

北青山三丁目地区に係る 都市計画案の説明会

令和4年6月13日(月)

東京都・港区

1. 地区の現況と経緯

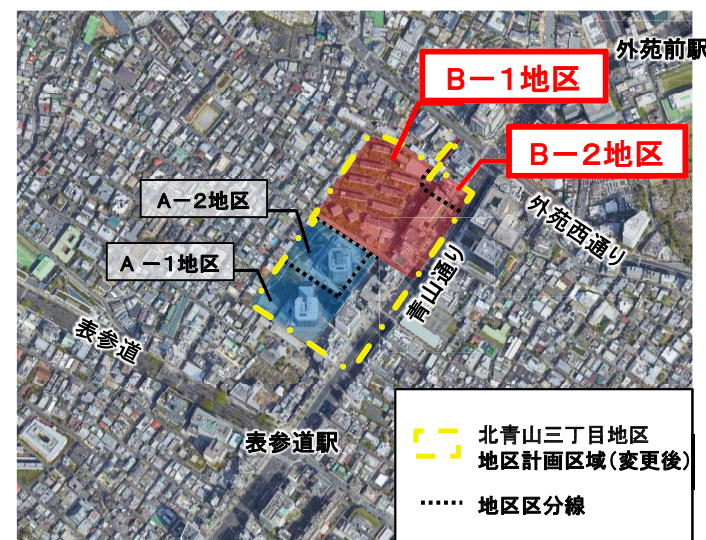
○地区計画の区域拡大/地区整備計画の追加



■現況写真(A地区)



■位置図



はじめに

本日の説明会は、北青山三丁目地区に係る都市計画案の内容や今後の都市計画手続きについてご説明し、都市計画の案に対するご意見をいただくことを目的としています。

本日の説明内容

1. 地区の現況と経緯
2. 主な上位計画
3. 〈参考〉施設計画(案)の概要
4. 都市計画(案)の概要
 - 4-1. 地区計画
 - 4-2. 第一種市街地再開発事業
 - 4-3. 中高層階住居専用地区
 - 4-4. 高度地区
5. 今後のスケジュール等

1. 地区の現況と経緯

■まちづくりの経緯

- 昭和32～43年度 都営住宅青山北町アパート(約4ha)建設
- 平成26年12月 青山通り沿道との一体的なまちづくりを行う旨公表(東京都)
 - ⇒老朽化した青山北町アパートを建替え、高層・集約化し、創出用地を活用し、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
- 平成27年10月 「青山通り周辺地区まちづくりガイドライン」策定(港区)
- 平成28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(東京都)
 - ⇒都営住宅敷地を、都営住宅建替事業区域、民活事業区域、沿道一体型開発検討区域の3つに分割し、それぞれ異なる事業により段階的にまちづくりを推進
- 平成28年10月 「北青山三丁目地区地区計画」決定・告示(東京都)
- 令和2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(東京都)

■先行する区域の状況

- 令和元年12月 都営住宅建替事業区域(A-1地区) 竣工
- 令和2年5月 民活事業区域(A-2地区) 竣工

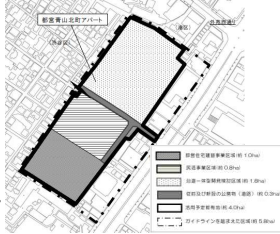
2. 主な上位計画

東京都

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 (H28)

《プロジェクトの概要》

- 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。
- 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。
- 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。



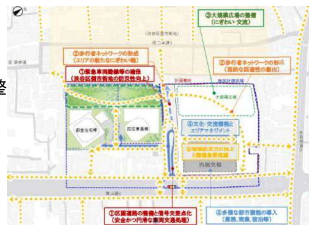
・業商複合ゾーン(沿道一体型開発検討区域)

⇒ファッション・IT等の**カエティブ**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。

北青山三丁目地区基本計画(沿道一体型開発区域)(R2)

《整備の方向性》

- ①土地利用転換や災害時のネットワークを支える区画道路の整備
- ②周辺のまちと繋がる、歩行者ネットワークの形成
- ③地域のにぎわい・交流拠点となる大規模広場の整備
- ④豊かな地域資源を活かした多様な都市機能の導入と機能連携
- ⑤地域防災力の向上と環境負荷低減



港区

港区まちづくりマスタープラン-青山周辺地区(H29改定)

《地区の将来都市構造》

- ・青山周辺：**都市機能が集積する拠点**

《地区のまちづくりの方針1 土地利用・活用》

- ・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集客機能の集積**を更に促進
- ・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**
- ・開発事業等においては、**地域のにぎわいを創出するイベント等が開催できるオープンスペースの整備を促進し**、来街者や地域住民が**日常的に活用できる空間**や道路と一体となった良好な歩行空間を確保



《地区のまちづくりの方針8 国際化・観光・文化》

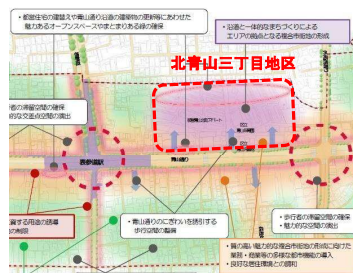
～国際都市に相応しい環境整備～

- ・青山地域においては、ファッション、アート、グルメなど多様で洗練された**にぎわい文化・交流施設の集積する特徴をいかしたまちづくりを促進**

青山通り周辺地区まちづくりガイドライン (H27)

《表参道周辺エリア》

- ・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から、都市機能の維持・向上を図りつつ、**周辺を含めたにぎわいの連続性**を高めて、にぎわい・文化・交流の魅力に富んだまちを形成
- ・**質の高い魅力的な複合市街地の形成に向けた業務・商業等の多様な都市機能の導入**
- ・**良好な居住環境との調和**
- ・デザイン関連施設の集積などをいかした**文化・交流施設を整備**

