

令和4年7月20日 資料No.1
建設常任委員会

開発指導課

有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画の決定（原案）について

有楽町・銀座・新橋周辺地区の街づくりについて

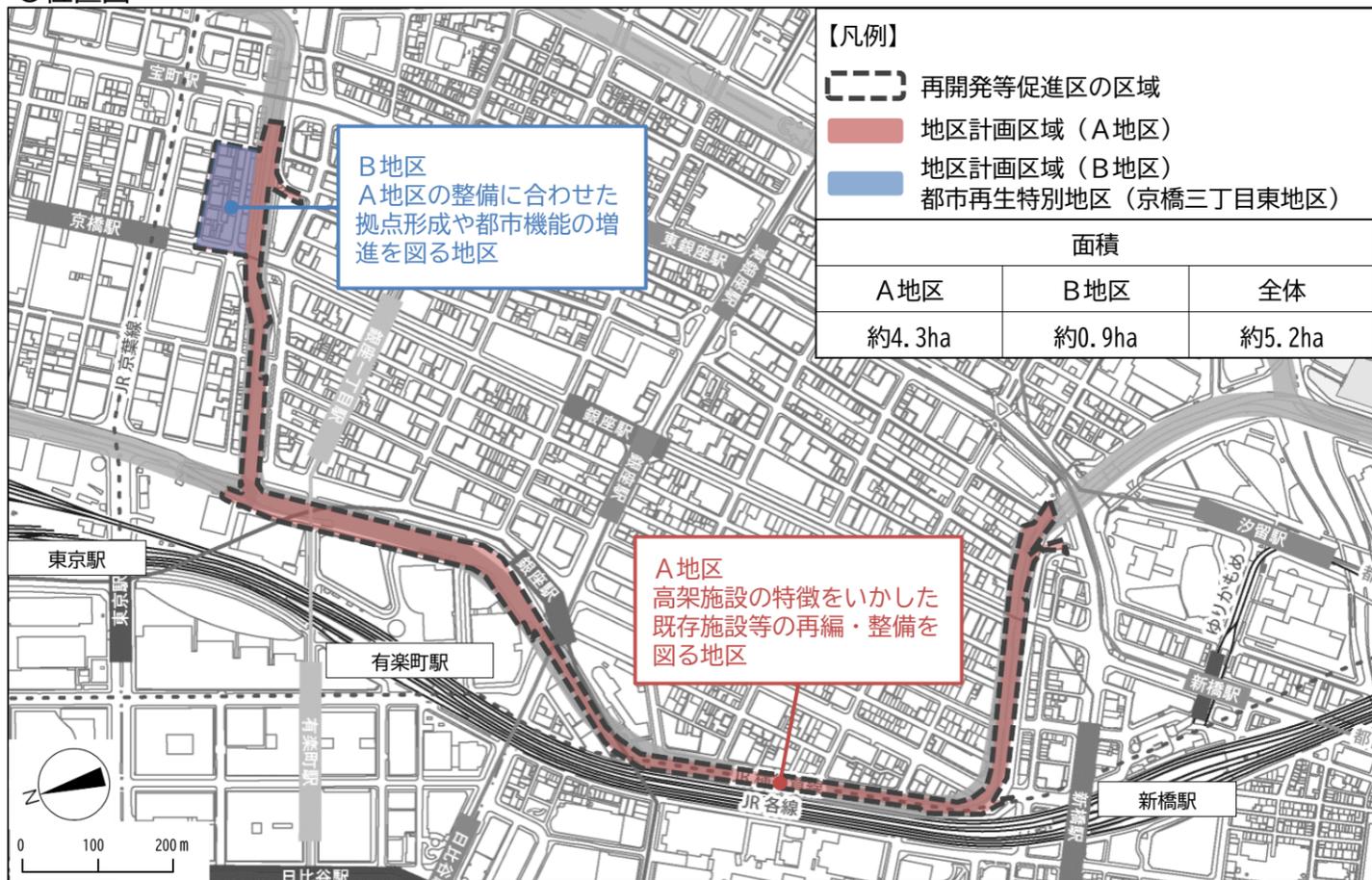
1 計画地の概要

高架道路として約2kmにわたり連続する東京高速道路(以下「KK線」といいます。)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、都心の活発な都市活動を俯瞰できる希少性のある空間を有しています。

