

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
事業計画書

2019年 1月11日 制定
2020年 2月 3日 改定
2020年 7月28日 改定
2022年11月15日 改定
2023年10月19日 改定
2024年10月18日 改定
2025年12月24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. 7
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6 資金計画書	P. 8
(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）
- 添付書類(3)－3 公共施設の設計図（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B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B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B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、土地区画整理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）、南東側は特別区道中日第 13 号線（現況幅員約 5.5 m）、北東側は特別区道中日第 285 号線（現況幅員約 7.5m）に囲まれている。

(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 1.3ha

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B地区の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。

本地区では、業務・商業・居住・交流・生活支援等の国際競争力を高める都市機能を導入する。また、バスターミナルや地上・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

- ・低層部においては、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）・広場空間を配置する。
- ・中層部においては、東京駅前のビジネス活動を支援するカンファレンス施設を整備するとともに、地区内外のオフィスワーカーの就労環境を支える多言語対応の医療施設を設け、東京駅前の国際競争力強化を目指す。
- ・地下空間においては、大規模なバスターミナル施設を導入し、国際都市東京の基盤整備に貢献する。
- ・高層部においては、高度業務機能を整備し、東京駅前における国際的な業務機能の集積に寄与する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建 築 面 積	延 べ 面 積	建 ぺ い 率	容 積 率
約 10,600 m ²	約 8,400 m ²	約 225,200 m ² (約 186,500 m ²)	約 79%	約 1,760%

(注 1)

注 1) 延べ面積には駐車場面積を含む。() の中は容積対象面積。

(ハ) 各階床面積等

階別	用 途	床面積(㎡)	備 考
PHL	塔屋	約450	構造：鉄骨造、 鉄骨鉄筋コンクリート造 規模：地下4階、地上51階建て 高さ：約250m (T.P.+約254m) ※高さはT.P.+4.0mからによる その他施設： (1) 駐車場 台数 259台 (2) 自転車置場 台数 394台
51階	機械室	約1,580	
50階	事務所	約3,710	
49階	事務所	約3,710	
48階	事務所	約3,710	
47階	事務所	約3,710	
46階	事務所	約3,710	
45階	事務所	約3,710	
44階	事務所	約3,710	
43階	事務所	約3,720	
42階	事務所	約3,580	
41階	事務所	約3,720	
40階	事務所	約3,620	
39階	事務所	約3,620	
38階	事務所	約3,620	
37階	事務所	約3,620	
36階	事務所	約3,620	
35階	事務所	約3,620	
34階	事務所	約3,620	
33階	事務所	約3,630	
32階	事務所	約3,490	
31階	事務所	約3,620	
30階	事務所	約3,540	
29階	事務所	約3,540	
28階	事務所	約3,540	
27階	事務所	約3,540	
26階	事務所	約3,540	
25階	事務所	約3,540	
24階	事務所	約3,540	
23階	事務所	約3,540	
22階	事務所	約3,540	
21階	事務所	約3,410	
20階	事務所	約3,540	
19階	事務所	約3,450	
18階	事務所	約3,450	
17階	事務所	約3,450	
16階	事務所	約3,450	
15階	事務所	約3,450	
14階	事務所	約3,450	
13階	事務所	約3,450	
12階	事務所	約3,450	
11階	事務所	約3,450	
10階	事務所	約3,450	

9階	事務所	約3,450
8階	機械室	約3,710
7階	医療施設・機械室	約4,570
6階	カンファレンス・医療施設・住宅	約5,920
5階	カンファレンス・住宅	約4,870
4階	カンファレンス・事務所エントランス・店舗	約6,510
3階	カンファレンス・店舗	約6,020
2階	店舗	約5,520
1階	店舗・住宅エントランス	約8,180
地下1階	駐輪場	約800
地下2階	店舗・バスターミナル	約8,540
地下3階	駐車場・機械室	約8,520
地下4階	駐車場・機械室	約10,180
合 計		約225,200

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

八重洲一丁目東土地区画整理事業と連携を図りながら街区再編を行い、土地の有効利用を図る。

また、「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、歩道の拡幅、歩道状空地の整備等により、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。

(ロ) バスターミナル

施設建築物敷地の地下にバスターミナル約 6,000 m²を整備する。

(ハ) 歩道状空地等

特別区道中日第 13 号線に接し、幅員 4.0mの歩道状空地を整備する。

特別区道中日第 285 号線に接し、幅員 4.0mの歩道状空地を整備する。

特別区道中日第 336 号線と特別区道中日第 13 号線を繋ぐ、幅員 6.0mの貫通通路を整備する。

特別区道中日第 335 号線と特別区道中日第 13 号線を繋ぐ、幅員 6.0mの歩行者通路を整備する。

東京都道第 405 号外濠環状線（外堀通り）と屋内広場を繋ぐ、幅員 4.0mの歩行者通路を整備する。

貫通通路から東京都道第 408 号線八重洲宝町線（八重洲通り）へ、幅員 7.5mの歩行者通路を整備する。

特別区道中日第 335 号線と特別区道中日第 336 号線を繋ぐ、幅員 7.5mの通路を整備する。

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 4mの歩行者通路を整備する。

(二) 広場

東京駅や周辺市街地等を結ぶ歩行者ネットワークの形成として、屋内広場を整備する。

4) 公共施設の設計の概要

本再開発事業において、以下に示す公共施設の整備を行う。

(イ) 公共施設の設計方針

- ・道路については、特別区道中日第 13 号線を拡幅するとともに、特別区道中日第 285 号線の再整備を行う。
- ・東京都道第 408 号線八重洲宝町線と特別区道中日第 13 号線の接続部において、東京都道第 408 号線八重洲宝町線の隅切部を一部拡幅整備する。

(ロ) 公共施設調書

種 別		名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	幹線街路	都道 第 408 号線	— (44.0m)	約 10m	約 10 m ²	一部拡幅 (隅切部)
	区画道路	特別区道 中日第 13 号線	7.0m (12.5m)	約 150m	約 1,040 m ²	拡幅
		特別区道 中日第 285 号線	7.5m (15.0m)	約 110m	約 850 m ²	既存 (再整備)

注：「幅員」の（ ）内は全幅員を示す。

5) 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。

(ロ) 区域外道路の道路表層整備

東京都道第 405 号外濠環状線（区域外）等において、本地区から一般国道 1 号線（永代通り）に至る道路表層整備や道路断面の更新・見直しを実施し、八重洲地域全体が安心・安全・快適な歩行者ネットワーク及び円滑な交通環境を形成しうる基盤整備を行う。

(ハ) 八重洲地下街の改修整備

八重洲地下街との接続に伴い、八重洲地下街の安全性向上に関わる地下街改修工事を行う。

(二) 公共的駐輪場の整備

東京駅前地区の放置自転車を解消するため、公共的駐輪場の整備を行う。

(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

(ハ) 公共施設の設計図

添付書類(3)－3 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 10 年 3 月 31 日

(2) 建築工事期間（予定）

着工 令和 3 年 10 月

竣工 令和 8 年 2 月

6 資金計画書

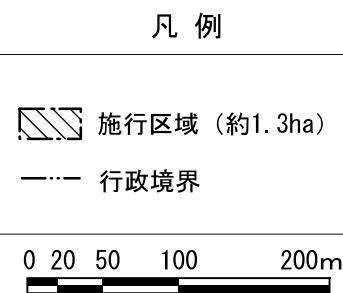
(1) 資金計画

(単位:百万円)

収 入 金	参加組合員負担金	190,918	支 出 金	調査設計計画費	6,677
	組合保留床処分金	7,073		土地整備費	9,699
	補助金	21,330		補償費	42,545
	その他収入金	12,168		工事費	149,126
				事務費	23,442
	合計	231,489		合計	231,489

添付図書（１）施行地区の位置図

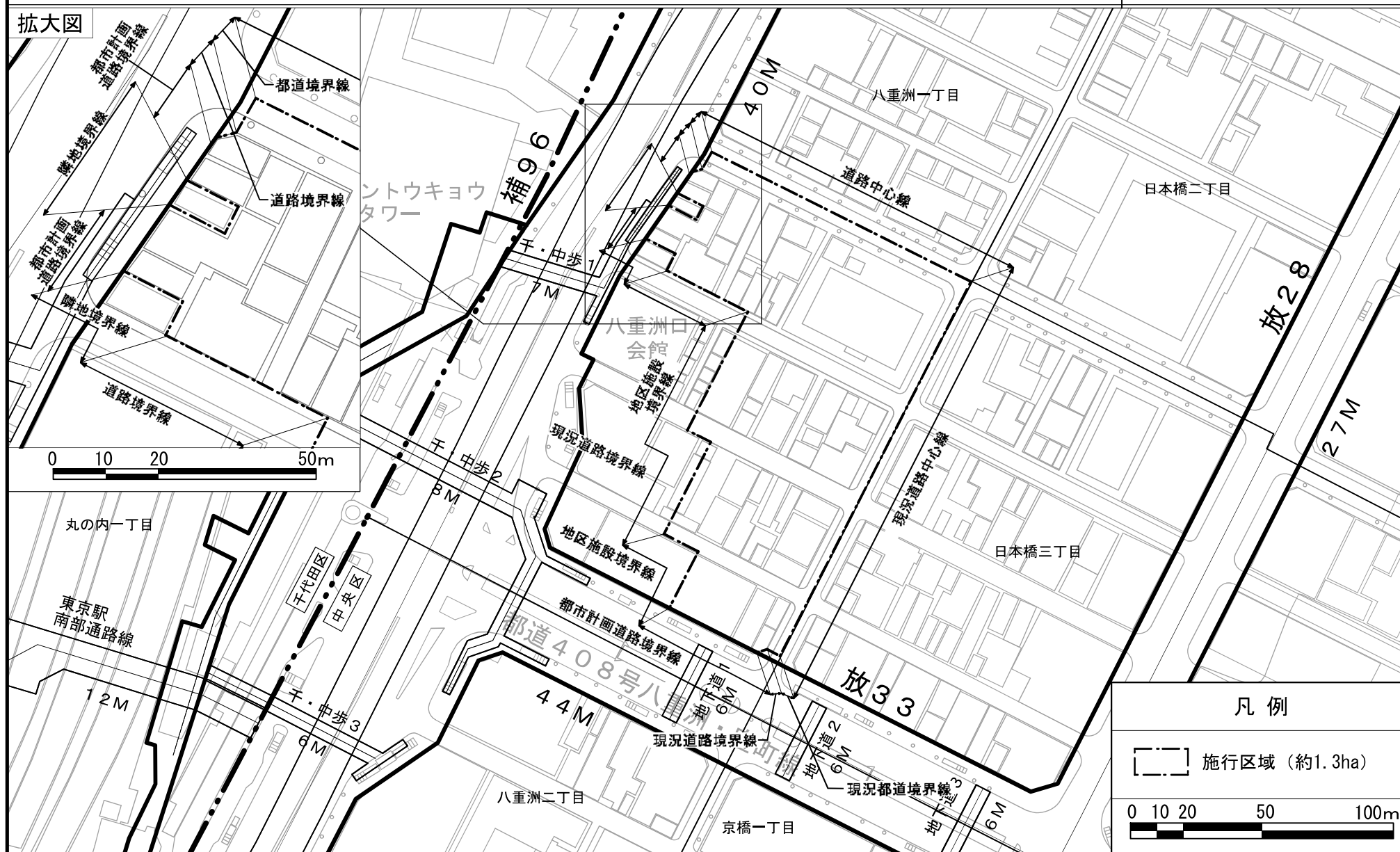
S=1:5,000



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

S=1:2,000



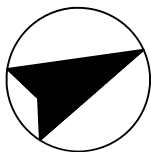
3) 施行地区となるべき区域（地番一覧）

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	201 番 1		中央区 八重洲一丁目	201 番 39	
	201 番 2			201 番 40	
	201 番 3			201 番 41	
	201 番 4			201 番 42	
	201 番 5			201 番 43	
	201 番 6			201 番 44	
	201 番 7			201 番 48	
	201 番 9			201 番 49	
	201 番 13			201 番 51	
	201 番 14			201 番 52	
	201 番 15			201 番 53	
	201 番 17			201 番 54	
	201 番 18			201 番 56	
	201 番 19			201 番 59	
	201 番 20			201 番 60	
	201 番 21			201 番 61	
	201 番 23			201 番 65	
	201 番 24			203 番 5	
	201 番 25			203 番 6	
	201 番 26			203 番 7	
	201 番 27			203 番 8	
	201 番 28			203 番 9	
	201 番 29			203 番 10	
	201 番 30			203 番 11	
	201 番 31			203 番 12	
	201 番 32			203 番 13	
	201 番 33			203 番 14	
	201 番 34			203 番 15	
	201 番 35			203 番 16	
	201 番 36			203 番 17	
	201 番 37			203 番 19	
	201 番 38			203 番 20	

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	203 番 21		中央区 八重洲一丁目	205 番 19	
	203 番 22			205 番 20	
	203 番 23			205 番 21	
	203 番 24			205 番 22	
	203 番 25			205 番 23	
	203 番 26			205 番 24	
	203 番 27			205 番 25	
	203 番 28			207 番 6	
	203 番 31			207 番 8	
	203 番 33			207 番 9	
	203 番 34			207 番 17	
	203 番 35			207 番 18	
	203 番 36			207 番 19	
	203 番 37			207 番 21	
	203 番 43			207 番 22	
	203 番 44			207 番 23	
	205 番 3	八重洲一丁目東 土地区画整理事 業特定仮換地（仮 換地符号 2 街区 ②画地）		213 番 1	一部
				213 番 4	
	205 番 4			213 番 5	八重洲一丁目東土 地区画整理事業特 定仮換地（仮換地 符号 2 街区①画 地）
	205 番 5				
	205 番 14			213 番 6	
	205 番 15			213 番 7	
	205 番 16			213 番 8	
	205 番 17			213 番 9	
	205 番 18				

土 地 の 表 示		備考	備 考
所 在	地 番		
	無番地		特別区道 中日第 285 号線の一部 特別区道 中日第 13 号線の一部 213 番 6 地先 213 番 7 地先 213 番 8 地先

都市計画道路補助第96号線



都市計画道路放射第33号線

212

特別区道中日第13号線

特別区道中日第336号線

特別区道中日第335号線

特別区道中日第285号線

区画整理地区

凡 例

施行地区
となるべき区域

道 路

4-5

4-31

3-10

3-19

3-27

3-9

2-16

2-15

2-14

2-13

2-12

2-41

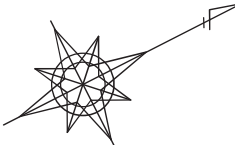
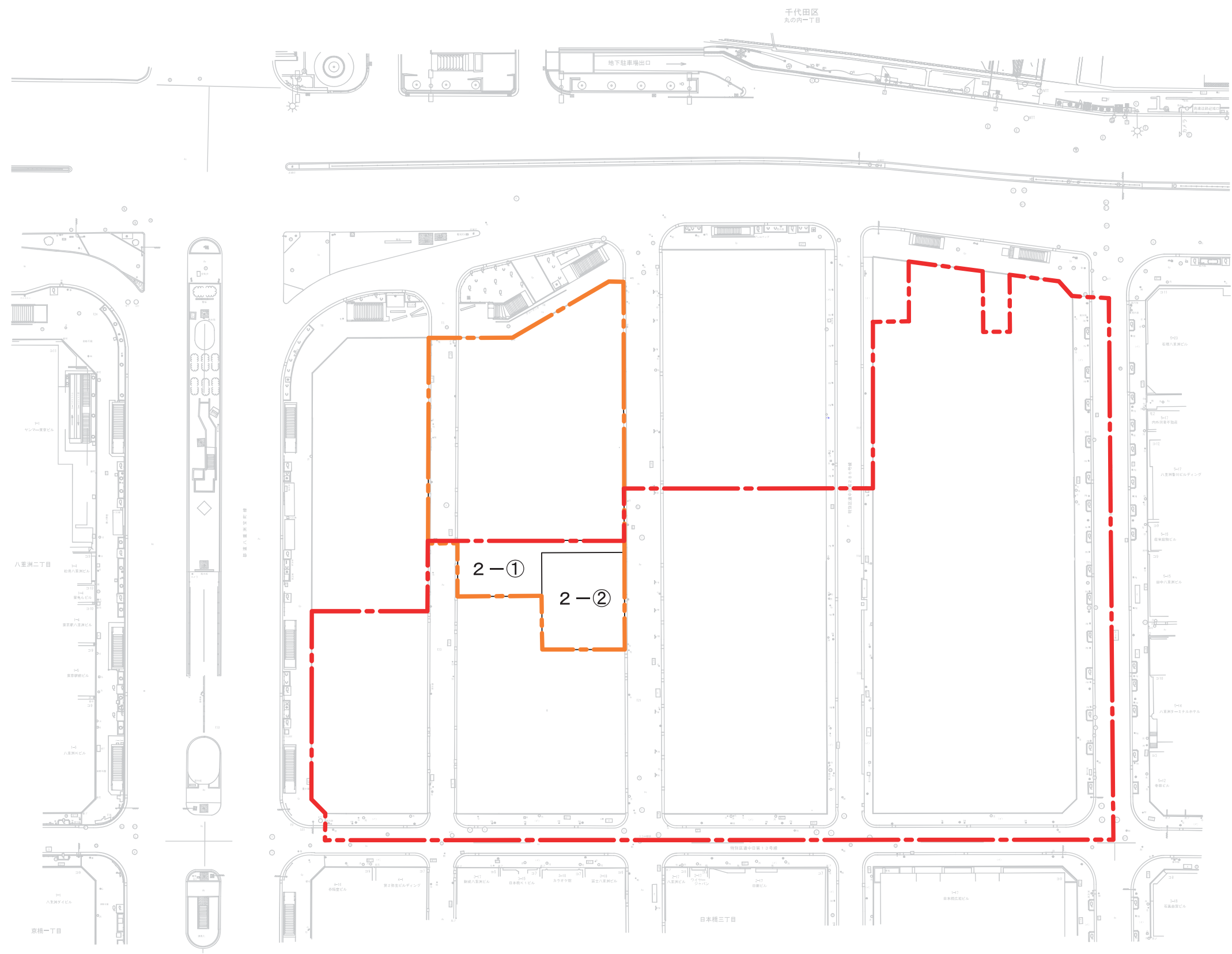
2-10

1-29

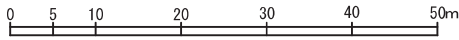
1-8

3-9

土地所有者の位置図（特定仮換地後従前）

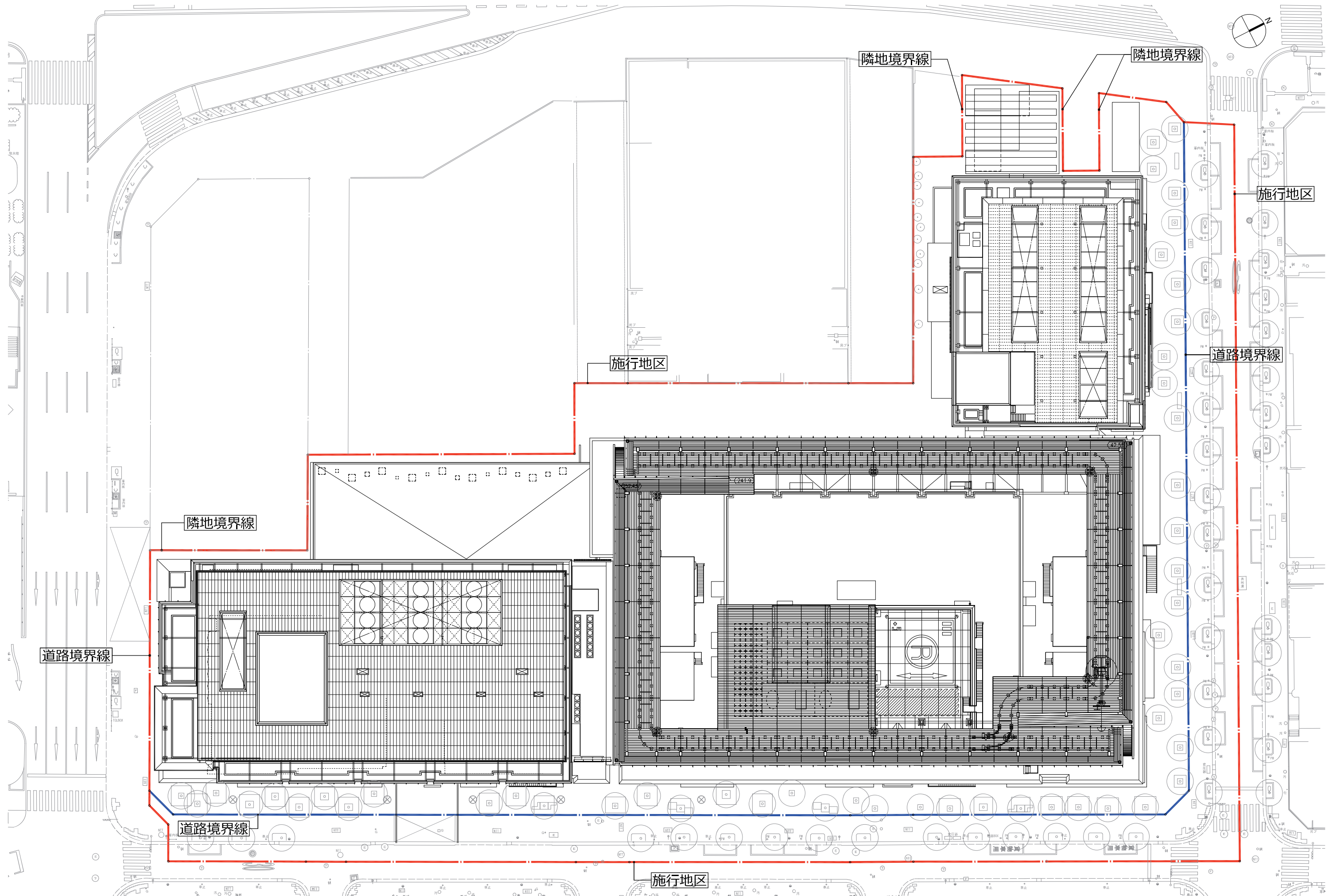


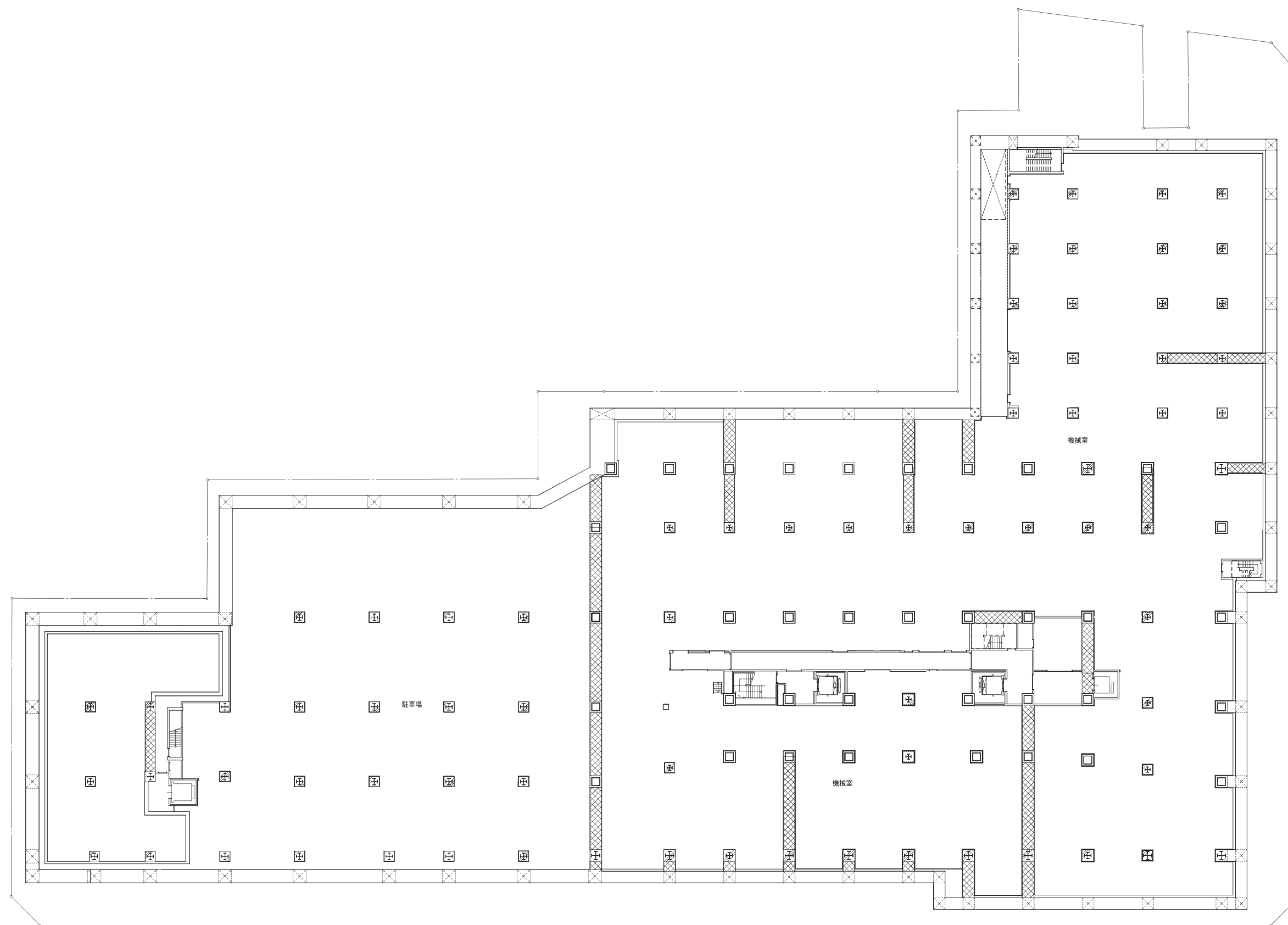
凡 例	
	東京駅前八重洲一丁目B地区市街地再開発事業施行区域
	八重洲一丁目東土地区画整理事業施行区域

