

虎ノ門二丁目地区 第一種市街地再開発事業



独立行政法人 都市再生機構

東日本都市再生本部 都心業務部
〒103-0028 東京都中央区八重洲1-3-7
八重洲ファーストフィナンシャルビル18階
TEL : 03-5200-8605

<https://www.ur-net.go.jp/toshisaisei/>



国際的なビジネス・交流拠点の整備が進む虎ノ門エリア



虎ノ門アルセアタワー

虎の門病院

本事業地区

本事業地区は、都市再生特別措置法に基づく東京都心・臨海地域の特定都市再生緊急整備地域（環状2号線新橋周辺・赤坂・六本木）内に位置しており、その地域整備方針において「国際化に対応した医療・情報提供機能を誘導するとともに、震災等に対応できる都市防災機能の強化、道路や敷地内通路等の連携による歩行者ネットワークの充実・強化を図ること」とされています。また、港区が定める六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインでは、「駅を拠点とした歩行者ネットワークの形成、広場や緑道等の整備・充実、病院等の地域固有の資源を生かした災害時の防災拠点としての機能強化等を目指すこと」とされています。

本事業地区の位置

本事業地区は、北側で霞が関エリアに近接するとともに、外堀通り、環状2号線、桜田通り（国道1号）、六本木通りなどの幹線道路や東京メトロ銀座線の虎ノ門駅、日比谷線の虎ノ門ヒルズ駅、南北線・銀座線の溜池山王駅にも近接する、交通利便性に優れた場所に位置しています。

周辺地域の特徴

■急速な発展

大規模開発が相次ぎ、東京五輪を契機に新しいビジネス拠点が形成されています。

■多彩な都市機能

オフィス・ホテル・住宅等がバランス良くミックスされた多様性のある街となりつつあります。

■都市と自然の混成

高度な都市集積が、歴史の刻まれた緑豊かな起伏に富む地形と共にある街並みは、他の都心には見られないものです。

事業計画図



事業概要

事業名	虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業	
施行者	独立行政法人都市再生機構（代表施行者）、国家公務員共済組合連合会（共同施行者）	
所在地	東京都港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地下	
施行地区の面積	約 2.9 ha	
建築敷地面積	約 22,500 m ²	
建築面積	約 15,300 m ²	
延床面積	約 266,100 m ²	
計画容積率	1,000%（都市再生特別地区の都市計画）	
計画建物の概要	病院棟（虎の門病院）	業務棟（虎ノ門アルセアタワー）
主要用途	病院、駐車場	事務所、店舗、駐車場
延床面積	約 85,500 m ²	約 180,600 m ²
階数/高さ	地上 19 階・地下 3 階/約 99 m	地上 38 階・地下 2 階/約 180 m
公共施設等の整備	道路拡幅及び歩道状空地の整備、アメリカ大使館前交差点改良、歩行者デッキ整備、広場整備	

事業の主な経緯と今後の予定

平成21年2月	地権者による再開発協議会が発足	令和元年7月	旧虎の門病院解体工事着手
平成26年6月	都市再生特別地区及び地区計画の都市計画決定告示	令和2年9月	業務棟工事着手
平成26年7月	市街地再開発事業の施行認可	令和7年2月	業務棟工事完了公告
平成27年2月	権利変換計画認可	令和7年度	共同通信会館解体工事着手
平成27年4月	旧国立印刷局解体工事着手	令和12年度	基盤整備工事完了（予定）
平成28年6月	病院棟工事着手	令和12年度	事業終了認可（予定）
平成31年4月	病院棟工事完了公告		

歩行者ネットワークで広がる 虎ノ門の新たな回遊性

広域ネットワークの概念図



歩行者ネットワーク整備方針と施設の配置計画

■環状2号線側（地区北側）

環状2号線に向けてオフィスエントランスを設置し、虎ノ門駅との歩行者ネットワークの結節点となる環状2号線沿いに広場を一体的に配置することで、都市の景観軸にふさわしい緑豊かな都市空間の形成を図りました。

■区道1032号線側（地区西側）

溜池山王駅方面へ向かう歩行者デッキを整備し、虎ノ門駅、虎ノ門ヒルズ駅とあわせて3駅に向けた歩行者ネットワークを形成するとともに、赤坂・虎ノ門緑道の結節点には起伏のある地形を生かした大使館前広場を整備します。また、アメリカ大使館前の交差点を改良し、変則的な交差点を解消することで周辺の自動車交通の円滑化を図ります。

