

浜松町二丁目地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

浜松町二丁目地区市街地再開発組合

浜松町二丁目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	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(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	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	
5. 事業施行期間……………	8
(1) 事業施行期間 (予定)	
(2) 建築工事期間 (予定)	
6. 資金計画……………	8
(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……………	10

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

浜松町二丁目地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 浜松町二丁目地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

浜松町二丁目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

当地区を含む浜松町駅西口地区は、「東京の都市づくりビジョン（平成21年7月）」において、「センター・コア再生ゾーン」に位置づけられ、目指すべき将来像が、「東京モノレール浜松町駅の改良による輸送力増強をはじめ、デッキレベルでの歩行者ネットワークの整備など駅周辺の街区を含めた交通結節機能の強化が進み、業務、商業、文化などの機能が一体となった魅力ある複合拠点的形成」とされている。

また、「港区まちづくりマスタープラン（平成29年3月）」においては、「多様な商業・業務機能の集積による活力とにぎわいのあるまちづくりの推進」や「様々な人々が住み続けられる多様な住宅との共存」、「駅を中心とした連続的な面的なバリアフリー化の推進と立体的な歩行空間の形成による快適に楽しく歩ける環境整備」などの方針を挙げている。

浜松町駅西口地区では、平成25年3月に、駅前拠点にふさわしい多様な機能を備えるとともに、居住環境の向上を図るほか、地域貢献に配慮しつつ、利便性の高い国際性豊かなにぎわいのある複合市街地の形成を目指すことを目標とした地区計画を決定し、段階的に整備を進めてきた。

一方、当地区では細分化された敷地が多く存在し、個別の建替えでは駅前の拠点にふさわしいオープンスペースの確保や交通結節機能の強化など、都市機能の更新が難しく、良好な都市環境の形成や防災性の高い市街地形成が困難な状況である。

そこで、平成23年1月に地区内地権者による勉強会を発足、平成23年12月に「浜松町二丁目地区再開発協議会」を設立し協議検討を重ね、平成24年11月の「浜松町二丁目C地区再開発準備組合」の設立を経て、平成29年1月に当地区を含む地区計画の変更、高度利用地区の変更と併せて、第一種市街地再開発事業の都市計画が決定された。

なお、平成30年3月には、周辺における都市再生事業等の進展を踏まえたさらなる交通結節機能の強化の必要性から、地区計画の変更が行われ、当地区を含むI地区に加え、駅東西のアクセス性を向上させ、周辺市街地との円滑なつながりに配慮した歩行者ネットワークを形成するII地区の範囲拡大が行われた。

(2) 事業の目的

当地区は、老朽化した建物が多く、また駅前立地であるにも関わらず、低未利用な土

地利用状況となっている。そこで市街地再開発事業により、老朽建築物の更新及び共同化を図ることにより、地区内にある地下鉄施設の機能更新とともに、店舗、事務所、住宅、公益施設、駐車場等を主要用途とする複合建築物を整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。また、隣接する都市再生特別地区浜松町二丁目4地区の計画と連携、機能補完することで、浜松町駅西口地区全体のにぎわい創出、回遊性の向上に貢献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、都営浅草線大門駅と都営大江戸線大門駅、かつ、都市計画道路補助線街路第4号線（大門通り）と都市計画道路幹線街路放射第19号線（国道15号線・第一京浜）が交差する大門交差点の南東約150mに位置し、さらに、JR浜松町駅から西へ約100mに位置する約0.7haの地区である。

地区の東側及び北側は都市再生特別地区浜松町二丁目4地区の計画地に隣接し、西側は特別区道第816号線（全幅員11m）に、南側は特別区道第817号線（全幅員11m）にそれぞれ接している。

(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

東京都港区浜松町二丁目 200番、201番、202番
特別区道第816号線の一部、特別区道第817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0.7ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

当地区を含む浜松町駅西口地区において、国際性豊かなにぎわいのある複合市街地の形成を目指す中で、当地区では、都市にうるおいとにぎわいをもたらす多様な機能の導入と駅と周辺市街地をつなぐ結節点となる安全で快適なまちづくりを実現する役割を担う。

既存地下鉄施設の機能維持のために整備を行うとともに、事務所、店舗、住宅、港区の公益施設である文化芸術ホールなど、多様な都市機能の導入を図り、魅力ある複合市街地を形成する。

隣接する浜松町二丁目4地区と連続したデッキ上の歩行者回遊動線を計画することで、JR浜松町駅と周辺市街地を結ぶ安全で快適な交通ネットワーク形成を図る。

また、デッキ上と地上に駅前のにぎわいや地域活動を生み出すオープンスペースを配置し、緑豊かな外構を整備することで、駅前と地域をつなぐコミュニティ結節点の形成を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

施設建築物は、低層棟及び高層棟の構成とし、複数用途の施設を用途毎に集約した独立性の高い配置計画とする。

地階には、施設利用者が利用する駐車場を整備するとともに、地区内に存在する地下鉄施設を移設し、機能の維持を行う。

低層階には、駅からの人の流れを受け止めるデッキ階を中心として、高層階に整備する住宅・事務所のエントランス、また、港区の公益施設である文化芸術ホール、そして、住宅・事務所・文化芸術ホールの利用者と地域住民が利用する店舗の整備を行い、多様な賑わいを演出する。

高層階には、隣接する浜松町二丁目4地区との機能配置におけるバランスを意識し、事務所と住宅を整備する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

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 5,890 m ²	約 4,520 m ²	約 74,860 m ²	約 77%	約 899%

(注1) 共用階段、EV、機械室、防災倉庫、駐車場、駐輪場面積を含む。

(注2) 容積対象床面積：約 52,920 m²

(ハ) 各階床面積等

階	用 途	床 面 積	備 考
PH2	設備スペース	約 151 m ²	構造：鉄骨造、 鉄筋コンクリート造 規模：地下2階 地上46階建 塔屋2階付 高さ：約185m その他施設 (1) 駐車場 224台 (自動二輪含む) (2) 駐輪場 544台
PH1	〃	約 126 m ²	
46	住宅	約 1,221 m ²	
45	〃	約 1,201 m ²	
44	〃	約 1,201 m ²	
43	〃	約 1,201 m ²	
42	〃	約 1,201 m ²	
41	〃	約 1,201 m ²	
40	〃	約 1,192 m ²	
39	〃	約 1,192 m ²	
38	〃	約 1,192 m ²	
37	〃	約 1,192 m ²	
36	〃	約 1,192 m ²	
35	〃	約 1,192 m ²	
34	〃	約 1,192 m ²	
33	〃	約 1,192 m ²	
32	〃	約 1,192 m ²	
31	〃	約 1,212 m ²	
30	〃	約 1,196 m ²	
29	〃	約 1,184 m ²	
28	〃	約 1,184 m ²	
27	〃	約 1,184 m ²	
26	〃	約 1,184 m ²	
25	〃	約 1,184 m ²	
24	〃	約 1,184 m ²	
23	〃	約 1,184 m ²	
22	〃	約 1,184 m ²	
21	〃	約 1,184 m ²	
20	〃	約 1,184 m ²	
19	〃	約 1,184 m ²	
18	〃	約 1,184 m ²	
17	〃	約 1,184 m ²	
16	〃	約 1,184 m ²	
15	〃	約 1,184 m ²	
14	〃	約 945 m ²	
13	〃	約 1,222 m ²	
12	事務所	約 1,446 m ²	