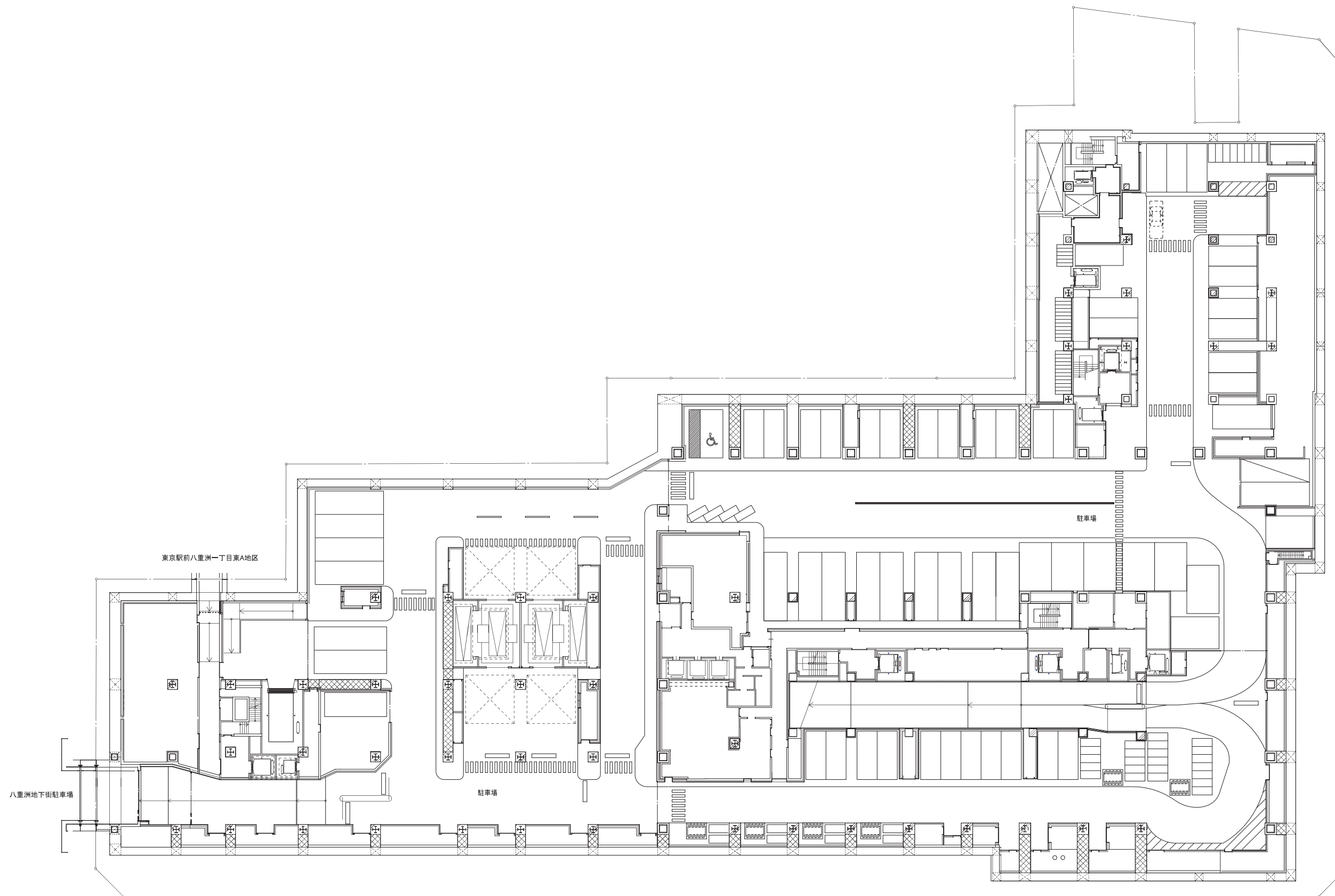


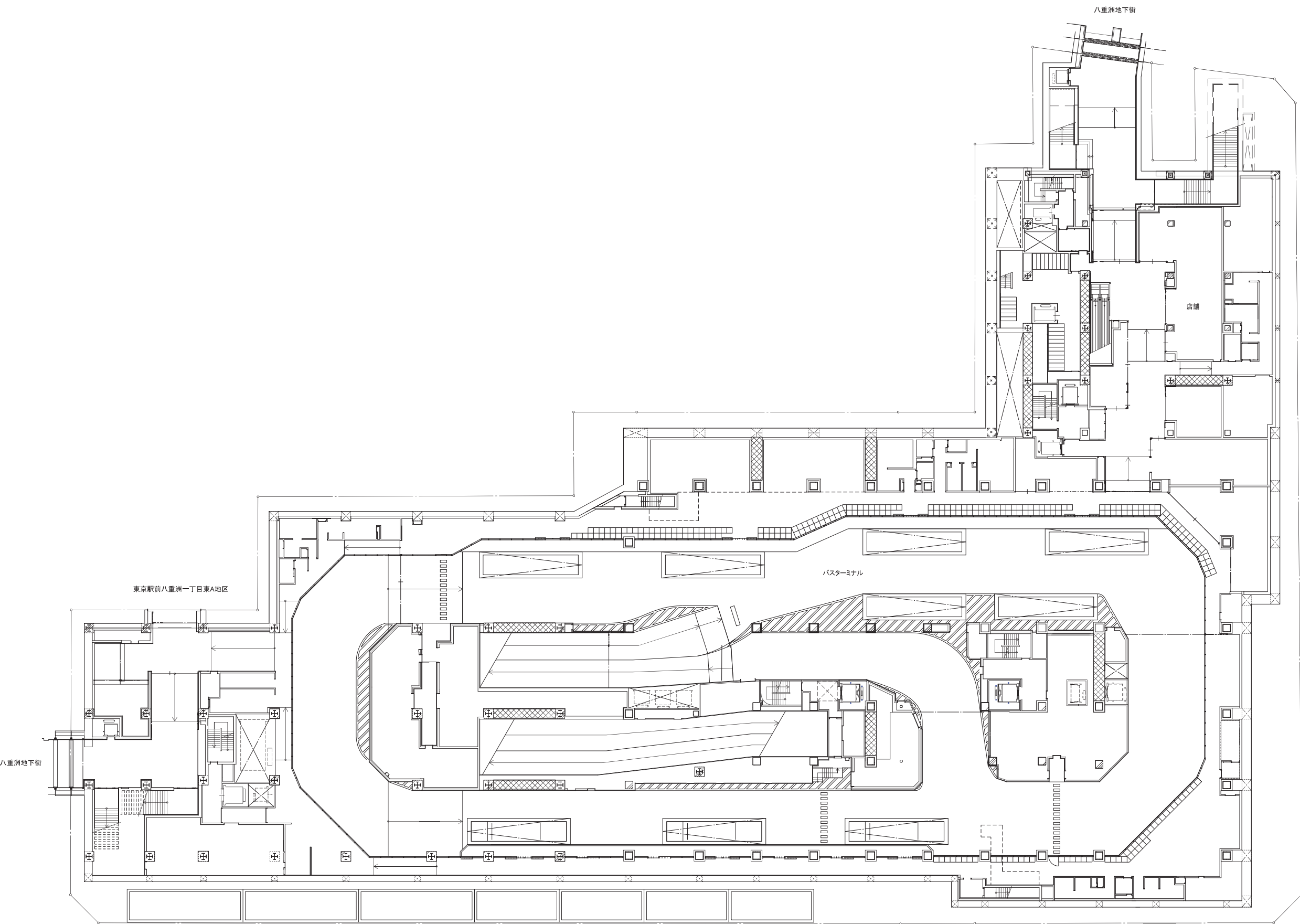
添付図書（3）設計図

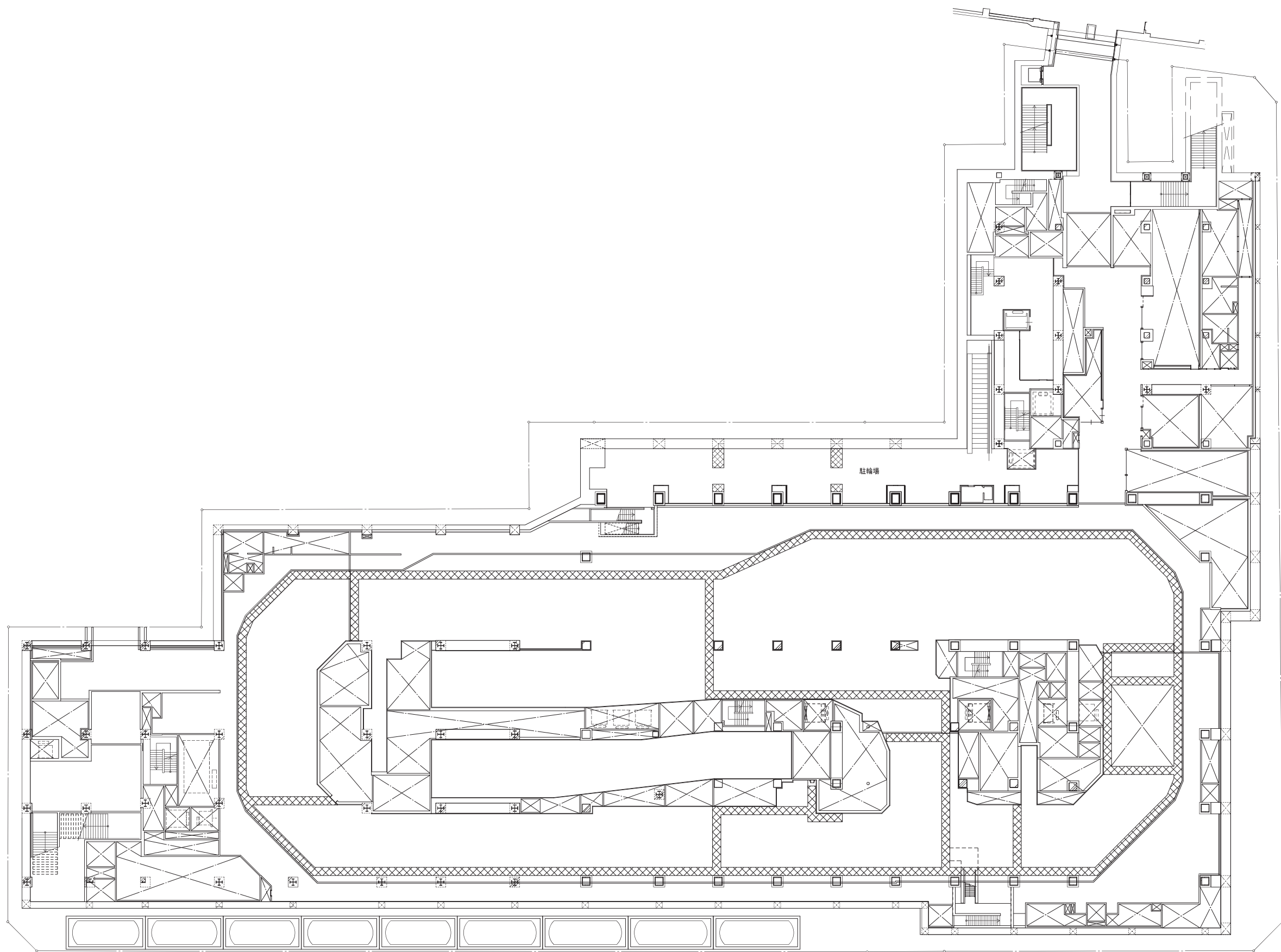
1）施設建築物の設計図

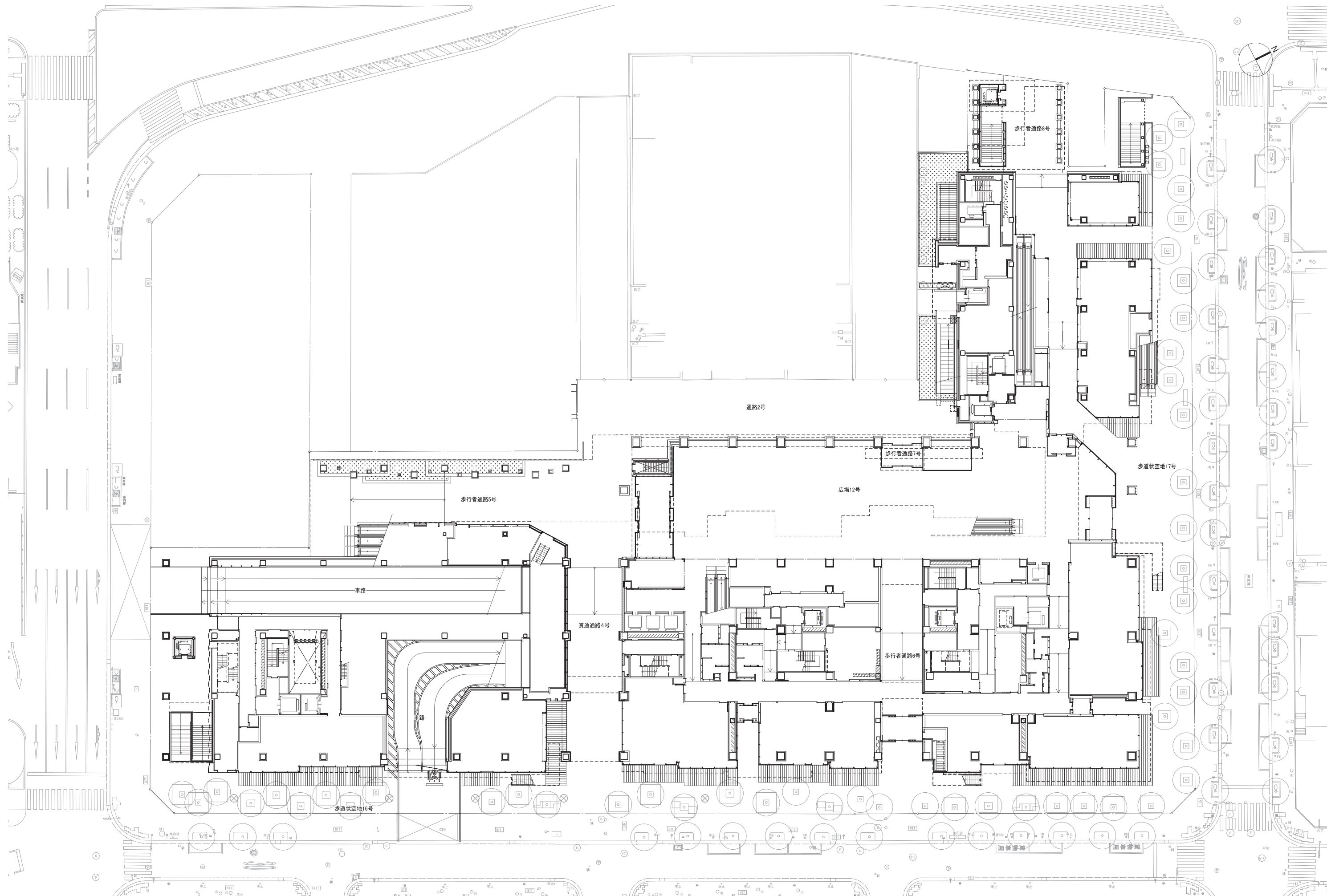


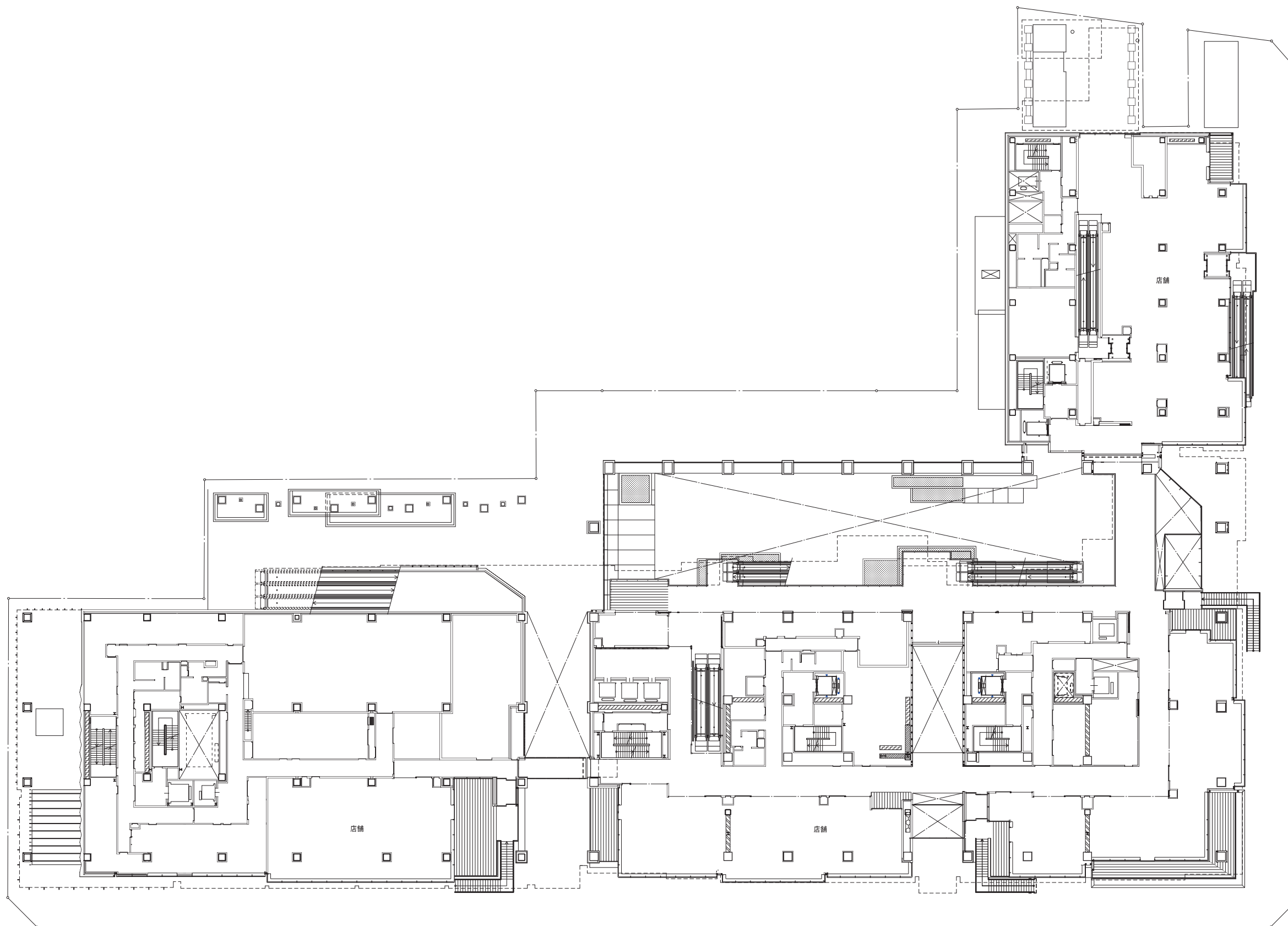


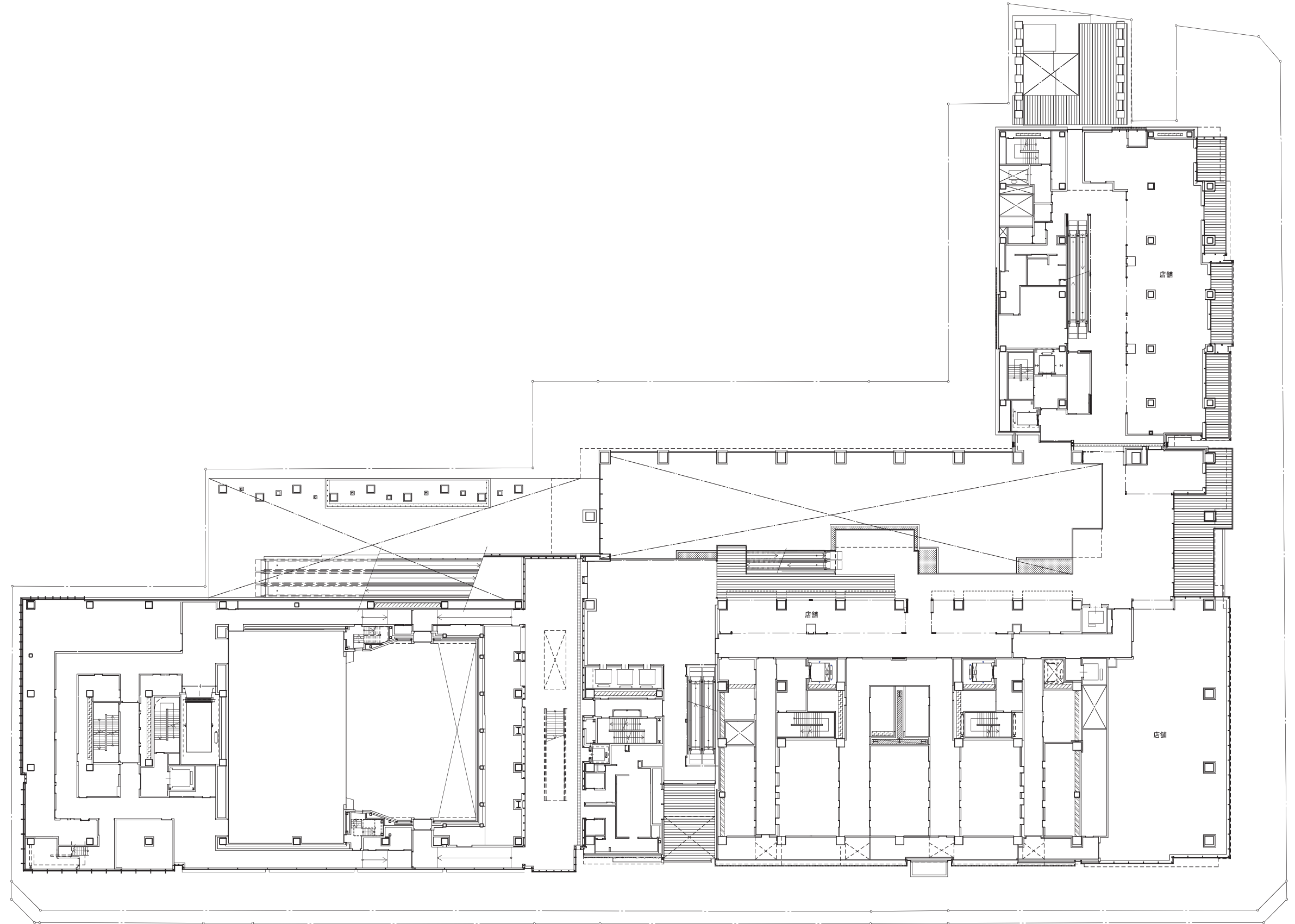
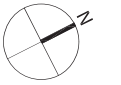


