

令和8年5月20日 資料 No. 2
建設常任委員会

再開発担当

赤坂溜池地区の街づくりについて

赤坂溜池地区の街づくりについて

1 計画地の位置・地区の概要

計画地は、幹線道路である六本木通りと外堀通りの交差点（溜池交差点）に面するとともに、地下鉄溜池山王駅に近接した交通利便性の高い地区です。また、計画地周辺には各国の大使館が集まり、国際性豊かなエリアとなっています。一方、溜池交差点の交通島においては、無信号の左折レーンを通行する車両と交通島を横断する歩行者動線の交錯や滞留空間の不足が生じ、歩行者の安全性の確保が課題となっています。また、溜池山王駅から赤坂一丁目・虎ノ門方面へ向かうバリアフリー動線が不足しているとともに、通勤時間帯によっては恒常的に、溜池山王駅9番出入口付近で混雑が生じているなど、溜池山王駅へのアクセス性・歩行空間の快適性の向上が課題となっています。

六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインでは、国際ビジネス交流拠点としての都市機能の集積、地下鉄駅や周辺地域からのアクセスも含めた安全で快適な歩行者ネットワークの形成、駅と直結する広場の整備やバリアフリー動線の強化などが取組方針として示しています。また、港区防災街づくり整備指針及び港区における首都直下地震被害想定調査・分析結果では、帰宅困難者用の一時滞在施設の確保や、災害時に必要な情報を入手できる街づくりを必要としています。

これらの状況を踏まえ、土地利用の更新に併せて、周辺市街地へつながる地上・地下・デッキレベルでのバリアフリーに配慮した重層的な歩行者ネットワークを整備します。また、大街区の玄関口としてふさわしい文化・交流施設や商業施設と一体となった魅力的でにぎわいある駅まち一体空間の整備、国際色豊かな多様な都市機能の集積により、溜池山王駅周辺における安全・快適で利便性の高い市街地環境の形成と文化性豊かで魅力的な国際ビジネス交流拠点の形成を図ります。さらに周辺街区の豊かな緑と連続した緑化空間の形成、環境負荷低減に向けた取組、災害時における一時滞在施設の確保により、緑量の感じられる潤いのある都市空間の創出と、溜池山王駅周辺の防災対応力の強化に貢献します。

2 これまでの主な経緯

平成31年3月「赤坂溜池地区まちづくり協議会」設立 令和8年度 都市計画決定 令和10年度 計画建物着工
令和2年11月「赤坂溜池地区市街地再開準備組合」設立 令和9年度 組合設立認可 令和15年度 しゅんぐ

4 まちづくりの目標と取組方針

街づくりの目標

大街区の玄関口としてふさわしい魅力的な駅まち一体空間の創出と文化性豊かな国際ビジネス交流拠点の形成

1	街区再編整備による施設建築物と一体となった魅力的な公共的空間の創出 ① 街区内道路の廃止、街区再編整備による土地の有効な高度利用 ② 施設建築物と一体となった魅力的な公共的空間の創出
2	広域歩行者ネットワークの強化に資する基盤整備 ① 溜池山王駅のアクセス性向上による交通利便性の強化 ② 周辺地区と連携した重層的な歩行者ネットワークの整備 ③ 地下・地上・デッキレベルを円滑に連結し大街区北エリアの顔となる地下鉄連絡広場の整備 ④ 溜池山王駅周辺の安全で快適な歩行空間の形成
3	新たな駅まち一体空間の創出や文化性豊かな国際ビジネス交流拠点の形成に資する高次都市機能の導入 ① 国際ビジネス交流拠点にふさわしい高水準の業務機能 ② 国際性・文化性を兼ね備えた新たな駅まち一体空間を創出し、国際ビジネス交流拠点の付加価値を高める文化・交流機能 ③ 日常的ににぎわいを創出する商業機能
4	良質な複合市街地にふさわしい都市環境への配慮 ① 周辺街区の豊かな緑と連続した緑化空間の形成 ② 脱炭素まちづくりの推進による環境負荷低減に向けた取組
5	溜池山王駅周辺の都市防災機能の強化 ① 街区内狭い道路の解消、建物耐震化による安全な市街地の形成 ② 帰宅困難者支援や災害時の情報発信機能の導入による防災機能の強化

■位置図

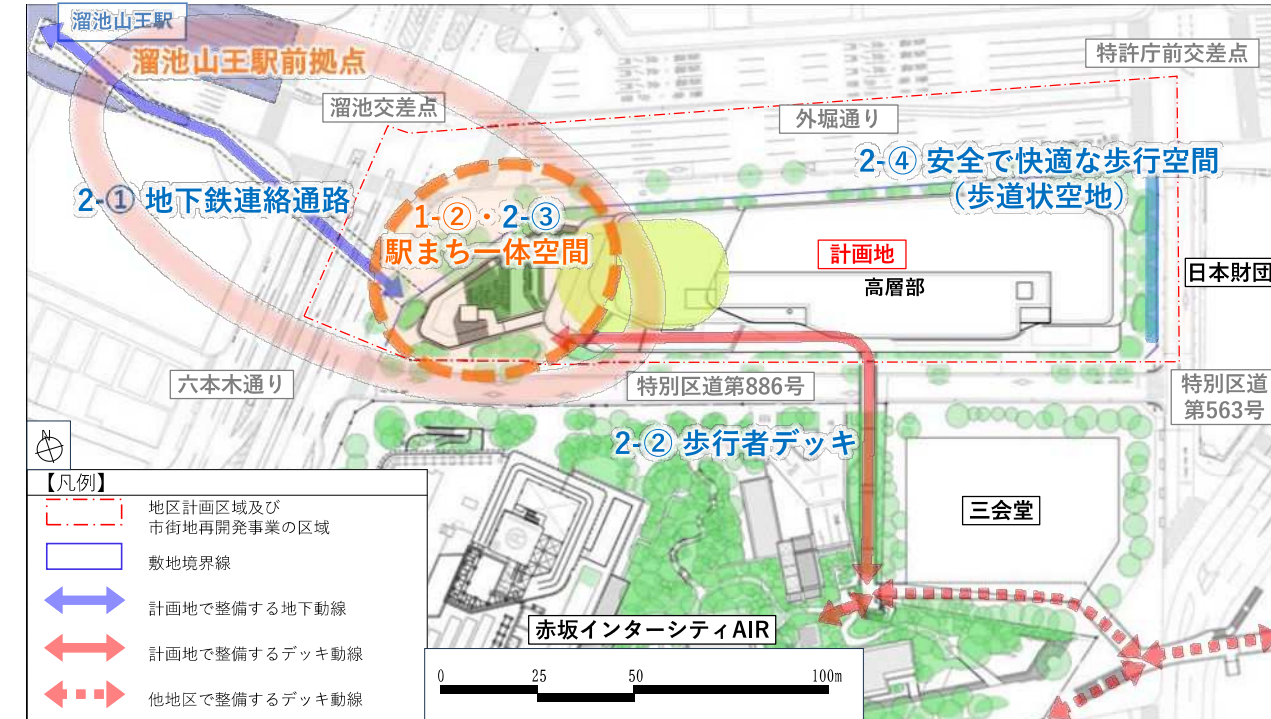


出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/>) ※基盤地図情報を加工して作成

■将来イメージ



5 整備イメージ



6 建築物の概要 (予定)

