

東京都市計画都市再生特別地区の変更（素案）
 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	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区(大手町地区)	Aゾーン 約 1.5ha	—	159/10(注1) ただし、容積率が138/10を超える部分については、19/10以上を国際カンファレンス施設を中心に、交流機能や情報受発信機能に寄与する施設及びそれらに付随する施設の用途とする。また、地下鉄大手町駅へ接続する地下通路を整備しない場合は、2/10を減ずる。	40/10	7/10	8,000 m ²	高層部 A : GL+155m 高層部 B : GL+180m 高層部 C : GL+125m 低層部 : GL+30m	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超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はこの限りではない。 (1) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇、その他これに類するもの (2) 給排気施設の部分 (3) 建物の出入口の上部に位置する庇の部分 (4) 公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの	地域冷暖房施設及び地域変電所の用に供する部分は、5,700 m ² を上限として除く。(注1)

B ゾ ーン	B-1街区	約 1.9ha	157/10(注2) ただし、容積率が147/10を超える部分については、4/10以上を国際金融拠点を支援する交流・情報発信機能に寄与する施設、医療施設及びこれらに付随する施設の用途とする。		高層部 A : GL+157m 高層部 B : GL+177m 低層部 A : GL+35m 低層部 B : GL+25m 低層部 C : GL+5m	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超えて建築してはならない。 ただし、次の各号のみに該当する建築物等はこの限りではない。 (1) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇、展示・修景施設、壁面緑化、その他これに類するもの (2) 給排気施設の部分 (3) 建物の出入口の上部に位置する庇の部分 (4) 公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの	1. 地域冷暖房施設の用に供する部分は、3,000 m ² を上限として除く。(注2) 2. 中水道施設の用に供する部分は 800 m ² を上限として除く。(注2) 3. 別添図のとおり地下通路整備及び日本橋川沿いの修景整備を行う。
	B-2街区	約 1.4ha	165/10(注3) ただし、15/10以上を海外企業等支援施設、宿泊施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	6,000 m ²	高層部 A : GL+170m 高層部 B : GL+90m ※高層部 A の GL は T. P. +4.2m、 高層部 B の GL は T. P. +3.9m 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超えて建築してはならない。 ただし、次の各号のみに該当する建築物等はこの限りではない。 (1) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇、案内板、柵、修景施設その他これらに類するもの (2) 給排気施設の部分 (3) 建物の出入口の上部に位置する庇の部分 (4) 公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの	1. 地域冷暖房施設、中水道施設及び発電室の用に供する部分は、4,000 m ² を上限として除く。(注3) 2. 防災用備蓄倉庫の用に供する部分は700 m ² を上限として除く。(注3) 3. コージェネレーション施設の用に供する部分は650 m ² を上限として除く。(注3) 4. 駅その他これに類するものから道路等の公共用地に至る動線上無理のない経路上にある通路、階段、傾斜路、昇降機その他これらに類するものは、300 m ² を上限として除く。(注3) 5. 別添図のとおり地下通路整備、歩行者専用道の環境整備及び人道橋整備を行う。

B-3街区	約 2.4ha	157/10(注4) ただし、4/10以上を情報通信基盤（IDC）、国際カンファレンス及びこれらに付随する施設の用途とする。	10,000 m ²	高層部 A : GL+180m 高層部 B : GL+170m 低層部 A : GL+65m 低層部 B : GL+25m ※高さの基準となるGLはT.P.+3.9m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超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はこの限りではない。 (1) 歩行者デッキ、階段、エレベーター、エスカレーター、これらの上部に設置される屋根その他これらに類するもの (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇、案内板、柵、修景施設その他これらに類するもの (3) 給排気施設の部分 (4) 建物の出入口の上部に位置する庇の部分 (5) 公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの	1. 地域冷暖房施設の用に供する部分は、3,500m ² 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4) 2. 中水道施設の用に供する部分は、1,500m ² 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4) 3. コージェネレーション施設の用に供する部分は、3,000m ² 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4) 4. 別添図のとおり人道橋整備を行う。
-------	---------	-------------------------------------------------------------------	-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

