

都市再生特別地区（虎ノ門一・二丁目地区） 都市計画（素案）の概要

森ビル株式会社  
独立行政法人都市再生機構  
東洋海事工業株式会社

# 1. 計画概要

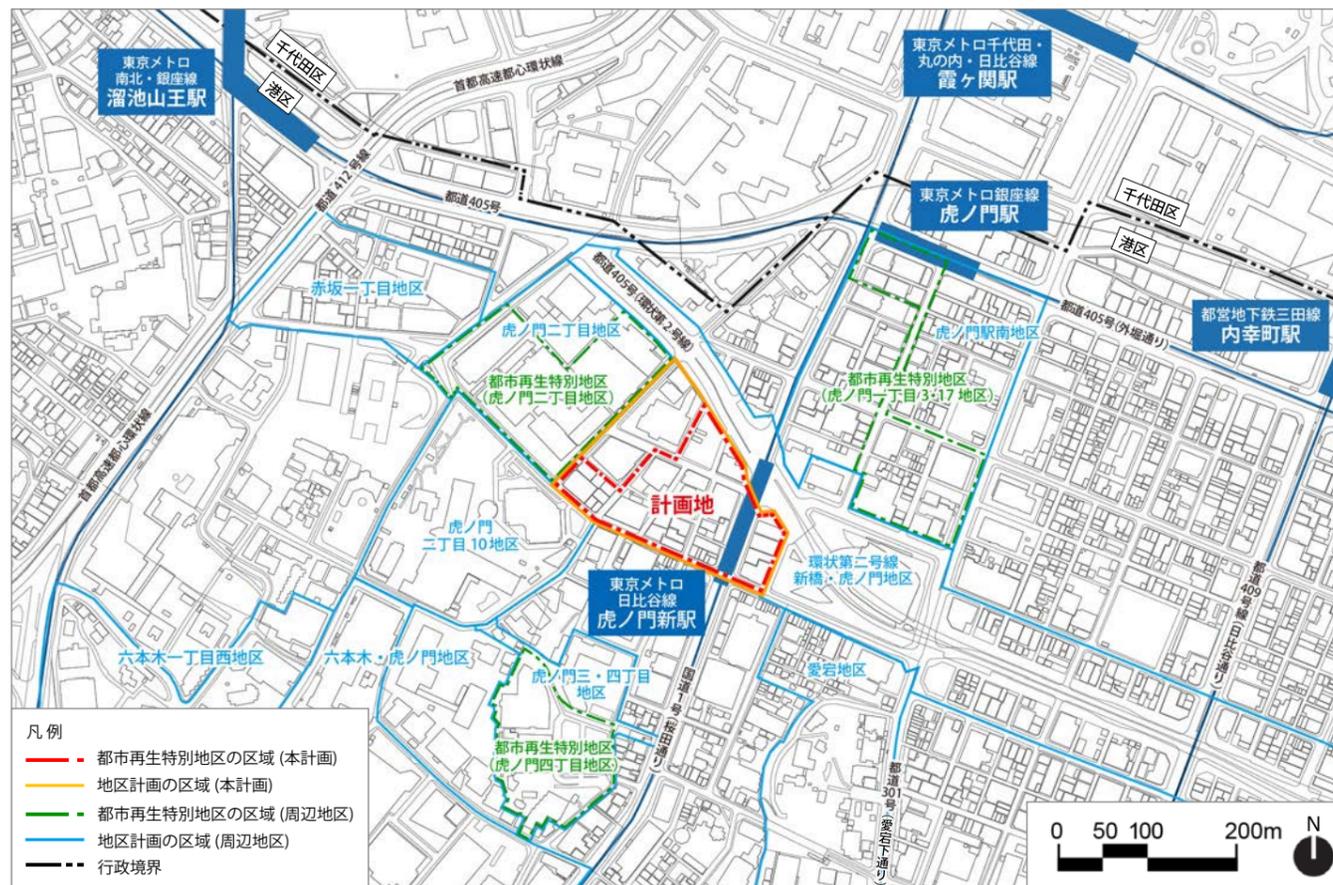
## ■ 計画概要

計画地	東京都港区虎ノ門一丁目22番、二丁目4番の一部、5番の一部、6番、7番、8番、9番の一部				
地域地区	商業地域 / 防火地域		指定容積率	A街区：700%、600%（加重平均：637%） / B街区：600%	
都市再生特別地区の区域面積	約2.4ha		基準建蔽率	80%（防火地域内の耐火建築物により100%）	
街区別諸元	A街区				B街区
	A-1街区	A-2街区	A-3街区	A-4街区	
計画容積率	約1,490%				
	約1,990%	約300%	約400%	—	約1,300%
建築物の高さの最高限度	GL+265m	GL+30m	GL+70m	—	GL+100m
敷地面積	約9,900㎡	約2,500㎡	約1,600㎡	約750㎡	約1,700㎡
延べ床面積 (容積対象面積)	約237,000㎡ (約197,100㎡)	約8,800㎡ (約7,300㎡)	約7,900㎡ (約6,400㎡)	—	約26,200㎡ (約22,200㎡)
主要用途	事務所、集会場、店舗、ホテル、駐車場等	店舗等	事務所、住宅、店舗、駐車場等	公園	事務所、店舗、駐車場等
階数 / 高さ	地上49階、地下4階 / 約265m	地上4階、地下3階 / 約30m	地上12階、地下1階 / 約70m	—	地上17階、地下2階 / 約100m
駐車等台数	自動車 447台	自動車 31台	自動車 24台	—	自動車 58台
	自動二輪 23台	自動二輪 3台	自動二輪 1台	—	自動二輪 3台
着工(予定)	自転車 241台	自転車 94台	自転車 51台	—	自転車 115台
	荷捌き (内) 10台	荷捌き (内) 3台	荷捌き (内) 2台	—	荷捌き (内) 5台
竣工(予定)	平成31年度			平成30年度	
	平成34年度			平成32年度	

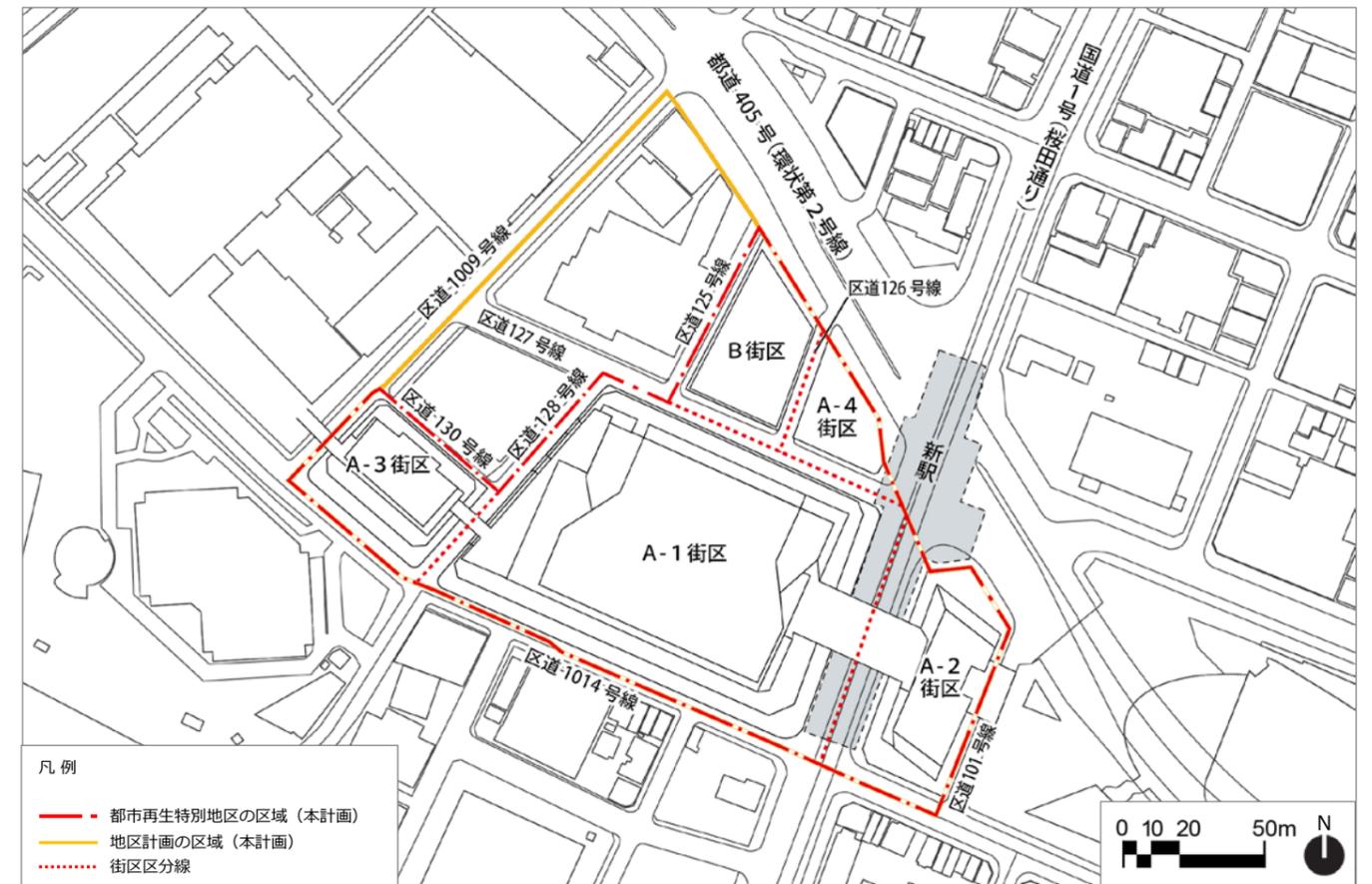
## ■ イメージパース (北東方向から望む)



