

議第7428号

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）

都市計画虎ノ門一・二丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	虎ノ門一・二丁目地区地区計画
位 置	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
面 積	約3.3ha
地区計画の目標	本地区は、都心に近接し、環状第2号線に隣接するとともに、地区内では交通結節機能の強化に向けて地下鉄日比谷線虎ノ門ヒルズ駅（以下「新駅」という。）の整備が進められるなど、交通利便性の高い地区となるポテンシャルを有しているが、機能更新や都市基盤整備が遅れており、防災面での不安、狭小な道路網、憩いの空間や緑の不足などの課題を抱えている。 東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針においては、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、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している。 特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針においては、多様な機能を備えたにぎわいにあふれた国際性豊かな交流ゾーンを形成すること等が目標として示されている。 また、「都市づくりのグランドデザイン」においては、虎ノ門の将来像として、国際色豊かな業務、商業・エンターテインメント、文化、宿泊、居住、教育などの多様な機能の高度な集積や、外国人にとっても暮らしやすく、交流の生まれる複合拠点の形成等が示されている。 さらに、「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン」における将来像として、新駅設置や新たなバスターミナルの整備による交通結節機能を強化することや、「港区まちづくりマスタープラン」のまちづくり方針として、まちづくりと連携した駅前広場空間等の整備による、駅の利便性の向上等が求められている。 これらの課題と位置付けを背景とし、敷地の集約化と道路の再編を一体的に行う街区再編を推進するとともに、新駅整備と都市開発が一体となって周辺の広場空間と立体的に連続する広場の形成による交通結節機能の強化及びにぎわいの創出を図る。 また、業務、商業、文化・交流機能や生活・業務支援機能など、多様な機能の導入、防災対応力の強化を実現することにより、国際的なビジネス・交流拠点の形成を図る。

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	1 道路の整備方針 (1) 地区周辺の交通円滑化に資する道路ネットワークの形成及び、東西の主要な道路軸の形成を図るため、地区幹線道路を拡幅整備する。 (2) 開発に伴い発生する交通を円滑に処理するとともに、新駅整備に伴う歩行者通行の安全性を確保するため、適正な歩車分離や歩行者専用化を図った区画道路を再整備する。 2 歩行者ネットワークの整備方針 (1) 新駅と周辺市街地との安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、歩行者の安全性・快適性の向上やにぎわいの創出、自動車交通の円滑化にも資する歩行者通路を地下及びデッキレベルで整備する。 (2) 歩道と一体となって、快適で安全な歩行者空間を補完する歩道状空地を整備する。なかでも、地区幹線道路沿いにおいては、緑あふれる、沿道のにぎわい創出にも寄与する歩道状空地を整備する。 3 広場の整備方針 (1) 周辺の広場空間と連続した、地域のにぎわいの創出に資する広場を道路上空も活用して、デッキレベルで整備する。 (2) 交通結節機能やにぎわいの創出、防災対応力の強化に向けて、新駅と一体となった立体的な駅広場を整備する。 4 公園の整備方針 (1) 緑豊かな空間及びにぎわい創出のため、虎ノ門二丁目交差点南西側に公園を整備する。
	建築物等の整備の方針	1 国際的なビジネス・交流拠点にふさわしい市街地環境確保のため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度を定める。 2 道路沿道の安全で快適な歩行者環境及び周辺市街地の環境に配慮した街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3 地域の魅力を高め、良好な都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

