

令和2年7月22日 資料 No. 4
建設常任委員会

再開発担当

赤坂七丁目北地区地区計画の決定（原案）について

東京都市計画地区計画の決定（港区決定）（原案）

都市計画赤坂七丁目北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	赤坂七丁目北地区地区計画
位 置※	港区赤坂七丁目地内
面 積※	約 1. 3 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、地下鉄青山一丁目駅、赤坂見附駅及び赤坂駅の近傍に位置する交通利便性の高い地区であり、地区の東側では市街地再開発事業により都市基盤が整備され、安全で快適な歩行者ネットワークが形成されている。一方で、地区内は道路基盤がぜい弱で、老朽マンションも複数存在し、防災性の向上が課題であるとともに、起伏のある地形であることからバリアフリー動線の確保が求められている。</p> <p>「港区まちづくりマスタープラン」では、周辺環境に配慮しつつ、土地利用転換によって新しい業務や商業、文化、交流機能と住宅が共存するとともに、都市機能の集積を支える都市基盤の整備を一体的に行うまちづくりを計画的に推進するとしている。さらに、本地区においては、老朽マンションの建替えを推進するとともに、交通バリアフリーの推進などによる地域間移動の利便性向上を図ることや、高橋是清記念公園などの点在する緑地空間の連続化を図るとともに、坂道の起伏など地形の特徴をいかした景観形成を推進することが示されている。</p> <p>このような背景を踏まえ、本地区においては老朽マンション等の建築物の更新に合わせて都市基盤の整備を一体的に行い、防災機能の強化や安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図るとともに、高橋是清記念公園との連続性に配慮した緑地空間により、地区周辺とつながる緑のネットワークを形成する。</p> <p>また、多様なライフスタイルに対応した良質な住宅を中心として業務、商業、文化、交流機能及び生活利便施設を集積するとともに、薬研坂通り沿道の景観形成やにぎわいを創出する広場空間の整備等により、緑豊かな魅力ある複合市街地を形成する。</p>
開発及び保全に 関する方針 区域の整備・	<p>本地区の立地特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と魅力ある複合市街地の形成を図るため、地区を2つに区分し、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A地区は、文化や情報を発信する業務、商業、文化及び交流機能を維持・継承する。 2 B地区は、土地の高度利用により緑豊かな公共的空間を確保するとともに、多様なライフスタイルに対応した居住機能、業務、商業機能及び生活利便施設の導入を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>1 道路の整備方針 (1) 区画道路 地区周辺の交通や開発交通の円滑な処理を図るため、区画道路を拡幅整備する。</p> <p>2 歩行者ネットワークの整備方針 (1) 歩道状空地 安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、歩道状空地を整備する。 (2) 歩行者通路 周辺市街地とのアクセス性や地区内の回遊性を高めるため、広場や建築物、周辺の道路をつなぐとともに、バリアフリーに配慮した明るく開放的な空間として整備する。</p> <p>3 緑地、広場の整備方針 (1) 緑地 赤坂御用地の緑の拠点から南側市街地へ連続する緑のネットワークの形成を図り、隣接する高橋是清記念公園との一体性や連続性を向上させるとともに、四季を感じられる快適な緑道空間として整備する。 (2) 広場 高橋是清記念公園側に、地域の憩いの場となる落ち着いた都市空間を創出するため、高橋是清記念公園や緑地と調和した緑豊かな空間として整備する。 葉研坂通り沿道に、地域の回遊性を高める歩行者ネットワークの結節・滞留空間を確保し、新たな沿道景観を形成するため、起伏ある地形の特徴を生かした緑化を推進し、建築物の店舗と一体となったにぎわいを創出する開放的な空間として整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 良好な居住環境と健全で魅力ある複合市街地にふさわしい土地利用の誘導を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>2 安全で快適な歩行空間と周辺市街地環境に配慮した街並みの形成を図るため、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。</p> <p>3 地域の魅力を高め、良好な街並み景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1 都心部におけるヒートアイランド現象の緩和や高橋是清記念公園との一体的な緑の形成と、周辺市街地との緑の連続性を図るため地区内の緑化を積極的に推進する。</p> <p>2 都市型水害の防止に寄与するため雨水抑制に努める。</p>

