

都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区) 都市計画(素案)の概要

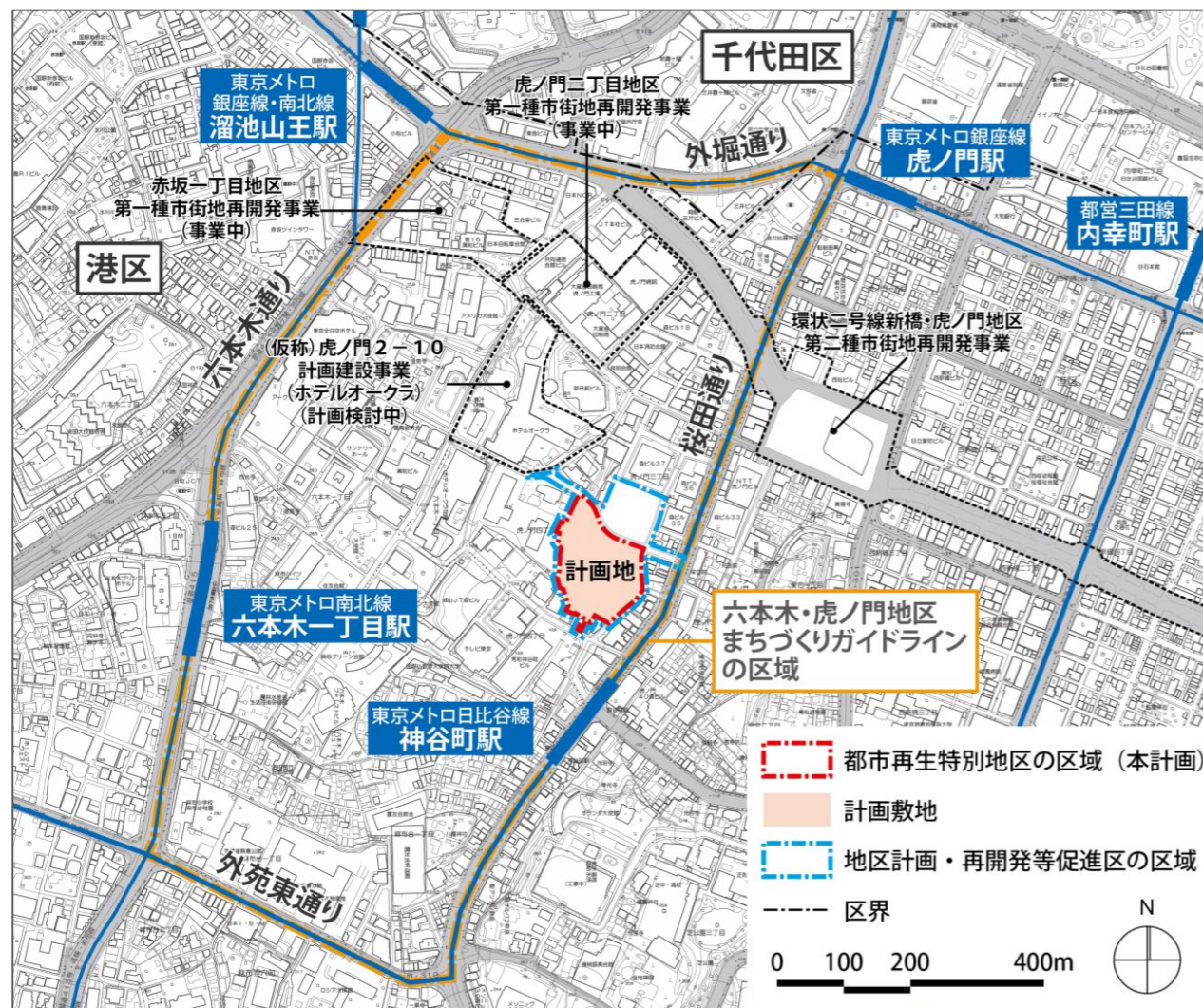
森トラスト株式会社

計画概要

計画概要

計画地の位置	東京都港区虎ノ門三丁目及び四丁目各地内
地域地区	商業地域、防火地域
指定容積率	500%・700%（加重平均、500.29%）
指定建ぺい率	80%（防火地域内耐火建築物、100%）
計画容積率	1,000%
高さの最高限度	180m
都市再生特別地区の区域面積	約1.8ha
敷地面積	約16,300㎡
延べ面積（容積対象床面積）	約210,000㎡（約163,000㎡）
主要用途	事務所、ホテル・サービスアパートメント、店舗、カンファレンス等
駐車等台数	自動車：365台 自転車：157台 自動二輪：34台
階数／高さ	地上36階・地下4階／約180m
着工	平成27年度（予定）
竣工	平成30年度（予定）

位置図



イメージパース（北東方向から見る）



※パースはイメージであり、今後関係機関との協議や検討の深度化により変わる可能性があります。

配置図



都市再生への貢献

1) 都市基盤の整備とみどりの創出

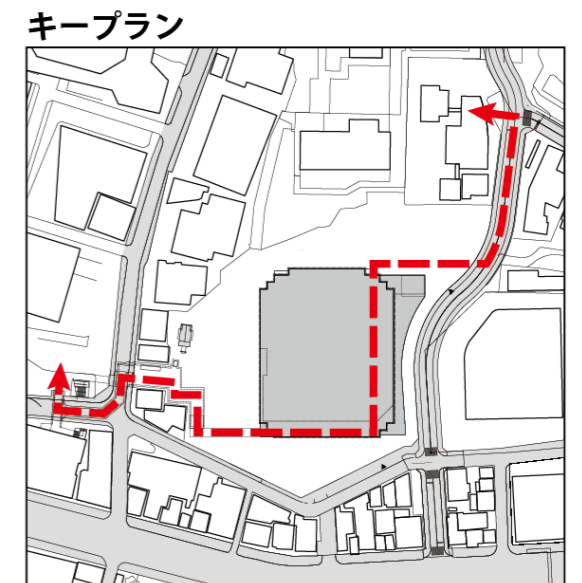
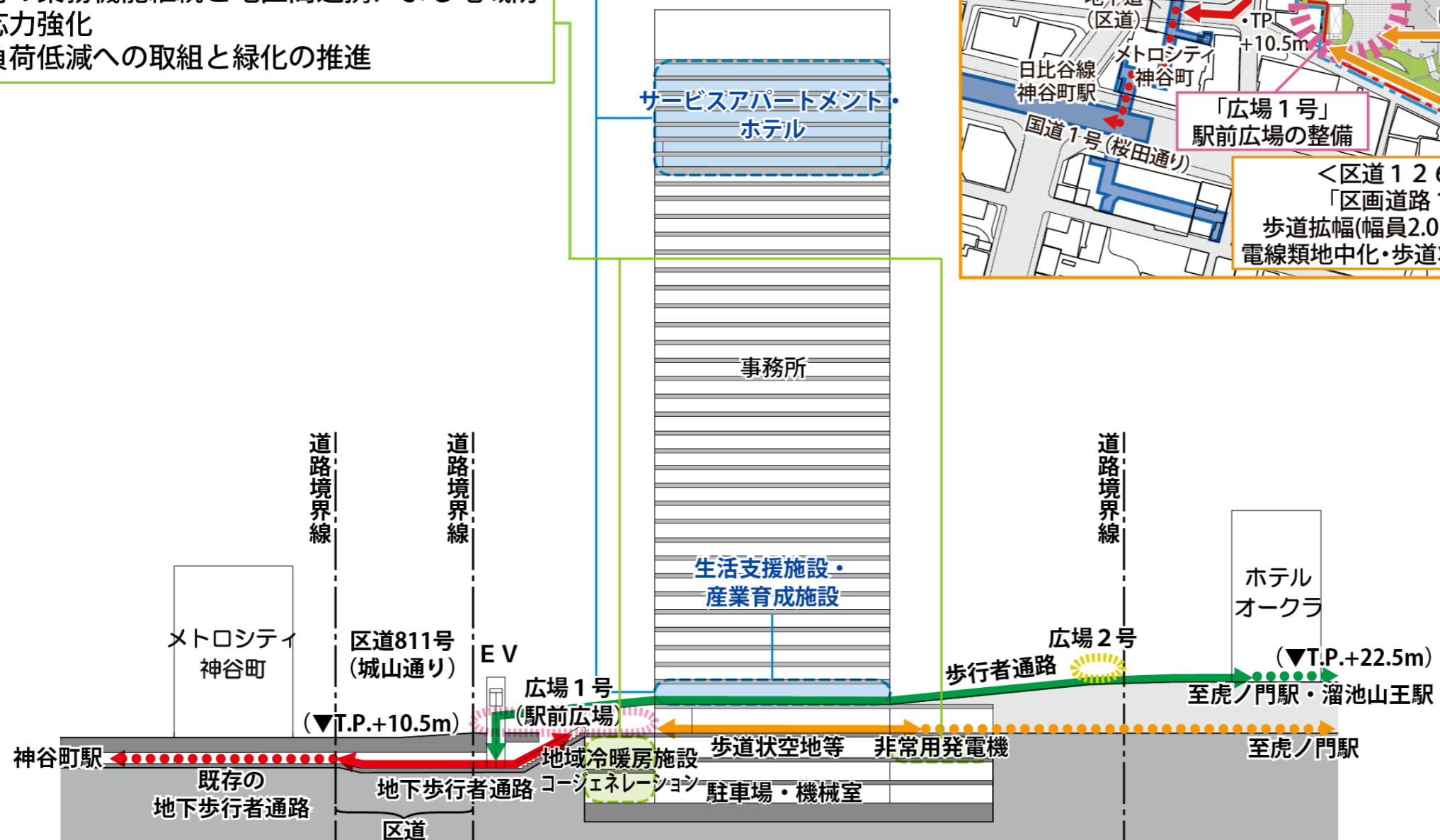
- ① 地区内の課題を解決する道路・地下歩行者通路の整備
- ② 周辺開発と連携する歩行者ネットワークの形成
- ③ 地形をいかし、生物多様性に配慮した約3,000㎡の緑地の整備

