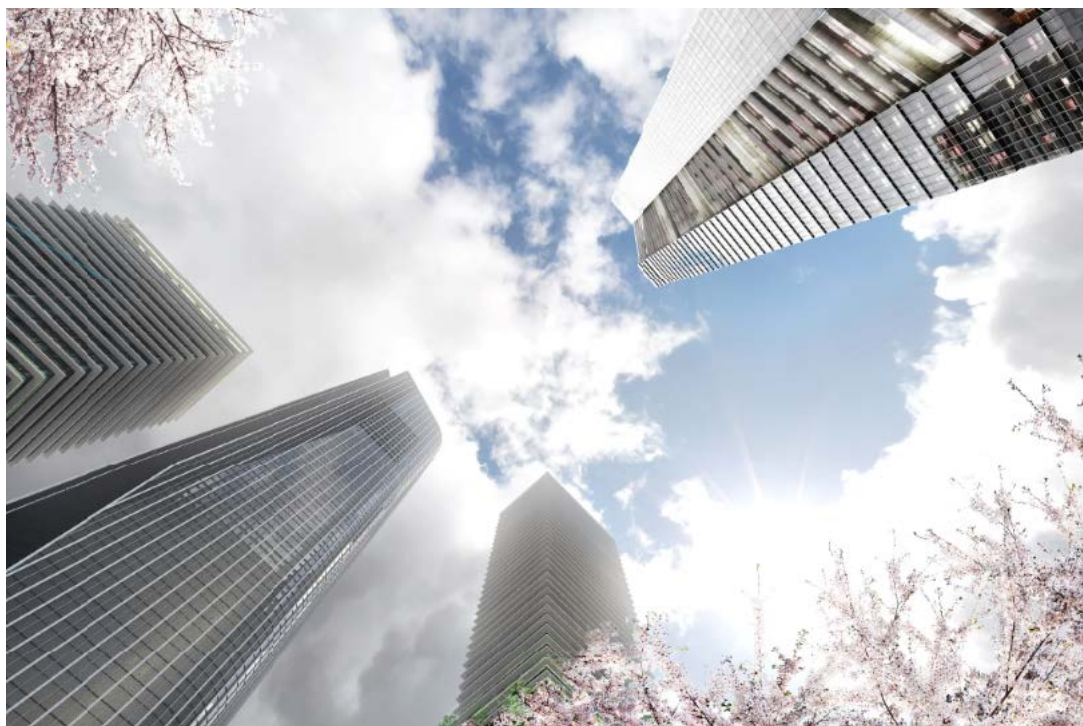


ファクトシート



■ 虎ノ門ヒルズエリア全体像	・・・P.1
■ 「虎ノ門ヒルズ」	・・・P.2
■ 「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」	・・・P.4
■ 「(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」	・・・P.5
■ 「(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」	・・・P.6
■ 建築家、デザイナー	・・・P.7
■ 新虎通りの動き	・・・P.8
（参考） 虎ノ門エリアの変貌	・・・P.9
（参考） 港区のポテンシャル	・・・P.11

新たな3棟の超高層タワーが加わることで、「虎ノ門ヒルズ」は区域面積7.5ha、延床面積80万㎡に拡大。約30万㎡のオフィス、約800戸のレジデンス、約26,000㎡の商業店舗、約350室のホテル、約15,000㎡の緑地空間を備え、道路や鉄道などの交通インフラとも一体化した複合都市となり、六本木ヒルズに匹敵するインパクトを与える国際新都心グローバルビジネスセンターに進化します。なお、これらはいずれも国家戦略特区事業の予定事業に指定されており、これまでにない異次元のスピードとステージで虎ノ門エリアの変貌を牽引します。



■「虎ノ門ヒルズ」

官民連携による都市再生のモデル事業

2014年6月に開業した虎ノ門ヒルズは、道路上空に建築物を建てる画期的な手法「立体道路制度」を活用し、東京都施行の市街地再開発事業として環状第二号線の整備と一体的に建築した超高層タワーで、官民連携による都市開発の象徴的なプロジェクトです。

■概要

所在地： 東京都港区虎ノ門一丁目23番1～4号
敷地面積： 17,069㎡
建築面積： 9,391㎡
延床面積： 244,360㎡
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（一部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
着工： 2011年4月1日
竣工： 2014年5月29日
開業： 2014年6月11日



