

令和7(2025)年2月13日

街に、ルネサンス



UR都市機構

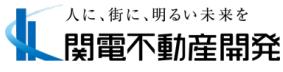


人と向き合い、街をつくる。
日鉄興和不動産

生涯のパートナー



Dai-ichi Life Group



人に、街に、明るい未来を



For a Lively World

独立行政法人都市再生機構
虎ノ門二丁目地区再開発協議会

株式会社共同通信会館

日鉄興和不動産株式会社

第一生命保険株式会社

関電不動産開発株式会社

東京ガス不動産株式会社

九州旅客鉄道株式会社

大成建設株式会社

～国際的なビジネスエリア虎ノ門での約2.9haの大規模再開発～ 「虎ノ門アルセアタワー」竣工

独立行政法人都市再生機構(以下「UR都市機構」)、保留床取得者である日鉄興和不動産株式会社、第一生命保険株式会社、関電不動産開発株式会社、東京ガス不動産株式会社、九州旅客鉄道株式会社及び大成建設株式会社ならびに株式会社共同通信会館など地権者で構成する虎ノ門二丁目地区再開発協議会が進めてきた「虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業」(以下「本事業」)における業務棟「虎ノ門アルセアタワー」が、令和7年2月14日に竣工しますので、お知らせします。

本事業は、虎の門病院、国立印刷局、共同通信会館を含む街区を一体的・段階的に開発することで、機能を停止することなく施設の更新を図るとともに、国際競争力を強化する高機能オフィスの整備、周辺地域をつなぐ安全で快適な歩行者ネットワークの形成、都市防災機能の強化、都市環境の向上を図るもので、平成24年に地権者とUR都市機構の間で再開発事業に係る協定を締結し、平成26年に東京都から施行認可を受け、UR都市機構は代表施行者として本事業を推進しています。

本事業地区は、霞ヶ関エリアに近接するとともに、外堀通り、桜田通り、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。

虎ノ門アルセアタワーは、中高層部に高機能のオフィス、低層部に国際的なビジネス活動をサポートする業務支援施設や商業施設を整備し、2階のデッキから周辺地域をつなぐとともに、自立性の高いエネルギー・システムの採用による災害対応や地上、デッキ、壁面に植栽を配置するなど環境にも配慮した高機能物件として整備しました。



【虎ノ門アルセアタワー】名称コンセプト】

本事業地区は、江戸時代に浮世絵師・歌川広重が「虎の門外あふひ坂(葵坂)」として描き、当時は植物のタチアオイが群生していたといわれます。建物名称の「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、未来へと世代をつなぐ想いを込めています。

※このニュースリリースは、国土交通省記者会、URクラブ、都庁記者クラブ、国交省建設専門紙記者会、日銀金融記者クラブに配信しています。

＜本件に関するお問い合わせ先＞

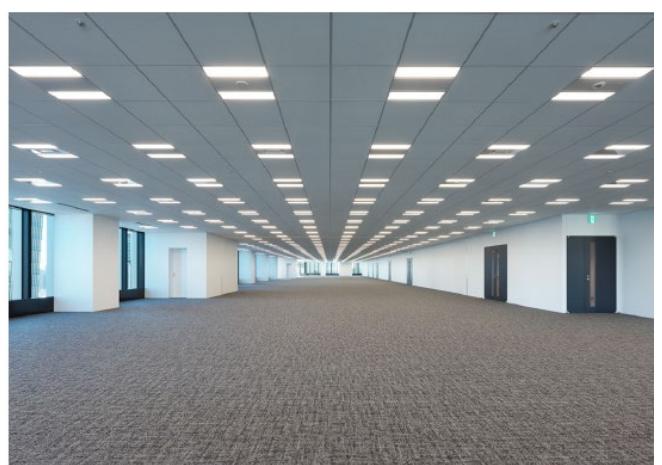
(代表施行者) UR都市機構東日本都市再生本部 総務部総務課 (電話) 03-5323-0625
(保留床取得者代表) 日鉄興和不動産株式会社 広報室 担当: 吉田 (電話) 080-8438-9224

