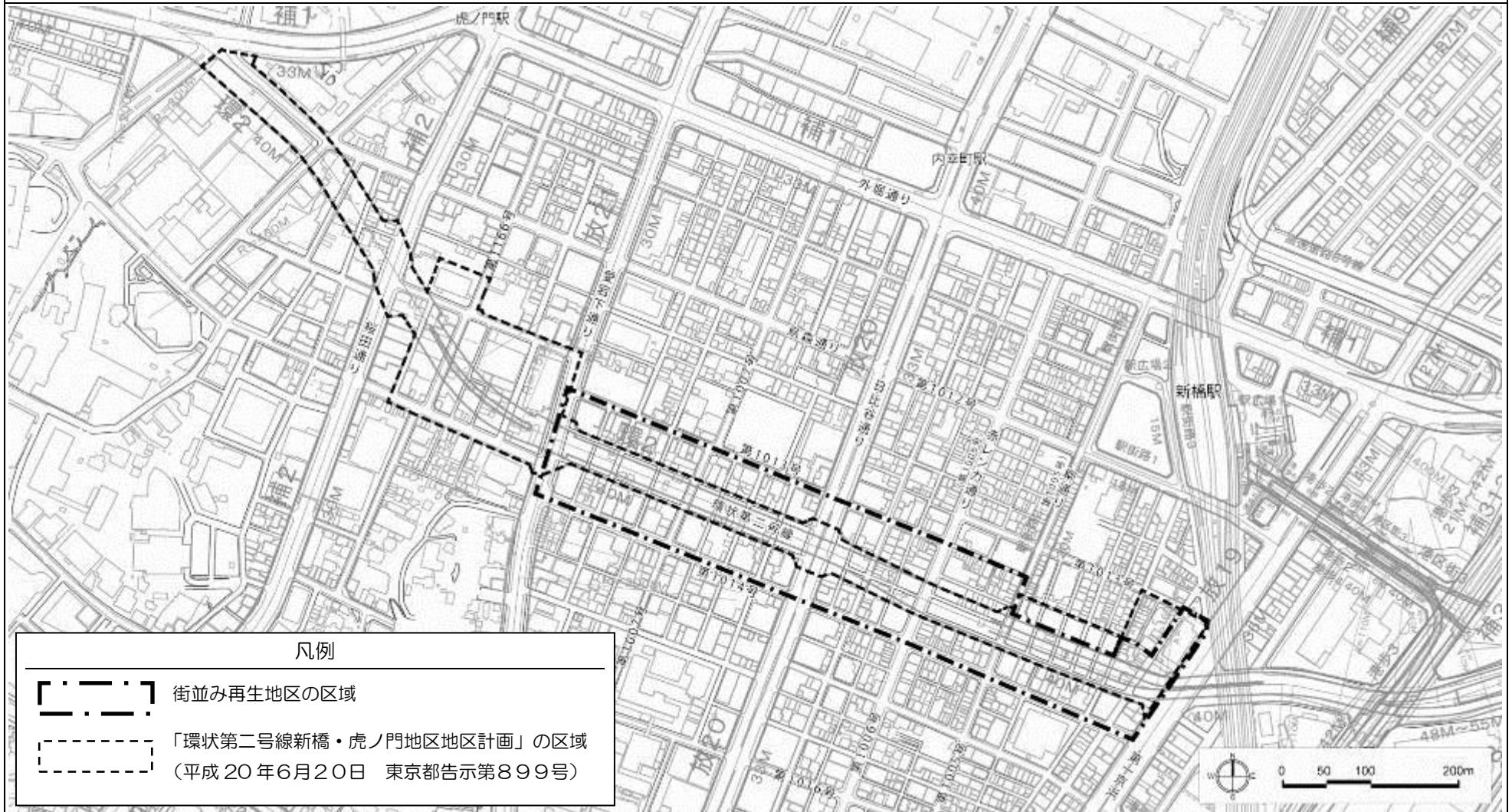


街並み再生方針の変更

東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成 15 年東京都条例第 30 号）に基づき街並み再生方針を次のように変更する。

