

当初認可	平成29年 4月19日
第一回変更認可	平成29年10月16日
第二回変更認可	令和5年 8月14日
第三回変更認可	令和7年 9月17日
第四回変更認可	令和8年 8月12日

八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

八重洲二丁目北地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	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	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	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	2
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	
5. 事業施行期間	7
6. 資金計画	8
(1) 資金計画	
(2) 支出金明細	
(3) 資金調達計画	
(4) 補助金算出根拠	
7. 添付書類	11
(1) 施行地区位置図	
(2) 施行地区区域図	
(3) 施設建築物の設計図	
(4) 施設建築敷地の設計図	
(5) 公共施設の設計図	
(6) 施行地区外の整備範囲図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

八重洲二丁目北地区

(2) 事業の名称

東京都市計画八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

八重洲二丁目北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

当地区は、大規模ターミナル駅であるJR 東京駅や東京メトロ銀座線京橋駅に近接し、幹線道路である外堀通りと八重洲通りに囲まれた交通利便性に優れた立地条件にある。一方で、敷地の細分化や建物の老朽化が見られ、地区全体として東京駅前の立地ポテンシャルを活かした土地の有効利用や高度利用が図られているとはいい難く、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ことが求められている。

周辺道路の歩道上には高速バス等の停留所が分散しており、路上での乗降による歩行者の円滑な通行を妨げていると共に、外堀通りによる分断などから東京駅との乗り換えの利便性の低下、バリアフリー動線の確保等に課題がある。歩行者空間については、地上におけるまとまった歩行者の滞留空間が不足すると共に、違法駐輪等で十分な歩行空間が確保されていない。地下もバリアフリー化されておらず、地上・地下の歩行者の安全性、利便性、快適性に課題がある。以上から、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ている。

(2) 事業の目的

都市再生緊急整備地域の地域整備方針等においては、駅周辺の回遊性を高めるため地上・地下の歩行者ネットワークの充実・強化、及びバスターミナルの整備による国際空港及び地方都市とのアクセスの強化を図り、国際都市東京の玄関口としての都市再開発事業を促進し、業務、商業、交流機能等が調和した魅力ある複合機能集積地の形成を図ることが求められている。

都市再開発の方針においては、老朽建築物の機能更新や土地の集約化を図り、東京の玄関口にふさわしい都市再開発事業を促進することが求められている。

また、東京駅前地域のまちづくりガイドライン2014 においては、「東京駅前地区」に位置付けられており、市街地再開発事業の機会を捉え、バスターミナルや駅前広場など東京駅と一体となった重層的な基盤を整備することで、駅からまちへの人の流れを創出するとともに、街区再編による高度な土地利用により国際化に対応した機能集積を図ることが求められている。

本事業においては、施行地区の概況やこれら上位計画を踏まえて、土地の集約化による街区再編を行い、「東京駅前の交通結節機能の強化」と「国際競争力を高める都市機能の導

入」及び「防災対応力強化と環境負荷低減」を図り、東京駅前地区に相応しい高度利用及び都市機能の更新を図る。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は東京都中央区八重洲二丁目地内にあり、2街区で構成される。

A-1街区は西側を東京都道405号外濠環状線（外堀通り）、南側を特別区道中京第537号線、東側を特別区道中京第433号線に囲まれている。A-2街区は北側が東京都道408号八重洲宝町線（八重洲通り）に接している。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）のとおり。

(3) 施行地区の区域

東京都中央区八重洲二丁目

1番8、1番9、1番10、1番11、1番12、1番13、1番14、1番19、1番20、1番21、1番22、1番23、1番24、1番27、1番28、1番39、1番47、1番51、2番1、2番2、2番3、2番4、2番5、2番6、2番7、2番8、2番9、2番10、2番11、2番12、2番18、2番19、2番20、2番21、2番22、2番23、2番25、2番26、2番27、2番28、2番29、2番30、2番31、3番1、3番2、3番3、3番4、3番5、3番6、3番7、3番8、3番9、3番10、3番11、3番12、3番13、3番14、3番15、3番16、3番17、3番18、3番19、3番20、3番21、3番22、3番23、3番24、3番25、3番26、3番27、3番28、3番29、3番30、3番31、3番32、3番33、3番34、3番35、3番36、3番37の一部、3番38、3番39

※なお、施行地区となるべき区域内には、道路である公有地（特別区道中京第432号線、特別区道中京第433号線の一部、特別区道中京第533号線の一部、特別区道中京第537号線の一部）を含む

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）のとおり。

(5) 施行地区の面積

約1.5ヘクタール

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計の基本方針

本事業の目的に基づき、東京駅前という立地特性を活かしながら、各街区の特性に応じた土地の合理的利用を図り、東京駅前の交通結節機能の強化、国際競争力を高める都市機能の導入、防災対応力の強化を行い、都市環境整備を図るものとする。

2) 施設建築物の設計の概要

① 設計方針

各街区の特性を踏まえ、施設建築物を整備する。

A-1街区においては、大規模な敷地形状を活かし、高層部には高規格な事務所、国際水準の宿泊施設（ホテル）を配置し、低層部には店舗、ビジネス情報等の提供を行なう交流施設、教育施設（小学校）を配置する。地下には東京駅と国際空港や地方都市等を結ぶバスターミナル、エネルギー供給施設等を配置する。

A-2街区においては、小規模な敷地を踏まえ、事務所、店舗、子育て支援施設、駐輪場等を配置する。

② 建ぺい率及び容積率等

街区	建築敷地面積	建築面積	建築延床面積 (容積対象面積)	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
A-1	約12,390㎡	約10,885㎡	約287,196㎡ (約225,396㎡)	約88%	約1,819%
A-2	約1,044㎡	約740㎡	約5,853㎡ (約4,167㎡)	約71%	約399%
合計	約13,434㎡	約11,625㎡	約293,049㎡ (約229,563㎡)	—	—

③ 構造・階数・高さ・駐車場台数

街区	構造	階数	高さ (最高高さ)	駐車場 台数	自転車 台数	バイク 台数
A-1	S造 一部、 RC造、SRC造	地上45階、 地下4階	約240m	約510台	—	約15台
A-2	S造 一部、 RC造、SRC造	地上7階、 地下2階	約41m	約5台	約400台	—

④ 各床面積等

階	A-1街区		A-2街区	
	用途	床面積 (㎡)	用途	床面積 (㎡)
塔屋2階	機械室	125	—	—
塔屋1階	機械室	237	—	—
45階	宿泊施設（ホテル）・ 機械室	824	—	—
44階	宿泊施設（ホテル）	3615	—	—
43階	宿泊施設（ホテル）	3682	—	—
42階	宿泊施設（ホテル）	3711	—	—
41階	宿泊施設（ホテル）	2109	—	—
40階	宿泊施設（ホテル）	4448	—	—
39階	宿泊施設（ホテル）・ 機械室	5558	—	—
38階	事務所	5236	—	—

階	A-1街区		A-2街区	
	用途	床面積 (㎡)	用途	床面積 (㎡)
37階	事務所	5522	—	—
36階	事務所	5454	—	—
35階	事務所	5454	—	—
34階	事務所	5527	—	—
33階	事務所	5462	—	—
32階	事務所	5527	—	—
31階	事務所	5436	—	—
30階	事務所	5427	—	—
29階	事務所	5436	—	—
28階	事務所	5512	—	—
27階	事務所	5512	—	—
26階	事務所	5446	—	—
25階	事務所	4869	—	—
24階	事務所・機械室	5595	—	—
23階	事務所	5336	—	—
22階	事務所	5408	—	—
21階	事務所	5418	—	—
20階	事務所	5345	—	—
19階	事務所	5418	—	—
18階	事務所	5357	—	—
17階	事務所	5350	—	—
16階	事務所	5350	—	—
15階	事務所	5423	—	—
14階	事務所	5350	—	—
13階	事務所	5423	—	—
12階	事務所	5351	—	—
11階	事務所	5351	—	—
10階	事務所	5351	—	—
9階	事務所	5351	—	—
8階	事務所	5351	塔屋・機械室	71
7階	事務所	5351	住宅	385
6階	機械室	5147	事務所	643
5階	交流施設・機械室	5171	事務所	643
4階	交流施設・教育施設 (小学校)	9661	事務所	643
3階	店舗・教育施設 (小学校)	8893	子育て支援施設	586

階	A-1街区		A-2街区	
	用途	床面積（㎡）	用途	床面積（㎡）
2階	店舗・事務所 ・教育施設 （小学校）	8582	子育て支援施設	509
1階	店舗・事務所 ・宿泊施設・教育 施設（小学校）	8166	店舗	508
B1階	店舗・ バスターミナル	10217	駐輪場	1042
B2階	バスターミナル・ 駐車場	10937	駐車場・機械室	823
B3階	駐車場	15759	—	—
B4階	機械室	7655	—	—
合計	—	287196	—	5853

⑤ 供給処理施設の概要

イ. 全体計画

A-1街区、A-2街区それぞれ独立した配置を基本とする。

ロ. 電気設備

電力の引き込みは、A-1街区は特別区道中京第533号線から行なうものとする。A-2街区は東京都道408号八重洲宝町線（八重洲通り）から行なうものとする。

ハ. 給排水設備

給水の引き込みは、A-1街区は特別区道中京第433号線から行なうものとする。A-2街区は東京都道408号八重洲宝町線（八重洲通り）から行なうものとする。

排水は、ピットに一時貯留後、ポンプアップ排水を基本とする。なお、雨水抑制は貯留により抑制を図る計画とする。

二. ガス設備

ガスの引き込みは、A-1街区は特別区道中京第433号線から行なうものとする。A-2街区は東京都道408号八重洲宝町線（八重洲通り）から行なうものとする。

⑥ 主要設備の概要

イ. 給排水衛生設備

衛生器具設備、給水設備、排水設備、給湯設備、ガス設備

ロ. 空気調和設備

空気調和設備、換気設備、自動制御設備

ハ. 電気設備

幹線動力設備、電灯コンセント設備、電話配管設備、受変電設備、テレビ共聴設備、インターホン設備、インターネット設備

二. 昇降機機械設備

ホ. 防災設備

排煙設備、自動火災報知設備、スプリンクラー設備、泡消火設備、

不活性ガス消火設備、非常用照明、誘導灯設備、避雷設備、自家発電機設備
へ、その他設備
機械式駐車場設備、緊急離着陸場、中央監視設備

3) 施設建築敷地の設計の概要

① 設計方針

「東京駅前地域のまちづくりガイドライン2014」や地区計画に基づき、歩道の拡幅、歩道状空地の整備により、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。

② 歩道状空地等

- ・特別区道中京第432号線に接し、幅員1.0mの歩道状空地を整備する。
- ・特別区道中京第433号線に接し、幅員1.0mの歩道状空地を整備する。
- ・特別区道中京第537号線沿いに、幅員3.5mの貫通通路を整備する。
- ・東京都道405号外濠環状線（外堀通り）と特別区道中京第533号線を繋ぐ、幅員8.0mの貫通通路を整備する。
- ・特別区道中京第432号線と特別区道中京第433号線を繋ぐ、幅員3.0mの通路を整備する。
- ・東京都道408号八重洲宝町線（八重洲通り）に沿い、歩道を含め有効幅員約4.0mの歩行者空間を整備する。

③ 広場

- ・A-1街区の地下1階に、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 緑地

- ・特別区道中京第433号線、特別区道中京第537号線においては、ゆとりある歩行者空間、及び既存街路樹と一体的な沿道緑化の整備を行なう。
- ・A-1街区の低層基壇部の屋上において帯状の厚みを持った屋上緑化を整備する。

4) 公共施設の設計の概要

① 公共施設整備の方針

道路については、特別区道中京第433号線で歩道を1.5m拡幅するとともに、道路表層の整備を行う。特別区道中京第432号線、特別区道中京第533号線、特別区道中京第537号線では、道路表層の整備を行う。特別区道中京第433号線と特別区道中京第533号線の交差部に面して、広場として整備を行う。

② 公共施設の名称・種類・規模

[]全幅員を示す

	種別	名称	摘要		備考
			幅員（m）	延長（m）	
道路	区 画 道路	特別区道中京第432号線	3.0 [3.0]	約30	既設（再整備）
		特別区道中京第433号線	5.5～7.0 [11.0～12.5]	約90	拡幅
		特別区道中京第533号線	8.0 [8.0]	約30	既設（再整備）
		特別区道中京第537号線	7.5 [15.0]	約115	既設（再整備）
		名称	面積		備考
広場		広場	約40㎡		新設

5) その他

その他として、都市再生特別地区に定められた都市再生への貢献整備として、施行地区外における道路表層整備等を行う（添付書類（6）の通り）。

特別区道中京第433号線及び特別区道中京第537号線では、中央区の道路の表層・基層・街築の整備の考え方に即した、安全で快適で環境に配慮した道路空間の整備を行う。東京都道405号外濠環状線[外堀通り]及び東京都道408号八重洲宝町線[八重洲通り]は、既存地下街出入口の撤去や東京都道405号外濠環状線（外堀通り）の歩道拡幅といった歩行者空間の拡充にあわせ、東京駅前に相応しい道路空間等の整備を行う。

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類（3）の通り

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類（4）の通り

3) 公共施設の設計図

添付書類（5）の通り

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 認可公告日 ～ 至 令和11年9月末

(2) 建築工事期間

自 平成30年11月 ～ 至 令和4年8月末

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金	補助金	11,550	支出金	調査設計計画費	5,219
	参加組合員負担金	210,866		土地整備費	17,800
	増床負担金	21,452		補償費	47,918
				工事費	165,200
				附帯事業費	5,281
				借入金利子	1,756
				事務費	694
	合 計	243,868		合 計	243,868

7. 添付書類

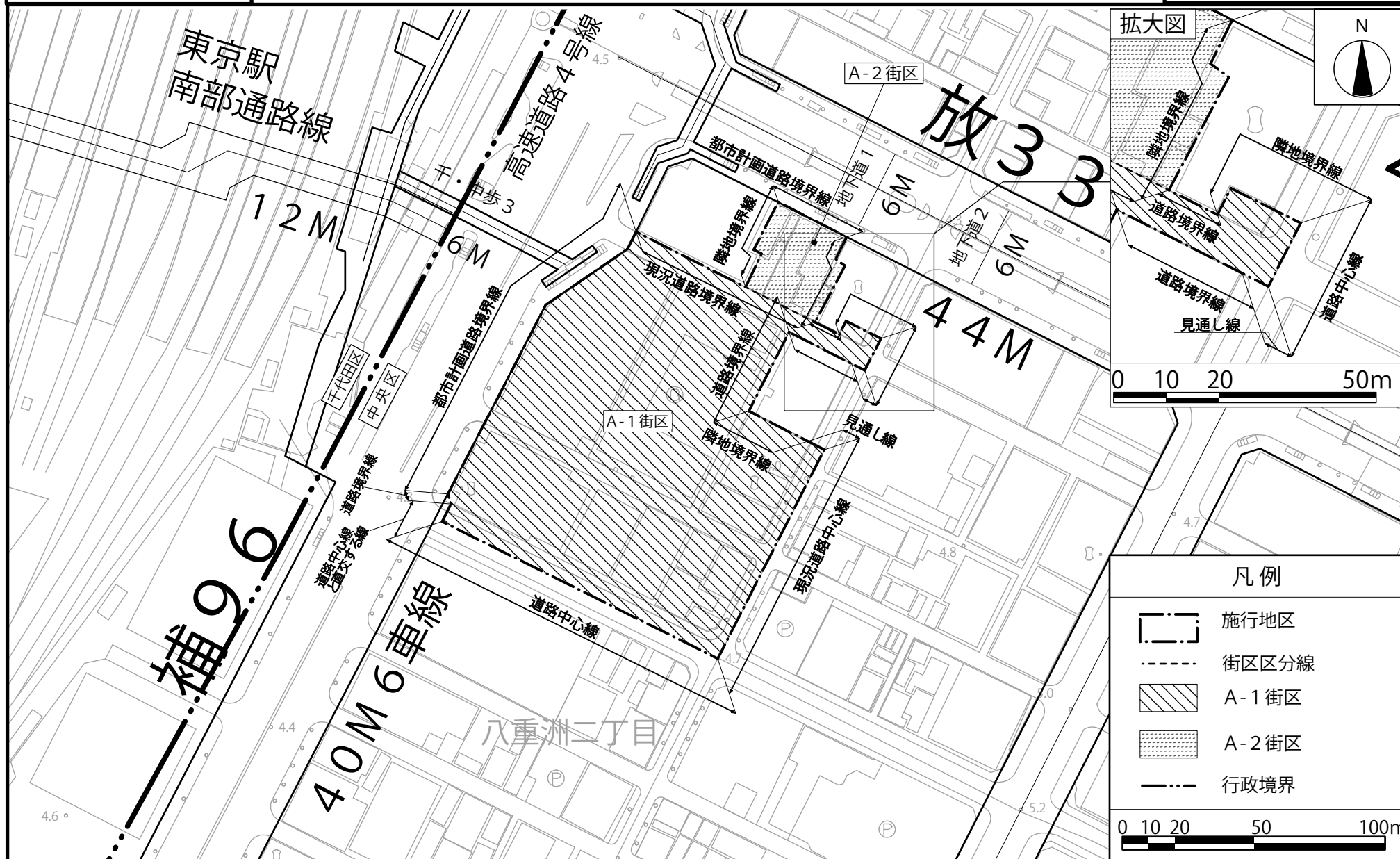
- (1) 施行地区位置図
- (2) 施行地区区域図
- (3) 施設建築物の設計図
- (4) 施設建築敷地の設計図
- (5) 公共施設の設計図
- (6) 施行地区外の整備範囲図

