１．事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

名　称：独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部

代表者：本部長　田中 伸和

所在地：東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー13階

２．対象事業の名称及び種類

名　称：(仮称)北青山三丁目地区市街地再開発事業

種　類：高層建築物の新築

３．対象事業の内容の概略

本事業は、東京都港区北青山三丁目に位置する敷地面積約2.2haに、業務、商業、宿泊、駐車場等の機能を持った、高層建築物を建設するものである。対象事業の内容の概略は、表3-1に示すとおりである。

表3-1　対象事業の内容の概略

項　目	内　容
位　置	東京都港区北青山三丁目の一部
用途地域	第一種住居地域、商業地域
計画地面積※1	約　2.8 ha
敷地面積※2	約　2.2 ha
延床面積	約 185,000 m^2
最高建物高さ※3	約　180 m
主要用途	業務、商業、宿泊、駐車場等
駐車台数	約　380 台
工事予定期間	令和4年度(2022年度)～令和8年度(2026年度)
供用開始予定	令和9年度(2027年度)

※1: 計画地は、再開発事業施行区域とする(図4.1-1(p.2参照))。

※2: 敷地面積は、計画建物の建築敷地面積を示す(図4.2-2(p.9参照))。

※3: 最高建物高さは、建造物の最高高さで、現在の想定平均地盤面A.P.+35.78mからの高さである。

注）本事業計画の概要は、現時点におけるものであり、今後関係機関等との協議等により、変更する可能性がある。

４．対象事業の目的及び内容

4.1 事業の目的

本事業の計画地は、「都市づくりのグランドデザイン」(平成29年9月 東京都)等において中枢広域拠点に位置づけられ、副都心である渋谷や、原宿、六本木、赤坂といった個性的な街に近く、周辺には神宮外苑や代々木公園、青山霊園などの大規模な緑地が存在している地区である。

更に主要幹線道路である青山通り、明治通り、表参道などの通りに近接し、東京メトロ銀座線の外苑前駅や銀座線・千代田線・半蔵門線の表参道駅に近いなど、交通の利便性に恵まれていることもあり、国内有数のにぎわいを有するまちである。昨今では、地下鉄駅周辺を中心として市街地の更新が進んでおり、今後は、ファッションやITコンテンツなどの企業集積を生かしたまちづくりが見込まれる。

計画地が位置する北青山三丁目では、北青山三丁目地区地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画(A-1地区、A-2地区及びB地区)が定められており、図4.1-1に示すとおり、計画地はB地区を含む地域である。地区計画の目標として、青山通り後背地における都営青山北町アパートの建替えを契機とし、最先端の文化・流行の発信拠点として業務、商業、文化、交流、居住等の都市機能が融合し、青山通り沿道の洗練されたにぎわいと西側市街地の落ち着きのある環境とが共存した魅力のある複合市街地の形成等を掲げている。