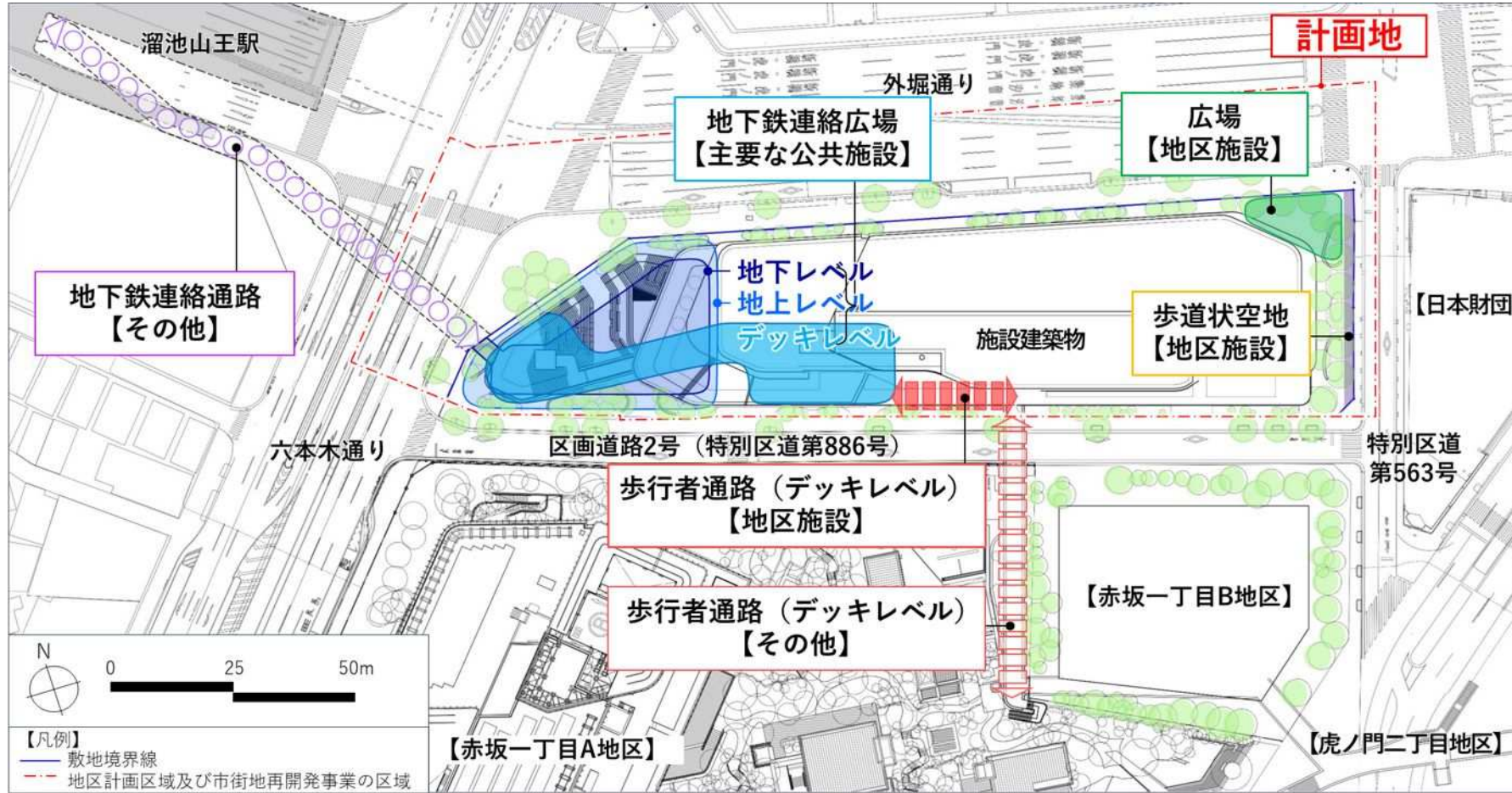
敷地面積	約6,950㎡
容積率の最高限度	1,200%
建築面積	約5,270㎡
延床面積	約102,700㎡
主要用途	事務所、店舗、文化・交流施設等
最高高さ	約155m
階数	地上26階 地下3階

※記載事項については現時点の検討内容であり、今後の設計等の具体化により修正・変更となる場合があります。

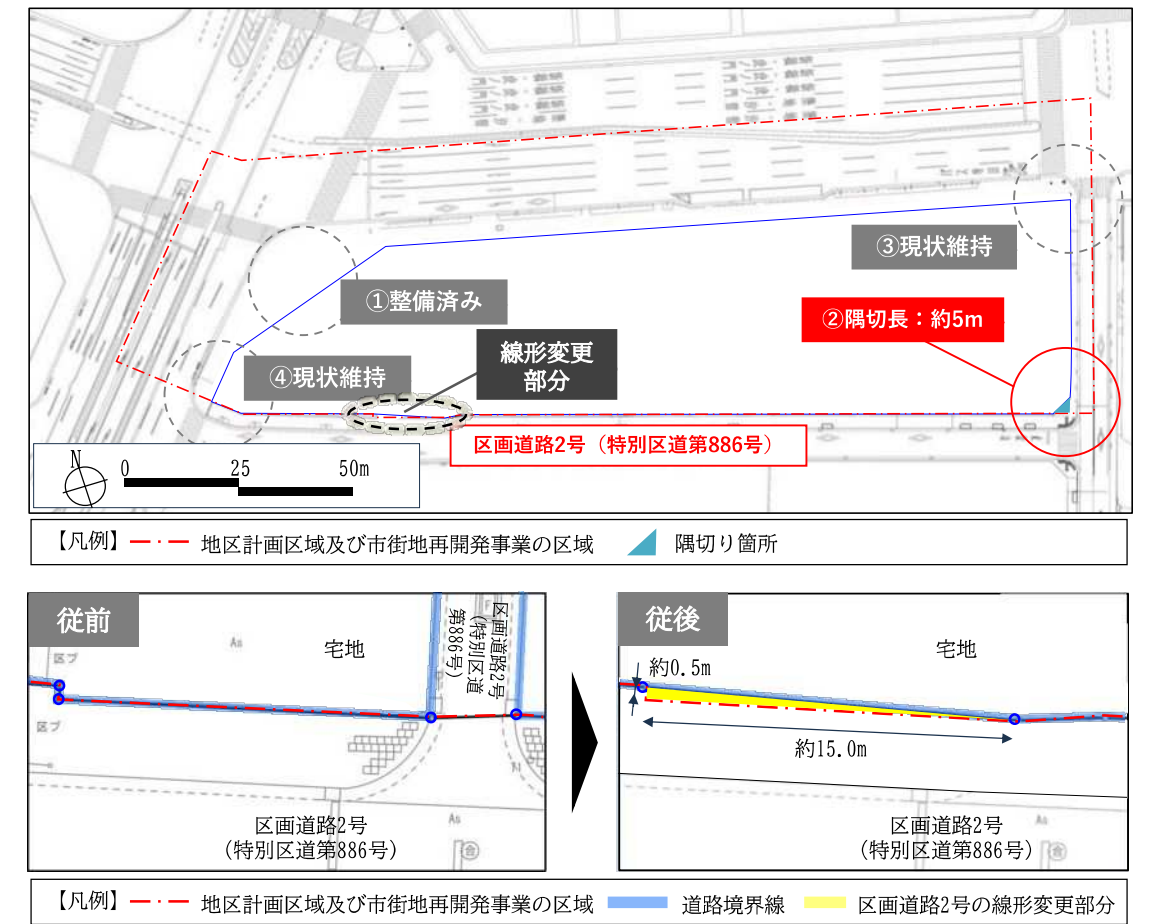
赤坂溜池地区の街づくりについて

7 整備する公共施設等

■参考図①



■参考図②



種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	区画道路2号	0.5m	約15m	—	整備済み 一部線形変更、拡幅隅切り
主要な公共施設	地下鉄連絡広場	—	—	約2,500㎡	新設 地下レベル: 約600㎡ 地上レベル: 約1,150㎡ デッキレベル: 約750㎡ (面積には、階段、昇降機を含み、にぎわいに資する施設(地上レベル約50㎡)を除く)
地区施設	広場	—	—	約200㎡	新設
	歩行者通路(デッキレベル)	3.0m	約20m	—	新設 (デッキレベル)
	歩道状空地	2.0m	約40m	—	新設
その他(※)	地下鉄連絡通路	有効幅員 約3.5m	約150m	約1,150㎡	新設
	歩行者通路(デッキレベル)	有効幅員 約3.0m	約50m	約270㎡	新設