## ■ 位置図 (S=1:8,000)



## ■ 配置図 (S=1:2,500)



## 2. 都市再生への貢献

### 1. 新駅整備と連携した都市基盤の強化・拡充

- ① 地下鉄日比谷線新駅と一体となった交通結節空間の整備
- ② 周辺開発と連携した歩行者ネットワークの整備
- ③ 虎ノ門エリアの多様な都市活動を支えるまとまりある広場空間の創出

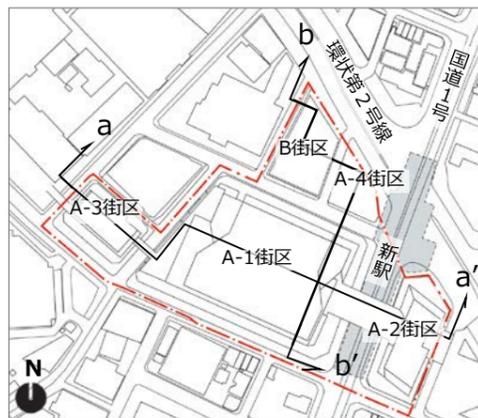
### 2. 国際競争力を高める都市機能の導入

- ① 虎ノ門エリアの新たな象徴となるビジネス発信拠点の整備
- ② 国際ビジネス拠点に相応しい国際水準の宿泊機能の整備
- ③ 外国人就業者・居住者等のための情報・交流拠点の整備

### 3. 環境への取組と防災機能の強化

- ① 街区再編による公園及び赤坂・虎ノ門緑道の整備
- ② 環境負荷低減に向けた取組
- ③ 帰宅困難者支援や自立性の高いエネルギーシステムの導入による防災機能強化

キープラン



a-a' 断面イメージ



2-① 虎ノ門エリアの新たな象徴となるビジネス発信拠点の整備

2-② 国際ビジネス拠点に相応しい国際水準の宿泊機能の整備

1-① 地下鉄日比谷線新駅と一体となった交通結節空間の整備

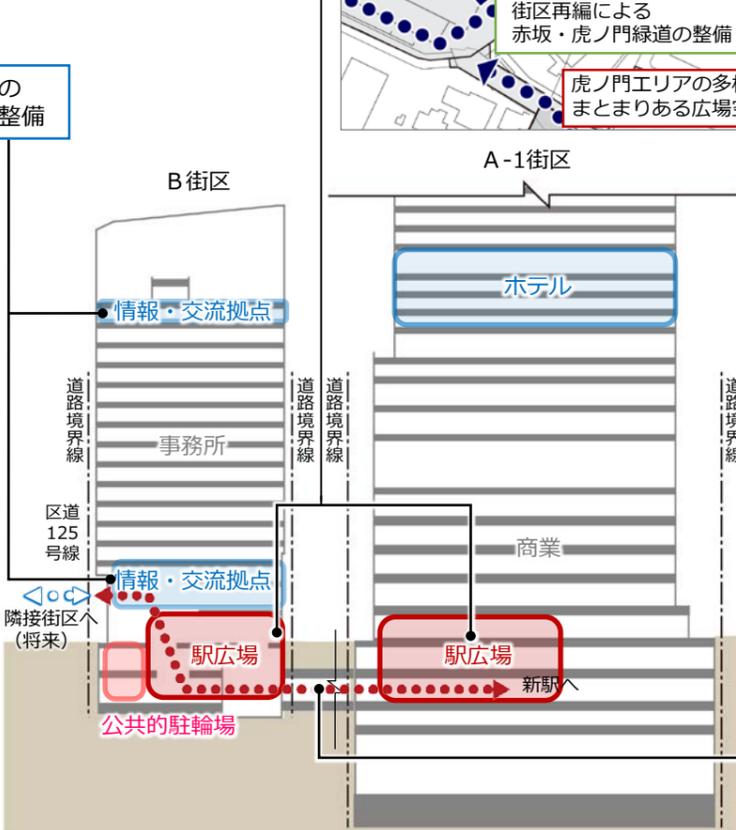
2-③ 外国人就業者・居住者等のための情報・交流拠点の整備

1-③ 虎ノ門エリアの多様な都市活動を支えるまとまりある広場空間の創出

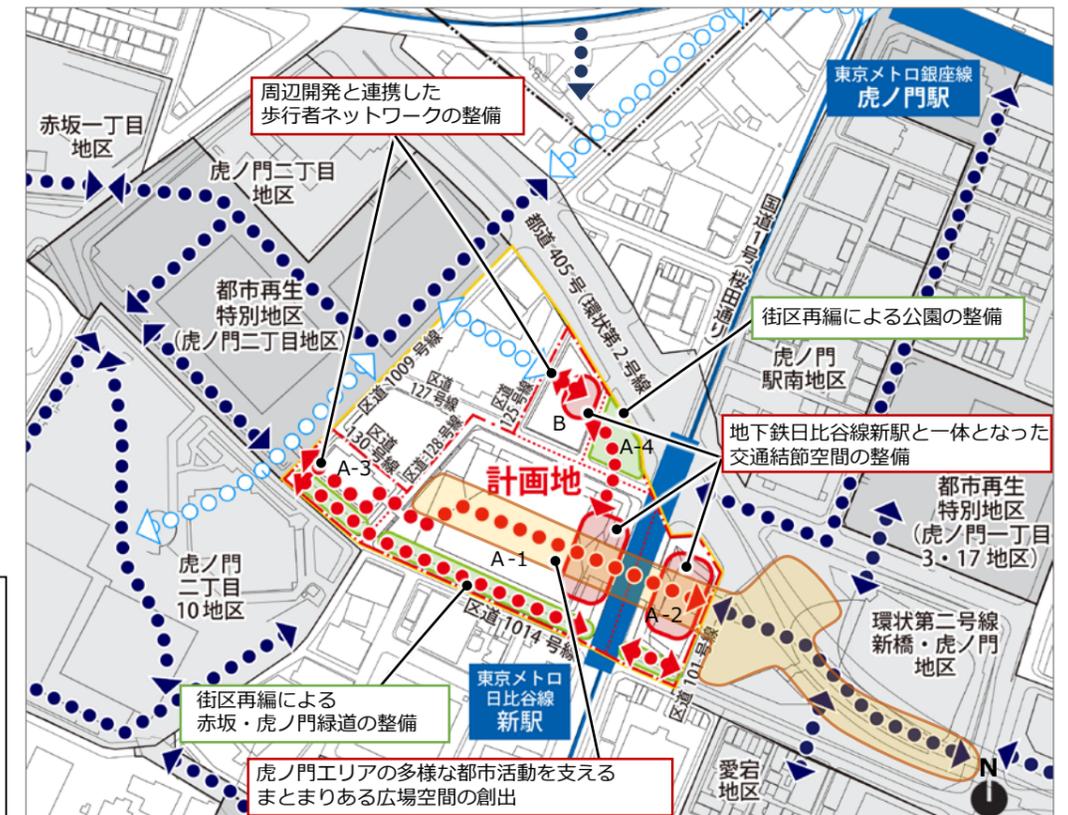
1-② 周辺開発と連携した歩行者ネットワークの整備

3-① 街区再編による赤坂・虎ノ門緑道の整備

b-b' 断面イメージ



1-② 周辺開発と連携した歩行者ネットワークの整備



- 凡例
- 都市再生特別地区の区域 (本計画)
  - 地区計画の区域 (本計画)
  - 都市再生特別地区の区域 (周辺地区)
  - 地区計画の区域 (周辺地区)
  - 歩行者ネットワーク (本計画)
  - 歩行者ネットワーク (既決定)
  - 歩行者ネットワーク (構想)
  - 広場空間 (既設及び今回整備)