地区整備計画	位置	港区赤坂七丁目地内					
	面積	約1.3ha					
	道路	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
			区画道路1号※	7.0~8.4m	約110m	—	拡幅
			区画道路2号	6.0~7.1m	約105m	—	一部拡幅
			区画道路3号	4.0~4.8m	約150m	—	一部拡幅
	広場		区画道路4号※	0.0~1.0m [全幅13m]	約55m	—	一部拡幅
			広場1号	—	—	約900㎡	新設
	その他の 公共空地		広場2号	—	—	約440㎡	新設 昇降施設を含む。
			緑地	—	—	約580㎡	新設
			歩行者通路1号	4m	約60m	—	新設 昇降施設を含む。
			歩行者通路2号	2m	約30m	—	新設 昇降施設を含む。
			歩行者通路3号	4m	約45m	—	新設 昇降施設を含む。
			歩行者通路4号	4m	約30m	—	新設 階段を含む。
	歩道状空地1号	2m	約35m	—	新設		
	歩道状空地2号	3m	約300m	—	新設		

地区整備計画	地区の区分	名称	A地区	B地区
		面積	約0.2ha	約1.1ha
	建築物等の用途の制限※	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項各号及び同条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける階段、スロープ、エスカレーター、エレベーター等及びこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2 