

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。

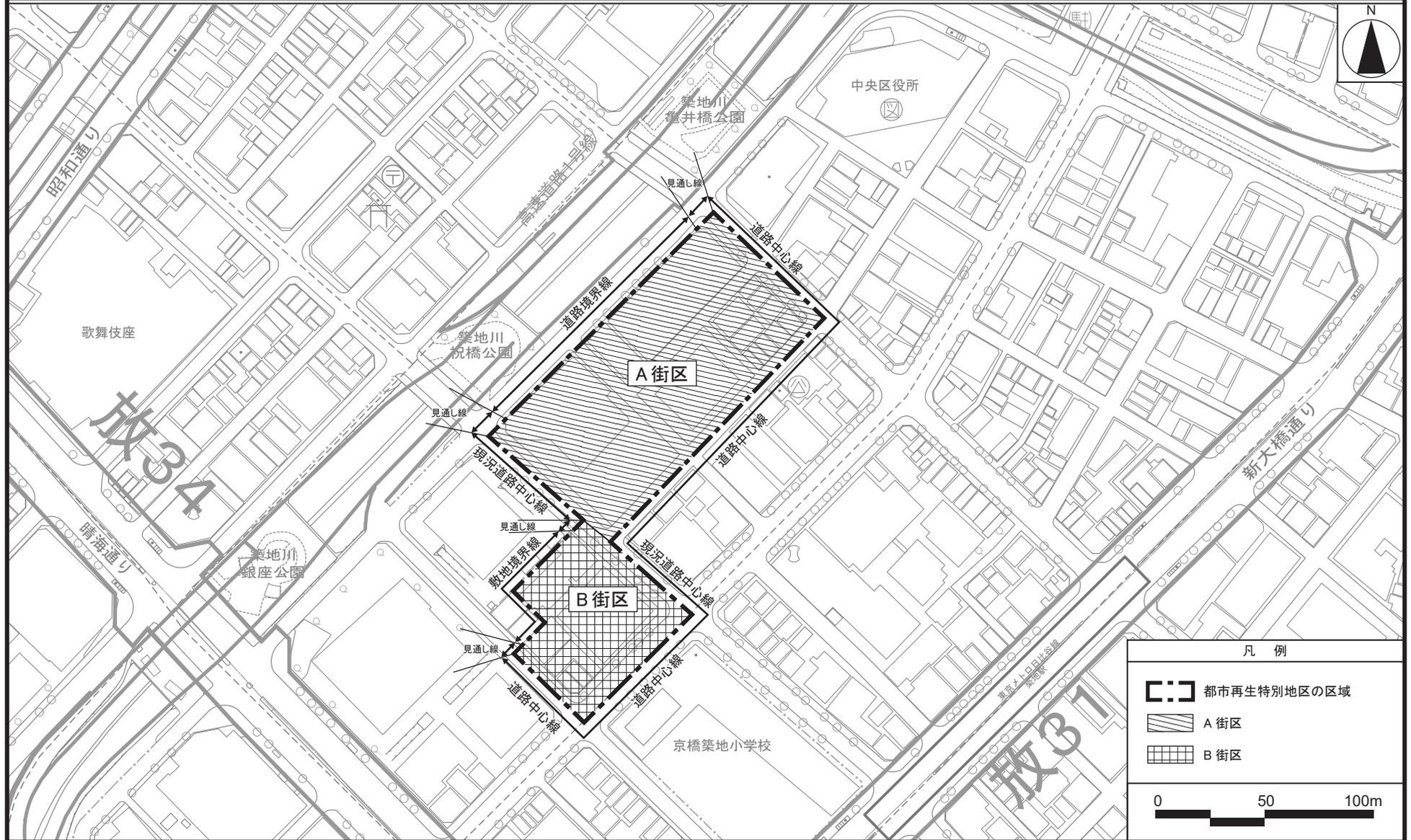
種類	面積	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区（築地一丁目地区）	約1.4ha	—	135/10	—	—	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等は、この限りではない。 (1) 歩行者の快適性や安全性を高めるために設けるデッキ、屋根、ひさし及びそれらの上部に位置する落下防止柵その他これらに類するもの (2) 給排気施設の部分 (3) 電線類地中化に伴い設置される地上機器及び駐車場の入出庫に関わる設備機器その他これらに類するもの	1 地域冷暖房施設の用に供する部分その他これらに類するものは、2,540㎡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 防災用備蓄倉庫の用に供する部分その他これらに類するものは、1,720㎡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 電気事業者用開閉所・変電所の用に供する部分その他これらに類するものは、50㎡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 発電室の用に供する部分その他これらに類するものは、600㎡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 大型受水槽室の用に供する部分その他これらに類するものは、640㎡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 住宅に設置するヒートポンプ・蓄熱システム、潜熱回収型給湯器の用に供する部分その他これらに類するものは、650㎡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） 7 太陽熱集熱設備・太陽光発電設備の用に供する部分その他これらに類するものは、115㎡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）
	A街区 約1.0ha	—	156/10 （注1）	40/10	8/10 （注2）	1,000㎡	180m ※高さの基準点はT.P.+4.7mとする。		
	B街区 約0.4ha	—	69/10 （注1）	ただし1/10以上を文化交流施設及びこれに付随する施設の用途とする。	ただし7/10以上を福祉施設及びこれに付随する施設の用途とする。	110m ※高さの基準点はT.P.+2.2mとする。			

