

#### 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 : 東京都千代田区大手町2丁目、中央区八重洲1丁目
- 都市計画  
地域地区等 : 商業地域、防火地域、大手町・丸の内・有楽町地区  
地区計画、特例容積率適用地区、都市再生特別地区
- 指定容積率 : 1,760% (※既決定の都市再生特別地区)
- 建蔽率 : 70% (※既決定の都市再生特別地区)
- 都市再生特別地区 (本地区: D-1街区) の区域面積 : 約3.5ha
- 開発手法 : 第一種市街地再開発事業
- 計画諸元

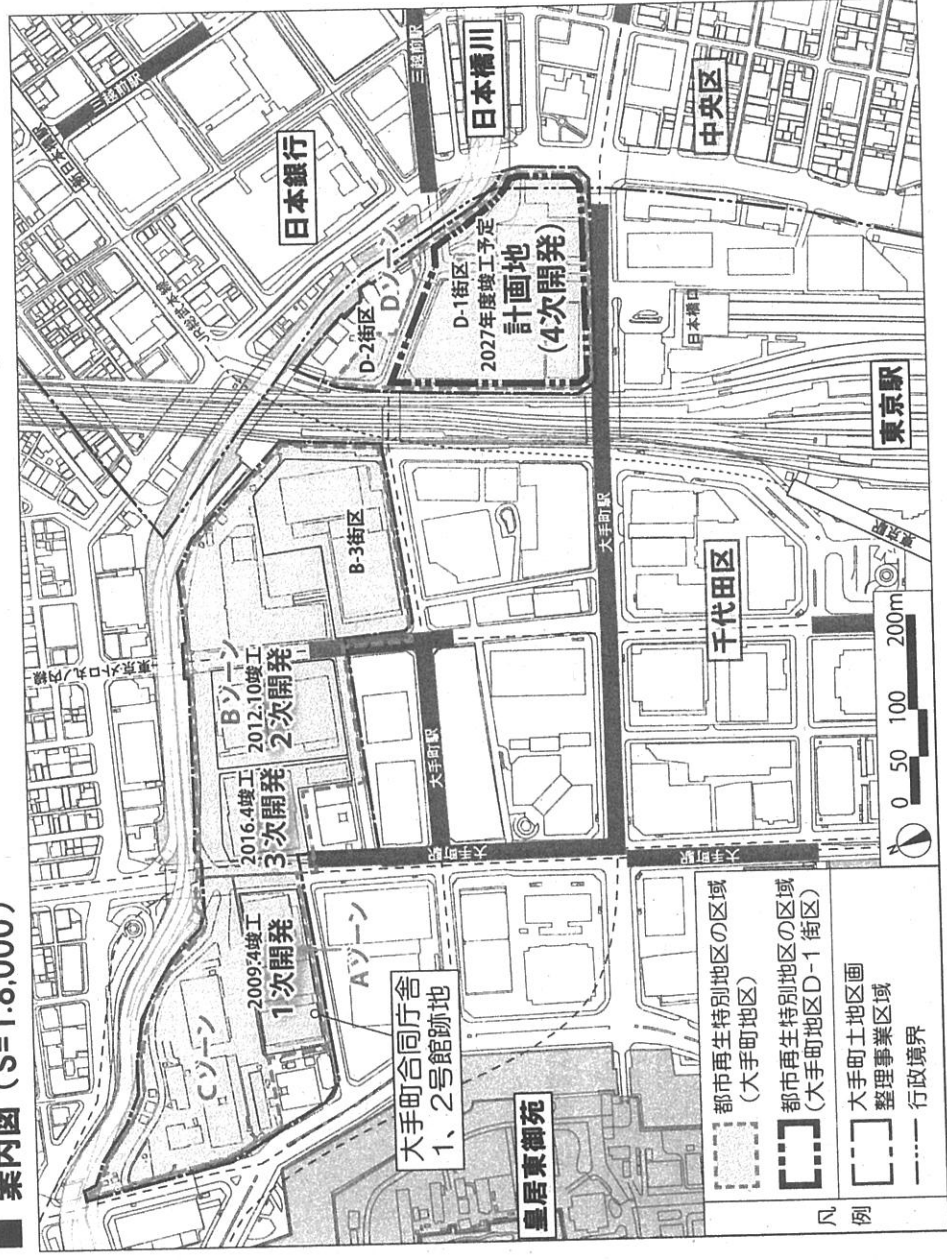
	全体	A棟	B棟	C棟 (変電所等)	D棟 (下水ポンプ場)
敷地面積	約31,400㎡	-	-	-	-
建築面積	約21,900㎡	-	-	-	-
延べ面積※1 (容積対象面積)	約740,000㎡ (約584,000㎡)	約146,000㎡	約544,000㎡	約20,000㎡	約30,000㎡
計画容積率	約1,860%	-	-	-	-
建築物の高さの 最高限度	390m	-	-	-	-
建築物の高さ /階数	-	約212m /地上40階 地下5階	約390m /地上63階 地下4階	約65m /地上9階 地下3階	約65m /地上9階 地下3階
主要用途	-	事務所、店舗、 駐車場等	事務所、ホテル、 ホール、店舗、 駐車場等	事務所、 店舗、変電所、 駐車場等	事務所、 下水ポンプ場、 駐車場等
駐車台数※2 (うち荷動き)	約700台 (約90台)	-	-	-	-
駐車バイク台数	約90台	-	-	-	-
駐輪台数	約200台	-	-	-	-
着工	2017年度	2017年度	2023年度 (予定)	2017年度	2017年度
竣工 (予定)	2027年度	2021年度	2027年度	2027年度	2021年度

