

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内容

1 計画概要

■ 計画地 : 東京都中央区京橋三丁目地内

■ 都市計画

用途地域等

: 商業地域、防火地域、駐車場整備地区、日本橋・東京駅前地区
 地区計画、高度利用地区（日本橋・東京駅前地区）

基準容積率

: 800%、700%（加重平均：約729%）

建蔽率

: 80%（耐火建築物の建築により100%）

■ 都市再生特別地区の区域面積

: 約0.9ha

■ 事業手法

: 第一種市街地再開発事業

■ 計画諸元

		全体
敷地面積		約6,820㎡
建築面積		約5,710㎡
延べ面積 〔容積対象面積※1〕		約164,000㎡ 〔約135,700㎡〕
計画容積率		約1,990%
階数/ 最高高さ (高さの基準点)		地下4階、地上35階/ GL+180m (T.P.+4.2m)
主要用途		事務所、ホテル、店舗、駐車場等
自動車 駐車 台数	自動車 (うち荷捌き) ※2	187台 (22台)
	自動二輪	25台
	自転車	100台 (公共的駐輪場20台を含む)
工期 ※3	建物 (解体工事)	2025年度~2029年度 (2024年度~2025年度)
	関連する 基盤整備等	<ul style="list-style-type: none"> 東京メトロ銀座線京橋駅地下通路整備 : 2024年度~2029年度 首都高速都心環状線新京橋連絡路(地下)開通 : 2035年度(予定) 東京高速道路(KK線)の再生 : 2029年度※4

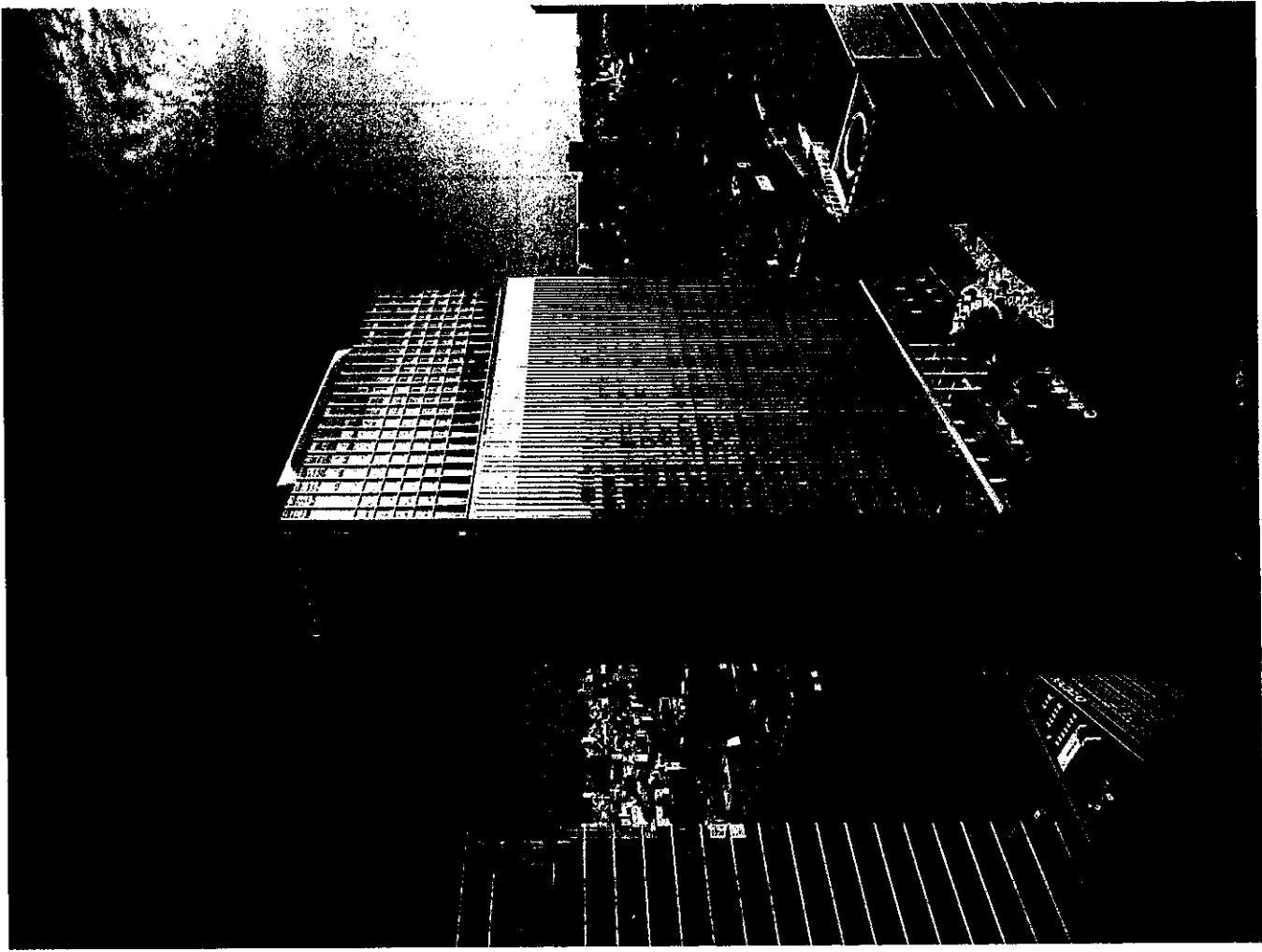
※1) 容積対象面積は、都市計画図書備考欄に特記する対象物に供する面積を除いたものである。

