

第9章 整備プログラム

1. 整備イメージ
2. 整備主体
3. 整備スケジュール
及び許認可申請手続き等

第9章 整備プログラム

1. 整備イメージ



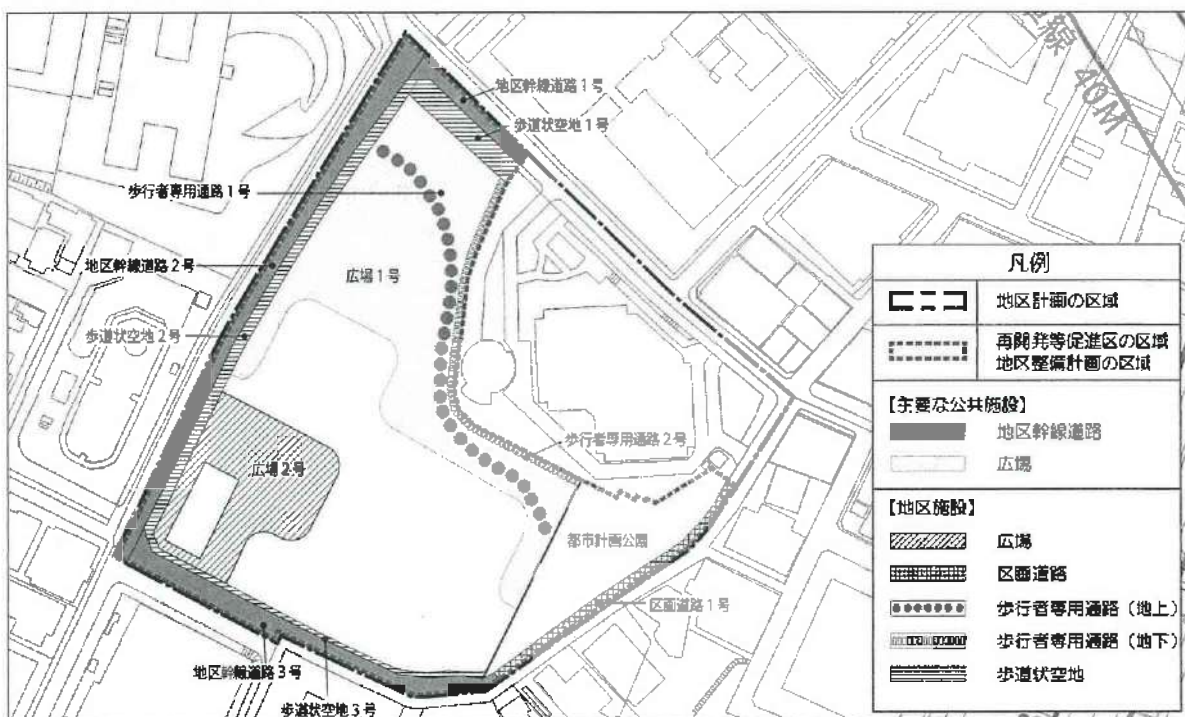
2. 整備主体

- ・都市計画公園霊南坂公園については、株式会社ホテルオークラが（仮称）虎ノ門2-10計画により整備を行った上で、港区に所有権を譲渡し、維持管理は港区が行う。
- ・主要な公共施設及び地区施設の整備主体等は以下の通り。

■主要な公共施設及び地区施設の整備主体等

*株式会社ホテルオークラは下表中「ホテルオークラ」とする。
公益財団法人大倉文化財団は下表中「大倉文化財団」とする。

区分	種別	名称	規模		整備主体	所有者・管理主体
			幅員	延長		
主要な公共施設	道路	地区幹線道路1号	4.5m~6.5m (全幅 15m)	約 60m	ホテルオークラ	港区
		地区幹線道路2号	6m~7m (全幅 12m)	約 240m	ホテルオークラ 大倉文化財団	港区
		地区幹線道路3号	6m~8m (全幅 12m~21m)	約 150m	ホテルオークラ	港区
	その他の公共空地	広場1号	面積 約 5,400 m ²		ホテルオークラ	ホテルオークラ
地区施設	道路	区画道路1号	6m (全幅 12m)	約 130m	ホテルオークラ	港区
	その他の公共空地	広場2号	面積 約 2,400 m ²		ホテルオークラ 大倉文化財団	ホテルオークラ 大倉文化財団
		歩行者専用通路1号	3~4m	約 180m	ホテルオークラ	ホテルオークラ
		歩行者専用通路2号	2~3m	約 150m	ホテルオークラ	ホテルオークラ
		歩道状空地1号	10m	約 50m	ホテルオークラ	ホテルオークラ
		歩道状空地2号	4m	約 210m	ホテルオークラ 大倉文化財団	ホテルオークラ 大倉文化財団
		歩道状空地3号	2m	約 140m	ホテルオークラ 大倉文化財団	ホテルオークラ 大倉文化財団



3. 整備スケジュール及び許認可申請手続き

(1) 建築基準法に係る許認可申請手続き等

《容積率制限の緩和の認定》

- 本地区においては、地区計画の内容に適合する建築物として、建築基準法第68条の3第1項に基づく容積率制限の緩和の認定を受けることを予定している。

《一団地認定》

- 建築基準法第86条に基づく一団地認定を受けることを予定している。

《用途制限の緩和の許可》

- 建築基準法第48条第6項に基づく用途制限の緩和の許可を受けることを予定している。

《バリアフリー法の認定》

- バリアフリー法第17条第1項に基づく認定を受けることを予定している。

(2) 整備スケジュール

		平成26年度 (2014年度)	平成27年度 (2015年度)	平成28年度 (2016年度)	平成27年度 (2017年度)	平成29年度 (2018年度)
都市計画協議・手続き等 (再開発等促進区)		近隣説明会	都市計画案提出 都市計画 手続き	都市計画決定告示		
環境アセス		近隣説明会	環境影響 評価書提出	環境影響評価書・審判書 提出		
各種許認可	開発許可		申請 許可			
	建築基準法			申請 許可認定 建築確認		
建築工事				解体 工事	新築工事	
						竣工

- 再開発等促進区を定める
地区計画運用基準との適合表
- 都市計画図書

再開発等促進区を定める地区計画運用基準との適合表

運用基準 抜粋	虎ノ門二丁目10地区	備考
第1 総則		
1 目的（略）		
2 基本目標（略）		
3 本運用基準の位置づけ（略）		
4 用語の定義（略）		
第2 策定基準		
<p>1 区域の要件 都市計画法第12条の5第3項又は沿道法第9条第3項に規定する土地の区域で、次の（1）から（14）までの内容に適合すること。</p> <p>（1）基本計画等との適合 「再開発等促進区を定める地区計画」を策定するに当たっては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針等（特に、再開発等促進区）及び区市町の都市計画に関する基本的な方針などの都市計画並びに「東京構想2000」、「東京の新しい都市づくりビジョン」、「都市開発諸制度活用方針」、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成14年7月：東京都）」、その他地域ごとの方針など（これらを、以下「基本計画等」という。）に適合していなければならない。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <p>【上位計画の位置付け】</p> <p>1) 都市再生特別措置法に基づく 都市再生緊急整備地域（H14.7） ・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 ・道路や敷地内通路等の連携による地上・地下の重層的な歩行者ネットワークを充実・強化</p> <p>2) 東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（H16.4） 《センター・コア再生ゾーン》 ・多様な機能集積により、総合的なビジネス環境を向上させ、地域全体の魅力を向上</p> <p>3) 東京都市計画 都市再開発の方針（H21.3） 《センター・コア再生ゾーン、2号地区》 ・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</p> <p>4) 港区まちづくりマスタープラン（H19.4） ・虎ノ門地域の幹線道路の後背地においては、防災性の向上を図り、土地の有効活用を促進 ・屋上緑化、建築設備排熱量の抑制、保水性・遮熱性舗装等によるヒートアイランド対策の推進</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>【地区計画の目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・面的な広がりを持った広場空間と緑豊かな環境空間の創出 ・多様な機能の導入と連携による国際性豊かな複合市街地の形成 ・周辺市街地とのアクセス性に配慮した歩行者ネットワークの形成 ・防災対応力の強化による安全・安心な市街地環境の整備 	2-5頁

<p>(2) 基本的要件</p> <p>「再開発等促進区を定める地区計画」を策定することができる地域は、再開発等に関する基本計画等があり、その計画に沿った将来めざすべき市街地像の実現を図るべき地域で、原則として、新たに道路、鉄道、鉄道駅等の都市基盤が整備されるなど、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき用途地域などの見直しができ、かつ、計画容積率が、指定容積率を超える地域であること。</p> <p>なお、現在、工業専用地域に指定されている地域において、「再開発等促進区を定める地区計画」を策定する場合は、計画区域内外の工業の立地動向や将来の市街地像などを勘案して行うこと。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <p>【再開発等に関する基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> 六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインに適合 <p>【主な都市基盤整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画公園壘南坂公園の整備 地区幹線道路の拡幅 <p>【見直し用途地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 用途地域を二中高から商業地域に見直し <p>【計画容積率、指定容積率】</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画容積率 680% > 指定容積率 412% (加重平均) 	<p>1-29 ~30頁</p> <p>2-5頁</p> <p>4-6 ~7頁</p> <p>4-17頁</p>																														
<p>(3) 規模</p> <p>地区計画の区域などの面積の最低限度は、原則として表-1に示す面積以上とすること。</p> <p>表-1</p> <table border="1" data-bbox="196 870 826 1249"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th colspan="3">面積の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地区計画の区域</td> <td colspan="3">定めなし。</td> </tr> <tr> <td>再開発等促進区</td> <td colspan="3">1.0ha</td> </tr> <tr> <td>地区整備計画の区域及び区分された地区</td> <td colspan="3">0.1ha</td> </tr> <tr> <td>街区</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">敷地</td> <td>見直し相当用途地域</td> <td>商業系</td> <td>500㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>その他</td> <td>1,000㎡</td> </tr> <tr> <td>計画容積率</td> <td>1,000%以上</td> <td>5,000㎡</td> </tr> </tbody> </table>	種別	面積の最低限度			地区計画の区域	定めなし。			再開発等促進区	1.0ha			地区整備計画の区域及び区分された地区	0.1ha			街区				敷地	見直し相当用途地域	商業系	500㎡		その他	1,000㎡	計画容積率	1,000%以上	5,000㎡	<p>○ 左記に適合</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区計画の区域：約 4.0ha 地区整備計画の区域：約 2.9ha 再開発等促進区の区域：約 2.9ha 建築敷地面積：約 22,000㎡ 	<p>4-1頁</p>
種別	面積の最低限度																															
地区計画の区域	定めなし。																															
再開発等促進区	1.0ha																															
地区整備計画の区域及び区分された地区	0.1ha																															
街区																																
敷地	見直し相当用途地域	商業系	500㎡																													
		その他	1,000㎡																													
	計画容積率	1,000%以上	5,000㎡																													
<p>(4) 区域の設定</p> <p>区域は、次のア、イの内容に適合させて設定する。</p> <p>ア 地区計画の区域及び再開発等促進区</p> <p>(ア) 区域の形状</p> <p>土地利用転換を図る土地及び密接に関係する区域を含め、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、現在の用途地域の指定状況、見直し相当用途地域及び見直し相当容積率などを勘案し、可能な限り整った形状とすること。</p> <p>(イ) 区域の境界</p> <p>原則として、道路その他の公共施設、河川その他の地形、地物など、土地の範囲を明示するのに適当なものとする。</p> <p>また、見直し相当用途地域及び見直し相当容積率を勘案し、将来の用途地域及び容積率の境界としてふさわしいものとするとともに、公共施設などの配置も考慮して設定すること。</p> <p>(ウ) 区域の範囲</p> <p>主要な公共施設、地区施設の整備及び建築物等の整備を行うために、ふさわしい広がりをもった範囲に設定すること。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <p>【地区計画の区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区計画の区域は、概ね整形で、区道 1014 号線（汐見坂）、区道 811 号線（江戸見坂）区道 811 号線（南側道路）、区道 1032 号線（壘南坂）の道路中心線に囲まれた約 4.0ha の範囲に設定する。 <p>【再開発等促進区及び地区整備計画の区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区計画区域のうち、虎ノ門ツインビルの敷地を除く、約 2.9ha の範囲に設定する。 区域の境界は、道路中心線、地区施設境界及び都市計画公園境界としている。 地区の区分はなし。 	<p>4-1頁</p>																														

