

赤坂七丁目 2 番地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

赤坂七丁目 2 番地区市街地再開発組合

目 次

1	地区、事業および施行者の名称	1
	（１）地区の名称	1
	（２）事業の名称	1
	（３）施行者の名称	1
2	施行地区の概況及び事業の目的	1
	（１）施行地区の概況	1
	（２）事業の目的	1
3	施行地区	2
	（１）施行地区の位置.....	2
	（２）施行地区の位置図	2
	（３）施行地区の区域	2
	（４）施行地区の区域図	2
	（５）施行地区の面積	2
4	設計の概要	3
5	設計図	7
6	事業施行期間	7
7	資金計画	8

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

赤坂七丁目 2 番地区

(2) 事業の名称

東京都市計画 赤坂七丁目 2 番地区 第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

赤坂七丁目 2 番地区市街地再開発組合

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

施行地区は、港区の北部に位置し、行政区分で言う「赤坂地区」に属している（他に、芝地区、麻布地区、高輪地区、芝浦港南地区に分かれている）。

上位計画である、都の「都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年 9 月策定）」では「中枢広域拠点域 中心部【A】」に位置づけられ、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和 2 年 12 月改定）」の整備区分では「中核的な拠点地区」の「六本木・虎ノ門地区」として、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化、観光、居住等地域特性に応じた多様な集積を図る地区とされている。

施行地区を含む赤坂地区は、その歴史から緑豊かな環境が残るとともに、その複雑な地形から建替え等が進まずかつ細街路や坂道が多く、避難経路やバリアフリー動線の確保などが課題となっている。

施行地区は、このような赤坂地区の特徴を有しており、北には御用地、西には「災害時の地域集合場所」に指定されている高橋是清公園などの緑豊かな環境を有する一方で、3 棟の高経年マンション、事務所、戸建ての店舗や住宅、未利用の共同住宅や駐車場等が混在する低・未利用地であり、土地の有効かつ高度利用による機能更新を図ることが望まれるとともに、東西、南北での高低差が大きくかつ歩道のない道路もあり、避難経路やバリアフリー動線の確保などの公共施設等整備が望まれる地区である。

(2) 事業の目的

本事業は、施行地区の概況で述べた、高経年マンションを含む低・未利用地の一体的な建替えを推進し、都の上位計画等を踏まえた地区の立地特性に相応しい都市機能として、定住人口確保のための住宅及び生活利便施設等の整備を図り、併せて周辺道路での歩道の整備や地区内での誰でも利用可能なバリアフリー動線などの確保を図り、もって安全かつ快適で防災性に優れ、周辺地域との回遊性が確保された街づくりを行うことを目的とする。

なお、周辺地域との回遊性確保にあたっては、高橋是清公園東側道路の整備にともなう道路際の擁壁の安全性確保と、それに付随する青山通りまでの災害時も意識したバリアフリー動線の確保に努めていくこととする。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

施行地区は、国道 246 号線（青山通り）に接し、その北には御用地、西には高橋是清公園が隣接しており、環境に恵まれる一方、高低差のある街区を形成している。

鉄道としては、東京メトロ銀座線及び半蔵門線、都営大江戸線の 3 路線が乗り入れる青山一丁目駅から東に 700m、同銀座線及び半蔵門線並びに丸ノ内線が乗り入れる赤坂見附駅から西に 900m、同千代田線赤坂駅から北に 700m の距離にあり、交通環境に恵まれた位置にある。

(2) 施行地区の位置図

別紙 1 のとおり

(3) 施行地区の区域

東京都港区赤坂七丁目

140 番、141 番、142 番、143 番、144 番、145 番、146 番 1、146 番 2、147 番、147 番 2、147 番 3、148 番、149 番、150 番、151 番、151 番 2、151 番 3、152 番、153 番、154 番、155 番 1、155 番 2、158 番 1、158 番 2、159 番 1、159 番 2、161 番、163 番
以下、公共施設部分（道路）

特別区道 616 号線、特別区道 617 号線、特別区道 873 号線の一部（135 番 2 を含む）

(4) 施行地区の区域図

別紙 2 (1) 及び (2) のとおり

(5) 施行地区の面積

約 1. 2 h a

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

赤坂七丁目2 番地区第一種市街地再開発事業の都市計画の内容を遵守し、施設建築物、施設建築敷地及び公共施設の整備を行う。

地区のまちづくりの目標として掲げた、

- ①赤坂と青山をつなぐ中継地点となる憩いのスポット整備
- ②誰もが親しみ楽しめる地域に開かれたまちづくりの実現
- ③歩行者が快適に通行できる魅力ある歩行者空間の形成

