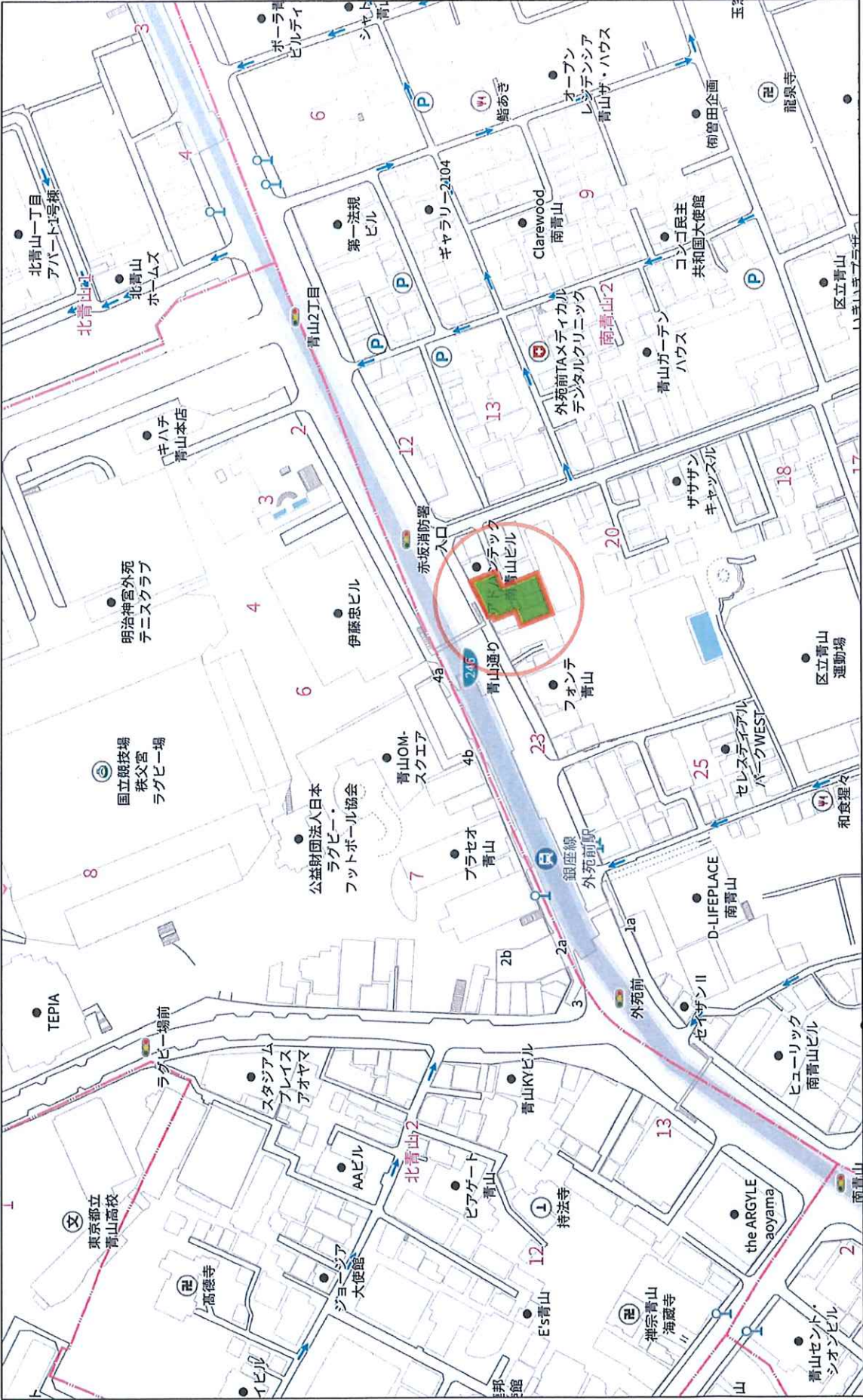


用途	土地・上物あり				
所在地	住居表示	東京都港区南青山2-22-2			
	地番	東京都港区南青山2-178 合計14筆			
交通	東京メトロ銀座線 外苑前駅 徒歩3分				
地積	770.86 m ² (233.18 坪) 公簿				
価格	210億円 (坪@ 9005万円) ※目線				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	700% / 400%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有 ()	
その他	①60m高度地区 ②35m高度地区 隣地斜線 道路斜線				
道路	西北側 (国道246) 間口約21.3m / 東南側約4m (私道)				
道路負担					
現況	建物有 (一部更地)	築年		検済	
建物	構造				
