

第49回 東京圏国家戦略特別区域会議 東京都提出資料

令和7年9月5日

概要

- サービスアパートメントは、日本に中長期滞在する駐在員や新たに日本でビジネスを行う外国人ビジネスパーソンとその家族など、多様な滞在ニーズを持つ**高度外国人材が東京で円滑に滞在・生活できる環境の整備**に寄与
- **設備投資促進税制※の活用**により、事業者が虎ノ門・麻布台地区にサービスアパートメントを整備

▶ **国際競争力強化、国際的なビジネス拠点形成につなげる**

※ 特区内で要件を満たす対象施設・設備を整備する事業者が、整備金額の一定割合を法人税から控除できる措置

虎ノ門・麻布台地区におけるサービスアパートメントの特徴

- **多様な滞在ニーズに対応した、国際水準の滞在・生活支援機能を整備**
 - 外国人が入国後ただちに生活できる居住施設（家具付き住居、ジム、健康相談室等）
 - 日英中のマルチリンガルコンシェルジュサービス
- **入居者に対し、企業とのビジネスマッチングの提案や成長ステージに応じたビジネスサポートを実施**



＜室内イメージ＞

サービスアパートメント概要

延床面積	約17,000㎡
室数	168室
間取り	1R/1BR/2BR
フロア	13階～18階予定

＜プロジェクト概要【該当街区部分】＞

- ・事業主体：虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合
- ・設置場所：東京都港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目の一部
- ・竣工予定：2025年10月末
- ・建物概要：地上64階地下5階
- ・建物用途：オフィス、商業、**サービスアパートメント**、住宅 等



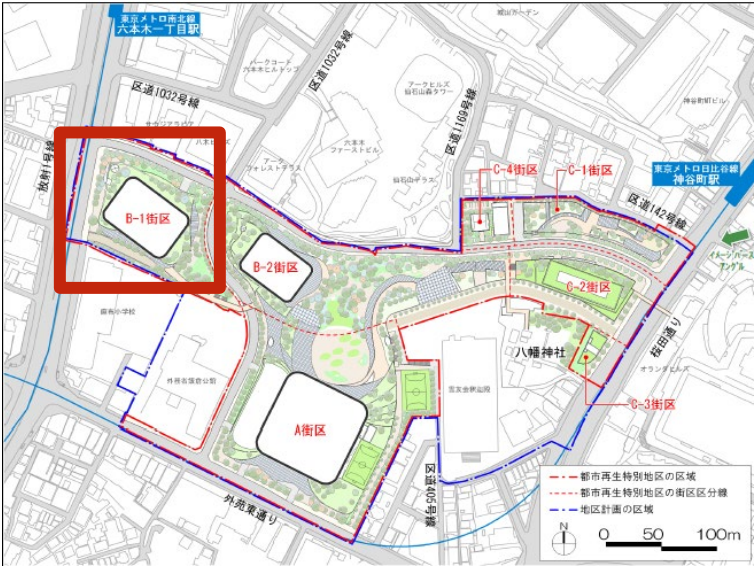
参考) 虎ノ門・麻布台地区プロジェクト概要 (麻布台ヒルズ)

イメージパース



© DBOX for Mori Building Co., Ltd - Azabudai Hills

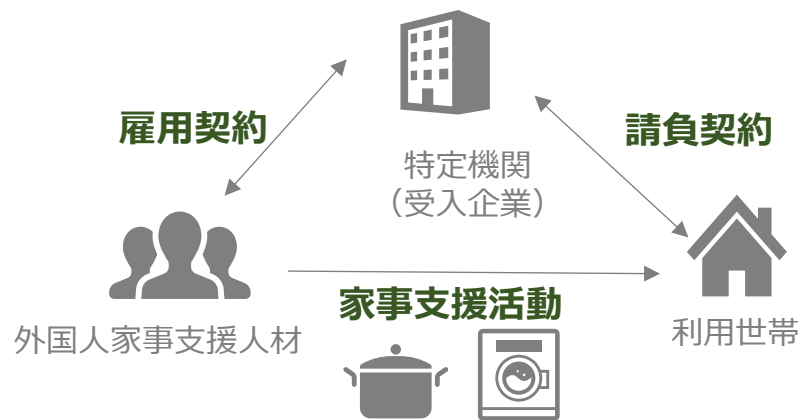
位置図



	A街区	B-2街区	C-1～C-4街区	B-1街区
建物等名称	麻布台ヒルズ森JPタワー	麻布台ヒルズレジデンスA	ガーデンプラザほか	麻布台ヒルズレジデンスB
敷地面積	約24,000㎡	約16,000㎡	約14,000㎡	約9,600㎡
延床面積	約462,000㎡	約169,000㎡	約46,000㎡	約185,000㎡
主要用途	住宅、事務所、店舗、 インターナショナルスクール 等	住宅、店舗、ホテル 等	店舗、住宅、事務、 寺院 等	事務所、店舗、住宅、 サービスアパートメント 等
開業時期	2023年11月			2025年10月末（予定） ※サービスアパートメント： 2026年4月予定