※1 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。

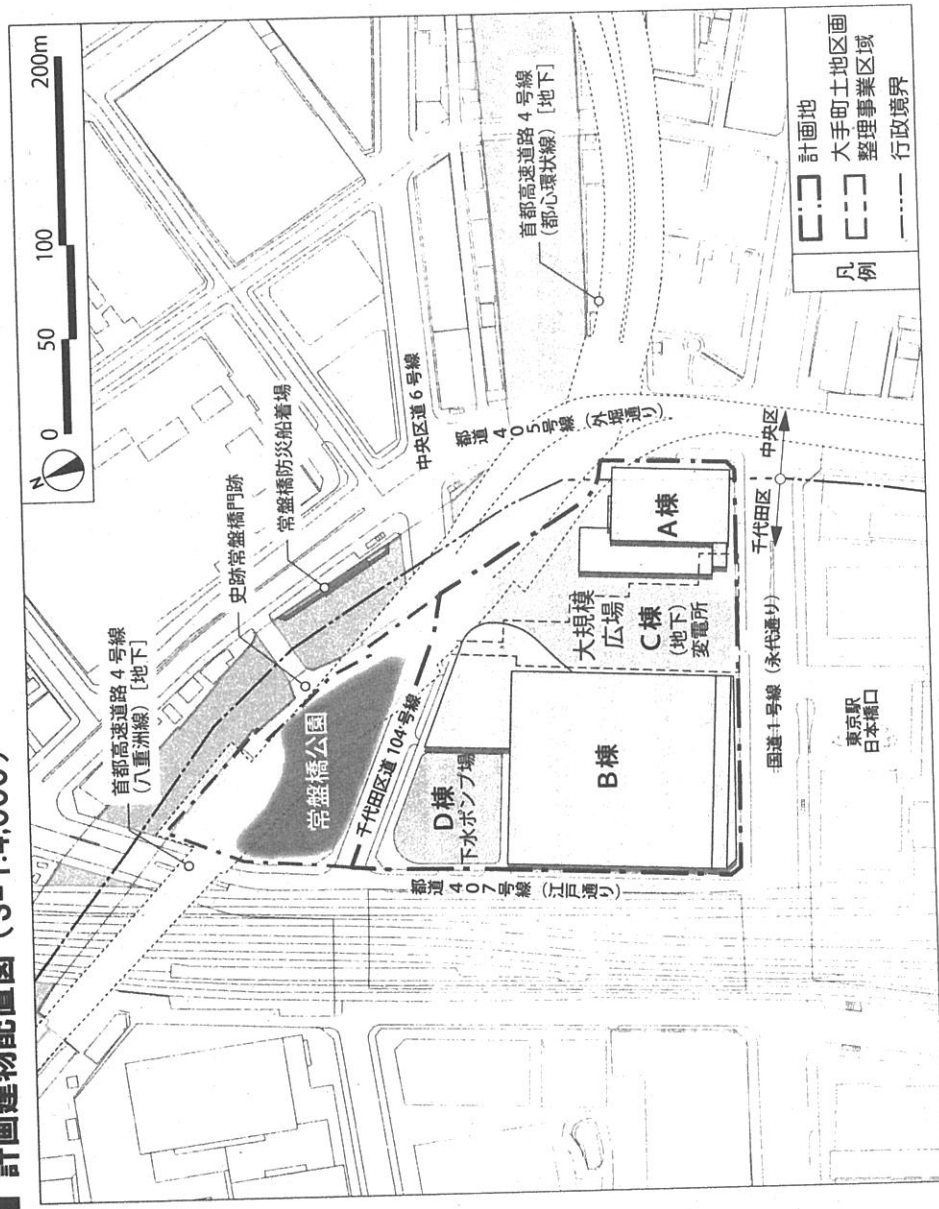
※2 駐車ますについては、東京都駐車場条例の基準を満たす大きさを確保する。

※ 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。

■ 案内図 (S=1:8,000)



■ 計画建物配置図 (S=1:4,000)





# 1

## 東京駅周辺と日本橋川沿いの回遊性を強化する 都市基盤の整備

- ① 大手町・日本橋地区を結節する呉服橋交差点地下通路の整備
- ② 首都高地下化の実現に向けた協力
- ③ 地上歩行者ネットワークを補完するJR高架下歩行者空間の美装化