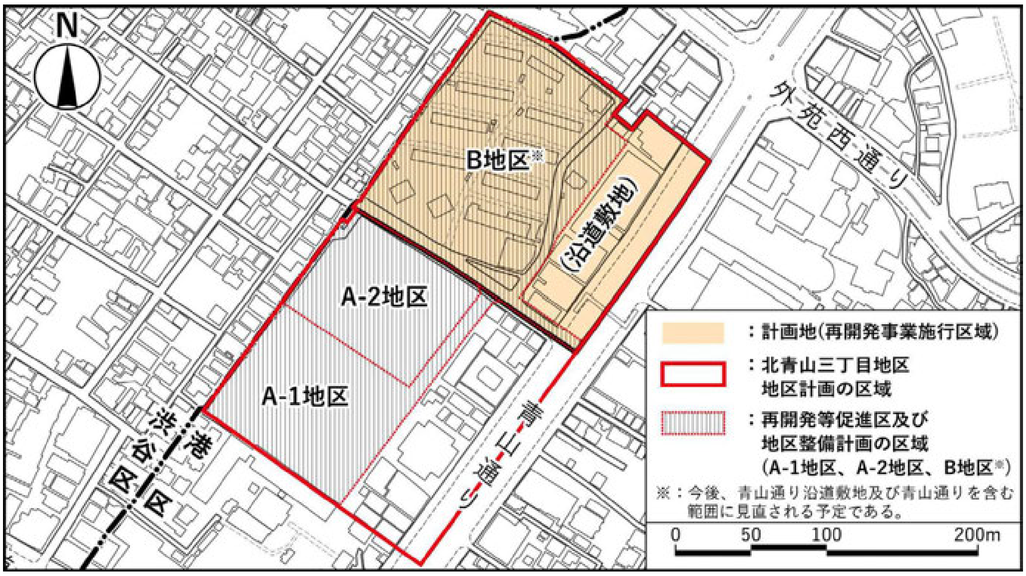


図4.1-1 「北青山三丁目地区」地区計画の区域等

また、港区は、「青山通り周辺地区まちづくりガイドライン」(平成27年10月 港区：表6.2-13(4) p.48参照)において、計画地が位置する表参道駅周辺エリアのまちづくりの方向性を「にぎわい・文化施設等の機能集積等によるエリアの拠点となる複合市街地の形成」等として位置づけている。都営青山北町アパートの建替えにあわせた、青山通り沿道との一体的なまちづくりにおいて、土地の有効高度利用、にぎわい・文化施設等の機能集積、防災性を向上する魅力あるオープンスペースやまとまりある緑の確保により、エリアの拠点となる複合市街地を形成するとしている。

更に、東京都は「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」(平成26年12月 東京都発表)及び「「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」事業実施方針」(平成28年1月 東京都発表)において、都有地の活用方針を示しており、青山通り周辺地区まちづくりガイドラインをふまえた区域の一部を「都営住宅建替事業区域」、「民活事業区域」及び「沿道一体型開発検討区域」として位置づけている。計画地の一部は沿道一体型開発検討区域に位置しており、文化・流行の発信に寄与する地域の拠点整備等が方針として謳われている(図4.2-1及び資料編参照)。

本事業は、こうした背景を踏まえ、沿道一体型開発検討区域と青山通り沿道敷地等において、土地の高度利用を図りながら、にぎわい・文化施設等の機能集積や防災性にも寄与する魅力ある空間を創出し、最先端の文化・流行の発進拠点となる複合市街地の形成に向けて、地元主体の質の高い再開発事業を行うものである。

