

街並み再生方針の変更

東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき街並み再生方針を次のように変更する。

名称： 虎ノ門駅南地区

位置及び区域： 港区虎ノ門一丁目地内（区域は区域図のとおり）

面積： 約6.6ha

虎ノ門駅南地区 街並み再生地区 区域図



この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺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。なお、地形図は東京都都市整備局と株式会社東京ミッドマップ東京が著作権を有している。（承認番号）[26都市基街測第6号、平成26年4月14日]、（承認番号）[26都市基交測第12号、平成26年5月8日]、（承認番号）[MMT利許第039-46、平成26年5月8日]

虎ノ門駅南地区 街並み再生方針

1 整備の目標

虎ノ門駅南地区（以下「本地区」という。）は、都心と臨海部とを結ぶ重要な幹線道路である環状第二号線（新橋～虎ノ門）と一体的に整備された複合機能を備えた超高層建築物（Ⅲ街区）の北側に位置し、東京メトロ銀座線の虎ノ門駅を含む地区である。

本地区は、特定都市再生緊急整備地域「東京都心・臨海地域」内に位置し、地域整備方針として、「国際金融・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」することが掲げられているほか、東京の都市づくりビジョンや港区まちづくりマスタープランにおいても環状第二号線の整備に併せたまちづくりを推進することが目標として掲げられている。

一方、本地区は、日本の高度経済成長を支えるビジネス街として発展してきたが、大規模災害時における緊急輸送道路に面する部分をはじめとした地区全体で建築物の老朽化が進み、幅員の狭い道路が多数存在するとともに、災害時に帰宅困難者を一時的に受け入れる空間が不足しているなど防災上の安全性が懸念される。

また、地区外周の幹線道路沿いの一部では中規模オフィスビルへの建替えがみられるが、街区内部では比較的小規模な敷地が多く、都心にふさわしい土地の有効利用が妨げられるとともに、一体性に欠ける街並みとなっている。さらに、本地区の玄関口である虎ノ門駅は、周辺エリアを含む今後の開発進展により、機能の不足や歩行空間の混雑が懸念されることから、駅の機能増進を中心とした広域的な交通機能の強化が必要である。加えて、本地区に近接して愛宕山や日比谷公園があるが、地区内は街路樹や広場等の緑環境が乏しく、人々が憩い交流できる空間が不足している。

こうしたまちの課題への対応として、港区が地元住民等とともに改定した「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」では、世界都市東京の一翼を担う国際的なビジネス・交流拠点の形成を目指し、国際水準のビジネス環境の形成に貢献する機能の導入、災害時における業務機能の継続性（BCP）の確保、緑豊かでにぎわいあふれる街路空間の形成を目標としている。

そこで、本地区においては、老朽化した建築物の更新の機会を捉え、細分化した敷地の統合、敷地の集約化と幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区再編を推進することにより、以下の目標の実現を図る。

1) 多様な都市活動が展開される安全・安心なまちの実現

地震等の災害に対応した防災機能や国際化に資する業務・商業・生活支援機能をはじめ、多様な機能の集積を誘導するとともに、環状第二号線の整備による国内外からのアクセス性の向上を契機として、交通結節機能の強化を推進することにより、国際都市にふさわしい街並みの形成を図る。

2) 人々が行き交う魅力と活力のあるまちづくりの推進

地区内外の歩行者の回遊性を高めて、多様なにぎわいのある沿道空間や様々な企業や人々が豊かに交流できる空間を誘導することにより、魅力と活力のある街並みの形成を図る。また、地域の発展的で持続的なまちづくりに向けて、住民と事業者等の連携による一体的な地域活動の推進を図る。

3) 都心における緑豊かで環境にやさしいまちの実現

沿道空間の積極的な緑化の推進や街区再編等による公園・広場の配置を誘導することにより、潤いのある都市空間の形成と新たな緑の軸の形成を図る。また、環境性能の高い道路・建築物等の整備誘導や環境負荷の低い交通手段の利用促進等により、環境にやさしいまちの実現を図る。