1 1	〃	約 1,446 m ²
1 0	〃	約 1,446 m ²
9	事務所、公益施設	約 1,591 m ²
8	事務所	約 1,446 m ²
7	事務所、公益施設	約 1,641 m ²
6	地下鉄施設執務室、公益施設	約 2,349 m ²
5	公益施設 等	約 3,523 m ²
4	〃	約 2,461 m ²
3	店舗、公益施設 等	約 3,632 m ²
2	防災センター、駐輪場 等	約 2,498 m ²
1	店舗、荷捌き 等	約 4,230 m ²
B 1	駐車場、地下鉄施設 等	約 3,027 m ²
B 2	〃	約 3,558 m ²
合計		約 74,860 m ²

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

施設建築敷地を囲む特別区道第 816 号及び特別区道第 817 号沿いに、4.0mの壁面後退を行い、隣接街区から連続する幅員約 2.0m及び約 3.0mの歩道状空地を整備することで、道路歩道と一体的に活用可能な快適で安全な歩行空間を形成する。

施設建築敷地南側に約 800 m²の広場空間をデッキ階から地上階の間に立体的に配置することで、駅と周辺市街地をゆるやかにつなぐ計画とする。

(ロ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 45%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

地区の南西角に約 200 m²の公園を施設建築敷地南側の広場空間と連続して配置し、広場空間と一体的な利用を可能にすることで、周辺市街地の環境向上を図る。

(ロ) 公共施設調書

	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	区画道路	特別区道 第 816 号線	5.5m (11m)	約 100m	—	整形化
	区画道路	特別区道 第 817 号線	5.5m (11m)	約 70m	—	拡幅
公 園 及 び 緑 地	公園	公園	—	—	約 200 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) 設計方針

住宅の種類		戸当たり床面積	所有形態
型	戸数		
2LDK～3LDK タイプ	3 3 3 戸	約 53 m ² ～約 148 m ²	区分所有
1LDK タイプ	5 6 戸	約 40 m ² ～約 49 m ²	
計	3 8 9 戸	約 70 m ²	

(ロ) 住宅延べ面積

約 39,020 m² (駐車場部分除く)

- (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10年12月末日
- (2) 建築工事期間 (予定)
 - 着工 令和 3年 3月
 - 竣工 令和 9年 5月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

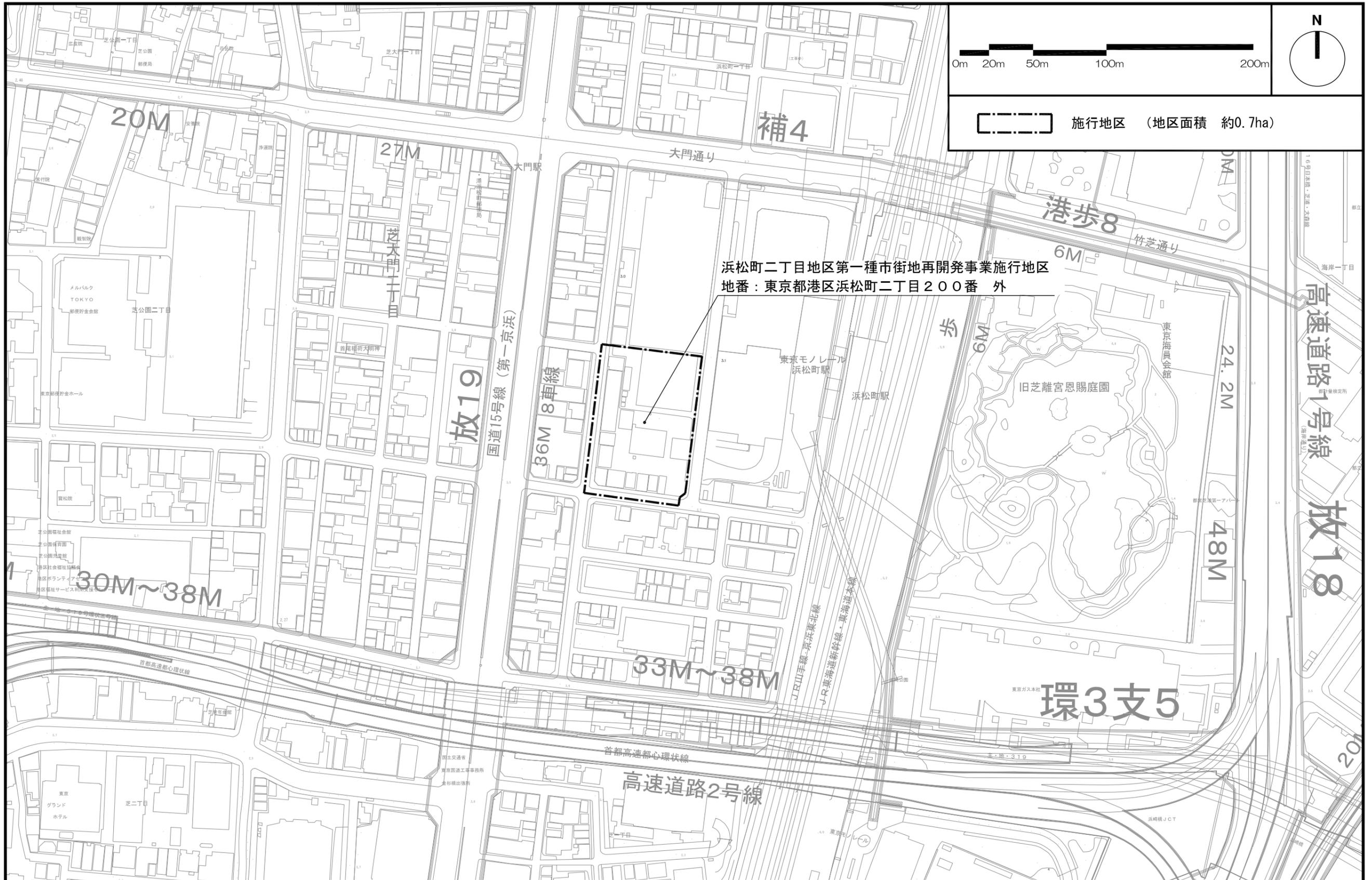
収 入 金	補助金	5,045	支 出 金	調査設計計画費	2,542
	保留床処分金	53,394		土地整備費	2,709
	増床負担金	88		補償費	2,802
	その他	4,332		工事費	53,470
				営繕費	0
				借入金利子	223
				事務費	927
				その他	186
	合 計	62,859		合 計	62,859

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)	

