

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	建築物の長さの 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つては、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(KK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

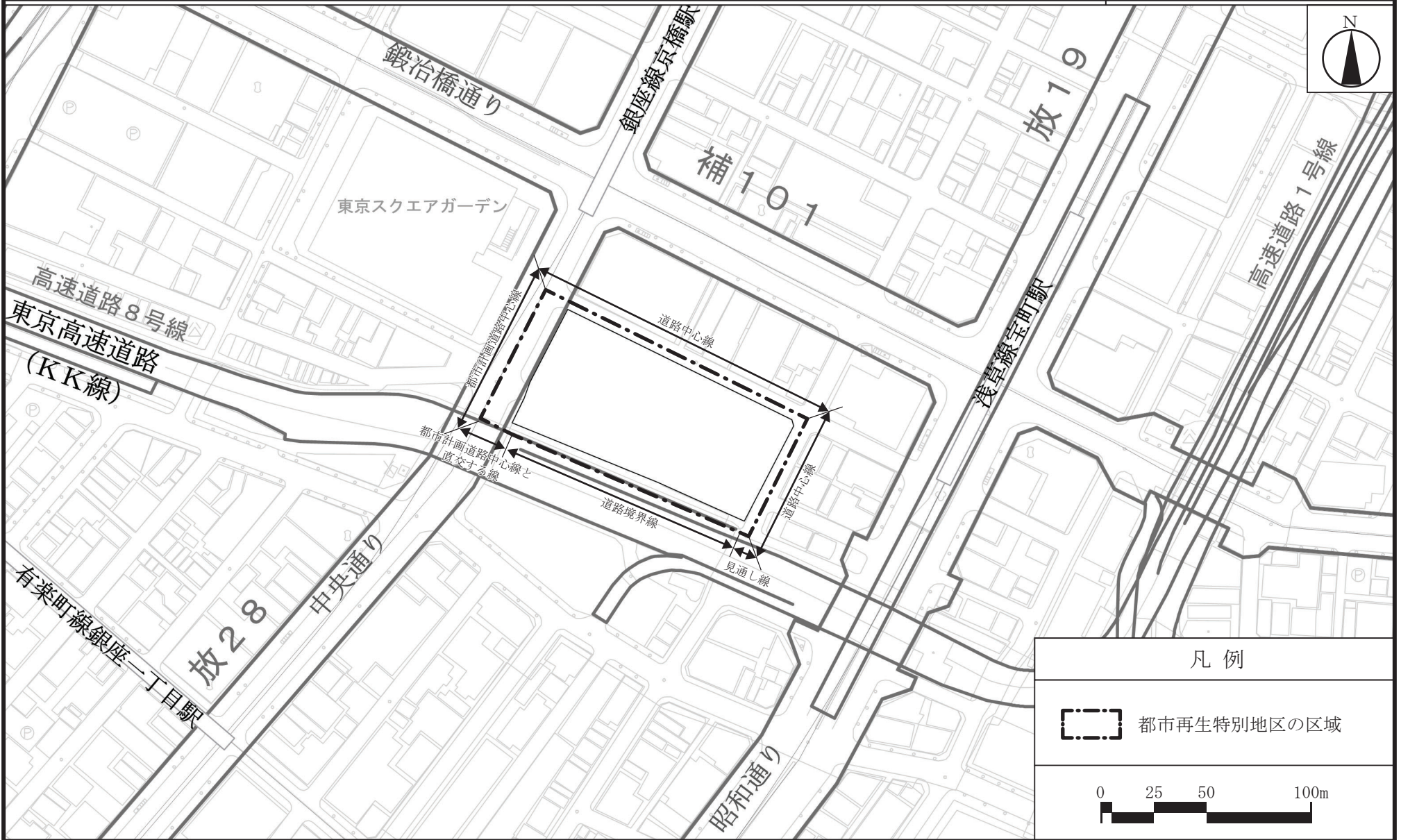
都市再生特別地区(丸の内三丁目10地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(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
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。

