

議第7691号

東京都市計画都市再生特別地区の変更

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） 5 建築基準法第 53 条第 6 項第 1 号に該当する建築物に
	C 街区	約 1.3ha								

	D 街区	約 1.6ha							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 (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	あつては、2/10 を加えた数値とする。(注2) 6 A 街区は別添図1のとおり、道路の再整備を行う。 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。 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 m ² を上限とする。 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)
	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

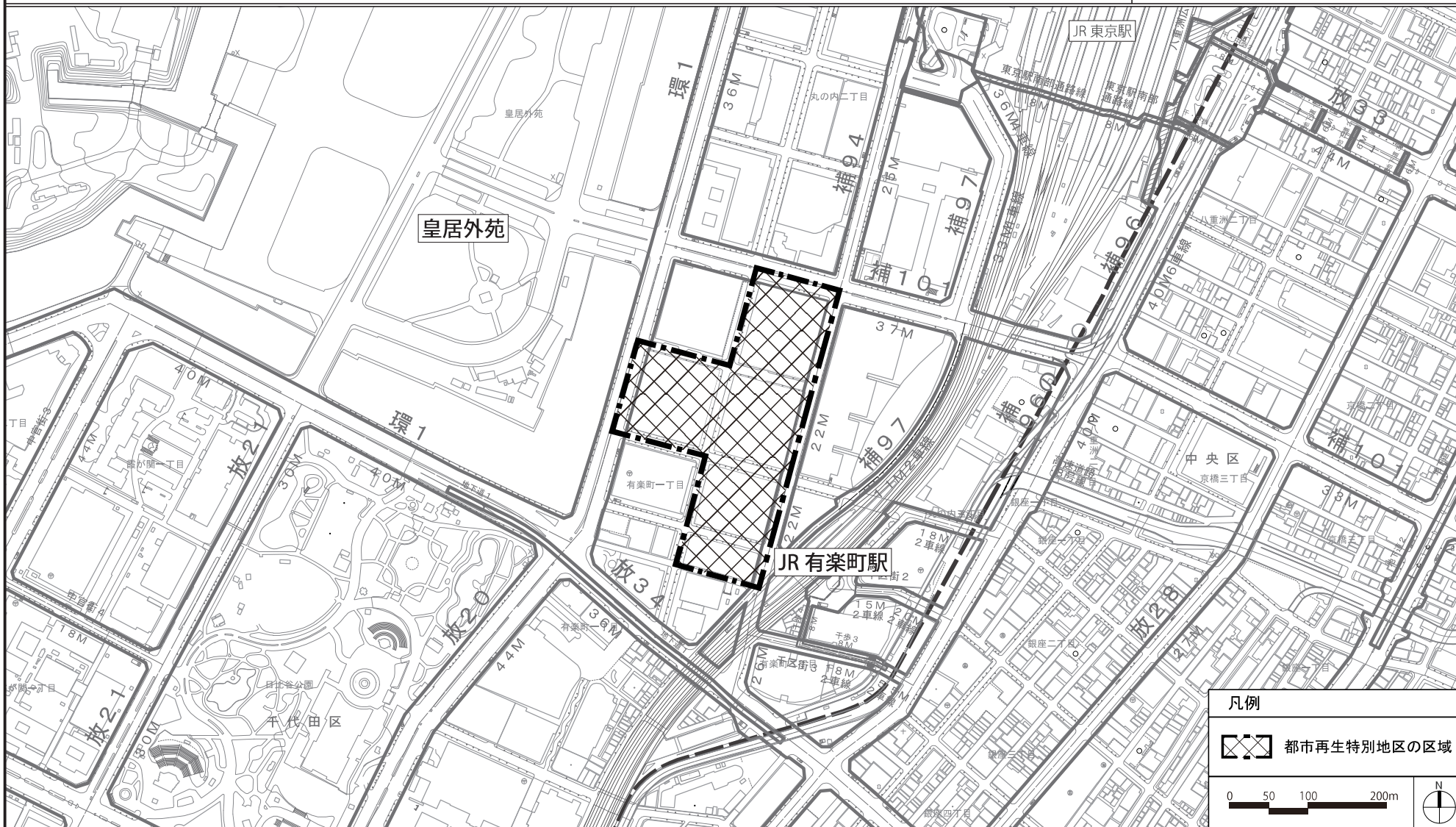
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目21地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
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」

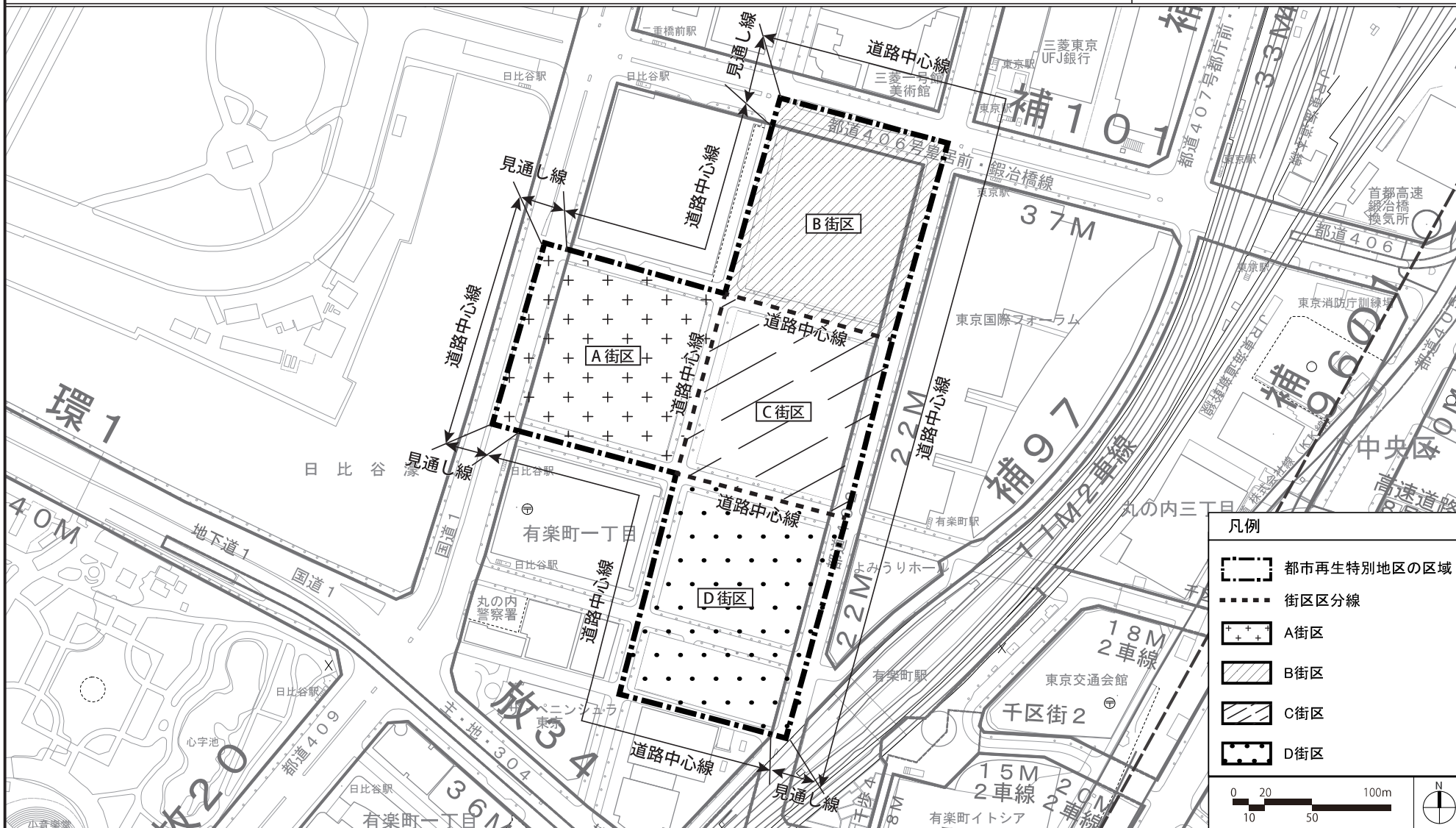
理 由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

