

第4章 開発規模の設定

1. 区域の設定
2. 見直し相当用途地域及び見直し相当容積率の設定
3. 評価容積率の設定
4. 計画容積率の設定

第4章 開発規模の設定

1. 区域の設定

(1) 地区計画

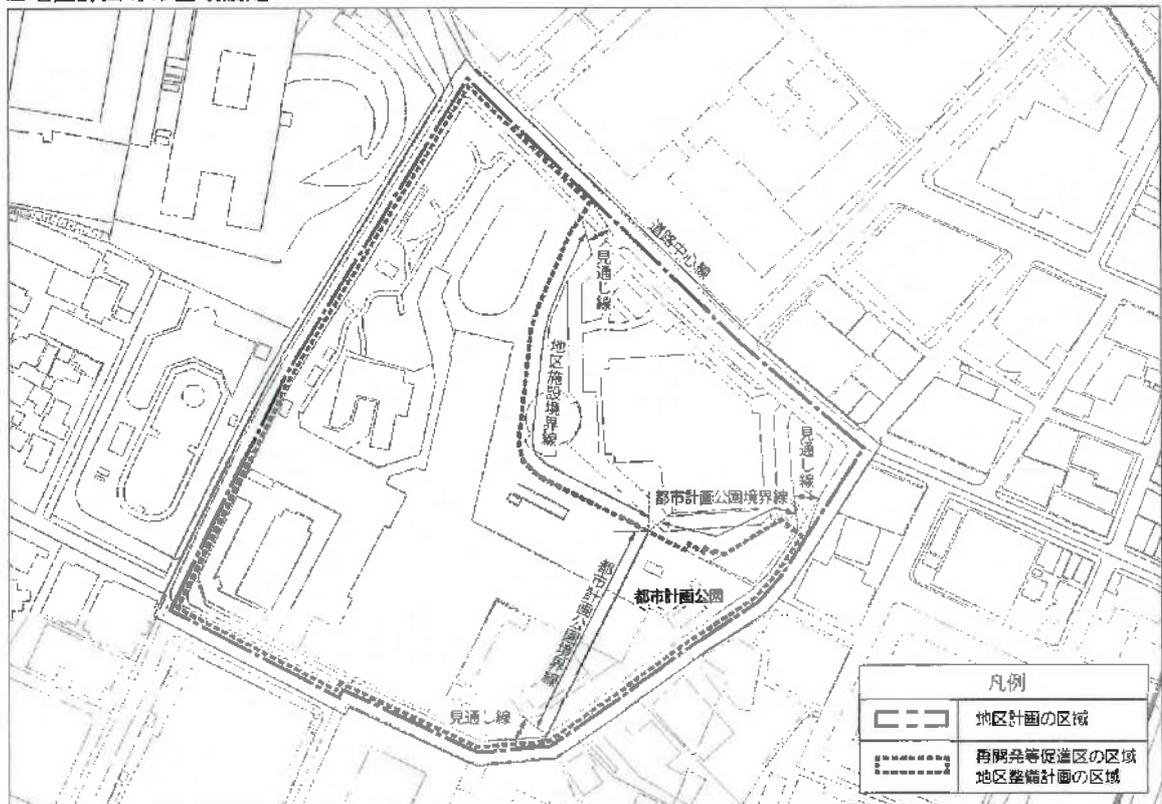
1) 地区計画の区域

- 地区計画の区域は、北側を区道 1014 号線（汐見坂）の道路中心線、東側を区道 811 号線（江戸見坂）の道路中心線、南側を区道 811 号線（南側道路）の道路中心線及び「六本木・虎ノ門地区」の地区計画区域界、西側を区道 1032 号線（壺南坂）の道路中心線とした約 4.03ha の範囲に設定する。

2) 再開発等促進区及び地区整備計画の区域

- 再開発等促進区及び地区整備計画の区域は、「1. 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる区域であること」「2. 土地の合理的かつ健全な高度利用を図る上で必要となる適正な配置及び規模の公共施設がない区域であること」「3. 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献すること」「4. 用途地域が定められている区域であること」から、地区計画区域のうち、虎ノ門ツインビルの敷地を除く、約 2.97ha の範囲に設定する。

■地区計画等の区域設定



(2) その他の都市計画

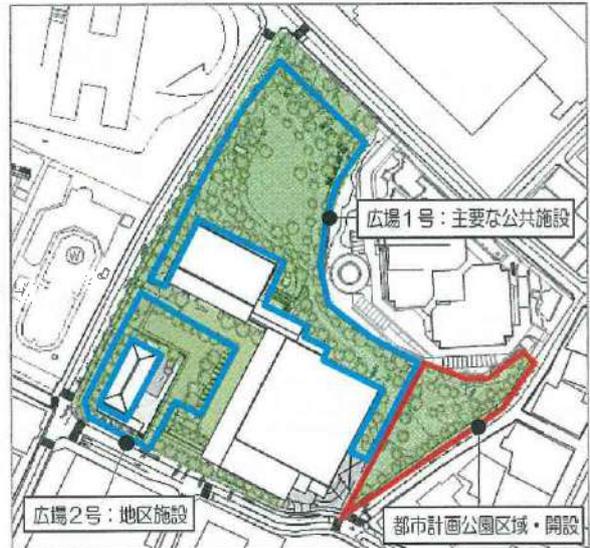
1) 都市計画公園の区域

- 本地区では、「第1章 計画地の位置付け、④その他関連計画」において記載した通り、「公園まちづくり計画制度」を活用することにより、都市計画公園と広場の一体的な整備を図る。
- 公園まちづくり制度の活用にあたり、都市計画公園未供用区域のうち、約0.25haを都市計画公園として開設するとともに、その他の区域においてもまとまった広場を「主要な公共施設」及び「地区施設」として位置付け、面的な広がりを持った緑の集積する拠点として整備する。

■現在の都市計画公園区域



■将来の土地計画公園区域



2) 開発区域

- 本計画は、街区の外周道路の拡幅に伴い、土地の区画形質の変更を行う計画となるため、現況敷地のうち都市計画公園を除く、約2.23haの範囲を開発区域として「開発許可制度」を活用する。
- 尚、道路拡幅後は、道路用地の拡幅部分を港区へ公共移管する。

■開発区域



2. 見直し相当用途地域及び見直し相当容積率の設定

- ・見直し相当用途地域及び容積率の設定については、当地区の都市構造上の位置付け、骨格的な都市基盤施設の評価及び主要な公共施設・地区施設の評価とともに、目標とするまちづくりの将来像等を総合的に勘案して、「用途地域等に関する指定指針及び指定基準(平成14年7月:東京都)」に基づき設定する。

(1) 都市構造上の位置付けの評価

1) 上位計画の位置付け

- ・本計画は、以下の上位計画の位置付けを十分に反映した計画内容である。

■主な上位計画の整理

主な上位計画		目指すべき将来像・位置付け等
国	特定都市再生緊急整備地域 (平成14年7月)	《環状2号線新橋周辺・赤坂・六本木地域》 ・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
	アジアヘッドクォーター特区 (平成23年12月)	・新たに特区内に進出する外国企業に対し、財政・金融支援メニューやビジネス支援の提供
東京都	東京の都市づくりビジョン(改定) (平成21年7月)	《センター・コア再生ゾーン》 ・業務、商業、居住機能などが集積した魅力的な複合空間を形成
	東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (平成20年3月)	《センター・コア再生ゾーン(六本木・赤坂・虎ノ門地区)》 ・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 ・歴史的・文化的資源を生かしながら魅力ある都市空間を形成
	都市再開発方針 (平成21年3月)	《センター・コア再生ゾーン》 ・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
	都市計画公園・緑地の整備方針(改定) (平成23年12月)	・民間都市開発の機運を捉えた、まちづくりと公園・緑地の整備を両立させる新たな仕組みを創設 ・未供用区域の一定規模以上を地区施設等の緑地として担保することを条件に、都市計画公園・緑地を変更し、民間都市開発と連携したまちづくりの中で緑地を創出
港区	港区まちづくりマスタープラン (平成19年4月)	・多くの人が働き、訪れる地区として、商業・業務機能の維持向上を図る ・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
	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)	・「緑の集積する拠点」の実現化にあたり、公園機能とともに、国際的なビジネス拠点に相応しい泊泊・滞在機能を確保
	港区都市計画公園・緑地の整備方針 (平成26年3月)	・“今後も整備が必要な公園・緑地”に位置付けられた霊南坂公園について、「公園まちづくり制度」の活用による公園・緑地の担保及び整備を促進 ・公園・緑地整備にあたり、5つの視点(防災、環境保全、レクリエーション、景観・魅力、ネットワークの形成)に基づく将来像の実現や地域の課題、公園の規模や公園配置上の課題等への対応を図ることにより、地域のまちづくりの方針に整合した機能・役割を確保 ・未供用区域の一定規模以上を地区施設等の緑地として担保することを条件に、都市計画公園・緑地を変更し、民間都市開発と連携したまちづくりの中で緑地を創出

■本計画における計画・誘導の方針

- ・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

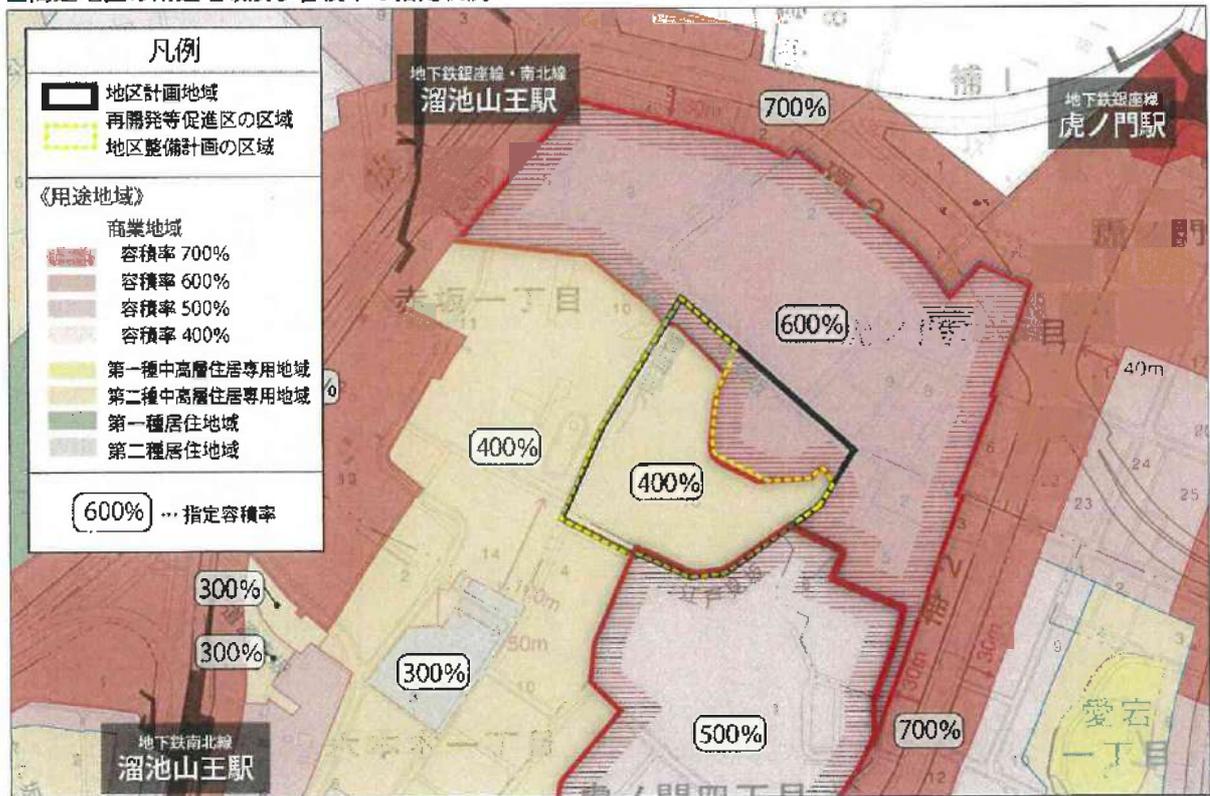
2) 周辺の都市計画との関係

- 港区における商業地域は、主として都市計画道路沿道と「複合市街地ゾーン」のうち「都心等拠点地区」※に近いエリアに指定されており、本地区が位置する大街区北部エリアは、当該エリアに含まれている。 ※「都市開発諸制度活用方針（平成26年4月：東京都）」の整備区分
- 周辺地域の容積率の指定状況は、本地区は北東部が商業地域 600%、南東部が商業地域 500%の地区に隣接し、商業地域に囲まれた地区となっている。

■港区の用途地域の指定状況



■周辺地区の用途地域及び容積率の指定状況

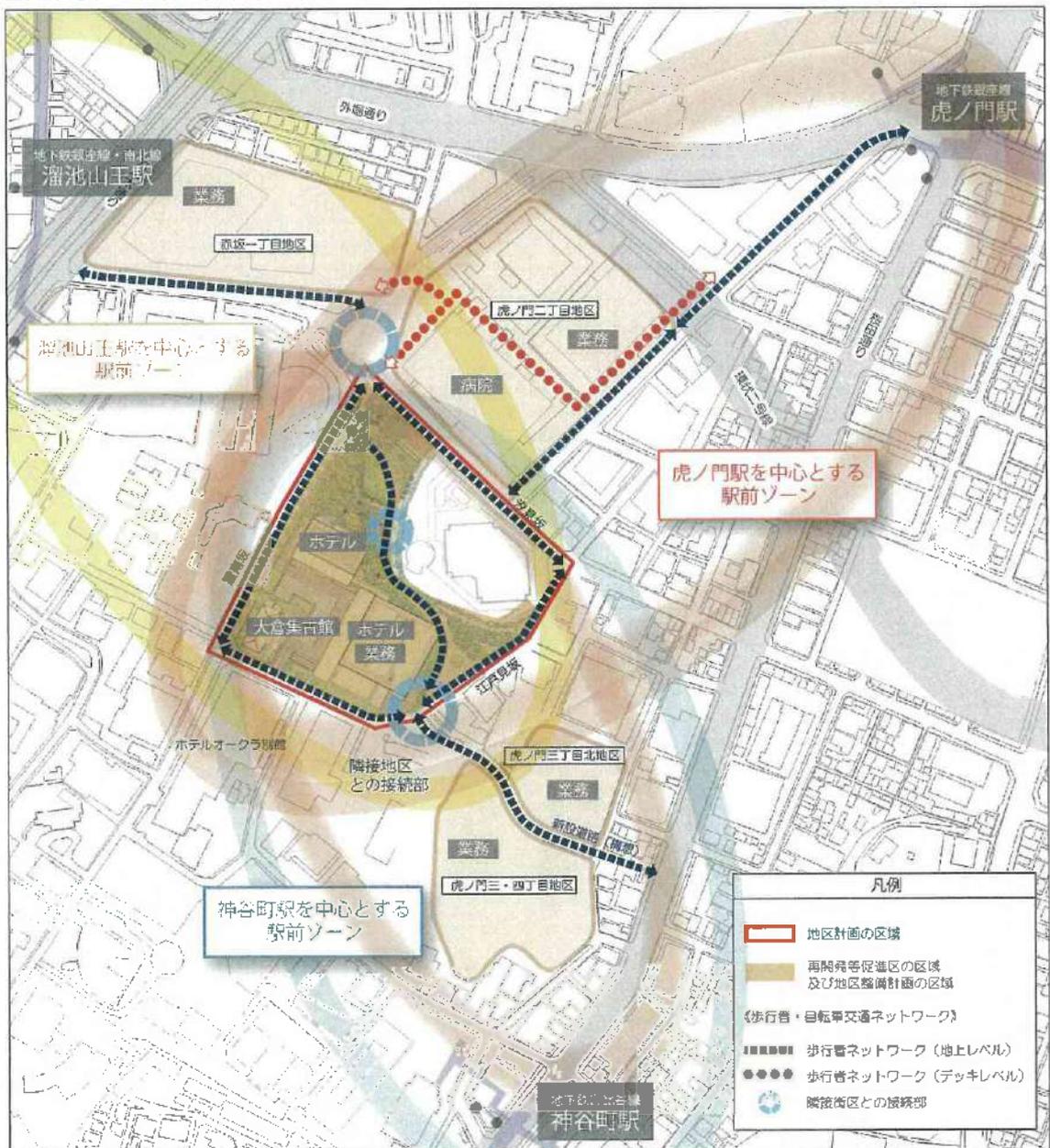


※港区用途地域図より作成

3) 目標とするまちの将来像

- 本地区及び虎ノ門二丁目地区との連携により、虎ノ門駅を中心として、国際的なビジネス拠点に相応しい業務、医療、宿泊・滞在機能を有した高度で複合的な拠点を形成する。
- これと合わせ、環状2号線の整備に伴う市街地の分断や高低差のある地形、駅の混雑緩和への対応として、街区間をつなぐ歩行者デッキ等の整備に加え、街区内の動線も適宜活用することにより、バリアフリー導線の構築及び虎ノ門駅との連絡性の強化を実現する。
- また、赤坂一丁目地区及び虎ノ門三・四丁目地区、虎ノ門三丁目地区と連携し、溜池山王駅及び神谷町駅とのアクセス性を向上させる歩行者ネットワークを形成する。
- これらの取り組みにより、本地区は虎ノ門駅及び溜池山王駅、神谷町駅を中心とする“駅周辺エリア”として、エリア全体の利便性の向上及び魅力の向上を図る。

■目標とするまちの将来像のイメージ



(2) 骨格的な都市基盤施設の評価（都市計画施設の評価）

- 「公園まちづくり制度」を活用し、約 0.25ha の都市計画公園を広場（主要な公共施設及び地区施設）と一体的に整備することにより、防災対応力の強化と面的な広がりを持った緑の集積する拠点の早期整備を実現する計画となっている。

(3) 主要な公共施設の評価

- 土地利用転換後の用途地域に応じた交通基盤を確保するため、地区外周部の道路を「主要な公共施設」及び「地区施設」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する。
- これらの道路は、「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：港区）」において、地区内における歩行者の主要な通行や自動車の円滑な通行を確保する道路（区画道路）として位置付けられており、下表のような整備の考え方が示されている。
- 特に地区幹線道路 2 号は、主要区画道路として、歩行者空間の十分な確保と緑豊かなうるおい空間の形成を図ることが示されている。
- 本計画による道路の拡幅整備及び交差点改良は、区画道路の整備の考え方を実現し、交通環境の向上に寄与するものである。
- 見直し相当の評価対象は、上記の交通基盤の整備に係る施設とし、その他の主要な公共施設及び地区施設は、評価容積率において有効空地に含めて評価することとする。

■評価対象施設の整備概要

区分	種類	名称	幅員	延長	備考	まちづくりガイドラインの位置付け
主要な公共施設	道路	地区幹線道路 1 号	4.5~6.5m (15m)	約 60m	既設	区画道路
		地区幹線道路 2 号	6~7m (12m)	約 240m	一部拡幅	主要区画道路
		地区幹線道路 3 号	6~8m (12~21m)	約 150m	一部拡幅	区画道路
地区施設	道路	区画道路 1 号	6m (12m)	約 130m	一部拡幅	区画道路

※幅員の（）内は区域外を含めた道路幅員

■「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」に示された区画道路の整備の考え方

名称	車道幅員	歩道幅員	歩道状空地	合計
主要区画道路	片側 1 車線ずつ車道 7m	片側 2.5m 以上	2m 以上	12m + 歩道状空地
区画道路	片側 1 車線ずつ車道 7m	片側 2.5m 以上	—	12m



(4) 用途地域等に関する指定方針及び指定基準との整合性

- 本地区は、「東京の新しい都市づくりビジョン（平成 21 年 7 月）」で示されたゾーン区分のうち、「センター・コア再生ゾーン」に位置し、拠点性の高い計画的な複合市街地の形成を図るべき地区、かつ虎ノ門駅や溜池山王駅といった年間の乗車人員が 1,600 万人を超える駅周辺の地区*であることから、「商業地域」の指定基準 6、集団による容積率 500~700%の適用区域に該当する。
※「(1) - 3) 目標とするまちの将来像」より

■商業地域の指定基準

《指定、配置及び規模等の基準》 ※□：本地区が該当する基準

指定すべき区域	(1) 中核拠点（都心、副都心、新拠点及び核都市） □(2) 拠点性の高い計画的複合市街地 (3) 生活拠点及び生活中心地 □(4) 乗車人員の多い鉄道駅周辺の区域 (5) 幹線道路沿いで、商業・業務施設等が立地している区域又は立地を図る区域 (6) 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域
計画的複合市街地	センター・コア再生ゾーン内で拠点性の高い計画的複合市街地の形成を図るべき区域においては、指定基準 6 によることとする。

《指定標準》

適用区域	主なゾーン	容積率	都市施設の整備	集団、路線式の別
6. 年間の乗車人員が 1,600 万人（多摩地区は 1,000 万人）を超える駅周辺地区、生活拠点、核都市の核となる区域又は核都市の核となる区域の周辺の区域	センター・コア 都市環境 核都市連携	500	未完	集団
		600	完成	
		700		

■計画地と年間乗車人員 1,600 万人を超える駅との位置関係

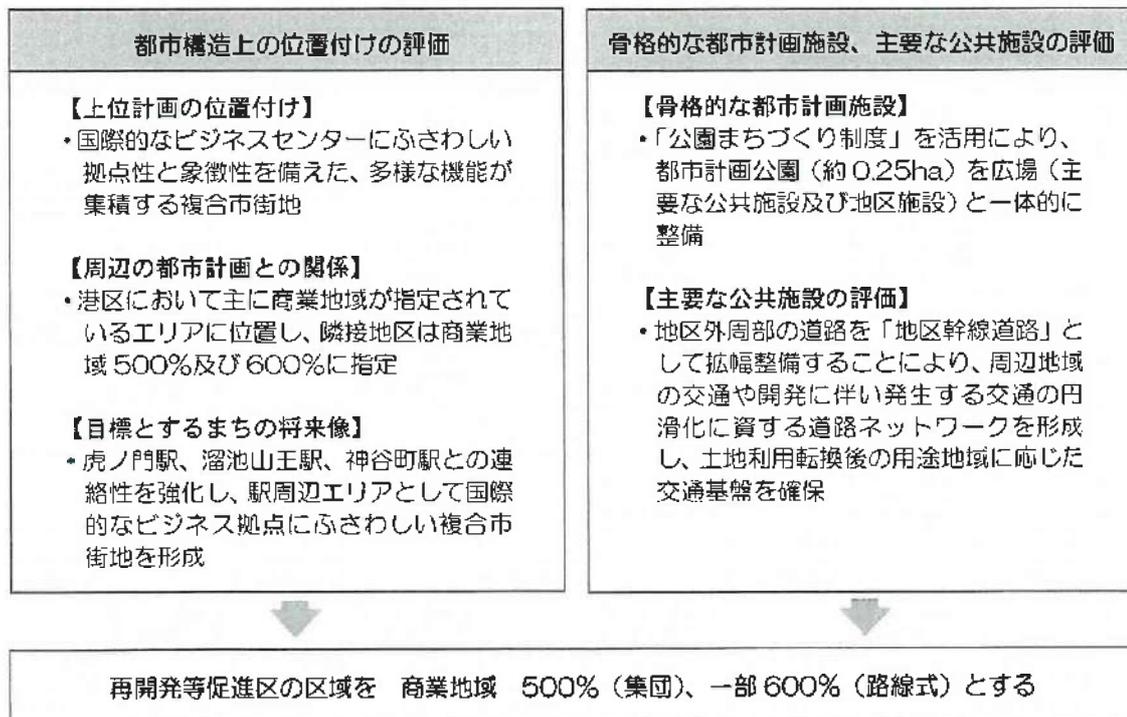
駅名	年間乗車人員※	計画地との直線距離
東京メトロ銀座線 虎ノ門駅	1,937 万人	約 400m
東京メトロ銀座線・南北線 溜池山王駅	1,952 万人 銀座線：1,223 万人 南北線：729 万人	約 400m (地下通路出口から約 250m)
東京メトロ日比谷線 神谷町	1,567 万人 (平成 20 年度：1,630 万人)	約 350m

※平成 24 年度東京都統計年鑑

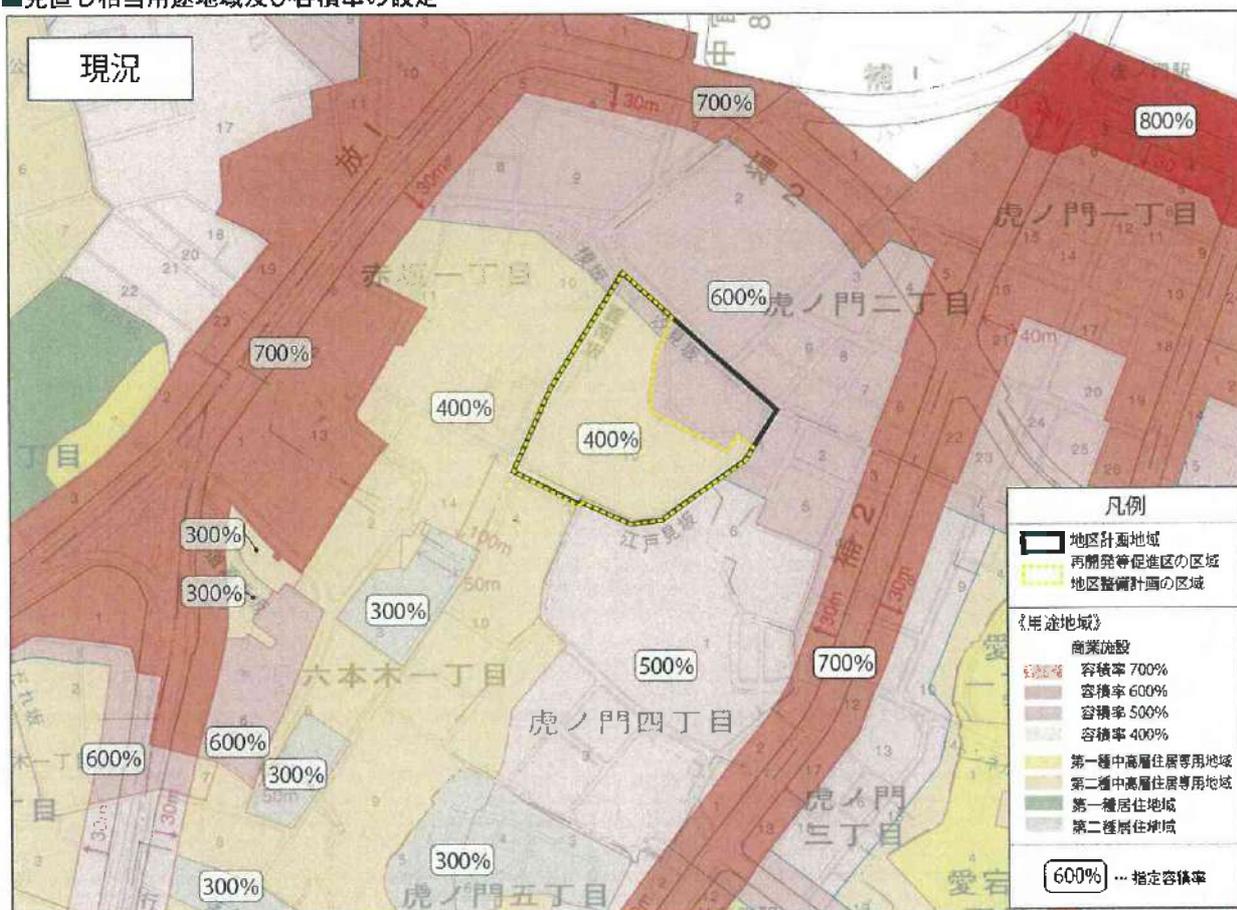
(5) 見直し相当用途地域・容積率の設定

- 本地区に係る上位計画（4-3 頁参照）において、都市再生緊急整備地域に指定された都心周辺部として、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を形成することが示されている。
- 本地区は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%に指定されていることから、本地区については、これらの地区と一体的な指定とすることが考えられる。
- 本計画は、周辺地域との連携により、虎ノ門駅、溜池山王駅、神谷町駅を中心とした機能連携や各駅との連絡性を強化する歩行者ネットワークの整備を通じて、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するものである。
- 防災対応力の強化や面的な緑の創出に資する都市計画公園の整備、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交通基盤の拡充により、土地利用転換を支える基盤整備を実現する計画となっている。
- このような拠点的な位置付けや駅周辺エリアとしての立地特性、基盤整備の考え方を踏まえながら、港区及び周辺地区の用途地域の指定状況を鑑みると、現在、二種住居地域 400%に指定されている地区を商業地域 500%に見直すことが考えられる。
- 「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」による商業地域の指定基準との整合性の観点からも、商業地域 500%（集団）、一部 600%（路線式）の指定は妥当である。
- 尚、本地区の西側は、米国大使館が立地する二種住居 400%の地域に接しているが、本計画は、まとまりのある緑豊かな広場や沿道の空地を「主要な公共施設」や「地区施設」として確保し、双方の用途地域の緩衝帯としての機能を担保した計画となっている。