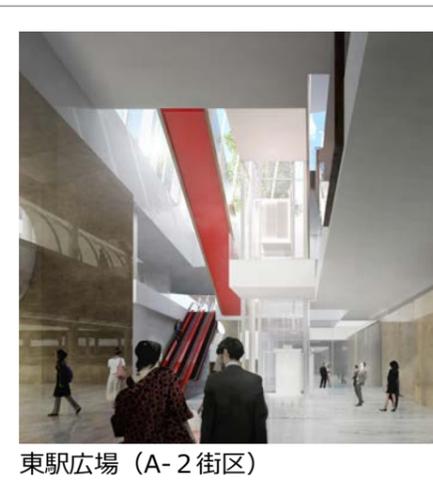
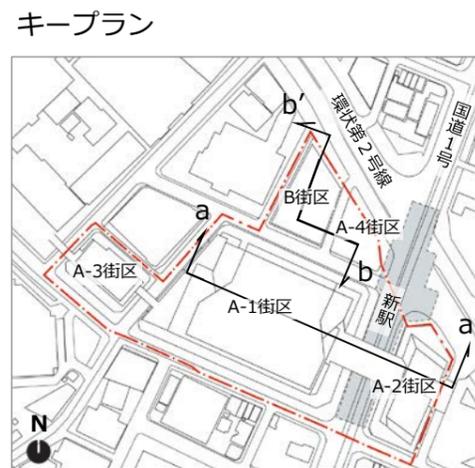
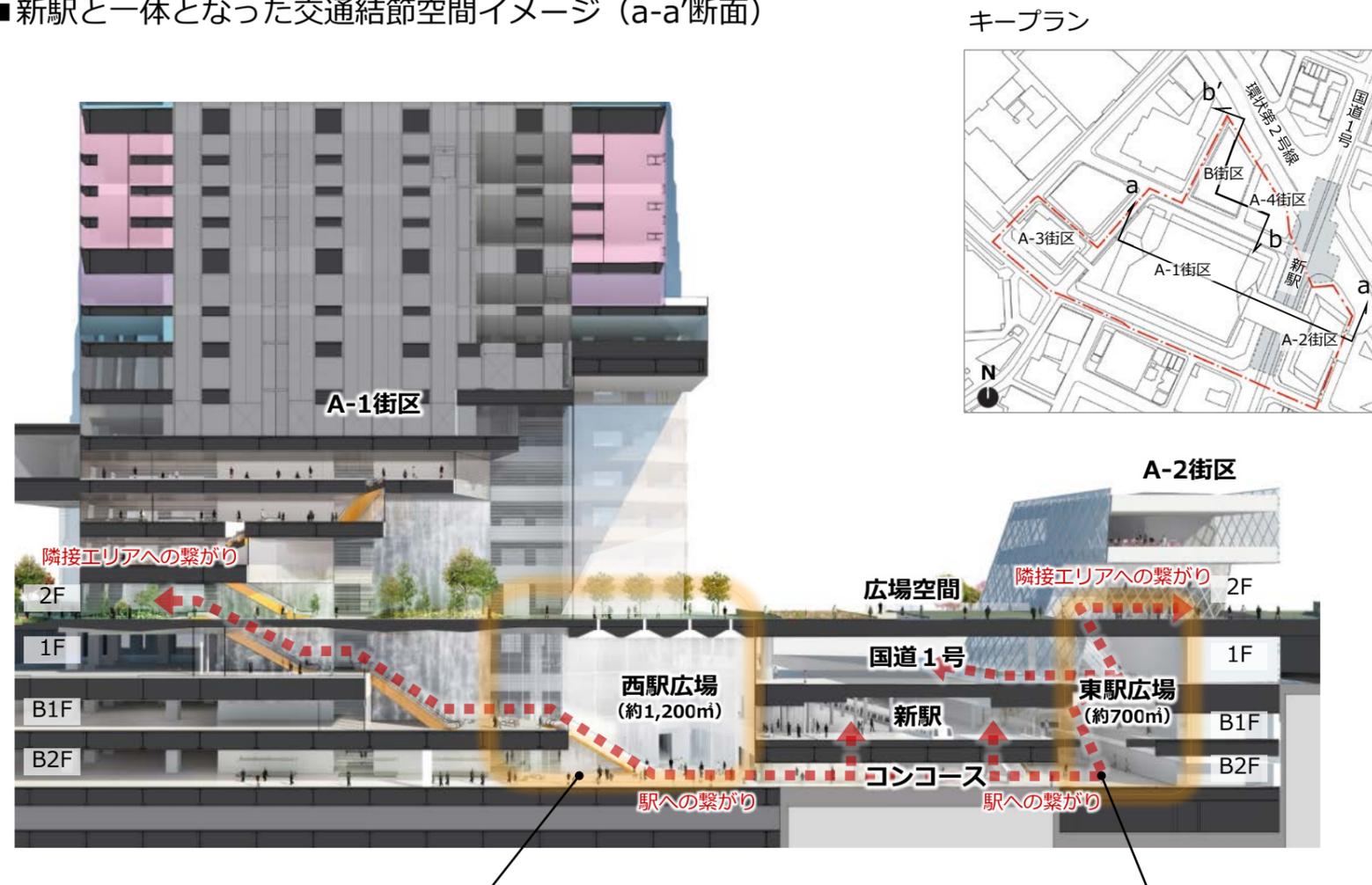
## 2-1. 新駅整備と連携した都市基盤の強化・拡充

