

(案)

区域計画の変更の認定申請書

令和 5 年 10 月 11 日

内閣総理大臣 殿

東京圏国家戦略特別区域会議

令和 5 年 6 月 28 日付けで認定を受けた区域計画について下記のとおり変更したいので、国家戦略特別区域法第 9 条第 1 項の規定及び同法附則第 3 条に規定する措置に基づき、認定を申請します。

1 変更事項

- (1) 「法第 2 条第 2 項に規定する特定事業の名称及び内容」中、「国家戦略都市計画建築物等整備事業」に 1 事業を追加する。
- (2) 「法第 2 条第 2 項に規定する特定事業の名称及び内容」中、「国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業」に 1 事業を追加する。

2 変更事項の内容

別紙のとおり。

東京圏 国家戦略特別区域 区域計画

令和 5 年 10 月 11 日
東京圏国家戦略特別区域会議

1 略

2 法第 2 条第 2 項に規定する特定事業の名称及び内容

(1) 略

(2) 名称：国家戦略都市計画建築物等整備事業

内容：都市計画の決定又は変更に係る都市計画法の特例

(国家戦略特別区域法第 21 条に規定する国家戦略都市計画建築物等整備事業)

①～④③ 略

④④ 住友不動産株式会社が、八重洲二丁目南地区において、国際ビジネス・観光拠点となる東京駅前地区における東京駅と京橋駅をつなぐ地下歩行者ネットワークや、アフターパラリンピックの拠点整備の一環としてパラスポーツ等の振興拠点・ユニバーサル客室を有するホテル・パラスポーツ関連団体や国内外からの観光客に対応するバス発着場等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙 134 のとおり決定する。【令和 6 年度着工予定】

<区が定める都市計画に係るもの>

・東京都市計画特定街区八重洲二丁目南特定街区 別紙 134

(3) ～ (9) 略

(10) 名称：国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業

内容：創業人材の受入れに係る出入国管理及び難民認定法の特例

(国家戦略特別区域法第 16 条の 6 に規定する国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業)

以下に掲げる地域を管轄する地方公共団体が、創業活動に係る事業の計画が適正かつ確実であること等の確認を行うこと等により、創業外国人上陸審査基準を満たす外国人の上陸を可能とし、当該地域内における外国人による創業活動を促進する。

