



(仮称)北青山三丁目地区スポーツ施設整備計画

令和6(2024)年1月

港区平和都市宣言

かけがえのない美しい地球を守り、世界の恒久平和を願う人びとの心は一つであり、いつまでも変わることはありません。

私たちも真の平和を望みながら、文化や伝統を守り、生きがいに満ちたまちづくりに努めています。

このふれあいのある郷土、美しい大地をこれから生まれ育つ子どもたちに伝えることは私たちの務めです。

私たちは、我が国が『非核三原則』を堅持することを求めるとともに、ここに広く核兵器の廃絶を訴え、心から平和の願いをこめて港区が平和都市であることを宣言します。

昭和60年8月15日

港 区

目次

第1部 基本構想

第1章 基本構想の概要	1
1 基本構想の目的	
2 敷地利用の方針	
3 スポーツ施設整備の必要性	
4 まちづくりの経緯	
第2章 与条件の整理	3
1 計画地と周辺環境の概要	
(1) 計画地の概要	
(2) 計画地の周辺環境の概要	
(3) 計画地周辺の土地利用の現状	
2 権利変換の対象となる財産(従前資産)について	
3 関連計画	
(1) 本再開発事業の関連計画	
(2) 本スポーツ施設の関連計画	
4 区民意見等	
第3章 施設整備のコンセプト	11
1 施設整備のコンセプト	

第2部 基本計画

第1章 基本計画の概要	12
1 基本計画の目的	
2 法的条件の整理	
3 関係法令等の整理	
第2章 基本計画	14
1 建築計画	
(1) 配置計画	
(2) 平面計画	
2 施設内動線計画	
(1) 施設内動線	
(2) 階段の動線	
(3) エレベーターの運用及び動線	
3 セキュリティ計画	
4 避難計画	

5	外構計画	
	(1)歩行者動線計画	
	(2)車両動線計画	
	(3)有効空地及び緑化	
6	駐車場等計画	
	(1)駐車場計画	
	(2)自転車駐車場計画	
7	構造計画	
	(1)建物概要	
	(2)構造種別と架構形式	
	(3)基礎形式	
	(4)耐震安全性	
8	防災計画	
	(1)本再開発事業全体における防災計画	
	(2)本スポーツ施設における防災計画	
9	電気設備計画	
	(1)設計方針	
	(2)計画方針	
10	機械設備計画	
	(1)設計方針	
	(2)計画方針	
11	環境計画	
	(1)環境性能目標	
	(2)協定木材の活用	
	(3)緑化の推進	
	(4)ヒートアイランド現象の緩和	
12	管理運営計画	
第3章	経費及びスケジュール	41
	1 経費(概算)	
	2 事業スケジュール	
参考資料		42
	1 ヒアリング及びアンケート	
	2 区立スポーツ施設等の概要	

第1部 基本構想

第1章 基本構想の概要

1 基本構想の目的

旧港区立青山児童館用地等の活用について、区は、令和4年1月6日開催の公共施設等整備検討委員会及び令和4年1月26日開催の教育委員会において、本再開発事業によるまちづくりに地権者として参加すること、権利変換により取得する権利床をスポーツ施設の整備に活用することを、審議・了承の上、決定しました。

この活用方針を踏まえ、本用地が所在する北青山三丁目地区(B地区)で検討が進められている北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業(以下「本再開発事業」といいます。)によるまちづくりに、区も地権者として参加しています。

本再開発事業において取得予定の権利床を活用して整備する(仮称)北青山三丁目地区スポーツ施設(以下「本スポーツ施設」といいます。)は、公の施設として整備し、誰もが、安全に多種目のスポーツを楽しむことができる施設とするため、施設整備の基本的な枠組みをつくることを目的とします。

2 敷地利用の方針

旧青山児童館の敷地を単独で使用する場合は、幅約10.5m、奥行き約32.5mの細長い敷地の中に建物を配置することになり、利用可能な面積が制限されるため、必要諸室が複数のフロアにまたがるなどの施設運営上の課題が想定されますが、本再開発事業において平面的な広がりのあるフロアを確保し、施設需要に対応することが可能となります。

これらのことから、区は地権者として本再開発事業によるまちづくりに参加し、本用地の有効活用を図ります。

案内図



3 スポーツ施設整備の必要性

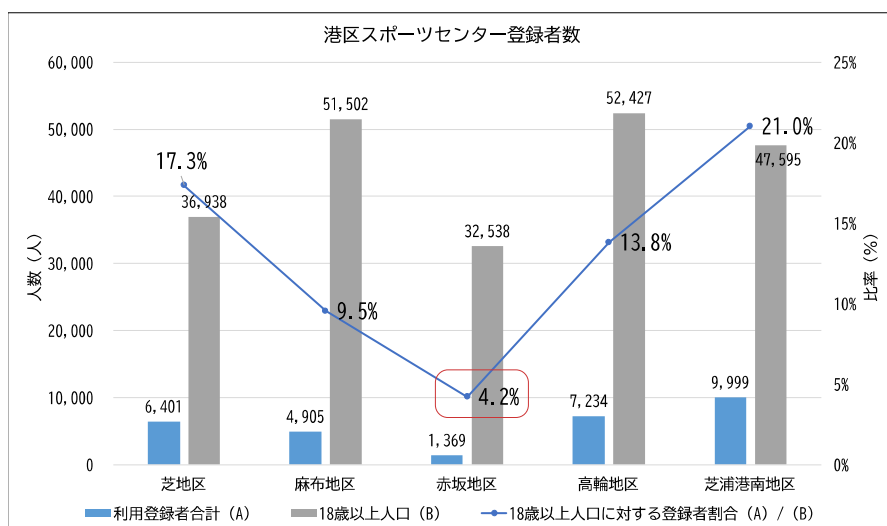
赤坂・青山地域における現在のスポーツ施設の状況は、区立青山運動場(野球場・テニスコート)や区立氷川武道場があるほか、学校教育に支障のない範囲で小・中学校においては校庭、体育館等の開放、赤坂学園赤坂中学校においては屋内プールも開放しています。

また、区立健康増進センター及び青山いきいきプラザには、体育館が設置されています。

一方で、スポーツの活動拠点である「港区スポーツセンター」の赤坂・青山地域の区民の利用登録割合は4.2%で、直接的な交通手段がないなどの理由により区平均13.5%と比較して極めて低い実態があります(令和5年1月1日現在)。

こうした状況から、本スポーツ施設の整備にあたっては、既存のスポーツ施設等を含めて、より多くの種目の実施が可能となり、赤坂・青山地域におけるスポーツ環境が充実するような施設としての整備を目指します。

なお、本スポーツ施設は、区民のスポーツ振興を図り、健康な区民生活の向上を目的とした施設とすることから、公の施設として位置づけます。



4 まちづくりの経緯

本スポーツ施設を含む周辺地域では、平成14年からまちづくり活動が行われており、令和4年1月以降は、区は地権者としてまちづくり活動に参加してきました。

これまでの主な経緯

平成14年(2002年) 10月	新青山街づくり協議会 設立(現「青山まちづくり協議会」)
平成26年(2014年) 3月	北青山地区再開発協議会 設立
平成26年(2014年) 12月	北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト 実施地区 公表
平成27年(2015年) 10月	青山通り周辺地区まちづくりガイドライン策定
平成28年(2016年) 1月	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 公表
平成28年(2016年) 10月	北青山三丁目地区地区計画の都市計画決定
令和元年(2019年) 12月	北青山三丁目地区A-1地区(都営住宅棟)竣工
令和2年(2020年) 4月	北青山三丁目地区(沿道一体型開発区域) 基本計画 公表
令和2年(2020年) 5月	北青山三丁目地区A-2地区(民活事業棟)竣工
令和4年(2022年) 10月	地区計画の都市計画変更
令和4年(2022年) 12月	市街地再開発事業の都市計画決定
令和5年(2023年) 8月	事業認可

