

京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

京橋三丁目東地区市街地再開発組合

令和6年 4月11日 作成（組合設立認可）

令和7年12月24日 変更認可

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	2
(1) 設計説明書	
1) 設計の基本方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) その他	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	
5. 事業施行期間	8
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6. 資金計画	9
(1) 資金計画	
7. 添付書類	10
(1) 施行地区の位置図	
(2) 施行地区の区域図	
(3) 施設建築物の設計図	
(4) 施設建築敷地の設計図	
(5) 公共施設の設計図	
(6) 施行地区外の整備図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

京橋三丁目東地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

京橋三丁目東地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

当地区は、東京メトロ銀座線の京橋駅や都営浅草線宝町駅に近接し、放射第28号線（中央通り）に面するとともに、計画地の南側には東京高速道路（KK 線）が位置している。さらに、国際都市東京の玄関口であるJR東京駅から約0.9km といった距離にあり、各種交通利便性に優れた地区である。

一方で、計画地内は建築年が昭和56 年（1981 年）以前の旧耐震基準の建物割合が高く、その多くが狭隘な道路に面しており、災害時における安全性確保の観点から適切な機能更新が課題となっている。

また、京橋エリアは銀座と日本橋に挟まれた立地であるが、ビジネス街としての性格が強く、就業者で賑わう平日に対して、休日の来街者を引き込めていない状況にある。特に、放射第28号線（中央通り）において銀座からのにぎわいの連続性を創出することが求められている。

KK 線については、「東京高速道路（KK 線）再生方針」において、東京の新たな価値や魅力を創出するため、KK 線上部空間（Tokyo Sky Corridor）を歩行者中心の公共的空間として再生・活用する目標や、都市空間の価値や魅力の早期向上に向けて、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方針が示されている。

(2) 事業の目的

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

東京駅を中心とした地下歩行者ネットワークを強化する地下歩行者通路と地下駅前広場、KK 線上部空間（Tokyo Sky Corridor）へと人々を引き込むバリアフリー動線及び立体的に連続する広場空間、中央通りの連続性を確保し、新たなにぎわい創出の場となる歩行者滞留空間等の歩行者環境整備により、安全・快適な歩行者空間を確保するとともに、周辺のまちづくりと連携し、KK 線上部空間（Tokyo Sky Corridor）を歩行者中心の公共的空間として再生する。

② 京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入

アート・ものづくり文化の発信や育成・交流の場を形成する施設の整備、及び多主体連携による京橋エリア全体での賑わい形成に向けた取組みを実施するとともに、地域全体の国際

競争力強化に資する国際水準の宿泊施設を整備する。

③ 防災対応力強化と環境負荷低減

一時滞在施設及び災害時支援機能の整備や自立・分散型エネルギーシステムの導入により、地域の防災対応力強化を図るとともに、エネルギーの効率化を図る先進的技術の導入や熱負荷の低減等による建物の総合的な環境性能の向上や、地域冷暖房施設（DHC）整備によるエネルギーの効率的利用により環境負荷低減を図る。

3. 施行地区

（１）施行地区の位置

当地区は東京都中央区京橋三丁目5・6番地内にあり、東京都市計画道路幹線街路放射第28号線（放射第28号線（中央通り）：国道15号）、特別区道中京第440号線、特別区道中京第549号線、特別区道中京第711号線に囲まれた区域である。

計画地は、東京メトロ銀座線京橋駅、都営浅草線宝町駅に近接しており、周辺には都内最大規模のターミナル駅であるJR 東京駅も立地している。

（２）施行地区の位置図

添付書類（１）のとおり

（３）施行地区の区域

東京都中央区京橋三丁目

5番1、5番2、5番3、5番4、5番5、5番6の一部、5番7、5番8、5番9、6番1、6番2、6番3、6番4、6番5、6番6、6番7、6番8、6番9、6番11、6番12、6番13、6番14、6番16、6番17、6番18、6番19、6番20、6番21、6番22、6番23、6番24、6番25、6番26、6番27、6番28、6番29、6番30、6番31、6番32、6番33、6番34、6番37

※なお、施行地区となるべき区域内には、道路である公有地（都市計画道路幹線街路放射第28号線の一部、特別区道中京第435号線、特別区道中京第440号線の一部、特別区道中京第543号線、特別区道中京第546号線の一部、特別区道中京第549号線の一部、特別区道中京第711号線の一部）を含む。

（４）施行地区の区域図

添付書類（２）のとおり

（５）施行地区の面積

約0.9ヘクタール

4. 設計の概要

（１）設計説明書

1) 設計の基本方針

本事業の目的に基づき、「京橋」と「銀座」の結節部として、放射第28号線（中央通り）のにぎわいの連続性を創出する拠点や、地下・地上・KK 線上部空間（Tokyo Sky Corridor）をつなぐ歩行者ネットワークを整備することで回遊性の高い国際都市東京の玄関口の形成に寄与するとともに、京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入、防災対応力強化と環境負荷低減を行い、都市環境整備を図るものとする。

2) 施設建築物の設計の概要

① 設計方針

京橋と銀座の結節部であり、かつ放射第28号線（中央通り）に面する立地を活かし、高層部には地域全体の国際競争力強化に資する国際水準の宿泊施設を配置し、中層部には東京駅周辺の業務機能の高度化に貢献する高規格な事務所を設ける。さらに低層部には東京駅前地域と銀座地域のにぎわいの連続性の創出に寄与する店舗やアート・ものづくり文化の発展に寄与する発信・育成・交流機能を配置する。

また、地域の歩行者ネットワーク形成に資する地下・地上・KK線上部空間（Tokyo Sky Corridor）をつなぐ歩行者動線を整備するとともに、地下にはエリアのエネルギー効率化を目指し、信頼性の高い自立分散型エネルギーシステムとして、コージェネレーションシステム（C G S）を備えた地域冷暖房設備（D H C）を整備しエネルギー供給を行う。

② 建蔽率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	建築延べ面積 (容積対象面積)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
約6,820㎡	約5,800㎡	約166,800㎡ (約135,700㎡)	約85%	約1,990%

③ 構造・階数・高さ・駐車場台数

構造	階数	高さ (最高高さ)	駐車場 台数	駐輪場 台数	バイク 台数
鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造	地下3階 地上35階 塔屋2階	約180m ※高さの基準点は T. P. +4. 2mとする。	約180台 ※荷捌きを含む	約70台 ※公共的駐輪場を含む	約25台

④ 各床面積等

階別	用途	床面積 (㎡)
塔屋2階	機械室	約120
塔屋1階	機械室	約390
35階	機械室	約650
34階	住宅	約3,500
33階	住宅	約3,500
32階	ホテル	約3,100
31階	ホテル	約3,570

30階	ホテル	約3,200
29階	ホテル	約3,570
28階	ホテル	約3,630
27階	ホテル	約3,630
26階	機械室	約3,980
25階	事務所	約4,780
24階	事務所	約4,760
23階	事務所	約4,760
22階	事務所	約4,760
21階	事務所	約4,760
20階	事務所	約4,760
19階	事務所	約4,700
18階	事務所	約4,700
17階	事務所	約4,700
16階	事務所	約4,700
15階	事務所	約4,700
14階	事務所	約4,700
13階	事務所	約4,620
12階	事務所	約4,620
11階	事務所	約4,620
10階	事務所	約4,620
9階	事務所	約4,620
8階	事務所	約4,620
7階	事務所	約4,660
6階	事務所・機械室	約4,310
5階	事務所・機械室	約4,800
4階	地域貢献施設・事務所	約3,600
3階	店舗	約4,030
2階	地域貢献施設・店舗	約4,600
1階	店舗・ホテル・駐車場	約5,010
地下1階	駐車場	約5,530
地下2階	駐車場・機械室	約5,570
地下3階	駐車場・機械室	約7,350
合計		約166,800

※上記の値は全て概算である。端数処理の関係で各階の床面積を加算した面積は、
合計床面積と必ずしも一致しない。

⑤ 供給処理施設の概要

イ. 電気設備

電力の引き込みは、特別区道中京第711号線から行うものとする。

ロ. 給排水設備

給水の引き込みは、放射第28号線（中央通り）から行うものとする。

排水は、下水道本管に放流する。なお、放流基準を超える排水量が生じる場合は一時貯留後に排水を行う。

ハ. ガス設備

ガスの引き込みは、特別区道中京第440号線から行うものとする。

⑥ 主要設備の概要

イ. 給排水衛生設備

衛生器具設備、給水設備、排水設備、給湯設備、ガス設備、中水処理設備

ロ. 空気調和設備

熱源設備、空気調和設備、換気設備、自動制御設備

ハ. 電気設備

幹線動力設備、電灯コンセント設備、電話設備、受変電設備、テレビ共聴設備、インターホン設備、セキュリティ設備、監視カメラ設備

ニ. 昇降機機械設備

ホ. 防災設備

排煙設備、自動火災報知設備、非常放送設備、屋内消火栓、スプリンクラー設備、泡消火設備、不活性ガス消火設備、非常用照明、誘導灯設備、避雷設備、自家発電機設備

ヘ. その他設備

機械式駐車場設備、中央監視設備

3) 施設建築敷地の設計の概要

① 設計方針

土地の集約化・共同化を図り、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を実現するとともに、東京高速道路（KK線）再生方針、東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018や都市再生特別地区、有楽町・銀座・新橋周辺地区再開発等促進区を定める地区計画に基づき、歩道状空地、歩行者通路及び広場の整備により、安全で快適な回遊性の高い歩行者ネットワークや歩行者空間を整備する。

② 歩道状空地等

・特別区道中京第711号線に接し、幅員3.5mの歩行者通路を整備する。（歩行者通路1号）

- ・特別区道中京第549号線に接し、幅員1.5mの歩行者通路を整備する。（歩行者通路2号）
- ・特別区道中京第440号線に接し、幅員2.5mの歩道状空地を整備する。（歩道状空地）

③ 広場

- ・放射第28号線（中央通り）に面し、賑わいの連続性強化とともに、賑わいの起点となる滞留空間となる地上広場約500㎡を整備する。（広場1号）
- ・放射第28号線（中央通り）に面し、地上・KK線上部空間（Tokyo Sky Corridor）レベルの歩行者ネットワークを結節する立体的な屋内広場約300㎡を地上1階に整備する。（広場2号）
- ・放射第28号線（中央通り）及び特別区道中京第440号線からもアクセス可能で、KK線上部空間（Tokyo Sky Corridor）との歩行者ネットワークを結節する立体的な屋内広場約500㎡を地上2階に整備する。（広場3号）
- ・東京メトロ銀座線京橋駅及びJR東京駅へ接続する歩行者ネットワークを形成する地下広場約300㎡を地下1階に整備する。（広場4号）
- ・広場3号（2階屋内広場）とKK線上部空間（Tokyo Sky Corridor）を接続する広場約150㎡を地上2階に整備する。（広場5号）

④ 緑化

地上の歩道状空地等、広場において各空間の方位・日照条件や特色を踏まえた緑化を行うとともに、屋内や壁面にも植栽を配置し地下連絡通路～放射第28号線（中央通り）～KK線上部空間（Tokyo Sky Corridor）の空間の繋がりを形成する。

⑤ 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は約50%とする。

（地区施設の種類・名称・規模）

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
広場	広場1号	—	—	約500㎡	新設（地上1階）
	広場2号	—	—	約300㎡	新設（地上1階） 昇降機等を含む。
	広場3号	—	—	約500㎡	新設（地上2階） 昇降機等を含む。
	広場4号	—	—	約300㎡	新設（地下1階） 地下鉄出入口、昇降機等を含む。
	広場5号	—	—	約150㎡	新設（地上2階）
その他の 公共空地	歩道状空地	2.5m	約50m	—	新設（地上1階）
	歩行者通路1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。

4) 公共施設の設計の概要

① 公共施設整備の方針

イ. 特別区道中京第549号線

南北方向の特徴的な通りである放射第28号線（中央通り）と特別区道中京第440号線をつなぐ東西軸として新たなにぎわいの軸とするため、低層部のにぎわい機能（店舗等）と一体的な界限性やにぎわいが共存する路地的空間として、4.0mの歩行者専用道路の再整備を行う。さらに、歩行者専用道路4.0mの補完として敷地内に1.5mの歩行者通路を整備することにより、5.5mの歩行者空間を確保する。

ロ. 特別区道中京第711号線

1.5mの新設歩道と敷地内の3.5mの歩行者通路の一体整備により5.0mの歩行者空間を確保し、歩車分離を図る。

ハ. 特別区道中京第440号線

道路内のパーキングメーターの撤去と道路の幅員構成の見直しを行い、道路の東側（本計画地対岸）に鍛冶橋通りまで2.5mの歩道を新設する。道路の西側（本計画地側）には2.5mの歩道状空地の整備とあわせて、周辺との街並みの連続性に配慮し日本橋・東京駅前地区地区計画における壁面の位置の制限相当0.5mを加えた3.0mの歩行者空間を確保する。

② 公共施設の名称・種類・規模

種別	名称	幅員 []は全幅員	延長	面積	公共施設 管理者	備考
幹線 街路	放射第28号線	幅員13.6～14.8m [27.3～40.1m]	約67m	約944㎡	国	—
区画 街路	特別区道 中京第440号線	幅員4.5m [9～17m]	約61m	約287㎡	区	既設（再整備）
	特別区道 中京第549号線	幅員4m[4m]	約118m	約480㎡	区	既存道路の再整備 歩行者専用道路とする
	特別区道 中京第711号線	幅員4m[8m]	約119m	約477㎡	区	既設（再整備）

5) その他

都市計画（都市再生特別地区、有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画）に基づく整備で、施行地区内の整備にあたり施行地区外を含めた整備が必要となるため、施行地区外において以下の整備を行う。

- ・放射第28号線（中央通り）の地下通路整備
- ・特別区道中京第440号線の道路表層整備（パーキングメーターの撤去を含む）
- ・特別区道中京第711号線の道路表層整備
- ・KK線上部空間(Tokyo Sky Corridor)及び縦動線の整備

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類(3)の通り

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類(4)の通り

3) 公共施設の設計図

添付書類(5)の通り

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定)

自 認可公告日 ～ 至 令和15年3月末

(2) 建築工事期間(予定)

自 令和8年12月 ～ 至 令和12年11月末

6. 資金計画

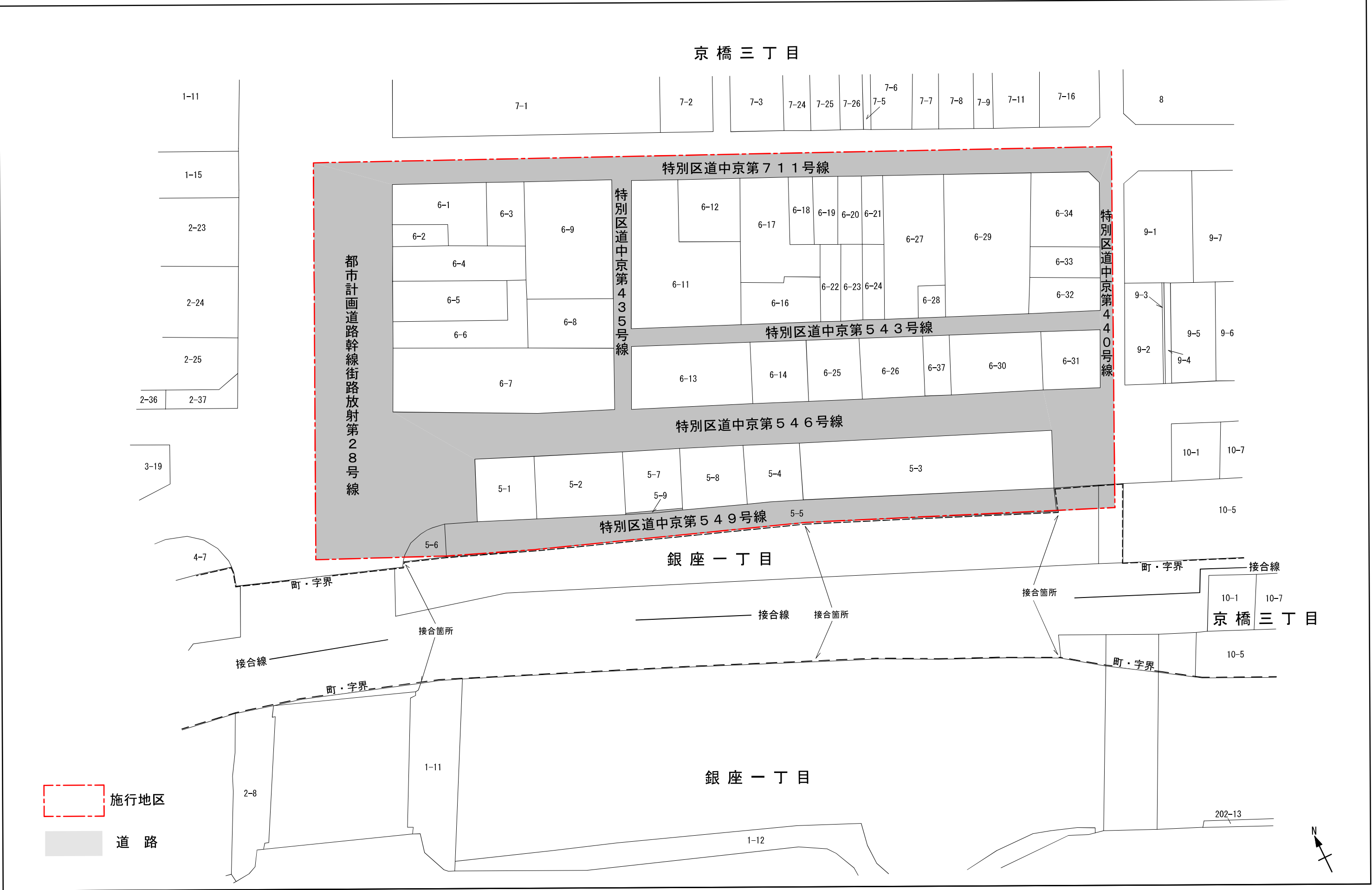
(1) 資金計画

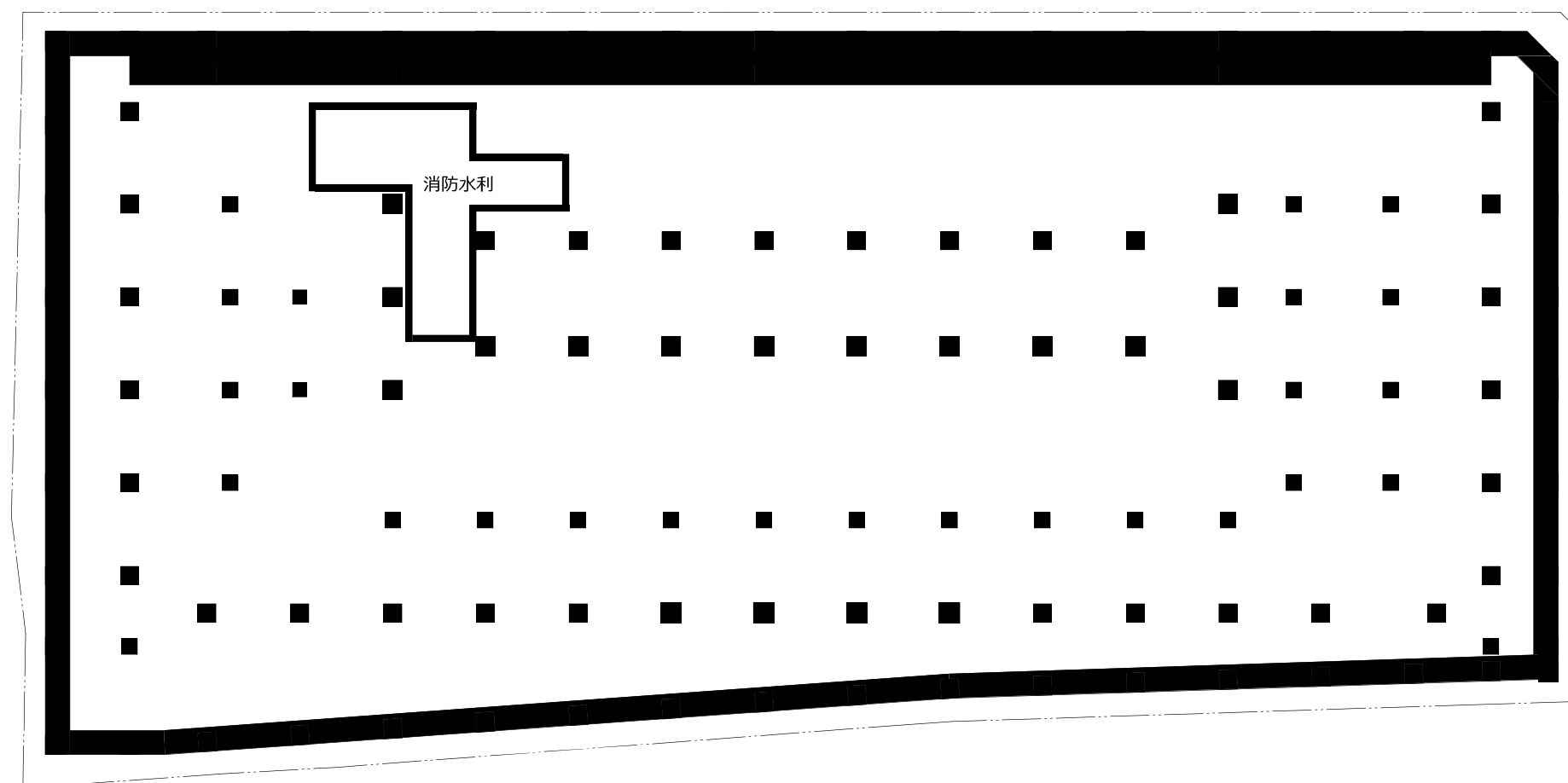
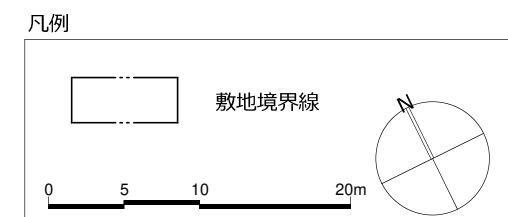
(単位 百万円)

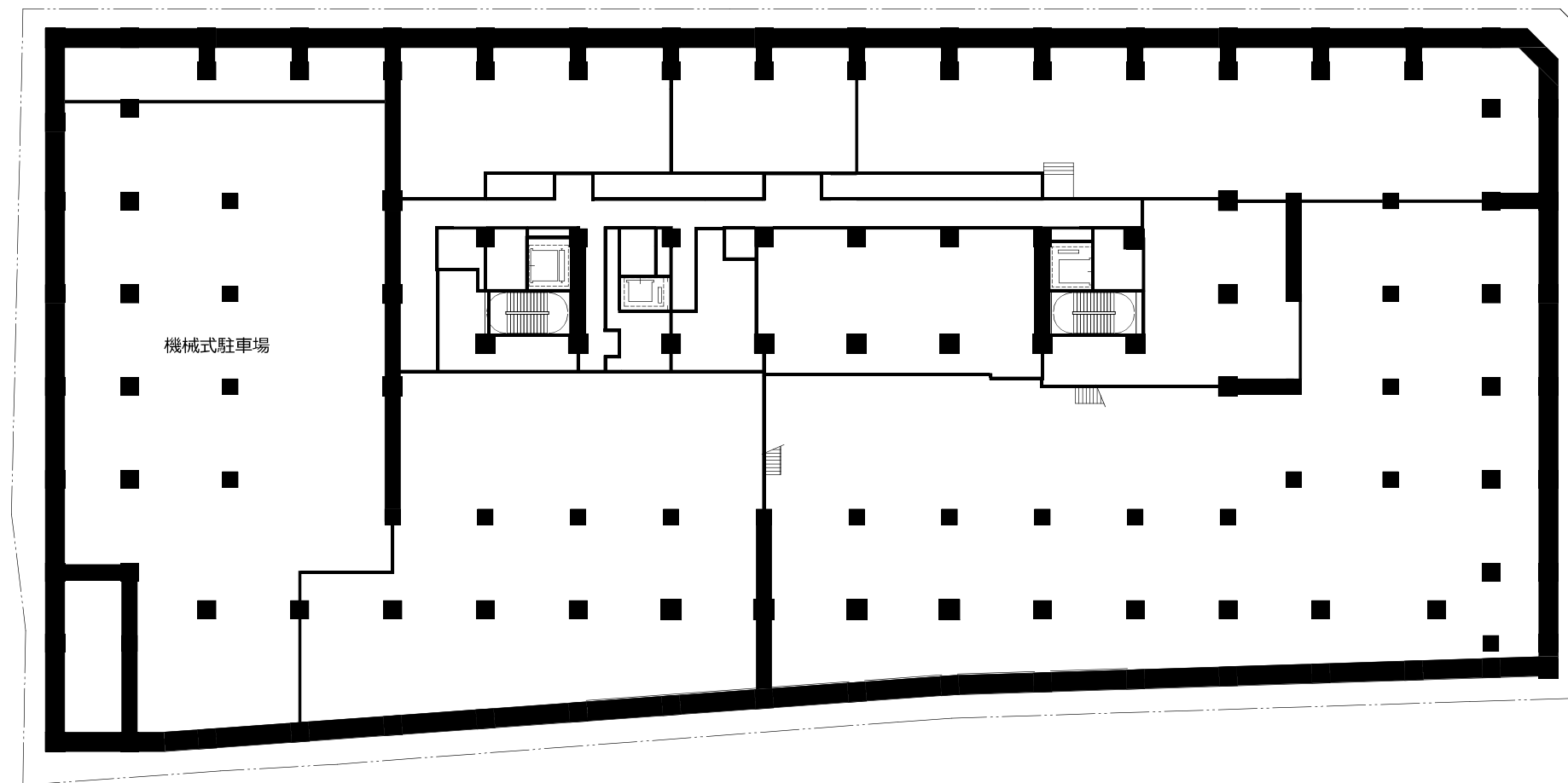
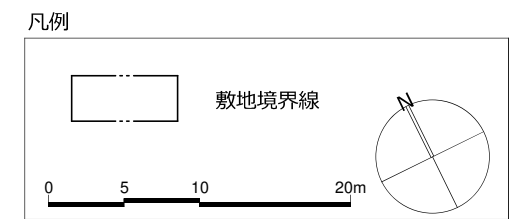
収入金	補助金	13,600	支出金	調査設計計画費	7,075
	参加組合員負担金等	237,216		土地整備費	7,913
				補償費	20,359
				工事費	202,264
				営繕費	0
				事務費等	2,243
				借入金利子	10,962
	合 計	250,816		合 計	250,816

