

虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業個人施行者

目 次

1 地区、事業及び施行者の名称	
（１）地区の名称 -----	1
（２）事業の名称 -----	1
（３）施行者の名称 -----	1
2 施行地区の概況及び事業の目的	
（１）施行地区の概況 -----	1
（２）事業の目的 -----	1
3 施行地区	
（１）施行地区の位置 -----	1
（２）施行地区の位置図 -----	1
（３）施行地区の区域 -----	1
（４）施行地区の区域図 -----	1
（５）施行地区の面積 -----	2
4 設計の概要	
（１）設計説明書	
1）設計方針 -----	2
2）施設建築物の設計概要 -----	2
3）施設建築敷地の設計概要 -----	4
4）公共施設の設計概要 -----	4
（２）設計図	
1）施設建築物の設計図 -----	5
2）施設建築敷地の設計図 -----	5
3）公共施設の設計図 -----	5
5 事業施行期間	
（１）事業施行期間 -----	5
（２）建築工事期間 -----	5
6 資金計画 -----	6
（１）資金計画 -----	6
（２）支出金明細 -----	6
（３）資金調達計画 -----	7
7 添付書類	
（１）施行地区の位置図 -----	7
（２）施行地区の区域図 -----	7
（３）設計図 -----	7

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

虎ノ門二丁目地区

(2) 事業の名称

虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業個人施行者

独立行政法人都市再生機構（代表施行者）

国家公務員共済組合連合会（共同施行者）

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、平成26年3月に交通開放した環状2号線（新橋～虎ノ門）の南側に位置し、病院、業務ビル、工場が立地している地区である。何れの建築物も築年数の経過が進んでおり、更新時期を迎えている。また、地域の主要な道路として位置づけられている地区西側の交差点を含む区道は、当該交差点が不整形で利便性が悪い、高低差のある地形により歩行者のアクセス性が弱い、まとまった緑化空間やオープンスペースが少ない等の課題がある。

(2) 事業の目的

築年数の経過した病院及び業務ビル等について、再開発事業の実施により、病院機能の継続を図りながら段階的に建築物の更新を図り、国際都市にふさわしい高度医療に対応した新病院をはじめ、防災・災害対応機能、緑道や広場を備えた複合市街地を整備するとともに、交通ネットワーク（歩行者及び自動車）を改善する複合市街地の整備を行い、特定都市再生緊急整備地域内の環状2号線沿道という立地にふさわしい都市機能更新を実現することを目的とする。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、港区の北部、虎ノ門駅より約240m、溜池山王駅より約280mの距離にあり、港区が策定した六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインの対象範囲の北部に位置する。平成26年3月に交通開放した環状2号線（新橋～虎ノ門）の南側に接し、東側を特別区道第1009号線、西側を特別区道第1032号線、南側を特別区道第1014号線に囲まれた地区である。

(2) 施行地区の位置図

別添1のとおり

(3) 施行地区の区域

東京都港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内

(4) 施行地区の区域図

別添2のとおり

(5) 施行地区の面積

約2.9ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

特定都市再生緊急整備地域（東京都心・臨海地域）の整備目標である「日本経済の中心地である都心から臨海部の一体的な地域において、本社機能の高度な集積や国内外へのアクセス機能、国際色豊かな地域特性を生かし、国際競争力向上に資する先進的なビジネス支援機能の導入促進、外国人が住みやすい居住環境の充実などを一体的に推進」を実施するため、国際的ビジネス・生活拠点に相応しい都市空間整備を行う。

2) 施設建築物の設計概要

イ 設計方針

業務棟においては、中高層部に業務施設、低層部に国際的なビジネス活動をサポートする業務支援施設、商業施設、地下に駐車場等を整備する。病院棟においては、国際水準の医療サービスと災害時の負傷者応急治療、収容拠点となる病院施設を整備する。また、施設建築物の省エネルギー化による環境性能の向上を図る。

ロ 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象床面積)	建ぺい率	容積率
約22,500㎡	約15,300㎡	約266,100㎡ (約224,600㎡)	約70%	1,000%以下

※東京都市計画都市再生特別地区（虎ノ門二丁目地区）の定めにより、中水道施設及びコージェネレーション施設の用に供する部分（約1,100㎡）は、容積対象面積（約224,600㎡）から除く。

ハ 主要構造等

	主要構造	階数	高さ
業務棟	鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造	地下2階地上38階 PH2階	約180m
病院棟	鉄骨造 一部鉄筋コンクリート造	地下3階地上19階 PH2階	約99m

二 各階床面積等

(イ) 業務棟

階	床面積 (㎡)	主要用途
R F	100	機械室 (・災害時治療・収容施設)
P H2 F	200	機械室 (・災害時治療・収容施設)
P H1 F	400	機械室 (・災害時治療・収容施設)
38 F	1,200	機械室
37 F	4,500	事務所
36 F	4,500	事務所
35 F	4,500	事務所
34 F	4,500	事務所
33 F	4,500	事務所
32 F	4,600	事務所
31 F	4,500	事務所
30 F	4,600	事務所
29 F	4,400	事務所
28 F	4,400	事務所
27 F	4,400	事務所
26 F	4,300	事務所
25 F	4,400	事務所
24 F	4,300	事務所
23 F	4,300	事務所
22 F	4,500	事務所
21 F	4,300	事務所
20 F	4,400	事務所
19 F	4,400	事務所
18 F	4,400	事務所
17 F	4,400	事務所
16 F	4,400	事務所
15 F	4,300	事務所
14 F	4,400	事務所
13 F	4,300	事務所
12 F	4,300	事務所
11 F	4,300	事務所
10 F	4,400	事務所
9 F	4,300	事務所
8 F	4,300	事務所
7 F	4,300	事務所
6 F	4,300	事務所
5 F	4,300	事務所
4 F	4,400	機械室
3 F	3,400	国際ビジネスサービスセンター (・災害時治療・収容施設)
2 F	4,500	店舗 (・災害時治療・収容施設)
1 F	7,000	店舗 (・災害時治療・収容施設)
B1 F	6,500	駐車場・機械室 (・災害時治療・収容施設)
B2 F	7,900	駐車場・機械室 (・災害時治療・収容施設)
合計	180,600	

※災害時には () の用途として使用する。

(ロ) 病院棟

階	床面積 (㎡)	主要用途
P H2 F	100	機械室
P H1 F	300	機械室
19 F	2,700	特別病室
18 F	2,700	病室
17 F	2,700	病室
16 F	2,700	病室
15 F	2,700	病室
14 F	2,700	病室
13 F	2,700	病室
12 F	2,700	病室
11 F	2,700	病室
10 F	3,000	診療部・機械室
9 F	3,200	事務所
8 F	4,300	事務所等（・災害時治療・収容施設）
7 F	4,900	診療部・病室（・災害時治療・収容施設）
6 F	4,900	診療部（・災害時治療・収容施設）
5 F	4,900	診療部
4 F	4,900	診療部
3 F	4,900	診療部
2 F	2,400	国際メディカルサービスセンター・店舗（・災害時治療・収容施設）
1 F	5,500	シミュレーションラボセンター・ホール・救急室・更衣室（・災害時治療・収容施設）
B1 F	9,200	厨房・駐車場・更衣室（・災害時治療・収容施設）
B2 F	7,300	診療部・駐車場
B3 F	1,400	機械室
合計	85,500	

※災害時には（ ）の用途として使用する。

3）施設建築敷地の設計概要

イ 設計方針

施設建築敷地内は、壁面後退により歩道状空地を設け、回遊性のある都市空間の創出を行う。特に、周辺の緑のネットワークとの結節点に3つの広場を整備し、植栽等を行うことで緑豊かで快適な都市環境の形成を図る。

また、快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図るため、地区内の高低差を解消するデッキの整備等を行う。

4）公共施設の設計概要

イ 設計方針

安全で快適な道路空間の確保のため、特別区道第1009号線の一部及び特別区道第1014号線を拡幅するとともに、歩行者動線の確保のため、地区内から連続する特別区道第1032号線横断デッキを整備する。

また、自動車交通の円滑化に資するため、米国大使館前の交差点を改良する。

ロ 公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	地区幹線道路	特別区道第1014号線	8.5～10.5m (15～16m ※1)	約190m	拡幅
		特別区道第1032号線	12.0～19.5m (19.5～27.0m)	約100m	拡幅
		特別区道第1032号線 横断デッキ	4m (5m ※2)	約60m	新設
	区画道路	特別区道第1009号線	6.0～7.0m (12～13.5m)	約180m	拡幅

幅員の（）内は全幅員を示す。

※1 特殊部（アメリカ大使館前の交差点改良部）を除く。

※2 デッキ高欄部を含めた全幅員。

5) 施行地区外の付帯事業の概要（参考）

環状2号線を渡る歩行者デッキの整備及び地下鉄虎ノ門駅に通じる特別区道1009号線の北側歩道の拡幅整備を行い、安全で快適な歩行者ネットワーク形成に寄与する。

(2) 設計図

- 1) 施設建築物の設計図 別添3のとおり
- 2) 施設建築敷地の設計図 別添4のとおり
- 3) 公共施設の設計図 別添5のとおり

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

施行認可の公告の日から2031年3月31日までとする。

(2) 建築工事期間（予定）

イ 病院棟

2016年6月20日から2019年3月31日までとする。

ロ 業務棟

2020年9月16日から2025年2月14日までとする。

6 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

支出		収入	
調査設計計画費	5,172	保留床処分金	150,739
土地整備費	6,321	その他収入	0
補償費	35		
工事費	121,247		
借入金利	2,311		
事務費	4,519		
その他	11,134		
計	150,739	計	150,739