### ① 地下鉄日比谷線新駅と一体となった交通結節空間の整備

#### 【整備内容】

- 駅とまちをつなぐ立体的な駅広場（合計約2,500㎡ / 地下2階～地上2階）の整備
- 鉄道～末端交通のシームレスな乗換えを実現する公共的駐輪場の整備

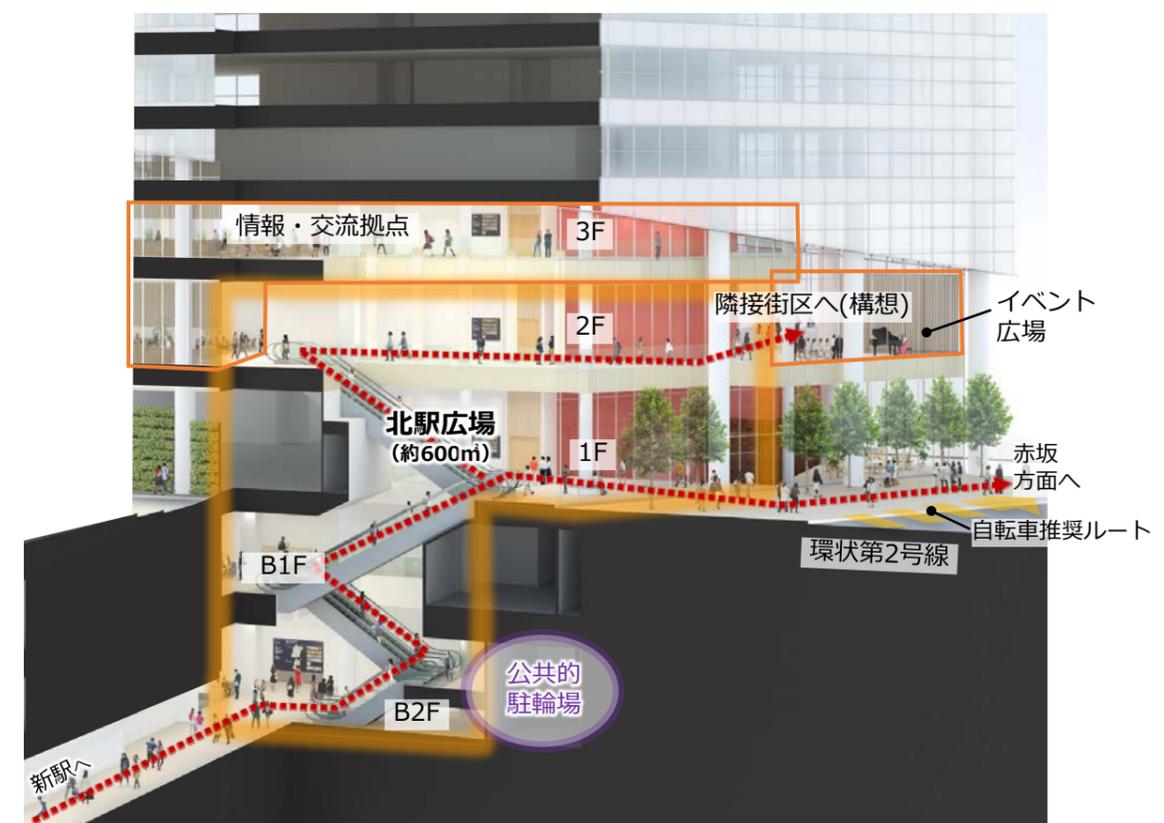
#### ■ 新駅と一体となった交通結節空間イメージ (a-a'断面)



#### ■ 配置イメージ



#### ■ 新駅と一体となった交通結節空間イメージ (b-b'断面)



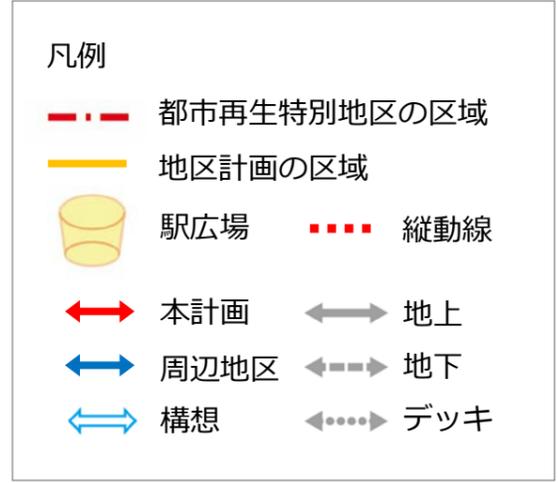
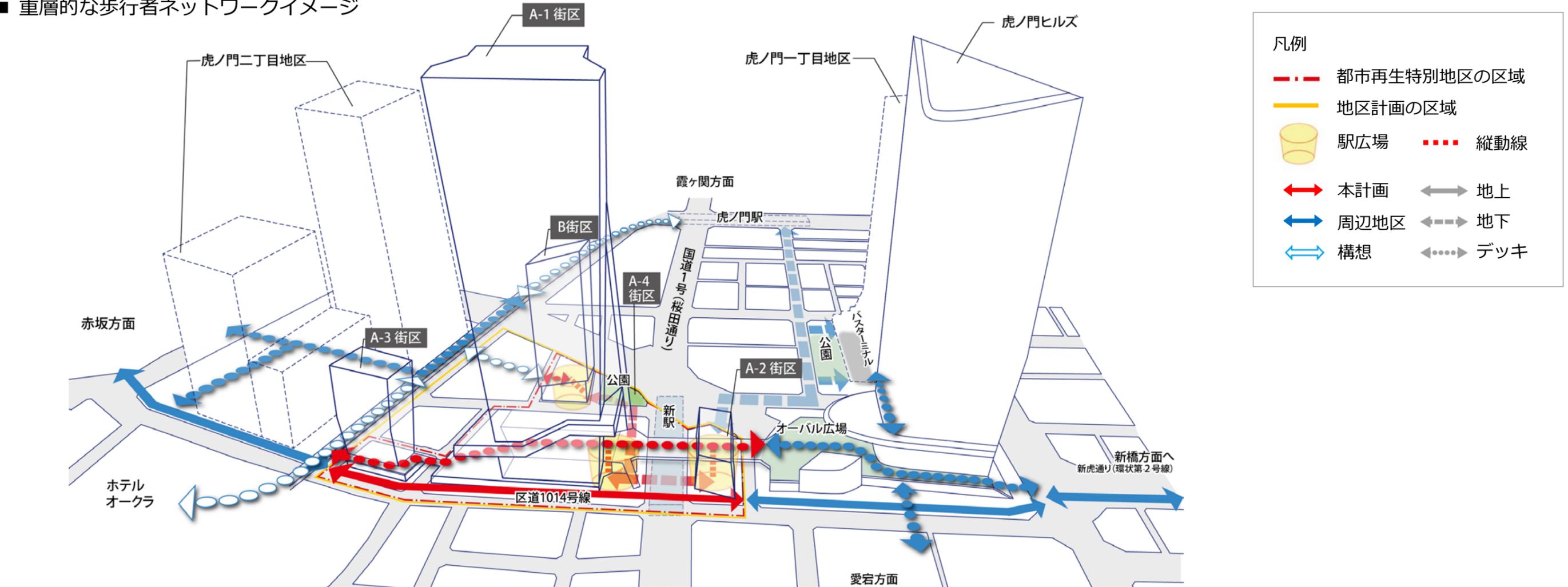
## 2-1. 新駅整備と連携した都市基盤の強化・拡充

