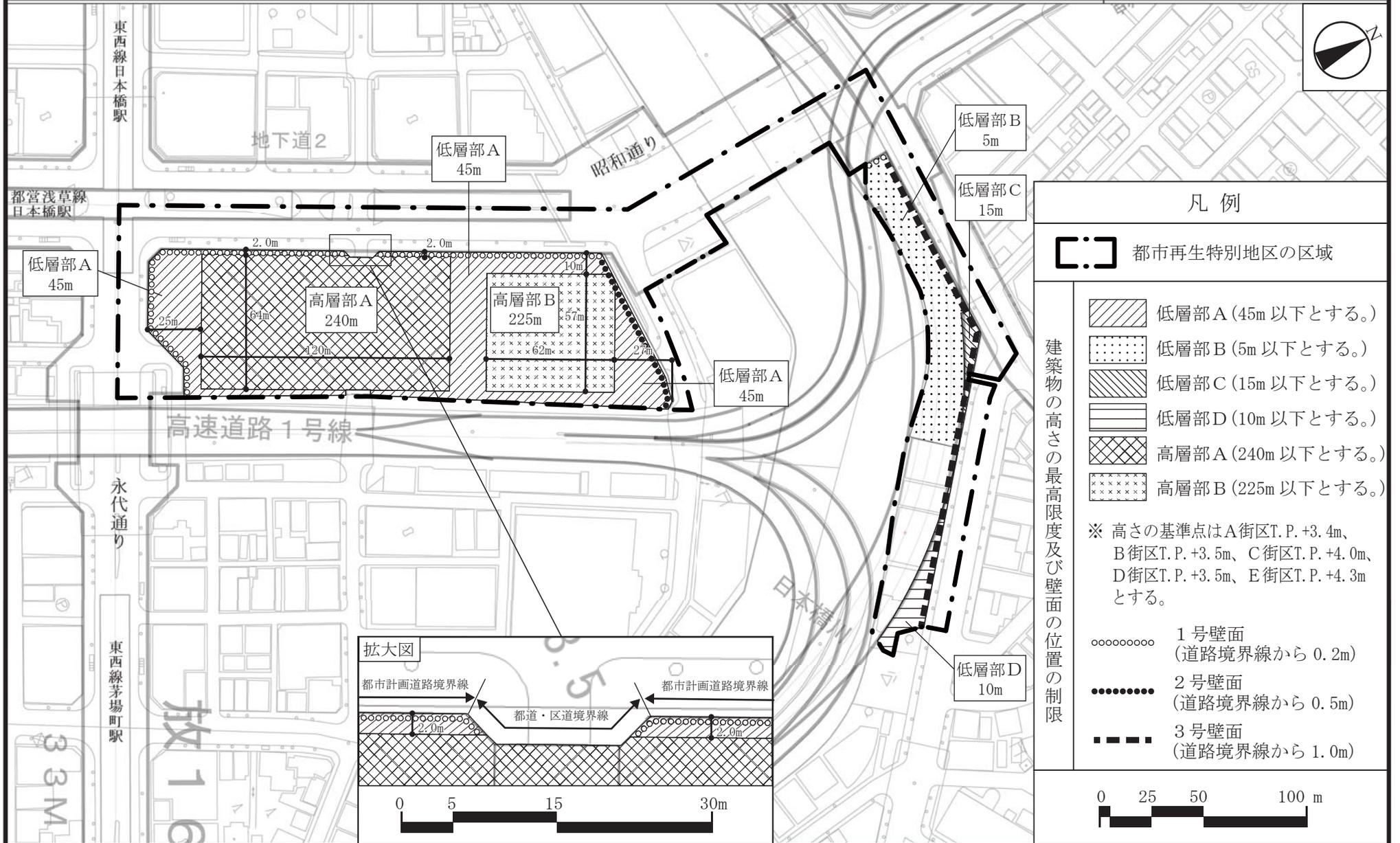
理 由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

