資料1

都市再生特別地区（八重洲二丁目中地区）
都市計画（素案）の概要

三井不動産株式会社
鹿島建設株式会社
ヒューリック株式会社

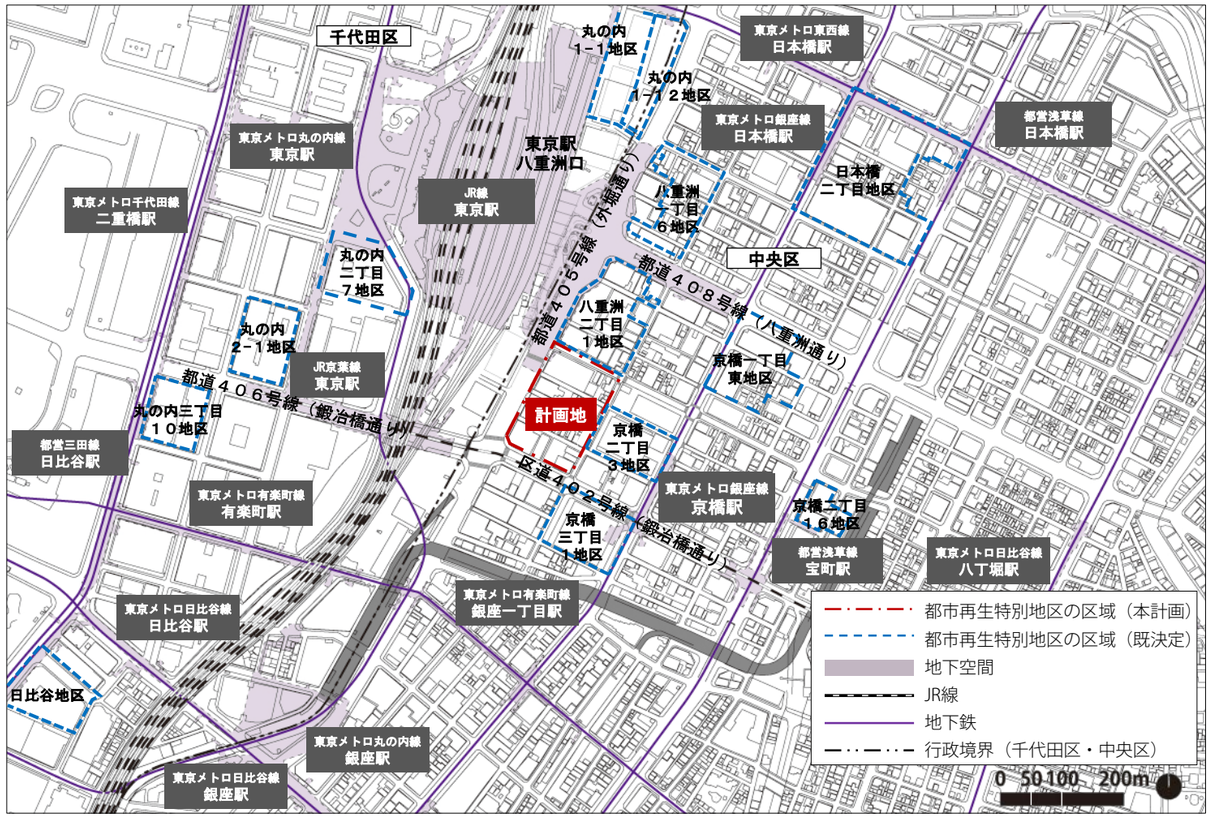
計画概要

計画地の位置	東京都中央区八重洲二丁目４番、５番、６番及び７番
地域地区等	商業地域、防火地域、駐車場整備地区、 日本橋・東京駅前地区地区計画
指定容積率	800%
基準建ぺい率	80%（防火地域内の耐火建築物により100%）
都市再生特別地区の 区域面積	約2.2ha
計画容積率	1670%
建築物の高さの最高限度	GL+240m

敷地面積		約19,500㎡
延べ面積 （容積対象延べ面積）		約418,000㎡ （約325,650㎡）
主要用途		事務所、店舗、居住・滞在施設（サービスアパートメント等）、インターナショナルスクール、バスターミナル、駐車場　等
階数／最高高さ		地上46階・地下4階／約240m
駐車等 台数	自動車 （うち荷捌き）	840台 （39台）
	自動二輪	35台
	自転車	400台
着工（予定）		平成32年度
竣工（予定）		平成35年度

