

議案第二十七号

(仮称)北青山三丁目地区スポーツ施設の実施設計に伴う変更及び整備スケジュールの延
伸について

令和八年四月二十三日

港区教育委員会

令和8年4月23日
教育委員会議案資料 No. 2

(仮称) 北青山三丁目地区スポーツ施設の
実施設計に伴う変更及び整備スケジュールの延伸について

審議内容

北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業で整備する(仮称)北青山三丁目地区スポーツ施設について、以下のとおりとします。

1 実施設計に伴う変更について

実施設計において多目的競技場の吹抜け空間を広くしたことなどに伴い、取得する床面積に変更が生じたため、都市再開発法に基づく権利変換計画の「軽微な変更」として手続を進めます。

2 整備スケジュールについて

設計施工期間等の見直しの影響等により、整備スケジュールを約 11 か月延伸し、竣工は令和 12 年 6 月、運用開始は令和 12 年度中とします。

1 経緯

令和 6 年 1 月に(仮称)北青山三丁目地区スポーツ施設整備計画を策定した後、実施設計を進めた結果、床面積や設計施工期間など事業計画が変更されました。

2 実施設計に伴う変更について

北青山三丁目地区スポーツ施設として取得する面積は下表のとおりです。実施設計において、多目的競技場の吹抜け空間を広く確保することができました。その結果、当初(令和 6 年 7 月)権利変換時と比較して、床面積の変更が生じました。

(1) 権利床面積

	今回変更 (令和 8 年 5 月頃)	当初権利変換時 (令和 6 年 7 月 12 日)	差
権利床(北青山三丁目地区 スポーツ施設専有)面積	1,691.68 m ²	1,858.22 m ²	△166.54 m ²

(2) 区の従前資産及び従後資産

種類	従後資産		従前資産			
	今回変更 (令和 8 年 5 月頃)	当初権利変換時 (令和 6 年 7 月 12 日)	旧青山児童館		旧青山保育園	
	権利床	権利床	土地	建物	建物①	建物②
数量	1,691.68 m ²	1,858.22 m ²	342.94 m ²	614.52 m ²	1,145.11 m ²	23.52 m ²
価額	41 億 1,250 万 6 千円	43 億 5,222 万 6 千円	39 億 2,323 万 4 千円	1 億 2,707 万 6 千円	3 億 1,709 万 円	613 万 6 千円
清算金	2 億 6,103 万 円	2,131 万 円	—	—	—	—
合計	43 億 7,353 万 6 千円 (従前資産と等価)	43 億 7,353 万 6 千円 (従前資産と等価)	合計 43 億 7,353 万 6 千円			

※従前資産については、変更ありません。

※清算金は、事業終了時の清算により、区に収入される予定です。

(3) 権利変換計画の変更について

実施設計に伴い生じた変更については、都市再開発法に基づく権利変換計画の「軽微な変更」として手続を進めます。

3 整備スケジュールの延伸について

整備計画策定時点（令和6年1月）では、令和11年7月に竣工し、令和11年度中に運用を開始する予定でしたが、設計施工期間等の見直しにより、整備スケジュールは約11か月延伸し、竣工は令和12年6月、運用開始は令和12年度中とします。

(1) 主な延伸理由

- ・建設資材である軽量コンクリートの供給難という社会情勢を踏まえ、普通コンクリートに材料変更したことによる構造計算の再計算等に伴う実施設計期間の延伸
- ・高層棟において、青山通りに面した店舗区画やオフィスフロアを増やすなど、事業性改善に向けた設計変更が生じたことによる施工面積拡大に伴う工期の延伸

(2) 変更後スケジュール

年度	変更後	整備計画策定時点 (令和6年1月時点)
令和6年度	7月 権利変換計画認可公告	7月 権利変換計画認可公告
令和7年度		10月 工事着工
令和8年度	6月 工事着工	(工事)
令和9年度	(工事)	(工事)
令和10年度	(工事)	(工事)
令和11年度	(工事)	7月 建物竣工(工期46月) 11年度中 運用開始
令和12年度	6月 建物竣工(工期49月) 12年度中 運用開始	