■区道1009号線（地区外北側）

虎ノ門駅と地区を結ぶ区道1009号線（地区外）においては、駅との接続強化やアクセスの円滑化のため、歩道の拡幅整備を行い、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図りました。

■区道1009号線側（地区東側）

開発に伴い発生する交通を円滑に処理し、歩行者が安全に通行できる歩行空間の確保を行うため、敷地内で区道1009号線（地区内）と一体となった安全で快適な歩道状空を整備するとともに、区画道路を拡幅整備しました。

■区道1014号線側（地区南側）

東西の街区へつながる区道1014号線に沿って「赤坂・虎ノ門緑道」を整備し、周辺街区との「緑のネットワーク」を連続させ、災害時において医療機能と連携する広場として「南広場」を配置しました。

- 本事業地区は起伏のある地形となっており、南北で約8mの高低差が生じています。
- 環状2号線やアメリカ大使館前交差点を渡る歩行者デッキを整備することで、虎ノ門駅、虎ノ門ヒルズ駅および溜池山王駅間、ならびにホテルオークラ方面へとつながる安全で快適な歩行空間の形成を図ります。



▲虎ノ門アルセアタワーと虎ノ門病院をつなぐデッキ広場



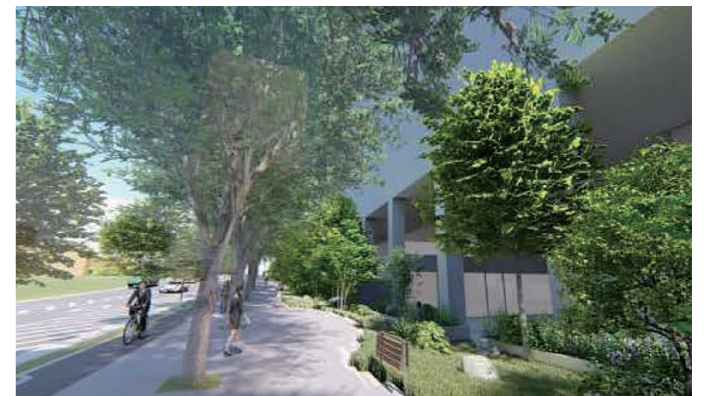
▲溜池山王駅方面への区道1032号線デッキ（完成予想イメージ）令和12年度完成予定



▲虎ノ門ヒルズ駅方面への歩行者デッキ



▲環状2号線沿いの広場空間



▲赤坂・虎ノ門緑道（完成予想イメージ）令和12年度完成予定



▲大使館前広場（完成予想イメージ）令和12年度完成予定



▲区道1009号線側の歩行空間

医療と都市機能が共存する 安全・安心な拠点整備

特徴 1 国際競争力を強化する取組

- 外国人対応窓口・多言語対応等国際水準の医療サービスを提供
- 情報サービスコンシェルジュ、テンポラリーオフィスなど外国人ビジネスパーソン等への業務・生活支援機能を整備

特徴 2 大規模病院の機能更新と良好な都市基盤整備

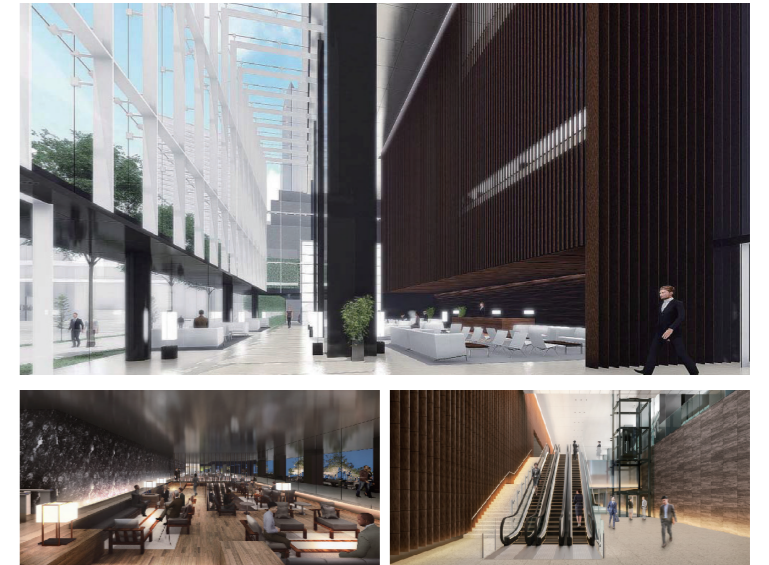
- 隣接する敷地と一体的・段階的に更新を進めることで、病院の機能を停止することなく施設の更新を実現
- 歩行者デッキの整備、周辺歩道の拡幅、大使館前交差点の改良による安全で快適な歩行者ネットワークを形成

