

東京都市計画事業
愛宕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

第 1	事業の名称等	
1	事業の名称	1
2	施行者の名称	1
第 2	事業の目的	1
第 3	施行地区	
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
第 4	設計の概要	
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
(5)	施行地区外の付帯事業の概要	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
第 5	事業施行期間	3
第 6	資金計画	4
第 7	添付書類	
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
東京都市計画事業愛宕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

低未利用地及び老朽化が進む建物敷地を集約し、愛宕山の自然環境と一体となった複合市街地を形成し、国際的なビジネス・交流拠点形成に資する都市基盤・都市機能の整備を実現するため、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「虎ノ門駅」、東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」及び「神谷町駅」に近接したエリアに位置し、東側を放射第21号線、西側を愛宕山、南側を特別区道第812号線、北側を民有地に囲まれた地区
- 2 施行地区の位置図
別添1のとおり
- 3 施行地区の区域
東京都港区愛宕一丁目の一部
(都市計画決定 令和4年6月22日 港区告示 第207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0.6ヘクタール

第4 設計の概要

1 設計説明書

(1) 設計の方針

- ① 愛宕山に残された緑と歴史的・文化的環境の都市への拡張を実現するため、愛宕山崖線に面する部分に緑地の整備を行うとともに、参道空間や愛宕下通り側から愛宕山への眺望に配慮した計画的な建物配置や建物高さの設定を行う。
- ② 緑豊かであるおおいに満ちた都市空間の形成のため、参道空間に面する部分に愛宕山の緑と連続的なまとまりある広場を設けるとともに、広場や愛宕下通りに面する部分には賑わい機能を配置する。
- ③ 「生活環境を備えた国際的なビジネス・交流拠点の形成」に資するため、愛宕山の自然環境に抱かれた立地環境を生かした良質な都市型居住機能を導入するとともに、魅力的な複合市街地形成に資する生活・産業支援施設等を導入する。

(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2,900㎡	約1,500㎡	約54,100㎡ (約37,800㎡)	約50%	約1,300%
II	約790㎡	約390㎡	約1,010㎡ (約920㎡)	約50%	約120%

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	鉄筋コンクリート造	地上41階 地下2階	約159m	住宅、事務所、 店舗等
II-1	鉄筋コンクリート造	地上3階	約15m	店舗等
II-2	鉄筋コンクリート造	地上3階	約10m	寺院等

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、避雷設備、TV受信設備

(3) 施設建築敷地の設計の概要

- ① I街区に超高層建物を配置することにより、II街区の建物ボリュームを抑え、愛宕山への眺望の確保や愛宕山山頂空間の開放性の確保を行うとともに、周辺開発と一体的な群造形のスカイラインを形成する。
- ② 参道空間に面して地区広場を建物低層部の機能と一体的に整備することにより、居住者・就業者及び来訪者等の滞留空間を確保すると共に、地域の防災性の向上を図る。
- ③ 愛宕山に面する部分に通行機能を有する緑地を整備することにより、地区内外の回遊性の向上を図るとともに、生物多様性に配慮し愛宕山の緑の都市への拡張を図る。
- ④ 放射第21号線（愛宕下通り）や特別区道第812号線沿道の敷地外周部は歩道空間と一体的な「歩道状空地」を整備し、安全・安心な歩行者空間の形成を図る。

(4) 公共施設の設計の概要

区分	種別	施設名称	管理者	整備計画	備考
道路	幹線街路	放射第21号線 (愛宕下通り)	東京都	幅員15m(全幅員30m) 延長約110m	拡幅
	区画道路	特別区道 第812号線	港区	幅員5.5m(全幅員約11m) 延長約50m	既設(歩道部 再整備)

(5) 施行地区外の付帯事業の概要

以下の整備を行い、周辺地域に対する貢献を行う。

- ① 愛宕山斜面地の既存擁壁の補強、斜面補強等の対策工事を行う。
- ② 愛宕山の公園機能の整備・拡充のため、滞留空間や歩行者空間等の整備を行う。
- ③ 参道空間の一体的な整備のため、特別区道第118号線の表層整備を行う。
- ④ 特別区道第812号線の愛宕隧道西側から桜田通りまでの区間、特別区道第118号線、愛宕山内の民地内道路の電線類地中化を行う。

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、2032年度までとする。

第6 資金計画

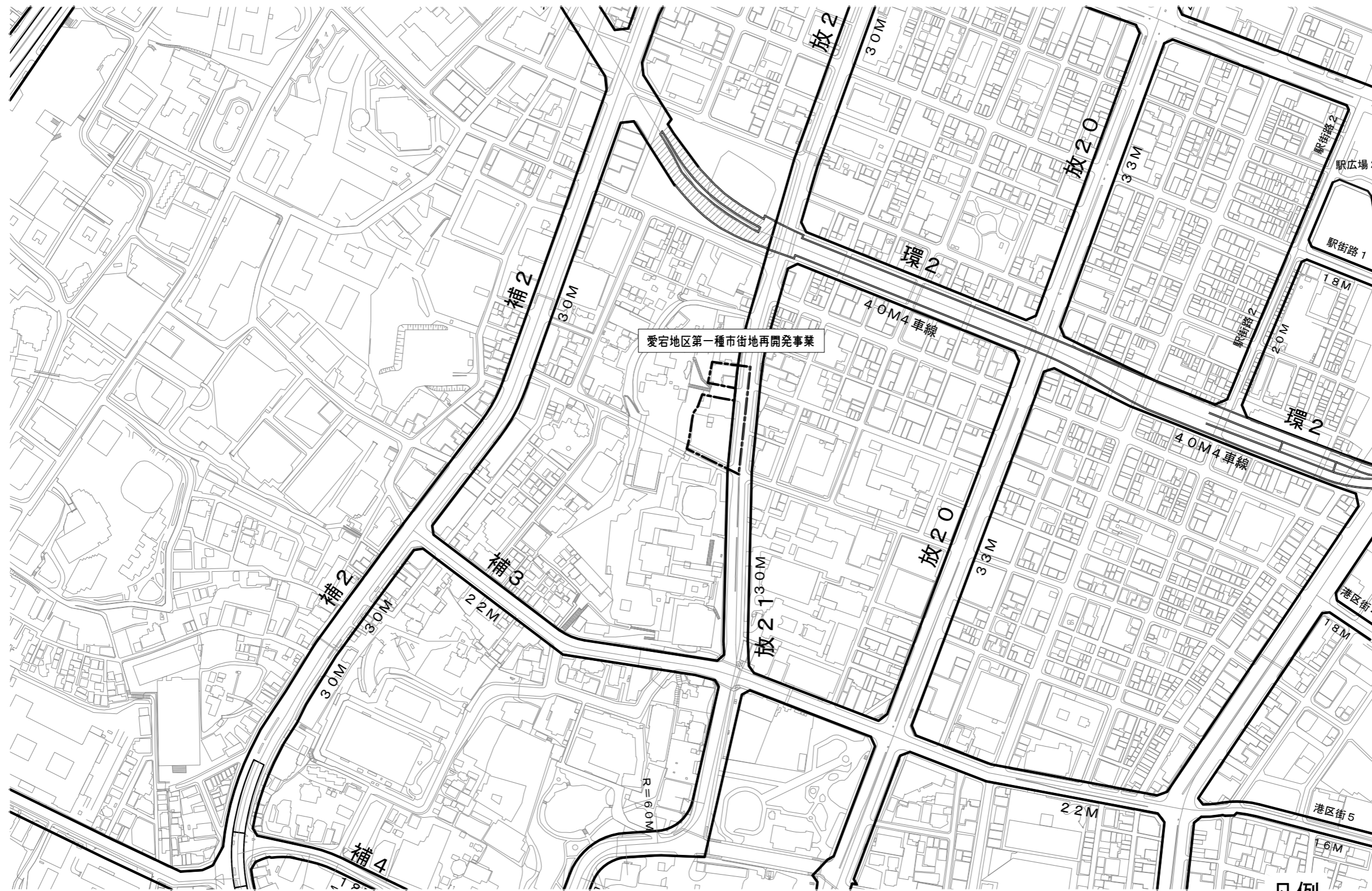
(単位：百万円)

支 出		収 入	
区 分	金 額	区 分	金 額
調査設計計画費	3,443	公共施設管理者負担金	2,044
土地整備費	1,473	地方公共団体の分担金	0
補償費	17,991	その他補助金	0
工事費	47,560	特定事業参加者負担金	74,456
事務費	5,144		
建設利息	889		
合 計	76,500	合 計	76,500

(注) 消費税及び地方消費税相当額を含む。

第7 添付書類

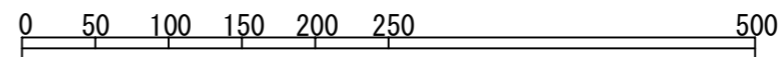
- 1 施行地区の位置図 別添1
- 2 施行地区の区域図 別添2
- 3 設計図
 - (1) 施設建築物の設計図
 - ① 施設建築物の配置図 別添3-1
 - ② 施設建築物の平面図 別添3-2-1~8
 - ③ 施設建築物の断面図 別添3-3-1~3
 - (2) 施設建築敷地の設計図
 - ① 施設建築敷地の平面図 別添4
 - (3) 公共施設の設計図
 - ① 公共施設の平面図 別添5-1
 - ② 公共施設の断面図 別添5-2