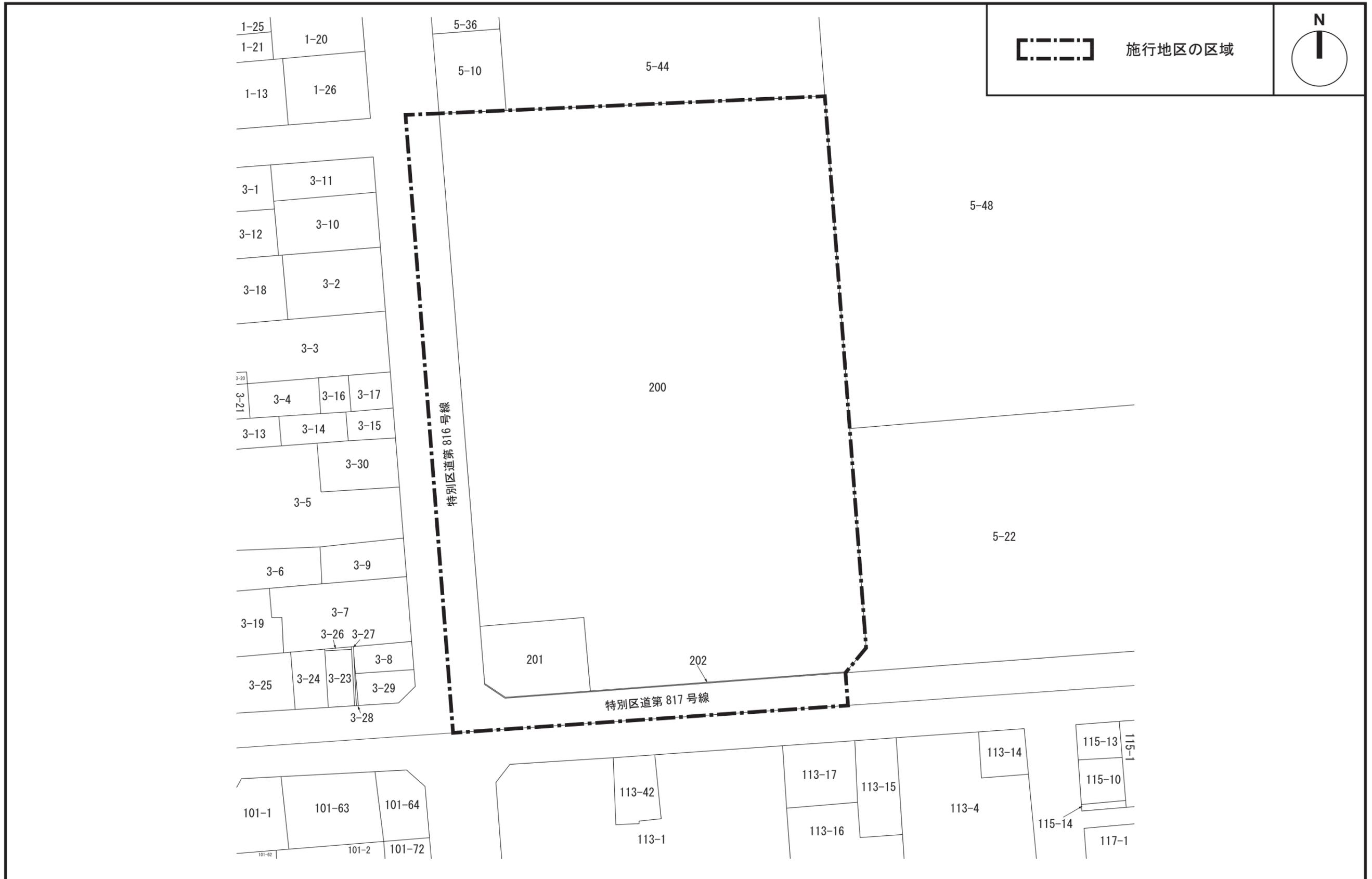
添付書類（1） 施行地区の位置図

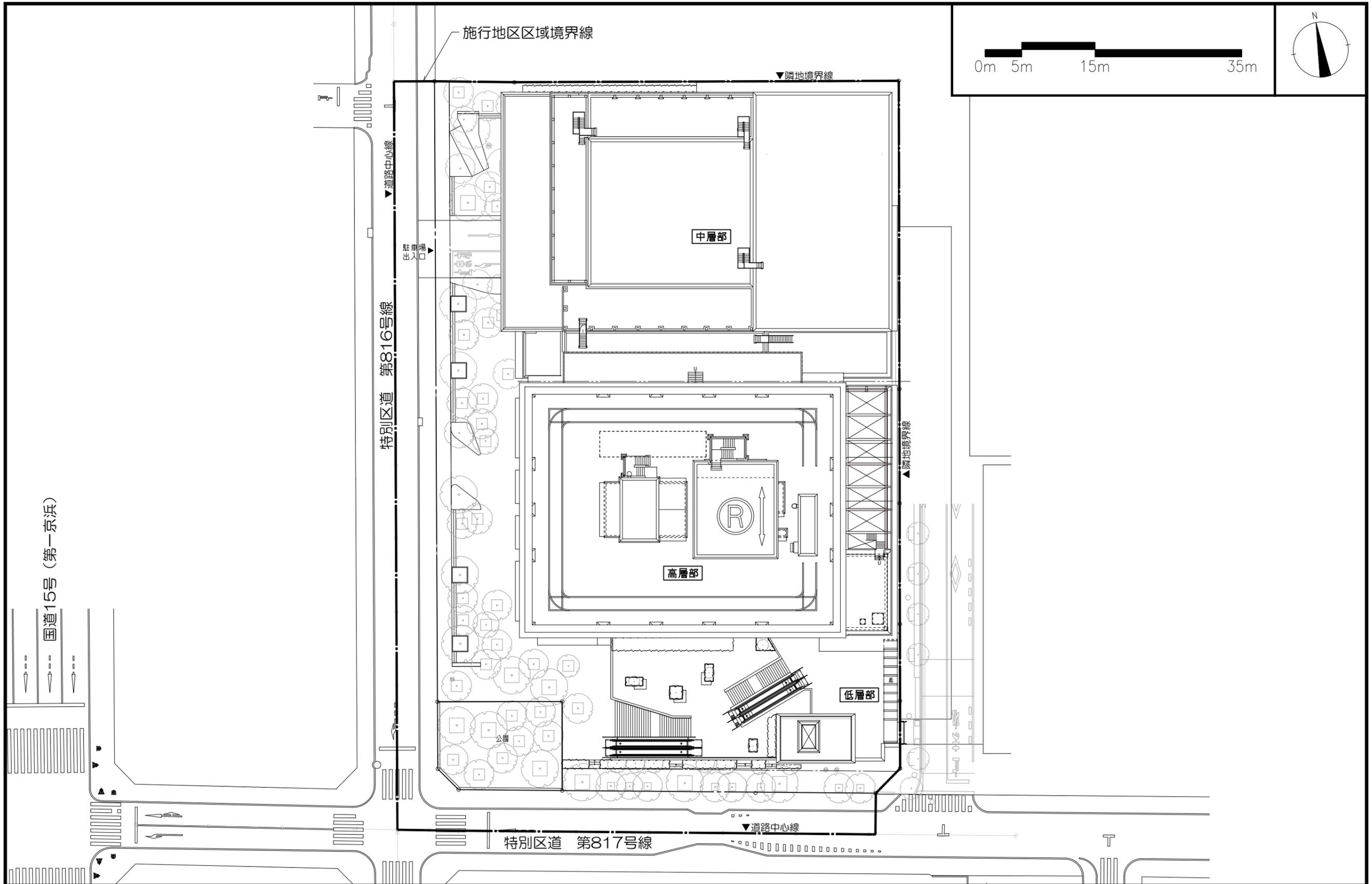
S = 1 : 2500