- 名称：環状第二号線沿道新橋地区
- 位置及び区域：港区西新橋二丁目及び新橋四丁目各地内（区域は区域図のとおり）
- 面積：約 8.4ha

環状第二号線沿道新橋地区 街並み再生地区 区域図



この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 1/2,500 の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。なお、地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。
(承認番号) [24 都市基街測第 227 号、平成 25 年 3 月 15 日]、(承認番号) [24 都市基交測第 311 号、平成 25 年 3 月 15 日]、(承認番号) [MMT 利許第 039 号-30、平成 25 年 3 月 15 日]

環状第二号線沿道新橋地区 街並み再生方針

1 整備の目標

環状第二号線沿道新橋地区（以下「本地区」という。）は、都心と臨海部を結ぶ重要な幹線道路である環状第二号線とその沿道から成る地区である。

本地区は、特定都市再生緊急整備地域「東京都心・臨海地域」内に位置し、地域整備方針として、「環状2号線の整備とその沿道土地利用の促進を図るとともに、国際金融・業務・商業・文化・交流機能や生活・業務支援機能など多様な機能を備えたにぎわいにあふれた国際性豊かな交流ゾーンを形成」することが掲げられているほか、東京の都市づくりビジョンや港区まちづくりマスタープランにおいても環状第二号線の整備に合わせたまちづくりを推進することが目標として掲げられている。

一方、本地区では、比較的小規模な敷地が多い上、建築物の老朽化が進んでおり、幅員の狭い道路が多数存在することから、防災上の安全性が懸念されるとともに、都心にふさわしい土地の有効利用が妨げられている。また、沿道の建築物と環状第二号線の地上部道路空間との一体性に欠ける街並みとなっている等の課題を抱えている。

こうしたまちの課題への対応として、港区景観計画では、本地区を含む環状第二号線周辺を「環状2号線周辺景観形成特別地区」に指定し、緑豊かな道路空間と沿道の建築物等が一体となり、品格とにぎわいのある景観形成を推進することとしている。また、港区が地元住民等とともに改定した「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」では、次世代の東京を代表し、新たに歴史を刻むにぎわいのシンボルストリートの実現を目指し、これにふさわしい都市空間の形成、多彩な文化が創造される空間の創出、持続的に発展するまちの実現を目標としている。

そこで、本地区においては、以下のとおり、沿道の老朽化した建築物の更新や細分化した敷地の統合を図り、にぎわいと統一感のある街並みを形成し、国際競争力の強化に資する業務、商業、交流機能と都市型住宅機能等が複合する魅力と活力を生み出す沿道まちづくりを推進することにより、次世代の東京を象徴するシンボルストリートとなることを目標とする。

(1) にぎわいと統一感のある街並みの形成

環状第二号線※沿道の建築物の壁面線の統一やにぎわい施設の連続化とともに、環状第二号線の広幅員歩道等の利活用により、歩いて楽しいにぎわいと活気にあふれ、統一感と品格ある街並みの形成を図る。

※以下、本方針において「環状第二号線」と記載した場合、環状第二号線の愛宕下通りから第一京浜までの間を示すものとする。

(2) 土地の有効利用の実現

敷地統合の促進、敷地の集約化と幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区の再編（以下「街区再編」という。）の促進により、東京の新たな成長軸としてふさわしい土地の有効利用の実現を図る。

(3) 魅力と活力のある持続的なまちづくりの推進

居住、業務、商業、文化・交流といった多様な機能を備えた魅力と活力ある複合市街地を形成するため、都心居住の推進及び業務拠点の形成に資する用途を誘導する。加えて、災害時の一時受入れ場所の確保など防災機能の整備や環境負荷の少ないうるおいのある都市空間を形成することにより、安全・安心・快適で持続的なまちづくりの推進を図る。