第2章 与条件の整理

1 計画地と周辺環境の概要

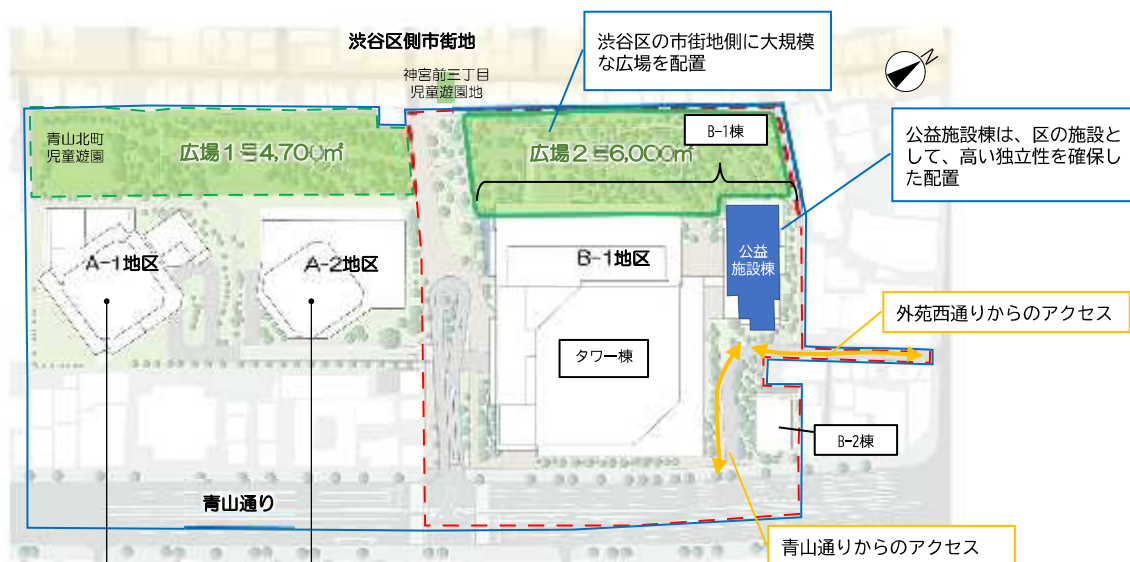
(1) 計画地の概要

北青山三丁目地区は、港区北西部と渋谷区の区境に位置しており、本地区東側は放射第4号線(青山通り)に面し、東京メトロの表参道駅や外苑前駅に近接する交通利便性の高い約5.9haの地区です。

本地区が面する青山通り沿道は、「青山通り周辺地区まちづくりガイドライン」において、質の高い複合市街地の形成に向けて多様な機能の集積を図るエリアとされています。また、本地区では、平成26年から、都営住宅を集約・高層化して建替えることにより創出された用地を生かして、質の高い民間開発を誘導する「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」が実施されており、平成28年に地区計画が都市計画決定され、A地区において都営住宅棟(令和元年12月竣工)と民活事業棟(令和2年5月竣工)の整備が完了しています。

一方、B地区(約2.9ha)は、青山通り沿道などに旧耐震建物が存在し、道路や防災性の向上に資するオープンスペース、まとまりのある緑が不足するなどの課題を抱えており、青山通り沿道の賑わい創出、まちの回遊性を高める歩行空間の整備なども求められています。

これらの経緯や課題等を踏まえ、B地区では、道路や広場などの公共施設の整備とあわせて、創出された都営地及び青山通り沿道を含めた土地の高度利用を図るとともに、業務・商業・宿泊・公共公益などの多様な都市機能を導入し、文化・流行の発信拠点となる複合市街地を形成します。



都営住宅棟
(令和元年12月竣工)

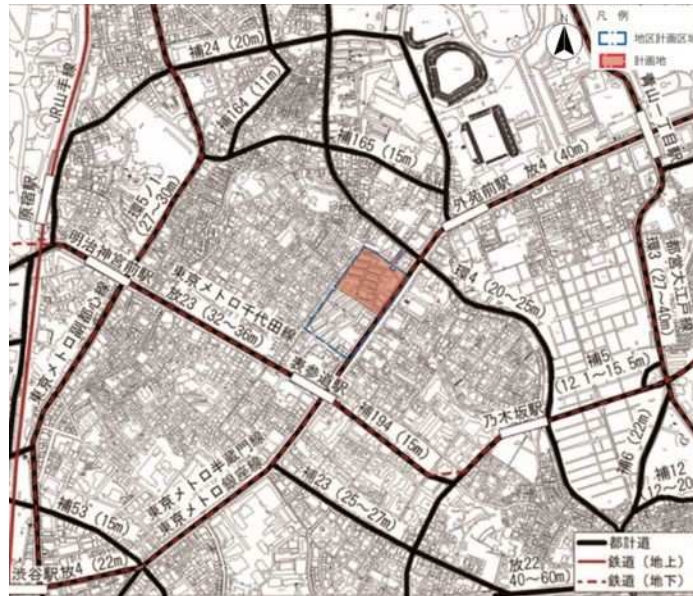


民活事業棟
(令和2年5月竣工)

(2) 計画地の周辺環境の概要

ア 計画地の周辺ネットワーク

- ・周辺には、青山通りや表参道、外苑西通りなど主要な幹線道路のネットワークが広がり、乗降客数の多い主要な地下鉄駅である、表参道駅や外苑前駅に隣接しています。



(出典:北青山三丁目地区地区計画企画提案書)

イ 周辺の特徴的なエリア

- ・東京都内のクリエイティブ産業(飲食店を除く)に関連する事業所は、千代田区・中央区・港区の都心部に集中して立地しており、その集積を取り囲むように区部に多数立地しています。
- ・東京都内のクリエイティブ産業の多くは区部に集積しています。区部の集積状況を分野別にみると、「芸術」は中央区・港区、「舞台芸術、音楽、映画・ビデオ・写真、デザイン、広告」は港区・渋谷区、「テレビ・ラジオ・報道」は港区、「アニメ」は杉並区、「ゲーム」は新宿区、「ファッション(アパレル)、日用品」は台東区・中央区、「ファッション(デザイン・美容)」は渋谷区、「出版」は千代田区、「情報サービス」は千代田区・港区、「工芸品・装飾品」は台東区、「観光」は港区・新宿区、「建築設計」は渋谷区・新宿区・港区となっています。



東京都区部におけるクリエイティブ産業の集積状況

ウ 豊かな緑が立地するエリア

- 周辺には、神宮外苑や代々木公園、新宿御苑、赤坂御用地など大規模な緑が立地しています。
- 青山通り沿道は、青山通り周辺地区まちづくりガイドライン等でも、緑のネットワーク軸として位置づけられており、歩道部分には街路樹が植樹されています。



みどりのネットワーク図(みどりのデータマップ(平成27年作成)を基に作成)

(3) 計画地周辺の土地利用の現状

- ・ 計画地周辺は業務・商業・集合住宅・独立住宅が混在する、多機能混在地区となっています。
- ・ 計画地内は、旧都営住宅のほか、青山通り沿道の業務ビルや商業店舗により構成されています。
- ・ 幹線道路沿いとその後背地の間で土地利用の様相は異なっており、青山通り、表参道、外苑西通りといった幹線道路沿いは、業務・商業利用がされているが、その後背地には独立住宅を中心とした住宅街が広がっています。
- ・ 地区西側の渋谷区側市街地においては、細分化された土地に住宅系の土地利用が多く見られるほか、住商事混在施設も見られます。

