

都市再生特別地区(虎ノ門一丁目東地区) 都市計画(素案)の概要

日本土地建物株式会社
独立行政法人都市再生機構
住友不動産株式会社

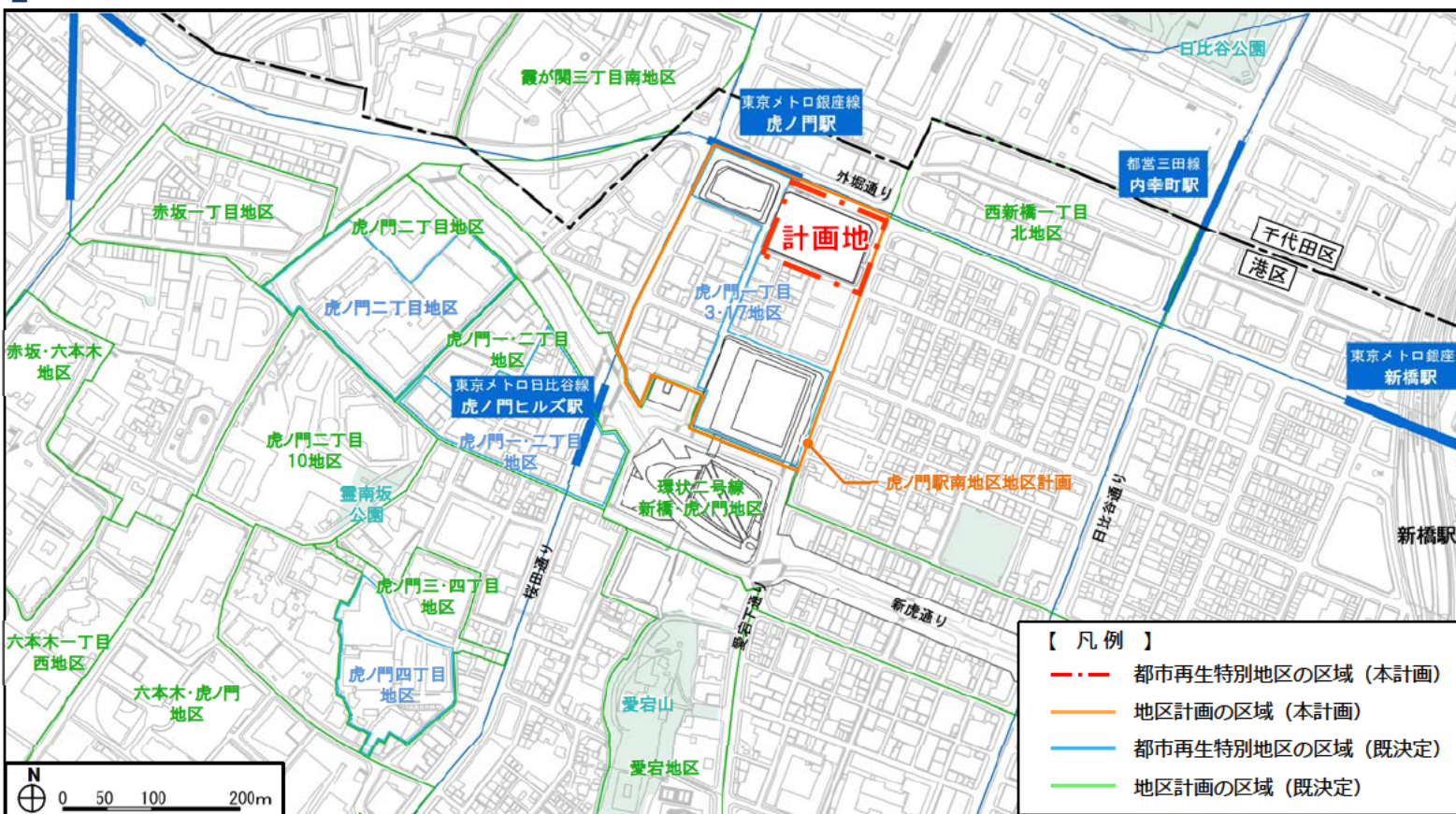
計画概要

計画概要

計画地	東京都港区虎ノ門一丁目4番、5番、8番
地域地区	商業地域／防火地域／虎ノ門駅南地区地区計画
指定容積率	800%、700%（加重平均：約750%）
基準建ぺい率	80%（防火地域内の耐火建築物により100%）
区域面積	約1.1ha
計画容積率	1,500%
建築物の高さの最高限度	GL+180m
敷地面積	約6,400㎡
延べ面積 （容積対象延べ面積）	約126,000㎡ （約96,000㎡）
主要用途	事務所、店舗、ビジネス支援施設、駐車場等
階数／高さ	地上30階・地下5階／約180m
駐車等台数※	自動車 約220台（うち荷捌き約10台） 自動二輪 約12台 自転車 約210台
着工（予定）	2022年度（令和4年度）
竣工（予定）	2025年度（令和7年度）

※「港区低炭素まちづくり計画の駐車機能集約区域内における建築物の駐車施設の附置等に関する条例」及び「環状2号線周辺地区駐車場地域ルール（整備台数の緩和、駐車場の集約化）」に基づき、関係機関と協議・調整の上、決定する。

位置図 (S=1:8,000)



イメージパース

（北西方向から見る）



配置図 (S=1:3,000)



