

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	重複利用 区域及び 当該重複 利用区域 内における 建築物等 の建築 又は建設 の限界	備考
都市再生特別地区 (六本木五丁目西地区)	約 10.1ha	—	107/10	—	—	—	—	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超えて建築してはならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りではない。 (1) 歩行者の回遊性、安全性及び利便性の向上のために設ける階段、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 (2) 歩行者の快適性及び安全	計画図表示のとおり	<ol style="list-style-type: none"> 1 中水道施設の用に供する部分は、1,500 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 地域冷暖房施設の用に供する部分は、27,500 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）。 3 大型受水槽室の用に供する部分は、1,300 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）。 4 コージェネレーション設備の用に供する部分は、1,100 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）。 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
	A-1 街区 約 5.0ha	—	169/10 (注1) ただし、19/10以上を国際的・先進的なビジネス活動を促進する施設、滞在施設、都市の魅力創造に資する施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	40/10	8/10 (注2)	5,000 m ²	高層部 A : 327m 中層部 A : 60m 低層部 A : 15m ※高さの基準点は T.P. +25.0m とする。			
	A-2 街区 約 0.1ha	—	12/10	10/10	400 m ²	低層部 B : 20m ※高さの基準点は T.P. +20.5m とする。				

A-3 街区 約 0.1ha
B 街区 約 1.8ha
C 街区 約 1.3ha

14/10			
105/10 (注1) ただし、 66/10 以上 を国際水 準の居住 施設及び これに付 随する施 設の用途 とする。	40/10		
15/10	10/10	6/10 (注2)	

500 m ²	低層部 C : 20m ※高さの基準点 は T. P. +27. 5m とする。
1, 000 m ²	高層部 B : 288m 中層部 B : 65m 低層部 D : 35m ※高さの基準点 は T. P. +22. 0m とする。
	低層部 E : 35m ※高さの基準点 は T. P. +27. 0m とする。

性を高めるために設けるひさし及び落下防止柵並びに防球、防音、プライバシー保護等のために設ける塀等(パネル、フェンス、ネット、腰壁等を含む)並びにこれらに設置される屋根、柱その他これらに類するもの

(3) 建築物の保安上及び管理上やむを得ない塀その他これに類するもの

(4) 給排気施設の部分

(5) 教会(前面道路の境界線からの後退距離が 2 m 以上の部分に限る。)

(6) 斜面地を支えるための建築物の部分、斜面地の安全対策に必要な土

の用に供する部分は、1, 800 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)。

6 建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号に該当する建築物にあっては 1/10 を、第 1 号及び第 2 号に該当する建築物にあっては 2/10 を加えた数値とする(注 2)。

7 建築基準法第 53 条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては、2/10 を加えた数値とする(注 2)。

8 別添図のとおり、地下鉄接続通路の整備及び交差点改良を行う。

D街区 約 0.9ha	10/10	4/10	7/10 (注2)	低層部F : 35m ※高さの基準点 は T.P. +28.0m とする。	(7) 文化財保護 法(昭和25年 法律第214 号)による文化 財の登録を受 けたもの、港区 文化財保護条 例(昭和53年 港区条例第2 4号)による文 化財の指定を 受けたもの及 び文化財の保 全のために必 要な建築物の 部分
E街区 約 0.9ha	39/10	10/10	8/10 (注2)	低層部G : 35m ※高さの基準点 は T.P. +18.0m とする。	

