

東京都市計画特定街区の決定（素案）

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。

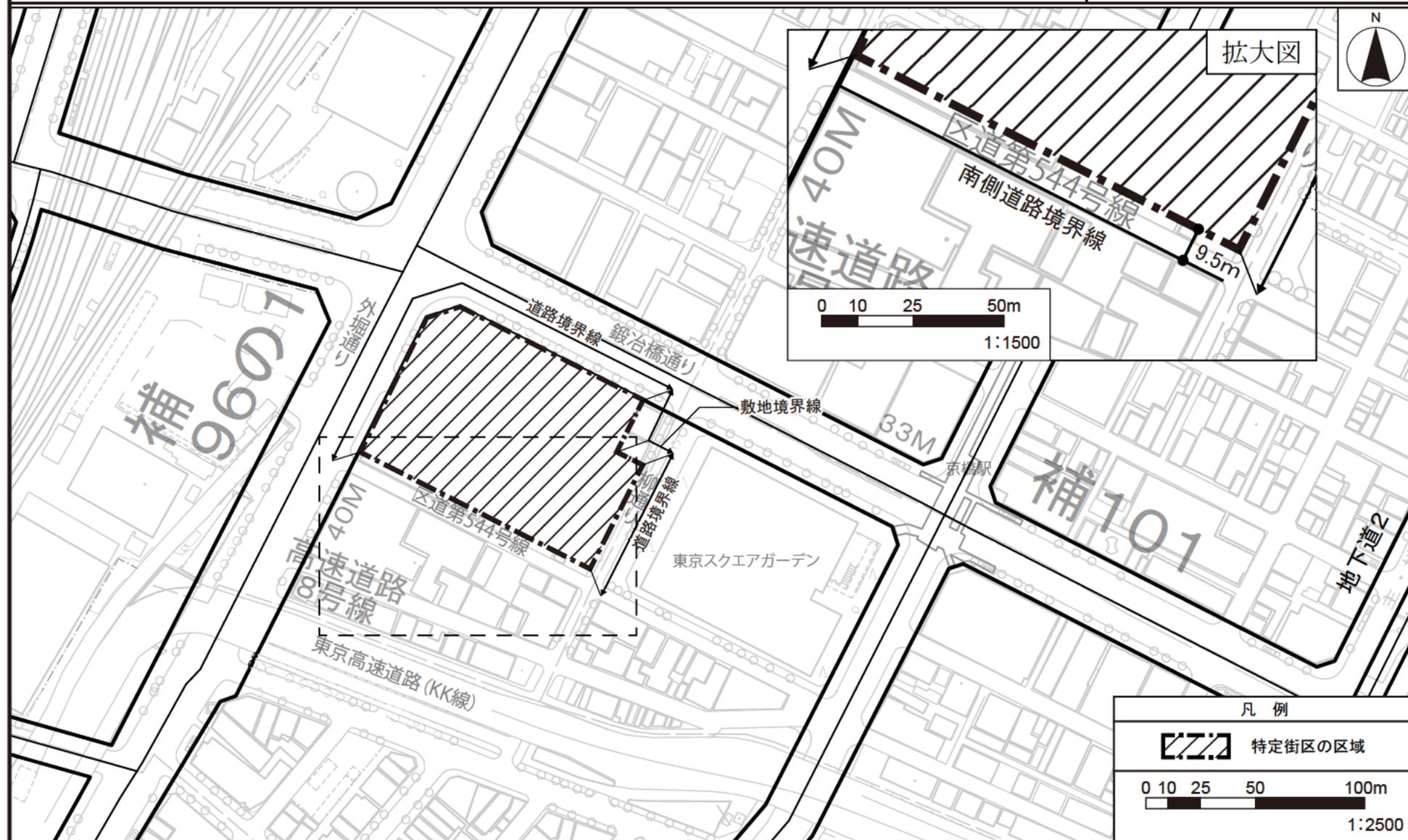
名称	位置	面積	建築物の容積率	建築物の高さの 最高限度	備考
八重洲二丁目南 特定街区	中央区八重洲 二丁目地内	約0.9ha	130/10※ ただし、4/10以上を宿泊 滞在施設及びこれらに付属する 施設の用途とする。	230m	<p>1 建築物の高さの最高限度はTP+4.6mからの高さとし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さを12mまでは当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>2 建築物の部分（地盤面下の部分を除く。）は、計画図に示す壁面線位置を超えて建築してはならない。ただし、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)