イメージパース（東京駅側から望む）

位置図（Ｓ＝1：10000）



配置図（Ｓ＝1：3000）

1）東京駅前の交通結節機能の強化

① 国際空港や地方都市を結ぶ大規模バスターミナルの整備

② 東京駅と周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワーク及び地域に開かれた広場の整備

2）国際競争力を高める都市機能の導入

① 外国人子女の教育環境の整備

② 外国人の多様なニーズに対応した滞在機能の整備

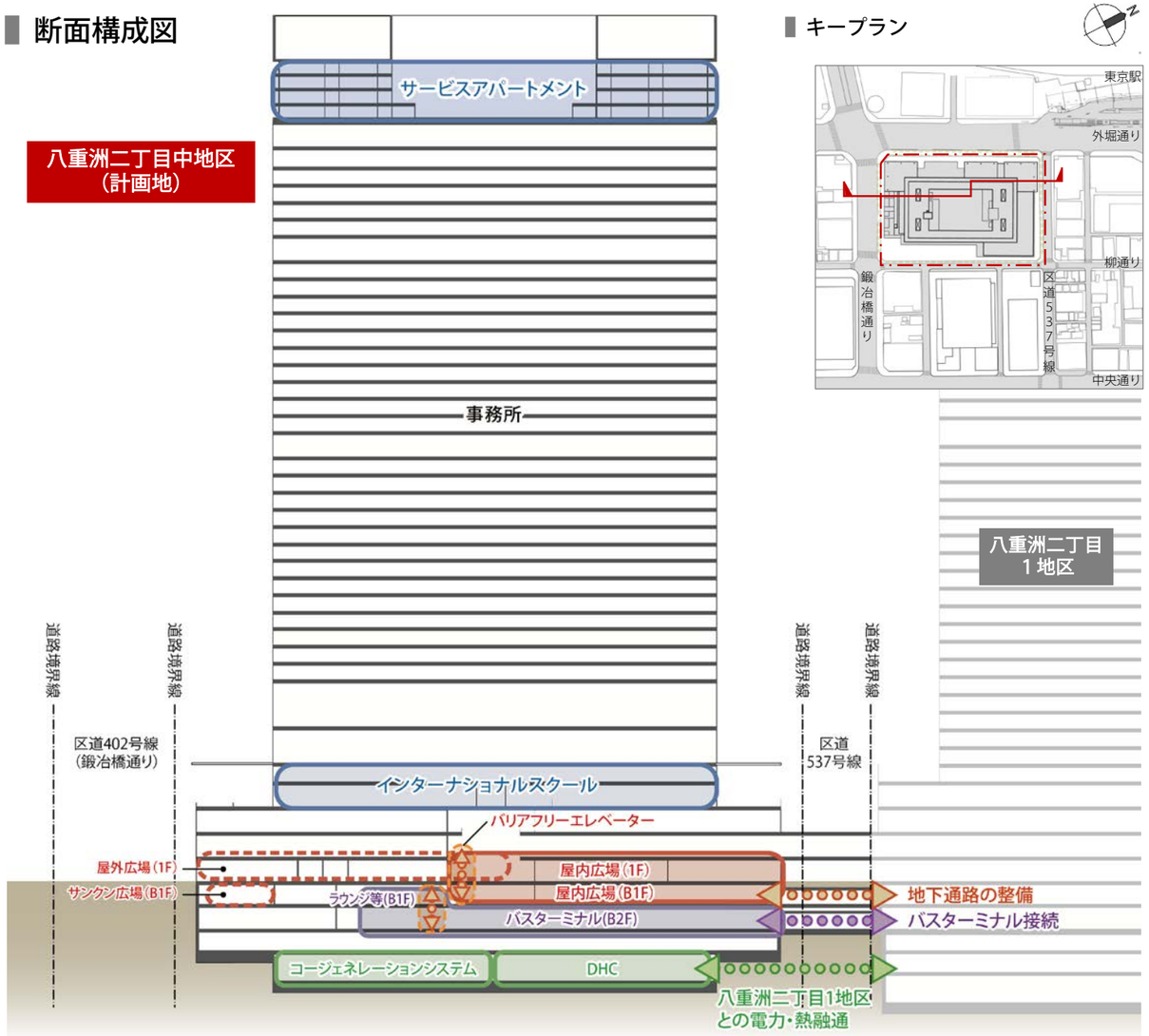
③ エリアマネジメントの実施によるまちの魅力・活力の向上

3）環境負荷低減と防災対応力強化

① エネルギーネットワークの構築等による環境負荷低減

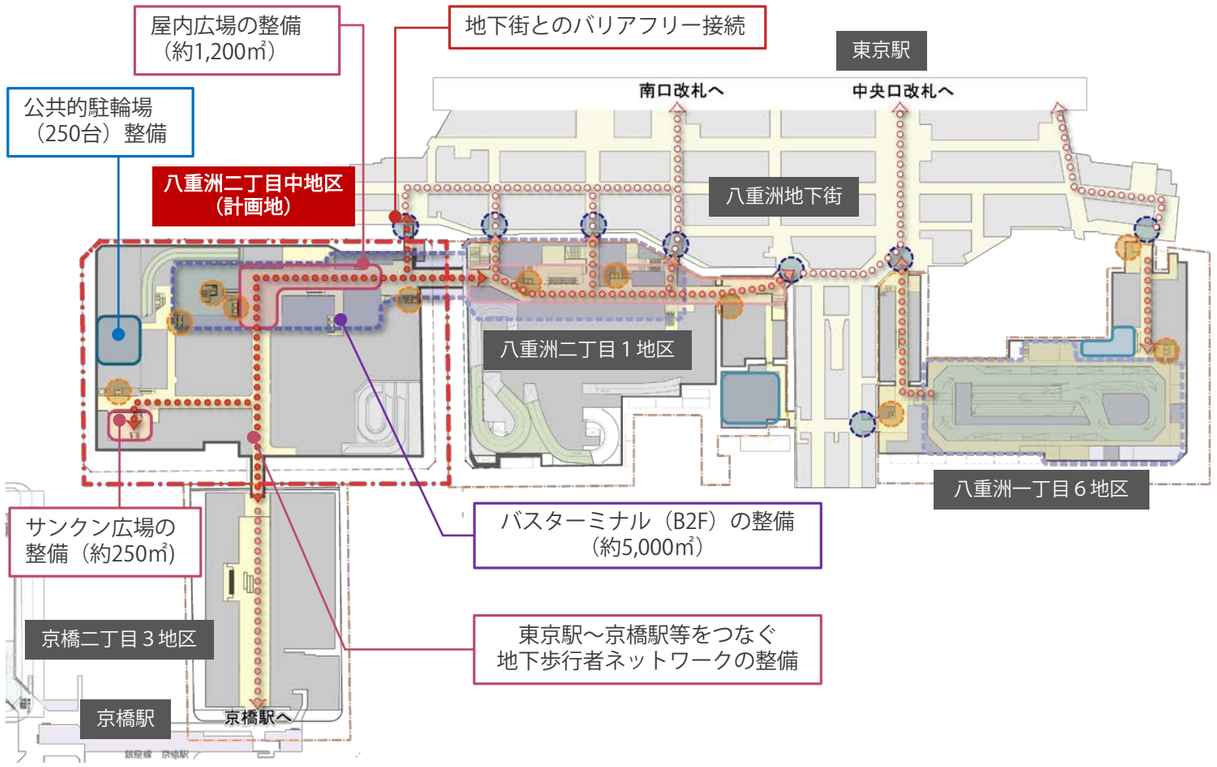
② 地区間のエネルギー連携等による災害時支援機能の強化

