

地区の位置及び概要

- ◇所在地 : 東京都中央区京橋三丁目5番、6番
- ◇区域面積 : 約0.9ha
- ◇用途地域 : 商業地域
- ◇指定容積率 / 建蔽率 : 800%、700% (加重平均: 約729%) / 80%



これまでの経緯と今後の予定

これまでの経緯	2015年 (H27)	3月	地権者勉強会開催 (地元主催)
		12月	京橋三丁目東地区まちづくり協議会 (地権者による検討組織) 設立
今後の予定	2017年 (H29)	1月	京橋三丁目東地区再開発準備組合設立
		2022年 (R4)	5月
	7月		都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧
	9月		都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧
	11月		中央区都市計画審議会
	11月	東京都都市計画審議会	
12月	都市計画決定・告示		

定める都市計画

- ◇都市再生特別地区の変更 (京橋三丁目東地区) 東京都決定
- ◇有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画の決定 東京都決定
- ◇京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業の決定 中央区決定
- ◇日本橋・東京駅前地区地区計画の変更 中央区決定

計画の概要

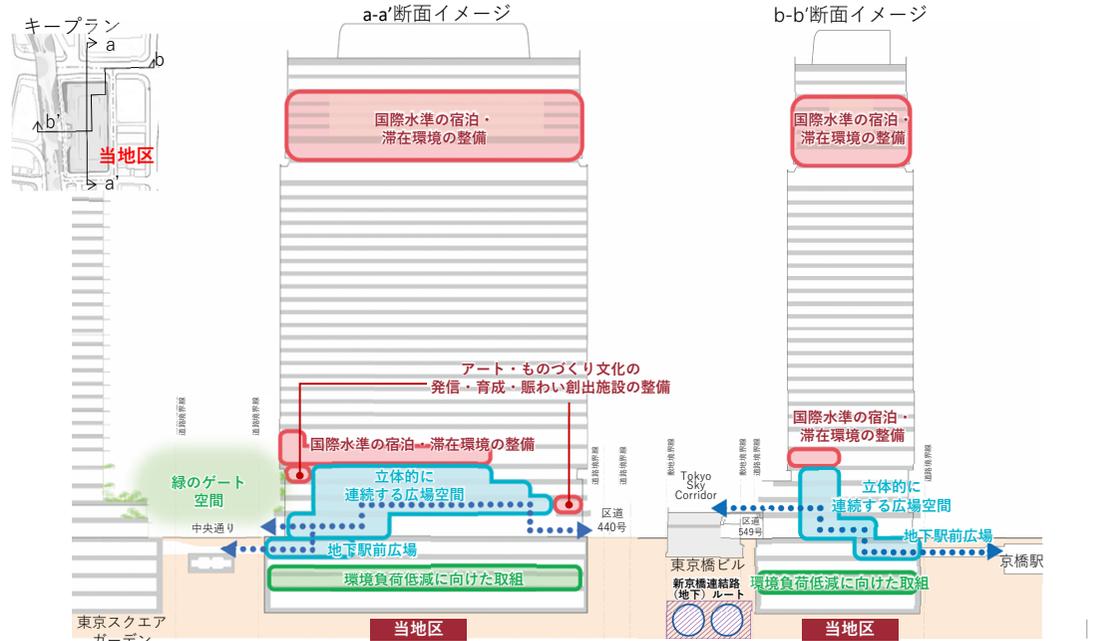
敷地面積	約6,820㎡
延べ面積	約164,000㎡
主要用途	事務所、ホテル、店舗、 駐車場 等
階数 / 高さ	地下4階、地上35階 ／約180m
予定工期	(本体工事着工) 2025年度 (R7年度) ～ (竣工) 2029年度 (R11年度)



※ KK線上部空間 (Tokyo Sky Corridor) の空間構成やデザインについては、東京高速道路 (KK線) 再生の事業化に向けた方針の検討と調整しながら引き続き検討をしていく予定。
 ※ KK線上部空間 (Tokyo Sky Corridor) との接続空間の形状や箇所数、位置付けは、関係機関と引き続き調整を行う。

