

# 資料 8

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定

都市計画八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の[ ]は全幅員を示す。

名 称		八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 1.5ha				
配置及び規模の 公共施設の 配置	道 路	種 別	名 称	規 模		備 考
		区画道路	特別区道 中京第 432 号線	幅員 3.0m [3.0m] 延長 約 30m		既設 (再整備)
			特別区道 中京第 433 号線	幅員 5.5m ~ 7.0m [11.0m~12.5m] 延長 約 90m		拡幅
			特別区道 中京第 533 号線	幅員 8.0m [8.0m] 延長 約 30m		既設 (再整備)
	特別区道 中京第 537 号線		幅員 7.5m [15.0m] 延長 約 115m		既設 (再整備)	
広 場	広 場	約 40 m <sup>2</sup>		新設		
建築物の 整備	街区番号	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	建築物の高さの限度	備 考
	A-1	約 11,100 m <sup>2</sup>	約 287,100 m <sup>2</sup> [約 226,500 m <sup>2</sup> ]	事務所、店舗、宿泊施設、教育施設、 バスターミナル等	高層部 245m 低層部 50m	建築物の高さは T.P. +4.0mからとする。
	A-2	約 750 m <sup>2</sup>	約 6,500 m <sup>2</sup> [約 4,200 m <sup>2</sup> ]	事務所、店舗等	低層部 50m	
建築敷地 の 整備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画			
	A-1	約 12,450 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地上部は、敷地内に歩道状空地及び貫通通路を設け、快適な歩行者空間を確保する。</li> <li>・ 地下部は、東京駅とバスターミナルを直結させることで東京駅の交通結節機能の強化に寄与するとともに、屋内広場及び東京駅から京橋方面への安全で安心な歩行者ネットワークを形成する。</li> </ul>			
	A-2	約 1,050 m <sup>2</sup>				
参 考	都市再生特別地区及び日本橋・東京駅前地区地区計画区域内にあり					

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置、建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」

理由：土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図り、国際都市東京の玄関口として高次な機能集積と都市基盤の強化を実現するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業 八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業 位置図



