

六本木・虎ノ門地区に係る 都市計画案の説明会

令和 6 年 9 月 2 0 日（金）
東京都・港区

本件についてのお問合せ先
東京都 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 再開発等促進区担当
所在地：〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1（東京都第二本庁舎12階北側）
TEL：03-5388-3318（直通）

（参考）再開発等促進区を定める地区計画とは

まとまった低未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行うことを目的とした制度です

はじめに

本日の説明会は、六本木・虎ノ門地区地区計画の変更に係る都市計画案の内容や今後の都市計画手続きについてご説明し、都市計画案に対するご意見をいただくことを目的としています

本日の説明内容

1. 地区の現況と経緯
2. 主な上位計画・関連計画
3. ＜参考＞D街区の開発計画の概要
4. ＜参考＞周辺環境への影響
5. 地区計画案の概要
6. 今後のスケジュール等

2

地区の現況と経緯

○位置

港区 六本木一丁目、六本木三丁目、
虎ノ門四丁目、虎ノ門五丁目、
麻布台一丁目及び赤坂一丁目各地内

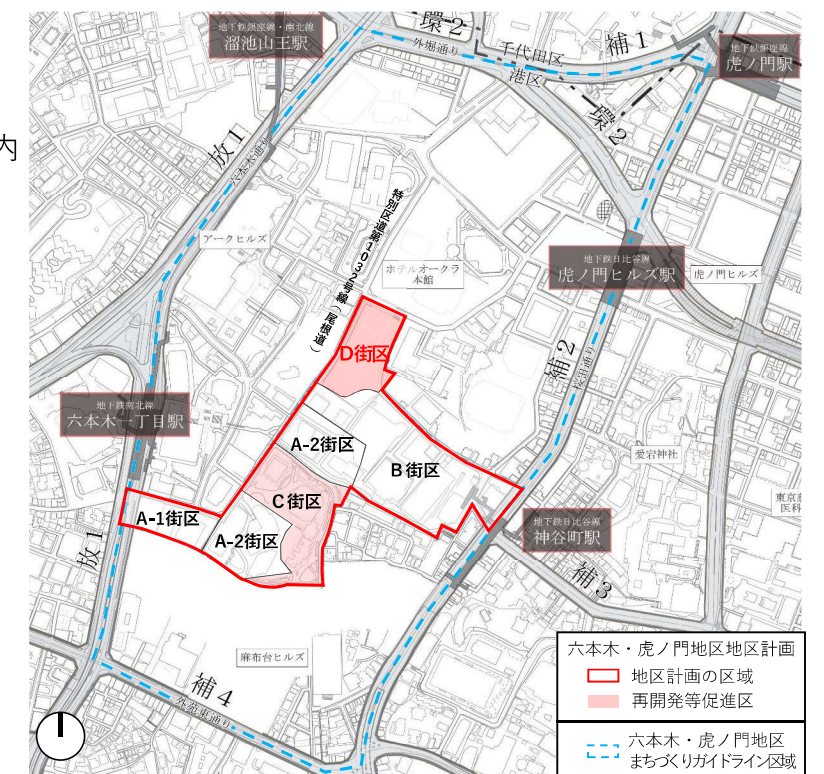
○面積

地区計画の区域：約11.7 ha
D街区の区域：約1.5 ha

○まちづくりの経緯

平成元年 7 月
六本木・虎ノ門地区地区計画 決定

平成19年 8 月
六本木・虎ノ門地区地区計画 変更
（C街区：第一種市街地再開発事業）



1

3

[illegible]

A photograph of a paved road with a yellow double line, bordered by trees on the left and a modern building on the right. The road is made of light-colored paving stones. The building is a multi-story structure with a curved facade and large windows. There are trees and a green wall in the background.

○計画建築物の概要

[illegible]

An architectural rendering of a proposed 100-story skyscraper, the 111 West 57th Street tower, set against the Midtown Manhattan skyline. The rendering shows the tower's distinctive design, including its setbacks and glass facade, and its integration with the surrounding urban environment, including green spaces and other buildings.

図

住宅
(質の高い住宅含む)

宿泊施設
(国際水準の滞在施設)

大規模広場

店舗・クリニック等

A A'

	D街区
敷地面積	約9,940㎡
延べ面積 (容積対象面積)	約147,500㎡ (約 87,820 ㎡)
容積率	約870%
建物高さ	約225m (T.P.+29.3mより)
階数	地上54階地下5階
用途	住宅、宿泊施設、店舗、クリニック、駐車場等
工期予定	2025年度～2030年度

○港区まちづくりマスタープラン（平成29年3月）

- ・地域の特色である起伏に富んだ地形に配慮しながら、開発事業等の機会を捉えて**バリアフリーネットワークの整備**や**円滑な自動車交通を実現する道路の再編整備**を行うなど、**安全で快適な自動車・歩行者ネットワークを形成**
- ・今後進められる開発事業等を契機とした**国際水準の業務や商業、交流、宿泊、居住等の都市機能の集積による、質の高いビジネス・居住環境を整備**
- ・**質の高い緑豊かなオープンスペースの保全・創出とともに屋上緑化や壁面緑化など、敷地内を立体的に活用した緑化等を推進**