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
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
都市再生特別地区(田町駅東口地区)	約 2.7 ha	港区芝浦三丁目地内
小計	約 169.8 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(築地一丁目地区) ※本件	約 1.4 ha	中央区築地一丁目地内
都市再生特別地区(神南一丁目地区)	約 1.0 ha	渋谷区神南一丁目地内
合計	約 172.2 ha	

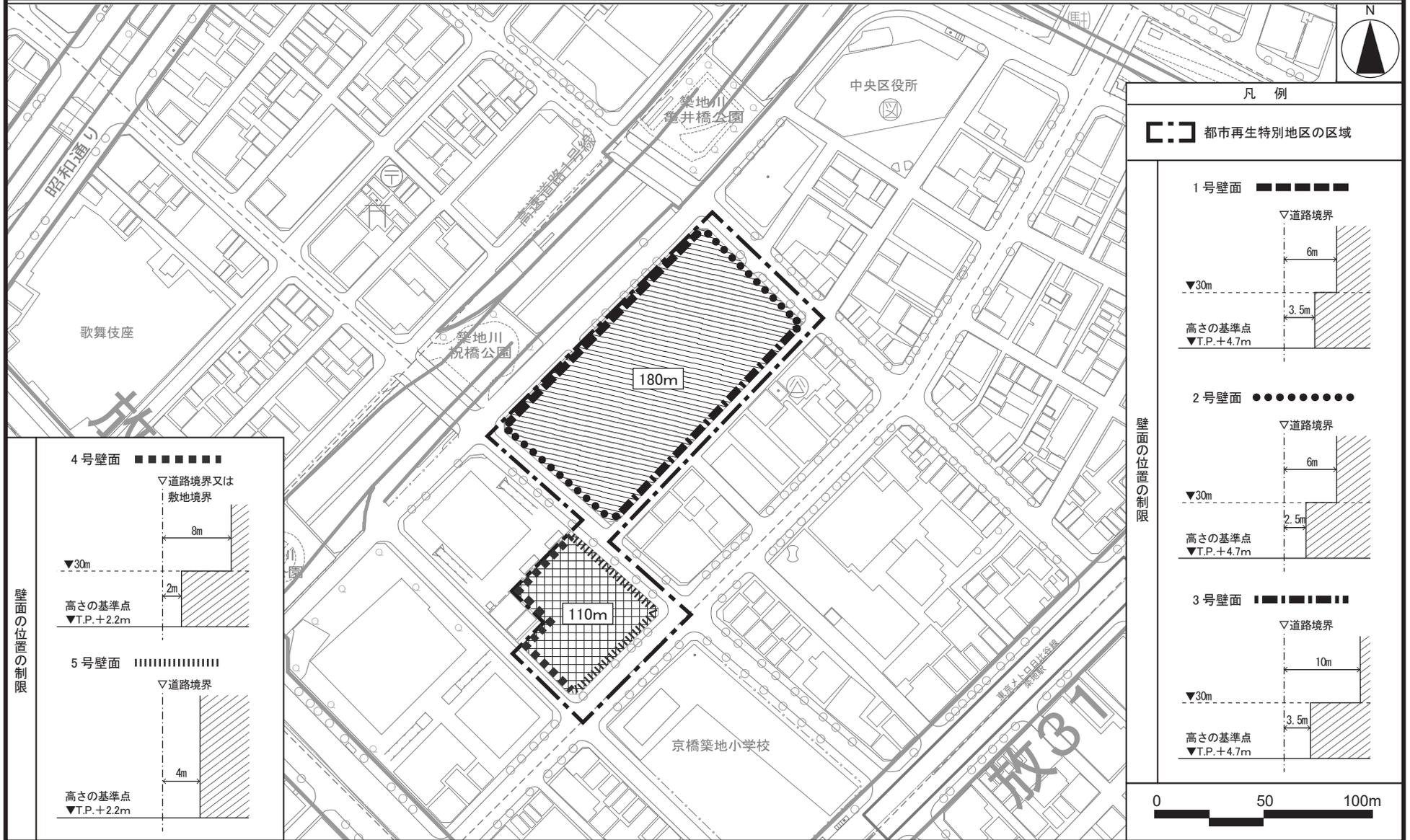
「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区 築地一丁目地区 計画図 1