環状二号線と立体道路制度

道路整備と街づくりを一体的に進める画期的な手法「立体道路制度」

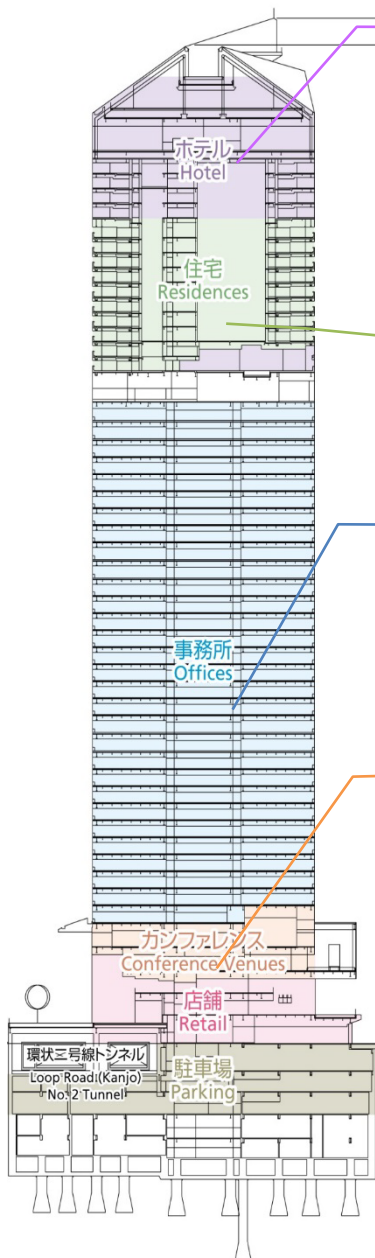
「立体道路制度」は、土地利用の合理化を図るため、道路区域を立体的に定め、道路施設として必要な空間以外を建設物などに利用することで、道路の上下に建築物の建設をできるよう、1989年に創設された制度です。環状二号線の道路計画は、1946年に新橋から神田佐久間町までの約9.24kmの区間で都市計画決定されましたが、新橋・虎ノ門区間は、実現を見ないまま長い期間が経過していました。しかし、立体道路制度の創設により、道路整備にあわせて再開発ビルを整備することが可能となったことで、事業完成に向けた合意形成が大きく進展し、2014年に虎ノ門ヒルズとともに環状二号線新橋一虎ノ門間の開通が実現しました。



■「虎ノ門ヒルズ」

虎ノ門ヒルズ 開業約2年の変化

虎ノ門エリア再生の起爆剤として虎ノ門ヒルズ 森タワーが誕生してから約2年、このエリアは、国際新都心の形成に向けて大きく動き出しました。



ホテル

- ・日本初上陸の革新的5スターホテル「アンダーズ 東京」(164室)
- ・稼働率は約85%、宿泊単価も高い水準で推移
- ・宿泊利用者の半数以上が外国人
- ・宴会はファッションやラグジュアリーブランドのパーティーや新商品発表会を多数開催



住宅

- ・眺望抜群でホテルサービスも利用できるハイクラス住宅 (172戸)
- ・分譲は竣工時に完売
- ・賃貸の稼働率は90%以上



オフィス

- ・1フロア約3,400㎡ (約1,000坪) の広大なフロアプレートと最高スペックを備えたオフィス
- ・総貸室面積約100,000㎡ (約30,000坪) がほぼ満室稼動
- ・入居企業の過半数が外資系企業(面積ベース)
- ・就業者数約1万人



カンファレンス

- ・エリア最大規模のカンファレンス施設「虎ノ門ヒルズフォーラム」
- ・施設面積約3,300㎡ (約1,000坪)
- ・国際会議を含む800件以上のビジネスイベントが開催され、延べ約23.5万人を動員