建物構造現況図



(出典：港区・渋谷区 平成28年度土地建物利用現況図)

凡例		-港区		-渋谷区	
官公庁施設	官公庁施設	官公庁施設	官公庁施設	官公庁施設	官公庁施設
教育文化施設	教育文化施設	教育文化施設	教育文化施設	教育文化施設	教育文化施設
厚生医療施設	厚生医療施設	厚生医療施設	厚生医療施設	厚生医療施設	厚生医療施設
供給処理施設	供給処理施設	供給処理施設	供給処理施設	供給処理施設	供給処理施設
事務所建築物	事務所施設	事務所施設	事務所施設	事務所施設	事務所施設
専用商業施設	専用商業施設	専用商業施設	専用商業施設	専用商業施設	専用商業施設
住商併用建物	住商併用施設	住商併用施設	住商併用施設	住商併用施設	住商併用施設
宿泊・遊興施設	宿泊・遊興施設	宿泊・遊興施設	宿泊・遊興施設	宿泊・遊興施設	宿泊・遊興施設
スポーツ・興業施設	スポーツ・興行施設	スポーツ・興行施設	スポーツ・興行施設	スポーツ・興行施設	スポーツ・興行施設
独立住宅	独立住宅	独立住宅	独立住宅	独立住宅	独立住宅
集合住宅	集合住宅	集合住宅	集合住宅	集合住宅	集合住宅
専用工場	専用工場	専用工場	専用工場	専用工場	専用工場
住居併用工場	住居併用工場	住居併用工場	住居併用工場	住居併用工場	住居併用工場
倉庫運送関係施設	倉庫・運送関係施設	倉庫・運送関係施設	倉庫・運送関係施設	倉庫・運送関係施設	倉庫・運送関係施設
農 農林漁業施設	農林漁業施設	農林漁業施設	農林漁業施設	農林漁業施設	農林漁業施設
屋外利用地・仮設建物	屋外利用地	屋外利用地	屋外利用地	屋外利用地	屋外利用地
公園・運動場等	公園・運動場等	公園・運動場等	公園・運動場等	公園・運動場等	公園・運動場等
未利用地	未利用地	未利用地	未利用地	未利用地	未利用地
道路	道路・鉄道地	道路・鉄道地	道路・鉄道地	道路・鉄道地	道路・鉄道地
鉄道・港湾等	道路・鉄道地	道路・鉄道地	道路・鉄道地	道路・鉄道地	道路・鉄道地
田	田	田	田	田	田
畑	畑	畑	畑	畑	畑
果樹園	果樹園	果樹園	果樹園	果樹園	果樹園
採草放牧地	採草放牧地	採草放牧地	採草放牧地	採草放牧地	採草放牧地
水面・河川・水路	水面・河川・水路	水面・河川・水路	水面・河川・水路	水面・河川・水路	水面・河川・水路
森林	森林	森林	森林	森林	森林
原野	原野	原野	原野	原野	原野
その他	その他	その他	その他	その他	その他

建物階数現況図



(出典：港区・渋谷区 平成28年度土地建物利用現況図)

凡例		-港区		-渋谷区	
地上1階	地上1階	地上1階	地上1階	地上1階	地上1階
地上2階	地上2階	地上2階	地上2階	地上2階	地上2階
地上3階	地上3階	地上3階	地上3階	地上3階	地上3階
地上4.5階	地上4.5階	地上4.5階	地上4.5階	地上4.5階	地上4.5階
地上6.7階	地上6.7階	地上6.7階	地上6.7階	地上6.7階	地上6.7階
地上8.10階	地上8.10階	地上8.10階	地上8.10階	地上8.10階	地上8.10階
地上11.15階	地上11.15階	地上11.15階	地上11.15階	地上11.15階	地上11.15階
地上16階以上	地上16階以上	地上16階以上	地上16階以上	地上16階以上	地上16階以上
低層	低層	低層	低層	低層	低層
中層	中層	中層	中層	中層	中層
高層	高層	高層	高層	高層	高層
超高層	超高層	超高層	超高層	超高層	超高層

2 権利変換の対象となる財産(従前資産)について

旧青山児童館(土地・建物)

所在 地番:北青山三丁目227番2
 住居表示:北青山三丁目3番16号
 数量 土地(地積) : 342.94㎡
 建物(延床面積): 614.52㎡
 建物概要 鉄筋コンクリート造、地上3階塔屋1階建
 昭和41年2月19日竣工

旧青山保育園(建物)

所在 地番:北青山三丁目227番1
 住居表示:北青山三丁目4番14号-101
 数量 建物①延床面積:1,145.11㎡
 建物②延床面積: 23.52㎡
 建物概要 建物①鉄筋コンクリート造、地下1階地上4階建のうち地下1階、地上1階及び2階部分
 昭和37年11月30日竣工
 建物②鉄筋コンクリート造、地上1階建
 平成元年6月30日竣工

従前資産	
外 観	旧青山児童館(土地・建物) 
	旧青山保育園(建物①) 
	旧青山保育園(建物②) 

3 関連計画

(1) 本再開発事業の関連計画

ア 都市づくりのグランドデザイン(東京都/平成29年)

- ・ 拠点や地域の魅力を一層向上させるためには、地域特性に応じた特色のある機能を軸状に集積させることや、拠点や地域を環境にやさしい公共交通や緑と水のネットワークで結びつけることで、それぞれを相互に刺激し、連続的なにぎわいや相乗効果を生み出していくことも重要です。
- ・ 拠点間をつなぐ都市基盤等を活用し、特色のある都市機能の集積、多様な交通手段による人の往来の活発化、水・緑のネットワーク形成などに資する「地域軸」の形成を促進していきます。

イ 東京都長期ビジョン(東京都/平成26年)

- ・ 周辺の豊かな「賑わい・文化・緑」をつなぐ、最先端の文化・流行の発信拠点を形成。

ウ 港区まちづくりマスタープラン(港区/平成29年)

- ・ 青山通りなどの主要な幹線道路沿道では、都市の魅力やにぎわいを備えた商業、文化、交流等の多様な集客機能及び業務機能の集積を更に促進。

エ 港区景観計画(港区/平成27年)

- ・ 赤坂・青山・表参道・渋谷をつなぐ、風格ある街並みを守り育てます。
- ・ 青山通りは、周辺の魅力あるまちや拠点をつなぐ骨格的な回遊ルート…歩行者の目線から、賑わいとうるおい、やすらぎを程よく感じられる空間となるよう演出。

オ 青山通り周辺地区まちづくりガイドライン(港区/平成27年)

- ・ 青山通りのにぎわいを周辺に波及させ、まちの回遊性を高めるように、歩行空間を整備。
- ・ 青山通りを緑の軸として、道路沿いの地上部を中心に質の高い緑化を誘導。
- ・ 沿道建築物の耐震化を推進し、特定緊急輸送道路の機能を確保を図ります。

拠点を結ぶ地域軸(青山通り)の形成イメージ



青山通りは拠点間をつなぐ地域軸として、多様な都市機能の集積、風格ある街並みの形成、にぎわいのある歩行者空間の演出、緑化・防災などの役割・機能を担う

関連計画を踏まえた青山通りの将来像

「渋谷」～「青山」～「赤坂・六本木・虎ノ門」の個性ある拠点間の回遊性をより高める地域軸の実現

都市機能

青山通り沿道空間と一体となる、低層商業やオープンスペースなどの多様な都市機能の集積により、歩行者空間の賑わい創出が実現。



(イメージ)

緑・景観

連続的で広がりのある緑のネットワークを形成するとともに、青山通りと沿道建築物との一体的な景観形成を推進することで、うるおいやすらぎのある沿道環境が実現。



(イメージ)