※2) 「東京駅前地区駐車場地域ルール」の適用を想定した台数を記載する。

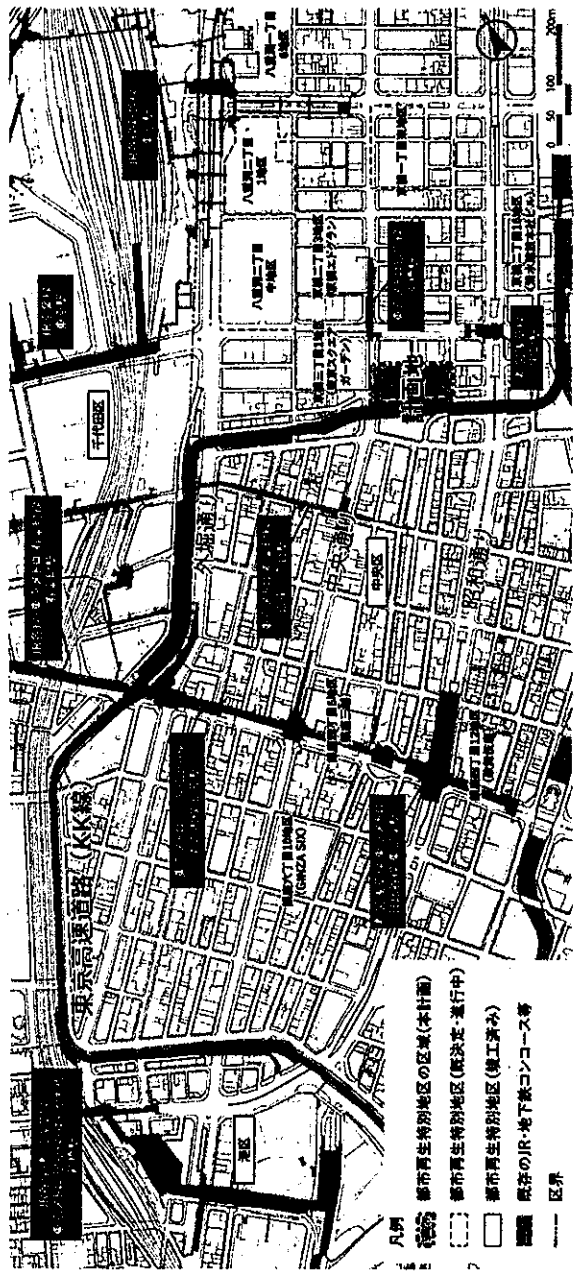
※3) 工期は、関係機関との調整等により変更となる場合がある。

※4) 当地区が整備する部分については、計画建物竣工と同時に整備を目指す。なお、東京高速道路(KK線)の事業化に向けた方針(中間まとめ)では、整備完了の目標は、2030年代~2040年代とするが、周辺まちづくりと連携した段階的整備等による一部区間の早期開放を図っていくことが示されている。

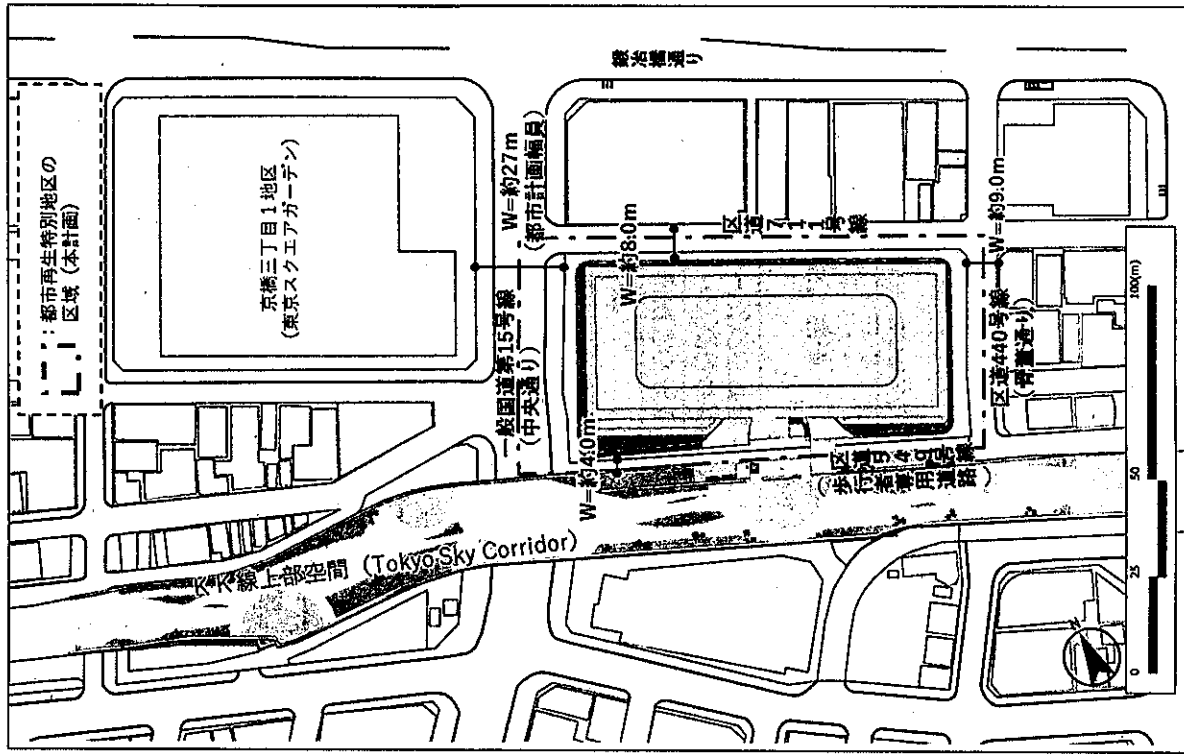
■ 計画建物イメージパース (地区南西側から計画建物を望む)



■ 位置図



■ 配置図



1 京橋エリアの広域的な回遊性強化に資する都市基盤の整備

- (1) 駅とまち、Tokyo Sky Corridorをつなぐ重層的な歩行者ネットワークの形成
- (2) にぎわいと回遊を生むゆとりある歩行者空間の創出
- (3) Tokyo Sky Corridorの整備等

2 京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入

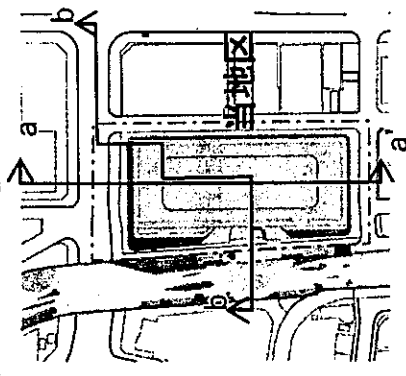
- (1) アート・ものづくり文化の発展に寄与する発信・育成・交流機能の整備
- (2) 国際水準の宿泊施設の整備

