

三田五丁目西地区市街地再開発組合

事業計画書

三田五丁目西地区市街地再開発組合
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	4
(1) 設計説明書	
(2) 設計図	添付書類 (3)
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	12
(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	
(添付書類)	
(1) 施行地区の位置図	
(2) 施行地区の区域図	
(3) 設計図	
①施設建築物の設計図	
②施設建築敷地の設計図 (施設建築敷地の平面図)	
③施設建築敷地の設計図 (立体都市計画が定められている範囲)	
④公共施設の設計図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

三田五丁目西地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 三田五丁目西地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

三田五丁目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

本地区は、地下鉄白金高輪駅の近傍に位置し、住宅・業務・商業・工場等の多様な土地利用がなされている地区である。白金高輪駅周辺では、放射第1号線西側の地域において、市街地再開発事業により多様な用途が計画的に配置された市街地の形成が図られている。また、品川駅につながる分岐線の計画が示されている都市高速鉄道第7号線沿線に位置する本地区は、品川駅周辺に整備される国際競争力強化の拠点との連携や地域の活性化等が期待されている。

一方で、本地区内部は細街路に面して老朽化した木造建築物が密集しているとともに、工場機能や居住機能が混在しており、市街地環境や防災性の向上が課題となっている。

港区まちづくりマスタープランにおいて、居住環境と商業や業務、交流などの機能が調和した土地利用を誘導する地域として、特にものづくり産業と居住環境とが調和した土地利用を誘導するとしている。また、地域の個性であり活発な活動を続ける商店街の維持・発展や、交通バリアフリーなどの推進による地域間移動の利便性向上を図ることが示されている。さらには、白金高輪駅東部地区まちづくり構想において、交通利便性を生かし、商業、業務、工場及び住宅などが共存する複合市街地の形成や、駅周辺エリアのまちづくりの方針として、多様な用途による駅前拠点の形成、地域の拠点としての交通結節機能の強化、地域に親しまれる緑やオープンスペースの整備が示されている。

(2) 事業の目的

本地区は、敷地の整序・集約化による木造建築物の密集の解消に併せて都市基盤の整備を行い、防災性の向上や安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。また、建物の高度利用により、商業、工場及び居住機能を適切に配置するとともに、緑豊かなオープンスペースを整備し、市街地環境の向上を図る。

駅周辺エリアのまちづくり実現のため、新たに業務機能を導入するなど、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、安全で快適かつ緑豊かな複合市街地の形成を図る。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、地下鉄白金高輪駅に近接しており、地区の北側を、特別区道第 283 号線、東側を特別区道第 839 号線、南側を特別区道第 284 号線、西側を特例都道 415 号高輪麻布線に囲まれた約 1.3ha の地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類 (1) 施行地区の位置図 の通り。

(3) 施行地区の区域

東京都港区三田五丁目

60 番 1、3、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、
24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、36、37、38、39、40、41、
42、43、44、45、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、
61、62、63

61 番 2、3、5、6、7、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、
24、25、26、27、28、29、30

240 番 1、3、4、5、6、7、8、9

241 番 4、5、6、9、10、11、12

242 番 1、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、
22、23、24、25、26、27、28、29

243 番 2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、
22、23、24、25、26、27

244 番 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、
21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31

245 番 1、3、4、5、6、7、8、10、11、12、13、14、15、16、17

以下、公共施設部分（道路）

東京都港区三田五丁目

236 番 129 の一部、130

239 番 2 の一部

240 番 2 の一部

245 番 2

246 番 2 の一部

東京都港区白金一丁目

61 番 1 の一部、4 の一部、5 の一部、6 の一部、7 の一部、8 の一部、15 の一部

62 番 1 の一部、4 の一部、5 の一部

63 番 1 の一部

無番地：特別区道第 283 号、特別区道第 284 号、特別区道第 839 号の一部、
特例都道 415 号高輪麻布線の一部

以下、公共施設部分（児童遊園）

東京都港区三田五丁目

241 番 1、2、3

（４）施行地区の区域図

添付書類（２）施行地区の区域図 の通り。

（５）施行地区の面積

約 1.3 h a

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本事業では、「安全・快適な職住近接の駅前複合拠点」の実現のため、以下を基本方針とする。

①地域の安全性・利便性向上に資する交差点改良と交通結節点の強化

- ・当地区の西側の放射第1号線、補助線街路第13号線（特例都道第415号高輪麻布線）の魚籃坂下緑地の交差点のコンパクト化（丁字型化）により、横断距離の短縮等、歩行者の安全性の向上に寄与する。
- ・交差点改良に併せて既存のバス停を移設、再整備し、また有効利用可能な歩行者空間を整備して歩行者の安全性・快適性を確保する。

