

東京都市計画事業

北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

独立行政法人都市再生機構

<b>第 1 事業の名称等</b>	
1 事業の名称	1
2 施行者の名称	1
<b>第 2 事業の目的</b>	1
<b>第 3 施行地区</b>	
1 施行地区の位置	1
2 施行地区の位置図	1
3 施行地区の区域	1
4 施行地区の区域図	1
5 施行地区の面積	1
<b>第 4 設計の概要</b>	
1 設計説明書	
(1) 設計の方針	2
(2) 施設建築物の設計の概要	2
(3) 施設建築敷地の設計の概要	3
(4) 公共施設の設計の概要	3
2 設計図	
(1) 施設建築物の設計図	3
(2) 施設建築敷地の設計図	3
(3) 公共施設の設計図	3
<b>第 5 事業施行期間</b>	4
<b>第 6 資金計画</b>	4
<b>第 7 添付書類</b>	
1 施行地区の位置図	4
2 施行地区の区域図	4
3 設計図	
(1) 施設建築物の設計図	4
(2) 施設建築敷地の設計図	4
(3) 公共施設の設計図	4

## 第1 事業の名称等

### 1 事業の名称

東京都市計画事業北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業

### 2 施行者の名称

独立行政法人都市再生機構

## 第2 事業の目的

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、業務機能、商業機能、宿泊機能、公共機能等が調和した複合市街地の形成に向けて、第一種市街地再開発事業を施行する。

## 第3 施行地区

### 1 施行地区の位置

東京メトロ銀座線・半蔵門線「外苑前駅」及び東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道駅」に近接したエリアに位置し、東側は東京都市計画道路放射第4号線（青山通り）、北西側は渋谷区界に面しており、北東側に明治神宮外苑がある地区

### 2 施行地区の位置図

別添1のとおり

### 3 施行地区の区域

東京都港区北青山三丁目の一部

（都市計画決定 2022年12月5日 港区告示 第342号）

### 4 施行地区の区域図

別添2のとおり

### 5 施行地区の面積

約2.9ヘクタール

## 第4 設計の概要

### 1 設計説明書

#### (1) 設計の方針

道路や広場等の公共施設整備とあわせて、都営住宅建替えによって生み出された用地及び青山通り沿道を含めた土地の有効高度利用を図るとともに、多様な都市機能を導入し、文化・流行の発信拠点を形成する。

- ① I街区では、良好な都市環境の創出に資する広場等のオープンスペースを確保する。  
また、業務機能を中心に、にぎわいを創出する商業機能や多様な人材の滞在を受け入れ交流を生み出す宿泊機能、文化・交流機能、公共公益機能等を整備することで、質の高い複合市街地の形成を図る。
- ② II街区では、青山通り沿道に緑豊かなオープンスペースや商業施設等のにぎわい機能を導入し、低層建物として周辺の街並みに配慮する。

#### (2) 施設建築物の設計の概要

##### ① 面積等

街区番号	建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建蔽率	容積率
I	約20,200㎡	約11,200㎡	約179,500㎡ (約154,300㎡)	約60%	約770%
II	約1,100㎡	約370㎡	約2,000㎡ (約1,500㎡)	約35%	約140%

##### ② 施設建築物の主要構造及び用途

棟	主要構造	階数	高さ	主要用途
I	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造	地上 38階 地下 2階	約180m	事務所、店舗、宿泊施設、公共公益施設等
II	鉄骨造、鉄筋コンクリート造	地上 3階 地下 2階	約20m	店舗等

##### ③ 建築設備

給水設備、排水設備、電気設備、ガス設備、空気調和設備、消防設備、避難設備、中央監視設備、自動制御設備、昇降機設備、機械式駐車設備、ごみ処理設備、通信・情

## 報設備

### (3) 施設建築敷地の設計の概要

- ① にぎわいや交流の拠点形成、生物多様性に配慮した緑のネットワークの強化及び地域の防災性の向上を図るため、西側市街地に面する位置に広場を整備する。
- ② 道路や広場間の歩行者ネットワークを多方面につなぎ、歩行者の利便性を確保するため、建物内外を活用した歩行者通路を整備する。また、青山通りの歩道と沿道の空間が一体となった魅力ある街並みを形成するため、歩道状空地を整備する。
- ③ 歩行者の安全性の確保と円滑な交通処理のため、地区内の駐車場を連絡する地区内車路を整備する。

### (4) 公共施設の設計の概要

- ① 青山通りとの接続部へ信号を設置することにより、車両の安全かつ円滑な交通処理を図るとともに、南青山側から渋谷区側の市街地をつなぐ歩行者の通行動線の確保を図るため、区画道路1号を整備する。
- ② 地区内の既存道路の通行機能を維持するとともに、安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、適正な自転車歩行者専用化を図った区画道路2号を整備する。
- ③ 区画道路1号・2号について、無電柱化を実施する。

区分	種別	施設名称	管理者	整備計画	備考
道路	幹線街路	東京都市計画道路 放射第4号線 (青山通り)	国	幅員約20m(全幅員約40m) 延長約160m	既設
	区画道路	区画道路1号	港区	幅員23m 延長約160m	新設
		区画道路2号	港区	幅員5.8~6m 延長約130m	新設