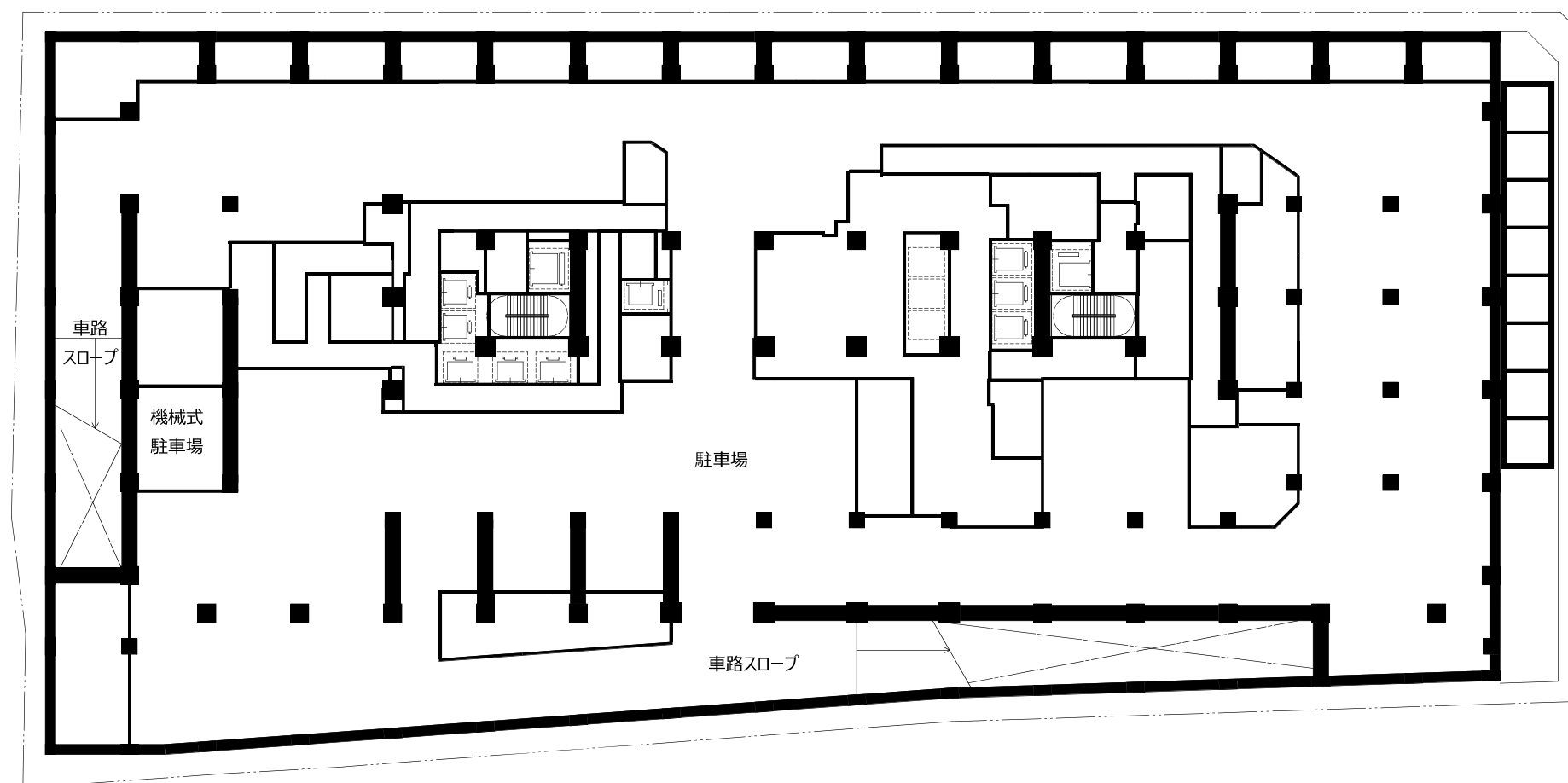
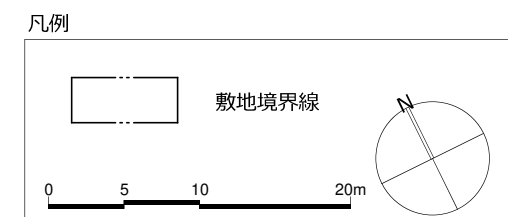
7. 添付書類

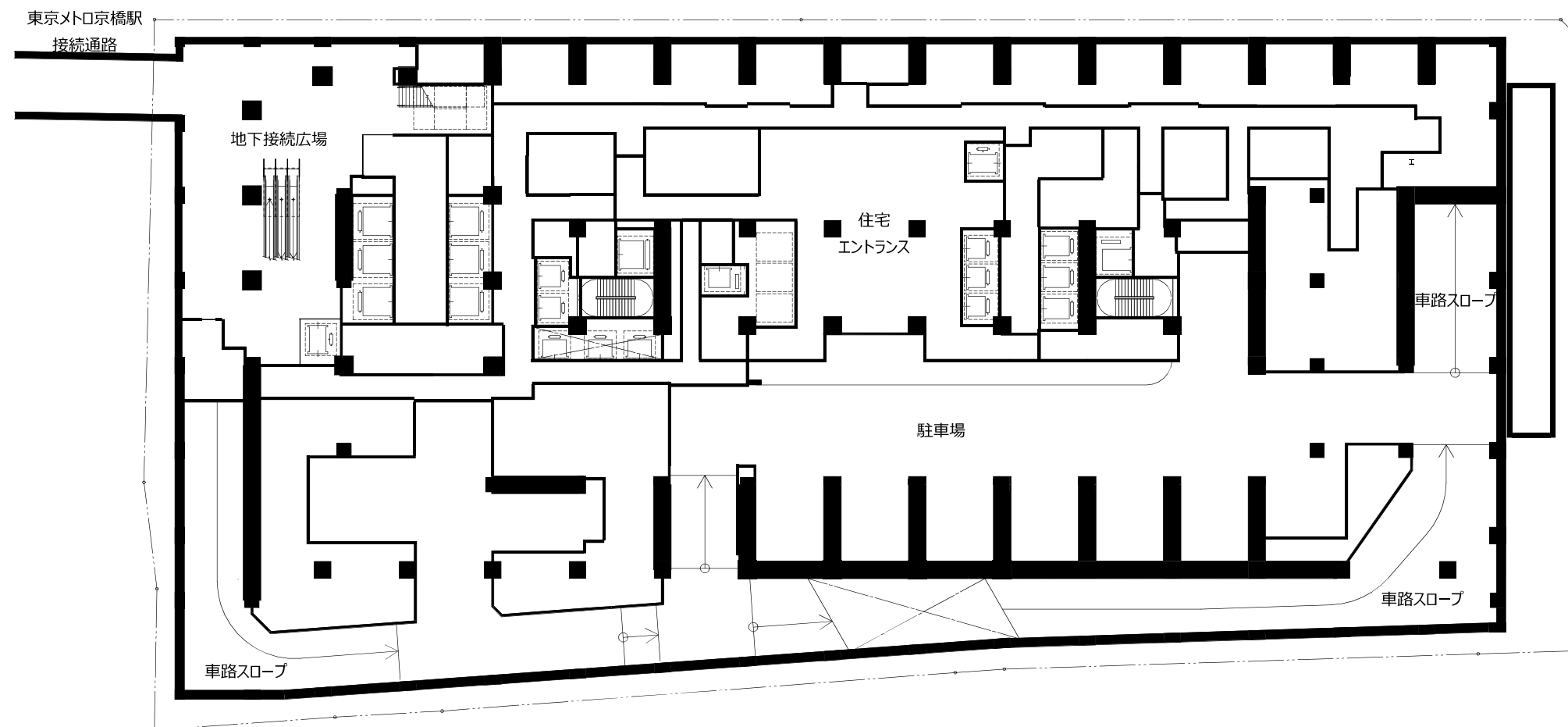
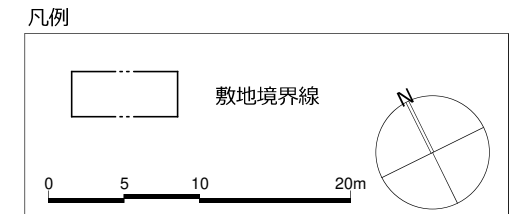
- (1) 施行地区の位置図
- (2) 施行地区の区域図
- (3) 施設建築物の設計図
- (4) 施設建築敷地の設計図
- (5) 公共施設の設計図
- (6) 施行地区外の整備図

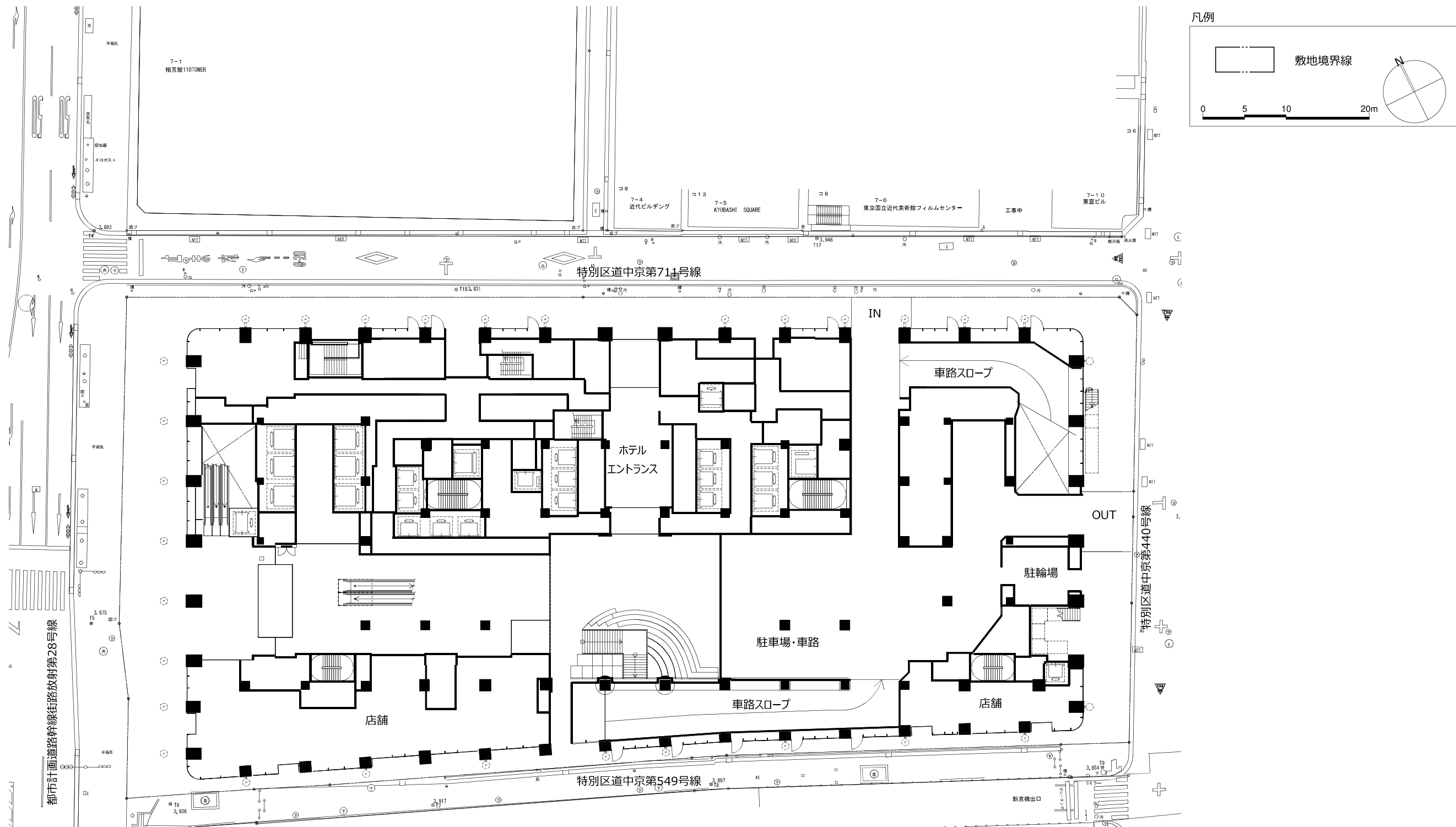


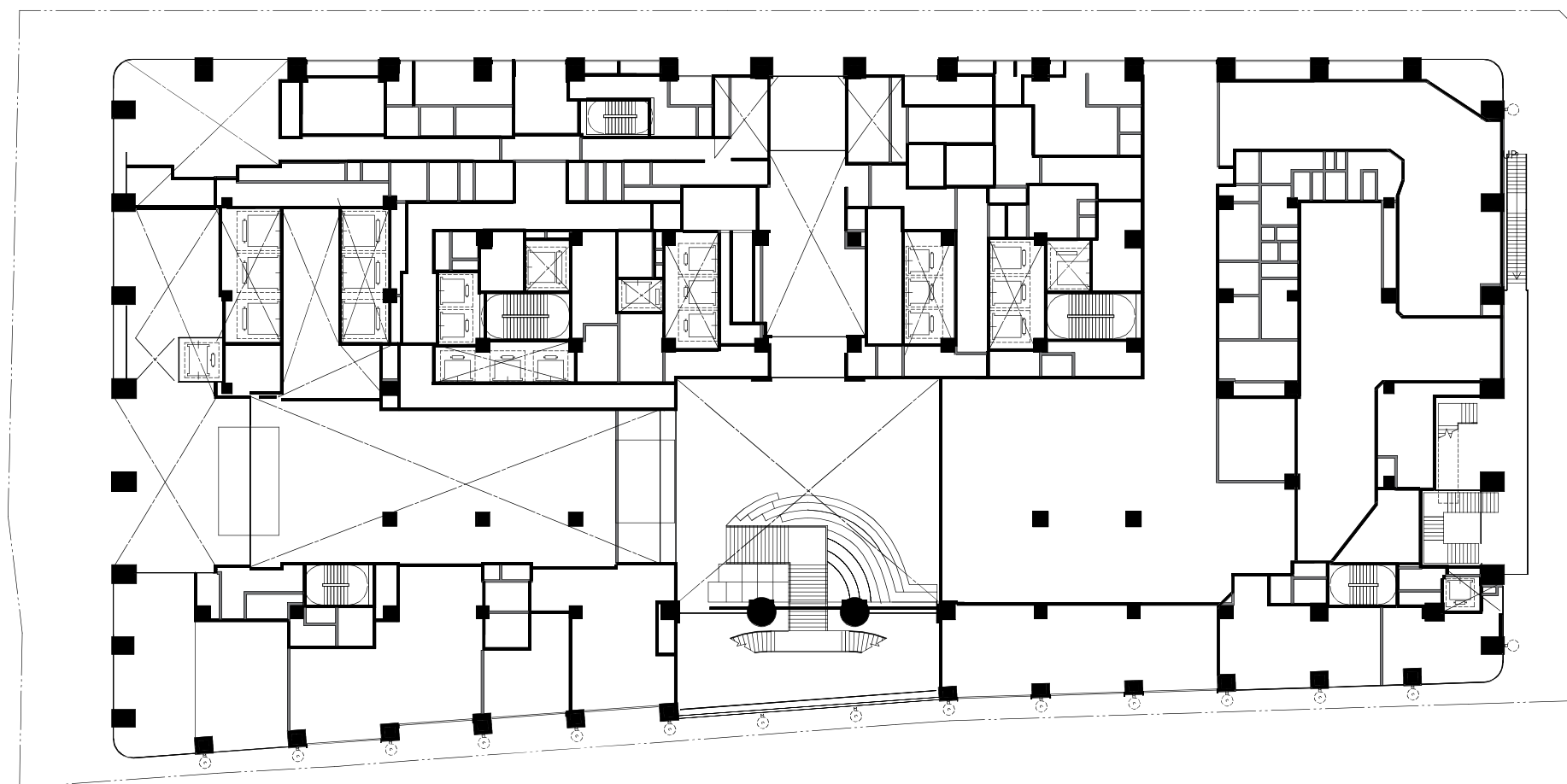
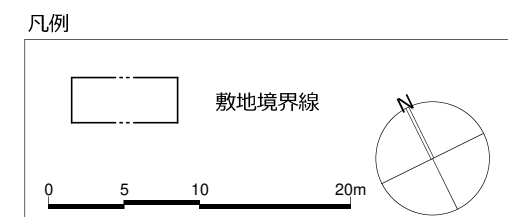


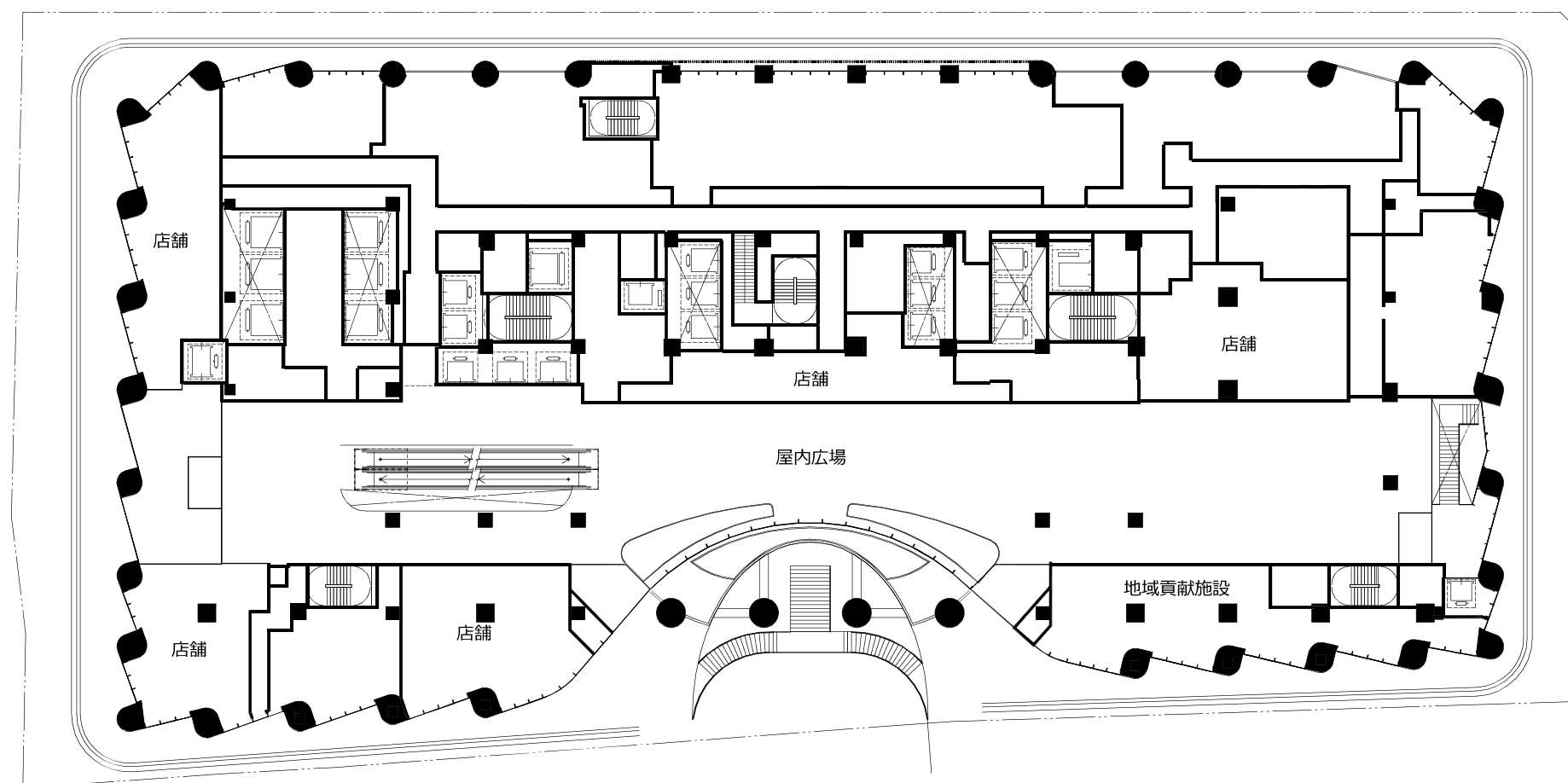
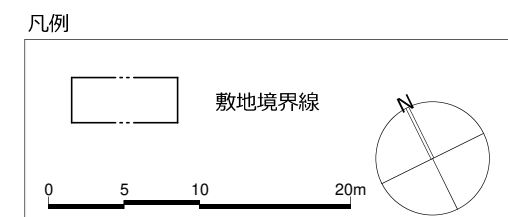


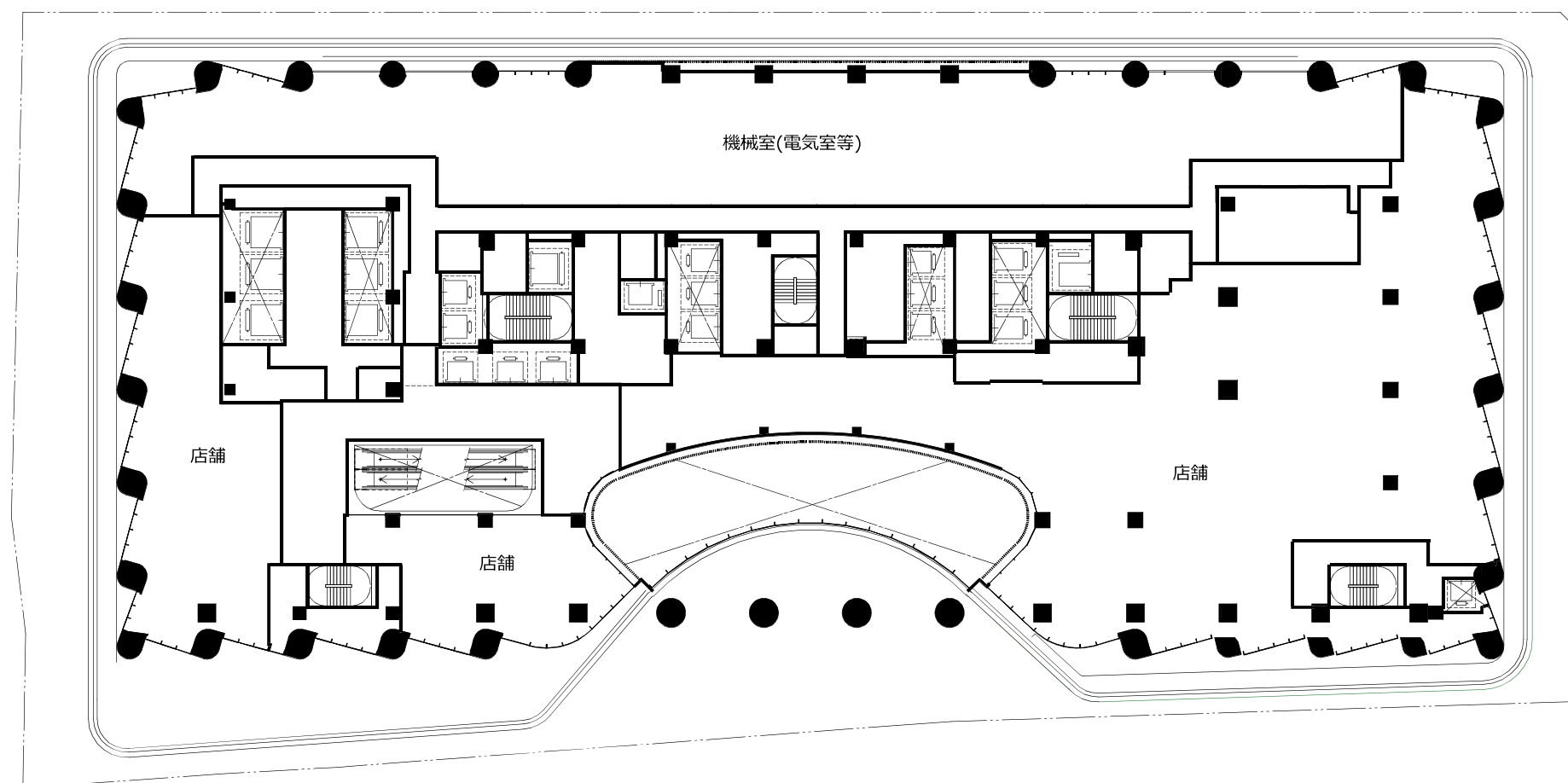
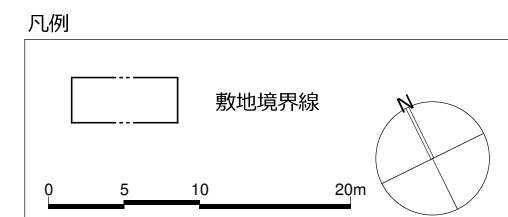




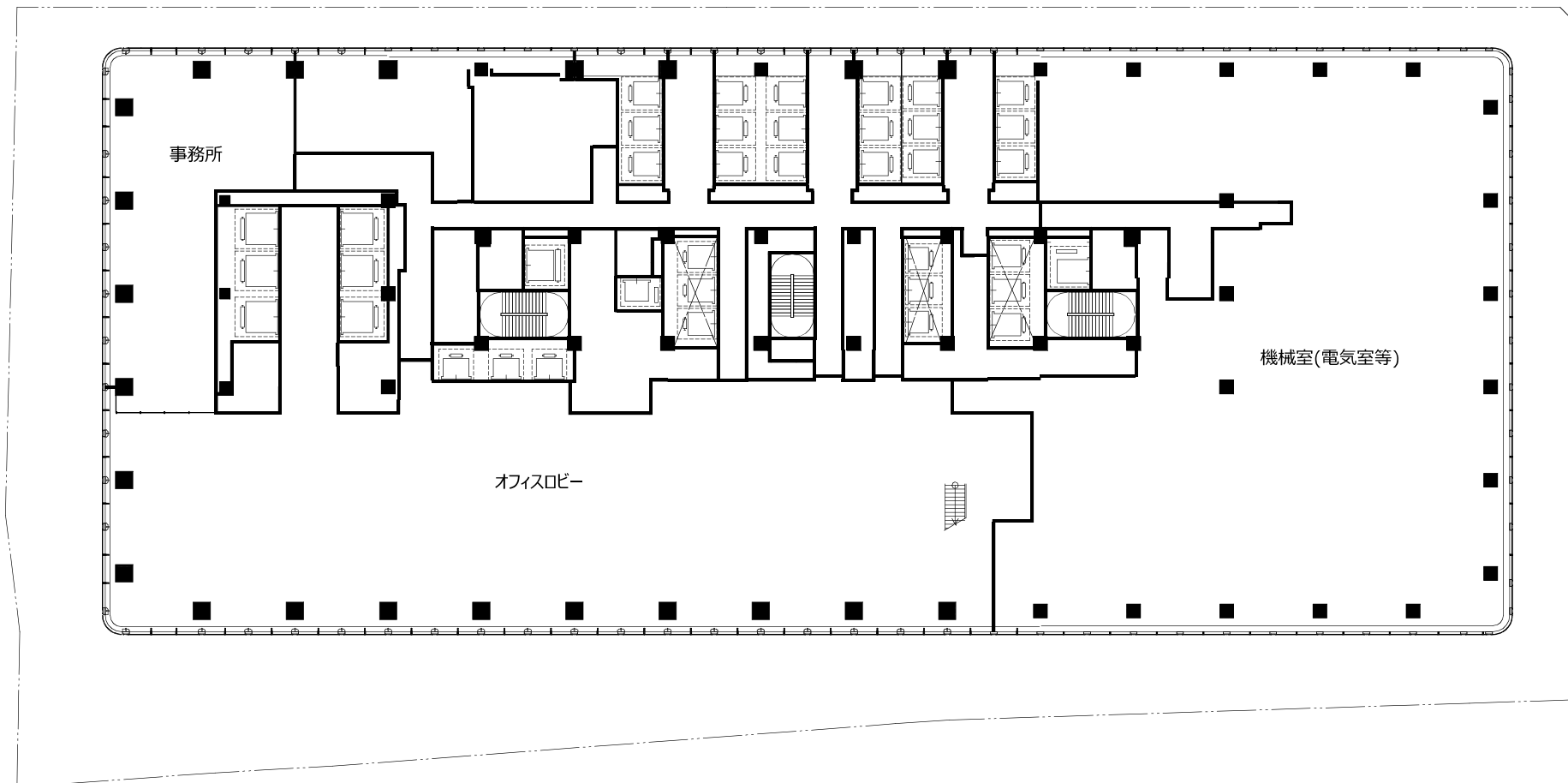
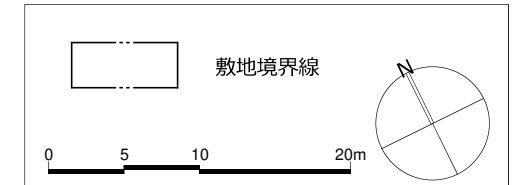