再開発等促進区

位 置		港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内				
面 積		約 3. 3 h a				
土地利用に関する基本方針		周辺市街地との調和を図り、国際的なビジネス・交流拠点の形成と交通結節機能の強化に向けて、土地利用方針を以下のよう定める。 1 国際化に対応した業務、商業機能を中心とした多様な都市機能の集積を図るとともに、広場、駅広場、公園などの都市基盤の整備を図ることにより、円滑な土地利用転換及び土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する。 2 A－1街区は、国際化に対応した業務、商業、宿泊機能及び業務支援機能を導入し、新駅と一体となった立体的な駅広場を配置する。 また、地区幹線道路及び広場沿いににぎわいを創出する機能を配置する。 3 A－2街区は、商業機能を導入し、新駅と一体となった立体的な駅広場を配置する。 また、南側の区画道路及び広場沿いににぎわいを創出する機能を配置する。 4 A－3街区は、商業、業務機能を導入し、地区幹線道路沿いににぎわいを創出する機能を配置する。 5 A－4街区は、緑豊かな空間及びにぎわいを創出する公園を配置する。 6 B街区は、国際化に対応した業務、商業、文化・交流機能を導入し、新駅と一体となった立体的な駅広場を配置する。 7 C街区は、業務、文化・交流機能等を導入し、区画道路沿いに消防・防災に関する情報発信機能を配置する。				
主要な公共施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅員	延長	面積	備考
	道 路	地区幹線道路 1 号	7. 9 m～9. 5 m (全幅 1 5 m)	約 2 0 0 m	—	拡幅
	公 園	公園 1 号	—	—	約 7 5 0 m ²	新設
	広 場	広場 1 号	—	—	約 3, 3 0 0 m ²	新設 (道路上空を含むデッキレベル)
	その他の公共空地	駅広場 1 号	—	—	約 1, 2 0 0 m ²	新設 (地下・地上・デッキレベル)
		駅広場 2 号	—	—	約 7 0 0 m ²	新設 (地下・地上・デッキレベル)
		駅広場 3 号	—	—	約 6 0 0 m ²	新設 (地下・地上・デッキレベル)
		歩行者通路 1 号	4 m	約 7 5 m	—	新設 (デッキレベル)
		歩行者通路 2 号	5. 5 m	約 5 5 m	—	新設 (地下レベル)
		歩行者通路 3 号	3 m	約 1 0 m	—	新設 (デッキレベル)

地区整備計画	位 置	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内				
	面 積	約 2. 8 h a				
	種 類	名 称	幅員	延長	面積	備考
	道 路	区画道路 1 号	1 1 m	約 1 6 5 m	—	既設 (再整備)
		区画道路 2 号	1 1 m	約 8 0 m	—	拡幅
		区画道路 3 号	5 m (全幅 1 2 m)	約 7 5 m	—	既設
		区画道路 4 号	4 m	約 4 0 m	—	拡幅
		区画道路 5 号	7. 5 m～8. 5 m (全幅 1 5 m～1 6 m)	約 3 0 m	—	拡幅
		区画道路 6 号	8 m	約 3 5 m	—	拡幅
		区画道路 7 号	8 m	約 6 0 m	—	既設
	その他の 公共空地	歩道状空地 1 号	7 m	約 4 0 m	—	新設
		歩道状空地 2 号	7 m	約 1 2 0 m	—	新設
		歩道状空地 3 号	6 m	約 2 0 m	—	新設
		歩道状空地 4 号	2 m	約 9 5 m	—	新設
		歩道状空地 5 号	2 m	約 7 0 m	—	新設
		歩道状空地 6 号	2 m	約 3 0 m	—	新設
		歩道状空地 7 号	1 m	約 9 0 m	—	新設
		歩道状空地 8 号	1 m	約 3 0 m	—	新設
		歩道状空地 9 号	0. 5 m	約 7 5 m	—	新設
		歩道状空地 1 0 号	0. 5 m	約 2 0 m	—	新設
		歩道状空地 1 1 号	1 m	約 2 0 m	—	新設
		歩道状空地 1 2 号	1 m	約 3 5 m	—	新設
		歩道状空地 1 3 号	1. 5 m	約 4 5 m	—	新設
		歩道状空地 1 4 号	0. 5 m	約 4 5 m	—	新設

地区の 区分	名称	A—1街区	A—2街区	A—3街区	A—4街区	B街区
	面積	約1.4ha	約0.4ha	約0.3ha	約0.1ha	約0.3ha
建築物等の 用途制限		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5項に該当する営業の用に供する建築物は、建築してはならない。				
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面線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については、この限りでない。 1 歩行者の回遊性、安全性及び利便性を高めるために設ける人工地盤、歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等並びに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 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 3 地下鉄駅出入口施設、サイクルポート等の公益上必要な建築物その他これらに類するもの 4 給排気施設の部分 5 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分				
壁面後退区域における 工作物の設置の制限		壁面後退部分には、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。 1 花壇、植栽、パブリックアート等 2 にぎわい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・イス・日よけ傘等 3 建築物の保安及び安全・管理上やむを得ないもの 4 歩行者の回遊性、安全性及び利便性を高めるために設ける人工地盤、歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等並びに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				
建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の制限		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。 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。				
地区の 区分	名称	C街区				
	面積	約0.3ha				
建築物等の 用途制限		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5項に該当する営業の用に供する建築物は、建築してはならない。				
建築物の容積率の 最高限度		10分の74 このうち、劇場、集会場及び展示場の用途に供する部分の合計を10分の20以上としなければならない。				
建築物の建蔽率の 最高限度		10分の8				
建築物の敷地面積 の最低限度		1,000㎡				
建築物の高さの最 高限度		80m ただし、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。				

壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面線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については、この限りでない。 1 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 2 サイクルポート等の公益上必要な建築物その他これらに類するもの
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。 1 花壇、植栽等 2 建築物の保安及び安全・管理上やむを得ないもの
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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。

虎ノ門一・二丁目地区地区計画に記載なき事項は、都市再生特別地区（虎ノ門一・二丁目地区）において定めた内容による。

容積率の最高限度には、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）II3（1）の用途に供する部分を除くことができるものとする。

「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：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、変更又は追加箇所を示す。

名 称	虎ノ門一・二丁目地区地区計画		
位 置	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内		
事 項	旧	新	摘要
地区計画の目標	本地区は、都心に近接し、環状第2号線に隣接するとともに、地区内では交通結節機能の強化に向けて地下鉄日比谷線虎ノ門新駅（以下「新駅」という。）の整備が進められるなど、交通利便性の高い地区となるポテンシャルを有しているが、機能更新や都市基盤整備が遅れており、防災面での不安、狭小な道路網、憩いの空間や緑の不足などの課題を抱えている。 東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針においては、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、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している。 また、特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針においては、多様な機能を備えたにぎわいにあふれた国際性豊かな交流ゾーンを形成すること等が目標として示されている。	本地区は、都心に近接し、環状第2号線に隣接するとともに、地区内では交通結節機能の強化に向けて地下鉄日比谷線虎ノ門ヒルズ駅（以下「新駅」という。）の整備が進められるなど、交通利便性の高い地区となるポテンシャルを有しているが、機能更新や都市基盤整備が遅れており、防災面での不安、狭小な道路網、憩いの空間や緑の不足などの課題を抱えている。 東京圏国家戦略特別区域に関する区域方針においては、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、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している。 特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針においては、多様な機能を備えたにぎわいにあふれた国際性豊かな交流ゾーンを形成すること等が目標として示されている。 また、「都市づくりのグランドデザイン」においては、虎ノ門の将来像として、国際色豊かな業務、商業・エンターテインメント、文化、宿泊、居住、教育などの多様な機能の高度な集積や、外国人にとっても暮らしやすく、交流の生まれる複合拠点の形成等が示されている。	上位計画に基づく変更

地区計画の目標		さらに、「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン」における将来像として、新駅設置や新たなバスターミナルの整備による交通結節機能を強化することや、「港区まちづくりマスタープラン」のまちづくり方針として、まちづくりと連携した駅前広場空間等の整備による、駅の利便性の向上等が求められている。 これらの課題と位置付けを背景とし、敷地の集約化と道路の再編を一体的に行う街区再編を推進するとともに、新駅整備と都市開発が一体となって周辺の広場空間と立体的に連続する広場の形成による交通結節機能の強化及びにぎわいの創出を図る。 また、業務、商業、文化・交流機能や生活・業務支援機能など、多様な機能の導入、防災対応力の強化を実現することにより、国際的なビジネス・交流拠点の形成を図る。	さらに、「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン」における将来像として、新駅設置や新たなバスターミナルの整備による交通結節機能を強化することや、「港区まちづくりマスタープラン」のまちづくり方針として、まちづくりと連携した駅前広場空間等の整備による、駅の利便性の向上等が求められている。 これらの課題と位置付けを背景とし、敷地の集約化と道路の再編を一体的に行う街区再編を推進するとともに、新駅整備と都市開発が一体となって周辺の広場空間と立体的に連続する広場の形成による交通結節機能の強化及びにぎわいの創出を図る。 また、業務、商業、文化・交流機能や生活・業務支援機能など、多様な機能の導入、防災対応力の強化を実現することにより、国際的なビジネス・交流拠点の形成を図る。	上位計画に基づく変更
区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	1 国際的なビジネス・交流拠点にふさわしい市街地環境確保のため、建築物等の用途の制限を定める。 2 道路沿道の安全で快適な歩行者環境及び周辺市街地の環境に配慮した街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3 地域の魅力を高め、良好な都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。	1 国際的なビジネス・交流拠点にふさわしい市街地環境確保のため、建築物等の用途の制限、<u>建築物の容積率の最高限度</u>を定める。 2 道路沿道の安全で快適な歩行者環境及び周辺市街地の環境に配慮した街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3 地域の魅力を高め、良好な都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。	新たな地区整備計画の策定に伴う変更