②白金高輪駅と地域をつなぐ歩行者ネットワークの整備

- ・区画道路1号（特別区道283号）、区画道路2号（特別区道284号）、区画道路3号（特別区道839号）を拡幅整備する。
- ・区道の道路拡幅整備とあわせて、歩道を整備し、さらに敷地外周に歩道状空地を整備することにより、安全な歩行者空間を確保する。
- ・地区内を南北に貫通し、自然に親しむことができる広場とも一体になった歩行者通路を整備することで、回遊性の向上を図る。
- ・都市防災機能の強化、安全で快適な歩行者空間の創出及び美しい街並み景観の形成のため、電線類の地中化を実施する。

③三田五丁目“初”となる街区公園規模の広場の創出

- ・計画地南西部に存する児童遊園をより地域に利用されやすい児童遊園とするため、計画地東側の三田五丁目地域の中心となる位置に再整備し、面積の拡張及び整形化を図る。
- ・計画地北側には、児童遊園と一体的に利用できる緑豊かな広場1号（約1,200㎡）を配置し、緑が不足する三田五丁目地域に、潤いをもたらし、日常的に緑に触れられるみどり豊かな憩いの空間を創出する。
- ・低層棟屋上に児童遊園、広場からアクセス可能な屋上庭園を整備する。

④職住近接の複合市街地形成に資する施設機能

- ・業務、商業と良好な住環境が共存した複合市街地の拠点形成を図る。
- ・都心らしい景観や利便性を確保し、既成市街地と調和した良好な住環境を形成する。

⑤商店会と連携した賑わいの創出

- ・商店会との商業の連続性を承継する店舗配置をする。
- ・人溜まりのできる拠点として広場を整備し、歩道状空地と連携して、地域の回遊性を高める。

以上の方針に基づき、施設建築物や施設建築敷地、公共施設等の整備を実施する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

- ・地区の立地特性を考慮し、高層建築物が立ち並ぶ放射第1号線、補助線街路第13号線（特例都道第415号高輪麻布線）沿いに高層部を、中低層主体の住宅が立ち並ぶ地区東側には、低層部を配置し、周辺環境等に配慮した配置計画とする。
- ・放射第1号線、補助線街路第13号線（特例都道第415号高輪麻布線）沿いの1階は、商店会の店舗の連続性を承継する形で既存の店舗等を配置し、商店会の賑わい創出に寄与する計画とする。
- ・環境負荷低減を図るため、建築物の省エネルギー化を推進する。
- ・都市型水害の防止に寄与するため、雨水流出抑制に努める。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	建築延べ面積 (容積対象延べ面積)	建ぺい率	容積率
約 7,820 m ²	約 4,600 m ²	約 82,500 m ² (約 49,700 m ²)	約 59%	約 636%

(注1)

(注1) 駐車場面積を含む。

(ハ) 各階床面積等

階	主な用途	延べ面積	備 考
PH2	塔屋	約 100 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 、一部鉄骨造 規模：地上 45 階、地下 2 階 高さ：約 160m 駐車台数：約 390 台 駐輪台数：約 640 台 (注) 機械式駐車場を含む。
PH1	塔屋	約 100 m ²	
45	住宅	約 1,600 m ²	
44	住宅	約 1,600 m ²	
43	住宅	約 1,600 m ²	
42	住宅	約 1,600 m ²	
41	住宅	約 1,600 m ²	
40	住宅	約 1,600 m ²	
39	住宅	約 1,600 m ²	
38	住宅	約 1,600 m ²	
37	住宅	約 1,600 m ²	
36	住宅	約 1,500 m ²	
35	住宅	約 1,500 m ²	
34	住宅	約 1,500 m ²	
33	住宅	約 1,500 m ²	
32	住宅、機械室等	約 1,500 m ²	
31	住宅、機械室等	約 1,600 m ²	
30	住宅	約 1,500 m ²	
29	住宅	約 1,500 m ²	
28	住宅	約 1,500 m ²	
27	住宅	約 1,500 m ²	
26	住宅	約 1,500 m ²	
25	住宅	約 1,500 m ²	
24	住宅	約 1,500 m ²	
23	住宅	約 1,500 m ²	
22	住宅	約 1,500 m ²	
21	住宅	約 1,500 m ²	
20	住宅	約 1,500 m ²	
19	住宅	約 1,500 m ²	

18	住宅	約 1,500 m ²	
17	住宅	約 1,400 m ²	
16	住宅	約 1,400 m ²	
15	住宅	約 1,400 m ²	
14	住宅	約 1,400 m ²	
13	住宅	約 1,400 m ²	
12	住宅	約 1,400 m ²	
11	住宅	約 1,400 m ²	
10	住宅	約 1,400 m ²	
9	住宅	約 1,400 m ²	
8	住宅	約 1,400 m ²	
7	住宅	約 1,400 m ²	
6	住宅	約 1,400 m ²	
5	SOHO	約 1,400 m ²	
4	SOHO	約 1,400 m ²	
3	SOHO・駐輪場	約 2,200 m ²	
2	事務所・機械室	約 2,300 m ²	
1	住宅・事務所・店 舗・工場	約 4,000 m ²	
B1	駐車場	約 8,200 m ² (注)	
B2	駐車場・機械室	約 3,000 m ² (注)	
延べ面積合計		約 82,500 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

