

資料 6

東京都市計画地区計画の決定（原案）

都市計画虎ノ門駅南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	虎ノ門駅南地区地区計画
位 置	港区虎ノ門一丁目地内
面 積	約 6.6ha
地区計画の目標	<p>本地区は、日本の高度経済成長を支えるビジネス街として発展してきたが、建築物の老朽化の進展や多くの幅員の狭い道路の存在、災害時に帰宅困難者を一時的に受け入れる空間の不足など、防災性が懸念されている。また、街区内部には比較的小規模な敷地が多く、都心にふさわしい土地の有効利用が妨げられているほか、銀座線虎ノ門駅周辺の歩行者の混雑に見られる交通機能の不足や、広場や緑環境など人々が憩い交流できる空間の不足などの課題がある。</p> <p>東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針では、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、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。また、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』」においては、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を形成すること等をその目標に掲げている。</p> <p>こうしたことから、東京圏の区域計画（素案）では、虎ノ門一丁目地区、虎ノ門四丁目地区、愛宕・麻布台地区において、日比谷線新駅整備と併せ、外国人向け生活支援（居住・医療・インターナショナルスクール等）の充実、休日にもにぎわう都心を形成することとなっている。</p> <p>さらに、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、環状第二号線の整備を契機に、地下鉄駅の新設や改良、地下歩行者通路、バスターミナルの整備など、交通結節機能を強化するとともに、周辺市街地における敷地統合などによる機能更新の促進や歩行者ネットワークの整備により、国際的な生活環境を備えたビジネス・交流拠点を形成すること、港区の「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」においては、世界都市東京としての成長に貢献する高質なビジネスエリアを目指すことが掲げられている。</p> <p>そこで本地区は、細分化した敷地の集約化と幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区再編を推進し、東京の成長を支える国際エリアにふさわしい街並みの形成や都市機能の導入などが可能になるよう、次の目標の実現を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 多様な都市活動が展開される安全・安心なまちの実現 防災機能や国際化に資する業務・商業・生活支援機能など多様な機能の集積を誘導するとともに、交通結節機能の強化を推進することにより、国際都市にふさわしい街並みの形成を図る。 人々が行き交う魅力と活力のあるまちづくりの推進 地区内外の歩行者の回遊性を高めて、にぎわいのある沿道空間や人々が豊かに交流できる空間を誘導することにより、魅力と活力のある街並みの形成を図る。