により、「緑あふれる生活複合市街地」の形成を目指すものとする。

まちづくりの目標実現のため、「坂」の不便さを解消できる魅力あふれる歩行者空間を整備することで、地域の課題であった敷地の高低差を解消するとともに、避難動線として活用できる複数のバリアフリー動線を整備し、安全で快適な道路ネットワークの整備と周辺地域へのアクセス性の向上を図る。

施設建築物及び施設建築敷地の設計にあたっては、1敷地1棟となる建物を整備するが、地上部等では、従前の土地利用状況に配慮しながら、住宅を中心とした高層棟を敷地の西側に、店舗等施設を集約した中層棟を東側に整備する。整備にあたっては、両棟をつなぐ東西通路を確保するとともに境界部には、南北通路を整備する。

高層化にあたっては、地区周辺への日照、風害等に配慮し、周辺の都市景観及び都市機能との調和を図るものとする。建物の高層化により創出されるまとまりのある空地は、施行地区内に整備され緑地や隣接する高橋是清公園との連続性や空間的・機能的一体感を確保するように配慮するものとする。

公共施設の設計にあたっては、地区内及び地区周辺居住者等の利便性及び安全性の向上に寄与するよう、周辺公共施設と連携した公共空間の形成に配慮する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

地区内に権利者の居住継続と都心居住促進のため、緑の環境に恵まれた敷地西側に良質な高層住宅を配置するとともに、居住者の生活利便性の向上に寄与し併せて地域コミュニティの形成に資する店舗等を、立地特性を生かして敷地東側の薬研坂通りに面して配置する。

高低差のある敷地内の移動を円滑に行う動線を確保するため、建物に地域住民が利用できるエレベーターやエスカレーター等を設けるものとする。

駐車場出入り口は、交通量の多い薬研坂通りを避け、南側の区道617号線に1か所配置する計画とする。

(ロ) 設計の概要

項目	概要	項目	概要
敷地面積	約 8,710 m ²	構造	鉄筋コンクリート造及び鉄骨造
延べ面積	約87,839m ²	階数	地上46 階、地下1 階
建築面積 (建ぺい率)	約 5,220 m ² (約60%)	高さ	約157m (TP+28.8m より)
容積対象面積 (容積率)	約60,970 m ² (約700%)	駐車場台数	約296 台 (うち荷捌き6 台)
		駐輪場台数	約585 台

(ハ) 各階床面積

階	用途	延床面積 (m ²)	階	用途	延床面積 (m ²)
PH2	塔屋	約 111			
PH1	塔屋	約 20			
46	共同住宅	約 1,659	22	共同住宅	約 1,520
45	共同住宅	約 1,707	21	共同住宅	約 1,504
44	共同住宅	約 1,548	20	共同住宅	約 1,504
43	共同住宅	約 1,548	19	共同住宅	約 1,520
42	共同住宅	約 1,548	18	共同住宅	約 1,504
41	共同住宅	約 1,548	17	共同住宅	約 1,504
40	共同住宅	約 1,500	16	共同住宅	約 1,520
39	共同住宅	約 1,500	15	共同住宅	約 1,504
38	共同住宅	約 1,648	14	共同住宅	約 1,505
37	共同住宅	約 1,509	13	共同住宅	約 1,440
36	共同住宅	約 1,648	12	共同住宅	約 1,425
35	共同住宅	約 1,500	11	共同住宅	約 1,426
34	共同住宅	約 1,500	10	共同住宅	約 1,442
33	共同住宅	約 1,500	9	共同住宅	約 1,426
32	共同住宅	約 1,500	8	共同住宅	約 1,426
31	共同住宅	約 1,500	7	共同住宅	約 1,442
30	共同住宅	約 1,500	6	共同住宅	約 1,427
29	共同住宅	約 1,517	5	共同住宅・事務所	約 2,632
28	共同住宅	約 1,482	4	共同住宅・事務所	約 2,980
27	共同住宅	約 1,551	3	共同住宅共用部・SOHO・事務所	約 3,063
26	共同住宅	約 1,504	2	共同住宅エントランス・店舗・各種学校	約 3,564
25	共同住宅	約 1,520	1	駐車場	約 8,494
24	共同住宅	約 1,504	B1	共同住宅共用部・駐輪場・機械室・店舗	約 4,991
23	共同住宅	約 1,504			
			計		約 87,839

