

## 東京都市計画地区計画の変更（原案）

都市計画愛宕地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	愛宕地区地区計画
	位 置	港区愛宕一丁目、愛宕二丁目及び虎ノ門三丁目各地内
	面 積	約7.7ha
	地区計画の目標	<p>1 愛宕山に残された緑と歴史的・文化的環境を保全し、公園機能の整備を図りつつ、都心周辺部にふさわしい土地の高度利用を進めることにより、定住人口の回復を図る居住機能を導入するとともに、商業、業務機能が複合した安全・快適で魅力ある市街地を形成する。</p> <p>2 都市の国際競争力の強化を目指し、周辺開発と連携した都市基盤整備や居住機能等の導入を行うことにより、環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区における国際的なビジネス・交流拠点の整備を実現する。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>安全で快適な都市空間を形成するため、公共施設等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>1 A地区では、公園と広場を一体的に整備するとともに、地区外との連絡を強化する。またI地区では、広場を整備することにより、都市環境と地区内外の防災性の向上を図る。</p> <p>2 放射21号線は、沿道の開発に併せて拡幅整備する。</p> <p>3 愛宕山の地形や、地区内外の有効な連絡に配慮した歩行者通路、横断歩道橋、歩行者デッキ等を整備し、バリアフリーにも配慮した周辺市街地と連続する広域的な歩行者ネットワークを形成する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境に配慮した市街地整備を行い、良好な都市空間を形成するため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>1 地区内の歴史的・文化的環境の保全や、愛宕山の眺望等の確保を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び壁面の位置の制限など、必要な建築物等に関する事項を定める。</p> <p>2 建築物の更新や空地の整備に併せて、崖等の改修や改良を行い、安全性を確保する。</p>
再開発等促進区	位 置	港区愛宕一丁目、愛宕二丁目及び虎ノ門三丁目各地内
	面 積	約7.3ha

再開発等促進区	土地利用に関する基本方針		<p>区域をA地区、B地区、C地区、D地区、I地区及びその他地区に区分し、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1 A地区には、地場産業との調和に配慮しつつ主に業務機能を集約して配置し、都心周辺部にふさわしい土地の高度利用を図るとともに、隣接地区の公園機能と一体化した空地と良好な市街地景観を創出する。</p> <p>2 B地区には、主に居住機能を集約して配置し、隣接地区の公園部分と連携した空地を整備するとともに、良好な市街地景観を創出する。</p> <p>3 C地区及びD地区では、現存する寺院や博物館との調和を図りつつ、公園としての機能整備を図るとともに、愛宕山に残された緑を保全する。</p> <p>4 I地区には、国際水準の居住機能とそれを支える商業・生活支援機能を配置するとともに、公園を含む広場及びこれと一体化した空地を整備し、周辺地区と連携して国際的なビジネス拠点を整備する。</p> <p>5 その他地区では、愛宕山に残された緑や歴史的環境を保全しつつ、居住・商業・業務機能の複合した市街地の整備を図る。</p>			
	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
		広 場	広場1号	約2,700㎡	—	新設
			広場2号	約1,500㎡	—	新設
地区整備計画	位 置		港区愛宕一丁目、愛宕二丁目及び虎ノ門三丁目各地内			
	面 積		約5.2ha			
	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	歩行者通路1号	2～4m	約108m	新設
			歩行者通路2号	2m	約12m	新設 (エレベーター併設)
			歩行者通路3号	3～5m	約60m	新設
			歩行者通路4号	3～4m	約50m	新設
			歩行者通路5号	3～4m	約75m	新設
歩行者通路6号	5.5m		約60m	新設		

