

有楽町・銀座・新橋周辺地区に係る 都市計画案の作成に向けた原案の説明会

令和5年7月13日(木)
東京都・千代田区・中央区・港区

本件についてのお問合せ先
東京都 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 再開発等促進区担当
所在地：〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1 (東京都庁第二本庁舎12階北側)
TEL：03-5388-3318 (直通)

本日の説明会は、有楽町・銀座・新橋周辺地区の地区計画について、都市計画法第16条第2項の規定に基づき、区域内に土地等を所有されている皆様に、意見を求めて地区計画の案を作成するために、原案の内容や今後の都市計画手続きについてご説明することを目的としています。

本日の説明内容

1. 地区の現況と経緯
2. 主な上位計画・関連計画
3. 地区計画原案の概要
4. 今後のスケジュール等
5. (参考) 関連する都市計画

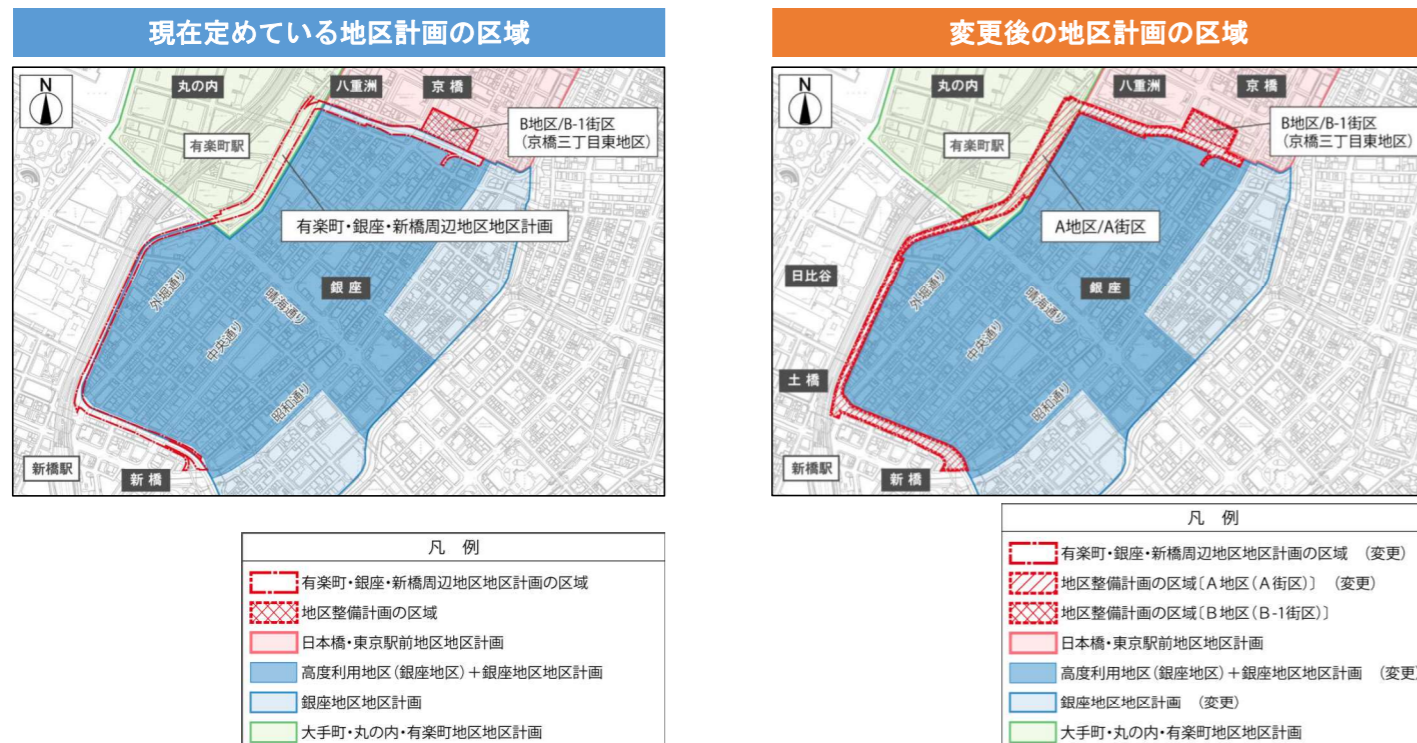
1

2

1. 地区の現況と経緯

◆ 地区計画の変更について

有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画について、A地区に地区整備計画を策定するとともにKK線上部空間を主要な公共施設に位置付けるため、地区計画を変更します。



