都市再生特別地区　（赤坂二・六丁目地区）都市計画（素案）の概要

三菱地所株式会社

株式会社 TBS ホールディングス

Ⅰ．計画概要

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

計画概要

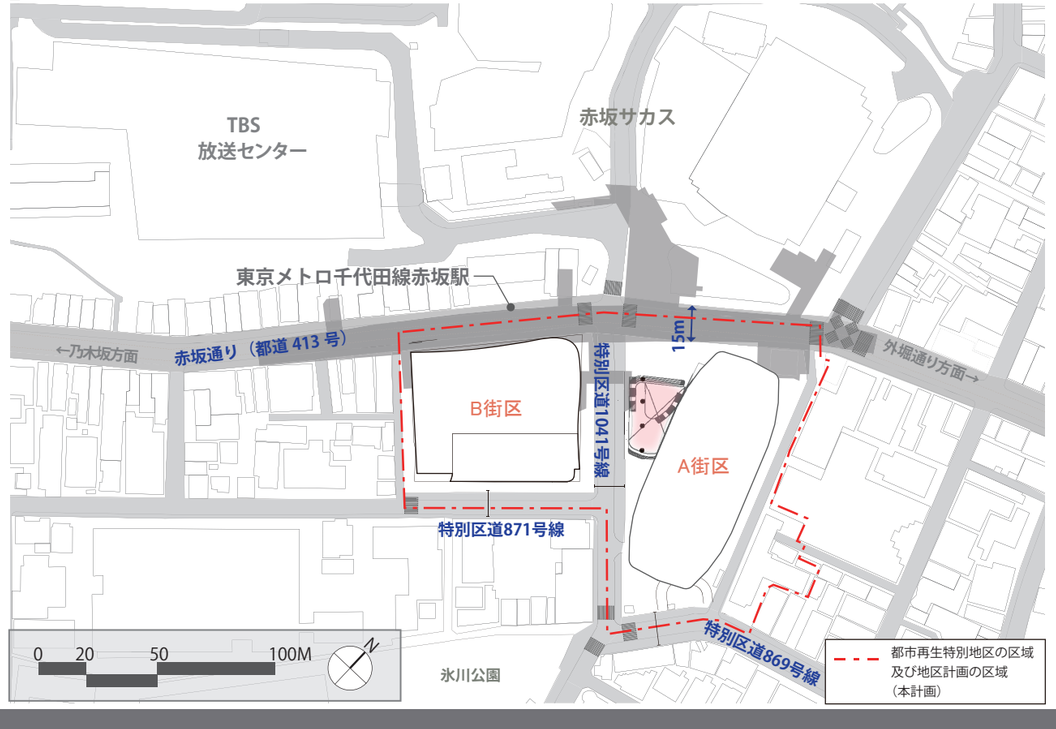
計画地の位置		東京都港区赤坂２丁目／６丁目地内		
地域地区等		商業地域、防火地域		
指定容積率		５００%、６００%（加重平均値：約５２０%）		
指定建ぺい率		８０%（防火地域内耐火建築物：１００%）		
都市再生特別地区の区域面積		約１．７ha		
街区別諸元		合計	A街区	B街区
計画容積率		１，２００%	１，５９０%	５８０%
敷地面積		約１４，２００㎡	約８，８００㎡	約５，４００㎡
延床面積 （容積対象床面積）		約２１０，０００㎡ （約１７０，２００㎡）	約１７０，０００㎡ （約１３９，２００㎡）	約４０，０００㎡ （約３１，０００㎡）
高さの最高限度		—	２３０m	１１０m
主要用途		—	事務所・店舗・産業支援施設・ 駐車場等	劇場・ホール・宿泊滞在施設・ 店舗・駐車場等
階数/高さ		—	地上４１階、地下４階/約２３０m	地上１９階、地下３階/約１１０m
駐車台数	自動車（うち荷捌き）	４９９台（２０台）	３３０台（１０台）	１６９台（１０台）
	自動二輪	５４台	５４台	０台
	自転車	２３１台	２３１台	０台
工期	建物（予定）	２０２４年度　～　２０２８年度		
	関連する基盤整備等（予定）	２０２４年度　～　２０２８年度		

※駐車台数については、東京都駐車場条例に関する協議により変動する可能性があります。
※工期は、関係機関との調整等により変更となる場合があります。

位置図

イメージパース（計画地 北西側より見る）

配置図



※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

■上位計画からの要請

国

未来投資戦略2018（2018年6月 閣議決定）
- メディア芸術の国内外への発信の強化、先端技術やナイトタイムを活用したエンターテイメントの創出を図る

文化芸術推進基本計画（2018年 3月 閣議決定）
- 国際的に活躍するメディア芸術人材の育成が求められている

都

「未来の東京」戦略（2021年3月 東京都）
- 最先端技術の活用や、大企業、中小企業、大学などの有機的な連携によるイノベーションの創出などにより東京の産業力を高める。
- インバウンドの回復を見据えた戦略的な魅力発信やコンテンツ開発を通じて、観光産業の持続的な成長を実現

都市計画区域マスタープラン（2021年3月 東京都）
- インバウンドを呼び込む交流、宿泊、観光支援機能の導入など、国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を促進し、交通結節機能の更なる強化などと合わせ、複合的で高度な土地利用を推進する。

都市づくりのグランドデザイン（2017年9月 東京都）
- 地下鉄駅を中心とした「まちの顔」づくりを進め、便利でにぎわいのある空間を創出する
- 歩行者空間がネットワーク化された回遊性の高いエリアの形成

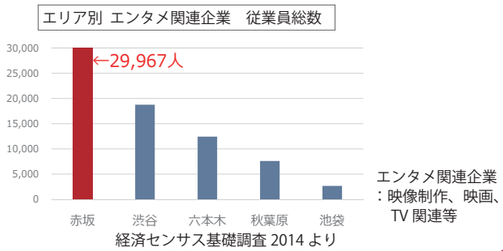
区

港区まちづくりマスタープラン（2017年3月 港区）
- 交通バリアフリーの推進、安全で快適な歩行者空間の形成・観光インフラの整備を促進
- 赤坂サカスなど都市型観光資源をいかした回遊性のあるまちづくりを進め、国内外から多くの人が訪れる魅力あるまちを形成

