

東京駅前八重洲一丁目東 A 地区
第一種市街地再開発事業
事業計画書

2022年 2月 9日 制定

2023年 11月 29日 改定

目 次

| | |
|------------------|------|
| 1 地区、事業及び施行者の名称 | P. 1 |
| (1) 地区の名称 | |
| (2) 事業の名称 | |
| (3) 施行者の名称 | |
| 2 施行地区の概況及び事業の目的 | P. 1 |
| (1) 施行地区の概況 | |
| (2) 事業の目的 | |
| 3 施行地区 | P. 2 |
| (1) 施行地区の位置 | |
| (2) 施行地区の位置図 | |
| (3) 施行地区の区域 | |
| (4) 施行地区の区域図 | |
| (5) 施行地区の面積 | |
| 4 設計の概要 | P. 3 |
| (1) 設計説明書 | |
| (2) 設計図 | |
| 5 事業施行期間 | P. 4 |
| (1) 事業施行期間 | |
| (2) 建築工事期間 | |
| 6 資金計画 | P. 6 |
| (1) 資金計画 | |

添 付 書 類

- 添付書類(1) 施行地区の位置図 (1 : 5,000)
- 添付書類(2) -1 施行地区の区域図 (1 : 2,000)
- 添付書類(2) -2 公図写
- 添付書類(2) -3 施行地区となるべき区域 (地番一覧)
- 添付書類(3) -1 施設建築物の設計図 (1 : 500)
- 添付書類(3) -2 施設建築敷地の設計図(1 : 500)

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

東京駅前八重洲一丁目東 A 地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 東京駅前八重洲一丁目東 A 地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

東京駅前八重洲一丁目東 A 地区市街地再開発組合

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、大規模ターミナル駅である東京駅、地下鉄日本橋駅、京橋駅等に近接し、外堀通りや永代通り、中央通りなどの幹線道路に囲まれた交通利便性の高い地域である。また、本計画地周辺は、京橋、日本橋など、老舗の混在する商業機能の集積地であるとともに、日本銀行や東京証券取引所などの日本の金融の中核機能、製薬会社やライフサイエンス関連企業の本社等の業務集積地となっている。

一方で、本地区は、敷地が細分化するとともに建築物の老朽化が進み、防災性が低下するなど東京駅前としてふさわしい、十分な土地利用がされておらず、また、周辺道路の歩道上に高速バス等の停留所が分散しており、路上での乗降により、歩行者の円滑な通行を妨げるとともに、外堀通りによる分断などから東京駅との乗換えの利便性の低下、バリアフリー動線の確保等に問題を抱えている。

以上から、土地の合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、バスターミナルの整備や、東京駅や周辺市街地を結ぶ地上・地下の歩行者ネットワークといった都市基盤施設の整備が求められる。

(2) 事業の目的

本事業は、東京駅前八重洲一丁目東 B 地区第一種市街地再開発事業と一体的に第一種市街地再開発事業を行うことで、次の目的を達成する。

①東京駅前の交通結節機能の強化

- ・国際空港や地方都市を結ぶバスターミナルを整備することで、国際都市東京の玄関口にふさわしい交通結節機能の強化を図るとともに、安全で快適な歩行環境を創出する。
- ・東京駅や周辺市街地を結ぶ、地上・地下の歩行者ネットワークの整備により、シームレス化・バリアフリー化を促進し、乗換の利便性の向上、安全で快適な歩行環境を創出する。

②国際競争力を高める都市機能の導入

- ・ビジネス交流施設等の整備により、日本橋で展開されているライフサイエンスビジネス拠点の形成を推進し、日本の産業力・国際競争力を強化する。
- ・高度医療施設と連携した初期医療施設の整備により、外国人就業者やその家族がストレスなく安心して働き暮らせる環境を創出する。

③防災対応力強化と環境負荷低減

- ・帰宅困難者の受入、災害時にも電力供給を確保することで、地域の防災対応力を強化する。

- ・既存の地域冷暖房施設の有効活用や供給エリアの拡大、自立・分散かつ高効率なエネルギーシステムの導入等により、地域全体として環境負荷低減やエネルギー利用の効率化を図る。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、JR 東京駅前の八重洲一丁目に位置しており、日本橋・東京駅前地区地区計画の区域内にある。北西側は東京都道第 405 号外濠環状線（現況幅員約 40m）、南西側は東京都道 408 号線八重洲宝町線（現況幅員約 44m）に接する約 0.1ha の区域である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類(1)の通り

(3) 施行地区の区域

添付書類(2)－3の通り

(4) 施行地区の区域図

添付書類(2)－1、(2)－2の通り

(5) 施行地区の面積

約 0.1ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

東京駅前八重洲一丁目東A地区市街地再開発事業の実施により、国際都市東京の玄関口としてふさわしい複合機能集積地を形成する。

当地区では、業務・商業等の国際競争力を高める都市機能を導入する。また、地上・地下の歩行者ネットワークの整備により、交通結節機能の強化を図るとともに、安全で快適な歩行環境を創出する。

2) 施設建築物の設計概要

(イ) 設計方針

- ・低層部において、周辺市街地と連続する歩行者レベルの賑わいを形成する賑わい機能（商業施設）と、東京駅前における国際的な業務機能の集積に寄与する業務機能を配置する。

