

虎ノ門・麻布台プロジェクト ファクトブック



■ 計画概要 (P1)

■ 再開発事業の経緯と計画地の現況 (P3)

■ 圧倒的なスケールとインパクト (P5)

■ 開発コンセプト (P7)

■ 施設概要 (P11)

都心最大級のインターナショナルスクール
文化を身近にするミュージアム&ギャラリー
街全体がひとつのワークプレイスに
世界レベルの理想の住宅
日本初進出のラグジュアリーホテル
新しい体験や楽しさがある商業施設
豊かな食文化に溢れるフードマーケット

■ 超一流の才能が結集 (P18)

■ 地域のインフラ強化 (P19)

(参考)

森ビルの防災組織体制 (P22)
森ビルの磁力ある都市づくり (P23)
虎ノ門・赤坂・六本木エリアのポテンシャル (P25)
世界の都市総合ランキング (P27)

■ 計画概要

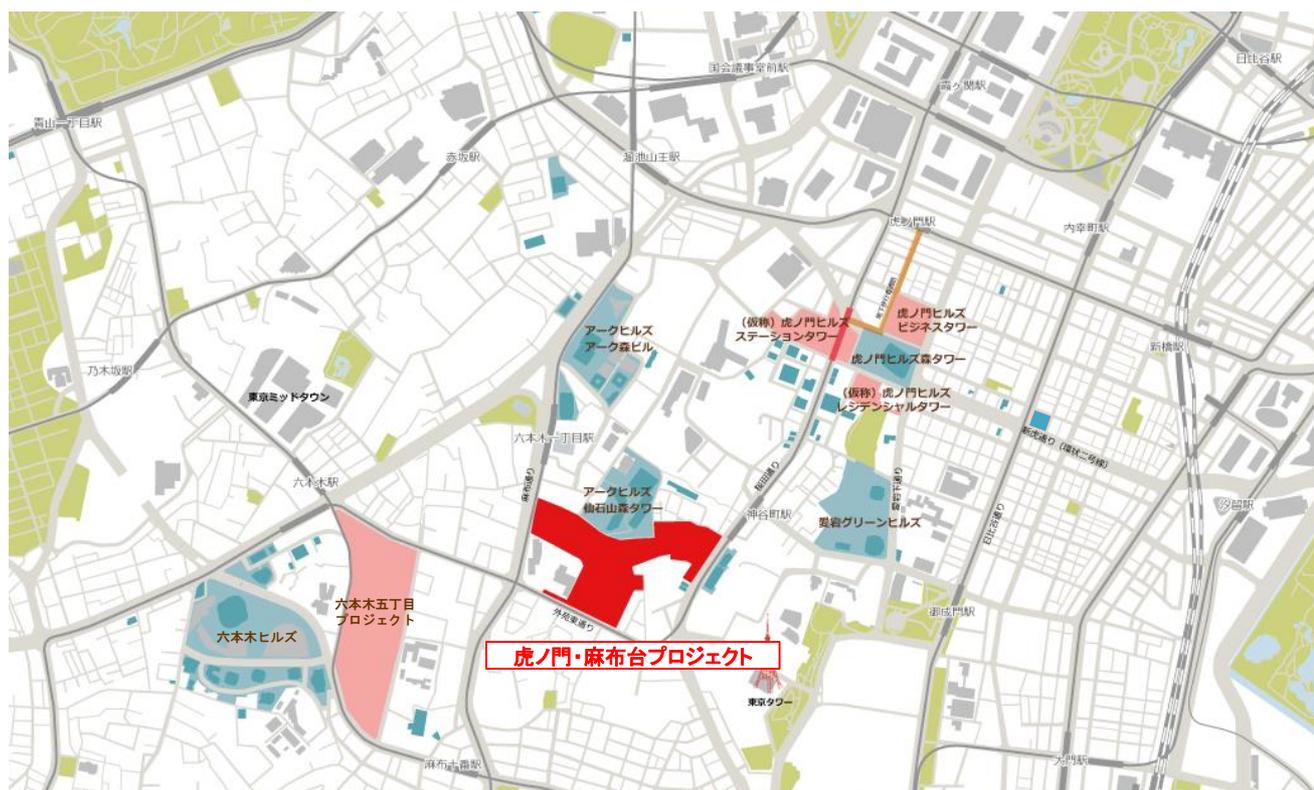
「虎ノ門・麻布台プロジェクト」は、「アークヒルズ」に隣接し、「文化都心・六本木ヒルズ」と、「グローバルビジネスセンター・虎ノ門ヒルズ」の中間にあり、文化とビジネスの両方の個性を備えたエリアに立地しています。

8.1haもの広大な計画区域は圧倒的な緑に包まれ、6,000㎡の中央広場を含む緑化面積約24,000㎡、延床面積約860,400㎡、オフィス貸室面積213,900㎡、住戸数約1,400戸、メインタワーの高さは約330m、就業者数約20,000人、居住者数約3,500人、年間来街者数約2,500万～3,000万人で、そのスケールとインパクトは六本木ヒルズに匹敵します。

本プロジェクトは、当社が理想とする「都市の中の都市(コンパクトシティ)」であり、これまでのヒルズで培ったすべてを注ぎ込んだ「ヒルズの未来形」でもあります。



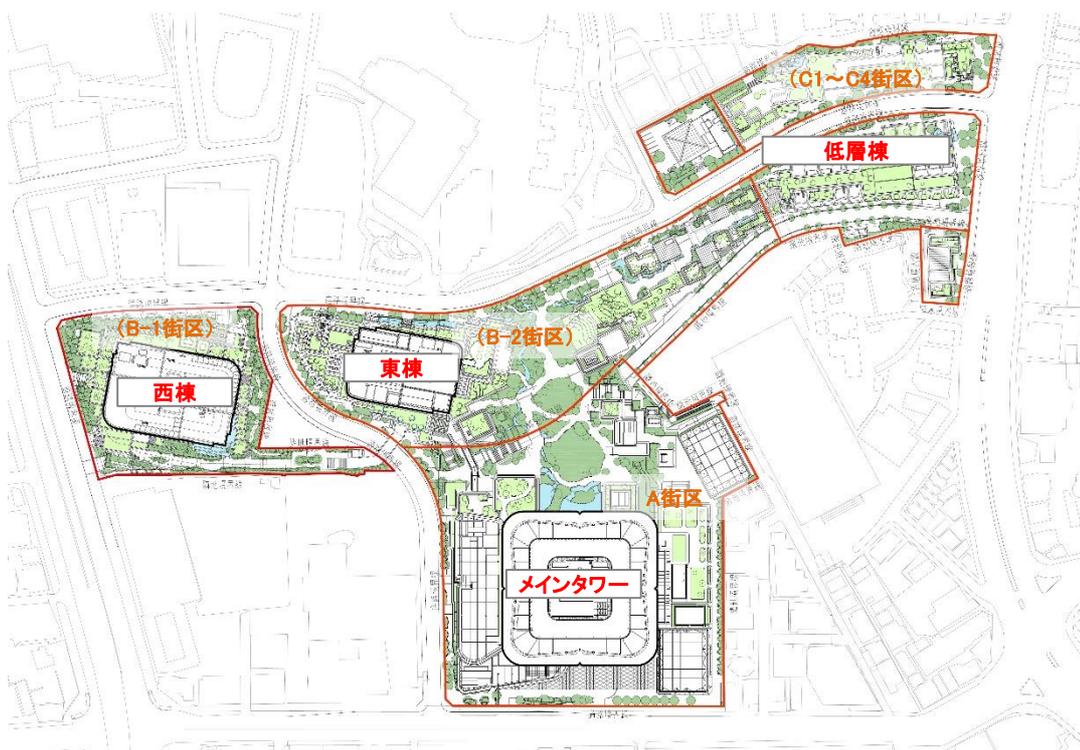
虎ノ門・麻布台プロジェクト完成イメージ



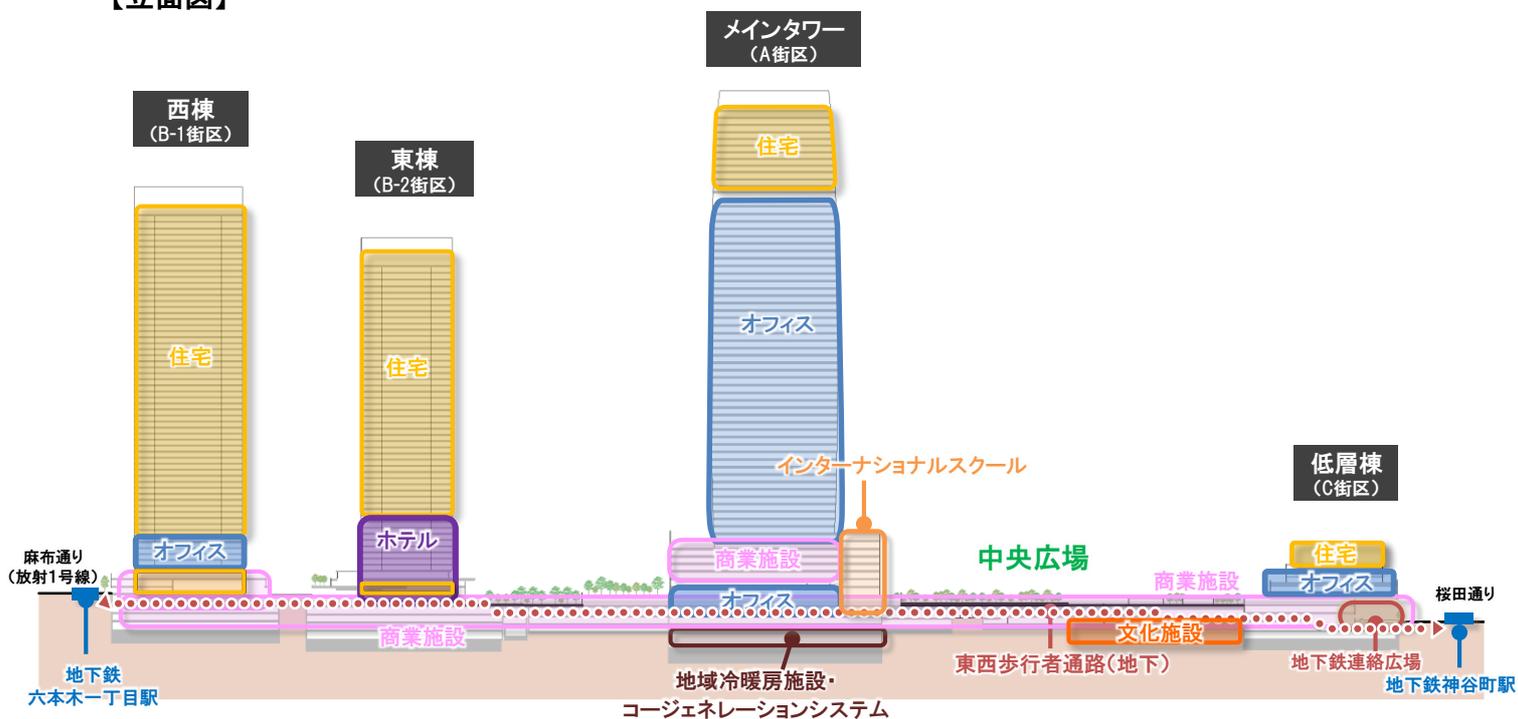
周辺エリアマップ

- ・事業名称 : 虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業
- ・事業者 : 虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合
- ・事業手法 : 市街地再開発事業
- ・位置 : 港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目および六本木三丁目の各地内
- ・区域面積 : 約8.1ha(施行地区面積)
- ・敷地面積 : 約63,900㎡(約19,330坪)
- ・延床面積 : 約860,400㎡(約260,000坪)
- ・主要用途 : 住宅、事務所、店舗、ホテル、
文化施設、インターナショナルスクール等
- ・駐車場 : 約1,880台
- ・事業費 : 約5,800億円
- ・組合員数 : 285名(2019年3月時点)
- ・着工 : 2019年8月5日
- ・竣工 : 2023年3月31日(予定)