B-4街区	約 2.1ha
Cゾーン	約 3.1ha

147/10

700 m ²	<p>GL+150m ただし、市街地環境及び都市景観上の観点から、支障がないと知事が認めた場合は、200mを限度にその数値とすることができる。</p>	<p>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超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はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇、その他これに類するもの (2) 給排気施設の部分 (3) 建物の出入口の上部に位置する庇の部分 (4) 公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの 	
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

D ゾーン	D-1街区	約3.5ha	<p>186/10 (注5) ただし、30/10以上を、商業、国際的・先進的なビジネス活動を促進する施設、都市の魅力創造に資する施設、居住・滞在施設及びこれらに付随する施設の用途とする。</p>	7/10 (注6)	700㎡ ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、にぎわいの形成に寄与する建築物、換気等の用に供する建築物その他の公益上必要な建築物についてはこの限りではない。	<p>高層部 A : GL+230m 高層部 B : GL+390m 高層部 C : GL+130m 低層部 : GL+70m</p> <p>※高さの基準となるGLは T. P. +4. 1m (注7)</p>	<p>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はこの限りではない。</p> <p>(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、塀、柵その他これらに類するもの</p> <p>(2) 給排気施設の部分</p> <p>(3) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分</p> <p>(4) 公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの</p> <p>(5) 景観形成上必要な意匠上の突起物</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公共下水道の用に供するポンプ施設部分は、5,000㎡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5) 2. 電気事業の用に供する変電所部分は、12,000㎡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5) 3. 地域冷暖房施設、中水道施設、発電室、大型受水槽室、コージェネレーション設備その他これらに類するものの用に供する部分は、42,000㎡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5) 4. 防災用備蓄倉庫の用に供する部分は、4,000㎡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5) 5. 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、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、3,500㎡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5)
----------	-------	--------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

									6. 建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては、2/10を加えた数値とする。(注6) 7. 建築基準法第2条第1項第1号に該当する建築物以外の工作物については除く。(注7) 8. 別添図のとおり、道路表層整備、公園・河川区域の環境整備、地下歩行者通路の整備及び船着場の再整備を行う。
D-2街区	約0.3ha	151/10 ただし、道路など必要な都市基盤が確保されるまでは、21/10を減ずる。	40/10 (注8)	7/10	700m ² (注8)	GL+200m	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。 (注8)	都市計画公園内の公園施設等についてはこの限りではない。(注8)	
合計	約16.2ha								

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
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
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約	8.1	ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)	約	3.9	ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(芝浦一丁目地区)	約	4.7	ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目地区)	約	2.4	ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
都市再生特別地区(赤坂二丁目地区)	約	2.0	ha	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内
都市再生特別地区(歌舞伎町一丁目地区)	約	0.6	ha	新宿区歌舞伎町一丁目及び歌舞伎町二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	約	9.5	ha	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区)	約	1.6	ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町一丁目地区)	約	1.1	ha	中央区日本橋室町一丁目地内
小計	約	122.7	ha	
今回変更する地区				
都市再生特別地区(大手町地区)※本件	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(虎ノ門一丁目東地区)	約	1.1	ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西口地区)	約	1.6	ha	新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内
合計	約	125.4	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。