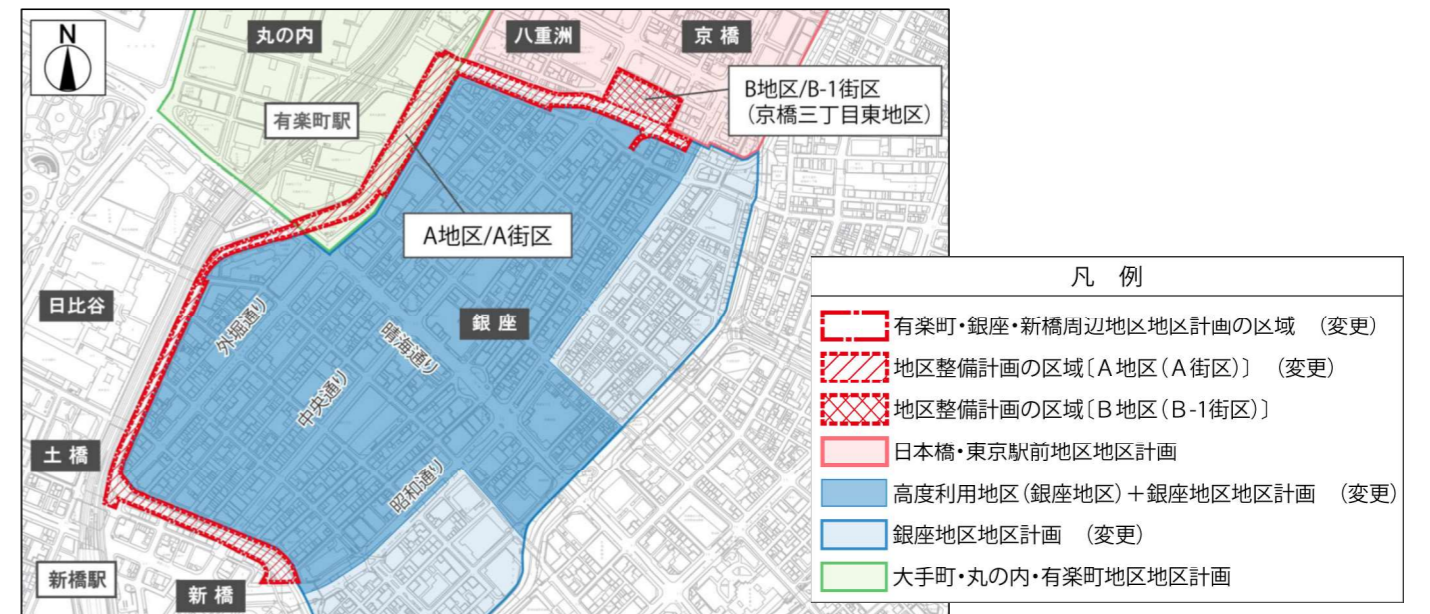
3

1. 地区の現況と経緯

◆ 地区計画の位置・規模

位置：千代田区丸の内三丁目、有楽町二丁目、内幸町一丁目、中央区八重洲二丁目、京橋三丁目、銀座一丁目、銀座二丁目、銀座三丁目、銀座四丁目、銀座五丁目、銀座六丁目、銀座七丁目、銀座八丁目及び港区新橋一丁目各地内

面積：約7.3ha



4

1. 地区の現況と経緯

◆ 東京高速道路位置



◆ 東京高速道路について

- 東京高速道路株式会社は、財界人が発起人となって、銀座の自動車交通量緩和を目的とし、1951年に設立
- 高架による自動車専用道路（通行料無料）を建設し、その建設費と運営費をビル賃貸収益で回収する運営
- 全長2km余の自動車専用道路は、都市高速道路網の一環としての公共的な役割を担っている
- 屋上を道路として活用した地上2階・地下1階（一部地下2階）のビルは、全14棟、400余の店舗、オフィス、駐車場等に利用されている



引用) 東京高速道路株式会社 HPより抜粋

2. 主な上位計画・関連計画

◆ 『東京高速道路（KK線）再生方針』（2021.03の策定）

- あり方検討会から提言された、KK線の再生・活用の目標、目指すべき将来像、整備・誘導方針を都の方針として定め、あわせて再生に向けて高架施設の位置付けや事業スキームの考え方、今後の進め方を示すもの

○ KK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、**KK線上部空間を歩行者中心の公共的空間**として再生・活用

【目指すべき将来像】

将来像1
高架道路の形態をいかした広域的な歩行者系ネットワークの構築

将来像2
連続する屋外空間をいかした大規模なみどりのネットワークの構築

将来像3
既存ストックをいかした地域の価値や魅力の向上

【5つの整備・誘導方針】

- ① 高架施設の特徴（形態）をいかす
- ② 歩行者系ネットワークの形成
- ③ みどりとオープンスペースの形成
- ④ 地域の歴史や魅力をいかす
- ⑤ 周辺まちづくり等との連携