①・② 略

③ 成田市全域【令和5年度中に実施】

以下 略

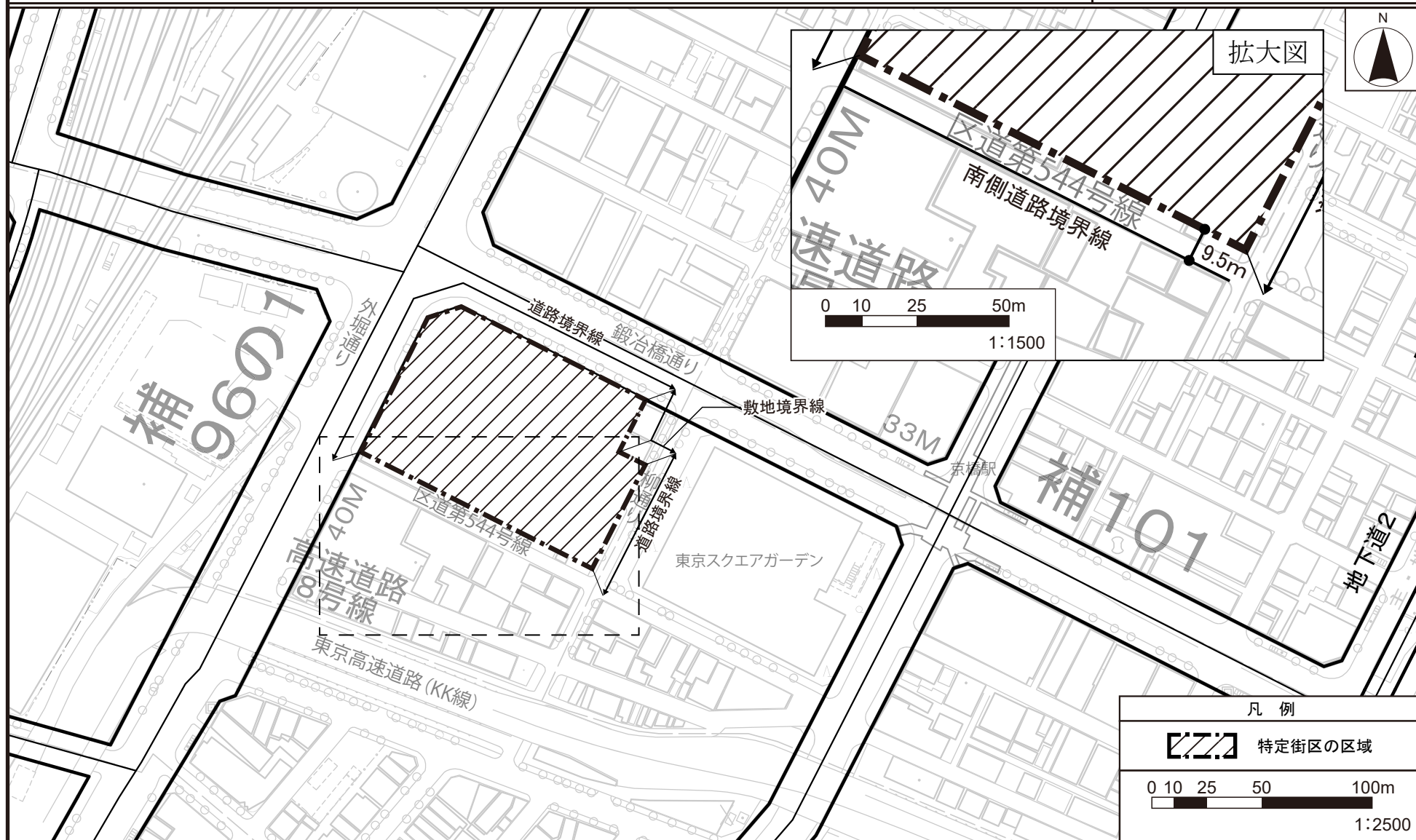
都市計画八重洲二丁目南特定街区を次のように決定する。

名称	位置	面積	建築物の容積率	建築物の高さの 最高限度	備考
八重洲二丁目南 特定街区	中央区八重洲 二丁目地内	約0.9ha	130/10※ ただし、4/10以上を宿泊 滞在施設及びこれらに付属する 施設の用途とする。	230m	<p>1 建築物の高さの最高限度はTP+4.6mからの高さとし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さを12mまでは当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>2 建築物の部分（地盤面下の部分を除く。）は、計画図に示す壁面線位置を超えて建築してはならない。ただし、歩行者の回遊性、安全性及び利便性を高めるために設ける屋根、柱、壁、工作物、その他これらに類する建築物等についてはこの限りではない。</p> <p>3 別添図1に示すとおり、貫通通路整備を行う。</p> <p>※別添図2に示す地域の整備改善に寄与する域外の道路表層整備等、地下歩行者ネットワークの整備、貢献等が行われない場合は、20/10を上限に減じた数値とする。</p>

- 1 建築物の容積率に係わる部分については、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年4月施行）II3の用途に供する部分の床面積2,400㎡を上限に算入しない。
- 2 容積率の最高限度には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年6月21日法律第91号。以下「バリアフリー法」という。）第17条第3項の認定を受けた計画（バリアフリー法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。）に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年12月8日政令第379号）で定める床面積は算入しない。

「区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」
理由：市街地の整備改善を図るため、八重洲二丁目南特定街区を決定する。

東京都市計画特定街区
八重洲二丁目南特定街区 計画図 (位置図)