※幅員・延長・整備面積等は調整中の事項であり今後変更の可能性がある。

参考図②

参考図①

※記載事項については現時点の検討内容であり、今後の設計等の具体化により修正・変更となる場合があります。

赤坂溜池地区の街づくりについて

①街区再編整備による施設建築物と一体となった魅力的な公共空間の創出

<現況>

- ・計画地内部は**建物の老朽化**と、**敷地が細分化**されているため、土地の効率的な利用が図られていない。
- ・計画地は溜池山王駅に近接し、大街区の北西端に位置する街区の顔となるべき地区であり、**施設建築物と一体となった魅力的な公共空間の創出が必要とされている。**

<整備内容と効果>

①街区内道路の廃止、街区再編整備による土地の有効な高度利用

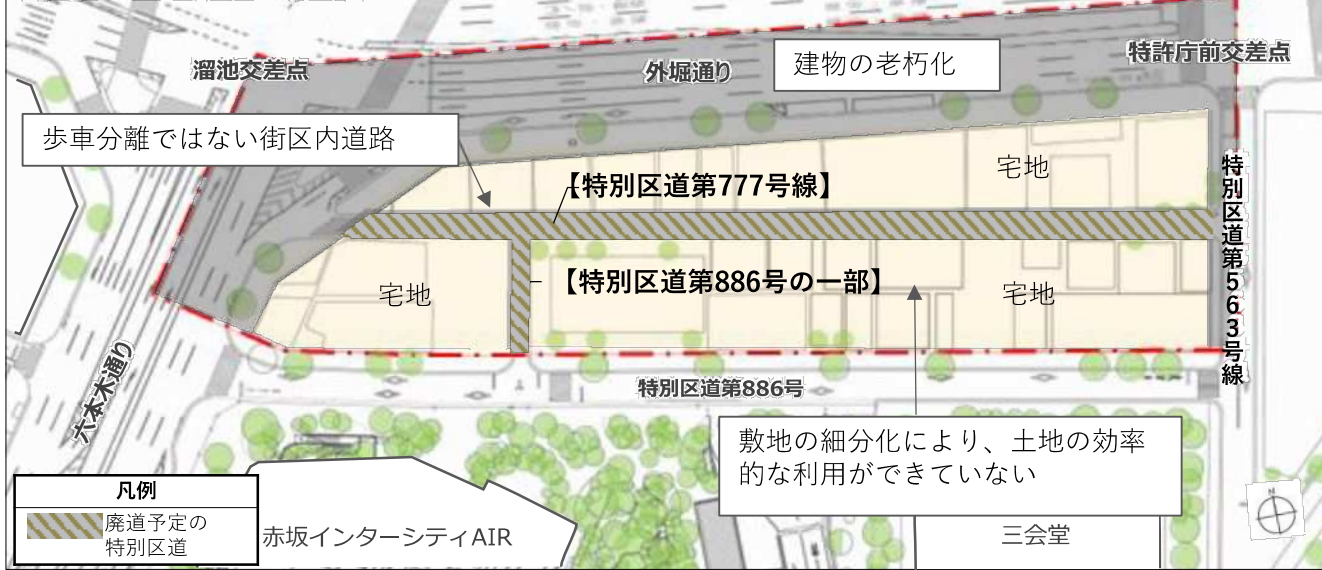
街区内の特別区道を廃止し、街区を再編整備することにより、土地の有効な高度利用を図る。