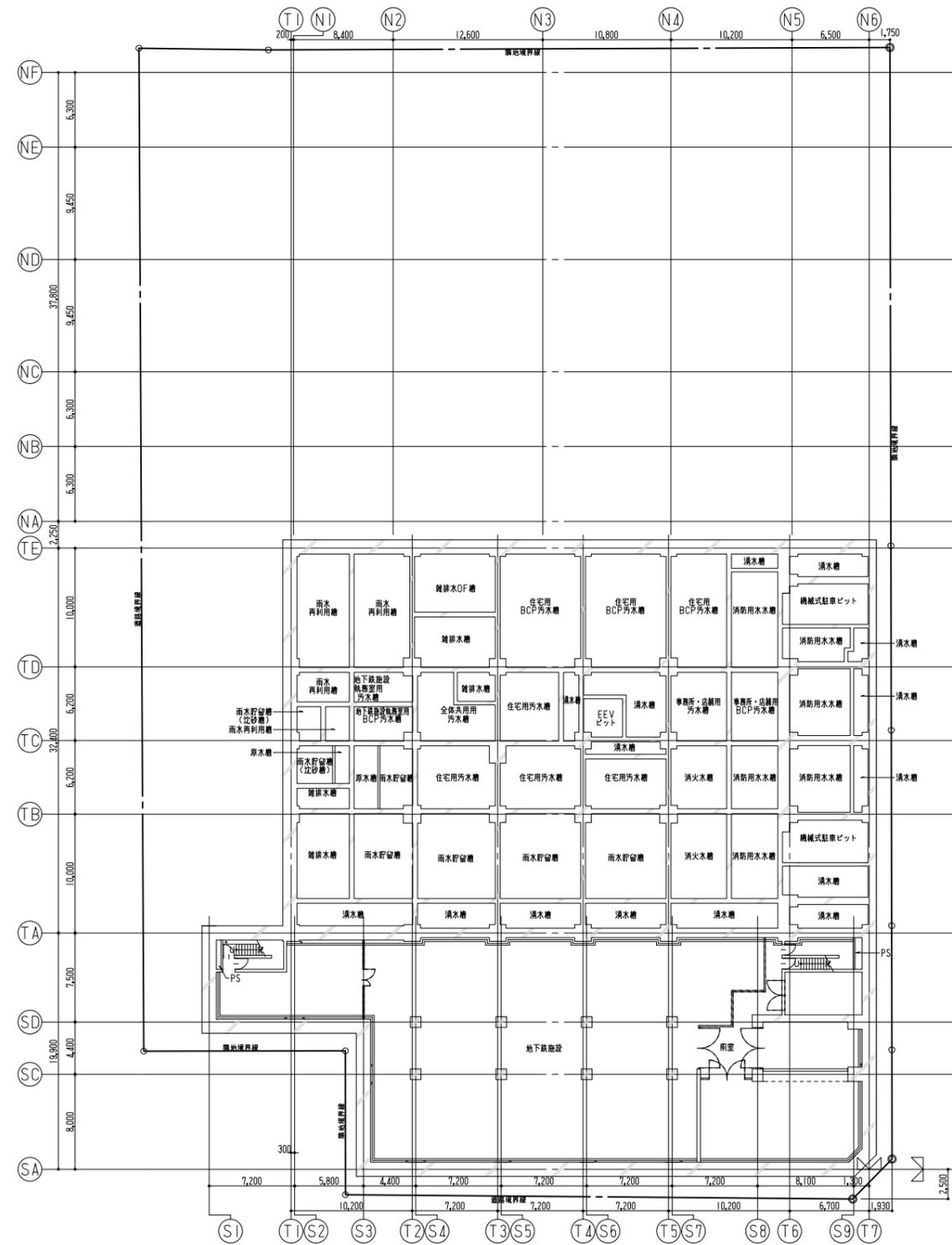


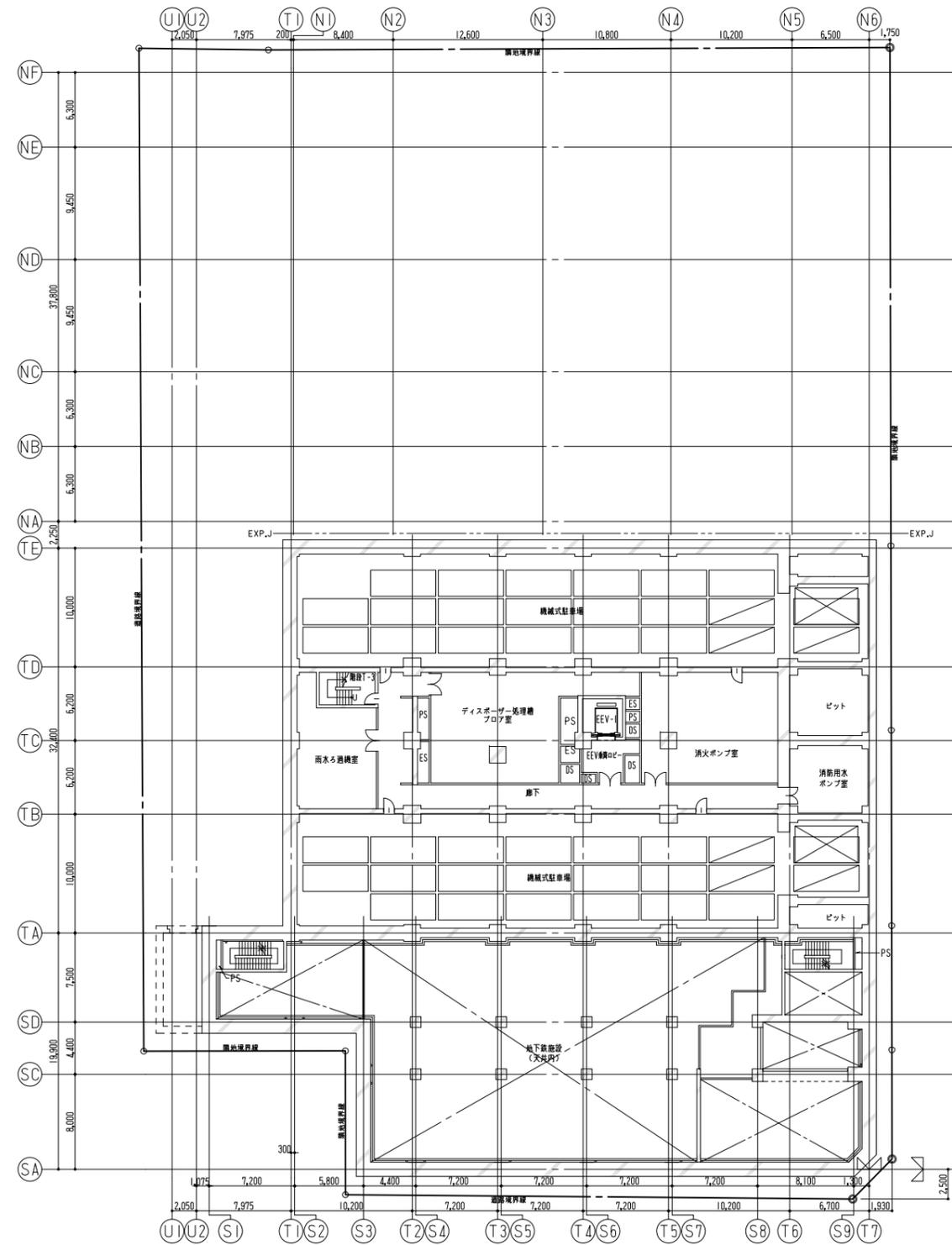
浜松町二丁目地区第一種市街地再開発事業施行地区
地番：東京都港区浜松町二丁目200番 外

