

三田小山町西地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

三田小山町西地区市街地再開発組合

三田小山町西地区第一種市街地再開発事業 事業計画書

目 次

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

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

三田小山町西地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 三田小山町西地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

三田小山町西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

三田小山町西地区（当地区）は、「港区まちづくりマスタープラン」において「芝地区地域活力向上ゾーン」に含まれており、地域特性に応じた土地利用の誘導として良好な居住環境の形成を目指すエリアとして位置付けられている。

当地区を含む三田小山町地区は、震災・戦災を免れた木造家屋が密集し、道路・公園等の都市基盤が未整備であったため、平成 13 年 7 月には、「定住人口の回復、防災性の向上、良好な居住環境の創出を図ることにより、安全で快適な魅力ある複合市街地を形成すること」を目標とした「三田小山町地区地区計画」が決定された。

平成 17 年 1 月には地区整備計画を追加する変更が行われ、当地区に隣接する 2 つの地区においては三田小山町東地区市街地再開発事業（平成 21 年 5 月竣工）及び三田小山町地区市街地再開発事業（平成 22 年 5 月竣工）により整備がなされた。

一方当地区は、老朽化している木造家屋等が密集し細分化した土地利用がなされているとともに、依然として幅員 4m 未満の細街路が多く、道路基盤が脆弱な状況が課題となっている。

また、西側に隣接する古川の護岸についても老朽化が進んでおり、早期の護岸整備のため当地区の整備との調整が必要となっている。加えて、地権者の高齢化も進んでおり、災害時の延焼、および避難路やオープンスペースの不足への不安もあることから、市街地再開発事業による建物の不燃化や道路公園等の基盤整備の早期実現が望まれてきた。

当地区におけるまちづくりの機運の高まりに伴い、平成 28 年 6 月に地区計画の区域が拡大され、新たに地区施設として公園を設けるなど地区整備計画を策定する変更が行われ、併せて当地区での第一種市街地再開発事業の都市計画が決定されている。

(2) 事業の目的

これまでに培ってきた良好なコミュニティを継承し、住・商・工の混在地域として発展してきた本地区の特性を踏まえながら、地域に根差した住宅、オフィス、店舗等の共存を図る。また、既に市街地再開発事業が完了した隣接地区と一体となった、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を進め、定住人口の回復、防災性の向上、良好な居住環境の創出を図ることにより、安全で快適な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

当地区は、港区三田一丁目に位置する約 2.5ha の区域である。当地区の北側は特別区道第 1022 号線、東側は特別区道第 259 号線、南側は高台となっている隣地及び特別区道第 261 号線、西側は古川及び首都高速 2 号目黒線に接している。

(2) 施行地区の位置図

添付書類 (1) の通り

(3) 施行地区の区域

東京都港区三田一丁目 1004 番、1005 番、1006 番、1007 番、1008 番、1009 番、1010 番、1011 番、1012 番、無番地 (特別区道第 261 号線の一部)、
無番地 (特別区道第 1022 号線の一部)

- (4) 施行地区の区域図
添付書類(2)の通り

- (5) 施行地区の面積
約2.5ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

建物を共同化し、耐震性、耐火性に優れた建物とすることで防災上の課題を改善し、安心して安全な市街地を計画する。また、定住人口確保や住宅の質の向上に寄与する都市型住宅の供給を行い、業務機能及び商業施設、子育て支援施設を導入することで、地区全体が魅力ある複合用途の市街地となる計画とする。

また、すでに完了した隣接の市街地再開発事業地区における整備を踏まえ、当事業地区内や周辺の商業集積地である麻布十番エリアをつなぎ、避難路としても有効に機能する動線を計画する。地区内には、快適な都市環境を創出し良好な居住環境となるように地域に開かれた緑豊かなオープンスペースを計画する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

