資料１

都市再生特別地区（虎ノ門・麻布台地区）　都市計画（素案）の概要

森ビル株式会社

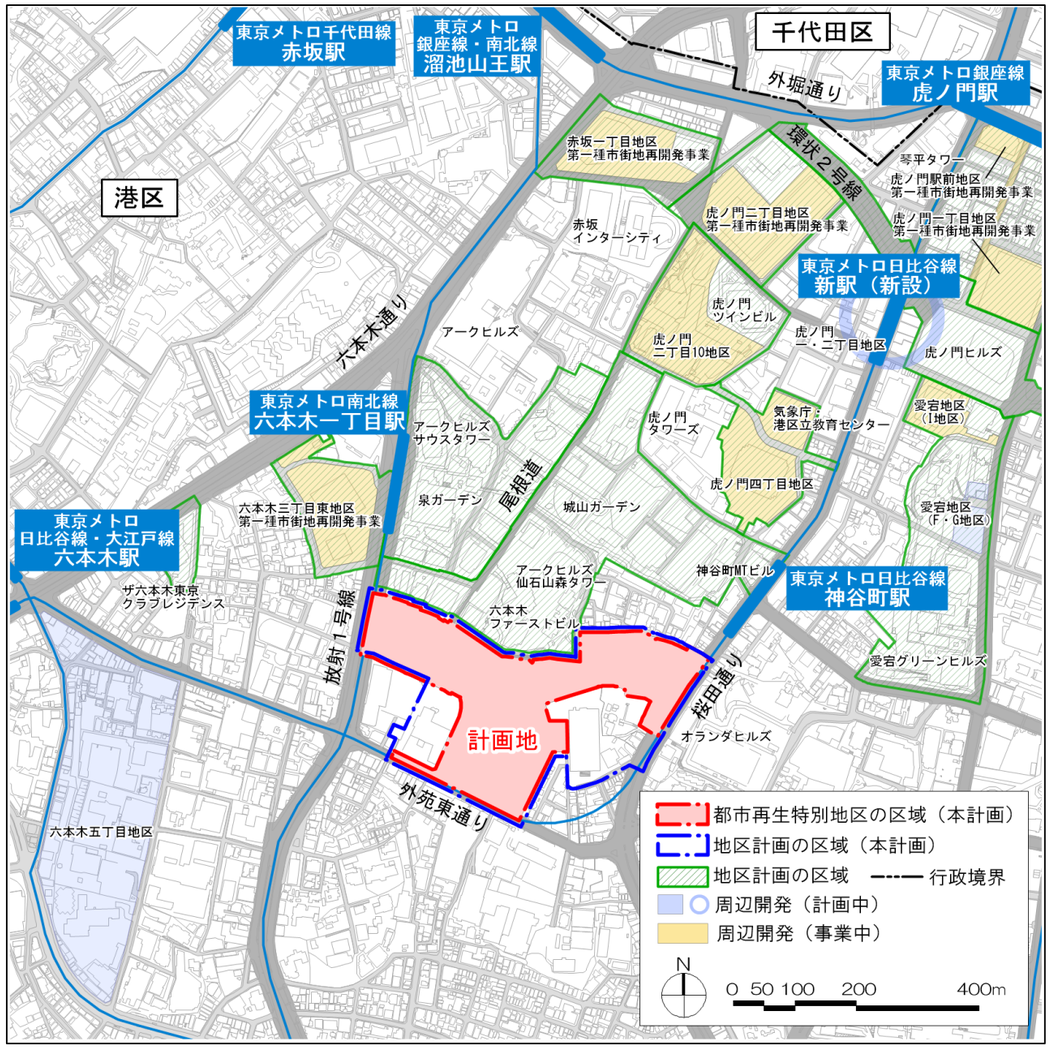
計画概要

計画概要

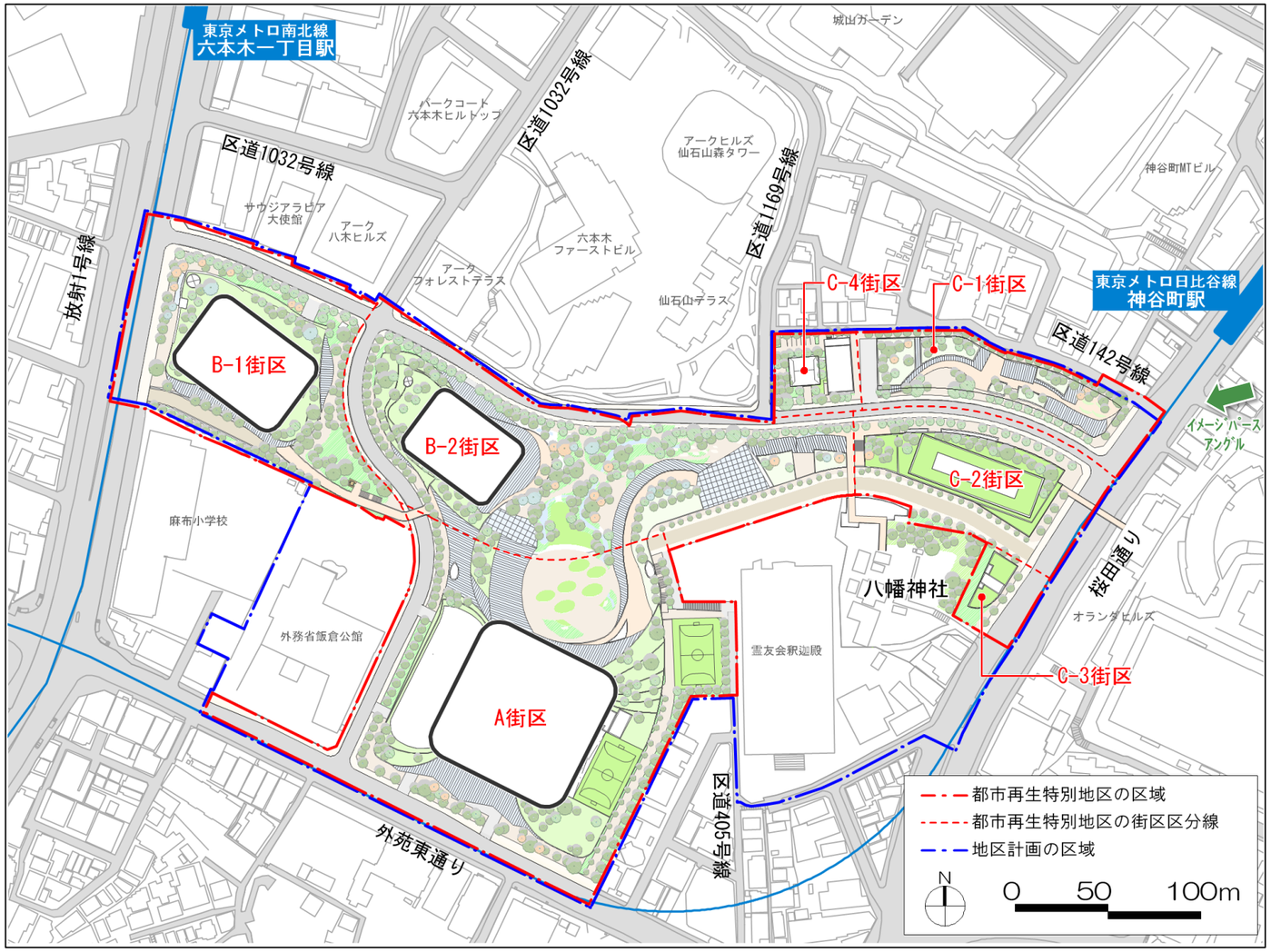
計画地の位置	東京都港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内							
地域地区	第二種住居地域／第二種中高層住居専用地域／商業地域							
指定容積率	600%、500%、400%、300%（加重平均：約350%）							
基準建ぺい率	80%							
都市再生特別地区の区域面積	約8.1ha							
街区別諸元	全体	A街区	B－１街区	B－２街区	C－１街区	C－２街区	C－３街区	C－４街区
容積率の最高限度	990%	1,500%	1,210%	670%	200%	360%	200%	200%
建築物の高さの最高限度	―	330m	270m	240m	20m	40m	30m	15m
敷地面積	約63,800㎡	約24,100㎡	約9,600㎡	約16,500㎡	約4,800㎡	約6,300㎡	約900㎡	約1,700㎡
延べ床面積 (容積対象面積)	約819,600㎡ (約618,100㎡)	約449,000㎡ (約361,000㎡)	約170,500㎡ (約116,700㎡)	約155,500㎡ (約103,700㎡)	約11,100㎡ (約9,500㎡)	約28,400㎡ (約22,200㎡)	約1,800㎡ (約1,700㎡)	約3,300㎡ (約3,300㎡)
主要用途	―	住宅、事務所、店舗、子育て支援施設 インターナショナルスクール、駐車場等	住宅、サービスアパートメント、 事務所、店舗、駐車場 等	住宅、店舗、 生活支援施設、駐車場 等	店舗、駐車場 等	住宅、事務所、 店舗、駐車場 等	店舗、駐車場 等	寺院、駐車場 等
階数／高さ	―	地上65階・地下5階 ／約330m	地上63階・地下4階 ／約270m	地上53階・地下5階 ／約240m	地上3階・地下2階 ／約20m	地上8階・地下3階 ／約40m	地上3階・地下1階 ／約30m	地上3階・地下2階 ／約15m
駐車等台数 自動車（うち荷捌き）	1875台（106台）	800台（80台）	480台（5台）	460台（10台）	49台（4台）	76台（6台）	2台（1台）	8台（－）
駐車等台数 自動二輪車	105台	50台	30台	15台	5台	5台	―	―
駐車等台数 自転車	1600台	280台	650台	300台	165台	135台	70台	―
着工（予定）	平成30年度							
竣工（予定）	平成34年度							

