

八重洲二丁目南特定街区 都市計画(素案)の概要

住友不動産株式会社

◆計画概要

計画地の位置	東京都中央区八重洲二丁目8番の一部、9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 高度利用地区（日本橋・東京駅前地区）
街区・敷地面積	約8,830㎡
指定容積率 / 建蔽率	800% / 80%
計画容積率	1,300%
容積対象面積	約114,800㎡
延床面積	約135,200㎡
主要用途	事務所、店舗、多目的スペース、ホテル
階数/高さ	地上39階、地下3階/約230m

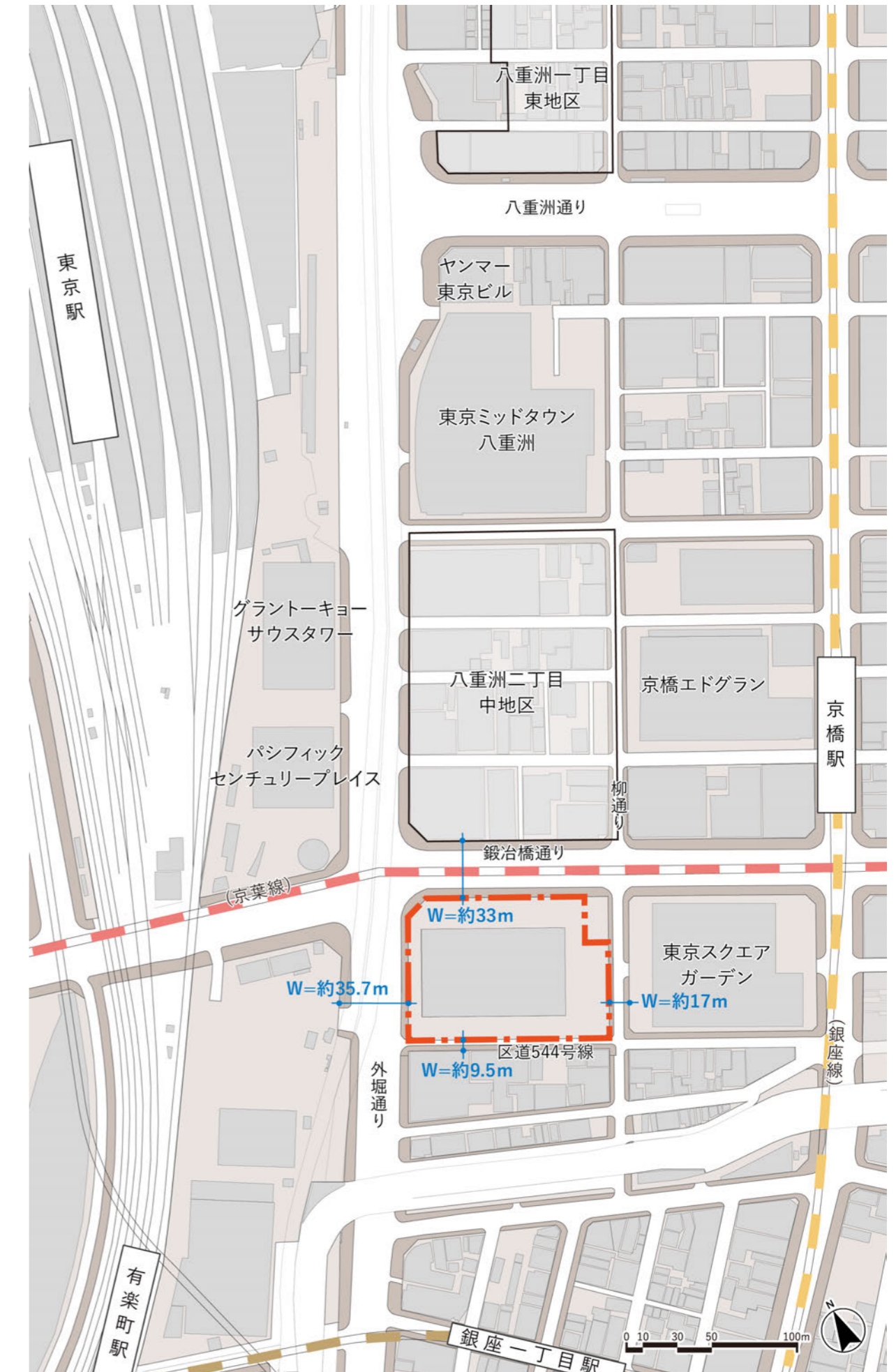
◆イメージパース



◆位置図



◆配置図



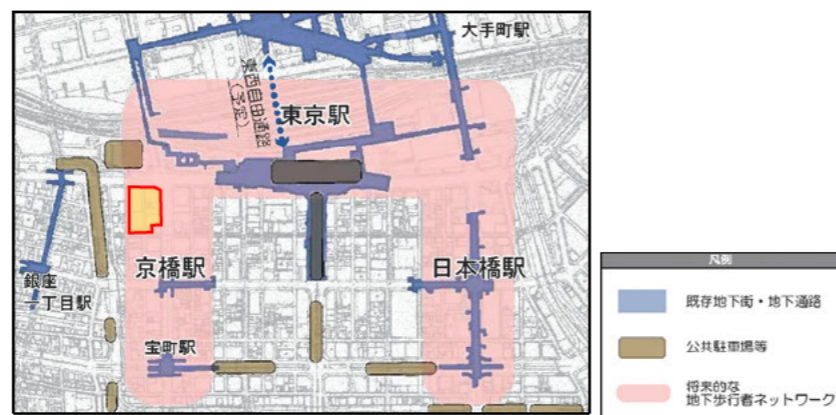
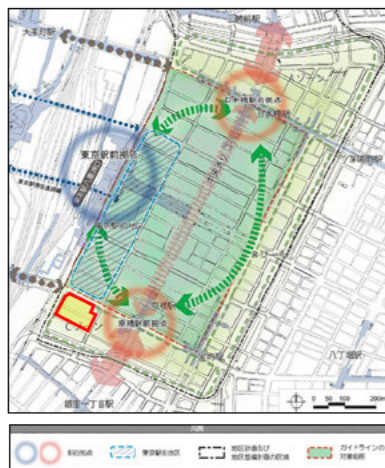
○上位計画における位置づけ

□都市再生緊急整備地域の地域整備方針（東京都心・臨海地域）（令和4年10月 内閣府）

- ・整備の目標（日本橋、八重洲、京橋、銀座、兜町、茅場町、八丁堀）
東京都心や周辺部において、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ら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。**

□東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018（平成30年4月 中央区）

- ・周辺地域とつながるまちづくり
東京駅前地域と銀座の賑わいの連続に配慮した空間整備を行う。
- ・回遊性の高い地下歩行者ネットワークの強化・充実
地上部の歩行者空間の整備と合わせ、**東京駅を中心とした広域的な地下歩行者ネットワークの形成**を目標とする。



（回遊性の高い地下歩行者ネットワークイメージ 抜粋一部編集）

（周辺地域とつながるまちづくりイメージ 抜粋一部編集）

□銀座・築地周辺みどりのプロムナード構想（令和3年7月 中央区）

- ・周辺開発との連携
周辺開発において、**地上・地下や駅とのバリアフリーな動線、上部空間との連続性に配慮した接続施設、多様な活動展開が促進される機能の導入が必要。**