防災・交通

沿道の耐震化により特定緊急輸送道路としての機能を確保しつつ、地域住民や就業者にとって利便性の高い交通ネットワークを形成することで、安全・安心な都市基盤が実現。



(イメージ)

(北青山三丁目地区市街地再開発事業設計概要書を基に作成)

(2)本スポーツ施設の関連計画

ア 港区基本計画(港区/令和5年改定素案)

【政策22】誰もがスポーツを楽しむことができる機会の確保と環境を整備する

【施策③】スポーツを楽しむ場の確保と利用促進

【取組1】区立スポーツ施設等の計画的な整備と充実

⇒北青山に多種目の利用が可能な新たな区立スポーツ施設を整備

イ 港区まちづくりマスタープラン(港区/平成29年)

【赤坂地区のまちづくりの方針】

北青山三丁目では、老朽化した都営住宅の建替えを契機に、地域住民や来街者が憩える開放的なオープンスペースを整備するとともに、青山通り沿道と一体となった多様な都市機能の導入を誘導



【凡例】		
<p>方針1 土地利用・活用</p> <ul style="list-style-type: none"> まとまった良好な住宅市街地 住宅と商業・業務などが共存する市街地 業務・商業・文化・交通施設を中心とした市街地 <p>方針2 住宅・生活環境・地域コミュニティ・防災</p> <ul style="list-style-type: none"> 活発な商店街活動が行われているエリア <p>方針4 緑・水</p> <ul style="list-style-type: none"> 生物多様性に資する供給地 緑の拠点 	<p>方針3 道路・交通</p> <ul style="list-style-type: none"> 乗継ぎ利便性の向上を推進する交通結節拠点 都市計画道路(完成) 都市計画道路(早期に整備する部分) 都市計画道路(未完成) バリアフリー化など先導的に歩行環境の充実を図る地域(バリアフリー重点整備地区) 	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画を活用した市街地の更新 まちづくり活動が行われている地域 自然に富んだ地域の環境の保全(風致地区) 教育文化施設を中心とした良好な環境の保全(文教地区) 主な公園・緑地など 総合支所 私鉄・地下鉄線 区界・各総合支所境界線

(出典:港区まちづくりマスタープラン)

ウ 港区スポーツ推進計画(港区/令和5年改定素案)

【基本目標3】スポーツを楽しむ場の確保と利用促進

【施策1】区立スポーツ施設等の計画的な整備と充実

【取組2】新たなスポーツ施設の整備 **新規**

⇒区民等が身近な場所で気軽にスポーツを楽しむことができるよう、多種目のスポーツ競技での利用が可能な施設を北青山三丁目に整備

【基本目標4】障害者がスポーツに親しめる環境づくりと理解の促進

【施策2】障害者のスポーツ環境の充実

【取組2】障害者のスポーツ環境の整備 **拡充**

⇒障害者が安心して利用しやすい環境となるようスポーツ施設のバリアフリー化を徹底

【基本目標5】港区の特性や資源を活用したスポーツ活動の推進

【施策4】先端技術を活用したスポーツ活動の推進

【取組1】先端技術を活用した新たなスポーツの楽しみ方の創出 **拡充**

⇒VRやARなどの技術も活用したeスポーツを体験する取組を推進

【基本目標6】健康づくりにつながるスポーツ活動の推進

【施策3】スポーツと健康づくりの活動拠点の充実

【取組1】スポーツと健康づくりをともに支える環境の整備

⇒スポーツ活動に親しみ、楽しく身体を動かせる場と、生活習慣病やフレイル等の予防に向けた健康づくりを行う場の連携による、相互利用できる環境の整備

4 区民意見等

(1) 赤坂・青山地域へのスポーツ施設整備の要望

- 青山にはスポーツができる施設が少ないので増やしてほしい。(港区スポーツ推進計画の改定に向けたアンケート調査)
- 近くにスポーツ施設が無い。港区スポーツセンターまで電車を乗り継いで行くのは大変なので、赤坂、青山にも同等の施設をつくってほしい。(港区スポーツ推進計画の改定に向けたアンケート調査)
- 区のスポーツ施設が遠いので、使いやすい場所に何かあれば嬉しい。(港区スポーツ推進計画の改定に向けたアンケート調査)

(2) 実施種目や機能に関する要望

- ゴルフの練習場を整備してほしい。(港区スポーツ推進計画の改定に向けたアンケート調査)
- ランニングやサイクリングの拠点を整備してほしい。(港区スポーツ推進計画の改定に向けたアンケート調査)
- eスポーツができる環境を整備してほしい。(港区スポーツ推進委員協議会)
- 車いす競技ができる環境を整備してほしい。(港区スポーツ推進委員協議会)

(3) 身近な場所で気軽に運動できる環境整備の要望

- 小規模でもいいので区が運営する気軽に体を動かせる(ストレッチなど)場所が身近にあるとよい。(港区スポーツ推進計画の改定に向けたアンケート調査)

(4) 本スポーツ施設の運営に関する要望

- 総合型地域スポーツ・文化クラブ(スポーカル)との連携ができるとよい。(港区スポーツ推進委員協議会)
- 赤坂・青山地域の住民や団体への優先権を検討してほしい。(港区スポーツ推進委員協議会)

第3章 施設整備のコンセプト

1 施設整備のコンセプト

本スポーツ施設は、港区スポーツ推進計画で掲げる「みんなではぐくむスポーツ文化都市みなど～誰もが生涯を通じてスポーツを楽しみ スポーツで元気になるまちをめざして～」の実現と、関係団体を始めとした区民意見等を踏まえ、赤坂・青山地域を中心とした区民や近隣の在勤者等が、障害の有無にかかわらず、誰もが安全に多種目のスポーツを楽しめる施設を目指し、整備します。

- (1) 区民等が身近な場所で気軽にスポーツを楽しむことができるよう、多種目の利用が可能な施設とします。また、先端技術を活用したスポーツ(eスポーツ[※])を楽しむことができる施設とします。

※エレクトロニック・スポーツの略で、広義には電子機器を用いて行う娯楽、競技、スポーツ全般を指す言葉であり、コンピューターゲーム、ビデオゲームを使った対戦をスポーツ競技として捉える際の名称です。区では、eスポーツのうち、身体を動かさず等、スポーツ要素の高いものをeスポーツと捉えています。

- (2) 障害のある人が安心してスポーツを楽しむことができ、障害のある人もない人も同じ場所で一緒にスポーツができる施設とします。

- (3) 誰もが生涯を通じて元気にいきいきと暮らすことができるよう、健康増進センターや青山いきいきプラザと連携し、健康づくりや介護予防につながるスポーツ活動もできる施設とします。

- (4) 公園等の身近な屋外の場所で運動する人が増えていることを踏まえ、ランニングやウォーキング等を行う際にも更衣室等のみを利用できる施設とします。

- (5) 子どもの体力向上やスポーツを通じた仲間づくりを促進するため、地域の子どもたちが、安全にスポーツができる施設とします。

- (6) エリアマネジメント組織と連携した活動に取り組み、スポーツを軸とした地域交流の拠点となる施設とします。

- (7) 省エネルギー化を推進するとともに、協定木材(※)を活用し、地球温暖化対策に貢献する施設とします。

※港区と「間伐材を始めとした国産材の活用促進に関する協定」を締結した自治体(協定自治体)から産出された木材

第2部 基本計画

第1章 基本計画の概要

1 基本計画の目的

第1部基本構想におけるコンセプトを踏まえた施設を整備するため、基本計画を定めます。

2 法的条件の整理

項目		内容
所在地		東京都港区北青山三丁目地区内
事業手法		第一種市街地再開発事業
敷地面積		【B-1地区】約20,200㎡ 【B-2地区】約1,100㎡
用途地域 地域・地区		【青山通り沿道】 用途地域：商業地域 地域・地区：防火地域、第二種文教地区 【旧都営住宅敷地】 用途地域：商業地域 地域・地区：防火地域、第一種文教地区
地区計画		北青山三丁目地区地区計画
開発規模 ※()内は都市計画に て定まる数字である	延べ面積	【B-1地区】約179,500㎡ 【B-2地区】約2,000㎡
	容積対象面積	【B-1地区】約154,300㎡ 【B-2地区】約1,500㎡
	容積率	【B-1地区】約770% (最高770%、最低500%) 【B-2地区】約140% (最高200%、最低100%)
	建ぺい率	【B-1地区】約60% (60%) 【B-2地区】約35% (60%)
	階数	【B-1地区】地上38階、地下2階 【B-2地区】地上3階、地下2階
	最高高さ	【B-1地区】約180m (最高180m) 【B-2地区】約20m (最高30m)

