

# 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

平成28年1月

東京都都市整備局

# 北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト

## <目次>

第1	事業の内容	- 1 -
1	プロジェクトの名称	- 1 -
2	まちづくり対象地	- 1 -
3	まちづくりの目的	- 1 -
4	プロジェクトの概要	- 2 -
第2	事業実施条件	- 3 -
1	立地条件	- 3 -
2	事業計画に関する条件	- 3 -
第3	各事業の概要等	- 5 -
1	都営住宅建替事業	- 5 -
2	民活事業	- 5 -
3	沿道一体型開発検討区域における事業	- 6 -
第4	民活事業の実施条件	- 7 -
1	事業手法	- 8 -
2	事業予定者の募集及び選定	- 9 -
別紙	1	- 13 -
別紙	2	- 14 -
	別添資料	- 15 -

# 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

### 【はじめに】

- 東京都（以下「都」という。）では、老朽化した都営住宅団地である青山北町アパートの耐震化、バリアフリー化を図るため、建替え、高層・集約化することにより、創出された用地を生かして青山通り沿道との一体的なまちづくりを段階的に進め、質の高い民間開発を誘導しながら、最先端の文化・流行の発信拠点を形成する「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」を展開していく。
- 北青山三丁目地区まちづくりプロジェクトでは、「周辺の豊かな『賑わい・文化・緑』を繋ぐ、最先端の文化・流行の発信拠点の形成」をコンセプトに、様々な主体と連携した官民のパートナーシップによるエリアマネジメント等の取組も推進しながら、地域のポテンシャル向上に寄与するまちづくりを進めることにより、東京の活力を高め、国際競争力の一層の強化を図る。

## 第1 事業の内容

### 1 プロジェクトの名称

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト

### 2 まちづくり対象地

- (1) 所在地： 港区北青山三丁目227番1号ほか（別添資料参照）
- (2) 対象地区面積： 約5.8ha（別添資料参照）

### 3 まちづくりの目的

北青山三丁目地区は、センター・コアエリアに位置し、副都心である渋谷や、原宿、六本木、赤坂といった個性的な街に近く、周辺には神宮外苑や代々木公園、青山霊園などの大規模な緑地が存している地区である。

また、主要幹線道路である青山通り、明治通り、表参道などの通りに近接し、東京メトロ銀座線の外苑前駅や銀座線・千代田線・半蔵門線の表参道駅に近いなど、交通の利便性に恵まれていることもあり、国内有数のにぎわいを有するまちである。昨今では、地下鉄駅周辺を中心として市街地の更新が進んでおり、今後は、ファッションやITコンテンツなどの企業集積を生かしたまちづくりによる立地性の更なる向上が見込まれる地区である。

こうした周辺動向を背景に、都では、港区が策定する「青山通り周辺地区まちづくりガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）を踏まえ、日本を代表する商業地として発展してきた商業拠点のエリアであることを生かし、地区周辺の自然資源、歴史資源、景観資源、文化・にぎわいの資源、優れた立地特性と交通インフラを生かし、地域のにぎわいや回遊性・防災性の向上を図り、最先端の文化・流行を発信する気品と風格のあるまちづくりを推進しようとしている。

本プロジェクトは、「周辺の豊かな『賑わい・文化・緑』を繋ぐ、最先端の文化・流行の発信拠点の形成」をコンセプトに、都が行う都営住宅の建替事業と、質の高い民間開発を誘導しながら、創出用地をいかし、ガイドラインを踏まえた区域を対象として、青山通り沿道と一体的なまちづくりを段階的に進めることにより、エリアの拠点となる複合市街地を形成する。

また、それら区域内外の魅力向上に資するエリアマネジメント活動を一体的に実施することで、東京の活力を高めるまちづくりの一翼を担うものである。

#### 4 プロジェクトの概要

- (1) 東京都は、都営住宅耐震化整備プログラムに基づき、2020（平成 32）年度末までに全ての都営住宅の耐震化を図ることとしており、老朽化した都営住宅である青山北町アパートを高層・集約化して建て替える。
- (2) 都営住宅の建替えにより創出される都有地をいかし、質の高い民間開発を誘導しながら青山通り沿道との一体的なまちづくりを段階的に行うことで、にぎわいや回遊性の改善、緊急輸送道路となっている青山通り沿道の耐震化の促進、まちなかオープンスペースの確保による防災性などを向上し、周辺の表参道・原宿等のエリアと連携した文化・流行の発信拠点を形成することにより、東京の国際競争力強化を図る。
- (3) 本プロジェクトの各事業者は、青山通り沿道を含めた活性化に資するまちづくりの推進のために、区域内のにぎわいを創出し、広場等の活用の効率を高めるため、ガイドラインを踏まえた区域を対象としてエリアマネジメントに係る各種活動に取り組む。エリアマネジメント活動は、民活事業の事業者が、まちづくり団体及び区域内の地権者、事業主等と連携しつつ、沿道一体型開発検討区域周辺における合意形成の進捗に合わせて進めていくことを想定している。

