

IV 都市の環境や機能の確保に関する資料

IV-1 都市再生特別地区の内容

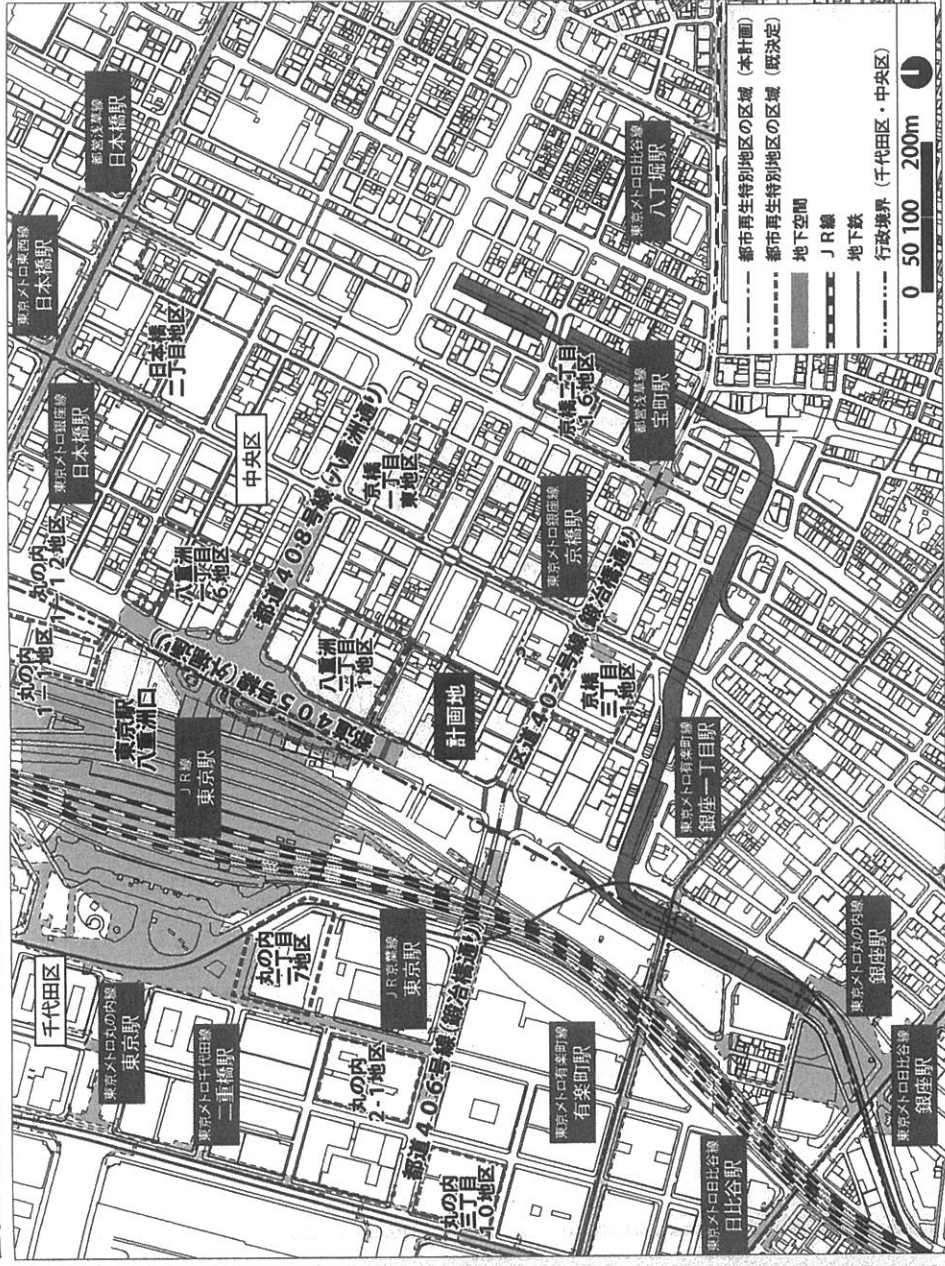
1 計画概要

- 計画地 : 東京都中央区八重洲二丁目4番、5番、6番及び7番
- 都市計画
用途地域等 : 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
- 基準容積率 : 800%
- 建ぺい率 : 80% (防火地域内の耐火建築物により 100%)
- 都市再生特別地区の区域面積 : 約2.2ha
- 事業手法 : 第一種市街地再開発事業
- 計画諸元