【平面図】



【立面図】



■再開発事業の経緯と計画地の現況

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」の計画地は、東西に細長く、高台と谷地が入り組んだ高低差の大きい地形です。敷地は細分化され、小規模な木造住宅やビルが密集し、建物の老朽化も進むなど、都市インフラからの整備が必要な状況でした。そこで、都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業によって、これらの課題を解決するとともに、道路や公園などのインフラを整備し、防犯防災面においても都市機能の更新を実現します。

平成元年(1989年)に「街づくり協議会」を設立し、以降、30年という長い年月をかけて、立場や事情の異なる約300人の権利者の方々と粘り強く議論を重ね、計画を進めてきました。平成29年(2017年)には国家戦略特区法に基づき都市計画決定され、平成30年(2018年)3月の再開発組合設立認可を経て、令和元年となった本年(2019年)8月5日に着工を迎えました。竣工は令和5年(2023年)3月末を予定しています。

1989年3月	「我善坊地区街づくり協議会」 設立
1989年5月	「八幡町地区街づくり協議会」 設立
1989年12月	「仙石山地区街づくり協議会」 設立
1993年2月	「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発準備組合」 設立
2014年7月	「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発準備組合」 区域拡大
2014年10月	東京圏国家戦略特別区域会議（第1回）
2016年12月	都市計画提案
2017年9月	国家戦略特別区域法に基づく区域計画が認定、都市計画決定
2018年3月	「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合」 設立認可
2019年2月	権利変換計画認可
2019年8月	着工



組合の会合の様子



組合の会合の様子



起工式（2019年8月）



起工式（2019年8月）



開発前の計画地（空撮写真）



開発前の計画地の街並み

■ 圧倒的なスケールとインパクト

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」のスケールとインパクトは圧倒的なものです。

総延床面積約860,400㎡、オフィス総貸室面積213,900㎡、オフィス基準階面積約4,600㎡、住宅戸数約1,400戸、メインタワーの高さ約330m、就業者数約20,000人、居住者数約3,500人と、いずれも六本木ヒルズに匹敵するものであり、これまでに森ビルが手掛けてきた都市再生事業の中でも最大規模となります。

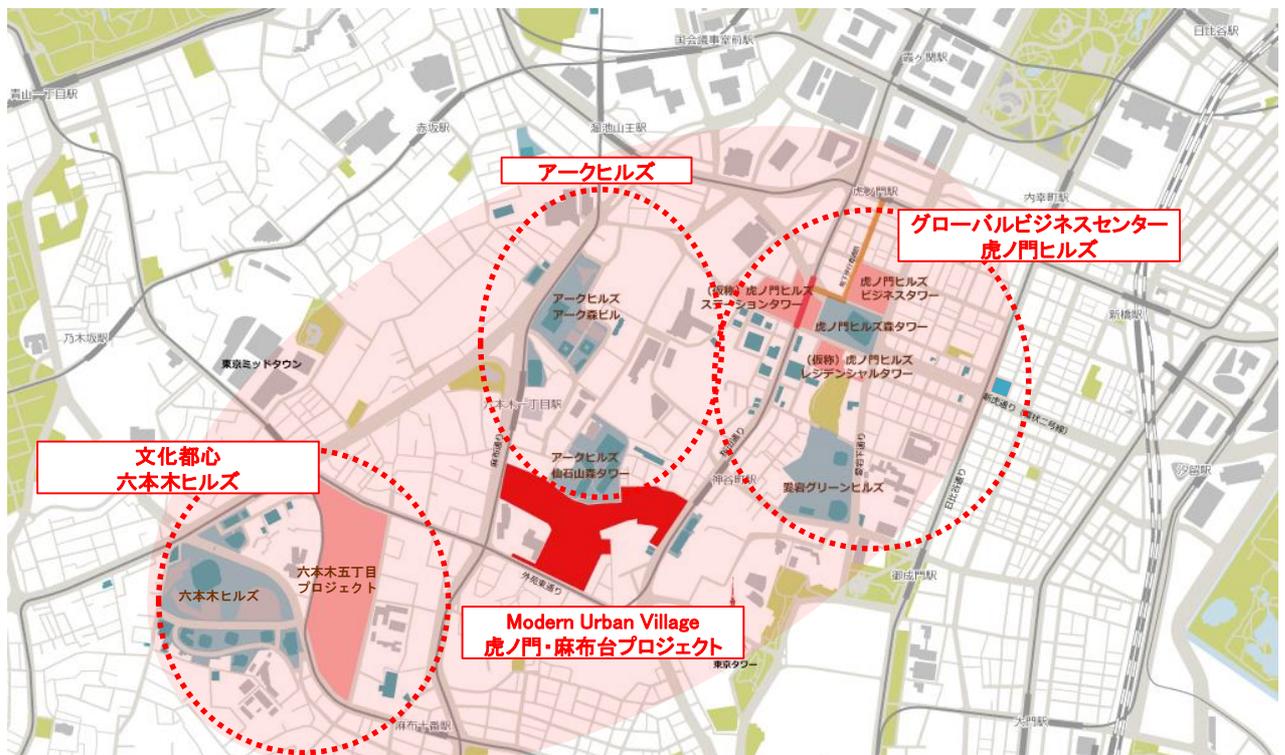
		虎ノ門・麻布台プロジェクト	六本木ヒルズ (2003年開業時点)
プロジェクト名			
区域面積		8.1ha	約11.6ha
建物高さ		約330m	約238m
敷地面積		約63,900㎡(約19,330坪)	約89,200㎡(約27,000坪)
延床面積		約860,400㎡(約260,300坪)	約759,100㎡(約230,000坪)
事務所	貸室面積	約213,900㎡(約64,700坪)	約190,870㎡(約57,640坪)
	基準階	約4,600㎡(約1,390坪)	約4,500㎡(約1,360坪)
	就業者数	約20,000人	約15,000人
住宅	戸数	約1400戸	約840戸
	居住者数	約3,500人	約2,000人
緑化面積		約24,000㎡(約7,200坪)	約19,000㎡(約5,800坪)

ヒルズがつながり、新たな文化・経済圏を創出

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」を含む森ビルの戦略エリアは、東京の中心部・港区に位置します。このエリアは外資系企業も多数集まる国際色豊かなエリアであり、外国人居住者数も圧倒的に多い場所です。国際色が豊かで、多様性にあふれ、文化的にも豊かなこのエリアは、「国際新都心」として極めて高いポテンシャルを有しています。

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」は、「アークヒルズ」に隣接し、「文化都心・六本木ヒルズ」と、「グローバルビジネスセンター・虎ノ門ヒルズ」の中間、まさに森ビルの戦略エリアの中心にあり、文化とビジネスの両方の個性を備えたエリアに位置します。

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」が要となり、既存のヒルズと連携・融合することで、都心部に新たな文化・経済圏を創出します。



六本木ヒルズ (2003年)



アークヒルズ (1986年)



アークヒルズ仙石山森タワー
(2012年)



愛宕グリーンヒルズ (2001年)



虎ノ門ヒルズプロジェクト (イメージ)

■開発コンセプト

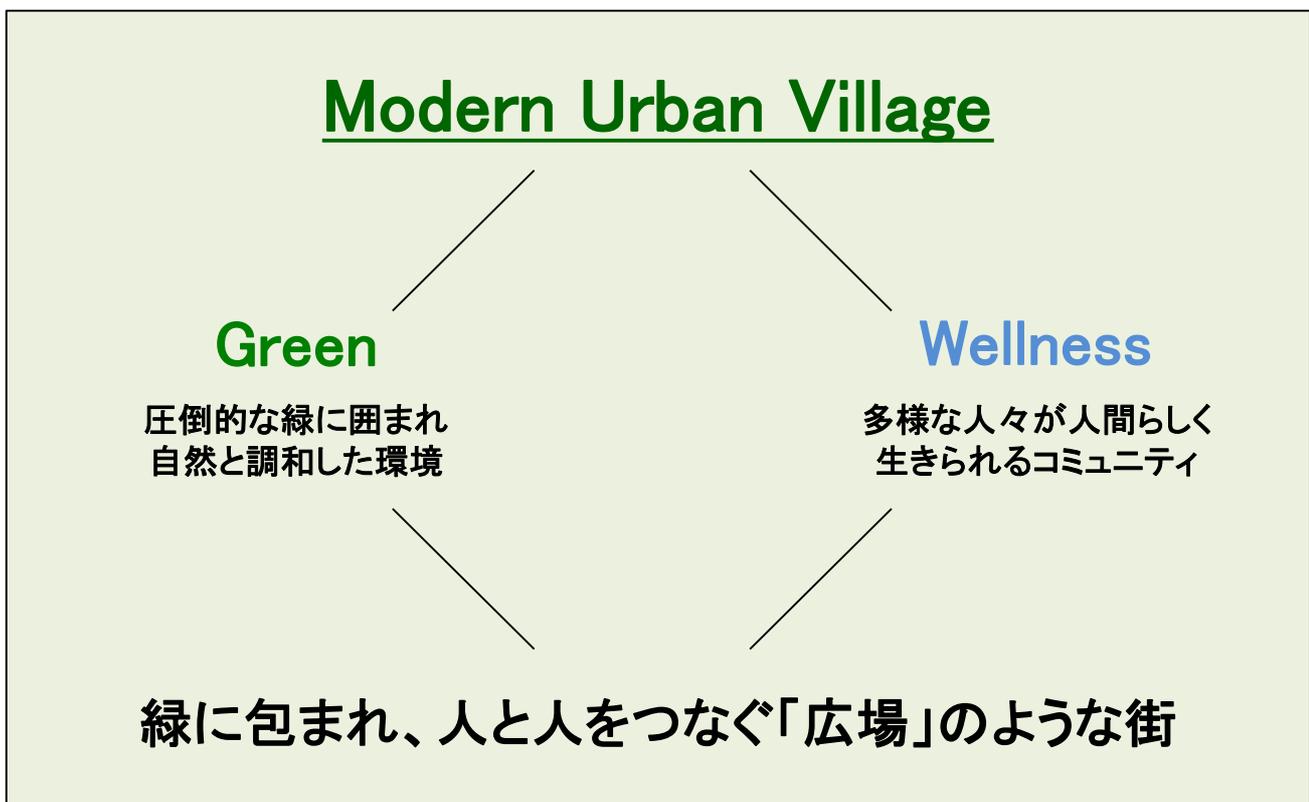
緑につつまれ、人と人がつながる「広場」のような街 “Modern Urban Village”

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」は、開発思想においても、世界に類を見ない、全く新しい都市づくりです。