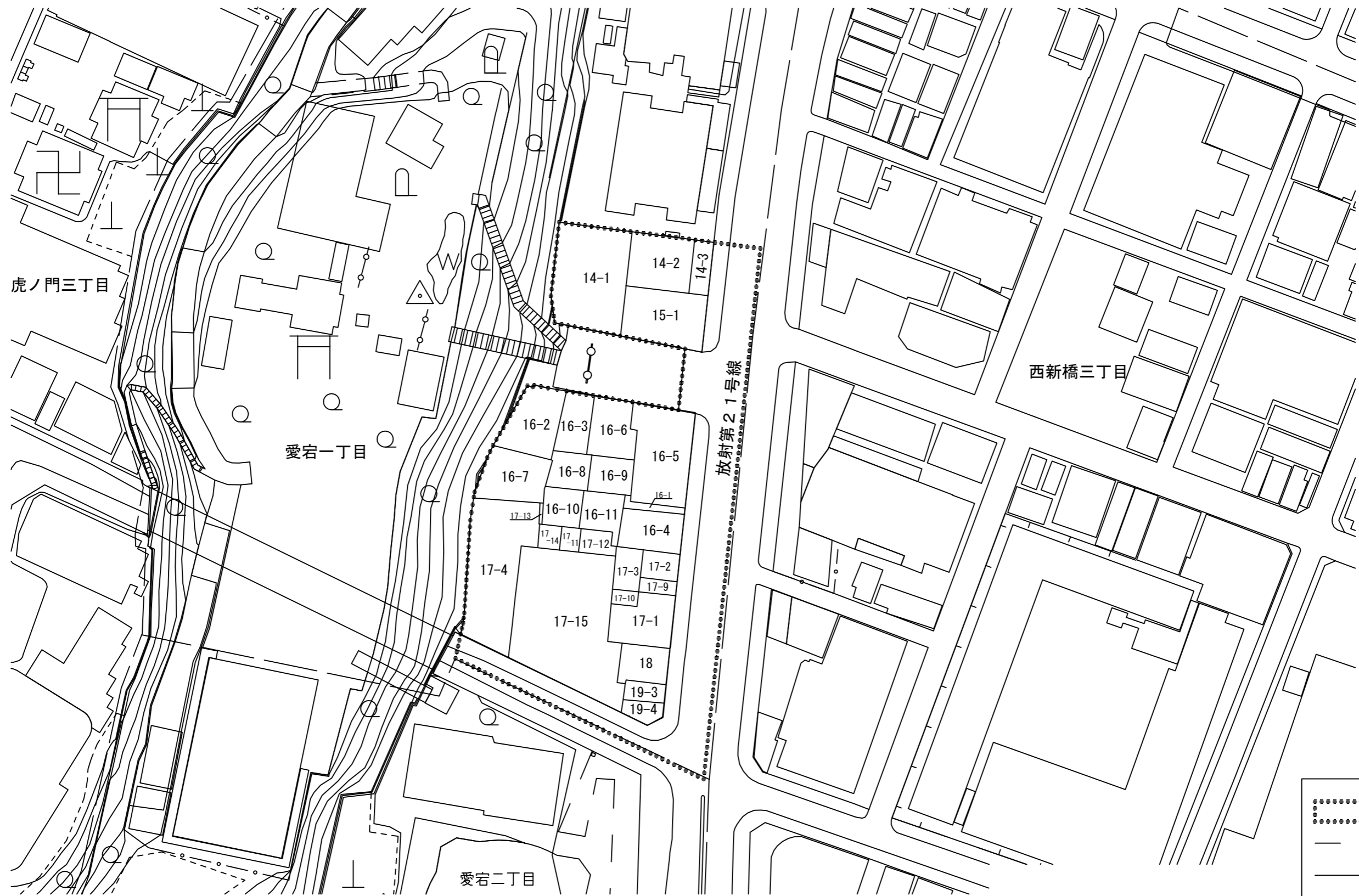


愛宕地区第一種市街地再開発事業

凡例

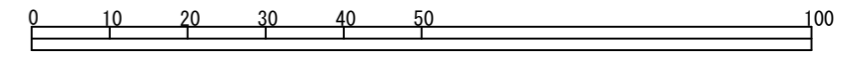
施行地区

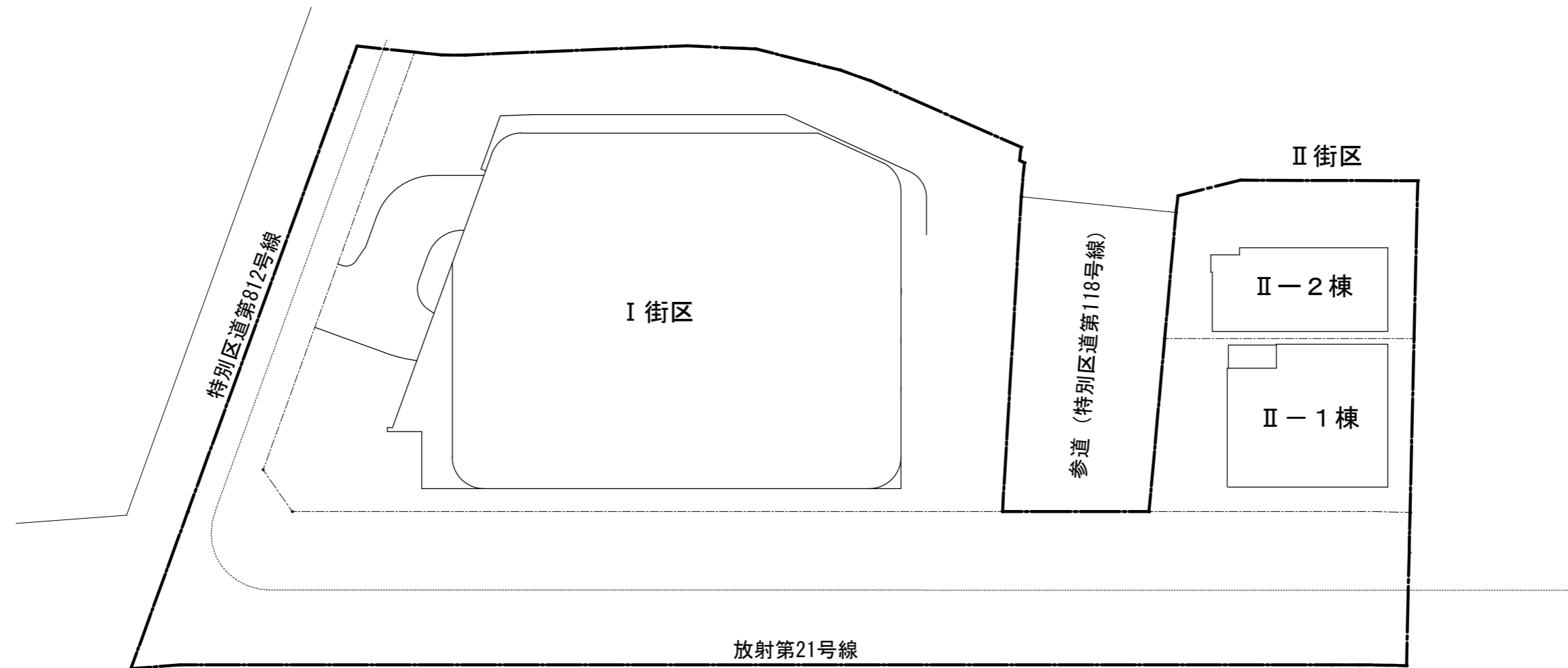




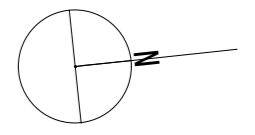
凡 例

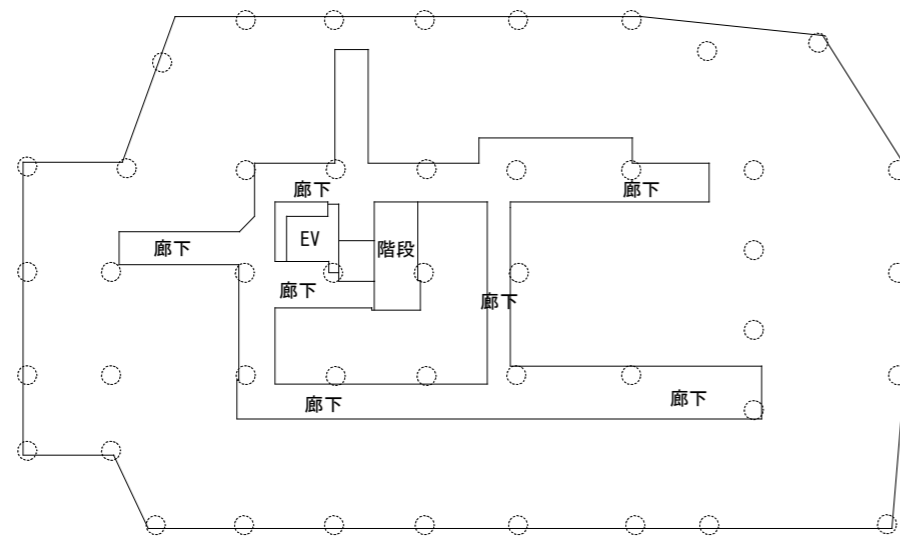
- 施行地区
- 丁目界
- 地番界



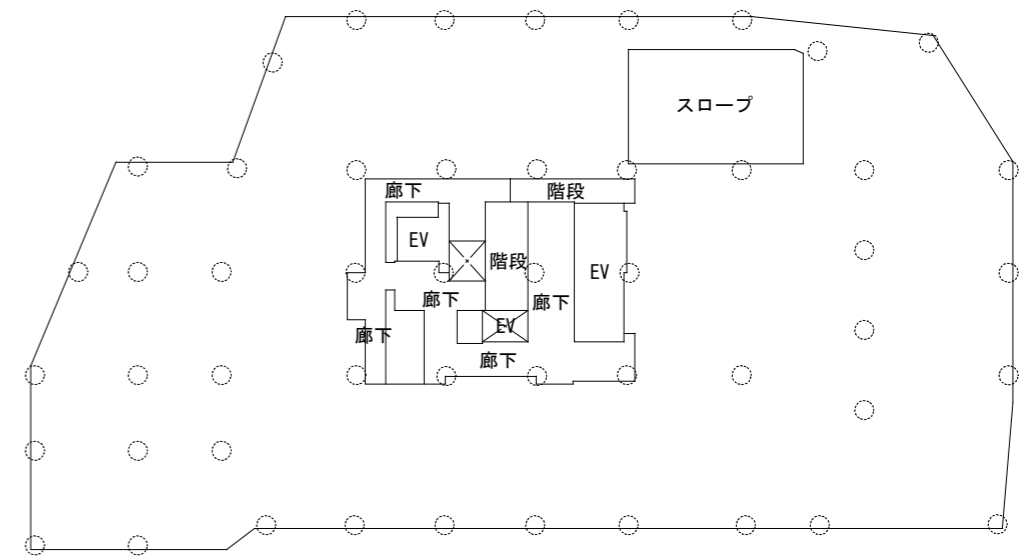


凡例
—— 施行地区

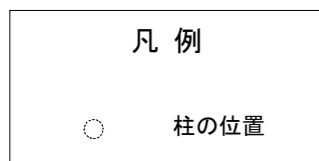




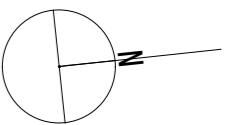
地下2階平面図

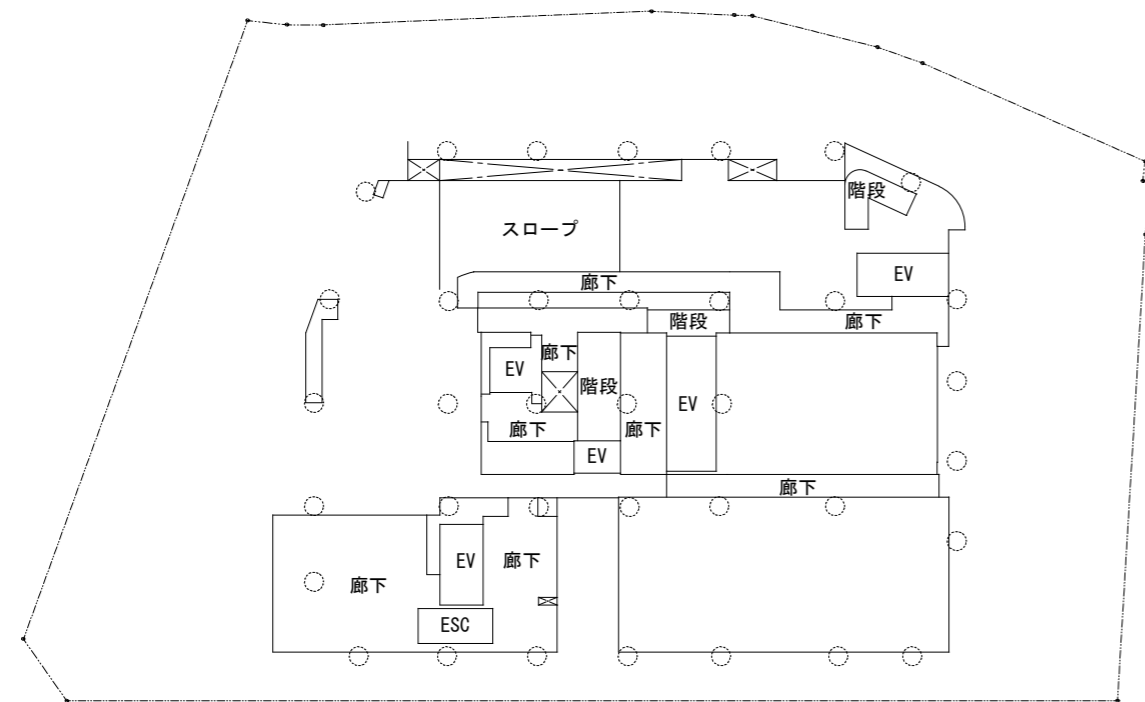


地下1階平面図

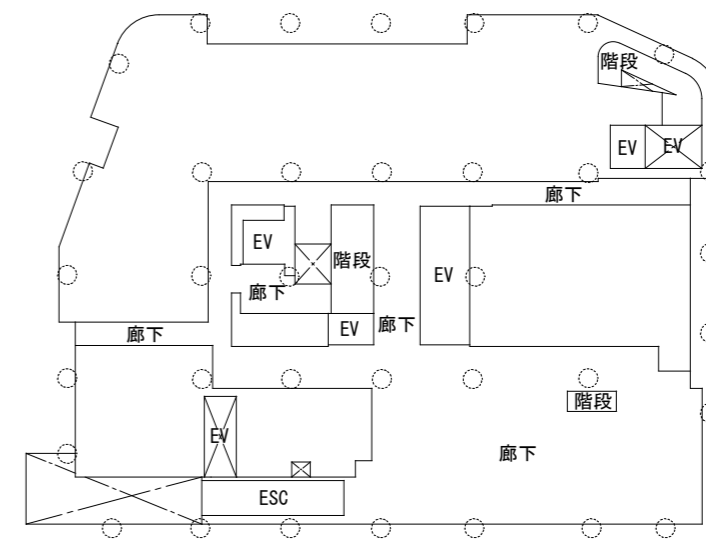