### ② 周辺開発と連携した歩行者ネットワークの整備

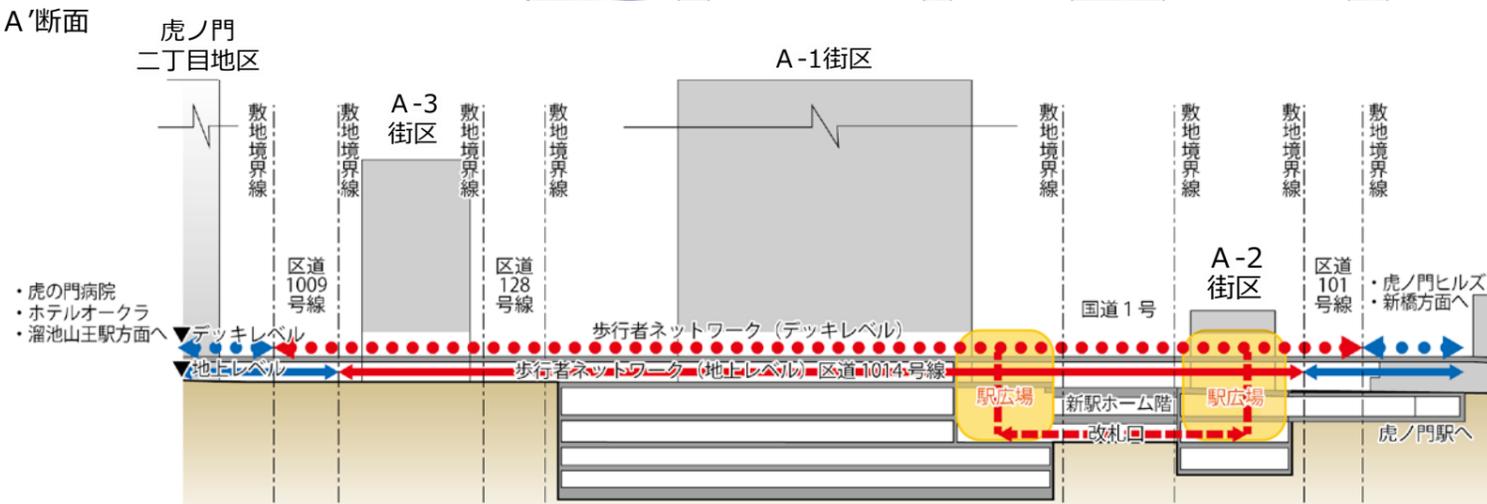
#### 【整備内容】

○新駅と周辺市街地、まちとまちをつなぐ重層的な歩行者ネットワークの整備（地上、地下、デッキレベル）

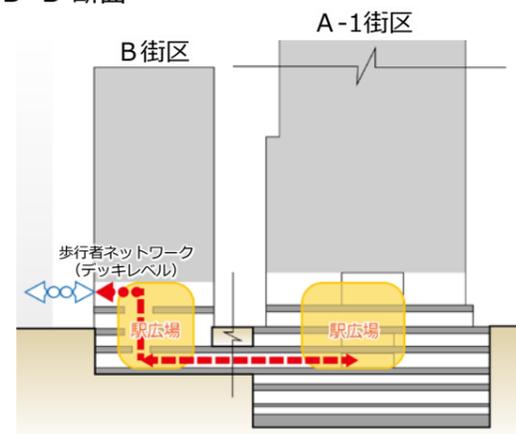
#### ■ 重層的な歩行者ネットワークイメージ



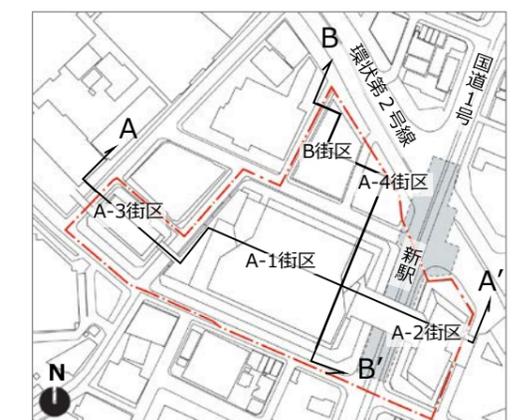
A-A'断面



B-B'断面



キープラン

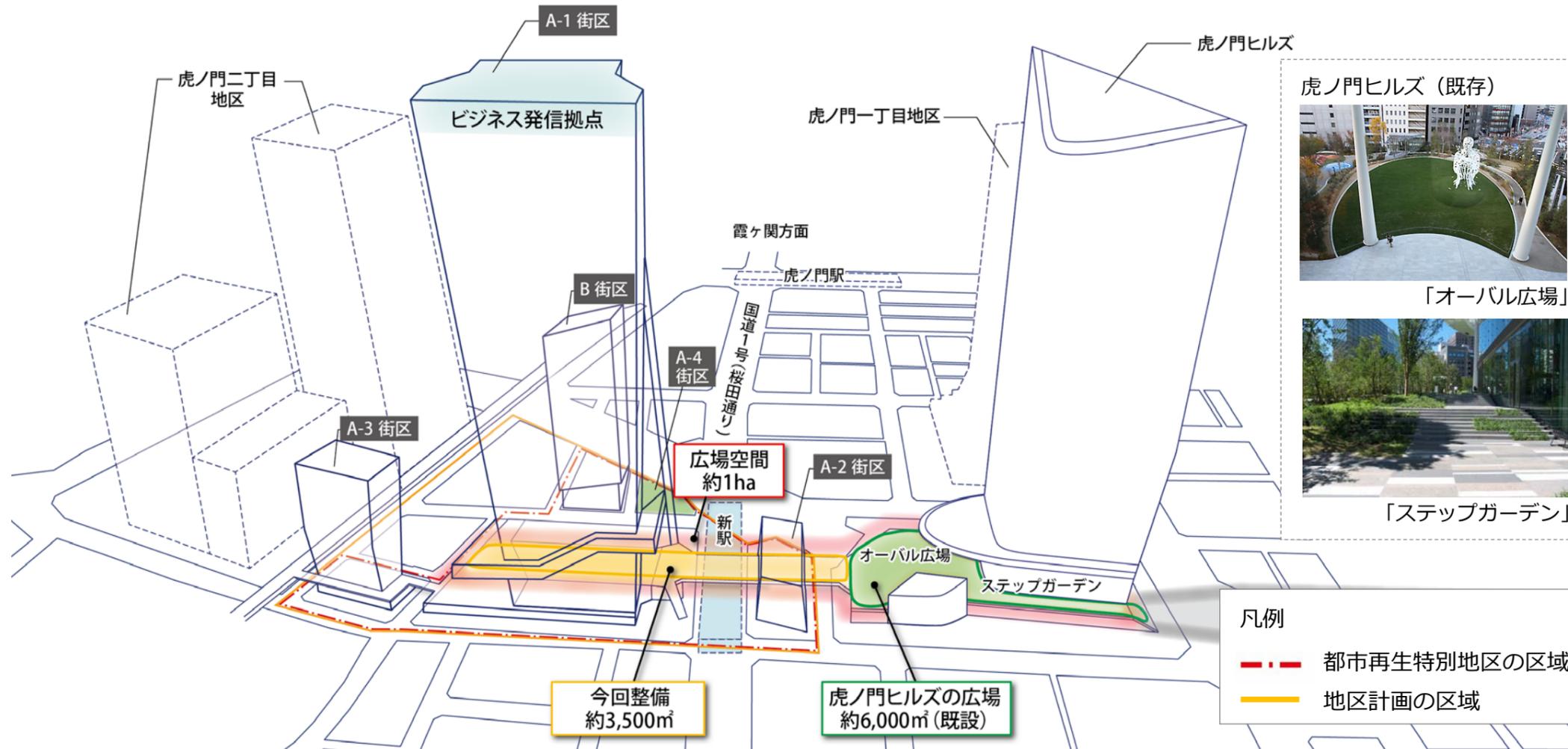


③ 虎ノ門エリアの多様な都市活動を支えるまとまりある広場空間の創出

【整備内容】

- 隣接街区の広場との連携による、多様な都市活動に対応可能な広場の整備  
(今回整備約3,500㎡/虎ノ門ヒルズの広場約6,000㎡(既設)と合わせ約1haの広場空間を創出)

■ 約1haの広がりをもった広場空間の整備イメージ



■ 都市活動のイメージ (例)

ビジネス発信拠点と連動したイベント



まち全体を使ったイベント



写真提供：六本木アートナイト実行委員会

東京と地方のコラボレーションイベント



計画地内広場のイメージ



A-1街区 (内部アトリウム部分)