	<p>3 都心における緑豊かで環境にやさしいまちの実現 沿道空間の緑化の推進や街区再編等による公園・広場の配置を誘導することにより、うるおいのある都市空間の形成と新たな緑の軸の形成を図る。また、環境性能の高い建築物等の整備誘導や環境負荷の低い交通手段の利用促進等により、環境にやさしいまちの実現を図る。</p>	
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>公共施設等の整備の方針</p>	<p>1 街区再編に伴う道路の拡幅や公園等の整備 街区再編による幅員の狭い道路の廃止に併せて地区内ネットワーク道路（区道第 1166 号線、区道第 1011 号線、区道第 1012 号線、区道第 1013 号線）の拡幅や公園の整備等を行う。また、地区内ネットワーク道路等の交差部に面して公園や広場状空地の整備等を行う。 さらに、緑の軸の形成を図るため、区道第 1166 号線に面して緑豊かな公園や沿道空間の形成を図る。</p> <p>2 広域的な交通機能の強化 環状第二号線の整備によるアクセス性の向上を契機として新たな交通拠点となるバスターミナルや、虎ノ門駅における地上・地下駅前広場等の施設整備を誘導し、広域的な交通結節機能の強化を図る。</p> <p>3 歩行者ネットワークの強化 地下鉄駅からの歩行者ネットワークの強化とにぎわいある安全・安心な歩行者空間の確保のため、地区内ネットワーク道路に沿って歩道状空地を整備するとともに、駅から連絡する地下歩行者通路や地上出入口、隣接する街区に接続する歩行者デッキ等を整備する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1 環状第二号線及び広域ネットワーク道路（桜田通り、外堀通り、愛宕下通り）の沿道は、連続的に調和した沿道景観を形成するため、また、地区内ネットワーク道路の沿道は、快適な歩行空間と連続的に調和した街並みを形成するため、それぞれ道路境界線からの建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>2 建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮し、屋外広告物は、周辺環境との調和や建築物等との一体性に配慮する。</p> <p>3 多様なにぎわいのある沿道空間を形成するため、外堀通り及び地区内ネットワーク道路に面する建築物については、低層部ににぎわい施設の導入を図る。</p> <p>4 環境にやさしくうるおいあるまちの実現に向けて、建築物の環境負荷の低減や建築物の屋上緑化、壁面緑化等を図る。</p> <p>5 災害に強いまちの実現に向けて、大規模災害時における建築物の自立性を確保する。また、帰宅困難者のための一時滞在施設の確保を図る。</p>
<p>再開発等促進区</p>	<p>位置</p>	<p>港区虎ノ門一丁目地内</p>
	<p>面積</p>	<p>約 6.6ha</p>
	<p>土地利用に関する基本方針</p>	<p>国際化に対応した複合市街地の形成を図るため、本地区をA街区・B街区・その他の区域に分けて、業務・商業・住宅等各種機能を地区特性に応じて適切に配置する。</p> <p>1 A街区は、都市基盤を再整備して、地下鉄駅等と連携したバスターミナル等の交通拠点整備や都市防災機能の向上を図るとともに、業務・商業機能等を配置する。</p>

再開発等促進区	土地利用に関する基本方針		2 B街区は、都市基盤を再整備して、虎ノ門駅の機能拡充や駅前拠点にふさわしい都市防災機能の向上を図るとともに、業務・商業機能等を配置する。 また、その他の区域については業務・商業・住宅等の各種機能を配置する。			
	主要な公共施設の配置及び規模	種 類	名 称	面積及び幅員	延 長	備 考
		公 園	公 園	約 1,200 m ²	—	新設
		その他の公共空地	地下歩行者通路	約 6.0m	約 240m	新設（地下）
			地上駅前広場	約 800 m ²	—	新設 階段・昇降機等を含む
			地下駅前広場	約 600 m ²	—	新設（地下） 階段・昇降機等を含む
バスターミナル	約 1,000 m ²		—	新設		
地区整備計画	位 置		港区虎ノ門一丁目地内			
	面 積		約 2.1ha			
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅員	延 長	備 考
		その他の公共空地	歩道状空地 1 号	約 0.5m	約 110m	新設
			歩道状空地 2 号	約 0.5m	約 25m	新設
			歩道状空地 3 号	約 0.5m	約 10m	新設
			歩道状空地 4 号	約 0.5m	約 110m	新設
			歩道状空地 5 号	約 0.5m	約 25m	新設
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	A街区		B街区
			面 積	約 1.5ha		約 0.6ha
		建築物等の用途の制限	1 建築物の地上 3 階から地下 1 階までの床面積の合計のうち 1,100 m ² 以上は、次の各号に掲げる用途に供するもの		1 建築物の地上 3 階から地下 1 階までの床面積の合計のうち 300 m ² 以上は、次の各号に掲げる用途に供するもの	