2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項〔方針図1〕

(1) 道路ネットワークの整備

①広域的な道路・交通機能の強化

広域ネットワーク道路については、大規模災害時における緊急輸送機能を確保するため、沿道開発に併せて、都市計画道路の概成区間（桜田通り、愛宕下通り）の拡幅整備を行う。また、地区内ネットワーク道路（区道第1166号線、区道第1011号線、区道第1012号線、区道第1013号線）については、総合的な交通環境の向上に向けて、地区の骨格となるネットワーク道路として位置付ける。さらに、環状第二号線の整備によるアクセス性の向上を契機として、新たな交通拠点となる施設整備を誘導し、広域的な交通結節機能の強化を図る。

②幅員の狭い道路の再編

災害時の避難経路の確保や消防活動の円滑化等を図るため、街区再編による幅員の狭い道路の廃止に併せて地区内ネットワーク道路の拡幅や公園の整備等を行う。

③道路空間の環境整備

地区内ネットワーク道路（区道第1013号線を除く。）については、周辺開発に併せて保水性舗装や電線類地中化等の歩行者中心の整備を行うとともに、道路状況等に応じて自転車走行空間の整備等により自転車の利用の促進を図る。

(2) 歩行者ネットワークの強化

①地下鉄駅との連携

地下鉄駅の機能増進や歩行者ネットワークの強化を図るため、駅から連絡するバリアフリーの地下通路や地上出入口等を整備するとともに、駅施設と周辺開発との連携により地下や地上と立体的に利用できる滞留空間を整備する。

②多様な歩行空間の確保

地区内外の回遊性を高めるため、地区内ネットワーク道路の沿道に歩道状空地を整備するとともに、広域ネットワーク道路の沿道においてもピロティ空間を含む歩行空間を整備する。また、隣接する街区に接続する歩行者デッキ等を整備する。さらに、街区再編において、歩行者の通行機能を継続させる必要がある場合、道路廃止後も敷地内の適切な位置に貫通通路を確保する。なお、歩行空間の整備に当たっては、人々が快適に移動でき、憩い、集える、開かれた空間とするよう配慮すること。

(3) 公園・広場の整備

歩行者等が気軽に憩うことのできる空間や災害時の一時的な待機場所として機能するオープンスペースを確保するため、敷地規模に応じて有効な空地を設ける。広域ネットワーク道路や地区内ネットワーク道路の交差部に面して、公園や広場状空地を整備するとともに、緑の軸の形成を図るため区道第1166号線に面して緑豊かな公園や空間を配置する。

<p>3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項</p>	<p>①敷地条件の制限 老朽化した建築物の更新の機会を捉え、都心にふさわしい良好な街並みを形成するため、敷地面積及び接道条件の最低限度を定める。</p> <ul style="list-style-type: none">・敷地面積は 500 m²以上とすること。・広域ネットワーク道路又は地区内ネットワーク道路に 1 面以上接すること。 <p>②街区再編等の誘導 防災性の向上や多様な都市機能の集積の観点から、「街区整備」、「街区再編」及び「大街区化」を誘導する。</p> <ul style="list-style-type: none">・「街区整備」は、敷地外周全てが道路に接すること。・「街区再編」は、敷地の集約化と幅員の狭い道路の再編を一体的に行い、原則として敷地外周全てが道路に接すること。・「大街区化」は、大規模な街区再編で、原則として敷地外周全てが広域ネットワーク道路、地区内ネットワーク道路又は「環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画」の区域に接すること。
-------------------------------------	---

4 建築物等に関する基本的事項

(1) 建築物等の配置、形態及び意匠

①建築物の壁面の位置の制限〔街並み再生方針図2〕

①-1 環状第二号線又は広域ネットワーク道路に面する建築物は、幹線道路に沿って連続的に調和した沿道景観を形成するため、道路境界線からの建築物の壁面の位置を定める(0.5m以上)。