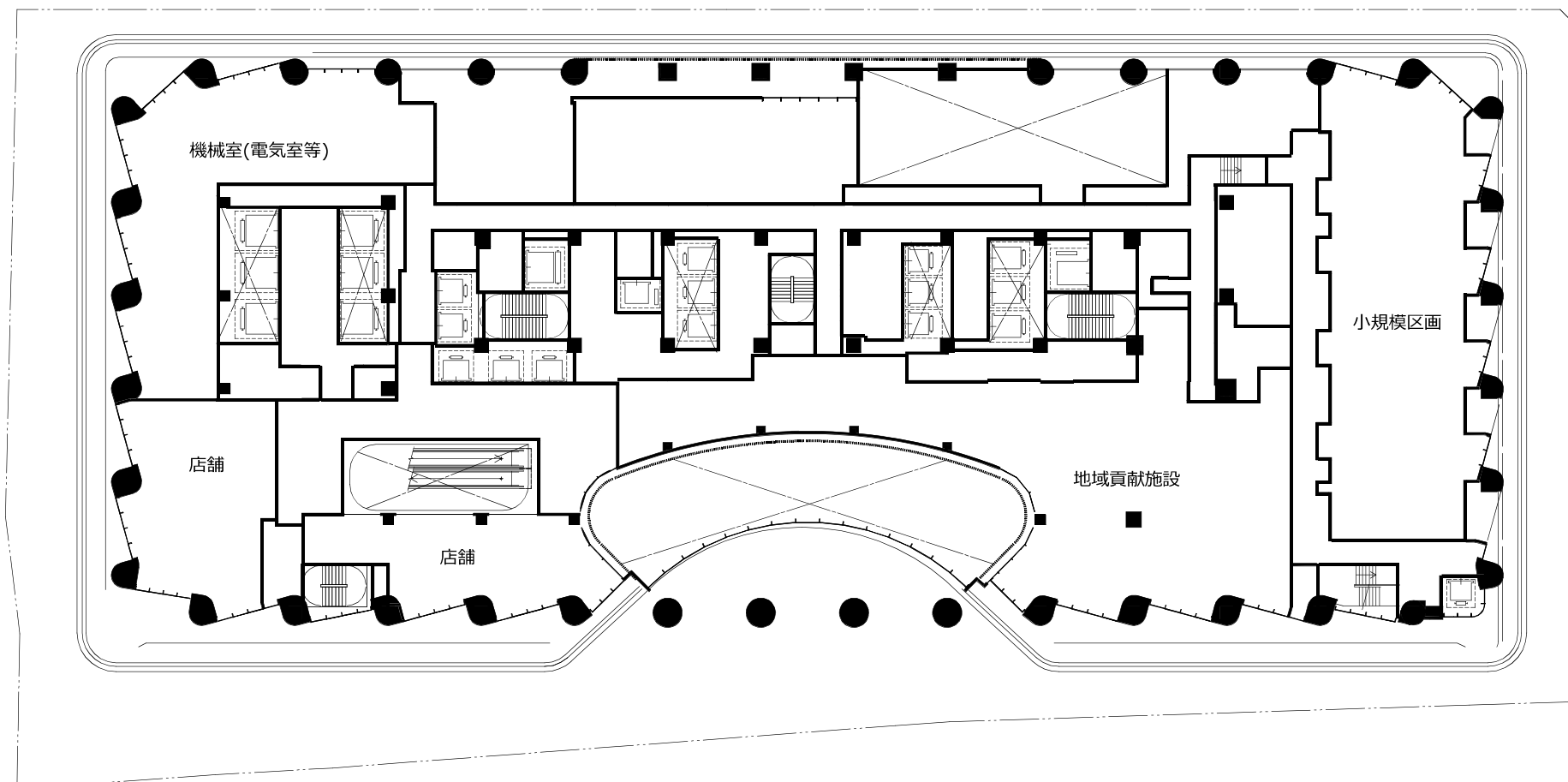




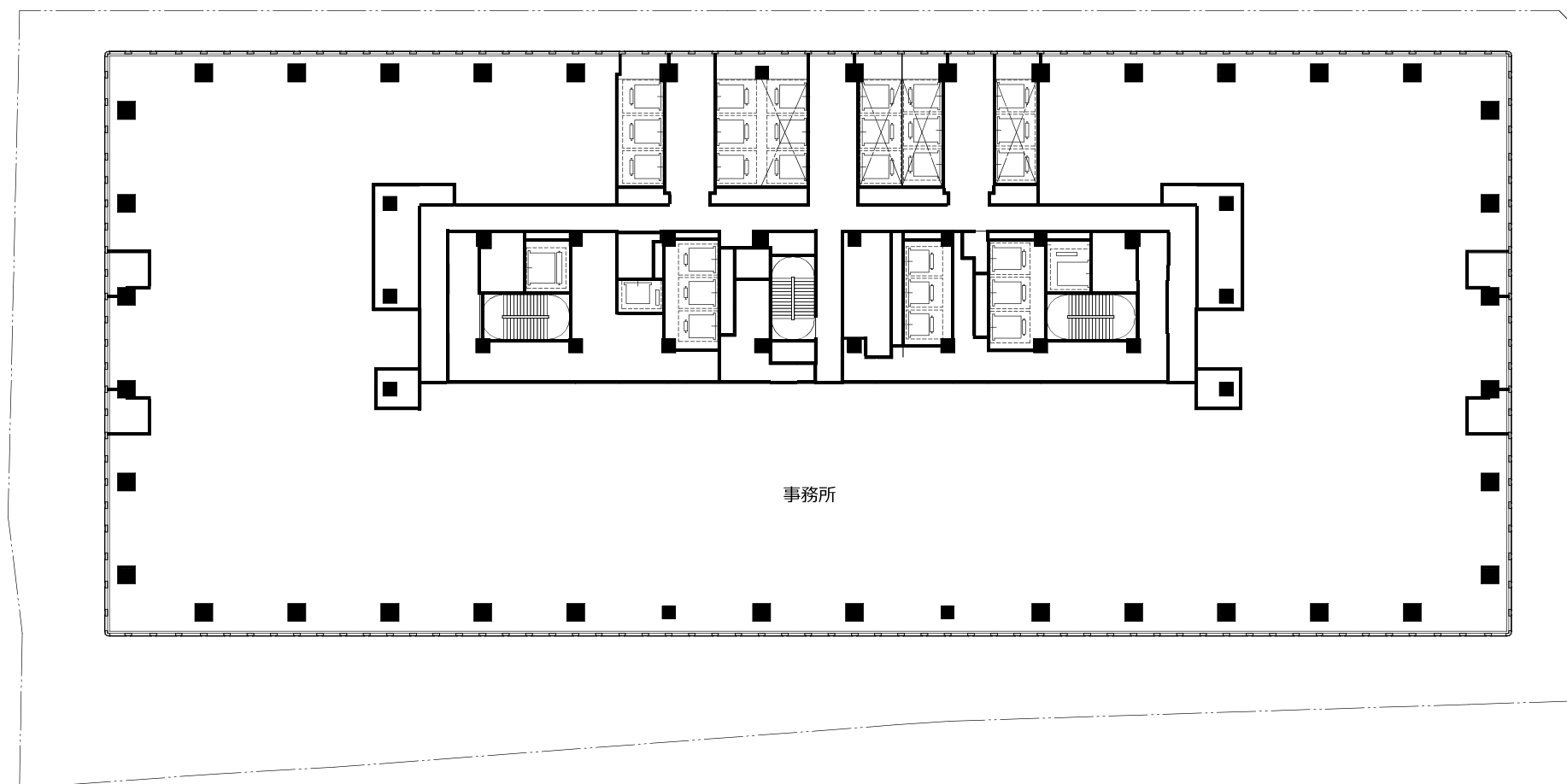
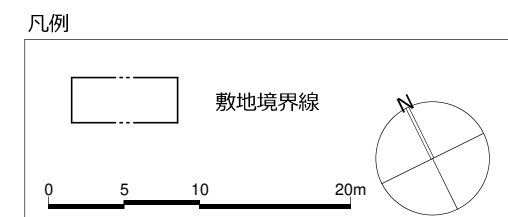
凡例



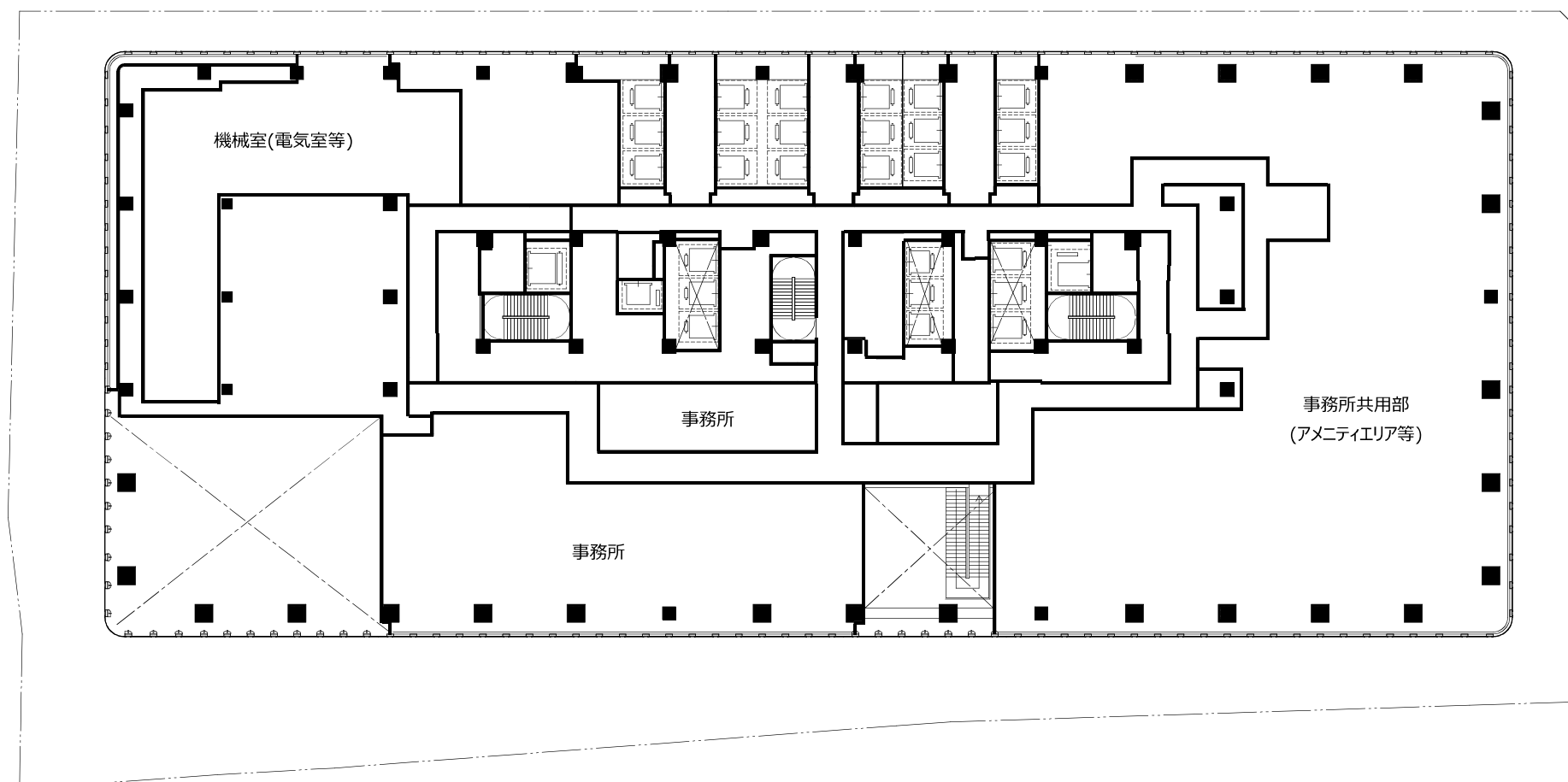
5 階平面図



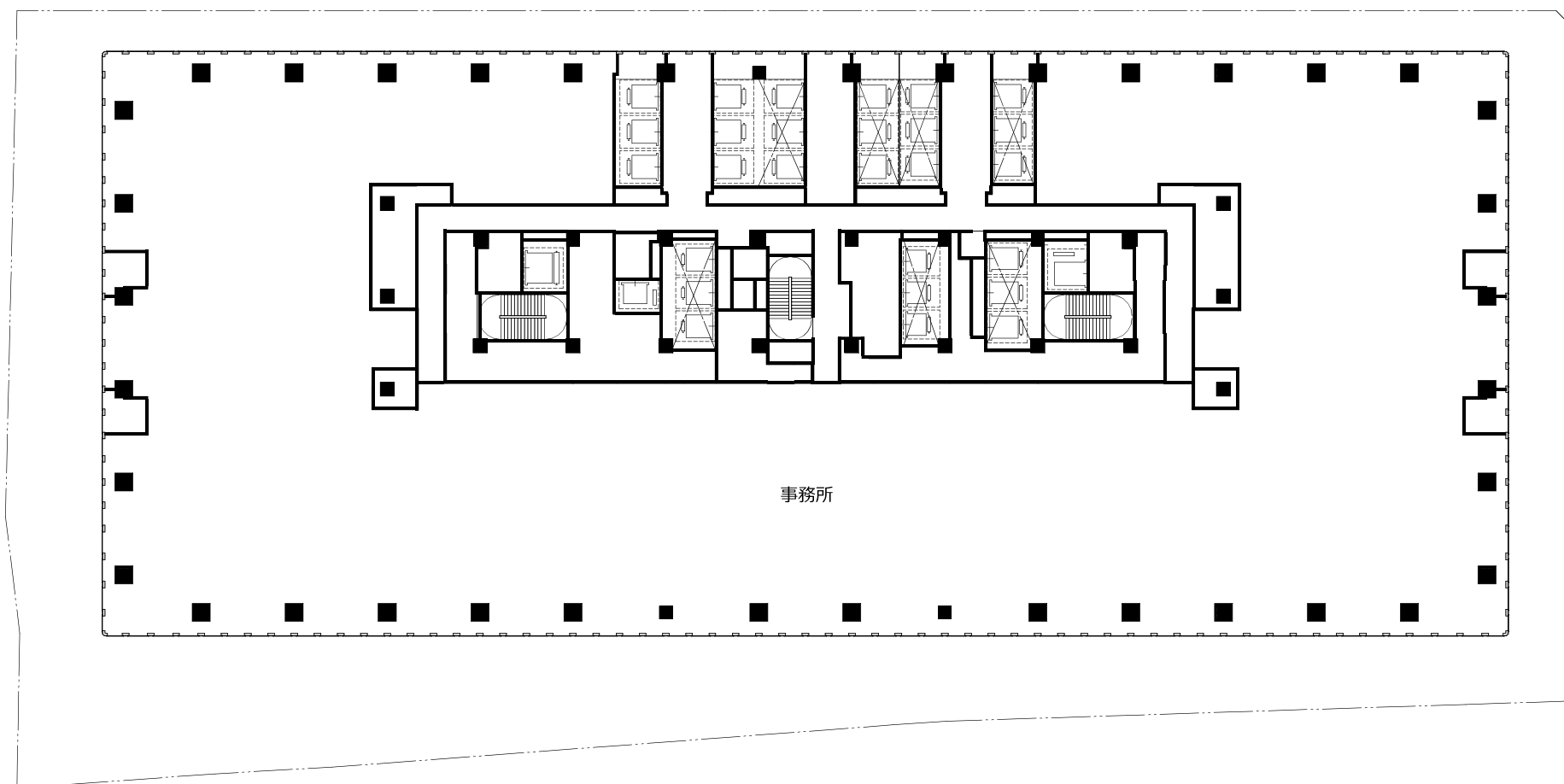
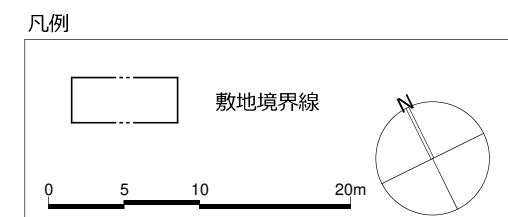
4 階平面図



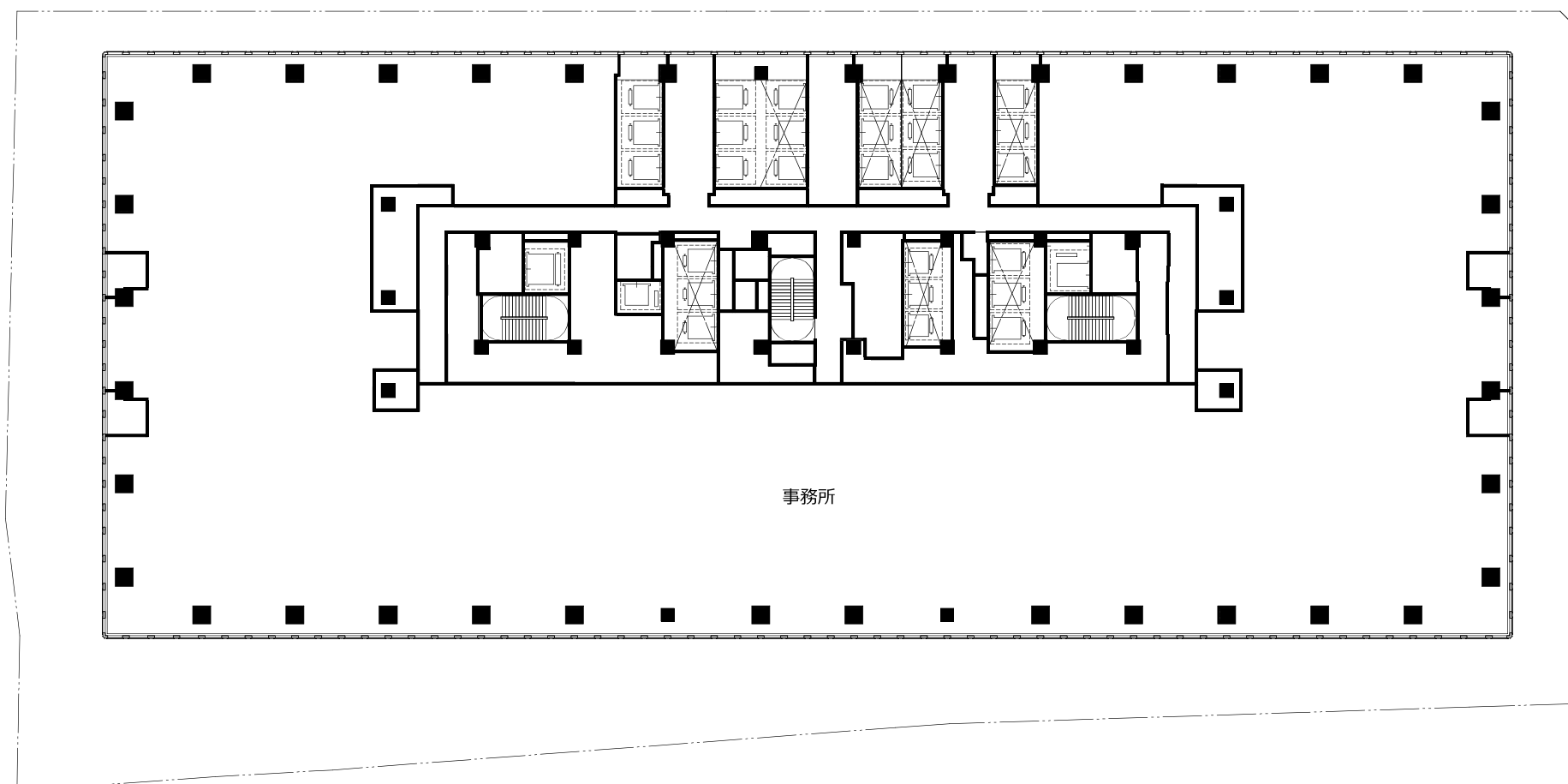
7 階平面図



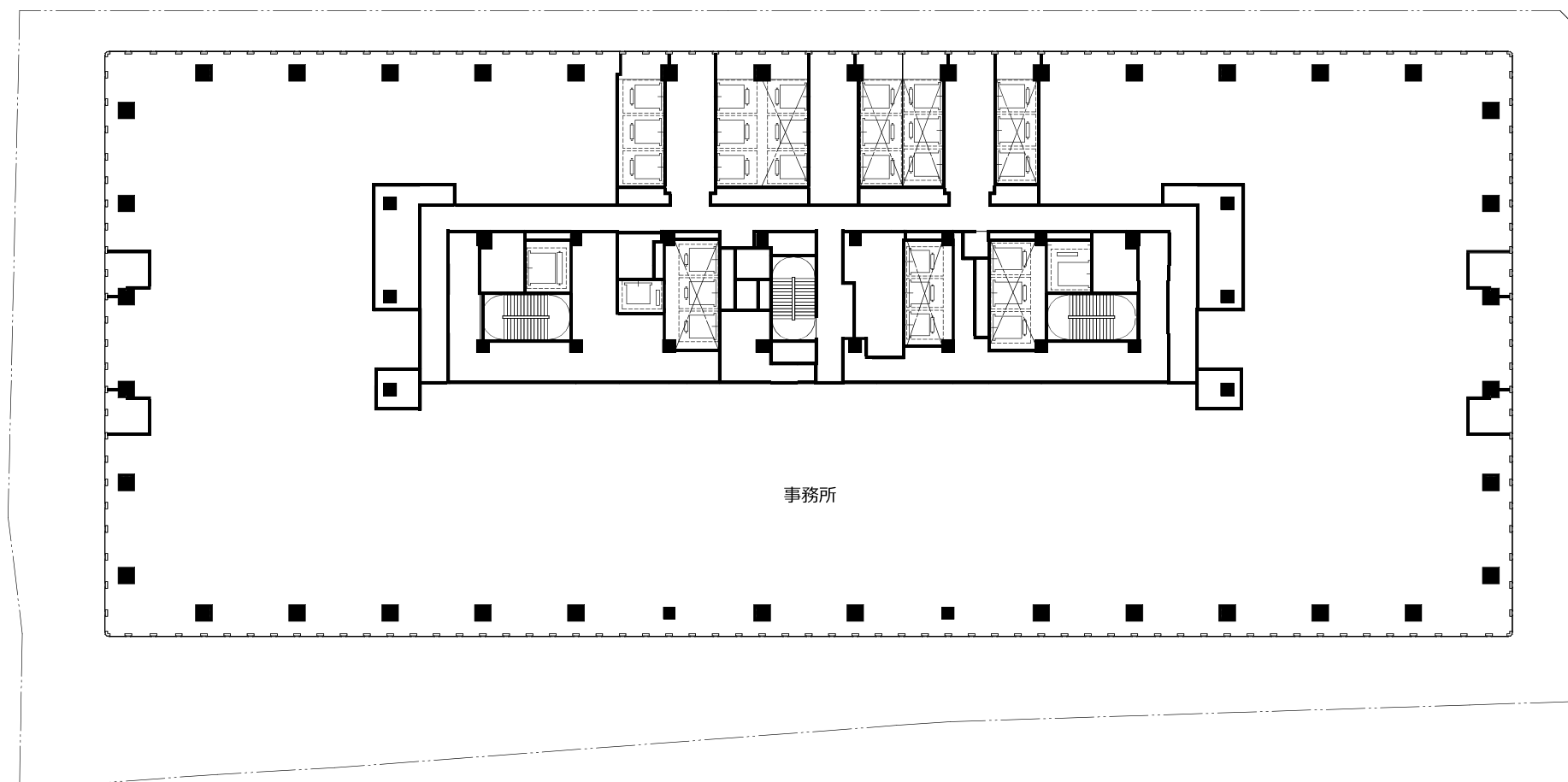
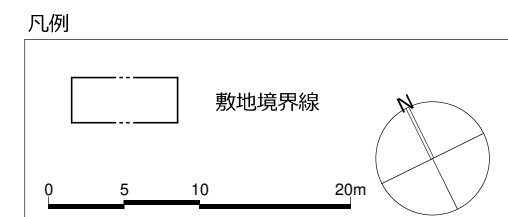
6 階平面図



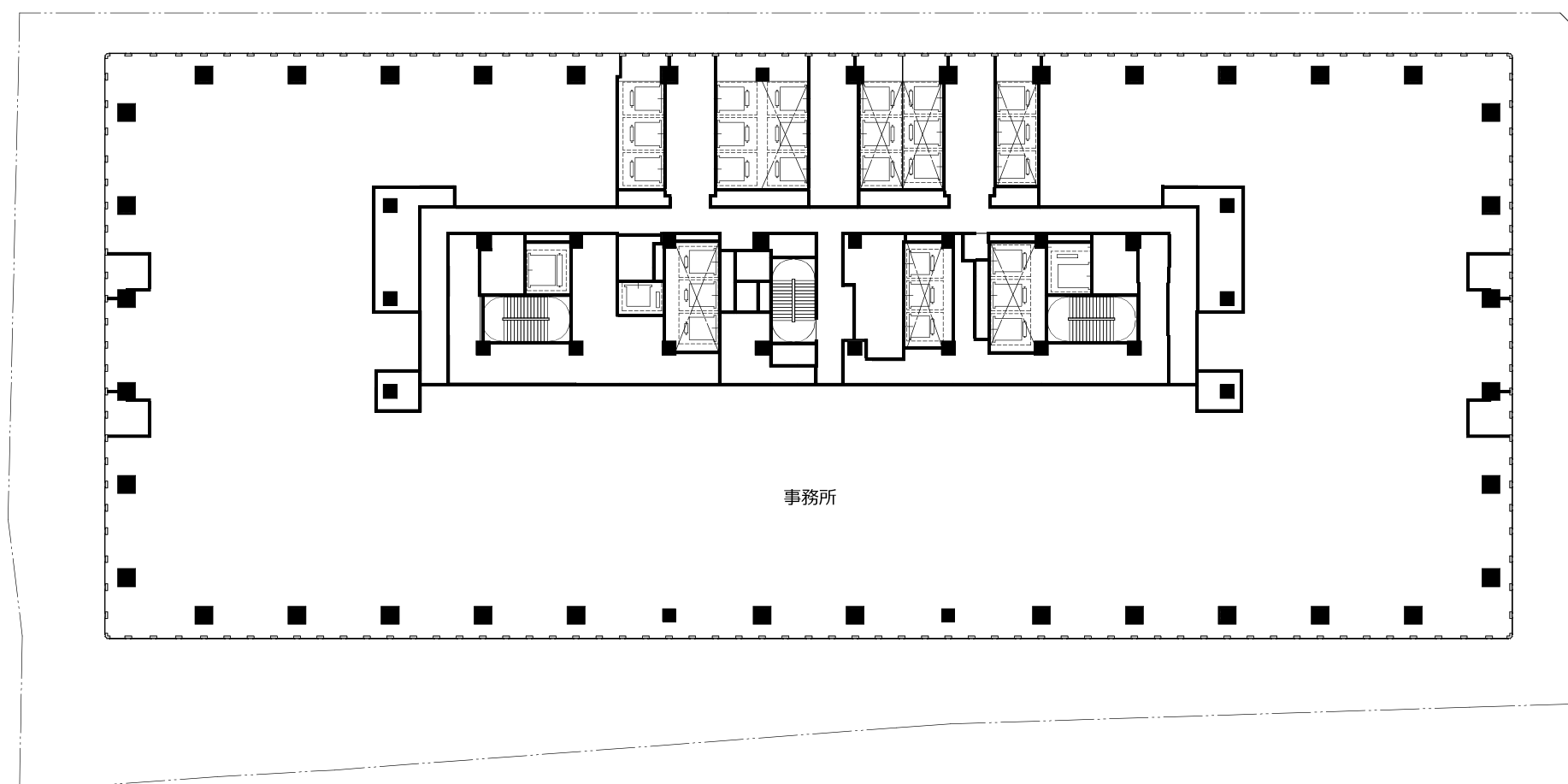
9 階平面図



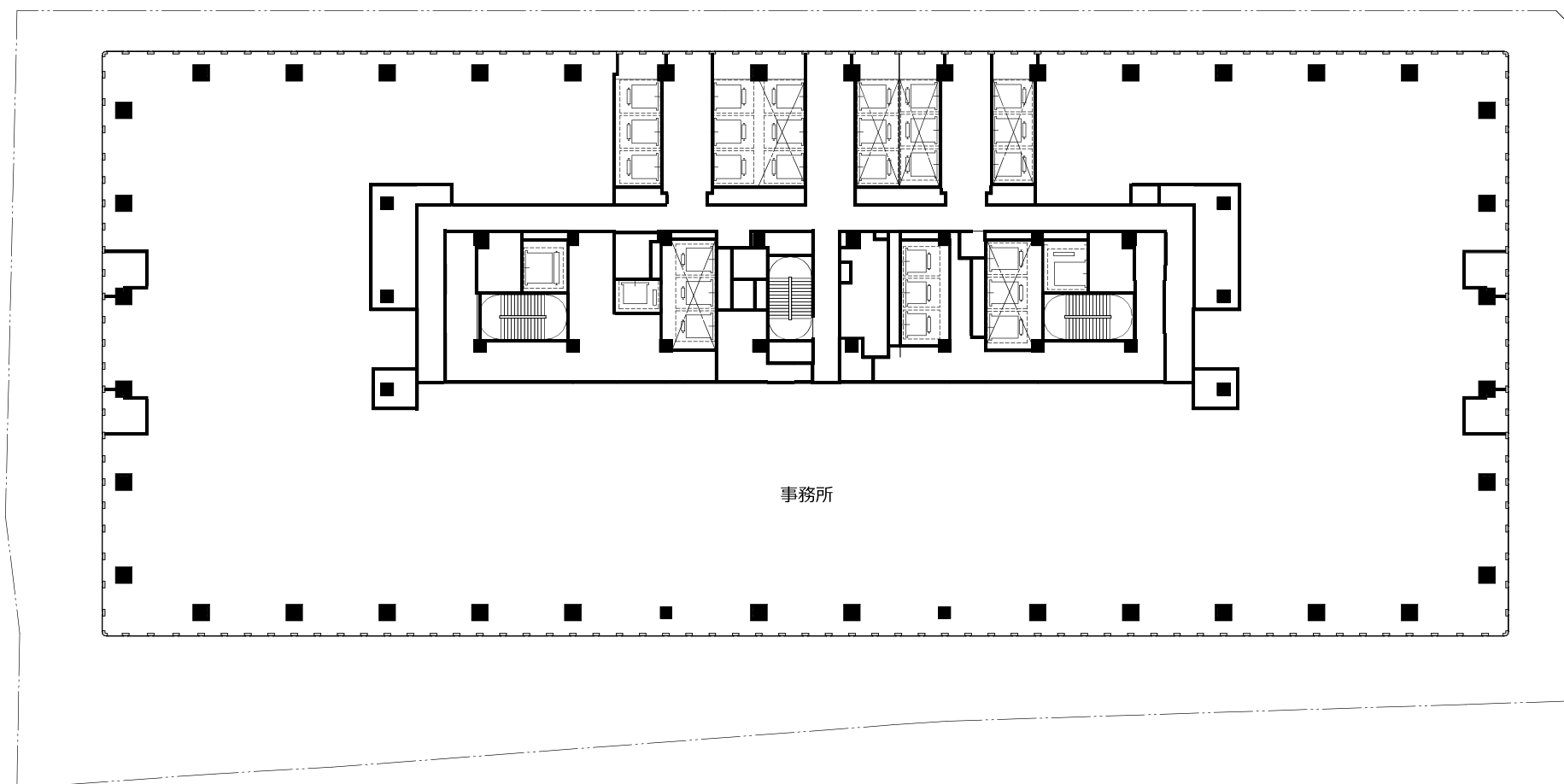
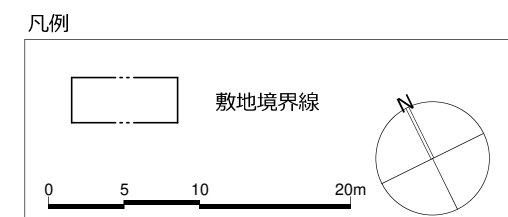
8 階平面図



