

※この資料は現時点での計画に基づくものであり、今後の関係各所との協議に応じて変更される場合があります。
※児童遊園、広場、民活事業区域の建築物はモデルプランであり、今後の民間事業者からの提案等により変更となります。

都営青山北町アパートでの 開発整備に係る説明会

平成28年 2月7日(日)・8日(月)
東京都都市整備局

【お問い合わせ先】

(プロジェクト全体と民活事業について)

東京都都市整備局 都市づくり政策部土地利用計画課

電話 03-5388-3248

(都営住宅の建て替えについて)

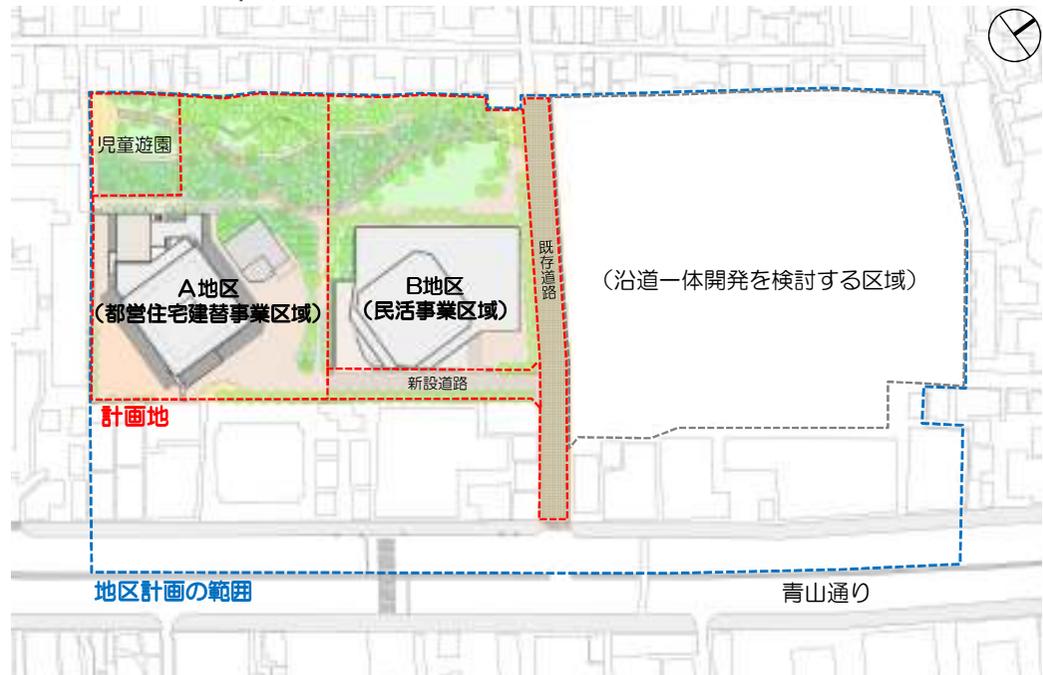
東京都都市整備局 都営住宅経営部住宅整備課

電話 03-5320-5038

■位置図 (S=1/20,000)



■配置図 (S=1/2,000)



■計画概要

計画地の位置	東京都港区北青山三丁目地内	
地域・地区	第一種住居地域・防火地域・第3種中高層階住居専用地区・第一種文教地区	
再開発等促進区を定める地区計画区域面積	約5.8ha	
街区別諸元	A地区(都営住宅建替事業区域)	B地区(民活事業区域)
指定容積率	400%	400%
基準建ぺい率	60%	60%
敷地面積	約8,870㎡	約7,895㎡
事業手法	都営住宅建替事業	民活事業 (公有地を定期借地した民間事業)
主要用途	都営住宅・保育園・児童館	民間からの企画提案による (にぎわいや地域の活性化に資する施設、サービス付き高齢者向け住宅等を条件)
延床面積	約20,800㎡	
階数／最高高さ※	地下無し、地上20F／約70m	約90m(日影を考慮した場合の最高高さ)

※地盤面からの高さ

■スケジュール(予定)

	A地区 (都営住宅建替事業区域)	B地区 (民活事業区域)
平成28年度 (2016年度)	・地区計画に関する都市計画手続き	
	・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 (2017年度)		・民活事業敷地の定期借地契約
平成30年度 (2018年度)		
平成31年度 (2019年度)	・都営住宅建替事業のしゅん工見込	・民活事業のしゅん工見込

※沿道一体開発検討区域においては、都営住宅の建替えにより創出される公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検討していく予定です。

■北青山三丁目地区の位置づけ

○都営住宅耐震化整備プログラム（平成24年改訂）

・安心・安全な都市の実現のため、都営住宅の耐震化率を平成32年度に100%とすることを目標としている。

○東京都長期ビジョン（平成26年）

[これからの政策展開]

東京のポテンシャルを最大限に引き出す
開発プロジェクト等の推進

・敷地面積約4haの老朽化した大規模団地である都営青山北町アパートを建替え、高層・集約化するとともに、創出される用地を生かし、青山通り沿道との一体的なまちづくりを進める。

・ファッションや文化等の施設が集積し、都心にありながら大規模な緑地も多い特色ある地域において、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。

○港区青山通り周辺地区まちづくりガイドライン（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、歩行空間を整備します。

・都営青山北町アパートの建替えにあわせた、青山通り沿道との一体的なまちづくりにおいて、土地の有効高度利用、にぎわい・文化施設等の機能集積、防災性を向上する魅力あるオープンスペースやまとまりある緑の確保により、エリアの拠点となる複合市街地を形成します。