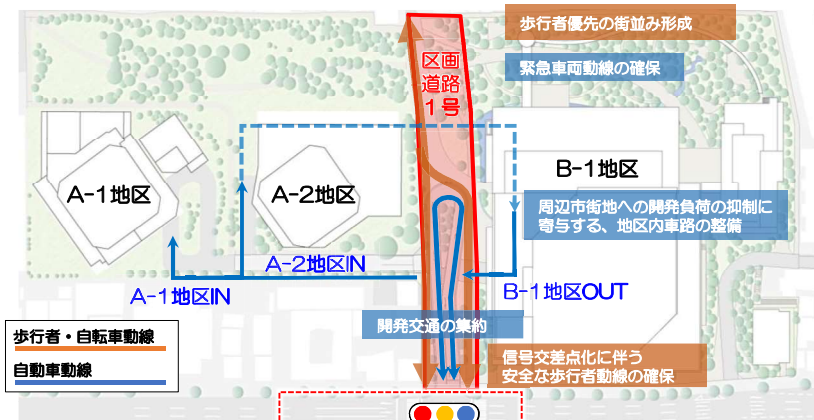


3. 〈参考〉施設計画(案)の概要

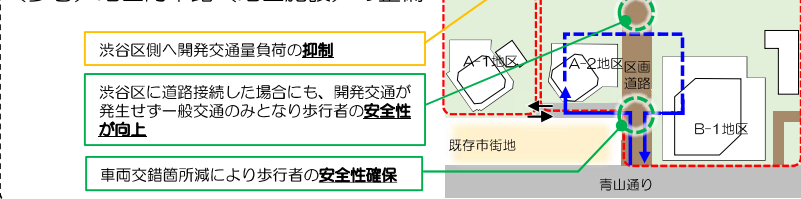
①土地利用転換や災害時のネットワークを支える都市基盤の整備

- 地区及び地区周辺の公共空間（広場、公共公益施設等）につながる、常時一般通行可能な歩行者ネットワークとして区画道路1号・2号を整備する。区画道路1号においては、災害時対応も踏まえた緊急車両動線の確保を図る。

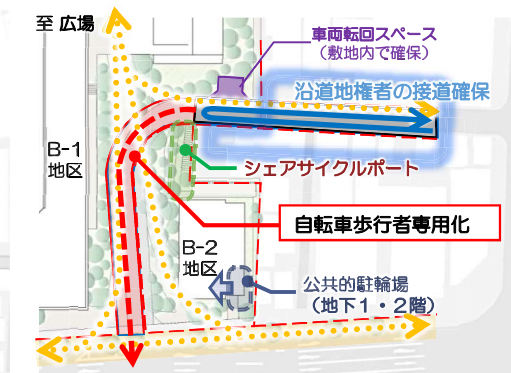
■区画道路1号 整備イメージ



(参考) 地区内車路(地区施設)の整備



■区画道路2号 整備イメージ



【一部を自転車歩行者専用化することの効果】

- ①車両通行可能な範囲はこれまでと同様のため、沿道建物は現状の生活環境の維持が可能
- ②自転車歩行者専用化により、地区全体での歩行者ネットワークの連続性を確保
- ③車両通行抑制により、青山通り歩道部などでの歩車交錯が生じない
- ④交通面で青山通りへの悪影響を及ぼさない計画
※車両通行可とした場合
・外苑西通りへの抜け道動線になる可能性
・第一車線の混雑を促進する可能性

3. 〈参考〉施設計画(案)の概要

○整備概要

①土地利用転換や災害時のネットワークを支える都市基盤の整備

②地域のにぎわい・交流拠点となる大規模広場の整備

③周辺市街地の回遊性を支える、歩行者空間の整備

④周辺の豊かな資源・生活文化を繋ぐ多様な都市機能の導入

⑤地域防災力の向上と環境負荷低減の取組

3. 〈参考〉施設計画(案)の概要

②地域のにぎわい・交流拠点となる大規模広場の整備

- 地域のにぎわい・交流の拠点となる約6,000㎡(A地区と一体で約10,000㎡以上)の大規模広場を創出する。
- 来街者や地域住民が心地よく過ごせる広場として整備し、また生物多様性にも配慮したみどり豊かな環境を形成し、広場の質向上に努める。

■広場配置図



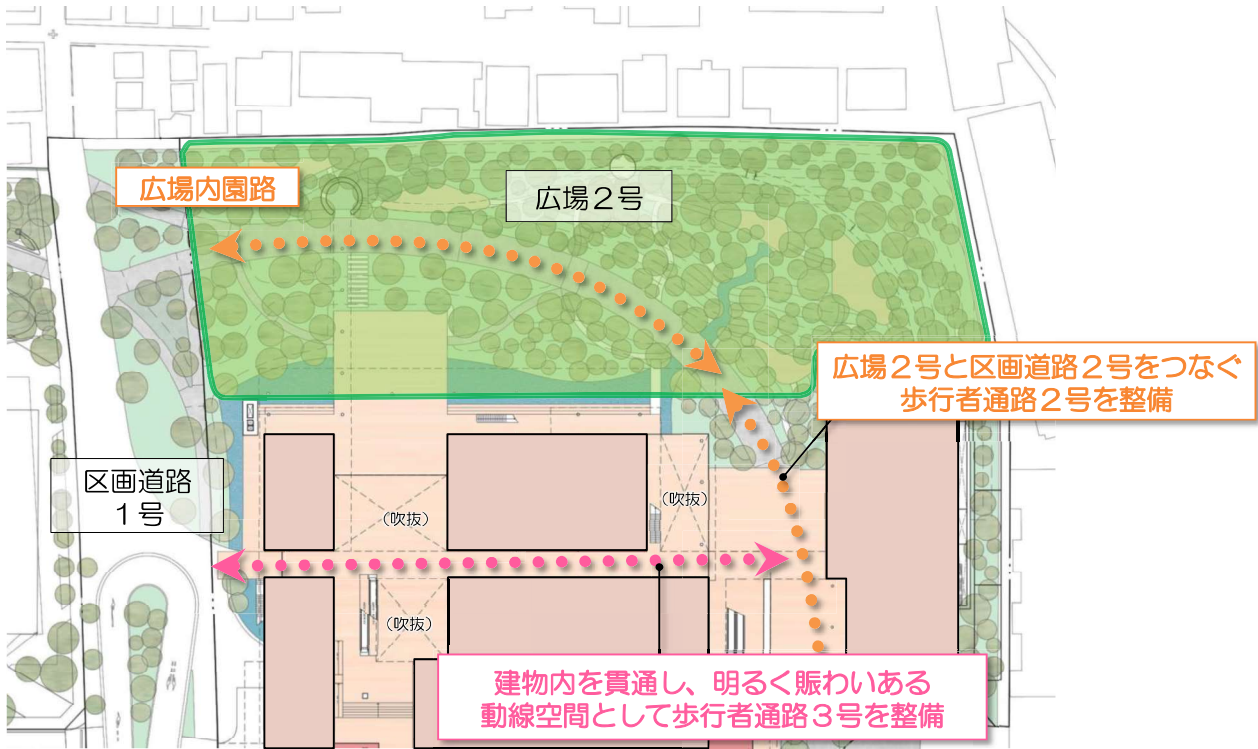
■イメージパース



3. 〈参考〉施設計画(案)の概要

③周辺市街地の回遊性を支える、歩行者空間の整備

- 青山通りからの歩行者動線を大規模広場及び公共公益施設に誘引する快適な歩行者空間として、歩行者通路2号(幅員4m)や建物内を貫通する歩行者通路3号(幅員4m)等を整備する。