## 2 設計図

- (1) 施設建築物の設計図 別添3のとおり
- (2) 施設建築敷地の設計図 別添4のとおり
- (3) 公共施設の設計図 別添5のとおり

## 第5 事業施行期間

事業計画の認可公告の日から、2029年度までとする。

## 第6 資金計画

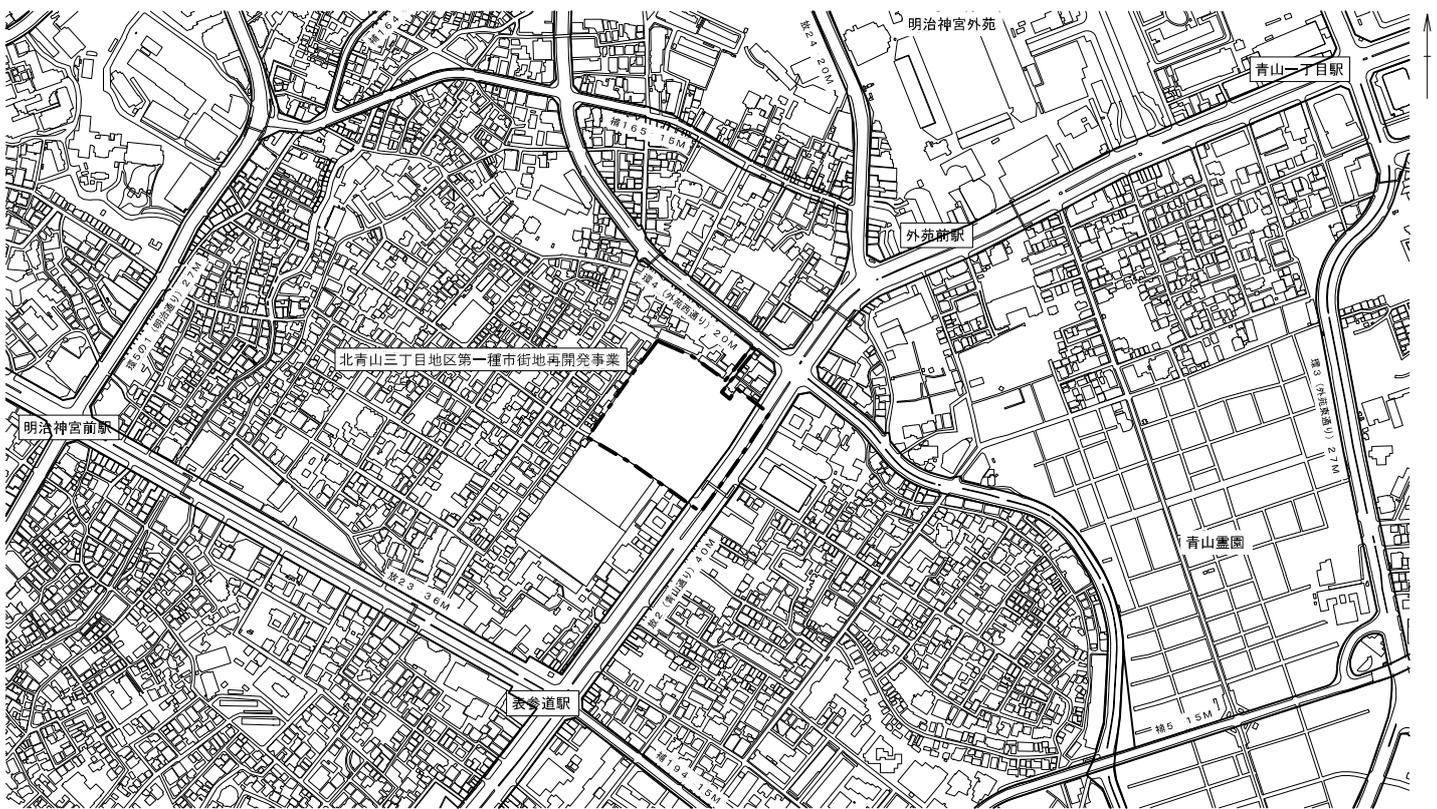
(単位：百万円)

支 出		収 入	
区 分	金 額	区 分	金 額
調査設計計画費	6, 1 2 6	公共施設管理者負担金	0
土地整備費	4, 9 1 6	地方公共団体の分担金	0
補償費	1 1, 4 3 5	その他補助金	0
工事費	1 0 2, 4 7 1	特定事業参加者負担金	8 4, 2 4 5
事務費	2, 8 8 1	保留床処分金	4 4, 0 4 1
建設利息	4 5 7		
合 計	1 2 8, 2 8 6	合 計	1 2 8, 2 8 6

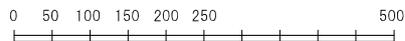
(注) 消費税を含む。

## 第7 添付書類

- 1 施行地区の位置図 別添1
- 2 施行地区の区域図 別添2
- 3 設計図
  - (1) 施設建築物の設計図
    - ① 施設建築物の平面図 別添3-1-1~16
    - ② 施設建築物の断面図 別添3-2-1~3
  - (2) 施設建築敷地の設計図
    - ① 施設建築敷地の平面図 別添4
  - (3) 公共施設の設計図
    - ① 公共施設の平面図 別添5-1
    - ② 公共施設の断面図 別添5-2-1~2



※国土地理院の「基礎地図情報」データをもとに作成

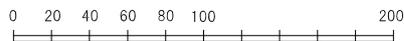


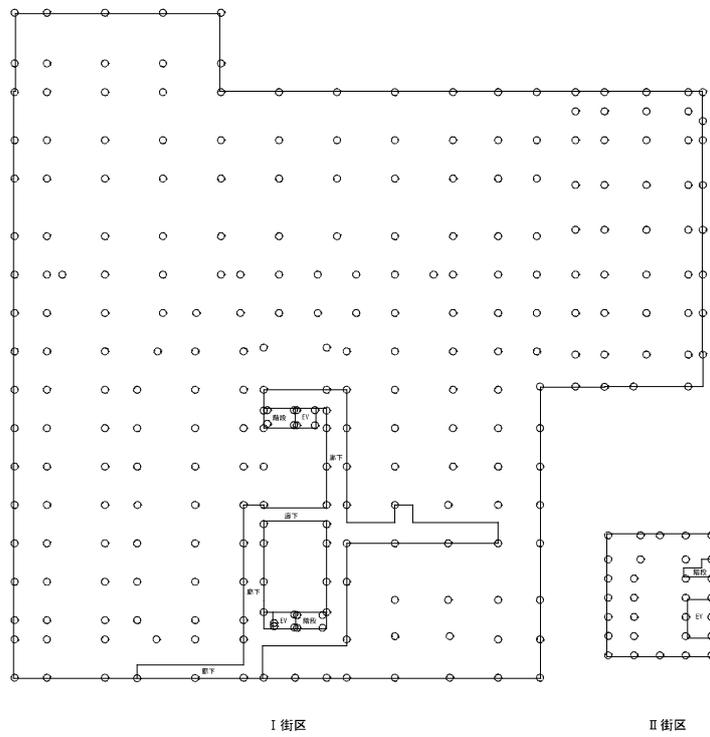
凡例  
[Dashed Box] 施行地区



※国土地理院の「基礎地図情報」データをもとに作成

- 凡例
- 施行地区
  - - - 区、丁目界
  - 地番界

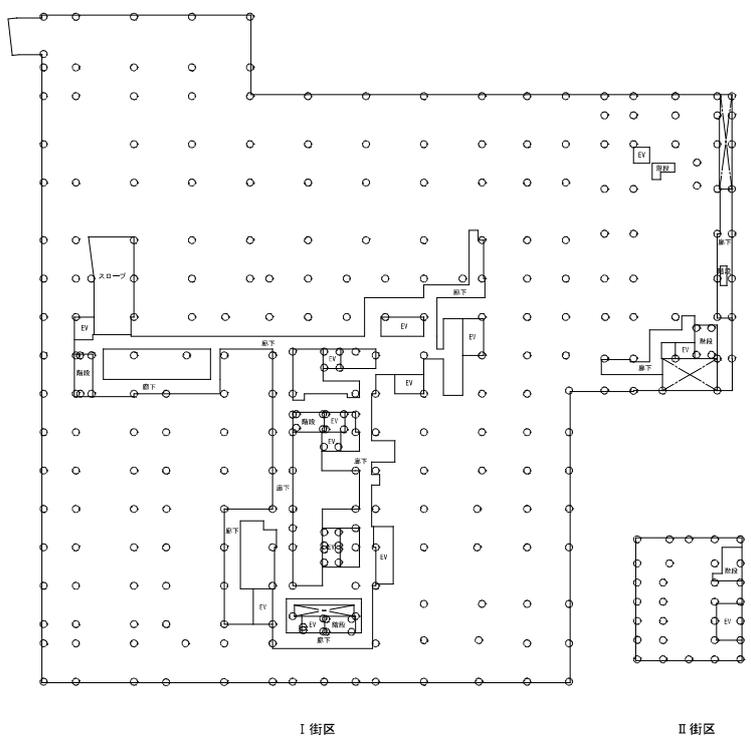




凡例  
○ 柱の位置

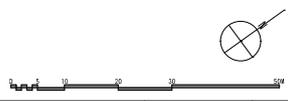
※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び列障壁の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。