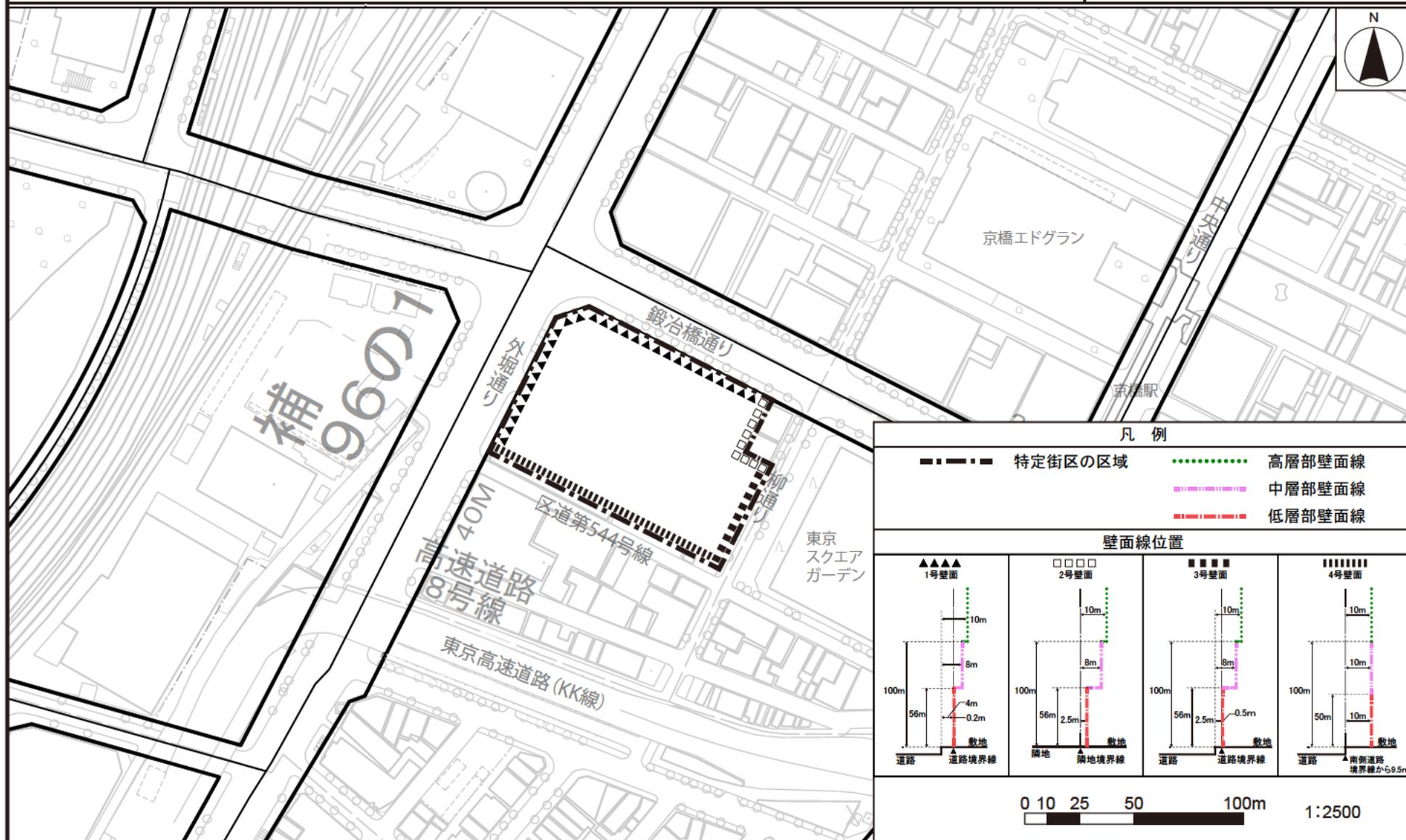


「この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第04-101号)」

「(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）

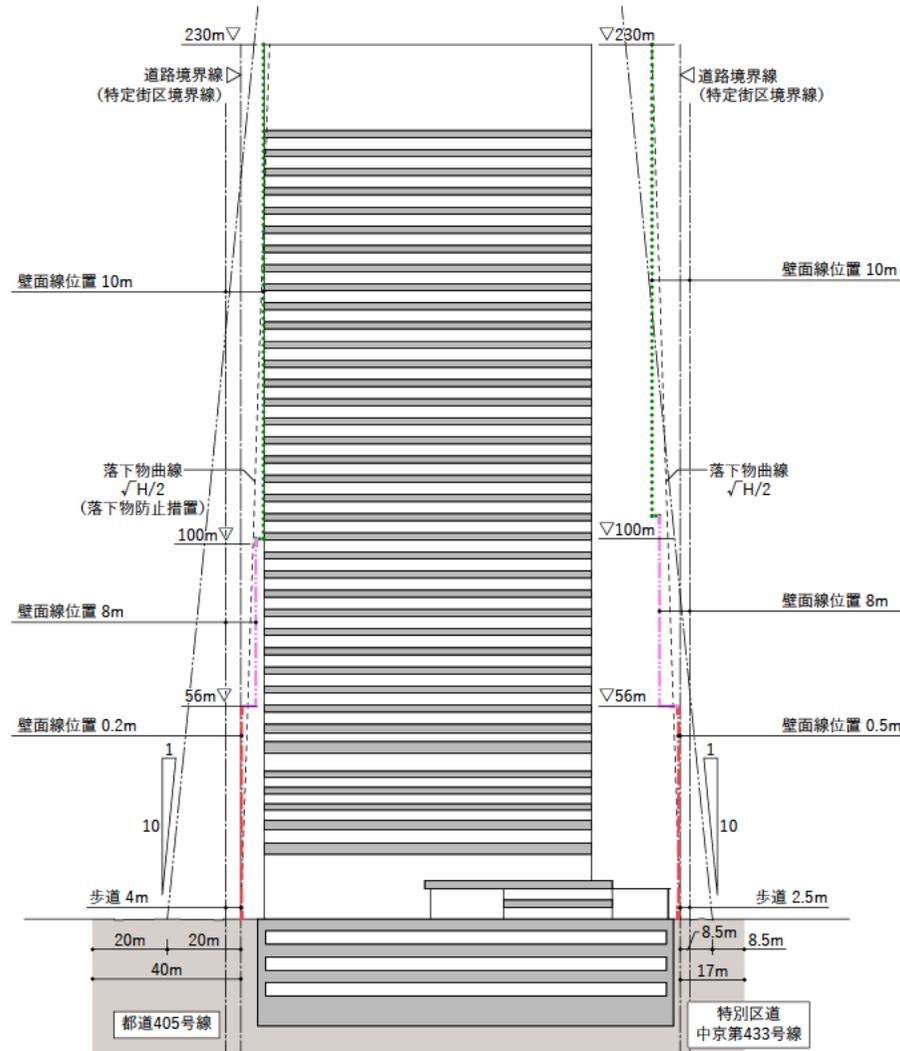