3 防災対応力強化と環境負荷低減

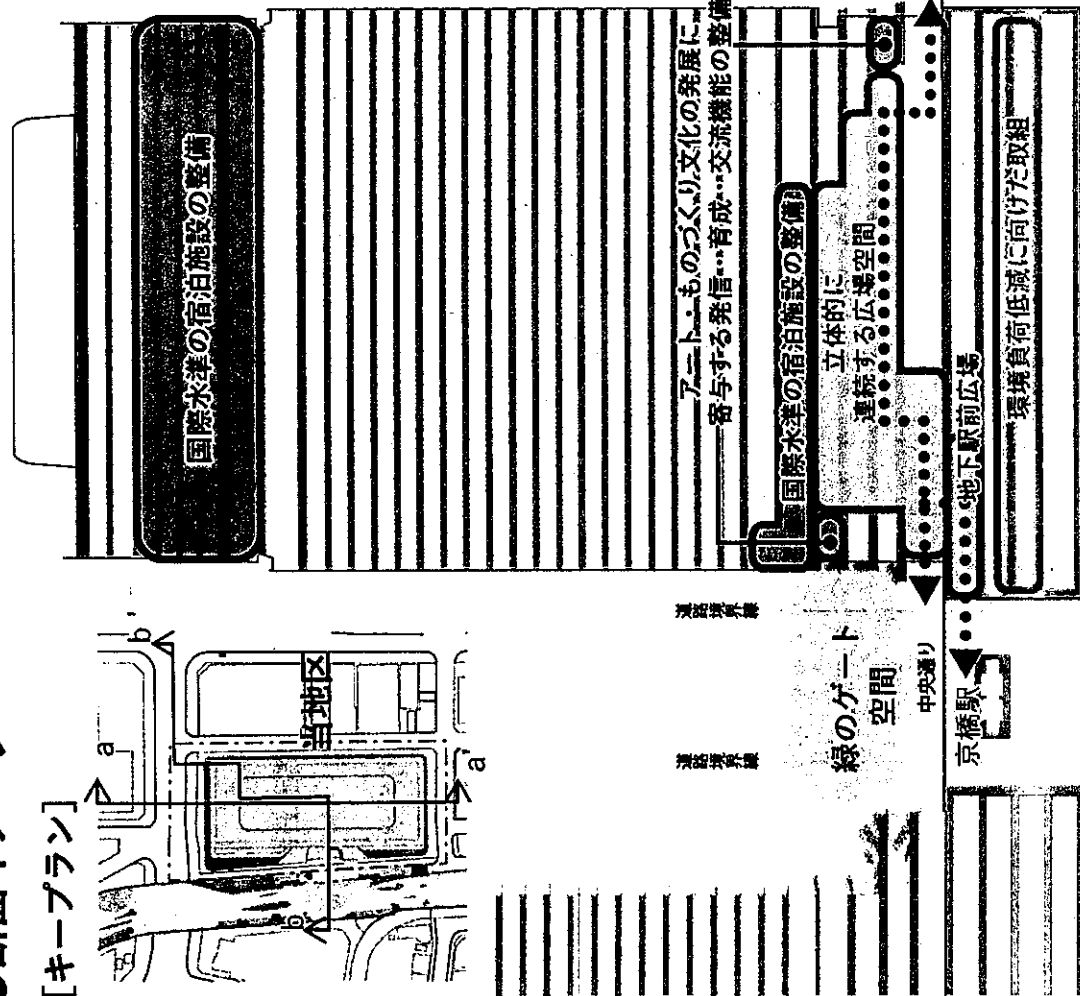
- (1) 地域の防災対応力強化に向けた取組
- (2) 環境負荷低減に向けた取組

●断面イメージ

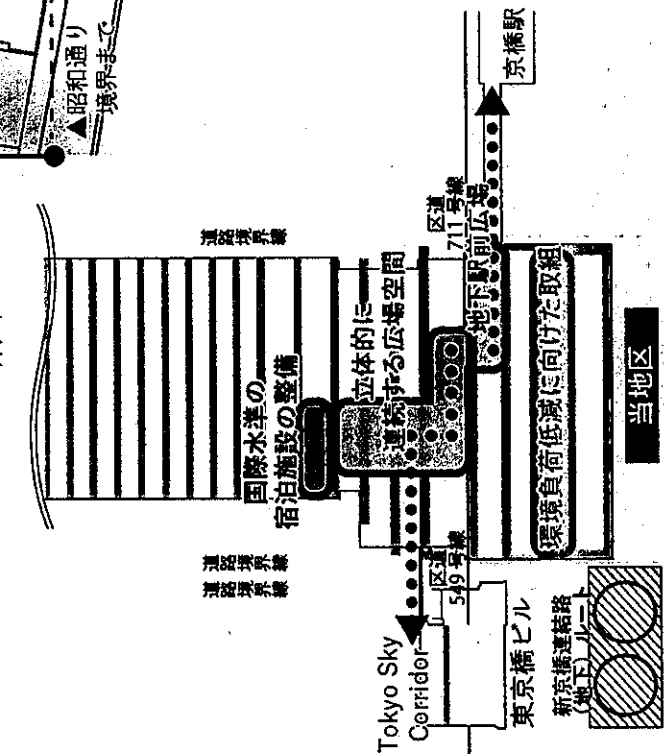
[キープラン]