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社		
備考					
※2026年4月10日 A社所有地番に280番、284番が加わり 有効面積は約222.3坪 (734.89m ²) に増加 ①A社所有地番 計349.82m ² 177番：160.18m ² 、260番：19.57m ² 178番：14.28m ² 、 288番：23.47m ² 、289番1：130.51m ² 、293番：1.91m ² ②B社所有地番 計250.33m ² 277番：10.80m ² 、281番1：6.68m ² 、281番2：8.28m ² 、 282番：23.17m ² 、285番：83.83m ² 、286番：51.63m ² 291番：64.99m ² 、292番1.15m ²					

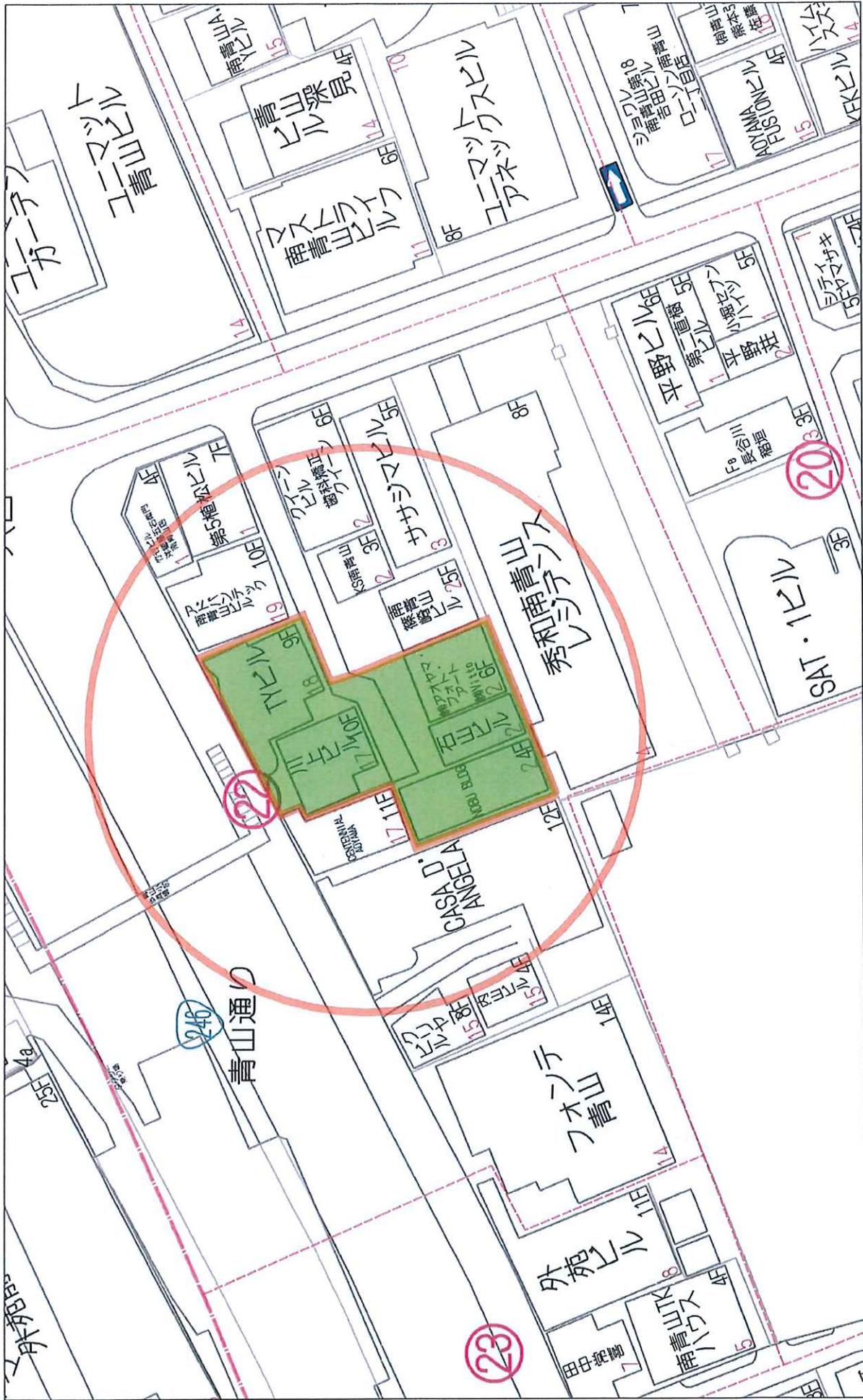
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