3 関係法令等の整理

都市計画関連

- 都市計画法
- 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準
- 港区開発事業に係る定住促進指導要綱

建築基準法関連

- 建築基準法
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- 消防法
- 東京都福祉のまちづくり条例
- 東京都火災予防条例
- 東京都建築安全条例

景観関連

- 景観法
- 港区景観条例
- 東京都公開空地等のみどりづくり指針
- 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準
- 港区みどりを守る条例
- 東京都屋外広告物条例

環境・衛生関連

- 建築基準法
- 土壌汚染対策法
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- 興行場法
- 建築物における衛生環境の確保に関する法律
- 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
- 東京都環境影響評価条例
- 東京における自然の保護と回復に関する条例
- 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準
- 東京都水の有効利用促進要綱
- 港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例
- 港区建築物低炭素化促進制度
- 港区環境影響評価実施要綱
- 港区ビル風対策要綱
- みなとモデル二酸化炭素固定認証制度実施要綱
- 港区建築物環境衛生管理要綱

道路・駐車場関連

- 駐車場法
- 道路法
- 建築基準法
- 東京都駐車場条例
- 港区自転車等の放置及び自転車等駐車場整備に関する条例

インフラ関連

- 水道法
- ガス事業法
- 東京都下水道条例
- 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
- 東京都水の有効利用促進要綱
- 港区雨水流出抑制施設設置指導要綱

その他

- 航空法
- 大規模小売店舗立地法
- 電波法
- 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- 港区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- 港区住居表示に関する条例
- 港区文化財保護条例
- 港区みどりを守る条例
- 区有施設安全設計基準

※上記内容については、現時点での想定となります。今後設計の進捗に伴い、関係法令を確認の上、遵守します。

第2章 基本計画

施設整備の考え方は以下のとおりとします。なお、図面等を含め、詳細については、実施設計の中で決定します。

1 建築計画

(1) 配置計画

ア 建物配置

- 港区まちづくりマスタープラン、青山通り周辺地区まちづくりガイドライン、北青山三丁目地区(沿道一体型開発区域)基本計画や、日影の対応等を踏まえ、渋谷区市街地側に大規模広場を設ける配置とします。
- 本スポーツ施設が入る公益施設棟は、区の「公の施設」として、管理運営の自由度を高めるため、独立性の高い配置とするとともに、青山通り及び外苑西通りからアクセスしやすい配置とします。