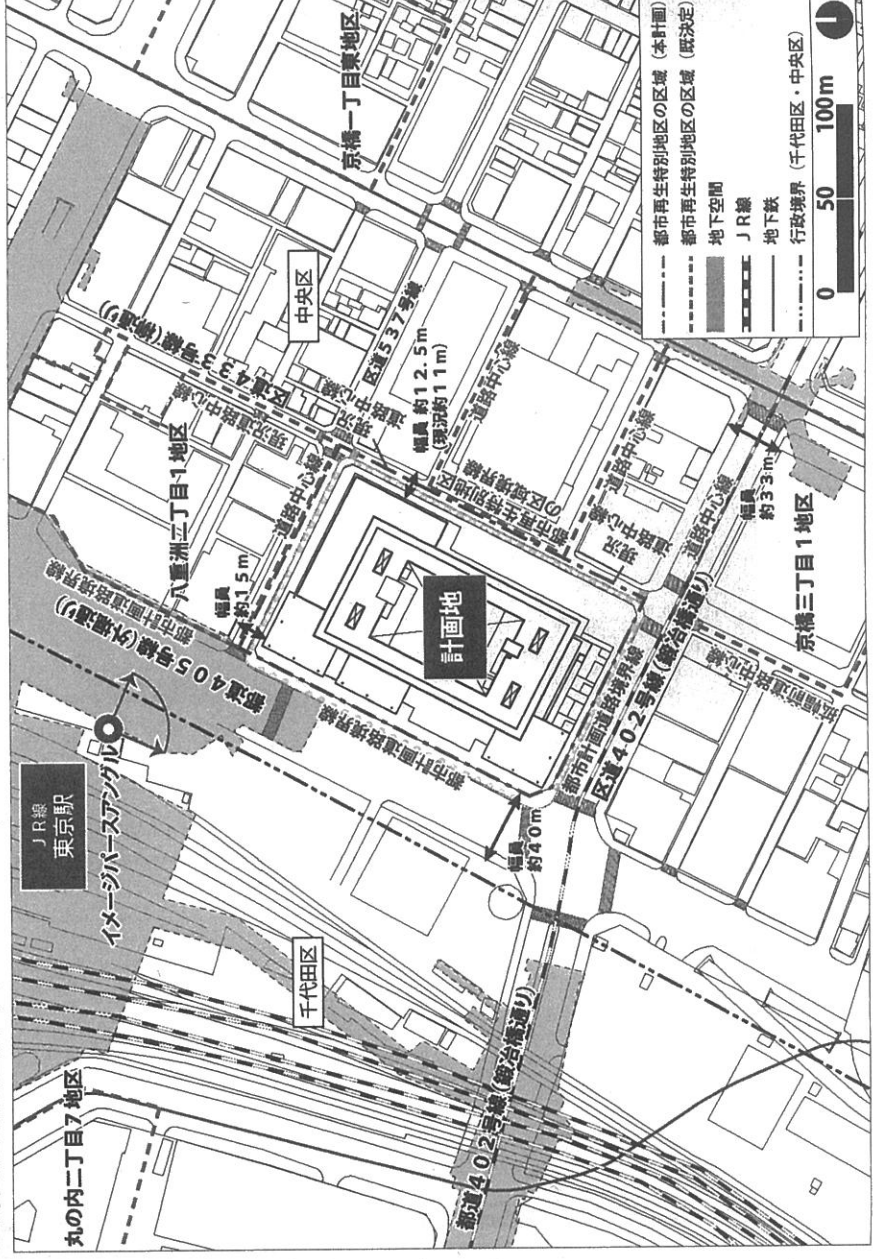
敷地面積*1	約19,500㎡
建築面積	約15,700㎡
延べ面積 [容積対象面積*2]	約418,000㎡ [約325,650㎡]
計画容積率	1,670%
建築物の高さの最高限度	GL+24.0m
建築物の最高高さ/階数	約240m/地上46階・地下4階
主要用途	事務所、店舗、居住・滞在施設(サービスアパートメント等)、 インターナショナルスクール、バスターミナル、駐車場 等
駐車台数 (うち荷捌き)*3	840台 (39台)
駐車バイク台数	35台
駐輪台数	400台 (公共的駐輪場約250台含む)
予定工期	(着工) 平成32年度～(竣工) 平成35年度

