

NO. 290 京橋三丁目東地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	中央区京橋三丁目地内		
計画の概要	1	京橋エリアのにぎわい創出に資する、広域的な回遊性強化に向けた都市基盤の整備	
	2	京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入	
	3	防災対応力強化と環境負荷低減	
地区面積	約0.9ha	構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上35階/地下4階	高さ	約180m

2 都市計画の内容

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	名称	幅員	延長	面積	備考
	放射第28号線	別に都市計画において定めるとおり			
	特別区道中京第440号線	幅員4.5m [全幅員9m]	約60m	—	既設(再整備)
	特別区道中京第549号線	幅員4.0m [全幅員4m]	約120m	—	既存道路の再整備 歩行者専用道路とする
建築物の整備	特別区道中京第711号線	幅員4.0m [全幅員8m]	約120m	—	既設(再整備)
	街区	建蔽率	容積率	建築物の高さの限度	壁面の位置の限度 主要用途
	1	—	—	高層部 180m 低層部 56m	— 事務所、ホテル、店舗、駐車場等
	街区	建築面積	延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標
1	約5,710㎡	約164,000㎡ [約135,700㎡]		—	
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画			備考
	1	約6,820㎡	<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。 		

都市計画決定

令和5年1月13日 中央区告示第7号

3 都市再生特別地区

種類	面積	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
都市再生特別地区 (京橋三丁目東地区)	約0.9ha	1990% ただし、 258/100以上 を都市の魅力 創造に資する 施設、居住・滞 在施設及びこ れらに付随す る施設の用途 とする。	400%	80%	1,000m ²	高層部:180m 低層部:56m ※高さの基準点は T.P.+4.2mとする。
壁面の位置の 制限	建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類する建築物は、この限りではない。					
都市計画決定	令和5年1月13日 東京都告示第20号					

4 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

地区名	有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画			面積	約5.2ha	
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					
地区整備計画(京橋三丁目東地区にかかる部分のみ記載)						
位置	中央区京橋三丁目地内			面積	約0.9ha	
地区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1号	—	—	約500㎡	新設(地上1階)
		広場2号	—	—	約300㎡	新設(地上1階) 昇降機等を含む。
		広場3号	—	—	約500㎡	新設(地上2階) 昇降機等を含む。
		広場4号	—	—	約300㎡	新設(地下1階) 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
	その他の公共空地	歩道状空地	2.5m	約50m	—	新設(地上1階)
		歩行者通路1号	3.5m	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	1.5m	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。
	地区の区分	名称	B地区			
		名称	B-1街区			
面積		約0.9ha				
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6項に規定する店舗型性風俗特殊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、道路に接する部分及びTokyo Sky Corridorと接続する階で、主要な公共施設となる連続性のある広場空間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についてはこの限りでない。</p> <p>3 住戸を10戸以上有する共同住宅(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅その他高齢者の居住の安定に資する住宅は除く。)において、住戸専用部分の床面積が40㎡以上の住戸(以下「定住型住宅」という。)の床面積の合計が、当該共同住宅の用途に供する部分の床面積(建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積をいう。)の合計の1/3未満の建築物又は定住型住宅以外の住戸の全てにおいて、それぞれの住戸の専用部分の床面積が25㎡未満の建築物は建築してはならない。ただし、機能上やむを得ない建築物についてはこの限りでない。</p>					

壁面の位置の制限	建築物の部分(地盤面下の部分を除く。)は、計画図に示す位置を越えて建築してはならない。ただし、Tokyo Sky Corridorと接続し歩行者の回遊性、安全性及び利便性を高めるために設ける人工地盤、歩行者デッキ、エレベーター等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類する建築物等については、この限りでない。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域には、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、緑化の推進等、良好な街並みの形成のために設置する植栽基盤の縁石についてはこの限りでない。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 本地区に相応しいファサードの保存及び形成を行う等、地域の歴史及び文化の継続性並びに都市景観に配慮したものとする。 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。 3 中央通り沿いは、低層部のにぎわいの連続性ととも、概ね31mの軒線、表情線及び壁面の位置の連続性に配慮し、一体感のある景観の形成に努めるものとする。 4 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。
都市計画決定	令和5年1月13日 東京都告示第19号