①-2 地区内ネットワーク道路に面する建築物は、快適な沿道空間と連続的に調和した街並みを形成するため、道路境界線からの建築物の壁面の位置を定める(高さ15m未満の部分は2.0m以上、高さ15m以上の部分は前面道路幅員に応じて4.0~6.0m以上)。この際の道路境界線は、街区再編に伴い道路を拡幅する場合にあっては、拡幅する前の道路境界線とする。

また、計画建築物の形態は、道路中心線からの水平距離に5を乗じて作成した想定する建築物の形態と同程度の天空光を確保すること。

②建築物等の高さの制限

②-1 広域ネットワーク道路に接する敷地においては、建築物等の高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号に定める高さをいう。以下同じ。)を、地区外を含む広域的な景観に配慮したものとすること。

②-2 広域ネットワーク道路に接しない敷地においては、地区全体の街並み形成など、市街地環境に配慮するため、建築物等の高さの最高限度を80mとする。

③色彩等の意匠に関する配慮

建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮すること。また、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すること。

④防災に関する事項

④-1 災害に強いまちに向けて、大規模災害時における建築物の自立性を確保する。

④-2 帰宅困難者のための一時滞在施設を確保する。

⑤環境に関する事項

⑤-1 環境にやさしいまちに向けて、建築物の環境負荷の低減を図る。

⑤-2 国産木材の利用を促進する。

	<p>(2) 建築物の用途</p> <p>①多様なにぎわいのある沿道空間を形成するため、外堀通り及び地区内ネットワーク道路に面する建築物については、3階以下の部分に、敷地面積の10%に相当する面積の「にぎわい施設」を導入する。</p> <p>【にぎわい施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心の多様な生活・活動を支え、まちのにぎわいや魅力を創出する施設 例) 物品販売業を営む店舗、飲食店、サービス施設 <p>②地域に住み続けられるまちづくりを推進するため、「住宅・生活支援施設」を誘導する。</p> <p>③魅力と活力のある開かれた街並みを形成するため、「文化・交流施設」を誘導する。</p> <p>④国際化に資するビジネス拠点を形成するため、「業務支援施設」を誘導する。</p> <p>⑤良好な市街地環境を形成するため、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4号、第5号及び同条第5項のいずれかに該当する営業の用に供する建築物を制限する。</p>
<p>5 緑化に関する基本的事項</p>	<p>都心における緑豊かなまちの実現を図るため、公園や広場状空地の緑化とともに、建築物の屋上緑化や壁面緑化を積極的に行う。また、潤いある沿道空間の形成に向けて、広域ネットワーク道路や地区内ネットワーク道路においては、街路樹の植樹を行い、沿道の歩道状空地内においても、歩行空間を確保しながら中高木を中心に配置する。</p>

6 実現に向けて講ずべき措置

(1) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し

本地区の将来像の実現等、街並み再生に必須となる貢献の評価を《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し①》、より良いまちづくりの実現に係る貢献の評価を《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し②》とし、以下のとおり容積率の割増しを定める。

なお、容積率（割増し①+割増し②）の最高限度は、表2のとおりとする。ただし、都市再生特別地区を定める場合には、本項の基準によらない評価や表2の上限を超える容積率の設定を行うことができるものとする。

① 《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し①》

次に示す街並み再生の貢献項目の内容を「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画等に定める場合は、「容積率の割増し①」による容積率の上限を表1のとおりとする。

【街並み再生の貢献項目】

ア 整備すべき公共施設

本方針2「整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項」における都市計画道路（桜田通り、愛宕下通り）の拡幅整備、地区内ネットワーク道路の沿道の歩道状空地（幅員0.5m以上）の整備〔街並み再生方針図1〕及び一定規模以上の空地の確保^{※1}

※1 「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」（以下「地区計画運用基準」という。）に基づく有効空地として、「大街区化」及び「街区再編」の場合は30%以上、「街区整備」及び「敷地面積1,000㎡以上」の場合は25%以上を確保する。