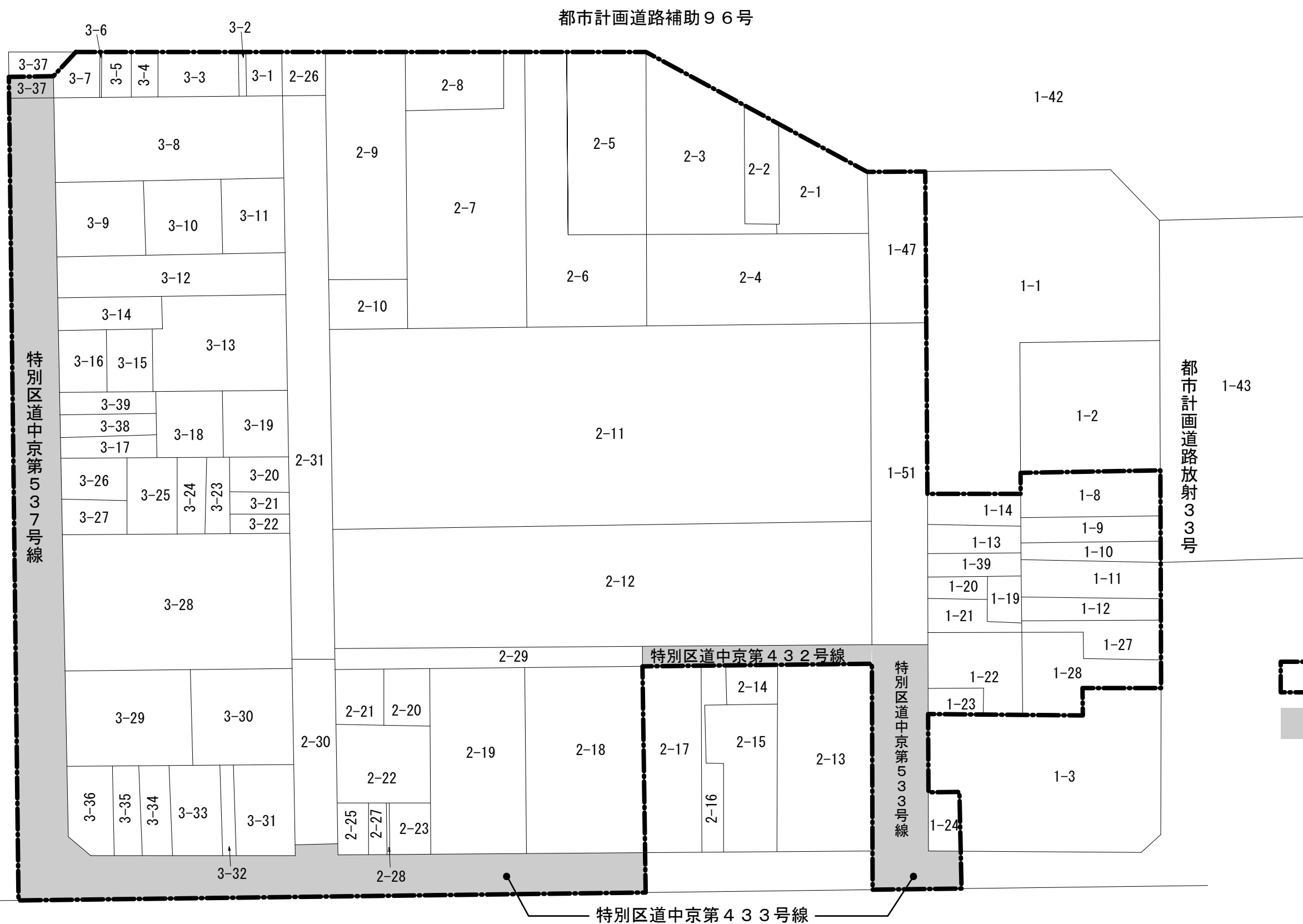
(1) 施行地区位置図

(2) 施行地区区域図

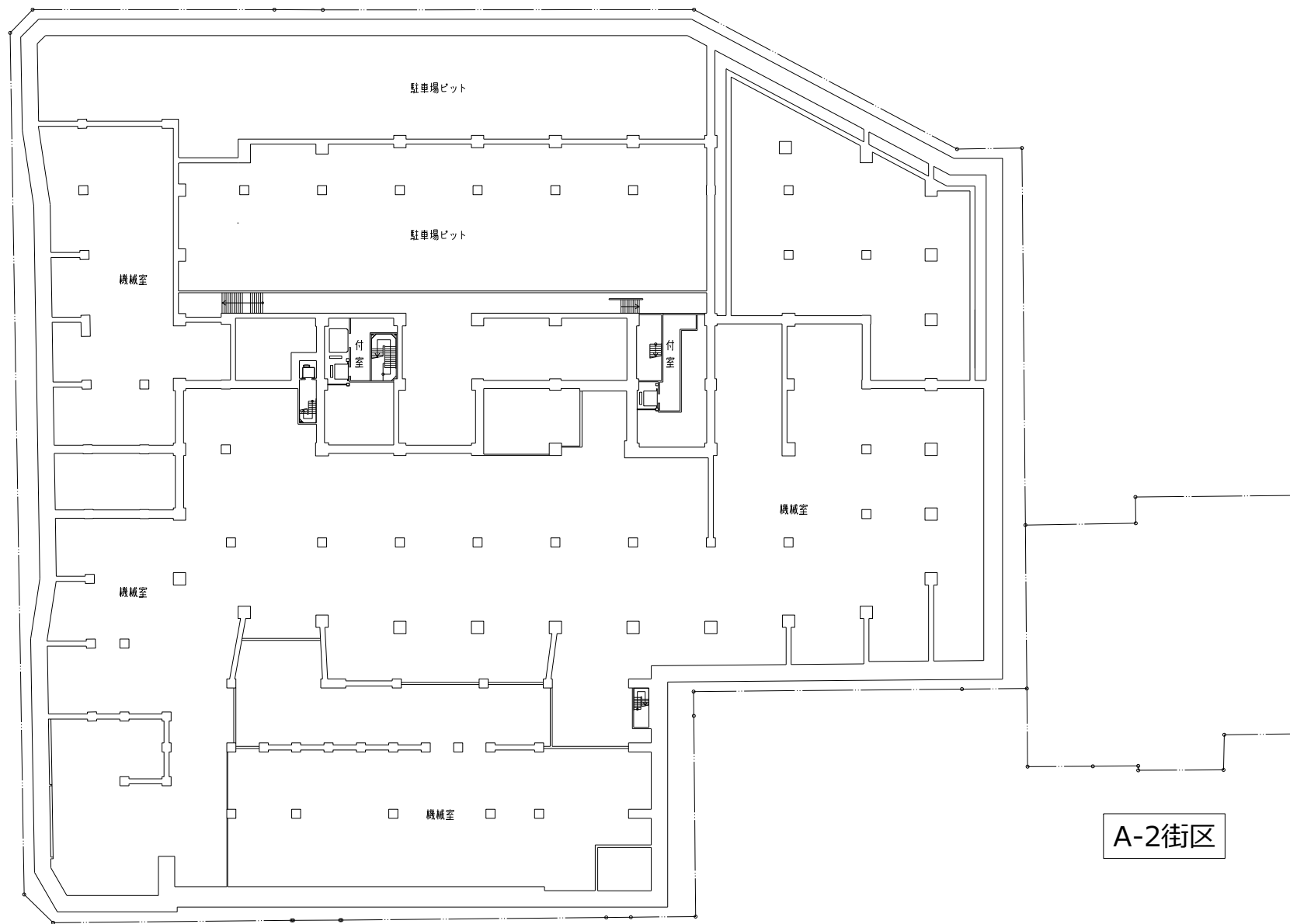
(2) 施行地区区域図

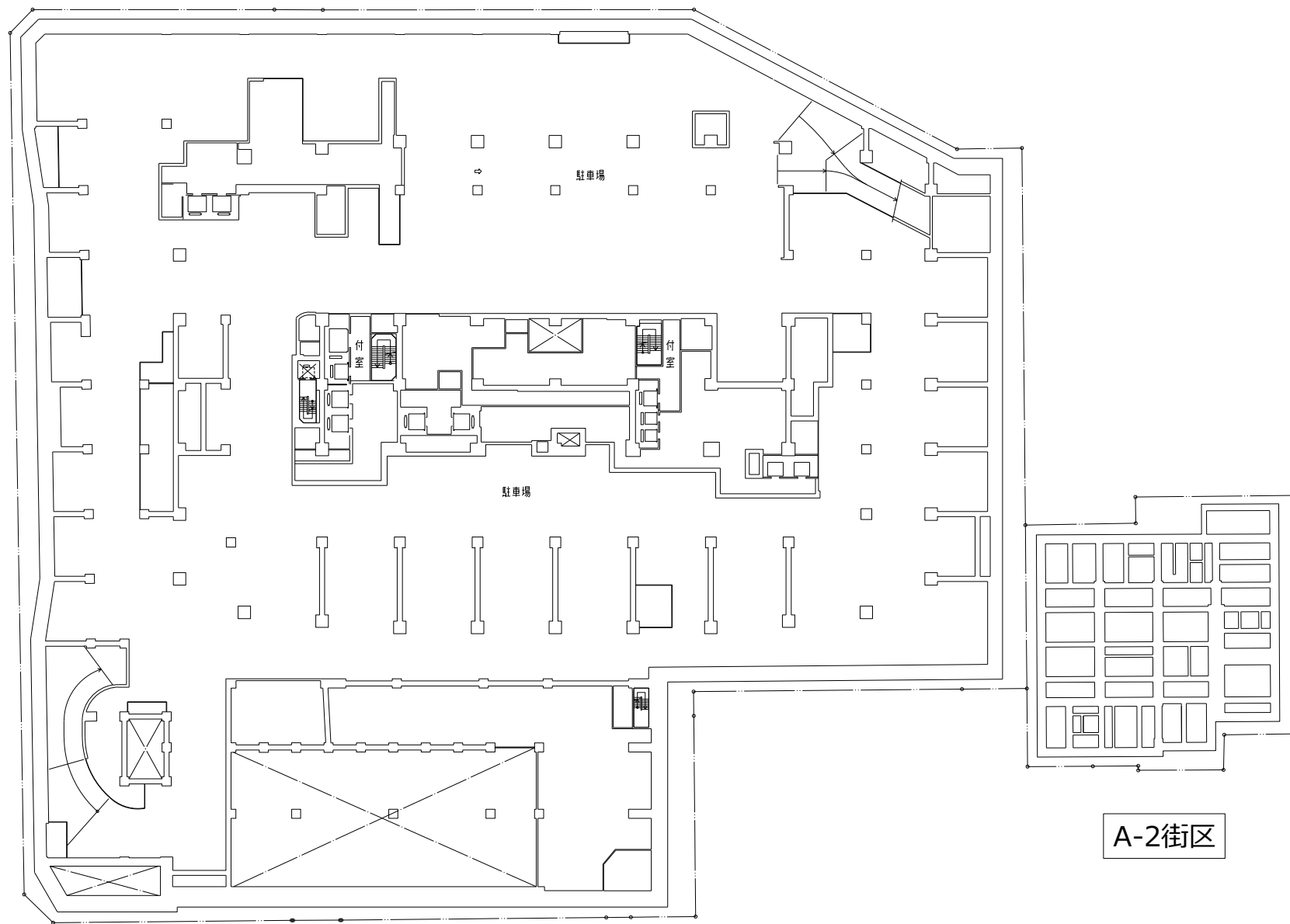
区域図

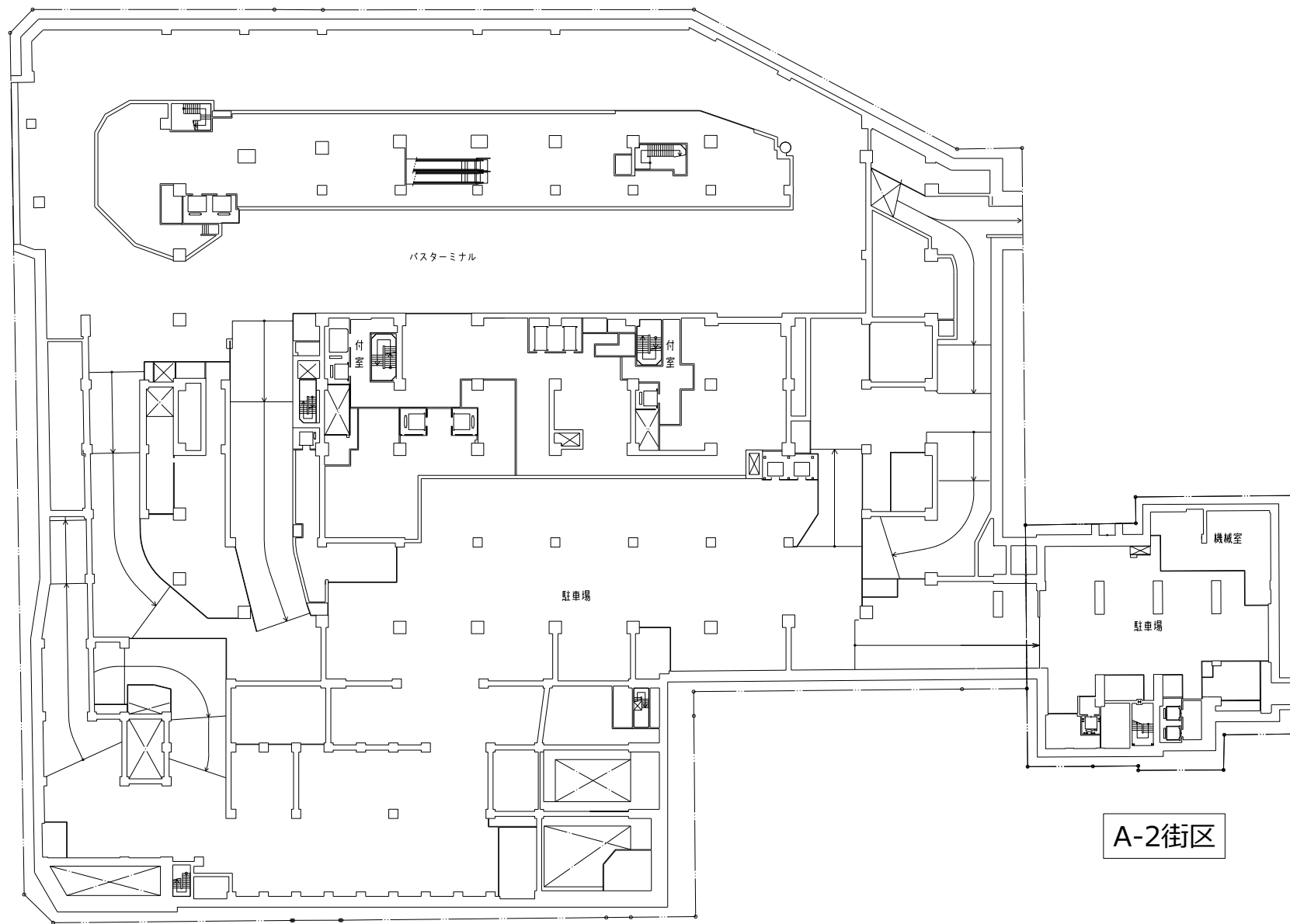




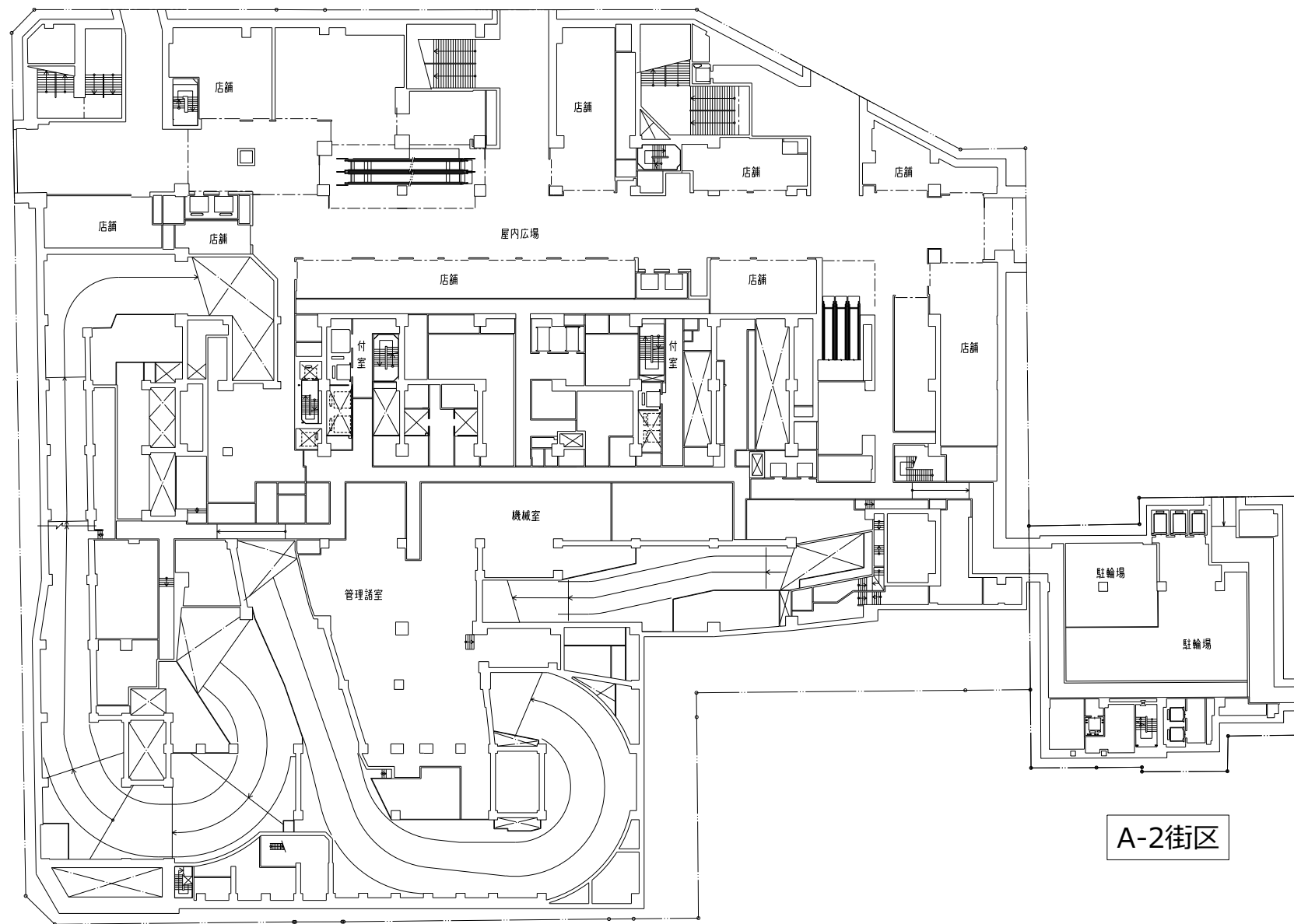
(3) 施設建築物の設計図







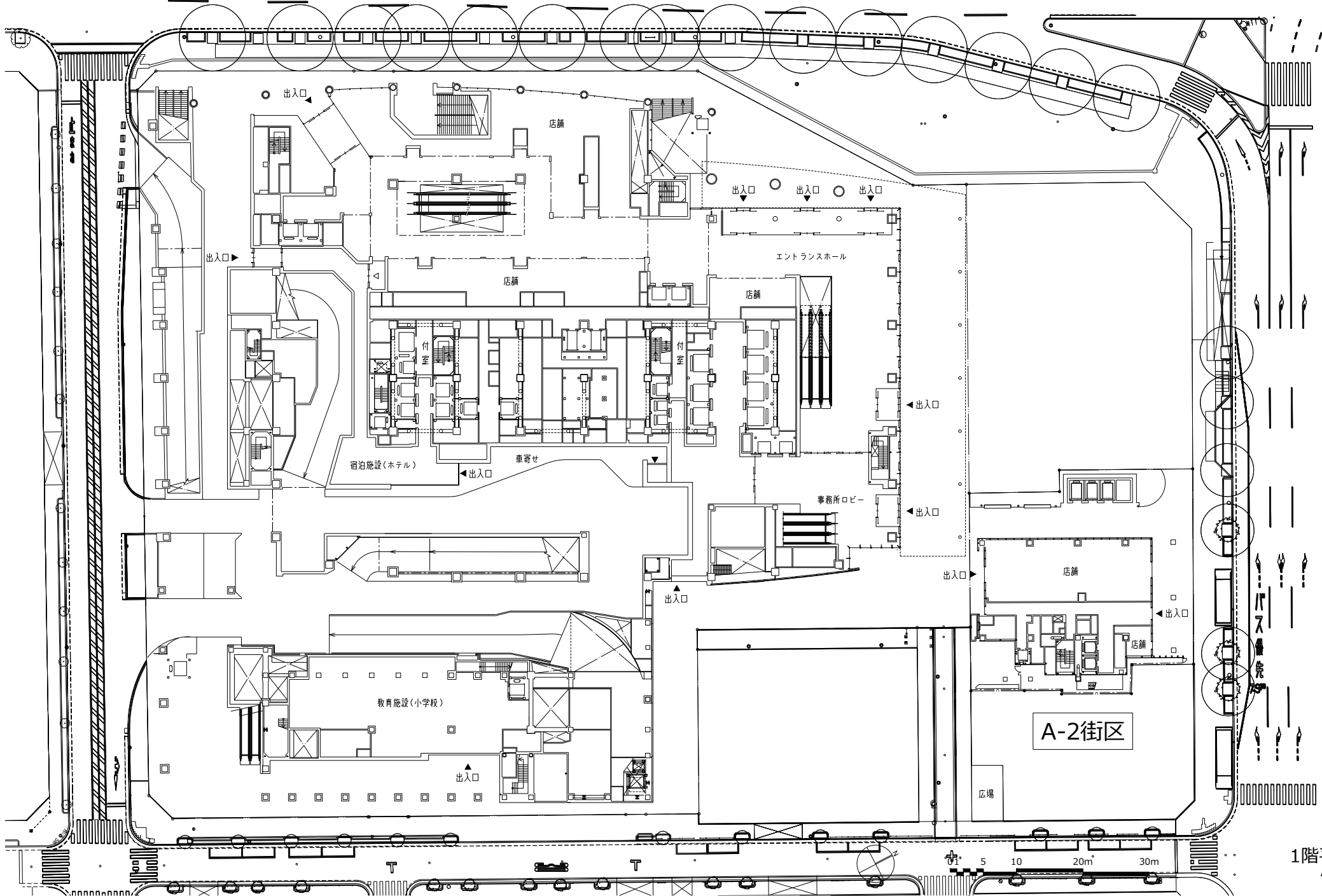
01 5 10 20m 30m

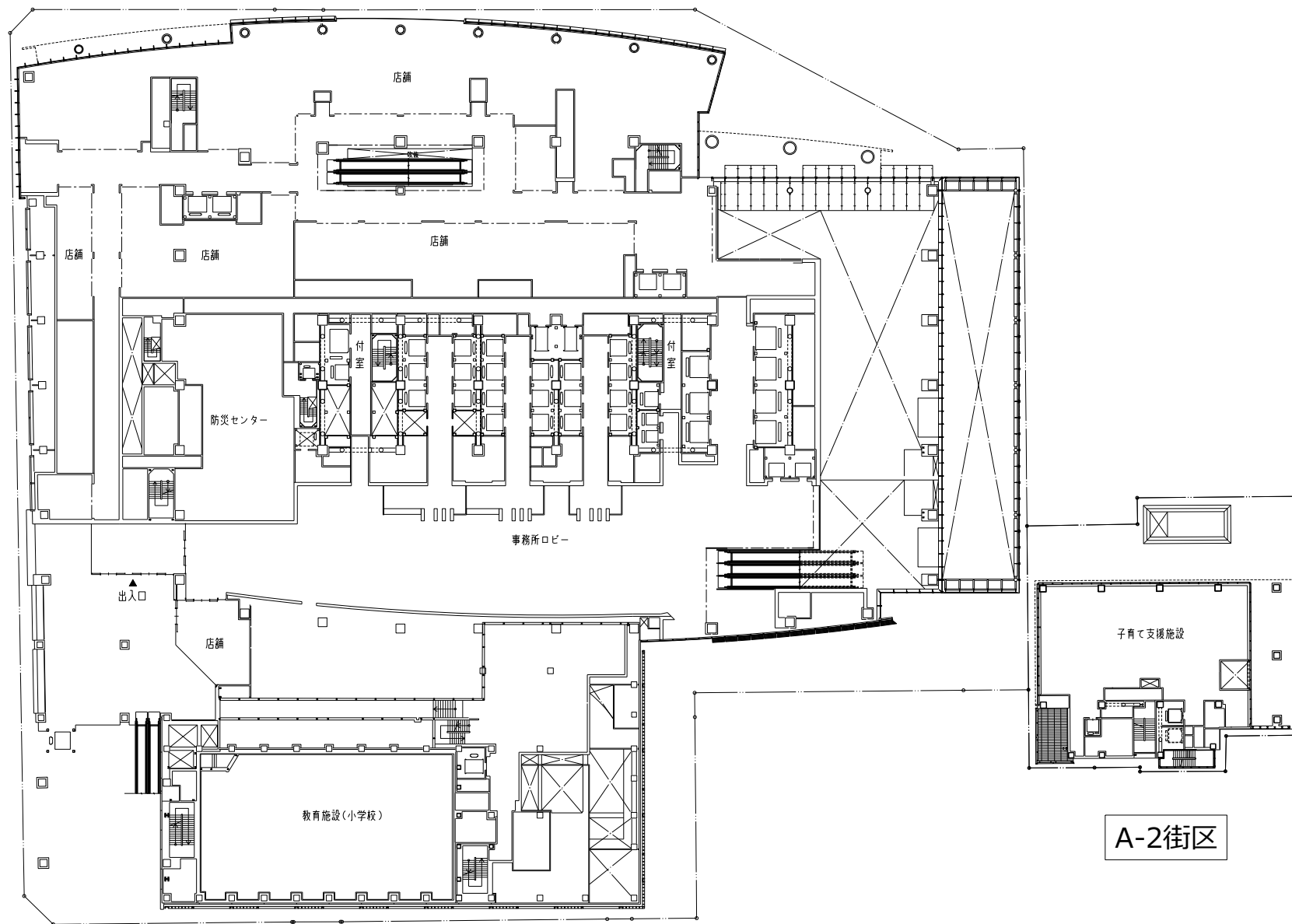


01 5 10 20m 30m

(3)施設建築物の設計図

A-1街区

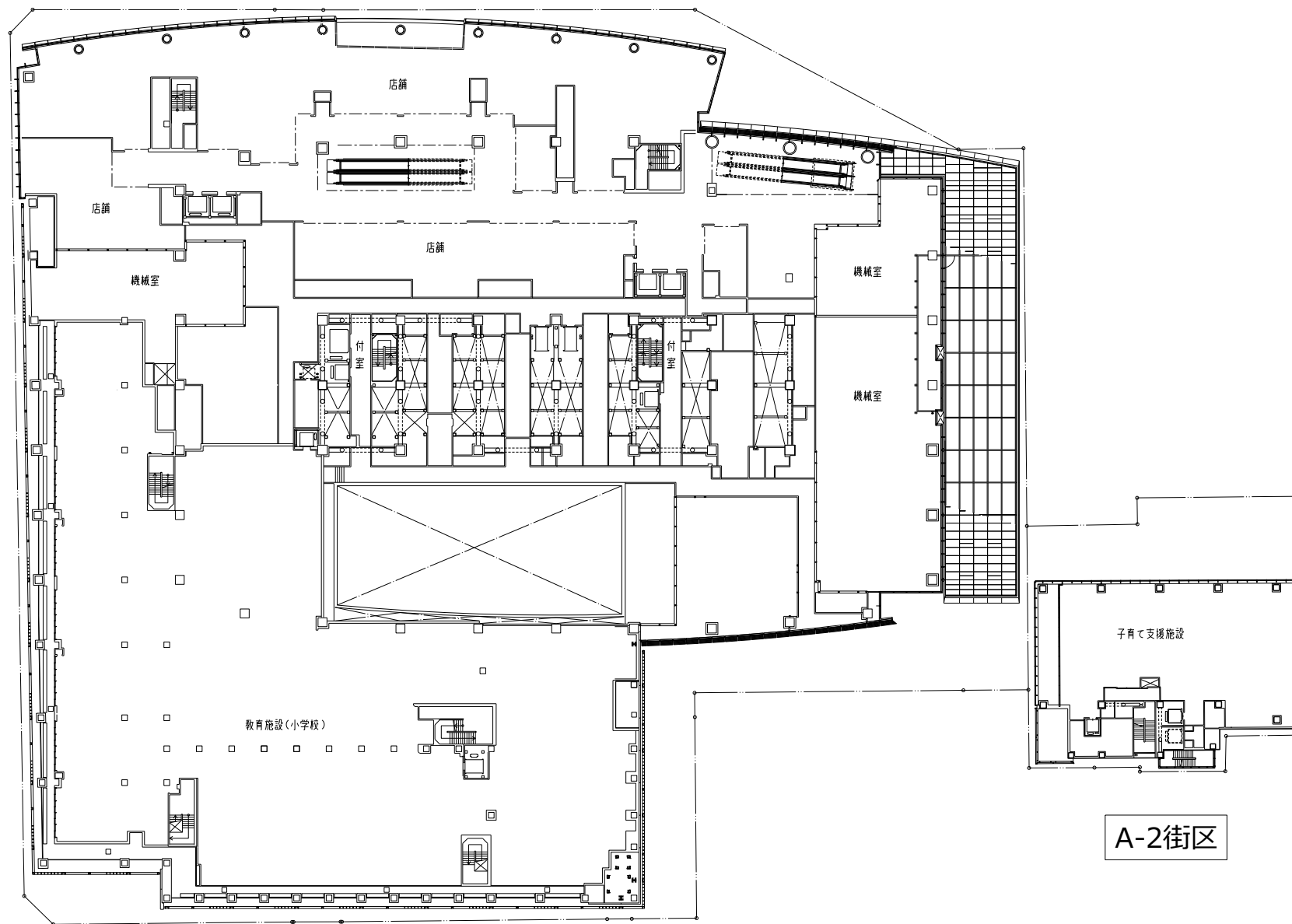




0 5 10 20m 30m

(3)施設建築物の設計図

A-1街区