○六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン
(平成24年12月策定、令和4年8月改定)

- ・ 街区再編などによる地区内の**道路整備を推進**し、地区内**交通ネットワークの強化**を図る
- ・ 緑地やオープンスペースなどに囲まれた**職住近接の質の高い住宅の促進や宿泊施設の整備**を図り、**寺社や大拝館**などといまあった**風格あるまちを形成**
- ・ **高い緑視率や緑縁の確保などを推進し、質の高い緑量か**な**緑化空間を確保**することで、**連続的な緑のネットワークを形成**

溜池山王駅

虎ノ門駅

六本木一丁目駅

有明線

本地区

虎ノ門ヒルズ駅

神谷町駅

凡例

- 都市機能集積地
- 職住混合の複合市街地
- 住宅を中心とする複合市街地
- 幹線道路沿道
- 交通結節拠点
(まちの顔となる交通結節機能の強化)

方針1：周辺市街地の骨格となる
道路ネットワークの形成

- ① 隣接地と連携した東西方向の区画道路の新設
- ② 既存道路の拡幅整備、線形改良等によるネットワーク強化

方針 2：高低差のある地形を活かした
歩行者ネットワークの整備

- ① 高低差のある地形に配慮したバリアフリー動線の強化
- ② 周辺市街地との回遊性や地下鉄駅からのアクセス性の向上を図るゆとりある歩行者空間の整備

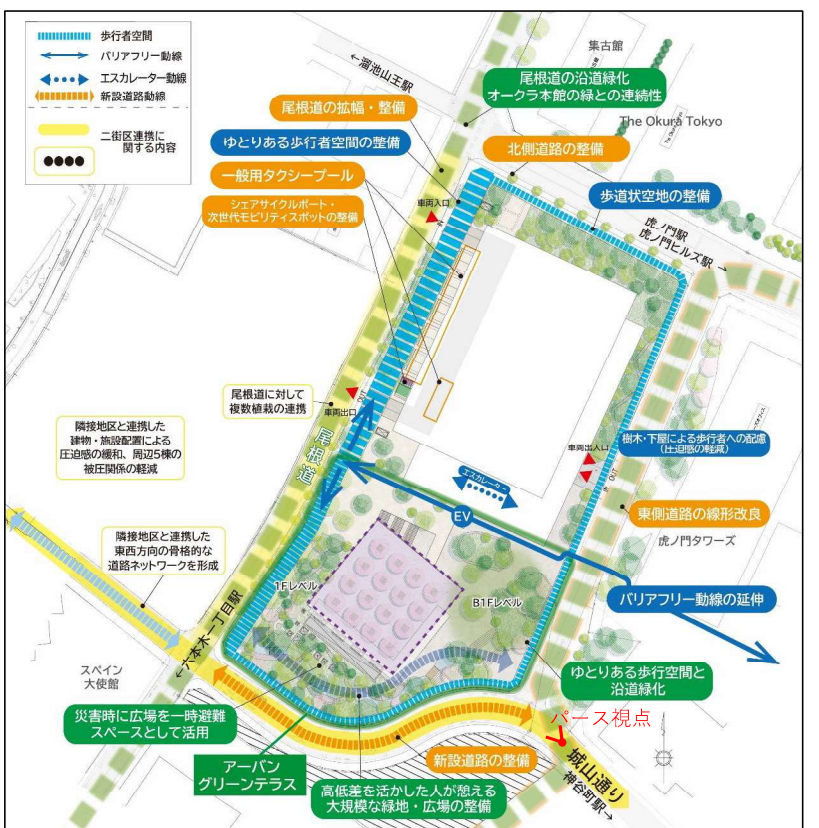
**方針3：多様な機能を有する「緑の拠点」の創出と
地域防災力強化に資するオープンスペースの整備**

- ① 地域に開かれた「緑の拠点」の整備及び隣接街区と連携した「緑の軸」の拡充
- ② 国際性豊かな地域特性を踏まえた多様な機能を有し、災害時に一時避難スペースとなるオープンスペースの整備