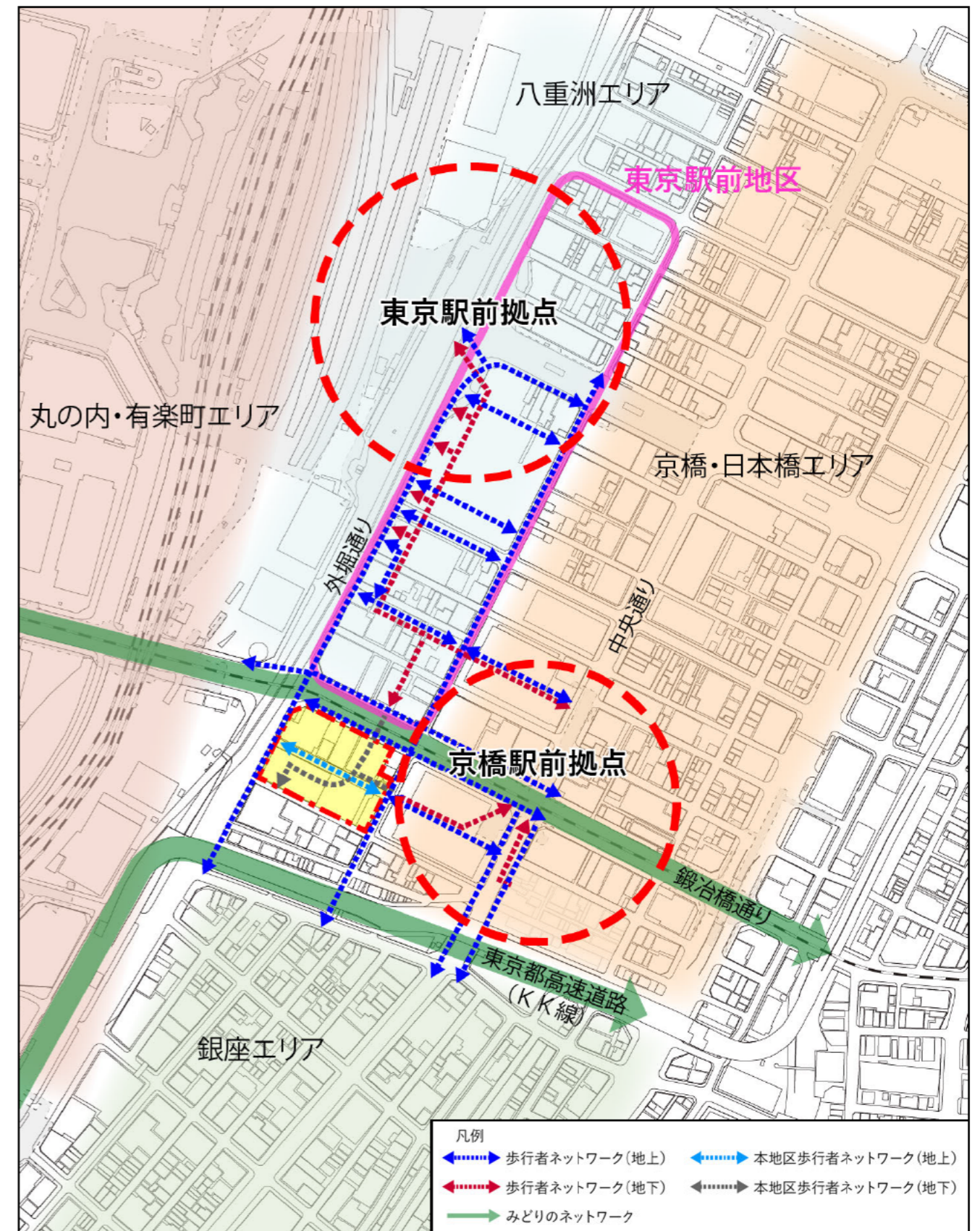
（中央区の考える「歩行者中心の水とみどりのネットワーク」抜粋）

□TOKYOスポーツレガシービジョン（令和4年1月 東京都）

- ・障がいの有無に関わらず共にスポーツを楽しみ、交流する取組を推進し、今後も共生社会の実現に貢献していく。
- ・ポッチャ等を通じ、障がいのある人もない人も参加し、**交流できるイベント**を充実
- ・競技の観戦機会と**ユニバーサルなスポーツ**として楽しむ**体験機会**、それぞれの充実
- ・パラリンピックを機に興味を持った人に、身近な地域での**体験機会**を提供
- ・「競技」だけでなく「健康・楽しみ」の面からも**広く参加を促進**
- ・施設の**バリアフリー情報**も発信。

○本地区の果たす役割

- ・国際ビジネス・観光・交流等の拠点となる東京駅前地区を補完しつつ、周辺地区と連携する歩行者とみどりのネットワークを強化することにより地域の魅力向上を図る。
- ・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・情報発信スペース、多数のユニバーサル客室を有するホテル、バス発着場を整備するとともに、これらを円滑に結ぶバリアフリー動線の整備を図る。



I. 周辺地区との広域的な回遊性強化に向けた都市基盤の整備

- ① 東京駅と京橋駅をつなぐ地下歩行者ネットワークの強化・拡充
- ② 地上・地下を一体的につなぐ広場、バリアフリー動線を整備し、銀座への玄関口を形成

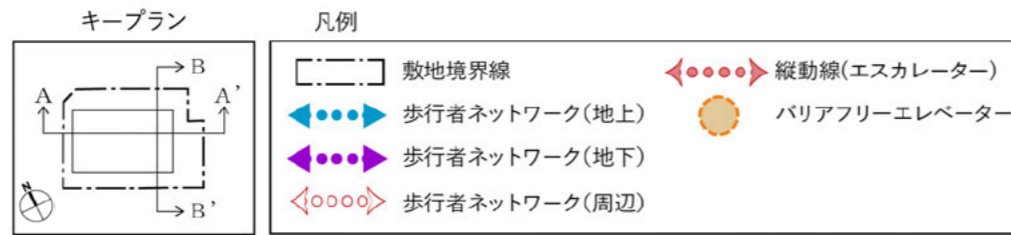
II. パラスポーツ等の交流・振興拠点の整備

- ① パラスポーツ等の交流施設、多数のユニバーサル客室を有するホテルの整備
- ② パラスポーツ関連団体や国内外からの観光客など多様なニーズに対応するバス発着場を整備

III. みどりのネットワークと防災対応力の強化

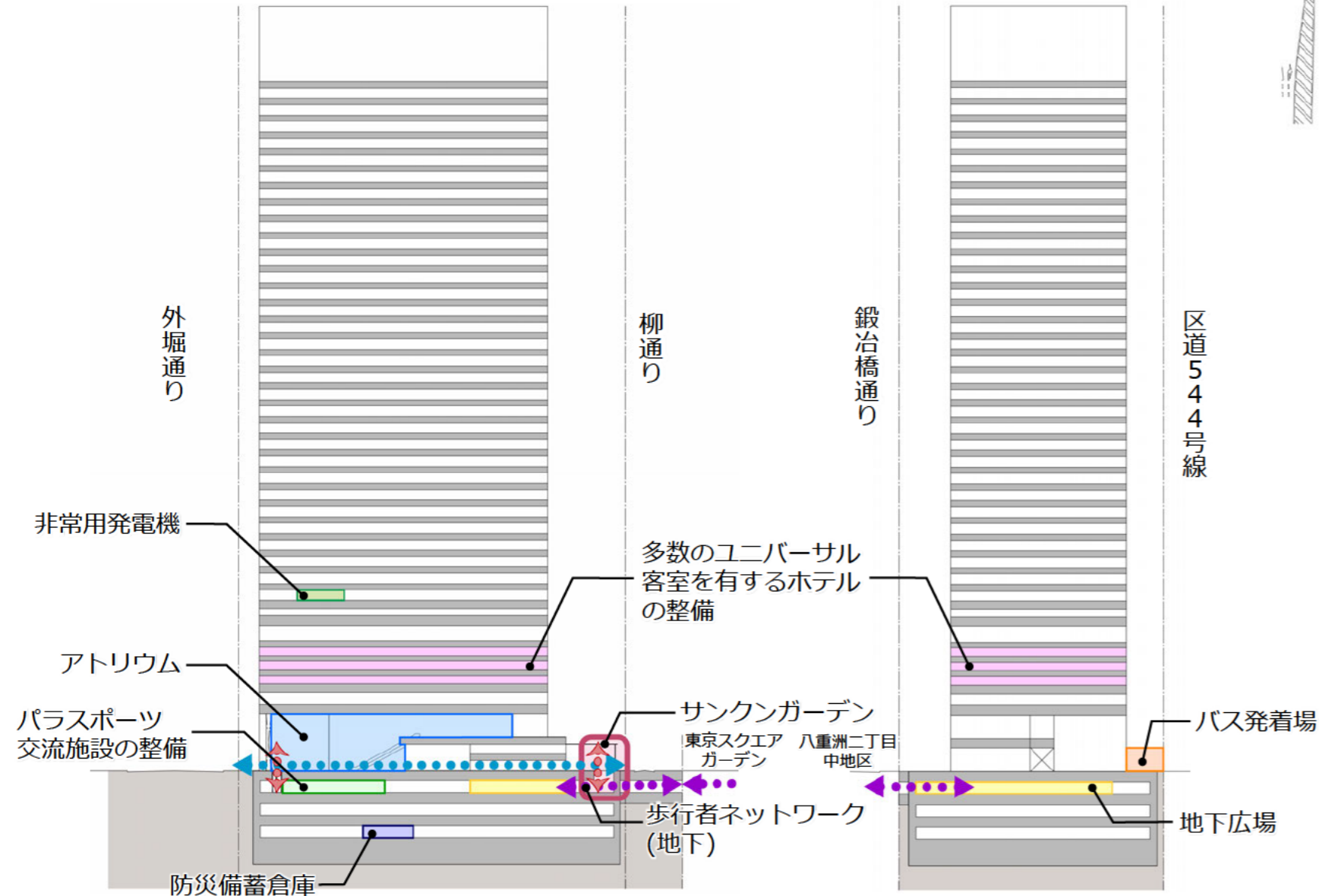
- ① 鍛冶橋通りのみどりのネットワークと連携し、快適なオープンスペースを形成
- ② 地域の防災対応力強化に向けた帰宅困難者受け入れスペースと災害時支援機能の整備