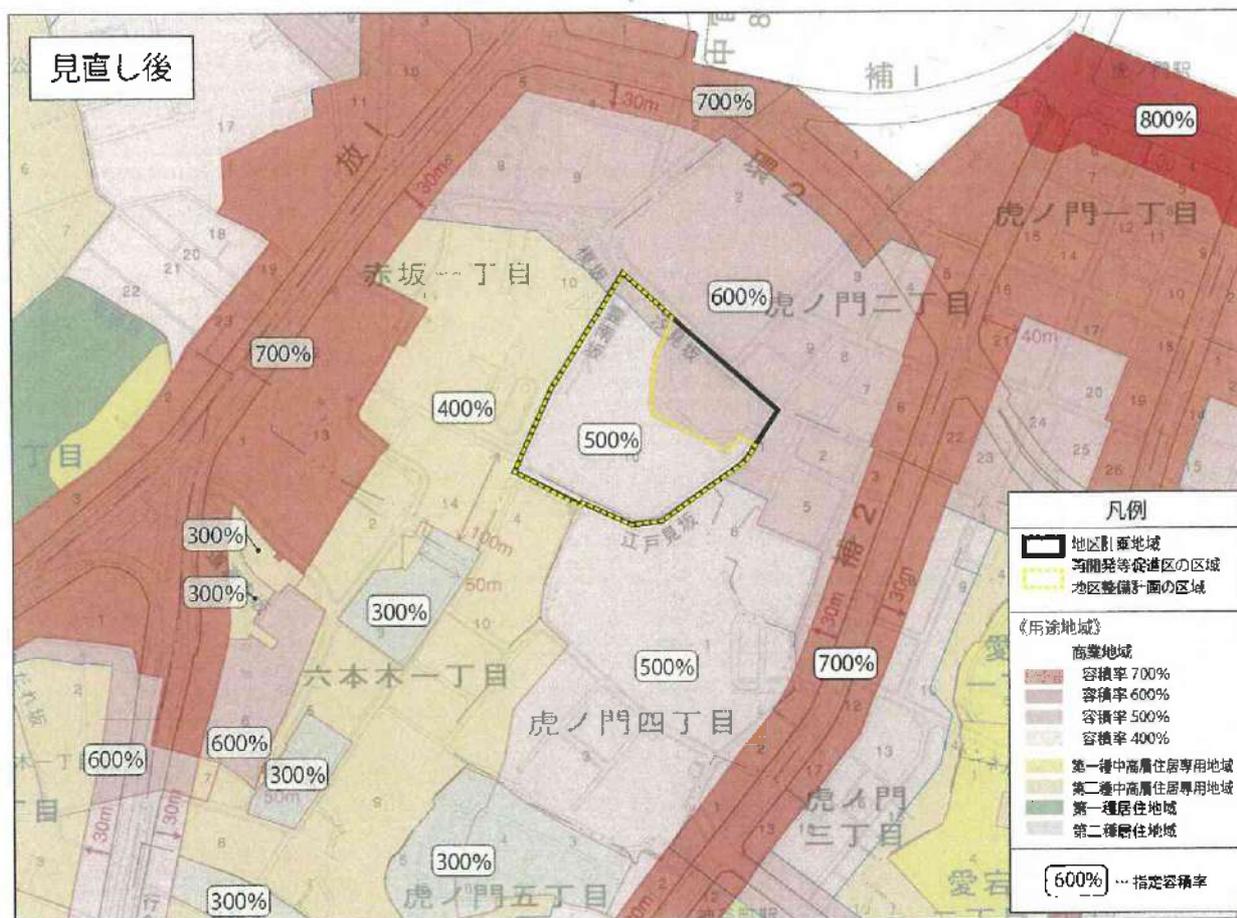
■見直し相当用途地域及び容積率の設定



■見直し相当用途地域及び容積率の設定



※港区用途地域図より作成



※港区用途地域図より作成

3. 評価容積率の設定

- 評価容積率については、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準(平成26年4月改定)」に基づき、以下の考え方により設定する。

(1) 評価容積率の設定条件

- 本地区の立地特性及び上位計画の位置付け、計画的な複合市街地の形成の観点から総合的に勘案し、「複合市街地ゾーンの都心周辺部」として評価容積率の最高限度及び育成用途の割合を設定する。
- 育成用途については、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。

■評価容積率の設定条件のまとめ

項目	設定条件
指定容積率	400% (集団)、600% (路線式)
見直し相当容積率	500% (集団)、600% (路線式)
評価容積率の設定におけるエリア区分	複合市街地ゾーンの都心周辺部
評価容積率の最高限度	200%
計画容積率の最高限度	700%
育成用途の設定割合	評価容積率の1/2以上 ※育成用途の整備を条件として、育成用途と同じ床面積の事務所を設けることが可能。 (ただし、育成用途≧事務所)
導入する育成用途	文化・交流施設

■「複合市街地ゾーンの都心周辺部」の育成用途の具体例(都市開発諸制度活用方針[H26.4.2改定])

文化・交流施設	<ul style="list-style-type: none"> 会議施設：(国際)会議場、貸会議室その他これらに類するもの ホール：多目的ホールその他これに類するもの 文化施設：劇場、美術館、図書館、歴史的建造物等保全・活用施設その他これらに類するもの 宿泊施設：ホテル、旅館その他これらに類するもの 公闘を目的とした施設：ショールーム、メディアセンターその他これらに類するもの 教育施設：大学、ビジネススクール、カルチャースクールその他これらに類するもの スポーツクラブ、娯楽レクリエーション施設その他これらに類するもの 常時一般に開放される建築物の部分：屋内貫通通路その他これらに類するもの
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 物品販売業を営む店舗：百貨店(都心・都心周辺部・副都心渋谷商業ゾーンに限る。)、スーパーその他これらに類するもの 飲食店 アンテナショップ 商業機能を補完する専門店・ショッピングモール、商業アミューズメント施設等 注)「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の許可を要するものを除く。
生活支援施設	<ul style="list-style-type: none"> 医療施設：病院、診療所 サービス施設：区役所窓口、郵便局、銀行の支店、旅行代理店、損保代理店その他これらに類するもの 日用品の販売を主たる目的とする店舗：コンビニエンスストア その他これに類するもの 保育施設、社会福祉施設(高齢者デイサービス施設等)その他これらに類するもの
産業支援施設	<ul style="list-style-type: none"> 起業支援施設：SOHO、インキュベートオフィス、相談センターその他これらに類するもの 研究開発施設：研究所、技術開発センター、情報センターその他これらに類するもの
住宅施設	<ul style="list-style-type: none"> 住宅、社宅、寮、グループホーム

(2) 有効空地の計画の評価

- 有効空地として、主要な公共施設「広場1号」※、地区施設「広場2号」、「歩行者専用通路(地上)」、「歩道状空地」を評価対象とする。(有効空地面積の詳細は次頁「有効空地設定図」参照)

※広場1号のうち、「協定公園(1,000㎡)」に設定されている部分を除く

- 有効空地率算定対象区域は、現況敷地から都市計画公園、協定公園、主要な公共施設(道路)の拡幅部分を除いた区域とする。
- 尚、本地区の有効空地率(P)の最低限度：35%に対し、本計画の有効空地率は約54%であることから、基準を満たしている。

■有効空地による評価容積率の設定

	実面積	有効空地面積	有効空地率算定対象区域面積	有効空地率(P)
面積	約12,230㎡	約12,000㎡	約22,000㎡	約54%
評価算定式	(P-20) × 5			
評価容積率	170%			

《有効係数の設定》

① 緑化の特例(地表部分の緑化の特例)

ア) 一定範囲の土地を柵・縁石等で区画し、その土地に適正に植栽する場合の特例

- 特例を適用する501㎡については、柵・縁石等で区画した上で適切な植栽を行うこととし、有効係数1.2の有効空地として評価する。

イ) 独立して植栽する場合の特例

- 広場1号及び広場2号に植樹する独立植栽について、樹種1本あたりのみなし算出面積の標準を用いた独立植栽の面積を有効係数1.2の有効空地として評価する。

② 歩道状空地の特例

- 歩道状空地2号及び3号のうち車両出入口及び協定公園を除く面積710㎡について、「歩道状空地の特例」を適用し、有効係数1.2の有効空地として評価する。

③ 広場状空地の特例

- 広場1号のうち、一団の形態を有し、広場空間としての質が確保された1,119㎡について、「広場状空地の特例」を適用し、有効係数1.2の有効空地として評価する。

④ 重要文化財指定建築物、歴史的建造物等の保存に係る敷地の特例

- 大倉集古館は、昭和2年完成当事の姿をそのままに地域の歴史・文化的資源として保全し、魅力ある街並みを形成する。※大倉集古館の歴史的建造物としての評価については次頁に記す。
- 「歴史的建造物等の保存に係る敷地の部分」の面積約1,832㎡について、「重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存に係る敷地の特例」を適用し、有効係数1.2の有効空地として評価する。

⑤ 貫通通路の特例

- 本地区西側の霊南坂と都市計画公園を有効に連絡する歩行者専用通路(地上)708㎡を地区施設として位置付け、「貫通通路の特例」を適用し、有効係数1.2の有効空地として評価する。

【大倉集古館の歴史的建造物としての評価】

- 大倉集古館は、大倉喜八郎本邸に設けられた日本初の私設美術館の震災復興建築(昭和2年完成)。伊藤忠太の設計によるもので、伊藤忠太の東洋建築に関する披瀝した作品として知られる。

○国の登録有形文化財（建造物）として登録

- 大倉集古館は「造形の規範となっているもの」として、国の登録有形文化財（建造物）に登録されている。

登録告示：平成10年9月25日

登録番号：13-0011

○東京都選定歴史的建造物として選定

- 平成2年、東京都「歴史的建造物景観意匠保存事業」に基づき、「歴史的建造物」に選定された。東京都選定歴史的建造物：歴史的な価値を有する建造物（歴史的建造物）のうち、景観上重要であるとして東京都景観審議会の答申と所有者の同意を得て選定したもの。

○港区景観計画における位置付け

- 港区景観計画（平成21年8月）において、「地球の個性の表れた地球の身近な景観資源として保全する」建造物として「文化財建造物」に位置づけられている。

○日本建築学会における位置付け

- 日本建築学会編「新版日本近代建築総覧」（技報堂出版）において、調査者の推奨する重要物件として位置付けられている。（番号16653）



※大倉集古館のホームページより

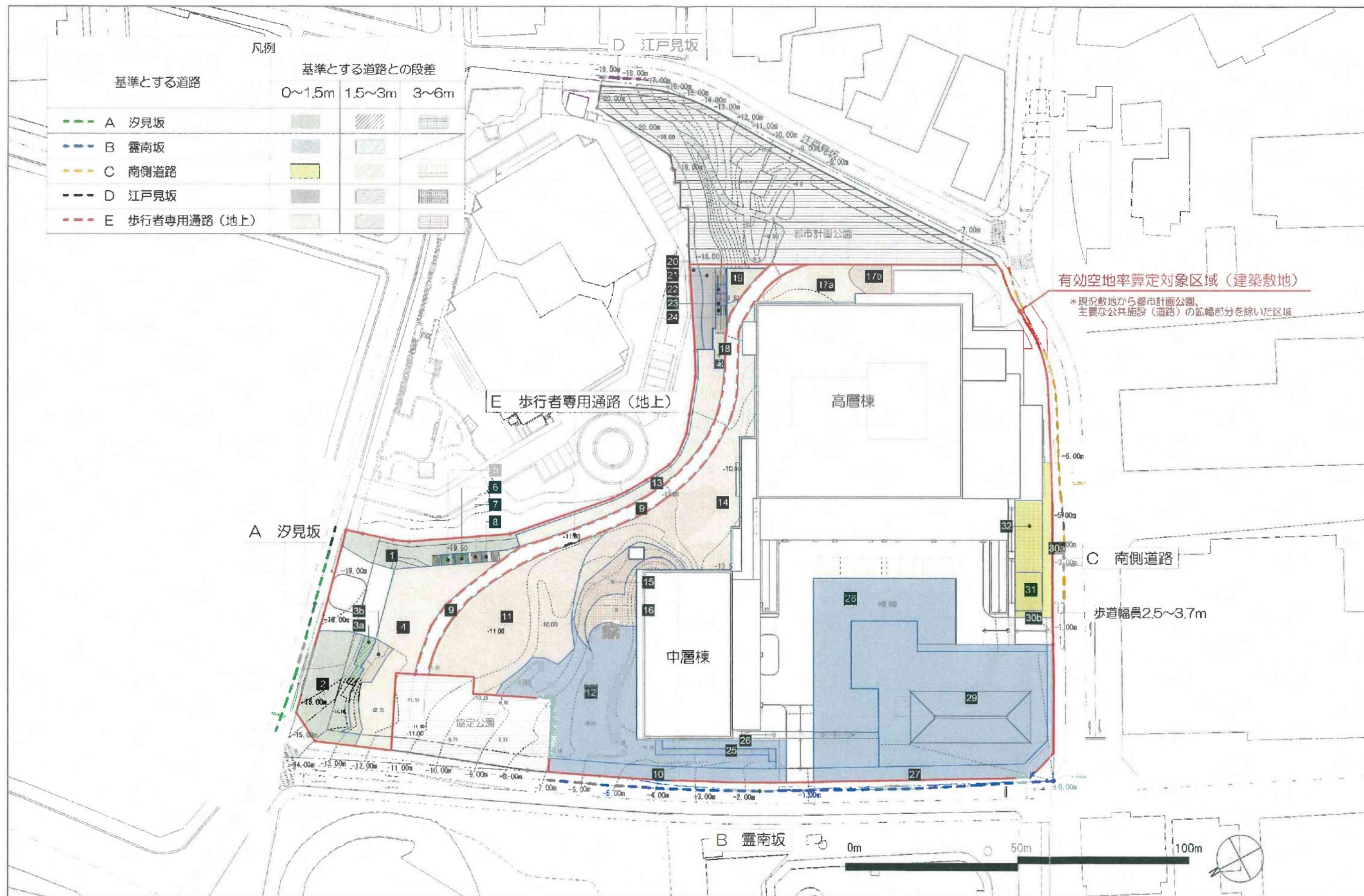
■「有効空地の計画の評価」算定表

空地 番号	実面積 ㎡	一般例				特別		有効空地 面積 ㎡
		類型	基準と する道路	道路との 段差	基準 係数	種類	有効係数	
1	254	青空空地	A	0~1.5m	1.0		1.0	250
	55	青空空地	A	0~1.5m	1.0	緑化(12m×1)	1.2	60
2	218	青空空地	A	0~1.5m	1.0		1.0	210
	215	青空空地	A	0~1.5m	1.0	緑化(12m×3, 6m×2, 4m×4)	1.2	250
3a	39	青空空地	A	1.5~3.0m	0.8		1.0	30
3b	71	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8		1.0	50
	31	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8	緑化(6m×1, 4m×3)	1.2	20
4	387	青空空地	E	0~1.5m	1.0		1.0	380
	332	青空空地	E	0~1.5m	1.0	緑化(12m×1, 10m×4, 6m×1, 5m×5, 4m×6)	1.2	390
5	11	青空空地	A	1.5~3.0m	0.8		1.0	0
6	12	青空空地	A	3~6m	0.6		1.0	0
7	11	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8		1.0	0
8	23	青空空地	E	0~1.5m	1.0		1.0	20
9	708	青空空地	E	0~1.5m	1.0	貫通通路(幅員4m 延長約160m)	1.2	840
10	276	青空空地	B	0~1.5m	1.0	歩道状空地(幅員4m 延長約70m)	1.2	330
11	803	青空空地	E	0~1.5m	1.0	広場状空地	1.2	960
	316	青空空地	C	0~1.5m	1.0	広場状空地 緑化(10m×2, 8m×5, 6m×6, 4m×3)	1.44	450
12	673	青空空地	B	0~1.5m	1.0		1.0	670
	514	青空空地	B	0~1.5m	1.0	緑化(10m×9, 8m×1, 6m×4, 4m×16)	1.2	610
13	373	青空空地	E	0~1.5m	1.0	緑化	1.2	440
14	342	青空空地	E	0~1.5m	1.0		1.0	340
	649	青空空地	E	0~1.5m	1.0	緑化(10m×7, 8m×11, 6m×5, 4m×9)	1.2	770
15	133	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8		1.0	100
	74	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8	緑化(8m×2, 6m×2)	1.2	70
16	118	青空空地	E	3~6m	0.6		1.0	70
	55	青空空地	E	3~6m	0.6	緑化(12m×1)	1.2	30
17a	71	青空空地	E	0~1.5m	1.0		1.0	70
	171	青空空地	E	0~1.5m	1.0	緑化(12m×1, 10m×1, 8m×2, 4m×5)	1.2	200
17b	41	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8		1.0	30
	51	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8	緑化(10m×1, 6m×1)	1.2	40
18	51	青空空地	E	0~1.5m	1.0		1.0	50
19	64	青空空地	E	0~1.5m	1.0	緑化	1.2	70
20	64	青空空地	D	0~1.5m	1.0	緑化	1.2	70
21	103	青空空地	D	0~1.5m	1.0		1.0	100
22	8	青空空地	D	1.5~3.0m	0.8		1.0	0
23	10	青空空地	D	3~6m	0.6		1.0	0
24	8	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8		1.0	0
25	71	青空空地	B	1.5~3.0m	0.8		1.0	50
26	107	青空空地	B	0~1.5m	1.0		1.0	100
27	345	青空空地	B	0~1.5m	1.0	歩道状空地 (幅員2又は4m 延長約100m)	1.2	410
28	1193	青空空地	B	0~1.5m	1.0		1.0	1190
29	1832	青空空地	B	0~1.5m	1.0	歴史的建造物の保存等に係る敷地	1.2	2190
30a	89	青空空地	C	0~1.5m	1.0	歩道状空地(幅員2m 延長約50m) * 歩道幅員+歩道状空地=4.5~5.7m	1.2	100
30b	62	青空空地	C	0~1.5m	1.0		1.0	60
31	46	青空空地	C	1.5~3.0m	0.8		1.0	30
	39	青空空地	C	1.5~3.0m	0.8	緑化(6m×3)	1.2	30
32	63	青空空地	C	3~6m	0.6		1.0	30
	100	青空空地	C	3~6m	0.6	緑化(8m×2, 6m×4)	1.2	70
合計	11282							12230

※独立植栽の面積算定方法：樹木1本当たりのみなし算出面積の標準＝樹高の7割を直径とする円の面積

樹高12mの面積＝ $\pi(12 \times 0.7 \times 1/2)^2 \approx 55 \text{ m}^2/\text{本}$ 樹高10mの面積＝ $\pi(10 \times 0.7 \times 1/2)^2 \approx 38 \text{ m}^2/\text{本}$ 樹高8mの面積＝ $\pi(8 \times 0.7 \times 1/2)^2 \approx 24 \text{ m}^2/\text{本}$
 樹高6mの面積＝ $\pi(6 \times 0.7 \times 1/2)^2 \approx 13 \text{ m}^2/\text{本}$ 樹高4mの面積＝ $\pi(4 \times 0.7 \times 1/2)^2 \approx 6 \text{ m}^2/\text{本}$

■一般例の算定図



■特例の算定図



(3) 区域環境の整備、改善、向上に資する施設計画（一時滞在施設）の評価

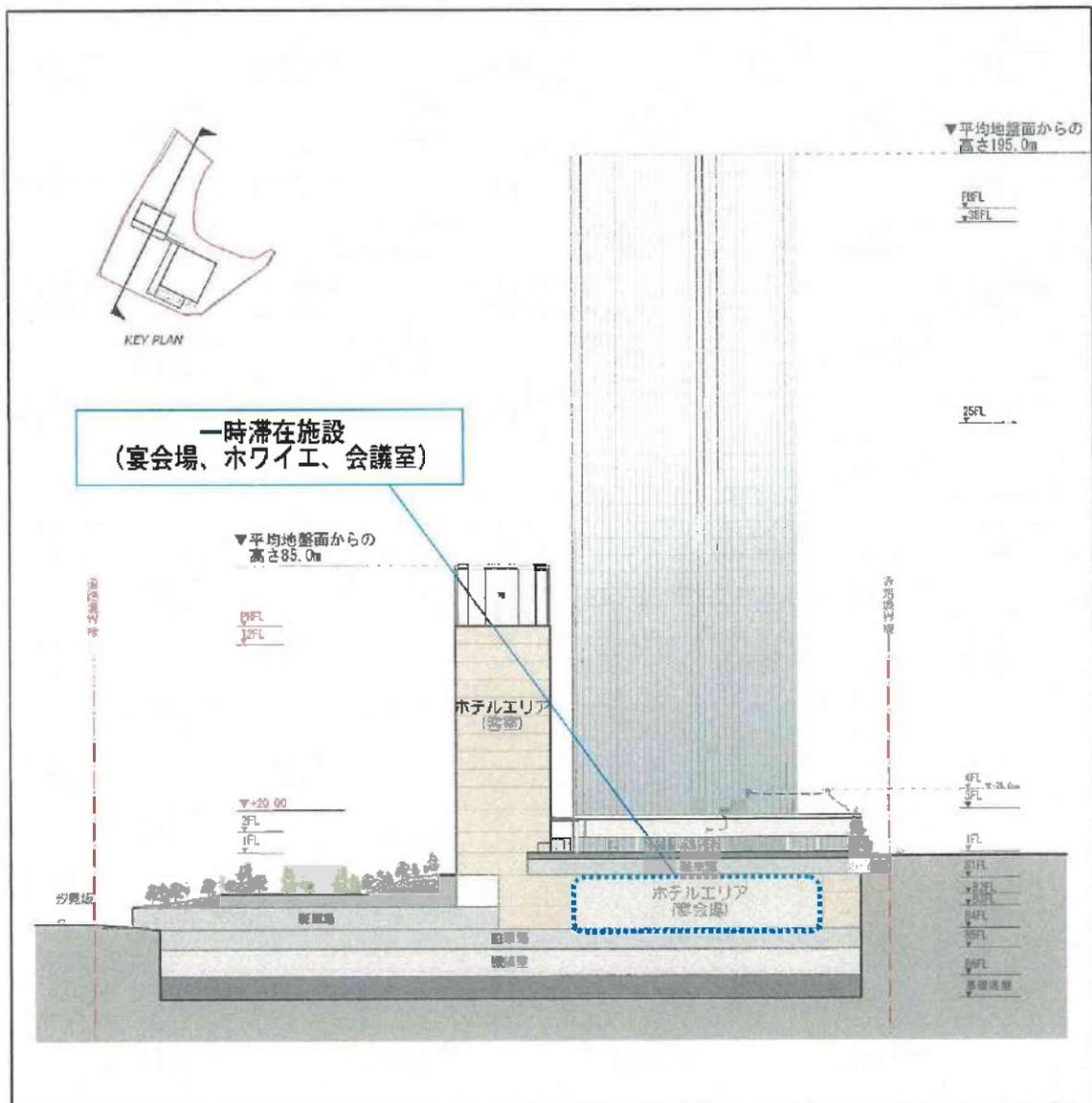
- ・大規模災害時の一時滞在施設として、帰宅困難者へホテル内の宴会場、ホワイエ、会議室を開放することとし、これらの待機スペースの床面積を評価対象とする。

■一時滞在施設による評価容積率の設定

	有効空地面積（F）	敷地面積（S）
面積	約 5,700 m ²	約 22,000 m ²
評価算定式	$F \times 0.4 \div S$	
評価容積率	10%	

《一時滞在施設の整備の考え方》

- ・「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン（平成 24 年 9 月 10 日）」における整備及び運営の方針に基づき施設を整備するとともに、受入れ体制等についても今後検討していく。



4. 計画容積率の設定

(1) 計画容積率

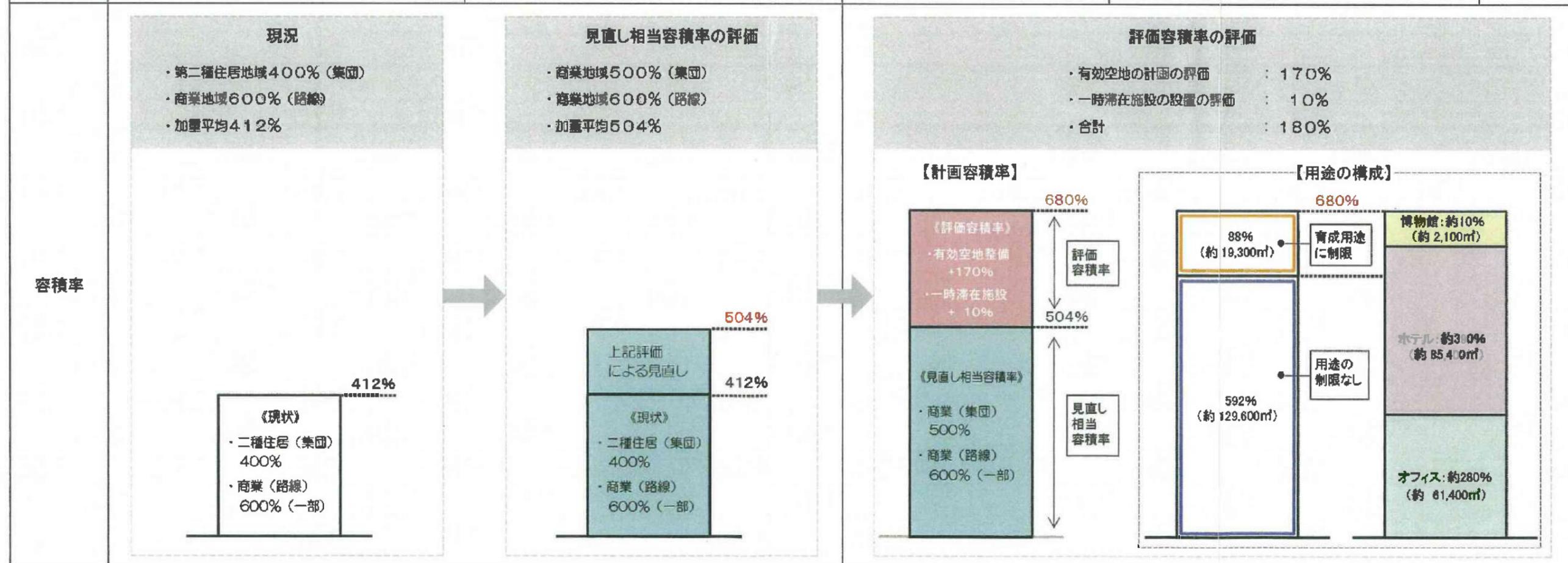
- ・「有効空地の計画の評価」及び「区域環境の整備、改善、向上に資する施設計画の評価」の合計による「評価容積率」、「計画容積率」、評価容積率の設定条件との整合性については、以下の通り。