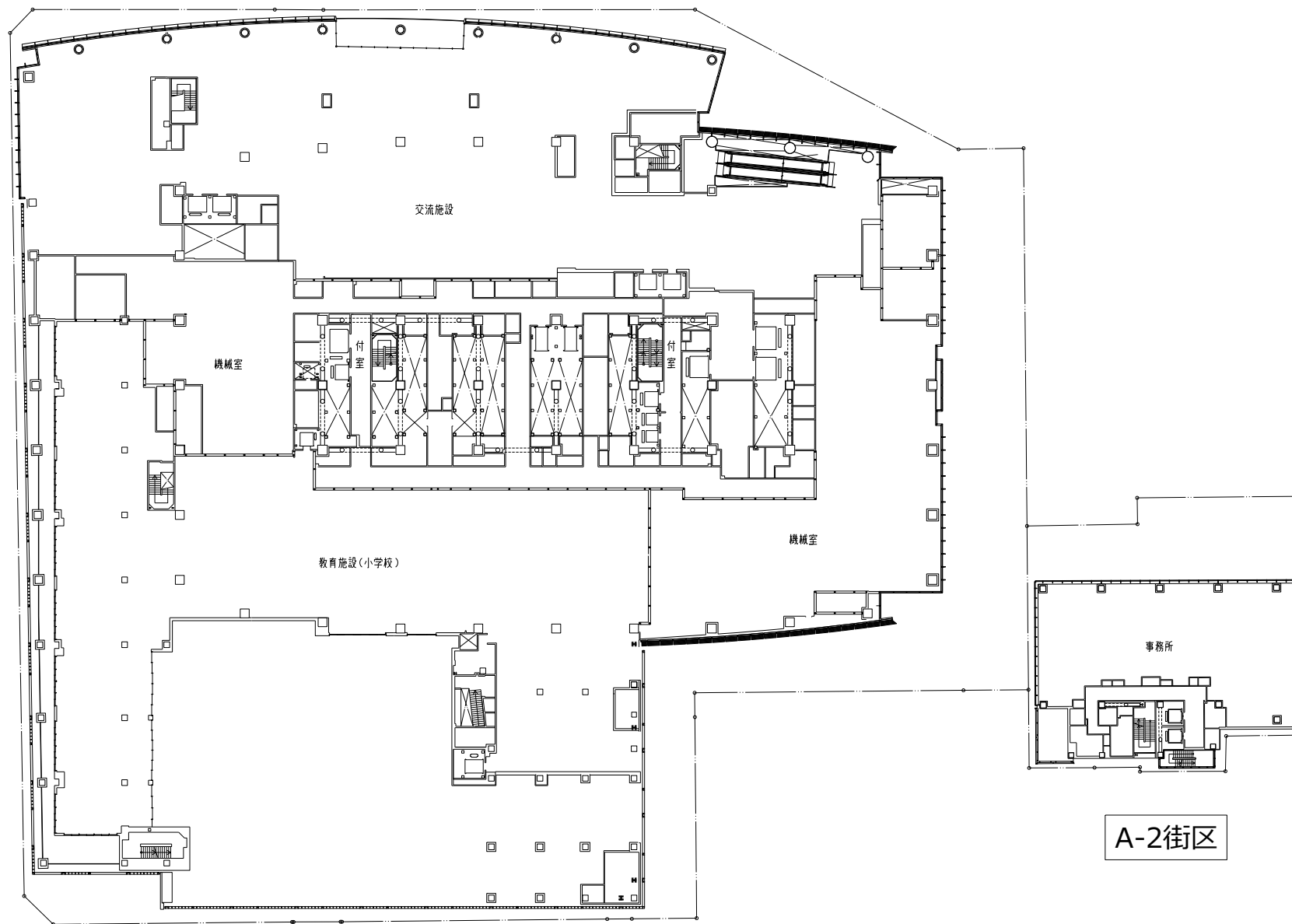


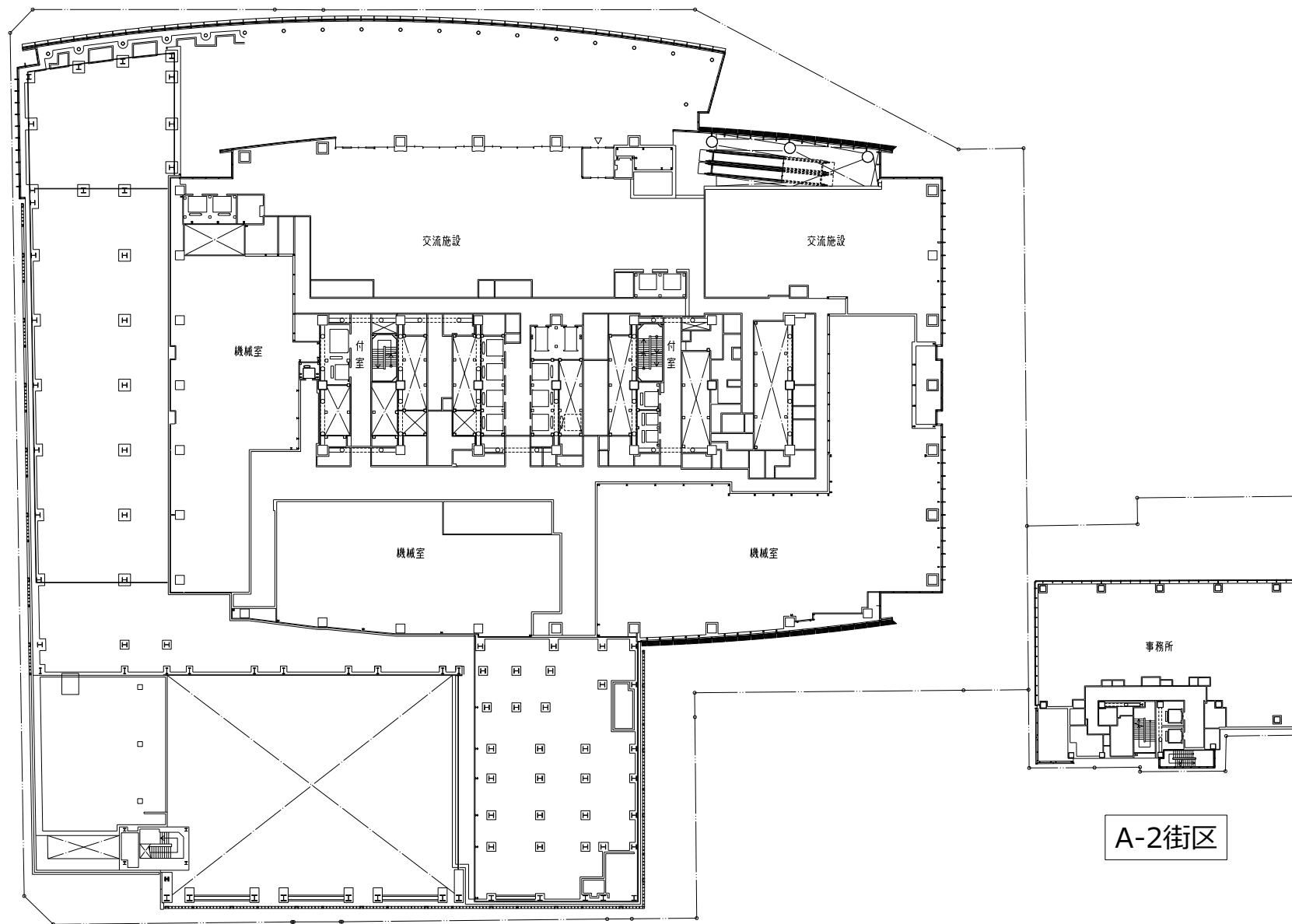
A-2街区

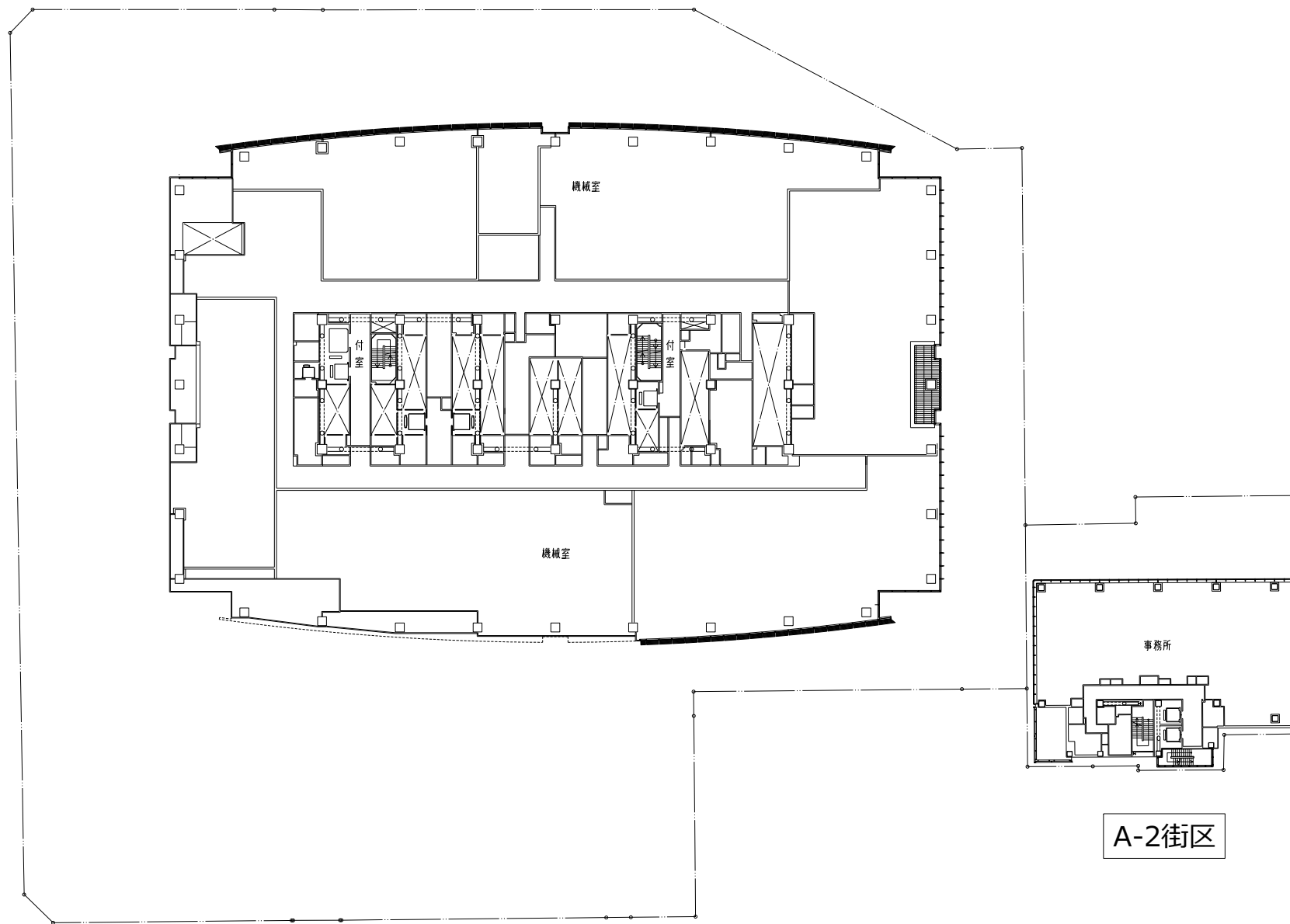


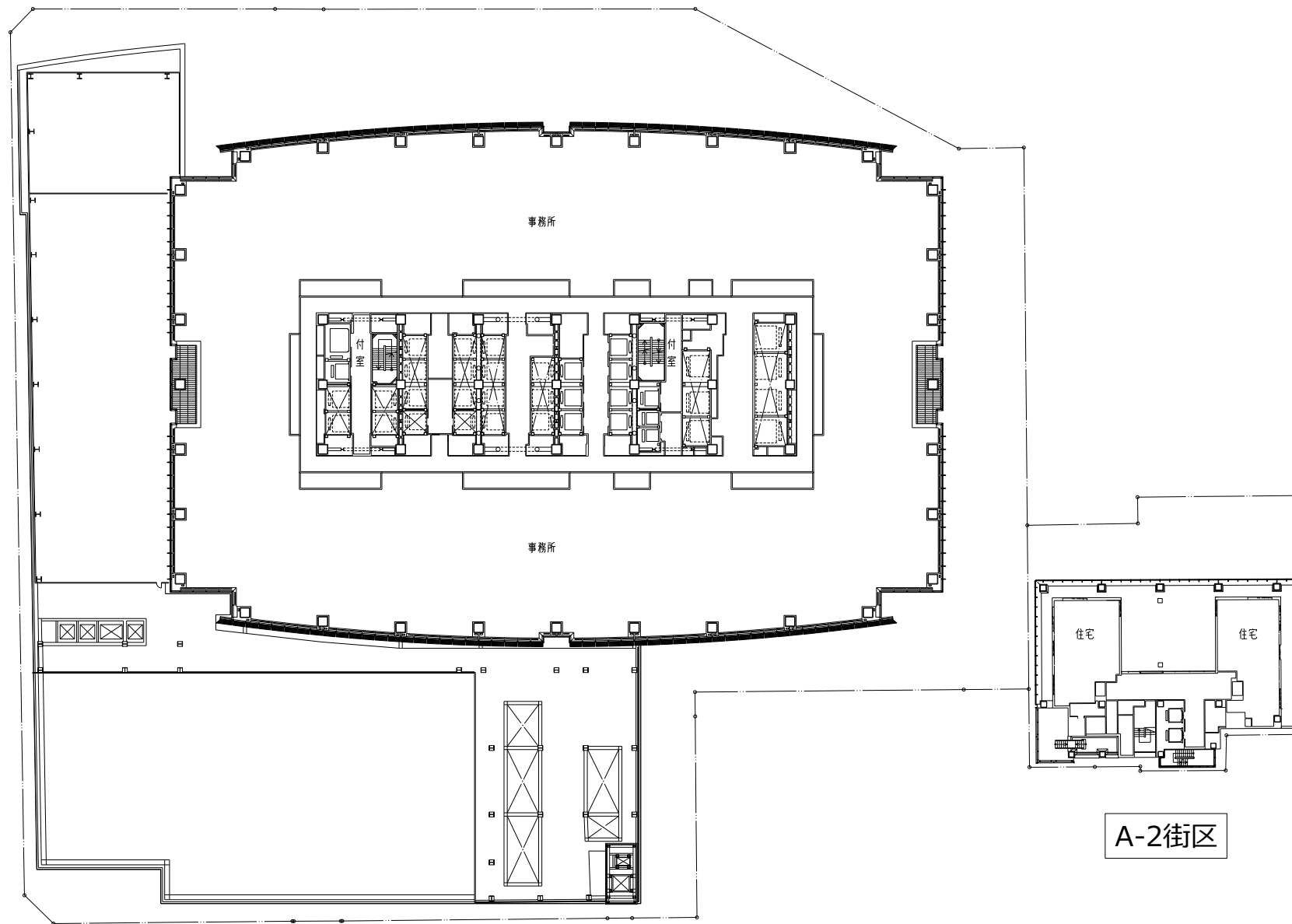
01 5 10 20m 30m

3階平面図
A3:1/500

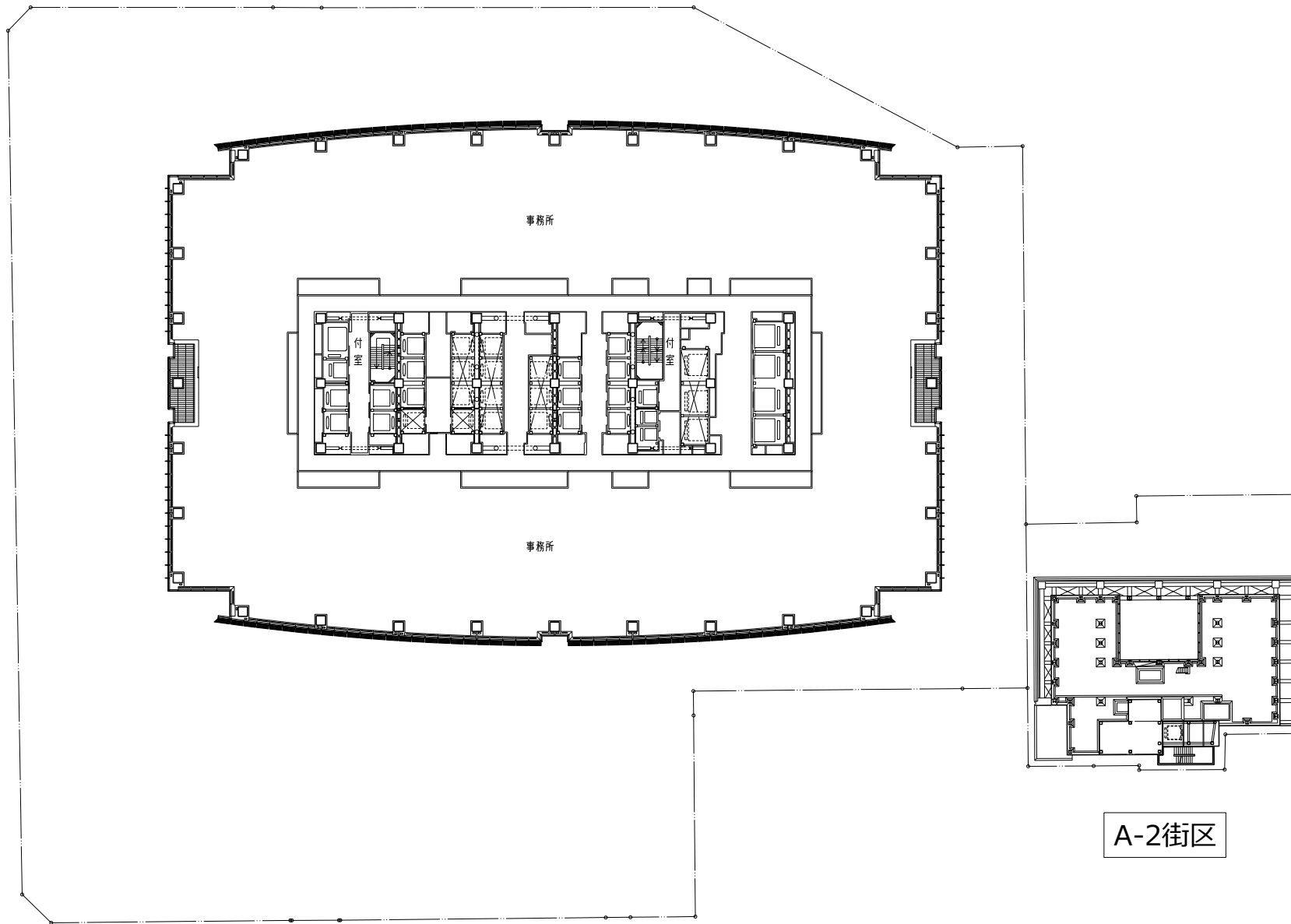




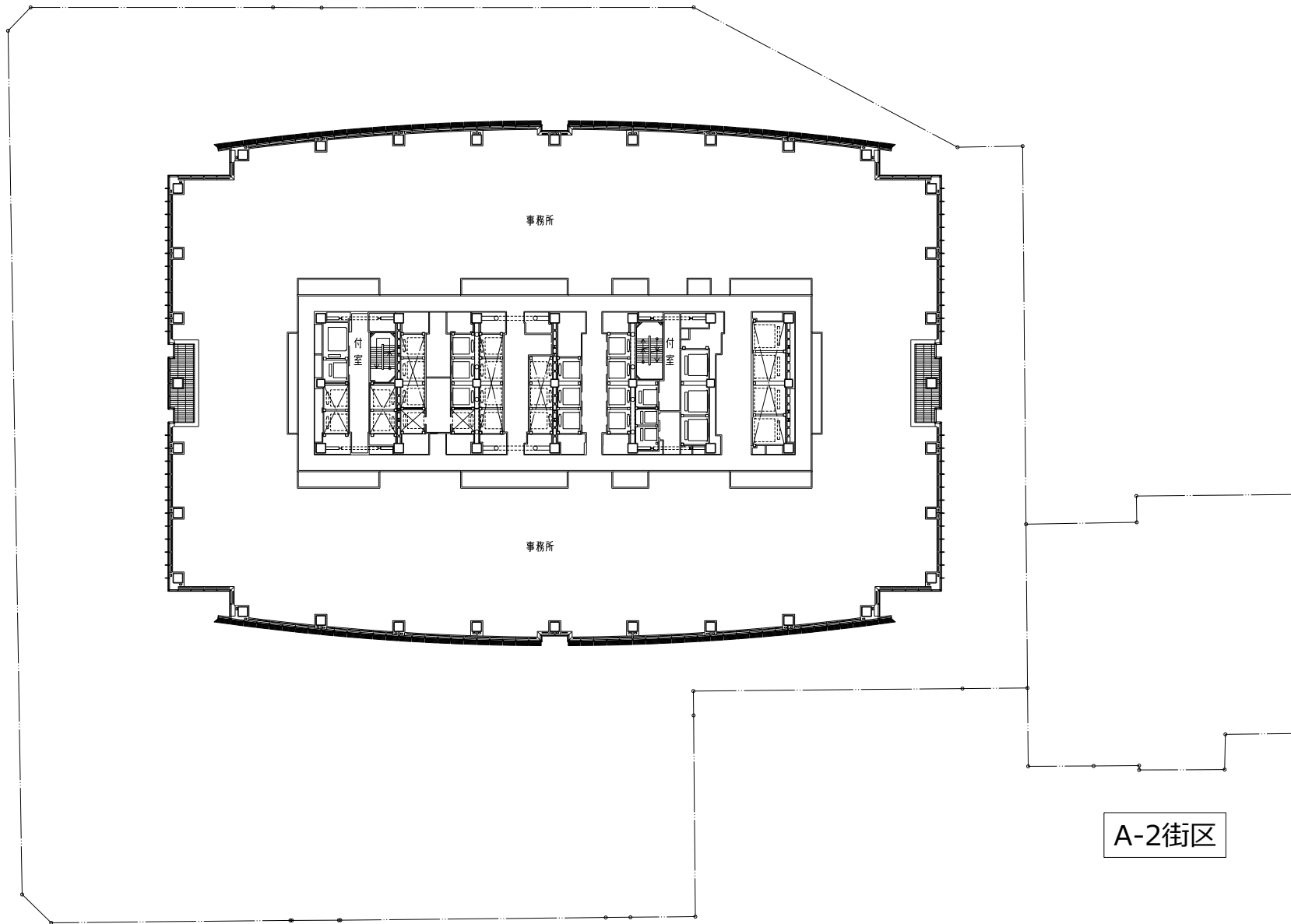


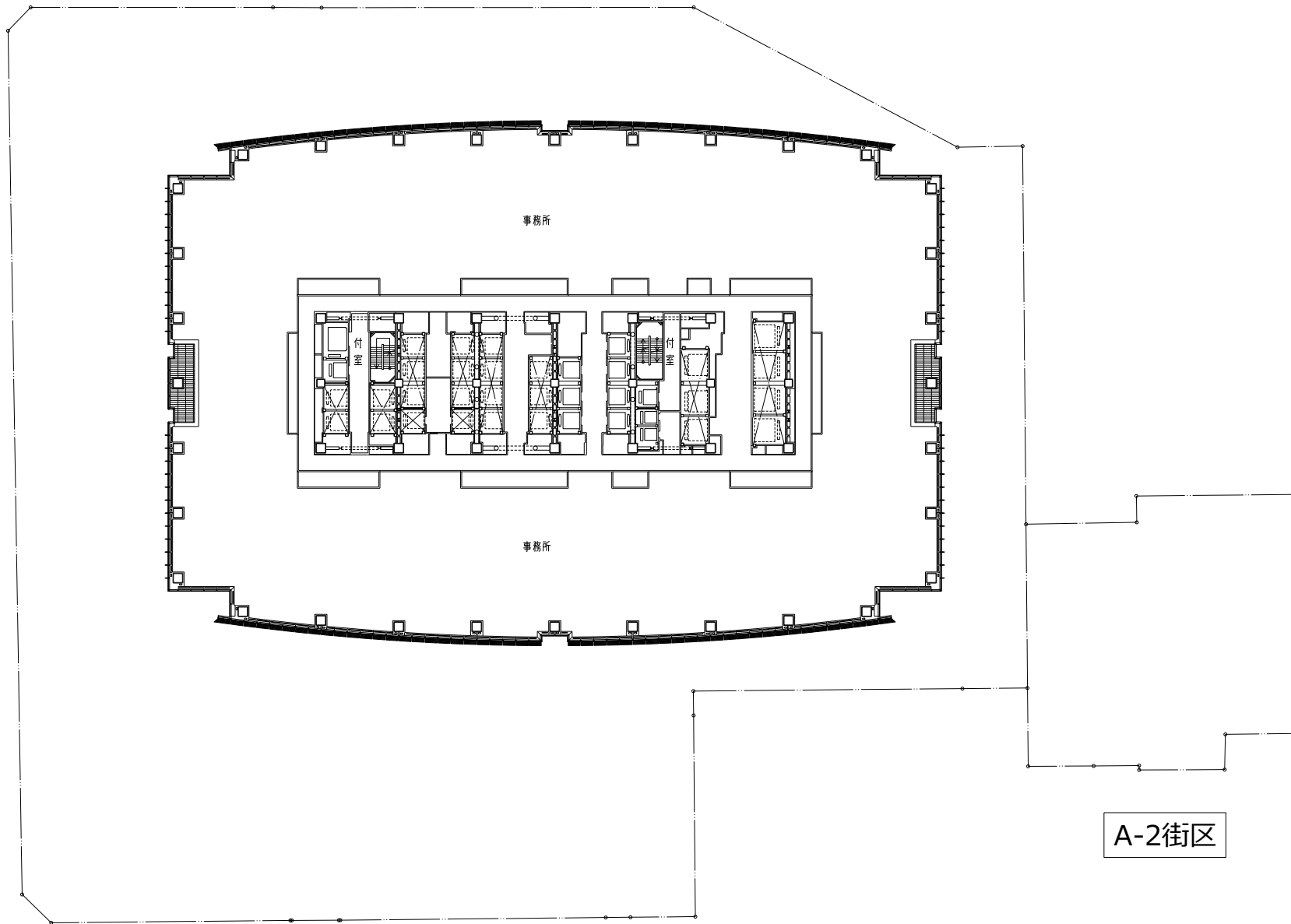


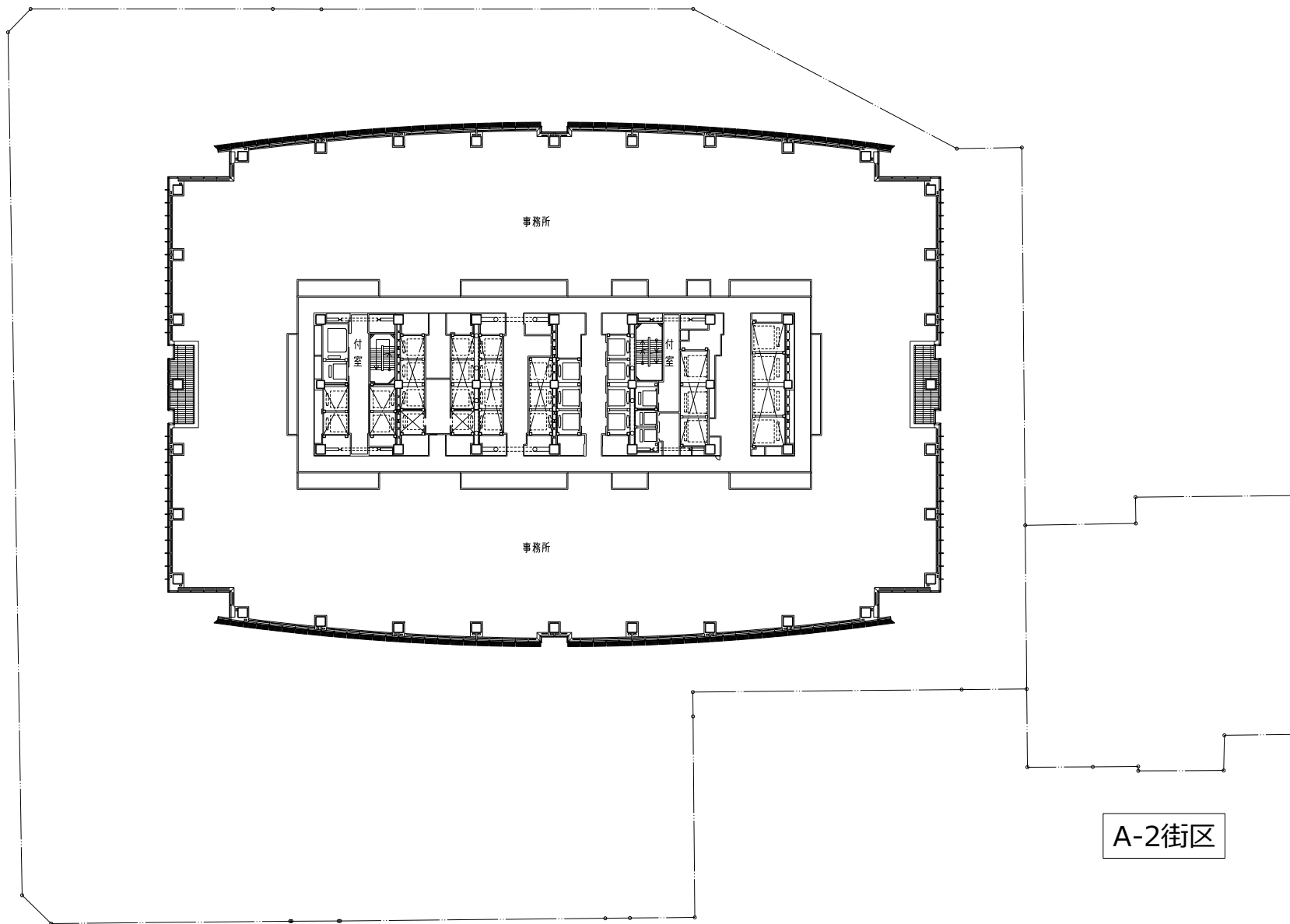
0 5 10 20m 30m



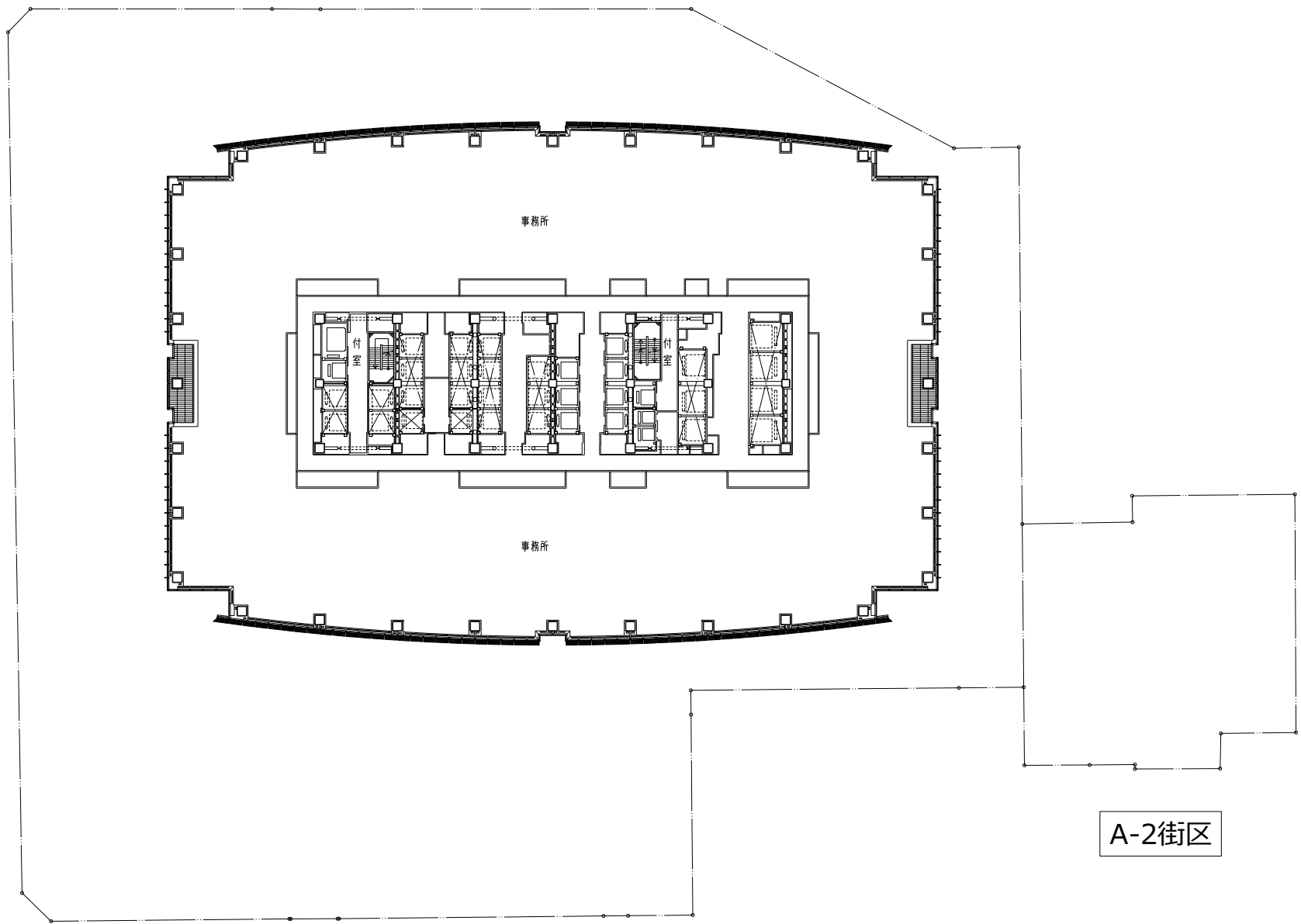
01 5 10 20m 30m

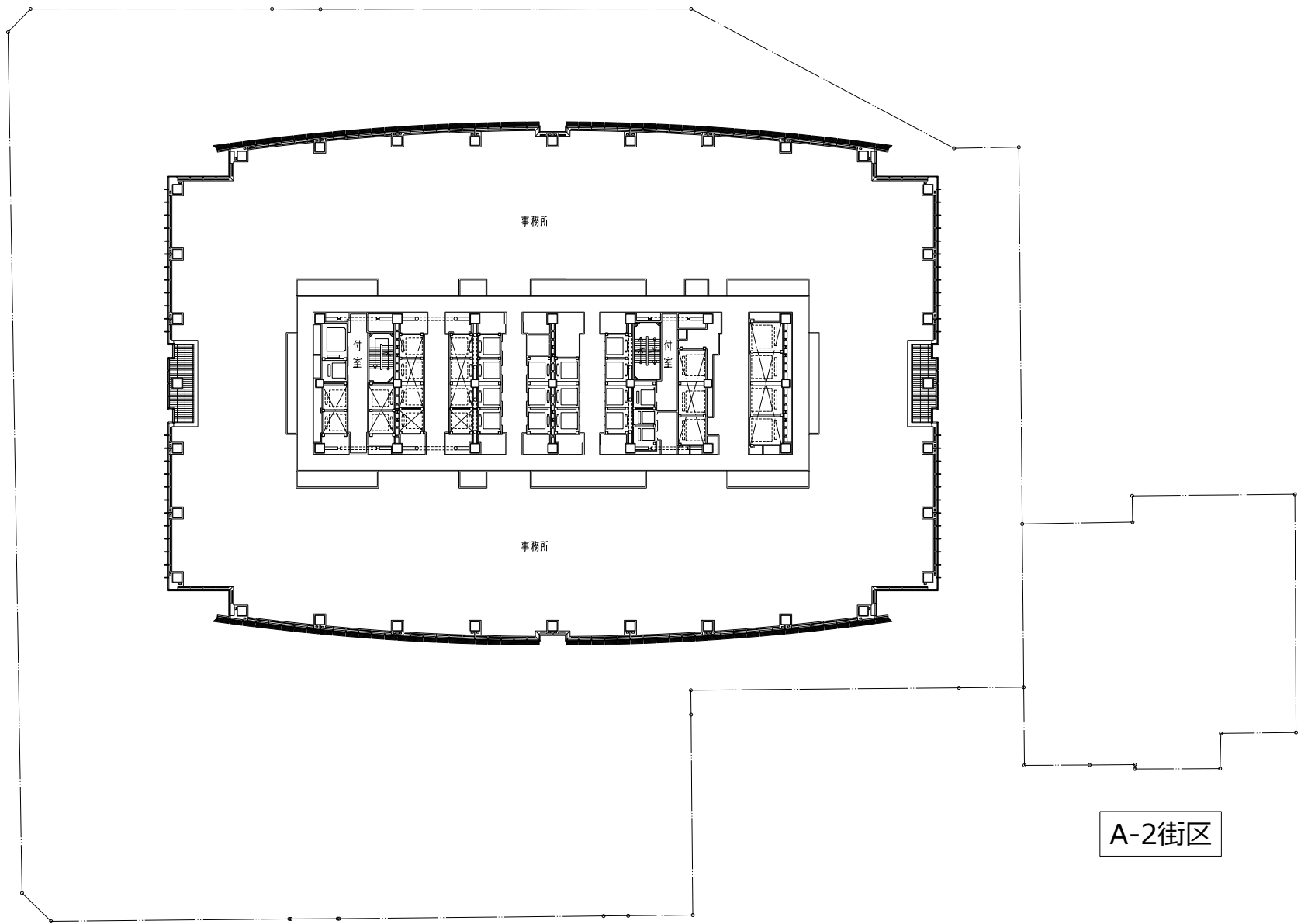


