

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	備考
都市再生特別地区 (霞が関・虎ノ門地区)	約 1.4ha	—	155/10	—	—	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 中水道施設の用に供する部分その他これに類するものは、450㎡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)</li> <li>2 地域冷暖房施設の用に供する部分その他これに類するものは、5,050㎡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)</li> <li>3 大型受水槽室の用に供する部分その他これに類するものは、500㎡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)</li> <li>4 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の用に供する部分は、350㎡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)</li> </ol>
	A地区 約 1.2ha	—	160/10 (注1)  ただし、 3/10 以上を国 際的・先 進的なビ ジネス活 動を促進 する施設 及びこれ に付随す る施設の 用途とす る。	40/10	8/10 (注2)	1,000㎡	180m ※高さの 基準点は T.P.+ 6.2mと する。		

	B地区 約0.2ha	100/10 (注3)	40/10	500 m <sup>2</sup>	60m ※高さの 基準点は T.P.+ 6.8mと する。	<p>5 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)</p> <p>6 地域冷暖房施設の用に供する部分その他これに類するものは、20 m<sup>2</sup>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3)</p> <p>7 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の用に供する部分は、100 m<sup>2</sup>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3)</p> <p>8 別添図のとおり、虎ノ門地下歩道改良、銀座線虎ノ門駅改良、道路環境整備及び道路表層整備を行う。</p> <p>9 港区内の既存ストックの利活用を行う。</p>
--	---------------	----------------	-------	--------------------	--	---

ただし、次に掲げる都市計画施設について、建築物の建蔽率の限度又は建築物の容積率の限度が定められている区域内の建築物については、その数値とする。

- ・ 霞が関団地一団地の官公庁施設

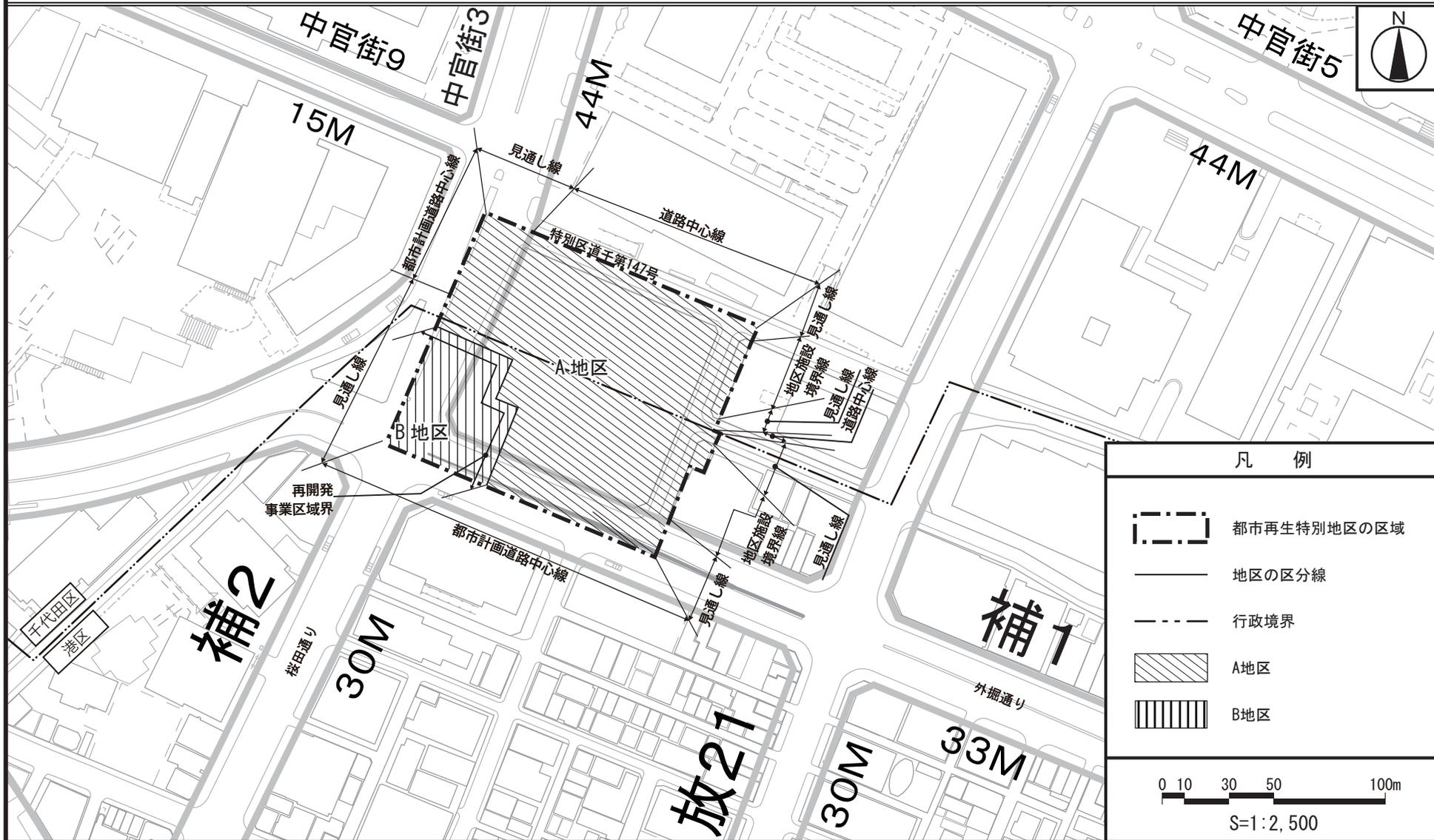
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(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2-1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1-6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1-2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1-1-2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1-0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2-1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1-0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・1-7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1-5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二丁目各地内
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
都市再生特別地区(六本木五丁目西地区)	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(池袋駅西口地区)	約 6.1	ha	豊島区西池袋一丁目及び西池袋三丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内仲通り南周辺地区)	約 5.7	ha	千代田区丸の内二丁目、丸の内三丁目及び有楽町一丁目各地内
都市再生特別地区(田町駅東口地区)	約 2.7	ha	港区芝浦三丁目地内
小計	約 169.8	ha	
今回変更する地区			
都市再生特別地区(霞が関・虎ノ門地区)	約 1.4	ha	千代田区霞が関一丁目及び港区虎ノ門一丁目各地内
合計	約 171.2	ha	