| | |
|---|---|
| <p>2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項 〔街並み再生方針図1〕</p> | <p>(1) 道路ネットワークの整備 本地区では、環状第二号線の整備により道路ネットワークが形成され、円滑な道路交通機能が確保される一方で、幅員の狭い道路が多く存在し、都心にふさわしい土地の有効利用の妨げとなっていることなどから、これらの幅員の狭い道路については、街区再編に合わせて、廃道・拡幅・付替えを適切に行い、総合的な交通環境の向上を図る。</p> <p>(2) 歩行空間の整備 歩いて楽しい歩行空間を形成するため、街区をつなぐ役割を担う地区内ネットワーク道路の沿道に歩道状空地等を整備する。また、街区再編において、歩行者の通行機能を継続させる必要がある場合、道路の廃止後も敷地内の適切な位置に貫通通路を確保する。</p> <p>(3) 広場状空地の整備 環状第二号線の広幅員歩道などの空間が充実することから、本地区内では大規模な空地等は配置せず、歩行者等が気軽に憩うことのできる快適な広場状空地を整備する。地域全体で豊かな空間づくりを図るため、街並み再生方針図1におおむねの整備位置を示す。</p> <p>(4) 防災機能の整備 災害時の帰宅困難者対策として、一時受入れ場所や防災備蓄倉庫等の防災機能の整備を図る。</p> |
| <p>3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項</p> | <p>敷地統合により土地の合理的な利用を促進し、良好な街並みを形成するため、敷地面積の最低限度を 250 m²とする。特に、高度利用を行う場合は、敷地の集約化により敷地外周全てが道路に接する街区整備（以下単に「街区整備」という。）や街区再編を行う。</p> |
| <p>4 建築物等に関する基本的事項</p> | <p>(1) 建築物等の配置、形態及び意匠</p> <p>① 建築物の壁面の位置の制限〔街並み再生方針図2〕</p> <p>①-1 環状第二号線に面する建築物 東京の顔となるシンボルストリートにふさわしい統一感のある魅力的な沿道景観を形成するため、建築物の壁面の位置を定める（1号壁面：0.2m以上）。</p> <p>①-2 広域ネットワーク道路に面する建築物 幹線道路に沿って連続的に調和した沿道景観を形成するため、建築物の壁面の位置を定める（2号壁面：0.5m以上）。</p> <p>①-3 地区内ネットワーク道路等に面する建築物 歩行者等が気軽に憩うことのできるうるおいある沿道空間と道路に沿って連続的に調和した沿道景観を形成するため、建築物の壁面の位置を定める（3号壁面：1.5m以上 4号壁面：5.0m以上）。</p> <p>② 建築物等の高さの制限 東京の顔となるシンボルストリートにふさわしい統一感のある魅力的な沿道景観を形成するため、建築物等の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に定める高さをいう。）の最高限度を80mとする。</p> |

③ にぎわいの演出による歩いて楽しい街並みの形成

歩いて楽しい街並みを形成するため、環状第二号線に面する建築物の1階部分については、「(2) 建築物の用途」に示す「にぎわい施設」を壁面の過半を占めるように配置するとともに、以下のにぎわいの演出の工夫を行う。

- ・透過性のある素材の使用
- ・オープンテラスやショーウィンドウなどの設置
- ・営業時間外においても、照明や展示などによりにぎわいを損なわない演出の工夫（照明については、LED 照明等の環境に配慮した器具を選定すること。）
- ・その他、建築物内のにぎわいを通りに表出させる工夫

④ 色彩等の意匠に関する配慮

建築物等の色彩は、品格と活力ある街並みの創出に資するように配慮すること。特に、環状第二号線に面する建築物等については、環状第二号線側を正面とし、街路樹等の緑が映えるような色彩等の意匠とすること。また、屋外広告物等の配置等についても、街並みや建築物との一体性に配慮すること。

⑤ その他の事項

環状第二号線のにぎわいの連続化や安全な歩行者環境の形成を図るため、原則として環状第二号線に面して自動車出入口を設けてはならない。

(2) 建築物の用途

① にぎわいの創出に資する施設の導入

環状第二号線に面する建築物は、その1階部分の主たる用途として、住民、就業者及び来街者にとって魅力的で品格を感じられる、にぎわいの創出に資する施設（以下「にぎわい施設」という。）を導入する。