特徴 3 防災対応力の強化と都市環境の向上

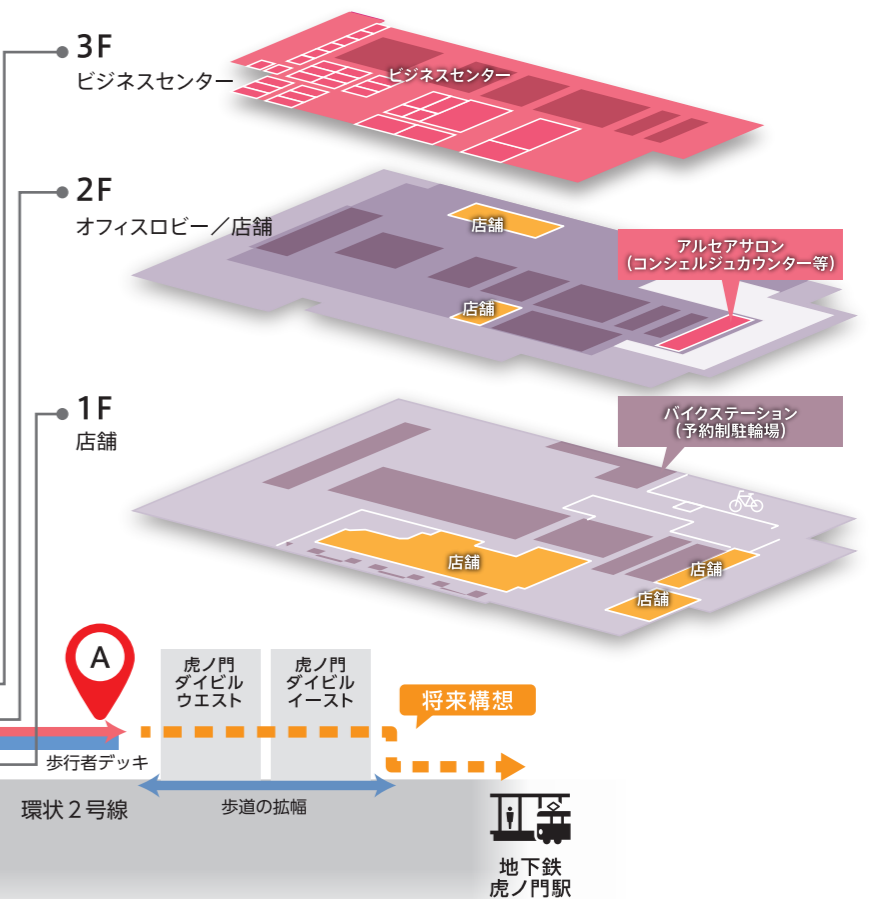
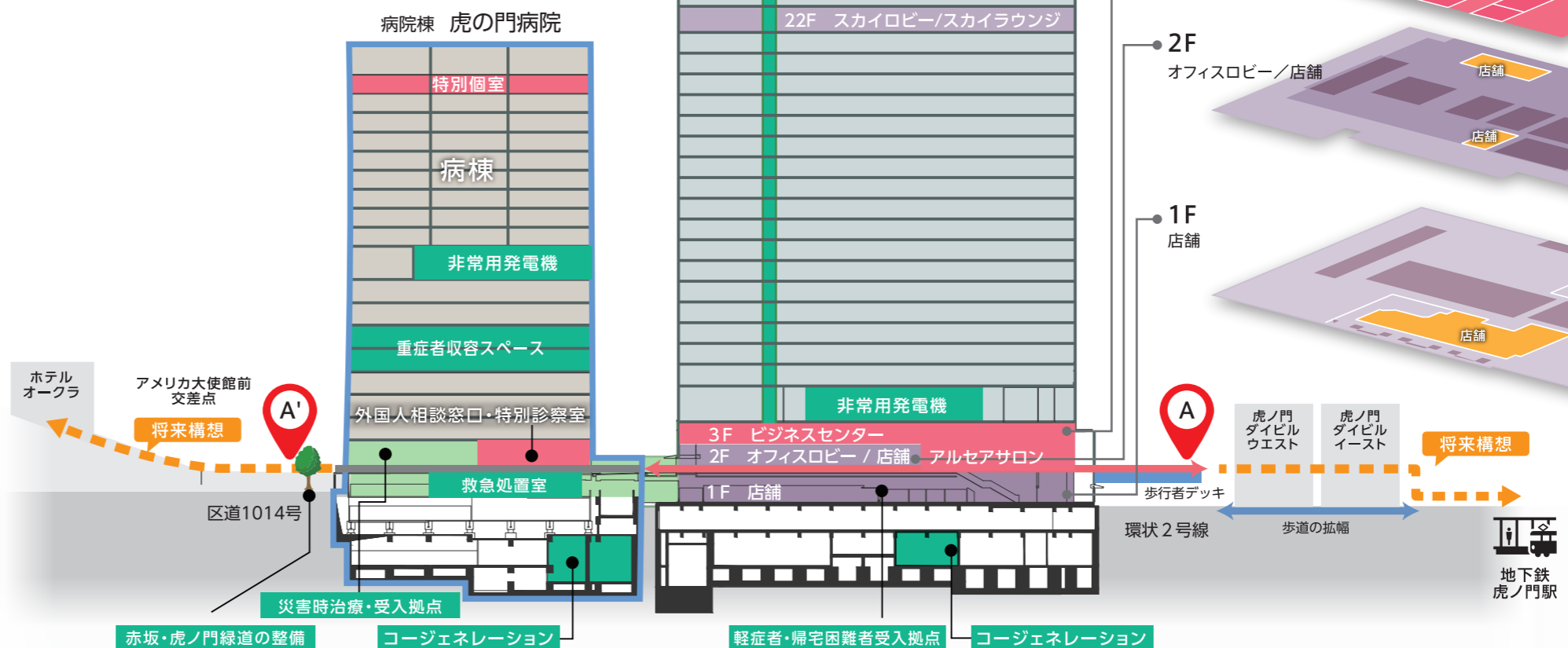
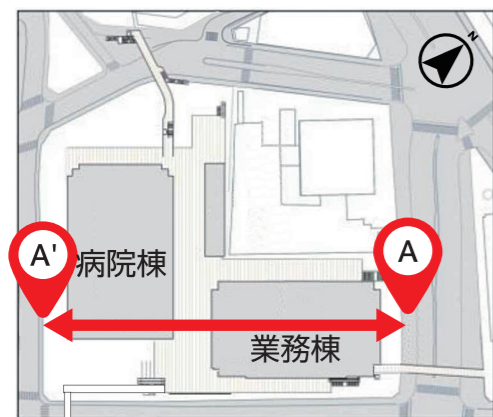
- 都内最高レベルの災害時治療・受入拠点を整備
- コージェネレーションシステム、DHC（地域冷暖房）等自立性の高いエネルギーシステムの採用により、災害時にも医療・業務機能を継続
- エネルギーの効率的利用や緑地空間の整備等による環境負荷を低減
- 非常用発電機など建物機能の維持に不可欠な諸室を2階以上に配置することで浸水リスクに対応