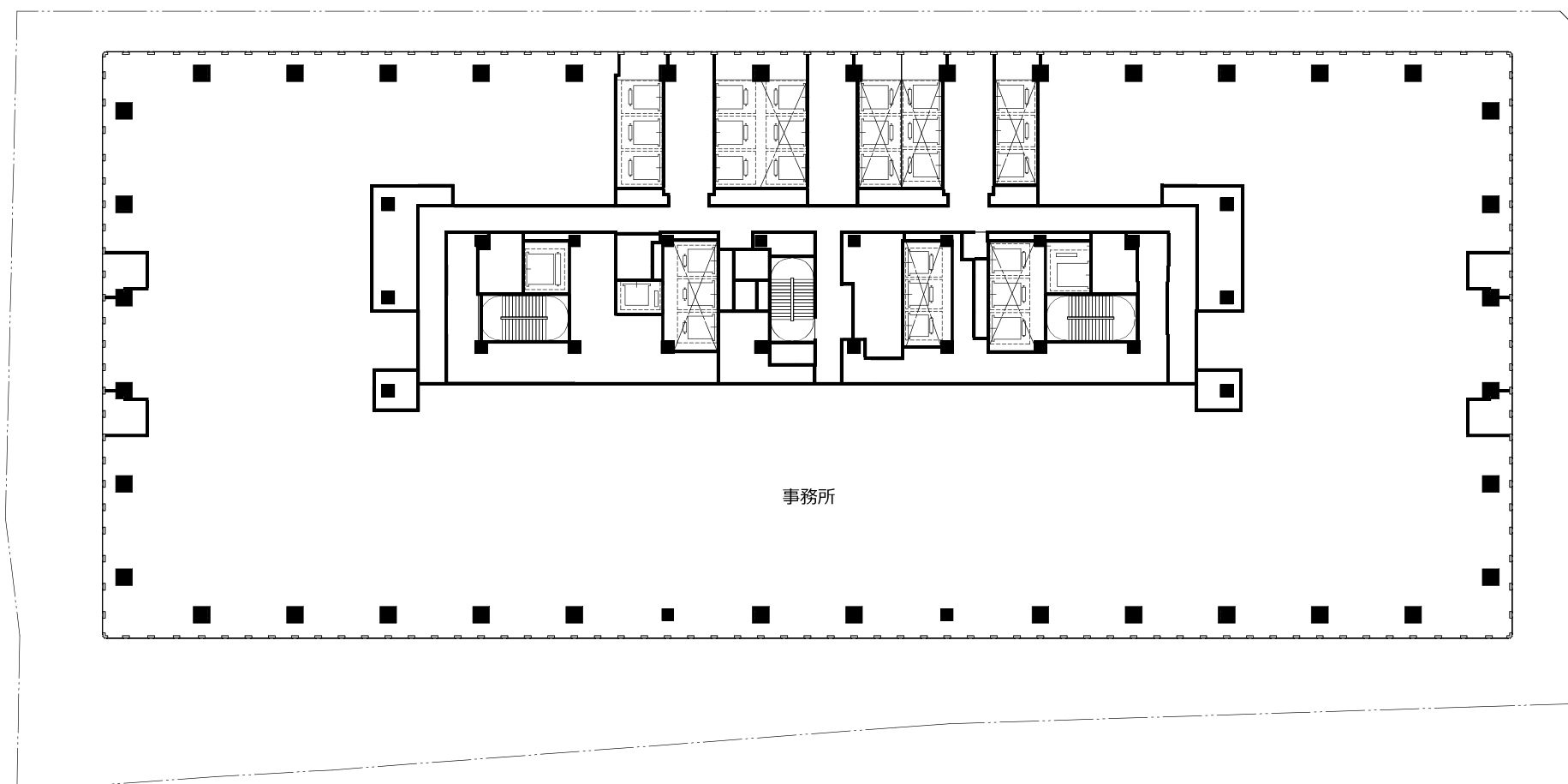
11 階平面図



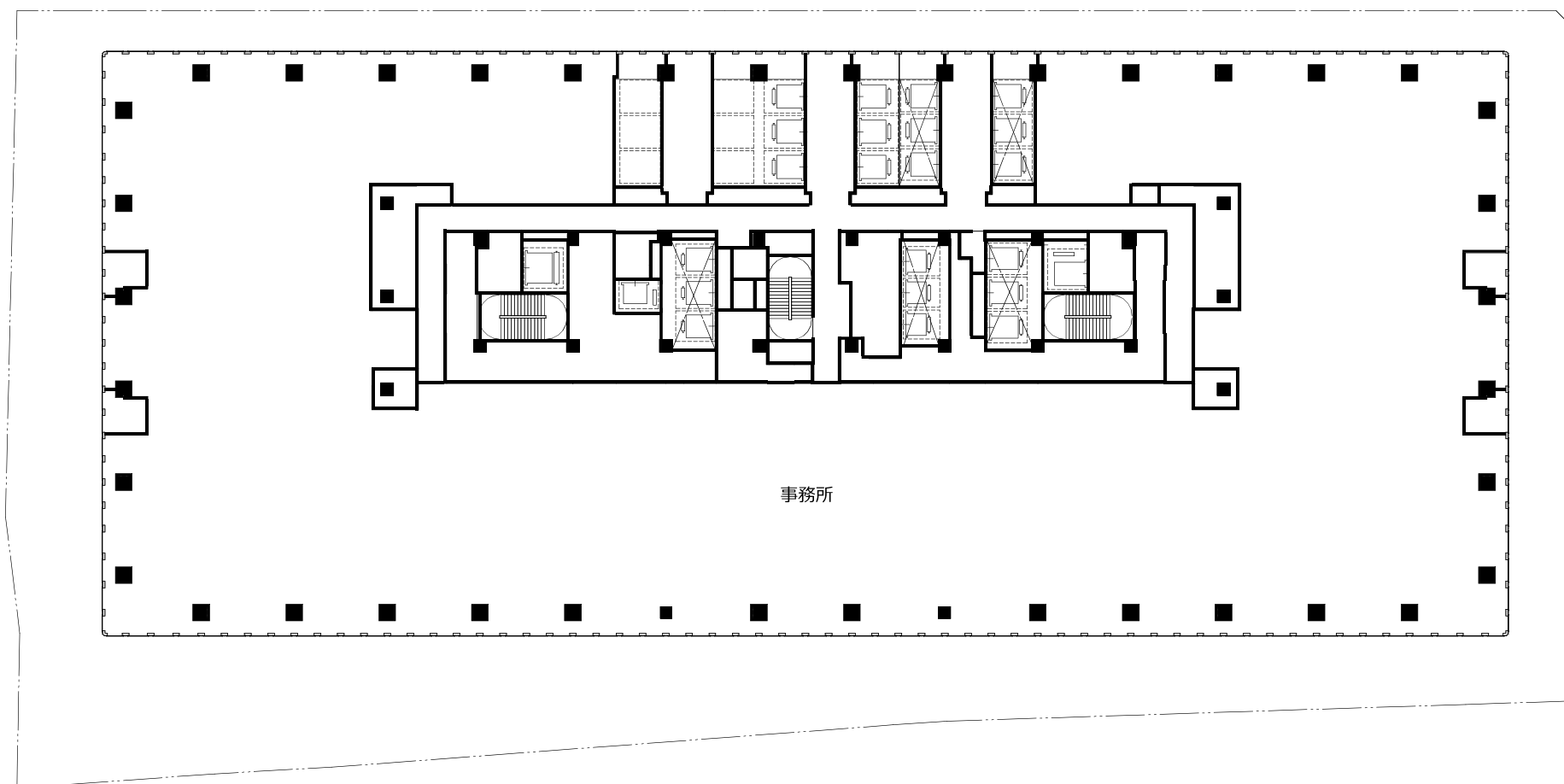
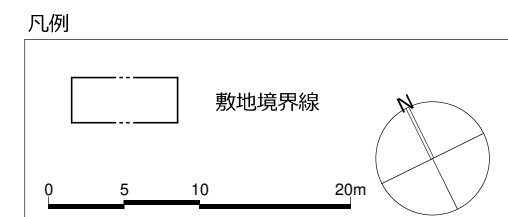
10 階平面図



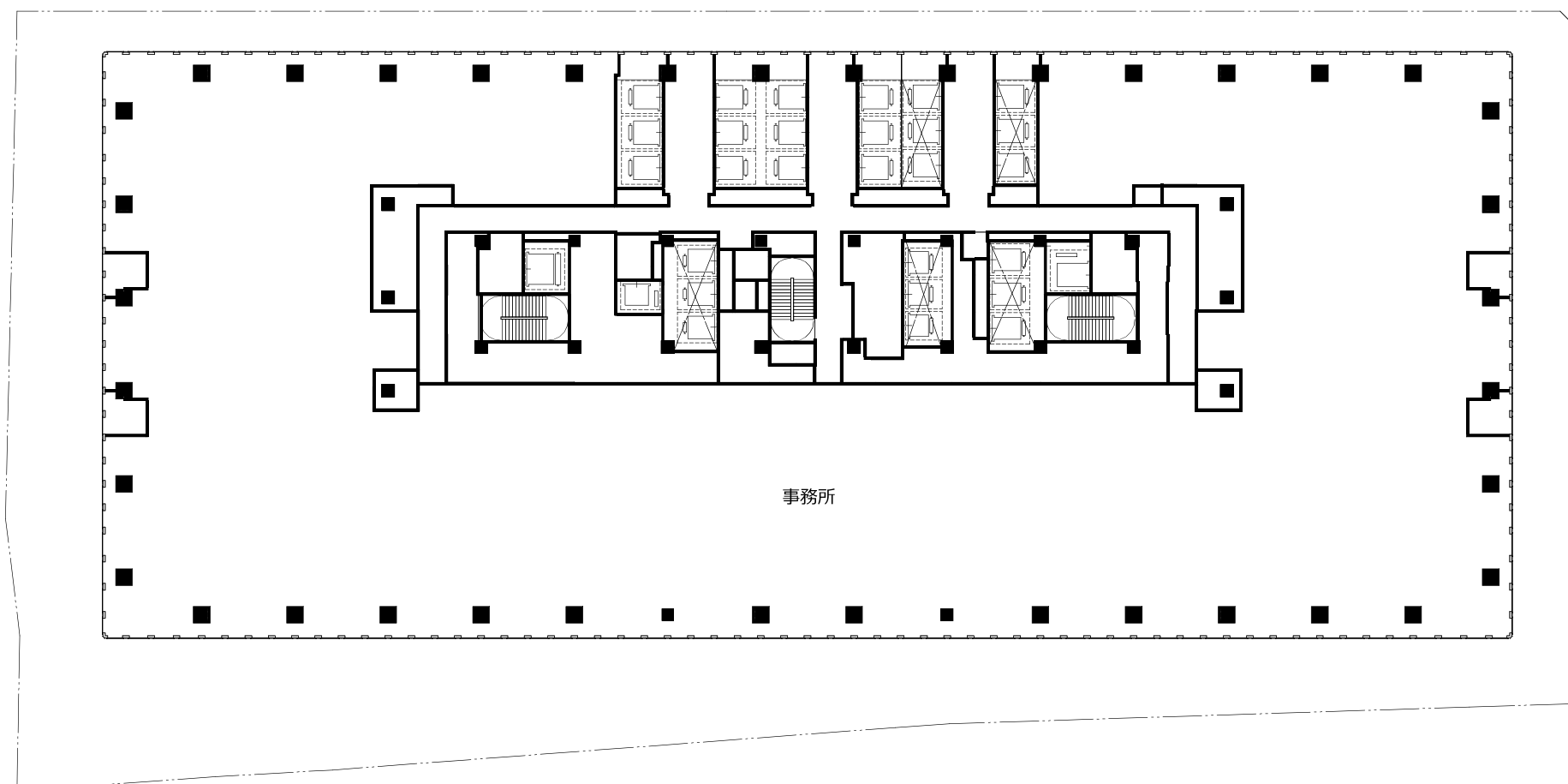
13 階平面図



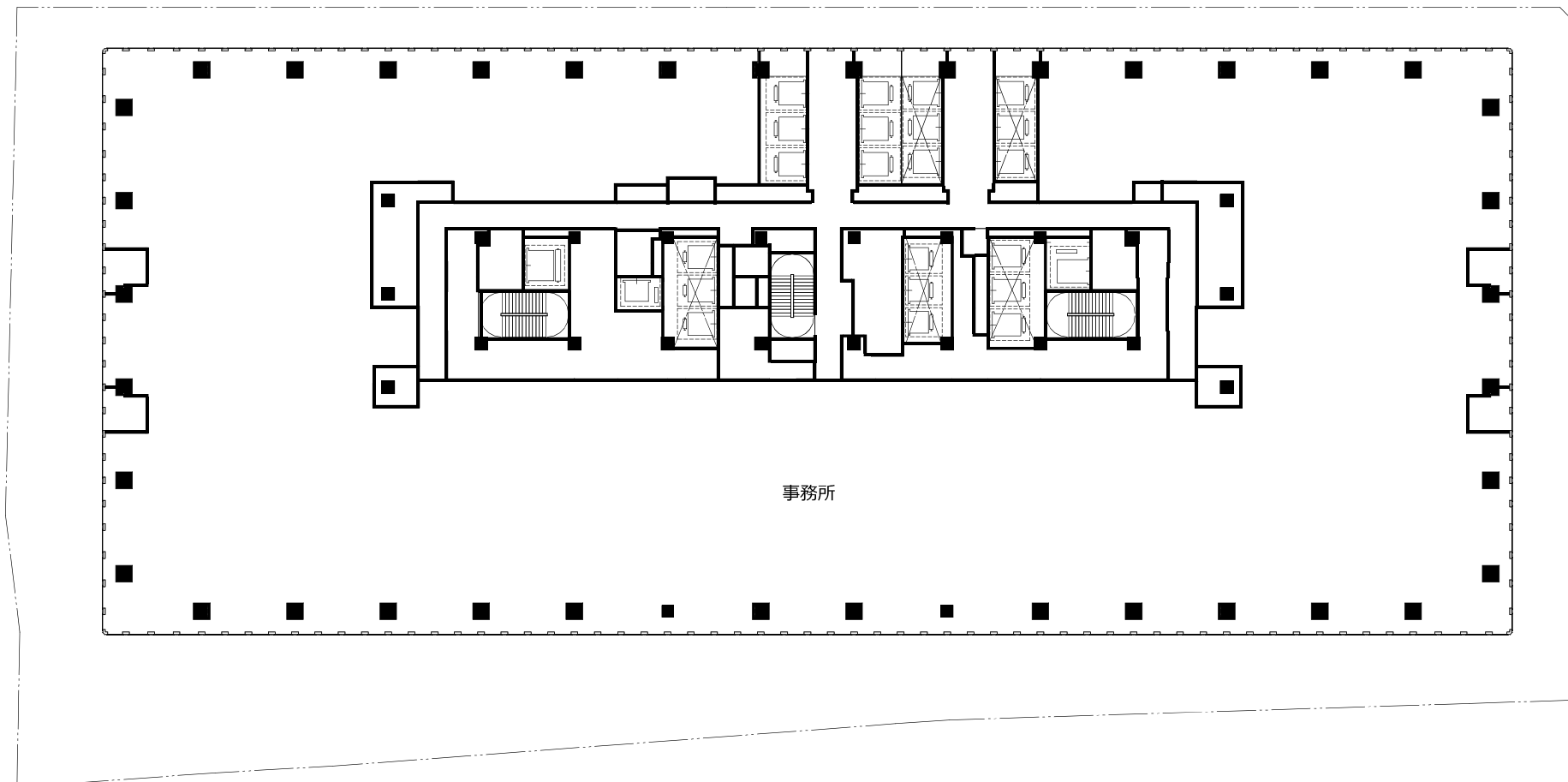
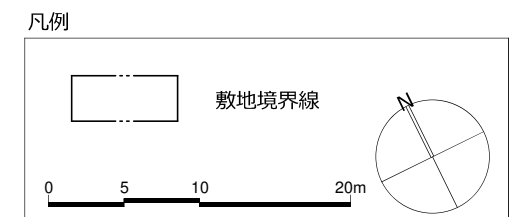
12 階平面図



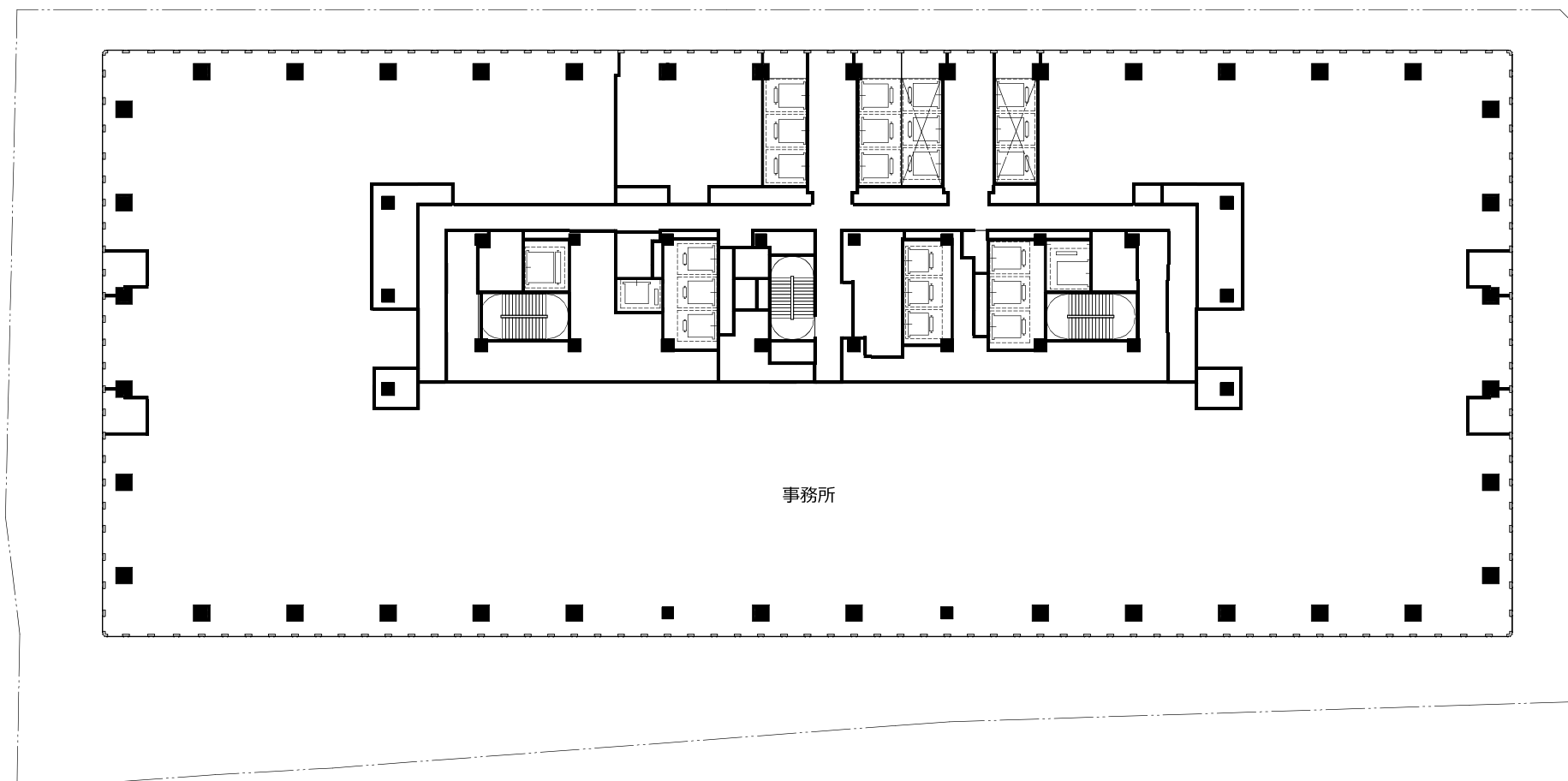
15 階平面図



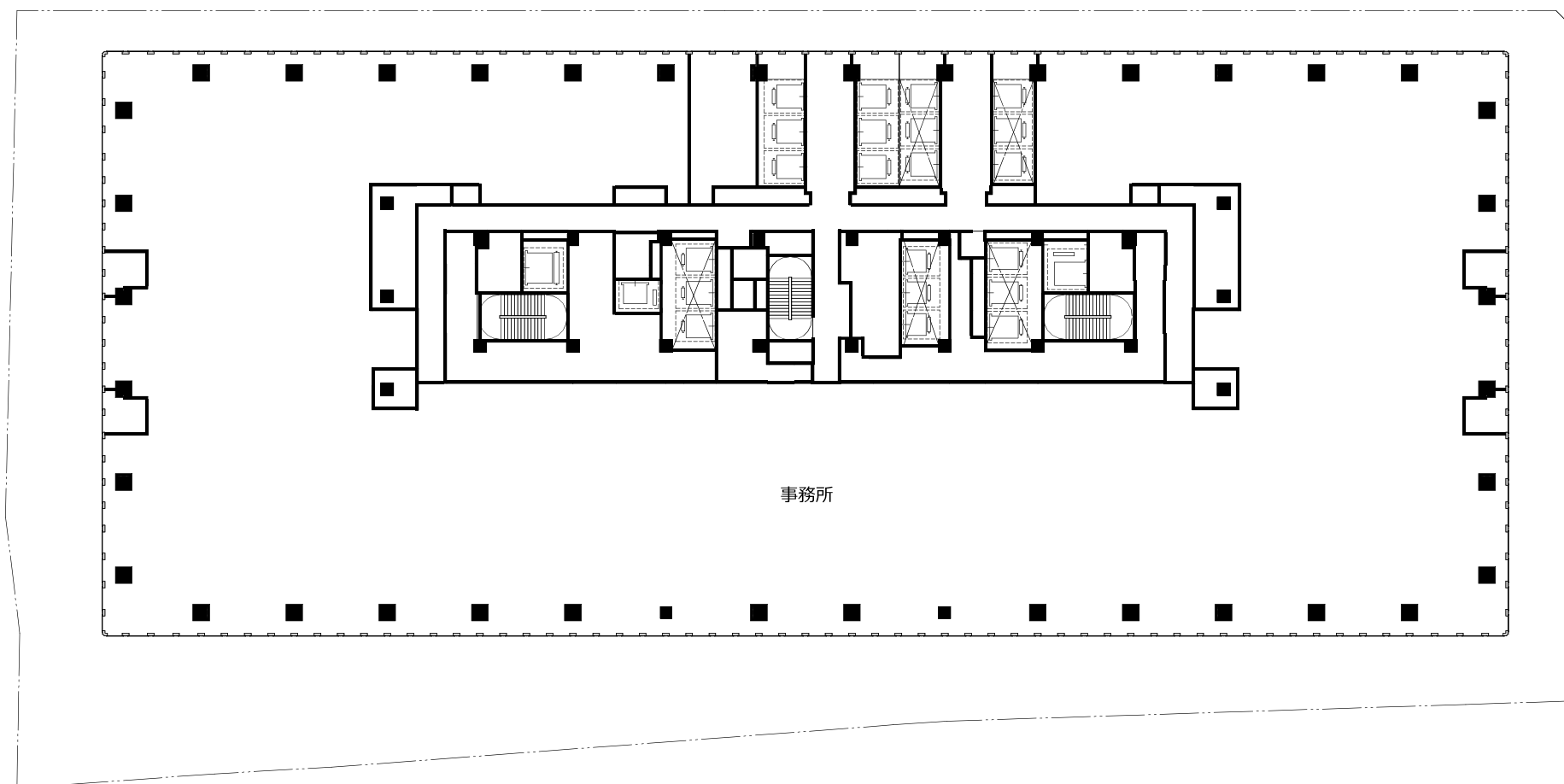
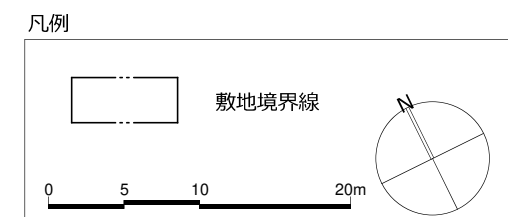
14 階平面図