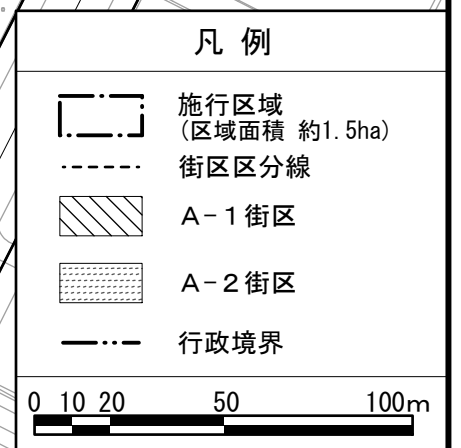
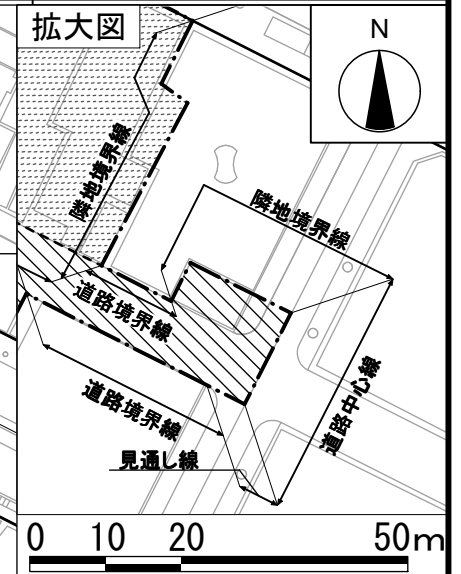
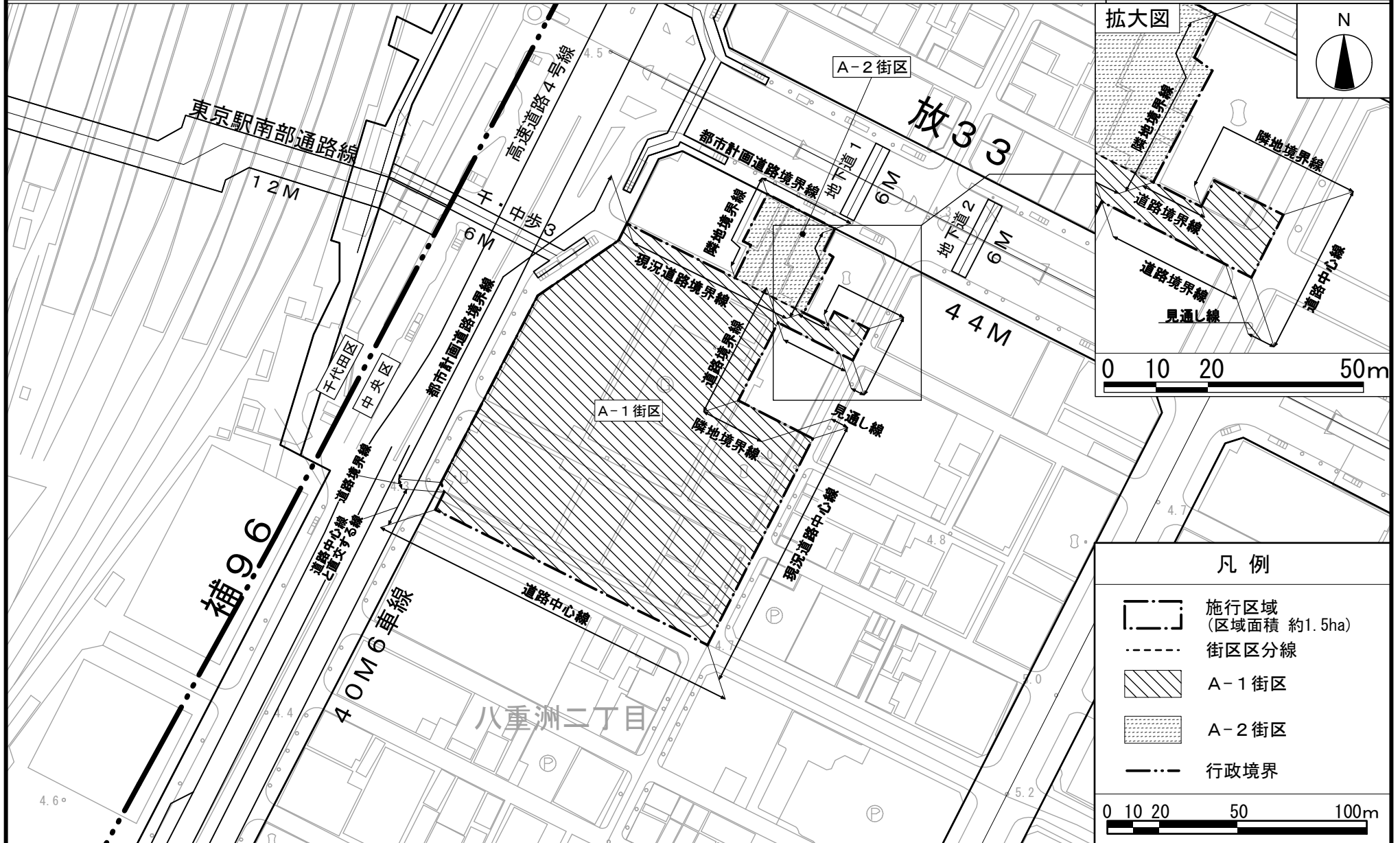
無断複写を禁ずる。  
(承認番号)26都市基交測第246号・26都市基交測第294号  
(利用許諾番号)MMT 利許第083号-32・MMT 利許第083号-38

この地図は、東京都知事の承認を受けて、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。無断複製を禁ずる。  
(承認番号)26都市基交測第221号、平成27年1月26日

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業

(施行区域図)