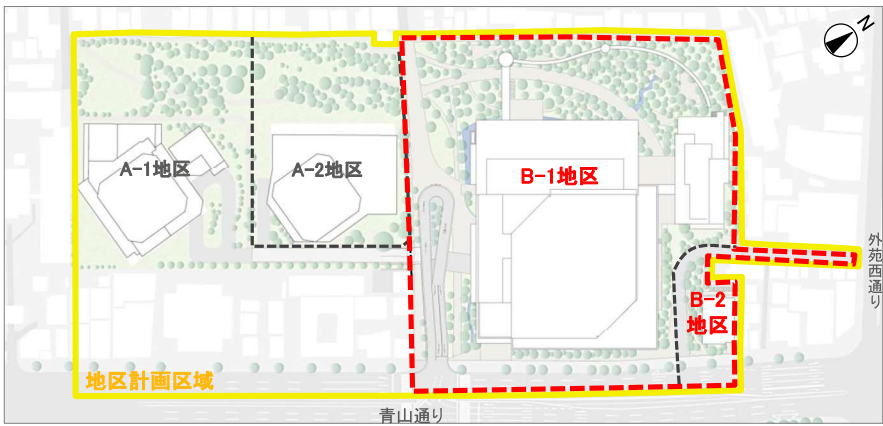
8

3. 〈参考〉施設計画(案)の概要

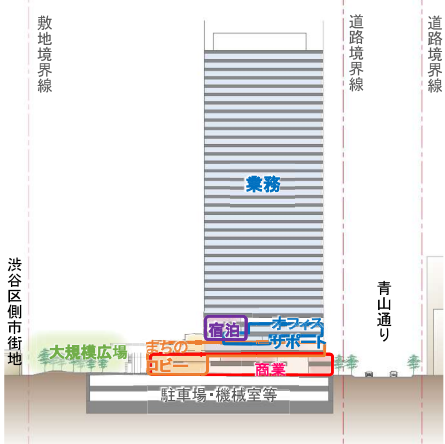
■計画概要

	B-1地区	B-2地区
計画容積率	約770%	約140%
敷地面積	約20,300㎡	約1,100㎡
延床面積 (容積対象床面積)	約180,000㎡ (約156,000㎡)	約2,000㎡ (約1,500㎡)
主要用途	事務所、店舗、宿泊、公共公益施設、駐車場等	店舗等
階数/高さ	地下2階、地上38階/約180m	地下2階、地上3階/約21m
着工・竣工時期(予定)	(着工)令和7年度～(竣工)令和10年度	

■配置イメージ図



■断面イメージ図



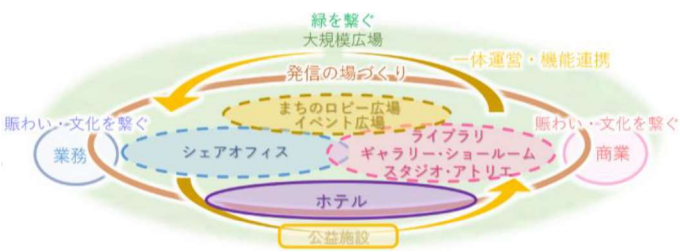
10

3. 〈参考〉施設計画(案)の概要

④周辺の豊かな資源・生活文化を繋ぐ 多様な都市機能の導入

- 周辺の豊かな資源・生活文化を繋ぐ多様な都市機能を導入する。
- 多様な人材の活動を育む、文化交流機能とまちのロビーを整備する。
- 多様な交流機会を創出するエリアマネジメント活動に取り組む。

■機能連携イメージ図



⑤地域防災力の向上と環境負荷低減の取組

- 帰宅困難者対策のほか、広場では災害発生時の一時滞留スペースとして約1,300㎡を整備し、災害支援機能(情報発信、備蓄配布、炊き出し等)を提供する。
- 積極的な緑化の推進や保水・樹木の蒸散による自律的な水循環により、ヒートアイランド対策に寄与する。また生物多様性に配慮した植栽計画とする。

■環境負荷低減の取組みイメージ

エネルギーの効率利用と省エネルギー

- ・高効率CGSの導入
- ・人感・昼光センサーによる照明制御
- ・高効率LED照明器具
- ・トップランナー変圧器
- ・節水型衛生器具の採用
- ・充電ステーション設置
- ・高層部における外気冷房
- ・低層共用部における屋外化