■計画地周辺の特徴・課題 ：特徴 ：課題

エンタテインメント関連企業の集積

- 赤坂駅を中心に、様々な規模のエンタメ関連企業が集積し、エンタメ感度の高い人材及び多様なエンタテインメントを醸成するポテンシャルを有する

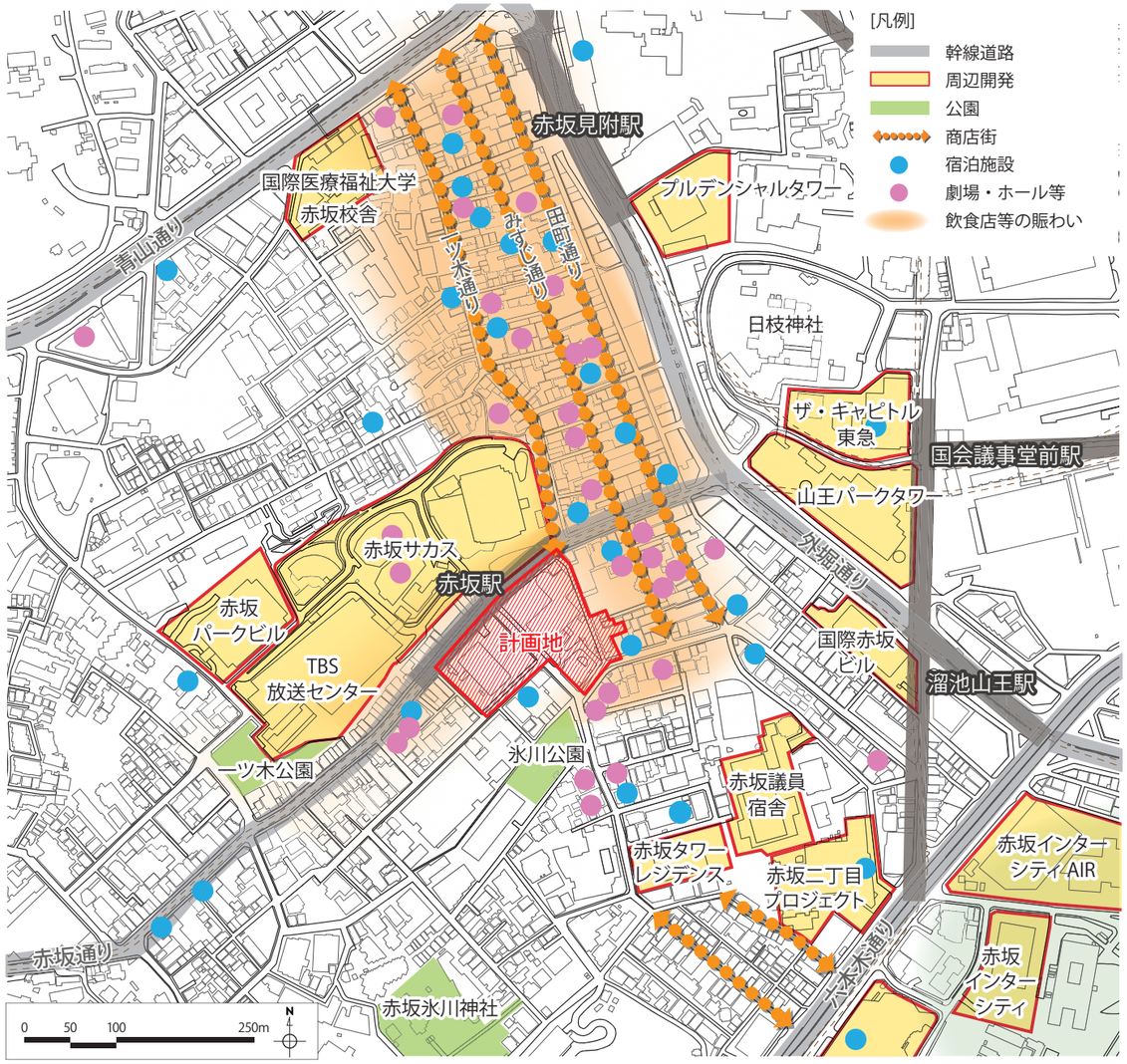


経済センサス基礎調査 2014 より

赤坂駅と街のつながりが希薄

- 地下鉄改札周辺に空間的余裕がなく、また、駅から地上への動線が閉鎖的であり、バリアフリー化も未整備のため、駅前広場及び円滑な歩行空間の確保が求められる。
- 街に集積するエンタメ・観光等の賑わいが感じられる駅まち一体の環境整備が課題。

赤坂駅５番出口の現状



商店街を中心とした面的な賑わい

- 赤坂駅から北側の赤坂見附駅、東側の溜池山王駅にかけて、飲食店を中心とした面的な賑わいが形成されている

周辺の飲食店等による賑わい

中小規模の宿泊施設や観光機能が集積

- 赤坂駅の徒歩圏において、外国人もターゲットとする中小規模の宿泊施設の立地が進んでいる
- 幅広い集客力を有する劇場、ホール、イベント広場等の観光機能が計画地周辺に立地

サカス広場でのイベント

多様な交通機能の強化・改善が課題

- 街へのアクセスが地下鉄駅に限定され、空港や周辺観光エリアへのアクセスを担う、多様な交通手段の確保や交通結節性の強化が課題

駅とまちが一体となった都市空間を舞台に、エンタテインメントの拠点化と発信力の強化

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

1 地下鉄駅を中心に、まちの回遊性を高める都市基盤の強化

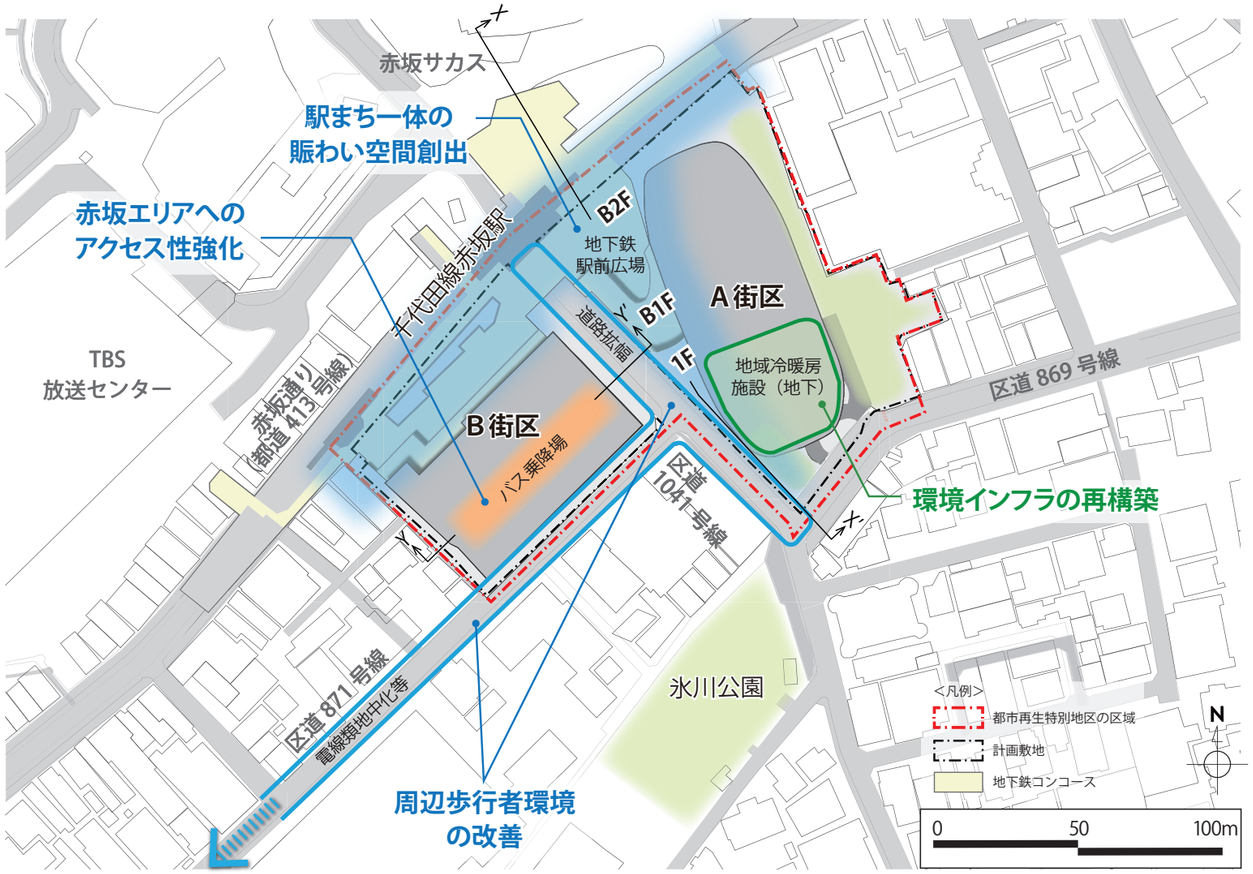
① まちの象徴となり、利便性・開放性の高い駅まち一体の賑わい空間の創出
② 赤坂エリアへのアクセス性強化と周辺歩行者環境の改善