## 第2 事業実施条件

現在、次に掲げる条件を予定しており、詳細については、別途募集要項等に示す。

### 1 立地条件

- (1) 所在地：東京都港区北青山三丁目2-2-7番1号ほか（別添資料 参照）
- (2) 活用都有地面積：約4.0ha
- (3) 用途地域：（青山通り沿い）商業地域  
（都営住宅敷地）第一種住居地域
- (4) 指定建ぺい率/指定容積率：（青山通り沿い）80%/600%、80%/700%  
（都営住宅敷地）60%/400%
- (5) その他地域地区：第一種文教地区、第3種中高層住居専用地区
- (6) 日影規制：（港区）なし  
（渋谷区）なし（地区計画による）
- (7) 高度地区：（港区）絶対高さ制限（35m）  
（渋谷区）20m第三種高度地区

### 2 事業計画に関する条件

- (1) 基本方針  
本プロジェクトにおける空間設計は次に掲げる事項を基本とする。
  - ・周辺エリアと結ぶ地域の回遊ネットワークを整備する。
  - ・まちなかの防災性向上に貢献し、人が集う魅力ある広場空間を創出する。
  - ・地域の新たな骨格軸となるにぎわいを誘引する歩行者空間を整備する。
  - ・周辺環境に配慮し、拠点性のあるなだらかなスカイラインを形成する。
  - ・青山通りまちづくり協定書を踏まえ、豊かな街並みの連続性を形成する。
- (2) 土地利用の目標  
本プロジェクトにおいては、
  - ・地域資源を生かし、にぎわい・集客力を創出
  - ・ファッション産業集積動向に着目し、最先端の文化・流行の発信拠点を形成
  - ・地域特性を生かし、防災・環境保全・省エネルギーに関する対応力を向上させる  
スマートコミュニティを実現を踏まえ、原則として次の二つのゾーンに分けて土地利用を計画する。
  - ア 居住推進ゾーン（都営住宅建替事業区域、民活事業区域）  
多様なライフスタイルに合わせ、官民が連携して快適な居住環境を整備する。

イ 業商複合ゾーン（沿道一体型開発検討区域）

ファッション・IT等のクリエイティブ産業の集積を促す質の高いオフィス機能に加え、にぎわいの核となる商業機能や交流を促す文化教育機能等を持つ施設を複合的に配置することで、文化・流行の発信に寄与する地域の拠点を整備する。

(3) 事業手法と区域

上記ゾーンを踏まえ、別添資料の区域を基本とし、相互に連携しながら、地域拠点を創出する一体的なまちづくりを段階的に行う。

ア 都営住宅建替事業区域	区域面積：約 1.0ha
イ 民活事業区域	区域面積：約 0.8ha
ウ 沿道一体型開発検討区域	区域面積：約 1.8ha
エ 従前及び新設の公営物（道路）	区域面積：約 0.3ha

(4) 事業の進め方

都営住宅の耐震化や土地活用の一体性、当該事業効果の早期発現を考慮し、次の工程を目途に効率的・段階的に整備を予定する。

平成 28 年度（予定）	事業着手に向けた諸手続 都営住宅建替事業の着工 民活事業の事業者選定
平成 29 年度（予定）	民活事業敷地の定期借地契約 民活事業の着工
平成 31 年度（予定）	都営住宅建替事業のしゅん工 民活事業のしゅん工
平成 32 年度（予定）	一部まちびらき
平成 33 年度以降 （予定）	沿道一体型開発検討区域の事業 着工（想定） 全体まちびらき

## 第3 各事業の概要等

### 1 都営住宅建替事業

都営住宅建替事業を東京都が行う。

#### (1) 基本的な考え方

老朽化した青山北町アパートを地区計画等を活用して建て替え、耐震化、バリアフリー化を図る。

建替えに当たっては、全体事業の進捗に合わせて移転計画を作成するなど、居住者の生活に配慮する。

高層、集約化して建替え、まちづくり用地を創出する。

#### (2) 供給する住宅の戸数

整備する都営住宅の戸数は約300戸とする。

#### (3) 整備する施設

児童福祉施設(保育園及び児童施設)を併設し、児童遊園を集約して一体整備する。

周辺地域に配慮した歩行者動線や広場空間を整備する。

### 2 民活事業

事業者は、都営住宅建替事業用地に隣接する都営住宅跡地の一部を都から借り受け、にぎわい創出機能が付帯する幅広い層を対象とした住居系施設を主体とした民活事業を実施する。