都市再生への貢献

I. 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	II. 京橋エリアのにぎわい創出を 支える都市機能の導入	III. 防災対応力強化と 環境負荷低減
① 駅とまち、KK線上部空間 (Tokyo Sky Corridor) をつなぐ重層的な歩行者ネットワーク ② にぎわいの起点となる緑豊かなゲート空間と回遊を生み出す歩行者空間の整備 ③ Tokyo Sky Corridorの整備に向けた協力	① アート・ものづくり文化の発信・育成・賑わい創出施設の整備 ② 国際水準の宿泊施設の整備	① 地域の防災対応力強化に向けた取組 ② 環境負荷低減の取組



■まちづくり基本条例 開発計画に反映する事項 適用一覧表

中央区まちづくり基本条例第7条第1項各号に定める開発計画への反映事項
⇒4つの区分ごとに2つ以上の対象施設を選択

区分	対象施設等	選択項目
環境対策	①地上部・屋上の樹木等の植栽	
	②喫煙所	○
	③カーシェアリング用駐車場	
	④電気自動車用充電設備付駐車場	
	⑤省エネルギーに資する設備の設置	
	⑥再生可能エネルギー活用施設	
	⑦地域冷暖房用プラント	
	⑧雨水利用するための貯留施設（日常時）の設置	○
	⑨公園・児童遊園	
	⑩防風スクリーンの設置、防風のための植栽	
	⑪コミュニティサイクル用駐輪スペース	○
	⑫道路の表層・基層・街築の整備	○
	⑬その他これらに類する環境対策に寄与するもの	
防災対策	①避難の用に供する広場	
	②地域防災備蓄倉庫	○
	③帰宅困難者一時待機場所及び一時滞在施設	○
	④災害用設備の設置	○
	⑤情報発信施設	○
	⑥雨水利用するための貯留施設（災害時）の設置	
	⑦雨水流出抑制用の貯留施設	○
	⑧消防団活動施設	
	⑨防災船着場	
	⑩その他これらに類する防災対策に寄与するもの	
交通対策	①-1 自動車駐車場	
	①-2 自動車駐車場 （「中央区東京駅前地区附置義務駐車施設整備要綱」の対象地区の場合）	○
	②自動二輪車駐車場	○
	③自転車駐車場	○
	④地下鉄出入口の整備	○
	⑤歩行空間の整備	○
	⑥電線類の地中化整備	
⑦その他これらに類する交通対策に寄与するもの	○	
良好な景観の形成	①建築物・工作物等の形態	○
	②建築物・工作物等の色彩	○
	③その他これらに類する良好な景観の形成に寄与するもの	

中央区まちづくり基本条例第7条第2項各号に定める開発計画への反映事項
⇒5つの区分のうち1つ以上を選択し、選択した区分ごとに1つ以上の対象施設を選択

区分	対象施設等	選択項目
子育て支援	①保育所	
	②地域型保育事業	
	③幼稚園	
	④認定こども園	
	⑤児童館	
	⑥一時預かり保育施設	
	⑦病児・病後児保育施設	
	⑧子育て交流施設	
	⑨赤ちゃん・ふらっと事業に関する施設	○
	⑩その他これらに類する子育て支援に寄与するもの	
高齢者福祉	①特別養護老人ホーム（地域密着型を含む）	
	②介護老人保健施設	
	③（看護）小規模多機能型居宅介護事業所	
	④認知症高齢者グループホーム	
	⑤軽費老人ホーム・ケアハウス	
	⑥高齢者向け住宅	
	⑦地域住民の交流や高齢者の健康づくりに寄与する施設	
	⑧地域住民の交流や高齢者の健康づくりに寄与する広場	
	⑨その他これらに類する高齢者福祉に寄与するもの	
障害者福祉	①日中一時支援事業に関する施設	
	②障害者グループホーム	
	③障害者就労支援施設	
	④障害児通所支援施設	
	⑤生活介護施設	
	⑥短期入所施設	
	⑦その他これらに類する障害者福祉に寄与するもの	
地域活動の支援	①集会場	
	②地域活動の用に供する広場	
	③コミュニティルーム	
	④スポーツ・生涯学習施設	
	⑤その他これらに類する地域活動の支援に寄与するもの	
観光支援	①観光案内所	
	②観光客の一時休憩所	
	③観光バス乗降所	
	④その他これらに類する観光支援に寄与するもの	

