

都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区) 都市計画(素案)の概要

計画概要

計画概要

計画地	東京都港区虎ノ門一丁目3番、6番、17番、18番、19番、20番		
地域地区	商業地域／防火地域		
指定容積率	800%、700%、600%（加重平均：A街区：約660%／B街区：約770%）		
基準建ぺい率	80%（防火地域内の耐火建築物により100%）		
都市再生特別地区の区域面積	約2.2ha		
街区別諸元	A街区		B街区
	A-1街区	A-2街区	
計画容積率	1,450%	400%	1,370%
建築物の高さの最高限度	GL+185m	GL+20m	GL+120m
敷地面積	約10,100㎡	約300㎡	約2,800㎡
延べ面積 （容積対象延べ面積）	約175,000㎡ （約146,000㎡）	約600㎡ （約600㎡）	約45,800㎡ （約38,300㎡）
主要用途	事務所、店舗、 ビジネス支援施設、 駐車場 等	教会	事務所、店舗、駐車場 等
階数／高さ	地上36階・地下3階 ／約185m	地上3階／約20m	地上23階・地下3階 ／約120m
駐車等台数	自動車 306台 自動二輪 23台 自転車 224台 荷捌き 22台	—	自動車 85台 自動二輪 6台 自転車 60台 荷捌き 6台
着工（予定）	平成29年2月	平成29年2月	平成29年3月
竣工（予定）	平成31年12月	平成31年12月	平成32年3月

位置図 (S=1:8,000)



イメージパース

【A街区】（北西側(区道1166号線上空)から望む。）



【B街区】(北西側(虎ノ門交差点方面)から望む。)



配置図(S=1:3,000)



※記載内容は、今後関係者との協議等により変わる可能性があります。

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

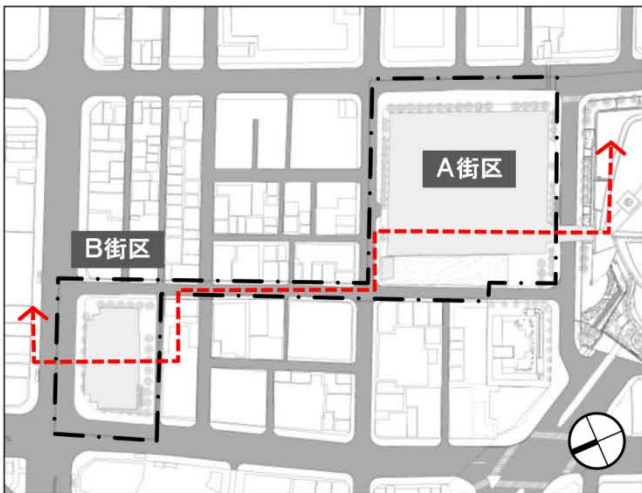
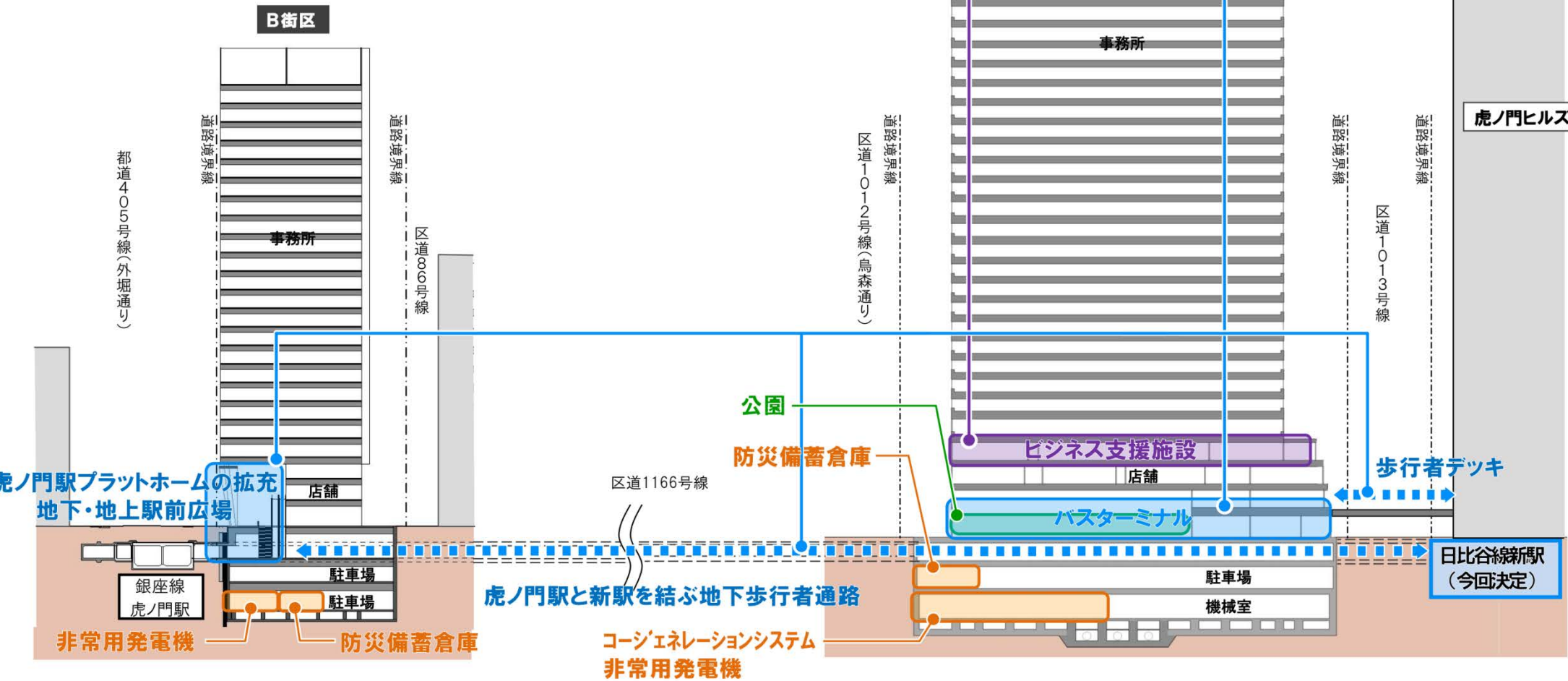
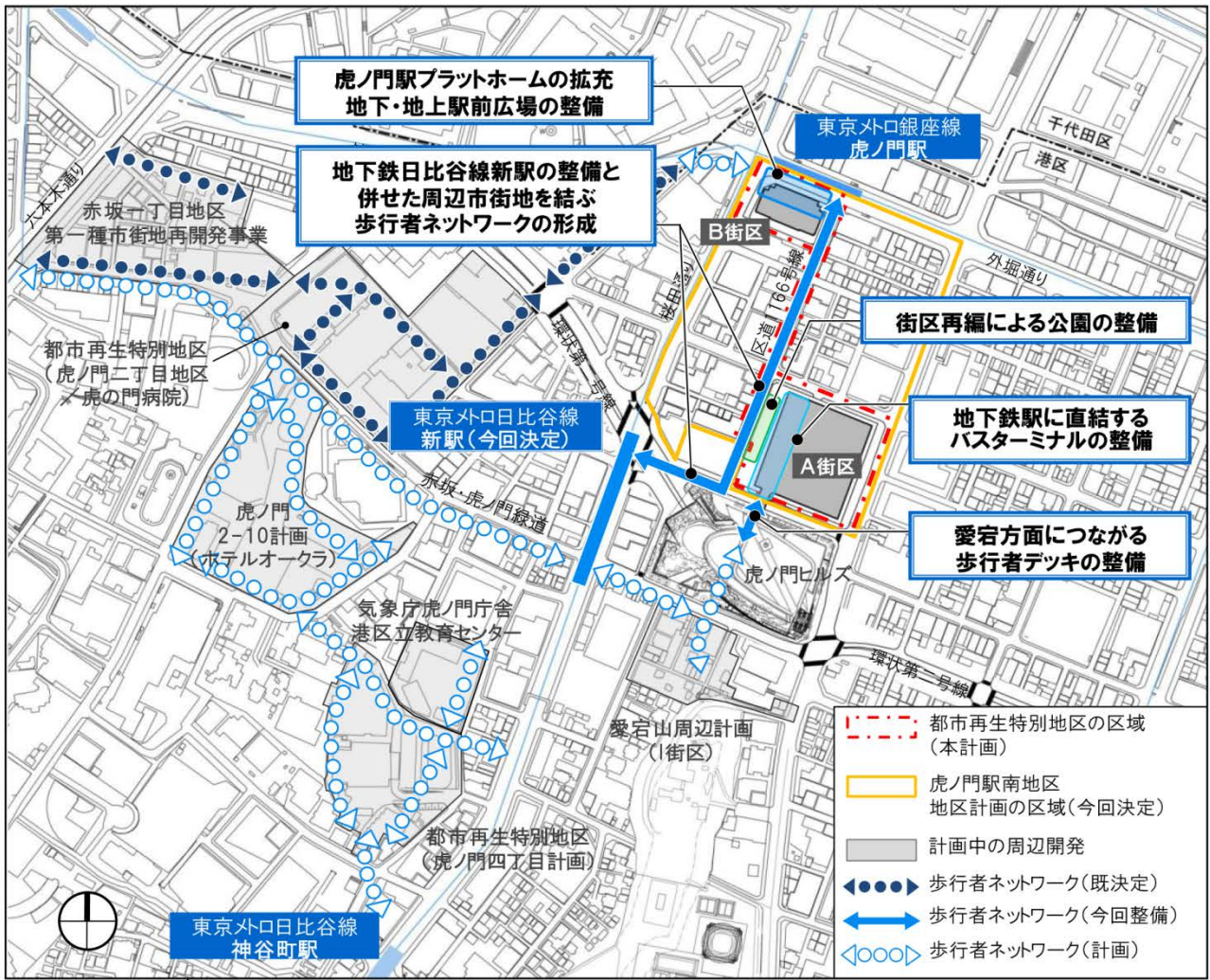
- ① 地下鉄日比谷線新駅の整備と併せた周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワークの形成
- ② 民間敷地を活用した地下鉄虎ノ門駅プラットフォームの拡充
- ③ 地下鉄日比谷線新駅と虎ノ門駅に直結するバスターミナルの整備

