

令和6年6月24日 資料No.1
建設常任委員会

品川駅周辺街づくり担当

六本木・虎ノ門地区地区計画の変更（原案）について

六本木・虎ノ門地区D街区の街づくりについて

1 計画地の位置・地区の概要

本地区は、外苑東通り、外堀通り、桜田通り、六本木通り及び麻布通りに囲まれた地区（以下「大街区」といいます。）の中央に位置する、約1.5haの地区です。本地区周辺は、大街区中央を南北に貫く特別区道第1,032号線（以下「尾根道」といいます。）沿道を中心として、主に居住機能のほか、業務機能や大使館、文化施設など、様々な都市機能が共存する複合市街地であるとともに、緑豊かな環境が形成されています。

また、本地区を含む六本木・虎ノ門地区地区計画は、平成元年に都市計画決定、平成19年に都市計画変更がされ、安全で住みよい、うるおいとやすらぎに満ちた都市空間を創出するという地区の目標のもと、まちづくりが進められてきました。一方、本地区周辺においては、東西方向の道路ネットワークの不足や歩行者空間が十分に確保できていないなど、骨格的な道路ネットワークの構築等が求められています。

このような背景を踏まえ本地区においては、本地区南側の地区幹線道路新設による東西方向の道路ネットワークの構築、歩道状空地やバリアフリー動線の整備による歩行者ネットワークの形成、さらには本地区南側に多様な機能を有する緑の拠点である広場を整備します。