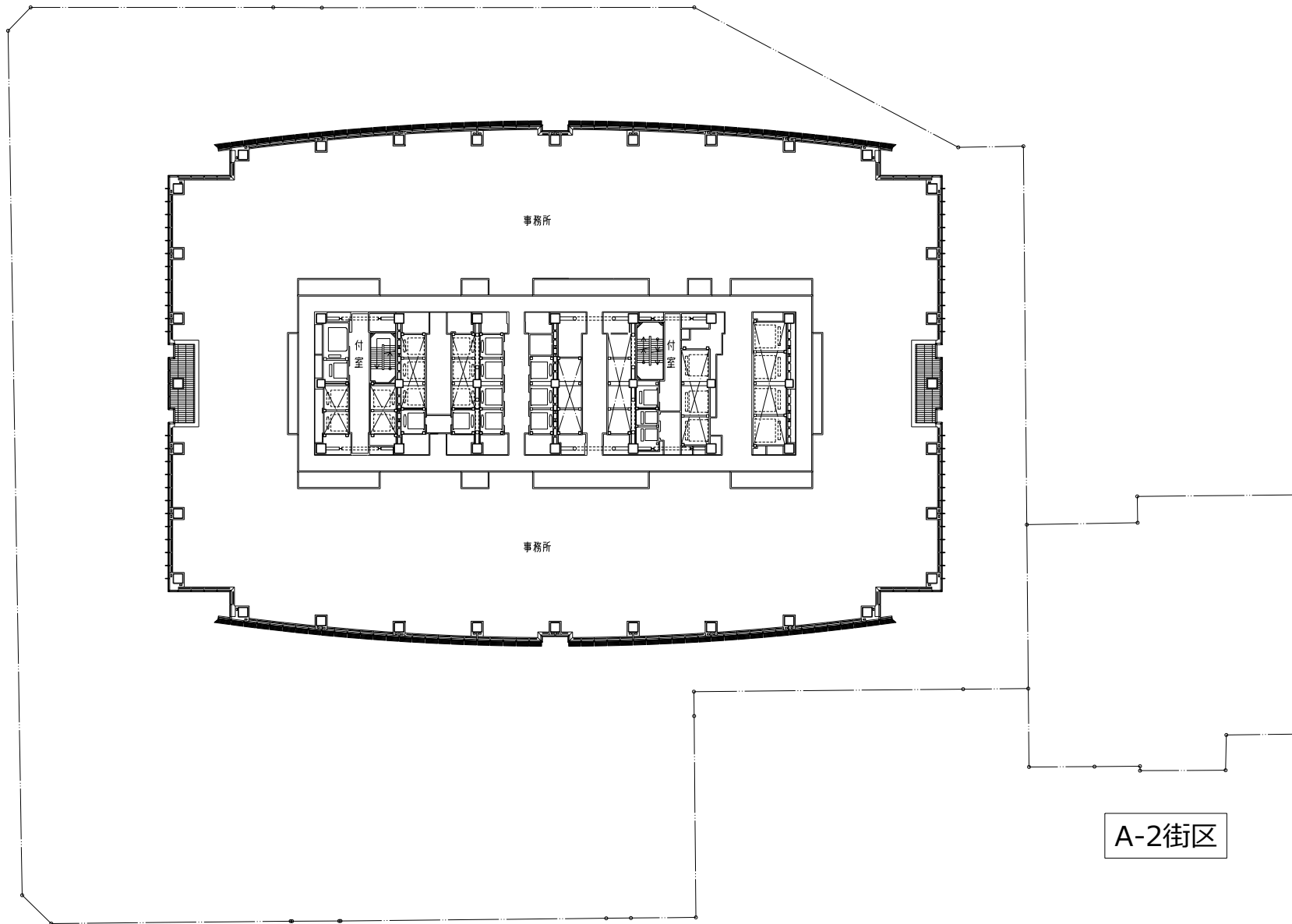




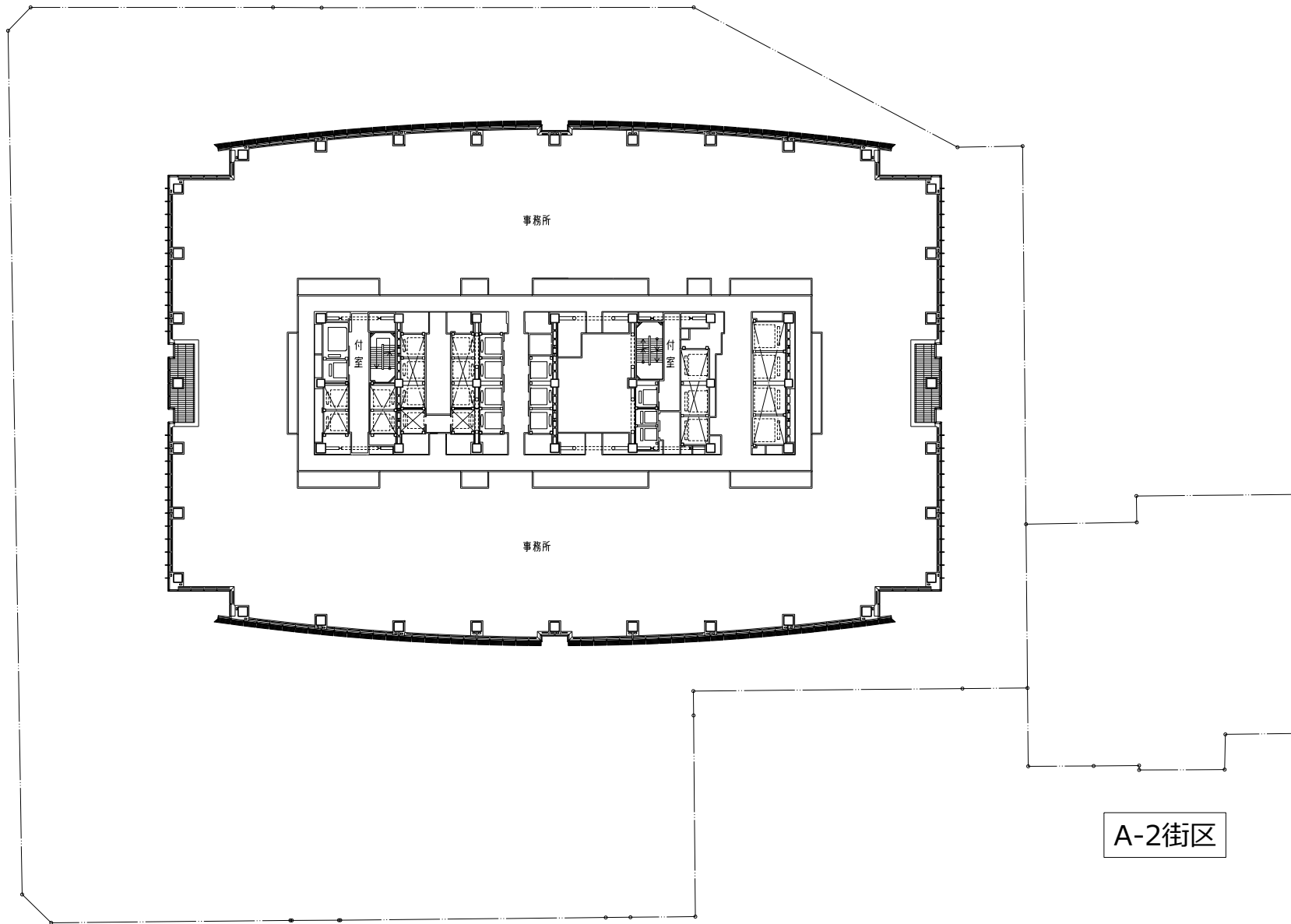
01 5 10 20m 30m







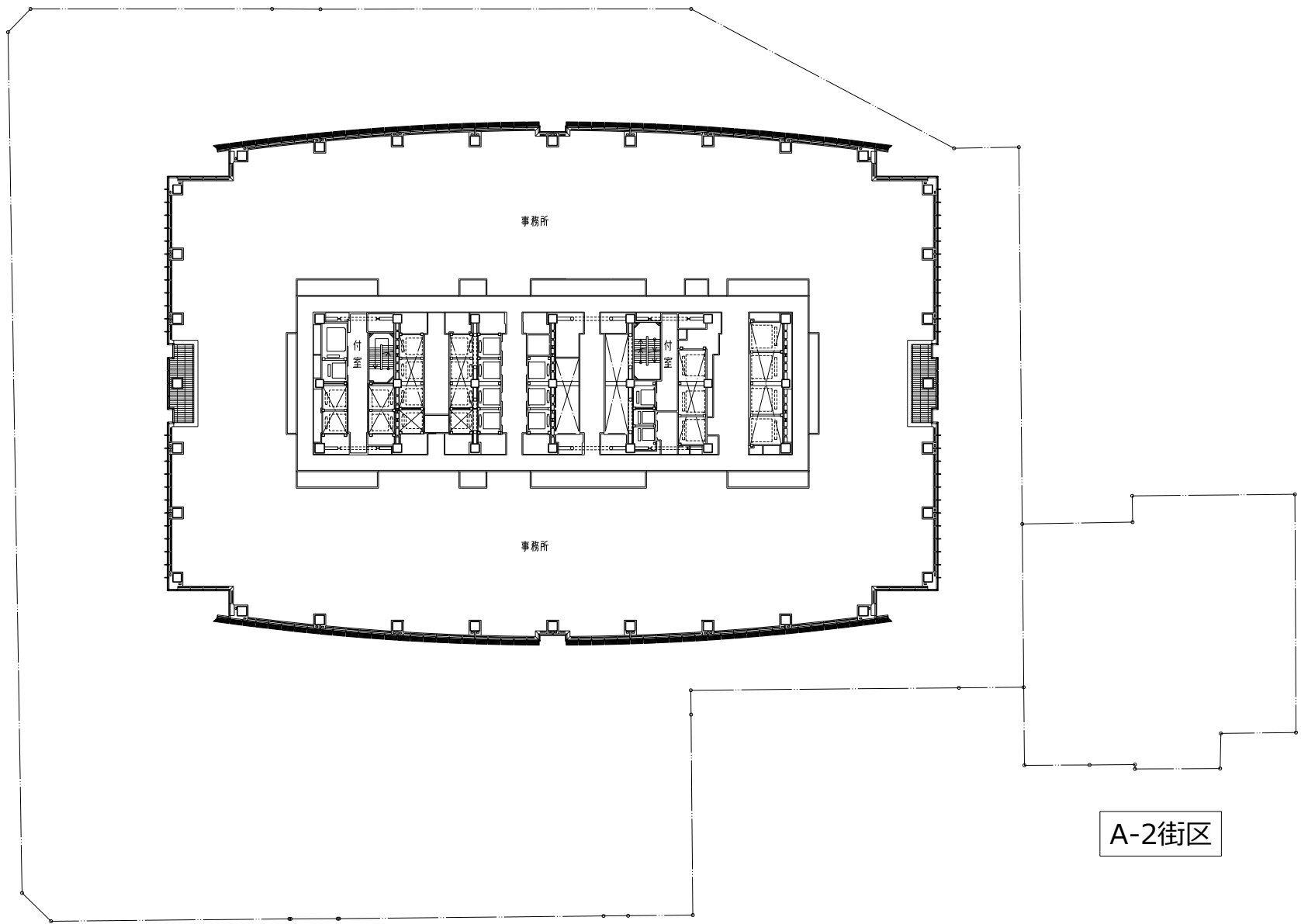
01 5 10 20m 30m

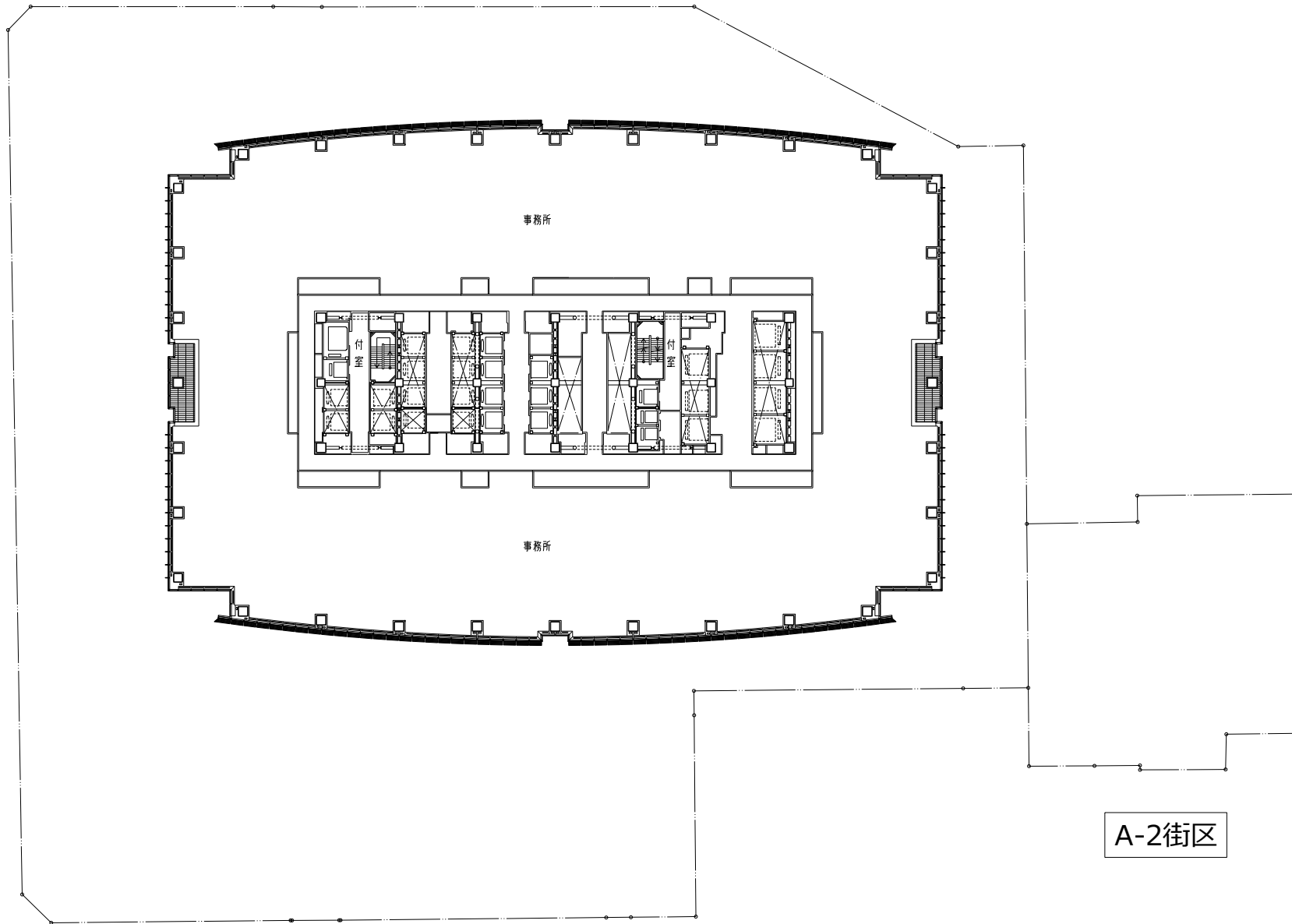


A-2街区



01 5 10 20m 30m

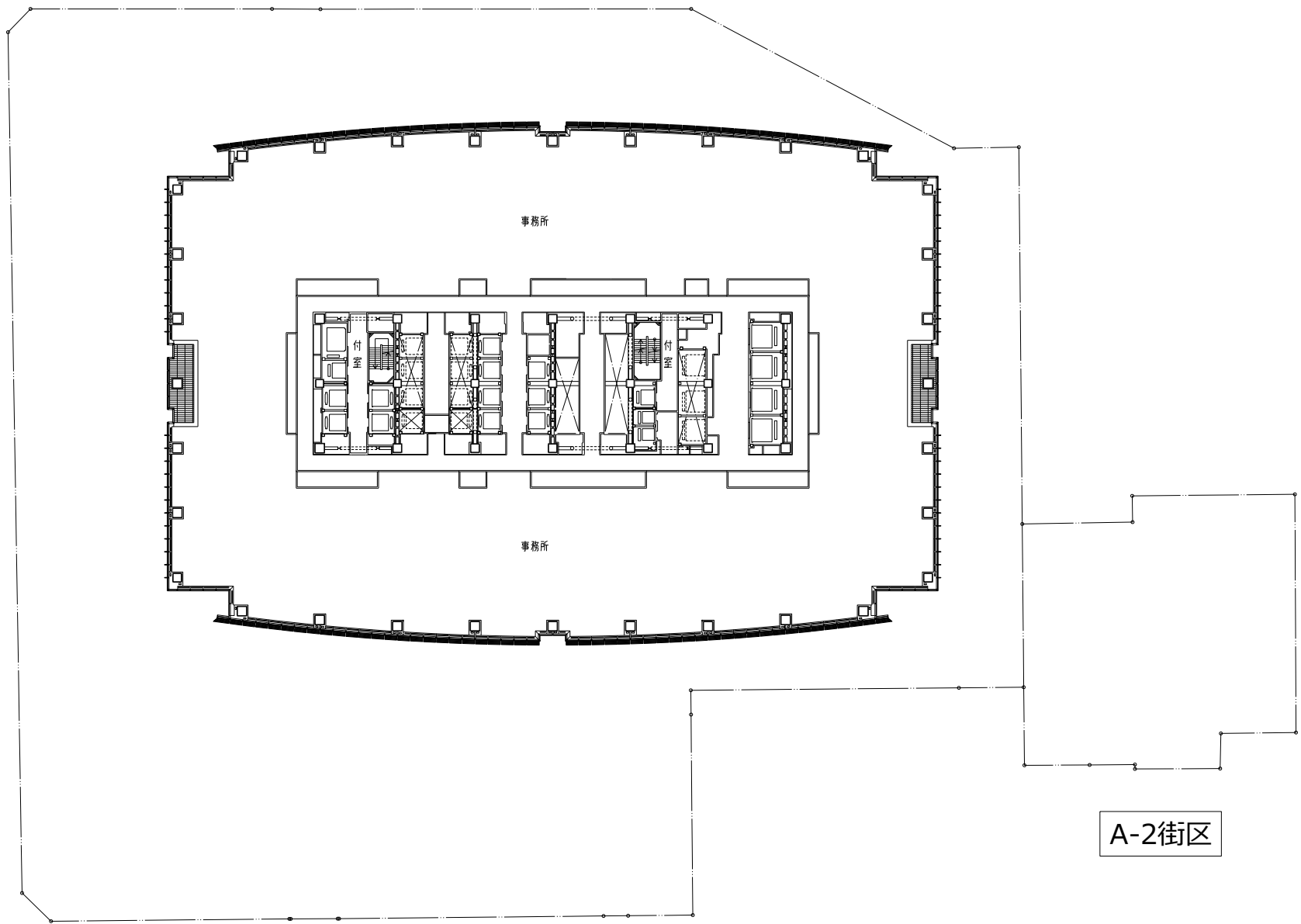


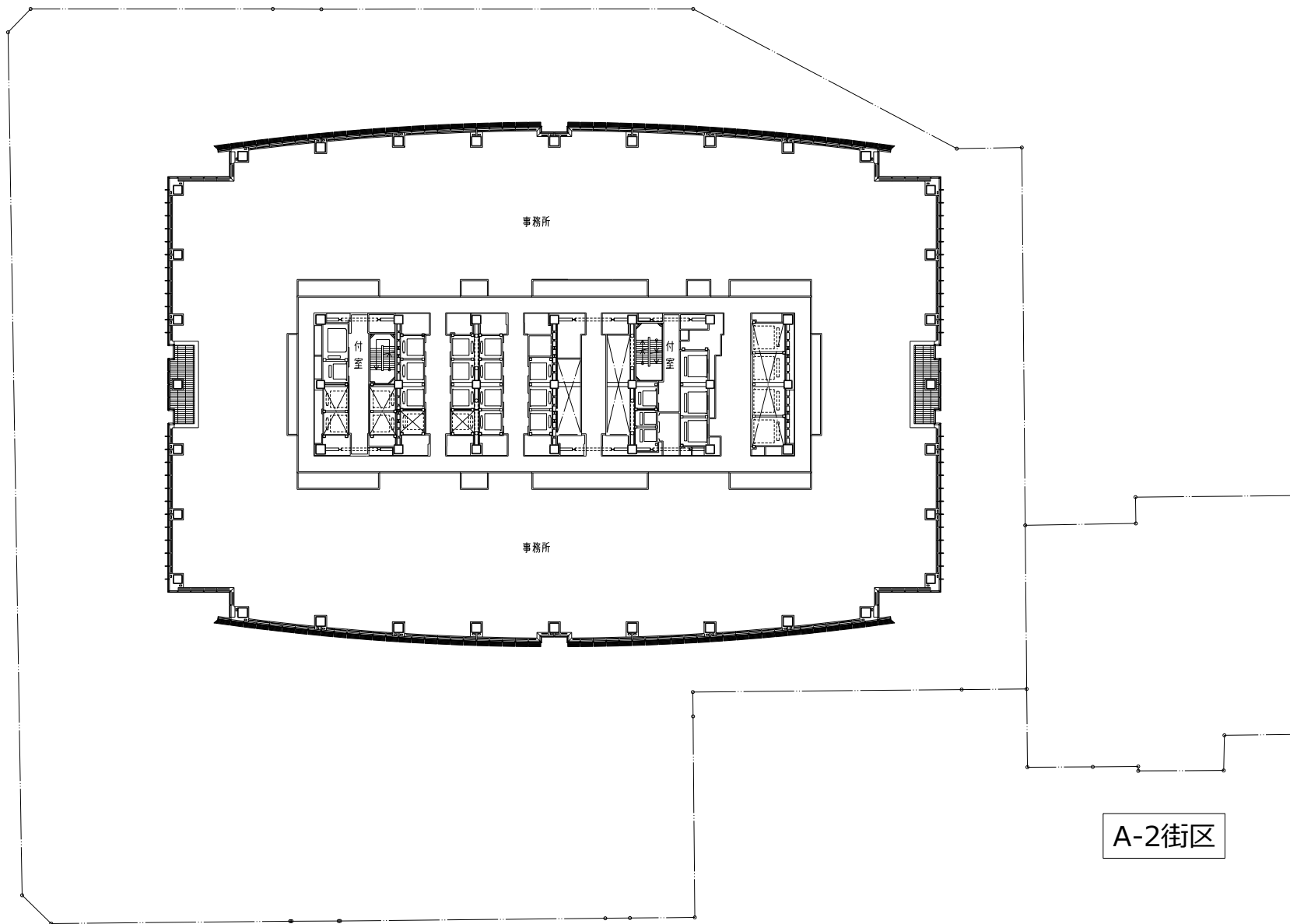


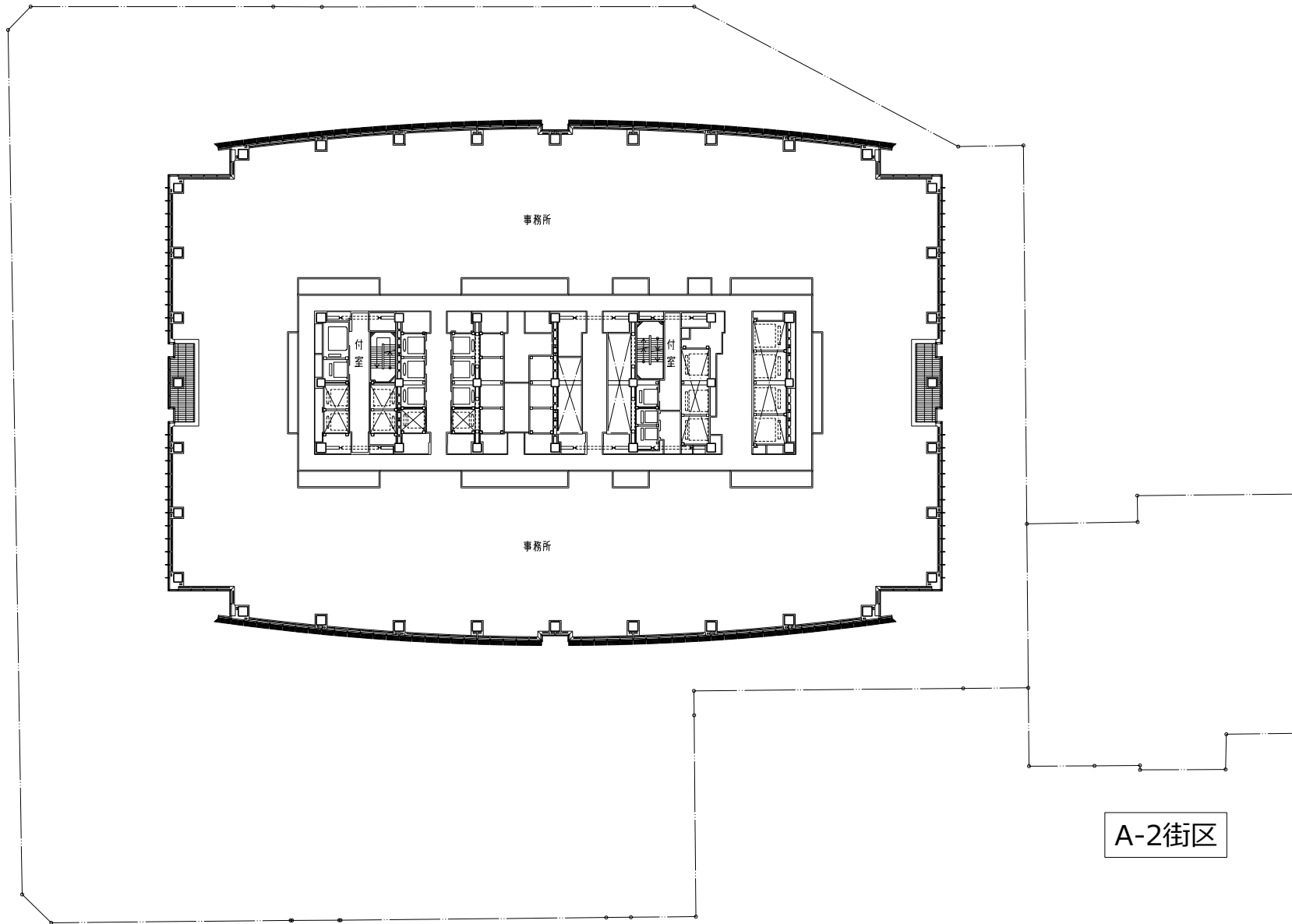
A-2街区



01 5 10 20m 30m

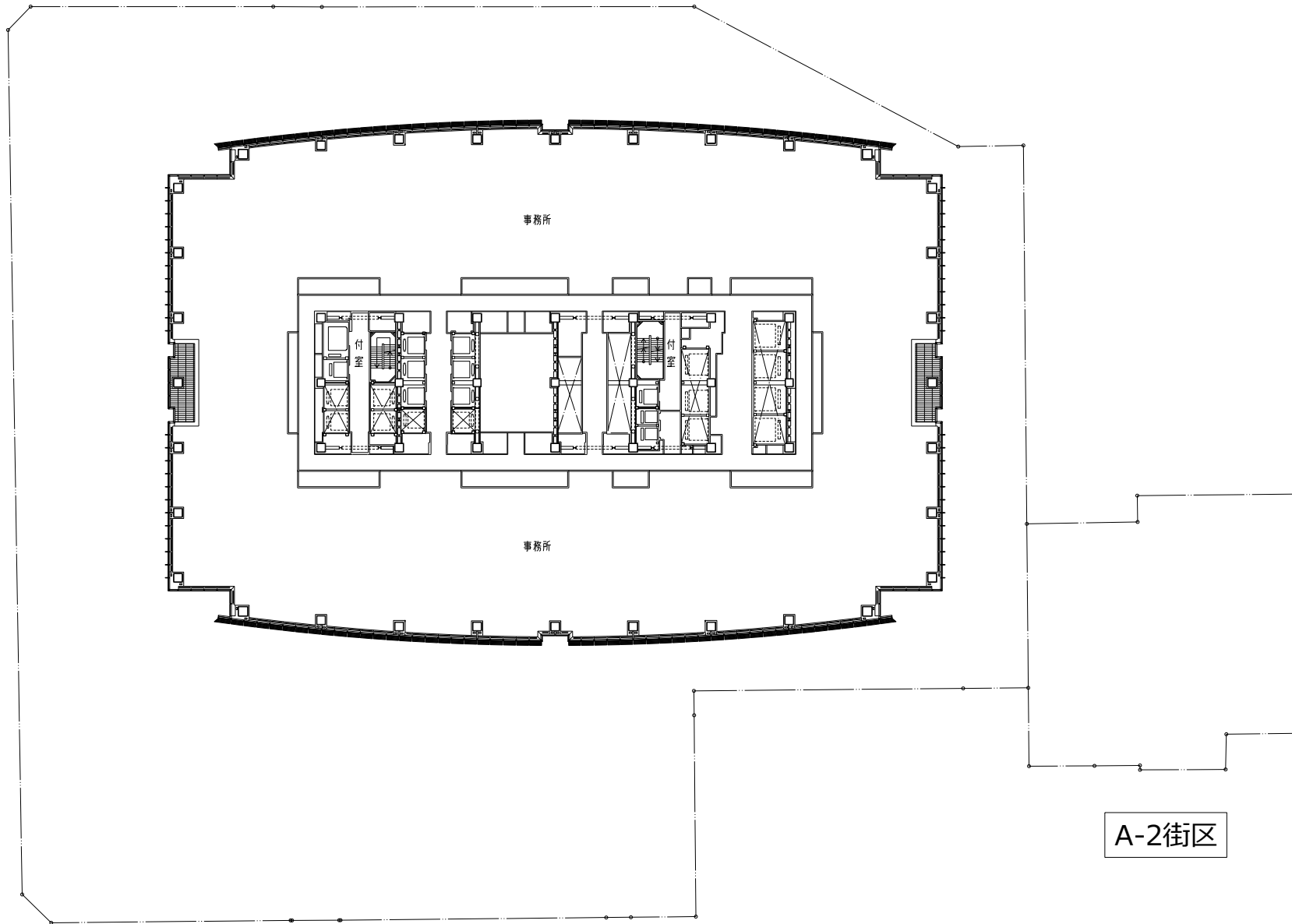


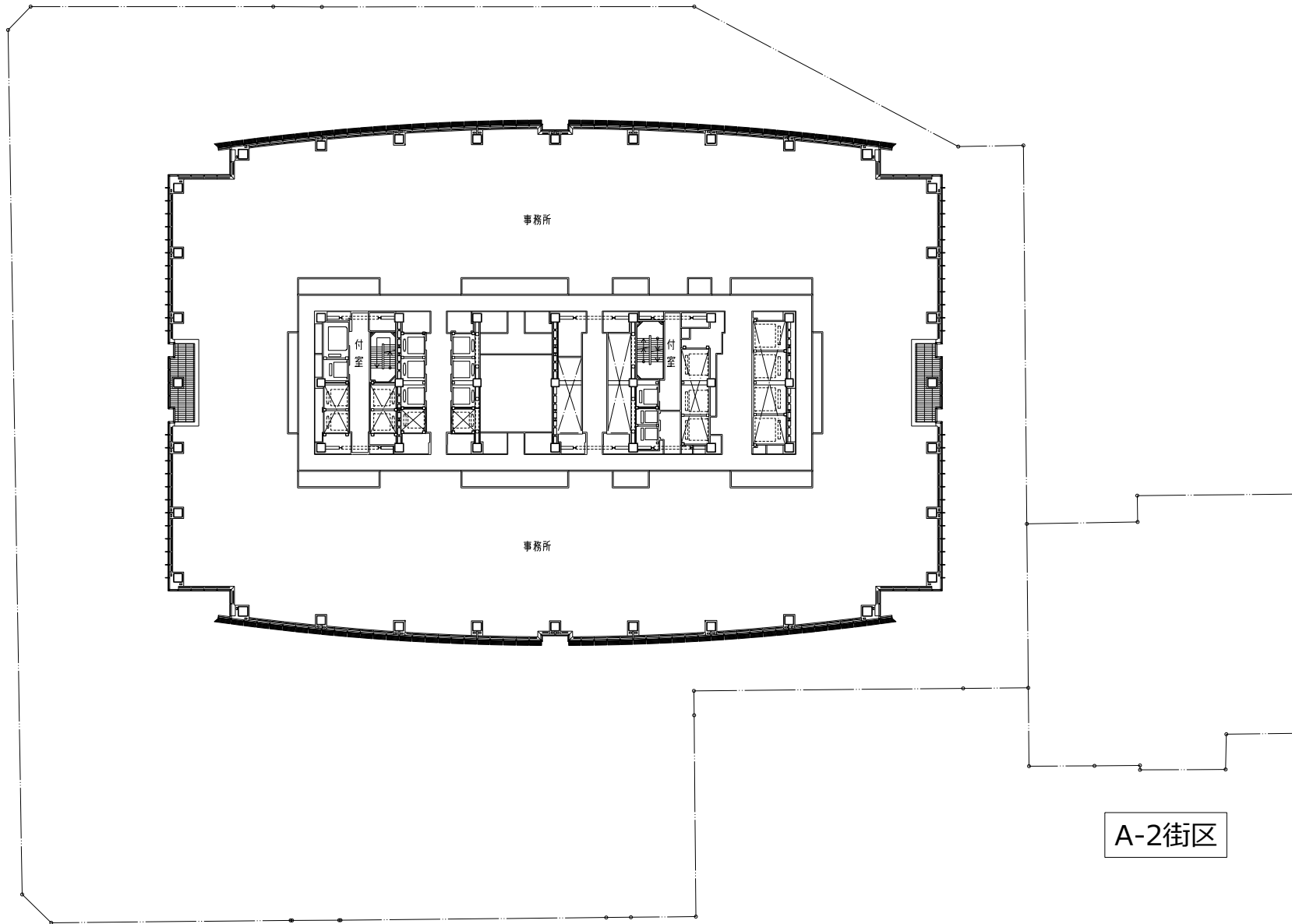


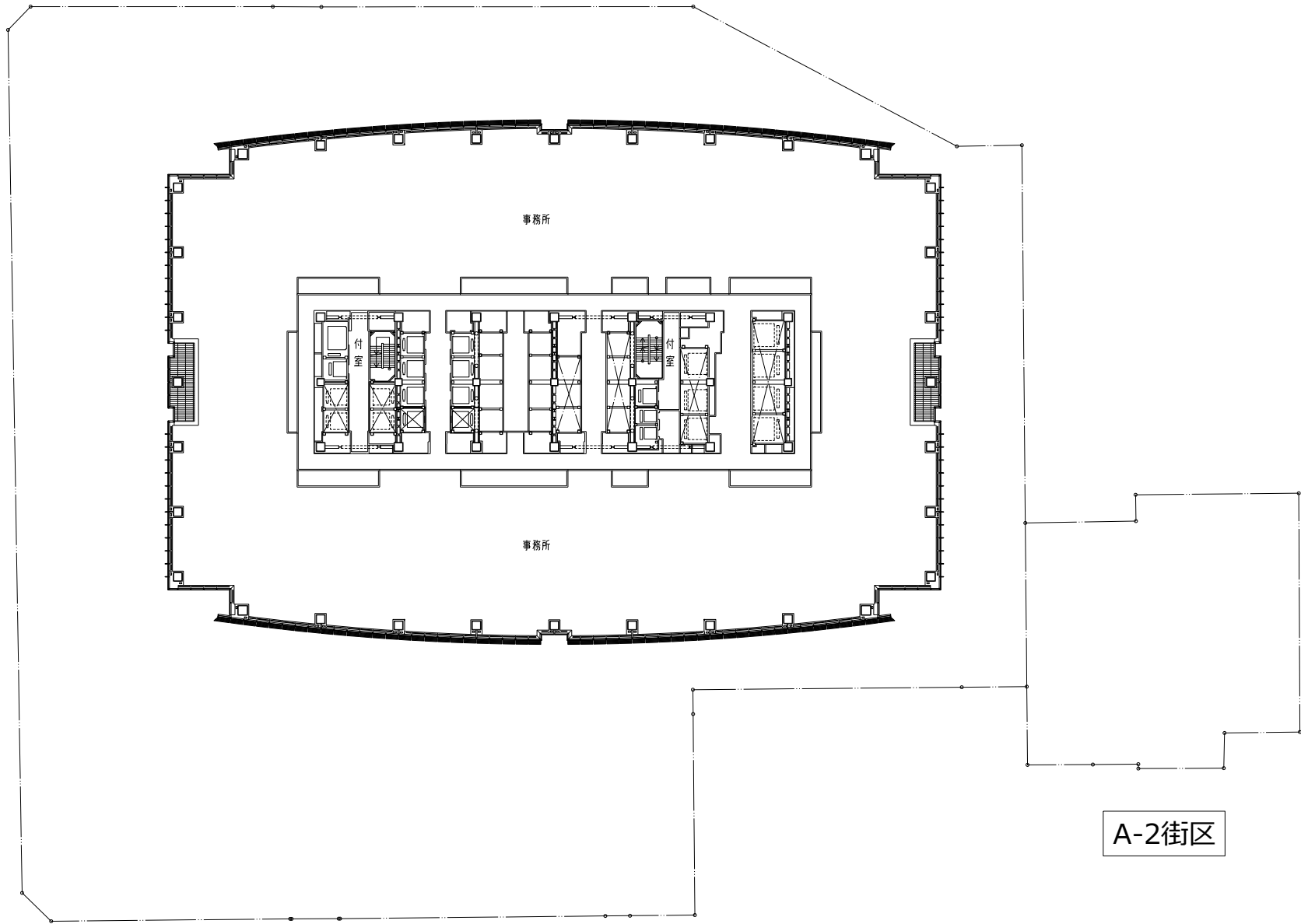