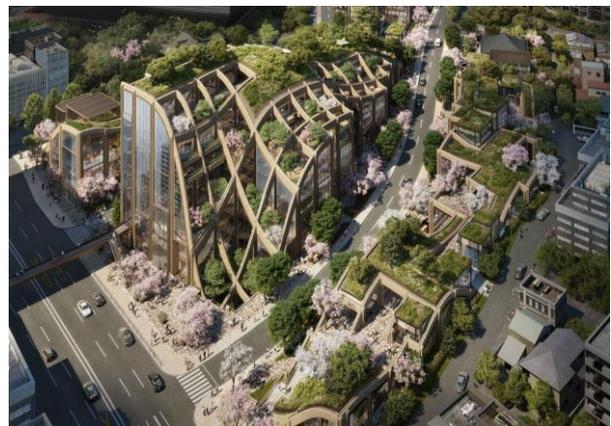
テクノロジーが進歩し、働き方、暮らし方、そして生き方までもが大きく変わろうとしている今、「都市とはどうあるべきなのか?」「都市の本質とは何なのか?」という問いから、プロジェクトがスタートしました。森ビルはこれまでも「都市の本質は、そこに生きる人にある」と考えてきましたが、改めて人を中心に発想し、人々が人間らしく生きるための環境として、都市のあり方をもう一度ゼロから考え直しました。

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」の開発コンセプトは「Modern Urban Village」。「緑に包まれ、人と人をつなぐ『広場』のような街」です。

そして、「Modern Urban Village」を支えるふたつの柱は「Green」と「Wellness」。圧倒的な緑に囲まれ、自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、人間らしく生きられる新たなコミュニティの形成を目指します。



約6,000㎡の広さを誇る緑豊かな中央広場（イメージ）



屋上緑化が施された低層棟（イメージ）

「Green」

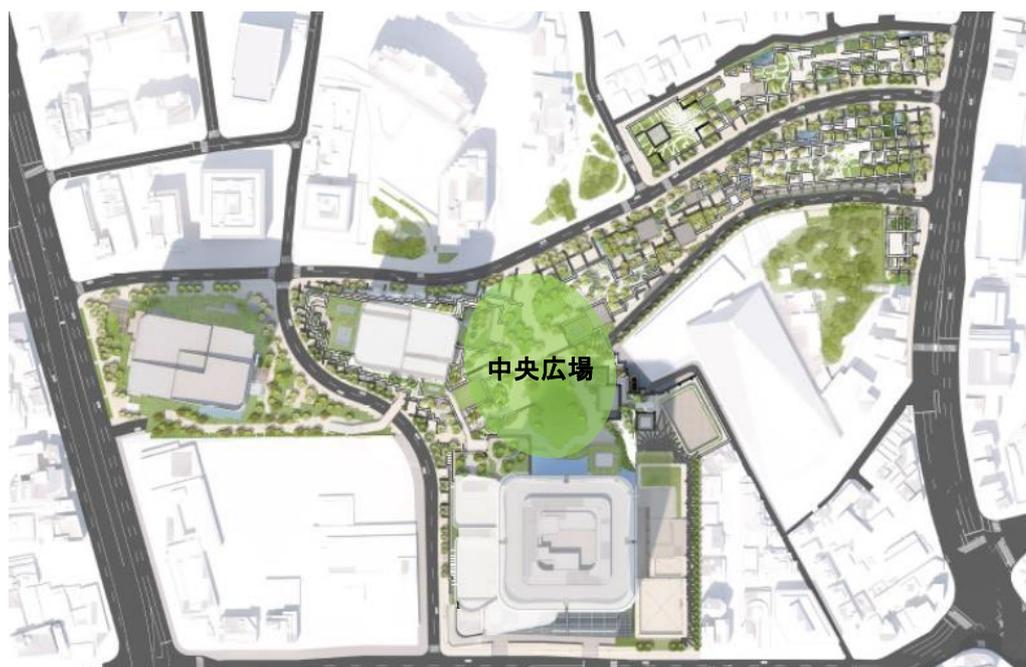
「虎ノ門・麻布台プロジェクト」を象徴する圧倒的な緑を実現するためには、建物の超高層化が必要でした。細分化された土地を取りまとめて、超高層タワーを建てることで、足元に緑豊かなオープンスペースを生み出す。この都市づくりの手法が、森ビルが長年にわたってこだわってきた「ヴァーティカル・ガーデン・シティ」です。

さらに、「虎ノ門・麻布台プロジェクト」では、コンセプトである「Modern Urban Village」を実現するため、まずはじめに、人の流れや人が集まる場所を考え、街の中心に広場を据えて、シームレスなランドスケープを計画。その後、3棟の超高層タワーを配置しました。これは、まず建物を配置し、空いたスペースを緑化するという、従来の手法とは全く逆のアプローチです。

高低差のある地形を生かして、低層部の屋上を含む敷地全体を緑化することで、都心の既成市街地でありながら、約6,000㎡の中央広場を含む約2.4haの緑地を確保することができました。緑と水がつながるランドスケープを整備し、自然あふれる憩いの場を創出します。

環境面でも、街全体で「RE100」(Renewable Energy 100%)に対応する再生可能エネルギーの電力を100%供給します。また、「LEED-ND」(Neighborhood Development)認証の取得も目指します。

緑化面積(港区緑化計画書)：約24,000㎡ ※既存緑地面積約4,100㎡
中央広場：約6,000㎡



建物の超高層化により敷地全体にわたる圧倒的な緑を実現(イメージ)

RE100 (Renewable Energy 100%)とは

RE100とは、企業が事業運営で使用する電力を2050年までに100%再生可能エネルギー電気で賄うことを宣言する国際的な企業連合体。近年、グローバル企業を中心に、加盟社数が増えている。加盟社数は、全世界で191社・日本企業は20社(2019年8月時点)

LEED -Leadership in Energy & Environmental Design-とは

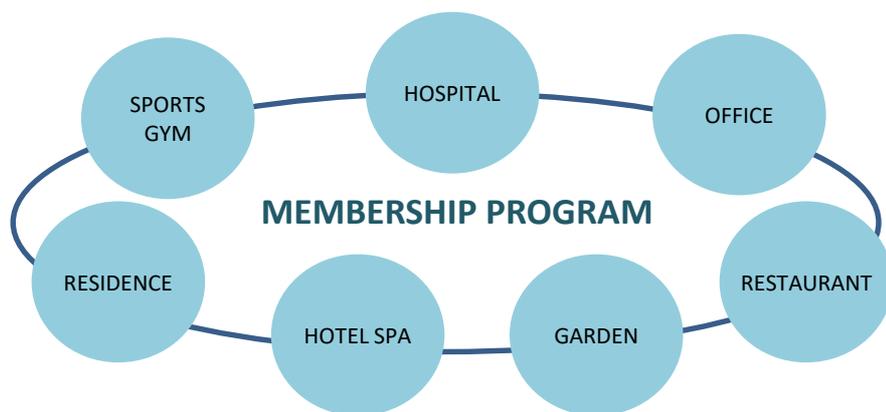
最高クラスの建築や都市の環境を作るための戦略やそれらをどう実現させるかを評価する認証プログラム。コストや資源の削減を進めながら、人々の健康に良い影響を与え得ることに配慮し、また、再生可能なクリーンエネルギーを促進している建築物の認証を行っている。(一般社団法人グリーンビルディングジャパンより抜粋)。なかでも、LEED ND(Neighborhood Development)は複合的なエリア開発の計画段階から設計・施工までが評価される。

「Wellness」

これからの都市は、人々が心身ともに健康的に、社会の中で生き生きと暮らすことができる「ウェルネス」に応えるものでなくてはなりません。

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」では、プロジェクト内の医療施設を核として、スパやフィットネスクラブ、レストランやフードマーケットといった様々な施設のほか、広場、菜園なども1つのメンバーシッププログラムで結び、外部施設や医療機関とも連携しながら、この街で住み、働くことのすべてがウェルネスに繋がる仕組みを考えています。

生活の様々なシーンで心と体の健康をサポートするこの仕組みを作ることで、あらゆる世代の人々が健康で生き生きと暮らし続けられる街を目指します。また、世界最大規模の登録面積となる、「WELL認証」の取得も目指しています。



WELL Building Standard ™ (WELL認証)とは

空間のデザイン・構築・運用に「人間の健康」という視点を加え、より良い居住環境の創造を目指した評価システムです。建物の性能としてLEEDやCASBEE等で評価されてきた環境性能に加えて、建物内で暮らし、働く居住者の健康・快適性に焦点を当てた世界初の建物・室内環境評価システムであり、特に居住者の身体に関する評価ポイントについては、環境工学の観点のみならず医学の見地から検証が加えられています。

(一般社団法人グリーンビルディングジャパンより抜粋)

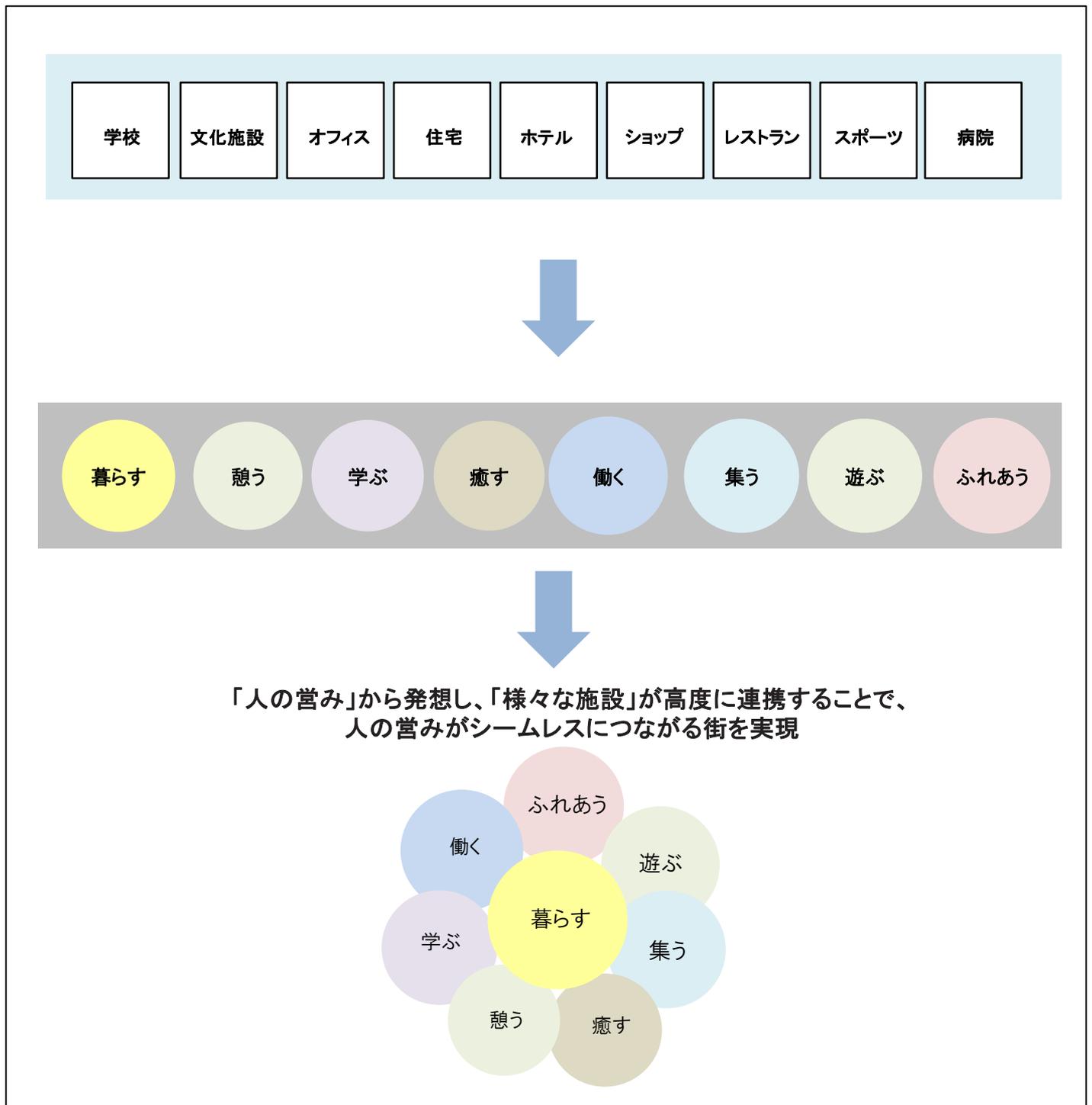
人の営みがシームレスにつながる街

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」は、人々の営みがシームレスにつながる街です。

都市づくりを進めるにあたって、オフィス、住宅、ホテルなどの施設ありきで都市を設計するのではなく、施設の垣根を取り払って、人の営みからアプローチしました。

この街では、「暮らす」「働く」「集う」「憩う」「学ぶ」「楽しむ」「遊ぶ」など、人々の様々な営みがシームレスにつながり、人と自然とが調和し、人と人がつながり、刺激しあいながら創造的に生きられる新しい都市生活を実現します。