◇イメージパース（南側広場部分）



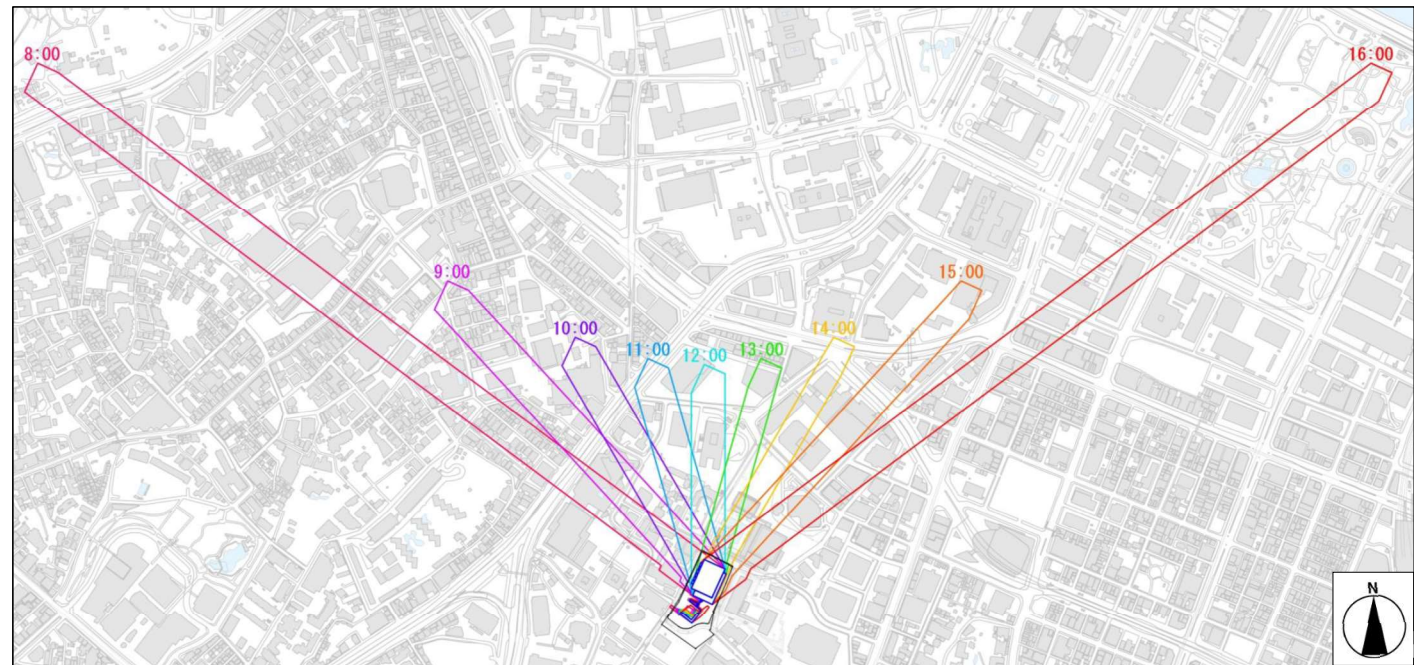
◇公共施設等の整備イメージ



< 参考 > 周辺環境への影響

○日照<時刻別日影図（冬至）>

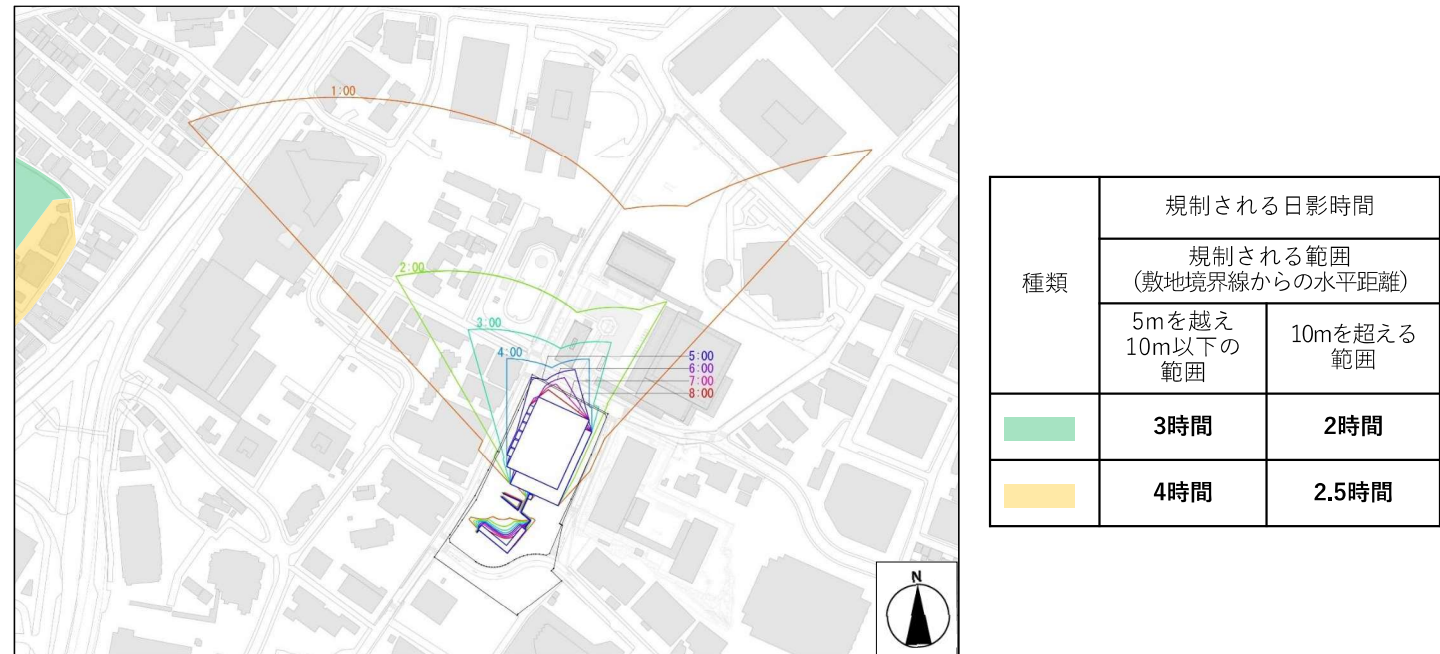
※今後の行政協議や詳細設計により変更が生じる場合があります。



< 参考 > 周辺環境への影響

○日照<等時間日影図（冬至）>

※今後の行政協議や詳細設計により変更が生じる場合があります。



< 参考 > 周辺環境への影響

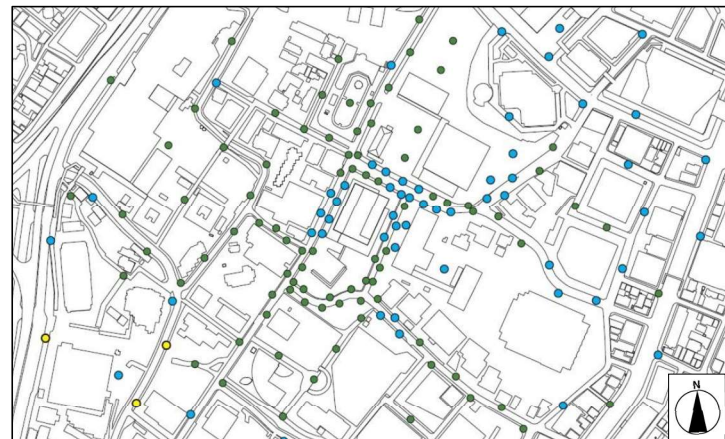
○風環境

※今後の行政協議や詳細設計により変更が生じる場合があります。

< 建設前 >