【1. 虎ノ門アルセアタワーの特徴】



① 高機能なスペックを備える大規模オフィス

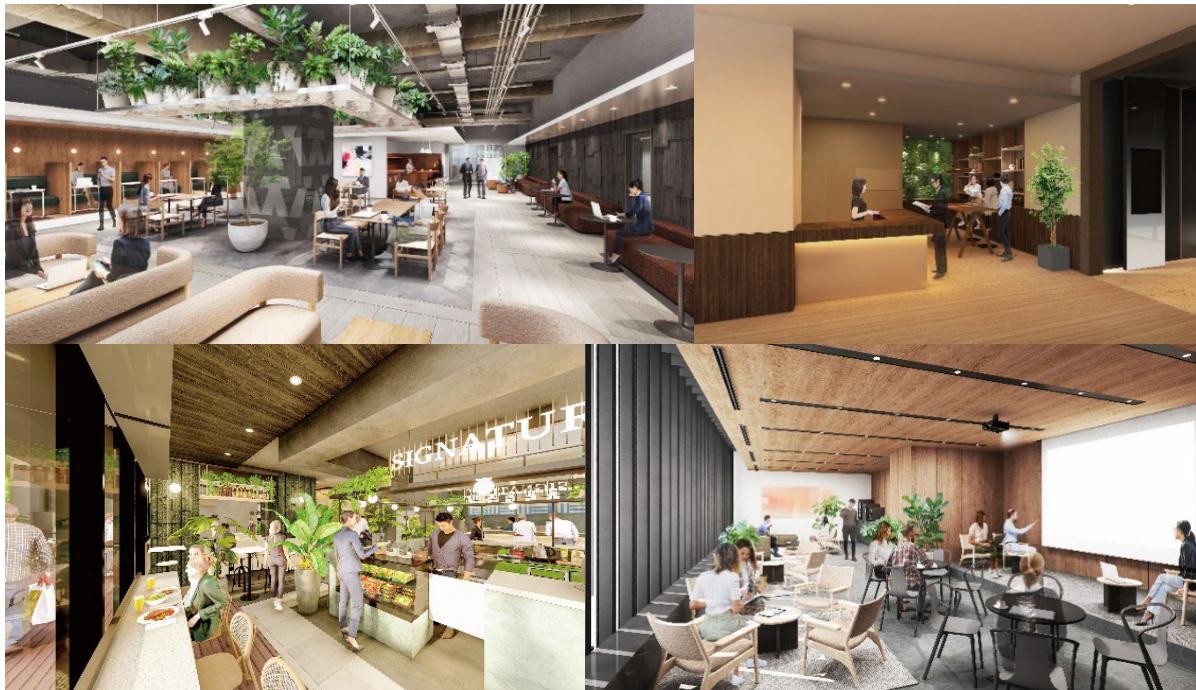
- ・オフィスは5～38階に配置。オフィス床面積110,800m²と虎ノ門エリア最大級の規模。
- ・オフィスの天井高は2,900mmを確保。1フロアの床面積3,300m²以上。使いやすい整形と圧迫感の少ない快適な空間を確保。
- ・官庁など防災業務の中心となる施設と同程度の耐震性能を確保。災害時に停電になった際は、非常用発電機とコージェネレーションシステム（CGS）が作動し電力を供給。万が一、中圧ガスが断絶したときもオイルタンクにより168時間（7日間）の非常電力供給が可能。



② 國際的なビジネスをサポートする業務支援施設や商業施設※

- ・3階にシェアオフィス、カンファレンス、フィットネス、2階にバイリンガル対応のコンシェルジュ、1階にバイクステーション（予約制）を配置し、外国人ビジネスマン等に対応できる国際ビジネスサービスセンターとして整備。
- ・1、2階にワーカーをサポートするマルシェなどの商業施設を整備。