イメージパース（北東側から望む）

位置図(S=1:10,000)



配置図(S=1:3,000)



都市再生への貢献

1） ビジネス・交流拠点の形成に向けた都市基盤の整備

① 幹線道路を結ぶ南北・東西方向の道路整備
② 地下鉄神谷町駅と六本木一丁目駅を結ぶ歩行者ネットワークの整備
③ 地形を活かした緑地や大規模広場の整備
④ 市街地再開発事業による密集した木造建物の解消等、市街地の安全性を向上

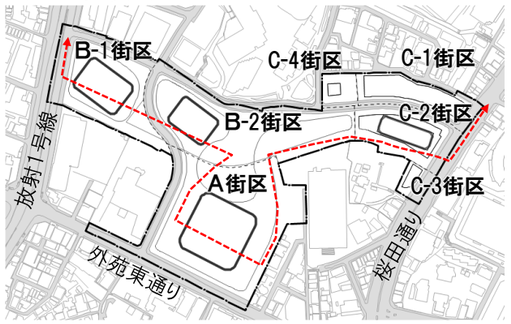
2） 外国人にとっても暮らしやすい生活環境整備

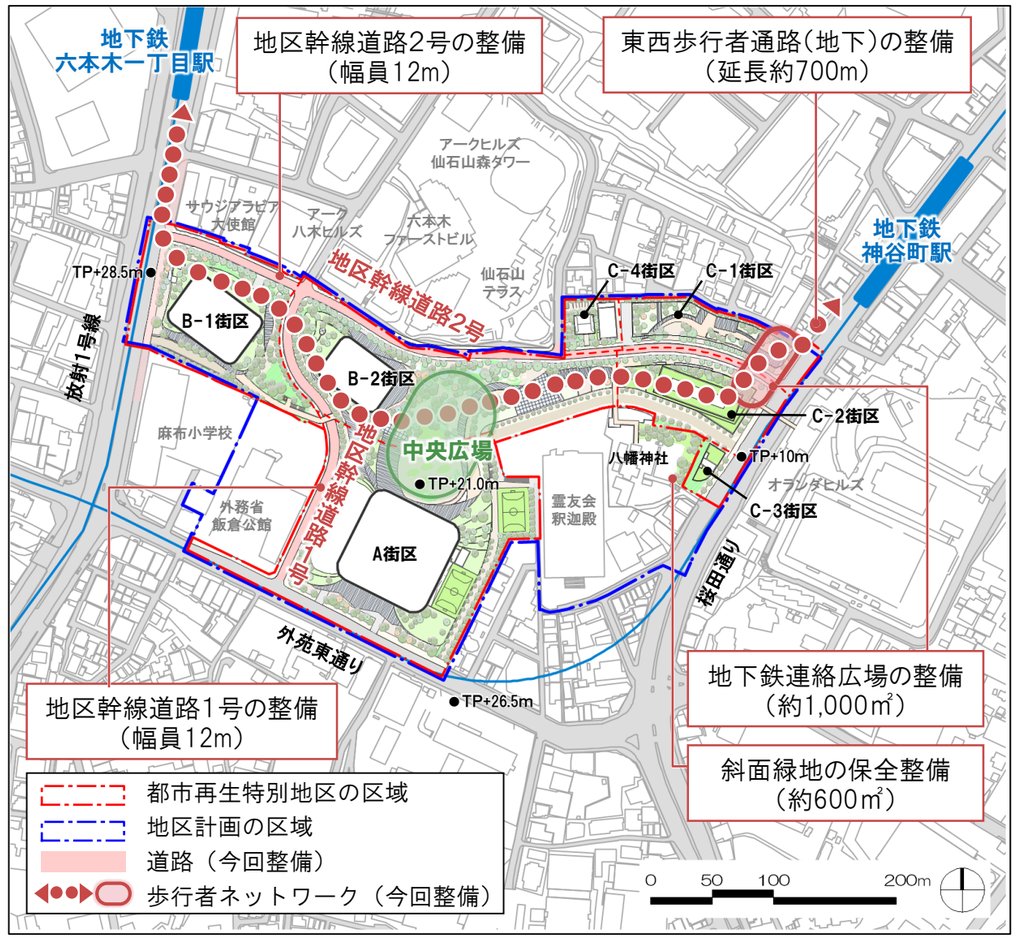
① 国際教育施設（インターナショナルスクール等）の整備
② 多様なニーズに対応した居住・滞在施設の整備
③ 外国人の生活支援・交流施設の整備

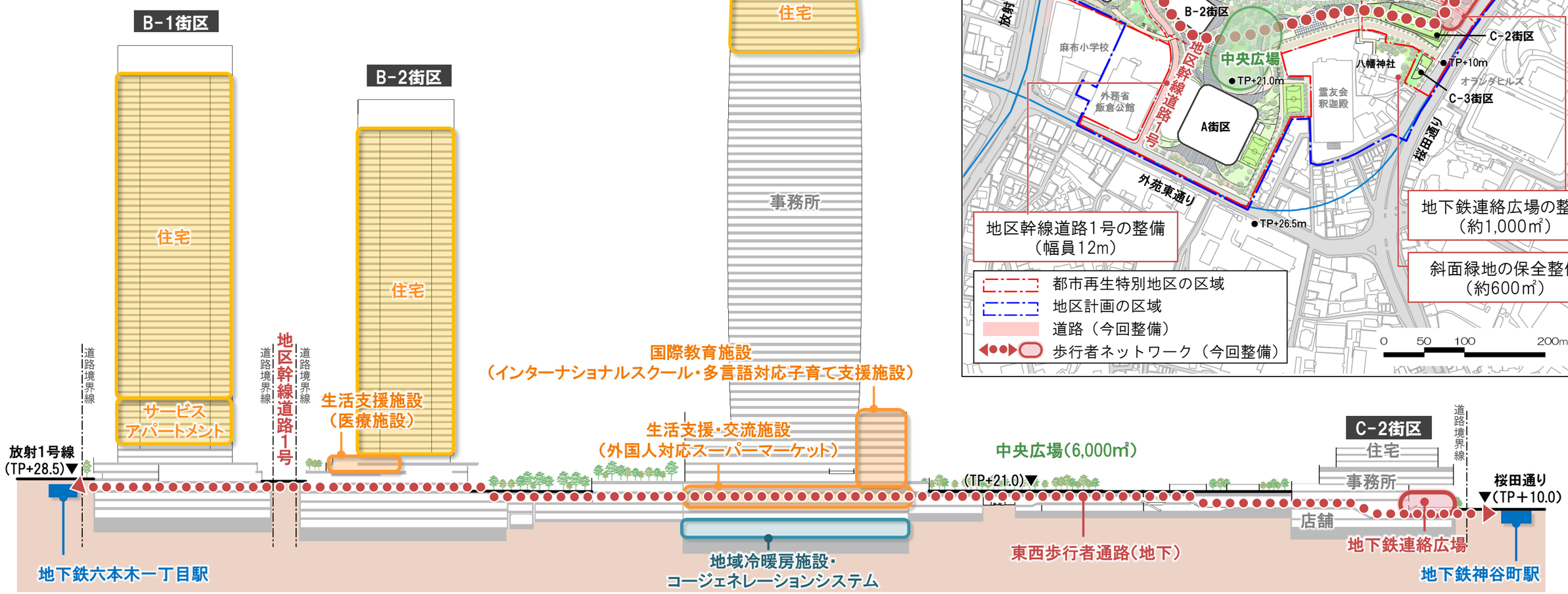
3） 防災対応力の強化と都市環境の向上

① 災害時のエネルギー供給等による持続・継続性の確保
② 未利用エネルギーの活用等による環境負荷低減

〈キープラン〉







虎ノ門・麻布台周辺における都市再生の動き

都市再生特別措置法 環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区 整備計画（平成27年12月策定）