イ 権利床の範囲

- B-1棟のうち、公益施設棟の地下1階及び地上1階の範囲が、区が取得する権利床です。

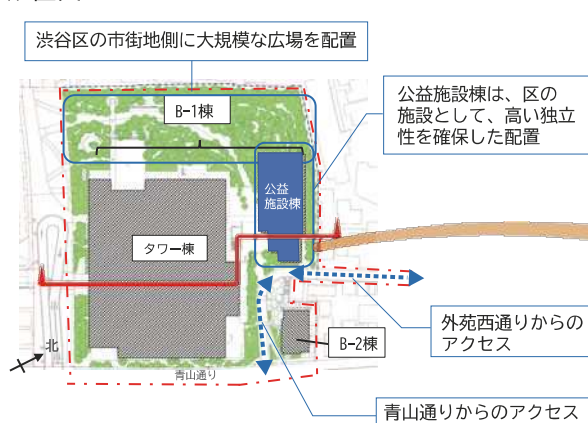
ウ 断面構成

- 本スポーツ施設が入る公益施設棟は、イベントスペースとなる広場を介してタワー棟とは分離させ、施設利用者にとってわかりやすい配置とします。

エ 斜線、日影等

- 建築基準法に基づく道路斜線や隣地斜線、東京都再開発等促進区を定める運用基準に基づく各部分の高さを遵守し、日影も考慮した配置計画とします。

配置図



公益施設棟の概要

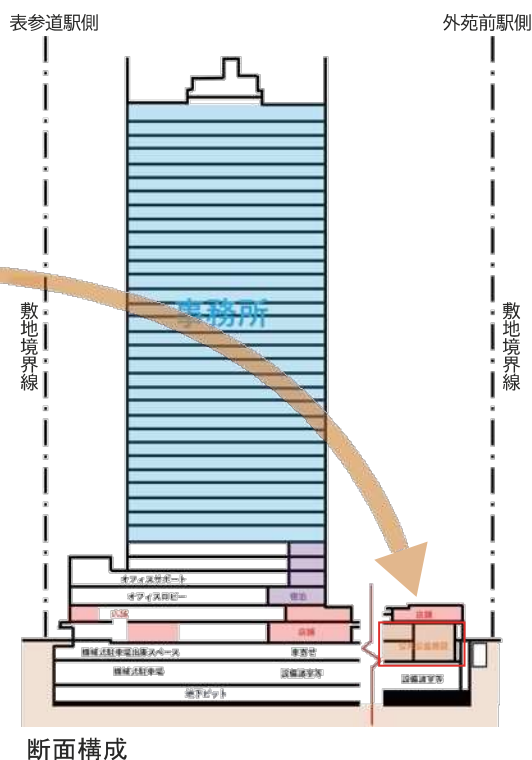
階数: 地下1階～地上2階

高さ: 約13m

区の権利床: 地下1階～地上1階

階	用途
2階	店舗
1階	スポーツ施設 (更衣・シャワー室等)
地下1階	スポーツ施設 (多目的競技場、多目的室等)
地下2階	蓄熱槽、ドライエリア

区の権利床



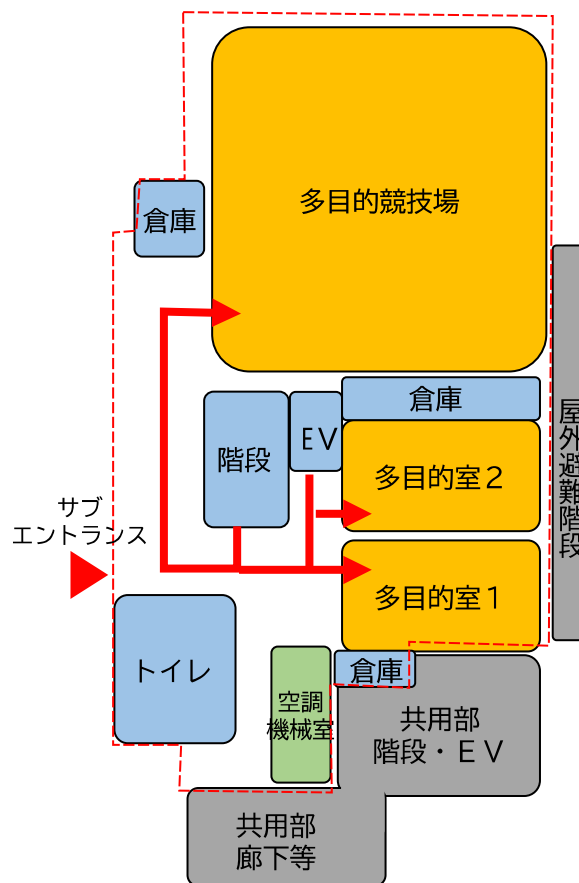
断面構成

(2) 平面計画

ア 地下1階

主要用途
多目的競技場、多目的室1、多目的室2、トイレ、倉庫、サブエントランス

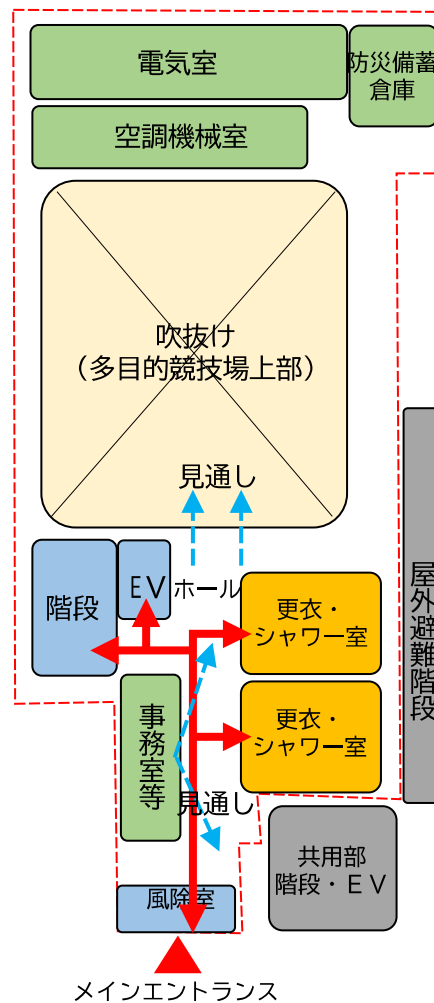
- 本スポーツ施設の主要室である多目的競技場、多目的室1及び多目的室2を地下1階に集約することにより、床面積を最大限確保しやすい計画とするとともに、施設利用者にとって分かりやすい室配置とします。
- 施設利用者用の階段、エレベーターを中央に配置することにより、主要室である多目的競技場、多目的室1及び多目的室2への利用者動線をコンパクトにまとめる計画とします。
- 多目的競技場は、多種目のスポーツができるように二層吹抜けとして天井高を最大限確保し、開放的な空間とします。
- 災害時には、区民避難所として運営することを想定していることから、吹抜け部等を活用して、地上部からの自然採光を取り入れることができる計画とします。



イ 1階

主要用途
メインエントランス、更衣・シャワー室、受付兼事務室、防災備蓄倉庫

- 主要な歩行者動線である青山通り外苑西通りからアクセスしやすい位置にメインエントランスを設けます。
- 1階ホールからは、多目的競技場を見渡せるようガラス部を設け、開放的な空間にします。
- 本スポーツ施設は、ランニングステーションとして更衣・シャワー室のみを利用することができる施設とするため、施設利用者の利便性を考慮し、更衣・シャワー室は、メインエントランスに近接して配置する計画とします。
- 施設利用者用の階段及びエレベーターを中央に配置することにより、地下1階の各主要室への利用者動線をコンパクトにまとめます。
- 受付兼事務室を1階エントランス付近に配置することにより、館内の見通しを確保し、セキュリティに配慮した計画とします。



ウ 必要諸室の面積と整備方針

(ア) 地下1階

諸室	数量	面積	整備方針
多目的競技場	1	約420㎡ (天井高約8.5m)	<ul style="list-style-type: none"> ・多種目のスポーツができるよう二層吹抜けの空間を確保します。 ・壁面に鏡を設置し、ダンス等の需要にも対応します(未使用時は可動壁により保護)。 ・バドミントン等の競技にも適した空調設備とします。 ・車いす及び電動車いすの利用に対応できるよう、床の強度を確保します。 ・壁面の一面にボルダリングを設置します。
多目的室1	1	約70㎡ (天井高約3.5m)	<ul style="list-style-type: none"> ・ダンス、ヨガを実施できるように、壁面に鏡を設置します(未使用時は可動壁により保護)。 ・バレエの練習用に、ダンスバーを設置します。 ・eスポーツ用機器を設置できる電気配線等を確保します。 ・多目的室2との間仕切は、可動間仕切とします。
多目的室2	1	約110㎡ (天井高約3.5m)	<ul style="list-style-type: none"> ・ゴルフ等の練習が可能なネットを壁面に設置します。 ・eスポーツ用機器を設置できる電気配線等を確保します。 ・多目的室1との間仕切は、可動間仕切とします。
倉庫	3	約60㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的競技場、多目的室1及び多目的室2で使用する器具、備品、機器等を収納する倉庫として設置します。
バリアフリートイレ	1	約10㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・ベビーチェア及びオストメイト設備等を備えたバリアフリートイレを配置します。
トイレ	2	約50㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・男女別のトイレを配置します。 ・多目的競技場を団体で利用した場合でも十分対応可能な便器の数を確保します。
空調機械室	1	約50㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・本スポーツ施設の空調機器を設置します。
廊下、階段、エレベーター等	—	約300㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下は、車いす等利用者がすれ違うことができる廊下幅を確保するなど、バリアフリーに配慮するとともに、救急搬送活動に支障が生じないよう十分な有効幅員を確保します。 ・エレベーターは、区有施設安全設計基準におけるエレベーター安全性向上のための港区付加仕様を満たし、救急車のストレッチャー(約60cm×約200cm)を載せることができ、救急隊が使用可能なものを設置します。

(イ) 1階

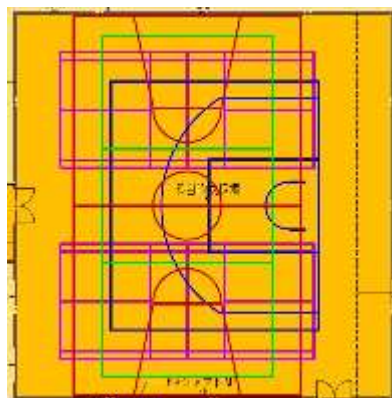
諸室	数量	面積	整備方針
更衣・シャワー室	2	約100m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・男女別の更衣・シャワー室を配置します。 ・多目的競技場を団体で利用した場合にも利用可能なロッカー及びシャワーの数を確保します。 ・更衣スペース、ロッカースペース、シャワースペース、洗面スペース、トイレを確保します。 ・ランニングステーションとして更衣・シャワー室のみを利用する際の利用者動線にも配慮します。
バリアフリーシャワー室	2	約20m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリーに配慮したシャワー室を配置します。
受付兼事務室	1	約20m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・施設利用者が視認しやすい位置に配置します。 ・セキュリティに配慮し、出入口やホールを見渡すことができる位置に配置します。 ・職員1～2人が常駐できるスペースを確保します。 ・職員の更衣スペース(ロッカーを兼ねる)を確保します。
救護室	1	約5m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・急病人やけが人を看護するための部屋を配置します。
防災備蓄倉庫	1	約40m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・区民避難所に避難する人の飲料水、食糧、毛布等を保管する防災備蓄倉庫を設置します。
電気室	1	約100m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・本スポーツ施設の受変電設備を設置します。
空調機械室	1	約70m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・本スポーツ施設の空調機器を設置します。
倉庫	1	約5m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・施設運営に必要な物品等を収納します。
風除室(出入口)、ホール、廊下、階段、エレベーター等	—	約420m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・風除室(出入口)は、青山通り側に配置します。 ・風除室(出入口)、廊下は、車いす等利用者がすれ違うことができる廊下幅を確保するなど、バリアフリーに配慮します。 ・ホールは、地下1階の多目的競技場を見渡すことができる設えとし、開放感のある空間とします。 ・掲示スペース、券売機設置スペース、セキュリティゲート等を設置します。