# 2

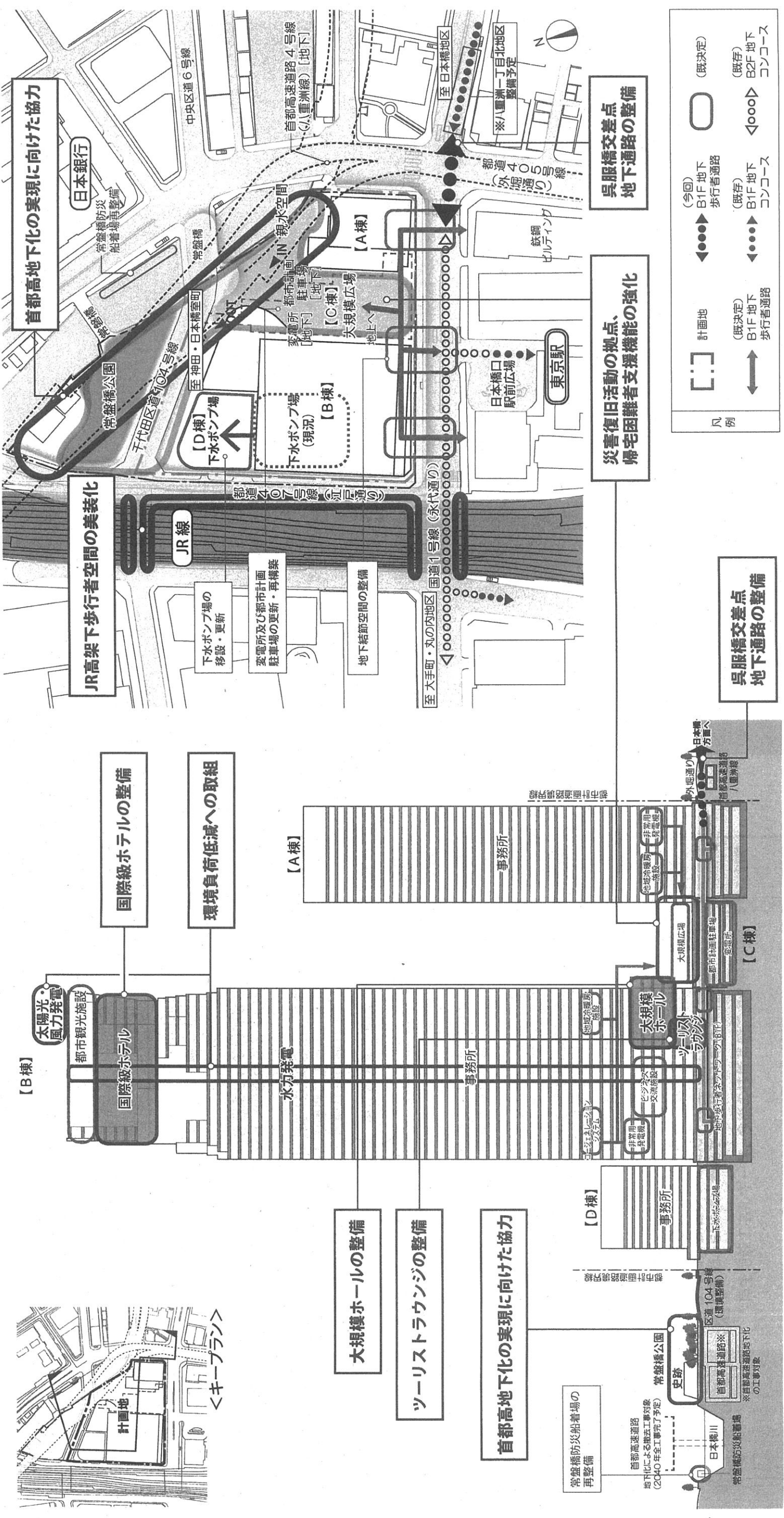
## 都心型MICE拠点・都市観光拠点の形成に 資する都市機能の整備

- ① 都心型 MICE の拠点となる 2000 席級大規模ホールの整備
- ② 観光先進国の実現に資する国際級ホテルの整備
- ③ 日本の玄関口として多機能を備えたツーリスト라운ジの整備

