

資料3

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 (八重洲二丁目1地区)	約 1.7ha	—	167/10	—	8/10 (注2)	—	—	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。 (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らに類するもの (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 (6) 隣地境界線に面する部分における塀、柵その他これらに類するもの	1 中水道施設の用に供する部分は、A-1街区 700 m 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1) 2 地域冷暖房施設の用に供する部分は、A-1街区 6,000 m ² 、A-2街区 150 m ² 、B街区 410 m 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1) 3 電気事業の用に供する開閉所及び変電所の用に供する部分は、A-1街区 2,900 m ² 、A-2街区 20 m ² 、B街区 30 m 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1) 4 コージェネレーション設備の用に供する部分は、A-1街区 3,000 m 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1) 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、階段の用に供する部分は、A-1街区 800 m ² 、B街区 230 m 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1) 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っては、2/10を加えた数値とする。(注2) 7 別添図のとおり、道路表層整備等(地下街既存出入口撤去を含む)を行う。
	A-1街区 約 1.45ha	182/10 (注1) ただし、12/10以上をホテル、ビジネス交流・サポート施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	40/10	5,000 m ²	高層部： GL+245m 低層部A： GL+50m ※高さの基準となるGLはT.P.+4.0mとする				
	A-2街区 約 0.1ha	40/10 (注1)	10/10	500 m ²					
	B街区 約 0.15ha	130/10 (注1)	40/10	1,000 m ²	低層部B： GL+70m ※高さの基準となるGLはT.P.+4.0mとする。				

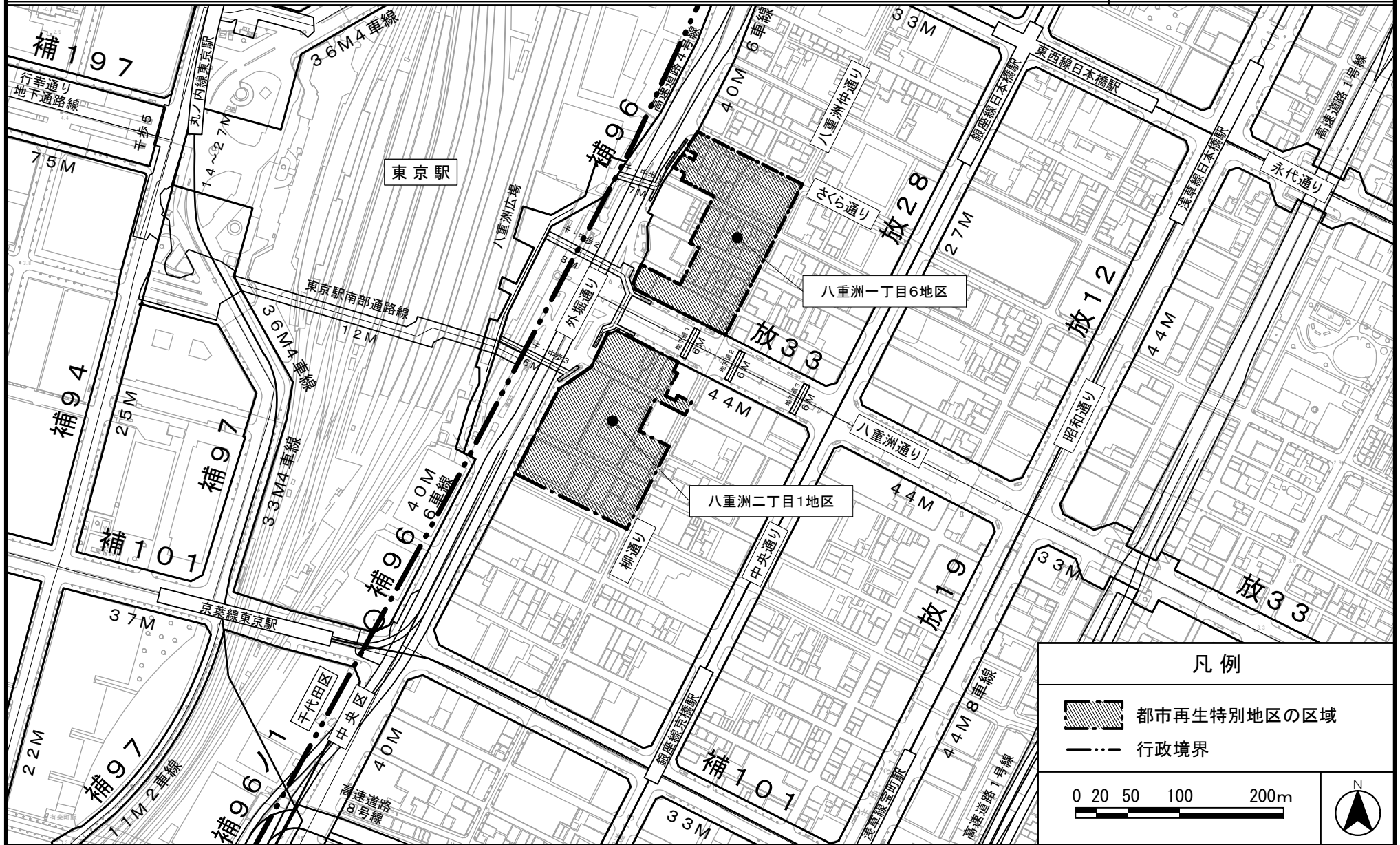
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(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(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(虎ノ門一丁目3・17地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
小計	約 81.2 ha	
今回変更する地区		
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) ※本件	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
合計	約 84.3 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。