(ロ) 建蔽率及び容積率等

| 建築敷地面積 | 建築面積 | 建築延面積 | 建蔽率 | 容積率 |
|------------------------|------------------------|---|-------|--------|
| 約 1,282 m ² | 約 1,200 m ² | 約 12,160 m ² (約 11,530 m ²) | 約 94% | 約 900% |

(注1)

注1) () の中は容積対象床面積。

(ハ) 各階床面積等

| 階別 | 用途 | 床面積(m ²) | 備考 |
|------|-----------|----------------------|---|
| PH1 | 塔屋 | 約100 | 構造：鉄骨造、 鉄骨鉄筋コンクリート造 規模：地下2階、地上10階建て 高さ：約45m(T.P.+約49m) ※高さはT.P.+4.0mからによる |
| 10階 | 事務所等 | 約670 | |
| 9階 | 事務所等 | 約1,180 | |
| 8階 | 事務所等 | 約1,180 | |
| 7階 | 事務所等 | 約1,180 | |
| 6階 | 事務所等 | 約1,180 | |
| 5階 | 事務所等 | 約1,180 | |
| 4階 | 事務所等 | 約1,180 | |
| 3階 | 事務所等 | 約920 | |
| 2階 | 店舗 | 約570 | |
| 1階 | 店舗 | 約640 | |
| 地下1階 | 店舗 | 約1,180 | |
| 地下2階 | 店舗共用部、機械室 | 約1,000 | |
| 合計 | | 約12,160 | |

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

「東京駅前地域のまちづくりガイドライン 2018」や日本橋・東京駅前地区地区計画に基づき、以下の整備により、安全で快適な回遊性の高い歩行者ネットワークを形成する。

| 整備内容 | 面積 | 幅員 | 延長 | 備考 |
|-----------------|----------------------|------|--------|-----------------------|
| 歩行者通路 (地上) | — | 6.0m | 約 40m | 新設 昇降機等を含む |
| 歩行者通路 (地下1階) | — | 4.0m | 約 85m※ | 新設 地下1階 昇降機等を含む |
| 広場 | 約 250 m ² | — | — | 新設 |

※本事業では、区域内の約 55mを整備する。

(ロ) 歩道状空地等

東京都道第 405 号外濠環状線（都市計画道路補助線街路第 96 号線、外堀通り）と広場を繋ぐ、幅員 6.0mの歩行者通路を整備する。

地下1階に、東京駅及び八重洲地下街とバスターミナルを繋ぐ、幅員 4.0mの歩行者通路を整備する。

(ハ) 広場

東京駅や東京都道第 408 号線八重洲宝町線（都市計画道路放射第 33 号線、八重洲通り）から周辺市街地等を結ぶ歩行者ネットワークの形成として、広場を整備する。

4) 関連事業

(イ) 八重洲地下街との接続

八重洲地下街との接続に伴い、既存地下街接続階段の撤去・埋め戻し、地下街出入口の接続再整備等を行う。

(2) 設計図

(イ) 施設建築物の設計図

添付書類(3)－1 の通り

(ロ) 施設建築物敷地の設計図

添付書類(3)－2 の通り

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 組合設立認可公告の日

至 令和9年 3月 31日

(2) 建築工事期間 (予定)

着工 令和6年2月

竣工 令和8年2月

6 資金計画書

(1) 資金計画

(単位:百万円)

| | | | | | |
|-----|----------|--------|-----|---------|--------|
| 収入金 | 参加組合員負担金 | 0 | 支出金 | 調査設計計画費 | 620 |
| | 組合保留床処分金 | 1,820 | | 土地整備費 | 1,147 |
| | 補助金 | 680 | | 補償費 | 2,541 |
| | その他収入金 | 12,373 | | 工事費 | 8,180 |
| | | | | 事務費 | 2,385 |
| | | | | | |
| | 合計 | 14,873 | | 合計 | 14,873 |