※各施設は令和7年度に順次開業予定



③ 環境負荷低減への取り組み

- ・虎ノ門アルセアタワーのオフィスでは、様々な環境負荷低減への取り組みを実施しており、「ZEB Oriented※1」認証（事務所部分）、「CASBEE 建築（新築）※2」Sクラスを取得。
- ・地域冷暖房とコーチェネレーションシステムの連携などによりエネルギーの効率的利用を実現。

自然エネルギーの利用 [Natural energy]

- 太陽光発電
Solar power generation
- 外壁スリットによる自然換気
Natural ventilation via exterior slits
- 高反射率・自動制御ブラインド
Automated high-reflectance blinds with high reflectance

熱負荷の低減 [Reduced heat load]

- ルーバー等による効果的な日射遮蔽
Effective solar shielding by louvers, etc.
- 自動制御ブラインドによる負荷の抑制
Heat load mitigation by automated blinds
- Low-Eペアガラス等による外壁断熱性能の向上
Improved exterior surface insulation performance by Low-E pair (multilayer) glass.

設備の高効率化 [High efficiency facilities/equipment]

- 外気冷房による空調負荷軽減
Ventilation economizer for heat load reduction
- 最小外気量（CO2）の制御
Ventilation minimization control (CO2 concentration control)
- 冷水・温水の大温度差送水
Large temperature difference of chilled water and hot water
- 駐車場CO制御
Ventilation minimization control for parking (CO concentration control)
- インバータによる変風量変流量システム
Variable air volume HVAC system using VFD control
- 高効率変圧器
High efficiency transformer
- 照明・空調のユーザー制御
User control of lighting and air-conditioning
- エレベーターのVVVF制御
VVVF (variable-voltage/variable-frequency) elevator

新技術の導入 [New technology]

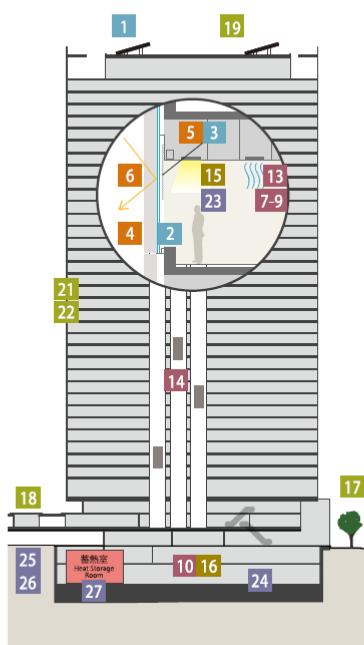
- 高効率照明器具（LED）の導入
High-efficiency lighting (LED)
- 電気自動車対応（急速充電器）
EV (electric vehicle) support (rapid charging stations)

環境共生施策 [Environmental coexistence]

- 壁面緑化・敷地内緑化
Wall greening, site greenscaping
- DHC冷却塔の設置
DHC (District Heating and Cooling) chiller tower
- 雨水・中水の利用
Rainwater/recycled water utilization
- 空調ドレン水・雑用水の利用
Use of HVAC condensate water and public recycled water
- エコマテリアル・国産木材の使用
Eco building materials and domestic timber
- 高強度コンクリート・脱気装置によるロングライフ化
High-strength concrete (with deaeration) for extended building life

エネルギーの効率運用 [High efficiency energy utilization]

- BEMSとの連携による情報の「見える化」
Data visualization by linking with BEMS
- 天然ガスCGSの採用
Natural gas-fueled CGS
- DHCとCGSの連携によるエネルギー利用の効率化
High-efficiency energy utilization by coordinated DHC and CGS operation
- DHCの導入による熱的面の利用
District-wide utilization of heat by DHC
- 大規模蓄熱槽による負荷平準化
Large-scale heat storage tank for heat load levelling





※事務所用途のみ *For office use only

※1 外皮の高性能化および高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物 <https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html>

※2 建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーと環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム https://jsbc.or.jp/research-study/casbee/tools/cas_nc.html