■まちづくりの基本方針

老朽化した都営住宅団地の建替え・耐震化

賑わいとみどり豊かな大規模広場の創出

利便性を向上する歩行者ネットワークの形成

多様な都市機能の調和した複合市街地の形成

■土地利用のイメージ

老朽化した都営住宅団地の建替え・耐震化

・老朽化した都営住宅を1棟に高層・集約して建替えて耐震性を十分に確保する。



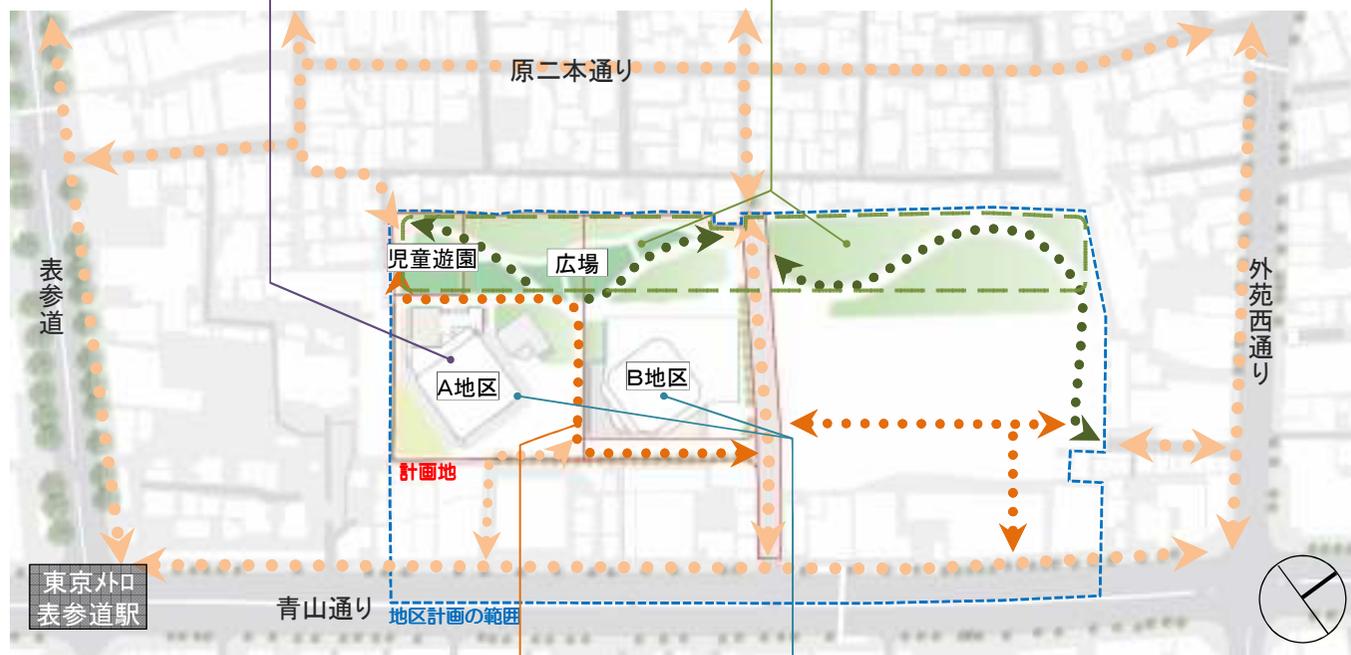
(現在の都営青山北町アパート)

賑わいとみどり豊かな広場の創出

・計画建物や周辺市街地に囲まれた位置に、各地区で連携して、快適な大規模な広場空間を創出する。
 ・豊かなみどりの配置を行い、イベント等の開催も可能な地域の憩い空間として整備する。



(イメージ)



利便性を向上する歩行者ネットワークの形成

・計画地周辺の歩行者のにぎわいを活かし、地域の回遊性を向上するため、青山通りや原二本通りと連続した歩行者ネットワークを確保する。



(青山通りの歩行者の賑わい)

多様な都市機能の調和した複合市街地の形成

・バランスのとれた複合市街地の形成に向けて、各地区で連携して多世代型の居住環境に相応しい機能を導入する。



■公共施設の整備イメージ

○港区児童遊園

- ・約1,300㎡
- ・既存の北青山三丁目児童遊園、青山五丁目児童遊園を一箇所に集約し、再整備



(整備イメージ)

○広場

- ・都営住宅敷地・民活敷地 合計約3,500㎡
- ・民間事業者の公募により、具体的な整備内容を決定



(整備イメージ)

○歩行者通路(都営住宅敷地・民活敷地)

- ・幅員は3m以上とする。
- ・青山通りと神宮前地区を多方面でつなぐ歩行者動線を整備する。
- ・地域住民や来街者が24時間歩行可能な、歩行者空間とする。

■導入用途の整備イメージ

○A地区(都営住宅建替事業区域)

- ・都営住宅 …老朽化した都営住宅を集約建替え、耐震化
- ・港区立保育園 …青山北町アパート内の既存保育園を低層部に併設
- ・港区立児童館 …青山通り沿いの既存児童館を低層部に併設



○B地区(民活事業区域)

- ・にぎわいの創出、地域の活性化に資する施設、サービス付高齢者向け住宅等の併設を公募条件とする。
- ・民間事業者の公募により、具体的な整備内容を決定。

■整備イメージ



- 新たに整備する歩行者動線
- 広場内の歩行者動線
- 対象地周辺からの歩行者動線