注) 既決定の地区に記載の大手町一丁目2地区、虎ノ門一丁目3・17地区については、平成27年5月15日に開催の第209回東京都都市計画審議会に付議を予定し、現在手続中の内容を掲載している。

東京都市計画都市再生特別地区 八重洲一丁目6地区、八重洲二丁目1地区 位置図

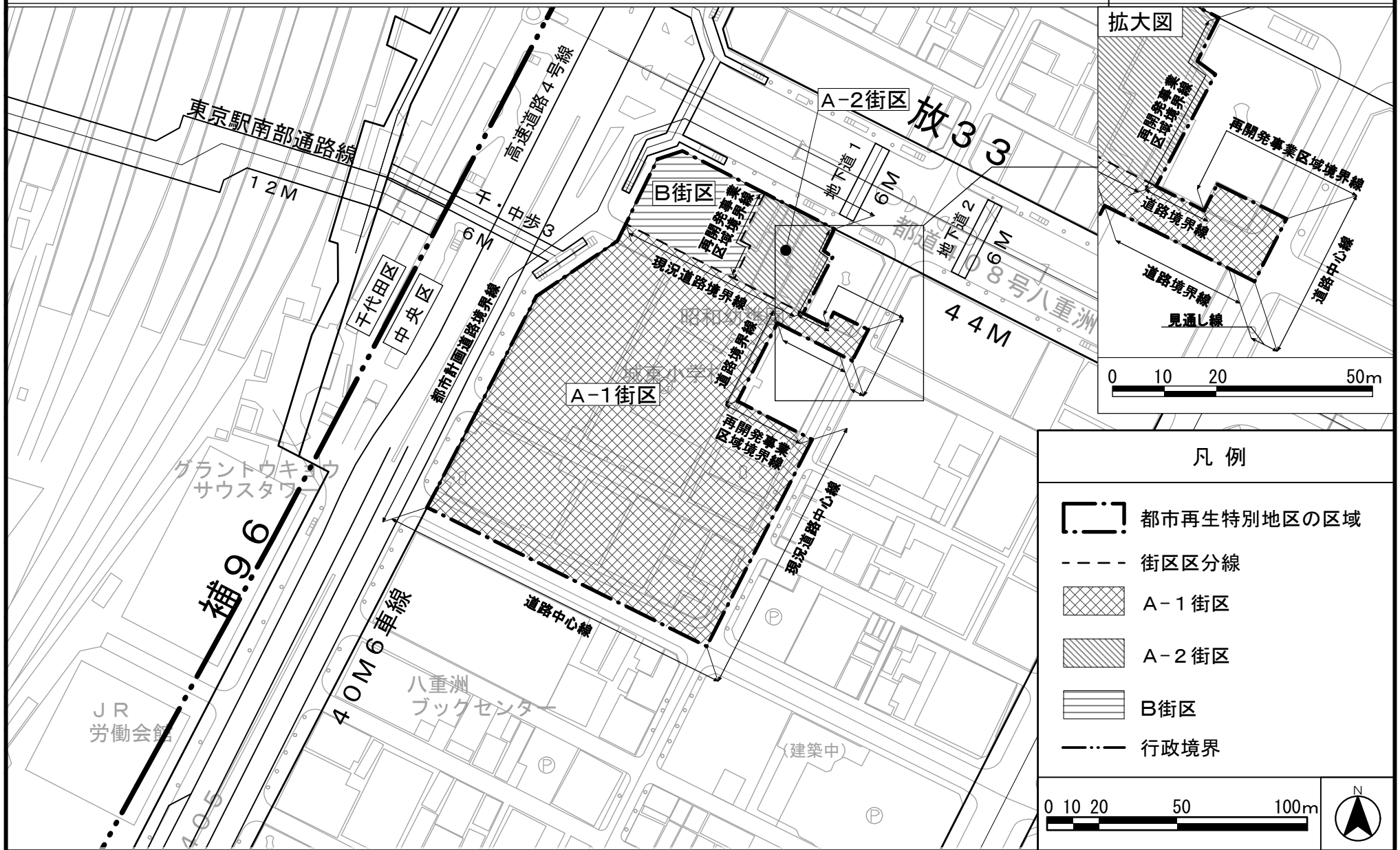


この地図は、国土地理院長の承認（平19国地関公第377号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（26都市基交第582号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都都市計画都市高速鉄道網（1/2,500）を利用して作成したものである。（承認番号）26都市基交第567号

