

都市再生特別地区（赤坂二丁目地区） 都市計画（素案）の概要

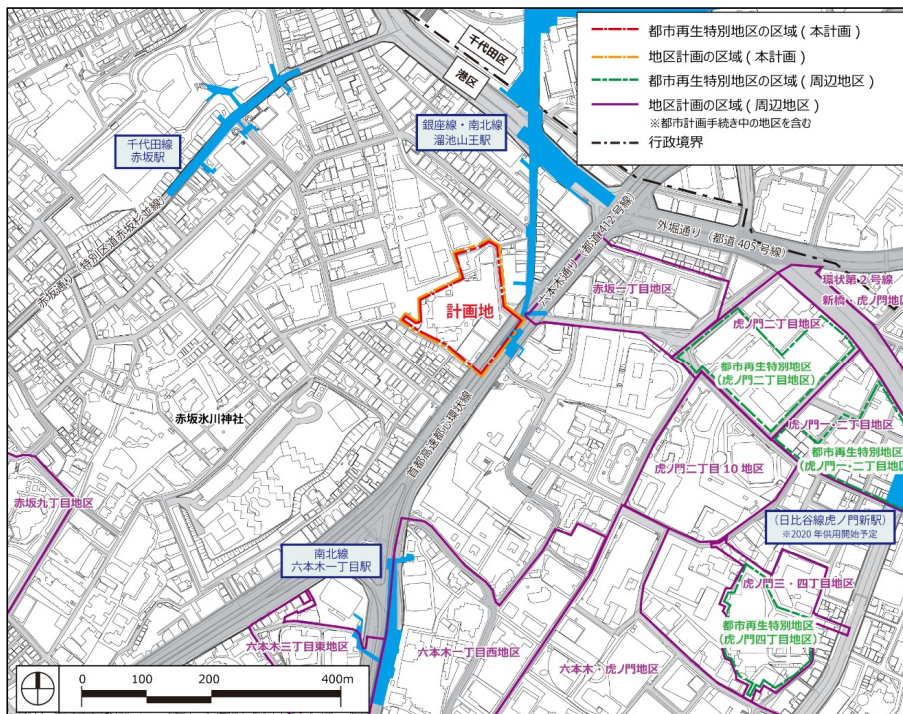
森トラスト株式会社

計画概要

計画概要

計画地の位置		東京都港区赤坂一丁目及び二丁目
地域地区		商業地域、防火地域
指定容積率		700%、一部400%（加重平均 約660%）
指定建蔽率		80%（防火地域内耐火建築物、100%）
都市再生特別地区の区域面積		約2.0ha
計画容積率		1150%
高さの最高限度		GL+210m
敷地面積 / 延べ面積		約15,700㎡ / 約220,000㎡
主要用途		事務所、ホテル・サービスアパートメント、店舗、展示施設、診療所等
駐車等 台数	自動車（うち荷捌き）	389台（16台）
	自動二輪	36台
	自転車	150台
階数 / 高さ		地上43階・地下3階 / 高さ約210m
着工（予定） / 竣工（予定）		平成31年度 / 平成36年度