## 八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業 計画図 1



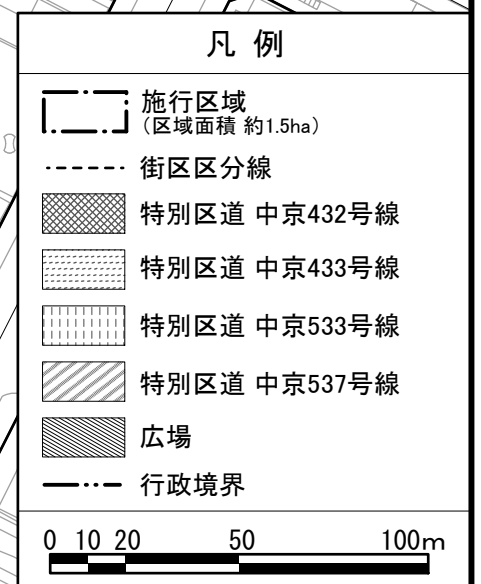
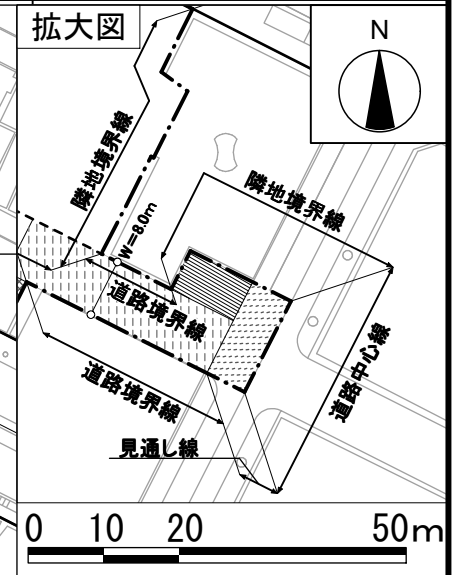
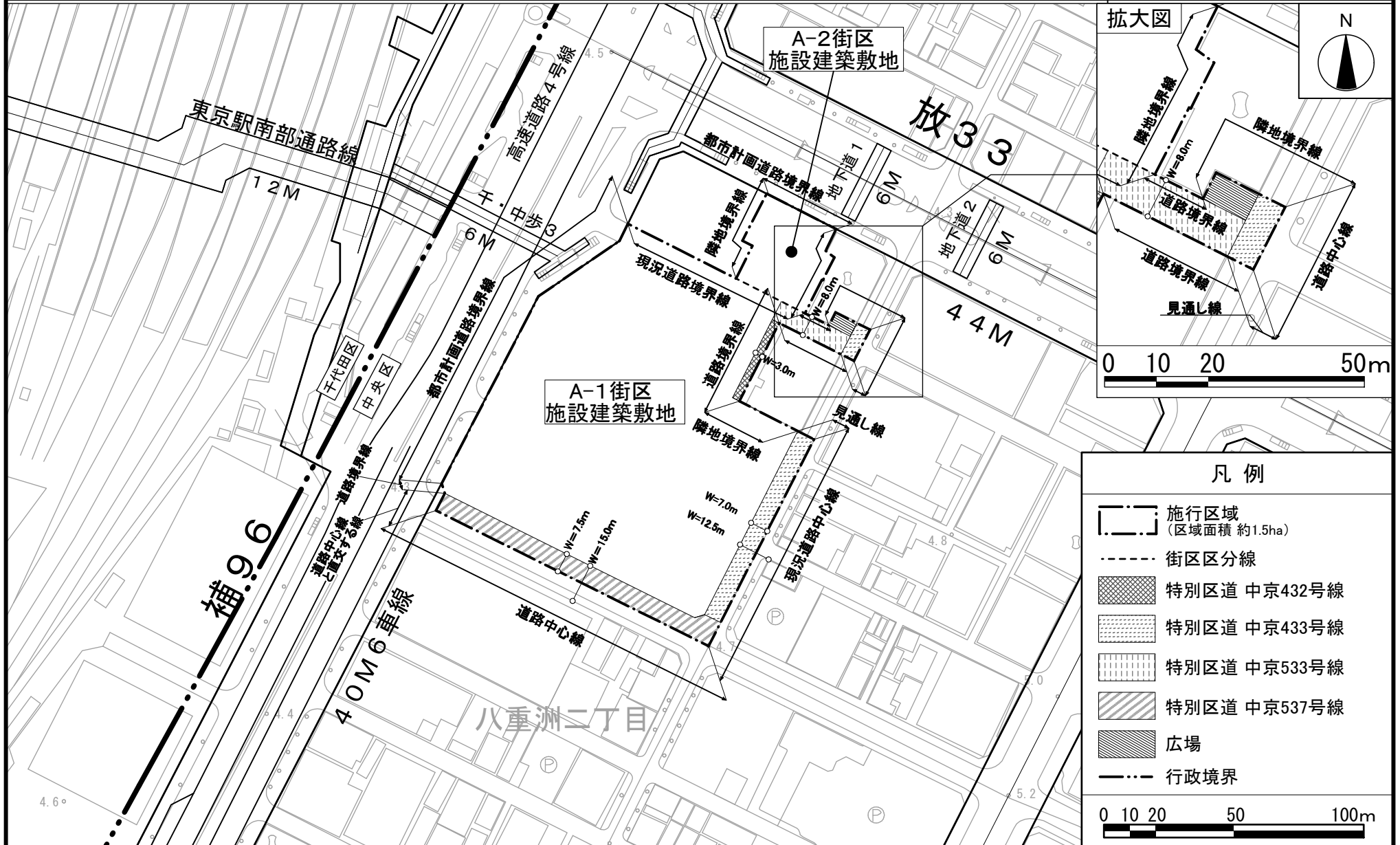
無断複写を禁ずる。  
 (承認番号)26都市基交測第246号・26都市基交測第294号  
 (利用許諾番号)MMT 利許第083号-32・MMT 利許第083号-38