緑化とオープンスペース

- ・約6,000㎡ (約1,800坪) の緑豊かなオープンスペースを設置、オーバル広場などで様々なイベントを開催。

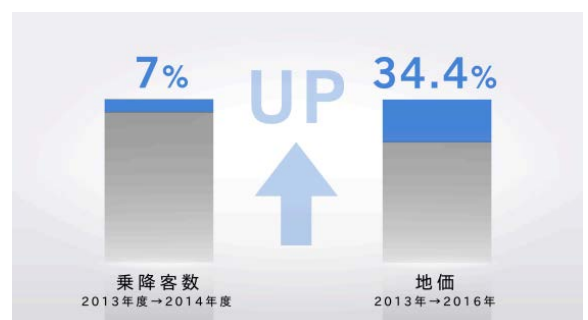


周辺への波及効果

銀座線虎ノ門駅の乗降客数は、
虎ノ門ヒルズ 開業前と比較し約7%増加。
虎ノ門の地価も約34%上昇しました。

出典：乗降客数/東京メトロウェブサイト

地価/地価公示一覧 (国交省：2016年1月時点)



■「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」

国際水準の大規模オフィスビルとイノベーションセンターの開設

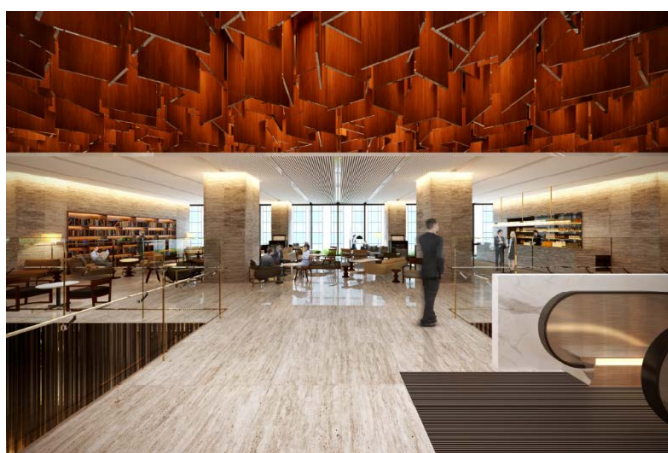
ビジネスタワーは、36階建て、約94,000㎡(約28,000坪)のグローバルレベルの大規模オフィス、約6,300㎡(約1,900坪)の商業施設を持つオフィスタワーです。日比谷線虎ノ門新駅(仮称)や既存の銀座線虎ノ門駅とも連結。また、1階には、都心と臨海を結ぶBRTや、空港リムジンバスも発着可能な、約1,000㎡(約300坪)のバスターミナルを設置し、世界と都心を繋ぐ「東京の玄関口」として機能します。2020年の東京オリンピック・パラリンピックでは、晴海地区の選手村と各スタジアムや都心と湾岸部の競技場を結び、選手や観客の移動に活躍する交通拠点となります。現在、虎ノ門一丁目地区市街地再開発組合が事業を推進しています。



外観



低層部



イノベーションセンター

4階には、約3,000㎡(約900坪)のイノベーションセンターを開設、大企業とベンチャーの交流拠点を整備します。施設内には、起業家や大企業のエグゼクティブが集うサロンやイノベーターを育成するイベントスペース等を設け、新たなビジネスの創出を支援します。

■経緯とスケジュール

特区認定：	2015年6月
都市計画決定：	2015年7月
着工：	2016年度(予定)
竣工：	2019年度(予定)

■概要

事業名称：	虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業 (A-1街区)
所在地：	港区虎ノ門一丁目の一部
敷地面積：	約10,100㎡
延床面積：	約173,000㎡
容積率：	1,450%
建物高さ：	約185m
階数：	地上36階、地下3階
構造：	S造(一部SRC造、RC造)
用途：	事務所、店舗、ビジネス支援施設、駐車場等
施行者：	虎ノ門一丁目地区市街地再開発組合
設計：	森ビル
デザイナー：	(外装)インゲンホーフエン・アーキテクツ (内装)ワンダーウォールほか



バスターミナル

※画像はすべてイメージです

■「(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」

MORI LIVINGシリーズ最高峰となるレジデンシャルタワー

地上56階建てのレジデンシャルタワーは、グローバルレベルのレジデンス約600戸を供給します。森ビルの高級住宅ブランド「MORI LIVING」シリーズの最高峰となる住宅のほか、6つ目となる会員制のヒルズスパも併設します。