【にぎわい施設】

- ・物品販売業を営む店舗 例) 洋品店、食料品店、家具店
- ・飲食店 例) 喫茶店、各国料理店
- ・公開を目的とした施設 例) アンテナショップ、ショールーム
- ・サービス施設 例) 観光インフォメーションセンター、旅行代理店、両替店、銀行

② 都心居住の推進及び業務拠点の形成に資する施設の誘導

多様な機能を備えた魅力と活力ある複合市街地の形成のため、多様なライフスタイルやライフステージに応える「優良な住宅」及び「生活利便施設」を誘導するとともに、国際的な東京のビジネスセンター機能を強化する「業務支援施設」を誘導する。

【優良な住宅】

「優良な住宅」は、以下の全てを満たすものとする。

- ・専用床面積 55 m²/戸以上とする。ただし、サービス付き高齢者向け住宅はこの限りでない。
- ・省エネルギー対策等級 4 程度^{*}以上とする。
- ・付属施設として、自転車等駐車場 2 台/戸以上を設置する。ただし、サービス付き高齢者向け住宅はこの限りでない。

| | |
|----------------------|---|
| | <p>※省エネルギー対策等級4程度とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5-5-1(3)イ①a表及び(3)イ②a表の等級4の欄に掲げる基準値、又は、住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成18年国土交通省告示第378号）3(1)及び4に掲げる基準値に適合することをいう。</p> <p>【生活利便施設】 「生活利便施設」は、港区開発事業に係る定住促進指導要綱実施要領第8条第2項に定める施設のうち以下のものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食料品・日用品等生活必需品を取り扱う店舗 ・医療施設 ・子育て支援施設 ・障害者支援施設 ・高齢者支援施設 ・コミュニティ活動支援施設 ・教育文化施設 ・その他生活に便利な施設 <p>【業務支援施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国際的な会議等に対応可能な設備を有したカンファレンスホール（床面積500㎡以上（付属施設を含む。）） ・その他国際競争力の強化に特に資する施設 <p>③ 良好な市街地環境形成のための用途の制限 良好な市街地環境を形成するため、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項第4号、第5号及び同条第5項のいずれかに該当する営業の用に供する建築物を制限する。</p> |
| <p>5 緑化に関する基本的事項</p> | <p>うるおいのある街並みの創出及び環境負荷の低減を図るため、広場状空地等の緑化とともに、建築物の屋上緑化や壁面緑化を積極的に行う。</p> <p>特に、環状第二号線に面する建築物は、沿道のにぎわいと歩道の街路樹等が調和した緑豊かな空間を形成するため、歩行者等から見える緑を重視し、壁面緑化を推進する。また、環状第二号線以外の沿道は、地上部の中高木の植栽を中心に、隣接する街区と配置などで連携し、まとまりのある緑化空間を確保する。</p> |

6 実現に向けて講ずべき措置

(1) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し

本地区の将来像の実現等、街並み再生に必須となる貢献の評価を《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し①》、より良いまちづくりの実現に係る貢献の評価を《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し②》とし、以下のとおり容積率の割増しを定める。

① 《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し①》

次に示す街並み再生の貢献項目の内容を再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画に定める場合は、容積率の上限を表1のとおりとする。

【街並み再生の貢献項目】

ア 整備すべき公共施設

本方針2「整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項」における地区内ネットワーク道路に沿った歩道状空地（幅員0.5m以上）の整備〔街並み再生方針図1〕

イ 敷地面積の最低限度

本方針3「土地の区画形質の変更に関する基本的事項」における敷地面積の最低限度

ウ 建築物等に関する事項

本方針4「建築物等に関する基本的事項」における建築物等の配置、形態及び意匠並びに建築物の用途①及び③

【表1：容積率の割増し①による容積率の最高限度】

| 敷地条件 | 「街区整備」・「街区再編」※1 | 環状第二号線に接する敷地※2 | その他の道路に接する敷地※3 |
|----------|-----------------|----------------|----------------|
| 容積率の最高限度 | 850% | 800% | 750% |

