

# 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** : 東京都港区浜松町二丁目4番ほか
- **都市計画** : 都市再生特別地区、浜松町駅西口地区地区計画
- 地域地区等 : 1,120% (既決定 都市再生特別地区)
- 指定容積率 : 80% (防火地域内耐火建築物、角地 100%)
- 建築率
- **都市再生特別地区の区域面積** : 約 3.2ha (A街区 約 2.3ha、B街区 約 0.9ha)
- **主要用途** : [A街区]  
事務所、店舗、都市計画駐車場、カンファレンス、  
医療施設、子育て支援施設、観光支援施設、  
DMO 活動施設、ホテル等  
[B街区]  
事務所、店舗、コンベンション・カンファレンス

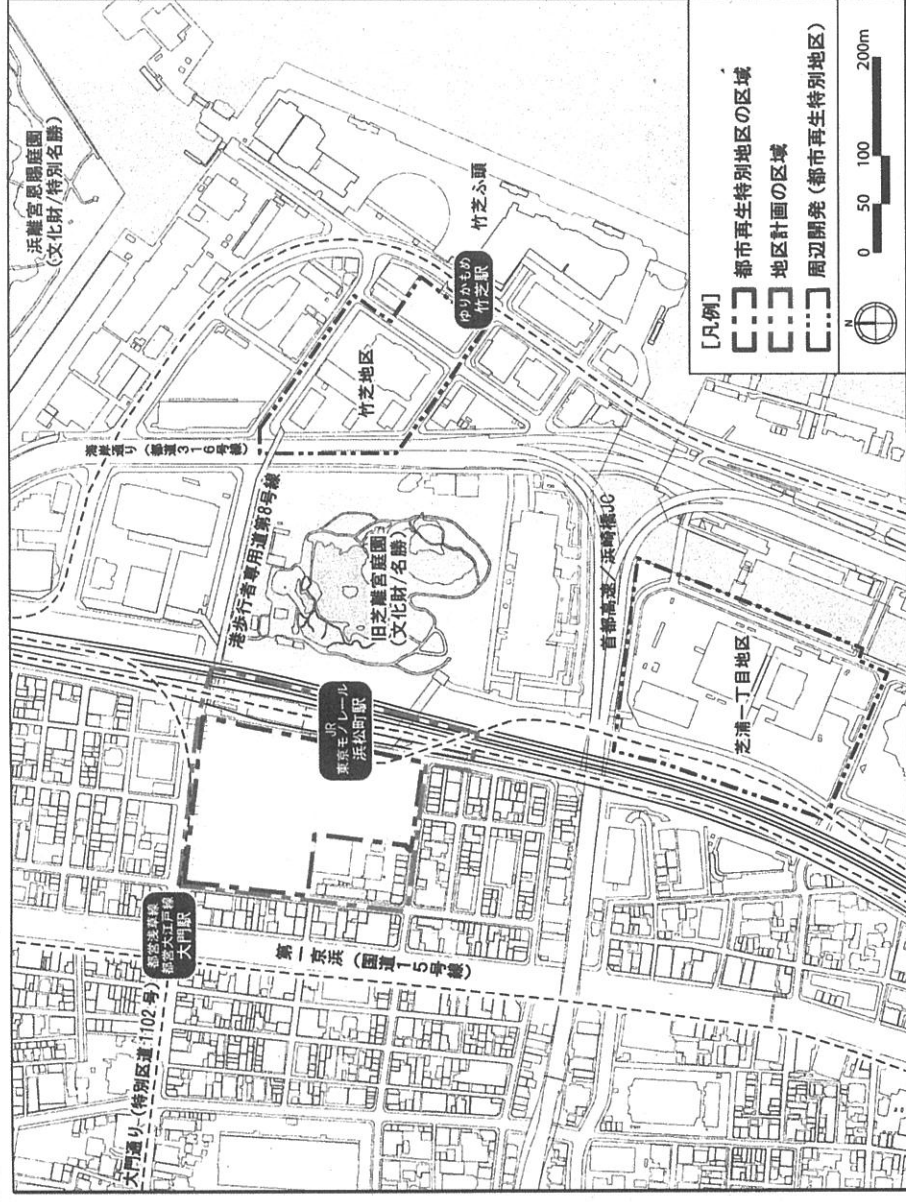
### ■ 計画諸元

	全体	A街区 (変更対象)	B街区
計画容積率の最高限度	1,200%	1,220%	1,120%
高さの最高限度	-	約 235m	約 160m
敷地面積	約 28,640 m <sup>2</sup>	約 21,000 m <sup>2</sup>	約 7,640 m <sup>2</sup>