外観



低層部



プレミアムレジデンス リビングルーム



サービスアパートメント 寝室

■経緯とスケジュール

特区認定： 2015年9月
都市計画決定： 2015年9月
着工： 2016年度（予定）
竣工： 2019年度（予定）

■概要

事業名称： 愛宕山周辺地区（I地区）開発事業
所在地： 港区愛宕一丁目、虎ノ門三丁目の一部
敷地面積： 約6,530㎡
延床面積： 約122,000㎡
容積率： 1,200%
建物高さ： 約220m
階数： 地上56階、地下4階
構造： RC造
用途： 住宅、店舗、子育て支援施設、スパ等
事業者： 森ビル
デザイナー： （外装）インゲンホーフエン・アーキテクツ
（内装）トニーチャー・アソシエイツほか



ヒルズスパ

※画像はすべてイメージです

■「(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」

街と駅が一体的に整備されるステーションタワー(オフィス、ホテル、ビジネス交流施設)

ステーションタワーは、東京メトロ日比谷線虎ノ門新駅(仮称)と一体的に開発する、これからの都市再生モデルとなるプロジェクトです。現在の虎ノ門ヒルズと同規模程度のオフィスやホテルなどを複合させたタワーを検討しており、最上部には大企業やベンチャー企業、起業家から広く一般の方にも開かれた交流施設を設置、新たなビジネスやイノベーションの発信拠点を目指します。現在、虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発準備組合が事業を推進しています。



駅前広場



最上部のビジネス交流施設



低層部

■経緯とスケジュール

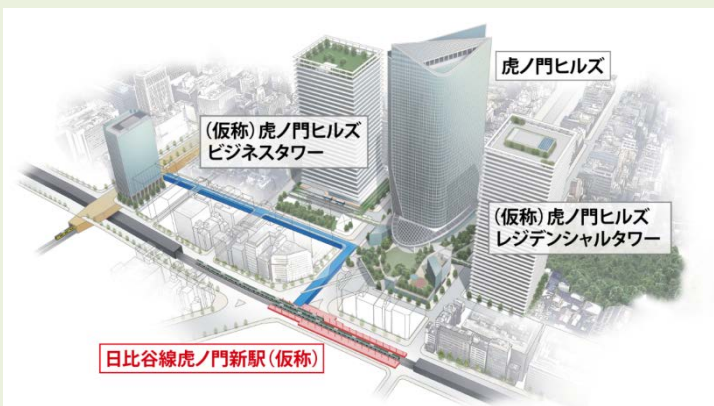
事業名称：虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発事業
所在地： 港区虎ノ門一丁目、二丁目の一部

準備組合設立： 2016年2月
竣工： 2022年度(目標)

日比谷線虎ノ門新駅(仮称)

東京メトロ日比谷線虎ノ門新駅(仮称)整備は、2020年東京オリンピック・パラリンピック開催前の供用開始、2022年度最終完成を目指し、2月8日に起工式が行われました。

新駅は日比谷線霞ヶ関駅～神谷町駅間の国道1号と環状第二号線の交差点付近に位置し、相対式2面のホームが設置されます。東京メトロの営業線としては約20年ぶりの新駅、日比谷線の新駅は1964年の銀座駅と日比谷駅以来、56年ぶりとなります。



事業主体：独立行政法人都市再生機構
設計・工事：東京地下鉄株式会社
(独立行政法人都市再生機構から受託)
事業スケジュール：2016年2月工事開始
2020年供用開始予定
2022年度最終完成予定
事業費：約 170 億円 ※供用開始時まで
整備位置：東京メトロ日比谷線霞ヶ関駅～神谷町駅間

出典：UR都市機構、東京メトロ記者発表資料より

※画像はすべてイメージです

■ 建築家、デザイナー

世界的建築家&インテリアデザイナーによるデザイン

各タワーの建築デザインやインテリアデザインは、世界的な建築家やデザイナーが協働し、「虎ノ門ヒルズ」のランドマーク性を際立たせます。それぞれの役割に合わせ、異なる個性を活かすべく、個々に最適なデザイナーを採用しました。

クリストフ・インゲンホーフエン（インゲンホーフエン・アーキテクツ）



「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」と「(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」の外観デザインには、ドイツ出身の建築家クリストフ・インゲンホーフエン氏を起用、一体的にデザインすることで調和を図り、ランドマークとしての視認性も高めました。

＜代表作＞シュトゥットガルト中央駅(シュトゥットガルト)、HDI-Gerling(ハノーファー)、マリーナ・ワン(シンガポール)など。

ビジネスタワー

レジデンシャルタワー



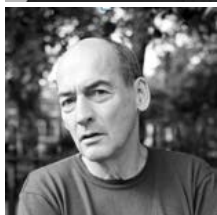
重松象平／レム・コールハース（OMA）



「(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」の外観デザインはOMAのプリンシパル重松象平氏が、同事務所創立者のレム・コールハース氏と共同でデザインしました。同事務所の東京初のプロジェクトとなります。