まちづくり基本条例の主な貢献項目

●環境対策

- ②喫煙所 ⑧雨水利用するための貯留施設（日常時）の設置
⑪コミュニティサイクル用駐輪スペース ⑫道路の表層・基層・街築の整備

②喫煙所

- 京橋駅や地上からアクセスしやすい位置に、約10㎡の喫煙所を設置
- サイン等により喫煙所の位置が分かるように計画
- 利用時間については、駅・オフィス・商業施設の営業時間に併せて検討

⑧雨水利用するための貯留施設（日常時）の設置

- 雨水を貯留する貯留施設（約100㎡）を敷地内（ピット階）に設置

⑪コミュニティサイクル用駐輪スペース

- 既存の公共的駐輪場や当地区内の公共的駐輪場に近接した区道440号線沿いに、合計10台以上のコミュニティサイクル用駐輪スペースを設置

⑫道路の表層・基層・街築の整備

- 特別区道中京第711号線及び中京第440号線については、歩道新設（歩車道幅員構成の変更）を含めた表基層及び街築の整備
- 特別区道中京第549号線については、歩行者専用道路として表基層及び街築の整備

○地下1階



○地上1階

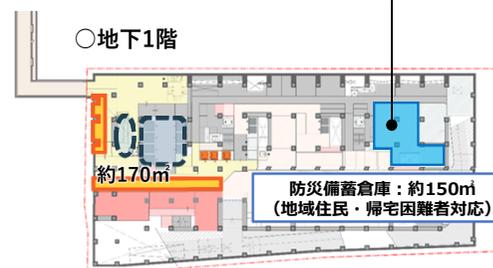


●防災対策

- ②地域防災備蓄倉庫 ③帰宅困難者一時待機場所及び一時滞在施設
④災害用設備の設置 ⑤情報発信施設 ⑦雨水流出抑制用の貯留施設

②地域防災備蓄倉庫

- 地下1階に、地域住民用及び帰宅困難者用の防災備蓄倉庫を合計約150㎡確保
- なお、倉庫の具体的内訳や仕様、内容については今後協議



○地上1階



【凡例】

- 一時滞在施設
- 受入スペースをつなぐ縦動線
- 防災備蓄倉庫

③帰宅困難者一時待機場所及び一時滞在施設

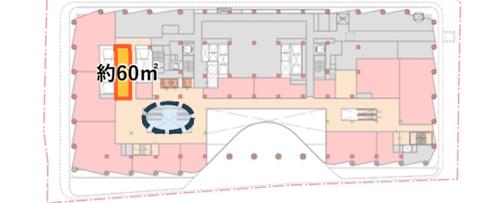
- 帰宅困難者対策として、屋内広場やオフィスロビー等（合計約1500㎡）を、約900人の一時滞在施設として開放

○地上2階



※ KK線上部空間（Tokyo Sky Corridor）の空間構成やデザインについては、東京高速道路（KK線）再生の事業化に向けた方針の検討と調整しながら引き続き検討をしていく予定。
※ KK線上部空間（Tokyo Sky Corridor）との接続空間の形状や箇所数、位置付けは、関係機関と引き続き調整を行う。

○3階



○地上6階



④災害用設備の設置

- 耐震性に優れたコジェネレーションシステム（CGS）の導入により、災害時に系統電力が途絶した場合でもCGSと非常用発電施設により電力を確保
- 電力・ガスが途絶した場合においても非常用発電（72時間）により、一時滞在施設等へ電力を供給

