

資料 2

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(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 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 ン	D-1街区	約3.5ha		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。		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。	高層部 A : GL+230m 高層部 B : GL+390m 高層部 C : GL+130m 低層部 : GL+70m ※高さの 基準となる GLは T. P. +4. 1m とする。 (注7)	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、塀、 柵その他これらに 類するもの (2) 給排気施設の部 分 (3) 建築物の出入口 の上部に位置する ひさしの部分 (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 (5) 景観形成上必要 な意匠上の突起物	1. 公共下水道の用に供す るポンプ施設部分は、5,0 00㎡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、26,000㎡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、2,0 00㎡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。
	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1-2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1-1-2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2-1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
小計	約 85.0ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2ha	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
合計	約 85.0ha	

「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八重洲一丁目6地区、八重洲二丁目1地区については、平成27年9月2日に開催の第210回東京都都市計画審議会に付議を予定し、また、宇田川町15地区については、平成27年11月17日に開催の第211回東京都都市計画審議会に付議を予定しており、現在手続中の内容を掲載している。

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）	面積	Dゾーン	約 3.8ha	D-1 街区	約 3.5ha	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
				D-2 街区	約 0.3ha	
	建築物の容積率の最高限度	Dゾーン	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。	D-1 街区	<u>176/10（注5）</u> 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。	
				D-2 街区	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。	
	建築物の容積率の最低限度	Dゾーン	40/10	D-1 街区	40/10	
				D-2 街区	40/10 <u>（注8）</u>	
	建築物の建ぺい率の最高限度	Dゾーン	7/10	D-1 街区	7/10 <u>（注6）</u>	
				D-2 街区	7/10	

建築物の建築面積の最低限度	Dゾーン	700 m ²	D-1 街区	700 m ² <u>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。</u>
			D-2 街区	700 m ² (注 8)
建築物の高さの最高限度	Dゾーン	GL+200m	D-1 街区	高層部 A : GL+230m 高層部 B : GL+390m 高層部 C : GL+130m 低層部 : GL+70m <u>※高さの基準となる GL は T. P. +4. 1mとする。(注 7)</u>
			D-2 街区	GL+200m
壁面の位置の制限	Dゾーン	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 <u>超えて</u> 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	D-1 街区	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 <u>越えて</u> 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 <u>屋根、ひさし、塀、柵</u> その他これらに類するもの (2) 給排気施設の部分 (3) 建築物の出入口の上部に位置する <u>ひさし</u> 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 (5) <u>景観形成上必要な意匠上の突起物</u>
			D-2 街区	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 <u>越えて</u> 建築してはならない。 (注 8)

	備考	Dゾーン		D-1 街区	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>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)</u> 2. <u>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)</u> 3. <u>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)</u> 4. <u>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)</u> 5. <u>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)</u> 6. <u>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)</u> 7. <u>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)</u> 8. <u>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。</u>
				D-2 街区	<p><u>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)</u></p>

東京都市計画都市再生特別地区 大手町地区 位置図



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）を複製（27都市基発第146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、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図、鉄道網図）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。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）27都市基街都第39号、平成27年6月1日、（承認番号）27都市基発第139号、平成27年6月1日

