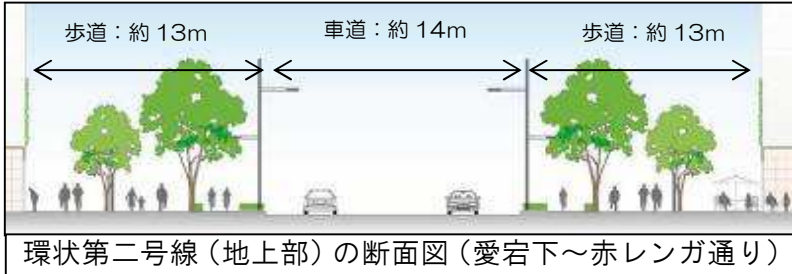


環状第二号線沿道新橋地区街並み再生地区について

1. 環状第二号線沿道新橋地区の街づくりのきっかけ

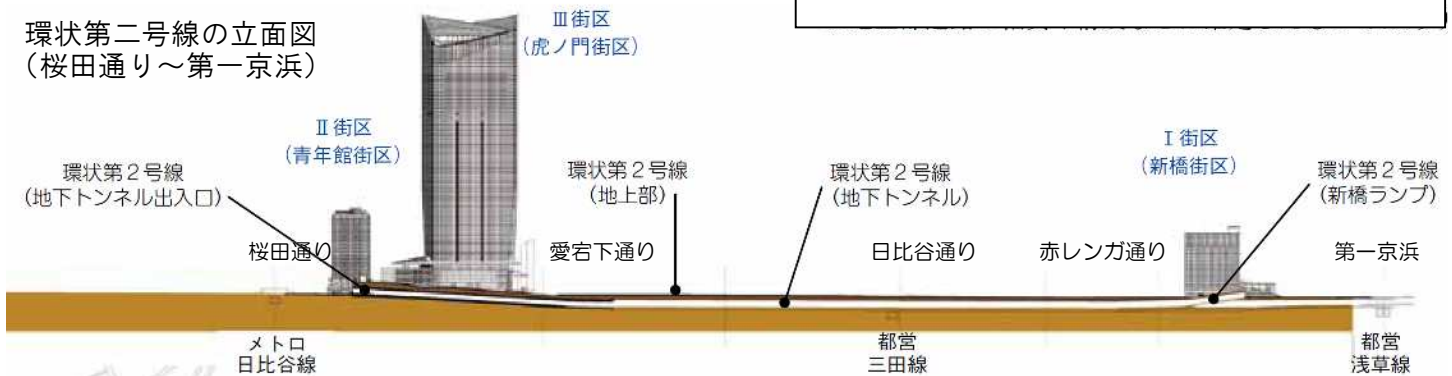
(1) 環状第二号線の整備

- ・平成 26 年 3 月に外堀通り～第一京浜間が開通しました。地上部の愛称は、新虎通りです。
- ・特に、愛宕下通り～赤レンガ通り間の地上部道路では、広い歩道と豊かな植栽により、魅力ある空間となります。



日比谷通り側から見た地上部道路及び沿道建物の将来イメージ ※今後変更になる場合があります。

環状第二号線の立面図 (桜田通り～第一京浜)



環状第二号線新橋・虎ノ門地区事業概要 2012 (東京都) より転載

(2) 環状2号線周辺地区まちづくりガイドラインの策定（新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドラインへの改定）

区は、環状2号線周辺を対象に、地元のまちづくり協議会や町会等と活発な議論を行い、平成24年3月に「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」を策定し、まちの将来像やまちづくりの方向性、重点的に取り組むべき事項をまとめました。（令和元年7月には、名称を「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」として内容を改定しました。）

「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」では、地区を6つのエリアに分け、各エリアのまちづくりの方向性と重点的に取り組む方策を示しています。「新虎通り沿道エリア」については、以下のとおり定めています。