※1 「街区整備」は、街区整備により、敷地外周全てが道路に接し、かつ環状第二号線に接することとなる敷地（敷地面積500㎡以上）をいう。「街区再編」は、街区再編により、敷地外周の3/4以上が道路に接し、かつ環状第二号線に接することとなる敷地（敷地面積1,000㎡以上）をいう（表2において同じ。）。

※2 敷地境界線の長さの合計の1/6以上が環状第二号線に接する敷地をいう（表2において同じ。）。

※3 敷地境界線の長さの合計の1/6以上が地区内ネットワーク道路に接する敷地をいう（表2において同じ。）。

② 《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増②》

次に示す街並み再生の貢献項目の内容について整備を行うとともに、必要な項目を再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画に定める場合は、各貢献項目に応じた容積率を《容積率の割増し①》に加算することができる。ただし、この場合の容積率（割増し①＋割増し②）の最高限度の上限は、表2のとおりとし、これを超えることはできない。

なお、本容積率の割増し②の1/2以上に相当する容積率については、その床面積分を新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における「育成用途」に定める文化・交流施設、商業施設、生活支援施設、産業支援施設、住宅施設とすること。ただし、当該育成用途の床面積には、本方針4の「にぎわい施設」の床面積を加えることができるものとする。

【街並み再生の貢献項目】

ア 用途に関する事項

以下の用途を導入する場合、それぞれに定める容積率のうち、いずれかを加算する。

- (ア) 建築物の延べ面積の1/3以上を本方針4の「優良な住宅」の面積とする場合 100%
- (イ) 建築物の延べ面積の2/3以上を本方針4の「優良な住宅」及び「生活利便施設」の面積とする場合 150%
- (ウ) 港区開発事業に係る定住促進指導要綱の有効付置面積を超えて「生活利便施設」を導入する場合 床面積に応じて上限100%（次の計算式による。）

《有効付置面積超の床面積÷敷地面積×100%×係数（原則1.0）》

- (エ) 「業務支援施設」を導入する場合 床面積に応じて上限100%（次の計算式による。）

《床面積÷敷地面積×100%×係数（原則0.5）》

イ 空地に関する事項

以下の日常一般に公開される空地を整備する場合、それぞれに定める容積率のうち、いずれかを加算する。

- (ア) 街並み再生方針図1に示す位置に、幅員4m以上かつ面積100㎡以上の広場状空地を整備する場合 50%
- (イ) 街並み再生方針図1に示す地区内ネットワーク道路に面する部分に、幅員3m以上かつ面積100㎡以上の広場状空地を整備する場合 40%

ウ 防災に関する事項

災害時において、来街者等で徒歩により容易に帰宅することが困難な者（以下「帰宅困難者」という。）を受け入れるために、一時受入れ場所を建築物の1～3階の部分に確保し、敷地内に表示板を設置する場合、次の計算式により、一時受入れ場所の床面積に応じて50%を上限に容積率を加算する。

一時受入れ場所の床面積は、受入れ人数300人（3.3㎡/2人）以上を基準とする。

《一時受入れ場所の床面積÷敷地面積×100%×係数（0.5）》

なお、帰宅困難者の安全性を確保するため、当該建築物は以下の全ての機能を備えなければならない。

- ・建築基準法（昭和25年法律第201号）に定める基準の1.25倍以上又はこれと同等以上の耐震性能
- ・受入れ人数×3日分の飲料水、食料その他の物資（毛布・便袋等）及びそれらを保管する防災備蓄倉庫
- ・非常用発電設備及び非常用エレベーター（3日間稼働できるものとする。）

また、「港区防災対策基本条例」(平成 23 年港区条例第 24 号)に基づき、事業者が災害時に帰宅困難者の誘導や施設内での対応を行い、帰宅困難者に提供する備蓄物資の初期購入及び更新費用を負担するなどの内容を含む協定を竣工後に港区と締結する旨の文書を取り交わすこと。