断面構成図

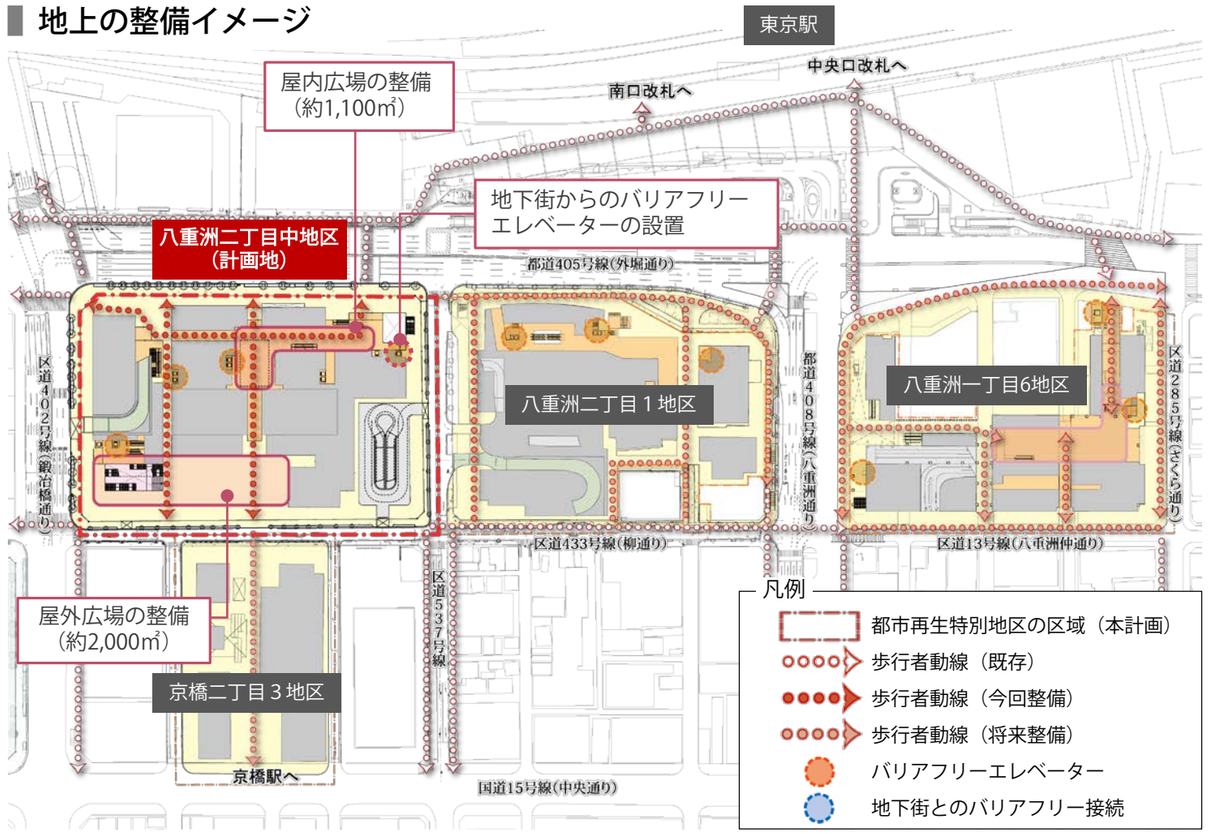


キープラン

地下の整備イメージ



地上の整備イメージ

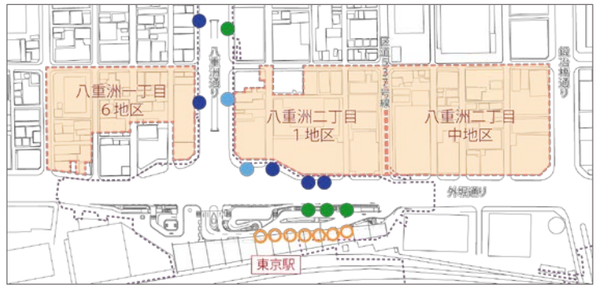


① 国際空港や地方都市を結ぶ大規模バスターミナルの整備

〈整備内容〉

- 東京駅前の２地区と連携し、国際空港直行バス、主要都市を結ぶ高速バスの発着するバスターミナルを整備
  計画地　　：約5,000㎡ / 7バース
  ３地区合計：約15,000㎡ / 20バース
- 歩道上に分散する高速バス停留所をバスターミナルに集約し、歩行者空間を拡充、乗換利便性を向上
- 空港の24時間化に対応したラウンジ等の整備、多言語案内等による利便性の向上
- バスターミナルへ至る案内サインは、東京駅前3地区・中央区・八重洲地下街等が連携し、分かり易く統一されたサインの設置に向けた検討を進める