緑あふれる大街区全体の魅力をいかしながら、多様な都市機能を誘導し、国際交流拠点にふさわしい、誰もが快適に暮らせる複合市街地の形成を進めます。

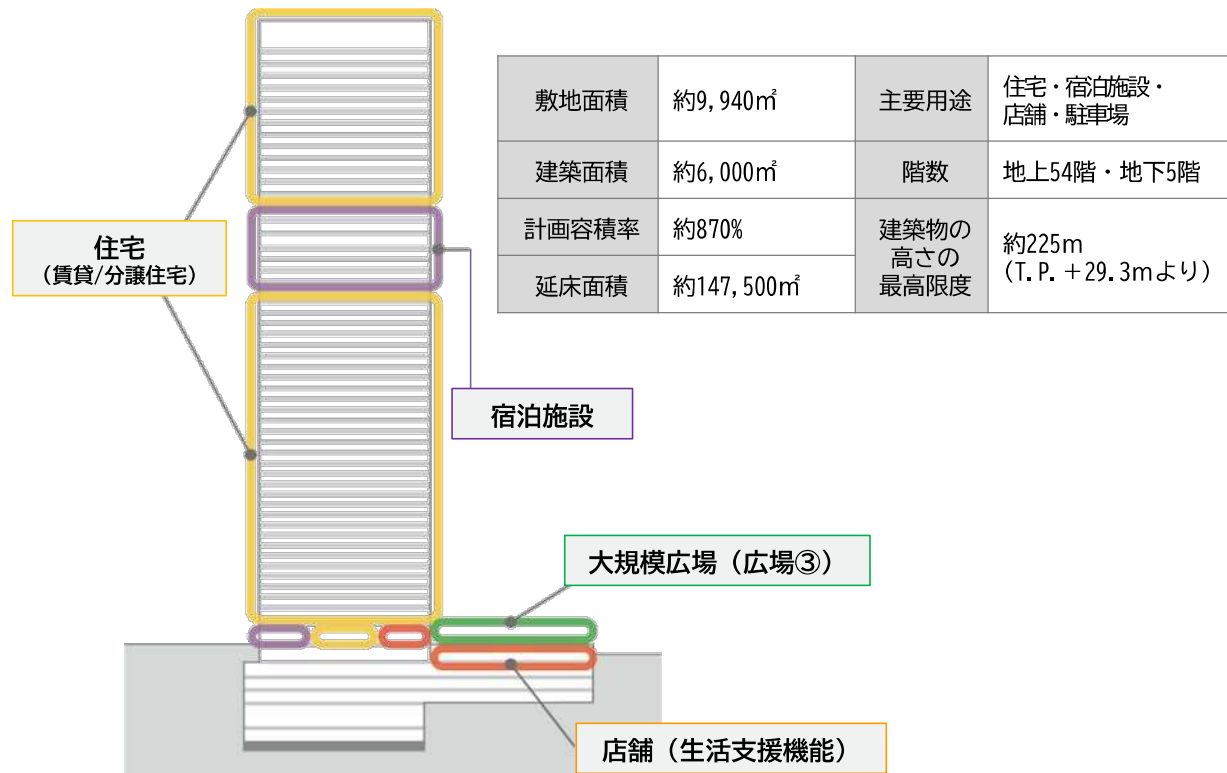
2 これまでの主な経緯

- ・平成元（1989）年7月 六本木・虎ノ門地区地区計画都市計画決定
- ・平成19（2007）年8月 六本木・虎ノ門地区地区計画都市計画変更（C街区）

3 今後のスケジュール（予定）

- ・令和6（2024）年度 都市計画変更
- ・令和7（2025）年度 工事着工
- ・令和12（2030）年度以降 竣工

4 計画概要



5 まちづくりの目標と取組内容

まちづくりの目標
国際交流拠点にふさわしい職住近接のまちづくりの推進

取組内容

方針1：大街区の骨格的な道路ネットワークの構築

- ① 隣接地と連携した東西方向の道路ネットワークの構築
- ② 地区幹線道路等の拡幅整備、線形改良

方針2：高低差のある地形をいかした歩行者ネットワークの形成

- ① バリアフリー動線の整備による快適な歩行者ネットワークの形成
- ② ゆとりある緑豊かな歩行者空間の確保
- ③ 電線共同溝整備による尾根道の電線類の地中化