地区整備計画  
建築物等に関する事項

地区の 区分	名 称	A地区	B地区	C地区	D地区
	面 積	約1.3ha	約0.8ha	約1.8ha	約0.6ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物（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6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供するものを除く。）以外は建築してはならない。 1 事務所 2 放送スタジオ 3 店舗、展示場、飲食店 4 診療所 5 寺院 6 印刷工場 7 中水道施設、防災備蓄倉庫その他これらに類する公共公益施設 8 あずまや、公衆便所その他これらに類する公園施設 9 前記各号に附属する建築物	次に掲げる建築物（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6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供するものを除く。）以外は建築してはならない。 1 共同住宅 2 店舗、飲食店 3 診療所 4 寺院 5 防災備蓄倉庫その他これらに類する公共公益施設 6 あずまや、公衆便所その他これらに類する公園施設 7 前記各号に附属する建築物	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 寺院及びこれに附属する建築物 2 あずまや、公衆便所その他これらに類する公園施設	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 博物館及びこれに附属する建築物 2 あずまや、公衆便所その他これらに類する公園施設	
建築物の容積率の 最高限度	10分の96 ただし、中水道施設の用に供するものを除く。	10分の76 このうち、共同住宅の用途に供する部分は10分の70以上としなければならない。	—	—	

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の敷地面積の最低限度		—	—	—	—
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、各地区ごとに計画図に示す位置を越えて建築してはならない。ただし、あずまや・公衆便所などの公園施設、公共用デッキ・歩廊・エレベーター・エスカレーター、その他これらに類するものはこの限りでない。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、各地区ごとに計画図に示す位置を越えて建築してはならない。ただし、2号壁面については寺院の山門、4号壁面及び5号壁面についてはあずまや・公衆便所その他これらに類する公園施設はこの限りでない。	
建築物等の高さの最高限度		190m (建築物の高さはTP+5mからの高さによる。)	165m (建築物の高さはTP+5mからの高さによる。)	—	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した色彩とする。 2 屋外広告物は、建築物と一体的なもの又は歩行者空間と調和のとれたものとする。			
地区の区分	名称	I地区			
	面積	約0.7ha			
建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(り)項に掲げる建築物 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			
建築物の容積率の最高限度		10分の120 このうち、共同住宅の用途に供する部分を10分の80以上としなければならない。			
建築物の敷地面積の最低限度		5,000㎡			

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける広場、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</li> <li>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、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの</li> <li>3 公益上必要な建築物その他これに類するもの</li> <li>4 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分</li> <li>5 給排気施設の部分</li> </ol>
		建築物等の高さの最高限度	<p style="text-align: center;">220m</p> <p>(建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。ただし、TP+5mからの高さによる。)</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

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Ⅱ3（1）の用途に供する部分を除くことができる。

「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：国家戦略特別区域の指定に伴い、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、地区計画を変更する。

変更概要

※ は、変更箇所及び追加箇所を示す。

名称		愛宕地区地区計画		
事項		旧	新	摘要
面積		約6.6ha	約7.7ha	地区計画区域の拡大に伴う変更
地区計画の目標		愛宕山に残された緑と歴史的・文化的環境を保全し、公園機能の整備を図りつつ、都心周辺部にふさわしい土地の高度利用を進めることにより、定住人口の回復を図る居住機能を導入するとともに、商業、業務機能が複合した安全・快適で魅力ある市街地を形成する。	<ol style="list-style-type: none"> <li>愛宕山に残された緑と歴史的・文化的環境を保全し、公園機能の整備を図りつつ、都心周辺部にふさわしい土地の高度利用を進めることにより、定住人口の回復を図る居住機能を導入するとともに、商業、業務機能が複合した安全・快適で魅力ある市街地を形成する。</li> <li>都市の国際競争力の強化を目指し、周辺開発と連携した都市基盤整備や居住機能等の導入を行うことにより、環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区における国際的なビジネス・交流拠点の整備を実現する。</li> </ol>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>公園と広場を一体的に整備するとともに、地区外との連絡を強化する。</li> <li>放射21号線は、沿道の開発にあわせて拡幅整備する。</li> <li>愛宕山の地形や、地区内外の有効な連絡に配慮した歩行者通路、横断歩道橋等を整備し、障害者の利用にも配慮した歩行者ネットワークを形成する。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>A地区では、公園と広場を一体的に整備するとともに、地区外との連絡を強化する。またI地区では、広場を整備することにより、都市環境と地区内外の防災性の向上を図る。</li> <li>放射21号線は、沿道の開発に併せて拡幅整備する。</li> <li>愛宕山の地形や、地区内外の有効な連絡に配慮した歩行者通路、横断歩道橋、歩行者デッキ等を整備し、バリアフリーにも配慮した周辺市街地と連続する広域的な歩行者ネットワークを形成する。</li> </ol>	主要な公共施設・地区施設の追加
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>地区内の歴史的・文化的環境の保全や、愛宕山の眺望等の確保を図るため、建築物の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び壁面の位置の制限など、必要な建築物等に関する事項を定める。</li> <li>建築物の更新や空地の整備に合わせて、崖等の改修や改良を行い、安全性を確保する。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>地区内の歴史的・文化的環境の保全や、愛宕山の眺望等の確保を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び壁面の位置の制限など、必要な建築物等に関する事項を定める。</li> <li>建築物の更新や空地の整備に併せて、崖等の改修や改良を行い、安全性を確保する。</li> </ol>	表記の変更