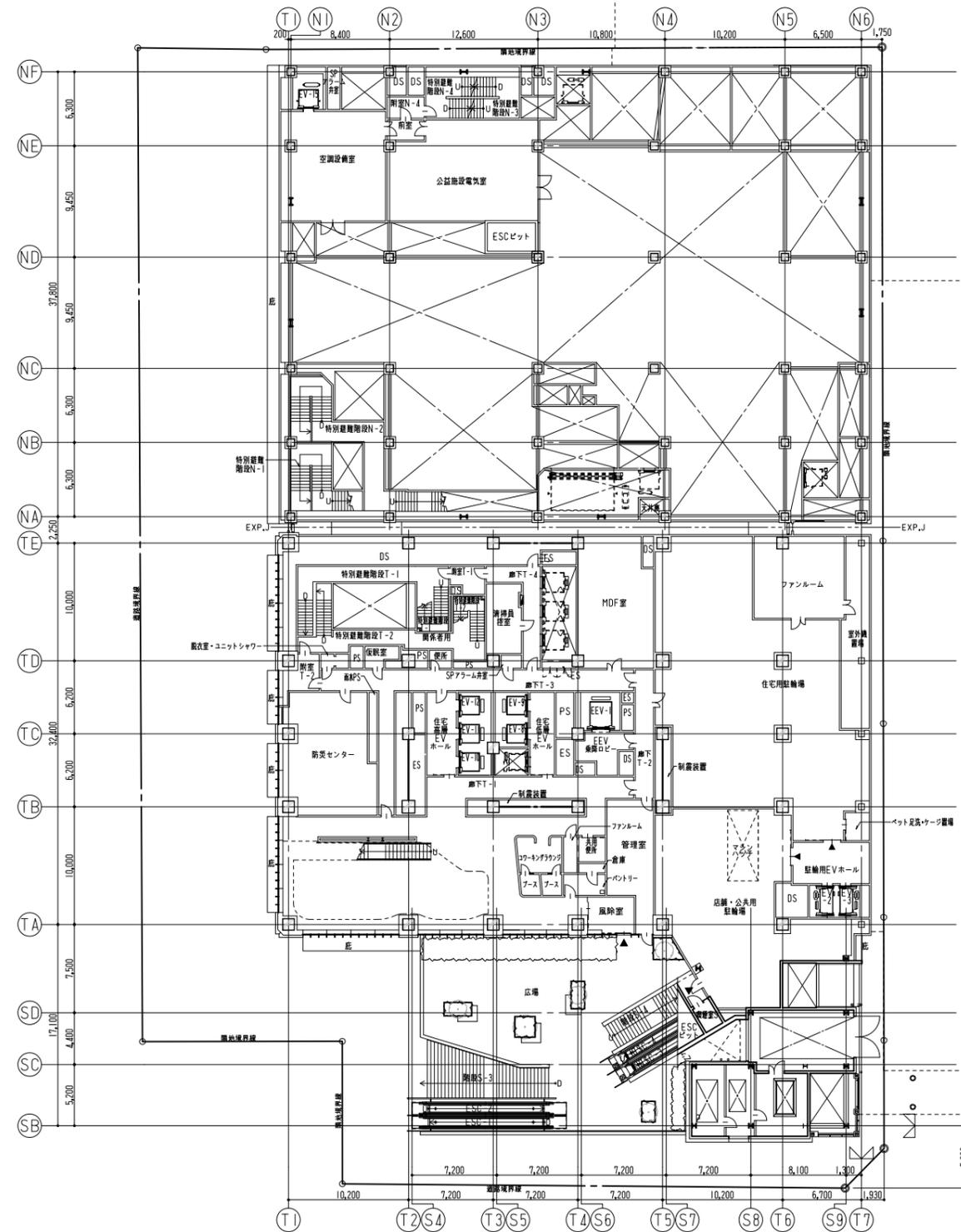
施行地区 (地区面積 約0.7ha)

