

## 東京都市計画都市再生特別地区の変更

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区 (八重洲二丁目中地区)	約2.2ha	—	167/10 (注1) ただし、10/10以上を教育施設、サービスアパートメント及びこれらに付随する施設の用途とする。	40/10	8/10 (注2)	5,000 m <sup>2</sup>	高層部：240m 低層部：60m  ※高さの基準点はTP+4.0mとする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等については、この限りでない。 (1) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの (2) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等及びこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの (3) バスターミナル等の公益上必要な建築物その他これに類するもの (4) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分 (5) 給排気施設の部分	1 中水道施設の用に供する部分は、1,200 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注1)。 2 地域冷暖房施設の用に供する部分は、29,700 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注1)。 3 電気事業の用に供する開閉所及び変電所の部分は、300 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注1)。 4 発電室の用に供する部分は、2,000 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注1)。 5 汚水貯留施設の用に供する部分は、100 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注1)。 6 住宅等に設置するヒートポンプ・蓄熱システム(原則として、自然冷媒を用いたものに限る。)及び潜熱回収型給湯器の用に供する部分は、300 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注1)。 7 コージェネレーション設備の用に

										<p>供する部分は、3,000 m<sup>2</sup>を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注1）。</p> <p>8 太陽熱集熱設備及び太陽光発電設備（屋上又は屋外に設ける駐車場、駐輪場、建築設備等の上空に設置する太陽光パネル等とそれを支える構造物で囲まれた部分を含む。）の用に供する部分は、200 m<sup>2</sup>を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注1）。</p> <p>9 駅等から道路等の公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路等（通路、階段、傾斜路、昇降機その他これらに類するもの）の用に供する部分は、1,000 m<sup>2</sup>を上限として容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注1）。</p> <p>10 建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物にあつては、2/10を加えた数値とする（注2）。</p> <p>11 別添図のとおり、地下通路整備及び道路表層整備を行う。</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

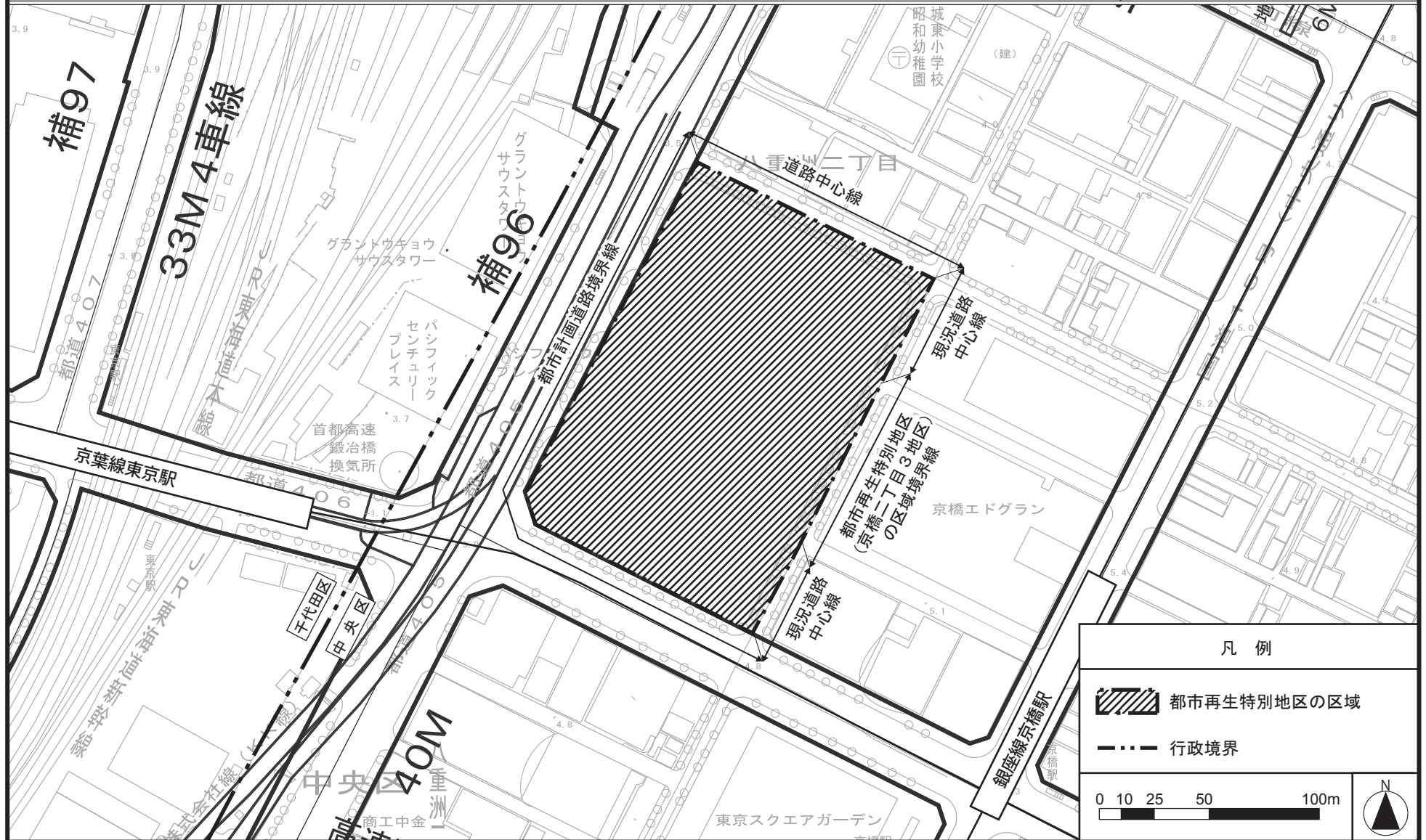
その他の既決定の地区	面 積	位 置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内

