

街区再編街づくり制度を活用した街づくり（環状第二号線沿道新橋地区）

地区の課題

- ・ 比較的小規模な敷地が多く建築物の老朽化が進んでおり、幅員の狭い道路も多く、防災性が懸念される
- ・ 環状第二号線の地上部では、道路空間と沿道の建築物との一体性に欠ける街並みとなっている



道路斜線制限による
一体感のない街並み



街区内では狭隘道路
が残り、防災に懸念

街並み再生方針における地区の目標

老朽化した沿道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

▶ 国際競争力の強化及び都市型住宅機能等が複合する次世代の東京を象徴するシンボルストリートの実現

にぎわいと統一感のある 街並みの形成

- ・ 建築物の壁面線の統一や
にぎわい施設の連続化
- ・ 広幅員歩道等の利活用による
にぎわい創出

土地の有効利用の実現

敷地統合の促進と幅員の狭い道路の拡幅等を一体的に行う街区の再編

魅力と活力のある持続 的なまちづくりの推進

- ・ 都心居住の推進及び業務拠点の形成
- ・ 防災機能の整備や環境負荷の少ないうるおいのある都市空間を形成

Ⅷ-2街区

容積率：700%→1000%
 階数：地上13階、地下1階
 高さ：80m（72m）
 用途：事務所、店舗、診療所、駐車場
 （着工時期未定）



V-1街区

容積率：700%→1000%
 階数：地上15階、地下1階、塔屋1階
 高さ：80m（約75m）
 用途：事務所、店舗、駐車場
 （平成30年9月竣工）



Ⅷ-1街区

容積率：600%→800%
 階数：地上12階
 高さ：80m（48.9m）
 用途：事務所・店舗
 （平成28年竣工）



撮影：曾我俊成（スタジオバウハウス）

V-2街区

容積率：700%→1000%
 階数：地上14階、地下2階
 高さ：80m（79.7m）
 用途：事務所、カンファレンスホール、
 貸会議室、店舗、
 駐車場
 （令和5年3月竣工予定）

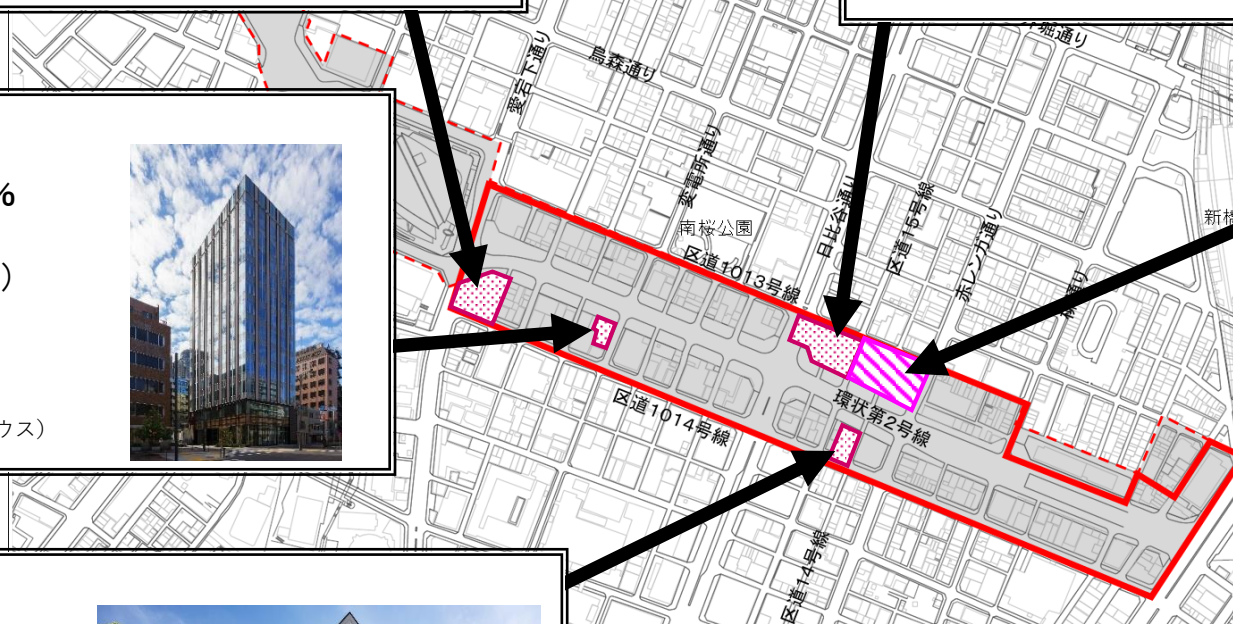


Ⅸ-1街区

容積率：700%→900%
 階数：地上18階、地下1階
 高さ：80m（約60m）
 用途：共同住宅、店舗、
 駐車場
 （令和4年3月竣工）



撮影：株式会社川澄・小林研二写真事務所



開発事例①V-I街区

- ・ 地区内ネットワーク道路沿いの歩道状空地 (幅員0.5m以上) の整備による交通環境の向上
- ・ 地区内ネットワーク道路の壁面位置制限 (1.5m以上) による沿道景観の形成