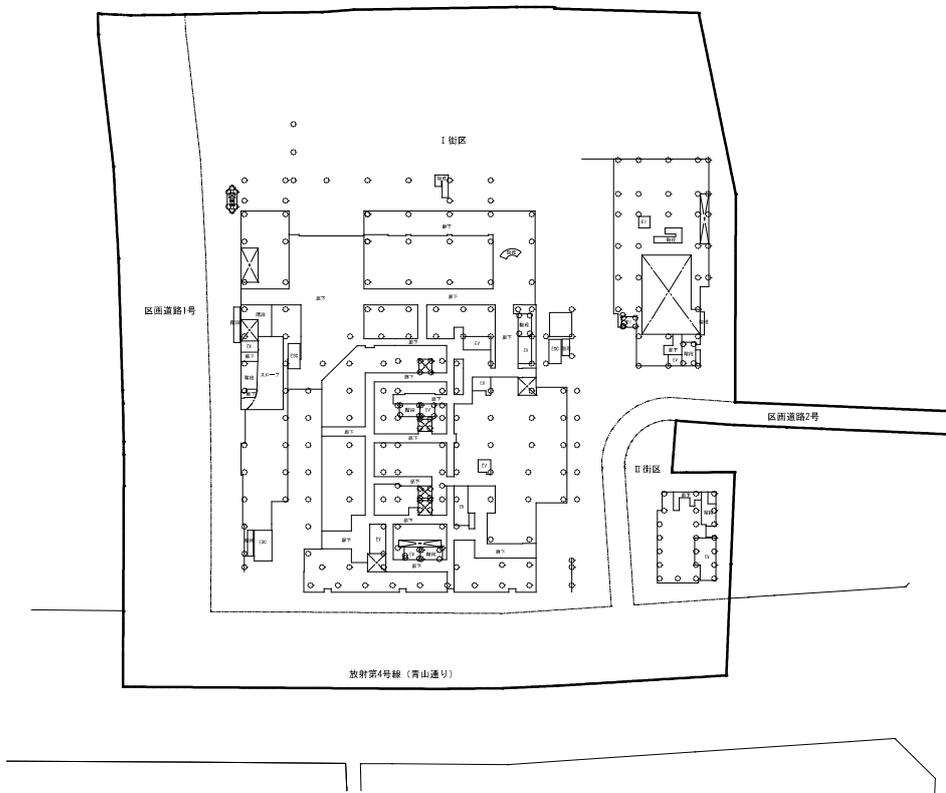




凡例  
○ 柱の位置

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び列障壁の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。

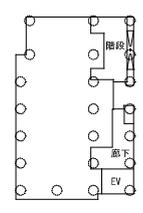
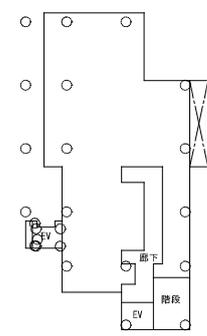
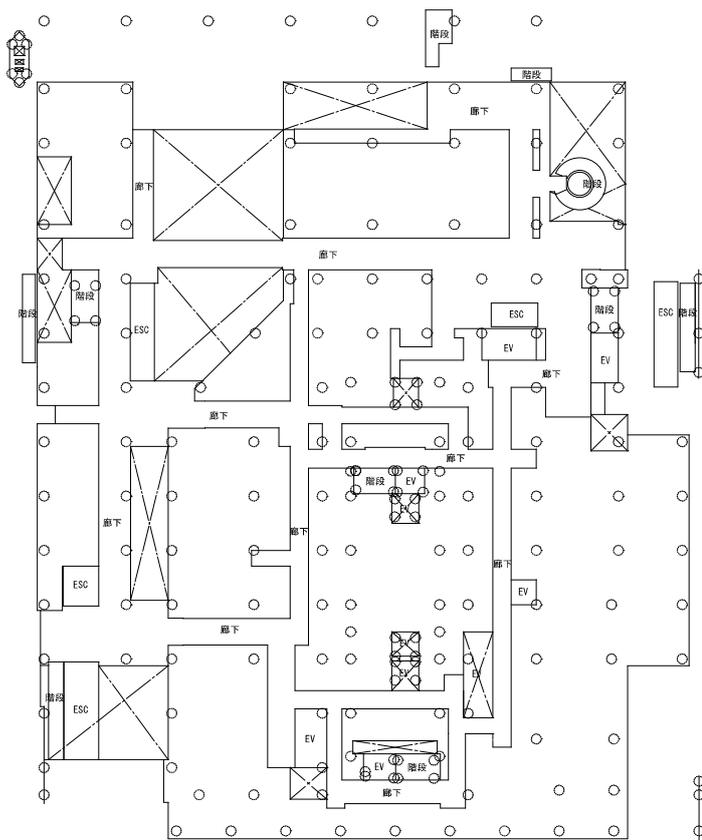