# 東京都市計画都市再生特別地区 日本橋一丁目東地区 計画図 1



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

# 東京都市計画都市再生特別地区 日本橋一丁目東地区 計画図 2

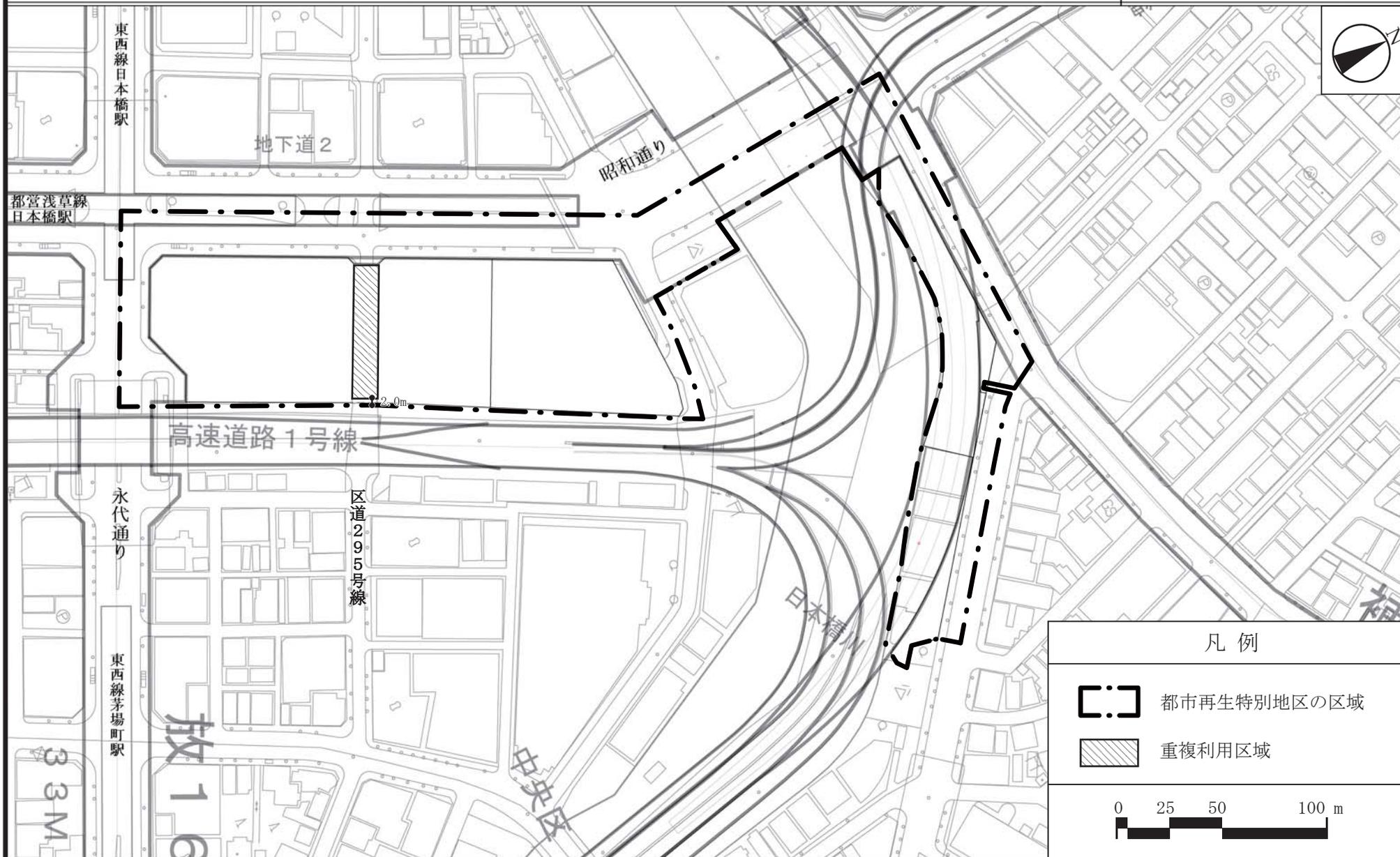


凡例	
	都市再生特別地区の区域
	低層部A (45m以下とする。)
	低層部B (5m以下とする。)
	低層部C (15m以下とする。)
	低層部D (10m以下とする。)
	高層部A (240m以下とする。)
	高層部B (225m以下とする。)
※ 高さの基準点はA街区T.P.+3.4m、 B街区T.P.+3.5m、C街区T.P.+4.0m、 D街区T.P.+3.5m、E街区T.P.+4.3m とする。	
	1号壁面 (道路境界線から0.2m)
	2号壁面 (道路境界線から0.5m)
	3号壁面 (道路境界線から1.0m)

