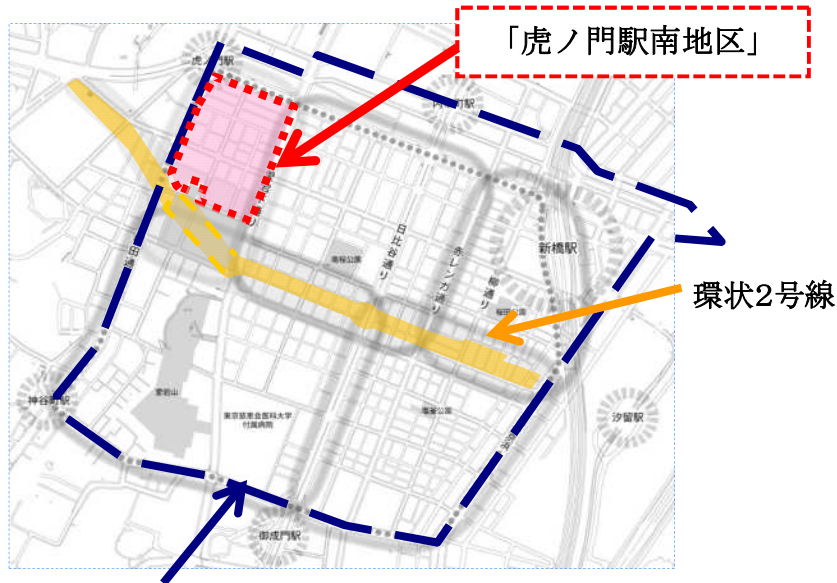


虎ノ門駅南地区街並み再生地区及び街並み再生方針について

位置及び区域

名称：虎ノ門駅南地区
位置：港区虎ノ門一丁目地内
面積：約 6.6ha



新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドラインの区域

まちづくり検討の経緯

区では、町会等と勉強会を通じて平成 24 年 3 月に「環状 2 号線周辺地区まちづくりガイドライン」を策定し、まちの将来像やまちづくりの方向性等をとりまとめました。（令和元年 7 月には、名称を「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」として内容を改定しました。）

「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」では、虎ノ門駅南地区を含む虎ノ門エリアは「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」をまちづくりの方向性として示し、国際水準のビジネス環境の形成に貢献する機能の導入や、緑豊かで賑わいあふれる街路空間の形成等を重点方策に掲げています。



ガイドラインの策定を受け、平成 24 年 12 月に地元主催の「虎ノ門一丁目地区まちづくりを考える会」が発足し、虎ノ門の継承・発展・創造を目指し、街並み再生方針を活用したまちづくりに向けて議論が重ねられました。

区は、地元のまちづくりの機運の高まりを受け、平成 25 年 10 月から地区内の地権者を対象に勉強会を開催し、まちの課題やまちづくりの方向性を共有し、街並み再生方針の導入を検討してきました。その後、アンケート調査や説明会を行い、街並み再生方針について地権者の理解を得るための取組を行ってきました。

○現況と課題

- ・ 虎ノ門駅の混雑
- ・ 歩行空間や回遊性の不足
- ・ 建築物の老朽化(約 6 割が旧耐震)
- ・ 小規模な敷地規模や土地の低未利用
- ・ 防災性の不安(幅員の狭い道路が多い)
- ・ 緑や公園等の不足
- ・ 環境負荷増大の懸念
- ・ 地域コミュニティやにぎわいの衰退、生活支援施設の不足

○まちづくりの方向性

- ・ 虎ノ門駅の混雑緩和、機能増進
- ・ 歩行者ネットワークの強化
- ・ 都市機能の更新
- ・ 防災機能の整備
- ・ にぎわいの形成
- ・ 住宅・生活支援施設の整備
- ・ 公園・広場の整備
- ・ 緑化の推進
- ・ 環境性能の高い建築物等の整備

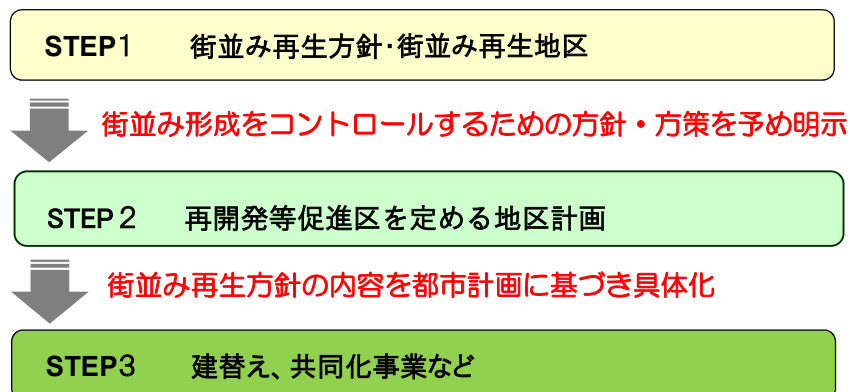
街並み再生方針

街並み再生方針は、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例（東京都）」に基づき、敷地の細分化等により市街地の更新が進まない地区において、都市基盤の再編等の地域の課題を解決していくため、地域の実情に即した柔軟なまちづくりのルールを定める方針です。