7 添付書類

(1) 施行地区の位置図 別添 1

(2) 施行地区の区域図 別添 2

(3) 設計図

1) 施設建築物の設計図

イ 施設建築物の平面図 別添 3 - 1

ロ 施設建築物の断面図 別添 3 - 2

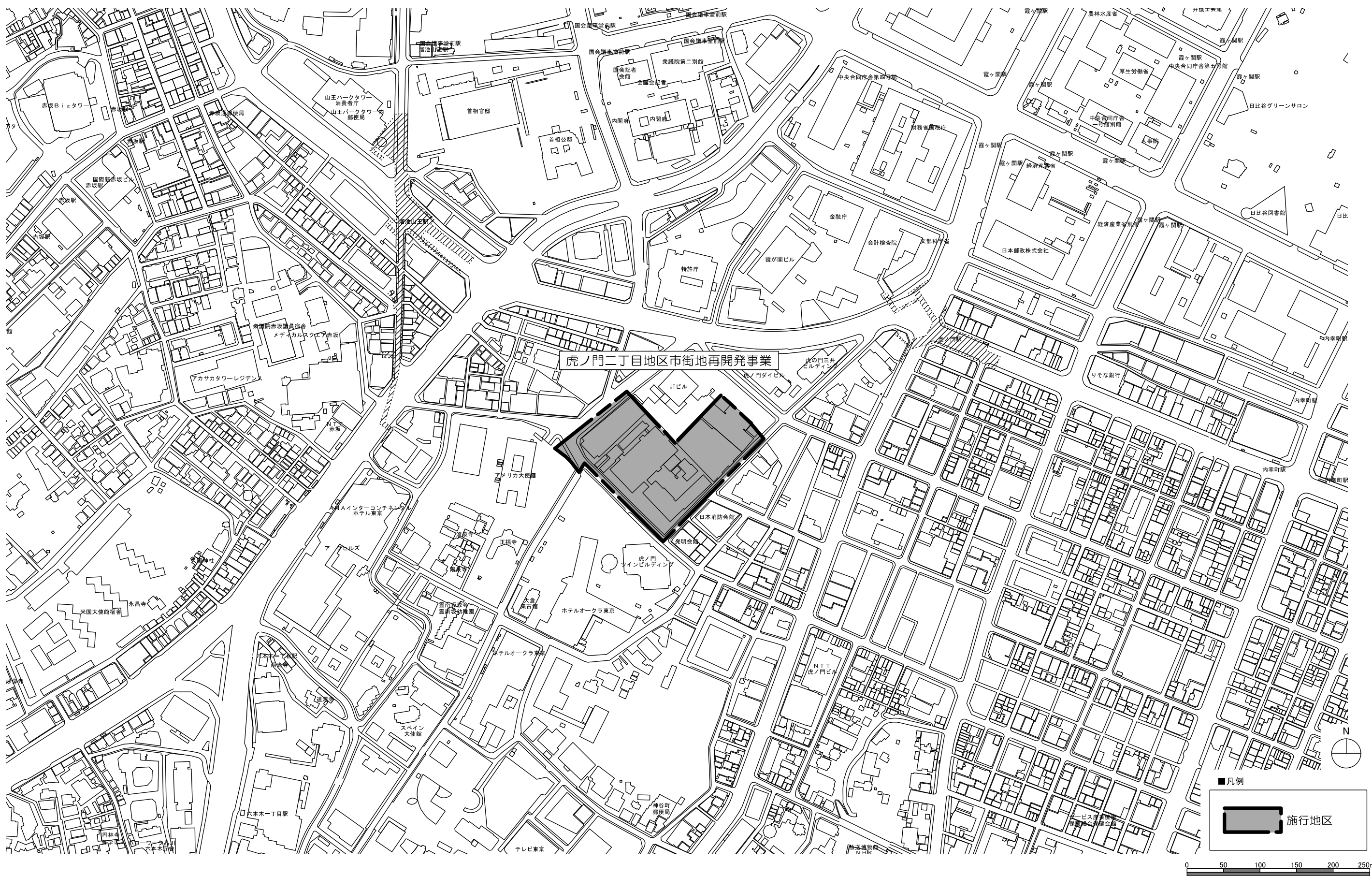
2) 施設建築敷地の設計図

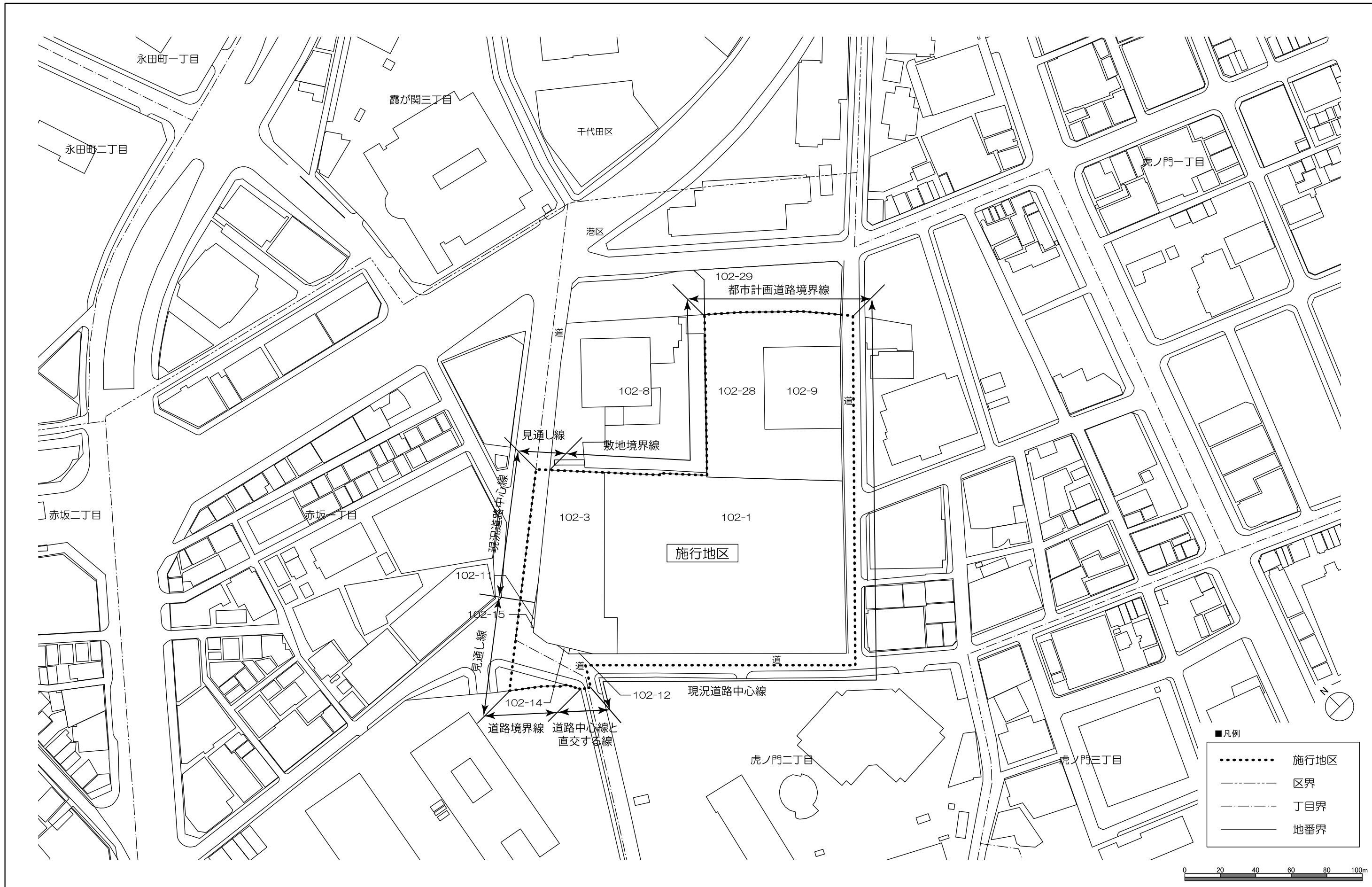
イ 施設建築敷地の平面図 別添 4

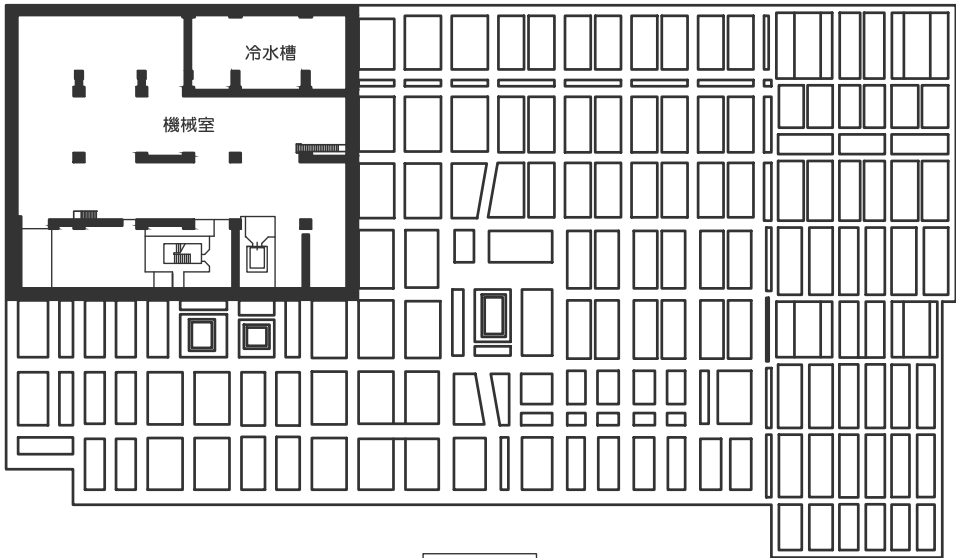
3) 公共施設の設計図

イ 公共施設の平面図 別添 5 - 1

ロ 公共施設の断面図 別添 5 - 2

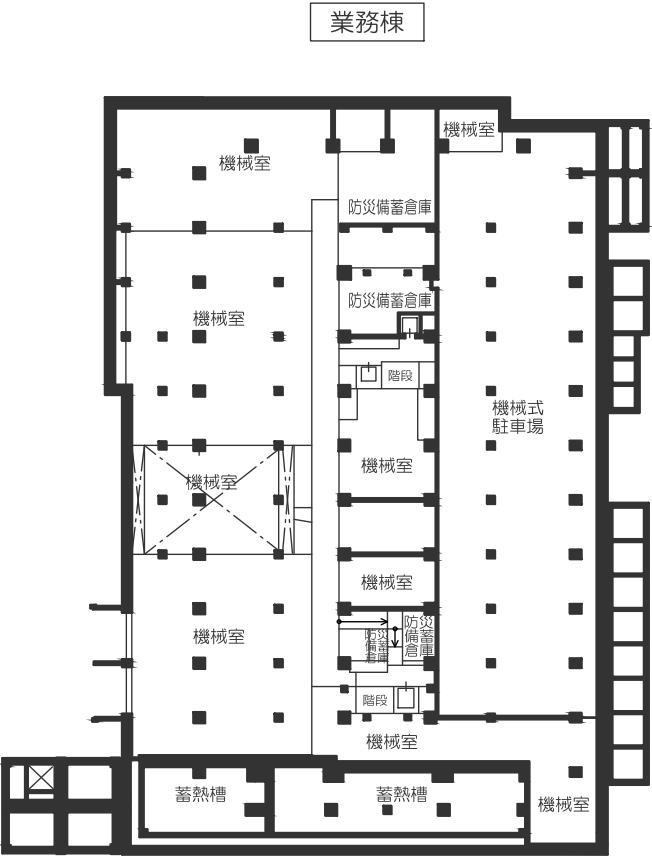




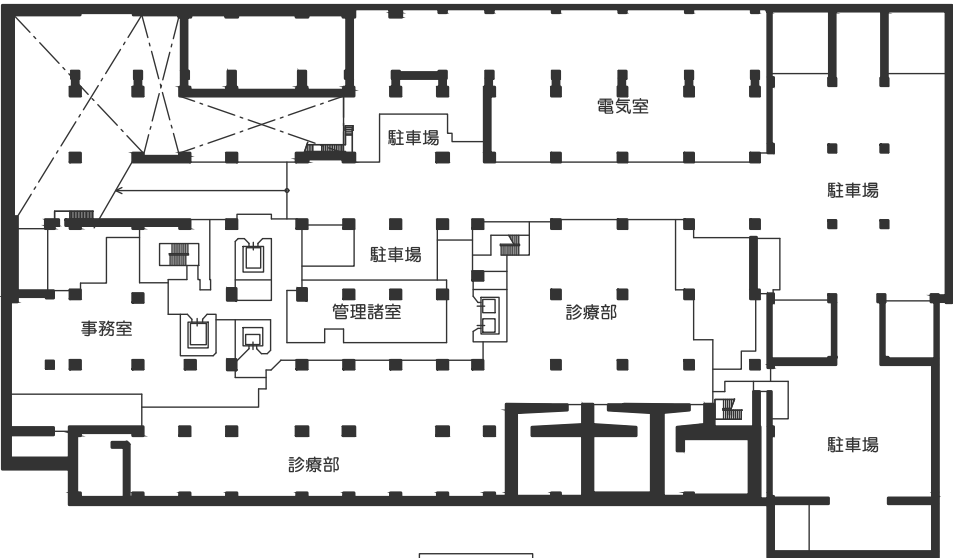


病院棟

地下3階平面図



業務棟

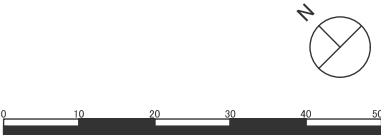


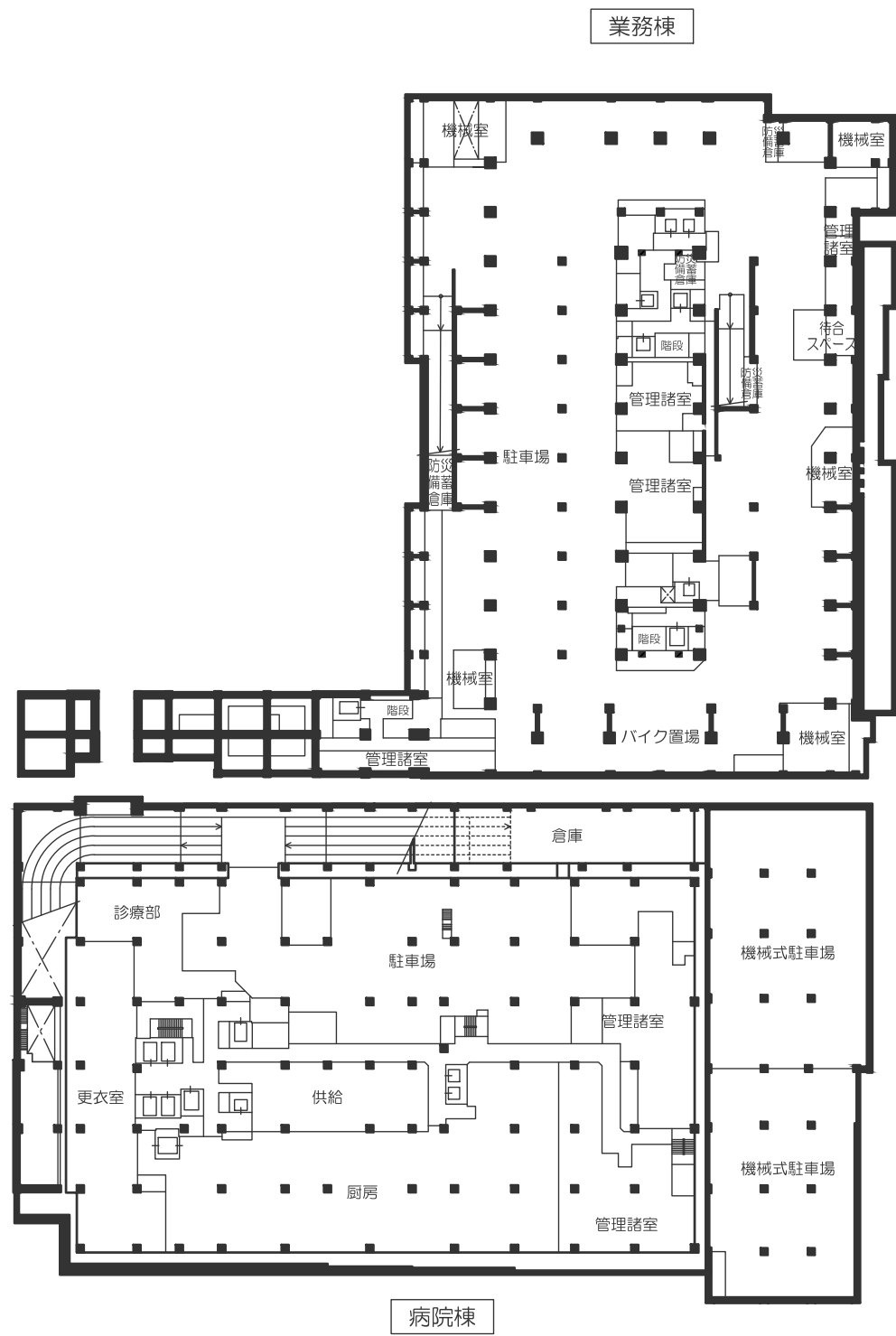
病院棟

地下2階平面図

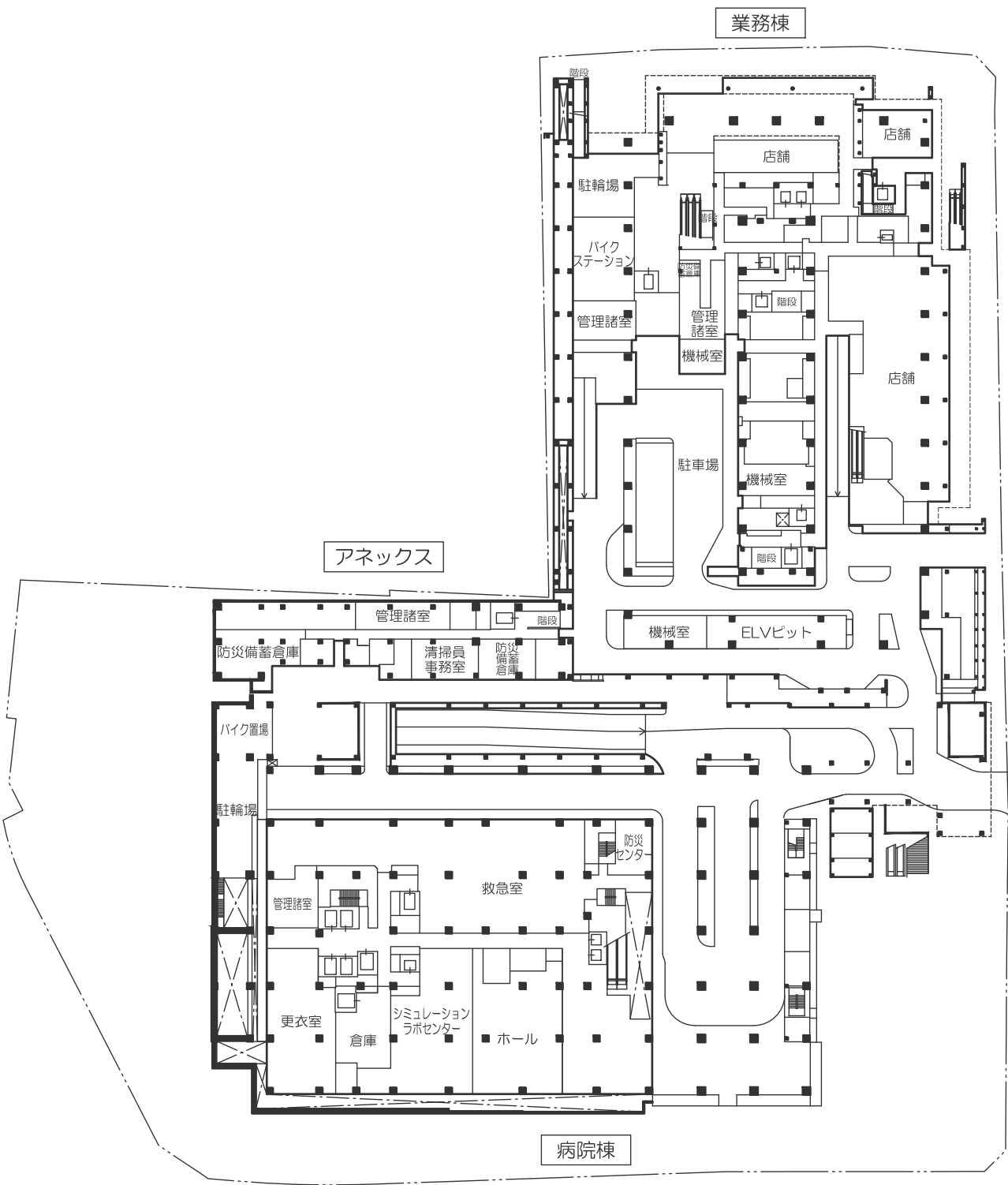