「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

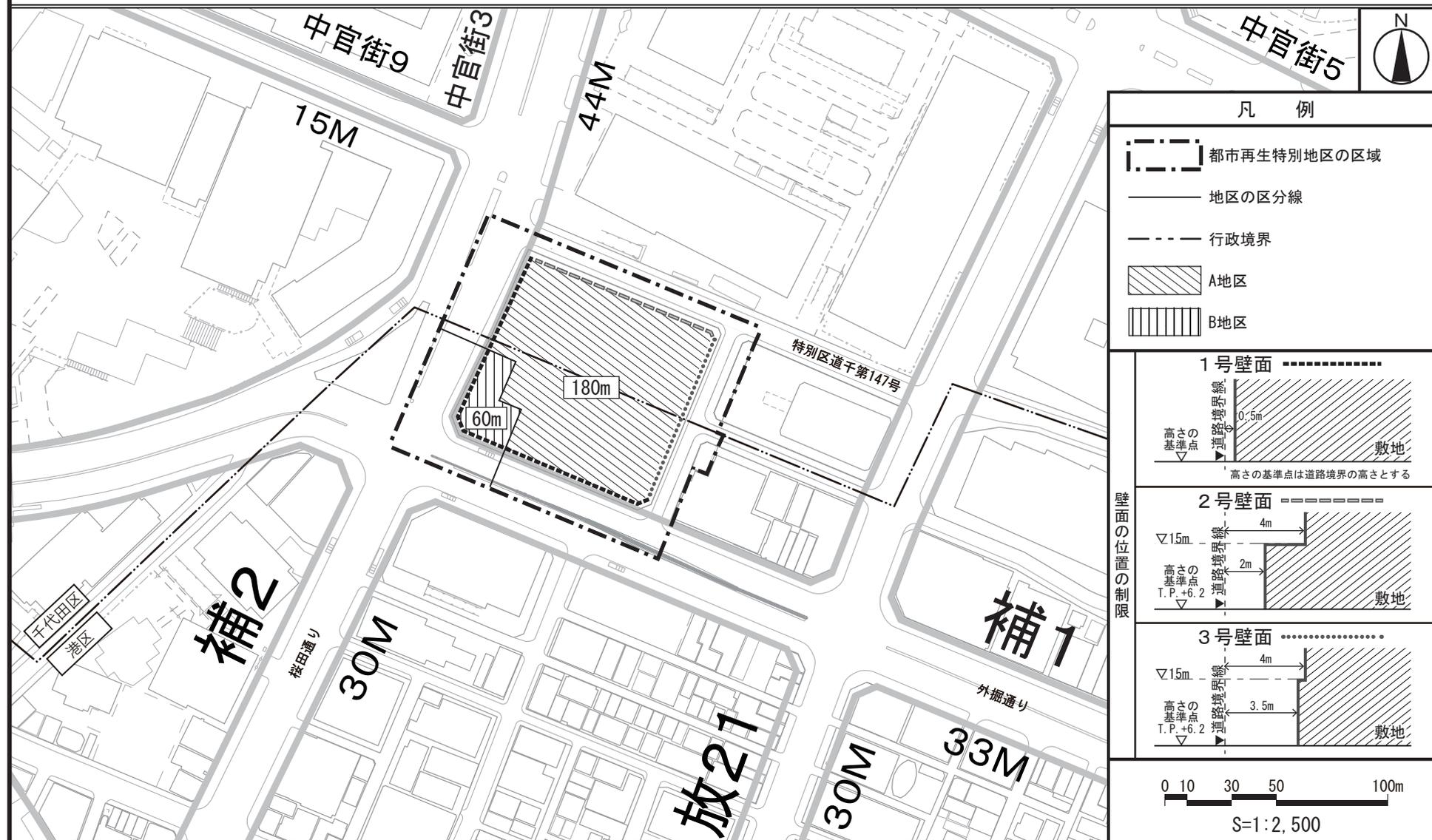
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