2) 国際競争力強化に向けた都市機能の導入

- ① 外国人の生活を包括的にサポートする機能の導入
- ② 日本の地域資源を活用した産業の育成と海外展開を支援する機能の導入

3) 防災対応力強化と都市環境の向上

- ① 災害時の業務機能継続と地区間連携による地域防災対応力強化
- ② 環境負荷低減への取組と緑化の推進



1) 都市基盤の整備とみどりの創出

① 地区内の課題を解決する道路・地下歩行者通路の整備

■ 課題 <地区内の交通混雑>

- 大街区エリア内の東西方向の交通は汐見坂、城山通りの2本に集中するため、慢性的に自動車交通の混雑が発生している。
- 神谷町駅前の交差点は、歩行者の横断が多く、自動車交通の混雑を助長している。
- 同交差点は、歩行者が多いにも関わらず溜まり空間も少なく、歩行者で溢れており、赤信号横断が常態化するなど危険な状態である。



(参考) まちづくりガイドライン
自動車ネットワークの方針図



まちづくりガイドラインで
計画地内に道路整備が
位置づけられている

神谷町駅前交差点の
自動車・歩行者の混雑

■ 整備内容

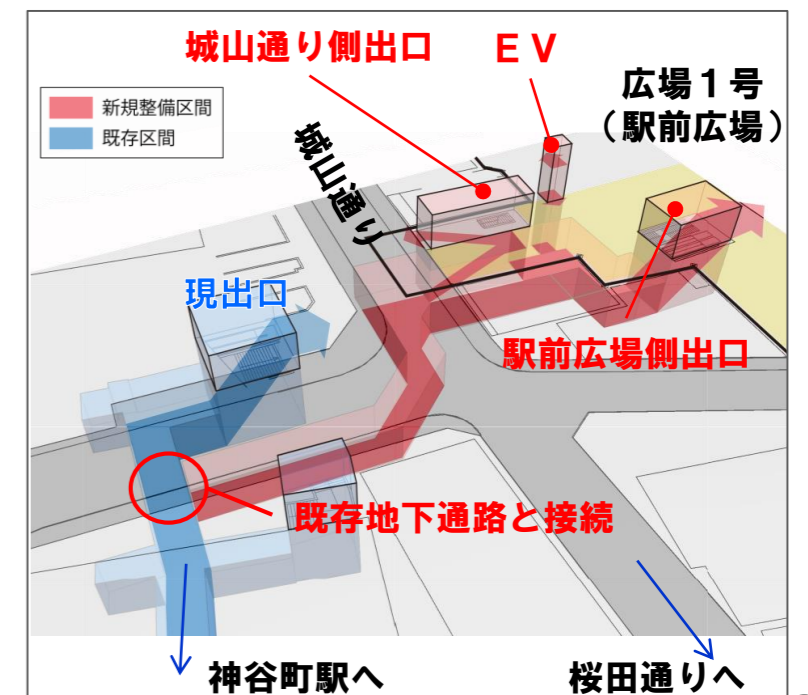
- 城山通り、汐見坂の混雑軽減(交通転換)に向けた道路整備
- 神谷町駅前交差点の混雑軽減に向けた駅直結のバリアフリー地下歩行者通路の整備



① 地区幹線道路1号
(幅12m・延長約230m)

② 地下歩行者通路
(幅4m・延長約50m)

