

東京都市計画都市再生特別地区の変更（素案）

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区（虎ノ門一・二丁目地区）	約 2.4ha	—	149/10	—	8/10 (注 3)	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等については、この限りでない。 (1) 歩行者の回遊性、安全性及び利便性を高めるために設ける人工地盤、歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの	1 中水道施設の用に供する部分は、200 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注 1）。 2 ガス事業の用に供するバルブステーション、ガバナーステーション及び特定ガス発生装置の用に供する部分は 100 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注 1）。 3 地域冷暖房施設の用に供する部分は、11,400 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注 1）。 4 コージェネレーション設備の用に
	A-1 街区 約 1.4ha		199/10 (注 1、注 2) ただし、6/10 以上をビジネス発信拠点施設及びこれに付随する施設の用途とし、10/10 以上を宿泊施設及びこれに付随する施設の用途とする。	40/10 ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。		5,000 m ² ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。	高層部 : 265m 中層部 A : 100m 低層部 A : 50m ※高さの基準点は TP+7.5m とする。		
	A-2 街区 約 0.4ha		30/10 (注 1、注 2)	10/10 ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。		1,000 m ² ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。	低層部 B : 30m ※高さの基準点は TP+6.0m とする。		

	A-3 街区 約 0.3ha	40/10 (注1、注2)	10/10 ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。	500 m ² ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。	中層部B：70m ※高さの基準点はTP+7.5mとする。	(3) 地下鉄駅出入口施設、サイクルポート等の公益上必要な建築物その他これらに類するもの (4) 給排気施設の部分 (5) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分	供する部分は、900 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注1)。 5 駅等から道路等の公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路等の用に供する部分は、3,100 m ² を上限として容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注2)。 6 建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物にあつては、2/10を加えた数値とする(注3)。 7 別添図のとおり広場（デッキレベル）整備、歩行者通路（デッキレベル）整備、歩行者通路（地下レベル）整備、公園表層整備等、道路表層整備等を行う。
	A-4 街区 約 0.1ha	—	—	—	—		

		B街区 約0.2ha		130/10 (注1、注2) ただし、5/10 以上を情報・ 交流拠点施設 及びこれに付 随する施設の 用途とする。	40/10 ただし、歩行 者の快適性及 び安全性を高 めるために設 ける建築物、 換気等の用に 供する建築物 及びその他の 公益上必要な 建築物につい ては、この限 りでない。		1,000 m ² ただし、歩行 者の快適性及 び安全性を高 めるために設 ける建築物、 換気等の用に 供する建築物 及びその他の 公益上必要な 建築物につい ては、この限 りでない。	中層部C：100m ※高さの基準 点はTP+6.0m とする。		1 中水道施設の用に供する部分は、100 m²を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注1）。 2 駅等から道路等の公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路等の用に供する部分は、600 m²を上限として容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注2）。 3 建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物にあつては、2/10を加えた数値とする（注3）。 4 別添図のとおり歩行者通路（地下レベル）整備、道路表層整備等を行う。
--	--	---------------	--	---	--	--	---	--	--	--