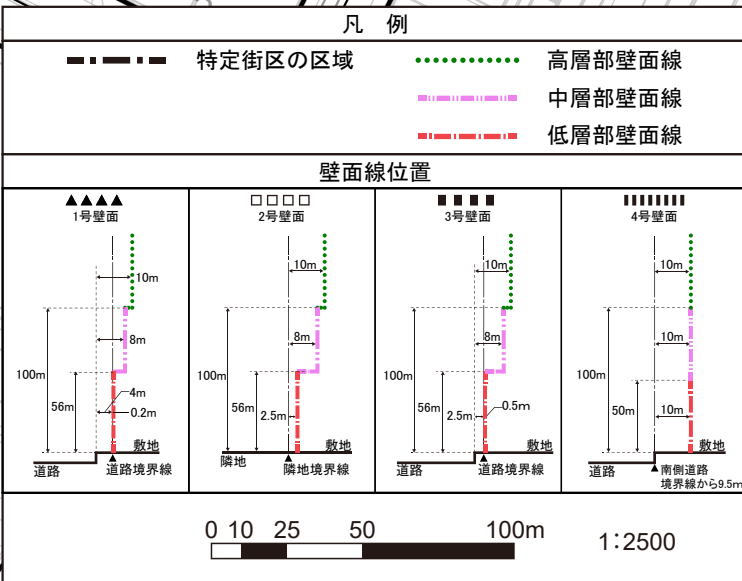
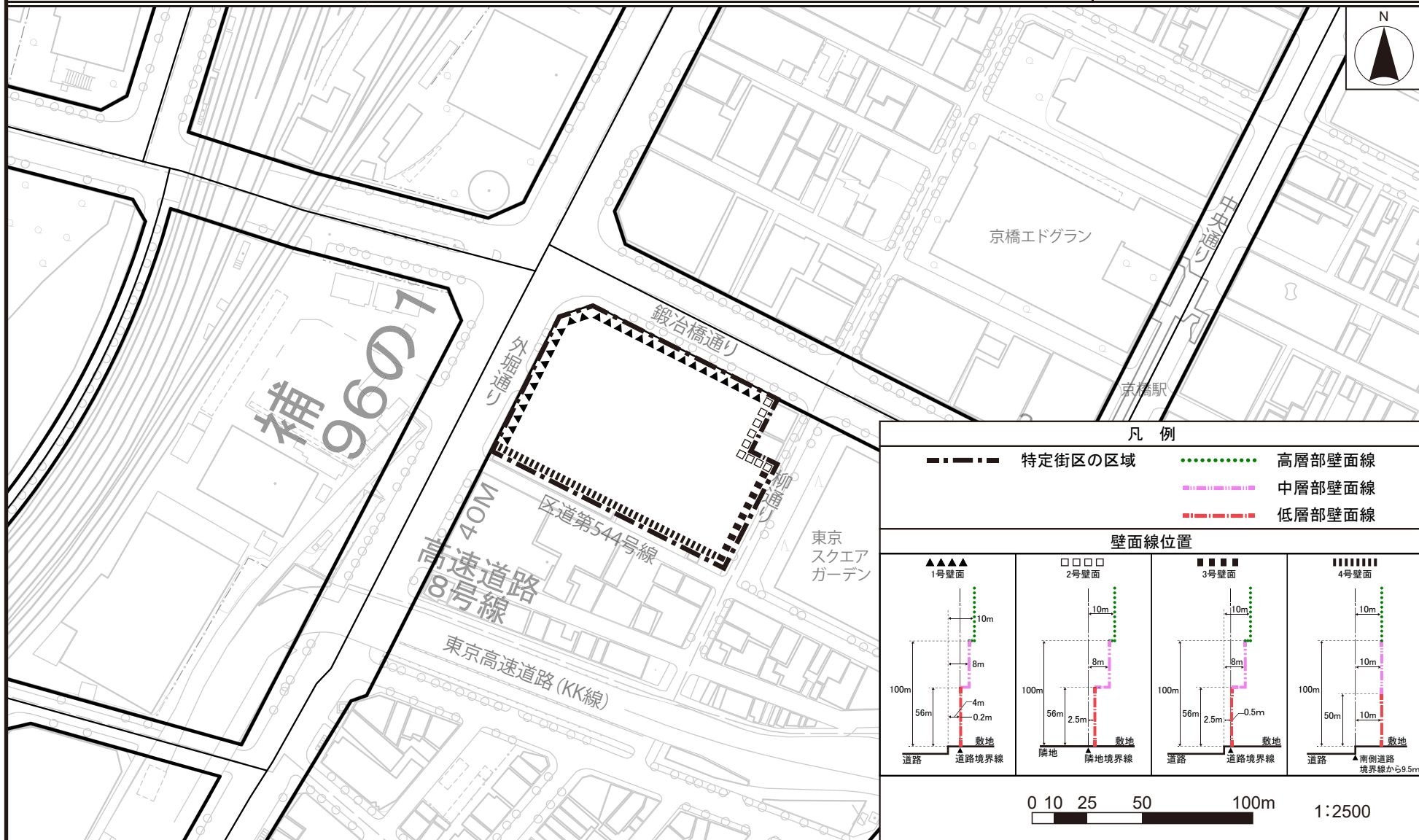


