

東京都施行による虎ノ門から新橋を結ぶ「環状二号線」の再開発計画において、Ⅲ街区について、森ビルは東京都より「特定建築者」に選定され、これまで整備を進めてまいりました。

このⅢ街区においては、超高層建築と道路を一体整備する上で、「立体道路制度」を活用し、建築物地下を環状2号線が貫通する計画を実現致しました。特定建築者である森ビルは、東京都建設局の委託により、地下トンネルの整備も行ってまいります。

なお、メインとなる超高層部は、都内で2番目の高さを誇り、上層部から、ホテル、住宅、事務所、カンファレンス、商業施設を整備する計画となっております。

半世紀を経て誕生する都心の主要動線、国際空港羽田へも直結

環状二号線の沿革

- 1946年 3月 環状二号線 都市計画決定
- 1989年 6月 立体道路制度の創設
- 1996年 11月 「環状二号線（新橋～虎ノ門）地区まちづくり協議会」設立
- 1998年 12月 市街地再開発事業 都市計画決定
環状二号線 都市計画変更（平面街路から地下トンネルへ）
- 2002年 5月 当社、西松建設が事業協力者に決定
- 2002年 10月 市街地再開発事業 事業決定
- 2009年 9月 当社がⅢ街区（虎ノ門街区）の特定建築者に決定
- 2011年 4月 Ⅲ街区本体工事着工
- 2014年 竣工予定

2014年の本線開通により、都心部の渋滞も緩和され、将来臨海部とも開通した際には、湾岸道路によって国際化が進む羽田空港とも接続し、都心と空港とのアクセスも飛躍的に向上することが期待できます。



都心から羽田空港にアクセス

(資料：東京都作成)



Ⅲ街区完成イメージ / 汐留方面から臨む



2011年8月撮影

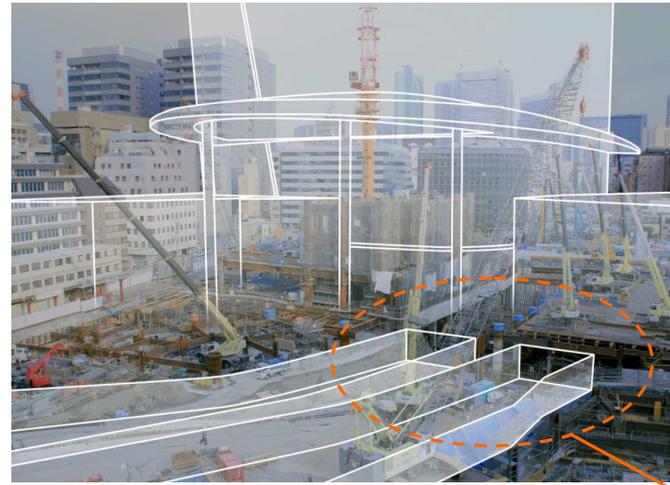
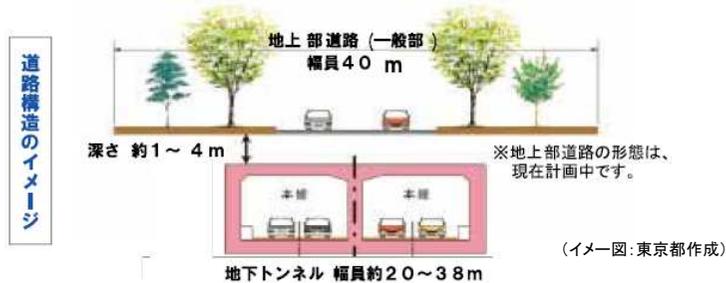
「立体道路制度」とは

通常は道路の上下空間に建物を建設することは法規上できませんが、土地利用の合理化を図るための取組みの一種として、道路の区域を立体的に定め、道路施設として必要な空間以外の空間の利用を自由することで、道路上下に建築物の建設を可能とする制度です。(1989年創設)
当街区ではこの制度を活用し、地下トンネルの上下部に建物を重ね、敷地の有効利用を図っています。

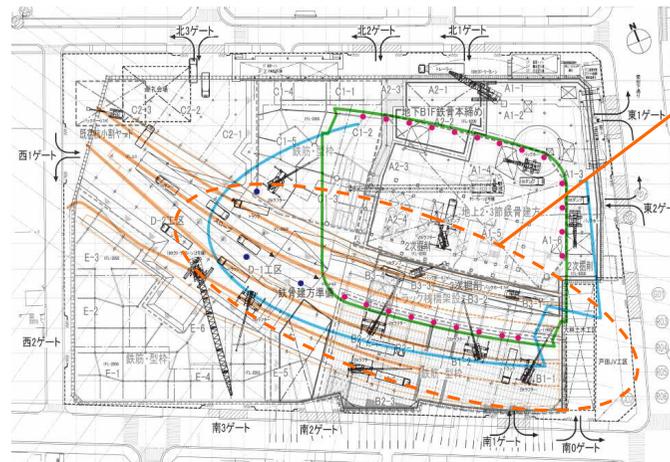
東京のシンボルストリート / 表参道を越える緑豊かな広幅員道路

新橋・虎ノ門地区の環状2号線は広域交通を担う地下トンネルの本線と、地域内交通を担う地上部道路の二層構造となっており、地下トンネルの本線は東京都建設局が道路事業により、地上部道路は東京都都市整備局が再開発事業により整備を進めています。