<p>イ 地区整備計画の区域</p> <p>(ア) 区域の設定 原則として、街区単位で設定し、街区間相互は、計画の一体性が確保されていること。</p> <p>(イ) 地区の区分 見直し相当用途地域、見直し相当容積率、方針の内容、地区整備計画で定める内容又は事項などが異なる場合は、地区整備計画の区域を地区区分し、地区計画の計画書及び計画図に明示すること。</p> <p>(ウ) 段階的策定 地区整備計画の策定及び地区の区分を段階的に行う場合にあっても、その各々が一以上の建築物を含む街区又はこれに準ずる区域で、一団の市街地環境の形成を行う単位として適切なものとなるよう定めること。</p> <p>(エ) 区域の境界 原則として、地区計画の区域及び再開発等促進区の境界に準ずるが、見直し相当用途地域、見直し相当容積率又は方針の内容が同一の区域間の境界は、敷地境界とすることができる。</p>		
<p>(5) 主要な公共施設及び地区施設</p> <p>合理的かつ健全な高度利用を目的とした土地利用転換と都市機能の増進を図るために、区域内には、新たな土地利用を支える主要な公共施設を定めなければならない。</p> <p>なお、主要な公共施設及び地区施設には、都市計画施設を含まないこと。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <p>【主要な公共施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 地区幹線道路1号 (幅員4.5~6.5m:全幅15m) • 地区幹線道路2号 (幅員6~7m:全幅12m) • 地区幹線道路3号 (幅員6~8m:全幅12~21m) • 広場1号 (面積5,400㎡) <p>【地区施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 区画道路 (幅員6m:全幅12m) • 広場2号 (面積2,400㎡) • 歩行者専用通路1号 (幅員3~4m) • 歩行者専用通路2号 (幅員2~3m) • 歩道状空地1号 (幅員10m) • 歩道状空地2号 (幅員4m) • 歩道状空地1号 (幅員2m) 	<p>3-8頁</p>
<p>(6) 道路</p> <p>次のアからエの内容に適合した計画とする。</p> <p>ア 主要な公共施設又は地区施設は、周辺の道路の整備状況、基本計画等における位置付けなどを勘案しつつ、土地利用転換後にふさわしい適切な形態、配置を定め、その幅員は、原則として表一2に示す数値以上とし、区域外の同水準以上の位置付けの道路又は区域外の同水準以上の幅員の道路に連続的に接続し、適切な道路ネットワークを構成するように計画すること。</p> <p>また、計画建築物などから生じる発生集中交通量等が、当該区域内及び周辺道路に与える負荷についての検証を行うなど、その影響を考慮するとともに、将来の道路の位置付けに配慮し、適切な水準の道路計画とすること。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <ul style="list-style-type: none"> • 主要な公共施設 地区幹線道路1~3号について、「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」に示される整備の考え方に準拠した幅員を確保している。 • 運用基準に規定される道路幅員(16m:見直し相当容積率500%)については、歩道状空地を確保するとともに、工作物の設置の制限を設けることにより確保している。 • これらの道路は、周辺の都市計画道路に連続的に接続し、地域の骨格的な道路ネットワークを形成している。 • 本計画による発生集中交通量を検証し、適切な水準の道路計画としている。 	<p>3-6頁 6-1 ~17頁</p>

表-2

見直し相当容積率 (Vo)	主要な公共施設の道路幅員	地区施設の道路幅員
Vo < 300%	8m	6m
300% ≤ Vo < 500%	12m	
500% ≤ Vo < 700%	16m	8m
700% ≤ Vo	22m	

- イ 区域内の一部の主要な公共施設の道路幅員については、当該道路に沿って歩道状空地（主要な公共施設あるいは、地区施設に位置づけられるものに限る。）を設けるとともに、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を行うことにより、交通環境の上で、より有効な計画となる場合は、その幅員を表-2 に示す数値に含めることができる。
- ウ 見直し相当容積率が、300%未満の地域における、地区施設の道路幅員については、道路のネットワーク構成上及び交通計画、有効となる場合は、4mとすることができる。
- エ 指定容積率を上回る計画容積率を定める場合には、計画容積率が建築基準法第52条第2項の規定に基づき、前面道路の幅員による容積率の低減を考慮して、十分な幅員の道路計画とすること。

(7) 公園、緑地、広場その他の公共空地

計画、整備する主要な公共施設又は地区施設の公園等は、次のアからウまでに適合するものとする。

なお、施設計画は、原則として、都市計画法第33条に規定する開発許可基準を超える整備水準とすること。

ア 公園

公園の計画は、区域内及び周辺地域の公園の整備状況、整備計画、基本計画等における位置付けなどを勘案し、適切な形態、配置及び規模を定めること。

イ 緑地、広場

緑地、広場の計画は、休息、鑑賞、散策、運動などの利用目的に相応しい空間として、適切な形態、配置及び規模を定めること。

ウ その他の公共空地

その他の公共空地は、区域内で道路、公園等の公共施設を補完する機能を有する空間として、適切な形態、配置及び規模を定めること。

歩道状空地は、連続的で、起伏などのない計画とし、駐車場の出入口、植栽、環境施設などを設置する場合は、それらの配置に十分注意し、歩道状空地の機能と連続性を妨げないものとする。

また、道路に沿って環境緑地の積極的な設置に努め、道路や歩道状空地と一体となったオープンスペースと緑のネットワークを形成し、潤いのある沿道空間の創出と都市環境の形成に配慮した計画の実現を図ること。

○ 左記に適合

- ・主要な公共施設：広場1号(面積5,400㎡)を都市計画公園と一体的に整備し、地域の防災性の向上に寄与する機能や交流空間及びレクリエーションの場としての機能等を確保している。
- ・地区施設：広場2号(面積2,400㎡)を大倉美術館の周辺に整備し、歴史的建築物との調和や地形、拡幅整備後の角地という位置特性を踏まえた風格のある空間を確保している。
- ・地区施設：歩行者専用通路を整備し、隣接街区との連絡性を強化するとともに、歩行者の安全性・快適性の向上に資する歩行者ネットワークを形成している。
- ・地区施設：歩道状空地を本地区の外周道路に沿って連続的に整備し、歩行者の安全性・快適性に資する歩行者ネットワークを形成している。また、汐見坂沿いの歩道状空地については、ゆとりのある幅員を確保し、隣接街区と連続する快適な緑化空間を形成している。

3-6
~7頁

<p>(8) 施設の将来管理者及び所有者 主要な公共施設または地区施設の将来管理者及び所有者については、表-3による。</p> <p>表-3</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設の種類</th> <th>所有者及び管理者</th> <th>建築敷地の取扱い</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路</td> <td rowspan="2">公共所有：公共管理</td> <td rowspan="2">建築敷地から除外する。</td> </tr> <tr> <td>公園</td> </tr> <tr> <td>緑地</td> <td rowspan="3">①公共所有 ：公共管理 ②民間所有 ：公共部の維持 管理に関する協定の締結</td> <td rowspan="3">原則として、建築敷地から除外するが、民間所有で敷地内の空地として一体的に管理できる場合は、建築敷地に含めることができる。</td> </tr> <tr> <td>広場</td> </tr> <tr> <td>その他の公共空地</td> </tr> </tbody> </table>	施設の種類	所有者及び管理者	建築敷地の取扱い	道路	公共所有：公共管理	建築敷地から除外する。	公園	緑地	①公共所有 ：公共管理 ②民間所有 ：公共部の維持 管理に関する協定の締結	原則として、建築敷地から除外するが、民間所有で敷地内の空地として一体的に管理できる場合は、建築敷地に含めることができる。	広場	その他の公共空地	<p>○ 左記に適合</p> <p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区幹線道路、区画道路の所有者・管理主体は港区 <p>【その他の公共施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区幹線道路、区画道路の所有者・管理主体は株式会社ホテルオークラ 	<p>9-2頁</p>
施設の種類	所有者及び管理者	建築敷地の取扱い												
道路	公共所有：公共管理	建築敷地から除外する。												
公園														
緑地	①公共所有 ：公共管理 ②民間所有 ：公共部の維持 管理に関する協定の締結	原則として、建築敷地から除外するが、民間所有で敷地内の空地として一体的に管理できる場合は、建築敷地に含めることができる。												
広場														
その他の公共空地														
<p>(9) 計画容積率の設定</p> <p>計画容積率は、将来の目指すべき市街地像、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、計画規模と都市基盤施設等とのバランス、景観や環境に対する配慮、周辺市街地との調和などを総合的に判断して設定する。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <p>【計画容積率】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・680%（本地区の計画容積率） 	<p>4-3 ~17頁</p>												
<p>(10) 有効空地</p> <p>ア 有効空地の設置</p> <p>地区整備計画の区域内には、市街地環境の整備、改善、歩行者空間の確保及び利便性の向上を図るため、有効空地を設けること。</p> <p>イ 有効空地の対象</p> <p>有効空地は、下記の（ア）から（オ）に定めるものを対象とし、（ア）及び（イ）については、その面積は、100㎡を超えるものとする。</p> <p>（ア）区域内の広場、緑地等の青空空地又は建築物の開放空間のうち、日常一般に開放される部分</p> <p>なお、主要な公共施設及び地区施設で公共所有・公共管理となるものは除く。また、当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設などを含み、自動車の出入り又は駐車する部分を除くものとする。</p> <p>（イ）アトリウムなどの建築物の内部空間で、日常一般に開放されている部分</p> <p>なお、区域の活性化を図るため、特に必要な場合に限るものとし、当該部分の有効空地面積の合計は、区域内の全有効空地面積の1/2未満であること。</p> <p>（ウ）屋上緑化の部分</p> <p>（エ）重要文化財指定建築物、歴史的建造物などの保存等に係る敷地の部分</p> <p>（オ）保存緑地の部分</p> <p>ウ 有効空地率の最低限度</p> <p>有効空地率は、表-4に示す数値以上とすること。</p> <p>なお、有効空地率の最低限度には、屋上緑地化の部分の面積は、含まないものとする。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <p>【有効空地率】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・約54%（本地区の有効空地率） ≥35%（有効空地率の最低限度） 	<p>4-11 ~15頁</p>												

表一4

見直し相当用途地域	見直し相当容積率 (Vo)	有効空地率の最低限度
住居系用途地域	Vo ≤ 500%	50%
工業系用途地域		40%
商業系用途地域	V0 ≤ 400%	35%
	400% < V0 ≤ 700%	
	700% < V0	30%

エ 有効空地率の最低限度の特例

(ア) 有効空地率の最低限度に含めることができる部分

- a 住居系用途地域における集合住宅の居住者用の共用庭などで、まとまった緑地空間が確保されることなどにより、その形態や機能が、景観上又は修景上、当該地域の環境形成に寄与する場合、その部分を、有効空地率の最低限度の 1/2 まで含めることができる。
- b 学校の校庭などで、地域コミュニティ育成の場として、公開することができる場合は、その部分を有効空地率の最低限度に含めることができる。なお、当該部分は、評価容積率の評価対象とはしない。

(イ) 有効空地率の最低限度の緩和

当該建築物の形態や機能について、区域の活性化に著しく寄与するなど、都市計画上の利点があつて、より良好な計画となるとともに、周辺の市街地と一体的に良好な環境が確保される場合は、上記ウに示す数値によらないことができる。

オ 複数の計画建築物の敷地の取り扱い

複数街区又は街区内の複数の敷地を、一体的かつ総合的に整備する計画においては、それらに含まれる複数の敷地を一つの敷地とみなして前期ウを適用する。この場合は、有効空地などの規模、配置や連続性などの点から、その形態や機能が向上するとともに、計画建築物の配置などを含め、当該計画が周辺市街地に与える影響の低減などの効果が確実に確保されるように地区の区分を行い、地区整備計画を定めるものとする。

(11) 計画建築物の壁面の位置の制限

地区整備計画においては、街並み形成や都市景観などに配慮し、計画建築物の敷地（隣地及び道路）境界線から、壁面の位置の制限を下記により定める。

- ア 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」により指定された、「街並み景観重点地区」あるいは、基本計画等で位置付けのある区域で、当該区域内の壁面の位置の制限について、考え方や数値がガイドラインや方針などで、示されている場合は、これに適合すること。
- イ 上記ア以外の区域においては、表一5に示す数値以上とする。なお、近隣の土地の利用状況を勘案して支障がない場合や都市計画上の合理的な理由がある場合は、この限りではない。