令和2年3月に首都高都心環状線の交通機能確保に関する検討会は、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「新京橋連結路(地下)の整備案」を示しました。これによりKK線は、通過交通が新たな都心環状ルートに転換し、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、令和3年3月に東京都は、その再生に向け「東京高速道路(KK線)再生方針」を策定しました。再生方針では、KK線上部空間を歩行者中心の公共的空間「Tokyo Sky Corridor(空中回廊)」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ます。

このような背景を踏まえ、民間活力をいかした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します。これにより本地区は、KK線再生と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、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進し、多様な都市機能が融合する複合市街地の形成を目指します。

○位置図



2 これまでの主な経緯と今後のスケジュール(予定)

今後は、国家戦略特別区域法に基づく区域計画に国家戦略都市計画建築物等整備事業に関する事項として都市計画の内容を定めます。

令和2年度	東京高速道路(KK線)再生方針の策定(東京都)
令和3年度	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)の策定(東京都)
令和4年度	区域計画の認定(再開発等促進区を定める地区計画等)【STEP 1】 東京高速道路(KK線)再生の事業化に向けた方針の策定(東京都)
令和5年度	都市計画決定【STEP 2】 (都市高速道路第8号線の廃止、KK線を主要な公共施設として位置付け)
令和8年度～	工事着手 周辺まちづくりと連携した段階的なKK線の整備、供用開始
2030～2040年代	KK線全区間の整備完了