■「交通結節機能の強化」「生活環境を備えた国際的なビジネス・交流拠点の整備」

〈これまでの取組〉

〇環状２号線や地下鉄日比谷線新駅、バスターミナル等の整備による空港アクセス等、交通結節機能の強化

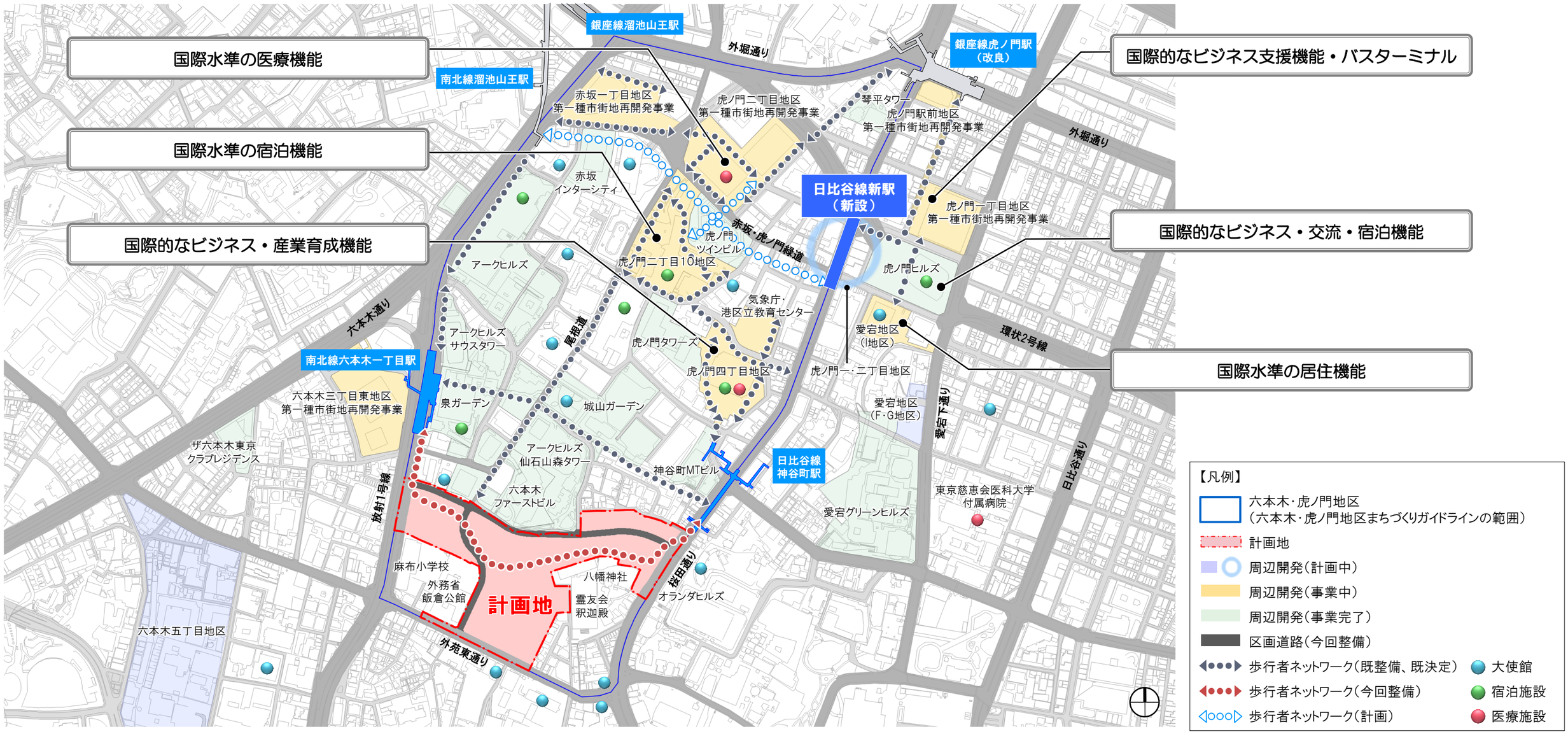
〇都市開発等にあわせた歩行者ネットワークの形成による回遊性・利便性の強化

〇高度な業務機能、国際水準の医療・宿泊・滞在機能、ビジネス・交流・支援機能等の集積による国際的なビジネス環境の創出

〈虎ノ門・麻布台地区における取組〉

●大規模土地利用転換とあわせた道路・歩行者ネットワークの更なる強化

●居住・滞在・教育・生活支援・文化交流機能を備えた外国人にとっても暮らしやすい生活環境の整備



１）ビジネス・交流拠点の形成に向けた都市基盤の整備

①幹線道路を結ぶ南北・東西方向の道路整備

【現状】

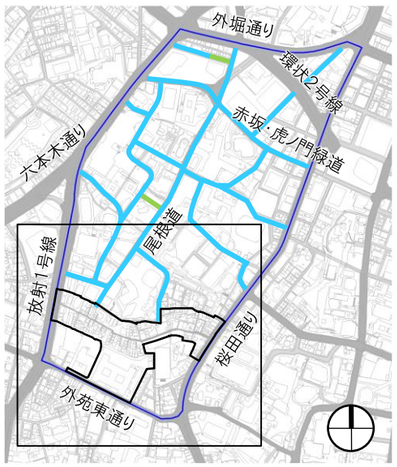
- 谷状の地形（高低差最大約18m）のため、地区の南北の動線が確保されておらず、道路ネットワークが未完成
- 地区の東西を貫通する道路が少なく、計画地近接の区道1032号線が渋滞
- 区道406号線は一方通行規制（西向き）で、幅員約４mと歩車分離も確保されていない状況

【整備内容】

●六本木・虎ノ門地区の道路ネットワークの未整備区間を完成させ、自動車交通の円滑化を図る。

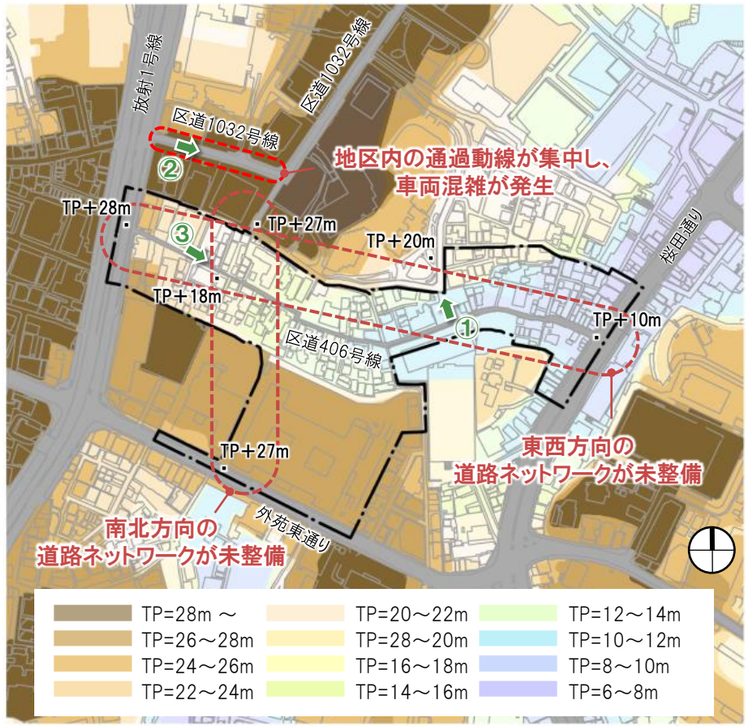
- 外堀通りと外苑東通りを結ぶ南北道路の整備（幅員12m）
- 桜田通りから放射１号線を結ぶ東西道路の整備（幅員12m）
- 外苑東通りの拡幅（約19m→約２２m）、地区内車路の整備（幅員7m）