○ 左記に適合

- ・表-5に準拠した制限とし、1号壁面線及び3号壁面線については、より強化した制限を設定している。

【1号壁面線】

- ・全ての建築物の高さについて10mの位置に設定。

【2号壁面線】

- ・表-5の制限を設定。

【3号壁面線】

- ・建築物の高さが10m以下の部分について壁面の位置の制限を道路境界線より4mの位置に設定。

ウ 道路に沿って歩行者交通の処理を適切に補完する必要がある場合には、壁面後退区域における工作物の設置の制限を行うこと。

表一五

計画建築物の部分の高さ (H)	壁面の後退距離
H<10m	2m
10m≤H<50m	6m
50m≤H<100m	8m
100m≤H	10m

(12) 計画建築物の高さの最高限度

ア 高さの最高限度

区域内の計画建築物の設計地盤面からの高さの最高限度は、下記により定める。

(ア) 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」により指定された、「街並み景観重点地区」、あるいは、基本計画等で位置付けのある区域で、当該区域内の建築物の高さについて、都市計画上の考え方や数値が、ガイドラインや方針などで、具体的に示されている場合は、これに適合すること。

(イ) 上記(ア)以外の区域においては、表一六に示す式により算定した数値とすること。なお、将来の土地利用の動向、周辺市街地に及ぼす影響などから見て、支障がない場合は、この限りではない。

表一六

見直し相当用途地域	高さの最高限度 (Hx)
住居系用途地域	$\frac{V_f \times A}{100 \times (A - B)} \times 9$
その他の用途地域	$\frac{V_f \times A}{100 \times (A - B)} \times 12$

Hx (m) : 建築基準法施行令第2条第1項第6号による高さ

Vf (%) : 計画容積率 + α

α (%) : 共同住宅の共用廊下などの用に供する部分に相当する床面積の割合を算入した数値 (開放性があることなどから、床面積に算入されない廊下等の部分を除く。)

A (㎡) : 計画建築物の敷地面積

B (㎡) : 有効空地面積

イ 各部分の高さ

前記アにかかわらず、計画建築物の各部分の高さは、下記によるものとする。

○ 左記に適合

【高さの最高限度】

- 195m (計画建築物の最高高さ)
- < 195.4m (運用基準の算定式による算定結果)

【高さの最高限度の算定】

※協定公園を高さの最高限度の算定に係る敷地面積及び有効空地に含めて算定

$$\begin{aligned}
 H_x &= \frac{V_f \times A}{100 \times (A - B)} \times 12 \\
 &= \frac{680\% \times 23,000 \text{ m}^2}{100 \times (23,000 \text{ m}^2 - 13,400 \text{ m}^2)} \times 12 \\
 &\approx 195.4 \text{ m}
 \end{aligned}$$

V_f (%) = 680%

A (㎡) = 23,000 ㎡

B (㎡) = 13,400 ㎡

【各部分の高さ】

- 高層棟については、a : 5倍の斜線制限に抵触しているが、b : 適合する建築物と同等の天空率の確保に適合している。
- 中層棟については、a : 5倍の斜線制限に適合している。

<p>(ア)「東京のしゃれた街並み作り推進条例」により指定された、「街並み景観重点地区」、あるいは、「眺望の保全に関する景観誘導指針」など、基本計画等で位置付けのある区域で、当該区域内の建築物の各部分の高さについて、都市計画上の考えや数値が、ガイドラインや方針などで具体的に示されている場合は、これに適合すること。</p> <p>(イ) 上記(ア)以外の区域においては、下記のいずれかによること。</p> <p>なお、周辺市街地に及ぼす影響等から見て、支障がない場合は、この限りでない。</p> <p>a 当該部分から道路中心線又は隣地境界線までの水平距離に5(塔状建築物については、周囲の状況により、10)を乗じて得た数値を超えないこと</p> <p>b 上記aに適合する建築物と同等の天空光を確保すること。</p>																							
<p>(13) 公共公益施設の整備の推進</p> <p>周辺市街地の公共公益施設の整備や区域特性を踏まえ、表一七に掲げる公共公益施設のうち、計画区域に必要な施設の整備が行われる内容とすること。</p> <p>なお、計画にあたり整備する公共公益施設の種類、規模、配置及び費用の負担などのについては、東京都及び市区町等の関係機関と協議し、計画に反映させたものとする。</p> <p>表一七</p> <table border="1" data-bbox="148 1081 810 1821"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th colspan="2">公共公益施設の名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ア</td> <td>交通補完施設</td> <td>公共駐車場、公共駐輪場、交通広場、歩行者専用デッキ、地下鉄出入口、公共歩廊、バスターミナル、タクシーベイ、地下コンコースなど</td> </tr> <tr> <td>イ</td> <td>供給処理施設</td> <td>地域冷暖房施設、中水道施設、ゴミ中間処理施設、地域変電施設、雨水貯水槽など</td> </tr> <tr> <td>ウ</td> <td>防災、保安施設</td> <td>防災備蓄倉庫、防災貯水槽、防災機器収納庫、巡査派出所など</td> </tr> <tr> <td>エ</td> <td>地域コミュニティ施設</td> <td>子育て支援施設、高齢者介護施設、デイケア施設、児童館、図書館、地域集会所など</td> </tr> <tr> <td>オ</td> <td>福祉施設</td> <td>老人ホーム、特別養護老人ホームなど</td> </tr> <tr> <td>カ</td> <td>歴史的、文化的環境保全、整備に資する施設</td> <td>文化財保護法に基づく条例などの定めにより、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物、土木構造物、遺構など</td> </tr> </tbody> </table>	種類	公共公益施設の名称		ア	交通補完施設	公共駐車場、公共駐輪場、交通広場、歩行者専用デッキ、地下鉄出入口、公共歩廊、バスターミナル、タクシーベイ、地下コンコースなど	イ	供給処理施設	地域冷暖房施設、中水道施設、ゴミ中間処理施設、地域変電施設、雨水貯水槽など	ウ	防災、保安施設	防災備蓄倉庫、防災貯水槽、防災機器収納庫、巡査派出所など	エ	地域コミュニティ施設	子育て支援施設、高齢者介護施設、デイケア施設、児童館、図書館、地域集会所など	オ	福祉施設	老人ホーム、特別養護老人ホームなど	カ	歴史的、文化的環境保全、整備に資する施設	文化財保護法に基づく条例などの定めにより、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物、土木構造物、遺構など	<p>○ 左記に適合</p> <p>【供給処理施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 雨水貯留槽を整備。 <p>【防災・保安施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 広場や都市計画公園を一時避難スペースとして開放。 計画建築物内の宴会場、ホワイエ、会議室等を一時滞在施設として開放。 防災備蓄倉庫を整備。 自立性の高いエネルギーシステムを整備。 災害時にも対応可能な給排水システムを整備。 <p>【歴史的、文化的環境保全、整備に資する施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 国の登録有形文化財及び東京都選定歴史建造物に登録されている大倉集古館を地域の歴史・文化資源として保全。 	<p>4-11 ~12頁</p> <p>5-12 ~17頁</p> <p>7-3頁</p>
種類	公共公益施設の名称																						
ア	交通補完施設	公共駐車場、公共駐輪場、交通広場、歩行者専用デッキ、地下鉄出入口、公共歩廊、バスターミナル、タクシーベイ、地下コンコースなど																					
イ	供給処理施設	地域冷暖房施設、中水道施設、ゴミ中間処理施設、地域変電施設、雨水貯水槽など																					
ウ	防災、保安施設	防災備蓄倉庫、防災貯水槽、防災機器収納庫、巡査派出所など																					
エ	地域コミュニティ施設	子育て支援施設、高齢者介護施設、デイケア施設、児童館、図書館、地域集会所など																					
オ	福祉施設	老人ホーム、特別養護老人ホームなど																					
カ	歴史的、文化的環境保全、整備に資する施設	文化財保護法に基づく条例などの定めにより、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物、土木構造物、遺構など																					

<p>(14) 防災地域の指定及び高度地区の廃止</p> <p>ア 防災地域の指定 見直し相当容積率が、400%以上の区域は、防火地域を指定すること。なお、その他の区域についても原則として、防火地域を指定するものとする。</p> <p>イ 最高限度高度地区の廃止 地区整備計画の区域で、最高限度高度地区が指定されている場合は、原則として廃止すること。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <p>【防火地域の指定】 ・本地区は既に地区全体が防火地域に指定済。</p> <p>【最高限度高度地区の廃止】 ・最高限度高度地区の指定なし。</p>	<p>1-7 頁</p>
<p>2 都市環境への配慮と周辺市街地との調和</p> <p>計画に当たっては、当該計画の実現が、都市環境及び周辺市街地に与える影響などに配慮するとともに、みどりや水など、自然との共生を図るため、次の(1)から(5)までに定める事項を踏まえた計画内容とする。</p> <p>(1) 土地利用 計画区域について、基本計画等で示された将来の市街地像の実現をめざすとともに、周辺市街地の形成過程、今後の動向などに配慮しつつ、それらと調和を図ること。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <p>・本計画は、周辺市街地のエリア特性を活かしながら、港区マスタープランや六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン等の上位計画が示すまらの将来像と整合する土地利用を誘導するものとなっている。</p>	<p>3-2 頁</p>
<p>(2) 都市施設</p> <p>都市施設との整合を図り、都市機能の維持、増進、都市環境の保持、質の向上を図ること。なお、次のア及びイに定める事項については、計画区域の開発容量などが周辺地域の都市施設に与える負荷を適切に処理できる内容とする。</p> <p>ア 都市交通基盤施設への影響 当該区域の再開発などにより発生する交通量が、区域内及び周辺道路などに与える影響について、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル（建設省都市局都市交通調査室：平成19年3月）」などによる予測を行い、必要な対策を講じること。 なお、相当規模の土地の区域において再開発、開発整備を行う場合は、それらの事業が順次、段階的に行われることが想定される。こうした段階的な再開発、開発整備を行う場合には、事業の途中段階において交通など著しい支障が生じることが考えられるので、あらかじめ代替、臨時施設での対応や、当該地区計画において定める主要な公共施設や地区施設の暫定整備、暫定共用を含め、それぞれの段階で、発生集中する交通量に関する予測調査を行った上、関係部局と協議、調整し、計画を策定すること。 また、歩行者交通による歩道、地下鉄出入口、地下通路、地下広場などへの負荷など、計画区域外や周辺地域においても、一定の影響範囲での整備、改善の必要性の有無などに関する調査、検証を行うこと。</p> <p>イ 下水道等の供給処理施設に対する影響 下水、雨水、ゴミなどの発生量の予測を行い、関係行政機関と調整を図り、必要な対策を講じること。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <p>【都市交通基盤施設への影響】 ・「大規模開発地区関連交通計画マニュアル（H26.6/国土交通省）」により開発交通量の予測を行った結果、本計画による都市交通基盤施設への影響は少なく、高い歩行者サービス水準を確保している。</p> <p>【下水道等の供給処理施設に対する影響】 ・排水量、排水経路など今後協議の上、実施する。</p>	<p>6-1 ~7-7 頁</p>

