

第3章 地区別の街づくり

3-1 まちづくりガイドラインなど
(1) 新橋・虎ノ門地区

所管課

都市計画課

1 事業の概要

新橋・虎ノ門地区は、新橋から虎ノ門に至る環状第2号線（新虎通り）を中心として、幹線道路や鉄道駅に囲まれた面積約108haの地区です。

本地区は、関東大震災の復興に伴い区画整理が行われ、その後は高度経済成長を支える業務・商業機能の集積地として発展してきました。職住が近接するとともに、愛宕山周辺に広がる寺社や豊かな緑、旧来からの居住機能など様々な地域特性が複合的に組み合わせられて市街地が形成され、地域の交流や活動が展開されてきました。

区は、環状第2号線の整備を契機とした周辺のまちの変化に対応し、まちの魅力を高めていくために、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」を策定しました。その後、社会状況やまちの変化に対応するため令和元年7月に対象地区を拡大すると共に名称を変更し、「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」として改定しました。

また、ガイドラインの実現に向けて、区の計画事業の着実な実施及び民間誘導の仕組みづくりを目的として、都市再生特別措置法第46条に基づき、平成25年3月に「環状2号線周辺地区都市再生整備計画（第1期）」を作成しました。

○ 新橋・虎ノ門地区 位置図



2 経緯

- ・平成24年3月
環状2号線周辺地区まちづくりガイドラインの策定
- ・平成25年3月
環状2号線周辺地区都市再生整備計画（第1期）の作成
- ・平成26年3月
環状第2号線新橋・虎ノ門間開通
新虎通りエリアマネジメント協議会発足
- ・平成26年6月
都市再生整備計画（第1期）の変更
道路占用の特例制度を活用した活動開始（オープンカフェの設置等）
- ・平成29年10月
一般社団法人新虎通りエリアマネジメントを都市再生推進法人に指定
- ・平成30年3月
環状第二号線周辺地区都市再生整備計画（第2期）の作成
- ・令和元年7月
環状2号線周辺地区まちづくりガイドラインの対象地区を拡大し、新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドラインに名称を変更して改定

3 今後の取組

住民、事業者、行政等が本ガイドラインを共有したうえで、各主体の協働・連携による取組を進めていきます。

また、新橋駅西口周辺の小規模な飲食店が集積する地域を中心に、本ガイドラインに示すまちの将来像を実現するための具体的方策について、地域の方々と検討していきます。

3-1 まちづくりガイドラインなど
(2) 六本木・虎ノ門地区

所管課

都市計画課

1 事業の概要

六本木・虎ノ門地区は、外堀通り、桜田通り、外苑東通り、六本木通りの幹線道路に囲まれた面積約75haの地区です。

本地区は、起伏に富んだ地形を有し、住宅、オフィス、ホテル、大使館、寺社など多種多様な機能が複合した魅力的な市街地を形成しています。一方で、江戸時代からの町割りをそのまま引き継いでいるため、道路ネットワークが不十分であるとともに、個別の開発が無秩序に進行することにより、歴史的要素、地形、住環境、景観等の面で問題が生じることが懸念されていました。

これまで、平成元年に「地区更新計画(案)」、平成8年に「市街地総合再生計画(素案)」を策定(平成12年に部分的な計画修正を実施)し、開発プロジェクトを計画的に誘導しながら、市街地環境の整備や都市機能の拡充を図ってきました。

また、平成24年1月に都市再生特別措置法第2条に基づき定められた「特定都市再生緊急整備地域」に含まれており、国際競争力の強化に向け多様な機能が集積する新拠点を形成することが期待されています。

こうした動きを踏まえ、環境への配慮や安全・安心などの先進的な取組を進めていくため、平成24年12月に「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」を策定しました。

2 経緯

- ・平成 元年
六本木・虎ノ門地区地区更新計画(案)の作成
- ・平成 8年
六本木・虎ノ門地区市街地総合再生計画(素案)の作成

- ・平成 12年
六本木・虎ノ門地区市街地総合再生計画(素案)の一部修正
- ・平成 24年1月
特定都市再生緊急整備地域 東京都心・臨海地域の指定
- ・平成 24年12月
六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインの策定

3 今後の取組

複数の開発プロジェクトが実施及び予定されており、引き続き、住民、事業者、行政等が本ガイドラインを共有したうえで、各主体の協働・連携による取組を進めていきます。

また、社会状況や地域のまちづくりの状況を踏まえ、本ガイドラインの改定を検討しています。

○ 六本木・虎ノ門地区 位置図



□ : 対象区域

3-1 まちづくりガイドラインなど
(3) 田町駅西口・札の辻交差点周辺地区

所管課

都市計画課

1 事業の概要

田町駅西口・札の辻交差点周辺地区は、田町駅西口と幹線道路が交わる札の辻交差点を含んだ面積約 17.5ha の地区です。

本地区は、東京都が平成 19 年 11 月に策定した「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」の区域や平成 24 年 1 月に都市再生特別措置法第 2 条に基づき定められた「特定都市再生緊急整備地域」に含まれており、国際競争力の強化に向け多様な機能が集積する新拠点を形成することが期待されています。

また、本地区には、教育・文化施設が立地するとともに業務機能が集積しており、居住・業務・商業・教育・文化といった都市機能を有機的につなぎ、住民等が安全で快適に、いきいきと交流し活動できることが求められます。

区はこのような状況を踏まえ、今後の建替え等を契機とした歩行者動線の確保やにぎわい、防災機能の強化といった、より詳細なまちの方向性を示すため、平成 25 年 2 月に「田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくりガイドライン」を策定しました。

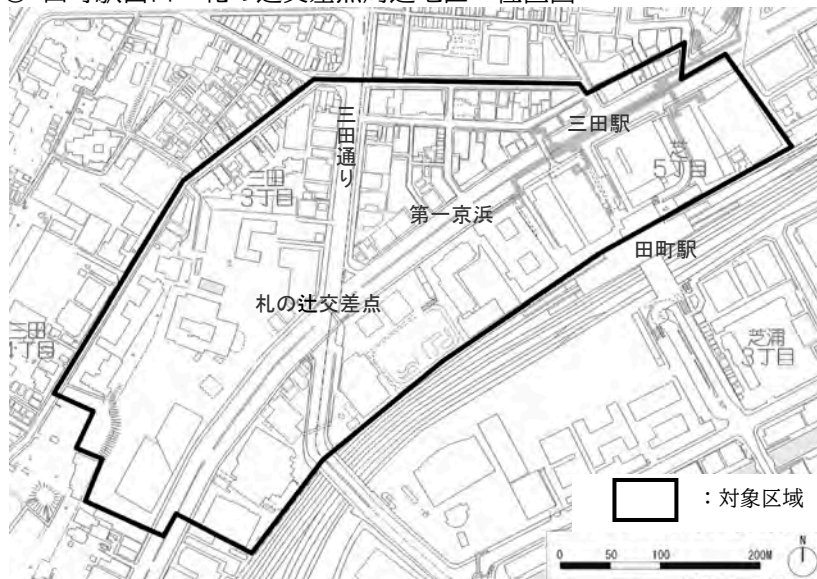
2 経緯

- ・平成 19 年 11 月
東京都による品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドラインの策定（平成 26 年 9 月、令和 2 年 3 月改定）
- ・平成 24 年 1 月
特定都市再生緊急整備地域 品川駅・田町駅周辺地域の指定
- ・平成 25 年 2 月
田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくりガイドラインの策定
- ・平成 29 年 9 月
三田三・四丁目地区 地区計画の決定

