

IV 都市の環境や機能の確保に関する資料

IV-1 都市再生特別地区の内容

1 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

■都市計画用途地域等
 基準容積率 : 商業地域、防火地域
 : A街区 700%、600% (加重平均 637%)
 B街区 600%
 (A・B街区加重平均 633%)

■建蔽率 : 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2.4ha

■事業手法 : 第一種市街地再開発事業

■計画諸元

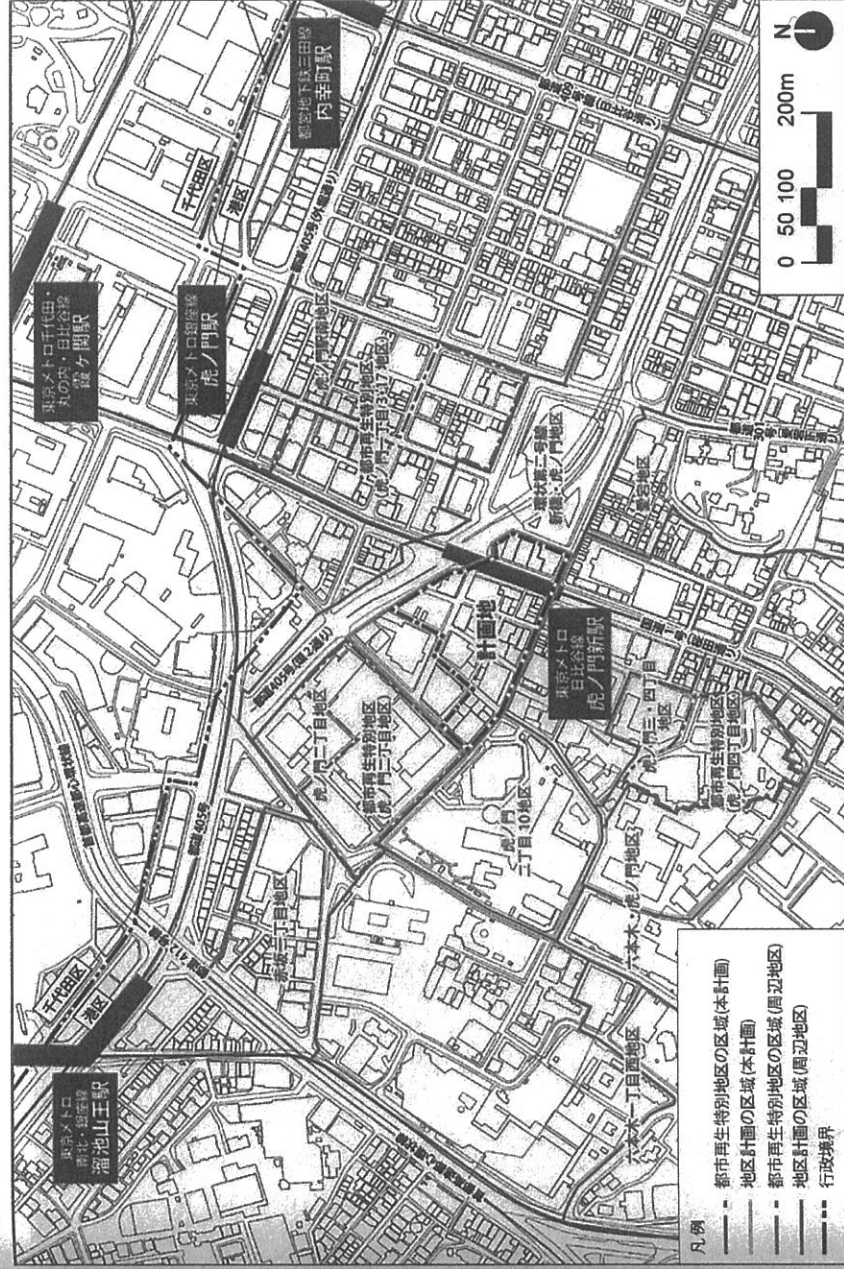
	全体	A-1街区	A-2街区	A-3街区	A-4街区	B街区
敷地面積※1	約 16,450 m ²	約 9,900 m ²	約 2,500 m ²	約 1,600 m ²	約 750 m ²	約 1,700 m ²
建築面積	約 12,270 m ²	約 8,000 m ²	約 1,700 m ²	約 1,100 m ²	-	約 1,470 m ²
延べ床面積 (容積対象面積)	約 279,900 m ² (約 233,000 m ²)	約 237,000 m ² (約 197,100 m ²)	約 8,800 m ² (約 7,300 m ²)	約 7,900 m ² (約 6,400 m ²)	-	約 26,200 m ² (約 22,200 m ²)
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
建築物の階数/最高高さ	-	地上4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
主要用途	-	事務所、集会場、店舗、ホテル、CGS設備、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
駐車台数 (うち荷捌き)	560台 (20台)	447台 (10台)	31台 (3台)	24台 (2台)	-	58台 (5台)
駐車バイク台数	30台	23台	3台	1台	-	3台
駐輪台数	427台	241台	94台	51台	-	115台 (うち公共的駐輪場 50台)
予定工期	-	平成31年度～平成34年度				平成30年度～平成32年度