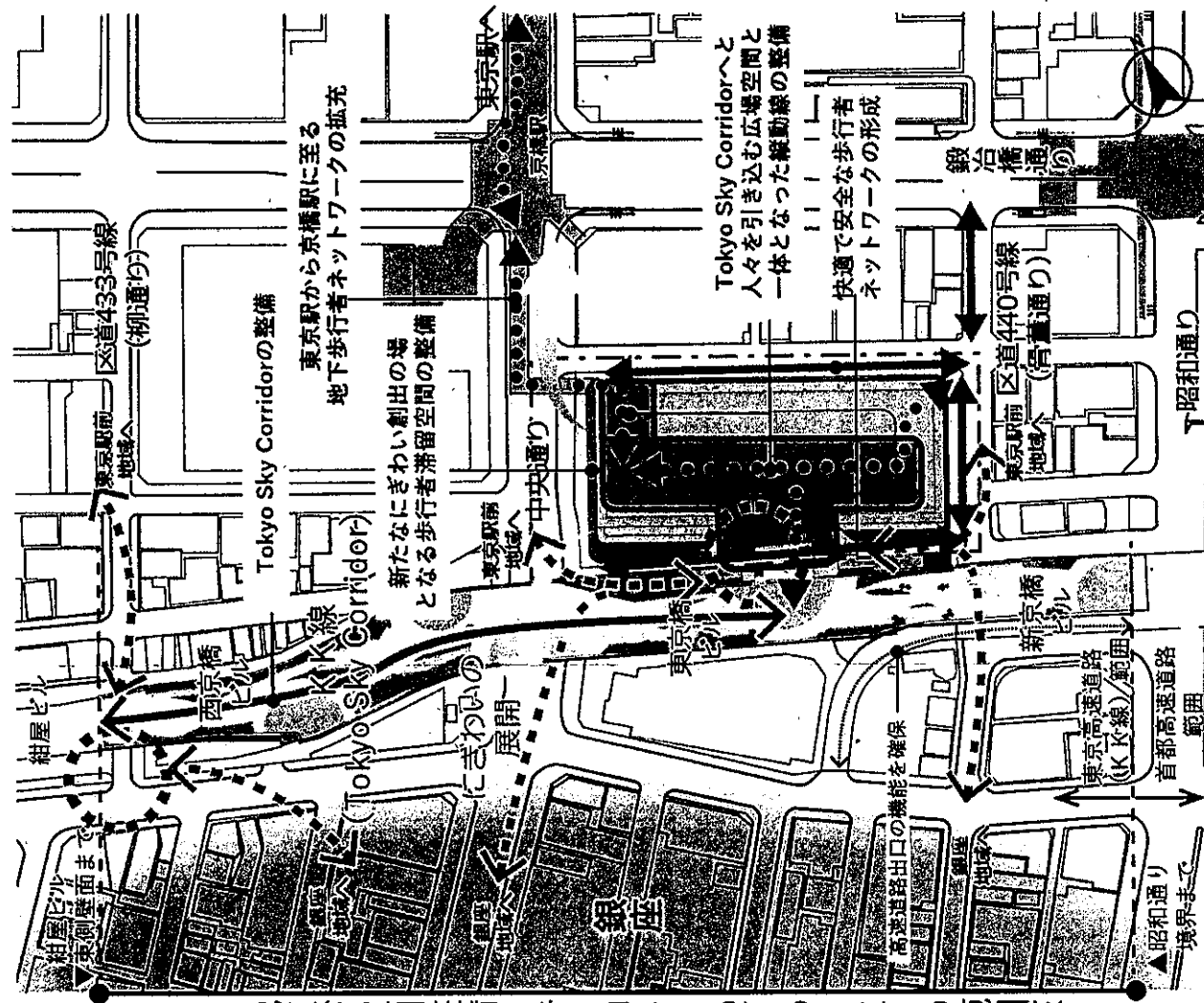
<a-a'断面>



<b-b'断面>



●平面イメージ



当地区が空間整備を行うTokyo Sky Corridorの範囲※

※高速道路出口の機能を確保する部分を除く

[凡例]

- 都市再生特別地区の区域
- ◀---▶ Tokyo Sky Corridorをつなぐ歩行者ネットワーク(今回整備)
- ◀---▶ 地上歩行者ネットワーク(既存・再整備を含む)
- ◀---▶ 地下歩行者ネットワーク(既存)
- ◀---▶ Tokyo Sky Corridorレベルの歩行者ネットワーク
- ◀---▶ Tokyo Sky Corridorと地上をつなぐ縦動線の整備位置(想定)
- ◀---▶ 縦動線への地上レベルの動線イメージ

3 都市再生への貢献

【都市再生への貢献1】

京橋エリアの広域的な回遊性強化に資する都市基盤の整備

(1) 駅とまち、Tokyo Sky Corridorをつなぐ重層的な歩行者ネットワークの形成

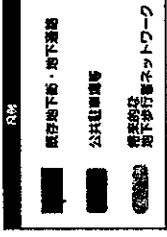
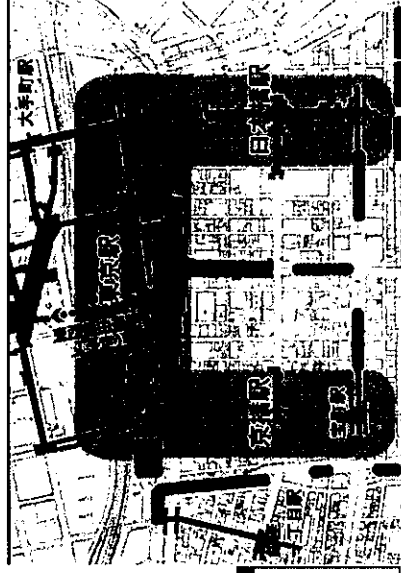
【上位計画上の位置づけ】

「東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018」(平成30年4月 中央区)において、本計画地は京橋駅前拠点として位置づけられている。京橋駅前拠点としての地下歩行者ネットワークの強化や、銀座～日本橋へとつながるにぎわいの連続性の創出が求められている。

○『東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018』(平成30年4月 中央区)