2 国際競争力を高める都市機能の導入

- ・周辺の施設と連携したビジネス支援施設の整備

3 防災機能の強化と環境への取組

- ① 帰宅困難者支援機能の整備
- ② 自立性の高いエネルギーシステムの導入
- ③ 環境負荷の低減の取組
- ④ 街区再編による広場・公園の整備



※記載内容は、今後関係者との協議等により変わる可能性があります。

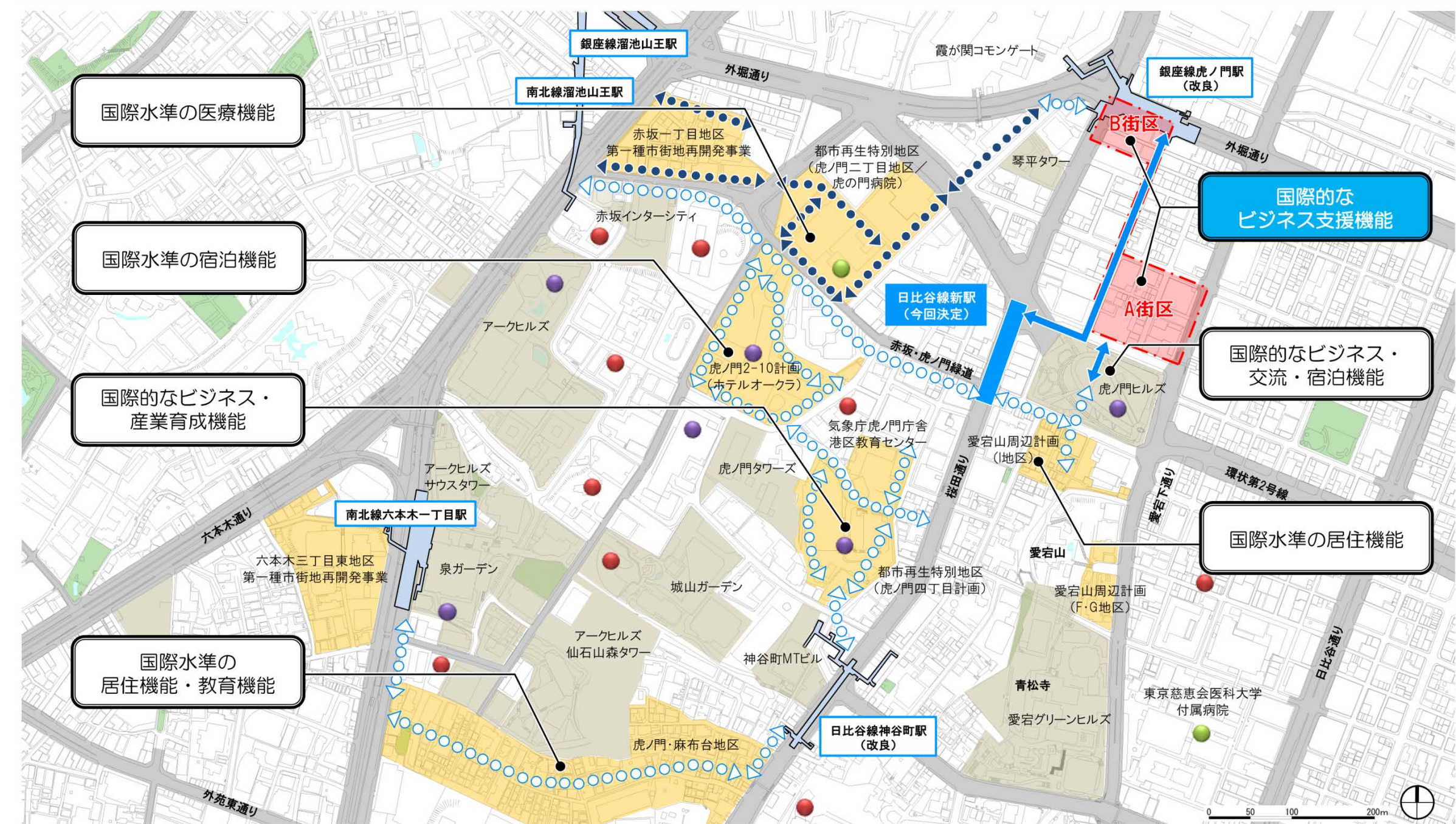
虎ノ門周辺における都市再生の方針

【現況】

- 外堀通り、桜田通り、六本木通り、外苑東通りなどの広域的な幹線道路や新橋駅、虎ノ門駅、溜池山王駅、六本木一丁目駅、神谷町駅に近接した交通利便性
- 大使館や外資系企業、外国人居住者の集積などの国際性豊かな地域特性
- 都心部と臨海部を結ぶ環状第2号線の開通による臨海部と都心、国際空港へのアクセス性の向上
- 交通利便性や地域特性をいかしてこれまでも都市開発が進められ高次の都市機能が集積