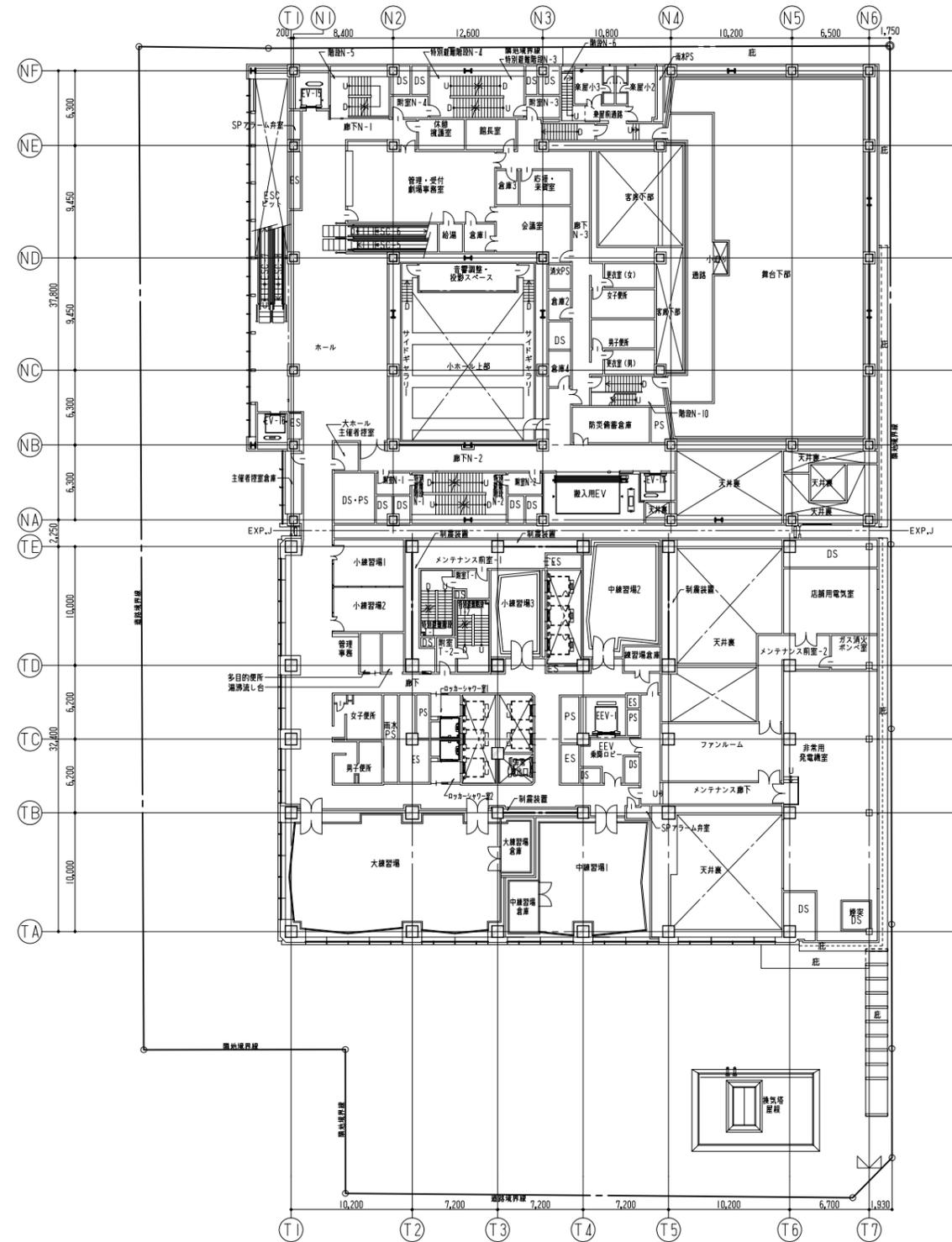


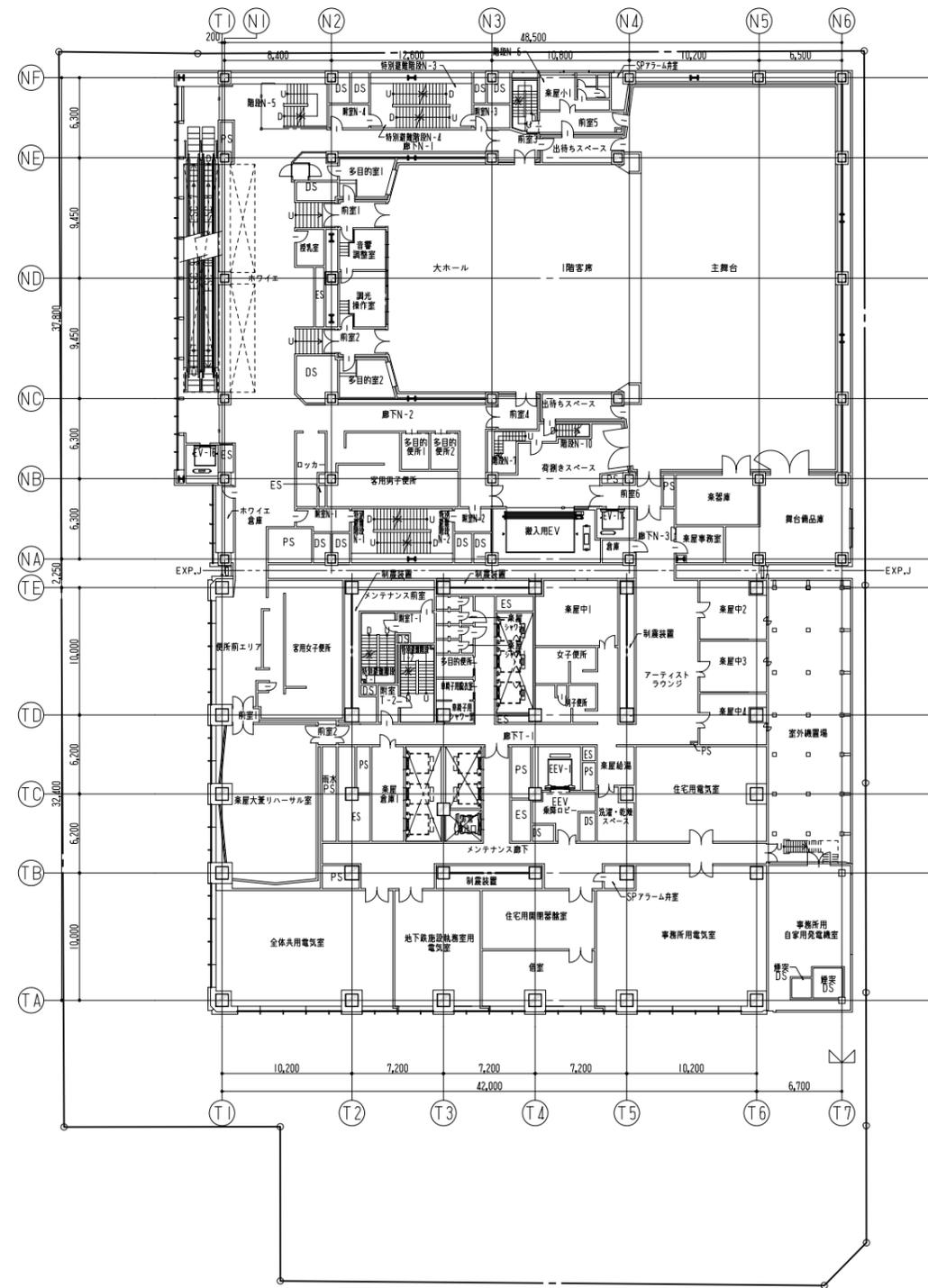


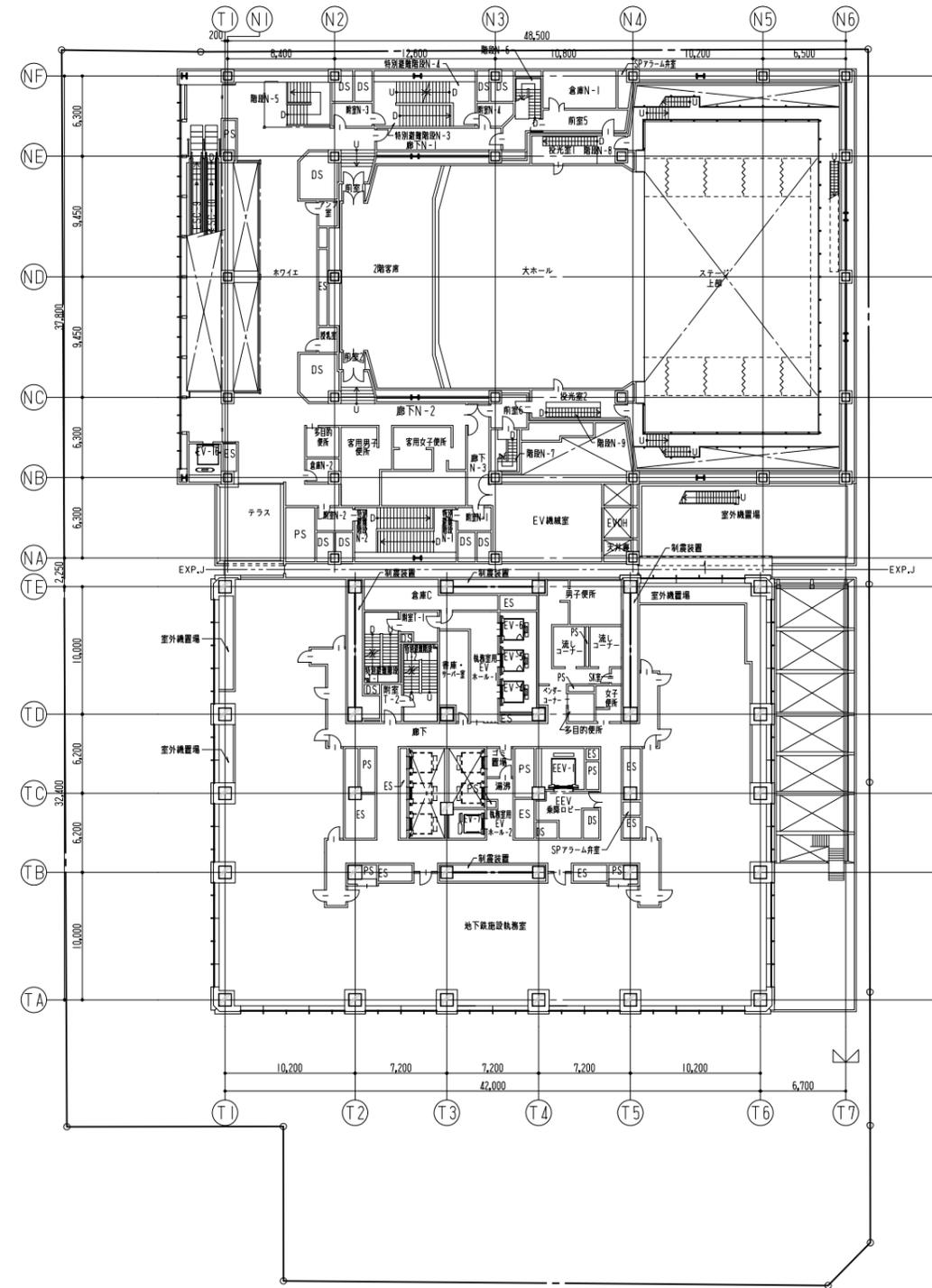


