

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	備考	
都市再生特別地区 (丸の内仲通り南周辺地区)	A 街区	約 1.4ha	—	150/10 (注1)	40/10	8/10 (注2)	1,000 m ²	高層部 : 145m 低層部 A : 40m 低層部 B : 32m ※高さの 基準点は T. P. + 2.79m とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越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)歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの (2)建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分	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、600 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 受水槽施設の用に供する部分その他これに類するものは、500 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 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、8,700 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)
	B 街区	約 1.4ha		130/10 (注3)			GL+150m	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越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)歩行者の快適性及び安全性を高めるため	4 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、430 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)	
	C 街区	約 1.3ha							5 建築基準法第 53 条第 6 項第 1 号に該当する建築物に	

D 街区	約 1.6ha							<p>に設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの</p> <p>(2)建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分</p> <p>(3)給排気施設、地下鉄駅出入口施設等の公益上必要な建築物及び昇降施設に設置される屋根並びに壁の部分</p>	<p>あつては、2/10 を加えた数値とする。(注2)</p> <p>6 A 街区は別添図1のとおり、道路の再整備を行う。</p> <p>7 別添図2のとおり、東西地下通路の整備及びJR有楽町駅との接続を行う。</p> <p>8 A、B、C 及び D 街区の別添図 2 に示す公共公益施設整備相当分の床面積は、建築基準法第 52 条に定める建築物の延べ面積 79,200 m²を上限とする。</p> <p>9 B、C 及び D 街区の計画の具体化を踏まえて都市計画を変更する際には、容積率の最高限度は、都市再生に資する貢献として別添図 2 に示す公共公益施設整備を評価し、その他の貢献による評価に加えて定めるものとする。(注3)</p>
計	約 5.7ha								

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
都市再生特別地区(京橋三丁目東地区)	約 0.9 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(宮益坂地区)	約 1.4 ha	渋谷区渋谷一丁目及び渋谷二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅街区地区)	約 3.3 ha	港区高輪三丁目及び港南二丁目各地内
都市再生特別地区(田町駅西口駅前地区)	約 0.8 ha	港区芝五丁目地内
都市再生特別地区(六本木五丁目西地区)	約10.1 ha	港区六本木五丁目、六本木六丁目及び麻布十番一丁目各地内
都市再生特別地区(池袋駅西口地区)	約 6.1 ha	豊島区西池袋一丁目及び西池袋三丁目各地内
小 計	約161.4 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(丸の内仲通り南周辺地区)	約 5.7 ha	千代田区丸の内二丁目、丸の内三丁目及び有楽町一丁目各地内
合 計	約167.1 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」