自然エネルギーの利用

- ・太陽光発電パネル

熱負荷の低減

- ・高性能ガラスの採用

ヒートアイランド対策

- ・敷地内広場等の緑化
- ・水景施設の導入

9

3. 〈参考〉施設計画(案)の概要

イメージパース

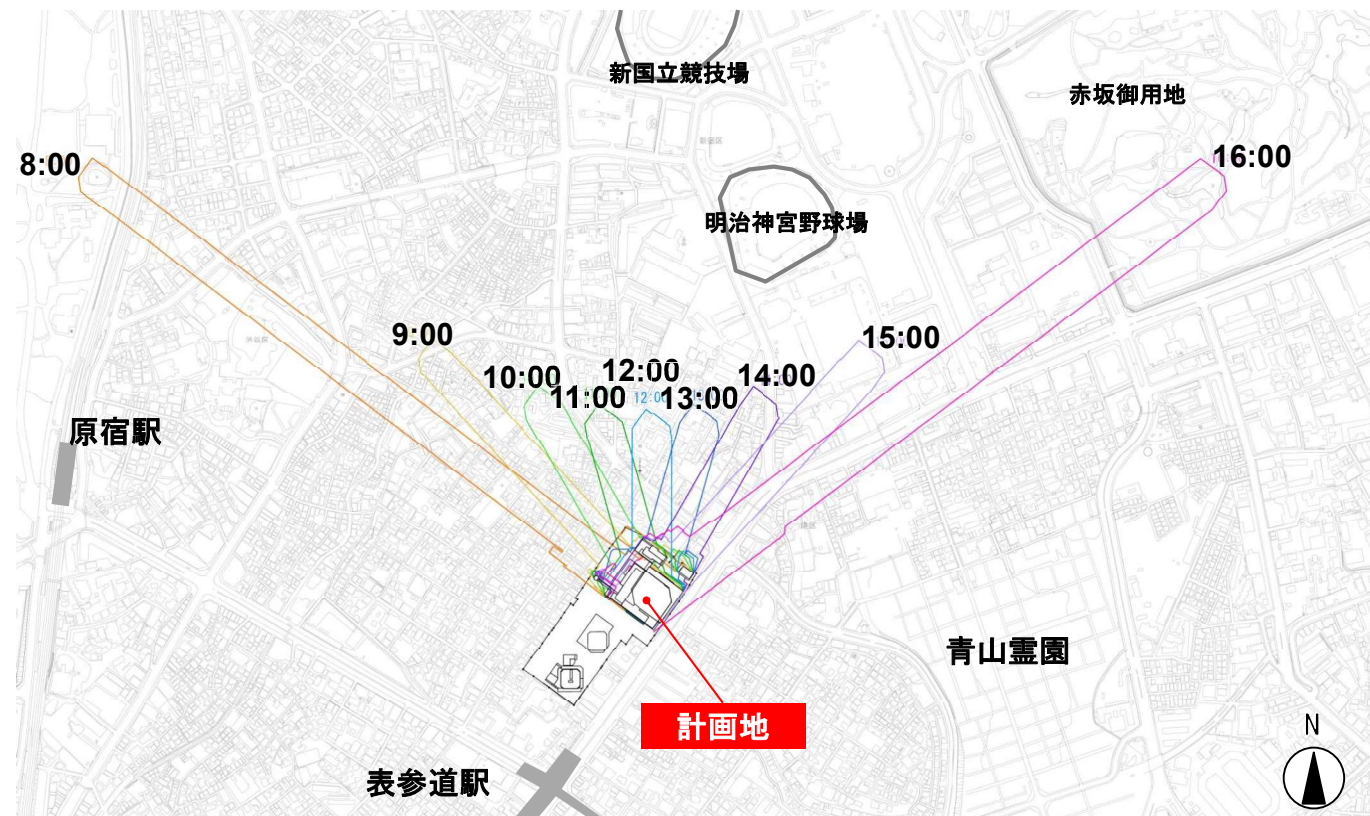


※建物のデザインなどについては、今後変更となる可能性があります。

11

3. 〈参考〉施設計画(案)の概要

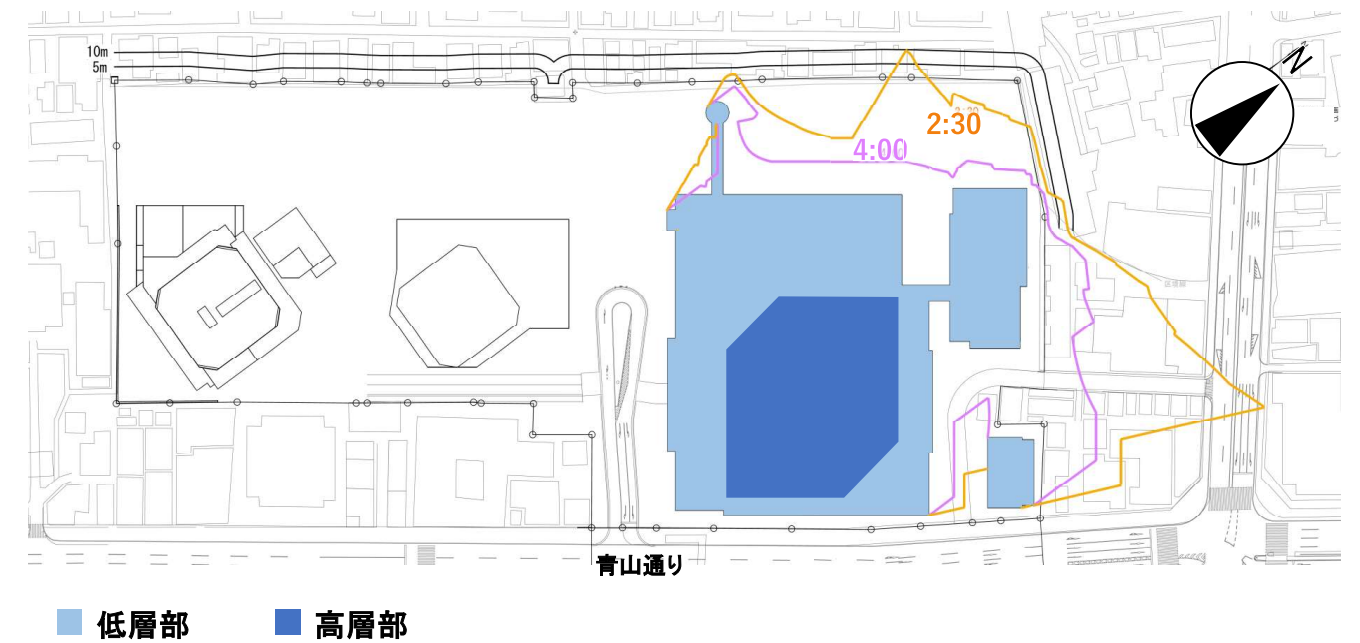
●時刻別日影図(冬至)



12

3. 〈参考〉施設計画(案)の概要

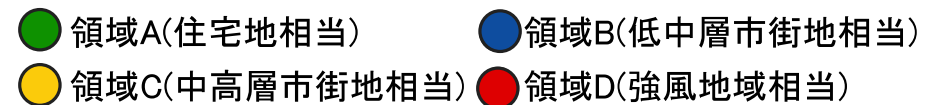
●等時間日影図(冬至)