※1) 敷地面積は街区再編後の面積である。

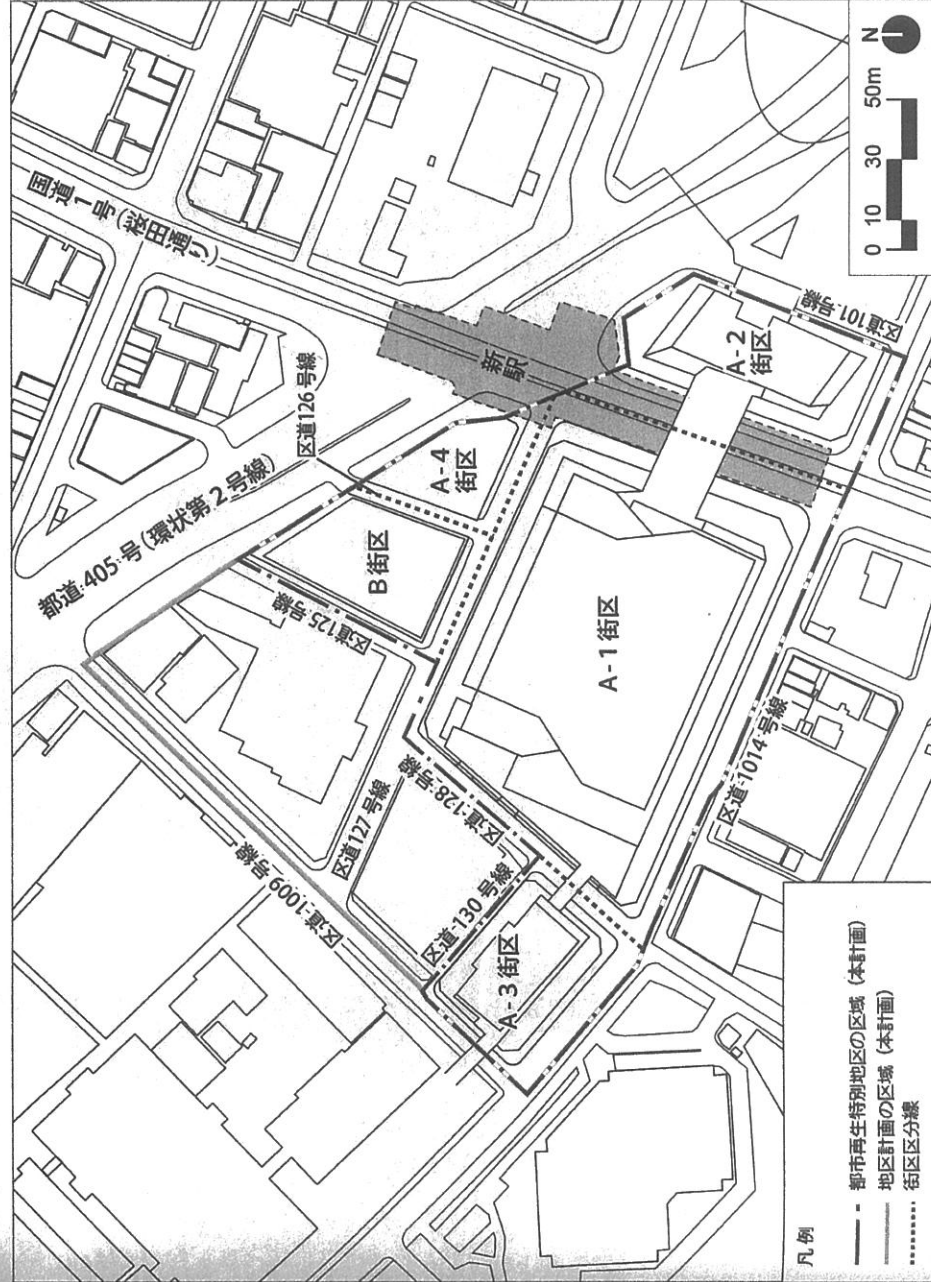
※2) 施設計画については、パリアフリーに配慮した計画とし、パリアフリー法の誘導基準と福祉のまちづくり条例の努力基準の達成を目指す。

