

(仮称) 三田一丁目計画

事後調査報告書
(供用後)

令和8年3月

三井不動産レジデンシャル株式会社

三菱地所レジデンス株式会社

目 次

1 事業者の氏名及び住所	1
2 対象事業の名称、目的及び内容	3
2.1 対象事業の名称	3
2.2 対象事業の目的	3
2.3 対象事業の内容	4
2.3.1 事業の位置	4
2.3.2 事業計画の概要	7
2.4 工事の概要	18
2.5 対象事業のスケジュール	18
3 対象事業の変更の内容	19
4 事後調査の結果	21
4.1 自動車交通量	29
4.2 歩行者通行量	37
4.3 駐車場	45
4.4 自転車・自動二輪車駐車場	49
4.5 交通安全	53
4.6 リサイクル	55
4.7 地球温暖化の防止・エネルギー利用	60
4.8 ヒートアイランド現象の緩和	64
4.9 大気質	67
4.10 水利用	76
4.11 排水	79
4.12 雨水	81
4.13 地形・地質	85
4.14 音	87
4.15 振動	92
4.16 電波受信状態	97
4.17 風	108
4.18 日照	119
4.19 光	124
4.20 緑	130
4.21 都市景観	135
4.22 地域貢献等（公開空地等）	151

5 その他	155
5.1 実施者	155
5.2 問い合わせ先	155

資料編

1 事業者の氏名及び住所

1 事業者の氏名及び住所

名 称：三井不動産レジデンシャル株式会社

代表者：代表取締役社長 嘉村 徹

住 所：東京都中央区日本橋室町三丁目 2 番 1 号

名 称：三菱地所レジデンス株式会社

代表者：代表取締役社長 宮島 正治

住 所：東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号

2 対象事業の名称、目的及び内容

2 対象事業の名称、目的及び内容

2.1 対象事業の名称

名 称：(仮称) 三田一丁目計画

種 類：建築物の新築

2.2 対象事業の目的

本計画は、港区三田一丁目4番60号に共同住宅等を新築する計画です。

計画地を含む三田一丁目地区は、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(平成27年3月、東京都)(平成30年3月改定)において「職住近接ゾーン」と位置付けられており、業務商業の高度な集積地に近接し、良好な居住環境を育成整備する「職住近接ゾーン」とすることが求められています。

さらに、「港区まちづくりマスタープラン」(平成29年3月、港区)では、三田地域として、「緑や歴史・文化などが感じられる環境の保全」が、まちづくりの目標として示されています。

本計画では、これらの整備方針を受けて、歴史のある街並みを継承しつつ、安全で緑豊かな質の高い共同住宅を以下の考え方のもとに進めるものです。

本計画の街づくりのコンセプトは、以下のとおりです。

◇歴史性・場所性を踏まえた地域に貢献する街づくり

既存建築物の意匠や素材の一部を継承し、歴史的な落ち着きのある街並みの継承をしつつ、周辺環境と調和したまちづくりを目指します。

◇将来へと繋ぐ街づくり

防災性能を高め、環境に配慮した街とします。

◇安全・安心な街づくり

防犯性を高め、安心して住み続けることができるまちづくりを目指します。

これらにより、居心地良く住まうことができ、住まい手が誇りを持てるような街を目指します。

2.3 対象事業の内容

2.3.1 事業の位置

計画地は、図 2.3.1-1～図 2.3.1-2 に示すとおり、三田一丁目に位置しています。

計画地は三田段丘の先端にあり、計画地の西側から北側には古川が流れています。

計画地の西側約 250m～300mには首都高速 2 号目黒線と都道 415 号（麻布通り）が、北側約 150～200mには首都高速都心環状線と都道 319 号が、それぞれ古川と並行して走り、また、計画地の東側約 250mには南北に国道 1 号（桜田通り）が走っています。

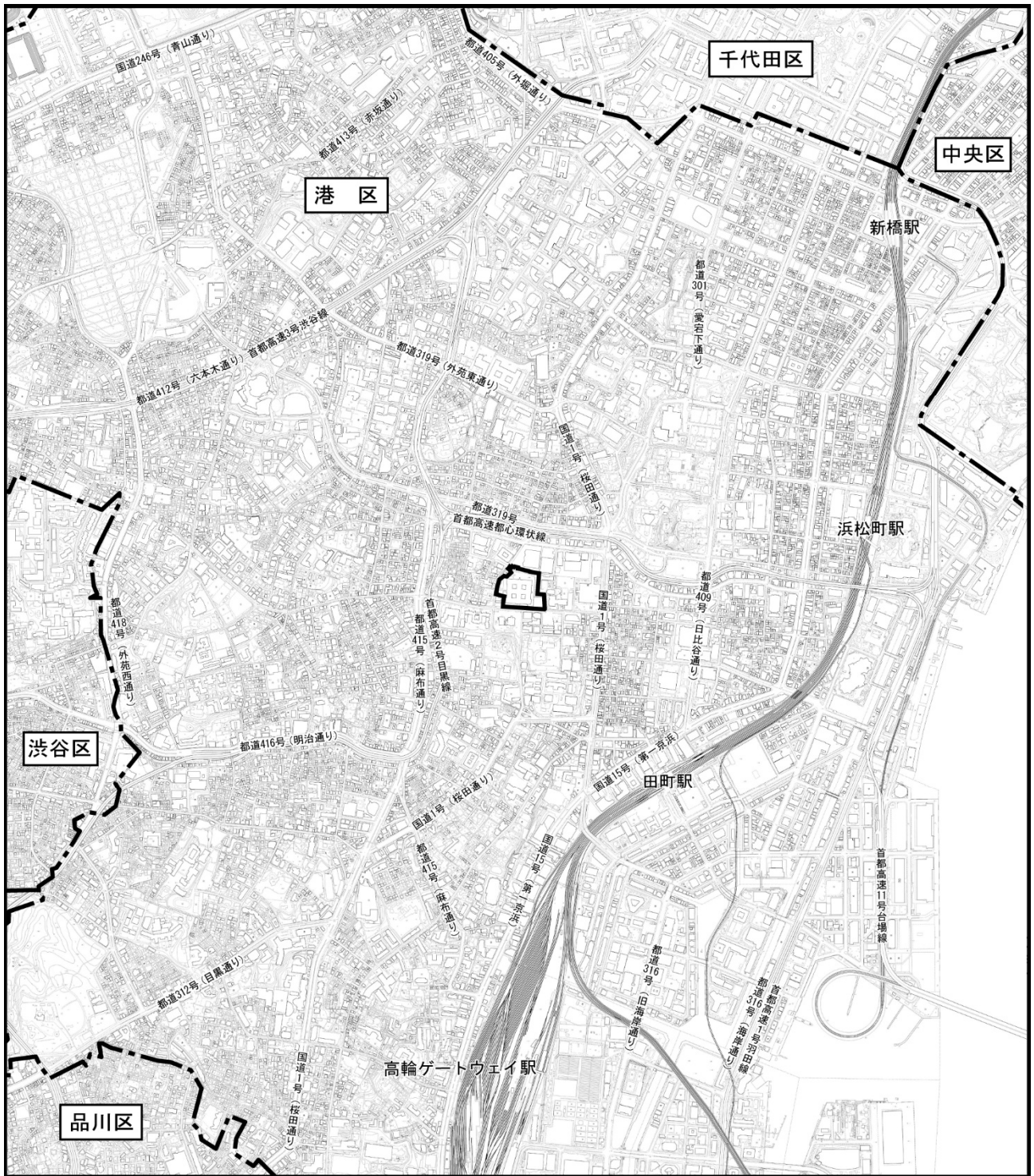
鉄道の最寄り駅としては、計画地の北西側約 350mに麻布十番駅（東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線）が、北東側約 250mに赤羽橋駅（都営地下鉄大江戸線）があります。