「この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第04-101号)」

「(承認番号) 4都市基街都第139号、令和4年7月19日」

「(承認番号) 4都市基交都第25号、令和4年7月26日」

東京都市計画特定街区
八重洲二丁目南特定街区 計画図（壁面線位置図－配置）

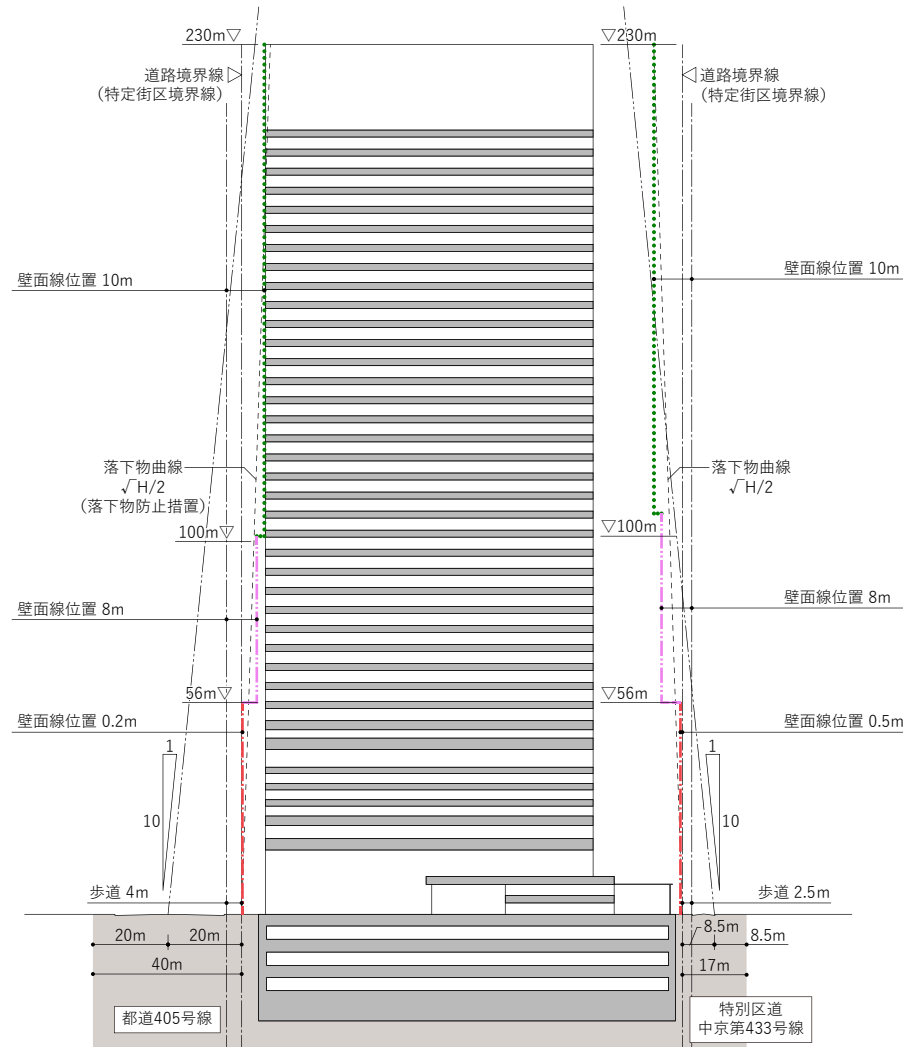


「この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT利許第04-101号）」