再開発等促進区	土地利用に関する基本方針	周辺市街地との調和を図り、国際的なビジネス・交流拠点の形成と交通結節機能の強化に向けて、土地利用方針を以下のように定める。 1 国際化に対応した業務、商業機能を中心とした多様な都市機能の集積を図るとともに、広場、駅広場、公園などの都市基盤の整備を図ることにより、円滑な土地利用転換及び土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する。 2 A-1街区は、国際化に対応した業務、商業、宿泊機能及び業務支援機能を導入し、新駅と一体となった立体的な駅広場を配置する。また、地区幹線道路及び広場沿いににぎわいを創出する機能を配置する。 3 A-2街区は、商業機能を導入し、新駅と一体となった立体的な駅広場を配置する。また、南側の区画道路及び広場沿いににぎわいを創出する機能を配置する。 4 A-3街区は、商業、業務機能を導入し、地区幹線道路沿いににぎわいを創出する機能を配置する。 5 A-4街区は、緑豊かな空間及びにぎわいを創出する公園を配置する。 6 B街区は、国際化に対応した業務、商業、文化・交流機能を導入し、新駅と一体となった立体的な駅広場を配置する。	周辺市街地との調和を図り、国際的なビジネス・交流拠点の形成と交通結節機能の強化に向けて、土地利用方針を以下のように定める。 1 国際化に対応した業務、商業機能を中心とした多様な都市機能の集積を図るとともに、広場、駅広場、公園などの都市基盤の整備を図ることにより、円滑な土地利用転換及び土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する。 2 A-1街区は、国際化に対応した業務、商業、宿泊機能及び業務支援機能を導入し、新駅と一体となった立体的な駅広場を配置する。また、地区幹線道路及び広場沿いににぎわいを創出する機能を配置する。 3 A-2街区は、商業機能を導入し、新駅と一体となった立体的な駅広場を配置する。また、南側の区画道路及び広場沿いににぎわいを創出する機能を配置する。 4 A-3街区は、商業、業務機能を導入し、地区幹線道路沿いににぎわいを創出する機能を配置する。 5 A-4街区は、緑豊かな空間及びにぎわいを創出する公園を配置する。 6 B街区は、国際化に対応した業務、商業、文化・交流機能を導入し、新駅と一体となった立体的な駅広場を配置する。 7 C街区は、業務、文化・交流機能等を導入し、区画道路沿いに消防・防災に関する情報発信機能を配置する。	新たな地区整備計画の策定に伴う変更
---------	--------------	---	--	-------------------

地区整備計画	面 積		約2. 5 h a					約2. 8 h a				
	地区施設の 配置及び 規模	種 類	名称	幅員	延長	面積	備考	名称	幅員	延長	面積	備考
		道 路	区画道路 1号	11 m	約105 m	—	既設 (再整備)	区画道路 1号	11 m	約165 m	—	既設 (再整備)
			区画道路 3号	5 m (全幅12 m)	約30 m	—	既設	区画道路 3号	5 m (全幅12 m)	約75 m	—	既設
		その他の 公共空地	—	—	—	—	—	歩道状空 12号	1 m	約35 m	二	新設
			—	—	—	—	—	歩道状空 13号	1. 5 m	約45 m	二	新設
			—	—	—	—	—	歩道状空 14号	0. 5 m	約45 m	二	新設
		新たな地区整備計画の策定に伴う変更										

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	—	C街区
		面積	—	約0.3ha
	建築物等の用途制限		—	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5項に該当する営業の用に供する建築物は、建築してはならない。
	建築物の容積率の最高限度		—	10分の74 このうち、劇場、集会場及び展示場の用途に供する部分の合計を10分の20以上としなければならない。
	建築物の建蔽率の最高限度		—	10分の8
	建築物の敷地面積の最低限度		—	1,000㎡
	建築物の高さの最高限度		—	80m ただし、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。
壁面の位置の制限		—	建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面線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については、この限りでない。 1 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 2 サイクルポート等の公益上必要な建築物その他これらに類するもの	

新たな地区整備計画の策定に伴う変更

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	<u>壁面後退部分には、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</u> 1 花壇、植栽等 2 建築物の保安及び安全・管理上やむを得ないもの	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	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。 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。	
	欄 外	虎ノ門一・二丁目地区地区計画に記載なき事項は、都市再生特別地区（虎ノ門一・二丁目地区）において定めた内容による。 「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」		虎ノ門一・二丁目地区地区計画に記載なき事項は、都市再生特別地区（虎ノ門一・二丁目地区）において定めた内容による。 <u>容積率の最高限度には、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）Ⅱ3（1）の用途に供する部分を除くことができるものとする。</u> 「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」	新たな地区整備計画の策定に伴う変更