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 位置図



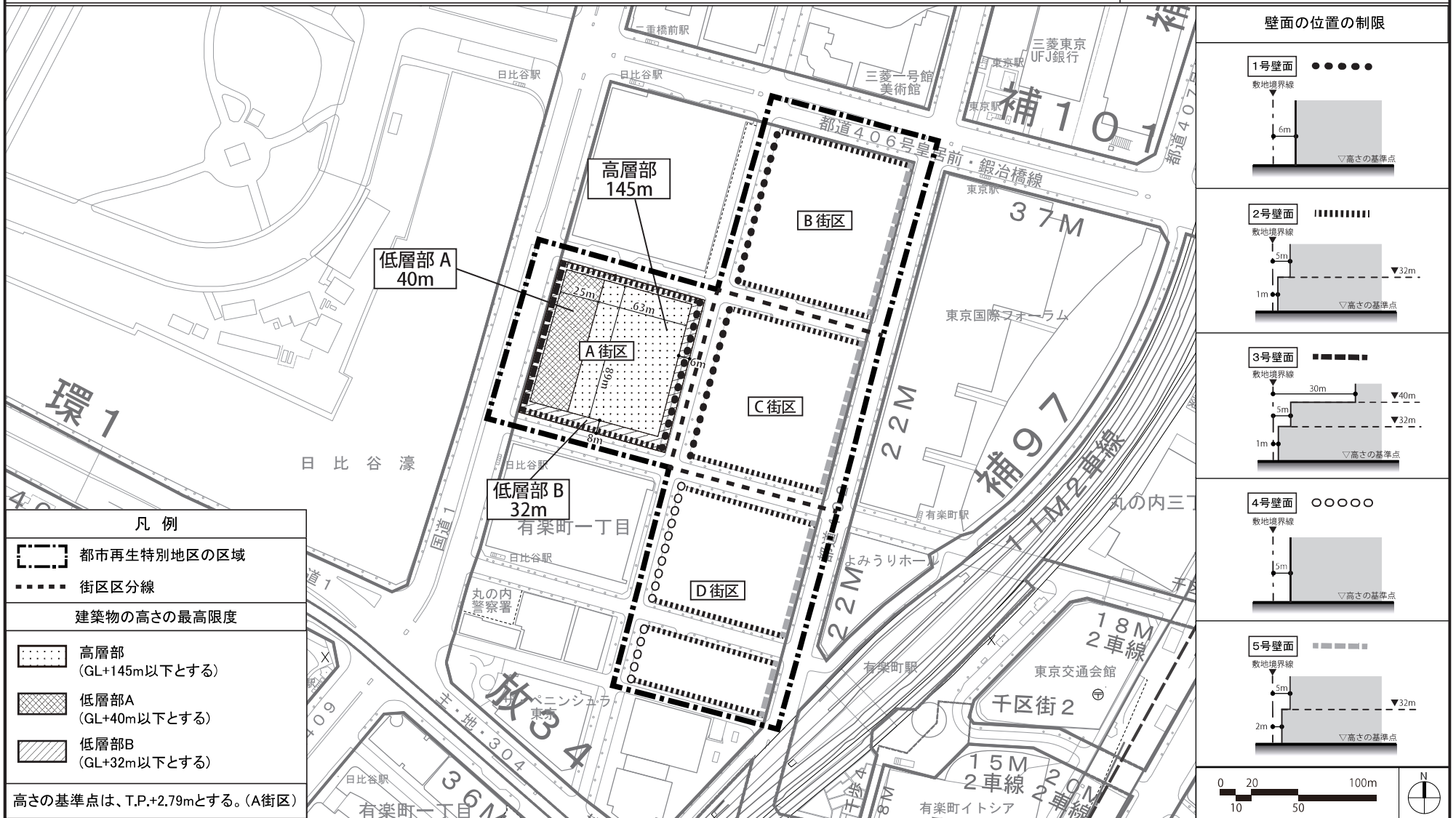
この地図は、国土地理院長の承認（平 29 関公第 444 号）を得て作成した東京都地形図（1:2,500）を使用（6都市基交第 1338 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第210号、令和6年10月24日

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 1



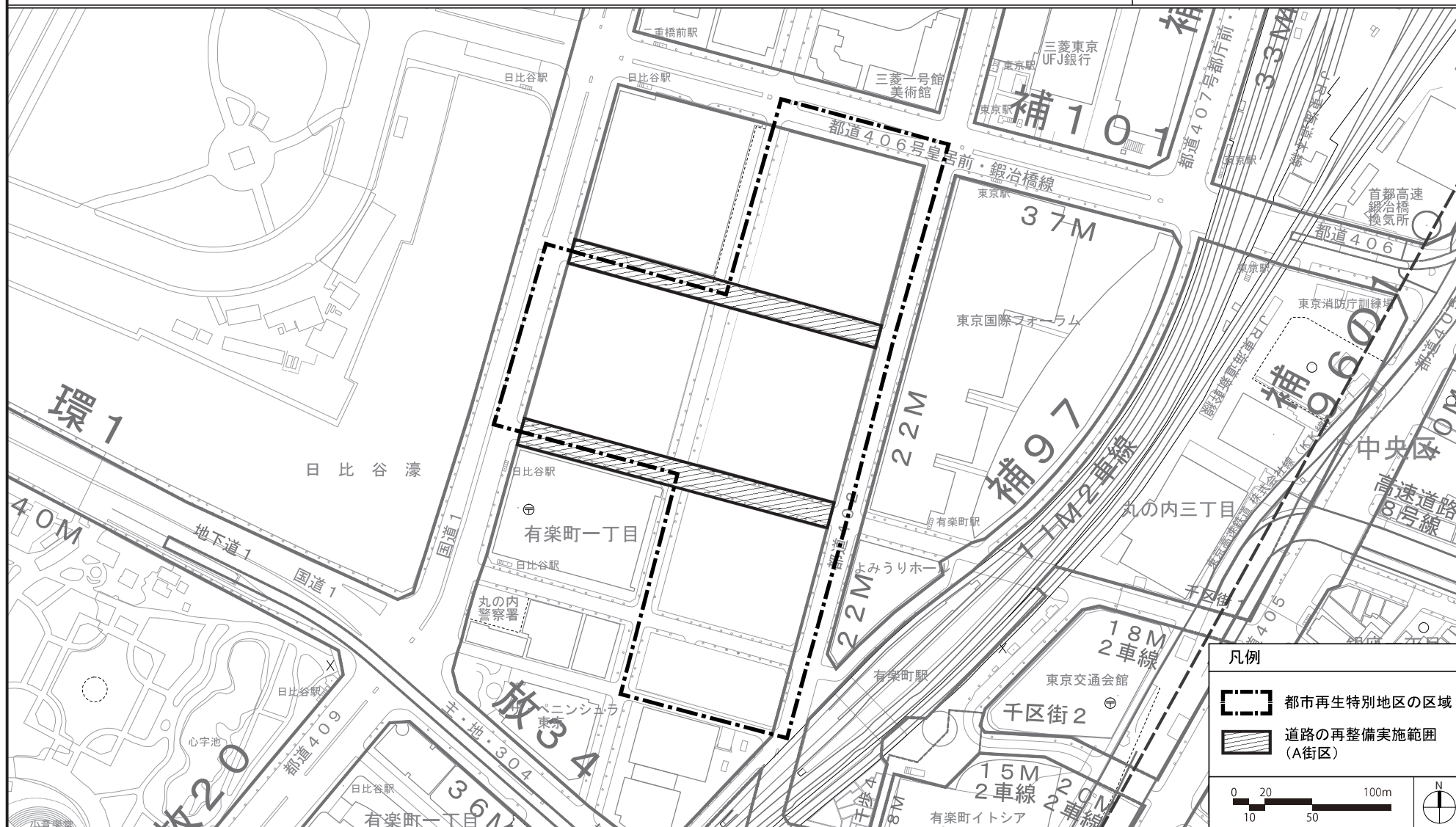
この地図は、国土地理院長の承認（平 29 関公第 444 号）を得て作成した東京都市地形図（1:2,500）を使用（6都市基交第 1338 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第210号、令和 6 年10月24日