本開発が虎ノ門周辺において果たす役割

虎ノ門周辺の目指す都市像

- 国） 特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針**
 (東京都心・臨海地域) (令和2年1月改定)
 - 業務、商業、住宅、医療、教育、宿泊、文化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するとともに、国内外の企業や人々の交流、新たなビジネスの創出・企業の集積を推進し、国際的なビジネス・交流拠点と誰もが住み続けられる生活都心の形成を図る
 - 環状第2号線の整備による空港アクセスや広域的な交通利便性の向上を契機に、地下鉄駅の新設・改良、バスターミナル、地下鉄駅を結ぶ地下歩行者ネットワーク等の整備により、交通結節機能の強化を図る
- 東京都） 都市づくりのグランドデザイン**
 (平成29年9月策定)
 - 国際色豊かな業務、商業・エンターテインメント、文化、宿泊、居住、教育などの多様な機能が高度に集積し、外国人にとっても暮らしやすく、交流の生まれる複合拠点が形成されている
 - 地域の防災性を向上させる緑豊かなゆとりのある空間の創出や、駅を中心とした交通結節機能の強化が進んでいる
- 港区） 港区まちづくりマスタープラン**
 (平成29年3月改定)
 - 虎ノ門地域においては、民有地を活用した既存駅舎改修や地下鉄新駅整備等の交通機能の拡充などを契機として、複数の大規模な開発事業等の連携により市街地環境の質を向上させ、国際的なビジネス・交流拠点を形成

都市基盤整備

新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン
 (令和元年7月改定)
 港区バリアフリー基本構想 (平成26年9月策定)

周辺地域とのアクセス性向上及び立体的な歩行者ネットワークの整備による国際的なビジネス・交流拠点にふさわしい交通結節機能の強化

■ 実現に向けた取組

- 国際的なビジネス・交流拠点にふさわしい交通結節機能の強化
 - ・地下鉄銀座線虎ノ門駅の改良 (駅前滞留空間の整備等)
 - ・地下鉄日比谷線虎ノ門ヒルズ駅の整備
 - ・虎ノ門駅と虎ノ門ヒルズ駅とをつなぐ地下歩行者通路の整備
 - ・都心と空港を結ぶバスターミナルの整備



都市機能

港区まちづくりマスタープラン
 (平成29年3月改定)
 新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン
 (令和元年7月改定)

都心や官庁街との近接性をいかし、国際水準のビジネス環境の形成に貢献する都市機能の導入

■ 実現に向けた取組

- 民間開発による、国内外の企業や人々の交流を促す多様なビジネス機能の導入
 - ・高度な業務機能
 - ・国際水準の医療・居住・宿泊・滞在機能
 - ・ビジネス交流・支援機能
- 都心や官庁街との近接性をいかし、起業など新たな価値や技術の創造・発信拠点を形成

虎ノ門駅等と一体となった交通結節機能の強化と産学官連携のビジネス創出・交流機能の整備により、国際的なビジネス交流拠点を形成

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拡充

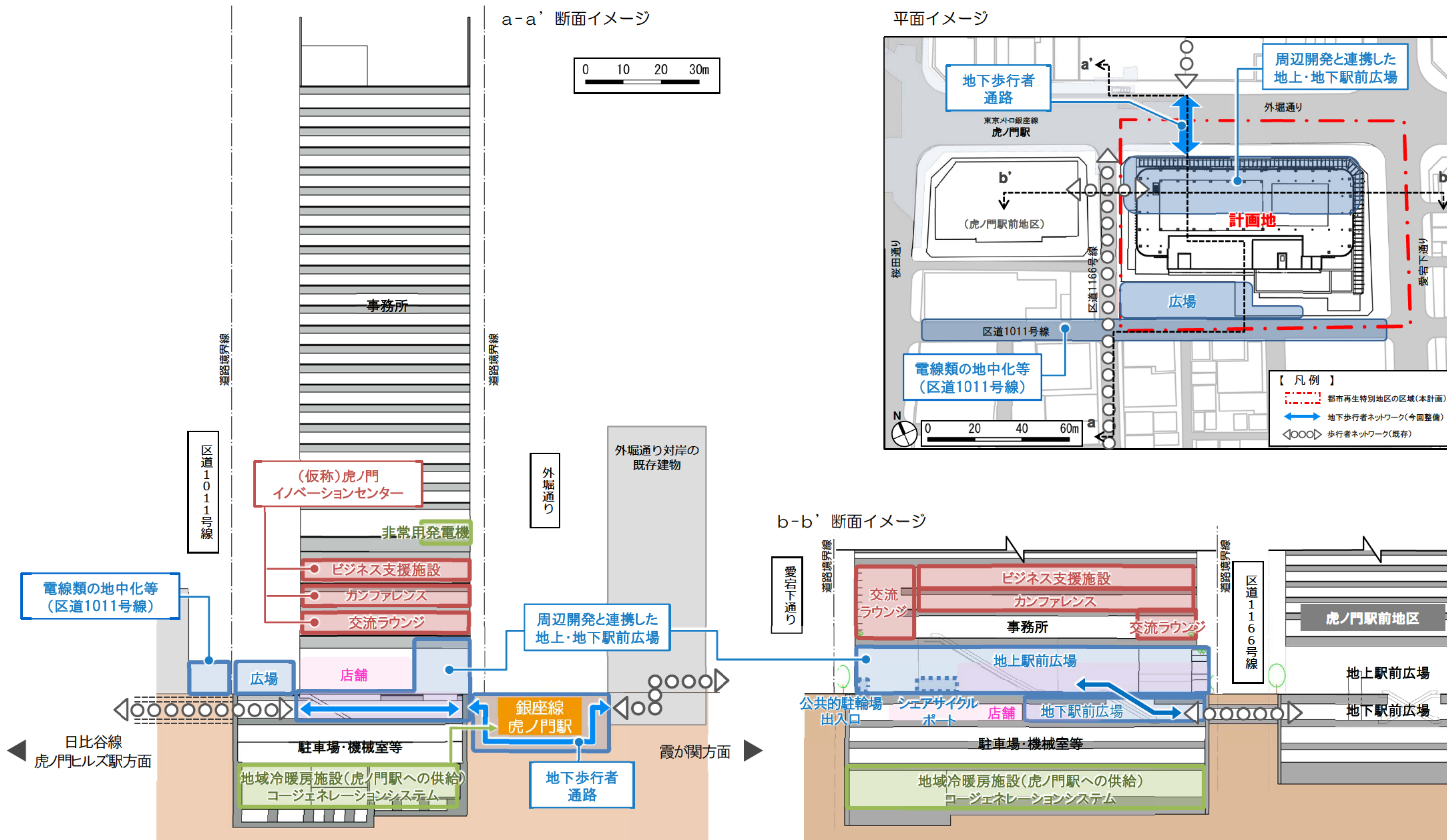
- ①地下鉄銀座線虎ノ門駅等と一体となった交通結節空間の整備
- ②虎ノ門エリアの緑とにぎわいあふれる空間の形成