3 今後の取組

住民、事業者、行政等が本ガイドラインを共有したうえで、各主体の協働・連携による取組を進めていきます。

○ 田町駅西口・札の辻交差点周辺地区 位置図



3-1 まちづくりガイドラインなど
(4) 青山通り周辺地区

所管課

都市計画課

1 事業の概要

青山通り周辺地区は、昭和39年の東京オリンピックを契機とした青山通りの拡幅整備に合わせ、その周辺に市街地が形成され、良好なコミュニティが育まれてきました。しかし、人口減少や高齢化が進み、建築物の老朽化等が課題となっていました。

このような状況を背景として、良好な街並みの維持に向けた協定の締結やまちづくり構想の作成など、地域主体による積極的な取組が行われています。また、本地区は、令和3年の東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催に向け、新国立競技場の港区側の玄関口として、新たな魅力を周辺に波及させるまちづくりの取組などが期待されています。

区は、地域の発意による積極的なまちづくり活動を支援し、まちの動きに的確に対応しながら計画的なまちづくりを誘導していくため、平成27年10月に「青山通り周辺地区まちづくりガイドライン」を策定しました。

○ 青山通り周辺地区 位置図



2 経緯

(1) 地元のまちづくり活動

- ・平成22年12月
港区青山通りまちづくり協定書の作成
(港区青山通り協議会、青山通り沿道の町会・商店会により作成)
- ・平成25年3月
青山通り周辺まちづくり構想(地元案)の作成(港区青山通り協議会と青山街づくり協議会により作成)

(2) まちづくりの動き

- ・平成15年度～
国土交通省東京国道事務所による街路樹・舗装等の一体的な再整備(青山通り景観整備事業)
- ・平成25年6月
神宮外苑地区 地区計画の決定
- ・平成26年12月
東京都による北青山三丁目地区まちづくりプロジェクトの発表
- ・平成27年10月
青山通り周辺地区まちづくりガイドラインの策定
- ・平成28年10月
北青山三丁目地区 地区計画の決定

3 今後の取組

住民、事業者、行政等が本ガイドラインを共有したうえで、各主体の協働・連携による取組を進めていきます。

3-1 まちづくりガイドラインなど
(5) 三田・高輪地区

所管課

都市計画課

1 事業の概要

三田・高輪地区は、地区東側に業務・商業機能が集積し、地区西側には閑静な住宅地が広がっており、特徴的な市街地が形成されています。また、武蔵野台地により生み出される起伏のある地形、崖線の緑や古くからのまとまりある緑、歴史ある寺社を中心とした落ち着いた雰囲気など、区内でも特色ある地区となっています。

一方、本地区周辺では、高輪ゲートウェイ駅の整備やリニア中央新幹線の整備に伴う品川駅周辺の開発、都市計画道路環状第4号線、補助第14号線の整備等、大規模なまちづくりの動きが活発になっています。

そこで、品川駅及び高輪ゲートウェイ駅周辺のまちづくりの動向に的確に対応しながら、今後本地区において維持・保全すべきまちの魅力や、解決すべき地域の課題に適切に対応した計画的なまちづくりを誘導していくため、高輪二丁目を中心とした国道15号から補助第14号線（二本榎通り）の間の地区（約55ha）を対象にまちづくりガイドラインを策定しました。

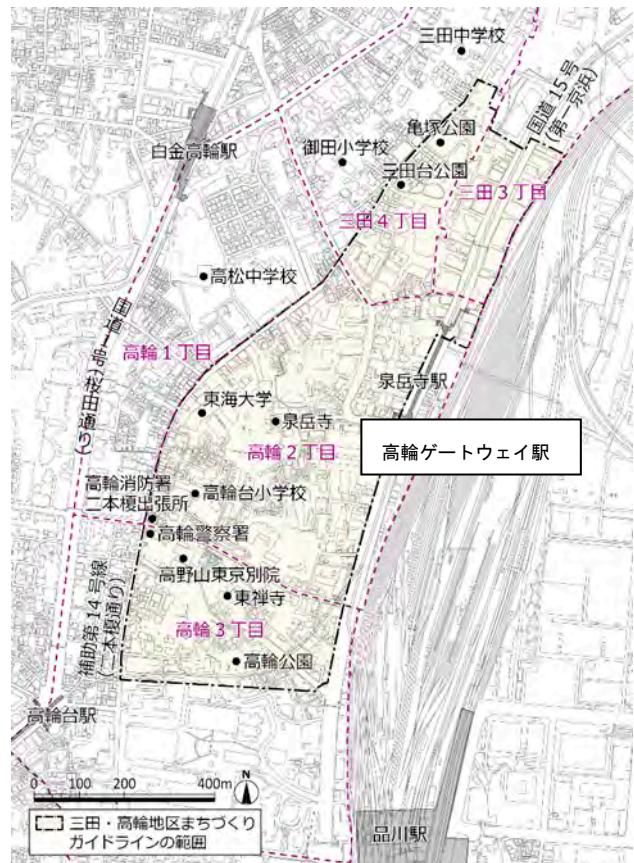
2 経緯

- ・平成19年11月
東京都による品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドラインの策定（平成26年9月、令和2年3月改定）
- ・平成24年1月
特定都市再生緊急整備地域 品川駅・田町駅周辺地域の指定
- ・平成30年5月
三田・高輪地区まちづくりガイドラインの策定

3 今後の取組

住民、事業者、行政等が本ガイドラインを共有したうえで、各主体の協働・連携による取組を進めていきます。

○ 三田・高輪地区 位置図



3-1 まちづくりガイドラインなど
(6) 白金高輪駅東部地区

所管課

都市計画課

1 事業の概要

白金高輪駅東部地区は、白金高輪駅の北東に広がる面積約14haの地区です。

白金高輪駅周辺は、明治時代には多くの工場が古川沿いに立地し、その後、商店街の形成などをおして住宅や商業・工業など多様な用途の建物が共存するまちとして発展してきました。周辺に高輪地区総合支所が立地し、平成12年には白金高輪駅が開業するなど、交通利便性の高い地域として現在に至っています。

本地区は、魚らん商店会を含み、地域活動が活発で良好な居住環境が地域の魅力である一方、幅員の狭い道路や老朽化した建物が多しなどの防災上の課題や、歩行者の安全性・利便性が低いこと、白金高輪駅の駅機能が十分でないことなどの課題も抱えています。

本地区で複数のまちづくりが検討されていることから、まちの将来像を地域の方々と共有し、まちの変化や課題に的確に対応しながら、本地区のまちづくりを計画的に誘導していくため、令和3年7月に「白金高輪駅東部地区まちづくり構想」を策定しました。

2 経緯

・令和3年7月

白金高輪駅東部地区まちづくり構想の策定

3 今後の取組

住民、事業者、行政等が本まちづくり構想を共有したうえで、各主体の協働・連携による取組を進めていきます。

○ 白金高輪駅東部地区 位置図



3-2 都市計画決定による街づくり地区一覧

所管課

都市計画課

(地区の位置は後掲の図を参照)