A-2街区





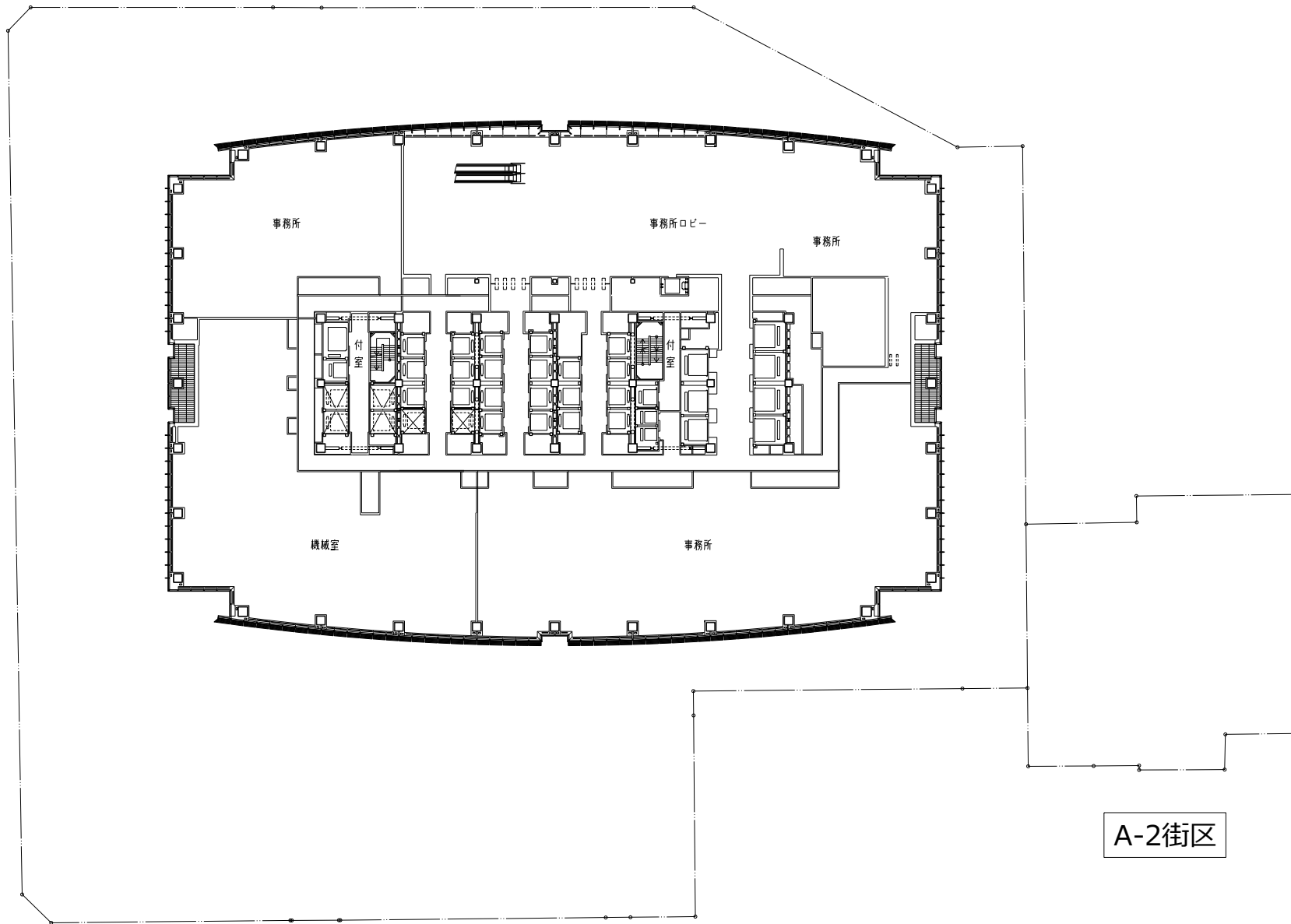


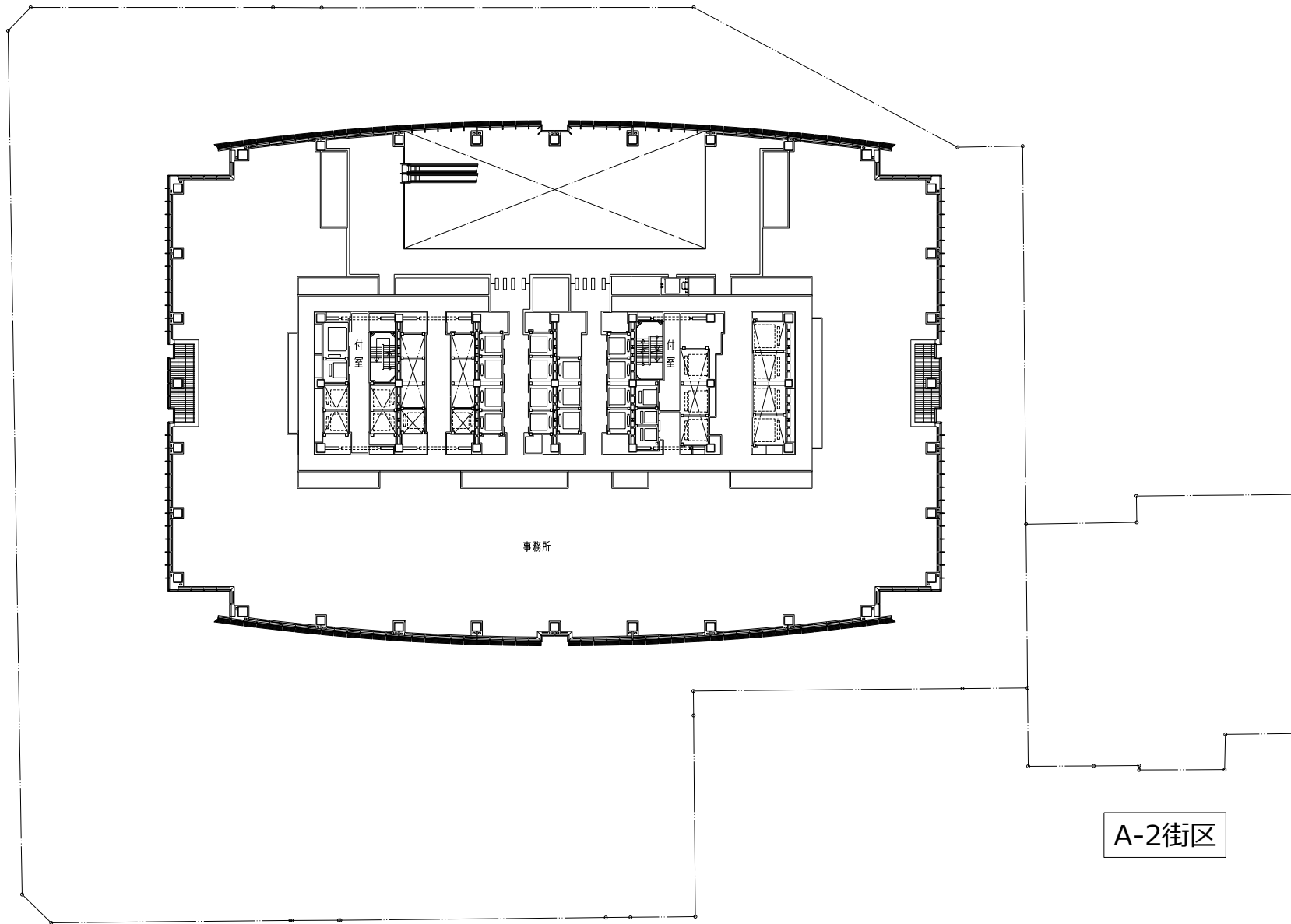


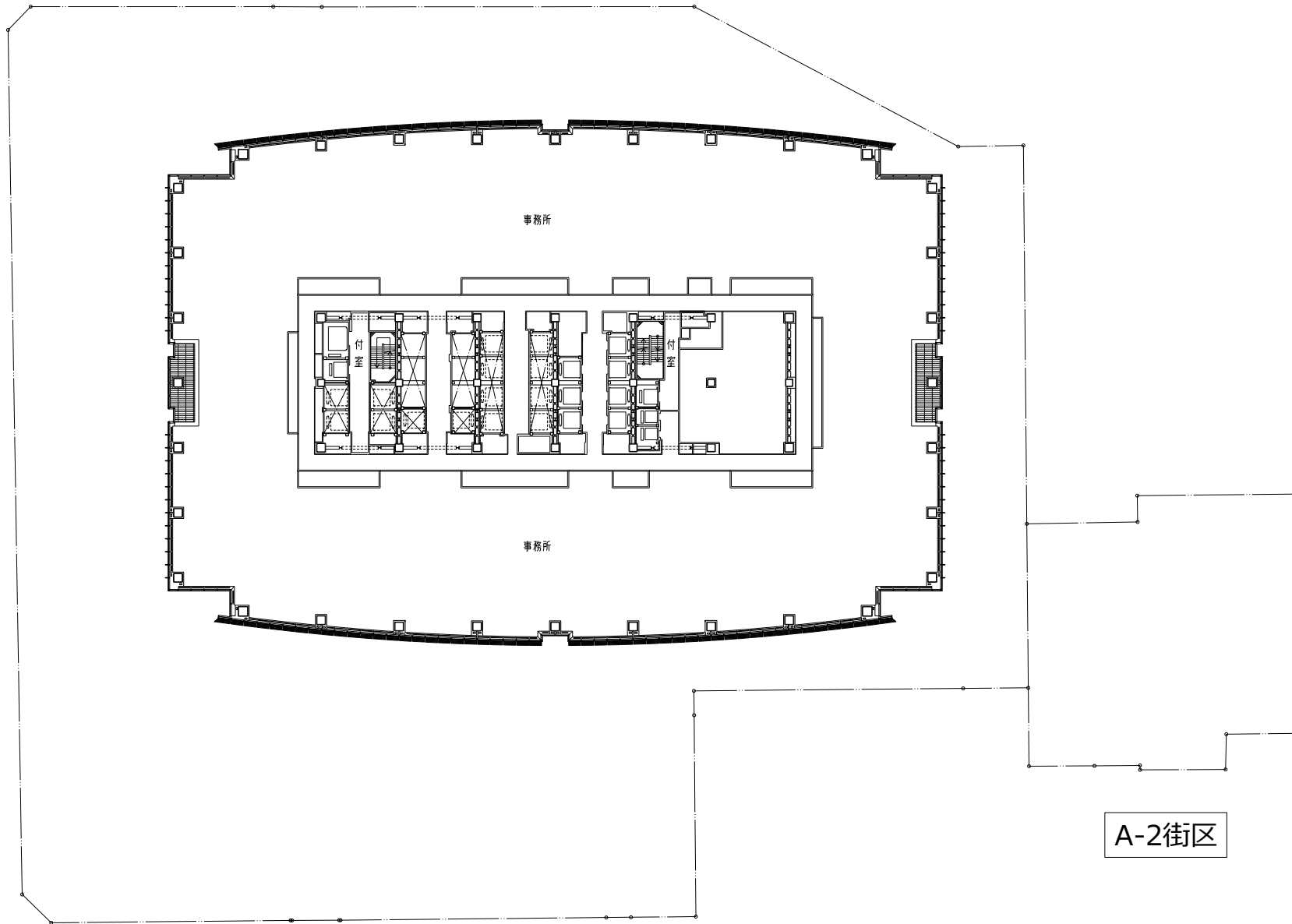
A-2街区



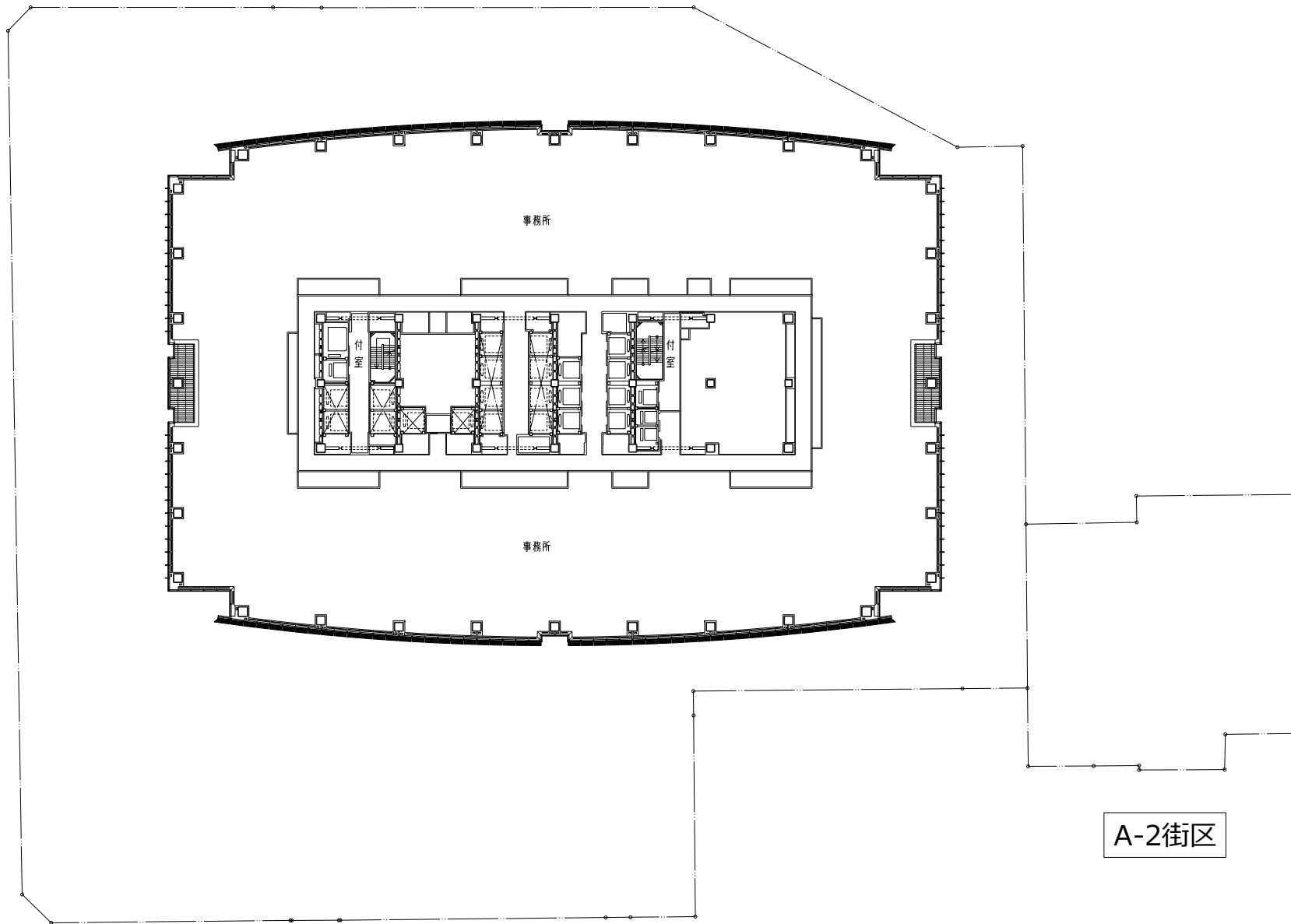
01 5 10 20m 30m



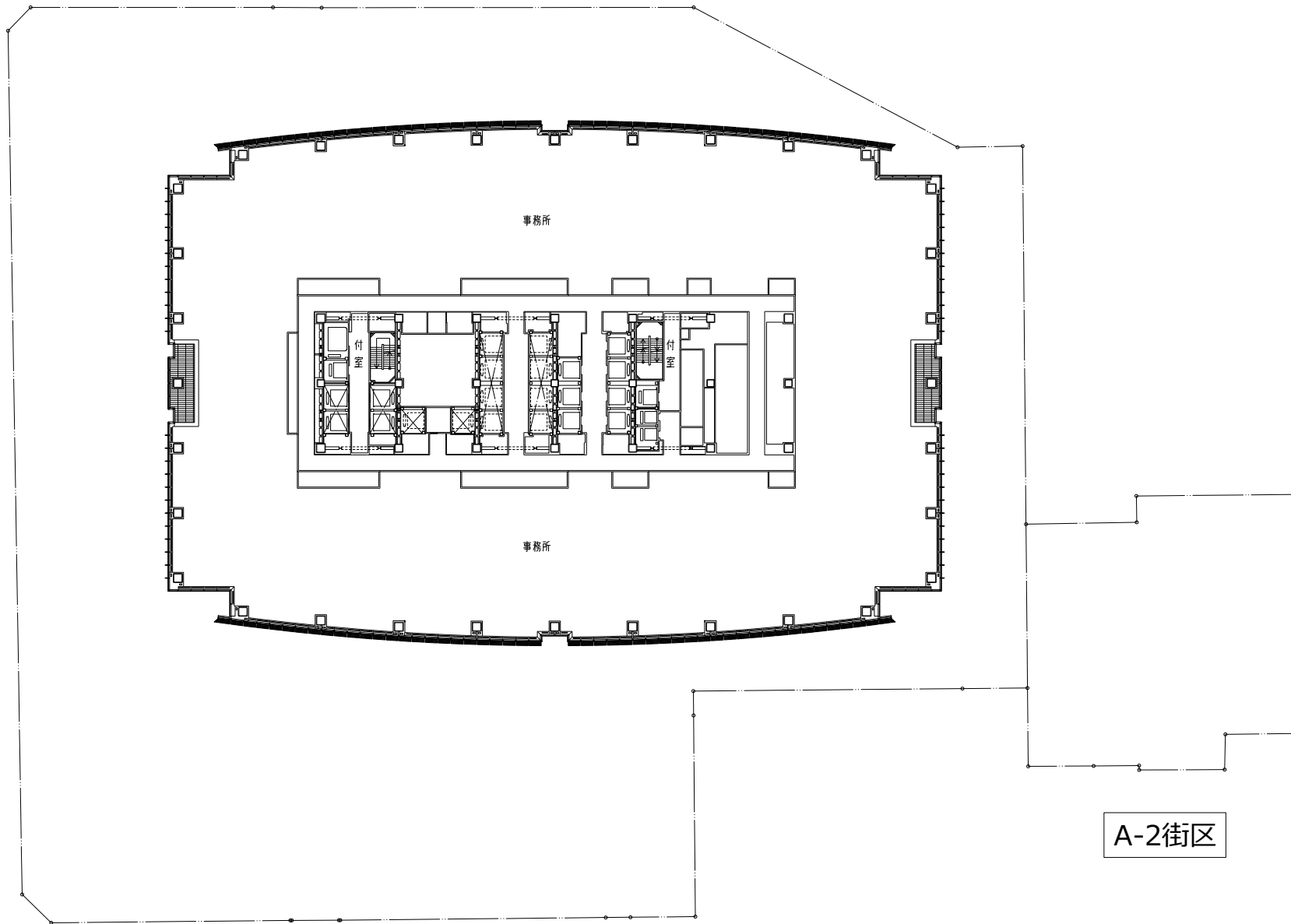




01 5 10 20m 30m

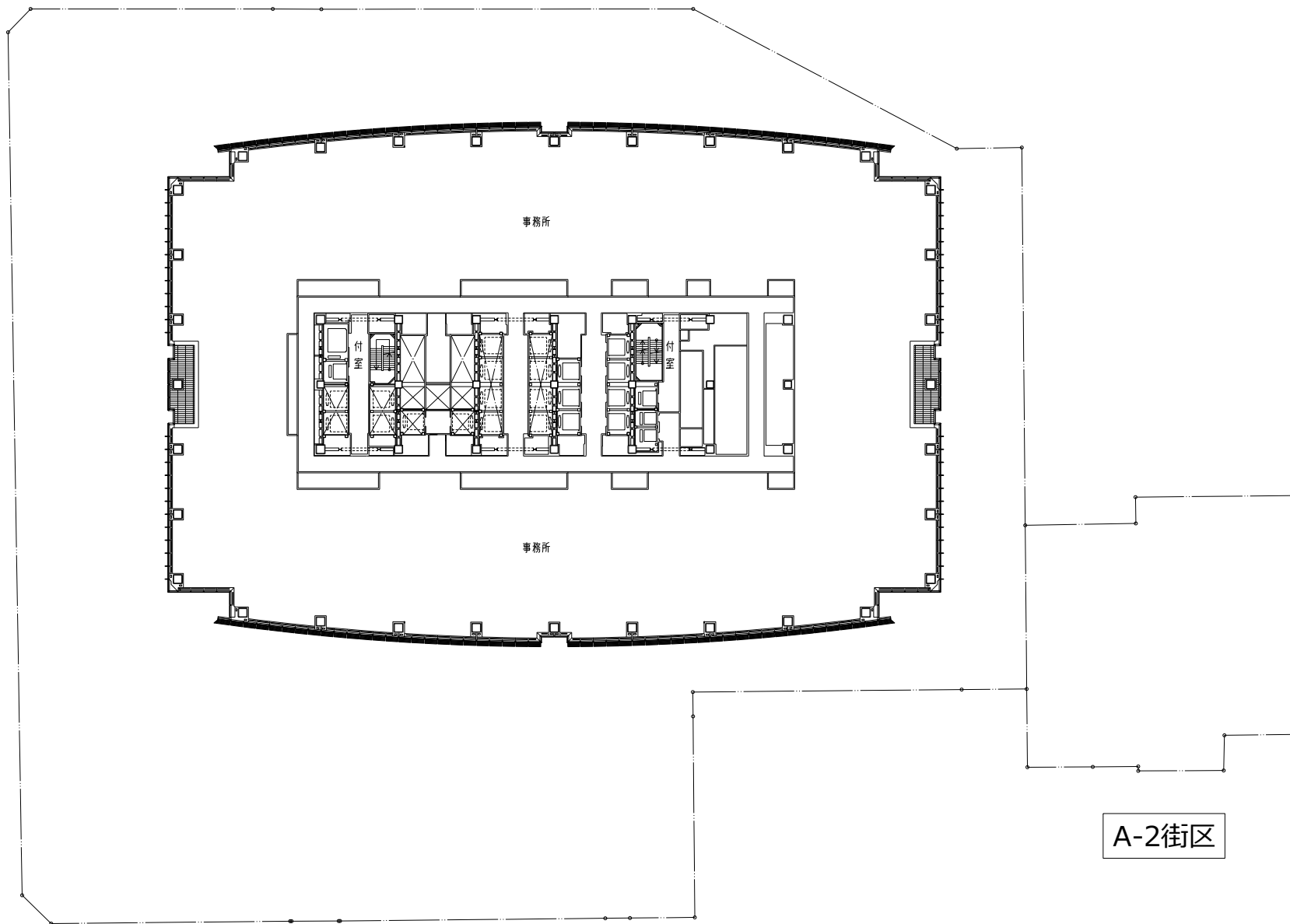


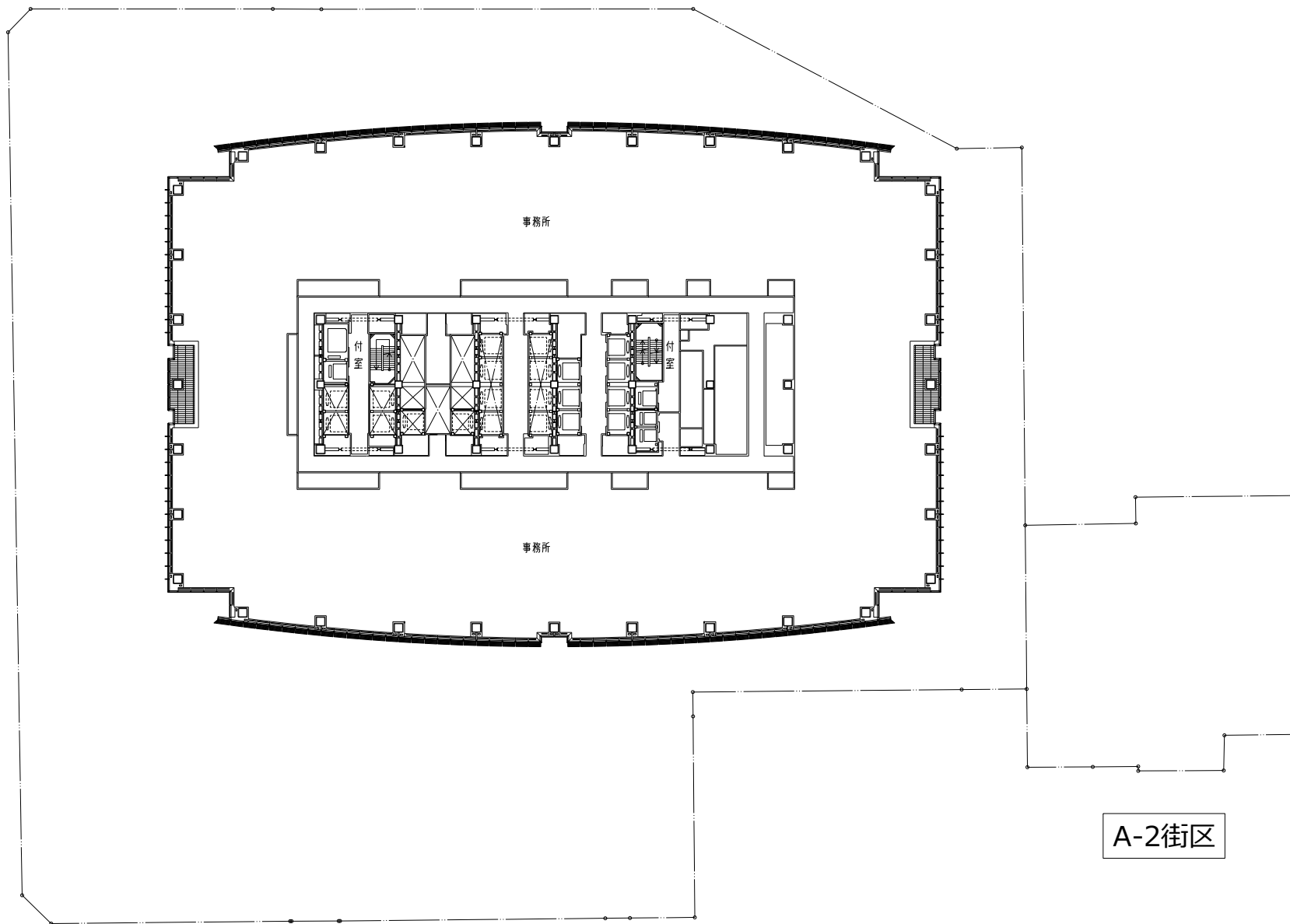
01 5 10 20m 30m



A-2街区

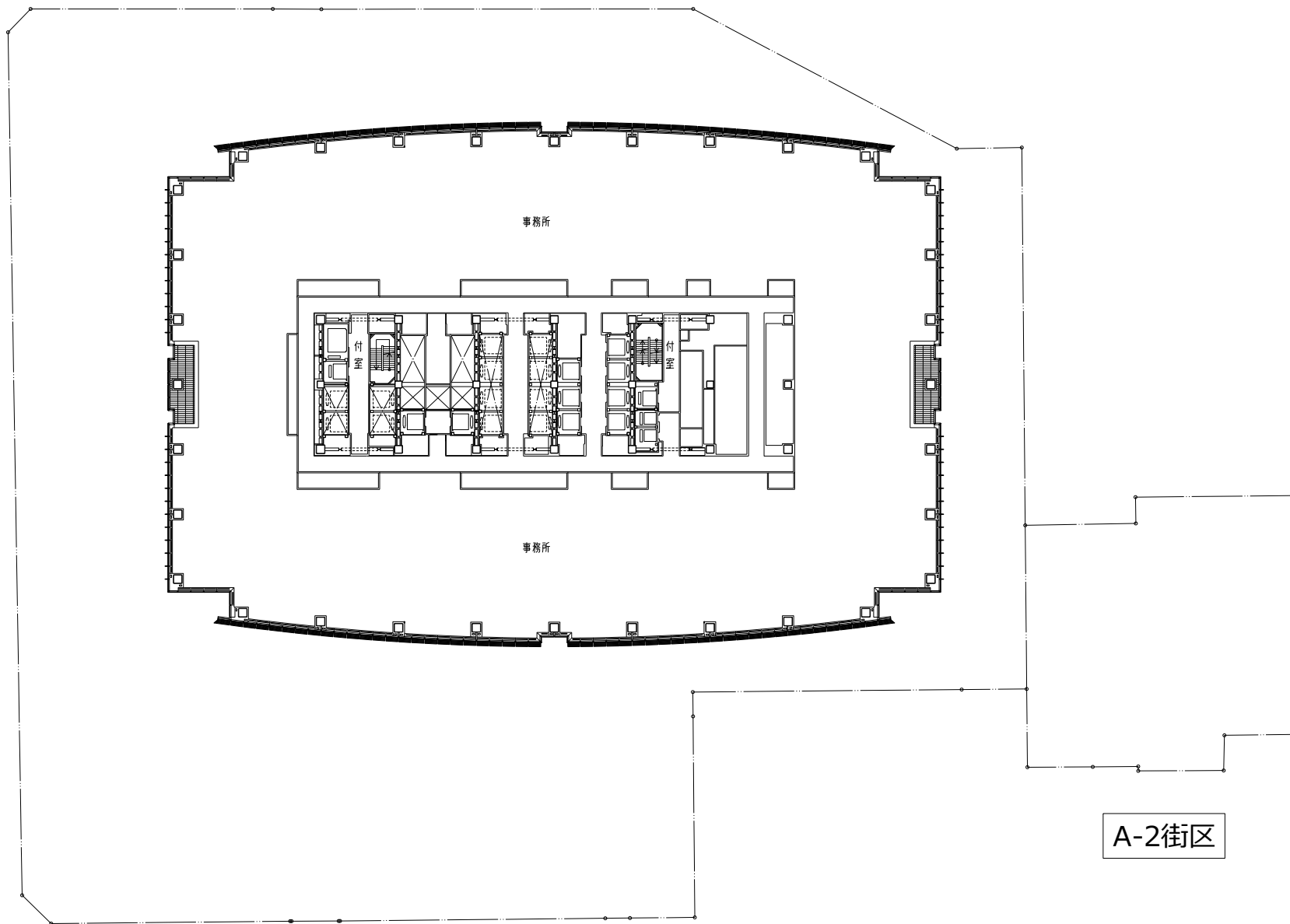






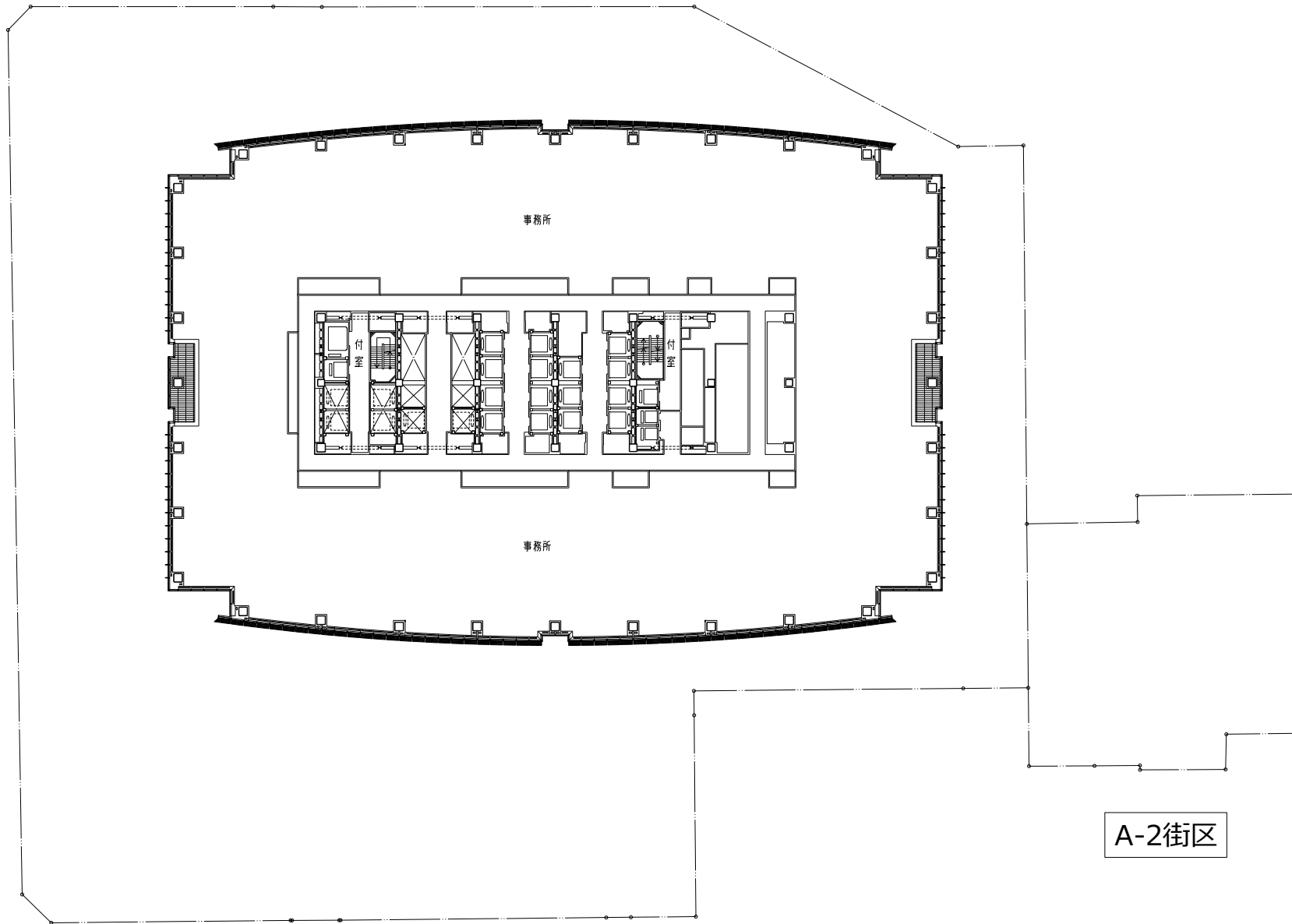
A-2街区





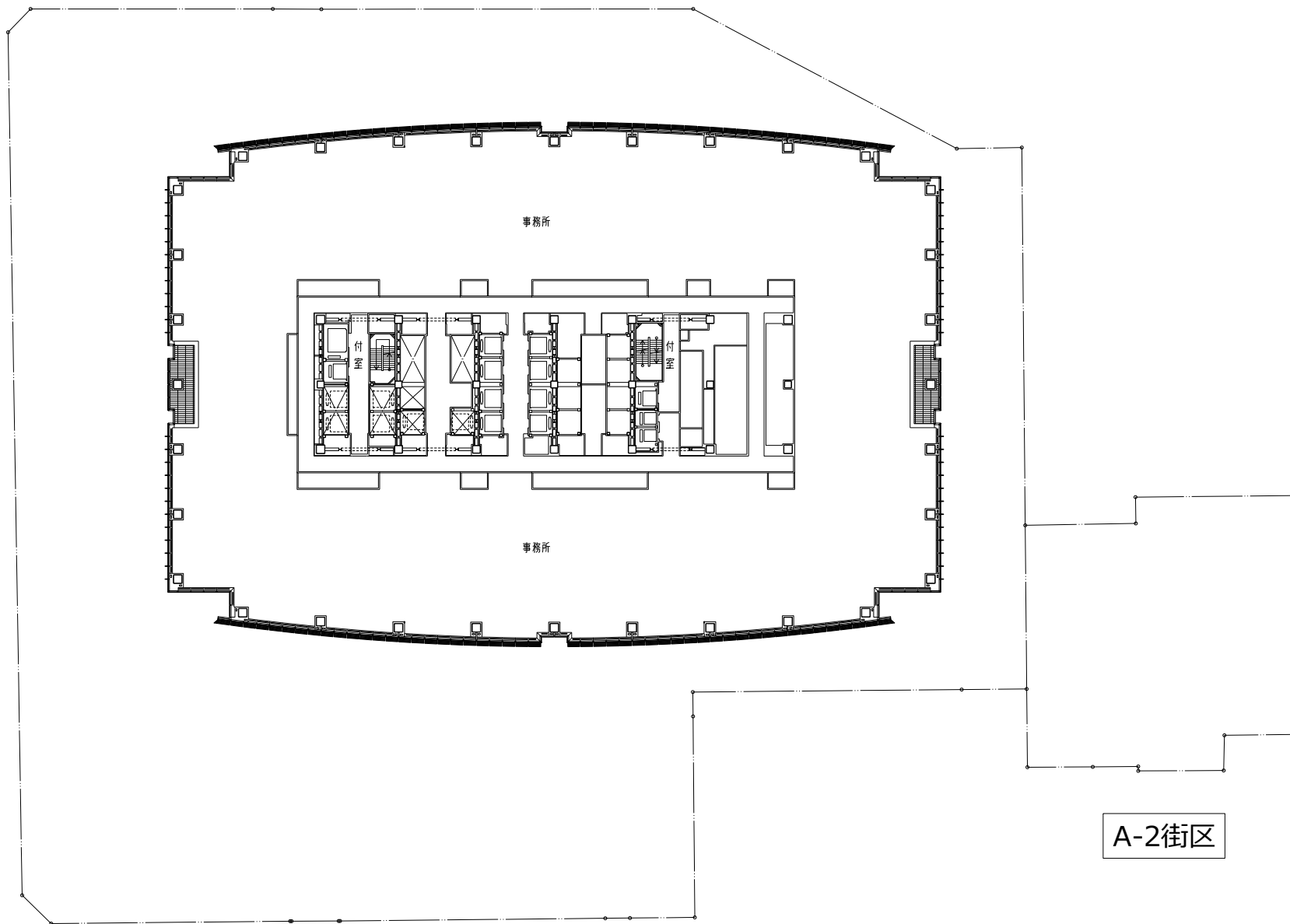