なお、有効空地は、「地区計画運用基準」第2策定基準1(10)イを対象とするが、面積は定めない。また、「地区計画運用基準」第3技術基準-4-(3)有効係数における歩道状空地及び広場状空地の特例については、以下の通りの運用とする。

・広域ネットワーク道路や地区内ネットワーク道路に沿った歩道状空地のうち、歩道との段差がなく、歩道と歩道状空地を合わせた幅員が4m以上10m以下の部分の有効係数は、表-11に定める有効係数に1.3倍を乗じて得た数値とする。

なお、この部分に緑化があっても緑化の特例と重複して適用することはできない。

・広域ネットワーク道路や地区内ネットワーク道路の交差部（街区再編に伴い整備する公園に接する部分も可）に面した広場状空地のうち、面積200㎡以上の有効係数は、表-11に定める有効係数に1.2倍を乗じて得た数値とする。

なお、緑化の特例と重複して適用することができる。

イ 敷地面積の最低限度

本方針3「土地の区画形質の変更に関する基本的事項」における敷地面積及び接道条件の最低限度

ウ...建築物等に関する事項

本方針4「建築物等に関する基本的事項」における建築物等の配置、形態及び意匠①^{※2}、②、④-1^{※3}、④-2^{※4}及び⑤-1^{※5}並びに建築物の用途①及び⑤

- ※2 歩行者デッキ、昇降機、歩行者の安全性を確保するための庇、公共公益上必要な施設、地域の文化やコミュニティの形成に資する施設その他これらに類するものを除く。
- ※3 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（以下「都市開発諸制度活用方針」という。）」に定める防災備蓄倉庫及び自家発電設備の整備基準を満たすものとする。
- ※4 「大街区化」及び「街区再編」の場合は、「都市開発諸制度活用方針」に定める一時滞在施設を整備することとし、3階以下の部分に、敷地面積の10%以上に相当する面積の待機スペースを確保する。
- ※5 「都市開発諸制度活用方針」に定めるカーボンマイナスの取組の評価基準を満たす先進的な環境技術や高レベルの省エネルギー仕様を導入する。

【表1：容積率の割増し①による容積率の最高限度】

敷地条件	外堀通りに接する敷地	桜田通り又は愛宕下通りに接する敷地	その他の敷地
大街区化	1,050%	950%	—
街区再編	1,000%	900%	850%
街区整備	950%	850%	800%
敷地面積 1,000 m ² 以上	900%	800%	750%
敷地面積 500 m ² 以上	830%	730%	700%

②《街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し②》

次に示す街並み再生の貢献項目の内容について整備を行うとともに、必要な項目を「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画等に定める場合は、各貢献項目に応じた容積率を《容積率の割増し①》に加算することができる。

なお、「大街区化」、「街区再編」及び「街区整備」においては、本容積率の割増し②の1/2以上に相当する容積率は、その床面積分を「都市開発諸制度活用方針」における「育成用途」に定める文化・交流施設、商業施設、生活支援施設、産業支援施設又は住宅施設とすること。ただし、当該育成用途の床面積には、本方針4の「にぎわい施設」の床面積を加えることができるものとする。

【街並み再生の貢献項目】

ア 空地に関する事項

「地区計画運用基準」における有効空地を一定規模以上整備する場合、次の計算式により、有効空地率に応じて、100%を上限に容積率を加算する。なお、有効空地の考え方は容積率の割増し①における空地と同様とする。