歩行者の安全性及び快適性を確保するために設けるひさし、屋根その他これらに類するもの		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	広告物等、交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。		
	建築物の高さの最高限度	—	建築物の高さの最高限度は、計画図3に示すとおりで、以下の区分の高さを越えてはならない。 高層部 : 160m 中層部 : 30m 建築物の高さはT. P. + 28.8mからによる。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮した意匠とする。 2 屋外広告物は、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。			

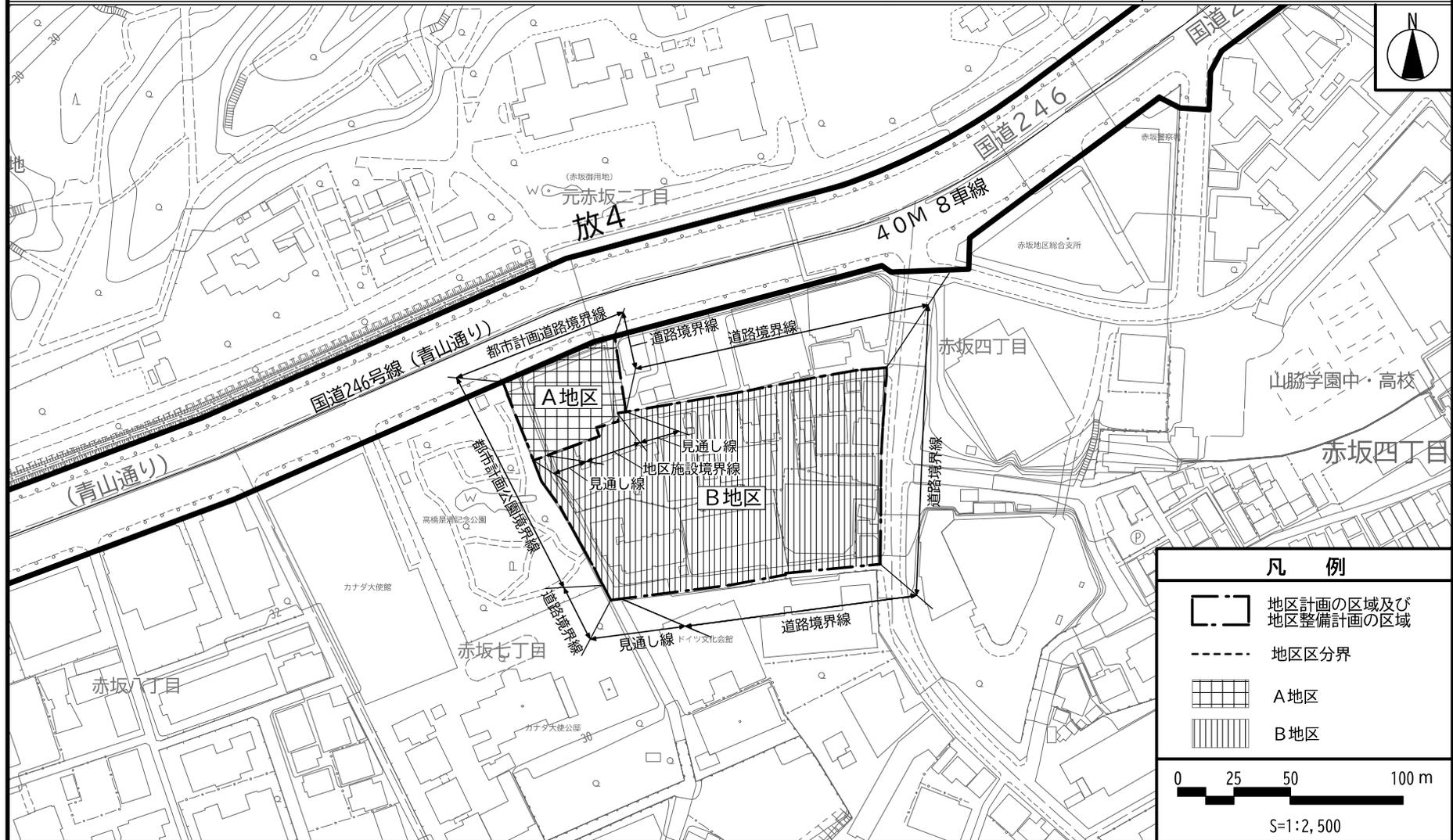
※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区の区分、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理 由 : 市街地再開発事業により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とともに、安全で快適な歩行者ネットワークや地区周辺とつながる緑のネットワークを形成し、緑豊かな魅力ある複合市街地を形成するため、地区計画を決定する。