今後の予定

街並み再生方針及び街並み再生地区が指定された段階では、地区計画を活用する場合のルールがあらかじめ明示されるのみで、建築行為に係る制限・緩和はありません。

今後、地権者の共同建替え等の熟度が高まった街区等から、「再開発等促進区を定める地区計画」を決定し、建替えを行っていくこととなります。



虎ノ門駅南地区街並み再生方針の概要

1 整備の目標

- (1) 多様な都市活動が展開される安全・安心なまちの実現
- (2) 人々が行き交う魅力と活力のあるまちづくりの推進
- (3) 都心における緑豊かで環境にやさしいまちの実現

2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項

- (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
 - ・都市計画道路（桜田通り、愛宕下通り）の拡幅整備
 - ②幅員の狭い道路の再編
 - ・幅員の狭い道路の廃止に合わせた地区内ネットワーク道路の拡幅や公園の整備
 - ③道路空間の環境整備
 - ・地区内ネットワーク道路の保水性舗装や電線類地中化等の実施
- (2) 歩行者ネットワークの整備
 - ①地下鉄駅との連携
 - ・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の整備
 - ②多様な歩行空間の確保
 - ・地区内ネットワーク道路の沿道に歩道状空地の整備等
- (3) 公園・広場の整備
 - ・敷地規模に応じた有効な空地の設置、公園や広場状空地の整備

■街並み再生方針図 1（公共・公益的施設）



3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項

- ①敷地条件の制限
 - ・敷地面積の最低限度（500㎡以上）
 - ・接道条件の設定（広域又は地区内ネットワーク道路に1面以上）
 - ②街区再編等の誘導
 - ・「街区整備」、「街区再編」及び「大街区化」の誘導
- 「街区整備」・・・敷地外周全てが道路に接すること
「街区再編」・・・敷地の集約化と幅員の狭い道路の再編を一体的に行うこと
「大街区化」・・・原則、敷地外周全てが広域又は地区内ネットワーク道路等に接すること