【2. 本事業の特徴】

① 大規模施設の一体的、段階的な機能更新と公民連携による事業執行体制

- ・国際水準の医療を提供する虎の門病院の機能を停止することなく、隣接する敷地と一緒に、段階的に施設を更新しています。都市基盤施設整備も含めると 15 年以上の長期にわたり整備が続く事業です。

【平成 27~30 年度】

旧国立印刷局解体→新虎の門病院建設



【令和元~2 年度】

旧虎の門病院解体



【令和 2 ~ 6 年度】

虎ノ門アルセアタワー建設



【令和 7 ~ 11 年度】

共同通信会館解体→基盤施設整備



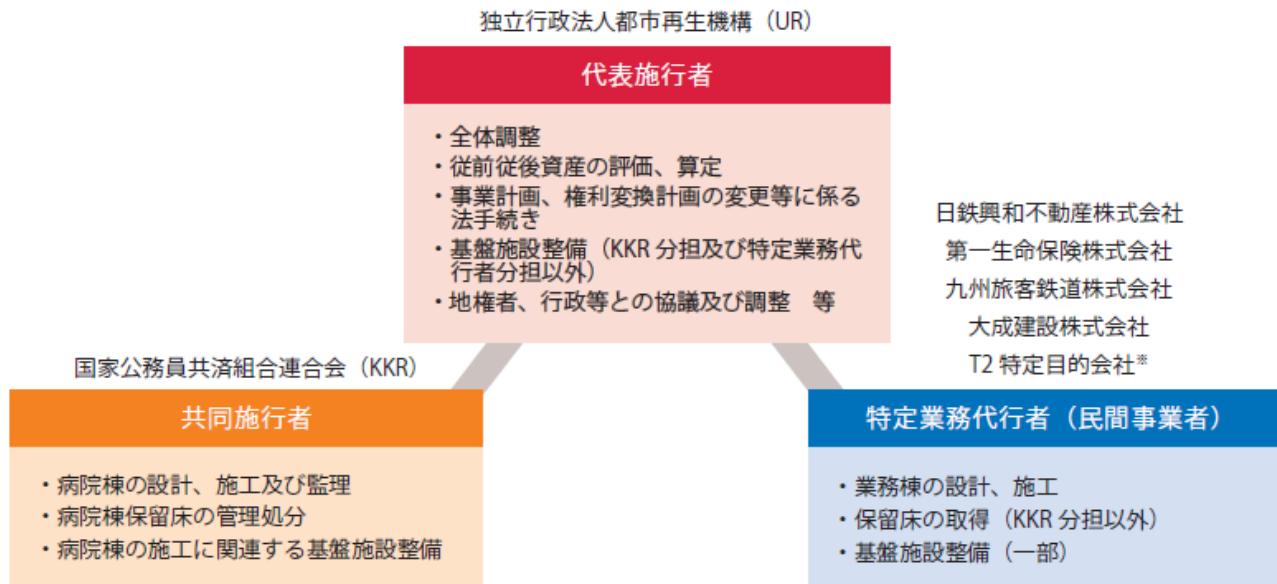
【令和 12 年度】

事業完了



※令和 7 年度以降の予定は、現時点のものであり、今後変更の可能性があります。

- 本事業は、代表施行者のUR都市機構が共同施行者の国家公務員共済組合連合会（KKR）と、施行分担しながら一体的に事業を推進しています。また、公募により選定した特定業務代行者の参画を経て、民間事業者の創意工夫と活力を導入しています。