※都市再生特別地区の計画書における「一」は、都市再生特別地区の都市計画において特に制限を定めなことを意味する。

■位置図 (S=1:10,000)



■計画建物配置図 (S=1:2,500)



■計画建物イメージパース（北東方向から望む。）



2 建築物の容積率の最高限度の考え方

基準容積率
(加重平均)
633%

+

都市再生への貢献の評価
857%

1) 新駅整備と連携した都市基盤の強化・拡充
2) 国際競争力を高める都市機能の導入
3) 環境への取組と防災機能の強化

=

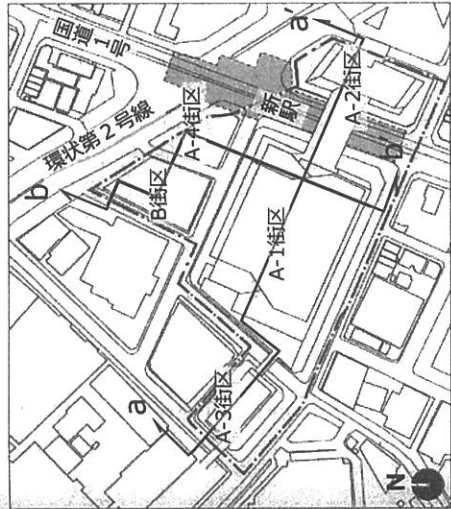
容積率の