東京都市計画 地区計画・市街地再開発事業等の都市計画決定地区

(令和3年3月現在)

	地区名(街区名)	関連する都市計画							その他		
		地区計画	再開発等促進区を定める地区計画	高度利用地区	都市再生特別地区	第一種市街地再開発事業 ※1	第二種市街地再開発事業	区画整理事業	特定街区	街並み再生地区	港区まちづくりガイドラインなど(※2)の範囲
1	芝五丁目特定街区								●		③
2	三田一丁目特定街区								●		
3	青山一丁目特定街区								●		②
4	海岸一丁目特定街区								●		
5	赤坂・六本木地区			●		●					①
6	芝五丁目(その2)特定街区								●		
7	芝浦一丁目(その2)特定街区								●		
8	田町駅前西口地区			●		●					③
9	六本木・虎ノ門地区		●			●					①
10	芝四丁目特定街区								●		
11	新橋一丁目地区	●							●		④
12	臨海副都心台場地区		●								
13	田町駅東口地区		●								
14	品川駅東口地区		●								
15	汐留地区		●					●			
16	永田町二丁目地区		●								
17	六本木一丁目西地区		●	●		●(2)					①
18	六本木六丁目地区		●	●		●					
19	芝三丁目東地区		●								
20	愛宕地区		●								④
21	白金一丁目東地区		●			●					
22	環状第二号線新橋・虎ノ門地区		●				●		●		①④

	地区名（街区名）	関連する都市計画							その他	
		地区計画	再開発等促進区を定める地区計画	高度利用地区	都市再生特別地区	第一種市街地再開発事業 ※1	第二種市街地再開発事業	区画整理事業	特定街区	街並み再生地区
23	汐留西地区	●						●		④
24	赤坂九丁目地区		●			●				
25	三田小山町地区	●		●		●(3)				
26	赤坂四丁目薬研坂地区	●		●		●(2)				
27	六本木三丁目地区	●		●		●				
28	南麻布四丁目地区	●								
29	港南四丁目地区	●								
30	浜松町一丁目地区	●		●		●				
31	赤坂一丁目地区		●			●				①
32	六本木三丁目東地区		●			●				
33	港南一丁目地区	●								
34	浜松町駅西口地区	●		●	●	●				
35	神宮外苑地区		●							②
36	白金一丁目東部北地区		●			●				
37	虎ノ門二丁目地区	●			●					①
38	田町駅東口北地区		●			●				⑤
39	竹芝地区	●			●					
40	虎ノ門三・四丁目地区		●		●					①
41	虎ノ門二丁目10地区		●							①
42	虎ノ門駅南地区		●		●	●(2)			●	④
43	品川駅周辺地区		●		●			●		
44	北青山三丁目地区		●							②
45	西新橋一丁目北地区	●		●		●			●	④
46	三田三・四丁目地区		●			●				③
47	虎ノ門・麻布台地区		●		●	●				①
48	泉岳寺駅地区	●		●			●			
49	芝浦一丁目地区	●			●					

	地区名(街区名)	関連する都市計画							その他	
		地区計画	再開発等促進区を定める地区計画	高度利用地区	都市再生特別地区	第一種市街地再開発事業 ※1	第二種市街地再開発事業	区画整理事業	特定街区	街並み再生地区
50	虎ノ門一・二丁目地区		●		●	●				①④
51	品川駅西口地区		●							
52	赤坂二丁目地区	●			●					
53	白金一丁目西部中地区	●		●		●				
54	西麻布三丁目北東地区		●			●				
55	赤坂七丁目北地区	●		●		●				

※1 ()内の数値は事業が2つ以上ある場合の数となります。

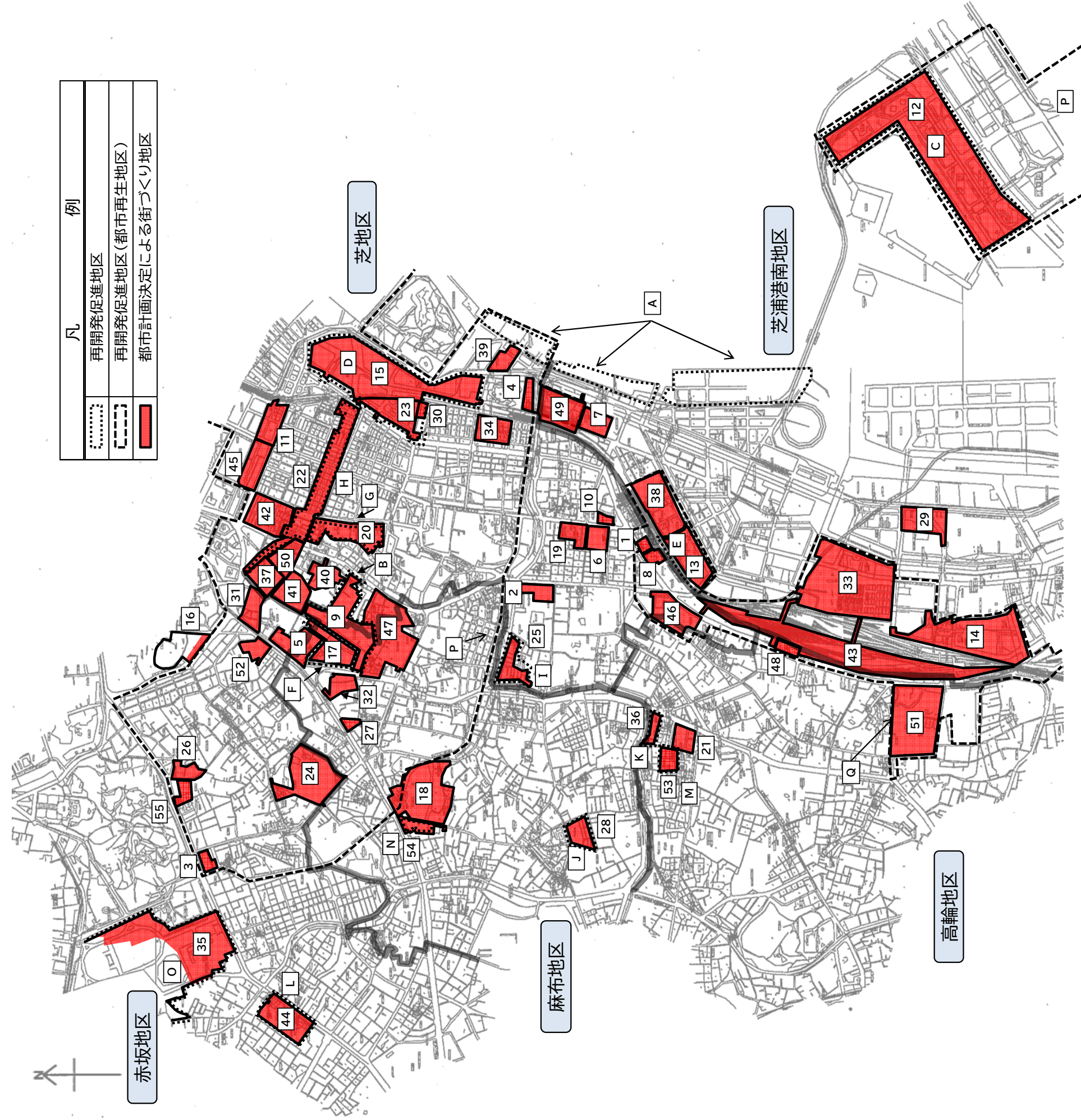
※2 港区まちづくりガイドラインなどは、①六本木・虎ノ門地区、②青山通り周辺地区、③田町駅西口・札の辻交差点周辺地区、④新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン、⑤田町駅東口北地区街づくりビジョン、⑥三田・高輪地区まちづくりガイドライン及び⑦白金高輪駅東部地区まちづくり構想を指します。

