

## IV 都市の環境や機能の確保に関する資料

### IV-1 都市再生特別地区の提案内容

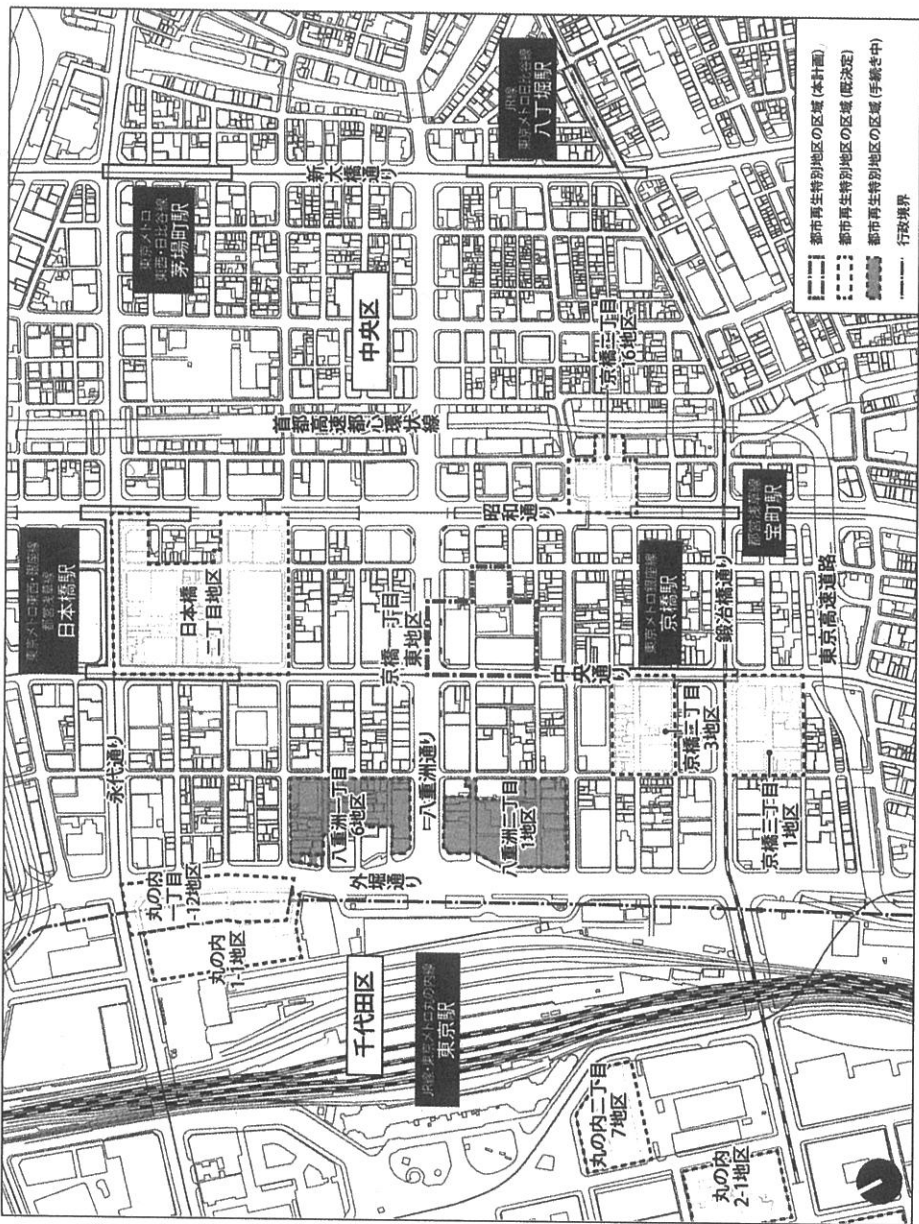
#### 1. 計画概要

- 計画地 : 東京都中央区京橋一丁目地内
- 都市計画用途地域等 : 商業地域、防火地域、日本橋・東京駅前地区地区計画
- 基準容積率 : 800%、700% (A・B街区加重平均: 約750%)
- 建蔽率 : 80% (防火地域内耐火建築物により100%)
- 都市再生特別地区の区域面積 : 約1.6ha
- 計画諸元