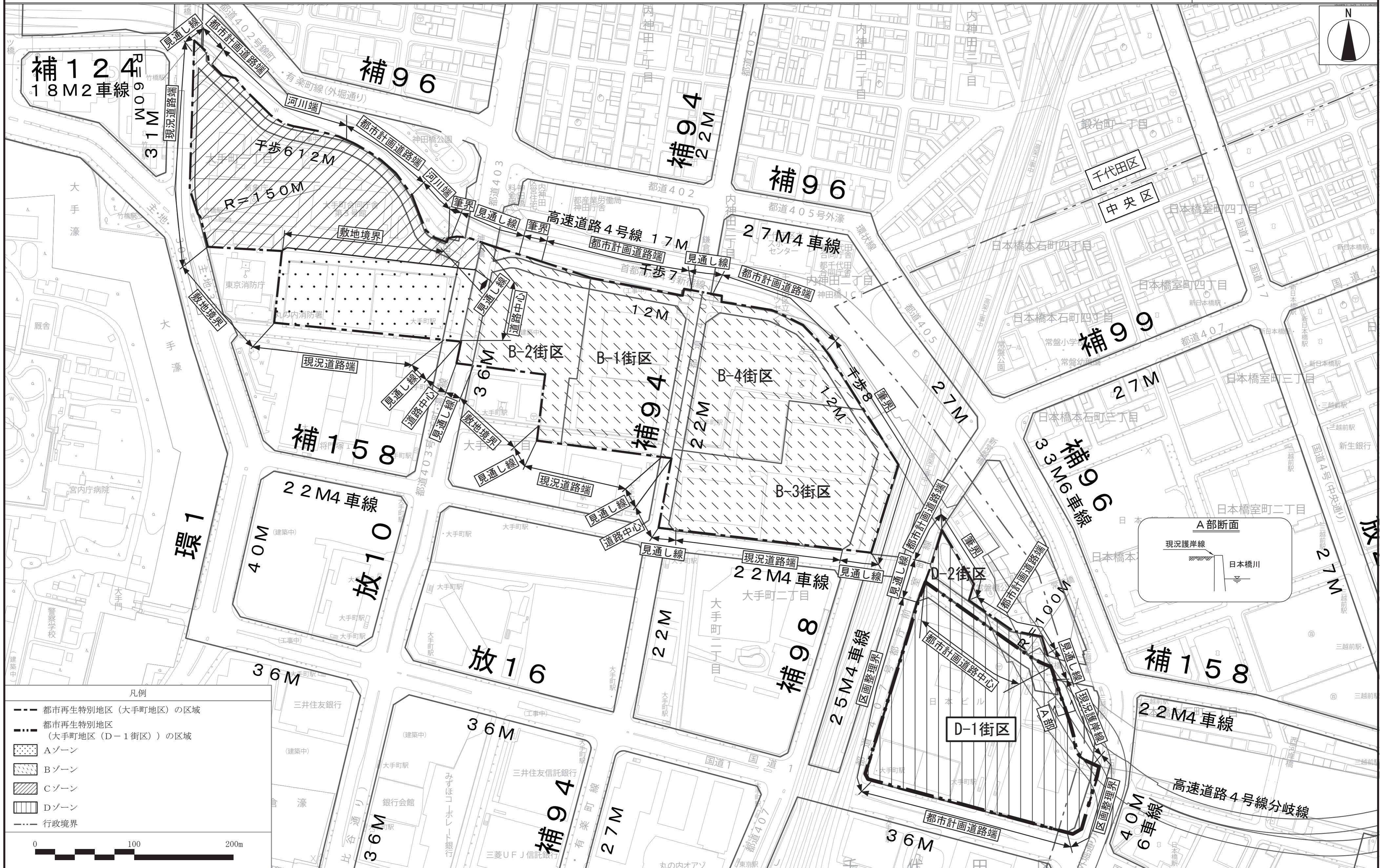
変更概要

※_____は、変更及び追加箇所を示す。

名称		東京都市計画都市再生特別地区（大手町地区）			
事項		旧	新	備考	
都市再生特別地区 （大手町地区）	建築物の容積率の最高限度	D-1 街区	176/10（注5） ただし、20/10 以上を商業、ビジネス交流、都市観光施設等及びこれらに付随する施設の用途とする。	186/10（注5） <u>ただし、30/10 以上を、商業、国際的・先進的なビジネス活動を促進する施設、都市の魅力創造に資する施設、居住・滞在施設及びこれらに付随する施設の用途とする。</u>	国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めることによる変更