東京都市計画 都市再開発の方針に関する地区

再開発促進地区		再開発促進地区(都市再生地区)	
A	竹芝・日の出・芝浦埠頭地区	P	東京都心・臨海地域 (A、B、C、D、F、G、H、赤坂四丁目薬研坂地区、六本木三丁目地区及び第二種高度地区を除く)
B	六本木・虎ノ門地区		
C	臨海副都心地区		
D	汐留地区	Q	品川駅・田町駅周辺地域 (E及び第二種高度地区を除く)
E	田町駅東口地区		
F	六本木一丁目西地区		
G	愛宕地区		
H	環状第二号線新橋・虎ノ門地区		
I	三田小山町地区		
J	南麻布四丁目地区		
K	白金一丁目東部北地区		
L	北青山三丁目地区		
M	白金一丁目西部中地区		
N	西麻布三丁目北東地区		
O	神宮外苑地区		

都市計画決定による街づくり地区位置図

令和3年3月現在



3-3 芝地区のまちづくり

(1) 環状第二号線新橋・虎ノ門地区

所管課

都市計画課
開発指導課
芝地区総合支所まちづくり課

1 事業の概要

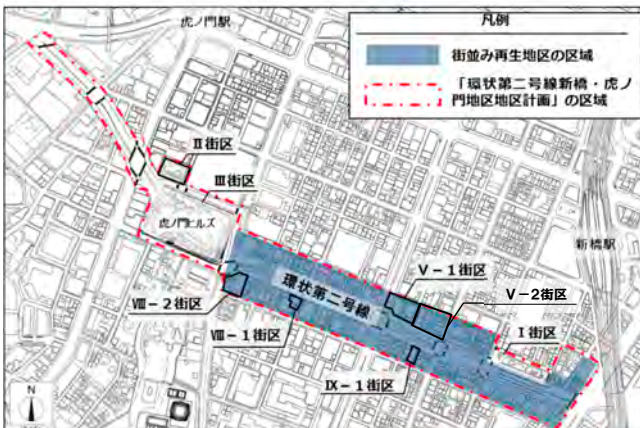
環状第2号線は、東京都の道路事業及び再開発事業として、区内の約1.4km区間が整備され、平成26年3月に地上部道路(新虎通り)、地下トンネル(新橋・虎ノ門間)が開通しました。

環状第二号線沿道新橋地区(面積約8.4ha)では、次世代の東京を象徴するシンボルストリートの形成に向けて、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき、平成25年3月に「街並み再生方針」を策定し、環状第2号線沿道の街区再編まちづくりを推進しています。

2 経緯

- ・昭和21年3月
環状第2号線の都市計画決定
- ・平成5年7月
環状第2号線の都市計画変更
- ・平成10年12月
環状第2号線の都市計画変更
第二種市街地再開発事業の都市計画決定
再開発地区計画の都市計画決定
(現在は「再開発等促進区を定める地区計画」。以下同じ。)
- ・平成12年6月
第二種市街地再開発事業の都市計画変更
再開発地区計画の都市計画変更

○ 環状第二号線新橋・虎ノ門地区 位置図



出典：環状第二号線沿道新橋地区街並み再生方針活用の手引き

- ・平成14年10月
第二種市街地再開発事業の事業計画決定
- ・平成15年10月
環状第2号線(地下トンネル部)の都市計画道路事業認可取得
- ・平成18年1月
第二種市街地再開発事業の都市計画変更
再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更(I街区の変更)
- ・平成20年6月
第二種市街地再開発事業の都市計画変更
再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更(III街区の変更)
- ・平成25年3月
環状第二号線沿道新橋地区街並み再生地区の指定、街並み再生方針の策定
- ・平成26年3月
環状第2号線新橋・虎ノ門間開通
- ・平成27年2月
再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更(IV~IX街区の区域拡大)
- ・平成27年6月
再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更(V-1街区)
- ・平成27年12月
再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更(VIII-2街区)
- ・平成30年3月
再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更(IX-1街区)
- ・令和元年6月
再開発等促進区を定める地区計画の都市計画変更(V-2街区)

3 今後の取組

「街並み再生方針」に掲げる目標の実現に向けて、事業者等と連携しながら、環状第2号線沿道の街区再編まちづくりを推進します。

3-3 芝地区のまちづくり
(2) 虎ノ門駅南地区

所管課

都市計画課
再開発担当

1 事業の概要

虎ノ門駅南地区は、北側は東京メトロ銀座線虎ノ門駅に、南側は虎ノ門ヒルズに隣接した約6.6haの区域です。

地区内には、細分化された小規模街区により形成された業務、飲食、物販等の機能が集積した市街地が広がっており、幅員の狭い道路が多く建築物の老朽化が進んでいることから、都心にふさわしい土地の有効活用と防災性の向上が課題となっています。また、銀座線虎ノ門駅周辺の交通混雑緩和も求められています。

当地区では、世界都市東京としての成長に貢献する高質なビジネスエリアの実現や、地区内の課題解決と合わせ東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会も視野に、多様な機能を備えたにぎわいあふれる国際性豊かなまちの形成を目標としています。地区内では、虎ノ門一丁目地区市街地再開発組合(A街区)及び虎ノ門駅前地区市街地再開発組合(B街区)がそれぞれ設立され、まちづくりに着手しています。

2 経緯

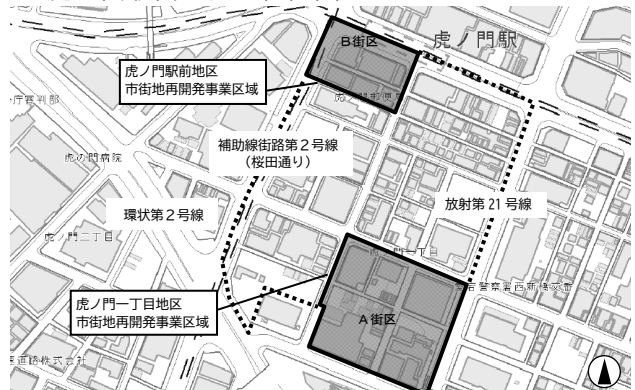
- ・平成21年 7月
街づくり意見交換会の開始(A街区)
- ・平成22年 12月
虎ノ門一丁目地区市街地再開発準備組合の設立
- ・平成24年 5月
虎ノ門一丁目開発を考える会の発足(B街区)
- ・平成26年 8月
虎ノ門駅前地区市街地再開発準備組合の設立
虎ノ門駅南地区の街並み再生地区の指定、街並み再生方針の策定