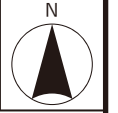
「（承認番号）4都市基街都第139号、令和4年7月19日」

「（承認番号）4都市基交都第25号、令和4年7月26日」

東京都市計画特定街区
八重洲二丁目南特定街区 計画図（壁面線位置図 A-A' 断面図）



キープラン



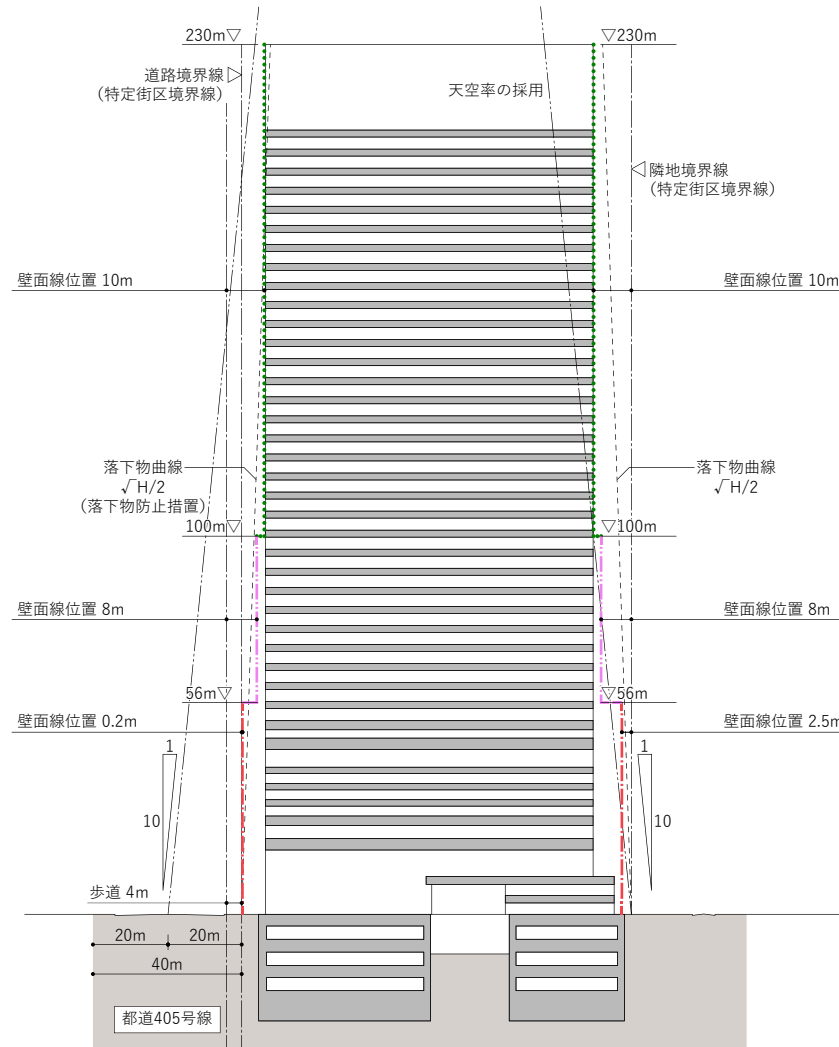
凡 例

- ⋯⋯⋯ 高層部壁面線
- - - - - 中層部壁面線
- - - - - 低層部壁面線

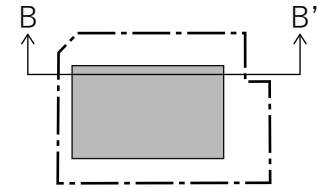