2 国際競争力の強化に資するエンタテインメント産業拠点の形成

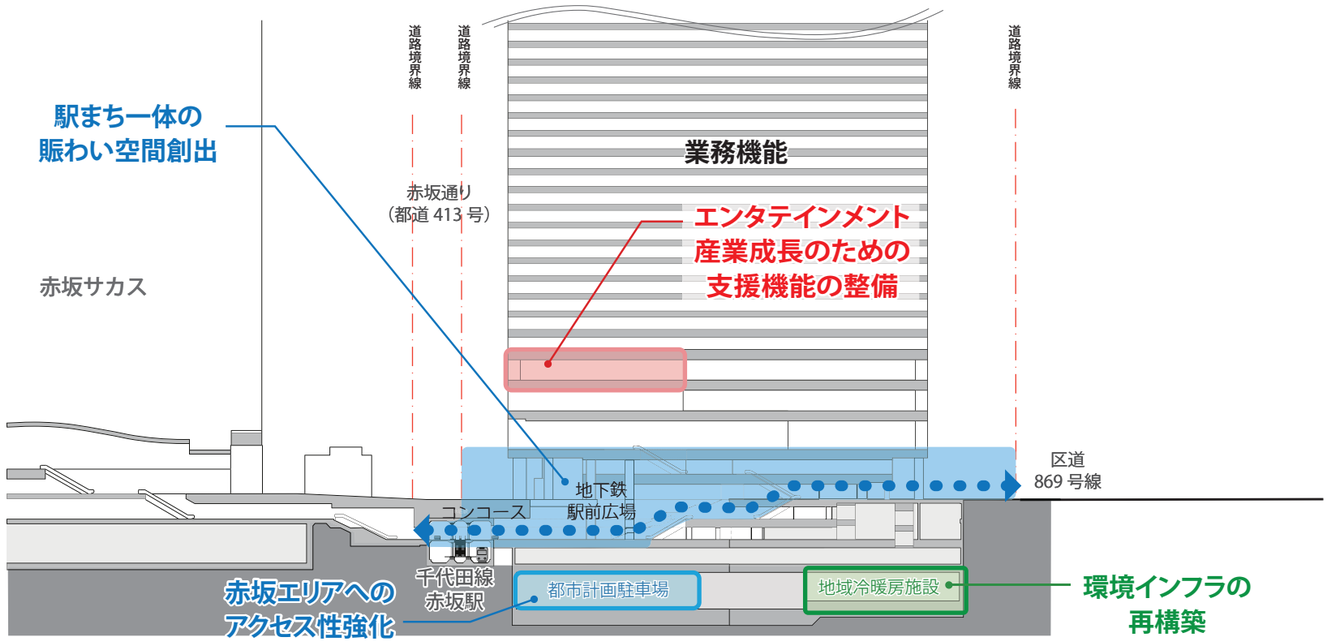
① エンタテインメント産業成長のための支援機能の整備
② 集客・発信の舞台となるエンタテインメント機能と宿泊滞在機能の整備

3 環境インフラの更新と都市防災機能の強化

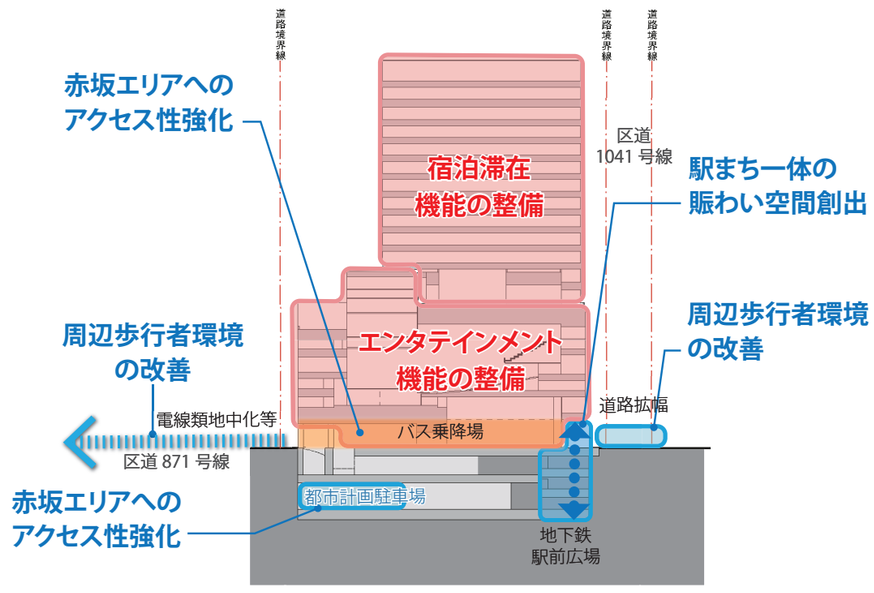
① 高効率で面的な環境インフラの再構築
② 都市防災機能の強化



■平面イメージ



■X-X′ 断面イメージ



■Y-Y′ 断面イメージ

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

① まちの象徴となり、利便性・開放性の高い駅まち一体の賑わい空間の創出

〈現況・課題〉

- 駅から地上への動線が閉鎖的で、駅南北のつながりやまちの賑わいが感じられない
- 駅コンコースの通路幅員の不足や駅南側のバリアフリー化未整備が課題
- 駅から周辺の通りへの連続性が希薄で、歩行者の回遊性向上が課題