方針3：大街区中央における「緑の軸」の拡充と「緑の拠点」の整備

- ① 隣接地と連携した「緑の軸」の拡充
- ② 地域特性を踏まえた多様な機能を有する「緑の拠点」である広場の整備

方針4：「国際交流拠点の形成」や「職住近接のまちづくり」に資する機能の導入

- ① 国際水準の質の高い住宅・宿泊施設の整備
- ② グローバルワーカー及び地域住民の生活利便性向上のための生活支援機能の導入

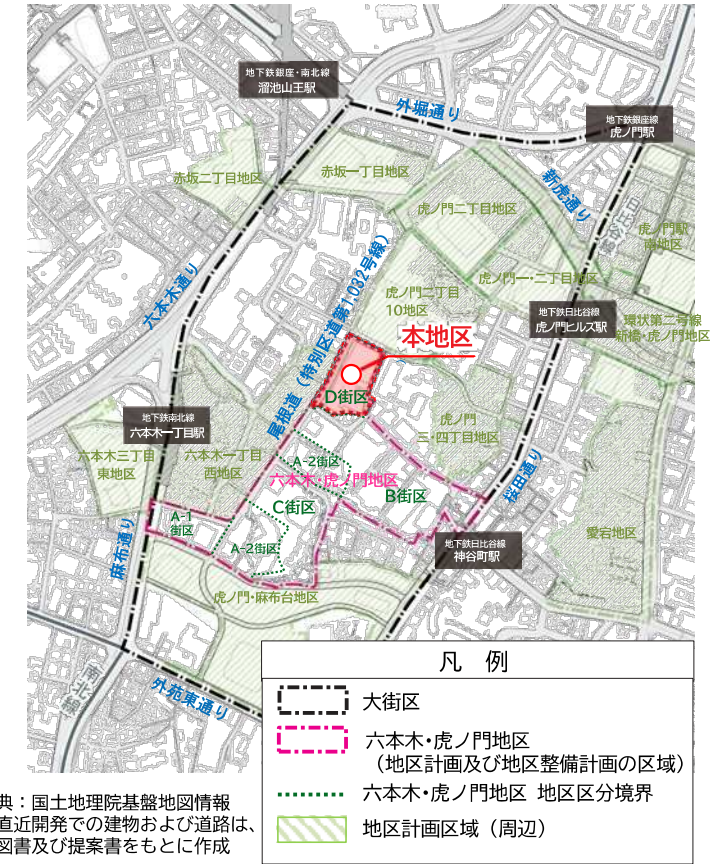
方針5：脱炭素化に向けた取組と地域の防災力強化

- ① 隣接地とのエネルギー連携
- ② 地域住民等の安全確保につながる一時避難スペース、一時滞在施設及び防災備蓄倉庫の整備

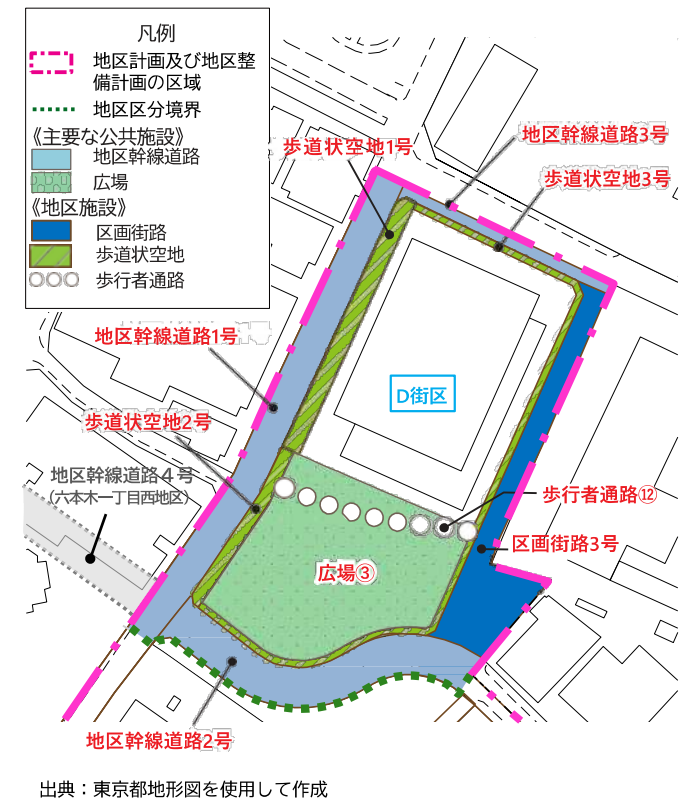
6 整備する主な公共施設等

区分	種類	名称	幅員・面積	延長	備考
主要な公共施設	道路	地区幹線道路1号	10m(全幅10~12m)	約165m	拡幅
		地区幹線道路2号	12~12.5m	約105m	新設
		地区幹線道路3号	3.5m(全幅13.5m)	約75m	既設(再整備)
	その他の公共空地	広場③	約3,000㎡	-	新設
地区施設	その他の公共空地	区画街路3号	9~25m	約120m	一部拡幅
		歩行者通路⑫	3m以上	約65m	新設(昇降施設を含む)
		歩道状空地1号	6m以上	約85m	新設
		歩道状空地2号	4m以上	約60m	新設
		歩道状空地3号	2m以上	約265m	新設

位置図



配置図



※現時点の計画であり、今後の協議・検討により変更する場合があります。

六本木・虎ノ門地区D街区の街づくりについて

方針1：大街区の骨格的な道路ネットワークの構築

【現状・課題】

- ・大街区の東西方向の骨格的な道路ネットワークが不十分
- ・本地区の外周道路の道路幅員が不十分
 - ▶六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン（令和4年8月）にある、「人にやさしい交通ネットワークの整備の考え方」における目指すべき幅員（12m）が確保されていない。
- ・本地区南側にある区内通路の見通しが悪く、狭い

①隣接地と連携した東西方向の道路ネットワークの構築

【取組内容①】

- ・東西方向の骨格的な道路ネットワークである**地区幹線道路2号を新設**する。
- ・隣接地と連携して尾根道西側の**地区幹線道路4号**との一体的な整備を目指すことにより、大街区の中央部における**東西方向の骨格的な道路ネットワークを構築**する。