※この図面は柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表したものではありません。

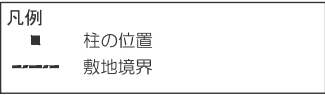




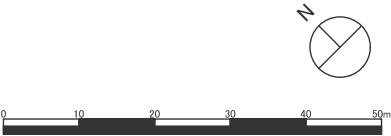
地下1階平面図

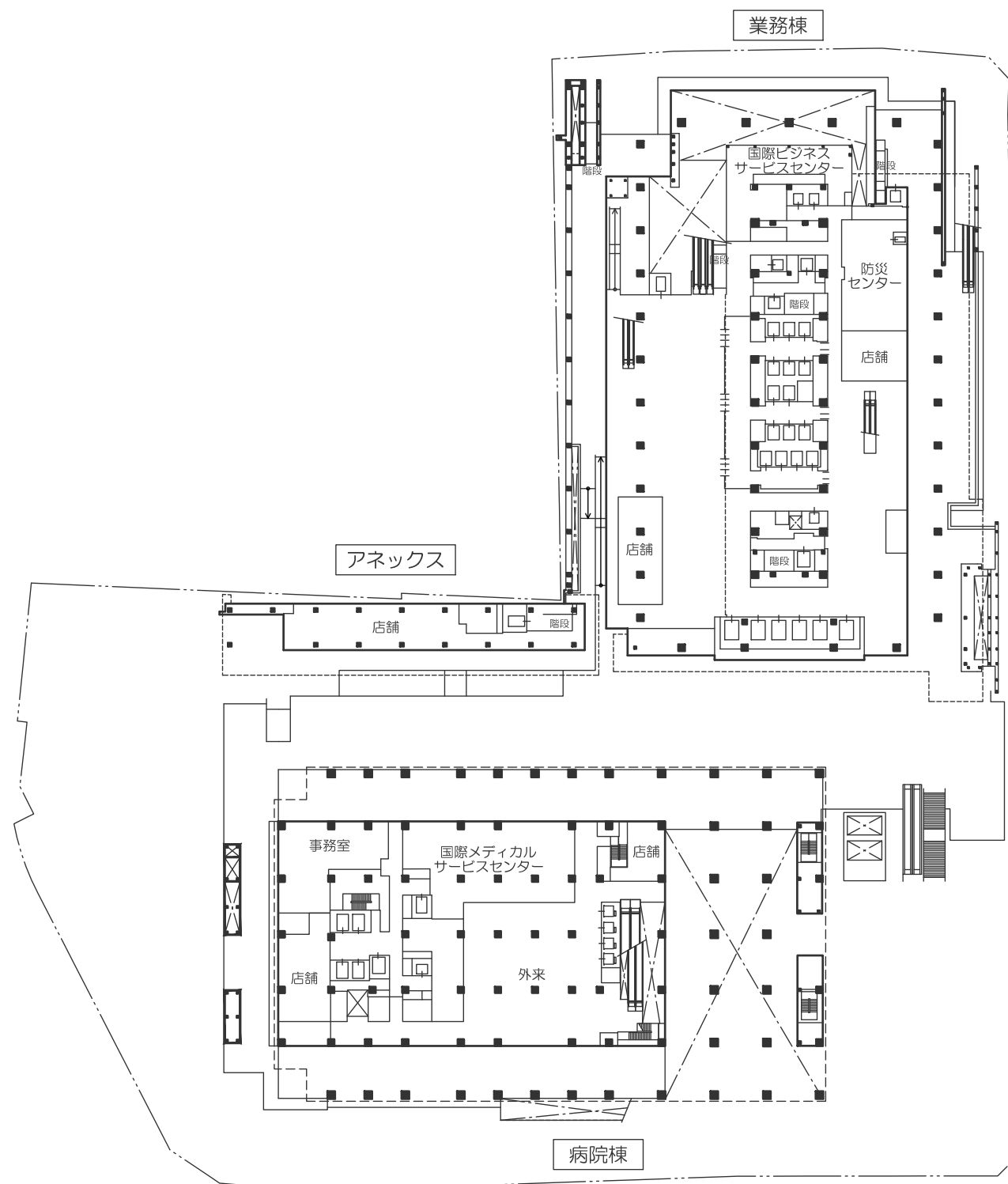


1階平面図

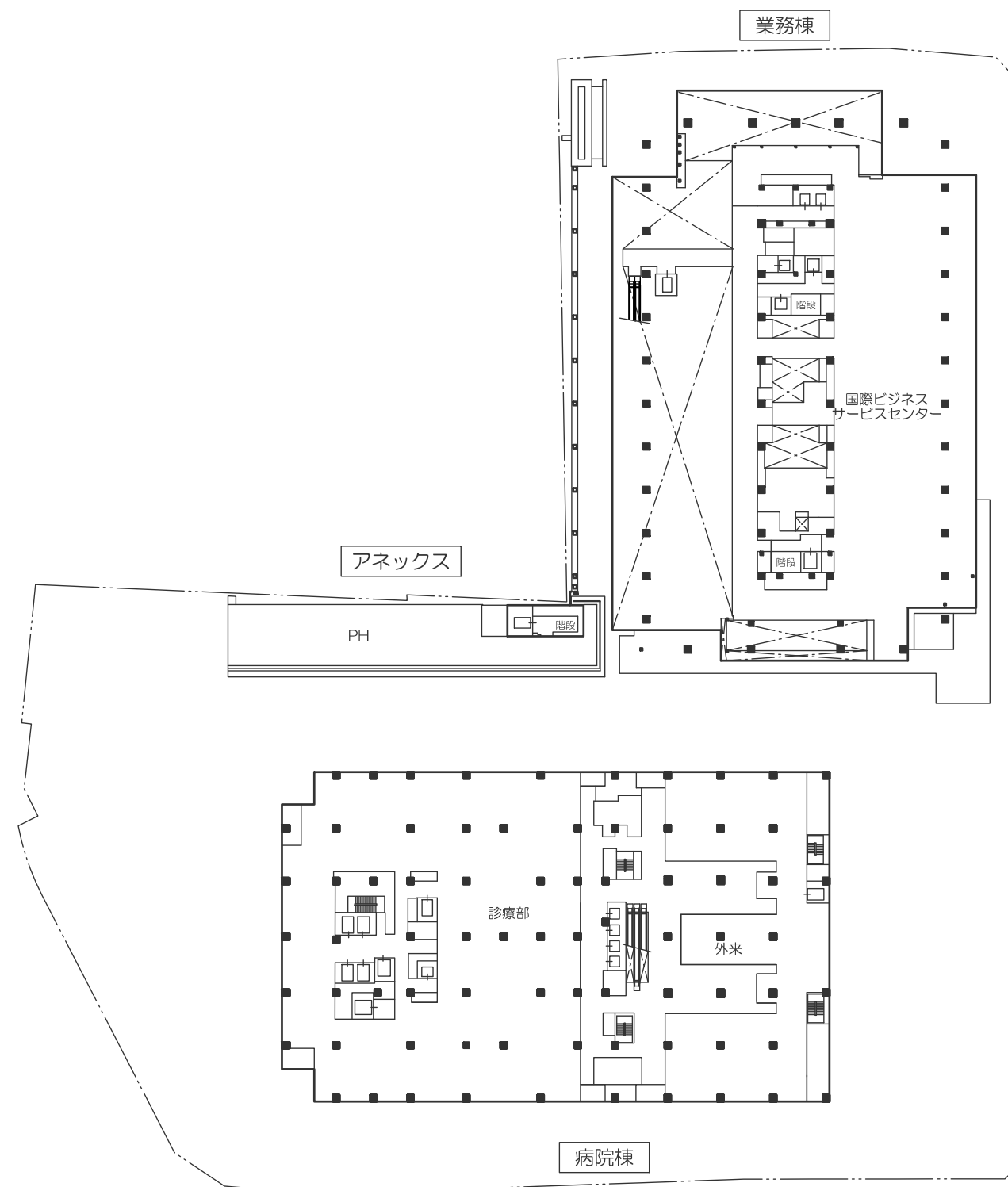


※この図面は柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表したものではありません。



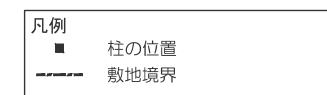


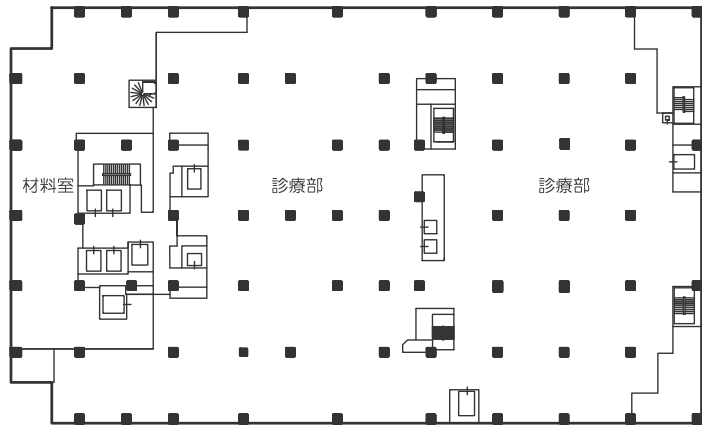
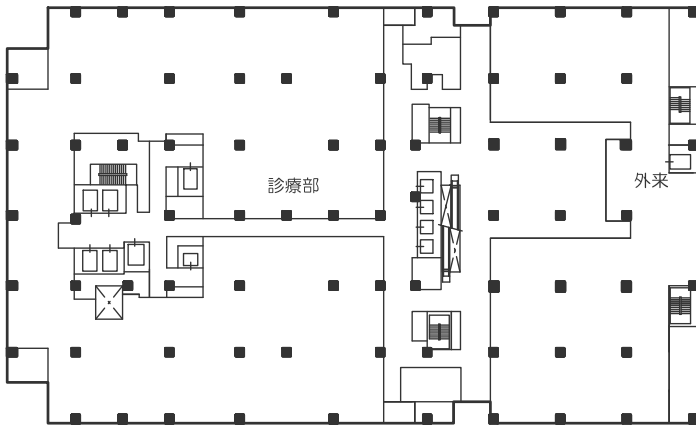
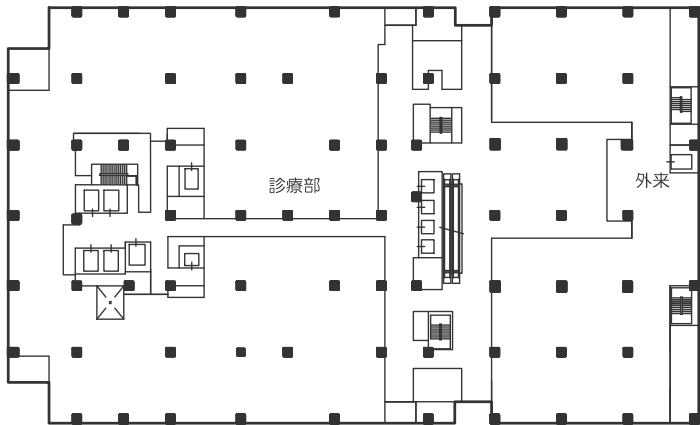
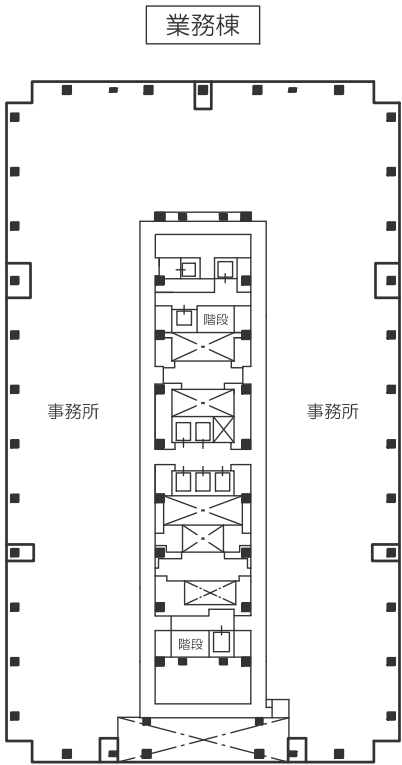
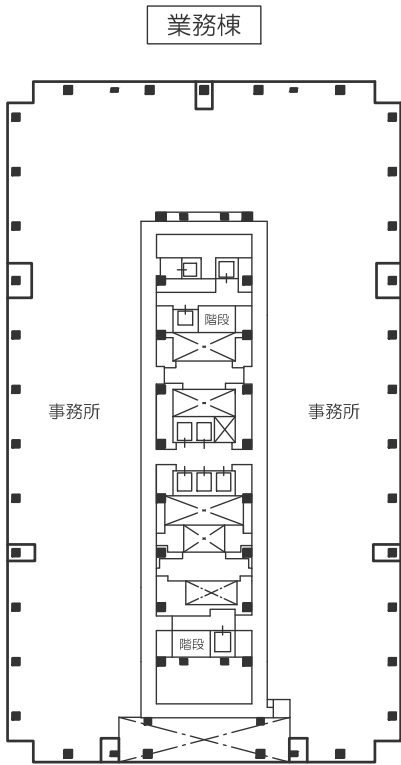
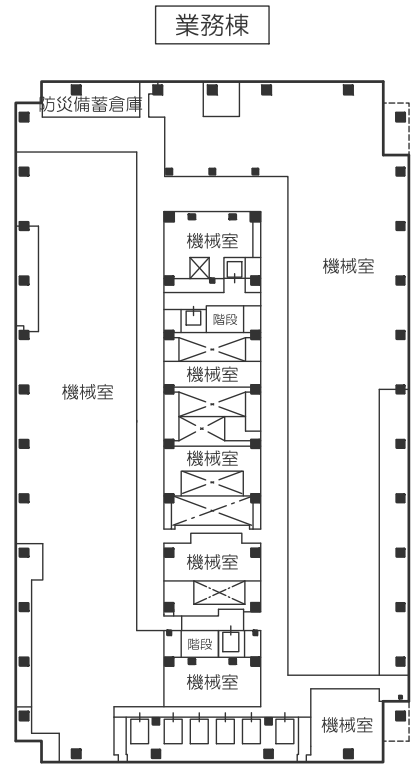
2階平面図