事業の概要

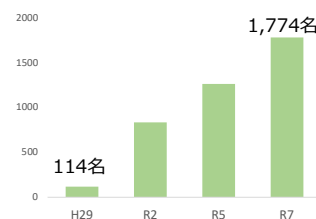
女性の活躍促進や家事支援ニーズへの対応、中長期的な経済成長の観点から、国家戦略特別区域内において、第三者管理協議会による管理体制の下、家事支援活動を行う外国人を特定機関が雇用契約に基づいて受け入れる事業



受入実績（東京都内）

H28年9月 区域計画認定
H29年2月 事業者の適合性を認定
同年5月 家事支援サービス提供開始

累計 **1,774名**受け入れ
(2025年7月1日時点)



外国人材の住居に関する現状と課題

- 受入企業（特定機関）は、外国人材のために住居を確保しなければならず、確保場所は、「**事業実施区域を含む都道府県内（認定区域計画において別途定めた区域がある場合は当該区域内）**」とされている。
- また、特定機関は外国人材を本社または直営事業所（事業所等）で直接雇用するため、**住居 ⇔ 事業所等の交通アクセス**も考慮する必要がある

今後の対応

現行

東京都

埼玉県

神奈川県

変更後

東京都

埼玉県

神奈川県

千葉県

千葉県でも住居確保可能とする

※ 特定機関から確保しようとする住居の場所が、事業所等や利用世帯と著しく離れている場合、外国人家事支援人材が仕事や日常生活において著しい不便を生じないよう、調整をはかる → 東京圏で連携して家事支援事業を実施

東京都は、現在、国際競争力の強化に資する52の都市再生プロジェクトを都市計画法の特例等の対象としており、今回、事業の熟度が高まってきた1プロジェクトを追加

【神南一丁目地区】

事業主体：東急不動産（株）

- グリーン分野等のベンチャー企業等を対象としたイノベーションの誘発、技術開発や人材育成の促進に寄与する、産業支援・情報発信施設を整備
- 渋谷区内の既存ストックのリノベーション等により、まちの個性や来街者の多様性を維持・創出するとともに、駅中心地区と周辺市街地を回遊させ、都市の活力の持続可能性を確保



＜建物外観イメージ＞

東京都 都市再生プロジェクトについて
(東京圏国家戦略特別区域)

1	東京都 都市再生プロジェクトについて (東京圏国家戦略特別区域)	1 頁
2	新規の都市再生プロジェクト (1 事業)	2 頁
3	既存の都市再生プロジェクトの状況 (5 2 事業)	3・4・5・6・7・8 頁

令和 7 年 9 月 5 日
東京都

※ 東京都産業連関表を用いた経済波及効果分析ツールにて算出

新規の都市再生プロジェクト(1事業)

	地区	事業主体	事業の概要	法第 21 条(都市計画法の特例)の区域計画の認定 ※1	法第 25 条(都市再生特別措置法の特例)の区域計画の認定 ※2
⑧	神南一丁目地区	東急不動産㈱	・ グリーン分野等のベンチャー企業等を対象としたイノベーションの誘発、技術開発や人材育成の促進に寄与する産業支援・情報発信施設を整備 ・ まちの個性や来街者の多様性を維持・創出するとともに、駅中心地区と周辺市街地を回遊させ、都市の活力の持続可能性を確保	令和8年度中	

※1 都市再生プロジェクトの都市計画決定時期の目標設定・手続のワンストップ化により、都市計画決定手続のスピードアップを図ろうとするもの。

※2 都市再生プロジェクトの事業段階で、税制等のインセンティブの認定時期の目標設定・手続のワンストップ化により、民間都市再生事業計画の認定手続及び着工のスピードアップを図ろうとするもの。