【今後の都市再生の方向性】

- 日比谷線新駅、都心と空港を結ぶバスターミナル、周辺市街地を結ぶ安全で快適な回遊性の高い歩行者ネットワークの整備により、ビジネス交流拠点にふさわしい交通基盤のさらなる拡充を図る。
- 街区再編や大規模土地利用転換により、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。
- 国内外の企業や人々の交流、新たなビジネスの創出など国際的なビジネス交流拠点を形成する。（平成26年10月 都市再生特別措置法 環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区 整備計画）



- (参考)
- 東京発グローバル・イノベーション特区
【国家戦略特区 東京都提案】（平成26年3月）
 - ・ 東京の新たなビジネス拠点を創出するため、日比谷線新駅の整備や周辺開発を一体的に進め虎ノ門エリアをトータルでリニューアル
 - 東京都長期ビジョン（仮称） 中間報告
（平成26年9月/東京都）
 - ・ 虎ノ門地区の交通結節機能を強化する新駅設置、バスターミナルの供用開始、地下歩行者ネットワークの完成
 - ・ 都心と臨海副都心の連絡を強化する新たなバス路線の開通、BRTを中心とした中規模な公共交通の導入



- 【凡例】
- 都市再生特別地区の区域(本計画)
 - 周辺開発(計画中・事業中)
 - 周辺開発(事業完了)
 - 歩行者ネットワーク(既決定)
 - 歩行者ネットワーク(今回整備)
 - 歩行者ネットワーク(計画)
 - 大使館
 - 宿泊施設
 - 医療施設