位置図

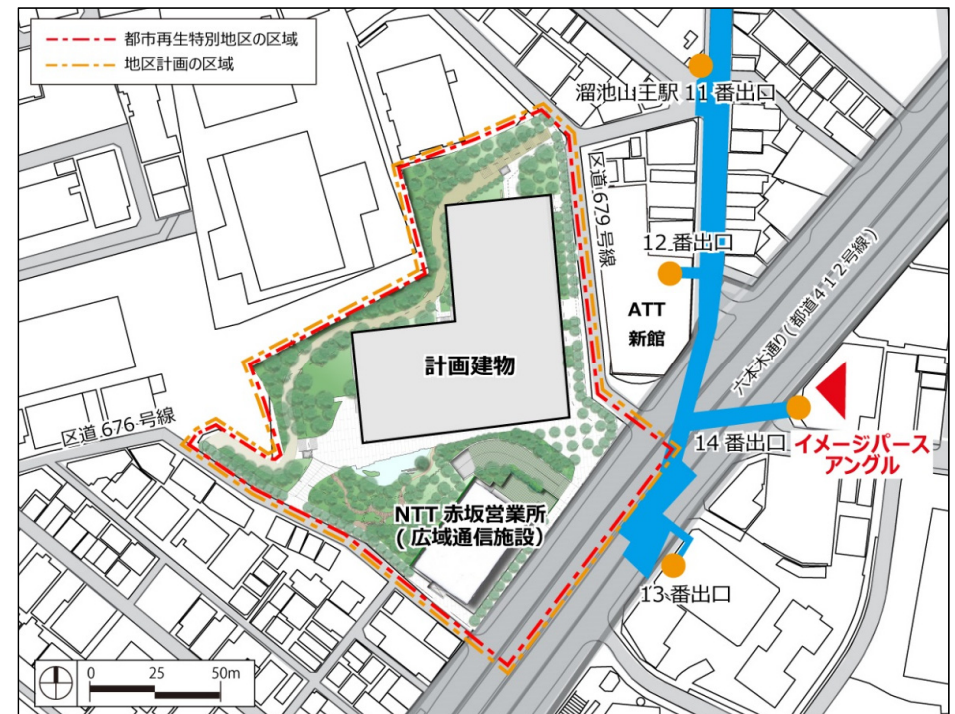


イメージパース



東側（六本木通り側）から望む

配置図



【都市再生の方向性（上位計画）】

- ・ 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 **国際性豊かな交流ゾーン**を形成
- ・ 道路や敷地内通路等の連携による地上・地下の重層的な **歩行者ネットワークを充実・強化**
- ・ 街区の再編による **大街区化を誘導し、緑豊かなオープンスペース**や機能的な道路空間を創出

- ・ 国を挙げて、観光を我が国の基幹産業へと成長させ、「**観光先進国**」を目指す
- ・ **欧米豪を中心とする富裕層をターゲットとしてストーリー性のある日本の伝統・文化を発信**

- ・ 交通利便性が高く、訪日外国人が集積し国際性が高い
- ・ 虎ノ門エリアを中心としてビジネス・産業支援機能等が集積
 $\longleftrightarrow$ 文化等を担う機能の不足
- ・ 虎ノ門エリアでは開発に伴う歩行者・緑のネットワーク形成が進捗
 $\longleftrightarrow$ 赤坂エリアは大規模開発やネットワーク形成が進んでいない

- **文化発信・観光支援機能を導入し、国の観光振興に貢献する。**
- 地上・地下通路の整備や電線類地中化によって**赤坂エリアの歩行者ネットワークを強化する**とともに、大規模な緑地整備によって**緑豊かなオープンスペースを創出する。**