本事業においては、敷地の整序・集約化による木造建築物の密集の解消に併せて都市基盤の整備を行い、防災性の向上や安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。また、建物の高度利用により緑豊かなオープンスペースを整備し、市街地環境の向上を図る。

また、都市高速鉄道を整備する立体的な範囲の定めに基づき、建築敷地の一部を複合的に利用する。

(ロ) 広場

緑豊かな都市空間の形成を図るため、季節を感じて自然に親しむことができ、歩行者ネットワークにも配慮した緑豊かな広場を整備する。

名 称	面 積	備 考
広場 1 号	約 1,200 m ²	新設 歩行者通路部分を除く
広場 2 号	約 100 m ²	新設

(ハ) 歩道状空地・歩行者通路

安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、歩道状空地を整備する。さらに、歩行者の回遊性向上を図るため、地区の南北をつなぎ、自然に親しむことができる広場と一体になった歩行者通路を整備する。

名 称	幅 員	延 長	備 考
歩道状空地	3m	約 330m	新設
敷地内通路	2m	約 55m	新設

(ニ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 66%である。

$$\begin{aligned}\text{※有効空地率} &= (\text{施行地区面積} - \text{建築面積}) / \text{施行地区面積} \times 100\% \\ &= (13,400 \text{ m}^2 - 4,600 \text{ m}^2) / 13,400 \text{ m}^2 \times 100\% \\ &\div 66\%\end{aligned}$$

(ホ) 立体都市計画に関する事項

本事業においては、都市高速鉄道第6号線（三田線）が整備されており、従前の敷地には、既に東京都による地下鉄工作物所有等を目的とした地上権が設定されていることから、権利変換期日以降の施設建築敷地の地下において、当該地上権の権利保全のため、都市再開発法第109条の3に基づき立体的に利用する範囲を定め、権利変換計画で以下に示す区分地上権の設定を行う。この区分地上権は、登記事項証明書乙区の登記順位一位にて登記する。

（区分地上権の概要）

名称	地上権 の明細	地上権 の帰属	地上権の存続期間その他の条件の概要		備考
			存続期間	その他の条件	
都市高速 鉄道第6 号線	（目的） 鉄 道 敷 設 のため （範囲） 別 添 図 の 通り	東京都	地上権設定 の日から鉄 道施設存続 中	（地代） 無償 （特約） 1. 木造以外の建物、工作物 等を築造する場合は、あ らかじめ設計、工法等に ついて東京都と協議し、 書面による同意を得ること。 2. 鉄道施設に加わる建物、 工作物等の荷重は、現地 表面において1㎡につき 18トン以下とする。 3. 鉄道の運行の障害となる 建物、工作物等を設置し ないこと。	

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

- ・ 地区西側都道の交差点において、歩行者の安全性及び快適性の向上を図るため、横断距離の短縮や安全な歩行者空間の創出等、交差点を再整備する。
- ・ 地区周辺の交通や、開発交通の円滑な処理を図るため、区画道路1号（特別区道第283号線）、区画道路2号（特別区道第284号線）、区画道路3号（特別区道第839号線）を拡幅整備する。
- ・ 地域の住民のための遊びや憩い、交流機能を担うとともに、災害時にも活用できる場所として、既存の児童遊園を移設拡張し、再整備する。

(ロ) 公共施設調査

	種別	名称	幅員 [] 内は 全幅	延長	面積	備 考
道路	幹線 街路	放射第1号線 補助線街路第13号線 (特例都道第415号高輪麻布線)	8.70～ 24.40m [17.38～ 39.99m]	約106m	—	既設
	区画 道路	区画道路1号 (特別区道第283号線)	約6m	約95m	—	拡幅
		区画道路2号 (特別区道第284号線)	約8m	約180m	—	拡幅
		区画道路3号 (特別区道第839号線)	約10m	約80m	—	一部拡幅
公園 及び 緑地	公園	児童遊園	—	—	約960 m ²	移設 再整備

5) 施行地区外の附帯事業の概要

(イ) 西側都道交差点の改良

- ・ 地区西側都道の交差点において、公共施設の整備に附帯して、施行地区外の部分を含めて再整備する。

(ロ) 特別区道第839号線の電線類地中化

- ・ 区画道路3号（特別区道第839号線）において、施行地区外の部分を含む路線全域の電線類の地中化を実施する。

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類(3)①の通り。

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類(3)②、③の通り。

3) 施行地区に編入される公共施設図

添付書類(3)④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14年3月末日

(2) 建築工事期間(予定)

着工 令和8年度 ～ 竣工 令和12年度

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収入		支出	
項目	金額	項目	金額
補助金	2,800	調査設計計画費	3,200
保留床処分金 (参加組合員負担金)	74,200	土地整備費	4,100
		補償費	6,500
		工事費	57,000
		借入金利子	1,200
		事務費等	5,000
合計	77,000	合計	77,000