計画地周辺には教育文化施設や集合住宅が多く、その他、官庁施設（大使館等）、事務所建築物、宿泊・遊興施設（ホテル等）等が立地するなど、多様な商業・業務機能と住宅が共存し、緑や歴史・文化などが感じられる地域となっています。

計画地の所在地等は、表 2.3.1-1 に示すとおりです。

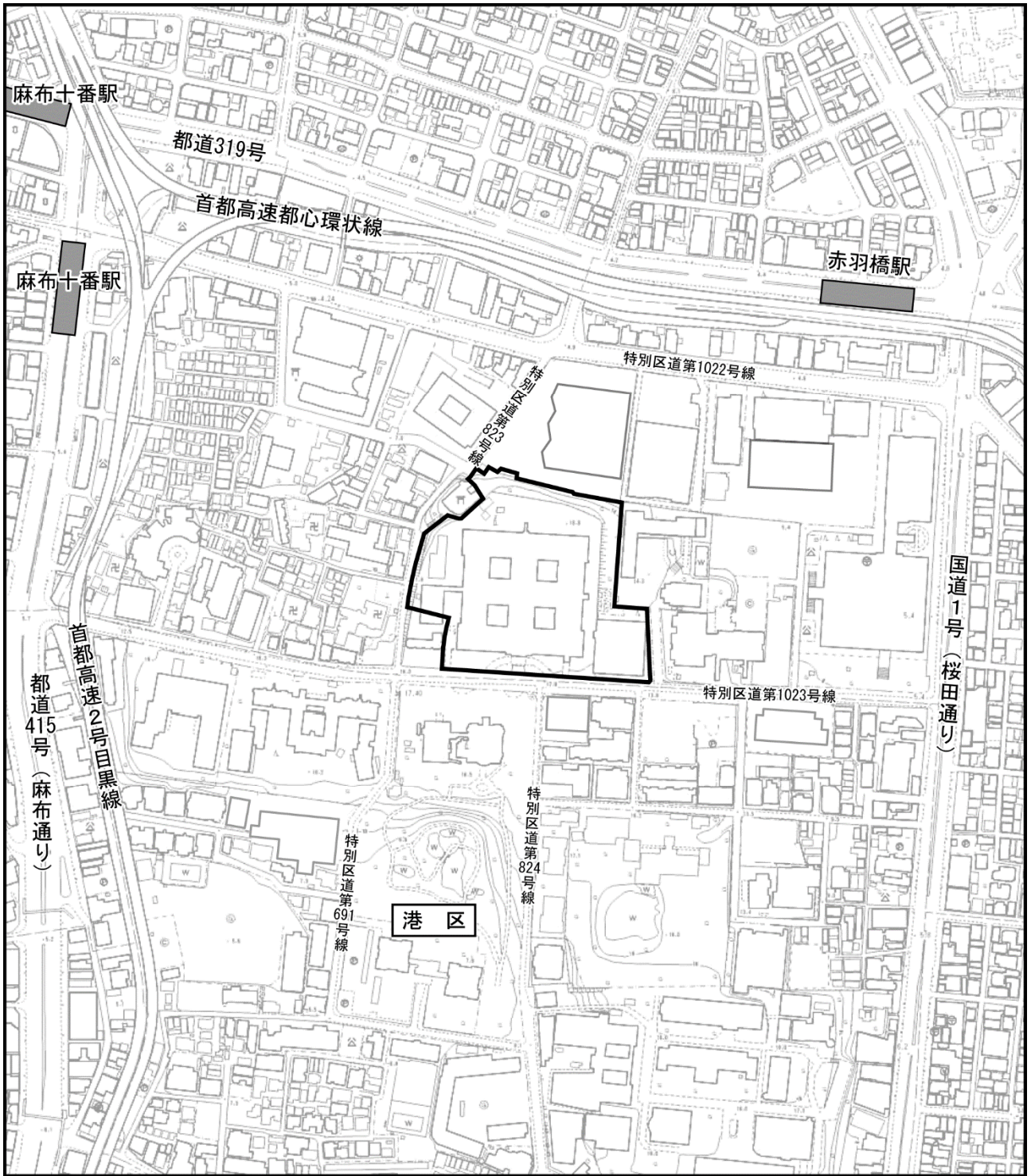
表 2.3.1-1 計画地の所在地等

項 目	内 容
所 在 地	港区三田一丁目 4 番 60 号
敷地面積	2.52ha
用途地域	第 2 種住居地域

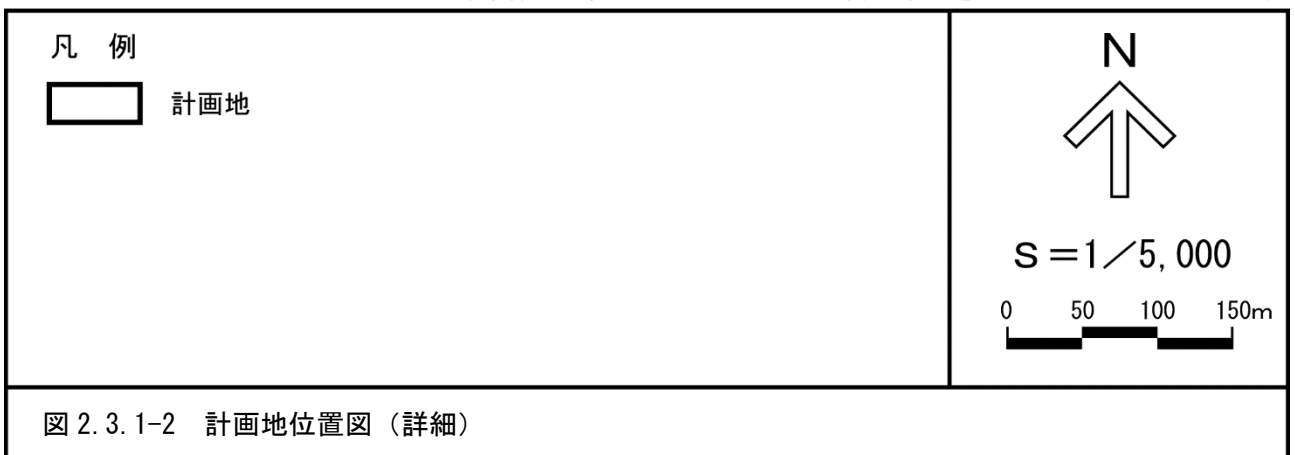


この地図は東京都縮尺1/2500地形図（平成27年度DVD版）を加工して作成したものです。

<p>凡 例</p> <p> 計画地</p> <p> 区界</p>	<div style="text-align: center;"> <p>N</p> <p>S = 1 / 25,000</p> <p>0 250 500 750m</p> </div>
<p>図 2.3.1-1 計画地位置図（広域）</p>	



この地図は東京都縮尺1/2500地形図（平成27年度DVD版）を加工して作成したものです。



2.3.2 事業計画の概要

(1) 上位計画

計画地は、「東京の都市づくりビジョン（改定）」（平成21年7月、東京都）における、「六本木・赤坂・虎ノ門」と「品川・田町・芝浦」の中間に位置しており、目指すべき将来像として、「六本木から麻布十番では、業務、商業、住宅、教育、文化などの多様な機能が集積し、文化会館や庭園などの資源を生かした市街地の更新が進み、環境に配慮した安全で安心なまちを形成」、「都心に近接した利便性と、恵まれた緑や運河の水面を生かし、魅力的なデザインの都市型住宅が立地する都心居住の拠点を形成」とすることが示されています。

また、「都市づくりのグランドデザイン」（平成29年9月、東京都）においても、芝公園周辺エリアとして「歴史的資源の保全・活用」、「緑空間の拡充・創出」が示されています。

これらを踏まえ、本計画では既存建築物の意匠や素材の一部継承による街区形成や、緑にあふれる都心居住の拠点を形成し、防災、バリアフリーを通じて、災害に強く魅力的な街づくりを計画しました。