※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





1階平面図

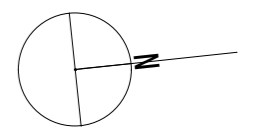


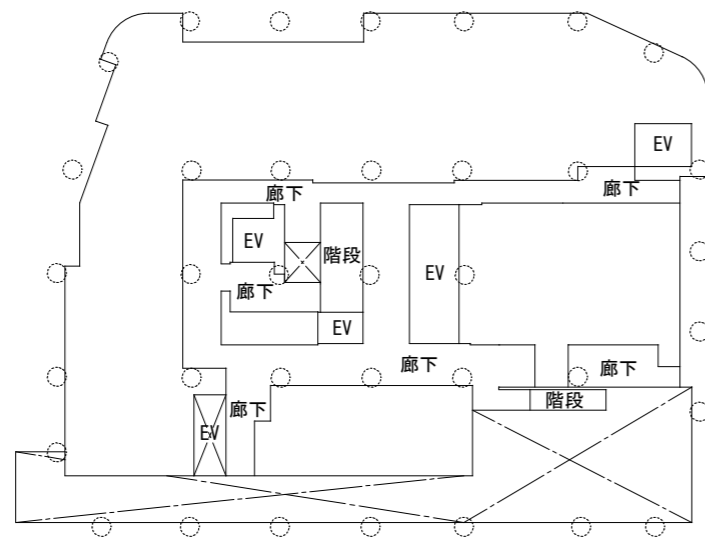
2階平面図

凡例

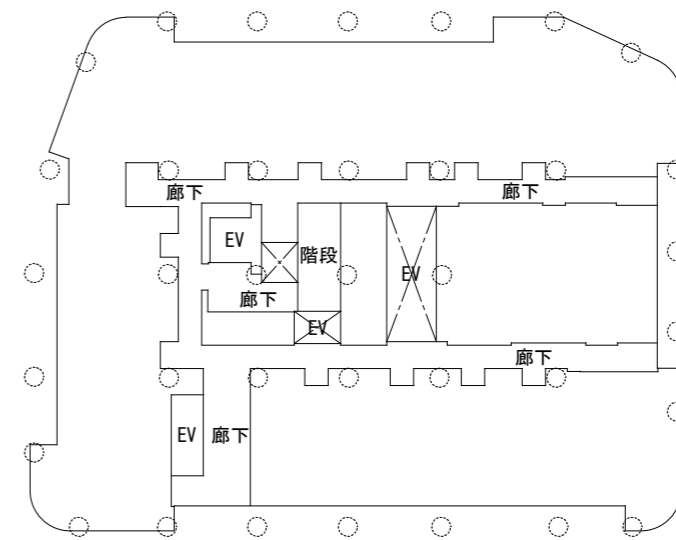
- 敷地境界線
- 柱の位置

※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。

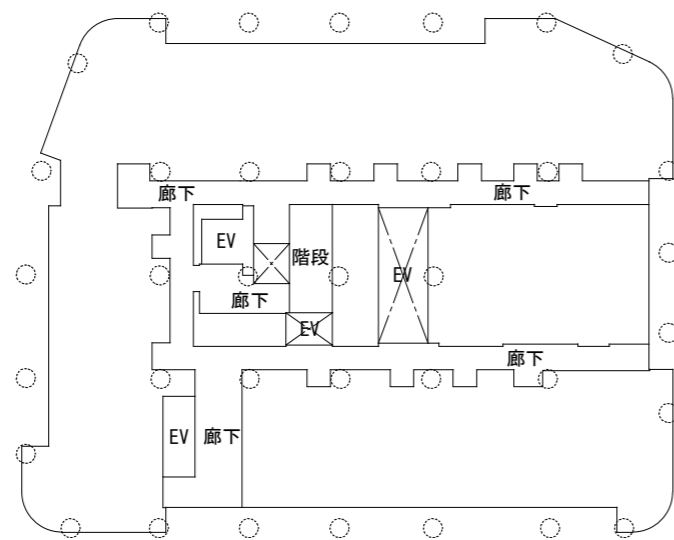




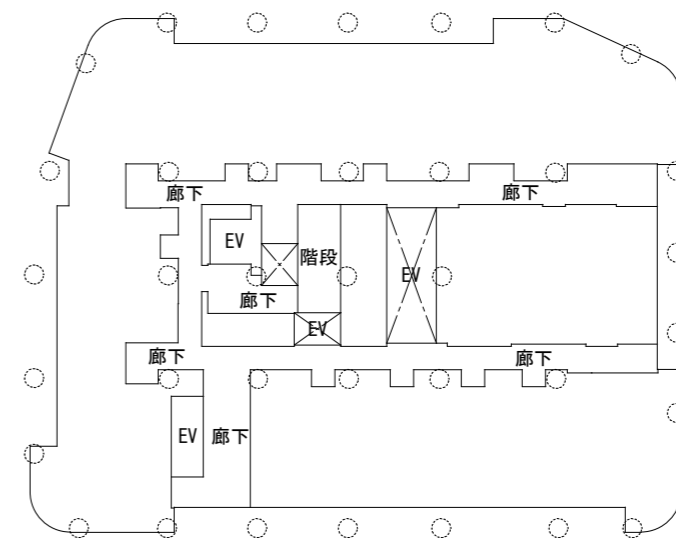
3階平面図



4階平面図



5階平面図

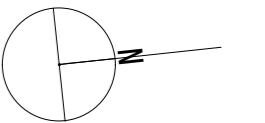


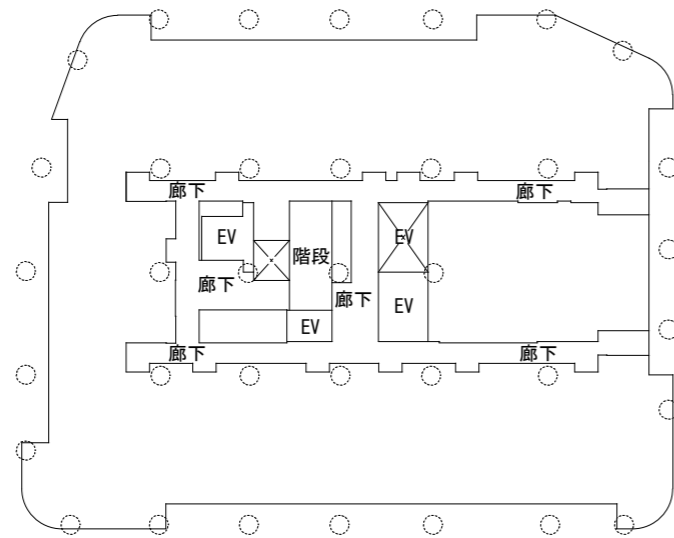
6階平面図

凡例