3階平面図

※この図面は柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表したものではありません。





4階平面図

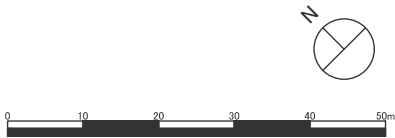
5階平面図

6階平面図

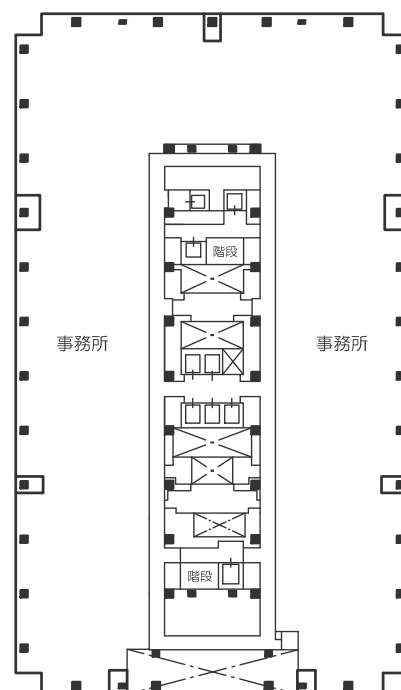
凡例

■ 柱の位置

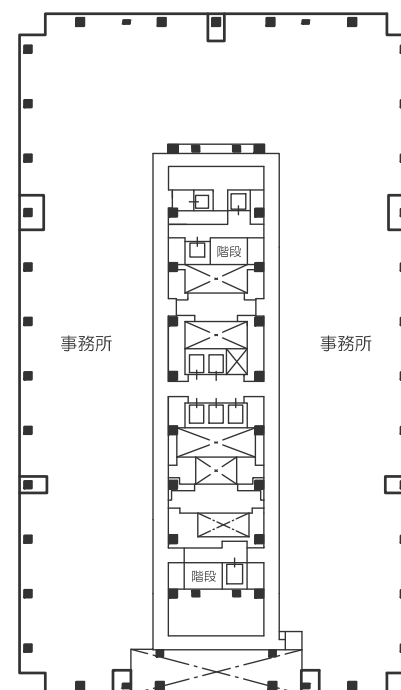
※この図面は柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表したものではありません。



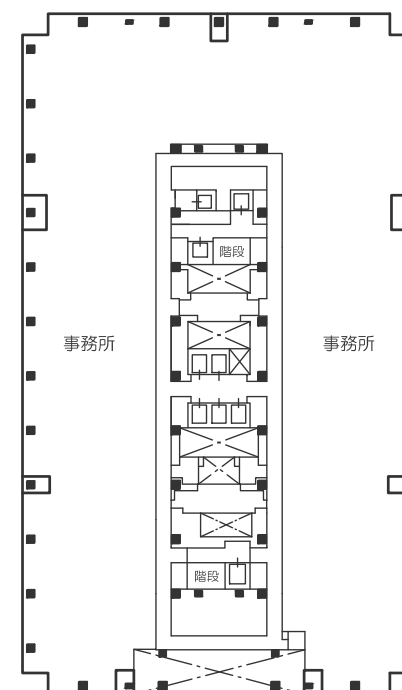
業務棟



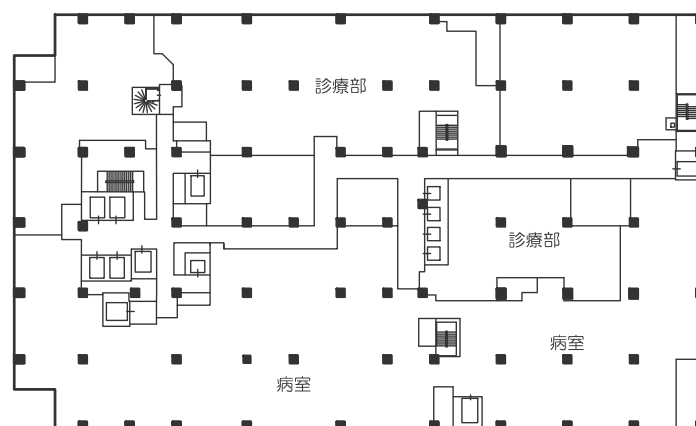
業務棟



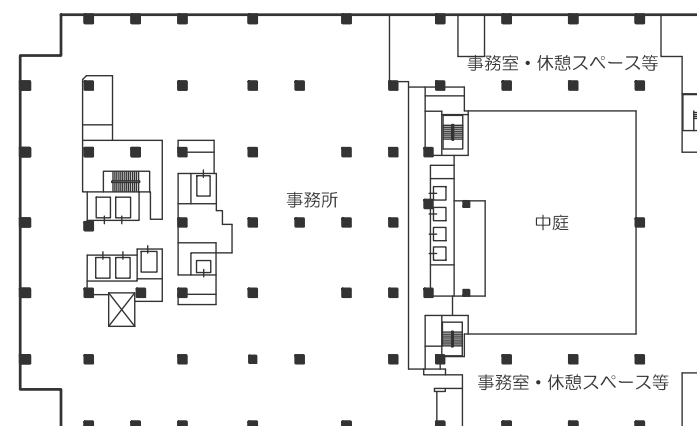
業務棟



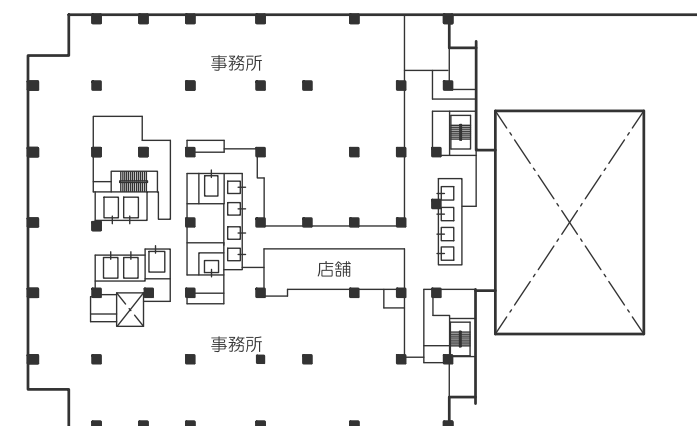
病院棟



病院棟



病院棟



7階平面図

8階平面図

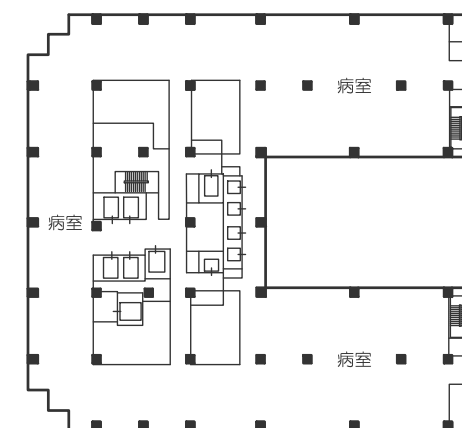
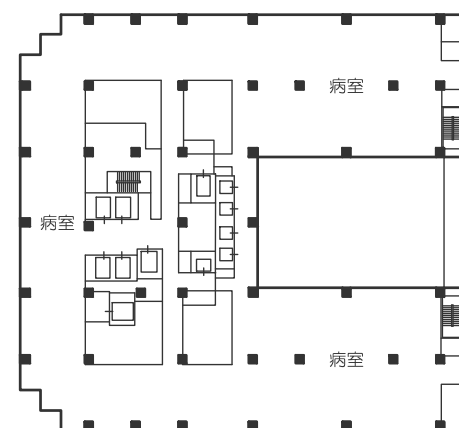
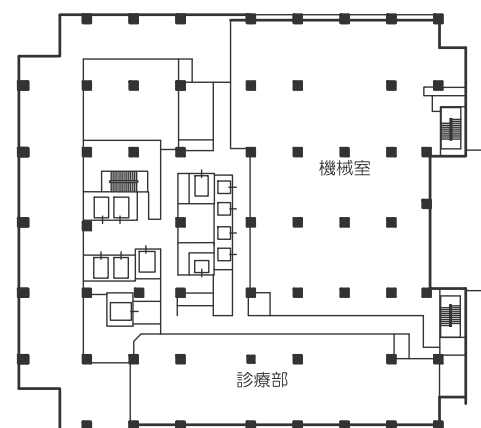
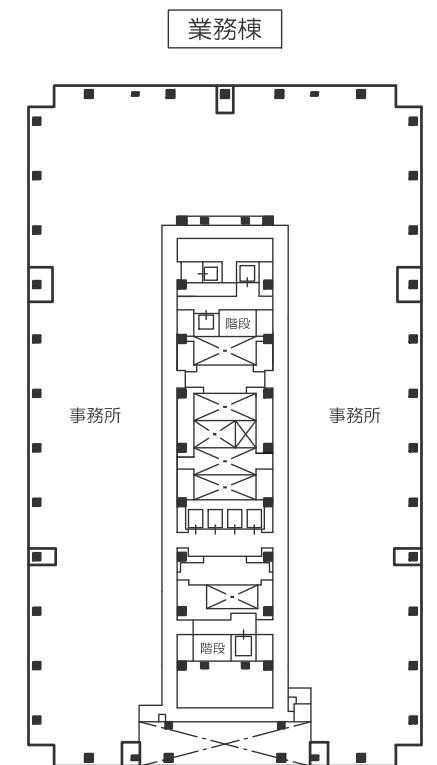
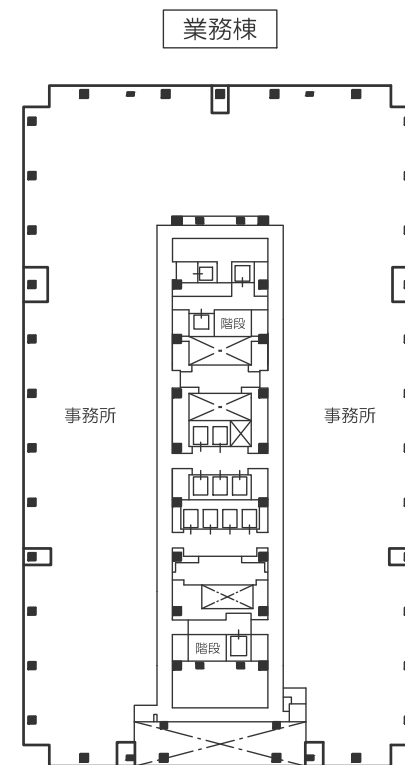
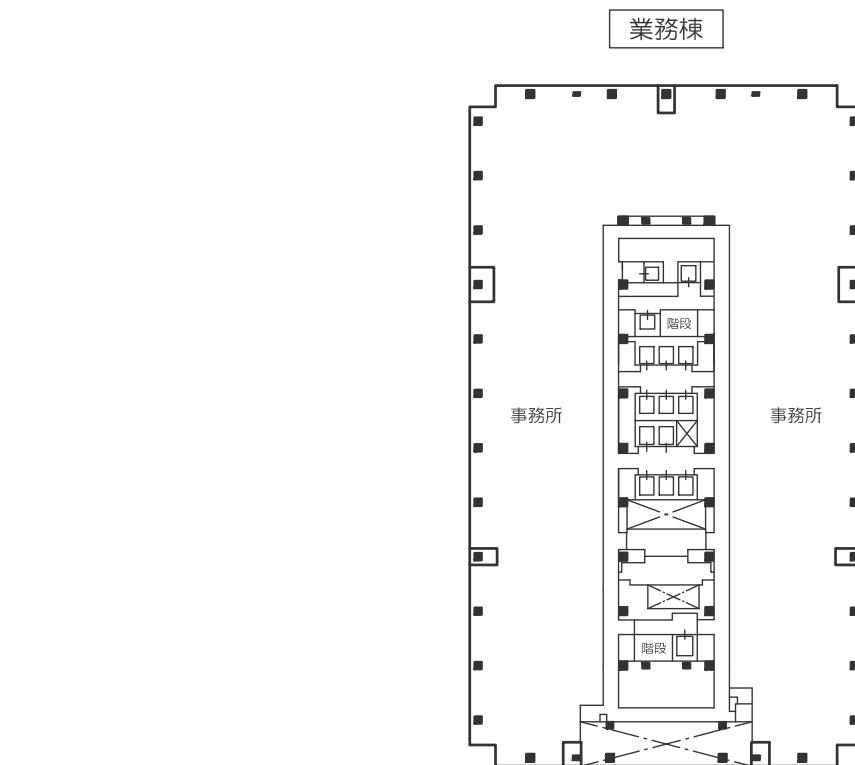
9階平面図