- ・平成27年 7月
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区)の都市計画変更
地区計画及び第一種市街地再開発事業(A街区及びB街区)の都市計画決定
- ・平成28年 1月
虎ノ門一丁目地区市街地再開発組合の設立認可
- ・平成28年 4月
虎ノ門駅前地区市街地再開発組合の設立認可
- ・平成28年 6月
虎ノ門一丁目地区権利変換計画の認可
- ・平成29年 1月
虎ノ門駅前地区権利変換計画の認可
- ・平成29年 2月
虎ノ門一丁目地区の工事着手
- ・平成30年 1月
虎ノ門駅前地区の工事着手
- ・令和2年 1月
虎ノ門一丁目地区の工事しゅん工
- ・令和2年 6月
虎ノ門駅前地区の工事しゅん工

3 今後の取組

令和3年度の組合解散認可に向けて、適切に組合を支援・指導していきます。

○ 虎ノ門駅南地区 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト (<http://www.gsi.go.jp/>) ※地理院地図を加工して作成

3-3 芝地区のまちづくり

(3) 愛宕地区（I地区）

所管課

開発指導課

1 事業の概要

愛宕地区（I地区）は、既定の地区計画を約1.1ha拡大した区域の中で、開発機運の高い約0.7haの区域です。

本地区では、国際水準の居住機能とそれを支える商業・生活支援機能を配置するとともに、緑地を含む広場及びこれと一体となった空地を整備することにより、都市環境と地区内外の防災性の向上や土地の高度利用を図ります。

また、周辺地区と連携して国際競争力の強化に資する安全・快適で魅力ある国際的なビジネス拠点を整備します。

2 経緯

・平成10年2月

愛宕地区再開発地区計画の都市計画決定
（現在は「再開発等促進区を定める地区計画」。
以下同じ。）

・平成11年12月

愛宕地区再開発地区計画の都市計画変更

・平成27年9月

愛宕地区再開発等促進区を定める地区計画の
都市計画変更（地区計画区域と地区整備計画
区域の拡大）

・平成28年7月

愛宕山周辺地区（I地区）土地区画整理
事業の施行認可

3 周辺の開発状況

愛宕地区では、愛宕グリーンヒルズや青松寺などが既に整備されています。

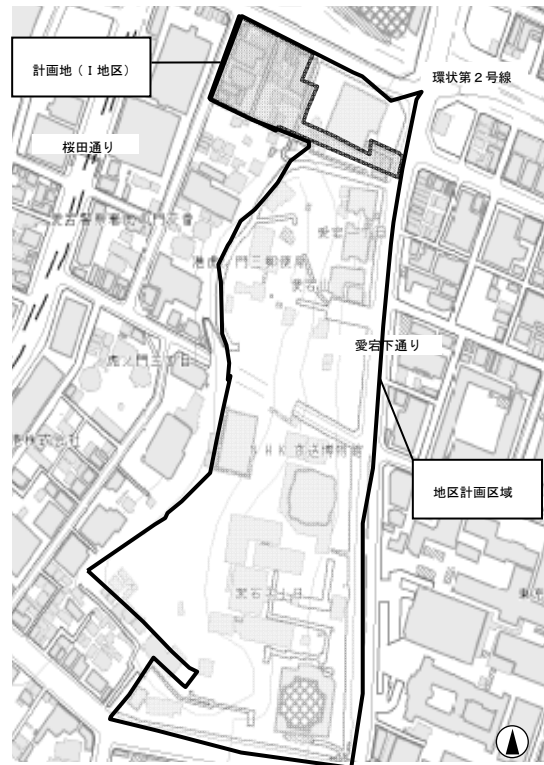
また、本地区の周辺では、東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」が、令和2年6月に開業され、駅とまちが一体となった大規模な開発が進められています。

さらに、本地区の東側に位置する環状第2号線沿道では、街並み再生方針を活用した開発事業が進められています。

4 今後の取組

令和3年度のしゅん工に向けて、関係者及び関係機関と十分な協議・調整を進めていきます。

○ 愛宕地区（I地区）位置図



出典：国土地理院ウェブサイト（<http://www.gsi.go.jp/>） ※地理院地図を加工して作成

3-3 芝地区のまちづくり
(4) 新橋田村町地区

所管課

再開発担当

1 事業の概要

新橋田村町地区（約1.2ha）は、西側を愛宕下通りに面し、地下鉄内幸町駅、霞ヶ関駅、虎ノ門駅に近接している、西新橋一丁目北地区（約4.2ha）内にあります。

地区内は、建物の老朽化が進行しているとともに、狭小敷地や幅員の狭い道路が存在し、土地の有効利用や防災面に課題を有しています。また、緑や憩いの空間の不足に加え、まちのにぎわいが不足しているなど、都心に相応しい魅力あるまち並みの形成が進んでいない状況です。

このため、街区再編や建物の更新にあわせて道路整備や緑化空間などの都市基盤を強化するとともに、周辺市街地とのアクセス性に配慮した安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、業務、商業、文化・交流施設等の多様な機能の集積を図る都心等拠点地区に相応しい環境づくりが望まれています。

2 経緯

- ・平成 17 年
地区内権利者の有志によるまちづくりの検討
- ・平成 26 年 12 月
新橋田村町地区市街地再開発準備組合の設立
- ・平成 29 年 5 月
地区計画及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定
- ・平成 29 年 12 月
新橋田村町地区市街地再開発組合の設立認可
- ・平成 30 年 2 月
権利変換計画の認可
- ・平成 30 年 5 月
建築工事の着手

3 今後の取組

令和3年度のしゅん工に向け、市街地再開発事業が円滑に進むように、適切に組合を支援・指導していきます。

○ 新橋田村町地区 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト (<http://www.gsi.go.jp/>) ※地理院地図を加工して作成

3-3 芝地区のまちづくり (5) 汐留地区

所管課

開発指導課
芝地区総合支所まちづくり課

1 事業の概要

汐留地区（約30.7ha）は、明治5年の新橋～横浜駅間の鉄道開通以来、鉄道の要衝として位置付けられ、昭和期には貨物輸送の拠点となっていました。昭和61年に汐留貨物駅は廃止されました。

現在、東京都は道路や公園などの都市基盤を「汐留土地区画整理事業」により整備し、各街区の土地所有者は「地区計画」制度に沿った形で建築工事を行うなど、官民一体によるまちづくりが進められています。

2 経緯

- ・平成 4年 8月
汐留土地区画整理事業の都市計画決定
再開発地区計画の都市計画決定
(現在は「再開発等促進区を定める地区計画」。
以下同じ。)
- ・平成 7年 2月
再開発地区計画の都市計画変更
- ・平成 7年 3月
汐留土地区画整理事業の事業計画決定
事業施行者：東京都
- ・平成 8年 8月
再開発地区計画の都市計画変更
(A・B・C街区の第1次整備計画決定)
- ・平成 9年 4月
再開発地区計画の都市計画変更
- ・平成10年12月
再開発地区計画の都市計画変更
(A・B・C街区の第2次整備計画決定、
D南・H・公園街区の整備計画決定)
地区計画(汐留西地区)の都市計画決定
- ・平成11年 8月
再開発地区計画の都市計画変更
(D北3街区の整備計画決定、D北1・D北
2・E・I街区の第1次整備計画決定)
- ・平成11年12月
地区計画(汐留西地区)の都市計画変更