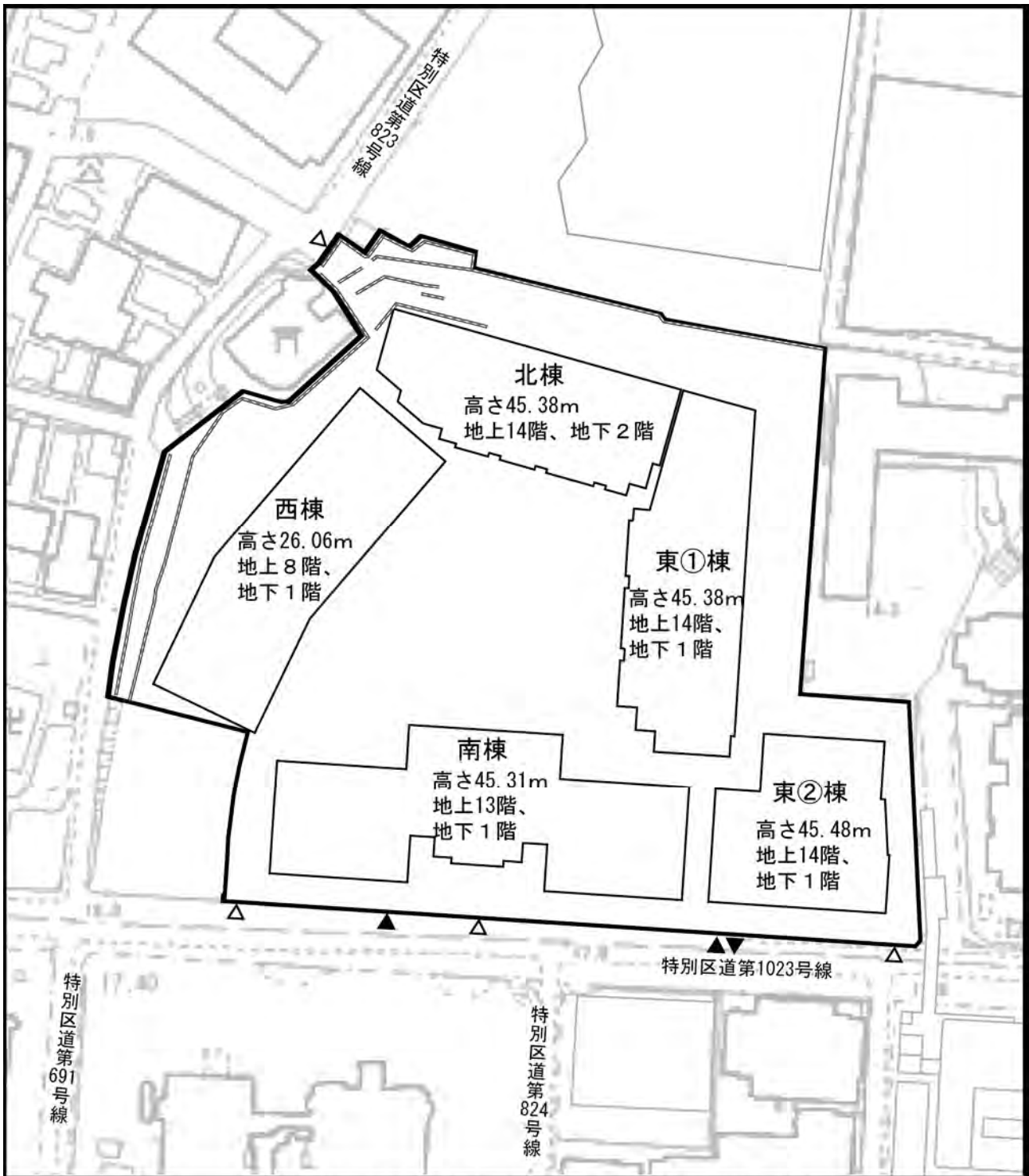
(2) 土地利用計画・建築計画

計画建築物は14階からなる共同住宅の計画です。

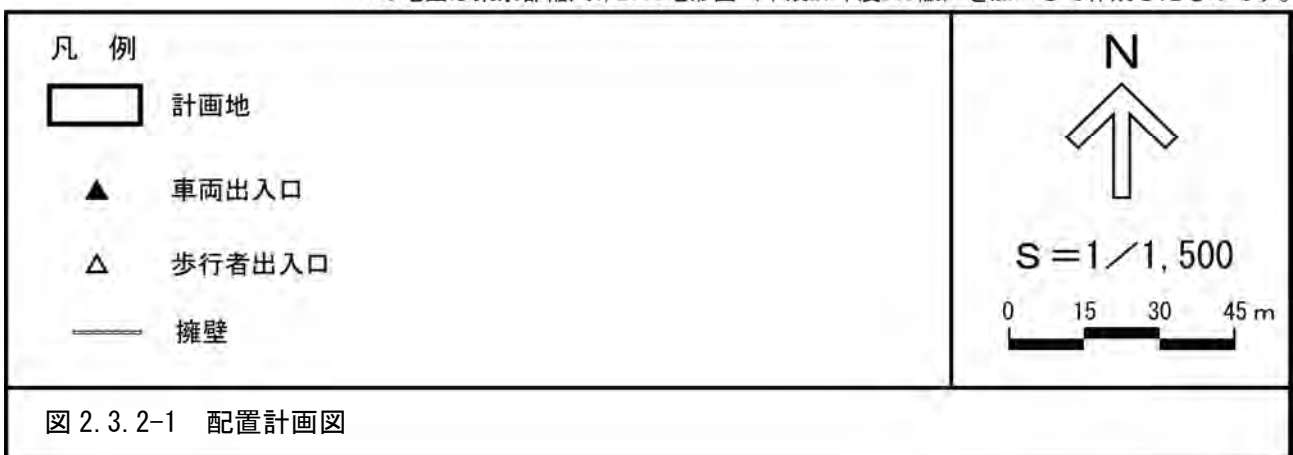
建築計画等の概要は表2.3.2-1に、計画建築物の配置計画図は図2.3.2-1に、立面図は図2.3.2-2(1)～(2)、断面図は図2.3.2-3に示すとおりです。敷地面積は25,247㎡、主要用途は共同住宅、駐車場等であり、延床面積148,310㎡、高さ45.48mの建築物を建設しました。