< 建設後・対策後 >



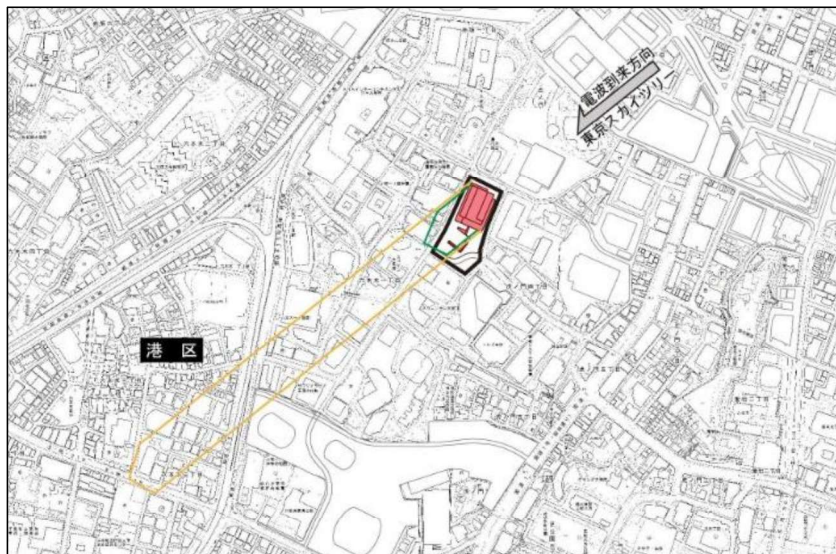
風環境評価基準				
領域区分	領域A	領域B	領域C	領域D
	住宅地相当	低中層市街地相当	中高層市街地相当	強風地域相当
記号	●	●	●	●

< 参考 > 周辺環境への影響

○電波障害

※今後の行政協議や詳細設計により変更が生じる場合があります。

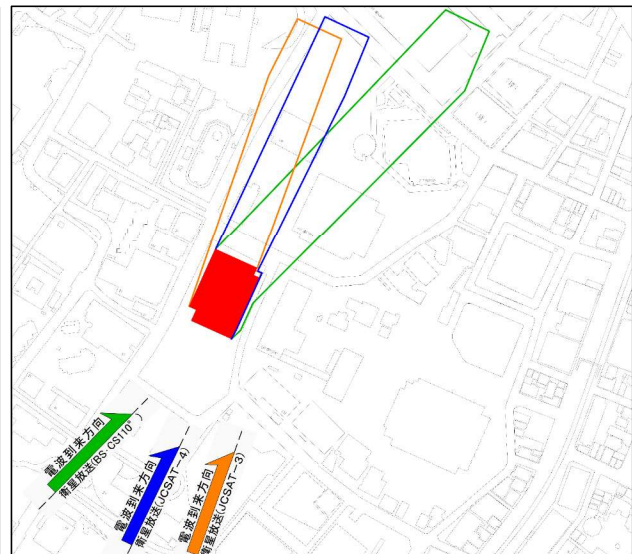
< 地上デジタル放送 >



凡例

- 本計画建物
- 遮蔽障害予測範囲（東京スカイツリー（広域局））
- 遮蔽障害予測範囲（東京スカイツリー（県域局））
- 遮蔽障害要確認範囲（東京スカイツリー（広域局））
- 遮蔽障害要確認範囲（東京スカイツリー（県域局））