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

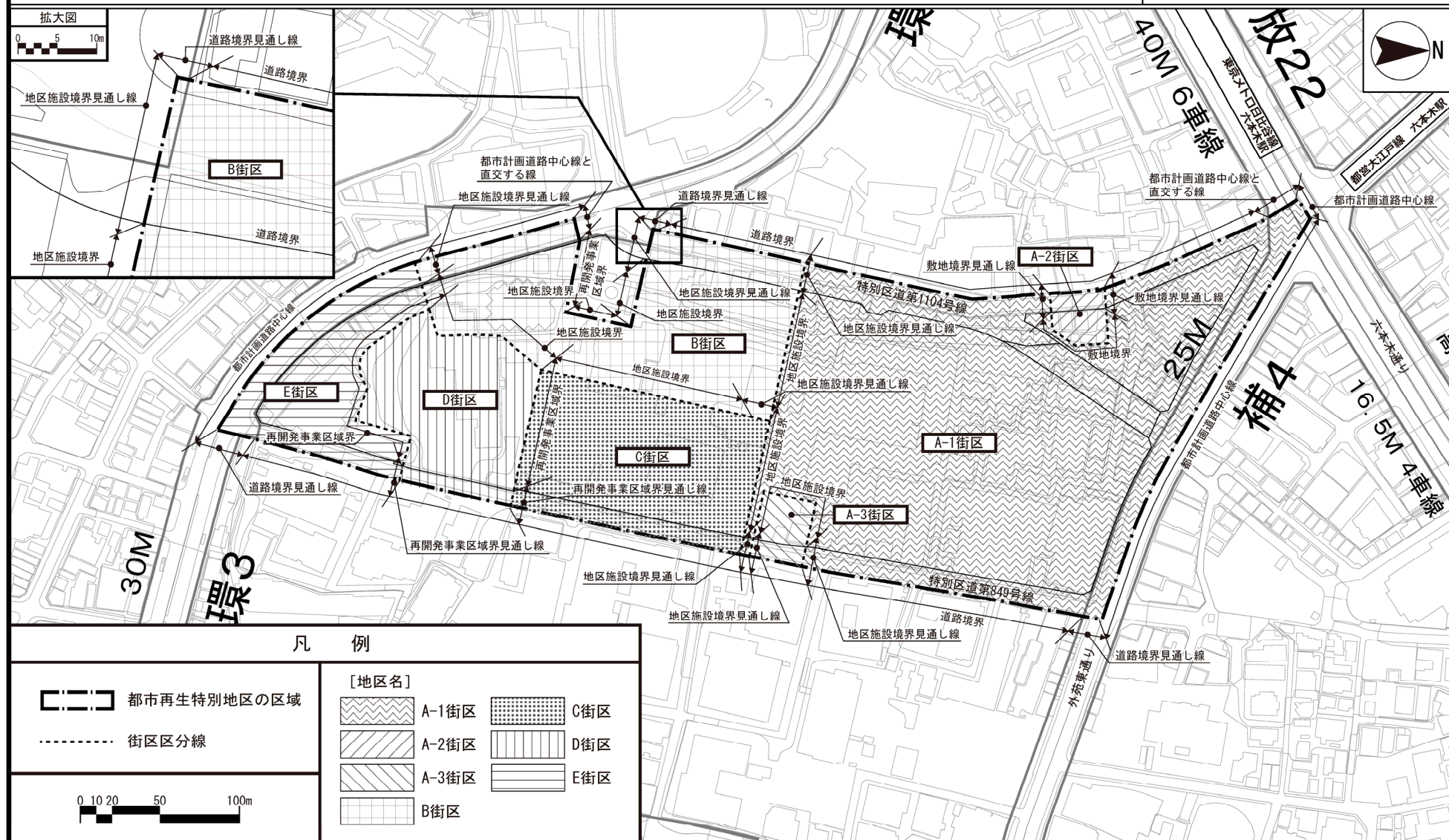
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目12地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-12地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目10地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
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
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
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(虎ノ門一・二丁目地区)	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
都市再生特別地区(赤坂二丁目地区)	約 2.0 ha	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内
都市再生特別地区(歌舞伎町一丁目地区)	約 0.6 ha	新宿区歌舞伎町一丁目及び歌舞伎町二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	約 9.5 ha	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区)	約 1.6 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町一丁目地区)	約 1.1 ha	中央区日本橋室町一丁目地内
都市再生特別地区(内神田一丁目地区)	約 1.0 ha	千代田区内神田一丁目地内
都市再生特別地区(東池袋一丁目地区)	約 1.5 ha	豊島区東池袋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西口地区)	約 1.6 ha	新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目東地区)	約 1.1 ha	港区虎ノ門一丁目地内