凡例
■ 柱の位置

※この図面は柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表したものではありません。

0 10 20 30 40 50m

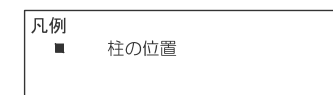




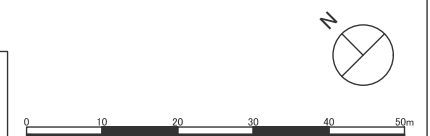
10階平面図

11階平面図

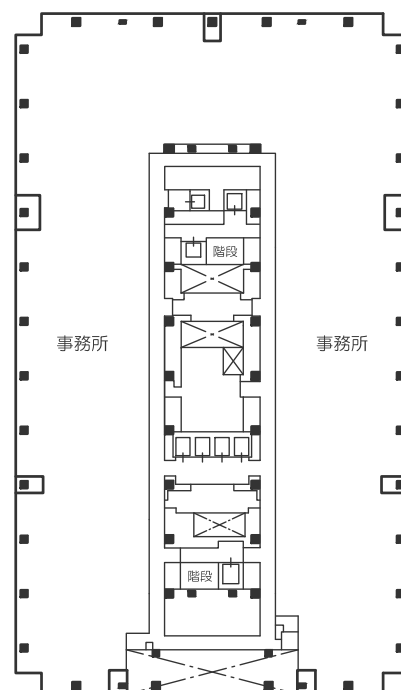
12階平面図



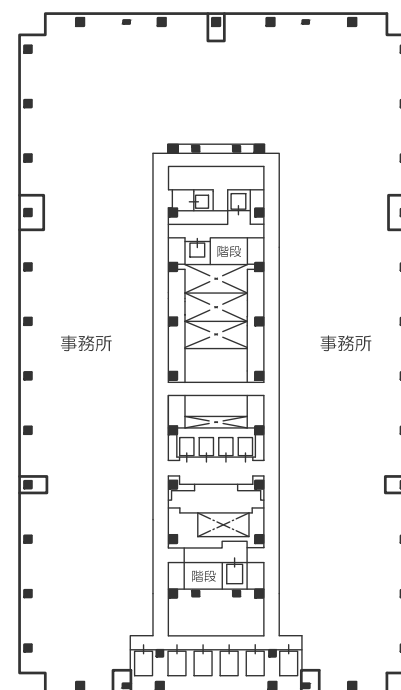
※この図面は柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表したものではありません。



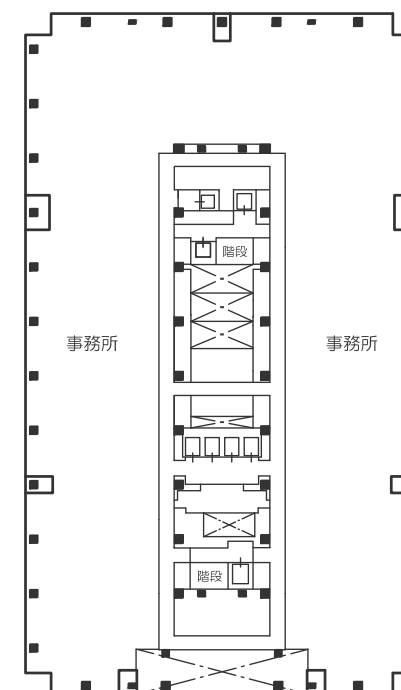
業務棟



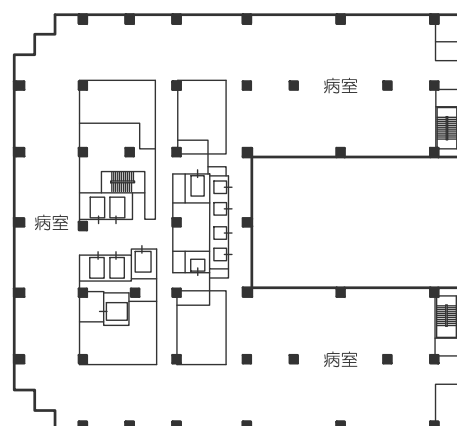
業務棟



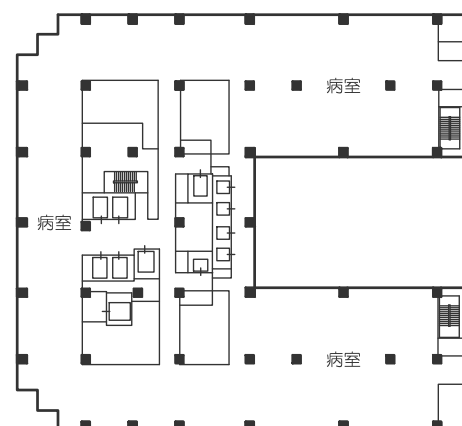
業務棟



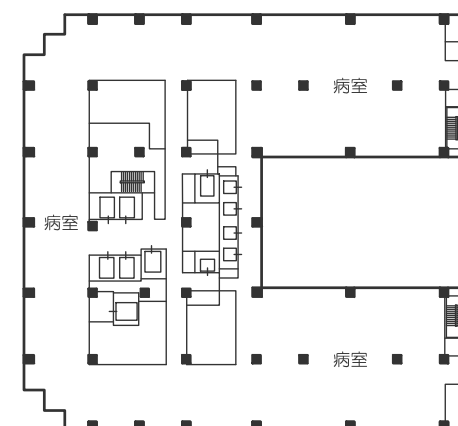
病院棟



病院棟



病院棟



13階平面図

14階平面図

15階平面図

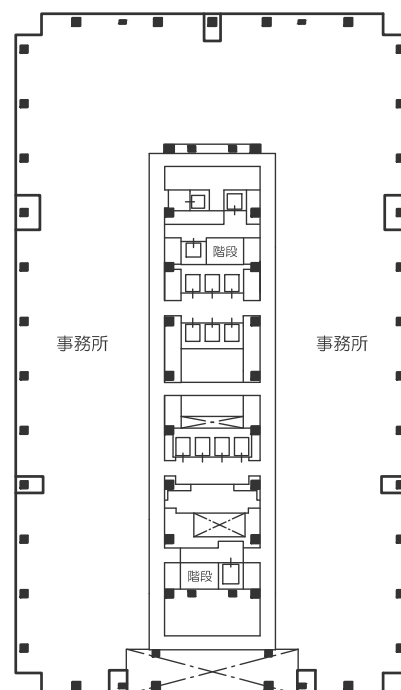
凡例

■ 柱の位置

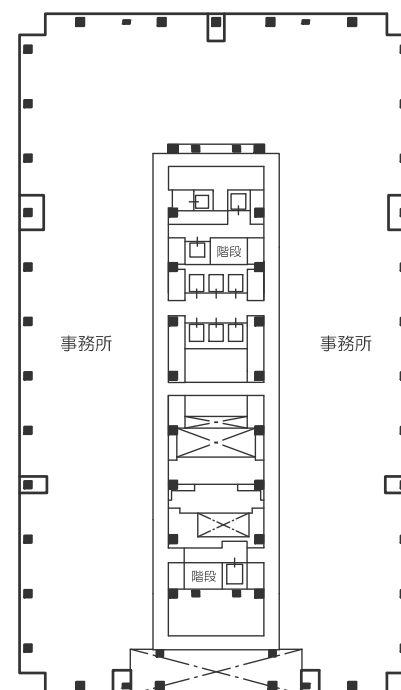
※この図面は柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表したものではありません。



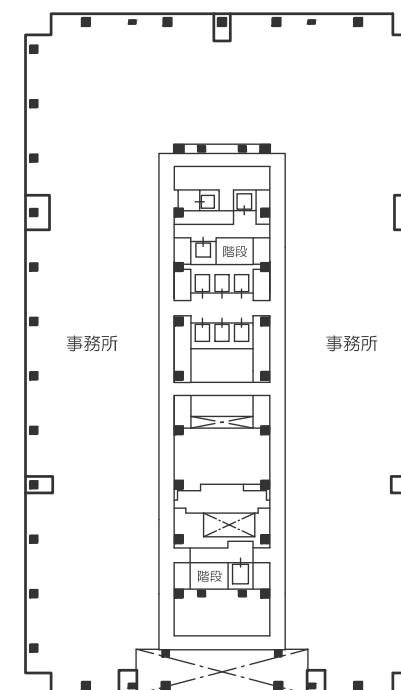
業務棟



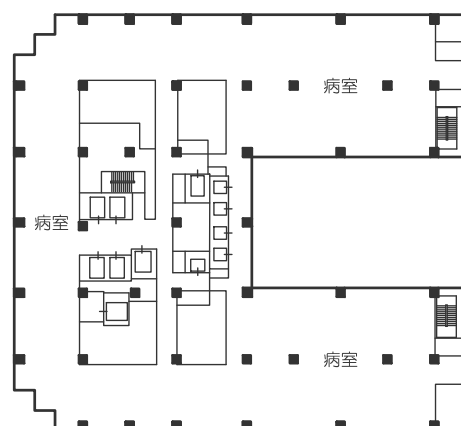
業務棟



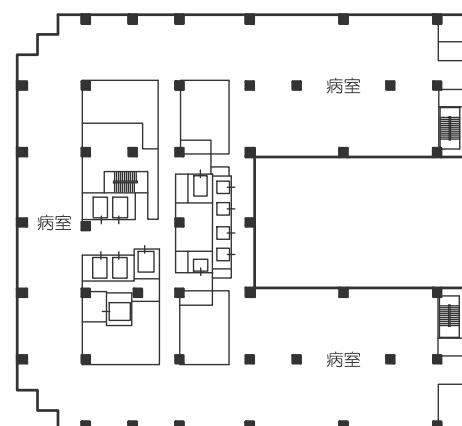
業務棟



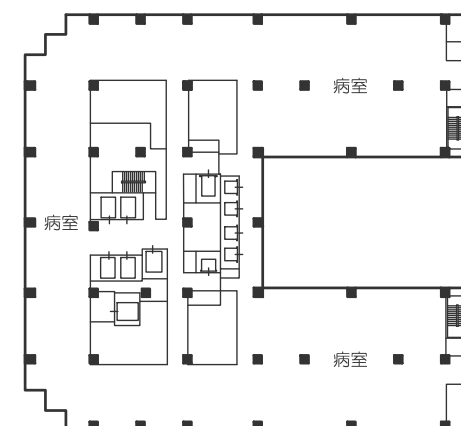
病院棟



病院棟



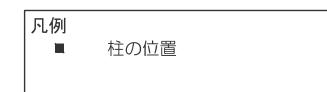
病院棟



16階平面図

17階平面図

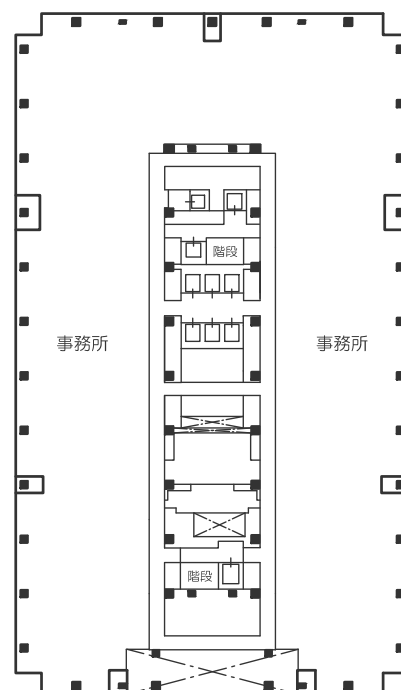
18階平面図



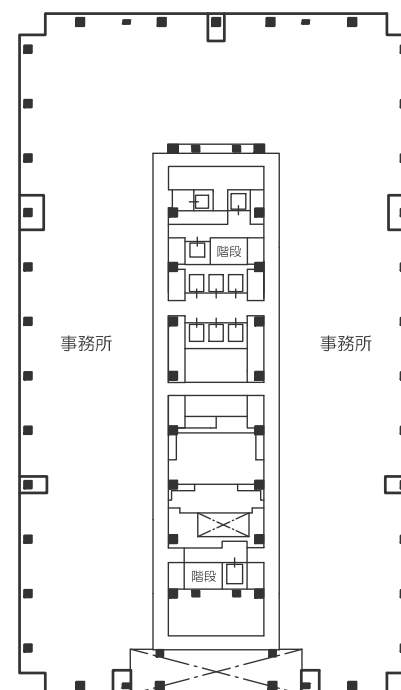
※この図面は柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表したものではありません。