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 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

丸の内仲通り南周辺地区 参考図 1

1 有楽町エリアの発展を支える都市基盤の強化

- ① 複数街区共同での東西地下通路の整備と、JR有楽町駅との接続による、混雑緩和・まちの動線改善
- ② 文化芸術の雰囲気が出し、まちの象徴となる駅まち空間の創出
- ③ 丸の内仲通りを軸に面的な回遊を生み出す、魅力ある歩行者ネットワークの強化
- ④ 都心の魅力を発信する低層屋上テラスの整備

2 国際競争力強化、新たな出逢い・交流・発信の拠点の実現に寄与する文化芸術拠点の形成

- ① 街の社交的機能として出会い・交流を促進するとともに、観劇の裾野を広げる劇場（約11,000㎡）の整備・機能強化
- ② 東洋・日本古美術の魅力や独自性を国内外に発信し、アフターMICE活用も見据えた美術館（約4,800㎡）の整備・機能強化

3 防災対応力強化と環境負荷低減

- ① 地域防災対応力強化に向けた取組
- ② 環境負荷低減に向けた取組
- ③ 自然共生都市の実現に向けた複数街区が協力した緑の創出

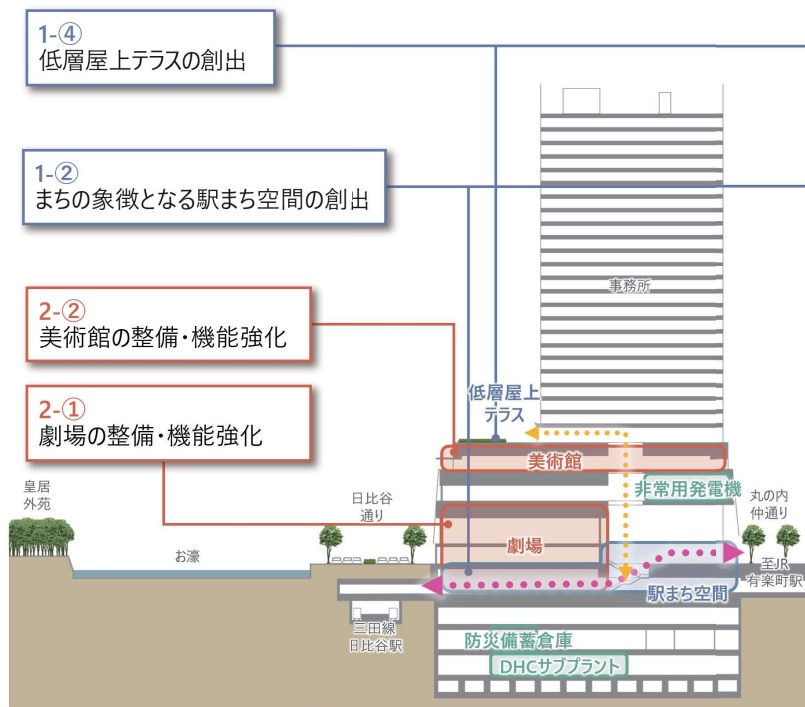
＜A街区の断面イメージ（A-A'断面）＞

1-④ 低層屋上テラスの創出

1-② まちの象徴となる駅まち空間の創出

2-② 美術館の整備・機能強化

2-① 劇場の整備・機能強化



<平面イメージ>



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 参考図 2

■共同貢献手法を活用した都市再生の進め方イメージ

魅力的なまちづくりを進めていくためには、公共公益施設の整備等を複数の民間都市開発事業を通じ共同して実現することで、個々の敷地で広場等を整備するよりも質の高い公共公益施設を整備することや、自由通路等その効果が広く及ぶ公共公益施設を個々の敷地を越えて効率的に整備することが可能となるなど、このような都市再生への効果的な貢献を実現していくことが有効である。

<複数の民間都市開発事業による共同貢献の実現のための新たなパッケージの導入について（技術的助言）/国土交通省 より抜粋>

今回：第一段階の都市計画
+ 第二段階の都市計画（A街区）

第二段階の都市計画
（B、C、D街区）

第一段階の都市計画

（共同貢献施設整備に関する都市計画）

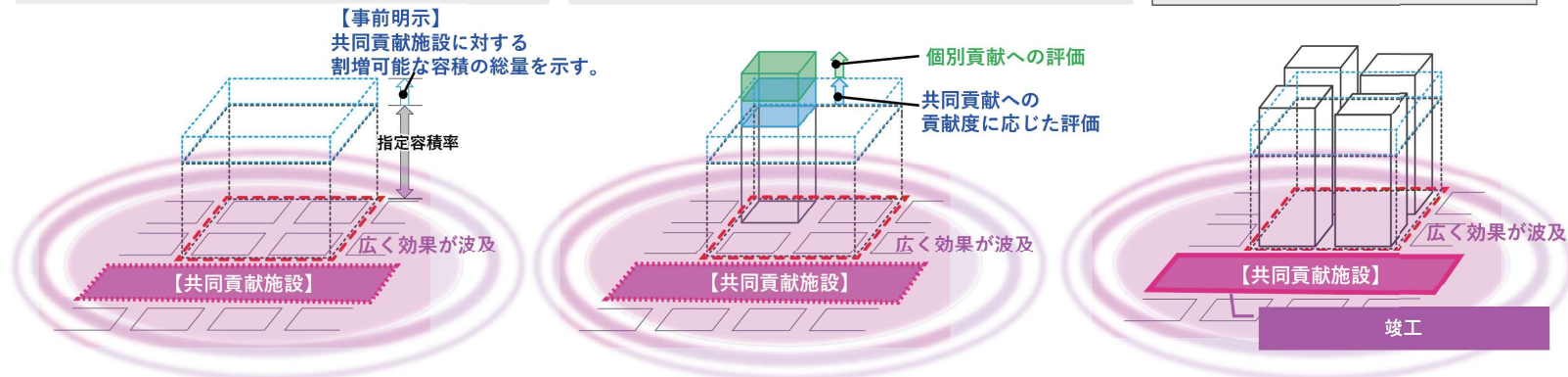
複数の民間都市開発事業により共同で整備される公共公益施設（共同貢献施設）及び複数の民間都市開発事業を含む区域を都市計画に位置付けるとともに、当該共同貢献施設の整備による改善効果等を評価し、容積率緩和の事前明示として当該区域全体で割増可能な容積の総量を示す。

第二段階の都市計画

（個々の街区の開発事業に関する都市計画）

個々の民間都市開発事業の計画が具体化した段階で、第一段階の都市計画で定めた割増可能容積の総量から、共同貢献施設の整備への貢献度に応じ、容積の割増分を先取りの付与。個別貢献への評価も合わせた容積率の最高限度を定める。

共同貢献施設の整備による
魅力的なまちづくりの進展



* 第二段階の都市計画は、当該建物竣工時点において、自動車、歩行者、自転車及び公共交通機関の適切な分担・交通処理計画が講じられ、都市基盤に対する負荷に支障がない場合に限り、定めるものとする。

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 参考図 3

A街区 計画建物のイメージ(北西側から本計画全体を望む)



A街区 計画建物のイメージ
(日比谷通り南側より計画建物を望む)



