

**都市再生特別地区（京橋三丁目東地区）
都市計画（素案）の概要**

○位置図



○パース



(地区南西側から計画建物を望む)

○配置図



■ 計画概要

※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

計画地		東京都中央区京橋三丁目地内	
地域地区等		商業地域、防火地域、駐車場整備地区、 日本橋・東京駅前地区地区計画、高度利用地区（日本橋・東京駅前地区）	
指定容積率		800%、700%（加重平均：約729%）	
基準建蔽率		80%（耐火建築物の建築により100%）	
都市再生特別地区の区域面積		約0.9ha	
計画容積率		約1,990%	
敷地面積		約6,820㎡	
延べ面積（容積対象面積）		約164,000㎡（約135,700㎡）	
階数／最高高さ（高さの基準点）		地下4階、地上35階／GL＋180m（T.P.＋4.2m）	
主要用途		事務所、ホテル、店舗、駐車場 等	
駐車台数	自動車（うち荷捌き）※1	187台（22台）	
	自動二輪	25台	
	自転車	100台（公共的駐輪場20台を含む）	
工期※2	建物（解体工事）	2025年度～2029年度（2024年度～2025年度）	
	関連する基盤整備等	・東京メトロ銀座線京橋駅地下通路整備：2024年度～2029年度 ・首都高速都心環状線新京橋連結路（地下）開通：2035年度（予定） ・東京高速道路（KK線）の再生：2029年度※3	

※1：「東京駅前地区駐車場地域ルール」の適用を想定した台数を記載する。

※2：工期は、関係機関との調整等により変更となる場合がある。

※３：当地区が整備する部分については、計画建物竣工と同時に整備を目指す。なお、東京高速道路（ＫＫ線）の事業化に向けた方針（中間まとめ）では、整備完了の目標は2030年代～2040年代とするが、周辺まちづくりと連携した段階的整備等による一部区間の早期開放を図っていくことが示されている。

■ 新京橋連結路（地下）の整備及びK K線の再生に向けた取組

※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

① 新京橋連結路（地下）の整備

計画策定の経緯

※「東京都市計画道路 都市高速道路第1号線等の変更（素案）」
パンフレットより引用・加筆修正

2014年 11月	首都高速道路の更新計画 事業許可
2017年 7月	「日本橋周辺の首都高速道路の地下化に向けて取り組む」旨を発表 (国土交通大臣、東京都知事)
2018年 7月	「首都高日本橋地下化検討会」とりまとめ
2020年 11月	首都高速道路日本橋区間地下化事業 工事着手
2021年 3月	「東京高速道路（K K線）再生方針」策定
7月	「首都高都心環状線の交通機能確保に関する検討会」とりまとめ
2022年 2月	新京橋連結路（地下）等の都市計画素案 公表

○日本橋区間の地下化（首都高日本橋地下化検討会※）

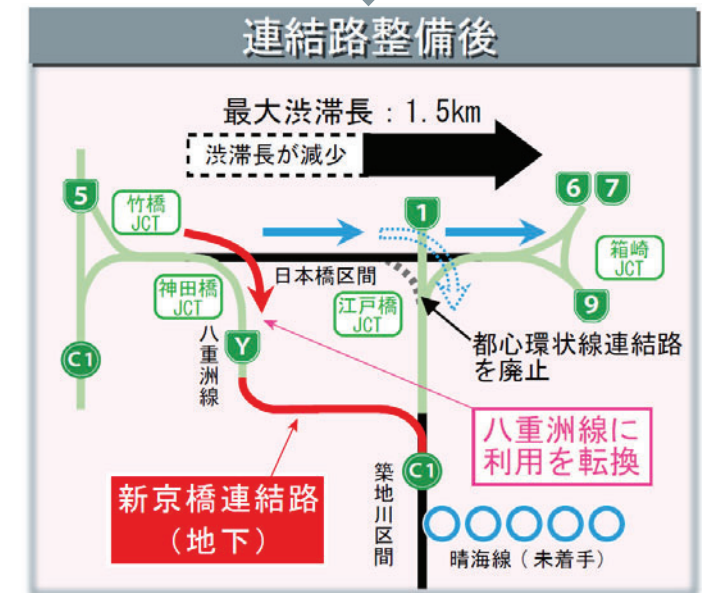
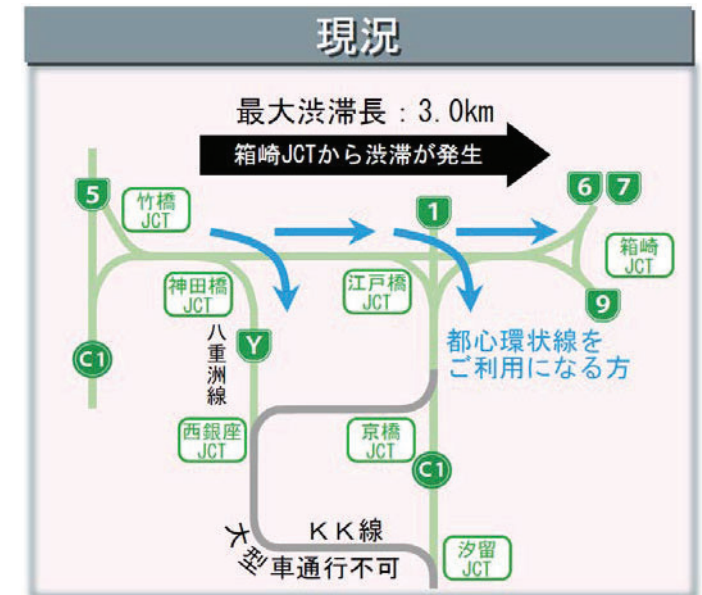
※委員：国、東京都、中央区、首都高速道路株式会社

- 首都高速道路日本橋区間は、構造物の損傷が激しく、更新が必要となっており、周辺のまちづくりと連携して地下化することにより、日本橋川周辺の景観や環境を改善
- 地下化に当たっては、江戸橋JCT周辺の渋滞緩和を図るため、**江戸橋JCTの都心環状線連結路を廃止し、都心環状線を利用する車を八重洲線に転換**

○新京橋連結路（地下）の整備（首都高都心環状線の交通機能確保に関する検討会※）

※委員：国、東京都、中央区、首都高速道路株式会社、東京高速道路株式会社

- 首都高速八重洲線と接続する**東京高速道路（K K線）は、大型車の通行に対応していないことから、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**が提示
- 新京橋連結路（地下）の事業スキームの基本的な考え方として、関係者が協力し、地元のまちづくり等と連携して事業を実施する案が提示



② K K線の再生

「東京高速道路（K K線）再生方針」（2021.03策定）

- K K線は、通過交通が新たな都心環状ルートに転換し、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、全線を対象に有効活用策を検討

○K K線の再生・活用の目標

- 東京の新たな価値や魅力を創出するため、K K線上部空間を歩行者中心の公共的空間として再生・活用

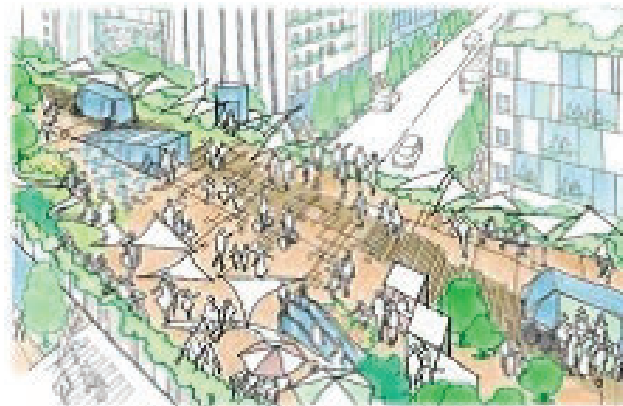
○事業スキームの考え方（整備主体等）

- K K線高架施設の整備については、施設所有者が自ら、又はK K線隣接地における周辺まちづくりと連携して行うなど、民間活力をいかして整備を進めることを想定

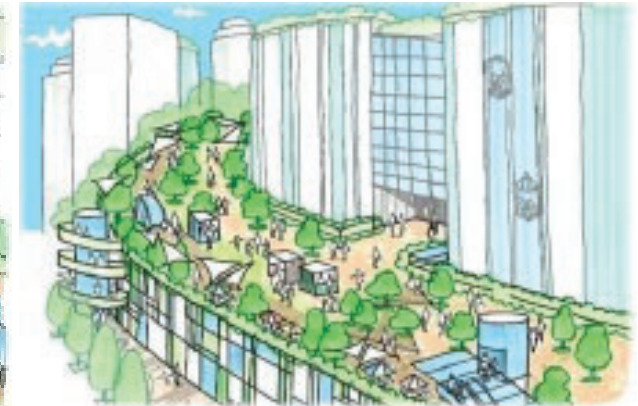
○今後の進め方

- 事業スキームや整備内容等について検討の深度化を図り、関係者と調整しながら、事業化に向けた方針を取りまとめ

●整備イメージ



新しい都市の視点場



地区間をつなぐ
歩行者ネットワーク

●周辺まちづくりとの連携



※「東京高速道路（K K線）再生方針」より引用・加筆修正

「東京高速道路（K K線）再生の事業化に向けた方針（中間まとめ）」（2022.03策定）

○歩行者系ネットワークの形成

- K K線上部空間(Tokyo Sky Corridor)と地上等とを縦方向の動線でつなぐことにより、重層的な歩行者系ネットワークを形成
- 縦方向の動線は、主要な道路や地下の歩行者空間、駅からのアクセスなどを勘案し配置

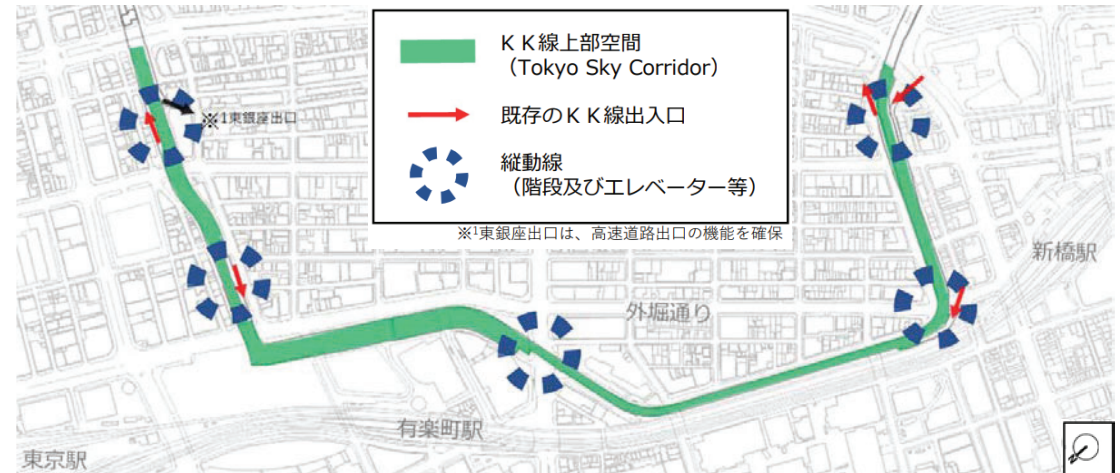
○整備内容

- Tokyo Sky Corridorを全線にわたって緑豊かな歩行者空間に整備
- 広幅員区間は、滞留空間としての設えも施し、主要な道路との交差部付近に視点場を設定
- 縦動線(階段及びエレベーター等)は、視認性やデザイン性にも配慮し、ユニバーサルデザインを生かした整備を図る
- 周辺まちづくりの街区内で縦動線を確保する際は、吹き抜けなどの開放性や分かりやすさなどについても配慮し、まちからTokyo Sky Corridorへ人々を引き込む空間形成を目指す