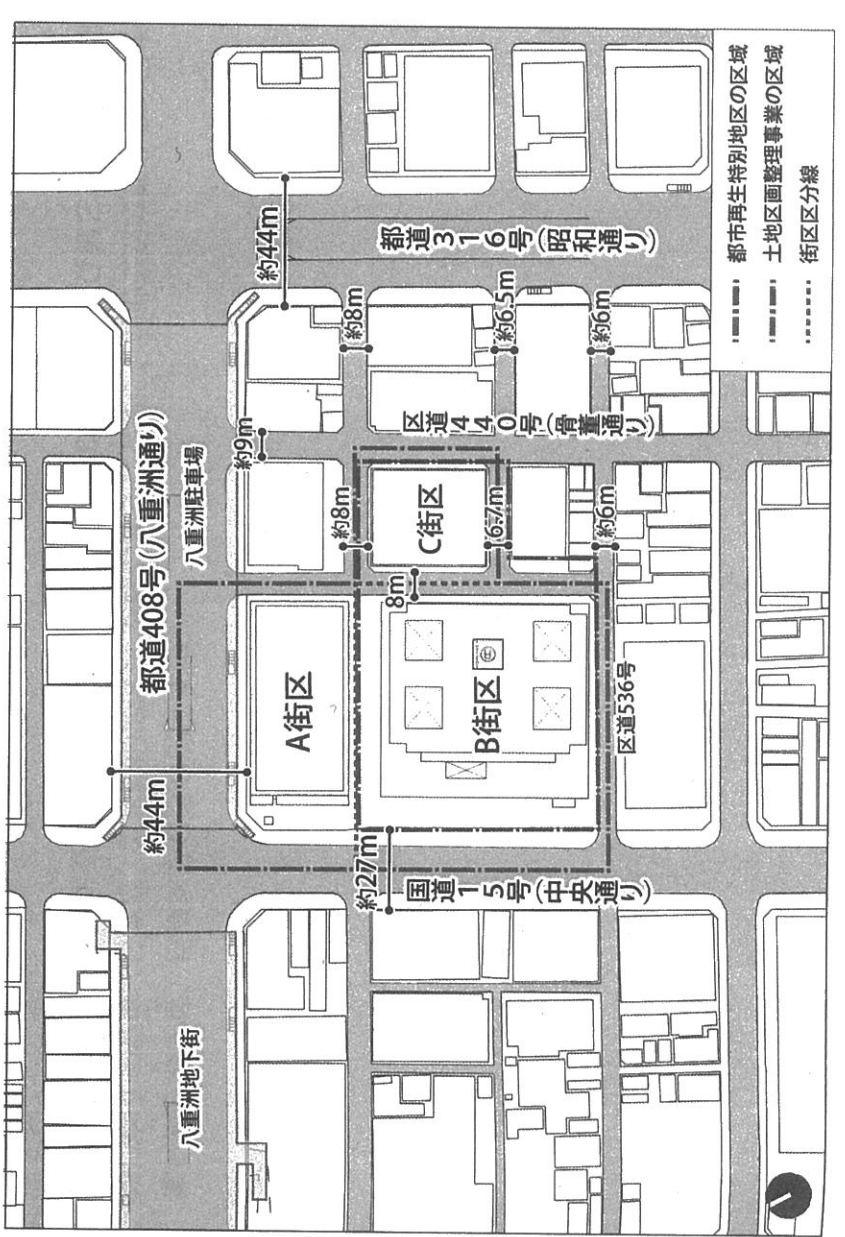
	全体	A街区	B街区	C街区
敷地面積※1	約10,415㎡	約2,815㎡	約6,150㎡	約1,450㎡
建築面積	—	約2,200㎡	約4,500㎡	約1,220㎡
延べ面積 (容積対象面積※2)	約157,900㎡ (約125,100㎡)	約47,100㎡ (約36,600㎡)	約101,500㎡ (約79,900㎡)	約9,300㎡ (約8,600㎡)
計画容積率	約1,210%	約1,300%	約1,300%	約620%
建築物の高さの 最高限度	—	高層部: GL+150m 低層部: GL+32m	高層部: GL+180m 低層部: GL+32m	GL+32m
建築物の最高高 さ/階数	—	約150m 地下2階、地上23階	約173m 地下3階、地上28階	約32m 地下1階、地上7階
主要用途	—	事務所、美術館、 展示施設、駐車場等	事務所、店舗、 展示施設、創作・交流 施設、情報発信施設、 駐車場等	事務所、駐車場等
駐車台数 (うち荷捌き※3)	321台 (16台)	97台 (4台)	196台 (10台)※4	28台 (2台)
駐車バイク台数	14台	—	14台	—
駐輪台数	147台	15台	132台	—
予定工期	—	平成28年度～ 平成31年度	平成33年度～ 平成35年度	平成28年度～ 平成30年度

- (※1) 敷地面積は街区再編後の面積である。
- (※2) 容積対象面積は、都市計画図書備考欄に特記する対象物に供する面積を除いたものとする。
- (※3) 駐車台数については、東京都駐車条例の基準を満たす大きさを確保する。
- (※4) 別途、小型貨物用荷捌き駐車場(5m×2.5mマス)4台を確保する。
- (※) 施設計画については、パリアフリーに配慮した計画とし、パリアフリー法の誘導基準と福祉のまちづくり条例の努力基準を目指す。