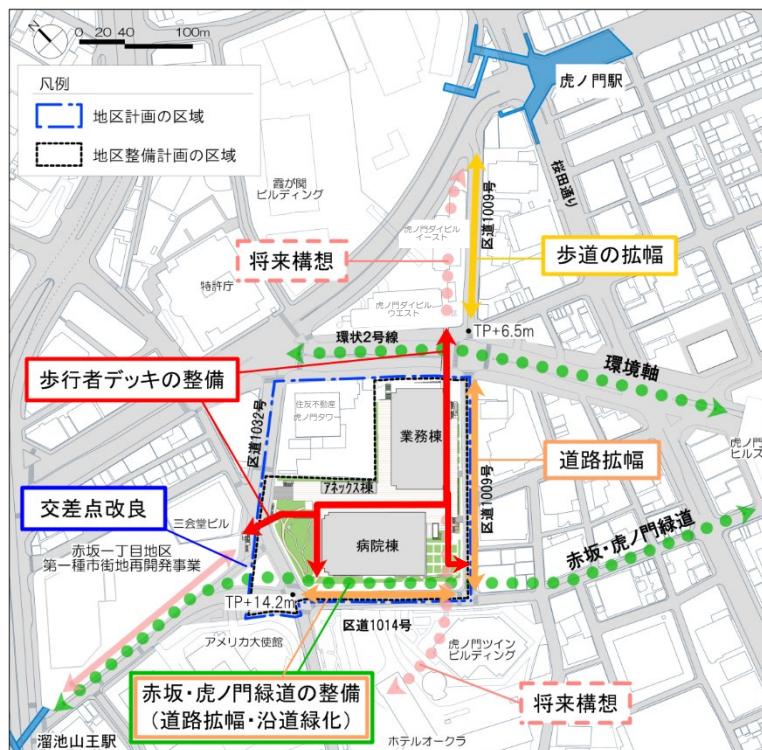


*T2 特定目的会社は、関電不動産開発株式会社・東京ガス不動産株式会社・日鉄興和不動産株式会社が出資する SPC です。

② 安全で快適な歩行者ネットワークの形成

- 本事業地区周辺は、土地の高低差、広幅員の幹線道路や不整形な交差点による回遊性の支障、歩行者空間の不足など歩行者ネットワーク上の課題がありました。本事業で、歩道の拡幅、歩行者デッキの整備などを行い、虎ノ門駅方面、虎ノ門ヒルズ駅方面、溜池山王駅方面、ホテルオークラ方面への安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図ります。あわせて、周辺道路の拡幅、アメリカ大使館前の交差点改良による不整形な交差点の解消など周辺の自動車交通の円滑化も図ります。

<歩行者ネットワークの整備イメージ>





▲虎ノ門駅方面の歩道拡幅【特別区道第1009号線】



▲虎ノ門アルセアタワー内のデッキ



▲虎ノ門ヒルズ駅方面への歩行者デッキ※

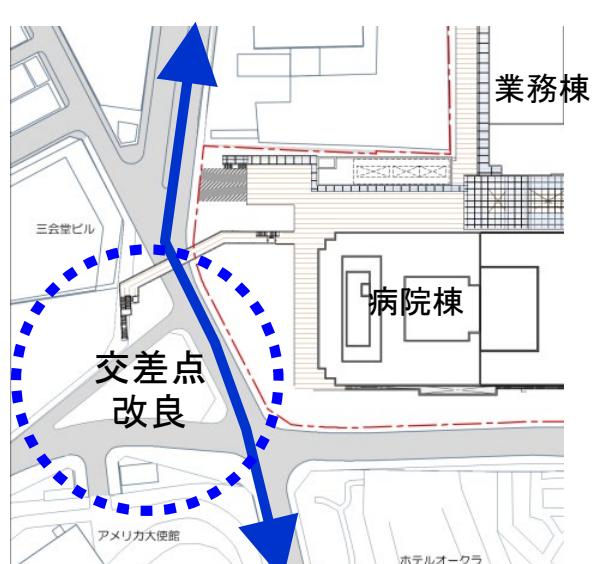
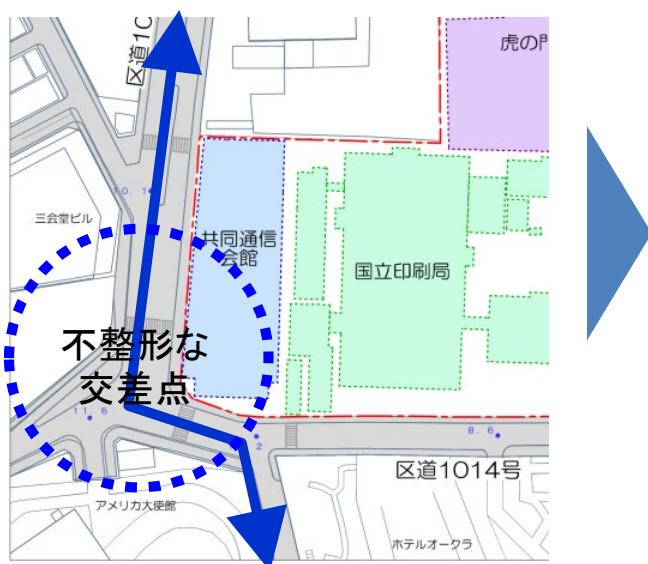
※令和7年3月完成予定