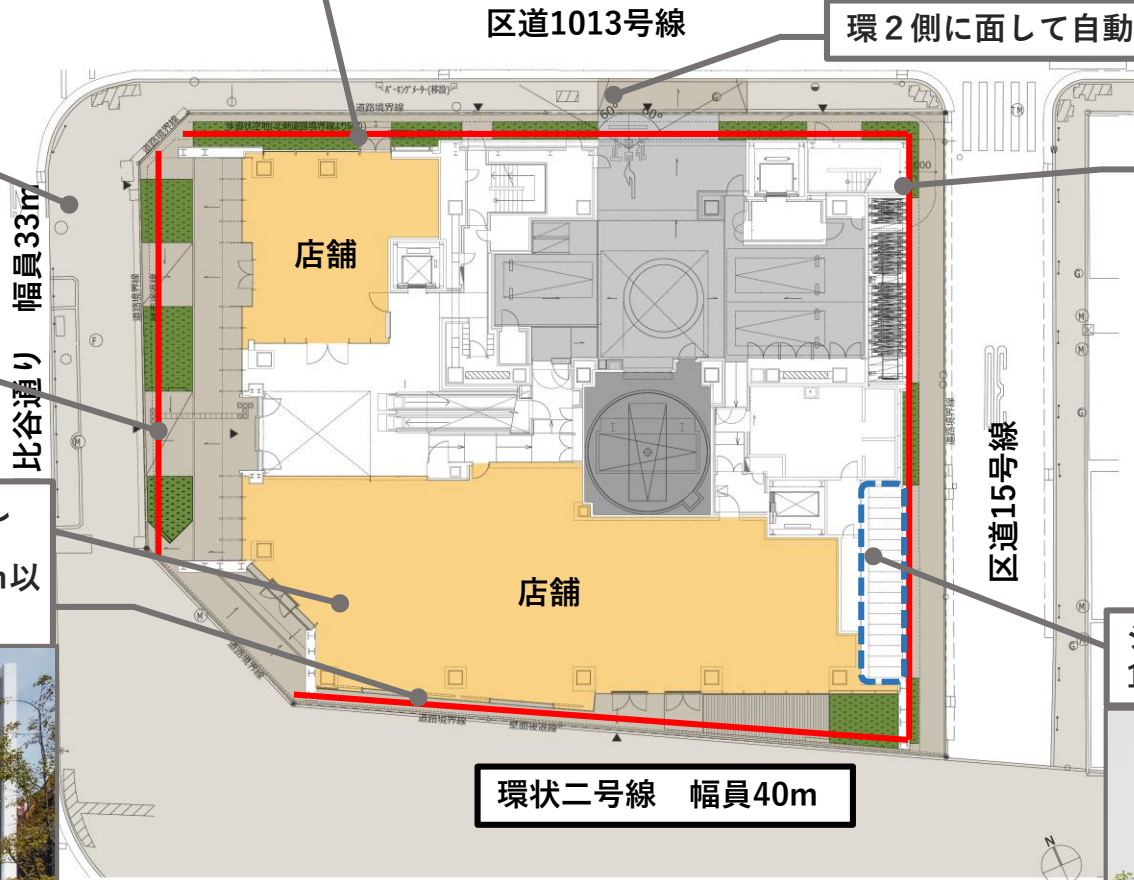


歩行者等が憩える広場状空地の整備 (地区広場2)



広域ネットワーク道路の壁面位置制限 (0.5m以上) による沿道景観の形成

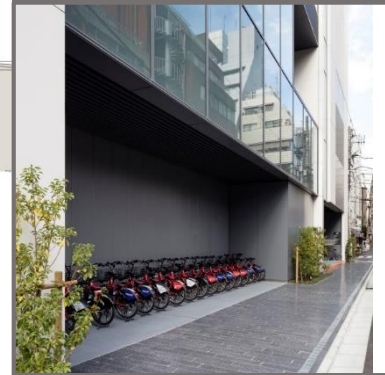
- ・ 環2側1階に商業施設等を配置し賑わいを創出
- ・ 環2沿道の壁面位置制限 (0.2m以上) による沿道景観の形成