凡例  
—— 通行扉  
- - - 窓  
○ 柱位置

※この図面は、柱・付設・扉下・階段及び昇降機が位置を示したもので、その形貌を示したものではありません。





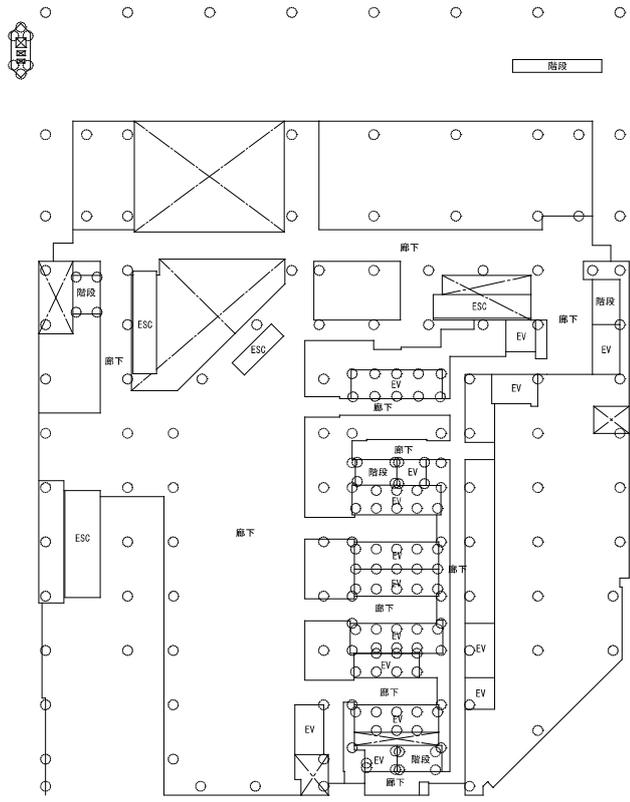
凡例  
○ 柱の位置

I 街区

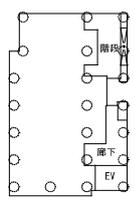
II 街区

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。

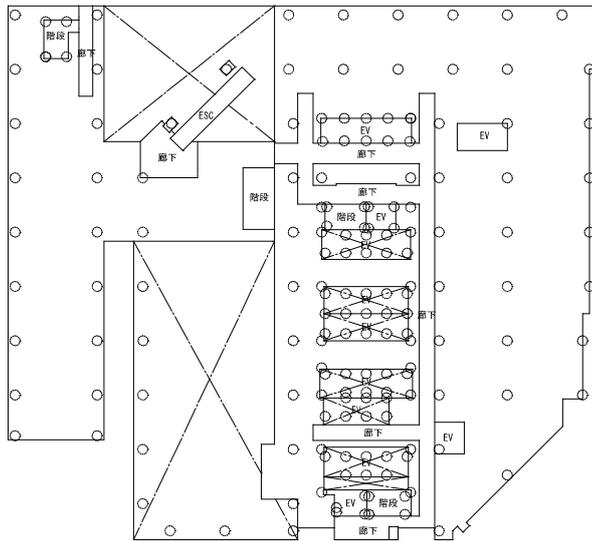




凡例  
○ 柱の位置



※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。



凡例  
○ 柱の位置

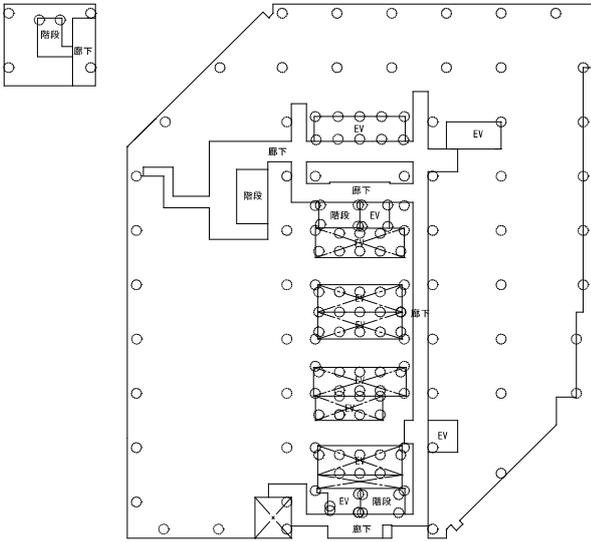
I 街区



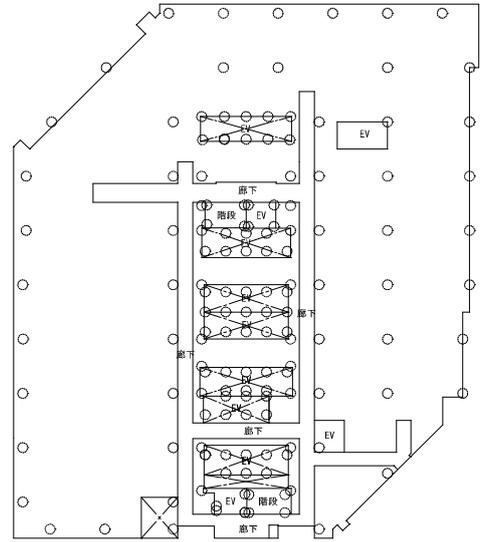
II 街区

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





5階平面図

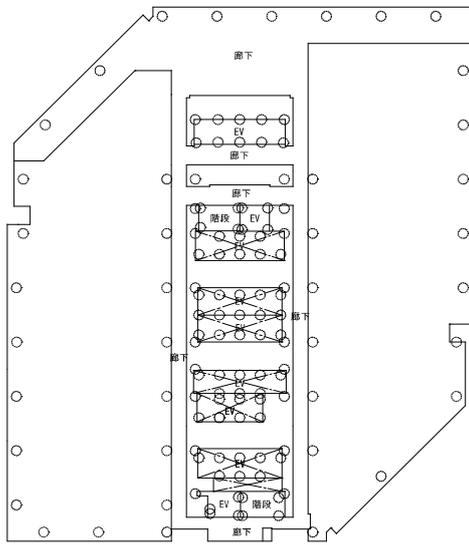


6階平面図

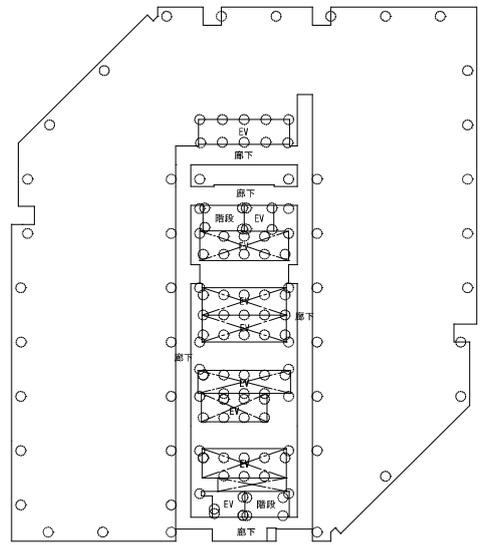
凡例  
○ 柱の位置

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





7～9階平面図

