

## 「北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業」着工

### ～豊かな樹林帯と文化・流行の発信拠点の創出～

独立行政法人都市再生機構は6月1日（月）に「北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業」（以下、本事業）を着工し、本日起工式を行いました。

本事業は、東京都の「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」※の一環として、特定緊急輸送道路である青山通りの沿道と都営住宅跡地との一体的なまちづくりを行うものです。

本事業により、青山通り沿道の耐震化を図るとともに、先行地区と合わせて約1haとなる**広大な樹林帯**を整備します。また、青山地域最大級の高規格オフィス、地域の生活を支えるスーパー等の商業施設、多様な人々の滞在拠点となる宿泊施設やスポーツ施設を導入します。さらに建物低層部や屋外の広場に就業者・居住者・来街者など**多種多様な人々が集う「まちなろびー」**を整備し、青山の文化・流行の発信拠点の創出を目指します。

青山の地域資源を活かしながら、地域の人々にとって誇りとなり、訪れる人々にも愛されるまちづくりを進めてまいります。

※東京都HP：[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/machizukuri/machi\\_project/toshi\\_saisei/saisei04](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/machizukuri/machi_project/toshi_saisei/saisei04)



外観の予想図（手前が本事業地区）

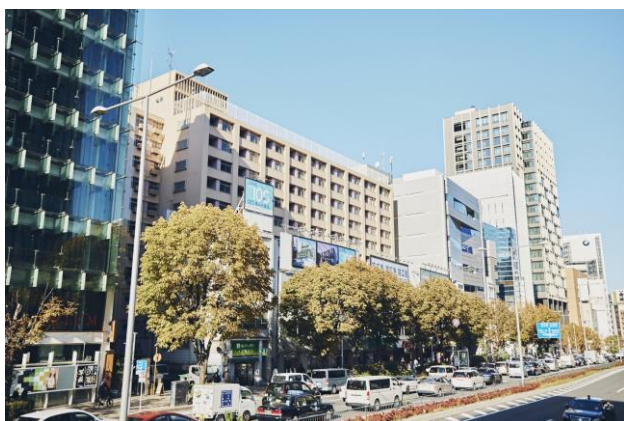
#### 【お問い合わせ先】

東日本都市再生本部 総務部総務課 (電話) 03-5323-0625  
東日本都市再生本部 都心業務部北青山都市再生事務所 (電話) 03-3405-1530

## 青山の地で再び始まる地元主導のまちづくり

昭和39年の東京オリンピックを契機とした青山通りの拡幅に際し、拡幅後も営業を続けられるよう通り沿いと後背地の地権者が協力し、当機構の前身である日本住宅公団とともに、青山通り沿いに共同で4棟のビルを建設しました。

本事業地区内にあった「第一青山ビル」はその第一号であり、以来、**約60年の歳月を経て、再びこの青山の地でURが地元主導のまちづくりに関わる機会をいただくこととなりました。**



再開発事業前の青山通り沿道の様子



解体前の都営住宅（青山北町アパート）

## 青山で守るべき価値観

平成14年に地元の方々を中心とした「青山まちづくり協議会」が設立され、まちづくりの検討を進める中で、青山の未来像について共有してきました。以下の10の言葉は、その過程で集積した青山のまちを形づくりにあたっての「守るべき価値観」です。本事業もこの価値観を守りながら進めています。