< 衛星放送 >



凡例

- 本計画建物
- 遮蔽障害予測範囲（BS・CS110°）
- 遮蔽障害予測範囲（JCSAT-4）
- 遮蔽障害予測範囲（JCSAT-3）

地区計画案の概要

12

○地区計画の目標

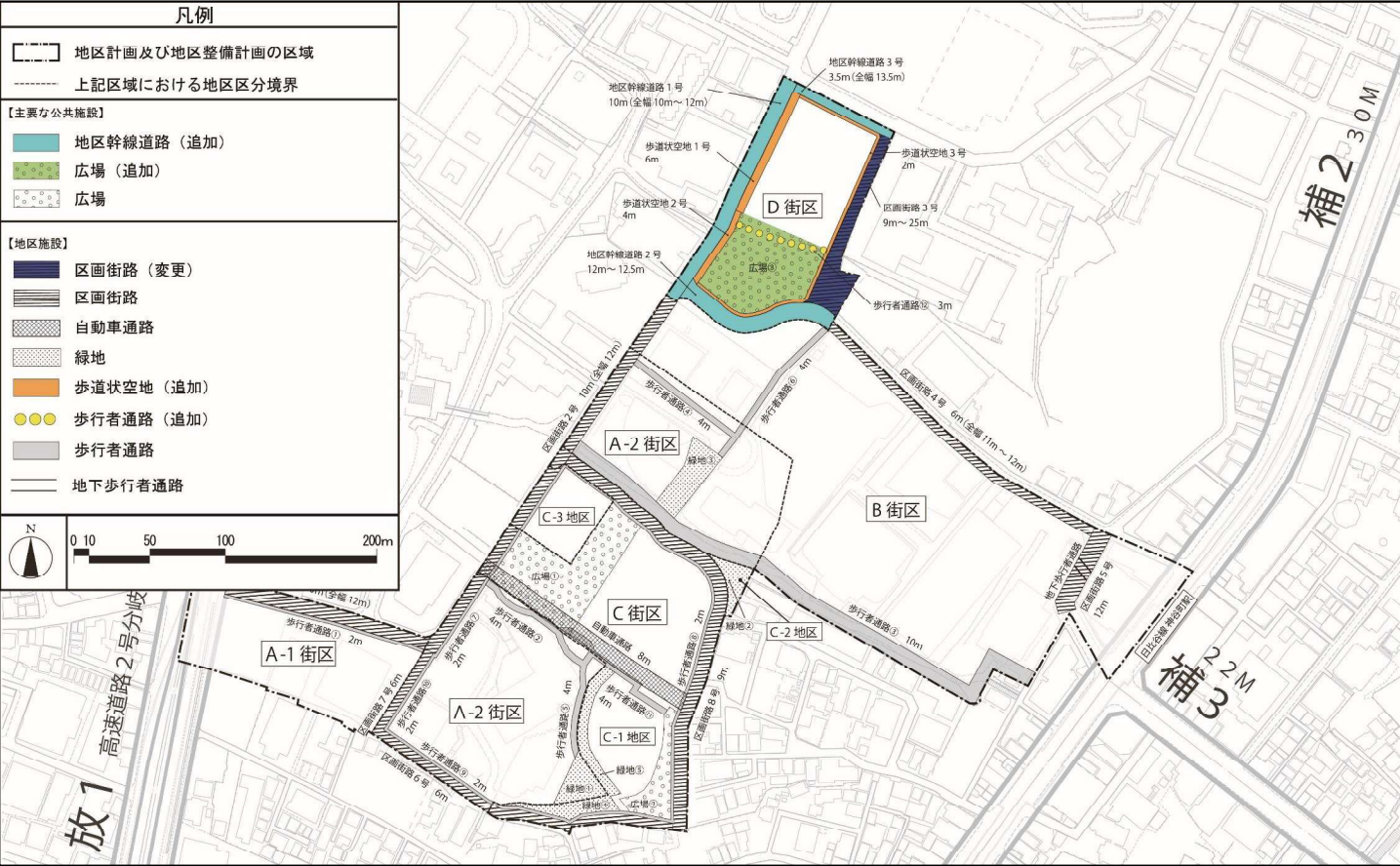
赤字：変更又は追加箇所の主な部分

名称	六本木・虎ノ門地区地区計画
位置	港区六本木一丁目、六本木三丁目、虎ノ門四丁目、虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び赤坂一丁目各地内
面積	約11.7ha
地区計画の目標	安全で住みよい、うるおいとやすらぎに満ちた都市空間を創出し、定住人口の増大を図るとともに良質で魅力ある市街地を形成する。 1. 住宅と商業、業務、 宿泊施設 の調和ある共存 住宅と商業、業務、 宿泊施設 の調和ある共存を図るため、土地の高度利用により公共的な空間を創出するとともに居住環境の整備を推進する。 2. 国際性、文化性豊かな都市空間の形成 大使館、ホテル等が立地していることから、国際性、文化性豊かな都市空間を形成する。 3. 公共施設等の整備 土地利用に対応した道路の整備を図るとともに緑地、広場等を安全で快適な歩行者通路等によって有機的に結びつけ、良質で魅力的な空間を形成する。 4. 国際交流拠点にふさわしい快適で魅力ある複合市街地の形成 緑あふれる地区の魅力を生かしながら、多様な都市機能を誘導し、国際交流拠点にふさわしい誰もが活動しやすく快適に暮らせる複合市街地を形成する。