<p>(3) 防災への対応</p> <p>計画建築物等の各施設及び有効空地は、東京と地域防災計画、区市町の防災計画などに沿った内容とするともに、次のアからエまでに定める事項に配慮した計画とすること。</p> <p>ア 予防措置</p> <p>地盤、建築物の配置、構造、設備、材料などに留意して、災害の発生防止に有効な措置を講じること。</p> <p>イ 避難</p> <p>避難時間、避難人口密度などに留意して、適切な避難経路、避難空間を確保すること。</p> <p>ウ 消防</p> <p>消防関係機関、地元消防組織などによる消防活動が円滑に実施できるように配慮すること。</p> <p>エ 落下物</p> <p>落下物による危険を防止するため、区域内の有効空地、歩道状空地及び隣接区域にも配慮した計画とすること。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <ul style="list-style-type: none"> 本計画により整備される有効空地は、災害時に避難場所として利用可能な防災広場として整備する。 計画建築物内の宴会場、ホワイエ、会議室等は、一時滞在施設として開放するとともに、受入れ体制等についても今後検討していく。 その他の必要な対策は今後詳細検討の上、実施する。 	<p>5-12 ~17頁</p>
<p>(4) 都市環境への配慮</p> <p>環境に関する法令などの趣旨と内容を踏まえ、環境と強制する都市環境の形成のために有効な計画となるよう努めること。</p> <p>また、「東京における自然保護と回復に関する条例」に規定する緑化基準以上の緑化に努めるとともに、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に従い、より一層評価の高い優良な建築物となるよう積極的に努めること。</p> <p>特に、省エネルギー対策等によるカーボンマイナス（CO₂の排出削減）については、原則として一定レベル以上の取組を行い、環境負荷の低減に寄与することとする。</p> <p>ア 自然的環境</p> <p>(ア) 緑化の推進</p> <p>a 緑あふれる東京の実現のため、地上の空地内及び屋上緑化のみならず、壁面や工作物などの緑化の推進、駐車場等の芝生化などを推進することとし、「都市開発諸制度活用方針」に定める「緑化基準値」を満たすこと。また、同方針に定める「緑化誘導値」への到達に努めること。</p> <p>b 「公開空地等のみどりづくり指針」等に基づき、緑地の配置や周辺の緑とのネットワークなどを考慮した質の高い効果的な緑化空間を形成するよう努めること。</p> <p>c 「都市開発諸制度活用方針」に定める「環境軸周辺」緑化推進エリアにおける開発は、厚みと広がりを持った豊かなみどりを確保するとともに、「環境軸推進計画書」で示された環境軸の形成に向けての配慮事項に適合すること。</p> <p>d 「都市開発諸制度活用方針」に定める「ヒートアイランド対策」緑化推進エリアにおける開発は、壁面の緑化、広場等の芝生化など熱環境に配慮した被覆対策を積極的に行うこと。</p> <p>e 周辺地域を含め、自然環境の創出、保全及び向上に有効</p>	<p>○ 左記に適合</p> <p>【自然的環境】</p> <p>-緑化の推進-</p> <p>①都市開発諸制度活用方針の緑化基準値への適合</p> <p>40.58% (本地区の緑化率) >40% (促進区の緑化基準値)</p> <p>②自然保護条例の緑化基準値への適合</p> <ul style="list-style-type: none"> 地上部の緑化基準 5,600.19㎡ (本地区の計画面積) >5,600㎡ (基準面積) 建築物上の緑化基準 412.58㎡ (本地区の計画面積) >326.36㎡ (基準面積) 緑化面積計 6,012.77㎡ (本地区の計画面積) >5,926.36㎡ (基準面積) 	<p>8-1頁</p>

<p>(5) 福祉</p> <p>東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）第14条第1項に定める整備基準及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第14条第1項に定める建築物移動等円滑化誘導基準に適合するように努め、高齢者、障害者などを始め、全ての人が、施設などを安全かつ快適に利用できるよう、福祉のまちづくりに十分配慮すること。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <ul style="list-style-type: none"> 東京都福祉のまちづくり条例に定められる整備基準及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に定められる誘導基準に適合し、さらにバリアフリー誘導基準、福祉のまちづくり条例の努力基準を日指した計画としている。 	<p>4-10 ~11頁</p>
<p>第3 技術基準</p>		
<p>1 計画容積率の設定</p> <p>計画容積率については、見直し相当容積率に評価容積率を加えた範囲内で、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、計画規模と都市基盤施設等とのバランス、住宅など地域環境の育成及び整備に対する貢献度、景観に対する配慮、周辺市街地との調和等を総合的に判断して設定する。</p> <p>なお、計画容積率は次に示す算定方式による。</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> $\text{計画容積率} \leq \text{見直し相当容積率} + \text{評価容積率}$ </p>	<p>○ 左記に適合</p> <ul style="list-style-type: none"> 680%（計画容積率） <684%（見直し相当容積率+評価容積率） 	<p>4-17 ~19頁</p>
<p>2 見直し相当容積率の設定</p> <p>見直し相当容積率は、当該区域の都市構造上の位置付け、土地の高度利用や都市機能の増進への貢献度、都心居住の推進や業務商業機能の開発、整備及び育成への寄与などを勘案して、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成14年7月）」に基づき設定する。</p> <p>その際、見直し相当用途地域及び見直し相当容積率は、計画区域又は周辺地域の骨格的な都市基盤施設等の整備状況などを勘案して、次の（1）から（3）までの内容を総合的に評価し設定する。</p> <p>(1) 都市構造上の位置付けの評価</p> <p>基本計画等の位置付けなどを考慮し、用途地域及び容積率を総合的に評価する。</p> <p>(2) 骨格的な都市基盤施設（都市計画施設）の評価</p> <p>骨格的な都市基盤施設を当該地区計画により整備する場合又は既に完成された施設で開発規模などに応じた、必要な対策が講じられている場合は、内容、貢献度などを総合的に評価する</p> <p>(3) 主要な公共施設及び地区施設の評価</p> <p>土地利用転換後に必要な施設であることから、見直し相当容積率で評価することを原則とする。</p> <p>第2策定基準1（6）イの歩道状空地についても本項に基づき評価する。</p> <p>なお、当該区域の公共施設が、既に土地利用転換後の区域に応じた整備水準にあり、特に地区計画によって整備する必要がない場合においては、これら既存の公共施設などを総合的に勘案し、適宜、第3技術基準3（5）に規定する「地区基盤施設の評価」により評価することができる。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <ul style="list-style-type: none"> 以下の評価により、用途地域及び容積率を以下のように見直す。 従前：二中高400%、一部商業600% 従後：商業地域500%、一部600% <p>【都市構造上の位置付けの評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> -上位計画の位置付け- 国際的なビジネスセンターにふさわしい拠点性と象徴性を備えた、多様な機能が集積する複合市街地 -周辺の都市計画との関係- 港区において主に商業地域が指定されているエリアに位置し、隣接地区は商業地域500%及び600%に指定 -目標とするまちの将来像- 虎ノ門駅、溜池山王駅、神谷町駅との連絡性を強化し、駅周辺エリアとして国際的なビジネス拠点にふさわしい複合市街地を形成 <p>【骨格的な都市計画施設の評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「公園まちづくり制度」を活用により、都市計画公園（約0.25ha）を広場（主要な公共施設及び地区施設）と一体的に整備 <p>【主要な公共施設及び地区施設の評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区外周部の道路を「地区幹線道路」として拡幅整備することにより、周辺地域の交通や開発に伴い発生する交通の円滑化に資する道路ネットワークを形成し、土地利用転換後の用途地域に応じた交通基盤を確保 	<p>4-3 ~9頁</p>

<p>3 評価容積率の設定の方法</p> <p>原則として、地区整備計画の区域の区分された地区ごとに、再開発等の計画内容が当該区域及び周辺市街地の開発、整備に貢献する度合いなどを勘案し、次の(1)から(5)までの内容を総合的に評価して評価容積率を設定する。</p> <p>評価の対象とする施設は、見直し相当容積率の範囲内で設けられたものに限ることとする。</p> <p>また、容積不算入の扱いとなる施設の全部又は一部については、評価の対象にはしない。</p> <p>なお、(2)から(4)までにおいて評価容積率設定の対象とする施設は、住宅及び第2策定基準1(13)表-7に掲げる施設とする。</p> <p>(1) 有効空地の計画の評価</p> <p>計画建築物の敷地内に設ける有効空地は、その形態、規模、配置、機能などにより、第3技術基準-4「有効空地算定基準」に基づき、その実面積に有効係数を乗じて得た、有効空地面積に相当する面積や緑化の取組を勘案して、評価容積率を設定する。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <ul style="list-style-type: none"> 第3技術基準-4「有効空地算定基準」に基づき、有効空地の計画の評価を行う。 	<p>4-10 頁</p>
<p>(2) 区域環境の整備、改善、向上に資する施設計画の評価</p> <p>区域環境の整備、改善及び向上に資する施設計画で、次のアからウまでに掲げるものについては、計画内容及び整備水準に応じた評価を行うものとする。</p> <p>ア 区域の交通環境の整備、改善等に資する施設の計画</p> <p>交通補完施設等におけるその計画施設面積の敷地面積に対する割合を勘案した評価容積率を設定することができる。</p> <p>イ 区域の供給処理機能の整備、改善等に資する施設の計画</p> <p>供給処理施設等におけるその計画施設面積の敷地面積に対する割合を勘案した評価容積率を設定することができる。</p> <p>ウ 災害に強いまちづくりへ貢献する施設の計画</p> <p>防災、保安施設等におけるその計画施設面積の敷地面積に対する割合を勘案した評価容積率を設定することができる。</p> <p>なお、「都市開発諸制度活用方針」に定める基準に適合する一時滞在施設を設ける場合は、以下により評価容積率を設定することができる。</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">待機スペースの床面積：敷地面積×100%×0.4</p>	<p>○ 左記に適合</p> <p>【災害に強いまちづくりへ貢献する施設の計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模災害時の「一時滞在施設」として、ホテル内の宴会場、ホワイエ、会議室を開放する。 これらは、「都市開発諸制度活用方針」に定める基準に基づく施設とするとともに、受入れ体制等についても今後検討していく。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>【評価容積率の算定】</p> $(有効空地面積) \times 0.4 \div (敷地面積)$ $= 約 5,700 \text{ m}^2 \times 0.4 \div 約 22,000 \text{ m}^2$ $= 10\%$ </div>	<p>4-16 頁</p>
<p>(3) 地域の育成及び整備に貢献する施設計画の評価</p> <p>都心居住の推進につながる住宅の供給など、地域の育成及び整備に貢献する施設を導入する計画で、次のアからウまでのものについては、計画内容及び施設の整備水準に応じて評価を行うものとする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 左記における評価容積率の設定は行わない。 	

<p>(4) 歴史的、文化的環境の保全、整備に資する施設計画の評価</p> <p>重要文化財指定建築物、歴史的建造物等の保存、修復など、歴史的、文化的環境の保全、整備に資する計画を行うものに評価容積率を設定することができる。</p> <p>当該建築物の重要性、規模、公開性など、地域への寄与度などを勘案した評価容積率を以下のように設定することができる。</p> <p>ア 建造物全体を登録文化財等として保存する場合には、その床面積等に相当する部の敷地面積に対する割合を評価容積率として設定できる。</p> <p>イ 建造物全体の外観又は建築的に価値のある外壁などを保存する場合は、保存、修復等の困難性などに応じて、一定の評価容積率を設定できる。</p>	<p>・左記における評価容積率の設定は行わない。</p>														
<p>(5) 地区基盤施設の評価</p> <p>ア 主要な公共施設の評価</p> <p>原則として、見直し相当容積率で評価するが、施設の内容、規模等を勘案し、区域特性を踏まえて評価することが妥当な場合は、本項により評価を行うことができる。</p> <p>この場合、当該施設の整備内容、規模及び当該施設の都市機能の増進に対する貢献度などを勘案して、評価を行う。</p> <p>イ 地区施設の評価</p> <p>原則として、見直し相当容積率で評価するが、施設の内容、規模等を勘案し、区域特性を踏まえて評価することが妥当な場合は、本項により評価を行うことができる。</p> <p>この場合、区域及び周辺市街地環境の整備、改善に資する貢献度などを考慮して評価を行う。</p>	<p>・左記における評価容積率の設定は行わない。</p>														
<p>4 有効空地算定基準</p> <p>(1) 有効空地による評価容積率の設定</p> <p>ア 評価容積率</p> <p>有効空地により設定する評価容積率は、表-8 に示す式により算定した数値とする。</p> <p>なお、同表中のPは、有効空地率（有効空地面積／敷地面積）とする。</p> <p>表-8</p> <table border="1" data-bbox="145 1552 810 1832"> <thead> <tr> <th>見直し相当用途地域</th> <th>見直し相当容積率 (V₀)</th> <th>評価容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住居系用途地域 工業系用途地域</td> <td>V₀ ≤ 500%</td> <td>(P-40)×5</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">商業系用途地域</td> <td>V₀ ≤ 400%</td> <td>(P-30)×5</td> </tr> <tr> <td>400% < V₀ ≤ 700%</td> <td>(P-20)×5</td> </tr> <tr> <td>700% < V₀</td> <td>(P-10)×5</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 有効空地面積 (略)</p> <p>(3) 有効係数 (略)</p>	見直し相当用途地域	見直し相当容積率 (V ₀)	評価容積率 (%)	住居系用途地域 工業系用途地域	V ₀ ≤ 500%	(P-40)×5	商業系用途地域	V ₀ ≤ 400%	(P-30)×5	400% < V ₀ ≤ 700%	(P-20)×5	700% < V ₀	(P-10)×5	<p>○ 左記に適合</p> <p>・有効空地として、主要な公共施設「広場1号」、地区施設「広場1号」、「歩行者専用通路（地上レベル）」「歩道状空地」を評価対象とする。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>[評価容積率の算定]</p> <p>※見直し相当用途地域及び容積率：商業 504% に対応した算定式（表-8）で算定</p> $(P-20) \times 5$ $= (\text{約 } 54\% \times 20) \times 5$ $= 170\%$ <p>有効空地率：P (%) = 54% 有効空地面積 (㎡) = 12,000 ㎡ 敷地面積 (㎡) = 22,000 ㎡</p> </div>	<p>4-11 ~15頁</p>
見直し相当用途地域	見直し相当容積率 (V ₀)	評価容積率 (%)													
住居系用途地域 工業系用途地域	V ₀ ≤ 500%	(P-40)×5													
商業系用途地域	V ₀ ≤ 400%	(P-30)×5													
	400% < V ₀ ≤ 700%	(P-20)×5													
	700% < V ₀	(P-10)×5													