〔参考〕 東京都市計画地区計画の変更

都市計画大手町・丸の内・有楽町地区地区計画を次のように変更する。

参考:[]内は中央区決定分

名 称	大手町・丸の内・有楽町地区地区計画
位 置 ※	千代田区大手町一丁目、大手町二丁目、丸の内一丁目、丸の内二丁目、丸の内三丁目、有楽町一丁目及び有楽町二丁目各地内〔中央区八重洲一丁目、八重洲二丁目、銀座一丁目、銀座二丁目、銀座三丁目及び銀座四丁目各地内〕
面 積 ※	約 119.1ha [約 3.8ha]
地区計画の 目標	本地区は、東京都心の中心部にあって日本経済の中核となる高度な業務集積地としての発展を遂げると共に、東京駅から皇居に至る東京の玄関口としての丸の内独特の個性ある街並みをはじめ、日本を代表する都心の業務・商業集積地としての街並みが形成されてきた。 近年は地区内の建築物が更新時期を迎え、適正な機能更新に加えて、丸の内らしい街並みの継承や新たな街並み形成など東京の「顔」となる景観の形成、東京駅という日本の中央駅にふさわしいターミナル機能の向上などを、公共と民間の協力により実現することが求められている。このため、大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会等による地元発意のまちづくり活動の経緯を踏まえて、地権者と東京都・千代田区による大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会が組織され、地区の将来像や公民のパートナーシップによるまちづくりのあり方などの議論を重ねた結果として、地区のまちづくりの基本的な考え方を示す「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」も策定している。このガイドラインの理念は本地区計画の内容にも反映されており、双方が両輪となって地域のまちづくりを推進するものである。 そこで本地区では、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。また、安全・安心で快適な空間形成、ゆとりとうるおいのある良好な環境創出、災害時でも事業継続が可能となるよう防災機能やインフラ機能の強化を図った高度防災都市の実現、地域冷暖房施設の高効率化等、面的なエネルギーの最適化・省エネルギー化や再生可能エネルギーの積極的活用等により低炭素都市の実現を図るとともに、国際競争力の強化に資する拠点性と象徴性を備えた景観形成にも配慮したまちづくりを進める。特に、丸の内・有楽町駅西側、大手町地区では、高度な都市機能集積に併せて、それにふさわしい都市景観の形成、豊かな空間や都市機能の確保、循環型社会の形成等、地域貢献に資するまちづくりを行う。また、大手町地区では合同庁舎跡地を起点とした連鎖型都市再生を進めることによって、業務中枢機能を維持しつつ、計画的かつ段階的に大手町地区全体の機能更新を図り、国際競争力の強化に資する国際ビジネス拠点及び魅力的な都市空間の形成を進める。さらに、江戸時代以来の歴史ある水辺空間として潤いをもたらしてきた日本橋川沿いの親水空間を再生していくためにも日本橋川に顔を向けたまちづくりを進める。 丸の内・有楽町駅西側においては、丸の内らしい質の高い風格のある都市景観の維持・形成等の街並み形成型まちづくりの実現を、大手町、東京駅東側、有楽町駅東側地区では、公民の連携による歩行者空間確保等の公開空地ネットワーク型まちづくりの実現を図るなど、各地区の特性を活かしながらも、周辺地区のまちづくりの契機となるなど、周辺への波及効果や区全体のまちづくりの牽引に資するまちづくりを総合的、一体的に推進する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	就業人口の増大及び過度の集中を抑制しつつ、21 世紀の都心にふさわしい中核的な業務機能の構築に向けて、業務機能の更新による質的な高度化を推進する。さらに、都市の活気と賑わいを育み、様々な人々が訪れる魅力あるまちを形成するため、日比谷、銀座、日本橋、神田等との機能連携等を進め、文化・交流機能や商業機能、生活機能など多様な都市機能の集積を図るとともに防災機能等を高めながら安全・安心な災害に強いまちづくりの推進を図る。特に、地区の顔となる東京駅駅前広場周辺では、拠点性の高い重点的な都市機能集積を図るとともに、丸の内・有楽町駅西側、大手町地区では、地域の活性化に資する用途として、商業、文化、交流、生活、情報、防災等の各種機能を誘導する。また、国有地等の機能更新に際しては、居住機能を誘導し都心居住の推進を図る。丸の内では、業務機能の更新を進めるとともに、立地特性等に応じて文化・交流機能や商業機能等を誘導し、多様な交流の創出や活気と賑わいのある空間形成等を図る。有楽町駅西側、東側では、地区内だけでなく日比谷や銀座の玄関口としての拠点性を踏まえて、商業機能や文化・交流機能の集積、駅前広場機能等の確保を図る。また、有楽町駅東側では、建物密集地区における街区再編等の面的な再整備を推進する。大手町では、都市計画道路の整備、街区単位の再開発等を計画的に進めながら、金融・経済機能や報道・通信機能の拡充に加えて、文化・交流機能、商業機能、滞在機能等の集積を図る。また、隣接他地区との連続性に配慮した歩行者空間や公開空地のネットワーク化、日本橋川沿いの魅力ある空間形成等を進める。特に、大手町 A 地区の再整備においては、常盤橋公園の拡充や、重要な都市インフラである下水道施設の機能更新・充実を図る。また、災害時の災害活動拠点や帰宅困難者にも対応できる大規模空地の確保を誘導する。 東京駅東側では、八重洲口駅前広場の再整備を推進しターミナル機能向上を図るとともに、物流荷捌き動線確保や敷地内の車両出入口集約化等により自動車動線の総合的な効率化と歩道に対する安全性確保を図る。また、東京駅周辺における歩行者ネットワークの拡充に向けて、地上や地下等の多層的な歩行者空間形成を図る。特例容積率適用地区等を活用する場合は、これらの基盤施設の整備状況に見合った土地の有効活用を図る。その他、主要な歩行者動線に面する部分や交通の結節点においても、多様な都市機能の集積を図る。 また、東京駅西側と東側を結ぶ新たな東西自由通路の確保により、東京駅東西の連携を拡充する。街区の特性や位置付けを踏まえ、必要に応じ集約的な用途の配置や容積の配分を適正に行うことにより、地区内の適切な都市機能配置を図る。また、特例容積率適用地区を活用する場合は、道路、河川、線路敷き等は特例敷地として取り扱わないこととする。さらに、土地の有効利用、質の高い空間や風格ある景観の形成に向けて無秩序な敷地の細分化を行わず計画的な土地利用を図る。 有楽町地区では、東京国際フォーラムと連携し MICE 機能の拡充による MICE 拠点を形成するとともに、地区全体でエリア MICE、都市観光、イノベーション創発機能の推進を図る。また、歩行者ネットワークの拡充に向けて、地上や地下等の多層的な歩行者空間形成を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	世界に開かれた都心にふさわしく、誰もが安全・快適に利用できる歩行者空間を確保するため、既存の都市基盤を基本としつつ、東京駅前広場(地下を含む)や主要な歩行者動線等におけるバリアフリー化、保水性舗装等のヒートアイランド対策やアメニティの向上、有楽町地区における駅前広場空間とそれらの連携を強化する通路の創出(地下を含む)等を公民の協力により進めていく。また、民間敷地内においても、屋内外の空地や広場空間、敷地内歩行者通路等の整備・充実を誘導する。さらに、これらの歩行者空間を地上及び地下レベルにおいて連携させることにより利便性の高い歩行者ネットワークの形成を図るとともに、地区内の主要な歩行者動線や交通の結節点においては重点的に公共的空間の整備を誘導する。 仲通りは、本地区内における歩行者の骨格軸として、概ね 21m の空間を基本とし、安全・快適で賑わいのある通りとするため、壁面の位置の制限により後退した部分を歩道状空地として整備する。また、都市環境にも配慮しつつ、回遊性の向上のため、仲通りの歩行空間機能を大手町地区へ延伸していくとともに、神田地域との連携・相互補完に向け、歩行者のための新たな動線・空間を創出していく。 大手町地区では、合同庁舎跡地を含む街区において、交通ネットワークの充実を図るため通路を整備する。東京駅東側では、駅周辺の交通基盤整備やゆとりある歩行者空間形成に向けて、広場や通路等を整備する。また八重洲口の交通広場との機能連携に配慮しつつ、日本橋口に交通結節点としての広場を整備する。 有楽町地区では、多様な都市活動を展開できる広場の空間を整備・充実するとともに、広場の空間と歩行者中心の軸・通り等、広く多様な目的の人々が自由にアクセスし居場所として活動できる空間を連続的に配置していく。また、JR 有楽町駅の東西及び周辺地区との歩行者ネットワークの強化や、既存鉄道駅と都心部・臨海地域地下鉄との乗換利便性を向上させるとともに、エリア MICE 等の都市活動を支える歩行者動線や発災時の誘導経路を確保するため、駅東西を結ぶ地下通路を整備し、これを JR 有楽町駅とも接続させる。これらは、整備効果が広範囲に及び、整備期間も長期に渡るような公共公益施設の整備であることから、複数の開発プロジェクトが連携する共同貢献手法を活用する。 また、有楽町駅東側では、地区内の歩行者ネットワークの形成に向け、地区内道路のアメニティ向上を進めるとともに歩行者通路を整備する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針 良好な市街地環境や質の高い都市景観の維持・創出、ゆとりとうるおいのある空間づくりを図るため、建築物の壁面の位置の制限を定める。また、美観地区ガイドプランに示すすりばち状のスカイラインの形成、空間のひろがりや眺望確保を図るとともに、空地等の設置も誘導する。建築物等の高さについては、既に、当地区において定着しつつある概ね 100m 程度の高さを尊重しながら、一定のスカイラインの統一性に配慮し、概ね 150m 程度の高さまでを可能とする。大手町、常盤橋、丸の内、八重洲、有楽町の各拠点においては、その拠点性や街並みの多様性の象徴として、当地区全体のスカイラインとの調和に配慮しながら、概ね 200m 程度の高さまでを可能とするとともにこれらの実現に向け特例容積率適用地区制度等の活用を図る。 丸の内・有楽町駅西側では、丸の内らしい風格ある整った街並みの保全・形成やゆとりある歩行者空間形成に向けて、高さ 31m 程度の軒線の尊重や歴史的な街並みの継承を図るため、現在の壁面の位置を踏まえた壁面の連続した景観の形成等を図るとともに、地区全体としてまとまりのあるスカイラインの形成に留意し、街区特性に応じた形態を有する建築物の整備を図る。そのため、東京駅前広場に面する部分では、整然と建ち並ぶ建築群による質の高い街並みの形成、ゲート性の創出や駅前広場の適度な囲われ感の醸成を図るため、概ね高さ 31m 以上の高層部（以下「高層部」という。）の適度な壁面後退を行う。有楽町駅周辺では、拠点性に配慮した魅力ある空間形成や駅及び駅周辺の公共的空間と連続した広場的空間の整備を誘導する。日比谷通りや内堀通り沿道では、皇居外苑等のオープンスペースに面する立地に配慮した建物高さとするとともに、壁面の連続した風格ある景観を創出するため高層部の適度な壁面後退を行う。行幸通り沿道では、象徴性の創出に配慮しつつ、アイストップとなる東京駅の景観保全及び皇居への空間の広がり感が損なわれないよう高層部の適度な壁面後退を行う。仲通り沿道では、散策やショッピングを楽しめる快適な環境形成及び軒線のイメージの継承を図るため、高層部の壁面後退等を行う。また、沿道に連続した緑を創出し、緑陰による快適な屋外空間を形成するとともに東西方向へも拡充を図る。晴海通りと日比谷通りの結節点では、地区のゲートとなるシンボリックな空間形成を行う。 大手町では、ゆとりある街並み、歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けて道路沿いにおける壁面後退を行う。特に大手町駅を中心とした交通結節点においては、公開空地等を活かし、敷地間で連携して広場、サンクンガーデン、アトリウムなどを計画的に整備し、大規模な広場的空間の形成を図る。また、日本橋川沿いでは親水空間にふさわしい快適でうるおいある空間の形成を図る。 東京駅東側では、整った街並みやゆとりある歩行者空間の形成に向けて主要な道路沿いにおける壁面後退を行う。東京駅前にふさわしい景観形成と地区全体としてバランスのとれたスカイライン形成のため、八重洲口駅前広場と鉄道高架とに挟まれた部分においては建物の中層化を図るとともに、その南北の部分においては十分な量の空地を確保しつつ建物の高層化を図る。 有楽町駅東側では、駅周辺における利便性向上、にぎわいや回遊性の創出に向けて、ゆとりある歩行者ネットワークの形成を図る。 特に、丸の内・有楽町駅西側、大手町地区では、高度な都市機能集積に際して、都心にふさわしい形態・意匠、ゆとりある空間形成、緑地・水面の創出、保水性舗装や自然エネルギー利用、物流効率化、防災施設整備、駐輪場整備等の地域貢献に資するまちづくりを先導的に行う。 地区全体として、帰宅困難者の一時待機施設等の確保並びに情報通信基盤や耐震性の強化、エネルギー確保の多様化を図り、災害時でも事業継続できるよう防災対応力を高める。また、安全で快適な空地を確保するとともに街区としてまとまりのある整備を誘導するため、隣地境界線に沿った壁面後退を行いつつ隣地斜線制限を緩和する。 重要文化財や登録文化財等の維持・保全、貴重な歴史的施設の復元など、地区固有の歴史資源の継承を図る。なお、歴史的資産の継承にあたっては既存建物位置を尊重し、壁面の位置の制限や建築物等の高さの最高限度等の柔軟な運用を行う。 建築物等の整備に際しては、誰もが使いやすいデザインを目指すユニバーサルデザインの理念に基づいた整備を図るとともに、防災性・防犯性の向上、環境負荷の低減や資源再利用、自然的環境の創出等に努める。 建築計画時には、周辺の街並みとの調和や歩行者ネットワークの連続性等に配慮し、計画的に建築物等の配置、空地や通路の設置等を行うように誘導する。また、地下駐車場を整備する際には、既存施設との接続を図るなど、地下駐車場のネットワーク化に努める。
---------------------------	---