A-2街区





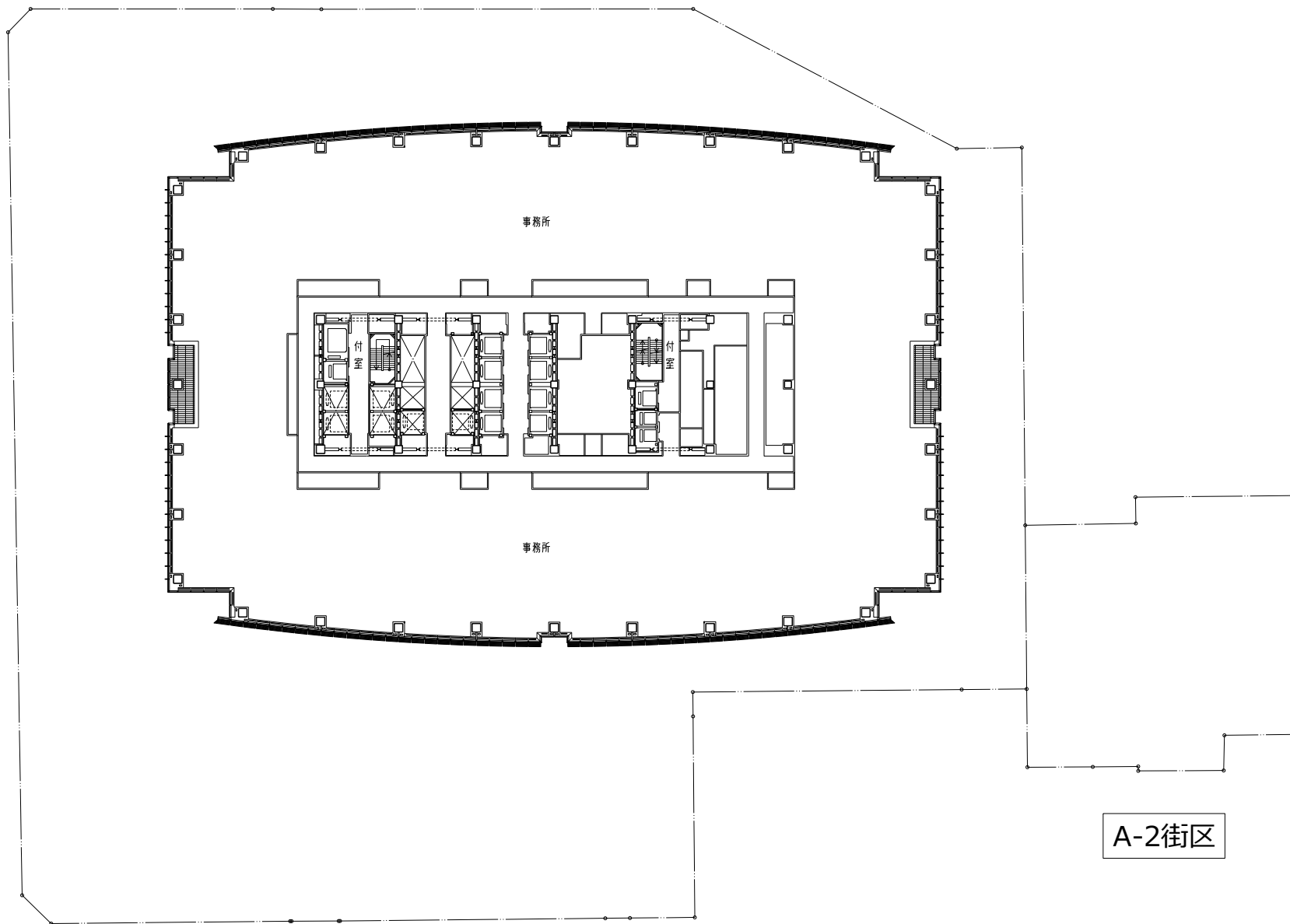
A-2街区

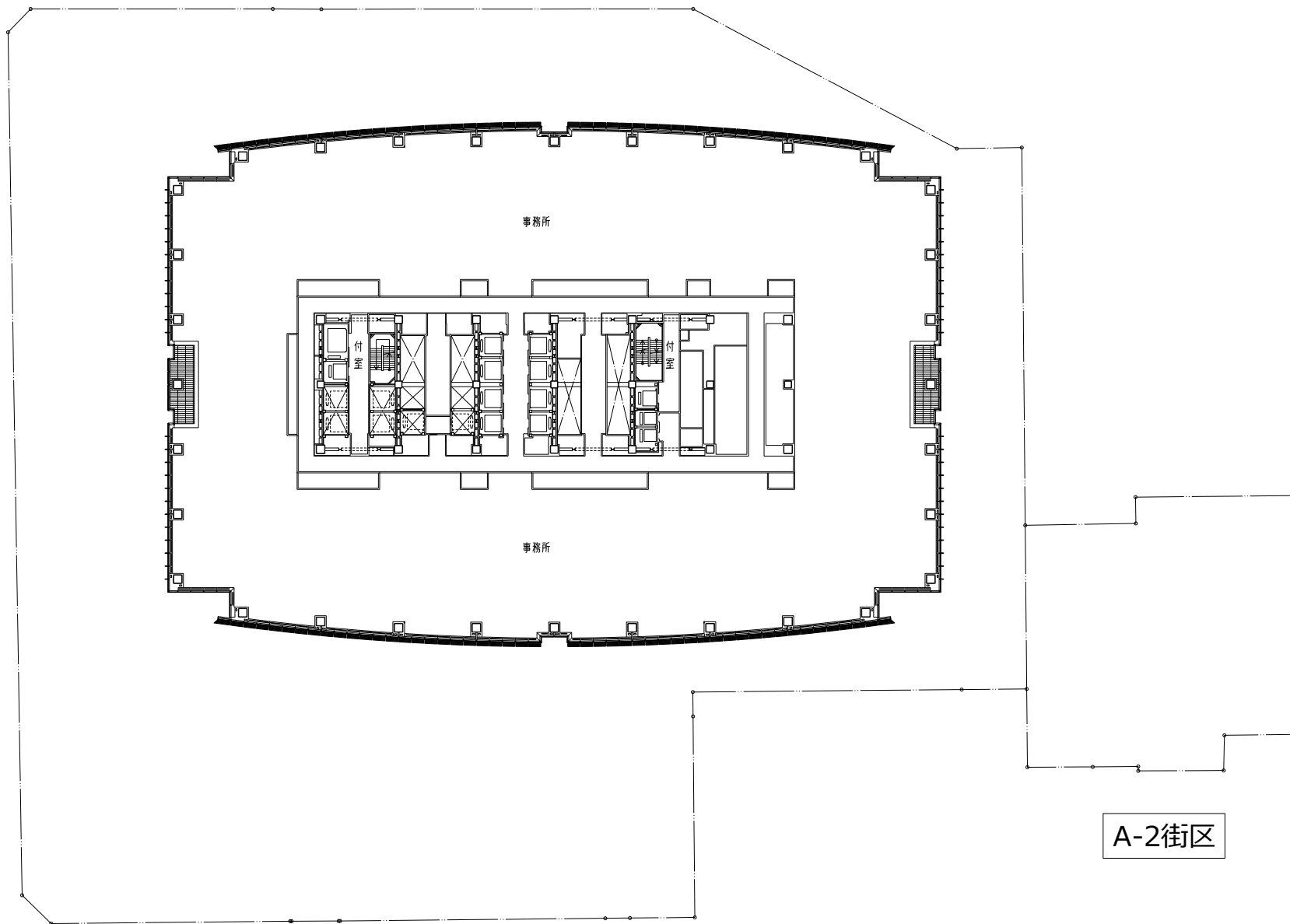


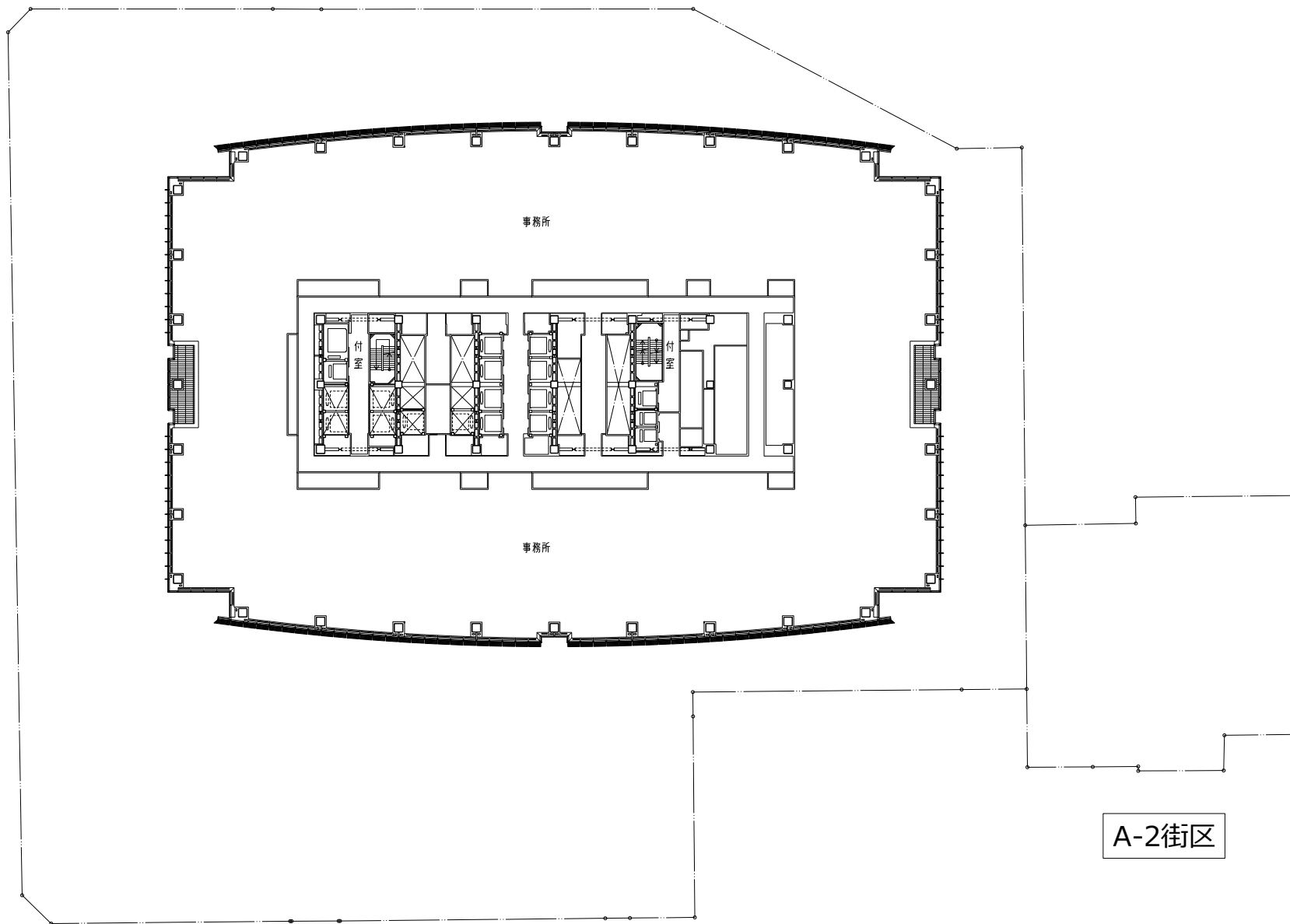


A-2街区



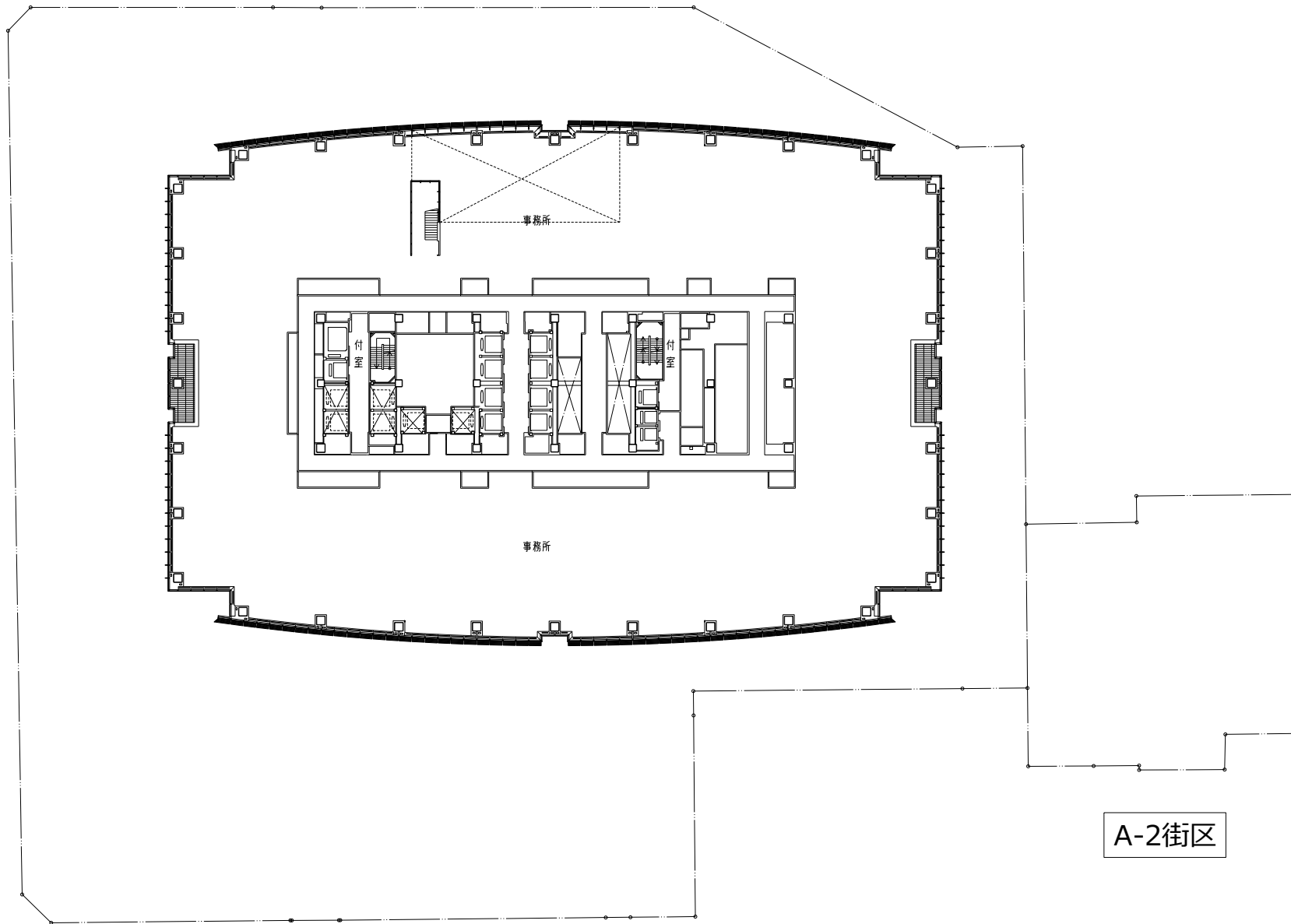


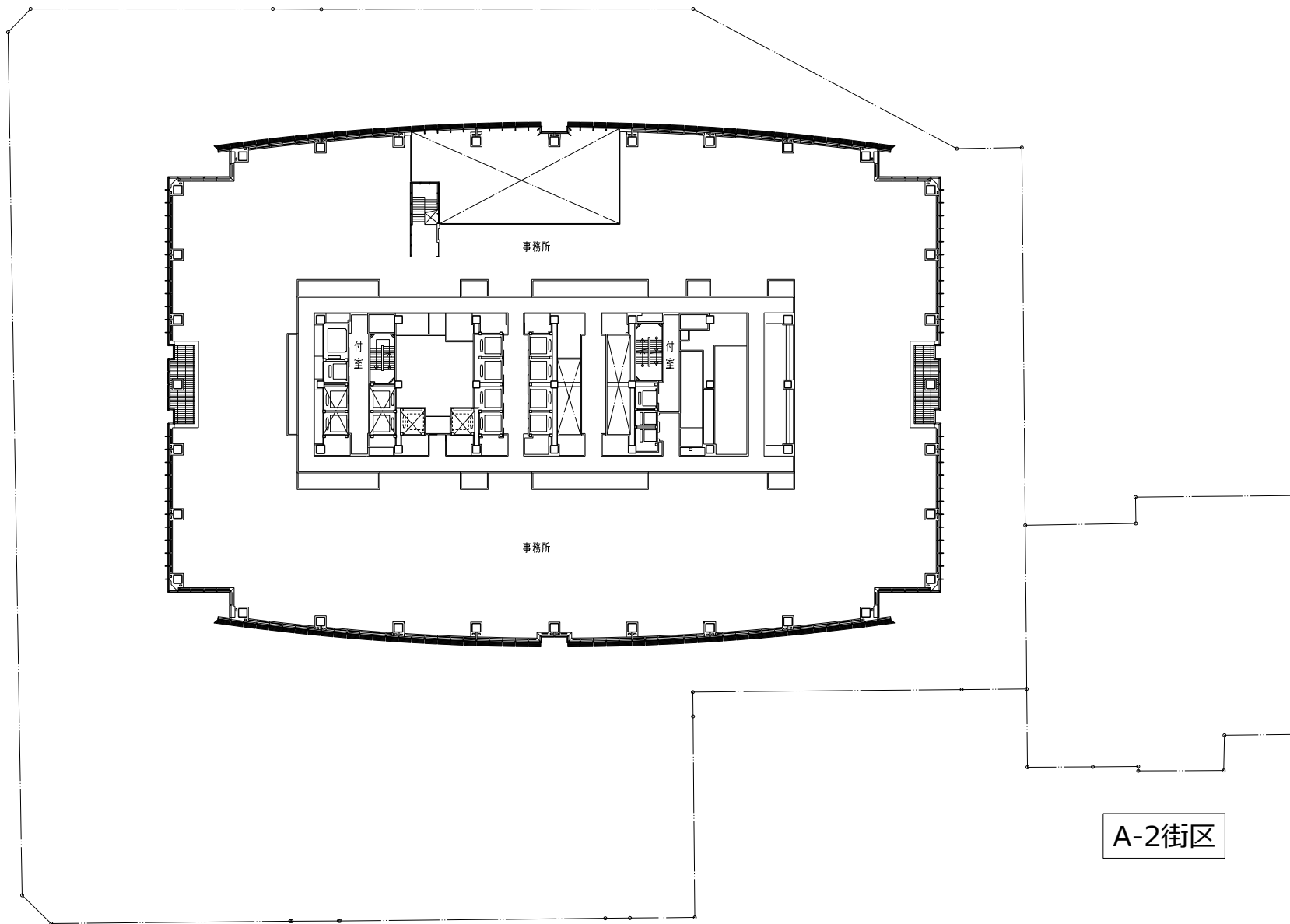




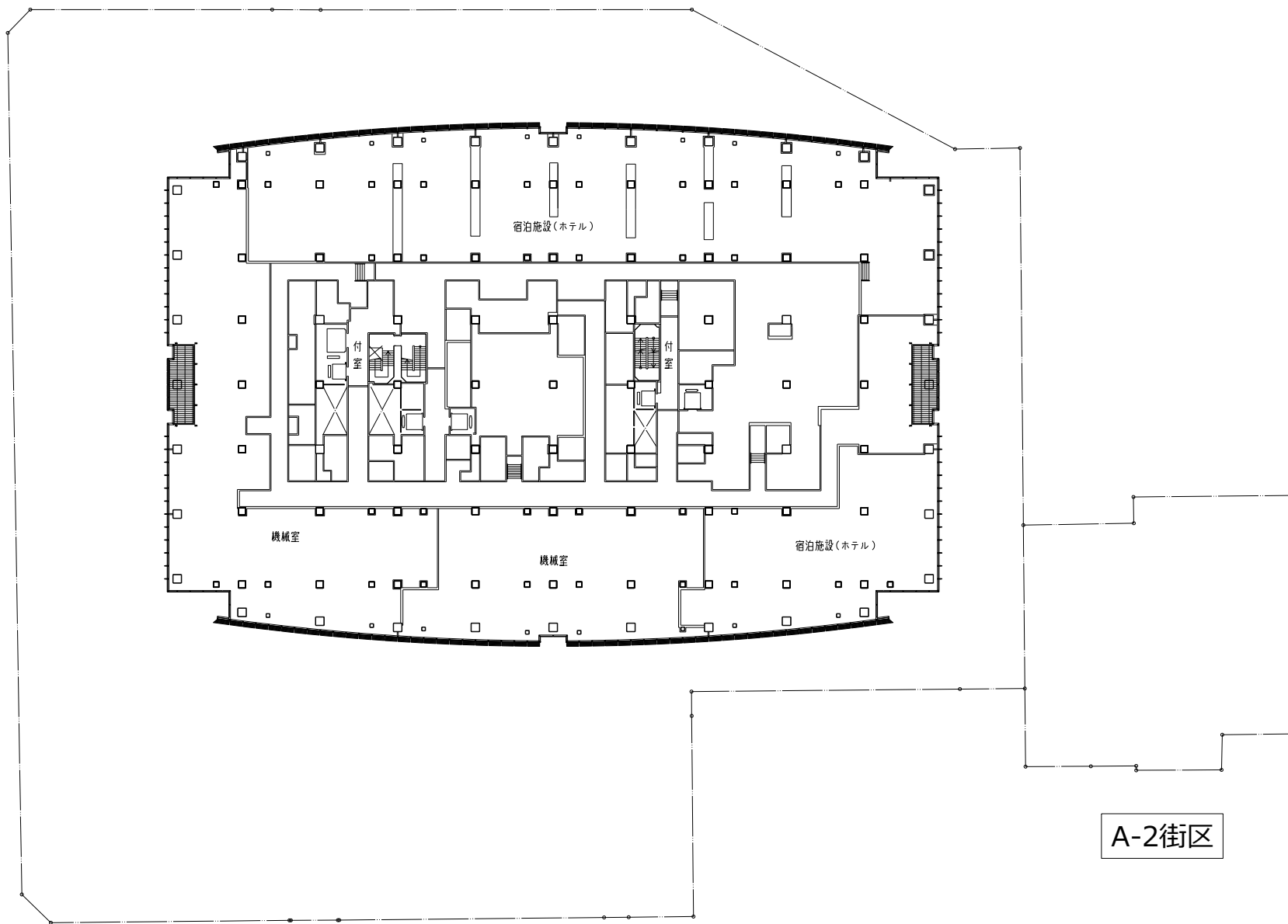
A-2街区

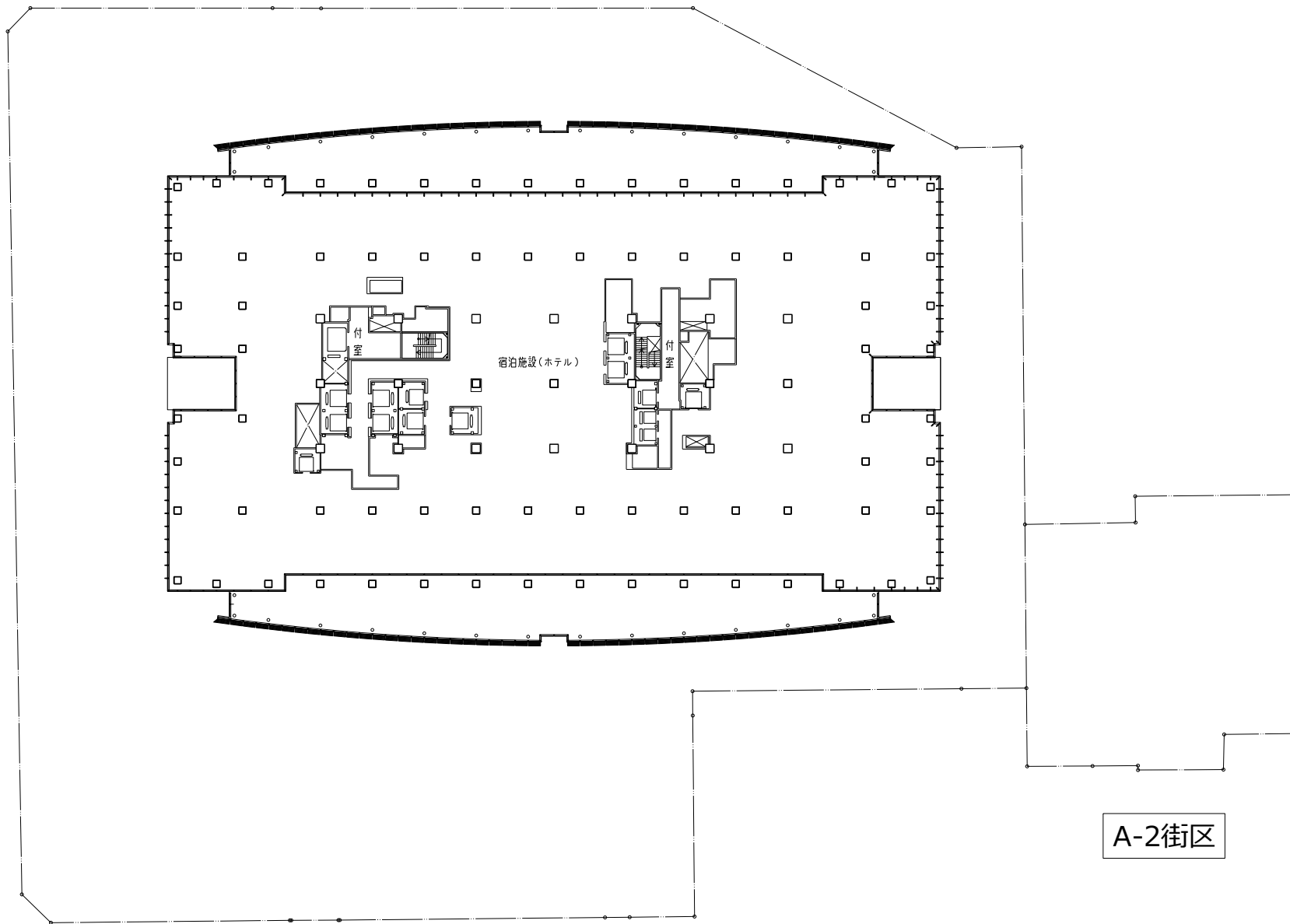


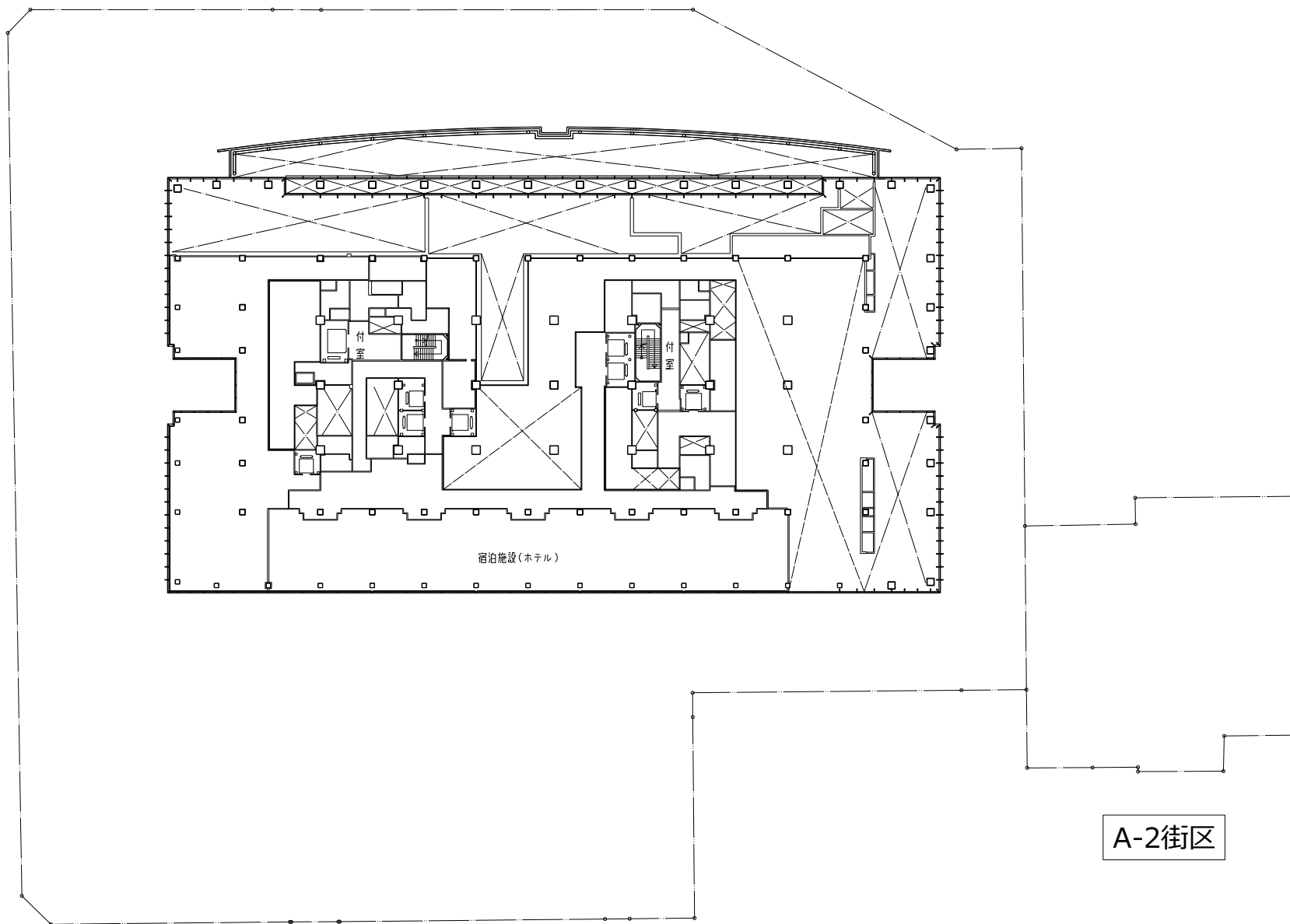


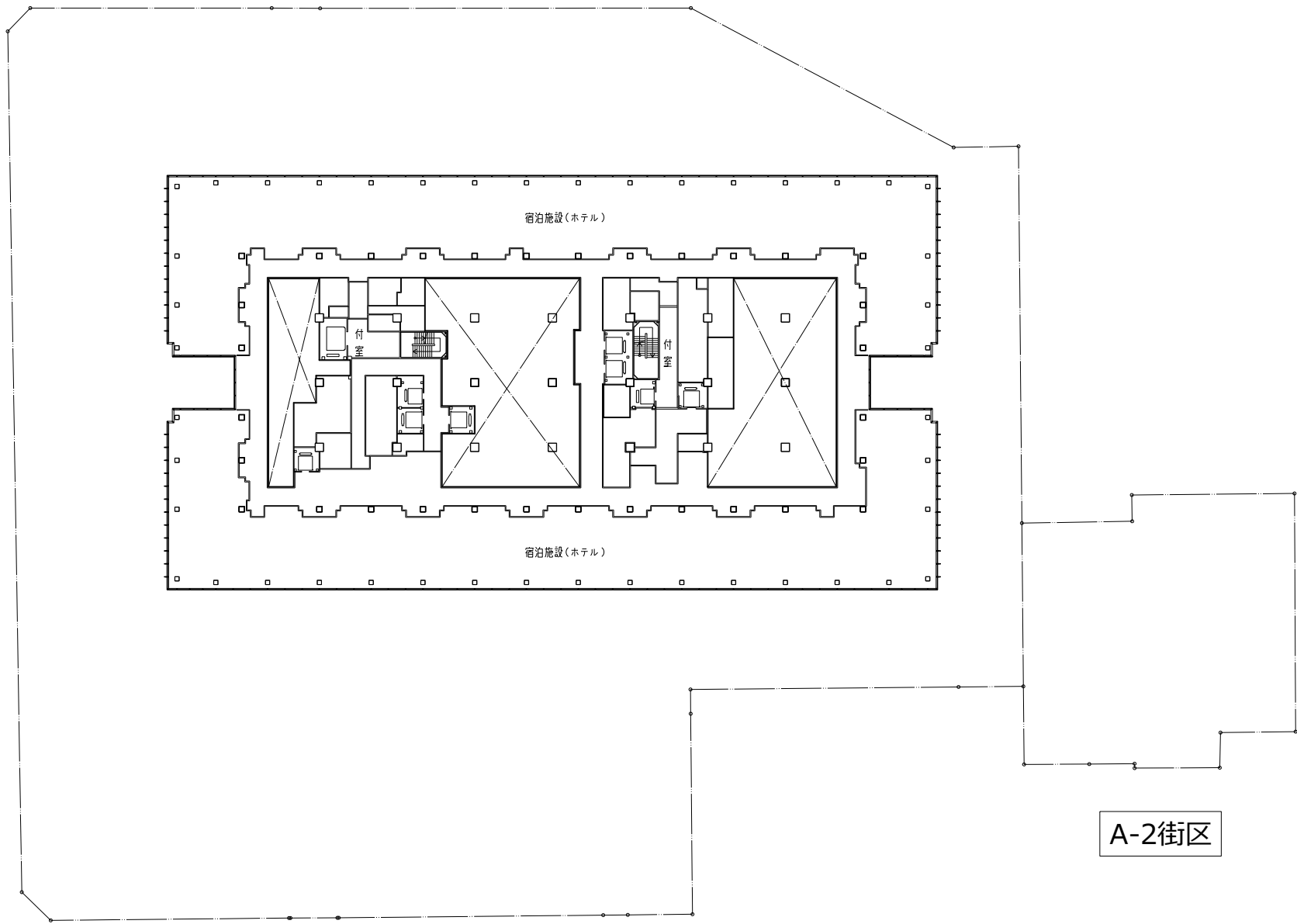


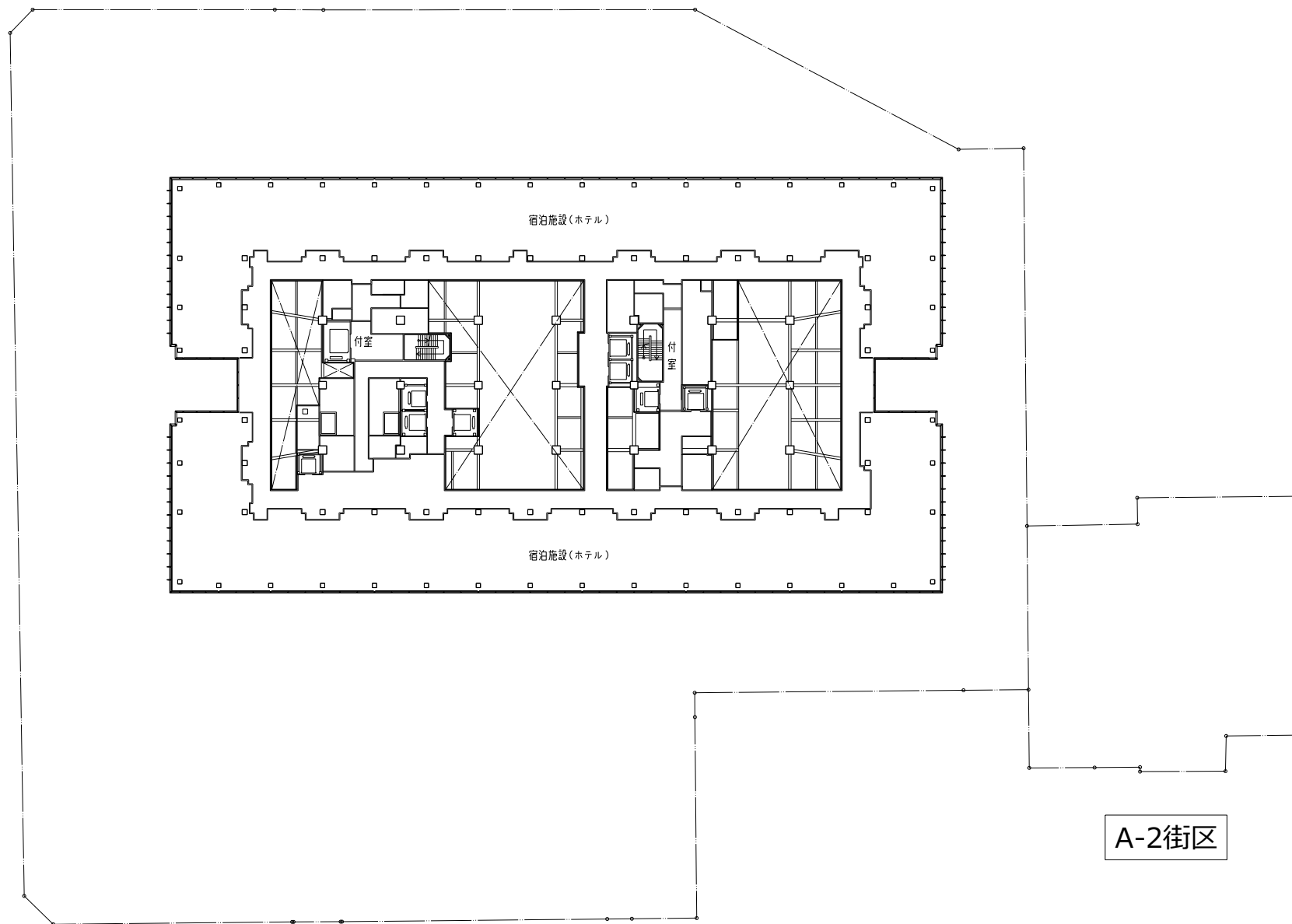
01 5 10 20m 30m