※記載内容は、今後関係者との協議等により変わる可能性があります。

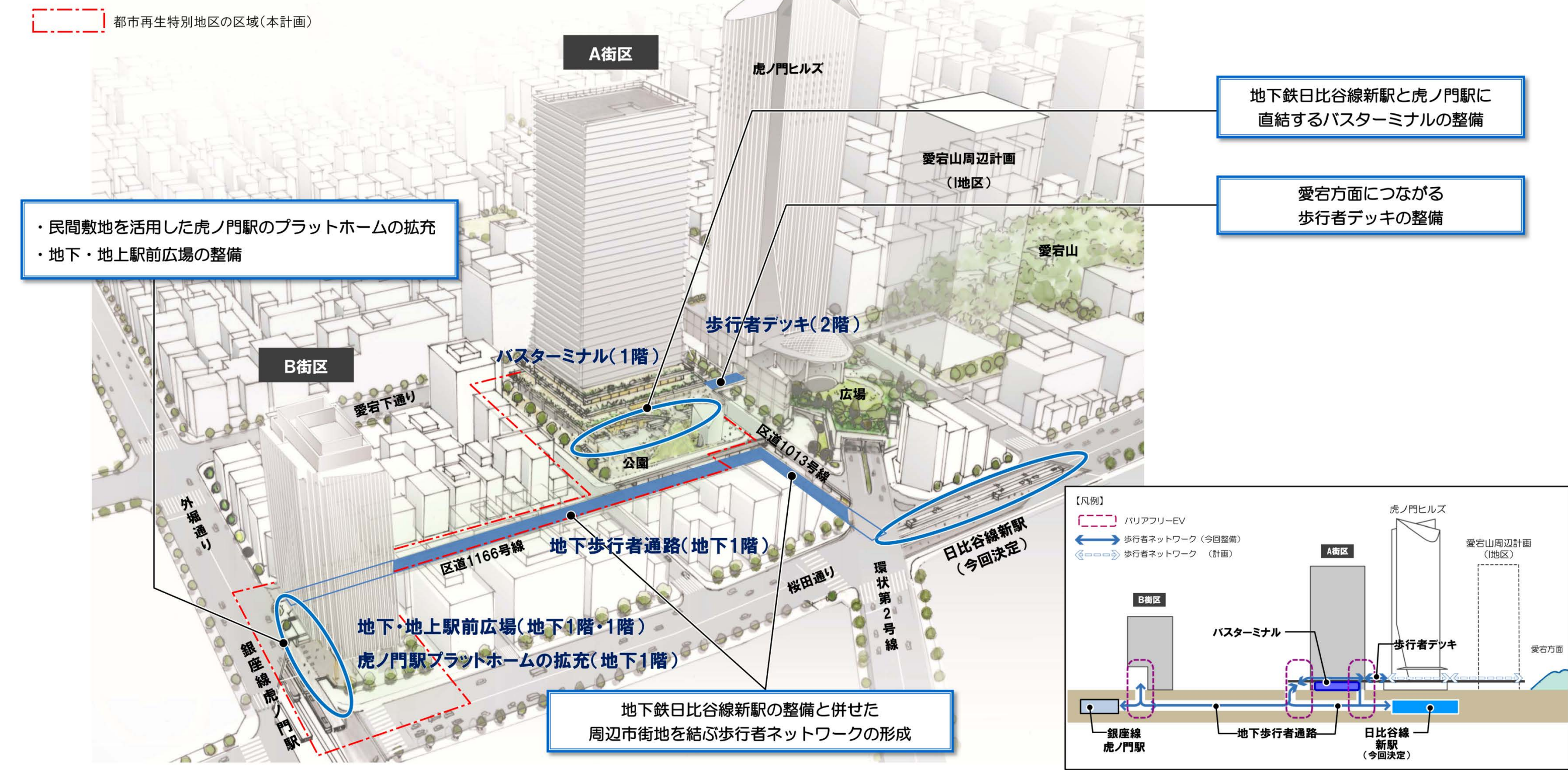
1 ビジネス交流拠点の形成に向けた都市基盤の拡充

① 地下鉄日比谷線新駅の整備と併せた周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワークの形成

【整備内容】

○新駅と虎ノ門駅・バスターミナル・周辺市街地を結ぶ、安全で快適な回遊性の高い地上・地下の歩行者ネットワークの整備

● 地下鉄駅と地上・地下の歩行者ネットワークイメージ



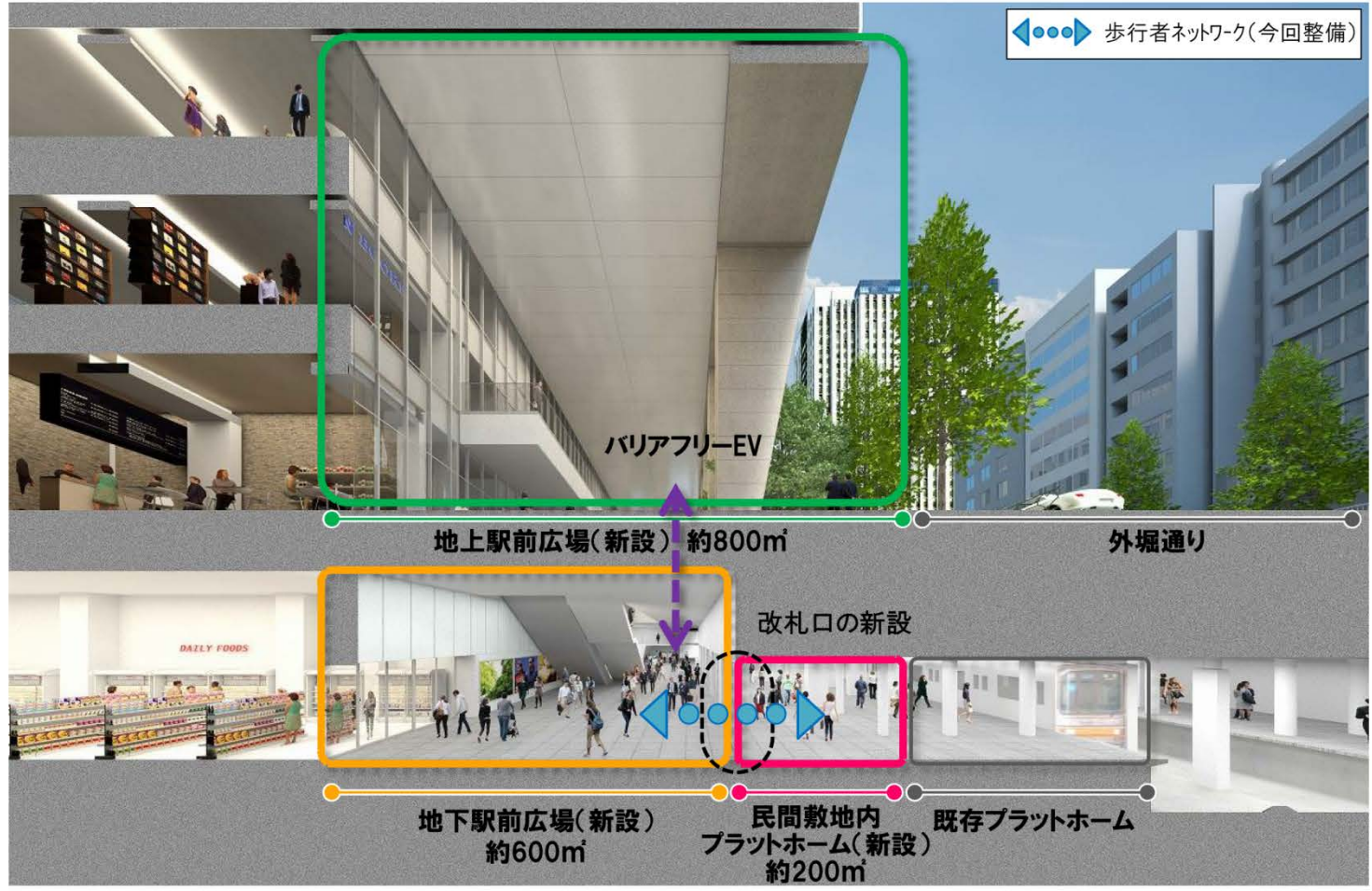
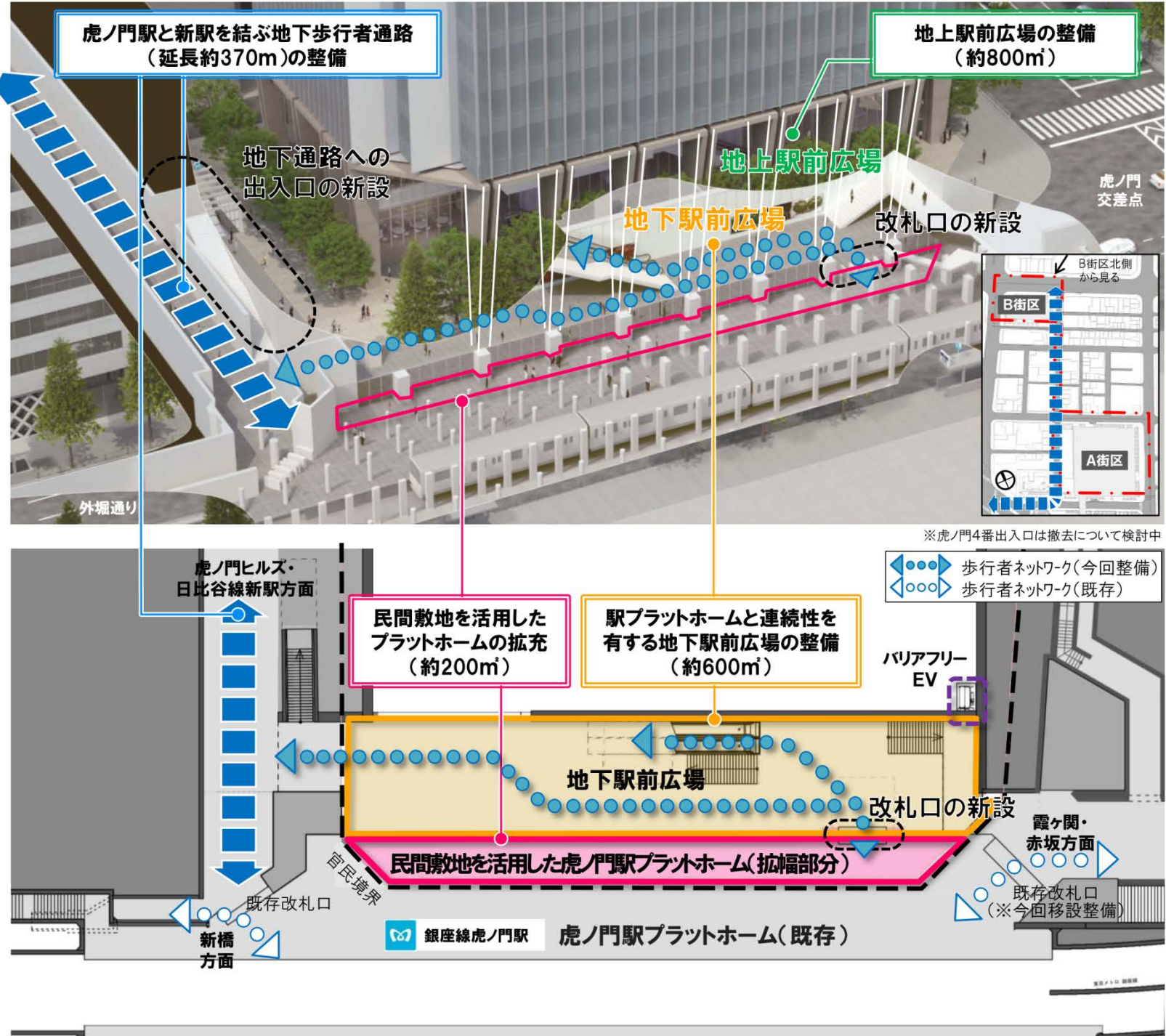
※記載内容は、今後関係者との協議等により変わる可能性があります。

1 ビジネス交流拠点の形成に向けた都市基盤の拡充

② 民間敷地を活用した地下鉄虎ノ門駅プラットフォームの拡充

- 【整備内容】
- 民間敷地を活用したプラットフォームの拡充（約200㎡）・地下駅前広場（約600㎡）の整備
 - 虎ノ門駅に直結する地下歩行者通路・改札口の整備
 - 地上の歩行者空間（駅前広場）の整備（約800㎡）