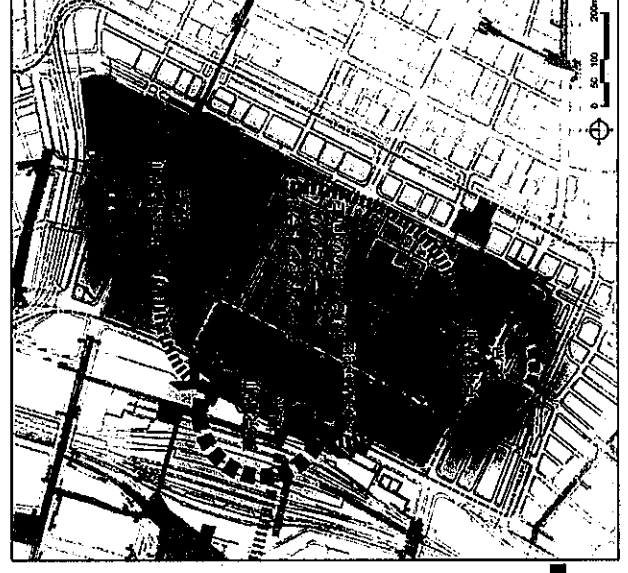
＜回遊性の高い地下歩行者ネットワークの強化・充実＞

- ・地上部の歩行者空間の整備とあわせ、回遊性の高い地下歩行者ネットワークの強化・充実に向けて、既存の地下空間(公共駐車場・駅コンコース・地下街・地下通路等)のネットワーク化を推進することにより、東京駅を中心とした広域的な地下歩行者ネットワークの形成を長期的な整備の目標とする。



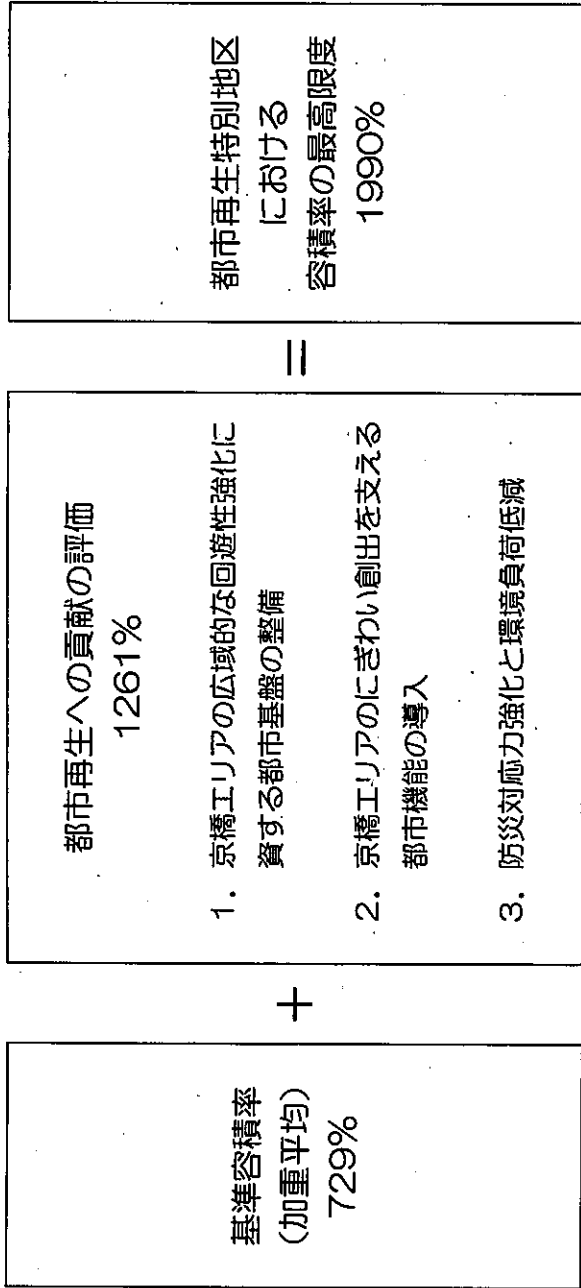
＜京橋駅前拠点の整備の考え方＞

- ・東京メトロ銀座線京橋駅と連結する地下ネットワークの整備等、歩行者ネットワークの強化・拡充を図るとともに、銀座～日本橋へとつながる賑わいの連続性の創出。



2 建築物の容積率の最高限度の考え方

(都市再生特別地区による容積率の最高限度)



① Tokyo Sky Corridorの整備

本計画では、歩行者中心の公共的空間として再生・活用する Tokyo Sky Corridorの早期開放に向けて、その一部区間を整備する。

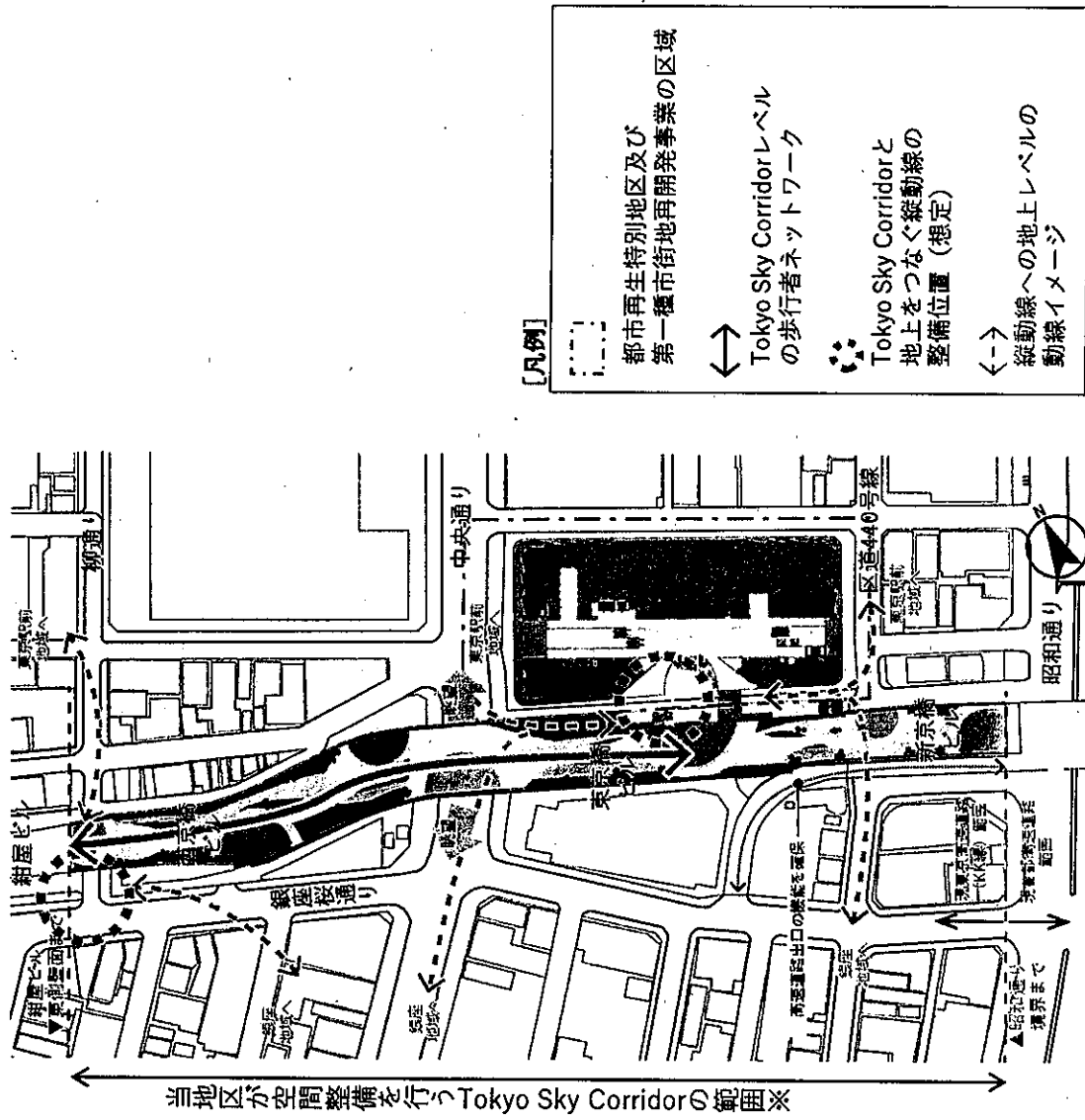
整備内容は、「東京高速道路（KK線）再生の事業化に向けた方針（中間まとめ）」に基づき、施設所有者である東京高速道路株式会社と具体的な検討を進める。また、詳細については、令和4年度を目途に東京都が策定予定の「東京高速道路（KK線）再生の事業化に向けた方針」や、関係者との調整を踏まえ検討された整備内容に拠るものとする。