都市再生特別地区(赤坂二・六丁目地区)	約 1.7 ha	港区赤坂二丁目及び赤坂六丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目西地区)	約 2.9 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目東地区)	約 3.6 ha	中央区日本橋一丁目、日本橋本町一丁目及び日本橋小網町各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目1・2番地区)	約 0.8 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西南口地区)	約 1.9 ha	新宿区西新宿一丁目及び渋谷区代々木二丁目各地内
都市再生特別地区(京橋三丁目東地区)	約 0.9 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(宮益坂地区)	約 1.4 ha	渋谷区渋谷一丁目及び渋谷二丁目各地内
小計	約 141.1 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(六本木五丁目西地区)※本件	約 10.1 ha	港区六本木五丁目、六本木六丁目及び麻布十番一丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅街区地区)	約 3.3 ha	港区高輪三丁目及び港南二丁目各地内
都市再生特別地区(田町駅西口駅前地区)	約 0.8 ha	港区芝五丁目地内
合計	約 155.3 ha	

「位置、区域、高さの最高限度、壁面の位置の制限並びに重複利用区域及び当該重複利用区域内における建築物等の建築又は建設の限界は、計画図表示のとおり」

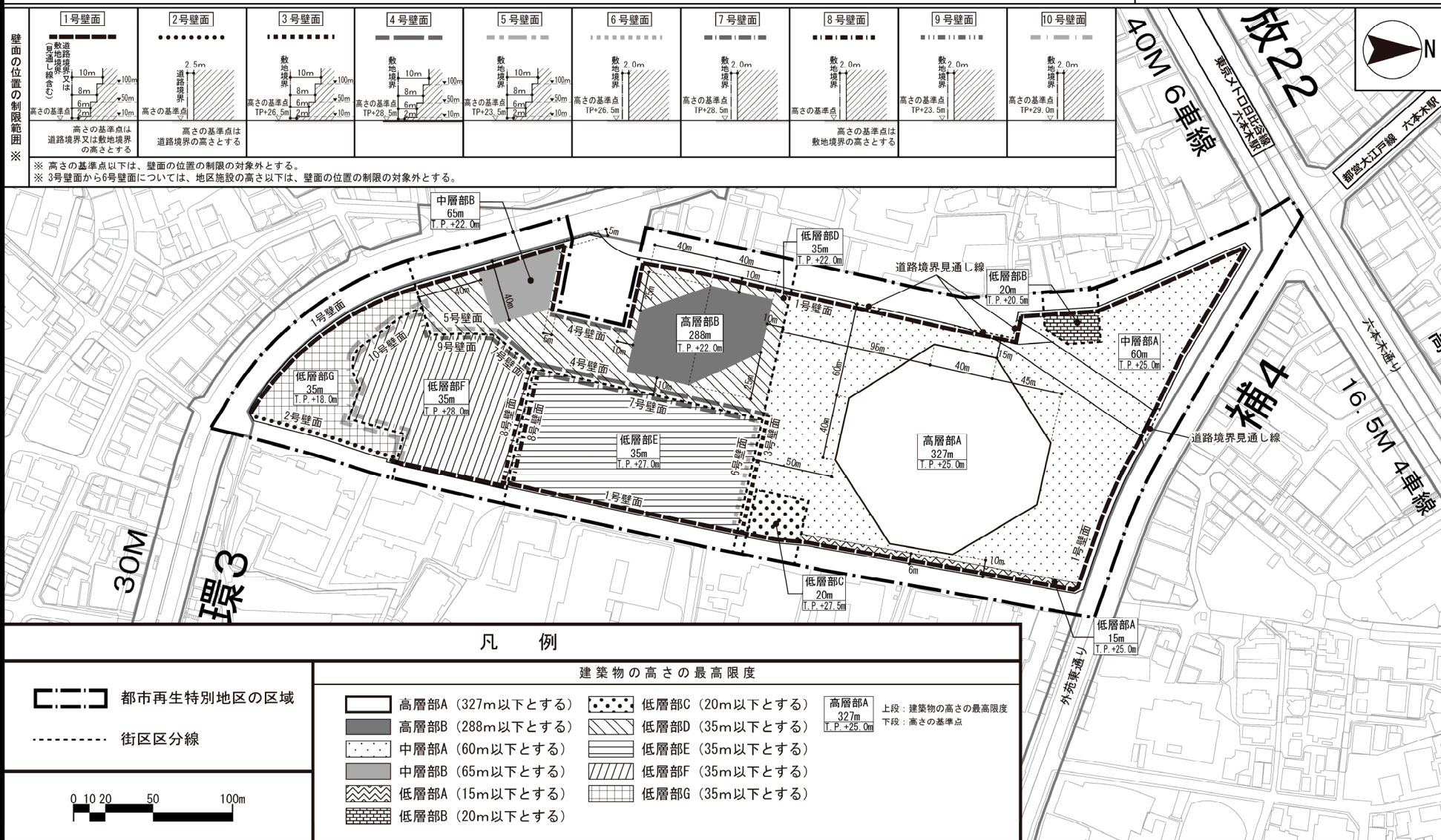
理 由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区 六本木五丁目西地区 計画図 1