1:2000

東京都市計画特定街区
八重洲二丁目南特定街区 計画図（壁面線位置図 B-B' 断面図）

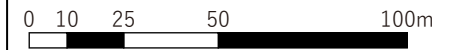


キープラン



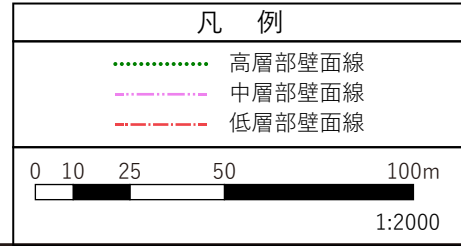
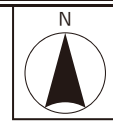
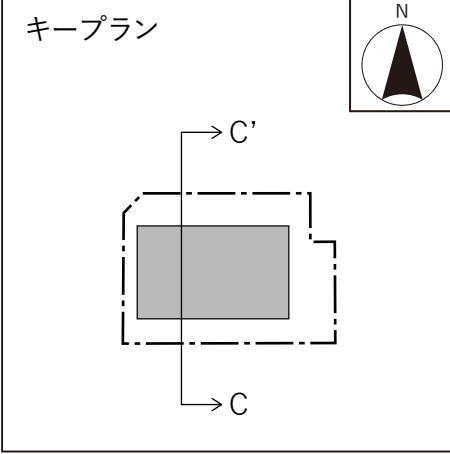
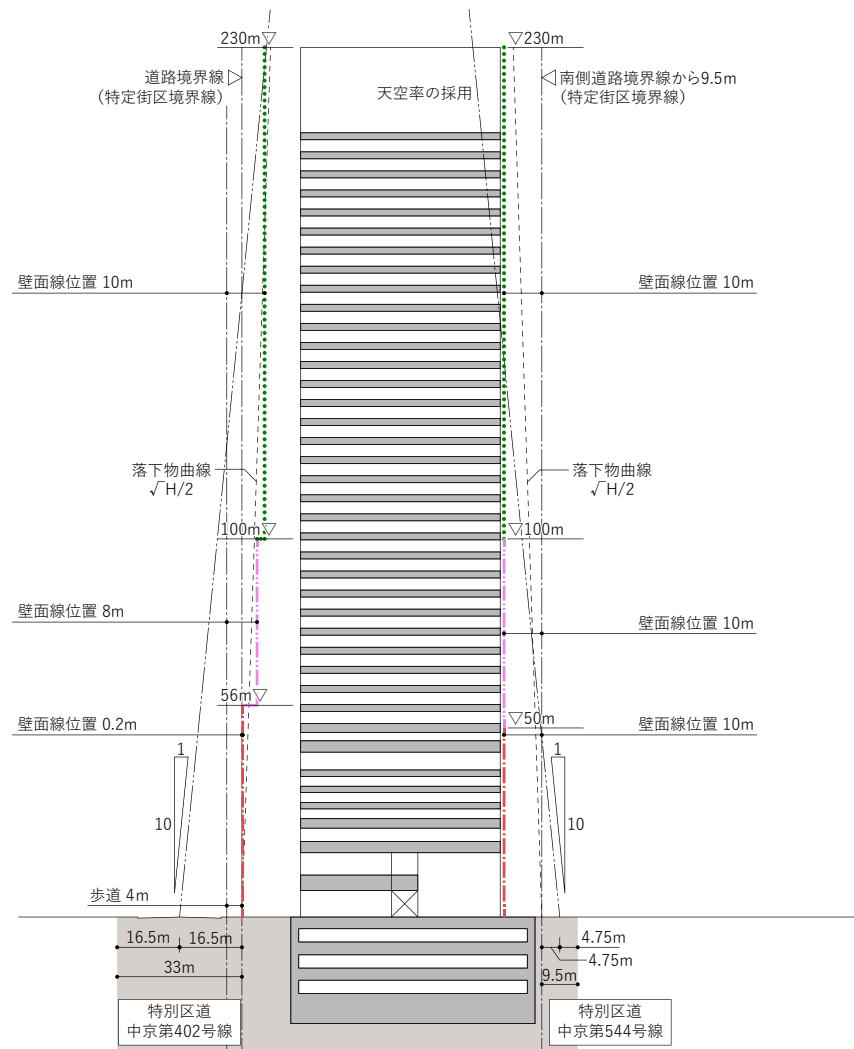
凡 例