■計画容積率のまとめ

項目	A地区	B地区	加重平均
指定容積率	400% (集団)	600% (路線式)	412%
A見直し相当容積率	500% (集団)	600% (路線式)	504%
B評価容積率 (①+②)	180%		
①有効空地の計画の評価	170%		
②区域環境の整備、改善、向上に資する施設計画の評価	10%		
C見直し相当容積率 (加重平均) + 評価容積率	684%		
計画容積率	680%		※684% (C) ≥ 680%
育成用途	87,500 m ² ※ホテル (約 85,400 m ²)、博物館 (約 2,100 m ²)		
育成用途の設定割合との適合性	適合 育成用途の床面積 (87,500 m ²) ≥ 育成用途の設定割合 (約 19,300 m ²) ≥ 事務所の床面積 (約 61,400 m ²) ※育成用途の設定割合：88% (19,300 m ²) 計画容積率と加重平均見直し相当容積率の差を評価容積率 (176%) とし、その 1/2 を育成用途の設定割合とする		
評価容積率の最高限度との適合性	適合 180% (B) < 200% (評価容積率の最高限度)		
計画容積率の最高限度との適合性	適合 680% (計画容積率) < 700% (計画容積率の最高限度)		

■計画容積率の設定根拠のまとめ

評価項目	見直し相当容積率の評価		評価容積率の評価		計画容積率
	都市構造上の位置づけの評価	骨格的な都市計画施設、主要な公共施設の評価	有効空地の計画の評価	区域環境の整備、改善及び向上に資する施設計画の評価	
評価方法	上位計画や周辺の都市計画との関係、目標とする将来像から用途地域・容積率を総合的に評価		再開弁等促進区を定める地区計画運用基準に基づき、有効空地率を容積率に換算する		680%
算定根拠	<p>【上位計画の位置付け】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市再生緊急整備地域に指定された都心周辺部として、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を形成することが示されている。 <p>【周辺の都市計画との関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本地区は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%に指定されている。 <p>【目標とするまちの将来像】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本計画は、隣接地区との連携により、虎ノ門駅、溜池山王駅、神谷町駅を中心とした機能連携や各駅との連絡性を強化する歩行者ネットワークの整備を通じて、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するものである。 	<p>【骨格的な都市計画施設】</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、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>【有効空地の評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> 実面積：約12,230㎡ 有効空地面積：約12,000㎡ 敷地面積：約22,000㎡ 有効空地率：約54%（P） <p>・評価算定式 $(\text{有効空地率} - 20) \times 5$ $\Rightarrow (P - 20) \times 5$</p> <ul style="list-style-type: none"> 評価容積率：170% 	<p>【一時滞在施設の設置の評価：宴会場・ホワイエ・会議室】</p> <ul style="list-style-type: none"> 待機スペース面積：約5,700㎡（F） 敷地面積：約22,000㎡（S） <p>・評価算定式 $\text{待機スペース面積} \times \text{係数} \div \text{建築敷地面積}$ $\Rightarrow F \times 0.4 \div S$</p> <ul style="list-style-type: none"> 評価容積率：10% 	



(2) 計画容積率の妥当性について

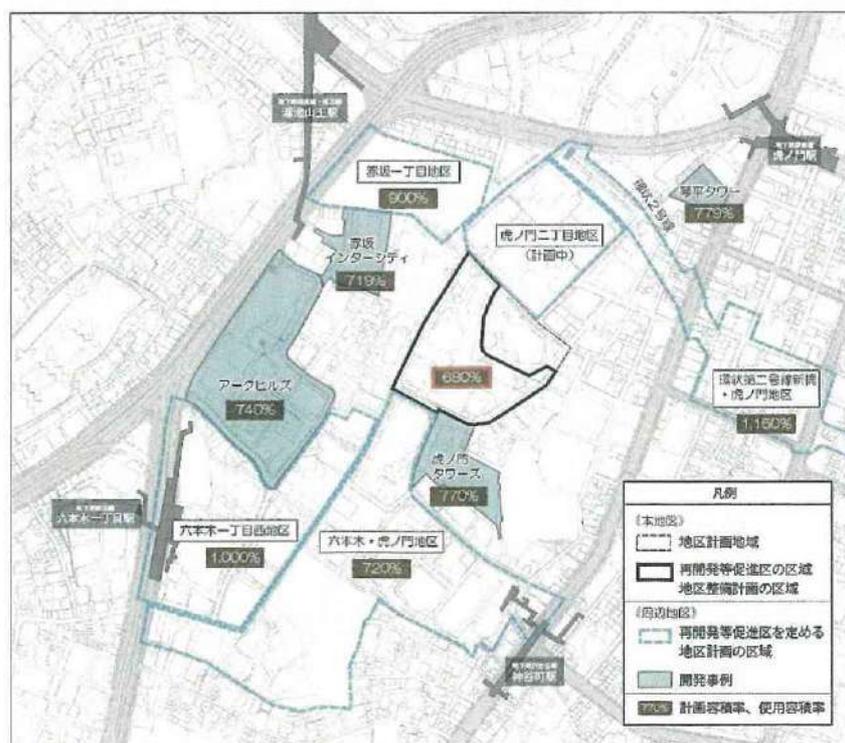
- ・周辺地域では老朽化した建物の機能更新に伴い、都市開発諸制度等を活用した複数の開発プロジェクトが進められている。
- ・大街区における再開発等促進区を定める地区計画は、「環状二号線新橋・虎ノ門地区」「赤坂一丁目地区」「六本木一丁目西地区」「六本木・虎ノ門地区」が策定、本地区の北側には、「虎ノ門二丁目地区」が計画中となっており、計画容積率が1,000%前後といずれも本地区よりも高い容積率が設定されている。
- ・また、大街区における主要な開発事例については、概ね容積率が700%前後となっており、本地区における計画容積率680%は、周辺開発と調和した計画となっている。

■大街区内の再開発等促進区を定める地区計画の計画容積率（※各地区内で最も高い容積率のみ記載）

地区名	見直し相当用途地域	計画容積率
環状二号線新橋・虎ノ門地区	商業地域	1,150%
赤坂一丁目地区	商業地域	900%
六本木一丁目西地区	商業地域	1,000%
六本木・虎ノ門地区	二種住居地域	720%

■周辺の開発事例

ビル名	事業手法	使用容積率
赤坂インターシティ	総合設計	719%
アークヒルズ	総合設計	740%
虎ノ門タワーズ	総合設計	770%
神谷町MTビル	市住総	632%
虎ノ門琴平タワー	総合設計	779%



(3) 容積率不算入の床面積について

- 容積率の最高限度に対しては、建築基準法第52条第14項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22年3月31日都市建企第893号）Ⅱ3（1）」の用途に供する部分を除くことができるとされている。
- 計画地においては、以下の施設に係る床面積について上記事項を適用する。
 - 中水道施設
 - 防災用備蓄倉庫
 - 発電室
 - 大型受水槽室
 - コージェネレーション施設
- また、東京都家庭用高効率給湯器認定要綱に基づき認定された機器、太陽光発電設備、自然冷媒を用いたヒートポンプについては、今後の施設計画の詳細化により採用が決まり、面積参入される場合は、容積不算入の適用を受ける。
- 計画建築物がバリアフリー法第17条第1項に基づく認定特定建築物となった場合、「建築物特定施設の床面積のうち、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるもの」は、延べ面積の10分の1を限度として容積不算入の適用を受ける。

第5章 建築物等の整備方針

1. 建築物等の計画概要
2. 建築物等の整備方針
3. 建築物の高さの考え方
4. 壁面の位置の制限

第5章 建築物等の整備方針

1. 建築物等の計画概要

(1) 建築物等の整備の考え方

- 地下と一部地上部分でつながる高層棟（約195m）及び中層棟（約76m）で構成された建物を配置するとともに、既存の美術館である大倉集古館は、概ね現在の位置に保存しながら耐震改修及び地下収蔵庫の増築を行う。
- 高層棟及び中層棟の主要用途として、国際的なビジネス拠点にふさわしい機能の確保に向けて既存の宿泊機能を再整備する他、新たに虎ノ門エリアの拠点性強化に資する業務機能を導入する。
- また、地区内に敷地内の広場と約2,500㎡の都市計画公園を一体的に整備し、まとまりのある緑を創出する計画とする。

■施設建築物の計画概要

*現在検討中であり変更の可能性あり。

建築敷地面積※	約22,000㎡		
建築面積	約8,000㎡		
延床面積	約185,000㎡ ホテル：約110,300㎡、事務所：約72,600㎡、博物館：約2,100㎡		
容積対象床面積	約148,900㎡		
建ぺい率	約80%		
容積率	約680%		
棟別	高層棟	中層棟	大倉集古館（既存）
主な用途	ホテル、事務所	ホテル	美術館
階数	地下6階、地上38階	地下6階、地上14階	地下1階、地上2階
建物高さ	195m (T.P.+22.0m)	76m (T.P.+22.0m)	22.5m (T.P.+22.0m)
構造	S造、地下SRC造	S造、地下SRC造	RC造
付置義務 駐車台数	428台（事務所など419台、店舗2台、その他7台、荷捌き10台）		
駐輪台数	25台		

※建築敷地面積：

現況敷地面積（約26,200㎡）から都市計画公園、協定公園、主要な公共施設（道路）の拡幅部分を除いた区域。[＝有効空地率算定対象区域]

(2) 地区計画による建築物等の制限について

1) 建築物の容積率の最高限度

- 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、第4章-4 計画容積率の設定に基づき、建築物の容積率の最高限度を680%と定める。
- 尚、都市開発諸制度活用方針で定められている育成用途の導入として、評価容積率176%の1/2以上となる88%を文化・交流施設に制限する。

2) 建築物等の用途の制限

- 本地区にふさわしい都市機能の誘導を図るため、下表の掲げる用途の建築物の建築を制限する。

■建築してはならない用途

次に掲げる用途の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5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、場外馬券売り場その他これらに類するもの

4) 壁面の位置の制限

- 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。

5) 建築物等の高さの最高限度

- 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の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 高さの最高限度の値については、「本章3-(2)-1) 高さの最高限度」より、195mを設定する。

6) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 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。

2. 建築物等の整備方針

(1) 用途別配置計画

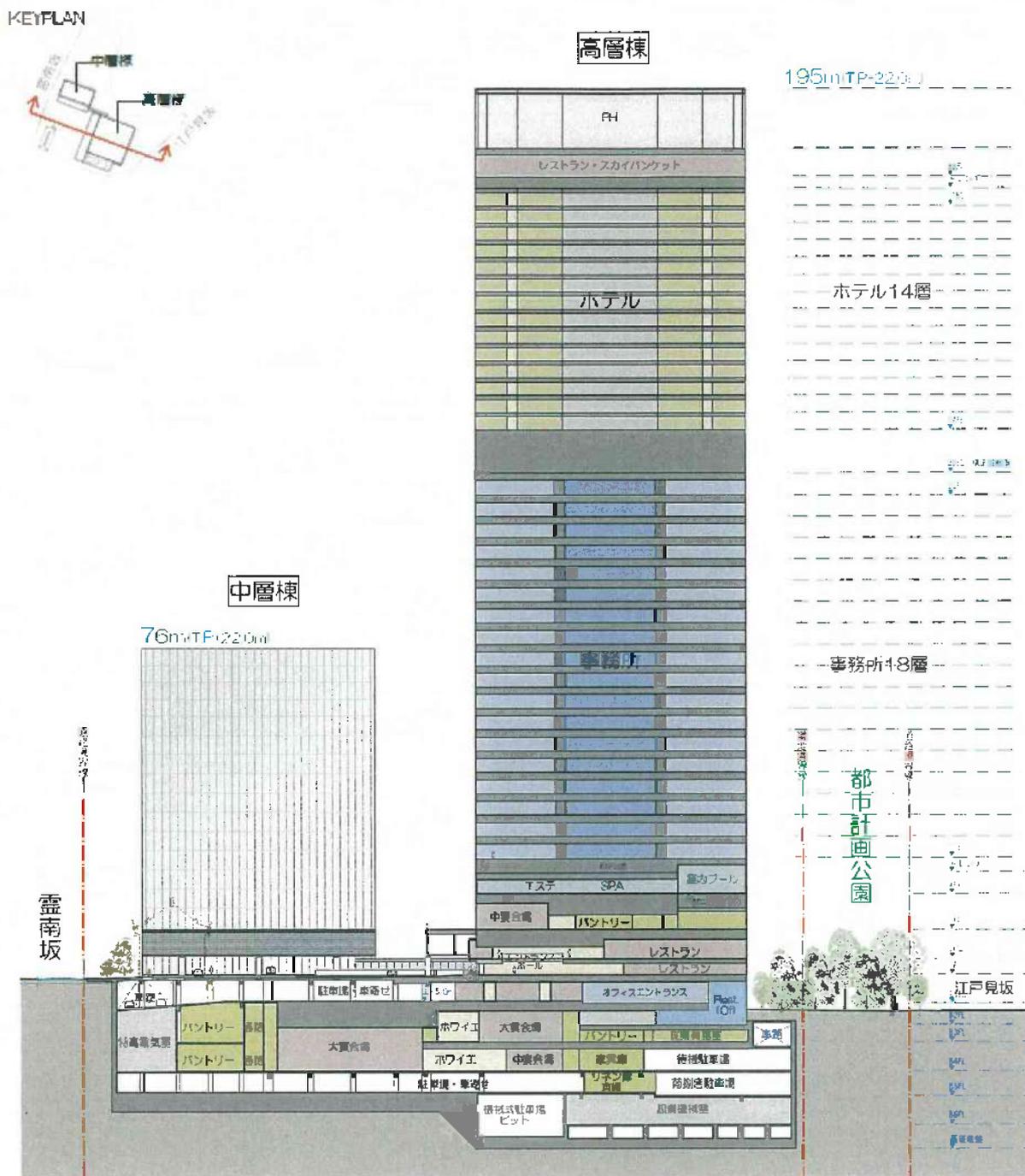
《地区全体の配棟計画について》

- 「まちづくりガイドライン」に則り、「緑の軸」である霊南坂、汐見坂が交差する計画地北側に「緑の集積する拠点」を形成するとともに、歩行者ネットワークの結節点である米国大使館前交差点に面して、緑地・広場を配置する。虎ノ門二丁目地区、赤坂一丁目地区の再開発で整備される米国大使館前交差点に面した広場と一体的な緑地・広場空間を形成する。
- 就業人口を多く抱える計画地北側の業務集積エリアに面して、災害時に一時避難スペースとして開放する広場を配置する。
- 国の登録有形文化財である大倉集古館は、概ね現在の位置で保存することとし、大倉集古館の周囲に緑と水と一体となった広場を整備し、歴史や文化と触れ合う空間を創出する。
- 高層棟は、アメリカ大使館や霊南坂と汐見坂交差点付近への圧迫感を軽減し、空の広がりを確保するため、既に高層建築物の開発が進んでいる敷地南側へ配置する。

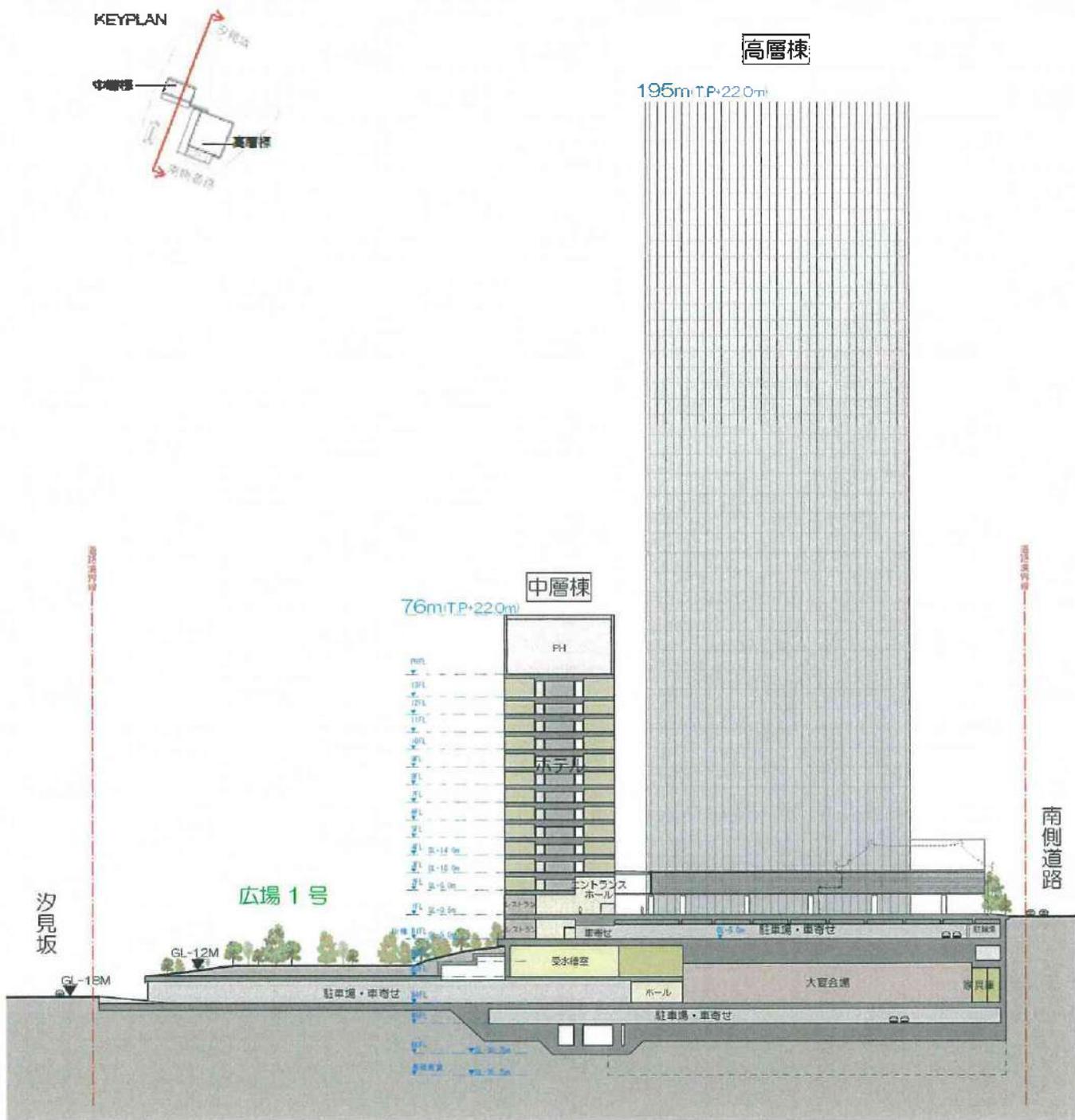
《建物内の配置計画について》

- 高層棟は1階～4階、24階～38階にホテル、5階～22階に事務所を配置する。客室からの眺望を確保し、ホテルとしての商品性を高めるため、ホテルは高層部に配置する。
- 中層棟は2階～13階にホテルを配置する。中層棟は、世界各国からの要人を受け入れる施設として十分なセキュリティを確保するため、ホテル用途のみ配置する。
- 高層棟及び中層棟は、一の建物として一体的に機能するよう、地上1階、2階及び地下1階で接続する計画とする。
- 宴会場・会議室、駐車場は、地上の建物ボリュームを抑制するため、主に地下階に配置する。

■用途別断面図（東西断面：高層棟）



■用途別断面図（南北断面：中層棟）



(2) 動線計画

《地区周辺及び地区内の動線について》

- ・虎ノ門二丁目地区との連携により、バリアフリー動線の構築及び虎ノ門駅との連絡性の強化を実現する。
- ・また、赤坂一丁目地区及び虎ノ門三・四丁目地区、虎ノ門三丁目地区と連携し、溜池山王駅及び神谷町駅とのアクセス性を向上させる歩行者ネットワークを形成する。

《建物へのアプローチについて》

- ・ホテルメインエントランスは、現在の建物を継承し、霊南坂よりアクセスする位置に配置する。また、ホテルサブエントランスを、敷地内貫通通路（歩行者専用通路1号）からアクセス可能な、広場に面した中層棟東側に配置する。
- ・オフィスエントランスは、新設道路整備により神谷町駅からのアクセス性が向上する計画地南側に配置する。また、オフィスサブエントランスを、虎ノ門駅や溜池山王駅方面からのアクセスのため、敷地内貫通通路（歩行者専用通路1号）に面した高層棟北側に配置する。

■歩行者動線及び自動車動線イメージ図



2) 中景

① 周辺の街並みに配慮した外観デザイン

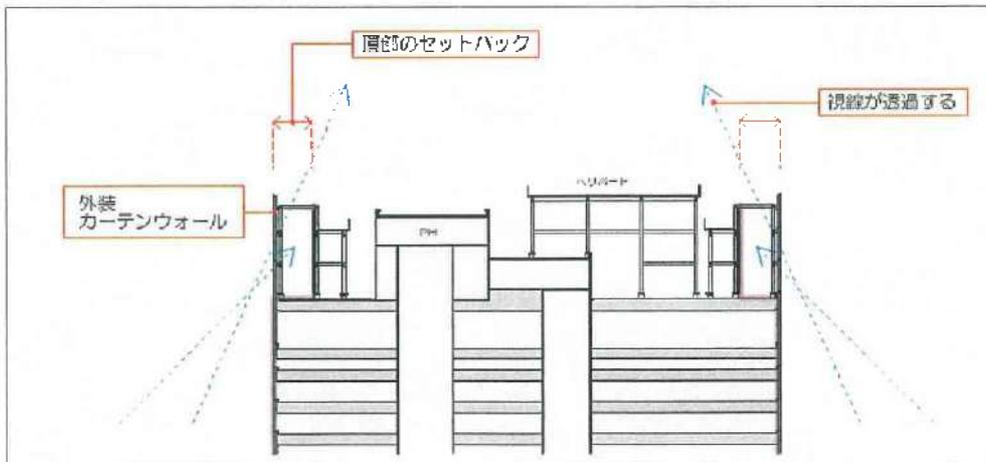
- ・中・高層部は周辺の高層建築物との一体的景観を形成するために、庭園や周辺の緑との親和性が高いガラスのカーテンウォールを採用する。また、周辺の雑然とした環境と一線を画す場所となるため、均質・端正なデザインとする。
- ・地上部の建物ボリュームを分棟化（高層棟と中層棟）とすることや、インテリアの表情がガラスのカーテンウォール越しに外部に透過することにより、単調で長大壁面とならない計画する。

■計画地北側からの外観



- ・頂部のセットバックにより周辺へ配慮するとともに、透過性の高いガラスカーテンウォール越しに、下階外形よりシルエットを絞り、圧迫感や高さを強調しない設えとする。

■中層・高層棟屋上断面図



3) 近景

① 周辺の街並みに配慮した低層部デザイン

- 低層部は地域の特徴である緑と調和した落ち着いた落着きのある街並み景観にふさわしい温かみと風格あるデザインとする。
- 現ホテルの内外装デザインのテーマである「日本建築美の創造」を今回の建築デザインに継承し、風格ある外観とする。
- 低層部には、現ホテルで用いられている日本古来の文様を取り入れたアルミキャストスクリーンを施す。

■現ホテルの建築様式



■アルミキャストスクリーンのイメージ



② 歴史や文化を今に伝える

- 大倉集古館を概ね現在の位置で保存し、歴史が感じられる街並みを保全する。

■大倉集古館（国・登録有形文化財）

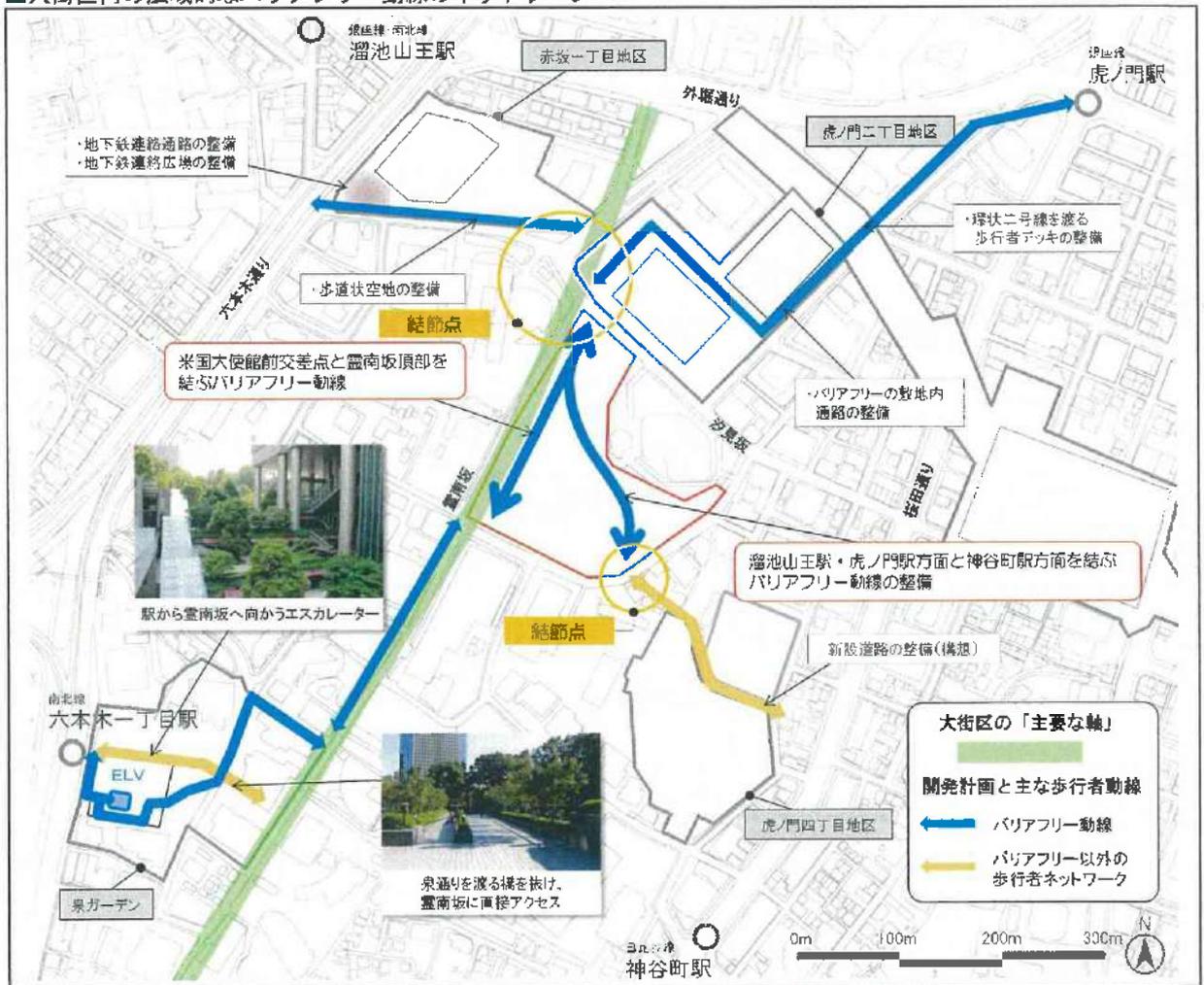


(4) 福祉のまちづくりに関する整備方針

《整備方針》

- ユニバーサルデザインの考えに基づき、高齢者、障害者をはじめ誰もが利用しやすい建築物や公共施設（主要な公共施設・地区施設）となるよう、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（バリアフリー法）及び「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」（建築物バリアフリー条例）の建築物移動等の円滑化基準（義務基準）、東京都福祉のまちづくり条例順守基準に適合し、さらに、バリアフリー法誘導基準、福祉のまちづくり条例の努力基準を目指した計画とする。
- 計画地内にバリアフリー動線の整備を図ることで、赤坂一丁目地区や虎ノ門二丁目地区等で実施される歩道状空地や歩行者デッキ等の基盤整備との連携により、計画地を介して地下鉄虎ノ門駅、溜池山王駅、六本木一丁目駅の各方面をつなぐ、大街区内の広域的なバリアフリー動線のネットワークを形成する。

■大街区内の広域的なバリアフリー動線のネットワーク



- 計画地内には、次の3つのバリアフリー動線を整備する。（図「計画地内の3つのバリアフリー動線」参照）
 - ① 米国大使館前交差点と霊南坂頂部を結ぶバリアフリー動線
 - ② 溜池山王駅・虎ノ門駅方面と神谷町駅方面を結ぶ人工地盤上のバリアフリー動線
 - ③ 汐見坂と都市計画公園をつなぐ、虎ノ門ツインビル沿いの人工地盤下のバリアフリー動線