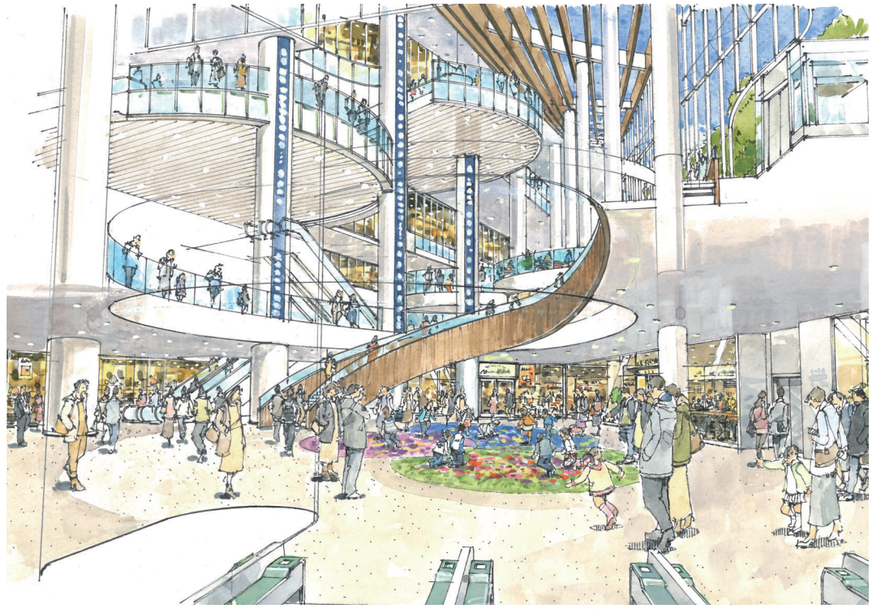
閉鎖的な地上への動線

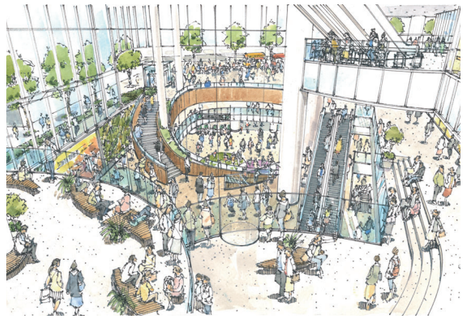
〈整備内容〉

- 駅・まちを一体的につなぎ、開放性と賑わいを備えた空間の整備

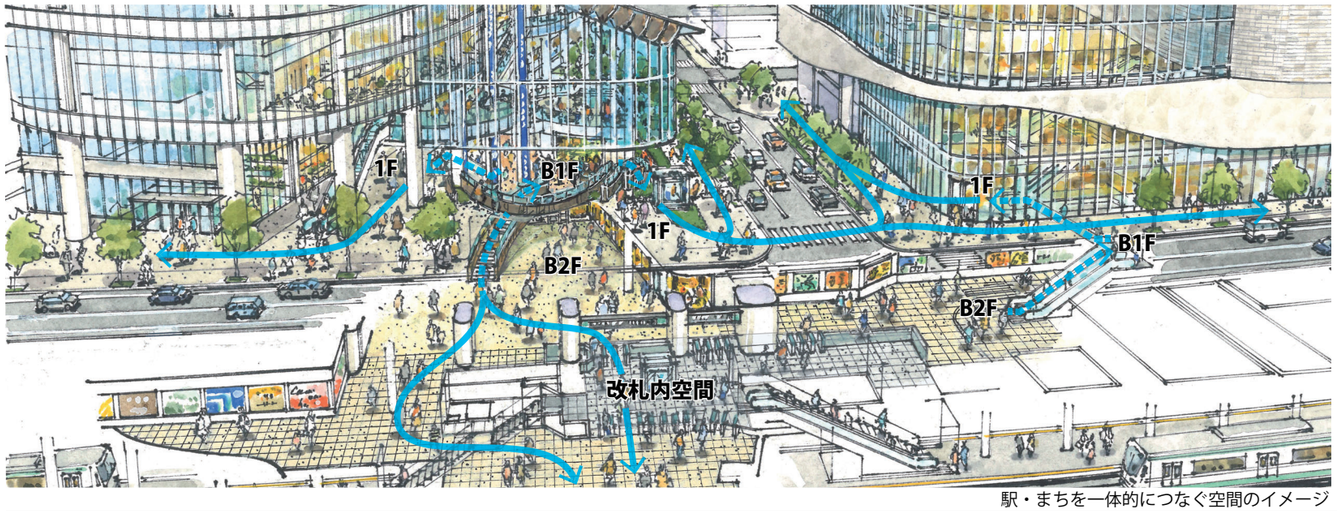
■ 駅・まちを一体的につなぎ、開放性と賑わいを備えた空間の整備

・駅とまちの境界を感じさせない駅前空間や賑わい・交流の場となる広場の整備（合計約４，９００㎡、地下２階～地上１階）
・重層的な広場を活用したイベント開催やオープンカフェやサイネージ等により、駅からまちの賑わいを感じられる環境整備
・駅改良と合わせた地下南北動線、駅とまちをつなぐバリアフリー動線等の整備により、歩行者の回遊性・利便性の強化

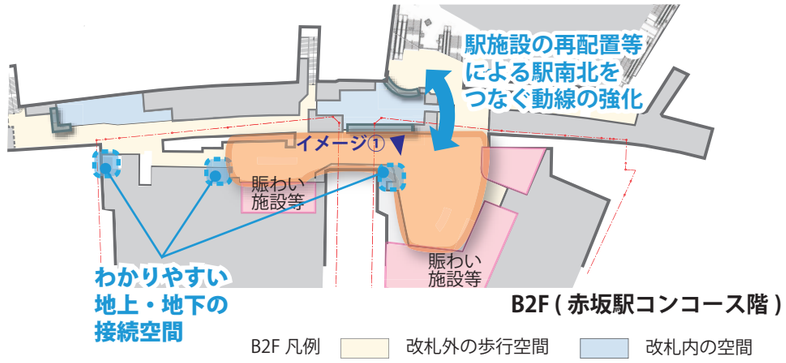

駅とまちの境界を感じさせない駅前空間（イメージ①）


重層的な広場（イメージ②）

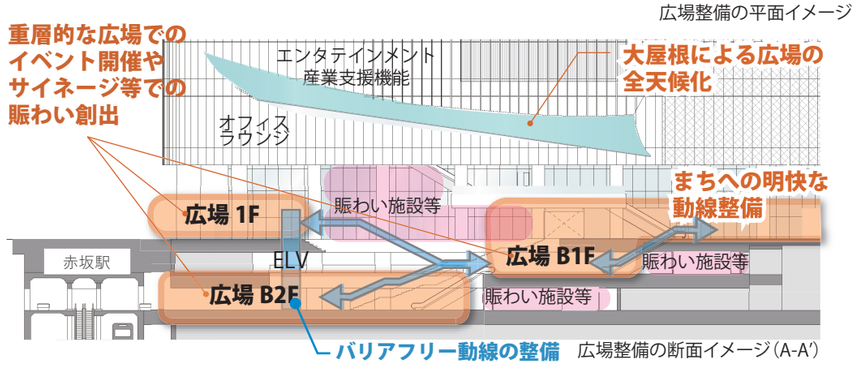
交流の場となる広場（イメージ③）



駅・まちを一体的につなぐ空間のイメージ



広場整備の平面イメージ



広場整備の断面イメージ（A-A′）

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

② 赤坂エリアへのアクセス性強化と周辺歩行者環境の改善

〈現況・課題〉

- ●東京の都心部に位置し、宿泊施設も多く存在することから、観光拠点としてのポテンシャルを有するが、地下鉄以外のアクセス性の弱さ
- ●六本木、神宮外苑・皇居など、近傍に観光エリアが存在するものの、エリア間の回遊性が不足
- ●道路混雑や路上駐輪、電線類地中化未整備など、周辺歩行者環境の改善が必要