東京都都市計画都市再生特別地区
 大手町地区 計画図 1

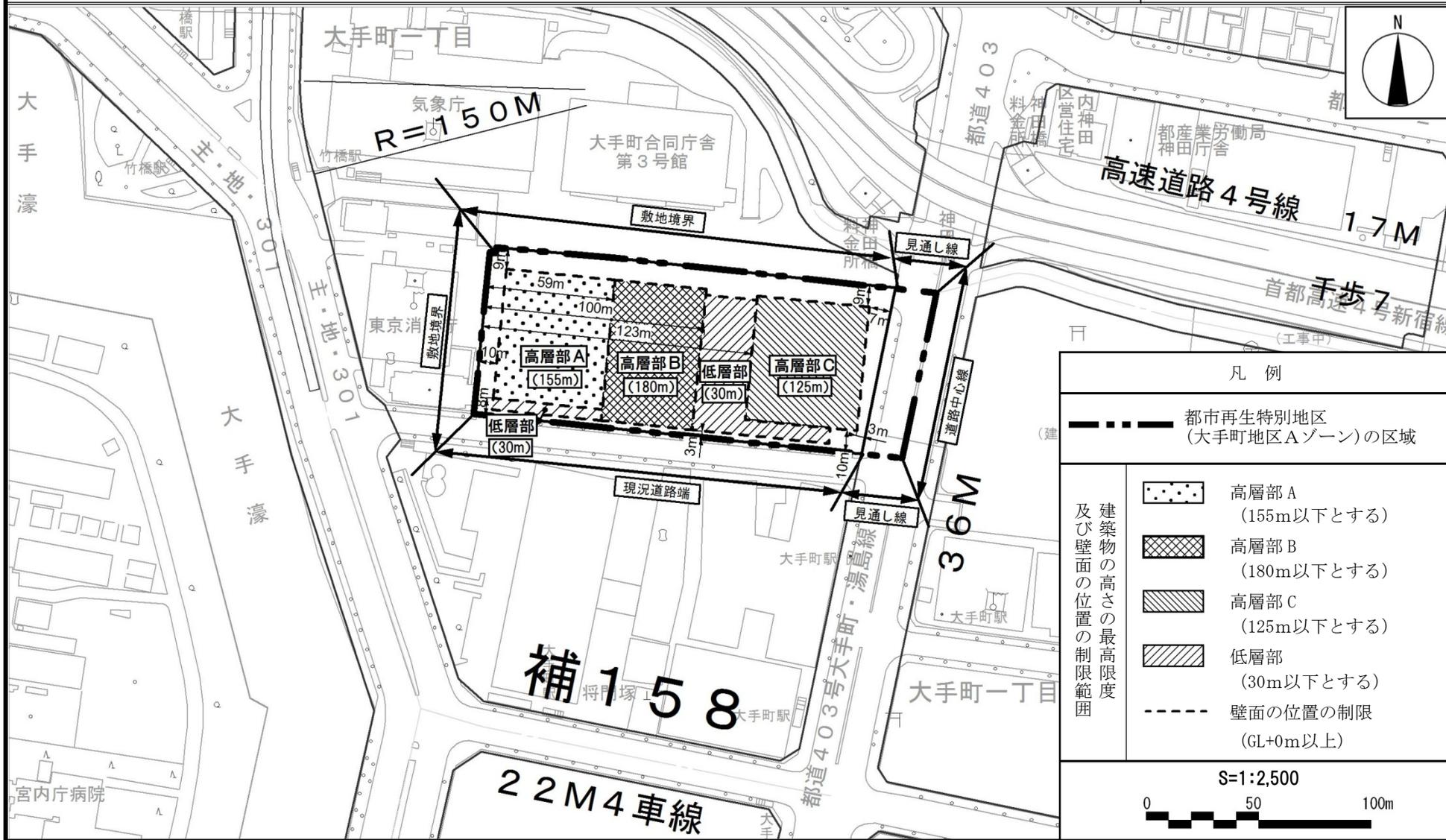


この地図は、国土地理院長の承認（平成24閣公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を複製（27都市基発第146号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図、鉄道網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）27都市基街都第39号、平成27年6月1日、（承認番号）27都市基発第139号、平成27年6月1日