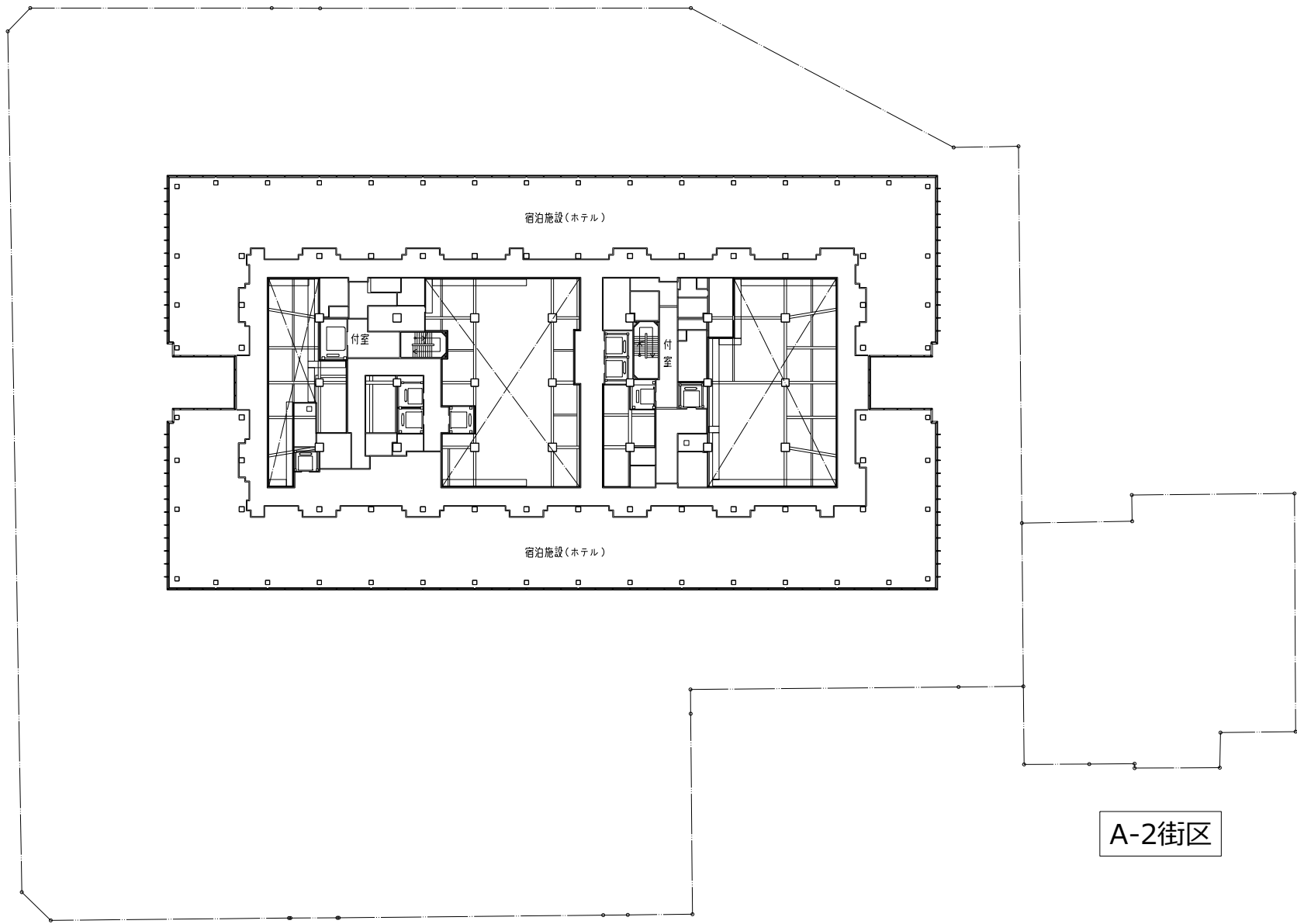






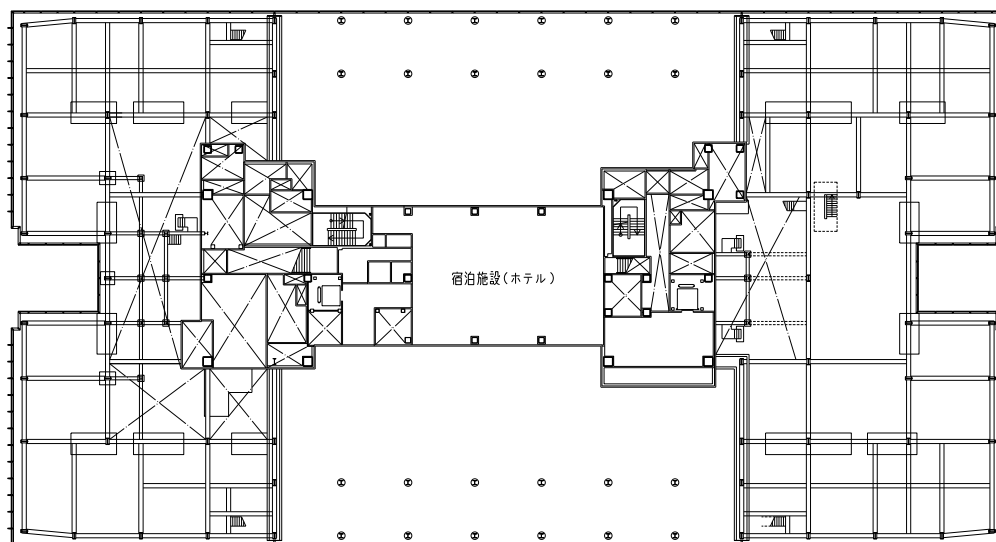


01 5 10 20m 30m



A-2街区

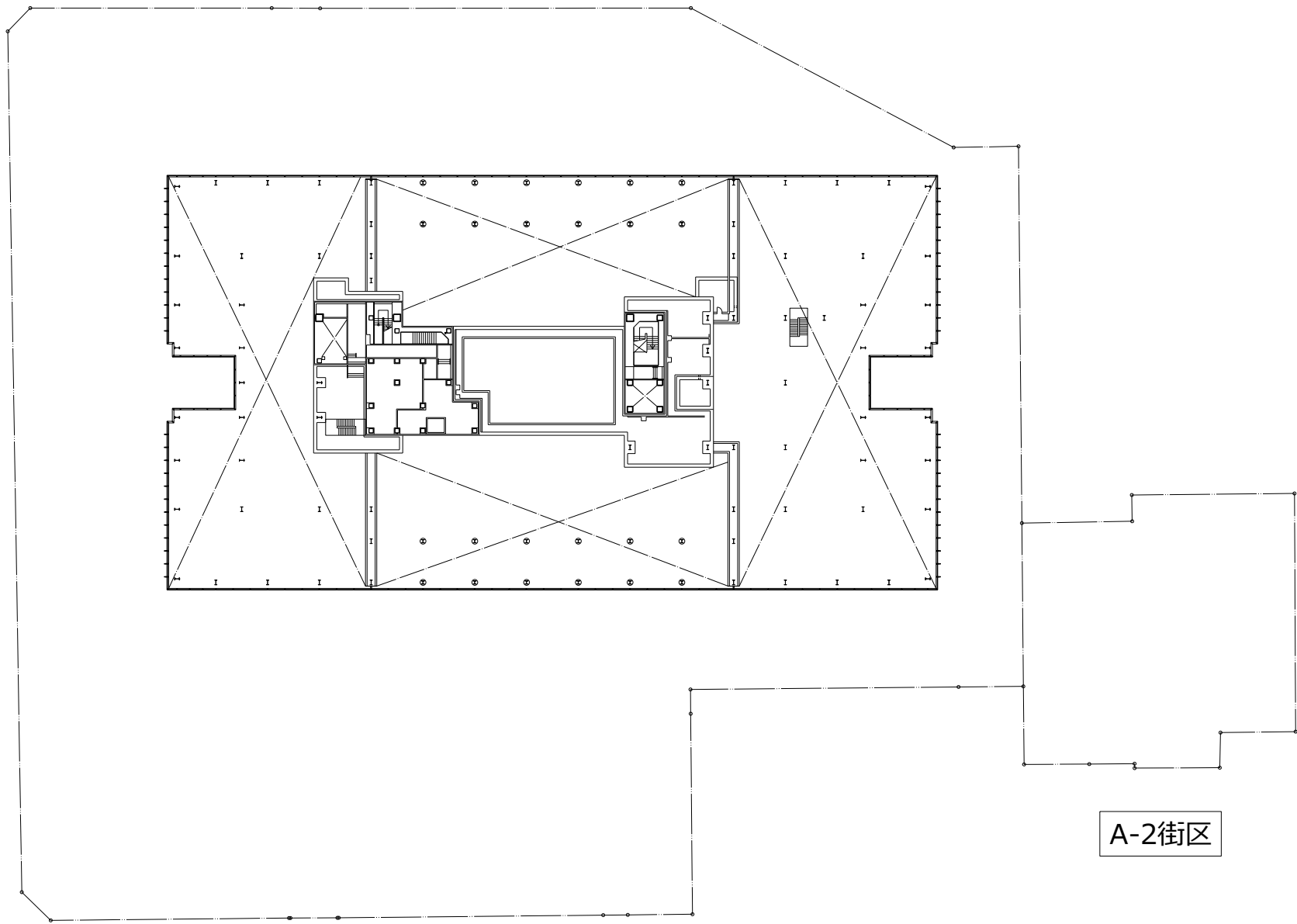




A-2街区

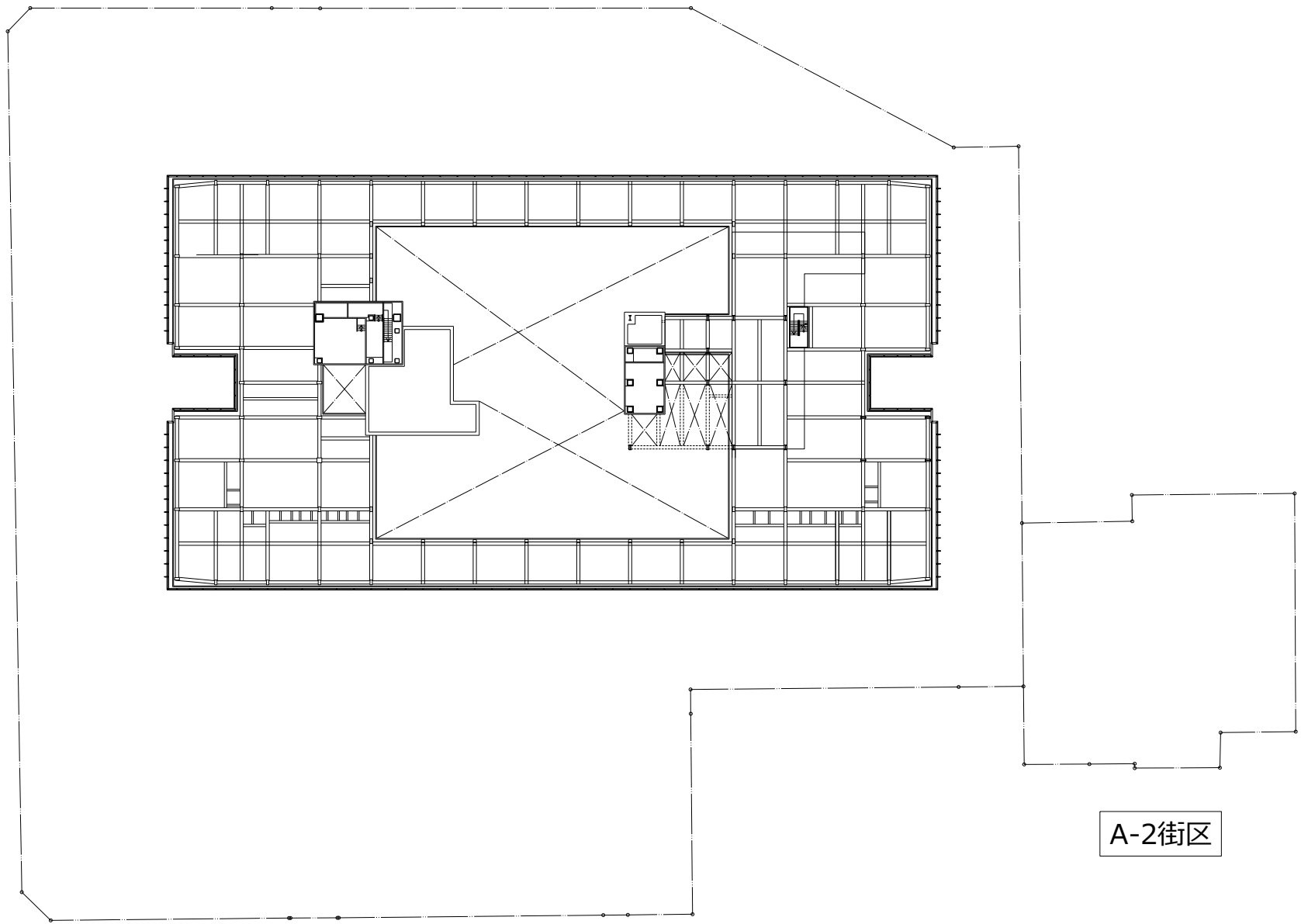


0 1 5 10 20m 30m



A-2街区

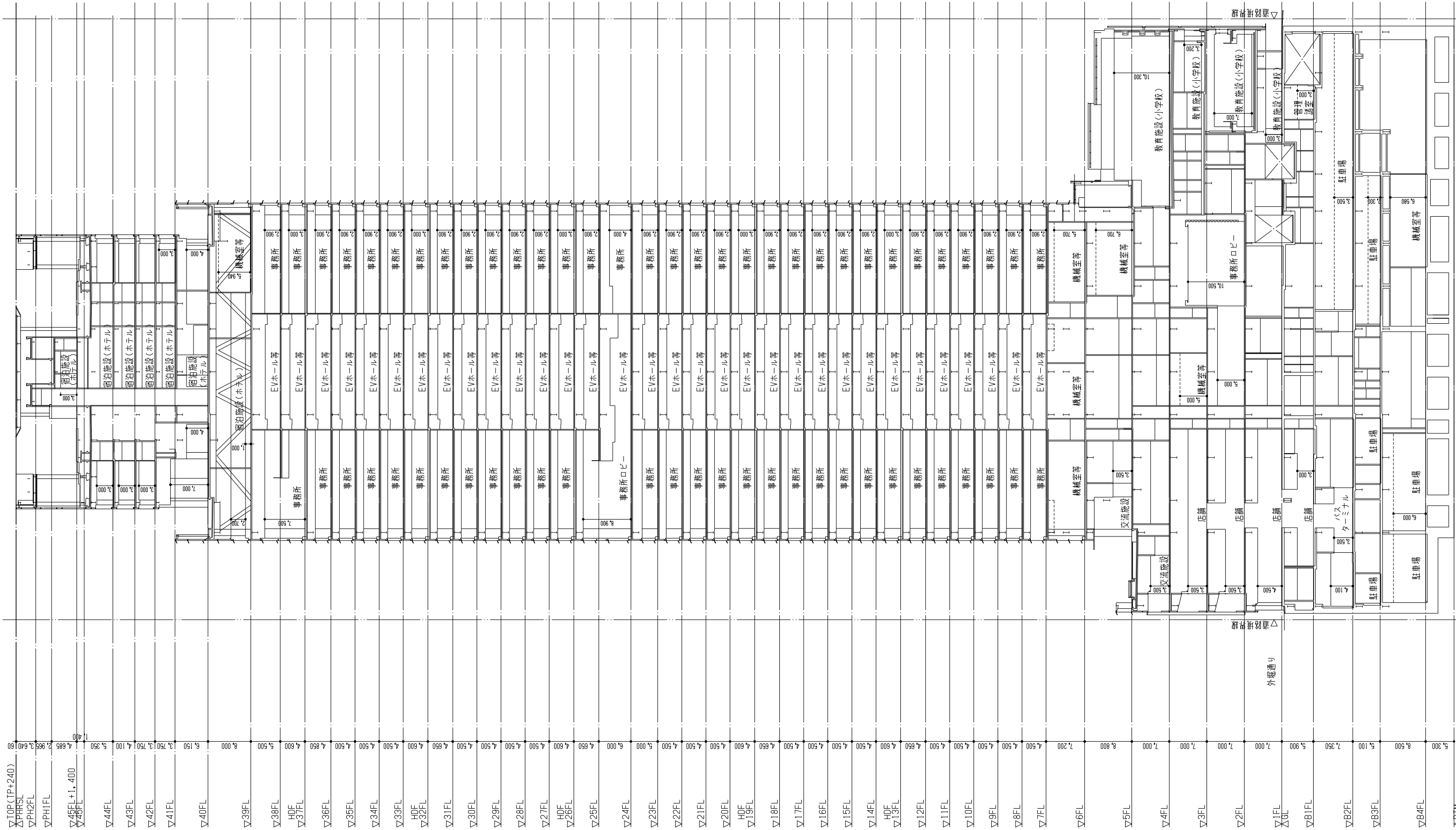




A-2街区

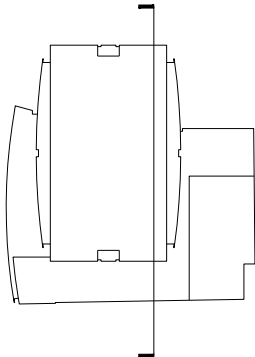
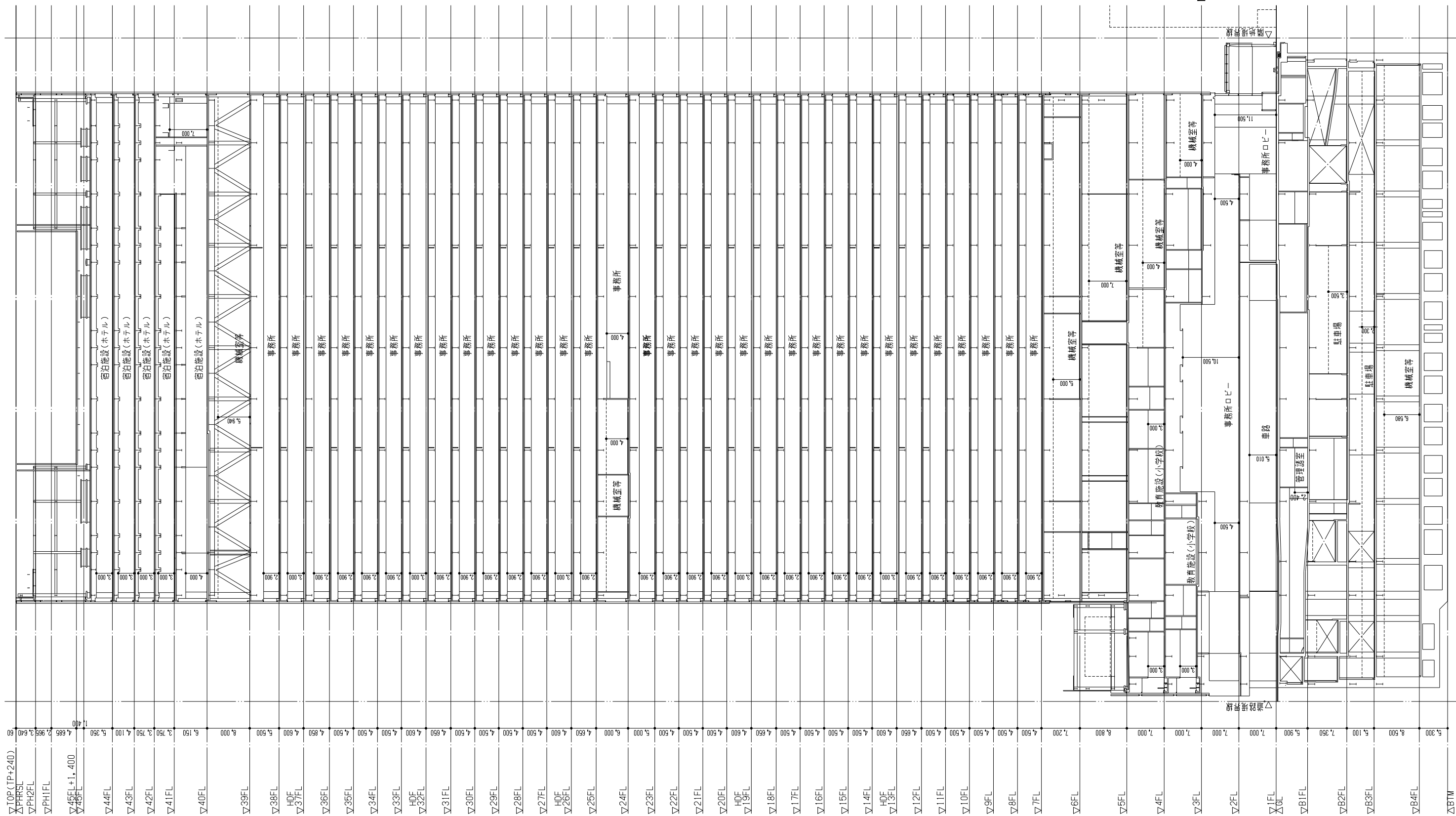


(3)施設建築物の設計図(A-1街区)

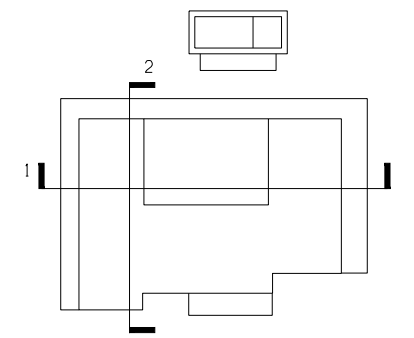
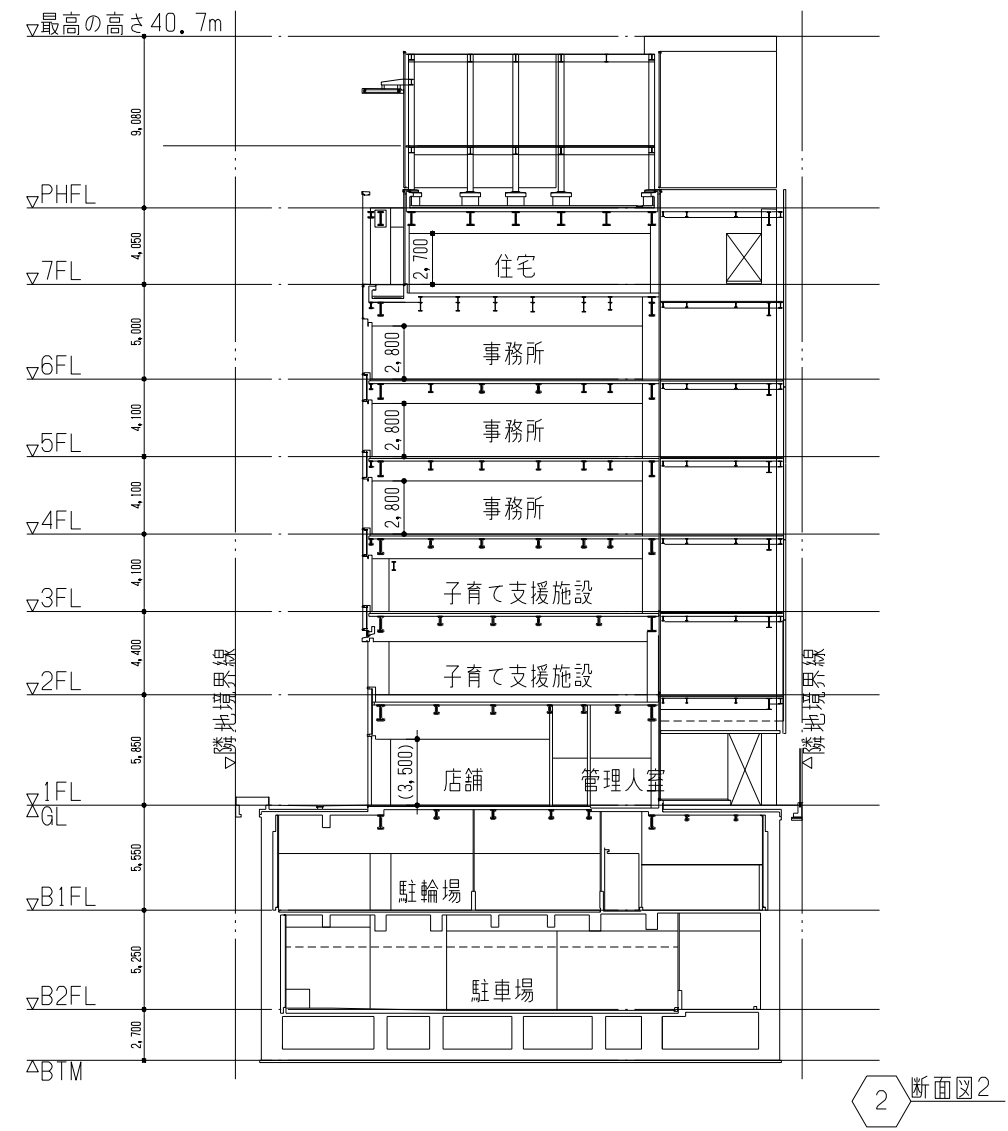
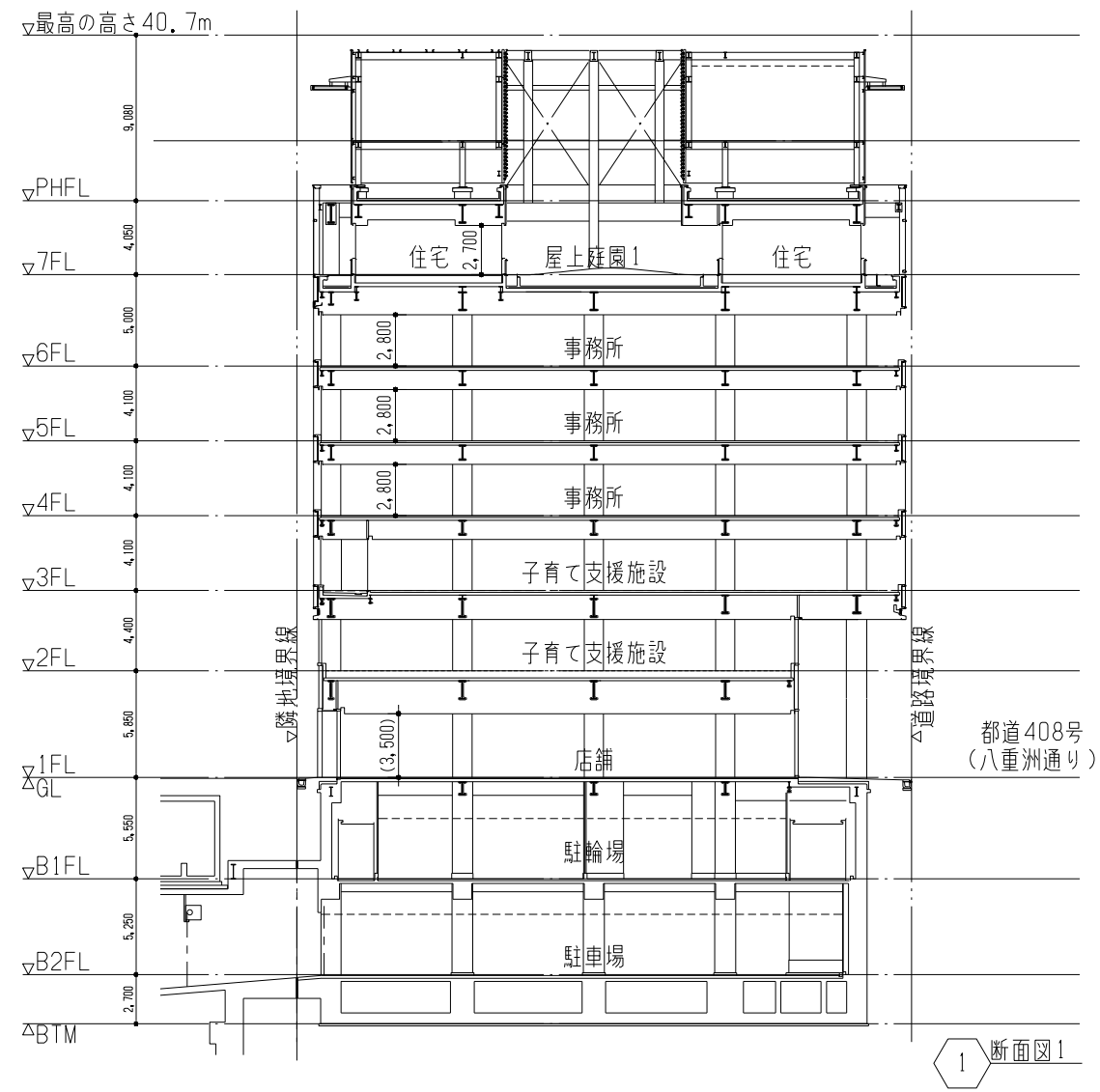