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（7 都市基交第 1421 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7 都市基街都第 232 号、令和 8 年 1 月 16 日

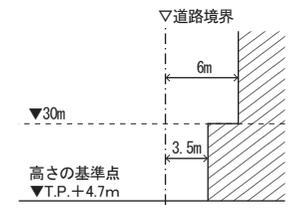
東京都市計画都市再生特別地区 築地一丁目地区 計画図 2



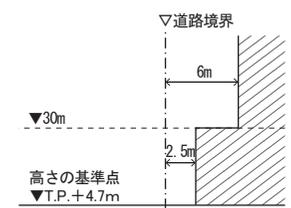
凡例

都市再生特別地区の区域

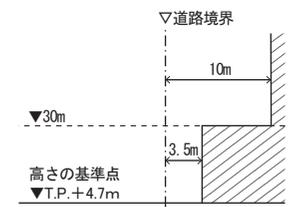
1号壁面



2号壁面

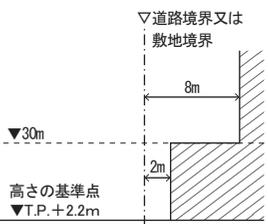


3号壁面

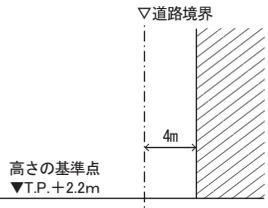


壁面の位置の制限

4号壁面



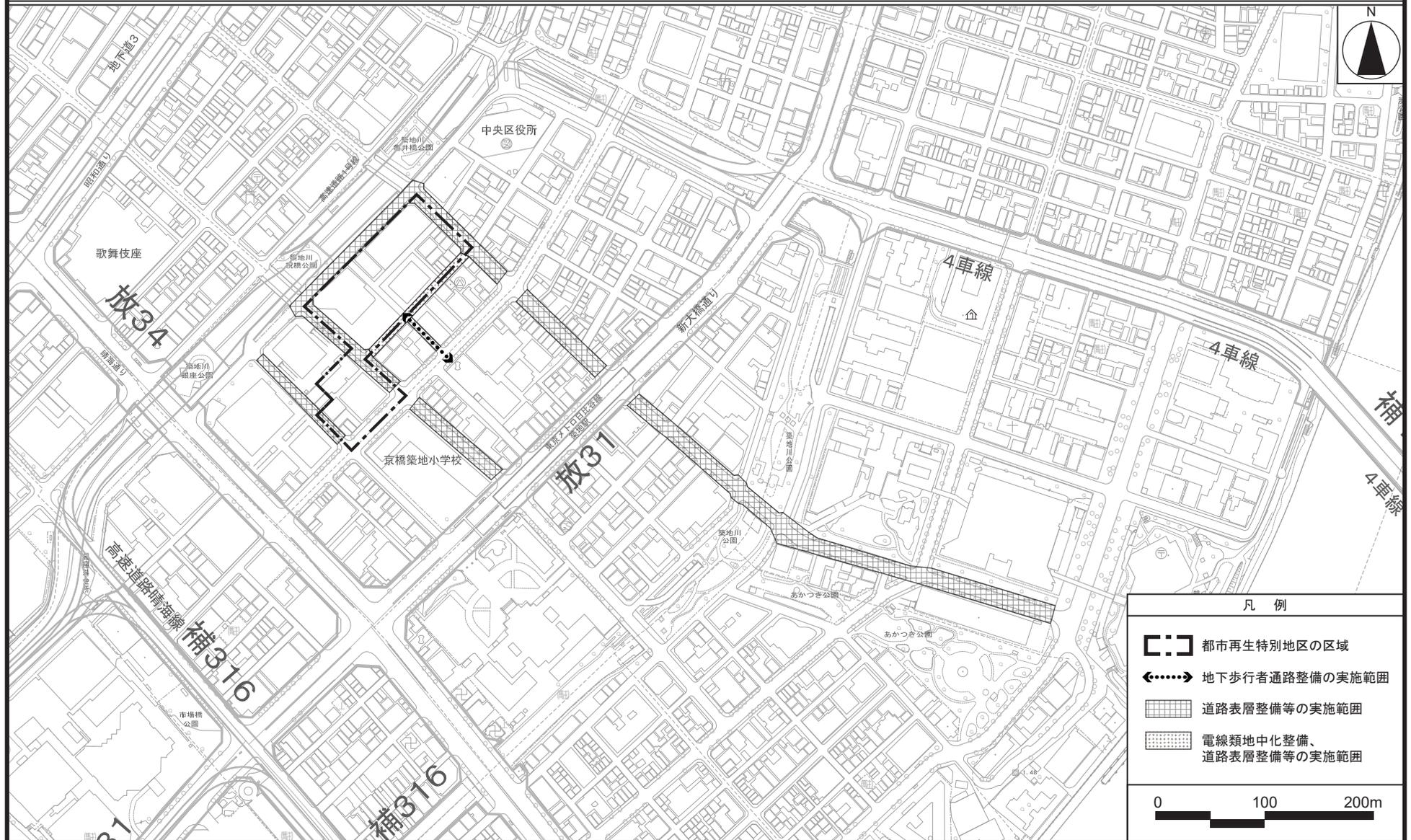
5号壁面



壁面の位置の制限

この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（7都市基交第 1421 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第 232 号、令和 8 年 1 月 16 日

東京都市計画都市再生特別地区 築地一丁目地区 別添図



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（7都市基交第 1421 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基街都第 232 号、令和 8 年 1 月 16 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（築地一丁目地区）