○整備の進め方

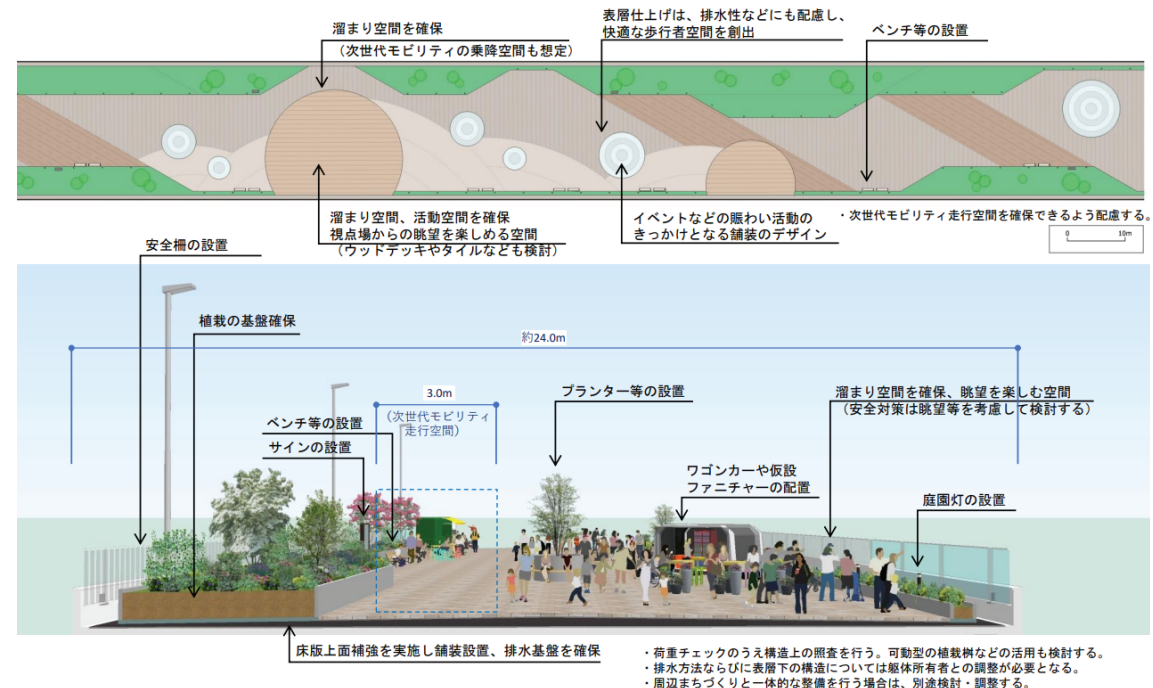
- Tokyo Sky Corridor全区間の整備完了については、2030年代から2040年代を目標時期とする
- 都市空間の価値や魅力の早期向上に向け、周辺まちづくりと連携した段階的整備等による一部区間の早期開放を図る

●縦動線（階段及びエレベーター等）の概ねの位置



※「東京高速道路（K K線）再生の事業化に向けた方針（中間まとめ）」より引用・加筆修正

●整備内容の例 広幅員（約16～約33m）区間



都市再生への貢献項目

※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

1 京橋エリアの広域的な回遊性強化に資する都市基盤の整備

- (1) 駅とまち、Tokyo Sky Corridorをつなぐ重層的な歩行者ネットワークの形成
- (2) にぎわいと回遊を生むゆとりある歩行者空間の創出
- (3) Tokyo Sky Corridorの整備等

2 京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入

- (1) アート・ものづくり文化の発展に寄与する発信・育成・交流機能の整備
- (2) 国際水準の宿泊施設の整備

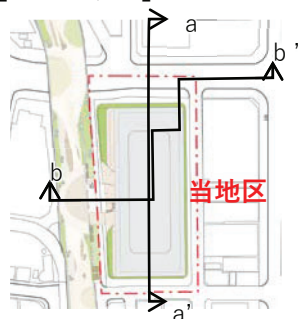
3 防災対応力強化と環境負荷低減

- (1) 地域の防災対応力強化に向けた取組
- (2) 環境負荷低減に向けた取組

●断面イメージ

<a-a'断面>

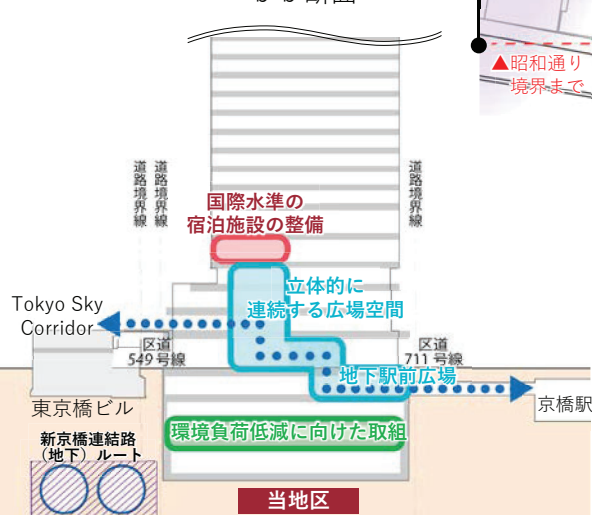
[キープラン]



東京スクエアガーデン

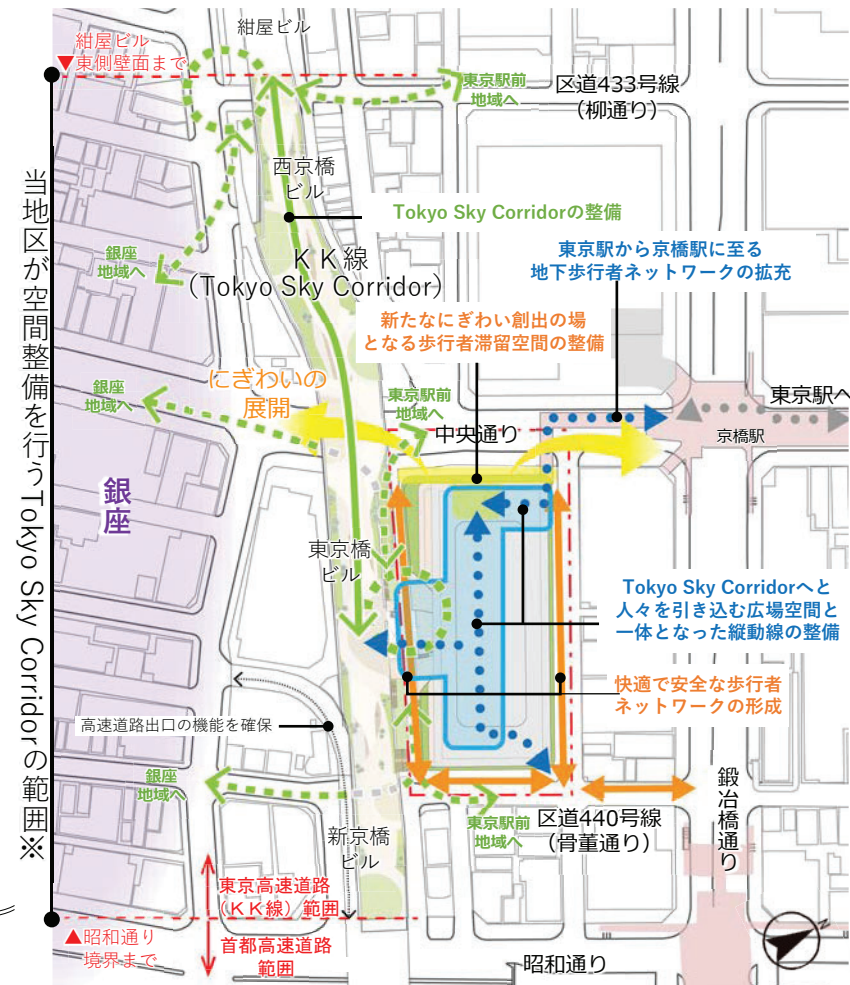
当地区

<b-b'断面>



当地区

●平面イメージ



※高速道路出口の機能を確保する部分を除く

[凡例]

- 都市再生特別地区の区域
- 駅とまち、Tokyo Sky Corridorをつなぐ歩行者ネットワーク(今回整備)
- 地上歩行者ネットワーク(既存・再整備を含む)
- 地下歩行者ネットワーク(既存)
- Tokyo Sky Corridorレベルの歩行者ネットワーク
- Tokyo Sky Corridorと地上をつなぐ縦動線の整備位置(想定)
- 縦動線への地上レベルの動線イメージ

※Tokyo Sky Corridorの整備計画の詳細については、令和4年度を目途に策定予定の「東京高速道路(KK線)再生の事業化に向けた方針」や関係者との調整を踏まえ検討された整備内容に拠るものとする。