(5) 防災まちづくりに関する整備方針

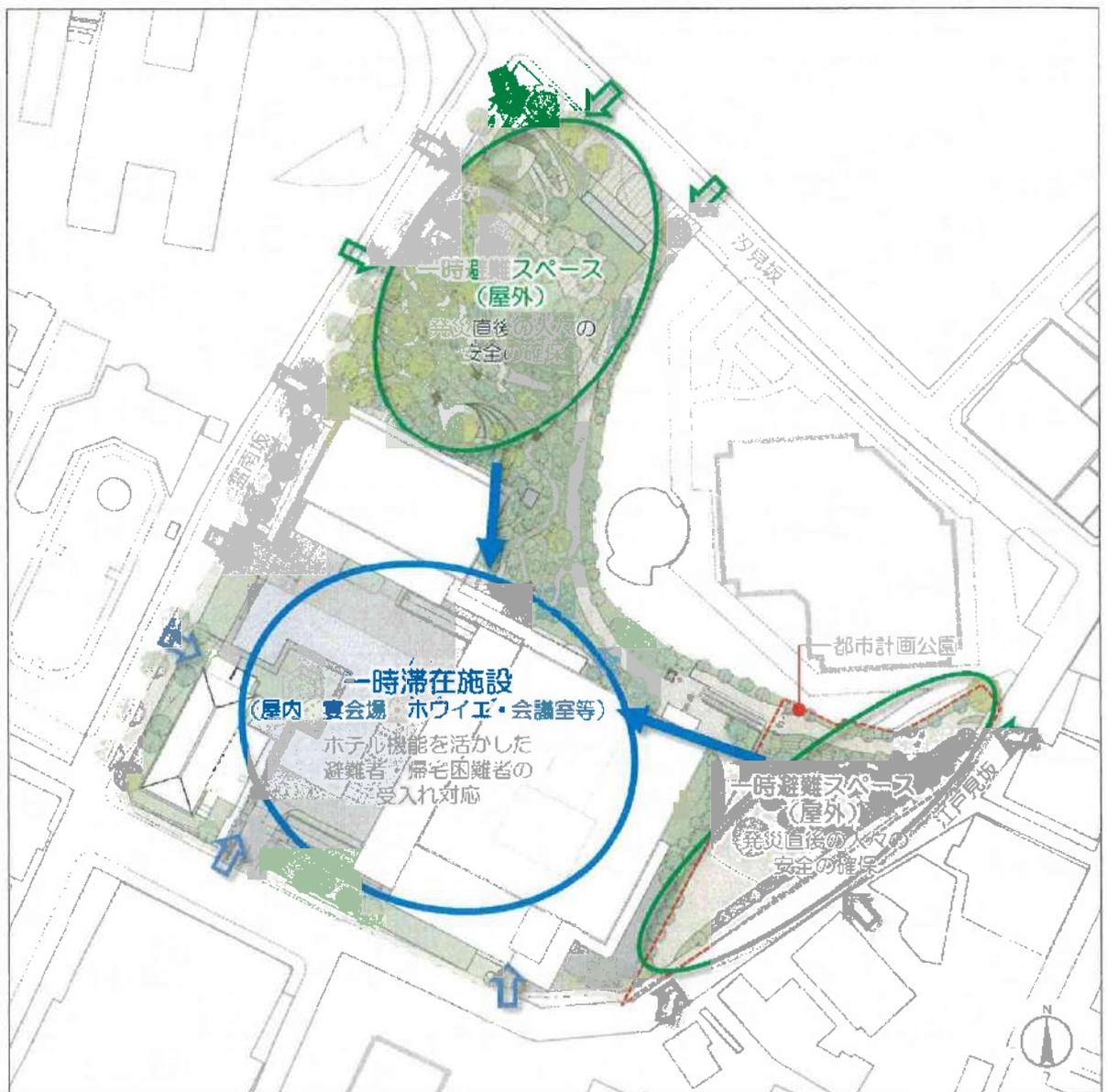
《計画地の課題》

- 平成23年3月11日に発生した東日本大震災では、震源から遠く離れた港区においても、多数の帰宅困難者により、駅周辺、道路、避難所で大きな混乱が生じた。この教訓を踏まえ港区では平成23年10月に「港区防災対策基本条例」を制定し、帰宅困難者対策として、事業者に従業員の一時帰宅抑制や食料の備蓄を求めるとともに、帰宅困難者の一時受け入れ場所や支援物資の提供等の協力を求めている。
- 「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」において、計画地を含む六本木・虎ノ門地区は、夜間人口に対する昼間人口の比率が約18倍と非常に高い地区となっており、昼間に災害が発生した場合、多くの帰宅困難者が発生することが想定され、一時受け入れ場所の確保やそれら施設への誘導體制の構築等が喫緊の課題であることが示されている。
- 港区に居住する外国人はおよそ1万9千人と、港区の人口の約1割を占める。加えて区内には80の大使館やインターナショナルスクール等、多くの外国系企業も立地している。外国人の多くは、日本人より地震の体験や知識が少ないため、外国人支援のための対策が「港区地域防災計画」に示されている。平成21年2月に公表された「港区外国人意識調査報告書」で、「区に望む地震などの災害対策」の回答として、「避難場所の掲示や案内板を多様な言語で表記する（約70%）」「緊急時に多様な言語による放送や誘導を行う（約64%）」等、言語に対する不安とその対策を望む声が上位を占めている。

《整備方針》

- 本計画で整備する緑地・広場や都市計画公園を、災害時に一時避難スペースとして開放する。
- 加えて、隣接して計画する建築物屋内の宴会場、ホワイエ、会議室等を一時滞在施設として災害時に開放する。ホテルスタッフによる帰宅困難者の受け入れ対応や備蓄品の配布、情報提供等、ホテル機能を活かした対応を、天候の影響を受けずに行うことが可能であり、災害時においてより快適な環境の提供を目指す。

■一時避難スペースと一時滞在施設の役割分担イメージ



①一時避難スペースの開放

- 交流空間及びレクリエーションの場として整備する広場等や都市計画公園を一時避難スペースとして開放することで、発災直後の人々の安全を確保し、地域の防災性を向上する。

②一時滞在施設の整備

- 平常時はホテルの宴会場、ホワイエ、会議室等として使用している計約 5,700 m²のスペースを、災害時に一時滞在施設として開放し、帰宅困難者の受入れを行う。
- 収容人員は約 3,400 名を想定する。

○収容人員算定根拠

一人当たり必要な一時滞在施設面積は 1.65 m²/人

(出典：「東京都帰宅困難者対策ハンドブック」平成26年7月東京都)

したがって、本計画の一時滞在施設約 5,700 m²の想定収容人員は
 $5,700 \text{ m}^2 \div 1.65 \text{ m}^2/\text{人} \approx 3,400 \text{ 人}$

③ホテル機能を活かした避難者・帰宅困難者等の受入れ対応

- 受入れにあたっては、ホテル機能を活かし、ホテルスタッフによる 24 時間の対応が可能である。一時滞在施設への円滑な誘導、混乱のない備蓄品の配布、帰宅困難者や徒歩帰宅者への適切な情報提供を行う。
- 計画地周辺は大使館や外資系企業が集積しており外国人の帰宅困難者が発生することも予想される。日本人に比べて地震の体験や知識が少なく、日本語の不自由な外国人に対して、ホテルスタッフによる多言語での対応・支援を行う。
- ホテルオークラ東京では、東日本大震災以降、緊急事態に備えてスムーズな避難誘導を体得する地震初動対応訓練に力を入れて実施しており、災害時にホテルスタッフが迅速で冷静な対応をできることを目指している。こうした活動が評価され、防災管理点検報告の特例認定「防火・防災優良認定証」を平成24年6月に取得している。

■特例認定「防火・防災優良認定証」



特例認定「防火・防災優良認定証」取得

ホテルオークラ東京では、有資格者による防災管理の点検結果が優良であるなどの諸条件を満たし、防災管理点検報告の特例認定「防火・防災優良認定証」を港区管内のホテルの中でも先駆けて平成24年6月に取得した。

←赤坂消防署より取得した認定証

④防災倉庫等の整備

- 備蓄倉庫 150 m²以上整備し、一時避難施設に収容可能な人数の3日分に対応した水、食糧等の物資を備蓄する。
- 備蓄倉庫の整備・運用については、港区と協議の上、協定を締結予定。

■備蓄量の目安（「東京都帰宅困難者対策ハンドブック」平成26年7月東京都）

水	: 9リットル/人
主食	: 9食
毛布	: 1枚/1人

■3日分の備蓄に必要なスペース

本計画の一時滞在施設に収容可能な人数の3日分に対応した備蓄をするために必要なスペースは、102 m²であり、これを上回る150 m²以上の備蓄倉庫を整備する。

○備蓄に必要なスペース

100人×3日分の水、食料、毛布を高さ1mに積上げた場合に必要なスペース・・・3 m³

出典：「東京都帰宅困難者対策ハンドブック」（平成26年7月 東京都）

本計画の一時滞在施設収容想定人員数は約3,400人より、(p5-14 参照)

本計画で備蓄に必要なスペースは

$$3,400 \text{ 人} \div 100 \text{ 人} \times 3 \text{ m}^3 = 102 \text{ m}^3$$

- 整備する防災備蓄倉庫の面積は、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（平成26年4月 東京都）に定める、防災備蓄倉庫の整備基準の必要面積を満たす。

整備基準	必要面積		計画面積	適合
業務の用に供する部分の延べ面積*の0.001倍以上	62 m ²	=61,400 m ² ×0.001		
その他の用途 1 m ² 以上	1 m ²			
待機スペースの面積の0.015倍以上	86 m ²	=5,700 m ² ×0.015		
合計	149 m ²	=62 m ² +1 m ² +86 m ²	150 m ² 以上	○

*自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

- 整備する防災備蓄倉庫の位置は、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（平成26年4月 東京都）に定める整備位置を満たす計画とする。

■防災備蓄倉庫の整備基準 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（平成26年4月東京都）」

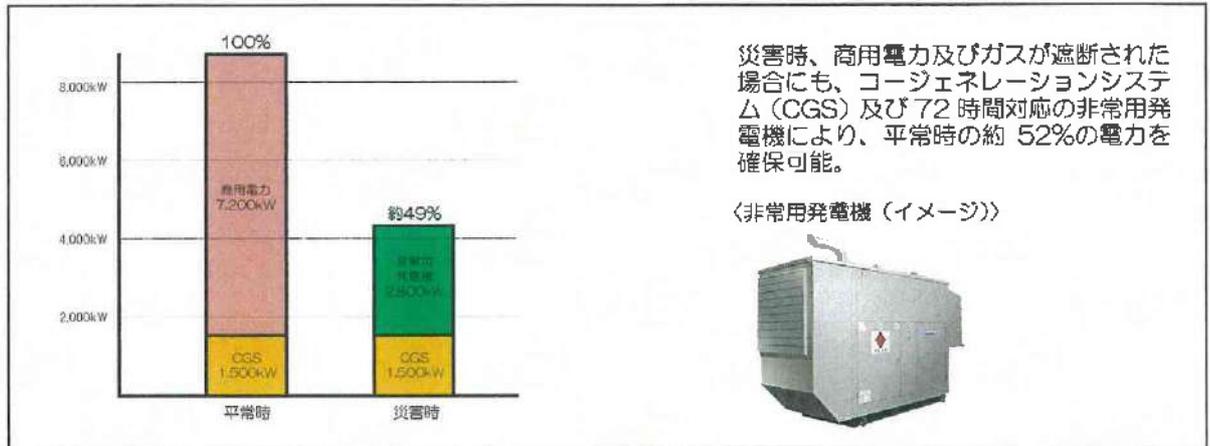
用途	業務	住宅	その他の用途	待機スペース
防災備蓄倉庫の必要面積	業務の用に供する部分の延べ面積*の0.001倍以上	住宅の用に供する部分の延べ面積*の0.001倍以上	1 m ² 以上	待機スペース面積の0.015倍以上
防災備蓄倉庫の整備位置	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離2層以内に1か所以上	いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1か所以上	待機スペースのある階から最少歩行距離4層以内に1か所以上

*自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く。

⑤自立性の高いエネルギーシステムの採用による災害時の機能継続

- ・災害に対応する自立性の高いエネルギーシステムを確保するため、耐震性能の高い中圧ガスを利用するコージェネレーションシステム（CGS）、および72時間対応の非常用発電機を導入する。商用電力及びガスが遮断された場合、CGS および非常用発電機により電力の確保を行う。
- ・災害時には、一時滞在施設に、通信機器の充電等に必要な電力を供給する。

■災害時の電力供給



- ・整備する非常用発電機は、計画出力数 2,800kw、燃料貯蔵施設の貯蔵量 110,000 ㍈であり、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（平成26年4月 東京都）に定める、自家発電設備の整備基準における出力数及び燃料貯蔵施設の貯蔵量を満たす計画とする。

整備基準	出力数基準値		計画出力数	適合
業務用途の必要出力数	1,105kw	=61,400㎡×0.018kw/㎡		
その他用途の必要出力数	1,225kw	=87,500㎡×0.014kw/㎡		
待機スペースの面積当たり 0.02kw/㎡	114kw	=5,700㎡×0.02kw/㎡		
合計	2,445kw	=1,105kw+1,225kw+114kw	2,800kw	○

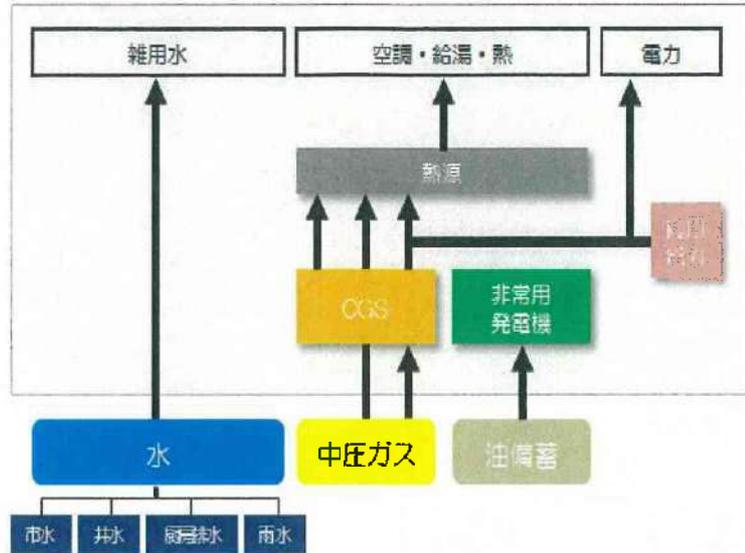
整備基準	燃料貯蔵施設の貯蔵量基準値		計画貯蔵量	適合
$Q=b \times E \times H / w$ Q：貯蔵量（㍈） b：自家発電設備の燃料消費率（g/kWh） E：自家発電設備の原動機出力（kW） $H = \{48 \times (0.018 \times A_{業} + 0.014 \times A_{他}) + 12 \times 0.006 \times A_{住} + 72 \times 0.02 \times A_{待}\} \div (0.018 \times A_{業} + 0.014 \times A_{他} + 0.006 \times A_{住} + 0.02 \times A_{待})$ A業：業務用途の延べ面積 A住：住宅用途の延べ面積 A他：その他の用途の延べ面積 A待：待機スペースの延べ面積 *延べ面積は、自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く w：燃料密度 重油 850g/㍈ 軽油 830g/㍈	105,173.3 ㍈	b=434.7 E=3,089 H=49,11938 A業：61,400㎡ A住：0㎡ A他：87,500㎡ A待：5,700㎡ W=850g/㍈	110,000 ㍈	○

⑥給排水の確保

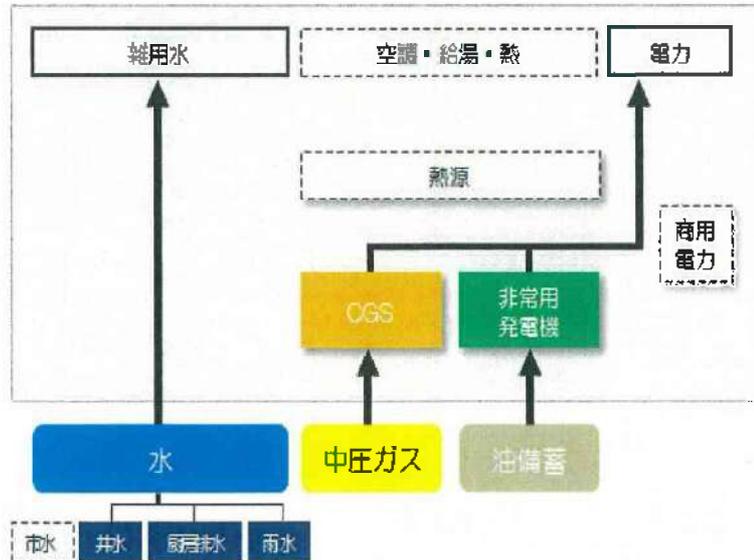
- ・災害時には、7日分のCGS運転補給水及び上水使用分を貯水可能な受水槽容量とする。又、プール水、井水を雑用水利用するとともに、下水道断絶時の対応として、同等期間分の緊急排水槽を設け、事業継続性を高める。

■平常時と災害時のエネルギー等供給イメージ

〈平常時〉



〈災害時〉



3. 建築物の高さの考え方

- 建築基準法による「道路斜線制限」及び「隣地斜線制限」、再開発等促進区を定める地区計画運用基準（H26.4）による「高さの最高限度」及び「各部分の高さ制限」に基づき、計画建築物の高さを設定する。

(1) 建築基準法による制限

- 建築基準法第56条第1項第1号「道路斜線」、同法第56条第1項第2号「隣地斜線」との適合は以下の通りである。
- 高層棟の江戸見坂側及び虎ノ門ツインタワー側について、隣地斜線に抵触しているが、斜線制限に適合する建築物と同等の天空率が確保されている。
- 次頁以降に検証根拠を示す。

■ 建築基準法による制限との適合

棟別	位置	種別	検証	適合
高層棟	都市計画公園側	隣地斜線	天空率検証により適合	○
	南側道路側	道路斜線	水平距離の適用範囲*：30m (商業地域/600%を超え800%以下)	○
	虎ノ門ツインビル側	隣地斜線	天空率検証により適合	○
中層棟	敷地全周	道路斜線	水平距離の適用範囲*：30m (商業地域/600%を超え800%以下)	○