《(有効空地率-以下のそれぞれに定める係数) × 5》

- ・「大街区化」及び「街区再編」の場合 係数 30
- ・「街区整備」及び「敷地面積 1,000 m²以上」の場合 係数 25

イ 交通に関する事項

以下の交通機能の向上に資する施設を整備する場合、それぞれに定める容積率を加算する。

(ア) 地下通路から地上への接続空間（階段、昇降施設及び滞留空間）を整備する場合 床面積に応じて上限 50%の評価（次の計算式による。）

《地下通路接続空間の床面積 ÷ 敷地面積 × 100% × 係数(原則 1.0)》

(イ) 都市計画道路の拡幅整備部分を無償譲渡又は無償貸付し、道路管理者による管理となる場合 道路拡幅面積に応じて上限 80%の評価（次の計算式による。）

《都市計画道路の拡幅面積 ÷ 敷地面積 × 当該道路部分の指定容積率（700%又は 800%）》

ウ 用途に関する事項

以下の用途を導入する場合、それぞれに定める計算式により、床面積に応じて 100%を上限に容積率を加算する。ただし、50%を超える分は、(ア)の「住宅・生活支援施設」とすること。

(ア)「住宅・生活支援施設」を導入する場合 床面積に応じて上限 100% (次の計算式による。)

《床面積÷敷地面積×100%×以下のそれぞれに定める係数》

なお、本方針4の「にぎわい施設」と兼ねる場合は、敷地面積の10%に相当する面積を超える部分の床面積を対象とする。

【住宅・生活支援施設】

「住宅・生活支援施設」は、「港区開発事業に係る定住促進指導要綱実施要領」第8条第1項及び第2項に定める施設のうち以下のものとする。なお、「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」第9条に基づき生活利便施設等の付置に努めること。

- ・良質な住宅（サービス付き高齢者向け住宅やサービスアパートメントを含む。） 係数 1.0
- ・生活必需品を取扱う店舗（生鮮食品の取扱いを含む店舗に限る。） 係数 0.7
- ・福祉施設（高齢者支援施設、障害者支援施設、子育て支援施設） 係数 0.6
- ・医療施設 係数 0.5
- ・コミュニティ活動支援施設 係数 0.5

(イ)「文化・交流施設」を導入する場合 床面積に応じて上限 50% (次の計算式による。)

《床面積÷敷地面積×100%×係数(原則 0.6)》

【文化・交流施設】

- ・新たな都市文化を育み発信する場となる施設
例) 劇場、美術館、図書館、資料館、博物館
- ・国内外からの多様な人や情報が交流し新たな価値を創造する場となる施設
例) カルチャースクール、交流サロン

(ウ)「業務支援施設」を導入する場合 床面積に応じて上限 50% (次の計算式による。)

《床面積÷敷地面積×100%×係数(原則 0.5)》

【業務支援施設】

- ・国際的な会議等に対応可能な設備を有したカンファレンスホール（床面積 500 m²以上（付属施設を含む。））
- ・その他国際競争力の強化に特に資する施設

エ...防災に関する事項

「都市開発諸制度活用方針」における帰宅困難者のための一時滞在施設を整備する場合、次の計算式により、待機スペースの床面積に応じて、50%を上限に容積率を加算する。（「大街区化」及び「街区再編」において、一時滞在施設を確保する場合でも同じ。）

$$\langle \text{待機スペースの床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times \text{係数} 0.4 \rangle$$

なお、一時滞在施設については、「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン（案）（平成24年9月10日）」（首都直下地震帰宅困難者等対策協議会）に沿って整備及び運営が行われるよう努めるものとする。また、事業者は災害時に周辺地域の帰宅困難者を滞在場所等へ誘導し、物資提供を行うとともに、3日間滞在するための物資を施設内倉庫に備蓄し、維持管理・更新を事業者の費用負担で行うこと等の内容を含む協定を竣工後に港区と締結する。本制度活用の際には、その内容を約束する文書を取り交わすこと。