【緑豊かな歩行者空間と新たな都市の視点場の整備】

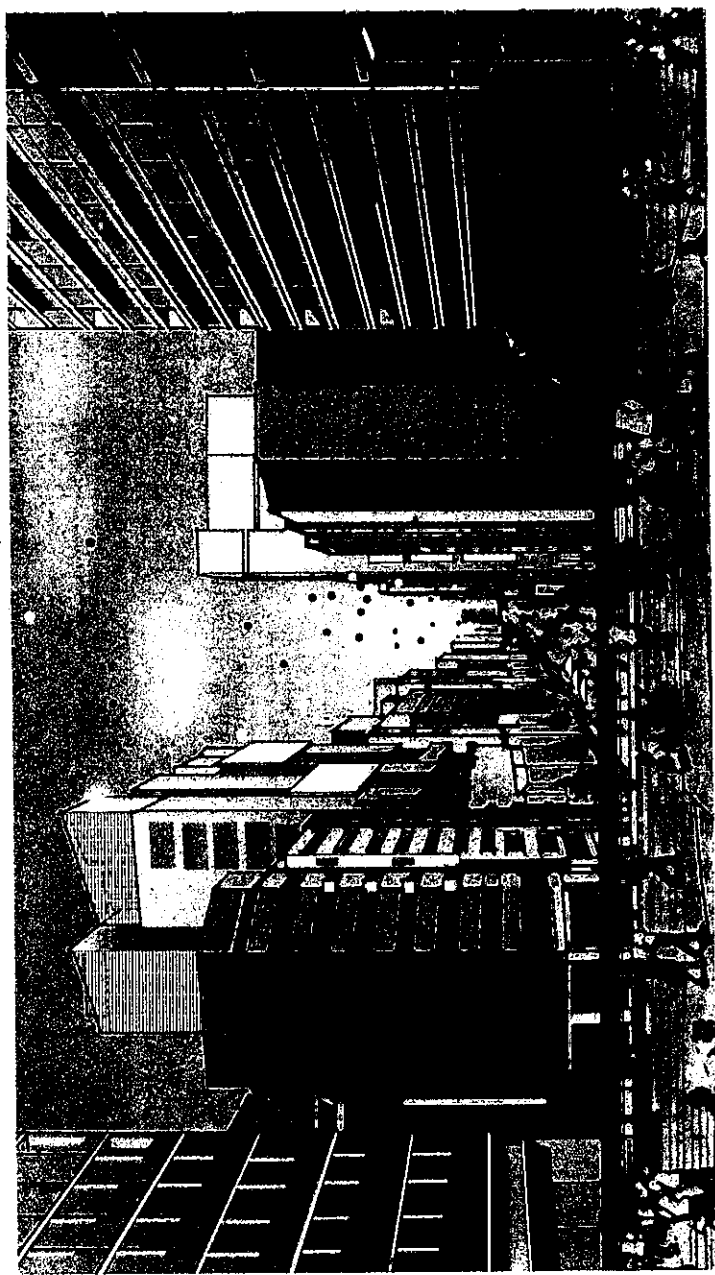
本地区の南側に位置する西京橋ビル、東京橋ビル及び新京橋ビルの上部空間を緑豊かな歩行者空間として整備する。歩行者空間の整備にあたっては、居心地の良い多様な滞留空間としての設えを施すとともに、将来的な次世代モビリティの導入にも配慮した空間形成を検討する。