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限	<p>とする。ただし、教会の用に供する建築物についてはこの限りではない。</p> <p>(1) 物品販売業を営む店舗 (2) 飲食店 (3) 郵便局、銀行の支店、美容院、貸衣装屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p>	<p>とする。</p> <p>(1) 物品販売業を営む店舗 (2) 飲食店 (3) 郵便局、銀行の支店、美容院、貸衣装屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p>
	<p>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第7号、第8号及び同条第5項のいずれかの用に供する建築物は、建築してはならない。</p>	
建築物の容積率の最高限度	—	—
建築物の容積率の最低限度	—	—
建築物の建ぺい率の最高限度	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	<p>5,000 m²</p> <p>ただし、市街地再開発事業により定められた5,000 m²に満たない建築物の敷地で、所有権その他の権利に基づき、その全部を一の敷地として使用するものはこの限りではない。</p>	2,000 m ²
建築物の建築面積の最低限度	—	—
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りでない。</p> <p>1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等及び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</p> <p>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、庇、落下防止柵その他これらに類するもの</p> <p>3 地下鉄駅出入口施設、バスターミナル等の公益上必要な建築物その他これらに類するもの</p> <p>4 教会</p> <p>5 建築物の出入口の上部に位置する庇の部分</p> <p>6 給排気施設の部分</p>	
建築物等の高さの最高限度	—	—
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮した意匠とする。</p> <p>2 屋外広告物は、周辺景観との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における 工作物の設置の制限	<p>壁面後退部分には、垣、さく、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 花壇、植栽等 2 にぎわい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・イス等 3 教会等地域の文化やコミュニティの形成に資する施設に付属するもの 4 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの
--------	------------	-------------------------	---

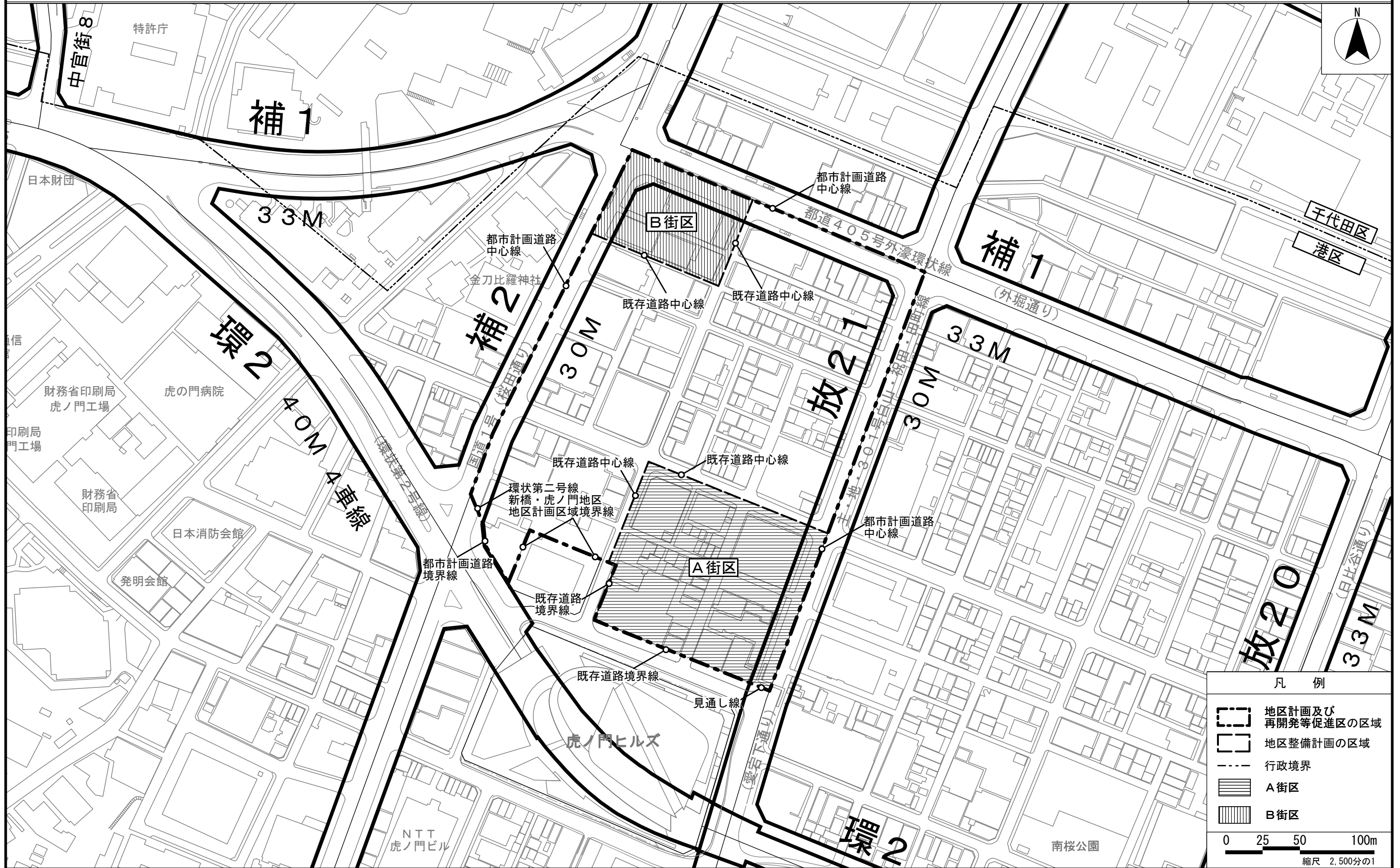
1. 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日 15都市建市第282号）に記載されたⅡ 3（1）の用途に供する部分を除くことができる。
2. 虎ノ門駅南地区地区計画に記載なき事項は、都市再生特別地区（虎ノ門一丁目3・17地区）において定めた内容による。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、地区の区分、壁面の位置の制限は計画図に示すとおり」