多様な世代が住み続けられる都市型住宅を主要用途として計画する。北街区の低層階にはオフィスやスーパーマーケット等の店舗、南街区の低層階には保育園を計画する。

住宅共用部の一部には、災害時における帰宅困難者の受け入れ施設を備え、防災備蓄倉庫や非常用発電設備を併設することで災害時の防災支援機能を備える。施設利用者が使用する駐車場を整備し、周辺への影響を抑えるために出入口は敷地内に極力まとめる。必要に応じて、水害対策として防潮板の設置等を計画する。

また、施設建築物の外観は建物の分節化等により近隣に対する圧迫感の低減を図り、魅力ある景観形成に寄与する計画とする。

なお、施設建築物の設計にあたっては、建築物の熱負荷を低減するための措置や省エネルギーシステムを導入することにより、地球温暖化の抑制に配慮する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

(北街区)

建築敷地面積	建 築 面 積	延 べ 面 積 (注 1)	建 ぺ い 率	容 積 率 (注 2)
約 10,964 m ²	約 5,710 m ²	約 106,810 m ²	約 52%	約 691%

(注 1) 防災備蓄倉庫、駐車場面積を含む。

(注 2) 容積対象床面積：約 75,800 m²

(南街区)

建築敷地面積	建 築 面 積	延 べ 面 積 (注 1)	建 ぺ い 率	容 積 率 (注 2)
約 9,473 m ²	約 5,030 m ²	約 71,100 m ²	約 53%	約 496%

(注 1) 防災備蓄倉庫、駐車場面積を含む。

(注 2) 容積対象床面積：約 47,000 m²

(ハ) 各階床面積等

(北街区)

階	用 途	床 面 積	備 考
PH 2	機械室	約 190 m ²	A棟 (695 戸) 構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下 1 階 地上 4 2 階 搭屋 2 階建 高さ：約 165m
PH 1	機械室	約 140 m ²	
4 2	住宅	約 2,300 m ²	
4 1	住宅	約 2,300 m ²	
4 0	住宅	約 2,300 m ²	
3 9	住宅	約 2,160 m ²	
3 8	住宅	約 2,160 m ²	
3 7	住宅	約 2,180 m ²	
3 6	住宅	約 2,160 m ²	
3 5	住宅	約 2,030 m ²	
3 4	住宅、住宅共用室	約 2,220 m ²	オフィス棟 構造：鉄骨造 規模：地下 1 階 地上 8 階 搭屋 1 階建 高さ：約 37m
3 3	住宅	約 2,130 m ²	
3 2	住宅	約 2,130 m ²	
3 1	住宅	約 2,130 m ²	
3 0	住宅	約 2,130 m ²	
2 9	住宅	約 2,130 m ²	
2 8	住宅	約 2,130 m ²	
2 7	住宅	約 2,130 m ²	
2 6	住宅	約 2,130 m ²	
2 5	住宅	約 2,090 m ²	
2 4	住宅	約 2,090 m ²	その他施設 (1) 駐車場 約 309 台 (2) バイク用駐輪場 約 9 台 (3) 駐輪場 約 854 台
2 3	住宅	約 2,120 m ²	
2 2	住宅	約 2,090 m ²	
2 1	住宅	約 2,090 m ²	
2 0	住宅	約 2,060 m ²	
1 9	住宅	約 2,060 m ²	
1 8	住宅	約 2,070 m ²	
1 7	住宅	約 1,810 m ²	
1 6	住宅	約 1,810 m ²	
1 5	住宅	約 1,810 m ²	
1 4	住宅	約 1,810 m ²	
1 3	住宅	約 1,810 m ²	
1 2	住宅	約 1,810 m ²	
1 1	住宅	約 1,810 m ²	
1 0	住宅	約 1,810 m ²	
9	住宅	約 1,840 m ²	
8	オフィス、住宅	約 3,000 m ²	
7	オフィス、住宅	約 3,000 m ²	
6	オフィス、住宅	約 3,000 m ²	
5	オフィス、住宅	約 3,000 m ²	
4	オフィス、住宅	約 3,040 m ²	
3	オフィス、住宅	約 3,780 m ²	
2	住宅共用室、店舗、駐輪場、オフィス	約 4,110 m ²	