◆断面イメージ

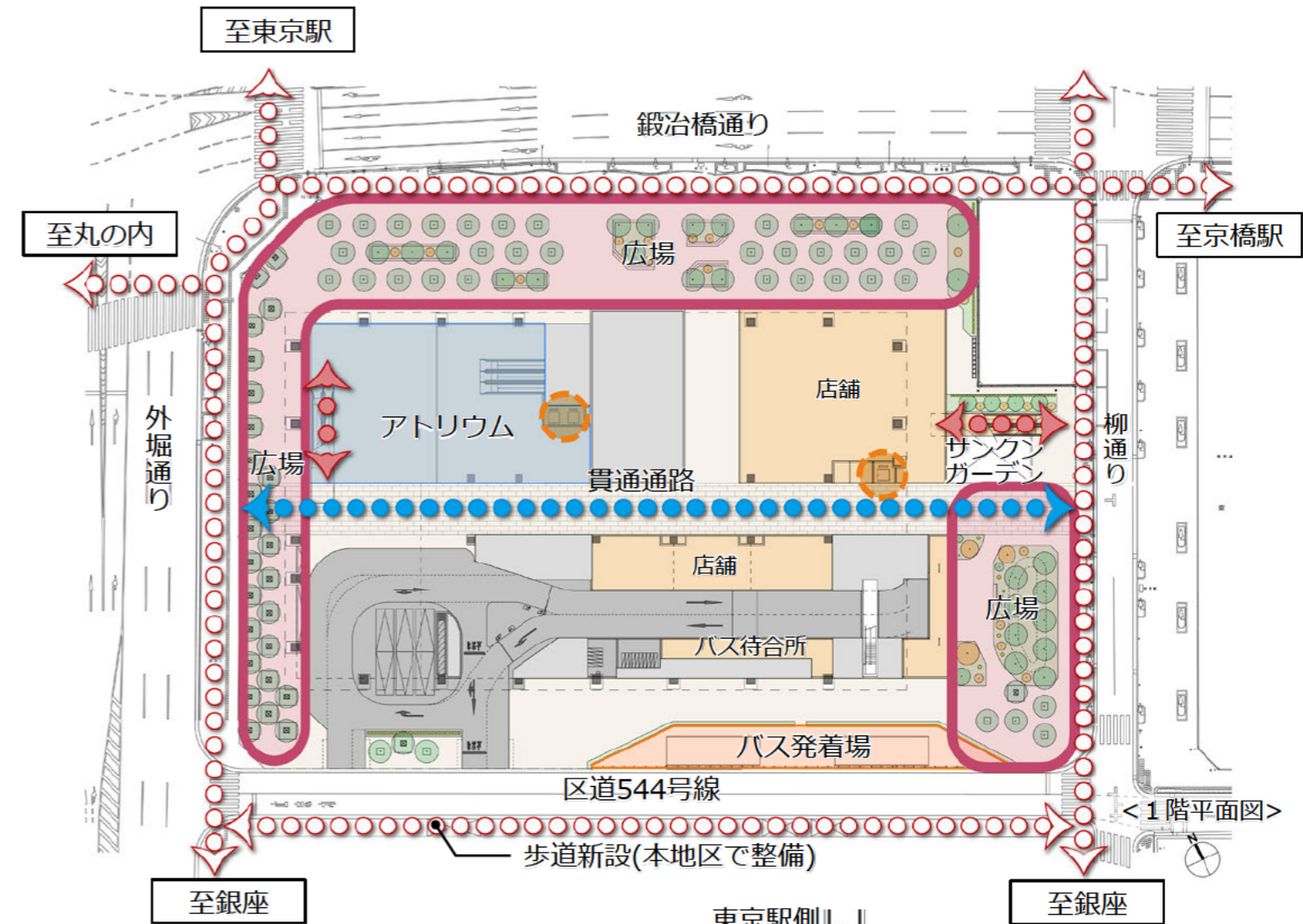


A-A'断面図

B-B'断面図



◆平面イメージ

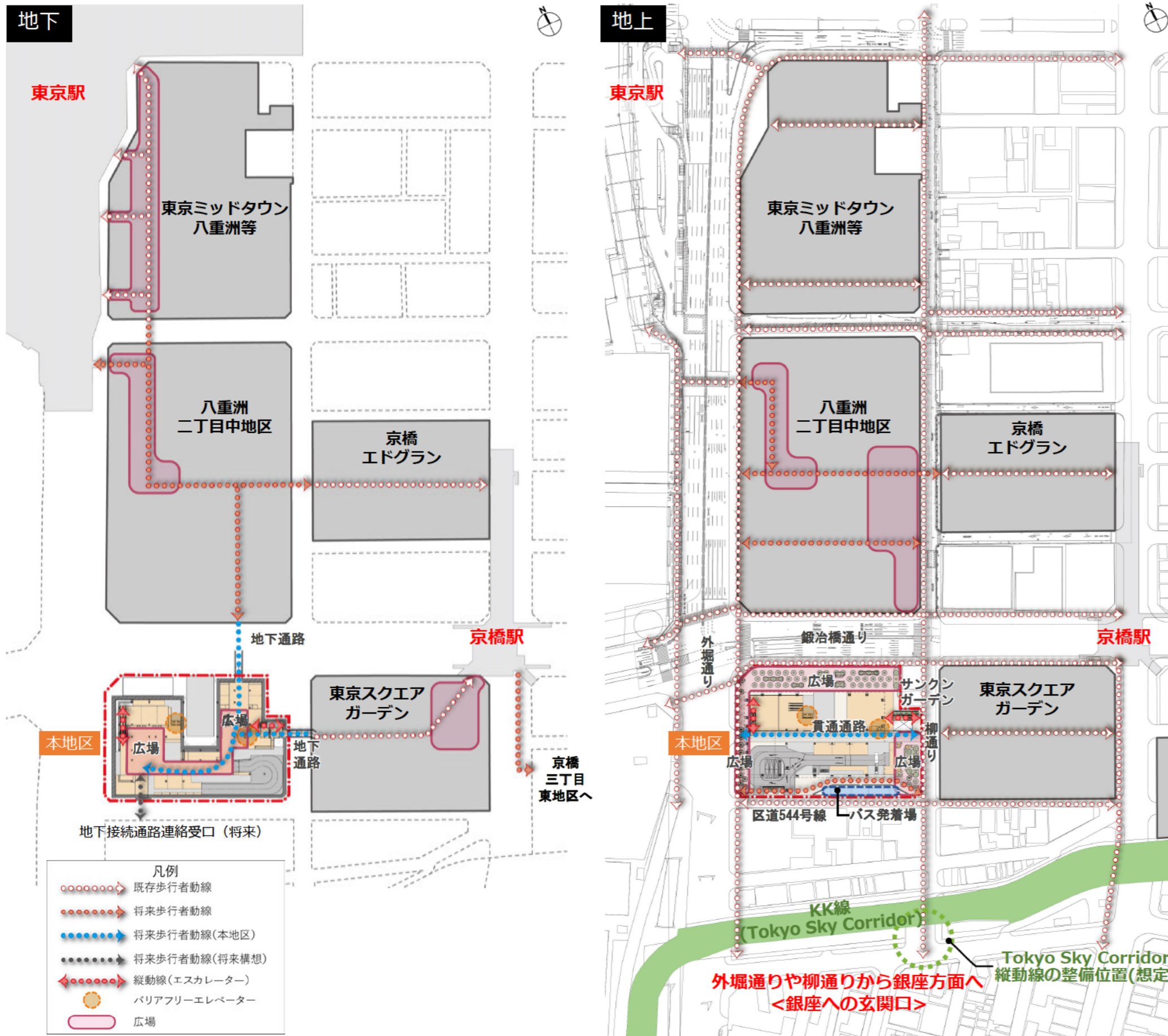


1. 周辺地区との広域的な回遊性強化に向けた都市基盤の整備

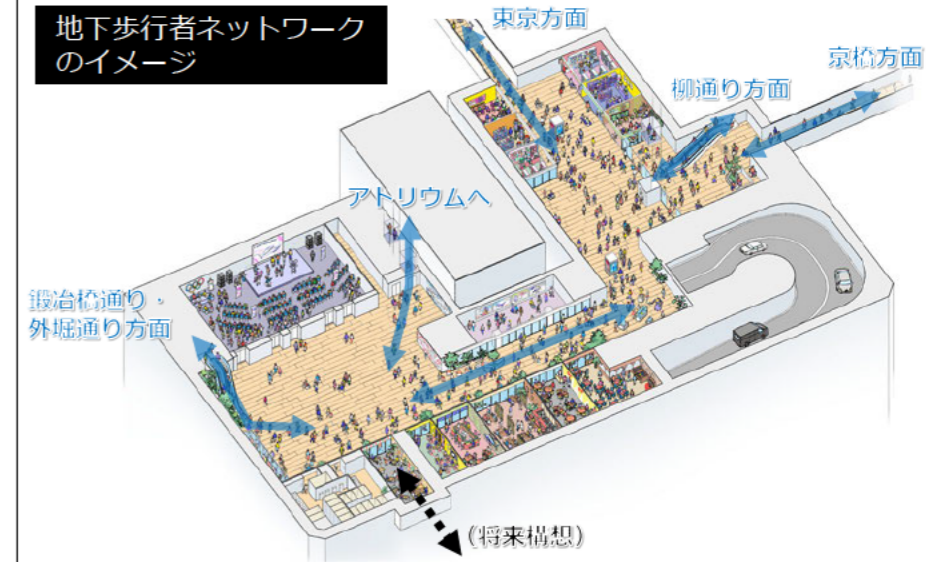
※記載の内容は、現時点での計画であり、今後の行政協議及び詳細検討により一部変更となります。

- ① 東京駅と京橋駅をつなぐ地下歩行者ネットワークの強化・拡充
- ② 地上・地下を一体的につなぐ広場、バリアフリー動線を整備し、銀座への玄関口を形成

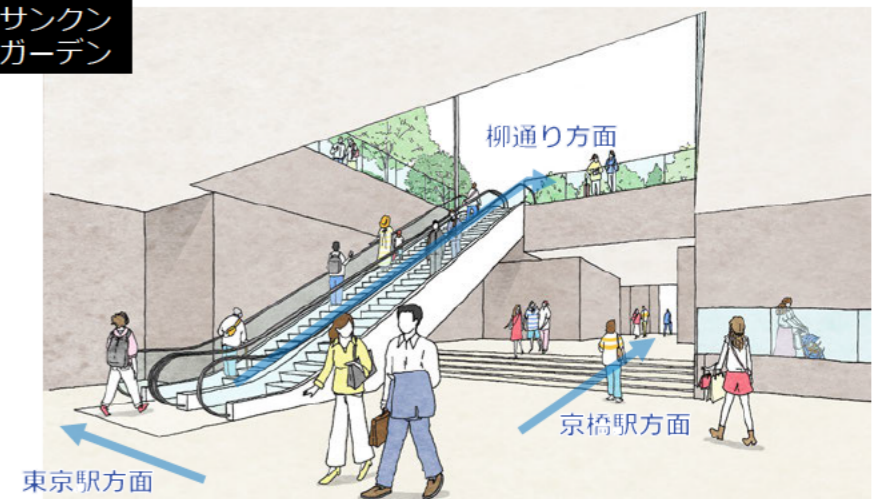
● 国際ビジネス拠点となる東京駅前地区における地上・地下歩行者ネットワークの強化・拡充を図る



○ 各方面からの歩行者ネットワークの結節部に、地上・地下を一体的につなぐ広場を整備