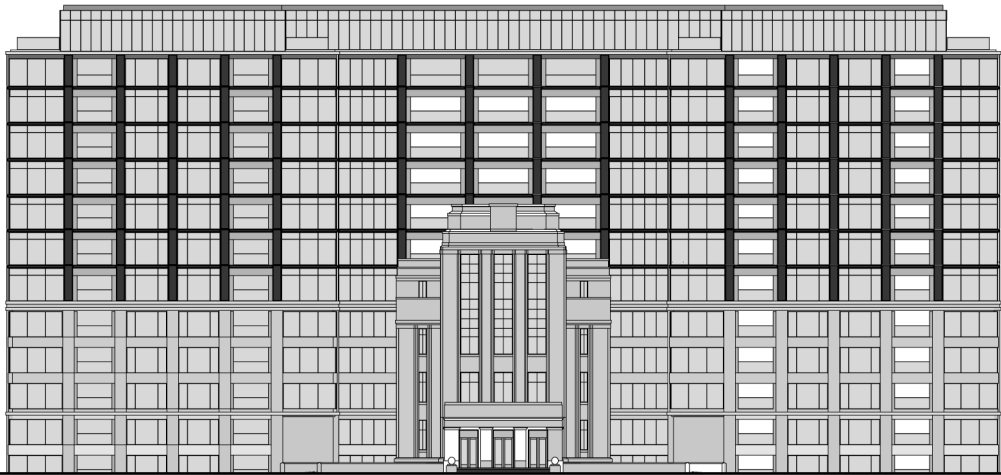
表 2.3.2-1 建築計画等の概要

項 目	内 容
敷 地 面 積	25,247 ㎡
建 築 面 積	13,864 ㎡
主 要 用 途	共同住宅、駐車場等
延 床 面 積	148,310 ㎡
建 物 最 高 高 さ	45.48m（地上14階、地下2階）
住 宅 戸 数	1,002 戸
駐 車 場 台 数	526 台