・地下歩行者通路イメージ

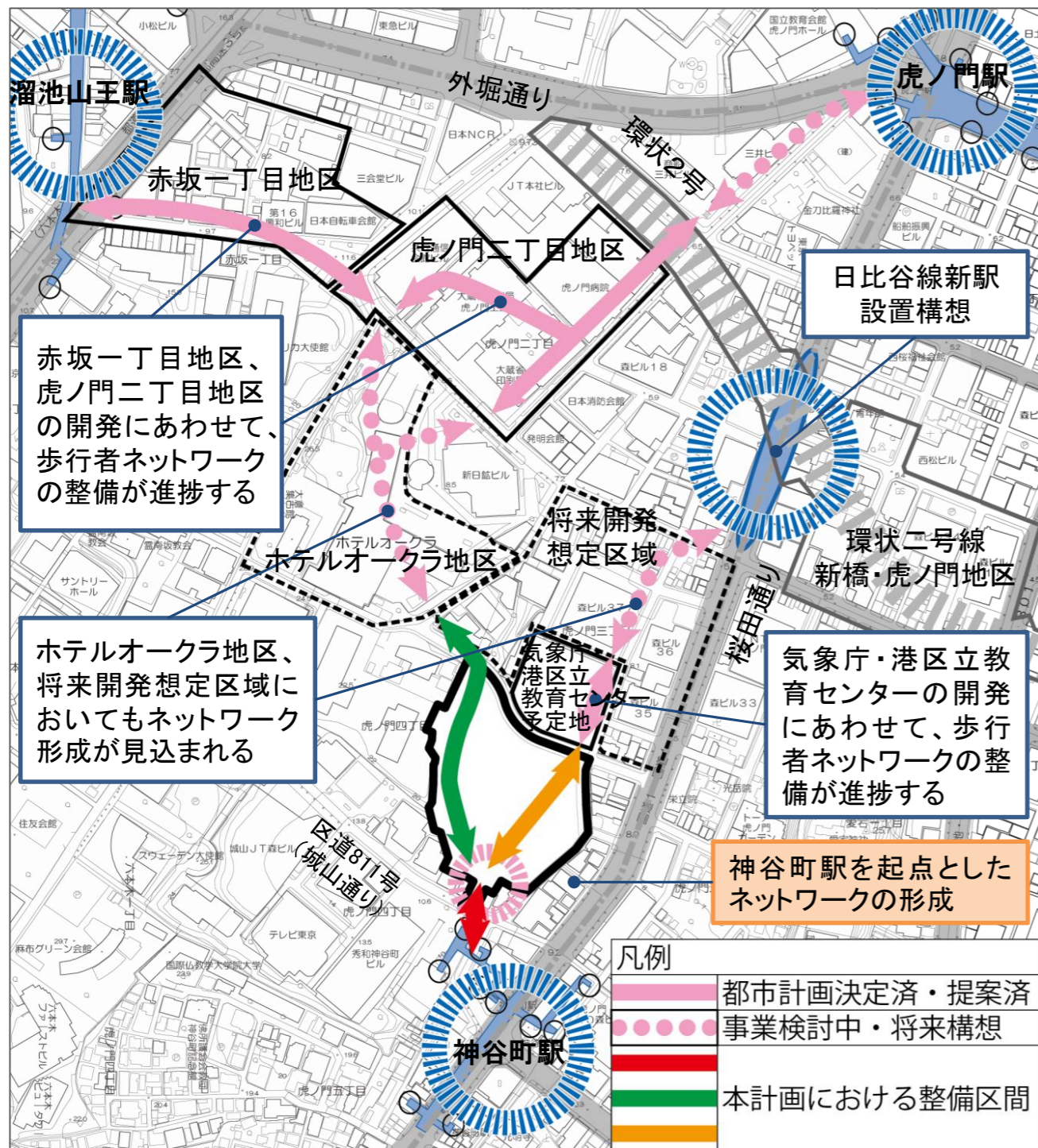


1) 都市基盤の整備とみどりの創出

② 周辺開発と連携する歩行者ネットワークの形成

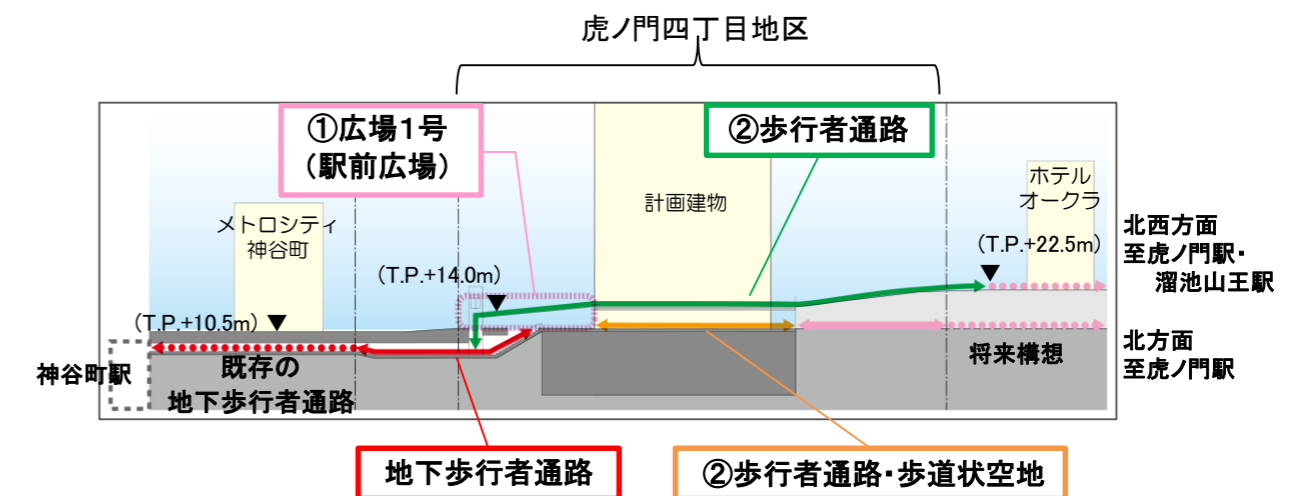
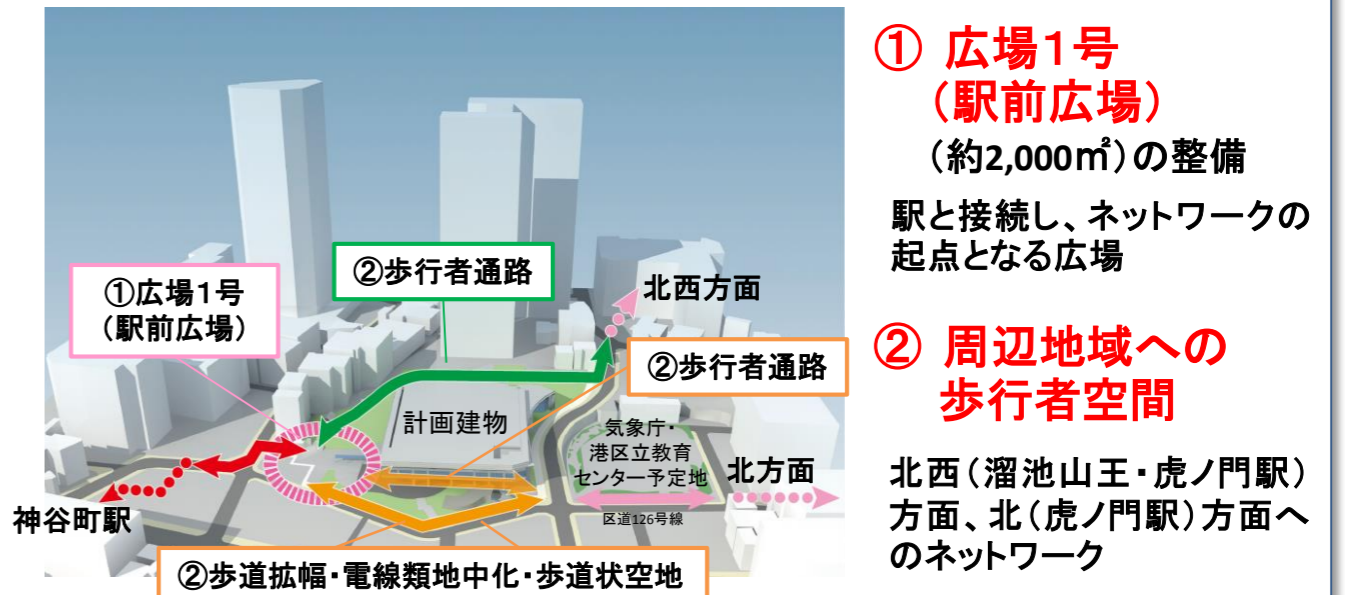
■ 周辺の状況と本計画の整備方針

周辺地域の開発進捗より、エリア内での歩行者ネットワークが形成されつつあり、それらをさらに拡張するために、本計画は神谷町駅を起点とした、虎ノ門駅方面(日比谷線新駅構想)等への広域歩行者ネットワーク形成に資する取組を推進する



■ 整備内容

神谷町駅地上出口の駅前広場と、そこから派生する歩行者空間の一体整備により、バリアフリーの確保された、広域につながる歩行者ネットワークを形成する



2) 都市基盤の整備とみどりの創出

③ 地形をいかし、生物多様性に配慮した約3,000㎡の緑地の整備

■ 整備方針

- 斜面地の地形をいかした、地域に根付いた「葺城稲荷神社」の名を冠する緑地「(仮称)葺城の森」を整備
- 地域の在来種を用いた植栽と多様な動物の生息空間の創出による生物多様性の保全・回復
- アークヒルズ、芝公園などの近傍の緑とネットワークした、広域な緑地帯を形成

■ 生物多様性に配慮した本計画の取組

生物多様性に配慮した植栽とは

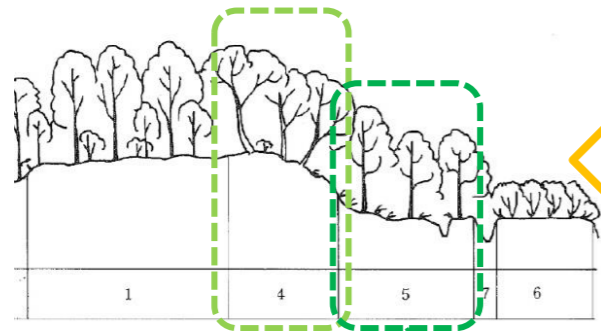
- ① 地域固有の在来種を用いることで在来の動物の生息空間をつくる
- ② 階層構造の発達した森林群落とすることで様々な生物の生息を可能にする
- ③ 緑の連続性と生態的ネットワークを形成することで個体・個体群の交流を促す

< ① 地域固有の在来種(「潜在自然植生」等)を用いる >

- ・「スタジューヤブコウジ群集(常緑)」、「タブノキーイノデ群集(常緑)」及びその二次林群落である「コナラーオニバシリ群集(落葉)」等の在来種中心に展開

「潜在自然植生」
(ヒトの影響がなくなった場合に、地域の気候や立地条件から想定される自然植生)

○潜在自然植生模式図(区部中央部)



○本計画地の立地・地形



スタジュー
ヤブコウジ群集



タブノキ
イノデ群集



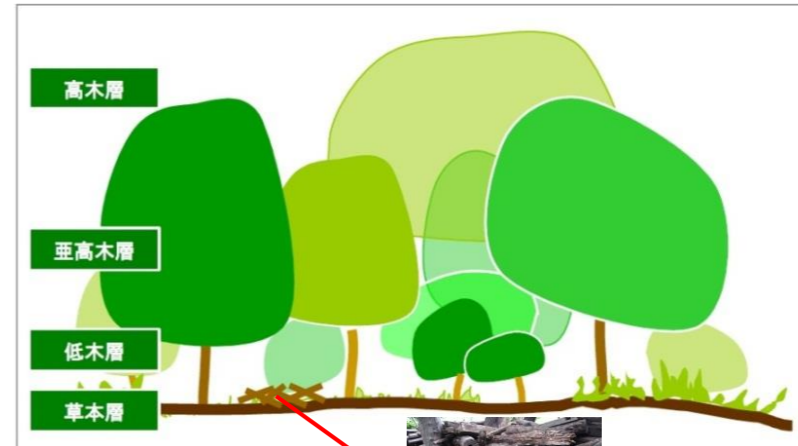
コナラ
オニバシリ群集(二次林)