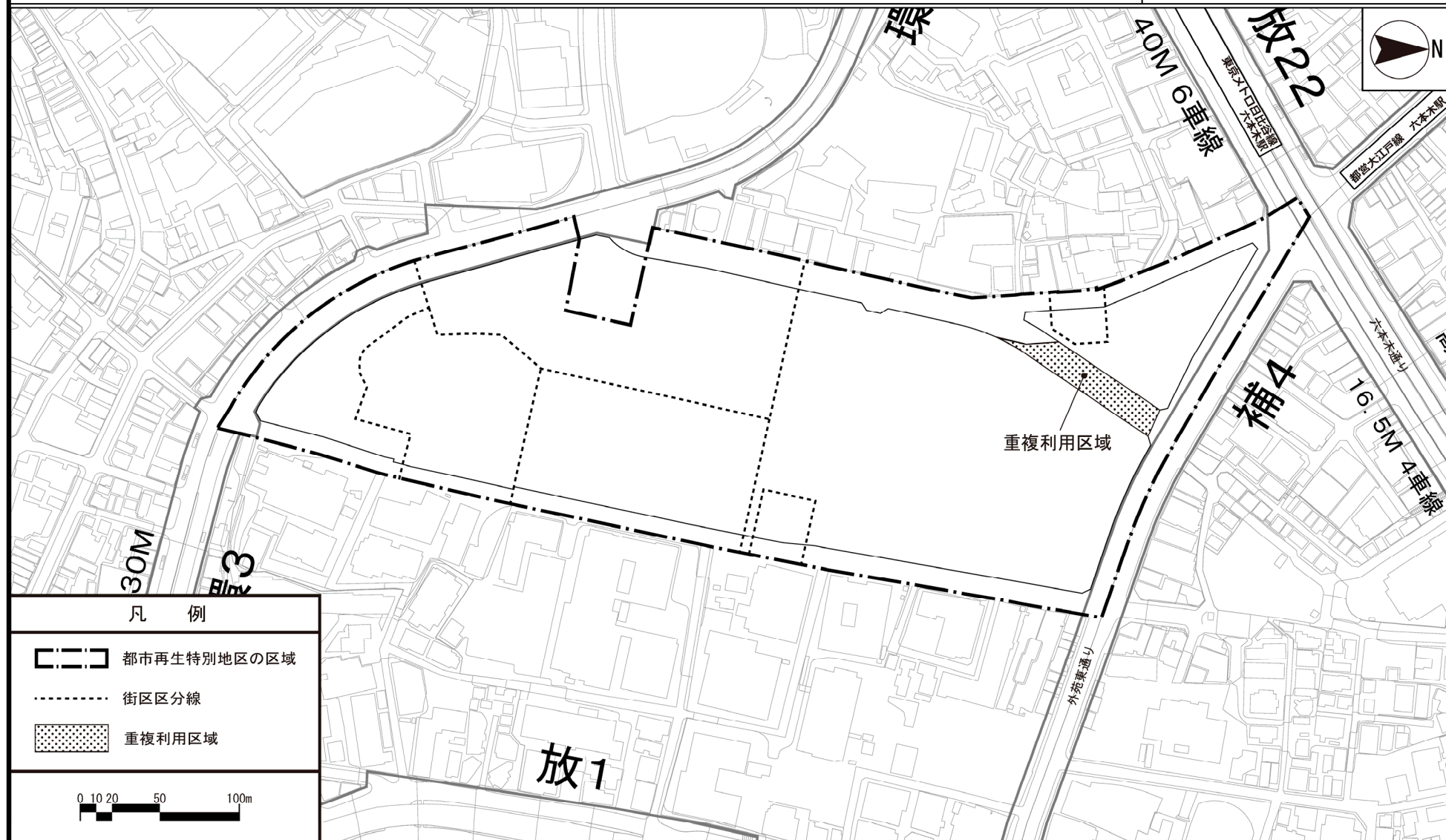
この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第774号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）4都市基街都第217号、令和4年10月17日

