

平成26年10月24日

港区長
武井 雅昭 殿

東京都市計画虎ノ門二丁目10地区再開発等促進区を定める地区計画
企画提案書の提出について

このたび、港区虎ノ門二丁目地内において、区域内の関係地権者間で協議を行い、下記のとおり、虎ノ門二丁目10地区再開発等促進区を定める地区計画企画提案書を取りまとめましたので、提出いたします。

記

添付資料 虎ノ門二丁目10地区再開発等促進区を定める地区計画企画提案書

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

住所 東京都港区虎ノ門二丁目10番3号
氏名 公益財団法人大倉文化財団
理事長 大崎 肇夫

以上



虎ノ門二丁目 10 地区

再開発等促進区を定める地区計画

企 画 提 案 書

株式会社 ホテルオークラ
公益財団法人 大倉文化財団

平成 26 年 10 月

目次

第1章 計画地の位置付け	1-1
1. 計画地の位置・規模及び現況	1-1
（1）計画地の位置・規模	1-1
（2）計画地の経緯	1-2
（3）計画地の現況	1-3
2. 都市計画上の位置付け	1-7
（1）都市計画の内容	1-7
3. 上位計画等における位置付け	1-10
（1）国、東京都の上位計画	1-10
（2）港区の上位計画等	1-21
4. 計画地の立地特性	1-32
（1）交通	1-32
（2）都市構造	1-33
（3）周辺開発の動向	1-34
（4）地区整備の課題と方向性	1-36
第2章 開発の目標	2-1
1. 上位計画との整合	2-1
2. 開発の目標と方針	2-2
（1）開発の目標	2-2
（2）開発の基本方針	2-5
第3章 空間設計の方針	3-1
1. 空間設計の方針	3-1
2. 土地利用の方針	3-2
3. ネットワークの形成の方針	3-3
（1）自動車交通	3-3
（2）歩行者	3-4
4. みどりとオープンスペースの整備の方針	3-5
5. 主な公共施設の整備の方針	3-6
（1）都市計画施設	3-6
（2）主要な公共施設	3-6
（3）地区施設	3-7
6. 土地利用計画	3-13
第4章 開発規模の設定	4-1
1. 区域の設定	4-1
（1）地区計画	4-1
（2）その他の都市計画	4-2
2. 見直し相当用途地域及び見直し相当容積率の設定	4-3
（1）都市構造上の位置付けの評価	4-3
（2）骨格的な都市基盤施設の評価	4-6
（3）主要な公共施設の評価	4-6

(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	4-7
(5) 見直し相当用途地域・容積率の設定	4-8
3. 評価容積率の設定	4-10
(1) 評価容積率の設定条件	4-10
(2) 有効空地の計画の評価	4-11
(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	4-16
4. 計画容積率の設定	4-17
(1) 計画容積率	4-17
(2) 計画容積率の妥当性について	4-19
(3) 容積率不算入の床面積について	4-20
第5章 建築物等の整備方針	5-1
1. 建築物等の計画概要	5-1
(1) 建築物等の整備の考え方	5-1
(2) 地区計画による建築物等の制限について	5-2
2. 建築物等の整備方針	5-3
(1) 用途別配置計画	5-3
(2) 動線計画	5-6
(3) 街並み景観デザイン	5-7
(4) 福祉のまちづくりに関する整備方針	5-10
(5) 防災まちづくりに関する整備方針	5-12
3. 建築高さの考え方	5-18
(1) 建築基準法による制限	5-18
(2) 運用基準による高さの最高限度	5-31
(3) 運用基準による各部分の高さ制限	5-35
4. 壁面の位置の制限	5-39
第6章 交通計画	6-1
1. 道路交通現況	6-1
(1) 自動車交通量	6-1
(2) 歩行者交通量	6-2
2. 交通影響予測評価	6-3
(1) 推計の考え方	6-3
(2) 自動車交通	6-4
(3) 歩行者交通	6-13
3. 駐車場計画	6-17
(1) 自動車	6-17
(2) 自動二輪車	6-17
(3) 自転車	6-17
第7章 供給処理計画	7-1
1. 上水供給計画及び再生水供給計画	7-1
2. 下水排水計画	7-2
3. 雨水排水計画	7-2
4. ガス供給計画	7-2
5. 廃棄物処理計画	7-2
6. 電力供給計画	7-3
7. 電話・通信線供給計画	7-4

第8章 環境への配慮	8-1
1. 緑化	8-1
2. 日影	8-3
3. 風環境	8-5
4. 電波障害	8-7
5. 景観	8-9
6. 環境への負荷の軽減	8-11

第9章 整備プログラム	9-1
1. 整備イメージ	9-1
2. 整備主体等	9-2
3. 整備スケジュール及び許認可申請手続き等	9-3

- 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

第1章 計画地の位置付け

1. 計画地の位置・規模及び現況
2. 都市計画上の位置付け
3. 上位計画等における位置付け
4. 計画地の立地特性

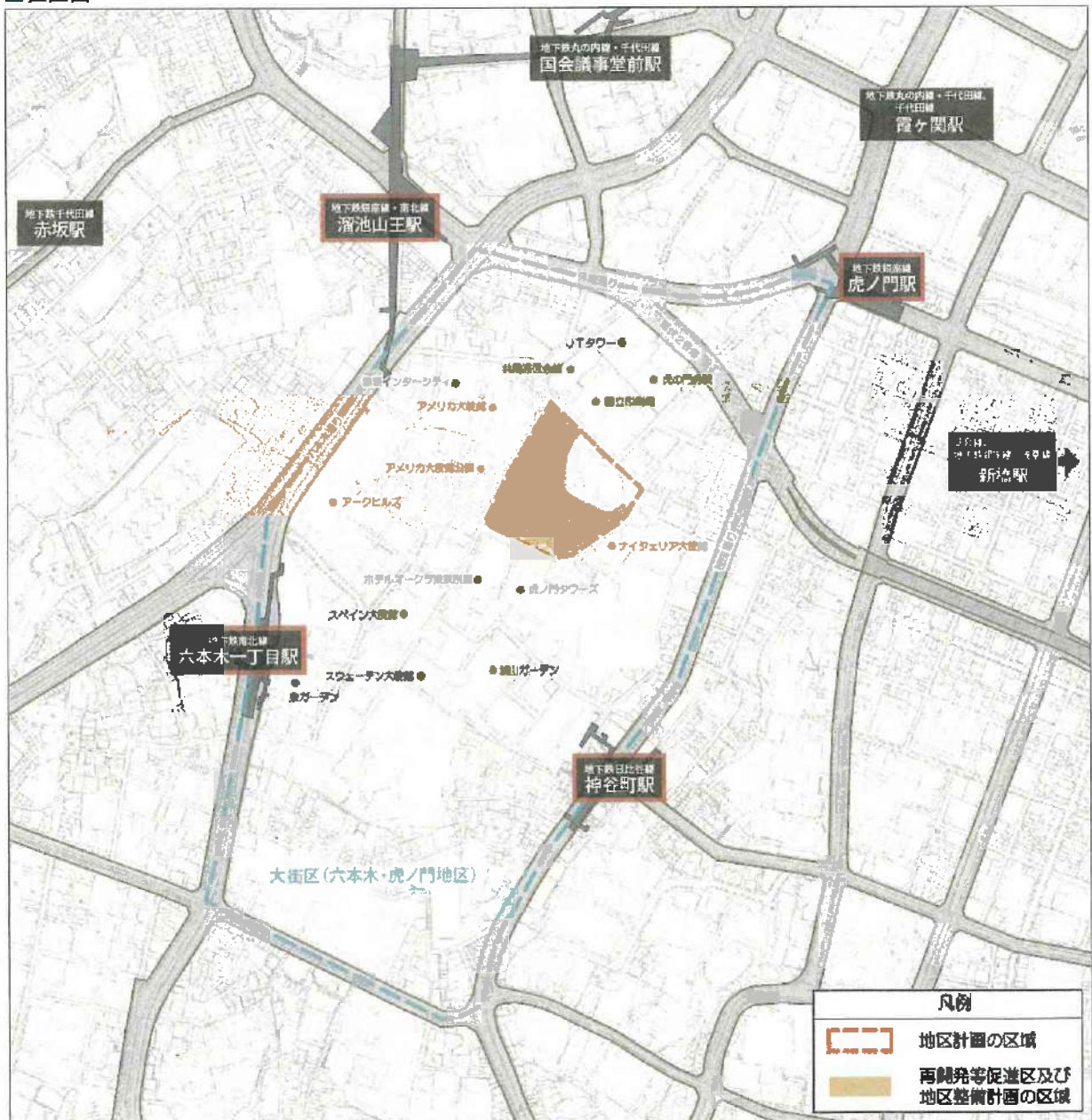
第1章 計画地の位置付け

1. 計画地の位置・規模及び現況

(1) 計画地の位置・規模

- 地区計画の区域は、港区の北東部にある環状2号線、放射1号線（六本木通り）、補助1号線（外堀通り）、補助2号線（桜田通り）、補助4号線（外苑東通り）に囲まれた大街区（六本木・虎ノ門地区）内に位置する約4.0haの区域である。
- 周辺には永田町・霞が関等の官公庁街や新橋・汐留、六本木などの拠点性の高いエリアが位置しているとともに、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立地となっている。

■位置図



(2) 計画地の経緯

- 地区計画の区域のうち、株式会社ホテルオークラと公益財団法人大倉文化財団が所有している約 2.97ha の敷地は、昭和 32 年に都市計画公園区域に指定されたが、昭和 35 年に公布された「都市計画法施行令第 11 条の 2 の許可取扱い基準」通達により、都市計画公園区域内でのホテル建設が可能となったため、昭和 37 年にホテルオークラ東京本館が竣工・開業した。
- その後、昭和 46 年「都市計画法第 53 条第 1 項の許可取扱い基準」の改正により、都市計画公園区域内にホテル建設を可能とする法文が削除されたため、既存ホテルの建替え・増改築等が不可能となり、都市計画公園霊南坂公園は 50 年以上未開設の状態となっている。

■これまでの主な経緯

時期	主な経緯
昭和 32 年	<ul style="list-style-type: none"> • 4月、第 5 回東京都市公園緑地審査特別委員会議事録：更生面積 4,000 坪 • 8月、第 92 回東京都市計画地方審議会議案資料：面積 約 1,33ha • 現ホテルオークラ東京本館及び大倉集古館の両敷地に都市計画公園区域を指定
昭和 35 年	<ul style="list-style-type: none"> • 「都市計画法施行令第 11 条の 2 の許可取扱い基準」通達 → 都市計画公園区域内でホテル建設が可能
昭和 37 年	<ul style="list-style-type: none"> • ホテルオークラ東京本館竣工・開業
昭和 46 年	<ul style="list-style-type: none"> • 「都市計画法第 53 条第 1 項の許可取扱い基準」改正 → 都市計画公園区域内にホテル建設を可能とする法文が削除 → 建替え・増改築が不可能
平成 20 年	<ul style="list-style-type: none"> • 港区とホテルオークラの間で「協定公園に係る協定書」を締結し、協定公園を設置・管理運営 → オークラ公園（協定公園）整備

都市計画公園霊南坂公園は 50 年以上未開設の状態

■現在の都市計画公園区域



(3) 計画地の現況

1) 土地所有状況

- ・再開発等促進区及び地区整備計画の区域内（以下、本地区）における土地所有者は、以下の通り。
- ・区域1の建築敷地は、ホテルオークラ東京本館の敷地であり、所有は株式会社ホテルオークラとなっている。敷地の北側の一部に東京電力株式会社の地上権及び区分地上権が設定されている。
- ・区域2の霊南坂と南側道路の交差点隅切部分の所有は株式会社ホテルオークラとなっている。
- ・区域3の建築敷地は、大倉集古館の敷地であり、所有は公益財団法人大倉文化財団となっている。

■土地所有状況図

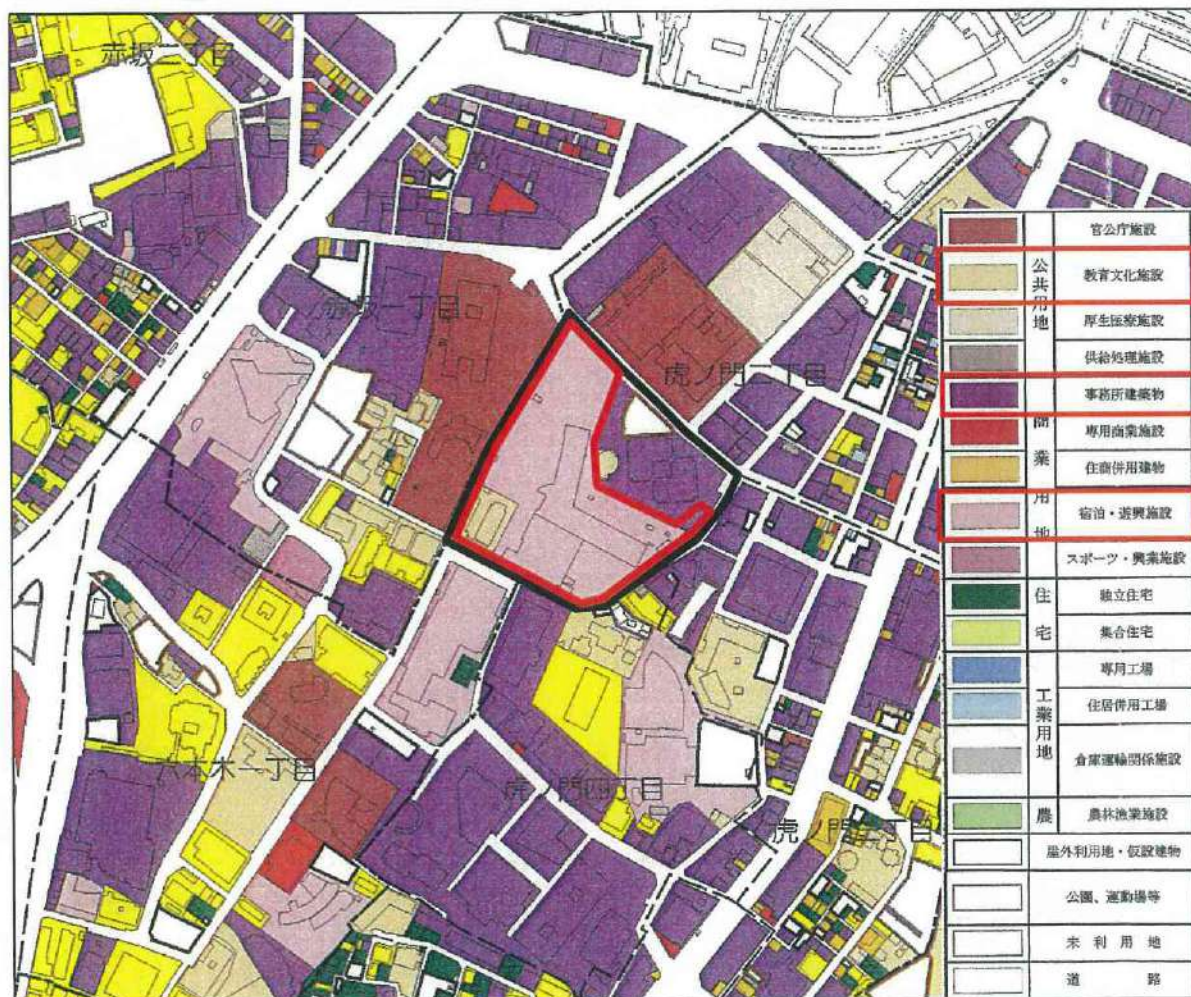


2) 土地利用現況

① 用途

- 本地区は、宿泊・遊興施設と教育文化施設、その他の区域は事務所建築物となっている。
- 周辺の土地利用は、北～東側は事務所建築物や官公庁施設が中心で、南西側は集合住宅が多くなっている。

■土地利用現況図（用途別）（平成18年／港区）



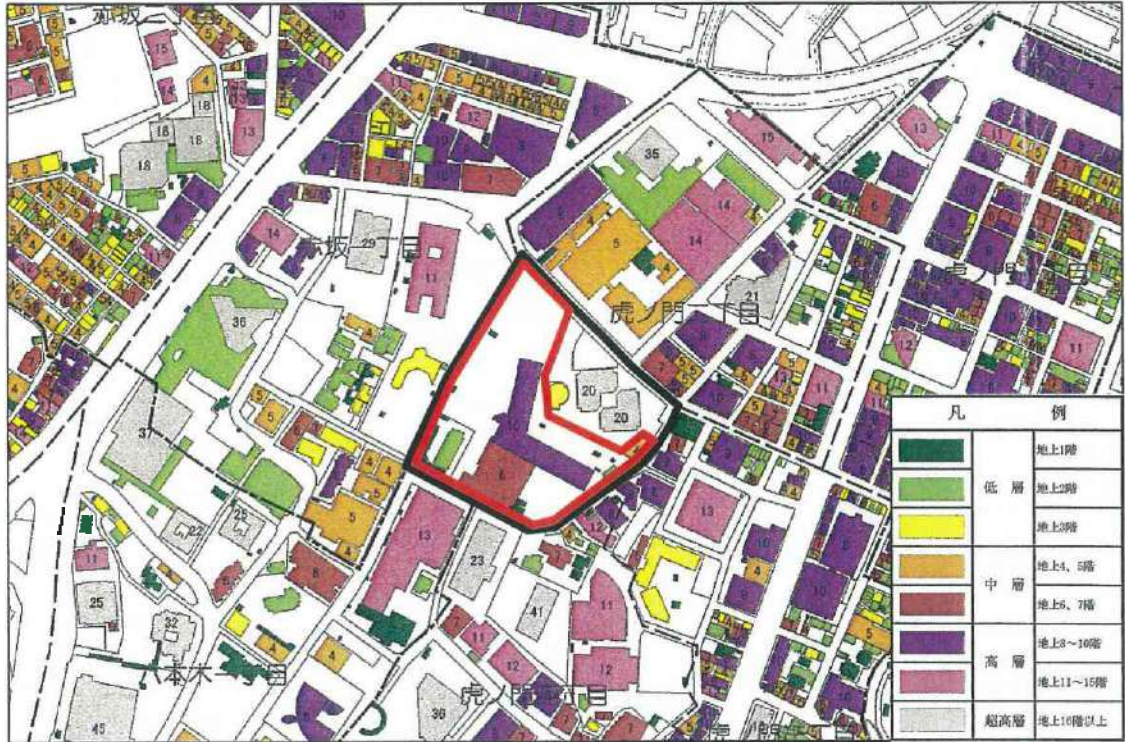
地区計画の区域

再開発等促進区及び地区整備計画の区域

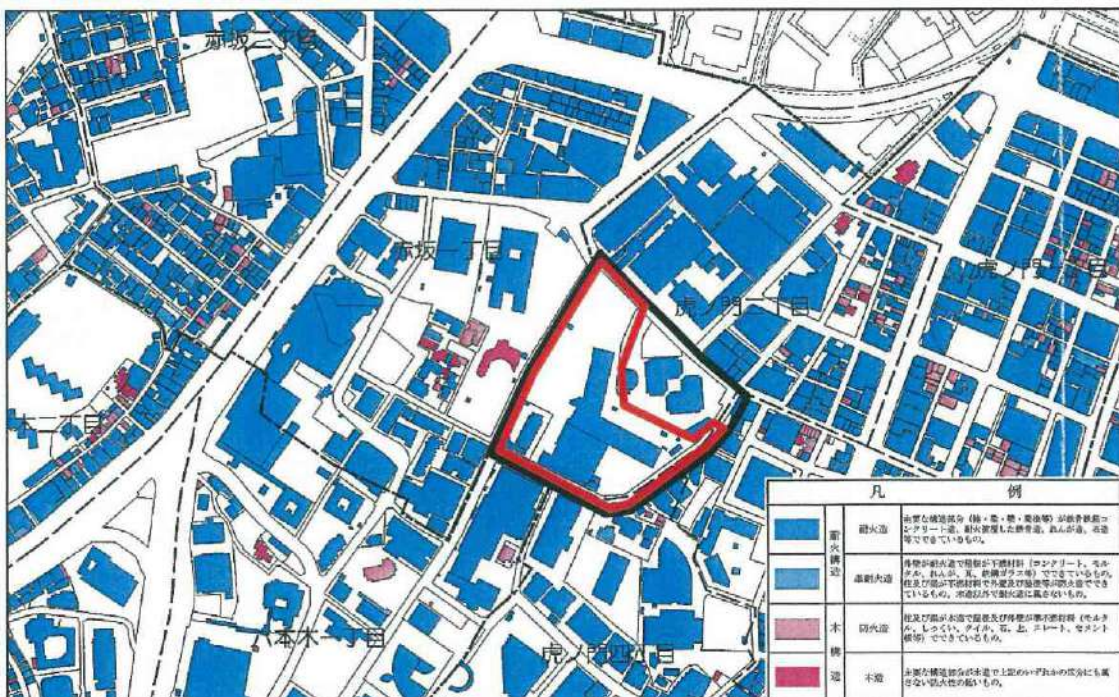
② 階数・構造

- ・周辺の建物の階数は、大街区北部エリアは8階以上の高層建物が密集しているのに対し、開発事業が進んでいる南部エリアは低層建物の中に16階以上の超高層建物が点在している状況となっている。
- ・構造は、ほぼ全ての建物が耐火造りとなっている。

■土地利用現況図（階数別）（平成18年／港区）



■土地利用現況図（構造別）（平成18年／港区）



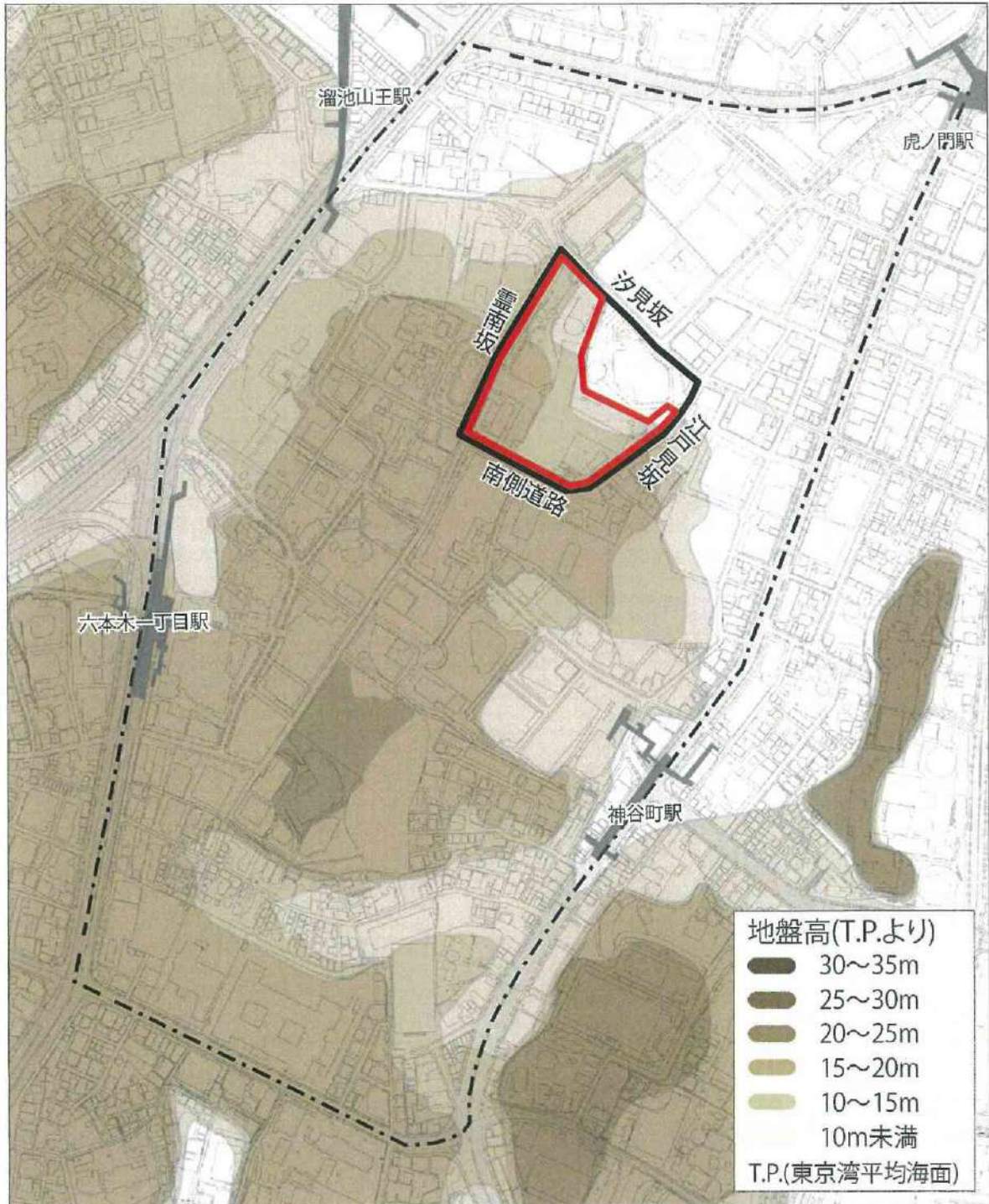
■ 地区計画の区域

■ 再開発等促進区及び地区整備計画の区域

3) 地形の状況

- 地区計画の区域内及び周辺の地形は起伏に富んでおり、変化に富んだ特徴ある景観を作り出している。
- 地区計画の区域の外周道路は、「汐見坂」、「江戸見坂」、「霊南坂」など歴史や景観的特徴が感じられる名称がつけられている。