1 時間をつないでいく

2 自然との共生を志す

3 照葉樹林を共に育てる

4 文化を集め広げていく

5 感性を刺激する

6 人が集う基盤になる

7 気品を守る

9 仕事をつむぐ

8 コミュニティを育む

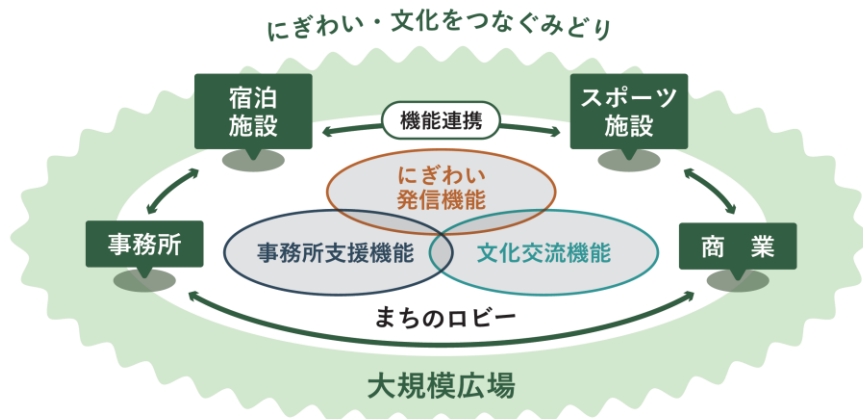
10 まちに新たな可能性を切り開く

## 100年先を見据えた樹林帯

周辺に明治神宮や赤坂御用地といった豊かなみどりを有する青山に、先行地区と合わせて約1haの広大な樹林帯を創出します。ここでは、青山の地に即した樹木で構成した四季に富む植栽と、江戸の大名屋敷に由来する多様な庭園が培ってきた環境・文化、日本庭園の技法を取り入れることで自然な姿を目指します。様々な人々が暮らし・働き・訪れる青山において、地域に関わる人々により育まれ、人と自然、人と人とをつなぐ交流の舞台となり、将来にわたり青山に新たな可能性を切り開いていきます。

## まちに開かれた低層部

事務所・商業施設・宿泊施設・スポーツ施設などの多様な都市機能を導入するとともに、青山の文化・創造的な魅力が集う場「まちのロビー」を屋内外に創出し、就業者・居住者・来街者など多種多様な人々の連携・交流を促します。



## 自然の恵みをいただき 日本文化を重ねる青山ならではの活動

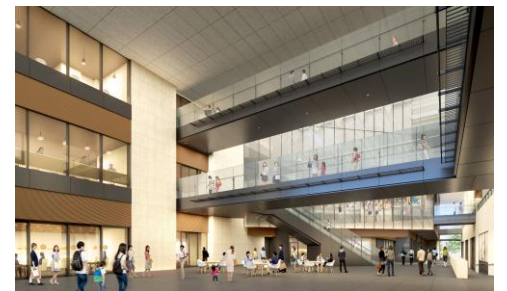
先行する民活街区では「一般社団法人まちづくりののあおやま」により、約3,500㎡の樹林帯やビオトープ等の豊かな自然環境の中で、日本古来の文化や青山の歴史・暮らしぶりを未来につなぐ活動が行われ、樹林帯の成長と共に人と人がつながり、文化の輪が広がり始めています。今後本事業区域で整備される樹林帯や開かれた低層部にもこの活動を広げていきます。



樹林帯の予想図



広場2号側からの予想図



低層部通り抜け空間・屋内広場の予想図



青山 音ノ会



周辺小学校との授業連携

本事業では、広大な樹林帯やまちに開かれた低層部を舞台として、多種多様な人々が連携・交流することにより、文化・流行の発信拠点を創出します。そのために、日本を代表するデザイナーが集い、各々の専門知識を活かしながら、青山らしさを体現する空間づくりを進めています。



青山通り側からの予想図

#### デザイナーコメント

株式会社日本設計 代表取締役社長 篠崎淳氏

都市計画、基本計画、基本設計、建築デザイン監修（高層部・事務所・公益施設・低層棟）及び工事監理

### 自然と人々の交流が重なり合う都市空間

2011年に都営住宅の建替えと合わせて、当地区のまちづくりの検討に関わって以来、本プロジェクトには都市計画、環境アセスメント、基本計画から基本設計に至るまで、長期にわたり関わってきました。多様な関係者との対話と検討を重ねながら、まちづくりと建築の双方の視点からコンセプトを積み上げてきました。

本計画では、3地区一体の都市計画により、都心に約1haの大規模緑地を創出するとともに、北青山の特性を活かした文化・流行の発信拠点の形成を目指しています。気品ある都市環境、クリエイティブな人材の集積、そして周辺に広がる豊かな緑という、この土地に固有の価値を最大限に引き出すことが重要でした。