東京駅周辺のバス交通の状況



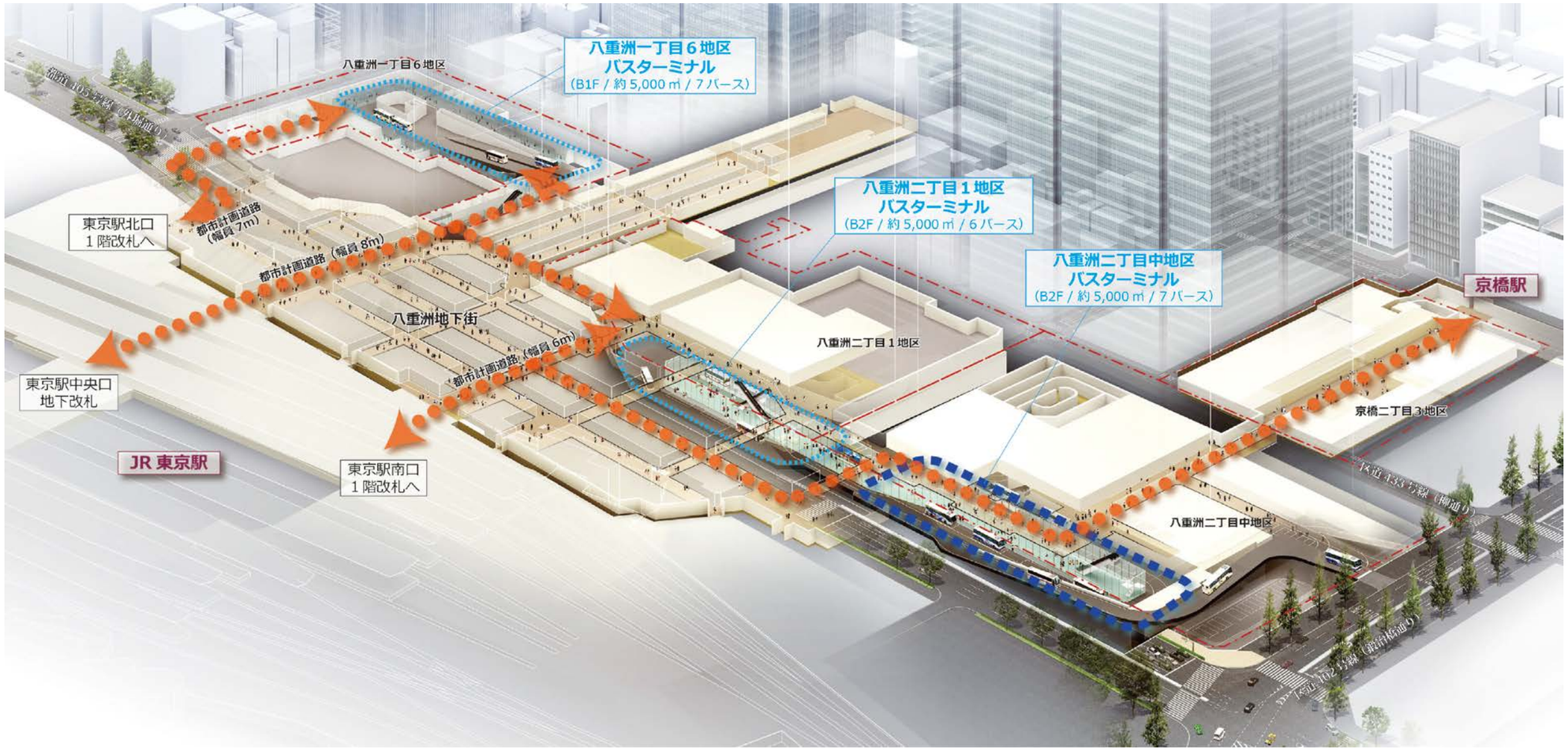
地区内に集約を想定しているバスターミナル
- 高速バス停留所（旧高速乗合ﾊﾞｽ、高速ﾂｱｰﾊﾞｽ）
- 降車専用

その他の既存バスターミナル
- 高速バス停留所
- 路線バス停留所

現況の課題

道路上でのバスの乗降により、車道や歩道の円滑な交通が妨げられている。

整備イメージ



付帯施設の整備イメージ

バスターミナル案内表示

待合ラウンジ等

パウダールーム

② 東京駅と周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワーク及び地域に開かれた広場の整備

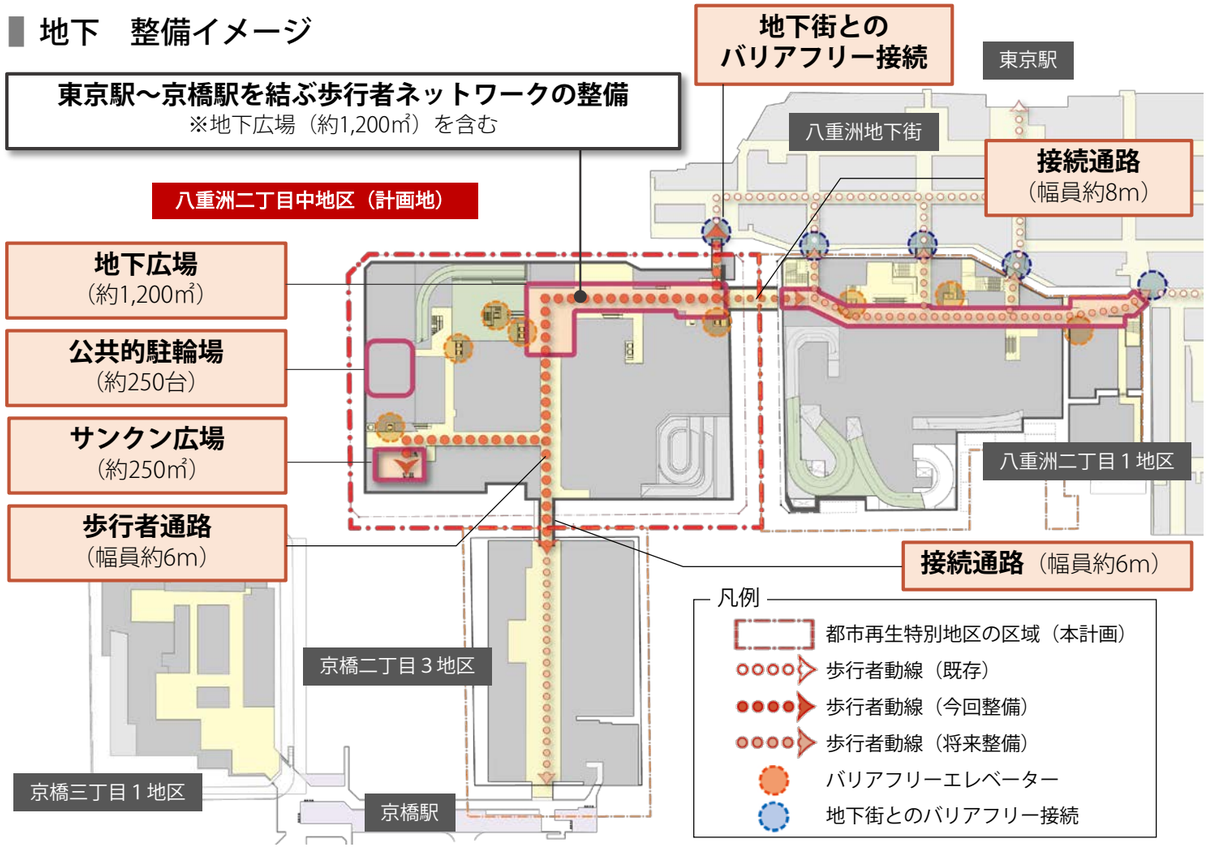
〈整備内容〉

- ○ 東京駅、八重洲地下街、京橋駅等を結ぶ地上・地下の歩行者ネットワークの整備
- ○ 屋外広場や地上・地下の屋内広場整備によるにぎわいの創出
- ○ 歩道状空地等の整備による滞留空間の拡充
- ○ 公共的駐輪場の整備による違法駐輪の改善（計画地：約250台、３地区合計：約840台）