なお、民間都市再生事業とは、都市再生緊急整備地域内で施行され、事業区域面積が原則として 1ha 以上の民間事業者による都市開発事業で、一定の基準に適合するもの。認定を受けた民間都市再生事業は、金融支援及び税制支援を受けることができる。

既存の都市再生プロジェクトの状況（52 事業）

法：国家戦略特別区域法

	地 区		事業主体	事業の概要	区域会議 への報告	法第 21 条 （都市計画 法の特例） の区域計 画の認定 ※1	法第 25 条 （都市再生 特別措置 法の特例） の区域計 画の認定 ※2
①	大手町一丁目		三井物産(株) 三井不動産(株)	ビジネス交流、MICE機能の強化に資する多 目的ホール及び世界最高水準の宿泊等の 国際交流施設の整備	第1回東京圏 区域会議	平成27 年 6月29 日認定	
②	大手町 (常盤橋)		三菱地所(株)	東京駅前のランドマークとなる超高層の国 際金融・ビジネス交流、国際観光・情報発 信、高度防災等の拠点整備	第1回東京圏 区域会議	平成28 年 4月13 日認定 令和3年 3月25 日認定	平成29 年 2月21 日認定
③	日本橋兜町・茅場町 一丁目		平和不動産(株)	東京国際金融センター構想に資する資産運 用業者等の起業支援、投資家と企業の交流 支援機能導入等による拠点整備	第4回東京圏 区域会議	平成30 年 3月9日認定	
④	八重洲 一、二 丁目	八重洲 一丁目6	東京建物(株)	東京駅と空港及び地方へのアクセスを強化する 大規模地下バスターミナルの整備、国際医療施 設、国際ビジネス交流等の拠点整備	第1回東京圏 区域会議	平成27 年 9月9日認定	
⑤		八重洲 二丁目1	三井不動産(株)		第1回東京圏 区域会議		
⑥		八重洲 二丁目中	三井不動産(株) 鹿島建設(株) ヒューリック(株)		第1回東京圏 区域会議	平成29 年 9月5日認定	
⑦	有楽町駅周辺		東京都等 (官民連携)	旧都庁舎跡地等を活用し、歩行者の回遊性の向 上や周辺施設と連携した MICE 機能等の拡充に よる国際ビジネス・観光拠点の整備	第4回東京圏 区域会議	平成 29 年度 中	
⑧	日比谷		三井不動産(株)	日比谷公園と連携した災害対応、周辺の劇場と 連携した文化芸術発信、ベンチャー企業育成の ビジネス連携等の拠点整備	第1回東京圏 区域会議		平成26 年 12 月 19 日認 定
⑨	虎ノ門一、二丁目		森ビル(株) UR 都市機構 東洋海事工業(株)	日比谷線新駅の地下広場の整備による交通結 節機能と地域の回遊性強化、周辺地域と連携 する国際ビジネス交流拠点の整備	第4回東京圏 区域会議	平成30 年 3月9日認定	
⑩	虎ノ門 一、四 丁目、 愛宕、 麻布台	虎ノ門一 丁目	森ビル(株) 野村不動産(株)	日比谷線新駅を整備するとともに、外国人向け生 活支援(居住、医療、インターナショナルスクール 等)の充実、休日賑わう都心の形成	第1回東京圏 区域会議	平成27 年 6月29 日認定	
⑪		日比谷線 新駅	UR 都市機構		第1回東京圏 区域会議		
⑫		虎ノ門四 丁目	森トラスト(株)		第1回東京圏 区域会議	平成27 年 3月19 日認定	平成28 年 9月9日認定