業務棟

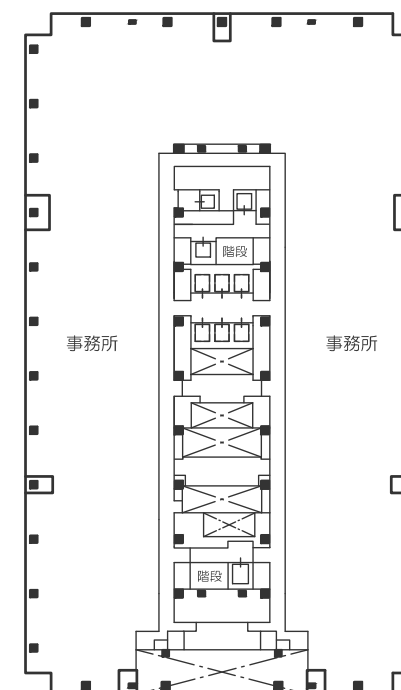


業務棟

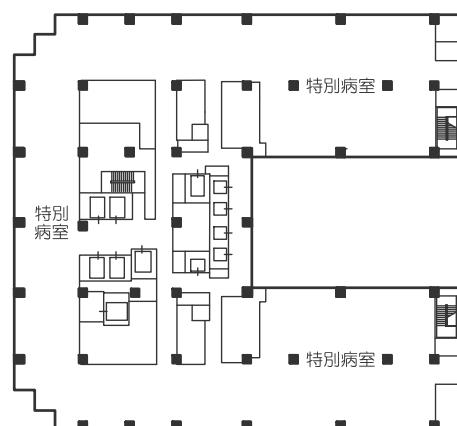


20階平面図

業務棟

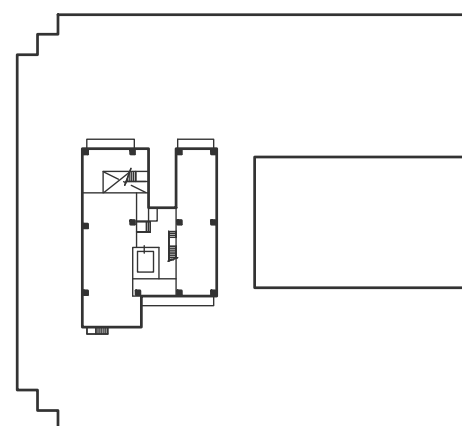


21階平面図



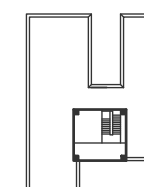
病院棟

19階平面図



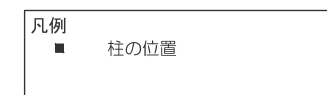
病院棟

PH1階平面図



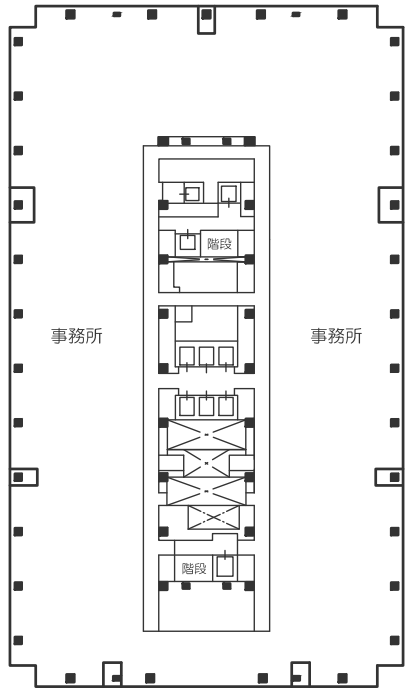
病院棟

PH2階平面図

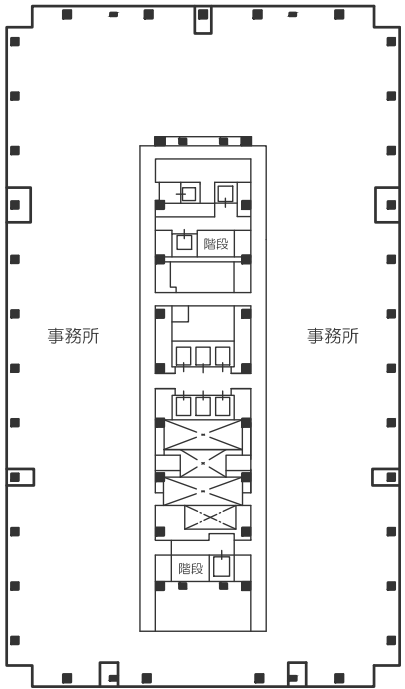


※この図面は柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表したものではありません。

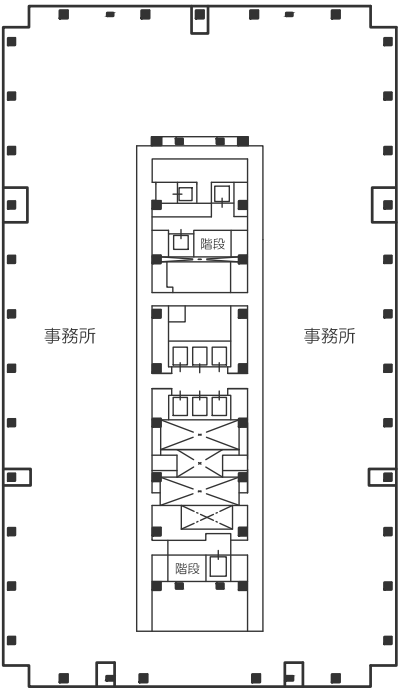




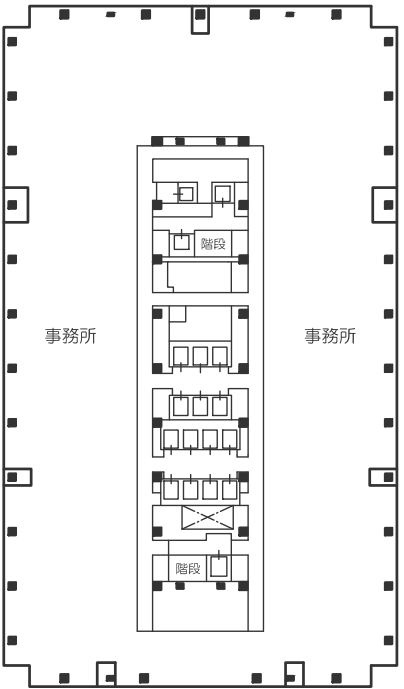
27階平面図



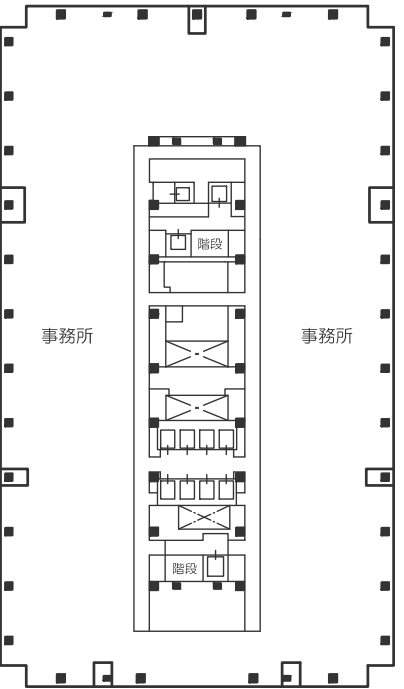
28階平面図



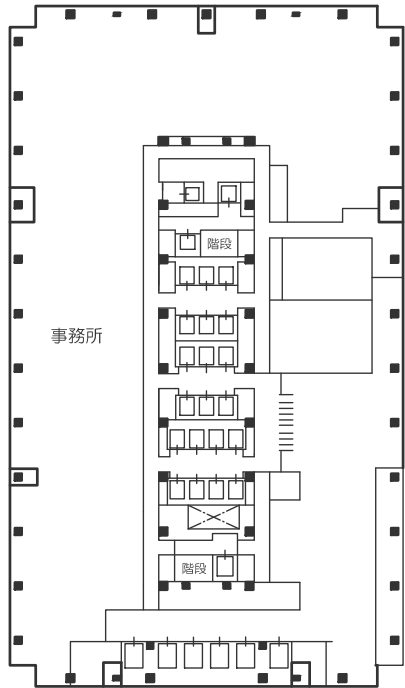
29階平面図



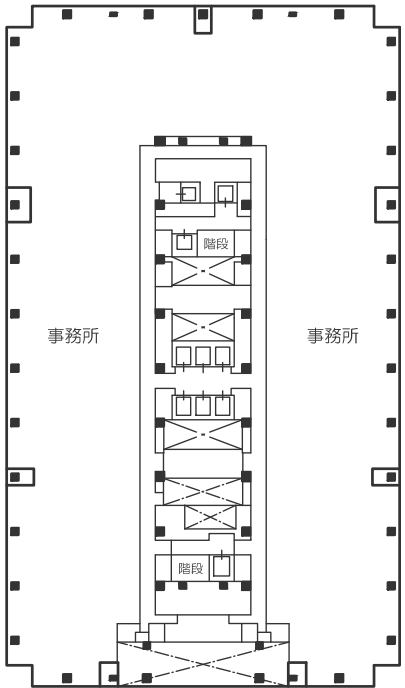
30階平面図



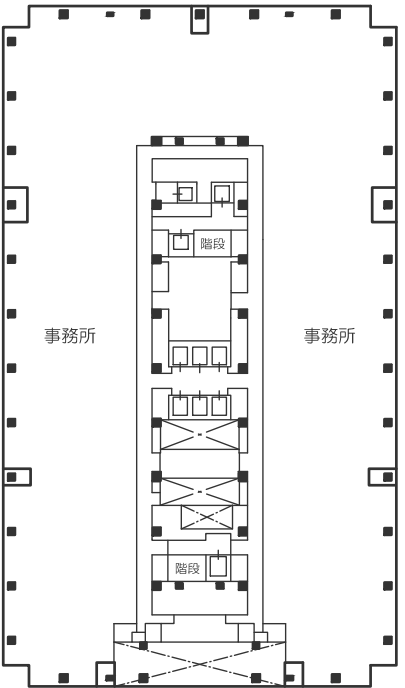
31階平面図



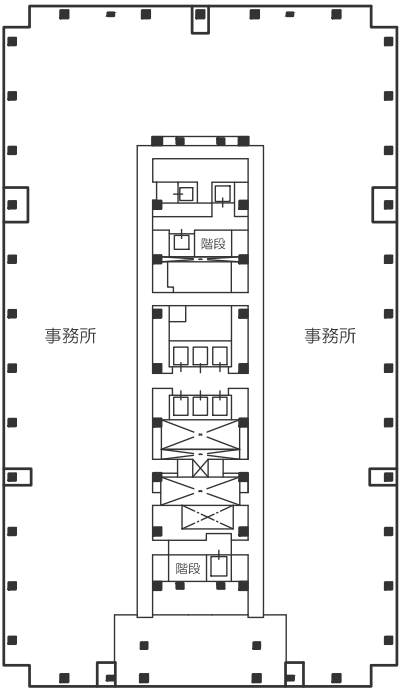
