



北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業 事業パートナー募集のお知らせ〔東京都港区〕

独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」）は、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」）に基づき、東京都港区北青山三丁目の一部において、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（令和4年12月港区決定、以下「事業」）の施行を予定しています。

今般、事業において、UR都市機構及び権利者とともまちづくりコンセプトの実現に向けて、民間事業者の方々のノウハウの活用を期待し、事業パートナーを募集します。

事業パートナーには、以下の役割を担っていただきます。

- ① 事務所・事務所支援、商業の保留床を取得する特定事業参加者
- ② 事務所・事務所支援、商業の一体床運用者
- ③ 事業の施設建築物等の建物管理予定者
- ④ その他事業への協力

<完成予想パース（参考）>



※このご案内は国交省記者クラブ、都庁記者クラブ、URクラブにお届けしております。

お問い合わせは下記へお願いします。

東日本都市再生本部 都心業務部
(電話) 03-5200-8644
東日本都市再生本部 総務部総務課
(電話) 03-5323-0625

1 事業の背景

北青山三丁目地区は、東京都の「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」において、都営住宅建替えにより創出される都有地と青山通り沿道との一体的なまちづくりにより、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や文化・流行の発信拠点の形成を進めることとされ、権利者の方々とまちづくりの検討が進められてきた地区です。

地方公共団体、民間デベロッパー、個人等の属性の異なる権利者が存在していることから、中立性・公平性を有する公的な主体であるUR都市機構に対して権利者等から事業の施行要請があり、UR都市機構が事業を推進しているものです。

[まちづくりコンセプト]

青山の地域資源（「文化人材」と「緑」）を活かした文化・流行の発信拠点を創出し、新しい青山にとって新たな価値、規範を生む場とする。

2 事業概要

(1) 位置及び所在

東京都港区北青山三丁目の一部

東京メトロ銀座線「外苑前」又は「表参道」駅下車、徒歩約4分

(2) 施行区域面積

約2.9ha

(3) 都市計画

地域地区：商業地域・第一種住居地域、防火地域

法定容積率：700%・600%・400%

法定建ぺい率：80%・60%

地区計画：北青山三丁目地区地区計画（再開発等促進区）

市街地再開発事業：北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業

(4) 事業手法

第一種市街地再開発事業（法第111条の規定に基づく地上権非設定型）

(5) 竣工時期

令和11年度予定

3 物件概要

【B-1棟】

項目	概要
建築敷地面積	約 20,200 m ²
建築面積・建ぺい率	約 11,200 m ² ・約 60%
延べ面積	約 179,500 m ²
容積対象面積・容積率	約 154,300 m ² ・約 770%
建築物の主要構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造
建築物の階数	地上 38 階、地下 2 階
建築物の高さ	約 180m

用途		専用床面積等	位置
専有部分	事務所	約 85,900 m ²	7 階～37 階
	事務所支援	約 1,500 m ²	4 階、5 階
	商業	約 5,600 m ²	地下 1 階～3 階
	宿泊施設	約 5,300 m ²	地下 1 階、1 階、3 階～6 階
	公共公益施設	約 1,900 m ²	地下 1 階、1 階
共用部分	まちのロビー	—	1 階～3 階
	駐車場	約 360 台	—
	駐輪場	約 20 台 (バイク)	—

注) 現時点における計画であり、今後変更する可能性があります。

注) 権利床となる部分を含みます。

【B-2棟】

項目	概要
建築敷地面積	約 1,100 m ²
建築面積・建ぺい率	約 370 m ² ・約 35%
延べ面積	約 2,000 m ²
容積対象面積・容積率	約 1,500 m ² ・約 140%
建築物の主要構造	鉄骨造、鉄筋コンクリート造
建築物の階数	地上 3 階、地下 2 階
建築物の高さ	高さ 約 20m

用途		専用床面積等	位置
専有部分	商業	約 400 m ²	1 階～2 階
	事務所	約 200 m ²	3 階
共用部分	駐輪場	約 460 台 約 15 台 (シェアサイクルポ-ト)	地下 2 階～1 階

注) 現時点における計画であり、今後変更する可能性があります。

注) 権利床となる部分を含みます。

【位置図】



4 事業パートナーの役割

事業パートナーは、自ら提案する企画提案の内容を事業で確実に実現する者として、事業の円滑かつ迅速な事業推進に関する協働者及び施設建築物の円滑な床運用者及び管理予定者として業務に取り組んでいただきます。

上記の目的を達成するため、事業パートナーには以下の役割を担っていただきます。

- ① 法第58条第3項において準用する法第52条第2項第5号に規定する特定事業参加者としての保留床取得
- ② 事業の施設建築物における事務所・事務所支援及び商業の床運用者
- ③ 事業の施設建築物等の管理予定者として、円滑な管理運営計画の提案
- ④ 事業の事業性・商品性・管理運営面の向上のための施設計画に関する提案・検討・調整
- ⑤ 機構との協働体制による上記①から④における関係権利者との合意形成推進
- ⑥ 上記①から⑤のほか、機構が事業を円滑かつ迅速に施行するに当たって必要となる業務に対する積極的な助言及び提言並びに機構への支援
- ⑦ エリアマネジメント組織の正会員として、事業のエリアマネジメント活動の自走に向けた人的、経済的な支援

5 募集スケジュール等

(1) 募集要領の配布

配布期間：令和5年4月10日（月）～令和5年4月28日（金）
（土曜日及び日曜日を除く午前10時～12時及び午後1時～5時）

配布場所：〒103-0028

東京都中央区八重洲一丁目3番7号

八重洲ファーストフィナンシャルビル18階

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部 都心業務部

担当者：森口、太田原 電話：03-5200-8644

(2) 申込方法

申込受付期間：令和5年4月20日（木）～令和5年4月28日（金）
（土曜日及び日曜日を除く午前10時～12時及び午後1時～5時）
※上記期間経過後の提出については一切受け付けません。

受付場所：上記(1)と同様

受付方法：申請書等の提出は、あらかじめ提出日の前日（土曜日及び日曜日を除く。）までに(1)の担当者まで連絡の上、受付場所へ持参することとし、郵送又は電子メールは受け付けません。

(3) 開札日

令和5年7月18日（火）予定

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・災害復興支援・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。