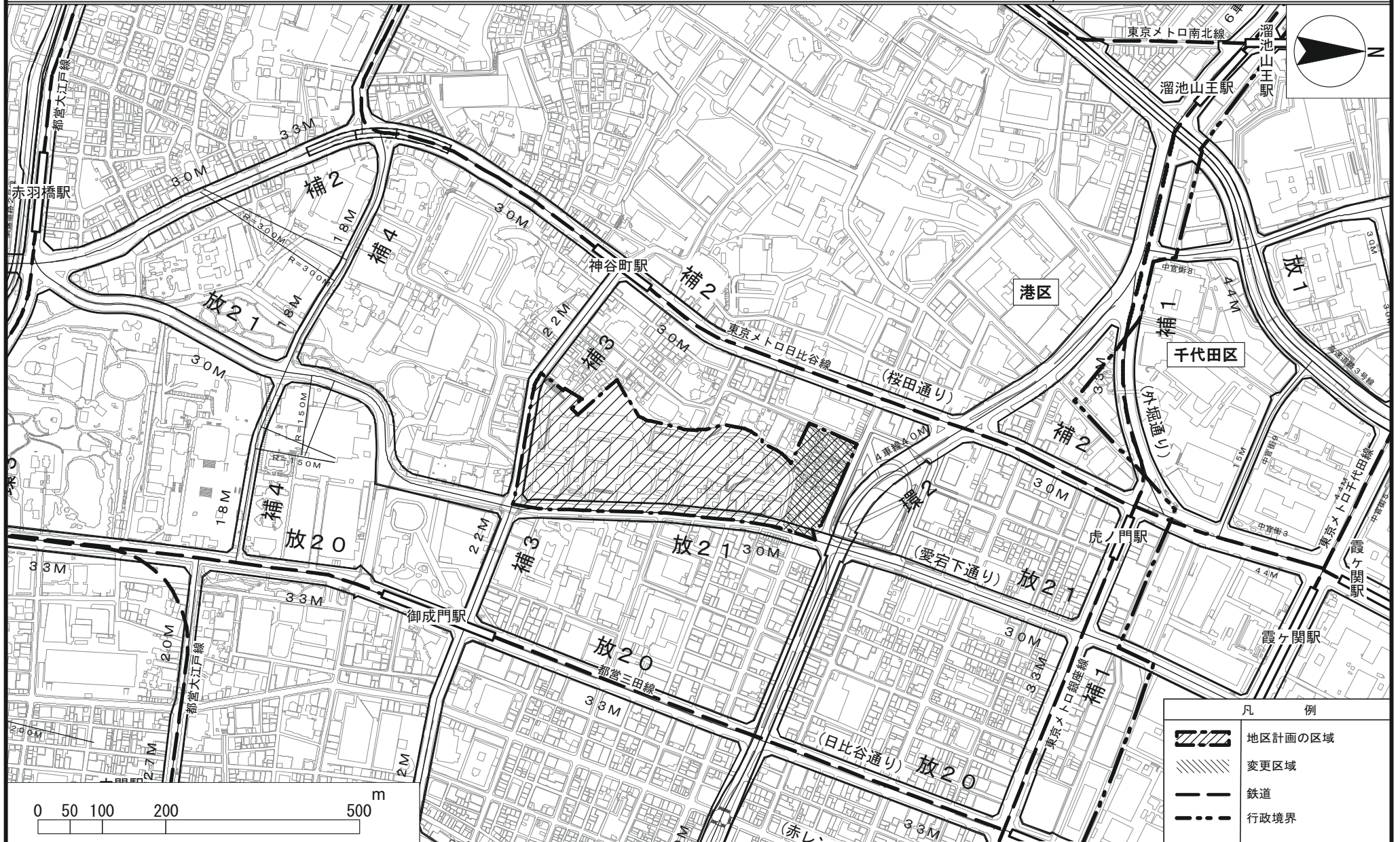
再開発等促進区	面積		約6.6ha				約7.3ha				促進区域(I地区)の拡大に伴う変更
	土地利用に関する基本方針		区域をA地区、B地区、C地区、D地区及びその他地区に区分し、土地利用の方針を以下のように定める。 4 その他地区では、愛宕山に残された緑や歴史的環境を保全しつつ、居住・商業・業務機能の複合した市街地の整備を図る。				区域をA地区、B地区、C地区、D地区、 <u>I地区</u> 及びその他地区に区分し、土地利用の方針を以下のように定める。 4 <u>I地区には、国際水準の居住機能とそれを支える商業・生活支援機能を配置するとともに、公園を含む広場及びこれと一体化した空地を整備し、周辺地区と連携して国際的なビジネス拠点を整備する。</u> 5 その他地区では、愛宕山に残された緑や歴史的環境を保全しつつ、居住・商業・業務機能の複合した市街地の整備を図る。				
	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	名称	面積及び幅員	延長	備考	主要な公共施設の追加に伴う変更
広場		広場	約2,700㎡	—	新設	広場 <u>1号</u>	約2,700㎡	—	新設		
	—	—	—	—	—	広場 <u>2号</u>	約1,500㎡	二	新設		
地区整備計画	面積		約4.5ha				約5.2ha				地区整備計画区域拡大に伴う変更
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	地区施設の追加に伴う変更
		その他の公共空地	—	—	—	—	歩行者通路4号	3～4m	約50m	新設	
			—	—	—	—	歩行者通路5号	3～4m	約75m	新設	
	—		—	—	—	歩行者通路6号	5.5m	約60m	新設		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	—				<u>I地区</u>				I地区の地区整備計画内容追加に伴う変更
		面積	—				約0.7ha				
建築物等の用途の制限		—				次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(り)項に掲げる建築物 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					