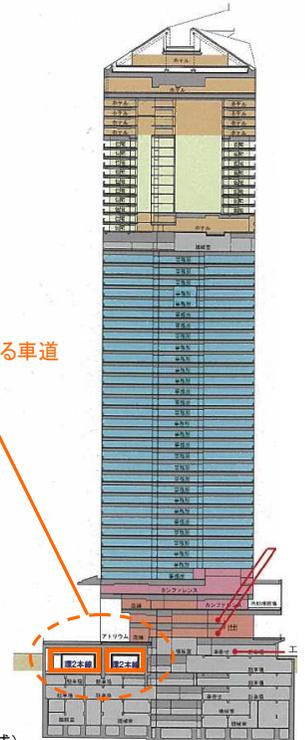
車道本線を地下トンネル化することで、地上部は地区内交通に限定される車線とゆとりある歩行者空間が確保され、東京でも表参道を越える広幅員の道路が整備されます。
この広い道路空間と街路樹の整備により、風の道となることが想定され、都心部のヒートアイランド対策にも寄与する東京のシンボルストリートが誕生します。



立体道路制度により、車道本線は建物地下を貫通。

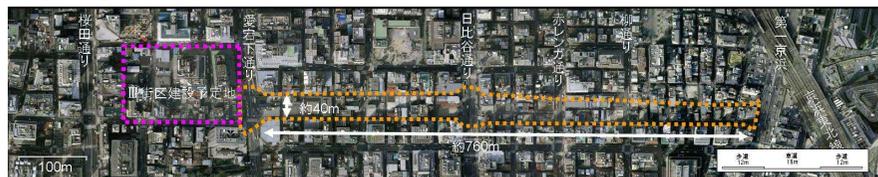


地下を貫通する車道

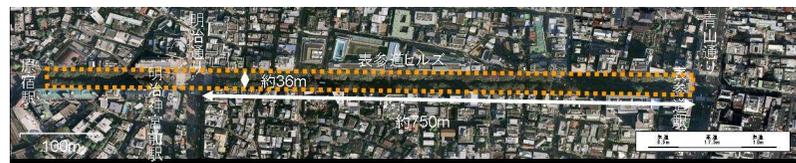


(図面: 大林組作成)

環状二号線: 幅員40m



表参道: 幅員36m



人工地盤の活用により、地上部には開放的な広場・緑地を創出。

【事業コンセプト】

生活再建

権利者の生活再建の為に早期完成を目指すとともに、きめ細かな対応をします。

サステナブル

街の価値の維持・向上につながる計画的かつ継続的な方策をとります。

地域活性化

人口の減少により衰退したコミュニティを復活し、新しい住民も含めた、新しいコミュニティを創造します。

【計画コンセプト】

環境配慮

環状第二号線地上部の街路樹等により生まれる「東西の環境軸」と芝公園～愛宕山～日比谷公園をつなぐ「南北の環境軸」の交点において、豊かな緑、オープンスペース、良好な景観等の環境形成を進め、環境負荷が少なく、自然環境の中で人々が憩う都市を創造します。

※国土交通省「平成22年度省CO2先導事業」に認定

省CO2技術を網羅的に導入し、周辺街区に省CO2対策を促す取り組みを計画しております。地域全体の省CO2を実現しようとする試みに先導性があるとして、他の大型プロジェクトの波及につながる点が評価され、平成22年度「省CO2先導事業」に認定。



国際ビジネスセンター ～高次複合拠点～

知識情報社会にふさわしい機能を備えた、多様な都市活動が行われる上質な都市空間を創出します。

安全・安心 ～「逃げ出す街」から「逃げ込める街」へ～

災害に強く安全な街、開発区域のみならず周辺地域の防災にも貢献できる防災拠点を目指します。



低層部 完成イメージ

【事業・建物概要】

事業名称

東京都計画事業環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業Ⅲ街区

所在地

東京都港区虎ノ門一丁目26番地

敷地面積

17,069㎡

建築面積

9,363㎡

延床面積

244,305㎡

階数

地下5階、地上52階、塔屋1階

用途

事務所、住宅、ホテル、店舗、カンファレンス、駐車場

建物高さ

地上247m

構造

S造、SRC造、RC造

事業施行者

東京都

特定建築者

森ビル株式会社

設計者

株式会社日本設計

工事施工者

株式会社大林組

竣工

2014年（予定）



ホテルフロントイメージ
Hotel Lobby Image



住宅イメージ
Residence Image



事務所フロアイメージ
Office Floor Image



カンファレンスイメージ
Conference Room Image