「この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT利許第04-101号）」

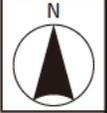
「（承認番号）4都市基街都第139号、令和4年7月19日」

「（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）

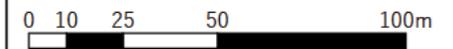


キープラン



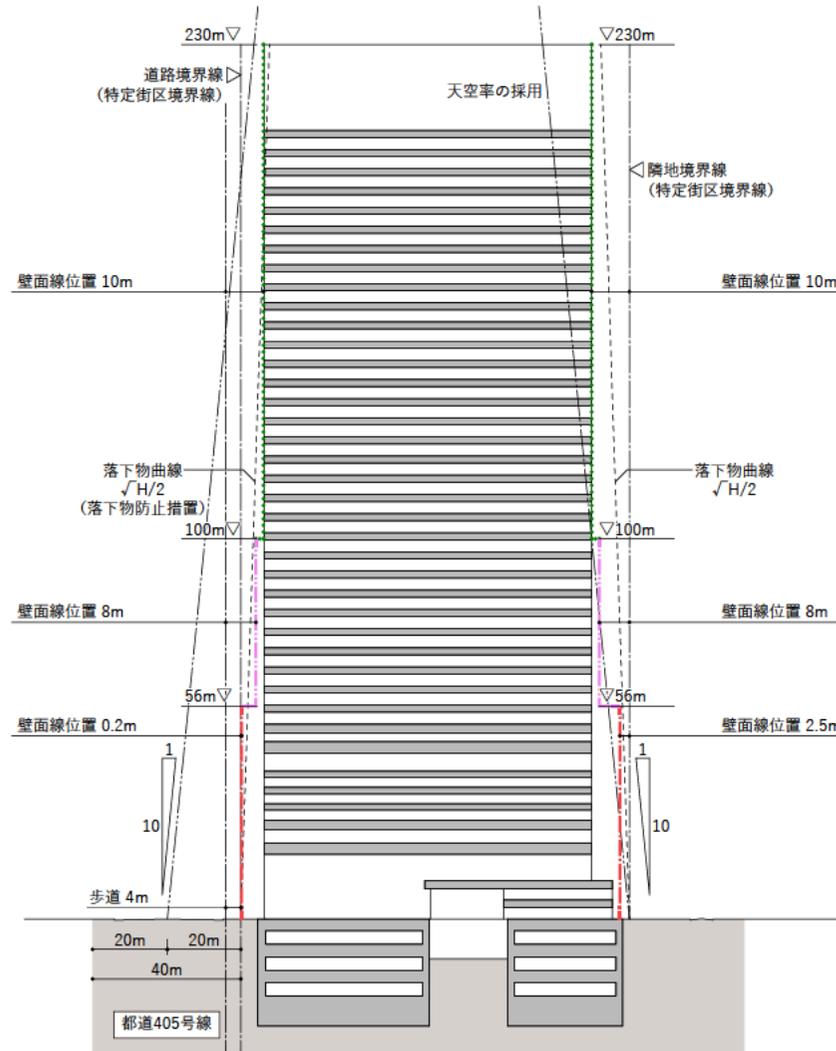
凡 例

- 高層部壁面線
- - - - 中層部壁面線
- 低層部壁面線

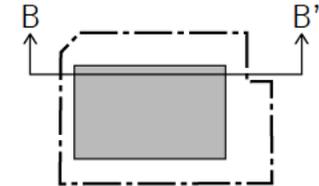


1:2000

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）