添付図書（１）施行地区の位置図

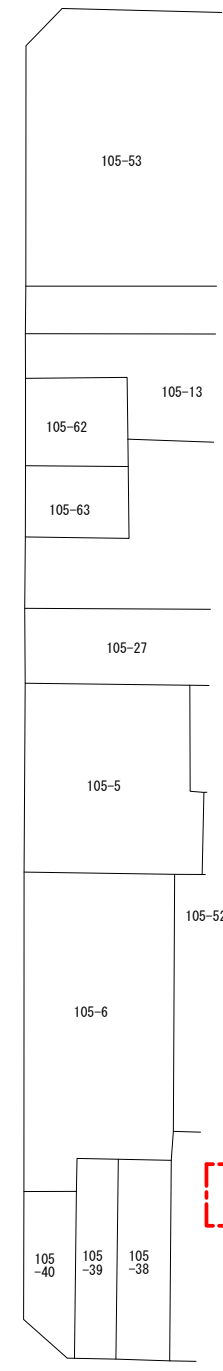
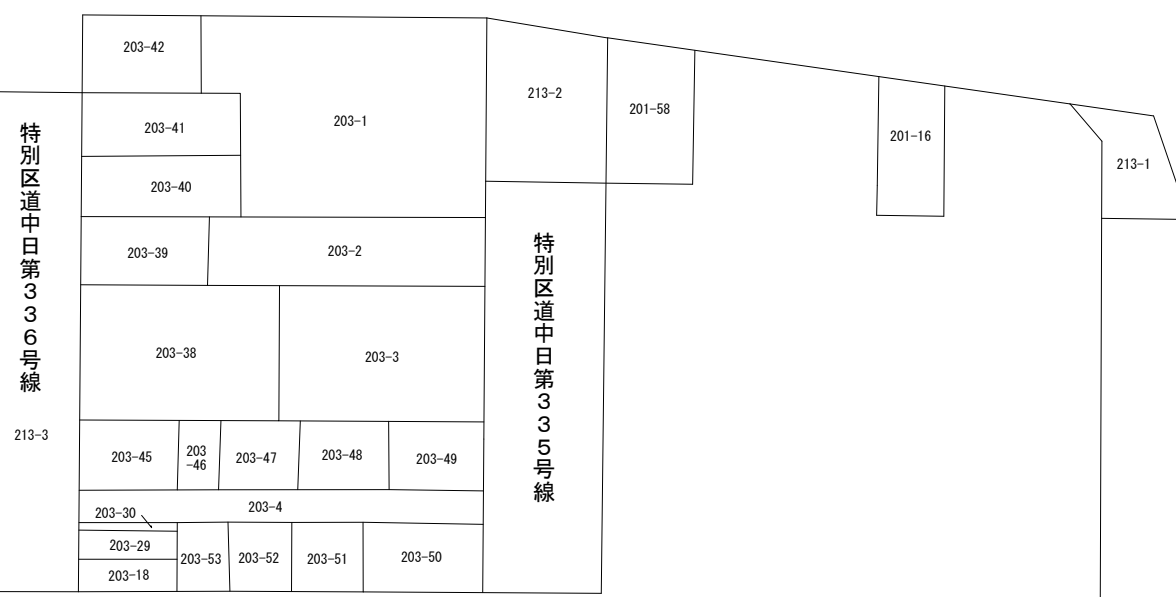
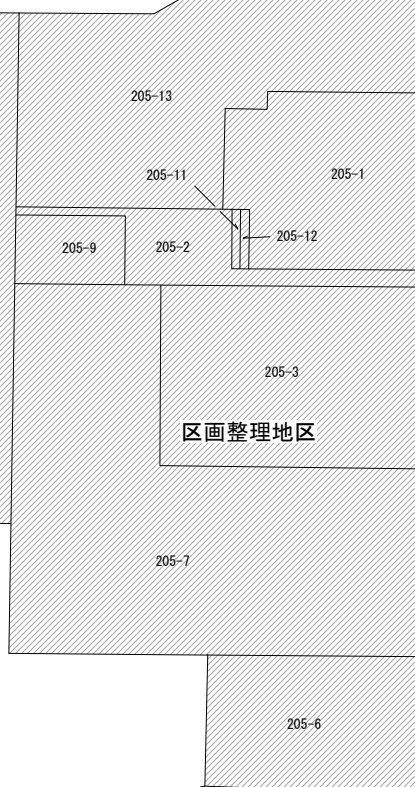
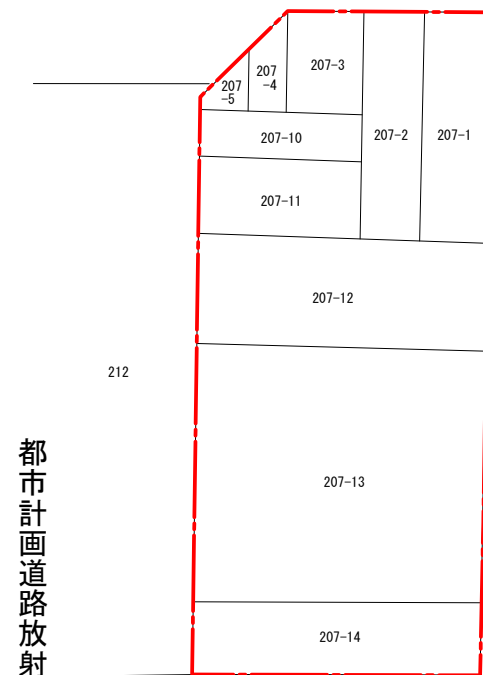
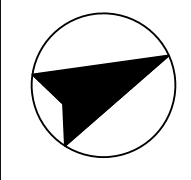