②施設建築物と一体となった魅力的な公共空間の創出

大街区化された敷地内にて地下鉄連絡広場等の公共空間を整備することで、**施設建築物と一体となった魅力的な空間を創出する。**

■街区内道路の廃止、街区再編整備による土地の有効な高度利用

【従前の土地利用の状況】

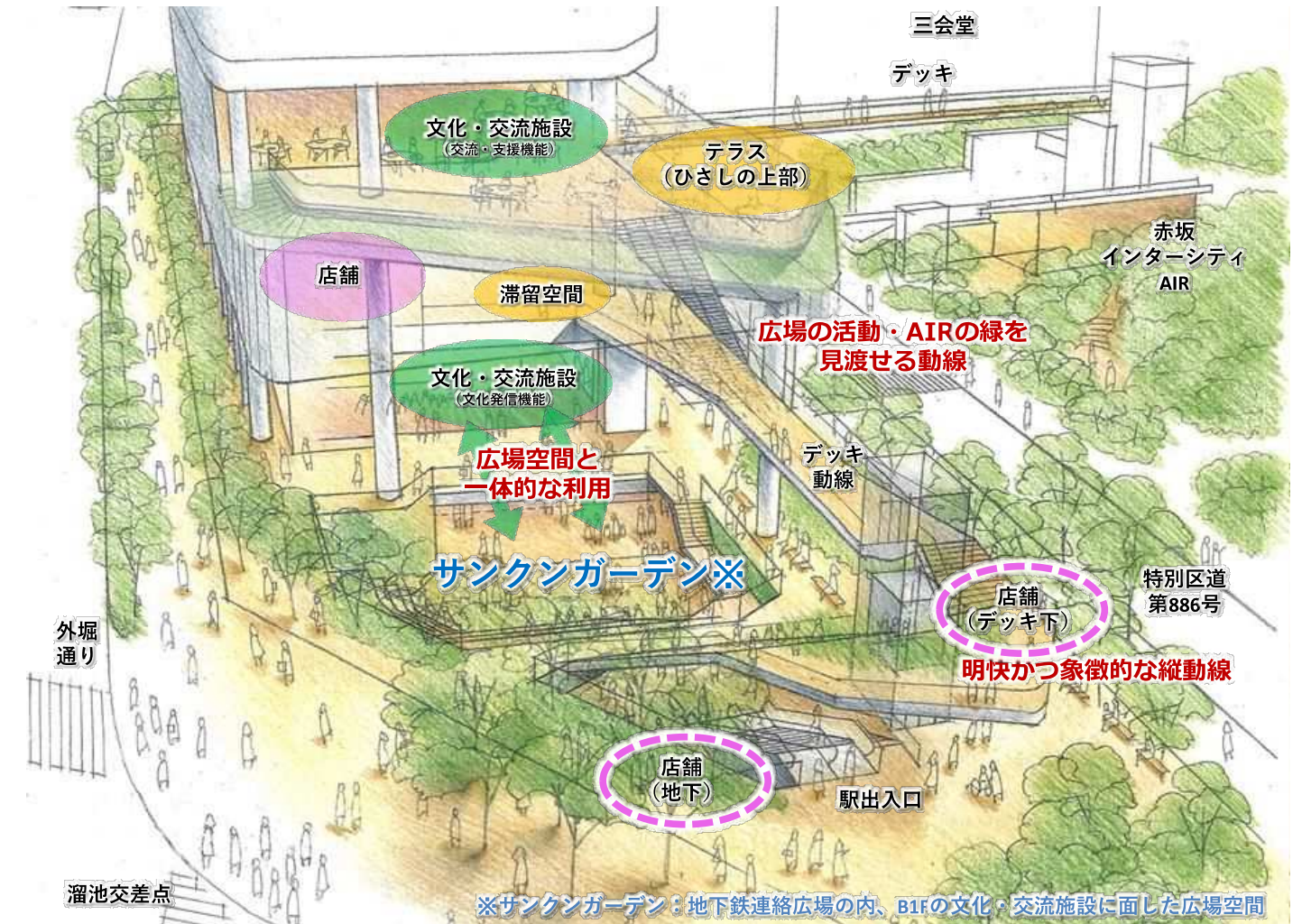


【従後の土地利用の方針】

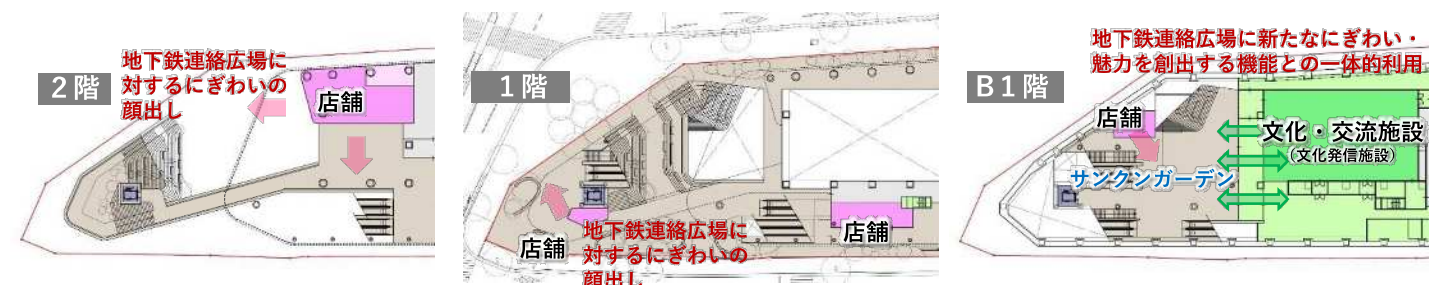


■施設建築物と一体となった魅力的な公共空間の創出

○敷地内において**施設建築物と連続した一体的な地下鉄連絡広場**を計画とすることで、溜池山王駅前・大街区の玄関口にふさわしい**立体的な広場**を創出



○地下鉄連絡広場内・広場に面して、文化・交流施設や店舗等の様々な機能を配置することで、公共施設としての整備では難しい、**魅力的な新たな駅まち一体空間を創出**



※記載事項については現時点の検討内容であり、今後の設計等の具体化により修正・変更となる場合があります。

②広域歩行者ネットワークの強化に資する基盤整備

<現況>

- ・大街区全体として、周辺開発も含めた開発同士の連携に伴う、地下鉄駅を中心とした駅前地区の拠点性と歩行者ネットワークの更なる拡充により、大街区内に留まらない周辺エリアへのネットワークの波及が進んでいくと考えられる。
- ・溜池山王駅に近接する計画地では、複数路線が乗り入れ、多くの利用者を抱える溜池山王駅からのアクセス性の向上により、大街区内の歩行者ネットワーク強化に寄与する駅前拠点形成に向けた基盤整備が必要とされている。

<整備内容と効果>

- ①【地下鉄連絡通路】溜池山王駅のアクセス性向上による交通利便性の強化
溜池交差点の横断歩道の混雑緩和を図り、溜池山王駅周辺における歩行者環境の改善に貢献する。
- ②【歩行者デッキ】周辺地区と連携した重層的な歩行者ネットワークの整備
赤坂一丁目地区へと繋がる歩行者デッキを整備し、溜池山王駅から大街区北エリアにつながるバリアフリー動線を確保する。
- ③【地下鉄連絡広場】地下・地上・デッキレベルを円滑に連結し大街区北エリアの顔となる駅まち一体空間の整備
地下2階～2階までバリアフリー動線で接続する立体的な広場を整備し、大街区北エリアの歩行者ネットワークの起点を確保する。
- ④【歩道状空地】溜池山王駅周辺の安全で快適な歩行空間の形成
特別区道563号に面する敷地内に幅員2mの歩道状空地を整備し、ゆとりある歩行空間を確保する。