エ 緑化に関する事項

港区みどりを守る条例(昭和 49 年港区条例第 29 号)の緑化基準を超えて緑化を行う場合、次の計算式により、緑化面積に応じて 50%を上限に容積率を加算する。

《基準超の緑化面積÷敷地面積×100%×以下のそれぞれに定める係数》

- ・道路に面した地上部緑化、屋上やベランダ等の緑化(土壌厚 30cm 以上)を行う場合 係数 1.0
- ・屋上やベランダ等の緑化(土壌厚 30cm 未満)を行う場合 係数 0.75
- ・道路に面した壁面緑化を行う場合 係数 0.5

オ 環境に関する事項

計画建築物が、環境負荷の低減(再生可能エネルギー等の利用、エネルギー負荷の軽減)に資する業務系建築物に該当する場合、30%の容積率を加算する。

【環境負荷の低減に資する業務系建築物】

東京都総合設計許可要綱実施細目第 12 1(1)の「特に優れた取組」の全てを行うものとする。複合用途の建築物については、原則として床面積 2,000 m²以上の用途ごとに評価することとするが、住宅以外の用途については、住宅部分を除く建築物全体で評価することができることとする。

カ 敷地統合に関する事項

以下の敷地を整形化する統合を行う場合、それぞれに定める容積率のうち、いずれかを加算する。ただし、本地区の指定の日において所有者の異なる隣接地を計画建築物の敷地として集約化する場合に限る。

- (ア) 街区再編を行う場合 50%
- (イ) 街区整備及び街区再編以外の敷地で、2以上の敷地を統合することにより、敷地面積が 500 m²以上となる場合 30%