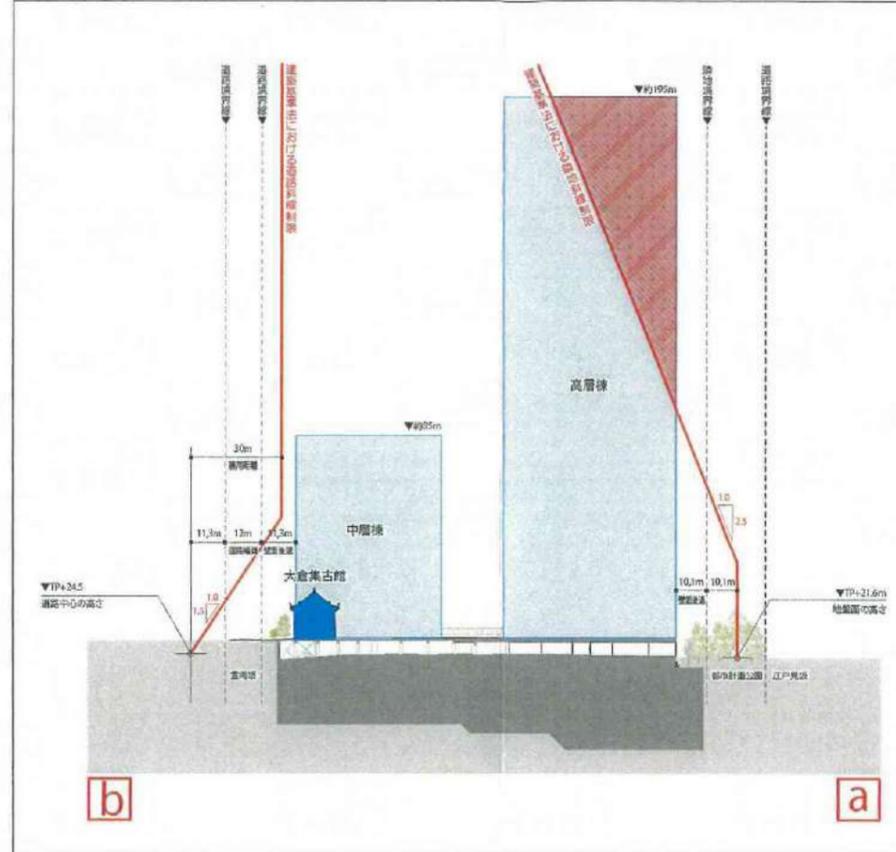
※容積率ごとの前面道路の反対側の境界線からの水平距離の適用範囲

■建築基準法による制限の検証：断面検証図

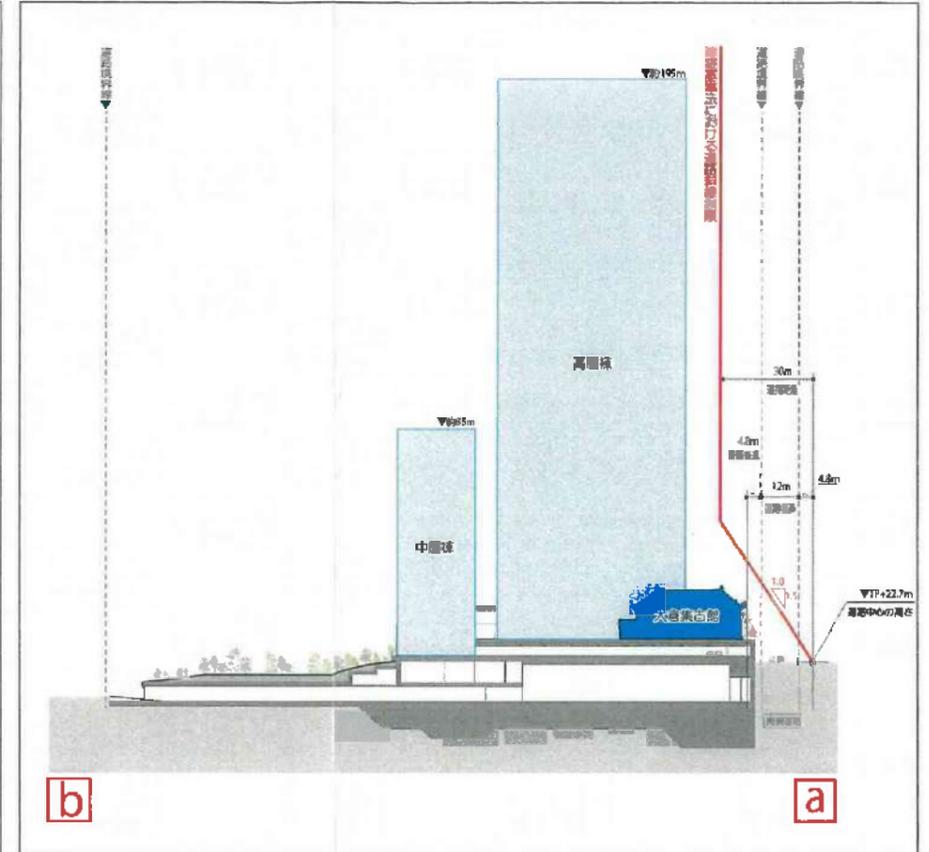
【配置図】



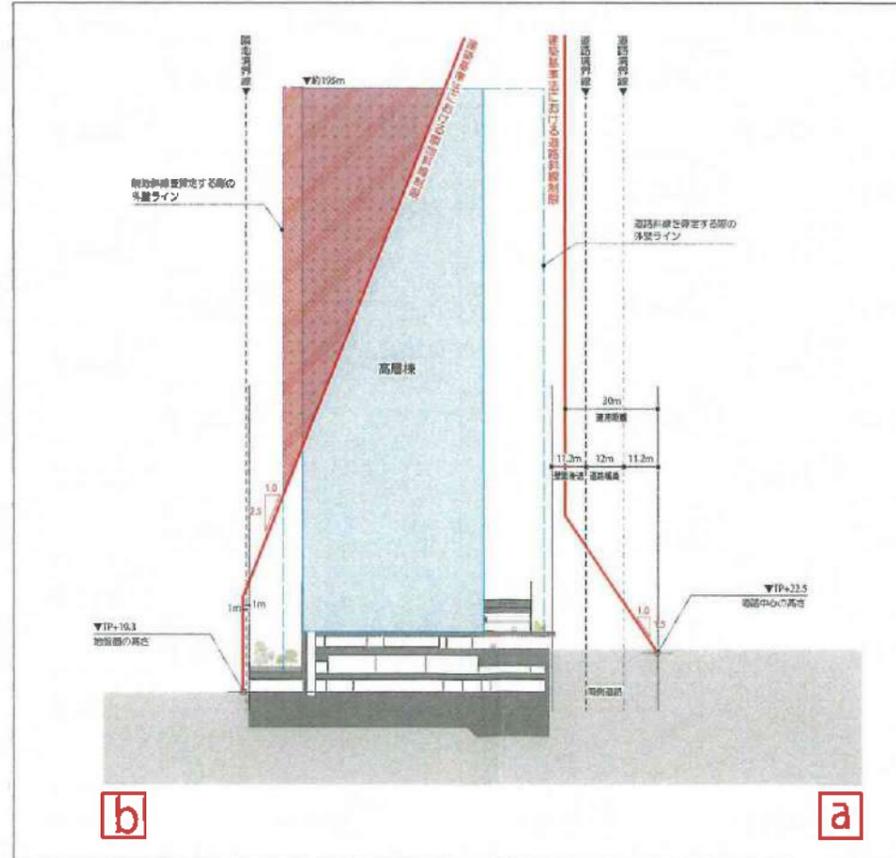
【断面図 1】



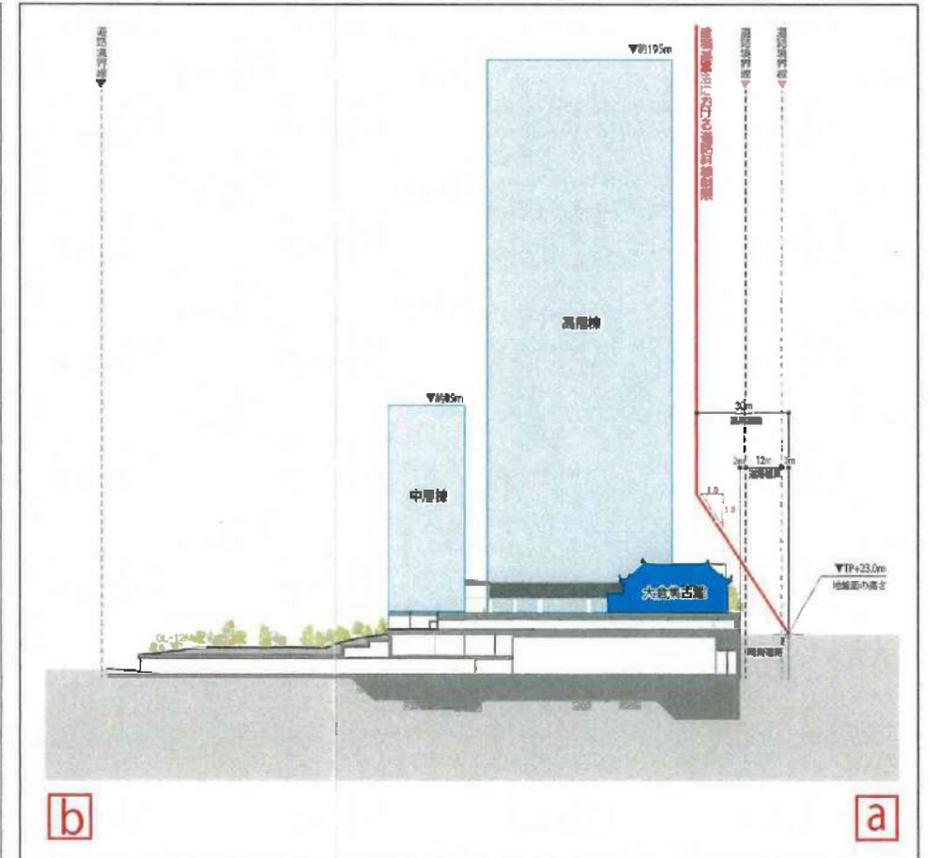
【断面図 2】



【断面図 3】



【断面図 4】



■建築基準法による制限の検証：天空率の検証

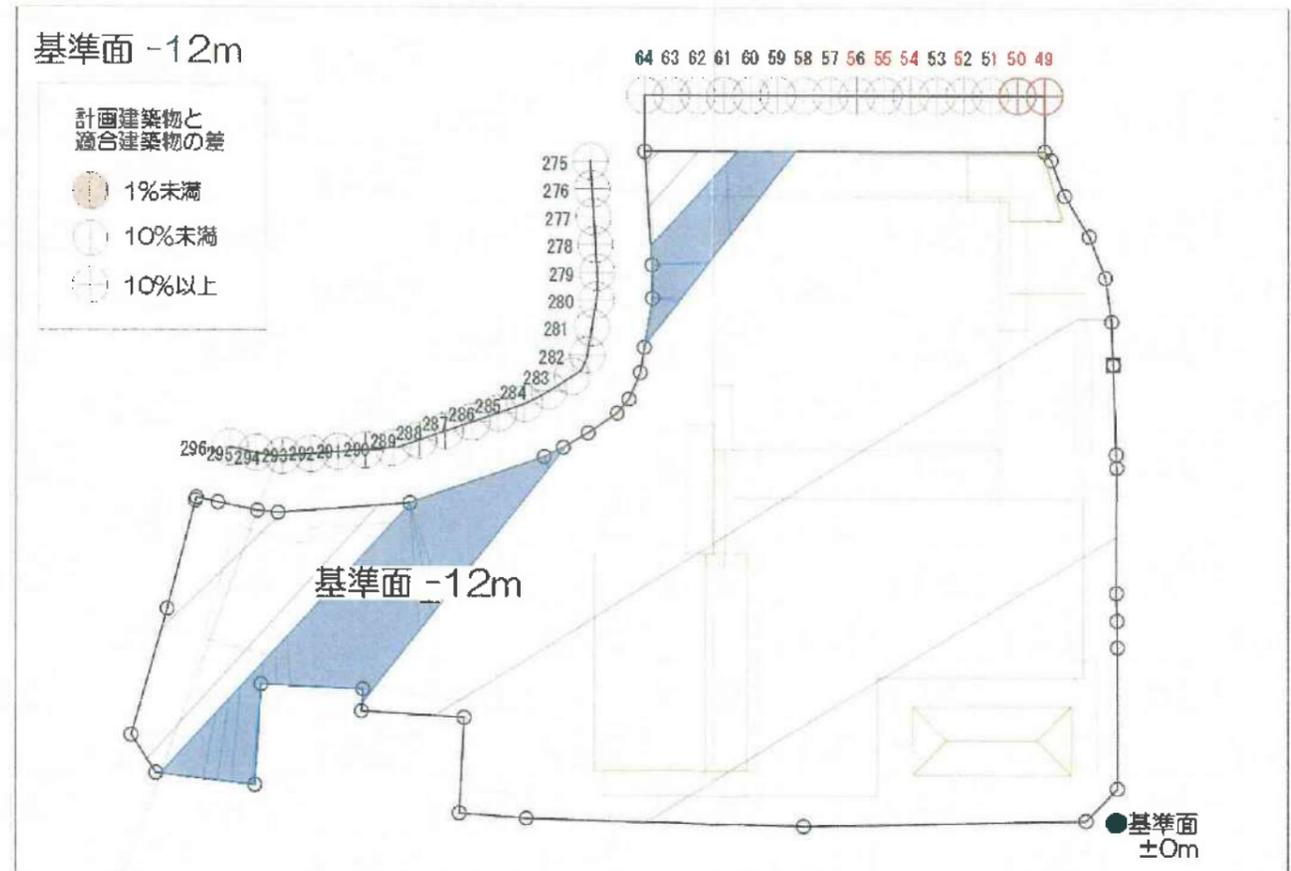
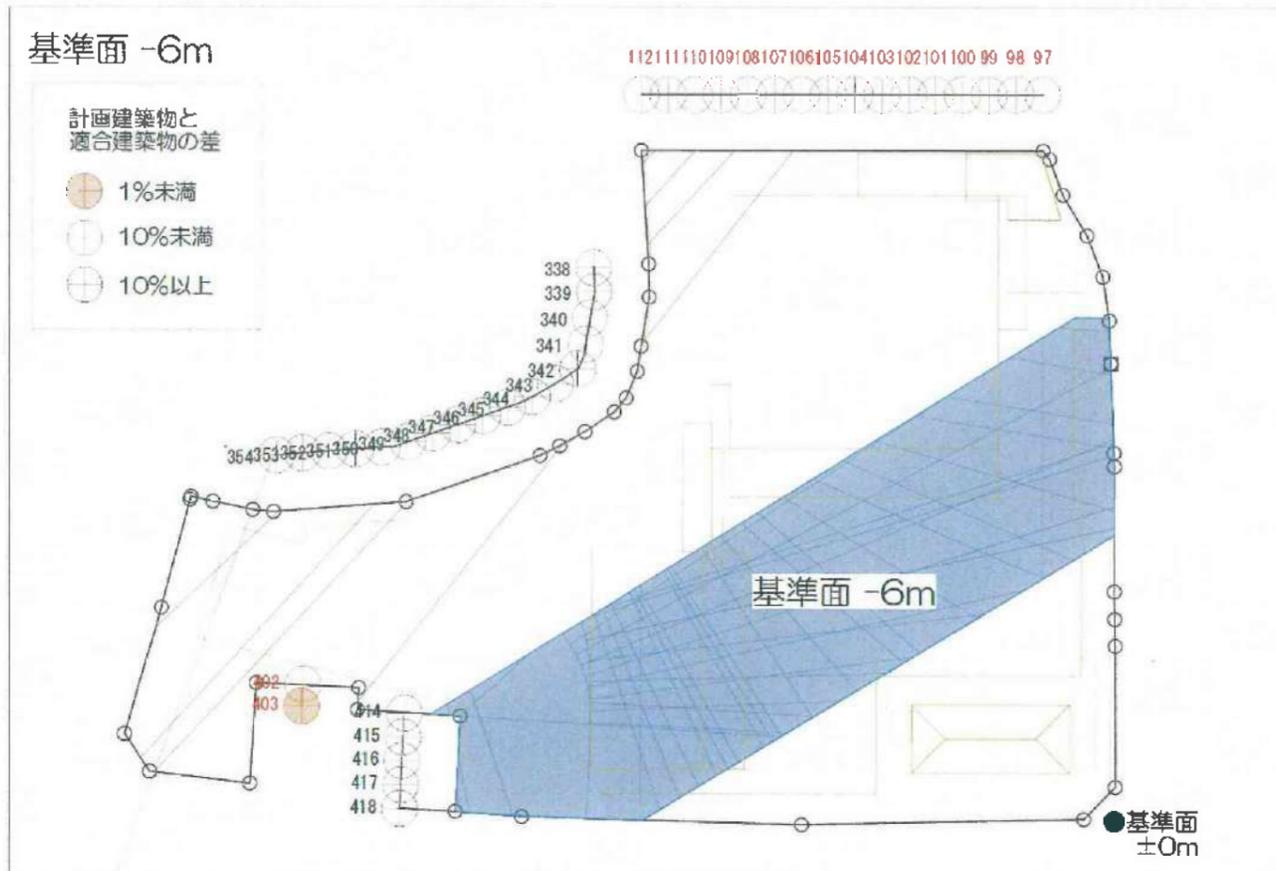
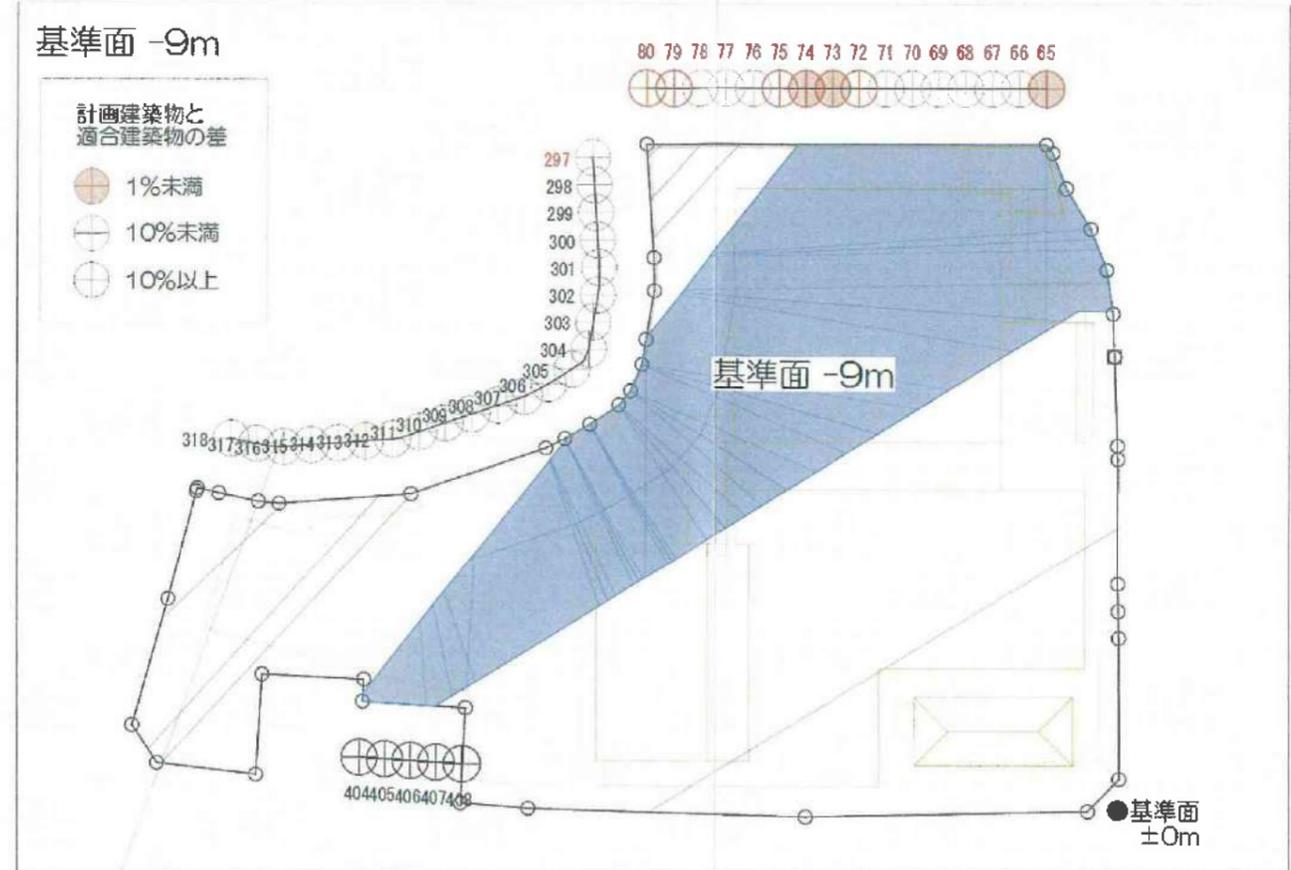
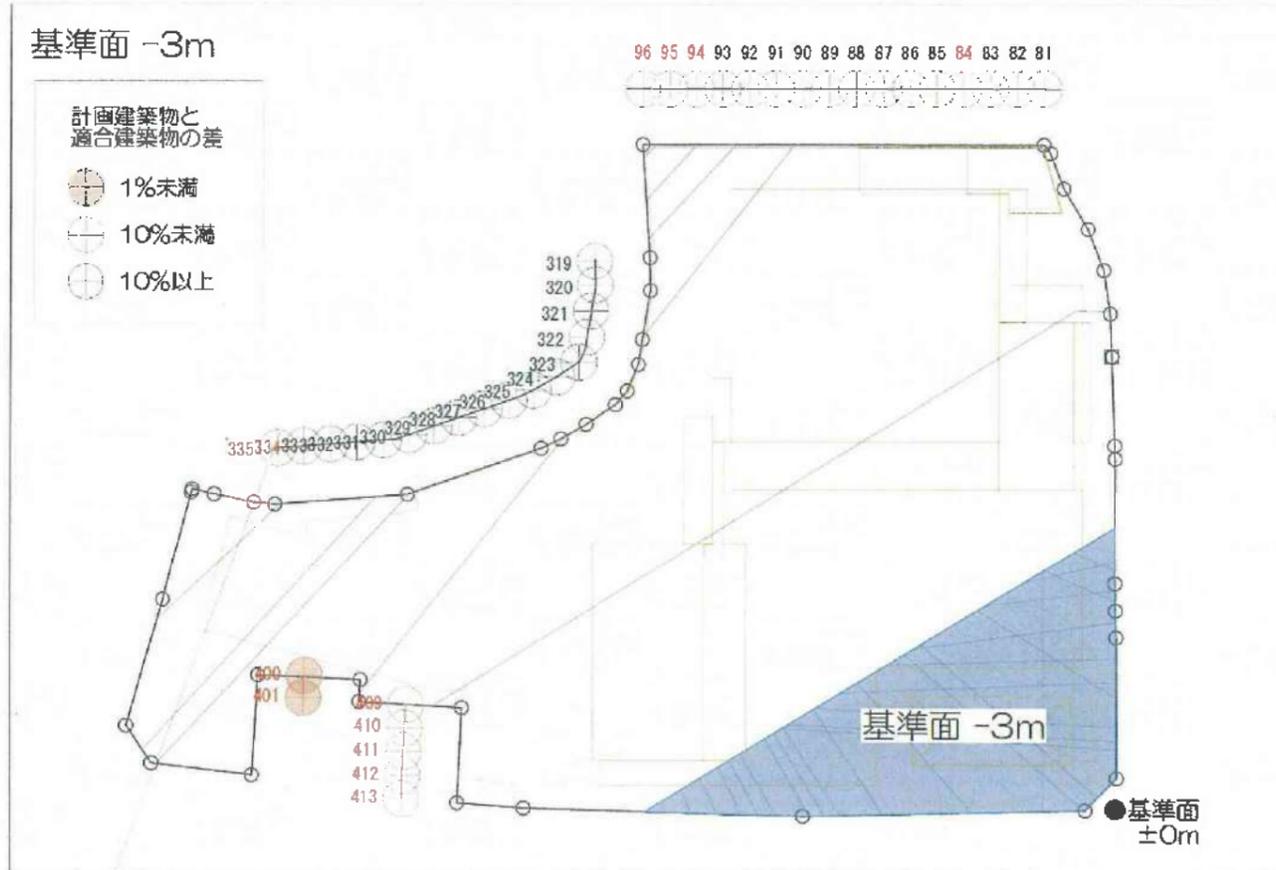
【天空率算定表】

No	レベル	適合	計画	差	判定
1	-13.017m	99.606%	99.998%	0.392%	○
2	-13.017m	99.538%	99.998%	0.460%	○
3	-13.017m	99.453%	99.997%	0.544%	○
4	-13.017m	99.347%	99.997%	0.650%	○
5	-13.017m	99.213%	99.996%	0.783%	○
6	-13.017m	99.043%	99.995%	0.952%	○
7	-13.017m	98.823%	99.994%	1.171%	○
8	-13.017m	98.540%	99.992%	1.452%	○
9	-13.017m	98.175%	99.989%	1.814%	○
10	-13.017m	97.716%	99.984%	2.268%	○
11	-13.017m	97.163%	99.977%	2.814%	○
12	-13.017m	96.517%	99.967%	3.482%	○
13	-13.017m	95.789%	99.954%	4.165%	○
14	-13.017m	94.979%	99.937%	4.968%	○
15	-13.017m	94.087%	99.917%	5.882%	○
16	-13.017m	93.113%	99.893%	6.887%	○
17	-14.161m	92.057%	99.865%	7.908%	○
18	-14.161m	90.919%	99.833%	8.944%	○
19	-14.161m	89.699%	99.797%	10.000%	○
20	-14.161m	88.407%	99.757%	11.073%	○
21	-14.161m	87.043%	99.713%	12.162%	○
22	-14.161m	85.607%	99.665%	13.268%	○
23	-14.161m	84.100%	99.613%	14.392%	○
24	-14.161m	82.522%	99.557%	15.530%	○
25	-14.161m	80.873%	99.497%	16.683%	○
26	-14.161m	79.153%	99.433%	17.850%	○
27	-14.161m	77.362%	99.365%	19.033%	○
28	-14.161m	75.500%	99.293%	20.233%	○
29	-14.161m	73.567%	99.217%	21.450%	○
30	-14.161m	71.563%	99.137%	22.683%	○
31	-14.161m	69.488%	99.053%	23.933%	○
32	-14.161m	67.342%	98.965%	25.197%	○
33	-11.479m	98.799%	99.997%	1.198%	○
34	-11.479m	98.723%	99.997%	1.274%	○
35	-11.479m	98.541%	99.995%	1.454%	○
36	-11.479m	98.327%	99.992%	1.672%	○
37	-11.479m	98.075%	99.987%	1.912%	○
38	-11.479m	97.781%	99.980%	2.217%	○
39	-11.479m	97.445%	99.972%	2.553%	○
40	-11.479m	97.068%	99.963%	2.912%	○
41	-11.479m	96.650%	99.953%	3.292%	○
42	-11.479m	96.192%	99.942%	3.697%	○
43	-11.479m	95.694%	99.929%	4.123%	○
44	-11.479m	95.157%	99.915%	4.563%	○
45	-11.479m	94.581%	99.899%	5.017%	○
46	-11.479m	93.965%	99.881%	5.485%	○
47	-11.479m	93.309%	99.861%	5.966%	○
48	-11.479m	92.613%	99.839%	6.459%	○
49	-9.860m	96.914%	99.997%	1.678%	○
50	-9.860m	96.612%	99.997%	1.850%	○
51	-9.860m	96.283%	99.997%	2.054%	○
52	-9.860m	95.926%	99.997%	2.284%	○
53	-9.860m	95.539%	99.997%	2.470%	○
54	-9.860m	95.122%	99.997%	2.661%	○
55	-9.860m	94.675%	99.997%	2.858%	○
56	-9.860m	94.198%	99.997%	3.062%	○
57	-9.860m	93.691%	99.997%	3.273%	○
58	-9.860m	93.154%	99.997%	3.490%	○
59	-9.860m	92.587%	99.997%	3.723%	○
60	-9.860m	91.990%	99.997%	3.972%	○
61	-9.860m	91.363%	99.997%	4.237%	○
62	-9.860m	90.706%	99.997%	4.518%	○
63	-9.860m	90.019%	99.997%	4.815%	○
64	-9.860m	89.302%	99.997%	5.128%	○
65	-7.434m	82.545%	99.997%	10.433%	○
66	-7.434m	76.378%	99.997%	5.991%	○
67	-7.434m	72.200%	99.997%	7.535%	○
68	-7.434m	70.106%	99.997%	6.942%	○
69	-7.434m	69.124%	99.997%	5.992%	○

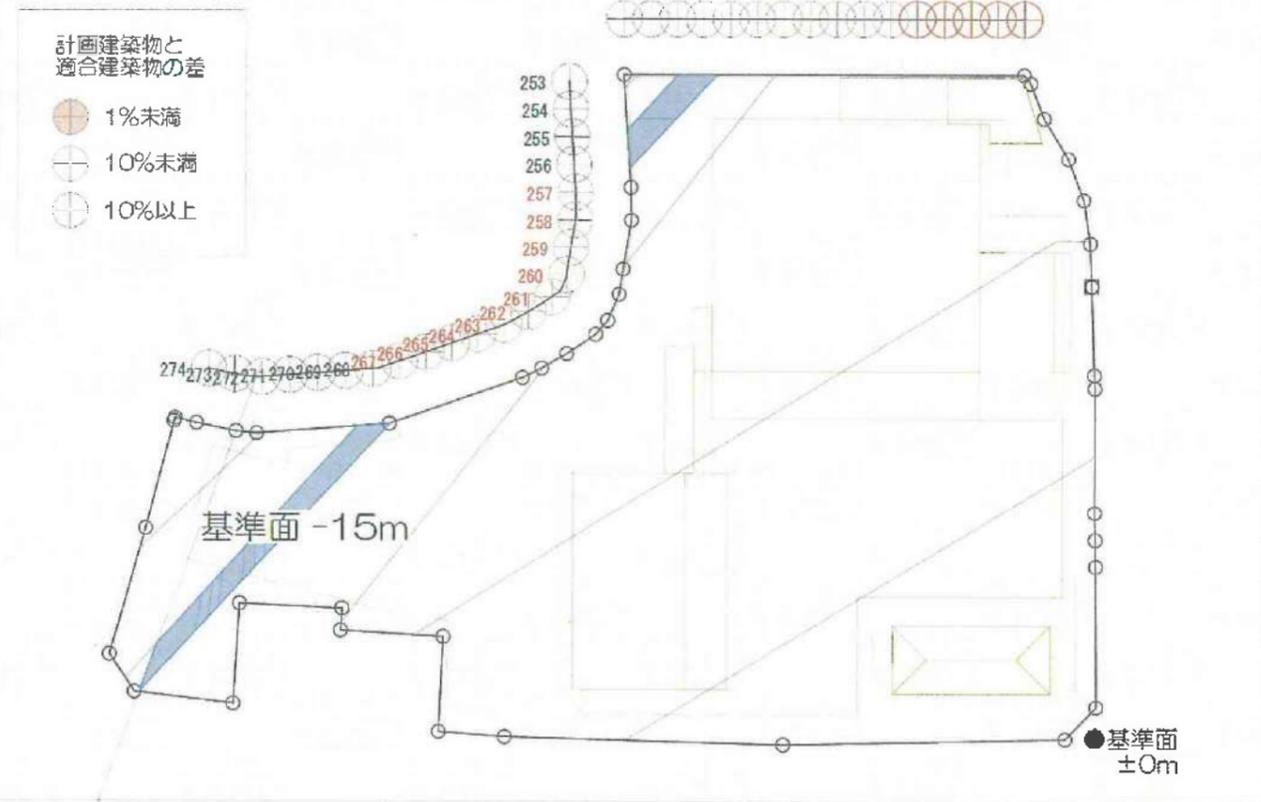
No	レベル	適合	計画	差	判定
70	-7.434m	68.972%	99.997%	4.093%	○
71	-7.434m	69.606%	99.997%	2.921%	○
72	-7.434m	71.291%	99.997%	1.601%	○
73	-7.434m	73.542%	99.997%	0.405%	○
74	-7.434m	74.376%	99.997%	0.878%	○
75	-7.434m	75.844%	99.997%	1.758%	○
76	-7.434m	76.550%	99.997%	2.387%	○
77	-7.434m	77.856%	99.997%	2.935%	○
78	-7.434m	79.280%	99.997%	2.373%	○
79	-7.434m	80.783%	99.997%	1.787%	○
80	-7.434m	82.327%	99.997%	1.187%	○
81	-7.434m	83.012%	99.997%	6.937%	○
82	-1.752m	92.625%	99.998%	7.373%	○
83	-1.752m	92.257%	99.997%	7.690%	○
84	-1.752m	91.913%	99.997%	8.034%	○
85	-1.752m	91.597%	99.997%	8.350%	○
86	-1.752m	91.314%	99.998%	8.634%	○
87	-1.752m	91.066%	99.998%	8.882%	○
88	-1.752m	90.856%	99.999%	9.093%	○
89	-1.752m	90.686%	99.999%	9.264%	○
90	-1.752m	90.554%	99.999%	9.397%	○
91	-1.752m	90.463%	99.999%	9.490%	○
92	-1.752m	90.405%	99.994%	9.543%	○
93	-1.752m	90.383%	99.995%	9.563%	○
94	-1.752m	90.412%	99.998%	9.546%	○
95	-1.752m	90.464%	99.999%	9.495%	○
96	-1.752m	90.546%	99.999%	9.415%	○
97	-4.791m	90.444%	99.999%	3.684%	○
98	-4.791m	89.324%	99.999%	4.459%	○
99	-4.791m	88.274%	99.999%	5.133%	○
100	-4.791m	87.331%	99.999%	5.595%	○
101	-4.791m	86.522%	99.999%	6.023%	○
102	-4.791m	85.861%	99.999%	6.418%	○
103	-4.791m	85.356%	99.999%	6.787%	○
104	-4.791m	85.003%	99.999%	7.124%	○
105	-4.791m	84.794%	99.999%	7.424%	○
106	-4.791m	84.717%	99.999%	7.683%	○
107	-4.791m	84.761%	99.999%	7.896%	○
108	-4.791m	84.910%	99.999%	8.062%	○
109	-4.791m	85.152%	99.999%	8.173%	○
110	-4.791m	85.471%	99.999%	8.210%	○
111	-4.791m	85.866%	99.999%	8.146%	○
112	-4.791m	86.294%	99.999%	8.038%	○
113	-17.035m	98.490%	99.995%	1.505%	○
114	-17.035m	98.313%	99.994%	1.681%	○
115	-17.035m	98.096%	99.993%	1.897%	○
116	-17.035m	97.853%	99.991%	2.138%	○
117	-17.035m	97.595%	99.989%	2.395%	○
118	-17.035m	97.324%	99.987%	2.673%	○
119	-17.035m	97.043%	99.984%	2.971%	○
120	-17.035m	96.756%	99.981%	3.288%	○
121	-17.035m	96.465%	99.976%	3.624%	○
122	-17.035m	96.170%	99.970%	3.979%	○
123	-17.035m	95.872%	99.963%	4.352%	○
124	-17.035m	95.572%	99.954%	4.744%	○
125	-17.035m	95.270%	99.945%	5.155%	○
126	-17.035m	94.967%	99.935%	5.586%	○
127	-17.035m	94.662%	99.924%	6.037%	○
128	-17.035m	94.355%	99.912%	6.508%	○
129	-17.035m	94.047%	99.899%	6.999%	○
130	-17.035m	93.738%	99.885%	7.510%	○
131	-17.035m	93.428%	99.870%	8.041%	○
132	-19.332m	98.906%	99.992%	1.086%	○
133	-19.332m	98.759%	99.991%	1.222%	○
134	-19.332m	98.592%	99.989%	1.358%	○
135	-19.332m	98.406%	99.988%	1.592%	○
136	-19.332m	98.168%	99.985%	1.817%	○
137	-19.332m	97.908%	99.982%	2.042%	○
138	-19.332m	97.607%	99.977%	2.307%	○

No	レベル	適合	計画	差	判定
139	-19.332m	97.277%	99.970%	2.693%	○
140	-19.332m	96.894%	99.960%	3.066%	○
141	-19.332m	96.435%	99.946%	3.511%	○
142	-19.332m	95.883%	99.925%	4.042%	○
143	-19.332m	95.210%	99.890%	4.680%	○
144	-19.332m	94.526%	99.843%	5.217%	○
145	-19.332m	93.833%	99.771%	5.818%	○
146	-19.332m	92.571%	99.641%	7.070%	○
147	-19.332m	90.595%	99.454%	8.855%	○
148	-19.332m	87.260%	99.305%	12.045%	○
149	-19.332m	85.752%	99.198%	13.446%	○
189	-17.035m	88.642%	99.980%	9.786%	○
190	-17.035m	87.558%	99.903%	10.445%	○
191	-17.035m	86.957%	99.838%	8.581%	○
192	-17.035m	86.254%	99.807%	6.033%	○
193	-17.035m	85.447%	99.684%	4.237%	○
194	-17.035m	84.559%	99.607%	3.948%	○
195	-17.035m	83.752%	99.475%	3.700%	○
196	-17.035m	82.952%	99.308%	3.656%	○
197	-17.035m	82.183%	99.125%	3.782%	○
198	-17.035m	81.462%	98.927%	3.653%	○
199	-17.035m	80.782%	98.725%	4.083%	○
200	-17.035m	80.146%	98.513%	4.307%	○
201	-17.035m	79.557%	98.288%	4.558%	○
202	-17.035m	79.018%	98.053%	4.825%	○
203	-17.035m	78.526%	97.818%	6.592%	○
204	-17.035m	78.077%	97.573%	10.104%	○
205	-17.035m	77.669%	97.327%	14.947%	○
206	-17.035m	77.300%	97.082%	18.286%	○
207	-17.035m	76.969%	96.837%	19.459%	○
208	-17.035m	76.676%	96.592%	18.563%	○
209	-17.035m	76.421%	96.347%	17.711%	○
210	-17.035m	76.202%	96.102%	16.972%	○
211	-19.332m	96.875%	99.410%	2.535%	○
212	-19.332m	97.237%	99.302%	2.265%	○
213	-19.332m	98.292%	99.144%	1.452%	○
214	-19.332m	98.730%	98.930%	1.200%	○
215	-19.332m	99.034%	98.688%	0.874%	○
216	-19.332m	99.293%	98.433%	0.630%	○
217	-19.332m	99.493%	98.164%	0.471%	○
218	-19.332m	99.630%	97.887%	0.346%	○
219	-19.332m	99.726%	97.603%	0.257%	○
220	-19.332m	99.787%	97.318%	0.201%	○
221	-19.332m	99.833%	97.030%	0.157%	○
222	-19.332m	99.866%	96.742%	0.126%	○
223	-19.332m	99.892%	96.454%	0.102%	○
224	-19.332m	99.912%	96.166%	0.083%	○
225	-19.332m	99.929%	95.878%	0.067%	○
226	-19.332m	99.942%	95.590%	0.052%	○
227	-19.332m	99.952%	95.302%	0.045%	○
228	-19.332m	99.960%	95.014%	0.038%	○
229	-19.332m	99.965%	94.726%	0.032%	○
230	-19.332m	99.968%	94.438%	0.030%	○
231	-19.332m	99.972%	94.150%	0.025%	○
232	-19.332m	99.974%	93.862%		