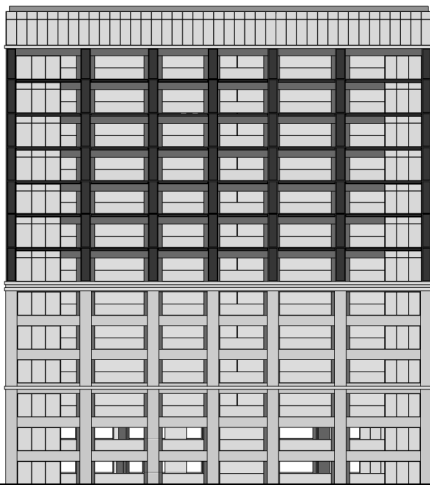


この地図は東京都縮尺1/2500地形図（平成27年度DVD版）を加工して作成したものです。

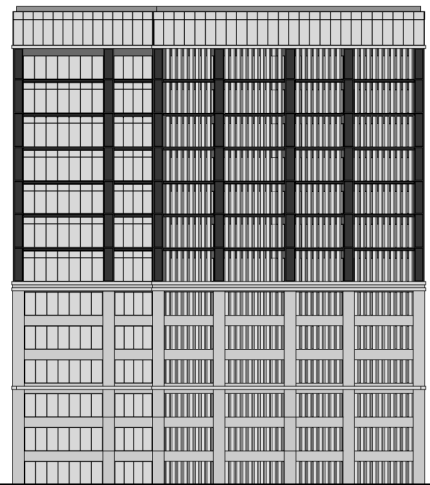




南棟立面图（南侧）



東②棟立面图（南侧）



東②棟立面图（东侧）

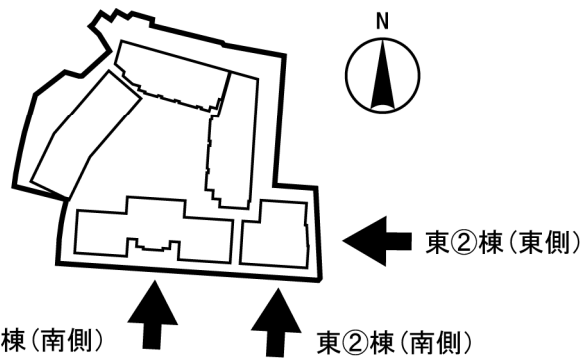
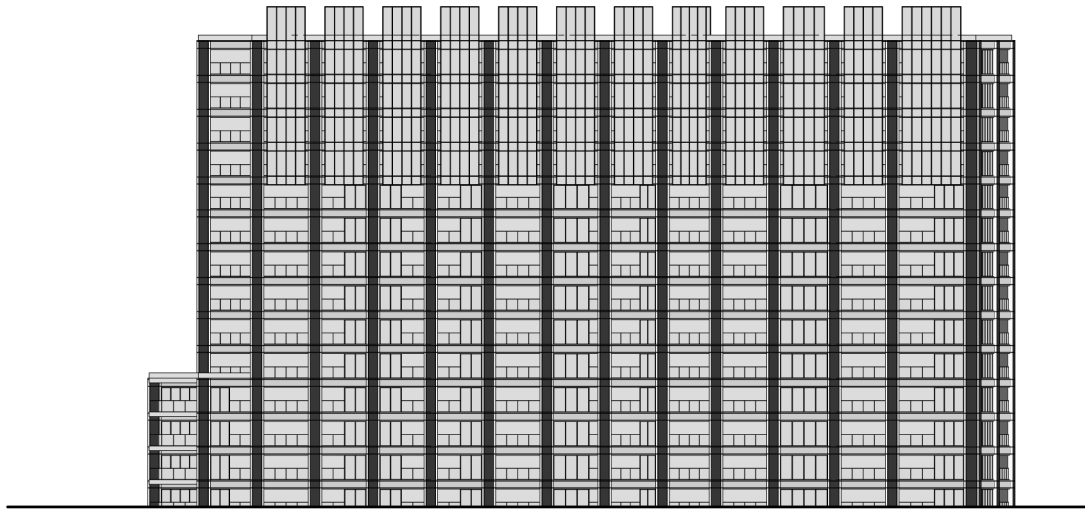


图 2.3.2-2(1) 立面图（南棟、東②棟）



東①棟立面図 (東側)



西棟立面図 (西側)

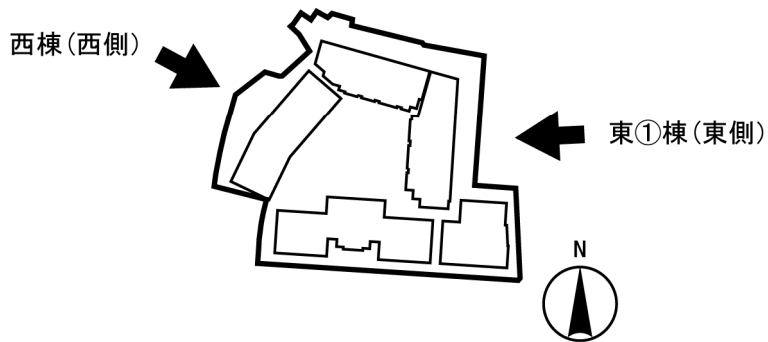


図 2.3.2-2(2) 立面図 (東①棟、西棟)