※記載事項については現時点の検討内容であり、今後の設計等の具体化により修正・変更となる場合があります。

③新たな駅まち一体空間の創出や文化性豊かな国際ビジネス交流拠点の形成に資する高次都市機能の導入

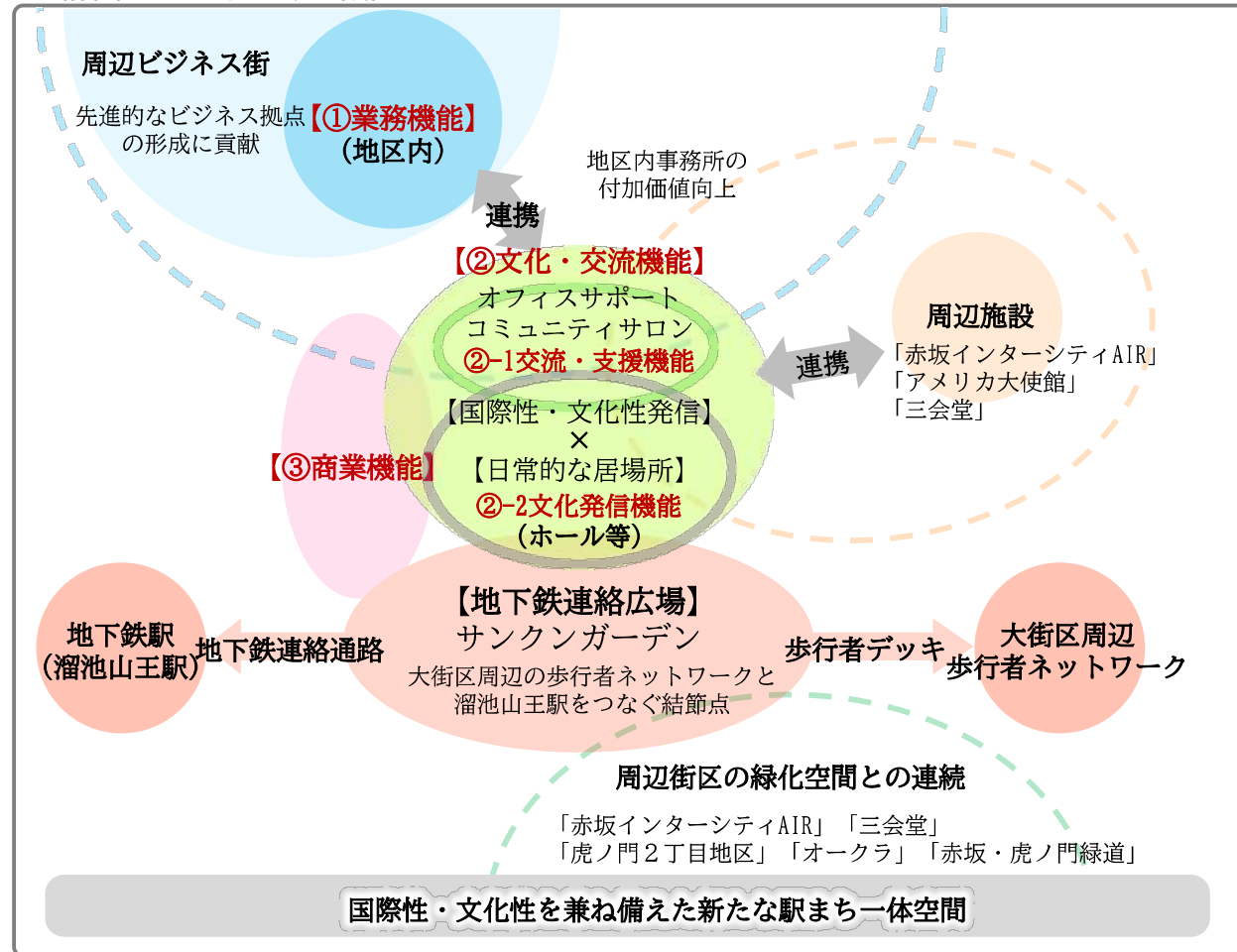
<現況>

- ・大街区エリアは、国際的なビジネス・交流施設、大使館、文化施設などが立地し、国際性・文化性豊かな地域特性を有している。
- ・一方で、溜池山王駅周辺は、“文化・交流施設”や、“来街者・地域住民が日常的に利活用し多様なアクティビティを創出する施設（例：アークヒルズ・カラヤン広場等）”が少ない。
- ・計画地周辺は、今後、各施設の機能連携によって、エリア一体の更なる国際性・文化性の価値向上が見込めるエリアである。

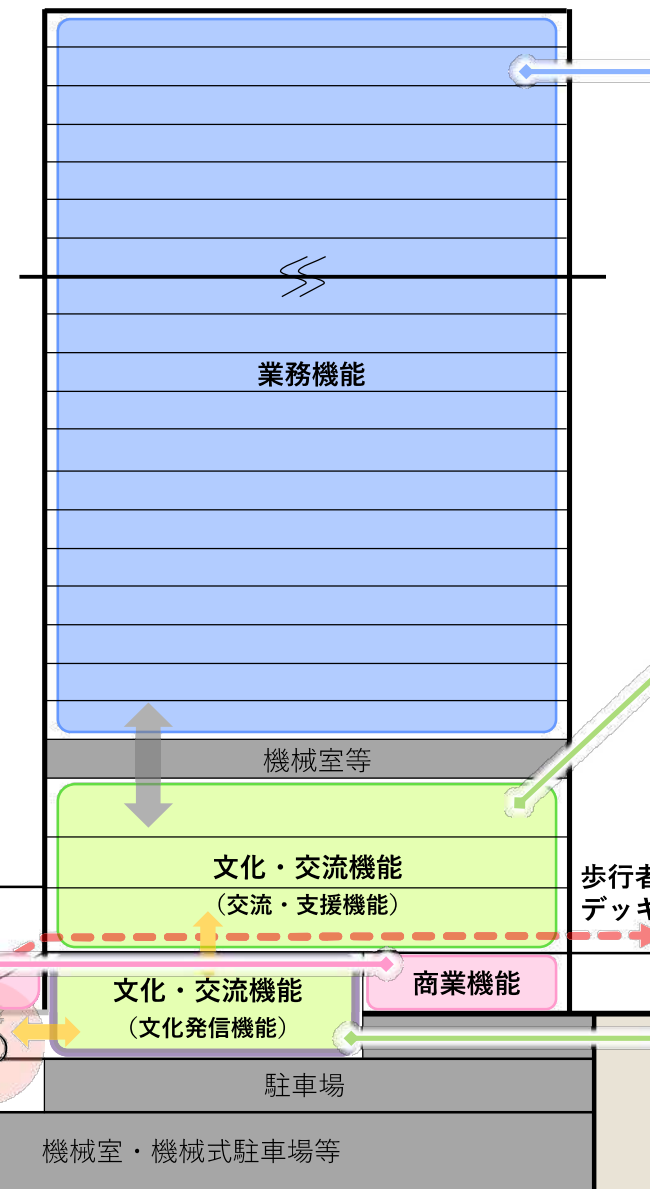
<整備内容と効果>

- ・計画地では、溜池山王駅に近接した地区として、大街区の特徴である国際性・文化性を兼ね備えた魅力的な駅まち一体空間の創出と、文化性豊かな国際ビジネス交流拠点の機能強化へ向け、以下の高次都市機能を導入する。
 - ①国際ビジネス交流拠点にふさわしい高水準の業務機能
 - ②国際性・文化性を兼ね備えた新たな駅まち一体空間を創出し、国際ビジネス交流拠点の付加価値を高める文化・交流機能
 - (②-1 交流・支援機能 ②-2 文化発信機能)
 - ③日常的なにぎわいを創出する商業機能
- ・文化・交流機能のうち、文化発信機能については、地下鉄駅からの歩行者動線の結節点であるサンクンガーデンに面して配置することで、国際性・文化性を発信する新たな駅まち一体空間を創出する。
- ・さらに、文化・交流機能が中心となって周辺地区施設と機能連携を行うことにより、エリア一体での競争力・魅力向上を図る。

■計画地における導入機能のイメージ



■計画地における導入機能の断面構成イメージ



【①業務機能】 国際ビジネス交流拠点にふさわしい高水準の業務機能

- ・溜池山王駅に近接する利便性を生かした高水準のオフィスの整備
- ・周辺の事務所との相乗効果により、溜池山王駅周辺地域全体としての先進的なビジネス拠点形成に寄与

【②文化・交流機能】

②-1 交流・支援機能 国際ビジネス交流拠点の付加価値を高める

■導入する施設の例 交流・支援機能

- オフィスサポート施設
 - ・多様な働き方のニーズに応えるコワーキングスペースや時間帯によって利用シーンの使い分けが可能な多目的な空間を確保
 - ・周辺地区と相互補完の機能連携を図ることで、エリア全体のオフィスサポート機能を強化
- 国際交流施設
 - ・国際色豊かな交流を促進するコミュニティサロンや、各国の情報発信・ビジネス・イベント等に対応する付帯施設、大使館の活動をサポートする小区画の執務空間等を検討

②-2 文化発信機能 国際性・文化性を兼ね備えた新たな駅まち一体空間を創出する文化発信機能

- ・サンクンガーデンとの一体利用により屋内外の居場所空間を提供するとともに、文化性や国際性に資する活動・イベント空間となる
- ・国際性、文化性発信のイベントの開催
- ・地区周辺のにぎわいに寄与する催しの実施
- ・居場所空間の創出やイベント開催による新たなにぎわいの創出
- ・エリアマネジメントの活動拠点としての活用

イメージ

【③商業機能】 にぎわいを生み出し日常を支える店舗等

- ・外堀通りや赤坂インターシティAIRの緑地に面した飲食、物販店舗

イメージ

※記載事項については現時点の検討内容であり、今後の設計等の具体化により修正・変更となる場合があります。

④良質な複合市街地にふさわしい都市環境への配慮

<上位計画・課題>

- ・ 大街区においては、赤坂・虎ノ門緑道や尾根道が緑の軸として位置付けられ、道路と一体となった民間敷地内の歩道状空地やオープンスペースなどが整備され、良好な緑化環境を形成している。一方で計画地内には緑化空間が不足している。
- ・ 日本の環境目標として、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロとする「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会」が掲げられており、さらに脱炭素技術を最大限活用するなどGXを加速させるための取組が必要とされている。