延べ面積 (容積対象延べ面積)	約 413,000 m <sup>2</sup> (約 341,600 m <sup>2</sup> )	約 314,000 m <sup>2</sup> (約 256,000 m <sup>2</sup> )	約 99,000 m <sup>2</sup> (約 85,600 m <sup>2</sup> )
階数 最高高さ		A-1棟 地上 46階・地下 3階 約 235m	地上 29階・地下 3階 約 155m
		A-2棟 地上 8階・地下 3階 約 55m	
		A-3棟 地上 39階・地下 3階 約 200m	
		モノレール棟 約 35m	
駐車台数	自動車 (うち荷捌き)	約 760台 (25台)	210台
	自動二輪	約 70台	-
	自転車	約 605台	145台
着工～竣工 (予定)	-	平成 26年度～令和 11年度	平成 26年度～ 平成 29年度

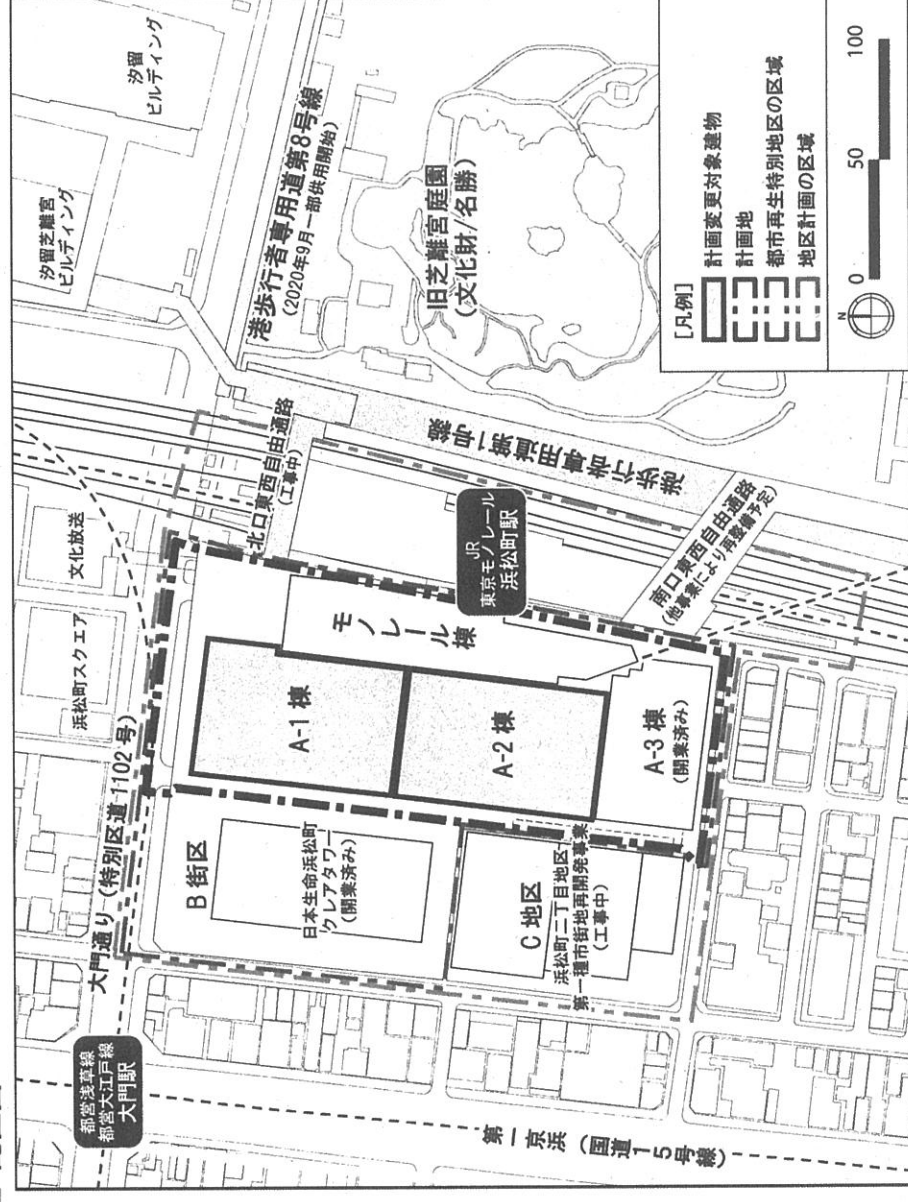
域外貢献	北口東西自由通路	: 2019年度～2026年度※
着工～竣工 (予定)	JR 浜松町駅南口ラチ外通路	: 2027年度～2029年度※
	旧芝離宮庭園	: 2025年度～2026年度※