■現状



六本木・虎ノ門地区
自動車ネットワーク図

【凡例】
- 六本木・虎ノ門地区
- 計画地
- 区画道路（完成・概成・計画中）
- 区画道路（未完成）

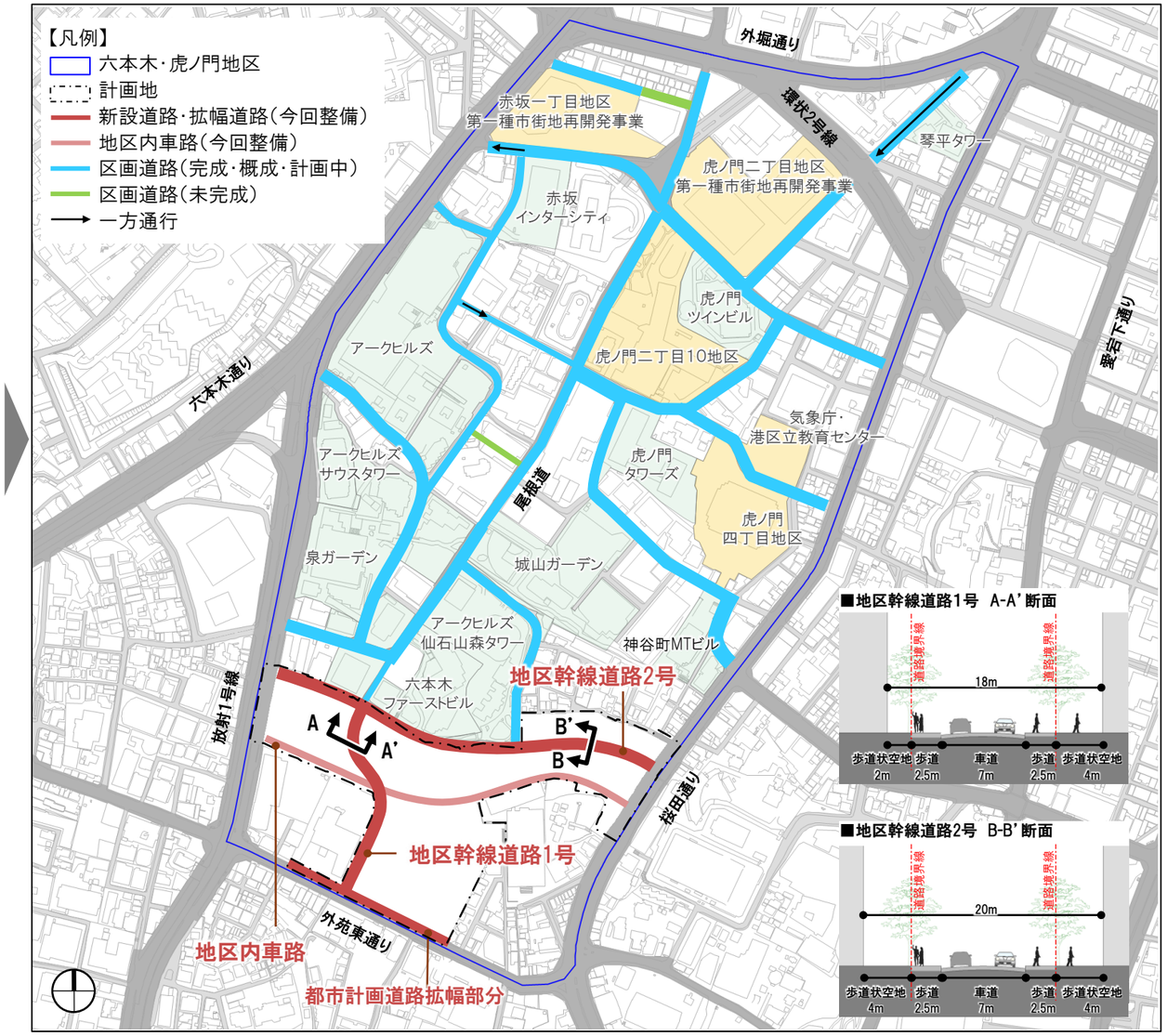


①著しい高低差（計画地北側）

②区道1032号線の交通渋滞

③狭い区道406号線

■計画



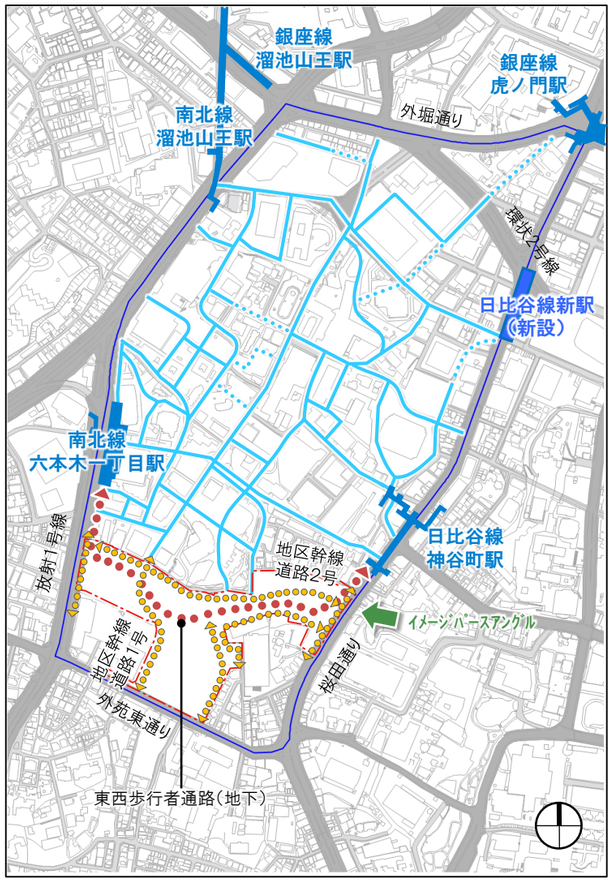
1）ビジネス・交流拠点の形成に向けた都市基盤の整備

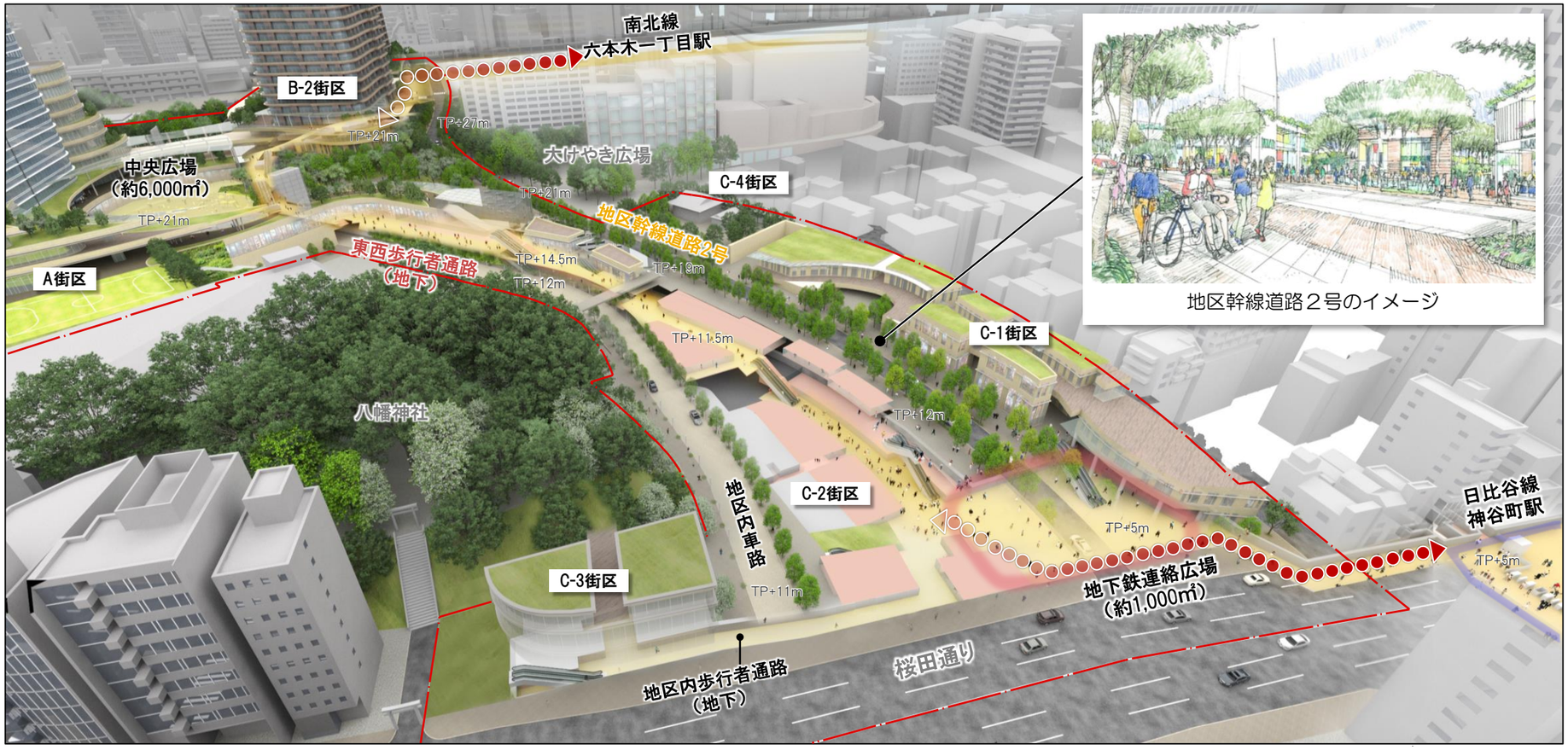
②地下鉄神谷町駅と六本木一丁目駅を結ぶ歩行者ネットワークの整備

【整備内容】　●地上・地下の歩行者空間や地下鉄連絡広場の整備により、回遊性と利便性の高い歩行者ネットワークの創出

- 東西歩行者通路（地下）の整備（延長約700m）
- 地区幹線道路２号の整備（歩行者空間4.5～6.5m）
- 地下鉄連絡広場の整備（約1,000㎡）

■立体的な東西歩行者ネットワークのイメージ

