

北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業における 権利変換計画への同意について

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。）において、地権者である区は、スポーツ施設の整備に向けた権利床取得のため、権利変換計画に同意します。

1 経緯

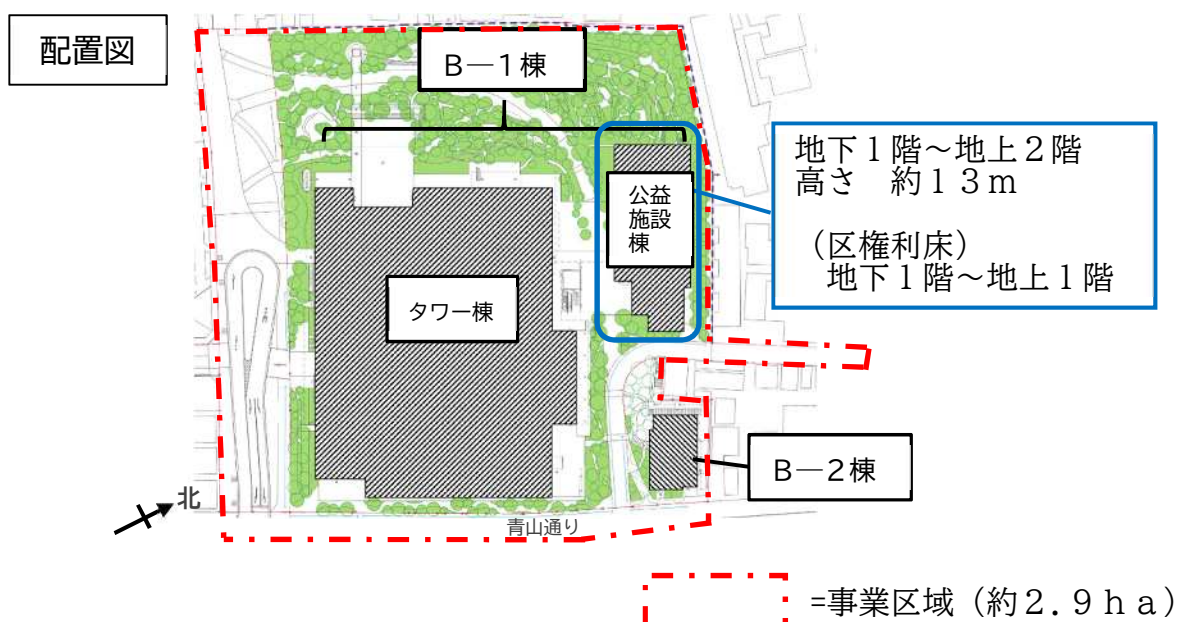
本再開発事業は、青山通り沿道、旧都営住宅敷地、区有財産である旧青山児童館及び旧青山保育園（旧都営住宅内）を含む地区を事業区域として、道路などの公共施設の整備と合わせ、土地の高度利用を図るとともに、業務、商業、宿泊、公共公益などの多様な都市機能を導入し、文化・流行の発信拠点となる複合市街地の形成を目指して実施されるものです。

区は、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及び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決定し、令和4年2月9日開会の総務常任委員会でこの旨を報告しました。