2. 国際競争力の強化に資する都市機能の導入

- ①ビジネス活動を支援する「(仮称)虎ノ門イノベーションセンター」の整備
- ②エリアマネジメントの実施による、まちの魅力・活力の向上

3. 防災機能の強化と環境への取組

- ①駅前の災害時支援機能の強化
- ②環境負荷低減への取組



1. ビジネス交流拠点の形成に向けた都市基盤の拡充

① 地下鉄銀座線虎ノ門駅等と一体となった交通結節空間の整備

【現状・課題】

- 虎ノ門エリアでは国際ビジネス交流拠点の形成が進んでおり、拠点にふさわしい交通結節機能の整備が求められている
- 現状は、虎ノ門駅からまちへの動線について、狭隘な階段や滞留空間不足により、朝夕ラッシュ時には混雑が生じている
- 虎ノ門駅については、改札内の地下連絡通路の幅員不足やバリアフリー動線未整備など、利便性に課題が生じている
- 虎ノ門駅は老朽化が進んでおり、既存施設を活かしながらの改善が困難であるとともに、駅空間が狭隘*であることから、民間敷地を活用した都市基盤の拡充が必要である

* 鉄道軌道が計画地側（外堀通り南側）に寄っており、鉄道軌道端から建築敷地までの道路下空間が狭い

【取組・整備内容】

- 隣接する虎ノ門駅前地区の駅前広場と一体となった地上駅前広場（約1,500㎡）および、地下駅前広場（約1,000㎡）の整備
- 地下鉄駅とまちを円滑につなぐバリアフリー動線の整備
- 公共的駐輪場（約80台）・シェアサイクルポート（約24台）の整備