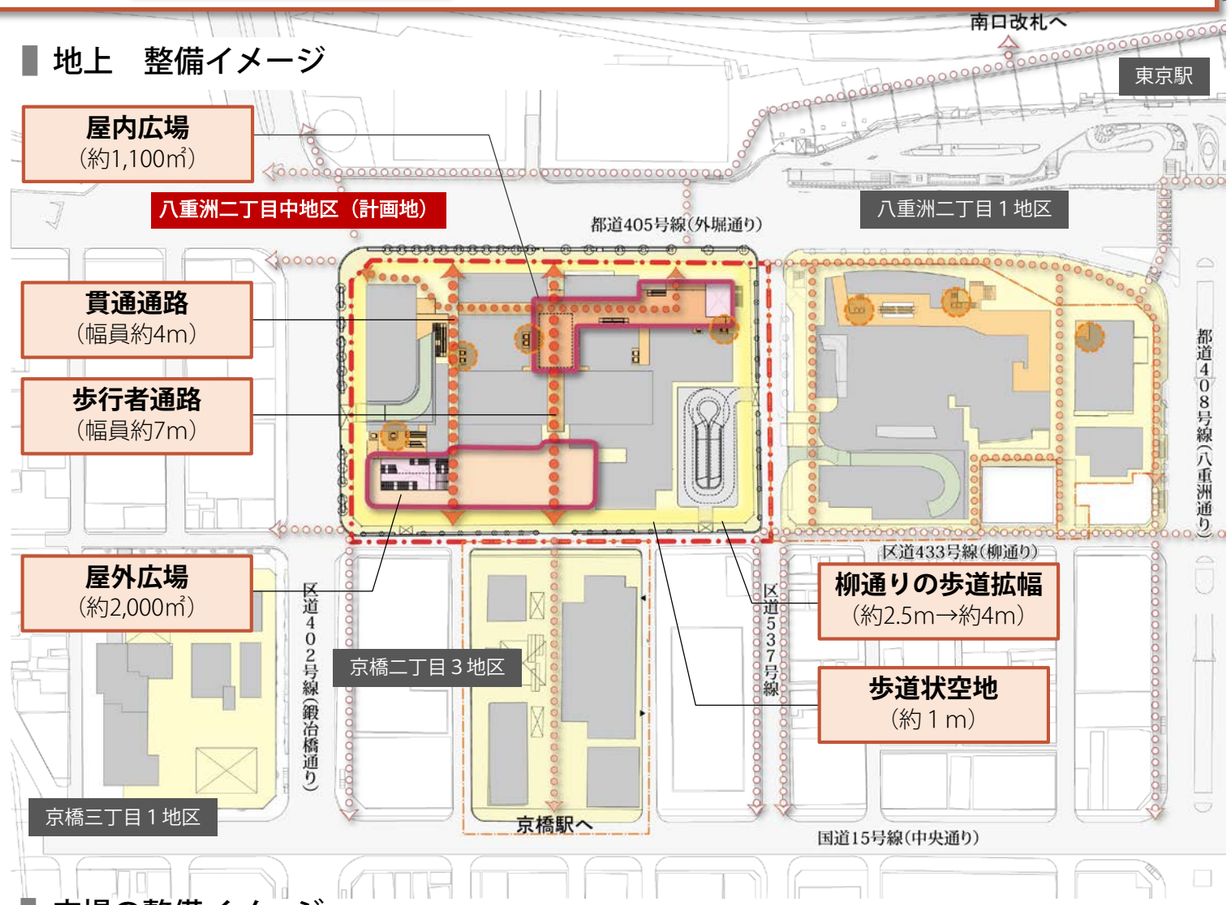
現況の課題

歩道上の放置自転車により、歩行者空間が狭くなっている。

地下　整備イメージ



地上　整備イメージ



広場の整備イメージ

屋内広場

屋外広場

東京駅、八重洲地下街、京橋駅等を結ぶ地上・地下の歩行者ネットワークの整備

＜地上＞

- 柳通りの歩道拡幅（約2.5m→約4.0m）
- 柳通り沿道の歩道状空地の整備（約１m）
- 貫通通路・歩行者通路の整備（幅員：約4～7m）

＜地下＞

- 八重洲地下街とのバリアフリー接続
- 八重洲二丁目１地区・京橋二丁目３地区との地下接続通路の整備（幅員：約6～8m）
- 歩行者通路の整備（幅員：約6m）

東京駅前3地区の役割分担と機能連携により、国際的な活動に必要な都市機能を整備する

八重洲二丁目中地区（計画地）における取組

外国人ワーカーとその家族の生活環境等の更なる充実

① 外国人子女の教育環境の整備（約7,700㎡）

〈整備内容〉

- ○ 国際バカロレア認証等を取得し、高水準の教育を提供するインターナショナルスクールを整備
- ○ 周辺の学校や施設との連携により、祭りやバザーなどの国際交流の機会を創出