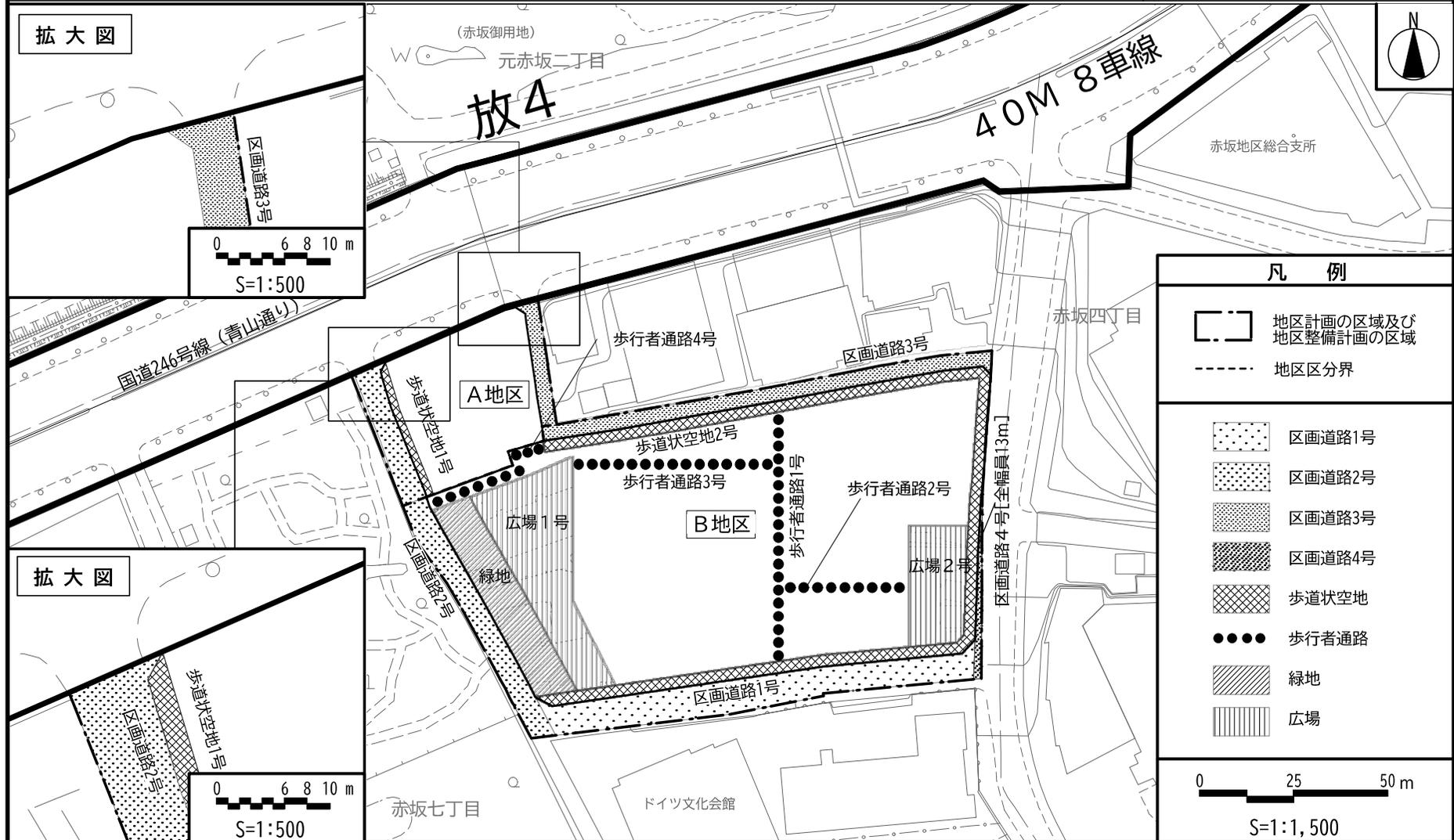
東京都市計画地区計画 赤坂七丁目北地区地区計画 計画図 1

〔港区決定〕



東京都市計画地区計画 赤坂七丁目北地区地区計画 計画図 2

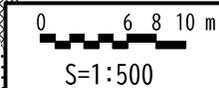
[港区決定]