	備考	<p>D-1 街区</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公共下水道の用に供するポンプ施設部分は、5,000 m²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5) 2. 電気事業の用に供する変電所部分は、12,000 m²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5) 3. 地域冷暖房施設、中水道施設、発電室、大型受水槽室、コージェネレーション設備その他これらに類するものの用に供する部分は、26,000 m²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5) 4. 防災用備蓄倉庫の用に供する部分は、4,000 m²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5) 5. 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、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、2,000 m²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5) 6. 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6) 7. 建築基準法第2条第1項第一号に該当する建築物以外の工作物については除く。(注7) 8. 別添図のとおり、道路表層整備、公園・河川区域の環境整備、地下歩行者通路の整備及び船着場の再整備を行う。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公共下水道の用に供するポンプ施設部分は、5,000m²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5) 2. 電気事業の用に供する変電所部分は、12,000 m²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5) 3. 地域冷暖房施設、中水道施設、発電室、大型受水槽室、コージェネレーション設備その他これらに類するものの用に供する部分は、<u>42,000 m²</u>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5) 4. 防災用備蓄倉庫の用に供する部分は、4,000 m²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5) 5. 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、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、<u>3,500 m²</u>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5) 6. 建築基準法第53条第<u>6</u>項第<u>1</u>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6) 7. 建築基準法第2条第1項第<u>1</u>号に該当する建築物以外の工作物については除く。(注7) 8. 別添図のとおり、道路表層整備、公園・河川区域の環境整備、地下歩行者通路の整備及び船着場の再整備を行う。 	
--	----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

東京都計画都市再生特別地区
 大手町地区 計画図 1



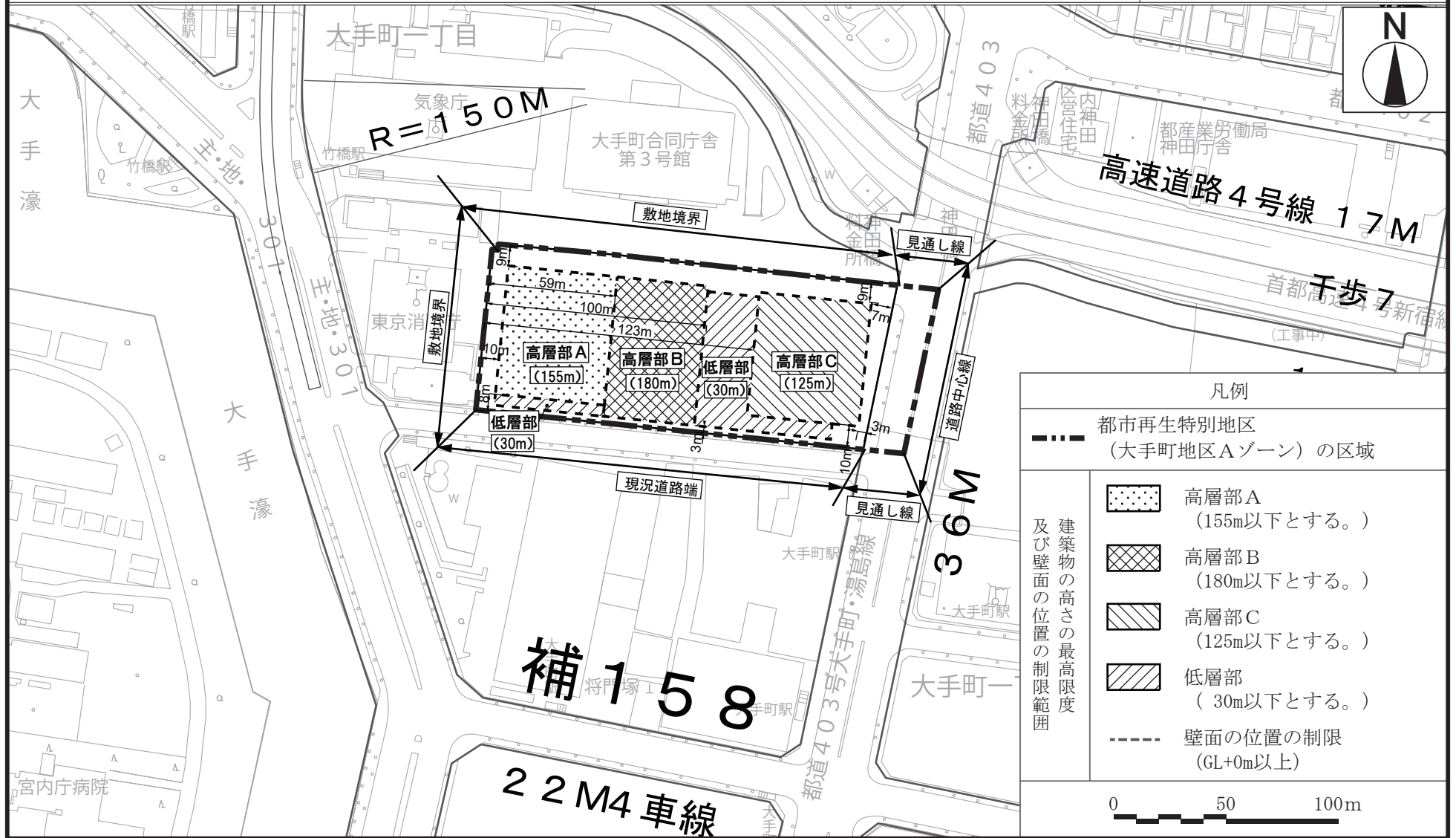
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（2都市基交第475号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）2都市基街都第115号、令和2年7月22日