この街の内外にある様々な施設が共に連携し、人々に新たなライフスタイルを提案することで、緑豊かな街全体が学びの場となり、仕事場となり、我が家となり、遊び場にもなります。



■都心最大級のインターナショナルスクール

ブリティッシュ・スクール・イン・東京

東京が、国際都市間競争を勝ち抜くためには、海外から企業や才能ある人々を惹きつける必要があります。そして、そのためには、外国人ビジネスワーカーやその家族の生活を支える生活環境の整備が不可欠です。

その一つが、教育環境の充実です。都心部におけるインターナショナルスクールの数はアジア主要都市と比較して決して多いとは言えません。

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」では、都心にありながら豊かな環境で”学ぶ”ための学校として、都心最大級の生徒数を誇るインターナショナルスクール「THE BRITISH SCHOOL IN TOKYO」を誘致予定です。創立30年の歴史を有し、英国式の教育カリキュラムを提供する同校は、50ヵ国以上の国籍の生徒が在籍する、国際色豊かな学校です。豊かな自然を感じられる環境の中、国際感覚に優れた、未来を担う子どもたちを育みます。



中央広場からのぞむスクール外観（イメージ）

校舎面積：	約14,000㎡
生徒数	： 約700人(想定)
国籍	： 50ヵ国以上
所在地	： メインタワーに隣接 (地下1階～7階)
施設	： 校舎 14,000㎡(約4,200坪) グラウンド約900㎡(約270坪)×2カ所



■文化を身近にするミュージアム&ギャラリー

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」では、ミュージアムやギャラリーなどの文化施設も新たにつくります。

森ビルはこれまでも六本木ヒルズの森美術館や、アークヒルズのサントリーホール、さらには2018年にお台場に開業した「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless」など、都市づくりに積極的に文化や芸術を取り入れてきました。「虎ノ門・麻布台プロジェクト」では、「街全体をミュージアム」とするというコンセプトのもと、延床面積約9,000㎡のミュージアムやギャラリーを中心に、オフィスや住宅、ホテルのロビーや広場など、広大な街のあらゆる場所に文化・アートを展開し、芸術・文化が一体となった街を創出します。

文化・芸術を取り入れた森ビルの都市づくり

1986年

アークヒルズ「サントリーホール」開館

「世界一美しい響き」を目指して誕生したクラシック音楽専用コンサートホール。



サントリーホール提供

2003年

六本木ヒルズ「森美術館」開館

「文化都心・六本木ヒルズ」の象徴として、森タワーの最上階に誕生した現代アート美術館。



展示風景：「村上隆の五百羅漢図展」森美術館、東京、2015年
撮影：高山幸三 画像提供：森美術館、東京
©Takashi Murakami/Kaikai Kiki Co., Ltd.
All Rights Reserved.

2009年

「六本木アートナイト」開始

六本木の街を舞台に2009年から開催している一夜限りのアートの祭典。毎年約70万人もの動員を誇る。



©六本木アートナイト実行委員会

2018年

「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM EPSON teamLab Borderless」開業

1万㎡もの圧倒的な空間に、最先端テクノロジーによって境界のないアート空間を創造。開業わずか1年で、世界160ヵ国以上から230万人の動員を達成。



teamLab
Exhibition view of MORI Building DIGITAL ART MUSEUM
EPSON teamLab Borderless, 2018, Odaiba, Tokyo
© teamLab

■国際水準のオフィス:街全体がひとつのワークプレイスに

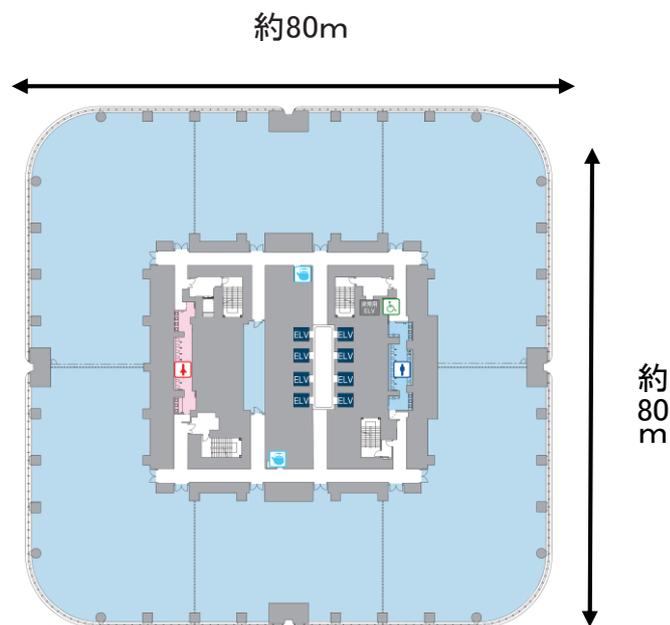
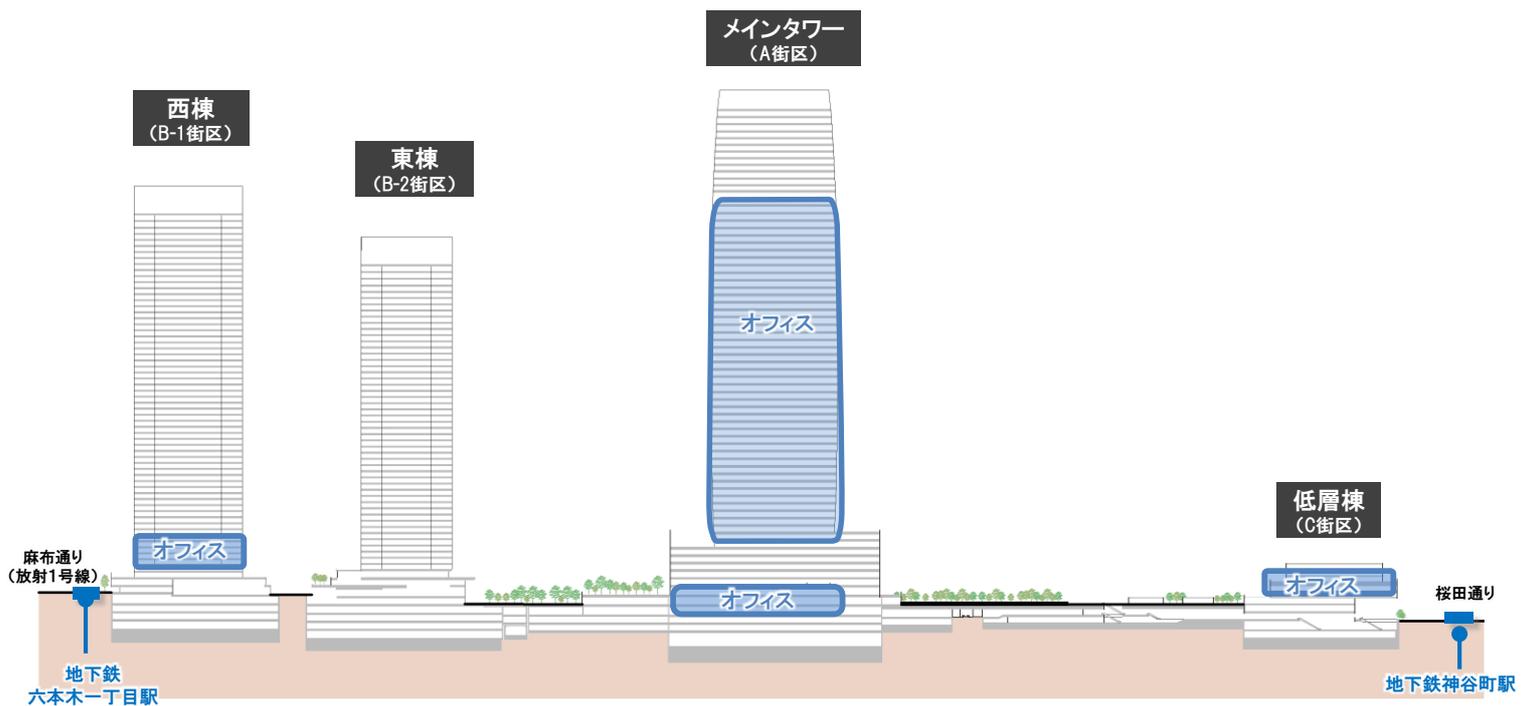
「虎ノ門・麻布台プロジェクト」では、街全体がワークプレイスになります。

総貸室面積約213,900㎡にもおよぶオフィスは、メインタワーの7階～52階を中心に、西棟と低層棟にはスモールオフィスなども備え、多彩な働き方を実現します。

就業者数は約20,000人を想定。

メインタワーのオフィスは、基準階貸室面積約4,300㎡(約1,290坪)～約4,840㎡(約1,460坪)と、超高層タワーとしては極めて大規模なフロアプレートとなります。

これだけのスケールのオフィスが圧倒的な緑の中に存在するだけでも特長的ですが、加えて、街全体をワークプレイスとして活用いただけるよう、様々なシステムやサービスなども用意し、この街ならではの自由で創造的な働き方を実現します。



メインタワー 基準階平面図(4,600㎡)

貸室面積 : 213,900㎡(約64,700坪)

就業者数 : 約20,000人

<メインタワー>

貸室面積 : 約204,000㎡(約61,710坪)

階数 : 7階～52階

基準階面積 : 約4,300㎡(約1,290坪)～約4,840㎡(約1,460坪)

<西棟>

貸室面積 : 約4,200㎡(約1,270坪)

階数 : 3階～5階

基準階面積 : 約1,400㎡(約420坪)

<低層棟>

貸室面積 : 約5,700㎡(約1,724坪)

階数 : 3階～5階

基準階面積 : 約1,620㎡(約500坪)～約2,000㎡(約600坪)



オフィスエントランス (イメージ)



■世界レベルの理想の住宅

住宅は、「虎ノ門・麻布台プロジェクト」の最も重要な要素の一つです。メインタワー、東棟、西棟のすべてに、コンセプトの違う住宅を設け、それぞれにおいて個性豊かなライフスタイルを提案します。

総戸数は約1,400戸。森ビルが1986年のアークタワーズ(アークヒルズ)以降に供給してきた住宅戸数が約3,700戸であり、一度に1,400戸という供給戸数は、森ビルにとっても大きな挑戦となります。