インターナショナルスクールのイメージ

国際交流のイメージ

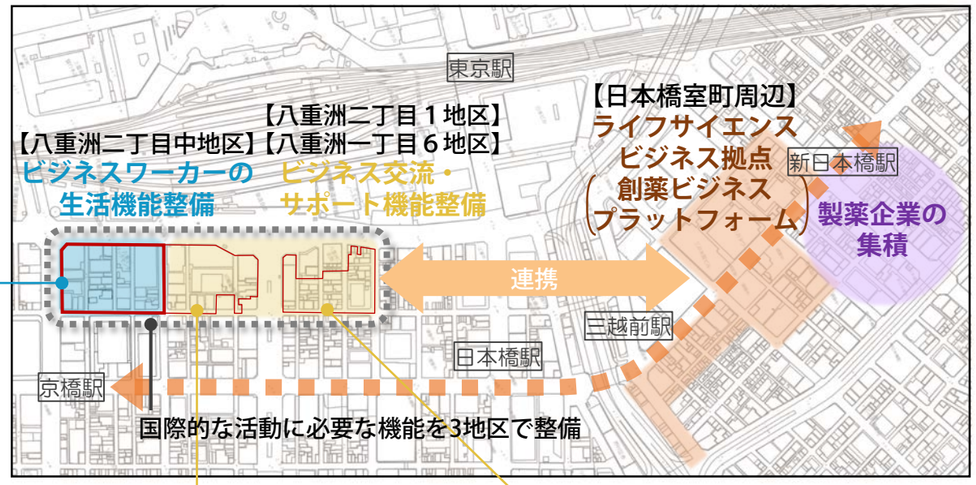
② 外国人の多様なニーズに対応した滞在機能の整備（約13,000㎡）

〈整備内容〉

- ○ 中長期滞在を支えるサービスアパートメントの整備
- ○ 単身者からファミリーまで、幅広い層に対応した滞在施設の整備
- ○ 多言語対応コンシェルジュ、フィットネス、交流ラウンジ等の整備
- ○ ハウスキーピング、ランドリーサービス、リムジンバス・タクシー手配等の各種サービスメニューを提供

サービスアパートメントのイメージ

東京駅前エリアの役割分担と日本橋エリアとの機能連携イメージ



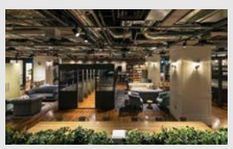
八重洲二丁目１地区

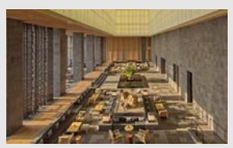
八重洲一丁目６地区

日本橋のライフサイエンスビジネス拠点と連携した ビジネス交流・サポート施設の整備

① ビジネス支援・交流（約3,500㎡）
テンポラリーオフィス等

② 短期滞在（約20,000㎡）
国際水準ホテル


テンポラリーオフィスのイメージ


国際水準ホテルのイメージ

① 国際医療（約2,500㎡）
多言語対応の医療施設

② ビジネス交流（約7,500㎡）
カンファレンス

国際医療施設のイメージ

カンファレンスホールのイメージ

③ エリアマネジメントの実施によるまちの魅力・活力の向上

〈整備内容〉

- ○ 計画段階では、中央区と適切な連携を図り、既存組織である「東京駅前３地区合同連携連絡協議会」の場等を活用しながら、地区間の施設計画の調整やまとまりある景観形成に向けた各種調整等を行う。
- ○ 運営段階では、イベント活動や防災活動、まとまりある景観維持等の実施を行うエリアマネジメント協議会を設置し、まちの魅力・活力の向上を行う。

（仮称）東京駅前エリアマネジメント協議会
構成員：三井不動産、東京建物等
活動内容（案）：
- ・情報発信・地域交流（イベント等企画立案・開催・運営支援、周辺と連携した宣伝・PR活動）
- ・防災・防犯（発災時対応等の連携体制構築、啓蒙活動実施）
- ・環境の質の管理（清掃活動・安全管理、違法駐輪対策の検討・実施）

連携・協議

地元町会	八重洲地下街
行政機関	専門家　等
消防	警察

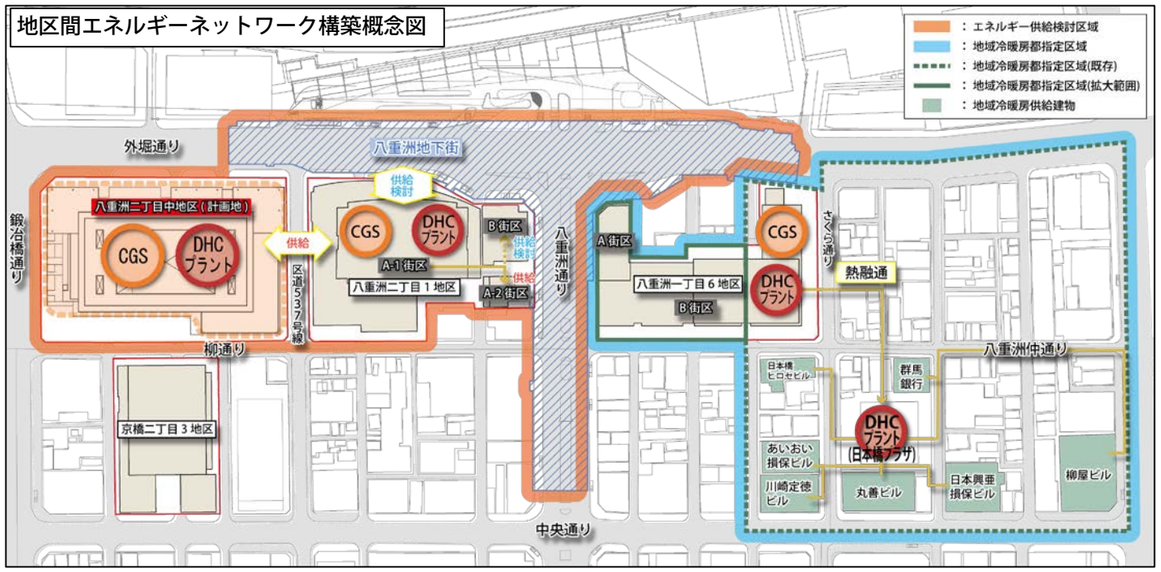
① エネルギーネットワークの構築等による環境負荷低減

〈整備内容〉

○ コージェネレーションシステム（CGS）の導入や八重洲二丁目１地区との地域冷暖房施設（DHC）のネットワーク化により、環境負荷低減を図る。
○ エネルギーの効率的な利用と熱負荷低減の取組を進め、東京都建築物環境計画書制度における段階３を目指す。

エネルギーの面的利用による環境負荷低減

- 八重洲二丁目中地区では、八重洲二丁目１地区のＤＨＣプラントと熱やエネルギーの融通を図り、面的なエネルギーの効率化を推進することで、エリア全体での省エネルギー及び環境負荷低減を実現する。