国道1号周辺

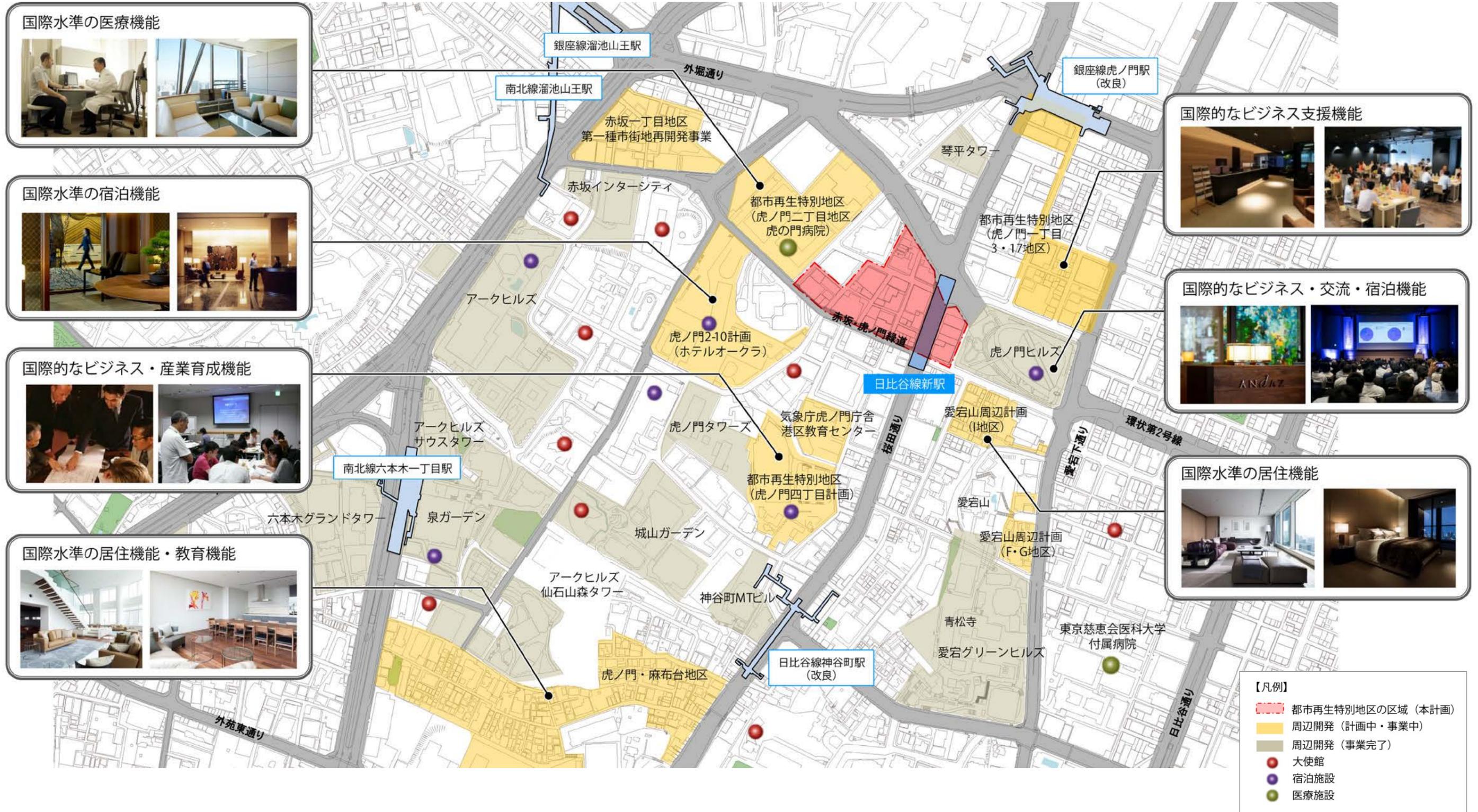


国道1号上空部分

## 2-2. 国際競争力を高める都市機能の導入

### (参考) 周辺開発における都市機能

○ 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。



## 2-2. 国際競争力を高める都市機能の導入

当地区では

- ① 虎ノ門エリアの新たな象徴となるビジネス発信拠点
- ② 国際ビジネス拠点に相応しい国際水準の宿泊機能
- ③ 外国人就業者・居住者等のための情報・交流拠点の導入により、周辺で導入が進む多様な機能との連携・役割分担を図り、エリア全体の国際競争力の向上に貢献する。

### ■ 機能分布イメージ



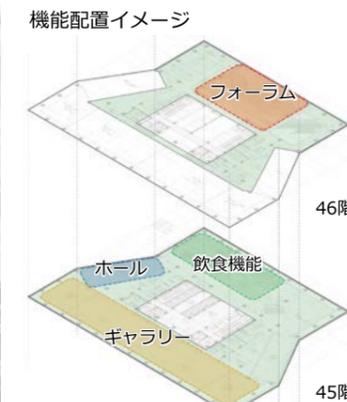
#### 【凡例】

- 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）
- 大使館
- 宿泊施設
- 医療施設

### ① 虎ノ門エリアの新たな象徴となるビジネス発信拠点の整備（約6,000㎡）【A街区】

#### 【整備内容】

- 新しいアイデア・技術・産業等を発信する様々なビジネスイベント等の開催が可能な発信拠点
- フォーラム、ギャラリー、レストラン等、様々なニーズやイベント形態に対応した多機能複合型拠点として最上階に整備



フォーラムイメージ

### ② 国際ビジネス拠点に相応しい国際水準の宿泊機能の整備（約10,000㎡）【A街区】

#### 【整備内容】

- 国際水準のビジネスニーズ・トレンド等に対応した利便性・デザイン性を兼ね備えた宿泊機能
- ターゲットとなる利用者のニーズを踏まえ、ビジネスライフスタイルに対応した宿泊機能及びラウンジ等の付帯機能を導入



ホテルイメージ

### ③ 外国人就業者・居住者等のための情報・交流拠点の整備（約1,000㎡）【B街区】

#### 【整備内容】

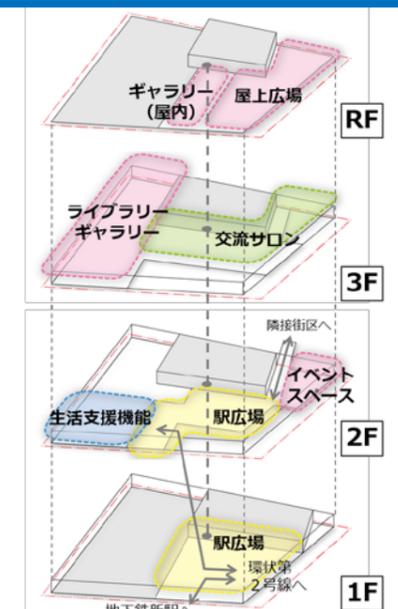
- 日本の文化や技術に関する書籍・コンテンツを中心としたライブラリー機能
- ライブラリーと連携して文化体験や交流イベント等を開催可能なイベントスペース・ギャラリー
- ライブラリーで得た情報を行動に結び付けるための生活支援機能、交流サロン等