● 地下鉄虎ノ門駅の拡充と地上・地下歩行者ネットワーク



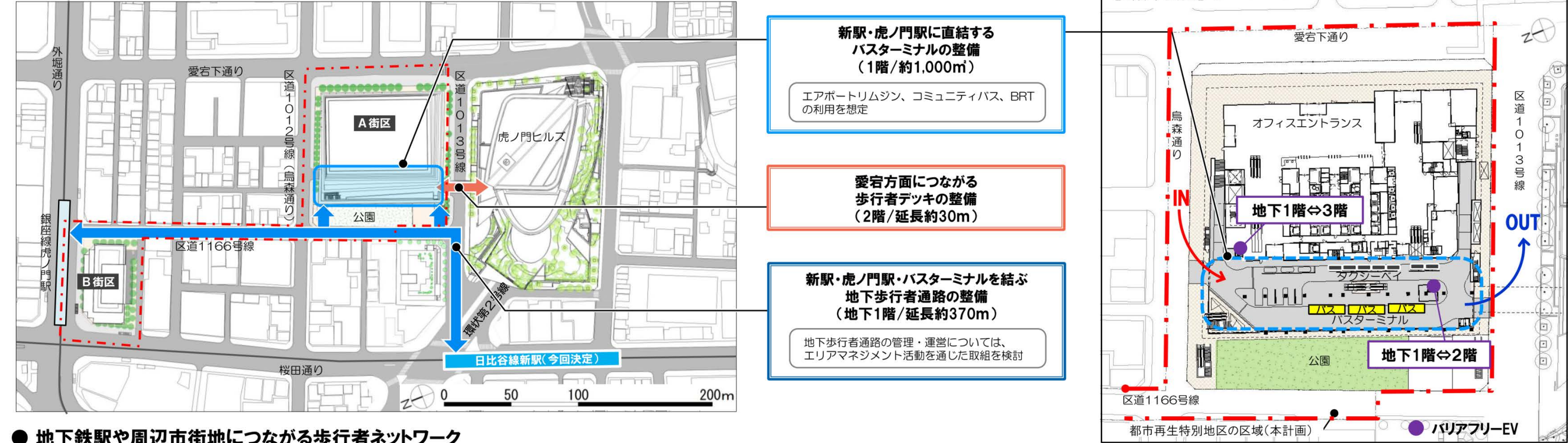
※記載内容は、今後関係者との協議等により変わる可能性があります。

1 ビジネス交流拠点の形成に向けた都市基盤の拡充

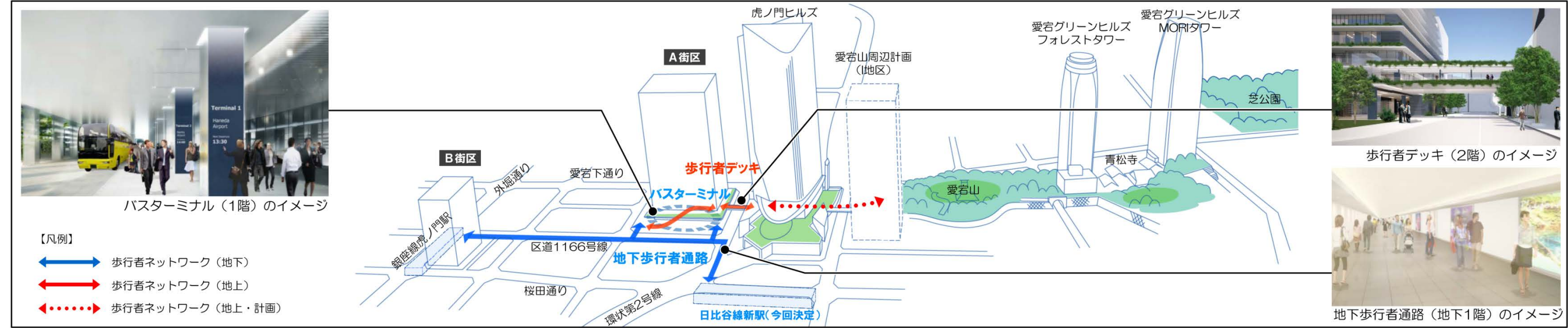
③ 地下鉄日比谷線新駅と虎ノ門駅に直結するバスターミナルの整備

- 【整備内容】
- 羽田空港（東京国際空港）やオリンピック・パラリンピック会場を結ぶバスターミナルの整備（約1,000㎡）
 - 新駅・虎ノ門駅や周辺市街地からバリアフリーにつながる地下歩行者通路、歩行者デッキの整備

● 日比谷線新駅整備と併せたバスターミナルの整備



● 地下鉄駅や周辺市街地につながる歩行者ネットワーク



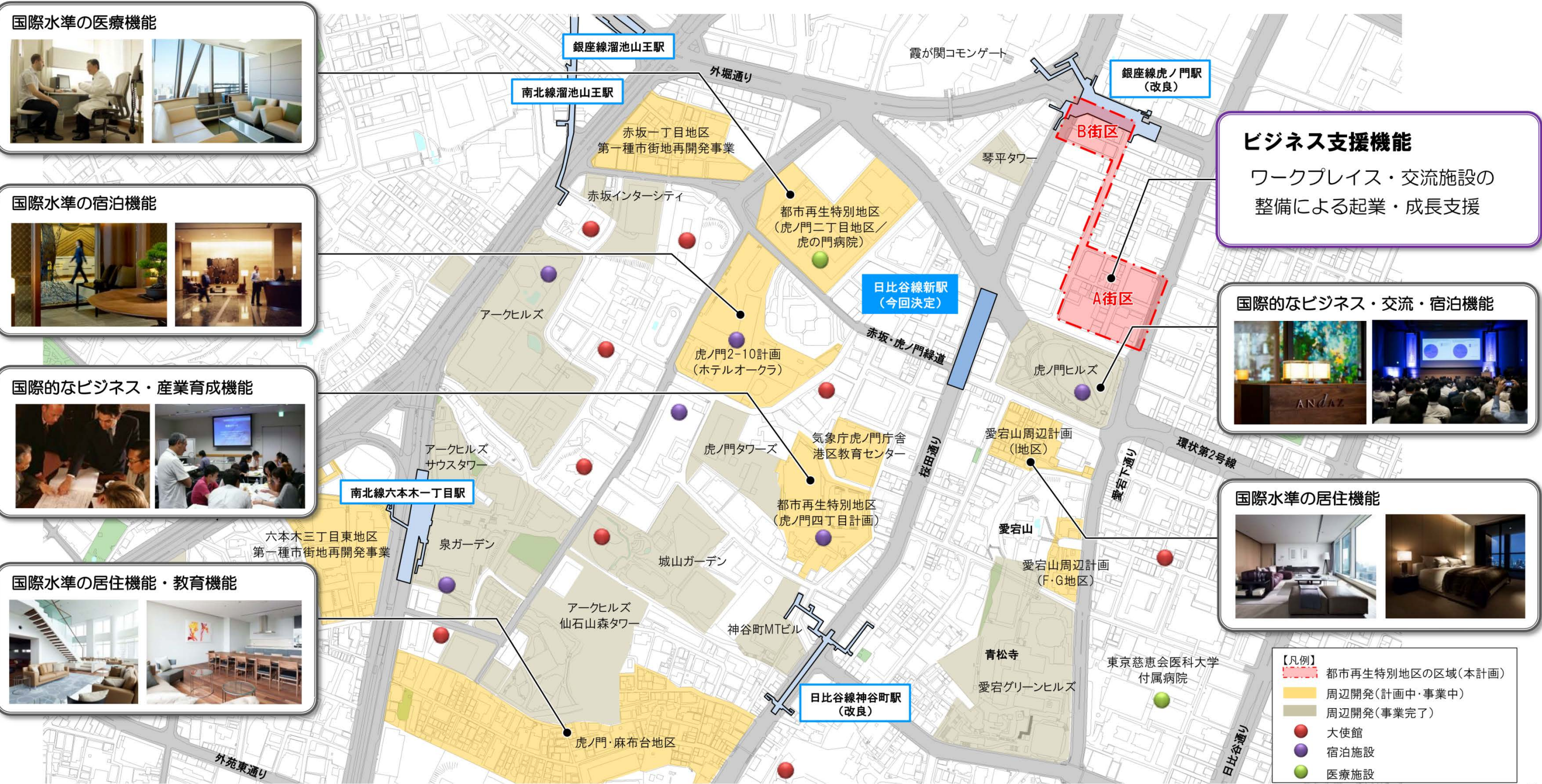
※記載内容は、今後関係者との協議等により変わる可能性があります。

2 国際競争力を高める都市機能の導入

周辺の施設と連携したビジネス支援施設の整備

【現況】

○ 虎ノ門周辺では、国際的な医療・宿泊・教育・交流施設、外国人の生活を支える居住・生活サポート施設、高規格オフィスやインキュベートオフィス等を整備する、複数の新たな都市開発が計画・実施されている。