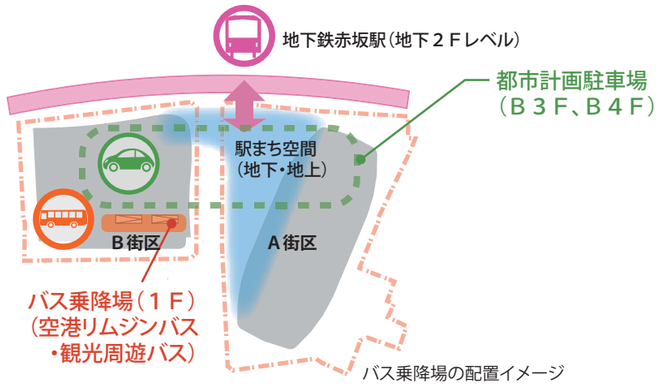
〈整備内容〉

- ●まちへのアクセス性・周辺エリアとの回遊性を高める交通機能の整備
- ●駅周辺の公共空間の再編等による安全で快適な歩行者環境の整備

■ まちへのアクセス性・周辺エリアとの回遊性を高める交通機能の整備

・空港リムジンバスや観光周遊バスを受け入れるバス乗降場及び都市計画駐車場を整備し、来街者のアクセス性や周辺エリアとの回遊性の充実を図る。

・駅まち空間等にインフォメーション機能を設け、交通や街のイベント等の情報発信を行う。



バス乗降場の配置イメージ

インフォメーション機能のイメージ

＜空港リムジンバスの導入について＞

・空港リムジンバスの乗り入れにより、赤坂エリアと空港を直通で結び、周辺に集積する中小規模の宿泊施設へのアクセス性向上に寄与

空港リムジンバスのイメージ

計画地周辺の宿泊施設及び
周辺の空港リムジンバス乗降場

＜観光周遊バスのイメージ＞

・観光周遊バス等により赤坂エリアを中心とした都心部の観光スポットの回遊性強化

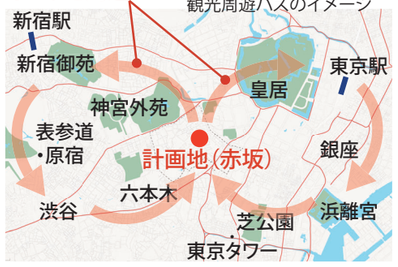
・エンタテインメント性を備えた観光バス導入の検討（パフォーマンス、飲食等）

新宿御苑

渋谷

六本木

観光周遊バスのイメージ



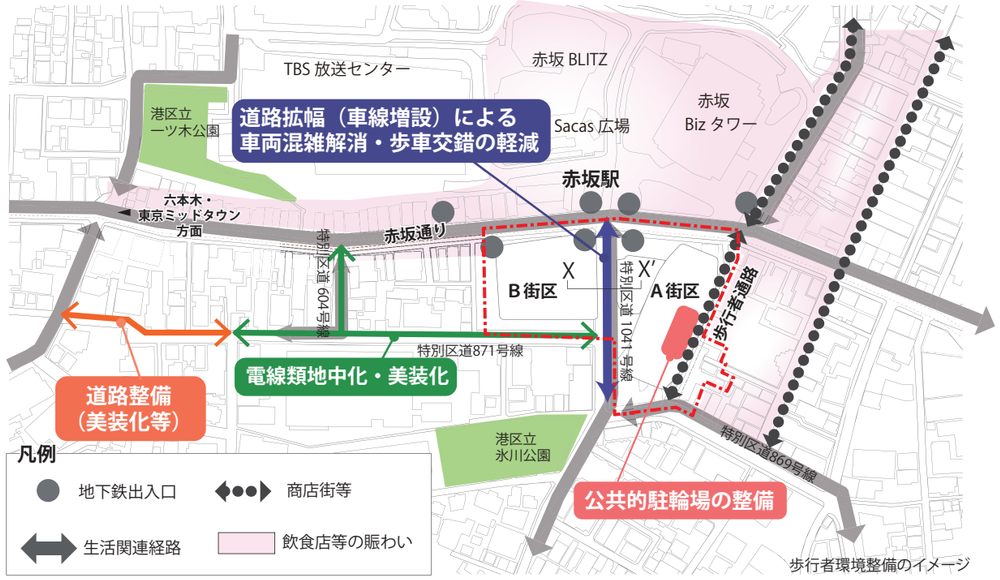
東京駅

銀座

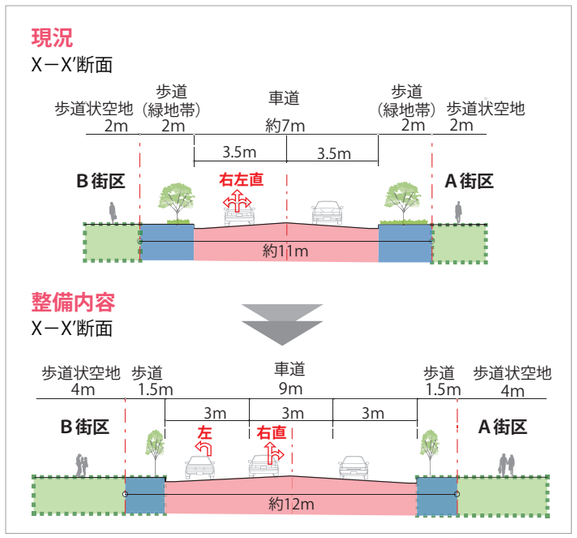
東京タワー

■駅周辺の公共空間再編等による安全で快適な歩行者環境の整備

・道路拡幅による車両混雑の解消、電線類地中化、公共的駐輪場整備による路上駐輪の削減等、周辺市街地における歩行者空間の環境改善を図る。



歩行者環境整備のイメージ



道路拡幅整備のイメージ

駅周辺の路上駐輪（現況）

電線類地中化未整備の区道871号線（現況）

路上駐輪および電線類地中化未整備の現況写真

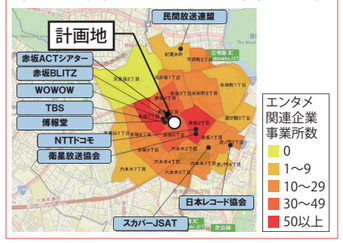
※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

① エンタテインメント産業成長のための支援機能の整備

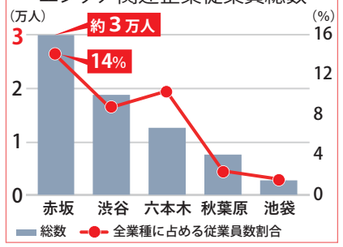
＜現況・課題・背景＞

- メディア芸術の国内外への発信の強化、先端技術やナイトタイムを活用したエンタテイメントの創出を図ることが求められている（内閣府・未来投資戦略2018）
- 赤坂エリアには、大企業からベンチャーまで多様なエンタテイメント関連企業が集積
- クリエイターやスタートアップ企業の事業展開のためには、大手企業や業界関係者との関係構築機会が不足
- 技術・製品のブラッシュアップや知名度向上に資するイベント・展示会等の開催場所が不足

赤坂に集積するエンタメ関連企業



エンタメ関連企業従業員総数



＜施設整備・取組内容＞

- スタートアップ企業やクリエイターの育成・交流機能整備
- 在赤坂エンタテインメント関連企業との協創・支援体制の構築
- エンタテインメントを活かした継続的なまちづくりの推進

（図・データ出典：経済センサス基礎調査2014を基作成）

■スタートアップ企業やクリエイターの育成・交流機能整備 (約 1,000m²)