- 高層部壁面線
- 中層部壁面線
- 低層部壁面線

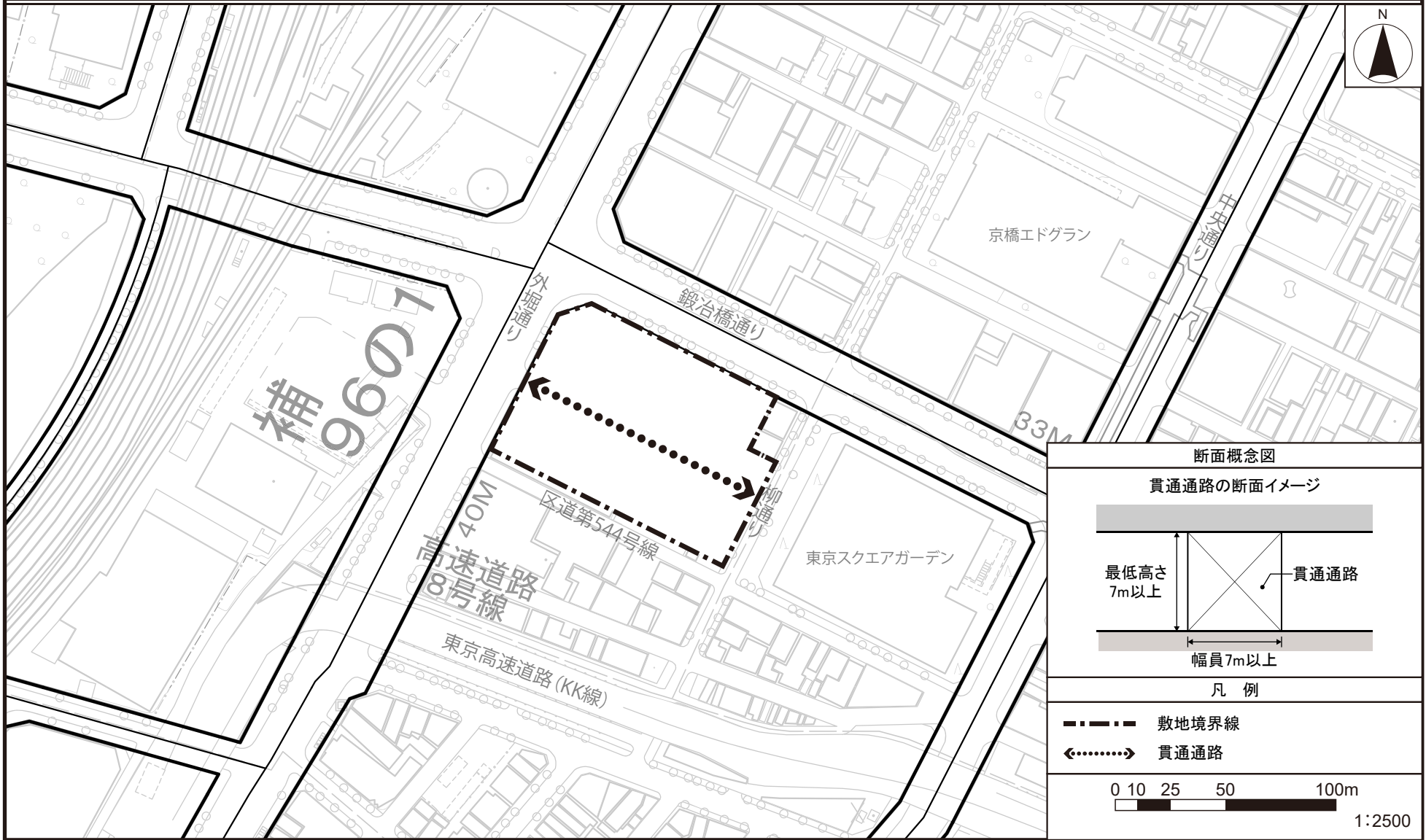


1:2000

東京都市計画特定街区
八重洲二丁目南特定街区 計画図（壁面線位置図 C-C' 断面図）



東京都市計画特定街区
八重洲二丁目南特定街区 別添図1



断面概念図

貫通通路の断面イメージ

最低高さ
7m以上

貫通通路

幅員7m以上

凡例

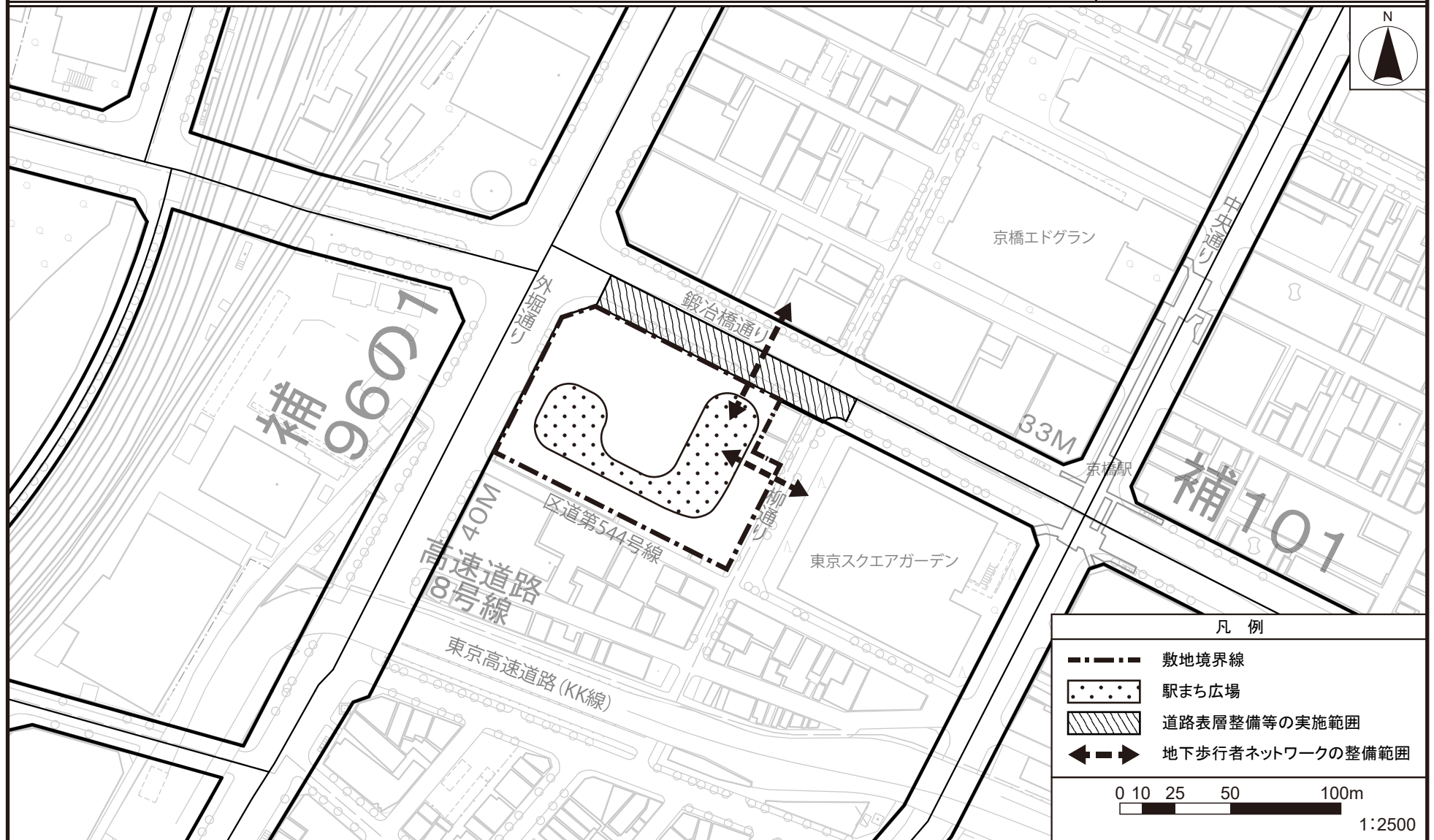
- 敷地境界線
- ←.....→ 貫通通路

0 10 25 50 100m

1:2500

「この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第04-101号)」
 「(承認番号) 4都市基街都第139号、令和4年7月19日」
 「(承認番号) 4都市基交都第25号、令和4年7月26日」

東京都市計画特定街区
八重洲二丁目南特定街区 別添図2



「この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT利許第04-101号）」

「（承認番号）4都市基街都第139号、令和4年7月19日」

「（承認番号）4都市基交都第25号、令和4年7月26日」

新旧対照表

東京圏 国家戦略特別区域 区域計画

改正案	現行
<p>1 略</p> <p>2 法第2条第2項に規定する特定事業の名称及び内容</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 名称：国家戦略都市計画建築物等整備事業 内容：都市計画の決定又は変更に係る都市計画法の特例 （国家戦略特別区域法第21条に規定する国家戦略都市計画建築物等整備事業）</p> <p>①～④③ 略</p> <p>④④ <u>住友不動産株式会社が、八重洲二丁目南地区において、国際ビジネス・観光拠点となる東京駅前地区における東京駅と京橋駅をつなぐ地下歩行者ネットワークや、アフターパラリンピックの拠点整備の一環としてパラスポーツ等の振興拠点・ユニバーサル客室を有するホテル・パラスポーツ関連団体や国内外からの観光客に対応するバス発着場等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙134のとおり決定する。