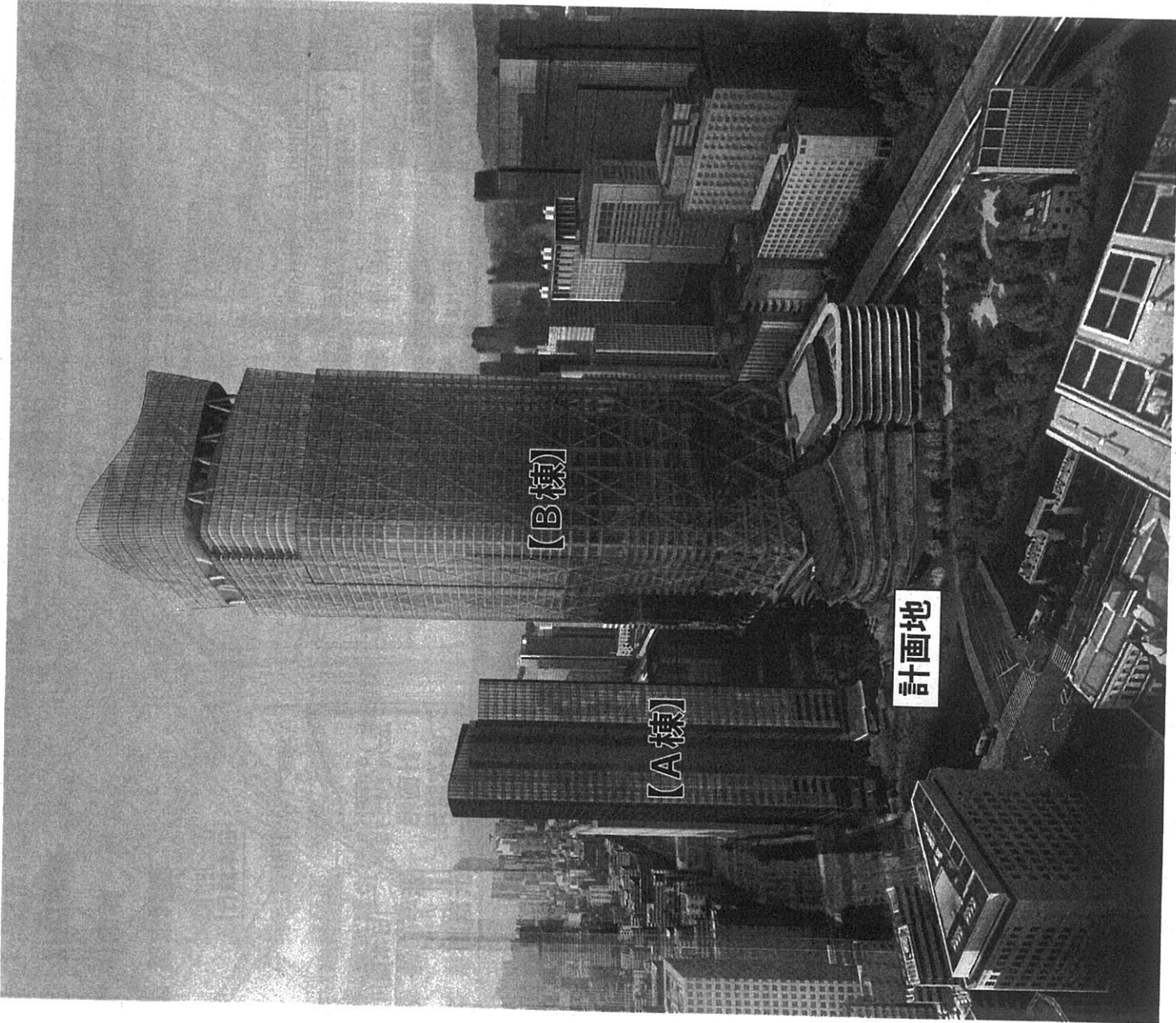
# 3

## 防災対応力及び環境性能の強化

- ① 災害復旧活動の拠点・帰宅困難者支援機能の強化
- ② 環境負荷低減への更なる取組



■ 計画建物のイメージ（北東側から望む）



■ 当初都市計画の内容（2016年4月都市計画決定告示）

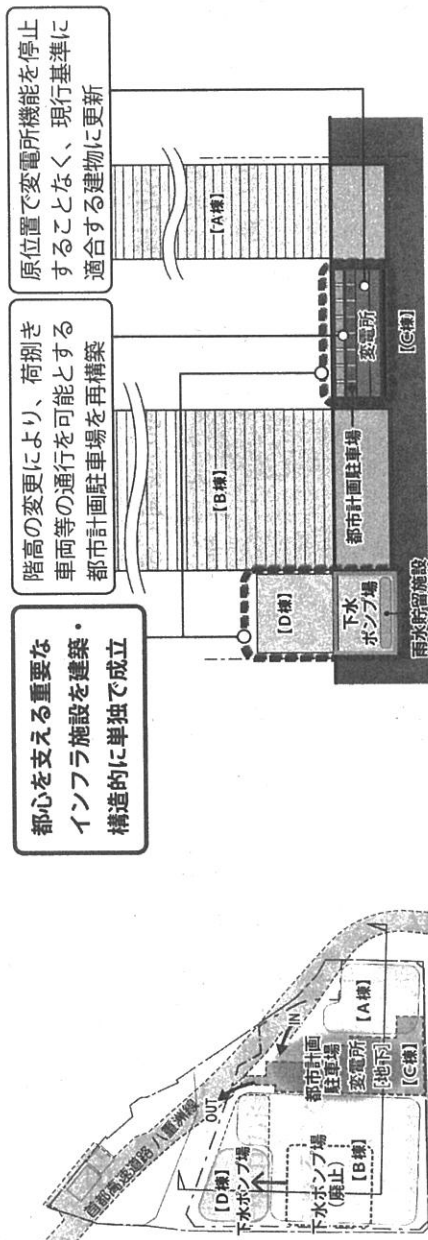
計画地は東京駅周辺エリアの結節点に立地している。この東京駅周辺エリアは、近年、国際ビジネス拠点形成に向けた複数の大規模な再開発が計画・進展しており、広域的な都市機能の更新が進行している。

また計画地は、高度成長期に都市インフラ（下水ポンプ場・変電所・都市計画駐車場）と民間建物が一体的に整備された複合建物であり、機能更新が課題となっていた。

そこで、大手町地区で進められている連鎖型再開発に参画することで、都市インフラ施設の機能を停止することなく更新・再構築を実現し、都市基盤、都市機能、防災や環境などあらゆる側面から都市の機能強化を図ることで、東京の国際競争力強化に寄与していくことを目指した。

