

環状第二号線新橋・虎ノ門地区 再開発事業／道路事業の概要 ～新虎通りエリアマネジメントを中心に～

監修：東京都都市整備局再開発事務所事業課

環二地区担当係長 近藤 琢哉

東京シャンゼリゼプロジェクトの適用第 1 号となる東京都港区新橋～虎ノ門間の新しい道路「新虎通り」。虎ノ門ヒルズのオープンとともに話題となっているこのエリアにつきまして、ご紹介します。

1. 環状第二号線新橋・虎ノ門地区 再開発事業／道路事業の概要

(1) 事業の経緯

環状第 2 号線は、昭和 21 年に新橋から神田佐久間町までの間、約 9.2km について幅員 100m の都市計画道路として都市計画決定されました。昭和 25 年には、幅員が現在の計画と同じ 40m に変更され、これまでに虎ノ門から神田佐久間町までの間、約 8km を「外堀通り」として供用しています。一方、新橋



図-1 環状第 2 号線の概要

から虎ノ門の間については当初街路事業で整備をしようとしていましたが、地元の理解が得られず難航していました。平成元年に後述の「立体道路制度」が創設され、この制度を利用するとともに事業手法を市街地再開発事業に変更して進めてきました。平成 10 年には、市街地再開発事業の都市計画決定を行うとともに、汐留から虎ノ門までの間について、道路の本線を地下トンネル方式（トンネル延長約 1.9km）とする都市計画変更を行い、平成 14 年に市街地再開発事業の事業計画決定を経て整備に着手しました。

(2) 再開発事業の概要

事業の概要について説明します。この事業は第二種市街地再開発事業であり、施行者としては東京都都市整備局が施設建設物の建築および周辺区画街路等の整備、環状第2号線地上部の整備を担当するとともに、東京都建設局が環状第2号線地下トンネル部の整備を担当しています。施行面積は約8.0ha、住宅建設戸数381戸、取得した用地は約5.0haです。

施設建築物の建設にあたっては、「特定建築者制度」により行いました。「特定建築者制度」とは、施設建築物の建築と保留床の処分を施行者に代わり、他の者（「特定建築者」という）に実施させることができる特例制度です。特定建築者が民間の場合、公募によって決まります。この制度により、民間事業者の資金力とノウハウ等を積極的に活用できるようになり、より魅力的で処分性の高い建物を建築し、事業を円滑に推進することができます。

I街区（新橋街区）は特定建築者となった㈱西松ビルサービスにより建築が行われ、平成23年3月に竣工しました。建物名称は入居権利者によるアンケートをもとに「新橋プラザビル」に決定しました。16階建てで店舗と住宅、事務所で構成されています。

II街区（青年館街区）は、特定建築者となった丸紅㈱により建築が行われ、平成19年3月に竣工しました。建物名称は「グランスイート虎ノ門」です。21階建てで、住宅のほか、低層部は港区が設置した虎ノ門健康福祉館・虎ノ門高齢者住宅サービスセンター「とらトピア」となっています。

III街区（虎ノ門街区）は、高さ247m（東京都内で2番目）、地上52階建ての超高層ビルであり、店舗、カンファレンス、事務所、住宅、ホテル等で構成される複合施設建築物です。特定建築者となった森ビル㈱により建築が行われ、本年5月に竣工、6月に開業しました。III街区全体の名称は「虎ノ門ヒルズ」に決定しました。

(3) 道路事業の概要

環状第2号線は地下トンネル（本線）と地上部道路があります。地下トンネルの施工には立体道路制度という制度を適用しています。立体道路制度は、土地利用の合理化を図るための取り組みの一種で、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にすることで、道路上下に建築物の建設ができるようにした制度です。これにより、民有地内にも道路を整備することが可能となります。本地区では、III街区（虎ノ門街区）にこの制度を適用し、環状第2号線本線の地下トンネルの上下部に建物を重ね、敷地の有効活用を図っています。



図-2 立体道路制度の適用

一方、地上部道路は愛宕通りから赤レンガ通りの区間で全体の幅員が 40m、車道部の幅員が 14m ですので、両側の歩道がそれぞれ 13m と非常に広い歩道となります。このような特性を活かし、東京を代表する道路景観の創出を目指すため、「環状第二号線（新橋～虎ノ門）地上部道路景観検討委員会」（委員長：篠原修 東京大学名誉教授）を設置し、緑豊かで魅力ある地上部道路となるよう検討してきました。

地上部道路の景観コンセプトは、次の通りです。

- 骨格 先進性と界限性を兼ね備えた人に優しい道、緑豊かな緑量を確保する街路樹
- 基調 都市的で洗練されたデザインの中に安らぎ暖かみを感じる道路付属物等
- アクセント 歴史的遺構（間知（けんち）石等）の活用
- 新たな魅力 地域が主体となり、道路空間を活用した活動の展開