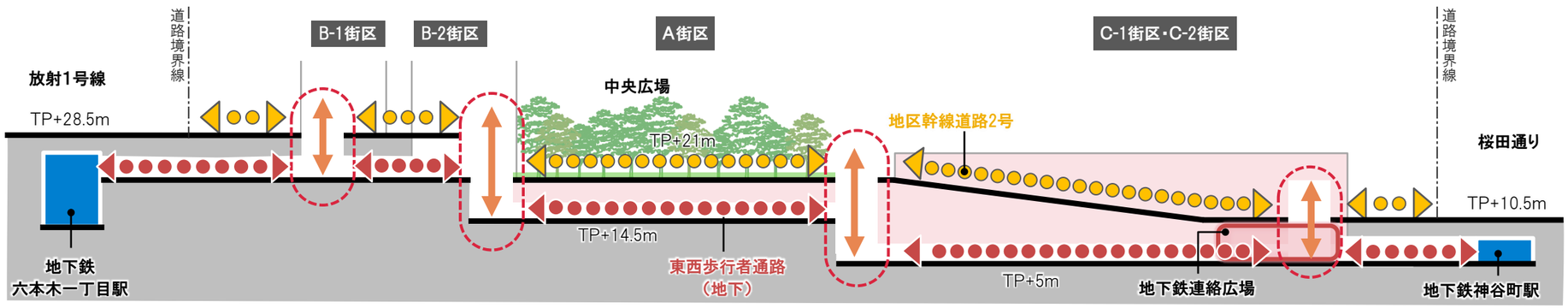




地区幹線道路２号のイメージ

【凡例】

- 六本木・虎ノ門地区
- 計画地
- 歩行者ネットワーク（地下）（今回整備）
- 歩行者ネットワーク（地上）（今回整備）
- 歩行者ネットワーク（完成、概成、計画中）
- 歩行者ネットワーク（未完成）
- バリアフリーエレベーター



１）ビジネス・交流拠点の形成に向けた都市基盤の整備

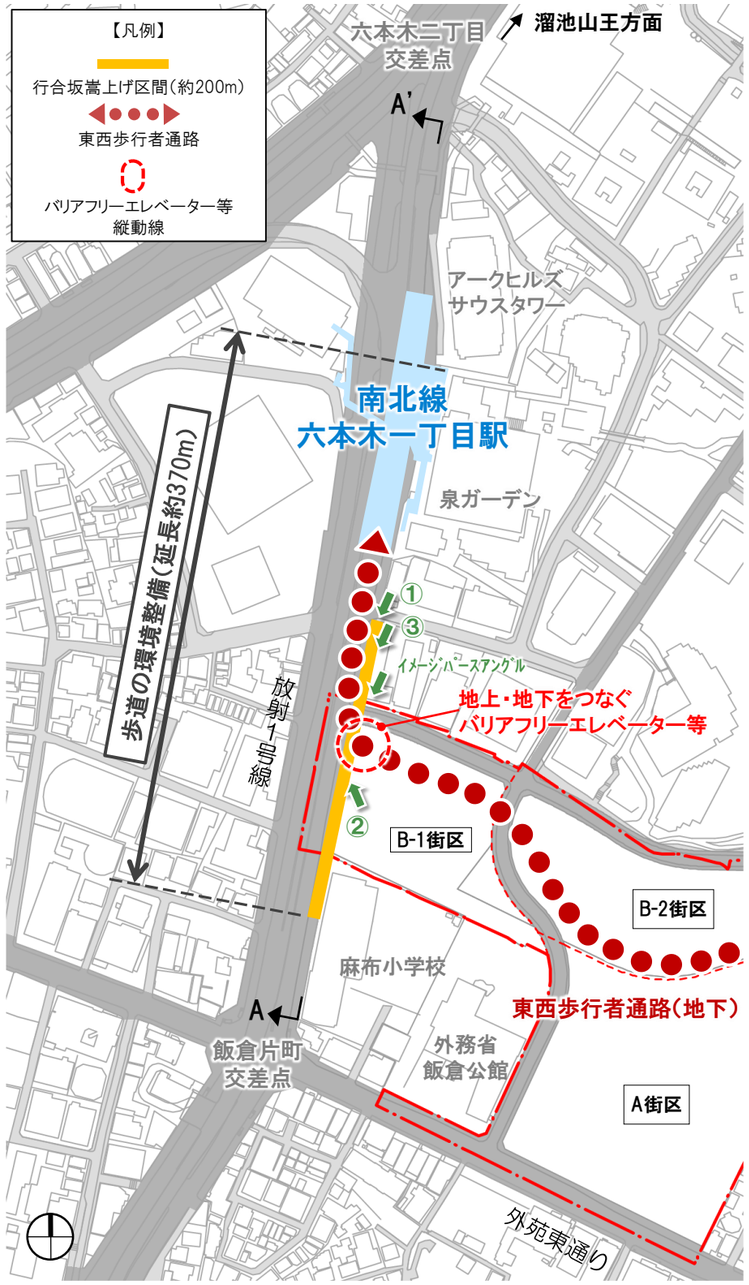
②地下鉄神谷町駅と六本木一丁目駅を結ぶ歩行者ネットワークの整備

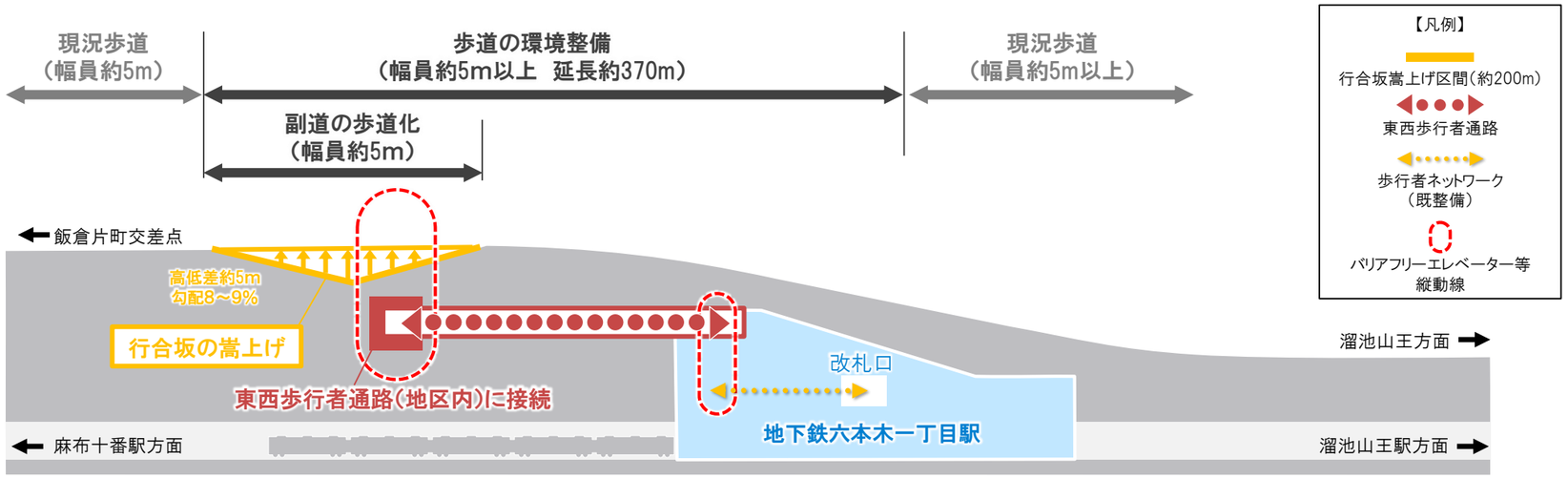
【整備内容】　●放射１号線の歩行者空間の拡充

・行合坂を嵩上げすることで、急勾配の道路（高低差約5m 勾配８～９％）を解消し、副道を歩道化（幅員約５m）

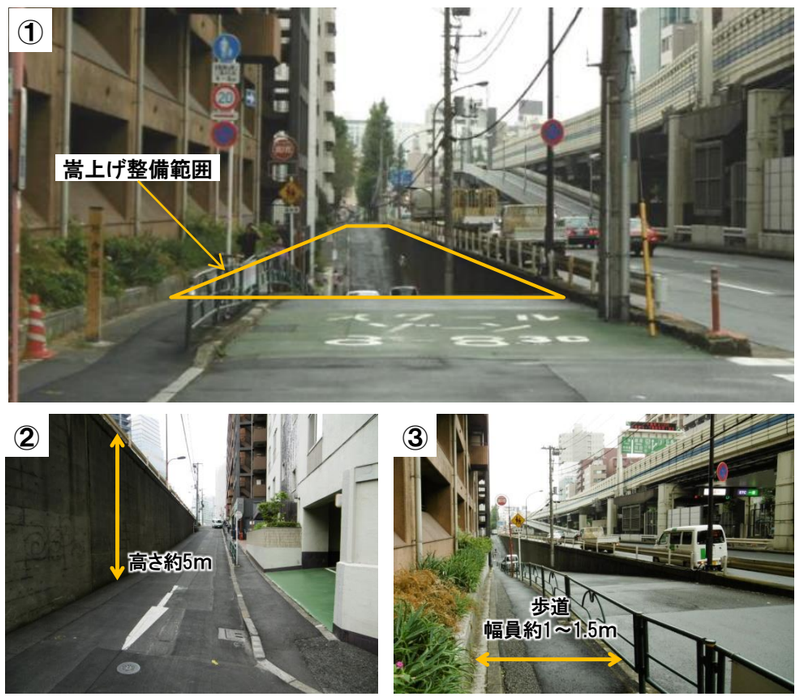
・歩道の更なる環境整備（幅員約5m以上、延長約370m）と、歩道状空地の整備（約2m）による歩行者空間の拡充