1) 広域的な都市基盤の更新、歩行者ネットワーク・広場等の整備  
 ① 下水ポンプ場・変電所・都市計画駐車場の更新・再構築

- ・竣工から50年近くが経過し更新期を迎えているインフラ施設（下水ポンプ場、変電所、都市計画駐車場）と民間建物の合築を解消しつつ機能更新を行う。



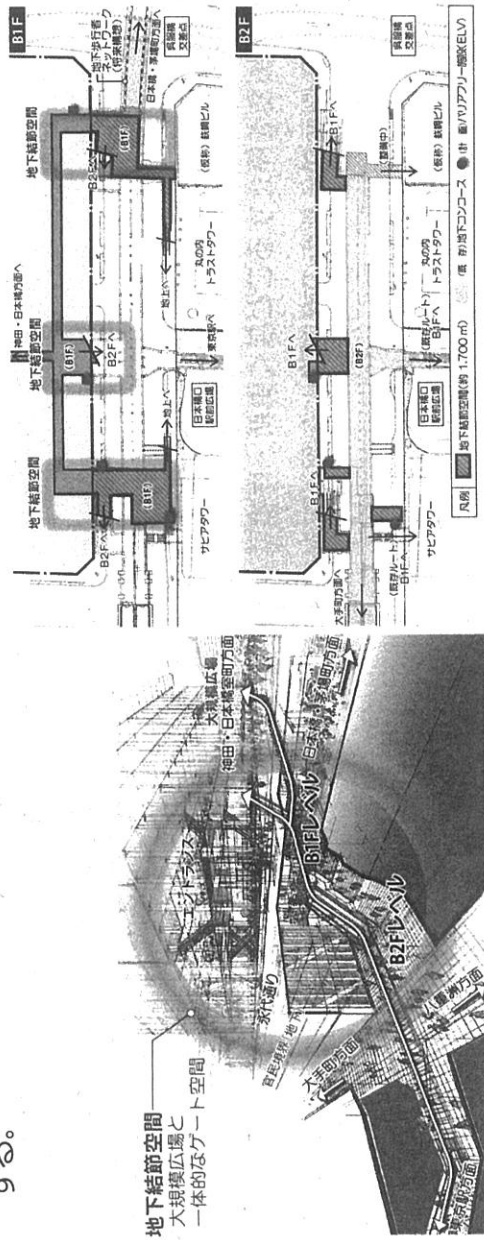
インフラ施設の整備イメージ

（都市計画駐車場の都市計画変更について）

都市計画駐車場は、再開発事業の施設建築物の計画が具体化される前に、平成24年の各種都市計画変更とあわせて、既存の建物配置を前提に、将来の都市計画変更を見据えながら、区域・面積・台数に関する都市計画変更が行われた。今後、社会情勢の変化への対応（首都高地下化に伴う常盤橋ランプの閉鎖）や利便性向上を目的に、都市計画駐車場の位置をB棟地下に、出入口の位置を都道407号都庁前・室町線に変更する予定であり、千代田区の駐車場整備計画の改定後の令和4年度頃を目途に、都市計画変更が行われる予定である。なお、都市計画駐車場の場合は、平成28年度から令和9年度までの間、供用休止の申請がなされている。