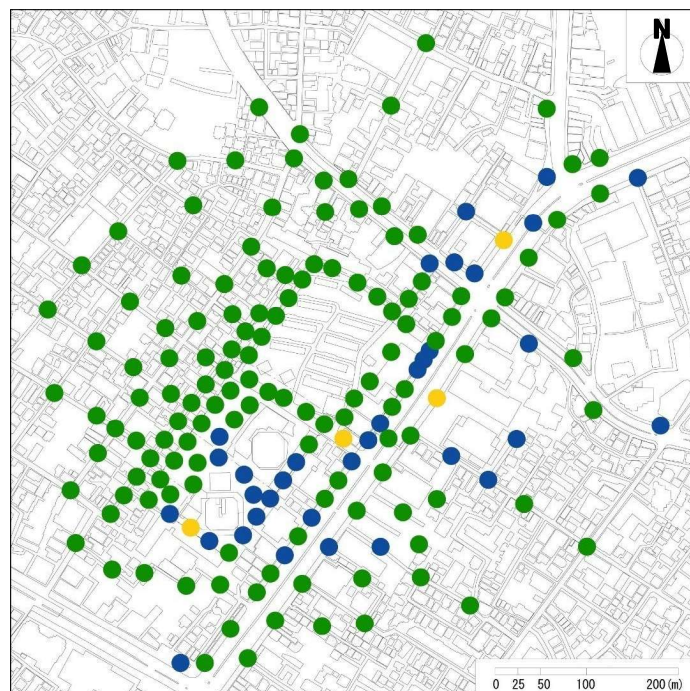
13

3. 〈参考〉施設計画(案)の概要

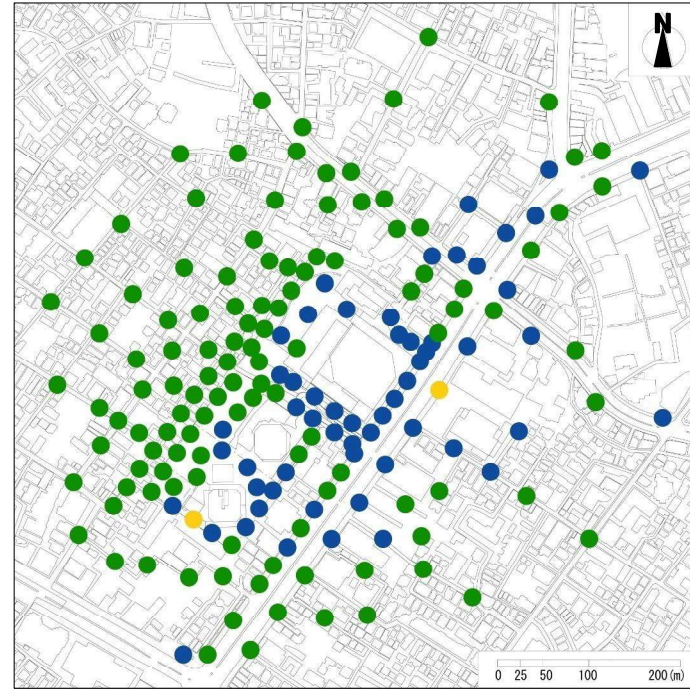
●風環境



建設前



建設後(対策後)



14

4. 都市計画(案)の概要 4-1. 地区計画

■地区計画の面積

地区計画の区域面積 約5.8ha ⇒ 約5.9ha

※今回の変更: 赤字

区域の整備、開発及び保全の方針

■公共施設等の整備の方針

1 広場の整備方針

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。

また、広場と一体となってにぎわいを創出する歩行者ネットワークの形成を図る。さらに、植栽の維持管理等をエリアマネジメント活動により行い、将来にわたり質の高い空間形成を図る。

2 歩行者ネットワークの整備方針

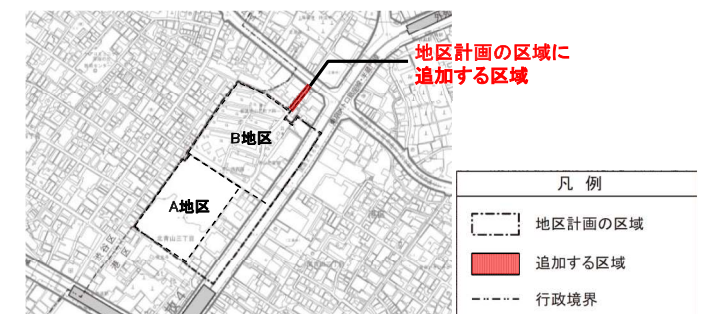
道路や広場間の歩行者ネットワークを多方面につなぎ、歩行者の利便性を確保するため、建物内外を活用した歩行者通路を整備する。**また、青山通りの歩道と沿道の空間が一体となった魅力ある街並みを形成するため、歩道状空地を整備する。**

3 道路等の整備方針

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ぎ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。区画道路1号の広場に面する部分については広場の連続性に配慮する。なお、災害時には広場への歩行者の避難動線や緊急車両等の動線を確保する。

また、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。

さらに、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。



15

※今回の変更:赤字

区域の整備、開発及び保全の方針

■建築物等の整備の方針

- 1 拠点となる複合市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 2 道路沿道と一体となったゆとりある歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

再開発等促進区

■土地利用に関する基本方針

- 2 B地区
- B地区においては、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)B－1地区では、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)B－2地区では、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。

■建築物等に関する事項の追加

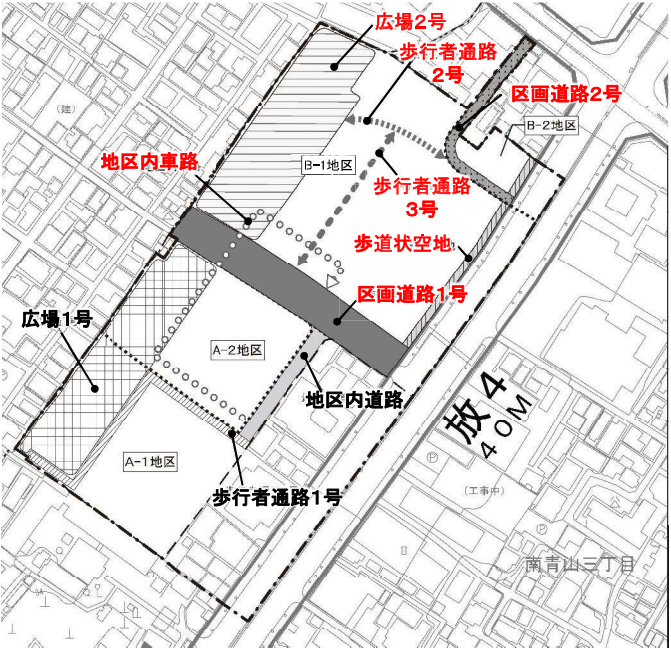
※今回の変更:赤字

地区の区分	名称	B地区	
		B－1地区	B－2地区
	面積	約2.7ha	約0.2ha
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 1 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(ぬ)項に掲げるもの 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項各号に掲げる風俗営業の用に供するもの及び同条第5項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの		
建築物の容積率の最高限度	10分の77 ただし、100分の17以上を宿泊施設の用途とする。	10分の20	
建築物の容積率の最低限度	10分の50	10分の10	
建築物の建蔽率の最高限度	10分の6	10分の6	
建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	500㎡	
建築物の建築面積の最低限度	3,000㎡	200㎡	
建築物等の高さの最高限度	180m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	30m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した色調とする。 2 屋外広告物は、歩行者空間に配慮するとともに、周辺の都市景観と調和のとれたものとする。		