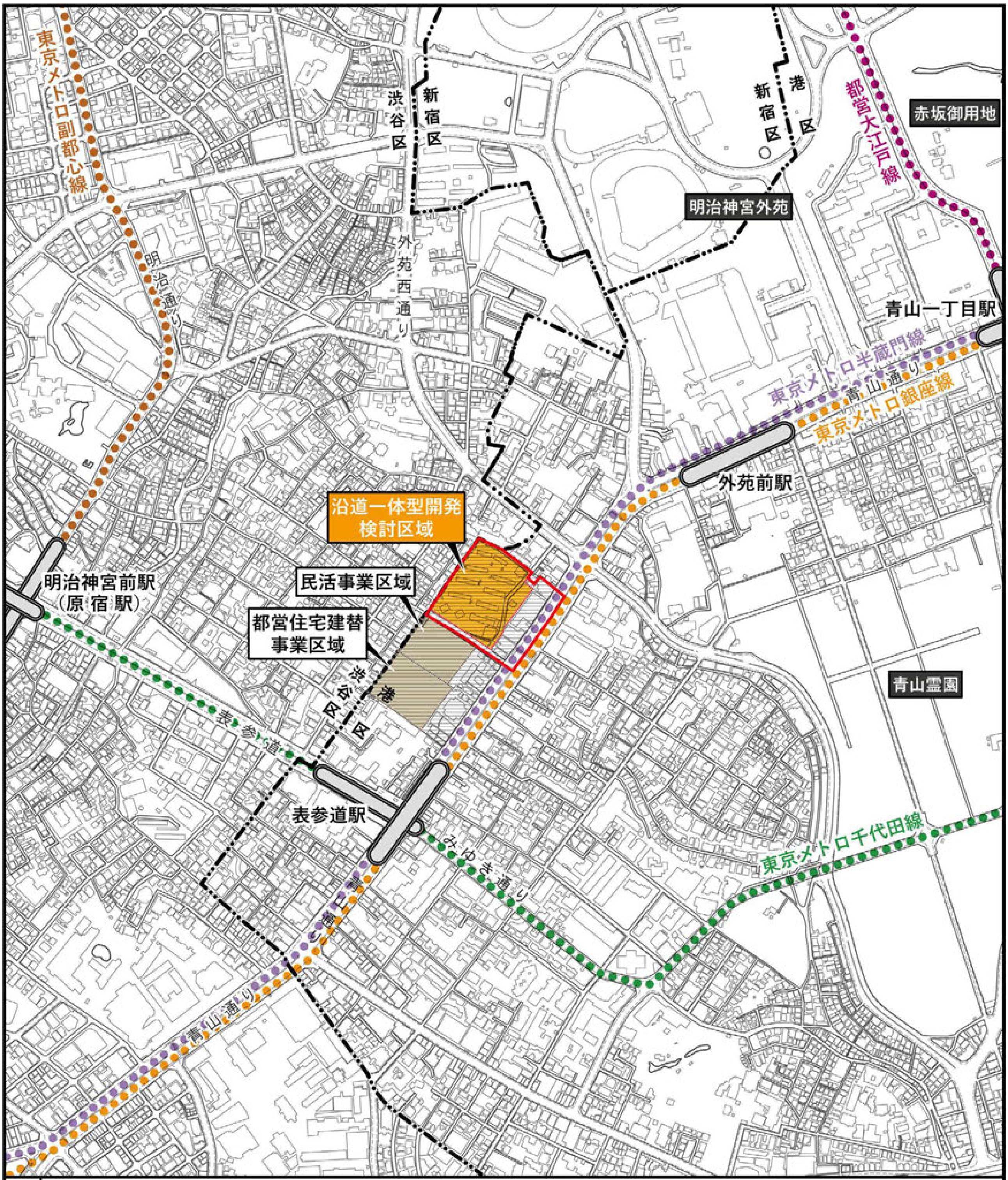
4.2 事業の内容

4.2.1 位置及び概況

計画地は、図4.2-1及び写真4.2-1に示すとおり、東京都港区北青山三丁目に位置している。計画地東側は一般国道246号(以下「青山通り」という。)、西側は渋谷区界に面しており、計画地北東側に明治神宮外苑がある。

最寄りの駅は、計画地北東側に外苑前駅(東京メトロ銀座線)、南西側に表参道駅(東京メトロ銀座線、千代田線、半蔵門線)がある。

なお、現在計画地内に位置する都営青山北町アパート内の建物外構は、本事業の着手前に別事業により除却される予定である。また、北青山三丁目まちづくりプロジェクトの一環である都営住宅建替事業及び民活事業については、それぞれ本事業に先行して事業着手している。



凡例

- ：計画地
- ：区　界
- ：駅
- ：路　線
- ：「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」の区域※
  - ：沿道一体型開発検討区域
  - ：都営住宅建替事業区域及び 民活事業区域

※：「「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」事業実施方針」（平成28年1月 東京都公表）による。

図4.2-1　計画地位置図

0　100　200　500m
1：10,000
N

凡例

：計画地

：区　界

注）下記出典資料をもとに作成
出典：「簡易空中写真」（2014年4月撮影：国土地理院）

写真4.2-1　計画地航空写真

0　100　200　500m
1 : 10,000
N

4.2.2 事業の基本計画

(1) 整備方針

本事業を含む北青山三丁目地区全体(図4.1-1参照)における整備方針は、以下のとおりである。

本事業は、計画地南西側の都営住宅建替事業、民活事業とともに北青山三丁目地区まちづくりの一翼を担う。

A. 再開発等の目標(北青山三丁目地区全体)

① 大規模都有地を活用した段階的な土地利用転換

・地区は、骨格的な幹線道路である青山通りに面し、商業集積地の表参道、国立競技場の建替えが進められている外苑地区に至近であるなど、非常に恵まれた立地条件である一方、老朽化した都営住宅団地が広がり、土地のポテンシャルを活かしきれない低未利用な土地利用となっている。

・4haの広大な都有地を区分して段階的に土地利用転換を図ると共に、周辺の個別敷地の状況に応じて青山通り沿道に面した一体的な街区形成を図ることで、都営住宅団地の再編整備を進める。