※:関係者との調整により変更可能性あり

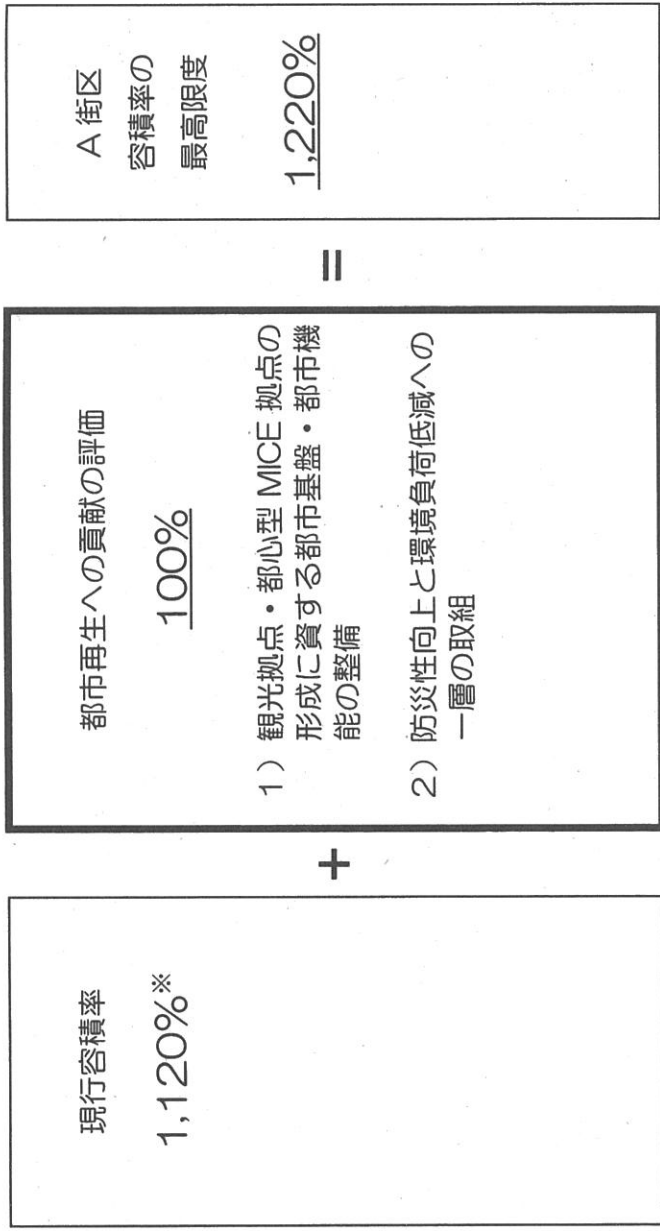
### ■ 位置図



### ■ 配置図



## 2. 建築物の容積率の最高限度の考え方（A街区）



※容積率（1,120%）の設定の考え方

以下に示す都市再生への貢献を前提として、2013年（平成25年）3月に都市計画が変更（都市再生特別地区（浜松町二丁目4地区））され、現行容積率は1,120%となっている。