なお、この事業者は都が選定する。

#### (1) 基本的な考え方

現青山北町アパート敷地の一部において、定期借地制度を活用し、周辺環境に配慮しながら、ガイドラインで示すまちづくりの目標を踏まえ、多様なライフスタイルに適応した都心居住施設を整備するとともに、都市計画等を踏まえ、にぎわいの創出や地域の活性化を補完する施設を併設する。

#### (2) 事業者選定に当たり重視すべき視点

ア コンセプトを早期実行できるための体制等

(ア) コンセプトを理解した上で、適切な体制が構築されているか

(イ) 短期間での設計・施工において意匠性を保つための方策が提案されているか

(ウ) 長期事業継続を踏まえ、施設の維持管理が可能な計画となっているか

(エ) 東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催までに早期整備できるものであるか

#### イ にぎわいの創出・地域の活性化に資する施設計画

- (ア) ガイドラインの内容を実現するための事業計画であり、地域の利便性や特性に適し、住居系土地利用と調和した施設となっているか
- (イ) 広場において、にぎわい、憩いや地域の回遊性を踏まえ、気品と風格のある一体的整備がされており、また、管理・運営面においても質の高さが持続できる工夫が十分されているか
- (ウ) 歩行者の回遊空間への十分な配慮や、周辺施設との将来的な駐車場の一体的な運用など、周辺交通に配慮した施設計画の工夫がされているか
- (エ) 周辺環境や景観に対して全体的に配慮がなされているか(都営住宅棟との複合日影等の検討による渋谷区側への日影への配慮など)

#### ウ 多様なライフスタイルに適応した都心居住

- (ア) 対象地に居住する者のライフスタイルを想定した上で、対象地における住宅計画が具体的に提案されているか
- (イ) サービス付き高齢者住宅における地域に開かれた福祉サービスの具体案を提案し、安定的に運営できるものであるか
- (ウ) ユニバーサルデザインに配慮されているか

#### エ エリアマネジメント

- (ア) 北青山三丁目地区のポテンシャルや地元の状況及び課題について十分把握し、実施する具体的なにぎわいが継続できる活動イメージについて、地区の特徴に合致した内容が提案されているか
- (イ) エリアマネジメント初動期の円滑化や安定化の工夫や目標を達成するための実効性の高い提案がなされているか

### 3 沿道一体型開発検討区域における事業

青山通り沿道との一体的なまちづくりにおいて、土地の高度利用を図りながら、にぎわい・文化施設等の機能集積や防災性にも寄与する魅力のある空間を創出し、最先端の文化・流行の発信拠点となる複合市街地の形成に向けて、地元主体の質の高い再開発事業を検討する。

#### (1) 基本的な考え方

都営住宅の建替えにより創出される都有地を活用しながら、ガイドラインで示すまちづくりの目標や地区の利便性、地域資源等の地域特性を踏まえて青山通り沿道と一体的なまちづくりを行い、最先端の文化・流行の発信拠点を形成することによりにぎわいの創出や地域の活性化を促進する。

#### (2) 地域貢献に関する条件

周辺エリアと結び、地域の回遊ネットワークを担う地区の新たな骨格軸や、にぎわ

いを誘引する歩行者空間等、まちなかの防災性向上に貢献し、人が集う魅力ある広場空間を整備する。

また、周辺交通に配慮した将来の周辺施設との駐車場の一体的な整備・運用を行う。

(3) 都用地の取扱い

まちづくりの目標に掲げている、国際競争力強化に寄与する新たな拠点整備のみならず、周辺エリアとのにぎわいや回遊性の改善、緊急輸送道路となっている青山通り沿道の耐震化の促進、まちなかオープンスペースの確保による防災性向上などを踏まえ、質の高い民間主体の都市開発事業の中で都用地を処分することも視野に入れることとする。

なお、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催時には、別途、大会関連用地として暫定利用することも視野に入れ、取り扱うこととする。

## 第4 民活事業の実施条件

### 1 事業手法

民活事業における基本協定及び定期借地権設定契約について、次の条件を想定している。

都は、事業予定者と業務内容、定期借地等の具体的内容、費用の負担等に関して協議を行い、この協議結果に基づき基本協定を締結する。その後、基本協定に基づき、定期借地権設定契約を締結するものとする。