最高限度
1,490%

都市再生への貢献

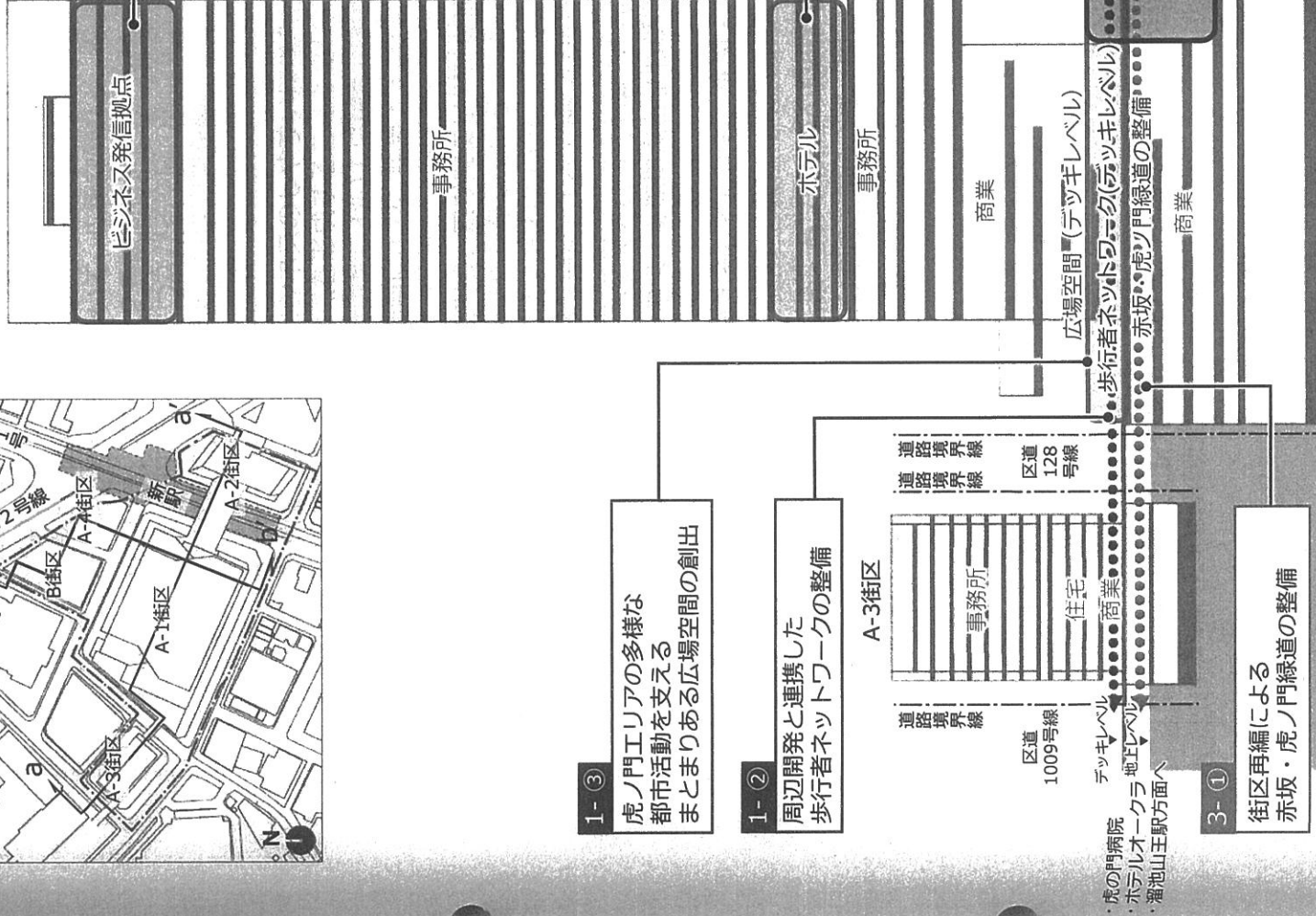
1. 新駅整備と連携した都市基盤の強化・拡充

- 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

キープラン



a-a' 断面イメージ



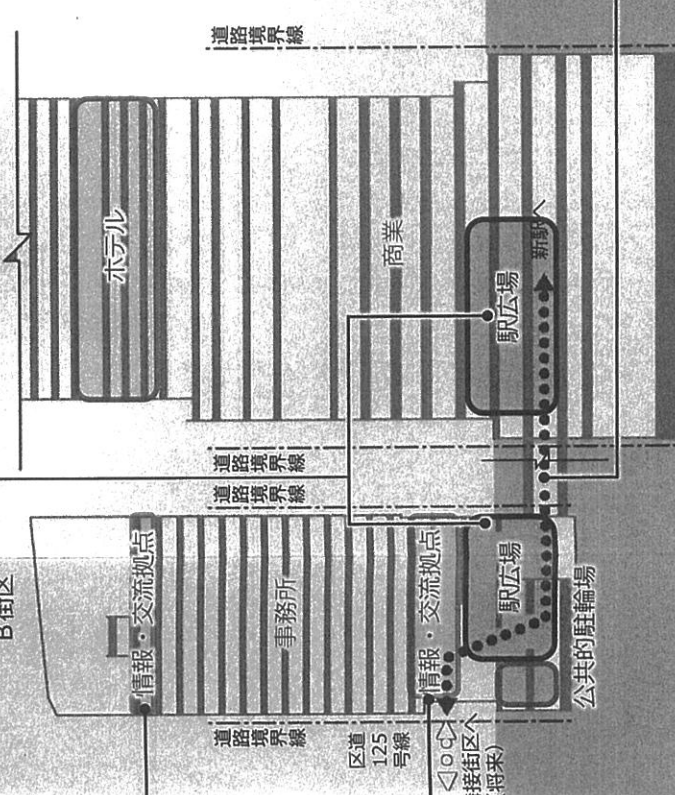
- 1-③ 虎ノ門エリアの多様な都市活動を支えるまとまりある広場空間の創出
- 1-② 周辺開発と連携した歩行者ネットワークの整備
- 3-① 街区再編による赤坂・虎ノ門緑道の整備