[都市再生への貢献]

- 1) 交通結節機能の強化
- 2) 国際交流拠点の形成
- 3) 交通結節点における防災機能の強化と環境負荷低減

## 3. 都市再生への貢献

### ■ 浜松町二丁目4地区におけるまちづくりの進め方

本計画は、JR浜松町駅及び都営大江戸線・浅草線大門駅に隣接し、地区内に東京モノレール浜松町駅があるため、各機能を停止させることなく再編を行い、かつ工事中の歩行者動線を確保するため、長期に亘る段階的な開発を実施していくこととしている。

### ■ 都市計画変更の契機となる社会的背景

#### □ 観光施策の要請

本地区の平成25年（2013年）3月の都市計画決定後、同年9月に東京オリンピック・パラリンピックの開催が決定し、その後、訪日外国人旅行者は急増していった。こうした動きを受けて、国・東京都・港区は、観光を強かに推進する計画を相次いで打ち出した。新型コロナウイルス拡大後もこうした観光産業発展への姿勢は変わらず、国・都はインバウンドの段階的回復を視野に入れた観光基盤強化の施策を発表している。

○我が国の観光の復活

\*感染拡大防止と観光需要回復のための政策プラン（令和2年12月 観光戦略実行推進会議）

《日本経済における観光の存在感は高まり、地域経済にとっても極めて重要》

・国内外の観光客を惹きつける滞在コンテンツの充実

・観光地等の受入環境整備

・国内外の感染状況等を見極めた上でのインバウンドの段階的復活



○インバウンド回復を契機として観光産業の更なる発展へ

\*「未来の東京」戦略（令和3年3月 東京都）

・ポストコロナを見据えた観光情報発信と観光コンテンツの開発

・MICE競争力強化に向けた環境整備

・先端技術の活用により島しょの魅力を積極的に発信



○世界に開かれた国際生活都市の実現（国際化・観光・文化）

\*まちづくりマスタープラン（平成29年3月 港区）

・MICEの誘致（多様な歴史・文化資源をユニークバリューとして活用）

・交通結節点ではアクセス性の高さをいかし、国内外からの旅行者を受け入れる商業や宿泊、文化、交流、観光などの都市機能の集積を図る

・陸・海・空の玄関口である浜松町駅周辺に、観光案内機能等の観光インフラの整備を促進







### III 計画に係る理由書

#### III-1 地区の位置づけ

##### 1) 国家戦略特別区域基本方針（令和2年10月一部変更 閣議決定）

###### ■ 意義及び目標

- ・ 国家戦略特区は日本の経済社会の風景を変える大胆な規制・制度改革の突破口である。具体的には、国家戦略特区において、「居住環境を含め、世界と戦える国際都市の形成」、「医療等の国際的イノベーション拠点の整備」といった観点から、規制の特例措置の整備その他必要な施策を、国民の安全の確保等に配慮し、関連する諸制度の改革を推進しつつ総合的かつ集中的に講ずることにより、国内のみならず、世界から資本と人を惹きつけられる、日本の固有の魅力をもったプロジェクトを推進していくものである。これにより、「世界で一番ビジネスのしやすい環境」を創出し、民間投資が喚起されることで、日本経済を停滞から再生へとつなげていく。
- ・ 国が自ら主導し国と地域の双方が有機的連携を図ることにより、国・地方・民間が一体となつて取り組むべき、国家戦略として日本経済の再生に資するプロジェクトを推進することとしている。
- ・ 国家戦略特区制度については、次の3点を運用の原則とする。