メインタワー(54階～64階)

高さ約330mのメインタワー最上部には、約90戸の住宅が入ります。世界を代表するメガシティにふさわしい、世界レベルの「理想の住宅」がテーマです。ここでは、ホテルブランドレジデンスとして、ハイグレードなサービスを提供します。居住者専用のラウンジやスパのほか、各住戸ごとに専用のエレベーターホールも備えます。

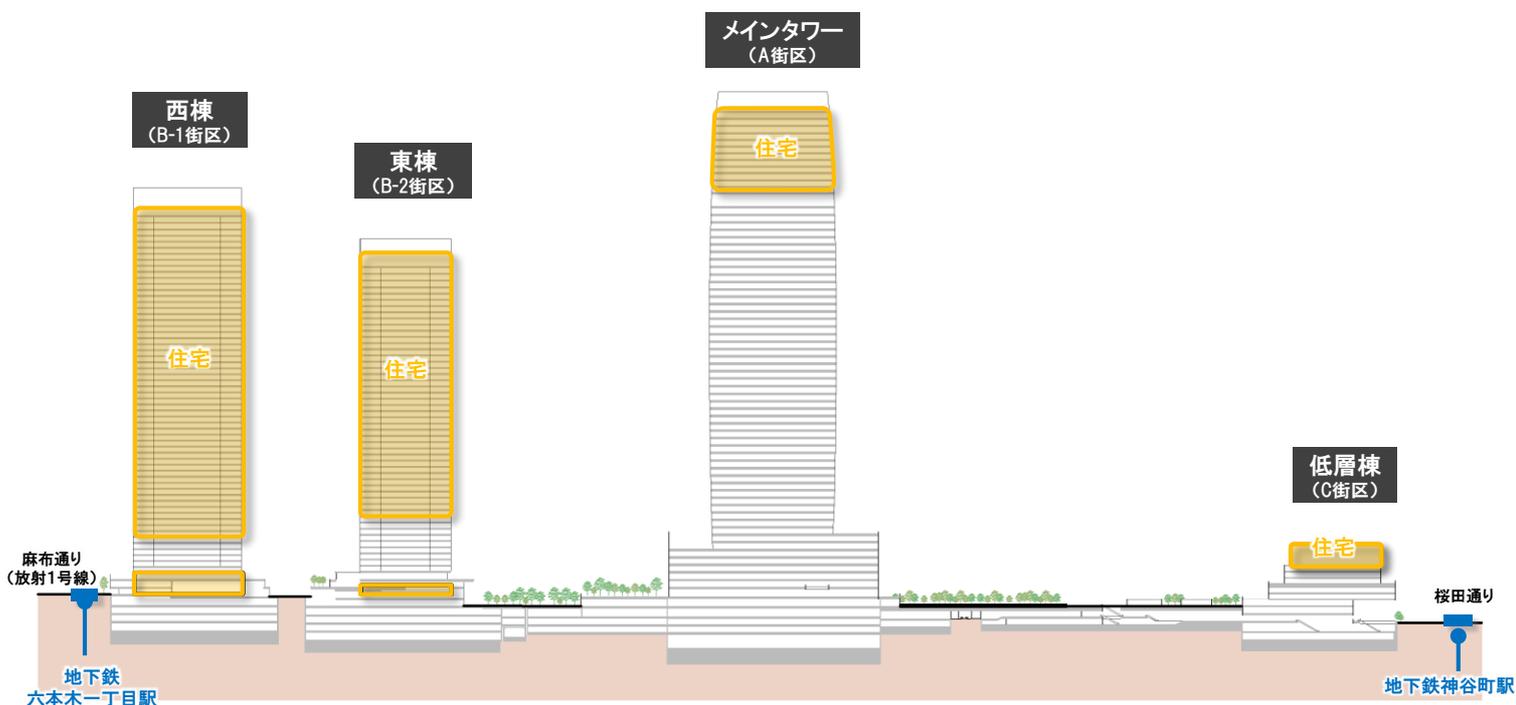
東棟(14階～53階)

高さ約240mの東棟では、14階から53階に約330戸の住宅を計画しています。コンセプトは「リゾートホテルに暮らすような住環境」です。低層部にラグジュアリーホテルを併設し、ホテルと連携したサービスを利用できます。プール付きの住戸や、2層吹き抜けの解放感あふれるリビングなど、都心にいながら、ゆったりと時間が流れる暮らしを提供します。

西棟(6階～64階)

高さ約270mの西棟には、約170戸のサービスアパートメントを含む、約970戸の住宅を計画しています。ここでは、充実した共用施設をシェアする「都市のスマートライフ」が実現します。

戸数	: 約1,400戸
専有面積	: 約182,000㎡(約55,100坪)
居住者数	: 約3,500人
階数	: メインタワー(54階～64階)、西棟(6階～64階)、東棟(14階～53階)、低層棟(6階～8階)
主な共用施設	: (メインタワー)プール、ジム、エステ、シアター、キッズルーム、飲食ラウンジなど (西棟)ジム、シアター、キッズルーム、飲食ラウンジ、スタディールーム、パーティラウンジ、 ゲストルーム、BBQテラスなど (東棟)パーティラウンジ、ゲストルームなど



■日本初進出のラグジュアリーホテル

ホテルは、「虎ノ門・麻布台プロジェクト」の重要な役割を担う施設の一つです。

ここは、国内外からのゲストを迎え入れるだけでなく、近隣コミュニティをつなぐ場でもあります。

その重要な役割を担うホテルとして、日本初進出のラグジュアリーホテルを誘致します。

約120の客室を有するこのホテルは、ラグジュアリーでありながらリゾートのようなリラックスした空間を満喫できるファミリーフレンドリーなホテルになります。東棟の低層部に位置し、バルコニー付きのゆとりある客室からは中央広場などの自然を楽しむことができます。

従来のラグジュアリーホテルよりもスイートルームの割合を多くした客室構成が特徴で、森ビルがこれまでに手掛けてきたグランドハイアット 東京(六本木ヒルズ)、アンダーズ 東京(虎ノ門ヒルズ)、上海 パークハイアット(上海環球金融中心)とも全く異なるホテルを目指しています。

約3,500㎡(約1,100坪)の大規模なスパでは、スパトリートメントやジムのみならず、最新技術を活用した総合的なウェルネスを提唱。

また、デイリーユースから接待、パーティーやミーティングにも対応可能な多彩な6つのレストラン、カフェ、バーも備えます。

総面積	: 約21,000㎡(約6,350坪)
所在地	: 東棟(1階~13階)
客室数	: 約120室
標準客室面積	: 約60㎡
スパ面積	: 約3,500㎡(約1,100坪)



中央広場をのぞむホテルのレストラン(イメージ)

■新しい体験や楽しさがある商業施設 / 豊かな食文化に溢れるフードマーケット

都心の真ん中にありながら、圧倒的な緑に包まれた環境の中に約150店舗がエリア全体に広がる商業施設も、新しい時代の楽しさや豊かさを追求しています。

ファッション、ビューティー、カルチャー、アート、ウェルネスなど、多彩な店舗が揃い、五感を刺激する体験と特別な時間を提案。各店舗が提供するモノやサービス、体験や学び、交流により、日々の働き方、暮らし方、さらには生き方を豊かでクリエイティブなものにすることを目指します。

さらに、中央広場の地下には、約4,000㎡を誇る大規模なフードマーケットが誕生。厳選された食材や東京の豊かな食文化に触れる楽しさ、美味しく健康的なライフスタイルの提案を通じて、「世界有数の食体験」を提供します。

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」の商業施設は、広く国内外から訪れる方はもちろん、港区を中心とした周辺エリアの方々にも日常的にご利用いただける店舗構成を予定しています。

商業施設面積	: 約24,000㎡(約7,000坪)
店舗数	: 約150店
フードマーケット面積	: 約4,000㎡



約4,000㎡の大規模なフードマーケット（イメージ）



商業エリア（イメージ）



商業エリア（イメージ）

■超一流の才能が結集

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」には、世界中から超一流の才能が結集し、全員が一丸となって計画全体を練り上げてきました。

3棟の超高層タワーの外観デザインは、アメリカのPCPA(ペリ・クラーク・ペリ・アーキテツツ)が担当しました。世界各国でランドマークとなる超高層タワーをデザインし、国内では当社の「愛宕グリーンヒルズ」や「アークヒルズ仙石山森タワー」などを手掛けています。PCPAの創設者であり、偉大な建築家でもあるシーザー・ペリ氏は、去る7月19日に永眠されました。ペリ氏は、「個々の建築デザインはより良い街を実現するためにあるのだ」という哲学をお持ちでした。それは私たち森ビルの思想とも一致するものです。

低層部のユニークな建築とランドスケープは、イギリスのトーマス・ヘザウィック氏がデザインしました。ヘザウィック氏は、ロンドンオリンピックの聖火台など、数々の独創的なプロジェクトを手掛けてきたデザイナー兼クリエイターであり、建築家です。「虎ノ門・麻布台プロジェクト」は、ヘザウィック・スタジオが日本で初めて手掛けるプロジェクトとなります。

ほかにも、メインタワーの商業空間デザインに藤本壮介氏、住宅のインテリアデザインにジョージ・ヤブ氏とグレン・プッシュェルバーグ氏、マルコ・コスタンツィ氏、スー・K・チャン氏を起用。また、プロジェクトのコンセプトワークにはタイラー・ブリュレ氏を起用するなど、それぞれの分野における超一流の才能が結集しています。

森ビルが強いリーダーシップをもって、世界から集まった才能あふれるチームをまとめ上げることで、多様でありながら一体感のある一つの街が誕生します。

タワー外観デザイン



故シーザー・ペリ氏
Pelli Clarke Pelli Architects
(米国)



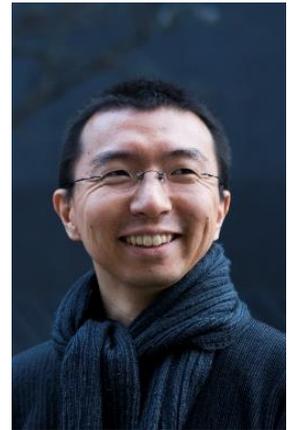
フレッド・W・クラーク氏
Pelli Clarke Pelli Architects
(米国)

低層部デザイン



トーマス・ヘザウィック氏
Heatherwick Studio
(英国)
©Elena Heatherwick

商業空間デザイン



藤本壮介氏
藤本壮介建築設計事務所
(日本)

住宅インテリアデザイン



グレン・プッシュェルバーグ氏、
ジョージ・ヤブ氏
Yabu Pushelberg
(カナダ)

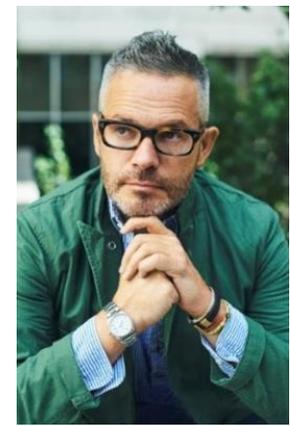


マルコ・コスタンツィ氏
Marco Costanzi Architects
(イタリア)



スー・K・チャン氏
SCDA
(シンガポール)