また、Tokyo Sky Corridorと中央通りの交差点には、安全対策も考慮しながら、まちを眺めて楽しめる新たな都市の視点場を整備する。

○Tokyo Sky Corridorの平面イメージ



○視点場における眺望イメージ



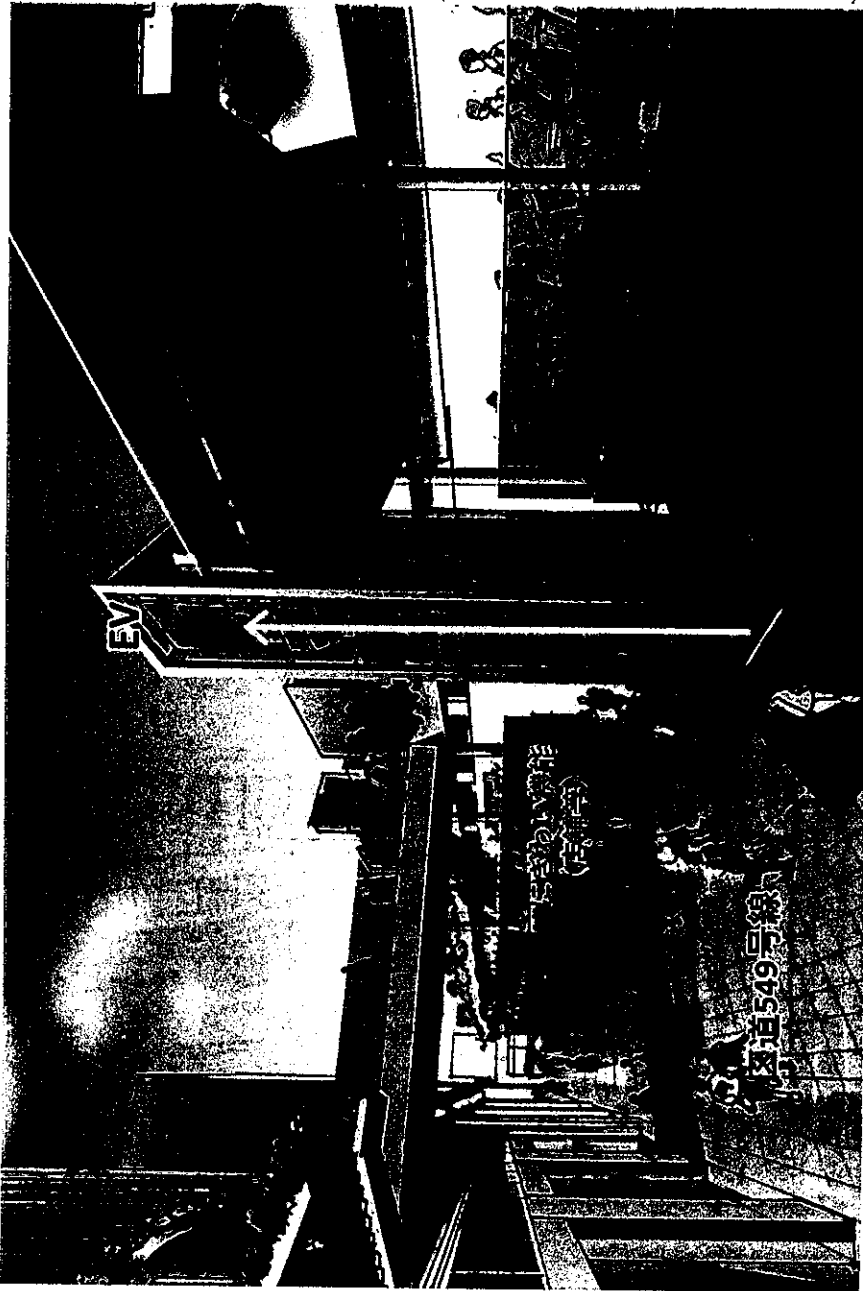
【縦動線の整備】

本計画により整備する Tokyo Sky Corridor の一部区間に、地上とつなぐ縦動線（階段及びエレベーター）を2か所整備する。

本地区の前面に位置する東京橋ビルにおいて、既存の東京高速道路（KK線）出口（スロープ）部分を撤去した上で、新たに階段及びエレベーターを整備する。また、西側端部の紺屋ビルにおいて、既存のKK線入口（スロープ）を活用し、維持管理車両の通路を確保しながら、新たにエレベーターを整備する。階段はスロープの改修により整備するが、紺屋ビルの上部空間と整備内容の調整を要するため、暫定的な整備に止める。なお、整備内容の詳細については、東京高速道路（KK線）の既存躯体等への影響や関係者との調整を踏まえるものとする。

縦動線の整備にあたっては、視認性やデザイン性に配慮するとともに、誰もが利用しやすいよう、段差のない経路の確保や、分かりやすい案内サイン等の設置など、ユニバーサルデザインをいかした整備を図る。