<整備内容と効果>

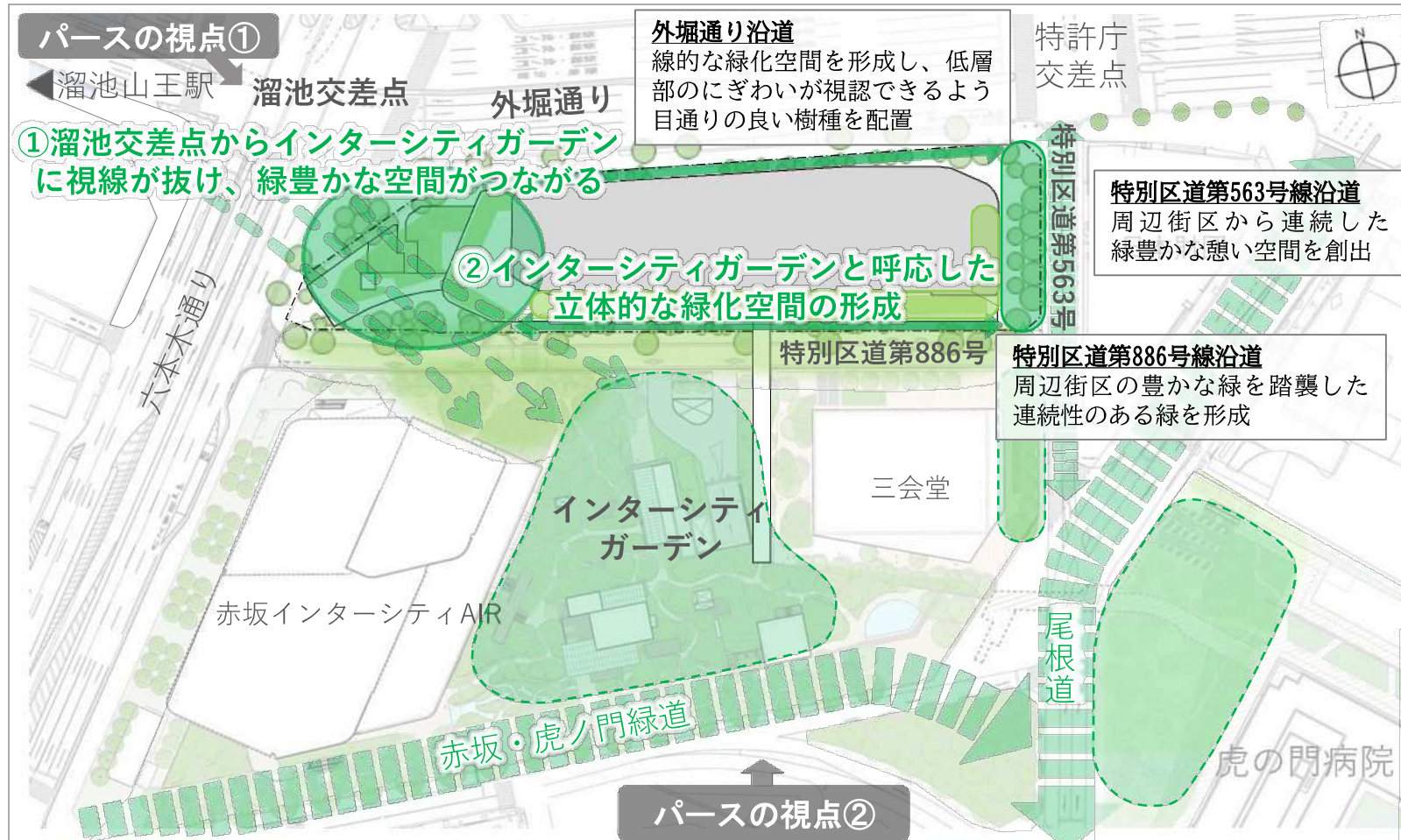
①周辺街区の豊かな緑と連続した緑化空間の形成

- ・ 大街区内の豊かな緑化空間を都市へと広げていくことを意識し、場所の特性に応じた多様な緑化を施すことで、周辺街区の緑と連続した、平面的な広がりや立体的な緑量を感じられる潤いのある都市空間を形成する。