■ 京橋エリアと計画地周辺の特性

※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

■ 京橋エリアの特性

- 東京駅前地域に位置し、銀座と日本橋に挟まれた立地であるが、ビジネス街としての性格が強く、就業者でにぎわう平日に対し、休日の来街者を引き込めていない。



休日の京橋



休日の銀座

- 区道440号線（骨董通り）を中心に、画廊・ギャラリーや古美術品店が集積しており、アート・ものづくりのまちとして歴史性を有する。



京橋に居を構えた歌川広重



画廊・ギャラリー等が連続する区道440号線（骨董通り）

- 近年のまちづくりを通じて、地下歩行者ネットワークやアート関連施設の整備、象徴的な緑景観が形成されている。



東京スクエアガーデン

まちづくりを通じた象徴的な緑景観

■ 計画地周辺の特性

- 誰もが利用できる歩行者中心の公共的空間として再生されるKK線に隣接している。



- 東京メトロ銀座線京橋駅から計画地・銀座方面に至る経路（改札前空間や階段等）は、狭隘で滞留空間が少ない。



滞留空間が不足している改札周辺



狭隘な地上と地下の連絡階段（1番出口）

- 計画地周辺の道路は、滞留空間の不足や歩車道分離が不十分であるなど安全性やにぎわい形成上の課題がある。



歩行者の滞留空間が不足している中央通り



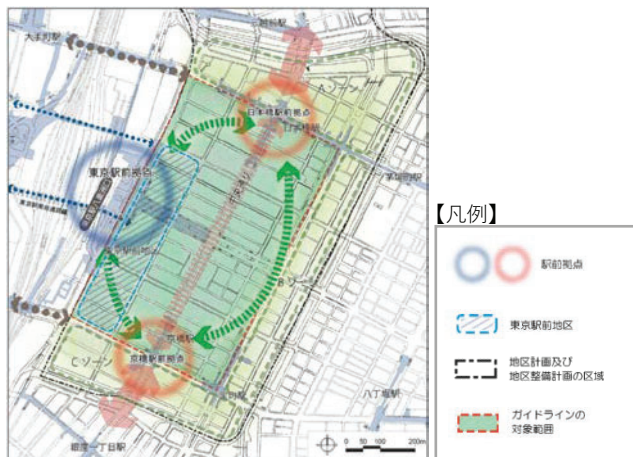
歩車分離が不十分な周辺区道

■ 本地区の果たす役割

※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

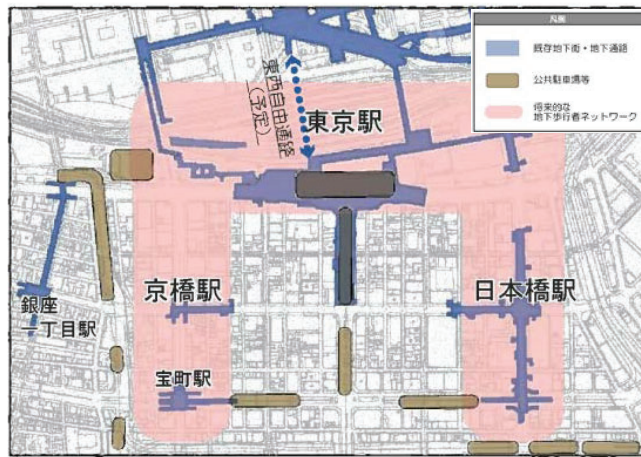
■ 目指す方向性と現状

● 周辺地域とつながるまちづくり



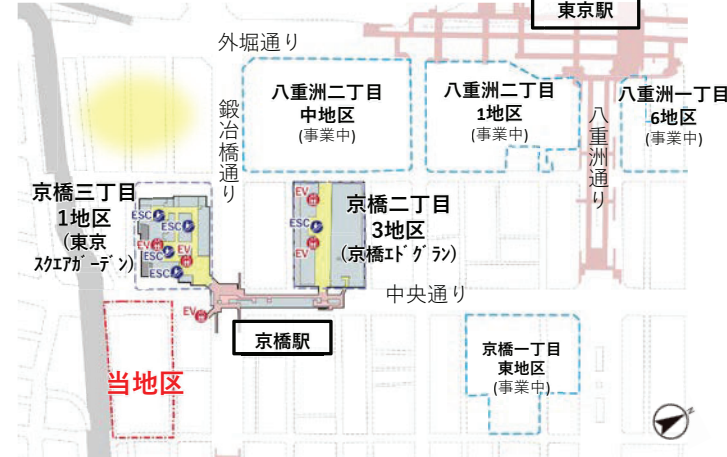
「東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018」より引用

● 東京駅を中心とした地下歩行者ネットワーク



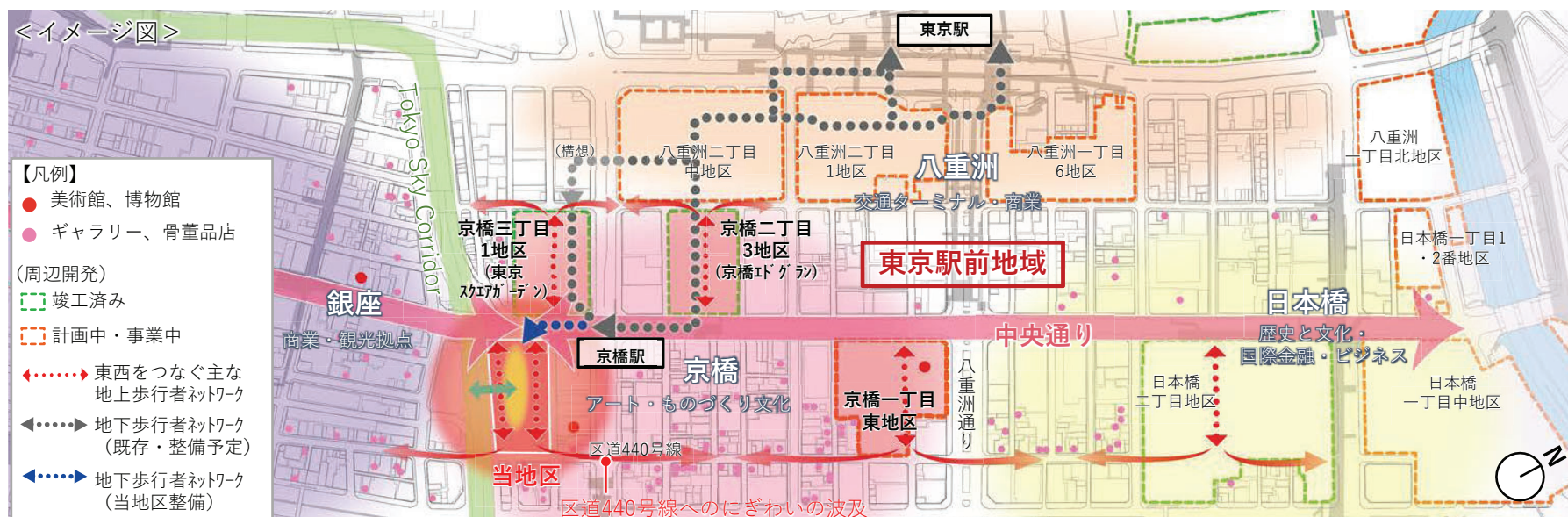
「東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018」より引用

● 地下歩行者ネットワーク（現状）



■ 本地区の果たす役割

「京橋」と「銀座」の結節部として、中央通りのにぎわいの連続性をつなぐ拠点形成を図るとともに、地下・地上・K K線上部空間（Tokyo Sky Corridor）をつなぐ歩行者ネットワークの核として、回遊性の高い国際都市東京の玄関口の形成に寄与する。



1 京橋エリアの広域的な回遊性強化に資する都市基盤の整備

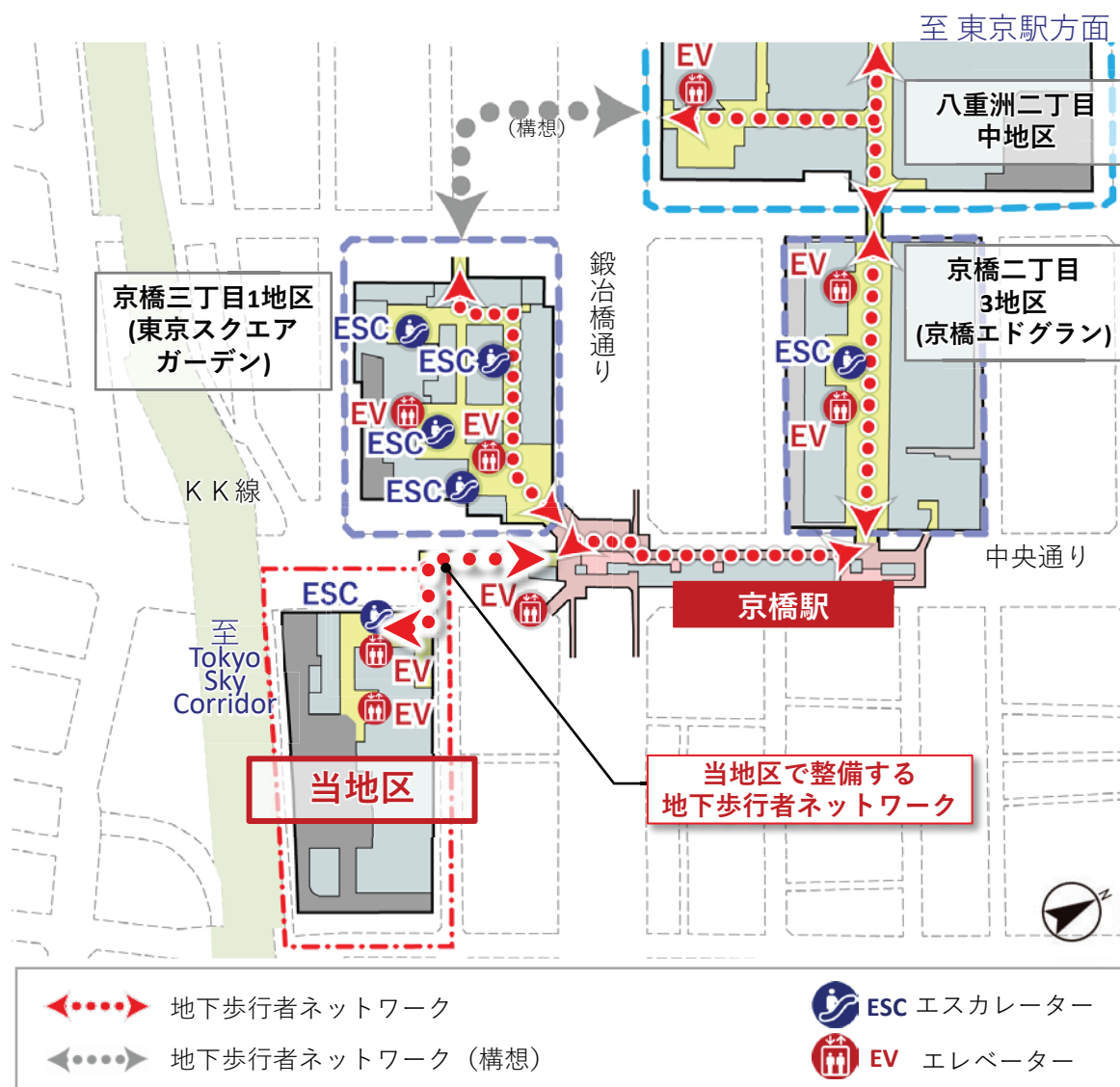
※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