- ・平成12年 3月
再開発地区計画の都市計画変更
(E街区の第2次整備計画決定)
- ・平成13年 7月
再開発地区計画の都市計画変更
(D北2街区の第2次整備計画決定)
- ・平成14年 2月
再開発地区計画の都市計画変更
(D北1・D北2街区の変更)
- ・平成14年 9月
再開発等促進区を定める地区計画の都市
計画変更(I街区の分割に伴う変更)
- ・平成16年 3月
再開発等促進区を定める地区計画の都市
計画変更(I街区の変更)
- ・平成17年 1月
再開発等促進区を定める地区計画の都市
計画変更(I-2街区区域の変更)
- ・平成20年 2月
交通広場及び自転車等駐車場供用開始
- ・平成27年10月
換地処分公告

3 今後の予定

施行者による清算手続きが行われています。

○ 汐留地区 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト (<http://www.gsi.go.jp/>) ※地理院地図を加工して作成

3-3 芝地区のまちづくり
(6) 浜松町一丁目地区

所管課 再開発担当

1 事業の概要

浜松町一丁目地区は、東側をJR山手線等の鉄道に、北側を東新橋二丁目の汐留西地区（イタリア街）に、南側及び西側は浜松町一丁目市街地内の区画道路に面して位置する面積約0.7haの区域です。

地区内には、商業地域でありながら公道及び私道に面した規模の小さな敷地に建築された多数の木造建築物が残され、低層建築物、非耐火建築物、旧耐震基準の建築物が存在し、土地利用の更新が進んでいませんでした。

そのため、街区の再編による土地の有効活用と、居住機能や商業・業務機能の導入及び災害に強い先導的なまちづくりを進めました。

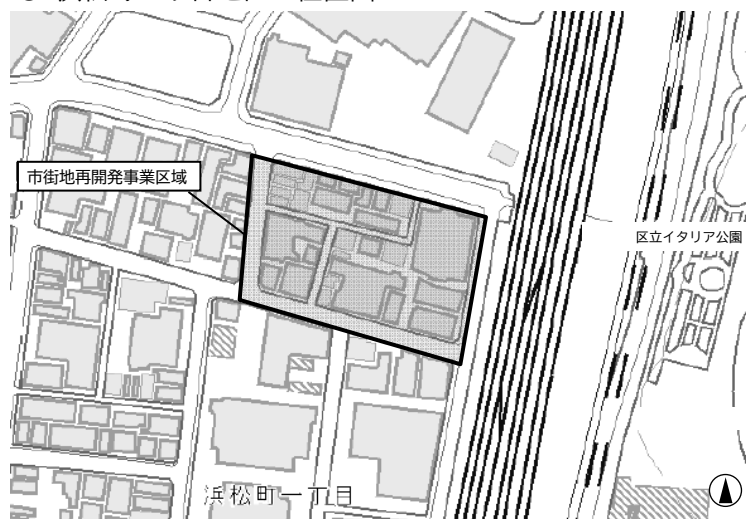
2 経緯

・平成17年

計画地区内の北側範囲で総合設計制度を活用した共同建設事業の取組を開始

- ・平成19年9月
地区全体でのまちづくりへの移行検討を開始
- ・平成20年11月
浜松町一丁目3・4・5地区市街地再開発準備組合の設立
- ・平成23年1月
地区計画及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定
- ・平成24年7月
浜松町一丁目地区市街地再開発組合の設立認可
- ・平成26年12月
権利変換計画の認可
- ・平成27年3月
工事着手
- ・平成31年2月
しゅん工
- ・令和2年9月
浜松町一丁目地区市街地再開発組合の解散認可

○ 浜松町一丁目地区 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト (<http://www.gsi.go.jp/>) ※地理院地図を加工して作成

3-3 芝地区のまちづくり
(7) 浜松町駅西口地区

所管課

開発指導課
再開発担当

1 事業の概要

JR浜松町駅は、地下鉄、東京モノレール、竹芝ふ頭などが近接する重要な交通結節拠点であり、港区の陸・海・空の玄関口です。

しかしながら、朝夕時のホームや改札等は非常に混雑している状況にあり、また、他の交通機関との乗換え動線が複雑で分かりにくく、利便性や安全性が課題となっています。

一方で、浜松町駅周辺では、竹芝地区や芝浦一丁目地区において、国際競争力の高いビジネス拠点を形成する都市再生事業等が進展しており、さらなる交通結節機能の強化が求められています。

こうした状況を踏まえ、駅施設の改良や歩行者ネットワークの構築など、利用者の安全性、利便性及び防災機能の向上を目指し、複数の周辺開発との調整を図りながら、個々の開発を指導・誘導し、安全・安心で快適なまちづくりを進めています。

2 経緯

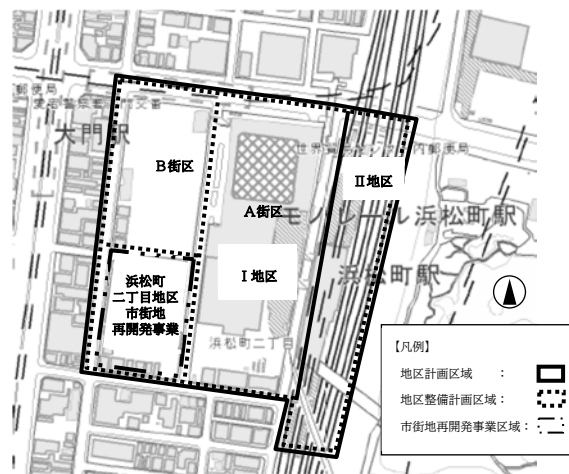
- ・平成 25 年 3 月
浜松町駅西口地区地区計画の都市計画決定
都市再生特別地区（浜松町二丁目4地区）の都市計画変更（A街区、B街区）
自動車駐車場（浜松町）の都市計画変更
自動車ターミナル（浜松町バスターミナル）の都市計画変更
- ・平成 27 年 11 月 B街区着工
- ・平成 28 年 9 月
浜松町駅周辺地区土地区画整理事業の施行認可
- ・平成 29 年 1 月
浜松町駅西口地区地区計画の都市計画変更
浜松町二丁目地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定
自動車駐車場（浜松町）の都市計画変更
- ・平成 29 年 9 月 A街区南館着工

- ・平成 30 年 3 月
浜松町駅西口地区地区計画の都市計画変更
防火地域準防火地域の都市計画変更
用途地域の変更
- ・平成 30 年 8 月 B街区しゅん工
- ・平成 30 年 11 月
浜松町二丁目地区市街地再開発組合の設立認可
- ・令和 2 年 3 月
浜松町二丁目地区権利変換計画の認可
- ・令和 3 年 3 月
浜松町二丁目地区市街地再開発事業の着工
A街区南館しゅん工