----- 都市再生特別地区の区域

■ 周辺開発（事業完了）

■ 周辺開発（計画中・事業中）
※ 都市計画手続中の地区を含む

● 大使館

● 宿泊施設

《周辺開発による基盤整備》

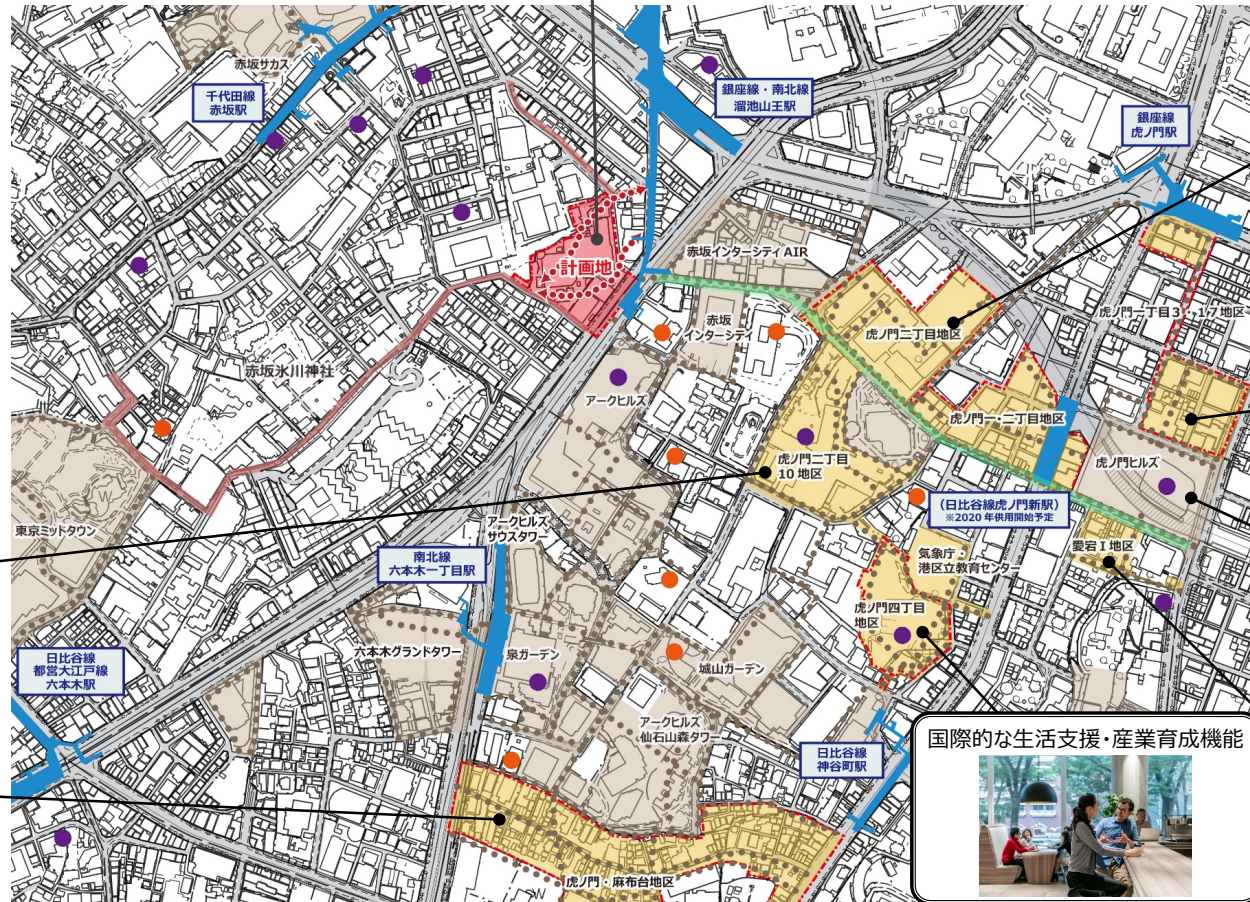
●●●●● 歩行者ネットワーク（整備中・整備済み）

■ 赤坂・虎ノ門緑道

《本計画における基盤整備》

◀●●●▶ 歩行者ネットワーク

■ 電線類地中化範囲

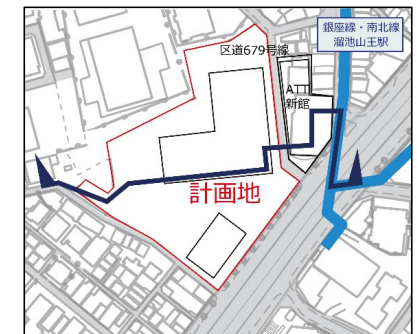
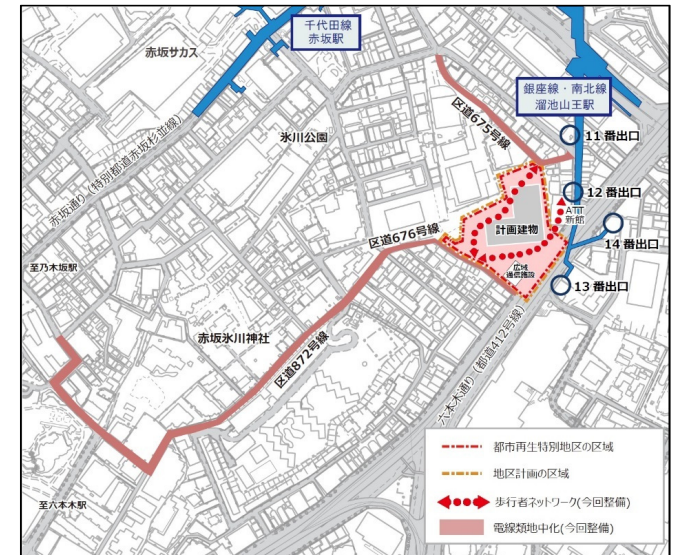