添付図書（２）施行地区の区域図

- 1) 施行地区の区域図
- 2) 公図写し
- 3) 地番一覧



都市計画道路補助第96号線

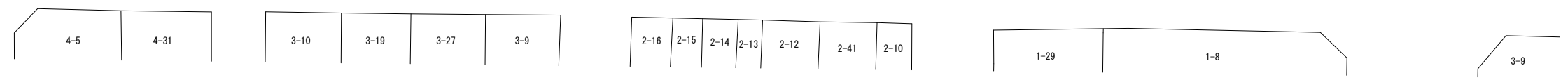


都市計画道路放射第33号線

特別区道中日第13号線

特別区道中日第285号線

凡例
施行地区
となるべき区域

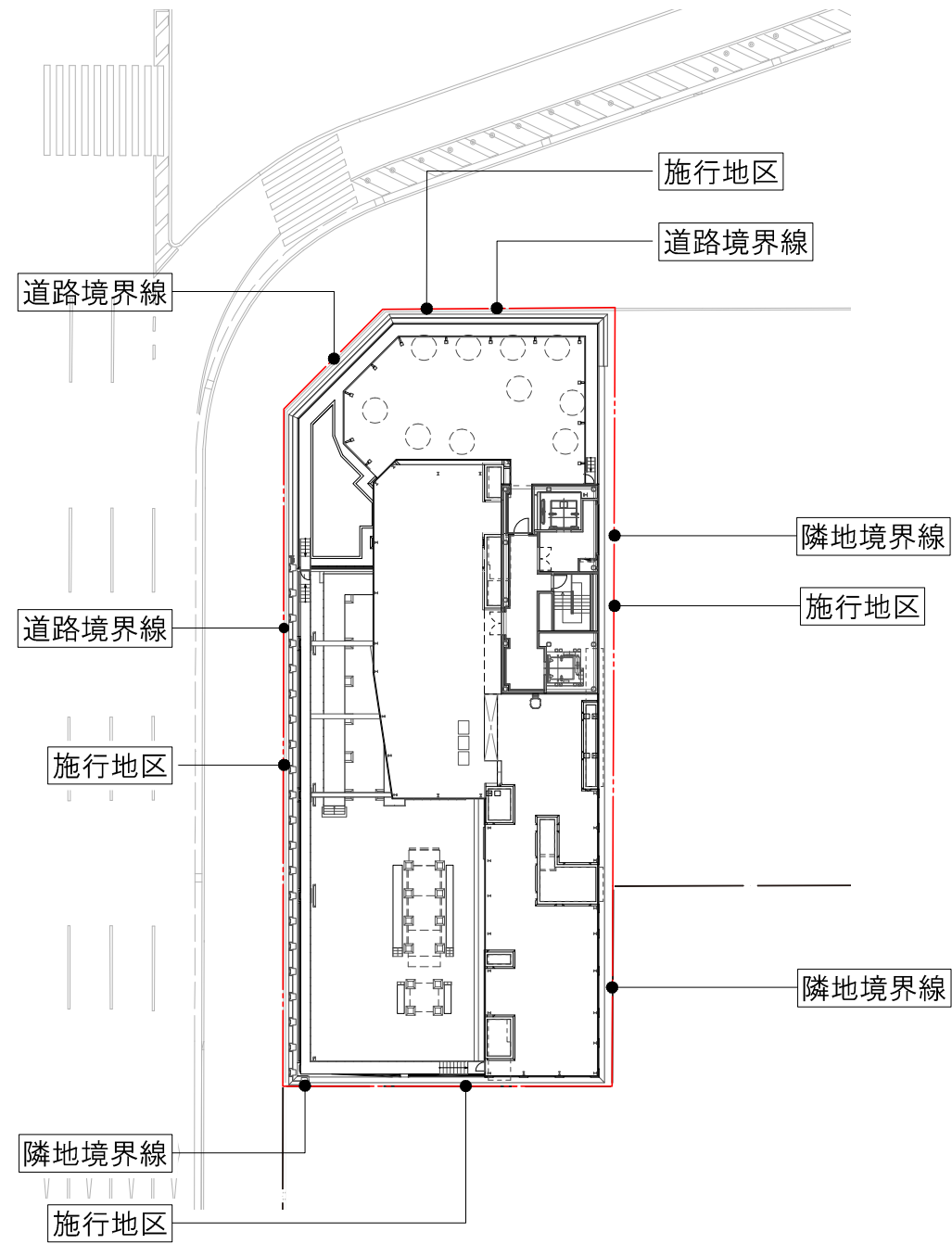
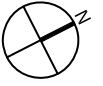


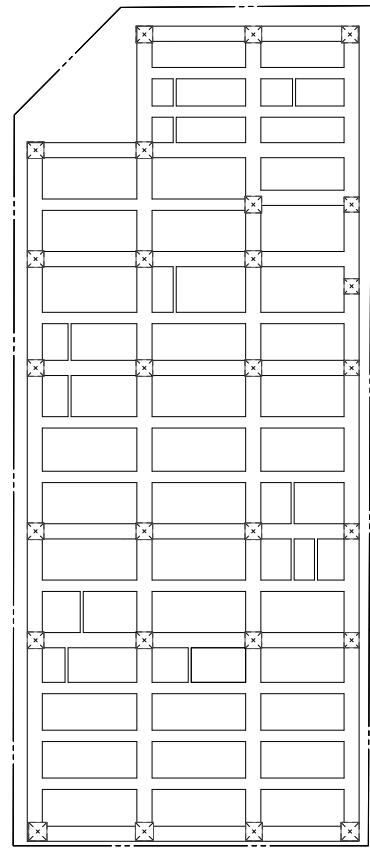
3) 施行地区となるべき区域 (地番一覧)

| 土地の表示 | | 備考 | 土地の表示 | | 備考 |
|---------------|-------|----|---------------|--------|----|
| 所在 | 地番 | | 所在 | 地番 | |
| 中央区 八重洲一丁目 | 207番1 | | 中央区 八重洲一丁目 | 207番10 | |
| | 207番2 | | | 207番11 | |
| | 207番3 | | | 207番12 | |
| | 207番4 | | | 207番13 | |
| | 207番5 | | | 207番14 | |