オ...環境に関する事項

以下の環境に配慮した取組を行う場合、それぞれに定める容積率を加算する。

(ア) 環境負荷の低減（再生可能エネルギー等の利用、エネルギー負荷の軽減）に資する業務系建築物に該当する場合 30%

【環境負荷の低減に資する業務系建築物】

東京都総合設計許可要綱実施細目第12-1(1)の「特に優れた取組」の全てを行うものとする。

(イ) 延べ面積に対して1㎡につき、0.010m³以上の国産木材を使用する場合 20%

(ウ) (イ)を除き、延べ面積に対して1㎡につき、0.005m³以上の国産木材を使用する場合 10%

なお、(ア)の場合、「港区民間建築物低炭素化促進制度」に基づく「港区民間建築物低炭素化計画書」を港区に提出すること。また、(イ)又は(ウ)の場合、「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」に基づく、「国産木材使用計画書」を港区に提出すること。

カ...緑化に関する事項

「港区みどりを守る条例」（昭和49年港区条例第29号）の緑化基準を超えて緑化を行う場合、次の計算式により、緑化面積に応じて50%を上限に容積率を加算する。

$$\langle \text{基準超の緑化面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times \text{港区みどりを守る条例に準ずる係数} \rangle$$

例) 道路に面した地上部緑化及び屋上やベランダ等の緑化（土壌厚30cm以上）を行う場合 係数1.0

なお、「港区みどりを守る条例」に基づく「緑化計画書」を港区に提出すること。

キ...敷地統合に関する事項

「大街区化」、「街区再編」及び「街区整備」以外の敷地で、以下の敷地統合を行う場合、それぞれに定める容積率のうち、いずれかを加算する。ただし、本地区の指定の日において所有者の異なる隣接地を計画建築物の敷地として集約化する場合に限る。