② 地域の魅力向上に資するバランスのとれた複合市街地の形成

・青山通り周辺地区まちづくりガイドラインの位置づけ「エリアの拠点となる複合市街地の形成」を実現するため、業務・商業機能や居住・生活支援機能を地区全体で配置する。

・青山エリアの質の高いまちの魅力の維持・強化に向けて、地域の安全性を確保する防災力の向上、都市の潤いの創出や環境負荷への配慮など、バランスのとれた複合市街地の形成を図る。

③ 文化・流行の発信拠点の形成による都市の活力創出

・青山通り沿道と一体となったエリアの拠点形成に向けて、健全な土地の高度利用を図るとともに、職・住・遊のバランスのとれた市街地形成により、就業者・居住者・来街者の交流を促進する。

・また、東京都事業実施方針や青山通り周辺地区まちづくりガイドラインにも示されているよう、周辺地域におけるデザイン関連施設等の集積を活かした文化・流行の発信拠点の形成を図る。

④ 青山通りの都市景観形成と周辺市街地環境への配慮

・青山通り沿道の洗練された賑わいと後背市街地の落ち着きある環境が共存した都市空間を継承する。

・青山通り沿道との一体的な開発においては、沿道の歩行者空間への配慮を行い、また青山通りから後背地に連続した通り空間の形成や回遊性の創出に取り組む。

・計画地が面する神宮前地区の市街地には、にぎわいと居住環境が混在したまちの魅力が広がっており、地区の開発においても、地域に人々が変わらず訪れ、住民が快適に生活できるよう、市街地環境の健全な維持に十分な配慮が必要である。

B. 本事業における開発整備の基本方針

本事業における整備方針は、「A.再開発等の目標(北青山三丁目地区全体)」に示した「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」で掲げる地区全体の目標を踏まえ、以下のとおりとする。

① 土地利用転換や災害時のネットワークを支える区画道路の整備
・車両及び歩行者通行を安全かつ円滑に処理するための区画道路整備及び信号交差点化
・渋谷区側後背市街地の防災性向上に資する緊急車両動線の確保等

② 周辺のまちと繋がる、歩行者中心のネットワークの形成
・地域の歩行者ネットワークを担う地区の新たなにぎわい軸の整備
・周辺地域の面的な回遊性創出に資する歩行者通路等の整備

③ 地域のにぎわい・交流拠点となる大規模広場の整備
・地域住民や来街者に対する、まちのにぎわい・交流の場づくり
・一体的な管理・活用による、みどり豊かな環境と多様なアクティビティの創出
・災害時の一時避難の受け入れスペースとして充実した機能整備

④ 豊かな地域資源を活かした多様な都市機能の導入と機能連携
・『賑わい・文化・緑』を繋ぐ、文化・流行の発信拠点の実現
・周辺の豊かな資源・生活文化を繋ぐ業務・商業機能の導入
・多様な人材の活動を育む、文化･交流機能の整備
・エリアマネジメントを活用した都市機能連携による、多様な交流機会の創出

⑤ 地域防災力の向上と環境負荷低減
・帰宅困難者受入施設の整備、広場を中心とした災害時支援機能の確保
・充実した緑化と生態系への配慮、水資源の有効活用

(2) 施設配置計画

計画建物の配置計画図は、図4.2-2に示すとおりである。

高層棟を計画地東側の青山通り側に配置する。計画地西側には、「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」における開発(都営住宅建替事業、民活事業)により整備される広場(緑地)と連続するとともに渋谷区側の隣接住宅地との緩衝帯ともなる、広場(緑地)を配置する計画である。