■地形の状況



地区計画の区域

再開発等促進区及び地区整備計画の区域

2. 都市計画上の位置付け

(1) 都市計画の内容

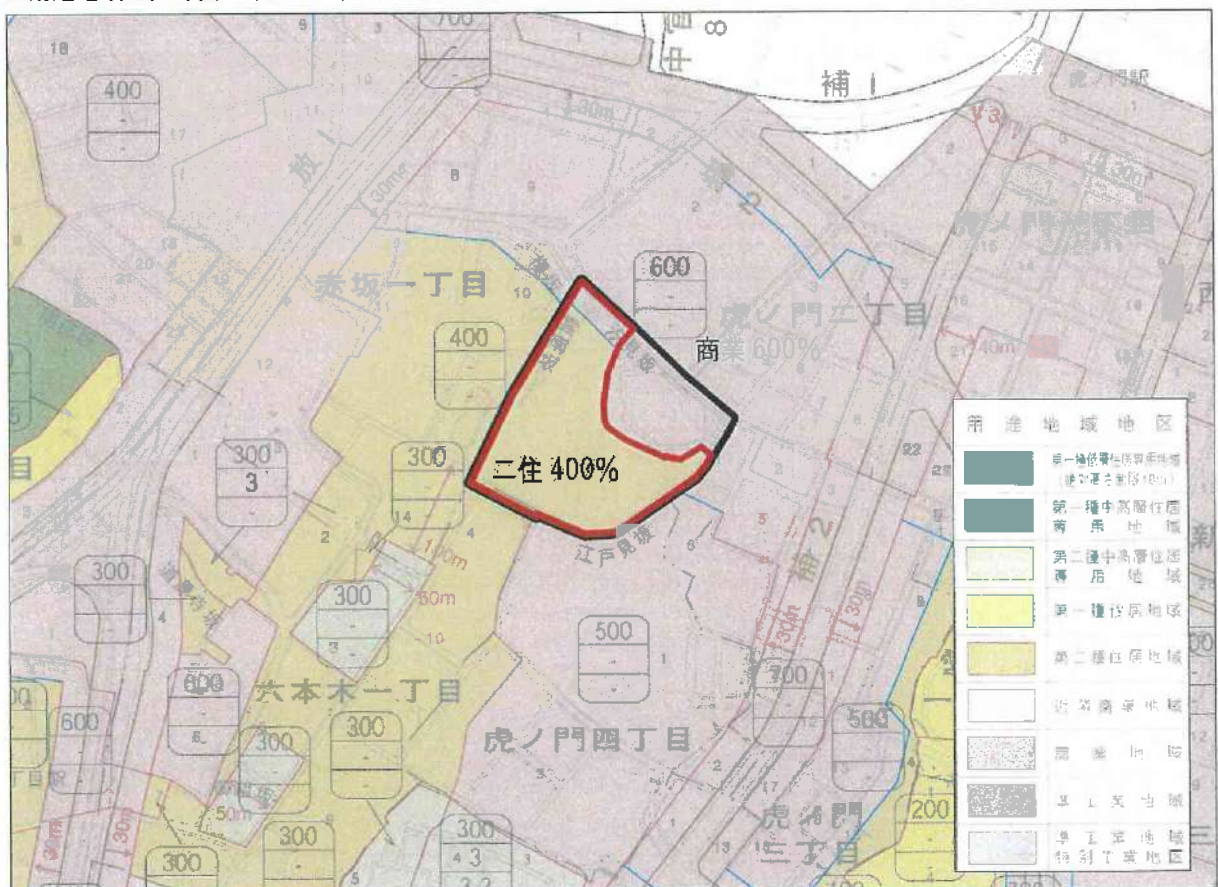
1) 用途地域・容積率等の指定状況

- ・地区整備計画の区域内の用途地域は、第二種住居地域／容積率 400%と、一部が商業地域／容積率 600%に指定されており、その他の区域は、商業地域／容積率 600%に指定されている。

■地区計画区域内の用途地域・容積率等の指定状況

用途地域	地区整備計画の区域		その他
容積率	二住	商業（一部）	商業
容積率	400%	600%	600%
建ぺい率	60%	80%	80%
防火地域	防火	防火	防火
高度地区	—	—	—
日影規制	—	—	—

■用途地域地区等図（平成 23 年 2 月 28 日現在）



 地区計画の区域
 再開発等促進区及び地区整備計画の区域

2) 都市計画公園

- ・本地区は都市計画公園霊南坂公園（未開設）に指定されている。

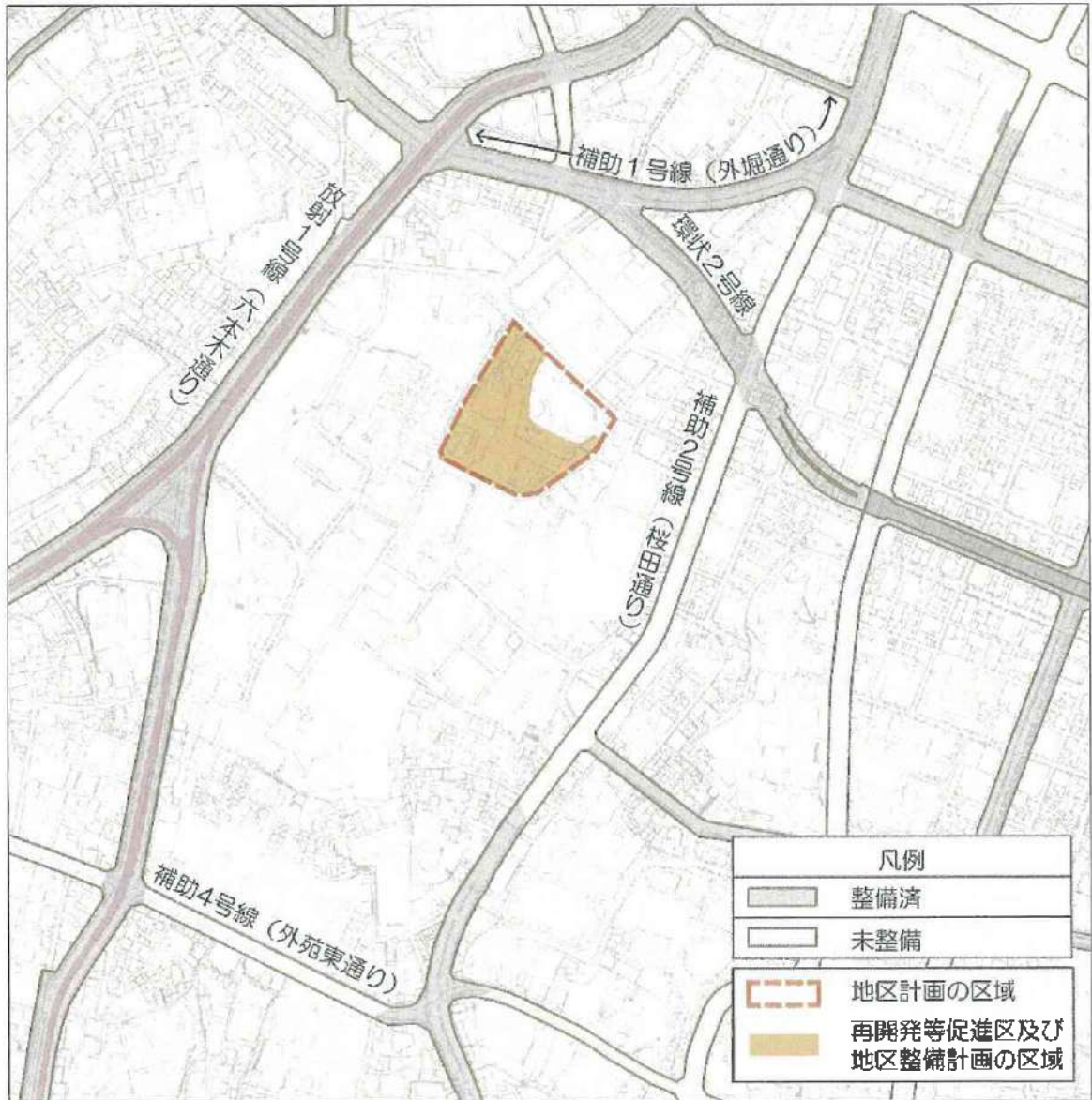
■都市計画公園の位置



3) 都市計画道路

- 本地区の位置する大街区は、都市計画道路 補助線街路第1号線（外堀通り）、補助線街路第2号線（桜田通り）、幹線街路放射第1号線（六本木通り）で構成されており、都心部と臨海部を結ぶ幹線街路環状第2号線が平成26年3月29日に供用開始した。

■都市計画道路の状況



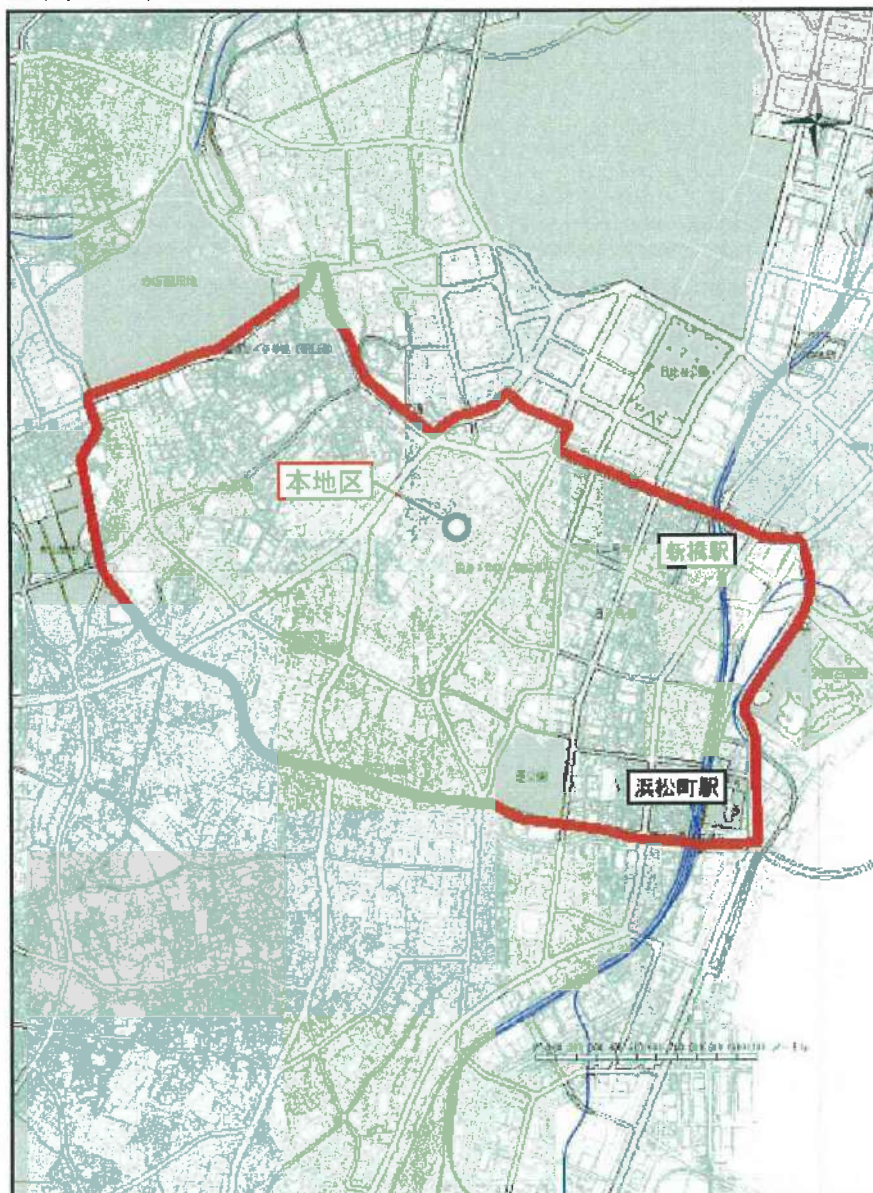
3. 上位計画等における位置付け

(1) 国、東京都の上位計画

1) 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域（平成 14 年 7 月）

- 本地区は、平成 14 年 6 月に施行された「都市再生特別措置法(平成 24 年 4 月最終改正)」により、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域となる「都市再生緊急整備地域（環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域）」に指定されているとともに、「都市再生緊急整備地域」のうち、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として「特定都市再生緊急整備地域」に指定されている。
- 「特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針」（平成 24 年 11 月見直し）の整備の目標として、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するとともに、緑豊かな地域特性を生かしたうるおいのある都市空間を形成すること等が示されている。

■都市再生緊急整備地域（環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域）



2) 『2020年の東京』(平成23年12月)

- 本構想は、「10年後の東京(平成18年策定)」の理念、基本的な考え方を着実に継承し、これを充実・強化するとともに、東日本大震災後の新たな社会経済状況に対して、中長期的な視点から的確に対応し、日本の再生と東京のさらなる進化を目指して策定された。
- 本構想では、大震災後の状況を踏まえ、以下の3点について政策の充実・強化を図っていくこととしている。

- 防災対策の強化 ～高度防災都市の構築～
- エネルギー政策の推進 ～高効率で自立・分散型のエネルギー戦略～
- 国際競争力の強化 ～アジアヘッドクォーターへ～

- また、「10年後の東京」で掲げた目標を再構築し、今後の施策展開を図っていくため、新たに以下の8つの目標が示されている。

1. 高度な防災都市を実現し、東京の安全性を世界に示す
2. 低炭素で高効率な自立・分散型エネルギー社会を創出する
3. 水と緑の回廊で包まれた、美しいまち東京を復活させる
4. 陸と海と空を結び、東京の国際競争力を引き上げる
5. 産業力と都市の魅力を高め、東京を新たな成長軌道に乗せる
6. 少子高齢社会における都市モデルを構築し、世界に範を示す
7. 誰もがチャレンジできる社会を創り、世界に羽ばたく人材を輩出する
8. 誰もがスポーツに親しみ、子供たちに夢を与える社会を創る

3) 東京の都市づくりビジョン（改定）（平成 21 年 7 月）

- ・今後の都市づくりを展開する上での基本的方針を示した「東京の新しい都市づくりビジョン（平成 13 年策定）」をもとに、都民の新たなニーズや時代の要請に的確かつ迅速に対応していくため、魅力とにぎわいがあり、環境面でも先進都市となる東京の実現を目指している。
- ・主要な課題に的確に対応し、都民や区市町村、事業者等と連携した取組を進めるために、都市づくりの基本理念を「世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造」とし、次のように目標を定めている。

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| 1. 国際競争力を備えた都市活力の維持・発展 | 4. 独自性のある都市文化の創造・発信・継承 |
| 2. 持続的発展に不可欠な地球環境との共生 | 5. 安全・安心で快適に暮らせる都市の実現 |
| 3. 豊かな緑や水辺に囲まれた美しい都市空間の再生 | 6. 都民、区市町村、企業やNPO等の多様な主体の参加と連携 |

- ・東京を5つのゾーンに区分し、各ゾーンが果たす役割や広域的な視点を踏まえた将来像を地域像として示すとともに、20の重点的に取り組むべき戦略を示している。
- ・本地区は、5つのゾーン区分のうち、「**センター・コア再生ゾーン**」に位置しており、以下のようなゾーン戦略が示されている。

「戦略1：国際的なビジネスセンター機能の強化と魅力や活力のある拠点の形成」

- ・経済活動の24時間化にも対応する宿泊・滞在、居住機能、商業機能、多言語対応が可能な医療、教育サービスなど多様な機能が、整備水準の高い都市インフラに支えられて、高密度でコンパクトに集積した、国際的なビジネスセンターを形成していく。

「戦略2：世界で最も環境負荷の少ない都市づくりの推進」

- ・業務、商業機能が高度に集積する地域では、高効率な地域冷暖房の区域拡大、下水処理や清掃工場の廃熱等の未利用エネルギーや再生可能エネルギーの導入を促進し、地区・街区単位におけるエネルギー利用の効率化やゾーン全体での環境負荷の低減を図る。

「戦略3：緑に囲まれ、水辺と共存した都市空間の創出」

- ・幹線道路における街路樹の倍増や、美しい街路樹をつくるためのせん定の工夫、その沿道における建築物の更新の機会をとらえた敷地内緑化など、公民連携による緑化を推進し、大規模緑地を幹線道路の街路樹や沿道の緑で結ぶ緑の軸（グリーンロード・ネットワーク）を形成していく。

「戦略4：歴史と文化を生かした都市空間の形成」

- ・地域のまちづくりを促進して、歴史的建造物などの景観資源を生かした街並みの形成を図る。また、魅力的な景観形成に資する民間開発を積極的に誘導する。

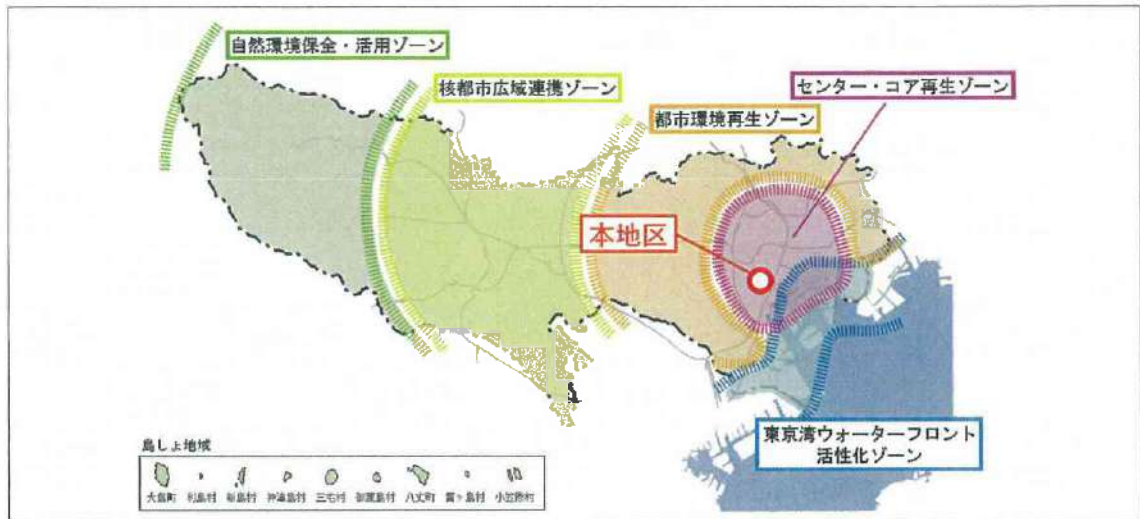
「戦略5：都市を楽しむ都心居住の推進」

- ・都心及び副都心の周辺や地下鉄網が充実した利便性の高い市街地では、民間活力による都市再生や都市開発諸制度を活用した質の高い開発を促進するとともに、公有地の活用などにより、都心居住を推進し、多様な機能が集積した、活気のある複合市街地の形成を図る。

【地区別の将来像（六本木・赤坂・虎ノ門）】

- 六本木通り沿道は、地下鉄駅や幹線道路の交差点などを中心に、歩行者空間の充実、ネットワーク化が進み、回遊性の高い、緑とにぎわいのある魅力的な複合空間を形成。
- 虎ノ門では、環状2号線の整備に合わせ、その周辺の市街地の更新を促進し、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。また、街路樹の充実とともに沿道のまちづくりによる緑化が推進され、広がりと厚みのある緑の軸を形成。

■ゾーン区分



4) 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16年4月）

- ・本地区は、「センター・コア再生ゾーン」に位置しており、ゾーンの将来像として「都市開発諸制度などの活用による、老朽オフィス等の建て替えや、充実した幹線道路網や公共交通網等を活かした市街地の機能更新、国際的なビジネスセンターとしての機能集積、緑豊かでゆとりと風格のある街並みの形成、国際都市にふさわしい良質な居住環境の創出」等が示されている。

【地区別の方針（六本木・赤坂・虎ノ門地区）】

- ・超高層のオフィスや住宅の計画的複合開発と、質の高い個性的な街区が織りなす市街地に、業務、商業、文化、娯楽、居住など多様な機能が効果的に組み合わせ、活力と魅力ある地域を形成する地域とされている。
- ・その他本地区に関連するものとして、以下のような方針が都市計画として位置づけられている。

【土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針】

- ・業務・商業機能を、センター・コア再生ゾーンにおける中核拠点、生活拠点等の交通利便性が高いターミナル駅周辺などに誘導するとともに、日常生活利便施設が集積した生活中心地、業務・商業機能を集積すべき幹線道路沿道等に誘導し、業務・商業地を適切に形成する。
- ・中核拠点など業務商業機能を重点的に整備すべき地区において、特定街区など都市開発諸制度などを活用し、業務商業機能の育成・整備、更新を進める。
- ・中核拠点の周辺市街地や幹線道路沿道などでは、業務・商業、住宅複合市街地の形成を図る。特に、センター・コア再生ゾーンでは、中核拠点の周辺市街地、中核拠点相互を結ぶ地域などで中高層階住居専用地区を指定するなど、都心居住の推進と合わせて秩序ある複合市街地を形成する。

【都市施設に関する都市計画の決定の方針】

- ・環境負荷の低減を図るため、自転車道の整備を行うとともに、安全で快適な歩行空間を確保するため歩行者道の整備を行う。合わせて景観形成の観点からも電線類の地中化を積極的に推進する。また、遊歩道と公園の連携などにより、都民がジョギングなどを行い、健康づくりに利用できる施設としての整備も推進する。

【市街地開発事業に関する都市計画の決定の方針】

- ・歴史的な建造物や街並みの保存に配慮するとともに、新たに整備される建造物と周辺的环境と調和を図り、歴史と文化を活かした景観を保全・創出する。
- ・駅周辺で行う市街地開発事業等では、東京都福祉のまちづくり条例等などに即し、施設建築物などのバリアフリー化を行うとともに、駅施設と駅前商店街等周辺の施設とのネットワークを形成し、地域全体のユニバーサルデザインの推進を図る。