○東京橋ビル北側の既存スロープを活用した縦動線イメージ



○紺屋ビル南側の既存スロープを活用した縦動線イメージ

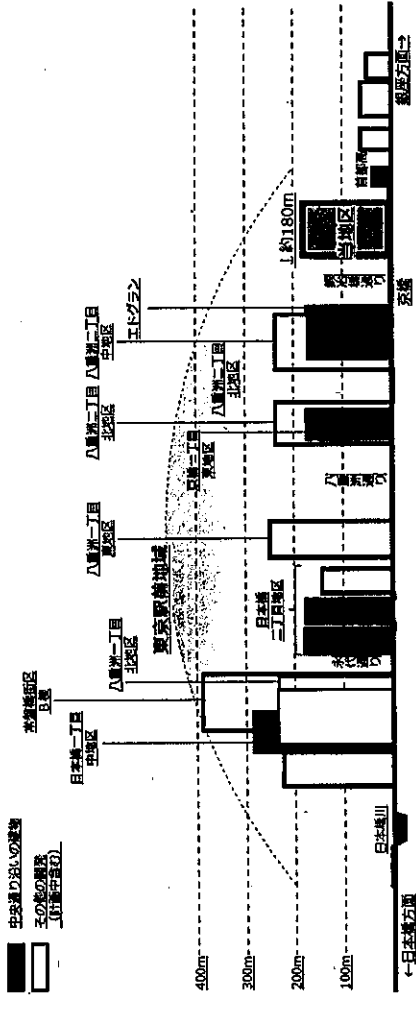


2) 景観形成の方針

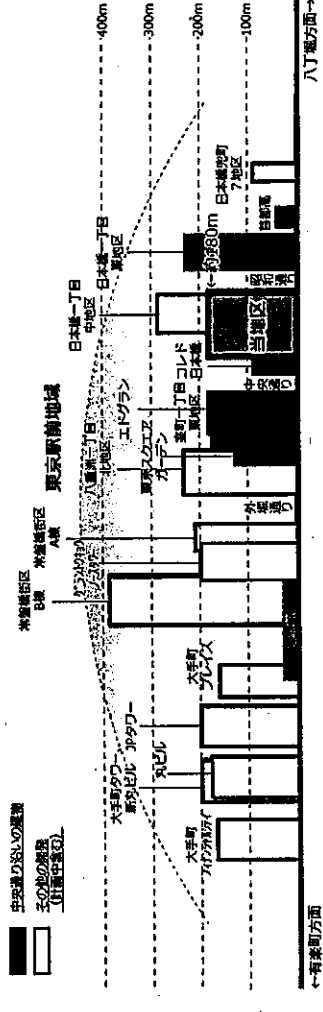
① 遠景：東京駅前地域と銀座地域の結節部に相応しい一体感のある都市景観の形成

- ・ 東京駅前地域全体としての調和に配慮したまとまりあるスカイラインの形成
- ・ 東京駅前地域と銀座地域の結節部に相応しい高層デザイン
- ・ 周辺地域との調和や圧迫感の低減に配慮したボリューム構成及び外装デザインに取り組み
- ・ 高層部は、ガラス主体の外装とすることで、八重洲・京橋周辺の先行開発と調和させ、空に溶け込ませる等により存在感を主張しないデザインとする

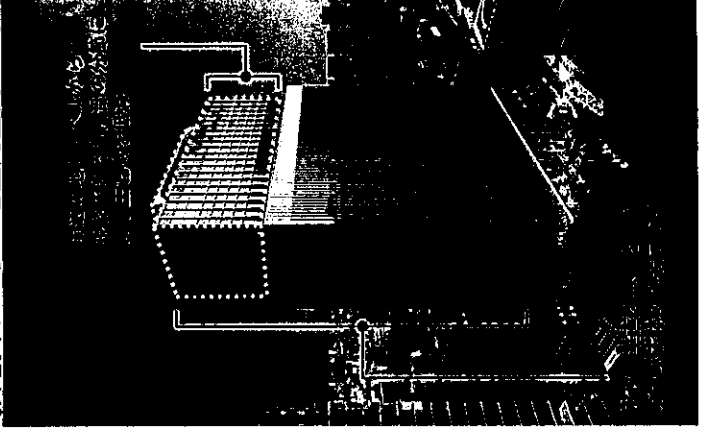
[南北方向のスカイラインイメージ]



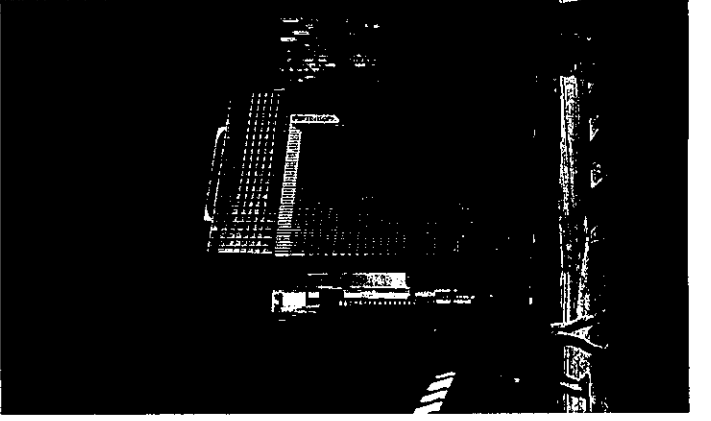
[東西方向のスカイラインイメージ]



[外観イメージ 地区南西側から]



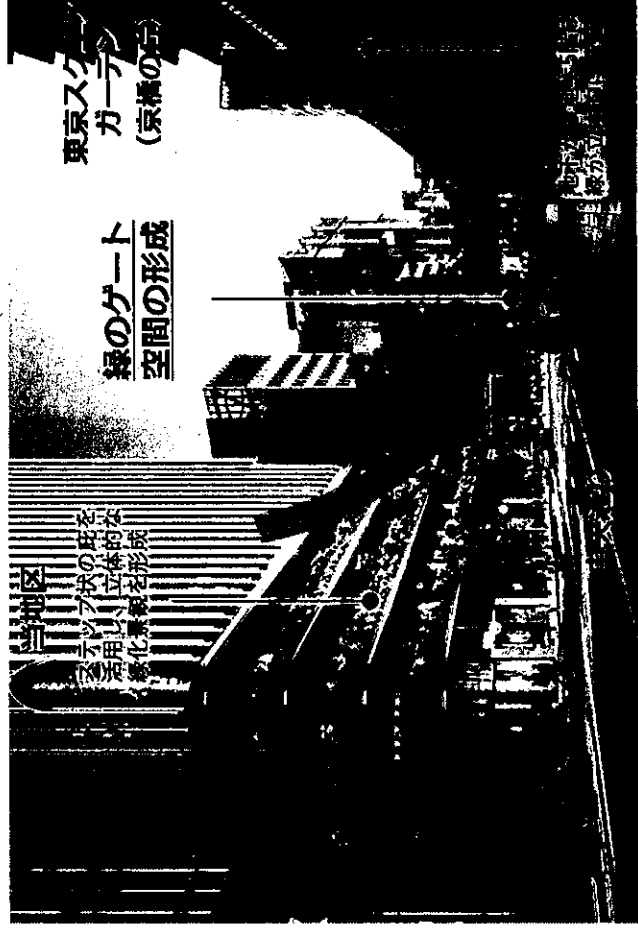
[外観イメージ 銀座二丁目交差点から]



② 中景：『立体的な緑』と『街並みの連続性』を創出する景観の形成

- ・ 東京スクエアガーデン（京橋の丘）と呼称した立体的な緑のゲート空間の形成
- ・ Tokyo Sky Corridor に面したにぎわいや緑空間の創出
- ・ 低層部と高層部の分節や、緑やにぎわい表出による中央通りの街並みの連続性創出

[緑のゲート空間形成イメージ 中央通り・鍛冶橋通り交差点より]



[Tokyo Sky Corridor に面した低層部空間のイメージ]