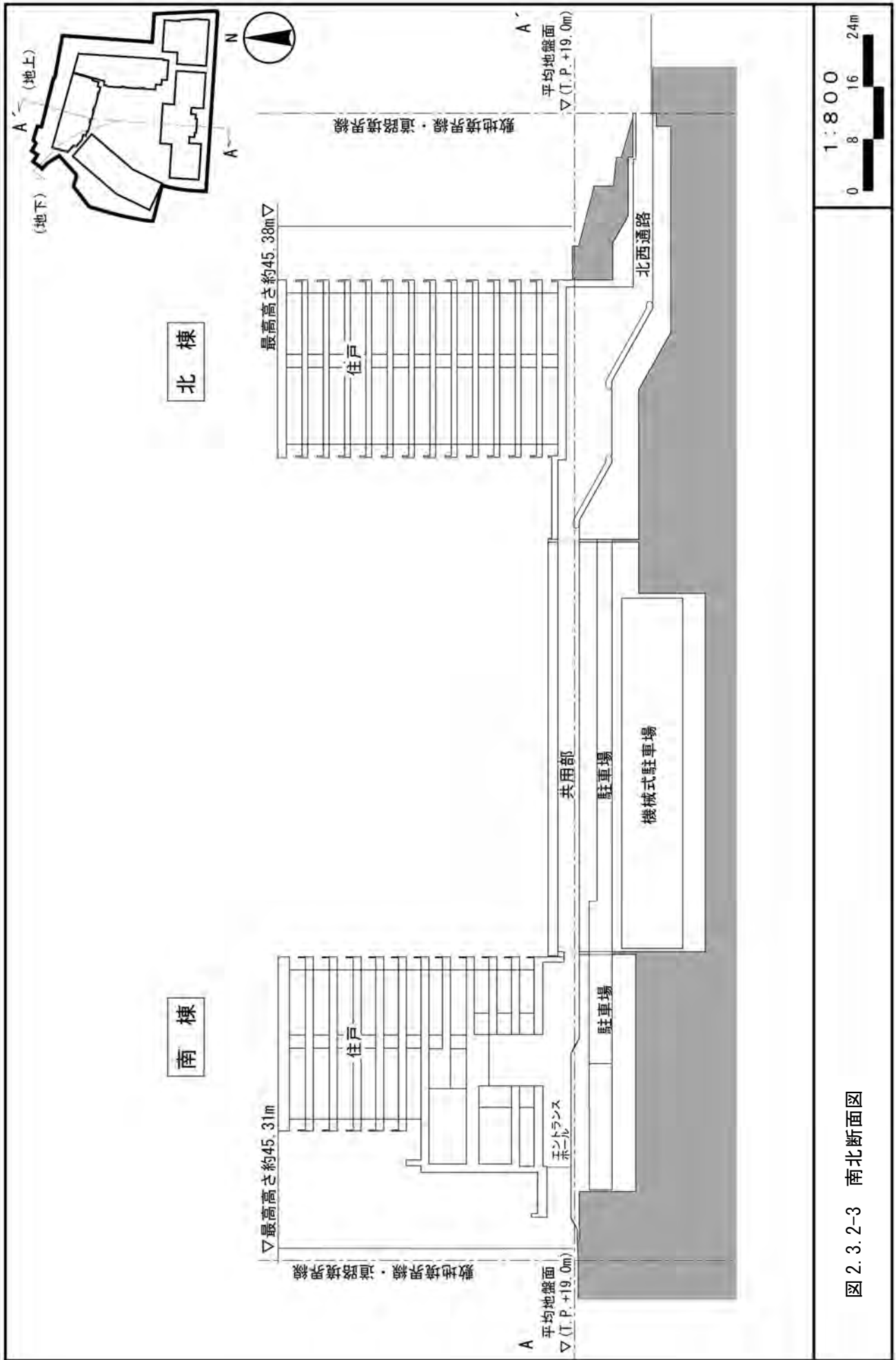


図 2.3.2-3 南北断面図

(3) 建物の外観及び景観計画

竣工写真は、写真 2.3.2-1 に示すとおりです。

既存建築物の意匠や素材の一部を保存または再利用することで、落ち着いた街並みの継承を図りながら、周辺市街地に配慮した計画としています。

なお、詳細については、景観法、東京都景観条例及び港区景観条例に基づき、関係部署と協議を行いながら、景観計画を進めました。

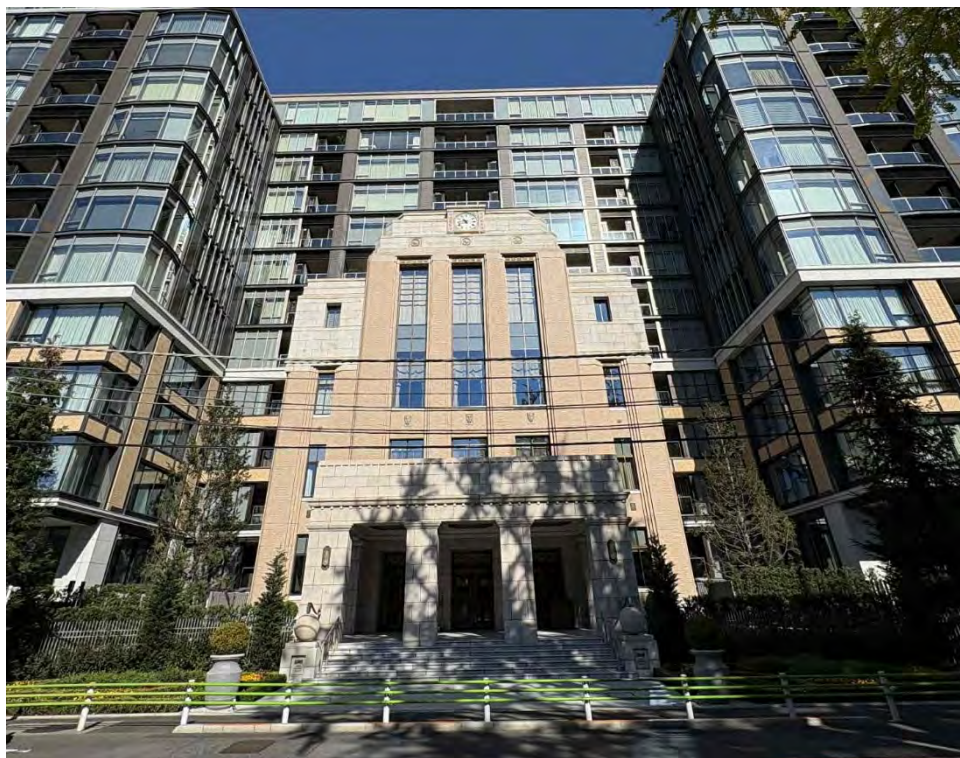


写真 2.3.2-1 竣工写真

(4) 動線計画

計画地への歩行者及び自動車動線計画は、図 2.3.2-4 に示すとおりです。