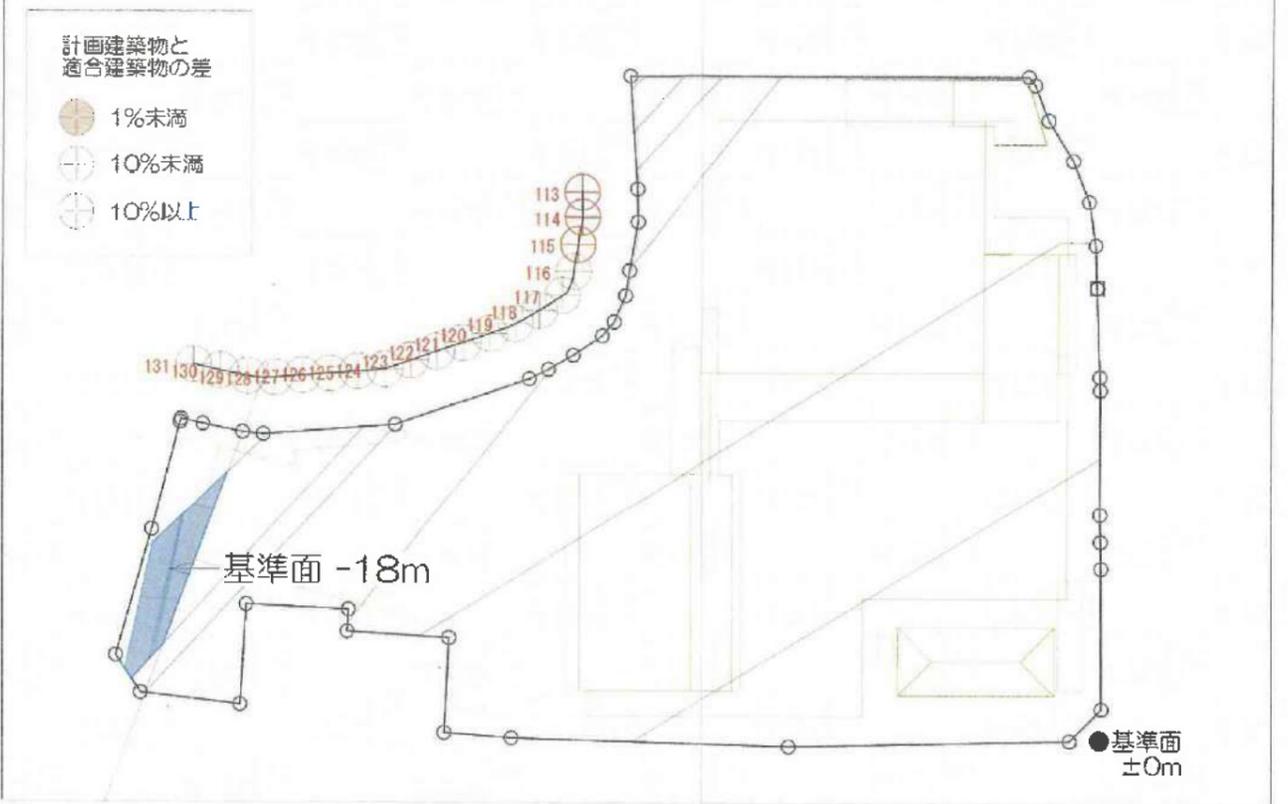
【測定点の位置】隣地斜線制限が2.5勾配の区域より、測定点は隣地境界より12.4m



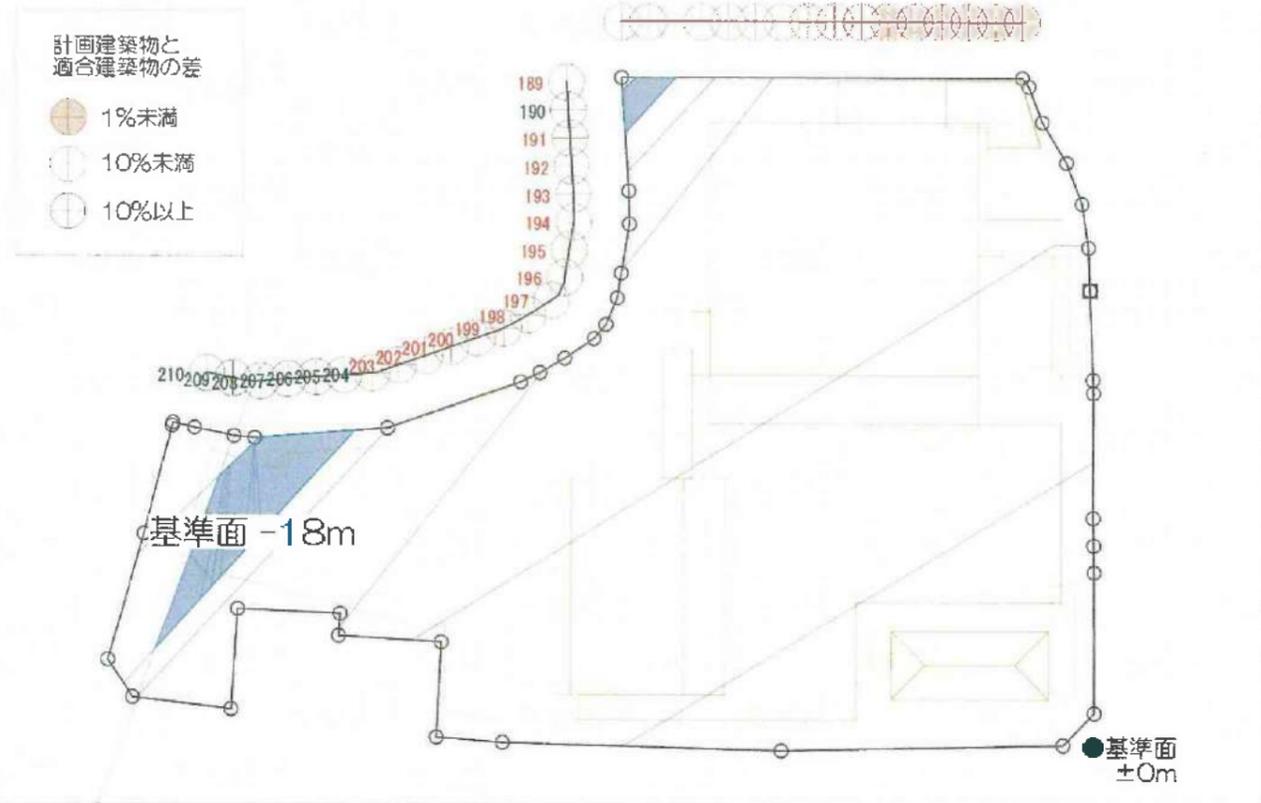
基準面 -15m



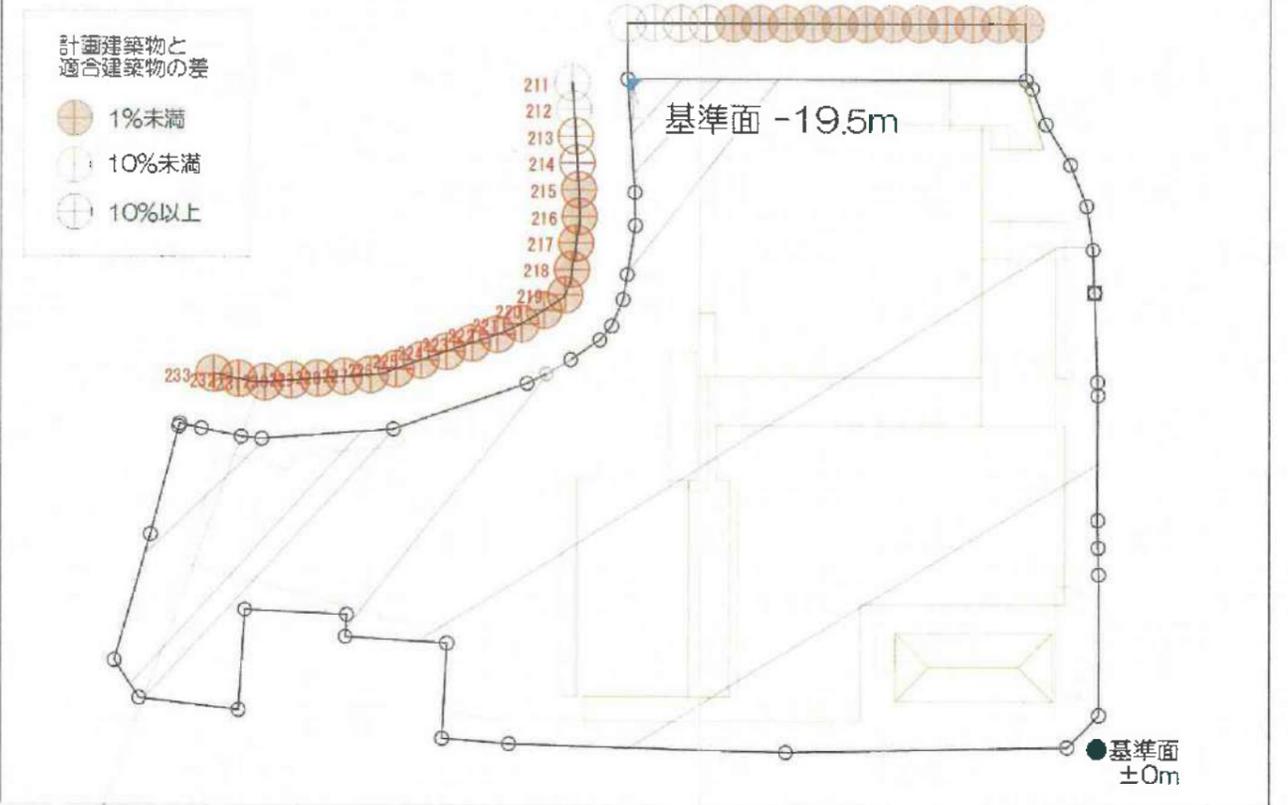
基準面 -18m



基準面 18m



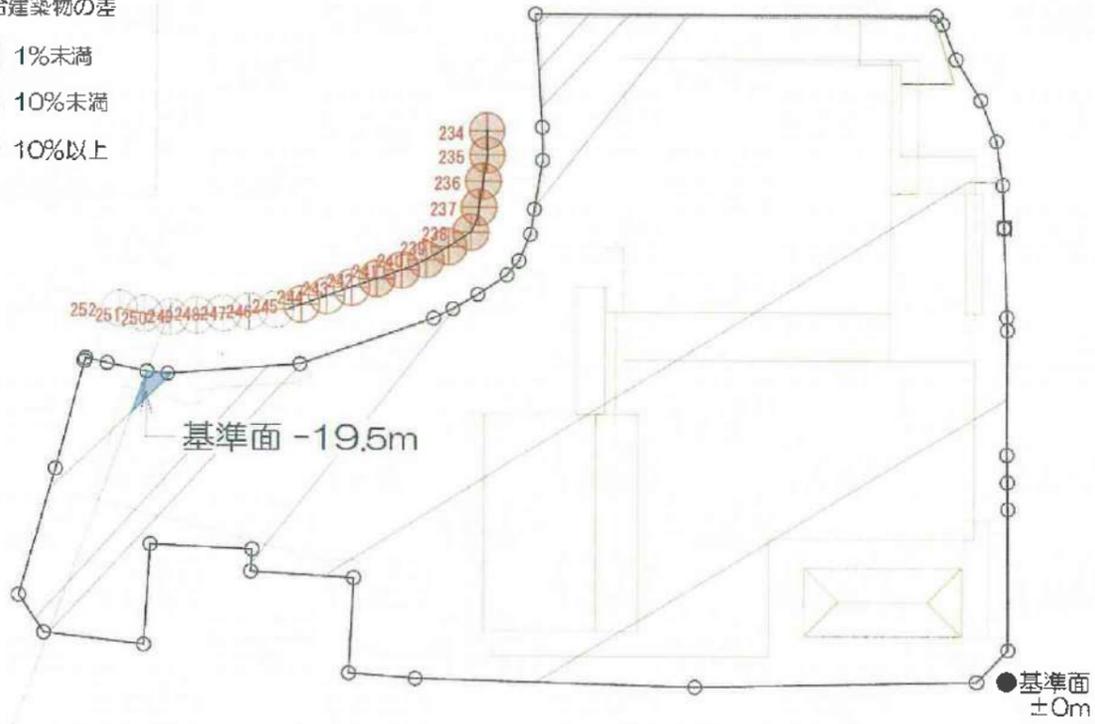
基準面 -19.5m



基準面 -19.5m

計画建築物と
適合建築物の差

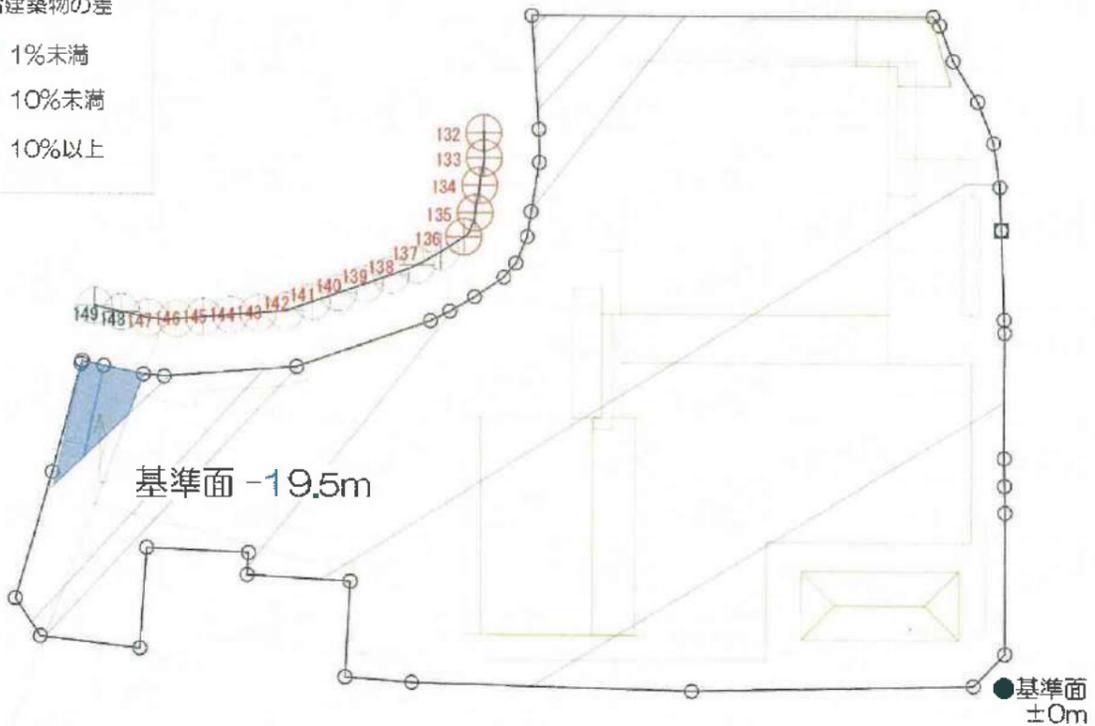
- 1%未満
- 10%未満
- ⊕ 10%以上



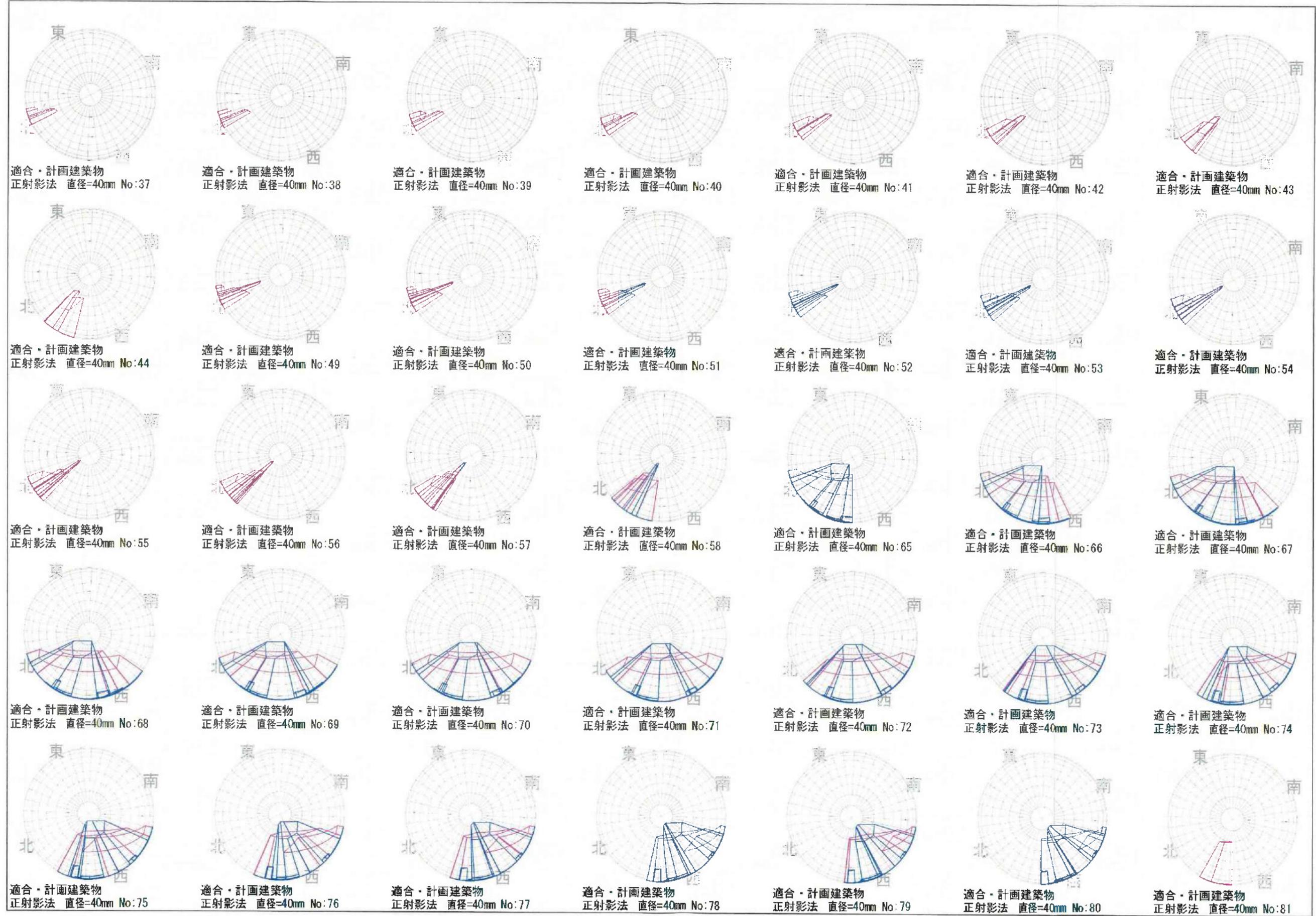
基準面 -19.5m

計画建築物と
適合建築物の差

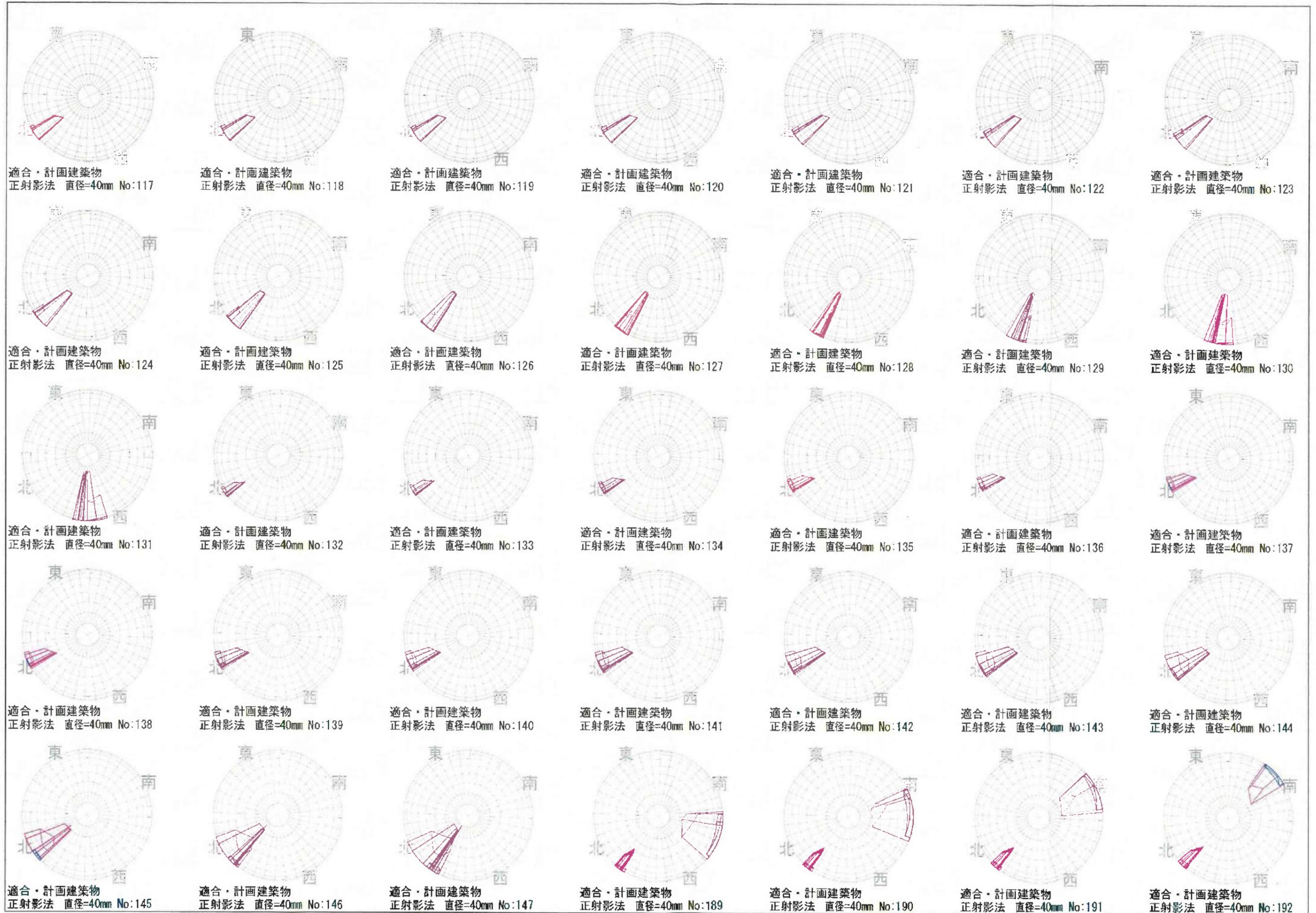
- 1%未満
- 10%未満
- ⊕ 10%以上







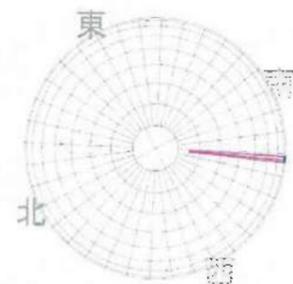




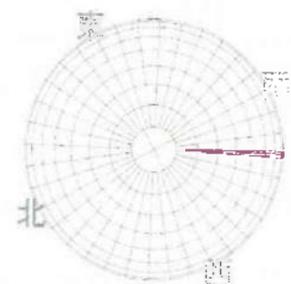




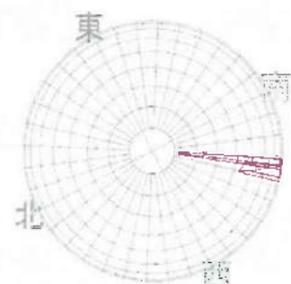
【天空率算定図】 青：計画建築物 ピンク：適合建築物



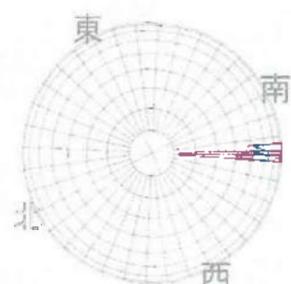
適合・計画建築物
正射影法 直径=40mm No:400



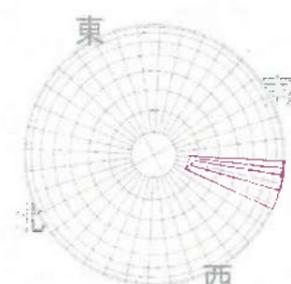
適合・計画建築物
正射影法 直径=40mm No:401



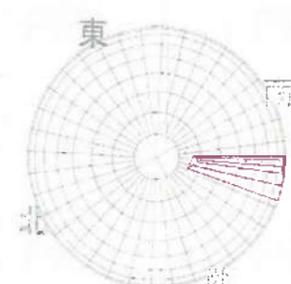
適合・計画建築物
正射影法 直径=40mm No:402



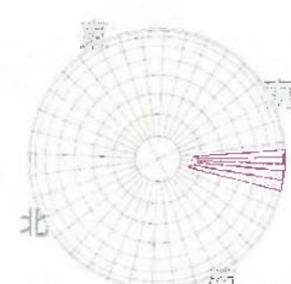
適合・計画建築物
正射影法 直径=40mm No:403



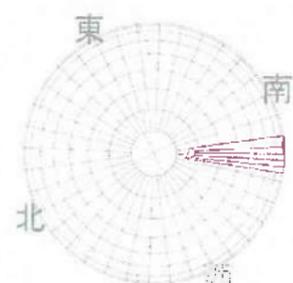
適合・計画建築物
正射影法 直径=40mm No:409



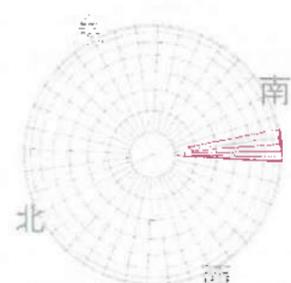
適合・計画建築物
正射影法 直径=40mm No:410



適合・計画建築物
正射影法 直径=40mm No:411



適合・計画建築物
正射影法 直径=40mm No:412



適合・計画建築物
正射影法 直径=40mm No:413

(2) 運用基準による制限

1) 運用基準による高さの最高限度

- ・協定公園は、建築敷地面積及び評価容積率の評価対象有効空地には含まれていないが、地区内の空地の一部として「主要な公共施設：広場1号」に位置付けられており、事業者がその他の空地と一体的に整備、所有・管理を行うものであるため、空地としての一体性や将来にわたる土地利用が担保されている。
- ・そのため、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し、建築物の最高限度を195mと設定する。