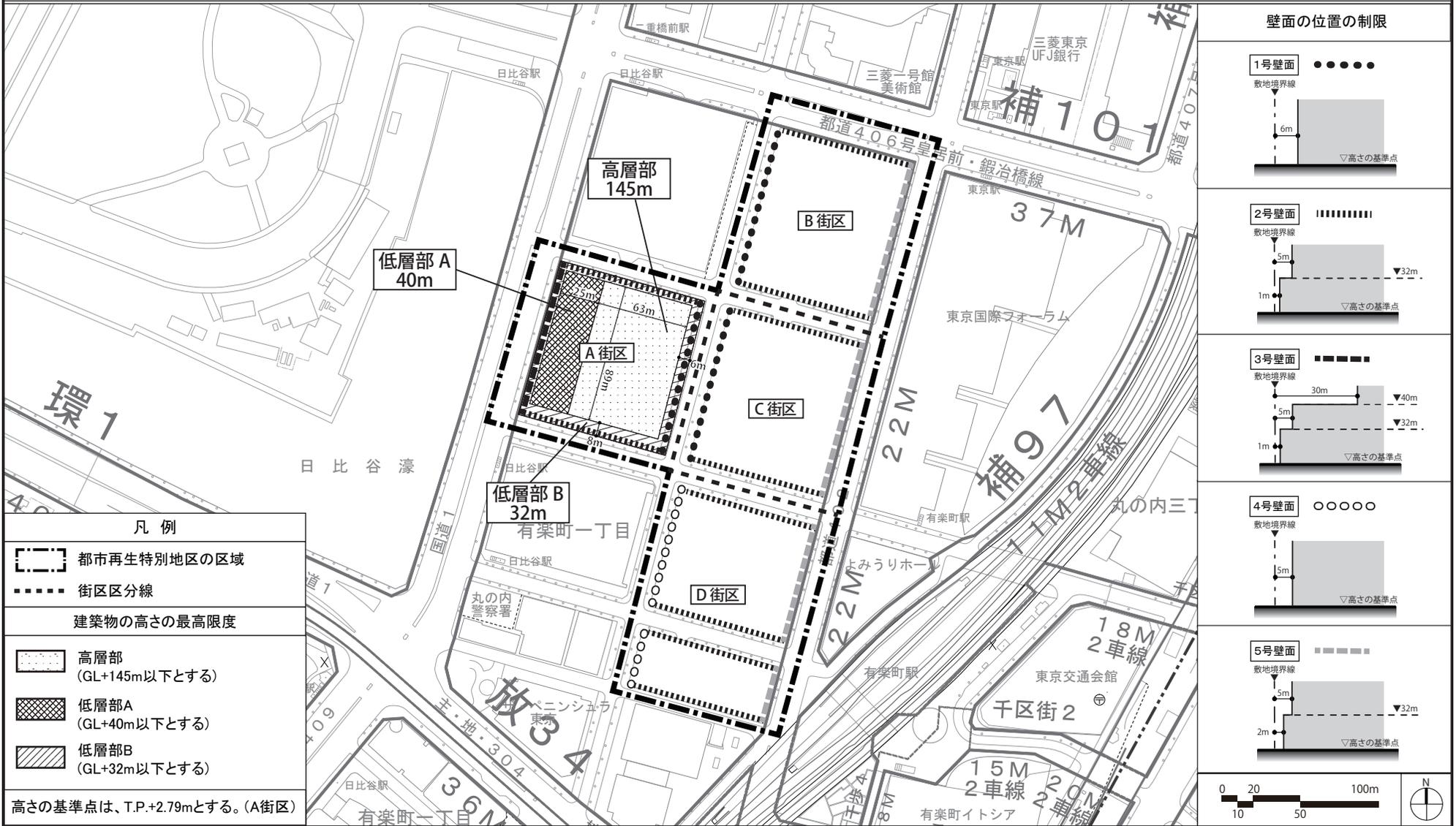
理 由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区 丸の内仲通り南周辺地区 計画図 1



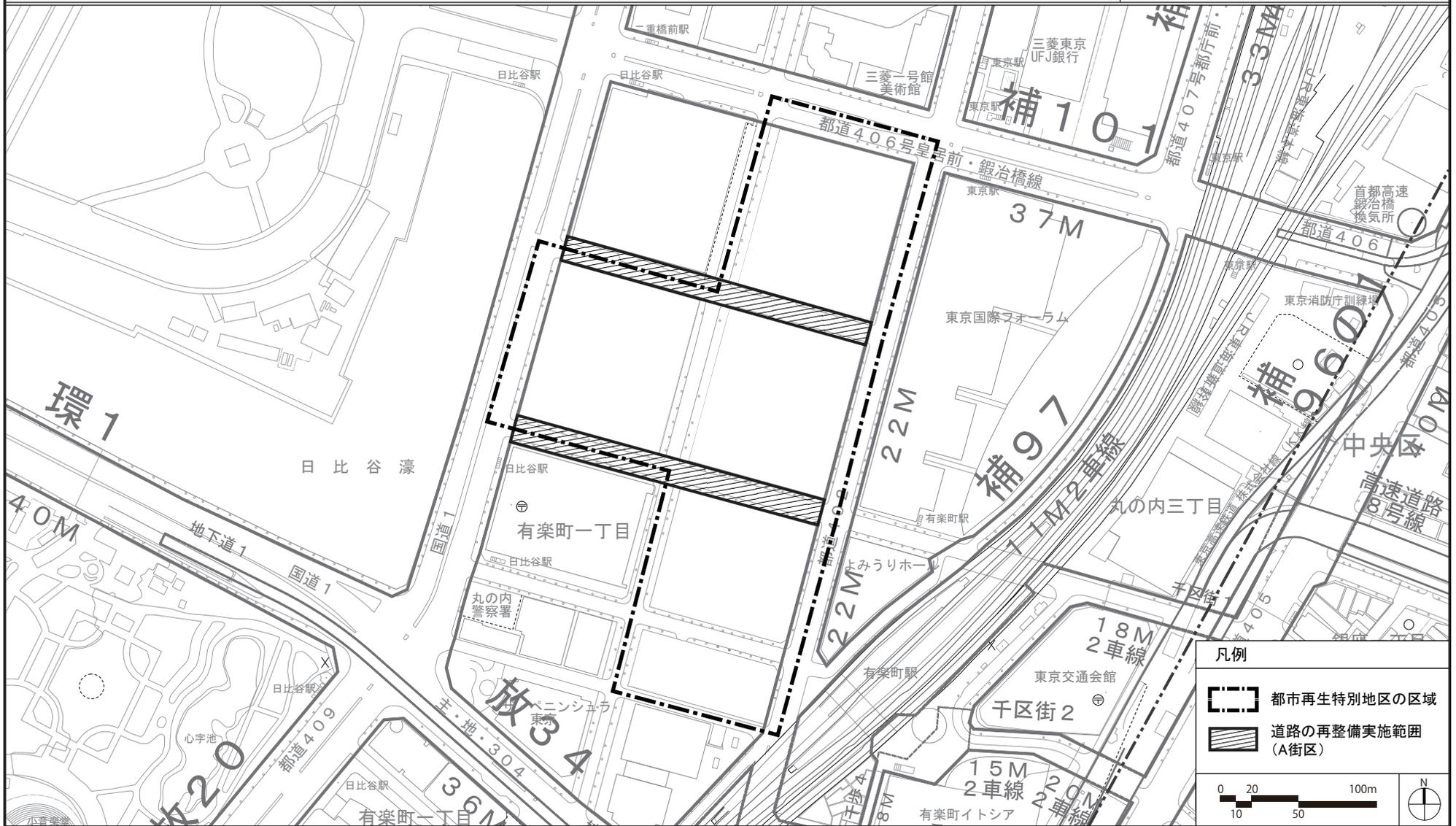
この地図は、国土地理院長の承認（平 29 関公第 444 号）を得て作成した東京都地形図（1:2,500）を使用（6都市基交第 1338 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第210号、令和6年10月24日