1:2780

140m

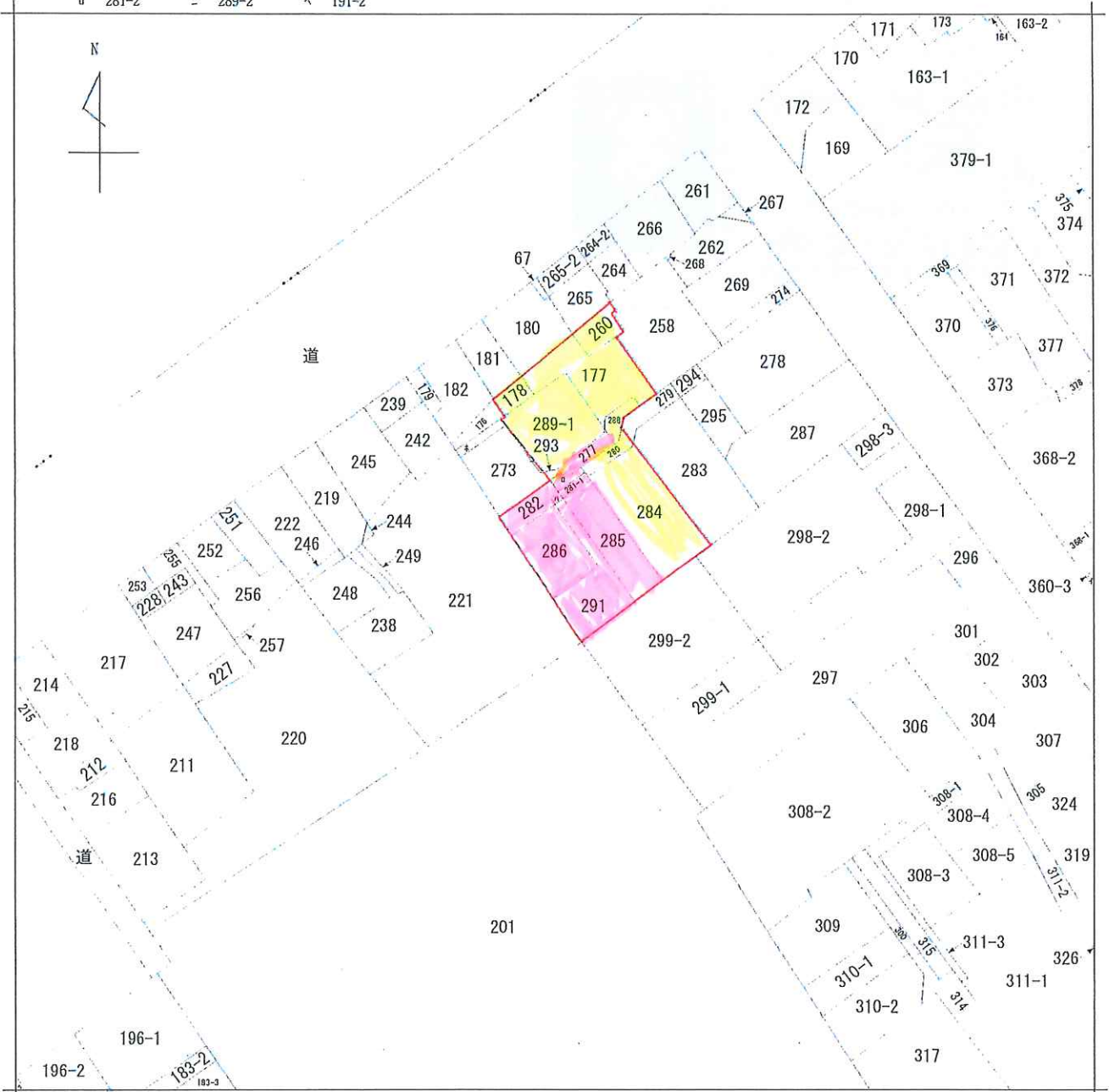
Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.