【自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針】

- ・都市開発諸制度等により創出される緑地を効果的に配置し、屋上緑化や道路の緑化等と合せ区部におけるみどり率はおおむね2割の増加をめざす。

- ・2025年までに、公園緑地等の都市施設とする緑地を本区域内人口一人当たりおおむね10㎡確保することを目標とする。
- ・防災面から緊急を要する公園の迅速な整備を推進するとともに、環境面から水と緑の骨格形成に効果的な公園の整備を推進する。また、国有施設や工場等の移転、学校の統廃合等に合わせた新規指定を進める。
- ・公園整備において、特許事業をはじめとする民間活力の導入を図る。また、市街地の開発における公民連携による緑地の確保や屋上緑化の推進に努めると同時に、周辺の緑資源を活用し、連続性を持たせることにより、緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。

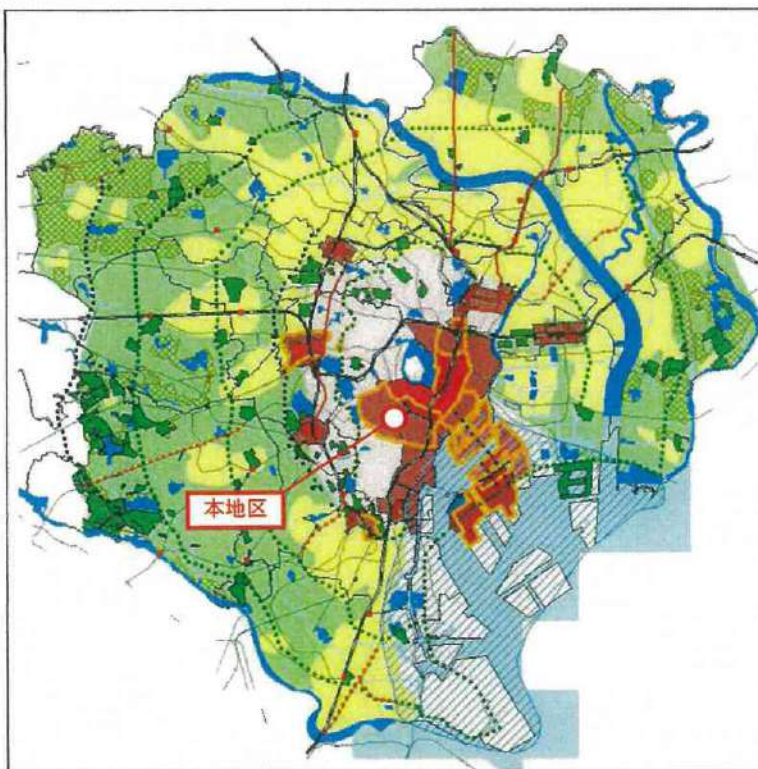
【都市防災に関する都市計画の決定の方針】

- ・避難場所及び避難経路を形成するように、大規模公園や広幅員の都市計画道路等を計画的に配置する。

【その他都市計画の決定に関する方針】

- ・都市開発諸制度の活用により、民間都市開発プロジェクトを通じ、歴史的建造物の復元・保存や、地域固有の歴史や新しい文化創造の視点からのまちづくりを促進するとともに、文化・情報発信地の創出を誘導する。

■都市づくりの進め方の概略的方向



凡例	説 明
	都市再生緊急整備地域指定がなされた区域であり、都市再生特別地区など民間の活力を最大限に活用しながら着実な都市整備を進める区域
	都市開発特別制度などを活用して、集積誘致効果の高化や文化施設など多様な機能の集積を促し、賑わいの創出に資する区域
	都市開発特別法を適用し、業務・商業・居住機能の効率的な複合により、都市の新しい賑わいと活力の創出を図る区域
	公共交通機関の利便性を活かし、市街地再開発事業、都市開発特別法によるインフラ整備と連携して、区域の更新を進めながら集積誘致を図り、集積を促進する区域
	空港駅、港湾・物流の付随的機能などにより都市を誘える機能の存続を図るエリア
	都市に隣接するウォーターフロントという付随的機能を活用し、用途規制の取扱いが柔軟な区域に合わせた土地利用規制を設け、居住、商業、レジャーなどの都市機能を集積していくエリア
	駅前や特等道路沿道の再開発事業の推進、商業街、好立駅周辺、航空再開発などにより、本都府府政などに資する市街地の再開発・整備、再開発促進、都市再生の観点から、土地の高度利用を促進する区域
	発達した交通利便性を活かしながら、街区再編まちづくり、都市開発特別法、市街地再開発事業などを活用し、必要に応じて日影規制の合理化を併せて行いながら、土地の高度利用を通じて都市居住を重点的に進める区域
	防災整備などの計画的整備等により形成された自然の環境を、地区計画、都市計画の趣旨を踏まえながら、維持・保全する区域
	住宅地の環境を維持しつつ、沿線の付随的機能、建築協定や優良形成地区計画などを活用して、ゆとりある緑豊かな居住環境の創出を図る区域
	上記のうち、土地の高度利用を促進するべき区域の指定がなされた区域で、沿線の付随的機能に資する、地区計画等によりゆとりある環境の創出を図る区域
	主要な公園・緑地・水廊
	主要な道路（幹線）
	主要な道路（整備中又は計画）
	沿線中心の道路
	道路は特許事業

発達した交通利便性を活かしながら、街区再編まちづくり、都市開発特別法、市街地再開発事業などを活用し、必要に応じて日影規制の合理化を併せて行いながら、土地の高度利用を通じて都市居住を重点的に進める区域

5) 都市再開発の方針(平成21年3月変更)

- ・本地区は2号地区※(環状二号線新橋周辺、赤坂・六本木地域)に位置づけられており、以下のよ
うな都市再開発の施策の方向性が示されている。

※計画的な再整備が必要な市街地の中で、特に一体的かつ総合的に市街地の再整備を促進すべき地区

【地区の再開発、整備等の主たる目標】

- ・中央官庁街に近接し、大使館等が数多く立地する地域において、環状二号線の整備に併せた沿道の
土地利用の促進を図るとともに、多様な機能を備えたにぎわいにあふれた国際性豊かな交流ゾー
ンの形成。
- ・この際、緑豊かな地域特性を生かしたうるおいのある都市空間の形成を図る。

【用途・密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要】

- ・良好な住環境を備えた居住機能のほか、業務・商業・文化・交流等の多様な機能を誘導する。この
際、幹線道路沿道での商業・業務機能と街区内の住機能との共存が図られるよう、土地利用を誘導
する。

【建築物の更新の方針】

- ・計画的複合開発を行うことにより、業務、商業、文化、娯楽、居住など多様な機能が組み合わせられ
た活力と魅力ある地域の形成を図る。

【都市施設及び地区施設の整備の方針】

- ・都市開発事業に関連した道路整備により、地域内道路網の強化を図る。

【その他】

- ・赤坂・六本木地区における良好な住環境を備えた区域においては、周辺市街地との環境に十分調和
するよう配慮していく。

6) 東京都防災対応指針（平成 23 年 11 月）

- ・東京都防災対応指針においては、今後の防災対策として、以下の方針が定められている。

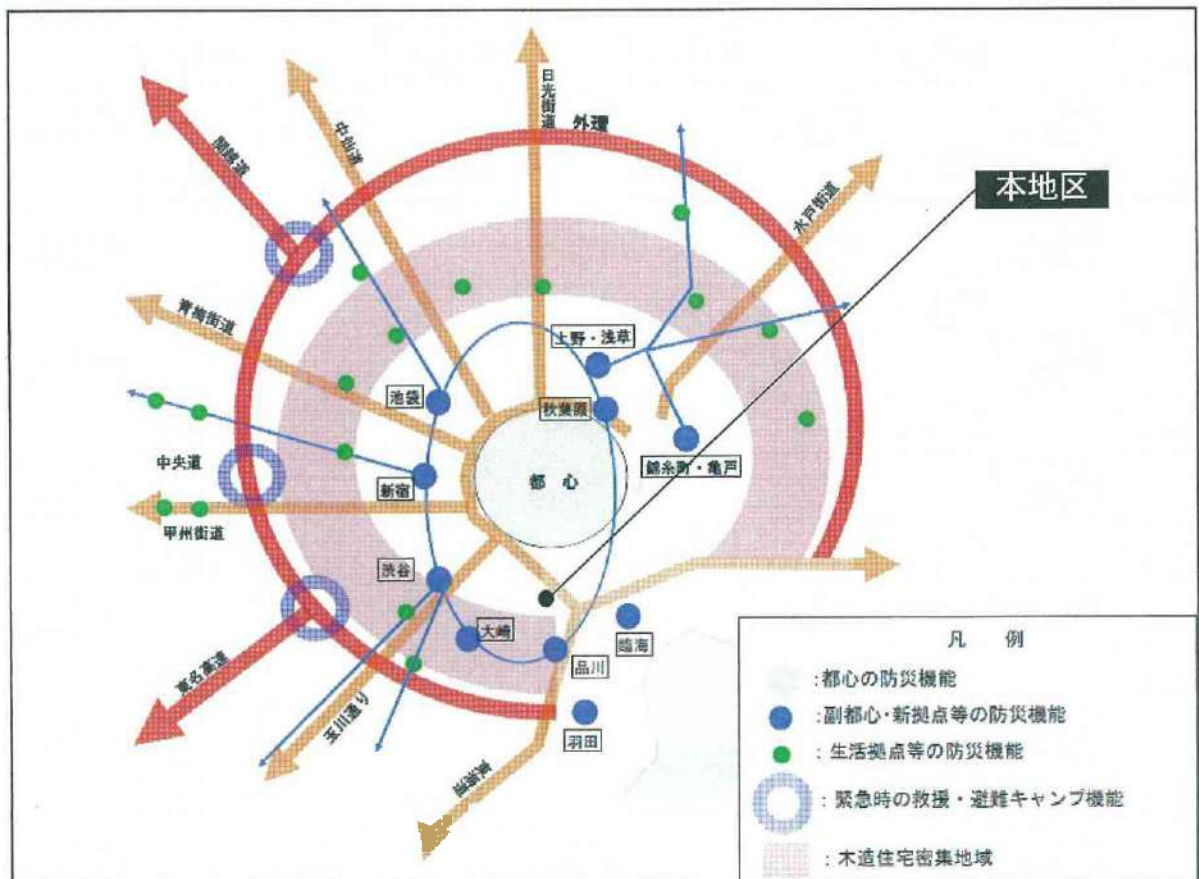
「今後の防災対策」（抜粋）

＜事業者と連携した大都市における防災拠点の整備促進＞

（民間の活力も活用した防災拠点整備の促進）

- ・都心・副都心などにおいて、地元区や民間事業者等と連携して大街区化を進め、市街地の更新により耐震性を向上させるのにあわせて、オープンスペースや機能的な道路空間を創出し、市街地の防災性を向上させるとともに環境と調和した効率的なエネルギー利用が可能となる建築物を誘導してその中に帰宅困難者の一時避難場所、備蓄倉庫、自家発電設備等を備えることで、まちなかにおける防災上の拠点を整備していく。
- ・また、鉄道駅周辺や主要な街道周辺で行われる市街地再開発事業など民間の開発プロジェクト等において、一時避難場所や、帰宅困難者の受入施設、備蓄倉庫や非常用電源などを備えた防災上の拠点となる施設を誘致し、災害時における宿場的な機能を創出していく。

■防災拠点のイメージ（東京都防災対応指針／東京都 平成 23 年 11 月）



7) 東京都景観計画（平成 23 年 4 月）

- ・東京都景観計画は、都民や事業者、区市町村と連携・協力しながら、美しく風格ある首都東京を実現するための具体的な施策を示したものである。
- ・本地区は、景観基本軸や景観形成特別地区には位置しておらず、「一般地域」に分類されている。

■一般地域の景観形成基準

項目	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> ・道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。 ・壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする。 ・敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを生かした建築物の配置とする。 ・隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。
高さ規模	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。
形態意匠色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。 ・色彩は、別表 2 の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。 ・屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 ・建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
公開空地外構等	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 ・敷地内ではできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に行う。 ・緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。 ・周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 ・外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。

■大規模建築物等の建築等にかかる景観形成基準

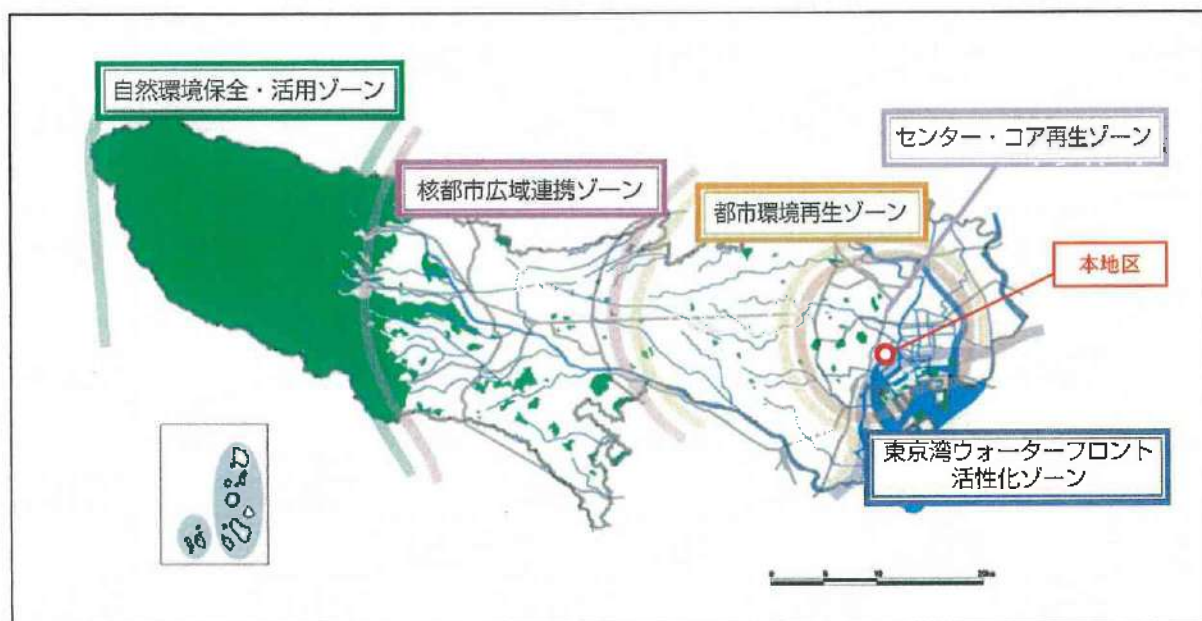
項目	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地・隣棟間隔を十分に確保する。
高さ規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の建築物群と統一感のあるスカイラインとする。 ・長大な壁面をもつ建築物とならないように計画する。
形態意匠色彩素材	<ul style="list-style-type: none"> ・色彩は、別表 2 の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。 ・街並みの中で、著しく目立つものとして認識される赤や金色などの着色をしたガラスを使用しない。 ・機械式駐車場・タワーパーキングなどの駐車場の設置に当たっては、建築物内に収めるなど建築物と一体的な計画とする。
屋外広告物等 ※	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の屋上には屋外広告物を設置しない。 ・建築物等の 3 階を超える部分又は地盤面からの高さが 10m 以上の部分（人工地盤やデッキなどがある場合は、周囲の状況により個別判断する。）に設置する広告物は、以下に掲げる基準に適合するものとする。 ・建築物の窓面の内側から広告物及びこれに類するものを表示しない。 ・建築物の壁面に設置する広告物（以下「壁面広告物」という。）は、自社名、ビル名、店名又は商標を表示するものに限る。 ・壁面広告物は、光源を使用する場合は、白色系とする。ただし、光源が点滅しないものに限る。 ・壁面を使って投射する広告物は使用しない。 ・ビル名の文字などを表示する壁面広告物は、高さを 3m 以下、長さをおおむね壁面幅の 1/3 以下とする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・その他緑化に関する事項等については、景観法に基づく届出制度による景観形成基準（第 2 章で示された各基準）に適合したものとする。

8) 東京都環境基本計画（平成 20 年 3 月）

- 本地区は「センター・コア再生ゾーン」に位置付けられており、商業・業務系施設に分類される。

- 都市開発によるCO2排出量や自動車交通量の低減を図る。拠点開発等を進め、エネルギー効率の良い都市構造としていく。
- 開発や建築を行うときに、できるだけ多く、敷地内緑化、屋上、壁面緑化などを行い、緑の増加を図る。また、既存の緑地、樹木ができるだけ残せるように計画し、保全することができない場合でも、移植を検討するなど、自然地の確保を図る。
- 開発等に含ませて、できる限り周辺の緑と水のネットワークを創出していく。

東京都環境基本計画より一部抜



9) みどりの新戦略ガイドライン（平成 18 年 1 月）

- 本地区は「センター・コア再生ゾーン」に位置し、ゾーン別のみどりづくりとして、「風格あるみどりの都市景観の形成」「民間事業者による屋上緑化等の促進」「公共施設の緑化推進」があげられている。
- ゾーン別のみどり率は、現況値 25%に対し、2025 年の目標値を約 2 割増加としている。
- 東京のみどりづくりの新たな施策の一つとして環境軸（道路・河川・公園など、骨格となる主たる都市施設の整備等を契機として、沿道や沿川などの周辺のまちづくりを一体としてとらえ、みどり豊かな広がりや厚みをもった良好な都市環境を形成していく空間）の形成を推進するとされている。
- 都市開発諸制度の活用にあたっては、地域のみどりのネットワークが果たす機能を深く認識し、事業地においてより積極的な緑化の目標を掲げ、屋上緑化や壁面緑化等の多様な緑化手法の導入を図り、みどり率の向上に努めるとされている。

10) 都市計画公園・緑地の整備方針（改定）（平成 23 年 12 月）

- ・東京都と区市町は、「都市計画公園・緑地の整備方針 1」（平成 18 年 3 月策定）について、都市計画公園・緑地の事業進捗や社会情勢の変化とともに、東日本大震災の教訓を踏まえ、防災の視点を重視した新たな整備方針として平成 23 年 12 月に改定した。
- ・今回の改定により、今後、重点的に整備すべき都市計画公園・緑地が 209 箇所指定され、都市部においては、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として「公園まちづくり制度」が創設された。

【東京都公園まちづくり制度の概要】（東京都公園まちづくり制度実施要綱：平成 25 年 12 月）

《背景》

- ・都心部等でも長期間、都市計画公園・緑地の整備が行われていない区域では、未供用の状態が続くとともに、都市計画制限により市街地の更新も進んでいない状況にあるため、都市開発のポテンシャルが高いセンター・コア・エリア 2 内の未供用区域を対象に、民間による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として創設された。

《制度概要》

- ・未供用区域の一定規模以上を地区施設等の緑地、広場その他の公共空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、都市開発と連携したまちづくりの中で民間により緑地等を創出する「公園まちづくり制度」を運用し、早期の公園機能の発現とにぎわいの創出等を図る。

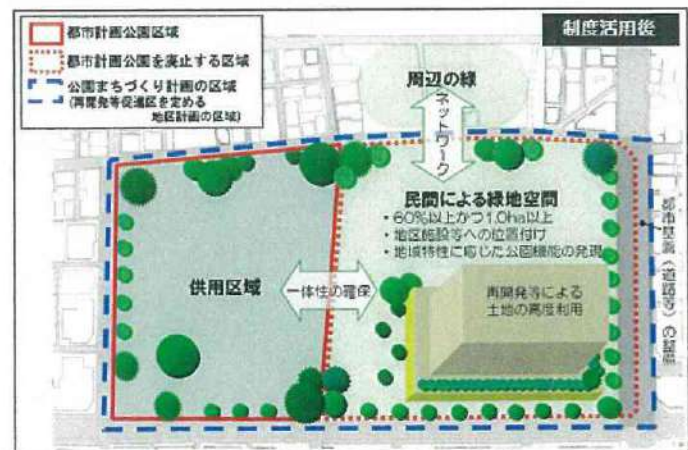
《制度対象》

- ・センター・コア・エリア内において、当初都市計画決定からおおむね 50 年以上が経過した、未供用区域の面積が 2.0ha 以上の都市計画公園・緑地を含む区域

《計画の要件・基準》

- ・本制度を活用する区域には、再開発等促進区を定める地区計画を定めること
- ・民間敷地の 60%以上かつ 1.0ha 以上が、地区施設等の緑地空間として確保されていること
- ・地域特性に応じた公園機能の発現と緑のネットワークの形成が図られていること

■「公園まちづくり制度」活用のイメージ



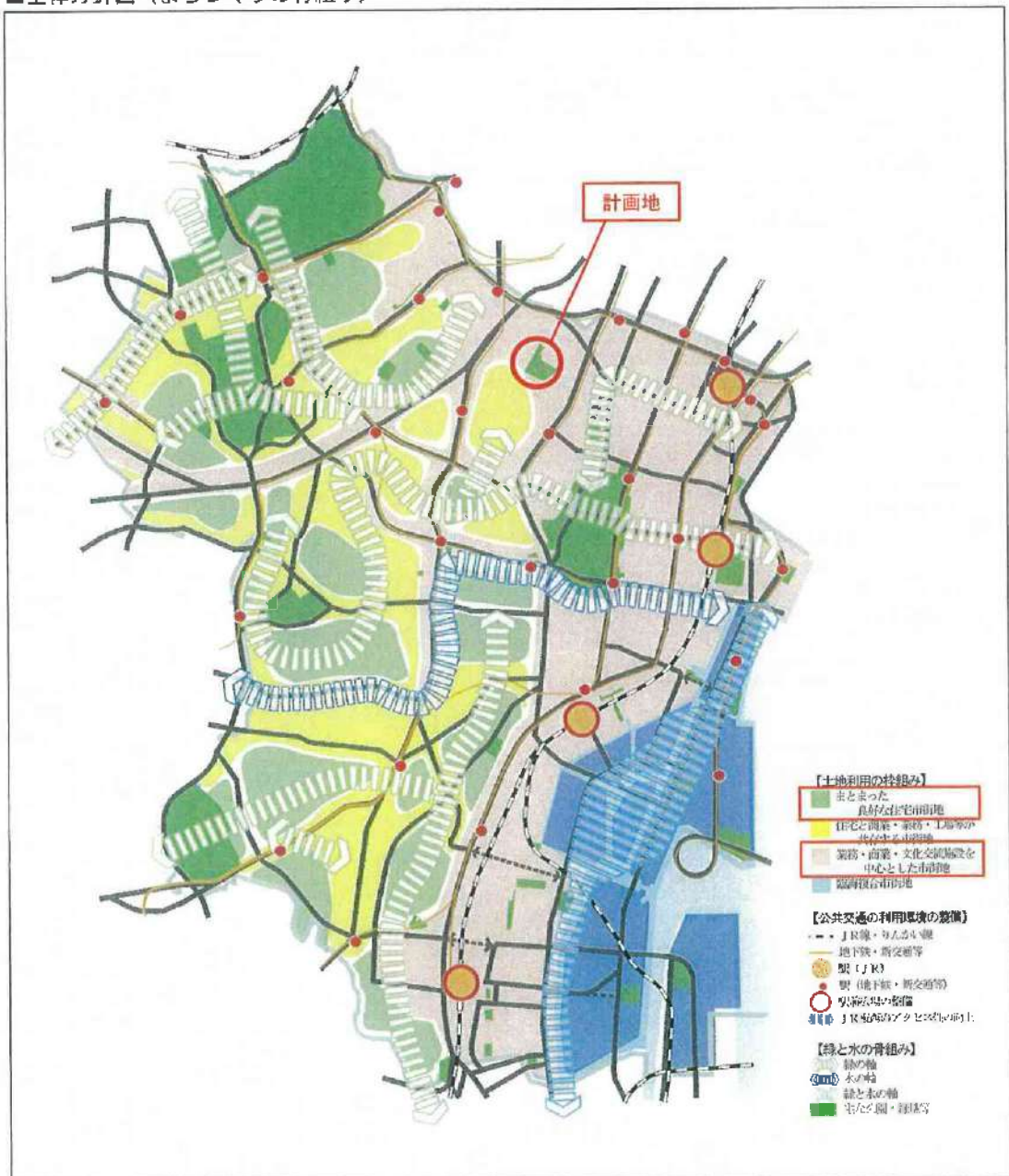
(2) 港区の上位計画等

1) 港区まちづくりマスタープラン（平成19年4月：港区）

【区全体のまちづくりの方針】

- 本地区のうち、現在都市計画公園に指定されている区域は「主な公園・緑地等」に位置づけられており、その他の区域は「商業・業務・文化交流施設を中心とした市街地」として、東京の経済・文化・交流の中心としての港区の活力と魅力を維持し、さらに新たな魅力を創出できるよう、商業地や幹線道路沿道などに都市活動施設の立地を誘導することが示されている。