○ 事業スキームの考え方（整備主体等）

- 施設所有者が自ら、又はKK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**

● 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（KK線）再生方針」より引用・加筆修正

1. 地区の現況と経緯

◆ 東京都における検討の経緯

- 2018年12月「首都高都心環状線の交通機能確保に関する検討会」設置
国、首都高速道路株式会社、都は、**日本橋周辺の首都高地下化に伴い必要となる大型車交通の環状機能確保策を検討**
- 2019年10月「東京高速道路（KK線）の既存施設のあり方検討会」設置
有識者等から成る「東京高速道路（KK線）の既存施設のあり方検討会」を設置
- 2020年11月「Tokyo Sky Corridor～空中回廊の創造に向けて～」提言書取りまとめ
東京の新たな魅力を創出するため、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を検討会にて提言
- 2021年3月「東京高速道路（KK線）再生方針～Tokyo Sky Corridorの実現に向けて～」策定
検討会から提言された、KK線の再生・活用の目標、**目指すべき将来像、整備・誘導方針を都の方針**として定め、あわせて再生に向けて**高架施設の位置付けや事業スキームの考え方、今後の進め方を示すもの**として取りまとめ
- 2022年3月「東京高速道路（KK線）再生の事業化に向けた方針（中間まとめ）～Tokyo Sky Corridorの実現に向けて～」策定
周辺まちづくりに合わせ、**歩行者系ネットワークの形成、KK線上部空間の整備内容や整備主体等の考え方**を取りまとめ
- 2023年3月「東京高速道路（KK線）再生の事業化に向けた方針～Tokyo Sky Corridorの実現に向けて～」取りまとめ
事業化に向けた方針（中間まとめ）の内容を更新するとともに、**周辺まちづくりとの連携や管理運営**等必要な項目を加え、取組の基本的な考え方を取りまとめ

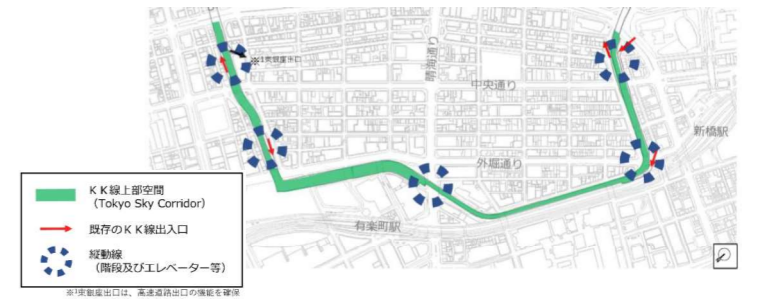
2. 主な上位計画・関連計画

◆ 『東京高速道路（KK線）再生の事業化に向けた方針』取りまとめ（2023.03の策定）

○ 歩行者系ネットワークの形成

- KK線上部空間（Tokyo Sky Corridor）は、周辺まちづくりと連続し、**回遊性向上にも資する歩行者空間をデッキレベルで整備し、縦方向の動線によって地上等とつながる重層的な歩行者系ネットワークを形成**
- 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解放を図る
- KK線上部空間の高質化（グレードアップ等）を行う等更なる魅力向上を図る
- 3区に跨る広域的な事業であり、全線の供用開始まで長期を要する事業であることから、東京高速道路株式会社と東京都・地元3区で継続的に検討・調整する

● 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（KK線）再生方針の事業化に向けた方針」より引用・加筆修正

○ 上部空間の整備

- 広幅員（約16～約33m）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点付近に視点場を設定**
- KK線上部空間には、**誰もが楽しめる、居心地の良い空間形成に向け、植栽や各種サービス機能を適宜整備**

● 整備内容の例 広幅員（約16～約33m）区間



○ 周辺まちづくりとの連携

- 周辺まちづくりとの連携においては、デザインや案内サイン等について、KK線上部空間との統一感や一体性の確保を図る
- KK線上部空間との接続は、一体感のある空間形成に向け、ゆとりある幅員の確保
- 周辺建物との一体的開発については、既存の形態を意識した空間形成を行うとともに、都市計画の主要な公共施設としての機能を継承

○ 管理運営

- 建物の賃貸収入を維持管理運営に充当する現行の管理運営スキームを継承**
- イベントの実施や、地域の歴史や魅力をいかす工夫などについて、東京高速道路株式会社が地元区やまちづくり団体等の関係者と検討・調整する
- KK線上部空間において収益事業を行い、にぎわいに資するイベントや施設のグレードアップのために、その収益を充当する