※記載内容は、今後関係者との協議等により変わる可能性があります。

2 国際競争力を高める都市機能の導入

周辺の施設と連携したビジネス支援施設の整備

【整備内容】

- 虎ノ門・赤坂・六本木エリアにて実施してきたビジネスマッチングや起業・成長支援等の取組をさらに拡充・発展するため、これまでの取組と連携して、本計画では起業から成長までをワンストップでサポートするビジネス支援施設を整備する。

● 事業者の実績

虎ノ門・赤坂・六本木エリアでの起業・成長支援の取組

■オフィス・交流施設等の提供

- ・ 小規模から大規模までの様々な成長ステージに対応したオフィスビル
- ・ 交流の場となるカンファレンス、会員制クラブ等
- ・ 交流や起業の啓蒙の場となるライブラリー（3施設、会員数3,800名）
- ・ ベンチャーキャピタル・インキュベーターの誘致（約10社）



■交流会や発表会の開催・誘致による啓蒙

- ・ 大企業経営陣100名と次世代ベンチャー500社の大規模マッチングイベント
- ・ 大規模カンファレンスにおける企業交流や商品発表会
- ・ 様々な異業種交流会
- ・ オープンイノベーションに関する国際会議



■新たな取組

- ・ 森ビルが監査法人と共同で東京都産業労働局インキュベーションHUB推進プロジェクト事業（補助事業）に応募し採択され、東京都の補助を受けて、平成26年から3年間、起業予定者を発掘・支援する取組を実施中

● ビジネス支援施設(約3,500㎡)の取組

これまでの実績をいかし、起業家の支援を総合的に実施

発掘期の支援

- ・ 交流施設における潜在的起業家へのセミナー、ビジネスアイデアコンテスト、起業家との交流会の開催

起業期の支援

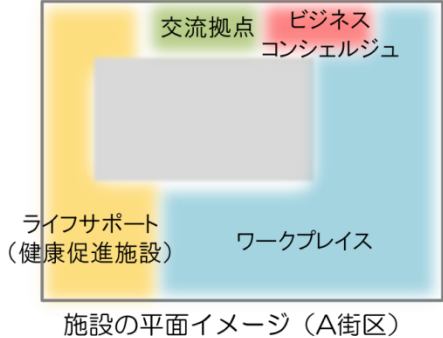
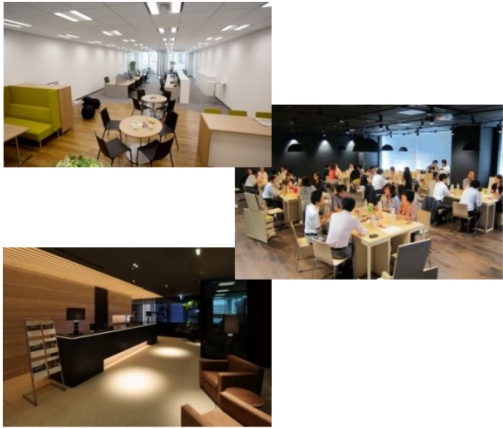
- ・ 起業初動期の起業家及びベンチャーキャピタル等の起業支援者のための少人数向けのワークスペースの提供
- ・ 交流施設における成功した経営者による起業家向けセミナー
- ・ セミナーや交流会によるビジネス情報の提供、専門家の紹介、行政手続の支援

成長期の支援

- ・ ビジネスマッチングの開催
- ・ 金融機関、ベンチャーキャピタル、ベンチャー経営者等との交流・支援
- ・ 情報発信の機会及び場の提供
- ・ 成長に合わせたワークスペース（オフィス）の紹介・提供

生活支援

- ・ ライフサポート施設（クリニック、ジムなど）を整備しワーカーの健康を促進



施設の平面イメージ (A街区)

● ビジネス支援施設整備後の全体像

企業・成長支援の取組の拠点として少人数向けのワークスペース・交流施設を一体的に整備（今回整備）

- 既存のナンバービルやヒルズクラススのオフィスビルと連携した起業期から成長期までの一貫したワークスペースの提供
- 当施設を拠点としつつ、虎ノ門ヒルズや六本木ヒルズ等の施設を活用した、虎ノ門・赤坂・六本木エリア全体を舞台にした起業・成長支援の展開