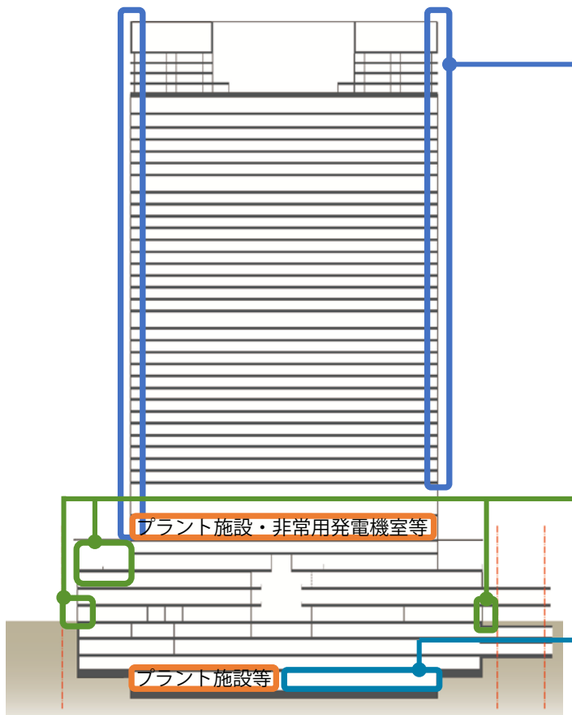


※地域冷暖房計画区域、事業スキームについては、今後関係諸機関と協議の上、変更になる可能性があります。

環境負荷低減への取組イメージ

■エネルギーの効率利用と省エネルギー

- 高効率なCGSの導入
- CGS排熱利用熱源機器（ジェネリンク等）
- CO_2センサーによる外気導入量の最小制御
- 人感センサー・昼光センサーによる照明制御
- 高効率LED照明器具
- 駐車場のCO_2制御・電気室の温度制御による換気量制御
- トップランナー変圧器
- DHCプラント設置
- ポンプ･ファンのトップランナーモータ
- 節水型衛生器具の採用
- BEMS導入
- 大温度差送水システムによる搬送エネルギー低減
- VAV（変風量制御）
- VWV（変流量制御）
- エネルギー計測単位細分化･見える化
- 性能検証による運用改善



■熱負荷の低減

- 高性能ガラスの採用（Low-Eガラス等の検討）
- 電動ブラインド（スラット角度集中制御等）
- 外装の工夫などによる日射遮蔽等

■自然エネルギーの利用

- 太陽光発電設備の設置
- 外気冷房
- 昼光利用

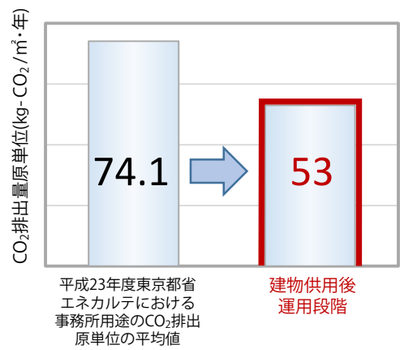
■ヒートアイランド現象の抑制

- 屋上等の緑化
- 広場等の緑化
- 高反射性塗装の実施
- 保水性舗装等による温度上昇抑制

■水質源の有効活用

- 雨水利用

【事務所用途CO_2排出量原単位の目標】



- PAL＊及びERRにおいて、東京都建築物環境計画書制度における段階３を目指す。
- CO_2原単位については、事務所用途で53kg-CO_2/㎡・年以下を目指す。

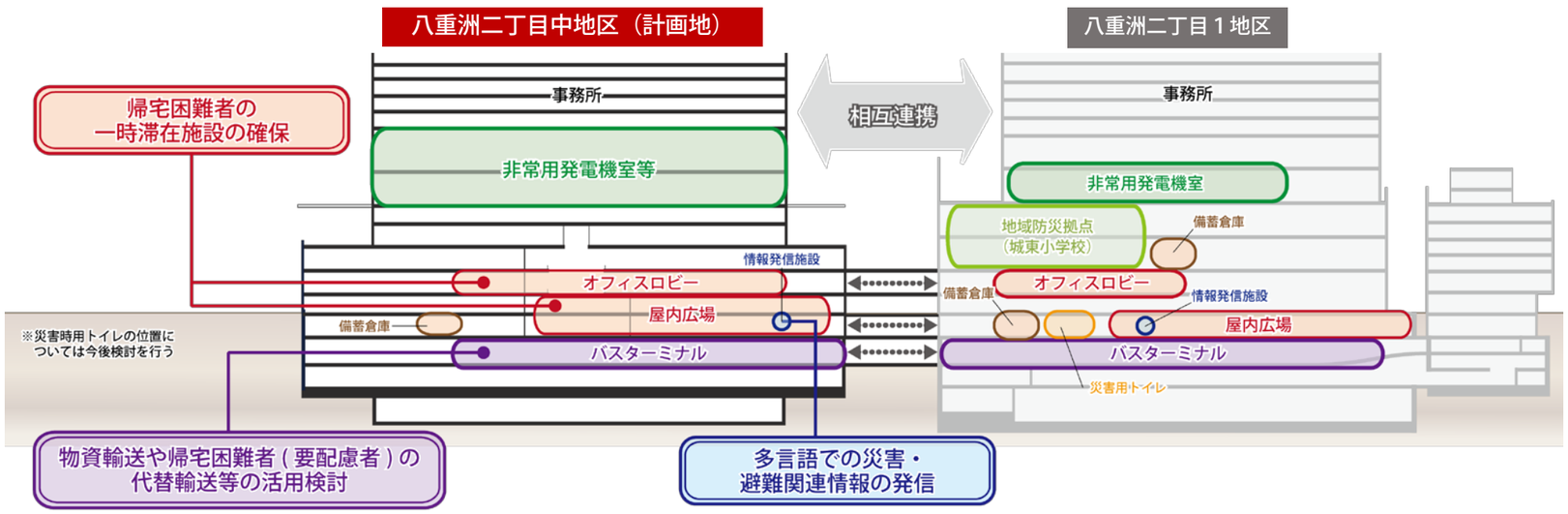
② 地区間のエネルギー連携等による災害時支援機能の強化

〈整備内容〉

- ○ コージェネレーションシステム（CGS）を用いた電気・熱供給事業の実施や非常用発電施設の整備による業務継続機能の強化
- ○ 帰宅困難者受け入れスペース・備蓄倉庫の整備 ➡ 計画地：約4,200㎡（約2,500人相当）、３地区合計：約9,700㎡（約5,800人相当）の一時滞在施設を確保
- ○ バスターミナルを活用した物資輸送、帰宅困難者（要配慮者※）の代替輸送の検討