■放射１号線の歩行者ネットワークイメージ





A-A’ 断面図



現状：急勾配な行合坂の区間（歩道1.0m～1.5m）

計画イメージ

1）ビジネス・交流拠点の形成に向けた都市基盤の整備

③地形を活かした緑地や大規模広場の整備

【これまでの取組】
○六本木・虎ノ門周辺では、都市開発の機会を捉えて緑化空間を整備
○平成13年から都市開発により、約4haの緑を創出

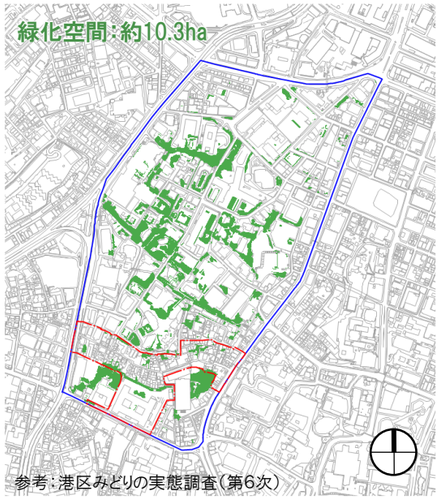
【今回の取組】
●周辺の緑化空間と連携する約2haの緑化空間を整備
●八幡神社の斜面地など、地形の記憶を継承する緑化空間の整備
●アークヒルズ仙石山森タワーの生物多様性の取組を計画地に拡大

④市街地再開発事業による木造密集地の解消等、市街地の安全性を向上

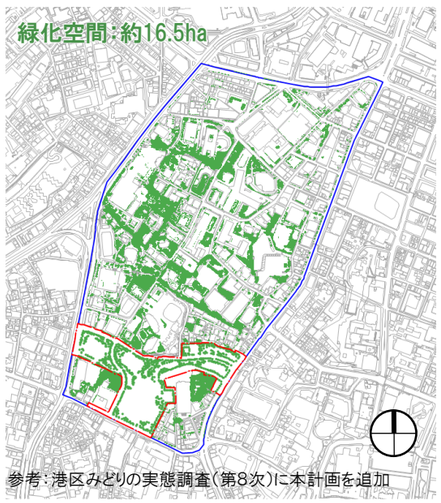
【今回の取組】
●昭和63年からまちづくりに取組み、平成5年度に準備組合を設立
●土地の共同・集約化による大規模土地利用転換を図り、細街路や木造密集地を解消し、都市環境や防災性を向上

■周辺地域の緑の拠点となる多様な広場・緑地等のイメージ

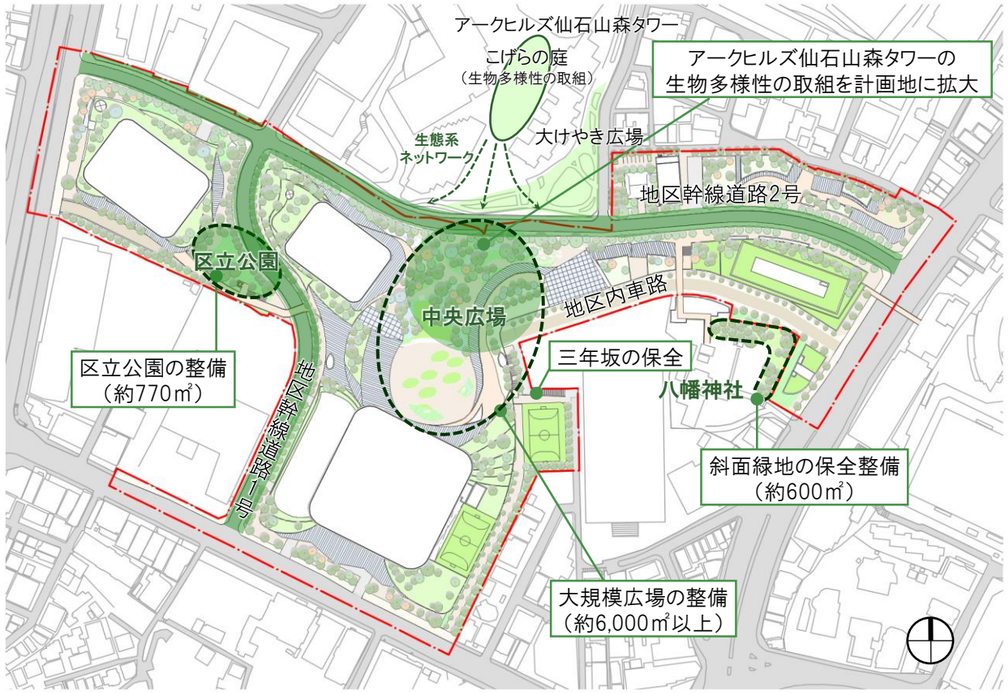
○平成13年の緑化空間分布図



○本計画整備後の緑化空間分布図



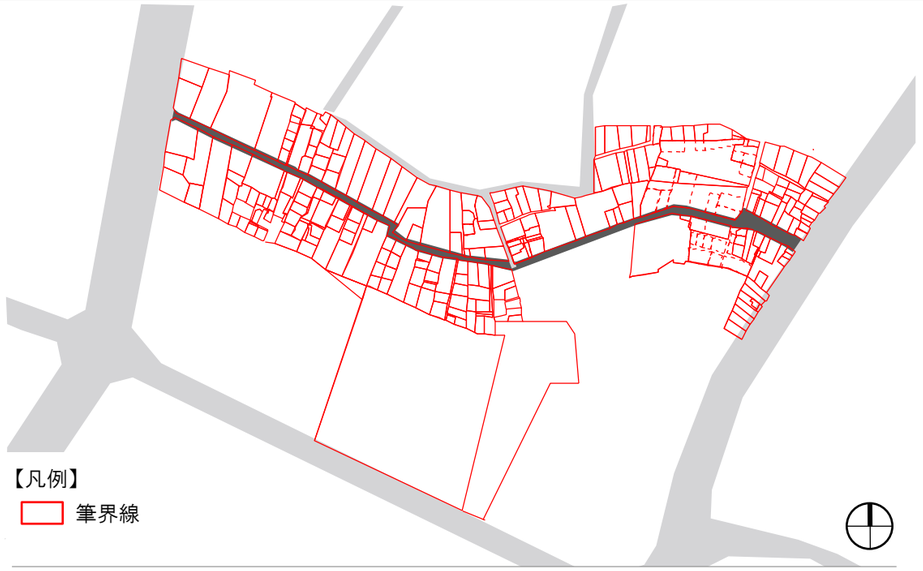
・地区全体で約19,700㎡（東京都基準緑化率：約57%）の緑化空間を整備



○地区内車路沿道の緑化のイメージ

○中央広場のイメージ

・宅地数：約300筆→約7筆
・道路率：約10%→約30%（歩道状空地及び地区内車路を含む）



地権者数：土地所有者（借地権を含む）　：約120名
（区分所有者含む）：約330名
全棟数：約220棟のうち、
木造建物：約60%
築年数が経過した建物※：約90%
※都市再開発法施行令第一条の三による各構造・用途における耐用年限の2/3以上経過した建物