②地区幹線道路等の拡幅整備、線形改良

【取組内容②】

- ・地区幹線道路1号（尾根道）は現況の道路幅員約8.5mを**拡幅整備**し、地区幹線道路3号（北側道路）は**既設道路を再整備**する。
※一部既存建築物あり
- ・区画街路3号（東側道路）は、南側勾配部の湾曲により見通しが悪くなっているため、**道路線形を直線化**し、見通しを良くする。

《現状》



《取組内容①：地区幹線道路2号（新設道路）の計画》



《取組内容②：地区幹線道路1号（尾根道）、地区幹線道路3号（北側道路）、区画街路3号（東側道路）の計画》



六本木・虎ノ門地区D街区の街づくりについて

●方針2：高低差のある地形をいかした歩行者ネットワークの形成

【現状・課題】

- ・地形の高低差を考慮したバリアフリー動線が整備されていない。
 - ▶区画街路3号（東側道路）と地区幹線道路1号（尾根道）に高低差があるため、バリアフリー動線が求められる。
- ・歩行者空間が十分に確保できていない。
 - ▶本地区の外周道路では片側歩道区間や急勾配区間があるなど、十分な歩行者空間やバリアフリー動線が整備されていない。
- ・無電柱化されていない路線がある。

①バリアフリー動線の整備による快適な歩行者ネットワークの形成

【取組内容①】

- ・高低差のある区画街路3号（東側道路）と地区幹線道路1号（尾根道）をバリアフリーでつなぐ**歩行者通路⑫**（貫通通路、エレベーター）（24時間稼働）を整備する。
- ・広場③（アーバングリーンテラス）に、地下鉄駅からのバリアフリー動線等を示す**案内板**を設置する。

②ゆとりある緑豊かな歩行者空間の確保

【取組内容②】

- ・大街区の回遊性や地下鉄駅からのアクセス性の向上を図るため、地区幹線道路1号（尾根道）、地区幹線道路2号（新設道路）、地区幹線道路3号（北側道路）、区画街路3号（東側道路）全てに**歩道を整備**するとともに、外周道路の本地区内全てに**歩道状空地を整備**する。
- ・歩行者空間（歩道及び歩道状空地）は、**緑豊かでゆとりある空間を確保**する。

③電線共同溝整備による尾根道の電線類の地中化

【取組内容③】

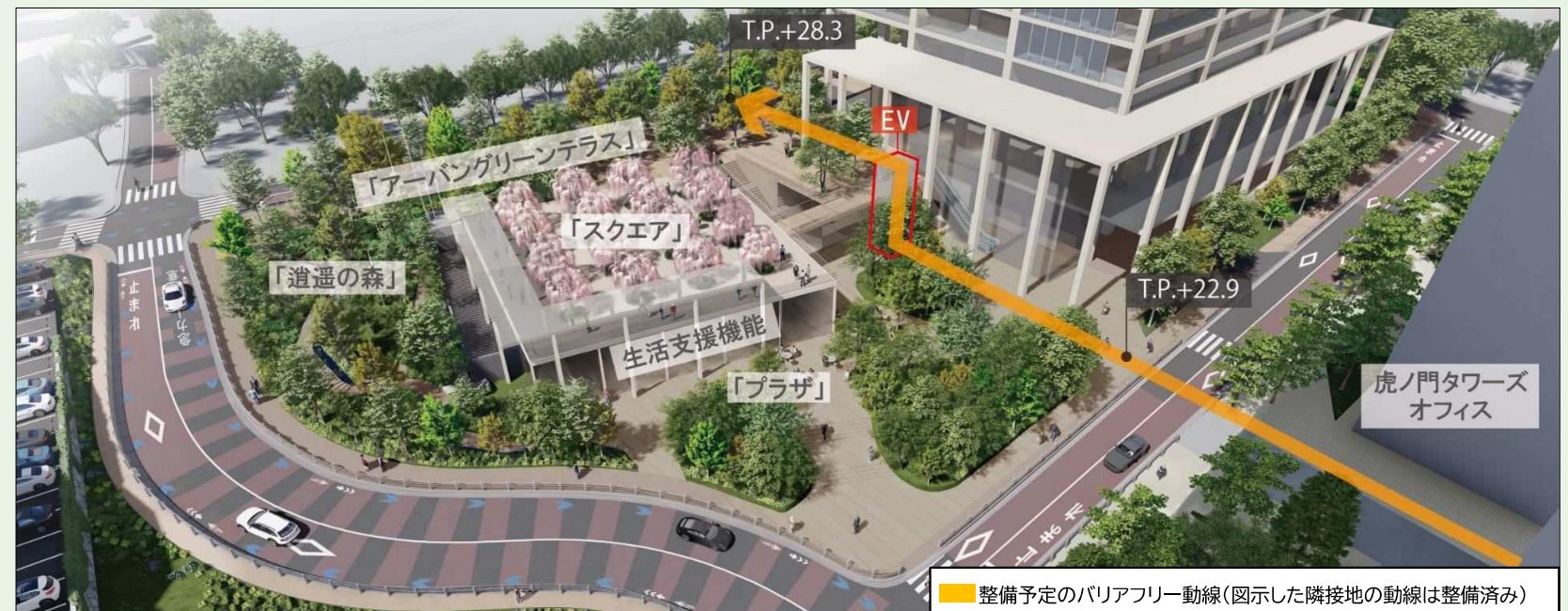
- ・災害時の円滑な消防活動などのため、図に示す区間において**電線類を地中化**する。