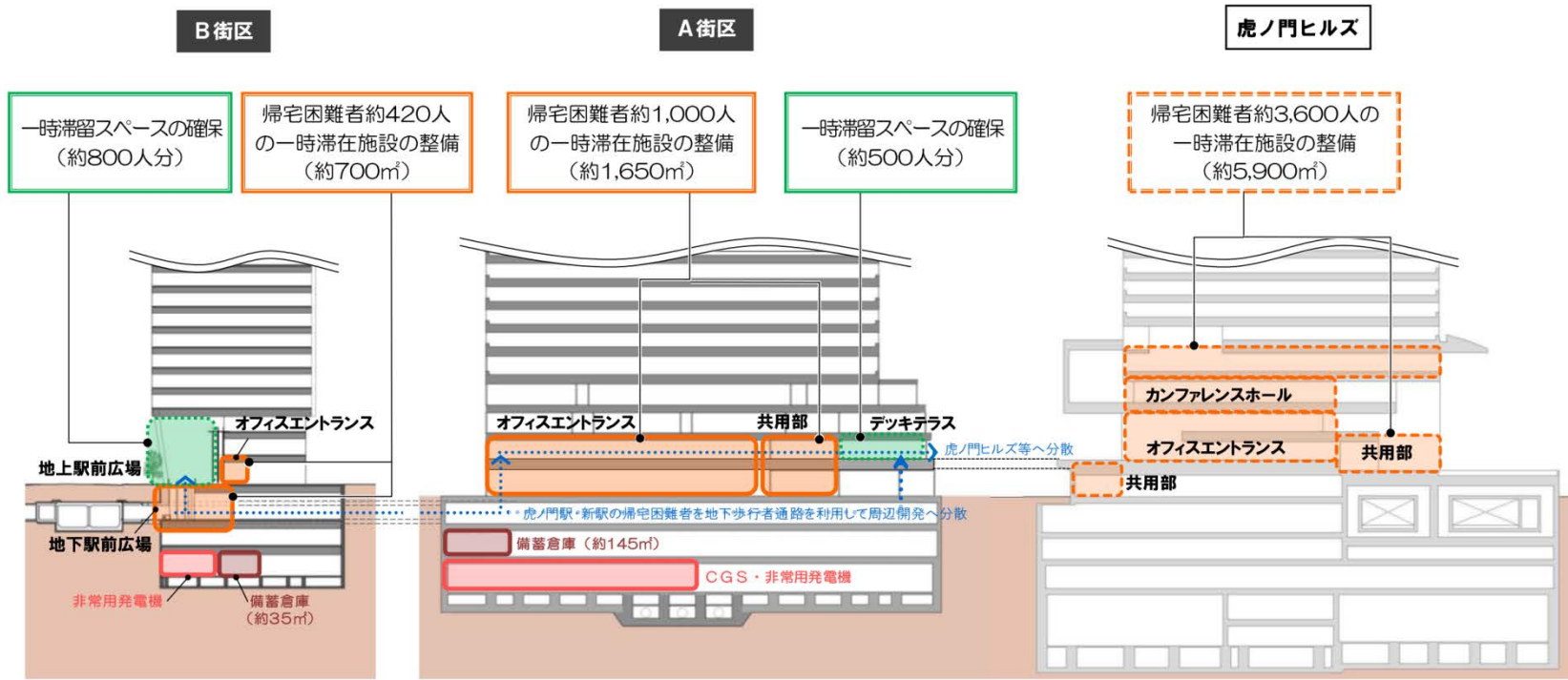
新しい企業・ビジネスの創出

3 防災機能の強化と環境への取組

① 帰宅困難者支援機能の整備

- 【整備内容】
- A街区で約1,000人分、B街区で約420人分の帰宅困難者一時滞在施設を整備（虎ノ門ヒルズの一時滞在施設約3,600人とあわせて約5,000人規模を確保）
 - 帰宅困難者約1,420人 3日間分の受入に備えた防災備蓄倉庫を整備（2街区計：約180㎡）
 - 災害時に約72時間分の電力を確保、防災井戸の設置により災害時のトイレ洗浄水等を確保
 - 災害情報を発信するデジタルサイネージ等を整備
 - 虎ノ門駅・新駅の帰宅困難者を地下歩行者通路を利用して周辺開発へ分散

● 帰宅困難者のための一時滞在施設及び支援機能の整備イメージ



一時滞在施設のイメージ

防災備蓄倉庫のイメージ

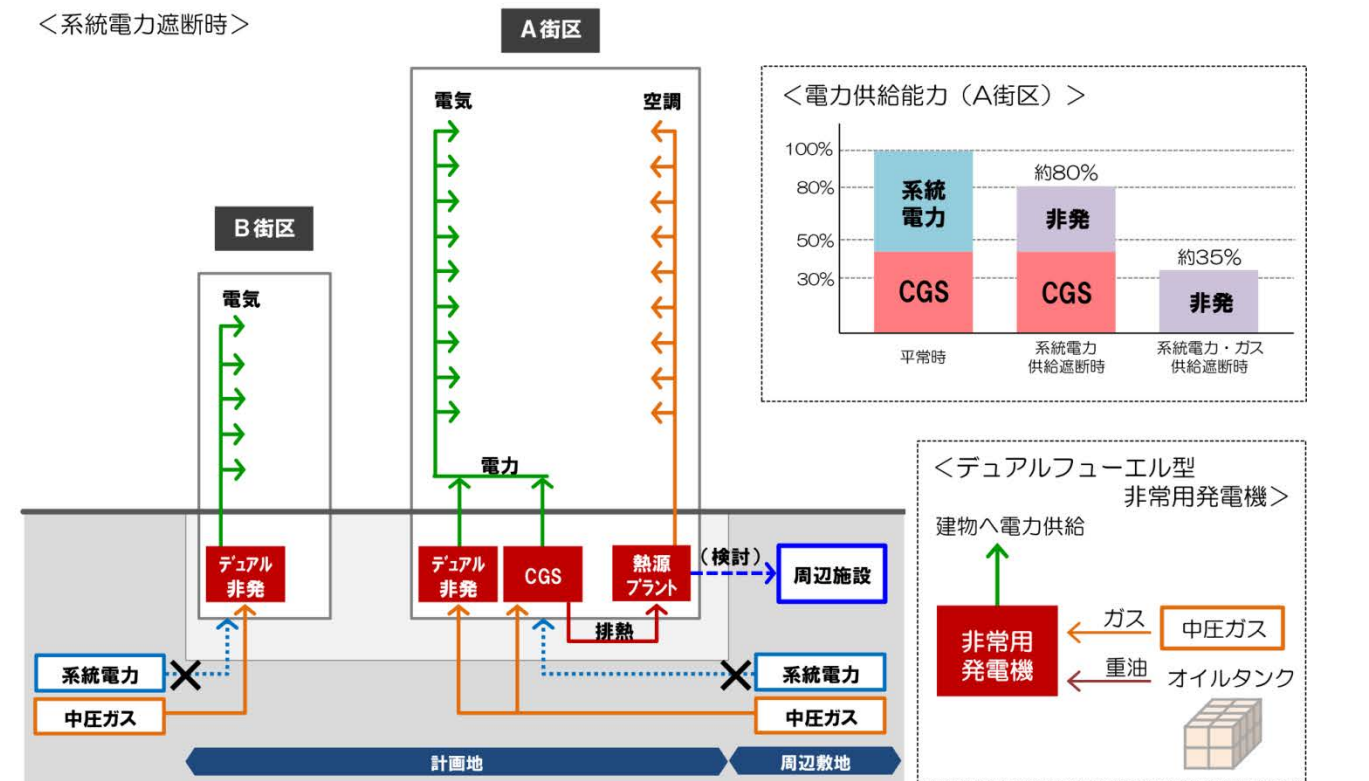
防災井戸のイメージ

※記載内容は、今後関係者との協議等により変わる可能性があります。

② 自立性の高いエネルギーシステムの導入

- 【整備内容】
- 災害時等、系統電力供給が遮断された場合、コージェネレーションシステム（CGS）と非常用発電機により、平常時の約80%の電力を確保
 - 系統電力・ガスの供給が遮断された場合、デュアルフューエル型非常用発電機により約72時間分の電力を確保
 - 将来的なエネルギー需要に応じたエネルギーネットワークの形成を検討

● 事業継続を可能とするエネルギーシステムのイメージ



将来的なエネルギーネットワーク形成の可能性を考慮し、地下歩行者通路等を活用した熱供給など、エネルギー連携について関係者と協議・検討を行う。

＜イメージ図＞

3 防災機能の強化と環境への取組

③ 環境負荷の低減の取組

【整備内容】

- エネルギーの効率的な利用と熱負荷低減への取組を進め、東京都建築物環境計画書評価制度における段階3（ERR11%以上、PAL*低減率20%以上）を目指す。
- コージェネレーションシステム（CGS）の導入による、エネルギーの効率的な利用を図る。