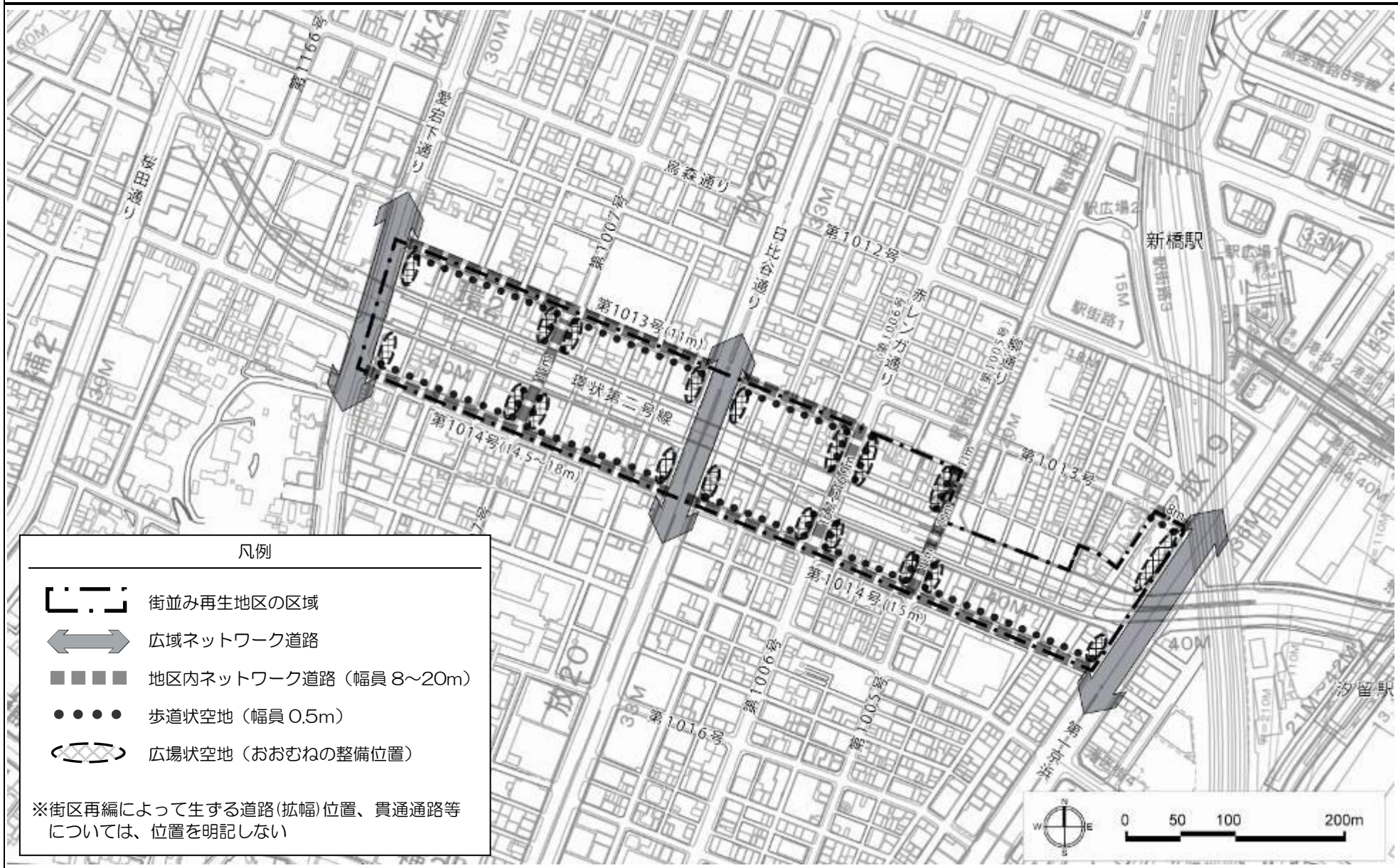
【表 2：容積率の最高限度の上限(割増し①+割増し②)】

| 敷地条件 | 「街区整備」・「街区再編」 | 環状第二号線沿道の敷地 | | その他の道路に接する敷地 | |
|-------------|---------------|-----------------------|--|-----------------------|--|
| | | 500 m ² 以上 | 250 m ² 以上 500 m ² 未満 | 500 m ² 以上 | 250 m ² 以上 500 m ² 未満 |
| 容積率の最高限度の上限 | 1,000% | 900% | 800% | 850% | 750% |






(2) 街並み再生実現のために検討すべき事項

- ① 本地区の一部の区域及び隣接する区域においては、「環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画」により、道路と施設建築物とが一体的に整備されており、魅力と個性ある複合市街地の形成を実現している。本地区と「環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画」の区域は、共に上位計画等において環状第二号線の整備と合わせた一体的なまちづくりを検討すべき区域とされていることから、本方針の内容を都市計画に基づき具体化する際には、「環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画」と一体の地区として位置付けるものとする。
- ② 本地区の良好なまちづくりや活性化の実現に向けて、地域住民等、事業者、行政が協働して、エリアマネジメントの組織化を図るとともに、環状第二号線の広幅員歩道等の利活用に関して、都市再生整備計画の活用による具体的な方策（オープンカフェの実施、イベント空間としての利用など）を検討する。
- ③ 本地区に隣接する街区との一体的なまちづくりの機運が高まった場合、地域全体としての調和を図るため、周辺地域への波及効果等を勘案した上で、区域の拡大、街並み再生の貢献項目の追加等を検討する。

環状第二号線沿道新橋地区 街並み再生方針図 1 (公共・公益的施設)