東京都市計画都市再生特別地区 六本木五丁目西地区 計画図 2



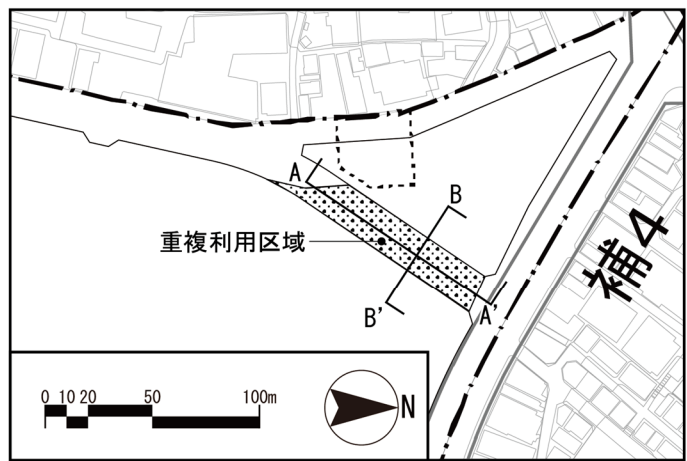
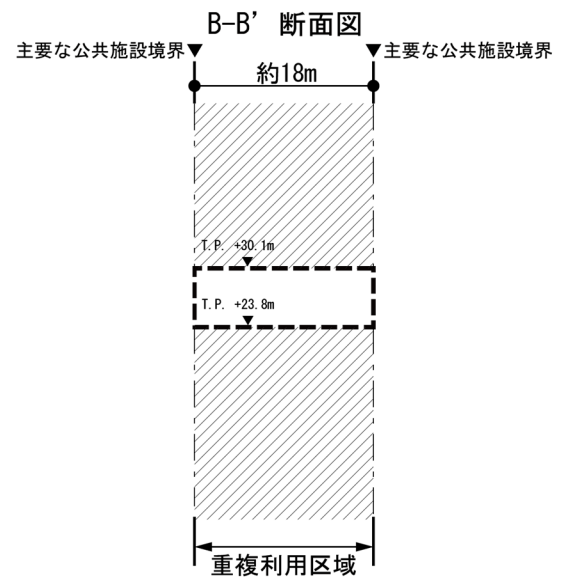
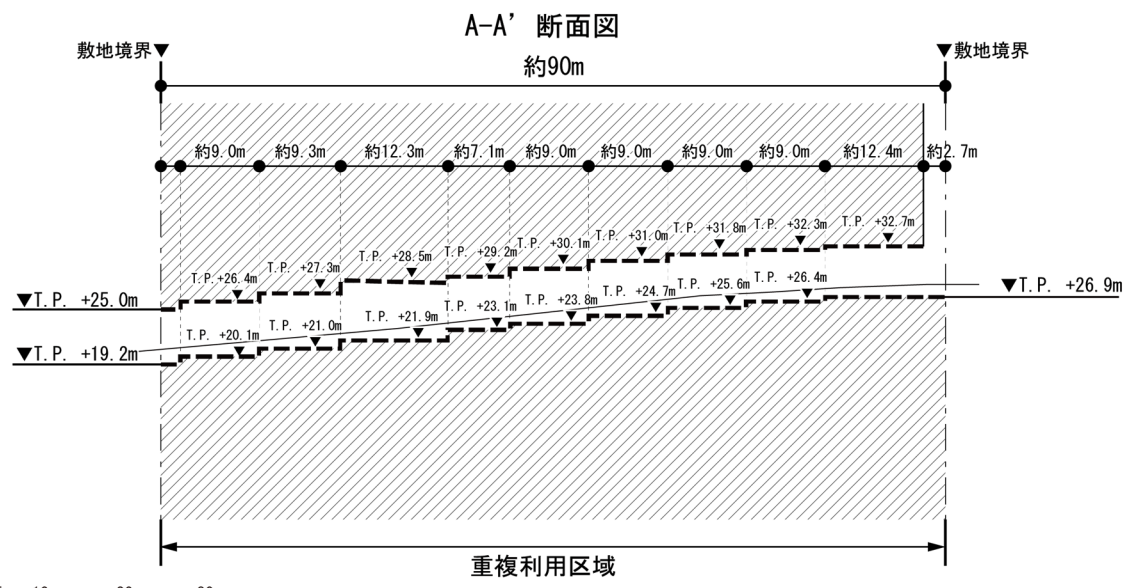
この地図は、国土地理院長の承認(平29国関公第444号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(4都市基交第774号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)4都市基街都第217号、令和4年10月17日