1:648

40m

360-1 292 290
 281-2 289-2 191-2

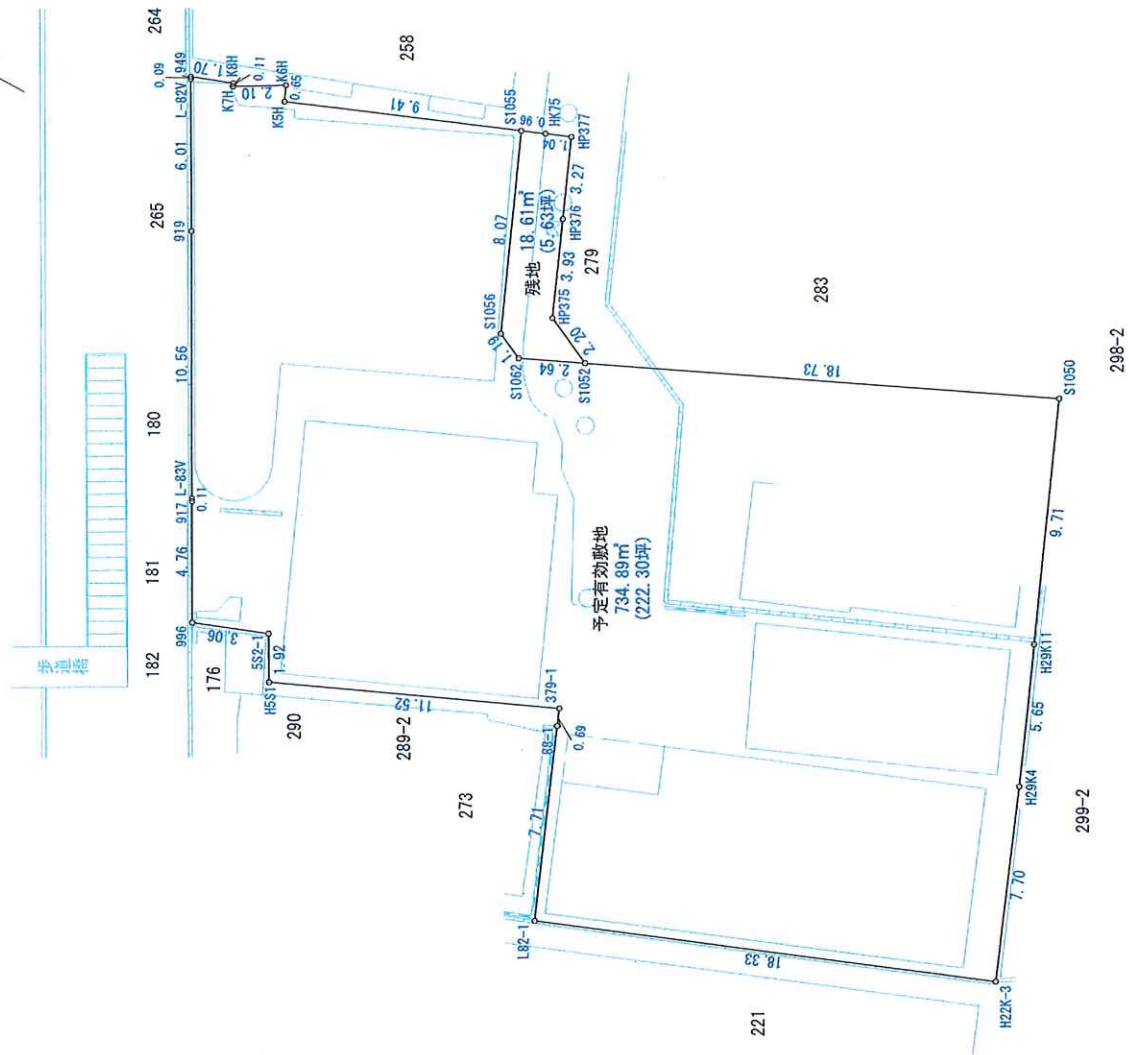


地番区域見出
 南青山2丁目

請求部	所在	港区南青山二丁目				地番	286番				
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日	昭和48年2月24日			備付年月日(原図)				補記事項			