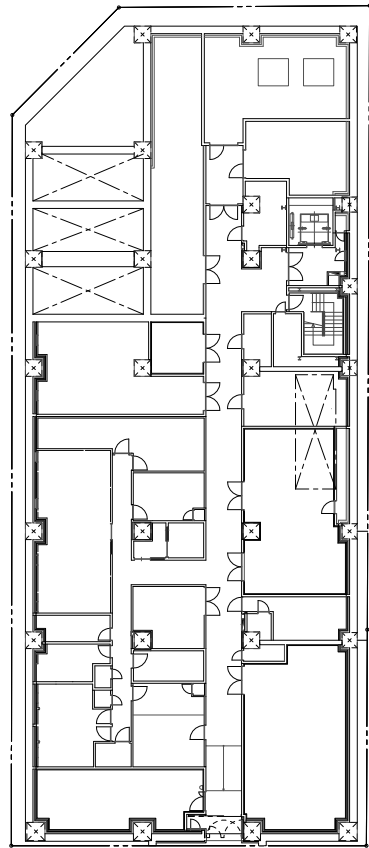
添付図書（3）設計図

- 1) 施設建築物の設計図

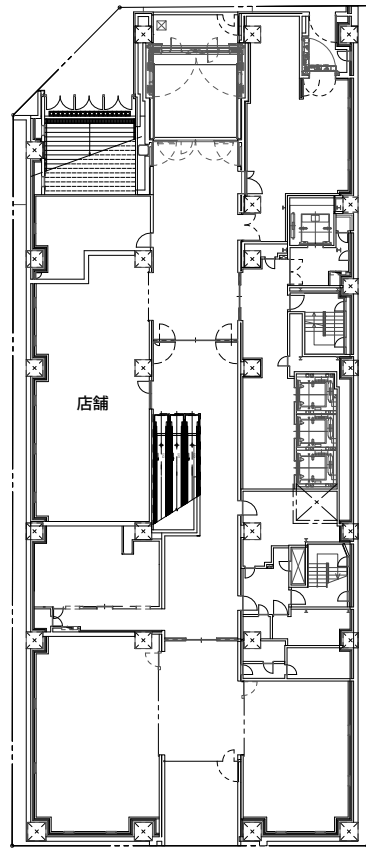




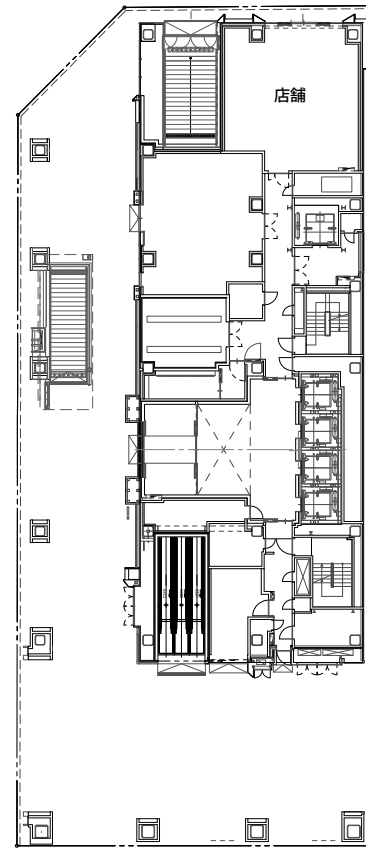
ピット平面図 1/500



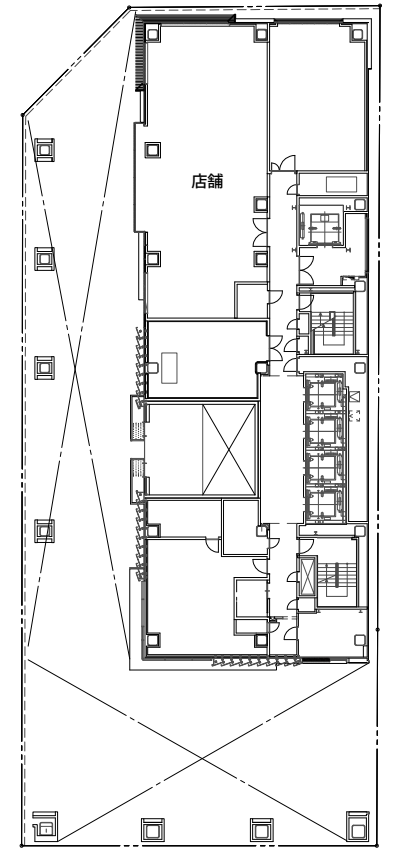