在来種

< ② 階層構造の発達した森林群落とする >

- ・高木～中木～低木、草本層など多階層の森林をつくり、多様な生物の生息を可能とすると共に、丸太積みなどのエコスタックを設け生物の「すみか」を提供

○階層の多い樹林のイメージ



在来種選定ガイドライン
(東京都)より抜粋



←丸太積み等
のエコスタック



林冠部:
メジロなど



高～低木層:
コゲラなど



草本層:
バッタなど

< ③ 緑の連続性と生態的ネットワークを形成する >

- ・近傍緑地間で個体が移動し、交流が促されることで生物多様性を高めることができる

生態的な連続性の評価

- 100m圏内: 昆虫類、爬虫類等の移動
- 1km圏内: 小型哺乳類・鳥類の移動
- 2km圏内: 鳥類、移動能力の高い昆虫の移動

○近傍の緑地と距離

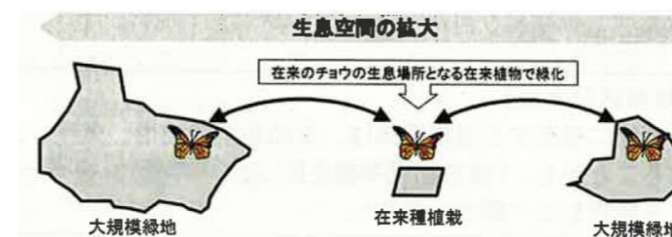


日比谷公園(約1.1km)



アークヒルズ(約0.4km)

○生息空間ネットワークのイメージ



芝公園(約0.5km)



檜町公園(約1.0km)

2) 都市基盤の整備とみどりの創出

■ 約3,000㎡の緑地「(仮称)葺城の森」の特徴と活用方法

- 約3,000㎡の緑地の中に特徴的な空間を配置し、在住者、在勤者、来街者などの様々な利用に対応する。
- 豊かな環境をいかして、環境学習などの様々なアクティビティに利用する。

① 緑のトンネル

原っぱと落ち着いた森をつなぐ、樹冠からは木漏れ日がかかるトンネル状の空間



② つなぐ緑

既存樹木をいかした、原っぱと隣地の緑をひとつながりにする開けた斜面林

③ シンボルの緑

計画地の風景の象徴でありアイストップとなる、既存の大クスノキを保存・移植



葺城稲荷神社の再整備

300年以上の歴史をもつ葺城稲荷神社を計画地内で移転、再整備



④ 生き物呼び込む池

トンボ、カエル、メダカなど様々な生きものが生息できる環境となる水草や樹木等を配置した池



⑤ 原っぱ

芝生を敷き詰め、様々なアクティビティを誘発するフラットで自由な空間



⑥ 鎮守の森

葺城稲荷神社を包む、潜在自然植生主体の重厚かつ落ち着いた緑地空間

⑦ 崖線の緑

森から人里へと遷移するエリアで、落葉樹(二次林)を主体とした明るい緑陰空間

「葺城の森」活用のイメージ

<環境学習の場> : 隣接する港区立教育センター(予定)と連携し、自然を通じた環境学習の場として、小学校、地元町会等と協同したイベントを開催

【見る】



植物、昆虫などの観察を通じ、生態系の特徴・多様性を学ぶ

【育てる】



アサガオやヘチマなどの植物を育て、発芽から結実までの生育観察

【作る】



森の枯れ木や落ち葉などを利用した木工・リースなどの制作体験

【感じる】



打ち水や森と外との気温差の計測・体感を通じ、広く地球環境について学ぶ

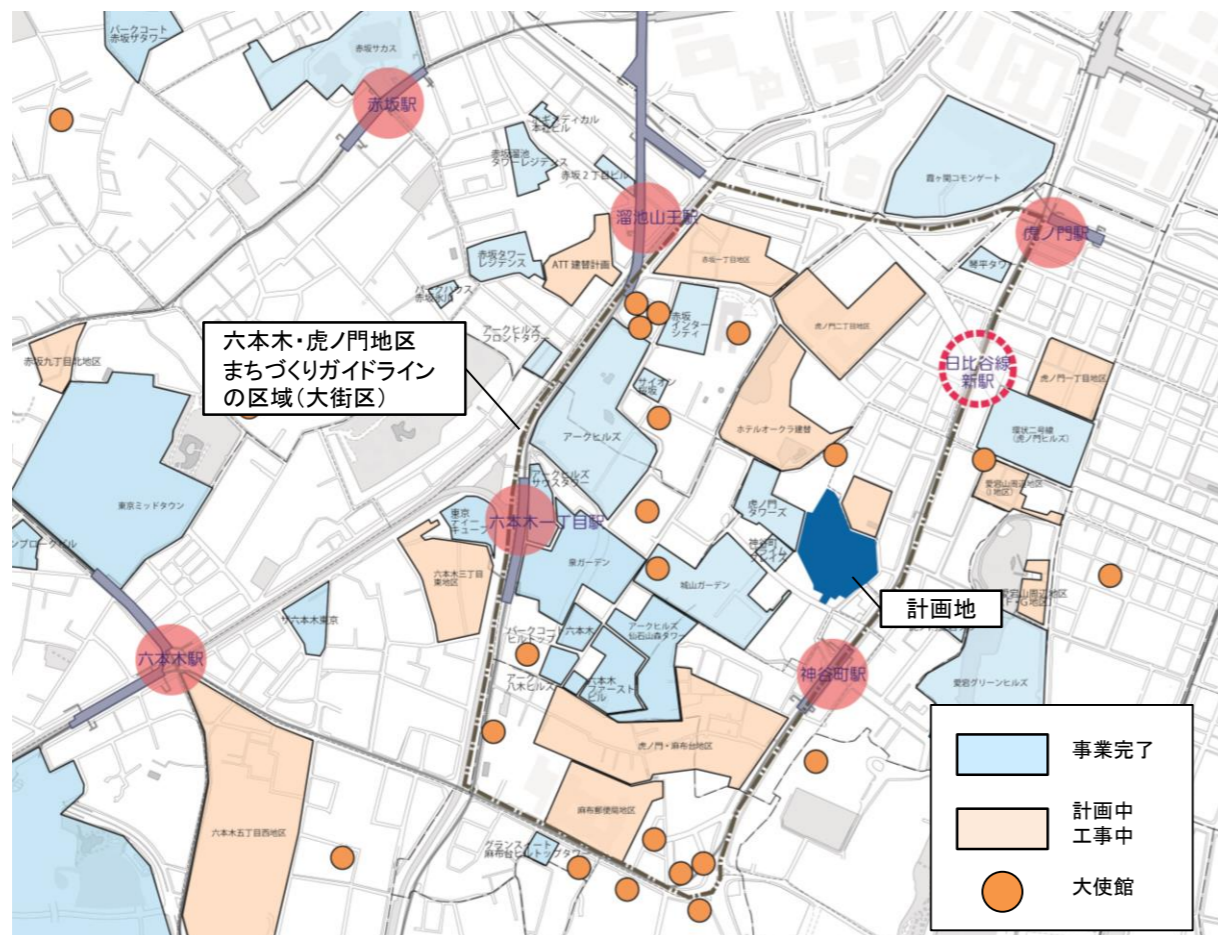
2) 国際競争力強化に向けた都市機能の導入

虎ノ門エリアの特色と都市機能整備の方向性

■港区・虎ノ門エリアの特徴

- 区内総人口の約8%、1.8万人超の外国人が在住
 - ・ 本計画地周辺の赤坂・六本木・麻布エリアに多く集積。
 - ・ 中央区(同約4%、約4900人)、千代田区(同約4.5%、約2500人)に比べて突出。
- 港区内外資系企業立地、785社。東京都全体の1/3が集中
 - ・ 日本全国3103社、うち東京都2371社。
 - ・ 本計画地周辺の赤坂・虎ノ門・六本木エリアに日本全国の約1割が集積。
- 区内大使館立地数82カ国。日本全国の過半数が集積
 - ・ 本計画地周辺の虎ノ門・麻布・六本木エリアに多く集積。
- エリア内で多くの都市開発が進捗、計画中案件も集積
 - ・ 日比谷線・新駅構想も具体化し、今後さらに多くのヒト・モノ・情報が集積し、東京の新たなコアエリアへ

(図)本計画地周辺の開発動向



虎ノ門エリアの特徴
「外国人・外資系企業等の集積、高い国際性」

■地域特性に対応する虎ノ門四丁目地区の取組方策

- 集積する外国人のための生活環境の整備
 - ① 外国人の生活を包括的にサポートする機能の導入
- 外国人の集積する環境をいかした日本の産業力強化
 - ② 日本の地域資源を活用した産業の育成と海外展開を支援する機能の導入