この地図は、東京都知事の承認を受けて、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。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号)26都市基交測第221号、平成27年1月26日

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業

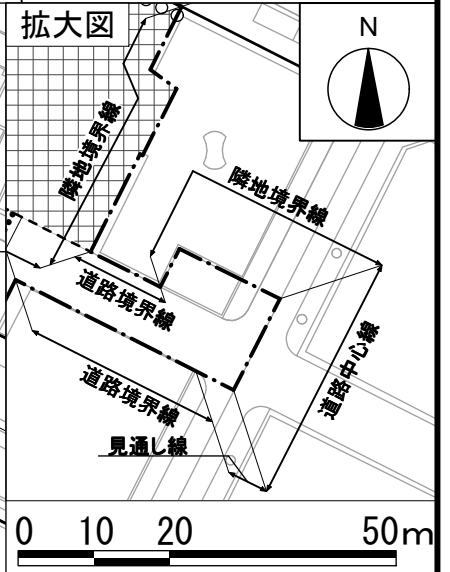
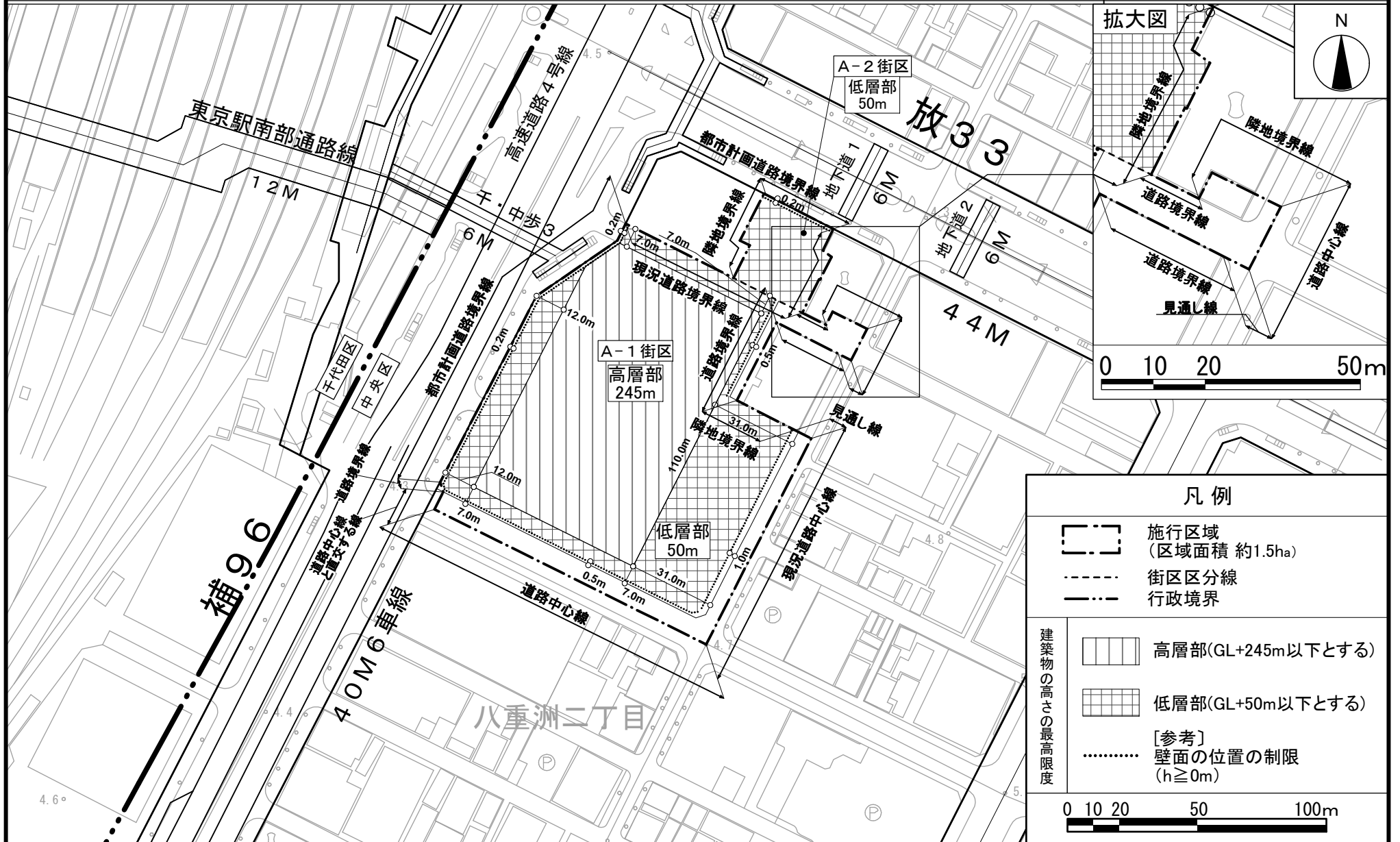
(公共施設の配置及び地区の配置図)

