

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（素案）

都市計画京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の[]は全幅員を示す。

名 称	京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積	約 0.9ha				
公共施設の配置及び規模	道路	種 別	名 称	規 模	備 考
		幹線街路	放射第 28 号線	別に都市計画において定めるとおり	
		区画街路	特別区道中京第 440 号線	幅員 4.5m [9m]、延長 約 60m	既設（再整備）
			特別区道中京第 549 号線	幅員 4.0m [4m]、延長 約 120m	既存道路の再整備 歩行者専用道路とする
特別区道中京第 711 号線	幅員 4.0m [8m]、延長 約 120m		既設（再整備）		
建築物の整備	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備 考
	約 5,710 m ²	約 164,000 m ² [約 135,700 m ²]	事務所、ホテル、店舗、 駐車場等	高層部 180m 低層部 56m	高さの基準点は T.P. +4.2m とする。
建築敷地の整備	建築敷地面積	整 備 計 画			
	約 6,820 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 特別区道中京第 440 号線沿いに歩道状空地、特別区道中京第 549 号線及び特別区道中京第 711 号線沿いに歩行者通路を整備するとともに、銀座線京橋駅と接続する地下歩行者通路の整備や、東京高速道路（KK線）の再整備と連携する広場空間や縦動線等を設け、地域の回遊性を高める歩行者ネットワークを整備する。 中央通り沿いは、広場の整備等により、中央通りの連続的な賑わい形成を図る。 			
参 考	地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり。				

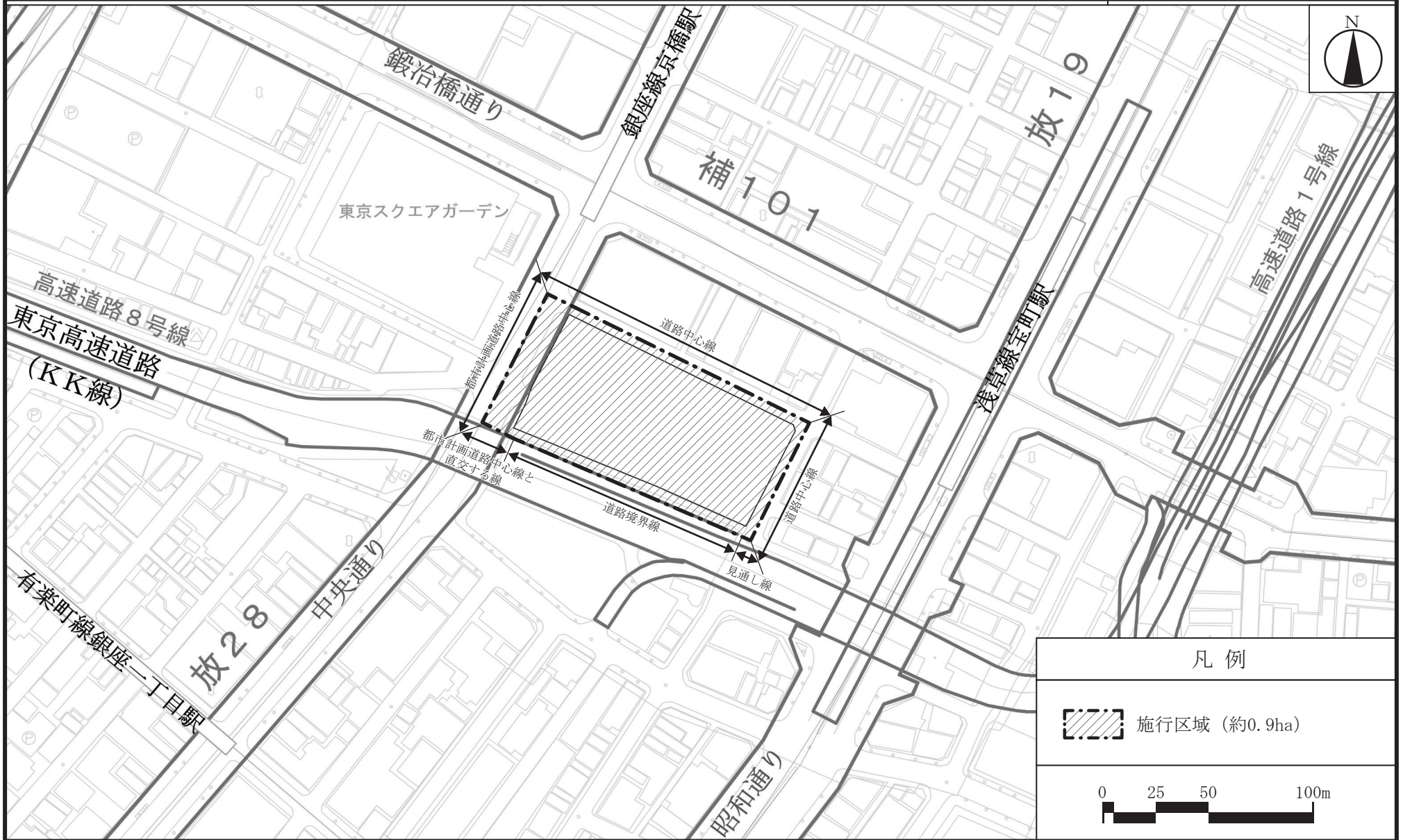
「施行区域、公共施設の配置及び建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」