東京都市計画都市再生特別地区 六本木五丁目西地区 計画図 3



この地図は、国土地理院長の承認（平 29 国関公第 444 号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4 都市基交第 774 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）4 都市基街都第 217 号、令和 4 年 10 月 17 日

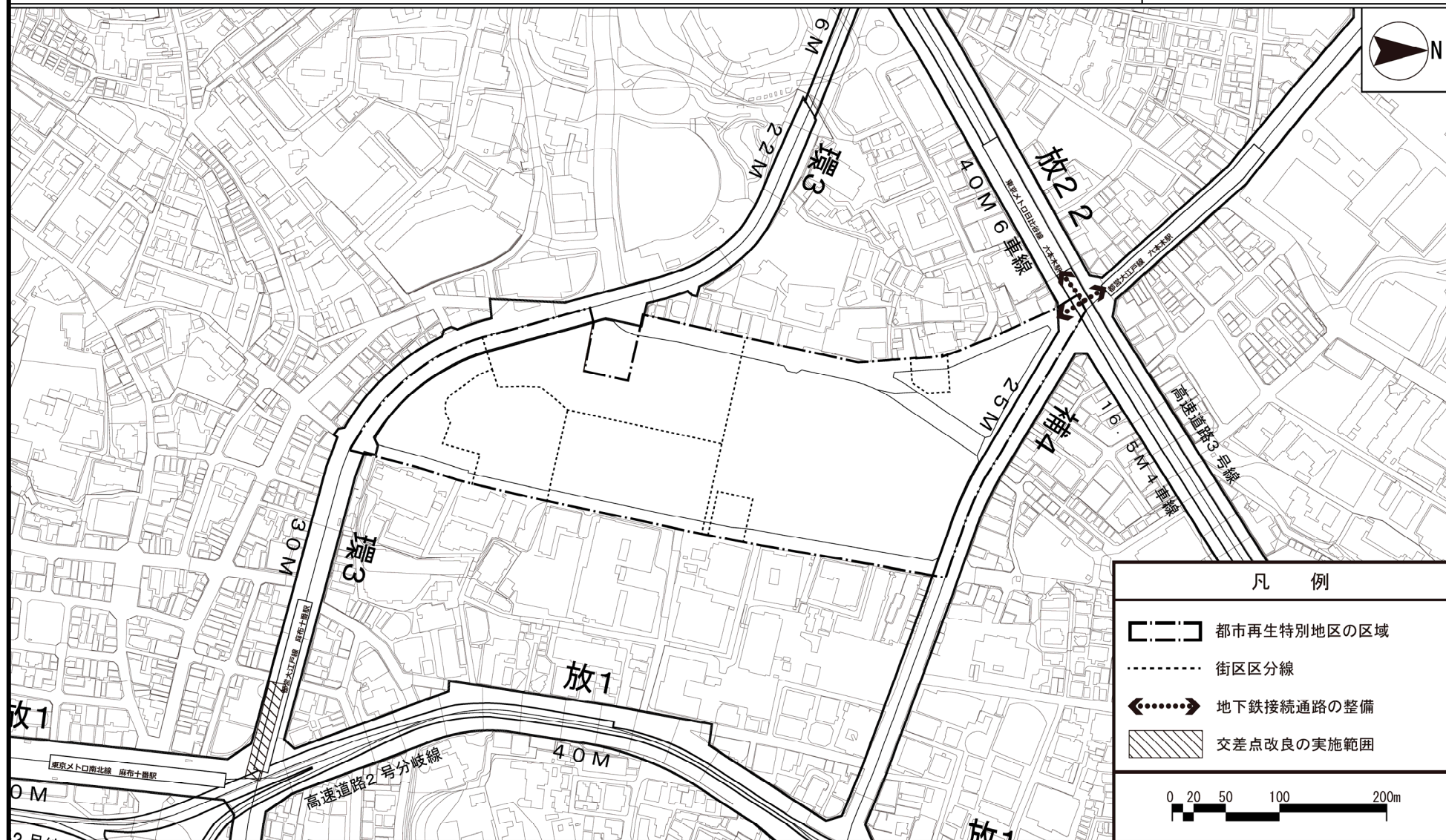
東京都市計画都市再生特別地区 六本木五丁目西地区 計画図 4



凡 例	
	都市再生特別地区の区域
	街区区分線
	重複利用区域
	重複利用区域内における 建築等可能区域
	建築物等の建築又は建設の限界

この地図は、国土地理院長の承認（平 29 国関公第 444 号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4 都市基交第 774 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）4 都市基街都第 217 号、令和 4 年 10 月 17 日

東京都市計画都市再生特別地区 六本木五丁目西地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第774号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）4都市基街都第217号、令和4年10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

東京都市計画都市再生特別地区（六本木五丁目西地区）

2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針（令和4年11月）では、東京圏の目標として、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業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