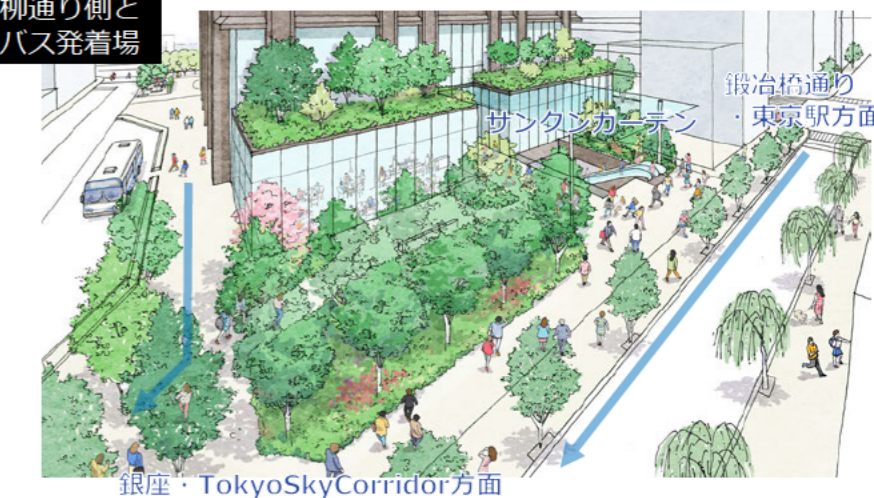


サンクン ガーデン



○ 連続するみどりのネットワークにより、銀座方面へ歩行者を引き込む

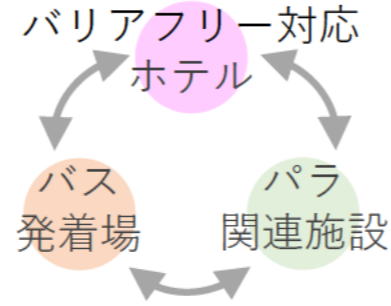
柳通り側とバス発着場



- ① パラスポーツ等の交流施設、多数のユニバーサル客室を有するホテルの整備
- ② パラスポーツ関連団体や国内外からの観光客など多様なニーズに対応するバス発着場を整備

<施設整備内容>

パラスポーツに関する交流・情報発信など普及活動のため、国内外からの交通利便性の高い本地区において、各種イベントや講演・会議など多目的に使用可能なスペースを確保する。また併せて多数のユニバーサル客室を有するホテルとバス発着場を整備するとともに、これらをバリアフリー動線で接続することで、車椅子利用者の方にも円滑に施設を利用できる計画とする。