細街路

老朽化した木造建物

2） 外国人にとっても暮らしやすい生活環境整備

【本地区の取組】

●国際的なビジネス・交流拠点の形成を図るため、本地区では、居住・滞在・教育・生活支援・文化交流等の機能を備えた外国人にとっても暮らしやすい生活環境を整備

①国際教育施設（インターナショナルスクール等）の整備（約14,000㎡）

●外国人子女等を対象とするインターナショナルスクールの整備

・グラウンド（約1,800㎡）の確保　・自国と同等のカリキュラムによる教育の提供

●多言語対応可能な子育て支援施設の整備

●周辺の学校や認可保育園等との交流活動や、バザーの開催等による地域住民等との文化交流を推進

インターナショナルスクール

グラウンド

子育て支援施設

③外国人の生活支援・交流施設の整備（約5,000㎡）

●多言語対応の医療施設の整備

●多言語対応のスーパーマーケットの整備

・世界の食材・食文化に対応、店内サイン・商品ラベル等の多言語表記、コンシェルジュの配置等

・スーパーマーケットの食材を活用した世界中の料理を学べる料理教室、食に関連する各国のライフスタイルの紹介等による文化交流

医療施設

多様な国籍や食文化への対応

食を通じた文化交流

②多様なニーズに対応した居住・滞在施設の整備（約190,000㎡、約1,300戸）

●高度人材を対象とするバリエーション豊かな居住・滞在施設の整備

●東京都心部では希少な大型住宅（最大専用面積：約1,000㎡）の整備（A街区：約31,000㎡、約80戸）

●中短期など多様な滞在ニーズに対応したサービスアパートメントの整備（B-1街区：約9,000㎡、約160戸）

●外国人の多様なライフスタイルに対応したサービスの提供（コンシェルジュ機能を持った24時間バイリンガルフロントサービス、ドアマン、ポーターサービス、ジム・プール、サービスアパートメントにおける朝食サービス、ハウスクリーニング、リネン交換等）

【高層階の住宅のイメージ】（A街区）

・設置階　：56～65階

・間取り　：2～5LDK（約125～1,000㎡）

・平均住戸規模　：約250㎡

・基準階天井高　：2.7～3.0m程度

【サービスアパートメントのイメージ】（B-1街区）

・設置階　：6～12階

・間取り　：1～2LDK（約40～100㎡）

・平均住戸規模　：約55㎡

・基準階天井高　：2.5m程度

3） 防災対応力の強化と環境性能の向上

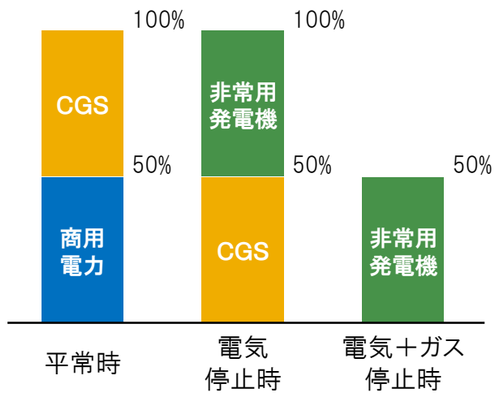
①災害時のエネルギー供給等による持続・継続性の確保

【整備内容】

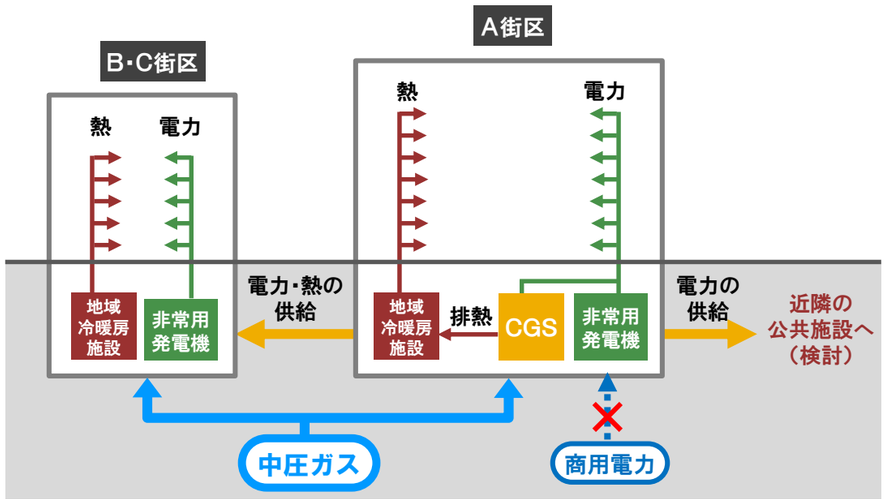
■自立・分散型エネルギーシステムの導入

- 中圧ガスによるコージェネレーションシステム（CGS）の導入により、商用電力停止時に通常と同等のエネルギー供給を確保
- ガス・オイルによるデュアルフューエル型非常用発電機を設置（オイルによる場合は、72時間対応）
- 蓄熱槽による電力負荷の軽減とエネルギーシステムの高効率化を図る
- 災害時に近隣公共施設への電力供給を検討

○電力供給能力のイメージ



○災害時のエネルギー等供給イメージ（商用電力の停止時）



■帰宅困難者受入れ施設や防災備蓄倉庫の整備

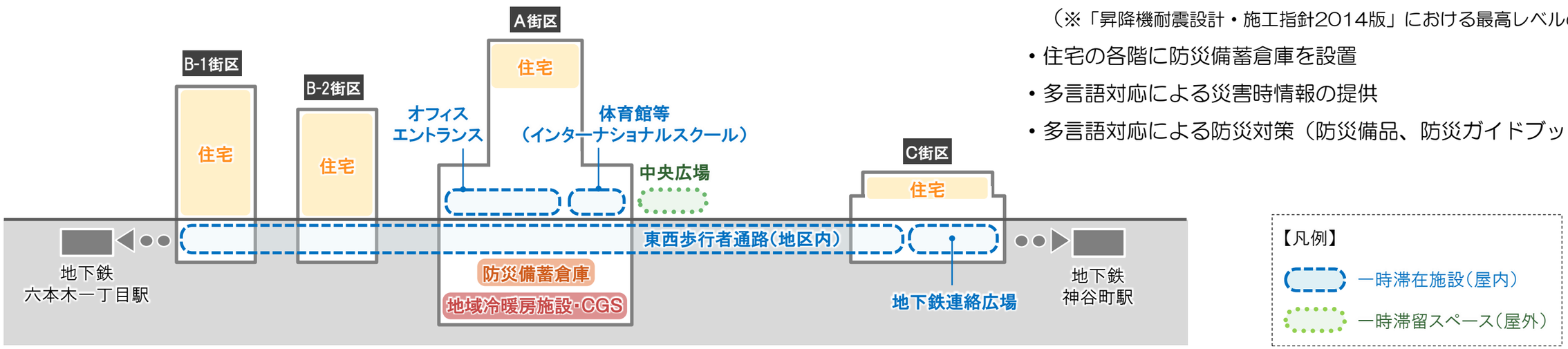
- 帰宅困難者の一時滞在施設の整備（約6,000㎡、約3,600人）
- 防災備蓄倉庫の整備（約150㎡、約3,600人×3日分）

■中央広場等を災害時の一時滞留スペースとして活用

- 一時滞留スペースとして約1,700㎡確保
- 防災井戸を整備し、災害時のトイレ洗浄水として活用
- 井水を近隣住民の雑用水として提供

■災害時の電源確保等による居住継続性の向上

- 商用電力停止時において100%電力供給を確保
- 電気・ガスが途絶した場合においては非常用発電機から住宅専用部の非常用コンセントに電力を供給
- 自動診断仮復旧運転機能や耐震クラスS_{14}(※)のエレベーター導入による、災害時の階移動の確保に努める
  （※「昇降機耐震設計・施工指針2014版」における最高レベルの耐震クラス）
- 住宅の各階に防災備蓄倉庫を設置
- 多言語対応による災害時情報の提供
- 多言語対応による防災対策（防災備品、防災ガイドブック等の提供）



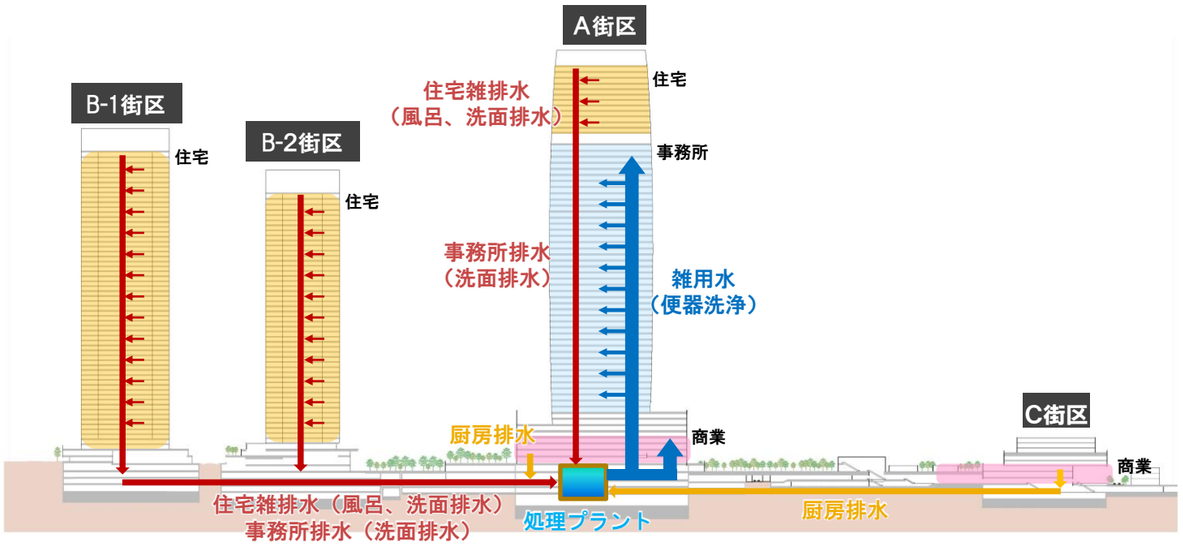
3） 防災対応力の強化と環境性能の向上

②未利用エネルギーの活用等による環境負荷低減

【整備内容】

■住宅等の雑排水活用による、徹底した水資源の活用

・本地区は住宅等の割合が大きい（全体の4割強）ことから、通常は下水へ直接排水される住宅の雑排水等を回収し、A街区（事務所）の便所洗浄水を約100%賄うシステムを構築する。これにより、最大約400t/日の上下水道の負荷低減を図る。