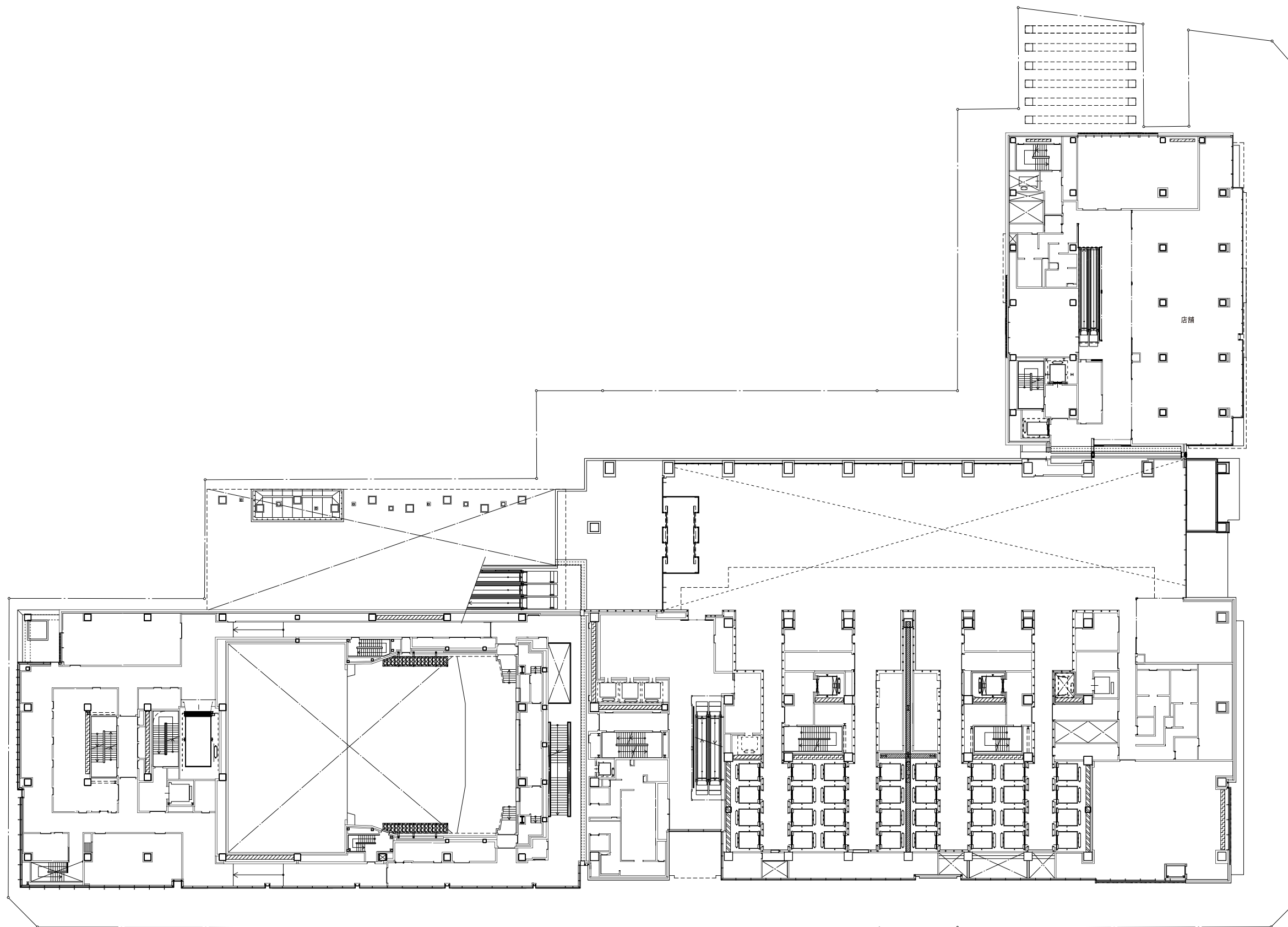


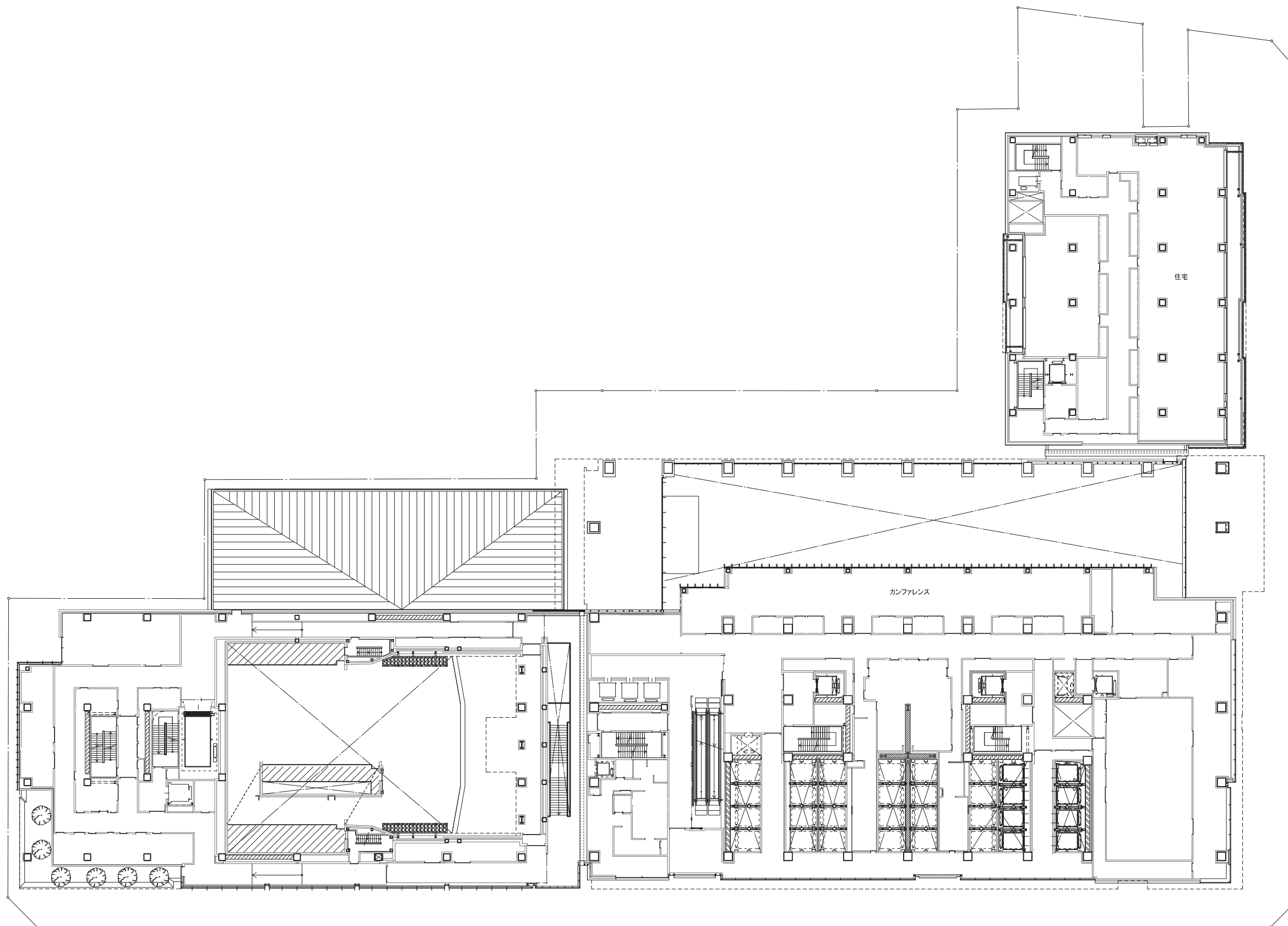


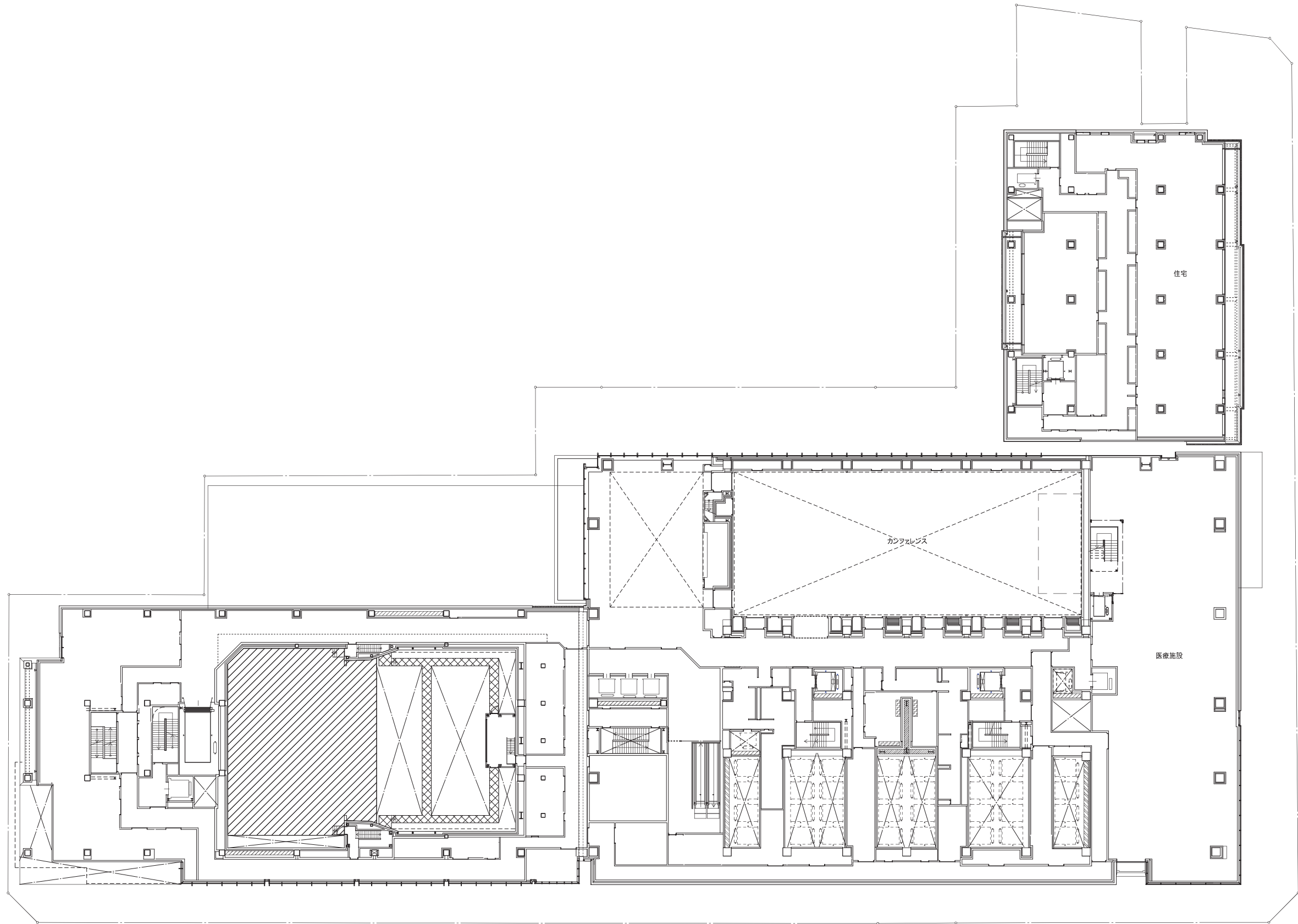
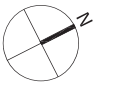


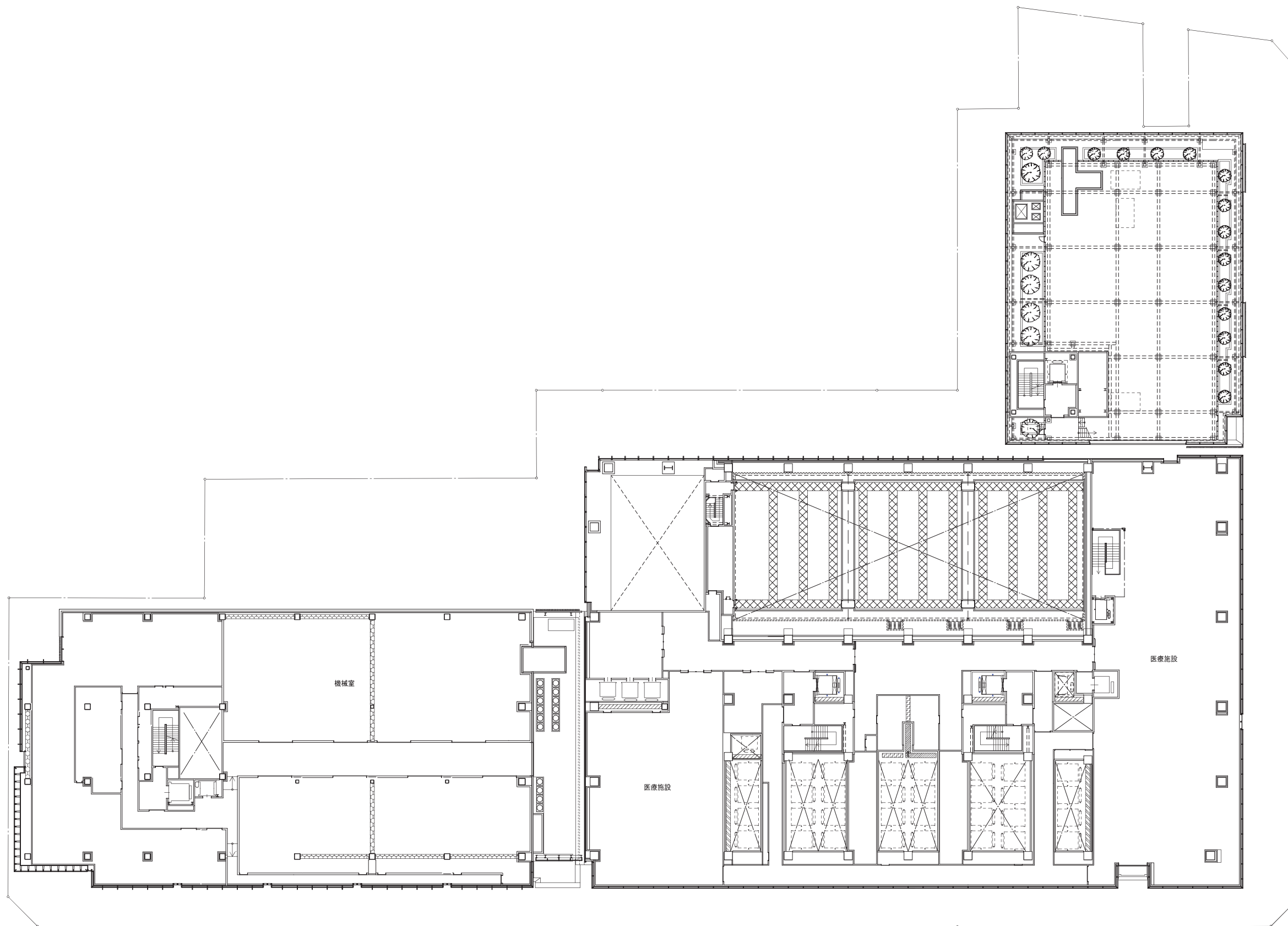


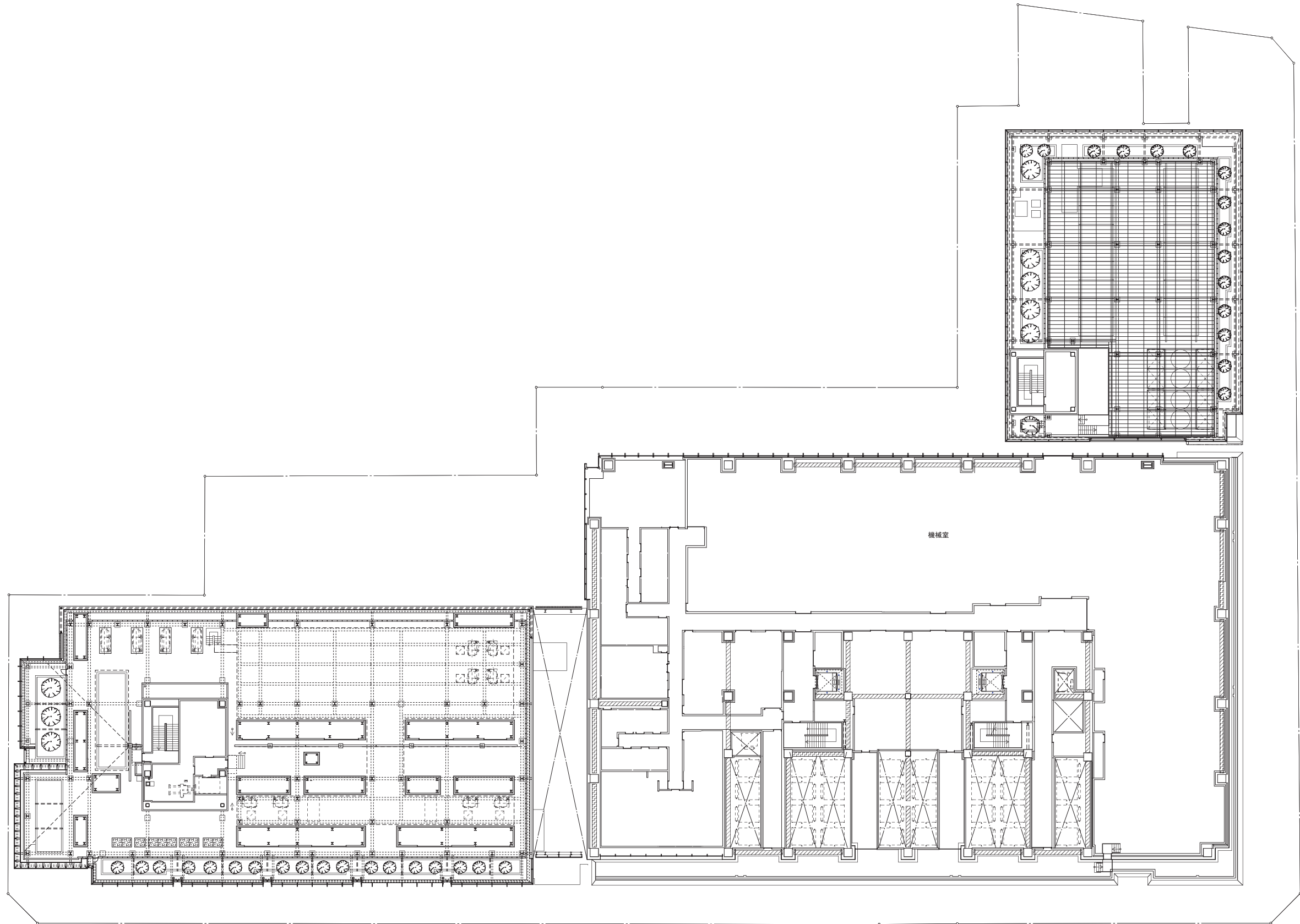
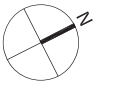