1) 国際競争力を高める文化発信・観光支援機能の導入

- ① 地域内外の資源を活用し、集積する外国人のニーズを満たす歴史・文化発信施設の整備
- ② 外国人の受け皿となる滞在施設の整備と観光情報・移動手段の提供

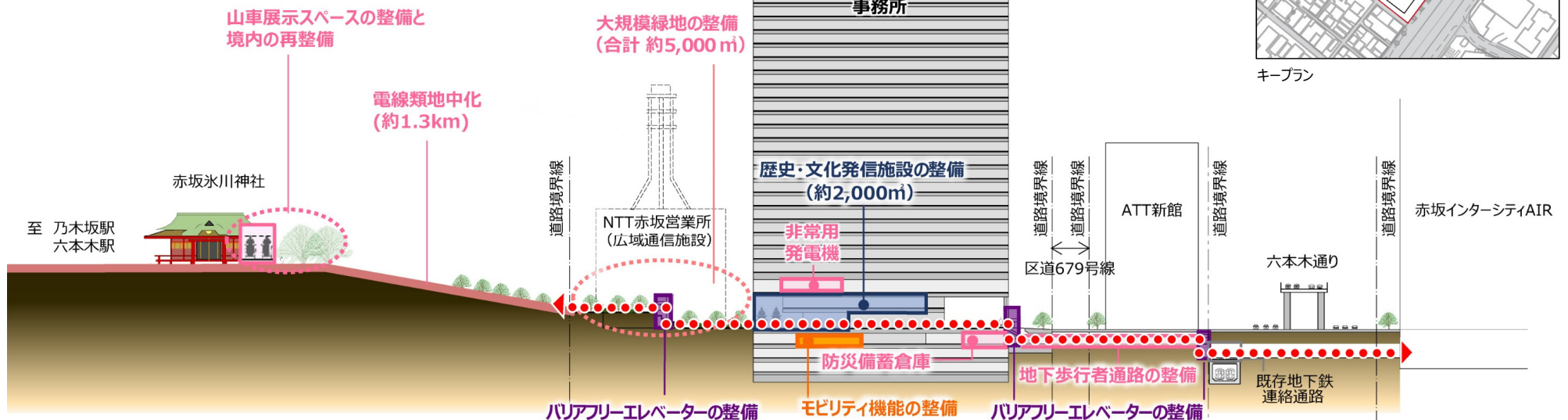
2) 歩行者ネットワークの強化と緑化の推進・防災性の向上

- ① 重層的な歩行者通路の整備と広域的な電線類地中化による歩行者ネットワークの強化
- ② 地形を活かした大規模緑地の整備
- ③ 環境負荷低減の取組と防災対応力の強化



キープラン

国際水準のホテル
サービスアパートメント
(約18,500㎡)



1) 国際競争力を高める文化発信・観光支援機能の導入

① 地域内外の資源を活用し、集積する外国人のニーズを満たす歴史・文化発信施設の整備（約2,000㎡）

[地域特性等]

- ・ 外国人旅行者・居住者が多く集積、特に欧米豪人の割合が高い
- ・ 欧米豪人は日本の歴史・文化に興味がある

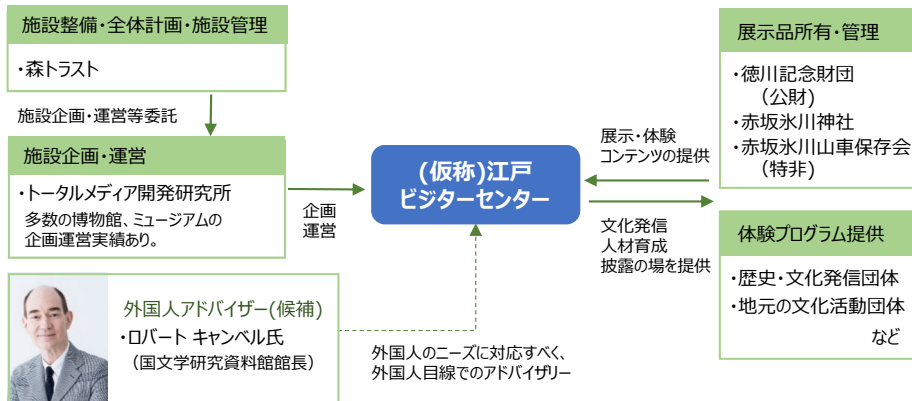
[整備内容]

- 武家文化や侍などといった、外国人が興味のあるコンテンツを集めて展示するミュージアム等を整備
- ICTを活用したバーチャル体験、ホールでの文化鑑賞など、気軽に楽しく歴史・文化に触れる仕掛けをつくる