都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9	ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目21地区)	約 1.1	ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2	ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目16地区)	約 0.7	ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7	ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0	ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目12地区)	約 1.0	ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3	ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3	ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-12地区)	約 1.3	ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目10地区)	約 1.4	ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8	ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4	ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2	ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9	ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目21地区)	約 1.0	ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4	ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9	ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6	ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目10地区)	約 1.6	ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4	ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8	ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区)	約 2.2	ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8	ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4	ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7	ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町15地区)	約 0.7	ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6	ha	中央区京橋一丁目地内
小計	約 86.6	ha	
今回変更する地区			
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2	ha	中央区八重洲二丁目地内
合計	約 88.8	ha	

「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

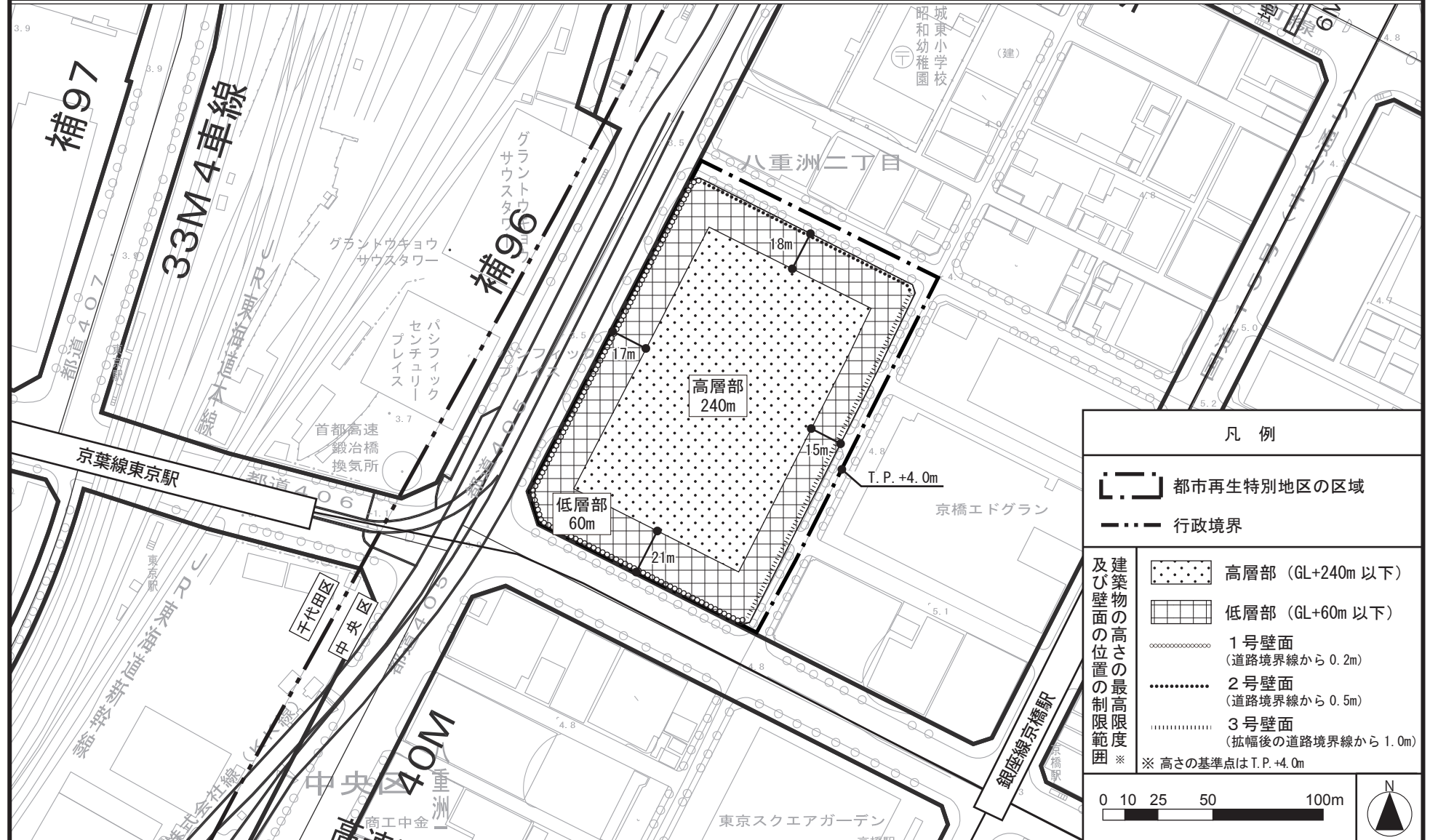
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