道路



求積表

地番	NO	予定有効敷地	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
949	-36506.584	-10306.406	23437.226928	-0.642	-0.642	196597.727828
L-82V	-36506.631	-10306.492	533977.892072	-5.388	-5.388	344112.148528
919	-36509.464	-10311.794	344112.148528	-9.424	-9.424	157985.397894
L-83V	-36514.447	-10321.115	157985.397894	-4.902	-4.902	15865.051328
917	-36514.502	-10321.218	24712.513364	-3.168	-3.168	24712.513364
996	-36516.746	-10325.417	102184.496102	-0.663	-0.663	140243.123240
S2-1	-36519.628	-10324.386	286640.924640	2.798	2.798	27327.604788
H5T	-36520.549	-10326.080	140243.123240	3.539	3.539	467793.475743
379-1	-36531.160	-10321.588	286640.924640	-7.830	-7.830	654372.369248
88-1	-36531.408	-10322.241	27327.604788	-0.748	-0.748	520421.974880
L82-1	-36534.231	-10329.418	467793.475743	13.619	13.619	33514.566156
H2K-3	-36551.397	-10322.989	12432.433000	12.432	12.432	15324.233600
H2K4	-36548.614	-10315.799	101024.094178	-2.767	-2.767	33514.566156
H2K11	-36546.487	-10310.557	520421.974880	1.460	1.460	14228.688200
S1050	-36542.836	-10301.559	53352.565860	1.460	1.460	14228.688200
S1052	-36525.680	-10309.097	314157.376880	-8.601	-8.601	14697.872590
S1062	-36523.261	-10310.160	19886.037679	-0.539	-0.539	734.8938450
S1056	-36522.182	-10309.636	291994.846590	7.995	7.995	734.89
S1055	-36519.130	-10302.165	101024.094178	4.100	4.100	734.89
K5H	-36510.334	-10305.536	101024.094178	-2.767	-2.767	734.89
K6H	-36510.080	-10304.932	15324.233600	-0.420	-0.420	734.89
K7H	-36508.242	-10305.956	33514.566156	-0.918	-0.918	734.89
K8H	-36508.196	-10305.850	14228.688200	-0.450	-0.450	734.89
合計						734.89
合計面積						734.89
合計面積						734.89

地番	NO	残地	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
S1055	-36519.130	-10302.165	285770.039210	-7.817	-7.817	291994.846590
S1056	-36522.182	-10309.636	19886.037679	0.539	0.539	19886.037679
S1062	-36523.261	-10310.160	74037.553360	2.027	2.027	168623.913656
S1052	-36525.680	-10309.097	244427.156336	6.889	6.889	244427.156336
HP375	-36523.698	-10306.133	97182.404949	2.661	2.661	26330.943072
HP376	-36522.224	-10304.480	26330.943072	-0.721	-0.721	37.238618
HP377	-36521.009	-10301.444	37.238618	-0.721	-0.721	18.6193090
HK75	-36520.032	-10301.819	18.6193090	18.61	18.61	18.61
合計						753.5129540
合計面積						753.5129540
合計面積						753.5129540

753.5129540 m²

※この図面は、現況を測量して、求積したものです。
 測量地権者および測量管理業者との境界線認定作業および狭い協議は完了しておりませんので、
 登記申請や建築確認申請等の発行書類としては使用できません。
 ※一画、建築計画図面等の図面を基に算出したおりの面積、辺長や面積に多少の差異が生じる場合がございます。
 ※一画、建築計画図面等の図面を基に算出したおりの面積、辺長や面積に多少の差異が生じる場合がございます。

事務所プラン

◇敷地概要		◇土地利用計画		◇計画概要		◇特記事項	
計画地	東京都港区南青山2丁目22-18	全体敷地面積	753.51㎡	227.93坪	採用容積率	671.48%	※荷捌き1台附置業務あり ※建蔽率は耐火・防火による割り増し想定
用途地域	商業地域	道路負担面積	18.62㎡	5.63坪	許容延床面積	4,934.71㎡	
用途地域別面積	665.05㎡	公園用地面積			採用建ぺい率	97.14%	
建ぺい率	100.00%	公益用地面積			許容建築面積	713.94㎡	
容積率	700.00%	計画有効敷地面積	734.89㎡	222.30坪	総専有面積①+②+⑥	4,330.50㎡	
防火地域	防火地域	計画有効敷地面積	734.89㎡	222.30坪	容積対象面積④	4,933.71㎡	
高度規制	60m	◇建物概要			法定延床面積⑦	5,605.73㎡	
日影規制	無し	建物用途	事務所		施工床面積⑩	5,677.73㎡	
その他 地域・地区		構造階数	S造	地上9階建	容積残面積	1.00㎡	
道路	北側 40.00m 東側 40.00m 西側 4.00m	区画数	9区画		建築面積	587.35㎡	
都市計画道路	整備済 40.00m	駐車台数 (付置義務台数16台)	19台		容積率	671.35%	
		駐輪台数			建ぺい率	79.92%	
					リフト比	87.77%	