● 再生後の管理運営スキーム（イメージ）

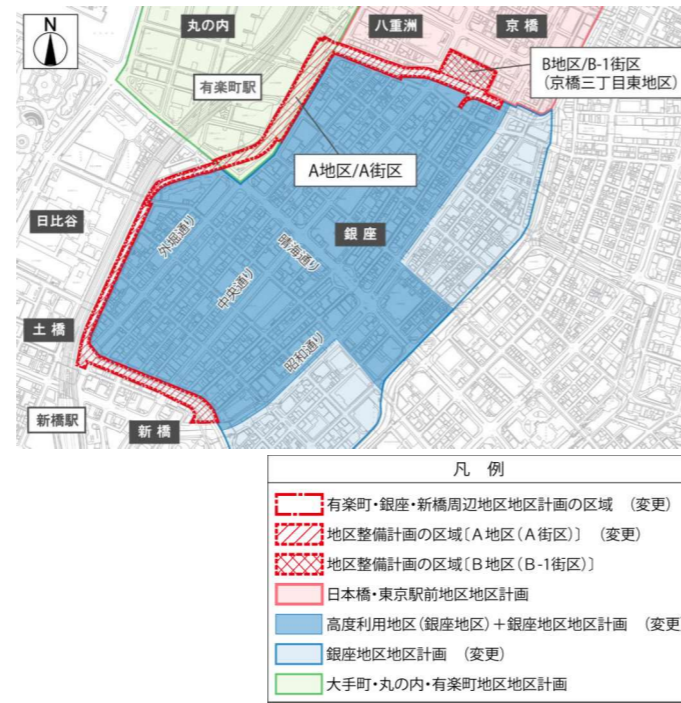


3. 地区計画原案の概要

地区計画に定める内容

※赤字部分は、変更箇所及び追加箇所を示す

- 名称・位置・面積
- 地区計画の目標
- 区域の整備、開発及び保全に関する方針
 - ① 公共施設等の整備の方針
 - ② 建築物等の整備の方針
- 再開発等促進区
 - ① 位置・面積
 - ② 土地利用に関する基本方針
 - ③ 主要な公共施設の配置及び規模
- 地区整備計画
 - ① 位置・面積
 - ② 地区施設の配置及び規模
 - ③ 建築物等に関する事項



9

3. 地区計画原案の概要

地区計画の面積

※赤字部分は、変更箇所及び追加箇所を示す

位置：千代田区丸の内三丁目、有楽町二丁目、内幸町一丁目、中央区八重洲二丁目、京橋三丁目、銀座一丁目、銀座二丁目、銀座三丁目、銀座四丁目、銀座五丁目、銀座六丁目、銀座七丁目、銀座八丁目及び港区新橋一丁目各地内

面積：約7.3ha



10

3. 地区計画原案の概要

地区計画の目標

※赤字部分は、変更箇所及び追加箇所を示す

- 本地区は、皇居、日比谷公園、浜離宮恩賜庭園等の大規模なみどりに近接し、都心において約2kmにわたり連続する東京高速道路（以下「KK線」という。）は、自動車専用の道路として公共的役割を担っているが、その高架道路の形態は、都心の活発な都市活動を俯瞰できるなど、希少性のある空間を有している。
- また、KK線は、銀座地区を取り囲むように位置し、高架下の連続した商業空間は、地域のにぎわいと魅力の形成に貢献してきた。さらに、日本橋周辺の首都高速道路の地下化に伴い、新たな都心環状ルートとなる新新橋連絡路（地下）の整備案を具体化する方向性が示され、KK線の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、2021年3月、都は、KK線の再生・活用の目標、目指すべき将来像、整備・誘導方針である「東京高速道路(KK線)再生方針」(以下「再生方針」という。)を策定した。
- 再生方針では、KK線の将来像について、KK線上部空間を歩行者中心の公共的空間（以下「Tokyo Sky Corridor」という。）として再生・活用し、東京の新たな価値や魅力を創出することとしている。
- この再生方針を踏まえ、都は、2023年3月に「東京高速道路（KK線）再生の事業化に向けた方針」（以下「事業化方針」）を策定した。事業化方針では、Tokyo Sky Corridorの実現に向けて、歩行者系ネットワーク形成やKK線上部空間の整備内容、および現行の管理運営スキームの継承や周辺まちづくりとの一体的な整備等基本的な考え方を示している。
- あわせて、「未来の東京」戦略（2021年3月策定）においても、「人中心の歩きやすいまちづくりプロジェクト」として、既存ストックを生かした緑のネットワーク形成にも位置付けられている。

11

3. 地区計画原案の概要

地区計画の目標

※赤字部分は、変更箇所及び追加箇所を示す

- また、KK線の周辺では、多様な機能、質の高い空間、風格ある街並みを備えた、世界交流の中心となる活力あるまちを目指して、業務機能の更新・高度化や多様な都市機能集積を進め、利便性が高く、賑わいや回遊性のある都市づくりを図る「大手町・丸の内・有楽町地区」、国際的かつ高次の都市機能を構築し、首都東京を牽引する活力ある都心空間の創出と日本橋川や歴史的建築物等を生かした魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す「日本橋・東京駅前地区」、地区全体として調和のとれた国際的かつ高次の都市機能を構築し、多様で賑わいのある都心商業空間の創出と魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す「銀座地区」、国内外から人々が集い、多様な商業・業務機能の集積による活力と、界わい性のあるにぎわいを継承したまちづくりを推進する「新橋地区」など、个性的で多様な機能を持つエリアのまちづくりが推進されていることから、周辺のまちづくりの動向なども踏まえ、KK線全線を対象に緑豊かな歩行者中心の公共的空間などの有効活用策の検討を進め、部分開放などにより、Tokyo Sky Corridorの早期の実現を図っていくこととしている。また、整備後においても上部空間の高質化を行う等更なる魅力向上を図っていくこととしている。
- これらの位置付け等を背景とし、首都高速道路の日本橋区間地下化や新新橋連絡路（地下）等の基盤整備及び周辺開発の事業進捗を見定めながら、民間活力を生かしたTokyo Sky Corridorの段階的な整備を適切に誘導するために、まちづくりの方向性を事前に示す。それにより、都市の魅力を高めるKK線再生や拠点形成を総合的かつ一体的に進め、有楽町、銀座、新橋周辺地区の結節機能として、周辺のまちづくりとの連携を図った土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新・増進を促進することで、多様な都市機能が融合する複合市街地の形成を図る。なお、東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針において、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こととされている。