2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針（令和7年7月）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（佃、月島、勝どき、豊海町、湊、入船、新富、明石町、築地）」に位置し、地域整備方針（令和5年8月）では、個性を生かしたまちづくりと計画的な大規模開発による機能更新により魅力的な複合市街地を形成することを目標とし、首都高速都心環状線（築地川区間）の大規模更新の機会を捉え、周辺まちづくりと連携した道路上部空間の活用など都市空間の形成の促進が示されている。

また、「2050東京戦略（令和7年3月）」では、都市再生と連携した首都高の大規模更新（日本橋区間・築地川区間）の推進が示されている。くわえて、「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）」においては、明石町・築地・佃・月島・勝どき・豊海町・晴海では、都市基盤の整備や土地利用の転換が進み、外国人を含む様々な人々に対応した住宅、宿泊、商業、文化施設等が集積し、質の高い住環境と水辺や下町風情とが調和した、魅力のある拠点を形成することが掲げられている。

さらに、「築地川アメニティ整備構想（令和元年9月）」では、首都高速の築地川区間（掘割区間）の上部空間を活用することで、現在分節されている銀座と築地のまちをつなぎ、快適かつ良好な新たな都市空間の創出を目指すことが示されている。

本計画では、首都高速道路の上部空間を活用した覆蓋化広場整備への協力及び一体的な空間の形成並びにまちの回遊性向上に資する歩行者ネットワークの形成を図る。

また、本地区周辺の歴史や文化施設の集積を生かした文化発信機能を整備する。くわえて、多世代が住み続けられるまちづくりの推進に向けた、子育て世代を対象としたアフォーダブル住宅や特別養護老人ホーム等の整備により、まちの魅力向上を図る。

さらに、設備の高効率化等による環境負荷低減及び帰宅困難者支援機能の整備による防災対応力強化を図る。

これらの取組を通じて、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。