階	階高	区画数	OFFICE 専有面積 ①	その他専 有 ②	共用面積 ③	容積対象面積 合計④ ①+②+③	容積対象外面積⑤			法定延床面積 合計⑦ ④+⑤	ハルコ ⑧	外廊下 外階段 ⑨	施工床面積 合計⑩ ⑦+⑧+⑨
							地下専有面積 ⑥	共用面積					
								EV	内廊下・階段				
15F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
14F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
13F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
12F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
11F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
10F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
9F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
8F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
7F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
6F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
5F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
4F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
3F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
2F	3.500	1区画	516.00㎡		46.96㎡	562.96㎡			15.39㎡			587.35㎡	
1F	3900+100	1区画	202.50㎡		207.53㎡	410.03㎡			143.84㎡			569.26㎡	
B1F					20.00㎡	20.00㎡			239.67㎡			409.67㎡	
B2F					603.21㎡				383.51㎡				
小計			4,330.50㎡		603.21㎡				138.51㎡				
合計		9区画	専有合計 4,330.50㎡		共用合計 603.21㎡	4,933.71㎡			138.51㎡			5,605.73㎡	
			1,309.97坪		182.47坪	1,492.44坪			41.89坪			1,695.73坪	
									533.51㎡			72.00㎡	
									181.38坪			21.78坪	



XARC URBAN ARCHITECTS INC.

Project (仮称) 港区南青山2丁目計画 オフィス案 企画方針-1

計画概要・面積表

2025.05.08

ホテルプラン

◇敷地概要		◇土地利用計画		◇計画概要		◇特記事項		
計画地	東京都港区南青山2丁目22-18	全体敷地面積	753.51㎡	227.93坪	採用容積率	671.48%	※荷捌き台附属義務あり ※建築基準法防火・防水による割り増し想定	
用途地域	商業地域 第二種住居地域	道路負担面積	18.62㎡	5.63坪	許容延床面積	4,934.71㎡		1,492.74坪
用途地域別面積	665.05㎡	公園用地面積			採用建ぺい率	97.14%		
建ぺい率	100.00%	公益用地面積			許容建築面積	713.94㎡		215.96坪
容積率	700.00%	計画有効敷地面積	734.89㎡	222.30坪	総専有面積(①+②+⑥)	3,335.43㎡		1,008.96坪
防火地域	防火地域	計画有効敷地面積			容積対象面積④	4,932.94㎡		1,492.21坪
高度規制	60m	◇建物概要			法定延床面積⑦	5,667.27㎡		1,714.34坪
日影規制	無し	建物用途	ホテル		施工床面積⑩	6,349.47㎡		1,920.71坪
その他 地域・地区		構造・階数	S造	地上10階建	容積残面積	1.77㎡		0.53坪
道路	北側 40.00m 東側 4.00m 西側 40.00m	区画数	89室		建築面積	603.33㎡		182.50坪
都市計画道路	整備済	駐車台数 (特設乗台数16台)	16台		容積率	671.24%		
		駐輪台数			建ぺい率	82.09%		
					リフト 比率	67.61%		