新虎通り沿道エリア

次世代の東京を代表し、
新たに歴史を刻む
にぎわいの
シンボリストリート

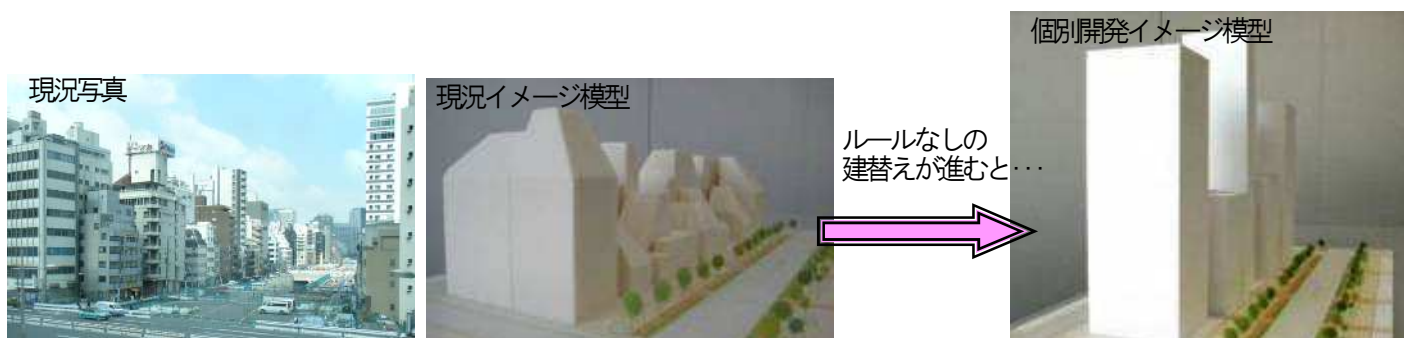
—重点方策—

- 1 多様な活動の舞台となるシンボリストリートにふさわしい都市空間の形成
- 2 多様な機能と魅力が重なり合い、多彩な文化が創造される空間の創出
- 3 持続的に発展するまちの実現

(3) 環状第二号線沿道の街の課題

- ・ 100 m²未満の敷地が約半数あり、小規模な敷地に建物が密集しています。
- ・ 約6割の建物が旧耐震基準（築30年以上）で、防災性の向上が求められます。
- ・ 環状第二号線の整備により、今まで建築物の裏口だった部分が大通りに面することになります。

現在は、街づくりルールがないため、街並みへの配慮が不足し、統一感なく建替わっていく恐れがあります。そこで、東京の新たなシンボルストリートとしてふさわしい街並みの形成を誘導する仕組みが必要となります。