- クリエイターやスタートアップ企業と在赤坂も含むメンター企業や大企業との交流を促進する場の整備
- 新たな技術や作品を展示・実装し、実証実験や情報発信の場の整備（デモスペースの整備、えきまち空間やホールの活用）

技術力強化・知名度向上に寄与する交流促進の場を整備（イベントスペース）

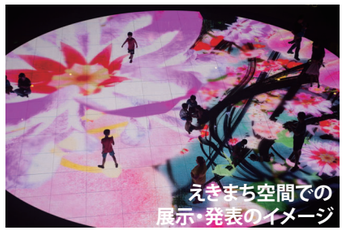
スタートアップと在赤坂企業の交流を促進し、投資家からの事業援助、専門人材との協働機会を提供

交流イベントのイメージ

技術の展示・実験等の場（デモスペース・えきまち空間・ホール等）

エンタテインメント分野に関するコンテンツ・技術・サービスの展示・発表・実証実験により、開発へのフィードバックを促進

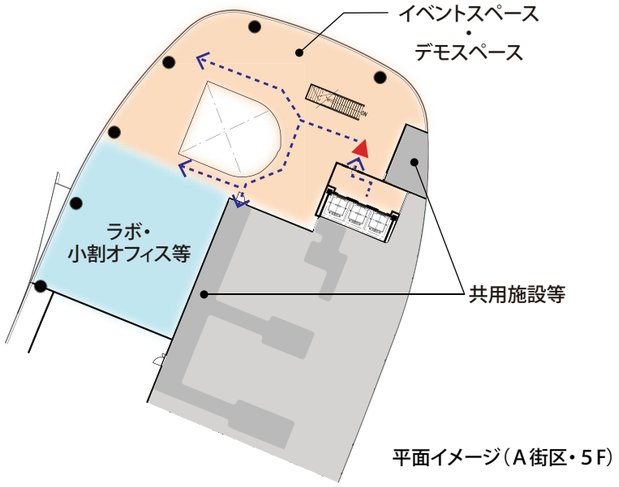
デモスペースのイメージ


えきまち空間での展示・発表のイメージ

クリエイターのためのワークスペース（ラボ・小割オフィス等）

スタートアップ企業やプロジェクトチームが利用可能な制作・研究スペースを整備し、メンターによる事業推進支援も実施

ワークスペースのイメージ



平面イメージ（Ａ街区・５Ｆ）

■在赤坂エンタテインメント企業との協創・支援体制の構築

・在赤坂エンタテインメント関連企業と事業者と連携した施設運営

経産省／文化庁 ↕ 助成／支援、イベント連携の可能性

東京都／港区 ↕ イベント連携の可能性

教育／研究機関 ↕ 人材交流、共同プロジェクトの可能性

運営主体
開発事業者
- ●施設の提供
- ●イベント主催・共催
- ●在赤坂企業やインフルエンサーとのマッチング
- ●プロモーションのサポート

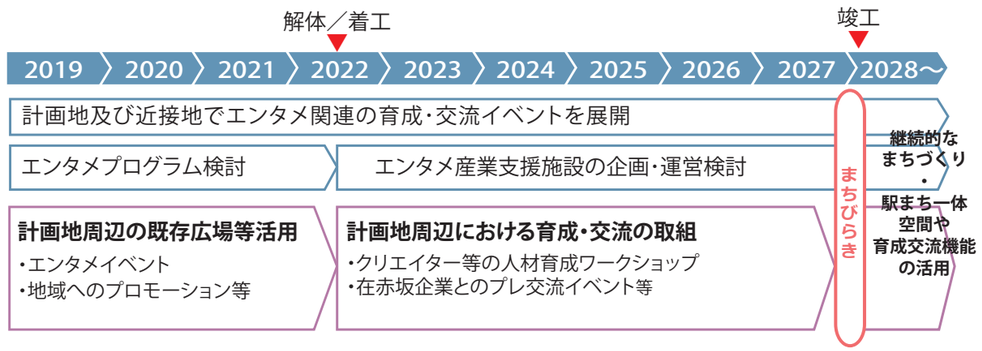
情報交換・運営企画

サポーター（会員企業）
在赤坂エンタテインメント関連企業
- ●事業推進支援（アクセラレータ等）
- ●共同研究
- ●技術アドバイス
- ●ニーズの提示→マッチング

支援対象（企業・個人）
エンタテインメント系スタートアップ／クリエイター
- ●業界プロ人材との交流・技術向上・事業化推進
- ●技術や作品の発表、実証実験等による技術力と知名度向上

■エンタテインメントを活かした継続的なまちづくりの推進

・既存施設を活用し、まちびらきに向けた先行的な取組みを実施



※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

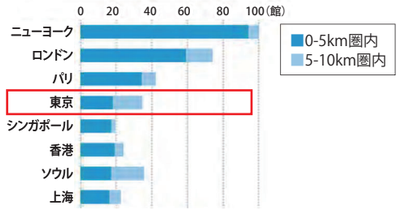
② 集客・発信の舞台となるエンタテインメント機能と宿泊滞在機能の整備

＜現況・課題＞

- 世界都市総合ランキング３位の東京だが、劇場・ホール数は世界主要都市に比して少ないのが現状
- 赤坂駅周辺には宿泊特化型施設が集積するも、アッパークラスの宿泊施設が不足している。また、観光・ビジネスでの来街者に対し、文化交流・滞在等の付加価値提供のポテンシャルを有している。
- 赤坂サカスなど都市型観光資源をいかした回遊性のあるまちづくりにより、国内外から多くの人が訪れる魅力あるまちの形成が求められている

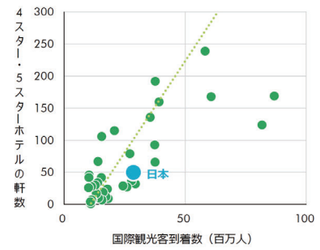
（港区まちづくりマスタープラン／平成29年３月）

主要都市の劇場コンサートホール数



（「新建築 平成27年6月別冊 TOKYO 150Projects」から東京都作成）

各国の４つ星・５つ星ホテルの軒数



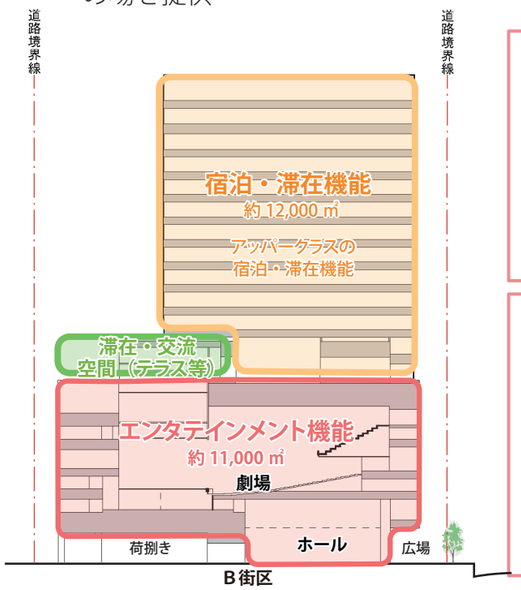
（Japan Hotel View Point・CBRE／2019年6月）

＜整備内容＞

- 劇場・ホールによる集客機能とエンタテインメントの発信機能、宿泊滞在機能の整備
- まち全体でエンタテインメントに親しむことのできる環境の創出

■劇場・ホールによる集客機能とエンタテインメントの発信機能、宿泊・滞在機能の整備

- 最新のデジタル技術の活用等最先端のエンタテインメントを提供・発信する劇場・ホールを整備し、国内外からの幅広い客層を呼び込む賑わいの核を形成
- 赤坂駅周辺に不足するアッパークラスの宿泊・滞在機能を整備し、外国人を含む観光・ビジネス客、エンタテインメント産業関係者等に対し、短期及び中長期滞在の場を提供
- 加えて、赤坂駅周辺の来訪者に対し、滞在時の拠点となる空間や劇場等と連携した文化体験の場を提供