【令和6年度着工予定】</u> <u><区が定める都市計画に係るもの></u> <u>・東京都市計画特定街区八重洲二丁目南特定街区 別紙134</u></p>	<p>1 略</p> <p>2 法第2条第2項に規定する特定事業の名称及び内容</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 名称：国家戦略都市計画建築物等整備事業 内容：都市計画の決定又は変更に係る都市計画法の特例 （国家戦略特別区域法第21条に規定する国家戦略都市計画建築物等整備事業）</p> <p>①～④③ 略</p> <p>[加える。]</p>

(3) ~ (9) 略

(10) 名称：国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業

内容：創業人材の受入れに係る出入国管理及び難民認定法の特例

(国家戦略特別区域法第 16 条の 6 に規定する国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業)

以下に掲げる地域を管轄する地方公共団体が、創業活動に係る事業の計画が適正かつ確実であること等の確認を行うこと等により、創業外国人上陸審査基準を満たす外国人の上陸を可能とし、当該地域内における外国人による創業活動を促進する。

①・② 略

③ 成田市全域【令和 5 年度中に実施】

以下 略

(3) ~ (9) 略

(10) 名称：国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業

内容：創業人材の受入れに係る出入国管理及び難民認定法の特例

(国家戦略特別区域法第 16 条の 6 に規定する国家戦略特別区域外国人創業活動促進事業)

以下に掲げる地域を管轄する地方公共団体が、創業活動に係る事業の計画が適正かつ確実であること等の確認を行うこと等により、創業外国人上陸審査基準を満たす外国人の上陸を可能とし、当該地域内における外国人による創業活動を促進する。

①・② 略

[加える。]

以下 略