なお、基本協定には、定期借地権設定に関すること、施設等の整備に関すること、定期借地権の管理等に関すること、借地権、施設等の譲渡に関すること等が含まれ、基本協定及び定期借地権契約の案については、募集要項公表時に示す。

#### (1) 基本協定の締結

事業予定者は都と事業実施に係る基本協定を締結する。

#### (2) 定期借地に関する契約の締結

ア 都は基本協定に基づき、事業者に対し、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める一般定期借地権を設定する。

イ 貸付けの期間は、既存施設の除却期間を除き、事業期間70年に建設及び除却工事の期間を加えた期間とする。ただし、都営住宅の施設更新等により所有地を一体的に活用することとなった場合には、都と事業者とは協議により貸付契約の期間を変更することができるものとする。

#### (3) 既存施設の除却及び敷地整備等

ア 都が既存施設の除却を行う。

イ 事業者は、都による既存施設の除却後、事業用地の貸付けを受け、事業用地内の敷地整備等を行う。

#### (4) 建物等の整備及び運営

ア 民活事業の実施に当たって、事業者は、創意工夫に基づき、自らの資金負担により、地域に開かれた機能を持つサービス付き高齢者向け住宅等を含む施設等の設計、建設及び関連業務を行う。

イ 事業者は、まちなかの防災性向上に貢献し、人が集う魅力ある広場空間の創出に向けて、都営住宅建替事業区域の広場等も併せて整備・運営することとする。

#### (5) 用地の返還

事業者は、定期借地権契約終了後に、土地を一括して更地で返還する。

(6) エリアマネジメント事業に関する条件

- ア 事業者は、地域内だけでなく周辺の住民・企業等とも連携し、エリアマネジメント組織を立ち上げ、管理運営する。
- イ エリアマネジメント組織は、ガイドラインに示す将来像の実現に向け、次に示すような地域のまちづくりに関する各種活動を実施する。
- ・眺望を生かすための景観、建物意匠の統一、地域内の建替え、再開発の推進、歴史的資源の景観など、街並み景観の誘導・形成に関する活動の推進
  - ・地域における清掃活動など、地域の環境美化の向上に関する活動の推進
  - ・地域内の各種イベントの開催や地区のPRなど、地域のにぎわいの創出に関する活動の推進
  - ・歩行者環境の向上、バリアフリーやユニバーサルデザインの推進、震災等に備えた地域の防犯・防災性向上に関する活動の推進
  - ・その他、各種まちづくり活動の支援
- ウ 事業者は、エリアマネジメント業務の実施について、定期的に都へ報告する。  
なお、報告内容については、必要に応じ適時ホームページ等を通じ、公表する。

## 2 事業予定者の募集及び選定

民活事業における事業予定者の募集及び選定について、次の条件を想定している。

(1) 基本的な考え方

- ア 本事業への参加を希望する民間企業グループを公募する。
- イ 選定に当たっては、「一般公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を事業予定者とする。

(2) 公募スケジュール

現在、次のスケジュールを予定しており、募集要項等の公表以降の詳細は募集要項等に示す。

事業実施方針の公表	平成 28 年 1 月 19 日 (火曜日)
説明会の実施	平成 28 年 2 月 1 日 (月曜日)
質問書の受付	平成 28 年 2 月 2 日 (火曜日) ～ 平成 28 年 2 月 8 日 (月曜日)
質問書への回答書の公表	平成 28 年 2 月 15 日 (月曜日)
募集要項等の公表	平成 28 年 6 月頃
提案書受付、提案審査	平成 28 年 8 月頃
事業予定者決定	平成 28 年 10 月頃

### (3) 応募者の資格要件

#### ア 基本的要件

応募者は、本プロジェクト区域において、地元と連携しながらエリアマネジメント業務に主体的に参画するとともに、所有地を一部借り受け、民活事業を実施し、70年間余りにわたる事業期間中、安定して定期借地権の管理等を遂行できる企画力、技術力及び経営能力を有する民間企業とする。

#### イ 応募者の構成

応募者は、設計、建設、管理、エリアマネジメント業務などの経験のある者で構成されるグループとし、応募者のいずれかが、他の応募者として重複参加していないこと。詳細は募集要項に示す。

#### ウ 資格要件

応募者には、建物等の設計、建設、不動産管理及びエリアマネジメント業務などについて、資格要件を付す予定である。詳細は募集要項に示す。

#### エ 構成員の制限

- (ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- (イ) 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（平成23年11月30日付23財経総第1666号）に基づく指名停止期間中でないこと。
- (ウ) 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき又は手形若しくは小切手が不渡りになったとき。）でないこと。
- (エ) 直近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税又は消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (オ) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある者でないこと。