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とを図るとともに、東京高速道路（KK線）の再生に向けた協力を行い、あわせて、東京駅前地域と銀座の賑わい創出に資する歩行者の広域的な回遊性強化に向けた都市基盤の整備を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業

(施行区域図)

京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業 計画図 1



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地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 4都市基交測第18号、(MMT利許第04-K101-2号)

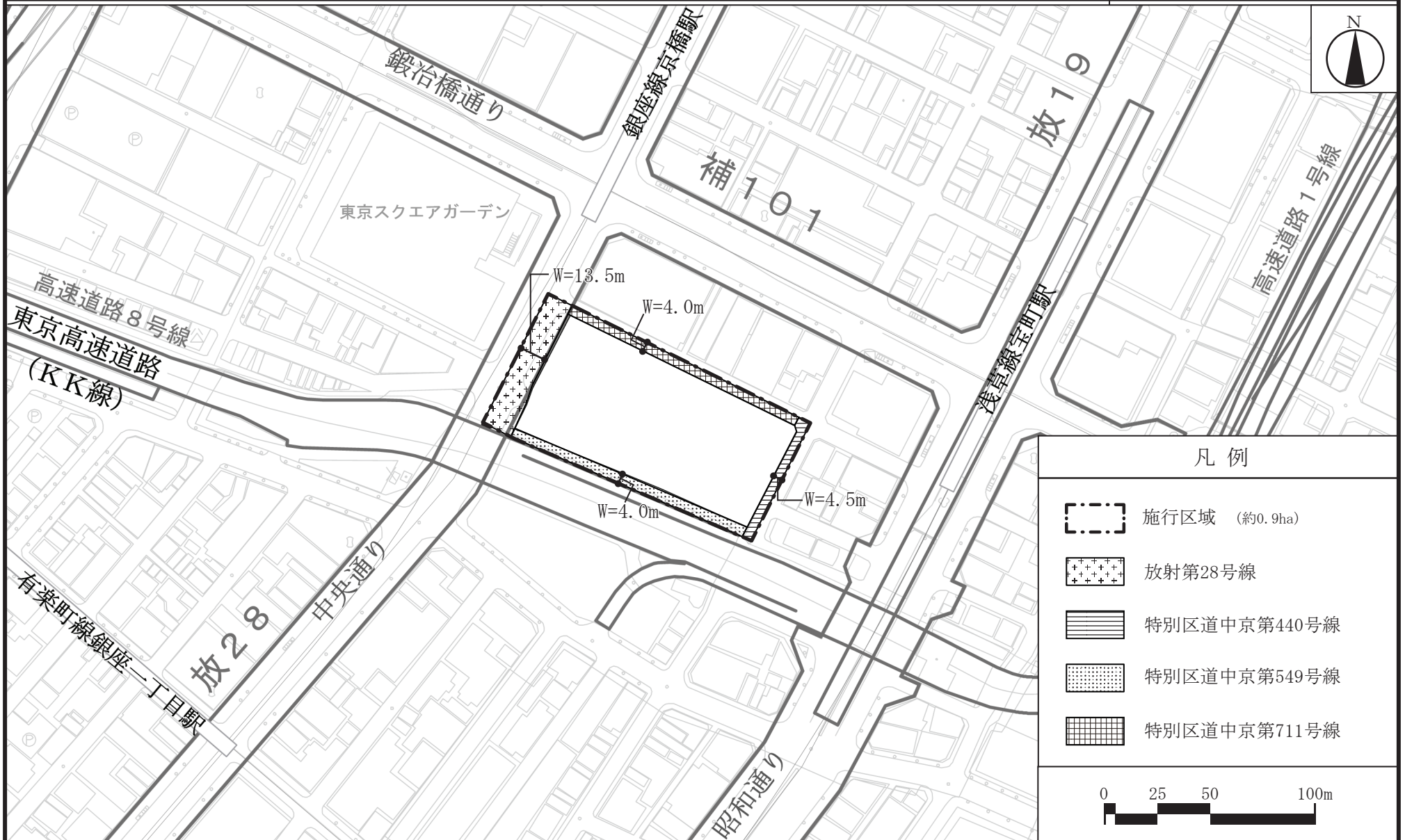
(承認番号) 4都市基街都第13号、令和4年4月19日
(承認番号) 4都市基交都第2号、令和4年5月2日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

(公共施設の配置)

京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業

計画図 2



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地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 4都市基交測第18号、(MMT利許第04-K101-2号)