この地図は、東京都縮尺 1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）26都市基街測第246号、平成27年2月23日

東京都市計画都市再生特別地区 八重洲二丁目1地区 計画図1

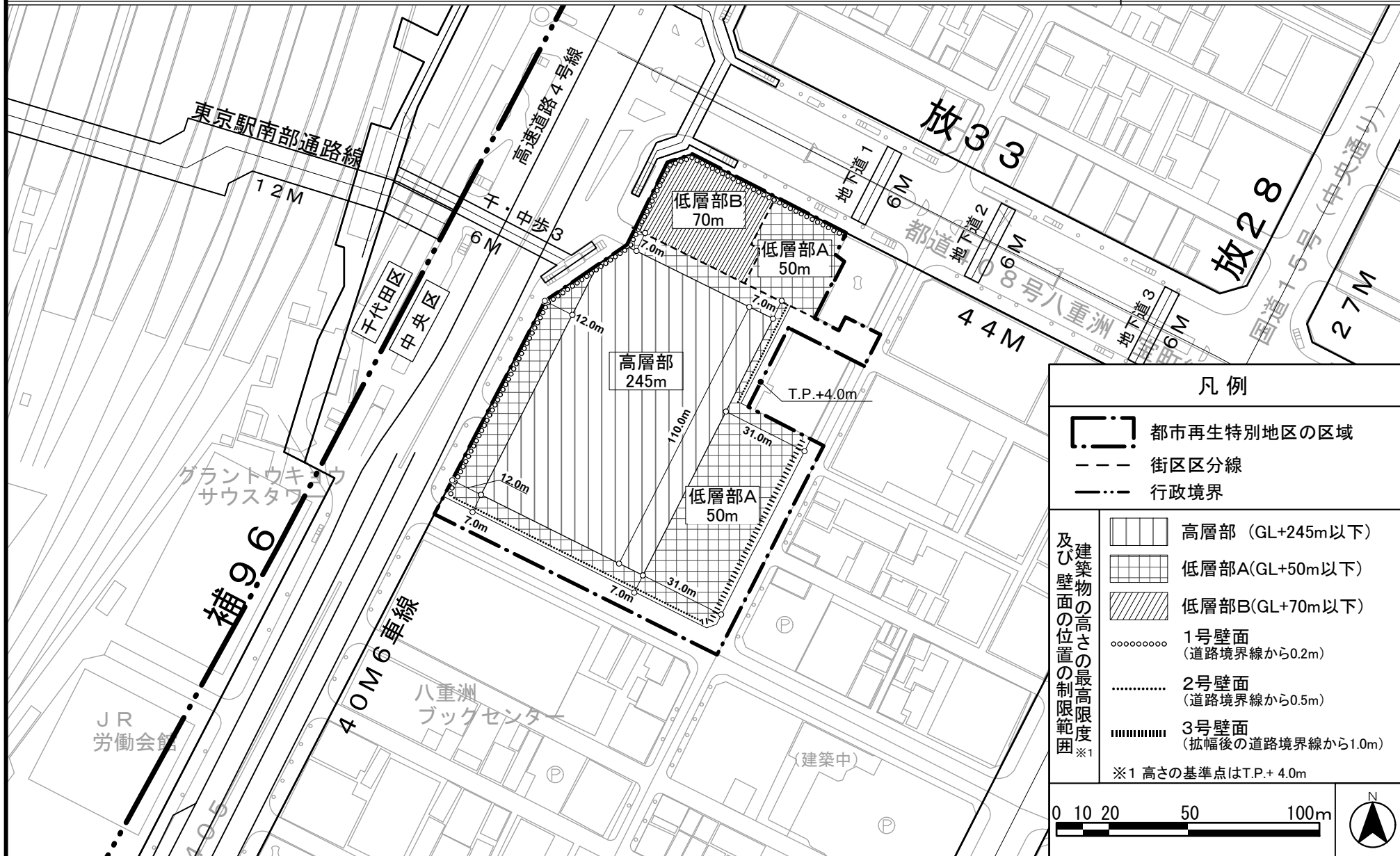


この地図は、国土地理院長の承認（平19国地関公第377号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（26都市基交第582号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都市計画都市高速鉄道網（1/2,500）を利用して作成したものである。（承認番号）26都市基交第567号

この地図は、東京都縮尺 1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）26都市基街測第246号、平成27年2月23日