12

3. 地区計画原案の概要

区域の整備、開発及び保全に関する方針

※赤字部分は、変更箇所及び追加箇所を示す

①公共施設等の整備の方針

1 広場等の整備方針

- KK線上部空間をこれまでの連続する高架施設の交通ネットワークの形態を継承し、車中心から人中心の公共的空間として再生し、主要な公共施設となる広場を整備する。
- なお、KK線は、都市計画施設（都市高速道路）の廃止後も当面車両通行機能を維持するとともに、高架施設の特徴をいかしながら、引き続き周辺環境との調和や、周辺まちづくりとの連携を図ることから、KK線上部空間を主要な公共施設（広場）として位置付ける。
- 広場には高架施設の異なる幅員をいかしたメリハリのある空間形成に向け、歩行者の通行空間に加え、にぎわいのための滞留空間の確保や、まちを眺めることができる視点場を整備する。また、植栽や物販、飲食、モビリティ、管理等のサービス機能を適宜整備する。
- 広場には、Tokyo Sky Corridorと地上等とをつなぐ縦動線（階段、エレベーター等）を整備する。
- 広場と周辺歩行者ネットワーク等との結節機能やにぎわいの創出、憩い・安らげる空間形成に向けて、重層的な広場的空間を整備する。
- 周辺のまちづくりと連携し、民間の活力をいかして、地域の価値向上に資するよう広場及び広場的空間を整備する。

13

3. 地区計画原案の概要

区域の整備、開発及び保全に関する方針

※赤字部分は、変更箇所及び追加箇所を示す

①公共施設等の整備の方針

2 歩行者ネットワークの整備方針

- KK線上部空間の全長約2kmの連続性を確保するとともに、周辺の歩行者ネットワーク等との接続にも配慮した、安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、にぎわいの創出、Tokyo Sky Corridorとの回遊性向上にも資する歩行者通路を周辺開発と連携してデッキレベルで整備する。周辺開発と接続する場合は、Tokyo Sky Corridorとの連続性の確保および一体感のある空間形成を図るとともに、安全性の確保に配慮する。
- 重層的かつユニバーサルデザインの歩行者ネットワークを形成するため、地上部、地下部、Tokyo Sky Corridorをつなぐ上下移動の空間(縦動線)を周辺開発と連携して整備する。
- 緑豊かで快適な歩行者系ネットワークを形成するため、周辺開発と一体的なみどりやオープンスペースを利用内容に応じたメリハリのある空間として整備する。

14

3. 地区計画原案の概要

区域の整備、開発及び保全に関する方針

※赤字部分は、変更箇所及び追加箇所を示す

②建築物等の整備の方針

- 地域の歴史の一端を担ってきた高架施設とその下部や周辺の施設の魅力を生かした市街地環境を確保するため、建築物等の用途の制限を定める。また、市街地の更新に合わせて、にぎわいのある連続した街並みを形成する。
- 連続する高架施設の形態とこれまでの周辺市街地の環境に配慮した街並みの形成を図るため、B地区には壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。なお、A地区については、既存のKK線施設の形態をいかすことで、KK線上部空間の連続性と規模を確保するとともに、地上部レベルについては、既存の街並みを継承することとする。
- 地域の魅力を高め、良好な都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

15

3. 地区計画原案の概要

再開発等促進区

※赤字部分は、変更箇所及び追加箇所を示す

①位置・面積 約7.3ha

②土地利用に関する基本方針

- 区域を以下の地区に区分して適正な土地利用を誘導し、それぞれの機能が適正に分離されつつ、調和した良好な複合市街地を形成する。
- 高架施設の特徴（形態）を生かした既存施設等の再編・整備（Tokyo Sky Corridorの実現）を図る地区（A地区）



- ・再生方針及び事業化方針を踏まえ、東京の新たな価値や魅力を創出するため、KK線上部空間を歩行者中心の公共的空間として再生・活用する。
- ・車中心から人中心への転換による、開放的な歩行者ネットワークを創出する。
- ・人とみどりが共存・共栄した高度成熟都市のシンボルとなるグリーンインフラの形成を図る。
- ・地域の価値や魅力を向上させるための開放的な憩いの場の創造を図る。
- ・原則、現状の規模・形態の維持・保全を図る。
- ・ゆとりのある歩行者空間の形成、周辺地区との連携、エリアマネジメント等による地域の魅力向上等による、回遊性の向上やにぎわい・交流の創出を図る。また、地域の防災力向上に資する活動を推進する。