## 八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業 計画図 2



東京都市計画第一種市街地再開発事業  
八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業 計画図3

(建築物の高さの限度)



凡例		
	施行区域 (区域面積 約1.5ha)	
	街区区分線	
	行政境界	
建築物の高さの最高限度		高層部(GL+245m以下とする)
		低層部(GL+50m以下とする)
		[参考] 壁面の位置の制限 (h≥0m)
0 10 20 50 100m		

無断複写を禁ずる。  
(承認番号)26都市基交測第246号・26都市基交測第294号  
(利用許諾番号)MMT 利許第083号-32・MMT 利許第083号-38

この地図は、東京都知事の承認を受けて、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。無断複製を禁ずる。  
(承認番号)26都市基街測第221号、平成27年1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

東京都市計画第一種市街地再開発事業

八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業

## 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、老朽建築物の機能更新や土地の集約化等により、国際的な業務・商業機能や高度な専門性を有する業務支援機能の強化、国際化に対応した医療機能の誘導とともに、都市防災機能の強化、地上・地下歩行者ネットワークの充実・強化、バスターミナルの整備による空港アクセスの強化を図ることとされている。

さらに、都市再生特別措置法に基づく整備計画では、本地区は、高次な中枢業務機能のほか多様な都市機能集積と大規模バスターミナルの整備を通じた国際ビジネス機能等の拠点としてふさわしいにぎわいと魅力のある都市空間の形成を図ることとされている。

こうした地域内に位置する本地区には、小規模宅地も多く存在しているとともに、建物の老朽化などの課題を有している。このことは、個別建替えでは機能更新や高度化を図ることは難しく、緊急整備地域で掲げる地域整備方針や整備計画の実現はもとより、良好な都市環境の形成や防災性の高い市街地の形成を図ることが困難な状況にある。

このようなことから、土地の集約化と街区再編により土地の

高度利用を行い、バスターミナルや地上・地下の歩行者ネットワークの充実・強化による広域交通結節機能の強化、国際化に対応した高規格な業務機能、商業機能、交流機能、公共施設の一体整備による複合機能集積地の形成、都市防災機能の強化を図り、国際競争力の強化を実現していくため、第一種市街地再開発事業の決定をすることとし、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。