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り、計画的複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
虎ノ門駅南地区地区計画

計画図 1

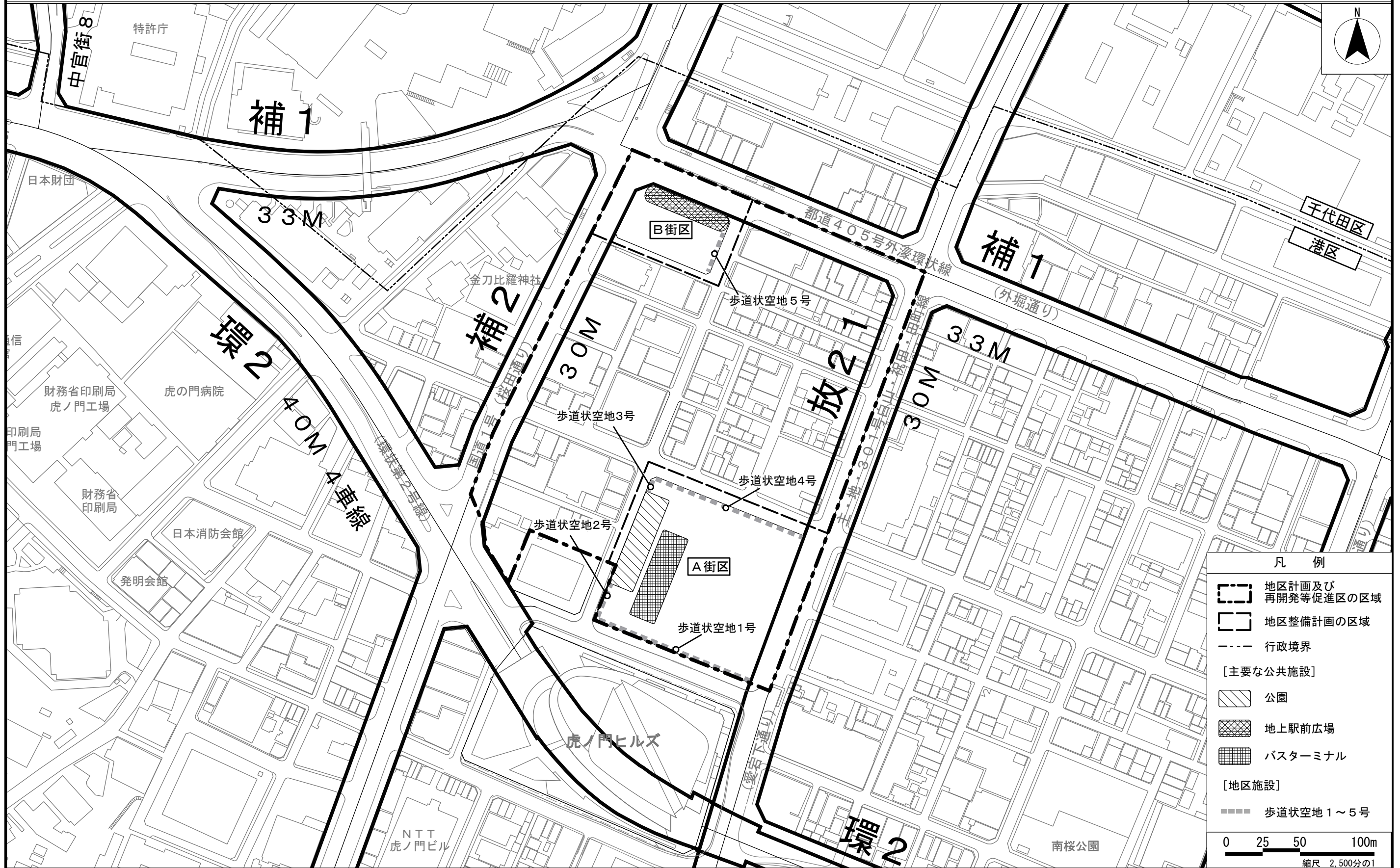


この地図は、国土地理院長の承認（平19国地関公第377号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（26都市基交第200号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

この地図は、東京都縮尺 1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）26都市基街測第185号、平成26年11月17日

東京都市計画地区計画
虎ノ門駅南地区地区計画

計画図 2—1 (地上レベル)



この地図は、国土地理院長の承認（平19国地関公第377号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（26都市基交第200号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

この地図は、東京都縮尺 1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）26都市基街測第185号、平成26年11月17日

東京都市計画地区計画
虎ノ門駅南地区地区計画

計画図 2-2 (地下レベル)



この地図は、国土地理院長の承認（平19国地関公第377号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（26都市基交第200号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図は、東京都縮尺 1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）26都市基街測第185号、平成26年11月17日