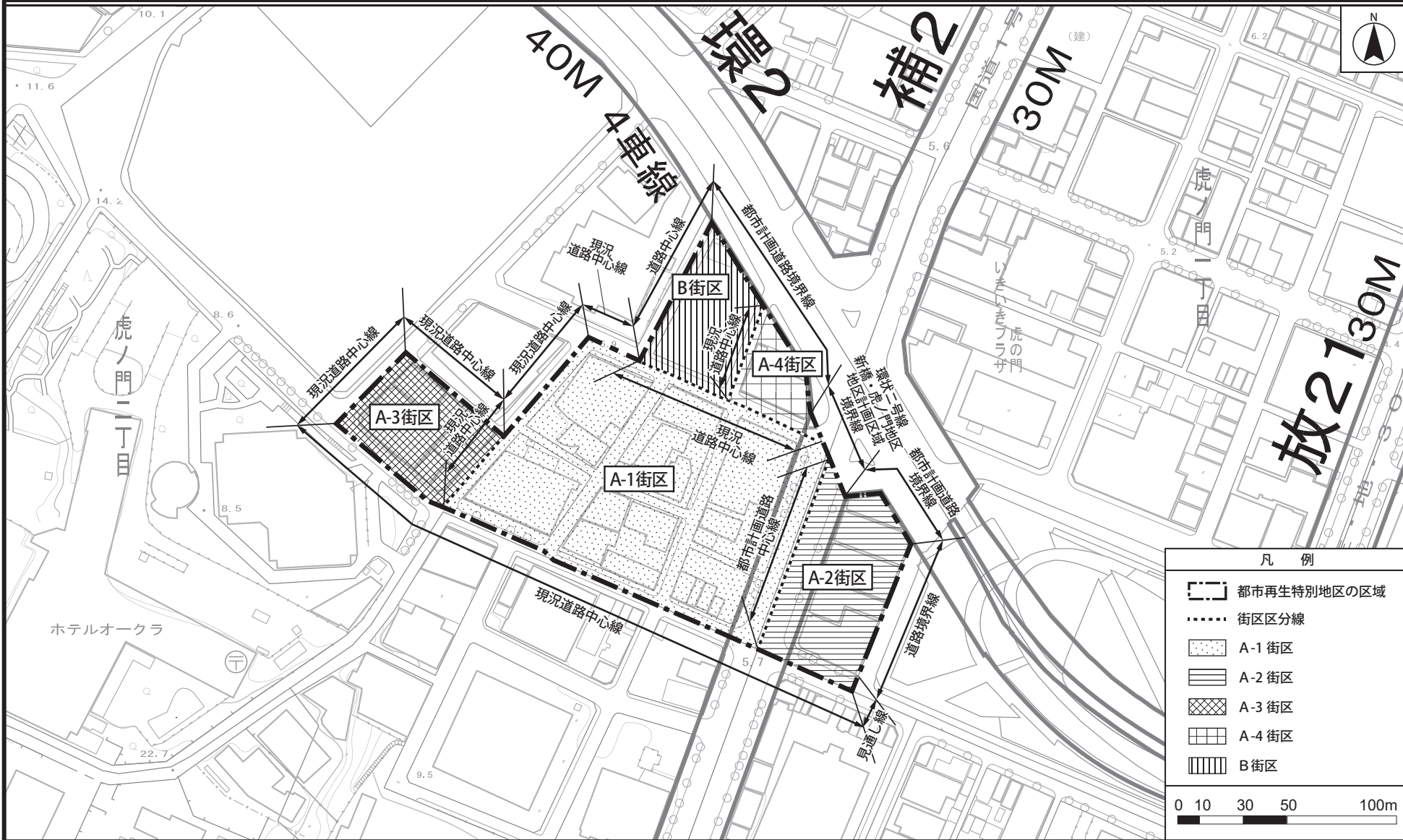
その他の既決定の地区	面 積	位 置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目21地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目16地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目12地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-12地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目10地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目21地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目10地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町15地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内

小 計	約 86.6 ha	
今回変更する地区	面 積	位 置
都市再生特別地区（日本橋一丁目中地区）	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区（芝浦一丁目地区）	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区（浜松町二丁目4地区）	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区（虎ノ門一・二丁目地区）※本件	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
合 計	約 97.6 ha	