「（仮称）江戸ビジターセンター」の整備



＜運営体制イメージ＞ 時代ごとのニーズを取り入れたコンテンツやプログラムの更新等、継続的な運営を可能にする体制を検討・構築する



江戸型山車の修復と展示スペースの整備

- 赤坂の地域資源である江戸型山車5台を修復
- 赤坂氷川神社内にも展示スペースを整備（あわせて境内の再整備を実施）

＜周辺施設と連携した文化発信の実施＞

本計画地のほか、計画地周辺の国際医療福祉大学、赤坂氷川神社にも常設展示されることで、赤坂エリア全体で山車のPRを実施



（赤坂氷川神社の山車展示スペースイメージ）

1) 国際競争力を高める文化発信・観光支援機能の導入

② 外国人の受け皿となる滞在施設の整備と観光情報・移動手段の提供

国際水準のホテルとサービスアパートメントの整備（約18,500㎡）

○ 訪日外国人の多様なニーズに応えるサービスの提供

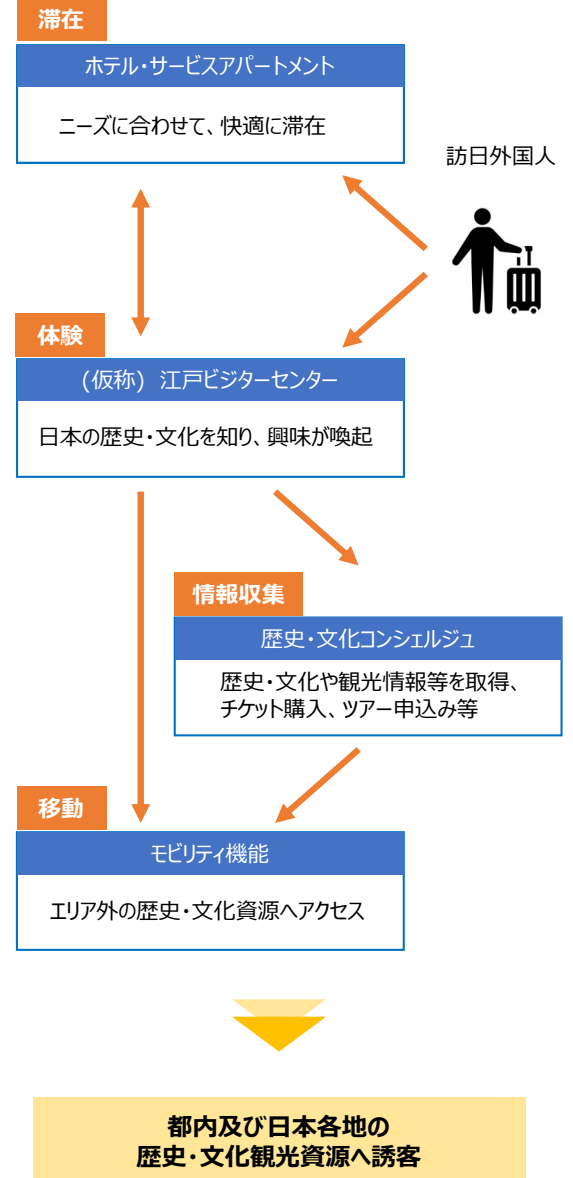
- ・ホテルとサービスアパートメントを併設することで、短期滞在から中長期滞在まで幅広い宿泊ニーズに対応
- ・24時間対応の多言語コンシェルジュを配し、滞在する外国人のニーズにきめ細やかに対応
- ・外国人の多様なニーズに対応した各種サービスの提供（フィットネスジム、ポーターサービス、ハウスクリーニング等）

○ (仮称)江戸ビジターセンターとの連携

- ・ラウンジ等を利用した歴史・文化の特別展や滞在者対象の解説ツアー等を企画・実施



<各機能の連携・活用イメージ>



歴史・文化コンシェルジュ機能の整備

○ 多言語での歴史・文化の情報提供

- ・(仮称)江戸ビジターセンターの案内に加え、他の歴史・文化施設、史跡等についての情報も多言語にて案内

○ チケット販売・ツアー手配サービスの提供

- ・他の歴史・文化発信施設のチケット販売や、付随したツアーパッケージの手配などの実施

運営連携先候補

「TIC TOKYO」（丸の内トラストシティ内）



- ・JNTO(日本政府観光局)認定(カテゴリ-3)、東京都認定の観光案内所
- ・全国の自治体や各種団体、企業の観光PRやそれに伴う観光案内、宿泊施設及び各種ツアー手配等サービスを提供

モビリティ機能の整備

○ 大型バス乗り場の整備

- ・リムジンバスや観光バス等の乗り場を整備し、空港や他の歴史・文化発信施設、観光施設等への移動を円滑化

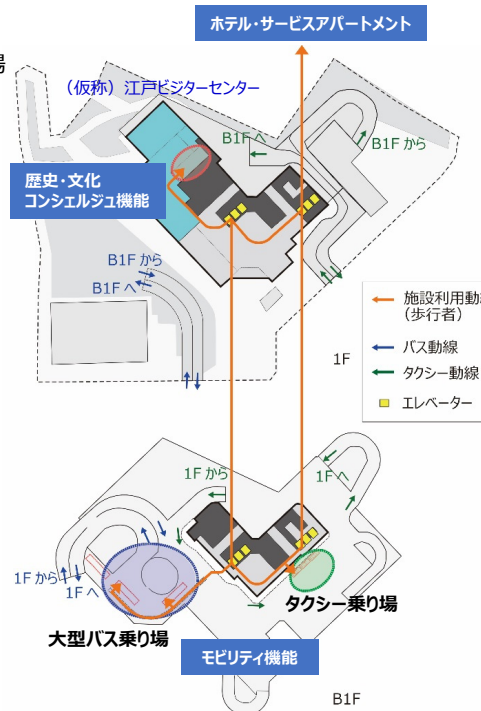


○ タクシー乗り場の整備

- ・外国語対応可能なタクシーの乗り場を整備し、当施設を拠点とした観光を促進



<モビリティ機能と各機能の連携イメージ>



2) 歩行者ネットワークの強化と緑化の推進・防災性の向上

① 重層的な歩行者通路の整備と広域的な電線類地中化による歩行者ネットワークの強化

重層的な歩行者通路の整備

[現状・課題]