※今回の変更:赤字

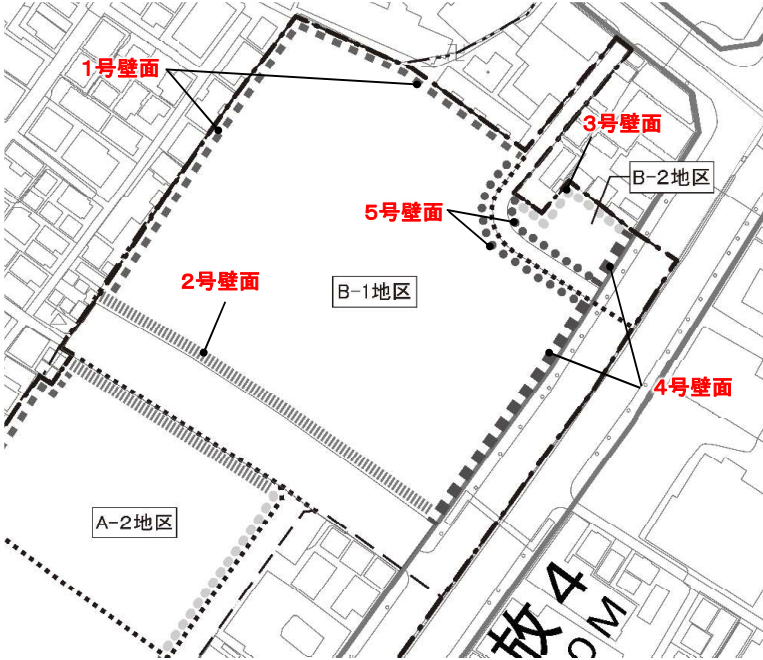
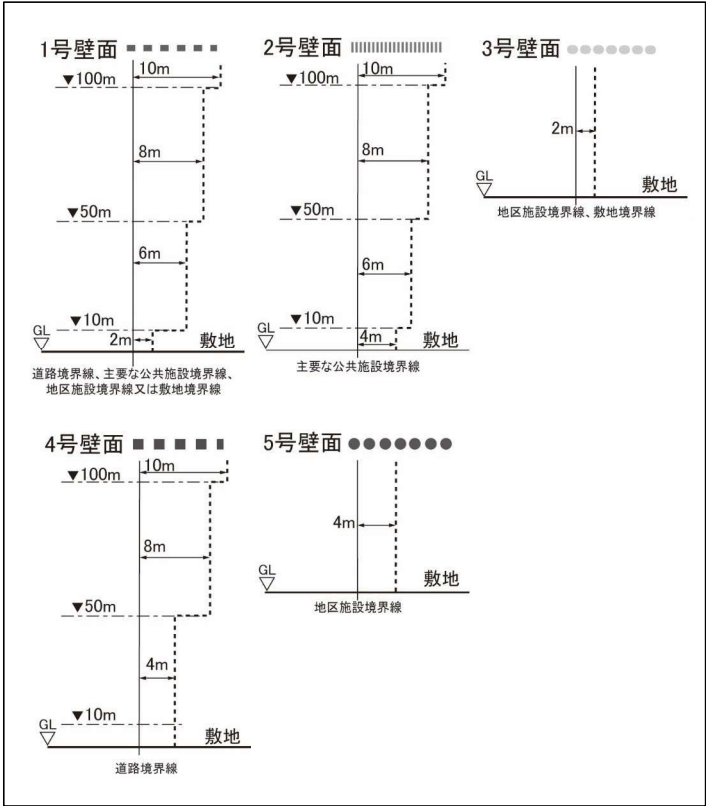
■主要な公共施設・地区施設の追加等

主要な公共施設	種 類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道 路	区画道路1号	23m	約160m	—	新 設
地区施設	広 場	広場2号	—	—	約6,000㎡	新 設
	種 類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道 路	区画道路2号	5.8m～6m	約130m	—	新 設
		地区内道路	10m	約80m	—	新 設
	その他の公共空地	歩行者通路1号	3m	約190m	—	新 設
		歩行者通路2号	4m	約60m	—	新 設
		歩行者通路3号	4m	約90m	—	新 設
		歩道状空地	4m	約120m	—	新 設
		地区内車路	6m	約250m	—	新 設 (一部地下)



※今回の変更:赤字

〈壁面の位置の制限〉



市街地再開発事業とは

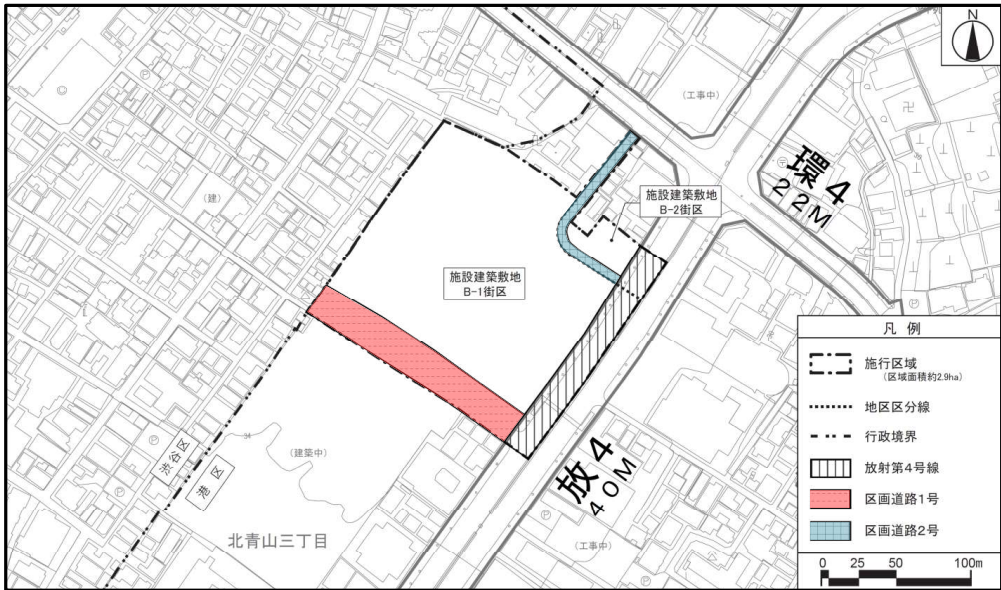
土地利用の細分化や十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う事業です。