# 東京都市計画都市再生特別地区 霞が関・虎ノ門地区 計画図 1



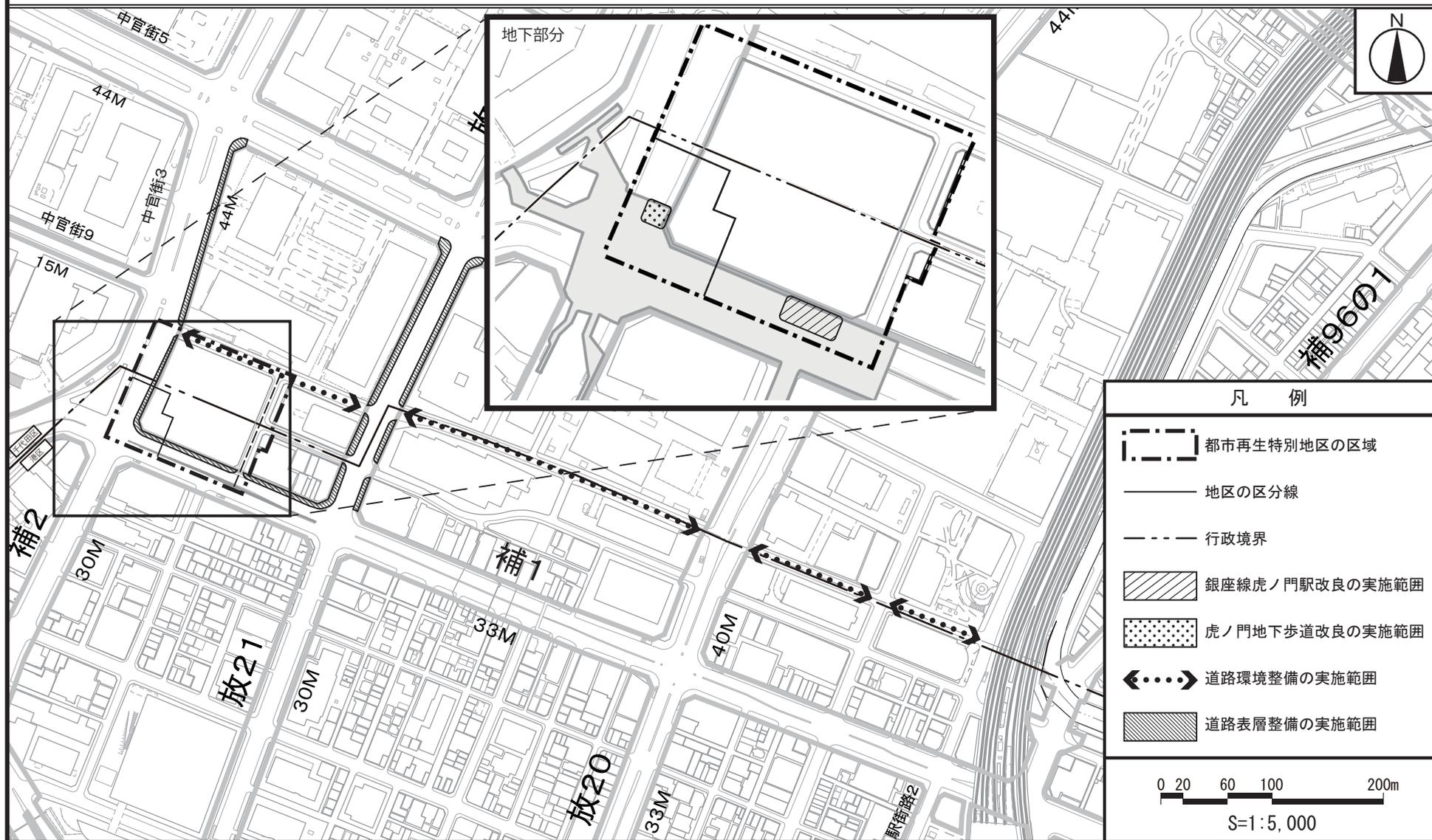
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第1421号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7都市基街都第232号、令和8年1月16日