## ② 東京駅・周辺地区を結ぶ地下歩行者ネットワークの整備

- 地下結節空間及び地下通路を整備し、東京駅周辺の広域的な地下歩行者ネットワークを強化する。

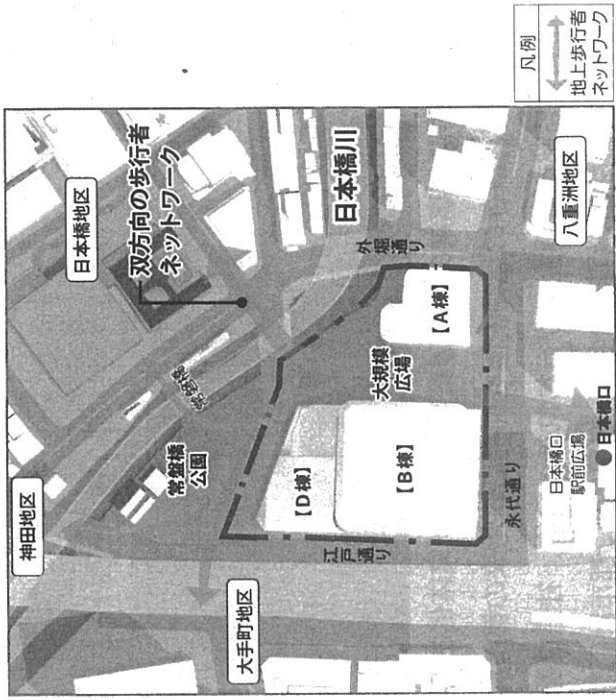


地下歩行者ネットワークの結節空間の整備

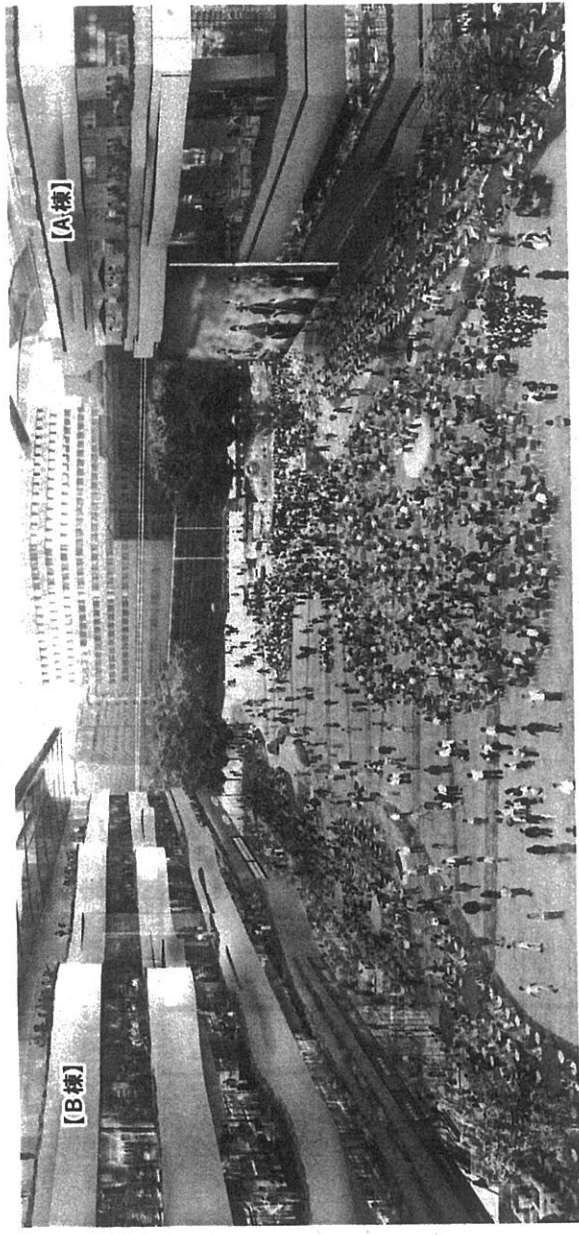
地下結節空間平面図

## ③ 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

- 東京駅周辺エリアを結びつけるゲート性の空間・大規模広場の整備により、賑わいと交流を創出する。
- 日本橋川や常盤橋公園をいかした環境整備を行うことにより、大手町地区から日本橋地区を結ぶ広域的な親水空間の整備により、東京駅周辺エリアの魅力向上を図る。



東京駅と日本橋・神田地区を結ぶ双方向の歩行者ネットワーク



大規模広場の整備イメージ

## 2) 国際競争力強化を図る都市機能の整備

### ① 「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の導入

- 「東京国際金融センター」構想実現に向け、東京駅周辺エリアの金融集積ゾーンを結束する拠点形成を図る。現時点で想定しているカンファレンス機能に加え、今後の社会や経済の動向及び国際情勢を踏まえて、新たな機能を取り込むよう検討を進めていく。

### ② 国際都市東京の魅力高める都市観光機能の導入

- 交通機能の一層の集積が進む東京駅前の立地を活かし、日本・東京の都市観光力を強化する。
- 計画中の頂部展望施設は高所の景色だけでなく、シンボリックなフォルムで高い視認性が得られることから、観光資源として東京の新しいシンボルタワーを目指す。

### 3) 高度防災都市づくりと環境負荷低減

#### ① 災害時復旧活動の拠点となる広場整備、帰宅困難者対策

- 東京駅前の大規模広場や重要インフラ施設（下水ポンプ場、変電所）、首都高速道路（特定緊急輸送道路）との直結などの立地特性を活かし、災害復旧活動拠点・帰宅困難者支援機能の整備により高度防災都市づくりの核を形成する。

#### ② 自立・分散型エネルギーの導入と水の自立化

- 東京の国際競争力強化のために、国際ビジネス拠点として信頼性のある事業継続性を確保する。

#### ③ 省エネルギー化による環境負荷低減

- エネルギーの高効率化、CO<sub>2</sub>発生抑制などにより環境負荷低減に貢献する。