- ・ 駅方面から本計画地西側の高台エリアにかけては高低差が大きい上に動線が遠回り
- ・ 駅出口に階段以外の昇降手段がない
- ・ 周辺に公園・広場が不足

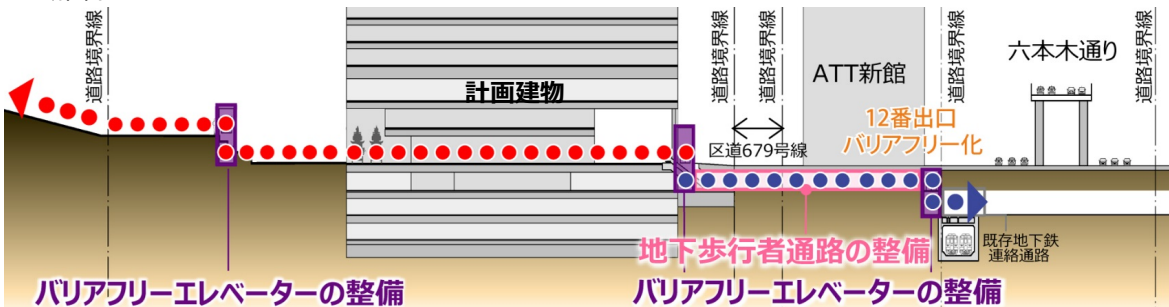
[整備内容]

- 本計画地西側へのアクセスを容易にする歩行者通路の整備
- 駅出口のバリアフリー化と地下歩行者通路の整備
- 地上・地下通路の結節点となるエントランス広場の整備

<地上・地下ネットワークのイメージ>



<断面イメージ>

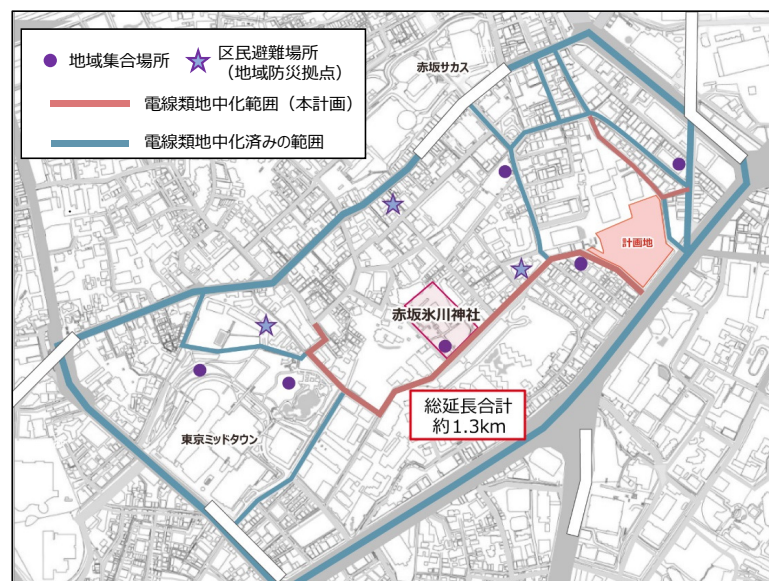


広域的な電線類地中化

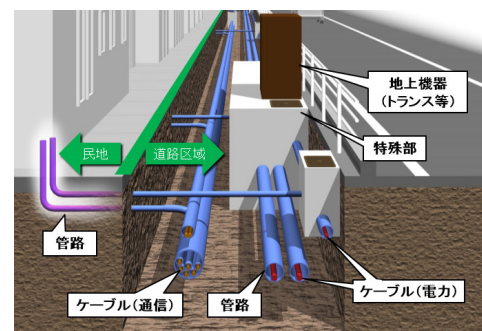
[整備内容]

- 本計画地周辺道路の電線類を約1.3kmにわたって地中化
- (効果) ・ 歩きやすい快適な歩行者空間を形成
- ・ 地域集会所と区域避難場所を結ぶ防災ネットワークを形成
- ・ 祭礼時の山車巡行路の良好な景観形成

<電線類地中化の範囲>



<電線類地中化のイメージ>



道路の地下空間を活用して電力線、通信線等を収容し、沿道の各戸へは地下から電力線や通信線等を引き込む。

2) 歩行者ネットワークの強化と緑化の推進・防災性の向上

② 地形を活かした大規模緑地の整備 (約5,000㎡)