16

3. 地区計画原案の概要

再開発等促進区

※赤字部分は、変更箇所及び追加箇所を示す

③ 主要な公共施設の配置及び規模

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
広場	広場	=	=	約30,000㎡	新設（道路上空部分、縦動線を含む。）



3. 地区計画原案の概要

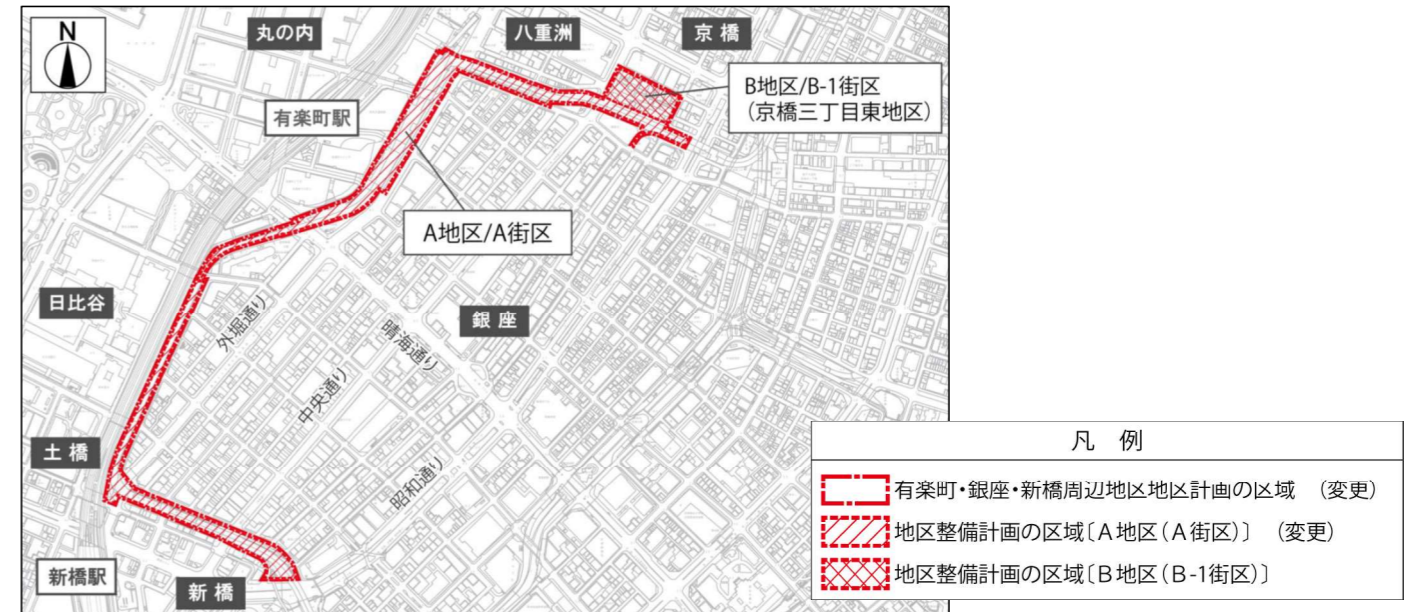
地区整備計画

※赤字部分は、変更箇所及び追加箇所を示す

① 位置・規模

位置：千代田区丸の内三丁目、有楽町二丁目、内幸町一丁目、中央区八重洲二丁目、京橋三丁目、銀座一丁目、銀座二丁目、銀座三丁目、銀座四丁目、銀座五丁目、銀座六丁目、銀座七丁目、銀座八丁目及び港区新橋一丁目各地内