⑤情報発信施設

- Webカメラシステムの設置場所の確保について検討
- なお、設置場所については今後協議

⑦雨水流出抑制用の貯留施設

- 雨水流出抑制用の貯留施設（約345㎡）を敷地内（ピット階）に設置

まちづくり基本条例の主な貢献項目

交通対策

- ①-2自動車駐車場（「中央区東京駅前地区附置義務駐車施設整備要綱」の対象地区の場合）
- ②自動二輪車駐車場 ③自転車駐車場 ④地下鉄出入口の整備 ⑤歩行空間の整備
- ⑦その他これらに類する交通対策に寄与するもの

①-2 自動車駐車場

（「中央区東京駅前地区附置義務駐車施設 整備要綱」の対象地区の場合）

- ・ 地下に乗用車の集約駐車施設等を整備
- ・ 台数・運営・管理方法については今後検討

②自動二輪車駐車場

- ・ まちづくり基本条例に基づく自動二輪駐車場を4台整備
- ・ それ以外に、自動二輪車駐車場を21台を整備
- ・ 運営・管理方法については今後検討

③自転車駐車場

- ・ 中2階に公共的駐輪場約20台を含めて合計約100台の自転車駐車場を整備
- ・ 運営・管理方法については今後検討

④地下鉄出入口の整備

- ・ 地下1階において銀座線京橋駅と接続し、地区内にバリアフリーに配慮した地上直通エレベーターを設置

⑤歩行空間の整備

- ・ 地下、地上、Tokyo Sky Corridor レベルを円滑に繋ぐバリアフリーな歩行者ネットワークおよび縦動線を整備
- ・ 歩行者の便益施設として、ベンチ等の設置を検討

⑦その他これらに類する交通対策に寄与するもの

- ・ 区道440号線のパーキングメーターを移設するとともに、道路環境の改善に資する地域の荷捌き車両等が使用可能な平置き駐車スペースを1階に約2台確保

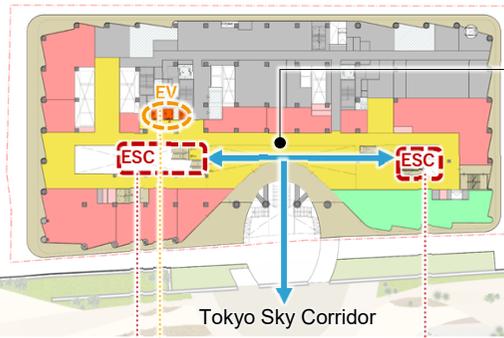
その他の取り組み

●子育て支援

⑨赤ちゃん・ふらっと事業に関する施設

- ・ 京橋駅や地上からアクセスしやすい位置に赤ちゃん・ふらっとを整備
- ・ 利用者がスムーズにアクセスできるよう、案内板・サイン等を設置
- ・ 都における同事業に基づき、授乳やむつ替え等ができ、手洗い・給湯施設・冷暖房が整備されるスペースを確保

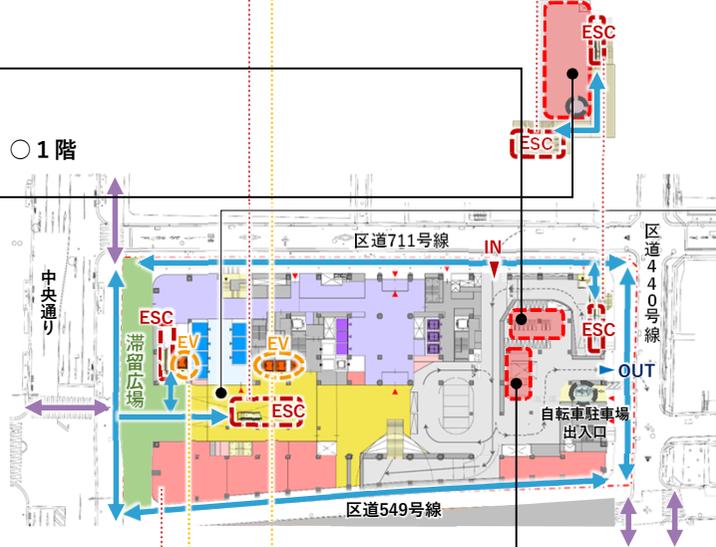
○2階



2F：中央通り、骨董通り、Tokyo Sky Corridorを繋ぐ広場空間

※ KK線上部空間（Tokyo Sky Corridor）の空間構成やデザインについては、東京高速道路（KK線）再生の事業化に向けた方針の検討と調整しながら引き続き検討をしていく予定。
※ KK線上部空間（Tokyo Sky Corridor）との接続空間の形状や箇所数、位置付けは、関係機関と引き続き調整を行う。