拡大図

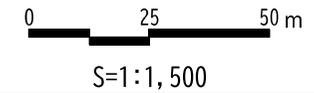


拡大図



凡例

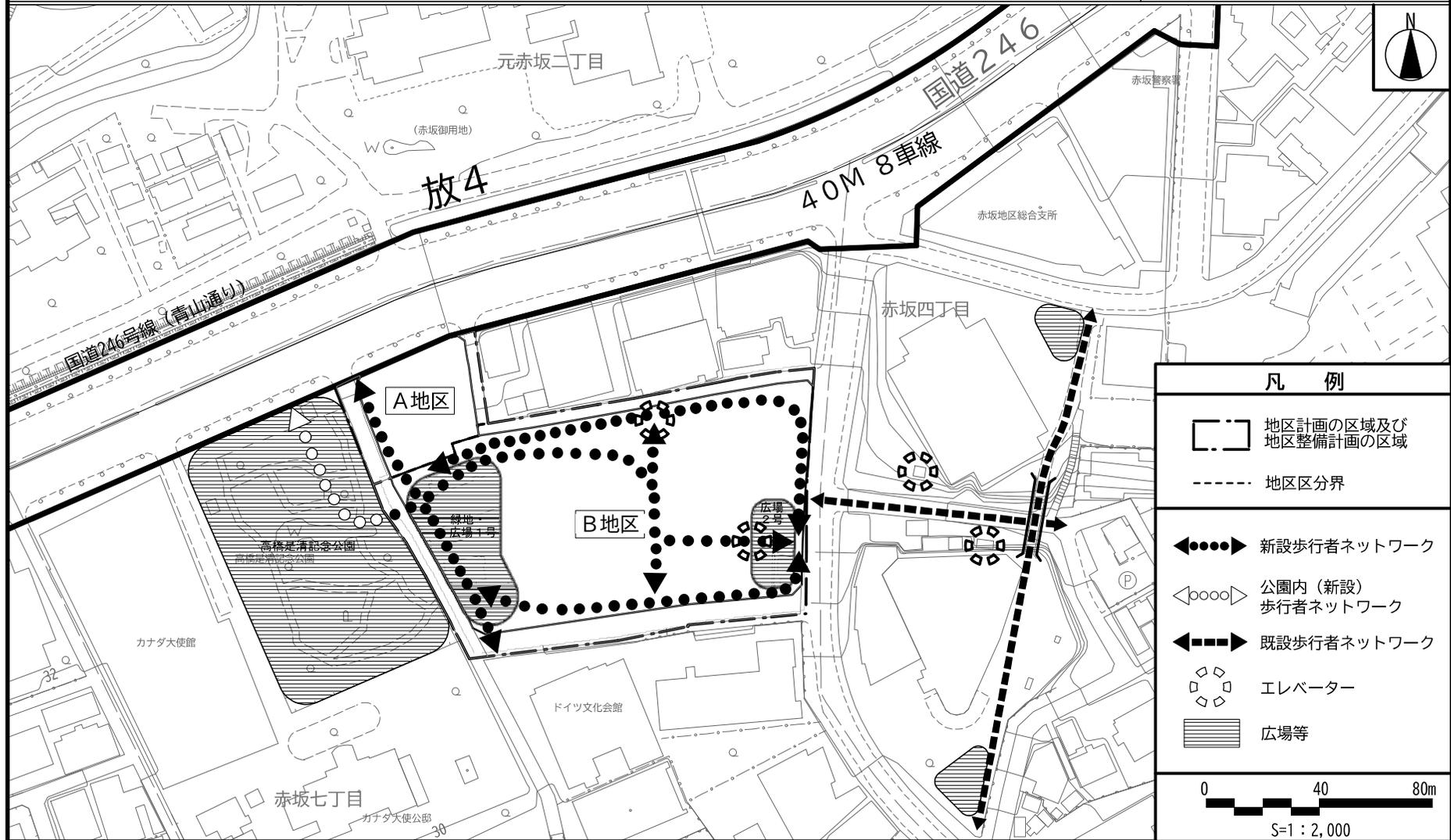
- 地区計画の区域及び地区整備計画の区域
- 地区区分界
- 区画道路1号
- 区画道路2号
- 区画道路3号
- 区画道路4号
- 歩道状空地
- 歩行者通路
- 緑地
- 広場



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 29都市基交著第318号・29都市基交測第136号 (承認番号) 29都基街都第309号、平成30年2月22日

東京都市計画地区計画 赤坂七丁目北地区地区計画 参考図（方針附図）

〔港区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 29都市基交著第318号・29都市基交測第136号 (承認番号) 29都基街都第309号、平成30年2月22日

1 計画地の位置・地区の概況

赤坂七丁目北地区は、青山通りと薬研坂通りに面し、地下鉄青山一丁目駅、赤坂見附駅、赤坂駅に近接した交通利便性の高い、約1.3haの区域です。

計画地周辺は、地区東側では、市街地再開発事業により都市基盤が整備され、安全で快適な歩行者ネットワークが形成されています。地区西側では、都市計画公園である高橋是清記念公園が開設されています。

なお、計画地内は、都市基盤が脆弱で、老朽マンションも複数存在し、防災性の向上が課題であるとともに、起伏のある地形であることから、バリアフリー動線の確保が求められています。

このような背景を踏まえ、本地区においては、老朽マンション等の建築物の更新にあわせて都市基盤の強化を図り、防災機能の強化や安全で快適な歩行者ネットワークを形成します。また、高橋是清記念公園との連続性に配慮した緑地空間を整備し、地区周辺と繋がる緑のネットワークを形成します。

また、住宅を中心として、業務・商業、文化・交流機能、生活利便施設の集積とともに、薬研坂通り沿道の景観形成やにぎわいを創出する広場空間の整備により、緑豊かな魅力ある複合市街地を形成していきます。