B2階平面図 1/500



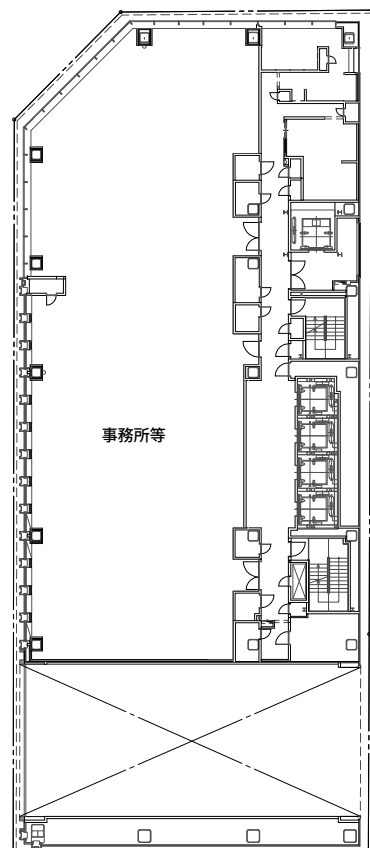
B1階平面図 1/500



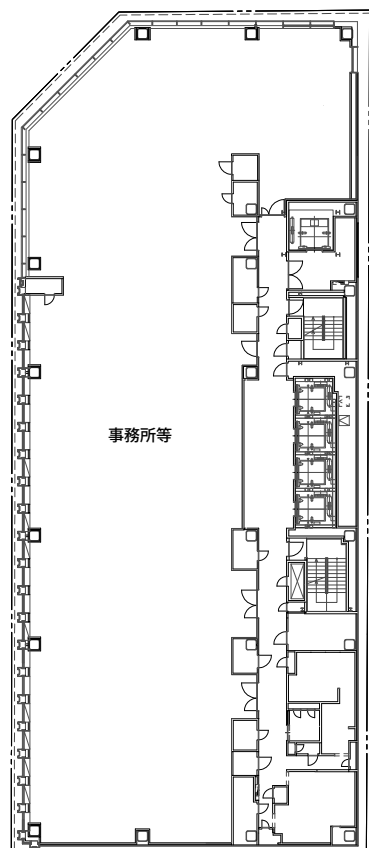
1階平面図 1/500



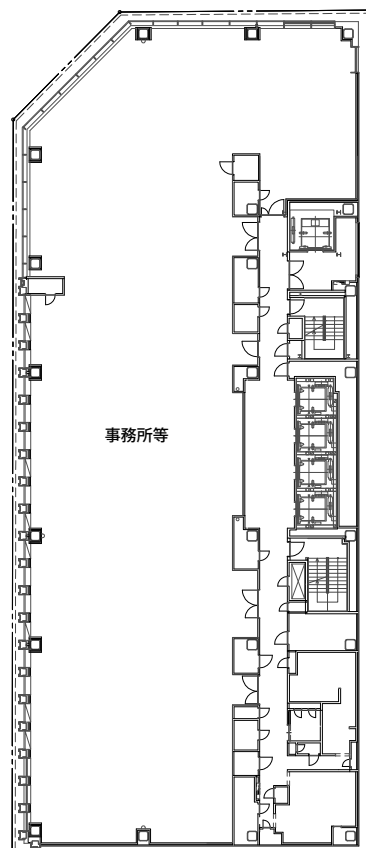
2階平面図 1/500



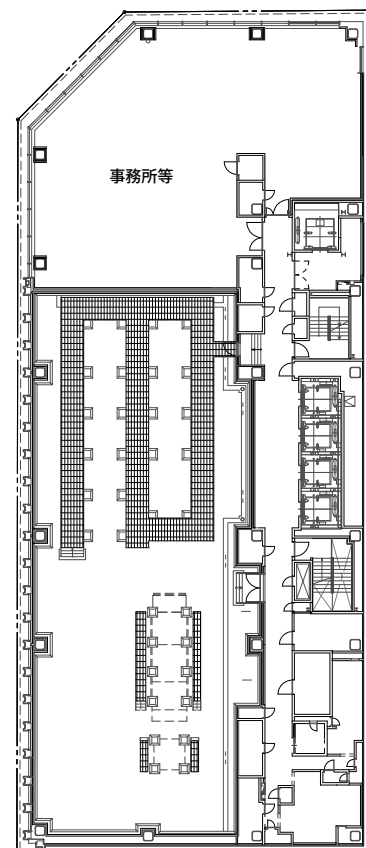