● 虎ノ門駅周辺の現況と課題

① 地上・地下を円滑につなぐ縦動線が不足しており、駅出入口が混雑



② 狭隘な階段や滞留空間不足により、朝夕ラッシュ時には改札内外で混雑が発生



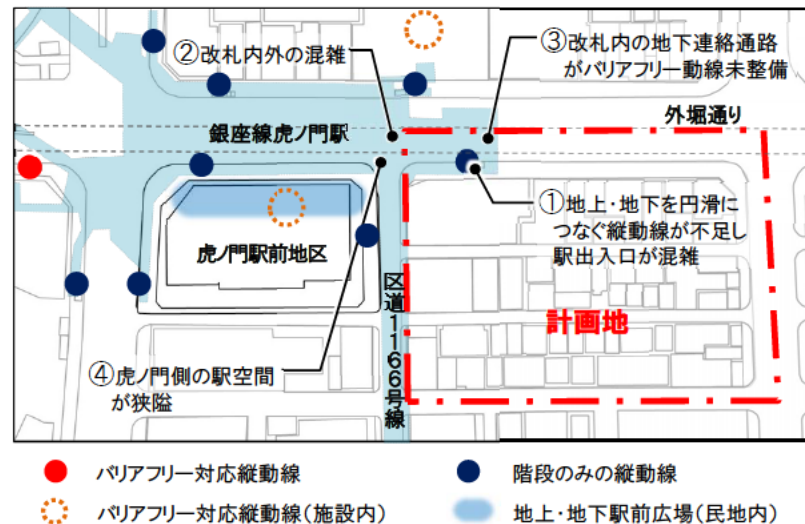
③ 地下連絡通路や出入口等、改札内外のバリアフリー対応が不足



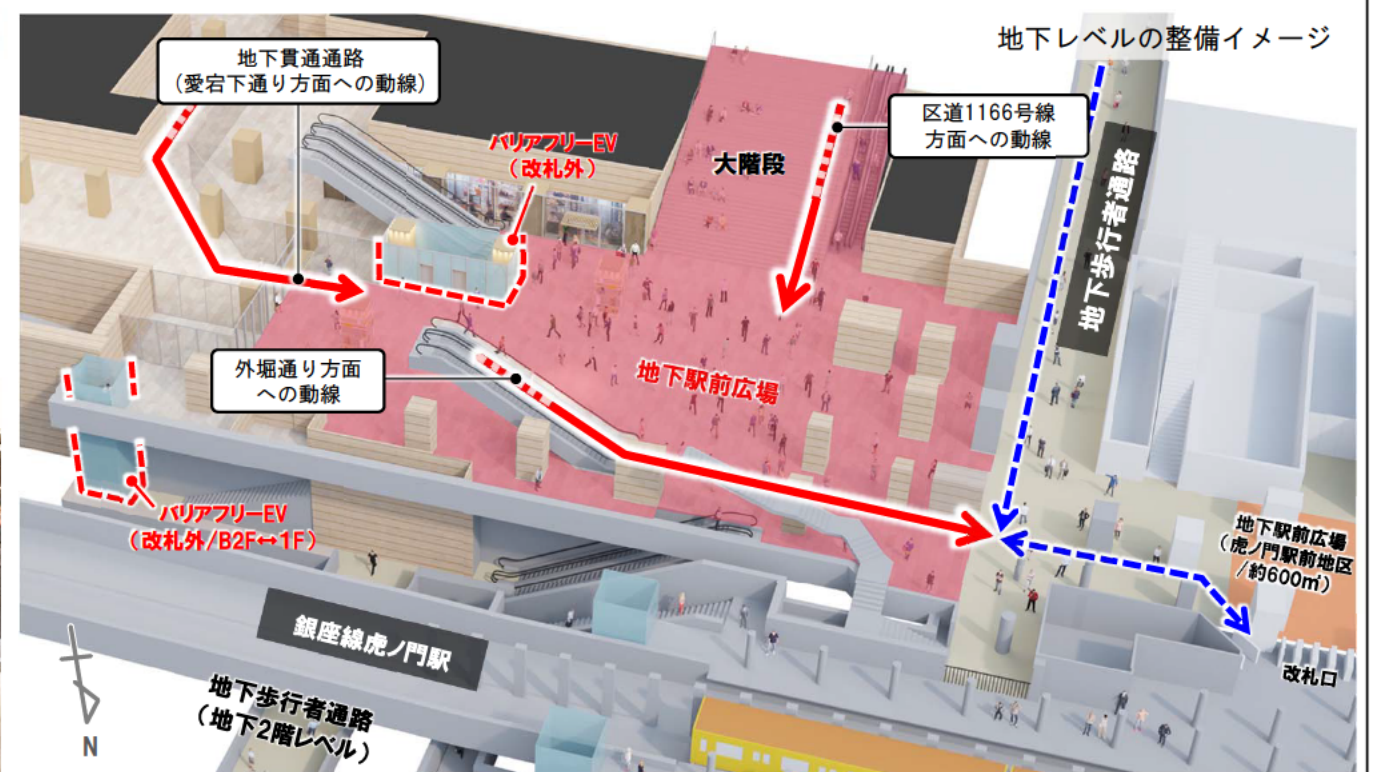
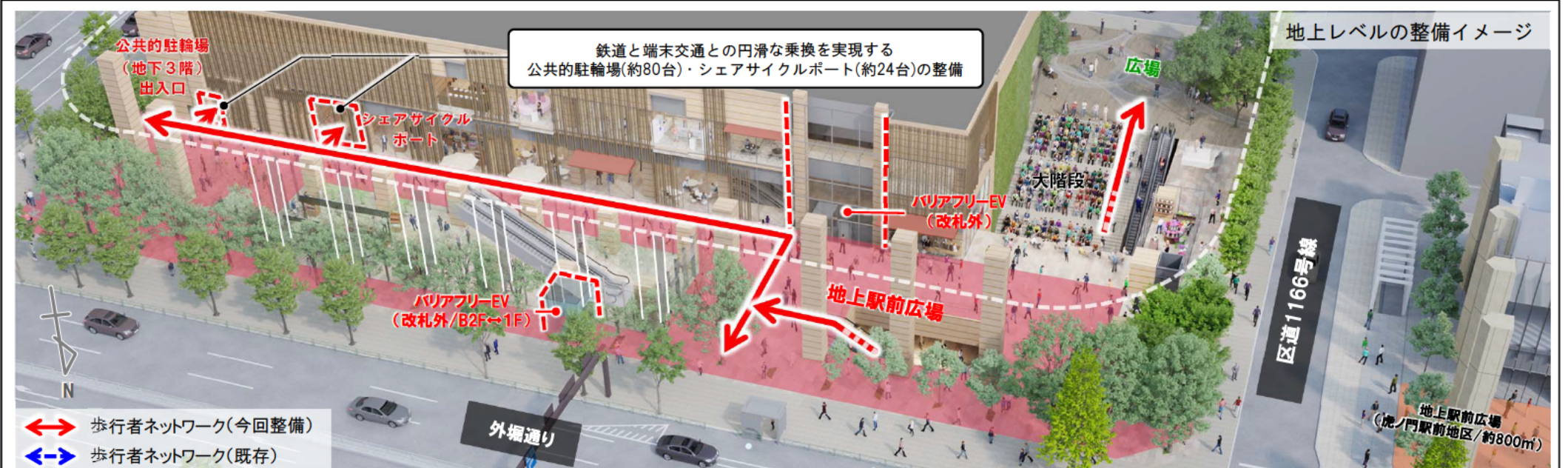
④ 老朽化が進んでいる一方、駅空間が狭隘であり、道路下空間のみでの改修が困難



