

事業計画書

白金一丁目東部北地区市街地再開発組合

目 次

1	施行、事業及び施行者の名称.....	1
(1)	地区の名称	1
(2)	事業の名称	1
(3)	施行者の名称.....	1
2	施行地区の概況及び事業の目的	1
(1)	施行地区の概況	1
(2)	事業の目的	1
3	施行地区.....	2
(1)	施行地区の位置	2
(2)	施行地区の位置図	2
(3)	施行地区の区域	2
(4)	施行地区の区域図	2
(5)	施行地区の面積	2
4	設計の概要.....	3
(1)	設計説明書	3
1)	設計方針.....	3
2)	施設建築物の設計の概要	4
3)	施設建築敷地の設計の概要	8
4)	公共施設の設計の概要.....	9
5)	住宅建設の概要.....	9
(2)	設計図.....	11
5	事業施行期間	11
6	資金計画.....	12
(1)	資金計画	12
(2)	支出金明細	13
(3)	資金調達計画.....	14
(4)	補助金算出根拠	15

事業計画書

1 施行、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

白金一丁目東部北地区

(2) 事業の名称

白金一丁目東部北地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

白金一丁目東部北地区市街地再開発組合

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、北側を古川、東側を都道放射1号線に面し、住宅を中心に工場、事務所、店舗等の土地利用がされており、街区の再編と更新が求められている地区である。

地区内は、都道放射1号線沿いが近隣商業地域であり、比較的高度利用された商業・業務・集合住宅がある。一方、地区内部は準工業地域であり、工場、病院、住宅が混在している。

地区内は、歩行者の安全に十分な道路基盤が整っていないことや、建築物の老朽化、古川の増水による浸水被害等、まちづくりの課題を抱えた地区である。

(2) 事業の目的

本事業は、街区再編による土地の集約化、道路等の基盤施設の整備・拡充、古川沿いの立地を生かした歩行者道路等の整備により市街地の整備水準を高める。また、居住性の高い良質な住宅を整備し、積極的な緑化や防災性の高いまちづくりを進めるとともに、住宅・商業等の機能が融合した魅力ある複合市街地を形成することを目的とする。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、北側を古川、東側を都道放射1号線、西側を区道第840号線（大久保通り）に面し、地下鉄「白金高輪駅」の北側に位置している。

(2) 施行地区の位置図

添付書類1のとおり

(3) 施行地区の区域

東京都港区白金一丁目

1000番、1000番1、1000番2、1000番3、63番1、63番3、63番4、63番6、63番7、64番2、64番3、64番4、64番5、64番6、64番7、64番8、64番9、84番2、85番2、86番2、104番4の一部、141番2、141番3
無地番(特別区道第840号線(大久保通り)の一部、特別区道第292号線(地区の南側道路)、特例都道415号高輪麻布線(放射1号線)の一部、古川の一部)

(4) 施行地区の区域図

添付書類1のとおり

(5) 施行地区の面積

約1.7ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

「安心して快適に暮らし続けられる、やすらぎとゆとりのあるまち」の実現を目標とし、街区の再編と土地利用の整序・集約化を図ることにより、定住性の高い良質な居住機能を中心とし、生活都心にふさわしい安全で快適な複合市街地を形成するとともに、古川に隣接する立地を活かした潤いある都市空間を創造する。

設計のコンセプトは『白金コミュニティの再編』とし、安心して快適に暮らし続けられる、

やすらぎとゆとりのあるまちを目指す。

1) 良好な都心居住の推進

定住促進の増加に寄与する都市型住宅の供給とともに、生活利便施設や地域の様々な交流を促す広場の整備等、質の高い都市環境の整備を行うことにより、利便性が高く、ゆとりある居住環境を創造する。

ロ) 既存都市機能の維持・更新

地域に密着した都市型産業を支える既存の工場等の既存都市機能の維持・更新を図るとともに、それらの機能と居住機能が調和した都市環境を創造する。

ハ) 安全で快適な都市基盤の形成

歩行者空間の拡充や広場等の整備を行うことにより、地域の防災性や利便性の向上を図るとともに、敷地内の積極的な緑化により、環境にも配慮した安全で快適な都市空間を創造する。