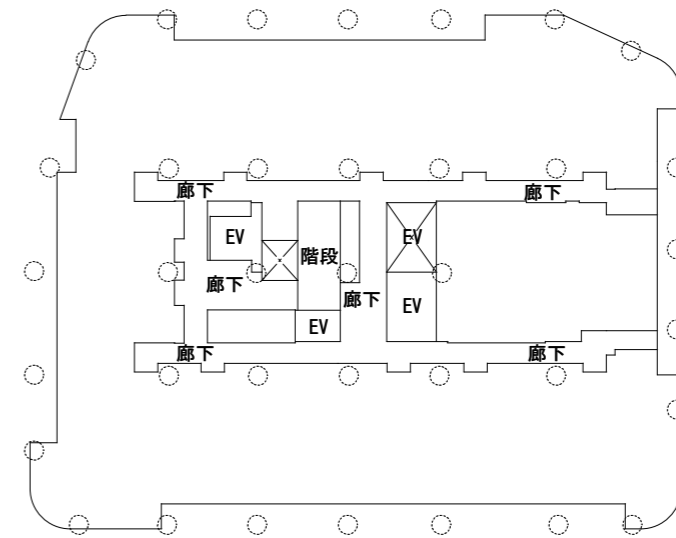
○ 柱の位置

※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。

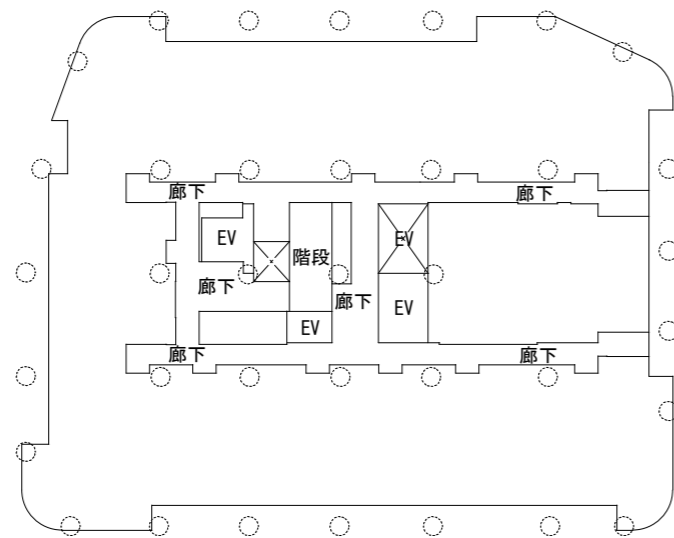




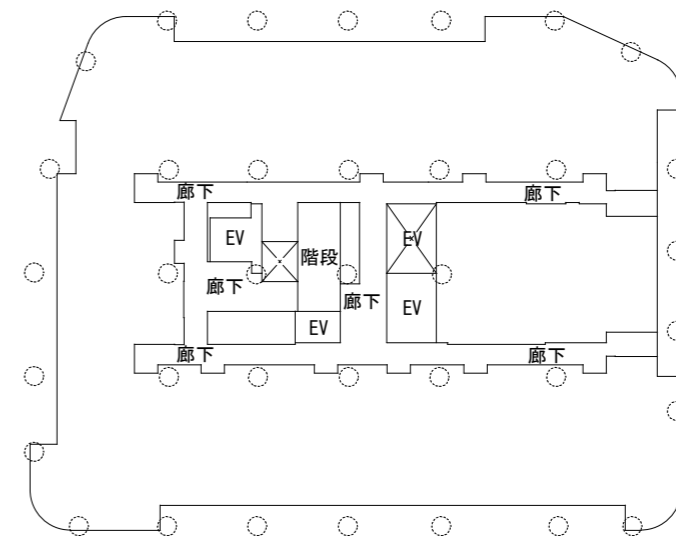
7階平面図



8, 14, 15, 21階平面図



9~13, 17, 19階平面図

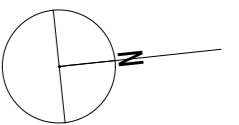


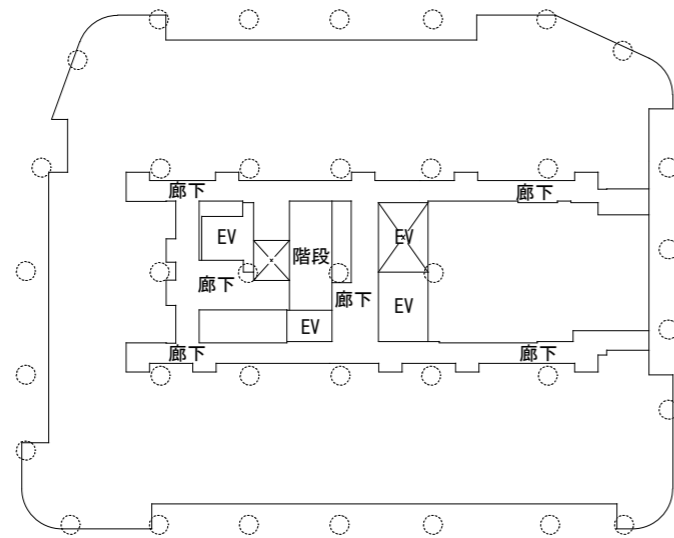
16, 18階平面図

凡例

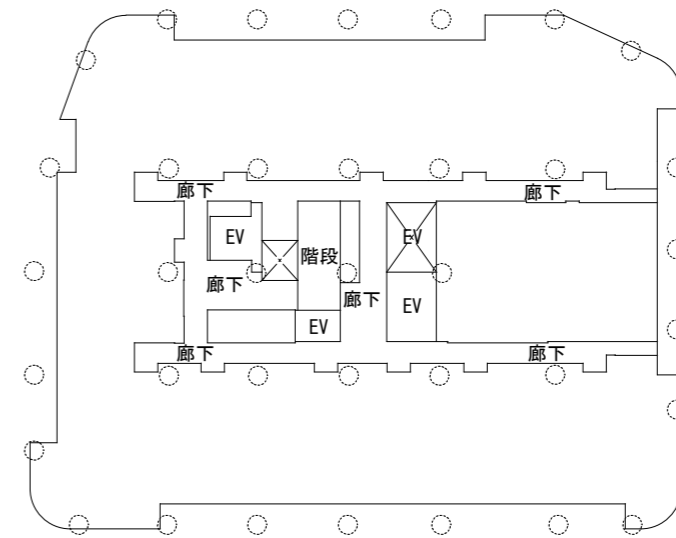
○ 柱の位置

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機的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。