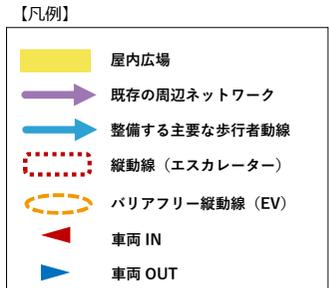
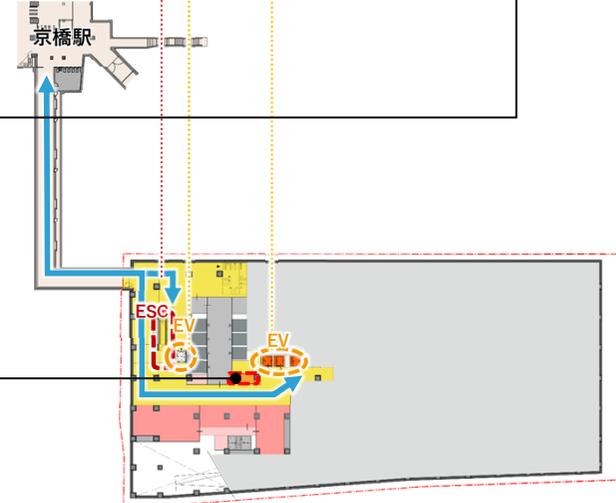
○中2階



1F：中央通り、駅を繋ぐ屋内外が連続した広場空間

○1階

○地下1階



■まちづくり基本条例の主な貢献項目

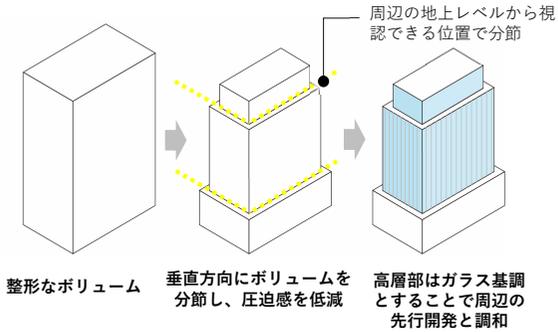
●良好な景観形成

- ①建築物・工作物等の形態 ②建築物・工作物等の色彩

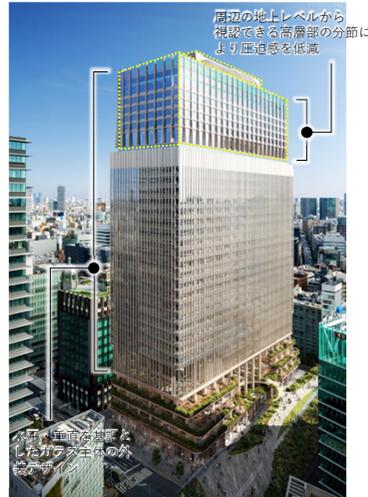
・ 東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018を踏まえつつ、周辺環境および都市景観に配慮した良好な景観形成を行います。

■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、外装デザイン

- ・ 建物全体を大きく垂直方向にボリュームを分節し、東京駅前地域の高さ約31mの表情線を意識した景観形成を図る
- ・ 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む
- ・ 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
- ・ フィン等により反射へ配慮した外装とする



○外観イメージ 中央通り・銀座側から



※ KK線上部空間 (Tokyo Sky Corridor) の空間構成やデザインについては、東京高速道路 (KK線) 再生の事業化に向けた方針の検討と調整しながら引き続き検討をしていく予定。
 ※ KK線上部空間 (Tokyo Sky Corridor) との接続空間の形状や箇所数、位置付けは、関係機関と引き続き調整を行う。