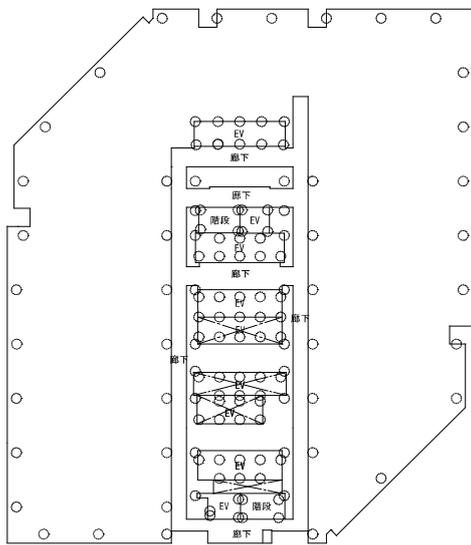


10～11階平面図

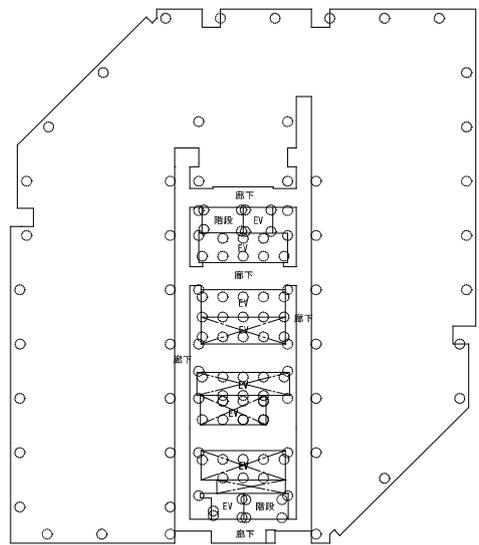
凡例  
○ 柱の位置

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





12階平面図

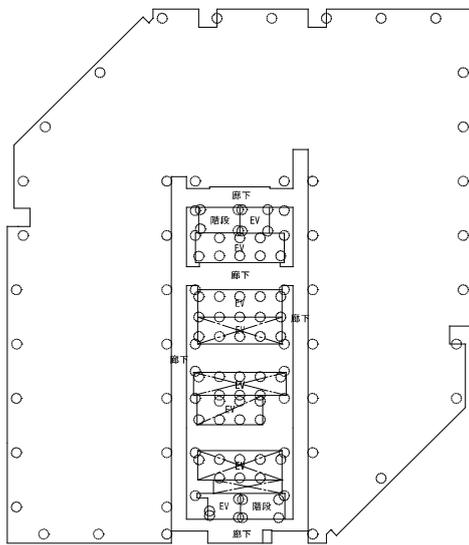


13階平面図

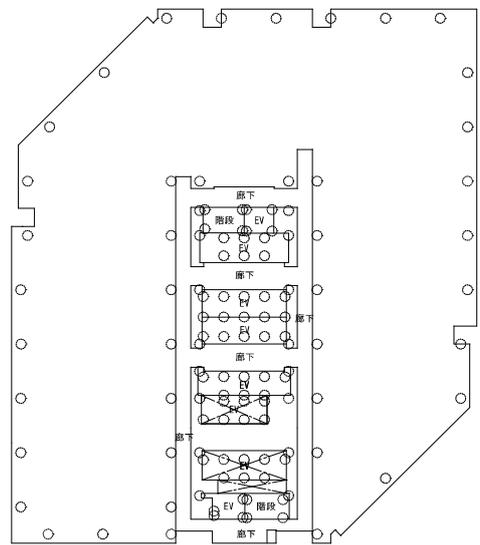
凡例  
○ 柱の位置

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





14~20階平面図

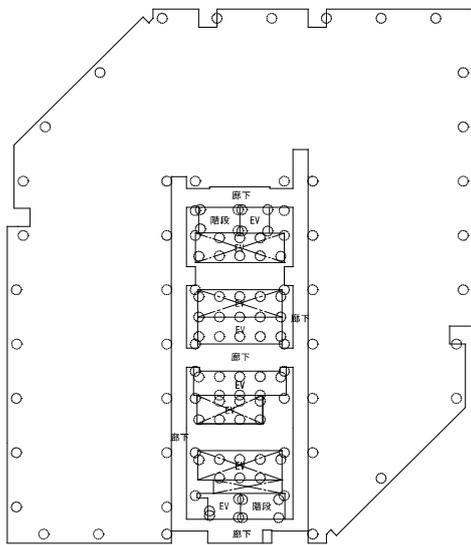


21階平面図

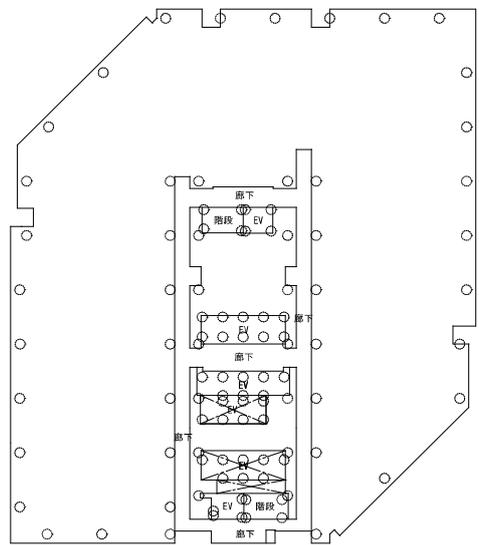
凡例  
○ 柱の位置

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





22階平面図

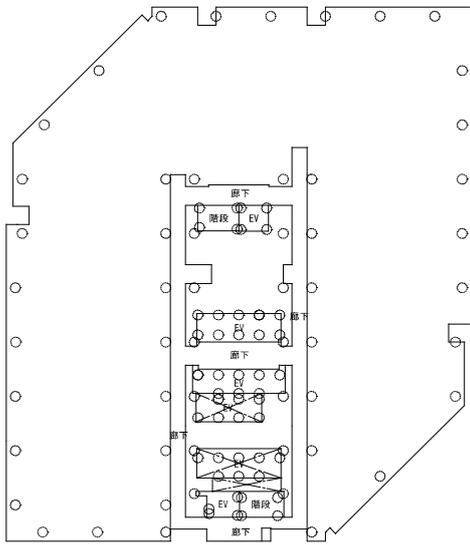


23階平面図

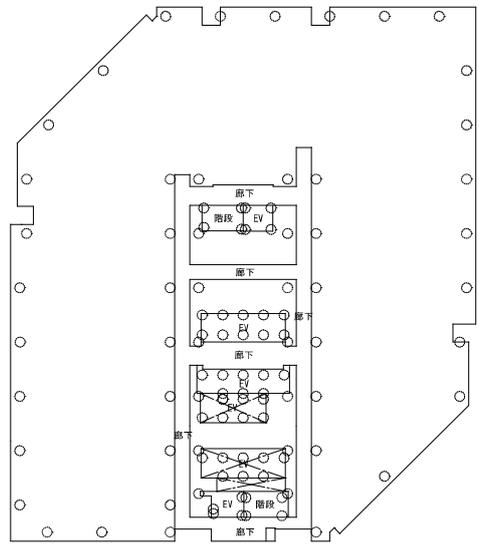
凡例  
○ 柱の位置

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





24階平面図

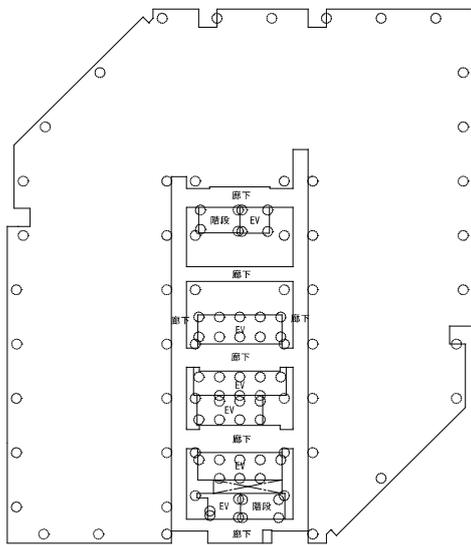