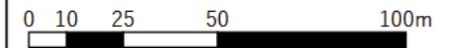


キープラン



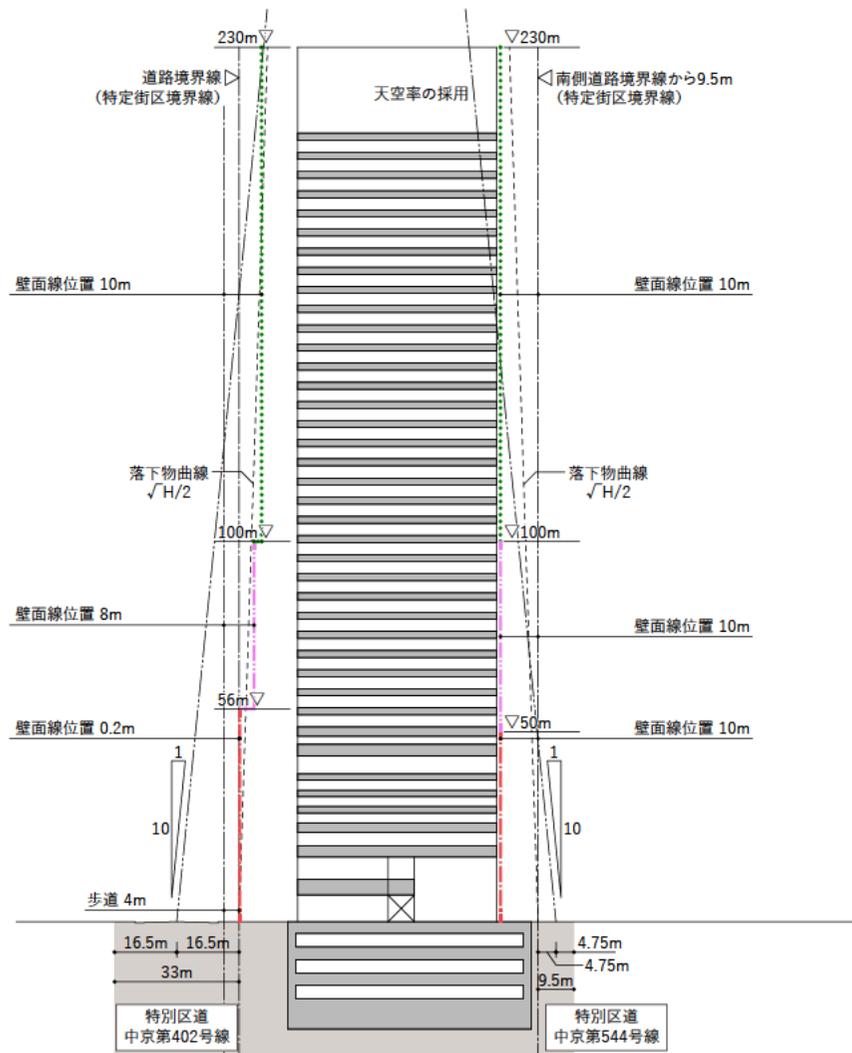
凡 例

- 高層部壁面線
- 中層部壁面線
- 低層部壁面線

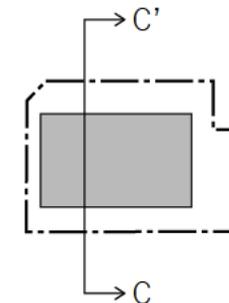
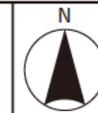