※障がい者、高齢者、妊婦または乳児連れの人、遠距離通学の小学生等

地区間連携による災害時支援機能の整備イメージ



- 災害時における帰宅困難者受入れ備蓄品の融通、災害情報提供等について、地区間での連携に取り組む。

〈凡例〉

- ：備蓄倉庫（各地区200㎡）
- ：情報発信施設

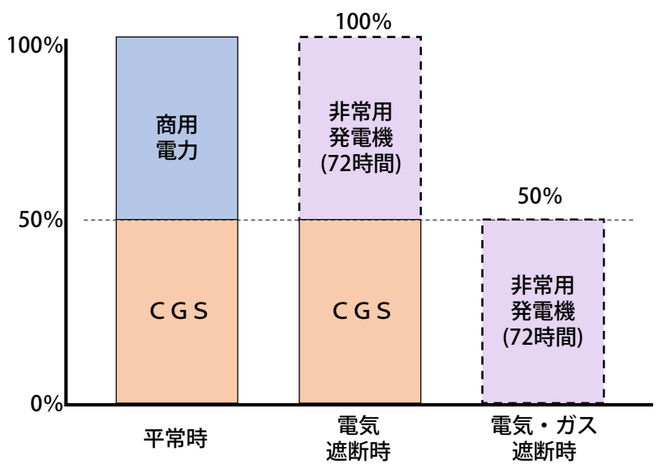
※ 当地区の帰宅困難者のための一時滞在施設
➡床面積当たり3.3㎡につき2人として算出

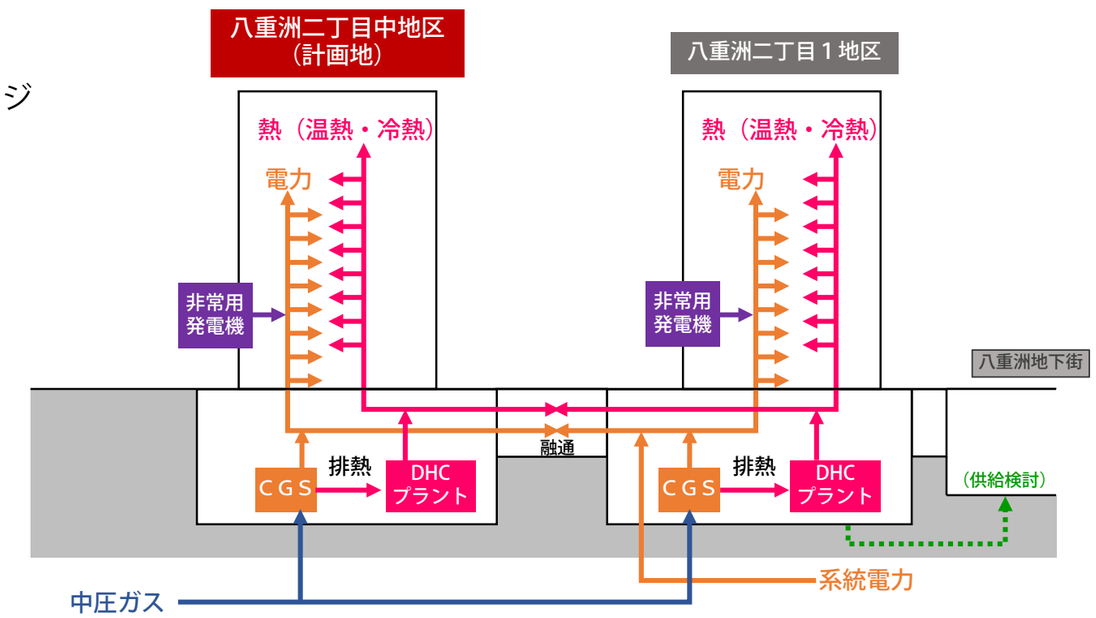
- B1F 地下広場+歩行者通路：約1,500㎡（約900人相当）
- 1F 屋内広場：約1,200㎡（約700人相当）
- 2Fオフィスロビーの一部：約1,500㎡（約900人相当）

災害時に強い自立・分散型エネルギーシステムの導入

- 八重洲二丁目１地区と連携し、建物内にプラント施設を設置し、電力と熱を供給するシステムを導入。
- 地区間エネルギーネットワークによる電力・熱の融通、非常用発電施設の整備により、災害時におけるエネルギーのバックアップを図る。

●オフィスの平常時・非常時の電力供給量イメージ





東京駅前地区における景観形成の方針

方針①　東京駅八重洲エリアのスカイラインとして一体感のある都市景観の創出

方針②　周辺エリアと調和した連続的な街並み景観の形成

方針③　八重洲らしい個性豊かな通り景観を形成

八重洲二丁目中地区における景観形成の方針

方針①　国際都市東京にふさわしい都市景観の形成

■周辺の高層建物群と調和した象徴性のあるスカイラインの形成

■東京駅前の象徴性と先進性を表現する、ガラス基調の高層部デザインにより、周囲と調和した駅前３地区の群造形を形成

方針②　周辺の街並みや賑わいと調和した、まちの玄関口としての景観形成

■周辺の高層建築物と調和し圧迫感の低減に配慮した高層部デザイン

■概ね30mの表情線の連続と低層部の分節化による統一感のある街並み形成

■沿道の賑わいの連続性に配慮した低層部デザインと駅前の顔づくり

方針③　まちへ開かれた立体的な歩行者空間・広場空間の整備により賑わいあるまちの回遊拠点を形成

■東京駅・京橋駅・バスターミナルと周辺市街地をつなぐ、分かり易い歩行者空間の形成

■柳通り側の屋外広場やステップガーデン等のまちへ開かれた賑わいと憩いのある立体的な広場空間の形成

■通りごとの特性を活かした沿道景観形成と立体的な緑化空間の創出

外堀通り沿いの低層部イメージ

鍛冶橋通り・柳通り交差点付近の低層部イメージ

外観イメージ