<虎ノ門駅周辺の交通結節機能の課題>



● 虎ノ門駅等と一体となった地上駅前広場(約1,500㎡)・地下駅前広場(約1,000㎡)の整備



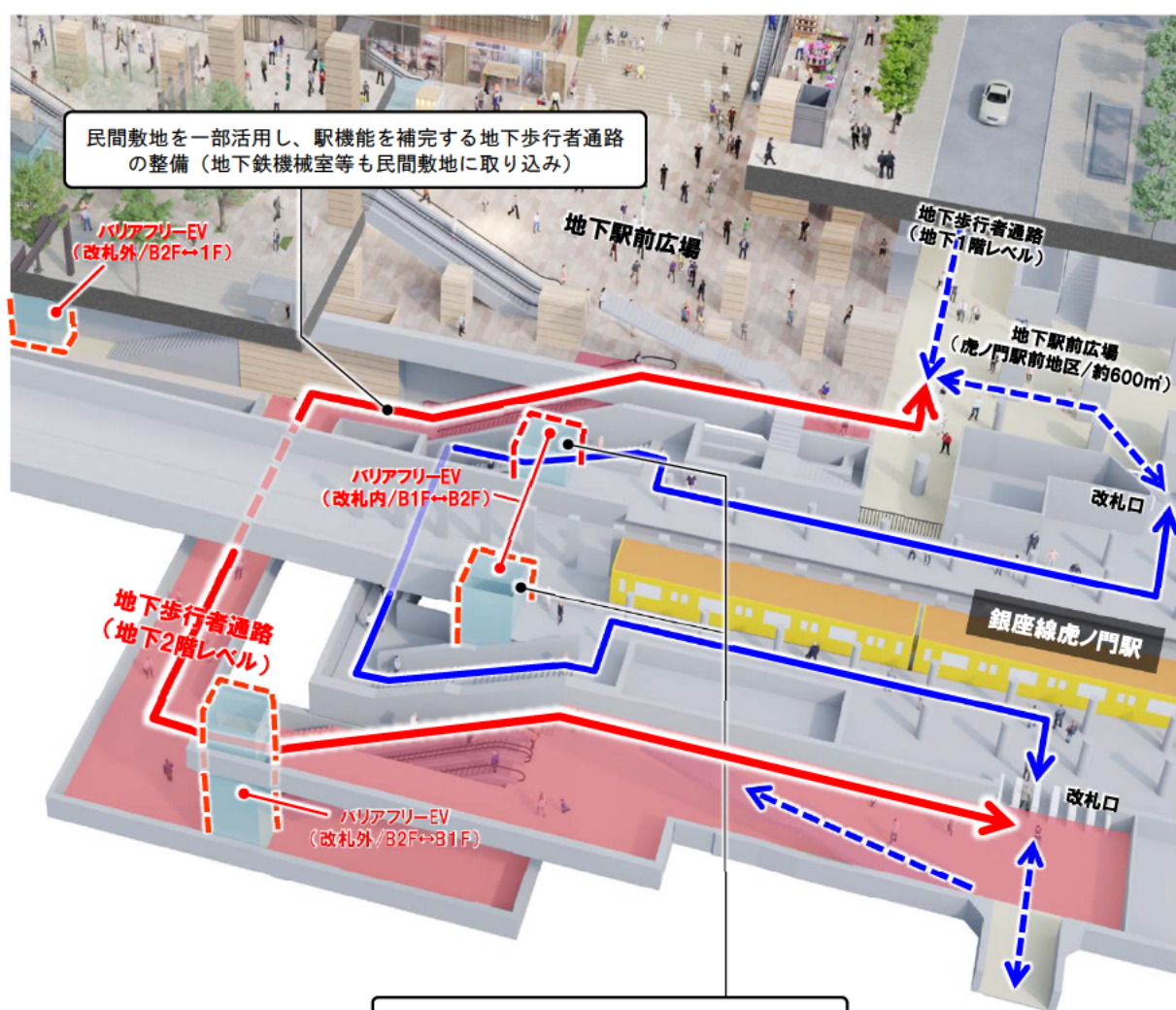
1. ビジネス交流拠点の形成に向けた都市基盤の拡充

① 地下鉄銀座線虎ノ門駅等と一体となった交通結節空間の整備

【取組・整備内容】

- 駅機能の強化を図るため、民間敷地を一部活用し、改札内の地下連絡通路を補完する地下歩行者通路やバリアフリー動線を整備

●地下歩行者通路の整備やバリアフリー動線の整備等による駅機能の強化



バリアフリー-EVの整備等により駅機能を拡充

- ↔ 歩行者ネットワーク(今回整備)
- ↔ 歩行者ネットワーク(既存)
- ↔ 歩行者ネットワーク(改札内)

② 虎ノ門エリアの緑とにぎわいあふれる空間の形成

【現状・課題】

- 計画地周辺では、緑のネットワークの形成や生物多様性の保全に向けた取組が求められている一方で、緑被率は港区全体に比べて低い
- 周辺で道路環境整備や電線類地中化が行われているが、当地区周辺が一部未整備

【取組・整備内容】

- 生物多様性に配慮した「緑のネットワーク」を形成するため、街区再編による緑豊かな広場(約800㎡)を整備
- 電線類地中化・表層整備・歩道拡幅による歩行者環境の改善

●上位計画の位置づけと緑のネットワークの形成イメージ

「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」
(令和元年7月・港区)

- ・ 愛宕山の緑を保全し、芝公園や日比谷公園などの周辺とつながる緑のネットワークを形成
- ・ 生物多様性に資する大規模公園が周辺に多くあることから、それらの間を生きものが移動できるよう、エコロジカルネットワークを意識した緑化を推進



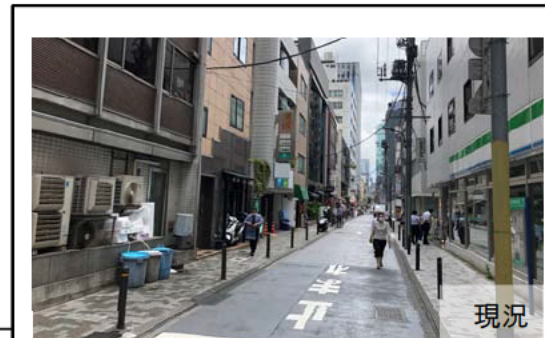
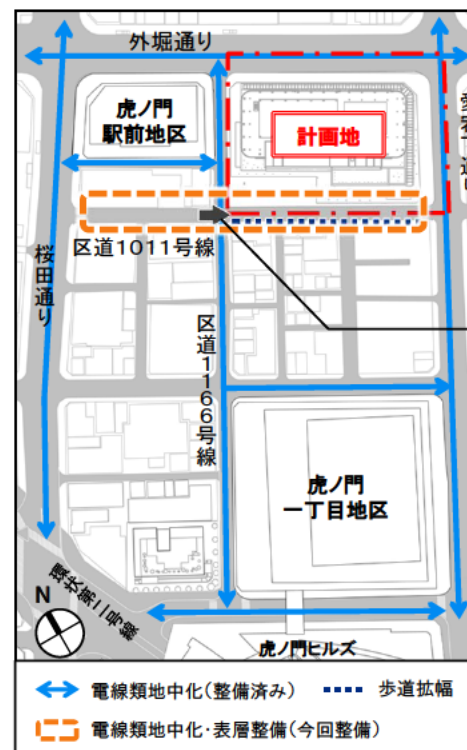
- 【凡例】
- 虎ノ門エリアの広場・公園
 - 緑の拠点(注1)
 - 緑のネットワーク(注1)
 - エコロジカルネットワーク上の緑の拠点(注1)
- 注1:「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」を参照

●緑豊かな広場(約800㎡)の整備と生物多様性への取組



区道1011号線に面した広場の整備イメージ

●電線類地中化・表層整備・歩道拡幅による歩行者環境の改善



2. 国際競争力の強化に資する都市機能の導入

① ビジネス活動を支援する「(仮称)虎ノ門イノベーションセンター」の整備

【現状・課題】

- イノベーションが興りやすい環境を整備するとともに、産学官の人材、知、資金が結集し、共創を誘発する「場」の形成を進める必要がある(科学技術イノベーション総合戦略2017)
- 国内における官民共同によるビジネスの機会が少なく、さらなる連携が期待される
- 計画地は、「虎ノ門(国際ビジネス交流拠点)」と「霞が関(中央官公庁街)」との近接した立地