建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限

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

# 東京都市計画都市再生特別地区 日本橋一丁目東地区 計画図 3



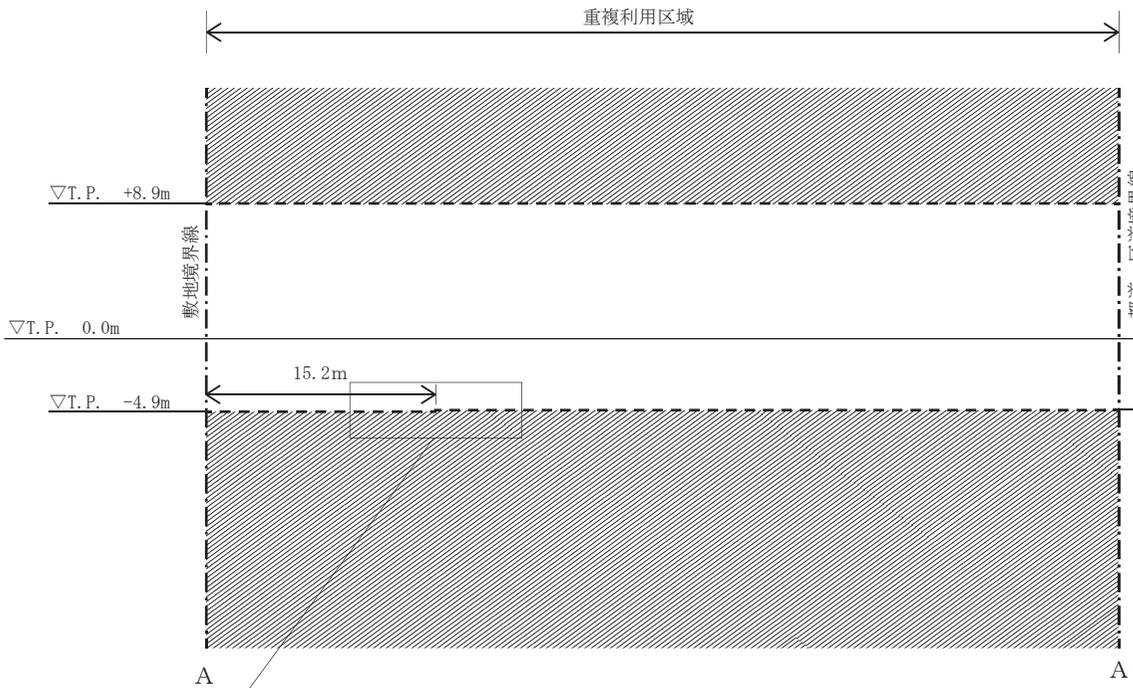
凡例

-  都市再生特別地区の区域
-  重複利用区域

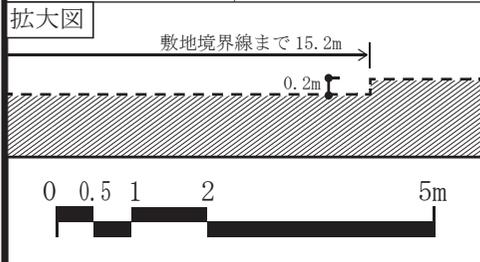
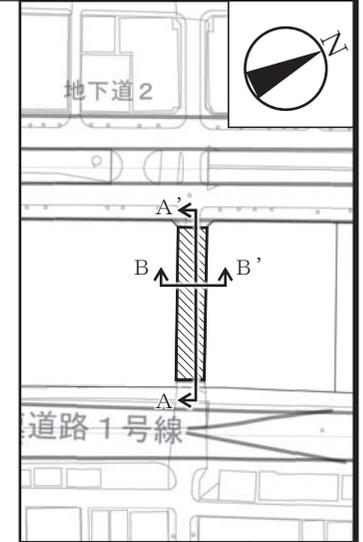
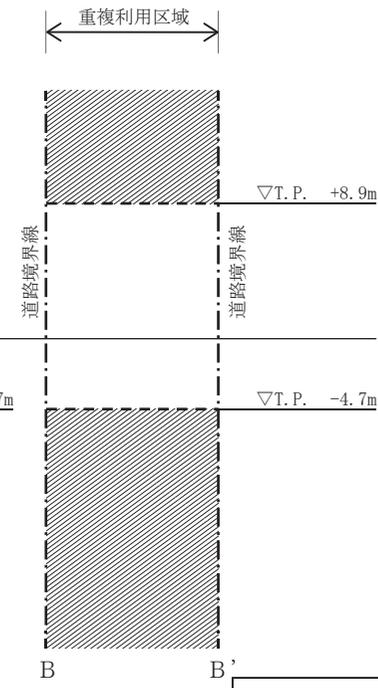