取組のイメージ



画像は全てイメージ

2) 国際競争力強化に向けた都市機能の導入

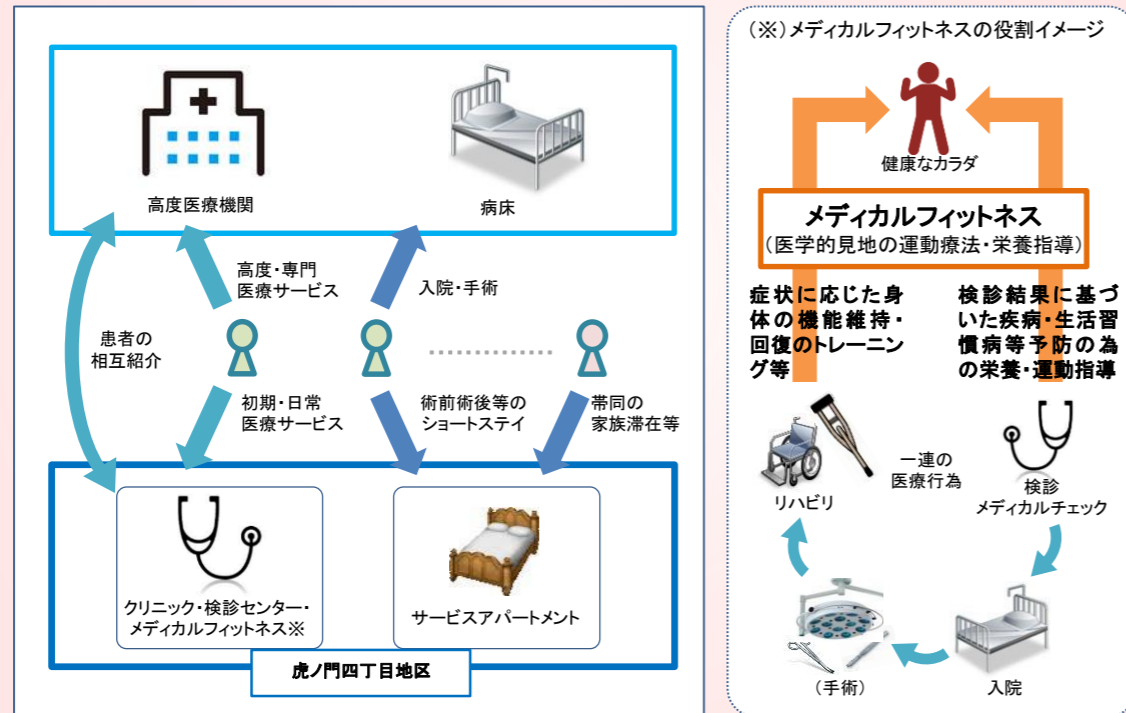
① 外国人の生活を包括的にサポートする機能の導入

■ 虎ノ門四丁目地区における取組

<多言語ワンストップ医療機能>

- 外部の高度医療機関等と連携した多科目対応クリニックモール及び高度医療を補完するサービスアパートメントを活用した術前術後等の療養滞在
- 予防医療の観点の検診センター、医療と融合・連携したメディカルフィットネス※

<連携イメージ>

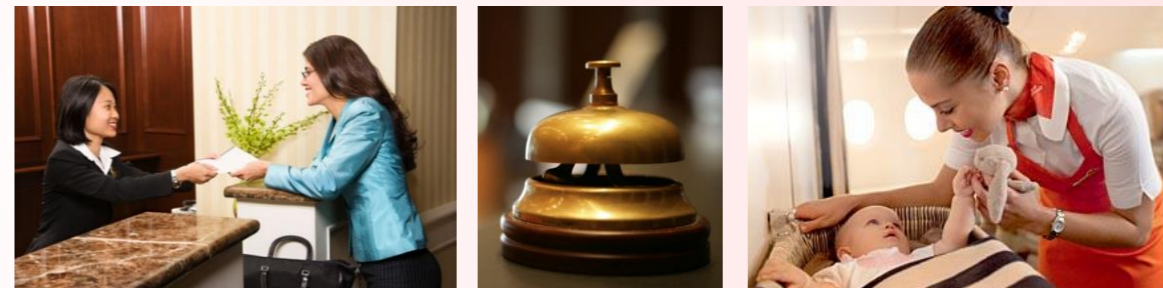


高度医療機関等と連携した医療サービスの提供

術前・術後、家族滞在等の受け皿として利用

<ホテル・サービスアパートメント>

- 外国人等の短～中期滞在の受け皿である滞在施設整備
- 24時間・多言語コンシェルジュ
- 高い耐震・防災性能



<外国人の地域順応支援機能>

- 来日当初の早期日本順応のための日本独自の生活習慣・マナーなどのレクチャー
- 外国人の交流ニーズに対応する、大使館等と協同した異文化交流イベントの開催

(参考)関連する森トラストグループの取組

- 海外文化交流イベントの開催
(例)タイ国政府の後援を受けた「タイフェスタ」(仙台トラストシティ)
- 地域の町会等との連携
(例)共同のイベント開催「トロン」(本計画地暫定利用施設)
- 大使館との連携
(例)スウェーデン大使館との合同震災訓練(城山ガーデン)



港区、大使館、地元町会等との連携による情報提供、イベント共同開催

<生活コンシェルジュ(多言語総合案内)機能>

- 港区の刊行物など外国人の生活に有益な情報・資料の一括提供
- 外国人にとって煩雑な手続の代行・支援(電気・ガス、銀行口座開設等)
- レストランなどの生活関連情報や観光情報提供

(参考)関連する森トラストグループの取組



- 東京駅日本橋口の多言語観光インフォメーションセンター
- 「都市再生特別地区」(丸の内1-1地区)



外国人にとって、満足度の高い・ストレスフリーな生活環境を実現

2) 国際競争力強化に向けた都市機能の導入

② 日本の地域資源を活用した産業の育成と海外展開を支援する機能の導入

■ 上位計画と課題

日本各地に眠る地域資源(クールジャパン)を発掘し、国際的に発信するため、人材の活用・育成、多様な主体が連携する場づくり、海外発信力の強化等が必要である。

数値目標：
世界のクリエイティブ産業市場において、現状約2.3兆円→2020年時点で8～11兆円を獲得
(「クールジャパン戦略」(経済産業省)／2010年～)

【課題】(経済産業省ヒアリング)

ポテンシャルある企業を継続的に支援する仕組み・体制が不足している

- ・ 国としては一部企業を特別扱いすることが困難であるため、平等な「場の提供」にとどまっており、海外でも通用しうる事業として成立するまでの十分な支援が出来ていない。
- ・ 今後は国だけでなく、民間による支援・取組へ広く展開することが求められている。

■ 森トラストのネットワークと地域資源への取組実績

- ・ 日本各地でのホテル事業展開を通じ、自治体や地元企業等と強固なネットワークを構築
- ・ 地方と連携し、地域の産品、産業を支援・PRする取組を実施

● 森トラストグループ施設(17施設)
● その他提携ホテル等(13施設)



【地方と連携した取組事例】

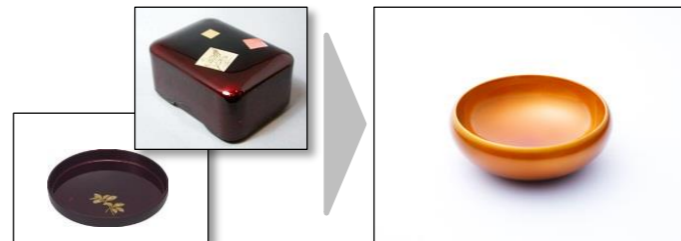
□ 地域産品のブランド化支援



森トラストグループが事業主体となり、慶応義塾大学、自治体などを構成員とする協議会を設立、宮城県蔵王町の「爽清牛」のブランド化を支援する取組を実施

平成24年度農林水産省「地域ブランド観光活用促進事業」

□ 伝統工芸を活用したオリジナル商品の開発



■ 通常の玉虫塗 (仙台の伝統工芸) ■ コラボレーションした玉虫塗

仙台の伝統工芸「玉虫塗」を題材に、職人とのコラボレーションにより、新たな価値をもったオリジナル商品を開発

□ 地方のPR・物販・展示イベントの開催

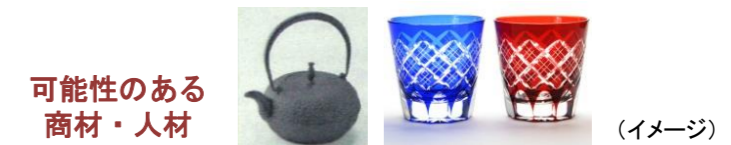
「TIC TOKYO」に加盟登録する団体(地方自治体、観光協会等26団体 ※2014年現在)による観光プロモーション、地域ブランド推進、物販・展示等イベントを年間延べ100日以上実施