図-3 地上部道路の工事完成時点のイメージ

2. まちなみ再生に向けて

(1) まちづくりガイドライン

港区では、環状第 2 号線の整備を契機として、地域の魅力を高め、一体的・計画的なまちづくりを推進していくため、平成 24 年 3 月に「環状 2 号線周辺地区まちづくりガイドライン」を策定しました。このガイドラインは、環状第 2 号線沿道や周辺のまちづくりにも適切に対応しながら、まちの魅力を高めていくために、まちの将来像や方向性を、住民、事業者、行政等が共有し、港区まちづくりマスタープランの考え方に沿って、配

慮すべき事項等をまちづくりの手引きとして定めたものです。その中に掲げられたまちづくりの6つの方針（「魅力ある新しいまち並みへの取組み」、「エリアマネジメントの実現に向けた取組み」等）を受けて、次の街並み再生地区が指定されました。

（2）街並み再生地区

上記のまちづくりガイドラインの基本方針を実現するため、東京都は平成25年3月に、図で示した区域を「環状第二号線沿道新橋地区街並み再生地区」に指定しました。地区内では街並み再生方針を定め、次世代の東京を象徴するシンボリストリートの形成に向けて以下の目標を掲げています。



図-4 街並み再生地区

- ・にぎわいと統一感のある街並みの形成
- ・土地の有効活用の実現
- ・魅力と活力のある持続的なまちづくりの推進

街並み再生方針では、こうした目標の実現のために、建築物更新の際のルールとあわせて、街づくりへの貢献度に応じた規制緩和（容積緩和）を示しています。この内容は、最低敷地面積の導入、1階への店舗などのにぎわい施設の導入（環状第2号線沿道）、建築物の壁面の位置の制限、自動車出入口の制限（同）などです。なお今後まちづくりの意向が固まった街区等から街並み再生方針に基づき、「再開発等促進区を定める地区計画」を策定し、建替えを行っていく予定です。

3. エリアマネジメントへの助走

（1）愛称「新虎通り」

環状第2号線（新橋～虎ノ門）の地上部道路に、新しいまちにふさわしく、親しみのある愛称名を設定したいという声を受け、地域の方々を中心に「環状第二号線（新橋～虎ノ門）地上部道路愛称名選考委員会」を設置し、平成25年2月から3月までの期間、愛称名を広く募集したところ、505件の応募案が集まりました。選考委員会による選考の結果、環状第2号線（新橋～虎ノ門）地上部道路の愛称名を、「新虎通り」に決定しました。選定のポイントは、新橋、虎ノ門を結ぶ道路であることが端的に分かり、地域に密着した親しみやすい表現であることと、発音しやすく若い人にも抵抗感なく受け入れられる愛称であることです。

（2）アンケート調査の実施

東京都再開発事務所では、地上部道路の道路空間の利活用や道路空間を良好な状態で保っていく方法等について、沿道の方々のご意見やご意向を伺い、今後の参考にさせていただくために、アンケート調査を実施しました。アンケート調査の結果、道路空間の利活用についても前向きな回答が相当数あったほか、良好で美しい道路空間を保つため

に行政と地域が協力して行うのが好ましいとの回答もかなり多く見受けられました。

(3) エリアマネジメント準備会の立上げと活動内容の検討

アンケートの結果を踏まえ、地上部道路（新虎通り）の整備に伴い、新虎通り沿道を魅力的なまちへ導くための取り組みを考えるため、新虎通りエリアマネジメント準備会の開催を沿道の方々に呼びかけ、平成 25 年 7 月に、第 1 回の会合が行われました。本準備会は、町会等の代表者、会議の趣旨にご賛同いただいた沿道の土地建物所有者、東京都、港区で構成され、道路空間の利活用や道路空間を良好な状態で保っていく方法等について、地域の方々と行政が共通認識を持ちながら、意見交換を行うものでした。ここでは、新虎通りのロゴデザイン、清掃活動や道路空間の利活用（オープンカフェ）等について検討が進められました。

特に、清掃活動については、平成 25 年 11 月に新橋駅周辺で試行的なごみ拾い活動（「テストそうじ」）を実施しました。実施に当たっては、NPO 法人 green bird の協力のもとに参加者を募集しました。

4. 東京シャンゼリゼプロジェクト

(1) プロジェクトの概要



図-5 東京シャンゼリゼプロジェクトイメージ図
出典：東京都ホームページ

の設置・運営の要望があった場合、関係する団体や機関で構成される「道路空間活用検討委員会」において協議を行うというものです。なお、対象となる道路の条件は、次の通りです。

- 東京都が管理する道路のうち、下記の条件をすべて満たす道路
 - ・都市再生特別措置法における都市再生整備計画の区域内の道路であること。
 - ・占用物件を設置する場所が車道以外の部分であること。
 - ・占用物件が設置された後も自転車走行空間を除いた歩道の有効幅員が 3.5m 以上確保されること。
 - ・自転車道等の自転車走行空間が整備されているなど、歩行者と自転車の通行の分離が可能な道路であること。
 - ・交通の輻輳する場所等道路の構造又は歩行者交通に支障を及ぼすおそれがないこと。