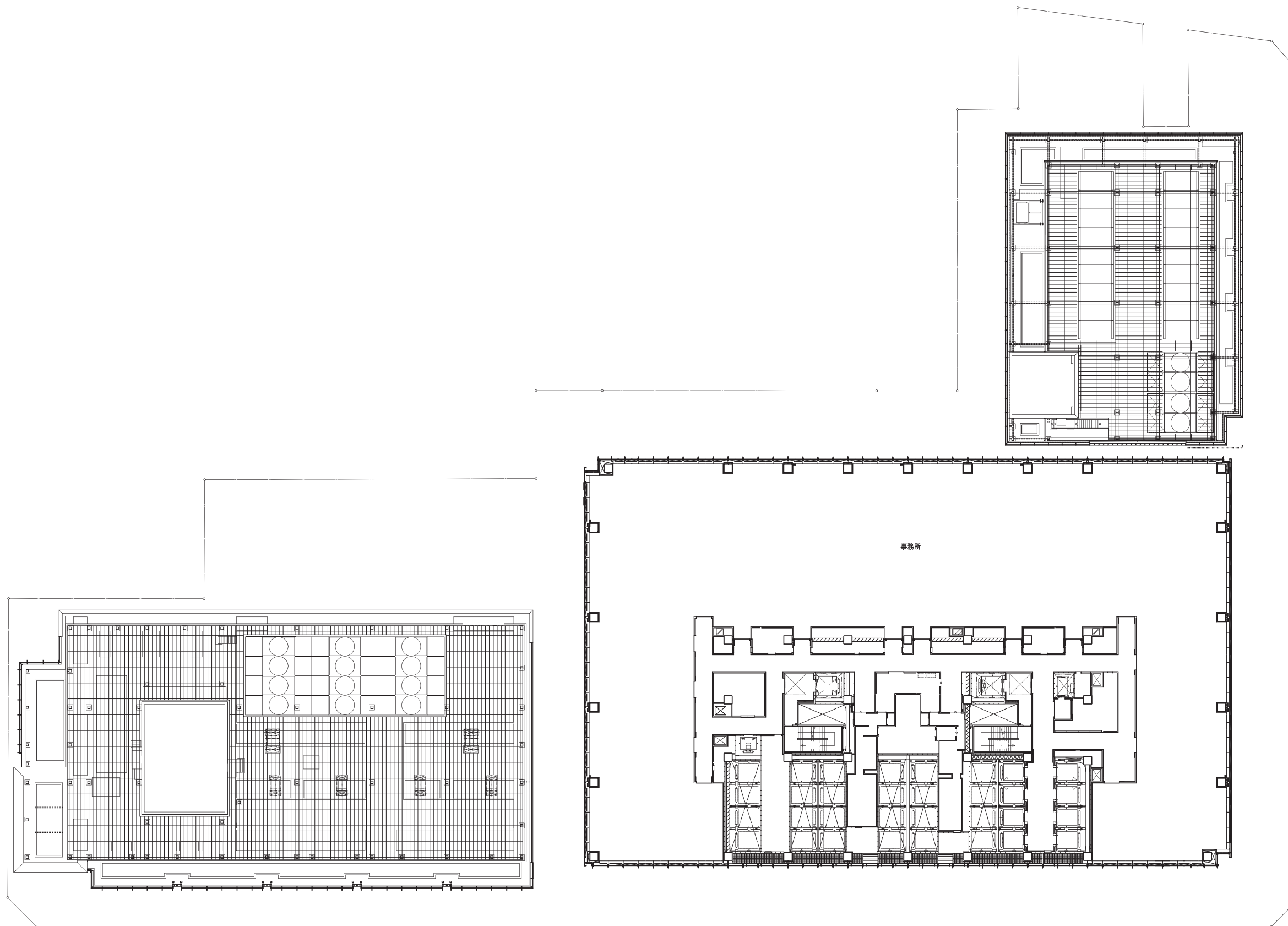




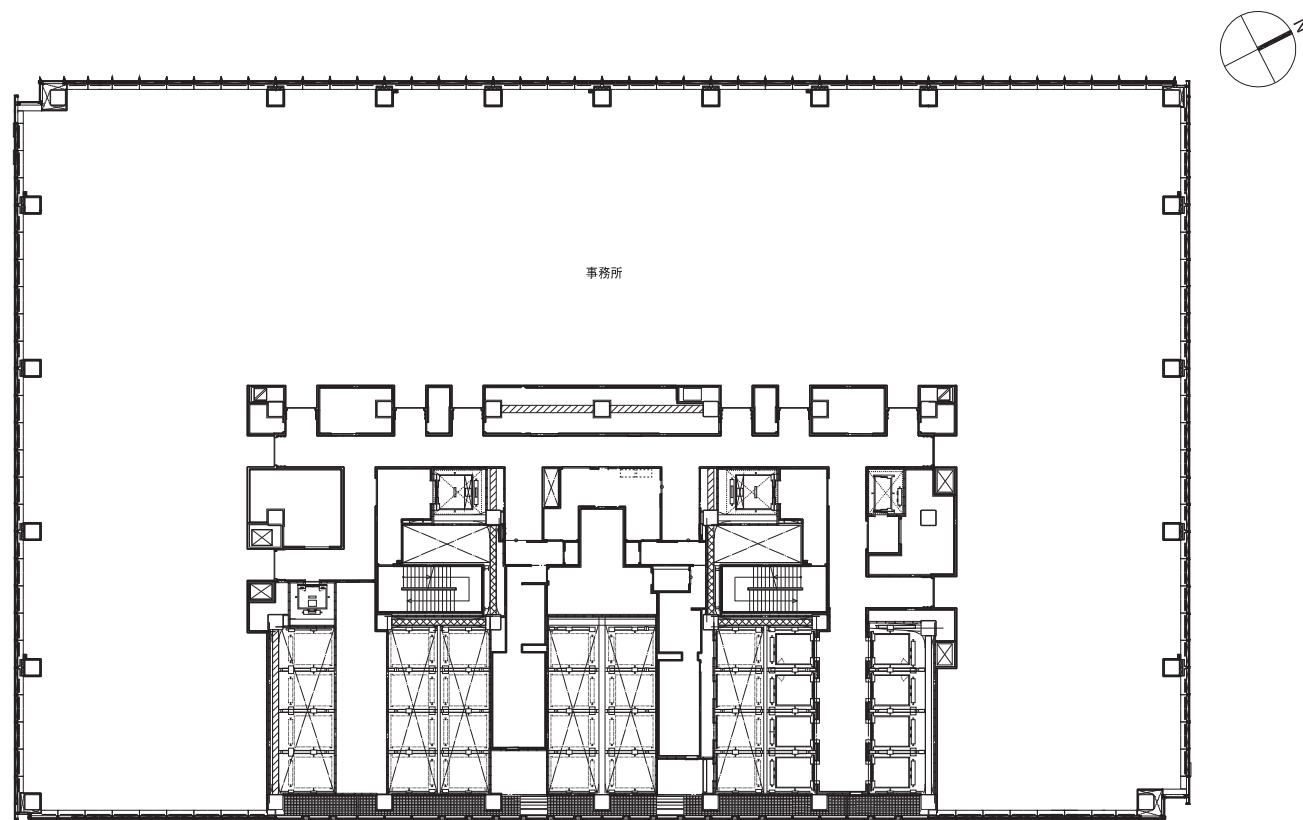




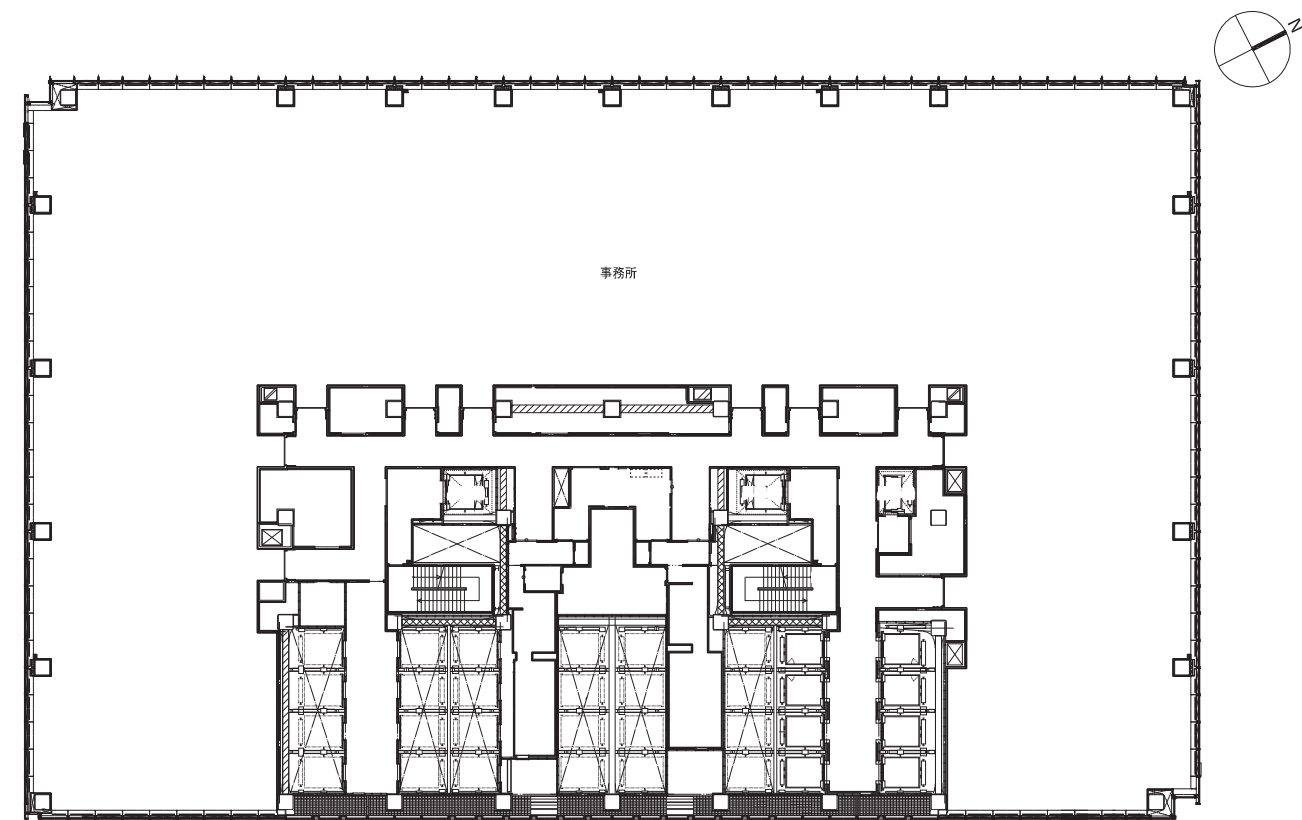




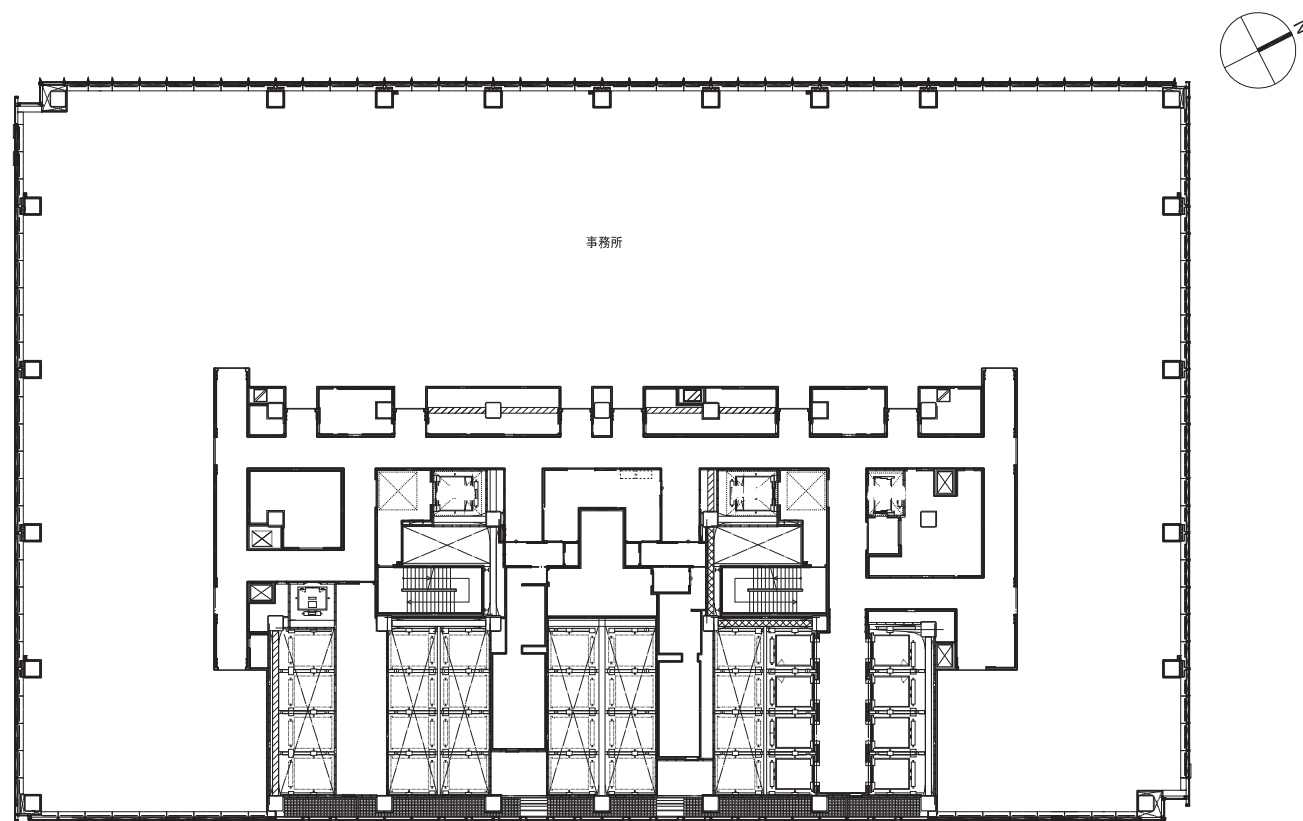
11階平面図



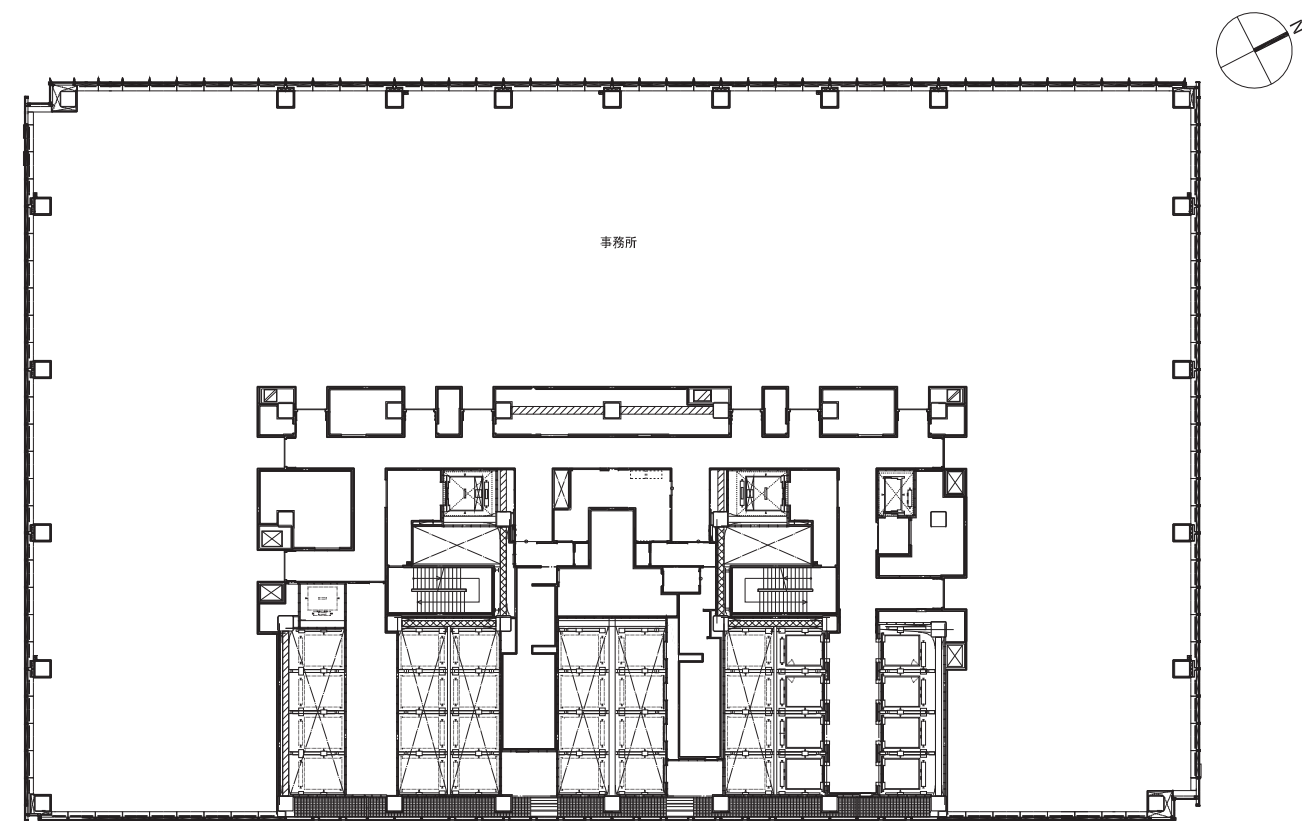
13階平面図



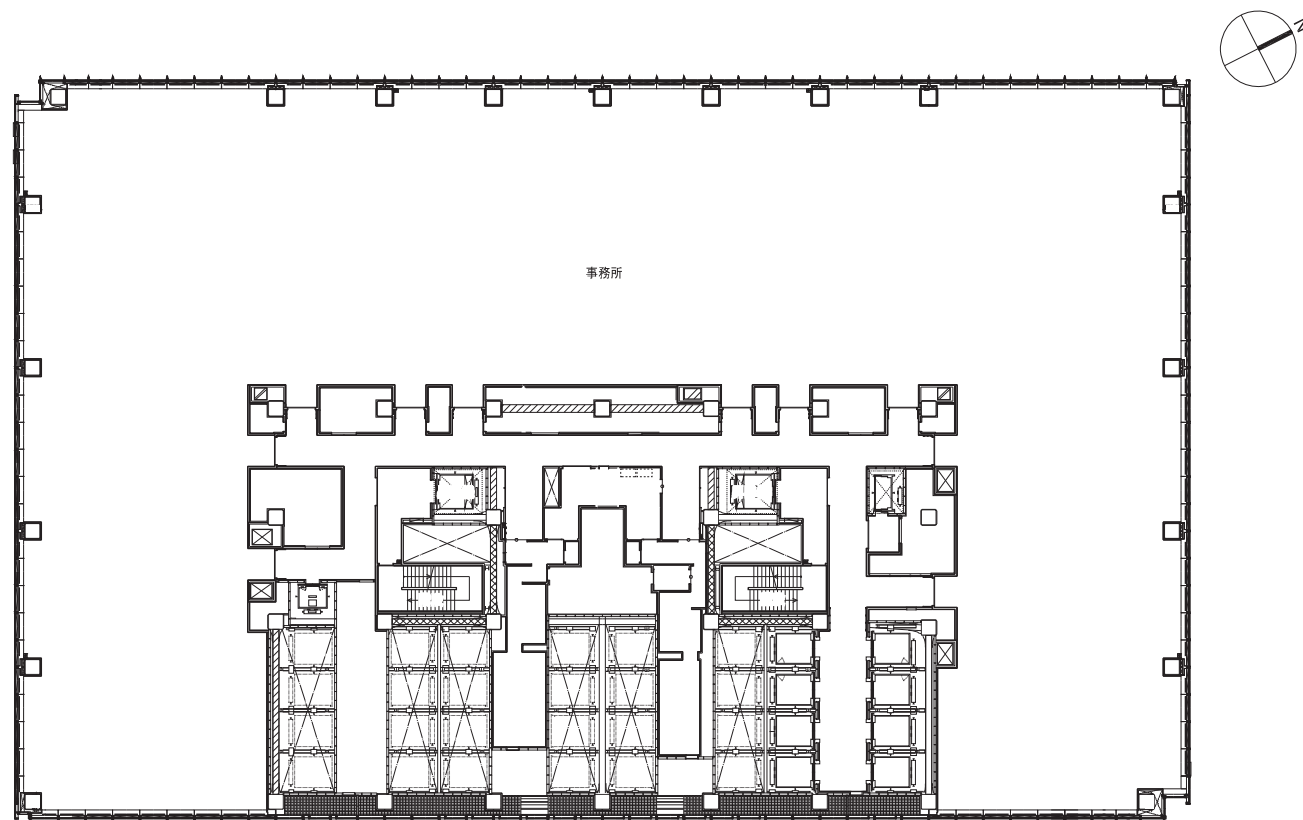
10階平面図



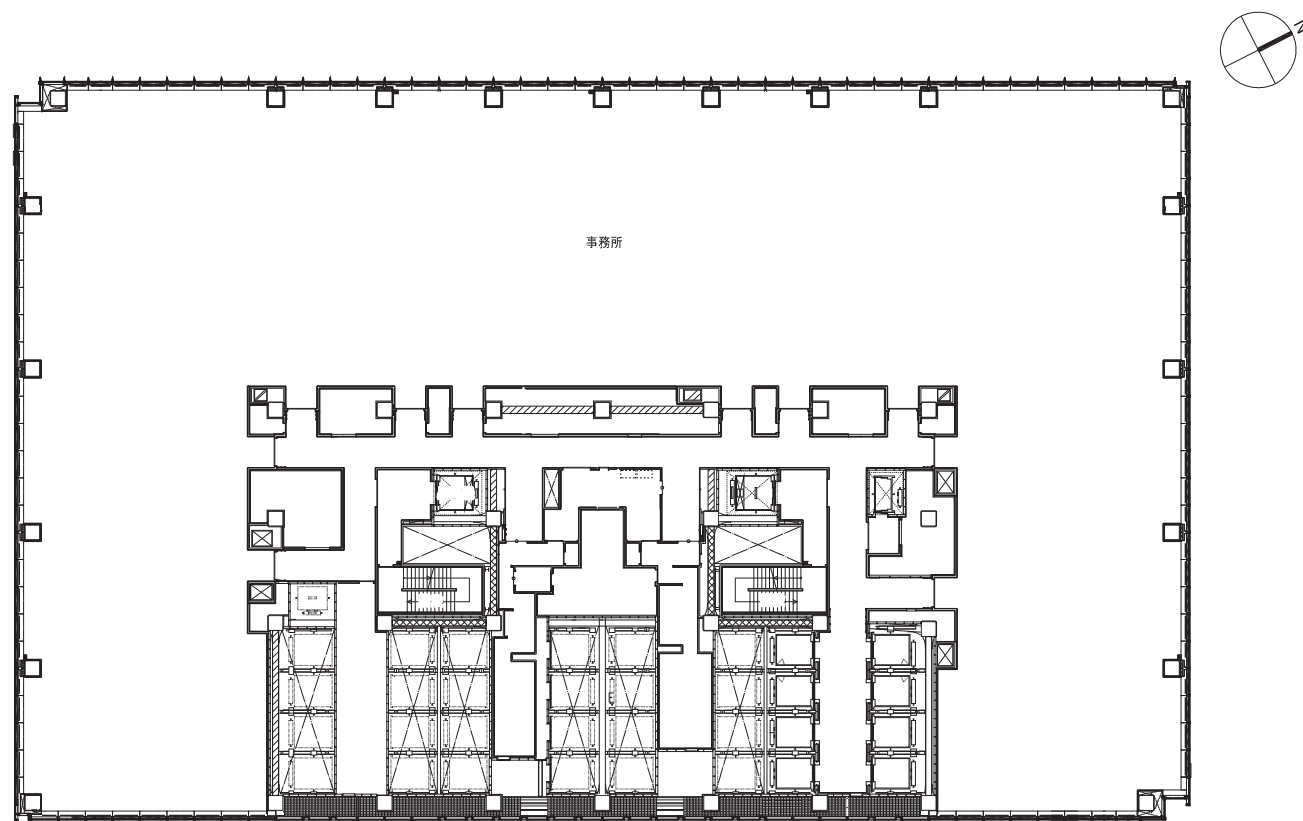
12階平面図



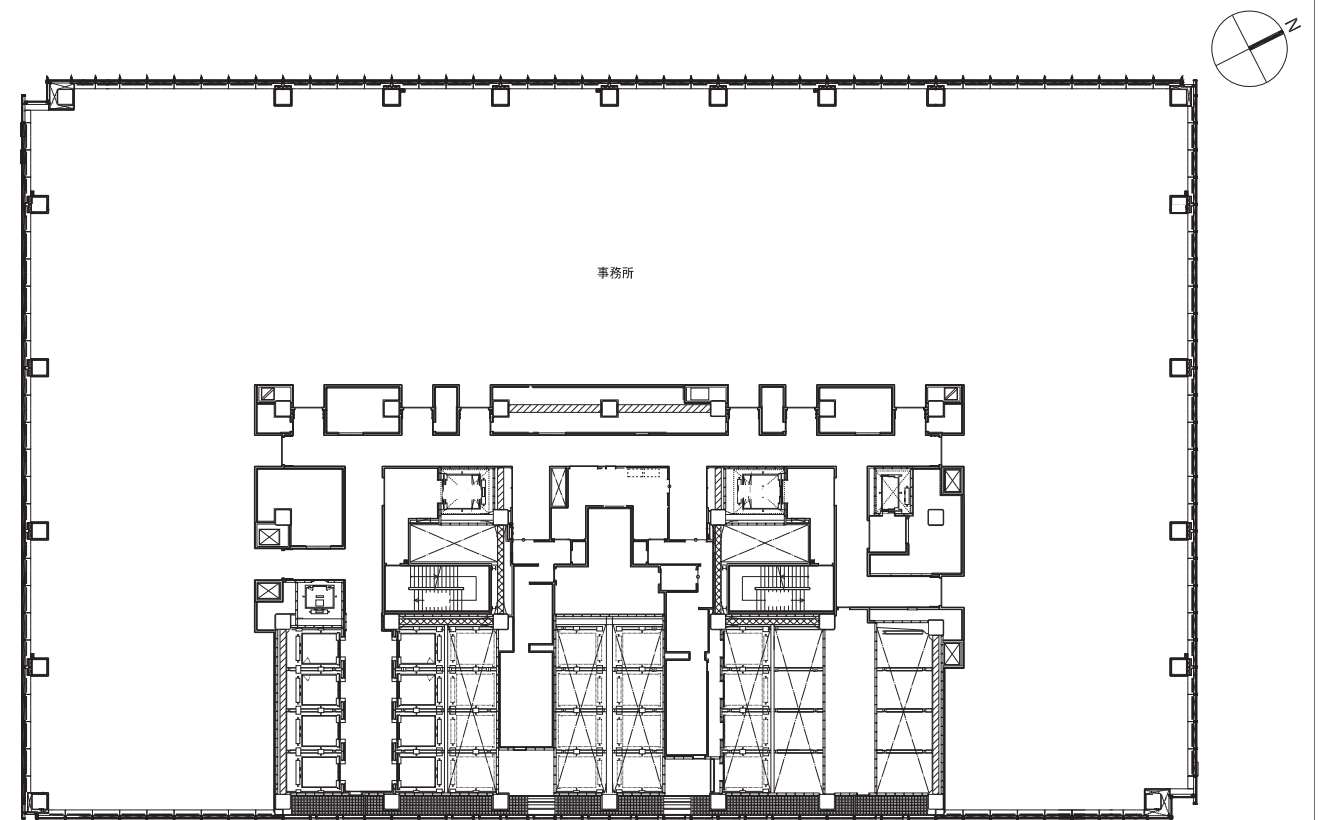
15-19階平面図



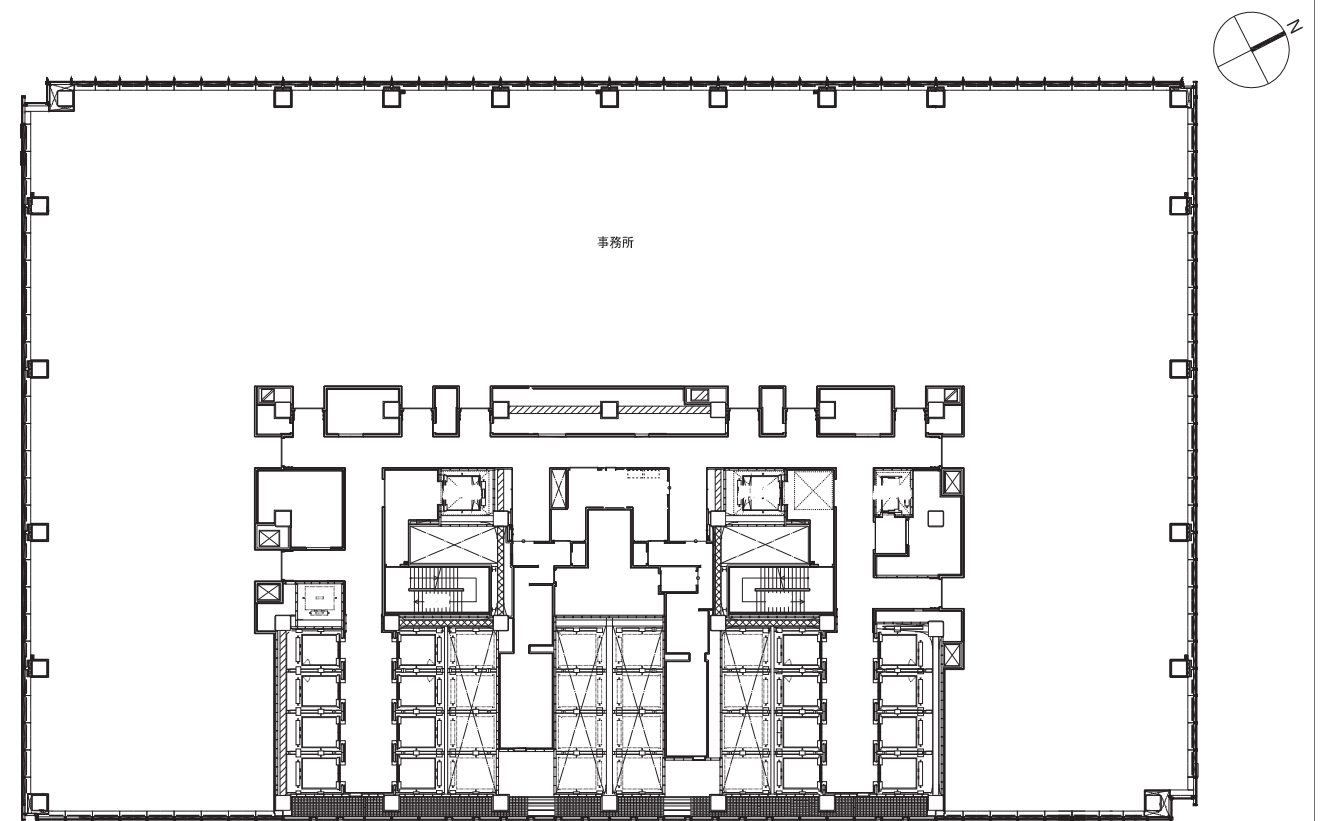
14階平面図



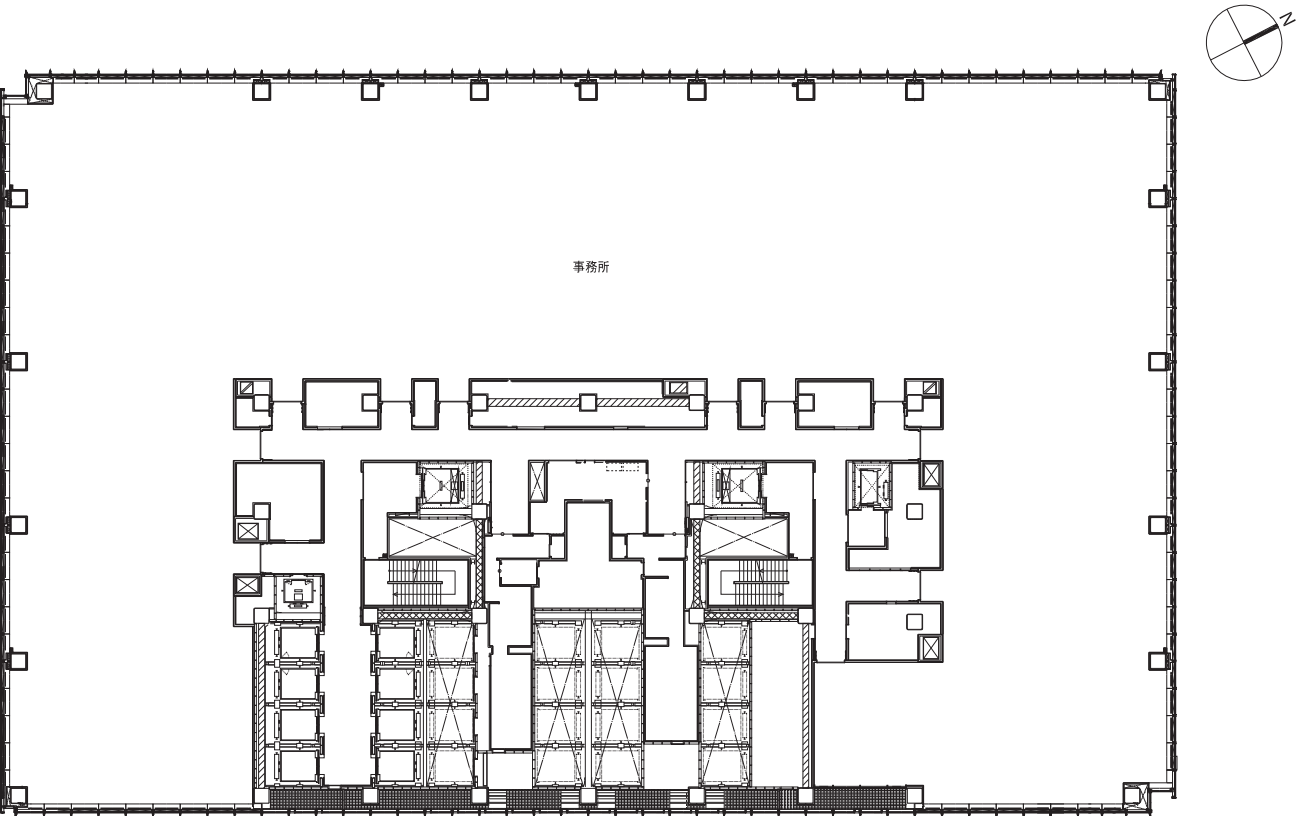
21階平面図



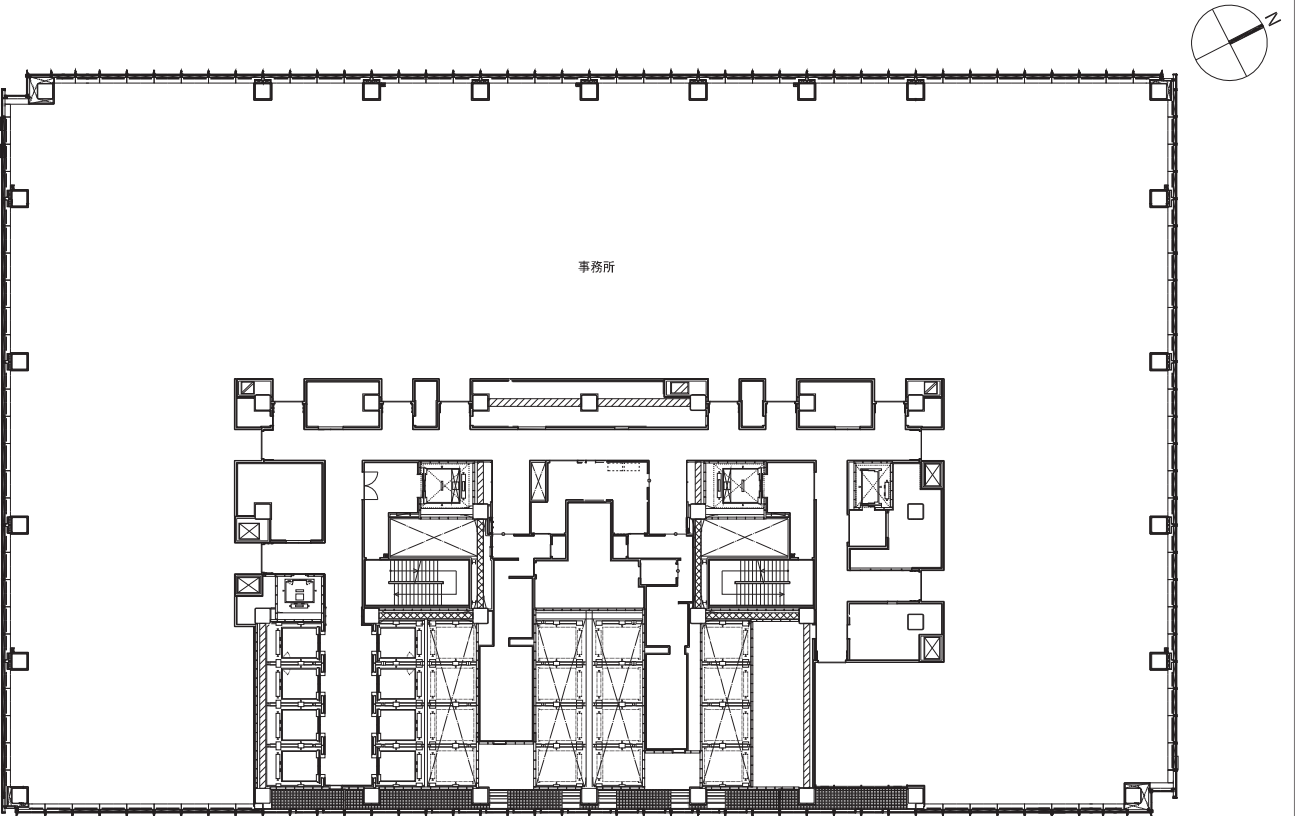
20階平面図



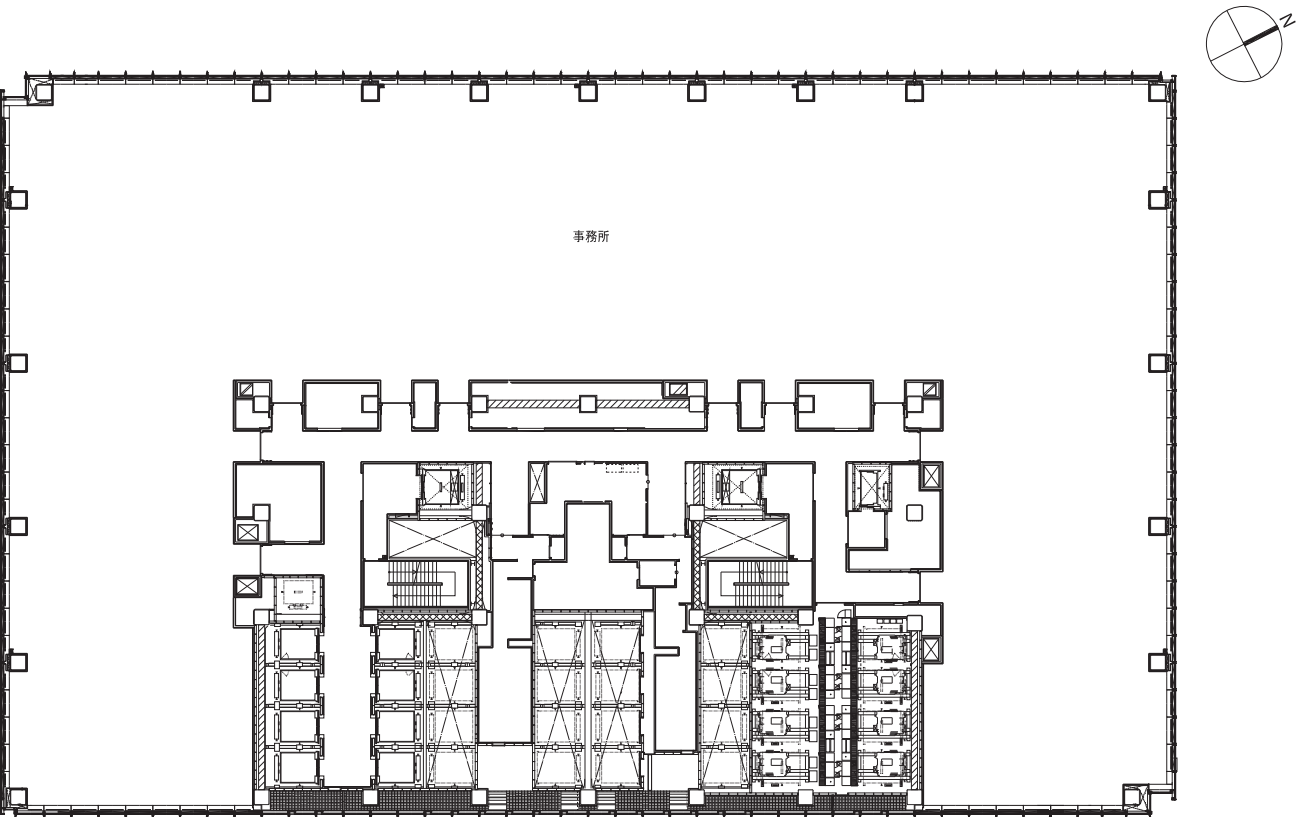
23階平面図



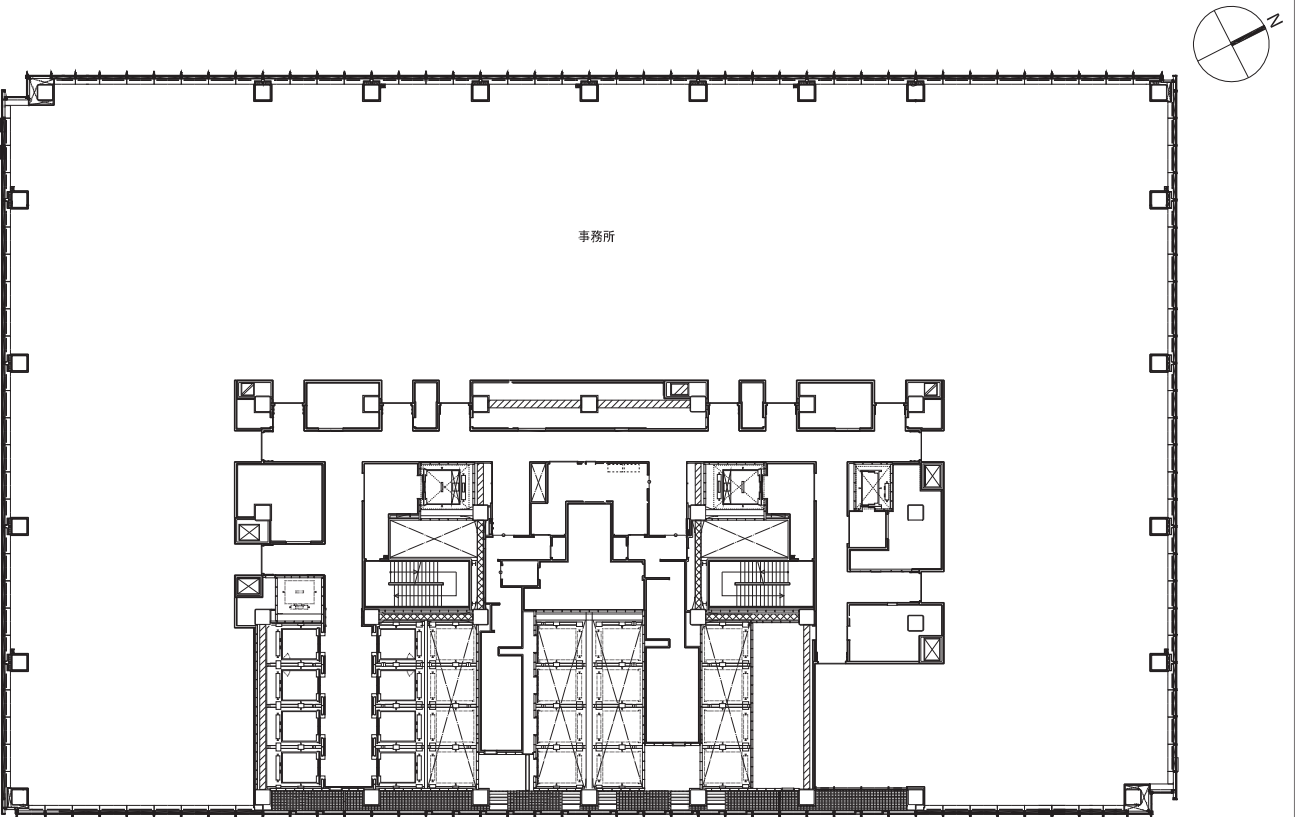