	地 区		事業主体	事業の概要	区域会議 への報告	法第 21 条 (都市計 画法の特 例)の区 域計 画の認定 ※1	法第 25 条 (都市再 生特 別措 置 法の特 例)の区 域計 画の認定 ※2
⑬		愛宕	森ビル(株)		第1回東京圏 区域会議	平成27年 9月9日認定	平成29年 2月21日認定
⑭		虎ノ門・ 麻布台	森ビル(株) 日本郵便(株)		第1回東京圏 区域会議	平成29年 9月5日認定 令和5年3月 24日認定	
⑮	六本木五丁目西		森ビル(株) 住友不動産(株)	地下鉄駅等との交通結節機能の強化及び「都心の森」に複合MICE施設や外国人等向けの居住、文化、教育等の生活環境の整備	第1回東京圏 区域会議	令和6年3月 15日認定	
⑯	竹芝		東急不動産(株) 鹿島建設(株)	都有地の活用により新産業貿易センターと一体整備し、コンテンツ研究・人材育成拠点及び外国人居住者等の生活支援施設等の整備	第1回東京圏 区域会議	平成27年 3月19日認定	
⑰	芝浦一丁目		野村不動産(株) 東日本旅客鉄道(株)	周辺開発との連携による、水辺の賑わいの創出、舟運の活性化、先端水素技術の発信等による観光・ビジネス交流拠点の整備	第4回東京圏 区域会議	平成30年 3月9日認定	
⑱	三田三、四丁目		住友不動産(株)	田町駅周辺の外国人・外資系企業集積機能の強化に資するビジネス交流機能・生活環境の整備、歩行者ネットワークの強化	第4回東京圏 区域会議	平成29年 9月5日認定	
⑲	品川駅周辺		東日本旅客鉄道(株) 京浜急行電鉄(株) UR 都市機構	駅前広場を介しまちと一体化する新駅、羽田空港国際化、リニア開業、品川駅再編を見据えた国際拠点に係る都市基盤の整備	第1回東京圏 区域会議	平成28年 4月13日認定	
⑳	臨海副都心有明		住友不動産(株)	東京ビッグサイト、医療機関に近接し、保育施設や訪日外国人対応のサービスアパートメント、アフターコンベンション施設を整備	第1回東京圏 区域会議	平成28年 4月13日認定	平成28年 9月9日認定
㉑	羽田空港跡地		大田区 UR 都市機構	空港の航空ネットワークの活用による医療等先端産業と中小企業とのビジネスマッチング、クールジャパン情報発信等の都市基盤整備	第1回東京圏 区域会議	平成28年 2月5日認定	
㉒	西新宿二丁目		住友不動産(株)	新宿都庁前のエリアマネジメントと連携した国際的ビジネス環境整備観光都市としての魅力向上に資する広大なアトリウム空間の整備	第4回東京圏 区域会議	平成28年 12月12日認定	
㉓	日本橋 川沿い	八重洲 一丁目北	東京建物(株)	東京国際金融センター構想の金融軸を支える多様な機能集積、日本橋地域の歴史・文化を踏まえた水辺の賑わい創出	第11回東京 圏区域会議	令和元年 9月30日認定	
㉔		日本橋 一丁目中	三井不動産(株) 野村不動産(株)		第11回東京 圏区域会議	平成30年 3月9日認定	

	地 区		事業主体	事業の概要	区域会議 への報告	法第 21 条 (都市計画 法の特例) の区域計 画の認定 ※1	法第 25 条 (都市再生 特別措置 法の特例) の区域計 画の認定 ※2
②5		日本橋 一丁目東	東急不動産(株) 三井不動産(株) 日鉄興和不動産(株)		第 11 回東京 圏区域会議	令和 4 年 3 月 10 日認定	
②6	八重洲二丁目南		住友不動産(株)	アフターパラリンピックの障害者スポーツ振興拠 点の整備、東京駅周辺の国際ビジネス・観光拠点 等との連携強化	第 11 回東京 圏区域会議	令和 5 年 10 月 20 日認定	
②7	豊島区庁舎跡地		豊島区 東京建物(株) (株)サンケイビル	豊島区庁舎跡地等を活用し、8つの劇場による国際 的な文化発信、賑わい拠点の整備、ビジネス 交流拠点の整備	第 11 回東京 圏区域会議		平成 28 年 9月9日認定
②8	浜松町二丁目		(株)世界貿易センタ ービルディング 鹿島建設(株) 東日本旅客鉄道(株) 東京モノレール(株)	浜松町駅周辺の歩行者ネットワーク整備による交 通結節機能の強化、ビジネス交流拠点の整備	第 11 回東京 圏区域会議	令和 3 年 11 月 4 日認定	平成 29 年 9月5日認定
②9	歌舞伎町 1 丁目		(株)東急レクリエー ション 東急(株)	ミラノ座跡地等において公共空間との一体的整 備によるエンターテインメント拠点の創出、都市 観光の拠点形成に資する宿泊施設の整備	第 15 回東京 圏区域会議	平成 30 年 6月 14 日認定	
③0	南池袋二丁目 C		南池袋二丁目 C 地 区市街地再開発組 合 住友不動産(株) 野村不動産(株) UR 都市機構	雑司が谷や豊島新庁舎等との連続する緑のネッ トワークを形成し、賑わい・交流機能、子育て・高 齢者施設の導入及び高質な都市居住環境の整備	第 15 回東京 圏区域会議	平成 30 年 6月 14 日認定 令和 4 年 3 月 10 日認定	
③1	赤坂二丁目		森トラスト(株)	国際水準の滞在機能を中心とした観光 支援施設の整備、訪日外国人のための 歴史文化発信施設の整備	第 15 回東京 圏区域会議	平成 30 年 6月 14 日認定	
③2	羽田空港跡地第 2ゾーン		羽田エアポート都 市開発(株)	国際拠点に求められる宿泊施設・多目 的ホール・会議室の整備、旅客の利便 性向上に寄与するバスターミナルの整備	第 15 回東京 圏区域会議		平成 30 年 3月9日認定
③3	品川駅北周辺地 区		東日本旅客鉄道 (株)、 (株)ジェイアール東 日本都市開発	品川新駅と街を一体的につなぐ歩行者広場整 備、国際的な文化・ビジネス交流機能、外国人の 多様なニーズにも対応する滞在・居住機能を備 えた国際ビジネス交流拠点整備	第 21 回東京 圏区域会議	平成 31 年 4月 17 日認定 令和 3 年 11 月 4 日認定 令和 4 年 10 月 28 日認定	