(3) 建築計画

建築計画の概要は表4.2-1に、断面図は図4.2-3(1)～(2)に示すとおりである。

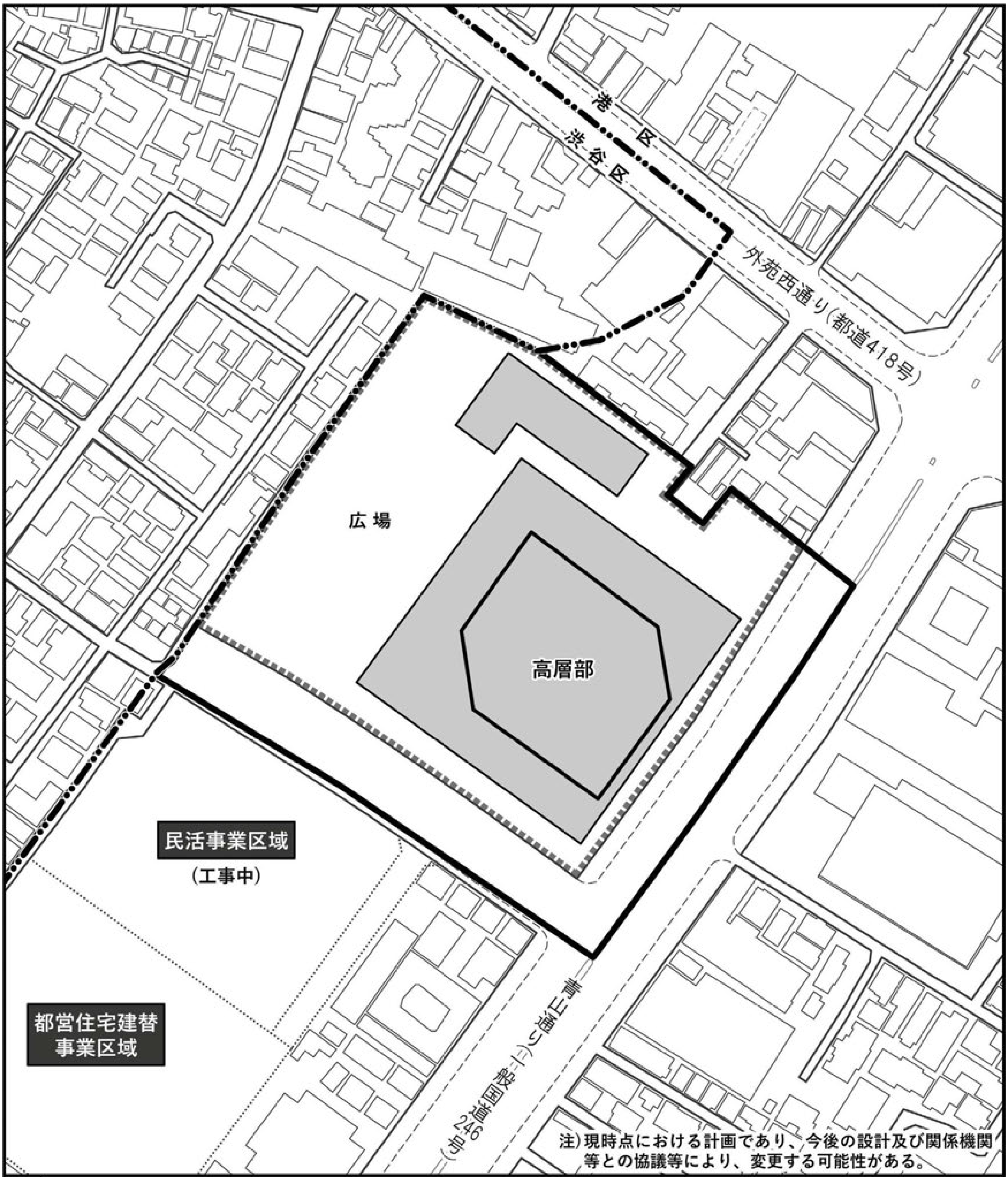
業務、商業、宿泊、駐車場の用途で構成される、高層建築物の複合施設を整備する。

敷地面積は約2.2ha、延床面積は約185,000m^2、計画建物の最高建物高さは約180mであり、駐車台数は約380台の計画である。

表4.2-1　建築計画の概要

項　目	内　容
敷地面積※1	約　2.2 ha
建築面積	約　10,200 m^2
延床面積	約　185,000 m^2
最高建物高さ※2	約　180 m
階　数	地下2階、地上38階、塔屋2階
主要用途	業務、商業、宿泊、駐車場等
構　造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
駐車台数	約　380 台

※1: 敷地面積は、計画建物の建築敷地面積を示す(図4.2-2(p.9参照))。
※2: 最高建物高さは、建造物の最高高さで、現在の想定平均地盤面A.P.+35.78mからの高さである。
注）本事業計画の概要は、現時点におけるものであり、今後関係機関等との協議等により、変更する可能性がある。