参考:太枠線内は中央区決定

地区整備計画	位置		千代田区大手町一丁目、大手町二丁目、丸の内一丁目、丸の内二丁目、丸の内三丁目、有楽町一丁目及び有楽町二丁目各地内				中央区八重洲一丁目、八重洲二丁目、銀座一丁目、銀座二丁目、銀座三丁目及び銀座四丁目各地内			
	面積		約100.3 ha				約3.8 ha			
	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	広場等		通路等					
名称			幅員	延長	面積	備考	幅員	延長	面積	備考
広場1号			—	—	約 300 m ²	新設	—	—	—	
広場2号			—	—	約 900 m ²	新設	—	—	—	
広場3号			—	—	約 6,500 m ²	新設【地上かつ屋外】	—	—	—	
広場4号			—	—	約 5,000 m ²	新設【地上、ピロティ下約 500 m ² を含む】	—	—	—	
広場5号			—	—	約 2,800 m ²	新設【デッキ上】	—	—	—	
広場6号			—	—	約 2,500 m ²	新設【美術館を含む】	—	—	—	
広場7号			—	—	約 3,600 m ²	新設【通路機能を有する緑地広場とし、賑わい施設(約 350 m ² 未満)、階段、昇降設備、給排気施設を含む】	—	—	—	
広場8号			—	—	約 1,600 m ²	新設【階段、昇降設備、給排気施設を含む】	—	—	—	
広場9号			—	—	約 1,820 m ²	新設	—	—	約 120 m ²	新設
広場 10 号			—	—	約 5,000 m ²	新設【賑わい施設(約 100 m ² 未満)、階段、昇降設備、給排気施設を含む】	—	—	—	
広場 11 号			—	—	約 1,500 m ²	新設【地上 6 階かつ屋外、昇降設備からの通路部分を含む】	—	—	—	
公共的屋内空間1号			—	—	約 400 m ²	新設	—	—	—	
公共的屋内空間2号			—	—	約 350 m ²	新設【地上、一部屋外】	—	—	約 50 m ²	新設【地上、一部屋外】
公共的屋内空間3号			—	—	約 600 m ²	新設	—	—	—	
公共的屋内空間4号			—	—	約 900 m ²	新設【地下、階段、昇降設備を含む】	—	—	—	
公共的屋内空間5号			—	—	約 500 m ²	新設【地下、一部地上、階段、昇降設備を含む】	—	—	—	
通路1号			約8m	約 211m	—	新設【地上】	約8m	約 9m	—	新設【地上】
通路2号			約8m	約 270m	—	新設	—	—	—	
通路3号	約8m	約 60m	—	新設	—	—	—			
歩行者通路1号	約6m	約 160m	—	新設	—	—	—			
歩行者通路2号	約4m	約 40m	—	新設	—	—	—			
歩行者通路3号	約4m	約 60m	—	新設	—	—	—			
歩行者通路4号	約8m	約 80m	—	新設【地上かつ屋内】	—	—	—			
歩行者通路5号	約2m	約 50m	—	新設【地上、一部屋内】	—	—	—			
歩行者通路6号	約3m	約 300m	—	新設【地上又はデッキ上、一部屋内】	—	—	—			
歩行者通路7号	約4m	約 40m	—	新設【地上】	—	—	—			
歩行者通路8号	約4m	約 50m	—	既設【地上】	—	—	—			
歩行者通路9号	約8m	約 60m	—	既設【地上】	—	—	—			
歩行者通路 10 号	約6m	約 130m	—	既設【地下】	—	—	—			
歩行者通路 11 号	約8m	約 70m	—	既設【地下】	—	—	—			