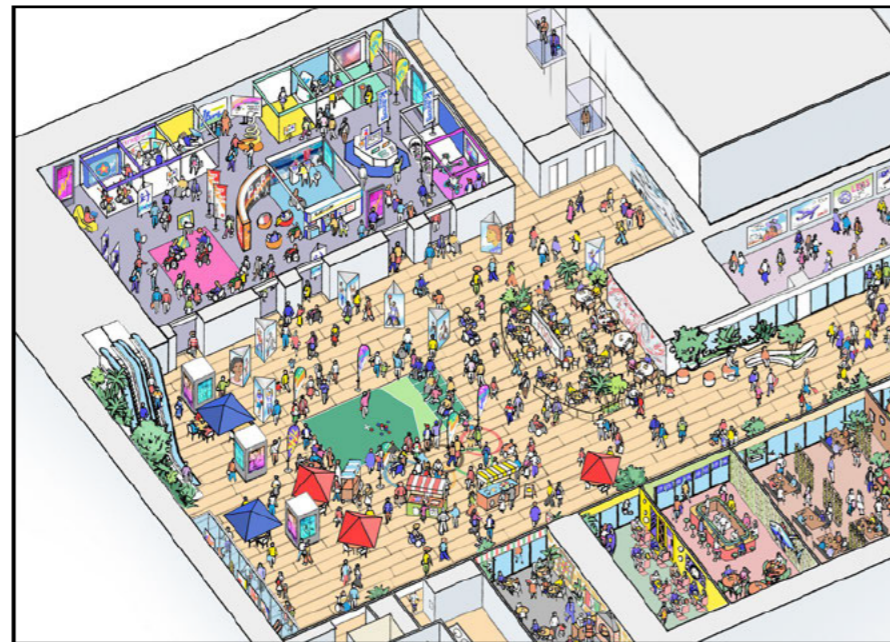
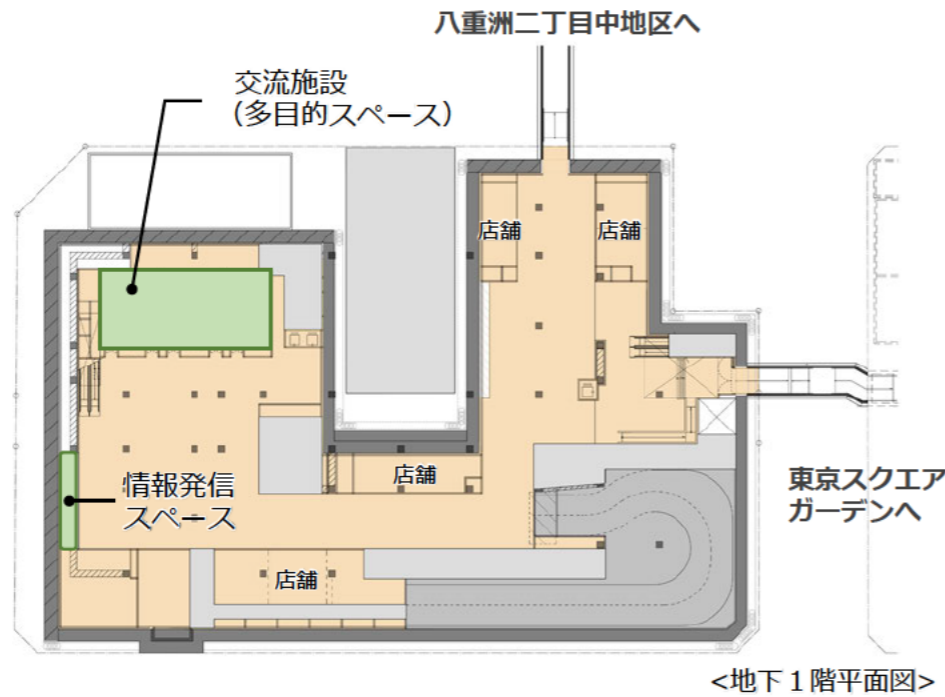
● パラスポーツ等の振興拠点の整備



<交流イベント>
障がい者スポーツに関する情報の発信や講習会の実施など、障がい者スポーツの理解促進・普及啓発に繋がる取り組みを行う



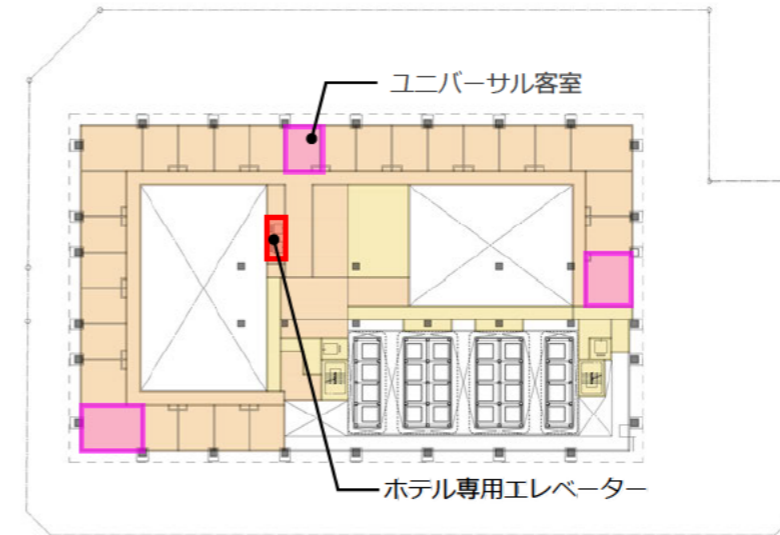
<パラスポーツエキシビション>
障がい者スポーツ体験会などのイベントの機会を通じて、障がい者のためのスポーツ環境づくりに取り組む



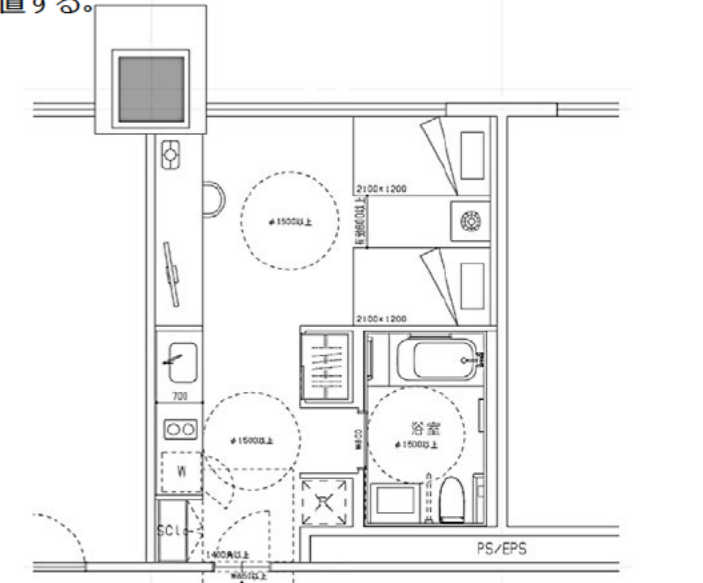
多目的スペースと地下広場の活用イメージ

● 多数のユニバーサル客室を有するホテルの整備

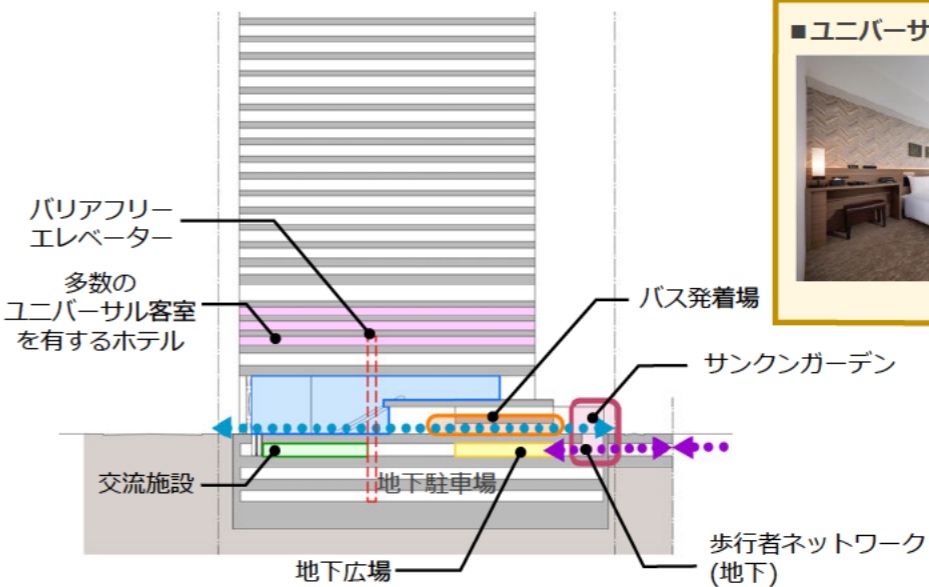
- 総客室数の約1割を車椅子利用者も利用可能なユニバーサル客室とする。
- 利用者の移動における負担を軽減できるよう、各階のホテル専用エレベーターに最も近い場所にユニバーサル客室を配置する。また、多様なニーズに対応するため、多方面にも配置する。