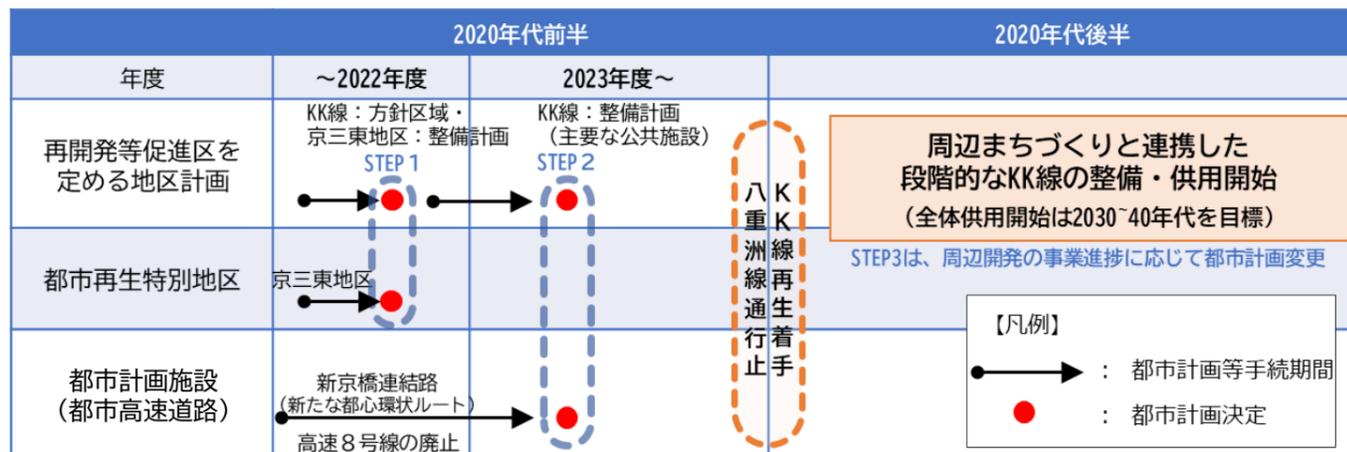
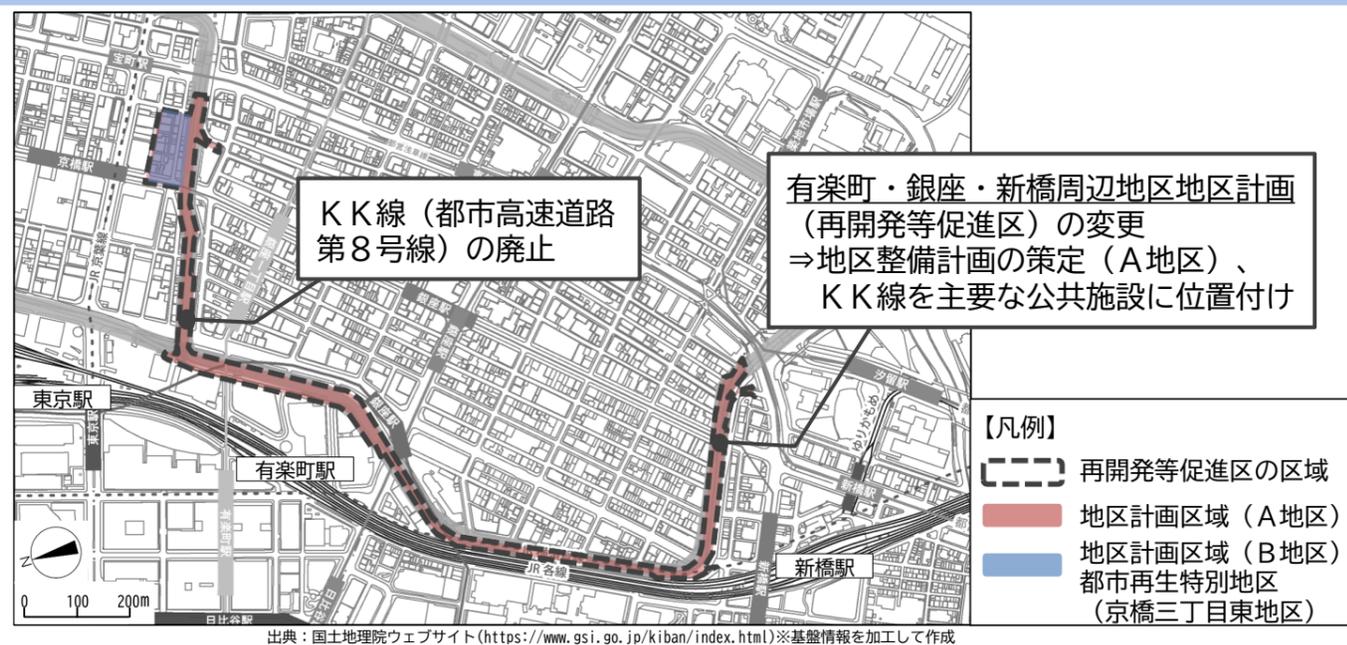
3 都市計画の手続について

首都高速道路の地下化や周辺まちづくりの状況に合わせて、段階的に都市計画手続を進めます。

都市計画手続 STEP 1 (令和4年度)



都市計画手続 STEP 2 (令和5年度)



有楽町・銀座・新橋周辺地区の街づくりについて

4 KK線の再生・活用の目標及び将来像

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

“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の創出
 “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
 “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