本スポーツ施設の延べ面積 1,858.22m²

エ 多目的競技場コートレイアウト

多目的競技場として確保することができる間口、奥行き、天井高や、多種目のスポーツでの利用を可能とするコンセプトを考慮し、コートレイアウトは、バドミントン、バレーボール、バスケットボール(3on3)、ミニバスケットボールの4種目を予定しています。

なお、コートラインが引かれていない種目の練習にも対応できるように、マーカーコーンなどを配備します。



マーカーコーンのイメージ
(港区スポーツセンター備品)

種目	面数	コートサイズ	参考:公式競技規格
バドミントン (ダブルス)	2面	6.1m × 13.4m	6.1m × 13.4m (コート余白:各方向2.0m) (天井高:12.0m以上)
バレーボール (6人制)	1面	9.0m × 18.0m	9.0m × 18.0m (コート余白:サイドライン5.0m、エンドライン6.5m) (天井高:国内大会7.0m以上)
バスケットボール (3on3)	1面	11.0m × 15.0m	11.0m × 15.0m (コート余白:サイドライン1.5m、 エンドライン1.0m、ベースライン2.0m)
ミニ バスケットボール	1面	12.0m × 20.0m※	12.0m~15.0m × 22.0m~28.0m

※ミニバスケットボールコートラインの長辺の寸法は、実施設計において調整します。

オ 平面計画まとめ

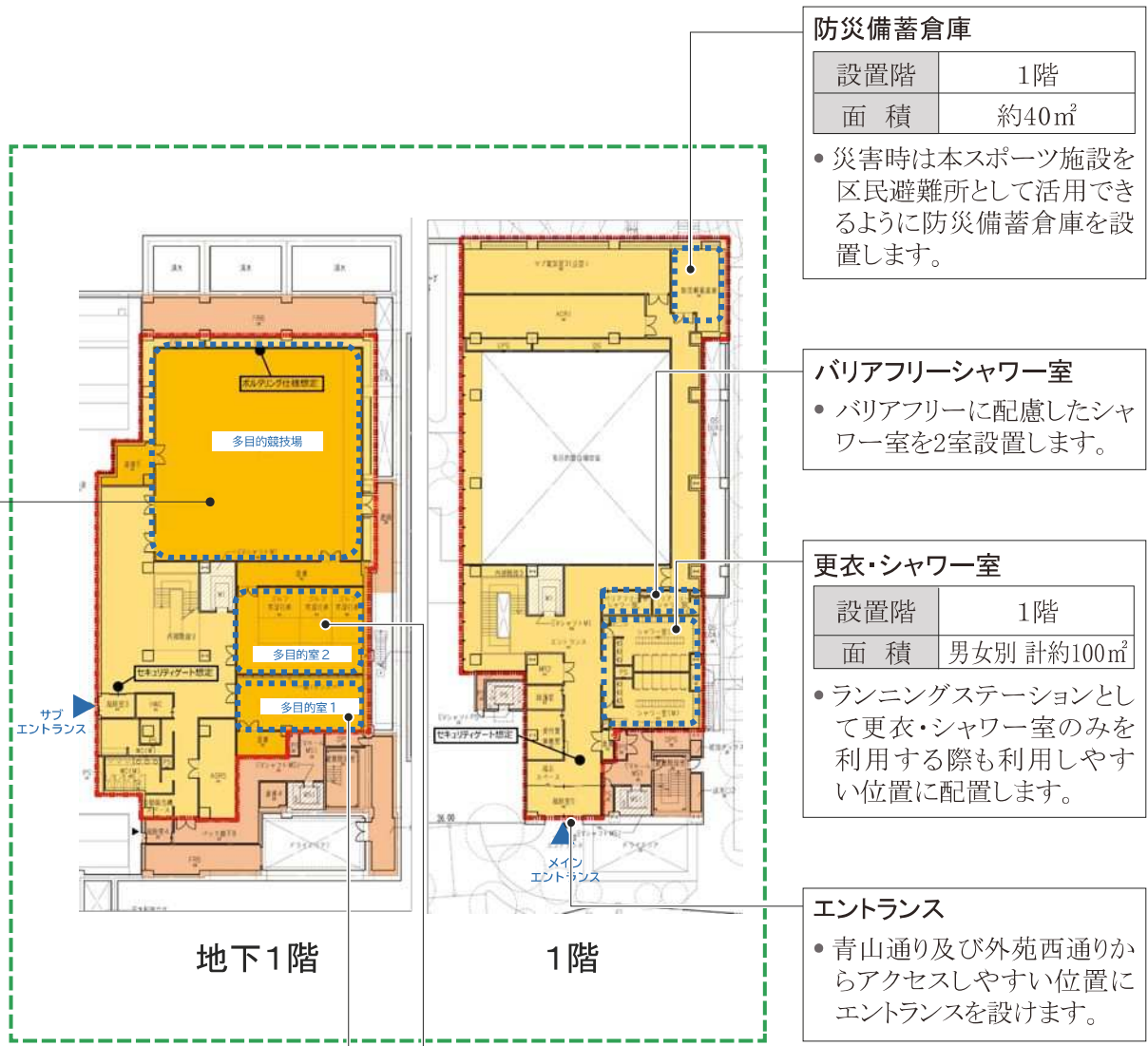
多目的競技場

設置階	地下1階
面積	約420m ²
寸法	約20m × 約21m
天井高	約8.5m

- 多種目のスポーツに対応できるように二層吹抜けの空間とし、天井高を最大限確保します。
- 車いす及び電動車いすのスポーツでも利用できるように、床の強度を確保します。
- 壁面には鏡を設置し、ダンス等の需要にも対応します(未使用時は可動壁により保護)。
- 壁面の一面にボルダリングを設置します。

利用可能な主なスポーツ種目

バドミントン	武道(柔道・剣道・合気道・空手等)
バレーボール	ダンス、フォークダンス、民謡舞踏
バスケットボール(3on3)	パドルテニス
ミニバスケットボール	バトン
ボルダリング	ボッチャ
卓球	体操・新体操



防災備蓄倉庫

設置階	1階
面積	約40m ²

- 災害時は本スポーツ施設を区民避難所として活用できるように防災備蓄倉庫を設置します。

バリアフリーシャワー室

- バリアフリーに配慮したシャワー室を2室設置します。

更衣・シャワー室

設置階	1階
面積	男女別 計約100m ²

- ランニングステーションとして更衣・シャワー室のみを利用する際も使いやすい位置に配置します。

エントランス

- 青山通り及び外苑西通りからアクセスしやすい位置にエントランスを設けます。

多目的室1(ダンス、ヨガ、バレエ等)

設置階	地下1階
面積	約70m ²
寸法	約6m×約12m
天井高	約3.5m

- 壁面に鏡を設置し、ダンス等の需要にも対応します(未使用時は可動壁により保護)。
- eスポーツ用機器を設置できる電気配線等を確保します。
- 多目的室2との間仕切は、可動間仕切とします。

多目的室2(ゴルフ、ヨガ等)