東京都市計画都市再生特別地区 丸の内仲通り南周辺地区 計画図 2



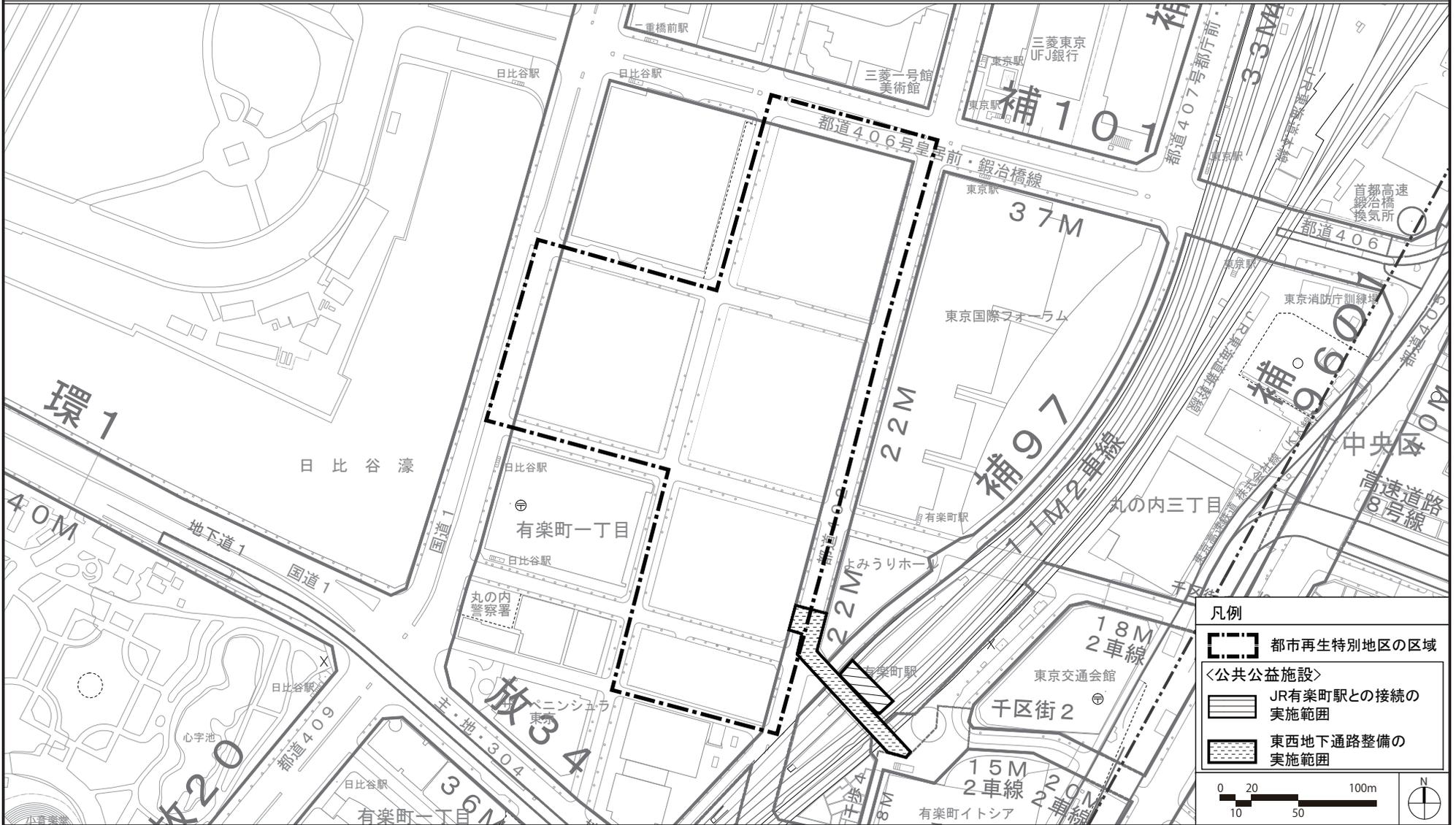
この地図は、国土地理院長の承認（平 29 関公第 444 号）を得て作成した東京都市地形図（1:2,500）を使用（6都市基交第 1338 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第210号、令和6年10月24日