東京都計画都市再生特別地区
 大手町地区 計画図2



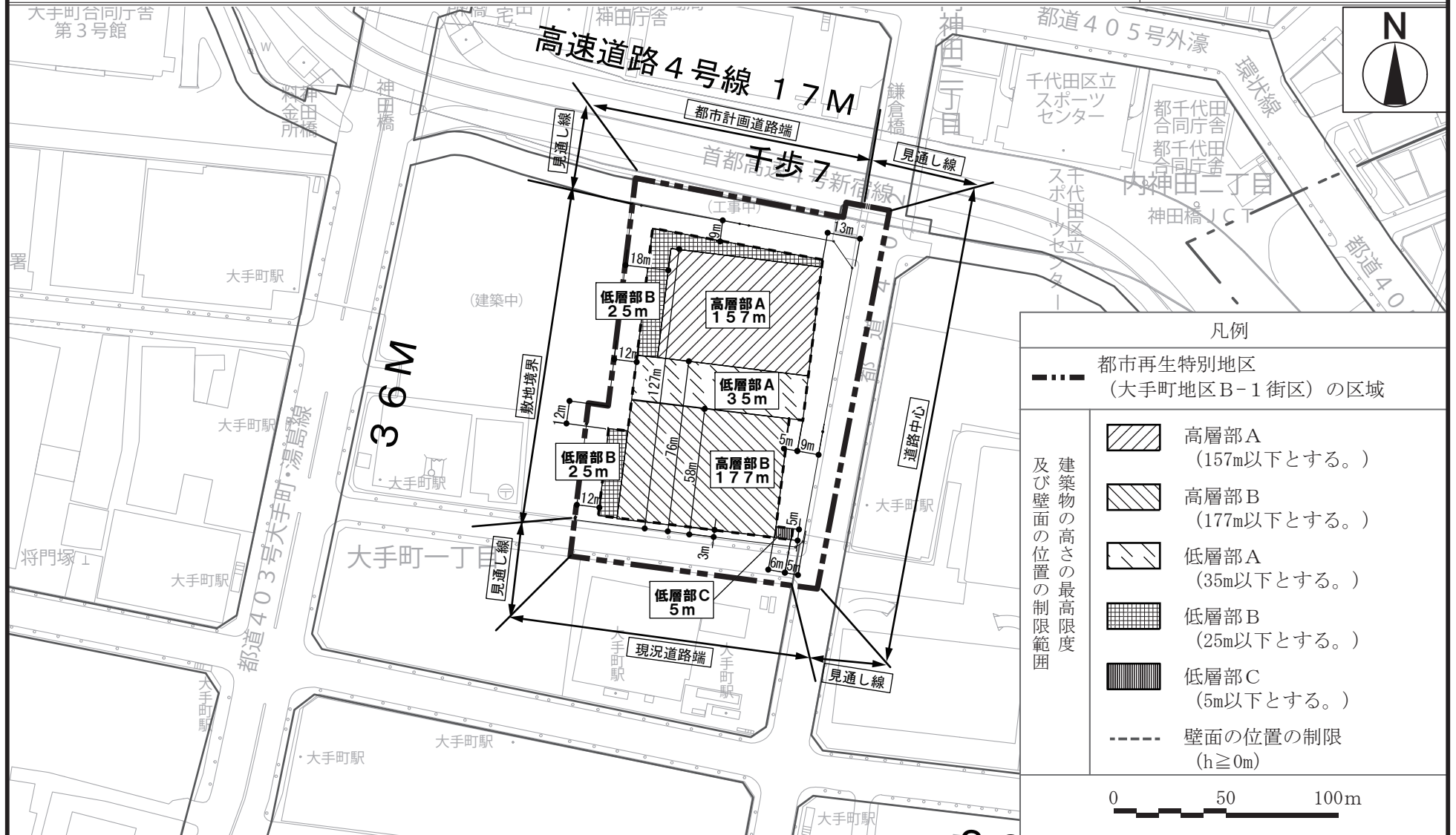
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（2都市基第475号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）2都市基街都第115号、令和2年7月22日