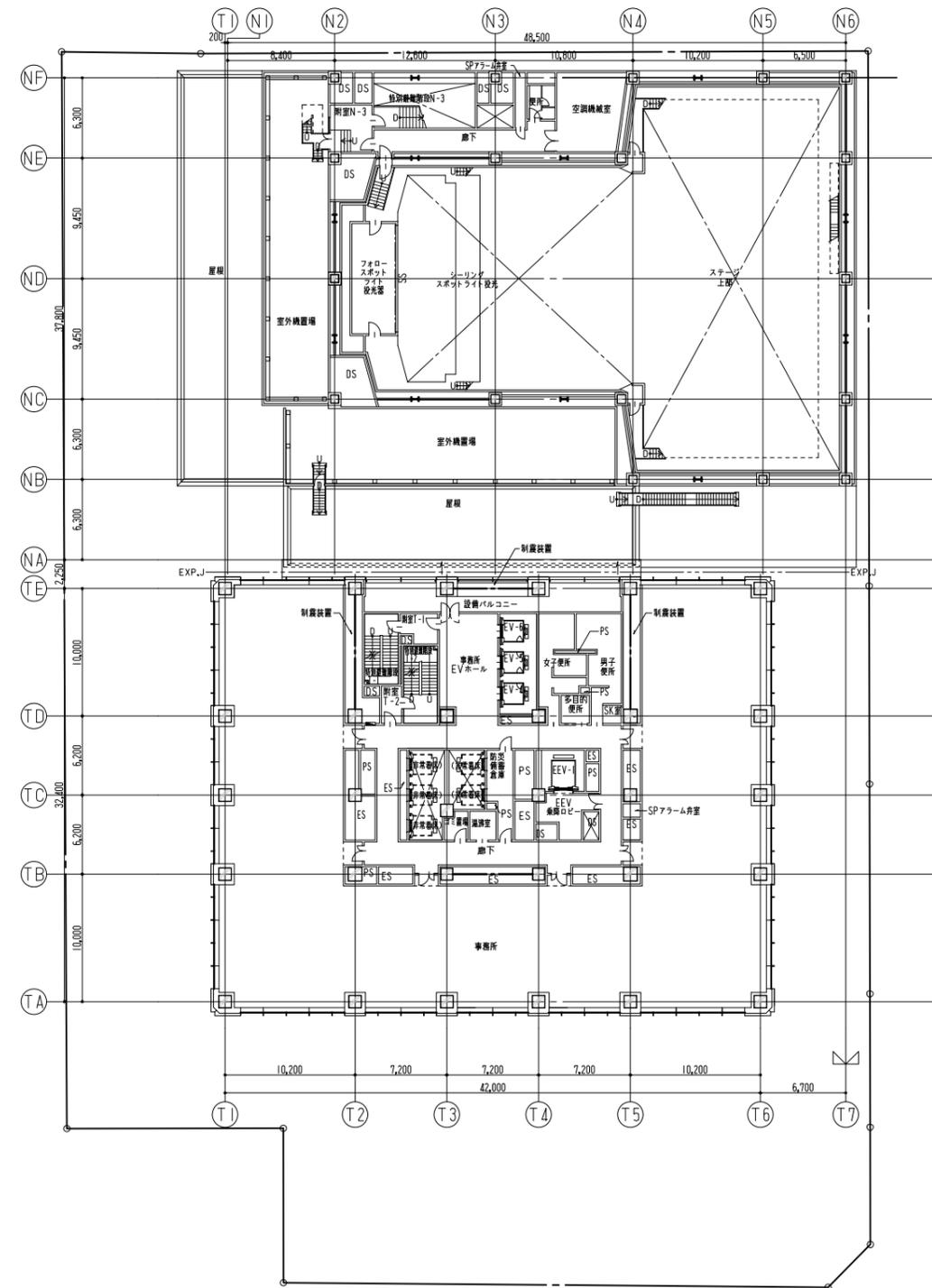


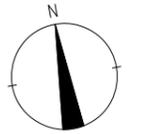
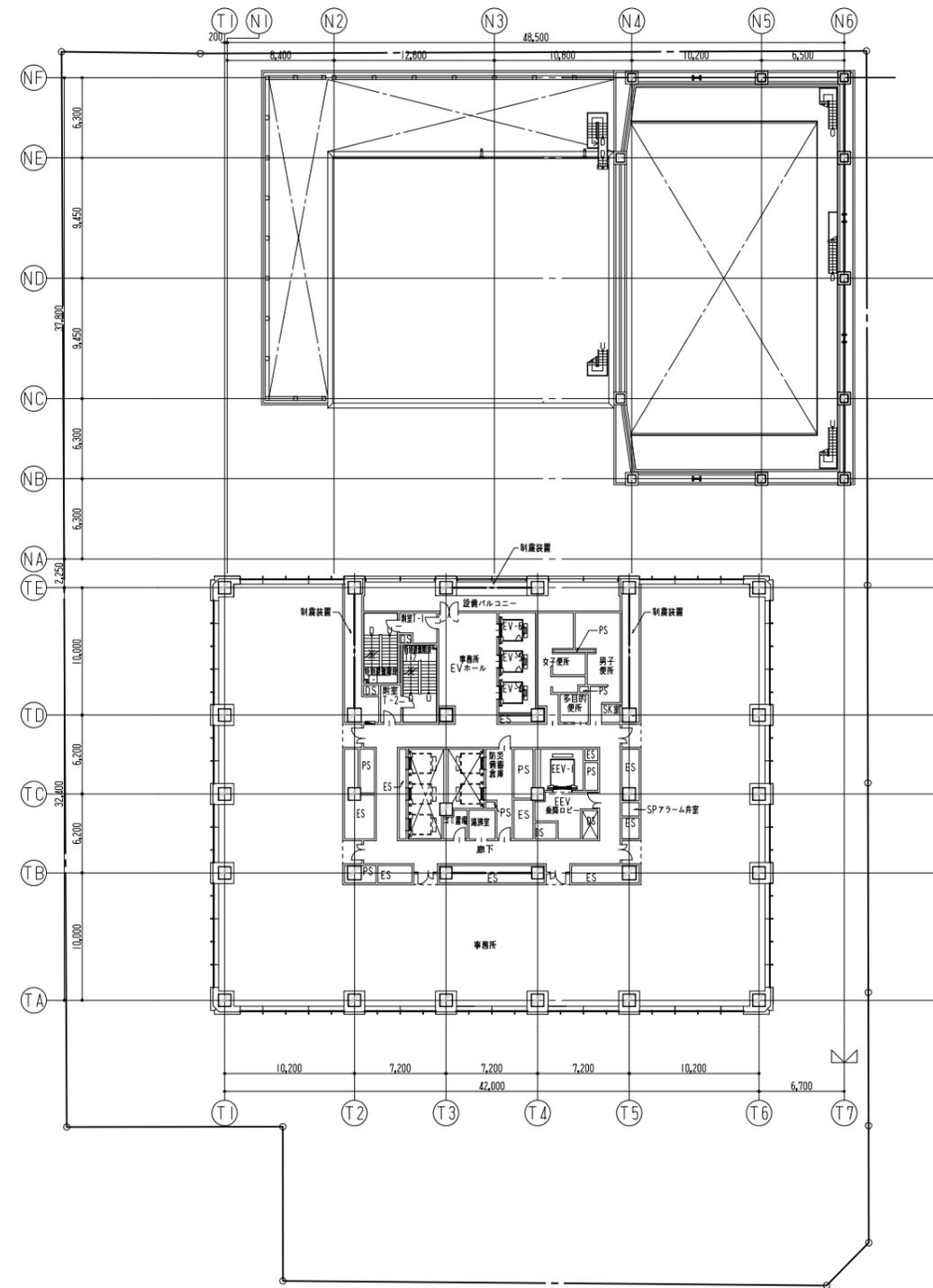