宿泊・滞在機能の整備

ホテル客室のイメージ

滞在・交流空間の整備

テラス空間のイメージ

ラウンジのイメージ

エンタテインメント機能の整備

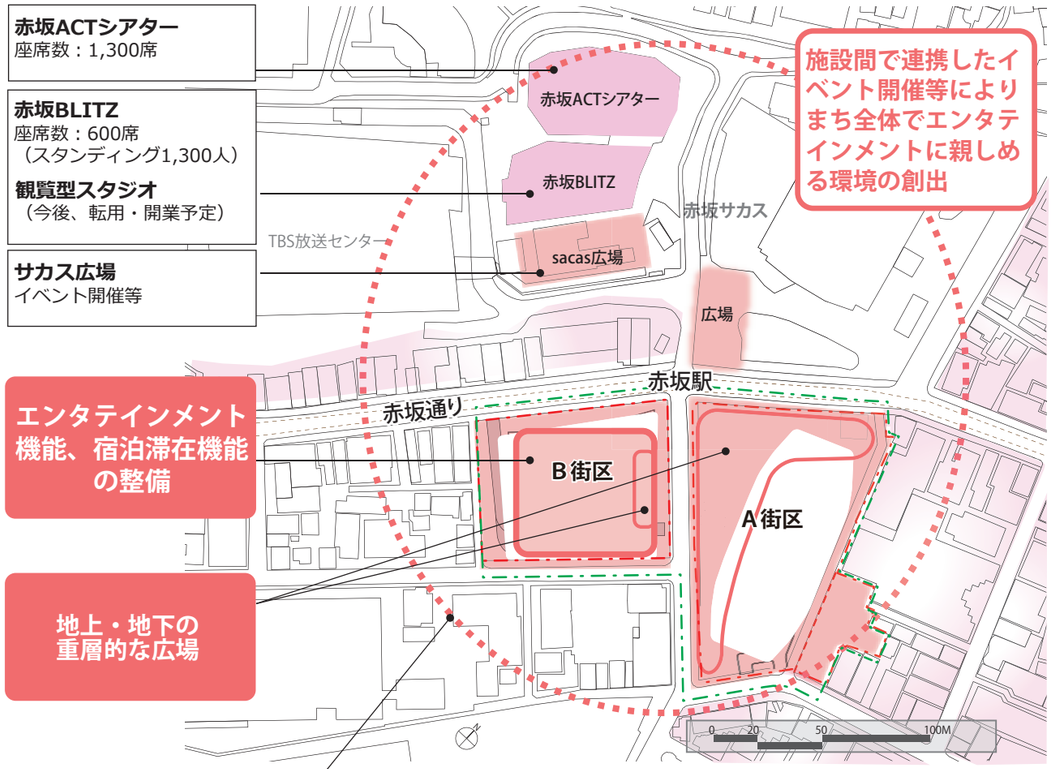
国内外からの幅広い客層を呼び込む賑わいの核を形成

劇場のイメージ

ホールのイメージ

■まち全体でエンタテインメントに親しむことのできる環境の創出

- 周辺施設や地元組織等と連携し、エンタテインメントによる面的な賑わいの創出



エリアマネジメントによるまちづくり活動の展開も検討

地元組織等と連携した取組のイメージ

周辺施設と連携した取組のイメージ

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

① 高効率で面的な環境インフラの再構築

〈整備内容〉

- 老朽化したDHC (地域冷暖房)の再整備による効率的な面的エネルギーネットワークの強化
- 再生可能エネルギー、高効率機器の導入などによる環境負荷の低減

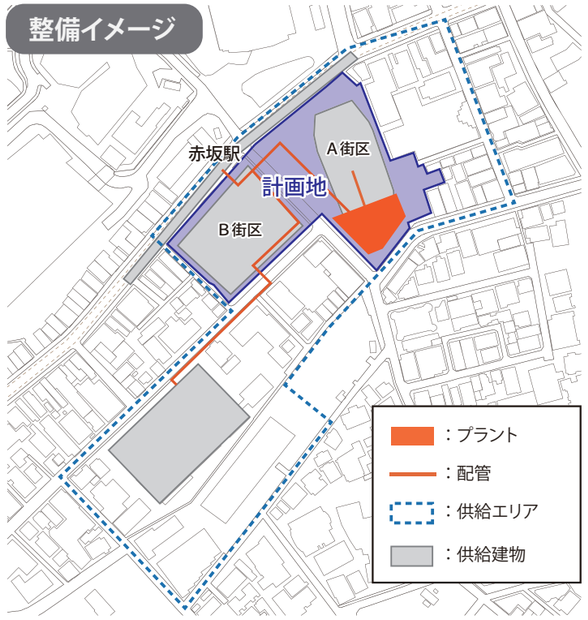
■効率的な面的エネルギーネットワークの強化

・ＤＨＣの再整備において、より高効率な機器を導入することで、環境負荷の少ない面的なエネルギーネットワークを強化

＜取組内容＞

- CGS (コージェネレーションシステム) と排熱利用設備導入による排熱利用
- 高効率冷凍機の導入や、小容量冷凍機の併用によるエネルギー効率の向上
- 最適送水システム（大温度差搬送、季節による変温度供給）
- 変差圧制御システム（需要家側圧力に応じて、供給差圧を変更）
- 熱回収ヒートポンプの導入検討

整備イメージ



■建築物における環境負荷低減

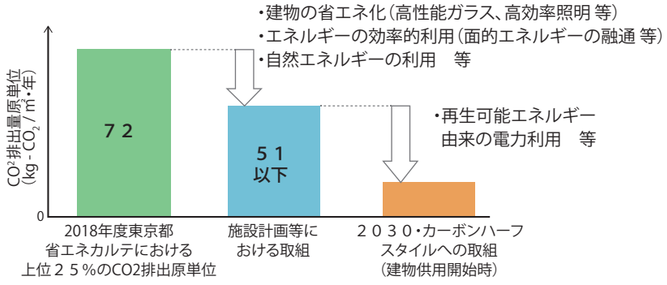
熱負荷の低減
高性能ガラス・外装デザインの工夫等

エネルギーの効率的利用（省エネルギー化）
高効率CGS、・太陽光発電
人感センサー・明るさセンサー等

資源の有効活用
雨水・雑排水再利用等

ヒートアイランド現象の抑制
屋上・壁面・広場等の緑化

- PAL*、ERR について、東京都建築物環境計画書制度の段階３を目指す
- CASBEE の「S ランク」を目指す
- 再生可能エネルギー由来の電力利用の推進
- ＡＩを活用したエネルギーマネジメントやモニタリングの検討