②脱炭素まちづくりの推進による環境負荷低減に向けた取り組み

- ・ 都市環境の保全・再生に寄与するため、エネルギー負荷低減に係る取組を行う。
- ・ 「港区低炭素化促進制度」の新基準の優秀水準を満たす計画とする。

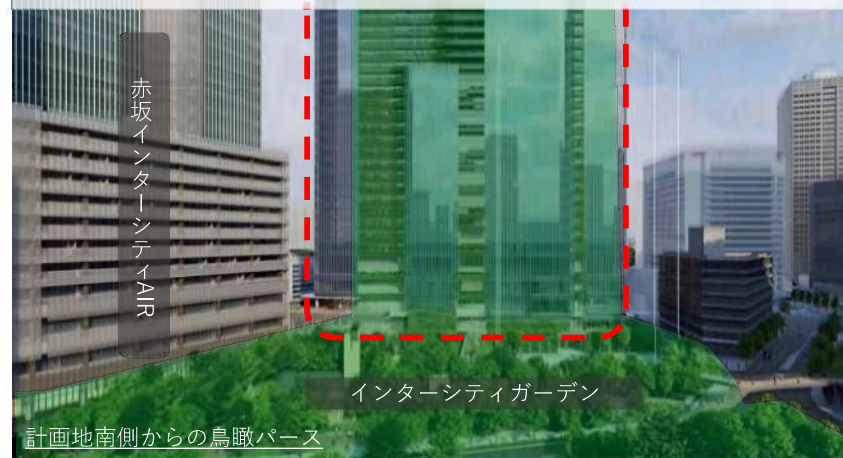
■周辺街区の豊かな緑と連続した緑化空間の形成



① サンクンガーデンやステップ部分への積極的な緑化により溜池交差点に向けて広がりのある緑化空間を創出

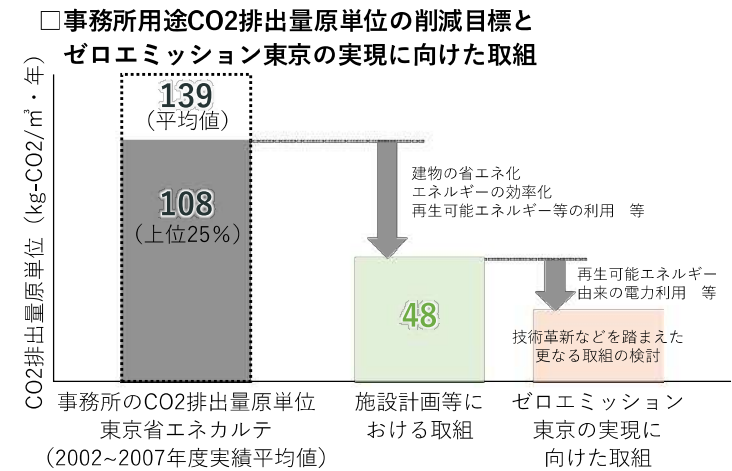


② 壁面緑化により、インターシティガーデンから広がる緑が建築物と混ざり合い、立体的な緑化空間を形成

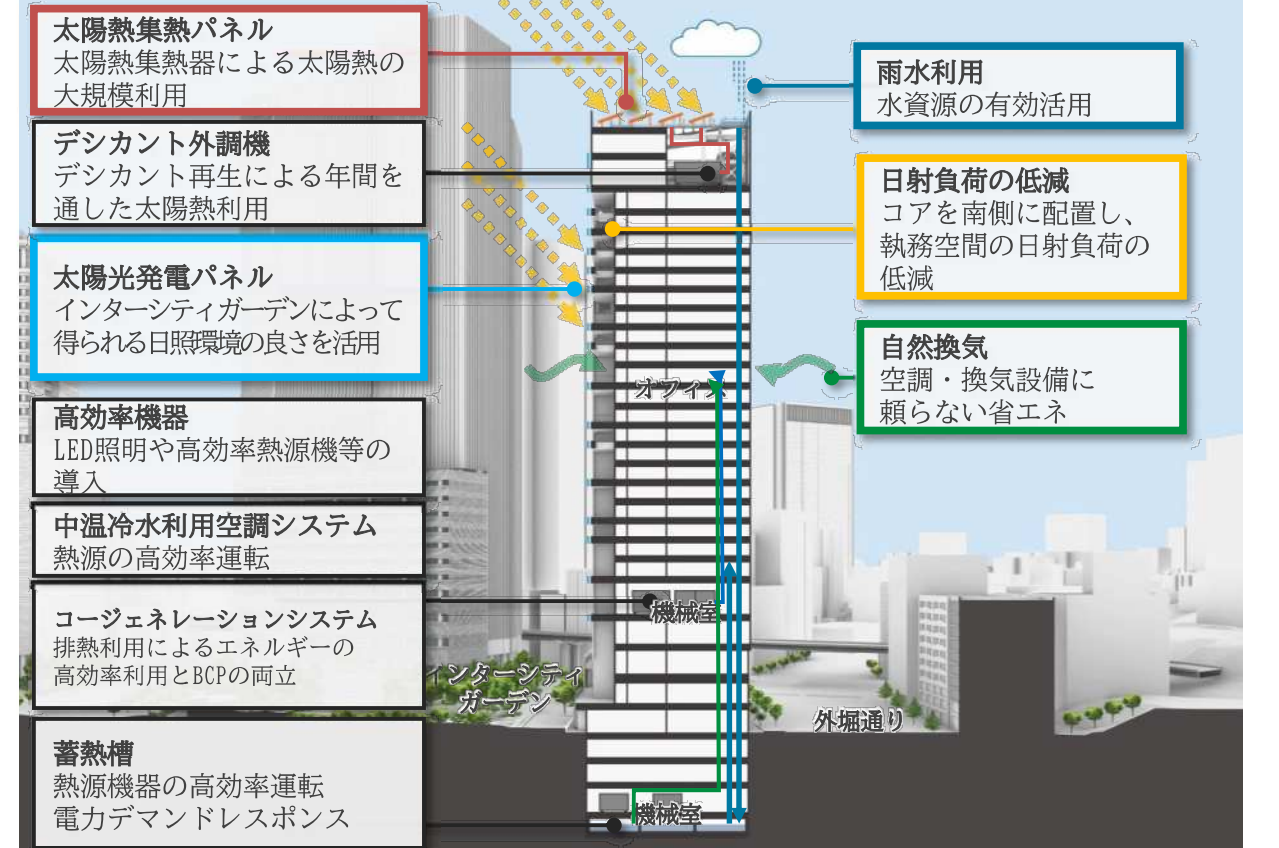


■脱炭素まちづくりの推進による環境負荷低減に向けた取組

- **カーボンニュートラルを目指す超高層ビル**
 - ・ 2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする脱炭素社会の実現に貢献する超高層ビルを目指す。
 - ・ ZEB Ready相当、CASBEE Sランク相当の環境性能の確保を目指す。
 - ・ カーボンハーフの達成（2030年までに温室効果ガス排出量を50%削減（2000年比））に向けて、事務用途においては、建物供用開始時に「CO2排出量原単位を約48kg-CO2/m²・年以下」となることを目指すとともに、再生可能エネルギー由来の電力を積極的に利用することなどにより、CO2排出量の更なる削減を図る。



●CGS排熱利用によるエネルギーの高効率利用とBCPの両立/再生可能エネルギー等の導入検討



主要な環境設備提案項目(案)を示します。建物の形状や敷地の状況、建設コスト、環境目標のバランスにより、今後検討を行います。

※記載事項については現時点の検討内容であり、今後の設計等の具体化により修正・変更となる場合があります。

⑤溜池山王駅周辺の都市防災機能の強化

<現状>

- ・老朽化建物や狭あい道路により、防災面での課題がある。
- ・首都直下地震時に液状化及び、震度6強の発生が想定されるエリアとなっている。
- ・周辺では、駅前滞留者対策協議会などを中心に地域の防災対応力強化に取り組んでおり、溜池山王駅直結の計画地においても、帰宅困難者等への対応が必要とされている。

<整備内容と効果>

- ①街区内狭あい道路の解消、建物耐震化による安全な市街地の形成
 - ・土地の集約・共同化により、街区内に残存する狭あい道路を解消し、耐震化を図った施設建築物を新築することにより、安全な市街地を形成する。
- ②帰宅困難者支援や災害時の情報発信機能の導入による防災機能の強化
 - ・災害時に発生する帰宅困難者を支援するための一時滞在施設や防災備蓄倉庫等を整備するとともに、災害時の情報発信機能を導入することにより、溜池山王駅周辺の防災対応力の強化に貢献する。

■街区内狭あい道路の解消、建物耐震化による安全な市街地の形成

- 街区を再編整備し、敷地を集約化することによって、従前街区内の狭あい道路を解消するとともに、街区内に不足しているオープンスペースや歩道状空地进行整備し、安全な市街地を形成する。
- 大規模地震を想定し、新設する施設建築物については十分な耐震性能を確保することで、自立性の高い計画とする。
- 帰宅困難者のための防災備蓄倉庫及び防災センターは2階に設置、非常用電源等は5階以上に設置する。