■全体方針図（まちづくりの骨組み）



【地区別まちづくり方針（新橋・浜松町周辺地区）】

《まちづくりの基本的な考え方》

- ・多くの人が働き・訪れる地区として、新橋駅周辺をはじめとして商業・業務機能の維持・向上を図る。
- ・地震、火災などの災害に備え、新橋駅周辺や虎ノ門地域の一部の防災機能の強化に資する施策を検討するとともに、多くの帰宅困難者など被災者が一時的に避難できる対策の検討に取り組む。

《まちづくりの方針》

○培われてきた景観の継承と魅力ある景観づくり

- ・桜田通り、六本木通り、外苑東通り、外堀通りなどに囲まれた六本木・虎ノ門の区域の中で高台の尾根を通る道路（通称「尾根道」）沿道では、大使館や博物館等の文化施設が立ち並ぶ良好な都市景観の保全・向上を図る。

○快適な道路・交通体系のあるまちづくり

- ・公共交通事業者、道路管理者などの関係機関との連携により、交通バリアフリー法に基づく交通バリアフリー基本構想を策定し、駅周辺をバリアフリー化する。
- ・複雑な地形を有する当街区においては、開発等に合わせ、快適な歩行者ネットワークの形成や街区内部での円滑な交通機能の向上を促進する。

○災害に強く、犯罪防止に配慮したまちづくり

- ・虎ノ門地域の交通利便性に恵まれた幹線道路の後背地においては、防災性の向上を図るとともに、土地の有効活用を促進する。
- ・在勤者、在学者、来街者も視野に入れて、開発等にあっては、防災機能を備えた広場の整備を促進する。

○緑・水・空気などの環境に配慮したまちづくり

- ・建築物の新築、改築での屋上緑化、建物設備の排熱量の抑制、道路・広場・駐車場での保水性舗装、遮熱性舗装の導入などを図る。

2) 港区地域防災計画（平成 24 年改正）

【建築物の耐震・不燃化促進】

- 建築物の耐震化を行う者に対し、耐震診断、耐震改修等に要する費用の一部を助成し、災害に強い街づくりを目指す。
- 飲食店等が数多く入居する雑居ビルの火災安全性を確保するため、保健所や警察・消防からの情報をもとに立入調査を行い、問題がある場合は、建物所有者やテナントに対して行政指導を行い、大規模建築物については、必要に応じ防火水槽等を設置するよう改善指導を行う。

【市街地の再開発】

- 計画地は地区計画制度の対象地区であり、用途変更等の変更を行う場合は、用途・壁面の位置など必要な事項を地区計画等で定め、対象となる地域の区民の意向を最大限反映させるよう努めていく方針を示している。

【オープンスペースの確保】

- 都市計画公園の整備をはじめ、既存公園の拡充・整備を行うとともに、都市開発諸制度を活用する大規模開発の事業者を誘導し、災害時の円滑な応急活動に資するオープンスペースの整備を促進していく方針を示している。

【公園等の整備】

- 東日本大震災を踏まえ、更なる防災機能の強化を図っていくため、三田台公園、芝浦公園や港南緑水公園を救援活動や復旧・復興活動などの防災活動拠点公園として位置付け、整備充実を図る。
- 帰宅困難者対策として、駅周辺及び国道、都道等の幹線道路に面している公園等について徒歩帰宅者に対応できるよう、休憩場所、非常用トイレ、非常用電源設備や情報関連施設等の整備を図っていく。

【道路・橋りょうの整備】

- 都市計画道路は避難路や延焼遮断帯として、重要な役割を担っている。併せて災害時緊急道路障害物除去路線として位置付けられ、特に都市計画道路を優先的に新設・拡幅整備促進を図る。また、区が管理する橋りょうは、安全で円滑な道路交通の確保と災害時の避難路を確保するため、架替えや耐震補強工事を計画的に行う。

3) 港区防災街づくり整備指針（平成 25 年 3 月）

- 日本経済・文化・交流の中心に位置し、多くの事業所が立地している港区では、事業者による開発事業等も活発に行われており、これらの街づくりの機運を捉えた以下のような取組みにより、防災機能の強化を図ることが示されている。

○地震時の被害を低減させる街の形成

- 地震時における建築物や工作物等の初期被害の低減に向けた防災街づくりを展開する。

○地震リスクに対応した都市施設の安全性の向上

- 地震時における道路・橋りょうや水道等のライフラインの機能低下・途絶による被害の低減に向けた耐震対策や液状化対策等の防災街づくりを展開する。

○地震時の避難関連施設の確保と機能向上

- 地震時、津波発生時の避難行動の円滑化や安全性向上、避難関連施設の確保や防災機能向上に向けた防災街づくりを展開する。

○地震時の帰宅困難者への対応

- 区特性である大量の帰宅困難者の対応に向けた防災街づくりを展開する。

○津波による被害が発生しにくい街の形成

- 津波が発生した時の被害の低減に向けて、地下空間等のぜい弱性の低減等に向けた防災街づくりを展開する。

4) 港区緑と水の総合計画（平成 23 年 3 月）

【区全体の方針】

- ・ 緑と水の配置方針において、本地区が位置する大街区には「地形を生かした緑の軸」が位置づけられており、環境保全（ヒートアイランド現象の緩和、生きものの生息・生育環境の保全、健全な水循環系の構築）、景観形成の視点から重要な役割を担う斜面の緑として、斜面緑地の保全や斜面緑地の周辺における緑の保全、創出が示されている。
- ・ 区全域にわたる取組みとして、文化財建造物、都選定歴史的建造物や寺社が集積する地域において、建造物等と一体となった景観を形成する、敷地や背景の緑の保全及び創出に取り組むとされている。

■緑と水の配置方針

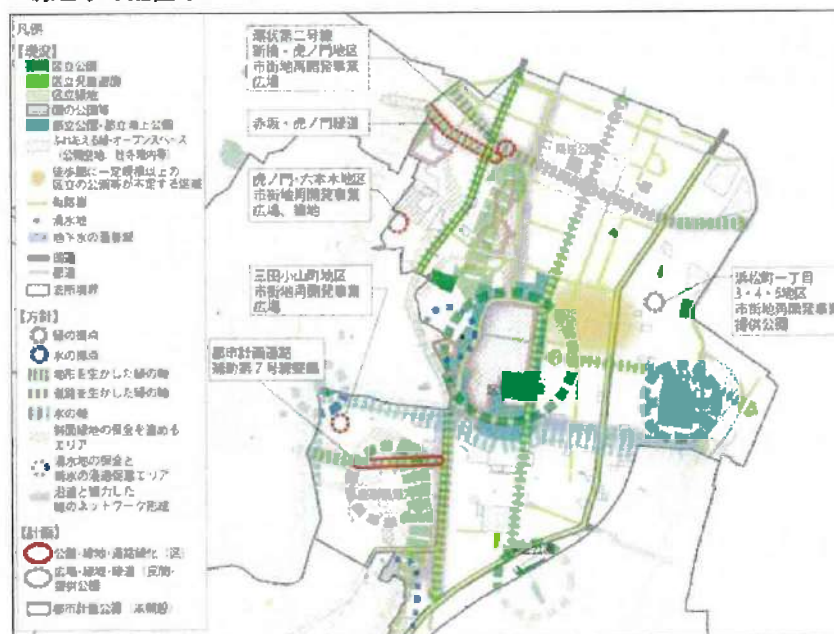


【地区別の方針（芝地区）】

○赤坂・虎ノ門緑道の整備

- ・ 環状 2 号線からつながる区道 1014 号線（通称 アメリカ大使館前通り）の沿道において、敷地緑化、既存の緑地の保全・拡張、緑豊かな歩道状空地の設置などを地域が主体となって進め、区道とその街路樹と一体となった大規模な緑道空間を形成する。

■緑と水の配置イメージ



5) 港にぎわい公園づくり基本方針（平成18年9月）

- 今後の公園づくりの基本的な考え方と中長期的に取り組む施策の枠組みが示されており、内容は「港区緑と水の総合計画」に反映されている。

【基本方針】

《魅力ある公園とみどりのネットワークづくり》

○魅力ある公園づくり

- 公園の新設に取組み、区内の公園等の充実を図るとともに、利用ニーズの視点、まちづくりの視点を踏まえた5つの利用タイプを設定し、港区にふさわしい特色ある公園整備を進める。

○民間と連携したみどりのネットワークづくり

- 民間と連携した連続性のあるみどりの配置、オープンスペースの開放により、みどりのネットワークを形成する。

《防災に配慮した公園づくり》

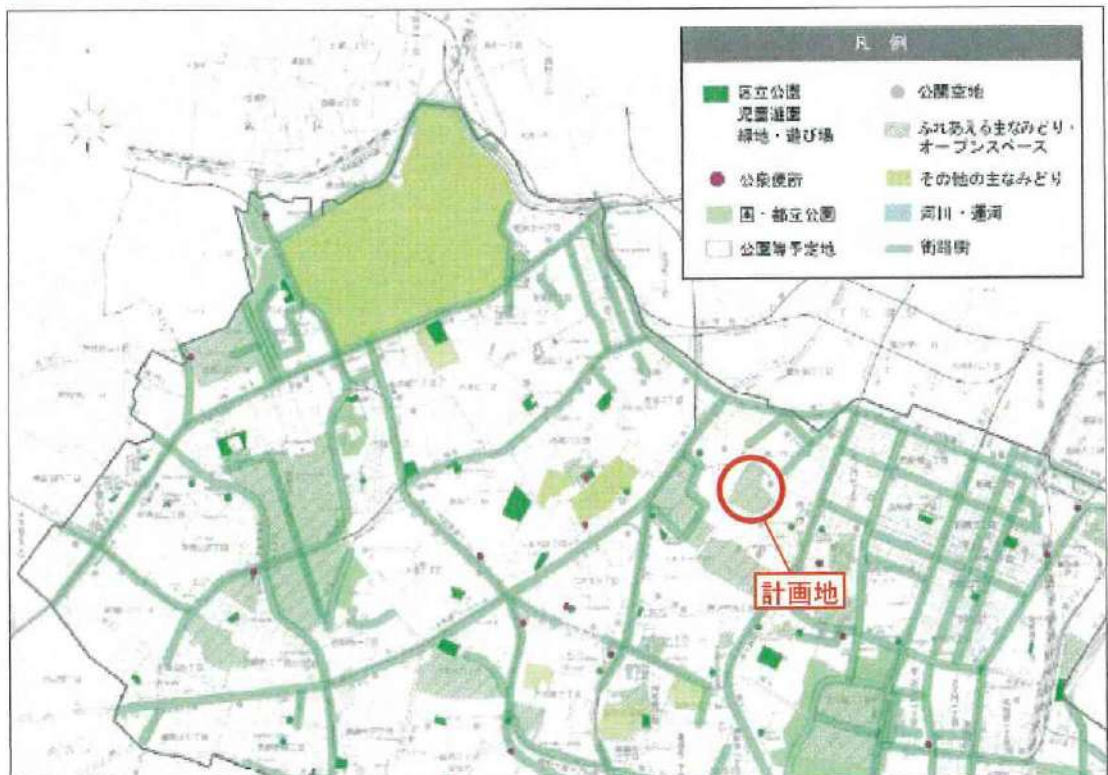
○防災に配慮した公園づくり

- 港区の特徴として、区民、在勤者に加え、ビジネスや観光、ショッピングなどで区内を訪れる来街者が非常に多いことから、災害時の一時集合場所や避難場所に指定されていない公園についても、簡易トイレやテントの設置等に対応できる広場空間の確保など、災害時の利用を視野にいれた仕組みづくりを検討していく。

○環境に配慮した公園づくり

- 都市環境保全に貢献し、みどりや自然を身近に感じられる場所を提供するため、公園等におけるヒートアイランド対策、生き物の住める空間づくりを進める。

■ネットワークを構成する主要なみどりとオープンスペース



6) 港区環境基本計画（平成 21 年 9 月）

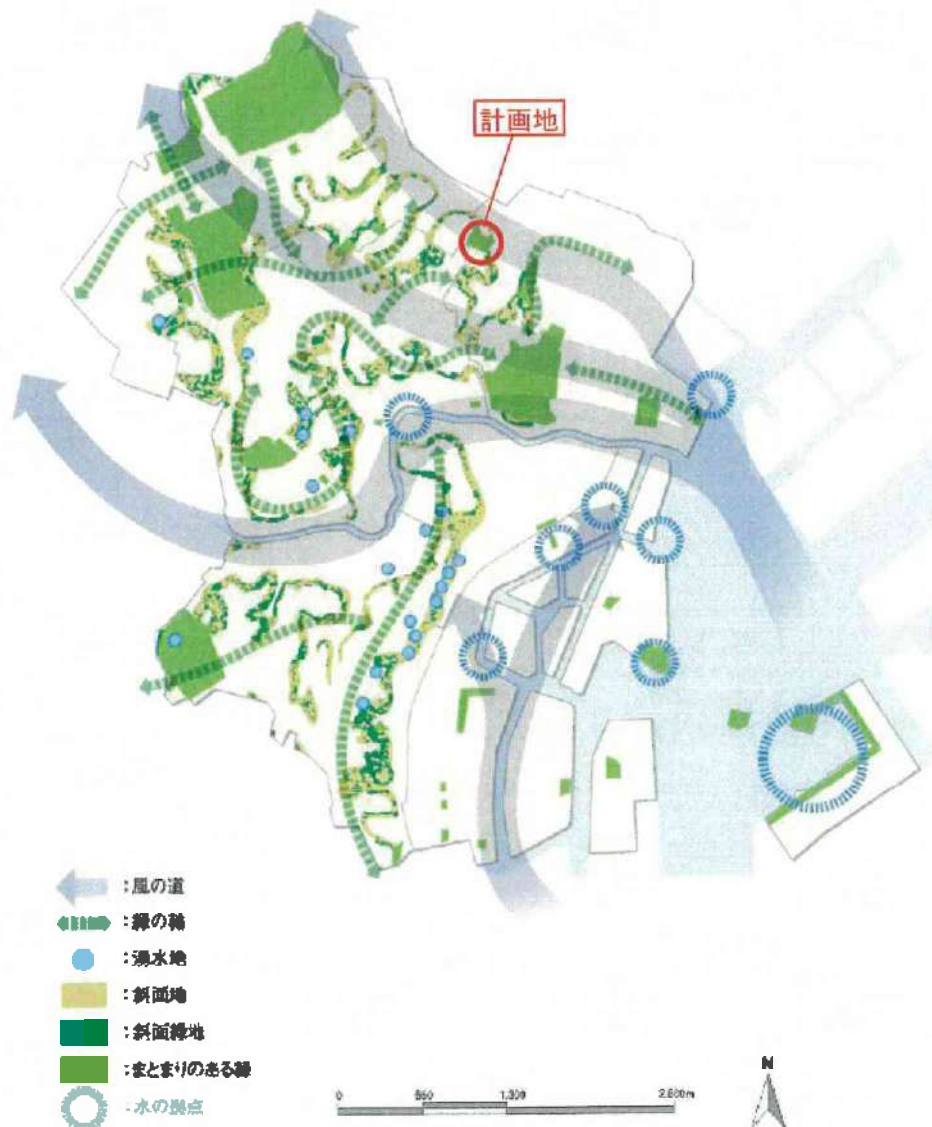
- 本地区の位置する芝地区のイメージは、「にぎわいの中にも緑との親しみを感じる地域」とされており、以下の取組みの方向性が示されている。

【地区別の取組みの方向性（芝地区）】

- 計画では、港区区民や事業者との協働による公園などの公共施設の整備・維持管理の推進 （※話し合い）
- 都市型水害の低減へ向けた透水性舗装、雨水浸透枡などの整備の推進
- 公共・民間施設の緑化の推進
- 道路緑化の推進、樹木の保全の推進
- ヒートアイランド対策につながる舗装などの整備の推進
- みなとタバコールの推進

■将来イメージ

- 大規模な緑地などを緑の拠点として活用し、街路樹などを活かした緑の軸を形成することで緑の連続化を図ります。
- 区民に憩いをもたらす水の拠点を形成するとともに、古川や碓海部の運河沿いの整備により水の軸を形成します。
- 海からもたらされる涼風と、緑がもたらす冷涼な空気を市街地に導いていくため、高浜運河、芝浦運河、古川等を軸に風通しの良い市街地を形成します。



7) 港区景観計画（平成 21 年 8 月）

- ・港区全域が景観法第 8 条第 2 項第 1 号に規定する景観計画区域とされている。

【景観形成の基本方針】

《基本方針 1》水と緑のネットワークを強化し、潤いある景観形成を進める

○地形の特徴を際立たせ、まちの歴史を物語る、特徴的な緑を保全する

- ・崖線等の傾斜地の緑のつながりを育み、港区の地形的特徴を際立たせる。
- ・地域に根ざした公園については、地域の緑の拠点として、区民・企業等との協働で公園づくりを進め、安らぎと親しみを感じることができると示されている。
- ・地域にゆかりのある特徴的な緑を守り、広げ、奥行きある街並みを保全・育成する。

○緑豊かな公園・広場づくりを進める

- ・既存の公園や開発に伴う公開空地等においては、緑の拠点として、より一層緑を育み、道路や水辺等の緑とのつながりを拡充する。

《基本方針 2》歴史や文化を伝える景観を守り・生かす

○まちの歴史や文化を今に伝える歴史・文化資源を守る

- ・歴史的建造物等の貴重な歴史・文化資源については、地域の個性の表れた地域の身近な景観資源として保全する。

《基本方針 3》誰もが楽しく歩ける、賑わいや風格のある通りを創る

○特色ある主要な道路沿いの街並みを創る

- ・景観の骨格を形成する主要な道路では、ゆとりある快適な歩行空間を整えるとともに、街路樹や植栽帯等の整備による緑化・修景等を進め、風格ある街並みを保全・創出する。
- ・主要な道路沿いにおいては、道路整備の機会等をとらえ、オープンスペースの確保や緑化等による道路と沿道の建築物等の一体的な景観形成を誘導し、賑わいと統一感のある魅力的な街並みを演出する。

《基本方針 4》地域の個性を生かした魅力ある街並みを育む

○公共施設等を核とした景観形成を進める

- ・地域の景観の核となる公園などの公共施設や公共建築物においては、施設の目的・性質を踏まえたうえで、周辺地域の景観形成を先導するようなモデル的な景観を創出する。

【景観形成基準】

■本地区に該当する景観形成基準

適用区域	景観形成基準	
	形態・意匠・色彩	公開空地・外構・緑化等
坂道沿い (江戸見坂、汐見坂、 霊南坂)	・坂道沿いでは、建築物の低層部が坂道の勾配になじむよう工夫した形態・意匠とする。	・寺社や歴史的建造物の周辺では、これらへの圧迫感の緩和や見通しの確保に配慮した建築物の配置とする。
寺社・歴史的建造物 周辺 (大倉集古館陳列館)	・坂道沿いでは、よう壁や塀を設置する場合は、石材・木材などの自然素材の使用や緑化などにより、壁面が無表情とならないように配慮する。	・寺社や歴史的建造物の周辺では、彩度・明度を抑えた落ち着いた色彩や味わいのある素材を用いるなど、これらの雰囲気との調和に配慮した、形態・意匠とする。

8) 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）

※以下、まちづくりガイドライン

- ・港区まちづくりマスタープランの考え方に基づき、六本木・虎ノ門地区において、良好な市街地を保全するとともに、一体的かつ計画的にまちづくりを誘導していくための手引きとして策定。

《取組み方針1》快適で魅力的な生活環境と世界に開かれた高機能の就業環境の整備

○競争力のある経済活動の場の確保と働きやすい環境の整備

- ・開発整備による機能の更新等にあわせて、国際競争力の高い業務機能の集積を図るとともに、就業者、来街者（滞在者）の利便性や快適性の向上に資する施設やサービスの充実により、働きやすい環境整備を図る。あわせて防災性の向上や環境配慮等を実施することにより、より競争力の高い経済活動の場を確保する。

○国際性あふれる多様な機能を持つ市街地の形成

- ・国内外の多くの人びとを惹きつける魅力ある市街地の形成を図るため、職住近接の実現に加え、国際色豊かな施設や多様な用途の集積といった地域の特色を生かしながら、新たな施設の導入や施設間の連携を図り、国際交流の場の整備を進める。

《取組み方針2》快適で利便性が高く人にやさしい交通ネットワークの形成

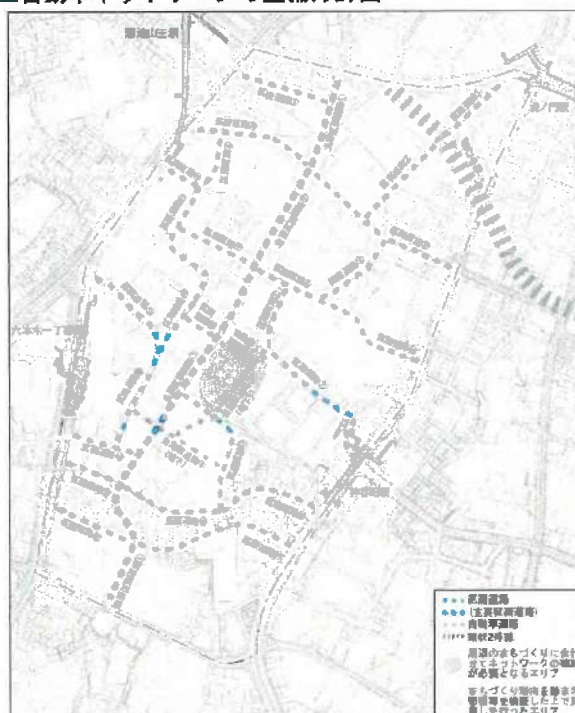
○地区へのアクセスを高める交通機能の強化

- ・本地区への人や車の交通アクセス性を高めるため、地区を南北に延びる道路等の整備、交通施設の機能強化や交通手段の充実を図る。

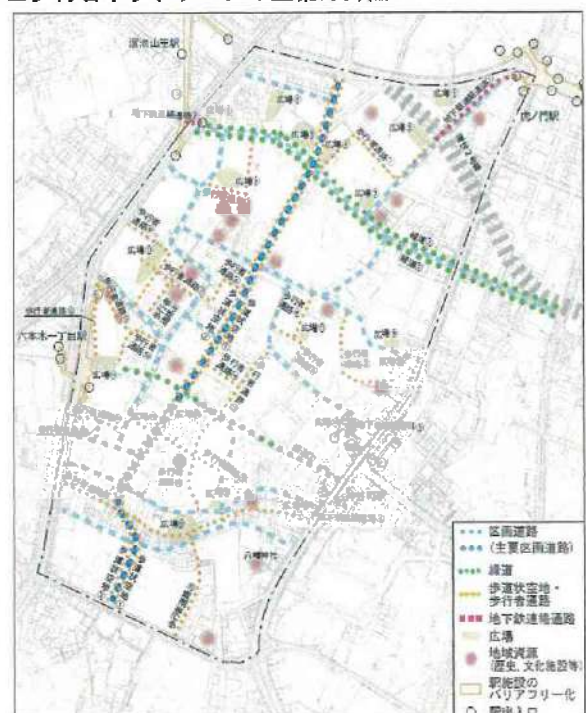
○安全で快適な歩行空間や広場等との整備とネットワーク化

- ・歩行者が安全で快適に通行できる歩行空間の確保と、駅施設と各街区等への円滑なアクセスを可能にする歩行者ネットワークの形成を図る。
- ・また、憩い、にぎわい、防災等の多様な機能の広場等を創出し、歩行者ネットワークによりつなぎながら、職住近接の魅力ある市街地形成に寄与する快適な歩行空間を実現する。