東京都計画都市再生特別地区
 大手町地区 計画図2

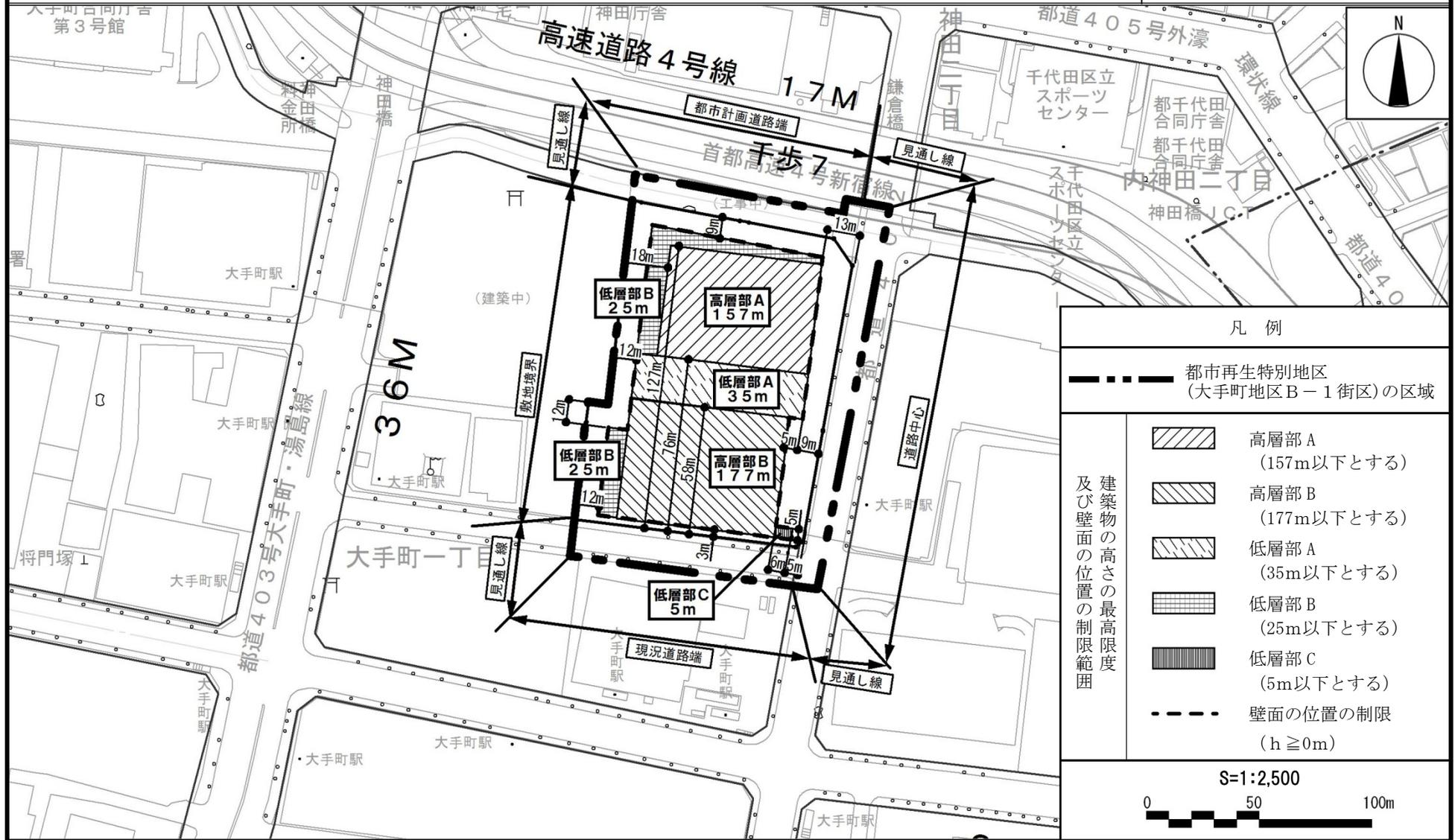


東京都市計画都市再生特別地区 大手町地区 計画図 3



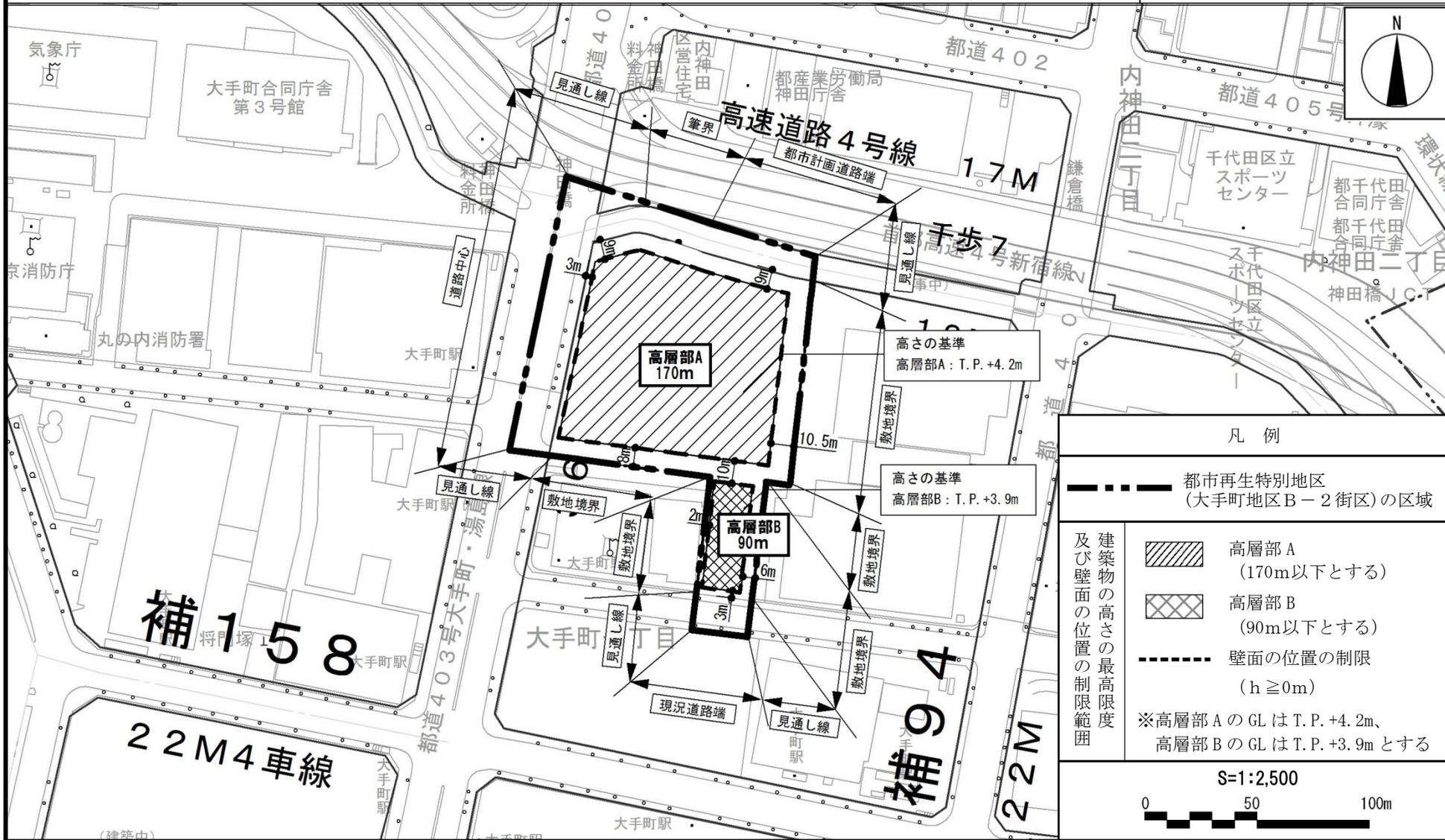
この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を複製（27都市基交第146号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図、鉄道網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）27都市基街都第39号、平成27年 6月 1日、（承認番号）27都市基交第139号、平成27年 6月 1日