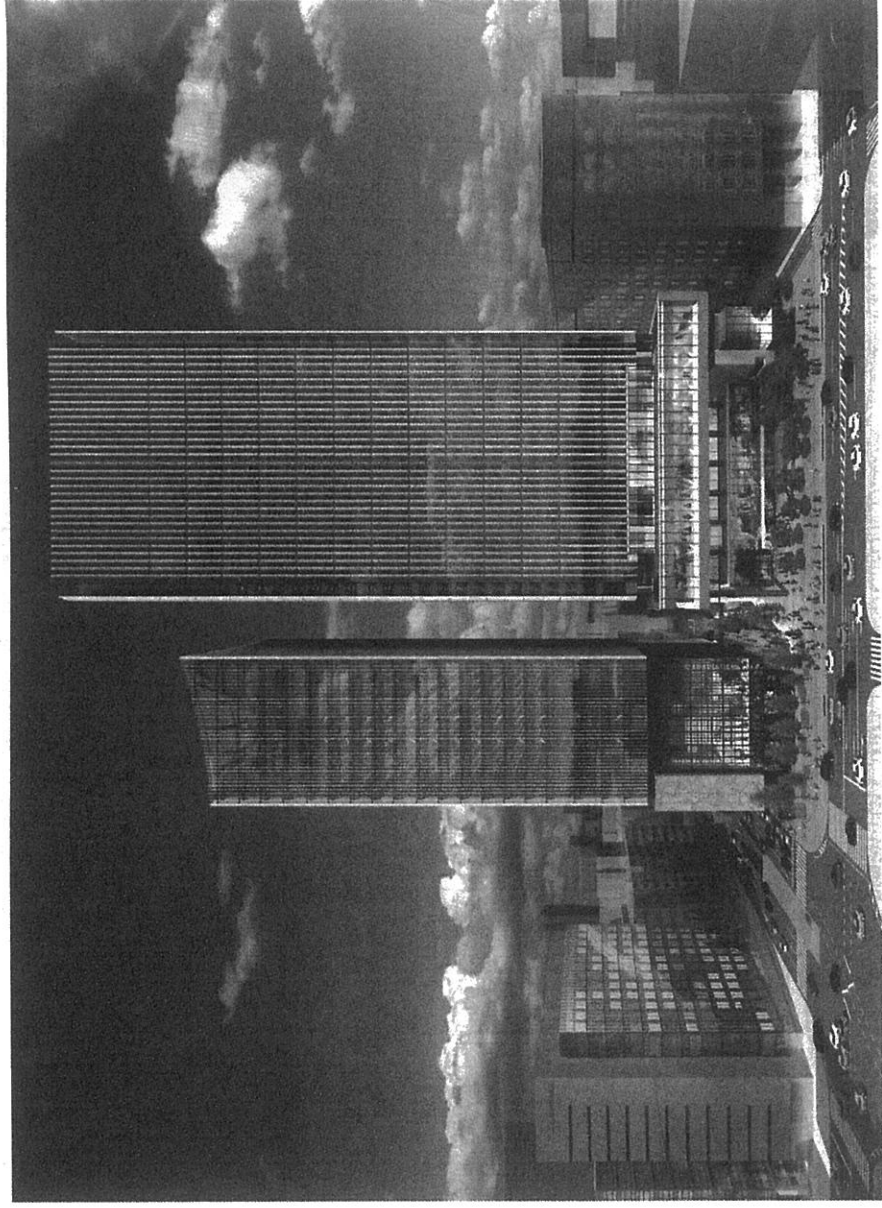
#### ■ 位置図 (S=1/10,000)



#### ■ 計画建物配置図 (S=1/2,000)



■ イメージパース（西方向から望む）



2. 建築物の容積率の最高限度の考え方

■ A、B 街区

基準容積率  
(加重平均)

約 750%

+

都市再生への貢献の評価  
550%

150%

土地の集約化による街区再編と機能更新  
(まちづくりガイドラインに基づく街区再編)

1) まちに関われた、芸術・文化拠点の形成  
2) 街区再編、防災対応力の強化、  
環境負荷低減

=

容積率の  
最高限度

1,300%

■ C 街区

- 土地区画整理事業による敷地の整序化を計画的に図るため、都市再生特別地区の区域に指定する。
- 地区計画の制限及び認定基準（建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項に基づく認定に関する基準（日本橋・東京駅前地区）を順守するとともに、前面道路幅員からの容積率低減を踏まえ、容積率を620%とする。