《取組内容①：バリアフリー動線の整備》

■バリアフリー動線等のイメージ（位置図）

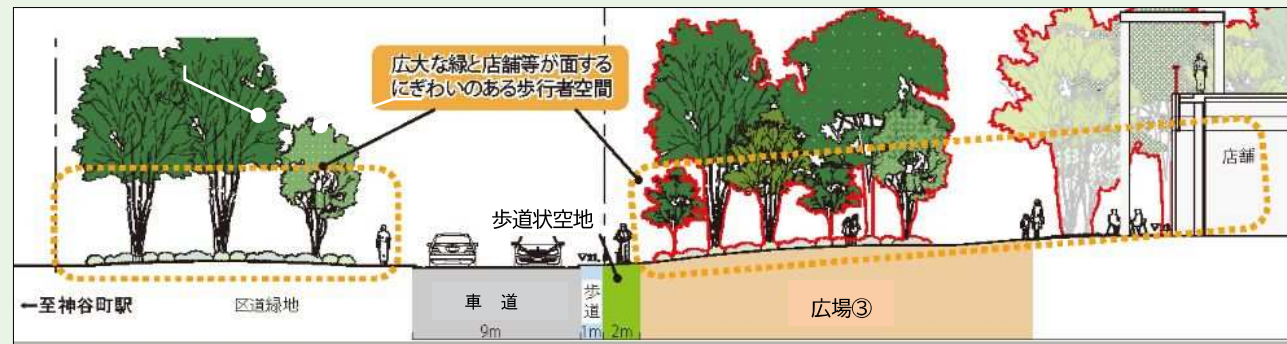


■バリアフリー動線のイメージ（広場外観パース）



《取組内容②：歩行者空間の確保》

■歩行者空間の整備イメージ（A-A' 断面イメージ）



《取組内容③：電線類の地中化》

■現況電柱位置と無電柱化実施範囲



六本木・虎ノ門地区D街区の街づくりについて

●方針3：大街区中央における「緑の軸」の拡充と「緑の拠点」の整備

【現状・課題】

- 本地区と周辺地区との緑化空間のつながりが弱く、緑のネットワークの連続性が課題。
 - ▶六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン（令和4年8月）に位置づけられた「緑の軸」や「つなぐ緑」が本地区に接しており、緑のネットワークの形成が求められている。
- 大街区中心において、地域に開かれた多面的な役割を果たす広場（オープンスペース）が求められる。
- 本地区および隣接地等では、人が自由に立ち入れる一般公開された緑化空間が少ない。