(1) 駅とまち、Tokyo Sky Corridorをつなぐ重層的な歩行者ネットワークの形成

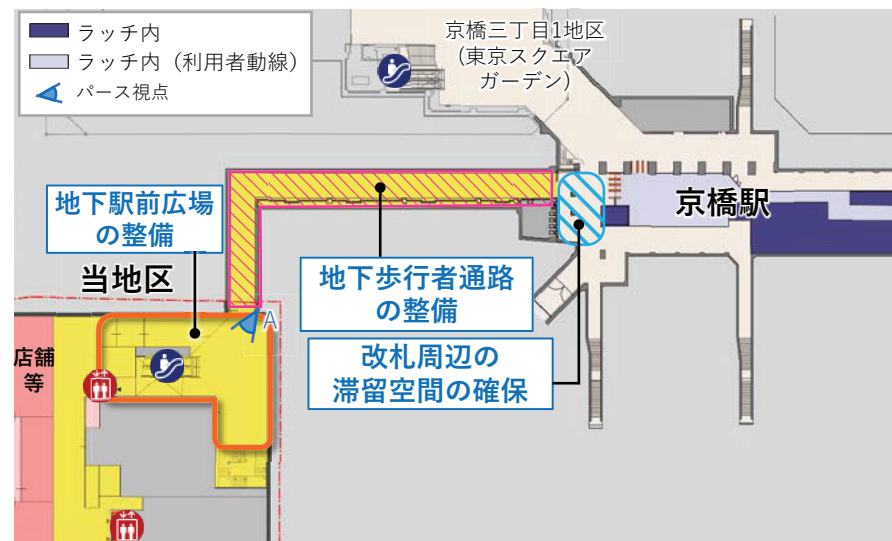
①東京駅から京橋駅に至る地下歩行者ネットワークの拡充

○ 広域的な地下歩行者ネットワークを拡充する地下歩行者通路と地下駅前広場（約300㎡）を整備

●地下歩行者ネットワークの拡充イメージ



●地下歩行者通路の整備イメージ



●地下駅前広場



1 京橋エリアの広域的な回遊性強化に資する都市基盤の整備

※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

②Tokyo Sky Corridorへと人々を引き込む、広場空間と一体となった縦動線の整備

○ 中央通りや区道440号線からの視認性が高く、駅とまち、Tokyo Sky Corridorをバリアフリーにつなぐ縦動線を整備

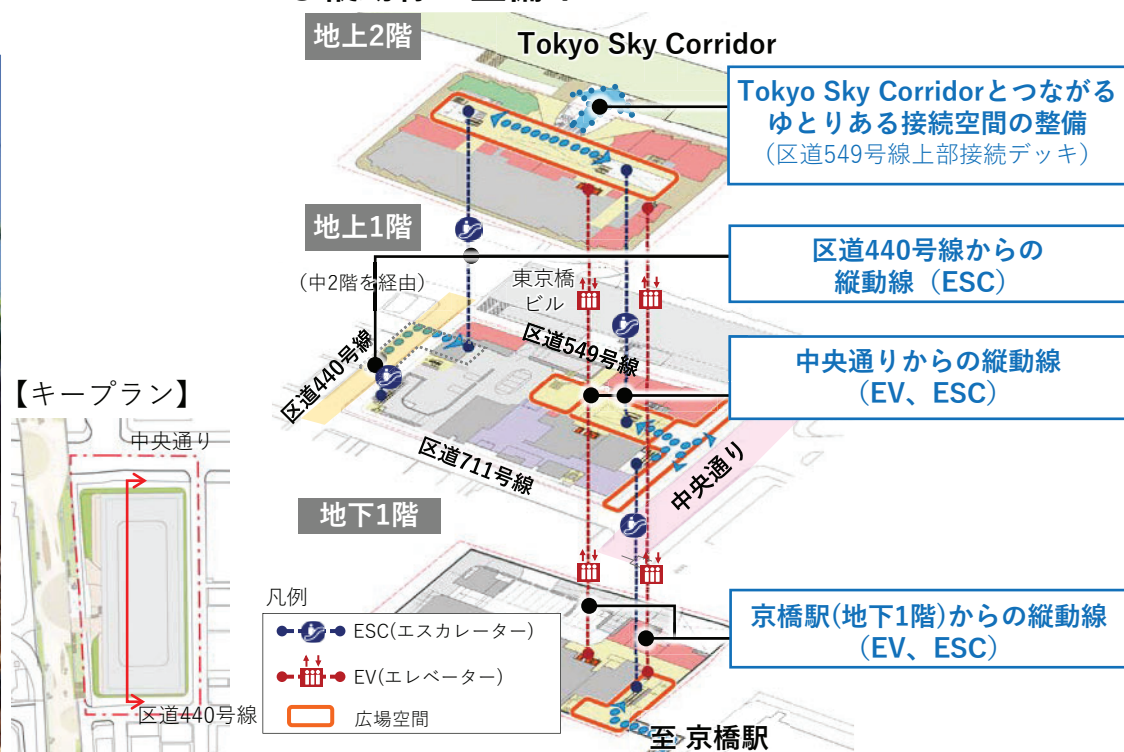
●Tokyo Sky Corridorへ人を引き込む、中央通りに面した分かりやすいエントランス空間の整備



●立体的に連続する空間イメージ



●縦動線の整備イメージ



●区道440号線からスムーズで分かりやすい動線空間の確保



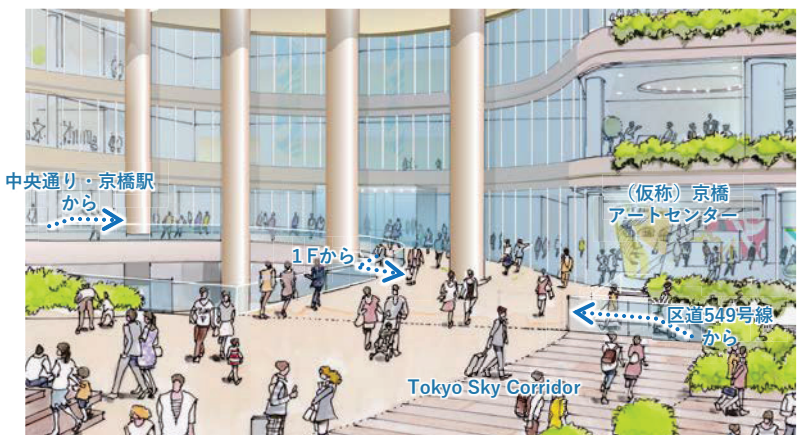
1 京橋エリアの広域的な回遊性強化に資する都市基盤の整備

※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

○ 縦動線との連続性に配慮した開放的な屋内広場等を整備

●Tokyo Sky Corridorとつながる接続空間

Tokyo Sky Corridorと建物が連続的にぎわいを形成する、ゆとりある接続空間を整備



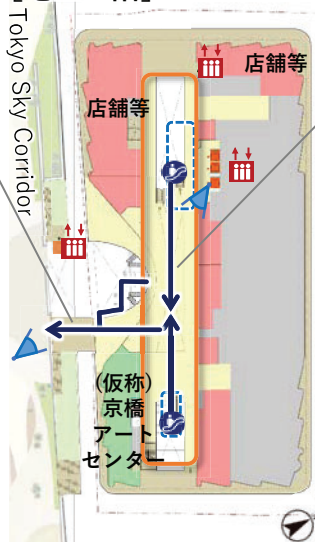
※Tokyo Sky Corridorとの接続空間の詳細については、今後関係者と調整を図るものとする。

●1階屋内広場（中央通り側）

中央通り沿いの歩行者滞留空間と連続し、視認性が高くにぎわいある広場（約300㎡）を整備



[地上2階]



[地上1階]



[中2階]