25～29階平面図

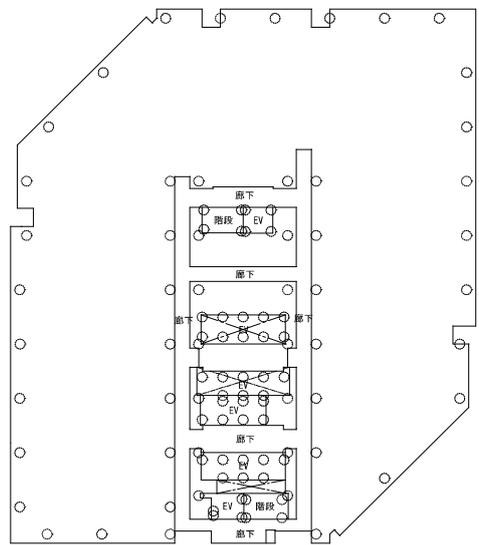
凡例  
○ 柱の位置

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





30階平面図

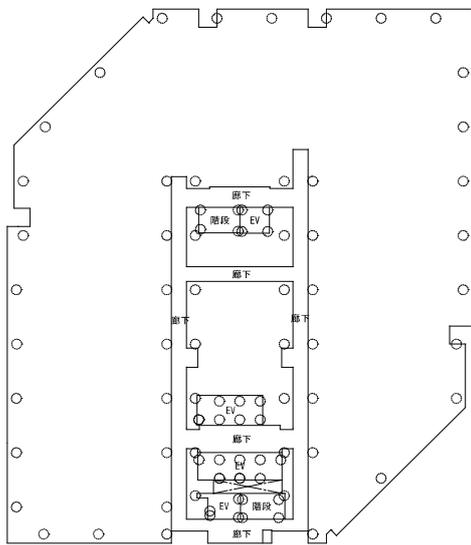


31階平面図

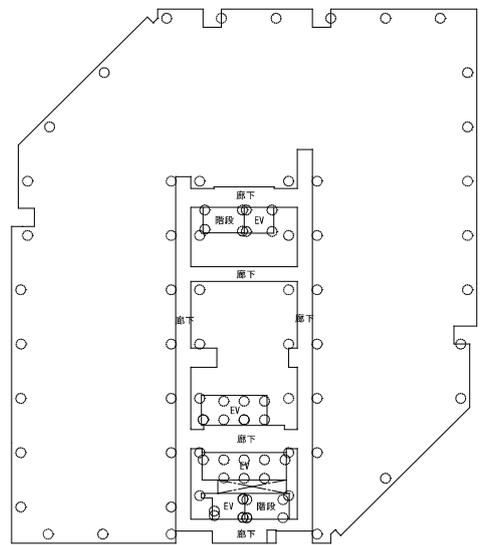
凡例  
○ 柱の位置

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





32階平面図

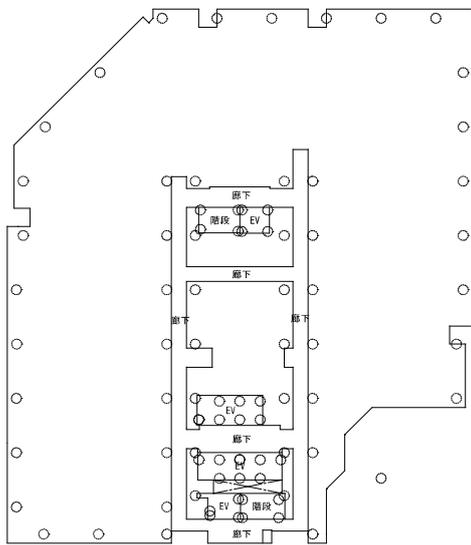


33～36階平面図

凡例  
○ 柱の位置

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。



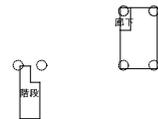
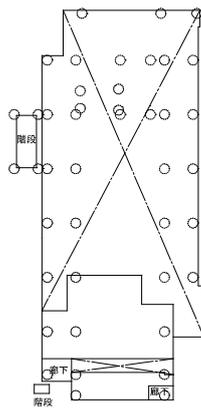
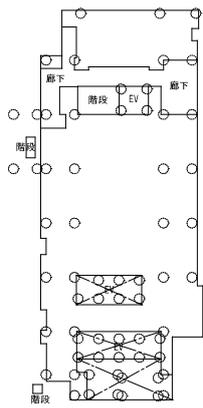


37階平面図

凡例  
○ 柱の位置

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。

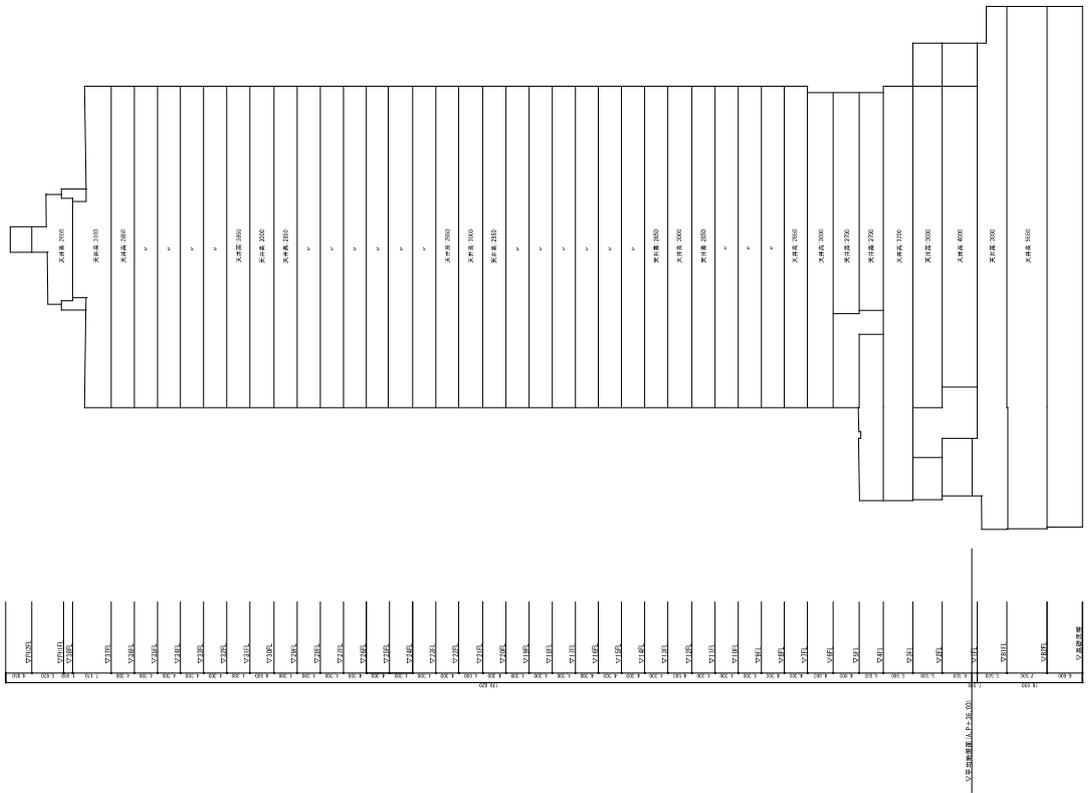
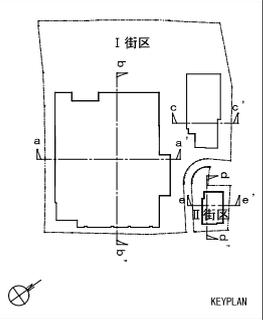