<p>5 評価容積率の最高限度</p> <p>(1) 評価容積率の最高限度及び評価容積率に充当できる用途の内訳 「都市開発諸制度活用方針」に定める区分に応じて、評価容積率の最高限度及びその用途の内訳を定めるものとする。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <ul style="list-style-type: none"> 「複合市街地ゾーンの都心周辺部」に応じた評価容積率の最高限度及びその用途の内訳を定める。 	<p>4-11 ~15頁</p>			
<p>(2) 評価容積率の対象となる部分 見直し相当容積率の範囲内において設けられた用途についてのみ、評価容積率設定の対象とする。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <ul style="list-style-type: none"> 見直し相当容積率の範囲内において設けられた用途についてのみ、評価容積率設定の対象とする。 	<p>4-18頁</p>			
<p>(3) 事務所用途に関する制限 「職住近接ゾーン」においては、原則として事務所の用途に供する部分は、見直し相当容積率の範囲内とする。 (略)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本地区は「複合市街地ゾーンの都心周辺部」に位置しているため、事務所用途に関する制限は適用されない。 				
<p>(4) 住居系用途地域に関する制限 (略)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本地区は「複合市街地ゾーンの都心周辺部」に位置しているため、住居系用途地域に関する制限なし。 				
<p>(5) 評価容積率の最高限度及び育成用途の設定 評価容積率の最高限度と育成用途に供する部分の割合は、表-13に示すとおりとする。 なお、育成用途には、表-7に掲げる公共公益施設を含めることができる。</p>	<p>○ 左記に適合</p> <ul style="list-style-type: none"> 区域の位置：「複合市街地ゾーンの都心周辺部」 <p>【評価容積率の最高限度】</p> <ul style="list-style-type: none"> 180%（評価容積率の合計） <200%（「複合市街地ゾーンの都心周辺部」の評価容積率の最高限度） <p>【育成用途の設定割合】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「都市開発諸制度活用方針」で定められている導入可能な育成用途のうち、既存建物の用途である文化・交流施設（宿泊施設・文化施設）を導入する。 				
<p>評価容積率の最高限度【一般型】 表-13</p>					
<p>センター・コア・エリア内</p>	<p>都心等拠点地区</p>	<p>都心（更新都心、再編都心）</p>	<p>300% かつ 0.75V₀</p>	<p>評価容積率の1/2以上を育成用途とする。</p>	<p>4-11 ~18頁</p>
	<p>複合市街地ゾーン</p>	<p>副都心、新拠点、都心周辺部</p>	<p>300% かつ 0.75V₀</p>	<p>評価容積率のうち200%を超える部分を育成用途とする</p>	
	<p>一般拠点地区</p>	<p>副都心、新拠点、都心周辺部</p>	<p>200% かつ 0.5V₀</p>	<p>評価容積率の1/2以上を育成用途とする。</p>	
	<p>職住近接ゾーン</p>	<p>副都心、新拠点、都心周辺部</p>	<p>250% かつ 0.5V₀</p>	<p>評価容積率のうち200%を超える部分を育成用途とする</p>	
<p>センター・コア・エリア外</p>	<p>点都心等拠地区</p>	<p>核都市（業務商業市街地地区）</p>	<p>300% かつ 0.75V₀</p>	<p>評価容積率のうち200%を超える部分を育成用途とする。</p>	
	<p>一般拠点地区</p>	<p>核都市（業務商業市街地地区）</p>	<p>250% かつ 0.5V₀</p>	<p>評価容積率のうち200%を超える部分を育成用途とする。</p>	
	<p>その他の地域</p>	<p>核都市（業務商業市街地地区）</p>	<p>200% かつ 0.5V₀</p>	<p>—</p>	

(6) 評価容積率の最高限度及び住宅用途の設定 (略)	•左記の評価容積率の設定における適用型の設定は行わない。	
6 容積の適正配分 (略)	•左記における容積の適正配分は行わない。	
7 用途の適正配置 (略)	•左記における用途の適正配分は行わない。	
第 4 計画内容の実現とその担保		
1 主要な公共施設、地区施設等の公共施設及び有効空地等の整備及び管理の確実性 (略)	•主要な公共施設、地区計画の整備及び維持管理に関する協定書を締結。	
2 建築物等の制限内容の担保 (略)	•地区整備計画に建築物等の用途、形態、規模等の制限を定めている。	
3 有効空地等の維持管理 (略)	•有効空地の維持管理について管理責任者を選任し、基準に従い状況を報告する。	
4 帰宅困難者対策の消防計画（事業所防災計画）への記載 (略)	•基準に従い、届出を行う。	
第 5 計画手続と運用システム (略)		
第 6 特例地区 (略)		
第 7 その他 (略)		

地区計画の都市計画図書添付

(

(

都市計画虎ノ門二丁目10地区地区計画を次のように決定する。

名称	虎ノ門二丁目10地区地区計画
位置	港区虎ノ門二丁目地内
面積	約4.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、多様な用途が複合した国際性豊かな市街地に囲まれ、地下鉄虎ノ門駅、溜池山王駅、神谷町駅及び六本木一丁目駅に近接した交通利便性の高い地区である。また、環状2号線の整備に伴う臨海地域や羽田空港等とのアクセスの向上により、国際競争力の強化を図る上で重要な役割を担うことが期待されている。</p> <p>本地区は、『特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針』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を形成し、緑豊かな地域特性を生かしたうえにおののアクセスを高める都市空間を形成することとされており、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』において、施設などへのアクセスを高める交通機能を備えた、業務・商業などが集積した魅力的な複合拠点を形成することとされている。また、『六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン』においては、国際的なビジネス拠点に相応しい複合市街地の形成と地域の緑の拠点となる公園機能の確保を図りつつ、防災性の強化や人にやさしい交通ネットワークの形成、地域の歴史・文化の継承や豊富な緑に恵まれた都市空間の形成など、地域のまちづくりの方針に整合した取り組みの実現が求められている。</p> <p>このため、本地区においては、面的な広がりを持った広場空間と緑豊かな環境空間を創出し、多様な機能の導入と連携による国際性豊かな複合市街地を形成する。また、防災対応力の強化による安全・安心な市街地環境の整備や、周辺市街地とのアクセス性に配慮した歩行者ネットワークを形成する。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針及び	<p>土地利用の方針</p> <p>駅周辺に相応しい土地の高度利用を推進し、国際性豊かな複合市街地を形成するとともに、周辺市街地との連携や調和を図りつつ、災害に強い安全で快適な市街地環境を形成するため、国際的なビジネス拠点に相応しい業務、宿泊・滞在、文化機能等を導入する。また、災害時の一時滞在施設や避難空間として機能を整備する。</p>

再開発等促進区	<p>公共施設等の整備の方針</p> <p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1) 道路の整備方針</p> <p>① 地区周辺の交通や開発に伴い発生する交通の円滑化に資する自動車ネットワークを形成するため、地区幹線道路1号を整備するとともに、地区幹線道路2号及び地区幹線道路3号を拡幅整備する。</p> <p>② 地区幹線道路の機能を補完する自動車ネットワークとして、区画道路を拡幅整備する。</p> <p>2) その他の公共空地の整備方針</p> <p>① 面的な広がりを持った緑の集積する拠点を形成するため、都市計画公園霊南坂公園と一体的に利用可能な広場1号を整備する。</p> <p>② 歴史的建造物と調和し、風格のあるオープンスペースとして、広場2号を整備する。</p> <p>③ 隣接地区とのアクセスを強化し、歩行者の安全性・快適性の向上に資する歩行者ネットワークを形成するため、地上レベルに歩行者専用通路1号、地下レベルに歩行者専用通路2号を整備する。</p> <p>④ 緑の軸となる広がりや厚みをもった緑あふれる緑化空間を確保するため、歩道状空地1号を整備する。</p> <p>⑤ ゆとりある歩行空間を確保するため、地区幹線道路に沿って歩道状空地2号及び歩道状空地3号を整備する。</p> <p>1. 地区にふさわしい都市機能の誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2. 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>3. 道路沿道での安全で快適な歩行者環境の形成、ゆとりある市街地環境を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>4. 周辺の高層建物と調和したまとまりのあるスカイラインを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>5. 地域の魅力を高め、良好な都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>港区虎ノ門二丁目地内</p> <p>約2.9ha</p> <p>都心部に相応しい公園機能の早期発現と土地の合理的かつ健全な高度利用及び機能更新を実現し、多様な機能が複合した魅力ある市街地を形成するため、以下の方針を定める。</p> <p>1. 都市計画公園霊南坂公園は、災害時の防災活動拠点としての活用など、地域のまちづくりの方針に整合した機能・役割を備えた公園として整備する。</p> <p>2. 都市計画公園霊南坂公園と一体的に利用可能なまとまった広場を整備し、これらと調和した業務、宿泊・滞在、文化機能を導入する。また、地域の歴史・文化的資源として大倉集古館を保全する。</p>
---------	--------------------------------------	--

種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考	
						種 類
道 路	地区幹線道路1号	4.5~6.5m (全幅15m)	約60m	—	既設	
	地区幹線道路2号	6~7m (全幅12m)	約240m	—	拡幅	
	地区幹線道路3号	6~8m (全幅12~21m)	約150m	—	拡幅	
その他の 公共空地	広場1号	—	—	約5,400㎡	新設	
港区虎ノ門二丁目地内						
位 置						
面 積						
約2.9ha						
地区施設の 配置及び規模	道 路	区画道路1号	6m (全幅12m)	約130m	—	拡幅
		広場2号	—	—	約2,400㎡	新設
		歩行者専用通路1号	3~4m	約180m	—	新設
		歩行者専用通路2号	2~3m	約150m	—	新設(地下レベル)
		歩道状空地1号	10m	約50m	—	新設
		歩道状空地2号	4m	約210m	—	新設
建築物等の用途の 制限※	歩道状空地3号	2m	約140m	—	新設	
		次に掲げる建築物は建築してはならない 1. 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項各号に掲げる風俗営業、 同条第3項に該当する営業の用に供するもの 2. カラオケボックスその他これに類するもの 3. 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの				
建築物等に関する事項						
建築物の容積率の 最高限度※						
10分の68						

	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇、手すりその他これらに類するもの 2. 給排気施設の部分 3. 建築物の出入口の上部に位置する庇の部分 4. 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける横断歩行者通路、階段、エスカレーター、エレベーター等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの
壁面後退区域における工作物の設置の制限		<p>地区幹線道路1号、地区幹線道路2号及び地区幹線道路3号に面する壁面後退区域においては、広告物等、交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、地区幹線道路1号及び地区幹線道路2号沿道においては、ベンチ等のユニバーサルデザインのまちづくりに資するもの、植物帯や植樹帯等の沿道の緑化に資するもの、交通安全対策上必要なものを設ける場合は、この限りではない。</p>
建築物等の高さの最高限度		<p>195 Ⅱ</p> <p>建築物の高さは I.P. + 22.0m からによる</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物及び工作物の外観の色彩は、東京都景観計画及び港区景観計画の色彩基準に適合し、周辺環境と調和したものとす。 2. 建築物及び工作物の形態及び意匠は、東京都景観計画及び港区景観計画に適合し、良好な都市環境の形成に資するものとする。