22階平面図



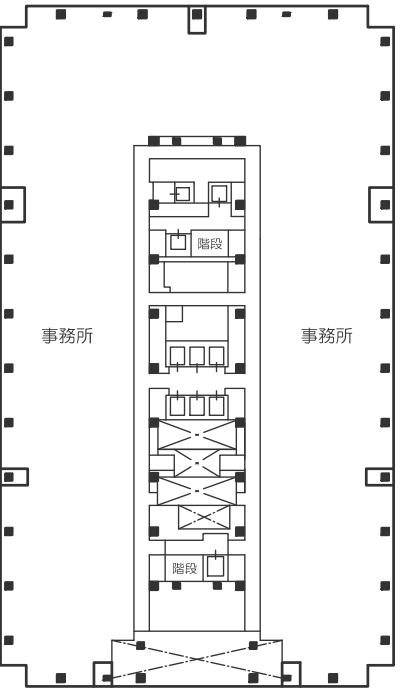
23階平面図



24階平面図



25階平面図



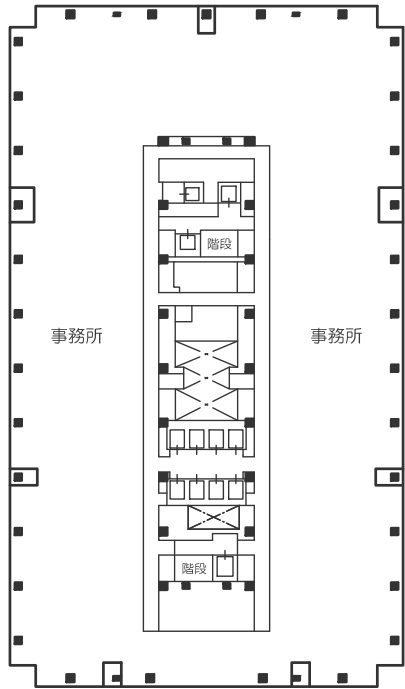
26階平面図

※この図面は柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表したものではありません。

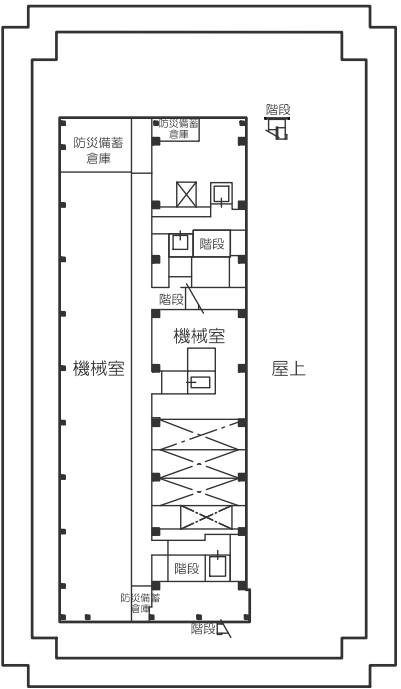
凡例

■ 柱の位置

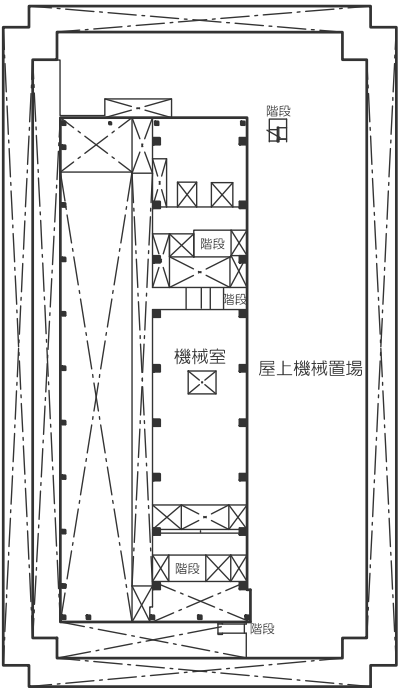




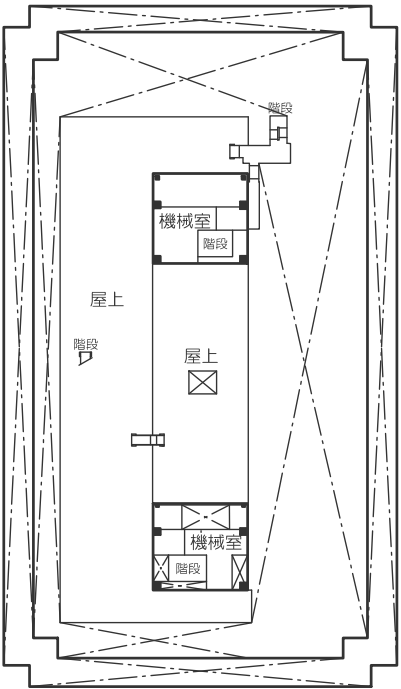
37階平面図



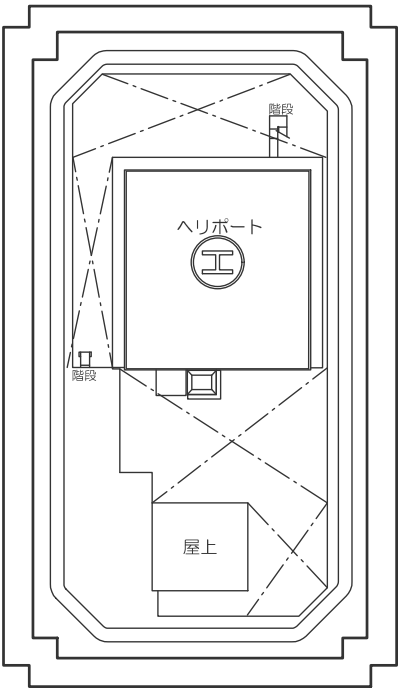
38階平面図



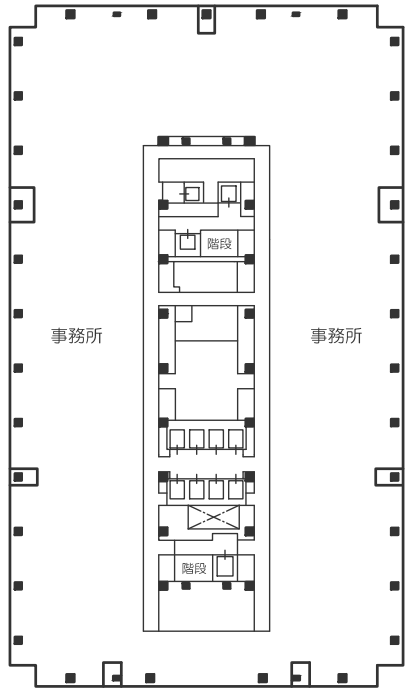
PH1階平面図



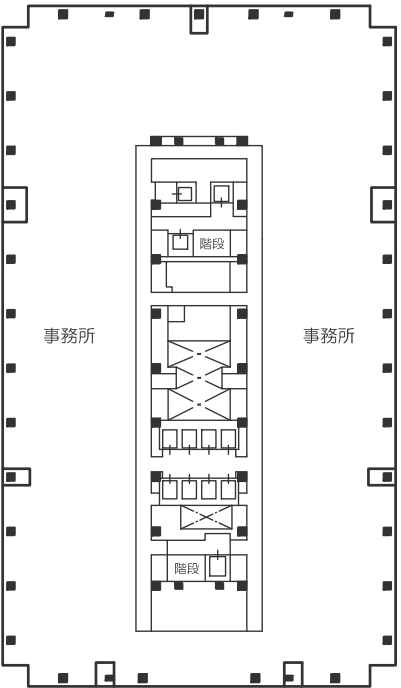
PH2階平面図



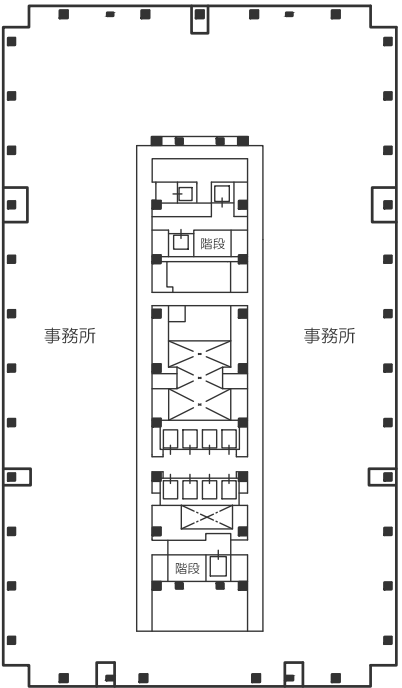
R階平面図



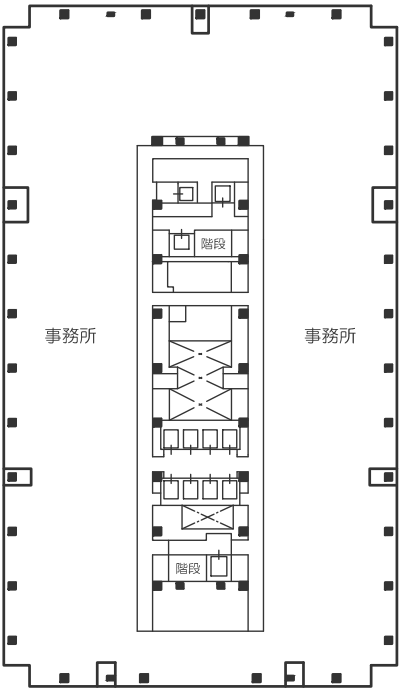
32階平面図



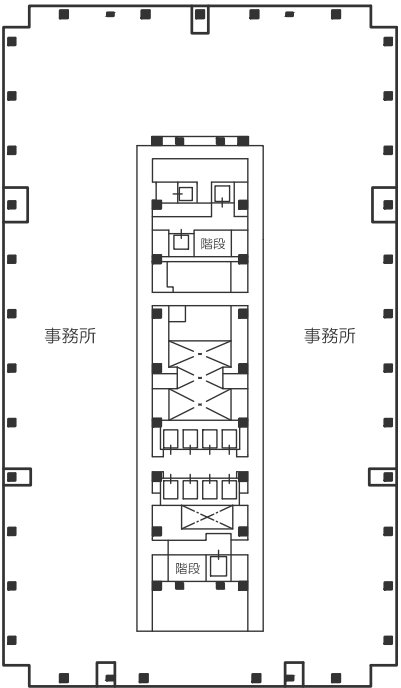
33階平面図



34階平面図



35階平面図



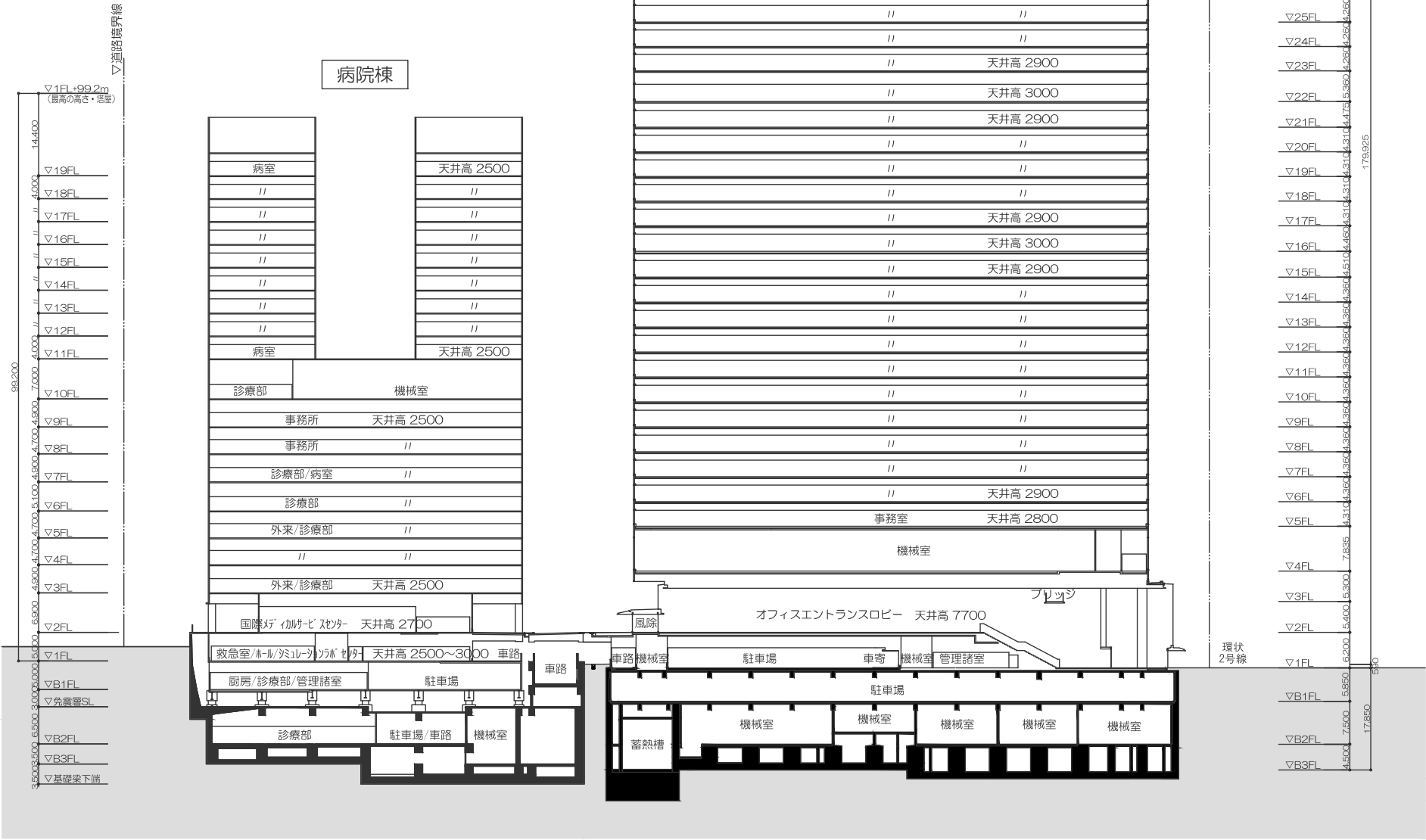
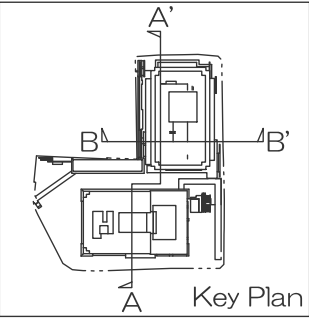
36階平面図