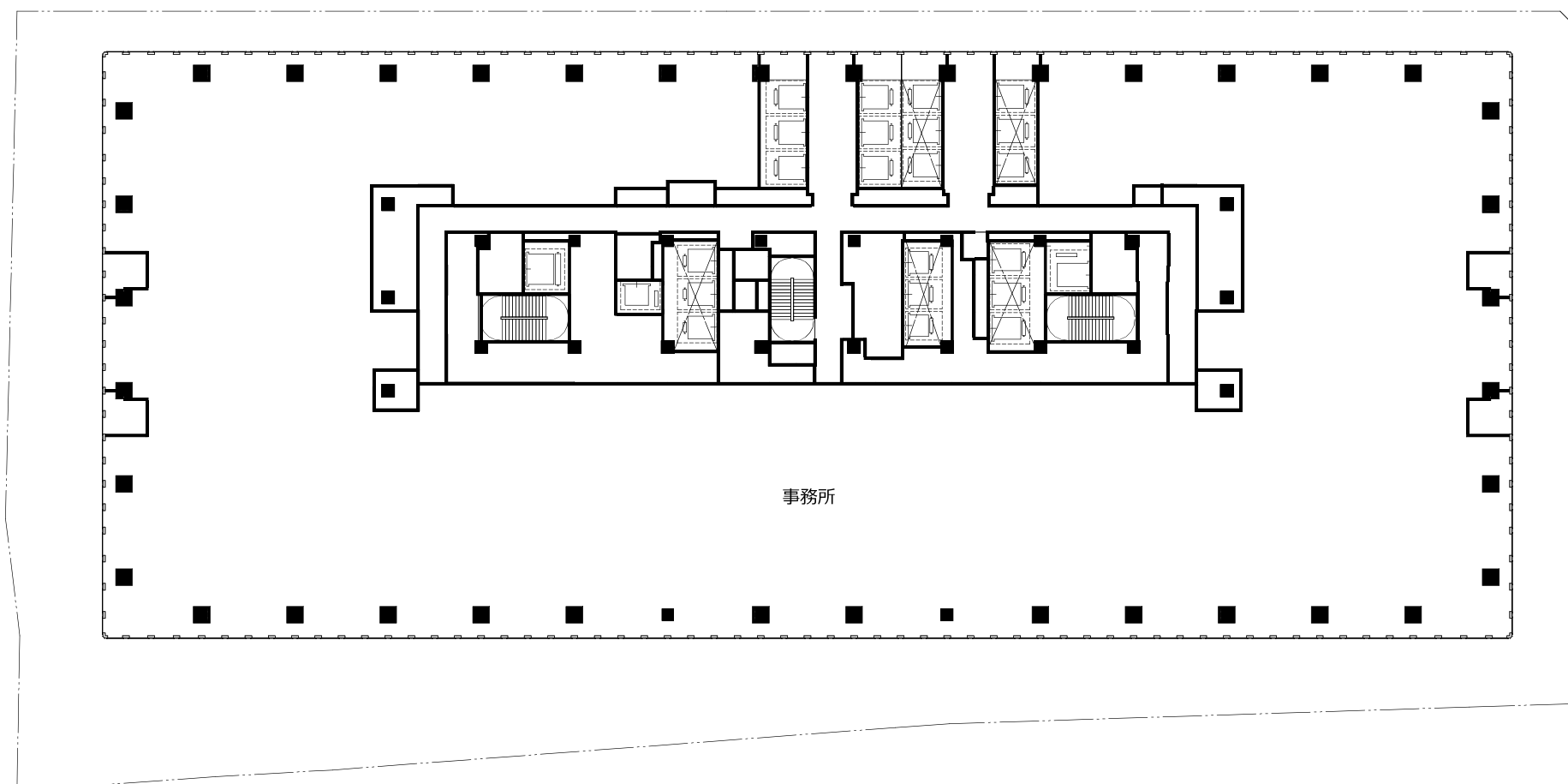
17 階平面図



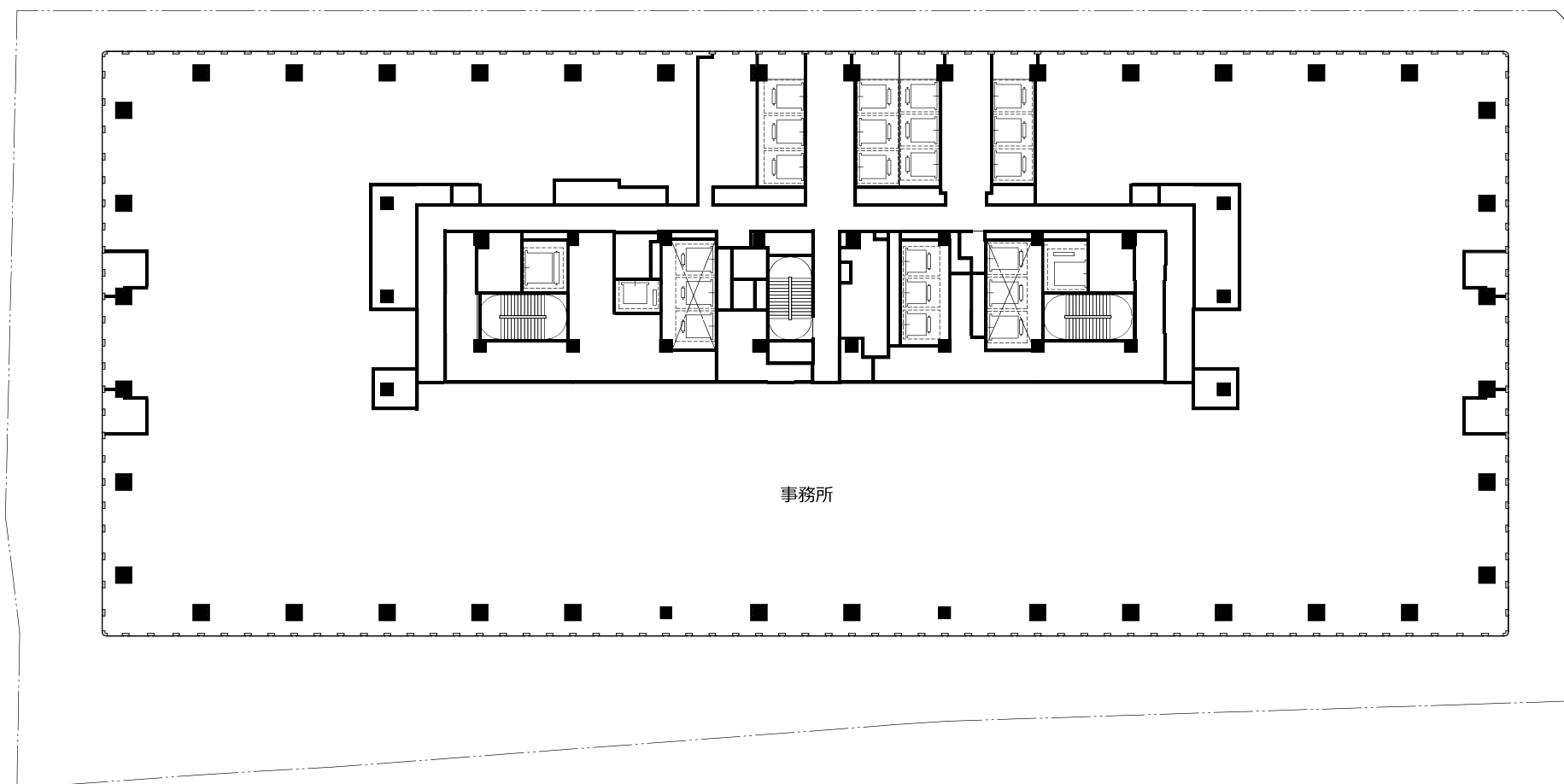
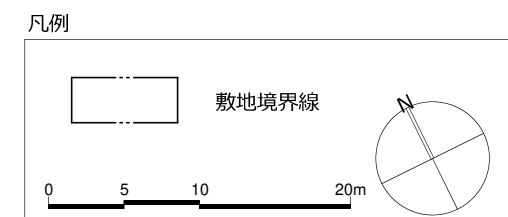
16 階平面図



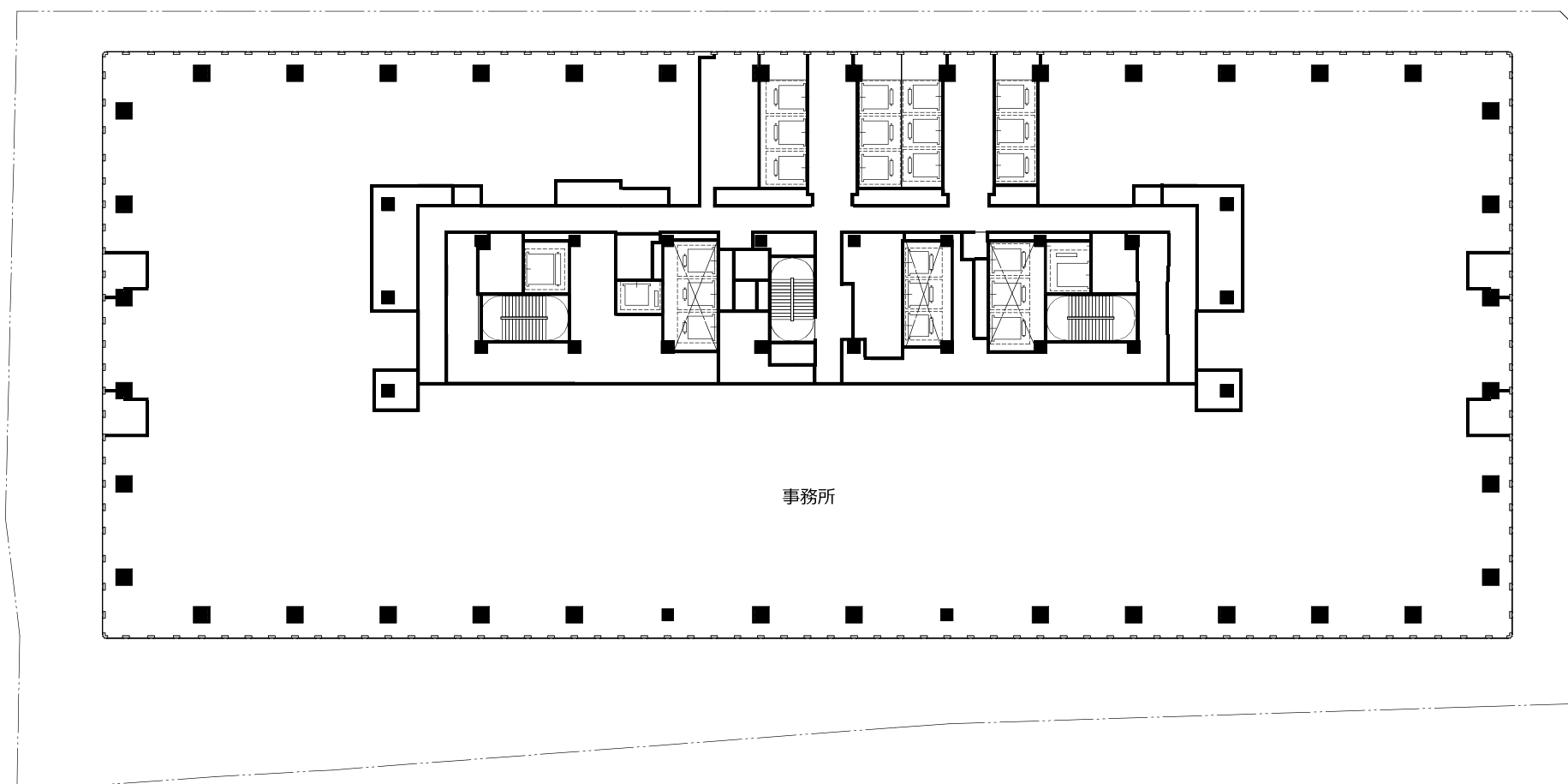
19 階平面図



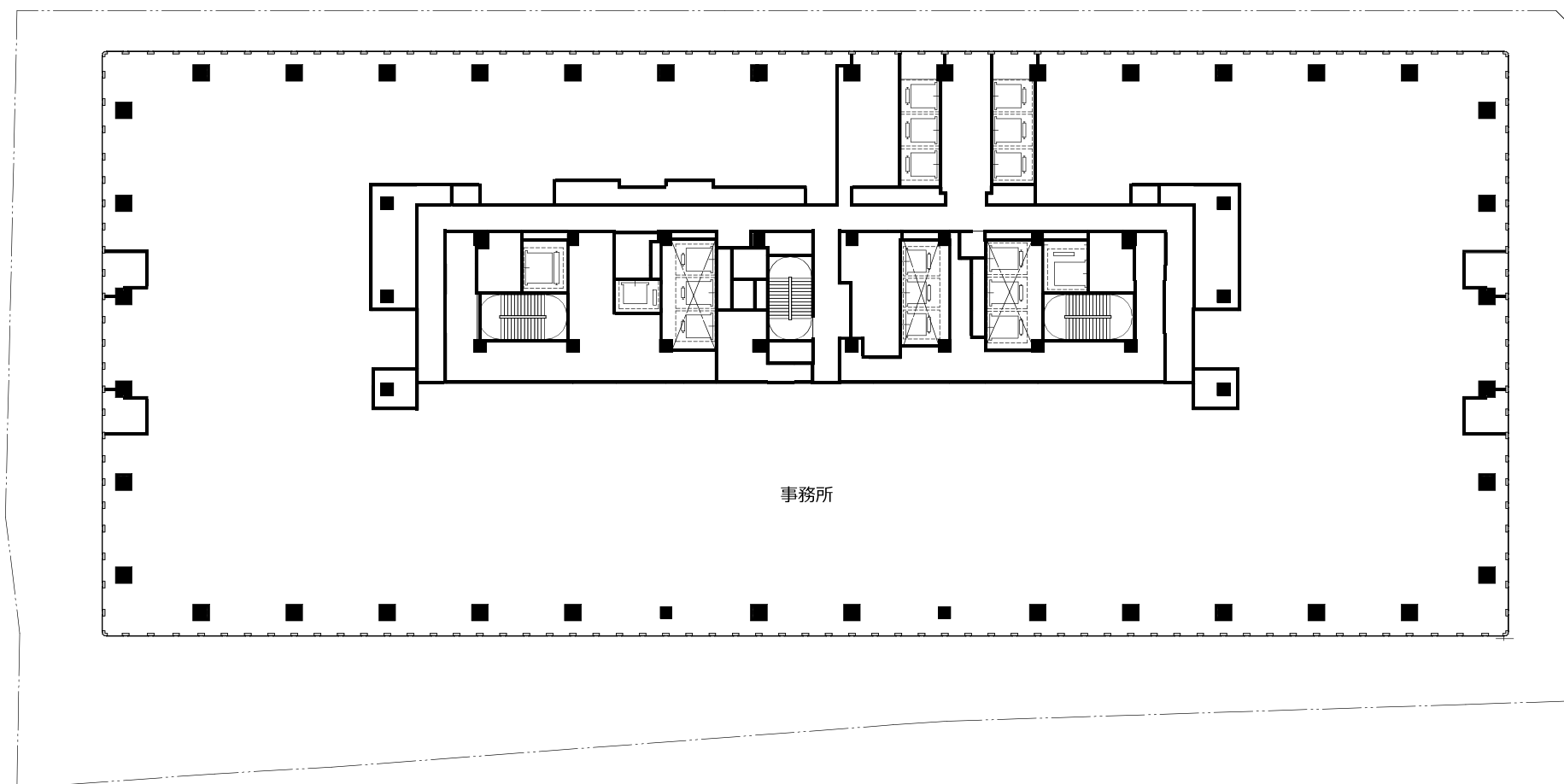
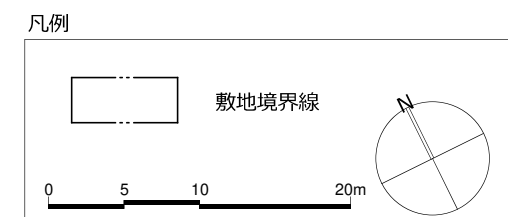
18 階平面図



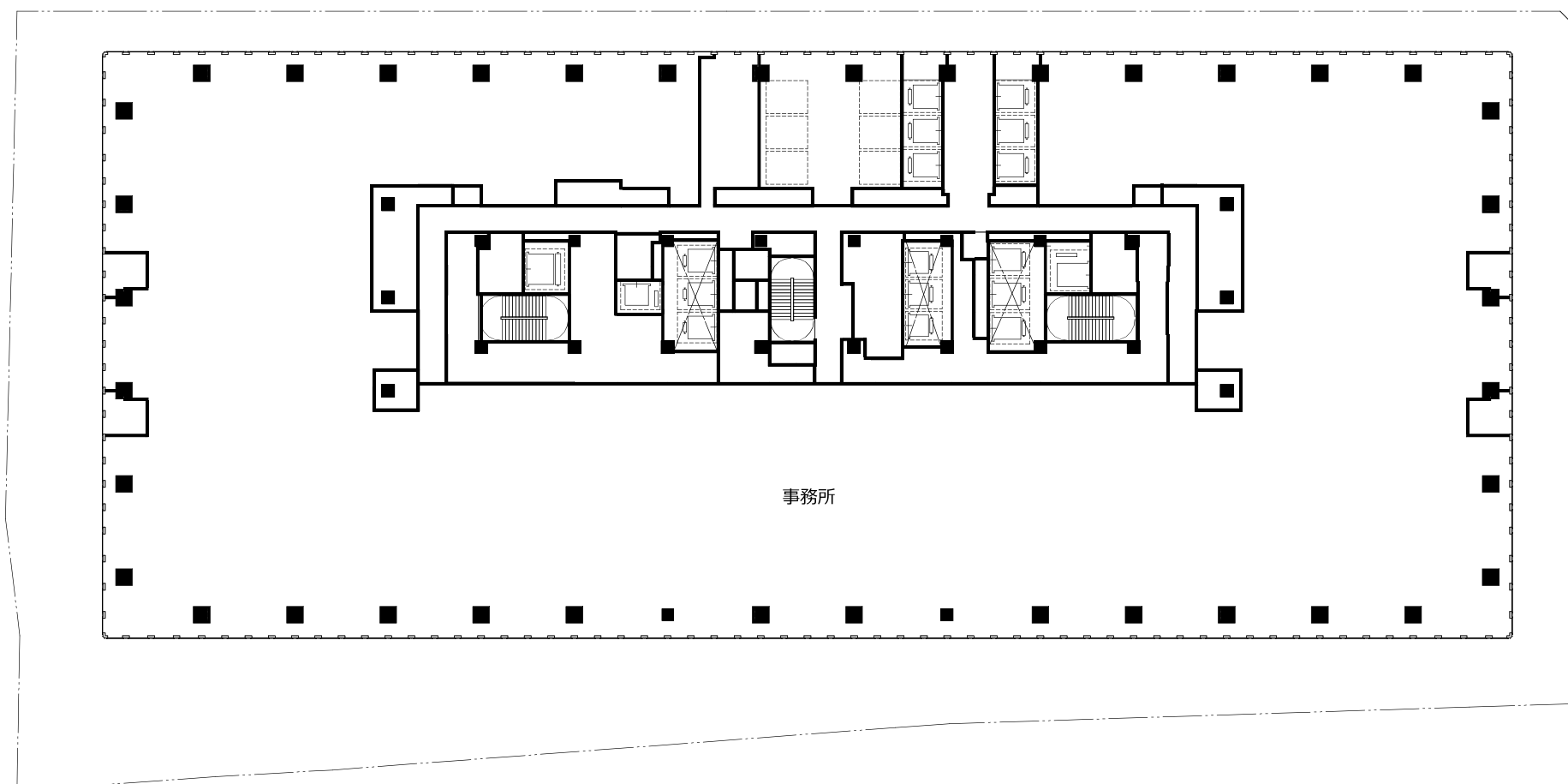
21 階平面図



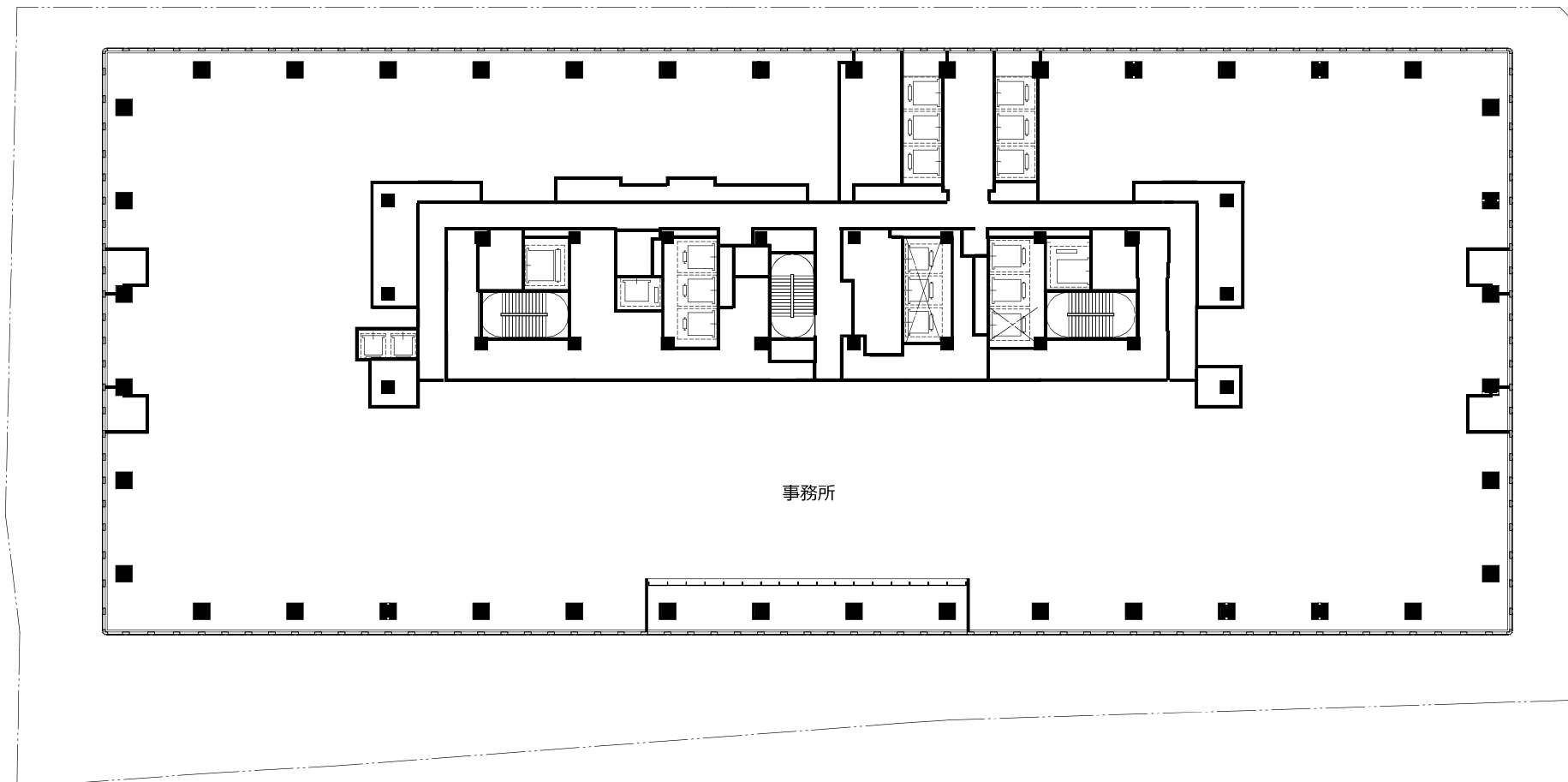
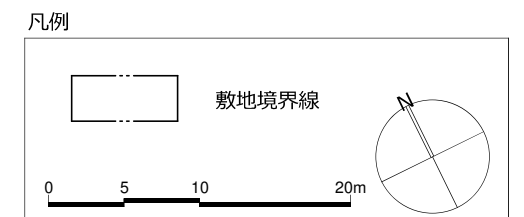
20 階平面図