#### オ 参加資格要件確認の基準日

提案書の受付時点を予定する。詳細は募集要項等に示す。

(4) 提案審査に関する事項

ア 審査体制

(ア) 審査は、外部委員を含む審査委員会を設置の上、実施する。

(イ) 審査委員会の構成については、募集要項等に示す。

イ 審査方法

(ア) 審査は、原則として提出書類に基づいて行い、建設段階のみならず管理段階の要素も含め、提案内容を総合的に審査する。

(イ) 審査方法の詳細については、募集要項等に示す。

ウ 審査項目の考え方

現時点では、基本的事項、エリアマネジメント業務及び都用地活用事業の内容、事業の運営体制、事業収支計画など財務的な評価、事業者が都に支払う借地料等について、総合的に審査を行う予定である。詳細については募集要項等に示す。

(5) 審査結果の公表

審査結果については、その概要を都ホームページで公表する。

(6) 著作権について

応募図書の著作権は、それぞれの作成団体に帰属するが、公表、展示、その他都が必要と認めるときには、都はこれを無償で使用できるものとする。

(7) 意見及び質問の受付

ア 説明会の実施

この「事業実施方針」の内容について、次の要領により説明会を開催する。

(ア) 日時

平成 28 年 2 月 1 日（月曜日） 午後 1 時 30 分から午後 3 時まで

(イ) 場所

東京都庁第一本庁舎 25 階 103 会議室

(ウ) 参加者

本事業に参加を希望する民間事業者。ただし、1 社につき 3 名までとする。

※ 出席希望者は、別紙 1 の様式に必要事項を記載し、FAX にて、平成 28 年 1 月 25 日（月曜日）午後 5 時までに以下の「3 連絡先」に送付すること。

なお、都合により申込みできなかった方の当日の参加も、若干名受け付ける予定である。

#### イ 質問書の受付

(ア) この「事業実施方針」に対する、意見又は質問がある場合は、別紙2の様式に必要事項を記載し、(ウ)の提出期間内に直接以下の「3 連絡先」へ持参又は電子メール(質問書は添付ファイルとする。)により送信すること。

なお、電話での質問等の受付は行わない。

(イ) 1件の意見又は質問に対し、1枚の様式を使用すること。

持参する場合は、意見又は質問を記載した様式のほか、その内容を記録した電子媒体(使用ソフトはマイクロソフト社のWord 2010以前のバージョンとする。)も併せて提出すること。

(ウ) 提出期間

平成28年2月2日(火曜日)から同月8日(月曜日)までとする。

持参する場合の受付時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とする。

#### ウ 質問書に対する回答等

(ア) 提出された質問書に対する回答書は、都ホームページで閲覧できるほか、以下の「3 連絡先」にて平成28年2月15日(月曜日)に直接配布する。配布時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とする。回答に当たって企業名等は公表しない。

(イ) 質問書を提出した方には、内容確認のため、必要に応じてヒアリングを行うことがある。

### 3 連絡先

東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課

担当：原島、力武(りきたけ)

住所：東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 第二本庁舎21階北側

TEL：03-5321-1111(内)30-278

FAX：03-5388-1351

電子メールアドレス：S0000175@section.metro.tokyo.jp

都市整備局ホームページアドレス：<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

## 北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト 事業実施方針説明会参加申込書

平成 28 年 2 月 1 日（月曜日）の事業実施方針説明会に参加します。

企業名	商号又は名称
参加者 (1社3名まで)	(申込窓口) 氏名 所属 役職名
	氏名 所属 役職名
	氏名 所属 役職名
電話/ファクシミリ 電子メール	(申込窓口) /

※ 御記入いただいた個人情報は適切な管理を図り、本事業に関するもの以外には使用しません。

宛先：東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課  
原島、力武（りきたけ）

**FAX: 03-5388-1351**

\* 会場や資料などの準備のため、平成 28 年 1 月 25 日（月曜日）午後 5 時までに御返送ください。（御都合により申込みできなかった方の当日御参加も、若干名受け付けます。）

## 民活事業に関する質問書

「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」の事業実施方針のうち、民活事業に関して、次のとおり質問します。

企業名	商号又は名称	
所在地		
担当者	氏名	
	所属	役職名
	電話	ファクシミリ
	電子メール	
質問項目	タイトル	
実施方針の 該当箇所	(〇〇ページの第〇の〇の〇〇〇……〇〇〇)	
内容		

注1 質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。

2 質問は、この様式1枚につき1件とします。

3 質問については、個別にはお答えしません。

※御記入いただいた個人情報は適切な管理を図り、本事業に関するもの以外には使用しません。

別添資料

【事業区域図】