東京都市計画都市再生特別地区 大手町地区 計画図 3



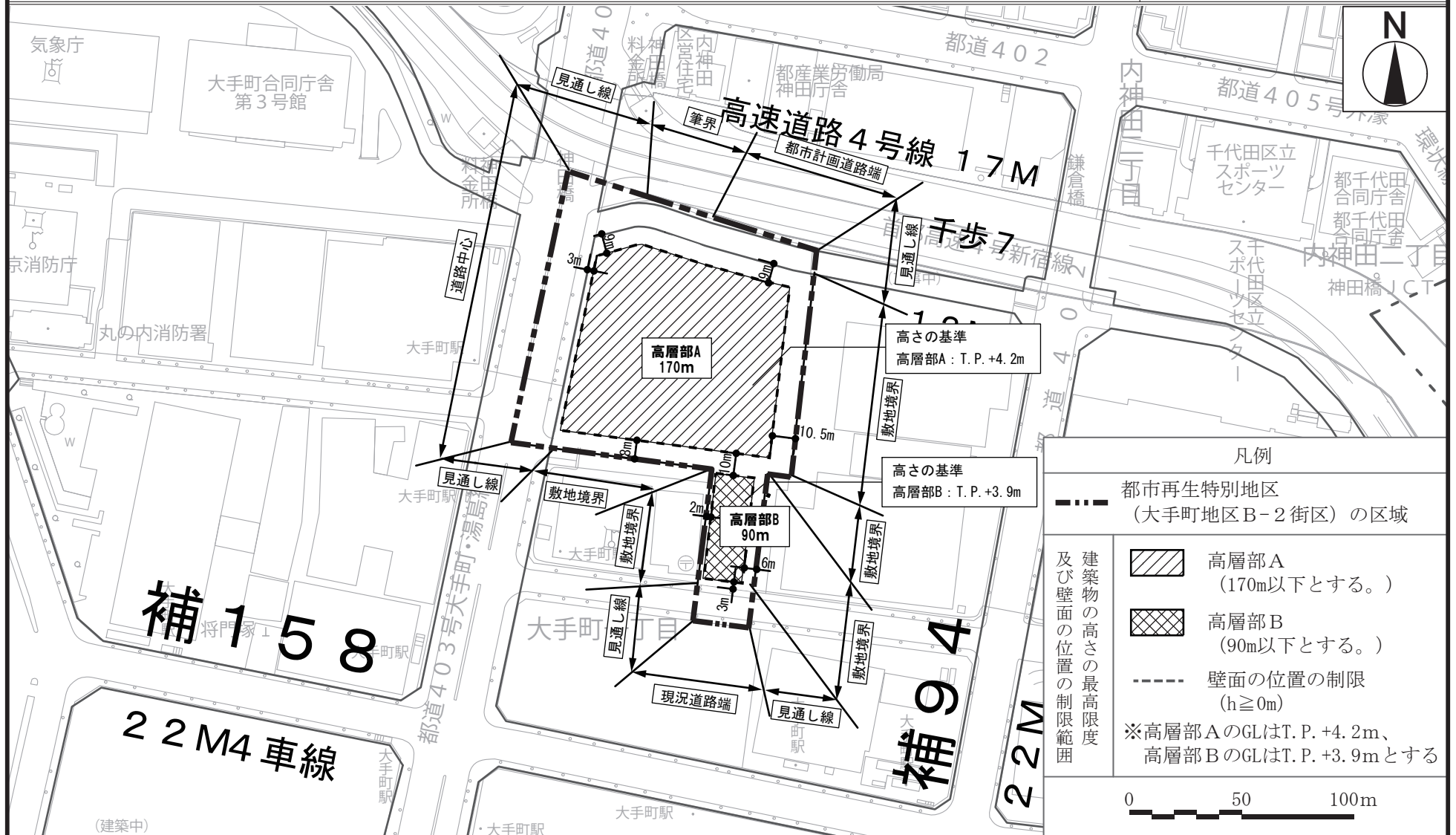
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（2都市基交第475号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）2都市基街都第115号、令和2年7月22日