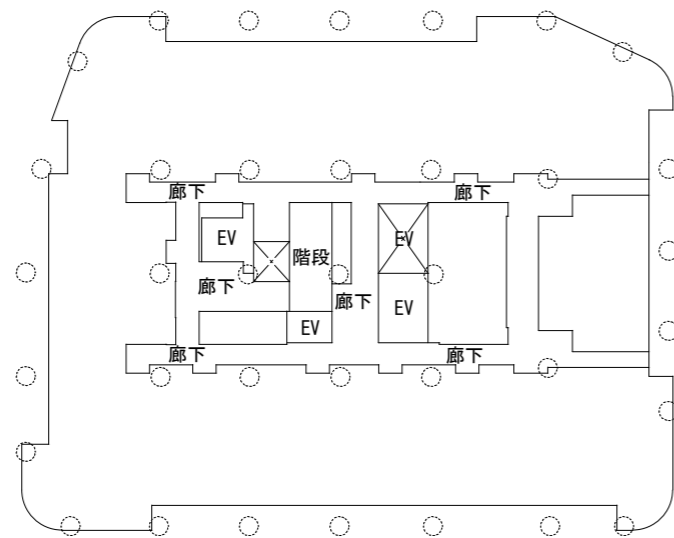




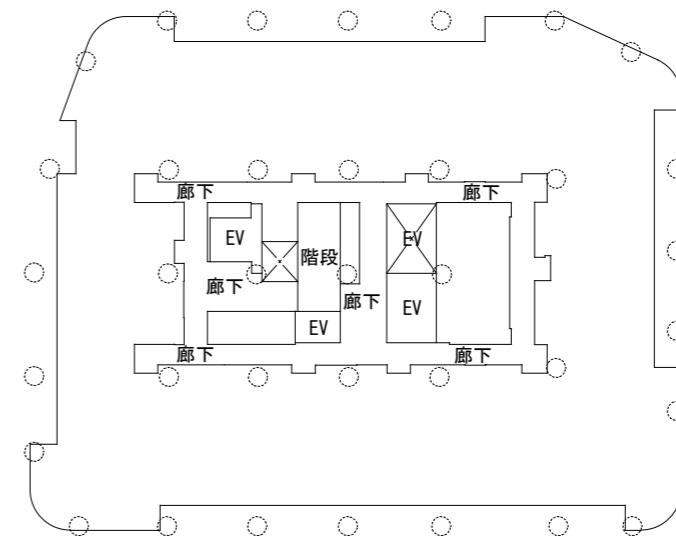
20階平面図



22階平面図



23階平面図

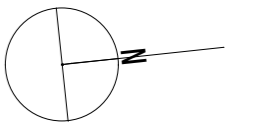


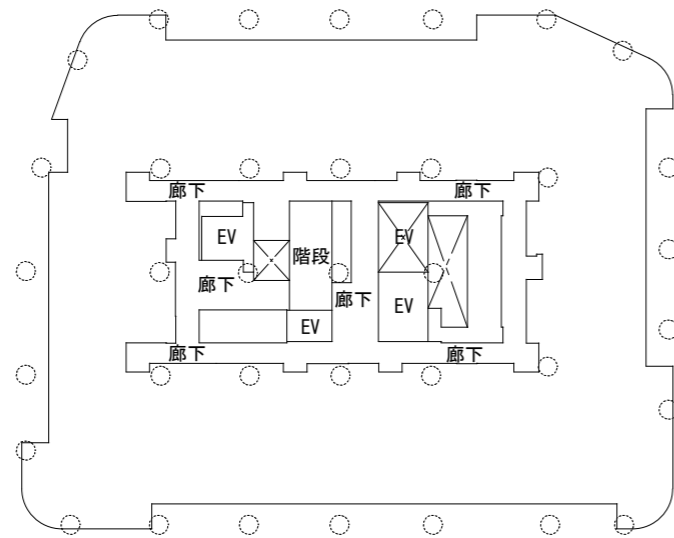
24階平面図

凡例

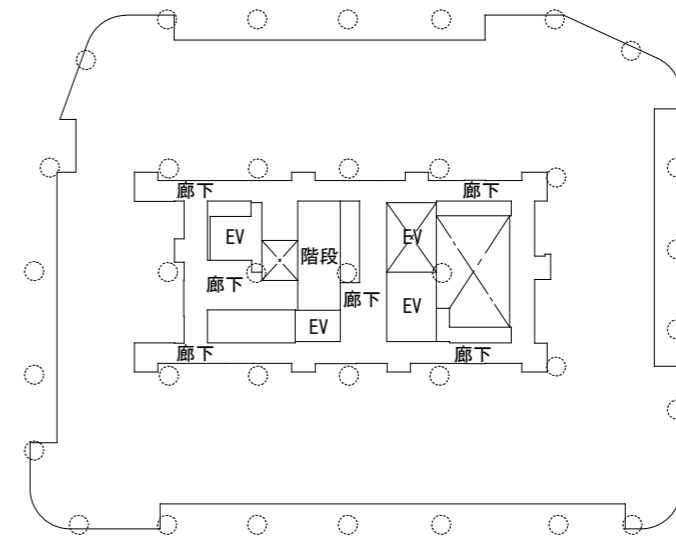
○ 柱の位置

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機的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。