環2側に面して自動車出入口を設けない

2mの壁面後退

シェアサイクルポート 18台分設置



環状二号線 幅員40m

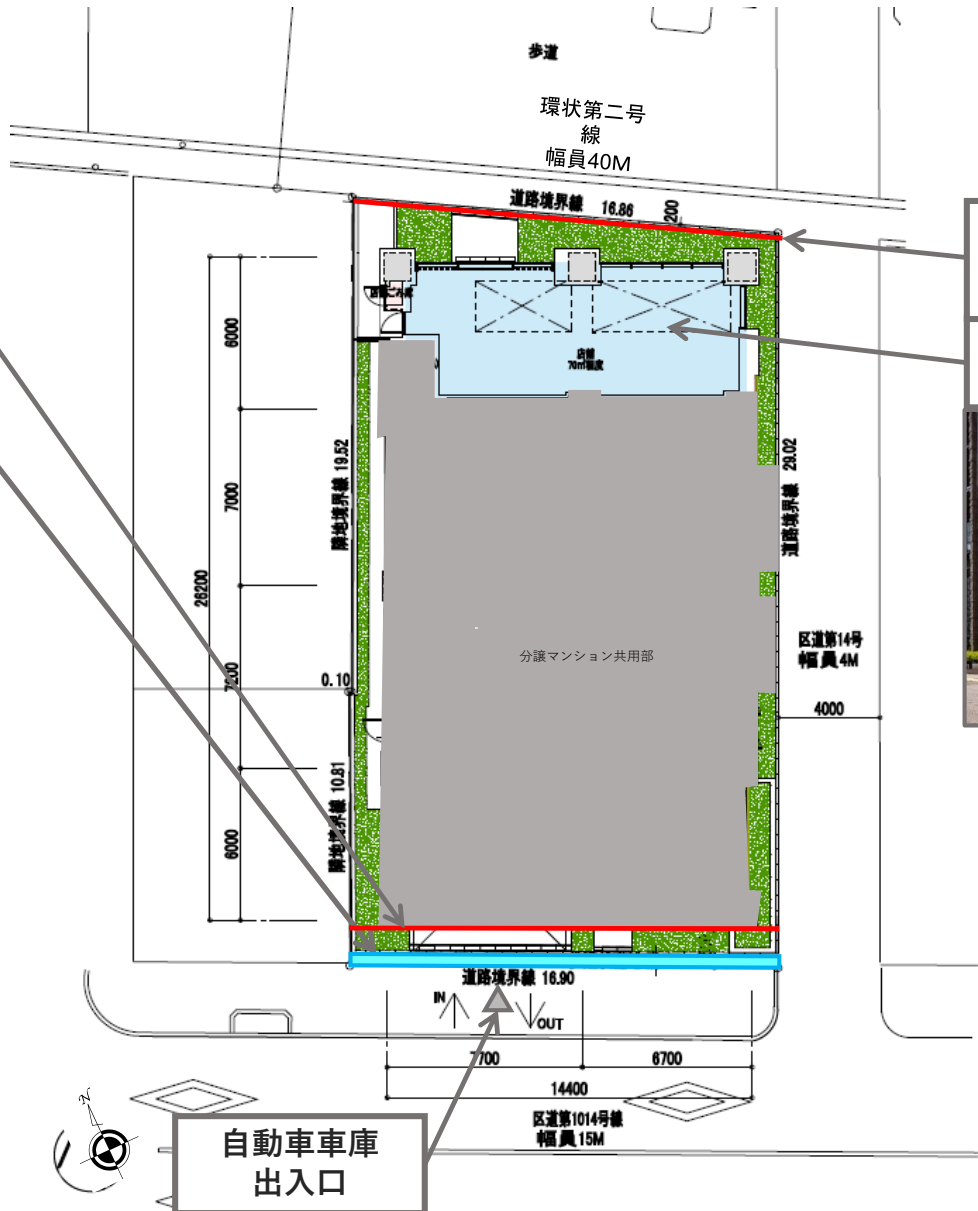
比谷通り 幅員33m

区道15号線

区道1013号線

開発事例②IX-I街区

壁面の位置の制限（1.5m以上）による沿道景観の形成
 歩道状空地（幅員0.5m以上）の整備による交通環境の向上
 地区施設 歩道状空地 6



壁面の位置の制限（0.2m以上）による沿道景観の形成
 環2側1階に商業施設等を配置し、賑わいを創出



自動車車庫
 出入口