東京都市計画地区計画
虎ノ門駅南地区地区計画

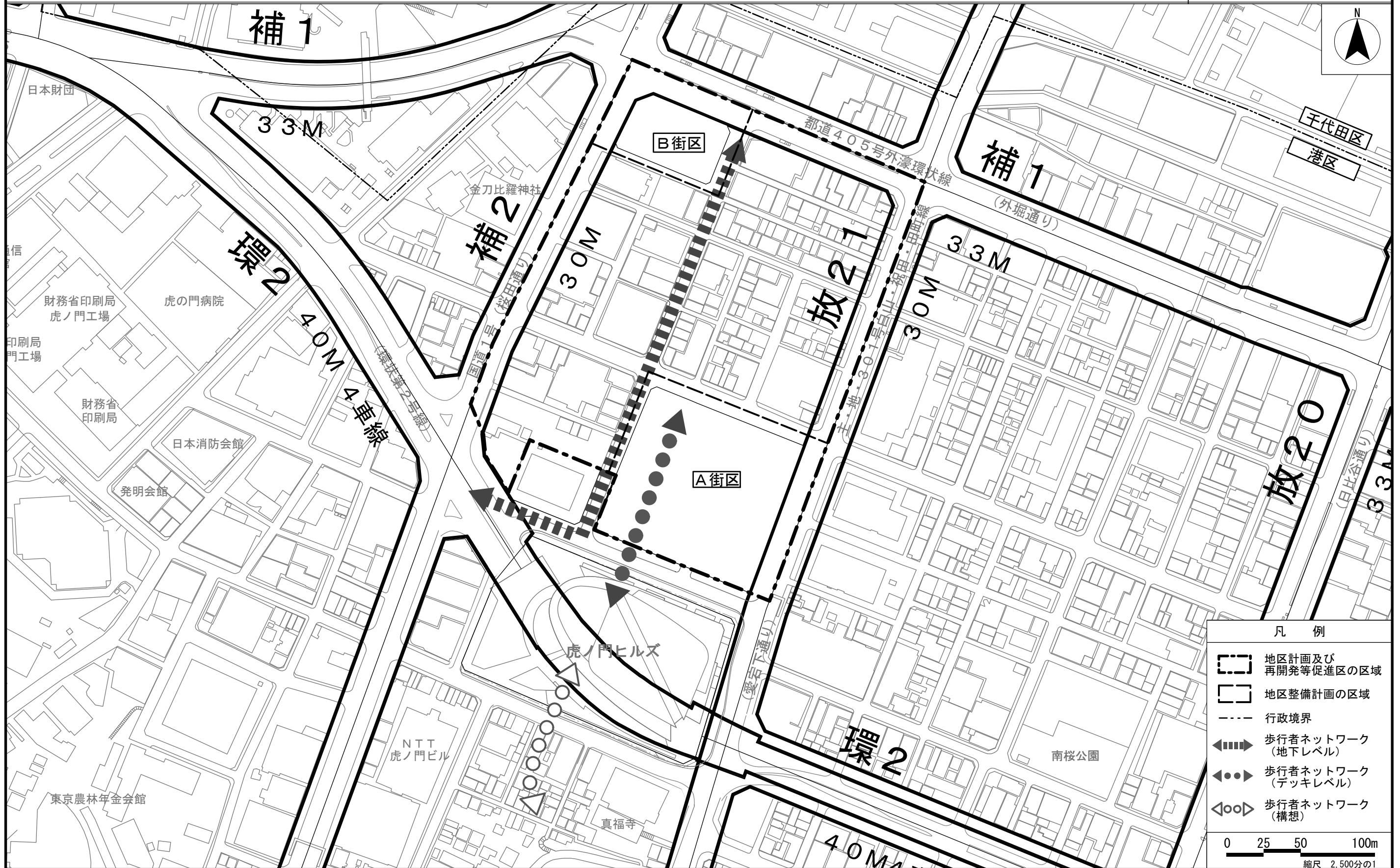
計画図 3



この地図は、国土地理院長の承認（平19国地関公第377号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（26都市基交第200号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

この地図は、東京都縮尺 1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）26都市基街測第185号、平成26年11月17日

東京都市計画地区計画
 虎ノ門駅南地区地区計画 参考図 方針附図



この地図は、国土地理院長の承認（平19国地関公第377号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（26都市基交第200号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図は、東京都縮尺 1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）26都市基街測第185号、平成26年11月17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

東京都市計画地区計画虎ノ門駅南地区地区計画

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、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なっている。

また、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、業務・商業・文化・交流などの多様な機能の誘導、高度な専門性を有する業務支援機能の強化とともに、都市防災機能の強化、地上・地下の重層的な歩行者ネットワークの充実・強化、細分化された街区の再編による大街区化を図ることとされている。

さらに、都市再生特別措置法に基づく整備計画では、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る交通結節機能の強化を図ることとされている。

一方、本地区では建築物の老朽化の進展や、多くの幅員の狭い道路が存在、災害時に帰宅困難者を一時的に受け入れる空間の不足など、防災性が懸念されている。また、街区内部には比較的小規模な敷地が多く、都心にふさわしい土地の有効利用が妨げられているほか、虎ノ門駅周辺の広場や緑環境など人々が憩い交流できる空間の不足などの課題がある。

こうしたことから、細分化した敷地の集約化と幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区再編を推進し、東京の成長を支える国際エリアにふさわしい街並みの形成や都市機能の導入を図り、国際競争力強化を実現していくため、地区計画の決定に関し、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。