事務所用途CO_2排出量原単位の目標

② 都市防災機能の強化

〈整備内容〉

- 広場やホール等を活用した赤坂駅直近の防災対応力の強化
- 災害に強い自立分散型エネルギーシステムの導入

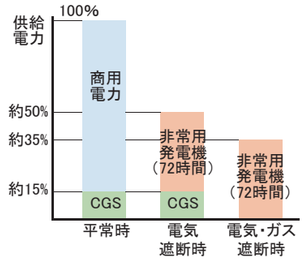
■防災対応力の強化

- 帰宅困難者を受け入れる一時滞在施設（屋内：合計約 1,100 ㎡、約 650 人※）及び防災備蓄倉庫 (約 100 ㎡、約 650 人分）を整備
- 災害時の一時待機場所（屋外：合計約 1,500 ㎡）の整備とサイネージを活用した災害情報の発信
- DHC（本計画にて更新整備）事業者と連携した CGS の活用と非常用発電施設により電力を確保する

※一時滞在施設 3.3 ㎡あたり 2 人として算出

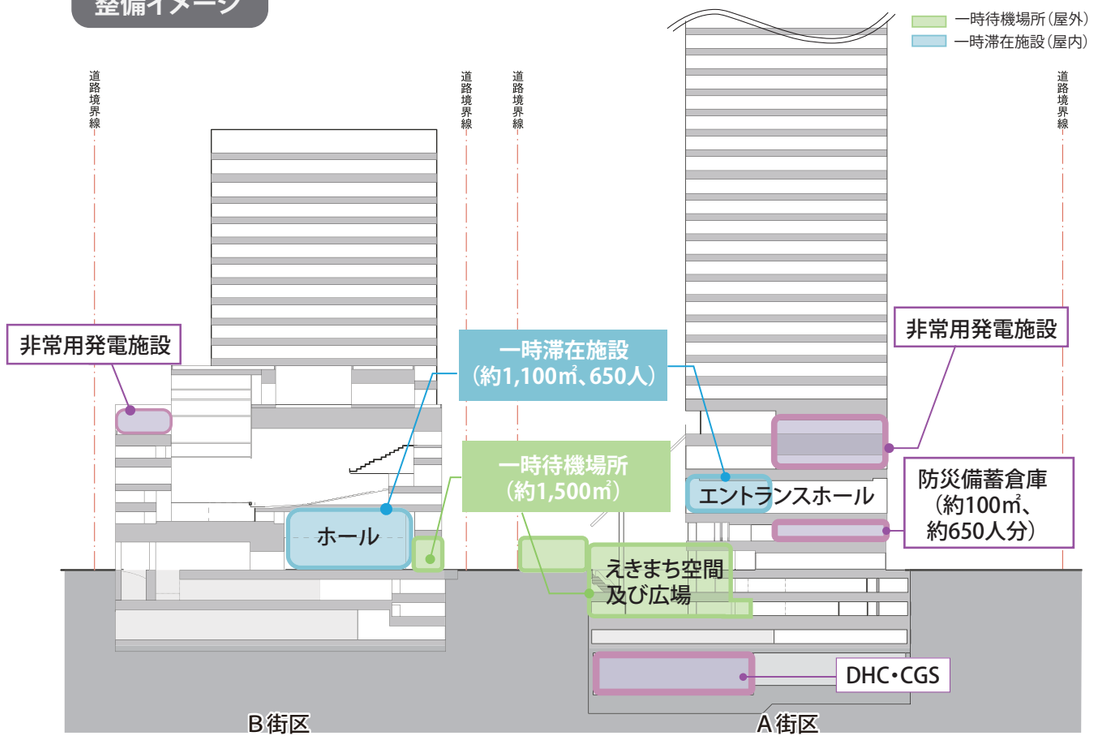
一時滞在施設（イメージ）

防災備蓄倉庫（イメージ）



オフィスの平常時・非常時の電力供給量

整備イメージ



※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更される場合があります。

1．遠景の考え方

・赤坂周辺の高層建築と調和しつつ、赤坂駅のランドマークとなる景観づくり

2．中景の考え方

・立体的に人々が賑わう、開放性・視認性の高い駅まち景観の創出

3．近景の考え方

・通りからのアイキャッチとなる低層部分に駅まち空間やホールを配置し、賑わいを演出

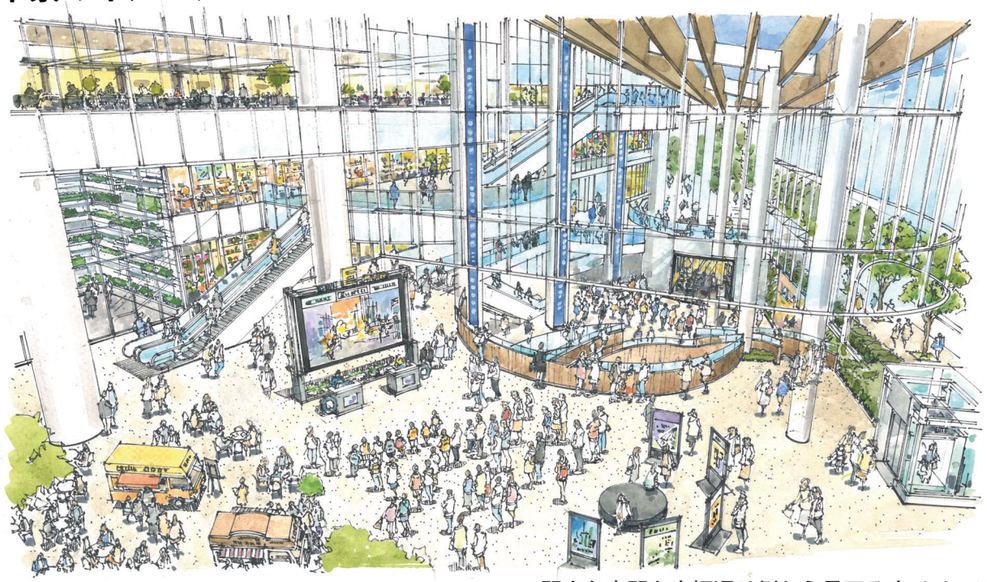
4．夜景の考え方

・高層棟の曲線ラインを照らす柔らかな光や、劇場等の内部からあふれる光、サイネージ等により、赤坂のランドマークとなるライティング

■遠景のイメージ

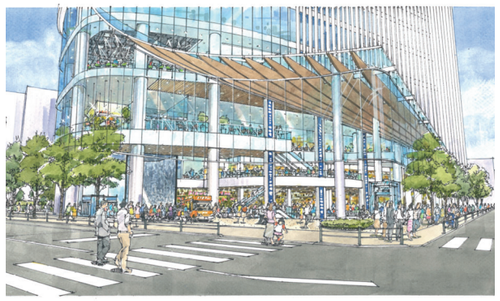
乃木坂陸橋からの遠景イメージ

■中景のイメージ



駅まち空間を赤坂通り側から見下ろすイメージ

■近景のイメージ



A街区低層部のイメージ

B街区低層部のイメージ

■夜景のイメージ

高層部夜景イメージ (桧町公園より)

低層部の夜景イメージ