東京都市計画都市再生特別地区 大手町地区 計画図 4



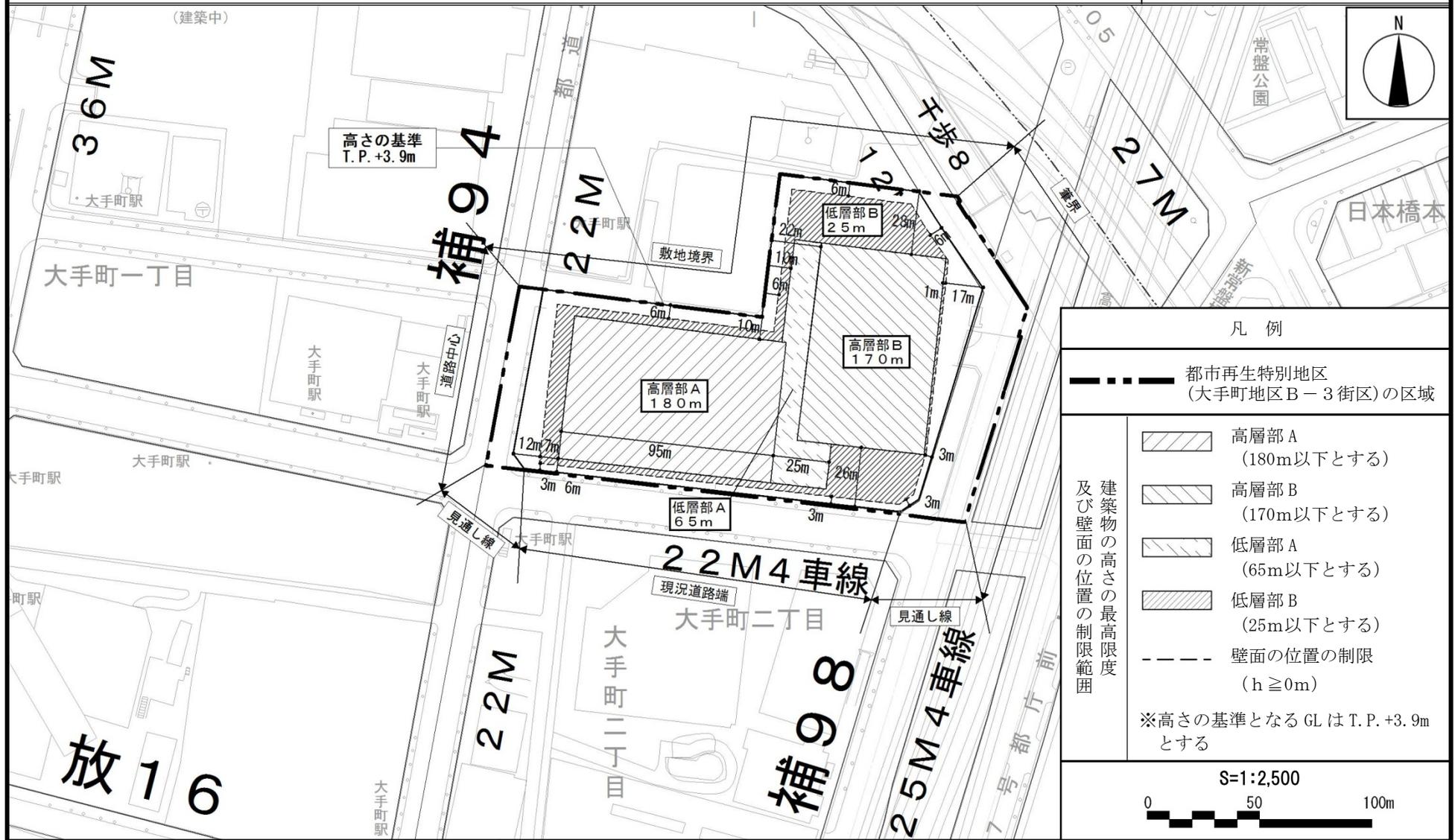
この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を複製（27都市基交第146号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図、鉄道網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）27都市基街都第39号、平成27年 6月 1日、（承認番号）27都市基交第139号、平成27年 6月 1日