ビル所在地は、江戸時代に浮世絵師・歌川広重が「虎ノ門外あふひ坂（葵坂）」として描き、葵にゆかりがある地域です。当時、植物のタチアオイが群生していたといわれます。ビル名の「アルセア」はタチアオイの学名にちなんでおり、過去から現在、未来へと世代を超えてつなぐ想いを込めました。



虎ノ門アルセアタワー



虎ノ門アルセアタワーの 設計コンセプト

都市と自然の混成

虎ノ門エリアの特性（立地、歴史、緑など）を最大限に活かし、歴史の積層を感じさせる新たなビジネス環境にふさわしい空間を創出しています。

オフィスエントランスロビーやオフィスエントランスラウンジは緑と一体化した開放的でくつろぎの空間としています。

江戸からの歴史性を取り入れた緑化、四季の移ろいや多様性を感じることができる植栽計画も特徴です。



都市回遊性の向上

「虎ノ門駅」「虎ノ門ヒルズ駅」「溜池山王駅」の3駅3方向から接続する歩行者ネットワークを構築し、立体的な都市回遊の拠点整備を目指しています。

環状2号線側は都市景観に埋没しないガラスアトリウムとし、また周辺地区と回遊性のあるデッキでつながる2階エントランス空間を整備し、機能的な立体アプローチ計画としています。