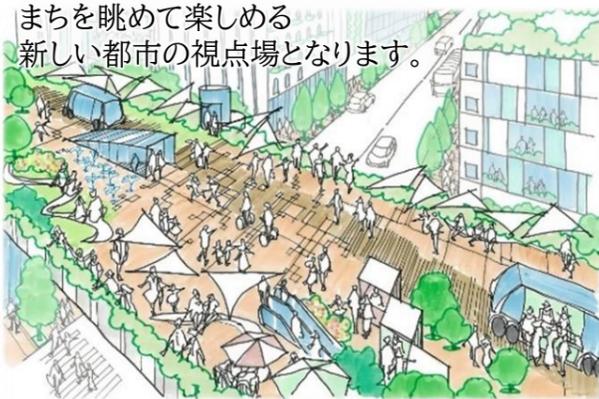
将来像1 高架道路の形態をいかした広域的な歩行者系ネットワークの構築

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 5つの整備・誘導方針

① 高架施設の特徴(形態)をいかす
まちを眺めて楽しめる
新しい都市の視点場となります。



② 歩行者系ネットワークの形成
地区間をつなぐ
歩行者ネットワークが創出されます。



③ みどりとオープンスペースの形成
東京に新しいみどりの
ネットワークが形成されます。



④ 地域の歴史や魅力をいかす
周辺地域の魅力を更に向上させる
新しい施設となります。



⑤ 周辺まちづくり等との連携

周辺のまちづくりと連携した
地域の価値向上が可能になります。

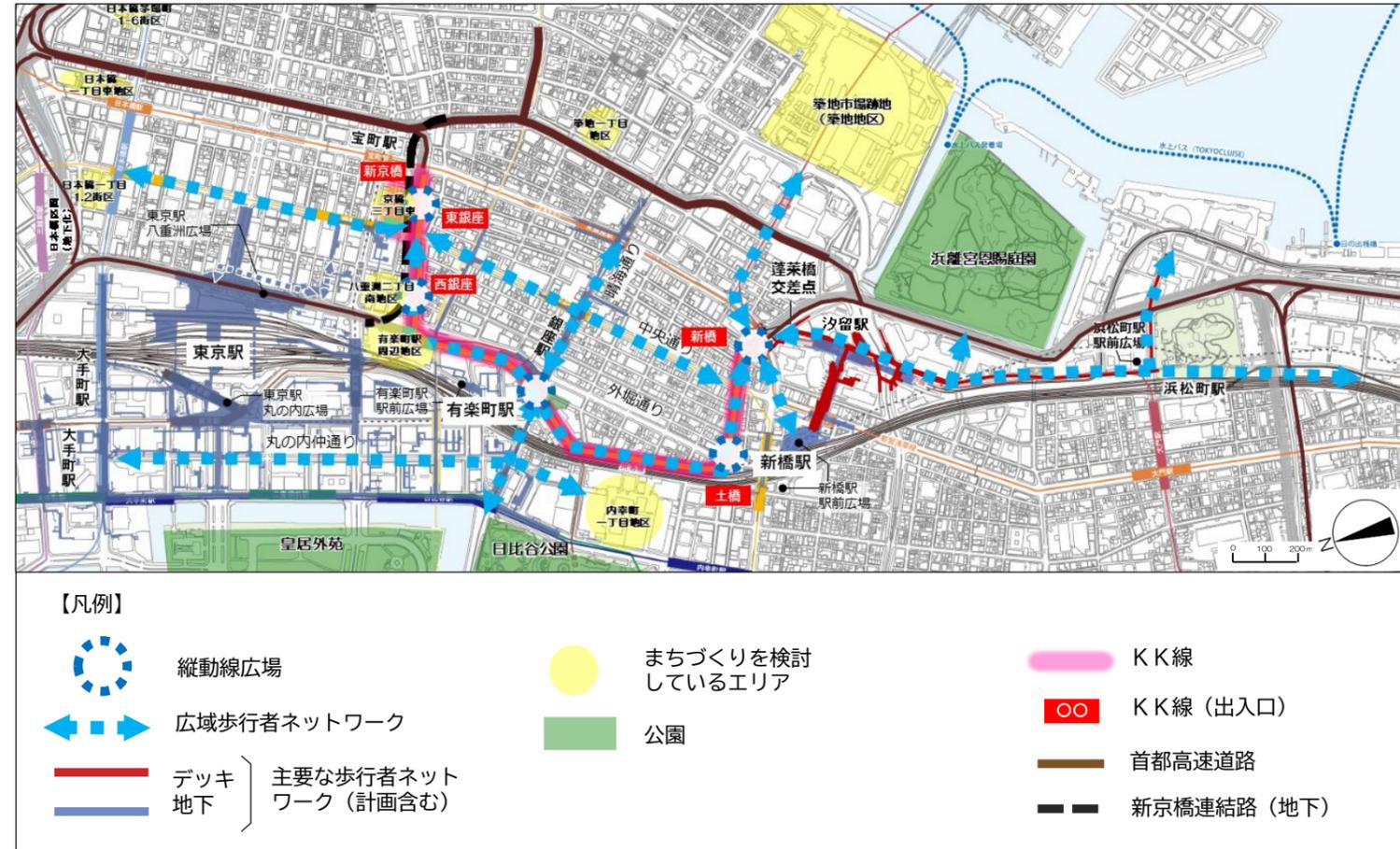


出典：東京高速道路（KK線）再生方針

6 歩行者系ネットワークの形成

KK線の再生に当たっては、全長約2kmの連続性を確保するとともに、周辺開発と連携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ます。また、汐留側の歩行者デッキとの接続についても検討していきます。

さらに、縦動線の整備により、KK線上部空間と既存の地上・地下の歩行者ネットワークと合わせた重層的な歩行者ネットワークの形成を目指していきます。



出典：国土院ウェブサイト(https://www.gsi.go.jp/kiban/index.html)※基盤情報を加工して作成

○KK線上部空間の整備内容例



出典：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)※一部修正して作成

東京都市計画地区計画の決定（原案）

有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画
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 5. 2 h a
地区計画の目標	<p>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 2 k m 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。</p> <p>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。</p> <p>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京橋連結路（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・活用を目標、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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」、国際的かつ高次な都市機能を構築し、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な都市機能を構築し、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。