<ホテル基準階平面図>

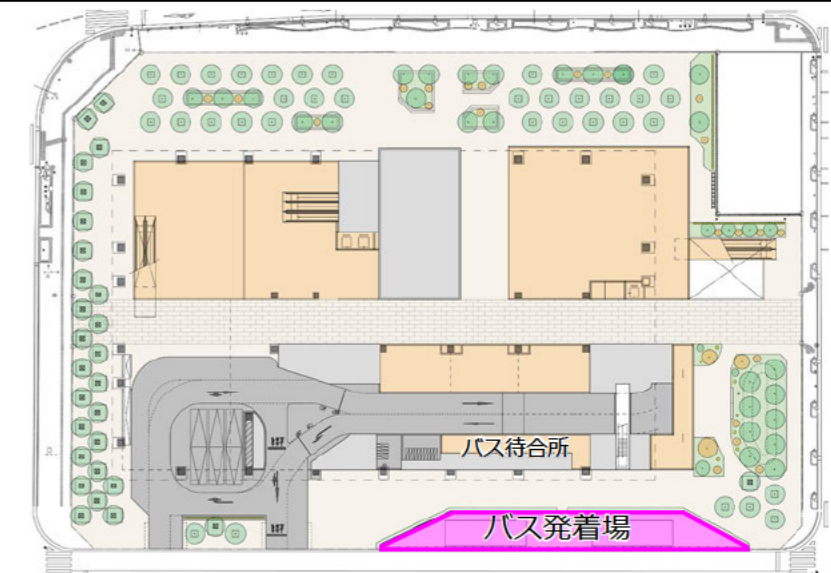


<ユニバーサル客室 平面イメージ>



● 多様なニーズに対応するバス発着場の整備

- パラ関連団体等の利用も想定したバス発着場を整備し、パラスポーツ等の交流施設や多数のユニバーサル客室を有するホテルへ、安全にアクセスできる計画とする。
- 「銀座」への玄関口として、国内外からの観光客向けの観光バスの発着も可能とし、観光・交流ニーズに対応する。



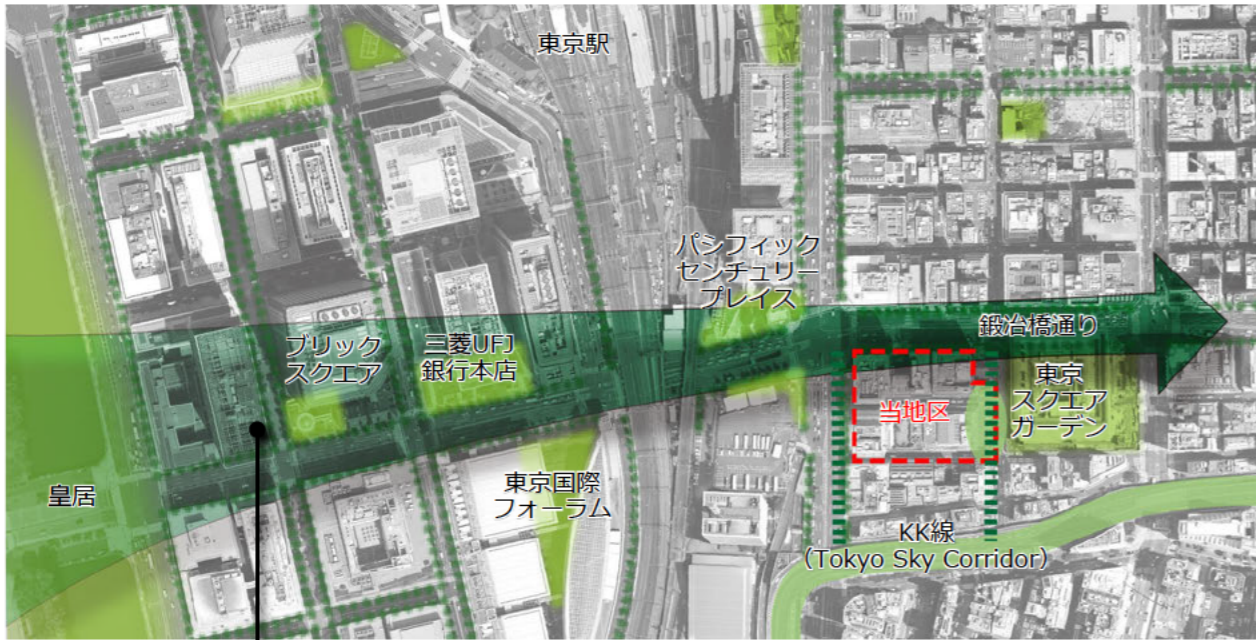
<1階平面図>

- ① 鍛冶橋通りのみどりのネットワークと連携し、快適なオープンスペースを形成
- ② 地域の防災対応力強化に向けた帰宅困難者受け入れスペースと災害時支援機能の整備

● 鍛冶橋通りのみどりのネットワークとオープンスペースの形成

【整備内容】

- 鍛冶橋通り沿いで行われている積極的な緑化と連携し、皇居から繋がるみどりのネットワークを構築するとともに、快適なオープンスペースを整備

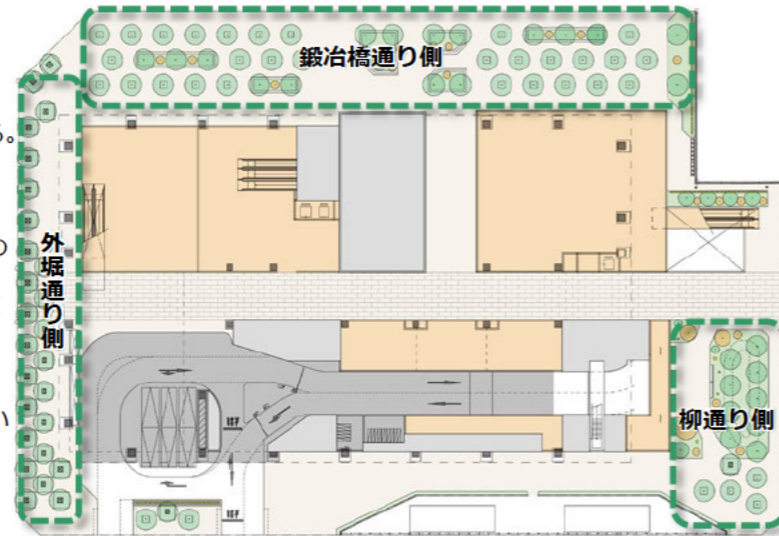


皇居から繋がるみどりのネットワーク

鍛冶橋通り側
オープンスペースと併せて、厚みと質のある緑を整備することにより、周辺街区と連携して皇居から続く「みどりのネットワーク」を形成する。

外堀通り側
鍛冶橋通り側と連続するオープンスペースに厚みのある緑を整備することで、柳通り側とあわせてTokyoSkyCorridorへのみどりのネットワークの拡充を図る。