地区計画案の概要

14

○主要な公共施設と地区施設



地区計画案の概要

13

○土地利用及び整備の方針等

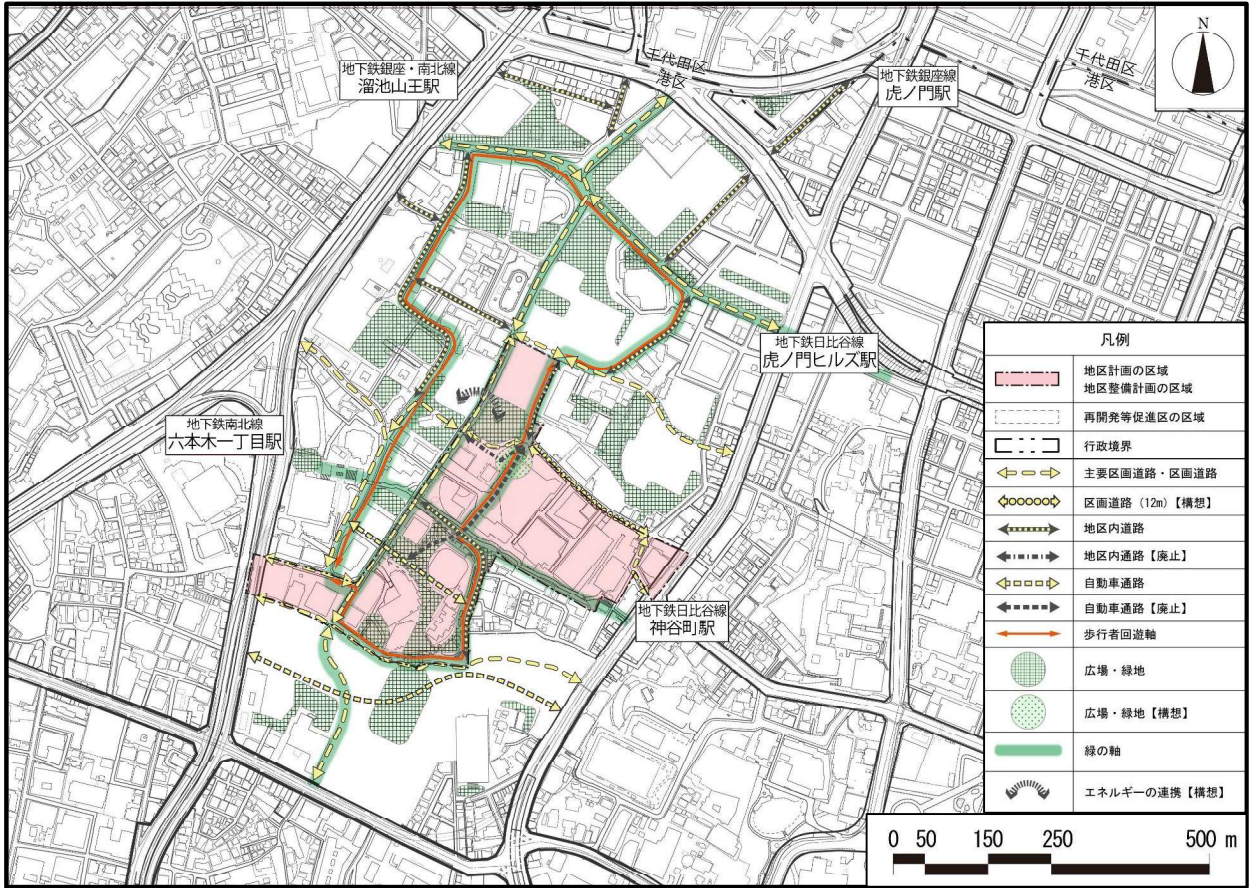
赤字：変更又は追加箇所の主な部分

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	1. 特別区道第1032号線 周辺では、職住近接の質の高い住宅を中心とした良好な中高層住宅を立地させるとともに、にぎわいのある商業施設や国際的な交流、文化施設を適切に配置し、楽しんで歩ける魅力的な街並みを創出する。 2. その他の地域は、都心にふさわしい都市空間を持った住宅、商業、業務施設を中心とした地区として土地の高度利用により公共的な空間を確保し、快適な環境を創出する。 3. 大規模な土地利用の更新や転換を行う区域は、国際交流拠点にふさわしい国際水準の住宅、業務、宿泊施設等を中心とした地区として、土地の高度利用により公共的な空間を確保し、快適な環境を創出する。
	公共施設等の整備の方針	1. 道路 ①特別区道第1032号線を含めた既存道路の拡幅を行い、安全で快適な歩行者空間を確保する。 ②通過交通を極力抑制するため、車道幅員は、ほぼ現状幅員とし、既存道路の拡幅は、歩道幅員の拡幅を主とする。 ③地区内施設のサービス道路として区画街路を整備する。 ④ 周辺市街地の骨格となる道路ネットワークを形成するため、周辺地区との連絡機能を有する地区幹線道路を段階的に整備する。 2. その他の施設 ①緑地、広場等を土地の高度利用等より確保し、人々が集いふれあう場を形成する。 ②回遊性の高い歩行者空間を形成するため、歩道、公開空地、緑地、広場等と有機的に結びつける 歩道状空地及び歩行者通路等を確保する。 ③周辺道路への負荷を軽減するため、 東西方向の地下の自動車通路を設置する。 ④ 緑を身近に感じられる都市環境の形成を目指し、緑の保全を図るとともに、緑のネットワークと緑豊かなオープンスペースを整備する。
	建築物等の整備の方針	(変更なし)
再開発等促進区	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	1. 既存の斜面及び緑地等は、地形的な特性や安全性を考慮し、極力保全する。 2. 敷地内の地表部空間は、敷地外の空間と一体性のある空間となるように努める。 3. D街区は、周辺地区計画との連携を図りながら、環境負荷の軽減に向けた効率的なエネルギー利用等を促進する。
	面積	約3.7ha
再開発等促進区	土地利用に関する基本方針	土地利用の方針を以下のように定める。 1. C街区は、3地区に区分し、地区の立地特性に応じた機能を適切に配置し、良好な複合市街地を形成する。 C-1地区は、住宅、商業、業務などの施設を中心とし、土地の高度利用により公共的な空気を確保した快適な環境を形成する。 C-2地区は、公共的な空気を確保した快適な環境を形成する。 C-3地区は、文化・交流などの施設を中心とし、特別区道第1032号線沿道と調和した魅力的な街並みを創出する。 2. D街区は、土地の高度利用を促進し、国際交流拠点の形成に資する質の高い住宅、宿泊施設及び生活利便施設を整備する。