※1) 敷地面積は街区再編後の面積である。
 ※2) 容積対象面積は、都市計画図書備考欄に特記する対象物に供する面積を除いたものとする。
 ※3) 駐車台数については、東京都駐車条例の基準を満たす大きさを確保する。ただし、荷捌き駐車台数については、附属業務の10台を超える台数については、それ以外の大きさとする。
 ※) 施設計画については、バリアフリーに配慮した計画とし、バリアフリー法の誘導基準と福祉のまちづくり条例の努力基準を目指す。

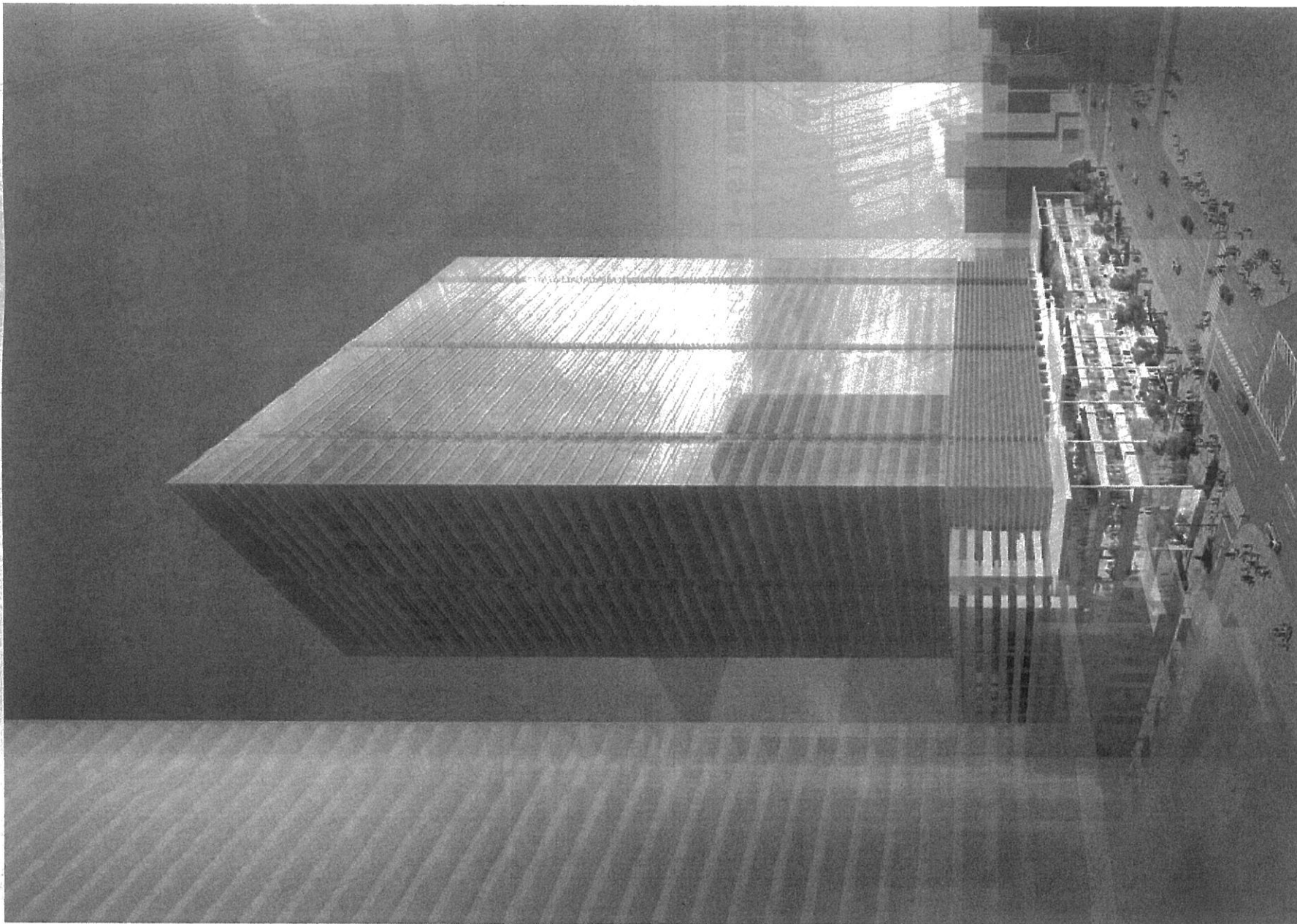
■位置図 (S=1:10000)