ア) 情報公開の徹底 イ) スピードの重視 ウ) PDCA サイクルに基づく評価

##### 2) 国家戦略特別区域及び区域方針（平成28年1月一部変更 内閣総理大臣決定）

###### 〔東京圏〕

###### ■ 対象区域

- ・ 東京都、神奈川県並びに千葉県千葉市及び成田市

###### ■ 目標

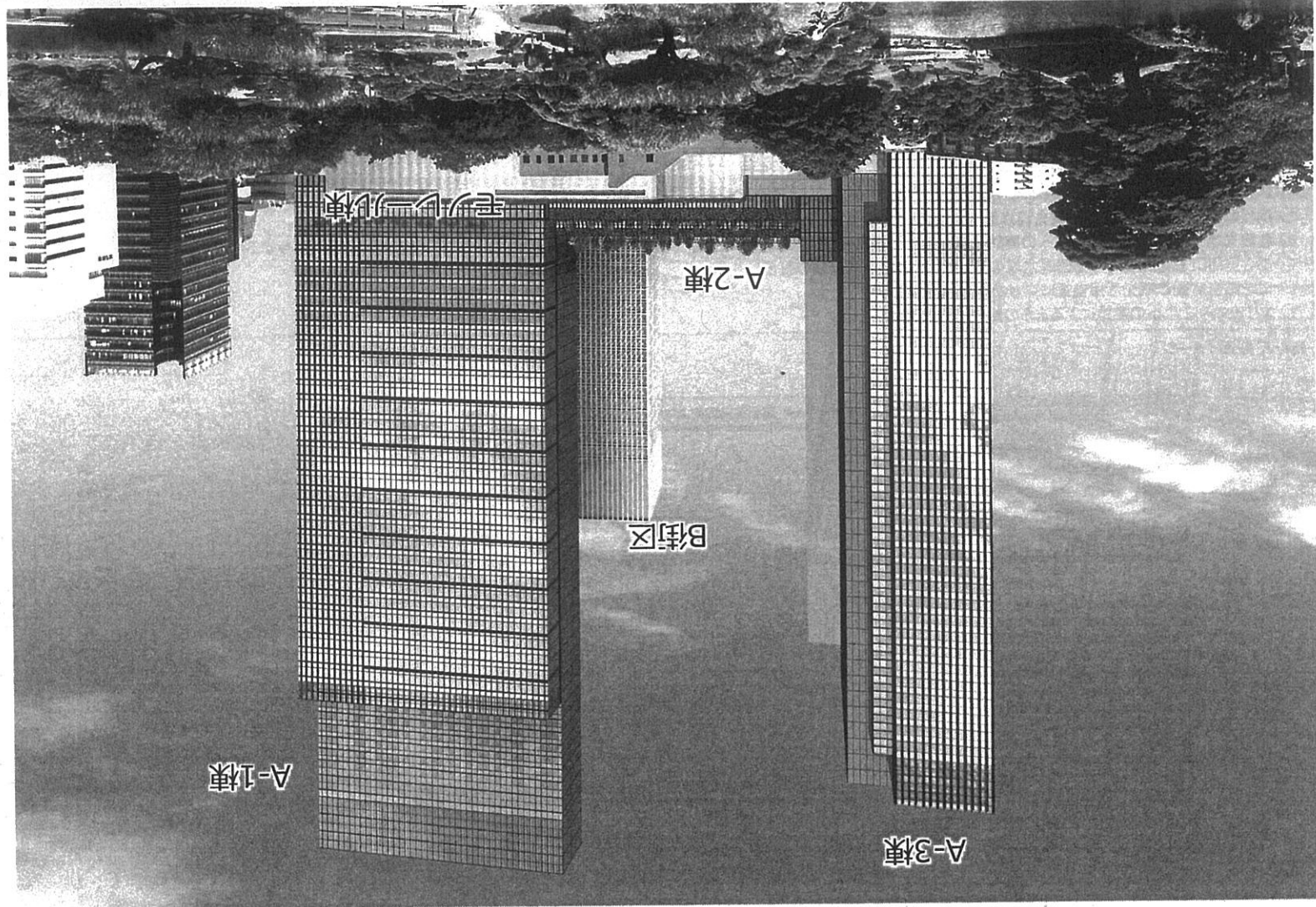
- ・ 2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出する。

###### ■ 政策課題

- ・ グローバルな企業・人材・資金等の受入れ促進
- ・ 女性の活用促進も含めた、多様な働き方の確保
- ・ 起業等イノベーションの促進、創業等のハブの形成
- ・ 外国人居住者向けを含め、ビジネスを支える生活環境の整備
- ・ オリリンピック・パラリンピックを視野に入れた国際都市にふさわしい都市・交通機能の強化