	地 区	事業主体	事業の概要	区域会議 への報告	法第 21 条 (都市計画 法の特例) の区域計 画の認定 ※1	法第 25 条 (都市再生 特別措置 法の特例) の区域計 画の認定 ※2
③4	日本橋室町一丁目	三井不動産(株)	創業ビジネス支援機能等を整備し、国際競争力の高いライフサイエンスビジネス拠点を形成、日本橋地域の歴史・文化を踏まえた水辺の賑わい創出	第 22 回東京 圏区域会議	令和元年 9月 30 日認定	
③5	東池袋一丁目	住友不動産(株)	国際アート・カルチャー都市として、池袋の魅力を高める芸術・文化の情報発信機能や、地域の回遊性の向上に資する歩行者ネットワークの整備	第 26 回東京 圏区域会議	令和2年 9月 14 日認定	
③6	新宿駅西口	小田急電鉄(株) 東京地下鉄(株)	新宿駅の再編整備に合わせた、重層的な歩行者ネットワークの形成や、立地特性を活かしたビジネス創造発信施設の整備	第 26 回東京 圏区域会議	令和3年 3月 25 日認定	
③7	内神田一丁目	三菱地所(株)	大手町と神田エリアの回遊性を強化するとともに、日本橋川沿いの親水空間の創出や舟運の活性化、ビジネス・産業支援施設の整備	第 26 回東京 圏区域会議	令和2年 9月 14 日認定	
③8	虎ノ門一丁目東	中央日本土地建物(株) UR都市機構 住友不動産(株)	虎ノ門駅周辺の交通結節機能の強化と霞ヶ関の近接立地を活かした業務支援施設の整備による国際的なビジネス交流拠点の形成	第 26 回東京 圏区域会議	令和3年 6月 17 日認定	
③9	赤坂二・六丁目地区	三菱地所(株) (株)TBS ホールディングス	エンタテインメント施設やエンタメ関連産業成長のための支援機能を整備するとともに、駅、駅前空間の再編による駅まち一体の空間形成	第 28 回東京 圏区域会議	令和3年 11 月 4 日認定	
④0	内幸町地区	NTT 都市開発(株) 三井不動産(株) 中央日本土地建物(株)	ICT 技術等を備えた国際迎賓・文化・交流機能の拡充等による国際ビジネス交流拠点の整備、大規模広場の創出や道路上空の公園整備等により緑と賑わいあふれる街区を形成	第 28 回東京 圏区域会議	令和3年 11 月 4 日認定	
④1	渋谷二丁目西地区	東京建物(株)、 UR都市機構	渋谷と空港等とのアクセスを向上するバスターミナルの整備、次世代イノベーション創出に資するビジネス支援施設、外国人等の多様なニーズに対応した居住・滞在施設の整備	第 32 回東京 圏区域会議	令和4年3月 10 日認定	