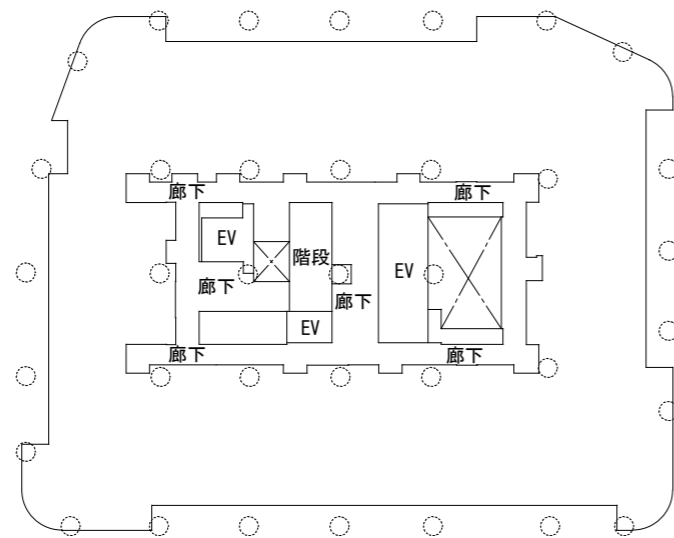




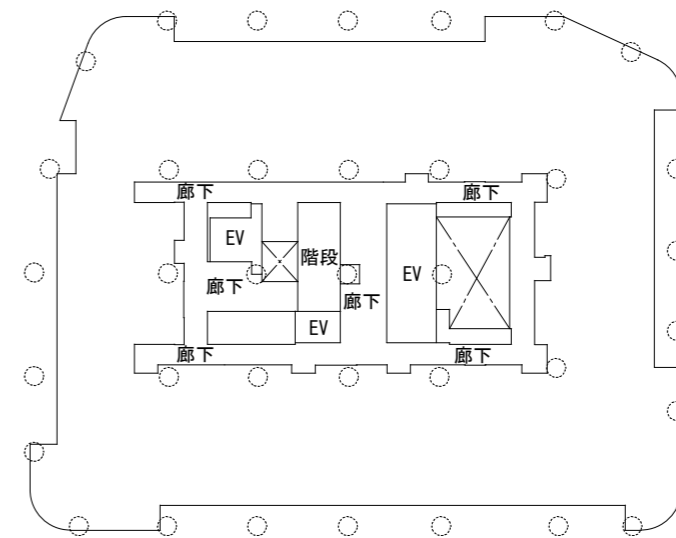
25階平面図



26~29階平面図



30階平面図

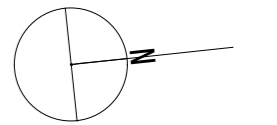


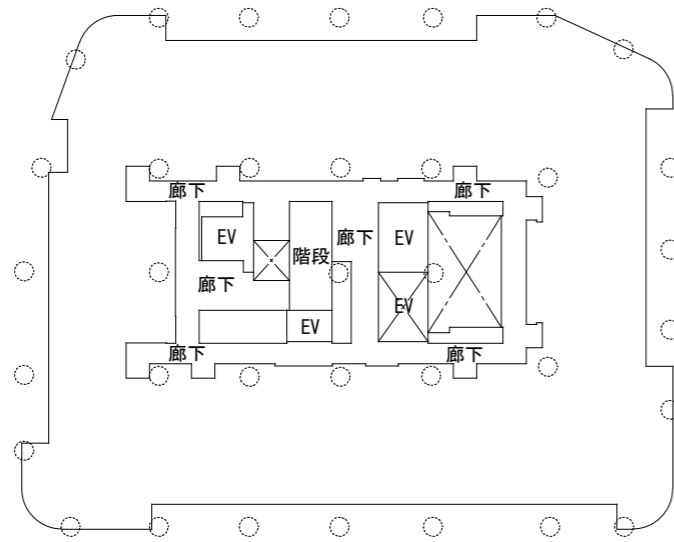
31階平面図

凡例

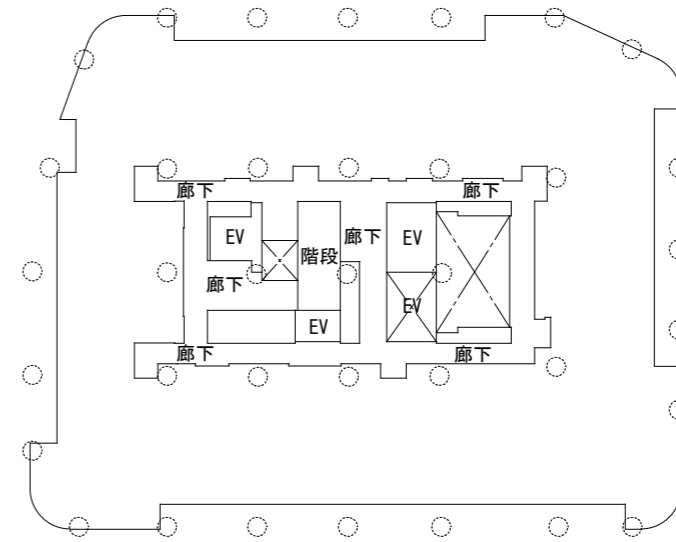
○ 柱の位置

※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機的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。

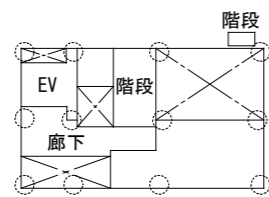




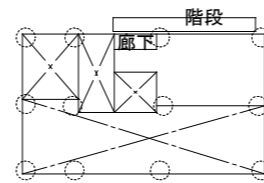
32~40階平面図



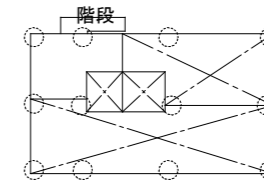
41階平面図



屋上階平面図



塔屋1階平面図

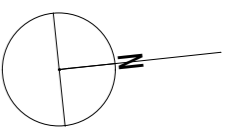


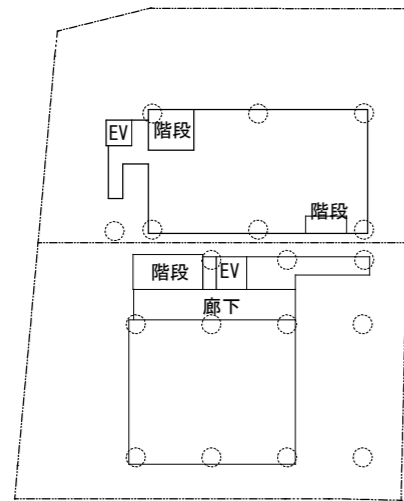
塔屋2階平面図

凡例

○ 柱の位置

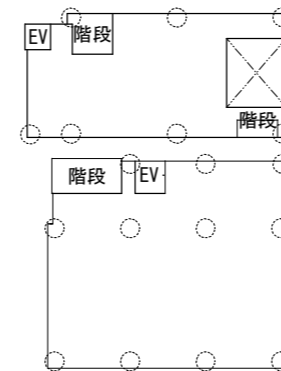
※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。





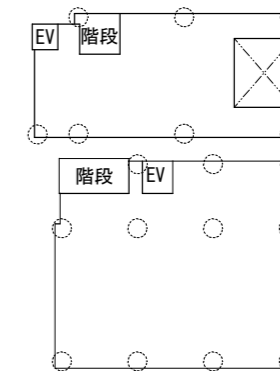
II-2棟
II-1棟

1階平面図



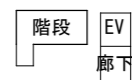
II-2棟
II-1棟

2階平面図



II-2棟
II-1棟

3階平面図



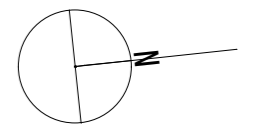
II-1棟

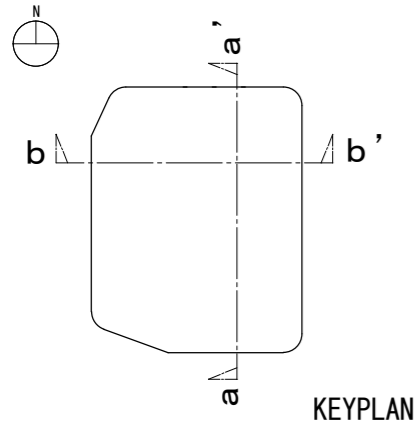
屋上階平面図

凡例

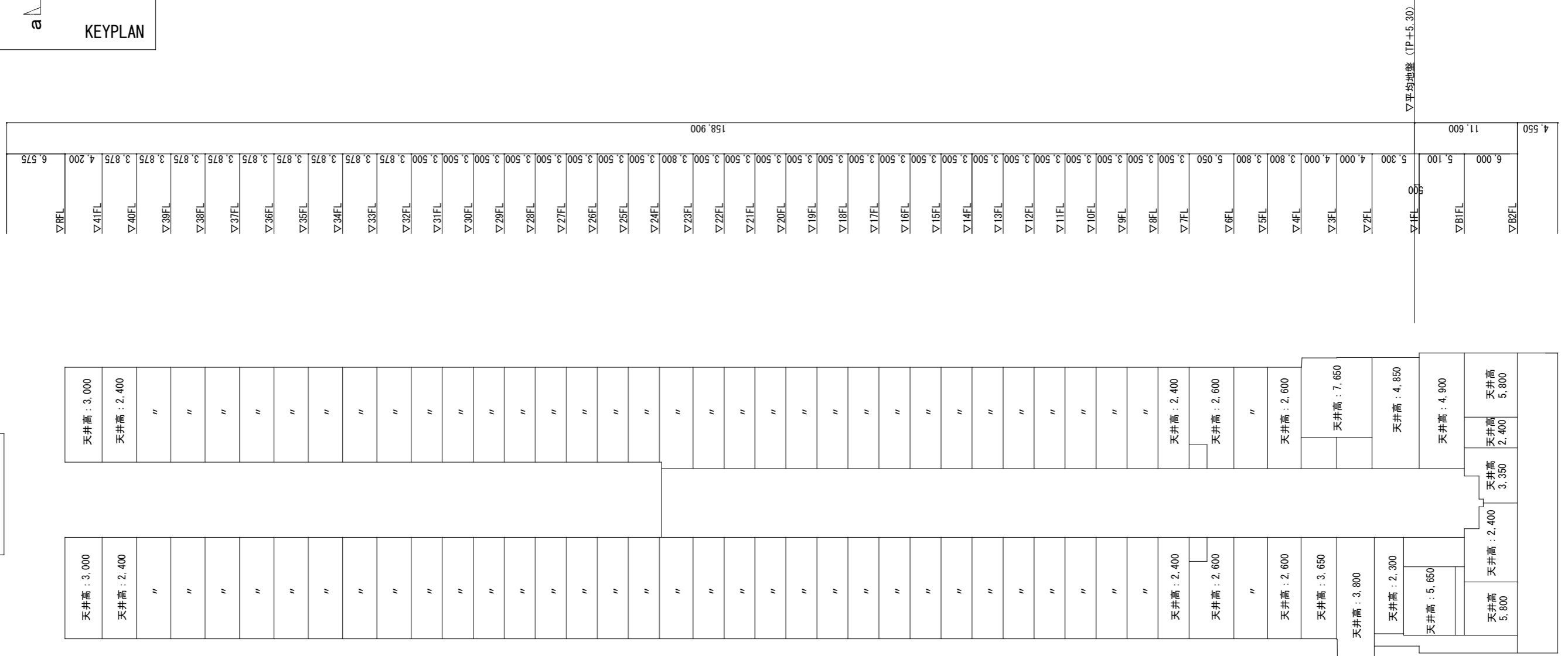
- 敷地境界線
- 柱の位置

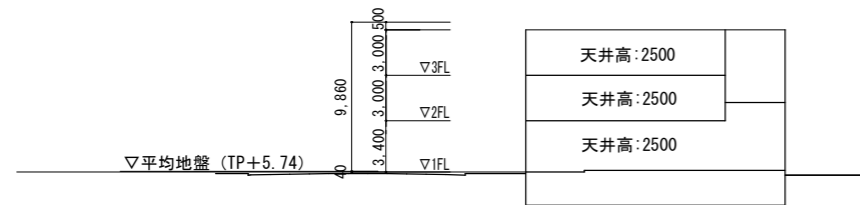
※この図面は、柱・外壁・廊下・階段及び昇降機の位置を示したもので、その形状を示したものではありません。