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

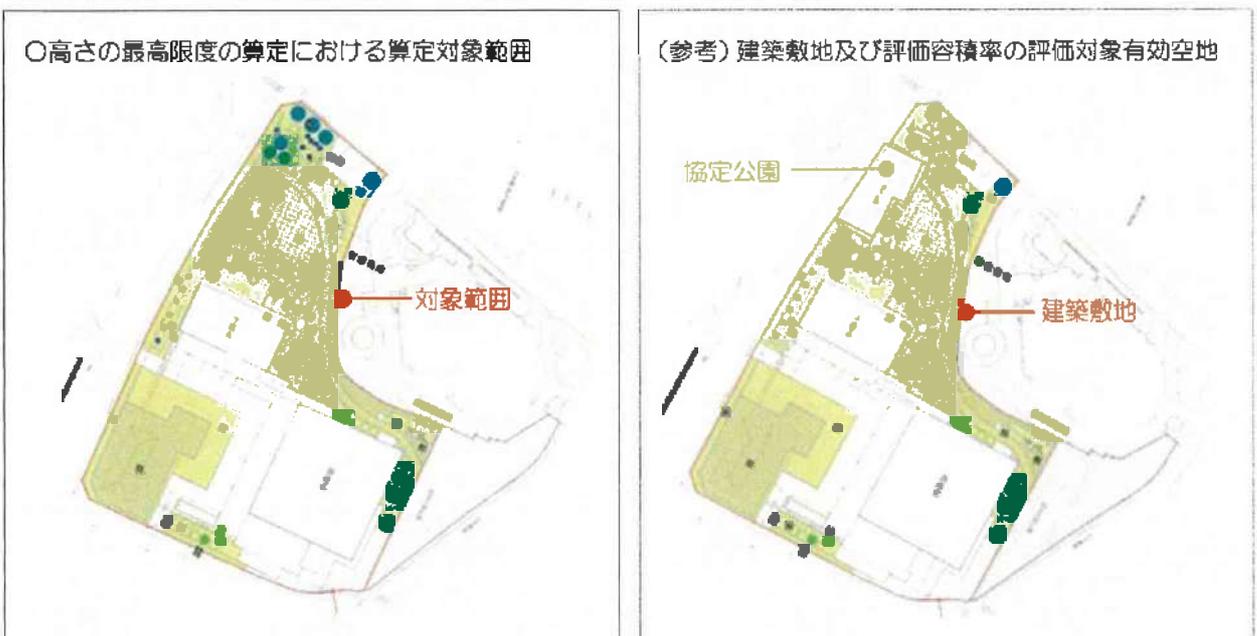
■本地区の高さの最高限度の算定（運用基準の算定式に協定公園を含めた変数A、Bを代入）

見直し相当容積率	運用基準における高さの最高限度の算定式	算定結果
その他の用途地域	$\frac{V_f \times A}{100 \times (A-B)} \times 12$	$\frac{680\% \times 23,000 \text{ m}^2}{100 \times (23,000 \text{ m}^2 - 13,400 \text{ m}^2)} \times 12 \div 195.4\text{m}$

	見直し相当用途地域	商業地域
H _x (m)	建築基準法施行令第2条第1項6号による高さ	156m
V _f (%)	計画容積率 + α	680%
A (m ²)	計画建築物の敷地面積（協定公園を含む）	23,000 m ²
B (m ²)	有効空地面積（協定公園を含む）	13,400 m ²

※有効空地面積の算定根拠は次頁以降に示す。

《算定式の変数“A：敷地面積”及び“B：有効空地面積”の算定対象範囲》



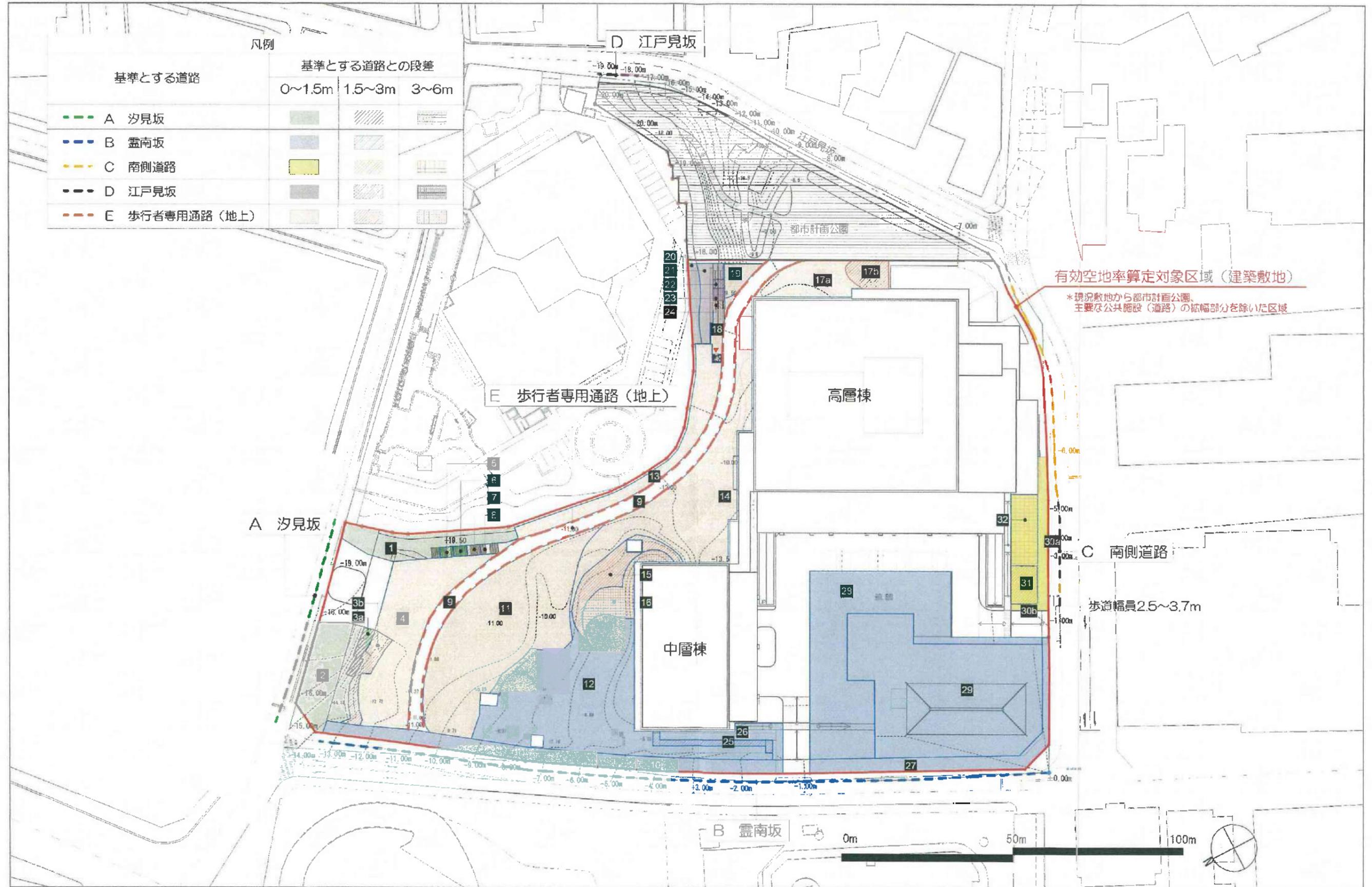
■高さの最高限度の算定に用いたB：有効空地面積の算定表

空地 番号	実面積 ㎡	一般例				特例		有効空地 面積 ㎡
		類型	基準と する道路	道路との 段差	基本 係数	種類	有効係数	
1	254	青空空地	A	0~1.5m	1.0		1.0	250
	55	青空空地	A	0~1.5m	1.0	緑化(12m×1)	1.2	
2	184	青空空地	A	0~1.5m	1.0		1.0	180
	215	青空空地	A	0~1.5m	1.0	緑化(12m×3、6m×2、4m×4)	1.2	
3a	39	青空空地	A	1.5~3.0m	0.8		1.0	30
3b	71	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8		1.0	50
	31	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8	緑化(6m×1、4m×3)	1.2	
4	352	青空空地	E	0~1.5m	1.0		1.0	350
	421	青空空地	E	0~1.5m	1.0	緑化(12m×1、10m×6、8m×1、6m×6、4m×6)	1.2	
5	11	青空空地	A	1.5~3.0m	0.6		1.0	0
6	12	青空空地	A	3~6m	0.6		1.0	0
7	11	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8		1.0	0
8	23	青空空地	E	0~1.5m	1.0		1.0	20
9	789	青空空地	E	0~1.5m	1.0	貫通通路(幅員4m 延長約180m)	1.2	940
10	532	青空空地	B	0~1.5m	1.0	歩道状空地(幅員4m 延長約130m)	1.2	630
11	860	青空空地	F	0~1.5m	1.0	広場状空地	1.2	1030
	566	青空空地	E	0~1.5m	1.0	広場状空地 緑化(10m×7、8m×8、6m×6、4m×5)	1.44	
12	689	青空空地	B	0~1.5m	1.0		1.0	680
	816	青空空地	B	0~1.5m	1.0	緑化(10m×16、8m×1、6m×4、4m×22)	1.2	
13	373	青空空地	E	0~1.5m	1.0	緑化	1.2	440
14	342	青空空地	E	0~1.5m	1.0		1.0	340
	649	青空空地	E	0~1.5m	1.0	緑化(10m×7、8m×11、6m×6、4m×9)	1.2	
15	133	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8		1.0	100
	74	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8	緑化(8m×2、6m×2)	1.2	
16	118	青空空地	E	3~6m	0.6		1.0	70
	55	青空空地	E	3~6m	0.6	緑化(12m×1)	1.2	
17a	71	青空空地	E	0~1.5m	1.0		1.0	70
	171	青空空地	E	0~1.5m	1.0	緑化(12m×1、10m×1、8m×2、4m×5)	1.2	
17b	41	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8		1.0	30
	51	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8	緑化(10m×1、6m×1)	1.2	
18	51	青空空地	E	0~1.5m	1.0		1.0	50
19	64	青空空地	E	0~1.5m	1.0	緑化	1.2	70
20	64	青空空地	D	0~1.5m	1.0	緑化	1.2	70
21	103	青空空地	D	0~1.5m	1.0		1.0	100
22	8	青空空地	D	1.5~3.0m	0.8		1.0	0
23	10	青空空地	D	3~6m	0.6		1.0	0
24	8	青空空地	E	1.5~3.0m	0.8		1.0	0
25	71	青空空地	B	1.5~3.0m	0.8		1.0	50
26	107	青空空地	B	0~1.5m	1.0		1.0	100
27	345	青空空地	B	0~1.5m	1.0	歩道状空地 (幅員2又は4m 延長約100m)	1.2	410
28	1193	青空空地	B	0~1.5m	1.0		1.0	1190
29	1832	青空空地	B	0~1.5m	1.0	歴史的建造物の保存等に係る敷地	1.2	2190
30a	89	青空空地	C	0~1.5m	1.0	歩道状空地(幅員2m 延長約50m) *歩道幅員+歩道状空地4.5~5.7m	1.2	100
30b	62	青空空地	C	0~1.5m	1.0		1.0	60
31	46	青空空地	C	1.5~3.0m	0.8		1.0	30
	39	青空空地	C	1.5~3.0m	0.8	緑化(6m×3)	1.2	
32	63	青空空地	C	3~6m	0.6		1.0	30
	100	青空空地	C	3~6m	0.6	緑化(8m×2、6m×4)	1.2	
合計	12264							13480

※独立植栽の面積算定方法：樹木1本当たりのみなし算出面積の標準＝樹高の7割を直径とする円の面積

樹高12mの面積＝ $\pi(12 \times 0.7 \times 1/2)^2 \approx 55$ ㎡/本 樹高10mの面積＝ $\pi(10 \times 0.7 \times 1/2)^2 \approx 38$ ㎡/本 樹高8mの面積＝ $\pi(8 \times 0.7 \times 1/2)^2 \approx 24$ ㎡/本
 樹高6mの面積＝ $\pi(6 \times 0.7 \times 1/2)^2 \approx 13$ ㎡/本 樹高4mの面積＝ $\pi(4 \times 0.7 \times 1/2)^2 \approx 6$ ㎡/本

■一般例の算定図



■特例の算定図



2) 運用基準による各部分の高さ制限

- ・再開発等促進区を定める地区計画運用基準（H26.4）による「各部分の高さ制限」との適合は以下の通りである。
- ・尚、本地区の東側に整備される都市計画公園は、「公園まちづくり制度」の活用により本事業の一環として地区内の空地と一体的に整備するものであることから、都市計画公園側の「5倍の斜線制限」の起点を、都市計画公園の外周道路（江戸見坂）の道路中心線に設定する。
- ・また、虎ノ門ツインビル側の人工地盤は、主要な公共施設「広場1号」に位置付けられており、緑豊かな環境空間の形成や地域の防災対応力の強化に資するものであること、高さが約8mと低層であるため、圧迫感等の隣接敷地に与える影響は少ないと考えられることから、「5倍の斜線制限」への適合については、人工地盤を除く計画建築物について検証することとする。

■運用基準による「各部分の高さ」との適合

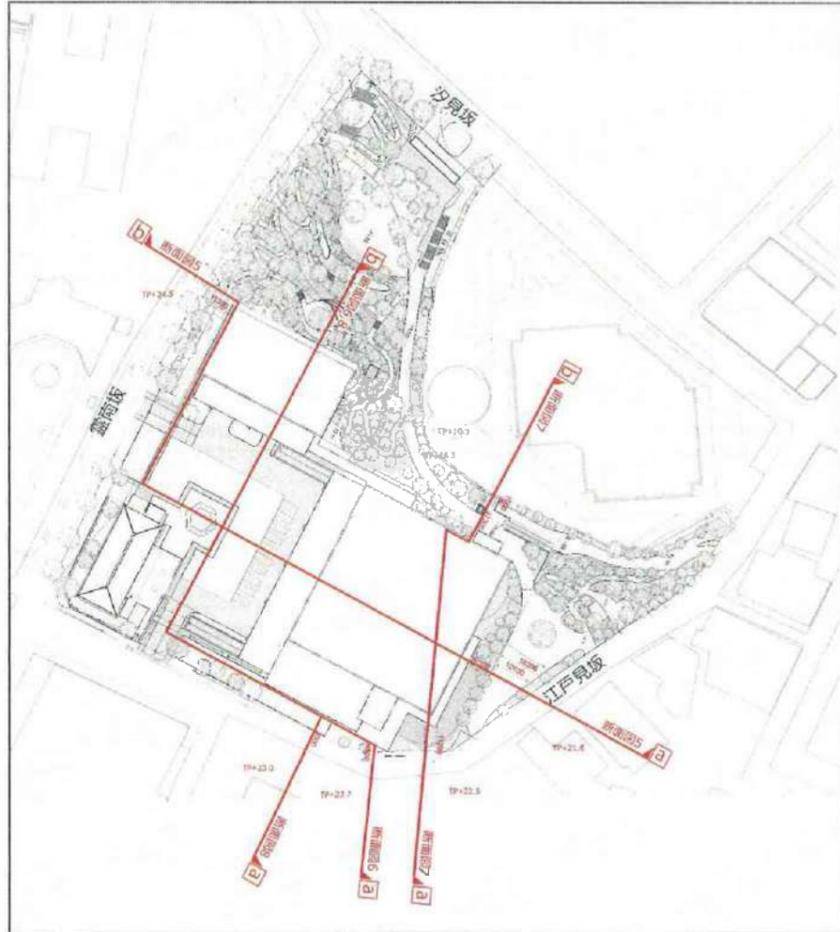
棟別	位置	検証	適合
高層棟	都市計画公園側	b（天空率）に適合	○
	南側道路側	b（天空率）に適合	○
	虎ノ門ツインビル側	b（天空率）に適合	○
中層棟	敷地全周	a（5倍の斜線制限）に適合	○

《運用基準による「各部分の高さ」の算定式》

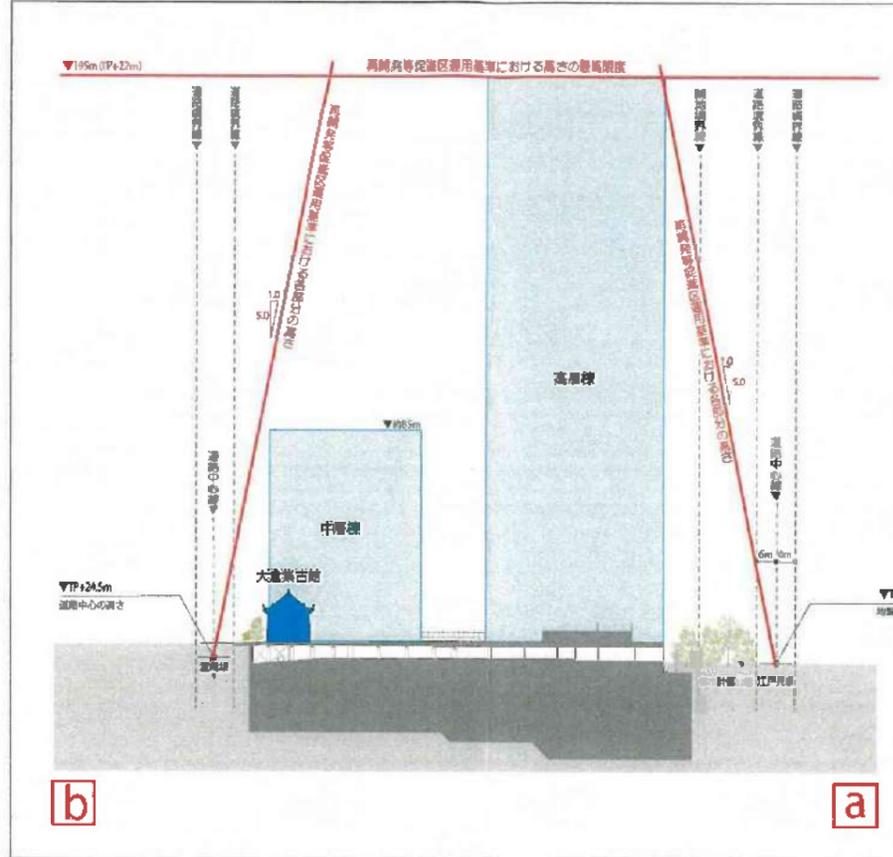
運用基準による 各部分の高さ制限	a：当該部分から道路中心線又は隣地境界線までの水平距離に5（摺状建築物については、周囲の状況により、10）を乗じて得た数値を超えないこと
	b：上記aに適合する建築物と同等の天空率を確保すること
	なお、周辺市街地に及ぼす影響等から見て、支障がない場合は、この限りではない