3 今後の取組

A街区については、令和 11 年度のしゅん工に向けて、関係者及び関係機関と十分な協議・調整を進めていきます。浜松町二丁目地区第一種市街地再開発事業については、令和 8 年度のしゅん工に向けて適切に組合を支援・指導していきます。

○ 浜松町駅西口地区 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト (<http://www.gsi.go.jp/>) ※地理院地図を加工して作成

3-3 芝地区のまちづくり
(8) 竹芝地区

所管課

開発指導課

1 事業の概要

竹芝地区は、ゆりかもめ竹芝駅、JR浜松町駅、羽田空港と直結する東京モノレール浜松町駅など、複数の鉄道駅に近接するほか、島しょ地域への玄関口である竹芝客船ターミナルに隣接するなど、陸・海・空の交通利便性の高い地域です。また、水辺景観、浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園など、豊富な環境資源を有しています。

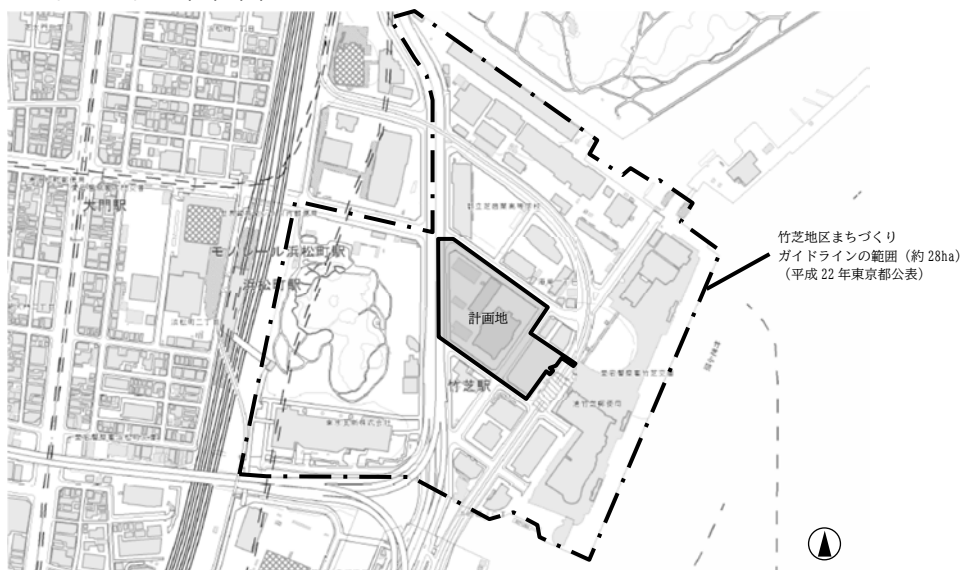
しかし、本地区と浜松町駅方面は海岸通り及び首都高速道路により分断され、劇場やふ頭などの観光資源があるものの、にぎわいの核となる施設が乏しく、地域の魅力を発揮できない課題を抱えていました。

こうした状況を踏まえ、「竹芝地区まちづくりガイドライン」に沿って、民間活力による都市地の総合的活用を図る「都市再生ステップアップ・プロジェクト」が展開されています。JR浜松町駅から竹芝ふ頭に至る歩行者ネットワークを形成するとともに、周辺環境資源との連続性を意識した質の高い都市空間及び国際性豊かなにぎわいのあるビジネス拠点の形成を目指します。

2 経緯

- ・平成 22 年 3 月
都市再生ステップアップ・プロジェクト実施地区の公表
- ・平成 22 年 12 月
竹芝地区まちづくりガイドライン公表
- ・平成 24 年 7 月
竹芝地区まちづくりガイドライン改訂
- ・平成 27 年 3 月
都市再生特別地区の都市計画変更（竹芝地区）
竹芝地区地区計画の都市計画決定
都市計画道路の変更（港歩行者専用道第 8 号線）
- ・平成 28 年 5 月
A 街区（業務棟）新築工事着手
- ・平成 30 年 4 月
B 街区（住宅棟）新築工事着手
- ・令和 2 年 5 月
A 街区（業務棟）しゅん工
- ・令和 2 年 6 月
B 街区（住宅棟）しゅん工

○ 竹芝地区 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト (<http://www.gsi.go.jp/>) ※地理院地図を加工して作成

3-3 芝地区のまちづくり

(10) 三田三・四丁目地区

所管課

再開発担当

1 事業の概要

三田三・四丁目地区は、JR田町駅から西側約300mに位置し、放射第19号線（第一京浜）、放射第21号線、補助線街路第14号線に面した約4.0haの区域です。

近傍にはJR田町駅、地下鉄三田駅があり、交通利便性が高く共同住宅などを中心とした土地利用がなされる一方で、低未利用地が過半を占め、公園等の都市基盤が整備されていません。

また、多くの建物は老朽化が進行しており、災害活動に利用できる広い空間もないため防災上の課題を抱えています。さらに、聖坂上と第一京浜側には約15mの高低差があるため、地区内には昔から崖があり、周辺市街地と連絡するバリアフリーな歩行者動線が十分に確保されていません。

そのため、細分化された敷地の集約化、国道の歩道橋の架け替えも含めた歩行者デッキの整備、大規模な緑地及び公園・広場の整備等により、地域の利便性向上と防災性の高いまちづくりを進め、業務・住宅・商業等の機能が融合した魅力ある複合市街地を形成していくことが、本地区の役割として望まれています。

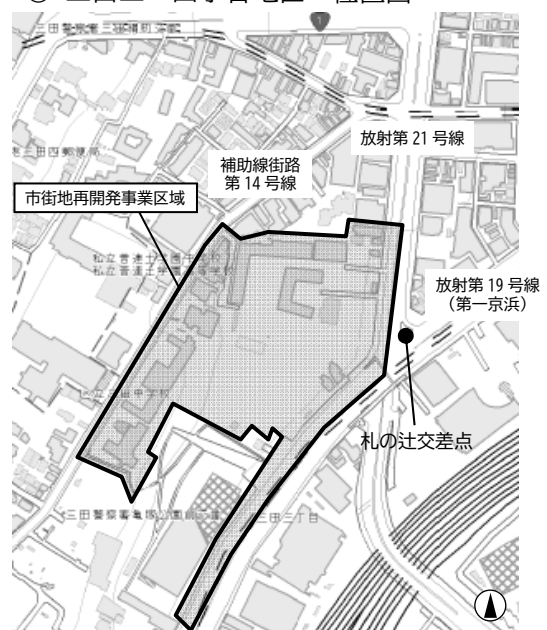
2 経緯

- ・平成20年度
開発勉強会の発足
- ・平成21年度
三田三丁目地区開発協議会の発足
三田三・四丁目地区開発協議会に改組
- ・平成22年度
三田三・四丁目地区再開発準備組合の設立
- ・平成29年9月
地区計画及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定
- ・平成30年6月
三田三・四丁目地区市街地再開発組合の設立認可
- ・令和2年1月
権利変換計画の認可
- ・令和2年3月
建築工事の着手

3 今後の取組

令和6年度のしゅん工に向け、市街地再開発事業が円滑に進むように、適切に組合を支援・指導していきます。

○ 三田三・四丁目地区 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト (<http://www.gsi.go.jp/>) ※地理院地図を加工して作成