</p> <p>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京橋連結路（地下）等の基盤整備及び周辺</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>公共施設等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 広場等の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ・ 今後予定されている都市計画施設(都市高速道路)の廃止に伴い、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、主要な公共施設となる連続性のある広場等の公共的空間を整備する。 ・ 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。 2 歩行者ネットワークの整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 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、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。 3 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。

再開発等促進区	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 5.2 h a				
	土地利用に関する 基本方針	<p>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。</p> <p>1 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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 再生方針を踏まえ、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。 <p>2 Tokyo Sky Corridor の整備に合わせた拠点形成や都市機能の増進を図る地区(B地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺まちづくりとの連携を図りつつ、高質な業務、商業、宿泊・滞在施設等の都市機能が高度に集積するとともに、豊かなみどりと美しい景観を備えた、風格のある国際的なビジネス・観光拠点の形成を図る。 ・ B-1街区は、中央通りのにぎわいの連続性の創出に資する商業・文化機能のほか、国際競争力向上に資する高質な業務、商業、宿泊・滞在施設等の導入により、多様な都市機能が複合した拠点形成を図る。 				
	主要な公共施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積
	—	—	—	—	—	

地区整備計画	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	広場	名称	幅員	延長	面積	備考
			広場1号	—	—	約500m ²	新設（地上1階）
			広場2号	—	—	約300m ²	新設（地上1階） 昇降機等を含む。
			広場3号	—	—	約500m ²	新設（地上2階） 昇降機等を含む。
	その他の公共空地	歩道状空地	広場4号	—	—	約300m ²	新設（地下1階） 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
			歩行者通路1号	2.5m	約50m	—	新設（地上1階）
			歩行者通路2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。	