3階平面図 1/500



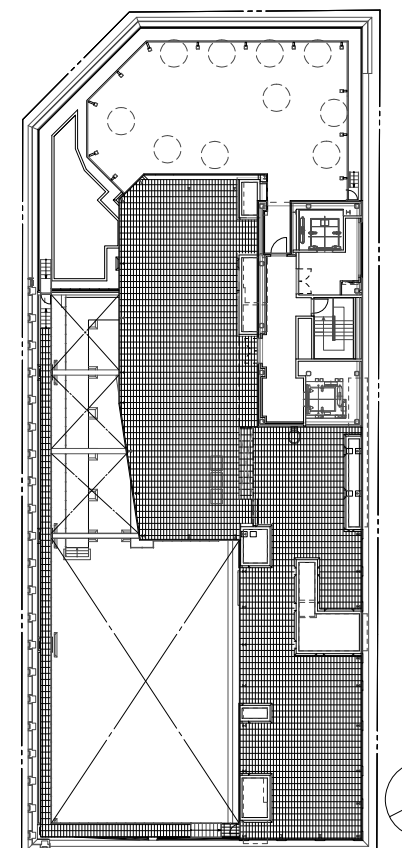
4-8階平面図 1/500



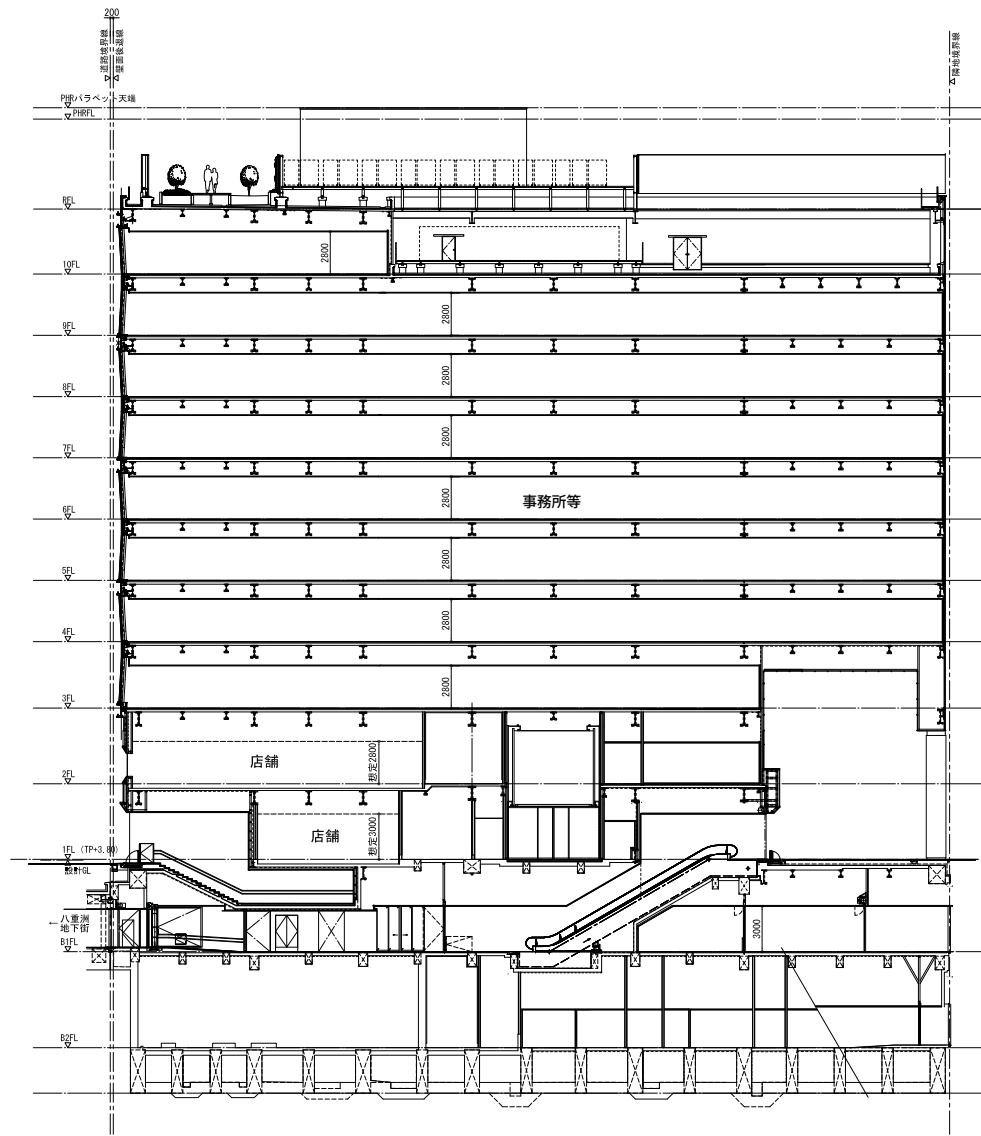
9階平面図 1/500



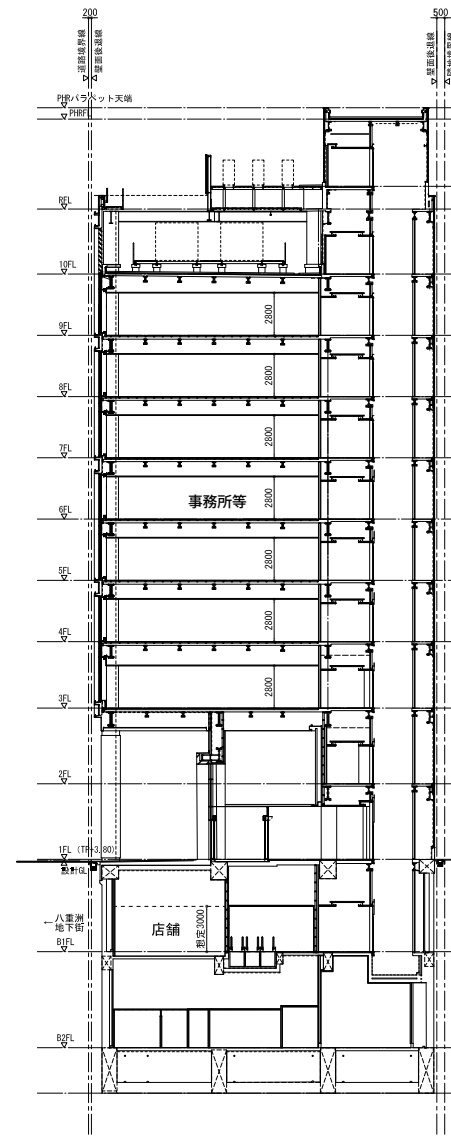
10階平面図 1/500



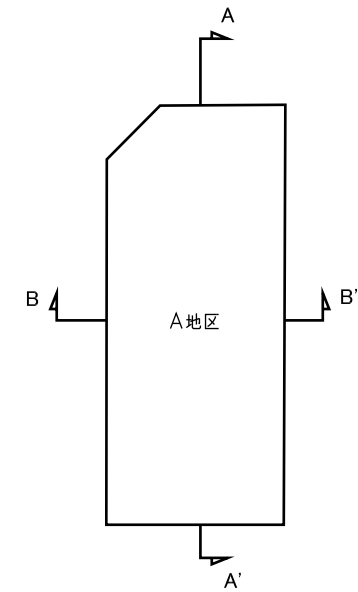