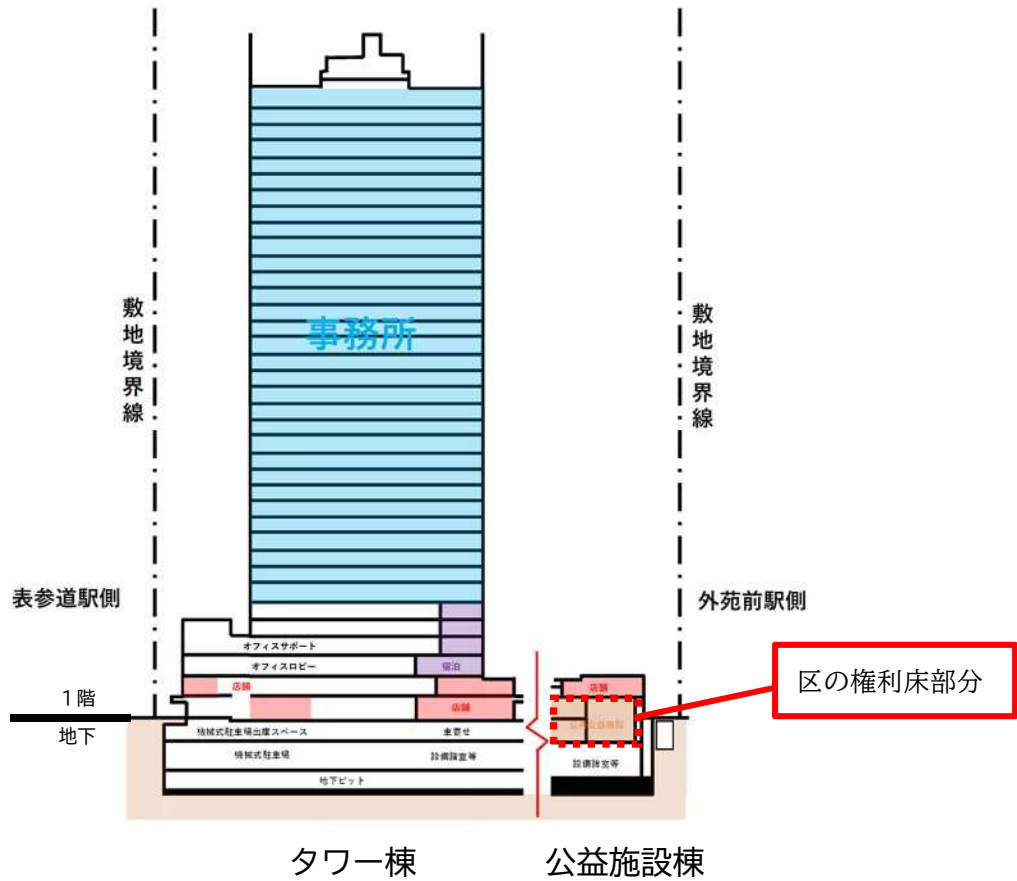
令和5年9月に本再開発事業の施行者である独立行政法人都市再生機構（以下「UR」といいます。）から、区に対し権利変換計画が示され、権利床の面積及び配置が提示されました。