4 今後のスケジュール

令和8年5月 区民文教常任委員会報告
6月1日 工事着工

変更前 (整備計画策定時点)

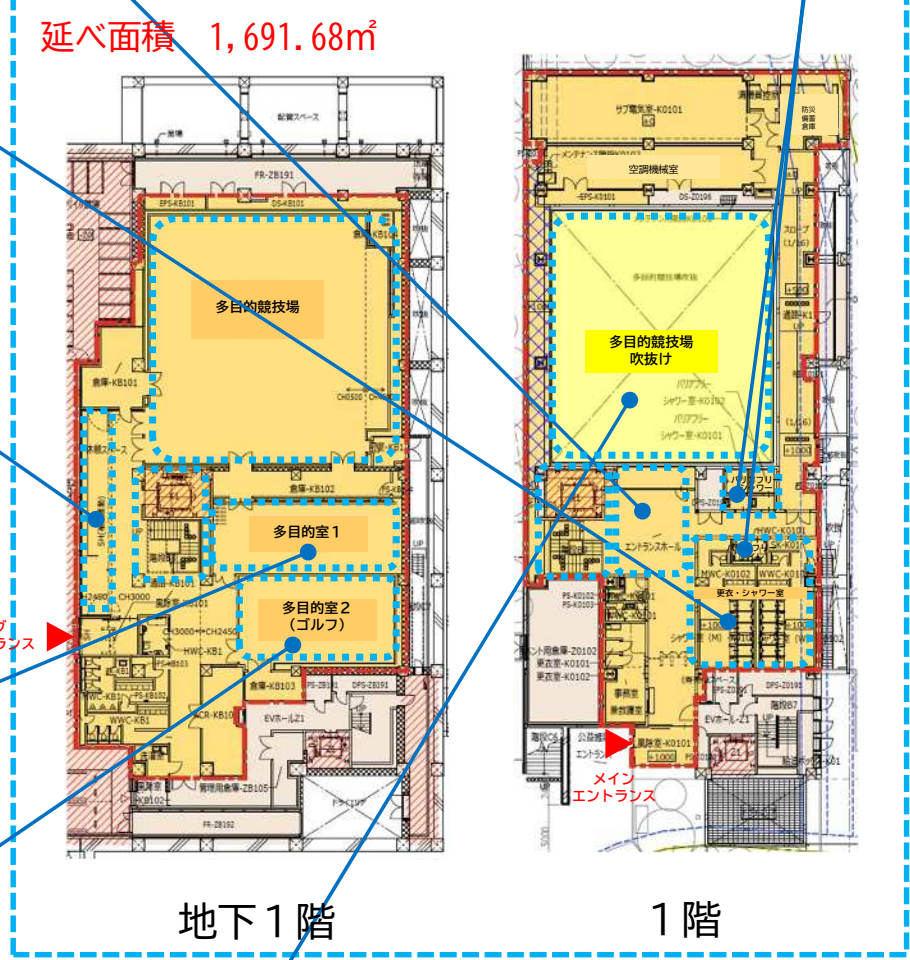
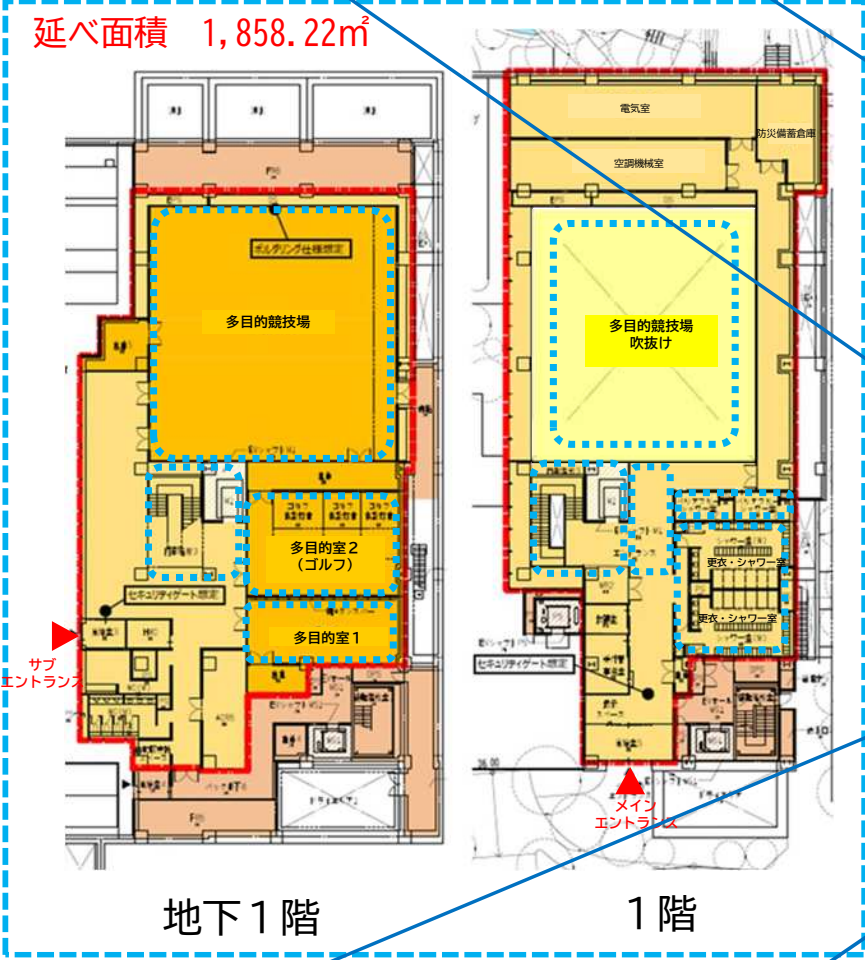
変更後 (実施設計後)