RF平面図 1/500



A断面図

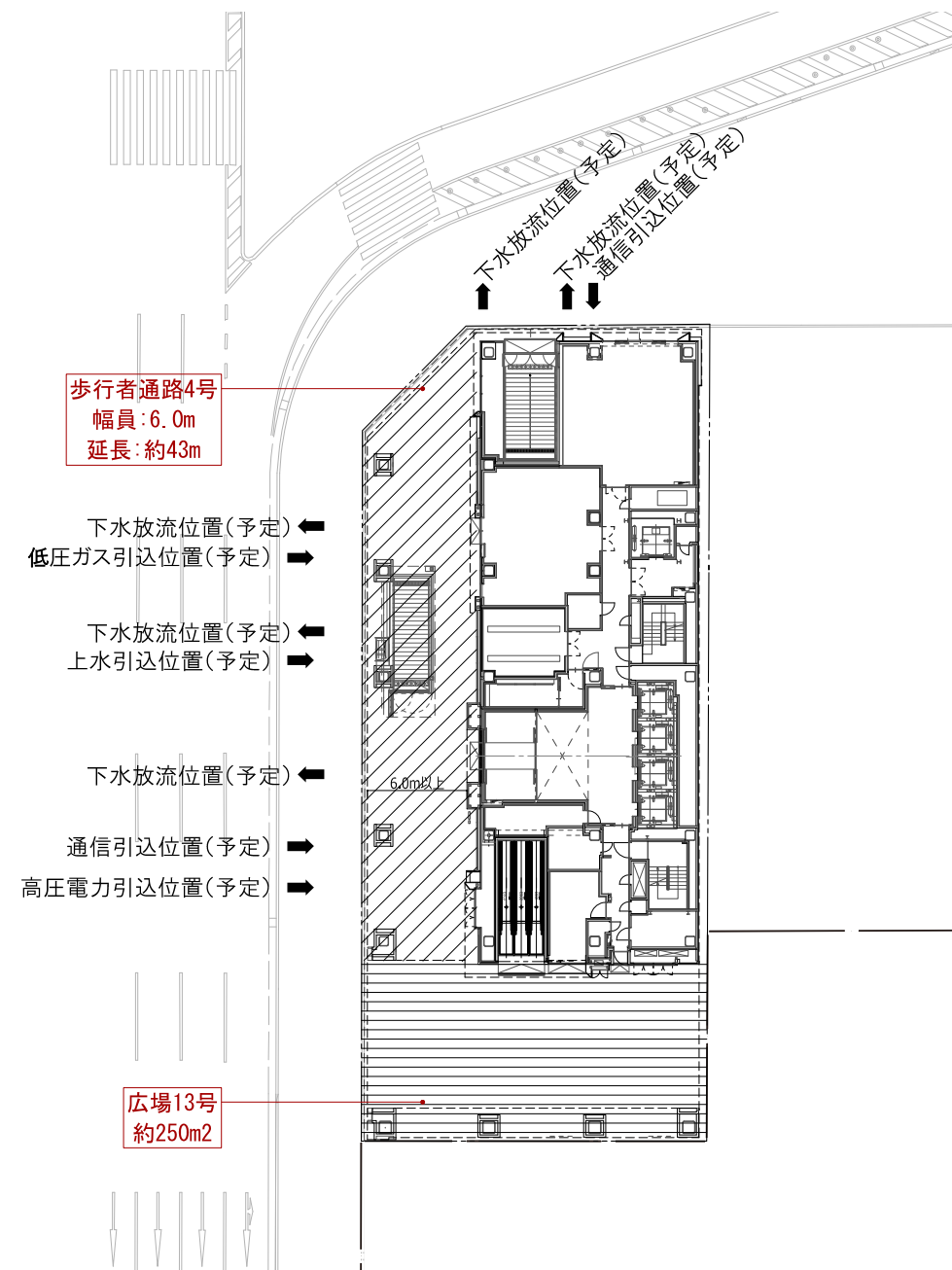
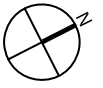


B断面図

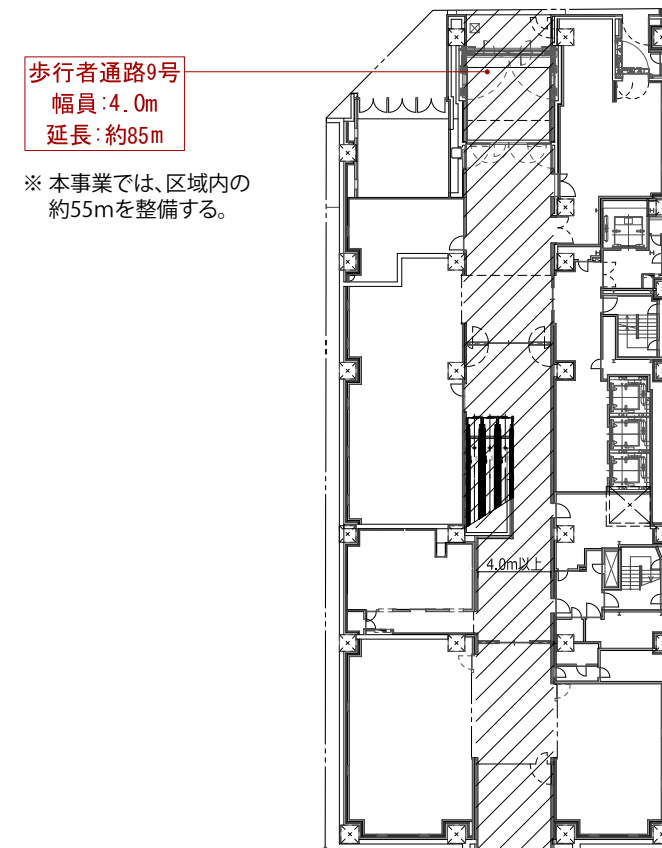


添付図書（3）設計図

2) 施設建築敷地の設計図



1階平面図



B1階平面図