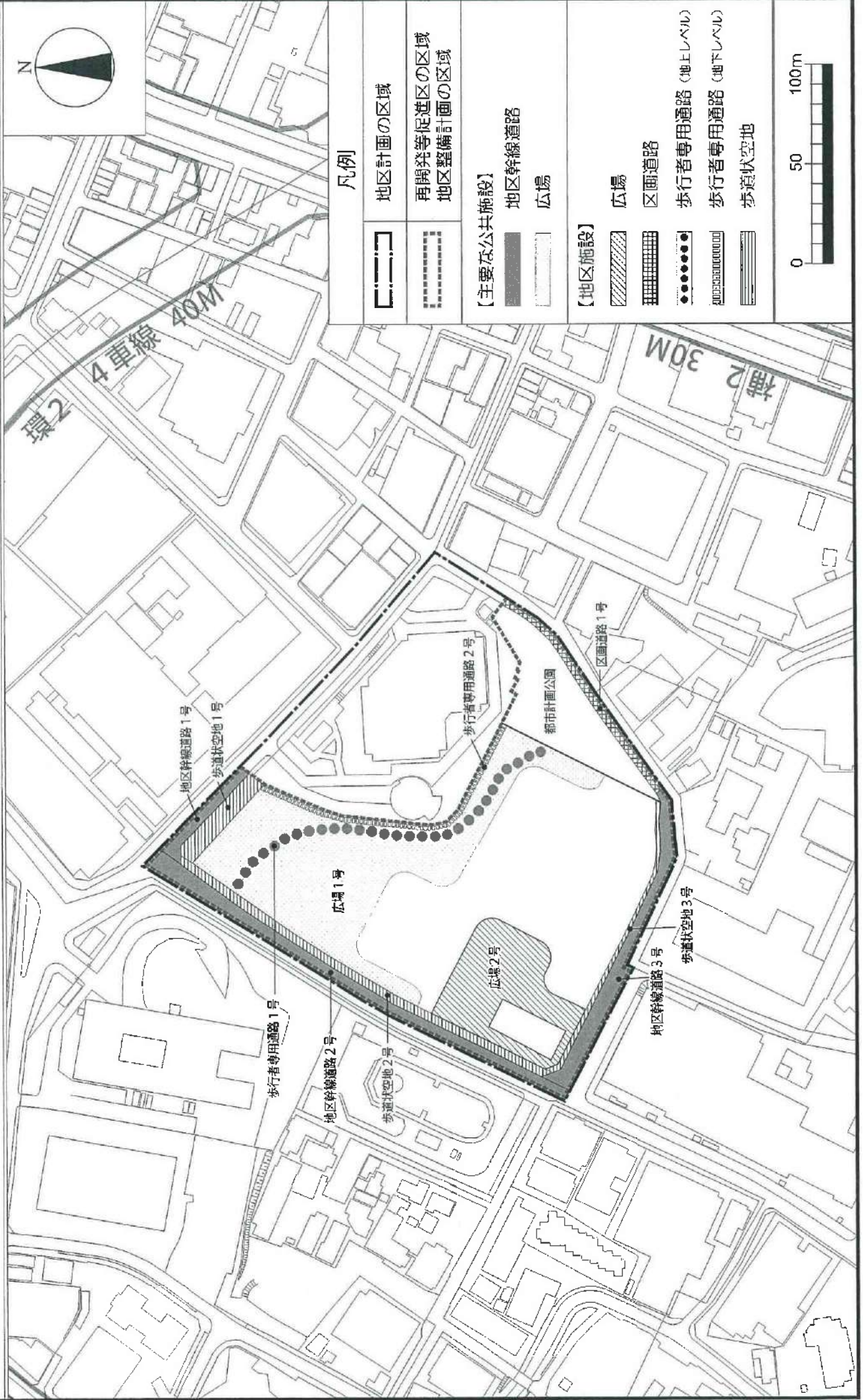
※は知事協議事項

容積率の最高限度には、建築基準法第52条第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建字第282号）II 3（1）の用途に供する部分を除くことができる。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」理由：土地利用転換の動きに併せて、公共施設の整備を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 虎ノ門二丁目10地区地区計画 計画図2

(港区決定)



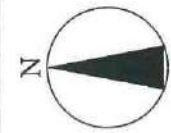
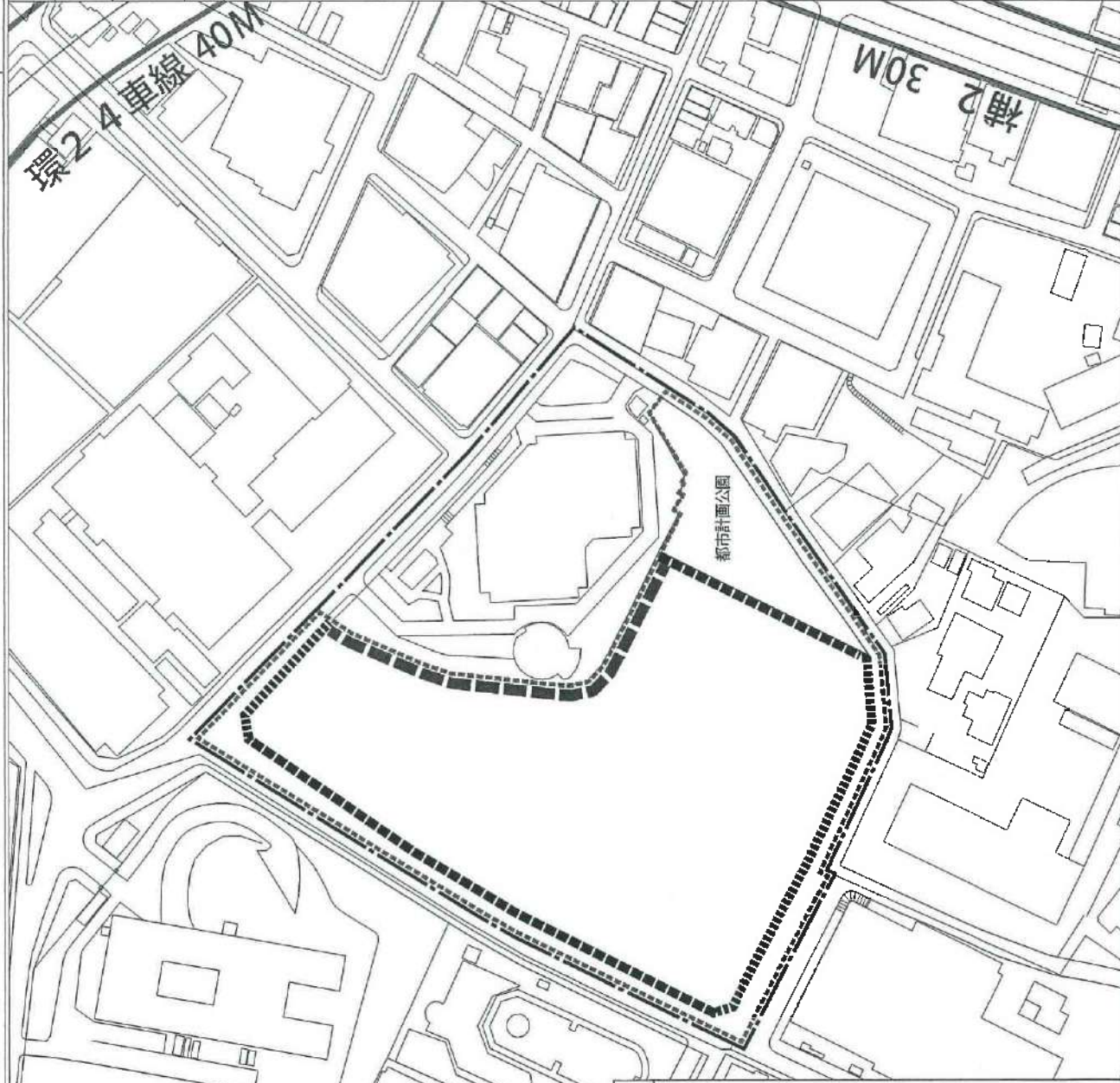
凡例

	地区計画の区域
	再開発等促進区の区域 地区整備計画の区域
【主要な公共施設】	
	地区幹線道路
	広場
【地区施設】	
	広場
	区画道路
	歩行者専用通路 (地上レベル)
	歩行者専用通路 (地下レベル)
	歩道状空地



東京都市計画地区計画 虎ノ門二丁目10地区地区計画 計画図3

[港区決定]