25階平面図



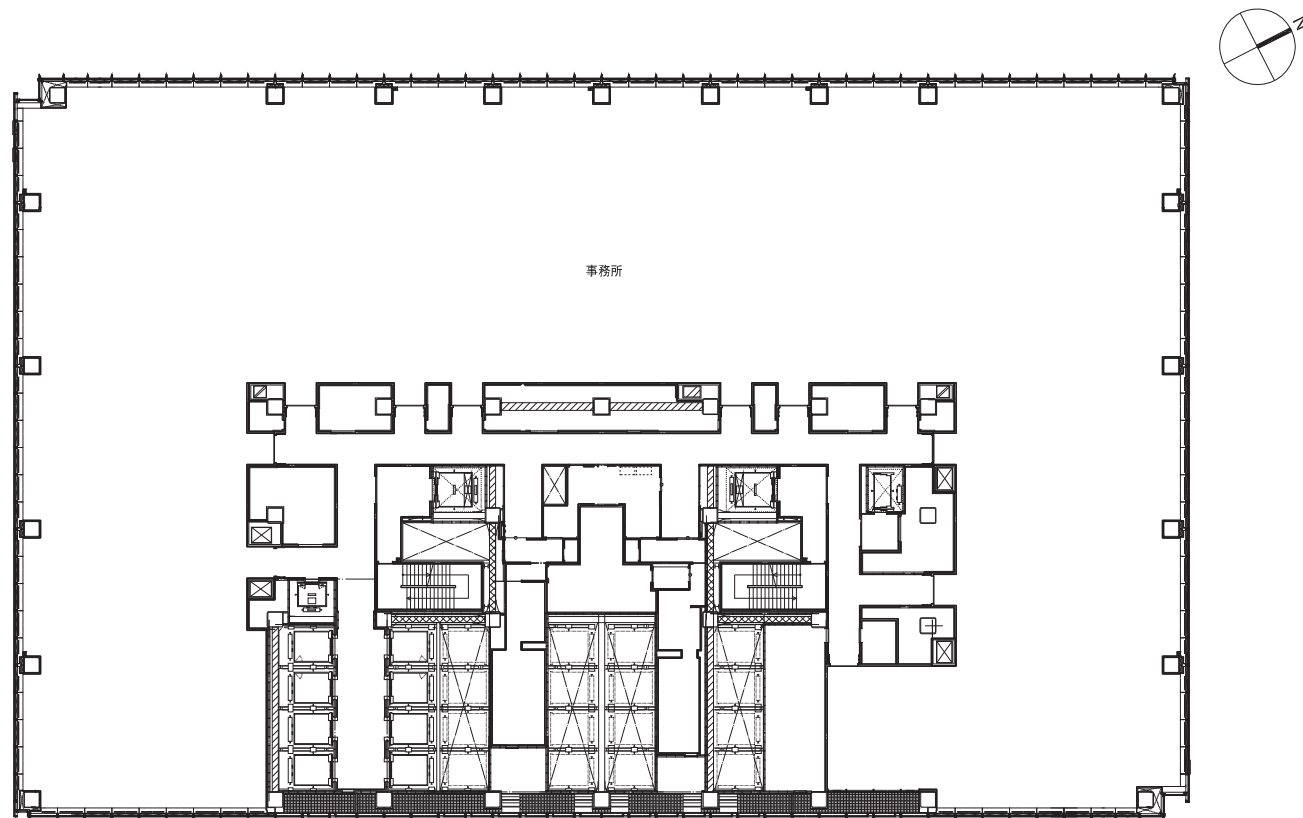
22階平面図



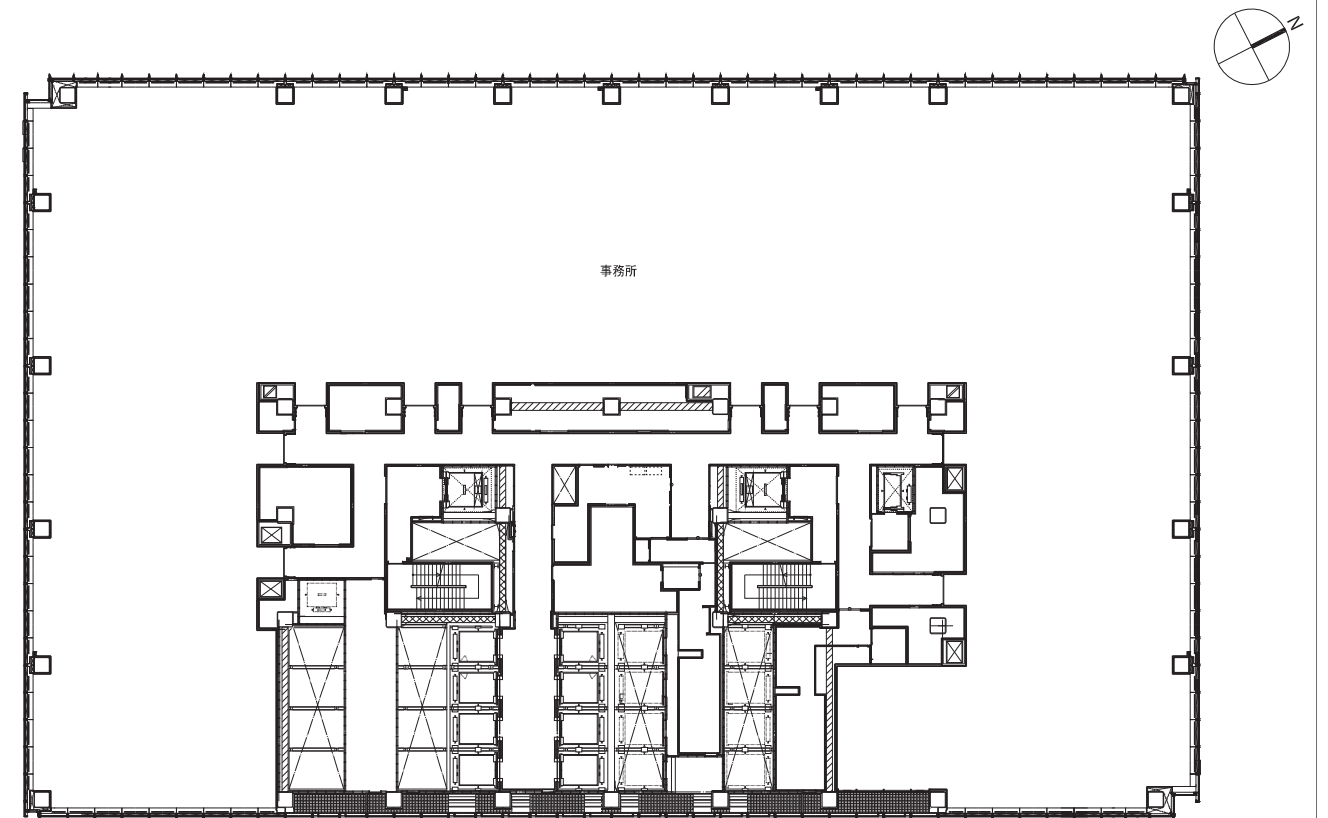
24階平面図



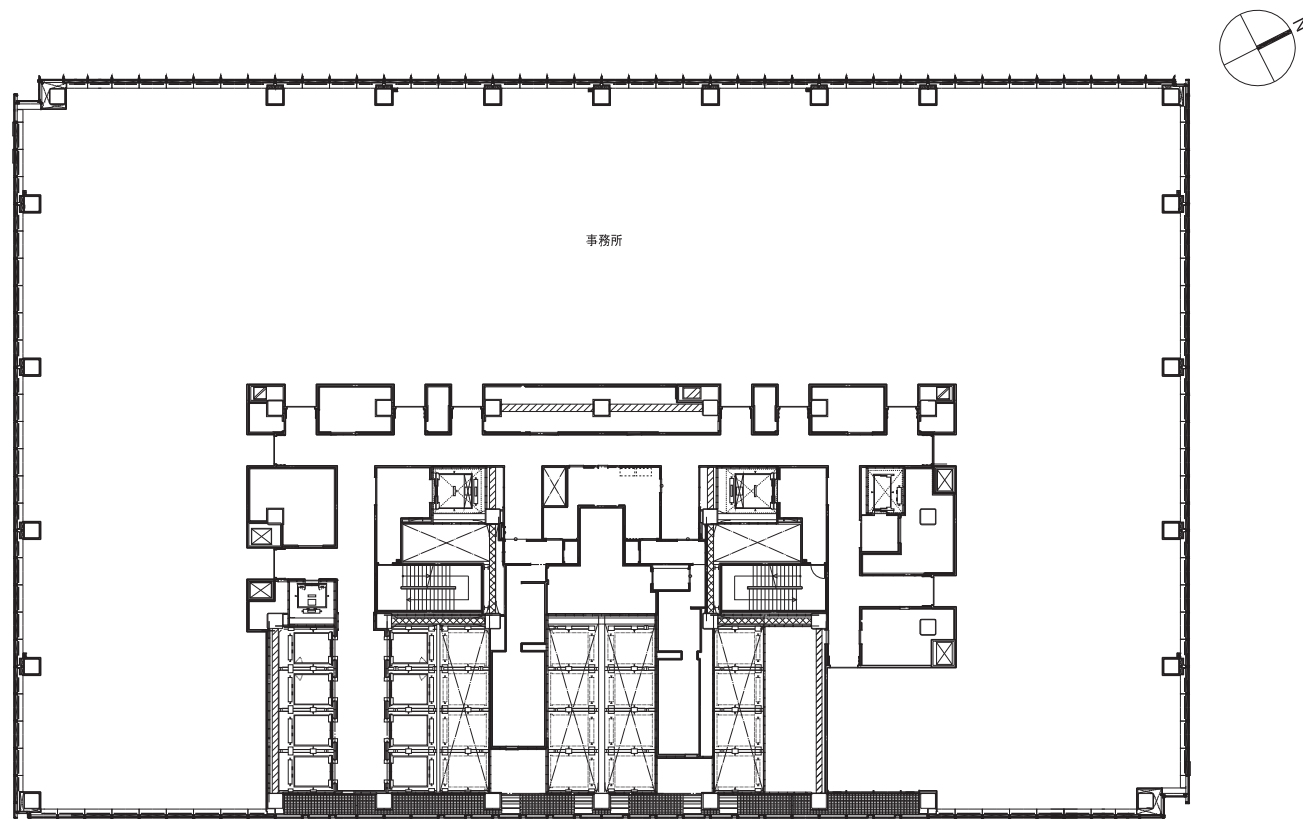
27-30階平面図



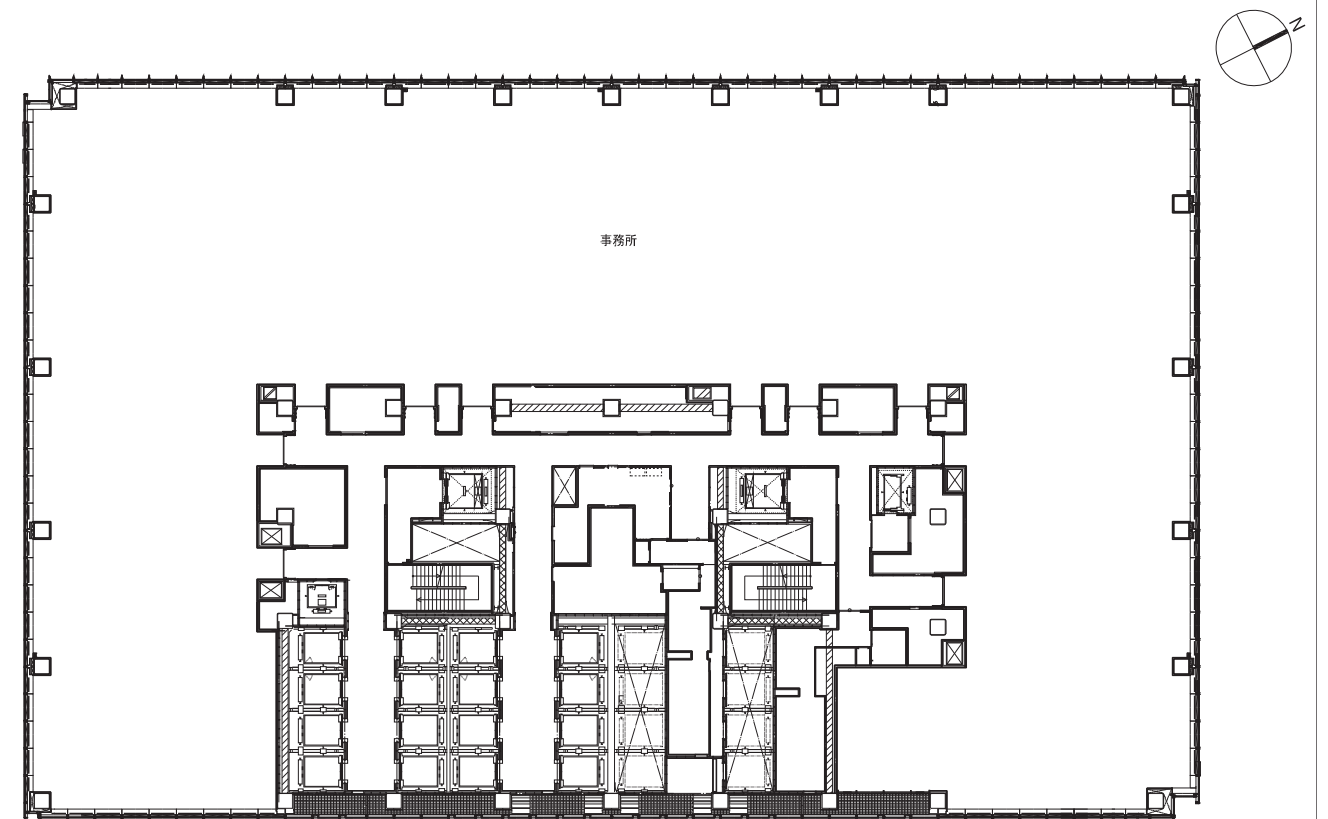
32階平面図



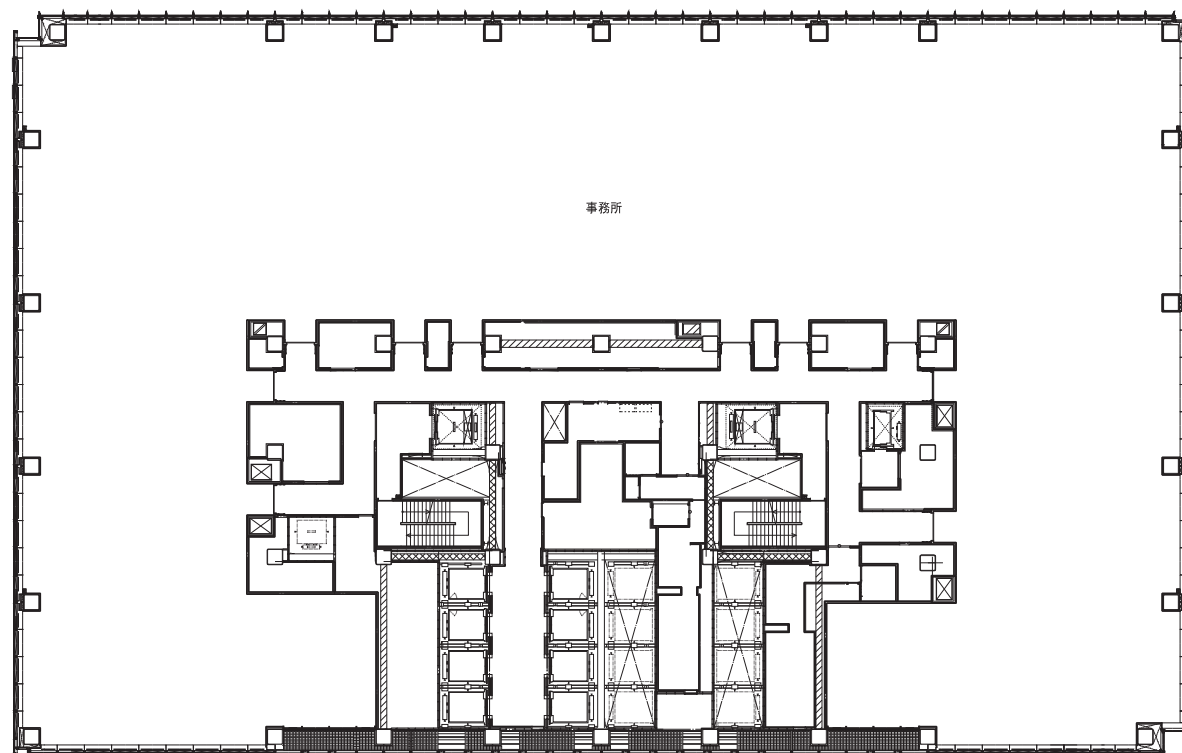
26階平面図



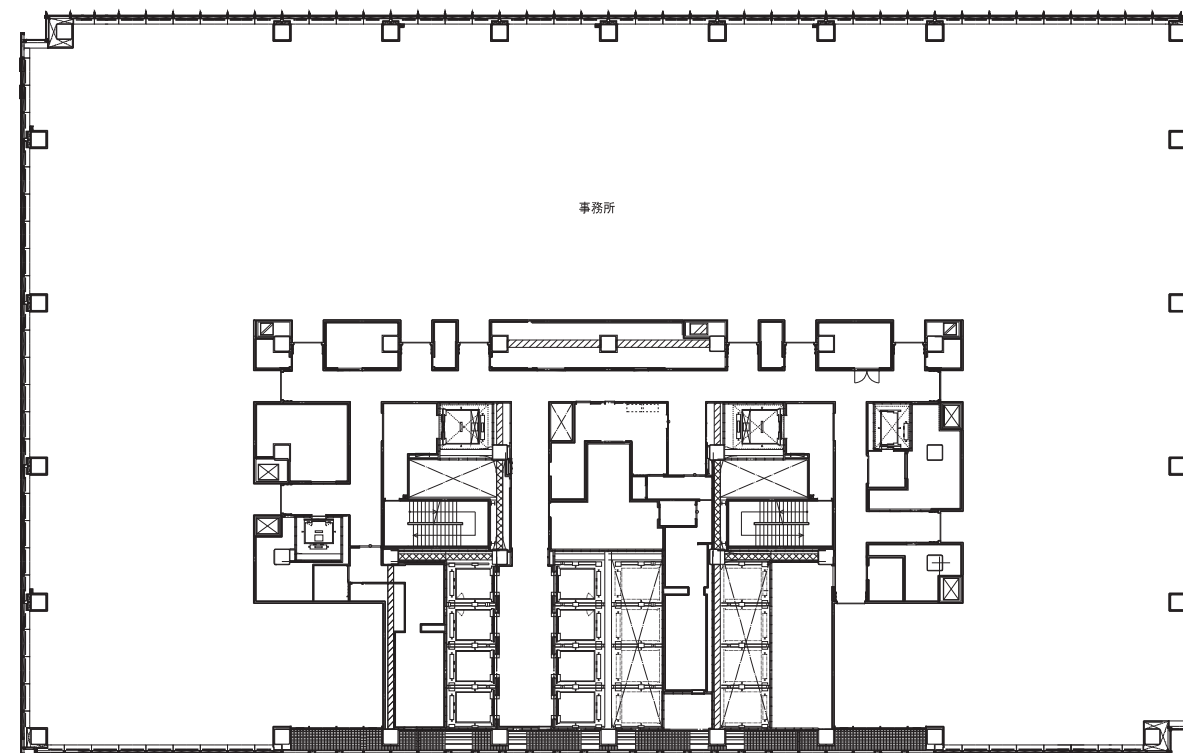
31階平面図



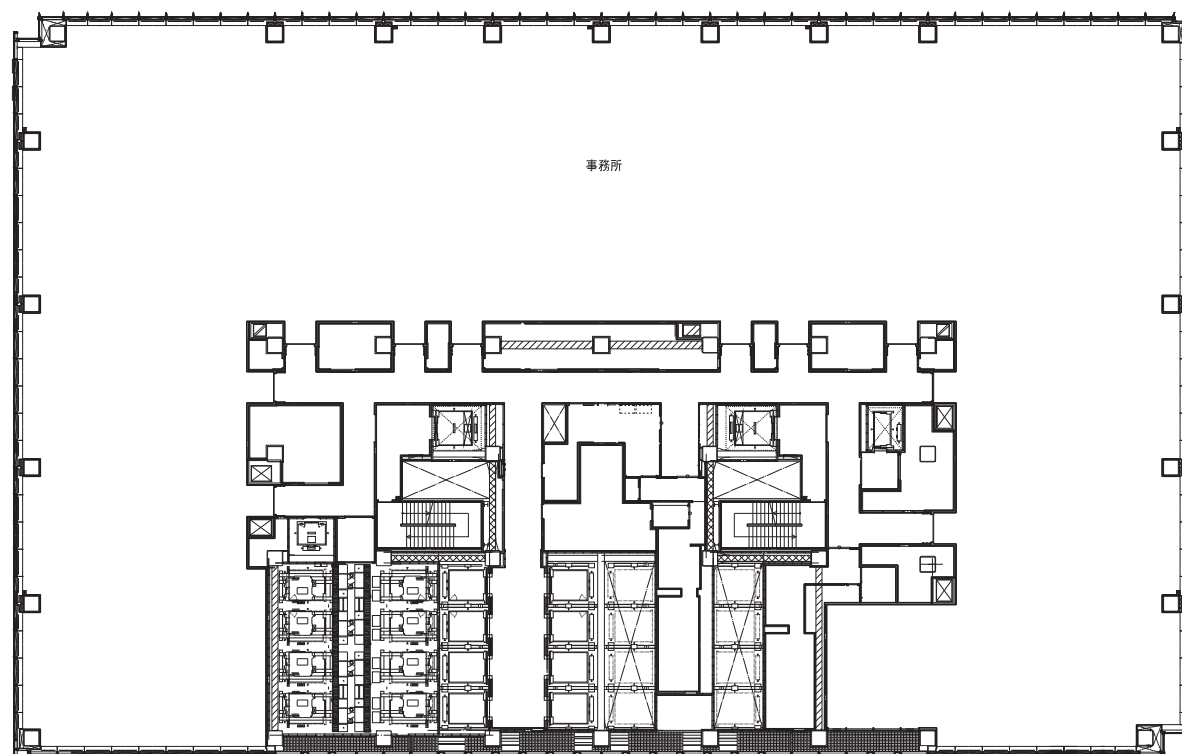
34階平面図



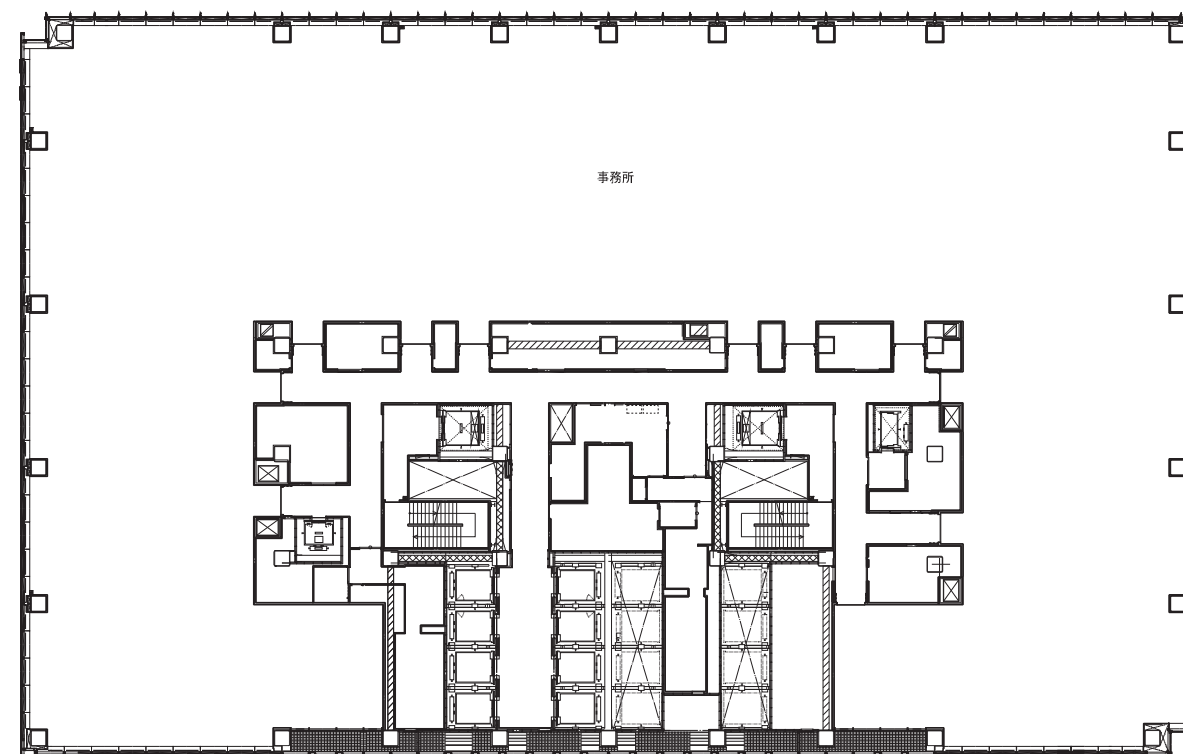
36～40階平面図



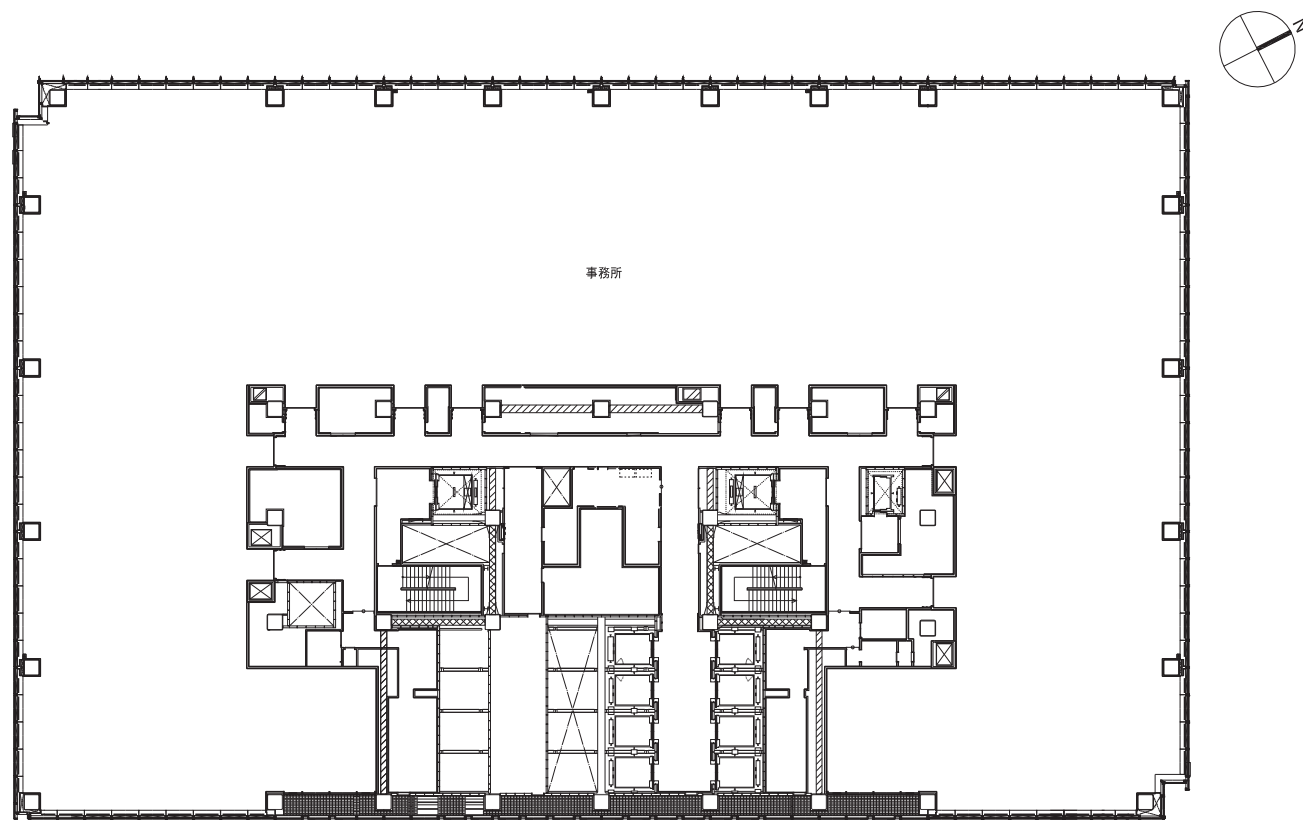
33階平面図



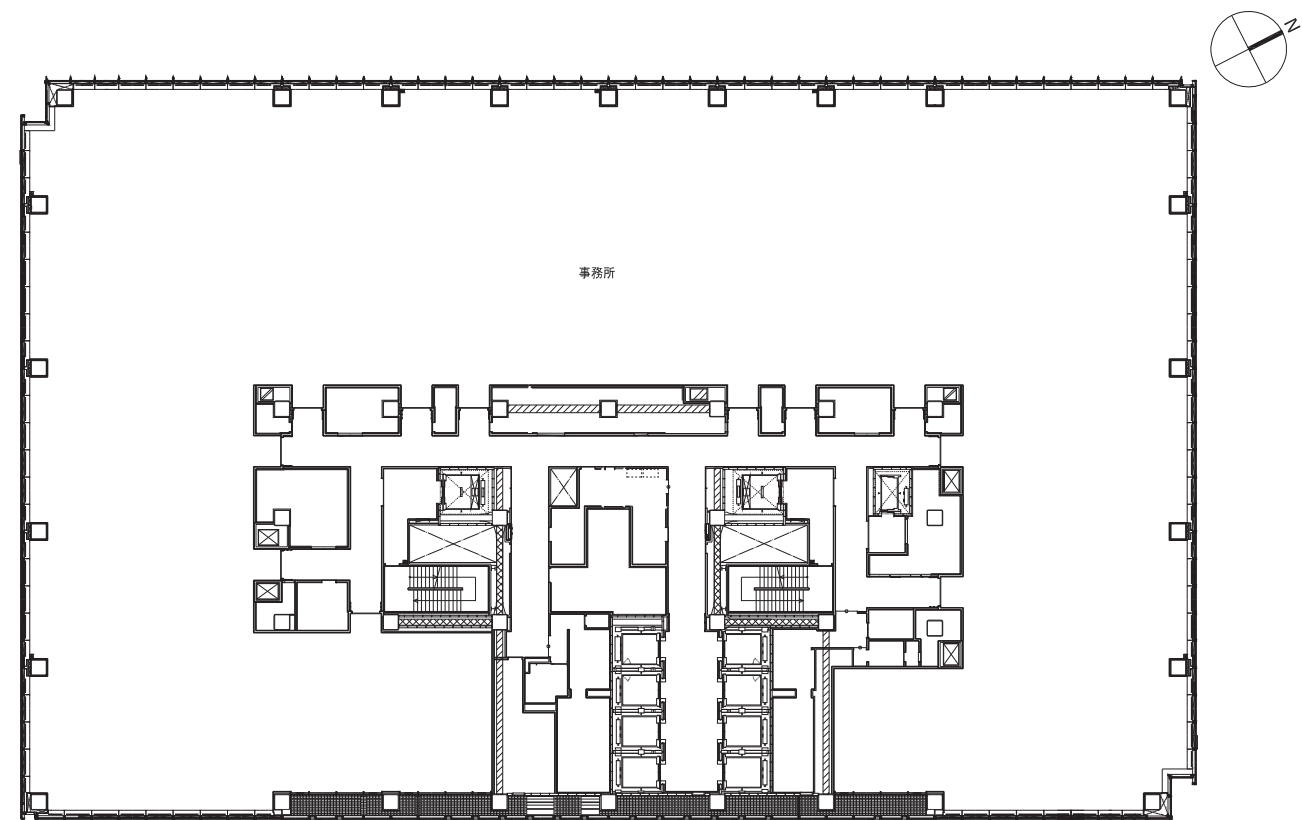
35階平面図



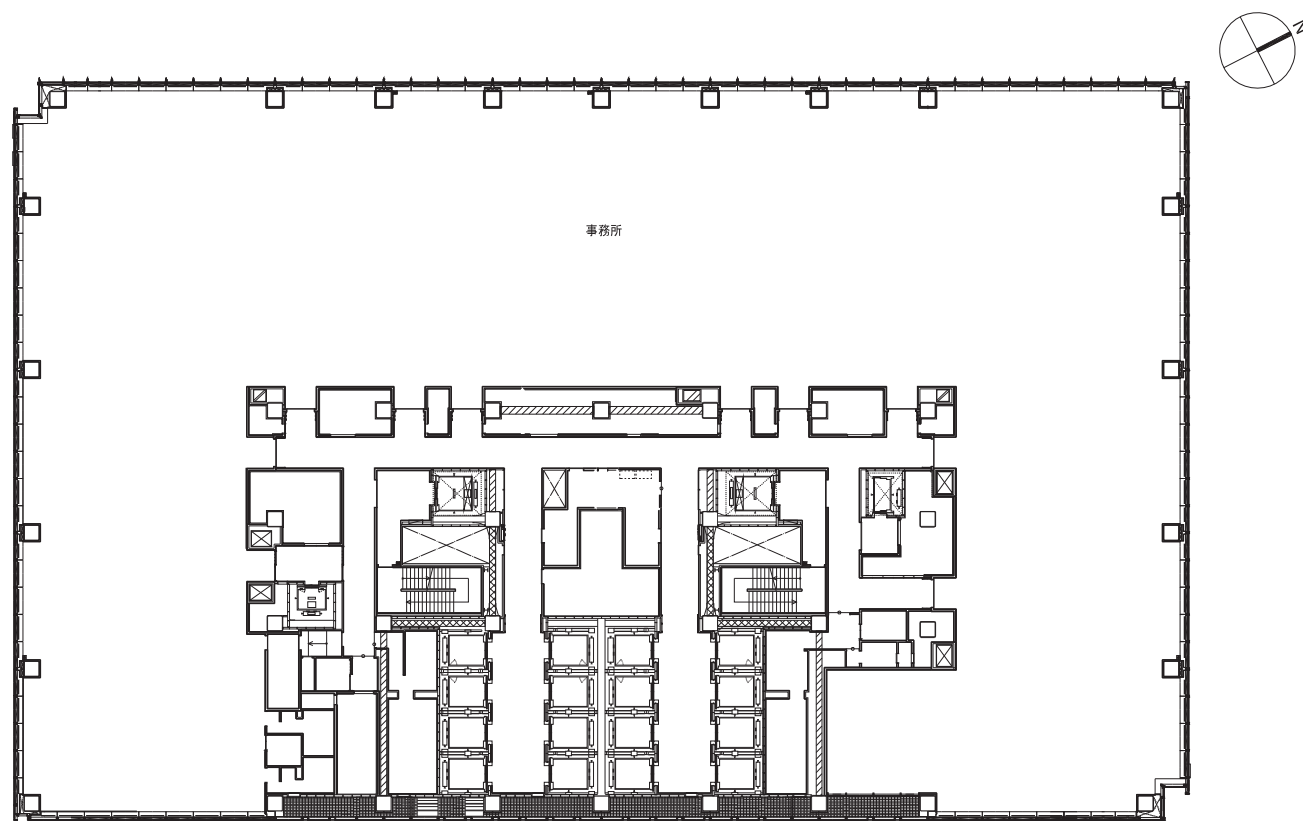
4.2階平面図



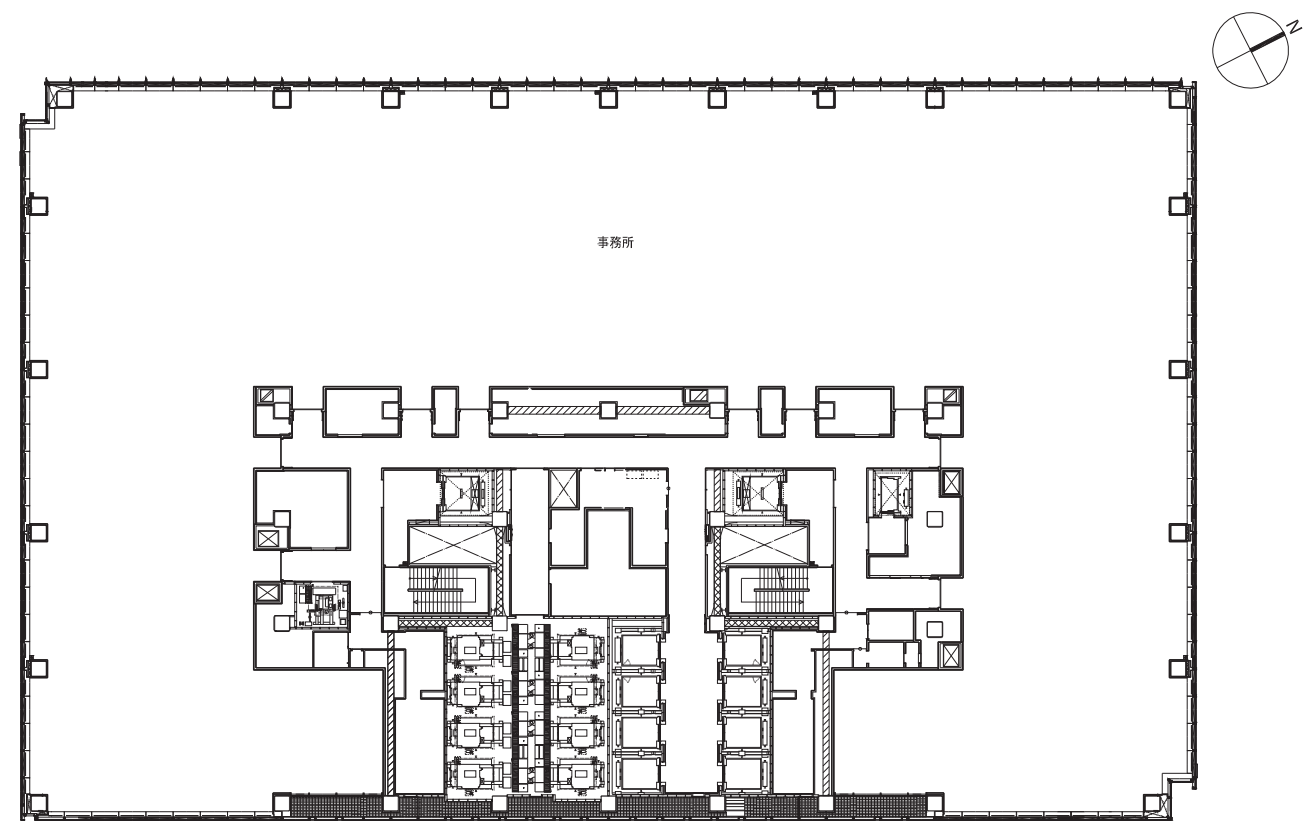
4.4～4.9階平面図