# 東京都市計画都市再生特別地区 霞が関・虎ノ門地区 計画図2



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第1421号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7都市基街都第232号、令和8年1月16日

# 東京都市計画都市再生特別地区 霞が関・虎ノ門地区 別添図



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第1421号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7都市基街都第232号、令和8年1月16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（霞が関・虎ノ門地区）

## 2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針（令和7年7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5年8月）では、虎ノ門駅周辺の交通結節機能の強化、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及び自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入を誘導することとしている。

また、「東京都市計画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、中枢広域拠点域における国際ビジネス交流ゾーンに位置付けられており、環状第2号線の開通を契機に、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こととしている。さらに、街路樹の充実によるみどりの軸の形成、沿道のまちづくりによる緑化が進み、広がりや厚みのあるみどりを形成することに加え、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を整備し、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としている。

「千代田区都市計画マスタープラン（令和3年5月）」では、緑豊かで風格と親しみ、賑わいを感じるまちをつくることとしている。

「港区まちづくりマスタープラン（平成29年3月）」では、

虎ノ門周辺を「都市機能が集積する拠点」に位置付け、地下鉄駅の新設及び改良、地下広場及びバスターミナルの整備、歩行者ネットワークの強化により交通結節拠点を形成するとしている。また、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・発信拠点を形成することとしている。

本地区では、虎ノ門駅や虎ノ門交差点下の地下歩道と接続するバリアフリー動線、地域のシンボルとなる駅まち空間の整備、緑豊かでウォークアブルなネットワークの整備等により地下鉄虎ノ門駅周辺における交通結節機能の強化を図るとともに、地区の歴史性を継承した東京の新たなランドマークとなるうるおいある都市空間の形成を図る。

また、国際色豊かな生活環境を兼ね備えた交流拠点としての立地特性、霞が関官庁街との近接性及び都内有数のスタートアップの集積といった特性を踏まえ、ルール形成支援拠点や既存ストック等の利活用によるスタートアップ向け居住・滞在機能及び交流機能の整備により、地域の個性を伸ばす都市機能の導入に取り組む。

さらに、地域冷暖房施設や高効率設備機器の導入などを図り、環境負荷低減への積極的な取組を行うとともに、駅直近・緊急輸送道路沿道地区にふさわしい帰宅困難者受入施設等の整備により防災機能の強化を図る。

これらの取組を通じて、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。