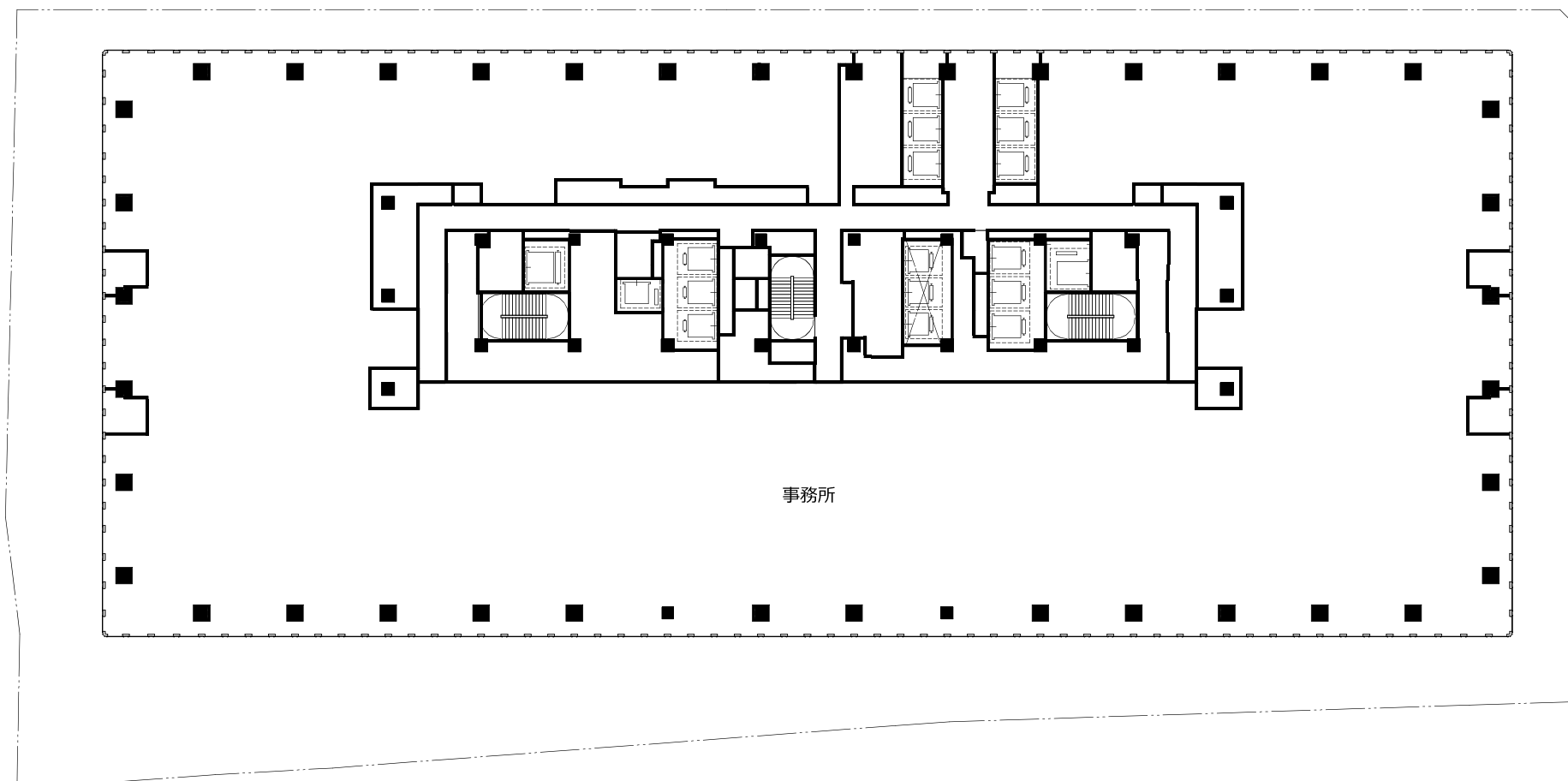
23 階平面図



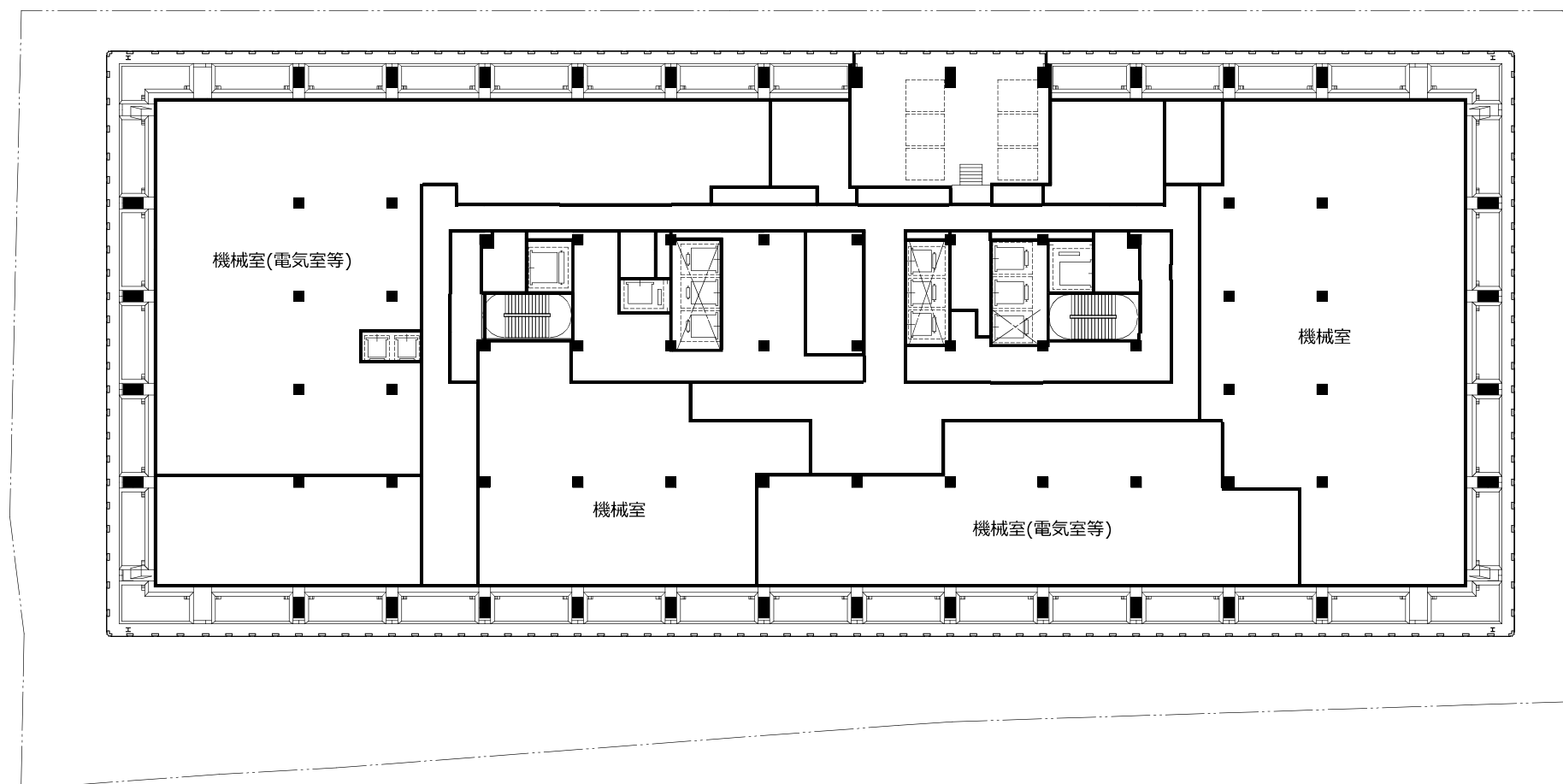
22 階平面図



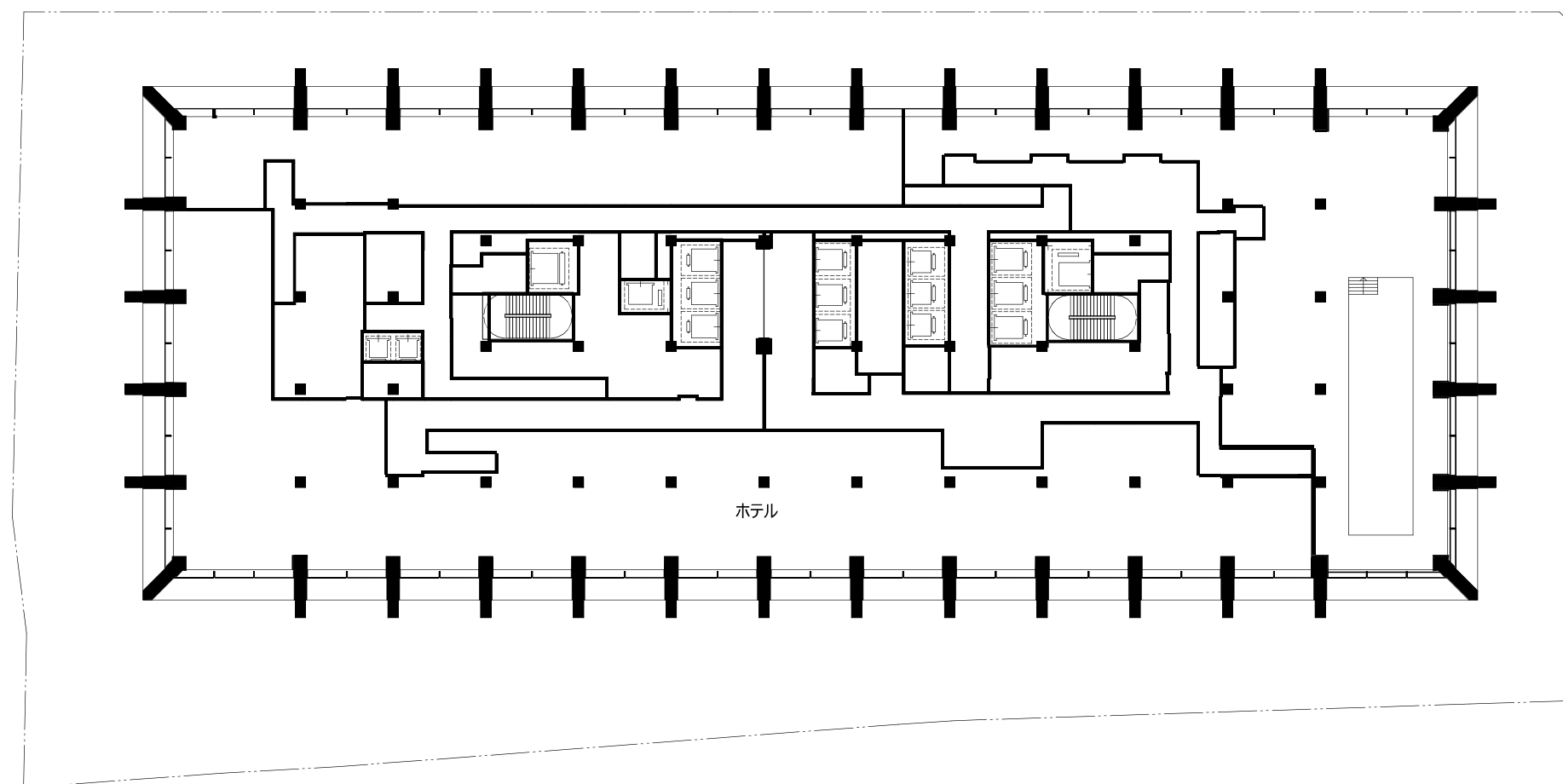
25 階平面図



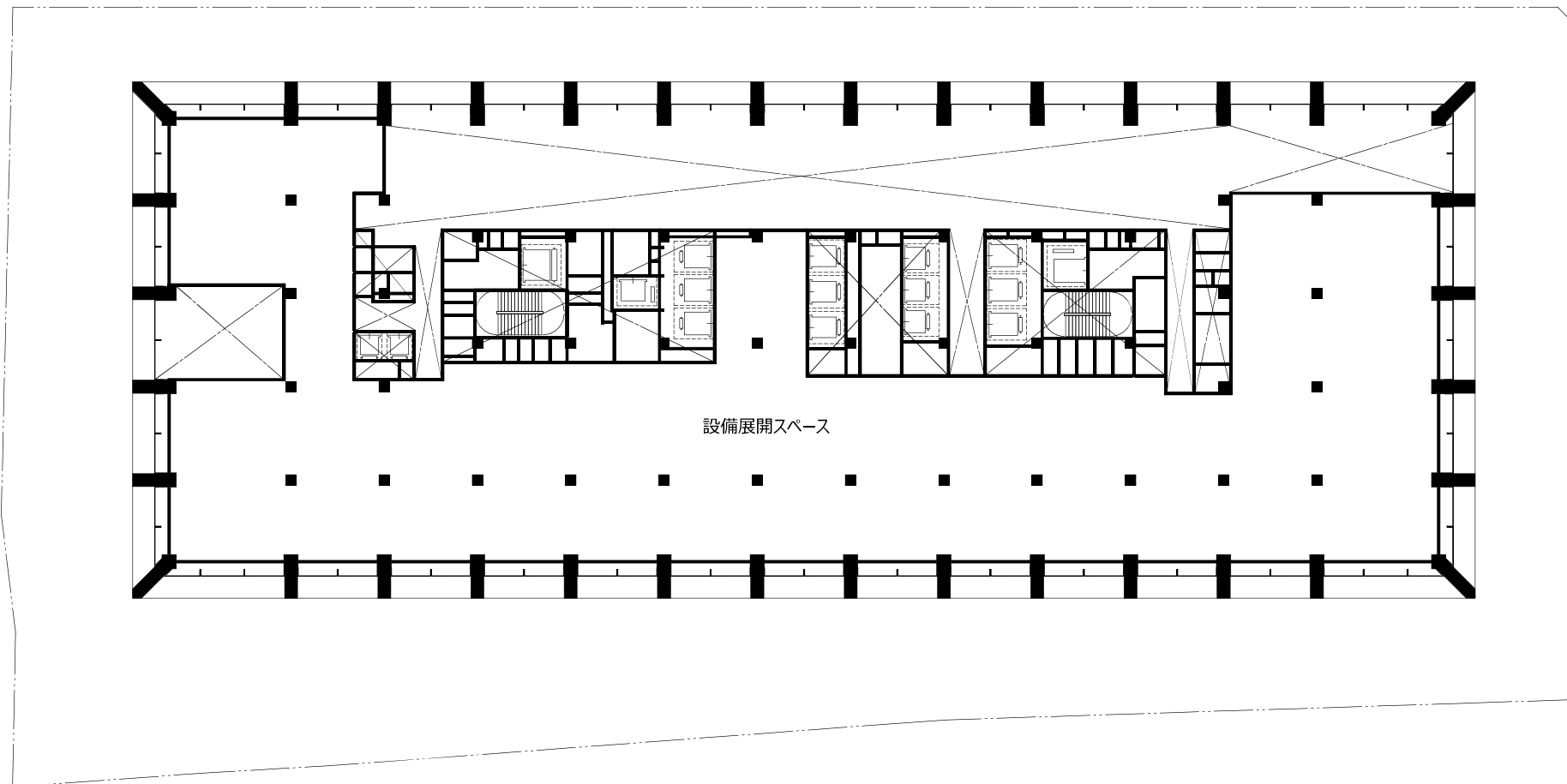
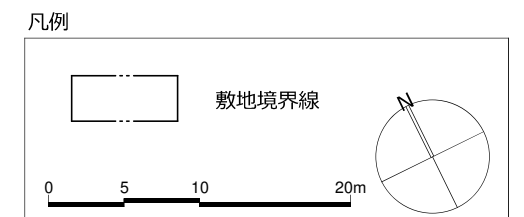
24 階平面図



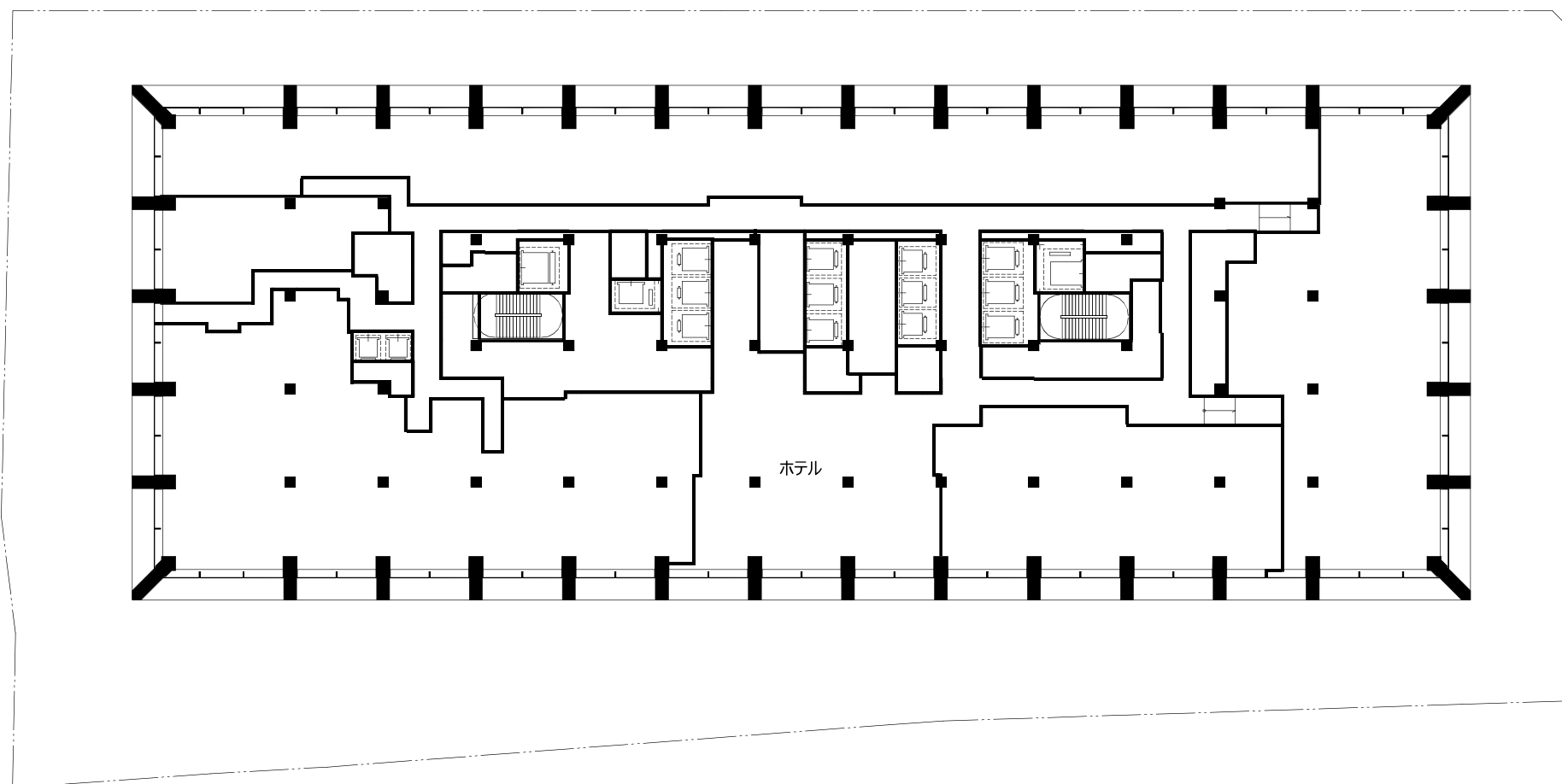
26 階平面図



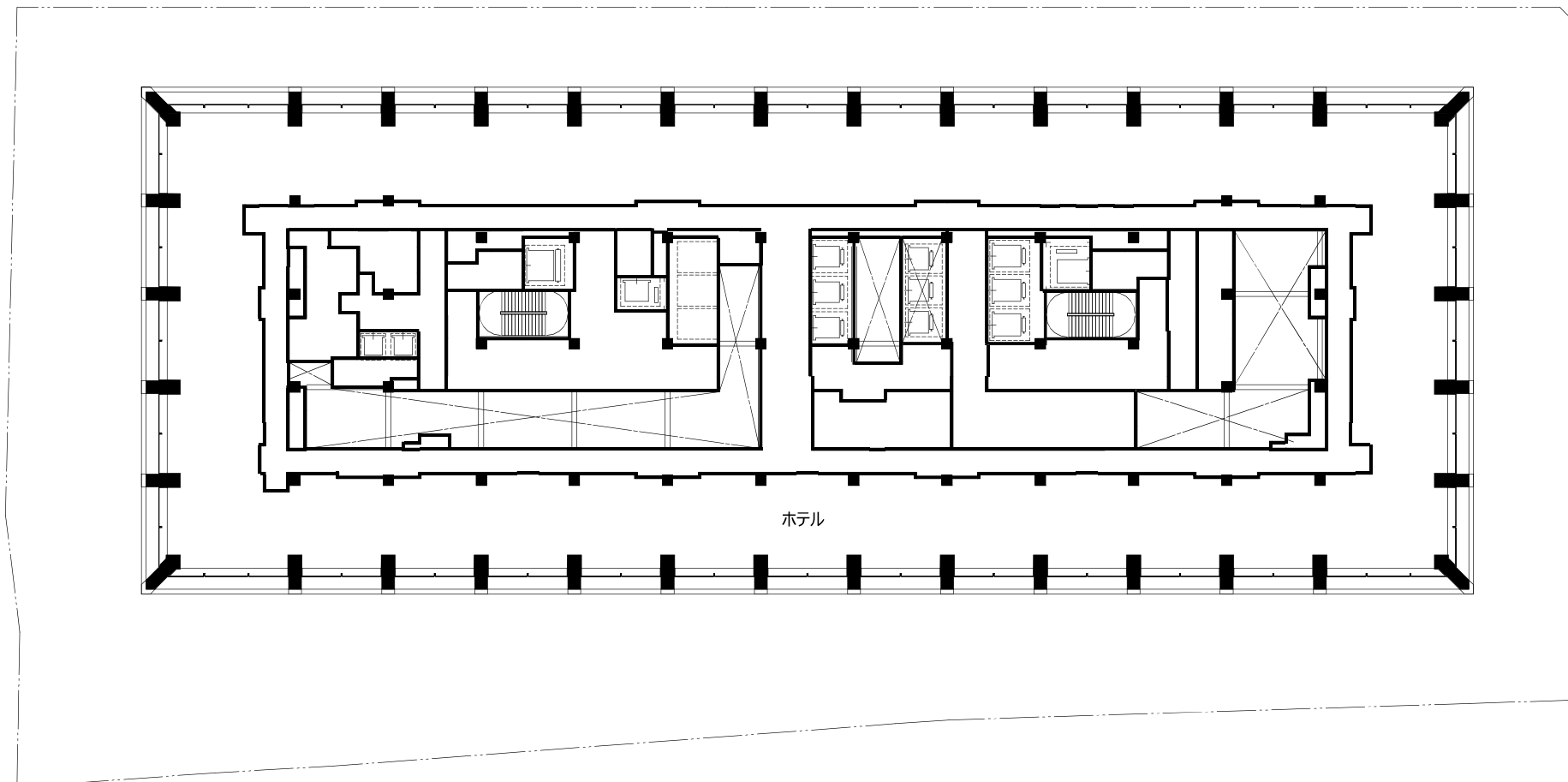
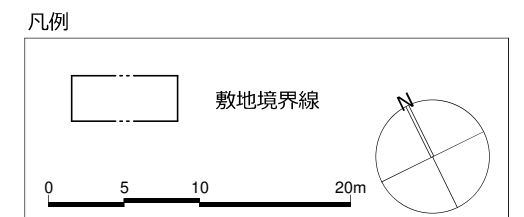
27 階平面図



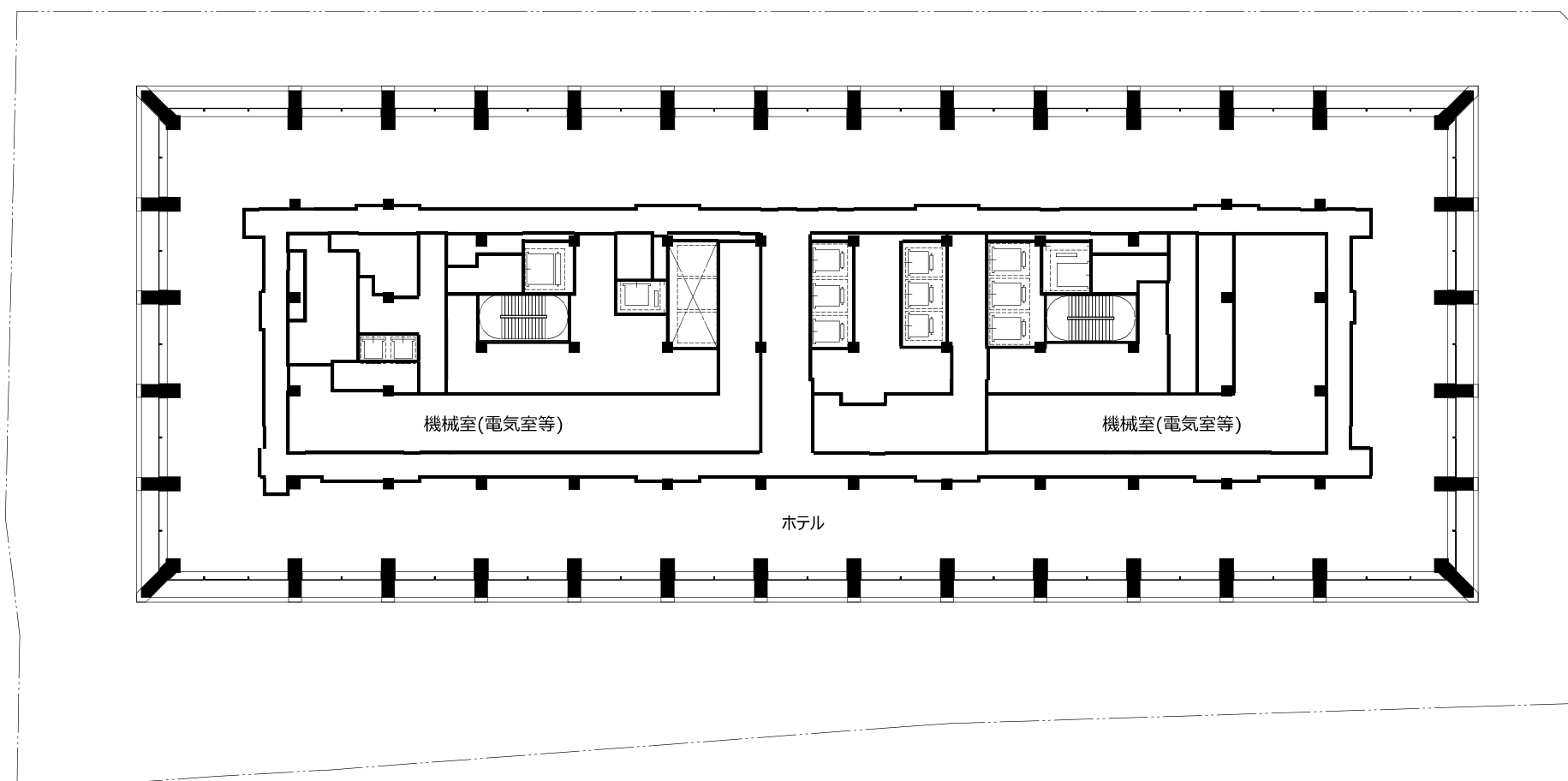
28 階 +4600 平面図



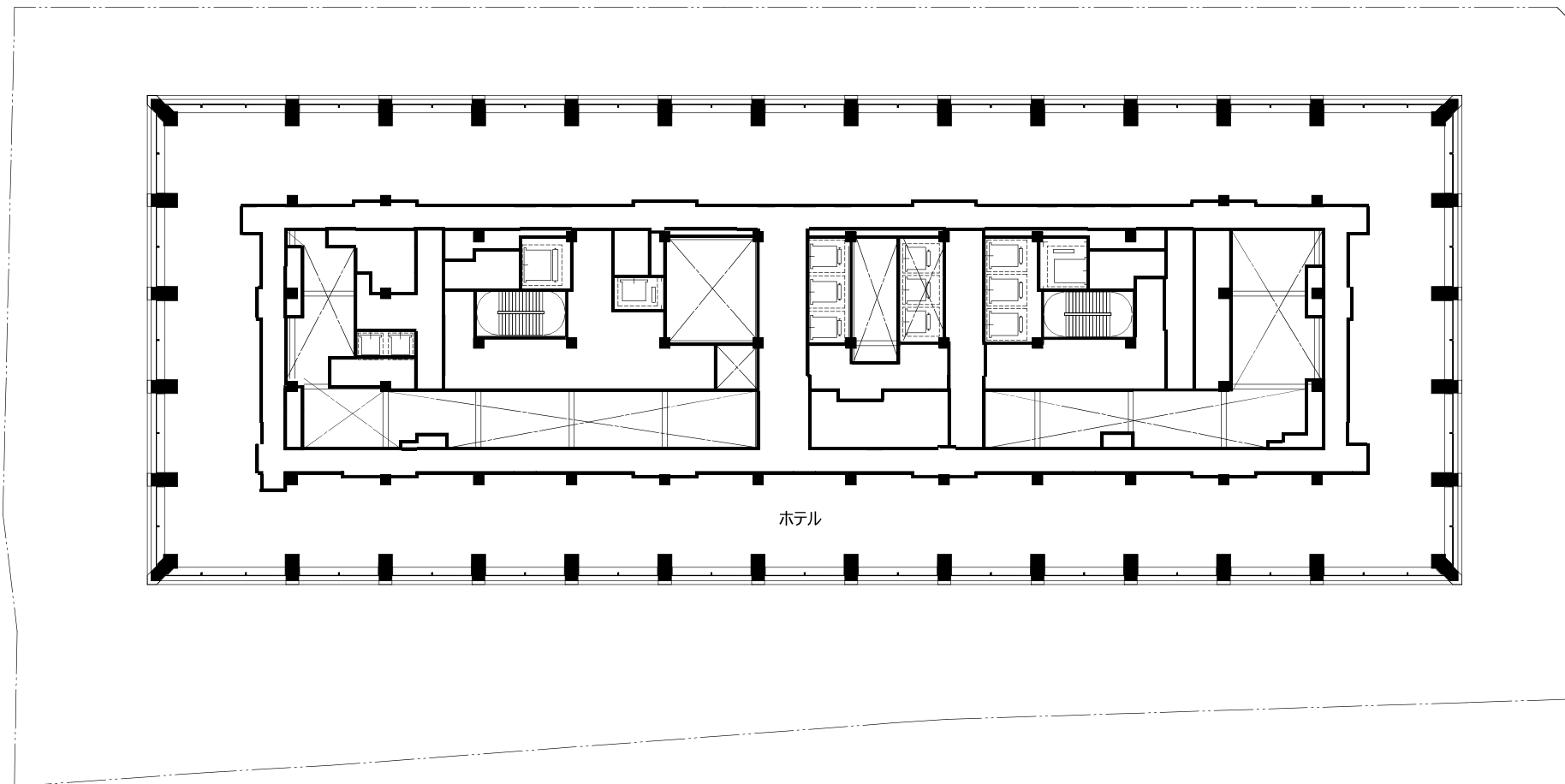
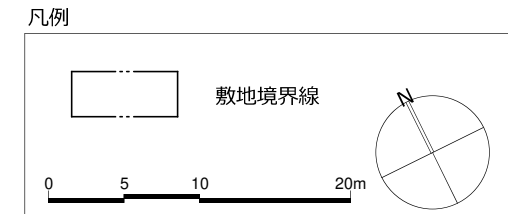
28 階平面図



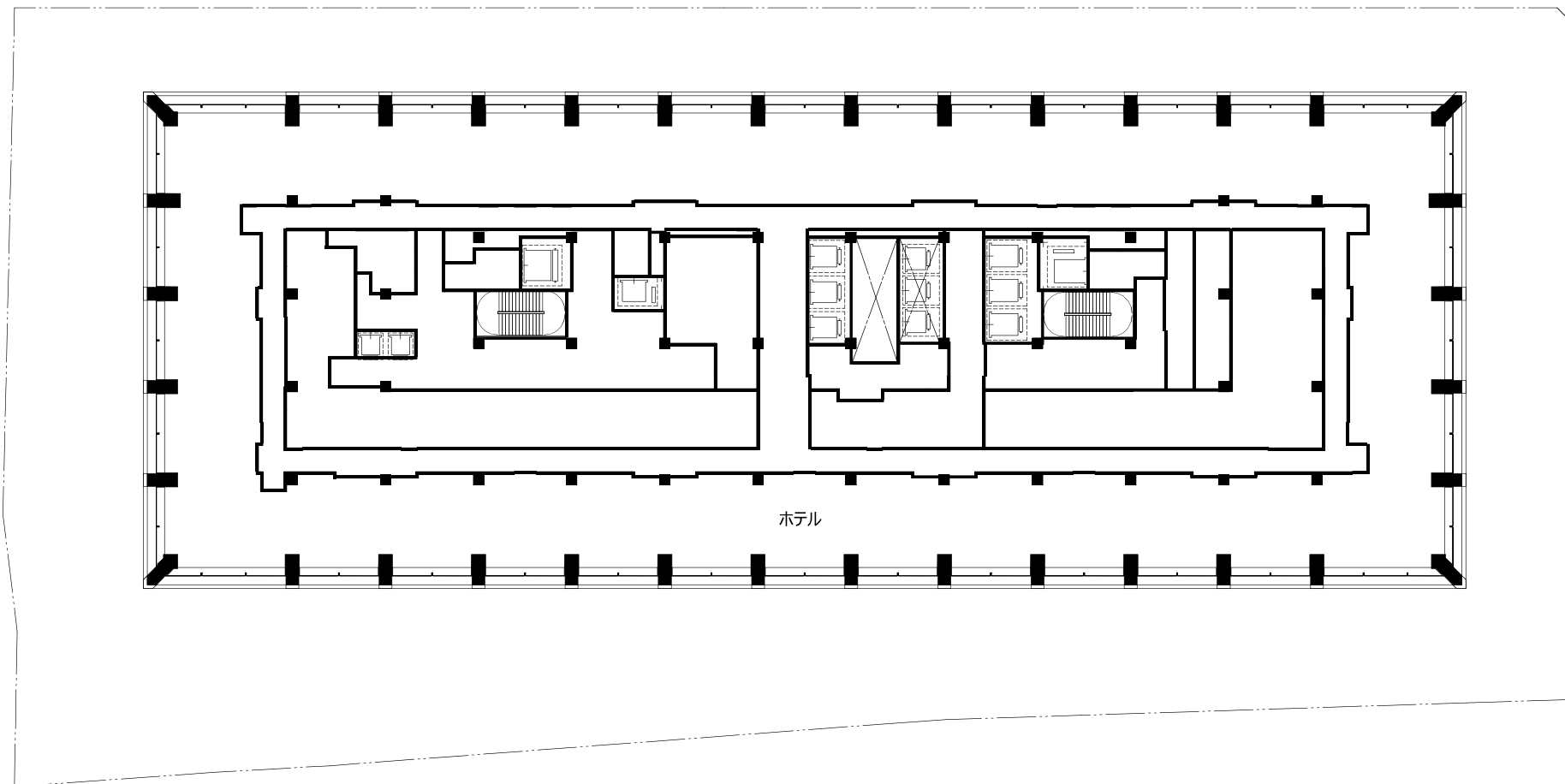
30 階平面図



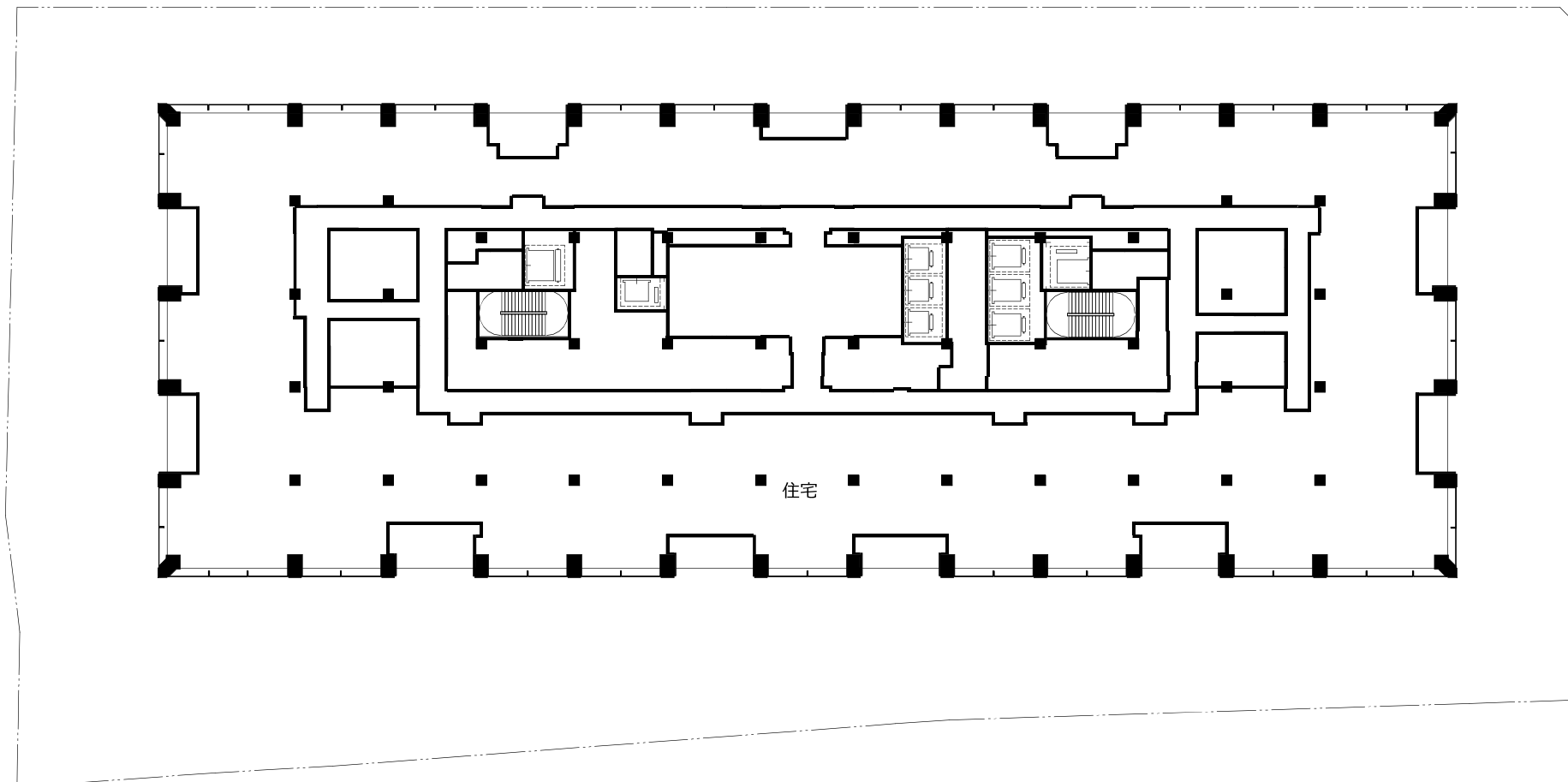
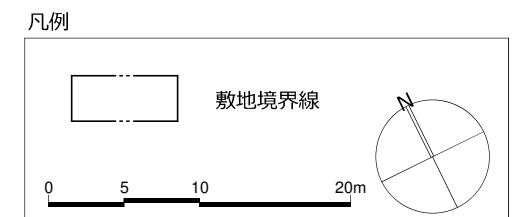
29 階平面図