環2-4車線 40M

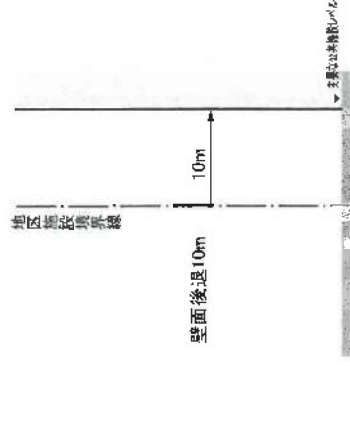
30M

都市計画公園

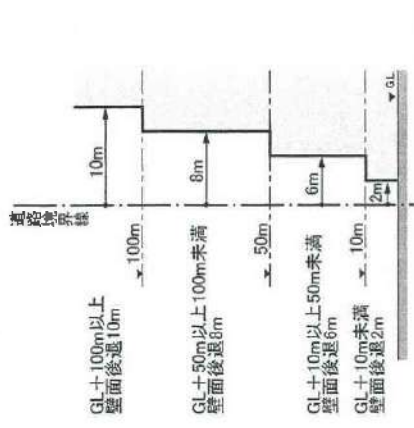
凡例	
	地区計画の区域
	再開発等促進区の区域 地区整備計画の区域

【壁面の位置の制限】

1号壁面

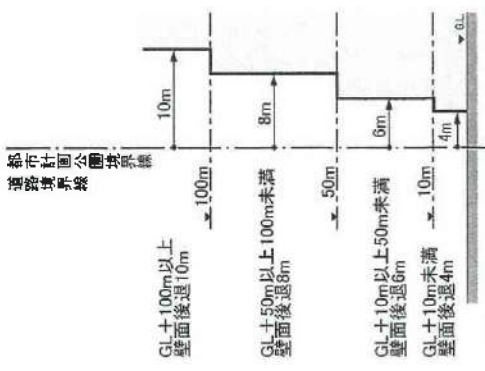


2号壁面



【壁面の位置の制限】

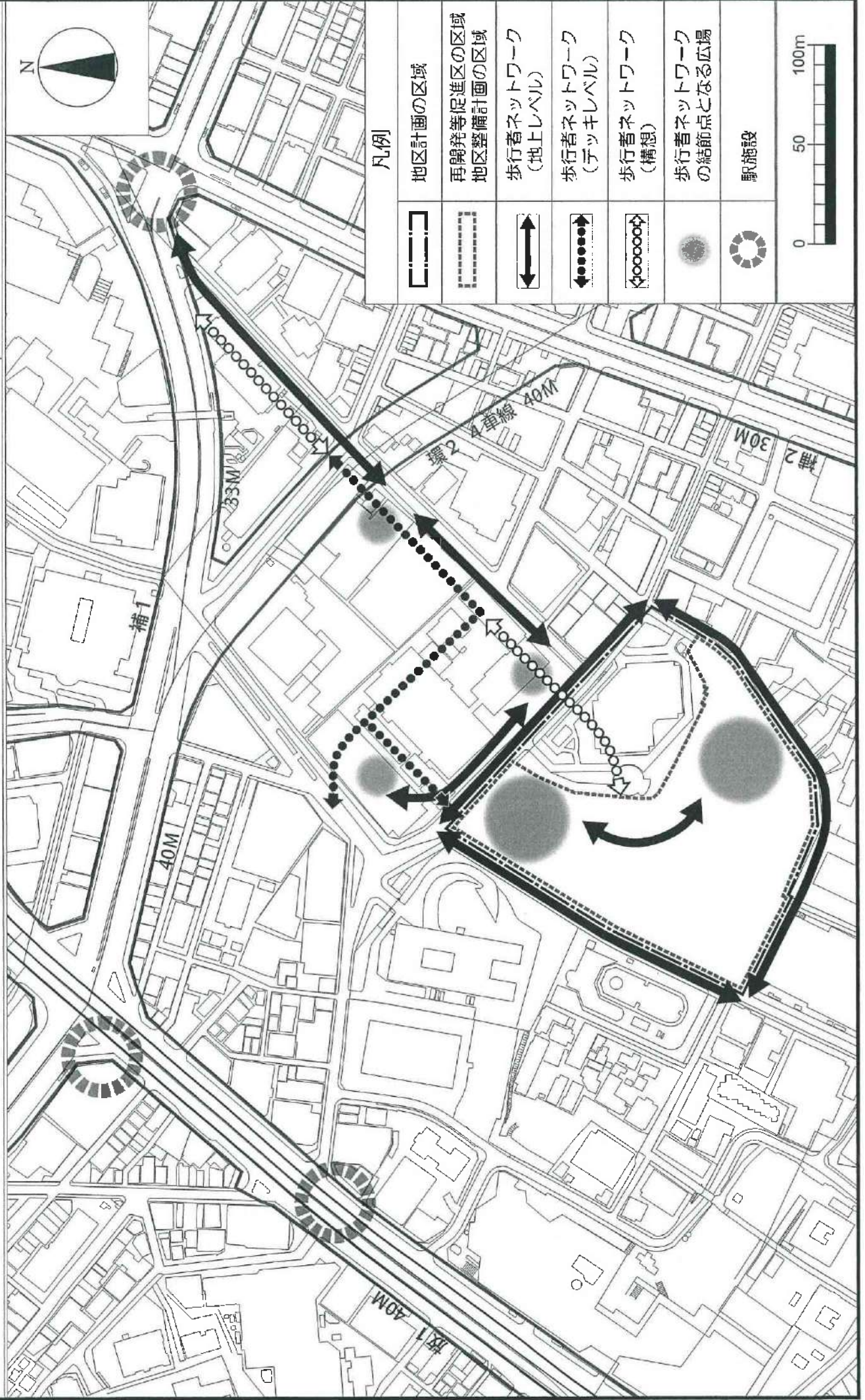
3号壁面



東京都市計画地区計画

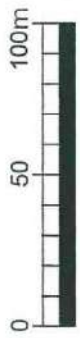
虎ノ門二丁目10地区地区計画 方針付図 (参考図)

[港区決定]



凡例

	地区計画の区域
	再開発等促進区の区域 地区整備計画の区域
	歩行者ネットワーク (地上レベル)
	歩行者ネットワーク (デッキレベル)
	歩行者ネットワーク (構想)
	歩行者ネットワーク の結節点となる広場
	駅施設



(案)
虎ノ門二丁目10計画における
主要な公共施設、地区施設等に関する協定書

港区（以下「甲」という）と株式会社 ホテルオークラ（以下「乙」という）、公益財団法人 大倉文化財団（以下「丙」という）は、虎ノ門二丁目10地区地区計画（以下「地区計画」という）により定められ、虎ノ門二丁目10計画（以下「本事業」という）により整備される都市計画法第12条の5第5項第1号に規定する主要な公共施設、同条第2項第1号に規定する地区施設（以下「主要な公共施設、地区施設」という）等の維持管理等について、本施設が常時良好な状態で利用されることを目的として、以下のとおり協定（以下「本協定」という）を締結する。

(対象範囲)

第一条 本協定の対象となる主要な公共施設、地区施設の範囲は、別紙のとおりとする。

(主要な公共施設、地区施設の適正な管理)

- 第二条 乙及び丙は地区計画区域内の主要な公共施設、地区施設を適正に管理するものとし、甲は乙及び丙の主要な公共施設、地区施設の管理又は使用に関し、不適切であると認める場合には、乙及び丙に対し是正を求めることができる。
- 2 乙及び丙は主要な公共施設、地区施設を無料で一般の利用に供する。
 - 3 地区計画区域内の主要な公共施設、地区施設の開放時間については、別途締結する協定書に定めるものとする。
 - 4 乙及び丙は主要な公共施設、地区施設内で、看板を設置する等の商行為を行わないものとする。
 - 5 甲は乙及び丙に対し、主要な公共施設、地区施設の管理又は使用状況について報告を求めることができる。
 - 6 施設について、区域、形状、及び利用形態に変更が生じる場合には、甲乙丙協議を行うものとする。
 - 7 乙及び丙側が主催する行事等により、施設を一時的に活用する場合には、乙及び丙は甲に対し応答連絡等の方法により事前に通知するものとする。

(有効期間)

第三条 本協定の有効期間は、協定締結の日から本事業によって整備した施設建築物及び施設建築敷地が存続する期間とする。

(地位承継等)

- 第四条 乙及び丙は、第三者に本協定に基づく乙及び丙の地位を承継する場合には、乙及び丙の承継人等に本協定書の内容を承継させるものとする。
- 2 乙及び丙は、施設建築物の区分所有者及び区分所有者が施設建築物の一部を第三者に貸与する場合にあってはその借受人に対し、本協定の内容を遵守させるものとする。

(その他)

第五条 本協定に定めのない事項、又は、疑義が生じた事項については、その都度、甲乙丙協議の上その取り扱いを決定する。

本協定締結の証として、本書三通を作成し、甲、乙、丙記名押印のうえ各一通を保有する。

平成 年 月 日

(甲) 東京都港区芝公園一丁目5番25号
港区長 武井雅昭

(乙) 東京都港区虎ノ門二丁目10番4号
株式会社 ホテルオークラ
代表取締役社長 荻田敏宏

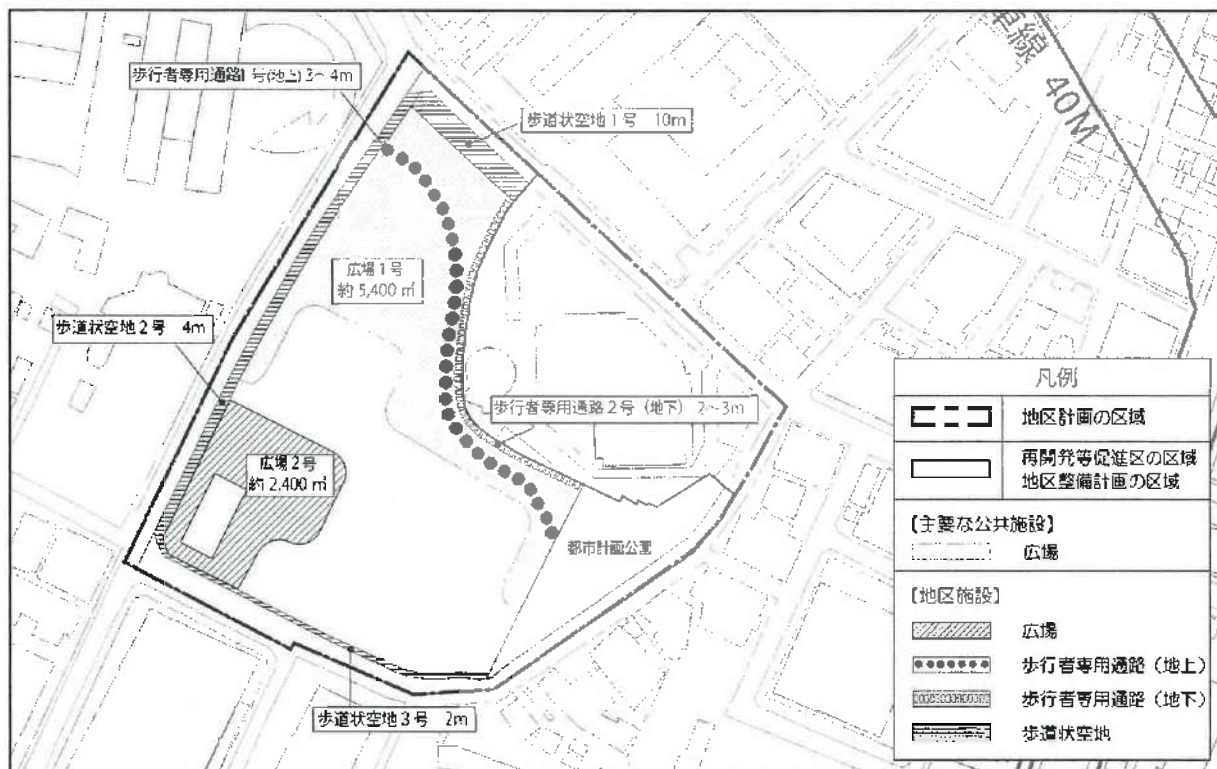
(丙) 東京都港区虎ノ門二丁目10番3号
公益財団法人 大倉文化財団
理事長 大崎磐夫

【別紙】主要な公共施設、地区施設の範囲

《名称、規模、整備・管理主体》

種類	名称	規模	整備・管理主体
主要な公共施設	広場 1号	面積 約 5,400 m ²	株式会社 ホテルオークラ
地区施設	広場 2号	面積 約 2,400 m ²	株式会社 ホテルオークラ、 公益財団法人 大倉文化財団
	歩行者専用通路 1号	幅員 3~4m 延長 約 180m	株式会社 ホテルオークラ
	歩行者専用通路 2号	幅員 2~3m 延長 約 150m	株式会社 ホテルオークラ
	歩道状空地 1号	幅員 10m 延長 約 50m	株式会社 ホテルオークラ
	歩道状空地 2号	幅員 4m 延長 約 210m	株式会社 ホテルオークラ、 公益財団法人 大倉文化財団
	歩道状空地 3号	幅員 2m 延長 約 140m	株式会社 ホテルオークラ、 公益財団法人 大倉文化財団

《位置》



都市開発諸制度緑化計画チェックシート

適用緑化条例 港区

適用制度
再開発等促進区

年月日

[代理人・設計者]

〒 163-0606
住所 東京都新宿区西新宿1-25-1
電話
氏名 大成建設株式会社一級建築士事務所
設計本部専門技術部長
担当者 設計本部専門技術部環境デザイン室

[事業者・建築主]

〒 105-0001
住所 東京都港区虎ノ門2-10-4
電話 03-3582-0111
氏名 株式会社ホテルオークラ
代表取締役社長 荻田 敏宏
(法人にあっては、所在地、名称及び代表者)

名称	(仮称) 虎ノ門2-10計画			
所在地	東京都	港区	虎ノ門二丁目10番4号	
適用制度	再開発等促進区	タイプ	一般型	住宅による容積割増 適用なし
法定建ぺい率	敷地面積 (ア)		建築面積 (イ)	屋上の利用可能部分の面積 (ウ) ※1
30・100 (81) %	22,000.00 / m ²		8,000.00 / m ²	815.90 / m ²

法定容積率	延べ床面積	容積対象延べ面積	主要用途
400・600 (412) %	185,000.00 / m ²	148,900.00 / m ²	ホテル・事務所・美術館・駐車場

基準	地上部の緑化面積 (A)		建築物上の緑化面積 (B)		緑化面積計 (C=A+B)	
	5,600.00 / m ²		326.36 / m ²		5,926.36 / m ²	
緑化基準値	特定街区・高度利用地区・総合設計			35%		
	再開発等促進区			40%		
緑化面積	地上部		樹木の緑化面積 ※2			
	既存樹木		0.00 / m ²			
	植栽樹木		5,100.25 / m ²			
	計		① 5,100.25 / m ²			
	建築物上		樹木(固定式植栽基盤)の面積		芝・草花等の面積	
屋上		499.94 / m ²		199.51 / m ²		699.45 / m ²
壁面 ※3		0.00 / m ²		213.07 / m ²		213.07 / m ²
バルコニー等		0.00 / m ²		0.00 / m ²		0.00 / m ²
計		② 499.94 / m ²		③ 412.58 / m ²		④ 912.52 / m ²
合計		⑤ 5,600.19 / m ²		③ 412.58 / m ²		⑥ 6,012.77 / m ²