■運用基準による制限の検証：断面検証図

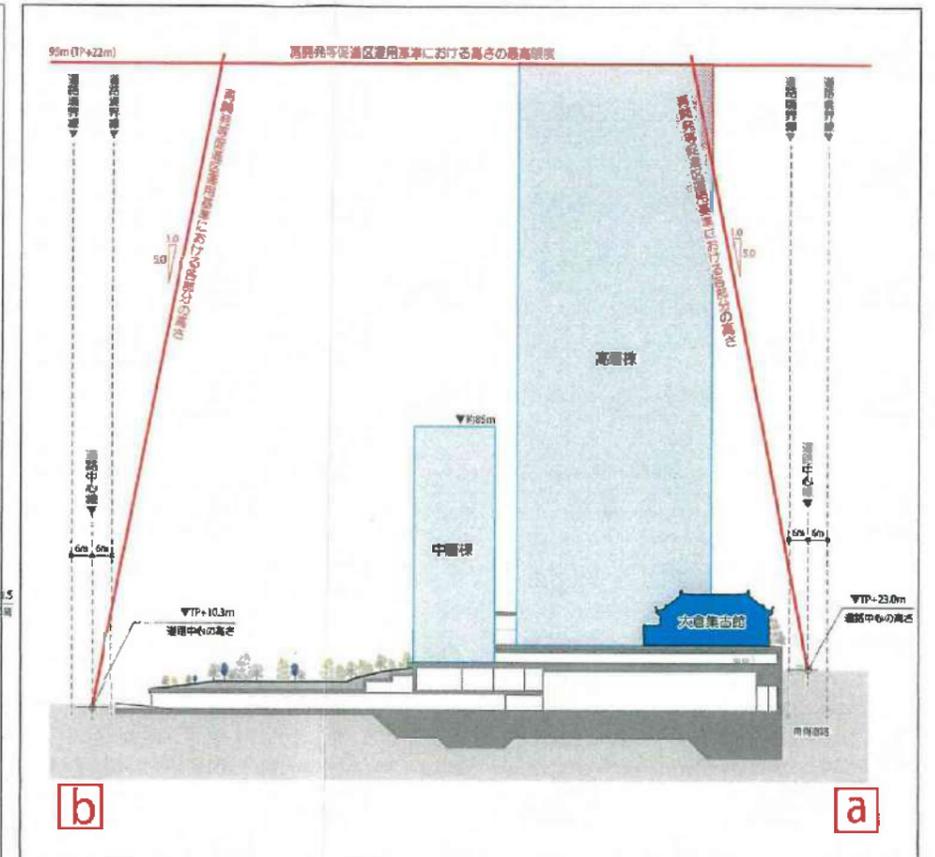
【配置図】



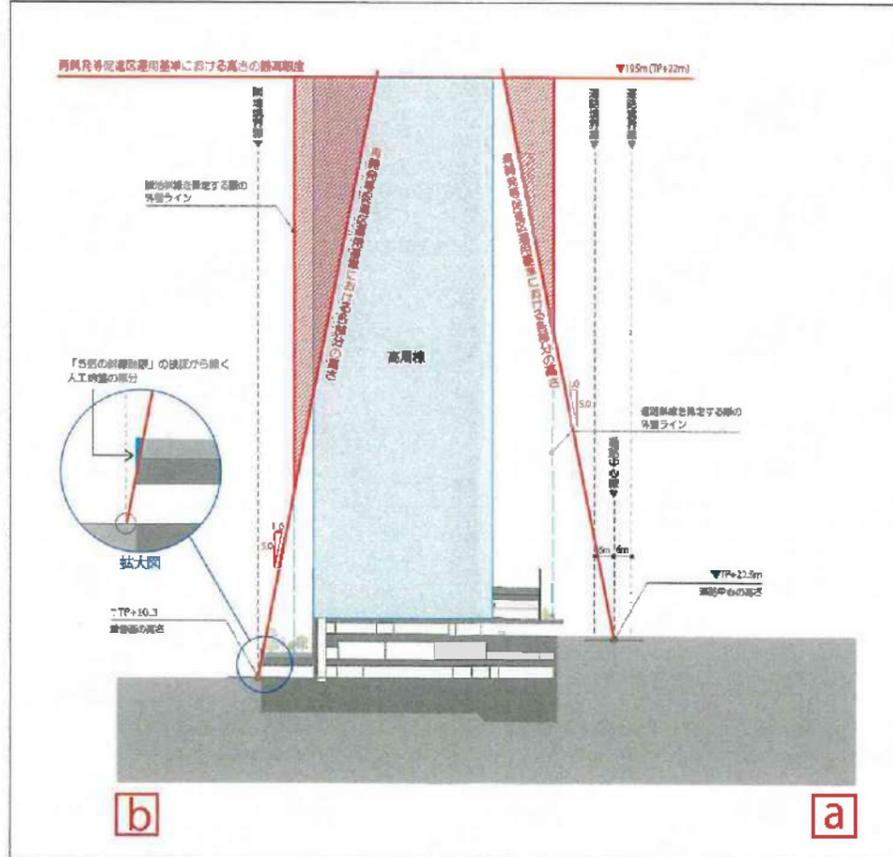
【断面図 5】



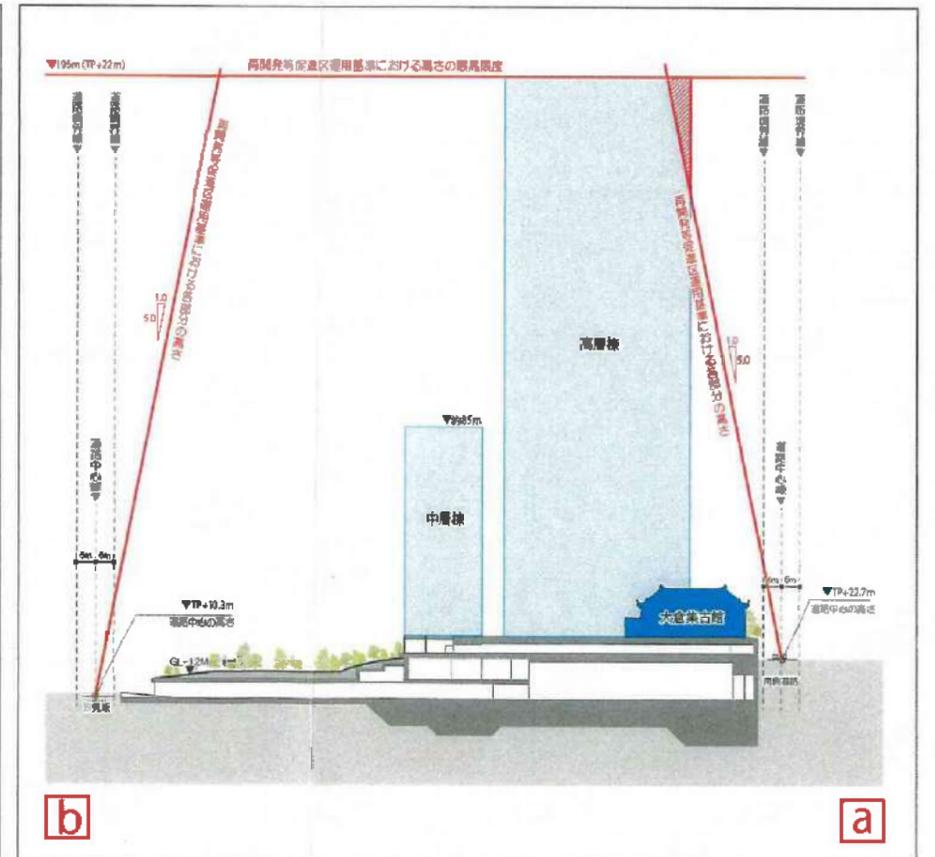
【断面図 6】



【断面図 7】



【断面図 8】



■運用基準による制限の検証：天空率の検証

【天空率算定表】

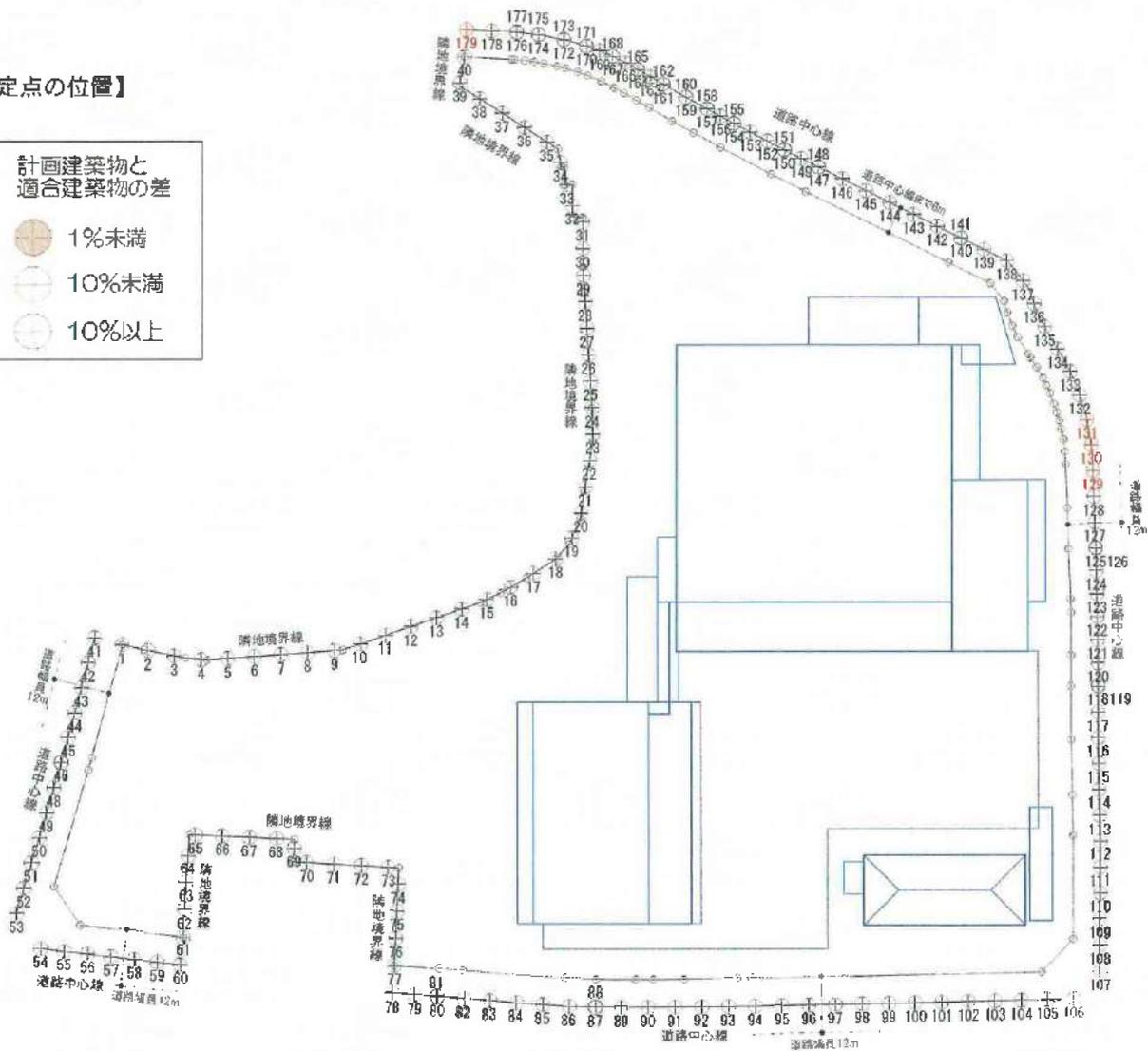
No	レベル	天空率				判定
		適合	計画	差		
1	-19.500m	65.489%	91.164%	25.675%	◎	
2	-19.500m	45.269%	90.361%	45.092%	◎	
3	-19.500m	44.593%	89.461%	44.868%	◎	
4	-19.500m	44.168%	88.452%	44.284%	◎	
5	-19.500m	44.397%	87.344%	42.947%	◎	
6	-19.500m	44.386%	86.116%	41.730%	◎	
7	-19.500m	44.113%	84.748%	40.635%	◎	
8	-19.500m	43.665%	83.231%	39.566%	◎	
9	-19.500m	43.093%	81.553%	38.460%	◎	
10	-19.500m	42.908%	79.878%	36.970%	◎	
11	-19.500m	42.776%	78.181%	35.405%	◎	
12	-19.500m	42.489%	76.397%	33.908%	◎	
13	-19.500m	42.066%	74.529%	32.463%	◎	
14	-19.500m	41.525%	72.572%	31.047%	◎	
15	-19.500m	40.940%	70.506%	29.566%	◎	
16	-19.500m	40.488%	68.249%	27.761%	◎	
17	-19.500m	40.028%	65.641%	25.613%	◎	
18	-19.500m	39.515%	62.182%	22.667%	◎	
19	-19.500m	39.533%	60.221%	20.688%	◎	
20	-19.500m	39.947%	59.816%	19.869%	◎	
21	-19.500m	40.618%	60.705%	20.087%	◎	
22	-19.500m	41.133%	61.798%	20.665%	◎	
23	-19.500m	41.598%	63.543%	21.945%	◎	
24	-19.500m	42.193%	66.576%	24.383%	◎	
25	-19.500m	42.741%	70.643%	27.902%	◎	
26	-19.500m	43.137%	75.257%	32.120%	◎	
27	-19.500m	43.349%	77.958%	34.609%	◎	
28	-19.500m	43.346%	79.364%	36.018%	◎	
29	-19.500m	43.081%	80.686%	37.605%	◎	
30	-19.500m	42.362%	81.910%	39.548%	◎	
31	-19.500m	35.414%	83.068%	47.654%	◎	
32	-19.500m	41.429%	84.053%	42.624%	◎	
33	-19.500m	27.655%	84.995%	57.340%	◎	
34	-19.500m	39.066%	85.941%	46.875%	◎	
35	-19.500m	38.423%	86.897%	48.474%	◎	
36	-19.500m	39.550%	87.749%	48.199%	◎	
37	-19.500m	40.634%	88.515%	47.881%	◎	
38	-19.500m	41.672%	89.228%	47.556%	◎	
39	-19.500m	57.528%	89.876%	32.348%	◎	
40	-19.500m	75.948%	90.364%	14.416%	◎	
41	-19.500m	69.827%	91.906%	22.079%	◎	
42	-19.500m	67.785%	91.992%	24.207%	◎	
43	-19.500m	64.672%	92.108%	27.436%	◎	
44	-19.500m	62.459%	92.230%	29.771%	◎	
45	-19.500m	61.381%	92.347%	30.966%	◎	
46	-19.500m	61.062%	92.502%	31.440%	◎	
47	-18.000m	61.271%	92.592%	31.321%	◎	
48	-18.000m	61.546%	92.786%	31.240%	◎	
49	-18.000m	62.515%	93.006%	30.491%	◎	
50	-18.000m	64.972%	93.324%	28.352%	◎	
51	-18.000m	70.210%	93.671%	23.461%	◎	
52	-18.000m	75.711%	94.015%	18.304%	◎	
53	-18.000m	81.444%	94.351%	12.907%	◎	
54	-18.000m	81.049%	94.322%	13.273%	◎	
55	-18.000m	75.383%	94.020%	18.637%	◎	
56	-18.000m	70.646%	93.701%	23.055%	◎	
57	-18.000m	66.002%	93.365%	27.363%	◎	
58	-18.000m	63.136%	93.012%	29.876%	◎	
59	-18.000m	62.854%	92.642%	29.788%	◎	
60	-18.000m	63.791%	92.257%	28.466%	◎	
61	-12.000m	58.208%	92.073%	33.865%	◎	
62	-12.000m	35.048%	91.527%	56.479%	◎	
63	-12.000m	32.788%	90.924%	58.136%	◎	
64	-12.000m	30.543%	90.342%	59.799%	◎	
65	-12.000m	29.624%	89.718%	60.094%	◎	
66	-12.000m	33.125%	88.755%	55.630%	◎	
67	-12.000m	35.535%	87.673%	52.138%	◎	
68	-12.000m	34.774%	86.448%	51.674%	◎	
69	-10.820m	24.876%	85.960%	61.084%	◎	
70	-9.900m	40.480%	85.997%	45.517%	◎	
71	-9.900m	39.413%	84.553%	45.140%	◎	
72	-9.900m	37.202%	82.882%	45.680%	◎	
73	-9.900m	33.877%	80.917%	47.040%	◎	
74	-9.900m	34.308%	81.416%	47.108%	◎	
75	-9.900m	36.724%	83.953%	47.229%	◎	
76	-9.900m	38.956%	86.024%	47.068%	◎	
77	-9.900m	60.783%	87.550%	26.767%	◎	
78	-9.900m	66.343%	88.999%	22.656%	◎	
79	-9.900m	64.861%	88.590%	23.729%	◎	
80	-9.900m	62.870%	87.890%	25.020%	◎	
81	-6.000m	63.688%	88.102%	24.414%	◎	
82	-6.000m	61.902%	87.130%	25.228%	◎	
83	-6.000m	61.131%	86.181%	25.050%	◎	
84	-6.000m	60.851%	85.420%	24.569%	◎	
85	-6.000m	60.805%	83.334%	23.029%	◎	
86	-6.000m	60.825%	81.041%	20.216%	◎	
87	-6.000m	60.662%	78.710%	18.048%	◎	
88	-3.000m	61.371%	79.404%	18.033%	◎	
89	-3.000m	61.128%	78.203%	17.075%	◎	
90	-3.000m	60.878%	77.754%	16.876%	◎	

No	レベル	天空率				判定
		適合	計画	差		
91	-3.000m	60.705%	77.787%	17.082%	◎	
92	-3.000m	60.560%	78.086%	17.526%	◎	
93	-3.000m	60.440%	78.938%	18.498%	◎	
94	-2.965m	60.377%	79.530%	19.153%	◎	
95	-2.718m	60.336%	80.079%	19.743%	◎	
96	-2.471m	60.335%	80.583%	20.248%	◎	
97	-2.224m	60.373%	80.920%	20.547%	◎	
98	-1.977m	60.461%	81.488%	21.027%	◎	
99	-1.730m	60.618%	82.275%	21.657%	◎	
100	-1.483m	60.894%	83.013%	22.119%	◎	
101	-1.236m	61.395%	83.635%	22.240%	◎	
102	-0.988m	62.382%	84.713%	22.331%	◎	
103	-0.741m	64.575%	86.111%	21.536%	◎	
104	-0.494m	69.036%	87.886%	18.850%	◎	
105	-0.247m	73.728%	89.175%	15.447%	◎	
106	0.000m	80.104%	89.843%	9.739%	◎	
107	-3.000m	79.937%	89.206%	9.269%	◎	
108	-3.000m	73.751%	88.502%	14.751%	◎	
109	-3.000m	69.147%	87.486%	18.339%	◎	
110	-3.000m	64.774%	84.936%	20.162%	◎	
111	-3.000m	62.521%	83.361%	20.840%	◎	
112	-3.000m	61.544%	82.537%	20.993%	◎	
113	-3.000m	60.948%	82.840%	21.892%	◎	
114	-3.000m	60.590%	82.390%	21.800%	◎	
115	-3.000m	60.392%	82.811%	22.419%	◎	
116	-3.000m	60.302%	82.590%	22.288%	◎	
117	-3.000m	60.393%	82.243%	21.850%	◎	
118	-3.000m	60.532%	81.811%	21.279%	◎	
119	-6.000m	59.886%	80.602%	20.716%	◎	
120	-6.000m	60.070%	80.028%	19.958%	◎	
121	-6.000m	60.199%	78.224%	18.025%	◎	
122	-6.000m	60.338%	76.774%	16.436%	◎	
123	-6.000m	60.555%	75.498%	14.943%	◎	
124	-6.000m	60.882%	74.216%	13.354%	◎	
125	-6.000m	61.276%	73.519%	12.243%	◎	
126	-9.000m	60.702%	72.728%	12.026%	◎	
127	-9.000m	61.271%	72.440%	11.169%	◎	
128	-9.000m	62.160%	72.569%	10.409%	◎	
129	-9.000m	63.391%	73.098%	9.707%	◎	
130	-9.000m	64.584%	73.899%	9.315%	◎	
131	-9.000m	65.348%	74.746%	9.398%	◎	
132	-9.000m	65.592%	75.652%	10.060%	◎	
133	-9.000m	65.325%	76.789%	11.464%	◎	
134	-9.000m	64.584%	78.226%	13.642%	◎	
135	-9.000m	64.394%	78.508%	14.114%	◎	
136	-9.000m	66.985%	79.440%	12.455%	◎	
137	-9.000m	68.611%	80.894%	12.283%	◎	
138	-9.000m	69.014%	81.182%	12.168%	◎	
139	-9.000m	66.533%	80.767%	14.234%	◎	
140	-9.000m	63.813%	80.479%	16.666%	◎	
141	-7.000m	64.172%	80.827%	16.655%	◎	
142	-7.000m	62.224%	79.850%	17.626%	◎	
143	-7.000m	61.185%	78.839%	17.654%	◎	
144	-7.000m	60.648%	78.454%	17.806%	◎	
145	-7.000m	60.346%	78.596%	18.250%	◎	
146	-7.000m	60.169%	79.133%	18.964%	◎	
147	-7.000m	60.065%	80.023%	19.958%	◎	
148	-8.000m	59.855%	79.998%	20.143%	◎	
149	-8.000m	59.845%	80.814%	20.969%	◎	
150	-8.000m	59.854%	81.728%	21.874%	◎	
151	-9.000m	59.640%	81.705%	22.065%	◎	
152	-9.000m	59.761%	82.701%	22.940%	◎	
153	-9.000m	59.891%	83.607%	23.716%	◎	
154	-9.000m	60.047%	84.430%	24.383%	◎	
155	-10.000m	59.846%	84.404%	24.558%	◎	
156	-10.000m	60.074%	85.067%	24.993%	◎	
157	-10.000m	60.328%	85.719%	25.391%	◎	
158	-11.000m	60.135%	85.688%	25.553%	◎	
159	-11.000m	60.725%	86.724%	26.999%	◎	
160	-12.000m	60.547%	86.689%	26.142%	◎	
161	-12.000m	61.489%	87.600%	26.111%	◎	
162	-13.000m	61.338%	87.555%	26.217%	◎	
163	-13.000m	62.037%	87.928%	25.891%	◎	
164	-13.000m	62.875%	88.275%	25.400%	◎	
165	-14.000m	62.723%	88.241%	25.518%	◎	
166	-14.000m	63.535%	88.562%	25.027%	◎	
167	-14.000m	64.295%	88.865%	24.570%	◎	
168	-15.000m	64.119%	88.830%	24.711%	◎	
169	-15.000m	64.794%	89.109%	24.315%	◎	
170	-15.000m	65.416%	89.372%	23.956%	◎	
171	-16.000m	65.203%	89.338%	24.135%	◎	
172	-16.000m	66.280%	89.743%	23.463%	◎	
173	-17.000m	66.071%	89.708%	23.637%	◎	
174	-17.000m	67.572%	90.106%	22.534%	◎	
175	-18.000m	67.366%	90.072%	22.706%	◎	
176	-18.000m	69.449%	90.351%	20.902%	◎	
177	-19.500m	69.080%	90.298%	21.218%	◎	
178	-19.500m	74.059%	90.596%	16.537%	◎	
179	-19.500m	82.139%	90.905%	8.766%	◎	

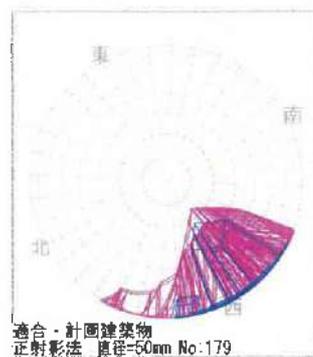
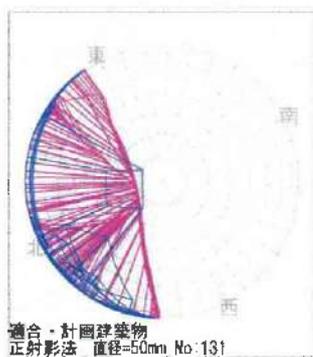
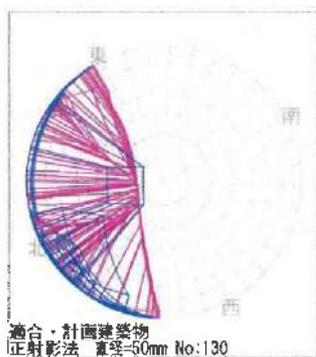
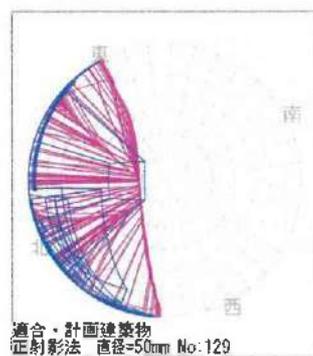
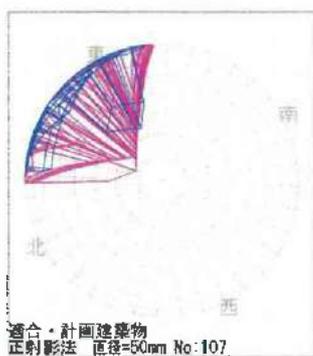
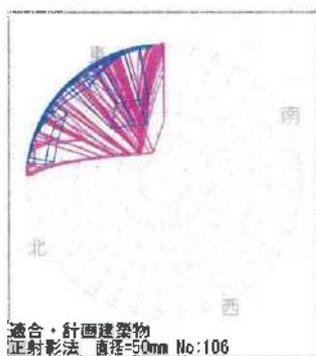
【測定点の位置】

計画建築物と適合建築物の差

-  1%未満
-  10%未満
-  10%以上



【天空率算定図】 青：計画建築物 ピンク：適合建築物



4. 壁面の位置の制限

- 本地区の壁面の位置の制限は、再開発等促進区を定める地区計画運用基準（H26.4）による「壁面の位置の制限」に準拠した計画とし、地区計画では、以下の考え方にに基づき、壁面の位置の制限を定める。

【1号壁面線】

- 壺南坂と都市計画公園をつなぐ快適な歩行者専用通路を確保するとともに、隣接街区への圧迫感を軽減し、ゆとりある市街地環境を確保するため、壁面の位置の制限を全ての高さにおいて地区施設境界線から10mの位置に設定する。

【2号壁面線】

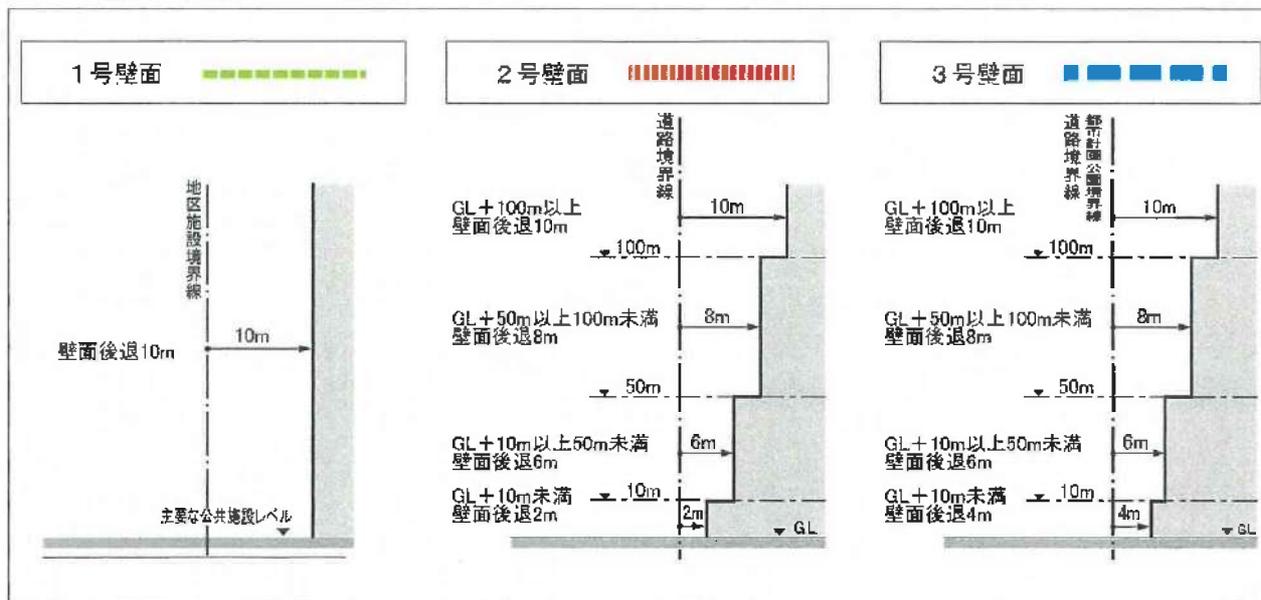
- 本地区の外周部における道路沿道での安全で快適な歩行者環境の形成を図るため、再開発等促進区を定める地区計画運用基準の制限を設定する。

【3号壁面線】

- 壺南坂における道路沿道での安全で快適な歩行者環境の形成を図るとともに都市計画公園への圧迫感を軽減するため、再開発等促進区を定める地区計画運用基準における制限のうち、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の位置に設定する。
- 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号に面した壁面後退区域については、工作物の設置の制限を設け、主要な公共施設にふさわしい道路空間を確保する。



■地区計画に定める壁面の位置の制限



- 再開発等促進区を定める地区計画運用基準（H26.4）による「壁面の位置の制限」との適合は以下の通りである。
- 次頁に検証根拠を示す。

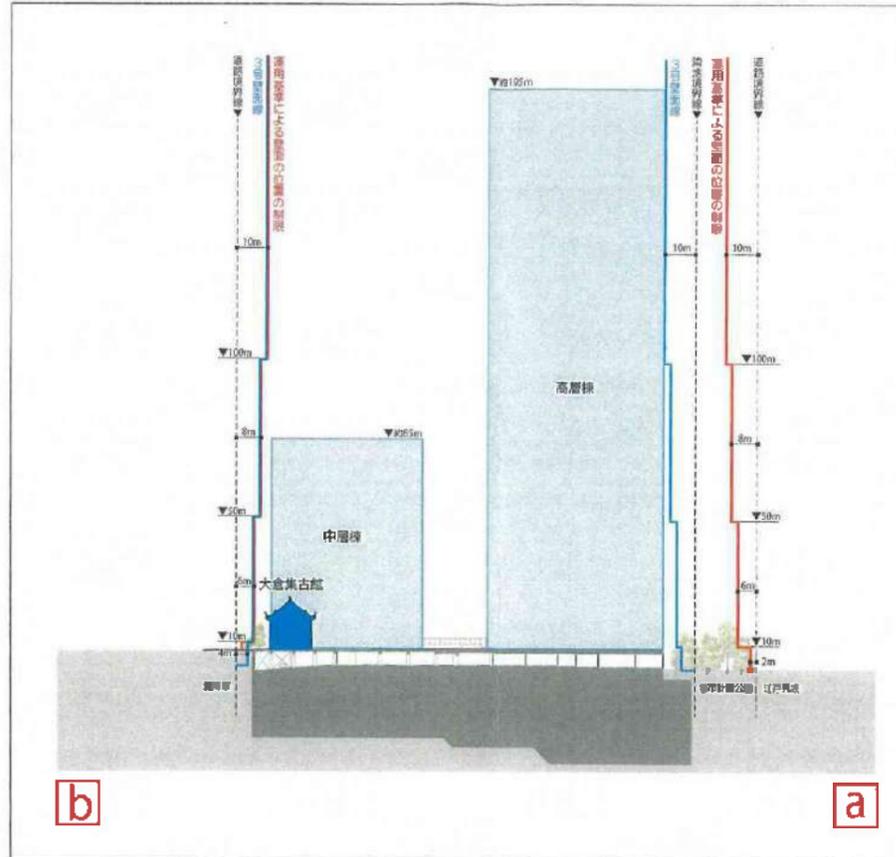
■運用基準による「壁面の位置の制限」との適合

棟別	位置	設定壁面線	検証	適合
高層棟	江戸見坂側	1号壁面線	設定壁面及び運用基準に適合	○
	南側道路側①	2号壁面線	設定壁面及び運用基準に適合	○
	南側道路側②	2号壁面線	設定壁面及び運用基準に適合	○
	南側道路側③	2号壁面線	設定壁面及び運用基準に適合	○
	虎ノ門ツインタワー側	1号壁面線	設定壁面及び運用基準に適合	○
中層棟	汐見坂側、南側道路側	1号壁面線	設定壁面及び運用基準に適合	○
	霊南坂側	3号壁面線	設定壁面及び運用基準に適合	○

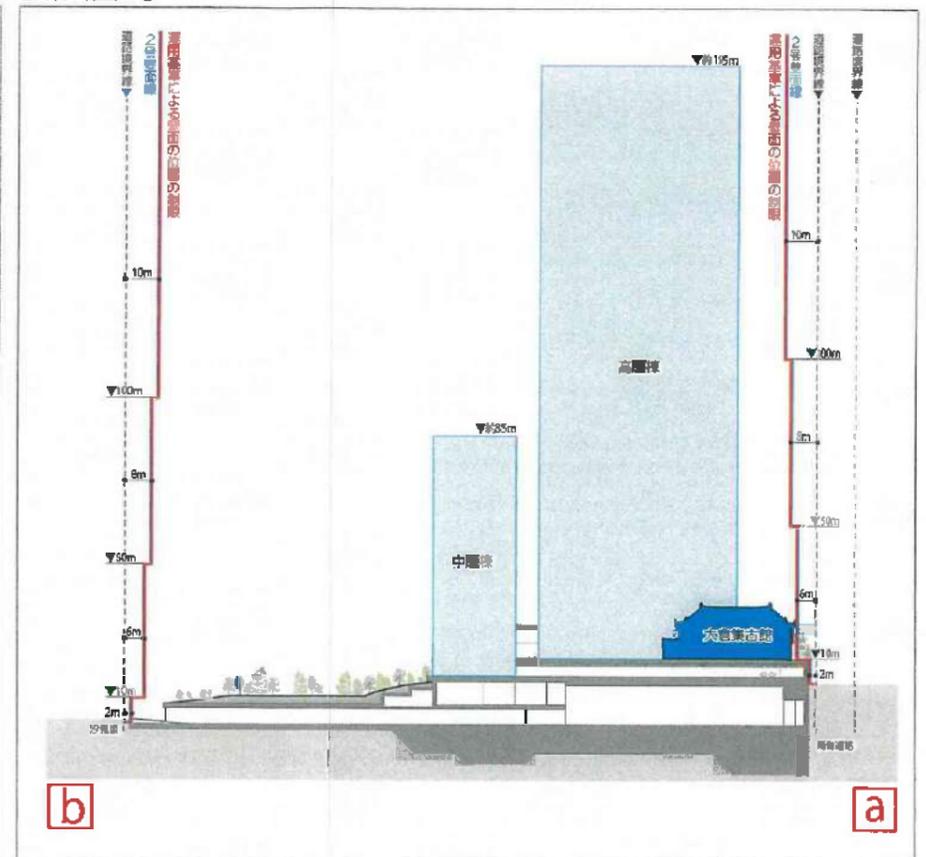
【配置図】



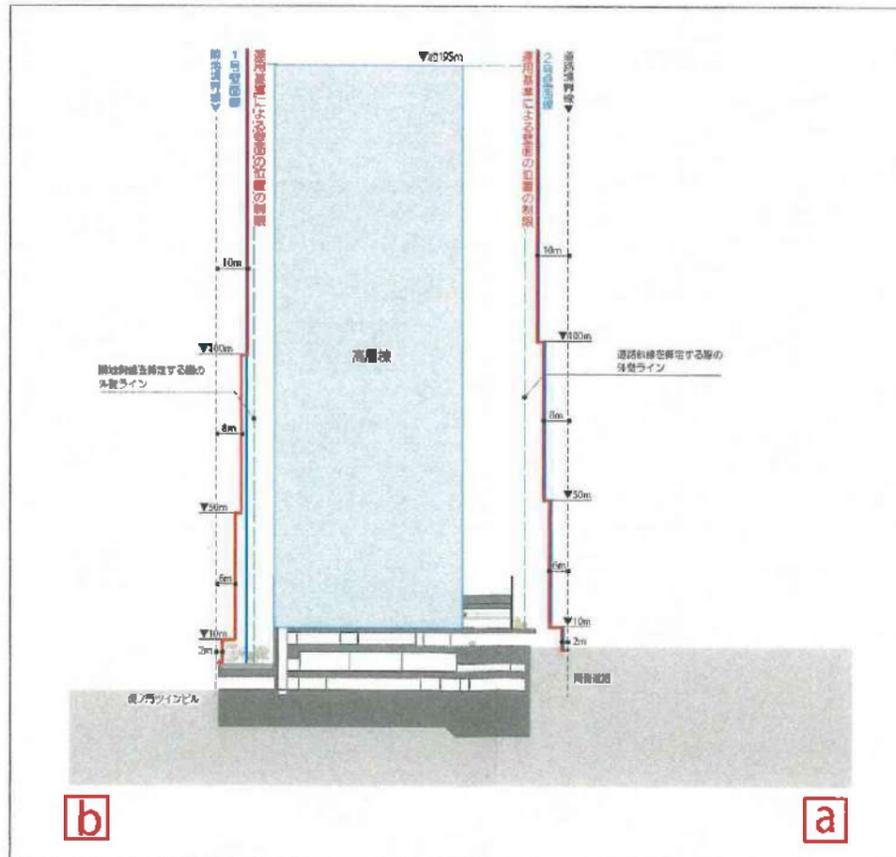
【断面図 5】



【断面図 6】



【断面図 7】



【断面図 8】