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

- 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

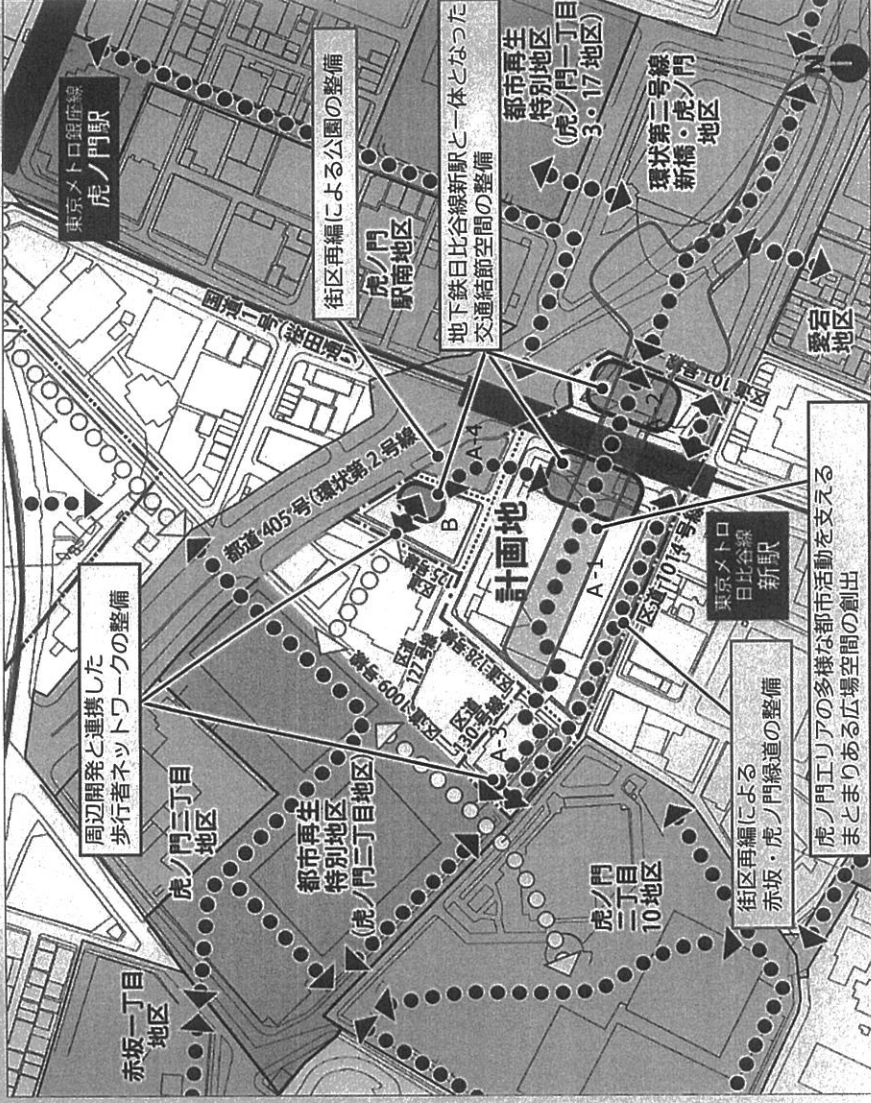
b-b' 断面イメージ



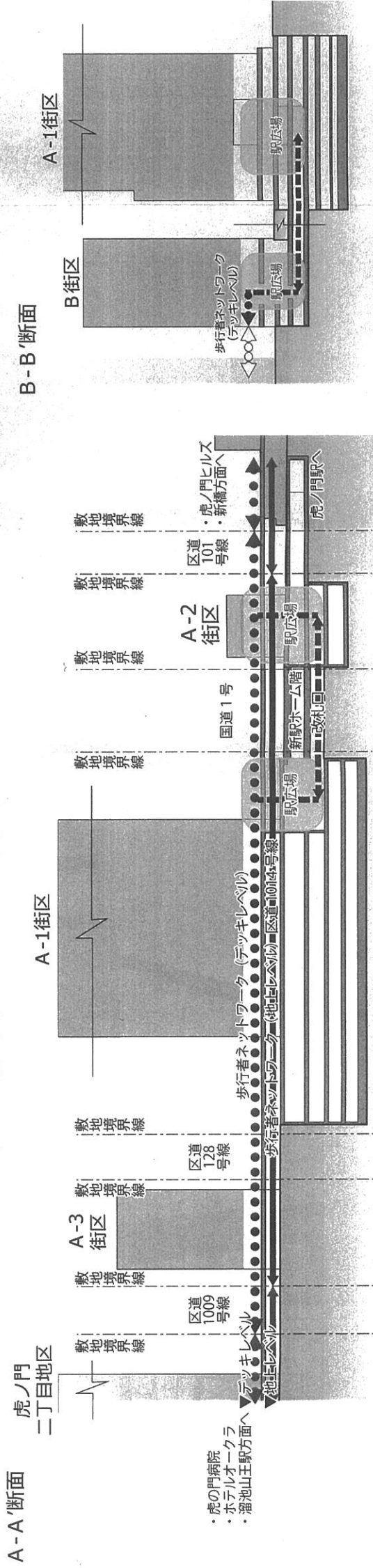
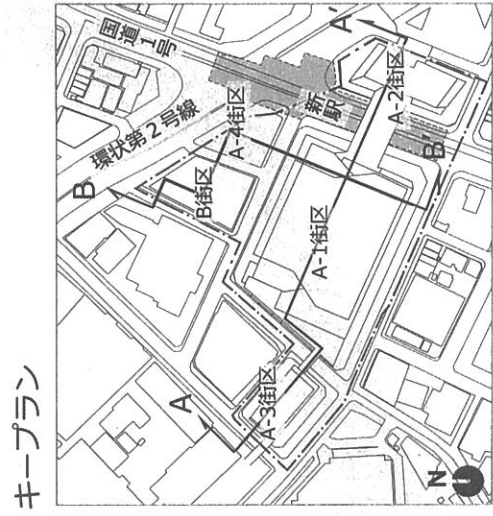