3) 施設建築物敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

赤坂と青山の街の広域的な歩行者ネットワーク網の一端を担い併せて回遊性を高め、安全で快適な歩行者空間を形成するため、以下を整備する。

- ①歩道機能を補完する歩道状空地
- ②高低差のある地形に配慮したバリアフリー動線
- ③区画道路3号と高橋是清翁記念公園を結ぶ新たな歩行者通路

また、歩行者ネットワーク網の充実を図るため、歩行者動線の結節点には、それぞれの立地上の性格を踏まえ、歩行者の滞留空間や交流空間としての機能を有する広場を整備する。

(ロ) 広場

広場1号（約900 m²）は、青山側から当地区への導入空間として、隣接地の緑の核（赤坂御用地と高橋是清翁記念公園）と繋がる緑のネットワークの形成に資する植栽を配し、地域に相応しい景観形成を図るとともに、地域住民に開かれた憩いの場として、また災害時の防災拠点としての機能も整備する。

広場2号（約440 m²）は、赤坂側から当地区への導入空間として、薬研坂通りに面して配置される店舗等による活気と賑わいのある広場として整備する。

(ハ) 歩道状空地

緑地を整備する西側以外の敷地外周には、道路に沿って幅員3mの歩道状空地を設け、安全で快適な歩行者空間の整備を行う。

(ニ) 歩行者専用通路1号、2号、3号、4号

東西の広場1号と広場2号を繋ぎ、併せて南北を繋ぐバリアフリー動線として、安全で快適な歩行者空間の整備を行う。

(ホ) 有効空地

敷地面積に対する有効空地は、15%以上確保する。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

地区周辺の交通や開発交通の円滑な処理を図るため、区道616号線、区道617号線、区道873号線、区道1042号線（薬研坂通り）を拡幅整備する。

道路の整備にあたっては、都市防災機能の強化及び安全・安心で快適な歩行空間や美しい街並み景観の創出を図るため、電線類の地中化を実施する。

さらに、隣接地の緑の核（赤坂御用地と高橋是清翁記念公園）と繋がる緑のネットワークの形成に資するよう、施行地区内に緑地を整備する。

(ロ) 公共施設計画

本再開発事業において、以下に示す公共施設の整備を行う。

・道路

幹線道路（青山通り）への連絡道路であり、地区内集散道路（薬研坂通り）となる区画道路4号の歩道拡幅に加え、区画道路4号に連絡する区画道路1～3号を拡幅し、それぞれに歩道を整備する。

・緑地

隣接地の緑の核（赤坂御用地と高橋是清翁記念公園）と繋がる緑のネットワークの形成に資するよう、建築敷地内広場1号と一体的に常緑樹や落葉樹、四季が感じられる花木を配し、地域に相応しい景観形成を図るとともに、防災拠点としての機能も併せて整備する。

表 公共施設整備一覧

種 類	名 称	規模等		備考
		面積又は幅員	延長	
道 路	区画道路1号	7.0～8.4m	約110m	拡幅
	区画道路2号	6.0～7.1m	約105m	一部拡幅、舗装再整備
	区画道路3号	4.0～4.8m	約150m	一部拡幅、舗装再整備
	区画道路4号	0.0～1.0m 〔全幅員13m〕	約55m	一部拡幅
その他	緑地	約580 m ²	---	新設

5) 住宅建設の概要

(イ) 住宅建設概要住宅の種類

高層棟 : 共同住宅

戸数 : 643 戸

所有形態: 区分所有

(ロ) 住戸の規模

ファミリータイプを中心に、多様な住戸タイプを計画する。

表 住宅の種類 (平均住戸規模: 約 76 m²)

専有面積(m ²)	タイプ	戸 数
30～ 45 未満	1R・1LDK	46
45～ 60 未満	1LDK	107
60～ 80 未満	2LDK	223
80～ 100 未満	2LDK・3LDK	200
100～130 未満	2LDK・3LDK	55
130～190 未満	3LDK	12
計	1R～3LDK	643

5 設計図

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

6 事業施行期間

事業施行期間 (予定)

自 組合設立認可日 ～ 至 令和 11 年 8 月 31 日
(2029 年 8 月 31 日)

工事施工期間 (予定)

自 令和 7 年 3 月 ～ 至 令和 10 年 8 月
(2025 年 3 月) ～ (2028 年 8 月)

7 資金計画

(1) 資金計画

(百万円)

項 目		金 額	項 目		金 額
収 入 金	市街地再開発事業補助金	2,900	支 出 金	調査設計費	2,839
	防災・省エネまちづくり 緊急促進事業補助金	1,664		土地整備費	1,659
	参加組合員負担金	55,842		補償費	6,200
	保留床処分金 (増床負担金含む)	7,529		工事費	54,678
	その他	0		営繕費	0
				借入金利子	549
				事務費	2,010
				その他	0
合 計		67,935	合 計		67,935