2 権利床の範囲

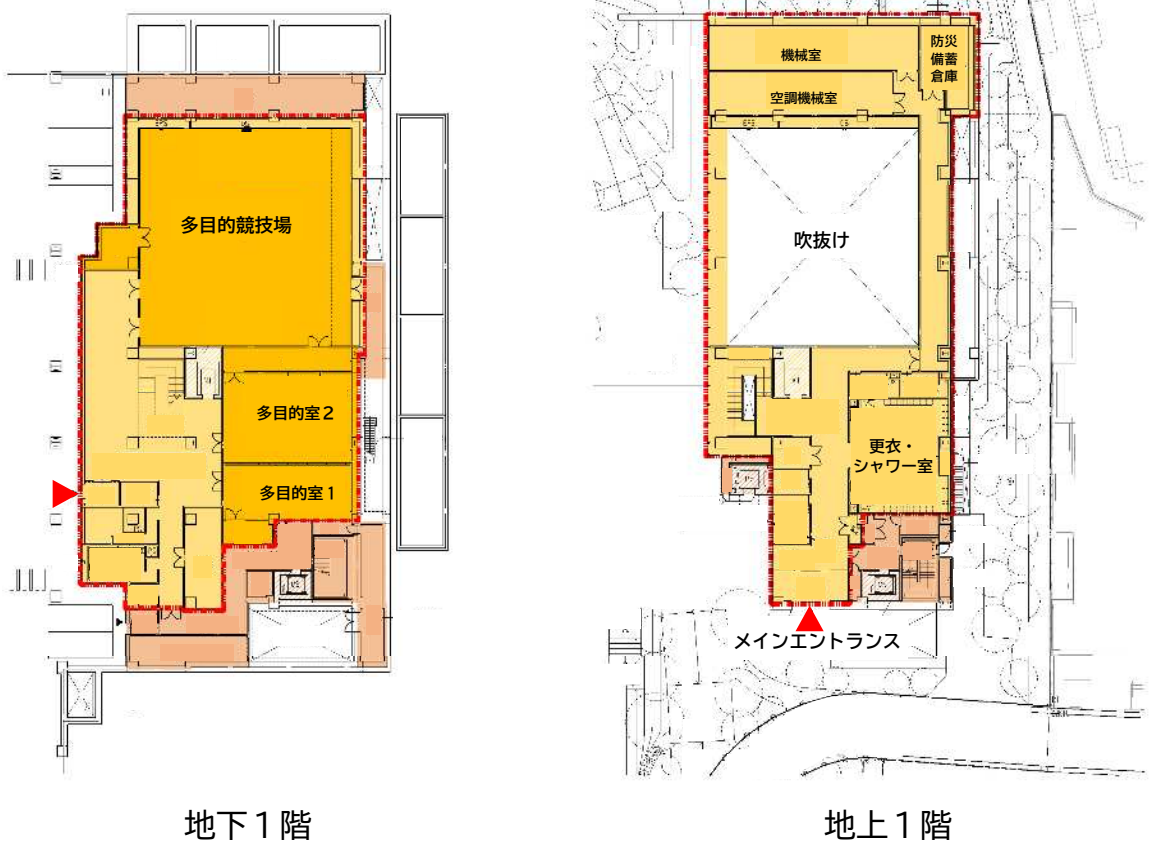
本再開発事業区域内に整備される「B-1棟」のうち、公益施設棟の地下1階及び地上1階部分を、区は権利床として取得します。



B-1棟 断面図



公益施設棟（区の権利床部分）平面図



権利床の範囲

3 権利変換計画について

(1) 権利変換の対象となる財産（従前資産）

ア 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

イ 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

(2) 区へ提示された権利変換計画の内容

URから提示された権利変換計画における従前資産及び従後資産である権利床については、下表のとおりです。

種類	従前資産				従後資産
	ア 旧青山児童館		イ 旧青山保育園		権利床
	土地	建物	建物①	建物②	
数量	342.94 ㎡	614.52 ㎡	1,145.11 ㎡	23.52 ㎡	1,858.22 ㎡
金額	39億2,323万 4千円	1億2,707万 6千円	3億1,709万円	613万 6千円	従前資産と従後資産 を等価交換（※）
	合計：43億7,353万6千円				

※権利床は従前資産の権利に見合う面積が割り当てられます。今後の実施設計等により、従後資産の面積に変動があった場合の差額は金銭により清算される予定です。

(3) 権利変換計画の評価と同意

区は、権利変換計画について、専門機関による検証結果を基に、URから提示された内容を精査し、従前資産と従後資産の評価額が妥当であることを確認しました。このため、区は、権利変換計画に同意し、公益施設棟の地下1階及び地上1階部分の権利床1,858.22㎡を取得することとします。

	従前資産	従後資産
外 観	↓ア 旧青山児童館（土地・建物） 	 公益施設棟  ※完成後のイメージ図
	↓イ 旧青山保育園（建物①） 	
	↓イ 旧青山保育園（建物②） 	

4 今後のスケジュール（予定） ※以下はURによる手続等

令和 6年 3月	権利変換計画の縦覧（2週間）
6月	権利変換計画の認可申請
7月	権利変換計画の認可
令和 7年10月	建設工事着工
令和11年 7月	建物竣工

北青山三丁目地区の街づくりについて

参考資料

1 計画地の位置・地区の概要

北青山三丁目地区は、港区西北部と渋谷区の区境に位置しており、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。

当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、当地区では、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と民活事業棟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、創出された都有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。

2 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）しゅん工
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）しゅん工
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