企業の研究開発活動における外部組織の連携先

・大企業	79.6	20.4
・中小企業	62.1	37.9
・ベンチャー企業	33.5	66.5
・大学等	88.3	11.7
・政府・中央官庁	31.6	68.5
・公的研究機関	71.8	38.2
・コンサル会社	37.9	62.1
・その他	1.0	99.0

■ 連携したことがある ■ 連携したことがない・不明 [%]

出典：「平成28年度産業技術調査事業(我が国企業の研究開発活動の支援のあり方に関する調査報告書)(経済産業省)」
(<https://www.meti.go.jp/medi/report/H28FY/000018.pdf>)を加工して作成

● (仮称)虎ノ門イノベーションセンターの整備(約4,100㎡)

ビジネス支援施設

官民連携機能

ソーシャルイノベーションハブ

・社会課題について官民連携で解決に取り組み、その活動を通じて創出されるプロジェクトを支援する

＜官民連携の支援(例)＞

- ・官民人材・ベンチャーキャピタルのマッチング
- ・官民連携の情報提供・発信の場の提供
- ・官民連携のアドバイザー業務

サポートゾーン

各ハブが主催・共催するビジネス交流イベントを日常的に開催



ビジネス交流イベントのイメージ

インキュベーション機能

インキュベーションハブ

・社会課題に直面する大中小・ベンチャー企業が新たなビジネスの創出を図る

クリエイションハブ

・クリエイター特有の発想力で社会課題を掘り起こし、創造的な手法(言語化・見える化)により解決を図る

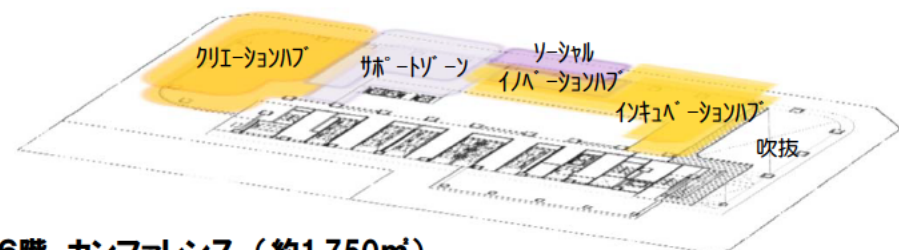


ワークスペースのイメージ

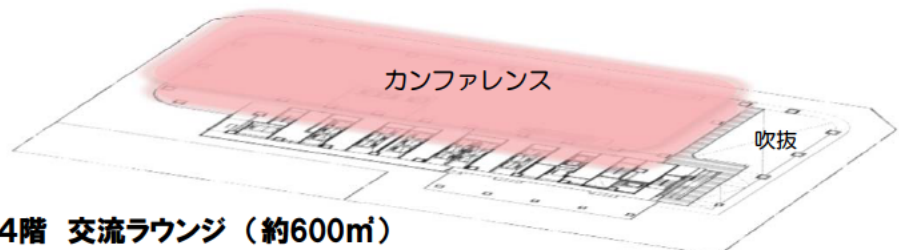
連携によるビジネス創出

官公庁・大学

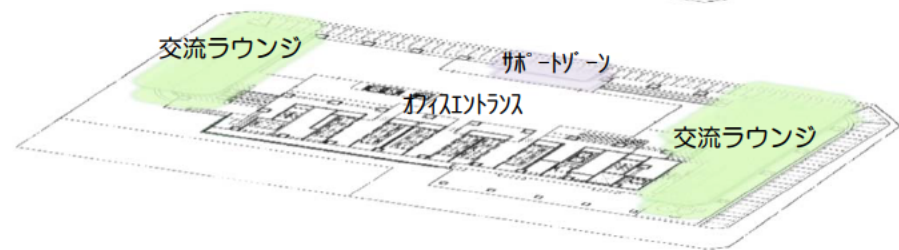
7階 ビジネス支援施設(約1,750㎡)



6階 カンファレンス(約1,750㎡)



4階 交流ラウンジ(約600㎡)



連携により多様なビジネス交流を促進

カンファレンス(ビジネス交流機能)

- ・ビジネスの成果やアイデアを国内外に情報発信
- ・ビジネス支援施設の活動と関連した国際会議等に活用するとともに、周辺施設との連携を検討



交流ラウンジ(ビジネス交流機能)

- ・ビジネスイベント開催など多様な交流ラウンジとしての利用形態を想定



【取組・整備内容】

- 官と民をつなぐ機会を創出することで、産学官の垣根を越えた多様な知のネットワークの結集により、ビジネス創出・交流を図る「(仮称)虎ノ門イノベーションセンター」を整備
- 多様なビジネス交流を促進するカンファレンスや交流ラウンジを整備するとともに、周辺施設との連携により、虎ノ門駅周辺のエリアMICEの推進を図る

＜社会課題及び成果のイメージ＞

官民連携の取組による社会課題の解決



自動運転の実現に向けた取り組み

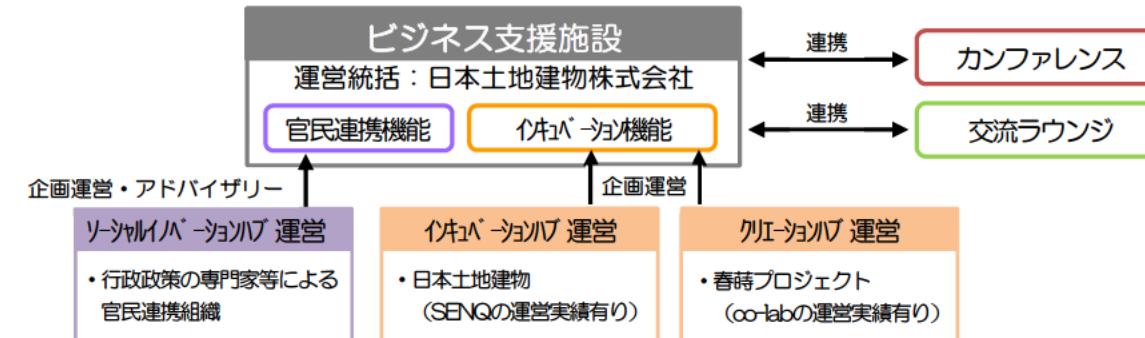
出典：国土交通省ウェブサイト
(www.mlit.go.jp/common/001268822.pdf)