「都市再生特別地区」(丸の内1-1地区)

■ 虎ノ門四丁目地区における取組

- 商材・人材の発掘・育成・交流を通して包括的かつ継続的な支援を行う。
- さらに、国際性の高い地域特性をいかし、当施設に集まる外国人へ発信する。



①発掘機能

- 様々なネットワークを活用し、ポテンシャルを持つ商材や人材を日本全国から選定

募集選定対象(例)

- ✓ 国(経済産業省)の取組事業の過去参加者等
- ✓ プロデューサー*の独自ネットワーク
- ✓ 森トラスト施設に関連する自治体、地元企業等

*プロデューサーについて:
国(経済産業省)の取組に有識者、コーディネーターとして参画している人材を中心に適任者を適宜選定する。

②育成機能

- 事業報告会の開催とプロデューサー等からの個別アドバイスの提供
- 海外の進出予定先や各種支援制度の情報提供、手続支援



③交流促進機能

- コラボレーション・パートナーや、海外の販路開拓のチャネルをもつ事業者との交流・マッチング

大規模なイベントについてはホテルオークラの利用も想定



④発信機能

- ・ 地域に集積した外国人
- ・ 「生活サポート機能」を利用しに訪れる外国人

紹介・PR

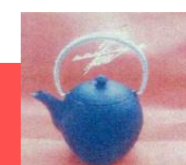
商材
人材

評価をフィードバック



- 外国人の集積を活かしたニーズ・市場調査(例)
- ✓ 建物、敷地全体をショーケースにした商品の展示、販売
- ✓ 商品発表、試食会(日本酒試飲)等の体験型イベント開催

日本の産業力強化と海外展開へ



(イメージ/
左:山形鑄物と世界的デザイナーのコラボ
右:江戸切子と有田焼のコラボランプ)

2) 国際競争力強化に向けた都市機能の導入

■ 施設利用イメージ

➤ ①外国人の生活サポート機能 と ②地域資源を活用した産業の育成と海外展開支援機能 を一体的空間で整備

コンシェルジュ・ラウンジ (約750㎡)

総合窓口

- 多言語対応の生活全般の相談窓口
- 海外展開に関する各種相談窓口
- 生活、観光関連情報の検索システム
- 助成制度、各種情報の検索システム



交流ラウンジ

- 外国人を含めた地域住民等の交流の場の提供
- 事業者間のビジネス交流・商談の場の提供



展示スペース

- 商品展示・PRの場の提供、外国人へのテストマーケティング実施



多目的スペース (約1,100㎡)

- 国際交流イベント、カルチャースクール等の開催
- 事業報告会・交流会等の開催



医療・健康スペース (約1,600㎡)

クリニックモール

- 様々な症状に包括的に対応できる多科目受診可能なメディカルセンター



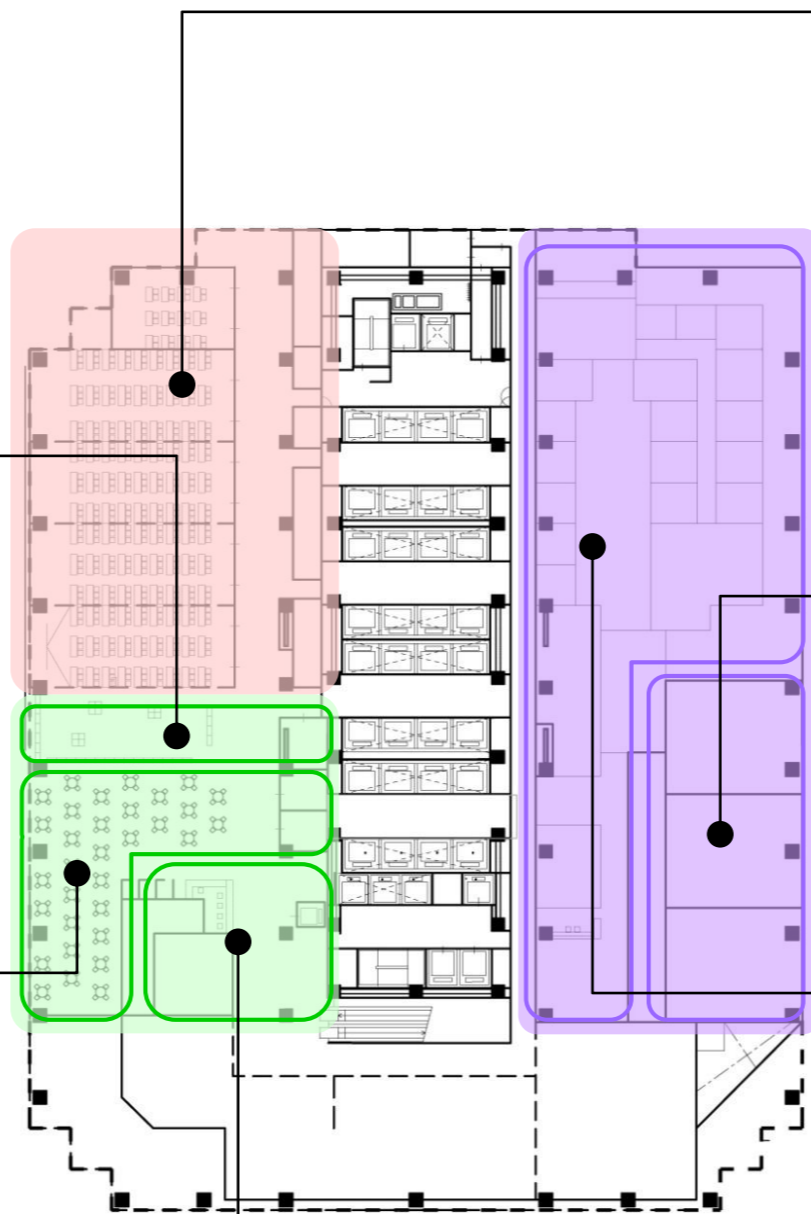
検診センター

- 健康維持、疾病の予防・早期発見に向けたサービスの提供



メディカルフィットネス(30階)