東京都都市計画都市再生特別地区 八重洲二丁目1地区 計画図2

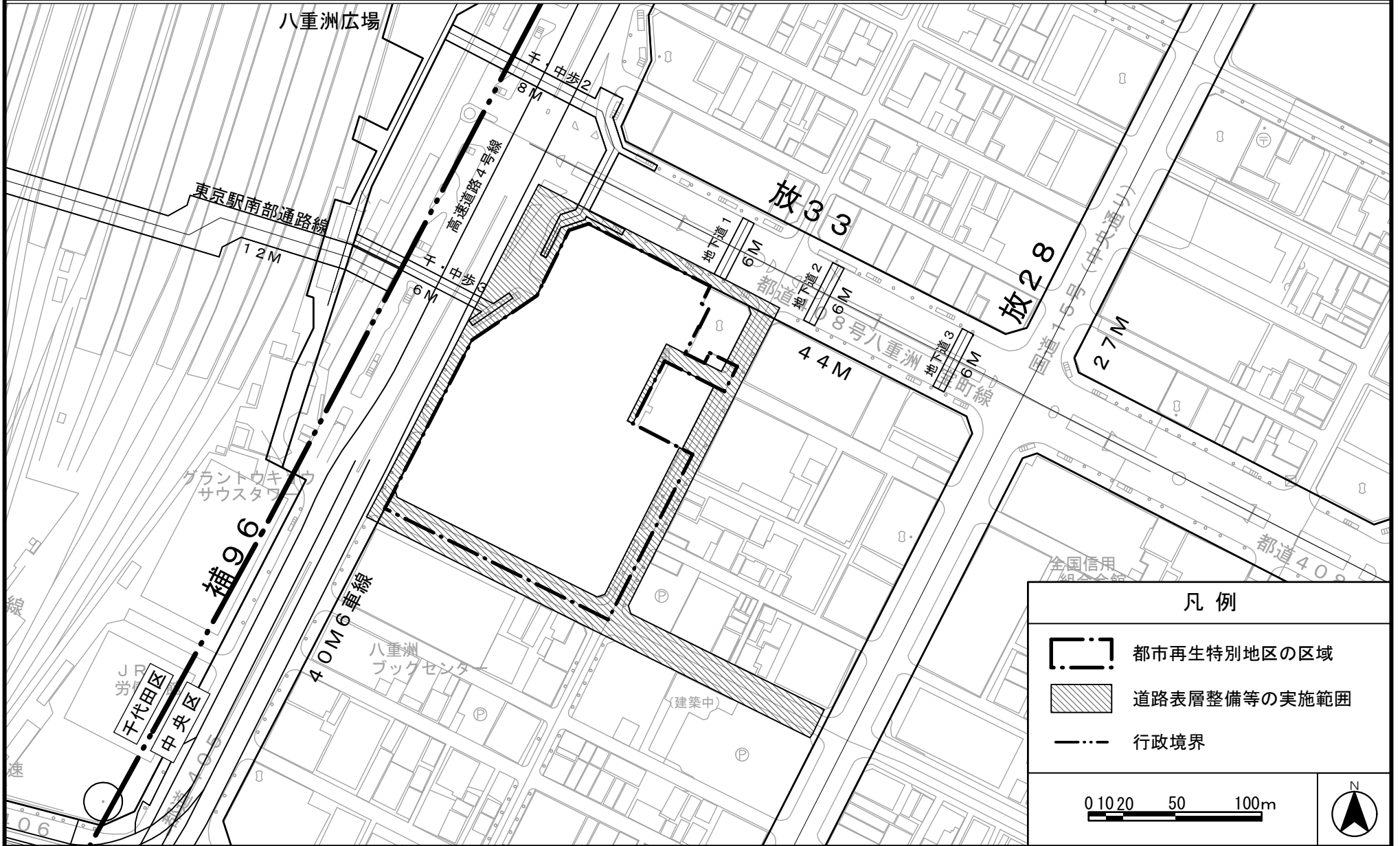


この地図は、国土地理院長の承認（平19国地関公第377号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（26都市基交第582号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都都市計画都市高速鉄道網（1/2,500）を利用して作成したものである。（承認番号）26都市基交第567号

この地図は、東京都縮尺 1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）26都市基街測第246号、平成27年2月23日

東京都計画都市再生特別地区 八重洲二丁目1地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認（平19国地関公第377号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（26都市基交第582号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都都市計画都市高速鉄道網（1/2,500）を利用して作成したものである。（承認番号）26都市基交第567号

この地図は、東京都縮尺 1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）26都市基街測第246号、平成27年2月23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1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、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、老朽化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、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、国際水準の宿泊施設等の整備、帰宅困難者対策や自立・分散型エネルギーシステムの構築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。