地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物の容積率の 最高限度	—	<u>10分の120</u> <u>このうち、共同住宅の用途に供する部分を10分の80以上としなければならない。</u>	I地区の地区整備計画内容追加に伴う変更
	建築物の敷地面積の 最低限度	—	<u>5,000㎡</u>	
	壁面の位置の制限	—	<u>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。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。</u> <u>1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける広場、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</u> <u>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、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの</u> <u>3 公益上必要な建築物その他これに類するもの</u> <u>4 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分</u> <u>5 給排気施設の部分</u>	
	建築物等の 高さの最高限度	—	<u>220m</u> <u>(建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。ただし、TP+5mからの高さによる。)</u>	
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	—	<u>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。</u> <u>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。</u>	



# 東京都市計画地区計画 愛宕地区地区計画

## 位置図



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578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237号、平成27年2月13日



東京都市計画地区計画  
愛宕地区地区計画

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578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237号、平成27年2月13日

東京都市計画地区計画  
愛宕地区地区計画

計画図 2



凡 例	
	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
	地区の区分線
主要な公共施設	
	広場
地区施設	
	歩行者通路
	歩行者通路 (デッキレベル)

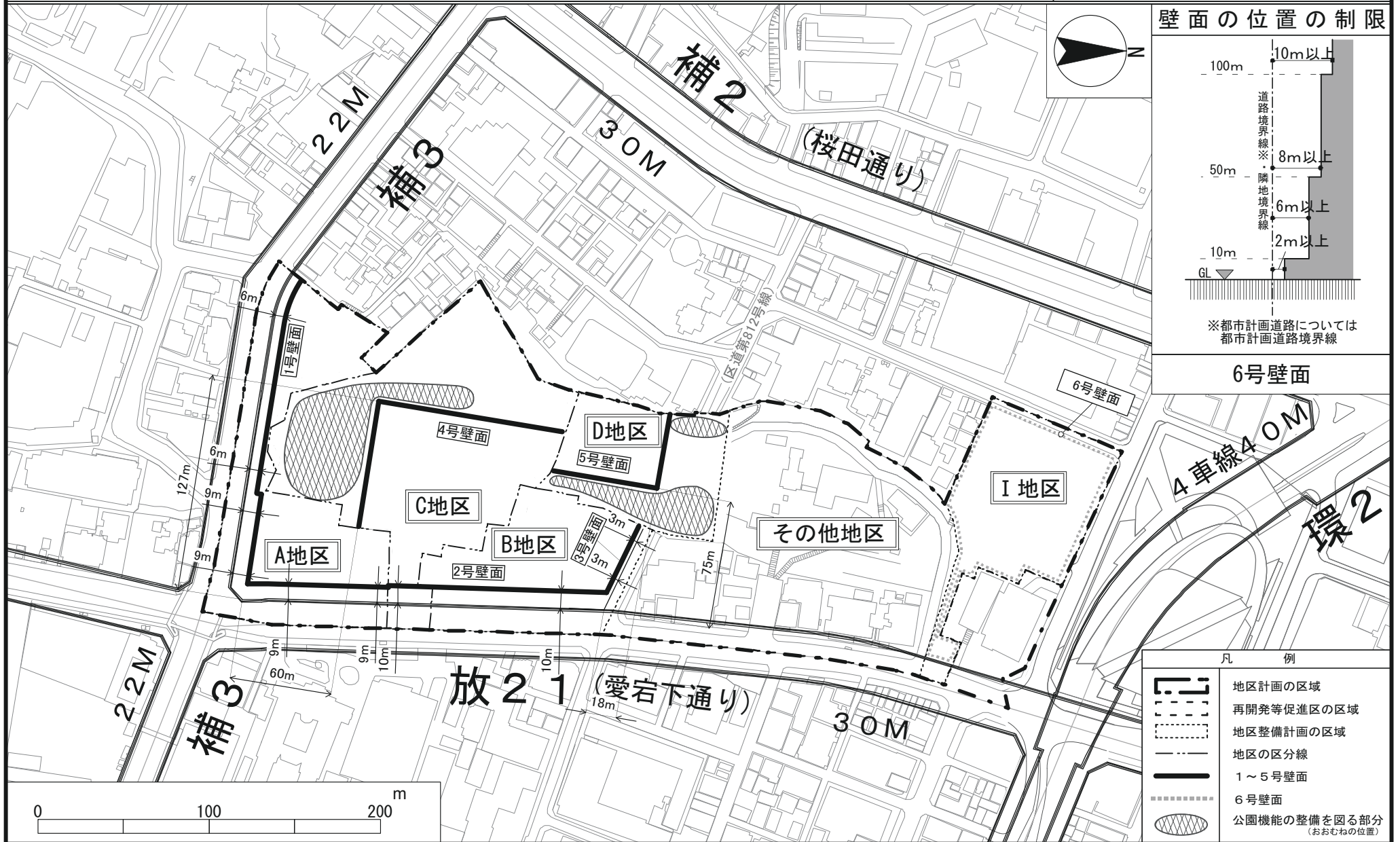
この地図は、国土地理院長の承認(平19国地関公第377号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(26都市基交第578号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。