# 東京都市計画都市再生特別地区 八重洲二丁目中地区 計画図 1



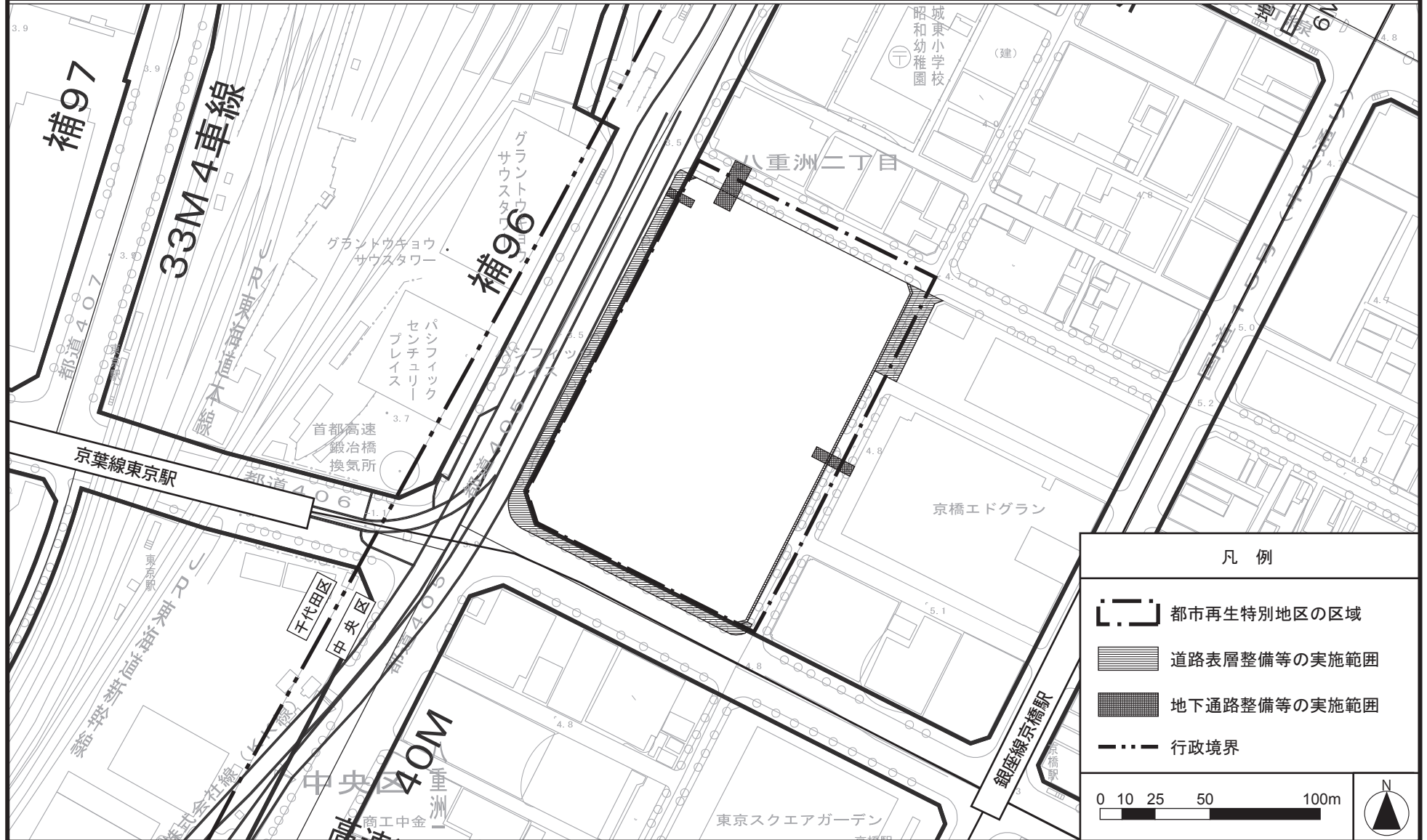
この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（28都市基交第283号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 （承認番号）28都市基街都第71号、平成28年6月20日（承認番号）28都市基交第237号、平成28年6月15日

# 東京都市計画都市再生特別地区 八重洲二丁目中地区 計画図 2



この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（28都市基交第283号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 （承認番号）28都市基街都第71号、平成28年6月20日（承認番号）28都市基交第237号、平成28年6月15日

# 東京都市計画都市再生特別地区 八重洲二丁目中地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（28都市基交第283号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 （承認番号）28都市基街都第71号、平成28年6月20日（承認番号）28都市基交第237号、平成28年6月15日

# 国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画都市再生特別地区（八重洲二丁目中地区）

## 2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針では、東京圏の目標として、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとなっている。

また、本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「東京都心・臨海地域（日本橋、八重洲、銀座）」に位置し、地域整備方針では、老朽建築物の機能更新や土地の集約化等により、歴史と文化を生かしたうるおいと風格ある街並みを形成しつつ、国際的な業務、金融、商業機能や高度な業務支援機能、生活支援機能等が適切に調和した魅力ある複合機能集積地を形成することとされている。

本計画では、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、東京駅と周辺市街地を結ぶ地上・地下の歩行者ネットワークの形成等により、東京駅前の交通結節機能の強化を図る。

さらに、インターナショナルスクールや外国人の多様なニーズに対応した滞在機能の整備等により、国際競争力を高めるとともに、帰宅困難者対策や自立・分散型エネルギーシステムの導入等による防災対応力強化、コージェネレーションシステムの導入、設備の高効率化等により環境負荷低減を図る。

これらの取組を通して、国際競争力強化を図るため、都市再生特別地区の変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。