地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	通路等	歩行者通路 12 号	約8m	約 10m	—	新設【地下】	約8m	約 30m	—	新設【地下】
			歩行者通路 13 号	約8m	約 110m	—	新設【地下】	—	—	—	
			歩行者通路 14 号	約6m	約 110m	—	新設【地下】	—	—	—	
			歩行者通路 15 号	約5m	約 210m	—	新設【地上、一部屋内】	約5m	約 9m	—	新設【地上】
			歩行者通路 16 号	約6m	約 130m	—	新設【地上】	—	—	—	
			歩行者通路 17 号	約6m	約 90m	—	新設【地上、一部屋内】	—	—	—	
			歩行者通路 18 号	約2m	約 120m	—	新設【地上、一部ピロティ下】	—	—	—	
			歩行者通路 19 号	約 12m	約 140m	—	新設【地上】	—	—	—	
			歩行者通路 20 号	約 12m	約 60m	—	新設【地上】	—	—	—	
			歩行者通路 21 号	約 6～12m	約 120m	—	新設【地下】	—	—	—	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	大手町A	大手町B	丸の内・有楽町駅西側	有楽町駅東側	東京駅東側
			面積	5. 6 ha [0. 5 ha]	32. 4 ha	49.5 ha	6. 3 ha [1. 6 ha]	6. 5 ha [1. 7 ha]
		建築物等の用途の制限※		容積率が100／10を超える部分については、その1／2以上を地域の活性化に資する商業、文化、交流、生活、情報、防災機能等とする。 ただし、特例容積率適用地区等を活用して上記の容積率を超える場合は、この限りでない。	合同庁舎街区においては容積率が90／10を超える部分について、その他の敷地においては、容積率が100／10を超える部分については、その1／2以上を地域の活性化に資する商業、文化、交流、生活、情報、防災機能等とする。 ただし、特例容積率適用地区等を活用して上記の容積率を超える場合は、この限りでない。	容積率が100／10を超える部分については、その1／2以上を地域の活性化に資する商業、文化、交流、生活、情報、防災機能等とする。 ただし、特例容積率適用地区等を活用して上記の容積率を超える場合は、この限りでない。 なお、広場6号を含む敷地においては、広場内における美術館及びこれに付随する施設の用途に供する部分の延床面積を5,000 m ² 以上とする。		
		容積率の最高限度※		大手町土地区画整理事業区域内の敷地について、仮換地指定前は、常盤橋南街区は100／10とする。	大手町土地区画整理事業区域内の敷地について、仮換地指定前は、合同庁舎街区は90／10、その他の敷地は100／10とする。			
		建ぺい率の最高限度		7／10とする。 ただし、区長が敷地の形態上及び土地利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りでない。	大手町土地区画整理事業区域内の敷地は、7／10、その他の敷地は、6／10とする。 ただし、区長が敷地の形態上及び土地利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りでない。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡とする。 ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 (1) 土地区画整理事業による換地面積が 3,000 ㎡未満の場合においては、当該換地面積を敷地面積の最低限度とする。 (2) この地区計画の告示日において 3,000 ㎡未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつその全部を一つの敷地として使用する場合においては、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。	2,000㎡とする。 ただし、この地区計画の告示日において 2,000 ㎡未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつその全部を一つの敷地として使用する場合においては、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、計画図に表示する数値以上とする。 ただし、次の場合にあってはこの限りでない。 (1) 区長が敷地の形態上及び土地利用上やむを得ないと認めた場合 (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるための庇その他これに類するもの、又は隣地境界線との間において給排気施設、車路(上屋を含む)、駐輪場、守衛所等を設ける場合の当該部分	建築物の外壁等の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、計画図に表示する数値以上とする。 ただし、次の場合にあってはこの限りでない。 (1) 区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた場合 (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるための庇その他これに類するもの、又は隣地境界線との間において給排気施設、車路(上屋を含む)、駐輪場、守衛所等を設ける場合の当該部分

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	1 建築基準法施行令第2条第1項第6号に基づく建築物の高さの最高限度は、計画図に示すとおりとする。ただし、良好な市街地環境や都市景観の形成に資すると区長が認めた場合はこの限りではない。 2 計画図で 100m と示した敷地において特例容積率適用地区制度を活用するなど、良好な市街地環境や都市景観の形成に資する場合は、階段室その他これに類する建築物の屋上部分、目隠し、装飾等を目的とする工作物及びその他これらに類する工作物等を含め、前項の規定にかかわらず 115m を限度とする。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の形態及び意匠については、本地区にふさわしい良好な都市景観の維持・形成に資するものとし、敷地内及び建築物内部において日常一般に開放する開放空地を敷地面積の 3/10 以上整備するものとする。 2 丸の内・有楽町西側地区では、風格ある歴史的な景観の継承を図るため、建築物の外壁等について丸の内らしい落ち着いた色調・素材を用いるとともに、高さ 31m 以下の部分については道路に沿って連続した壁面の形成に配慮する。大手町地区においては、建築物の外壁等について質の高い品格のある色調・素材を用いる。 3 地区施設の広場等又は歩行者通路の区域内において、換気塔又は歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける上屋もしくは庇などを設ける場合は、当該地区施設の機能を損なわない限りにおいて建築することができるものとする。 4 壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、その面積の 3/10 以上を緑地又は水面（保水性舗装を含む。）とする。ただし、区長が敷地の形態上及び土地利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りでない。 5 機能更新においては、エネルギーの使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全等、環境改善に寄与した計画とする。	1 建築物等の形態及び意匠については、本地区にふさわしい良好な都市景観の維持・形成に資するものとする。 2 建築物の外壁等について質の高い品格のある色調・素材を用いる。 3 地区施設の広場等又は歩行者通路の区域内において、換気塔又は歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける上屋もしくは庇などを設ける場合は、当該地区施設の機能を損なわない限りにおいて建築することができるものとする。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、門、へい、広告物、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。	