■自動車ネットワークの整備方針図



■歩行者ネットワークの整備方針図



《取組み方針3》地域に刻まれた歴史の継承とゆとりと風格のあるまち並みの形成

○地域の特色を生かした風格のあるまち並みの形成

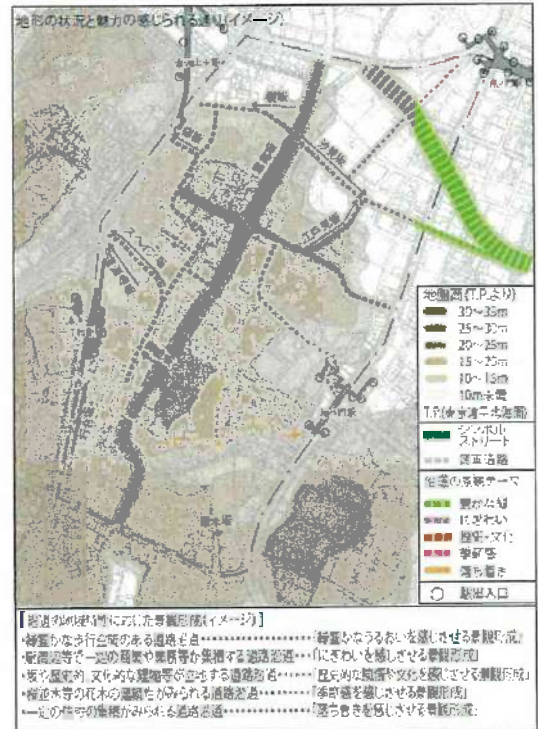
- ・まちに変化を与える地形やゆかりある緑、地域にある文化資源やまちの歴史などを大切にしながら、風格のあるまち並みの形成を図る。

○歩いて楽しい個性と魅力ある通りの創出

- ・沿道の地域特性を生かしながら、周辺街区と連携し、歩いて楽しい個性と魅力ある通りの形成を推進する。

○高層建築物の周辺景観との調和と景観コントロールの推進

- ・開発に伴って整備される高層建築物においては、周辺景観との調和に配慮しながら、ゆとりあるまち並みの創出を進める。また、地区周辺から見た本地区の良好な眺望景観の演出に配慮する。

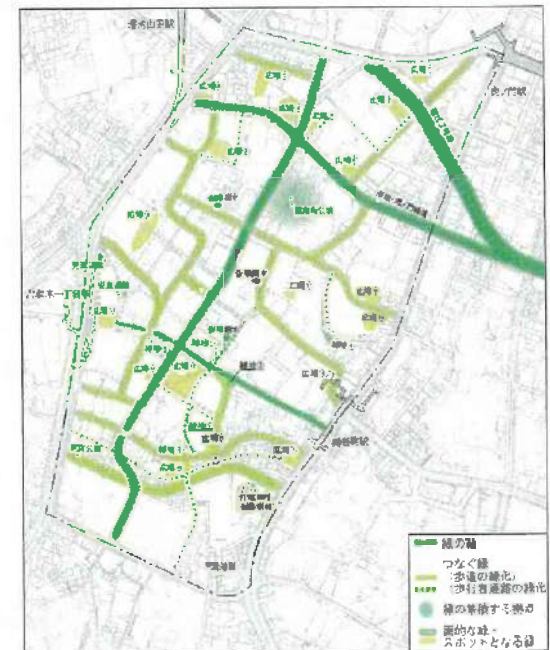


《取組み方針4》多種多様で豊富な緑に恵まれた都市空間の形成

○緑の軸と緑の集積する拠点の形成

- ・南北・東西の「緑の軸」と、面的な広がりを持った「緑の集積する拠点」の整備を推進することによって、魅力的なシンボル空間を創出する。

■緑のネットワークの整備方針図



《取組み方針5》施設等の環境の整備と

地域活動による防災性の強化

○災害時に安全な避難や帰宅、復旧を可能にする環境の整備

- ・災害が発生した際に、誰もが安全かつ速やかに避難できる環境とともに、生活や業務等の機能が維持・継続できる環境整備を図る。

9) 港区都市計画公園・緑地の整備方針（平成26年3月：港区）

- ・本方針は、都市計画公園の整備について、平成23年12月に改定された「都市計画公園・緑地の整備方針」とともに、「港区緑と水の総合計画」や「港にぎわい公園づくり基本方針」など、緑やオープンスペースの保全・創出に係る施策と一体となって、未開設都市計画公園の整備促進に向けた取組みの方針を明らかにしている。

【霊南坂公園（本地区）の位置付け】

- ・港区内の未開設都市計画公園のうち、霊南坂公園は「今後も整備が必要な公園・緑地」に位置づけられており、各地区の状況に応じた整備促進を図ることが示されている。

【未開設都市計画公園の整備促進に向けた取組みの方針】

- ・「今後も整備が必要な公園・緑地」とされている都市計画公園については、特許事業、民設公園制度に加えて、「公園まちづくり制度」の活用を検討していく。

※公園まちづくり制度の活用にあたっての留意事項

- ・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）を踏まえた取組みを実施
- ・5つの視点に基づく将来像の実現（まちづくりガイドラインとの整合）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

●港区公園まちづくり制度の概要（港区公園まちづくり制度実施要綱：平成26年4月）

《制度概要》

- ・港区が都市計画決定を行う公園・緑地を対象に「公園まちづくり制度」を適用するにあたり、まちづくりと公園・緑地の整備が両立した計画の適正な実現を図るため、港区独自の基準等を定めたもの。

《制度対象》

- ・港区が都市計画決定を行う、当初都市計画決定からおおむね50年以上が経過した、未供用区域の面積が1.0ha以上の都市計画公園・緑地を含む区域。

《計画の要件・基準》

- ・本制度を活用する区域には、再開発等促進区を定める地区計画を定めること。
- ・民間敷地の60%以上が地区施設等の緑地空間として確保されていること。
ただし、新たに2,500㎡以上の都市計画公園・緑地を整備する場合は、50%以上。
- ・地域特性に応じた公園機能の発現と緑のネットワークの形成が図られていること。

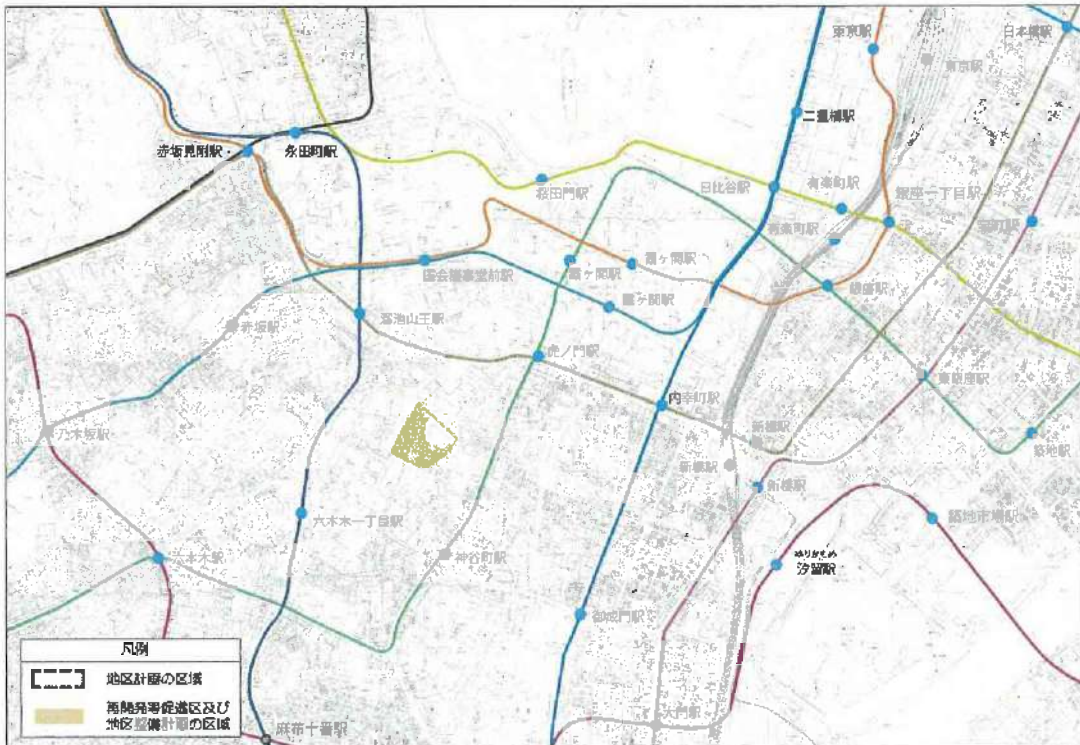
等

4. 計画地の立地特性

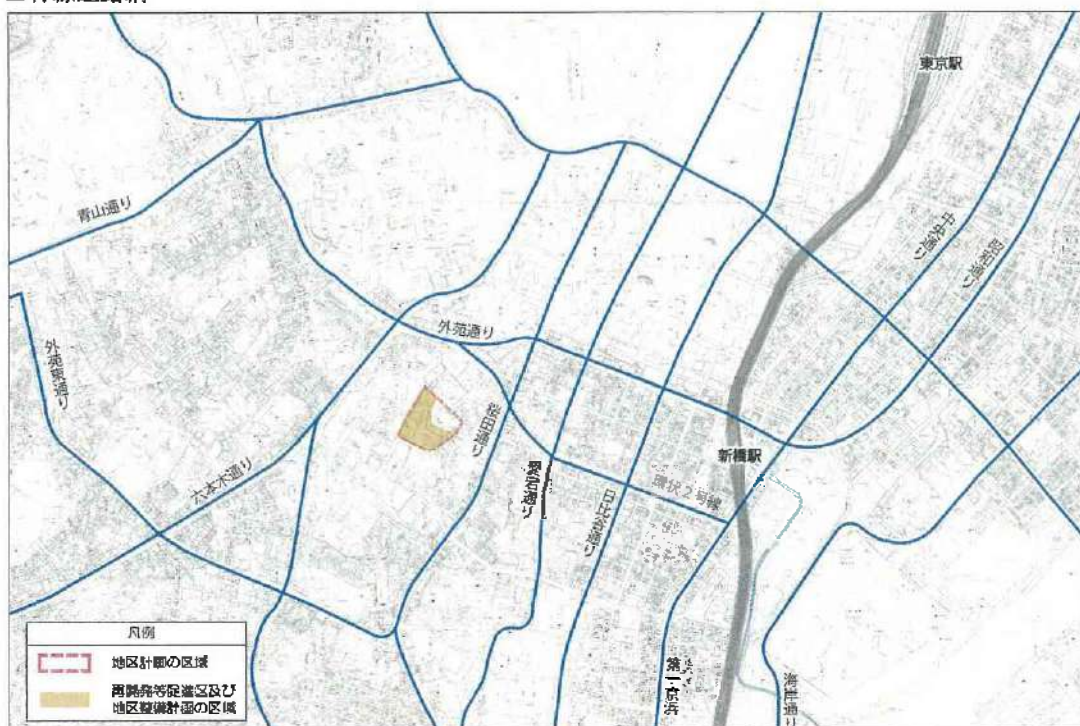
(1) 交通

- 本地区は、地下鉄虎ノ門駅、溜池山王駅、神谷町駅、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。
- 道路網は、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。

■鉄道網



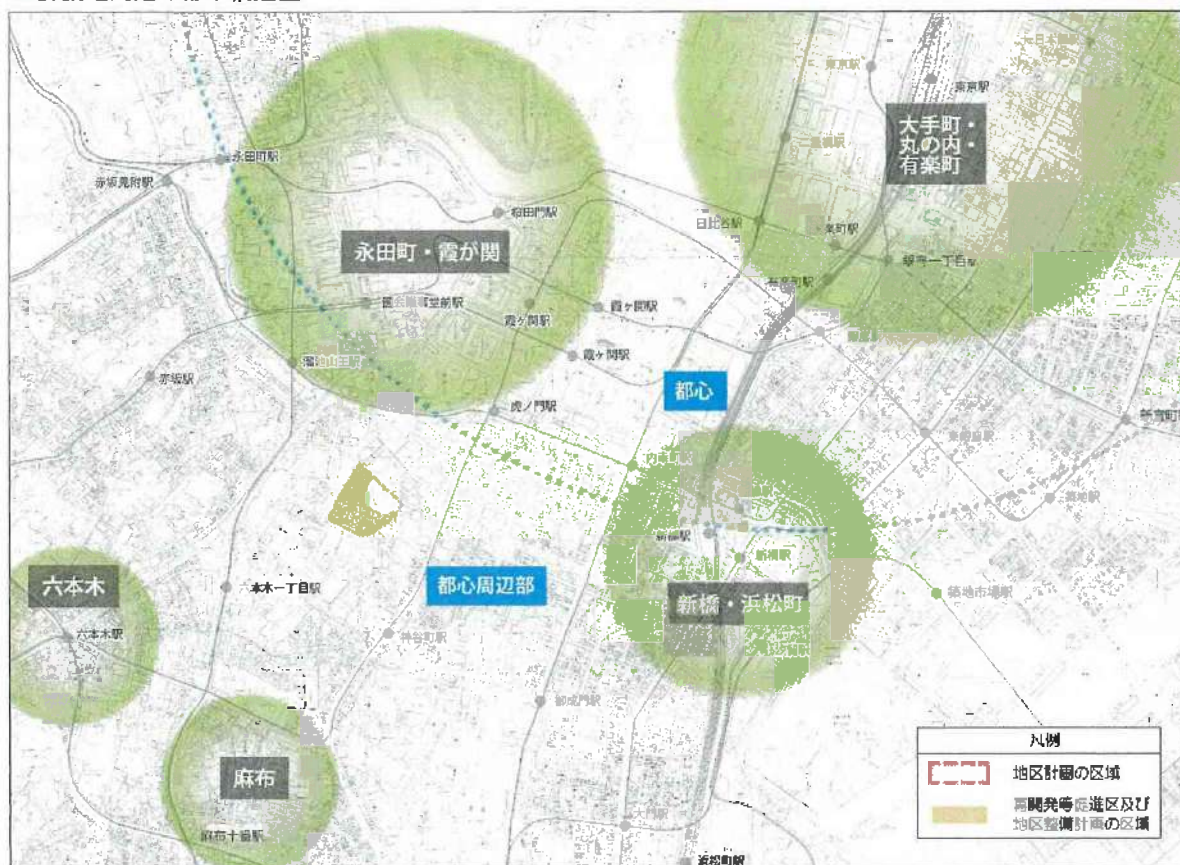
■幹線道路網



(2) 都市構造

- 本地区は、都心（再編都心）に近い都心周辺部に位置し、大手町・丸の内・有楽町といった日本を代表するビジネス拠点、国会議事堂や官公庁が建ち並ぶ永田町・霞ヶ関、多くのオフィスワーカーなどが行き交いにぎわう新橋・浜松町などの業務エリアに隣接するほか、住宅・商業など多様な機能をあわせもった六本木・麻布エリアにも隣接している。

■計画地周辺の都市構造図



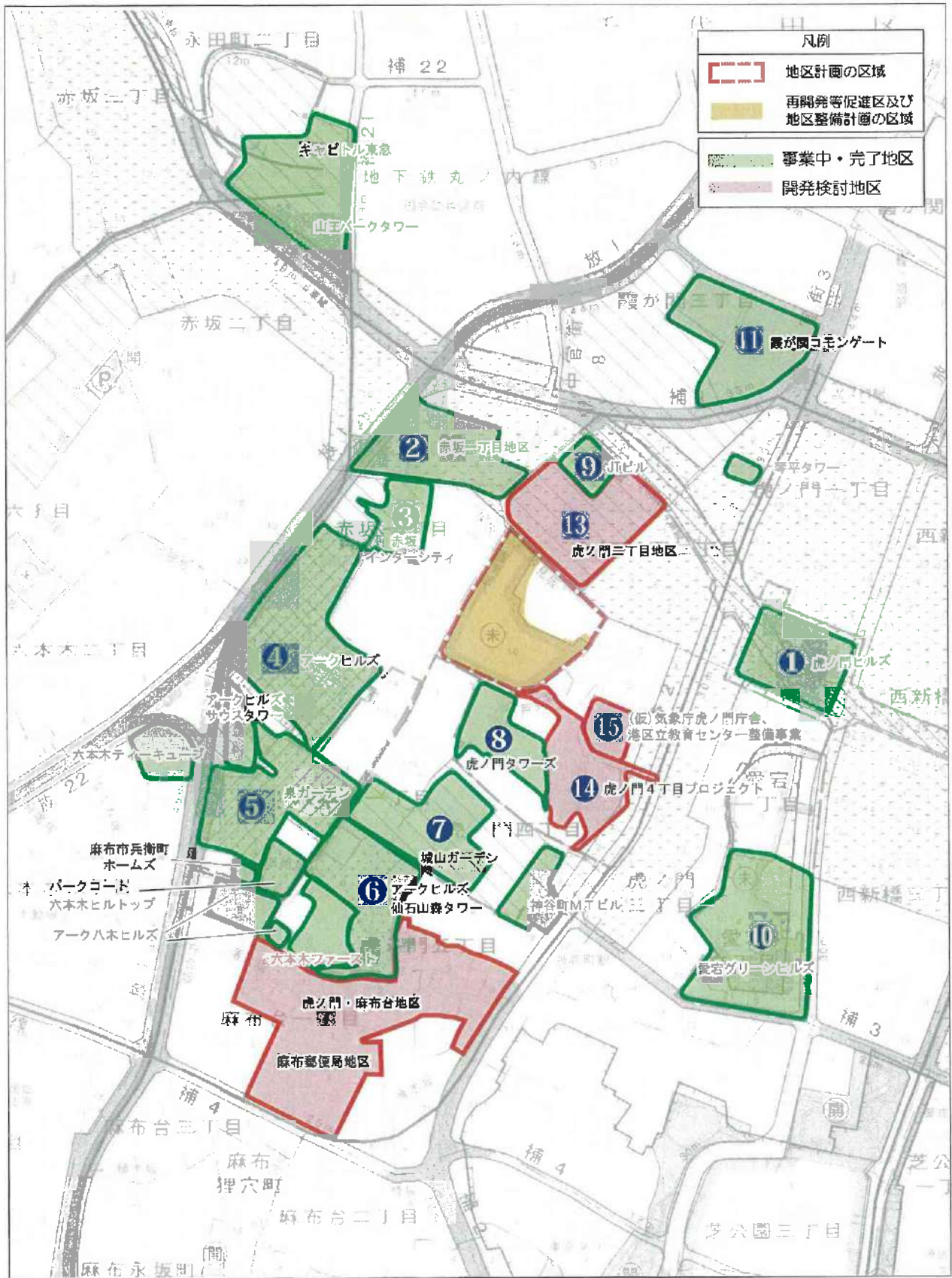
(3) 周辺開発の動向

- ・本地区周辺は、充実した都市基盤と立地ポテンシャルの高さから、都市開発の機運が高く、旧来からの大名屋敷に由来した大きな敷地や共同化による敷地統合による規模の大きな開発が多いことが特徴となっている。
- ・これまで、都市開発諸制度等を活用して事業が完了した地区は、宅地面積（約 60ha）のうち 13 地区（約 22ha）にのぼり、約 20 年間で 1/3 の宅地面積が更新されており、さらに 6 地区で開発事業の検討が進められている。

■周辺開発動

No	名称	竣工年	用途	規模	建物高さ	活用諸制度
①	虎ノ門ヒルズ	2014年	事務所、住宅、ホテル、店舗等	敷地面積：約 1.7 ha 延床面積：約 253,000 m ²	約 194m	再開発等促進区
②	赤坂一丁目	2001年	事務所、住宅、店舗等	敷地面積：約 1.6 ha 延床面積：約 175,300 m ²	約 153m	市街地再開発事業、再開発等促進区、
③	赤坂インターシティ	2005年	事務所、住宅、店舗	区域面積：約 0.8ha 延床面積：約 74,600 m ²	約 135m	総合設計制度
④	アークヒルズ	1986年	事務所、住宅、店舗、ホテル等	敷地面積：約 4.1 ha 延床面積：約 360,600 m ²	約 153m	高度利用地区、市街地再開発事業
⑤	泉ガーデン	2002年	事務所、住宅、美術館、ギャラリー	敷地面積：約 2.3 ha 延床面積：204,900 m ²	約 216m	再開発等促進区、高度利用地区、市街地再開発事業
⑥	アークヒルズ 仙石山森タワー	2012年	事務所、住宅、店舗	敷地面積：約 1.5ha 延床面積：約 143,400 m ²	約 199m	再開発等促進区、市街地再開発事業
⑦	城山ヒルズ	1991年	事務所、住宅、店舗	区域面積：約 2.7ha 延床面積：約 127,100 m ²	約 158m	総合設計制度
⑧	虎ノ門タワーズ	2006年	事務所、住宅、店舗等	敷地面積：約 1.0 ha 延床面積：約 81,000 m ²	約 153m	総合設計制度
⑨	JTビル	1995年	事務所	敷地面積：約 0.9 ha 延床面積：約 67,000 m ²	約 169m	—
⑩	愛宕グリーンヒルズ	2001年	事務所、住宅、店舗	敷地面積：約 1.0ha 延床面積：約 149,000 m ²	約 186m	再開発地区計画
⑪	霞が関コモンゲート	1991年	事務所、店舗	敷地面積：約 4.1ha 延床面積：約 253,400 m ²	約 176m	再開発等促進区、市街地再開発事業
⑬	(仮)虎ノ門二丁目地区再開発計画	2023年末予定	業務、病院	敷地面積：約 2.9ha 延床面積：約 244,000 m ²	約 179m	第一種市街地再開発事業（予定）
⑭	虎ノ門4丁目プロジェクト	—	事務所、施設、住宅	敷地面積：約 1.6ha 延床面積：約 210,000 m ²	約1m	—
⑮	(仮)気象庁虎ノ門庁舎、港区立教育センター整備事業	—	商業地域、防火地域	敷地面積：約 0.5ha 延床面積：約 43,600 m ²	約1m	—