■休憩スペース
 飲食等を可能とすることを想定した休憩スペースを設けました。

■更衣・シャワー室 (男女)
 男女更衣・シャワー室の収まりを見直しました。

■エントランスホール
 開放的な空間となるよう、エントランスホールを拡大しました。

■バリアフリートイレ・バリアフリーシャワー室
 バリアフリートイレ (1室)、バリアフリーシャワー室 (2室) をまとめて配置し、利用しやすくしました。
 ※バリアフリートイレは地下1階にも1室配置しています。



■多目的室1・2
 階段、エレベーターの収まりや動線を見直し、多目的室の用途に合わせて、配置を変更したほか、天井高を高くし、面積を拡大しました。
 合計約180㎡→約196㎡ (16㎡増)

	多目的室1		多目的室2 (ゴルフ)	
	変更前	変更後	変更前	変更後
用途	ダンス、ヨガ、バレエ等	ダンス、ヨガ、バレエ、ボルダリング等	ゴルフ (3打席)	ゴルフ (4打席) (1打席増)
面積	約70㎡	約95㎡ (25㎡増)	約110㎡	約101㎡ (9㎡減)
天井高	約3.5m	約4.0m (0.5m増)	約3.5m	約4.0m (0.5m増)

	多目的室2 (ゴルフ)	
	変更前	変更後
用途	ゴルフ (3打席)	ゴルフ (4打席) (1打席増)
面積	約110㎡	約101㎡ (9㎡減)
天井高	約3.5m	約4.0m (0.5m増)

■多目的競技場
 利便性を考慮するとともに、より開放的な大空間となるように、吹抜け空間を拡大しました。

	変更前	変更後
面積	約420㎡ (約20m×約21m)	約415㎡ (約20m×約21m)
天井高	約8.5m	約8.5m
コートライン	・バドミントン2面 ・バスケットボール (3on3) 1面 ・バレーボール (小学生用) 1面 等	