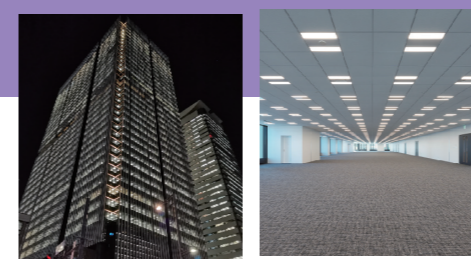


国際ビジネス拠点としての空間創出

外装は、伸びやかな縦フィンが都市と調和した景観を生み出す上質なデザインであり、低層部は賑わいと緑が織りなす豊かなデザインを創出しています。

オフィス空間は、明るく開放的で快適な知的生産性の高い執務空間としています。

22階には光・緑を感じる「スカイロビー」を設け、ビルで働くワーカーのウェルネスをサポートするフロアとしています。



段階的な整備による 都市機能の更新

独立行政法人都市再生機構 (UR)

代表施行者

- ・全体調整
- ・従前従後資産の評価、算定
- ・事業計画、権利変換計画に係る法手続き
- ・基盤施設整備 (KKR分担及び特定業務代行者分担以外)
- ・地権者、行政等との協議及び調整 等

日鉄興和不動産株式会社
第一生命保険株式会社
九州旅客鉄道株式会社
大成建設株式会社
T2 特定目的会社*

特定業務代行者 (民間事業者)

- ・業務棟の設計、施工
- ・保留床の取得 (KKR分担以外)
- ・基盤施設整備 (一部)

国家公務員共済組合連合会 (KKR)

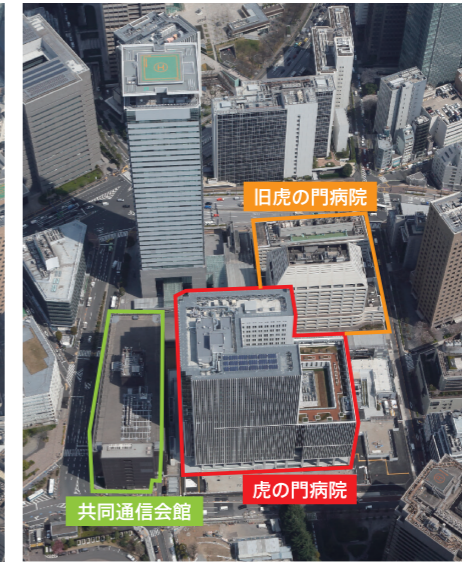
共同施行者

- ・病院棟の設計、施工及び監理
- ・病院棟保留床の管理処分
- ・病院棟の施工に関連する基盤施設整備

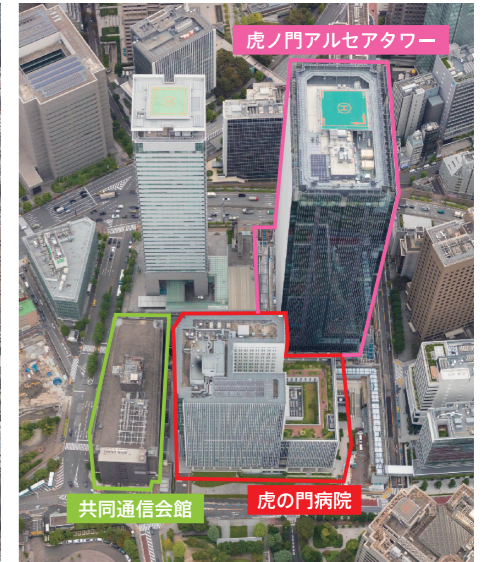
航空写真でみる事業の遷移



平成26年12月時点



平成31年3月時点



令和6年10月時点

* T2 特定目的会社は、関電不動産開発株式会社・東京ガス不動産株式会社・日鉄興和不動産株式会社が出資するSPCです。