①隣接地と連携した「緑の軸」の拡充

【取組内容①】

- 本地区の外周道路において周辺と連携した「緑の軸」の拡充を図る。
- ▶東西の緑軸：生態系に配慮した緑地やビオトープ等の整備により多様な生物の生息地をつなげ、連続的な緑のネットワークを形成する。
- ▶南北の緑軸：隣接地との連携により、道路と沿道が一体となった緑豊かな歩行者空間を整備することで、質の高い緑の回遊軸を形成するとともに、美しい景観を形成する。

②地域特性を踏まえた多様な機能を有する

「緑の拠点」である広場の整備

【取組内容②】

- 大街区の開かれた中心的な広場③（アーバングリーンテラス）を整備する。
- ▶アーバングリーンテラス：地域に開かれた大街区中心の広場。生物多様性に配慮するとともに、多目的な活用を想定したゾーニング等を行い、地域の交流の場や憩いの場の創出を目指す。また、まちの魅力を高めるエリアマネジメント活動の場としても活用する。

《取組内容①：「緑の軸」の拡充》

■緑の軸の整備イメージ



出典：六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン方針図（緑のネットワーク）をもとに作成

《取組内容②：多様な機能を有する広場の整備》

■広場③（アーバングリーンテラス）の整備イメージ



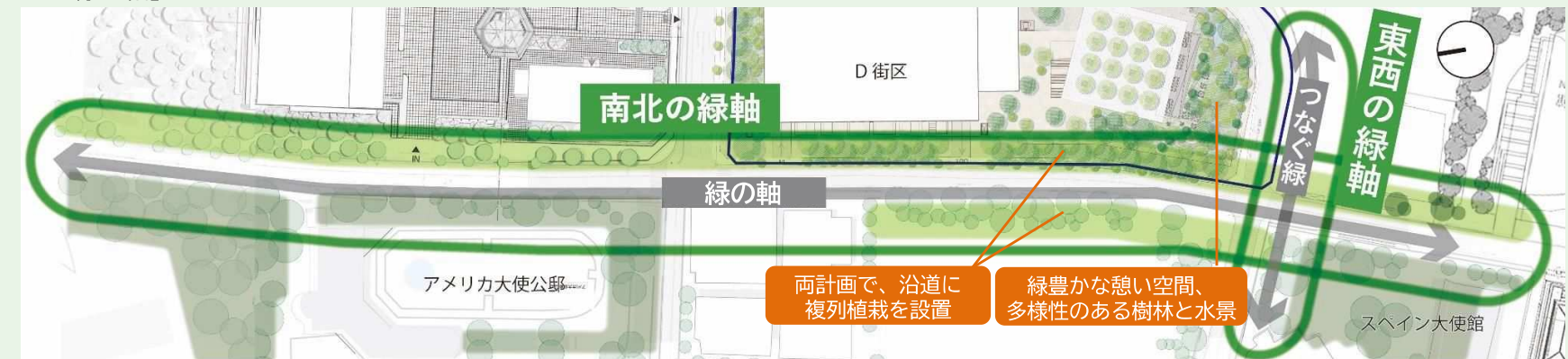
■逍遥（しょうよう）の森の整備イメージ

- ・自然地盤をいかした多様な樹種構成（常緑、落葉混交林）で、生物多様性に寄与する。

- ・水景の流れを設け、水の動きや音によって歩行・滞在しやすい快適な緑陰スペースを創出する。生物にとっても貴重な水場となる。



■「緑の軸」のイメージ



六本木・虎ノ門地区D街区の街づくりについて

●方針4：「国際交流拠点の形成」や「職住近接のまちづくり」に資する機能の導入

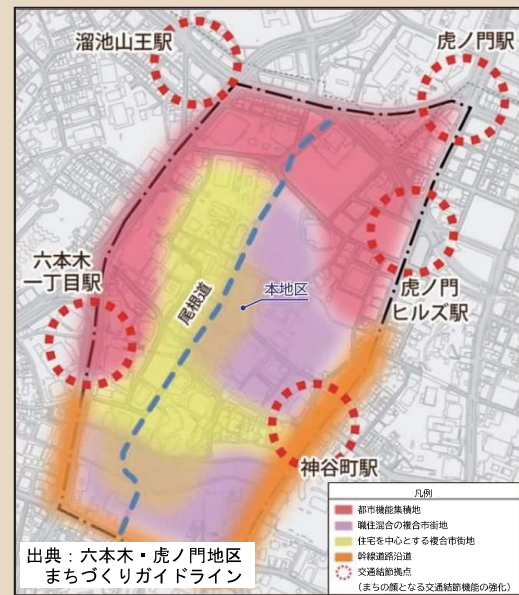
- ①国際水準の質の高い住宅・宿泊施設の整備
- ②グローバルワーカー及び地域住民の生活利便性向上のための生活支援機能の導入

・ 外資系企業や大使館が多く立地し、官公庁街や拠点性の高いエリアに近接する大街区において、国際ビジネスの最前線でグローバルに活躍する日本人・外国人（グローバルワーカー）のあらゆるニーズに対応した**国際水準の住宅・宿泊施設**を整備することにより、東京での居住や活動拠点となる環境づくりを推進し、国際的なビジネス交流拠点として国際競争力の強化に寄与する。
※国際水準の住宅・宿泊施設：ゆとりある広さ、高い天井高、充実した設備等を確保した施設