###### ■ 事業に関する基本的事項

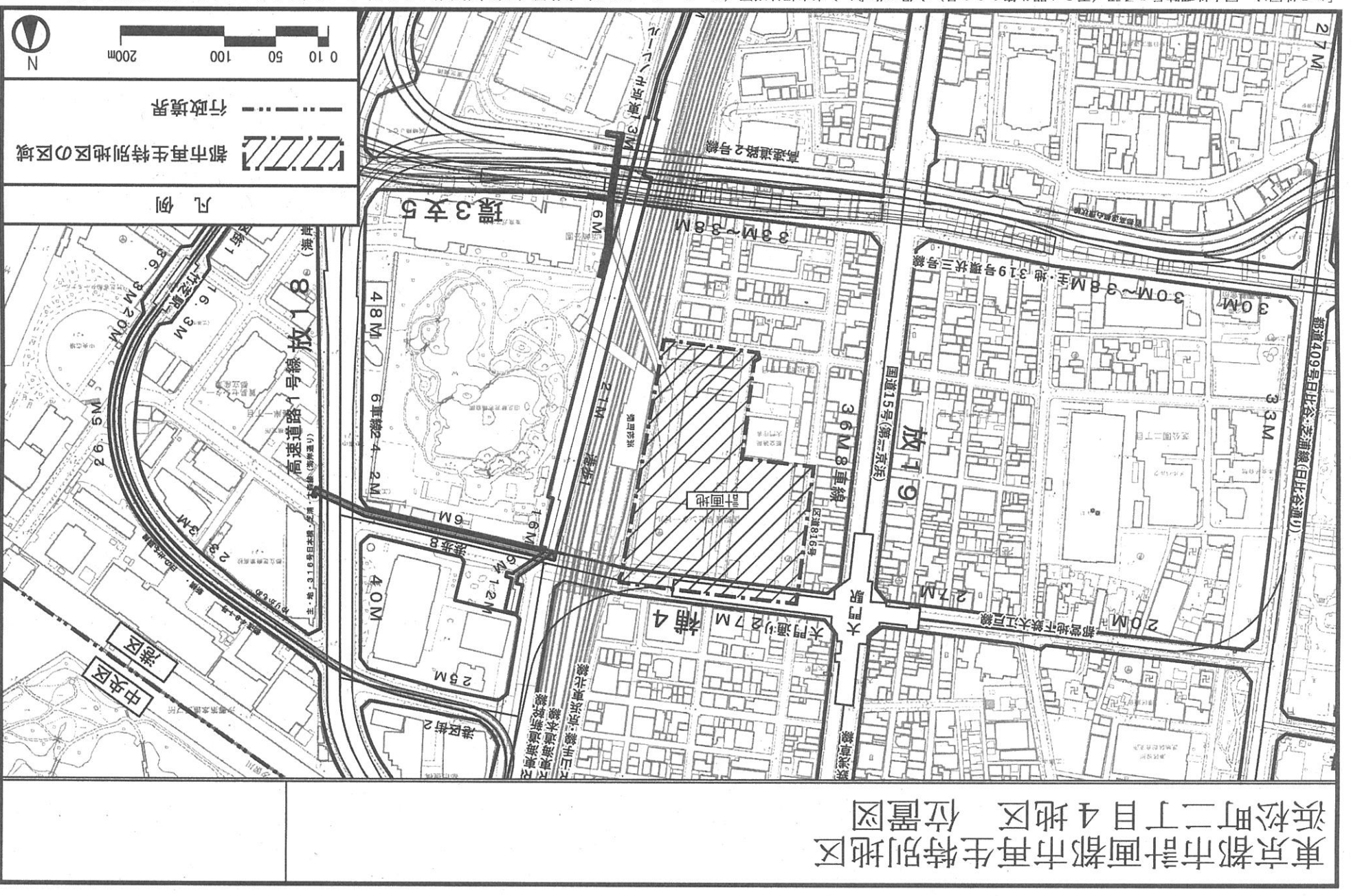
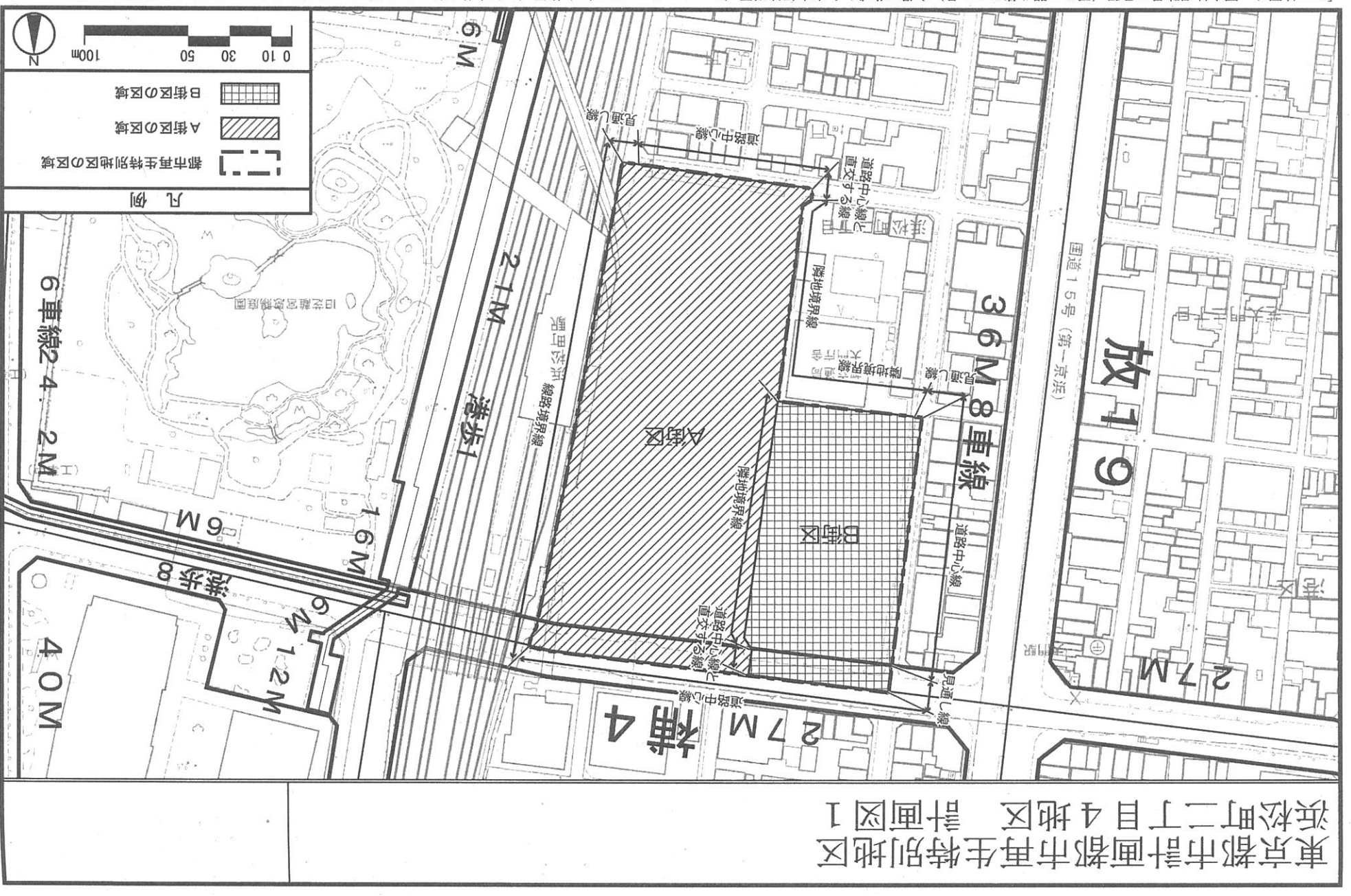
- 都市再生・まちづくり



■ 計画建物のイメージ（旧芝離宮庭園側から望む）

東京都市計画都市再生特別地区  
浜松町二丁目4地区 参考図2（イメージパース）





（図面1）面図をよこから眺めたときの区画を定める画巾中略 11