計画地は近接した地下鉄麻布十番駅（東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線）、赤羽橋駅（都営地下鉄大江戸線）からの徒歩によるアクセスが見込まれます。敷地南側に主となるエントランスを構え、地下鉄駅からのアプローチを考慮し、北側接道部にサブエントランスを設けました。

自動車の出入は、特別区道第 1023 号線に面した 2 個所の出入口から行います。

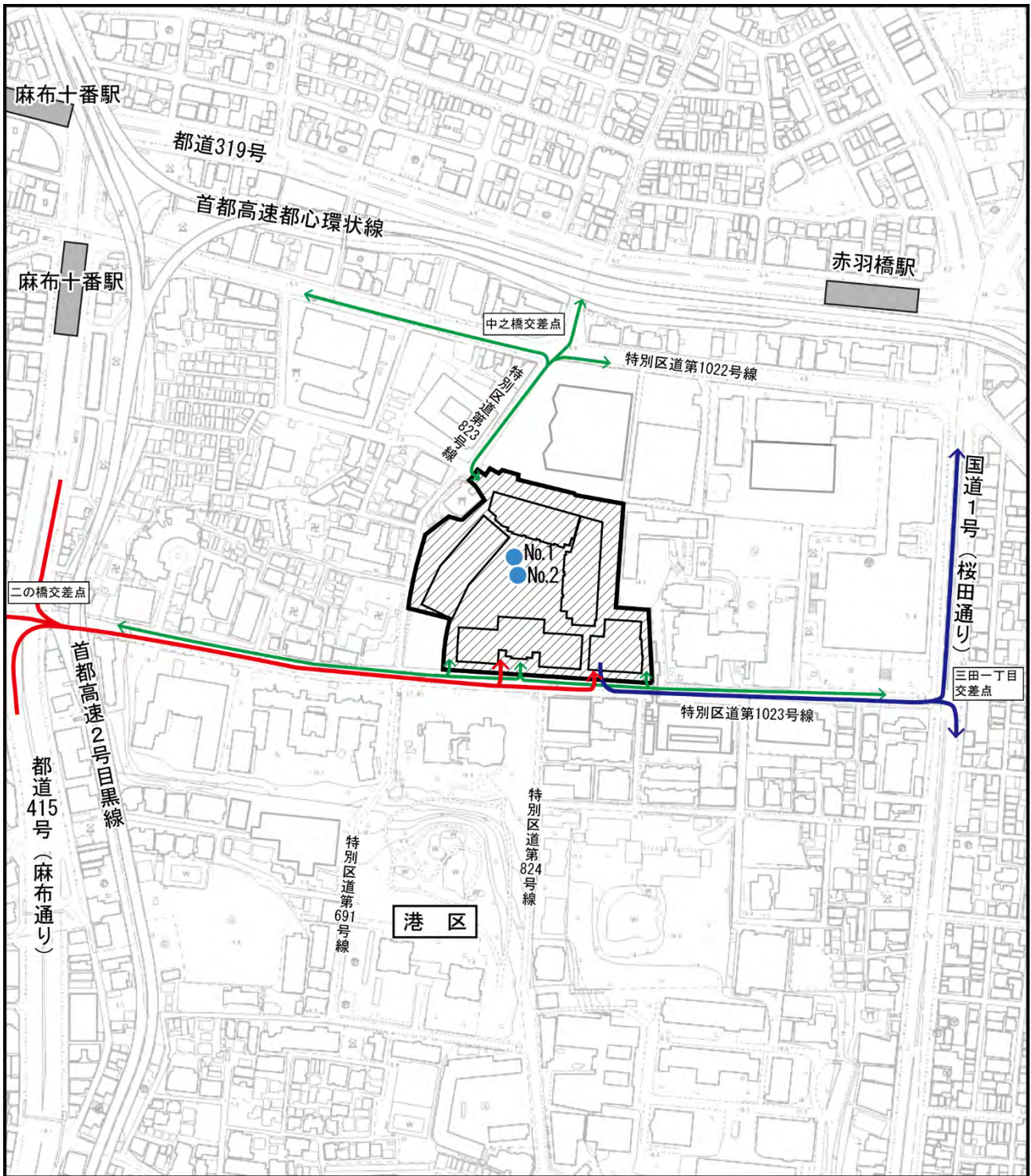
自動車の入庫動線は、主に都道 415 号（麻布通り）の二の橋交差点より計画地南側の特別区道第 1023 号線に入るルートを想定しています。