コンセプトワーク

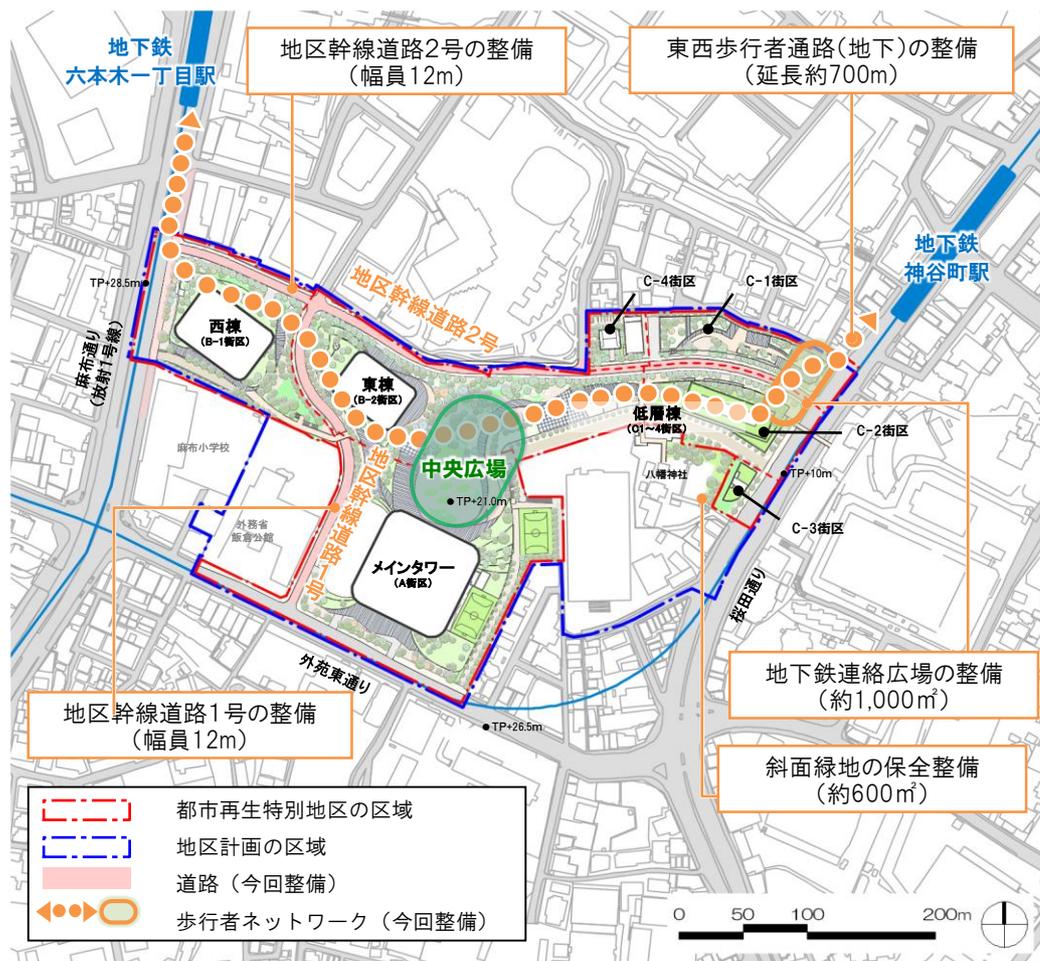


タイラー・ブリュレ氏
Winkreative
(英国)

分断されていた交通網を整備

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」が位置するエリアは、桜田通り、外苑東通り、麻布通りに囲まれた中にありながら、東西を貫通する道路が未整備で、また、南北方向の主要な道路である通称「尾根道」は外苑東通りに抜けることができないなど、不完全な交通網が長年の課題でした。

しかし、「虎ノ門・麻布台プロジェクト」によって、東西と南北の道路を整備することで、この地域の悲願でもあった道路ネットワークが完成します。さらに、六本木一丁目駅と神谷町駅を結ぶバリアフリー/アンブレラフリーの歩行者ネットワークも整備することで、周辺地区を含むエリア全体の回遊性向上に大きく貢献します。



六本木一丁目駅と神谷町駅を結ぶバリアフリー/アンブレラフリー動線 (イメージ)

東日本大震災レベルの地震でも事業を継続できる耐震性能

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」では、安全・安心を支えるハード面強化にも力を入れました。万が一の災害時には、「逃げ込める街」となるべく、様々な取り組みを行っています。3棟のタワーは、適切な制振装置を導入することで、東日本大震災レベルの地震が起きた場合でも、安心して事業継続が可能な耐震性能を備えています。高強度の鋼材やコンクリートを構造部材にバランスよく採用するとともに、地震時の揺れを効率的に低減できる場所に制振装置を積極的に配置し、高い耐震性を実現します。

さらに、風揺れにも効果的な制振装置を各層に積極的に採用し、加えて建物頂部には風揺れ低減を目的とした大型制振装置「アクティブマスダンパー」を設置することで、地震以外の揺れにおいても、低減に努めています。

<オイルダンパー>

オイルの流体抵抗が揺れのエネルギーを吸収することで、風揺れから大地震まで制震効果を発揮。

メインタワー 304基、西棟 267基、東棟 172基、低層棟 21基

<粘性体制震壁>

高粘度の粘性体の粘性せん断抵抗力を利用して、風や地震に伴う建物の揺れによる振動エネルギーを吸収。

メインタワー 302基、西棟 288基、東棟 220基

<座屈拘束ブレース>

柔らかく延び能力のある鋼材を使用したブレースで、大地震時のエネルギーを効果的に吸収。

メインタワー 1200基、低層棟 113基

※基数、種類は今後変更になる可能性があります。



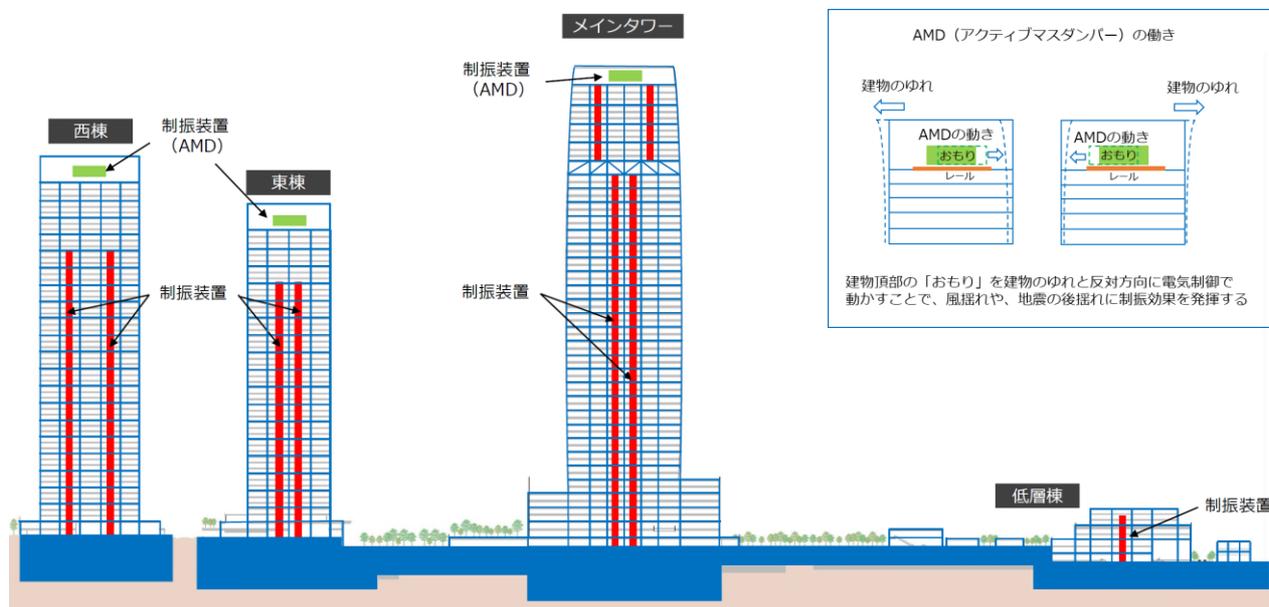
オイルダンパー



粘性体制震壁



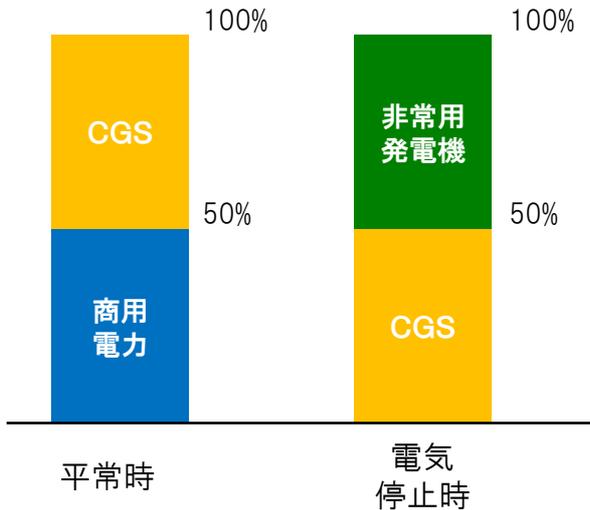
座屈拘束ブレース



災害時でも100%の電力供給を実現

メインタワーの地下にはコージェネレーションシステムと地域冷暖房施設を導入。また、各街区にも非常用発電機を設置し、災害に強い中圧ガスを使用することで、災害時においても街全体に必要な電力を100%安定的に供給します。

○電力供給能力のイメージ



ガスエンジン発電機（イメージ）



監視室イメージ（イメージ）

帰宅困難者の受入体制

災害などにより、周辺エリアで帰宅困難者が発生したときは、約3,600人が一時滞在できる、約6,000㎡の受入スペースを確保しています。

森ビルは、六本木ヒルズや虎ノ門ヒルズにおいて東京都港区と「災害発生時における帰宅困難者の受け入れ等に関する協力協定」を締結しており、「虎ノ門・麻布台プロジェクト」でも官民連携のもと、周辺地域の防災拠点として貢献していきます。

- ・帰宅困難者の一時滞在施設の整備（約6,000㎡、約3,600人）
- ・防災備蓄倉庫の整備（約150㎡、約3,600人×3日分）
- ・一時滞留スペースとして約1,700㎡確保
- ・防災井戸を整備し、災害時のトイレ洗浄水として活用



帰宅困難者受け入れ風景（訓練時）



防災備蓄倉庫



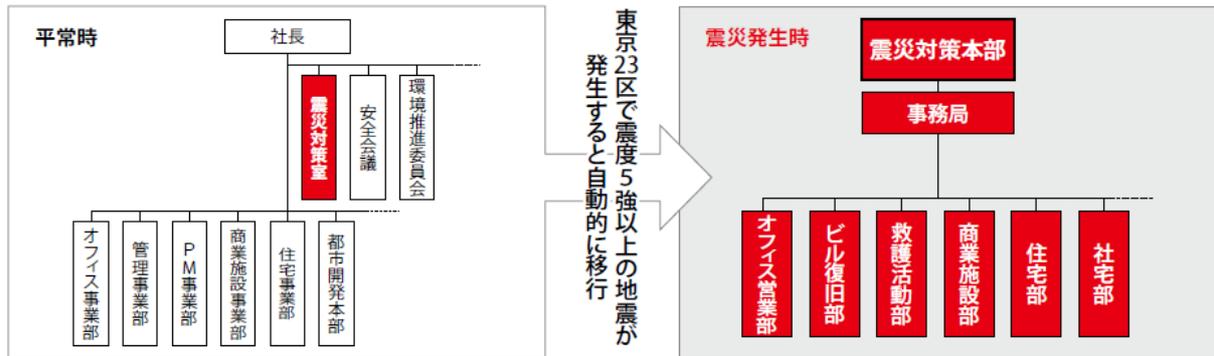
多彩な備蓄品

(参考) 森ビルの防災組織体制

有事の際、森ビル全社員約1,400名が速やかに震災対策組織体制に移行し、迅速な復旧活動を行うことで、お客様の生活、事業の継続を支援できるよう取り組んでいます。

年間365日のうち約3/4は夜間、休日等の就業時間外であり、その間に災害が発生した際にいかに迅速な初動対応を取れるかが震災対策では重要です。その為の独自の取組みとして、当社では、事業エリアの2.5km圏内に複数の防災要員社宅や管理社宅を設け、居住者である防災要員には定期的な特別訓練を行うなど、日頃から災害発生を想定した準備を実施。宿直制度も設けることで初動対応強化を図っています。