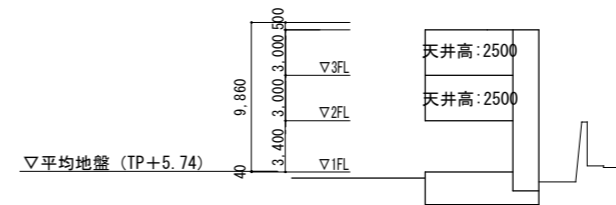


b-b' 断面図

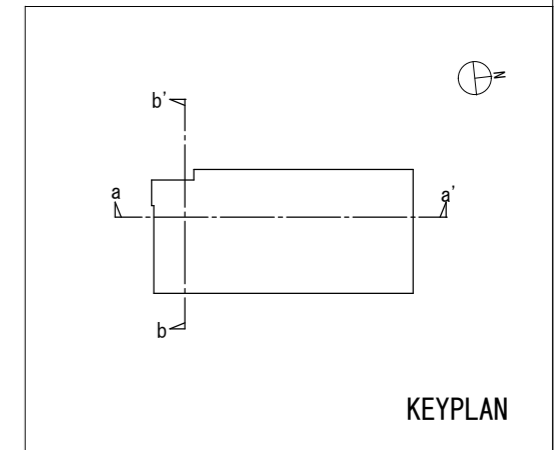




a-a' 断面図

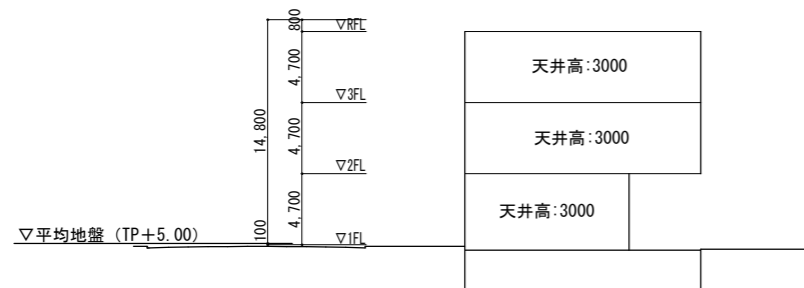


b-b' 断面図

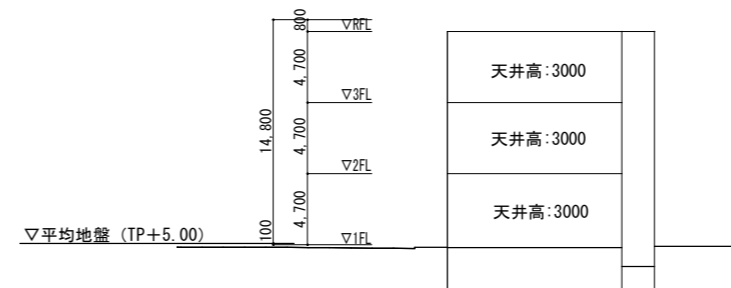


KEYPLAN

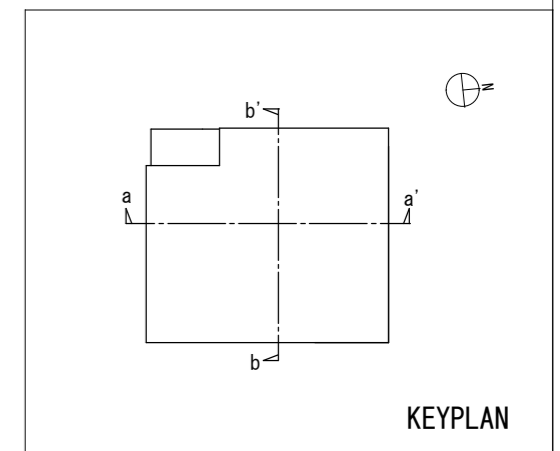
II-2 棟



a-a' 断面図



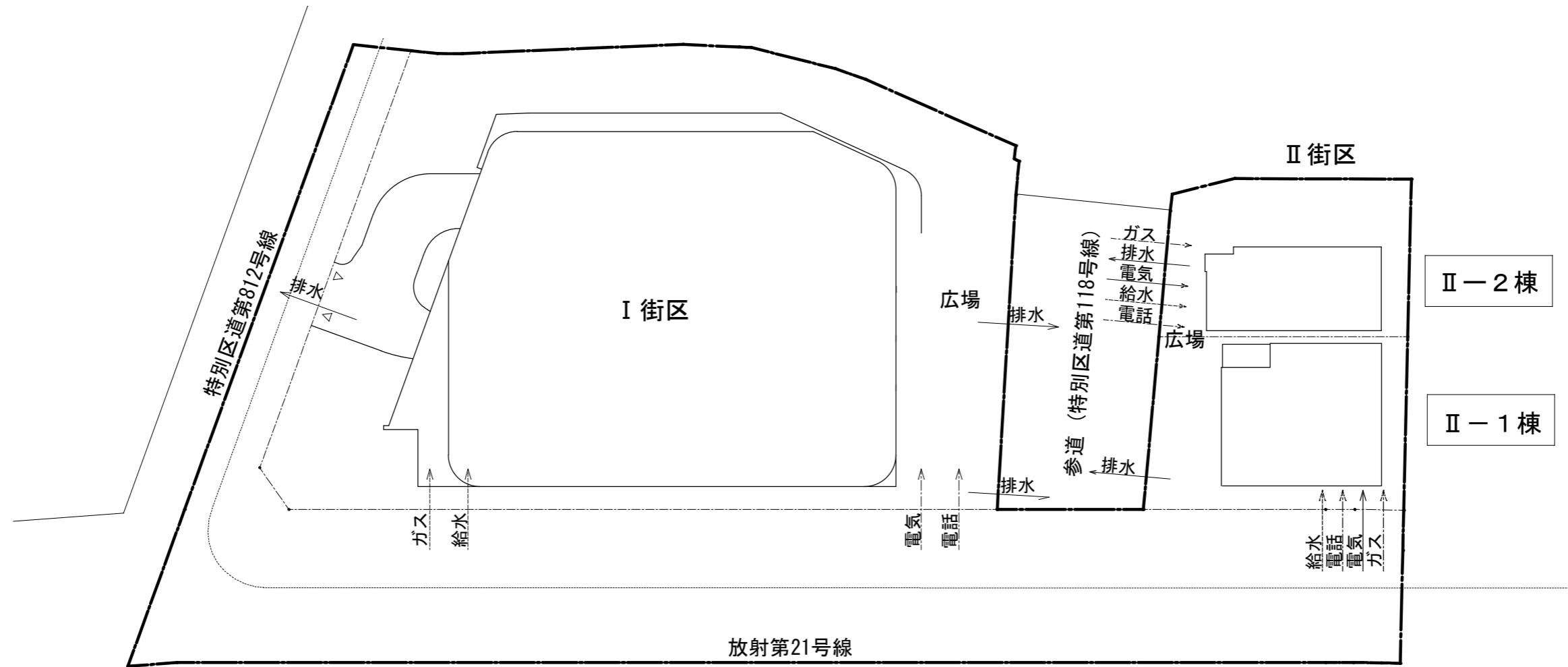
b-b' 断面図



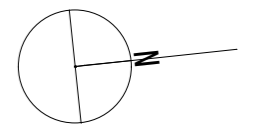
KEYPLAN

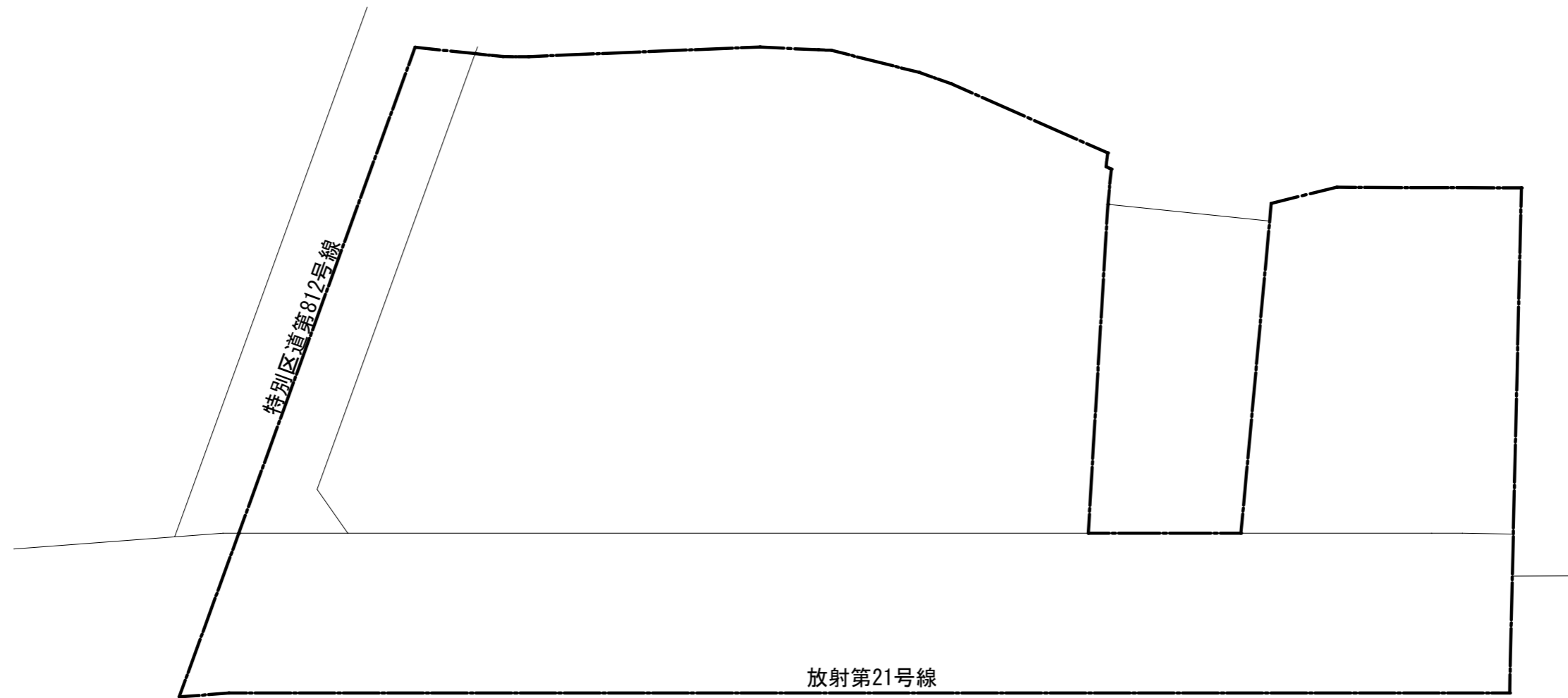