(ア) 2以上の敷地を統合することにより、敷地面積が 1,000 m²以上となる場合 30%

(イ) 2以上の敷地を統合することにより、敷地面積が 500 m²以上となる場合 10%

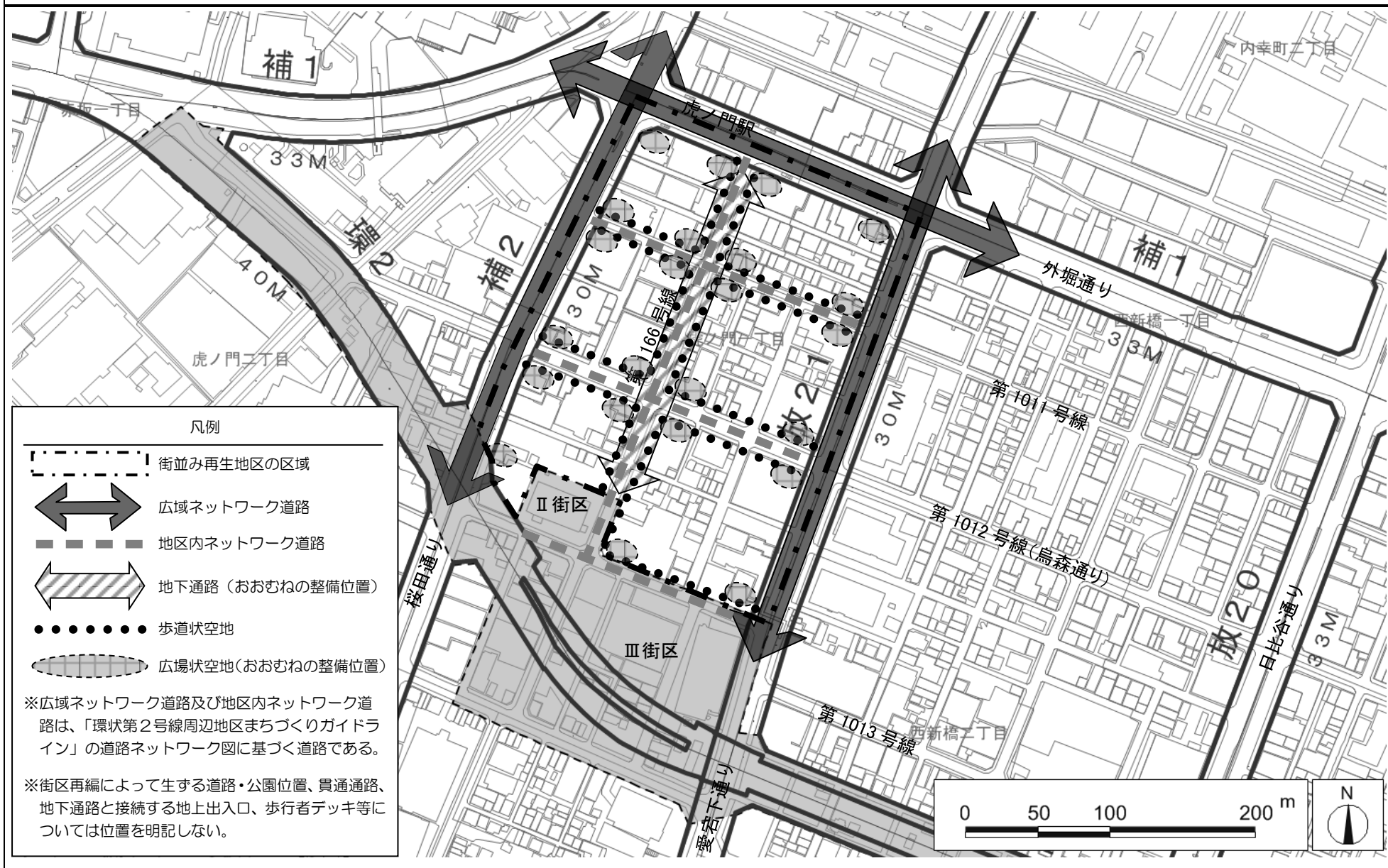
【表2：容積率の最高限度の上限（割増し①+割増し②）】

敷地条件	外堀通りに接する敷地	桜田通り又は愛宕下通りに接する敷地	その他の敷地
大街区化	1,200%	1,100%	—
街区再編	1,100%	1,000%	950%
街区整備	1,050%	950%	900%
敷地面積 1,000 m ² 以上	1,000%	900%	850%
敷地面積 500 m ² 以上	900%	800%	750%

(2) 街並み再生実現のために検討すべき事項

- ①本地区の良好なまちづくりや活性化の実現に向けて、地域住民等、事業者及び行政が協働して、エリアマネジメントの組織化を図るとともに、空地等の利活用に関する具体的な方策を検討する。
- ②社会情勢の変化などにより、まちづくりの方向性を見直す必要が生じた場合には、地域全体としての調和や周辺地域への波及効果等を勘案した上で、街並み再生方針の貢献項目の追加等を検討する。

虎ノ門駅南地区 街並み再生方針図 1 (公共・公益的施設)