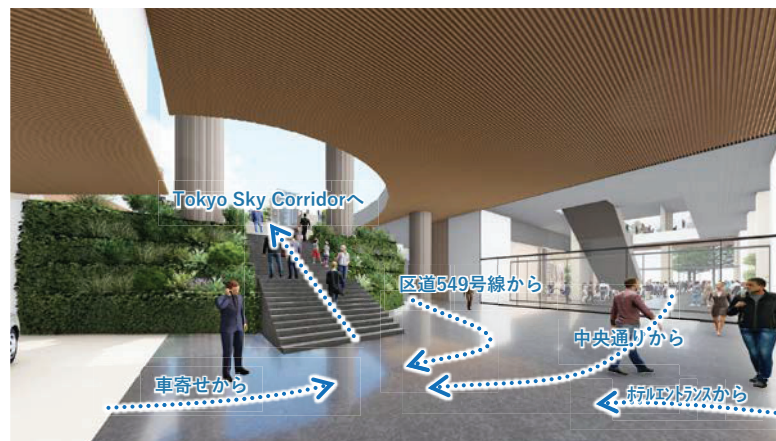
●2階屋内広場

各方面からの歩行者ネットワークの結節機能を担う、開放的な広場（約750㎡）を整備



●1階屋内広場（中央部）

中央通り、区道549号線及び、ホテルエントランス、車寄せを結節し、Tokyo Sky Corridorへと象徴的につなぐ広場（約250㎡）を整備

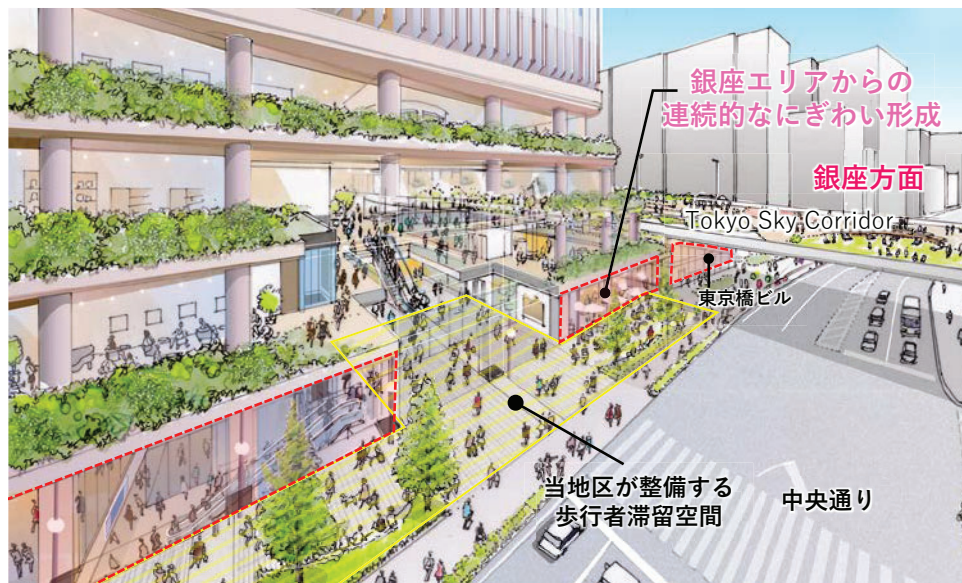


(2) にぎわいと回遊を生むゆとりある歩行者空間の創出

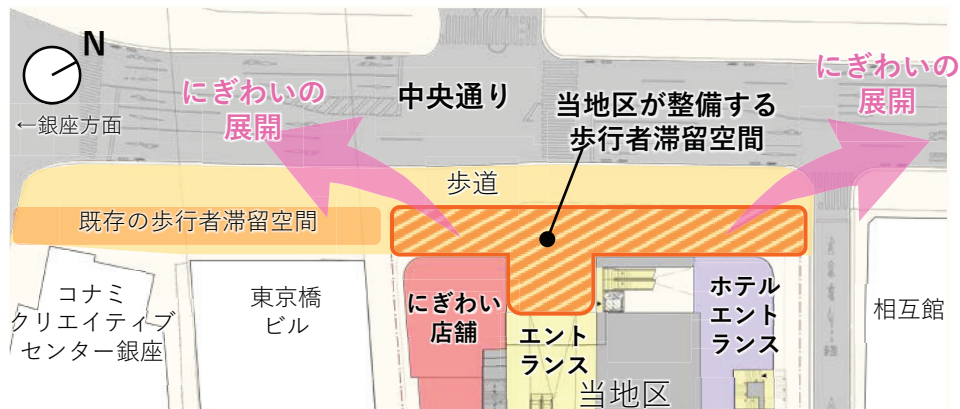
①銀座エリアのにぎわいをつなぐ歩行者滞留空間の整備

○ 中央通りの連続性を確保し、新たなにぎわい創出の場となる歩行者滞留空間（約500㎡）を整備

●歩行者滞留空間イメージ



●歩行者滞留空間平面イメージ



●にぎわいの場となる空間活用イメージ



地域活動スペースとしてのイベント活用



アートの展示 等

1 京橋エリアの広域的な回遊性強化に資する都市基盤の整備

※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

②安全で、歩いて楽しい道路空間の整備

- 快適で安全な歩行者ネットワークを形成するため、歩道や歩道状空地、道路表層等を整備
- 区道549号線を歩行者専用道路として整備し、沿道に店舗等を配置

●空間イメージ（区道549号線）



通りに面した店舗空間や壁面を利用した展示スペースの配置等によるにぎわいの表出

●空間イメージ（区道440・711号線）



連続する街灯等による明るい通り景観の形成

歩行者の滞留空間等によるゆとりある歩行者空間

分かりやすい案内サイン等

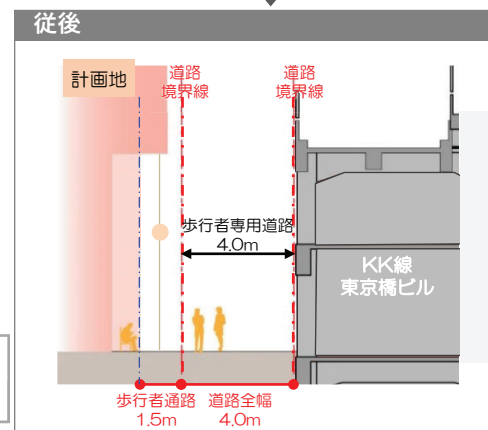
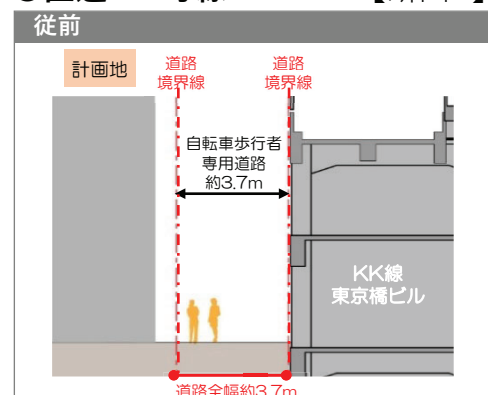
【キープラン】



- 中央通りと区道440号線を繋ぐ東西ネットワーク
- 銀座や日本橋方面へとつながる南北ネットワーク

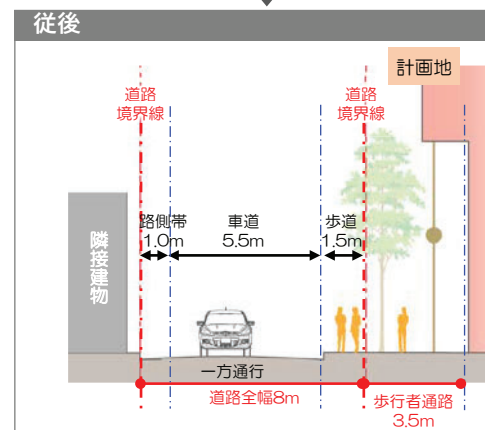
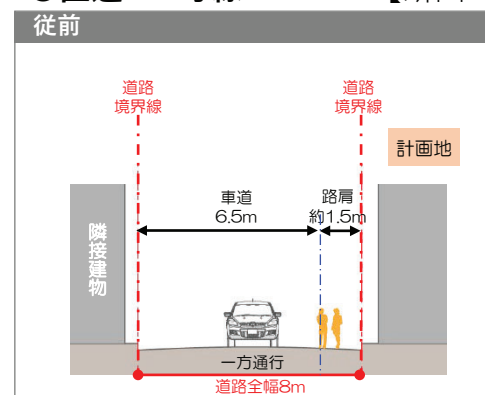
○区道549号線

【断面A】



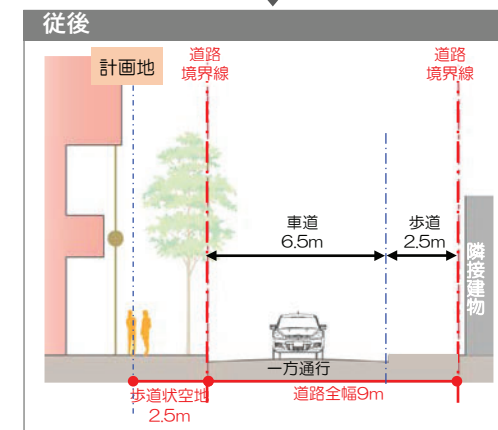
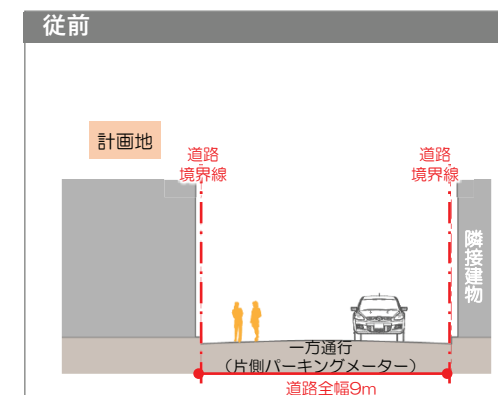
○区道711号線

【断面B】



○区道440号線

【断面C】



(3) Tokyo Sky Corridorの整備等

①Tokyo Sky Corridorの整備

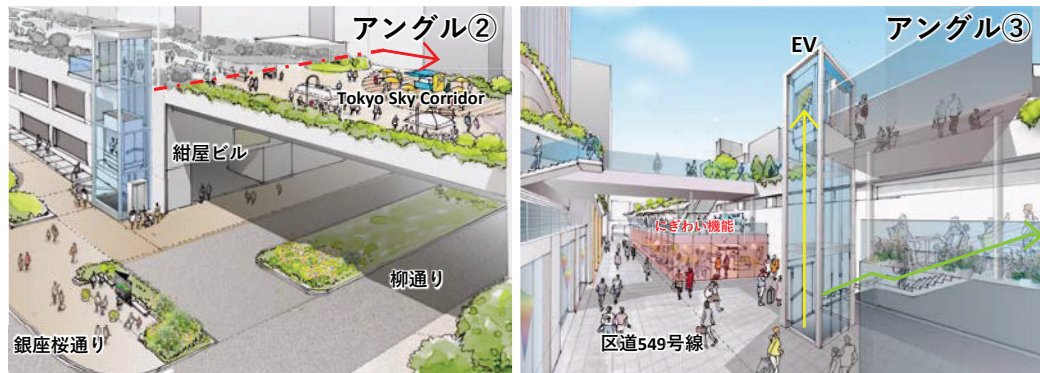
- にきょうばし ひがしきょうばし しんきょうばし
- 西京橋ビル・東京橋ビル・新京橋ビルの上部空間を緑豊かな歩行者空間として整備するとともに、中央通りとの交差部に新たな都市の視点場を創出
- 地上とTokyo Sky Corridorをつなぐ縦動線(階段及びエレベーター)を整備

●視点場における眺望イメージ



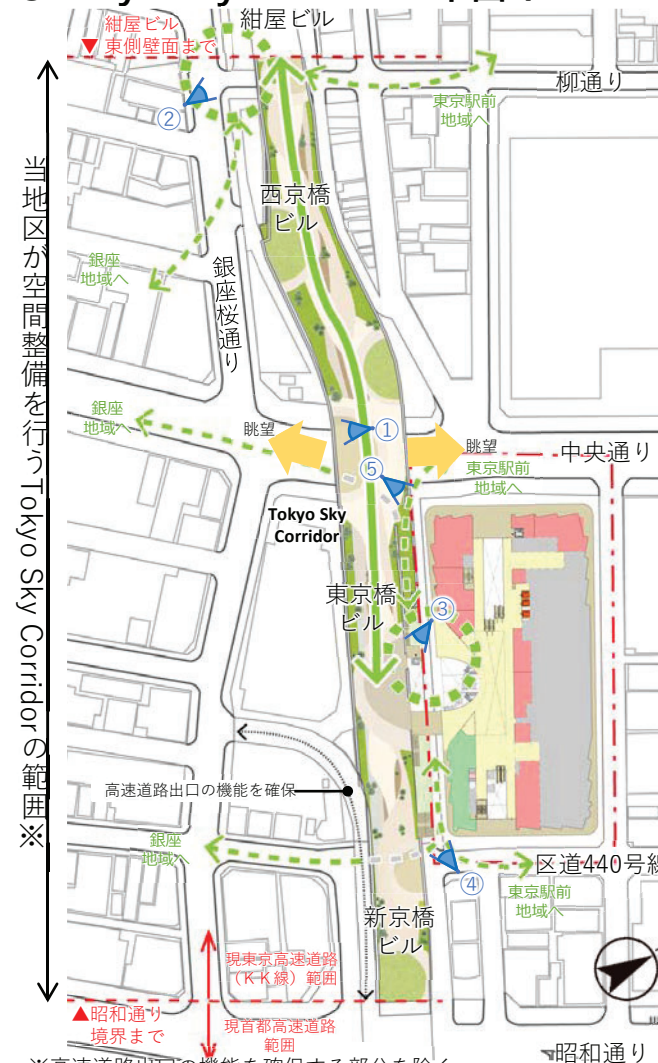
中央通りの交差部に、溜まり空間や眺望を楽しむ設えを施した、新たな都市の視点場を創出

●縦動線の整備イメージ



K K線既存スロープや周辺の公共用地等を活用した縦動線の整備

●Tokyo Sky Corridorの平面イメージ



[凡例]

都市再生特別地区及び第一種市街地再開発事業の区域

Tokyo Sky Corridorレベルの歩行者ネットワーク

Tokyo Sky Corridorと地上をつなぐ縦動線の整備位置(想定)

縦動線への地上レベルの動線イメージ

※Tokyo Sky Corridorの整備計画の詳細については、令和4年度を目途に策定予定の「東京高速道路(KK線)再生の事業化に向けた方針」や関係者との調整を踏まえ検討された整備内容に拠るものとする。