■立体的な緑空間の創出

- ・ 低層部の底を活用した立体的な緑化により、東京スクエアガーデン (京橋の丘) と呼応する中央通りにおける立体的な緑のゲート空間を形成する
- ・ Tokyo Sky Corridorに面して、緑化と店舗等が一体となったテラス空間を配置することで、Tokyo Sky Corridorと連続的かつ一体的な緑化と賑わい空間を形成する



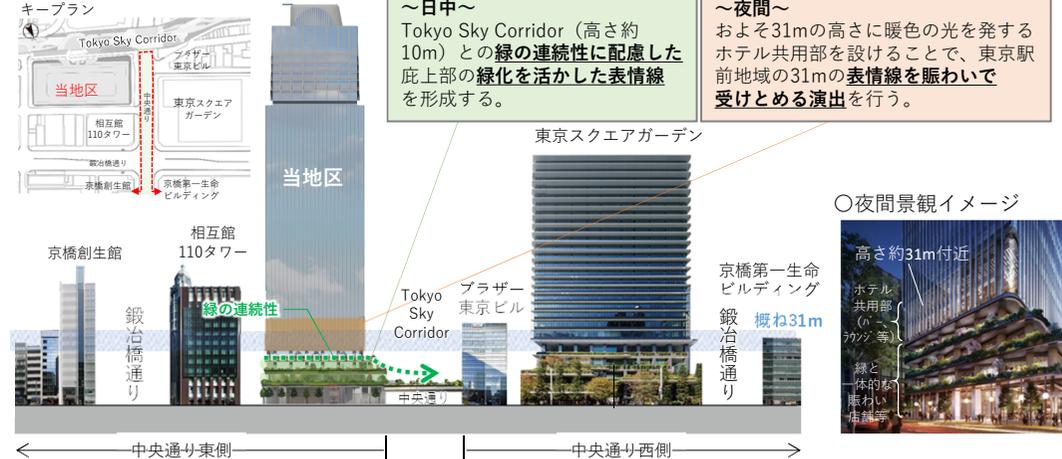
※ KK線上部空間 (Tokyo Sky Corridor) の空間構成やデザインについては、東京高速道路 (KK線) 再生の事業化に向けた方針の検討と調整しながら引き続き検討をしていく予定。
 ※ KK線上部空間 (Tokyo Sky Corridor) との接続空間の形状や箇所数、位置付けは、関係機関と引き続き調整を行う。



■中央通りの街並みの連続性の創出

- ・ 東京駅前地域の端部に位置し、またTokyo Sky Corridorに隣接する立地特性を活かし、中央通りの表情線 (概ね31m) に配慮しながら、日中・夜間それぞれにおいて特徴的な街並みの連続性を表現する

○立面イメージ



○夜間景観イメージ



■賑わいをつなぐ屋内外の広場 (歩行者滞留空間) と通り景観の形成

(中央通り)

- ・ 銀座地域と東京駅前地域をつなぐ、中央通りの連続的な賑わいを創出する歩行者滞留空間を整備する

○中央通り沿いの歩行者滞留空間イメージ



(屋内広場)

- ・ 駅・まち・Tokyo Sky Corridorをバリアフリーにつなぐ、立体的に連続する賑わいと一体となった屋内広場空間を整備する

○Tokyo Sky Corridorにつながる動線イメージ



○区道549号イメージ



(区道549号, 区道711号, 区道440号)

- ・ 地上部の店舗や展示スペース等の配置により、界隈性あるストリートを形成する

※ KK線上部空間 (Tokyo Sky Corridor) の空間構成やデザインについては、東京高速道路 (KK線) 再生の事業化に向けた方針の検討と調整しながら引き続き検討をしていく予定。
 ※ KK線上部空間 (Tokyo Sky Corridor) との接続空間の形状や箇所数、位置付けは、関係機関と引き続き調整を行う。