(2) プロジェクトの特徴

このプロジェクトの特徴は、前述の「道路空間活用検討委員会」の構成です。地元団体、区市町村、道路管理者、交通管理者など本制度に関係する団体や機関により構成され、歩道の利用方法や施設の設置・運営等の具体的な検討、調整を行い、合意形成を図る委員会とされています。これにより、立場の異なる関係者が一堂に会することで検討の方向性がひとつになりやすいということです。これまでありがちであった、担当部署の方が、関係の部署に個別に説明に行くという煩雑さが軽減されることとなります。

(3) エリアマネジメント協議会の発足

この東京シャゼリゼプロジェクトの適用を考慮し、本年3月26日に「新虎通りエリアマネジメント協議会」が発足しました。会長は地元の方で、会員数は約50名です。

また、6月3日には第1回検討会が開催され、オープンカフェ出店予定者の㈱バルニバービ、キーコーヒー㈱より出店内容に関する説明があり、協議会として設置を承認しました。

(4) 新虎通りへの適用

オープンカフェの設置を間近に控え、港区では都市再生整備計画の変更が行われました。もともと港区では都市再生整備計画が策定されていましたが、エリアマネジメントの実施内容を記載するとともに、食事施設または購買施設や広告塔の設置が想定される場所に特例道路占用区域を指定しました。その区域は、新虎通りの愛宕通りと変電所通りの間です。

5. 環状第2号線（新橋～虎ノ門）開通とエリアマネジメント活動の始動

(1) 開通式

環状第2号線のうち、新橋～虎ノ門間（第一京浜から外堀通りまで）の約1.4kmが本年3月29日に開通しました。これを記念して、同日、開通記念式典が環状第2号線式典会場にて行われました。また開通に先立ち3月23日には地下トンネルのウォーキングイベントを実施し、約1,500名の方々に約900mの地下トンネルを歩いていただきました。



図-6 地下トンネルウォーキングイベント

(2) オープンカフェの設置

虎ノ門ヒルズの開業に合わせ、6月11日より新虎通りの歩道上に、オープンカフェが2か所設置されました。出店者は、前述の㈱バルニバービとキーコーヒー㈱で、新虎通り沿道に出店している店舗前の歩道に、それぞれテーブル・椅子を並べています。（現在は、㈱アモンドを加えた3か所に設置。）



図-7 オープンカフェ設置状況

(3) 清掃活動の実施

前述のように、魅力的な通りを形成する取り組みの一環として試行的な道路の清掃活動を行っていましたが、6月9日より新虎通り周辺で清掃活動の本格実施を始めました。活動は月に2回で、協議会会員のほかNPO法人 green bird の協力のもとに募集した一般の方々も数多く参加しています。



図-8 清掃活動の様子

(4) 今後の展望

前述のようなエリアマネジメント活動を6月から始めたところですが、今後も例えば歩道上の食事施設・購買施設を順次検討していきたいと考えています。また、併せて歩道上の広告塔についても、具体的に検討していきたいと思っています。一方のソフト的な取り組みとしてロゴデザインが決定されれば、新虎通りのロゴを使った商品の開発などが行われるかもしれません。ぜひ皆様楽しみにしてください。

現在は新虎通りの歩道部の舗装が仮のアスファルト舗装になっていますが、本舗装（レンガ舗装）の完成を目指して鋭意取り組んでいるところです。完成の暁には次世代の東京を象徴するシンボルストリートとして、またにぎわいのある道路空間になるよう、より一層の道路空間の利活用とまちづくりが行われるものと期待しております。

6. 読者へのメッセージ

新虎通りを構成する新橋地区及び虎ノ門地区は、東京の中でもそれぞれ異なった個性を有する既成市街地です。これらの地区を新虎通りという新たな軸により緩やかにつなぎあわせ、新虎通り及びその沿道を魅力的で持続可能なまちへ導き、まち全体の価値向上につなげていくことが、本地区のエリアマネジメントの目的です。

協議会や関係機関等の方々の多大なるご理解、ご協力により、清掃活動やオープンカフェの設置といった取り組みを開始したところではありますが、活動は緒に就いたばかりであり、どのようにすれば持続的な取り組みが可能か、現在試行錯誤中です。

将来的に、みなさまから「新虎通りができてよいまちになったね」とお話しいただけるように進めていければと思いますので、温かく見守っていただければ幸いです。

■監修者略歴

昭和 48 年（1973 年）生まれ、北海道札幌市出身。

平成 9 年（1997 年）東京都に入都し、平成 24 年（2012 年）から現職。

発行元・問合せ先 公益財団法人都市活力研究所
〒530-0011 大阪市北区大深町 3 番 1 号
グランフロント大阪 ナレッジキャピタル タワーC 7F
TEL 06-6359-1322/FAX 06-6359-1329