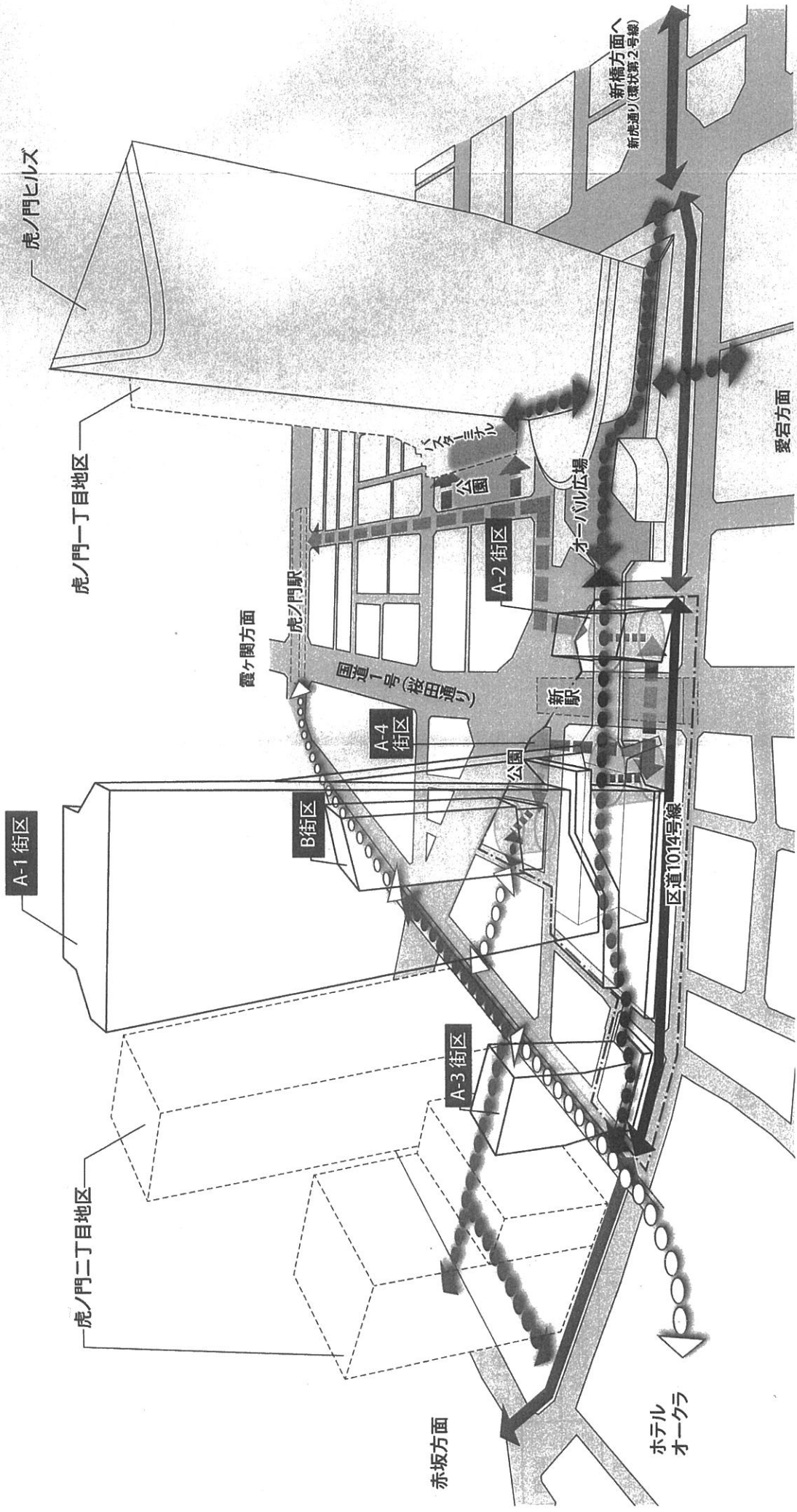
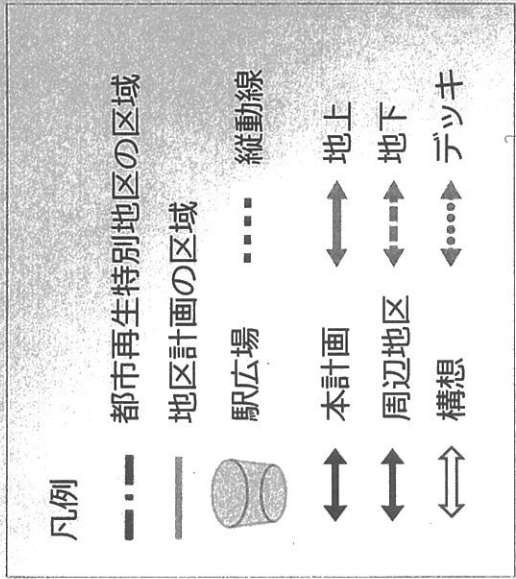
- 1-② 周辺開発と連携した歩行者ネットワークの整備