ライブラリーイメージ



イベントスペースイメージ



## 2-3. 環境への取組と防災機能の強化

### ① 街区再編による公園及び赤坂・虎ノ門緑道等の整備

#### 【整備内容】

- 街区再編により、A-4街区に約750㎡の公園を整備
- 区道1014号線の拡幅(幅員15m)及び歩道状空地(幅員6~7m)による赤坂・虎ノ門緑道の整備

#### ■ 上位計画における位置づけ

(参考) H24.12「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」

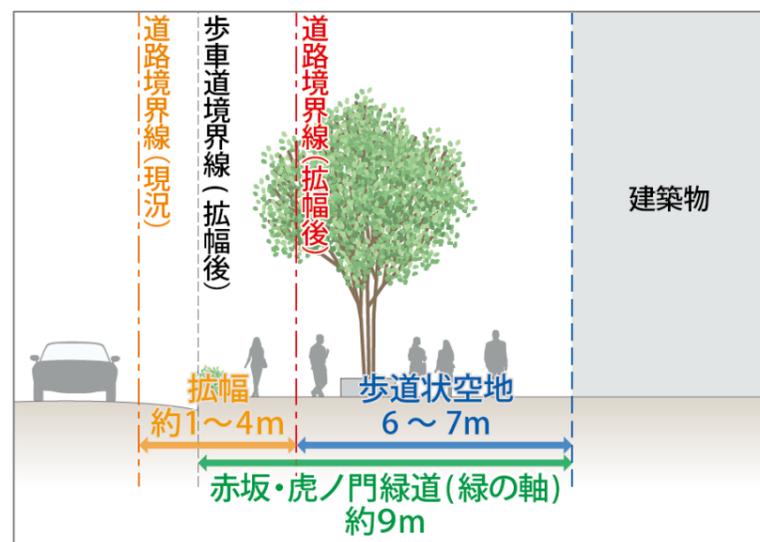
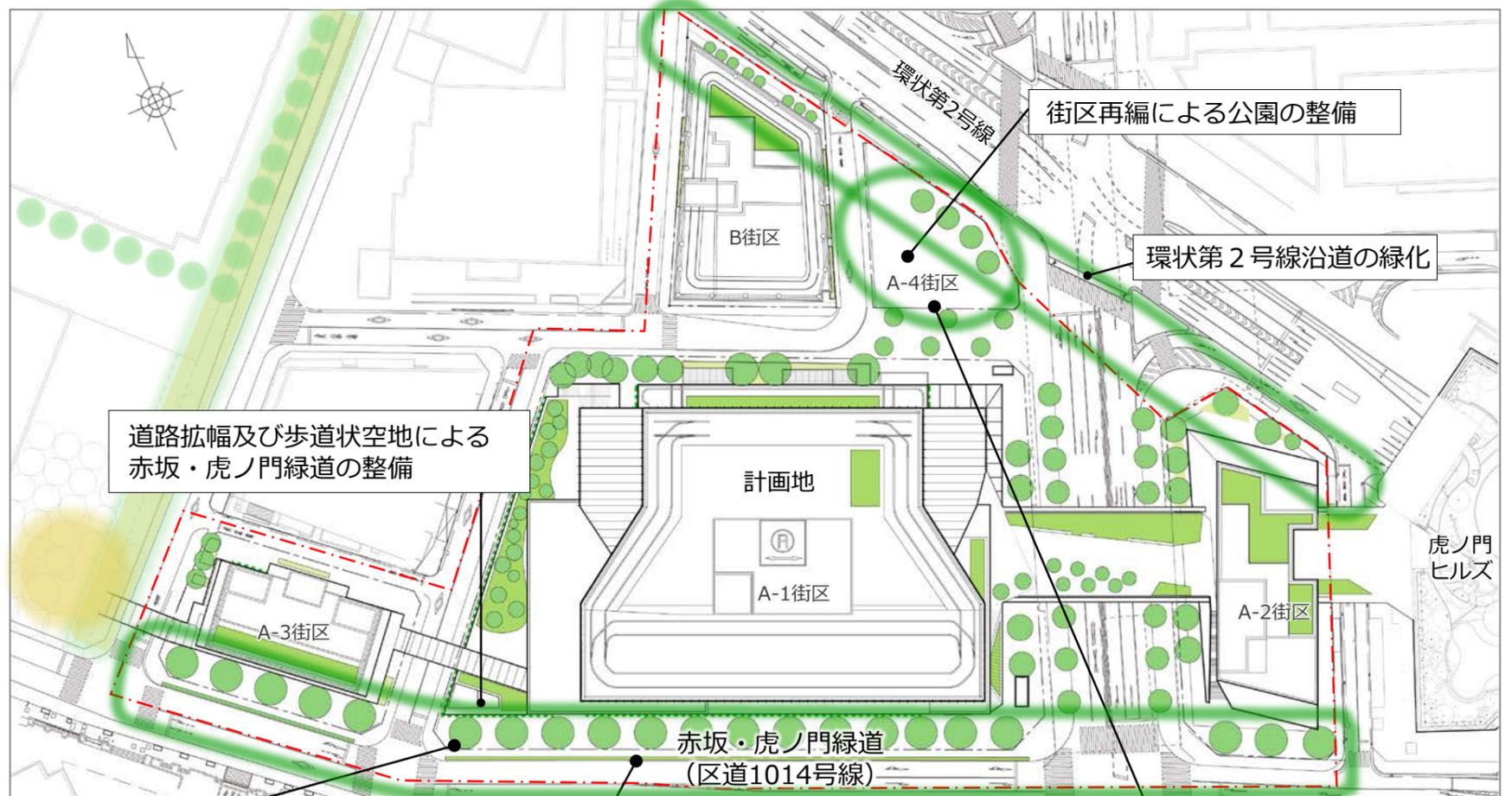


本計画により、赤坂・虎ノ門緑道のうち、道路北側が概成する

- 緑の軸
- つなぐ緑 (歩道の緑化) (歩行者通路の緑化)
- 緑の集積する拠点
- 面的な緑・スポットとなる緑

- 緑道整備区間
- ←→ 本計画による整備
  - ←→ 周辺計画による整備

#### ■ 赤坂・虎ノ門緑道及び公園整備のイメージ



赤坂・虎ノ門緑道の断面イメージ



緑とにぎわい溢れる歩行空間のイメージ



公園イメージ

## 2-3. 環境への取組と防災機能の強化

### ② 環境負荷低減に向けた取組

#### 【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を目指す。
- コージェネレーションシステム(CGS)や地域冷暖房(DHC)の導入によるエネルギーの効率的な利用を図る。面的なエネルギーネットワーク範囲を拡張する事で、地域全体のエネルギー利用の効率化を図る。(A街区)
- 需給連携による高度エネルギーマネジメントシステムやBELSを用いたテナントエネルギー使用量実績開示システムを導入し、ソフト面の取組による環境負荷低減を図る。(A街区)

#### ■ 環境負荷低減への取組

##### ① エネルギーの効率的利用と省エネルギー

- ・ CGS導入によるエネルギーの効率利用【A街区】
- ・ 大規模蓄熱槽（ピークシフト）【A街区】
- ・ エネルギーの見える化 & テナント専用部省エネ対策【A街区】
- ・ 細分計量したBEMS
- ・ 建物要求性能把握と性能検証(コミショニング)【A街区】等

##### ② 熱負荷の低減

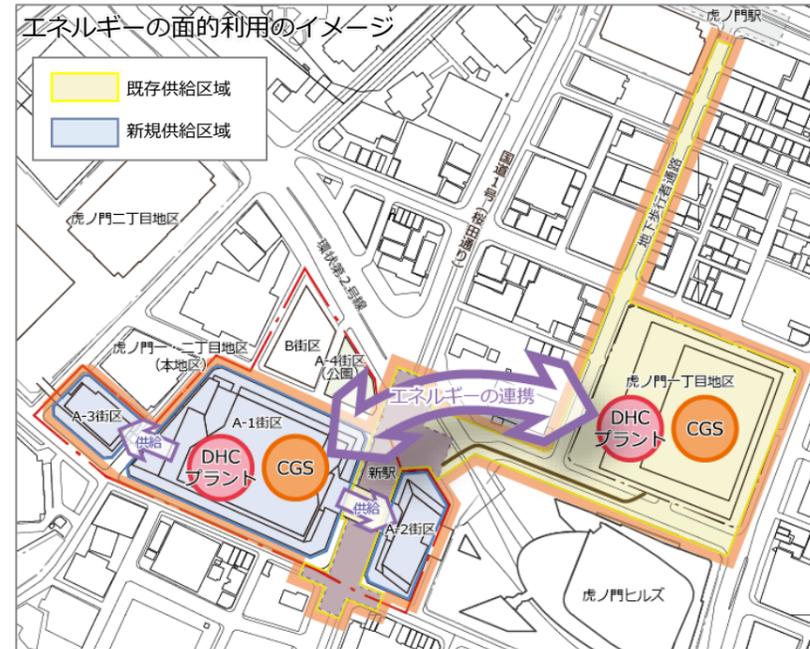
- ・ 庇による日射侵入抑制【A街区】
- ・ Low-eガラスの採用
- ・ 外壁、屋根の高断熱化