＜代表作＞CCTV本社ビル(北京)、シアトル公立図書館(シアトル)、コーネル大学ミルスタインホール(イサカ)など。

ステーションタワー



片山 正通（ワンダーウォール）



「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」の商業施設のインテリアデザイナーには国際的に活躍するワンダーウォールの片山正通氏を起用しました。

＜代表作＞インターセクト・バイ・レクサス(ドバイ)、パス・ザ・バトン(京都)、ユニクロ(ニューヨーク)など。

ビジネスタワー



Wonderwall®

Masamichi Katayama/Wonderwall® photo: Yoshiaki Tsutsui

トニー・チー（トニー・チー・アソシエイツ）



「(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」のインテリアデザインにはトニー・チー氏を起用し、洗練されたデザイン空間を創り出します。

＜代表作＞グランド ハイアット 東京、アンダーズ 東京、パーク ハイアット上海、ローズウッドロンドン、インターコンチネンタルジュネーブなど。

レジデンシャルタワー



©tonychi

©tonychi

※画像はすべてイメージです

■ 新虎通りの動き

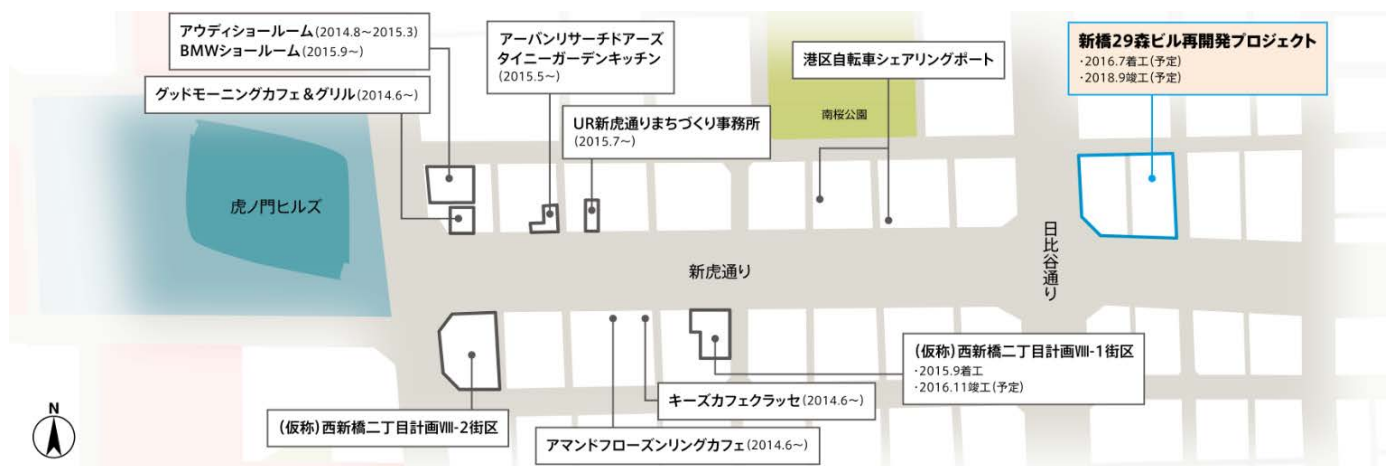
新虎通り沿道開発のモデル事業(新橋29森ビル再開発プロジェクト)

新虎通り沿道では、新橋29森ビルの再々開発を進めています。小割りのインキュベーションオフィスやイベントスペースを開設し、これまでの虎ノ門に少なかったベンチャー、メディア、クリエイティブ系企業を誘致します。新虎通り沿道の開発は、最低敷地面積が定められ、敷地統合や街区再編等も視野に入れることが求められており、本プロジェクトを今後の沿道開発のモデル事業にすべく計画を推進しています。



外観

所在地： 港区新橋四丁目1番 他
敷地面積： 約1,500㎡
延床面積： 約17,500㎡
容積率： 1,000%
建築面積： 約1,300㎡
建物高さ： 約75m
階数： 地上15階、地下1階
構造： S造 一部SRC造
用途： オフィス、店舗等
事業者： 森ビル・大林新星和不動産
施工者・設計者： 大林組
着工： 2016年7月(予定)
竣工： 2018年9月(予定)