「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

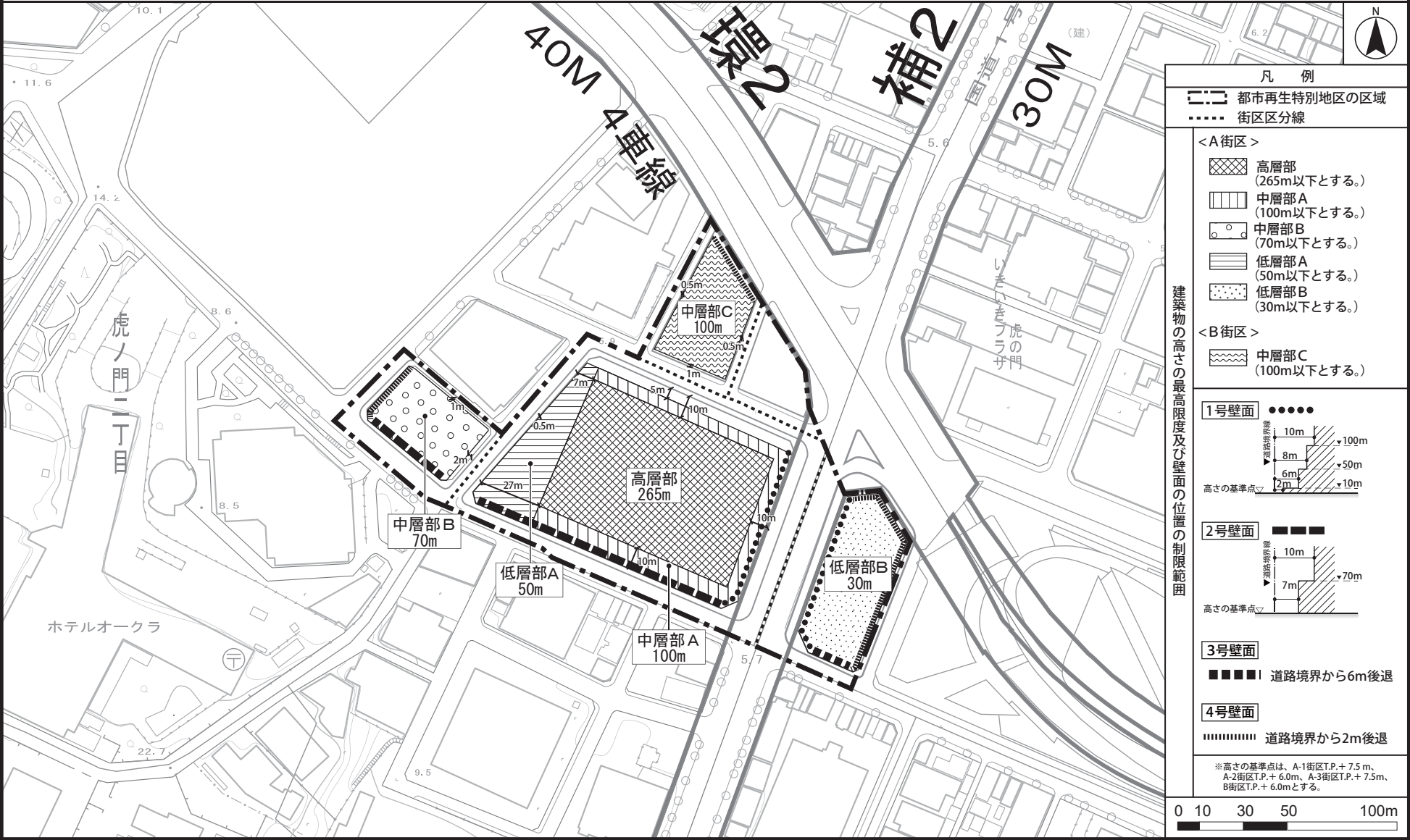
理 由 ： 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区
虎ノ門一・二丁目地区 計画図 1