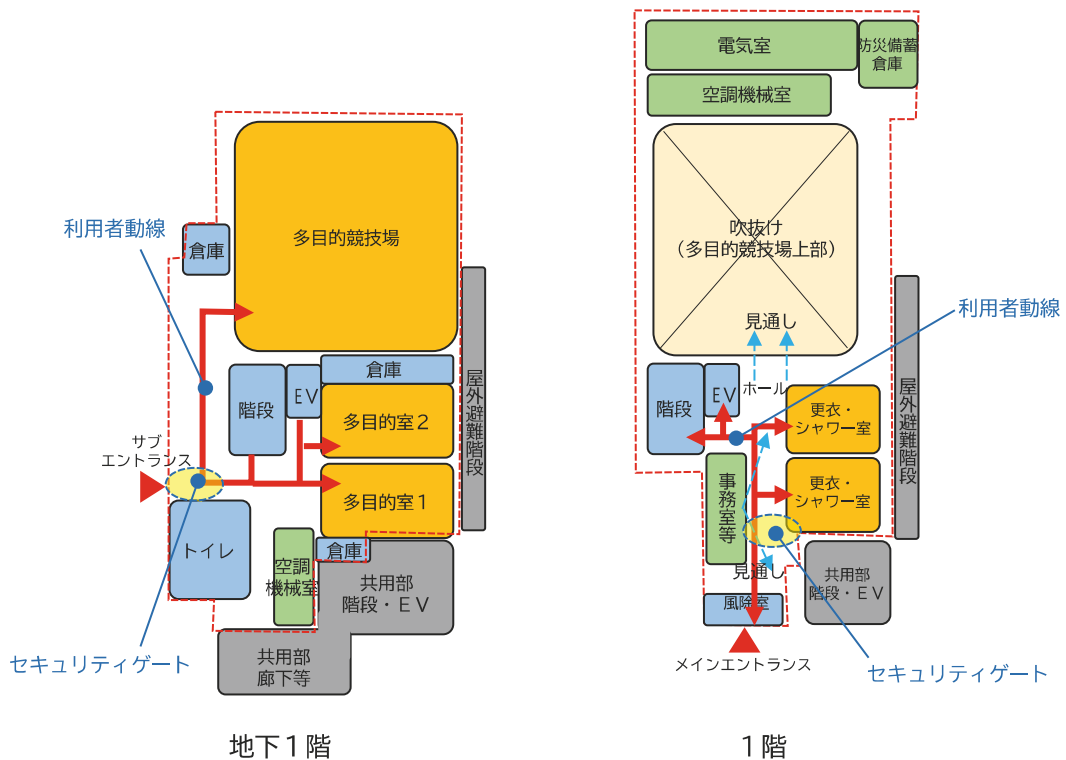
設置階	地下1階
面積	約110m ²
寸法	約9m×約12m
天井高	約3.5m

- ゴルフ等の練習が可能なネットを壁面に設置します。
- eスポーツ用機器を設置できる電気配線等を確保します。
- 多目的室1との間仕切は、可動間仕切とします。

2 施設内動線計画

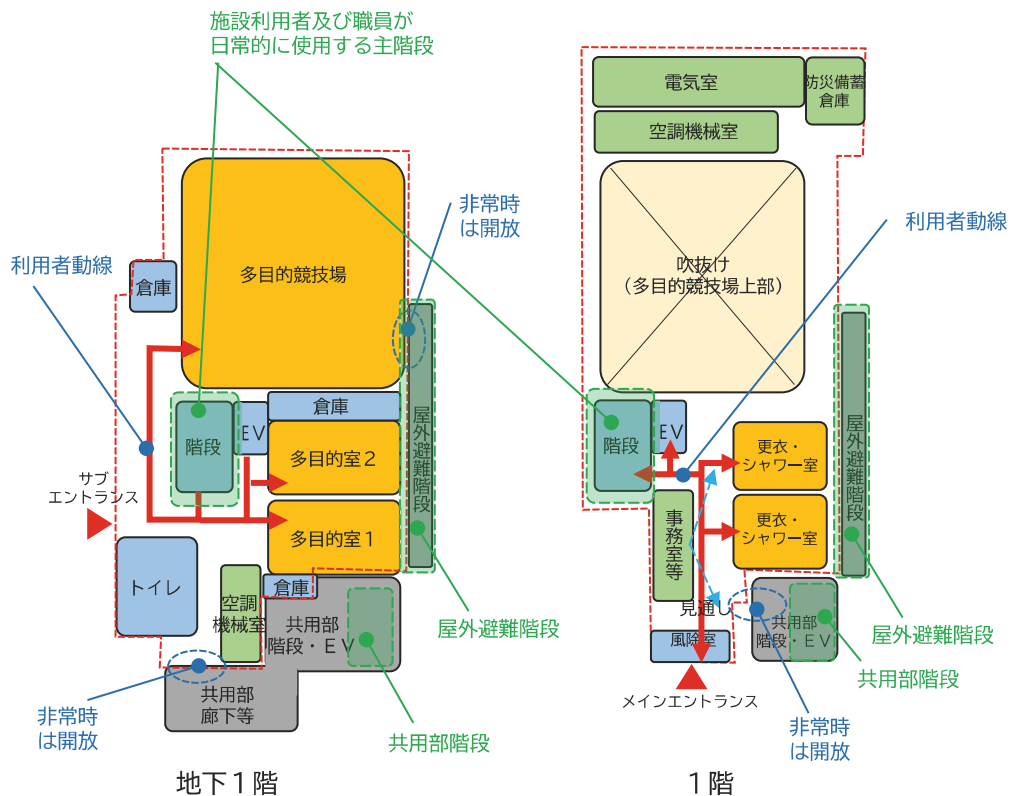
(1) 施設内動線

- バリアフリーに配慮した動線とします。
- メインエントランスは、主要な歩行者動線である青山通り及び外苑西通りからアクセスしやすい位置に配置します。
- 受付兼事務室は、メインエントランスから視認性の高い位置に配置し、施設利用者の館内誘導をスムーズに行うことができるようにします。
- 施設利用者は、受付に隣接するセキュリティゲートを経由して、館内に入る動線とします。
- 更衣・シャワー室をエントランスに近接して配置し、ランニングステーションとして更衣・シャワー室のみを利用する動線にも配慮します。
- 施設内の廊下は、車いす等が安全にすれ違うことができる廊下幅を確保します。
- 本スポーツ施設の主要室である多目的競技場、多目的室1及び多目的室2の利用者は、更衣・シャワー室での着替えを済ませた後、施設利用者用の階段又はエレベーターを使用して、地下1階に移動します。
- 施設内の廊下は、上下足兼用とし、各主要室の出入口に、下足入れを設けます。
- 地下1階には、地下1階駐車場からも館内にアクセスできるように、サブエントランス及びセキュリティゲートを設けます。
- ユニバーサルデザインに配慮した案内表示を設置するなど、誰もが利用しやすい施設とします。



(2) 階段の動線

- 施設利用者及び職員が日常的に使用する主階段、共用部における移動動線となる共用部階段、主に避難時に利用する屋外避難階段の3つの階段を配置します。
- 施設利用者及び職員は、主階段を使用する計画とします。
- 共用部階段及び屋外避難階段に通じる扉は、通常時はセキュリティに配慮し施錠しますが、非常時には開放することにより施設利用者の安全な避難に配慮します。



(3)エレベーターの運用及び動線

- 施設利用者及び職員が日常的に使用するスポーツ施設専用エレベーター(停止階:地下1階及び1階)を1基、共用部における移動動線となる共用エレベーター(停止階:地下1階～2階)を1基設置します。
- 施設利用者は、スポーツ施設専用エレベーターを使用して館内を移動します。
- スポーツ施設専用エレベーターは、区有施設安全設計基準におけるエレベーター安全性向上のための港区付加仕様を満たし、救急車のストレッチャー(約60cm×約200cm)を載せることができ、救急隊が使用可能なものを設置します。
- 大型機器等の搬入時は、共用エレベーターを使用して運搬し、共用部とスポーツ施設をつなぐ扉は、その都度開錠することにより、館内のセキュリティを確保します。