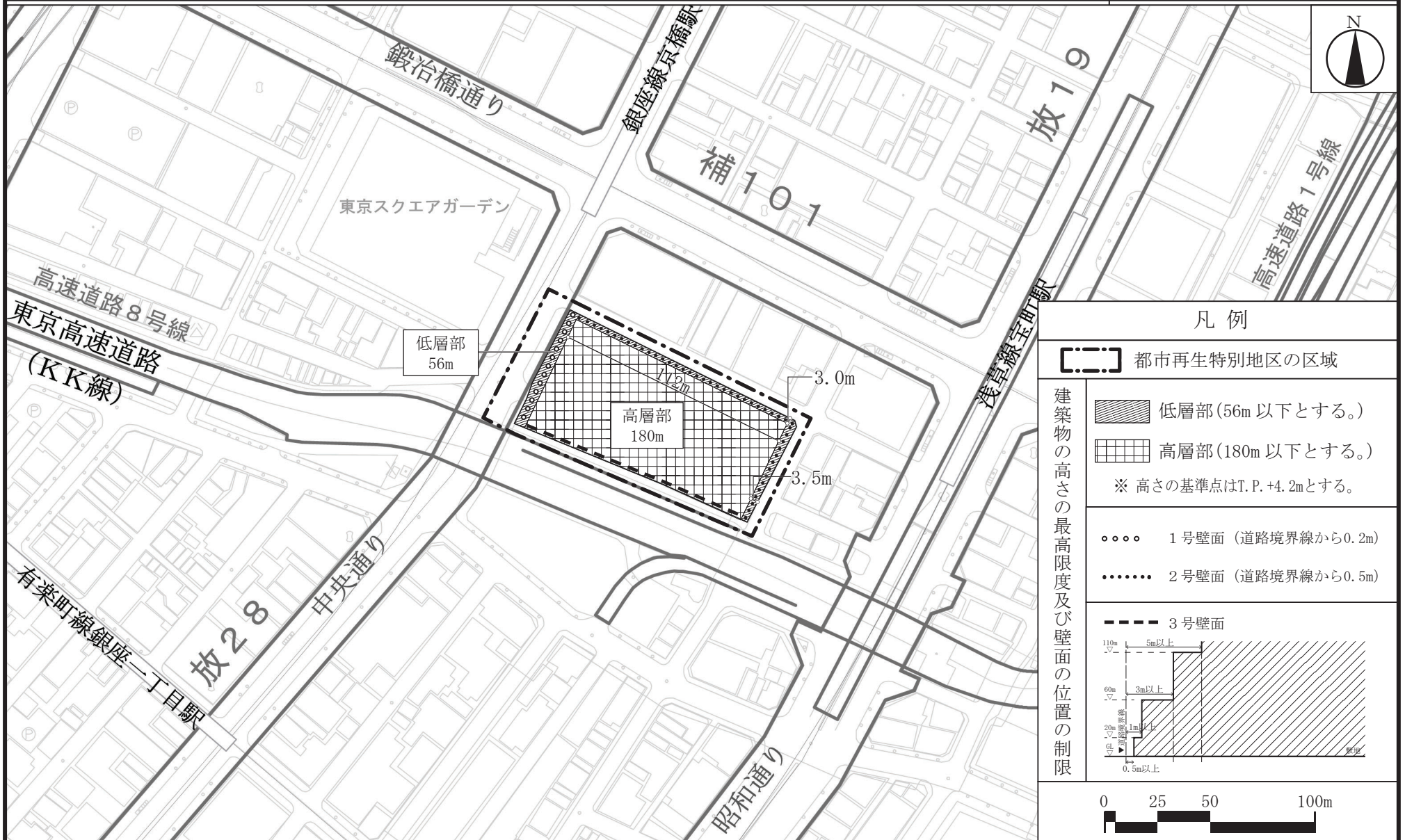
(注) その他の既決定の地区は、現在都市計画変更手続中の変更内容を含めて記載している。