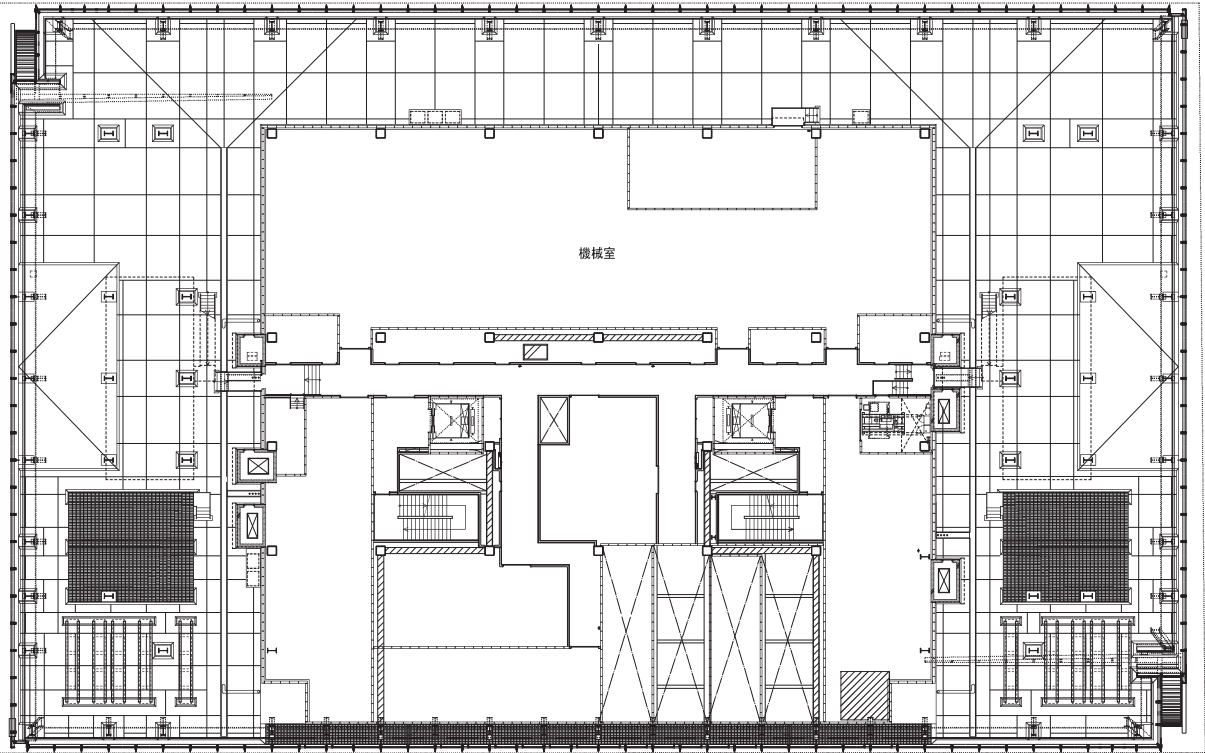
4.1階平面図



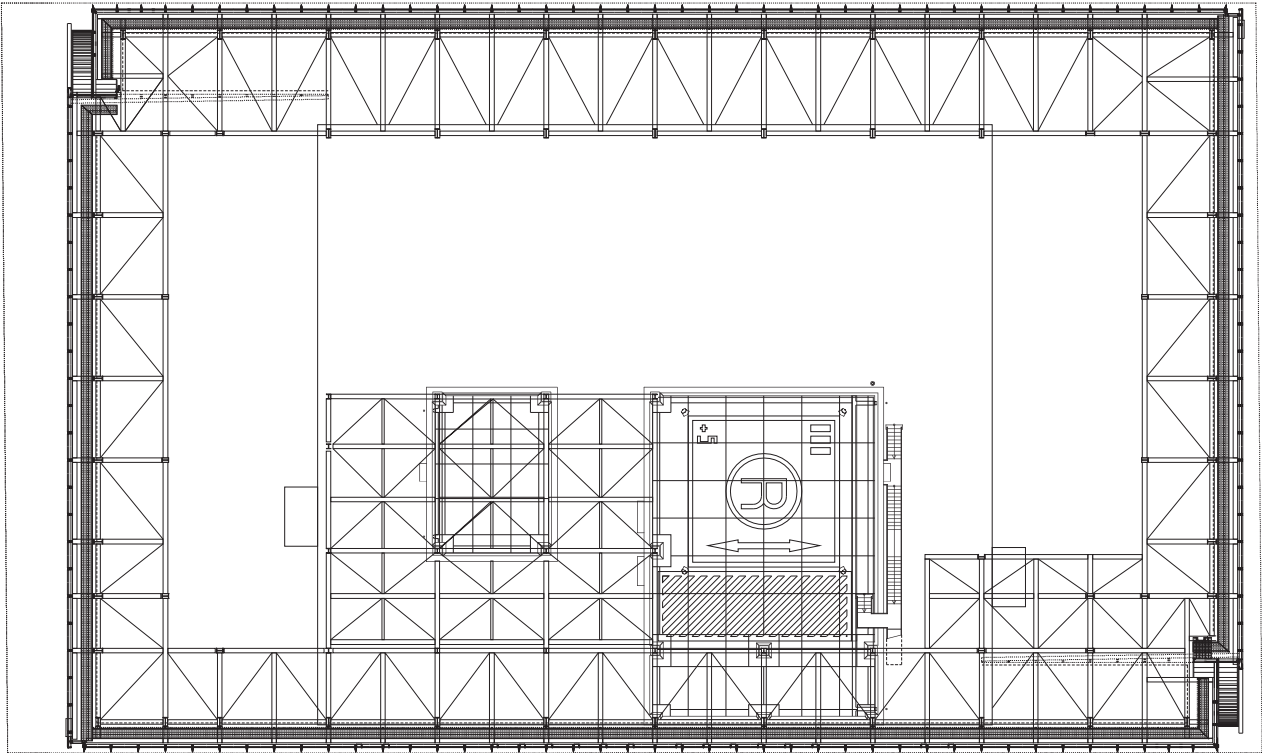
4.3階平面図



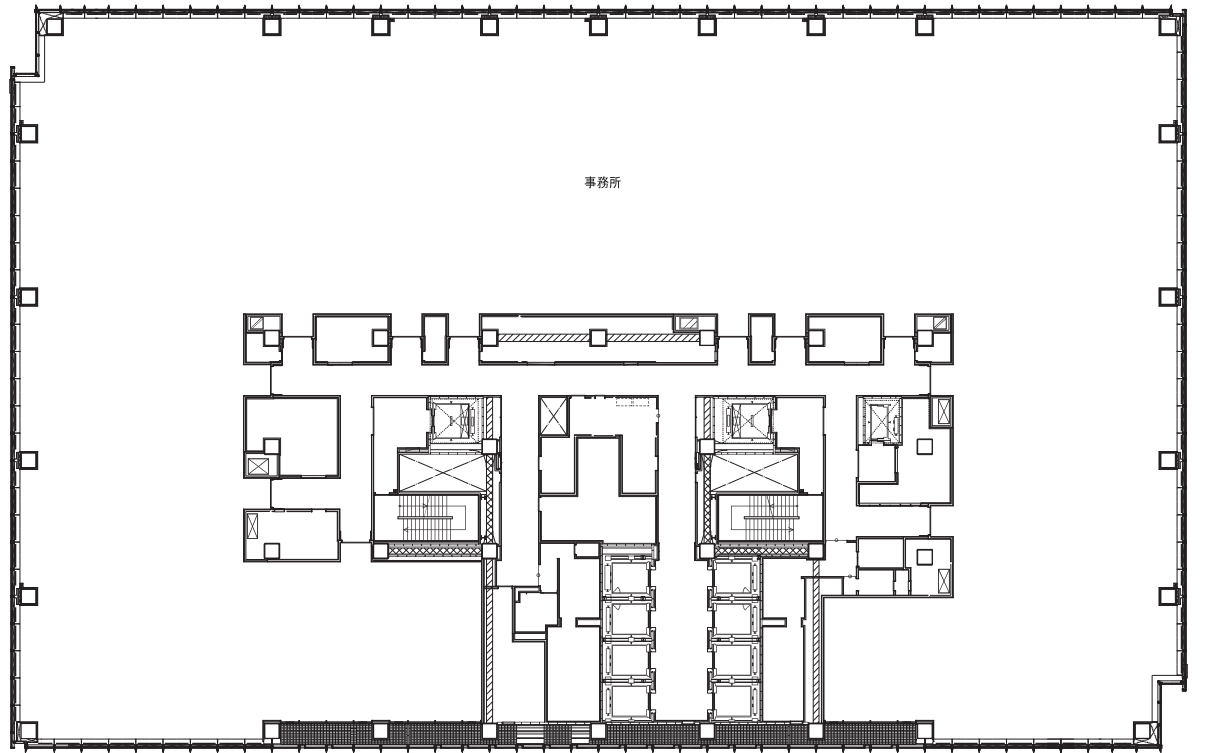
MR階（51階）平面図



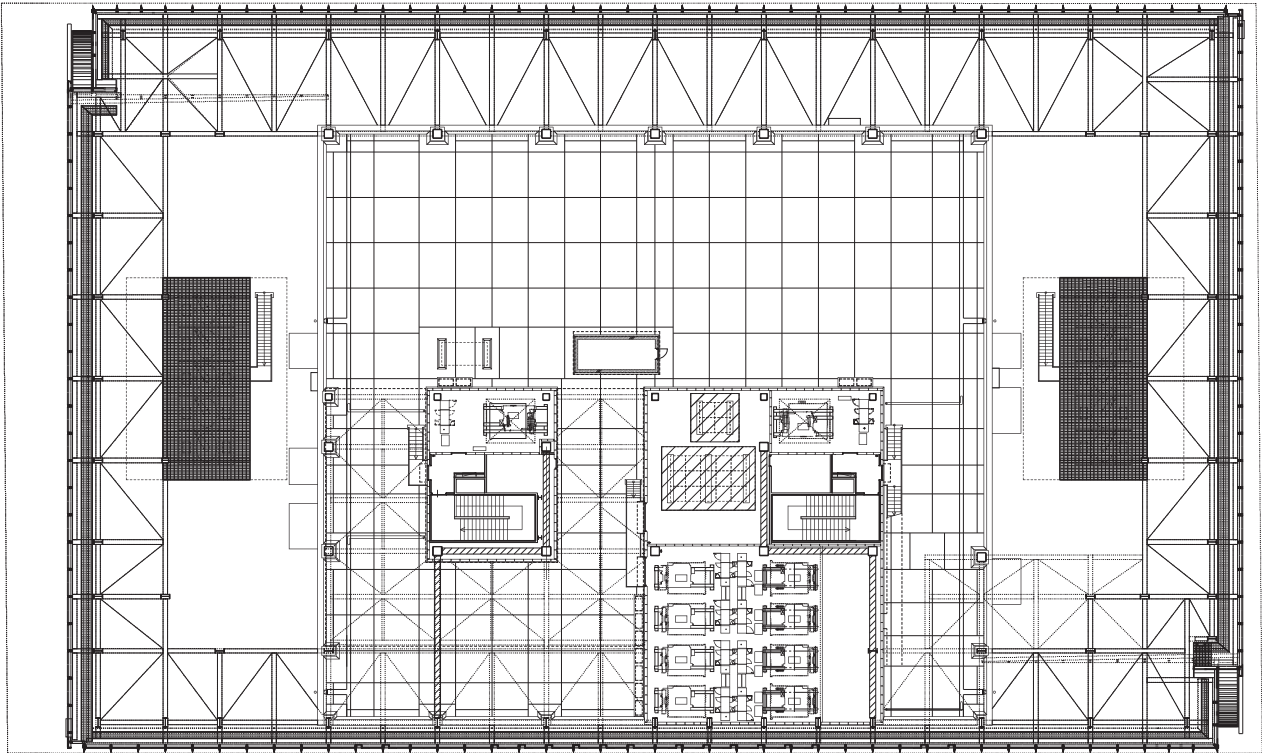
PHRF階平面図



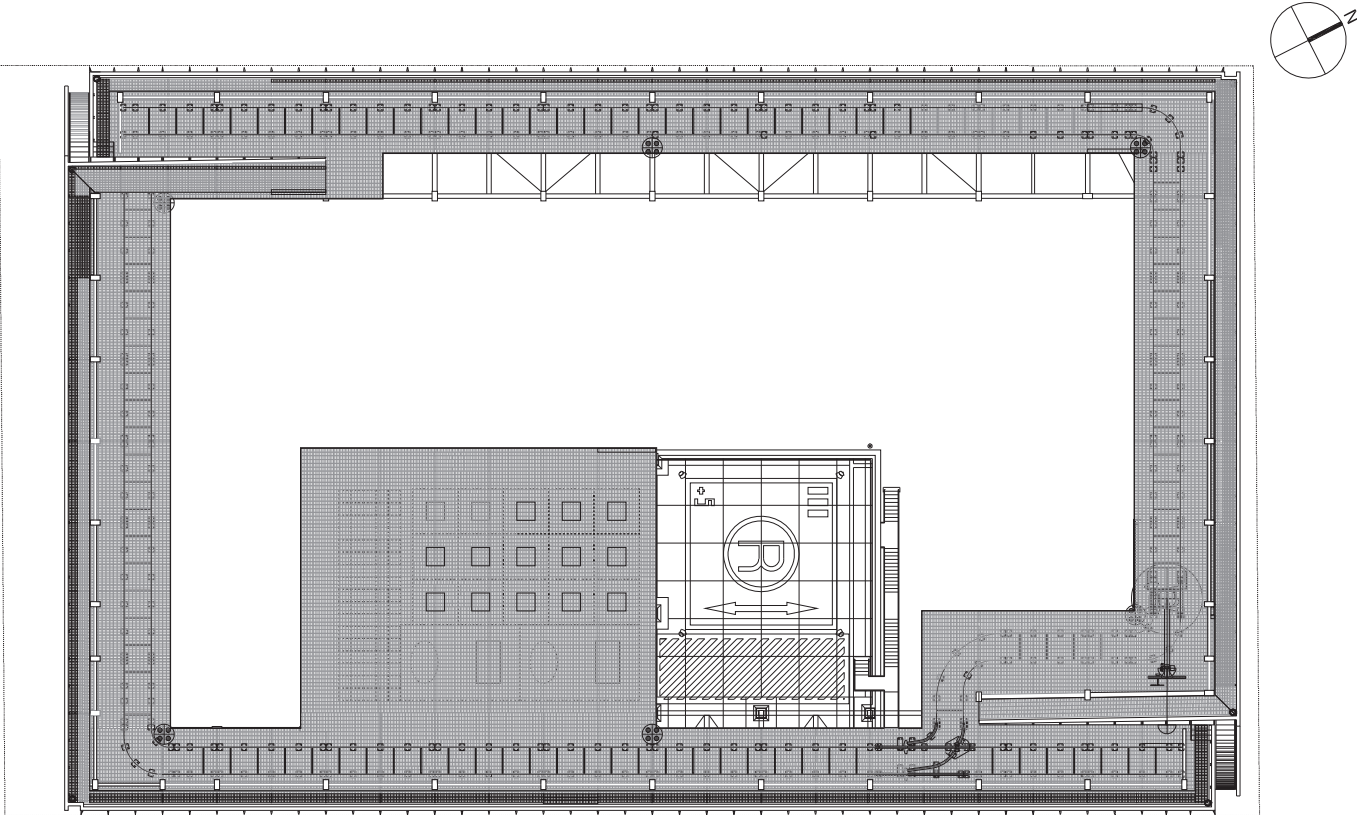
50階平面図

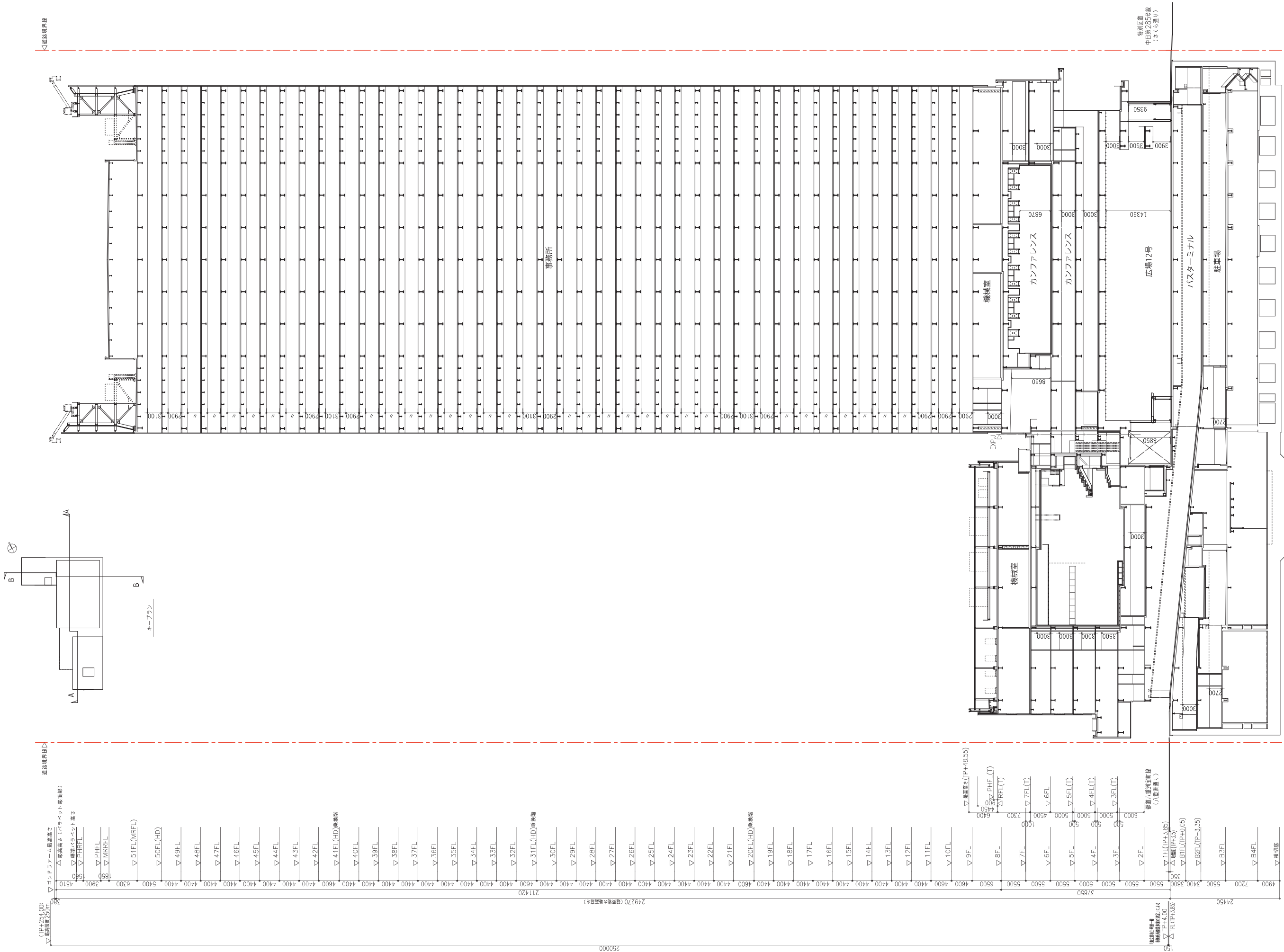


PHF階平面図

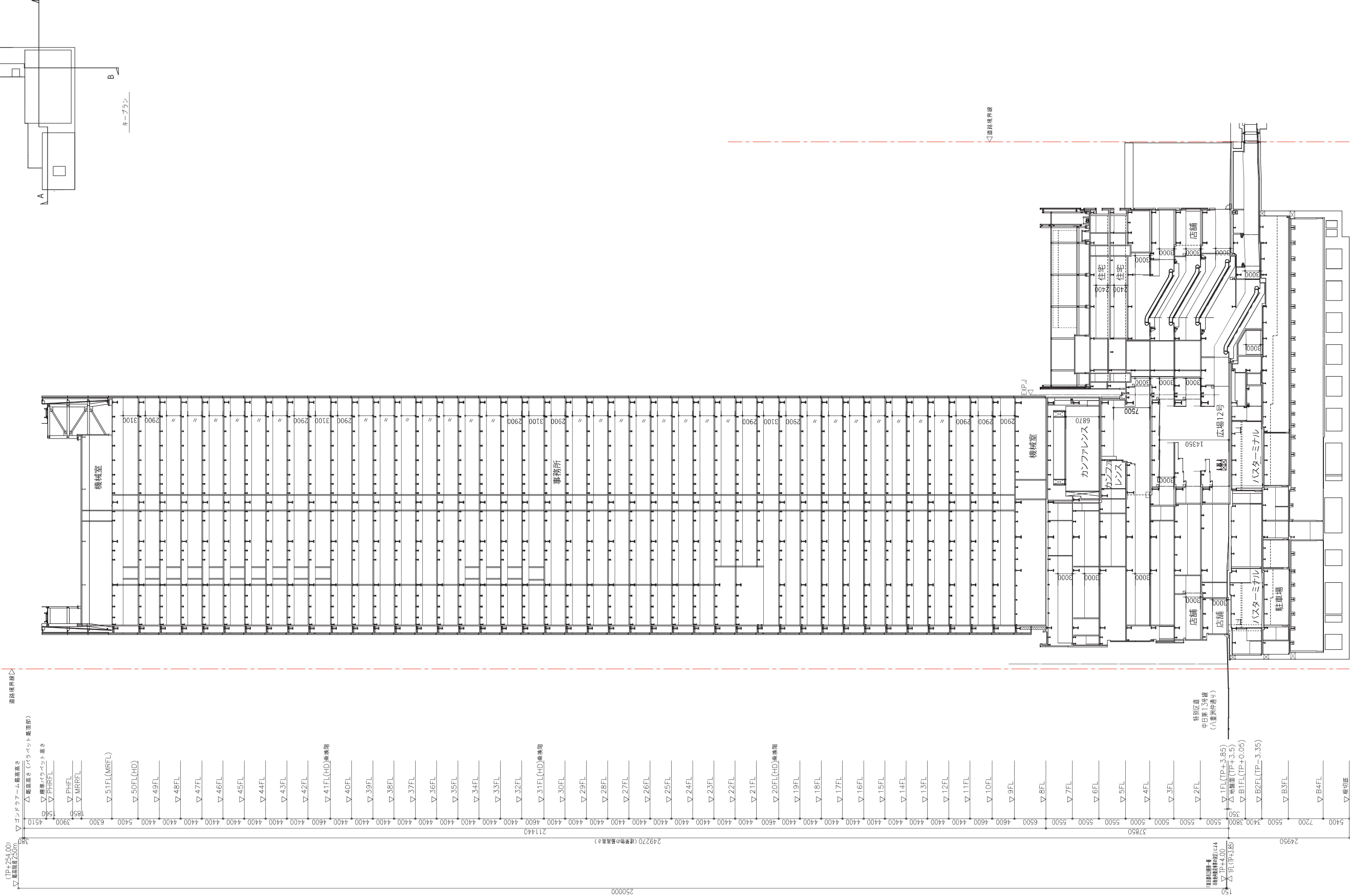


RF階平面図





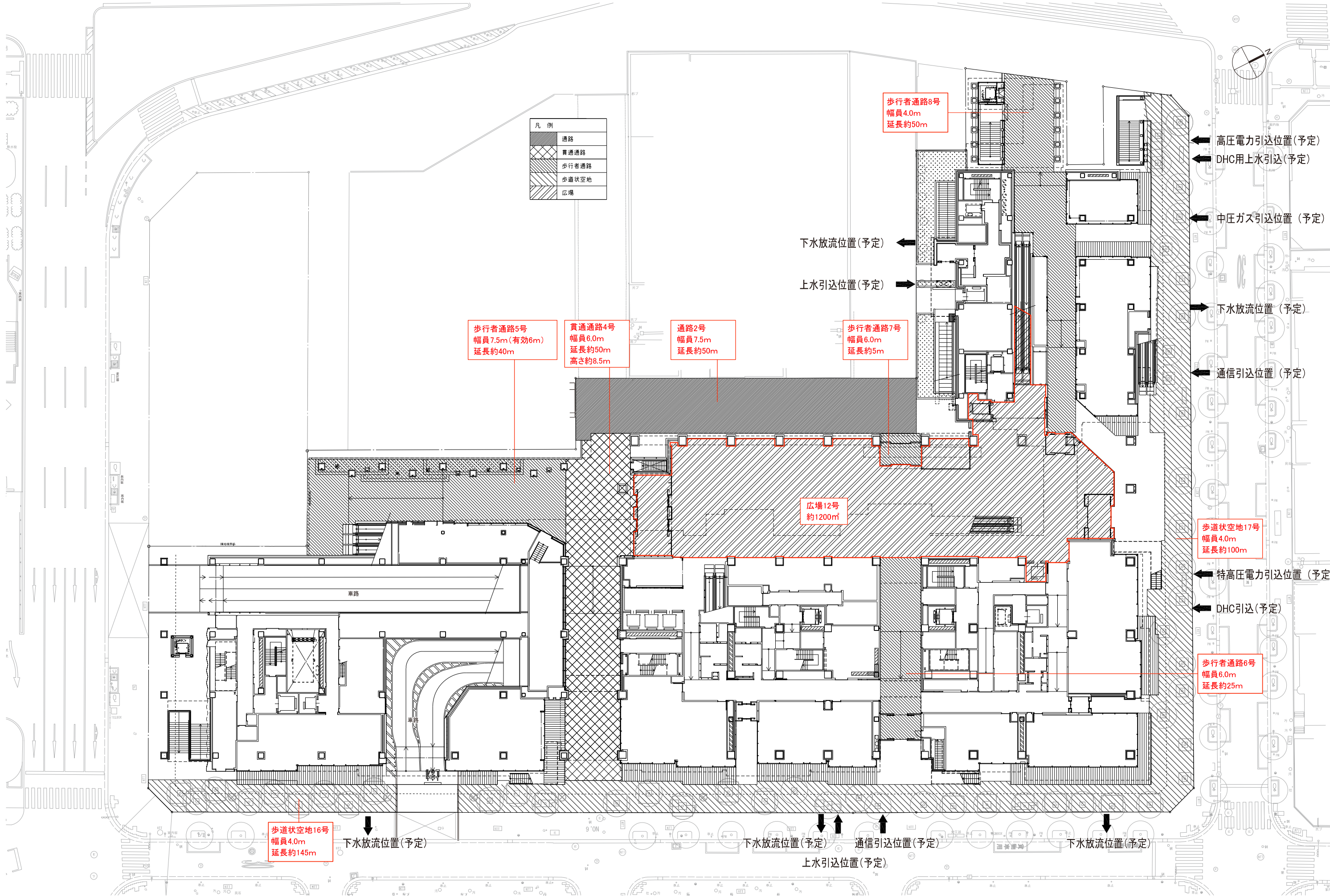
A-A'断面図



B - B 断面図

添付図書（３）設計図

２）施設建築敷地の設計図



添付図書（３）設計図

３）公共施設の設計図



都道外濠環状線

都道八重洲宝町線

特別区道中目第336号線

特別区道中目第335号線

特別区道中目第285号線

特別区道中目第13号線

凡 例



施行地区

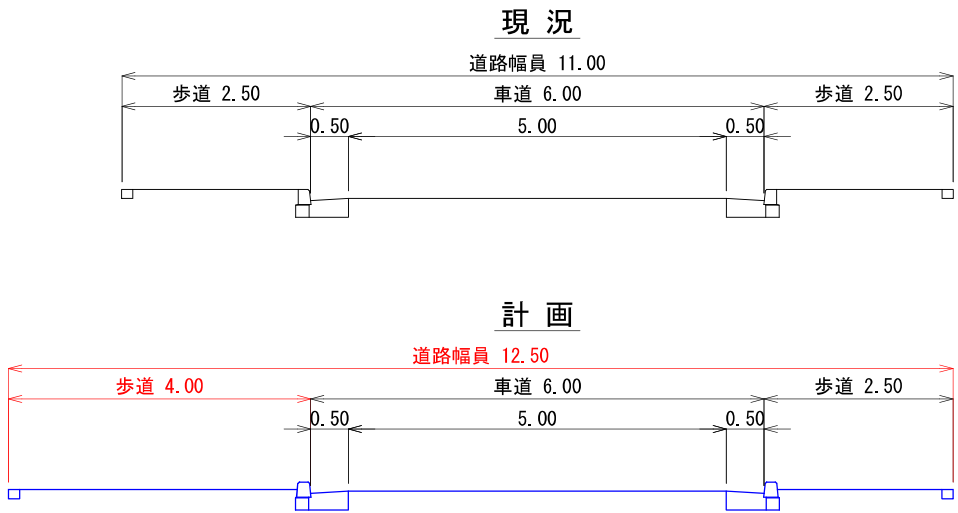


整備する公共施設