※既存スロープ空間等を活用した縦動線の詳細については、東京高速道路(KK線)の既存躯体等への影響や関係者との調整を踏まえるものとする。

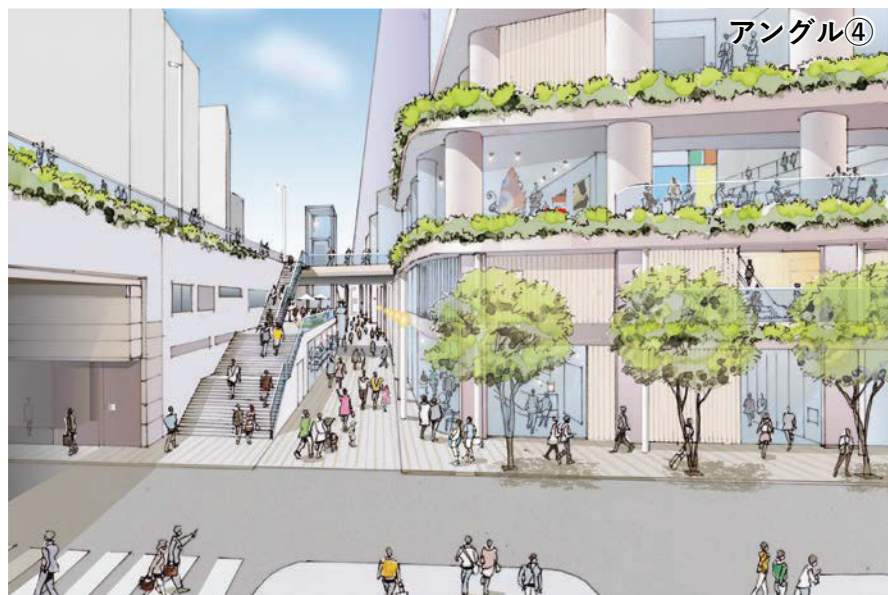
※高速道路出口の機能を確保する部分を除く

1 京橋エリアの広域的な回遊性強化に資する都市基盤の整備

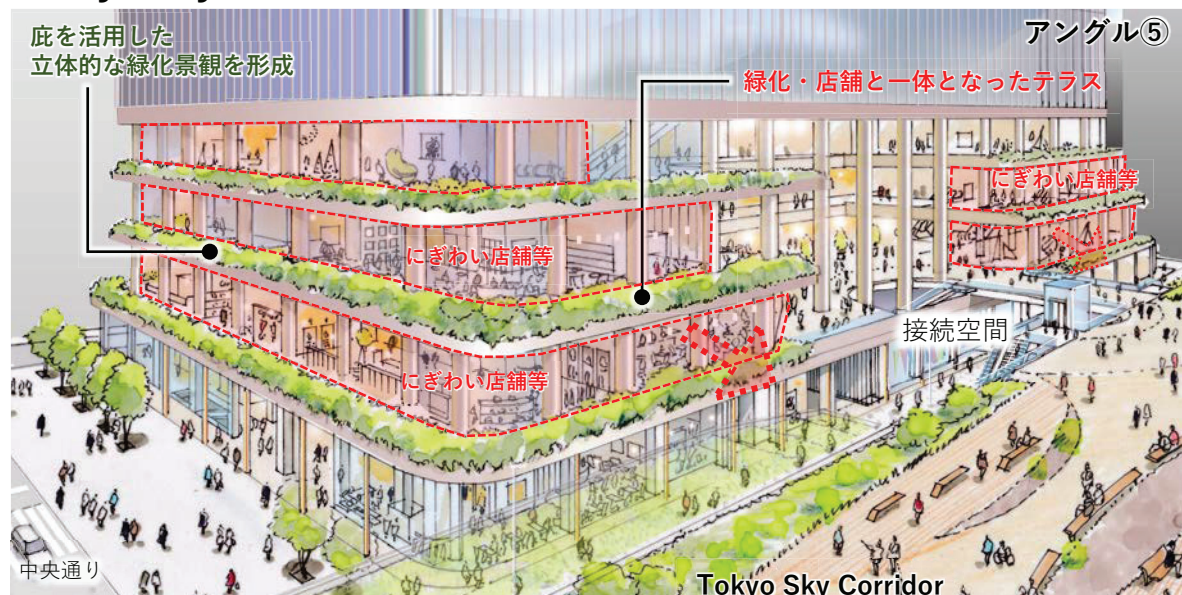
※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

- 東京橋ビルの既存のスロープ部分を活用し、歩行者専用道路として整備する区道549号線の更なるにぎわいを創出
- にぎわい施設や立体的な緑空間を建物低層部に整備し、建物とTokyo Sky Corridorが一体となった魅力的な空間を形成

●既存スロープを活用したにぎわい形成イメージ



●Tokyo Sky Corridorに面したにぎわい形成イメージ



※Tokyo Sky Corridorの整備計画の詳細については、令和4年度を目途に策定予定の「東京高速道路（KK線）再生の事業化に向けた方針」や関係者との調整を踏まえ検討された整備内容に拠るものとする。
※既存スロープ空間等を活用した縦動線の詳細については、東京高速道路（KK線）の既存躯体等への影響や関係者との調整を踏まえるものとする。

②新京橋連結路整備への協力

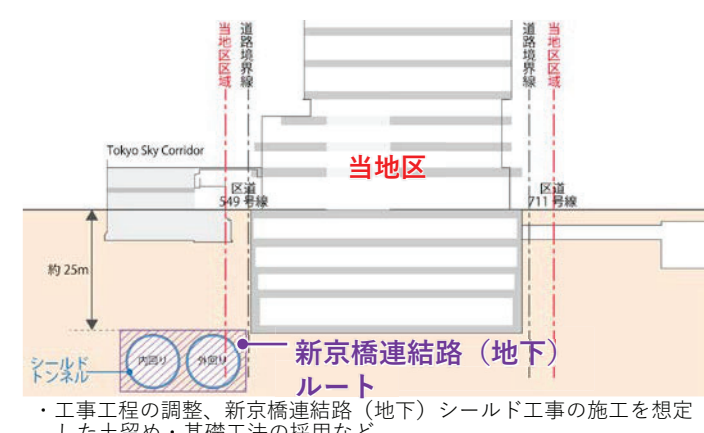
- 首都高都心環状線の交通機能確保に関する検討会においてとりまとめられた新京橋連結路（地下）の事業スキーム（案）の基本的な考え方等を踏まえ、新京橋連結路（地下）の整備に向けた協力を実施する。

●新京橋連結路（地下）整備ルート

○平面イメージ



○断面イメージ



2 京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入

※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

■ 芸術文化に関する上位計画

「東京文化戦略2030」(2022.03策定)

○目指す2040年代の東京の姿

- ・ 芸術文化の力で「躍動」と「豊かさ」が両立した社会、
「芸術文化で躍動する都市東京」を目指します。

○目指すべき姿

- ・ 芸術文化の敷居が低くなり、誰もが芸術文化に触れ、参加できるような環境になっている。
- ・ アーティストが自立できる環境にあり、サステナブルな活動ができるようになっている。
- ・ 東京が、国内外の観光客を魅了する、最先端で多様な芸術文化を楽しめる都市になっている。

■ 京橋エリアの特性・既存の取組

アート・ものづくりのまち

- ・ 区道440号線(骨董通り)を中心に、画廊・ギャラリーや古美術品店が集積
- ・ 先行する京橋一丁目東地区では、誰もが気軽に芸術・文化を体感できる展示施設等の整備や、若手芸術家の育成、情報発信の場を創出
- ・ 中央通り沿いのまちづくりが進み、沿道に公共的空間(広場等)が整備され、アートイベントの開催など、新たなにぎわい創出の取組が進む



■ 当地区の整備方針

芸術文化に関する上位計画、京橋エリアの特性・既存の取組等を踏まえ、
アート・ものづくり文化の発展及びにぎわいある京橋エリアの実現に寄与する都市機能を導入

■ 整備の考え方

- ① 「来街者が気軽にアート・ものづくりを楽しめる発信の場を整備」するとともに、
「若手アーティストの創作や発信機会の提供」を行うことで、アート・ものづくり文化の発展に寄与
- ② 「周辺地区等との連携」により、アート・ものづくり文化を活かした京橋エリア全体での更なるにぎわい創出に寄与

2 京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入

※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

(1) アート・ものづくり文化の発展に寄与する発信・育成・交流機能の整備

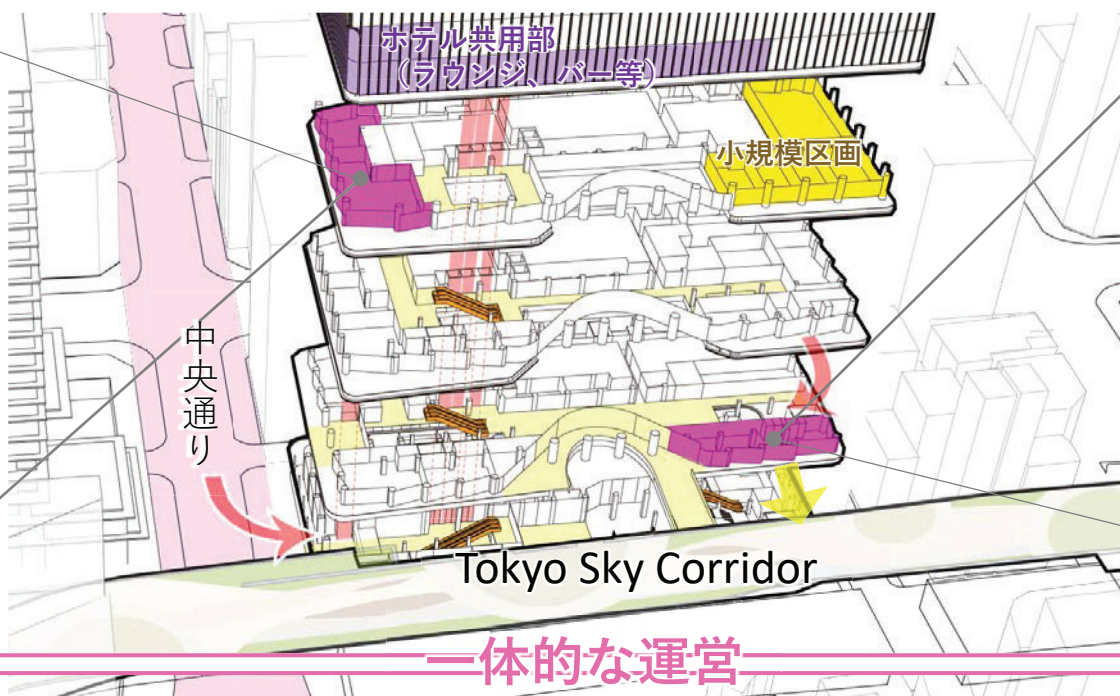
① 「(仮称)京橋アートセンター」の整備

- アート・ものづくり文化に関する発信機能と育成・交流機能を有する「(仮称)京橋アートセンター」(約600㎡)を整備
- 効果的な活動を展開するため、若手の作品をタイムリーに発信するなど、発信機能と育成交流機能は一体的な運営を実施