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



凡 例

 都市再生特別地区の区域
 低層部(56m以下とする。)
 高層部(180m以下とする。)
 ※ 高さの基準点はT.P. +4.2mとする。

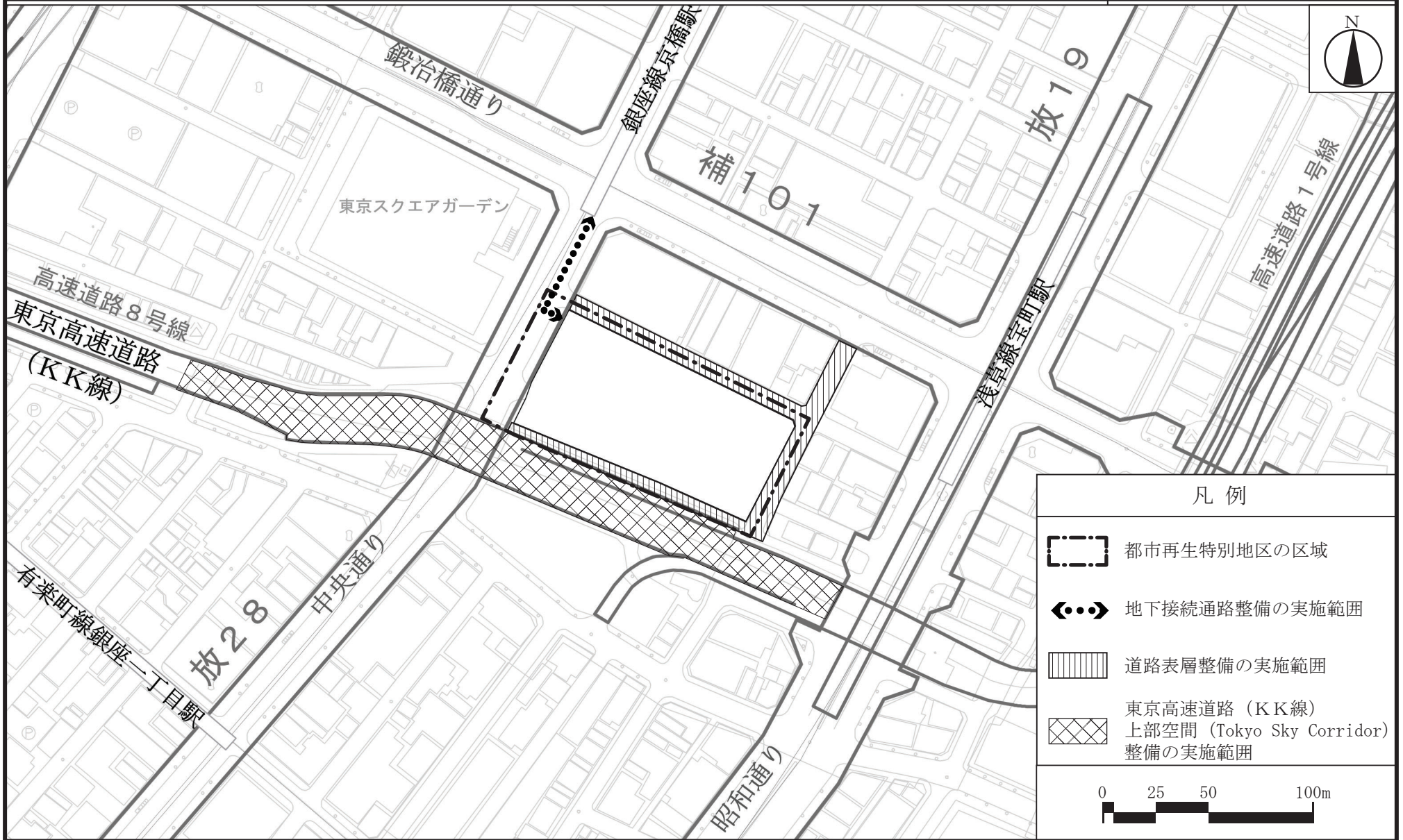
1号壁面 (道路境界線から0.2m)
 2号壁面 (道路境界線から0.5m)
 3号壁面

建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限

0 25 50 100m

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

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（京橋三丁目東地区）

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、京橋、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るおいと風格ある街並みを形成しつつ、特に、中央通りを中心とした地域においては、魅力とにぎわいにあふれた国際的な商業・観光拠点を形成することとしている。また、敷地内空地や地下歩道などのネットワーク化等により安全・快適な歩行者空間を確保するとともに、周辺のまちづくりと連携し、東京高速道路（KK線）上部空間を歩行者中心の公共的空間として再生することとしている。

さらに、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、土地の集約化や街区再編により、国際的な業務や商業などの機能が高度に集積し、駅前広場等の交通結節機能が強化され、自立分散型エネルギーが確保された利便性が高く災害にも強い中核的な拠点を形成することとしている。

加えて、「東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018」では、東京駅を中心とした広域的な地下歩行者ネットワークの形成や、東京駅前地域と銀座の賑わいの連続に寄与する空間整備を目指すこととしている。

本計画では、駅とまち、KK線上部空間（Tokyo Sky Corridor）をつなぐ重層的な歩行者ネットワークの形成や、にぎわいと回遊を生むゆとりある歩行者空間の創出、Tokyo Sky Corridorの整

備等を行うことで、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に取り組む。

また、アート・ものづくり文化の発展に寄与する発信・育成・交流機能や、国際水準の宿泊施設の整備により、京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入に取り組むとともに、一時滞在施設等の整備等による防災対応力強化、建物の総合的な環境性能の向上等による環境負荷低減を図る。

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。