▲溜池山王駅方面への歩行者デッキ完成予想イメージ※

※令和11年度完成予定

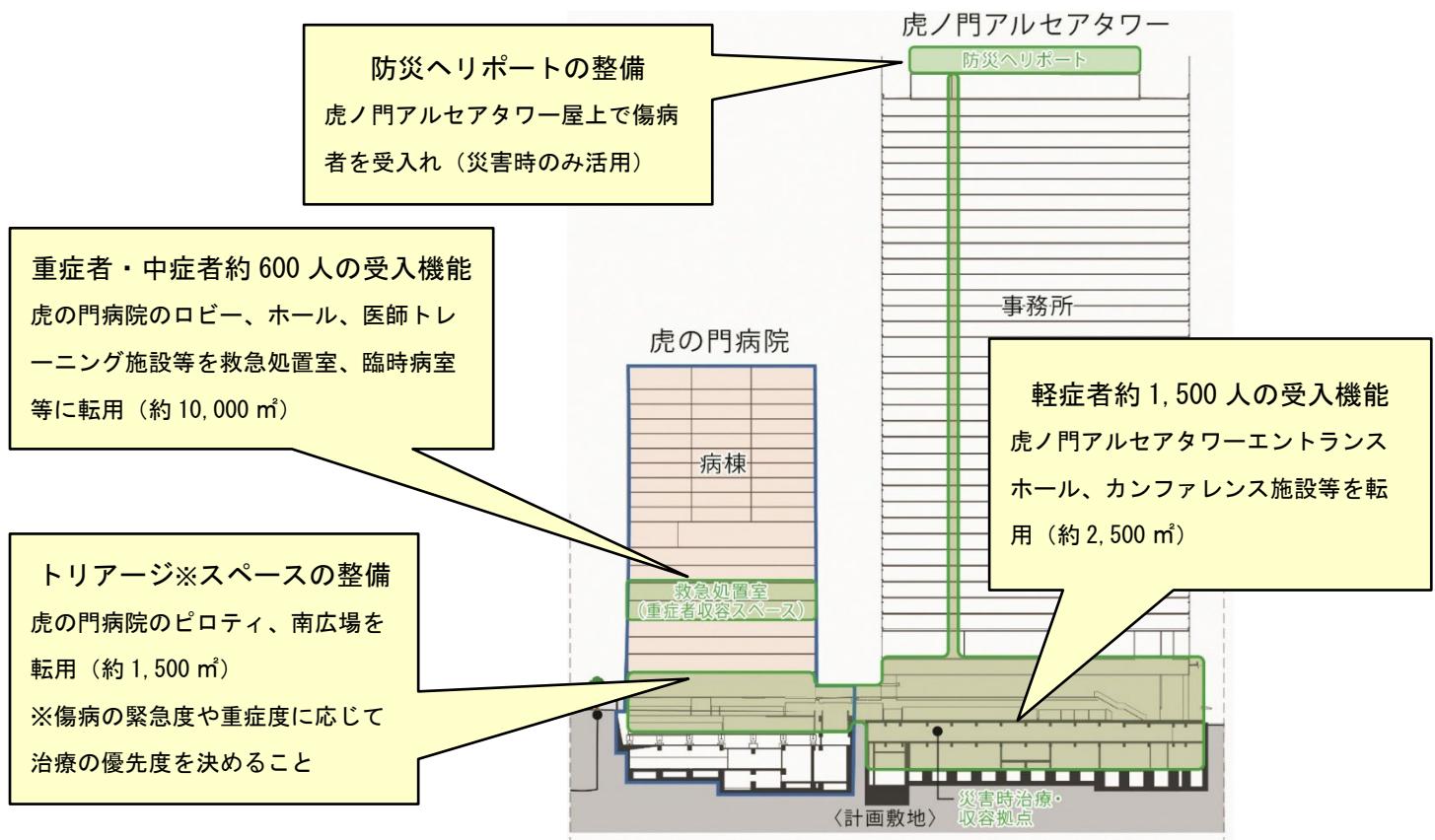
<アメリカ大使館前交差点の改良イメージ>



③ 都内最高レベルの防災対応力

・本事業では、虎の門病院との一体的な開発であることを活かし、平成31年4月竣工済の虎の門病院と今回竣工する虎ノ門アルセアタワーとを連携して災害対応機能を拡張することで、都内最高レベルの約14,000m²の災害時治療・収容拠点を整備します。

＜災害時治療・収容拠点の整備イメージ＞



◀完成イメージ

④ 都心の中心での緑豊かな空間の整備、環境負荷の軽減

- ・本事業地区北側では、環状2号線沿道における街並みの連続性を創出するとともに、歩道の街路樹と一緒に緑化空間を形成するため、広場等を整備します。
- ・本事業地区南側では、隣接する赤坂インターシティAIRから続く赤坂・虎ノ門緑道を延伸し、さらに広場等を一体的に整備することにより、港区道第1014号線沿道に約4,500m²の緑化空間を整備します。
- ・デッキ、屋上緑化、壁面緑化も含めると本事業地区全体で約7,500m²の緑化面積を確保しています。



▲環状2号線沿いの広場空間



▲赤坂・虎ノ門緑道の完成予想イメージ※

※令和11年度完成予定



▲大使館前広場の完成予想イメージ※

※令和11年度完成予定



▲南広場の完成予想イメージ※

※令和7年度完成予定



▲デッキの緑化空間



▲虎ノ門アルセアタワーの壁面緑化

【虎ノ門アルセアタワーの概要】

建物名称	虎ノ門アルセアタワー
代表施行者	独立行政法人都市再生機構
特定業務代行者	大成建設株式会社【実施設計・施工】 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、 T 2 特定目的会社（※）【保留床取得】
基本設計・総合監理・ デザインディレクション	日本設計・三菱地所設計共同企業体
所在地	東京都港区虎ノ門二丁目 105 番
交通	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩 3 分 東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅徒歩 3 分 東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩 5 分
敷地面積	約 22,500 m ²
延床面積	約 180,600 m ²
建物高さ	約 180m
構造	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造）
階数	地上 38 階、地下 2 階
主要用途	事務所、業務支援施設、店舗、駐車場
事業経緯	平成 21 年 2 月 地権者による再開発協議会発足 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 平成 26 年 7 月 虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業の施行認可 平成 27 年 2 月 権利交換計画認可 平成 27 年 4 月 旧国立印刷局解体工事着手 平成 28 年 6 月 新虎の門病院解体工事着手 平成 31 年 4 月 新虎の門病院工事完了 令和元年 7 月 旧虎の門病院解体工事着手 令和 2 年 9 月 虎ノ門アルセアタワー工事着手 令和 7 年 2 月 虎ノ門アルセアタワー工事完了 令和 7 年度 共同通信会館解体工事着手（予定） 令和 11 年度 都市基盤施設整備工事完了（予定） 令和 12 年度 事業終了認可（予定）

※ T 2 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 S P C です。

【位置図】