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



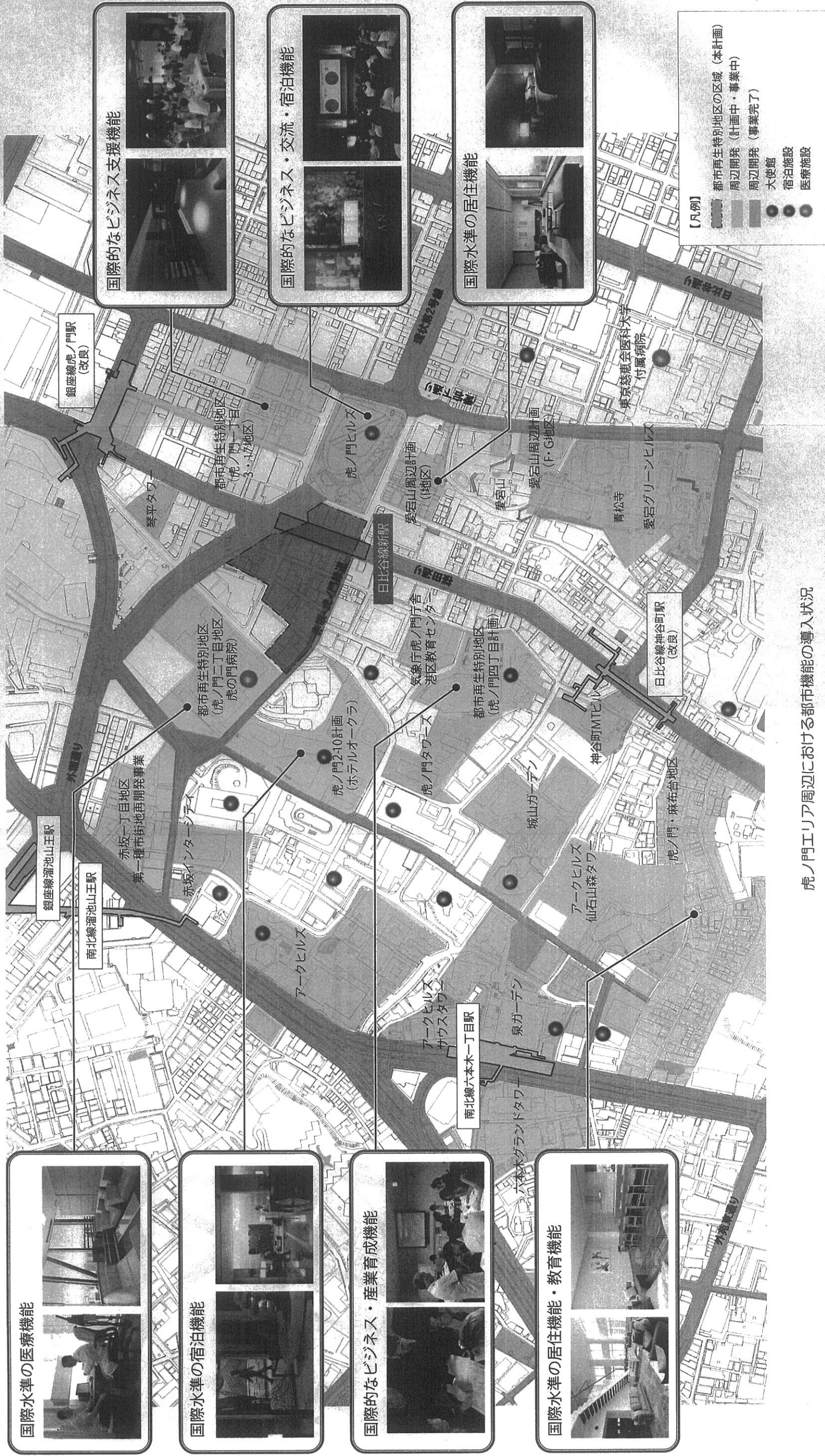
- 凡例
- 都市再生特別地区の区域 (本計画)
- 地区計画の区域 (本計画)
- 都市再生特別地区の区域 (周辺地区)
- 地区計画の区域 (周辺地区)
- 歩行者ネットワーク (本計画)
- 歩行者ネットワーク (既決定)
- 歩行者ネットワーク (構想)
- 広場空間 (既設及び今回整備)



重層的な歩行者ネットワークイメージ

■虎ノ門エリア周辺における都市機能の導入状況

虎ノ門エリア周辺では、複数の都市開発において、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・サポート施設、高規格オフィスやインキュベーターオフィス等、国際競争力強化に資する都市機能の導入が進められている。



虎ノ門エリア周辺における都市機能の導入状況