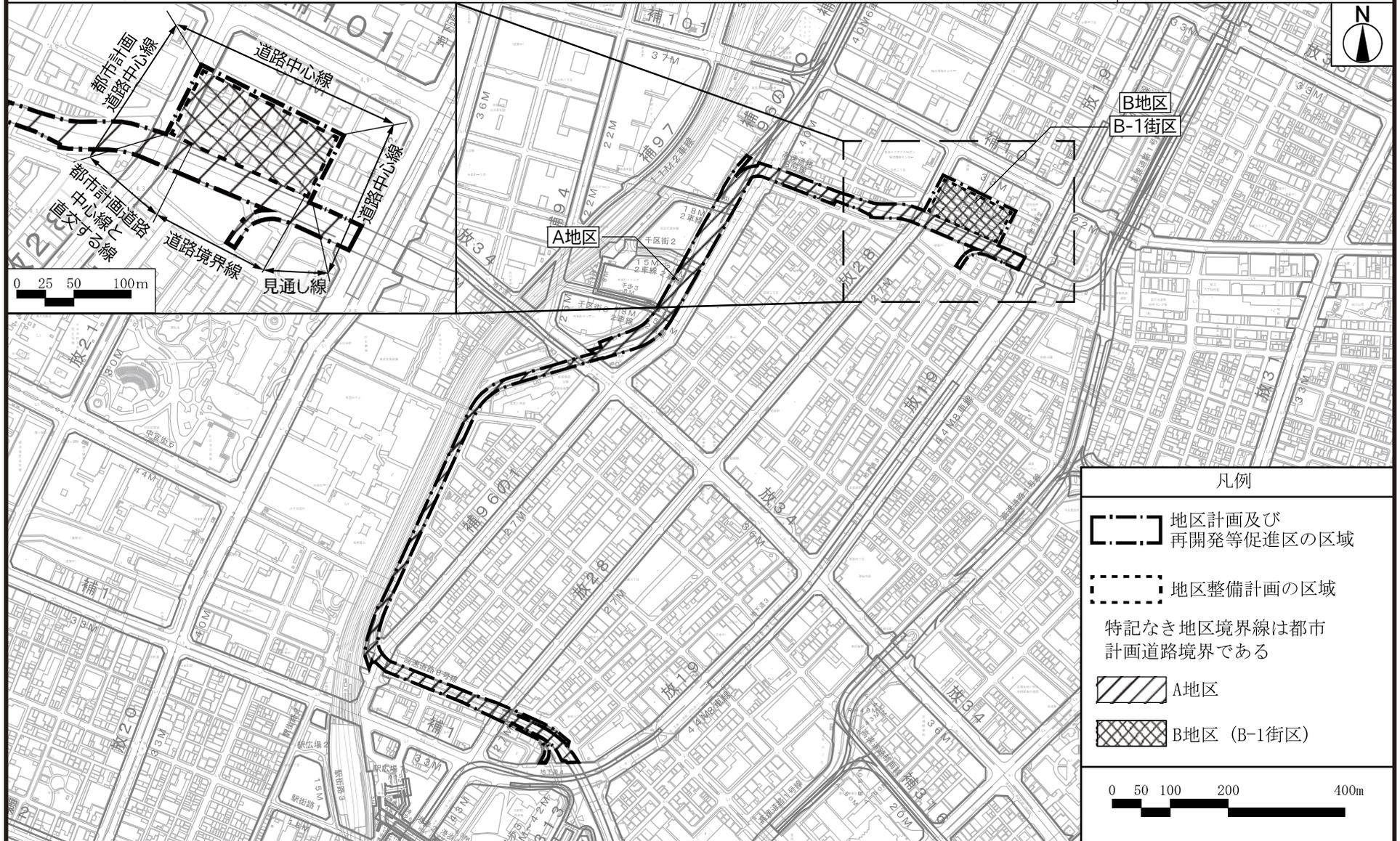
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	B 地区
		面積		B-1 街区
				約 0.9 ha
	建築物等の用途制限	<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項に規定する店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>2 建築物の 1 階で、道路に接する部分及び Tokyo Sky Corridor と接続する階で、主要な公共施設となる連続性のある広場空間に接する部分を主に商業施設等以外の用途に供する建築物は建築してはならない。ただし、土地利用状況等によりやむを得ない建築物につい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 m²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 m²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	<p>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。</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 中央通り沿いは、低層部のにぎわいの連続性ととも、概ね 3.1 m 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。</p> <p>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。</p>			

有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画に記載のない事項は、都市再生特別地区（京橋三丁目東地区）において定めた内容による。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置、地区の区分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り、計画的複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