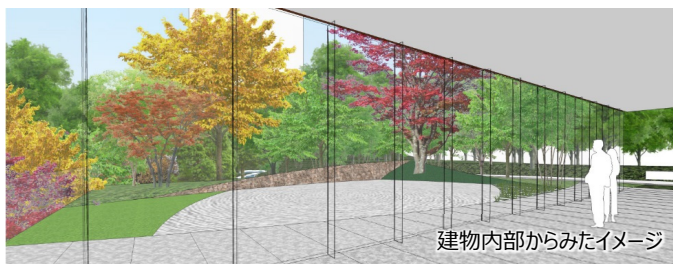
[整備内容]

○ 赤坂・虎ノ門緑道から連続する、特徴ある4つの緑地を整備

- (コンセプト) ・ 既存の崖地など高低差のある敷地を活かし、魅力ある緑化空間を創出
- ・ 地域の環境に適した在来種を主体とした緑化を行うことで、生物多様性に配慮した緑地を整備

「体験の庭」(約500㎡)

(仮称) 江戸ビジターセンターの2階レベルと直結する空間。国際交流の拠点として、日本の歴史・文化を気軽に体験できるワークショップなどに活用。



「赤坂の森」(約2,000㎡)

既存の崖地を活かしつつ、生物多様性に配慮した緑地。バリアフリーに対応した歩行者通路を軸として、快適に歩きながら様々な生物と触れ合える仕掛けを施す。



「四季の庭・四季の丘」(約2,000㎡)

四季の移ろいを感じられるような「和」の要素を取り入れた庭園。水辺を中心とした憩いの空間や滞留できるベンチなどによって、(仮称) 江戸ビジターセンターや他の施設に訪れる人々のにぎわい・交流を促進。



「ウェルカムプラザ」(約500㎡)

来訪者の憩いの場となる街区のエントランス広場。「赤坂・虎ノ門緑道」からの連続性に配慮し、高木の列植によって豊かな緑陰空間を形成する。



赤坂・虎ノ門緑道へ

2) 歩行者ネットワークの強化と緑化の推進・防災性の向上

③ 環境負荷低減の取組と防災対応力の強化

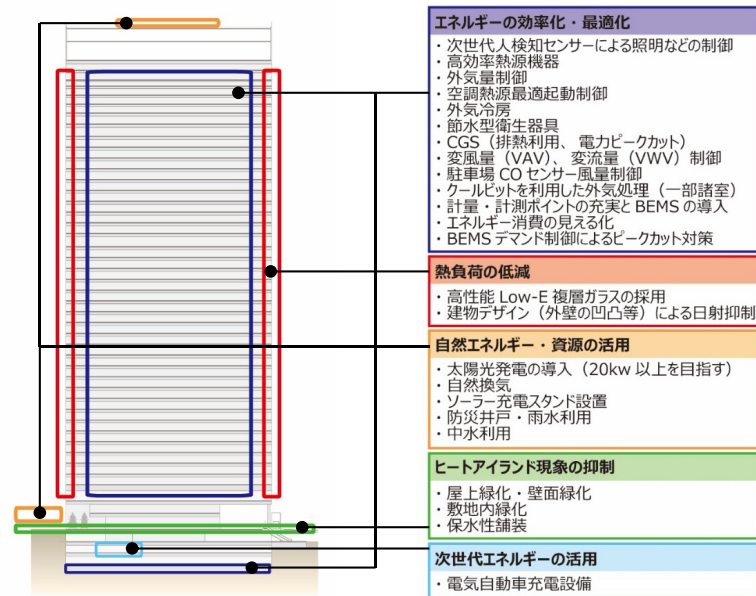
環境負荷低減の取組

- エネルギーの効率化や最適化を図る
- PAL*及びERRIについて東京都建築物環境計画書制度における段階3（PAL*20%、事務所ERR30%・ホテル及び飲食店25%）を目指す
- 熱負荷の低減や自然エネルギー・資源の活用、次世代エネルギーの活用

災害時の対策と防災性の向上

- 系統電力停止時においても、最大で平常時の80%かつ1週間の継続的電力供給
- コージェネレーションシステム（CGS）の導入（中圧ガス利用）による電力の多系統化
- エントランス、広場等を帰宅困難者の受入れスペースとして活用