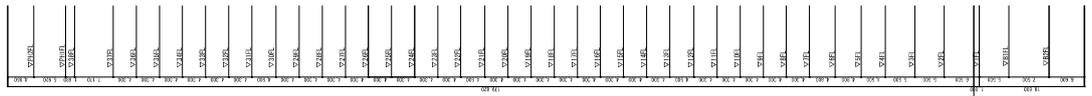
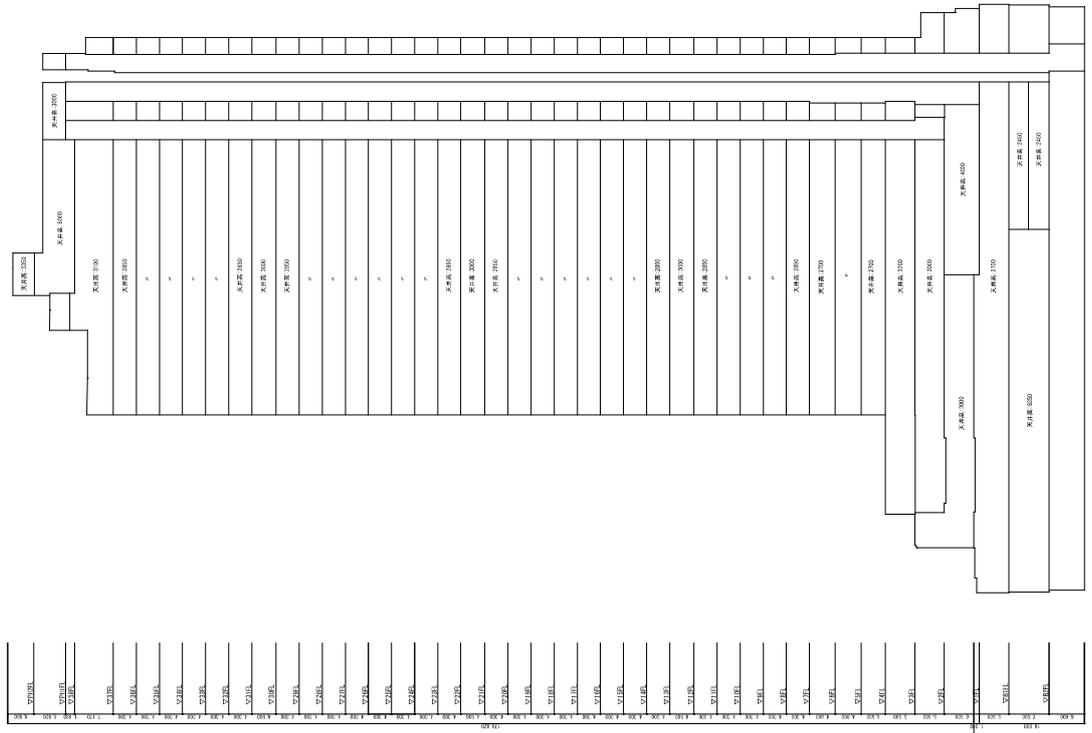
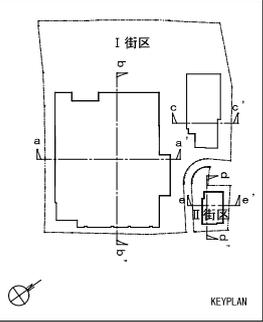


凡例  
○ 柱の位置

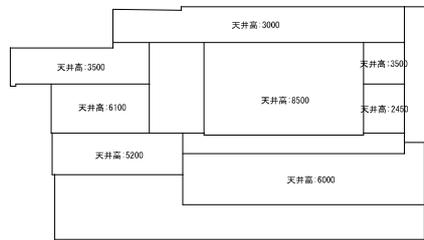
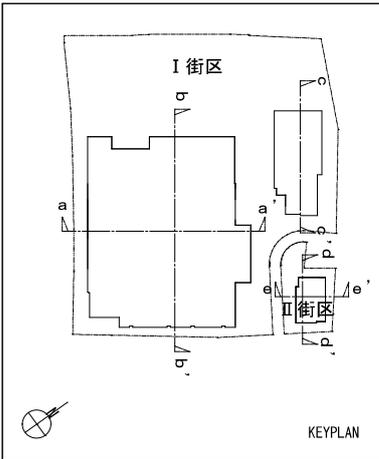
※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。



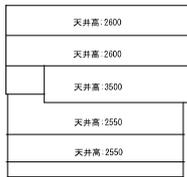
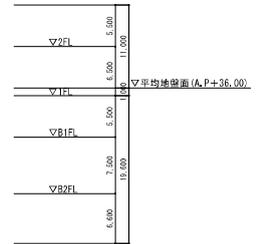




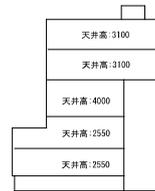
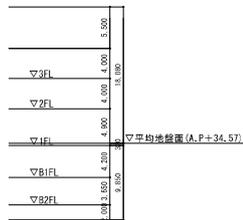
scale 1/500