第一種市街地再開発事業の構成

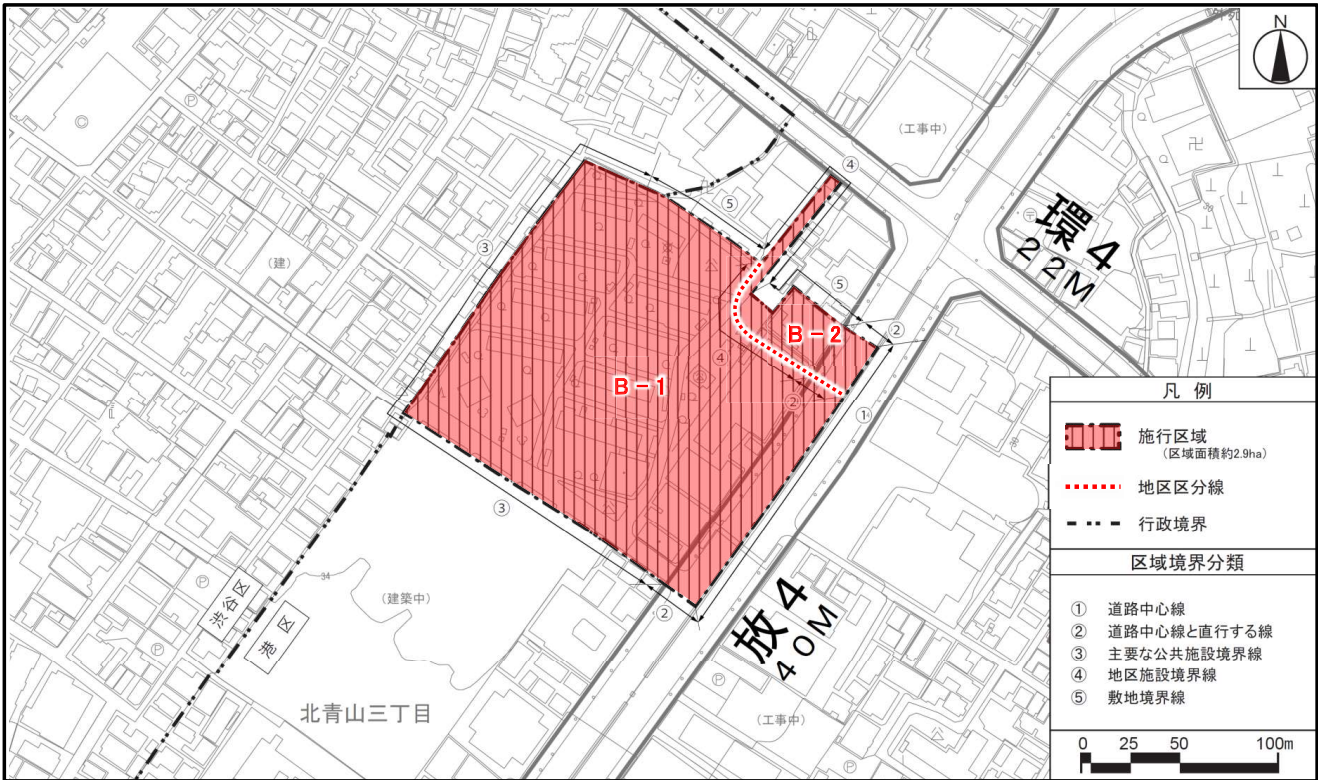
- 公共施設の配置及び規模
- 建築物の整備
- 建築敷地の整備

公共施設の配置及び規模

道路	種 別	名 称	規 模	備 考
	幹線街路	放射第4号線	別に都市計画において定めるとおり。	既設
	区画道路	区画道路1号	幅員 23m、延長 約 160m	新設
		区画道路2号	幅員 5.8 ～ 6m、延長 約 130m	新設



第一種市街地再開発事業の区域



建築物の整備

街 区	建 築 面 積	延 べ 面 積 [容 積 対 象 面 積]	主 要 用 途	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
B - 1	約11,200㎡	約180,000 ㎡ [約156,000 ㎡]	事務所、店舗、宿泊施設、 公共公益施設、駐車場等	高層部:180m 低層部A:35m	建築基準法施行令第2条 第1項第6号に定める高さ とする。
B - 2	約370㎡	約2,000 ㎡ [約1,500 ㎡]	店舗等	低層部B:30m	

建築敷地の整備

街 区	建 築 敷 地 面 積	整 備 計 画
B - 1	約20,300㎡	- 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、隣接地区の広場と連続した広場を整備する。 - 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。 - 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。また、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。 - 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。
B - 2	約1,100㎡	