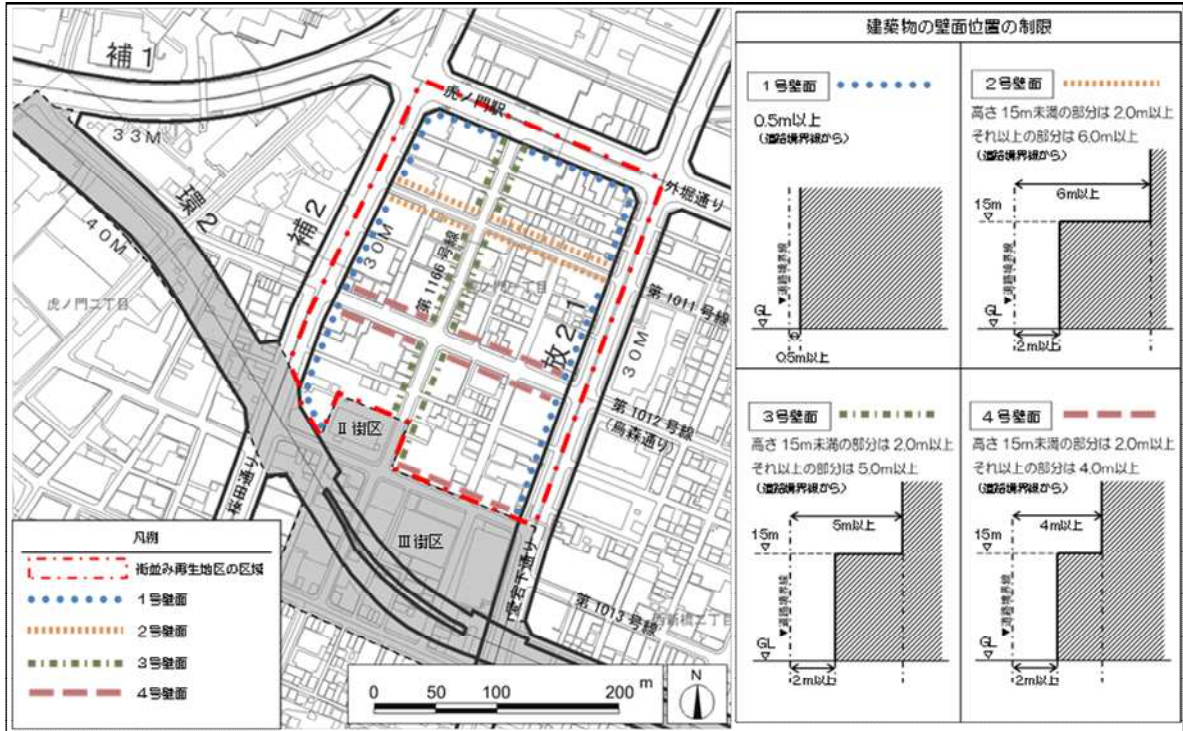
4 建築物等に関する基本的事項

(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

- ・ 環状第二号線又は広域ネットワーク道路、地区内ネットワーク道路に面して、道路境界線からの建築物の壁面の位置の制限

■ 街並み再生方針図 2 (建築物の壁面位置の制限)



② 建築物等の高さの制限

- ・ 広域ネットワーク道路に面しない建築物等の高さの最高限度 (80m)

③ 色彩等の意匠に関する配慮

- ・ 建築物等の色彩や屋外広告物の配慮

④ 防災に関する事項

- ・ 大規模災害時における建築物の自立性の確保、一時滞在施設の確保

⑤ 環境に関する事項

- ・ 建築物の環境負荷の低減、国産木材の利用促進

(2) 建築物の用途

- ① 外堀通り及び地区内ネットワーク道路に面して、3階以下に敷地面積10%相当の「にぎわい施設」(例：物品販売業を営む店舗、飲食店、サービス施設)を設置
- ② 「住宅・生活支援施設」(例：良質な住宅、福祉施設、医療施設)の誘導
- ③ 「文化・交流施設」(例：劇場、美術館、カルチャースクール)の誘導
- ④ 「業務支援施設」(例：カンファレンスホール)の誘導
- ⑤ 風俗の用に供する建築物の制限

5 緑化に関する基本的事項

- ・ 公園や広場状空地の緑化、建築物の屋上緑化や壁面緑化
- ・ 広域ネットワーク道路や地区内ネットワーク道路の街路樹の植樹、沿道の歩道状空地内の中高木の配置

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① 【必須項目】

ア. 整備すべき公共施設

- 空地：地区内ネットワーク道路沿いの歩道状空地の整備（0.5m以上）
：一定規模以上の空地の確保（有効空地率25%又は30%以上）
- 交通：都市計画道路の拡幅整備*

イ. 敷地面積の最低限度

ウ. 建築物等に関する事項

- 形態：建築物の壁面位置の制限（P3 図参照）、高さの最高限度
- 用途：「にぎわい施設」の導入、風俗用途の制限
- 防災：防災備蓄倉庫及び自家発電設備の確保
：一時滞在施設の整備*（「大街区化」及び「街区再編」の場合）
- 環境：環境負荷の低減（PAL*低減率・ERR10%以上等）

【※容積率の割増し②で評価】

②街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し② 【選択項目】

ア. 空地：容積割増し①を超える空地の整備

イ. 交通：地下通路から地上への接続空間の整備等

ウ. 用途：「住宅・生活支援施設」、「文化・交流施設」、「業務支援施設」の導入

エ. 防災：一時滞在施設の整備

オ. 環境：特に優れた取組（再生可能エネルギー利用やBEMS導入等） ：一定規模以上の国産木材の使用

カ. 緑化：区条例に基づく緑化基準を超える緑化

キ. 敷地統合：敷地統合（「大街区化」、「街区再編」及び「街区整備」以外）

【「大街区化」、「街区再編」及び「街区整備」においては、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「育成用途」とすること（「にぎわい施設」を加えることができる）】

容積率の最高限度 上段：割増し①+②（上限）／下段：割増し①

敷地条件	外堀通りに接する敷地	愛宕下通り又は桜田通りに接する敷地	その他の敷地
大街区化	1,200%	1,100%	—
	1,050%	950%	
街区再編	1,100%	1,000%	950%
	1,000%	900%	850%
街区整備	1,050%	950%	900%
	950%	850%	800%
敷地面積 1,000 m ² 以上	1,000%	900%	850%
	900%	800%	750%
敷地面積 500 m ² 以上	900%	800%	750%
	830%	730%	700%
基準容積率	800%	700%	700~600%