エリアマネジメントを進める新虎通り

虎ノ門ヒルズとともに整備された「新虎通り」は、沿道一帯が「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく街並み再生地区に指定されているほか、道路を賑わいの場として活用する「東京シャゼリゼプロジェクト」の対象地域にもなるなど、当地区の賑わいを創出するとともに、国内外の文化を発信する様々な施策が実行・検討されています。

2015年10月には、「新虎通り」沿道のエリアマネジメント活動を推進する「一般社団法人新虎通りエリアマネジメント」が設立され、エリアビジョン(街の将来像)が策定されました。今後は、日本を代表するメインストリートとして、「新しいアイデアや多彩な文化・経済活動が創造される街」を目指し、道路上を活用したお祭りなど、様々なイベントや仕掛けを企画していきます。



整備完了後の沿道

※画像はすべてイメージです

(参考)虎ノ門エリアの変貌

虎ノ門エリアは、国家戦略特別区域指定や2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催を追い風に、虎ノ門ヒルズだけでなく、ホテルオークラ東京本館の建替や、虎の門病院の建替である虎ノ門二丁目地区再開発、虎ノ門トラストシティ ワールドゲートの建築など、大規模な再開発プロジェクトが進行しています。2016年12月をめぐりに全線開通する環状第二線や、日比谷線虎ノ門新駅、BRT(バス高速輸送システム)等の新たなインフラも誕生。オフィスだけではなく、ホテルや住居、医療施設、さらにバスや駅等の公共交通の整備が進み、このエリアは、世界と東京都心を繋ぐ玄関口、国際新都心として進化します。



2017年度	「赤坂インターシティ AIR」 竣工予定
2018年度	新橋29森ビル再開発プロジェクト 竣工予定
	「新虎の門病院」(虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業) 竣工予定
2019年度	「(仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」(虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業) 竣工予定
	「(仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」(愛宕山周辺地区(Ⅰ地区)開発事業) 竣工予定
	「ホテルオークラ東京」 本館建替計画 竣工予定
	「虎ノ門トラストシティ ワールドゲート」 竣工予定
	虎ノ門駅前地区第一種市街地再開発事業 竣工予定
	BRT 運行開始
2020年度	日比谷線虎ノ門新駅 供用開始予定
	東京オリンピック・パラリンピック 開催
2022年度	「(仮称)虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」(虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発事業) 竣工目標

(参考)虎ノ門エリアの変貌

かつて、虎ノ門エリアでは小規模なビルが密集したまま、老朽化が進み、その結果、大手有力企業が周辺エリアへと流出、エリア全体が地盤沈下してしまいました。しかし、2014年の虎ノ門ヒルズ誕生を起爆剤に、虎ノ門ヒルズの周辺で多くの再開発が進み、急激に国際新都心へと変貌し始めています。

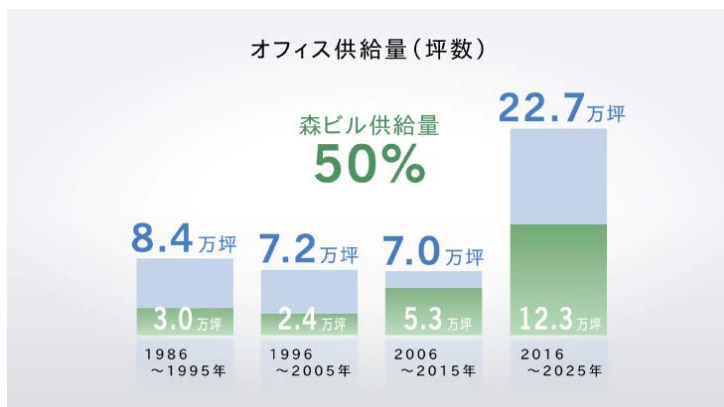


2007年の虎ノ門エリア



2014年の虎ノ門エリア

オフィス供給の激増

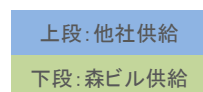


当社調べ

虎ノ門エリアのオフィス供給量は、過去30年間で約22.7万坪が供給されてきました。今後10年間でそれを上回る約22.8万坪のオフィスが供給される見通しです。

そのうち当社のシェアは約50%です。

(自社ビルを除く、事務所延床面積1万㎡以上の物件)