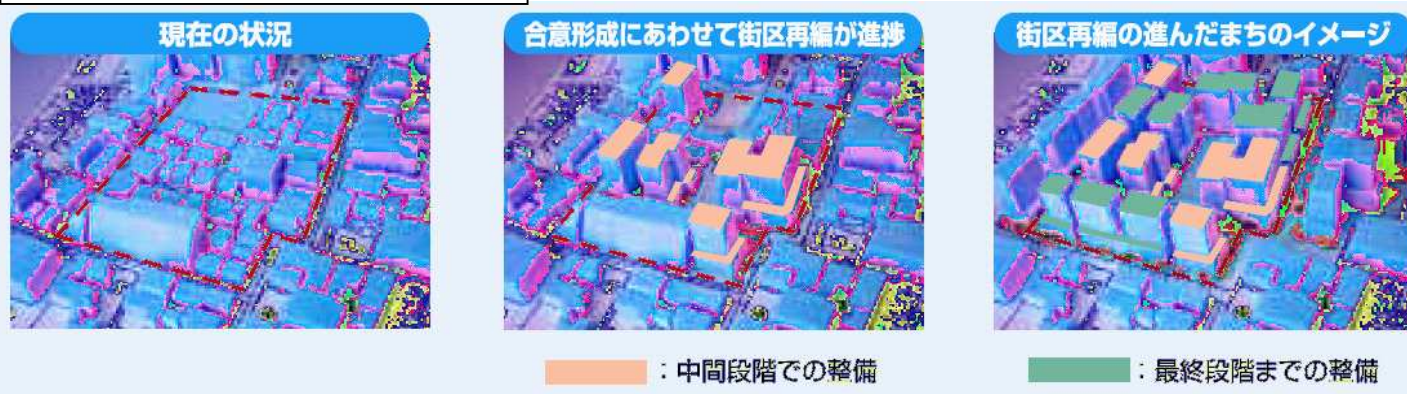


(4) 地域の思いを反映した街づくりの実現方策（街並み再生方針の活用）

本地区の現況や課題等を踏まえ、シンボルストリートにふさわしい街並みを誘導していく手法として、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例（東京都）」に基づく街並み再生方針を活用することとしました。

街並み再生方針とは、敷地の細分化等により市街地の更新がなかなか進まない地区において、一律に定められたルールではなく、地域の実情に即した柔軟なルールに沿って、段階的にまちづくりを行い、都市基盤の再編等の地域の課題を解決していく制度です。

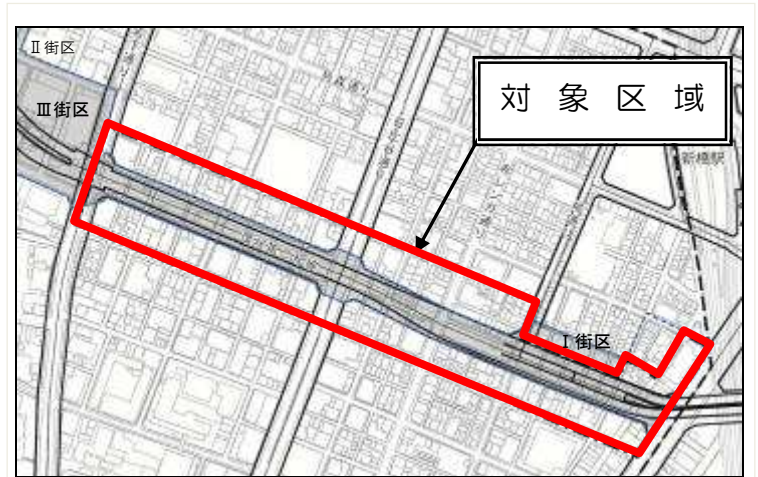
制度活用イメージ(出典：東京都HP)



2. 環状第二号線沿道新橋地区 街並み再生方針の概要

(1) 対象となる区域

- ・ 対象区域（約 8.4ha）
環状第二号線（愛宕下通り～第一京浜）
の沿道
- ・ 対象区域の住所（住居表示）
港区
新橋四丁目 1～4、6、7、20～31 番
西新橋二丁目 16～23、32～39 番



