

虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発組合

虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業 事業計画書

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称……………	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的……………	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区……………	1
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要……………	2
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 住宅建設の概要	
6) 付帯事業の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	
5. 事業施行期間……………	11
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6. 資金計画……………	11
(1) 資金計画	
(2) 支出金明細	
(3) 資金調達計画	
(4) 補助金算出根拠	
7. 添付書類……………	14

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

虎ノ門一・二丁目地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

当地区は、都市再生特別措置法に基づく「特定都市再生緊急整備地域」の指定区域内に位置し、その地域整備方針において、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の形成、緑豊かな地域特性を活かしたうまいおいのある都市空間の形成という目標が掲げられている。

しかし、当地区は機能更新や都市基盤整備が遅れており、旧耐震建物が多く立地していることによる防災面での不安や、道路網が狭小で歩道が未整備であること、憩いの空間や緑が不足していることなどの課題を抱えており、国際化に対応した質の高い業務・商業機能を誘導する地区として相応しい都市機能・基盤の整備が求められている。

当地区及び周辺は、霞ヶ関の官庁街に近接するとともに、大使館や外資系企業が集積し、外国人が多く居住するなど、国際性豊かな地域特性を有する。また、当地区内では地下鉄日比谷線虎ノ門新駅（仮称）（以下「新駅」という）の整備が進められており、交通結節機能の強化による利便性の大幅な向上も見込まれている。

近年、当地区周辺では、こうした地域特性を活かし、虎ノ門ヒルズに続く複数の大規模な再開発が計画・検討されており、それらが新駅の整備と連携しながら面的につながり、一体となって、日本を代表するビジネス拠点を形成する動きが加速している。

(2) 事業の目的

本事業の施行により、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り、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行い、国際的なビジネス・交流拠点の形成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

当地区は、港区の北東部に位置し、地区内の南北を都市計画道路幹線街路補助線街路第2号線（国道1号）が通り、東側を特別区道第101号線、北側を都市計画道路幹線街路環状第2号線、西側を特別区道第126号線、特別区道第128号線、特別区道第130号線、特別区道第1009号線、南側を特別区道第1014号線に囲まれた約2.2haの地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類(1)の通り

(3) 施行地区の区域

1) 都市再開発法第2条第5号に規定する宅地

東京都港区虎ノ門一丁目

300番1

東京都港区虎ノ門二丁目

108番1、109番1

2) 前号に示す宅地以外の土地

東京都港区虎ノ門一丁目

300番2、300番3

東京都港区虎ノ門二丁目

108番2、108番3、108番4、108番5、109番2、109番3、109番4、109番5、
110番1、110番2、110番3、110番4

無番地 都市計画道路幹線街路補助線街路第2号線の一部
特別区道第127号線の一部、特別区道第128号線の一部、
特別区道第1009号線の一部、特別区道第1014号線の一部
特別区道第1190号線の一部、特別区道第1191号線の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類(2)-1、(2)-2の通り

(5) 施行地区の面積

約2.2ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

当地区のまちづくりの目標である「国際的なビジネス・交流拠点の形成」を実現するため、以下の点を基本方針とした計画とする。

① 新駅整備と連携した都市基盤の強化・拡充

新駅と一体となった立体的な駅広場や公共的駐輪場の整備により、交通結節機能の強化を図る。

また、周辺開発と連携して地上・地下の重層的な歩行者ネットワークを強化・拡充することにより、駅間や地区間のアクセス・利便性の向上を図る。

さらに、道路上空も含めて既存の広場と一体的につながるまとまりある広場を整備することにより、多様な都市活動の展開が可能な空間を創出する。

② 国際競争力を高める都市機能の導入

虎ノ門エリアの地域特性や都市機能の集積を生かし、象徴的なビジネス発信拠点を整備することにより、起業・イノベーションを促進する。

また、国際ビジネス拠点に相応しい国際水準の宿泊機能を整備することにより、国際ビジネス拠点としての競争力の一層の強化を図る。

③ 環境への取組と防災機能の強化

街区再編による公園や周辺との連携による赤坂・虎ノ門緑道の整備により、緑豊かな潤いある都市空間を形成する。

また、高効率設備の導入やエネルギーの面的利用、高度なエネルギーマネジメントシステムの導入等により、環境負荷低減やCO₂排出抑制を図る。

さらに、帰宅困難者支援や自立・分散型エネルギーシステムの導入により、地域の防災機能強化を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

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や周辺開発と連携した歩行者デッキ、多様な都市活動を行える駅広場等を備え、利便性と安全性に配慮した交通結節点として整備する。低層部はこの交通結節点の機能を補完するように商業を中心に配置し、賑わいを創出する。高層部は多様なニーズに対応した国際競争力の向上に資する無柱空間で大きなフロアプレートをもつオフィスとする。最上部には、新たなビジネスやイノベーションの発信拠点として、会議やエンターテインメント、音楽・映像演出等のニーズに対応できるフォーラム・ホール・ギャラリー・飲食機能を有する複合型の施設を計画する。中層部には国際ビジネス拠点に相応しい国際水準のホテルを整備する。