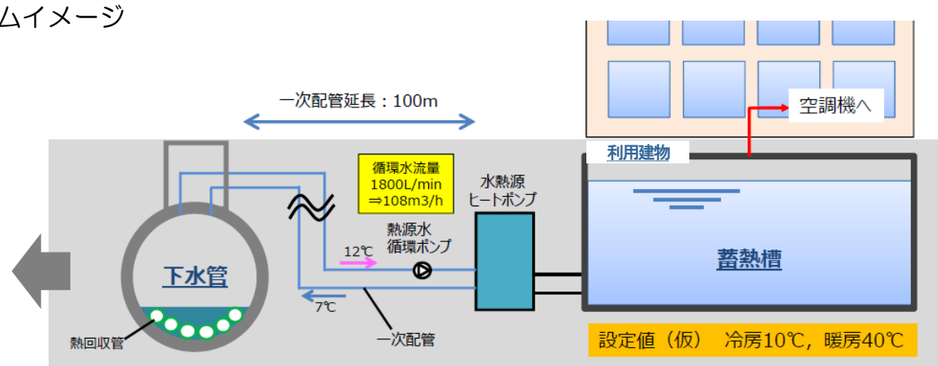
■下水熱利用システムの検討

・民間事業者が、下水道管理者の許可を受けて下水道暗渠内に熱交換器を設置することが可能となった。（平成27年5月下水道法改正）

・都内で未だ例のない下水熱利用システムとして、下水熱を回収し、計画地内の冷暖房等に活用する。

○下水熱利用システムイメージ

下水熱回収熱交換器

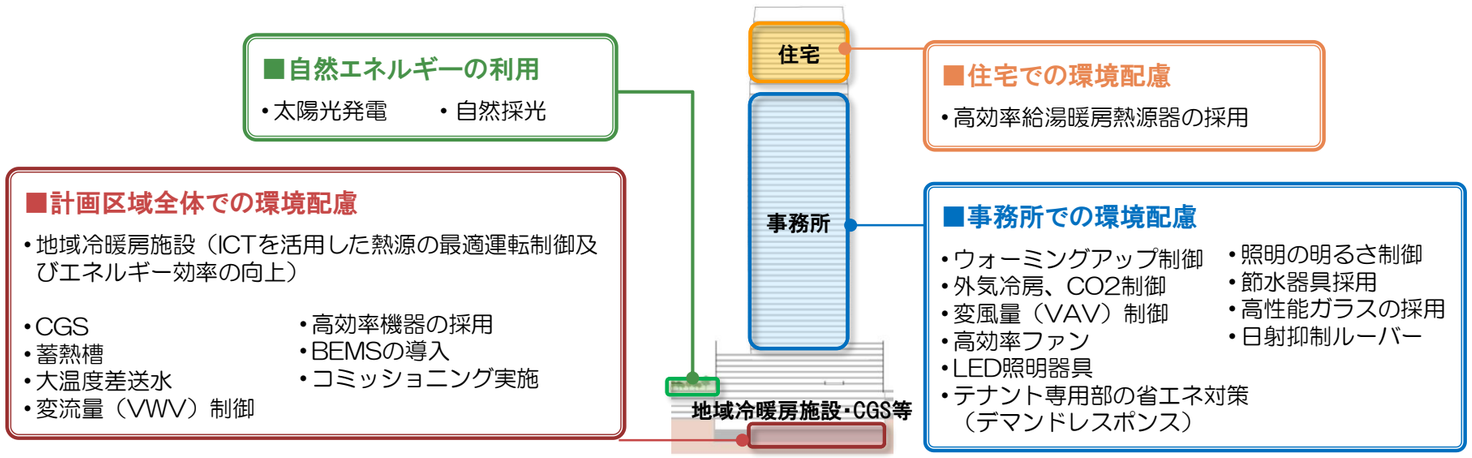


※冬期暖房運転の場合

■周辺地域に配慮した雨水流出抑制対策の実施

・宅地分の雨水貯留量（約3,800㎥）に加え、ゲリラ豪雨対策として雨水一時貯留槽（約1,000㎥）を整備し、更なる雨水流出抑制を図る。

■建築設備の効率化と自然エネルギーの活用、中央管理制御システムの導入

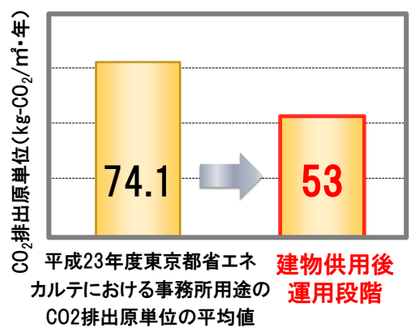


・PAL*及びERRにおいて、東京都建築物環境性能制度における段階３を目指す。

・CO2原単位については、事務所用途で53kg-CO2/㎡以下を目指す。

CASBEE目標
A街区：ランクS
B街区：ランクA

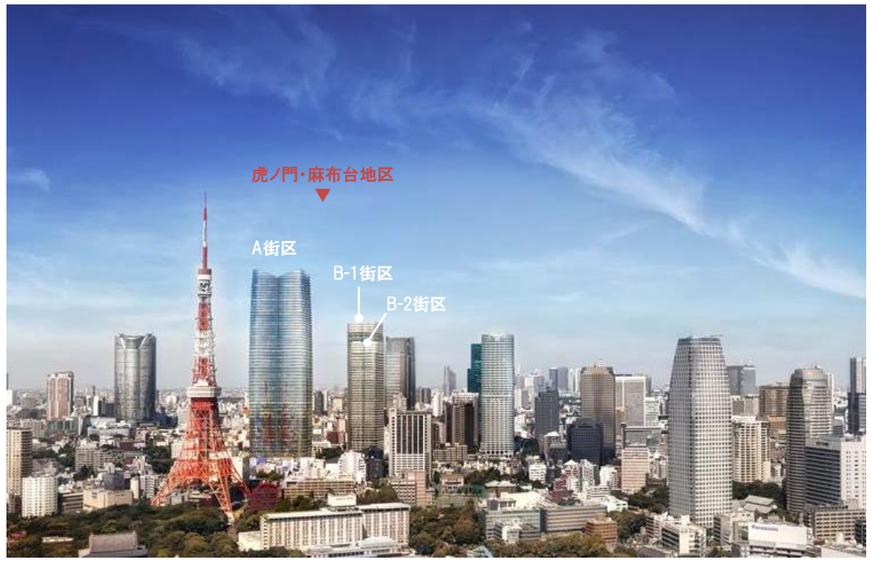
○事務所用途
CO2排出量原単位の目標



参考：景観形成に関する方針

地域特性を踏まえた一体感のある景観の形成

□軽やかでリズミカルなボリューム構成により、周辺の高層建物群と調和を図る。
□建物を丸みを帯びたデザイン等とすることにより、どの方角から見ても柔らかな都市の表情を創出する。



世界貿易センタービルからの眺望

周囲の街並みと調和した特徴的な沿道景観の形成

□地区外周の幹線道路との接続部では、既存の街並みとの関係性を意識し、周辺と調和した沿道景観を形成する。
□桜田通り、外苑東通り、放射１号線の各通りの特色にあわせ、街の玄関口としての顔づくりを行っていく。

桜田通り沿道のイメージ

外苑東通り沿道のイメージ

放射1号線沿道のイメージ

周囲との繋がりの中で様々なシーンを演出する街並みの形成

□中央広場、道路、緑化空間のつながりを意識し、街かど広場や店舗等の配置を工夫することで、シークエンスに富み、来街者等で賑わう街並みを形成する。
□坂や斜面地などの地形の記憶を継承し、地上・地下を結びつける吹抜け空間等の視覚的工夫を施し、屋内外が一体となった魅力ある都市空間の創出を図る。

中央広場のイメージ

地区幹線道路２号沿道のイメージ

地区内車路沿道のイメージ

地区幹線道路１号沿道のイメージ