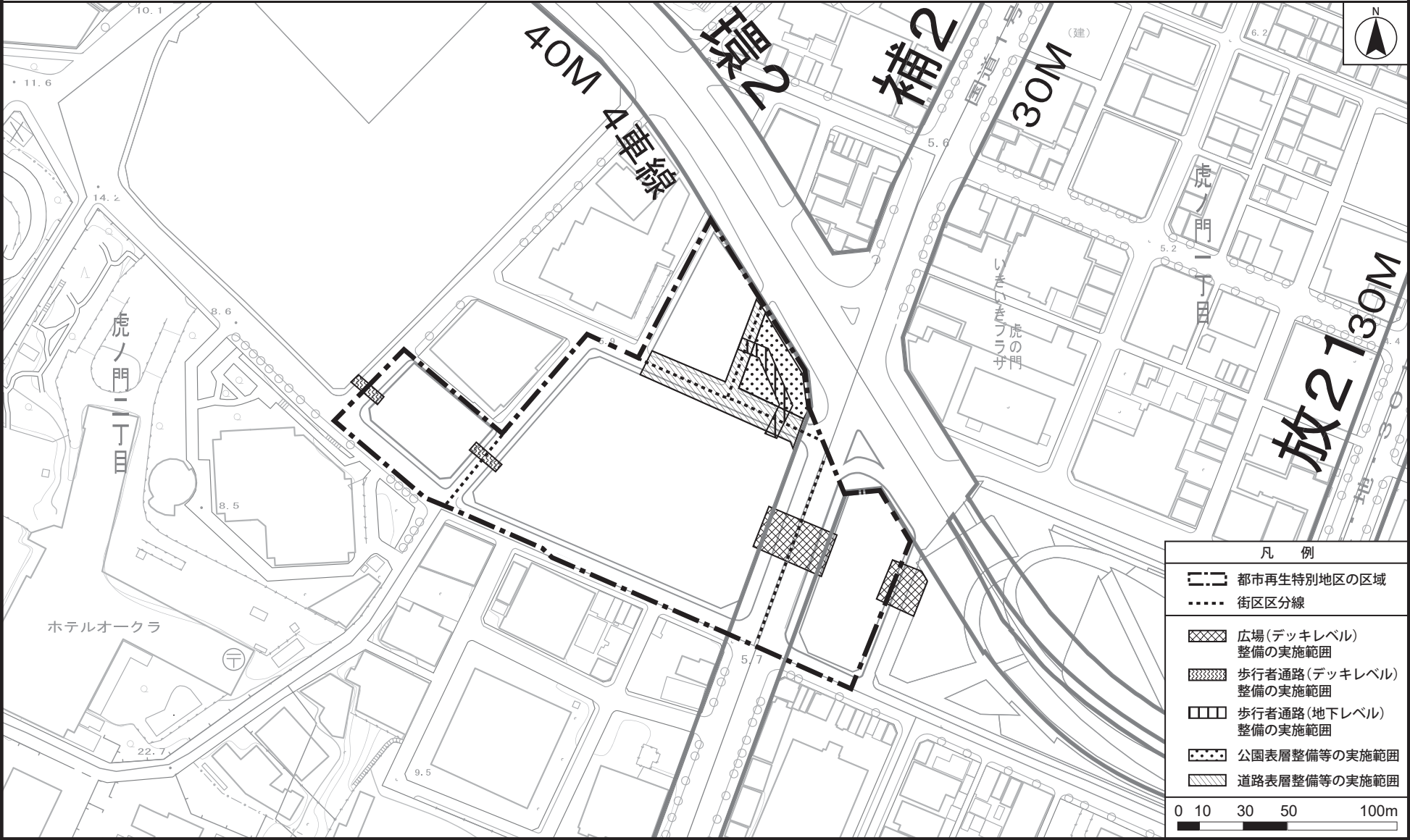
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第838号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）28都市基街都第310号、平成29年3月8日

東京都市計画都市再生特別地区 虎ノ門一・二丁目地区 計画図2



この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(28都市基交第838号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 28都市基街都第310号、平成29年3月8日

東京都市計画都市再生特別地区
虎ノ門一・二丁目地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(28都市基交第838号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 28都市基街都第310号、平成29年3月8日

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画都市再生特別地区（虎ノ門一・二丁目地区）

2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針では、東京圏の目標として、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「東京都心・臨海地域（環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木）」に位置し、地域整備方針では、中央官庁街に近接し、大使館等が数多く立地する地域において、環状2号線の整備とその沿道土地利用の促進を図るとともに、国際金融・業務・商業・文化・交流機能や生活・業務支援機能など多様な機能を備えたにぎわいにあふれた国際性豊かな交流ゾーンの形成や、緑豊かな地域特性を生かしたうるおいのある都市空間を形成することとされている。

さらに、「港区まちづくりマスタープラン」のまちづくり方針として、周辺まちづくりと連携した駅前広場空間等の整備による、駅の利便性の向上等が求められている。

本計画では、地下鉄日比谷線新駅と一体となった駅広場の整備、新駅と周辺市街地を結ぶ地上・地下の歩行者ネットワークや隣接地区と合わせたまとまりある広場の整備等により、交通結節機能の強化及びにぎわいの創出を図る。

また、虎ノ門エリアの新たなビジネス発信拠点や国際水準の宿泊施設、情報・交流拠点等の国際競争力を高める都市機能を導入し、帰宅困難者対策や自立性の高いエネルギーシステムの導入による防災対応力強化、緑化の推進や設備の高効率化による環境負荷低減を図る。

これらの取組を通して、国際競争力強化を図るため、都市再生特別地区の変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。