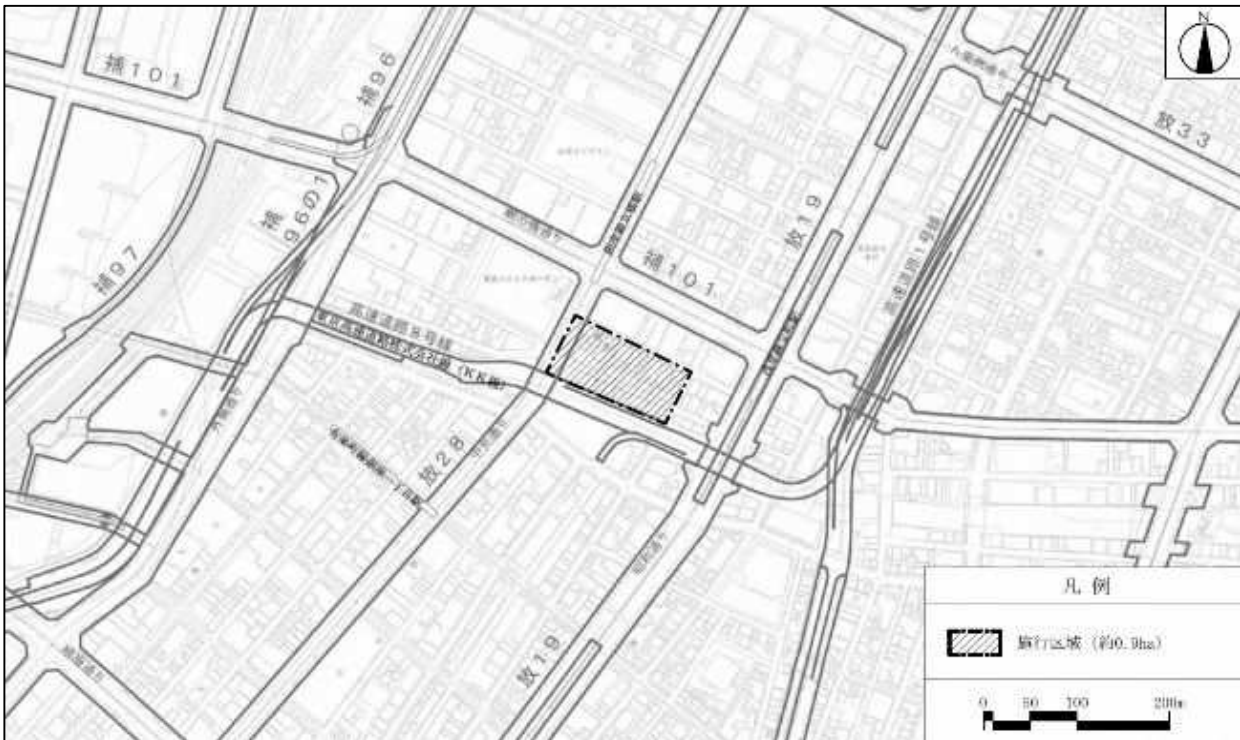
5 事業計画の概要

敷地面積	約6,820㎡	建蔽率	約85%
延べ面積	約164,900㎡	容積率	約1,990%
用途	事務所、ホテル、店舗、住宅、地域貢献施設、駐車場等	住宅戸数	—
		駐車場	約180台
事業認可	令和6年4月11日 東京都告示第555号	総事業費	約1,552億円

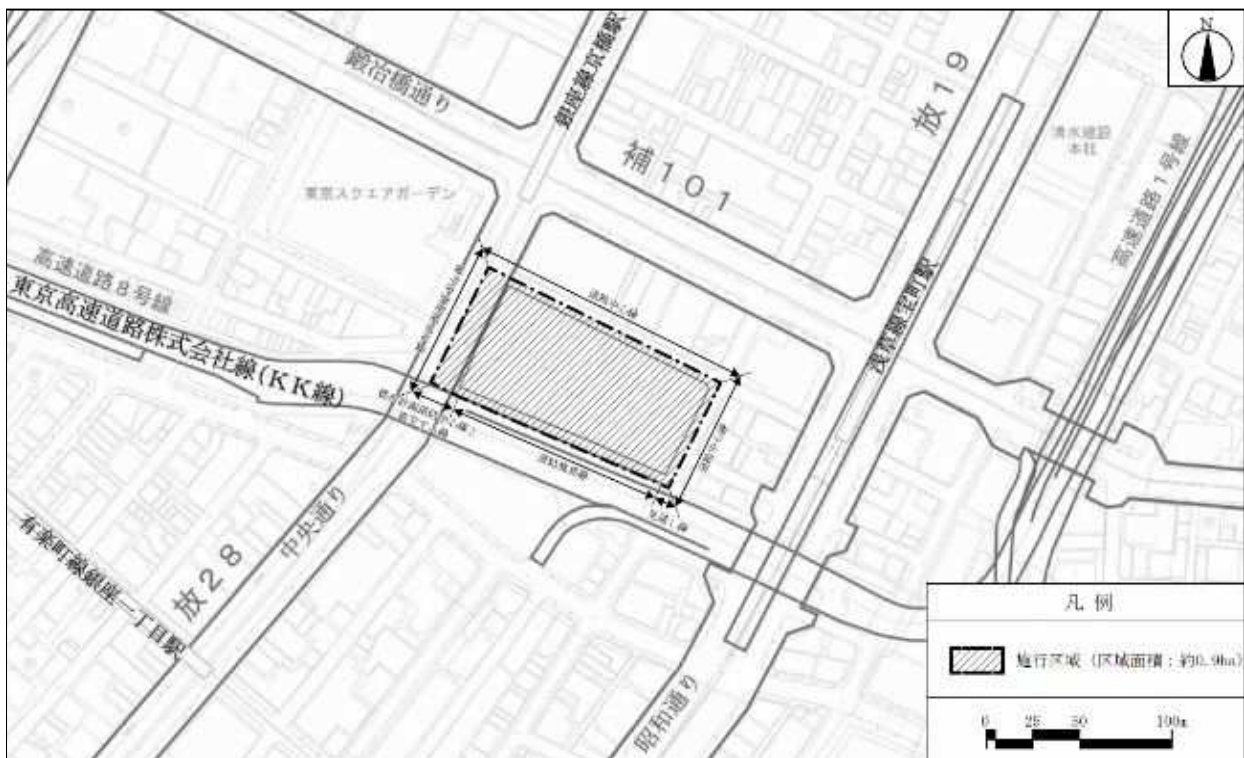
6 経緯

年月日	内容
平成27年3月	合同勉強会開始
平成27年12月	京橋三丁目東地区まちづくり協議会 設立
平成29年1月	京橋三丁目東地区再開発準備組合 設立
令和5年1月13日	都市計画決定(都市再生特別地区、地区計画、第一種市街地再開発事業)
令和6年4月11日	組合設立認可(事業計画認可)

7 位置図



8 区域図



9 配置図



10 完成予想図