■周辺開発動向図



(4) 地区整備の課題と方向性

1) まちづくりの課題

①安全で快適な歩行者空間や広場の整備とネットワーク化

- 道路を骨格とした歩行者空間のほか、開発に伴い各敷地内に確保された通路や広場による歩行者ネットワークの充実が図られており、特に、神谷町駅～六本木一丁目駅間のネットワーク整備が進んでいる。
- 今後、環状2号線の整備に伴う街区再編を契機として、六本木・虎ノ門地区の北エリアにおけるネットワーク整備の進展（虎ノ門駅～神谷町駅～溜池山王駅を結ぶネットワークの充実）が期待されるが、駅施設との連絡性の向上や地形の高低差を考慮したバリアフリーの実現など、利便性が高く安全で快適な歩行者ネットワークの形成が求められている。

②隣接街区との連携による自動車ネットワークの整備

- 外周部を幹線道路で囲まれているが、地区内の道路ネットワークが不十分であるため、自動車交通の円滑な処理ができていない箇所があるなど、一部で混雑がみられる。
- そのため、まちづくりの動向にあわせた道路等の再編により、隣接街区と連携した自動車ネットワークの整備を図ることが求められている。

③地域に愛され親しまれる憩いの場の確保

- 業務、住宅、文化施設等の多様な用途が複合した市街地であり、就業者、来街者、居住者等の多様な人々が集まる場所となっている。
- 一方、人々の交流の場の不足やコミュニティの衰退が懸念されており、コミュニティの形成に寄与する場として、地域に愛され親しまれる憩いの場を確保することが求められている。

④国際競争力の強化に資する多様な機能の導入と地域資源の保全

- 大使館や外資系企業等が多数立地するなど、国際性豊かな多様な機能が集積しており、環状2号線の開通による羽田空港等へのアクセス性の向上を見据え、今後、国際競争力の強化に向けた取組みの必要性がますます高まることが想定される。
- 本地区においても既存機能の高度化に加え、新たな施設の導入や歴史・文化資源の保全等、多様なニーズへの対応やまちの魅力の向上を図り、国内外の多くの人々を惹きつける魅力ある市街地を形成することが求められている。

⑤ヒートアイランド対策や低炭素化への配慮

- 人工排熱量は、一部の住宅地を除き地区全体で高い水準を示しており、区全体の民生業務部門の二酸化炭素排出量は、床面積の増加と連動して増加傾向にある。
- こうした状況に対し、業務を含めた複合用途の多い本地区周辺において、ヒートアイランド対策や低炭素化への配慮が求められている。

2) 公園・緑地の課題

①六本木・虎ノ門地区における公園不足地域の解消

- ・民間事業者による大規模なまちづくりが進み、オープンスペースを備えた快適な都市空間が創出されている。
- ・しかしながら、都市計画公園は、霊南坂公園と三河台公園（開設済：街区公園／0.26ha）の2ヶ所のみであり、多様な都市活動を支える重要なインフラとしての役割を担う公園整備の推進が求められている。

②震災を景気とした防災拠点の整備

- ・公園・緑地の整備による緑とオープンスペースの拡大は、公園・緑地が持つ本来の機能の発揮はもとより、東日本大震災を踏まえた首都東京の防災機能の強化を進める上でも急務である。
- ・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であり、災害発生時には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避難誘導體制の構築等による防災対応力の強化が求められている。

③緑の集積する拠点と緑の軸の整備

- ・緑被率は、約 18%（平成 19 年みどりの実態調査）となっており、開発に伴う緑化空間整備の充実により、周辺の業務・商業系市街地と比較して高い数値となっている。
- ・一方、面的な広がりを持つ公園等のオープンスペースや魅力的なシンボル空間となる緑のネットワークが不足していることから、『六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン』において「緑の集積する拠点」や「緑の軸」が位置づけられており、これらの実現に向けて本地区が中心的な役割を担うことが求められている。

④都市計画公園区域内の施設建築物の更新

- ・都市計画公園霊南坂公園は、50 年以上にわたり未開設の状態が続くとともに、都市計画公園区域内に存するホテルの建替えや増改築に関する制限により、市街地の更新が進まない状況である。
- ・そのため、築 50 年を超える建物、設備等の老朽化が進むとともに、国際級ホテルとしての競争力も著しく低下していることから、施設建築物の早期の更新が求められている。

⑤民間事業者を含めた多様な主体の連携による公園・緑地整備

- ・港区内の未開設都市計画公園のうち、「重点化を図るべき公園・緑地」とされている公園については、都市計画事業等による整備を推進することとされている。
- ・本地区については、「今後も整備が必要な公園・緑地」とされており、都市計画事業としての整備が困難であるものの、民間開発と連携して公園・緑地の担保、整備促進を図ることが求められている。

第2章 開発の目標

1. 上位計画との整合
2. 開発の目標と方針

第2章 開発の目標

1. 上位計画との整合

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国際競争力の強化に資する景観形成にも配慮した都市開発事業を促進 ・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 ・備蓄倉庫の設置や一時滞留可能な空間を確保することにより、帰宅困難者対策を誘導 ・公共的空地の確保・緑化や保水性舗装などの実施によりヒートアイランド現象の緩和に寄与
東京都 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》 ・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
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16年4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 ・緑豊かな地味特性を生かしたうまいのある都市空間を形成
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
港区地域防災計画 (平成24年修正)	・建築物の耐震・不燃化促進、市街地の再開発、オープンスペースの確保、公園等の整備、道・橋梁の整備 ・帰宅困難者対策における事業者との役割分担、災害対策本部の組織体制や非常配備態勢の再構築
港区緑と水の総合計画 (平成23年3月)	・ヒートアイランド対策等、環境に配慮した公園づくり ・自然環境と歴史的・文化的資源をつなぎ、緑と水のネットワークを形成
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宿泊・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」に位置付けられた豊南坂公園について、「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)を踏まえた取組みを実施 ・5つの視点に基づく将来像の実現(まちづくりガイドラインとの整合)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

《地区整備の課題と方向性》

まちづくりの課題

- ①安全で快適な歩行者空間や広場の整備とネットワーク化
- ②隣接街区の連携による自動車ネットワークの整備
- ③地域に愛され親しまれる憩いの場の確保
- ④国際競争力の強化に資する多様な機能の導入と地域資源の保全
- ⑤ヒートアイランド対策や低炭素化への配慮

「公園まちづくり制度」の活用

本地区では、「公園まちづくり制度」を活用し、民間活力により都心部に相応しい公園機能の早期発見と耐震性向上のための既存建物の建替えを行う。

公園・緑地の課題

- ①六本木・虎ノ門地区における公園不足地域の解消
- ②震災を契機とした防災拠点の整備
- ③緑の集積する拠点と緑の軸の整備
- ④都市計画公園区域内の施設建築物の更新
- ⑤民間事業者を含めた多様な主体の連携による公園・緑地整備

《開発の目標》

目標1：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

・大街区における南北・東西の「緑の軸」の形成に資する緑化空間を整備するとともに、面的な広がりを持った「緑の集積する拠点」を整備することにより、大街区の緑のネットワークの中心となる魅力的なシンボル空間を形成する。

目標2：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

・業務、住宅、大使館・美術館等の文化施設が多く立地する「住宅・文化集積エリア」、中層のオフィスビルが高密度に立地する「業務集積エリア」の交差点に位置し、業務・住宅・商業をはじめとした多様な機能が共存した国際性豊かな市街地という立地特性を活かし、各街区との機能連携に配慮した多様な機能を導入することにより、国際的なビジネス拠点に相応しい高度で複合的な拠点を形成する。

目標3：周辺市街地との連絡性に配慮した歩行者ネットワークの形成

・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街区中心部との連絡性の強化を図る。
・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。

目標4：防災対応力の強化による安全・安心な市街地環境の整備

・各街区との連携により、安全な避難経路や避難場所の確保、災害時の帰宅困難者の受け入れや安定したエネルギー供給など、防災連携や災害時のエネルギー連携等への展開を推進し、大街区北部エリアにおける災害対応力の強化を図る。

《開発の方針》

方針1：地域特性に整合した早期の公園機能の発見

- ・防災対応の拠点となるオープンスペースの整備
- ・地域の憩いや交流の場となる公園、緑地・広場の整備
- ・熱を蓄えにくい空間づくり(クールスポットの創出)
- ・地域の文化資源の保全
- ・緑のネットワークの拠点と軸の整備

方針2：国際的なビジネス拠点に相応しい宿泊・滞在、業務機能の導入

- ・国際競争力の強化に資するホテルの機能更新
- ・虎ノ門エリアの拠点性を強化する業務機能の整備

方針3：周辺地区との連携による交通ネットワークの整備

- ・円滑な交通処理に資する道路交通基盤の整備
- ・駅施設や隣接街区を繋ぐ歩行者空間の整備

方針4：防災対応力の強化と環境性能の向上

- ・災害時の一時滞在施設の整備
- ・隣接街区との空間・機能の連携による防災対応力の強化
- ・建物の環境性能の向上

2. 開発の目標と方針

(1) 開発の目標

- 本地区は、多様な用途が複合した国際色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。
- 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るおいのあ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、駅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應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。
- このため、本地区においては以下4点を開発の目標とする。
 - 目標1 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
 - 目標2 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
 - 目標3 周辺市街地との連絡性に配慮した歩行者ネットワークの形成
 - 目標4 防災対応力の強化による安全・安心な市街地環境の整備

目標1：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

- 大街区における南北・東西の“緑の軸”の形成に資する緑化空間を整備するとともに、面的な広がりを持った“緑の集積する拠点”を整備することにより、大街区の緑のネットワークの中心となる魅力的なシンボル空間を形成する。



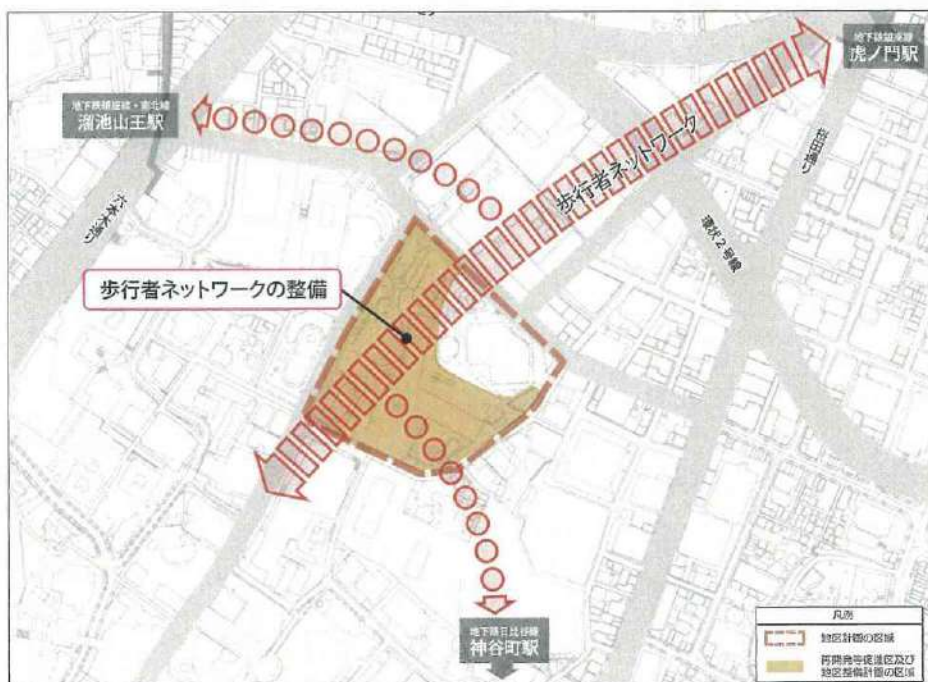
目標2：多様な機能の導入と連携による国際性豊かな複合市街地の形成

- ・業務、住宅、大使館・美術館等の文化施設が多く立地する「住宅・文化集積エリア」、中層のオフィスビルが高密度に立地する「業務集積エリア」の交差部分に位置し、業務・住宅・商業をはじめとした多様な機能が共存した国際性豊かな市街地という立地特性を活かし、各街区との機能連携に配慮した多様な機能を導入することにより、国際的なビジネス拠点に相応しい高度で複合的な拠点を形成する。



目標3：周辺市街地との連絡性に配慮した歩行者ネットワークの形成

- ・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街区中心部との連絡性の強化を図る。
- ・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。



目標4：防災対応力の強化による安全・安心な市街地環境の整備

- 各街区との連携により、安全な避難経路や避難場所の確保、災害時の帰宅困難者の受入れや安定したエネルギー供給など、防災連携や災害時のエネルギー連携等への展開を推進し、大街区北部エリアにおける災害対応力の強化を図る。

(2) 開発の基本方針

方針1 地域特性に整合した早期の公園機能の発現

- ①防災対応の拠点となるオープンスペースの整備
 - 安全に避難・待機ができる避難スペースの確保
 - 災害時の応急活動拠点の確保
- ②地域の憩いや交流の場となる公園、緑地・広場の整備
 - 地域に愛され、親しまれる日常的な交流空間の確保
- ③熱を蓄えにくい空間づくり(クールスポットの創出)
 - 緑陰空間の創出や保水性舗装等による地表面の改善
- ④地域の文化資源の保全
 - 登録有形文化財である「大倉集古館」の保存
- ⑤緑のネットワークの拠点と軸の整備
 - 霊南坂と汐見坂の沿道緑化、隣接街区との連携による「緑の軸」の形成
 - 「緑の集積する拠点」の整備



方針2 国際的なビジネス拠点に相応しい宿泊・滞在、業務機能の導入

- ①国際競争力の強化に資するホテルの機能更新
 - 国際級ホテルの再整備 (高グレードのホテルサービス、セキュリティ)
 - ビジネス交流施設の整備 (会議、展示等に利用できるスペース)
 - 大規模宴会場の整備
 - 来訪者の多様な交通手段にあわせた駐車機能の確保
- ②虎ノ門エリアの拠点性を強化する業務機能の整備



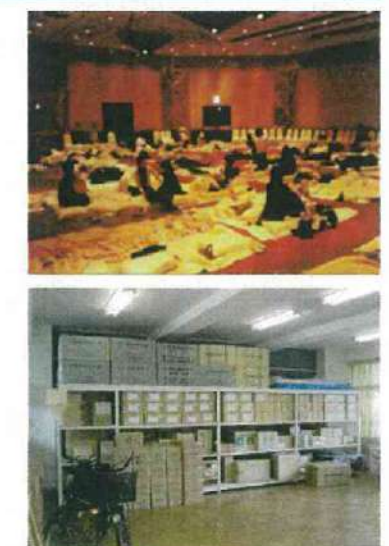
方針3 周辺地区との連携による交通ネットワークの整備

- ①円滑な交通処理に資する道路交通基盤の整備
 - 本地区の外周部の道路「霊南坂」「南側道路」「江戸見坂」の拡幅
- ②駅施設や隣接街区を繋ぐ歩行者空間の整備
 - 虎ノ門駅、溜池山王駅、神谷町駅との連絡性を強化する歩行者空間の整備
 - 「主要な軸」の強化のため、霊南坂沿いに歩道状空地を整備
 - 「赤坂・虎ノ門緑道」形成のため、汐見坂沿いに歩道状空地を整備
 - 「アクセス軸」の強化のため、南側道路沿いに歩道状空地を整備
- ③地区内を貫通する歩行者動線の整備



方針4 防災対応力の強化と環境性能の向上

- ①災害時の一時滞在施設の整備
 - 帰宅困難者に宴会場、ホワイエ、会議室を開放
 - 備蓄倉庫の設置
- ②隣接街区との空間・機能の連携による防災対応力の強化
 - 安全な避難や応急活動経路の確保
 - 避難場所や応急活動拠点の確保
 - 医療施設、業務施設の連携・補完による災害時医療機能及び帰宅困難者対策の強化
- ③建物の環境性能の向上
 - ヒートアイランド現象の緩和対策として緑地や水盤、保水性舗装を導入
 - 地域に根ざした樹種、植物による植栽計画



第3章 空間設計の方針

1. 空間設計の方針
2. 土地利用の方針
3. ネットワークの形成の方針
4. みどりとオープンスペース
の整備の方針
5. 主要な公共施設の整備の方針
6. 土地利用計画

第3章 空間設計の方針

1. 空間設計の方針

・本地区では、周辺の開発地区との連携や調和を図りながら、下記の空間を形成する。

1) 地域の憩いや交流の場となる魅力的な環境空間

- ・大街区の緑の核となり、環境にやさしく、都市の安全・安心を高める環境空間
- ・赤坂・虎ノ門緑道及び尾根道の緑と連続した緑化空間

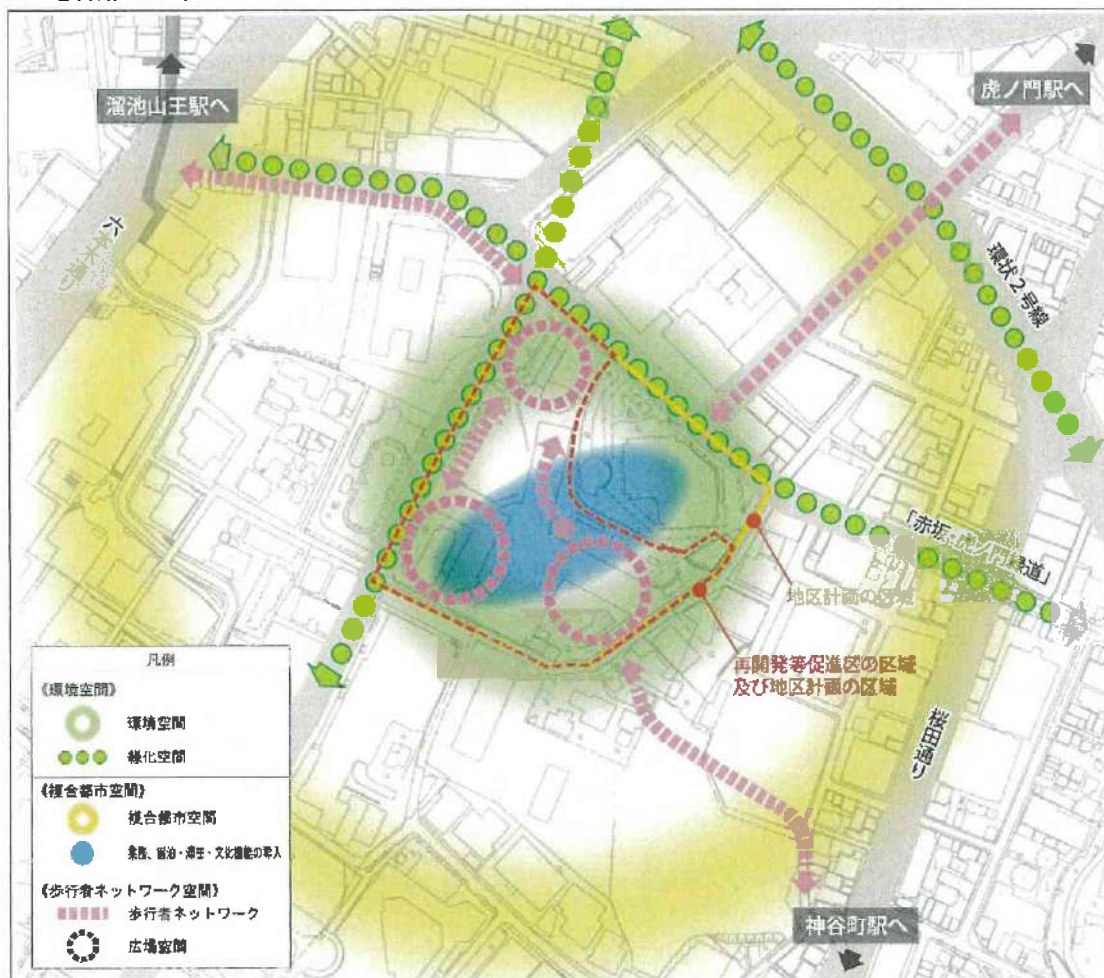
2) 国際的なビジネス拠点に相応しい複合都市空間

- ・業務・住宅・商業をはじめとした多様な機能が共存した国際性豊かな複合都市空間
- ・各街区との機能連携に配慮した業務、宿泊・滞在、文化機能の導入

3) 周辺市街地との連絡性を強化する歩行者ネットワーク空間

- ・虎ノ門駅及び溜池山王駅、神谷町駅や周辺市街地との連絡性を強化する歩行者ネットワーク
- ・人の交流・滞留の場となる歩行者ネットワークとの交差点部分における広場空間

■土地利用の方針



2. 土地利用の方針

- ・本地区では、周辺市街地のエリア特性を活かしながら、下記の土地利用を誘導する。

1) 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緑地・広場の整備

- ・都心部に相応しい公園機能の早期発現を実現するため、「公園まちづくり制度」を活用した都市計画公園の整備と土地の合理的かつ健全な高度利用を推進することにより、「まちづくりガイドライン」に位置づけられた“緑の集積する拠点”にふさわしいまとまった公園、緑地・広場を整備し、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。

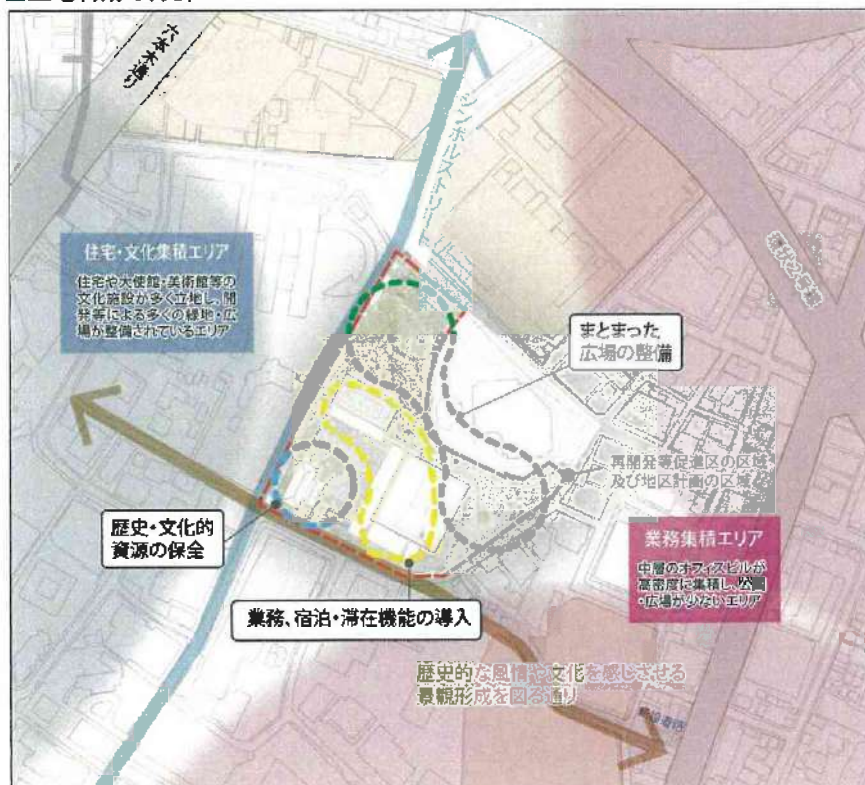
2) 国際的なビジネス拠点にふさわしい業務、宿泊・滞在機能の導入

- ・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・滞在機能を導入するとともに、災害時の一時滞在施設や避難空間として機能する施設を整備する。

3) 地域の歴史・文化的資源の保全

- ・業務、住宅、大使館・美術館等の文化施設が多く立地する「住宅・文化集積エリア」に面し、「まちづくりガイドライン」において、大街区のシンボルストリートに位置付けられている霊南坂と歴史的な風情や文化を感じさせる景観形成を図ることが位置付けられている南側道路が交差する部分に、地域の歴史・文化的資源である大倉集古館を保存（曳家による再配置）し、地域の歴史や文化を伝える風格のある街並みを形成する。

■土地利用の方針



3. ネットワークの形成の方針

- ・「まちづくりガイドライン」に示される“快適で利便性が高く人にやさしい交通ネットワークの形成”の実現に向けて、自動車及び歩行者・自転車交通ネットワークを整備する。