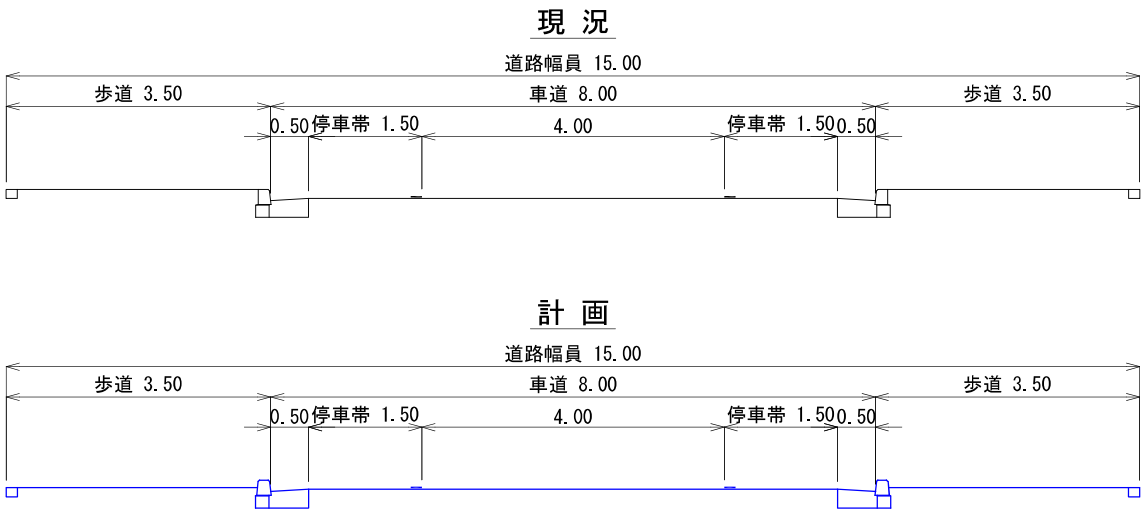


編入する公共施設

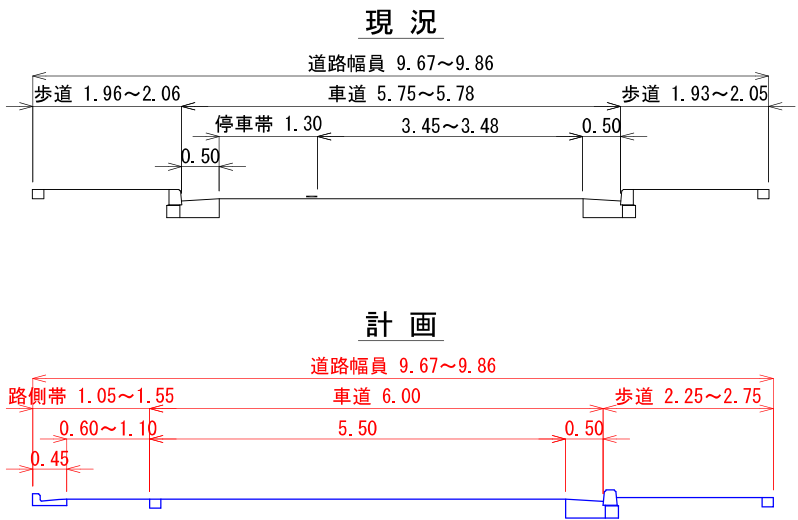
A-A 断面
特別区道中日第13号線



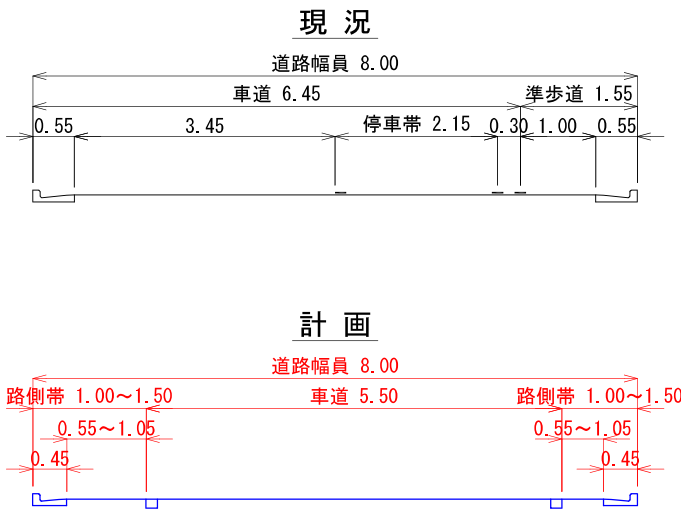
B-B 断面
特別区道中日第285号線



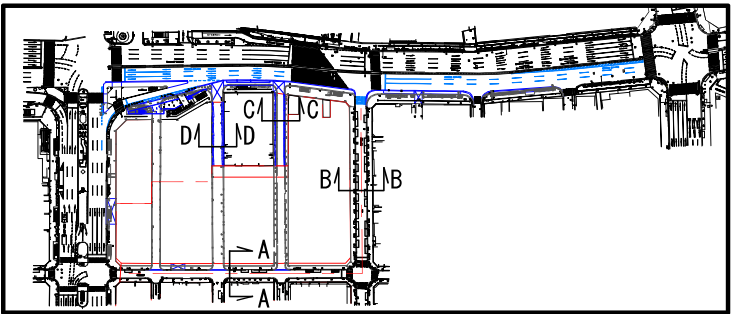
C-C 断面
特別区道中日第335号線

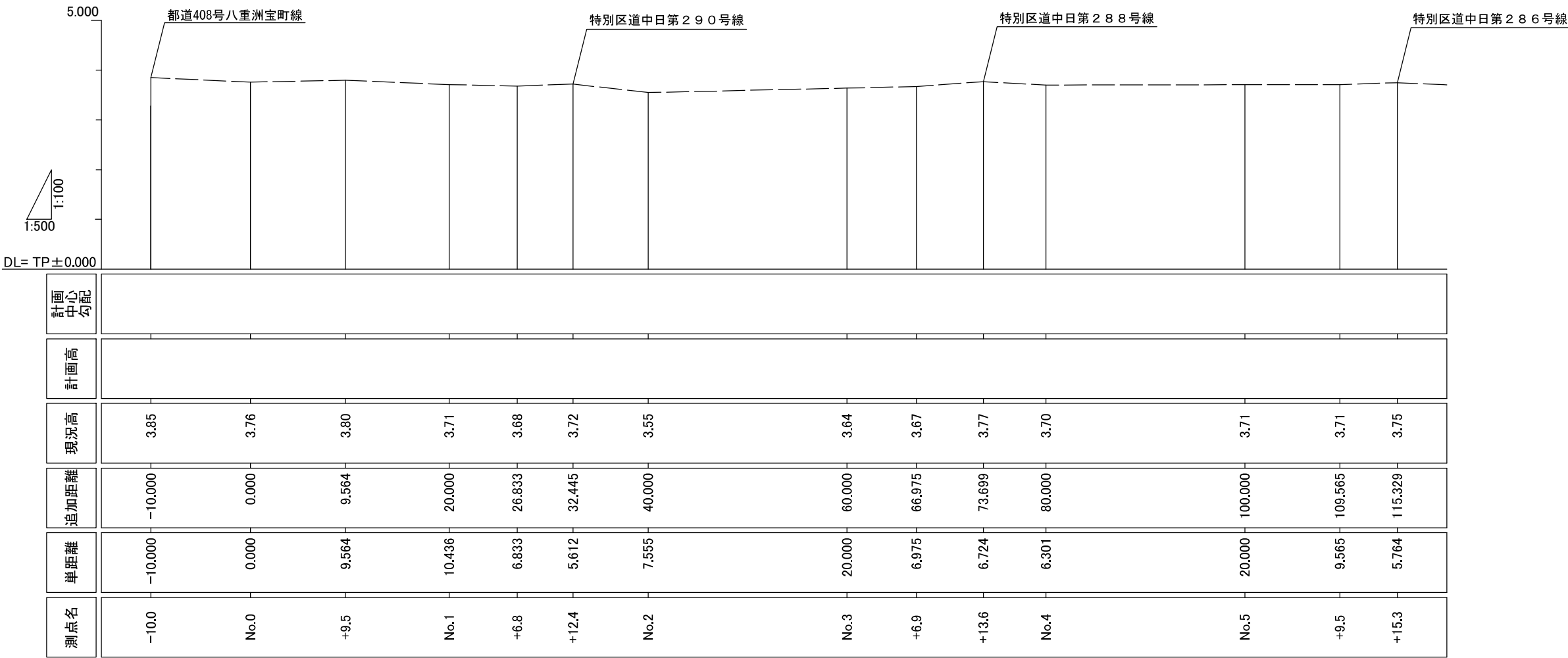


D-D 断面
特別区道中日第336号線

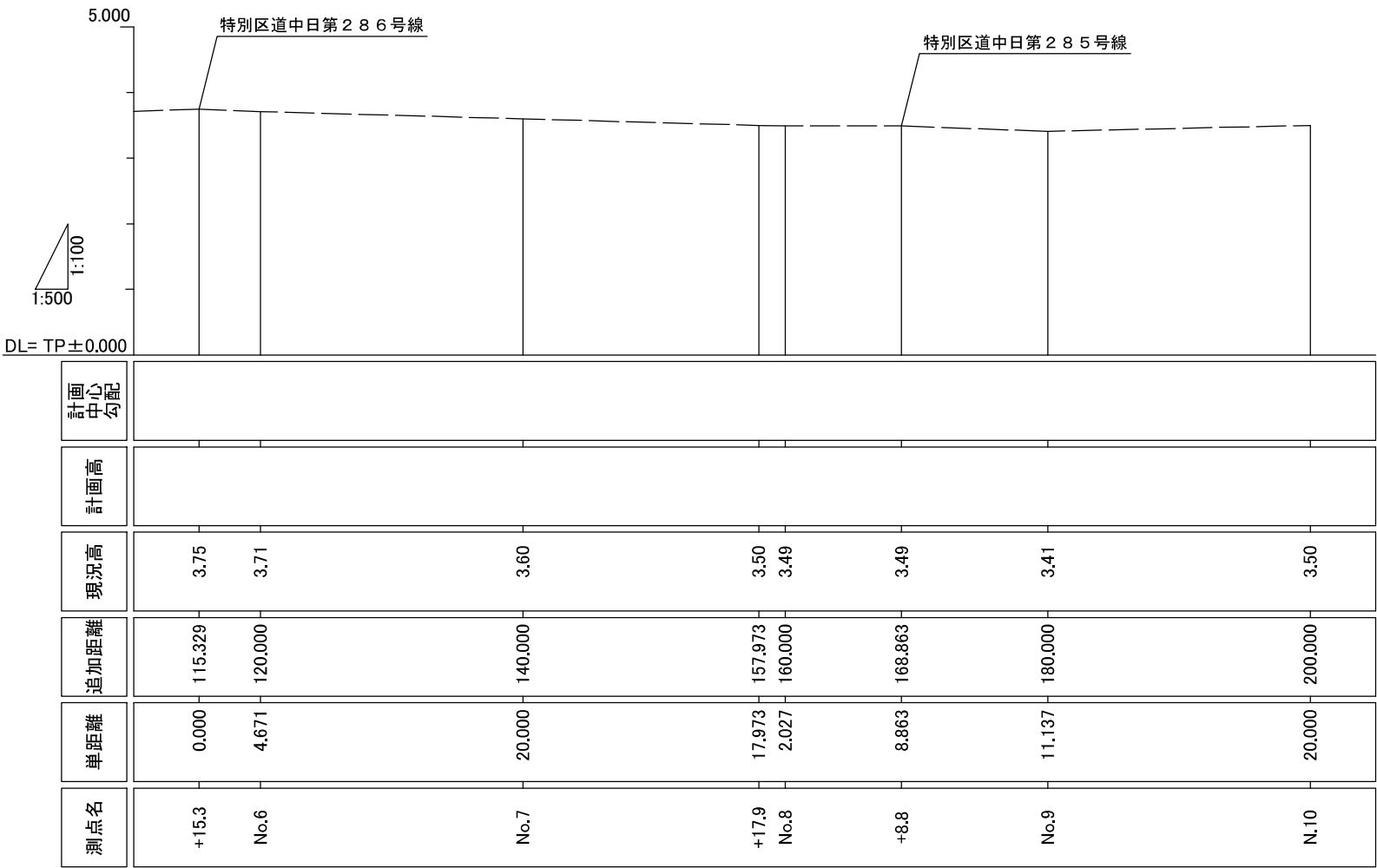


配置図

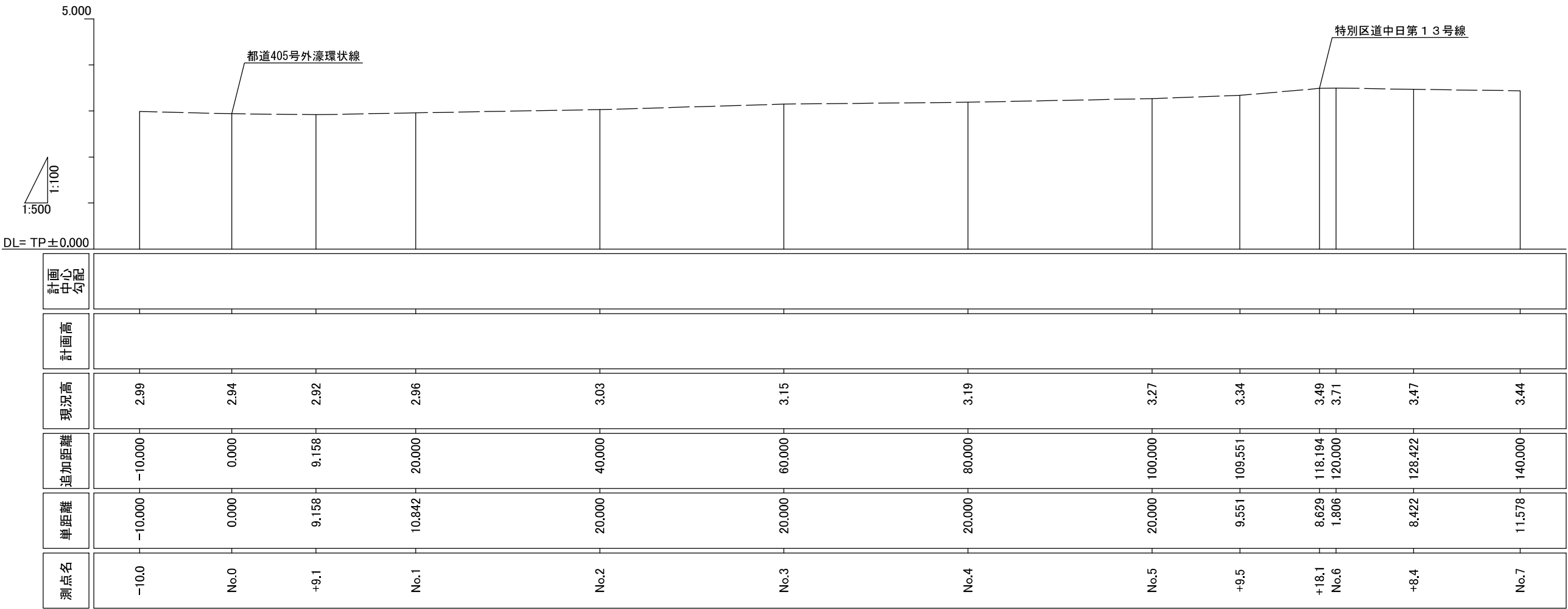




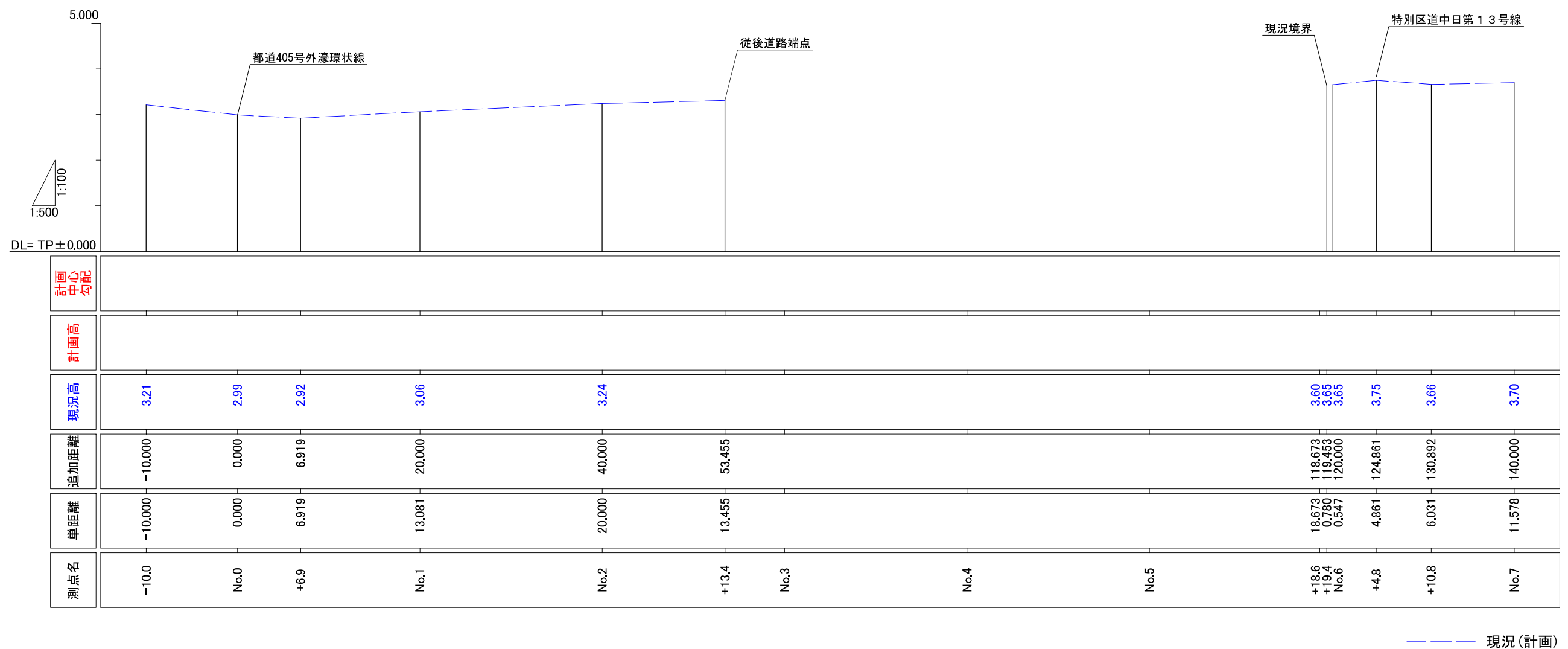
——— 現況(計画)



——— 現況(計画)

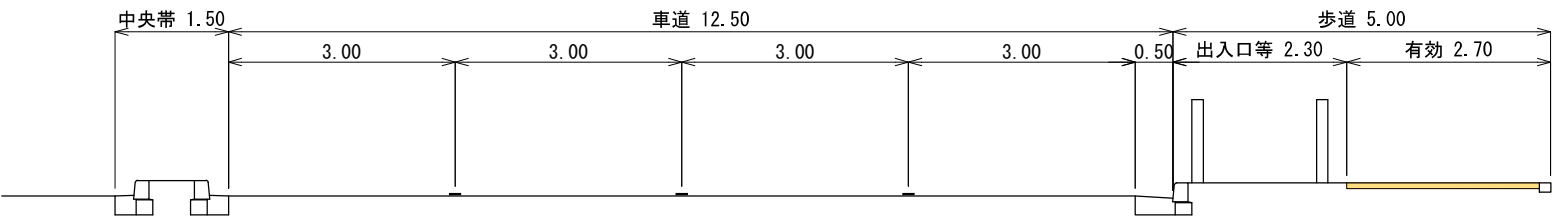


—— 現況(計画)

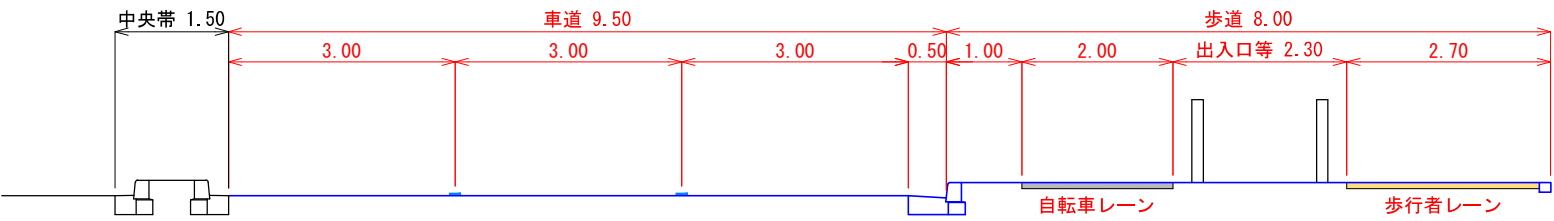


A-A 断面
都道405号 外濠環状線（外堀通り）

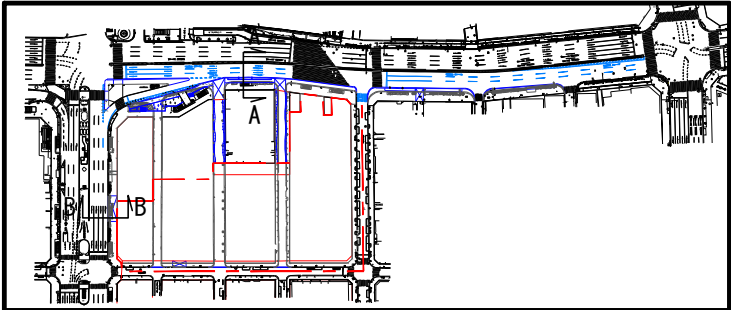
現 況



計 画