凡例

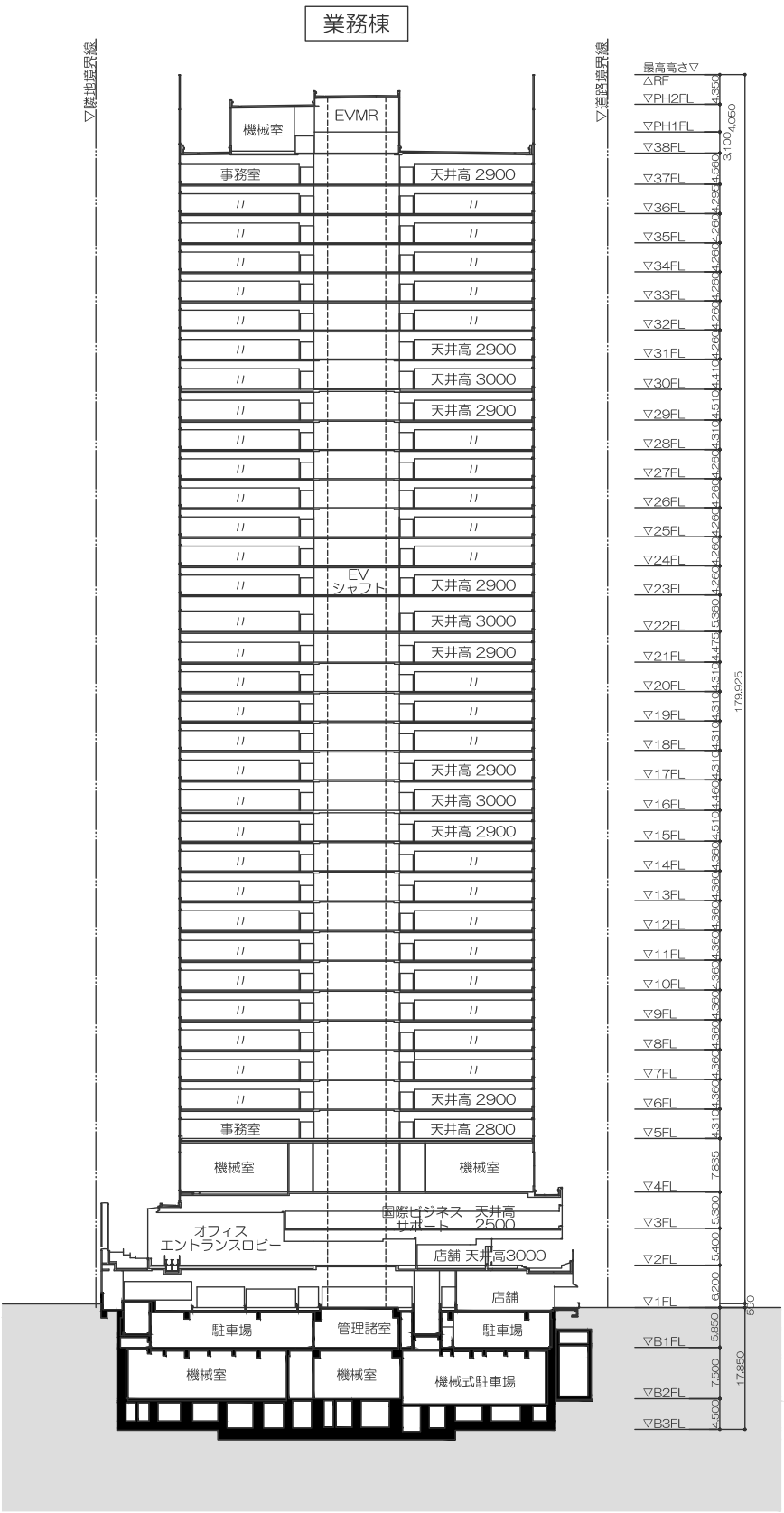
■ 柱の位置

※この図面は柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表したものではありません。





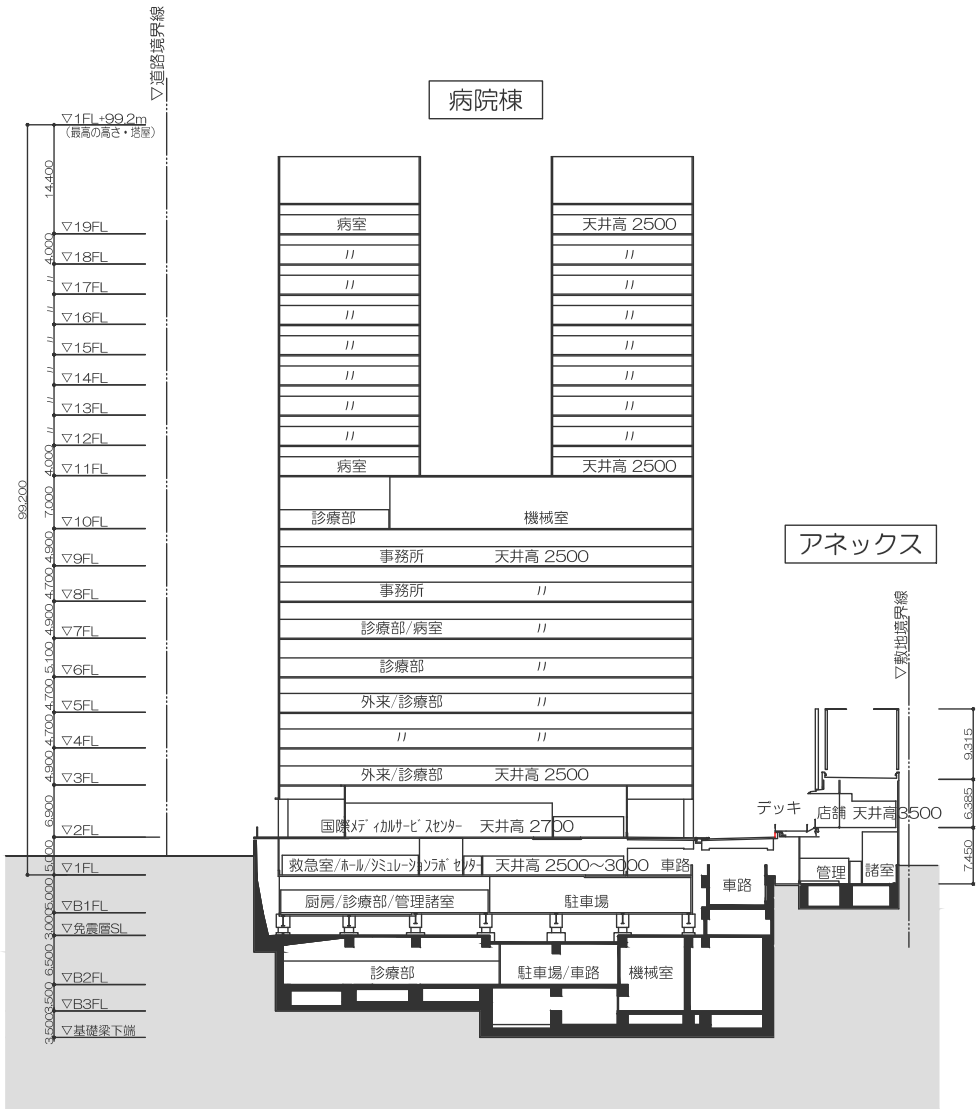
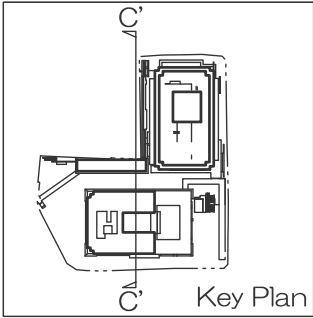
A-A'断面図



B-B'断面図

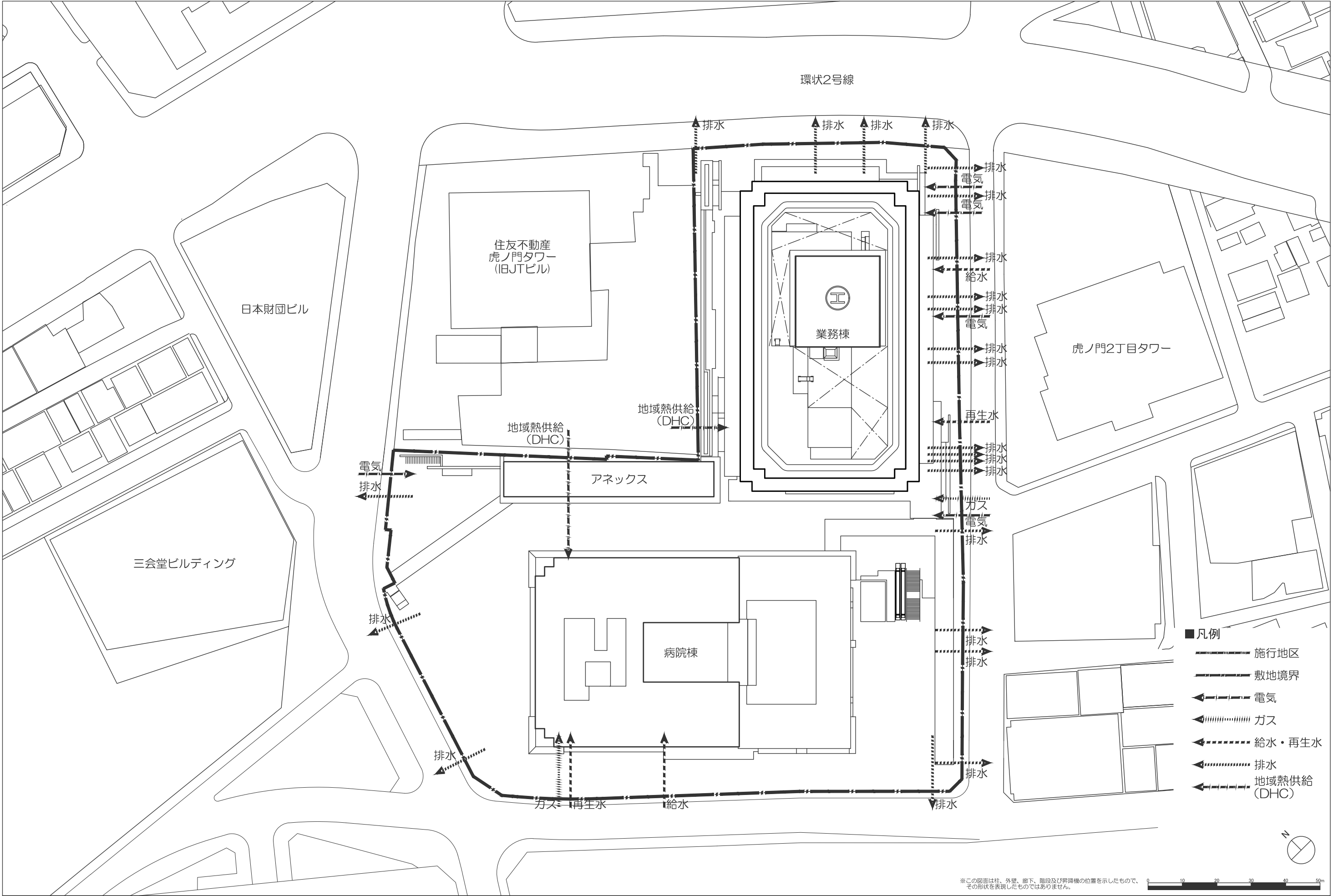
※この図面は柱、外壁、廊下、階段及び昇降機的位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。

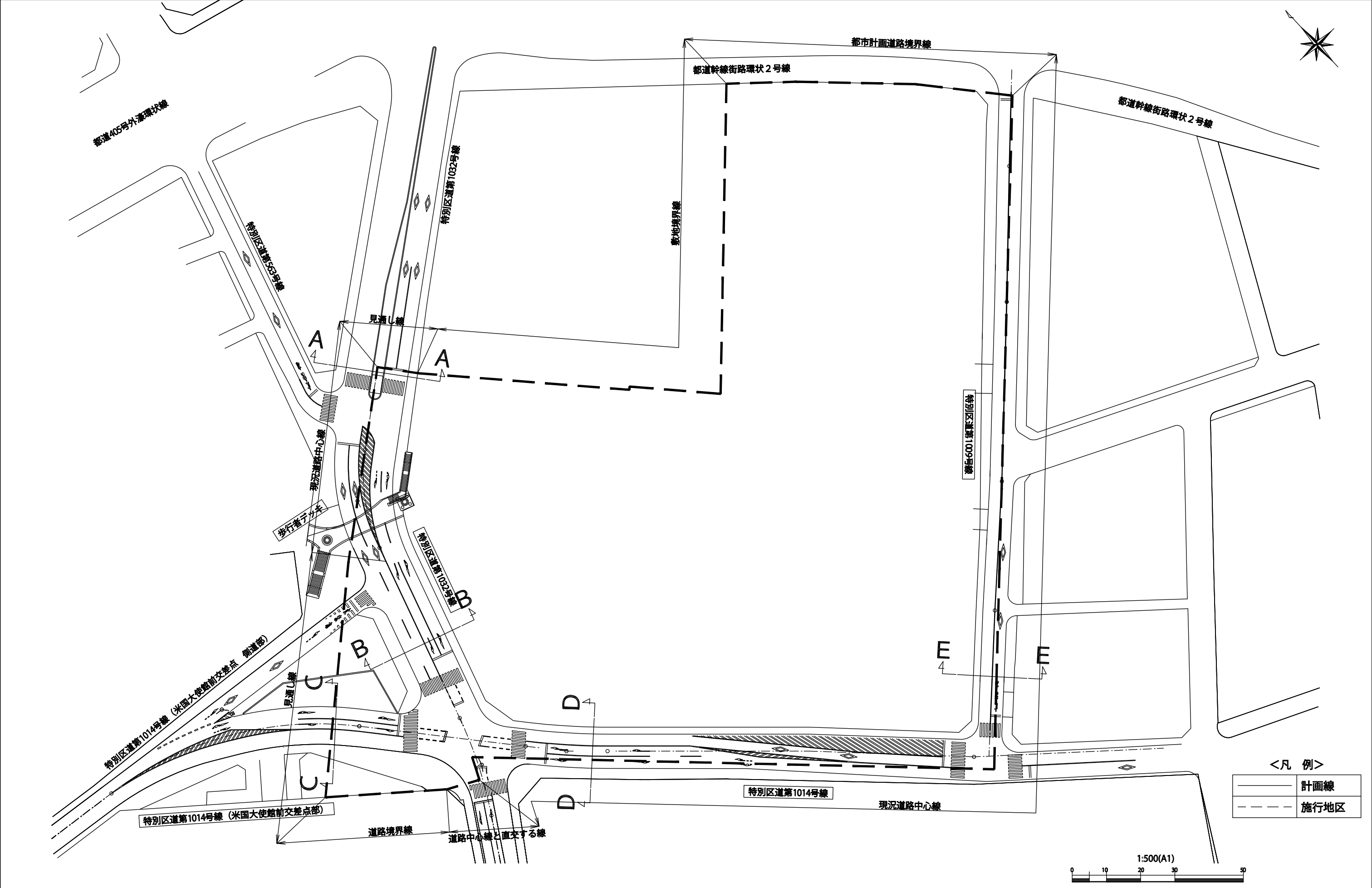




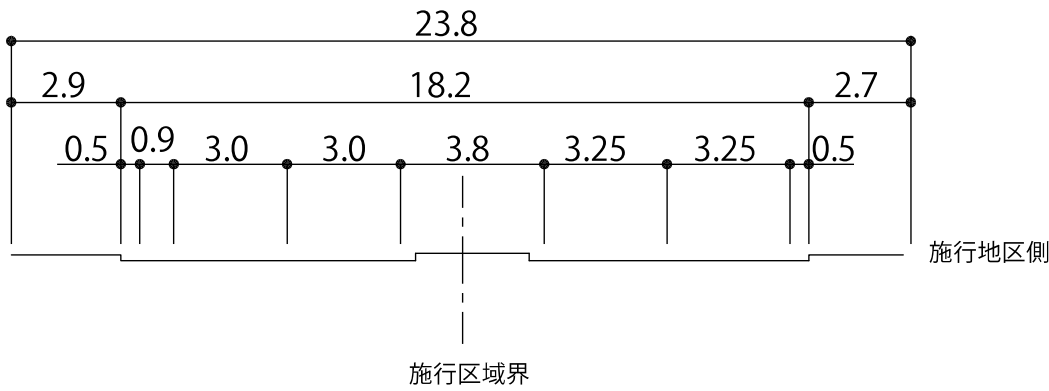
※この図面は柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。

0 10 20 30 40 50m

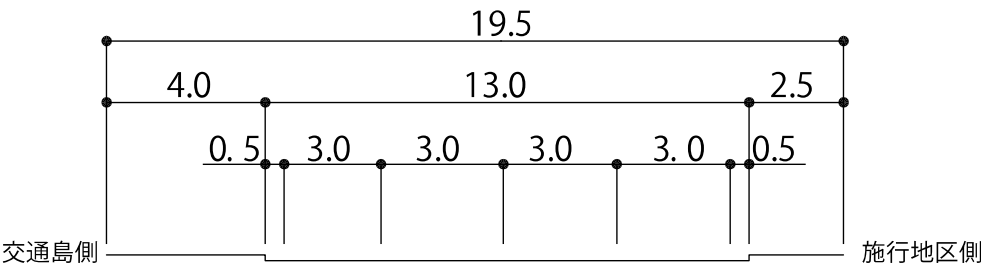




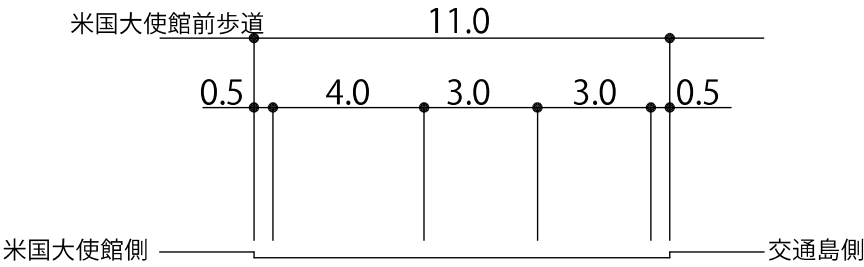
A－A
(特別区道第1032号線)



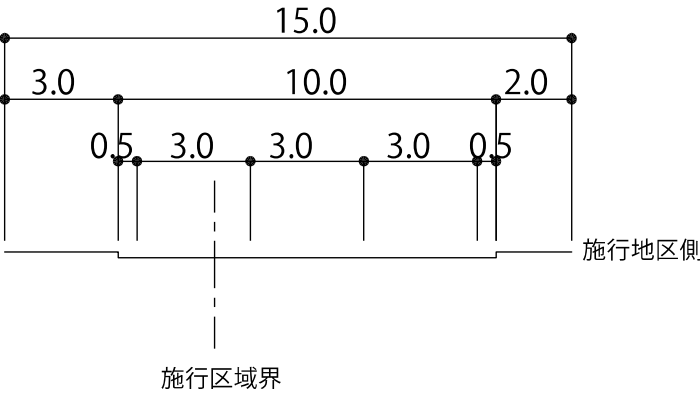
B－B
(特別区道第1032号線)



C－C
(特別区道第1014号線)
(米国大使館前交差点部)



D－D
(特別区道第1014号線)



E－E
(特別区道第1009号線)