区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度については、計画図に表示のとおり

※は知事協議事項

建築物の敷地面積の最低限度及び壁面後退区域における工作物の設置の制限については、有楽町駅東側地区の中央区部分を除く。

有楽町地区は丸の内・有楽町駅西側及び有楽町駅東側の内、中央区部分を除く馬場先通り以南の範囲とする。

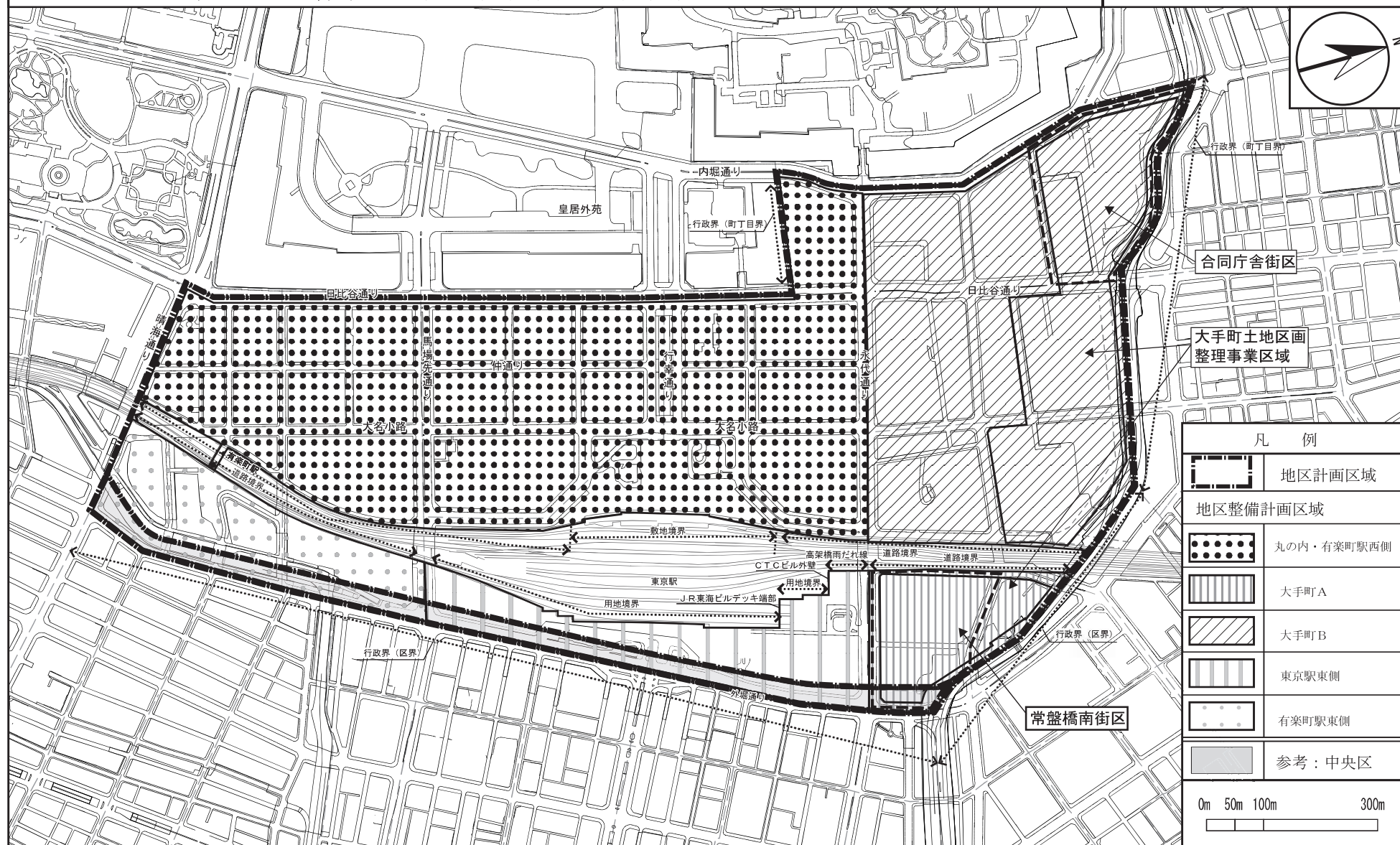
壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度の下線部については、中央区部分を除く。

理由：計画的な都市空間の形成を誘導するため地区計画を変更する。

〔参考〕 東京都市計画地区計画

大手町・丸の内・有楽町地区地区計画

計画図 1

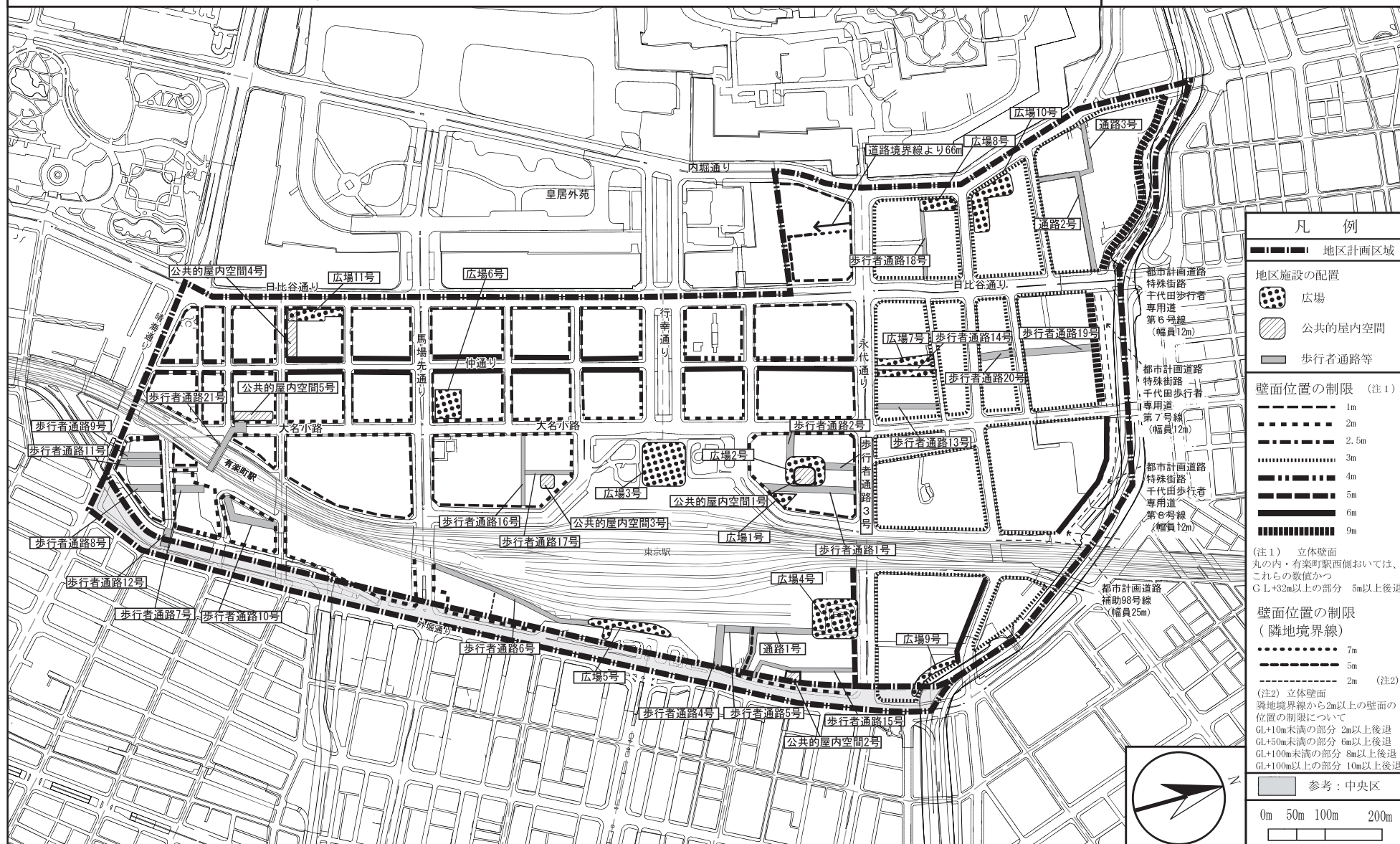


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(利用許諾番号) MMT利許第06-102号
(承認番号) 6都市基交測第109号、令和6年7月26日