##### ③ ヒートアイランド現象の抑制

- ・ 赤坂・虎ノ門緑道の整備【A街区】
- ・ 屋上・壁面緑化、緑陰空間の形成

##### ④ 資源・エネルギーの有効活用

- ・ 太陽光発電 (30kW)【A街区】
- ・ 雨水・雑排水再利用
- ・ エコマテリアル・再生砕石の採用
- ・ 低GWP断熱材の採用 等



#### ■ 需給連携による高度エネルギーマネジメントシステムの取組イメージ



#### ■ BELSを用いたテナントエネルギー使用量実績開示システムの構築イメージ



ビル共用部に加え、テナント専用部においてもエネルギー使用量開示とBELSによる性能表示を行うことで、先進的で効果的な省エネ対策に取り組む。

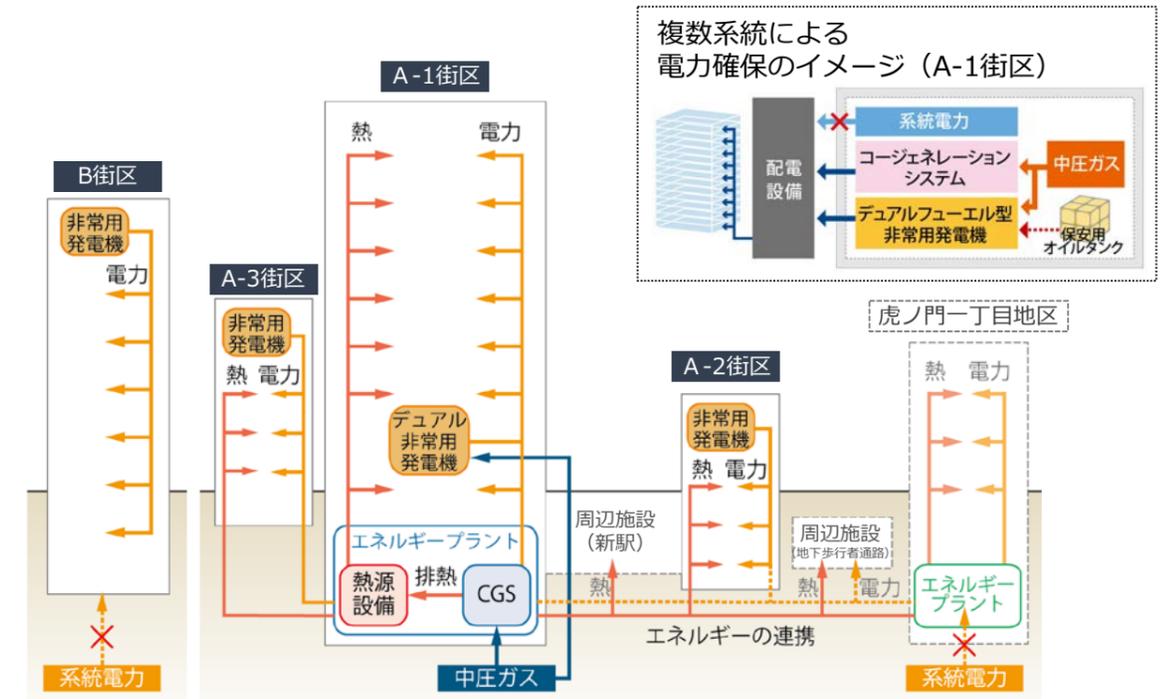
※BELS (Building Energy-efficiency Labeling System) 国土交通省が定めた「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン」に基づく建築物の省エネルギー性能表示制度。

### ③ 帰宅困難者支援や自立性の高いエネルギーシステムの導入による防災機能強化

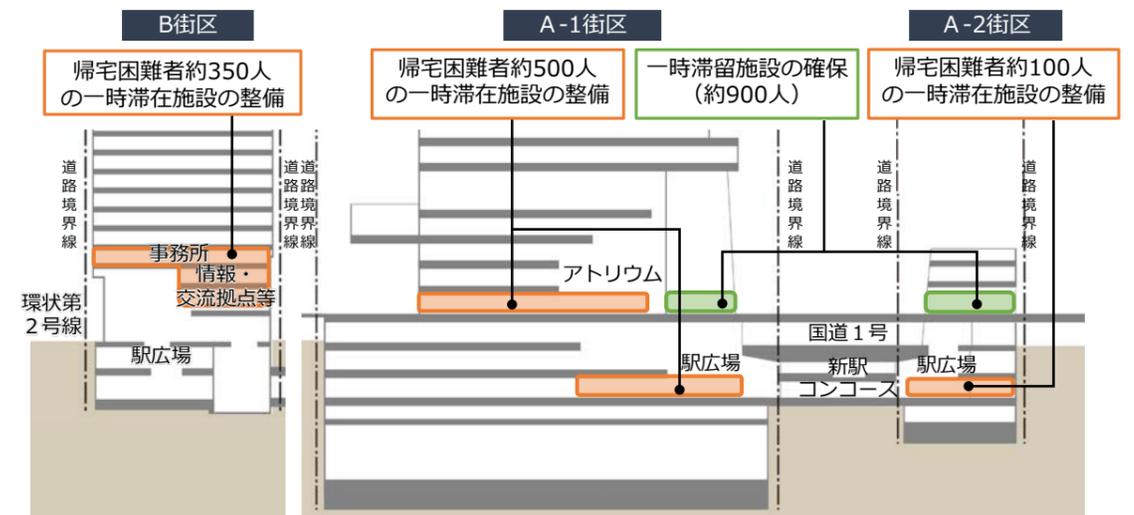
#### 【整備内容】

- 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、災害時に必要な電力を確保 (ガス供給も遮断された場合は、非常用発電機により約72時間分の電力を確保) (A街区)
- 系統電力供給が遮断された場合、非常用発電機により約72時間分の電力を確保 (B街区)
- 約950人分の帰宅困難者一時滞在施設と3日間分の受け入れに備えた防災備蓄倉庫を整備

#### ■ 自立・分散型エネルギーシステムのイメージ<災害時>



#### ■ 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

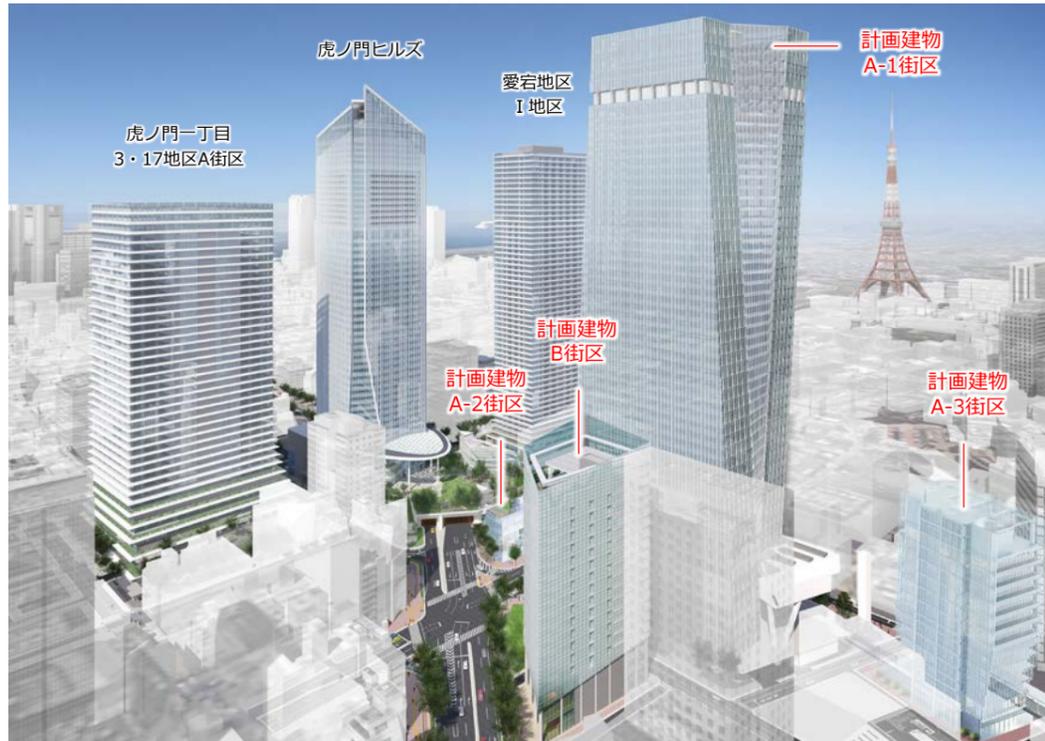


## (参考) 景観形成に関する方針

虎ノ門新駅周辺エリアの中心にふさわしいまとまりと個性が共存した景観を形成する

- ・虎ノ門新駅に隣接する当地区と虎ノ門ヒルズを頂点としたまとまりある群景観を形成し、拠点として相応しいスカイラインの形成を図る。
- ・外壁をガラス基調のデザインとし、周辺の先行開発建物と調和した景観を形成するとともに、圧迫感の軽減を図る。

環状第2号線（西側）からの外観イメージ



北東側からの外観イメージ



通りの連続性と駅前地区としての特殊性に配慮した沿道景観を形成する

- ・桜田通りや環状第2号線に向けて立体的な駅広場を整備することにより、駅の出入口としての視認性を向上させる。
- ・赤坂・虎ノ門緑道沿いは、歩行空間の拡充と植栽の配置により、歩行・滞留空間が一体となった緑豊かで快適な沿道景観を形成する。

国道1号（南側）からのイメージ



赤坂・虎ノ門緑道沿道のイメージ



多様なまちの利用者の見る・見られるの関係を演出したにぎわい景観を形成する

- ・人々の流動を受け入れ誘導する明解で開放的な駅広場空間を形成することで、駅とまちを繋ぐ結節空間を形成する。
- ・隣接する東西のまちや人の流れを繋ぐための都市軸をデッキと建物内部のアトリウムにより構築し、多様な空間を連続させることでシークエンシャルな歩行空間を形成する。
- ・新たな地域コミュニティを育む公園を整備し、にぎわいと緑の潤いが両立する空間を形成する。

広場（国道1号上空）のイメージ



公園のイメージ