A-2 街区は、商業機能を導入し、A-1 街区と同様に新駅と一体となった立体的な駅広場を配置する。各街区をつなぐ歩行者デッキは建物を貫通し、隣接する街区からの人の流れをつくり、駅と街をつなぐ重要な交通結節点として計画する。

A-3 街区は、共同住宅、業務機能を導入し、地区幹線道路沿いに賑わいを創出する商業機能を配置する。また、周辺のまちづくりの動向等を鑑みて、通勤者等のワークライフを支援する子育て支援施設を導入する。

災害時においても防災拠点施設としての機能維持を図るため、優れた耐震性を確保するとともに、コージェネレーションシステムや地域冷暖房施設、非常用発電施設等による自立・分散型エネルギーシステムを導入する。さらに、帰宅困難者対策として約 600 人分の一時滞在施設や、その受入れに対応した 3 日間分の災害用備蓄品を備える防災備蓄倉庫の整備を行い、地域における防災対策の強化を図る。また、周辺の街区が連携して道路・沿道を一体的に整備する緑道空間の構想（赤坂・虎ノ門緑道）に沿った緑豊かな歩行空間の整備、環境負荷低減に向けたエネルギーの効率的利用と省エネルギー化、ヒートアイランド現象の抑制を図る計画とする。

(ロ) 建蔽率及び容積率等

街区	建物名称	建築敷地面積	建築面積	建築延床面積 (容積対象床面積)	建蔽率	容積率
A-1	高層 複合棟	約 9,908 m ²	約 8,060 m ²	約 236,640 m ² (約 196,820 m ²)	約 81%	約 1,990%
A-2	店舗棟	約 2,445 m ²	約 1,650 m ²	約 8,800 m ² (約 6,680 m ²)	約 67%	約 270%
A-3	低層 複合棟	約 1,611 m ²	約 1,020 m ²	約 8,100 m ² (約 6,440 m ²)	約 63%	約 400%

(ハ) 各階床面積等

<A-1 街区（高層複合棟）>

階	用 途	床面積	備 考
PH	機械室	約 90 m ²	構造：鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄筋コンクリート造 規模：地下 4 階 地上 49 階建 高さ：約 266m (G. L. =T. P. +6. 5mから) その他施設 (1) 駐車場 約 280 台 (2) 駐バイク場 約 25 台 (3) 駐輪場 約 310 台
49	ビジネス発信拠点 (レストラン、イベントスペース)	約 1, 290 m ²	
48	ビジネス発信拠点	約 790 m ²	
47	ビジネス発信拠点 (フォーラム)	約 2, 000 m ²	
46	ビジネス発信拠点 (フォーラム)	約 2, 270 m ²	
45	ビジネス発信拠点 (ホール、ギャラリー)	約 4, 130 m ²	
44	事務所	約 4, 280 m ²	
43	事務所	約 4, 630 m ²	
42	事務所	約 4, 670 m ²	
41	事務所	約 4, 630 m ²	
40	事務所	約 4, 590 m ²	
39	事務所	約 4, 550 m ²	
38	事務所	約 4, 270 m ²	
37	事務所	約 4, 490 m ²	
36	事務所	約 4, 530 m ²	
35	事務所	約 4, 540 m ²	
34	事務所	約 4, 580 m ²	
33	事務所	約 4, 540 m ²	
32	事務所	約 4, 480 m ²	
31	事務所	約 4, 540 m ²	
30	事務所	約 4, 150 m ²	
29	事務所	約 4, 460 m ²	
28	事務所	約 4, 500 m ²	
27	事務所	約 4, 410 m ²	
26	事務所	約 4, 500 m ²	
25	事務所	約 4, 460 m ²	
24	事務所	約 4, 500 m ²	
23	事務所	約 4, 370 m ²	
22	事務所	約 4, 500 m ²	
21	事務所	約 4, 060 m ²	
20	事務所	約 4, 410 m ²	
19	事務所	約 4, 370 m ²	
18	事務所	約 4, 410 m ²	
17	事務所	約 4, 370 m ²	
16	事務所	約 4, 410 m ²	