- メディカルチェックの結果に基づいた運動療法プログラムの提供



1階平面図

3) 防災対応力強化と都市環境の向上

① 災害時の業務機能継続と地区間連携による地域防災対応力強化

<整備方針>

■ 自立・分散型エネルギーシステム等による災害時の業務機能継続

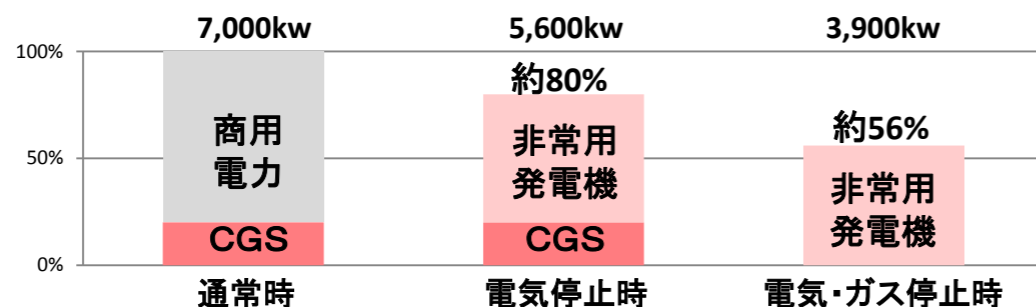
■ 地区間※の連携・機能補完による地域防災対応力強化

※(仮称)虎ノ門地区再開発連携協議会：本計画、虎ノ門二丁目、ホテルオークラ地区で組成

■ 自立・分散型エネルギーシステム等による災害時の業務機能継続

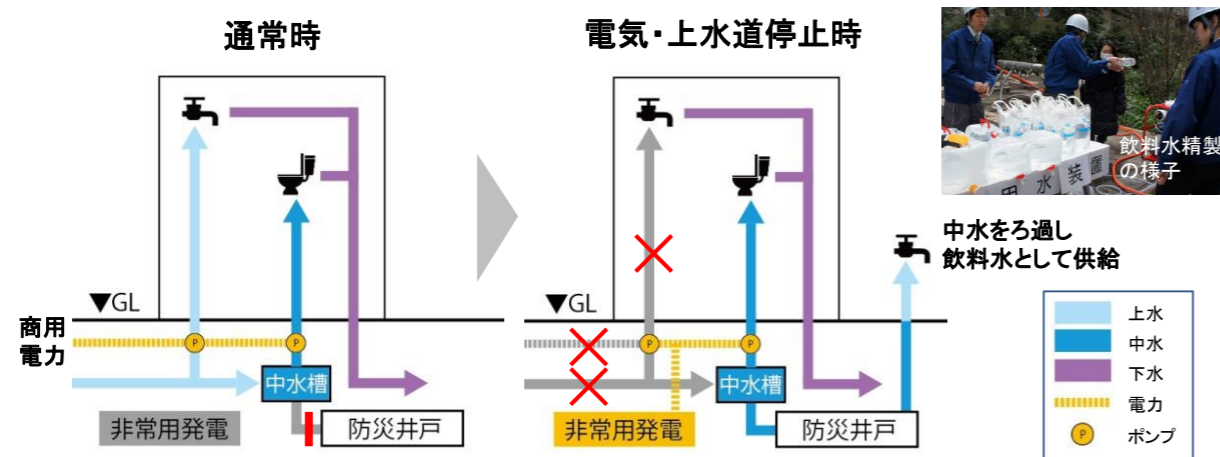
● 自立性の高いエネルギーシステム

- 中圧ガスを利用するコージェネレーションシステム(CGS)及び非常用発電機によって、停電時にもオフィス及び帰宅困難者受入れスペースに平常時の約80%、最大1週間の継続的電力供給を図る。



● 災害時の水資源の確保

- 非常用発電機に接続された防災井戸を設置し、停電・断水時にもオフィス基準階及び帰宅困難者用のトイレ利用が可能
- 飲料水としての利用も可能な高度ろ過処理装置を整備



(参考)関連する森トラストグループの取組

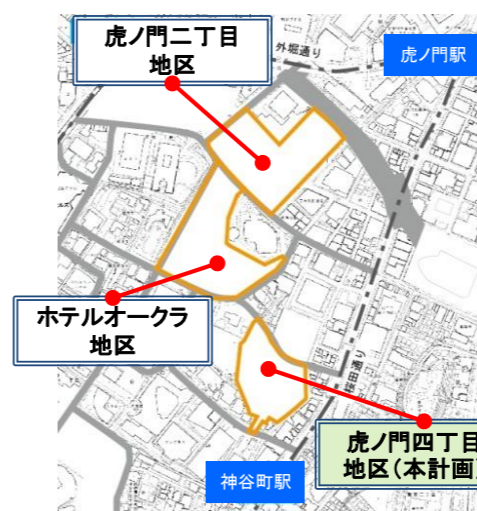
○京橋トラストタワー (2014年2月竣工)

- ✓ 停電時、非常用発電機により全館に平常時の約80%、最大1週間の電力を供給
- ✓ 停電・断水時にも、防災井戸の設置によりオフィス基準階で全てのトイレが利用可能。飲料水化のろ過装置を装備(上記取組同様)



■ 地区間※の連携・機能補完による地域防災対応力強化

※(仮称)虎ノ門地区再開発連携協議会：本計画、虎ノ門二丁目、ホテルオークラ地区で組成



- 同時期に開発が予定される地区間の役割分担と情報網・防災組織構築により、地域全体の防災機能を向上させる。(三地区での防災訓練を実施予定)
- 災害時医療の核となる虎の門病院の負荷軽減のため、地区間で帰宅困難者等の適切な誘導を行い、三地区全体で約5,000人受入れ可能な一時滞在施設等を整備
- 本計画では、行政機関から発信される情報のワンストップ受発信と、生活コンシェルジュを活用した外国人対応を強化

虎ノ門二丁目地区(虎の門病院)

- 負傷者のトリアージ
- 重・中症者：600人受入れ
- 軽症者・帰宅困難者：1,500人受入れ

情報網の構築

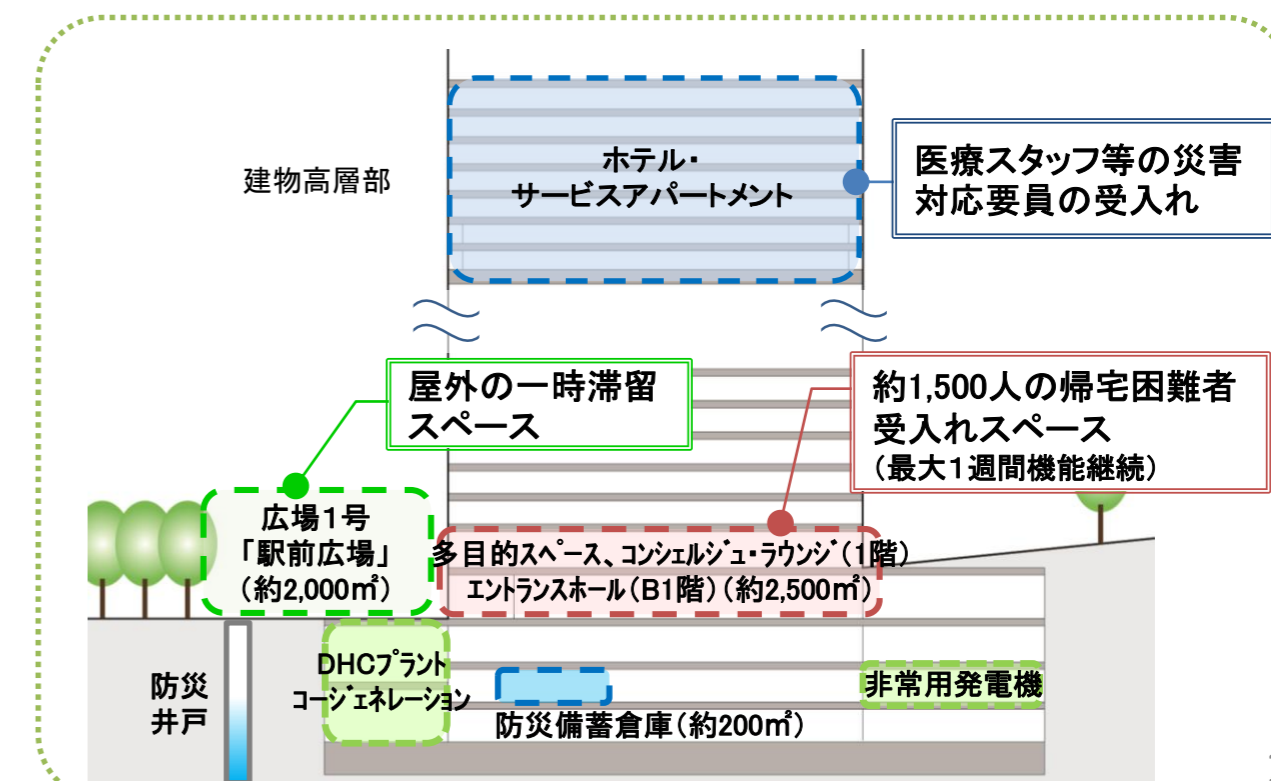
被災者の誘導(三地区全体で約5,000人受入れ)
防災備蓄品の相互融通

ホテルオークラ地区

- ホテルスタッフによる対応
- 高齢者・障がい者の受入れ
- 帰宅困難者：1,200人受入れ

虎ノ門四丁目地区(本計画)