3-3 芝地区のまちづくり

(11) 虎ノ門一・二丁目地区

所管課

開発指導課
再開発担当

1 事業の概要

虎ノ門一・二丁目地区は、地下鉄銀座線虎ノ門駅から約500mの距離に位置する約3.3haの区域です。地区内を補助線街路第2号線(桜田通り)が南北に貫通し、環状第2号線に面しています。

地区内では地下鉄日比谷線虎ノ門ヒルズ駅の整備が進められるなど、交通利便性及び開発機運の高い地区となっています。

一方、旧耐震基準による建物が多く、歩道が未整備の道路や狭小道路が存在する等、防災面の不安を抱えています。また、憩いの空間や緑の不足も課題として挙げられます。

このことから、敷地の集約化や道路再編、新駅整備と都市開発が一体となった広場空間の整備等により、交通結節機能の強化や、業務、商業、文化・交流など多様な機能の導入、防災対応力の強化を図り、国際的なビジネス交流拠点や魅力的な複合市街地を形成していくことが、本地区の役割として望まれています。

2 経緯

- 平成27年 7月
日比谷線新駅都市計画決定
虎ノ門一・二丁目地区まちづくり協議会設立
虎ノ門二丁目9番街区まちづくり勉強会開始
- 平成28年 2月
虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発準備組合設立
地下鉄日比谷線虎ノ門ヒルズ駅工事着手
- 平成30年 3月
都市再生特別地区(A街区、B街区)の都市計画変更
地区計画及び第一種市街地再開発事業(A街区)の都市計画決定
- 平成30年11月
虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発組合の設立認可
- 平成31年 3月
権利変換計画の認可
- 令和元年 5月
B街区建築工事の着手
- 令和元年11月
A街区建築工事の着手
- 令和2年 3月
虎ノ門一・二丁目地区地区計画の都市計画変更(C街区)
- 令和2年 6月
地下鉄日比谷線虎ノ門ヒルズ駅開業

○ 虎ノ門一・二丁目地区 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト (<http://www.gsi.go.jp/>) ※地理院地図を加工して作成

3 今後の取組

市街地再開発事業を行うA街区については、令和5年度のしゅん工に向け、市街地再開発事業が円滑に進むように、適切に組合を支援・指導していきます。

また、B街区及び今後工事着手するC街区についても、適切に事業者を指導していきます。

3-3 芝地区のまちづくり

(12) 虎ノ門・麻布台地区

所管課

再開発担当

1 事業の概要

虎ノ門・麻布台地区は、「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」（平成24年12月策定）の区域内の南側に位置し、補助線街路第2号線（桜田通り）や放射第1号線、補助線街路第4号線（外苑東通り）に接するとともに、地下鉄日比谷線神谷町駅や南北線六本木一丁目駅に近傍する交通利便性が高い約8.1haの区域です。

計画地北側では、環状第2号線の整備等を契機に、国際的なビジネスエリアとして開発が行われており、地下鉄日比谷線虎ノ門ヒルズ駅の整備や、都市開発の連携による歩行者ネットワークと緑のネットワークの形成などが進められています。

一方、計画地内は、細分化した土地に老朽化した低層の木造建築物が多く立地しており、細街路が多く、骨格となる道路が未整備であるため、市街地環境や防災性が低下しています。

また、計画地を含む周辺市街地の地勢は起伏が大きく、歩行空間が不足しバリアフリー化も十分でないことから、歩行者の安全性、快適性の確保が求められています。

これらのことから、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図り、公共施設と施設建築物を一体的に整備していくことが、本地区の役割として望まれています。

2 経緯

- ・平成5年2月
虎ノ門・麻布台地区市街地再開発準備組合の設立
- ・平成13年11月
地区を分割し、虎ノ門・六本木地区を先行推進
- ・平成19年8月
六本木・虎ノ門地区地区計画の変更
虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定

- ・平成20年7月
虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合の設立認可
- ・平成21年10月
虎ノ門・六本木地区の工事着手
- ・平成24年8月
虎ノ門・六本木地区のしゅん工
- ・平成25年6月
虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合の解散認可
- ・平成29年9月
都市再生特別地区（虎ノ門・麻布台地区）の都市計画変更
地区計画及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定（虎ノ門・麻布台地区）
- ・平成30年3月
虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合の設立認可
- ・平成31年2月
権利変換計画の認可
- ・令和元年8月
工事着手

3 今後の取組

令和4年度のしゅん工に向け、市街地再開発事業が円滑に進むように、適切に組合を支援・指導していきます。

○ 虎ノ門・麻布台地区 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト (<http://www.gsi.go.jp/>) ※地理院地図を加工して作成

3-3 芝地区のまちづくり
(13) ふ頭再開発

所管課

都市計画課

1 事業の概要

東京都は老朽化が著しい竹芝・日の出・芝浦ふ頭の沖合いを埋め立てながら、再開発を進めてきています。

竹芝・日の出ふ頭は、港湾施設や業務・商業等の都市機能施設の整備を進めていますが、日の出ふ頭の沖合い埋め立てがまだ行われていません。

芝浦ふ頭は、日の出ふ頭から移転する機能を受け入れながら、内貿雑貨ふ頭として整備が行われています。

2 経緯

竹芝ふ頭は、昭和60年に決定された再開発事業の基本計画に基づき、昭和62年に設立された「竹芝地域開発株式会社」や東京都港湾局により整備が行われました。

日の出ふ頭は、埋立免許取得が行われていないため、具体的な整備内容や時期が未定です。

芝浦ふ頭は、平成6年度に岸壁埋立整備が完成し、平成19年度には緑地（海上公園）の整備が行われました。

○ 計画の内容

	竹芝ふ頭	日の出ふ頭	芝浦ふ頭
計画面積	5.7ha	11.9ha	19.3ha
土地利用計画	ふ頭用地 3.0ha 交流厚生用地 1.9ha 緑地 0.8ha 計 5.7ha	ふ頭用地 3.6ha 交流厚生用地 6.1ha 緑地 2.2ha 計 11.9ha	ふ頭用地 13.6ha 港湾関連用地 3.2ha 緑地 2.5ha 計 19.3ha
主な施設	・客船ターミナル、上屋等 ・海上公園等 ・業務・商業施設等	・客船ターミナル、上屋等 ・海上公園等 ・業務・商業施設等	・上屋、野積場等 ・海上公園等

○ 竹芝ふ頭再開発の概要

	第一期工事 (北ゾーン)	第二期工事 (中央ゾーン)	第三期工事 (南ゾーン)
整備時期	昭和63年12月 着工 平成3年10月 竣工	平成2年1月 着工 平成4年3月 竣工	平成4年8月 着工 平成7年7月 竣工
施設内容	・港湾業務ビル ・商業施設 ・多機能ホール 竹芝地域開発(株)所有 ・AZUR竹芝 総合保健施設	・客船ターミナル ・上屋 ・都有施設で竹芝地域開 発(株)に施行委託 ・海上公園 ・都有施設で都が施行	・客船ターミナル ・都有施設で竹芝地域開 発(株)に施行委託 ・港湾業務ビル ・商業施設 ・ホテル 竹芝地域開発(株)所有