（令和4年10月）では、国際化に対応した、教育・医療・情報提供・MICE・カンファレンス・滞在型宿泊機能等を誘導するとともに、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等の充実や、駅や周辺の開発に併せた交通結節機能の強化を図ることとしている。

また、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）」では、民間開発等により高度な機能集積が進んだ地域として、六本木・虎ノ門は新たに「中核的な拠点」に位置付けられており、交通結節機能の強化や、業務、商業、居住、教育、文化、国際交流などの多様な機能の集積、文化会館や庭園などの資源をいかした市街地の更新により、安全・安心な環境にも配慮した中核的な拠点を形成することとしている。

さらに、「港区まちづくりマスタープラン（平成29年3月）」では、六本木は「都市機能が集積する拠点」に位置付けられており、地下鉄駅などの交通結節機能を強化し、文化性や国際性の豊かな商業・業務・交流機能の集積を促進するとともに、外国人を含めた多様な人々のニーズに対応した居住、文化、教育などの生活環境を整備することとしている。また、質の高い緑豊かなオープンスペースの保全・創出とともに、屋上緑化や壁面緑化など、敷地内を立体的に活用した緑化等を推進すること

としている。

本地区では、まちに開かれた交通結節点の整備や、駅とまち、まちとまちをつなぐ安全で快適な歩行者ネットワークの形成、六本木交差点周辺地域の自動車交通ネットワークの再編を行うことにより、新たな拠点を支える都市基盤を整備する。

また、六本木の特性を生かした文化・交流（MICE）・宿泊機能や、外国人就業者、居住者に対応する国際水準の居住機能の整備により、国際競争力強化に資する都市機能の導入に取り組む。

さらに、都心において貴重で緑豊かなオープンスペースとなる「都心の森」の創出や、帰宅困難者支援機能の整備、自立分散型エネルギーシステムの導入等による防災対応力強化、建物の総合的な環境性能の向上等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。