(2) 街づくりの目標

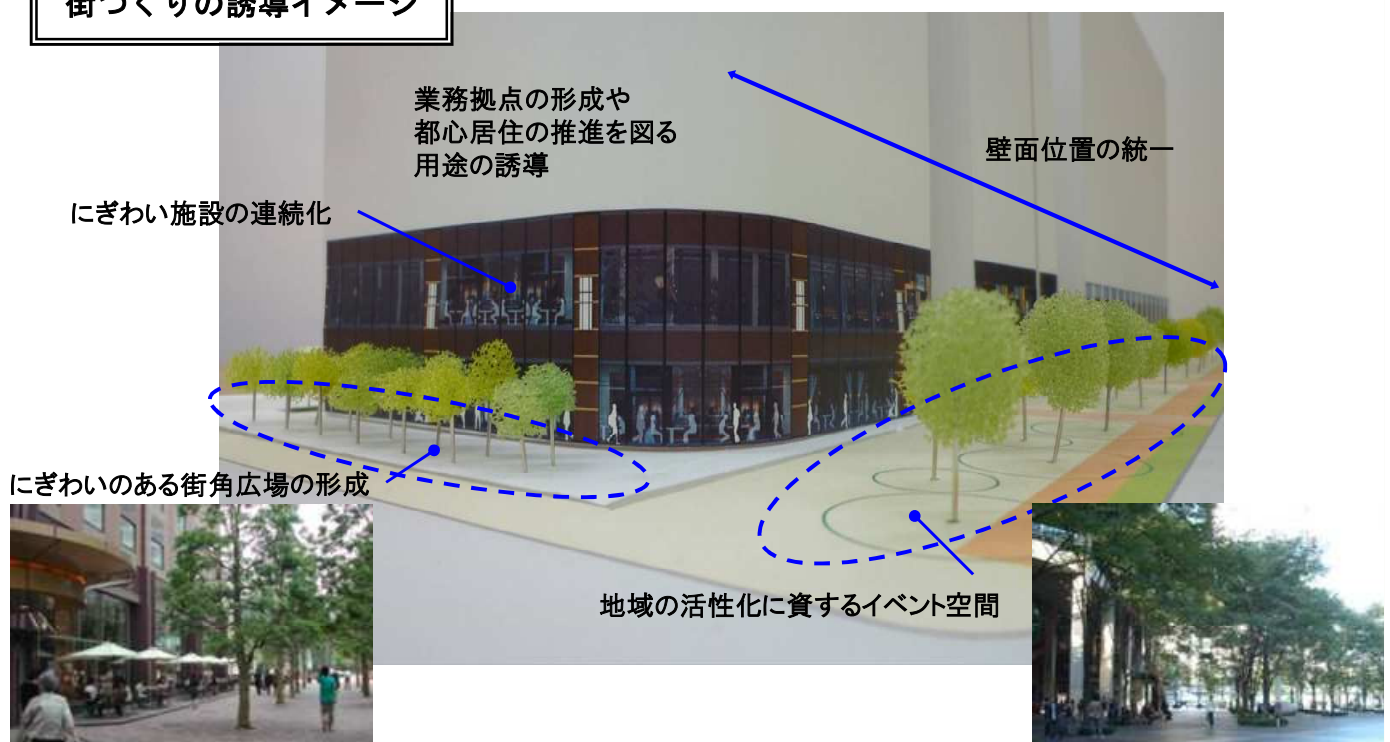
街の将来像

沿道の老朽化した建築物の更新や細分化した敷地の統合を図り、にぎわいと統一感のある街並みを形成し、国際競争力の強化に資する業務、商業、交流機能と都市型住宅機能等が複合する魅力と活力を生み出す沿道まちづくりを推進することにより、次世代の東京を象徴するシンボルストリートとする

街づくりの目標

- ① にぎわいと統一感のある街並みの形成
- ② 土地の有効利用の実現
- ③ 魅力と活力のある持続的なまちづくりの推進

街づくりの誘導イメージ



(3) 街づくりの貢献項目

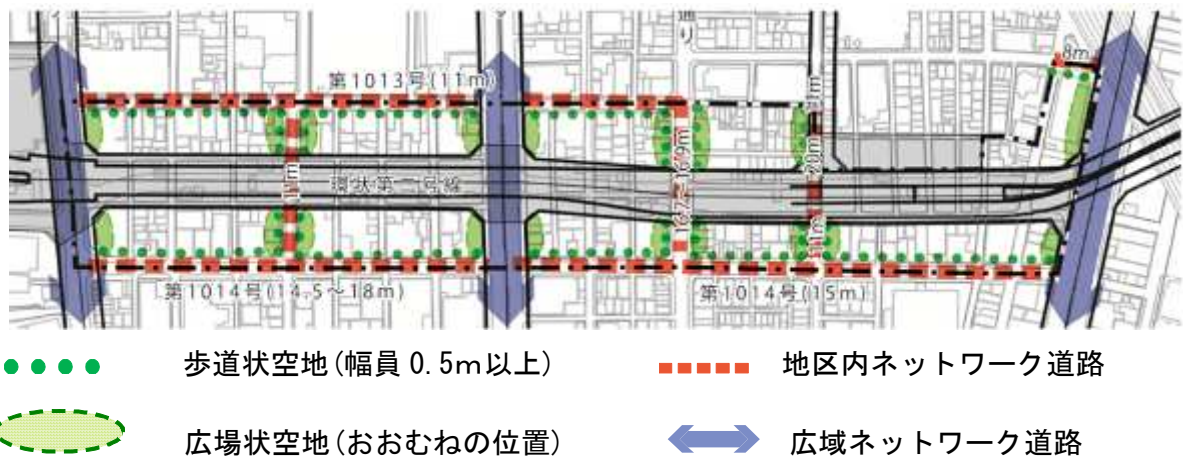
【必須項目】統一感のある魅力的な街並みを形成するため、全ての事業で必ず取り組む事項