● 環境負荷低減への取組イメージ

① エネルギーの効率的利用と省エネルギー

・CGS排熱の有効利用（A街区）

・LED照明

・昼光利用照明制御

・人感センサー照明制御

・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

・変風量（VAV）制御

・変流量（VWV）制御

・最高効率機器の採用

・デマンド制御

・細分計量したBEMSの導入

・外気冷房・全熱交換機の採用

② 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、庇やルーバー等）による日射侵入抑制

・外壁・屋根の高断熱化

③ ヒートアイランド現象の抑制

・屋上緑化・壁面緑化

・敷地内の緑化

④ 資源・エネルギーの有効活用

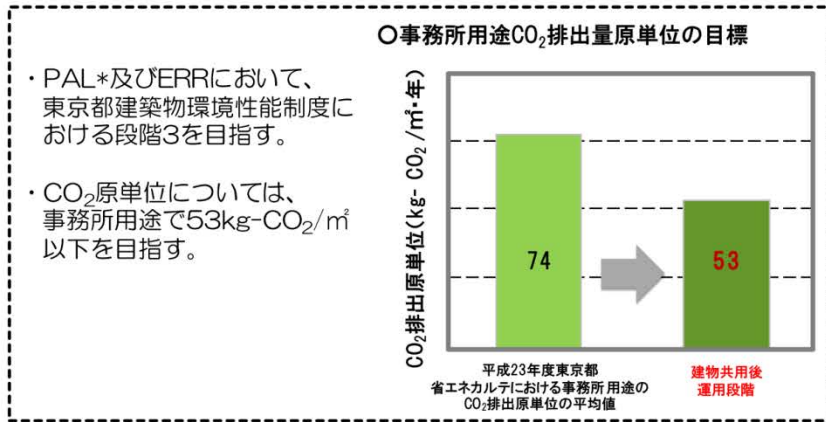
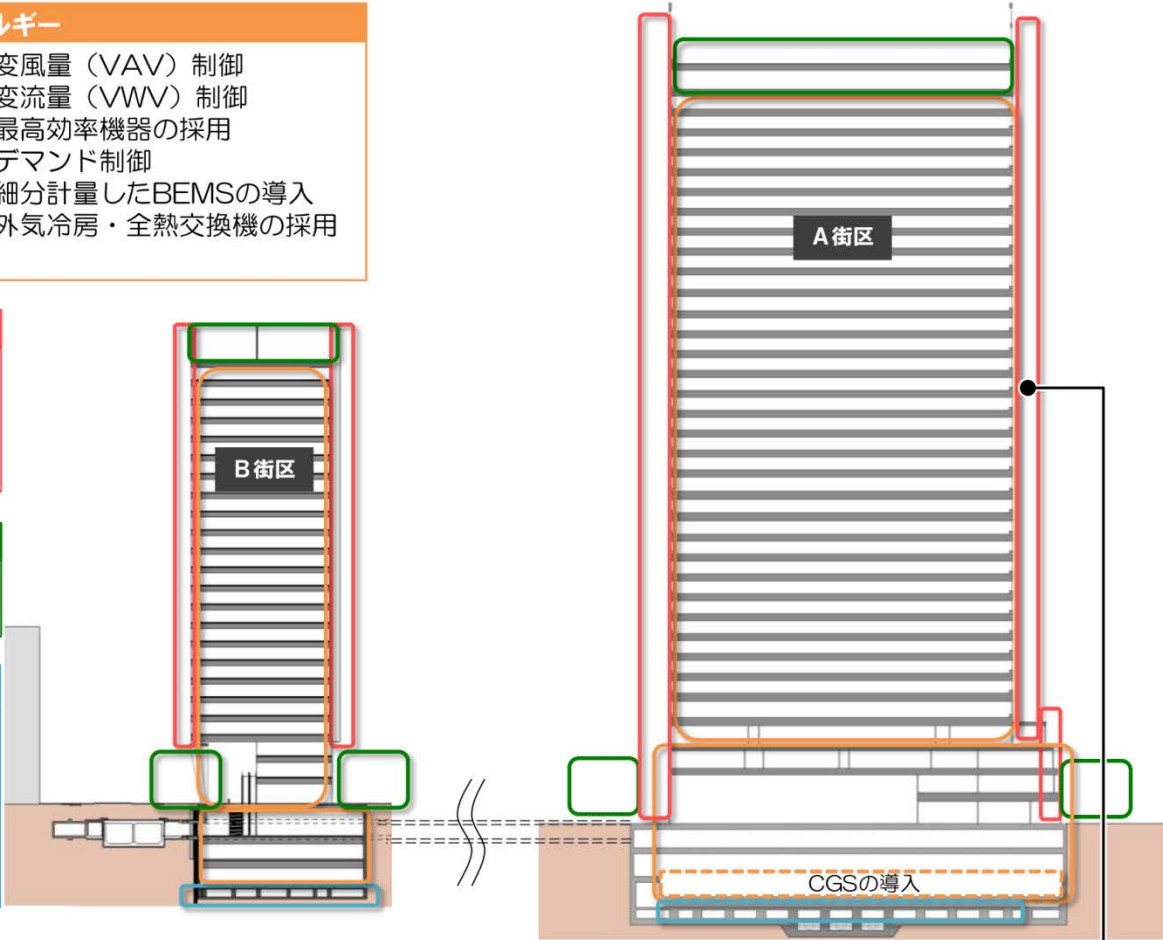
・太陽光発電（A街区:10kW、B街区10kW）

・雨水再利用

・雑排水再利用（A街区）

・節水器具の採用

・エコマテリアルの採用



『環境負荷低減に配慮したファサードデザイン』

A街区においては、各階に深い庇を設置することにより日射を抑制し環境負荷の低減に配慮する。

④ 街区再編による公園・広場の整備

【整備内容】

- 街区再編により、A街区で約1,200㎡の公園、B街区で約800㎡の駅前広場を整備（虎ノ門ヒルズの広場約6,000㎡とあわせて約8,000㎡の緑豊かな広場空間を創出）
- 愛宕山の自然につながる立体的な緑

● 立体的な緑化により愛宕山から連続する緑化空間のイメージ



※記載内容は、今後関係者との協議等により変わる可能性があります。

参考：景観形成に関する方針（A街区）

[当地区における景観形成の理念]

上位計画に基づく、東京の新しい国際的ビジネス拠点に相応しい都市景観の形成と、魅力と活力のある良質な都市空間の形成

方針1 虎ノ門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 緑豊かでにぎ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隣棟間隔等への配慮
- 周辺エリアとの調和に配慮したスカイラインやタワーデザインを形成
- 虎ノ門ヒルズなど周辺街区とデザインを呼応させ、新たな群造形を形成

愛宕下通り(東側)からの鳥瞰イメージ



※記載内容は、今後関係者との協議等により変わる可能性があります。

方針2 魅力と活力のある連続的な街並み景観の形成

- 周辺市街地との調和
- 重層的ににぎわい活動を表出する街並み形成

愛宕下通り(東側)からのイメージ



区道1166号線(西側)からのイメージ



方針3 緑豊かでにぎわいに満ちたヒューマンスケールの街並み形成

- 隣接街区と連担する、うるおいに満ちた環境
- 虎ノ門地区のにぎわいの核となる交流空間の創出

虎ノ門駅方面(北側)からのイメージ



デッキ空間のイメージ



参考：景観形成に関する方針（B街区）

[当地区における景観形成の理念]

上位計画に基づく、東京の新しい国際的ビジネス拠点に相応しい都市景観の形成と、魅力と活力のある良質な都市空間の形成

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 緑豊かでにぎ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隣棟間隔等への配慮
- 周辺エリアとの調和に配慮したスカイラインやタワーデザインを形成
- 霞ヶ関との調和に配慮し、虎ノ門エリアのゲートに相応しいタワーデザイン

愛宕下通り(東側)からの鳥瞰イメージ



虎ノ門交差点(北西側)からの外観イメージ



方針2 魅力と活力のある連続的な街並み景観の形成

- 各通りの特性に応じた周辺市街地との調和
- にぎわいと活気に満ちた駅前の顔づくり
- 虎ノ門駅からの回遊動線の分かりやすさに配慮

桜田通り(南西側)からのイメージ



外堀通り(北側)からのイメージ



方針3 緑豊かでにぎわいに満ちたヒューマンスケールの街並み形成

- 広場空間・緑地の創出による隣接街区と連担保する、うるおいに満ちた環境づくり
- にぎわいの核となる駅前広場とともに、アメニティ性が高い景観を創出

区道1166号線(北側)のイメージ



地上・地下の駅前広場のイメージ



※記載内容は、今後関係者との協議等により変わる可能性があります。