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237号、平成27年2月13日

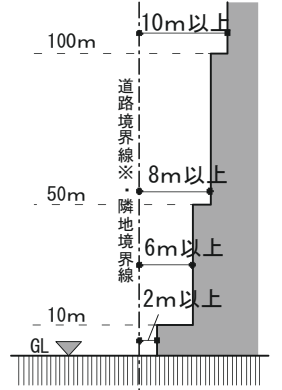


東京都市計画地区計画  
愛宕地区地区計画

計画図 3



壁面の位置の制限



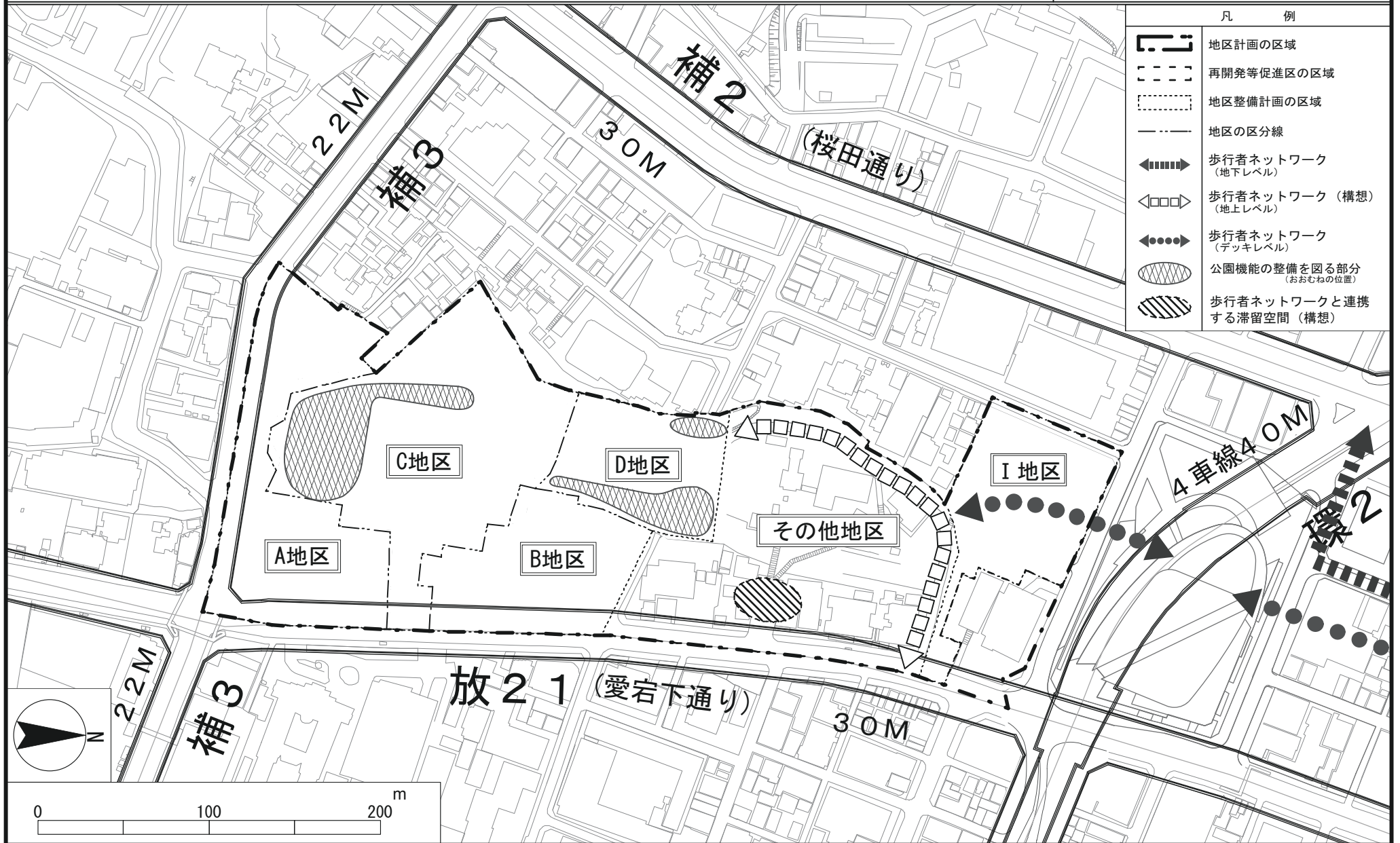
※都市計画道路については  
都市計画道路境界線

6号壁面

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578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237号、平成27年2月13日

東京都市計画地区計画  
愛宕地区地区計画

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)を使用して(26都市基交第578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237号、平成27年2月13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 愛宕地区地区計画

## 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されている。

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、良好な住環境を備えた居住機能のほか、多様な機能の誘導や、都市防災機能の強化、道路や敷地内通路等の連携による歩行者ネットワークの充実・強化などが示されている。

さらに、都市再生特別措置法に基づく整備計画において、商業、住宅機能等を備えた外国人にとっても暮らしやすい生活環境の整備等により、誰もが住み続けられる生活都心の形成を図ることや、誰もが安全・安心に利用できる歩行者ネットワークの整備により、地区間や公共交通などへのアクセス・利便性の向上を図ることなどとされている。

これらの計画等を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、計画的複合市街地の形成を図るため、地区計画の変更に関し、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。