階	容積対象外面積⑤				法定延床面積 合計⑦ (④+⑤)	ハルニ ⑧	外廊下 外階段 ⑨	施工床面積 合計⑩ (⑦+⑧+⑨)										
	階高	客室数	客室専有面積 ①	その他専 有 ②					共用面積 ③	容積対象面積 合計④ (①+②+③)	地下専有面積 ⑥	共用面積						
												EV	内廊下・階段	平面部分	ハレット部分			
15F																		
14F																		
13F																		
12F																		
11F																		
10F	3,000	10室	374.87㎡		135.33㎡	510.20㎡		12.72㎡						522.92㎡	75.80㎡		598.72㎡	
9F	3,000	10室	374.87㎡		135.33㎡	510.20㎡		12.72㎡						522.92㎡	75.80㎡		598.72㎡	
8F	3,000	10室	374.87㎡		135.33㎡	510.20㎡		12.72㎡						522.92㎡	75.80㎡		598.72㎡	
7F	3,000	10室	374.87㎡		135.33㎡	510.20㎡		12.72㎡						522.92㎡	75.80㎡		598.72㎡	
6F	3,000	10室	374.87㎡		135.33㎡	510.20㎡		12.72㎡						522.92㎡	75.80㎡		598.72㎡	
5F	3,000	10室	374.87㎡		135.33㎡	510.20㎡		12.72㎡						522.92㎡	75.80㎡		598.72㎡	
4F	3,000	10室	374.87㎡		135.33㎡	510.20㎡		12.72㎡						522.92㎡	75.80㎡		598.72㎡	
3F	3,000	10室	374.87㎡		135.33㎡	510.20㎡		12.72㎡						522.92㎡	75.80㎡		598.72㎡	
2F	3,000	9室	336.47㎡		173.73㎡	510.20㎡		12.72㎡						522.92㎡	75.80㎡		598.72㎡	
1F	3000+100				321.14㎡	20.00㎡		12.72㎡						581.80㎡			581.80㎡	
ビット					20.00㎡									379.19㎡			379.19㎡	
小計					1,597.51㎡													
合計		89室	3,335.43㎡		1,597.51㎡	4,932.94㎡		127.20㎡		127.20㎡				5,667.27㎡	682.20㎡		6,349.47㎡	
					483.24坪	1,492.21坪		38.47坪		38.47坪				1,714.34坪	206.36坪		1,920.71坪	

建築計画条件

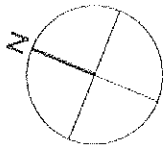
条件・指導要綱等

- 地区開発事業に係る定住促進指導要綱(密着対策措置ではない)
- 高度低層3000㎡以上対象(密着対策措置ではない)
- 良質な住宅・生活に準じた程度の付帯(10年間附帯事業不可)
- 協力で代償も可(申請による)
- 型へ面積の10%(実際の面積×係数)以上
- 自転車駐留場について、ホテル用別途設定なし

空域区分計算

変異	70% x	665.05㎡	671.48㎡
2 住	40% x	69.84㎡	9%

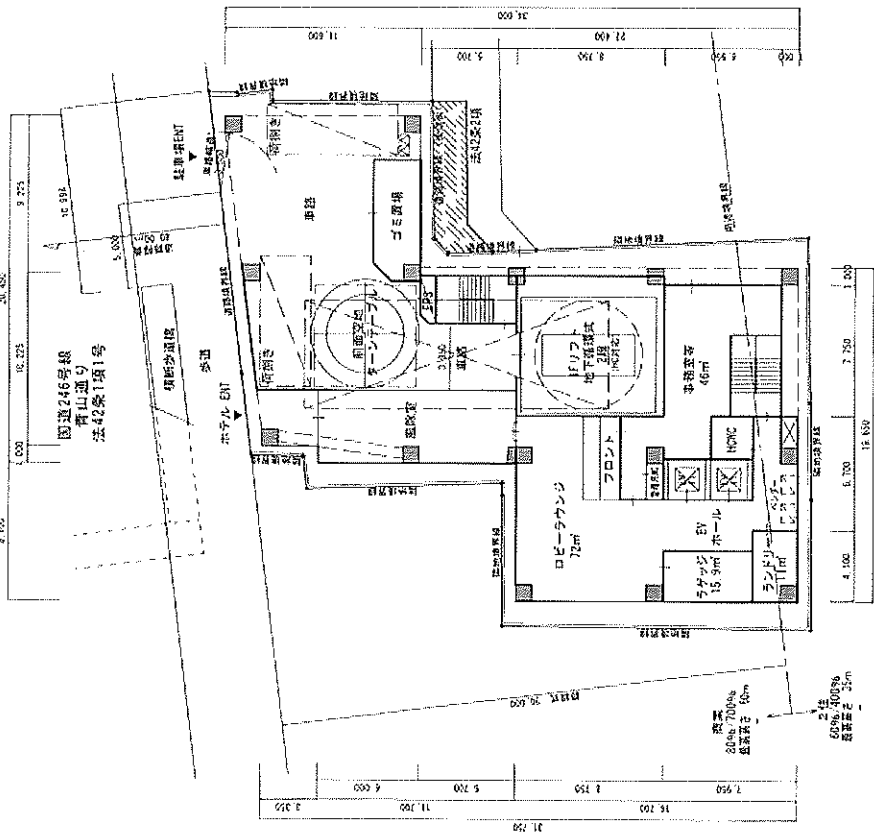
用途地区	用途・容積率	目録面積
商業	90%・700%	-
2 住	100%	16㎡
2 住	60%・400%	15㎡
10%	-	-