ニ) ゆとりと潤いのある水辺空間の創出

古川に隣接する立地を活かし、古川沿いに緑あふれる歩行者通路を整備し、ゆとりと潤いのある水辺空間を創出する。

2) 施設建築物の設計の概要

1) 設計方針

周辺市街地との調和を図るため、計画地東側の都道放射1号線側より区道第840号線（大久保通り）側に向けて超高層棟、中高層棟、中低層棟を配置して、東側から西側に向けて建物の高さが低くなるスカイラインの形成を図る。

南側の道路や広場に面するところは沿道型店舗を配置し、賑わいや表情豊かな街並みの形成を図る。住宅・商業・工場など様々な用途が混在するため、低層部は共通のデザインモチーフを用いて街全体の一体感や調和を図った都市デザインとする。

ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延面積 (容積対象床面積)	建ぺい率	容積率
約 11,087 m ²	約 6,650 m ²	約 134,998 m ² (約 90,805 m ²)	約 60%	約 820%

ハ) 各階床面積等

階	用途	床面積(㎡)	備考
PH1、PH2	機械室、階段室	約 245	R C造、一部 S造 地下 1階、地上 45階、 塔屋 2階建 高さ 約 156.0m (T. P. +約 163.0m) ※高さは T. P. +7.0m からによる 駐車台数約 409 台 駐輪台数 1,516 台 (バイク含む)
45	住宅	約 2,086	
44	住宅	約 2,086	
43	住宅	約 2,086	
42	住宅	約 2,094	
41	住宅	約 2,094	
40	住宅	約 2,094	
39	住宅	約 2,094	
38	住宅	約 2,060	
37	住宅	約 2,060	
36	住宅	約 2,060	
35	住宅	約 1,994	
34	住宅	約 1,993	
33	住宅	約 1,993	
32	住宅	約 2,001	
31	住宅	約 2,006	
30	住宅	約 2,045	
29	住宅	約 2,112	
28	住宅	約 1,935	
27	住宅	約 2,023	
26	住宅	約 1,987	
25	住宅	約 1,989	
24	住宅	約 1,989	
23	住宅	約 1,988	
22	住宅	約 1,989	

階	用途	床面積 (㎡)	備考
21	住宅	約 1,989	
20	住宅	約 1,989	
19	住宅	約 3,291	
18	住宅	約 3,463	
17	住宅	約 3,463	
16	住宅	約 3,470	
15	住宅	約 3,500	
14	住宅	約 3,452	
13	住宅	約 3,452	
12	住宅	約 3,452	
11	住宅	約 3,452	
10	住宅	約 3,451	
9	住宅	約 3,452	
8	住宅	約 3,452	
7	住宅	約 3,402	
6	住宅	約 3,376	
5	住宅	約 3,253	
4	住宅・生活利便施設	約 4,123	
3	住宅駐輪場・住宅駐輪場	約 3,743	
2	住宅・事務所・生活利便施設	約 4,872	
1	住宅・工場・生活利便施設	約 4,838	
B1	生活利便施設・機械室・ 駐車場	約 12,950	
計		約 134,998	

ニ) 防災計画

超高層棟の2階には防災拠点としての防災センターを設ける。超高層の住宅部分と低層の商業施設部分は明確に区分し、各用途に見合った最適な防災設備を設けた計画とする。また高層住宅部分には非常用エレベーターを設け、迅速な消防活動が行えるよう配慮する。施行地区内に消防活動空地を設置するとともに、防火水槽を設置する。

ホ) 避難計画

災害時に迅速な避難が行えるよう、避難動線は各棟で確保することを原則とする。超高層住宅部分と低層商業部分の避難動線を明確に分離し、各々で2方向避難動線を確保する。特に超高層住宅の避難階段は第二次安全区画としての付室を設けた特別避難階段とし、安全性の高い避難動線を確保する。