●整備イメージ

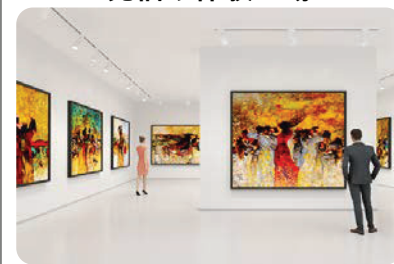
4階 育成・交流機能

若手アーティストや
アート・ものづくり文化の
関係者を対象とした、
育成や交流の場



2階 発信機能

中央通りやTokyo Sky Corridor
へのアクセス性、
視認性を活かした、
誰もが気軽に立ち寄れる
発信や体験の場



●対象とするアート・ものづくりのイメージ



絵画



彫刻



メディアアート



陶芸



染織 等

2 京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入

※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

●一体的な運営イメージ

4 階

育成・交流機能

育成

- 若手アーティストの育成プログラム等を通じた作品創作機会の提供



切磋琢磨できる創作環境の提供



専門家との交流による批評やノウハウの提供

交流

- 若手アーティストや批評家、ギャラリストなど、アート・ものづくり関係者の交流や商談等



アーティスト同士等の交流イベント実施



ビジネス化支援等（マッチング）

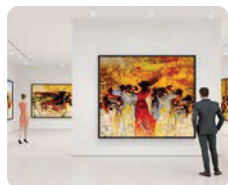
発信・販売機会の提供

更なる活動機会の提供

2 階

発信機能

- 若手アーティストを対象とした企画展等の開催による発信・販売機会の提供



作品の発信や販売機会の提供



- 優れたアーティスト・作品を表彰するアワードの開催、目玉となる発信力の高い展示イベント等の展開



アワードの開催



オークションの開催

日本全国・世界へと展開

→アート・ものづくり文化の活性化に貢献

●運営体制イメージ

(仮称)京橋アートセンター

広告代理店、専門家等との連携による企画・運営体制の構築

全体プロデュース・施設整備・施設管理

東京建物(株)



文化資源等を活かしたイベント開催、施設運営等の豊富な実績

連×携

企画・運営

広告代理店等

連×携

アドバイザー

アート・ものづくり分野に精通したアーティストや専門家等

官民を含む関連団体との関係性を有し、多主体と連携して発信していくノウハウを有する候補者を選定

外部団体等との連携ネットワークを形成

アート・ものづくり文化に携わる関係者・団体

アーティスト/ディーラー/世界的なギャラリー等

参画

2 京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入

※計画内容等は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

②にぎわい創出に向けた多主体連携による取組

- 京橋エリア全体での更なるにぎわい創出に向けて、周辺地区等との連携やまちなか(公共的空間等)を活用したアート・ものづくり文化の展開など、多主体連携による取組を実施し、巡り歩いて楽しめるまちを実現

●多主体連携による取組イメージ

1) 周辺地区やアート関連施設、まちづくり団体等との連携

(取組例)

- ・ 地域イベント情報の発信やイベントの同時開催
- ・ 美術館、ギャラリーとの共通テーマによる企画展示の展開
- ・ パンフレットやまち歩きMAPの作成、webでの情報配信等



2) まちなかを活用したアート・ものづくり文化の展開

(取組例)

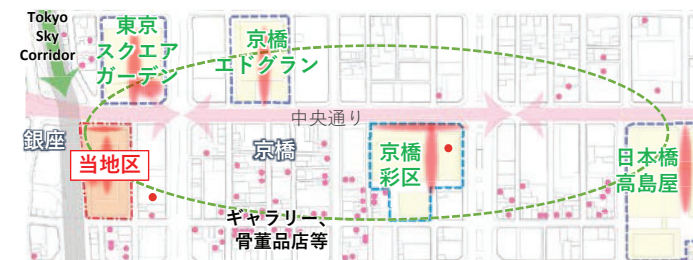
- ・ 周辺地区および当地区の公共的空間(広場等)を活用したイベント開催
- ・ 道路空間を活用したイベント開催、アート・ものづくり文化を感じられる都市ファニチャーやまち歩き案内サインの設置等



●取組の展開イメージ

	これまで	2021～	2029～
	イベントを中心としたにぎわい形成と連携	アート・ものづくり文化を活かした新たなにぎわい形成	銀座との連続性強化、更なるにぎわい波及
中央通り沿道の開発地区	日本橋京橋エリマネ合同会議 中央通り沿いの各開発地区の事業者が連携してイベント開催や地元組織等との調整活動などを実施 3地区を中心としたイベント連携等 ⇒東京スクエアガーデン、京橋エドグラン、日本橋高島屋 京橋一丁目東地区の竣工・本格参画(2024) ⇒アート文化を通じた新たなにぎわい拠点(京橋彩区) 当地区の竣工・参画(2029)		
当地区		BAG (Brillia Art Gallery) 地区内既存ビルを活用した地域連携型のアート発信拠点のトライアル展開 (仮称)京橋アートセンターの具体的な企画検討	(仮称)京橋アートセンターオープン 1)周辺地区やアート関連施設、まちづくり団体等との連携 2)まちなかを活用したアート・ものづくり文化の展開

<連携イメージ>

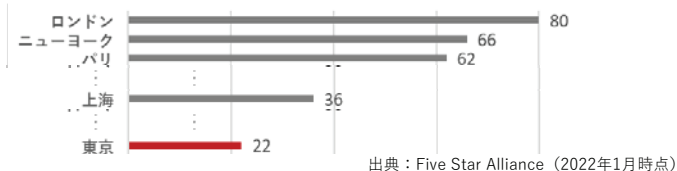


凡例

- (既存施設)
 - 美術館、博物館
 - ギャラリー、骨董品店
- (都市再生特別地区)
 - 竣工済み
 - 計画中・事業中
- 開発で整備された公共的空間(広場等)

- 多くの観光客が訪れる銀座や、広域的な回遊性を高め、にぎわいと交流を促進するTokyo Sky Corridorへのアクセス性を踏まえ、地域全体の国際競争力強化に資する国際水準の宿泊施設(約17,000㎡)を整備
- 外国人観光客やビジネスワーカーの需要を満たすサービス水準の高い付帯施設を整備

- ・東京における国際水準の宿泊施設は、世界各都市と比較して少ない
- ・特に、京橋駅や銀座駅の周辺には立地していない



This architectural rendering depicts the 100-story skyscraper 'The Shard' in London. The building's design is characterized by its unique, tapering form and a facade composed of a dense grid of glass panels and vertical steel mullions. The top of the building is crowned with a glass-enclosed observation deck. The rendering highlights the building's integration with its urban context, showing the surrounding streets, pedestrian walkways, and green spaces. A series of black lines and dots are overlaid on the image, indicating specific architectural features and their corresponding details in the adjacent images.

ラウンジ

バー・レストラン

プール

A photograph of a modern gym interior. The space is bright and clean, featuring a large wooden wall on the left and a glass wall on the right. Various exercise machines, including treadmills and weight machines, are visible in the background. In the foreground, there is a black exercise bench and a weight machine. The floor is covered with a grey carpet.

フィットネス

(1) 地域の防災対応力強化に向けた取組

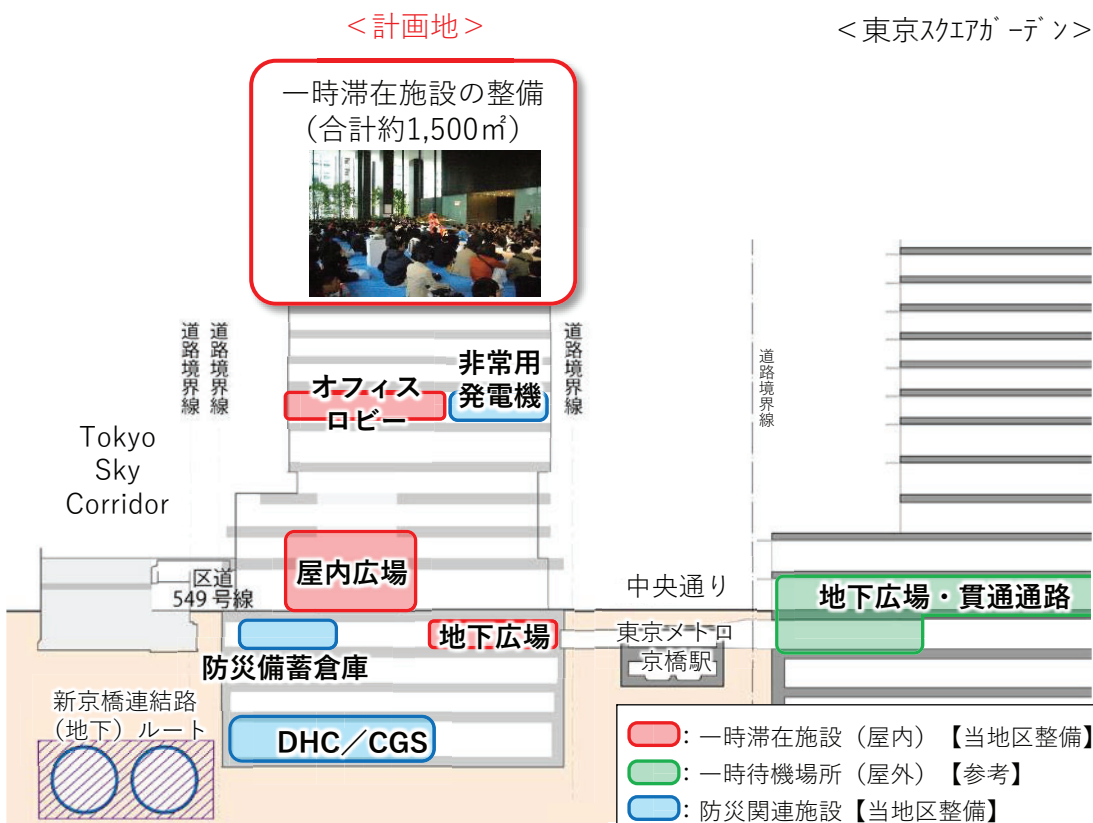
①一時滞在施設等の整備

- 帰宅困難者の一時滞在施設として、
合計約1,500㎡(約900人相当)の空間を確保
- 地域住民と帰宅困難者用の防災備蓄倉庫(約150㎡)を整備
- エリア全体での防災対応力向上のため、
平時から周辺まちづくりと連携した防災訓練を実施