4 整備する主な公共施設等

区分	種類	名称	規模	備考	
主要な公共施設	道路	区画道路1号	幅員：23m 延長：約160m	新設	
	広場	広場2号	面積：約6,000㎡	新設	
地区施設	その他の公共空地	道路	区画道路2号	幅員：5.8~6m 延長：約130m	新設
		歩行者通路2号	幅員：4m 延長：約60m	新設	
		歩行者通路3号	幅員：4m 延長：約90m	新設	
		歩道状空地	幅員：4m 延長：約120m	新設	
		地区内車路	幅員：6m 延長：約250m	新設 (一部地下)	

■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

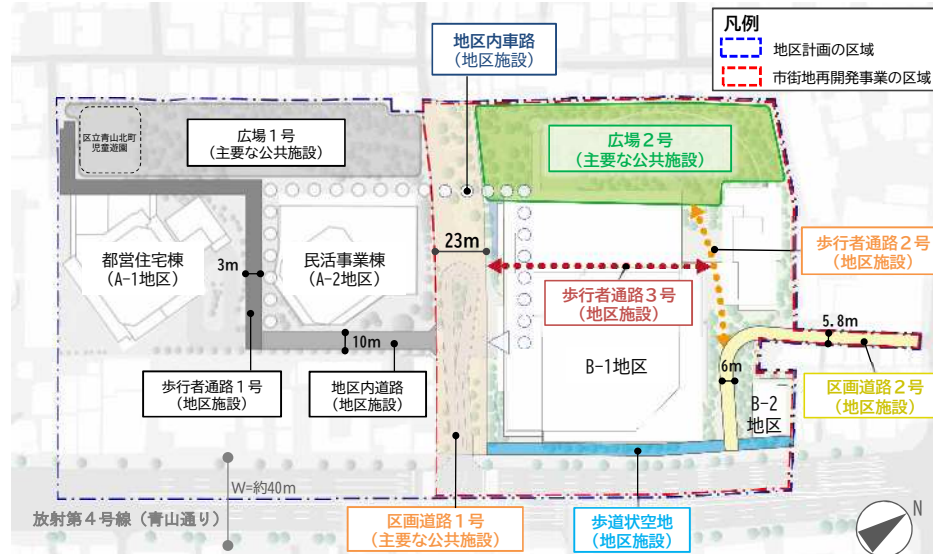
3 今後のスケジュール（予定）

令和6年度 (2023年度)	権利変換計画認可
令和7年度 (2025年度)	建築工事着工
令和11年度 (2029年度)	建築工事完了

5 施設建築物の概要（予定）

地区名	B-1地区	B-2地区
区域面積	約 2.7ha	約 0.2ha
敷地面積	約 20,200㎡	約 1,100㎡
建築面積	約 11,200㎡	約 370㎡
延べ面積	約179,500㎡	約2,000㎡
主要用途	事務所、店舗 宿泊施設 公共公益施設 駐車場等	店舗等
階数	地上38階、 地下2階	地上3階、 地下2階
建築物の高さ	約180m	約20m

■主要な公共施設等 配置図



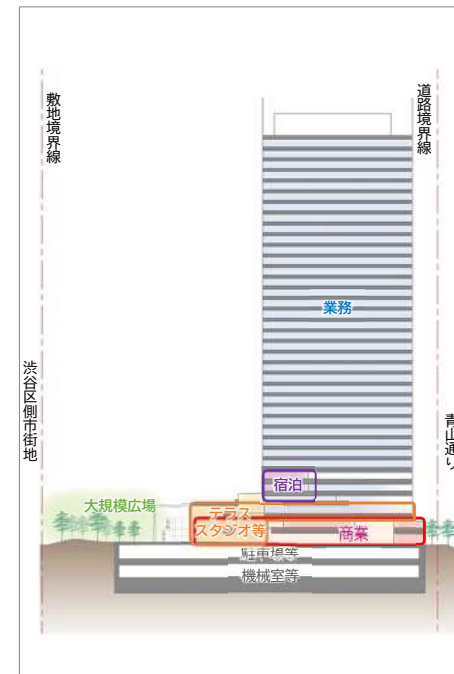
■イメージパース・断面図



広場側から地区全体をのぞむ



広場側から再開発棟をのぞむ



断面図