柳通り側
四季を感じられる多様性のある樹種を配置し、憩いや安らぎを感じられる快適なオープンスペースを形成する。



<1階平面図>



鍛冶橋通りと外堀通りの交差点

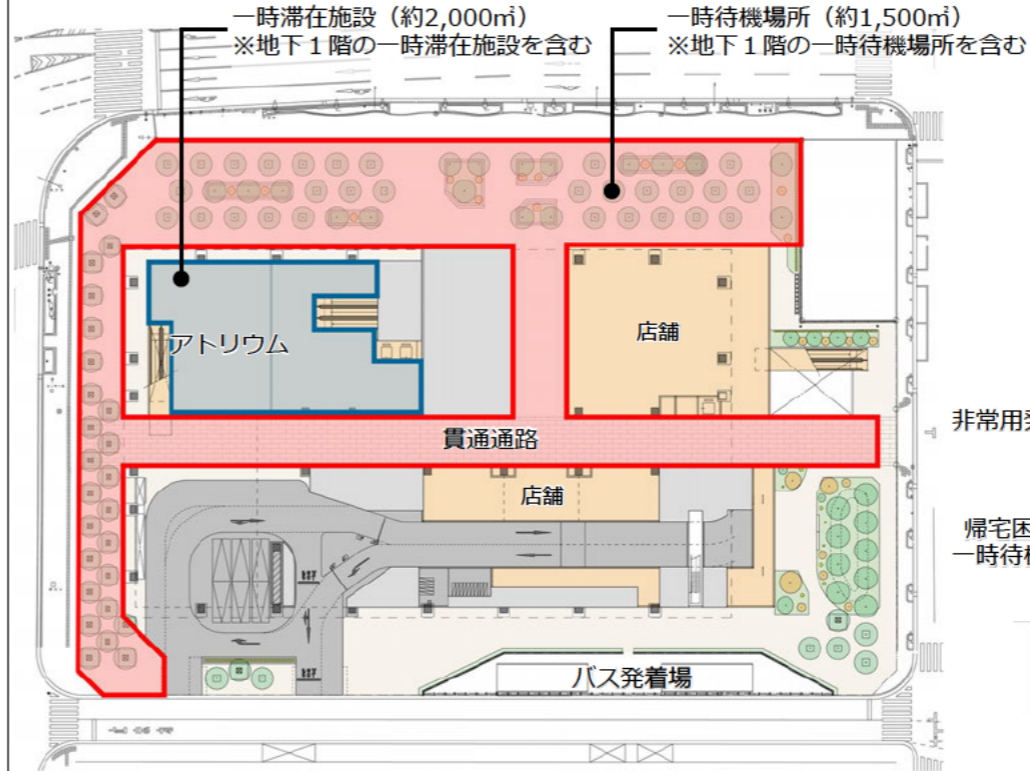


柳通り側からの鳥瞰

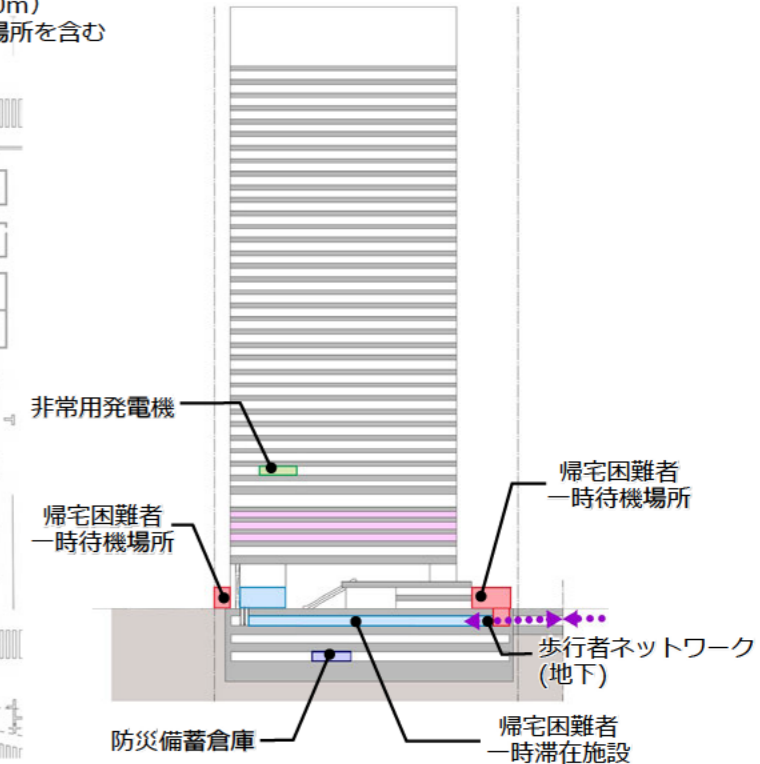
● 帰宅困難者受け入れスペースと災害時支援機能の整備

【整備内容】

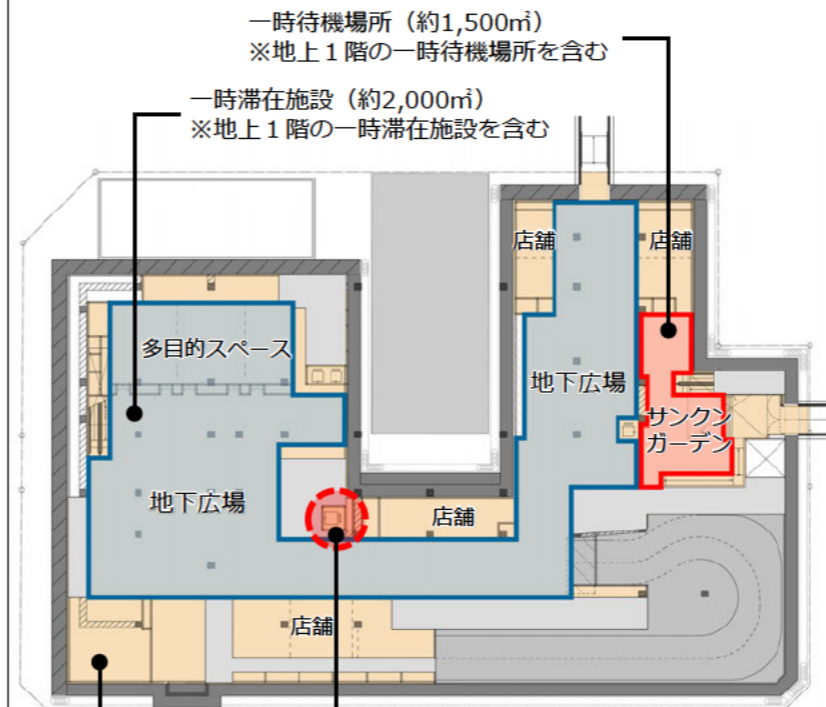
- 約2,000㎡ (約1,200人分) の帰宅困難者一時滞在施設、約1,500㎡ (約1,500人) の一時待機場所を整備
- 帰宅困難者約1,200人の受け入れに対応した3日間分の災害用備蓄品を備える防災備蓄倉庫の整備 (約60㎡)
- 災害時に約72時間分の電力を確保する非常用発電機の整備
- 防災ネットワークとして情報収集・伝達用地域防災無線の整備



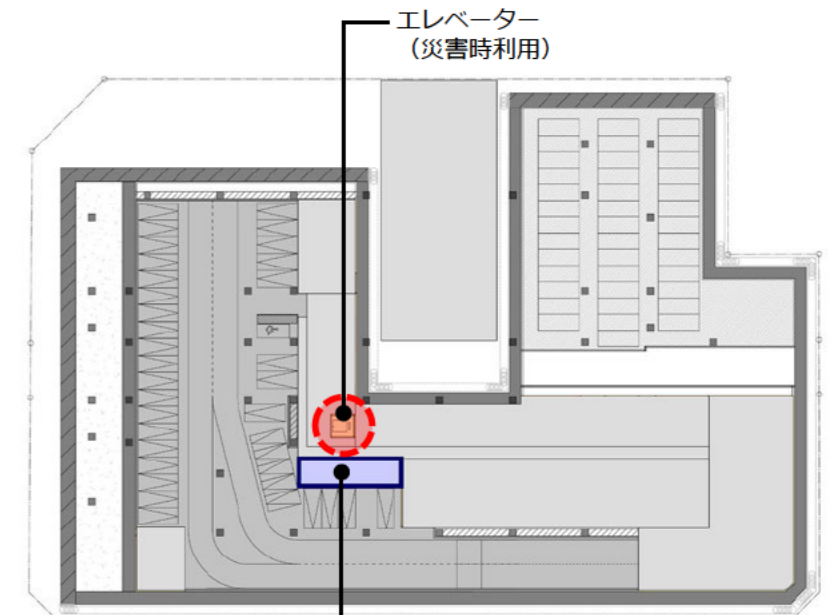
<1階平面図>



<断面イメージ>



<地下1階平面図>



<地下3階平面図>

<災害用設備の設置>
災害時も利用可能なトイレ

エレベーター (災害時利用)

防災備蓄倉庫 (約60㎡)