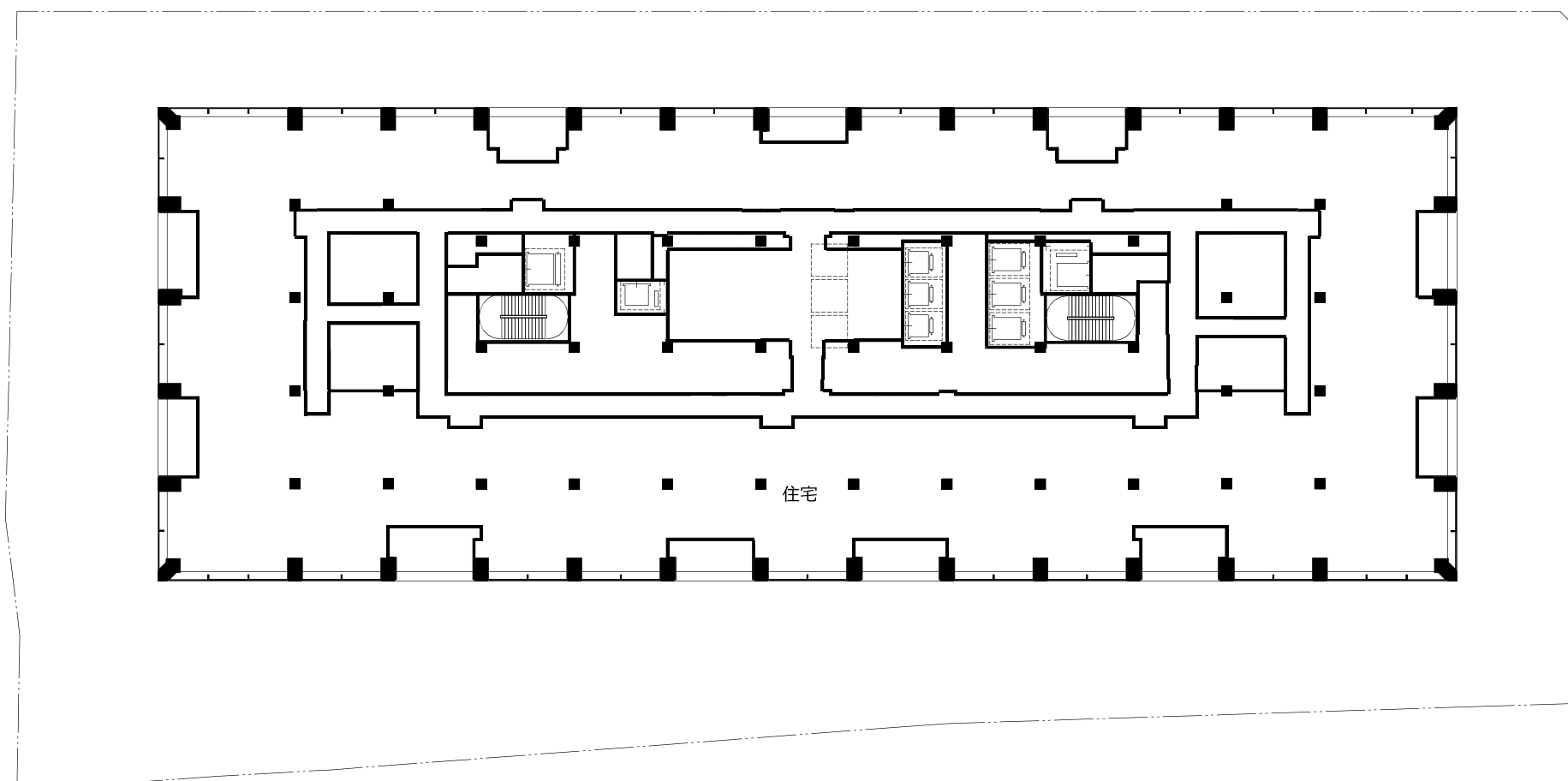
32 階平面図



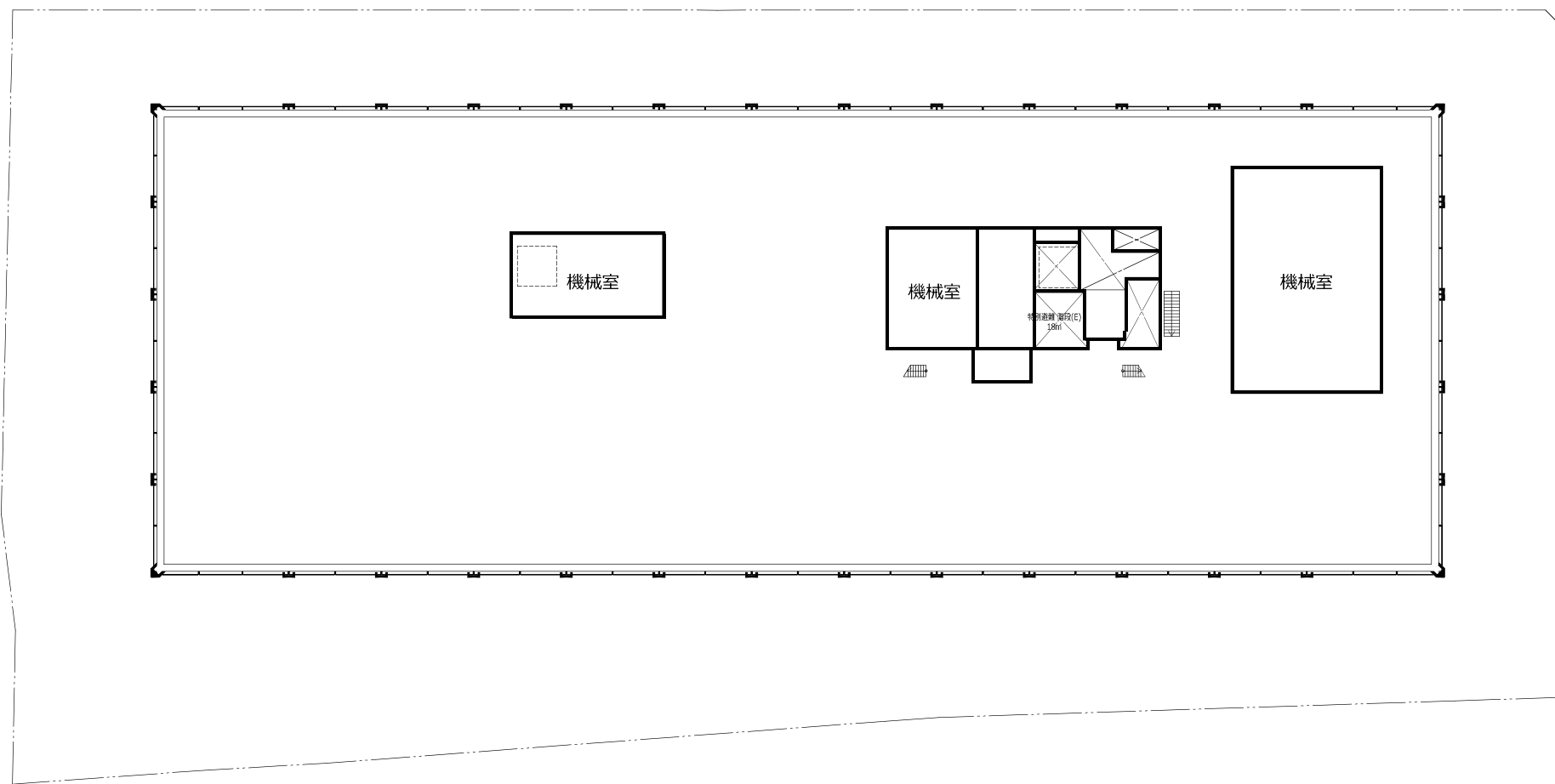
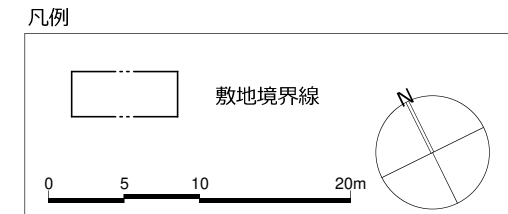
31 階平面図



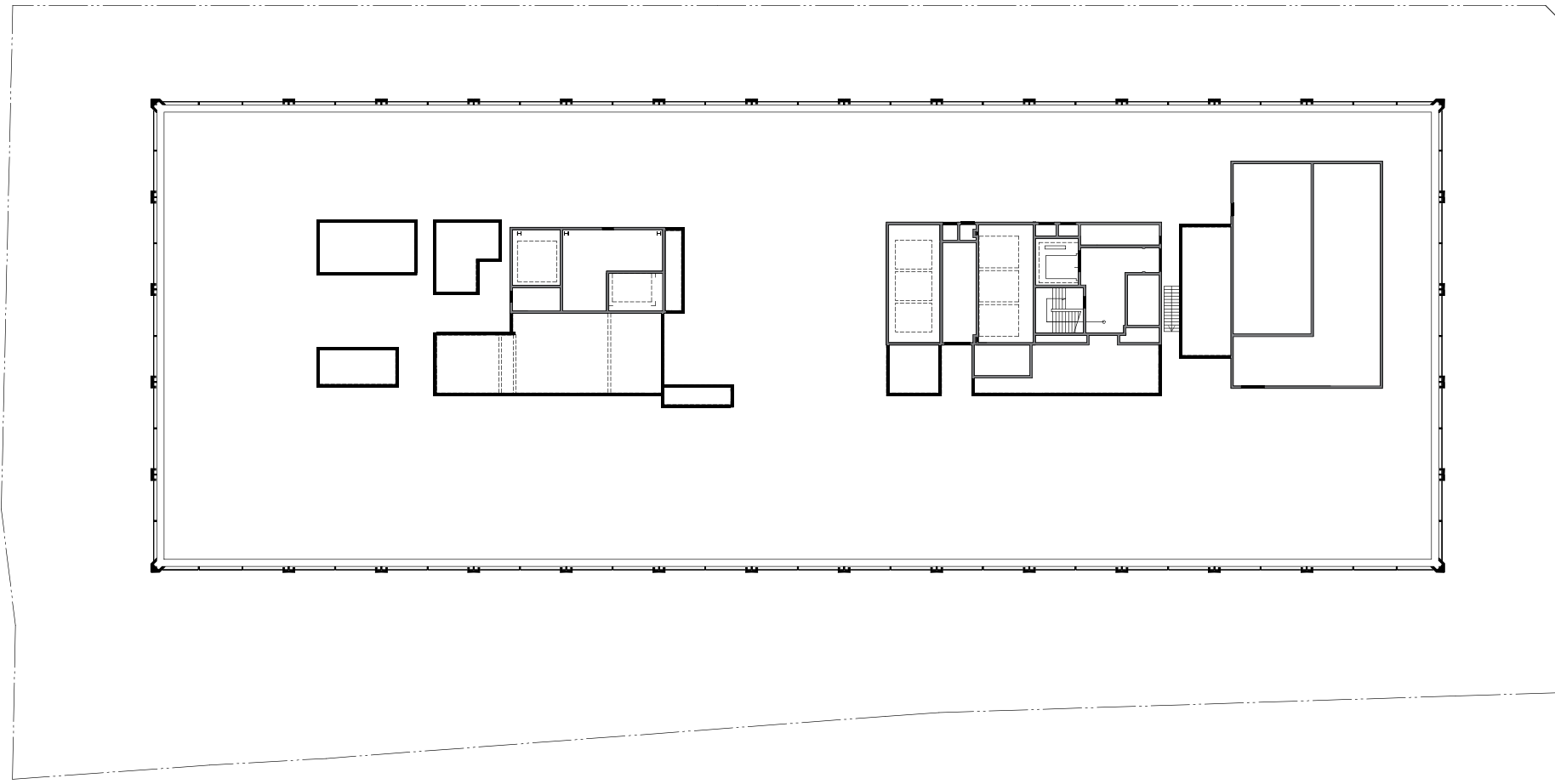
34 階平面図



33 階平面図

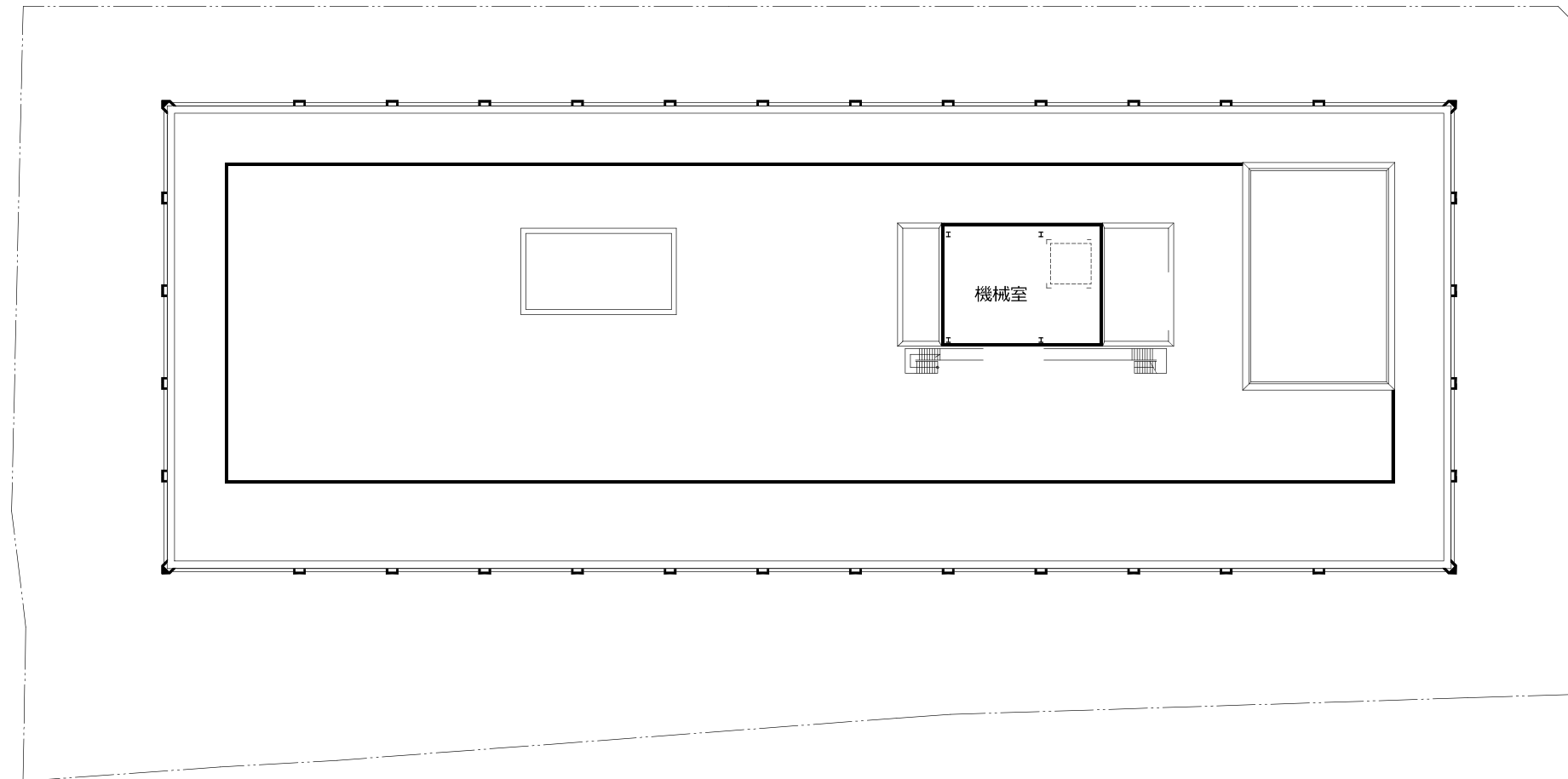
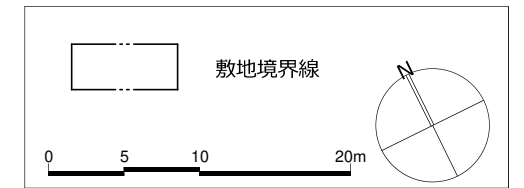


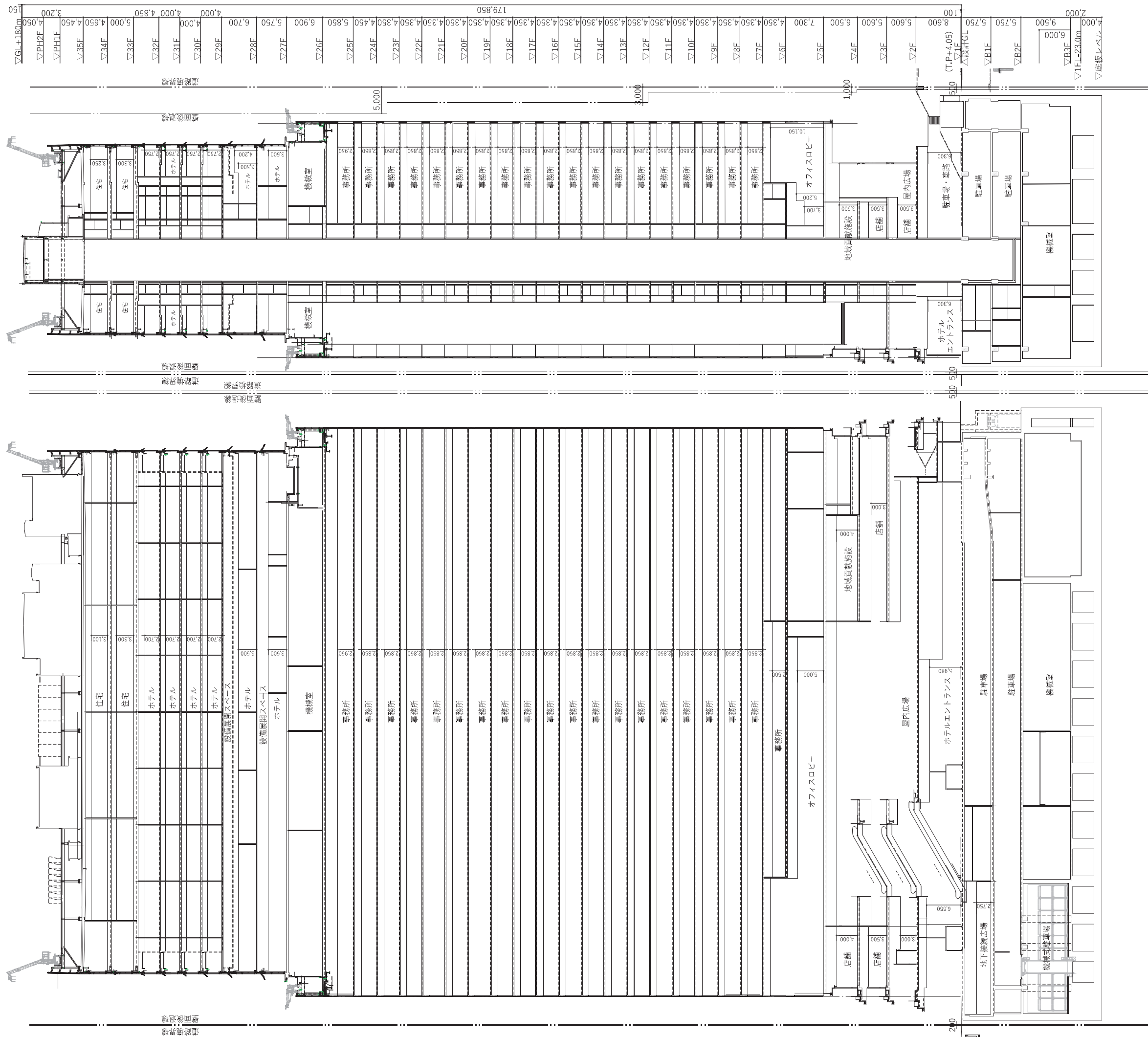
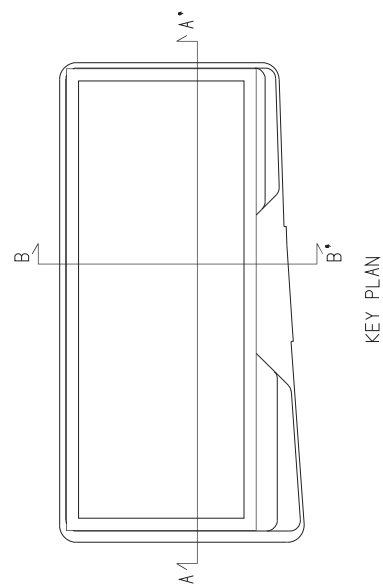
PH 階平面図



35 階平面図

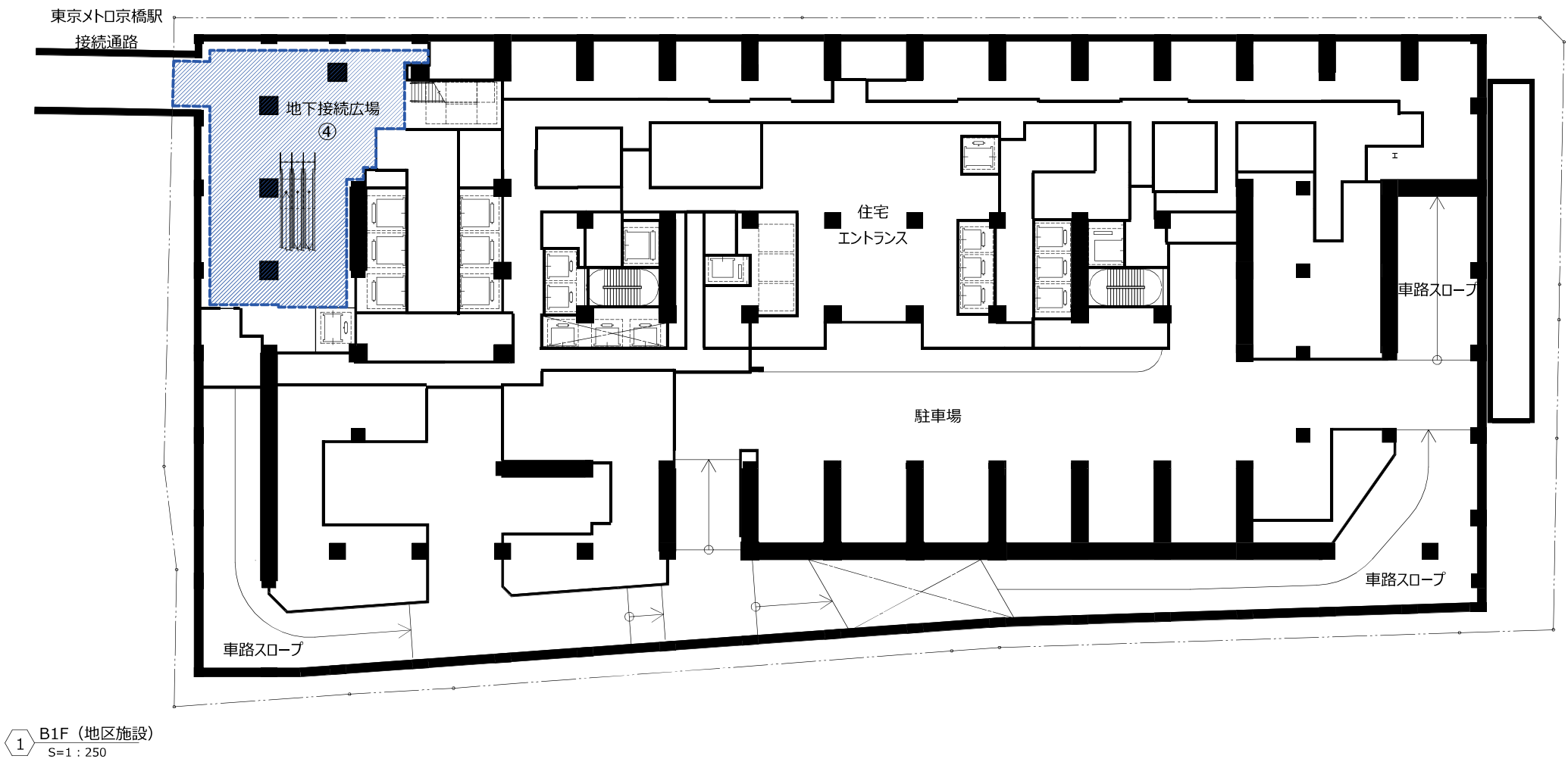
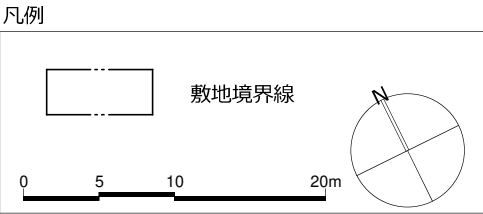
凡例