出庫動線は、主に特別区道第 1023 号線から三田一丁目交差点を經由して国道 1 号（桜田通り）に出るルートを想定しています。

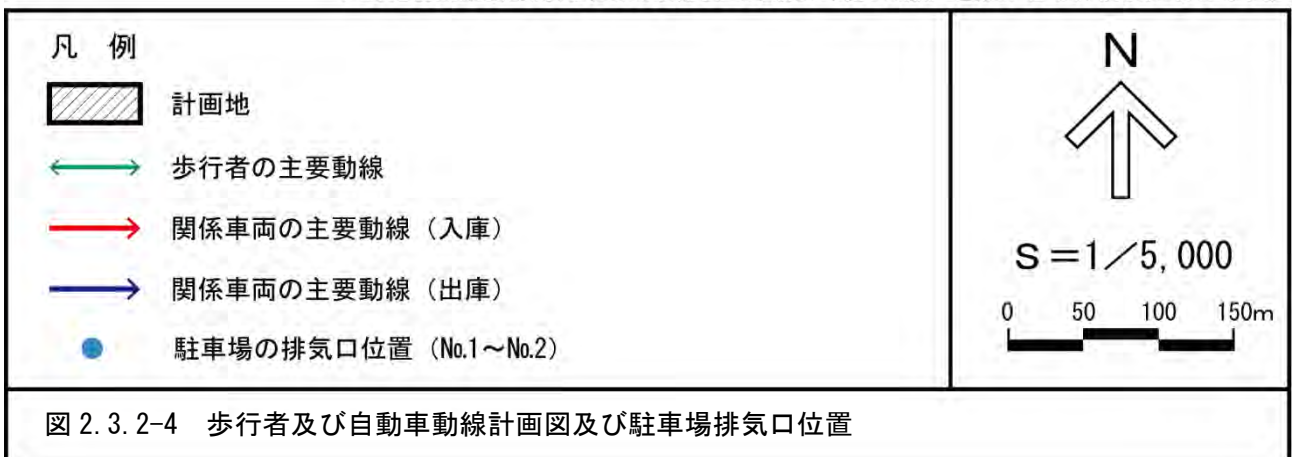
駐車場及び駐輪場の設置台数は、表 2.3.2-2 に示すとおりです。自動車の駐車台数 526 台、自動二輪車の駐車台数 11 台、自転車の駐輪場台数 1,002 台を設けました。また、駐車場排気口位置は、図 2.3.2-4 に示すとおりです。

表 2.3.2-2 駐車場・駐輪場計画

区 分	台 数	方 式
自動車	526 台	総戸数 1,002 戸に対して 501 台 敷地内機械式 459 台（身体障がい者用駐車場 2 台含む） 敷地内平面 42 台 来客用 7 台（機械式） カーシェア 2 台（機械式） 来客用兼 EV 充電用 2 台（平置き） サービス用 14 台（平置き）
自動二輪車	11 台	総戸数 1,002 戸に対して 11 台
自転車	1,002 台	総戸数 1,002 戸に対して 1,002 台 シェアサイクル 20 台



この地図は東京都縮尺1/2500地形図（平成27年度DVD版）を加工して作成したものです。



(5) 緑化計画

緑化計画は、表 2.3.2-3 及び図 2.3.2-5 に示すとおりです。

建物外周部を中心に緑化面積を確保しました。「港区みどりを守る条例」（昭和 49 年 6 月、港区条例第 29 号）に基づく緑化計画書制度に基づき、地表面を主体とした緑化を行いました。

表 2.3.2-3 緑化計画と基準との比較

項 目	本事業における緑化計画	港区の緑化基準
接道部緑化延長	208.60m	169.97m
緑化面積	地 上	(基準緑化面積の 1/2 以上を地上部の樹木等による緑化で確保)
	屋 上	
	合 計	
植栽本数	高木 826 本	高木 306 本
	中木 1,596 本	中木 1,528 本
	低木 32,037 株	低木 植栽地の半分以上

(6) 給水計画

計画地内で使用する上水は、東京都の公共上水道より敷地南側から給水を受けています。

(7) 排水計画

計画地内からの排水は、汚水・雨水ともに公共下水道に放流しています。

なお、雨水については、「港区雨水流出抑制施設設置指導要綱」に基づき、流出抑制施設として雨水貯留槽等（1,884.9m³）を確保しました。

(8) 熱源・エネルギー計画

熱源・エネルギー計画として電気・ガスによる供給を受けています。

なお、断熱等性能等級4以上（東②棟：断熱等性能等級4、東①棟、南棟、北棟、西棟：断熱等性能等級5）の住戸断熱性能、潜熱回収型ガス給湯器の設置、LED照明、各所人感センサースイッチ、タイマー制御による間引き点灯、その他省エネルギー機器の導入等、積極的な省エネルギー・CO₂排出抑制対策を採用しています。

(9) 防災計画

防災機能の強化を図り、災害に強いまちづくりに貢献する計画としています。

強固な基礎構造と耐震性の高い構造体を構築し地震に強い建物を構築しました。

また、非常用発電機設備、非常用水貯留槽の設置のほか、防災備蓄倉庫の整備等、住民の生活を支える機能を有しています。

(10) 廃棄物処理計画

廃棄物の保管場所及び保管設備の設置、再利用対象物の保管場所の設置については、「港区大規模建築物の廃棄物保管場所等の設置に関する要綱」に準拠した計画としました。

また、各階でのゴミ収集やディスポーザー設備の導入により、生活利便性の向上や廃棄物削減を実施しています。

(11) 地域貢献計画

緑豊かな空間を整備し、地域のまとまった緑の保全に貢献するとともに、沿道の快適性の向上に資する計画としました。

2.4 工事の概要

2.4.1 工事工程

本事業は、令和3年度（2021年度）に新築工事に着手し、令和6年度（2024年度）に竣工しました。

工事工程は、表2.4.1-1に示すとおりです。

表 2.4.1-1 工事工程

年月日		2021年（令和3年）					2022年（令和4年）												2023年（令和5年）											
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
工事開始月数		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
工事工程	準備工事	■																												
	山留・場所打ち杭工事	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■												
	構台仮設工事					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	土工事						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	地下躯体工事																													
	地上躯体工事																													
	外装・仕上工事																													
	内装・仕上工事																													
	外構工事																													
	検査																													

年月日		2024年（令和6年）												2025年（令和7年）												2026年（令和8年）				
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
工事開始月数		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
工事工程	準備工事																													
	山留・場所打ち杭工事																													
	構台仮設工事																													
	土工事																													
	地下躯体工事																													
	地上躯体工事	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	外装・仕上工事	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	内装・仕上工事	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	外構工事																													
	検査																													

■ 工事工程の実績

2.5 対象事業のスケジュール

令和7年3月に竣工しました。