東京都市計画都市再生特別地区 大手町地区 計画図 5



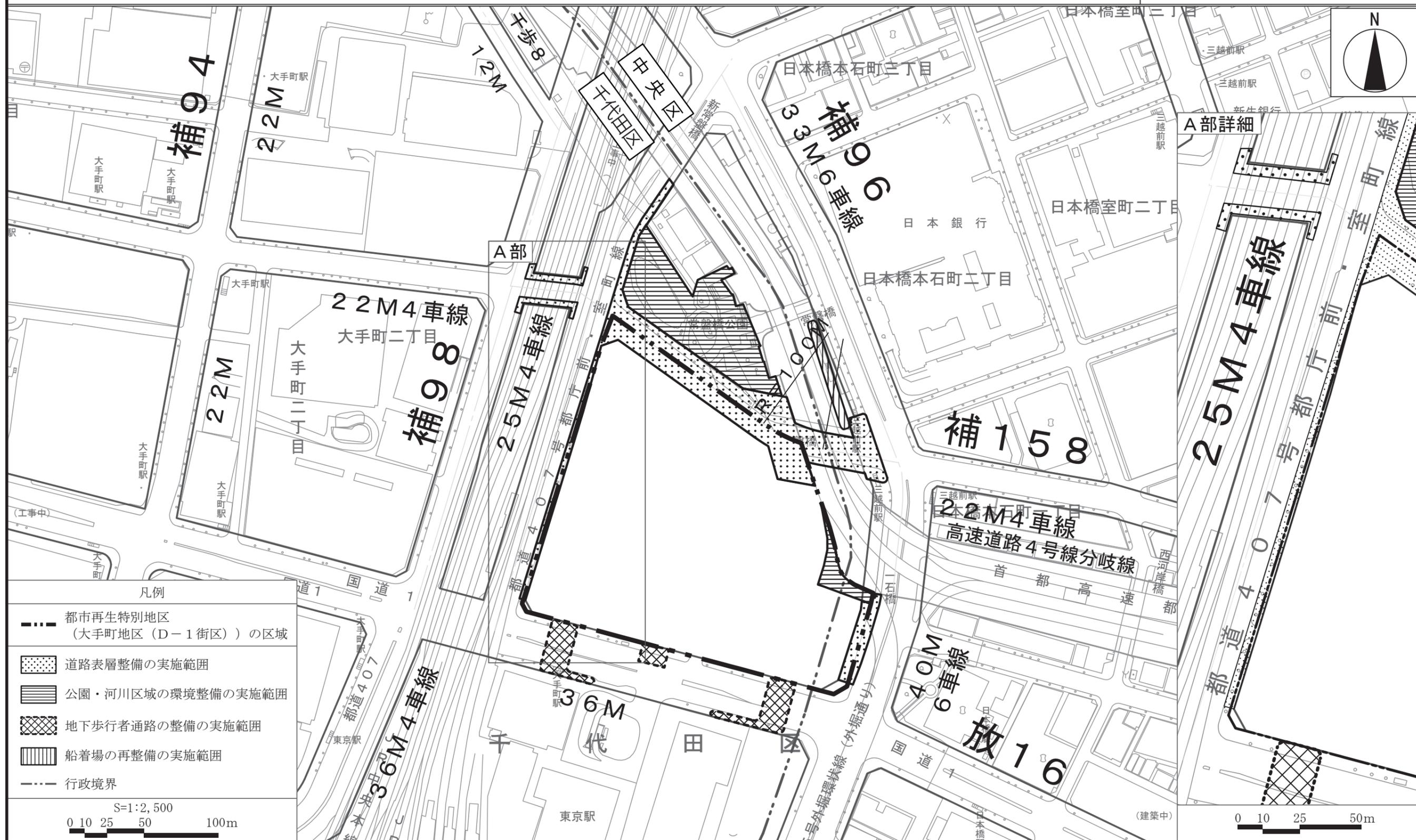
この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を複製（27都市基交第146号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図、鉄道網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）27都市基街都第39号、平成27年 6月 1日、（承認番号）27都市基交第139号、平成27年 6月 1日

東京都市計画都市再生特別地区 大手町地区 計画図 6



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）を複製（27都市基交第146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、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図、鉄道網図）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。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）27都市基街都第39号、平成27年 6月 1日、（承認番号）27都市基交第139号、平成27年 6月 1日

東京都市計画都市再生特別地区 大手町地区(D-1街区)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)を複製(27都市基交第146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、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図、鉄道網図)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。無断複製を禁ずる。
 (承認番号)27都市基街都第39号、平成27年6月1日、(承認番号)27都市基交第139号、平成27年6月1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、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(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ま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されている。

本計画では、広域的な都市基盤(下水ポンプ場、変電所、都市計画駐車場)の更新・再構築と、東京駅・周辺地区を結ぶ地下歩行者ネットワークの整備、常盤橋公園の再整備と一体となった大規模広場・親水空間の整備を行う。

さらに、都市機能の整備として「東京国際金融センター」構想の実現に資するビジネス交流機能と都市観光機能を導入し、国際的な中枢業務・交流拠点を形成する。この他、災害復旧活動の拠点となる広場整備、帰宅困難者対策、自立・分散型エネルギーの導入と水の自立化による高度防災都市づくりへの取組や、省エネルギー化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。