面積：約7.3ha



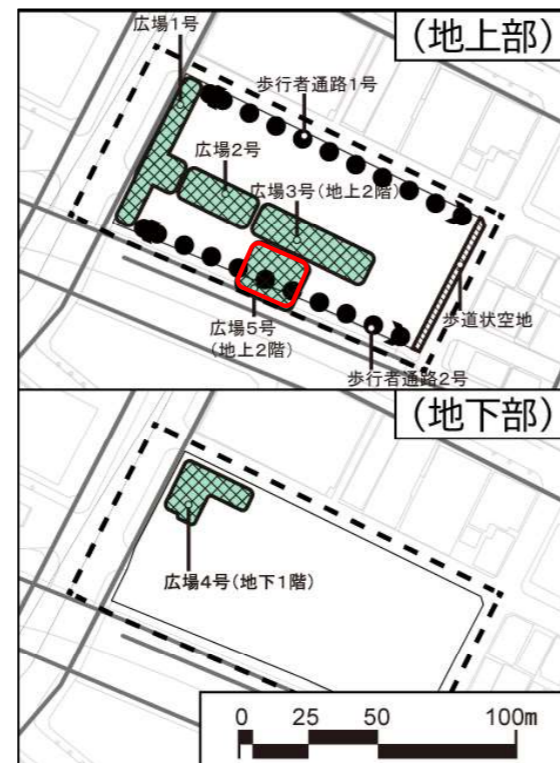
3. 地区計画原案の概要

地区整備計画

※赤字部分は、変更箇所及び追加箇所を示す

② 地区施設の配置及び規模

名称	種類	規模	備考
広場1号	広場	約500㎡	新設（地上1階）
広場2号	広場	約300㎡	新設（地上1階） 昇降機等を含む。
広場3号	広場	約500㎡	新設（地上2階） 昇降機等を含む。
広場4号	広場	約300㎡	新設（地下1階） 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
広場5号	広場	約150㎡	新設（地上2階）
歩道状空地	その他の公共空地	幅員：2.5m 延長：約50m	新設（地上1階）
歩行者通路1号	その他の公共空地	幅員：3.5m 延長：約100m	新設（地上1階） 高さの最低限度6m 街灯を支える柱を除く。
歩行者通路2号	その他の公共空地	幅員：1.5m 延長：約100m	新設（地上1階） 高さの最低限度6m 街灯を支える柱を除く。