	地 区	事業主体	事業の概要	区域会議 への報告	法第 21 条 (都市計画 法の特例) の区域計 画の認定 ※1	法第 25 条 (都市再生 特別措置 法の特例) の区域計 画の認定 ※2
④②	日本橋一丁目 1・2番地区	三井不動産(株)	日本橋地域の魅力である歴史・文化を 国内外に発信する文化交流施設の整 備や水辺の賑わいを創出	第 33 回東京 圏区域会議	令和4年10月 28日認定	
④③	新宿駅西南口地 区	京王電鉄(株)、 東日本旅客鉄道 (株)	駅とまちをつなぐ多層の歩行者ネットワ ークの形成及び観光産業の育成・情報 発信等を行う施設や国際水準の宿泊施 設の整備	第 35 回東京 圏区域会議	令和4年10月 28日認定	
④④	京橋三丁目東地 区	東京建物(株) 東京都、 東京高速道路(株)	KK線の再整備と連携した地域の回遊性 を強化する歩行者ネットワークの形成及 びアート・ものづくり文化の発信施設や 国際水準の宿泊施設の整備	第 35 回東京 圏区域会議	令和4年12月 22日認定	
④⑤	宮益坂地区	東急(株)、 ヒューリック(株)	渋谷駅東口のゲートとなる地下広場、立 体広場空間の整備等による重層的な歩 行者ネットワークの形成、渋谷の魅力を より一層向上させる多目的ホールや国 際水準の宿泊施設の整備	第 36 回東京 圏区域会議	令和5年3月 24日認定	
④⑥	品川駅西口地区	京浜急行電鉄(株)、 (株)西武不動産、高 輪三丁目品川駅 前地区市街地再 開発組合、UR 都 市機構	品川駅周辺の改良や国道整備と連携し た、駅前広場や歩行者ネットワークの整 備、豊かな緑を活かした景観の形成や MICE 機能の充実及びこれらを中心とし た国際ビジネス拠点の形成	第 36 回東京 圏区域会議	令和4年10月 28日認定	
④⑦	品川駅街区地 区	京浜急行電鉄(株)、 東日本旅客鉄道 (株)	連立事業や地下鉄の新設等の周辺都 市基盤整備や周辺開発と連携した駅と まちをつなぐ歩行者ネットワークの形 成、駅直上空間を活用したビジネス交 流等の多様な都市機能及び日本の玄 関口における都市観光に資する情報 発信施設等の整備	第 38 回東京 圏区域会議	令和6年3月 15日認定	
④⑧	池袋駅西口地 区	三菱地所(株)、東武 鉄道(株)	国際アート・カルチャー都市の玄関口 として、駅、駅前広場の再編と駅まち 結節空間・歩行者ネットワークを形成、 文化・芸術等の活動拠点としての広場 や発信・交流施設、宿泊施設、産業支 援施設等の整備	第 38 回東京 圏区域会議	令和6年10月 23日認定	

	地 区	事業主体	事業の概要	区域会議 への報告	法第 21 条 (都市計画 法の特例) の区域計 画の認定 ※1	法第 25 条 (都市再生 特別措置 法の特例) の区域計 画の認定 ※2
④9	田町駅西口駅前地区	森永乳業(株)、 三井不動産(株)	田町駅西口駅前広場の拡大整備等による、東京と国内外を結ぶサウスゲートの一角に相応しい交通結節点の形成、社会課題解決に取り組むスタートアップを支援する拠点の整備	第 39 回東京 圏区域会議	令和 6 年 3 月 15 日認定	
⑤0	丸の内仲通り南 周辺地区(D 街 区)	三菱地所(株)	JR 有楽町駅周辺の再整備と連携した駅周辺の回遊性を強化する歩行者ネットワークの形成、ビジネスイノベーションを生み出す人材育成・ビジネス創発及び情報発信等を行う拠点の形成と、MICE や都市観光に資する施設の整備	第 41 回東京 圏区域会議	令和 5 年度 中	
⑤1	丸の内仲通り南 周辺地区(A 街 区)	三菱地所(株)、 東宝(株)、 (公財)出光美術館	有楽町駅周辺の改良への寄与、地下鉄駅とまちを一体化する空間等、有楽町エリアの発展を支え魅力を高める都市基盤の整備、有楽町エリアを代表する文化芸術機能の再整備と、文化芸術とまちとの接点となる空間の創出	第 41 回東京 圏区域会議	令和 7 年 6 月 9 日認定	
⑤2	田町駅東口地区	NTT 都市開発(株) 鹿島建設(株) 東日本旅客鉄道 (株) 東急不動産(株)	日本初となる民間と大学の共同運営による大学発スタートアップ支援拠点の整備、 まちの東西や周辺市街地、運河をつなぎ、街全体の利便性・回遊性向上につながる歩行者ネットワークの構築	第 45 回区 域会議	令和 7 年 度中	