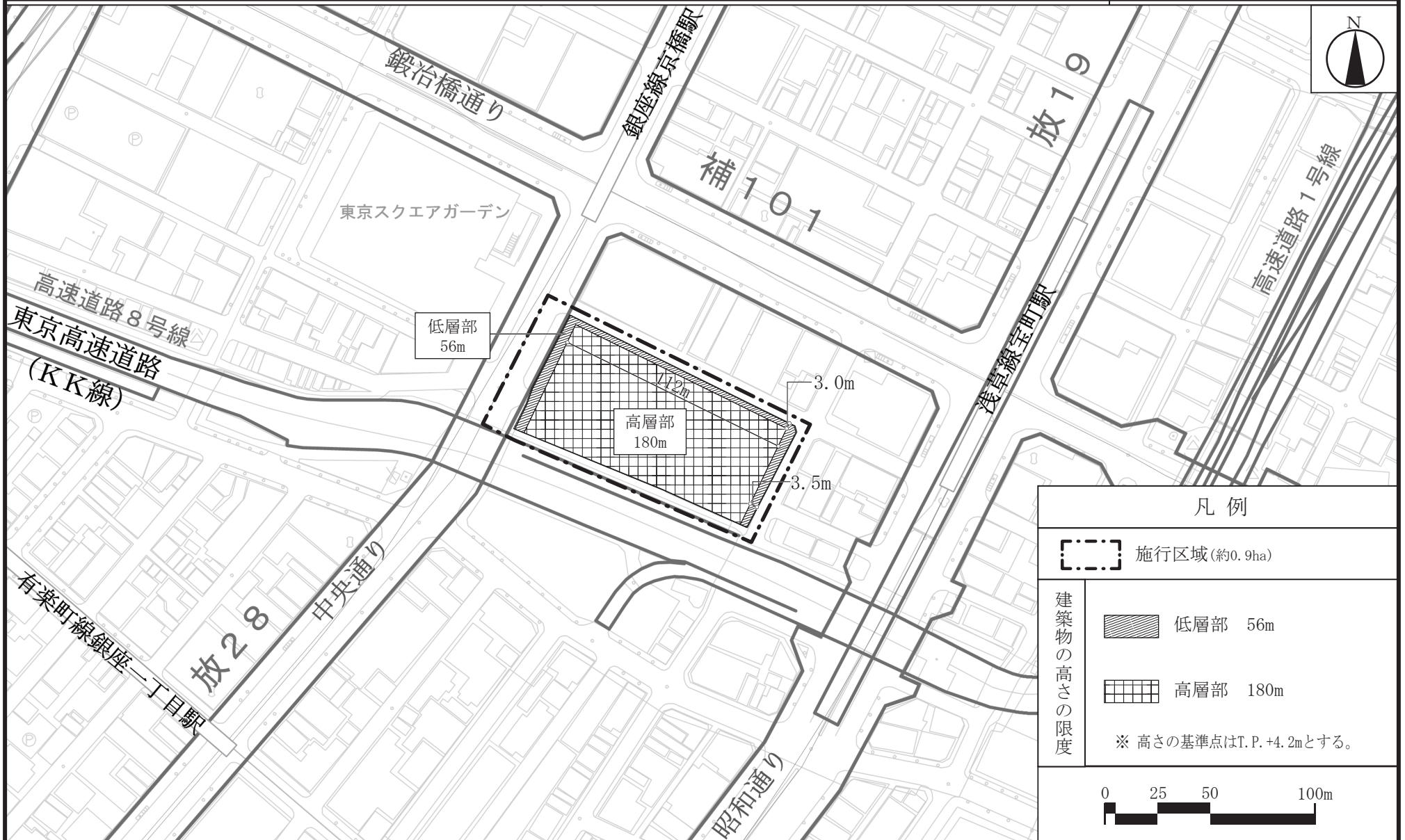
(承認番号) 4都市基街都第13号、令和4年4月19日
(承認番号) 4都市基交都第2号、令和4年5月2日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

(建築物の高さの限度)

京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業

計画図 3



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地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 4都市基交測第18号、(MMT利許第04-K101-2号)

(承認番号) 4都市基街都第13号、令和4年4月19日
(承認番号) 4都市基交都第2号、令和4年5月2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

東京都市計画第一種市街地再開発事業

京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業

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、中央区の「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。

その一方で、本地区は、小規模宅地の存在や建物の老朽化といった課題があり、土地の機能更新や高度利用はもとより、上位計画に掲げる国際的ビジネス拠点の形成やKK線上部空間の歩行者中心の公共的空間への再生と連携を図る市街地環境の整備が個別建替えでは困難な状況にある。

こうしたことから、本地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るとともに、KK線の再生に向けた協力を行い、あわせて、東京駅前地域と銀座の賑わい創出に資する歩行者の広域的な回遊性強化に向けた都市基盤の整備を図るため、区域面積約0.9haについて、第一種市街地再開発事業の決定を行うものとし、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。