【従前】



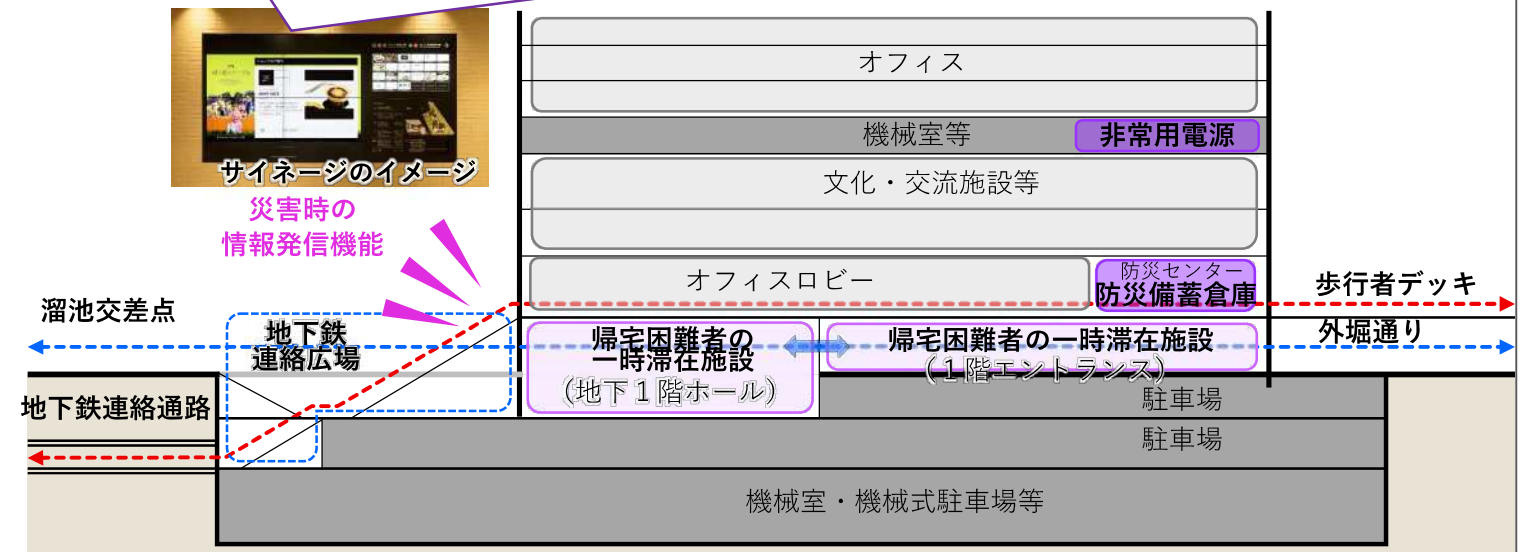
【従後】



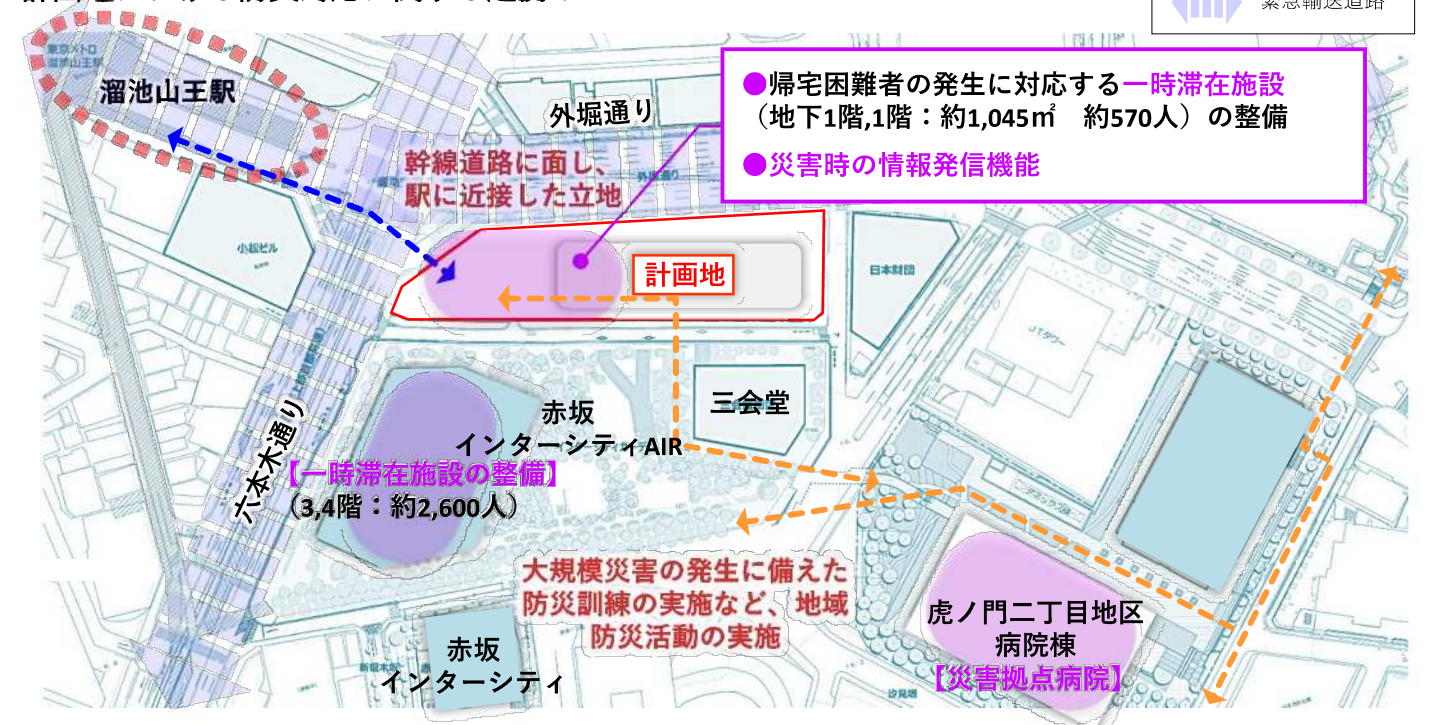
■帰宅困難者支援や災害時の情報発信機能の導入による防災機能の強化

<計画地における一時滞在施設のイメージ (例) >

- デジタルサイネージ等を設置し、地域の被害情報、避難先に関する情報、鉄道運行情報、ライフライン被害情報等を発信



<計画地における防災対応に関する連携イメージ>



※記載事項については現時点の検討内容であり、今後の設計等の具体化により修正・変更となる場合があります。

その他の取組 ① エリアマネジメント

- ・ 大街区協議会の一員として、エリア内の他事業者と連携し、大街区エリアの持続可能なまちづくりと魅力向上に貢献する。
- ・ 特に、隣接する赤坂インターシティAIRと連携し、歩行者ネットワークの結節点である地下鉄連絡広場及び施設内の文化・交流施設を活動拠点として活動する。

○計画地のエリアマネジメントの方針

- ・ 大街区協議会の一員として、エリア内の他事業者等と連携して積極的にエリアマネジメントに関与し、持続可能なまちづくりに向けて取り組むとともに、人々が自然と集う魅力のある施設を整備することで、にぎわい創出に貢献し、大街区エリアの魅力向上に寄与する。
- ・ 計画地では、既存の「赤坂インターシティエリアマネジメント」の対象地域を拡大し、赤坂インターシティAIR等周辺施設と一体となった取組を行う。特にサンクンガーデンやホールをエリマネの活動拠点として、今後活用していくことを検討する。
- ・ 事業資産が集積することでビルを群管理し、施設単体と比して水準の高いサービスを提供し、地域に還元する。



○周辺地区でのエリアマネジメント活動及び今後の想定

- ・ 周辺施設で現在行われている取組とも連携しながら、文化発信や魅力発信、子育て支援等の取組について検討を行う。



(参考) 大街区協議会の活動内容

地域価値向上のために取り組むべき分野：

- ① 防災・防犯
- ② 国際化・観光・文化
- ③ 脱炭素化・緑
- ④ 土地利用・交通

具体活動内容：

- ・ 協議会・部会の運営
- ・ 土地利用、都市基盤施設整備等について意見交換、協議調整
- ・ 都市再生整備計画（ウォークアブル推進事業）の策定、制度活用、補助金申請等
- ・ エリアマネジメント活動（道路空間の利活用、屋外広告物等）の推進に必要な協議調整（公的空間（空地等）活用や屋外広告物のガイドライン策定等）
- ・ 街づくり活動の持続可能な仕組みづくり
- ・ 防災情報連携

エリマネ部会の活動（案）：

- ・ 大街区のエリマネ意見交換
- ・ 各社のエリマネ活動の紹介、現地視察（例えば防災の取組み）
- ・ 大街区内の防災連携の検討（情報のネットワーク化、合同訓練）
- ・ ARK Hills Music Week との連携
- ・ 道路利活用の検討、ガイドライン作成等