● 震災対策組織への移行



震災宿直

「震災対策本部」の立ち上げや情報収集、緊急判断等の初動対応強化を図ることを目的に、管理職社員1名が1泊ずつ交代で六本木ヒルズに宿泊し、有事に対応できるよう備えています。

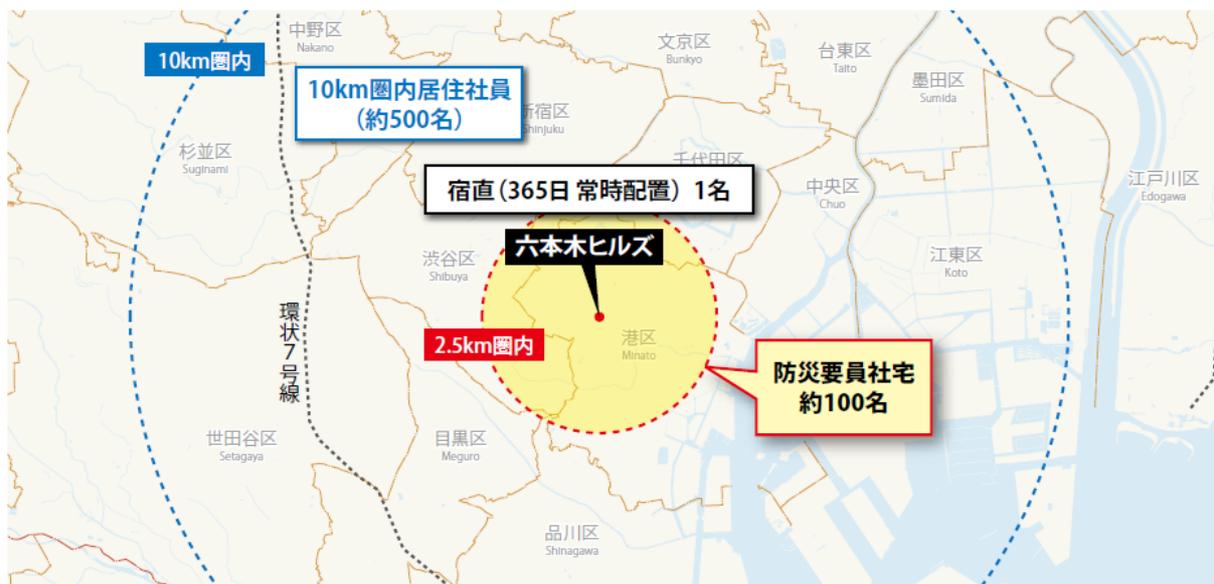
防災要員社宅

震災などの有事の際、迅速な初動活動を行うため、事業エリアである六本木ヒルズ近隣2.5km圏内に防災社宅を設けています。居住者約100名を防災要員に位置づけ、いざというときに動ける体制を整えています。

管理社宅

有事の際、震災宿直社員とともに、震災対策本部の立ち上げや緊急対応が行えるよう、管理事業部社員7名を六本木ヒルズの近隣住宅に入居させ、有事に備え当番制で待機しています。

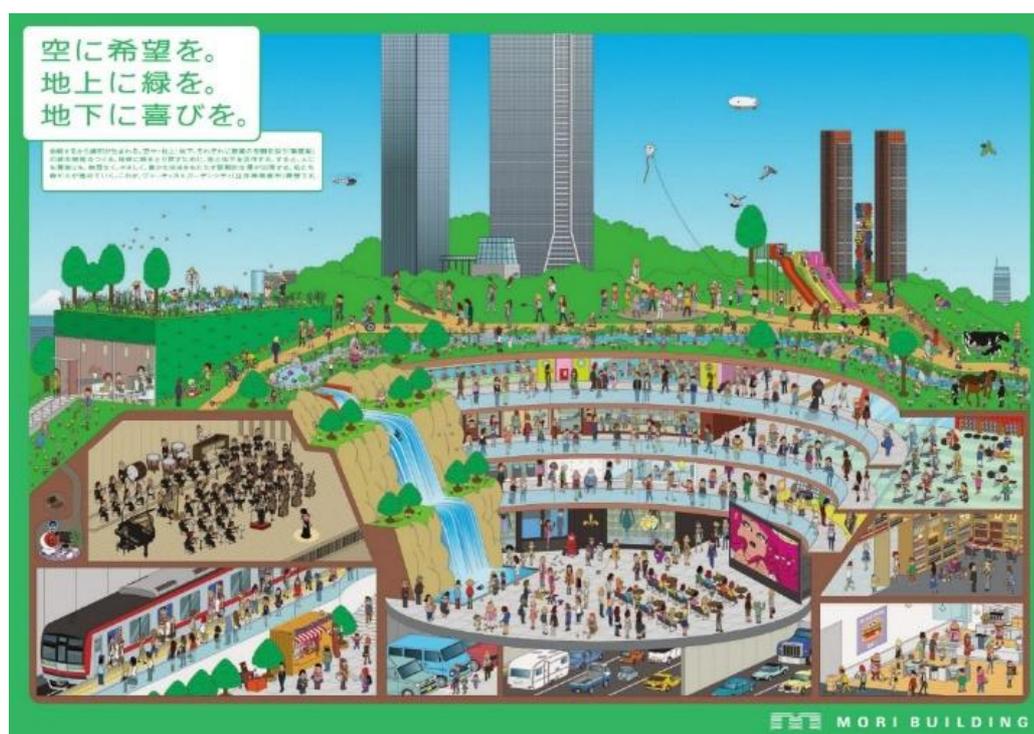
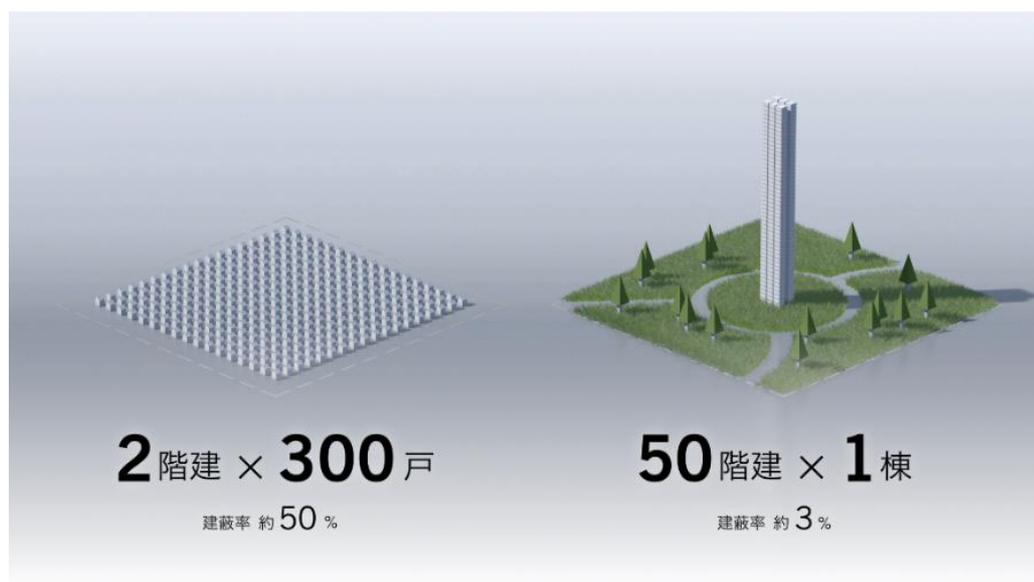
● 有事に備えた防災要員体制



■(参考)森ビルの磁力ある都市づくり

森ビルは創業以来、変わり続ける時代の中で、「都市を創り、都市を育む」の理念のもと、都市と真っすぐに向き合ってきました。私たちが理想とするのは、様々な都市機能を高度に複合させたコンパクトシティです。住む・働く・遊ぶ・学ぶ・憩う。そのすべてが徒歩圏内に集約された都市をつくれれば、多様な人を集める「磁力」となり、その集積のエネルギーがさらなる集積を呼んでいきます。

都心の真ん中でコンパクトシティを実現するためには、細分化した既成市街地を取りまとめて、大きな街区を作り出す必要があります。それを実現する手法が「ヴァーティカルガーデンシティ」です。細分化された敷地を取りまとめて大きな敷地を生み出し、そこに超高層建築を建てることで、足元に緑豊かなオープンスペースを創出します。ヴァーティカルガーデンシティという手法によって、住む・働く・遊ぶ・学ぶ・憩う等、多様な都市機能が集約した、磁力ある都市を実現することができます。



さらに、都市は創るだけではなく、時間をかけて育てていくことが大切です。森ビルはディベロップメントからタウンマネジメントまで、一貫して担える組織とノウハウを蓄えて、都市のコミュニティを育ててきました。ビルを建てるだけでは街にはなりません。都市の力とは、そこに集う人々の力です。

アークヒルズ、六本木ヒルズ、虎ノ門ヒルズなど、これまでのヒルズもそうであったように、森ビルは手塩にかけてコミュニティを育むことで、街の磁力を継続的に高めています。



六本木ヒルズの盆踊り



アークヒルズのマルシェ



虎ノ門ヒルズのヨガイベント



六本木ヒルズ屋上庭園での田植え



六本木ヒルズのイルミネーション

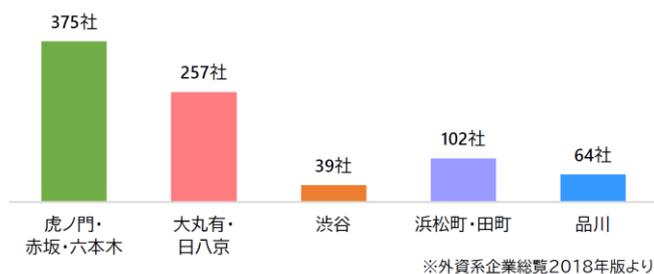


六本木ヒルズの太極拳

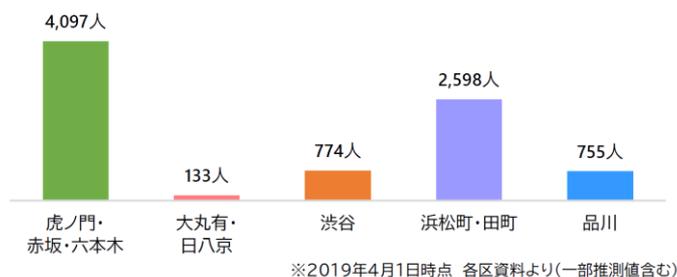
(参考)虎ノ門・赤坂・六本木エリアのポテンシャル

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」を含む虎ノ門・赤坂・六本木エリアは、東京の中心部・港区に位置します。このエリアは外資系企業も多数集まる国際色豊かなエリアであり、外国人居住者数も圧倒的に多く、緑豊かで心身ともに健康的な生活を送ることのできる場所です。国際的であり、多様性にあふれ、文化的にも豊かなこのエリアは、「国際新都心」として極めて高いポテンシャルを有しています。