ハ) 設備計画

① 給水計画

計画地南側道路(地区幹線道路2号:区道第292号線)及び西側道路(地区幹線道路1号:区道第840号線)に整備される給水本管より分岐、量水器を経由後、建物内に導入し飲料水等に利用する。受水槽は、緊急遮断弁を設置し、地震時の飲料水を確保する。

② 排水計画

計画地南側道路及び西側道路に整備される下水道本管に放流する。排水方式は、住宅を除き建物内分流、屋外第一桝にて合流とする。地下施設については、排水槽に貯留後、排水ポンプにて排水する。

③ 都市ガス供給計画

計画地南側道路に整備されるガス本管より分岐、建物内に導入必要カ所

に供給する。

④ 中央監視計画

防災センターに中央管理装置を設置、各棟機器の一括監視を行う。

⑤ 電気設備計画

施設の運用・保守管理区分や、エネルギー料金・保守費用等の予算区分を明確にするため、各エリアの設備ならびに全体共用となるエリアの設備は明確に区分した計画とする。また、低炭素化社会への適応など環境性の重視や、来訪者や居住者など多くの人が集まる施設の安心、安全、防災に配慮した計画とする。

3) 施設建築敷地の設計の概要

イ) 設計方針

古川に面する北側は、歩行者専用通路（幅員 6m）を設け、親水機能を持たせる。西側及び南側は道路拡幅だけでなくセットバックし歩道状空地（幅員 4 m）とする。東側の都道部分は建物の顔に相応しい空間を整備する。

ロ) 広場及び通路

地区の中心である超高層棟と中高層棟の間に広場（面積約 800 m²）を設け、地区内の住民だけでなく地区外の人々が集える広場を設ける。

ハ) 有効空地率

敷地面積に対する有効空地率は、約 41%である。

4) 公共施設の設計の概要

イ) 公共施設の設計方針

地区の西側を南北に沿う地区幹線道路1号(幅員12~約14m)を約89mにわたり拡幅整備する。また、南側を東西に沿う地区幹線道路2号(幅員10m)を約198mにわたり拡幅整備する。地区内外の安全性と景観の向上を図るため、地区幹線道路の「電線類の地中化」を行う。また、地区の北西部に約500㎡の公園を新設する。

ロ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	幹線道路	放射1号線	40m	約54m	-	整備済み
	地区幹線道路	地区幹線道路1号	12m~ 約14m	約89m	-	一部拡幅
		地区幹線道路2号	10m	約198m	-	拡幅
公園	公園	公園	-	-	約500㎡	新設
河川	2級河川	古川	約7m	約210m	-	河川事業により改修

5) 住宅建設の概要

- ・住宅の種類 共同住宅
- ・戸数、専有面積 約1,247戸、約79,823㎡
- ・所有形態 区分所有

・住戸構成表

タイプ	戸数
20 m ² 台～30 m ² 台	167 戸
40 m ² 台～50 m ² 台	426 戸
60 m ² 台～70 m ² 台	337 戸
80 m ² 台以上	317 戸
計	1,247 戸

(2) 設計図

- ・施設建築敷地の設計図 添付書類 2) の通り
- ・施設建築物の設計図 添付書類 3) の通り
- ・公共施設の設計図 添付書類 4) の通り

5 事業施行期間

- ・事業施行期間

自 組合設立認可公告日～至 令和7年3月31日

- ・建築工事期間

着工 令和元年8月1日

竣工 令和5年2月1日

6 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

	収入金		支出金		
	項目	金額		項目	金額
	補助金	5,592		調査設計計画費	2,699
	うち、交付金	3,154		土地整備費	1,992
	うち、防災・省エネまちづくり緊促補助金	2,438		補償費	9,575
	参加組合員負担金	66,816		工事費	62,600
	保留床処分金	3,919		営繕費	0
	消費税還付金	1,595		借入金利子	301
	その他	1,458		事務費	2,072
				その他	141
	合計	79,380		合計	79,380