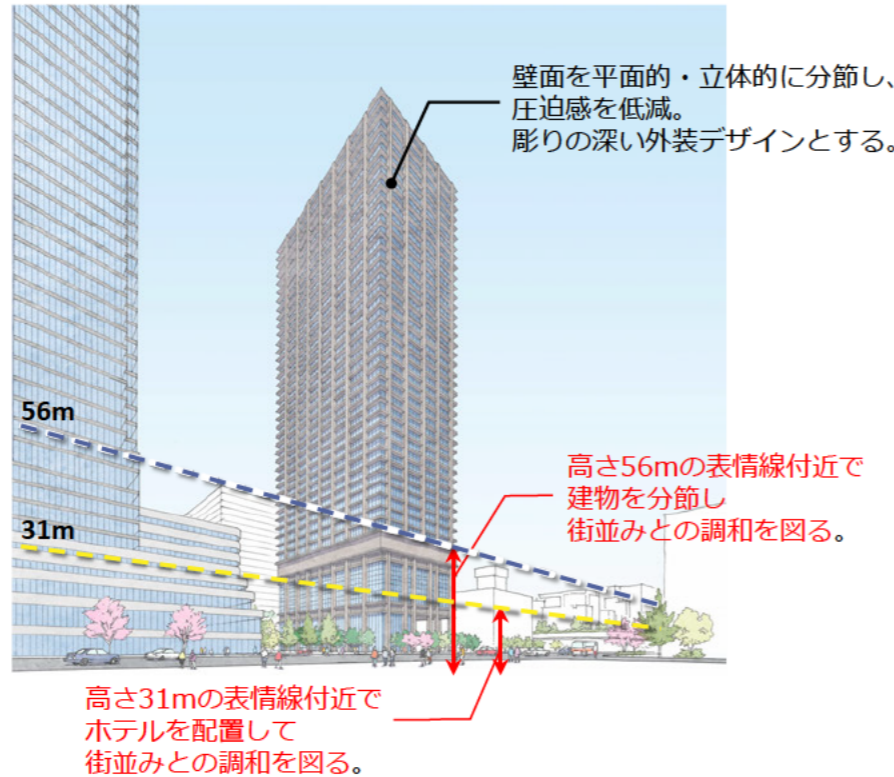
□東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018を踏まえ、周辺環境及び都市景観に配慮した良好な景観形成を行う。

遠景 彫りの深いデザインにより周辺と調和した高層部デザイン

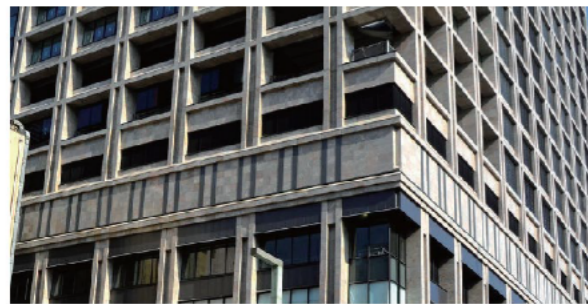
■国際都市東京の活力を象徴するシンボル性やランドマーク性を感じられるスカイラインを形成する。

■「丸の内・有楽町エリア」「東京駅前拠点エリア」「京橋・日本橋エリア」「銀座エリア」の結節点として、地域全体の調和を図る。

■東京都景観ガイドラインの色彩基準に適合するとともに外壁の色彩、素材により周辺環境との調和を図る。



外装のイメージ



中景 街並みに連続する56m、31m付近の表情線

■街並みに連続する56m、31m付近の表情線

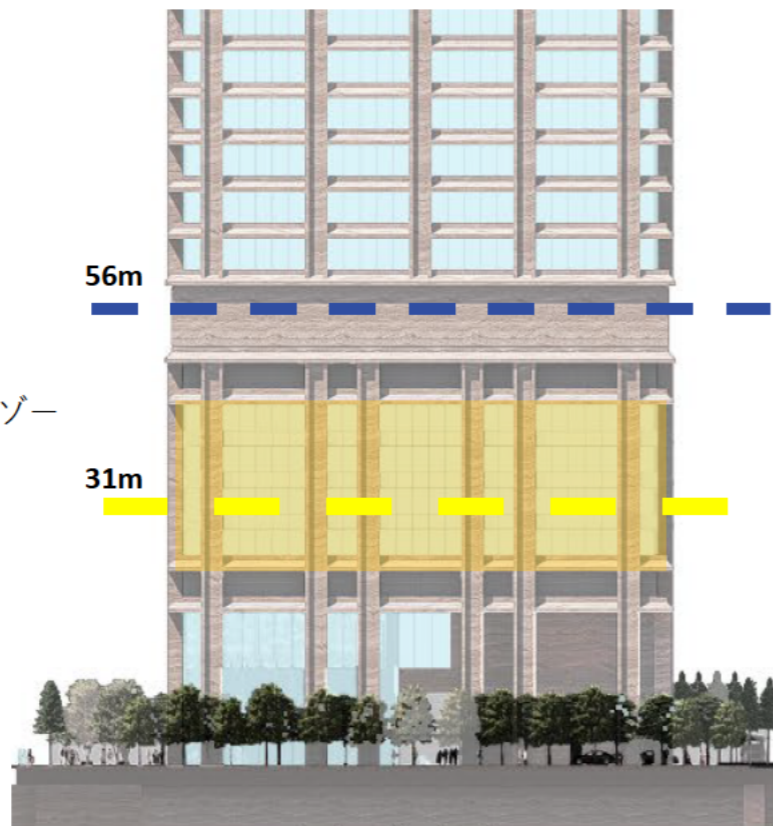
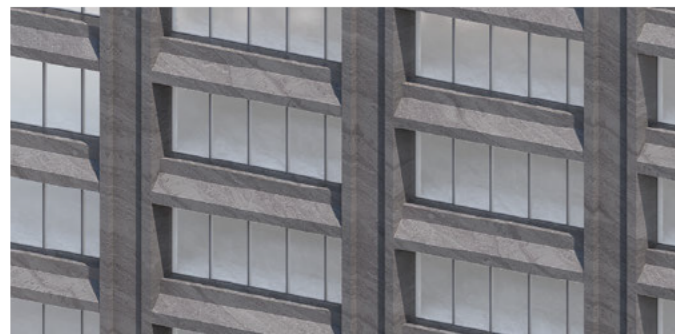
高さ56m、31m付近の表情線に配慮しながら、街並みの連続性を表現する。

■彫りの深いデザイン

鍛冶橋通りの高層ビル群と調和を図り圧迫感を軽減した彫りの深いデザインとする。

■庇効果による日射を抑制

彫りの深いデザインとすることで外壁面に影を落とし、室内への日射を抑制し、ペリメーターゾーンの空調負荷を低減させる。



近景 快適で利便性の高い歩行者ネットワークの強化とにぎわいや憩いの場の形成



視点A：銀座一丁目側からの鳥瞰

視点A：銀座一丁目側からの鳥瞰

外堀通り沿いの植栽と柳通り側に緑地空間を整備することにより、TokyoSkyCorridorへのみどりのネットワークの拡充を図る。

視点B：鍛冶橋通りと外堀通りの交差点

鍛冶橋通りと外堀通りに厚みのある良質な緑のオープンスペースを形成する。

視点C：柳通り側からの鳥瞰

地区内回遊道路の結節点に緑の広場を配置し、憩いややすらぎを感じられる空間を整備する。



視点B：鍛冶橋通りと外堀通りの交差点



視点C：柳通り側からの鳥瞰

夜景 周辺環境に配慮した質の高い光を整備

■高層部の照明計画

計画地周辺では、業務・商業・文化・観光等の多様な機能が共存し、多様性とにぎわいのあるエリアとなっている。本計画では、クラウン照明などを活用し周辺の空間演出と共演できる演出性の高い照明計画として、地域と調和した計画とする。

■中層部の照明計画

計画地周辺では、高層部と低層部で印象的な演出を行い、中層部では特段の演出を行わない照明計画のビルが見られる。本計画でも中層部では特段の演出を行わないことで、地域と調和した計画とする。

■低層部の照明計画

東京駅周辺では、外壁や天井面を照らし、間接的に明るさを確保した照明計画が行われている。一方、銀座エリアでは賑わいや華やかさを感じられる演出照明が行われている。本計画では、2つの地区特性に配慮した一体的な計画を目指す。