1	住宅・オフィスエン トランスホール、住 宅共用室、店舗、駐輪 場	約 4,750 m ²	
B 1	住宅共用室、駐車場、 機械室、トランクル ーム	約 8,960 m ²	
合計		約 106,810 m ²	

(南街区)

階	用 途	床 面 積	備 考
P H 2	機械室	約 90 m ²	B棟 (507 戸) 構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下 1 階 地上 31 階 搭屋 2 階建 高さ：約 124m C棟 (140 戸) 構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下 1 階 地上 16 階 搭屋 1 階建 高さ：約 64m その他施設 (1) 駐車場 約 197 台 (2) バイク用駐輪場 約 12 台 (3) 駐輪場 約 721 台
P H 1	機械室	約 130 m ²	
3 1	住宅	約 1,740 m ²	
3 0	住宅	約 1,660 m ²	
2 9	住宅	約 1,660 m ²	
2 8	住宅	約 1,630 m ²	
2 7	住宅	約 1,630 m ²	
2 6	住宅	約 1,630 m ²	
2 5	住宅	約 1,630 m ²	
2 4	住宅	約 1,630 m ²	
2 3	住宅	約 1,630 m ²	
2 2	住宅	約 1,610 m ²	
2 1	住宅	約 1,620 m ²	
2 0	住宅	約 1,610 m ²	
1 9	住宅	約 1,590 m ²	
1 8	住宅	約 1,590 m ²	
1 7	住宅	約 1,630 m ²	
1 6	住宅	約 2,370 m ²	
1 5	住宅	約 2,340 m ²	
1 4	住宅	約 2,340 m ²	
1 3	住宅	約 2,340 m ²	
1 2	住宅	約 2,340 m ²	
1 1	住宅	約 2,340 m ²	
1 0	住宅	約 2,340 m ²	
9	住宅	約 2,340 m ²	
8	住宅	約 2,340 m ²	

7	住宅	約 2,340 m ²	
6	住宅	約 2,340 m ²	
5	住宅	約 2,340 m ²	
4	住宅	約 2,340 m ²	
3	(B 棟：駐輪場、C 棟：住宅)	約 3,310 m ²	
2	住宅共用室、店舗、保育園	約 3,530 m ²	
1	住宅エントランスホール、住宅共用室、保育園、店舗、駐輪場	約 7,560 m ²	
B 1	駐車場、機械室	約 1,540 m ²	
合計		約 71,100 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

当地区では、快適な市街地環境や良好な都市景観を形成するため、敷地外構全体の緑化を図るとともに、地域住民が憩い、交流できる広場や歩行者空間等の地区施設を整備する。

地区の西側に流れる古川沿いでは親水広場 1 号及び 2 号を整備することで緑と潤いの創出に寄与する連続した親水空間となるよう計画する。また、敷地外周部には地域住民が快適に利用できる空間として広場 5 号、6 号、7 号を整備する。

歩行者空間としては、地区幹線道路及び区画道路の整備に併せて敷地外周部に歩道状空地 9 号、10 号、11 号、12 号及び歩行者通路 1 号を整備し、高齢者から子供まで安心して歩くことのできる歩行者ネットワークの形成を図る。

歩行者通路 1 号は、当地区南側に位置する親水広場 2 号と広場 7 号をつなぐ動線として確保し、広場 7 号の上部には南側の高台エリアから南街区へアクセスが可能となる歩行者通路 2 号を計画する。敷地内の歩行者通路及び歩道状空地は、高齢者や車椅子、ベビーカーの利用者に配慮したバリアフリー経路として整備することにより、来街者等の回遊性や利便性の向上を図る。

また、外構計画については、歩道状空地等と合わせ、高木を中心とした一体性のある並木道とすることにより、緑豊かな歩行空間を形成する計画とするほか、都市型水害の防止に寄与するため、透水性舗装など雨水の流出抑制に努めた計画とする。