地方産業や伝統工芸とクリエイターのマッチングによる製品開発



杉の間伐材を活用した製品開発例

＜運営体制イメージ＞



② エリアマネジメントの実施による、まちの魅力・活力の向上

- 地域と一体となった街づくり活動の実施主体となるエリアマネジメント組織の設置を検討
- イベント活動、防災活動等の継続的な取組実施により、まちの魅力・活力の向上を目指す

(仮)虎ノ門駅前エリアマネジメント組織

構成員：日本土地建物、野村不動産等

活動内容(案)：

- ・情報発信・地域交流(イベント等企画立案・開催・運営支援・周辺と連携した宣伝・PR活動)
- ・防災・防犯(発災時対応等の連携体制構築、啓蒙活動実施)
- ・環境の質の管理(清掃活動・安全管理、違法駐輪対策の検討・実施)

連携協議



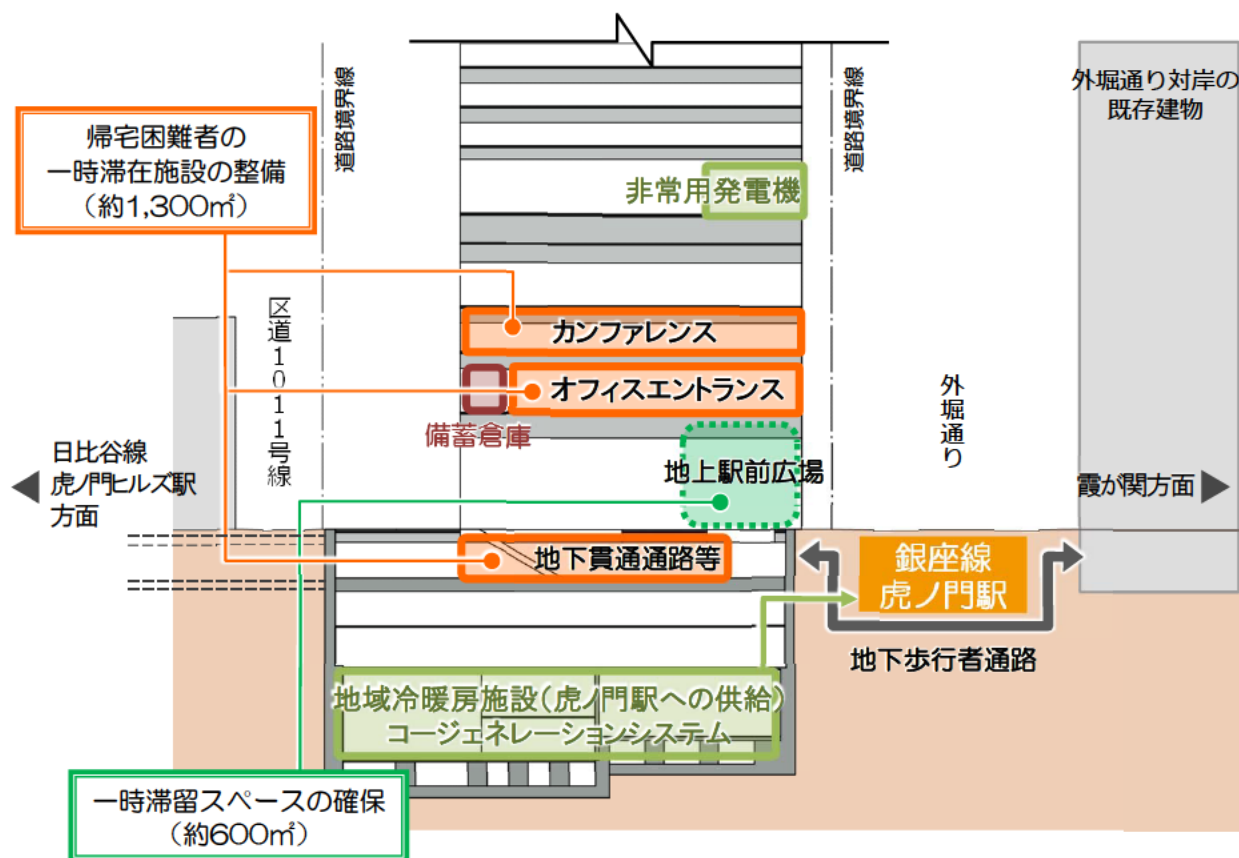
3. 防災機能の強化と環境への取組

① 駅前の災害時支援機能の強化

【整備内容】

- 約1,300㎡（約780人分）の帰宅困難者一時滞在施設、約600㎡の一時滞留スペースを整備
- 帰宅困難者約780人の受け入れに対応した3日間分の災害用備蓄品を備える防災備蓄倉庫の整備（約30㎡）
- 災害時に約72時間分の電力を確保する非常用発電機の整備
- 地域冷暖房（DHC）により、通常時に加え、災害時にも虎ノ門駅へ熱供給することで、駅機能の維持に貢献