そのために、大規模な緑、人や活動が交わる「まちのロビー」や広場、多様な機能が重なる複合的な空間という3つの要素を軸に計画を構成しています。「自然回帰」をキーワードに、内外の境界や用途の区分をゆるやかにつなぎ、自然と人々の交流が重なり合う都市空間の創出を目指しました。

今後はデザイン監修および工事監理の立場として、当初より描いてきた構想を高い精度で実現していけるよう、引き続き取り組んでいきます。



株式会社日本設計  
代表取締役社長  
篠崎淳氏

ホームページ  
<https://www.nihonsekkei.co.jp/>

## デザイナーコメント

谷口建築設計研究所 取締役 高宮眞介氏

建築デザイン監修（中低層部）

## 環境としての建築

本計画では、基本理念である「自然回帰」の思想を継承し、緑や光、風などを五感で感じられる「環境としての建築」をめざしています。また、渋谷や銀座などと異なる北青山という場所性を活かし、それにふさわしい気品と落ち着きのある簡潔な意匠を建物全体に展開するようにしています。それによって、多様な機能が複合する建築で失われがちな一体感とアイデンティティの創出に努めています。

低層部を貫通する通り抜け空間は、青山通りと反対側に広がる大規模緑地を結ぶ立体的な「パッセージ」です。3層吹き抜けのアトリウムやスカイライトを備えた空間は、青山通りの賑わいを建物の中に引き込み、その先の緑に向けて開放する「光と風の通り道」です。「まちのロビー」やレストランでひと時を過ごす人にとって、街並みと緑、日常と非日常、賑やかさと安らぎといった多様な体験をとおして、この建築が都市の中の「新たな居場所」となることを願っています。

\*本計画の中低層部の建築デザイン・コンセプトは、2024年12月に亡くなりました当研究所の旧代表、谷口吉生によるものです。以降その趣旨を尊重し監修業務を引き継いでおります。

## デザイナーコメント

株式会社ランドスケープ・プラス 代表取締役 平賀達也氏

ランドスケープデザイン監修

## 同じ視点で対話できることの大切さ

2015年に「青山みらい会議」という勉強会に招かれて以来、気づけば10年以上、この場所に関わり続けています。先行してつくられた民活街区で、樹林帯の管理や運営に携わる中、立場を超えて誰もが同じ視点で対話できることの大切さを感じるようになりました。

いま私が面白いと感じているのが、「トリの目、ムシの目、ミミズの目」という3つの視点で世界を眺めてみることです。「トリの目」は、長い時間をかけて樹林帯を守り育てていく視点。



谷口建築設計研究所  
取締役  
高宮眞介氏



谷口吉生氏

ホームページ  
<http://www.taniguchiassociates.co.jp/>



株式会社  
ランドスケープ・プラス  
代表取締役 平賀達也氏

ホームページ  
<https://www.landscape-plus.co.jp/>

「ムシの目」は、いまある樹林帯に関心を持って本事業に活かすための学びを得る視点。そして「ミミズの目」は、実際に樹林帯づくりを体験することで普段は見えにくい価値に気づく感性を養う視点です。

このまちが、樹林帯の成長とともに、自然の豊かさやそのありがたさを感じられる場所になっていく。そして、その共感を通じて人と人が出会い、集い、この場所ならではの魅力が育まれていく。そんな風景を、皆さんと一緒につくっていったら嬉しく思います。

#### デザイナーコメント

株式会社 トーンアンドマター 代表取締役 広瀬郁氏

空間デザイン監修（中低層部統括）

### 思想と具体の橋渡し

民活街区『ののあおやま』から数えて、もう10年ほどこのまちづくりに関わらせていただいています。役割を一言で言うなら、思想と具体の橋渡しです。

地権者の皆さまや事業者の方々が思い描く青山らしさを、どのような機能を持った空間が、どのようなデザインであるべきかという要件に翻訳し、そこに最もふさわしい設計者やクリエイターの方々と一緒にカタチをつくりあげていく。昨今、とかく短い時間軸での判断を迫られますが、皆さんと協働で持続可能な答えを探してきました。