- ①環状第二号線沿道の1階に「にぎわい施設」(物品販売業を営む店舗、飲食店等)の導入
- ②環状第二号線に面して自動車出入口の制限
- ③地区内ネットワーク道路沿いに歩道状空地の整備 <下図1参照>
- ④道路境界線からの建築物の壁面位置の制限 <下図2参照>
- ⑤建築物の高さの最高限度：80m
- ⑥一定の風俗営業(パチンコ店、個室付浴場業に係る公衆浴場等)の制限
- ⑦最低敷地面積：250㎡

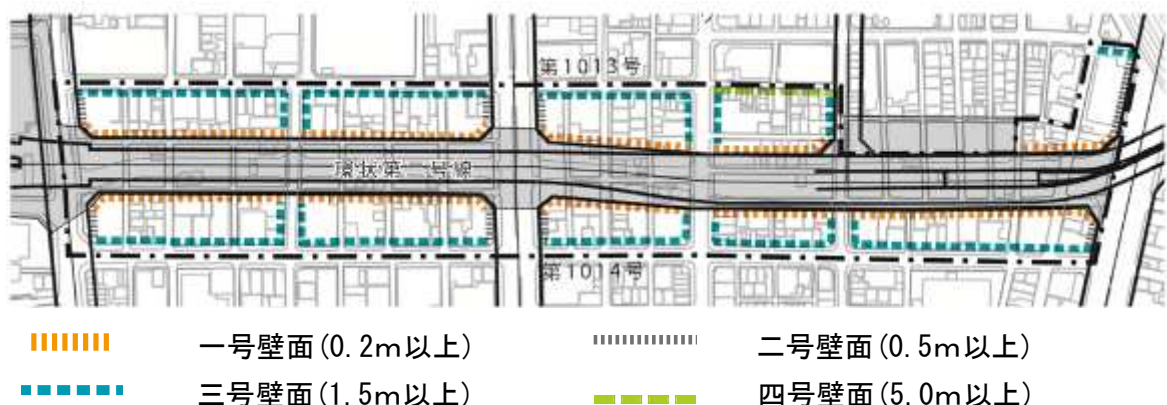
【選択項目】より魅力的な街並みを創出するため、個別の事業ごとに選択し取り組む事項

- ①用途：優良な住宅(専用床面積55㎡/戸以上、省エネ対策等級4程度等)、生活利便施設、業務支援施設(カンファレンスホール等)の誘導
- ②空地：広場状空地(幅員3~4m、100㎡以上)の設置
- ③防災：帰宅困難者の一時受け入れ場所(受け入れ人数300人以上)の確保、耐震性能の向上、3日分の食料・物資と備蓄倉庫の確保、防災協定の締結等
- ④緑化：緑化の推進
- ⑤環境：環境負荷の低減
- ⑥敷地統合/街区再編

<図1 公共・公益的施設の整備>



<図2 建築物の壁面位置の制限>



(4) 街づくりの貢献に基づく容積率の割増

街づくりの貢献に対して、以下の容積率の割増の措置をします。敷地の規模、接道条件により、容積率の最高限度を定めます。

■街区

(原則として敷地外周すべてが接道し、かつ環状第二号線に接する敷地)