断面図1
A2:1/500

(3)施設建築物の設計図(A-1街区)

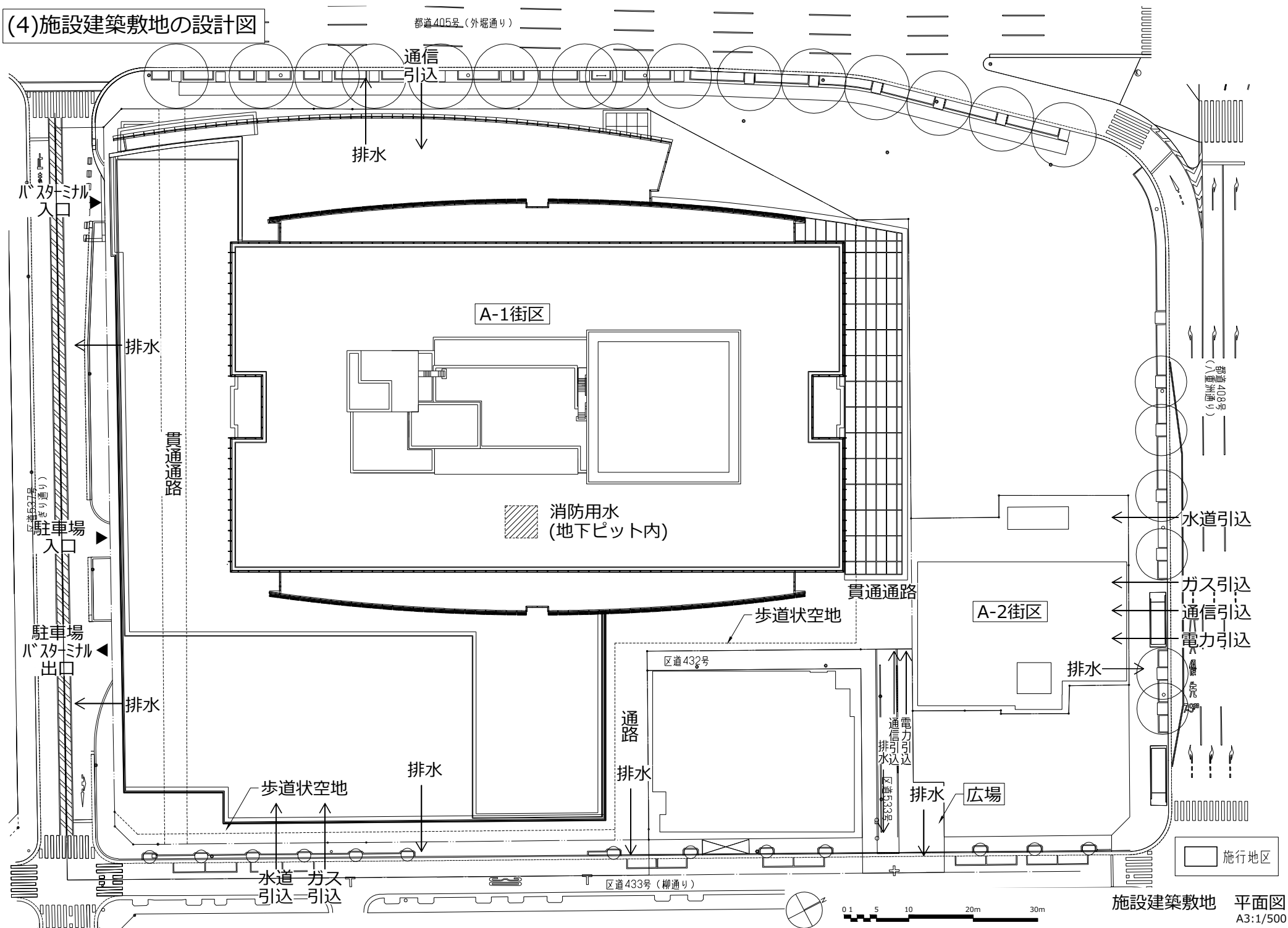


(3)施設建築物の設計図(A-2街区)

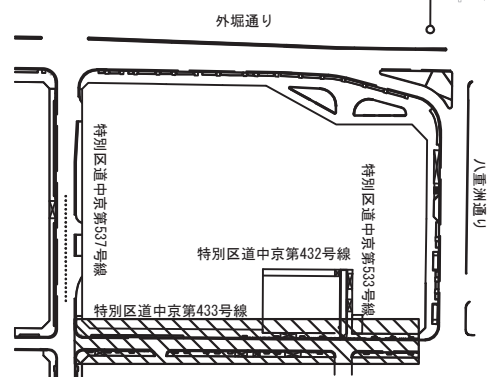
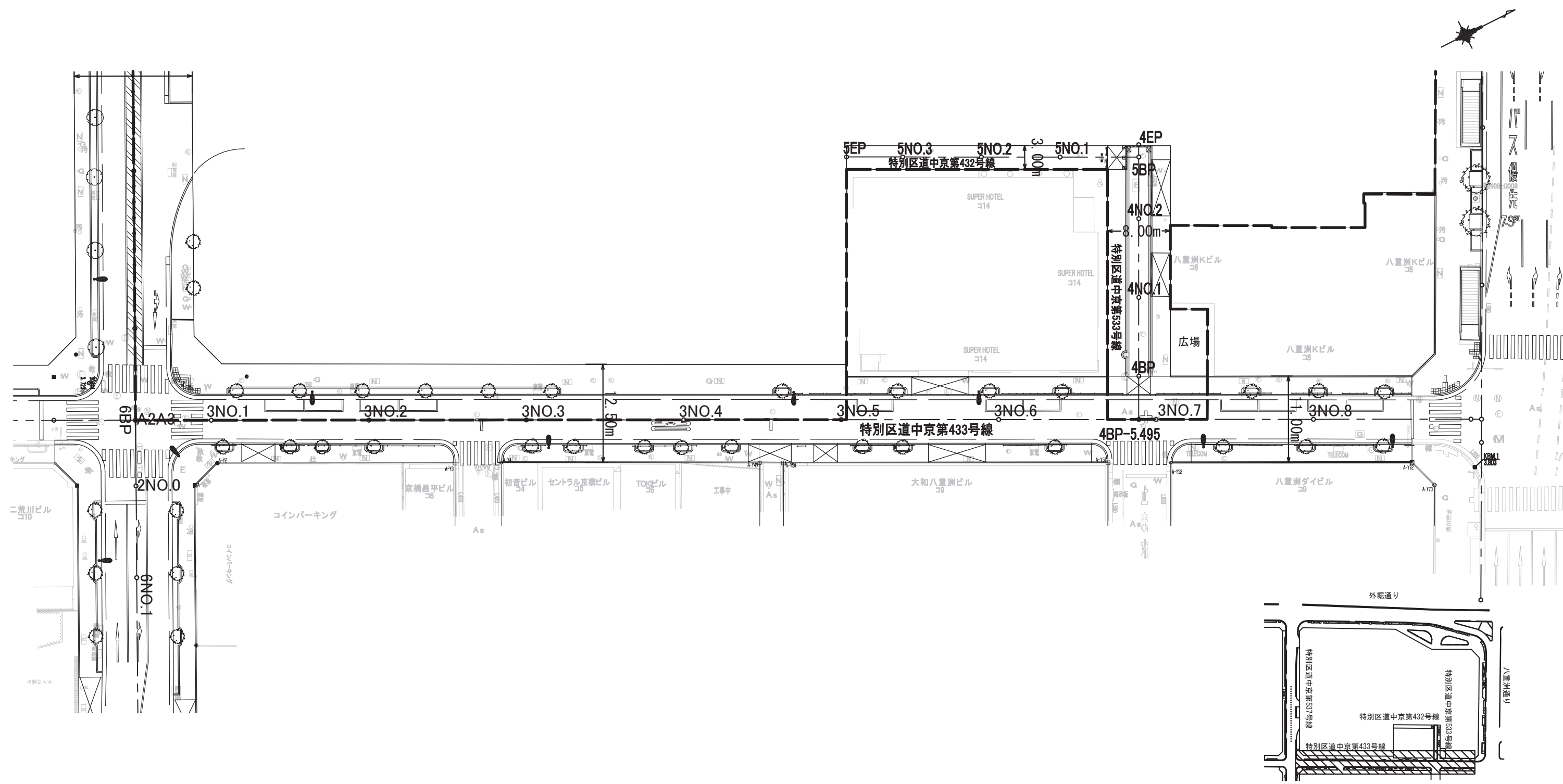


(4) 施設建築敷地の設計図

(4)施設建築敷地の設計図



(5) 公共施設の設計図



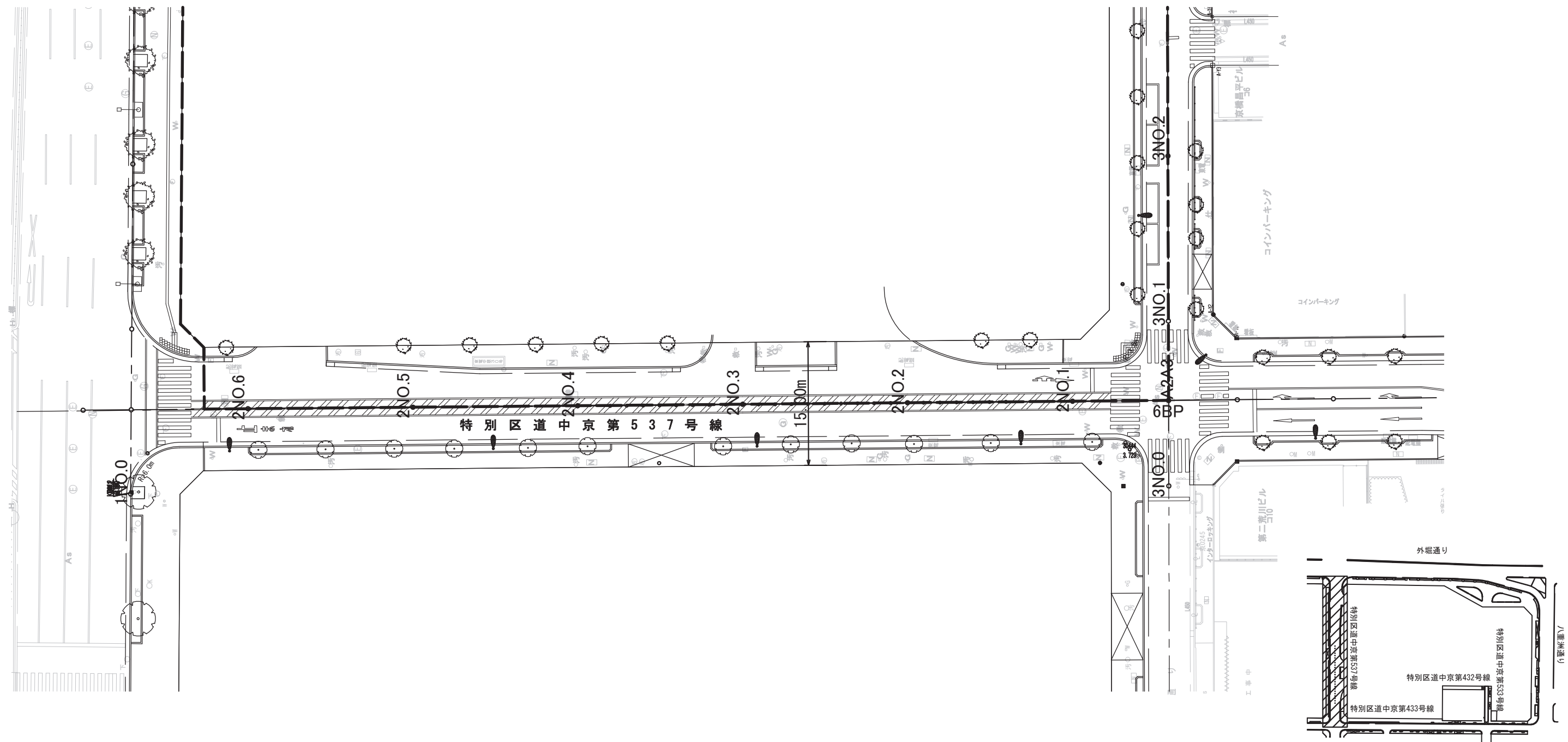
凡 例

—— 施行地区

A3:S=1/500

KEY PLAN

※本図北地区については、中地区平成25年度KBM成果を基準として、震災後標高にて測量した。
※本図北地区については、中央区基準点「30444」を基準として震災前座標（測地成果2000）から震災後座標（測地成果2011）へ図上変換したものである。



凡 例

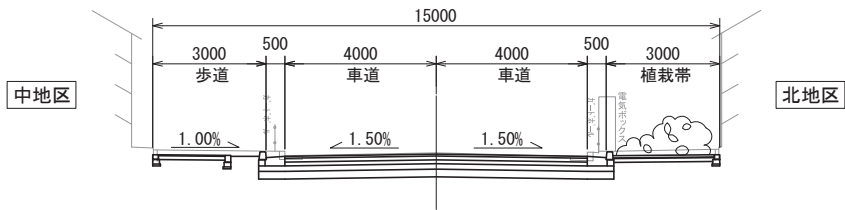
—— 施行地区

A3:S=1/500

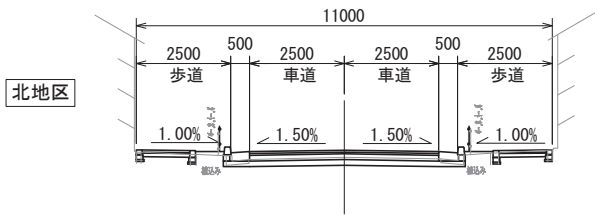
KEY PLAN

※本図北地区については、中地区平成25年度KBM成果を基準として、震災後標高にて測量した。
※本図北地区については、中央区基準点「30444」を基準として震災前座標（測地成果2000）から震災後座標（測地成果2011）へ図上変換したものである。

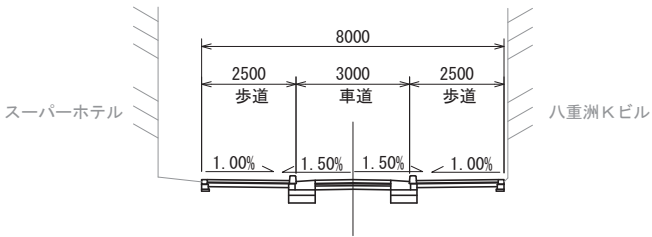
特別区道中京第537号線
2NO. 1付近



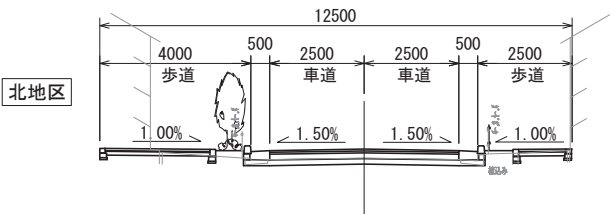
特別区道中京第433号線
3NO. 8付近



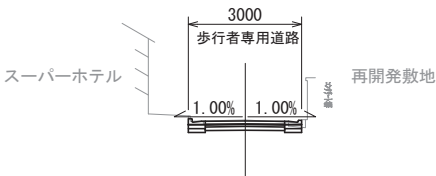
特別区道中京第533号線
4NO. 1付近

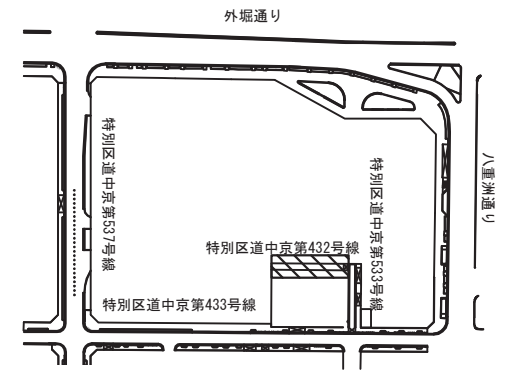


3NO. 3付近



特別区道中京第432号線
5NO. 1付近

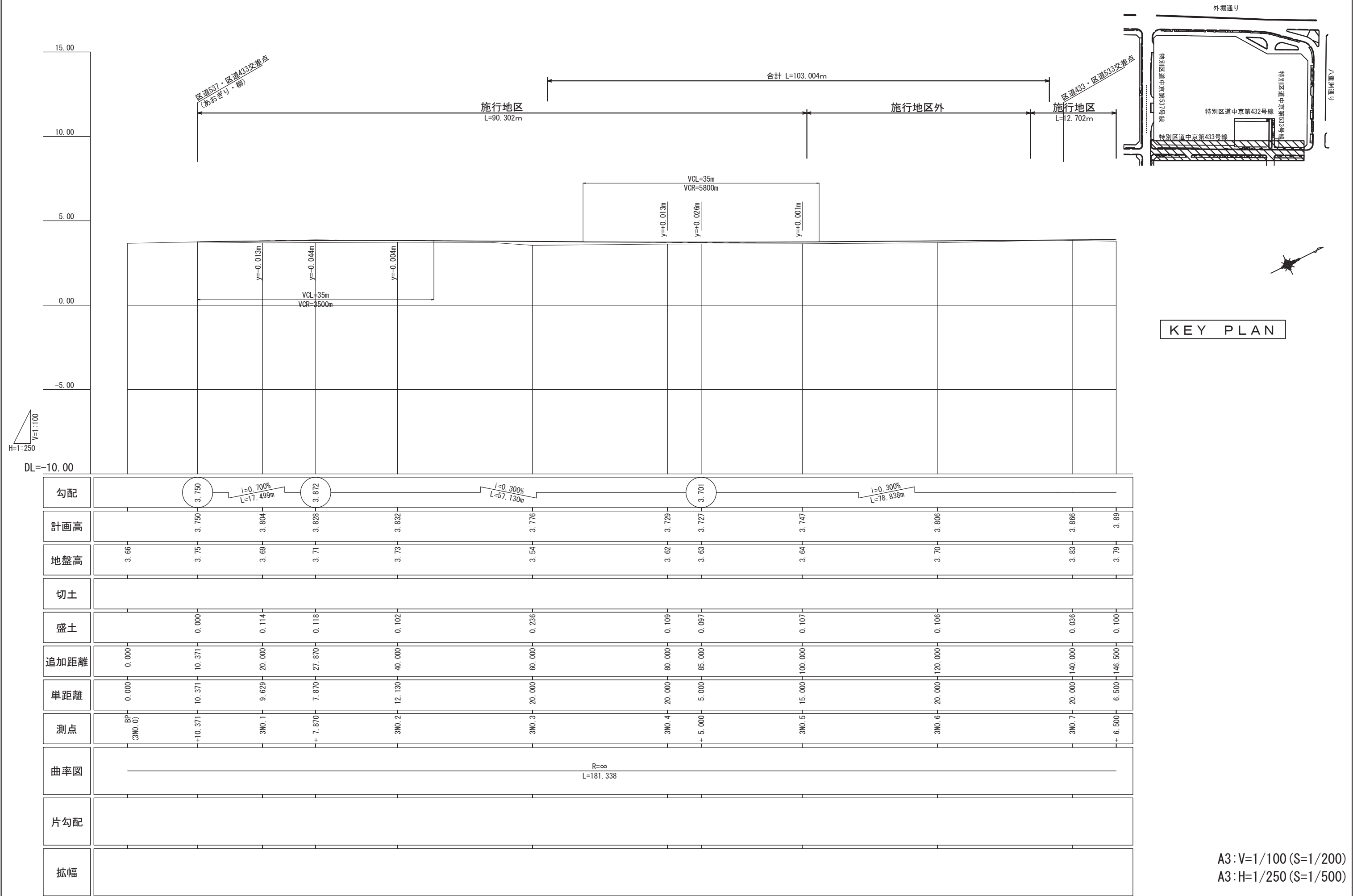


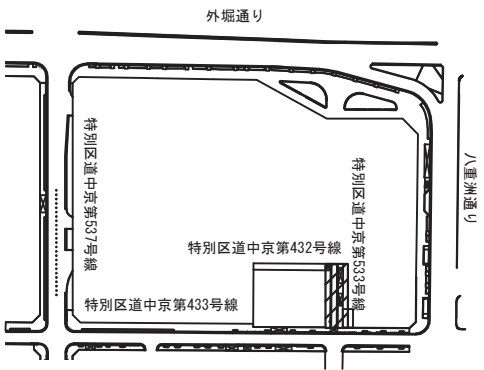
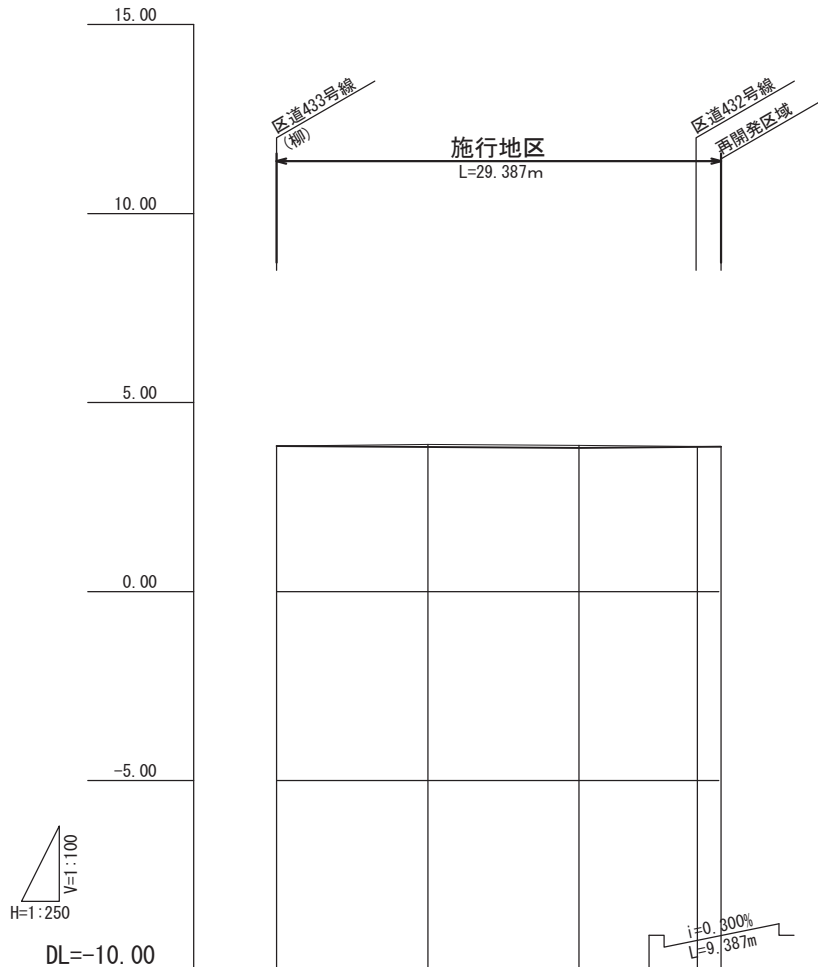


KEY PLAN

勾配						
計画高	3.826	3.785	3.821	3.881	3.851	3.830
地盤高	3.85	3.85	3.84	3.88	3.87	3.83
切土	0.024	0.065	0.019		0.019	
盛土				0.001		
追加距離	0.000	4.000	10.000	20.000	30.000	37.132
単距離	0.000	4.000	6.000	10.000	10.000	7.132
測点	5BP +4.000		5NO.1	5NO.2	5NO.3	5EP
曲率図						
片勾配						
拡幅						

V=1/100 (S=1/200)
H=1/250 (S=1/500)

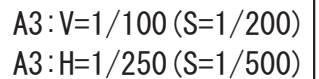




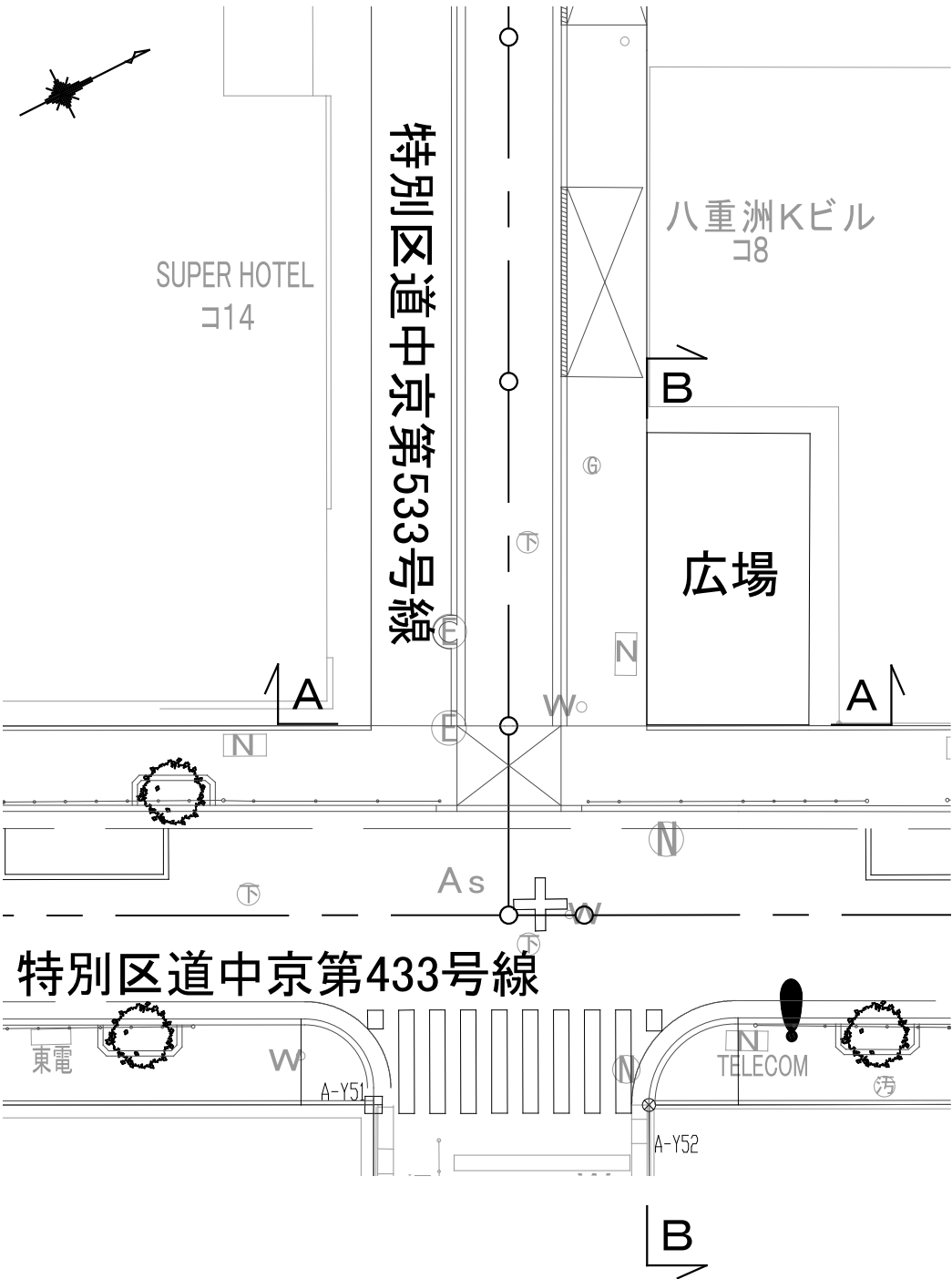
KEY PLAN

勾配				
計画高	3.863	3.833	3.803	3.825 3.830
地盤高	3.85	3.89	3.87	3.85 3.83
切土		0.057	0.067	0.025
盛土	0.013			
追加距離	0.000	10.000	20.000	27.819 29.387
単距離	0.000	10.000	10.000	7.819 1.568
測点	48P	4NO. 1	4NO. 2	+ 7.819 + 9.387
曲率図				
片勾配				
拡幅				

A3: V=1/100 (S=1/200)
A3: H=1/250 (S=1/500)

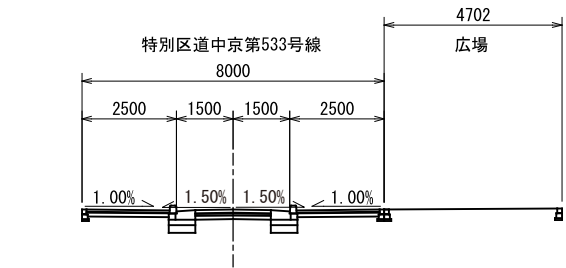


広場平面図



広場断面図

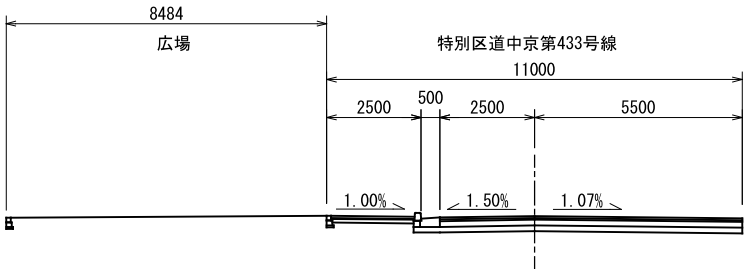
A - A



DL=0.000

広場縦断面図

B - B



DL=0.000

※本図北地区については、中地区平成25年度KBM成果を基準として、震災後標高にて測量した。
※本図北地区については、中央区基準点「30444」を基準として震災前座標（測地成果2000）から震災後座標（測地成果2011）へ図上変換したものである。

(6) 施行地区外の整備範囲図