II-1 棟



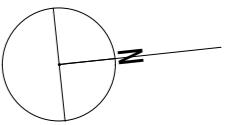


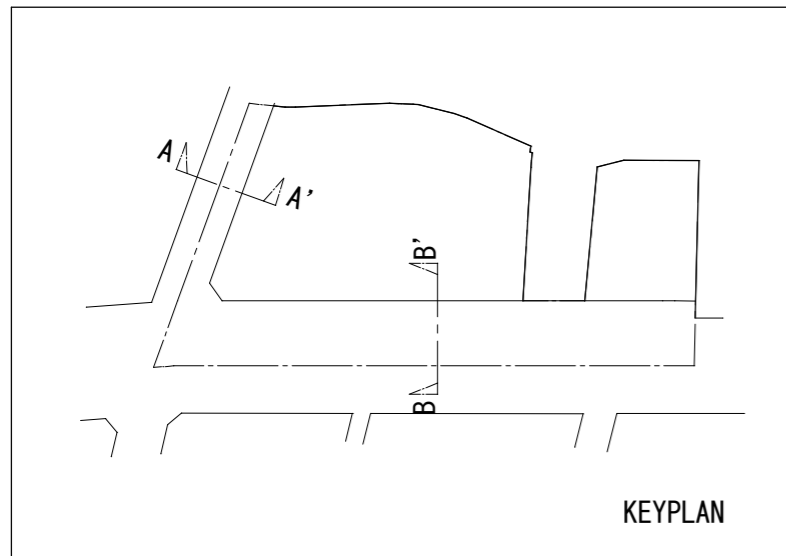
- 凡例
- 施行地区
 - 敷地境界線
 - ← 電気
 - ← 電話
 - ← 給水
 - ← ガス
 - 排水
 - ▽△ 駐車施設 (駐車場出入口)



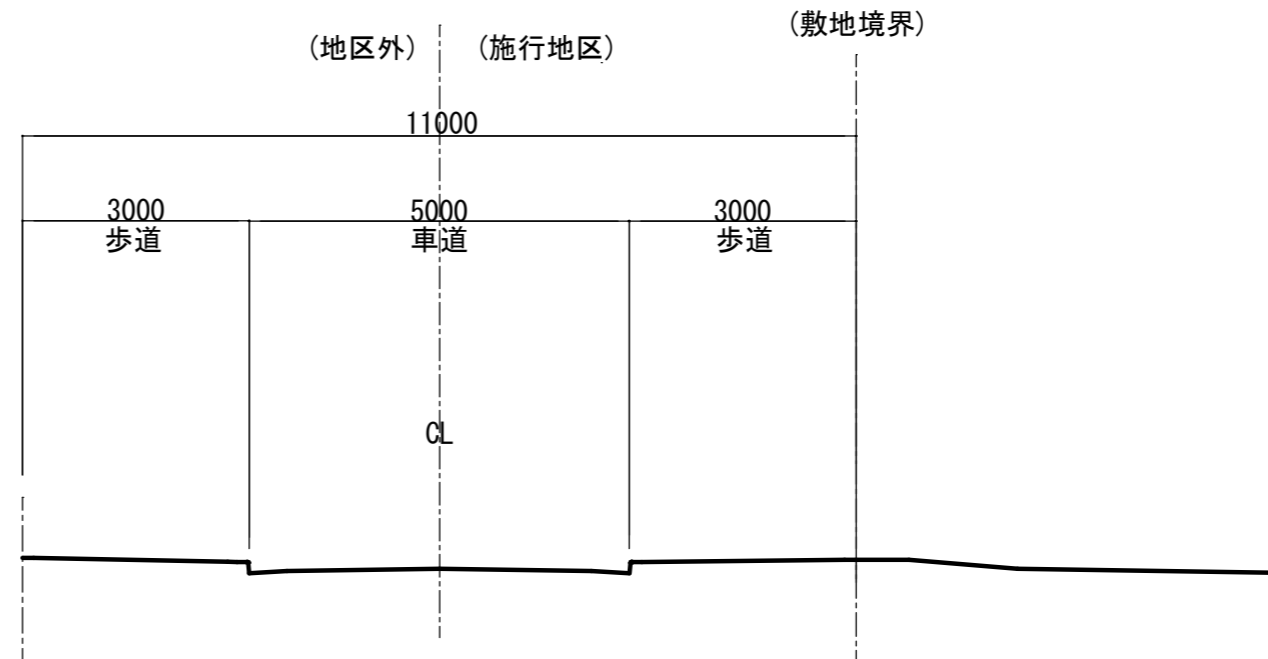


凡例
—— 施行地区

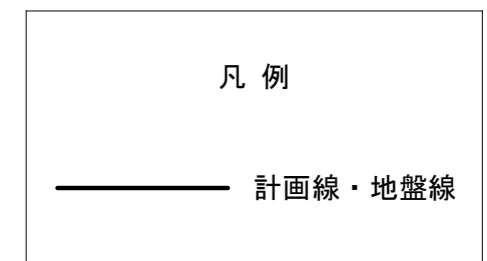
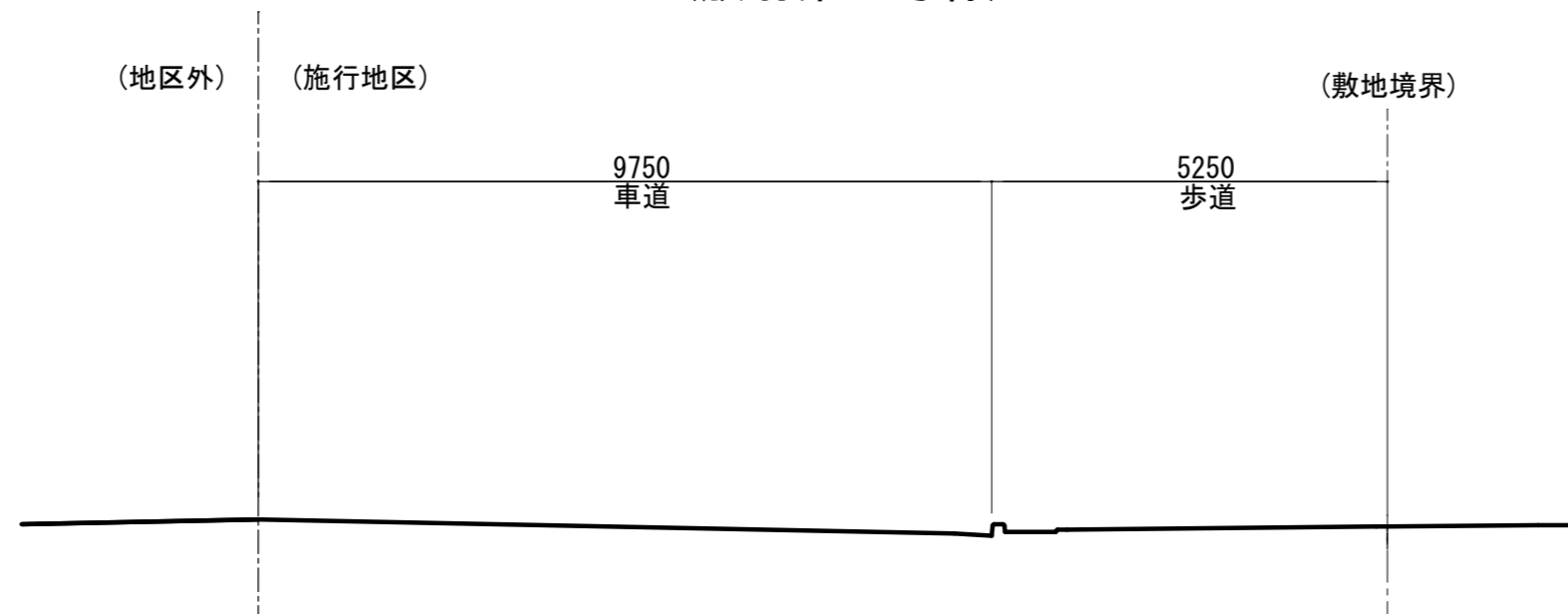




A-A' 断面図
(特別区道第812号線)



B-B' 断面図
(放射第21号線)



※ 舗装構成その他詳細は別途協議
 ※ 都道は既存道路の拡幅整備のため計画面は現在の地盤面に準じる