■計画建物配置図 (S=1:4000)



■計画建物イメージパース（東京駅側から計画建物を望む）



2 建築物の容積率の最高限度の考え方

基準容積率
800%

+

都市再生への貢献の評価
870%

- 1) 東京駅前の交通結節機能の強化
- 2) 国際競争力を高める都市機能の導入
- 3) 環境負荷低減と防災対応力強化

=

容積率の
最高限度
1,670%

都市再生への貢献

1) 東京駅前の交通結節機能の強化

- ① 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
- ② 東京駅と周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワーク及び地域に開かれた広場の整備

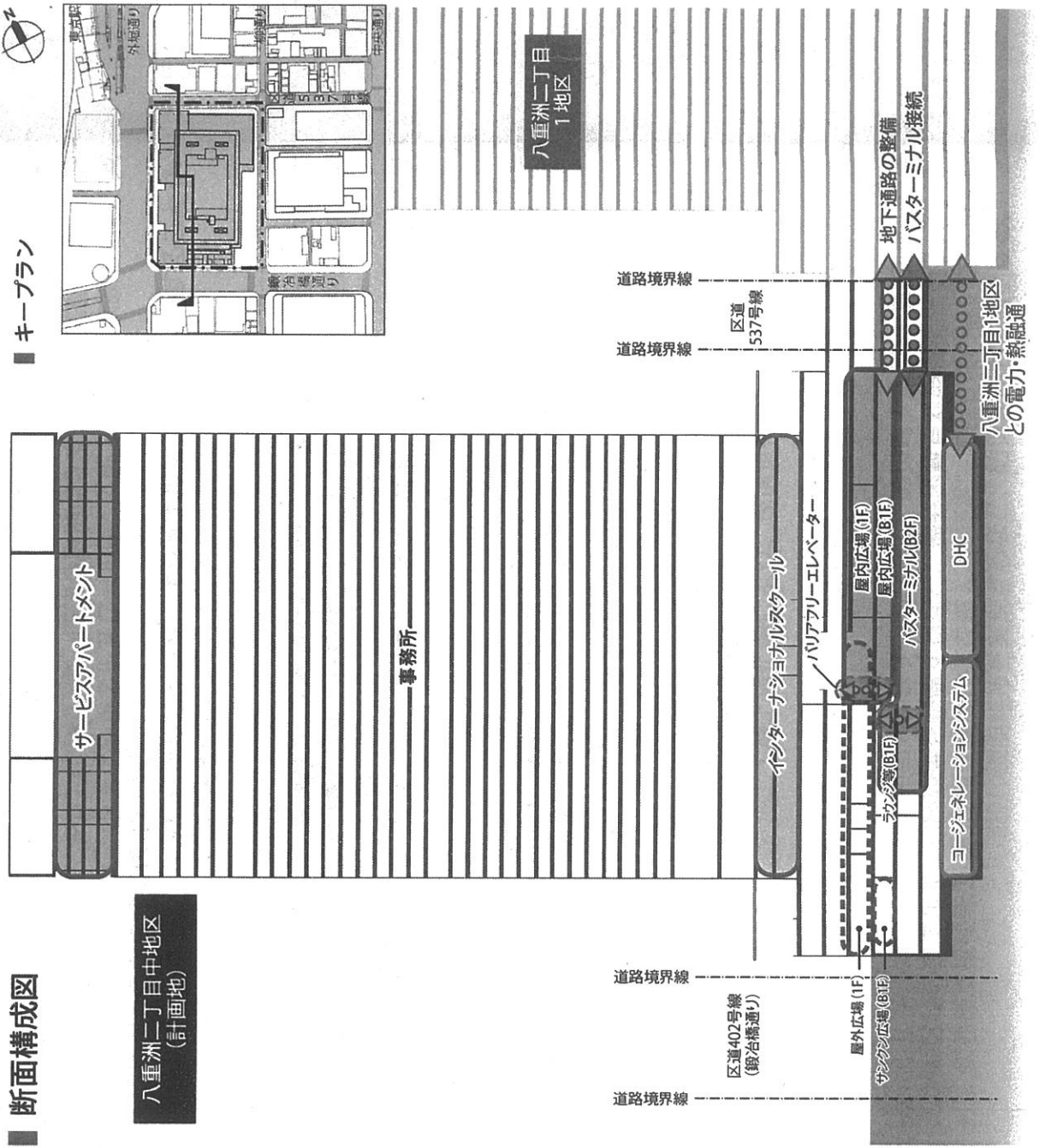
2) 国際競争力を高める都市機能の導入

- ① 外国人子女の教育環境の整備
- ② 外国人の多様なニーズに対応した滞在機能の整備
- ③ エリアマネジメントの実施によるまちの魅力・活力の向上

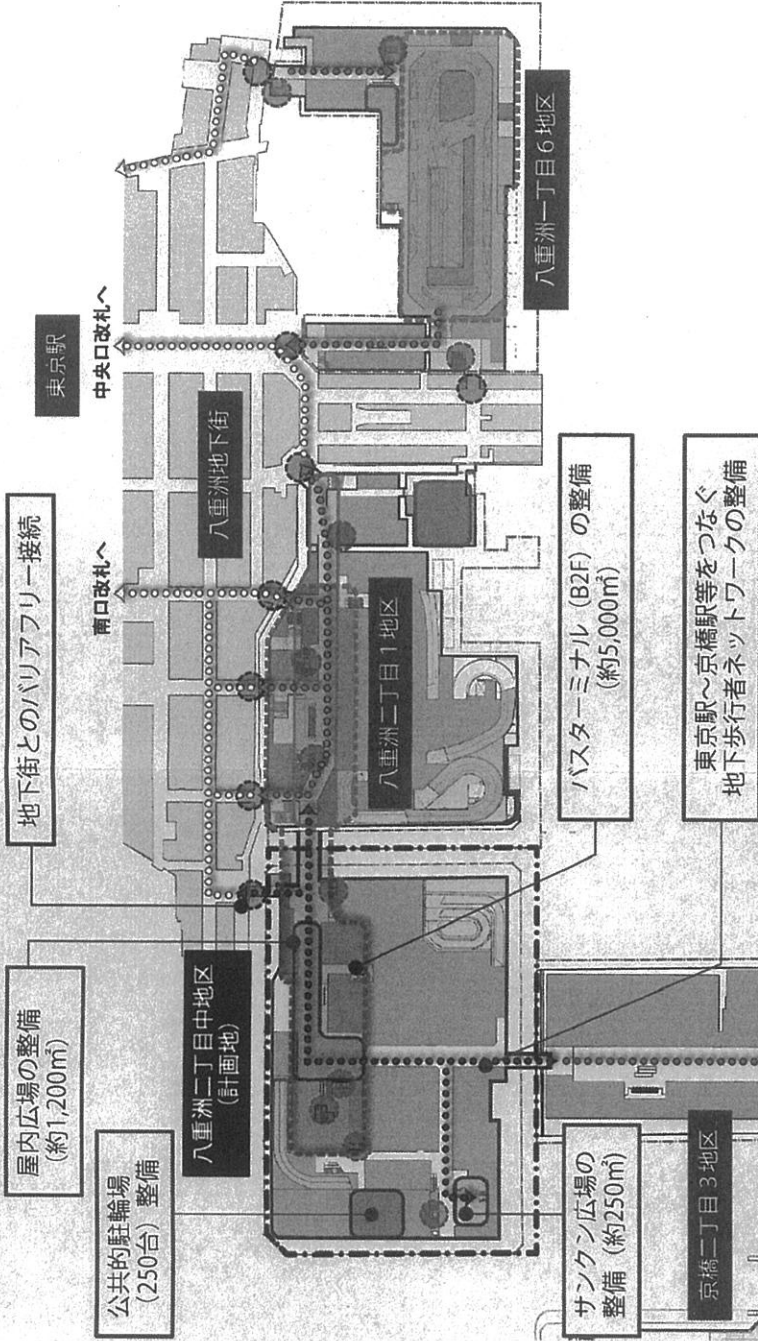
3) 環境負荷低減と防災対応力強化

- ① エネルギーネットワークの構築等による環境負荷低減
- ② 地区間のエネルギー連携等による災害時支援機能の強化

断面構成図



■ 地下の整備イメージ



■ 地上の整備イメージ