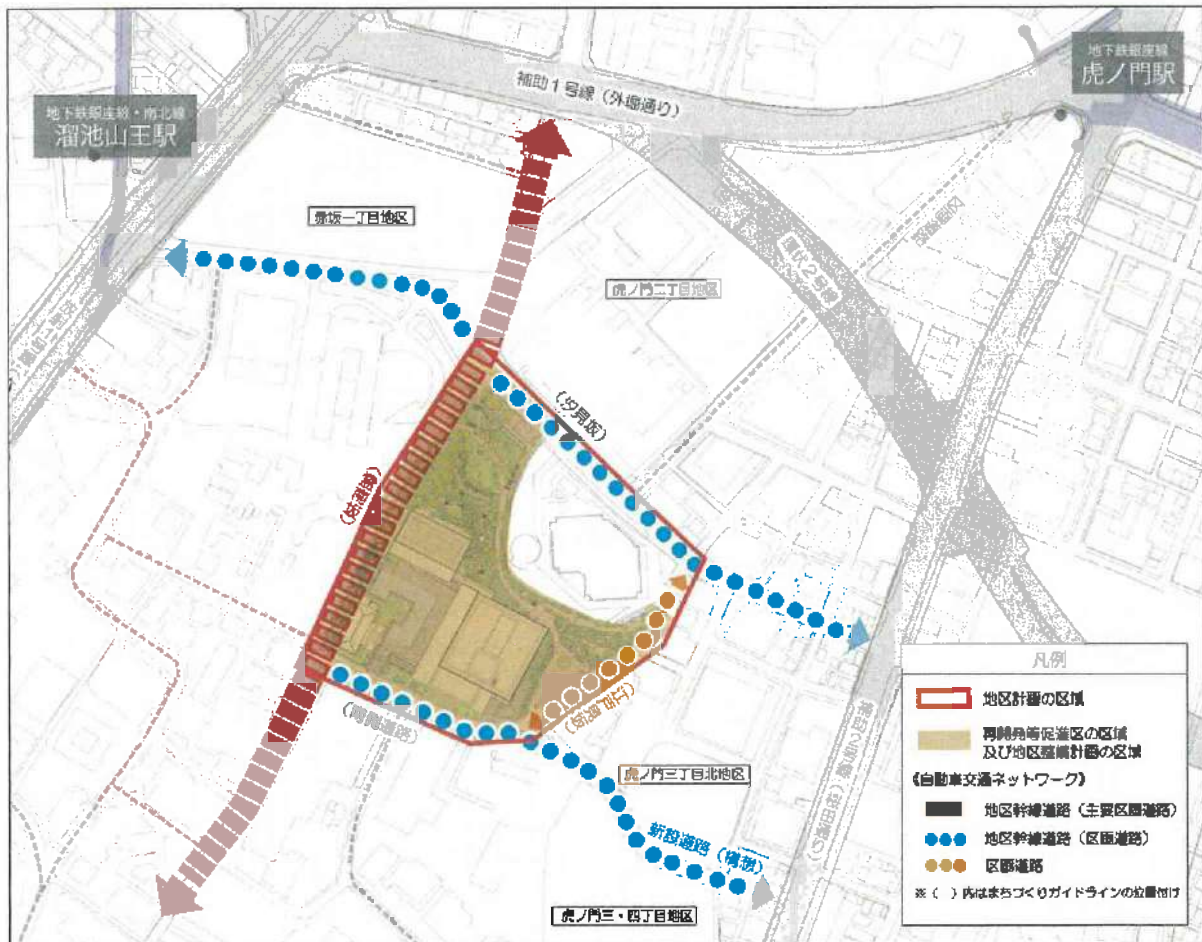
(1) 自動車交通

- ・「まちづくりガイドライン」において、本地区の外周部の道路（汐見坂、霊南坂、江戸見坂、南側道路）は、地区内の主要な通行及び沿道敷地へのアクセス機能を有する道路として位置づけられている。

1) 地区幹線道路及び区画道路の整備

- ・本地区の外周部の道路のうち、周辺の都市計画道路と接続し、本地区及び周辺地区の主要な自動車動線となる以下の道路を地区幹線道路として位置付け、拡幅整備する。
 - 汐見坂：放射1号線（六本木通り）と補助2号線（桜田通り）を接続する東西動線
 - 霊南坂：補助1号線（外堀通り）に接続する南北動線
 - 南側道路：補助2号線（桜田通り）に接続する東西動線
- ・また、汐見坂と南側道路を接続する江戸見坂については、地区幹線道路の機能を補完する区画道路として位置付け、拡幅整備する。

■自動車交通ネットワークの形成



4. みどりとオープンスペースの整備の方針

- ・「まちづくりガイドライン」に示される”緑の集積する拠点”の形成に資するオープンスペースや、”緑の軸”の形成に資する沿道空間を確保し、これらが一体となった多様な緑化空間を整備する。

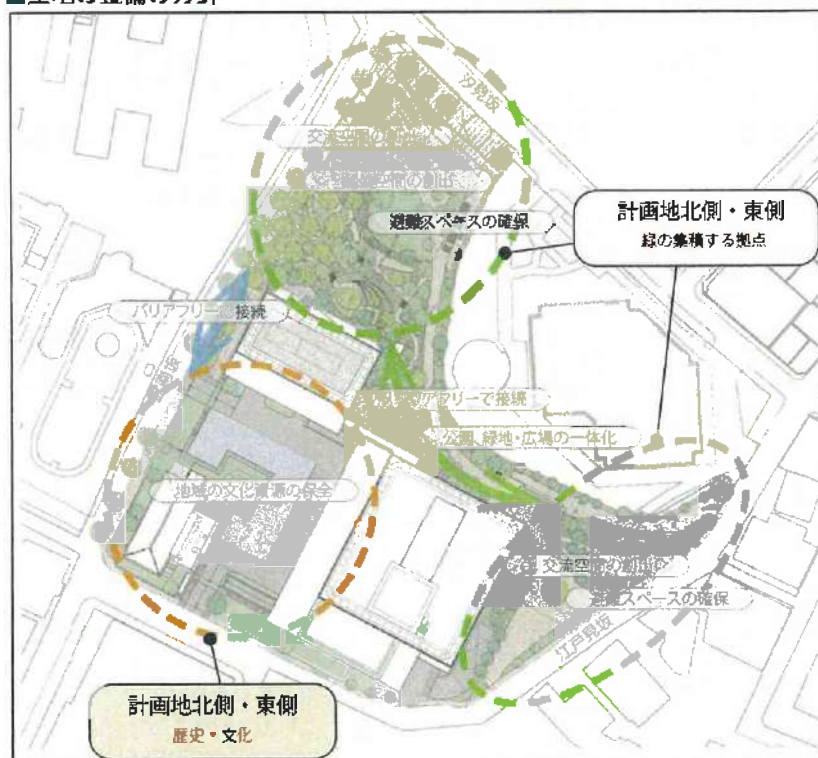
1) 緑の集積する拠点の形成

- ・東側のオープンスペースは、オフィスビルが高密度に立地する「業務集積エリア」に近接することから、来街者・就業者等の憩いの場や災害時における避難場所としても機能するよう、まとまりのある空間を配置する。防災機能を備えた地域の交流空間として整備するとともに、計画建築物の日影の影響が少ないことから、都市計画公園霊南坂公園として整備する。
- ・北側のオープンスペースは、隣接する開発地区の空地や赤坂・虎ノ門緑道との連続性、霊南坂沿道における空の広がり確保するため、まとまりのある空間を配置する。
- ・南西側のオープンスペースは、大倉集古館の歴史性・文化性と調和した水盤や緑地を配置する。
- ・これらの3つの公園、緑地・広場をつなぐバリアフリーに配慮した動線を整備し、回遊性のある一体的な空間として整備することにより、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。

2) 緑の軸の形成

- ・赤坂・虎ノ門緑道を形成する汐見坂では、隣接街区と連続した広がりや厚みをもった大規模な緑道空間を創出するため、汐見坂沿道に広幅員の歩道状空地を確保し、高木植栽を基本とした緑化を推進する。
- ・尾根道を形成する霊南坂では、緑の連続する質の高い緑道空間を創出するため、歩道を拡幅するとともに十分な歩道状空地を確保し、街路樹や敷地境界部の植樹帯等による緑化を推進する。

■空地の整備の方針



5. 主な公共施設の整備の方針

(1) 都市計画施設

- 本地区では、「公園まちづくり制度」を活用することにより、都市計画公園の未供用区域のうち、約0.25haを都市計画公園霊南坂公園として開設する。
- 都市計画公園霊南坂公園と広場1号、広場2号を一体的に整備することにより、“緑の集積する拠点”にふさわしいまとまりのある広場空間を確保するとともに、「港区都市計画公園・緑地の整備方針（平成26年3月：港区）」において求められる機能・役割を確保する。

(2) 主要な公共施設

1) 地区幹線道路

- 本地区の外周部の道路のうち、周辺の都市計画道路と接続し、本地区及び周辺地区の主要な自動車線となる道路を主要な公共施設（地区幹線道路1～2号）として位置付け、「まちづくりガイドライン」に示される整備の考え方（下表）に準拠した幅員を確保する。

■「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

道路名称	ガイドラインの位置付け	車道幅員	歩道幅員	歩道状空地	合計
霊南坂	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
汐見坂南側道路	区画道路	片側1車線ずつ車道7m	片側2.5m以上	—	12m

- また、これらの沿道に地区施設（歩道状空地1～3号）を整備することにより、歩道と一体的な快適かつゆとりのある空間を形成する。
- 本制度運用基準に規定される主要な公共施設の道路幅員（16m/見直し相当容積率500%^{*}）の確保については、主要な公共施設（地区幹線道路）に地区施設（歩道状空地）を加えた幅員として確保するとともに工作物の設置の制限を設け、道路空間として有効な機能を担保する。

※見直し相当容積率の設定については、「4章 開発整備の設定」参照

2) 広場1号

- 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、都市計画公園と一体的に利用可能なまとまった広場（約5,400㎡）を整備し、「広場1号」として位置付ける。
- 広場1号の整備にあたり、都市計画公園との空間的連続性に留意するとともに、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する。
- 災害時には、避難場所として利用できるよう芝生広場を大きく確保するとともに、高層棟の前庭を災害時の拠点となる防災広場として整備する。
- 高低差のある地形を生かした立体的で緑豊かな空間の創出を図るとともに、地域の自然植生に配慮した緑地を整備する
- まとまった緑地の整備によるヒートアイランド現象の緩和や、樹林を主体とした充実した緑地環境の整備による地域の生態ネットワークの向上を図る。

(3) 地区施設

1) 区画道路1号

- ・地区幹線道路の機能を補完する道路を地区施設（区画道路1号）として位置付け、「まちづくりガイドライン」に示された整備の考え方に準拠した幅員の確保を目指す。
- ・本計画では、現況道路中心線までの道路幅員を約4.5mから6mに拡幅整備を行い、現況道路中心線から反対側については、対岸の街区の更新に合わせて道路拡幅を行い、幅員12mを確保することを想定する。

2) 広場2号

- ・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、大倉集古館の周辺に広場（約2,400㎡）を整備し、「広場2号」として位置付ける。
- ・広場2号の整備にあたり、歴史的建築物との調和や葵ヶ丘が名所であったという地形の歴史性を考慮するとともに、拡幅整備後の角地という位置特性に配慮し、風格のある広場として整備する。

3) 歩行者専用通路

- ・隣接街区との連絡性を強化し、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、地区内を貫通し、霊南坂下及び都市計画公園霊南坂公園をつなぐ幅員3～4mの通路を整備するとともに、汐見坂から都市計画公園霊南坂公園を接続する幅員2～3mの地下通路（側面開放型）を整備し、「歩行者専用通路1号（地上レベル）」、「歩行者専用通路2号（地下レベル）」として位置付ける。
- ・歩行者専用通路の整備にあたり、高低差の大きい地形に対応するためバリアフリーに配慮する。
- ・歩行者専用通路1号（地上レベル）は、多彩な景観が楽しめる緑道空間として整備する。
- ・歩行者専用通路2号（地下レベル）の幅員は「まちづくりガイドライン」に示された歩行者通路の基本的な幅員2m以上を確保するとともに、通路沿いに、歩行者の安全性確保や通路の修景に寄与する幅員1.8mの植栽帯を確保することで、快適な歩行空間を整備する。

4) 歩道状空地

- ・隣接街区との連絡性を強化し、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、地区幹線道路（主要な公共施設）沿道に歩道状空地を整備する。
- ・緑道として整備する汐見坂沿道の「歩道状空地1号」については、隣接する赤坂一丁目地区や虎ノ門二丁目地区との連続的する“緑の軸”を創出するため、幅員10mを整備し、ゆとりある歩行空間や快適な緑化空間を確保する。
- ・その他の歩道状空地については、ゆとりある歩行空間を確保するため、幅員2～4mを整備する。

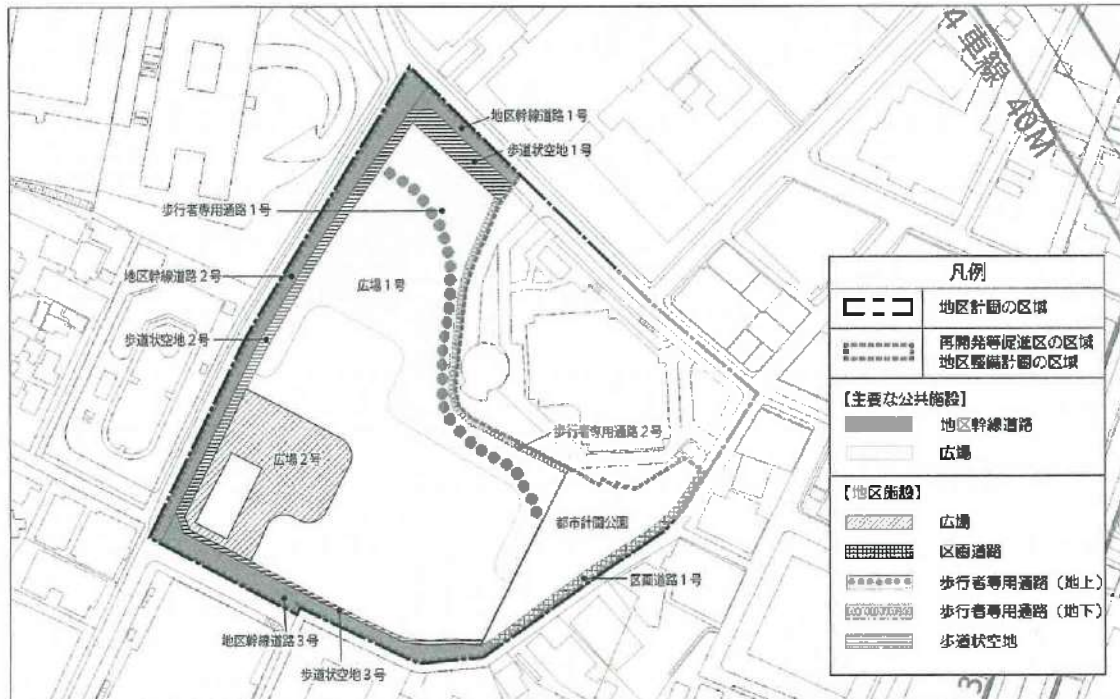
■主要な公共施設・地区施設の配置・規模等

種類	名称	規模	備考
道路	地区幹線道路1号	幅員 4.5m~6.5m (15m) 延長 約 60m	既設
	地区幹線道路2号	幅員 6m~7m (12m) 延長 約 240m	一部拡幅
	地区幹線道路3号	幅員 6m~8m (12m~21m) 延長 約 150m	一部拡幅
その他の公共空地	広場1号	面積約 5,400 ㎡	新設

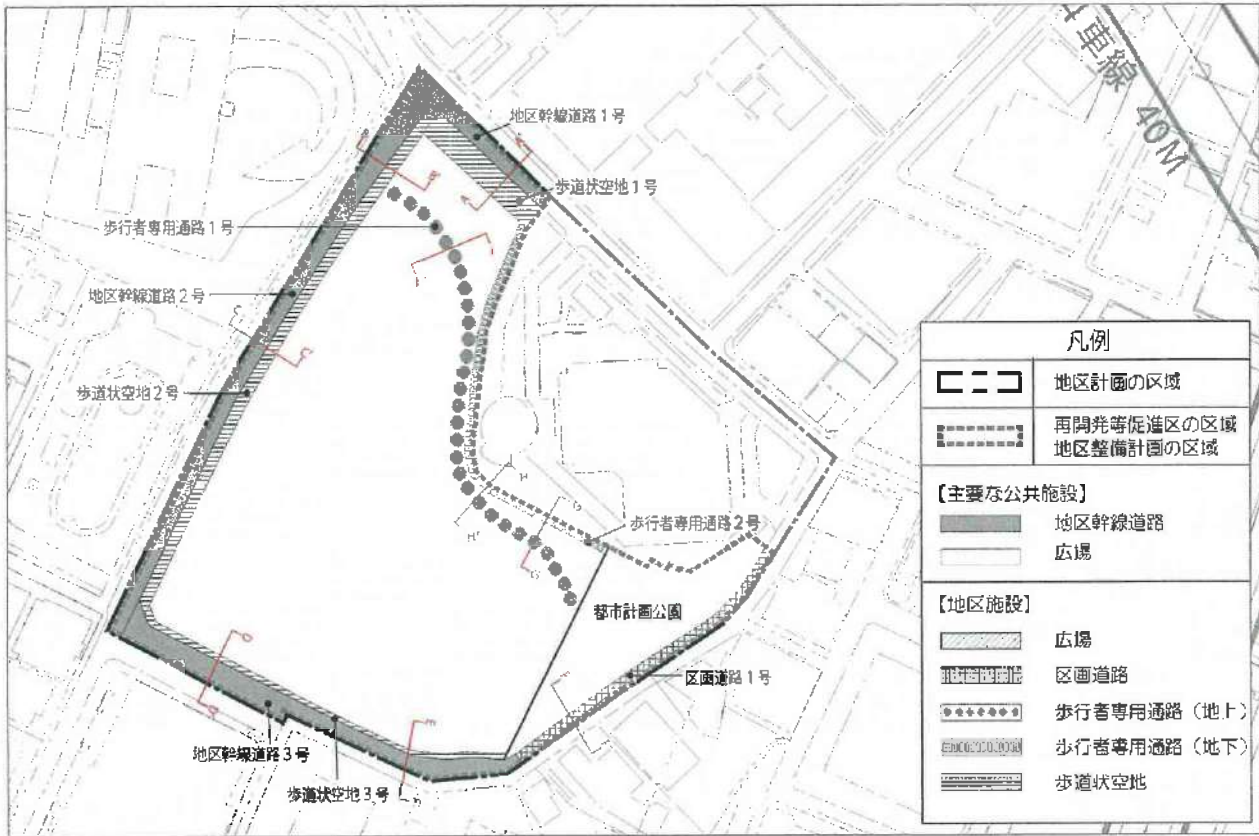
■地区施設の配置・規模等

種類	名称	規模	備考
道路	区画道路1号	幅員 6m (12m) 延長 約 130m	一部拡幅
その他の公共空地	広場2号	面積約 2,400 ㎡	新設
	歩行者専用通路1号	幅員 4m 延長 約 180m	新設
	歩行者専用通路2号	幅員 3~4m 延長 約 150m	新設(地下レベル)
	歩道状空地1号	幅員 10m 延長 約 50m	新設
	歩道状空地2号	幅員 4m 延長 約 210m	新設
	歩道状空地3号	幅員 2m 延長 約 140m	新設