〔参考〕 東京都市計画地区計画

大手町・丸の内・有楽町地区地区計画

計画図 2

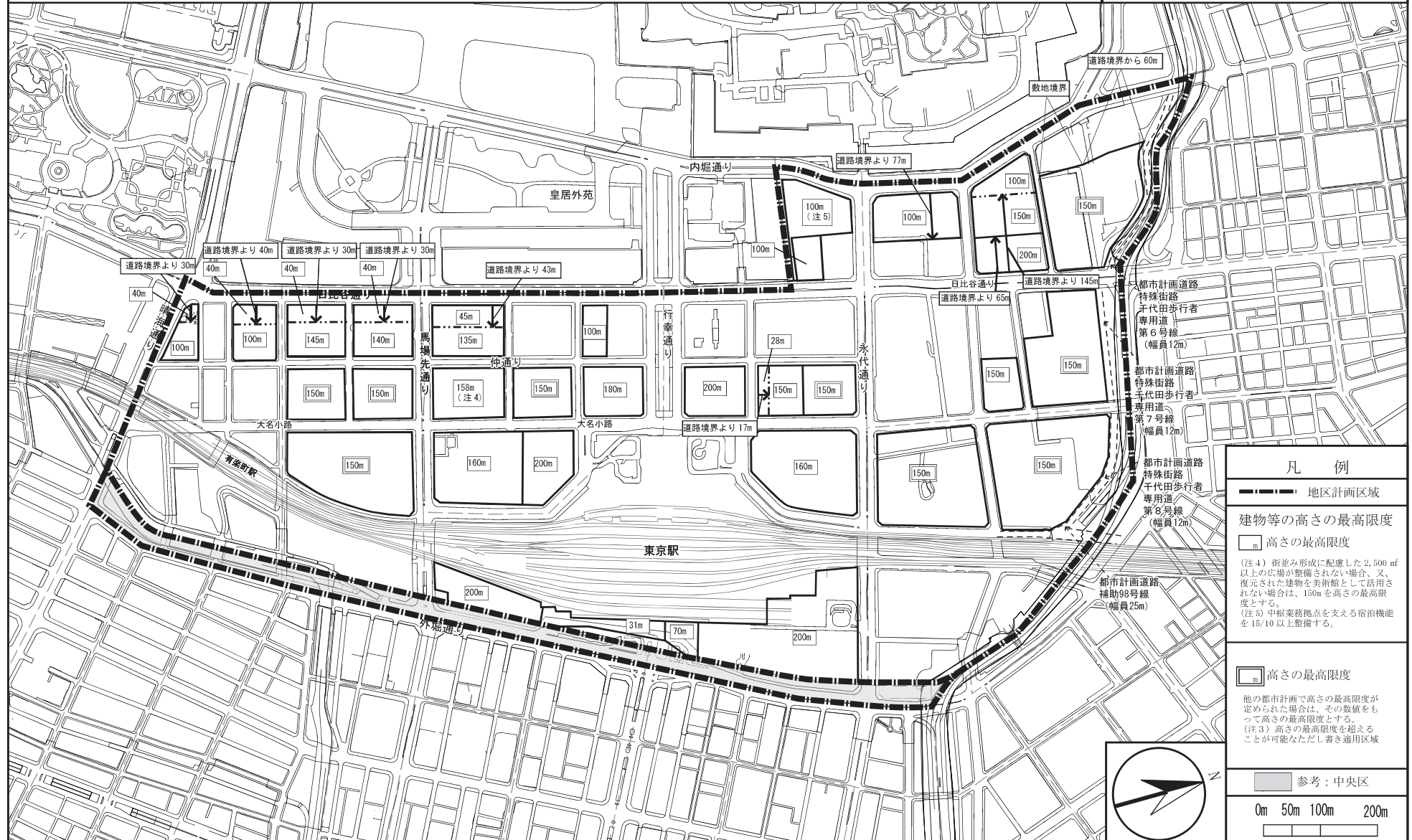


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（利用許諾番号）MMT利許第06-102号（承認番号）6都市基交測第109号、令和6年7月26日

〔参考〕東京都市計画地区計画

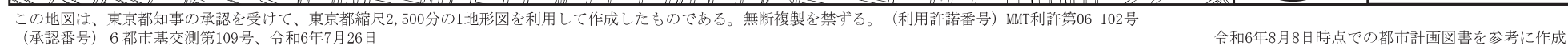
大手町・丸の内・有楽町地区地区計画

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。無断複製を禁ずる。（利用許諾番号）MMT利許第06-102号（承認番号）6都市基交測第109号、令和6年7月26日

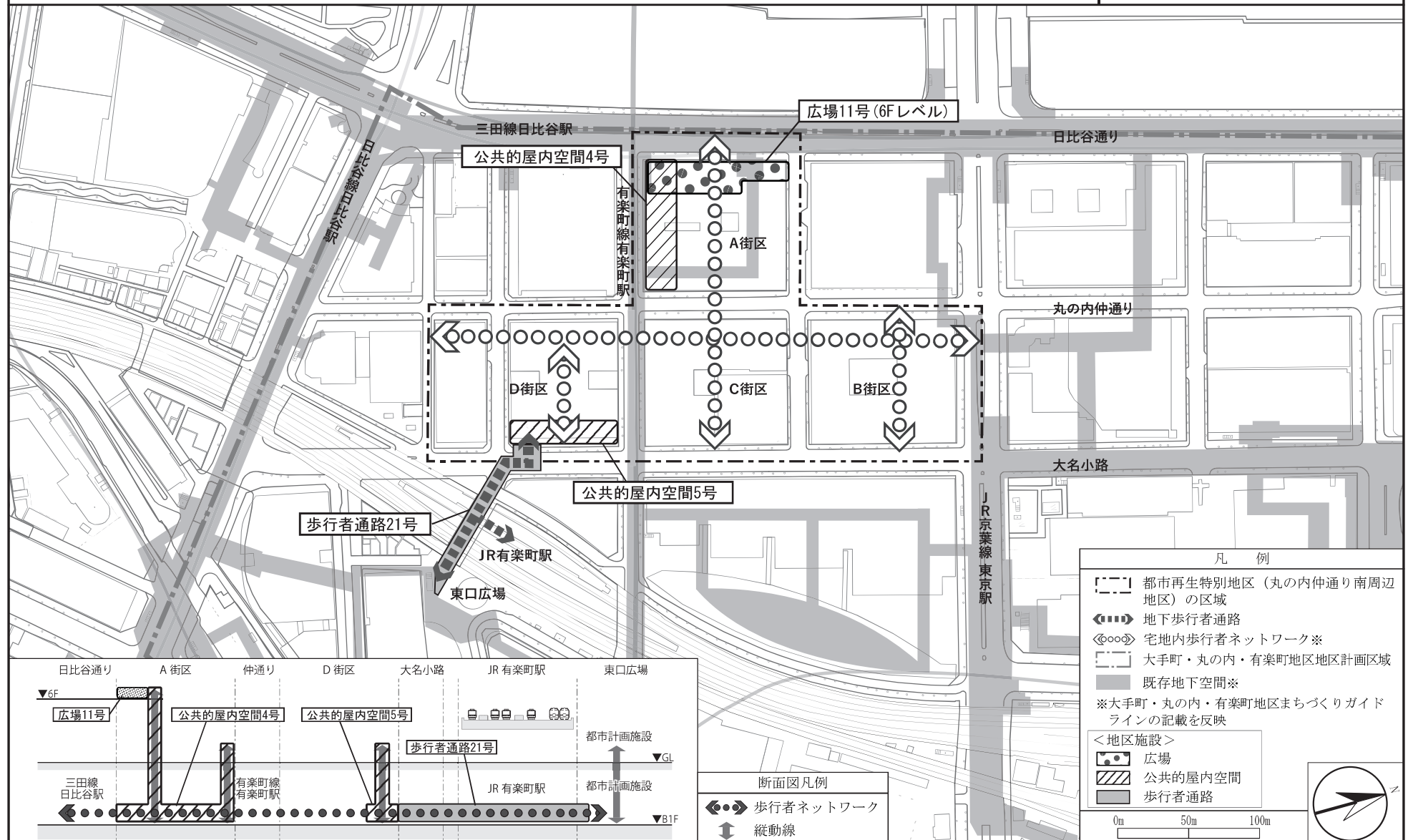
参考図 1



〔参考〕 東京都市計画地区計画

大手町・丸の内・有楽町地区地区計画

参考図 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。無断複製を禁ずる。（利用許諾番号）MMT利許第06-102号（承認番号）6都市基交測第109号、令和6年7月26日