外資系企業数



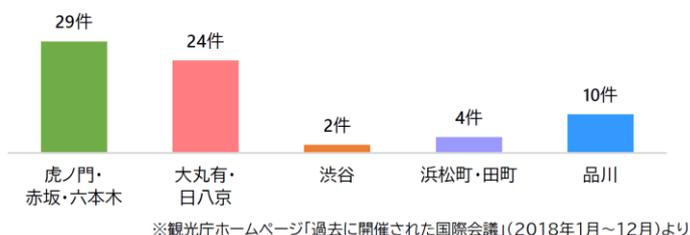
外国人人口



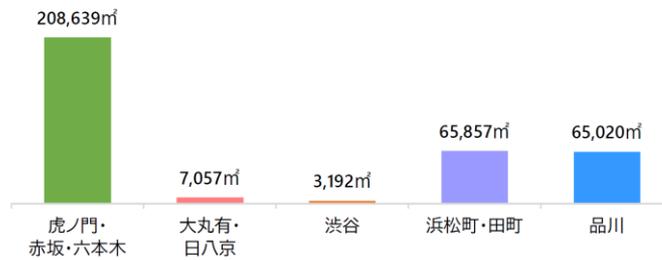
大使館数



国際会議件数

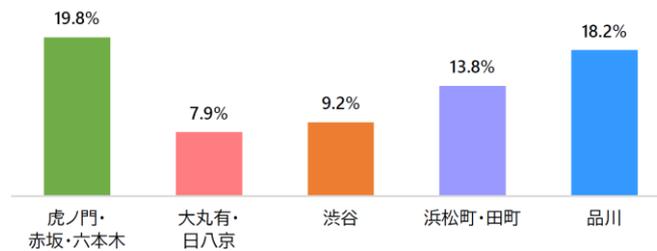


公園面積



※東京都建設局「公園調書」(2018年4月1日時点)より

緑被率



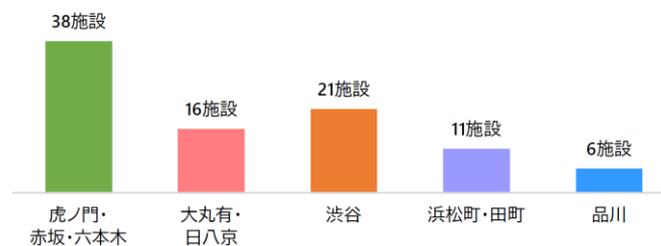
※各区ホームページにある町丁目別緑被率より試算

総合病院 病床数



※日本医療機能評価機構の認定病院より集計

スポーツ・フィットネスクラブ



※「FIT Search」「Asreet東京」等のウェブサイトより集計

<調査エリアの対象範囲>

◆**虎ノ門・赤坂・六本木エリア**[320ha]:

西新橋1丁目~3丁目、愛宕1丁目~2丁目、虎ノ門1丁目~5丁目、六本木1~7丁目、赤坂1丁目~2丁目・6丁目・9丁目、麻布台1丁目、芝公園3丁目

◆**大丸有・日八京エリア**[248ha]:

日本橋本石町1丁目~4丁目、日本橋室町1丁目~4丁目、日本橋本町1丁目~4丁目、大手町1丁目~2丁目、丸の内1丁目~3丁目、有楽町1丁目~2丁目、八重洲1丁目~2丁目、日本橋1丁目~3丁目、京橋1丁目~3丁目

◆**渋谷エリア**[147ha]:

南平台町、桜丘町、道玄坂1丁目~2丁目、宇田川町、神南1丁目、渋谷1丁目~3丁目、東1丁目

◆**浜松町・田町エリア**[232ha]:

海岸1丁目、浜松町1丁目~2丁目、芝1丁目~4丁目・5丁目、芝浦1丁目~4丁目、三田3丁目

◆**品川エリア**[220ha]: 港南1丁目~2丁目、高輪2丁目~4丁目

■(参考)世界の都市総合力ランキング2018

森ビルのシンクタンクである森記念財団が毎年実施している「世界の都市総合力ランキング」(Global Power City Index, GPCI)は、国際的な都市間競争において、人や企業を惹きつける“磁力”は、その都市が有する総合的な力によって生み出されるという考えに基づき作成されており、世界の44の主要都市の「総合力」を経済、研究・開発、文化・交流、居住、環境、交通・アクセスの6分野・70指標で複眼的に評価し、順位付けしています。

トップ5都市

昨年から変化なし。

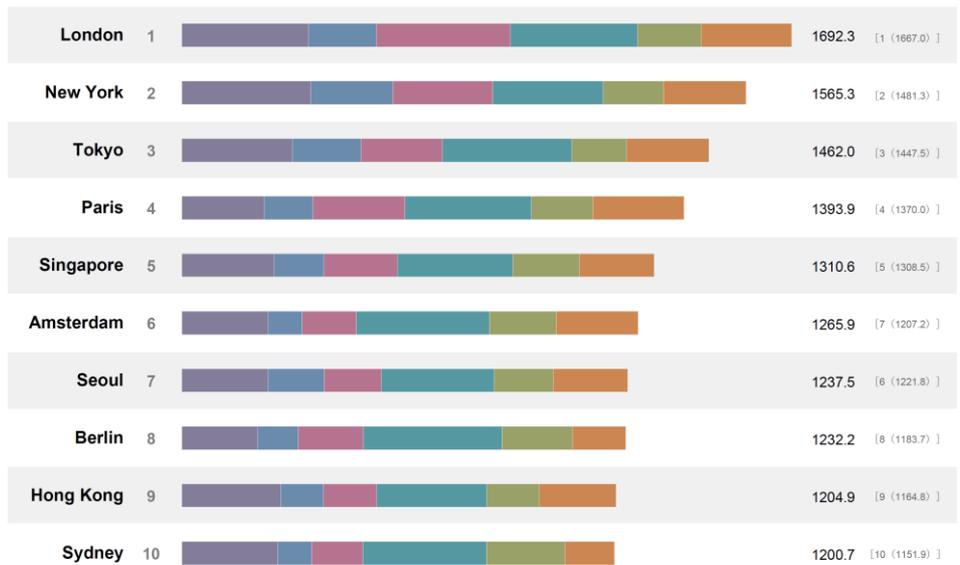
1位 ロンドン

2位 ニューヨーク

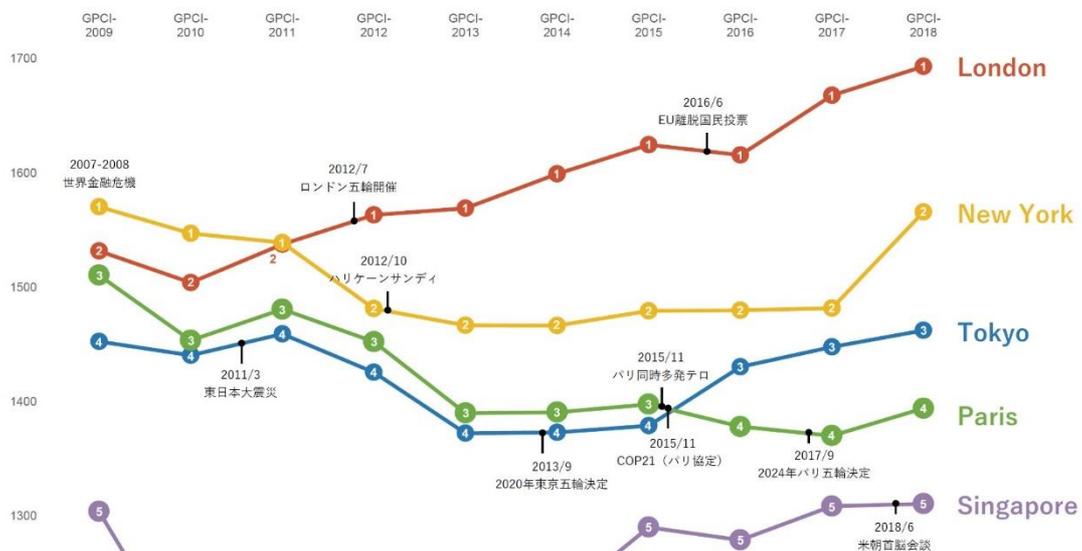
3位 東京

4位 パリ

5位 シンガポール



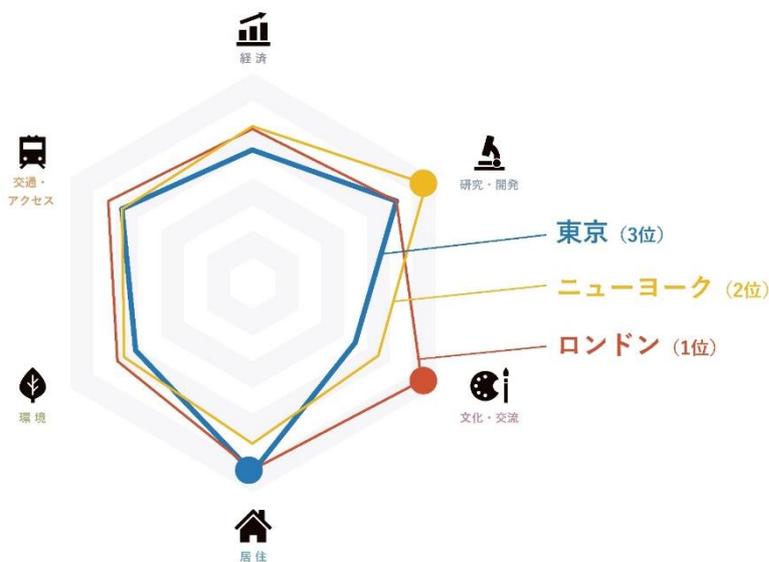
ロンドンが2012年のオリンピック前後の勢いを落とすことなくさらにスコアを伸ばしてトップを独走するなか、近年はニューヨークが大きなスコアの伸びを見せて追隨しています。3位の東京も2015年以降、スコアを伸ばし続けており、2020年のオリンピック・パラリンピック開催後も、ロンドンのように長期間にわたって都市の力を伸ばし続けられるかが注目されています。



トップ2都市と東京の比較

ロンドン、ニューヨークのトップ2都市と比較すると、東京は文化・交流分野で大きく差が開いており、改善が急務です。文化・交流分野の「食事の魅力」や「買い物の魅力」でスコアが高い一方で、「歴史・伝統への接触機会」「外国人居住者数」「ハイクラスホテル数」などの指標で大きく引き離されています。

また、交通・アクセス分野では、「公共交通の充実・正確さ」や「通勤・通学の利便性」、「渋滞の少なさ」といった都市内交通に関する指標における評価が高い反面、海外からのアクセスの重要な要素である「国際線直行便数」は、東京の大きな弱みとなっています。



東京の強み

経済	世界トップ500企業 従業者数
研究・開発	特許登録件数
文化・交流	食事の魅力
居住	住宅賃料水準の低さ
交通・アクセス	公共交通の充実・正確さ
	通勤・通学の利便性
	渋滞の少なさ

東京の弱み

経済	GDP成長率
	優秀な人材確保の容易性
研究・開発	スタートアップ環境
文化・交流	歴史・伝統への接触機会
	外国人居住者数
居住	社会の自由度・平等さ
環境	環境への取り組み
交通・アクセス	国際線直行便就航都市数