■ 計画敷地地域
 ※ 計画地: 東京都港区南青山2丁目22-13

計画計画

用途地区	用途・容積率	目録面積
商業	90%・700%	-
2 住	100%	16㎡
2 住	60%・400%	15㎡
10%	-	-



1F PLAN

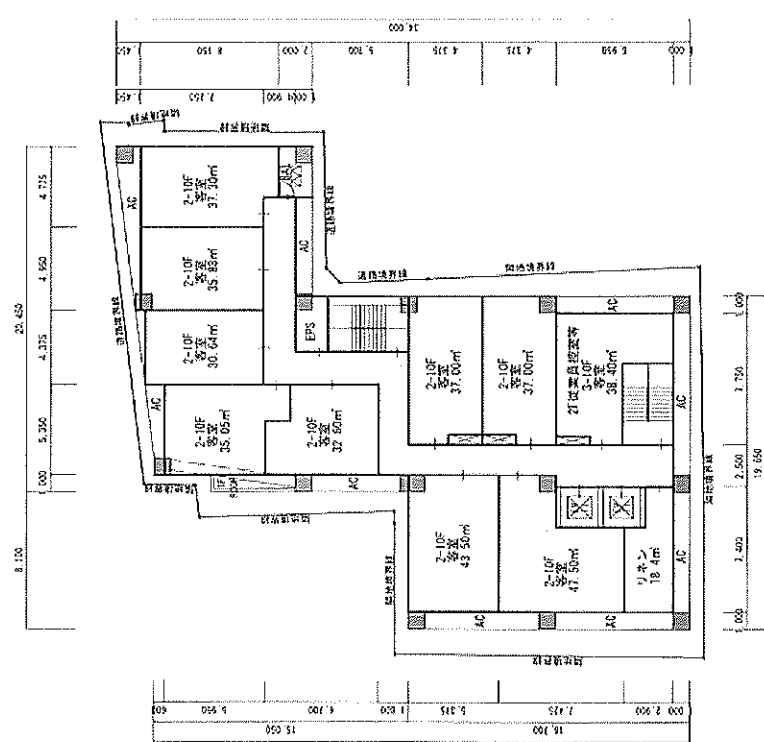
※ 港区開発事業に係る定住促進指導要綱について本計画は協力を想定しております
 ※ 今後、歩道橋設置の案例により計画変更の可能性が
 ※ 今後、歩道橋設置の案例により計画変更の可能性が
 ※ 駐車場案例による付帯業務駐車場の敷地検討について 港区建築委員会 吉野氏 2024.12.13TEL回答
 ※ 歩道橋上り口から5m以内の駐車場出入口規制については今後計画に確認要
 ※ 現状上総府利戻した時点で、も車路幅3.5m以上で敷地に駐車場出入口を設けかつ必要駐車場も計画できることから、駐車場出入口計画禁止等の理由がない限り駐車場敷地での設けは困難かと考える。
 ※ 駐車場出入口を設けることができない路線かは今後所轄警察署に確認のこと

・ Data

形状	商業	公園	その他
面積	商業	公園	その他
算定	航空法	航空法	航空法

※ 敷地形状・面積は提出資料による

※ 諸官庁とは未協議のため、今後の協議により計画の変更の可能性が
 ※ 諸官庁とは未協議のため、今後の協議により計画の変更の可能性が



2-10F PLAN

※ 敷地利利用計画表

事業敷地面積	753.51㎡	(227.93%)	100.00%
- 計画敷地面積	18.62㎡	(5.63%)	2.47%
- 計画敷地面積	734.89㎡	(222.30%)	97.53%

Scale	1/300	Date	2026.05.11
Sheet		Number	

ホテル案 企画方針-1

(仮称) 港区南青山2丁目 計画