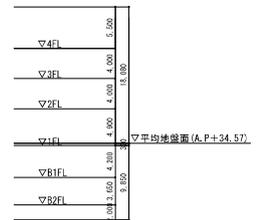
c-c' 断面図

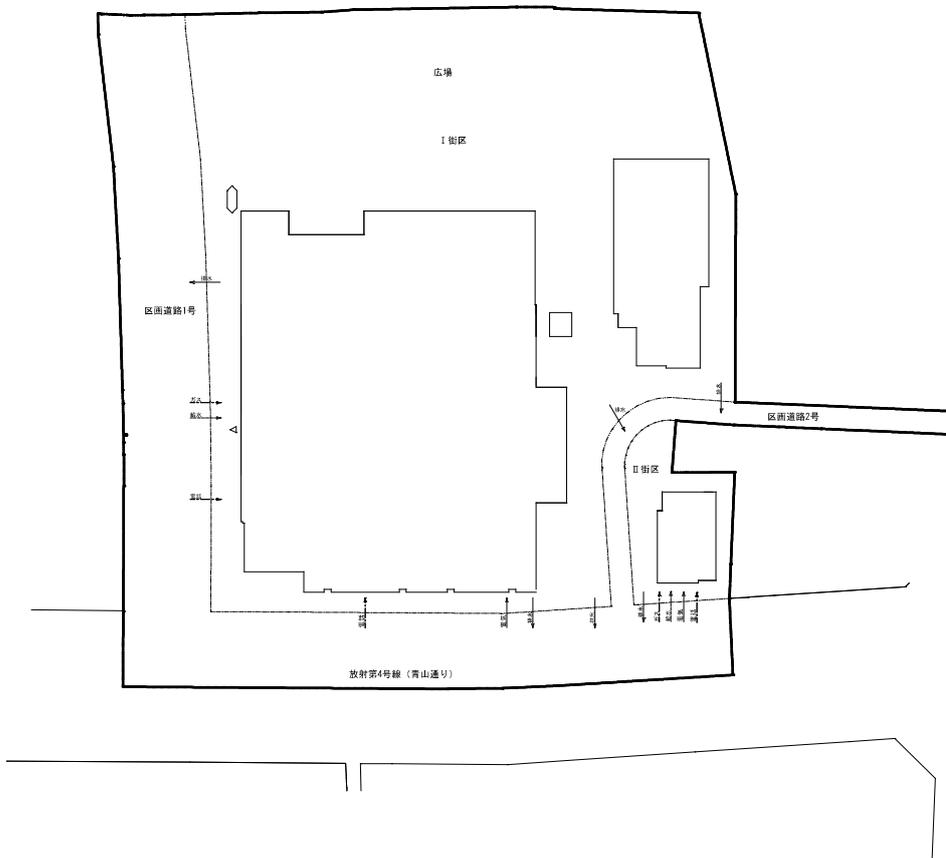


d-d' 断面図

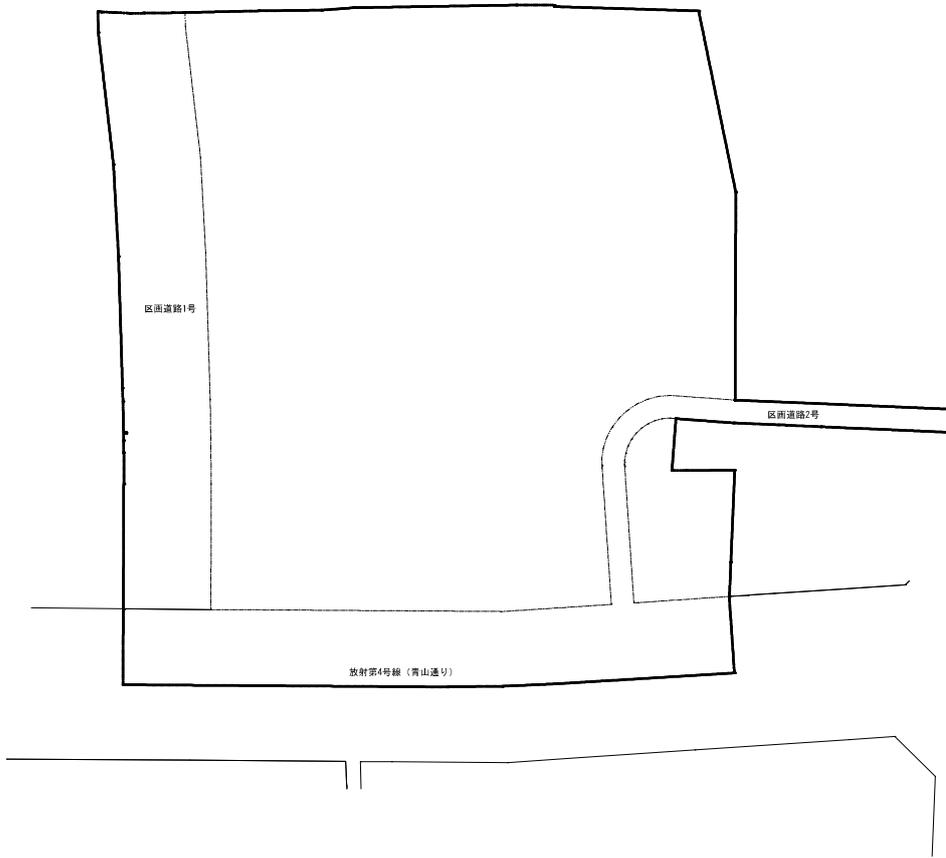


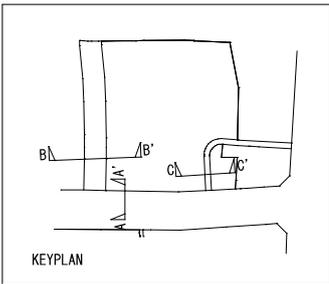
e-e' 断面図



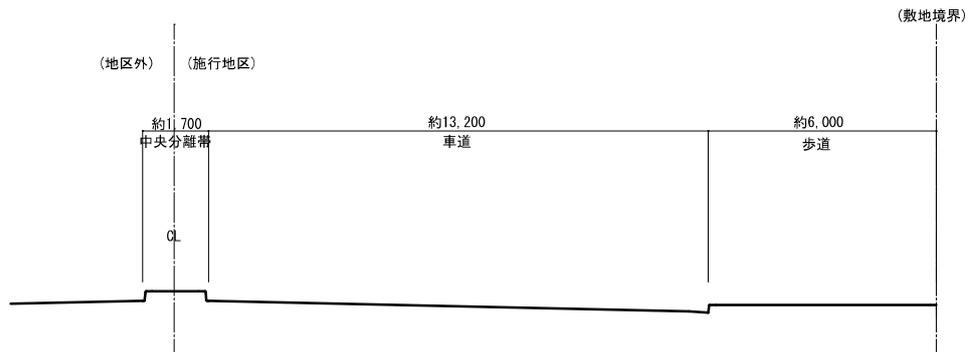


- 凡例
- 建物敷地
- 施設体系線
- 電線
- 水道
- ガス
- 下水道
- 雨水
- 緑地
- △ 区画道路
- △ 区画道路



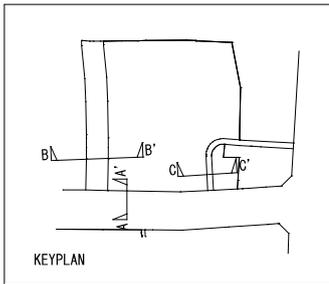


A-A' 断面図  
(放射第4号線)

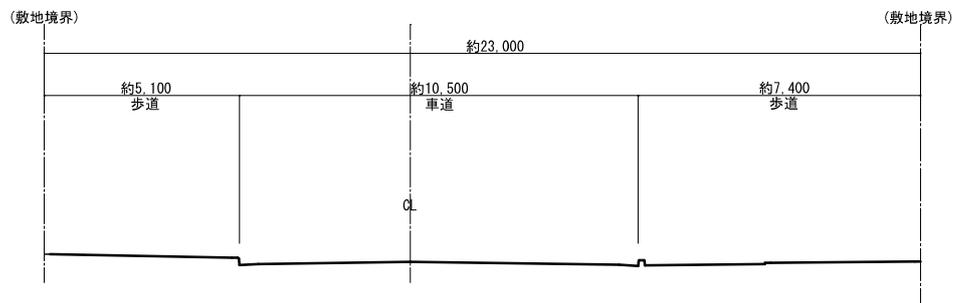


凡例
—— 計画線・地盤線

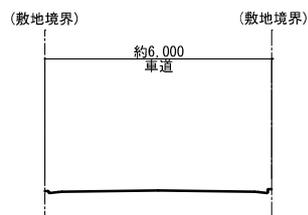
- ※ 舗装構成その他詳細は別途協議
- ※ 国道は既設のため計画面は現在の地盤面に準じる



B-B' 断面図  
(区画道路1号)



C-C' 断面図  
(区画道路2号)



凡例

—— 計画線・地盤線

※ 舗装構成その他詳細は別途協議