注)現時点における計画であり、今後の設計及び関係機関等との協議等により、変更する可能性がある。

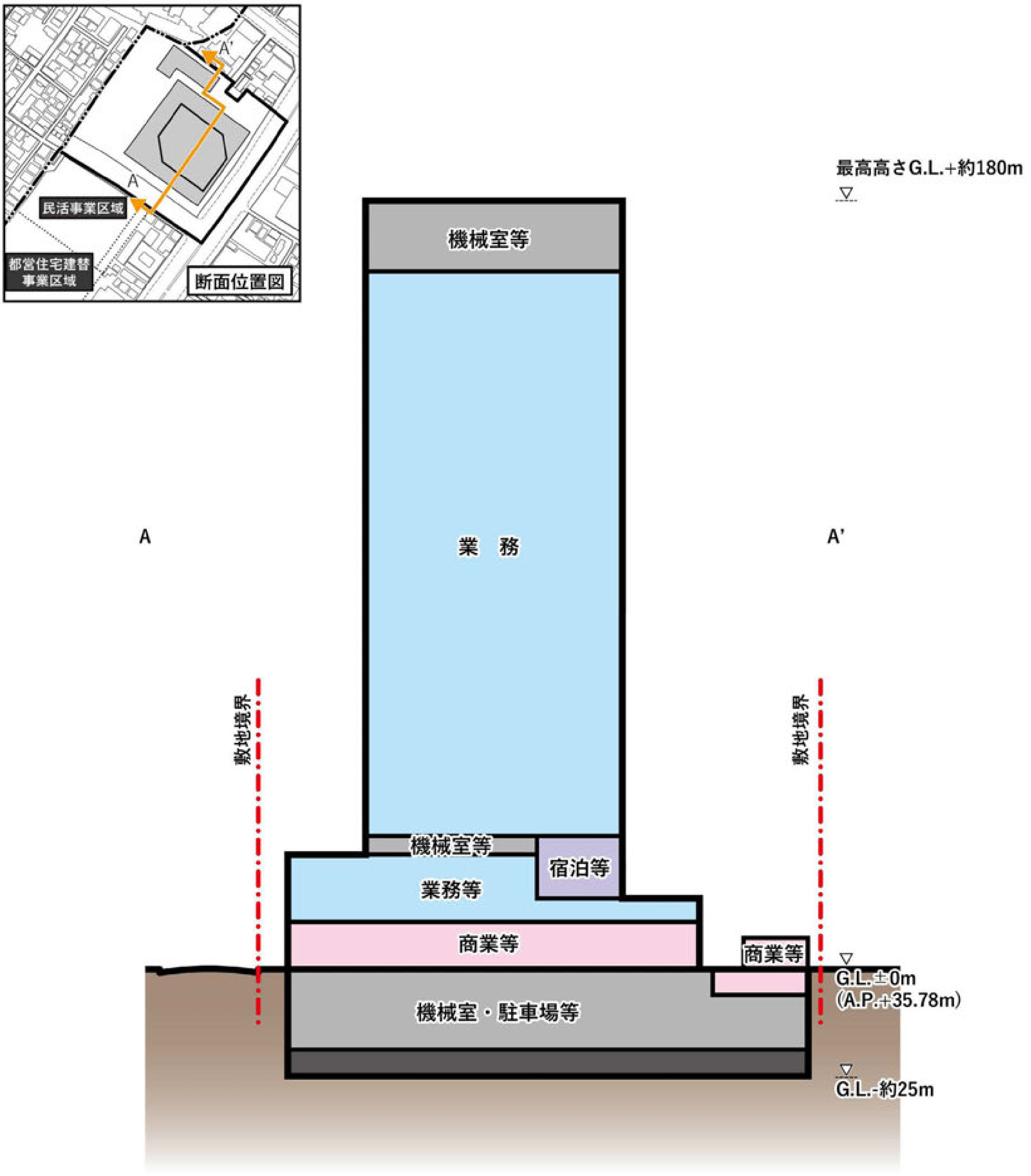
凡例

- ：計画地
- ：区　界
- ：敷　地
- ：計画建物

図4.2-2　計画建物配置図

0　20　40　100m
1：2,000

N

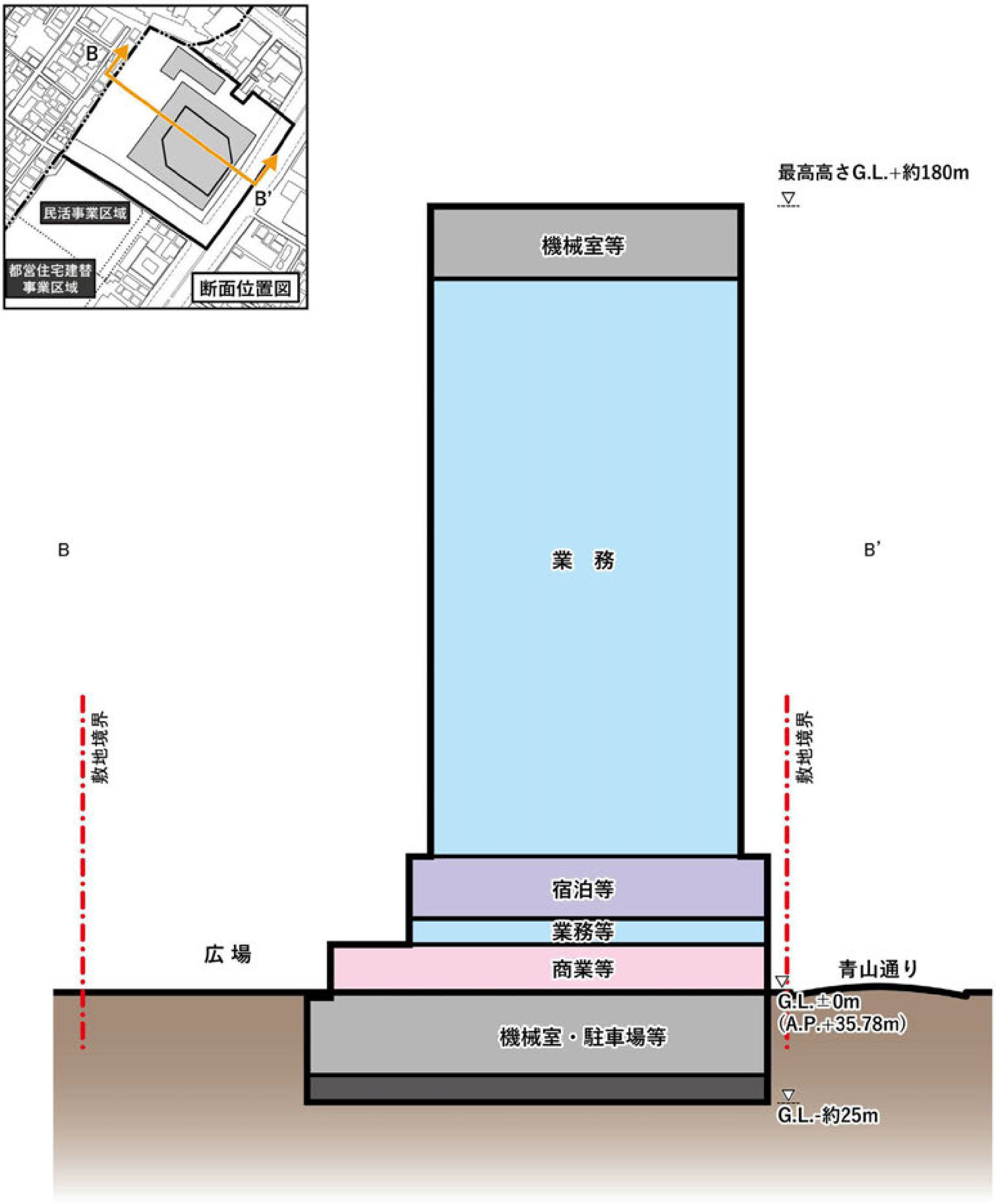


注）現時点における計画であり、今後の設計及び関係機関等との協議等により、変更する可能性がある。

凡例	：計画建物

図4.2-3(1)　計画建物断面図（南西-北東断面）

0　10　20　50m
1 : 1,500



注）現時点における計画であり、今後の設計及び関係機関等との協議等により、変更する可能性がある。

凡例

□ ：計画建物

図4.2-3(2)　計画建物断面図（北西-南東断面）

0　10　20　50m
1 : 1,500