東京都市計画都市再生特別地区 大手町地区 計画図 4



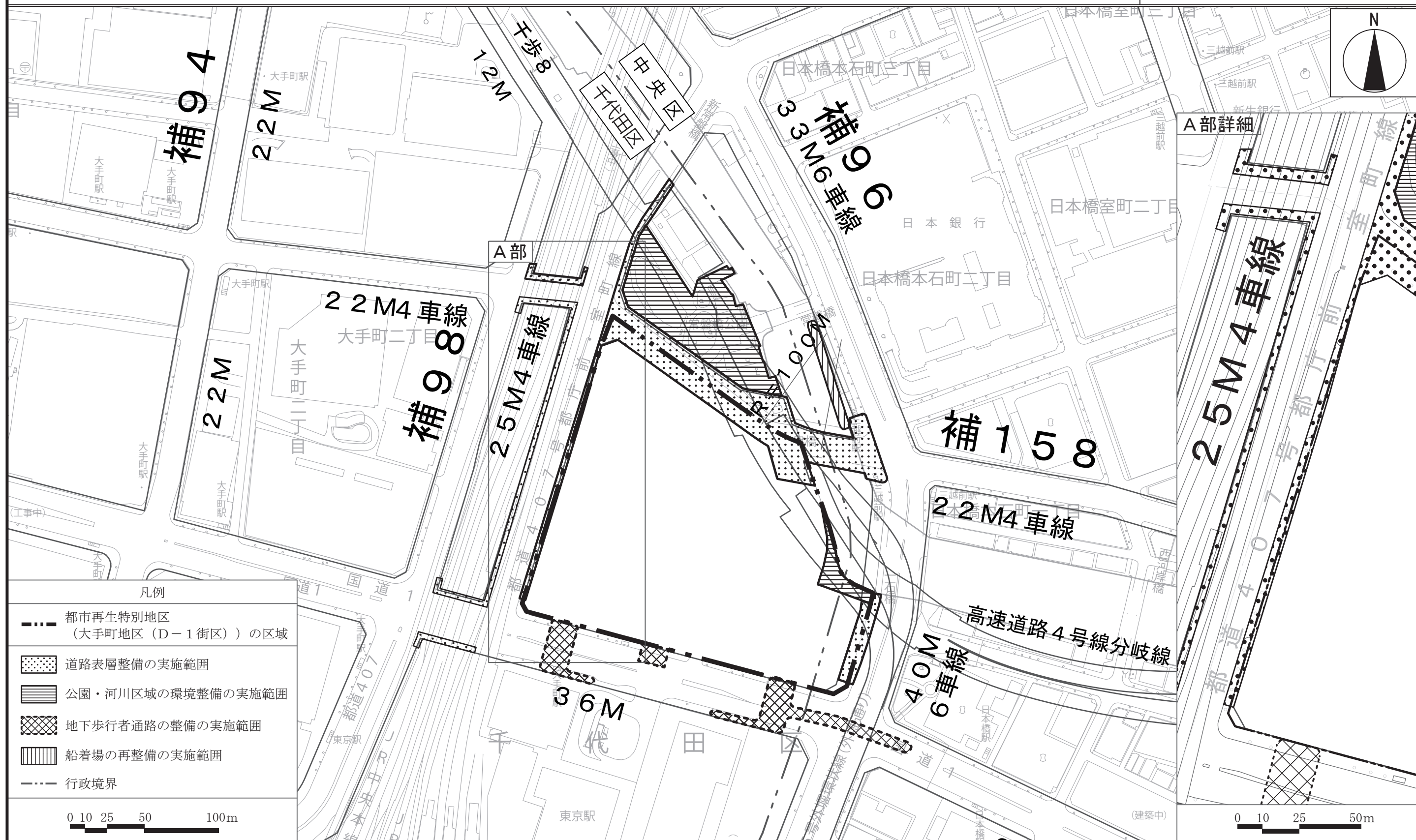
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都市地形図（S=1:2,500）を使用（2都市基交第475号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）2都市基街都第115号、令和2年7月22日

東京都市計画都市再生特別地区 大手町地区 計画図 5



この地図は、国土地理院長の承認（平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（2都市基交第475号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）2都市基街都第115号、令和2年7月22日

東京都市計画都市再生特別地区 大手町地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認 (平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 (2都市基交第475号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 2都市基街都第115号、令和2年7月22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（大手町地区D－1街区）

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、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している。

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（大手町・丸の内・有楽町）」に位置し、地域整備方針では、我が国の顔として、歴史と文化を活かしたうるおいと風格ある街並みを形成しつつ、高次の業務機能とそれを支える高度な支援機能を備えた金融をはじめとする、国際的な中枢業務・交流拠点を形成することとしている。

また、「都市づくりのグランドデザイン」では、高質なオフィスビルや MICE 施設などの都市機能の高度な集積、ゆとりある充実した歩行者空間の形成などに取り組むこととしている。

本地区は、都市再生に資するものとして平成28年4月19日に決定告示されているが、首都高速道路日本橋区間地下化事業の決定、周辺におけるまちづくりの進展等を踏まえ、更なる都市基盤・機能の強化を図る。

具体的には、呉服橋交差点地下通路の整備や首都高地下化の実現に向けた協力、JR高架下歩行者空間の美装化により東京駅周辺と日本橋川沿いの回遊性を強化する。

さらに、大規模ホールや国際級ホテル、ツーリストラウンジの整備による都心型 MICE 拠点・都市観光拠点の形成を図るとともに、災害復旧活動拠点・帰宅困難者支援機能の拡充による防災対応力強化、設備の高効率化等による環境負荷低減を図

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。