地区計画案の概要

15

○主要な公共施設と地区施設



地区計画案の概要

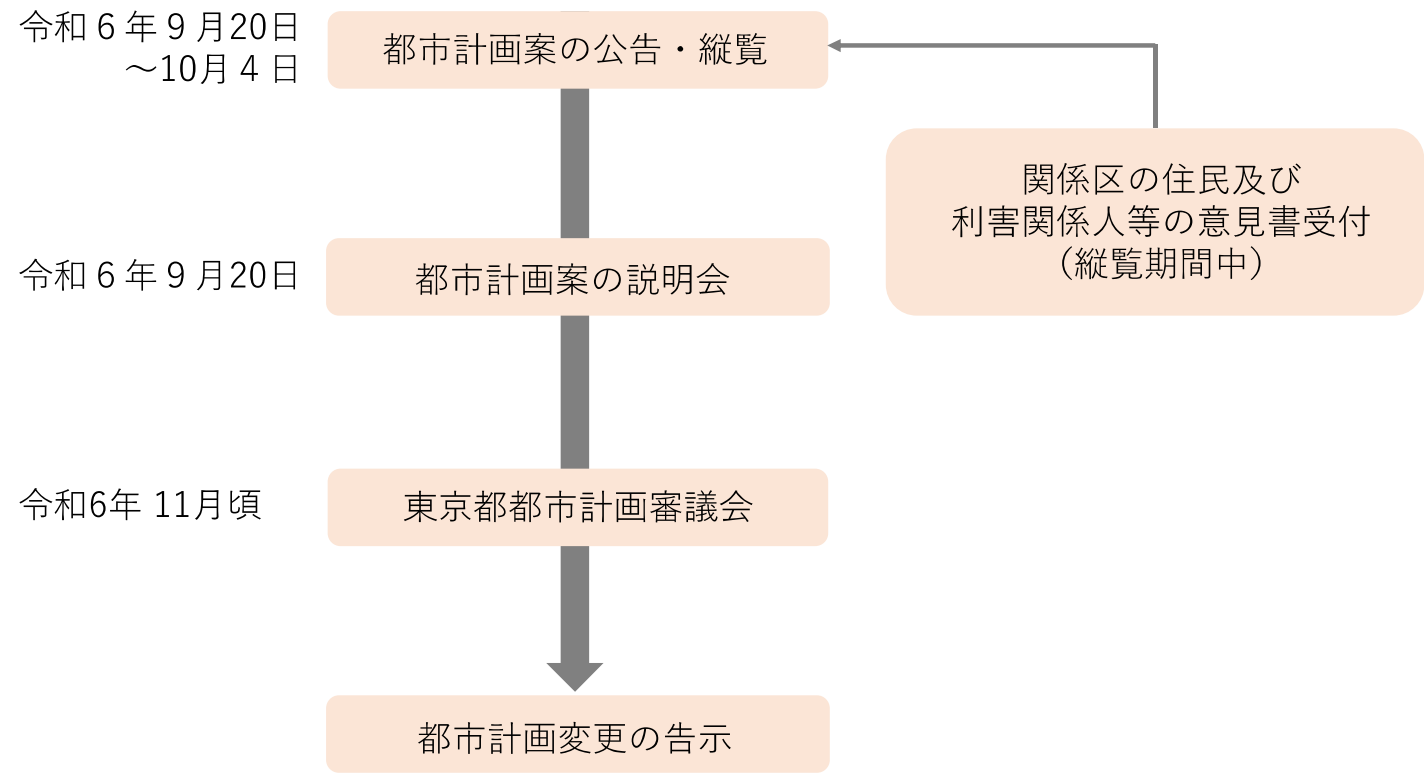
○建築物等に関する事項

※すべて追加する内容

地区整備計画

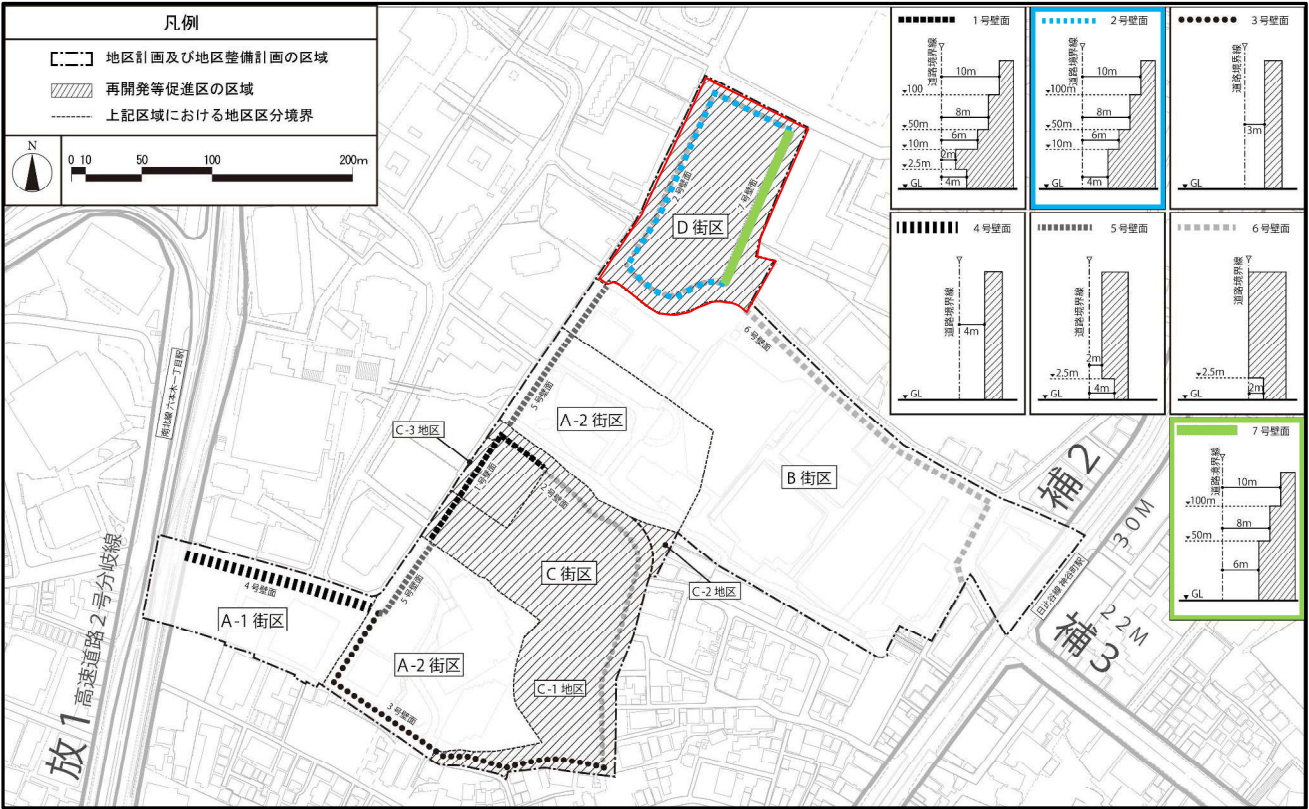
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	D街区
		面積	約1.5 ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号、第4号及び第5号に掲げる風俗営業並びに同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ぬ）項に掲げるもの
	建築物の容積率の最高限度		10分の87 ただし、住宅等の用途に供する部分の容積率を10分の22以上としなければならない。
	建築物等の高さの最高限度		22.5 m 建築物の高さはT.P.+29.3mからによる
建築物の形態又は色彩 その他の意匠の制限		道路に面する建築物の外壁もしくはこれに代わる柱又は門並びに塀の色彩は、刺激的な原色を避け、落ち着いたある色調のものとするとともに、周辺の建築物の調和を考慮し、連続性を持った外観とする。 また、看板等を設置するときは、外壁若しくはこれに代わる柱等から突出する距離を50 cm以下とする。	

今後のスケジュール等



地区計画案の概要

○建築物等に関する事項



今後のスケジュール等

◆ 都市計画案の縦覧期間・縦覧場所

令和6年9月20日（金） ～ 10月4日（金）
（閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで、正午から午後1時を除く）

東京都

都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課（東京都庁第二本庁舎12階北側）
所在地：〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1
TEL：03-5388-3213（直通）

港区

街づくり支援部 都市計画課 都市計画係（港区役所6階）
所在地：〒105-8511 東京都港区芝公園1-5-25
TEL：03-3578-2216（直通）

◆ 意見書の提出期間・提出方法

令和6年9月20日（金） ～ 10月4日（金）

東京都

- ① 郵送（当日消印有効）又は持参
都市整備局都市づくり政策部都市計画課
所在地：〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1
TEL：03-5388-3225（直通）
- ② 東京共同電子申請・届出サービス
URL： <https://www.shinsei.elg-front.jp/tokyo2/uketsuke/form.do?id=1723076470030>
※ 意見書提出期間中以外はページが表示されませんのでご注意ください