・ グローバルワーカー及び地域住民の生活利便性を高めるとともに、地区幹線道路1号（尾根道）や区画街路3号（東側道路）沿道のにぎわいある街並みを創出するため、店舗や外国語対応のクリニック等の**生活支援機能**を導入する。

《上位計画での位置づけ》

■土地利用・活用の方針図



《取組内容》

■住宅・宿泊施設と生活支援機能のイメージ

●国際水準の住宅・宿泊施設

- ・ 様々な居住滞在ニーズに対応した分譲住宅、賃貸住宅、宿泊施設（ホテル型サービスアパートメント含む）を整備
- ・ ゆとりある広さ、高い天井高、充実した設備など国際水準の居住環境を確保
- ・ コンシェルジュ機能を持った24時間バイリンガルフロントサービスや、ハウスキーピングなど、国際水準ホテル並みの居住者用サービスを提供

●生活支援施設

- ・ グローバルワーカー及び地域住民の生活を支援する施設を整備



《現状》

■各施設の立地状況



●方針5：脱炭素化に向けた取組と地域の防災力強化

- ①隣接地とのエネルギー連携
- ②地域住民等の安全確保につながる一時避難スペース、一時滞在施設及び防災備蓄倉庫の整備

・ 多様な災害時対応機能を備えた、一時避難スペースを確保する。

周辺施設の避難訓練の拠点として活用するほか、発災時には一時避難スペースとして開放することで、周辺地域の人々の安全を確保し、地域の防災性の向上を図る。

■災害時対応機能

①一時避難スペース利用者に向けてコンセント等を整備する。万一のバックアップとして、隣接地からの電力融通を受けられるよう連携システムを講じる。

②広場内に緊急車両の乗り入れを可能とする。

③防災センターと連携し、災害時の情報発信拠点として利用するほか、B1F、1F広場にデジタルサイネージを設置し、施設利用者や一般利用者に向けて災害時情報を共有する。



④災害時には炊き出しスペースとして活用できるよう、かまどベンチを設置する。



⑤災害による断水や停電時に、周辺住民や避難者がトイレや電源・通信の確保に困らないよう、マンホールトイレや充電ステーション、非常用Wi-fiを設置する。



⑥帰宅困難者については、建物内の一時滞在施設へ誘導する。

六本木・虎ノ門地区D街区の街づくりについて

●その他の取組：エリアマネジメント、DX（デジタルトランスフォーメーション）、環境負荷低減

エリアの強みをいかしたエリアマネジメントの実施

① 大街区全体を「歩いて回れる美術館」へ

- DX等の活用によりアートトレイル※を主導し、大街区のアート空間と連携したウォーカブルなまちづくりを推進する。
※大街区における施設内外のパブリックアートや美術館の展示品をめぐる、まちを回遊すること。