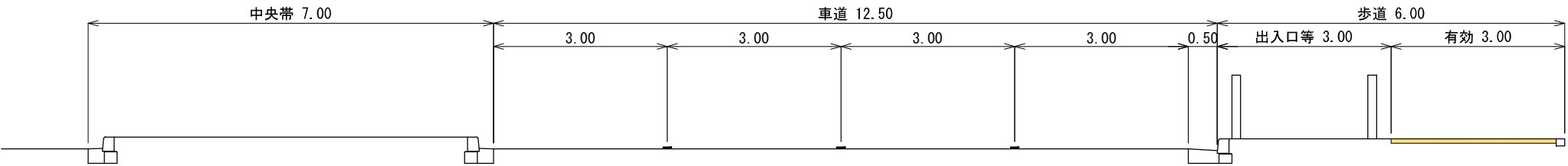


配置図

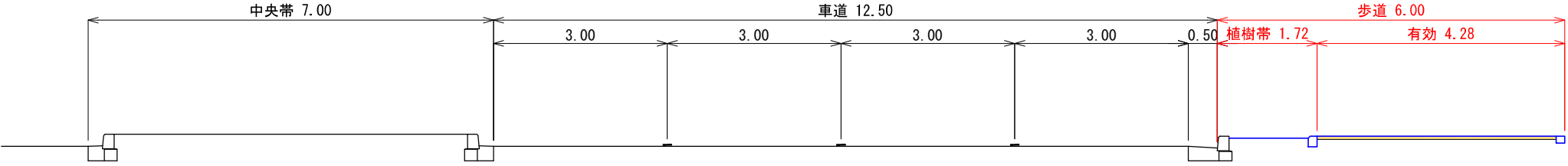


B-B 断面
都道408号 八重洲宝町線

現 況

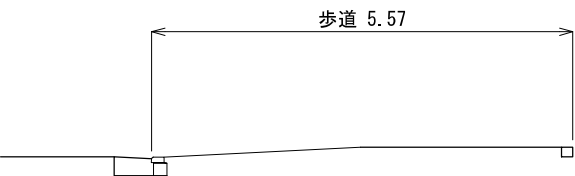


計 画

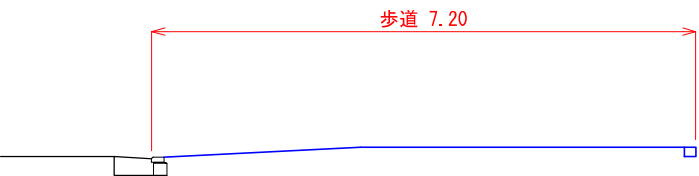


C-C 断面
都道408号 八重洲宝町線 隅切り部

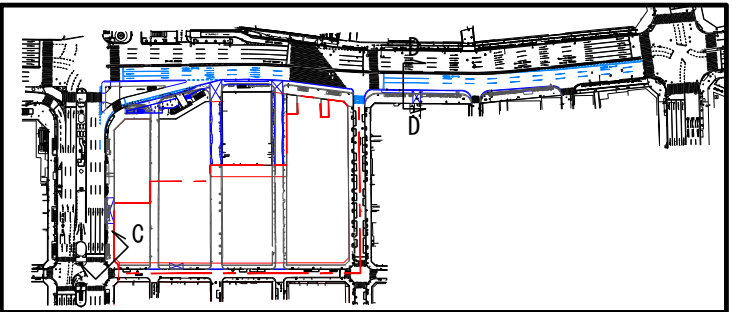
現 況



計 画

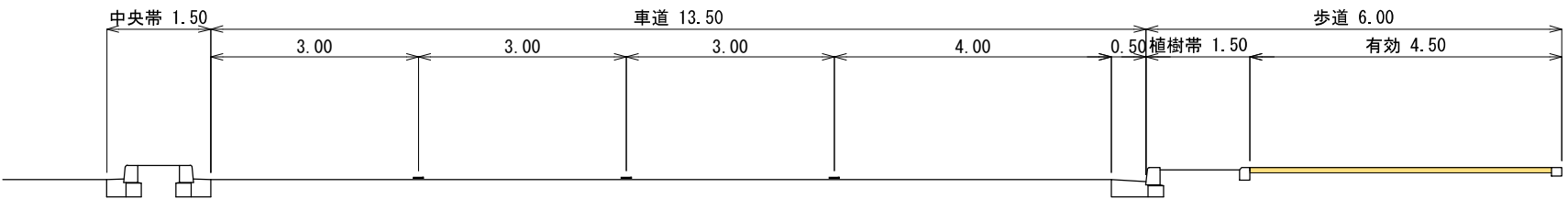


配 置 図

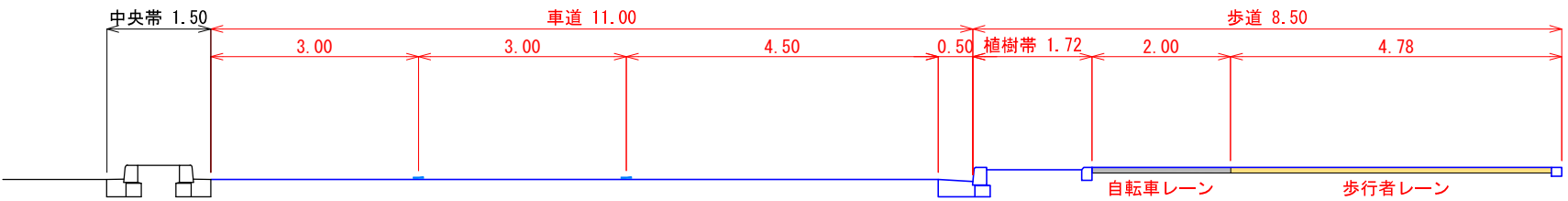


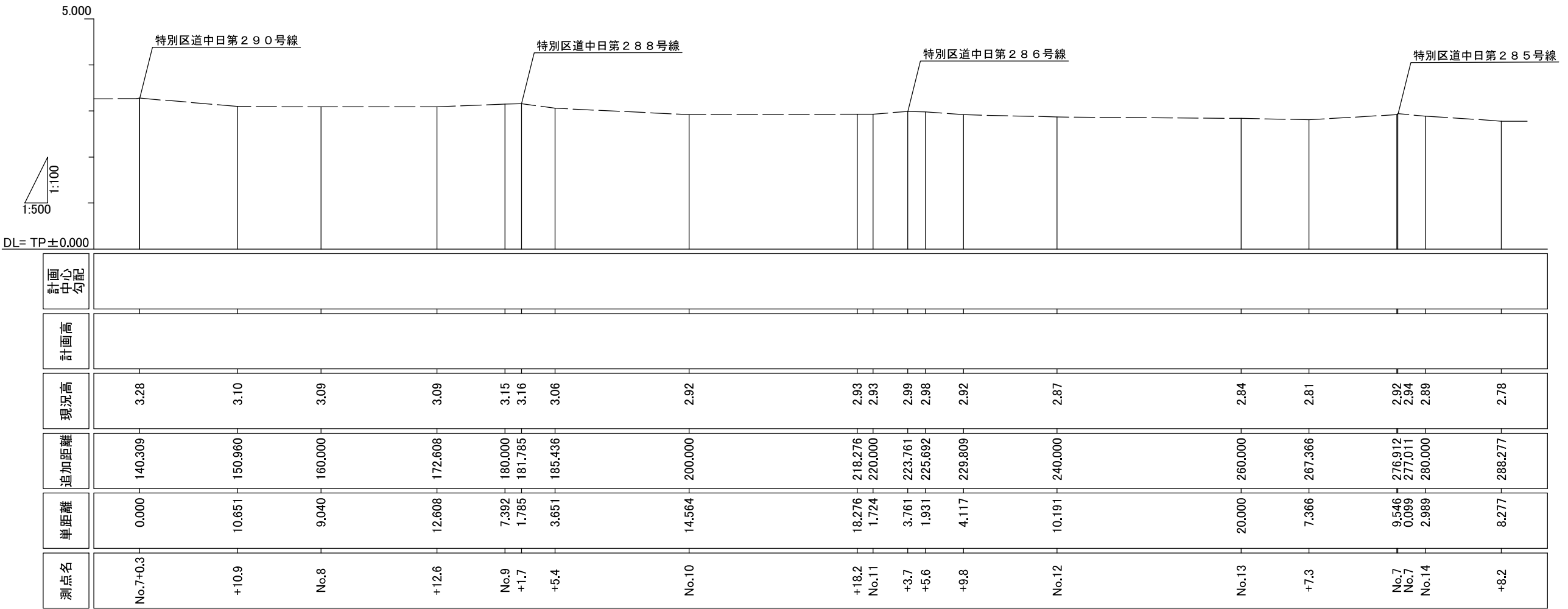
D-D 断面
都道405号 外濠環状線（外堀通り） 施行区域外

現 況

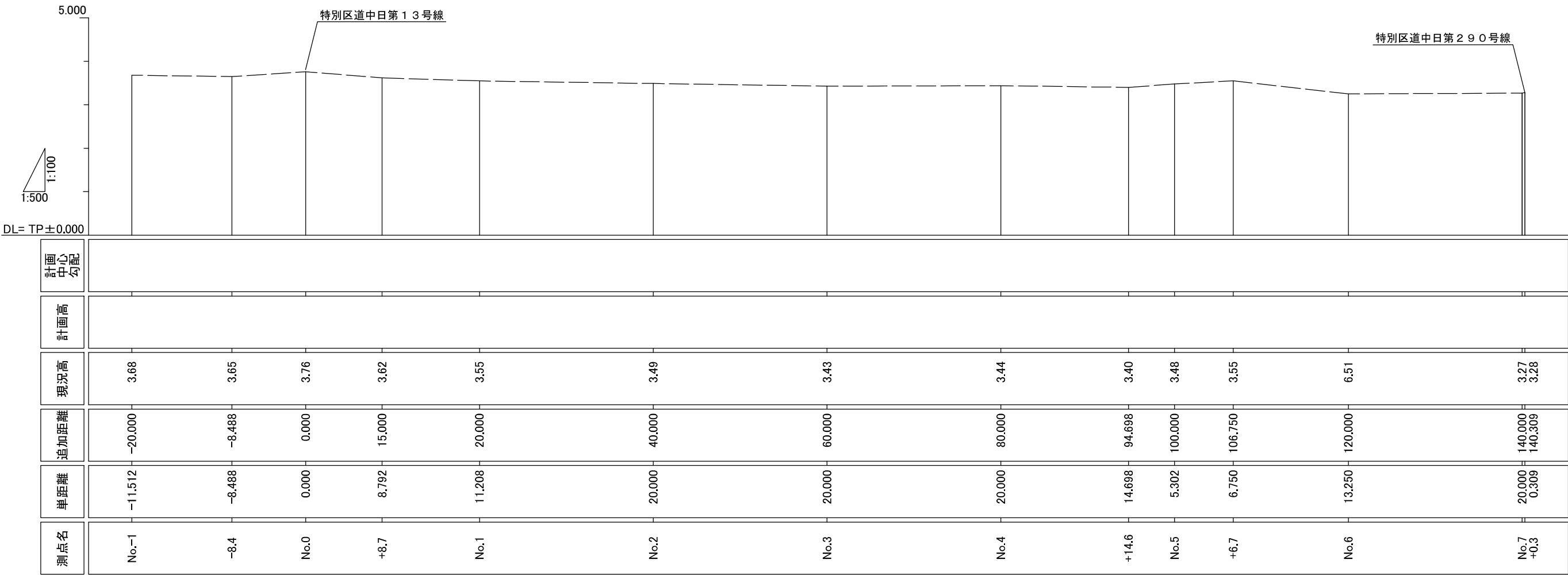


計 画

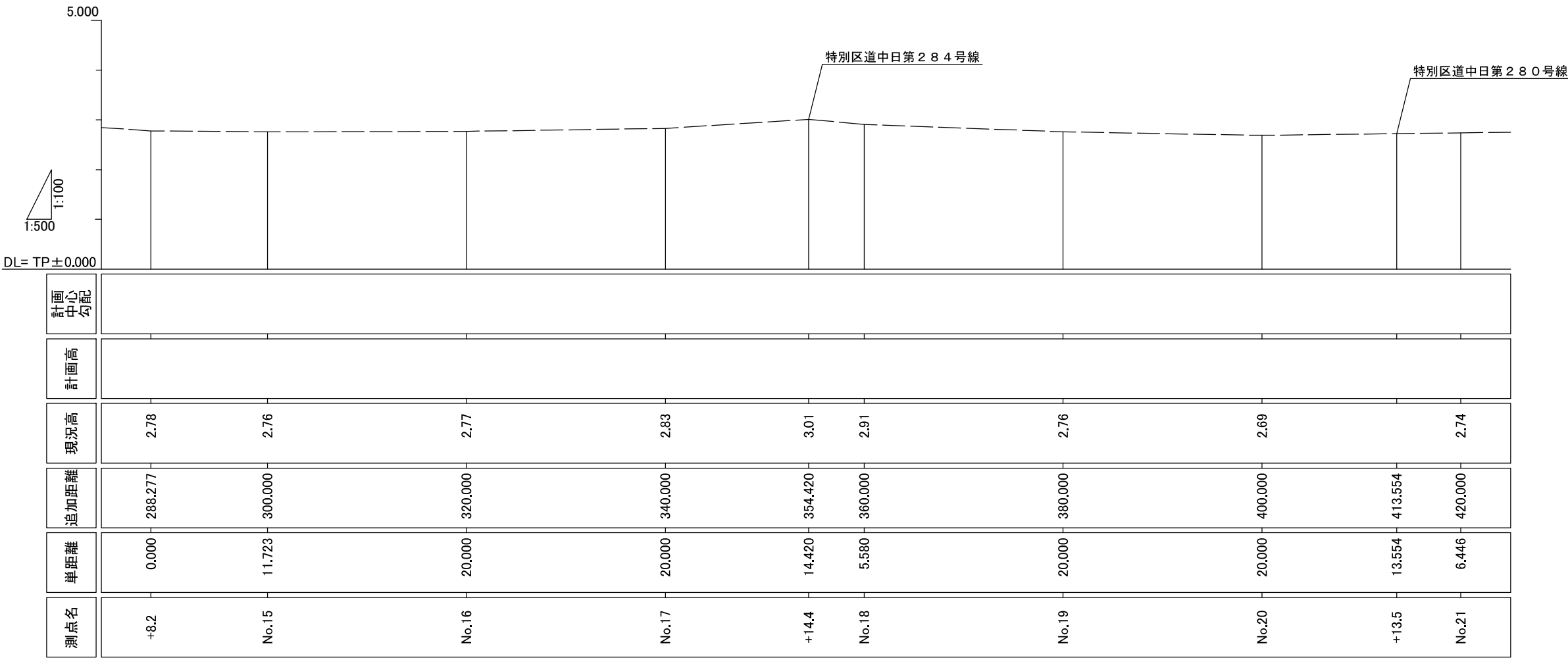




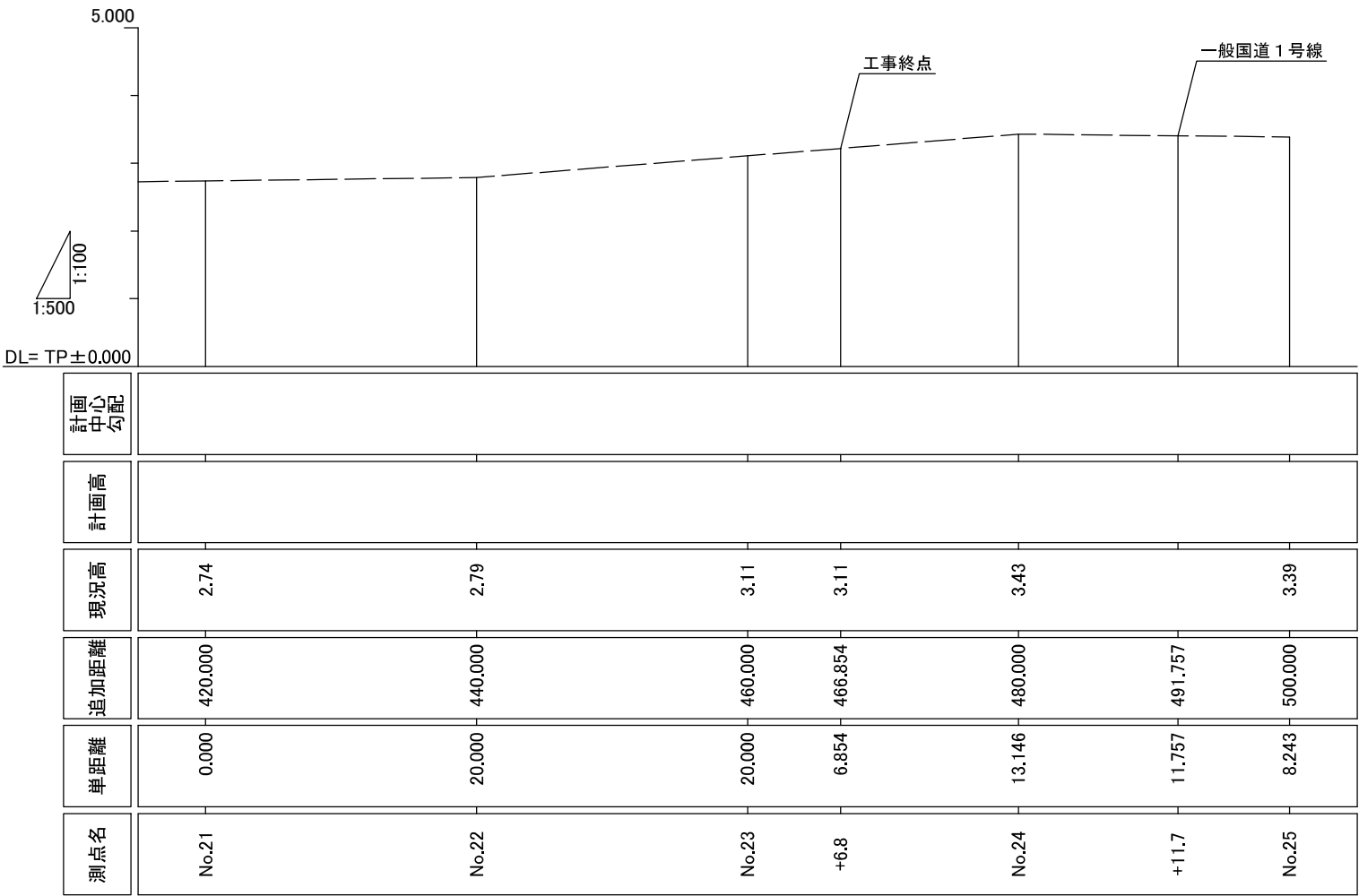
——— 現況(計画)



—— 現況(計画)



—— 現況(計画)



——— 現況(計画)