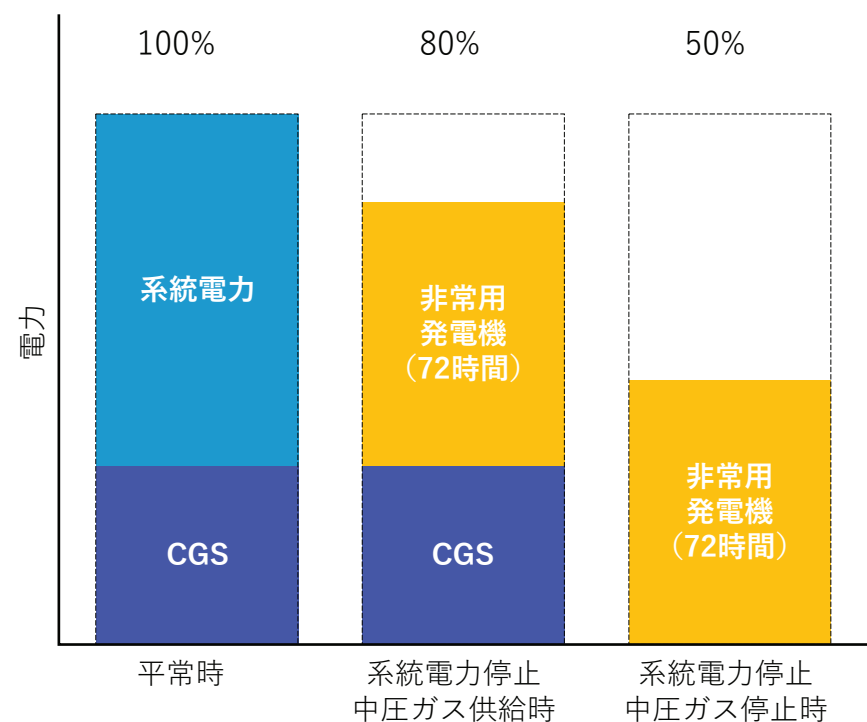
②自立・分散型エネルギーシステムの導入

- 災害時において安定的なエネルギー供給を行うため、
コージェネレーションシステムと非常用発電機を整備
- 止水板の設置や非常用発電機の上階への配置など、
防災関連施設に対する浸水対策を実施

●一時滞在施設等の整備イメージ



●災害時の電力確保目標



(2) 環境負荷低減に向けた取組

①建物の総合的な環境性能の向上

- 高効率の設備機器の導入や、熱負荷の低減に配慮した外装計画の採用などに総合的に取り組むことで、建物の省エネルギー化やエネルギー利用の効率化等を図る
- 事務所部分についてZEB Oriented※を達成するとともに、ホテルや商業施設等を含めた一次エネルギー消費量についても、ZEB Orientedの基準でそれぞれの用途別に算出した一次エネルギー消費量の合計以下となることを目指す。
※延べ面積10,000㎡以上で、40%以上（事務所の場合）の一次エネルギー消費量を削減し、更なる省エネルギーの実現に向けて未評価技術（WEBPROにおいて現時点で評価されていない技術）を導入している建築物
- 東京都建築物環境計画書制度の「建築物外皮の熱負荷抑制」及び「設備システムの高効率化」の項目で、段階3の水準を確保する。
- CASBEEのAランクを達成し、Sランクを目指す

●環境負荷低減に向けた取組イメージ

エネルギーの効率利用と省エネルギー

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 高効率なCGSの導入 ・ CGS廃熱利用冷凍機（ジェネリンク等） ・ CO2センサーによる外気導入量の最適制御 ・ 人感センサー・昼光センサーによる照明制御 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 高効率LED照明器具 ・ トップランナー変圧器 ・ ポンプファンのトップランナーモータ ・ 蓄熱槽とDHCプラントの設置 ・ 大温度差送水システムによる搬送エネルギー低減 | <ul style="list-style-type: none"> ・ VAV（変風量制御） ・ VWV（変流量制御） ・ BEMSの導入 ・ DHCプラントと需要家のBEMSの連携、デマンドレスポンスの導入 |
|---|---|---|

熱負荷の低減

- ・ 高性能ガラスの採用
- ・ 外装の工夫による日射遮蔽等

再生可能エネルギーの利用等

- ・ 太陽光発電設備の設置
- ・ 外気冷房
- ・ 自然採光、昼光利用

ヒートアイランド現象の抑制

- ・ Tokyo Sky Corridorと連携した屋上・広場等の緑化
- ・ 高反射性塗装・保水性舗装等の実施

水資源の有効活用

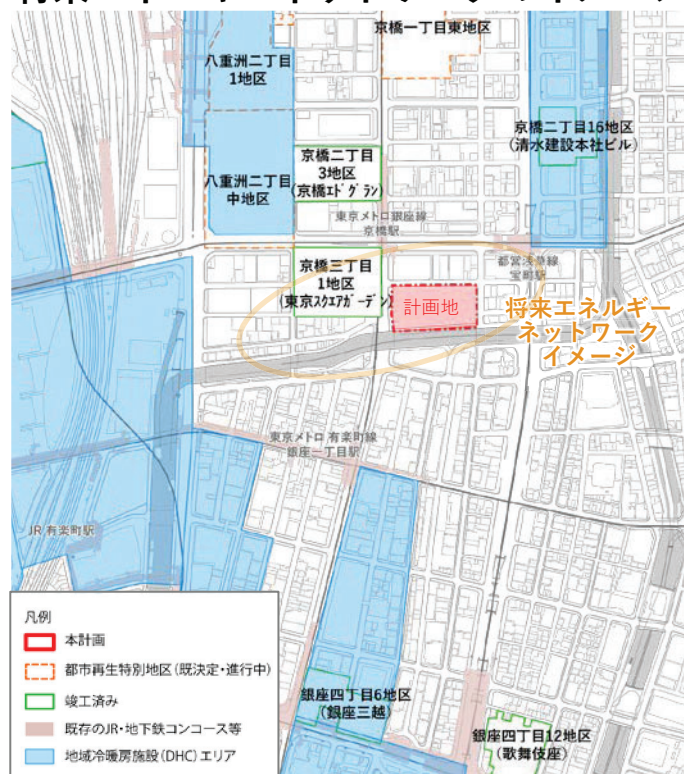
- ・ 中水利用、雨水利用

②エネルギーの面的利用の推進

- ピーク時のエネルギー負荷抑制に有効な蓄熱槽を備えた、高効率な地域冷暖房施設(DHC)を整備するとともに、エネルギーネットワークの拡大を目指す
- 運用面では、デマンドレスポンス※による最適運転制御を行うことで、エネルギー利用の効率化を図る

※エネルギーの需要量を外界条件（気温等）や過去の実績等を踏まえながら予測し、供給をコントロールする方式

●計画地周辺の地域冷暖房区域と将来エネルギーネットワークのイメージ



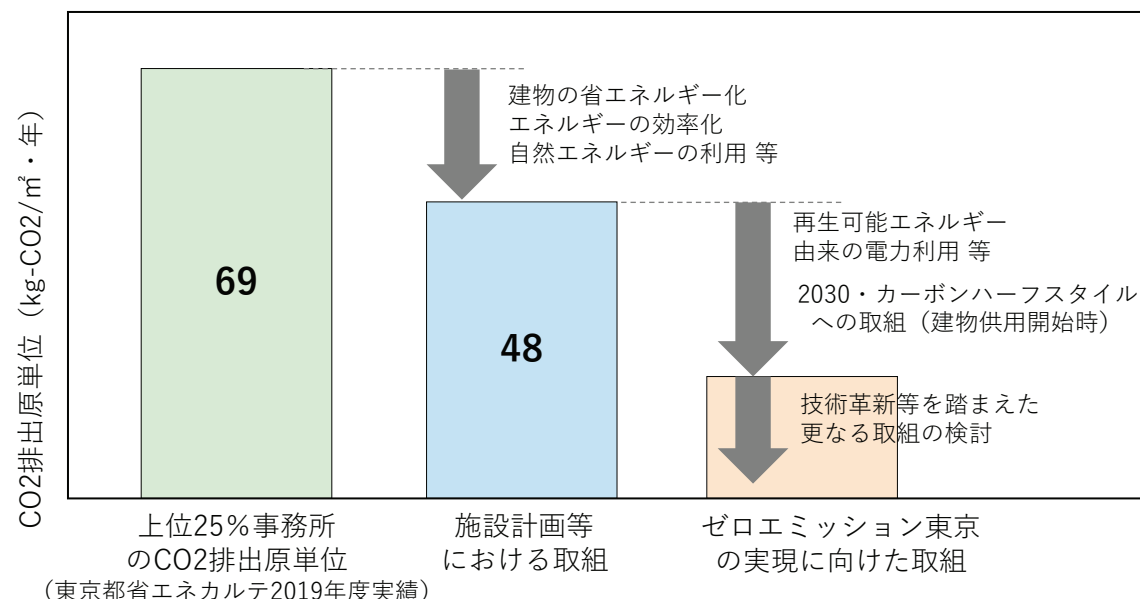
③ゼロエミッション東京（2050年CO2排出実質ゼロ）

の実現に向けた脱炭素化の推進

- 事務所用途のCO2排出原単位について、48kg-CO2/m²・年以下を目指すとともに、再生可能エネルギー由来の電力利用などにより、CO2排出量の更なる削減を図る
- 加えて、今後の技術革新等を踏まえ、新たな省エネルギー技術の積極的な導入や再生可能エネルギー由来の電力利用等を一層推進することで、ゼロエミッション東京の実現を目指す

例) 提案事業者による自己託送事業モデルを活用した、オフサイトで発電した再生可能エネルギーの利用等の積極的な検討

●事務所用途CO2排出量原単位の削減目標とゼロエミッション東京の実現に向けた取組



遠景

東京駅前地域と銀座地域の
結節部に相応しい
一体感のある都市景観の
形成

- 東京駅前地域全体としての調和に配慮したまとまりあるスカイラインの形成
- 東京駅前地域と銀座地域の結節部に相応しい高層デザイン



○有楽町・銀座方面からのイメージ

夜景

周辺との調和および
街並みにぎわいの
連続性に配慮した
夜間景観の形成

- 東京駅前地域と銀座地域の結節部に相応しい周辺と調和した夜間景観の形成



○中央通り南側からのイメージ

中景

『立体的な緑』と
『街並みの連続性』を
創出する景観の形成

- 東京スクエアガーデン（京橋の丘）と呼応した立体的な緑のゲート空間の形成
- Tokyo Sky Corridorに面したにぎわいや緑空間の創出
- 低層部と高層部の分節や、緑やにぎわい表出による中央通りの街並みの連続性創出



○中央通り北側からのイメージ

近景

まちのにぎわいをつなぐ
潤いのある通り景観の
形成

- 駅とまち、Tokyo Sky Corridorを連続的につなぐ歩行者ネットワークの形成とにぎわいの創出
- 中央通り沿いの連続的なにぎわいを創出する滞留空間の整備
- 周辺のまちのにぎわいを波及する界隈性あるストリートの形成



○中央通りメインエントランス前からのイメージ