4. 都市計画(案)の概要 4-3. 中高層階住居専用地区

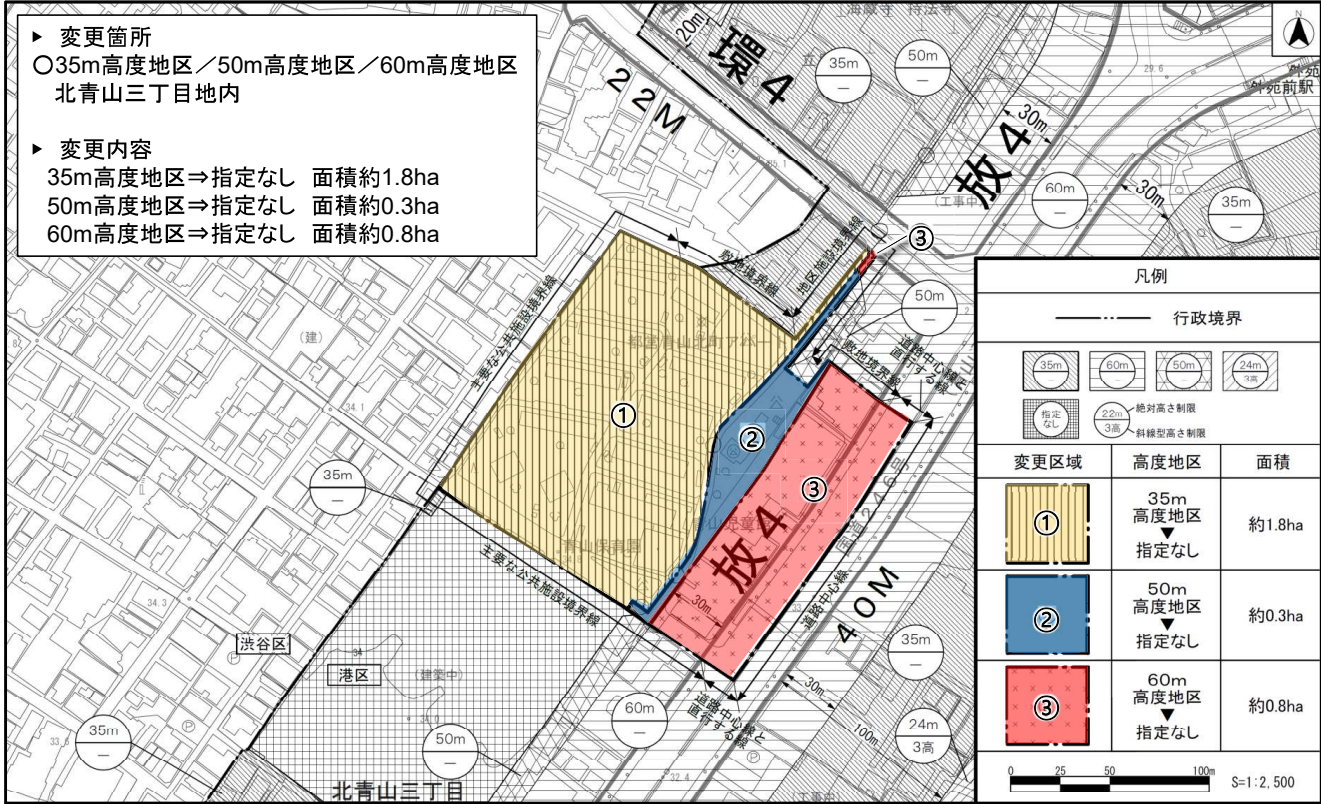
■第3種中高層階住居専用地区の変更区域



24

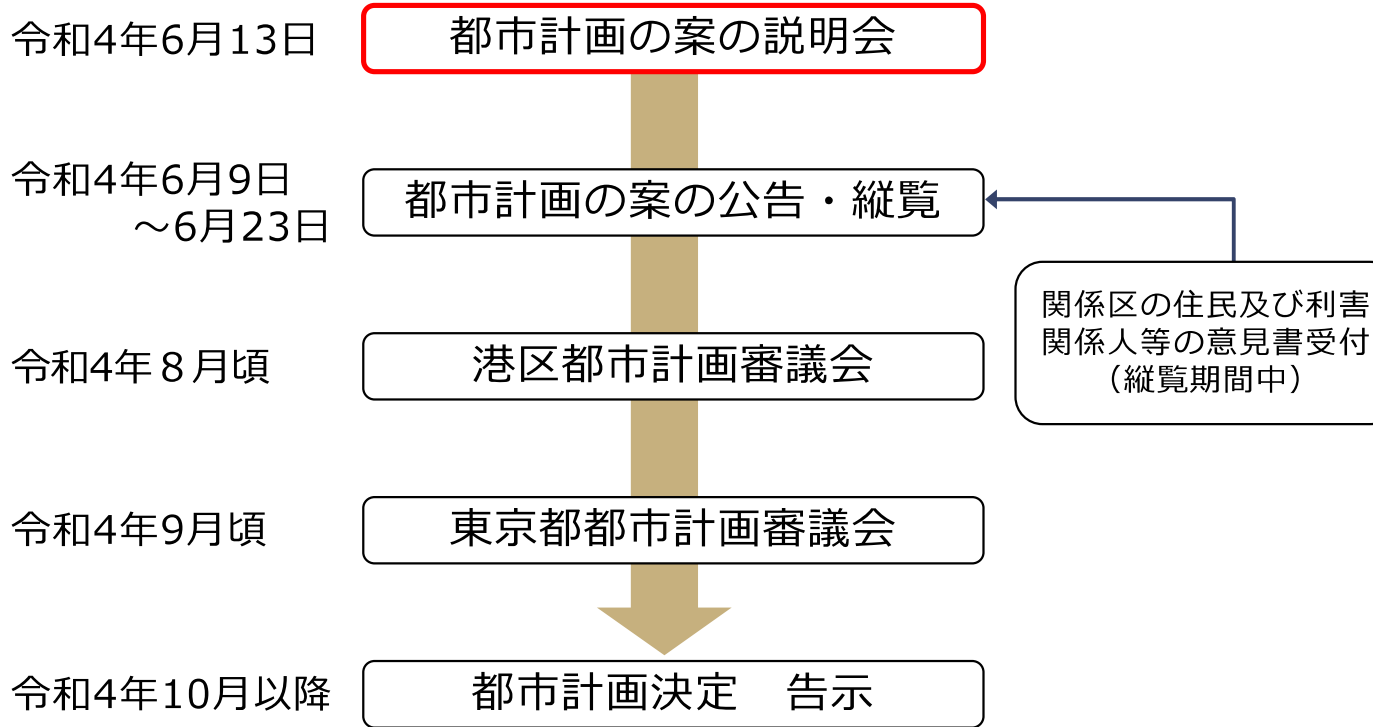
4. 都市計画(案)の概要 4-4. 高度地区

■高度地区の変更区域



25

5. 今後のスケジュール等



26

5. 今後のスケジュール等

縦覧期間・縦覧場所

令和4年6月9日(木)～6月23日(木)
(閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで、
正午から午後1時を除く)

■ **地区計画**
(東京都)
都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課
東京都庁第二本庁舎12階北側
03-5388-3213(直通)

(港区)
街づくり支援部 都市計画課 (港区役所6階)
港区芝公園1-5-25
03-3578-2215(直通)

■ **第一種市街地再開発事業、
中高層階住居専用地区、高度地区**
(港区)
街づくり支援部 都市計画課 (港区役所6階)
港区芝公園1-5-25
03-3578-2215(直通)

意見書の提出先

令和4年6月9日(木)～6月23日(木)
(当日消印有効)

■ **地区計画**
(東京都)
〒163-8001
東京都新宿区西新宿2-8-1
東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課
03-5388-3225(直通)

■ **第一種市街地再開発事業、
中高層階住居専用地区、高度地区**
(港区)
〒105-8511
港区芝公園1-5-25
港区街づくり支援部都市計画課都市計画係
03-3578-2215(直通)

27

5. 今後のスケジュール等

●本件についてのお問い合わせ先

■地区計画

(東京都)
都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課
東京都庁第二本庁舎 1 2 階北側
0 3 - 5 3 8 8 - 3 3 1 8 (直通)

■第一種市街地再開発事業、中高層階住居専用地区、高度地区

(港区)
港区 街づくり支援部 開発指導課 再開発担当
港区本庁舎 6 階南側
0 3 - 3 5 7 8 - 2 2 4 7 (直通)