● 帰宅困難者のための一時滞在施設及び災害時支援機能の確保

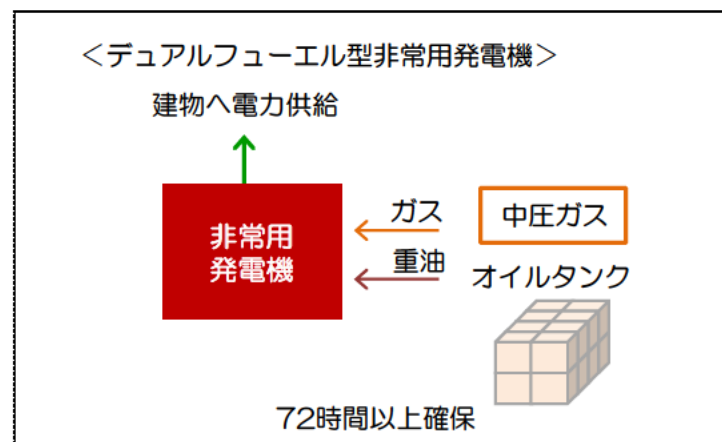
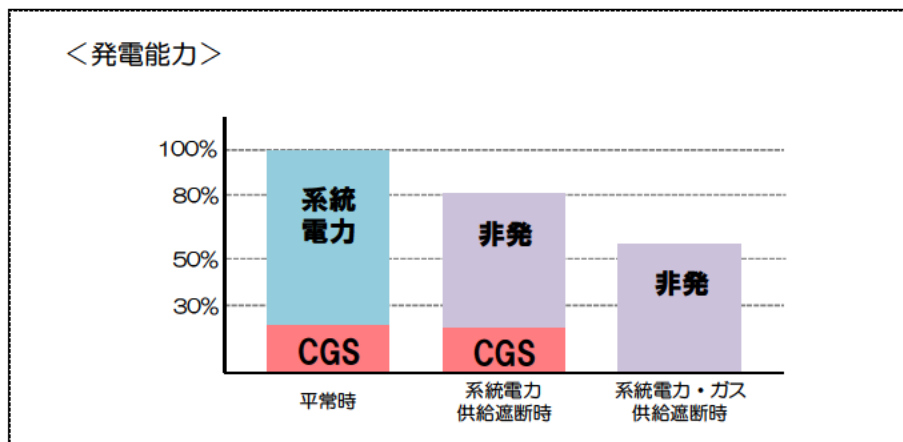


一時滞在施設イメージ



防災備蓄倉庫イメージ

● 事業継続を可能とするエネルギーシステムのイメージ



② 環境負荷低減への取組

【整備内容】

- 地域冷暖房（DHC）やコージェネレーションシステム（CGS）の導入により、環境負荷低減を図る
- 先進的な環境技術の導入により、PAL*低減率、ERRで段階3を目指す
- 環境負荷低減に向けた様々な取組により、事務所用途のCO₂排出量原単位について51kg-CO₂/㎡・年以下を目指す

● 環境負荷低減への取組イメージ

エネルギーの効率的利用と省エネルギー

- LED利用
- 昼光利用照明制御
- CO₂濃度による外気量制御
- テナント向けエネルギー消費の見える化
- 人感センサー照明制御
- 最高効率機器の採用
- 地域冷暖房(DHC)の導入
- 細分計量したBEMSの導入
- 高効率なコージェネレーションシステム(CGS)の導入
- 大温度差送水システムによる搬送エネルギー低減
- CGS廃熱利用熱源機

熱負荷の低減

- 高性能Low-E複層ガラスの採用
- 建物デザイン(コア配置等)による日射侵入抑制
- 外壁・屋根の高断熱化

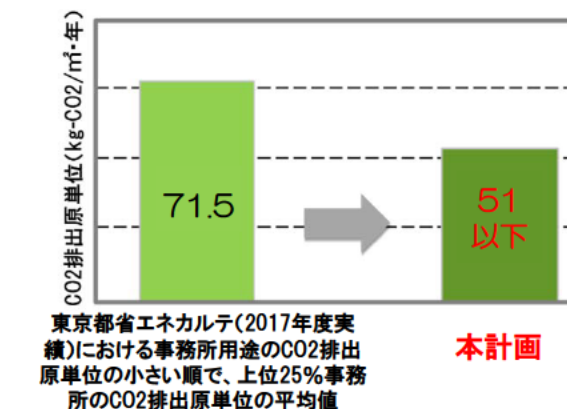
ヒートアイランド現象の抑制

- 敷地内の緑化
- 保水性舗装の採用
- 屋上緑化

資源・エネルギーの有効活用

- 太陽光発電
- 雨水再利用
- 節水機器の導入
- エコマテリアルの採用

○ 事務所用途CO₂排出量原単位の目標



- CASBEEにおける評価ランクS相当を目指す。
- 再生可能エネルギーを含む電力利用等の推進を検討する。

参考：景観形成に関する方針

[当地区における景観形成の理念]

上位計画に基づく、国際的なビジネス・交流拠点に相応しい都市景観の形成と、良質な都市環境の形成

方針1 虎ノ門駅周辺エリアの建築群として一体感のある都市景観の創出

方針2 魅力と活力のある連続的な街並み景観の形成

方針3 緑豊かで賑わいに満ちたヒューマンスケールの街並み形成

方針1 虎ノ門駅周辺エリアの建築群として一体感のある都市景観の創出

- 通りの軸性や周辺建物との調和への配慮
- 先行開発地区のタワー群と調和した群造景の創出
- 既存開発や地域の自然環境との連携を図った広域的な緑の景観軸の形成

愛宕下通り(東側)からの鳥瞰イメージ

外堀通り(西側)からのイメージ

外堀通り(西側)からの夜景イメージ



方針2 魅力と活力のある連続的な街並み景観の形成

- 街並みの連続性への配慮
- 外堀通りと愛宕下通りの交差点からの眺望・景観への配慮
- 風格と賑わいが融合した駅前の顔づくり
- 立体的・重層的に都市活動を表出する街並み景観の創出
- 周辺市街地への圧迫感軽減に配慮したタワーデザイン

外堀通り(東側)からのイメージ

外堀通り(北側)からのイメージ



方針3 緑豊かで賑わいに満ちたヒューマンスケールの街並み形成

- 歩行者の回遊性の向上に配慮した低層部の空間構成
- 賑わいの核となる駅前広場と、まちの記憶を継承する賑わいに満ちた景観の創出
- 駅前地区と連担する、潤いに満ちた環境の形成

外堀通り(西側)からのイメージ

区道1011号線(南側)からのイメージ