【具体例】

- 大街区エリアのアートの拠点をめぐるガイドツアーの実施／マップ作成
- 共用ラウンジを活用し、若手アーティストなどの作品展示や品評会の実施
- アーティストが作品に込めた想いやコンセプトなどを知ることができるコンテンツ（QRコード等）の設置



ガイドツアー



作品の概要を知ることができるコンテンツ



作品展示

■アートトレイル想定ルートと大街区内の各施設分布



- 【凡例】
- 美術館
 - パブリックアート
 - 大使館
 - 文化施設
 - アートトレイル想定ルート

② 地域特性をいかしたイベントを開催し交流やにぎわいを創出

地域住民をはじめ多様な人々が参加しやすいイベントをプラザなどで開催する。

【具体例】

- マルシェ
- インターナショナルバザー
- 防災啓蒙活動

③ 自然との触れ合いを通じて憩いや学びの機会を提供

生き物や植物などを実際に見て、触れて、学ぶイベントを開催する。

【具体例】

- 「逍遙の森」などで親子で参加できるようなバードウォッチング・昆虫採集などの体験型イベントの開催
- 大街区エリアの生態系ツアーの実施

④ 次世代モビリティを検討

エリアのさらなる交通利便性向上や、歩行者中心の街づくりに資する次世代モビリティの導入を検討する。

DXに関する取組

●安心安全・健康に関する取組

- 施設利用者や入居者が安心して過ごすことができる設備機器やサービスを導入する。
▶非接触型機器の導入、入居者見守り、セキュリティーのDX化、クリニックとの連携・健康管理サポート

●施設の利便性向上に関する取組

- 施設利用者及び来街者、居住者が快適に施設を利用することができる利便性向上機器やシステムを導入する。
▶デジタルサイネージの活用、施設内Wi-Fi、管理組合運営のDX化、施設の予約や利用状況把握

●環境・エネルギーに関する取組

- 施設全体のエネルギー管理や各住戸エネルギー利用の可視化により高効率なエネルギーシステムの構築を目指す。
▶エネルギー利用の見える化、施設全体のエネルギー管理

環境負荷低減に関する取組

●高水準の環境性能を確保

- 外皮の断熱性能等を大幅に向上させ、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現するとともに、再生可能エネルギーを導入し、ZEH-Oriented認証の取得を目指す。
- CASBEEは、Sランクの水準達成を目指す。

●国産木材の活用

- 国産木材（協定木材・社有林木材等含む。）の活用に取り組むことで、CO2固定量を増やすとともに、国内の森林整備の促進によるCO2吸収量の増加を図り、地球温暖化防止に貢献する。

●ヒートアイランド対策

- 隣接地の緑と一体となった緑の拠点を整備することで、環境に配慮した緑化や風の通り道といったヒートアイランド対策に貢献する。

■計画概要

計画地の位置	港区六本木一丁目、虎ノ門四丁目各地内
地域地区等	第二種住居地域／防火地域
都市計画の経緯	平成元（1989）年：六本木・虎ノ門地区地区計画都市計画決定 平成19（2007）年：六本木・虎ノ門地区地区計画都市計画変更（C街区）
指定容積率	400%
基準建蔽率	60%
地区計画の区域、再開発等促進区の区域／面積	地区計画の区域：港区六本木一丁目、六本木三丁目、虎ノ門四丁目、虎ノ門五丁目及び麻布台一丁目各地内 地区計画の面積：約11.7ha 再開発等促進区の区域：港区六本木一丁目、虎ノ門四丁目、虎ノ門五丁目各地内 再開発等促進区の面積：約3.7ha
計画容積率	約870%
敷地面積	約9,940㎡
延床面積	約147,500㎡
階数／最高高さ	地上54階・地下5階／約225m（T.P.+29.3mより）
主要用途	住宅・宿泊施設・店舗・駐車場
工期（予定）	令和7（2025）年度～令和12（2030）年度以降

■鳥瞰パース