都心で圧倒的な住宅戸数

虎ノ門エリアは、住宅が多いことも大きな特徴です。虎ノ門エリアには、既に約4,000戸の高級住宅(※1)があり、これらに加え、今後新たに約3,000戸の高級住宅が供給される予定です。

高級住宅の多さは、グローバルプレイヤーを迎え入れる上で不可欠な要素です。

(※1)分譲住宅:平均坪単価400万円以上、賃貸住宅:月額賃料30万円以上或いは専有面積30坪以上

■（参考）港区のポテンシャル

虎ノ門エリアを含む港区は、都心3区（港区、千代田区、中央区）の中でも、国際新都心になりうる十分なポテンシャルを有しています。

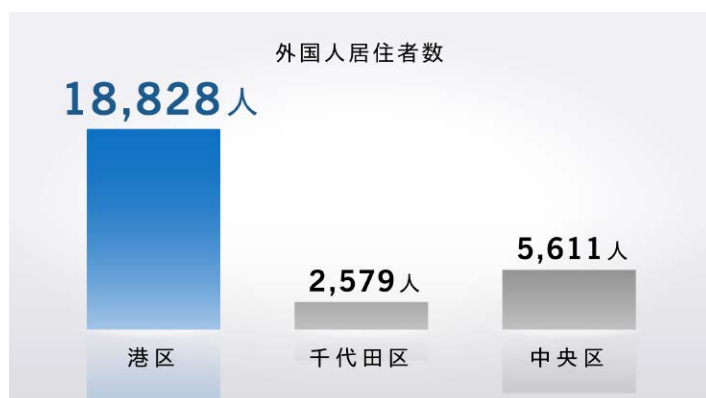
日本にある外資系企業の1/4が港区に



出典：東洋経済 外資系総覧2015（全3,117社）

日本には約3,000社の外資系企業がありますが、その1/4となる788社が港区に集積しています。

圧倒的に多い外国人居住者



出典：各区ウェブサイトより引用（2013年2月1日時点）

外資系企業数と合わせて、外国人居住者数も圧倒的に多く、約19,000人が居住しています。（港区全居住人口：244,678人）

日本にある大使館の過半数が港区に



出典：外務省「駐日外国公館リスト」（2013年7月時点）

日本には153の駐日外国大使館があり、その半数以上が港区に集積しています。

■（参考）港区のポテンシャル

都心で最も多いホテル客室



港区には、アンダーズ 東京のような5スターホテルをはじめ、ホテル客室数が22,632室と都心3区では群を抜いています。

出典：ホテル情報総合検索システム“HITS”（2015年8月時点）

公園面積が多く緑が豊か

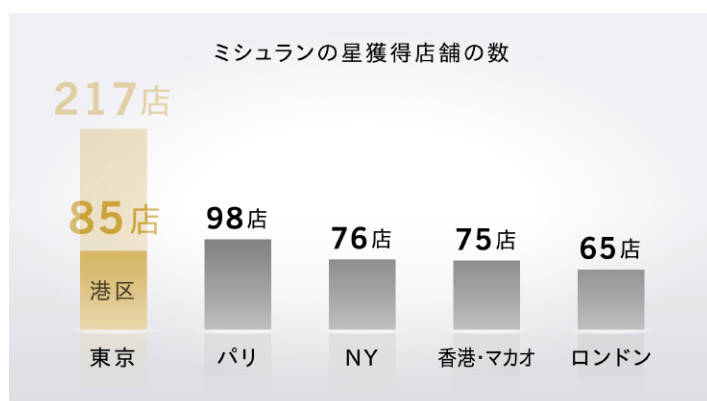


港区は、公園面積(※1)が140万㎡と他の区と比較しても圧倒的に多く、緑豊かなエリアです。

(※1) 国民公園を除く

出典：東京都建設局「公園調書」（2015年4月1日時点）

ミシュランの星獲得店舗数はパリに匹敵



世界でミシュランの星獲得店舗が一番多い東京の中でも、港区は星獲得店舗数で突出しています。東京にある217店中、1/3以上の85店が港区にあり、ニューヨークやロンドンよりも多く、パリと肩を並べます。

出典：ミシュランガイド東京2016