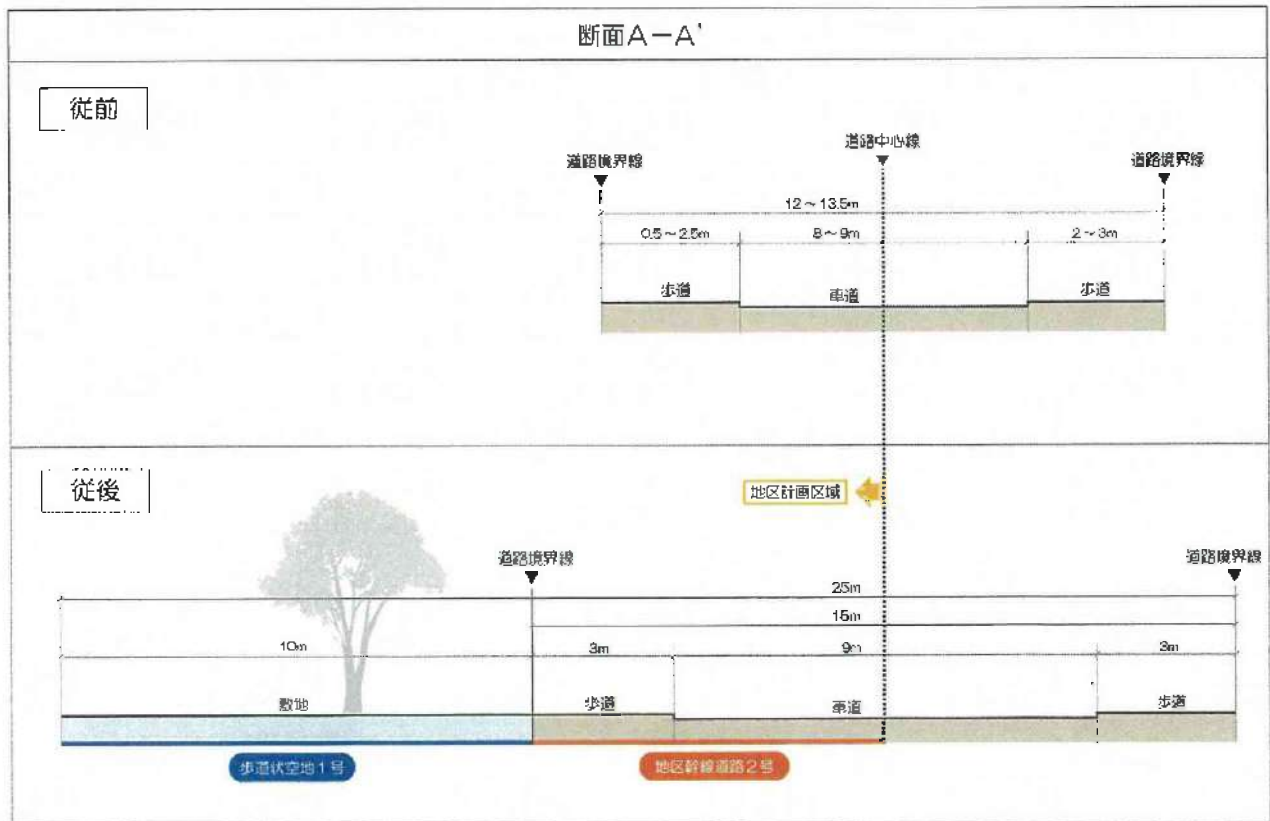
■主要な公共施設・地区施設の配置



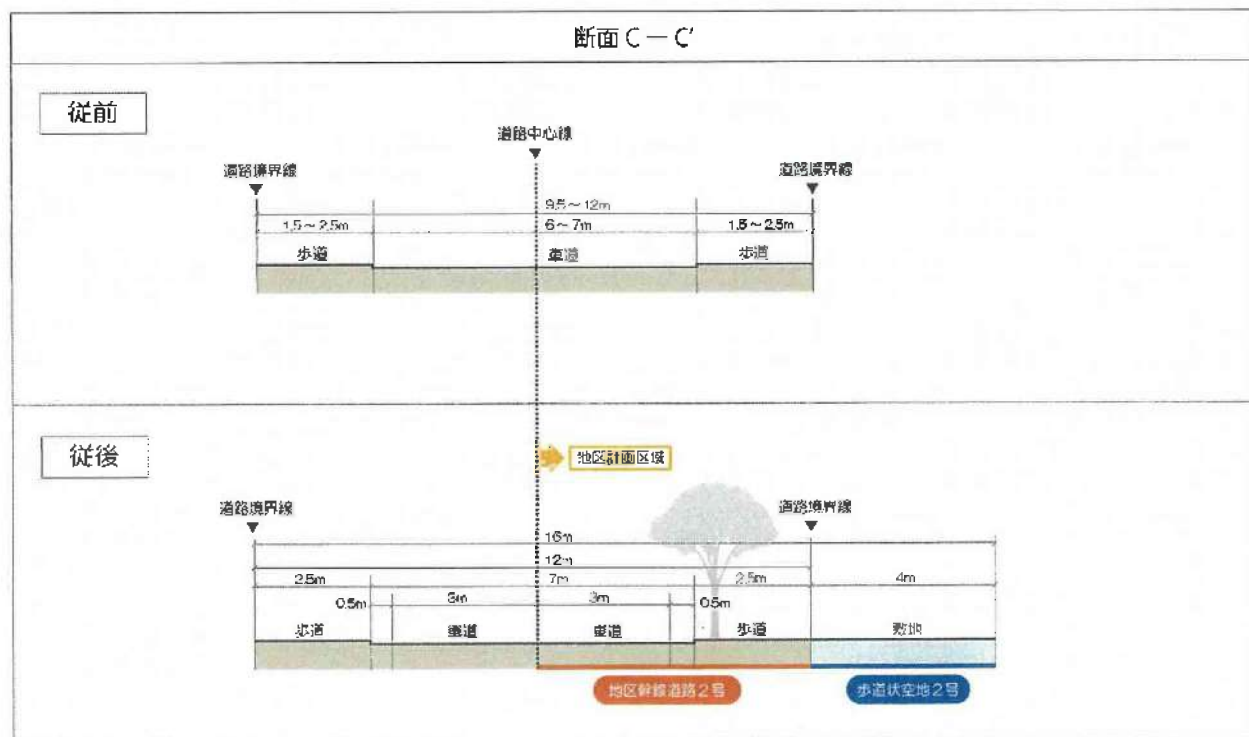
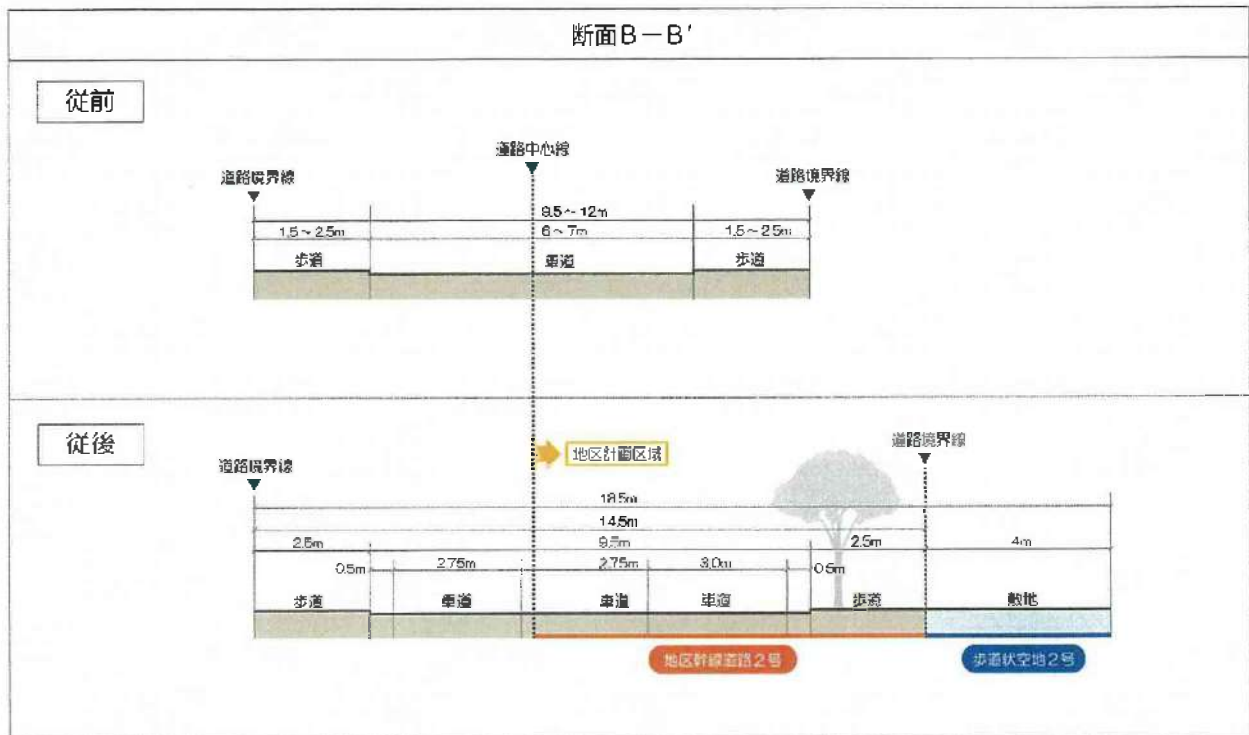
■主要な公共施設及び地区施設の断面構成



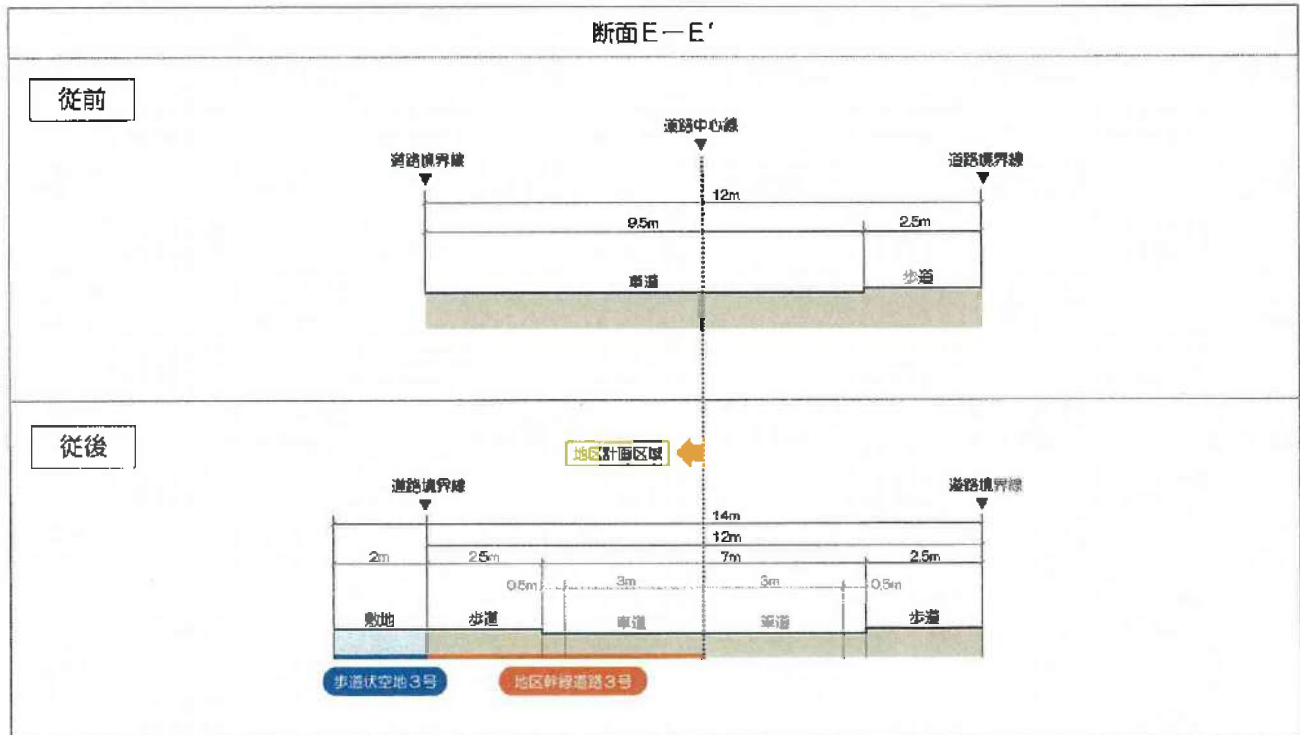
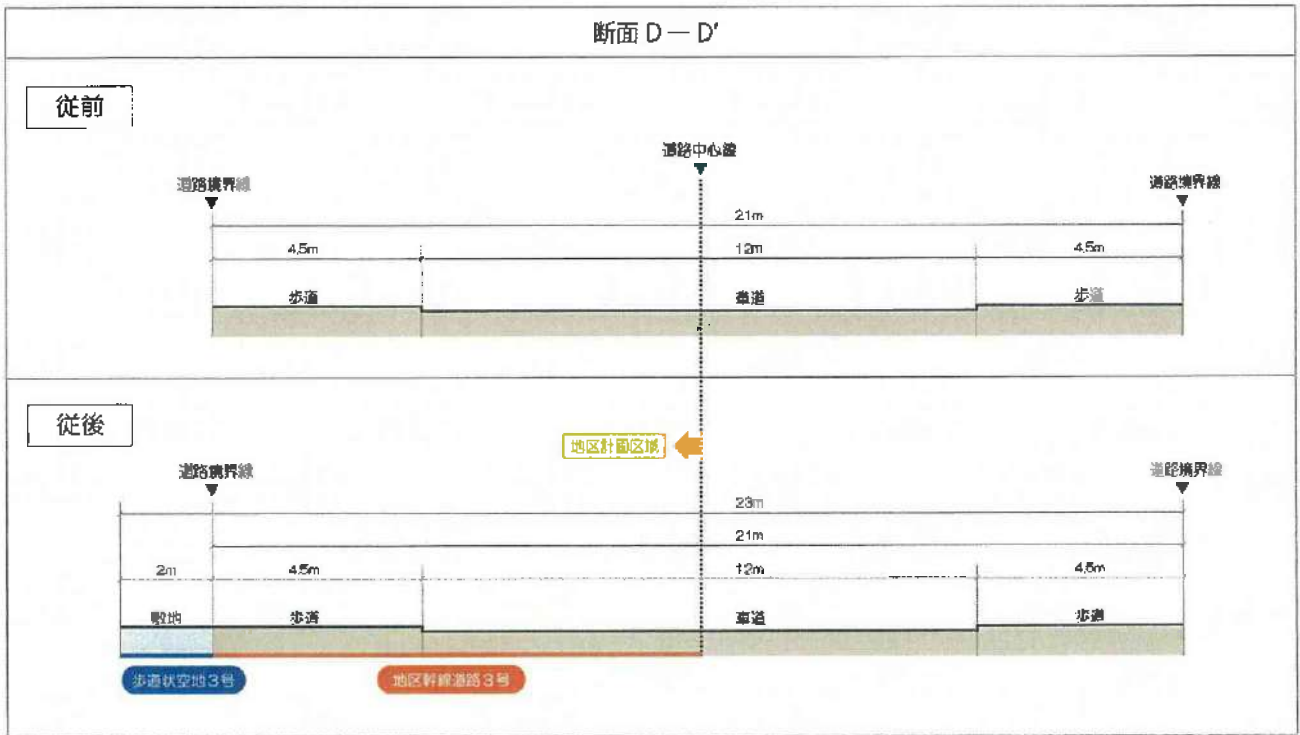
【地区幹線道路1号、歩道状空地1号】



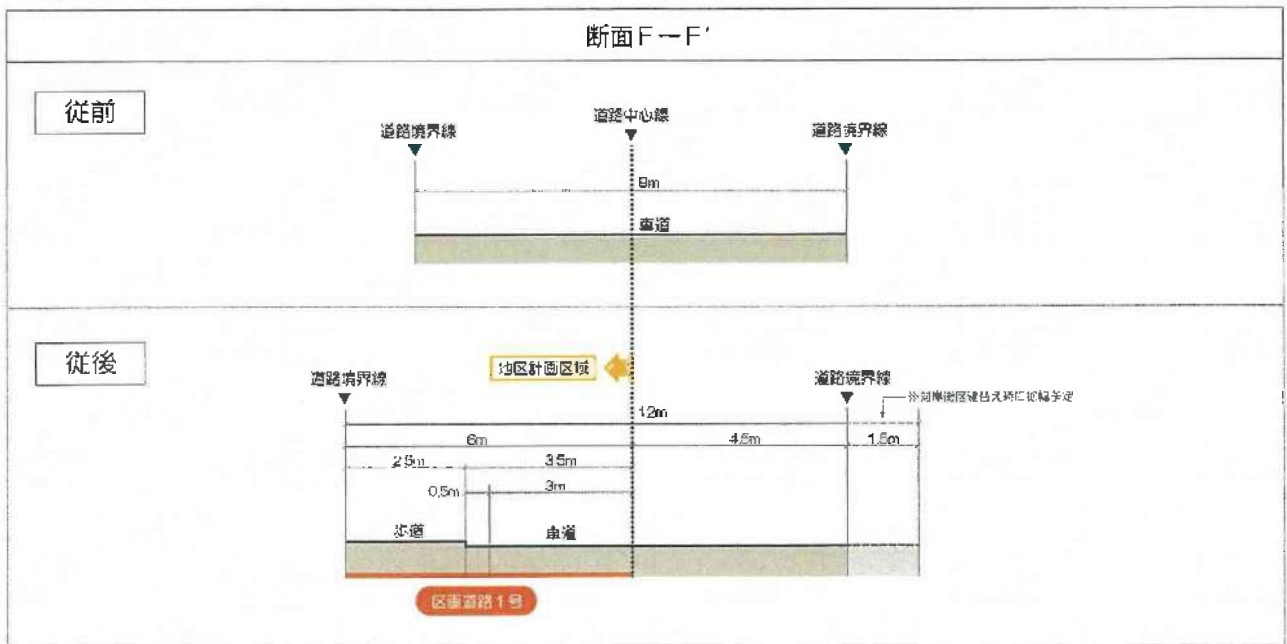
【地区幹線道路2号、歩道状空地2号】



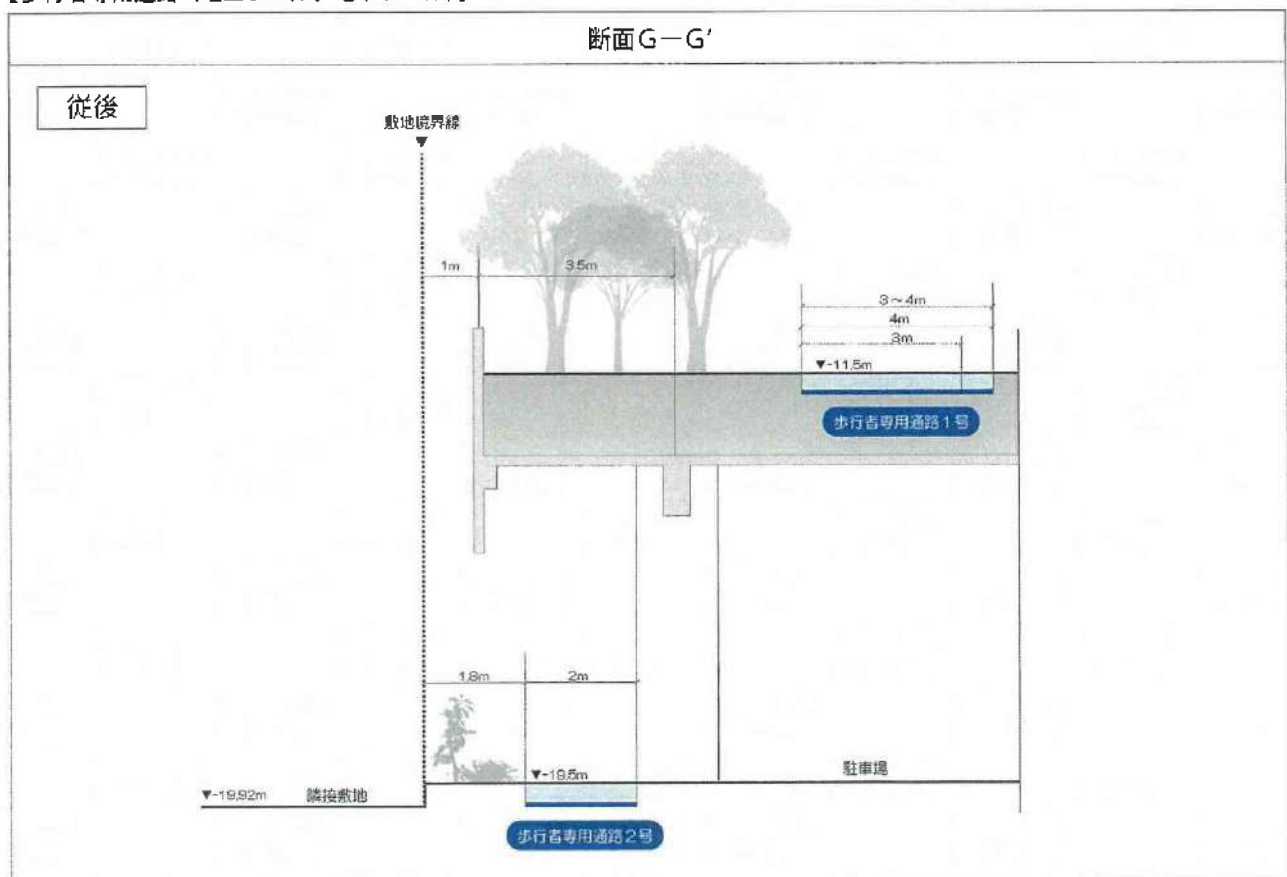
【地区幹線道路3号、歩道状空地3号】



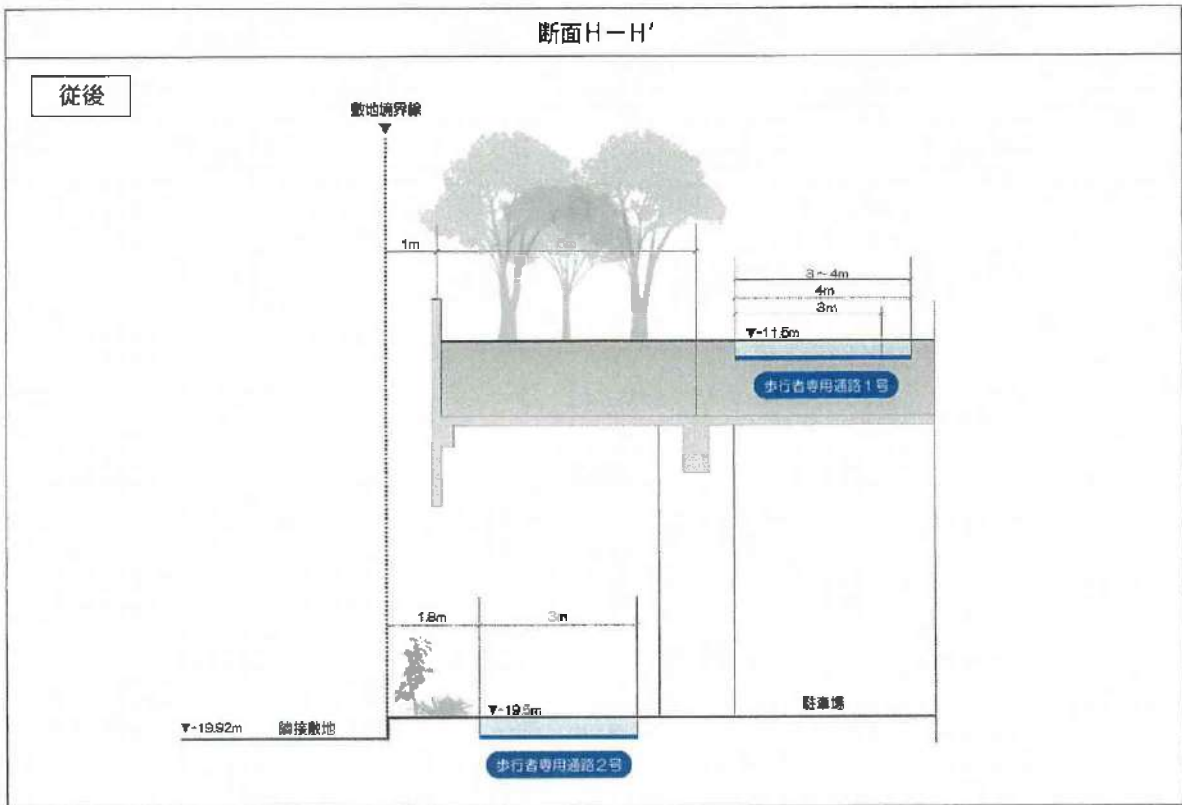
【区画道路1号】



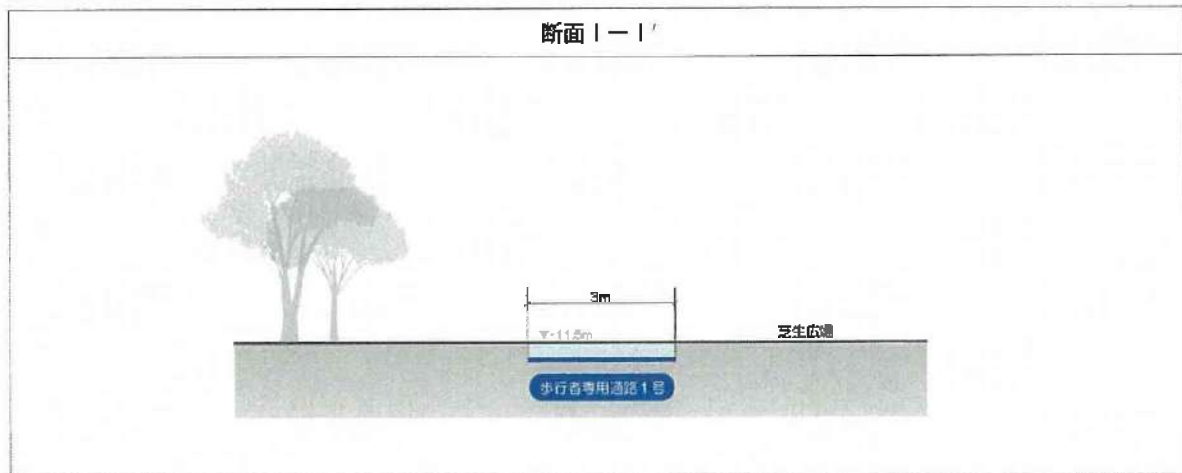
【歩行者専用通路（地上レベル、地下レベル）】



【歩行者専用通路（地上レベル、地下レベル）】



【歩行者専用通路（地上レベル）】



6. 土地利用計画

- 本地区の土地利用計画は、以下の通りとする。

■土地利用計画

	公共施設			計	宅地	合計
	道路	都市計画公園	協定公園		建築敷地	
従前	約 3,400㎡	0㎡	0㎡	約 3,400㎡	約 26,230㎡	約 29,630㎡
従後	約 4,130㎡	約 2,500㎡	約 1,000㎡	約 7,630㎡	約 22,000㎡	約 29,630㎡
増減	+730㎡	+ 2,500㎡	+1,000㎡	+4,230㎡	-4,230㎡	±0㎡

従前の協定公園（オークラ公園）：官民の協定に基づく公園（宅地）
 従後の協定公園：開発許可制度活用に伴い整備する公園（公共施設）

（従前）



（従後）