1:2000

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）



キープラン



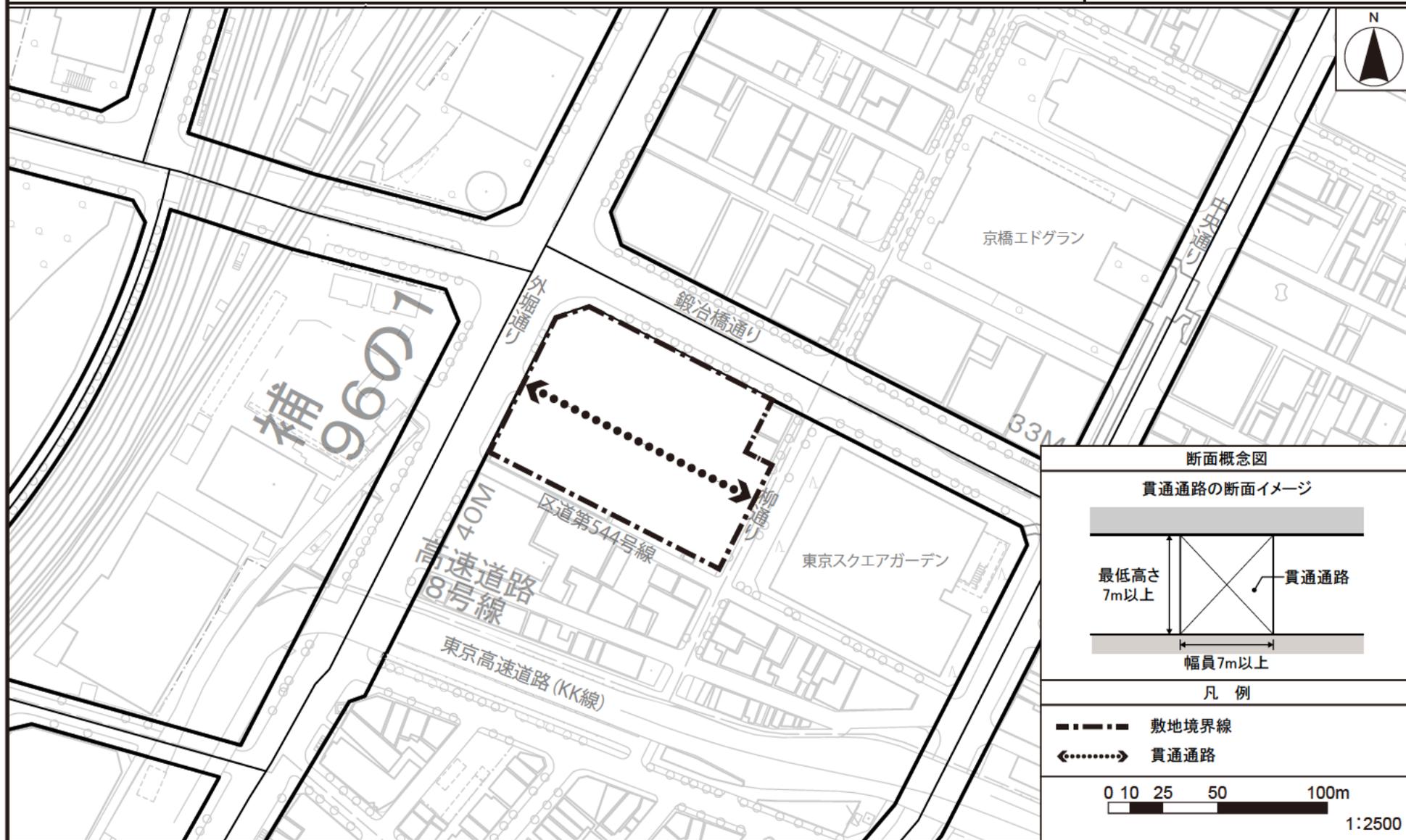
凡例

- 高層部壁面線
- - - - 中層部壁面線
- 低層部壁面線



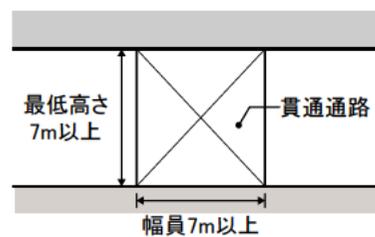
1:2000

東京都市計画特定街区
八重洲二丁目南特定街区 別添図1



断面概念図

貫通路の断面イメージ



凡例

- 敷地境界線
- ←.....→ 貫通路

0 10 25 50 100m

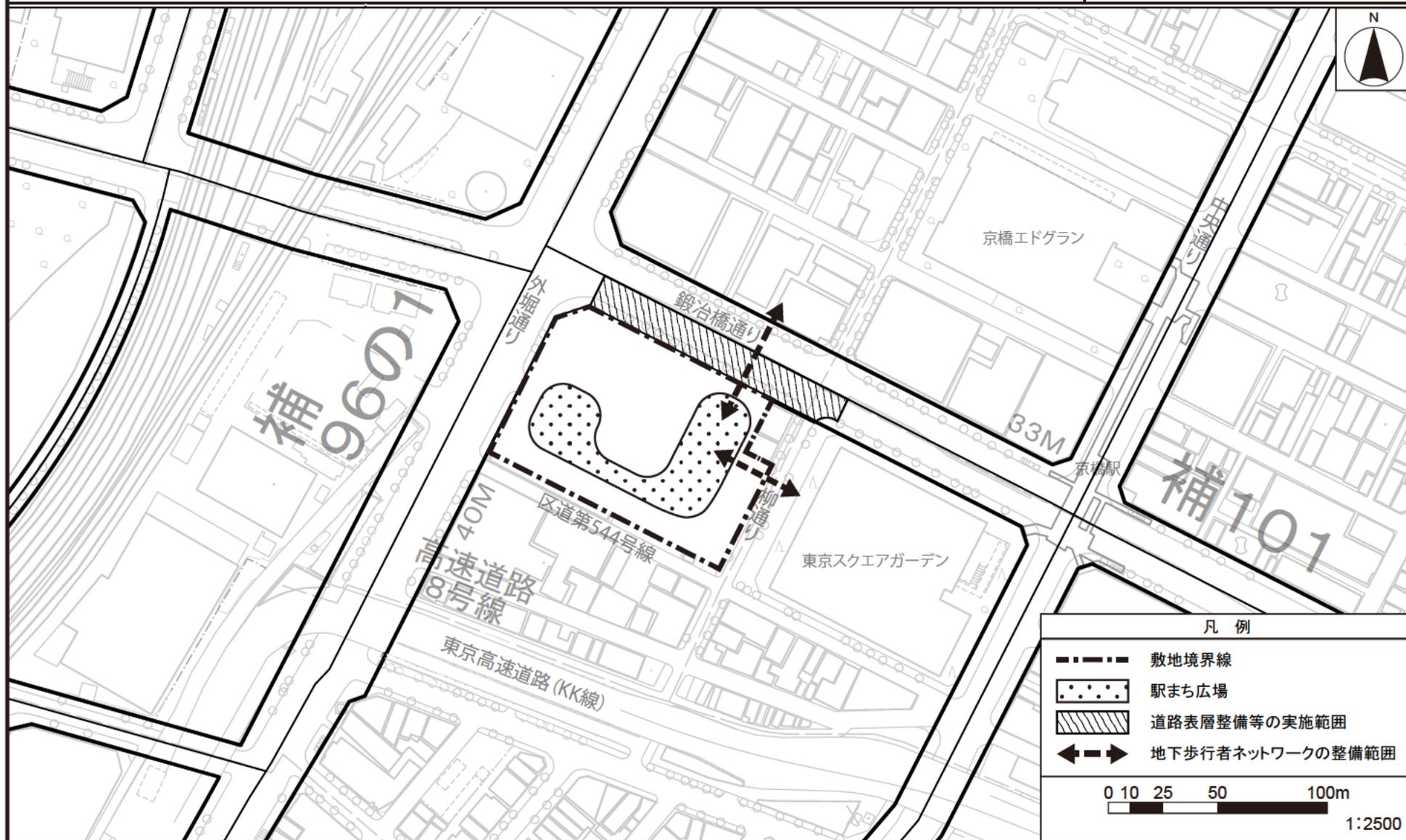
1:2500

「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」

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

東京都市計画特定街区 八重洲二丁目南特定街区

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しており、本地区は障害者スポーツ振興拠点の整備、国際ビジネス・観光拠点等との連携強化を図るとして東京圏国家戦略特別区域における都市再生プロジェクトに位置付けられている。

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、京橋、銀座、兜町、茅場町、八丁堀）」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、特に、中央通りを中心とした地域においては、魅力とにぎわいにあふれた国際的な商業・観光拠点を形成することとしている。

さらに、中央区の「東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018」では、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や、東京駅前地域と銀座の賑わいの連続に寄与する空間整備を目指すことに加え、一時的に避難可能な空間や備蓄スペース等を整備することにより、地域全体の防災性の向上を図ることとしている。

こうしたことから、本地区においては、周辺地区と連携する広域的な回遊性強化に向けた都市基盤の整備やパラリンピック後のパラスポーツ振興に資する機能の導入、地域の防災対応力強化に資する地上・地下広場の整備を行い、市街地の整備改善に寄与することを目的に、区域面積約0.9haについて特定街区の決定を行うものとし、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。