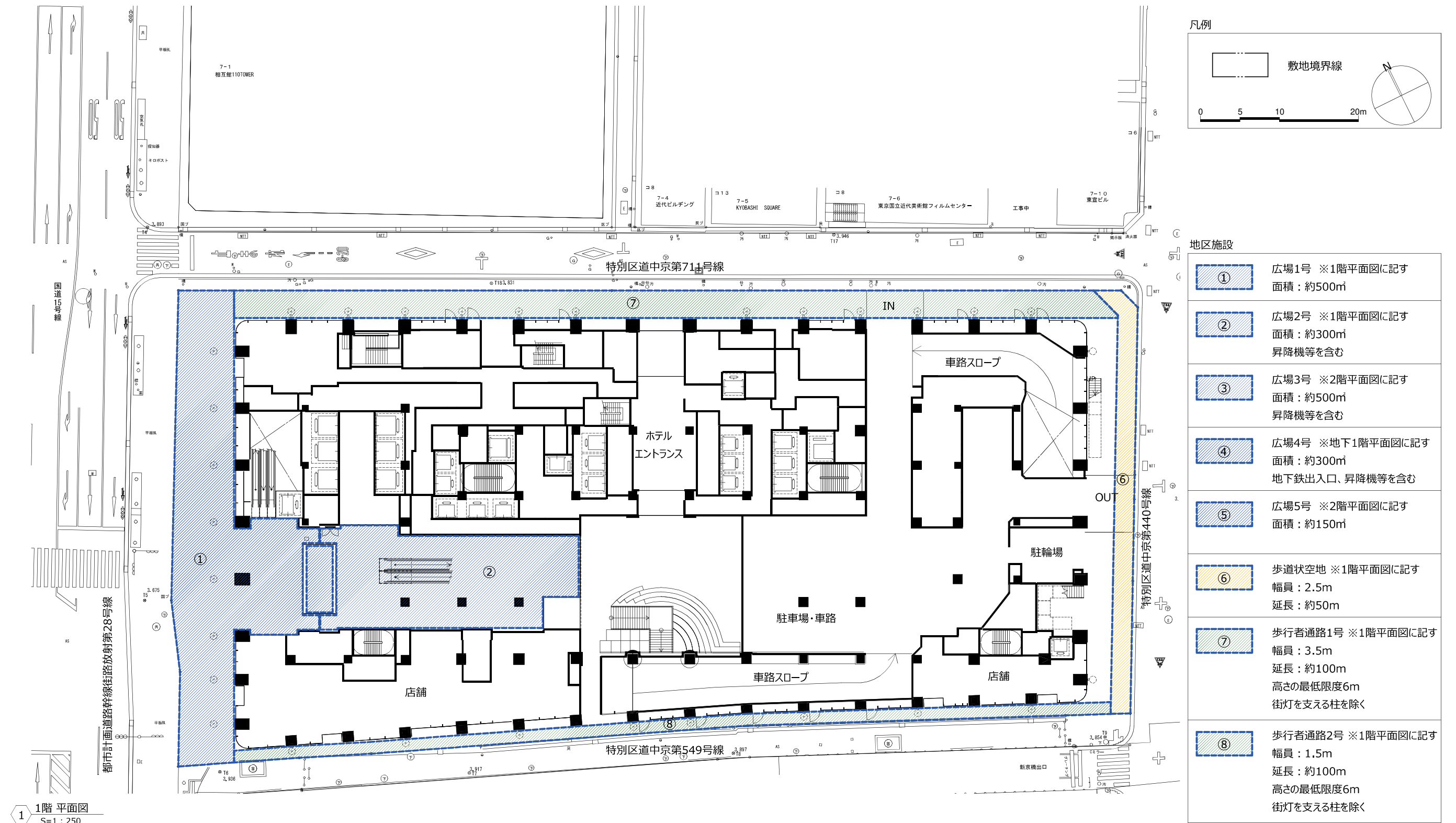


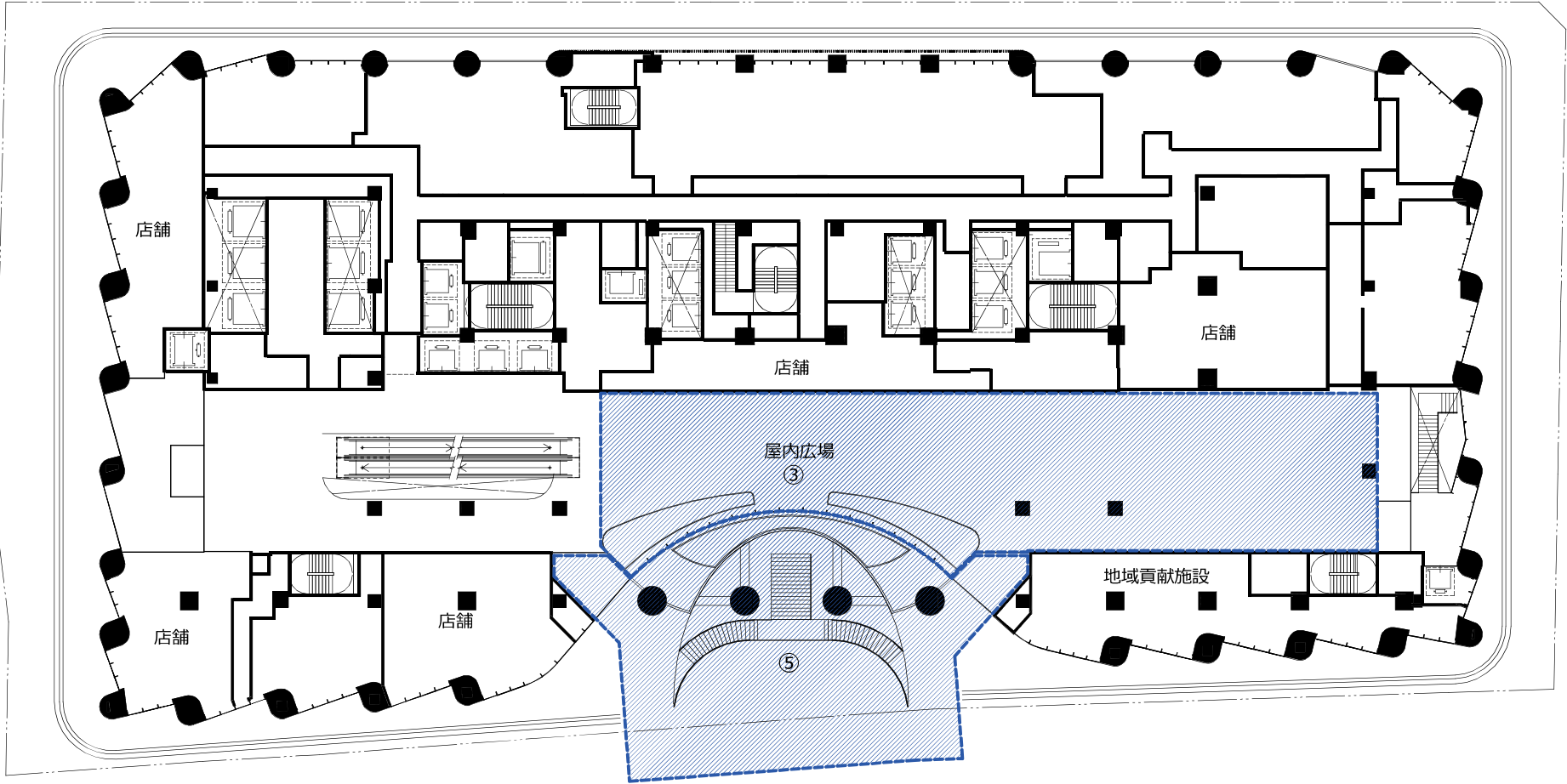
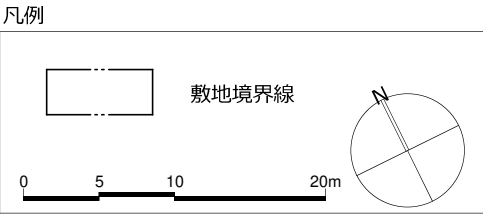
A-A' 断面图
1/2:1/500

2 B-B' 断面图
1/A2: 1/500



地区施設	
①	広場1号 ※1階平面図に記す 面積：約500㎡
②	広場2号 ※1階平面図に記す 面積：約300㎡ 昇降機等を含む
③	広場3号 ※2階平面図に記す 面積：約500㎡ 昇降機等を含む
④	広場4号 ※地下1階平面図に記す 面積：約300㎡ 地下鉄出入口、昇降機等を含む
⑤	広場5号 ※2階平面図に記す 面積：約150㎡
⑥	歩道状空地 ※1階平面図に記す 幅員：2.5m 延長：約50m
⑦	歩行者通路1号 ※1階平面図に記す 幅員：3.5m 延長：約100m 高さの最低限度6m 街灯を支える柱を除く
⑧	歩行者通路2号 ※1階平面図に記す 幅員：1.5m 延長：約100m 高さの最低限度6m 街灯を支える柱を除く





地区施設

①	広場1号 ※1階平面図に記す 面積：約500㎡
②	広場2号 ※1階平面図に記す 面積：約300㎡ 昇降機等を含む
③	広場3号 ※2階平面図に記す 面積：約500㎡ 昇降機等を含む
④	広場4号 ※地下1階平面図に記す 面積：約300㎡ 地下鉄出入口、昇降機等を含む
⑤	広場5号 ※2階平面図に記す 面積：約150㎡
⑥	歩道状空地 ※1階平面図に記す 幅員：2.5m 延長：約50m
⑦	歩行者通路1号 ※1階平面図に記す 幅員：3.5m 延長：約100m 高さの最低限度6m 街灯を支える柱を除く
⑧	歩行者通路2号 ※1階平面図に記す 幅員：1.5m 延長：約100m 高さの最低限度6m 街灯を支える柱を除く

1 2F（地区施設）
S=1：250



585
Y=

地
測
E4013P

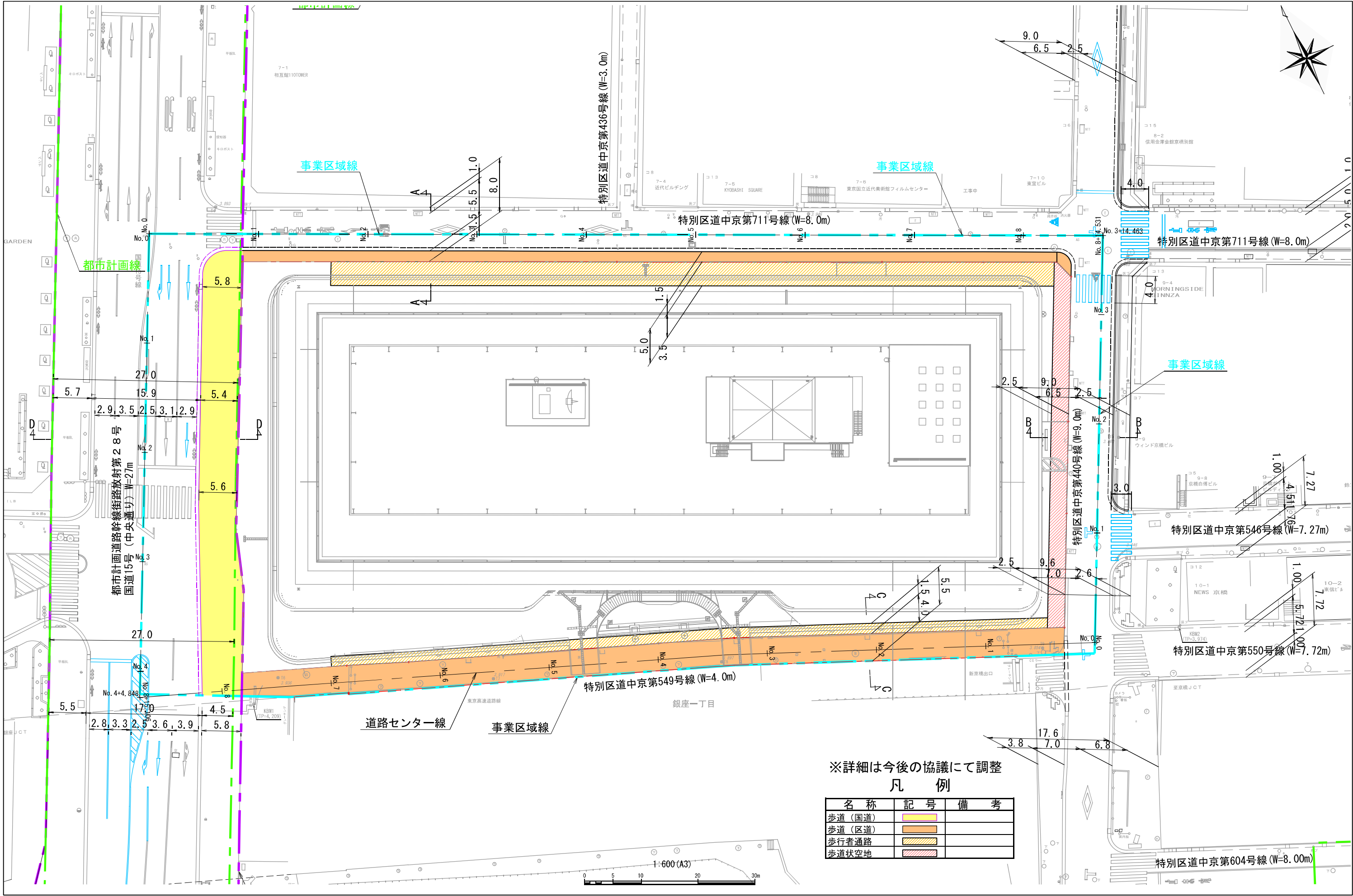
5802 v 36100

1979

10

— **Author:** *W. J. G. Meijer, M.D., M.Sc., Department of Internal Medicine, University Hospital Groningen, Groningen, The Netherlands*

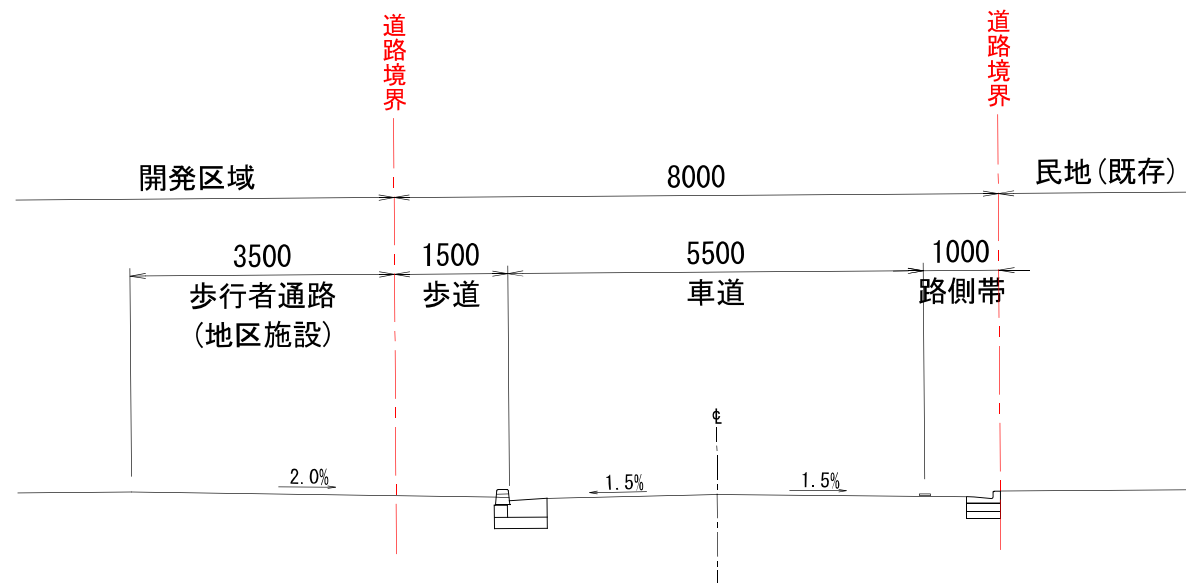
第二十八條



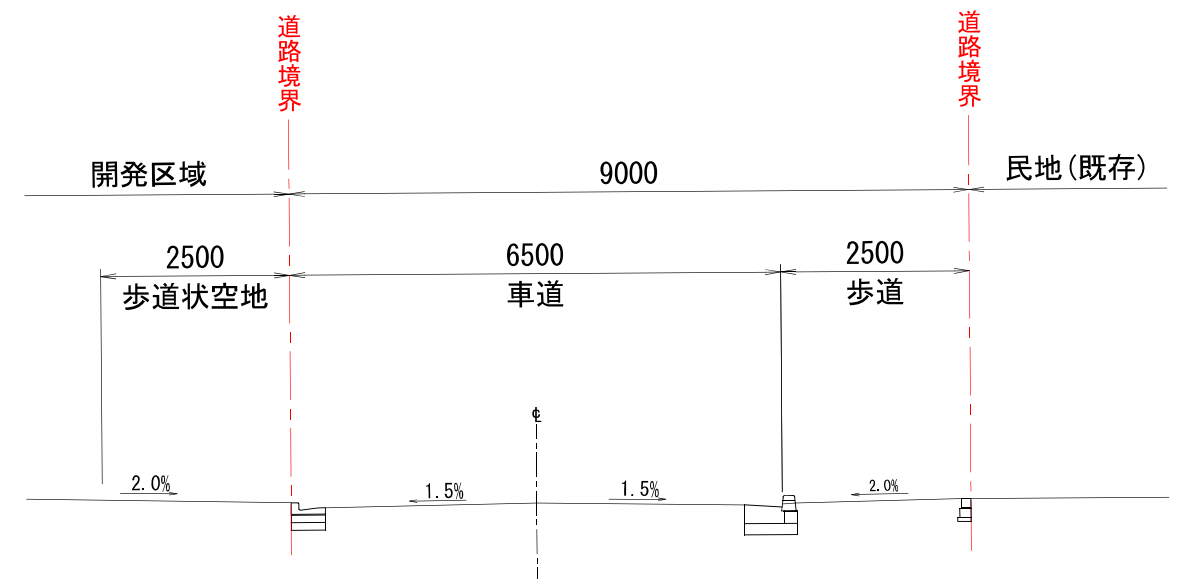
※詳細は今後の協議にて調整
凡 例

名 称	記 号	備 考
歩道（国道）		
歩道（区道）		
歩行者通路		
歩道状空地		

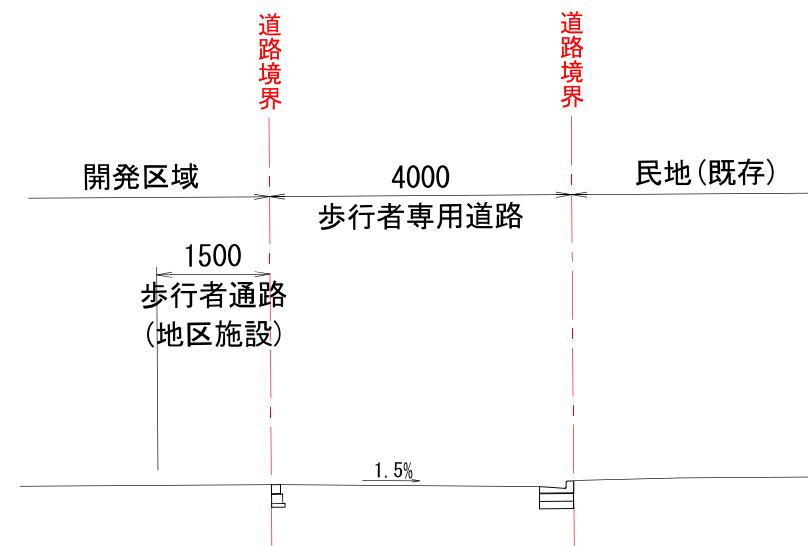
特別区道中京第711号線
(A-A断面)



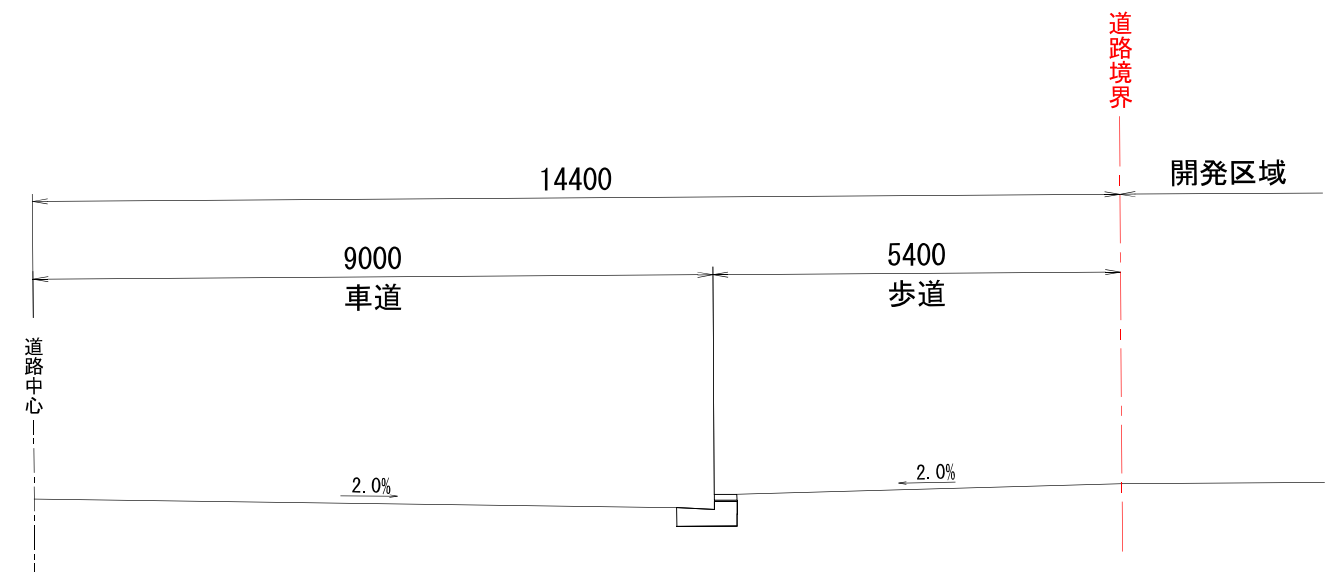
特別区道中京第440号線
(B-B断面)



特別区道中京第549号線
(C-C断面)

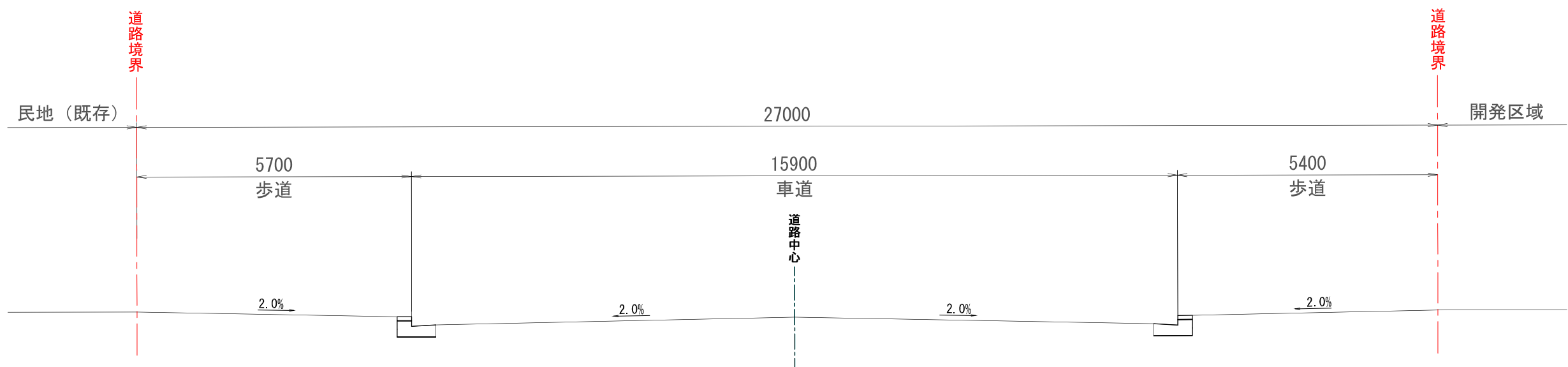


都市計画道路幹線街路放射第28号
国道15号(中央通り)
(D-D断面)

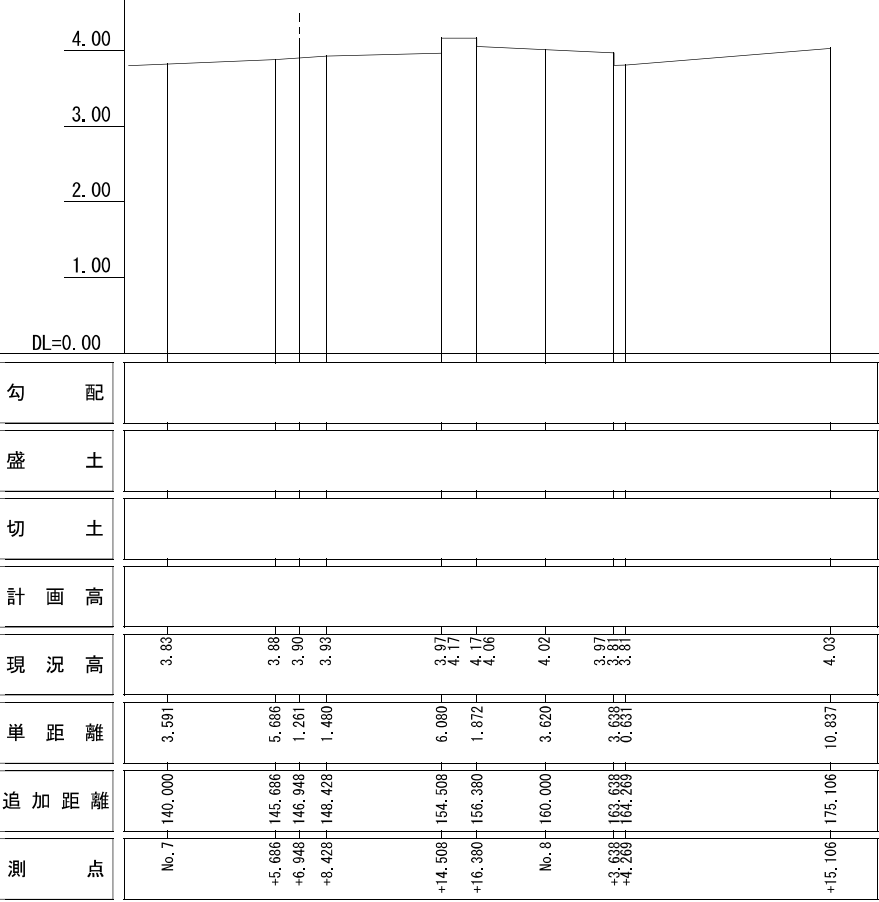
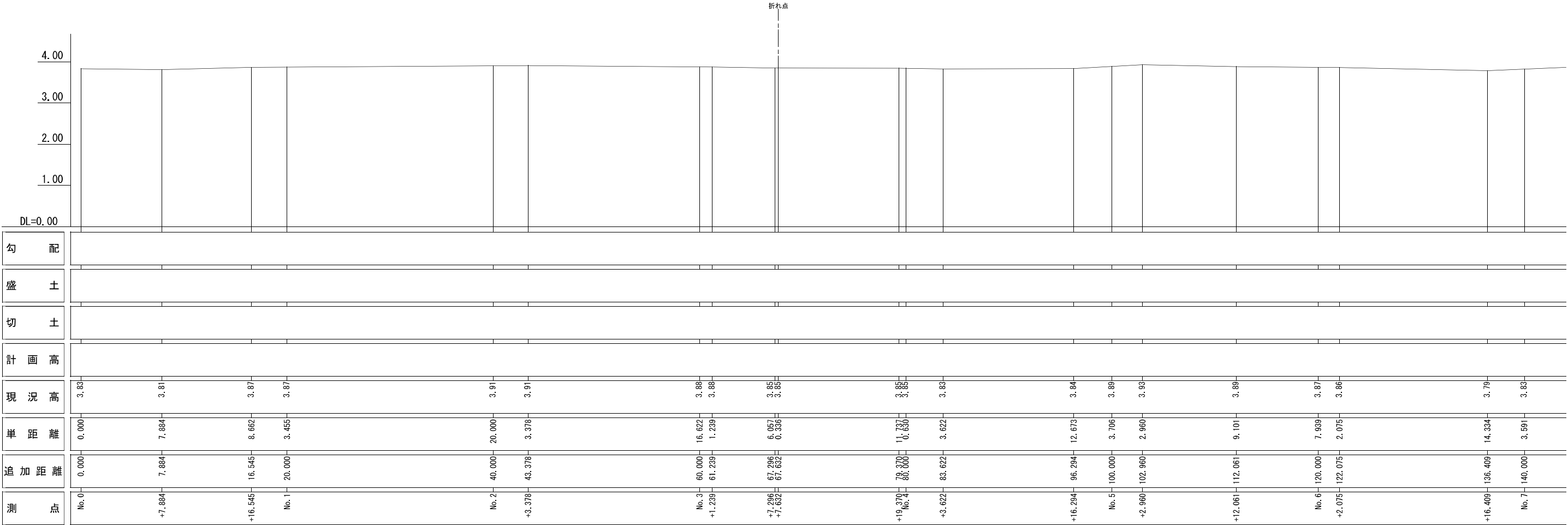


※詳細は今後の協議にて調整

都市計画道路幹線街路放射第28号
国道15号(中央通り)
(D-D断面)



※詳細は今後の協議にて調整



※詳細は今後の協議にて調整