3. 地区計画原案の概要

地区整備計画

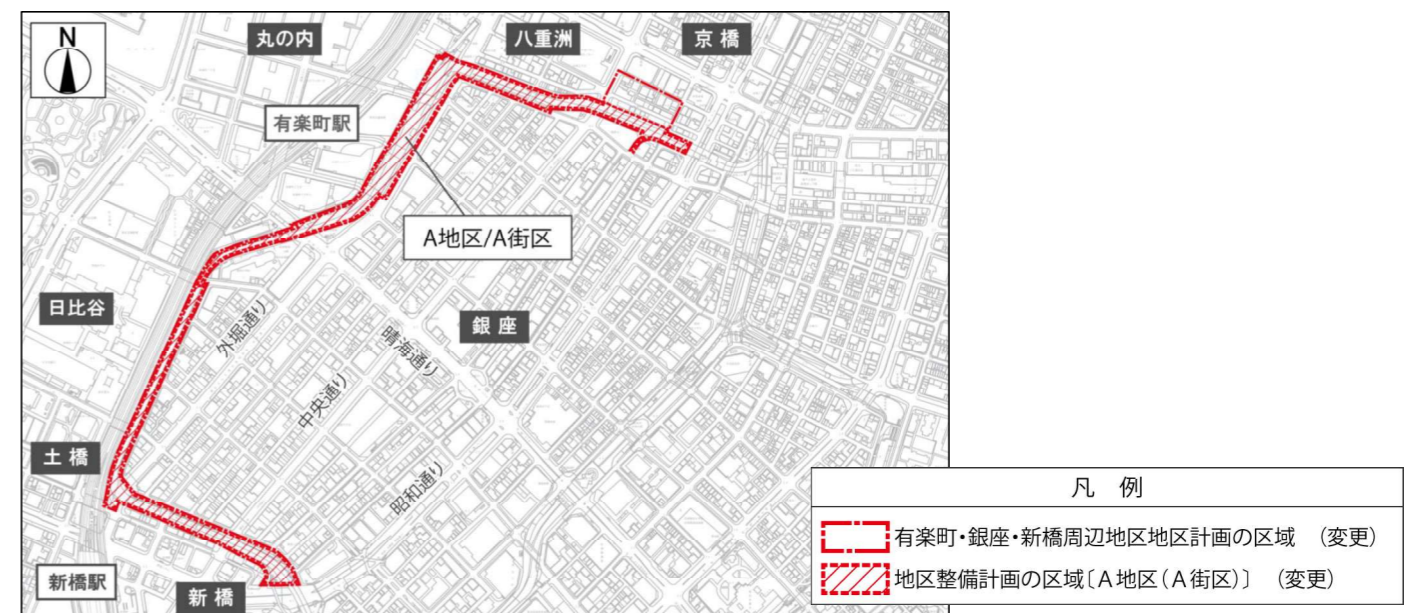
※赤字部分は、変更箇所及び追加箇所を示す

③ 建築物等に関する事項

地区の区分

名称：A地区 A街区

面積：約6.4ha



3. 地区計画の変更概要

地区整備計画

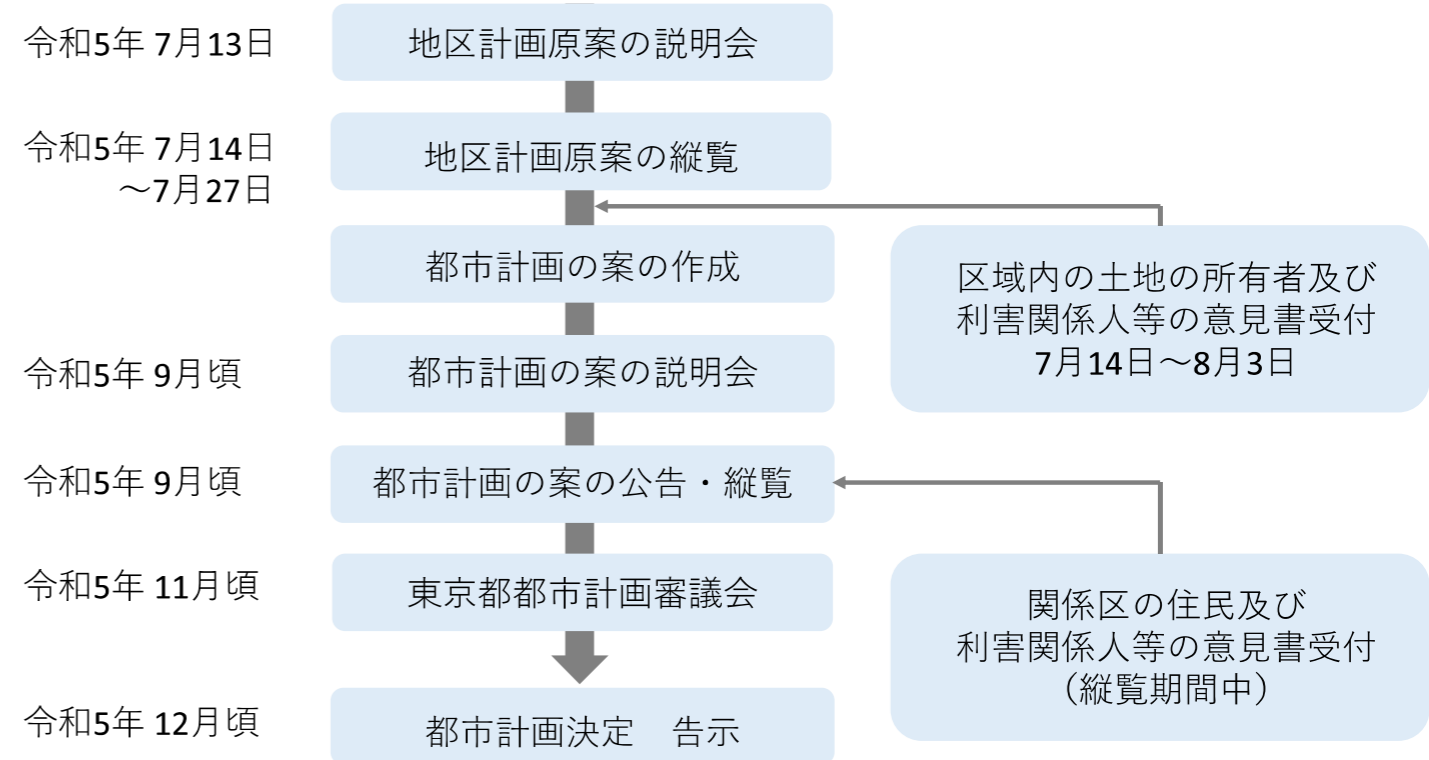
※赤字部分は、変更箇所及び追加箇所を示す

③ 建築物等に関する事項

A地区 A街区	
建築物等の用途制限	<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号及び同条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>2 建築物の1階で、道路に接する部分を主に商業施設等以外の用途に供する建築物は建築してはならない。ただし、土地利用状況等によりやむを得ない建築物及び縦動線についてはこの限りでない。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の形態、意匠、色彩等は、周辺環境及び都市景観に配慮したものとする。</p> <p>2 建築物の1階部分は、ショーウィンドー等のディスプレイに配慮したものとする。</p> <p>3 屋外広告塔、広告板、看板、目隠しを目的とする工作物及びその他これらに類する工作物は、景観、風致を損なうおそれのないものとする。</p>

21

4. 今後のスケジュール等



22

4. 今後のスケジュール等

◆ 縦覧期間・縦覧場所

令和5年7月14日（金）～7月27日（木）
 （閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで、正午から午後1時を除く）

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課（東京都庁第二本庁舎12階北側）
 所在地：〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1
 TEL：03-5388-3213（直通）

千代田区 環境まちづくり部 景観・都市計画課（千代田区役所5階）
 所在地：〒102-8688 東京都千代田区九段南1-2-1
 TEL：03-5211-3610（直通）

中央区 都市整備部 都市計画課（中央区役所5階）
 所在地：〒104-8404 東京都中央区築地1-1-1
 TEL：03-3546-5468（直通）

港区 街づくり支援部 都市計画課 都市計画係（港区役所6階）
 所在地：〒105-8511 東京都港区芝公園1-5-25
 TEL：03-3578-2215（直通）

◆ 意見書の提出先

令和5年7月14日（金）～8月3日（木）

東京都
 〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1
 東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課
 03-5388-3225（直通）

23

5. （参考）関連する都市計画

◆ 関連する都市計画（中央区決定）

- ・銀座地区地区計画

24