＜建築設備の効率化と自然エネルギーの活用イメージ＞



※ CO2排出量原単位 事務所53kg-CO2/m²・年以下を目指す
 ※ CASBEE目標 Sランクを目指す

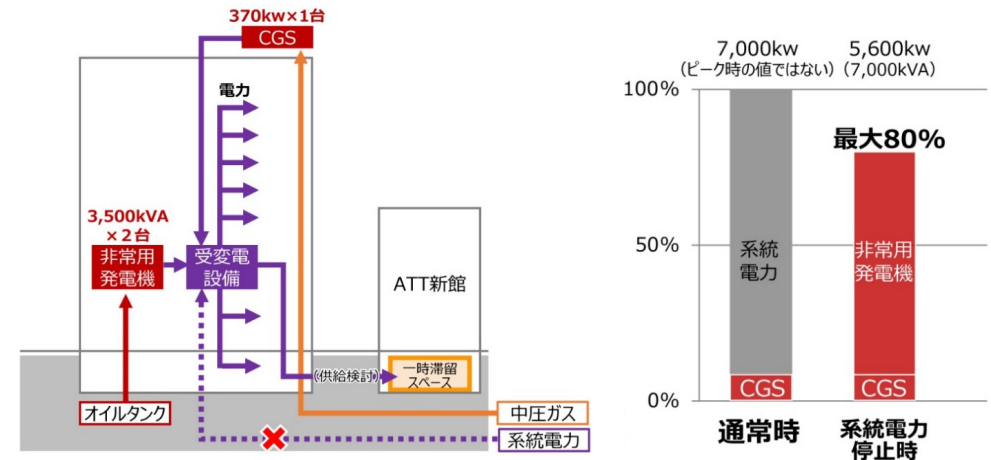
＜周辺地域に配慮した雨水流出抑制対策の実施＞

- ・雨水貯蓄槽を整備し敷地内の雨水流出抑制を図る。

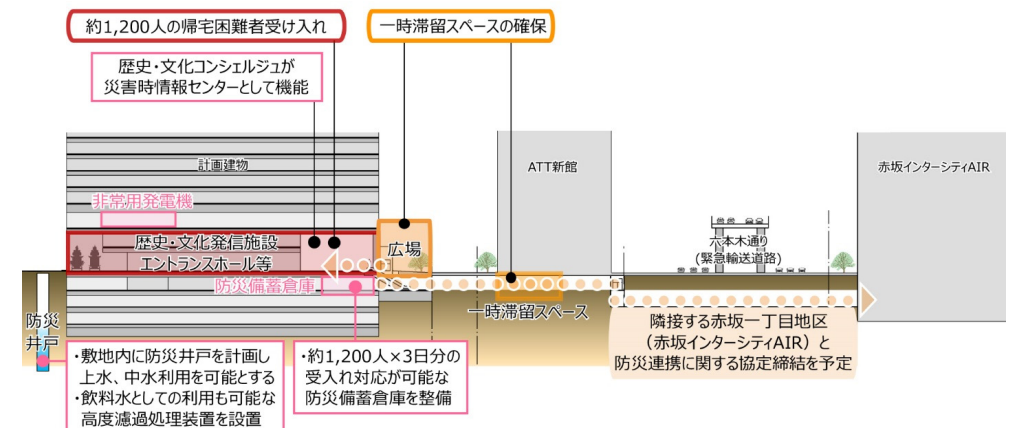
＜建設工事における資源再循環等の実施＞

- ・資源循環、VOC対策の実施。
- ・廃棄物及び建設副産物の3R対策（発生抑制・再利用・再資源化）によりゼロエミッションを目指す。

＜事業継続を可能とするエネルギーシステムのイメージ＞



＜本地区における防災対応＞



(参考) 景観形成に関する方針

周辺高層建築物・住宅エリアと調和する景観の形成

- 計画建物を区道679号線沿いに合わせて配置することで、六本木通りに対して圧迫感を軽減するとともに、北西側の住宅エリアへの連続性を意識した自然な街並みを実現する。
- 周辺に圧迫感を与えないよう、高層部の配色と素材の選定に配慮する。
- 単調で長大な壁面とならないよう、高層・中層・低層の外壁面の縦格子や柱の密度を考えたデザインにより壁面を適切に分節する。



六本木通り側からの鳥瞰イメージ



南東からの外観イメージ

豊かな緑で人々を迎え入れるにぎわいのある沿道景観の形成

- 「赤坂・虎ノ門緑道」の流れを受けとめるエントランス広場として、花と緑のゲート空間を整備し、六本木通り沿いににぎわいを演出する。
- 樹木を十分に配置することにより、奥への視線を確保しながら、四季を感じる緑豊かな沿道空間を形成する。



エントランス広場のイメージ

NTT壁面は美装化を検討中

日常と祭りのシーンを彩る水と緑の庭園空間の形成

- この土地に存在したかつての坂や水景をモチーフとする地歴を踏まえた公開空地の設えと、石畳のような床材など「和」を感じさせる低層部の設えでヒューマンスケールな空間を創出する。



水辺と緑の空間イメージ

- 祭礼時に活用可能なビロティ空間を整備する。
江戸型山車を建物内外で一体的に魅せることにより、にぎわいを演出する。



祭礼時の山車展示イメージ