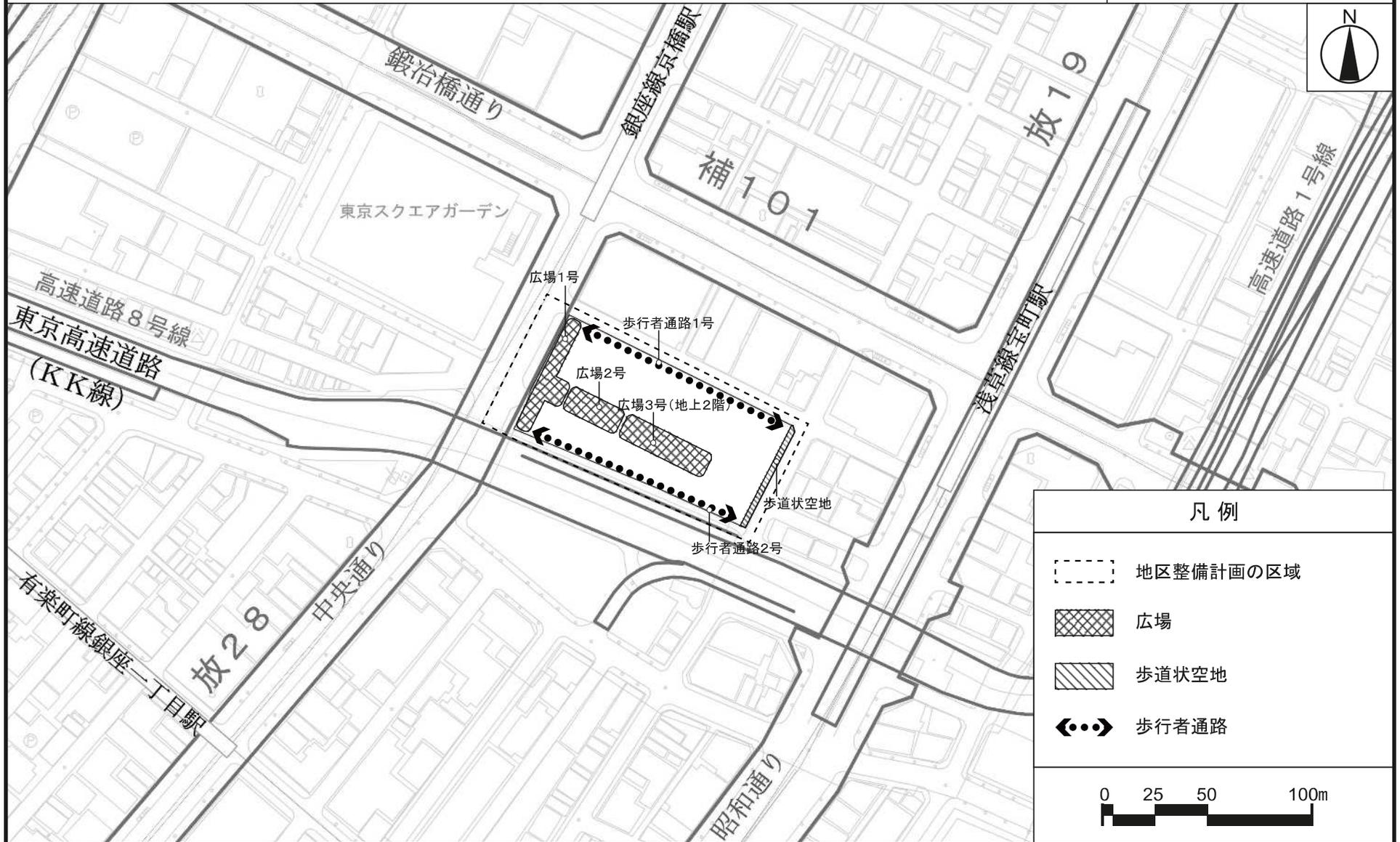
東京都市計画地区計画 有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画 計画図 1



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第1016号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第276号、令和4年3月3日

東京都市計画地区計画

有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画 計画図2-1 (地上部)



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第1016号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第276号、令和4年3月3日