名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
広場 5 号	—	—	約 1,060 m ²	新設
広場 6 号	—	—	約 340 m ²	新設
広場 7 号	—	—	約 630 m ²	新設
親水広場 1 号	—	—	約 800 m ²	新設
親水広場 2 号	—	—	約 1,120 m ²	新設
歩道状空地 9 号	5m	約 65m	—	新設
歩道状空地 10 号	4m	約 60m	—	新設
歩道状空地 11 号	4m	約 70m	—	新設
歩道状空地 12 号	4.5m	約 110m	—	新設
歩行者通路 1 号	4m～8m	約 85m	—	新設
歩行者通路 2 号	2m	約 90m	—	新設 デッキレベル で整備 階段、昇降施 設等を含む。

(ロ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 57%を確保した計画とする。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

区画道路 1 号については、隣接する三田小山町地区で整備された区画から延伸し、南北街区の間を幅員 9.0m に拡幅整備を行う。また、区画道路 2 号については区画道路 1 号及び地区幹線道路 1 号との交差部に隅切りを設ける。地区内東側には約 2,500 m² の街区公園を整備し、地域の防災機能と地域住民の憩いの機能を併設する。

なお、地区内南側の特別区道第 261 号線についても拡幅整備（幅員 2m、延長約 11m）を行う。

(ロ) 公共施設調書

	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	地区幹線道路	地区幹線道路 1 号	9m (18m)	約 80m	—	既設 (再整備)
	区画道路	区画道路 1 号	9m (9m)	約 100m	—	拡幅
	区画道路	区画道路 2 号	9m (9m)	約 90m	—	拡幅 (隅切り)
公 園	街区公園	公園	—	—	約 2,500 m ²	新設

幅員のうち（ ）内は全幅員を示す

5) 住宅建設の概要

(イ) 住宅戸数（変更後）

住宅の種類		戸あたりの床面積	所有形態
型	戸数		
1R・1LDK	319 戸	約 30～57 m ²	区分所有
2LDK (1LDK+N を含む)	443 戸	約 50～360 m ²	
3LDK (2LDK+N を含む)	568 戸	約 68～225 m ²	
4LDK (3LDK+N を含む)	12 戸	約 162～340 m ²	
合計	1,342 戸		

住宅面積（専有面積） 計 約 93,900 m²

(ロ) 住宅延べ面積

北街区 約 64,600 m²（駐車場、駐輪場部分を除く）

南街区 約 44,100 m²

合計 約 108,700 m²

6) 附帯工事の概要

区画道路 1 号西側の「小山橋」については、地区外であるが、附帯工事として架け替えと併せた拡幅整備を行う。また、歩行者の安全性に配慮し、小山橋の拡幅整備幅員に合わせ西側の首都高速道路用地の内、区道振替部分と新広尾公園の道路沿いの一部について改修整備を行う。

また、地区内及び附帯工事として整備する地区外において、特別区道第 716 号線、特別区道第 259 号線の一部、特別区道第 1022 号線の一部、特別区道第 1056 号線の一部の無電柱化（電線類の地中化）を行う。

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類（3）の通り

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類（4）の通り

3) 公共施設の設計図

添付書類（5）の通り

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 組合設立認可公告の日
至 令和12年 9月末日

(2) 建築工事期間（予定）

着工 令和 7年 1月
竣工 令和11年 2月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収 入 金	補助金	12,732	支 出 金	調査設計計画費	6,750
	参加組合員負担金	147,205		土地整備費等	32,540
	保留床処分金	15,063		工事費	128,600
				事務費等	4,910
				借入金利子	2,200
	合 計	175,000		合 計	175,000

(2) 支出金明細

別表の通り

(3) 資金調達計画

別表の通り

(4) 補助金算出根拠

別表の通り

7. 添付書類

	図 面 の 種 類		備 考
添付書類（１）	施行地区の位置図	施行地区位置図	
添付書類（２）	施行地区の区域図	施行地区区域図	
添付書類（３）	施設建築物の設計図	平面図（配置、各階、基準階）	
		断面図（２面）	
添付書類（４）	施設建築敷地の設計図	平面図	
添付書類（５）	公共施設の設計図	平面図（配置）	
		断面図（縦断、横断、各１面）	