東京都市計画都市再生特別地区 丸の内仲通り南周辺地区 別添図 1



この地図は、国土地理院長の承認（平 29 関公第 444 号）を得て作成した東京都地形図（1:2,500）を使用（6都市基交第 1338 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第210号、令和6年10月24日

東京都市計画都市再生特別地区 丸の内仲通り南周辺地区 別添図 2



この地図は、国土地理院長の承認（平 29 関公第 444 号）を得て作成した東京都地形図（1:2,500）を使用（6都市基交第 1338 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第210号、令和6年10月24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（丸の内仲通り南周辺地区）

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し、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（大手町、丸の内、有楽町）」に位置し、地域整備方針では、歴史と文化を活かしたうるおいと風格ある街並みを形成しつつ、高次の業務機能とそれを支える高度な支援機能を備えた金融をはじめとする国際的な中枢業務・交流拠点を形成するとともに、商業・観光・文化・交流・MICEなどの多様な機能を導入することにより、にぎわいと回遊性のある都市空間を形成することとしている。加えて、有楽町駅周辺では駅周辺開発と連携・調整し基盤整備を促進することが示されている。

さらに、「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、有楽町では、駅周辺の市街地の機能更新が進み、業務、商業、観光、文化・交流、MICEなど多様な機能が集積したにぎわいと回遊性のある国際色豊かな中核的な拠点を形成することが掲げられている。

加えて、「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン 2023」では、有楽町ゾーンを「新たな出逢い・交流・発信の拠点」として、エリア MICE、都市観光、イノベーション創発の機能強化等が期待されている。その都市機能の更新を支え、さらに効果を増幅する「有楽町を体感できる空間デザイン」や「人中心の重層的な交通デザイン」への再編を図るために、地区内の複数の開発プロジェクトが適切な役割分担により貢献することで、一体的な基盤再編を段階的に進めていくことを目

指すこととしている。

本計画では、複数街区が共同して JR 有楽町駅の東西をつなぐ地下歩行者通路を整備し、これを JR 有楽町駅とも接続させる都市基盤を整備する。

A 街区では、まちの象徴となる駅まち空間の創出や、歩行者ネットワークの強化、低層屋上テラスの整備等を行うことで、有楽町エリアの発展を支え魅力を高める都市基盤を整備する。また、有楽町エリアを代表する文化芸術機能の再整備、機能強化により、国際競争力強化に資する都市機能の導入に取り組むとともに、建物の総合的な環境性能の向上や高効率な地域冷暖房施設の整備等による環境負荷低減、帰宅困難者受入施設等による防災対応力強化を図る。

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。