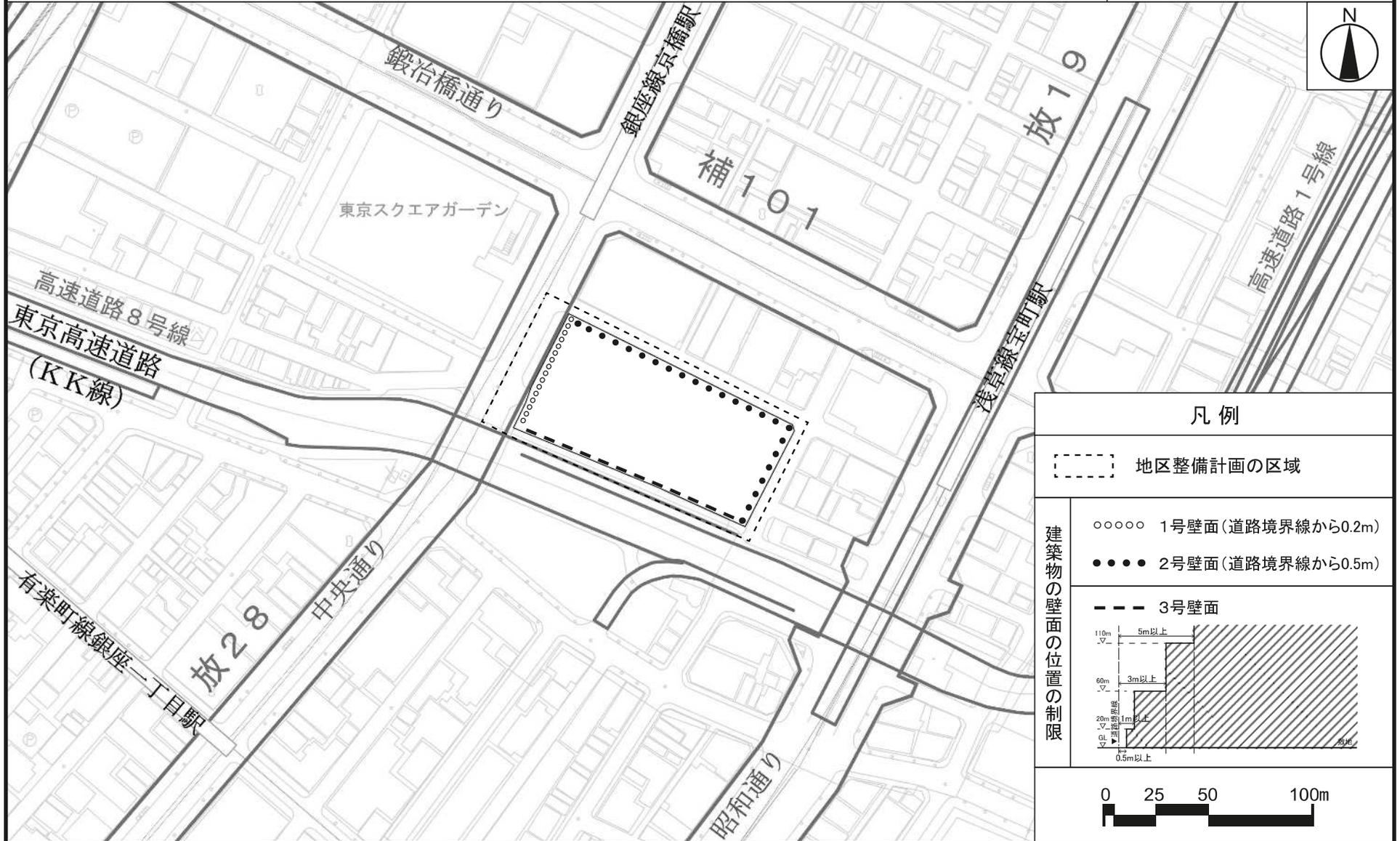
東京都市計画地区計画

有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画 計画図2-2 (地下部)



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第1016号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第276号、令和4年3月3日

東京都市計画地区計画
有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画 計画図 3



この地図は、国土地理院長の承認(平29国関公第444号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第1016号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基街都第276号、令和4年3月3日