着工を迎えるいま、心待ちにしているのは、開業後に視覚化されるデザインそのものだけではありません。この場所で人々がどのように過ごし、どんな出会いや時間が生まれるのか。今から、楽しみにしているのは、完成のないこのまちが、品格を携えつつ多くの人の居場所として愛着をもたれていく風景です。



株式会社  
トーンアンドマター  
代表取締役 広瀬郁氏

ホームページ  
<https://www.toneandmatter.com/>

## 04

## 事業推進体制

本事業は、地権者組織である「北青山地区再開発協議会」から要請を受けた当機構が施行者となり、事業パートナーと連携しながら推進しています。

事業パートナーは、知識・ノウハウを活かして本事業における施設建築物の価値向上につながる検討を当機構とともに行い、かつ、特定事業参加者として保留床を取得し、施設建築物の床運用者及び管理予定者として業務に取り組む事業者であり、公募により東京建物株式会社及び東急不動産株式会社が選定されています。

北青山地区再開発協議会

地権者

 施行要請

施行者

UR都市機構

 連携

事業パートナー

東京建物株式会社・東急不動産株式会社

## 05

## 事業概要

事業名称	東京都市計画事業北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業	
事業主体	独立行政法人都市再生機構	
所在	東京都港区北青山三丁目の一部	
事業区域	約2.9ha	
容積率	(B-1街区)約770%、(B-2街区)約140%	
延床面積	(B-1街区)約178,000㎡、(B-2街区)約2,000㎡	
主要用途	事務所、商業、宿泊、公益施設等	
階数／高さ	(B-1街区)地上38階地下2階／約180m (B-2街区)地上3階地下2階／約20m	
着工	2026年（令和8年）6月	
竣工	2030年（令和12年）（予定）	
都市計画・基本設計・工事監理	株式会社日本設計	
実施設計・施工	株式会社大林組	
デザイナー	株式会社日本設計	建築デザイン監修（高層部・事務所・公益施設・低層棟）
	谷口建築設計研究所	建築デザイン監修（中低層部）
	株式会社ランドスケープ・プラス	ランドスケープデザイン監修
	株式会社 トーンアンドマター	空間デザイン監修（中低層部統括）