容積率の最高限度 1000%

地区内ネットワーク道路

環状第二号線

原則、敷地外周全面接道

1000%	<p><選択項目1> 用途 ・優良な住宅等 ……100% or 150% 上限150% ・生活利便施設 ……上限100% ・業務支援施設 ……上限100%</p>	
容積割増②	<p><選択項目2> 空地 ・特定の位置への広場状空地の設置 ……50% 40% or 50% ・地区内ネットワーク道路に面する広場状空地の設置 ……40%</p>	
	<p><選択項目3> 防災 上限 50%</p> <p><選択項目4> 緑化 上限 50%</p> <p><選択項目5> 環境 30%</p>	
850%	<p><選択項目6> 街区再編 50%</p>	
容積割増①	<p><必須項目> 1. 1階に「にぎわい施設」〔環二沿道〕 2. 自動車出入口の制限〔環二沿道〕 3. 歩道状空地の整備(地区内道路:0.5m) 4. 壁面後退 (環二:0.2m、広域道路:0.5m、地区内道路:1.5m 一部その他:5.0m) 5. 建築物の最高高さ(80m) 6. 風俗用途の制限 7. 街区(街区再編、街区整備)</p>	
	700% (600%)	

■環状第二号線に接する敷地

(敷地境界線の長さの合計の6分の1以上が環状第二号線に接する敷地)

容積率の最高限度 900%

容積率の最高限度 800%

地区内ネットワーク道路

環状第二号線

敷地面積 500㎡以上

敷地面積 250㎡以上 500㎡未満

900%	敷地面積 500㎡以上	
容積割増②	<p><選択項目1> 用途 ・優良な住宅等 ……100% or 150% 上限150% ・生活利便施設 ……上限100% ・業務支援施設 ……上限100%</p>	
	<p><選択項目2> 空地 ・特定の位置への広場状空地の設置 ……50% 40% or 50% ・地区内道路に面する空地の設置 ……40%</p>	
	<p><選択項目3> 防災 上限 50%</p> <p><選択項目4> 緑化 上限 50%</p> <p><選択項目5> 環境 30%</p>	
	<p><選択項目6> 敷地統合 30%</p>	
	敷地面積 250㎡以上 500㎡未満	
容積割増①	<p><必須項目> 1. 1階に「にぎわい施設」〔環二沿道〕 2. 自動車出入口の制限〔環二沿道〕 3. 歩道状空地の整備(地区内道路:0.5m) 4. 壁面後退 (環二:0.2m、広域道路:0.5m、地区内道路:1.5m 一部その他:5.0m) 5. 建築物の最高高さ(80m) 6. 風俗用途の制限</p>	
	700% (600%)	

■その他の道路に接する敷地

(敷地境界線の長さの合計の6分の1以上が地区内ネットワーク道路に接する敷地)

容積率の最高限度 850%

容積率の最高限度 750%

地区内ネットワーク道路

その他道路

その他道路

環状第二号線

敷地面積 500㎡以上

敷地面積 250㎡以上 500㎡未満

850%	敷地面積 500㎡以上	
容積割増②	<p><選択項目1> 用途 ・優良な住宅等 ……100% or 150% 上限150% ・生活利便施設 ……上限100% ・業務支援施設 ……上限100%</p>	
	<p><選択項目2> 空地 ・特定の位置への広場状空地の設置 ……50% 40% or 50% ・地区内道路に面する空地の設置 ……40%</p>	
	<p><選択項目3> 防災 上限 50%</p> <p><選択項目4> 緑化 上限 50%</p> <p><選択項目5> 環境 30%</p>	
	<p><選択項目6> 敷地統合 30%</p>	
	敷地面積 250㎡以上 500㎡未満	
容積割増①	<p><必須項目> 3. 歩道状空地の整備(地区内道路:0.5m) 4. 壁面後退(広域道路:0.5m、地区内道路:1.5m、一部その他:5.0m) 5. 建築物の最高高さ(80m) 6. 風俗用途の制限</p>	
	700% (600%)	

3. 今後の予定

街並み再生方針及び街並み再生地区が指定された段階では、地区計画を活用する場合のルールがあらかじめ明示されるのみで、建築行為に係る制限・緩和はありません。

今後、地権者の共同建替え等の熟度が高まった街区等から、「再開発等促進区を定める地区計画」を決定し、建替えを行っていくこととなります。