2 これまでの主な経緯

- 平成19年 3棟のマンションで建替え検討を開始
- 平成22年 赤坂七丁目2番地区街づくり協議会設立
- 平成24年 赤坂七丁目2番地区再開発準備組合設立

3 今後のスケジュール（予定）

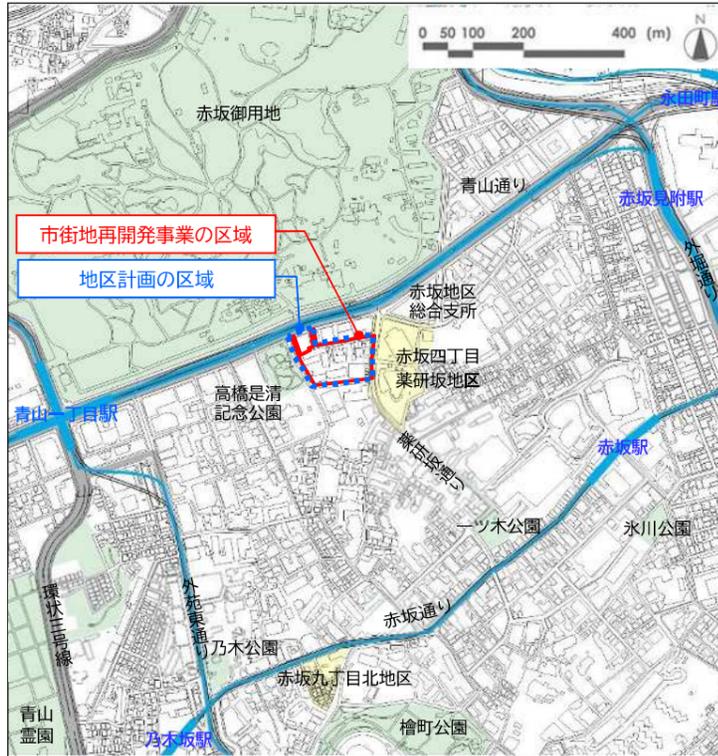
本地区の南側の地区（B地区）では、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、緑豊かな魅力ある複合市街地を形成させるため、「第一種市街地再開発事業」による街づくりを進めていきます。

- 令和2年度 都市計画決定
- 令和3年度 再開発組合設立認可
- 令和4年度 権利変換計画認可
- 令和5年度 工事着工
- 令和8年度 工事竣工

4 主な公共施設等

種類	名称	幅員又は面積	延長	備考
道路	区画道路1号	7.0m～8.4m	約110m	拡幅
	区画道路2号	6.0m～7.1m	約105m	一部拡幅
	区画道路3号	4.0m～4.8m	約150m	一部拡幅
	区画道路4号	0.0m～1.0m [全幅13m]	約55m	一部拡幅
広場	広場1号	約900㎡	—	新設
	広場2号	約440㎡	—	新設
その他の公共空地	緑地	約580㎡	—	新設
	歩行者通路1号	4m	約60m	新設
	歩行者通路2号	2m	約30m	新設
	歩行者通路3号	4m	約45m	新設
	歩行者通路4号	4m	約30m	新設
	歩道状空地1号	2m	約35m	新設
歩道状空地2号	3m	約300m	新設	

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト (https://www.gsi.go.jp/) ※基盤地図情報を加工して作成

配置図



5 市街地再開発事業で整備する施設建築物の概要（予定）

敷地面積	約 8,710 ㎡	主要用途	住宅、事務所、店舗、その他（保育園、生活利便施設）
建築面積	約 5,220 ㎡	建築物の高さ	高層部：約 160m (TP+28.8m より) 中層部：約 30m (TP+28.8m より)
延床面積	約 92,000 ㎡		



計画建物外観イメージ（南西方面より）



緑地・広場1号のイメージ（A地区方面より）



高橋是清記念公園の擁壁改修整備のイメージ（B地区方面より）