## 開発整備の方針

みどり  
防災

- ・地域のにぎわい、交流拠点となるみどり豊かな大規模広場の整備
- ・広場を中心とした地域防災力の向上、青山通り沿道の耐震化

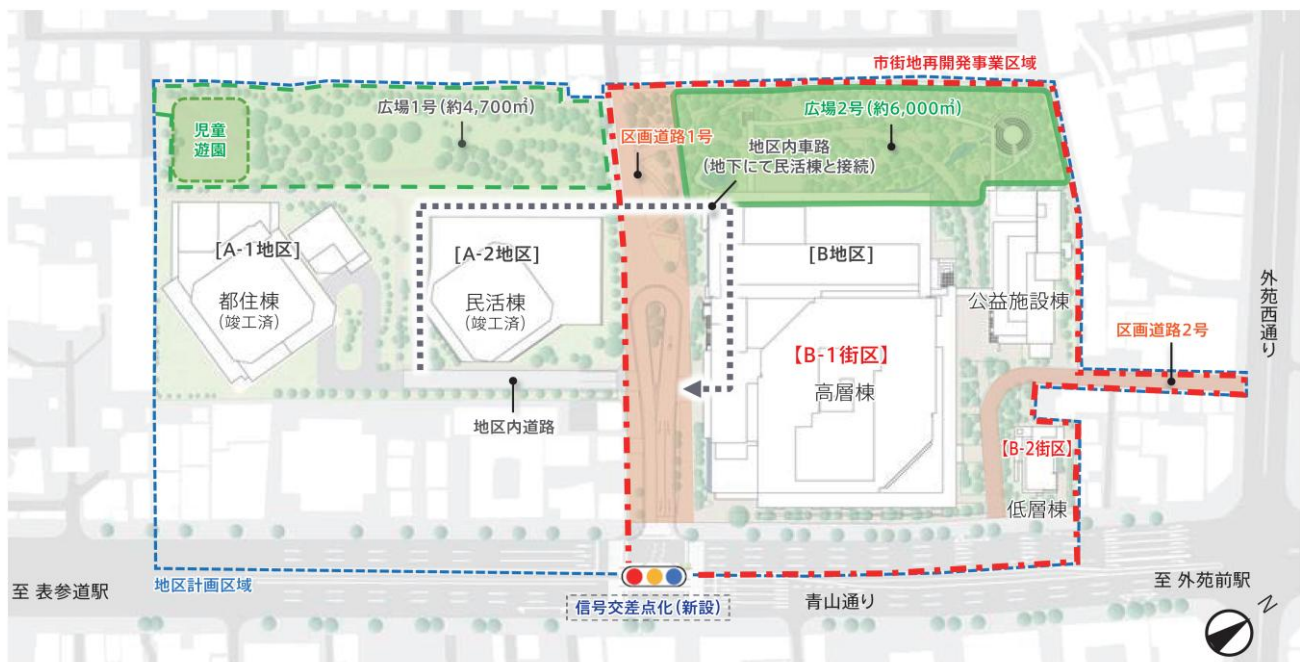
土地利用  
導入機能

- ・豊かな地域資源を活かした多様な都市機能の導入
- ・「にぎわい・文化・みどり」をつなぐ、文化・流行の発信拠点の実現

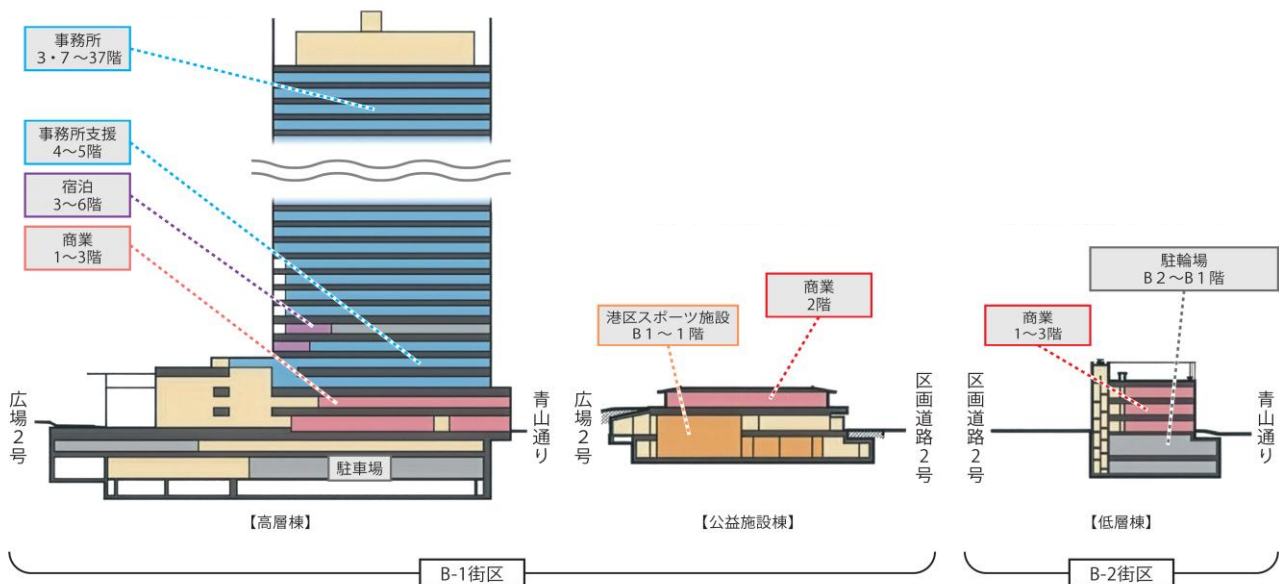
## 都市基盤

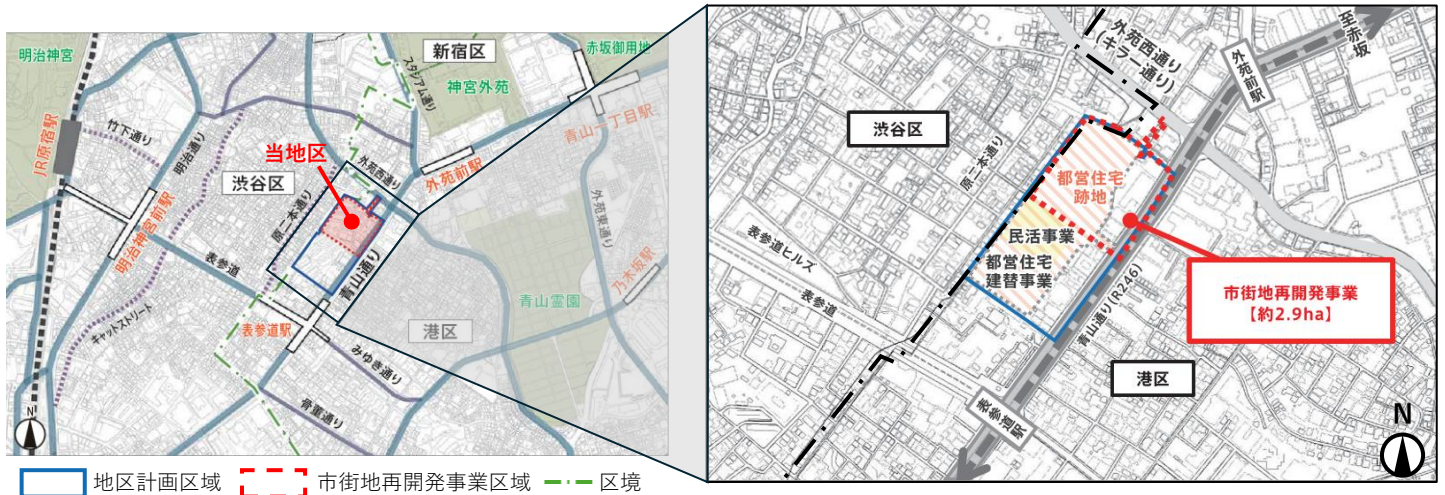
- ・土地利用転換を支える区画道路の整備、青山通りの信号交差点化、無電柱化
- ・歩行者優先の回遊性創出に資する歩行者通路等の整備、公共的駐輪場整備

## 配置図



## 断面図





本事業は「SITES®（The Sustainable SITES Initiative）」の予備認証においてGOLD評価を取得しました。SITES®はランドスケープの持続可能性を評価する米国発祥の国際的な評価システムです。計画・設計の内容だけでなく、敷地の選定やアセスメント、施工時、施工後の運用維持管理までを対象とし、生物多様性保全や水資源保全、省エネルギー、資源循環、ヒートアイランド現象緩和、健康増進、教育など多面的な要素が評価されるものです。認証レベルは「Certified」「Silver」「Gold」「Platinum」の4段階です。詳細は [sustainablesites.org](https://www.sustainablesites.org) をご覧ください。



SITES®, The Sustainable SITES Initiative® および関連するロゴは、Green Business Certification Inc.™が所有する商標であり、許可を得て使用しています。

※本リリースに記載の内容は、今後の検討・協議等により、変更となる場合があります。

UR都市機構の歩みは戦後の住宅不足解消に端を発しています。1955年から様々なステークホルダーとともに、時代時代の多様性に即し、安全・安心・快適なまちづくり・くらしづくりを通して、「人が輝く“まち”」の実現に貢献してまいりました。そしてこれからも、変化する社会課題に挑戦し続けることで皆さまにお応えし、「人が輝く“まち”」づくりに不可欠な存在でありたいと考えております。これまで培ってきた持続可能なまちづくりのノウハウをいかし、都市再生事業・賃貸住宅事業・災害対応支援・海外展開支援に全力で取り組んでまいります。

<https://www.ur-net.go.jp/>



UR都市機構は持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。