15	事務所	約 4,410 m ²	
14	ホテル	約 3,670 m ²	
13	ホテル	約 4,310 m ²	
12	ホテル	約 3,690 m ²	
11	ホテル	約 4,310 m ²	
10	事務所	約 4,390 m ²	
9	事務所	約 4,560 m ²	
8	ロビー、ビジネス発信拠点	約 2,650 m ²	
7	ロビー、店舗	約 5,390 m ²	
6	機械室	約 4,220 m ²	
5	店舗	約 4,110 m ²	
4	店舗	約 3,810 m ²	
3	店舗	約 3,640 m ²	
2	店舗	約 4,650 m ²	
1	店舗、ホテル	約 6,700 m ²	
B 1	店舗、駐車場	約 7,620 m ²	
B 2	店舗	約 8,380 m ²	
B 3	駐車場	約 8,010 m ²	
B 4	駐車場、機械室、地域冷暖房施設	約 8,350 m ²	
計	—	約 236,640 m ²	

<A-2 街区（店舗棟）>

階	用 途	床面積	備 考
PH	機械室	約 10 m ²	構造：鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄筋コンクリート造 規模：地下3階 地上4階建 高さ：約30m （G.L.=T.P.+ 5.8m から） その他施設 （1）駐車場 約3台 （2）駐バイク場 約3台 （3）駐輪場 約95台
4	店舗	約 1,080 m ²	
3	店舗	約 1,210 m ²	
2	店舗	約 1,180 m ²	
1	店舗	約 1,240 m ²	
B 1	店舗	約 1,360 m ²	
B 2	店舗	約 1,660 m ²	
B 3	駐車場、機械室	約 1,060 m ²	
計	—	約 8,800 m ²	

<A-3 街区（低層複合棟）>

階	用 途	床面積	備 考
12	事務所	約 500 m ²	構造：鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄筋コンクリート造 規模：地下1階 地上12階建 高さ：約59m （G.L.=T.P.+ 6.8m から） その他施設 （1）駐車場 約25台 （2）駐バイク場 約1台 （3）駐輪場 約50台
11	事務所	約 620 m ²	
10	事務所	約 620 m ²	
9	事務所	約 620 m ²	
8	事務所	約 620 m ²	
7	事務所	約 620 m ²	
6	事務所	約 620 m ²	
5	住宅	約 580 m ²	
4	住宅	約 550 m ²	
3	住宅	約 520 m ²	
2	店舗、 子育て支援施設	約 570 m ²	
1	店舗、駐車場	約 890 m ²	
B 1	駐車場	約 770 m ²	
計	—	約 8,100 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

敷地の集約化・共同化を図り、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を実現するとともに、新駅と一体となった駅広場の整備、新駅と周辺市街地を結ぶ地上・地

下の歩行者ネットワークや隣接地区と連携したまとまりある広場の整備等により、交通結節機能の強化及びにぎわいの創出を図る。

(ロ) 歩行者通路

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。

なお、歩行者通路 2 号の範囲は施行地区外の部分を含み、東京都市計画都市再生特別地区（虎ノ門一・二丁目地区）におけるB街区の事業者（以下「B街区事業者」という）と共同で整備する。

名 称	規 模	備 考
歩行者通路 1 号	幅員 4m 延長 約 75m	新設（デッキレベル）
歩行者通路 2 号	幅員 5.5m 延長 約 55m	新設（地下レベル）

(ハ) 広場

虎ノ門エリアの多様な都市活動の展開を可能とし、地域のにぎわいの創出に資するため、国道 1 号上空も活用し、特別区道第101号線上空の広場及び隣接する虎ノ門ヒルズの広場と立体的に連続し、安全に幹線道路等を横断する歩行者ネットワークの機能も兼ねたまとまりのある広場空間（既設の虎ノ門ヒルズの広場を含め約 1 ha）をデッキレベルで整備する。

また、新駅に隣接し、東西の玄関口となるA-1街区、A-2街区において、改札階である地下 2 階から地上・デッキレベルを繋ぎ、歩行者ネットワークの結節点となる立体的な駅広場を整備する。

名 称	規 模	備 考
広場 1 号	約 3,300 m ²	新設 (道路上空を含むデッキレベル)
駅広場 1 号	約 1,200 m ²	新設（地下・地上・デッキレベル）
駅広場 2 号	約 700 m ²	新設（地下・地上・デッキレベル）

(ニ) 空地

名 称	幅 員	延 長	備 考
歩道状空地 1 号	約 7m	約 40m	新設
歩道状空地 2 号	約 7m	約 120m	新設
歩道状空地 3 号	約 6m	約 20m	新設

歩道状空地 4 号	約 2m	約 95m	新設
歩道状空地 5 号	約 2m	約 70m	新設
歩道状空地 7 号	約 1m	約 90m	新設
歩道状空地 9 号	約 0.5m	約 75m	新設
歩道状空地 10 号	約 0.5m	約 20m	新設
歩道状空地 11 号	約 1m	約 20m	新設

(ホ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率（道路含む）は、約 51%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