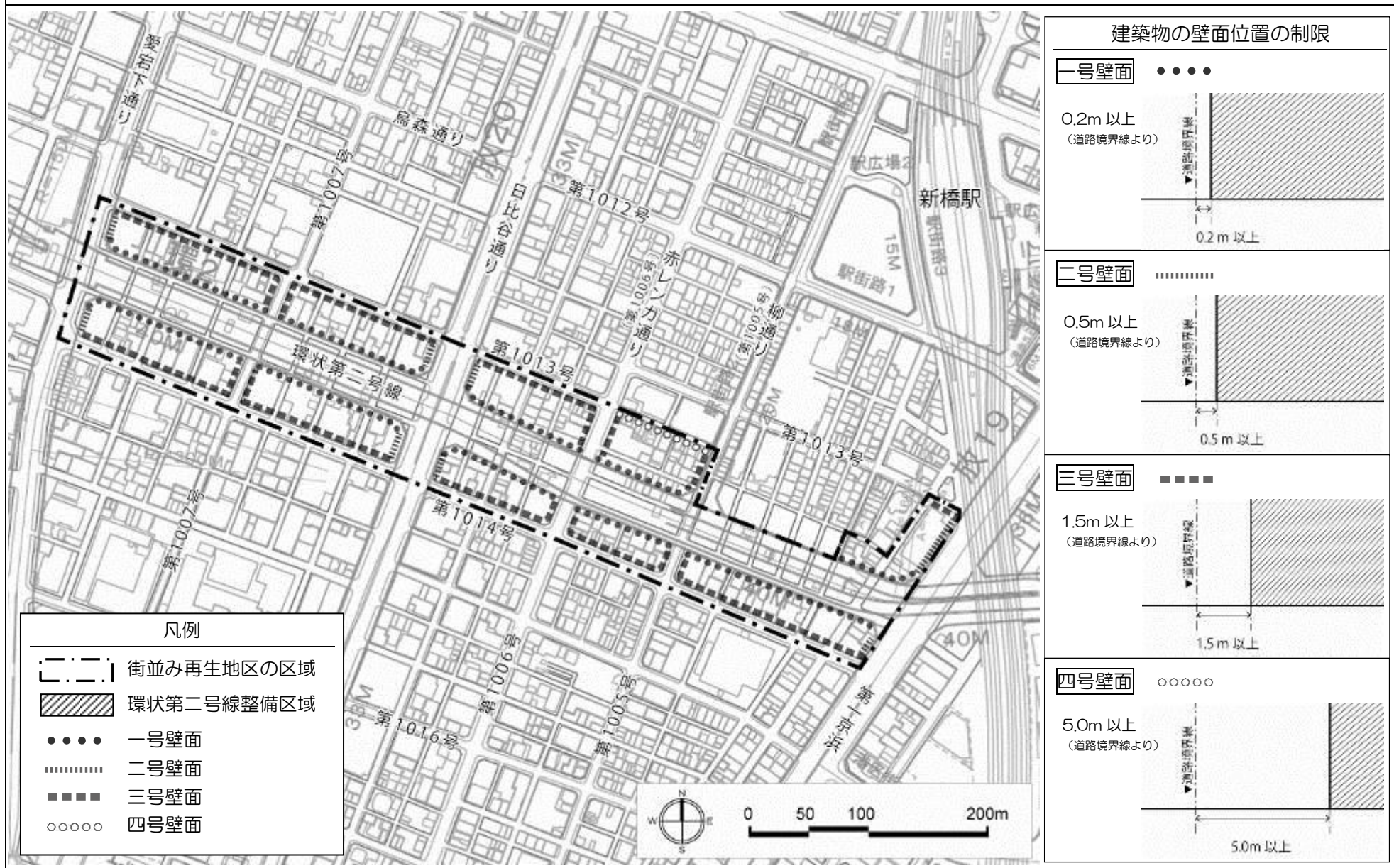
凡例

-  街並み再生地区の区域
-  広域ネットワーク道路
-  地区内ネットワーク道路 (幅員 8~20m)
-  歩道状空地 (幅員 0.5m)
-  広場状空地 (おおむねの整備位置)

※街区再編によって生ずる道路(拡幅)位置、貫通通路等については、位置を明記しない

この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 1/2,500 の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。なお、地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。
 (承認番号) [24 都市基街測第 227 号、平成 25 年 3 月 15 日]、(承認番号) [24 都市基交測第 311 号、平成 25 年 3 月 15 日]、(承認番号) [MMT 利許第 039 号-30、平成 25 年 3 月 15 日]

環状第二号線沿道新橋地区 街並み再生方針図2 (建築物の壁面位置の制限)



この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 1/2,500 の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。なお、地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。
 (承認番号) [24 都市基街測第 227 号、平成 25 年 3 月 15 日]、(承認番号) [24 都市基交測第 311 号、平成 25 年 3 月 15 日]、(承認番号) [MMT 利許第 039 号-30、平成 25 年 3 月 15 日]