凡例

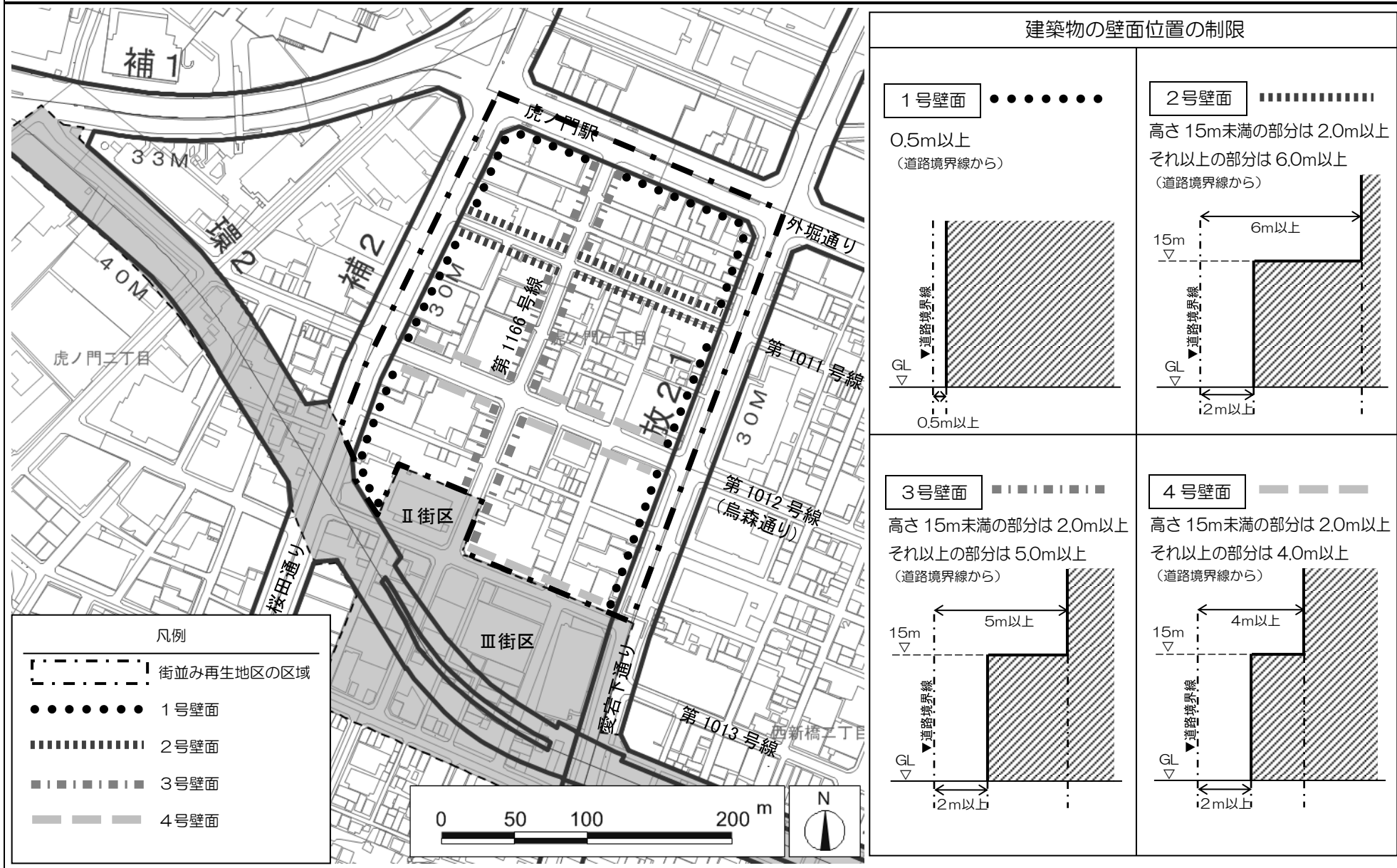
- 街並み再生地区の区域
- 広域ネットワーク道路
- 地区内ネットワーク道路
- 地下通路 (おおむねの整備位置)
- 歩道状空地
- 広場状空地(おおむねの整備位置)

※広域ネットワーク道路及び地区内ネットワーク道路は、「環状第2号線周辺地区まちづくりガイドライン」の道路ネットワーク図に基づく道路である。

※街区再編によって生ずる道路・公園位置、貫通通路、地下通路と接続する地上出入口、歩行者デッキ等については位置を明記しない。

この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 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。なお、地形図は東京都都市整備局と株式会社東京ミッドマップ東京が著作権を有している。(承認番号) [26都市基街測第6号、平成26年4月14日]、(承認番号) [26都市基交測第12号、平成26年5月8日]、(承認番号) [MMT利計第039-46、平成26年5月8日]

虎ノ門駅南地区 街並み再生方針図2（建築物の壁面位置の制限）



この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 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。なお、地形図は東京都都市整備局と株式会社東京ミッドマップ東京が著作権を有している。（承認番号）[26都市基街測第6号、平成26年4月14日]、（承認番号）[26都市基交測第12号、平成26年5月8日]、（承認番号）[MMT 利許第039-46、平成26年5月8日]