敷地の集約化と道路の再編を一体的に行う街区再編とともに、幹線街路や区画道路の拡幅を行う。また、虎ノ門二丁目交差点に隣接した A-4 街区において公園を整備し、緑豊かなにぎわいのある空間を創出する。

(ロ) 公共施設調書

道 路	種 別	名 称	規 模	備 考
	幹線街路	補助線街路 第 2 号線	幅員 30m 延長 約 95m	拡幅
	区画道路	地区幹線道路 1 号	幅員 7.9～9.5m[15m]、 延長 約 200m	拡幅
		区画道路 1 号	幅員 4.5～11m[11m] 延長 約 100m	既設（再整備）
		区画道路 2 号	幅員 6.8～11m[11m] 延長 約 80m	拡幅
		区画道路 3 号	幅員 5m[12m] 延長 約 30m	既設
		区画道路 4 号	幅員 2.5m[4m] 延長 約 40m	拡幅
		区画道路 5 号	幅員 7.5～8.5m[15～16m] 延長 約 30m	拡幅
		区画道路 6 号	幅員 5m[8m] 延長 35m	拡幅
	公園	公園 1 号	約 770 m ²	新設

幅員のうち[]内は全幅員を示す

5) 住宅建設の概要

(イ) 住宅戸数

住宅の種類		戸当り平均床面積 (専有面積)	所有形態
型	戸数		
1LDK	約 3 戸	約 70 m ²	区分所有
2LDK	約 5 戸	約 90 m ²	区分所有
3LDK	約 4 戸	約 120 m ²	区分所有
計	約 12 戸	約 100 m ²	区分所有

(ロ) 住宅延べ面積

約 1,650 m²

6) 付帯事業の概要

(イ) 広場

デッキレベルで特別区道第 101 号線の上空に広場（約 200 m²）を整備し、当地区の広場 1 号及び虎ノ門ヒルズの広場と一体となったまとまりのある広場空間を創出する。なお、当広場は、環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画において主要な公共施設として位置付けられている。

(ロ) 歩行者デッキ

歩行者通路 1 号を延長し、特別区道第 1009 号線（区画道路 3 号）上空に虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業施行地区と繋がる歩行者デッキ（幅員 4m、延長約 19m）を整備する。なお、当該デッキの範囲は施行地区外の部分を含み、当事業において整備するものとする。

(ハ) 歩行者専用道路

特別区道第 127 号線（区画道路 1 号）の一部と特別区道第 126 号線（区画道路 6 号）の機能を見直し、特別区道第 127 号線（区画道路 1 号）のうち特別区道第 125 号線より東側の区間及び特別区道第 126 号線（区画道路 6 号）について、歩行者専用の空間として整備する。なお、当該道路の範囲は施行地区外の部分を含み、B 街区事業者と共同で整備するものとする。

(ニ) 電線類地中化

特別区道第 127 号線（区画道路 1 号）のうち特別区道第 125 号線より東側の区間及び特別区道第 126 号線（区画道路 6 号）において電線類地中化を行う。なお、当該地中化の範囲は施行地区外の部分を含み、B 街区事業者と共同で整備するものとする。

(ホ) 新駅整備事業への協力

特定都市再生緊急整備地域における整備計画に基づき独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という）が推進する地下鉄日比谷線虎ノ門新駅（仮称）周辺拠点整備事業に関し、整備計画に基づく公共貢献として当該事業の費用の一部を負担することを目的として、当組合から都市再生機構に対し協力金を支払う。協力金の支払いにあたっては、当組合と都市再生機構との間で協定を締結する。

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図
添付書類(3)-1 の通り

2) 施設建築敷地の設計図
添付書類(3)-2 の通り

3) 公共施設の設計図
添付書類(3)-3 の通り

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定)
自 組合設立認可公告の日
至 令和 10 年 7 月 (2028 年 7 月)

(2) 建築工事期間 (予定)
着工 令和元年 11 月 (2019 年 11 月)
竣工 令和 6 年 7 月 (2024 年 7 月)

6. 資金計画

(1) 資金計画 (単位：百万円)

収 入 金	補助金	4,031	支 出 金	調査設計計画費	9,703
	参加組合員負担金	207,936		土地整備費	11,297
	公共施設管理者負担金	350		補償費	25,794
	保留床処分金等	14,454		工事費	176,786
				営繕費	212
				事務費	2,979
				その他	0
	合 計	226,771		合 計	226,771

7. 添付書類

図 面 の 種 類		備 考
(1) 施行地区の位置図	施行地区位置図	
(2) 施行地区の区域図	(2)-1 施行地区区域図	
	(2)-2 施行地区の区域図（公図写）	
(3) 設計図	(3)-1 施設建築物の設計図	
	(3)-2 施設建築敷地の設計図	
	(3)-3 公共施設の設計図	