- 災害情報のワンストップ受発信
- 外国人対応の強化
- 帰宅困難者：1,500人受入れ



3) 防災対応力強化と都市環境の向上

② 環境負荷低減への取組と緑化の推進

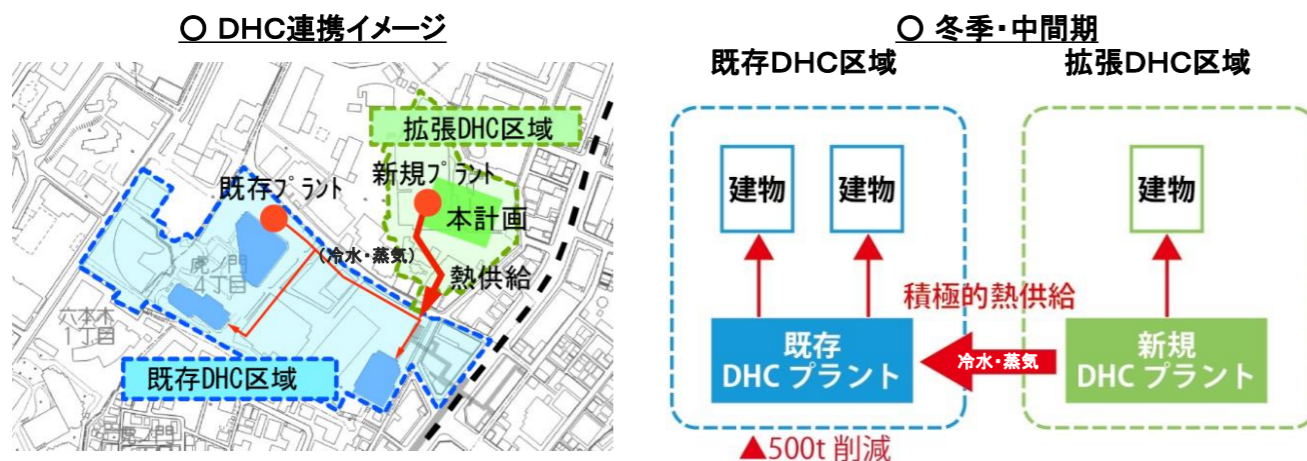
<整備方針>

- 既存地域冷暖房施設(DHC)のサブプラントを整備、CGS(コージェネレーションシステム)の有効活用により、地域のエネルギー利用効率の向上に貢献
- エネルギーの効率利用、先進的環境技術の積極採用、熱負荷低減の取組を進め、建物全体で段階3(PAL*低減率*ERR)を目指す。
- 約5,000㎡の大規模緑地空間を創出し、ヒートアイランド対策に貢献

■ 既存地域冷暖房施設(DHC)のサブプラント整備

● 既存周辺建物群(地域冷暖房区域内)のCO2排出量削減

- ・ 既存のDHC(地域冷暖房施設)を拡張、新規プラントを整備。中間期等は高効率な新規プラントを積極稼働させることで既存DHC区域内のCO2排出量を削減。地域のエネルギー需要のピーク負荷を抑制し、地域における一層のエネルギー利用効率の向上、省CO2化に向け、本計画システムを積極的に活用する。
- ・ 既存DHCシステムとの積極的な連携とCGSの活用により、非常時のバックアップ機能を強化し、地域における防災対応力の向上を図る。

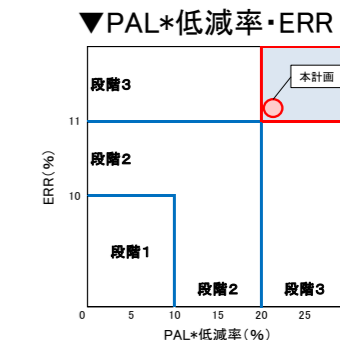
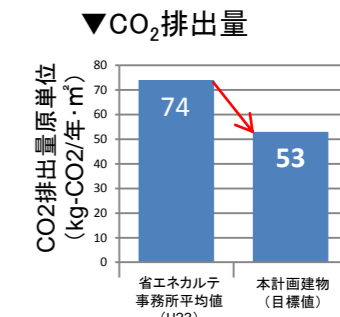
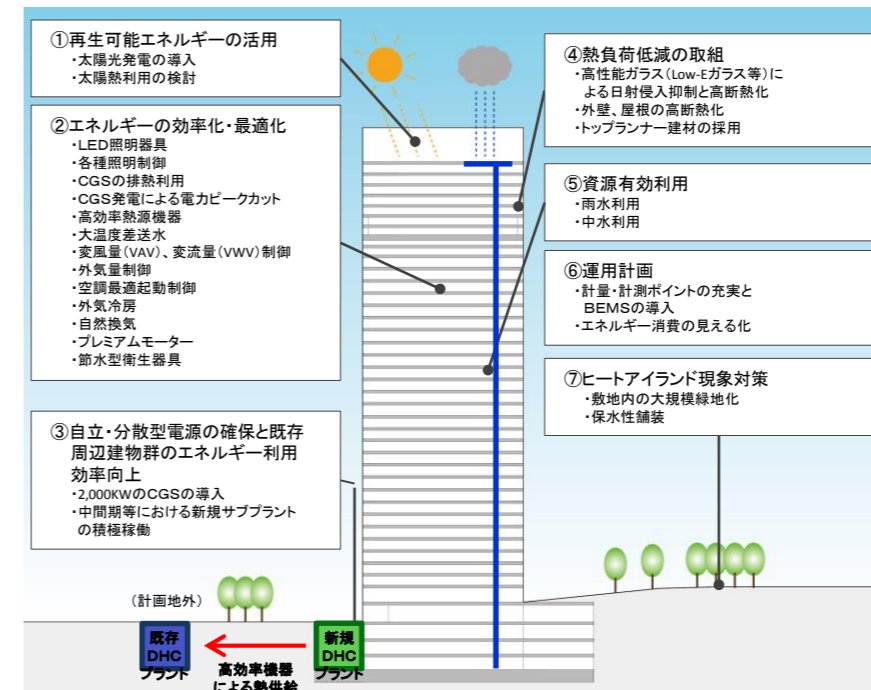


参考値: 地域全体の熱のエネルギー効率1.0を想定 (参考:平成24年度の熱のエネルギー効率:0.81)
⇒ 約500t-CO2/年削減効果を想定 (区域内既存建物全体)

● CGS排熱の有効利用による高効率運用の実現

- ・ 最高効率熱源機器を採用すると共に、熱主電従運転とDHCによる排熱利用を併用することで、排熱利用を最大化し、運転時熱効率を定格熱効率に近いCGS運用を目指す。

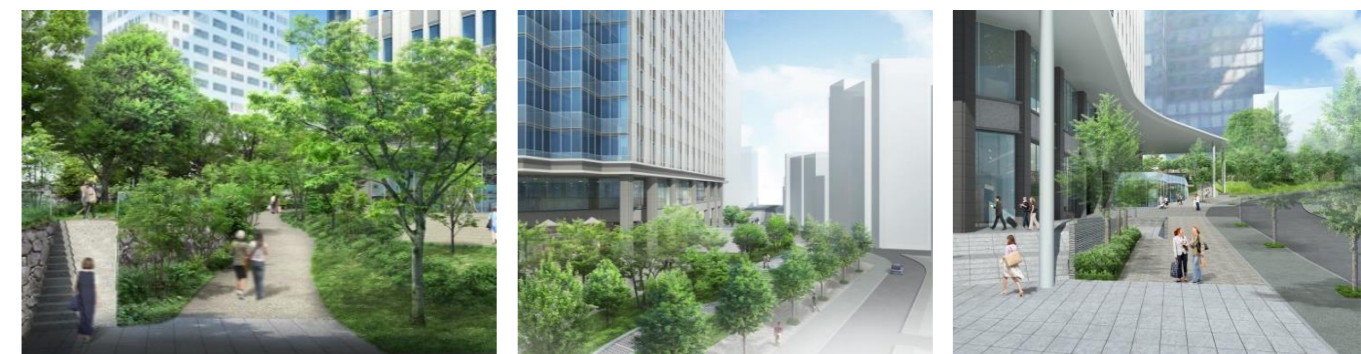
■ 環境負荷低減への取組イメージ



参考値: 約3,600t-CO2/年削減 (本建物事務所用途)

■ 約5,000㎡の大規模緑地空間を創出し、ヒートアイランド対策に貢献

- ・ 「(仮称)葺城の森」(約3,000㎡)の緑地をはじめ、駅前広場・地区幹線道路沿道の緑地整備を行い、計画地全体で約5,000㎡(空地に対する緑化率54%)の大規模な緑地空間を創出することで、ヒートアイランド対策に貢献



(仮称)葺城の森の歩行空間

区道126号線沿道緑化

地区幹線道路1号沿道緑化



(仮称)葺城の森と駅前広場の緑(中景・近景)

(画像は全てイメージ)

遠景	六本木・虎ノ門地区における周辺高層建物群との調和
中景	周辺エリアそれぞれとの調和
近景	落ち着きと潤いのある地域とのつながりを意識した足元空間の創出

中景 周辺エリアそれぞれとの調和

- 周辺市街地の建物ボリュームとの調和
- オープンスペースと空の広がりをもった都市空間の創出
- 周辺建物群との連続したまち並みの形成

全体イメージ(北東側より見る)



遠景 六本木・虎ノ門地区における周辺高層建物群との調和

- 周辺建築物とのスカイラインへの調和
- 大規模建物のボリューム感と圧迫感の低減
- シンプルなファサードの周辺高層建物群との調和

計画地南側からの遠景の見え方



近景 落ち着きと潤いのある地域とのつながりを意識した足元空間の創出

- 圧迫感を軽減するヒューマンスケールな構え
- 歩いて楽しい緑豊かな個性ある通り空間
- 地域になじむ落ち着きのあるファサード構成

駅前広場イメージ



(仮称) 葺城の森及び歩行者通路イメージ



北東交差点イメージ