# 東京都市計画都市再生特別地区 日本橋一丁目東地区 計画図4

A-A' 断面



B-B' 断面



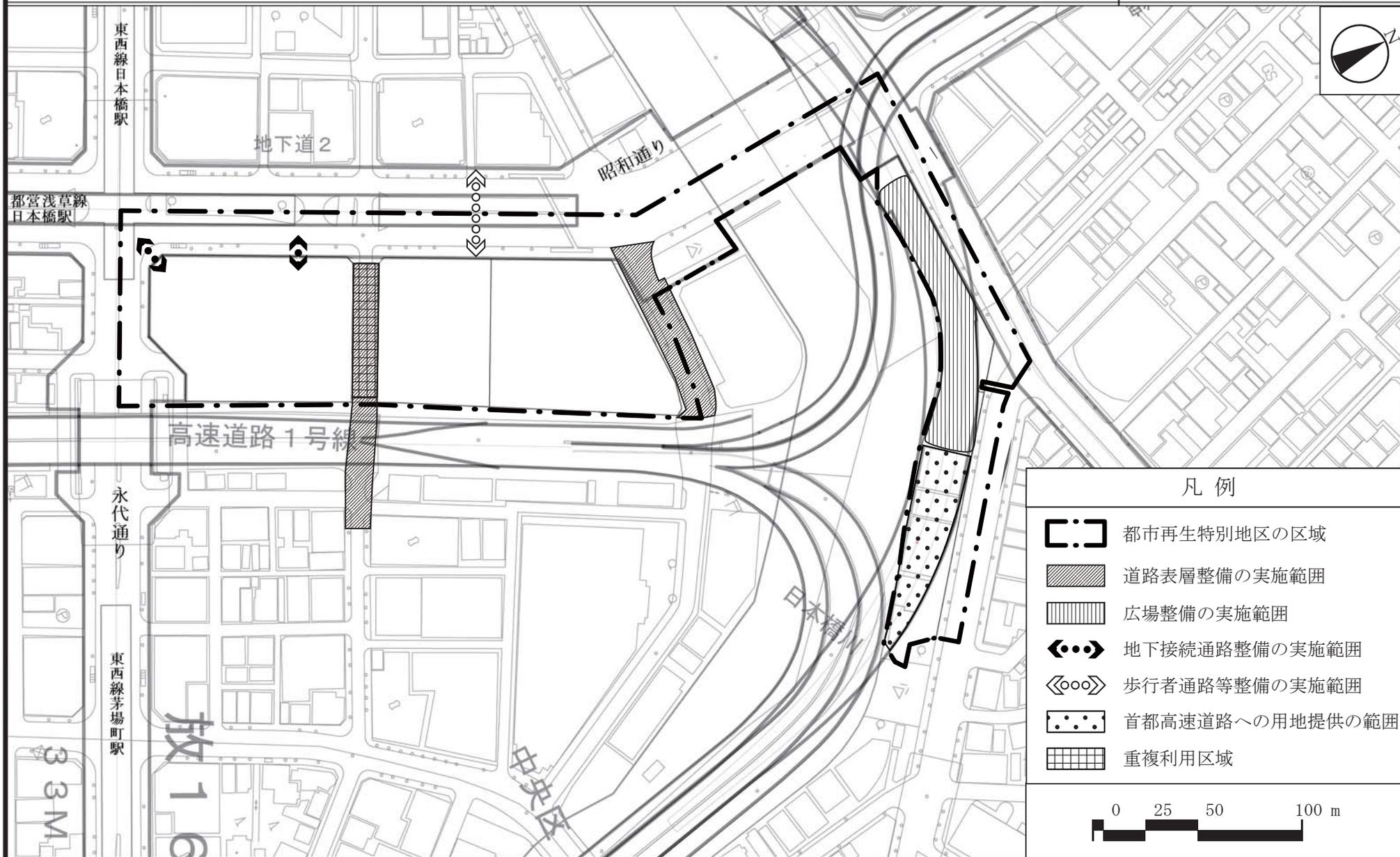
凡例

-  重複利用区域
-  建築物等の建築又は建設の限界
-  建築可能区域



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

# 東京都市計画都市再生特別地区 日本橋一丁目東地区 別添図



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



# 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（日本橋一丁目東地区）

## 2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針では、東京圏の目標として、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、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いる。

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、兜町、茅場町、八丁堀）」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ま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魅力ある複合機能集積地を形成することとしている。

また、「都市づくりのグランドデザイン」では、首都高速道路の大規模更新と日本橋周辺のまちづくりの機会を捉え、連携して首都高速道路の地下化や水辺のにぎわい創出などに取り組むこととしている。

さらに、「日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン2021」では、日本橋川交流拠点の形成に向けて、回遊性の高いバリアフリー化された歩行者中心のまちの形成や、世界に誇る日本の魅力的な水辺景観の形成を目指すこととしている。

本地区では、駅・まち・川をつなぐ重層的な歩行者ネットワークや、まちのにぎわいを生み出す魅力的な滞留空間、水辺の憩いとなる広場空間の整備等を行うことにより日本橋川に開かれた歩行者中心の都市基盤整備に取り組む。

また、日本橋エリアの都心型複合MICE拠点形成を支えるカンファレンス施設や、外国人を含む高度金融人材等のための居住・滞在施設の整備により、魅力ある複合機能集積地の形成

を図るとともに、帰宅困難者支援機能の整備による防災対応力強化、設備の高効率化等による環境負荷軽減を図る。

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。