緑化対象地	
地上 (ア-イ)	14,000.00 / m ²
建築物上 (ウ)	815.90 / m ²
合計 (エ)	14,815.90 / m ²

緑化対象地率	
地上 (ア-イ) ÷ ア	63.64%
建築物上 ウ ÷ イ	10.20%
緑化対象地率 エ ÷ ア	
67.35%	

計画緑化率	
総合 ⑥ ÷ エ	40.58%
建築物上 ④ ÷ ウ	111.84%
地上 ① ÷ (ア-イ)	36.43%
敷地緑化率 ⑥ ÷ ア	
27.33%	

都市計画審議会・建築審査会への付議予定 (時期)
2015年3月 区市町都市計画審議会に付議予定



割増容積率の増減
増



(添付図書)

- ① 位置図・配置図 (建築敷地、接道状況等を示すもの)、緑化計画図 (屋上も含む)、緑化計画断面図、緑化面積等計算図表、建築物立面図 (2面以上)、樹木等一覧表 (別紙) を添付すること。
- ② 配置区、有効 (公開) 空地計画図、有効 (公開) 空地面積表、屋上緑化を割増容積率の対象としている場合は、屋上平面図も添付すること。

26.11

都市開発諸制度 地球温暖化対策 に関するチェックシート

建築物の名称	(仮称)虎ノ門2-10計画
建築物の所在地	東京都港区虎ノ門
適用する制度	再開発等促進区

建築主	株式会社ホテルオークラ	
住所	東京都港区虎ノ門2-10-4	
協議担当者	会社名・部署名	大成建設課
	担当者名	電話番号

◆建築物の熱負荷の低減

チェック	住宅用途(集合住宅)
<input type="checkbox"/>	

住宅(集合住宅)の場合の条件	チェック
品確法における住宅性能表示の省エネルギー対策等級3(設計) 取得予定	<input type="checkbox"/>
品確法における住宅性能表示の省エネルギー対策等級4(設計) 取得予定	<input type="checkbox"/>
品確法における住宅性能表示の省エネルギー対策等級3(建設) 取得予定	<input type="checkbox"/>
品確法における住宅性能表示の省エネルギー対策等級4(建設) 取得予定	<input type="checkbox"/>
品確法における住宅性能表示の省エネルギー対策等級3(設計・建設) 取得予定	<input type="checkbox"/>
品確法における住宅性能表示の省エネルギー対策等級4(設計・建設) 取得予定	<input type="checkbox"/>
品確法における住宅性能表示の省エネルギー等級取得予定は無いが、等級3相当の性能基準または仕様基準を採用予定	<input type="checkbox"/>
品確法における住宅性能表示の省エネルギー等級取得予定は無いが、等級4相当の性能基準または仕様基準を採用予定	<input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/>

熱負荷の低減の措置	
外壁の断熱に係る事項	
断熱材 厚さ	
屋根の断熱に係る事項	
断熱材 厚さ	
窓部・ベランダ開口部の仕様	
階高	

備考

◆建築物の熱負荷の低減

チェック	非住宅用途
<input checked="" type="checkbox"/>	

用途	用途及び地域区分ごとに掲げる数値 (MJ/年・m ²)(※)	ペリメーターゾーン床面積 (m ²)
ホテル等	客室部	450 17,250
	宴会場部	1250 0
病院等	病室部	770
	非病室部	430
物品販売店舗等	710	
事務所等	450	18,360
学校等	450	
飲食店等	810	
集会所等	図書館等	550 2,100
	体育館等	900
	映画館等	1500



(※)7地域の場合は基準値を適宜記入のこと

評価	(a)建物に適用されるPALの基準値 (MJ/年・m ²)	ペリメーターゾーン床面積 (m ²)	(b) 目標PAL値 (MJ/年・m ²)	(c) 目標PAL低減率 (%) (1-b/a) × 100	チェック	目標水準
	456	37,710	365	20.0 (%)		

建築物の熱負荷の低減の措置

事 項	建築物の熱負荷の低減に係る措置																	
	ホテル等	病院等	物販店舗等	事務所等	学校等	飲食店等	集会所等											
・アスペクト比(平面計画における短辺の長さ/長辺の長さ)	0.839			0.939			0.89											
・主方位(立面計画において窓面積の最も大きな面が面している方位)	E			E			E											
・コアの配置状況 <ダブルコア・サイドコア・その他>から選択	その他			サイドコア			ダブルコア											
・基準階の平均階高	3610			4472			4499											
・外壁の断熱性能の程度 ※吹付付保層ウレタンフォーム断熱材の厚さ <15mm未満/15mm以上20mm未満/20mm以上>から選択	15mm以上 20mm未満			15mm以上 20mm未満			15mm以上 20mm未満											
・屋根の断熱性能の程度 ※ポリスチレンフォーム板の厚さ <25mm未満/25mm以上50mm未満/50mm以上 又は屋上の緑化施設が屋根の面積の40%>から選択	25mm以上 50mm未満			25mm以上 50mm未満			その他											
・窓面積比(窓面積/外壁面積)	0.39			0.56			0.12											
・ガラスの仕様 (リストにないガラスの場合記入！)	その他			その他			単板熱線反射6											
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:33%;"> 単板フロート6 単板熱線吸収6 単板熱線反射6 単板高性能熱線反射6 </td> <td style="width:33%;"> 複層フロート18 複層熱線吸収18 複層熱線反射18 複層高性能熱線反射18 ペアマルチLow-E24 </td> <td style="width:33%;"> ガラスの種類 熱貫流率U 日射率侵入率η </td> </tr> <tr> <td>Low-E複層ガラス</td> <td>1.7</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td>Low-E複層ガラス</td> <td>1.7</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	単板フロート6 単板熱線吸収6 単板熱線反射6 単板高性能熱線反射6	複層フロート18 複層熱線吸収18 複層熱線反射18 複層高性能熱線反射18 ペアマルチLow-E24	ガラスの種類 熱貫流率U 日射率侵入率 η	Low-E複層ガラス	1.7	0.33	Low-E複層ガラス	1.7	0.33				Low-E複層ガラス		Low-E複層ガラス			
	単板フロート6 単板熱線吸収6 単板熱線反射6 単板高性能熱線反射6	複層フロート18 複層熱線吸収18 複層熱線反射18 複層高性能熱線反射18 ペアマルチLow-E24	ガラスの種類 熱貫流率U 日射率侵入率 η															
	Low-E複層ガラス	1.7	0.33															
	Low-E複層ガラス	1.7	0.33															
単板熱線吸収6		1.7	0.33															
単板熱線反射6		1.7	0.33															
単板高性能熱線反射6		1.7	0.33															
・ブラインドの有無 <無・有(明色・中間色・暗色)>から選択	有・暗色			有・暗色			無											
・庇・ルーバーの日射遮へい効果見込み <無・5%減・10%減・15%減・20%減>から選択	無し			無し			無し											
・部分覆土構造など土壌の断熱効果を利用した構造・配置計画の採用	有			無			無											
・外壁のダブルスキン又は屋根の二重構造の採用	無			無			有											
・エアフローウィンドーその他の窓部の日射遮へい及び断熱の措置	有			有			無											

特記事項(上記以外の取り組み、補足等を記入)

①

②

備考

- ・PALはPAL*とする
- ・用途変更時でもPAL*目標値を順守するものとする

◆省エネルギーシステム

チェック	非住宅用途
■	

主な用途	目標とする設備システムのエネルギー利用の低減率ERR (%)	判定		目標水準
ホテル事務所	11.0 (%)	<input type="checkbox"/>		ERR < 10%: 未達
		<input type="checkbox"/>		10% ≤ ERR < 11%
		<input checked="" type="checkbox"/>		11% ≤ ERR

設備システムのエネルギー利用の低減率「ERR」は次式により算定する。

$$ERR = (1 - E_{Total} / E_{STotal}) \times 100$$

$$E_{Total} = ET + EHT,all$$

$$E_{STotal} = EST + EHST,all$$

- * 但し、EHT,all = EHST,all = 0 (住宅用途に供する部分は算定対象としない)
- ・ ETotal: 複合建築物全体の設計一次エネルギー消費量 (単位 一年につきGJ)
- ・ ESTotal: 複合建築物全体の基準一次エネルギー消費量 (単位 一年につきGJ)
- ・ ET: 住宅以外の用途に供する部分の設計一次エネルギー消費量 (単位 一年につきGJ)

備考

- ・ERRは一次エネルギー消費量低減率とする
- ・用途変更時でもERR目標値を順守するものとする

目標ERRを実現するための措置

事項		チェック(用途別)							
		ホテル	病院	店舗	事務所	学校	飲食	集会所	
空気調和設備(熱源側)	(1)熱源の効率化	①高効率熱源機の導入	■	□	□	■	□	□	□
		②熱源及びポンプの台数制御	■	□	□	■	□	□	□
		③変流量(VAV)システム	■	□	□	■	□	□	□
		④大温度差送水システム	■	□	□	■	□	□	□
		⑤デシカントシステム	□	□	□	□	□	□	□
		⑥各種熱回収システム	□	□	□	□	□	□	□
		⑦未利用エネルギーの活用 ・ごみ焼却排熱 ・下水熱・河川熱 ・ビル排熱 ・地熱 ・その他()	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □
	(2)コージェネレーション	①エンジン・タービンによるコージェネレーション	■	□	□	■	□	□	□
		②燃料電池によるコージェネレーション	□	□	□	□	□	□	□
	(3)蓄熱システム	①水蓄熱	■	□	□	■	□	□	□
②氷蓄熱		□	□	□	□	□	□	□	
③躯体蓄熱・ナイトバージ・潜熱蓄熱		□	□	□	□	□	□	□	
空気調和設備(二次側)	(1)熱負荷低減の手法	①全熱交換器	■	□	□	■	□	□	
		②外気冷房	■	□	□	■	□	□	
		③適正外気量制御	■	□	□	■	□	□	
	(2)送風動力低減の手法	①変風量(VAV)方式	■	□	□	■	□	□	
		②大温度差送風	□	□	□	□	□	□	
		③タスク&アンビエント空調	□	□	□	□	□	□	
		④居住域空調・成層空調	■	□	□	□	□	□	
		⑤放射冷暖房	□	□	□	□	□	□	
		⑥搬送経路の断熱強化	■	□	□	■	□	□	
(3)制御方式	①最適起動停止	■	□	□	■	□	□		
	②予冷予熱時の外気遮断	■	□	□	■	□	□		
機械換気設備	(1)換気エネルギー低減の手法	①局所換気	■	□	■	□	□		
		②厨房の高効率換気・電化厨房	■	□	□	□	□		
		③ダクトレス換気システム	□	□	□	□	□		
		④換気ダクト静圧の低圧化	■	□	□	■	□		
	(2)制御方式	①温度センサー制御	■	□	□	■	□		
		②CO2(二酸化炭素)制御	■	□	□	□	□		
		③CO(一酸化炭素)制御	□	□	□	□	□		
		④中央監視スケジュール制御	■	□	□	■	□		
照明設備	(1)照明設備に関する省エネ方法	①Hf型照明器具	■	□	□	■	□		
		②LED照明器具	■	□	□	■	□		
		③その他()	□	□	□	□	□		
		④タスクアンドアンビエント照明	■	□	□	■	□		
		⑤照明点灯区画の細分化	■	□	□	■	□		
	(2)制御方法	①タイムスケジュール制御	■	□	□	■	□		
		②在室検知制御・人感センサー	■	□	□	■	□		
		③適正照度調整・初期照度調整	□	□	□	■	□		
		④昼光連動制御	□	□	□	□	□		
		⑤スイッチ回路の細分化・自動切断化	■	□	□	■	□		
エレベーター設備	電力回生制御	□	□	□	□	□			
	回生電力蓄電システム	□	□	□	□	□			
その他	トップランナー変圧器	■	□	□	■	□			
	デマンド監視装置(電力監視装置)	■	□	□	■	□			
	BEMS	■	□	□	■	□			
	再生可能エネルギーの活用 ・太陽光発電 ・太陽熱利用 ・地中熱利用 ・その他()	■ ■ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □	■ ■ □ □ □	□ □ □ □ □	□ □ □ □ □		
	特記事項(上記以外の取り組みについて記入)								
	②	□	□	□	□	□			