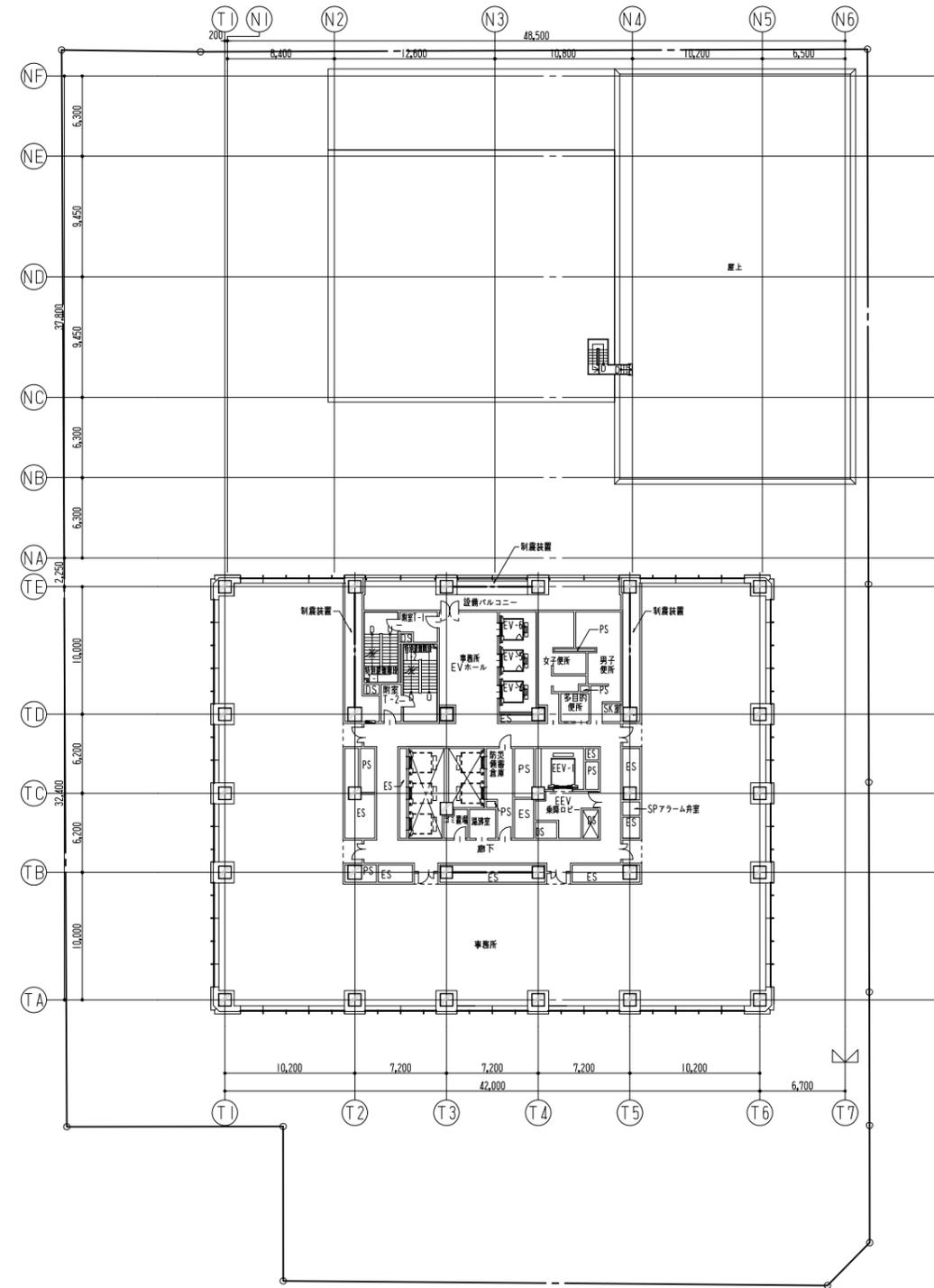






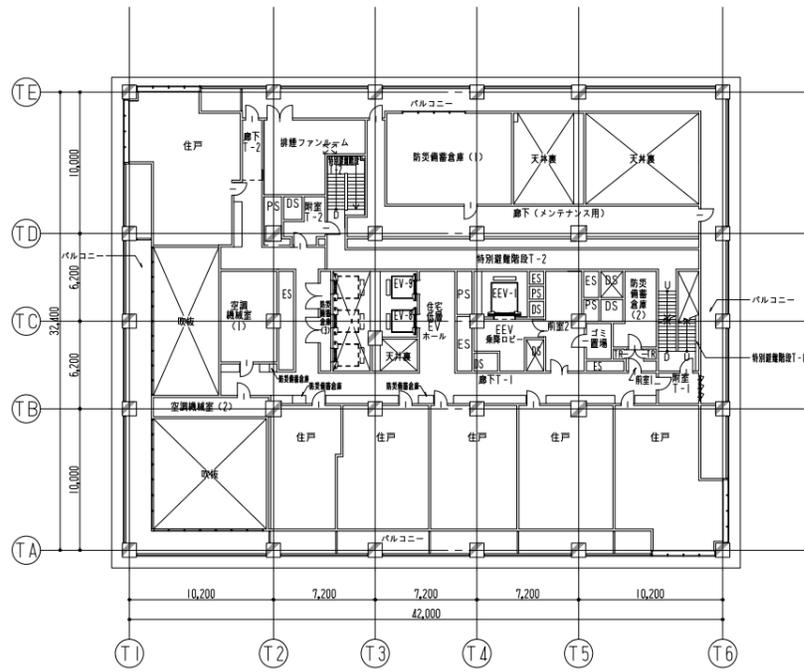




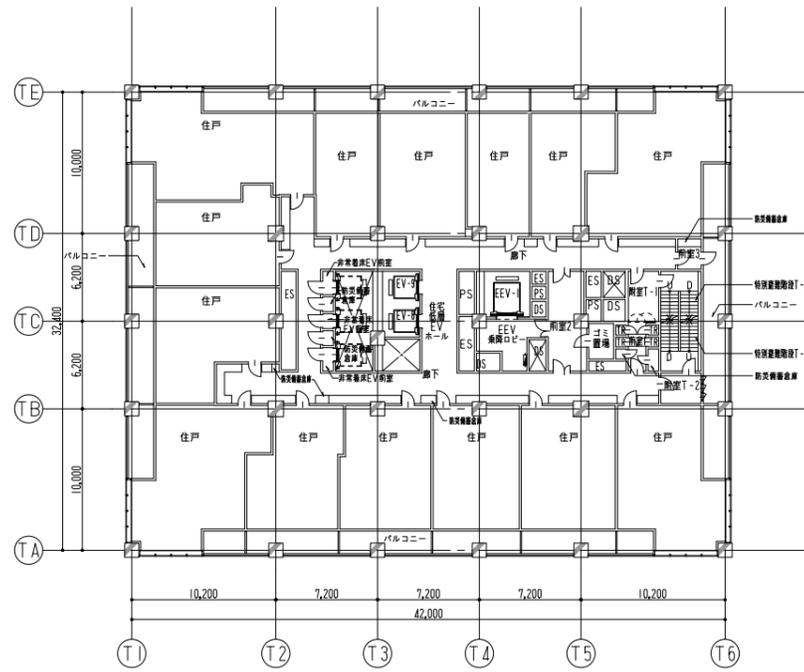




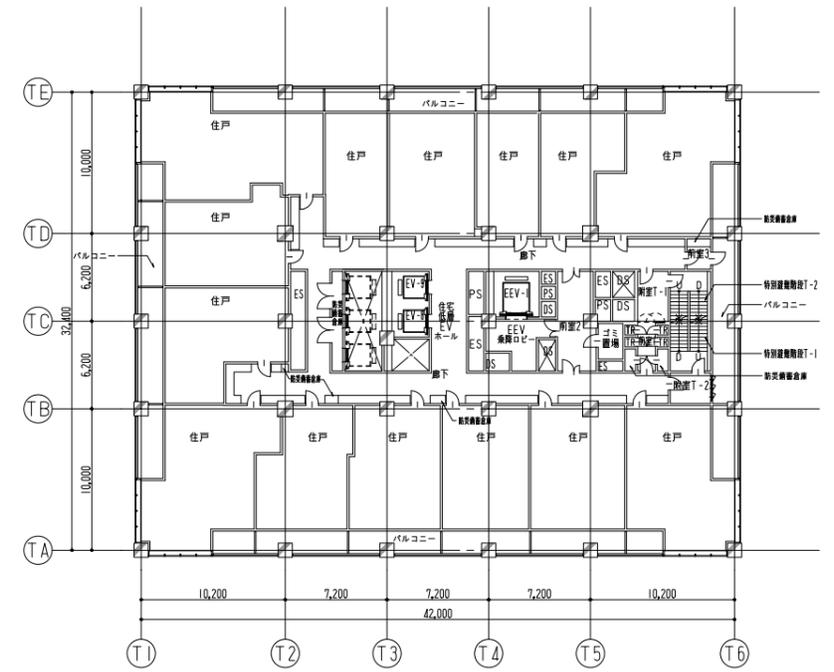
※特記なき空間はPS・ES・MB



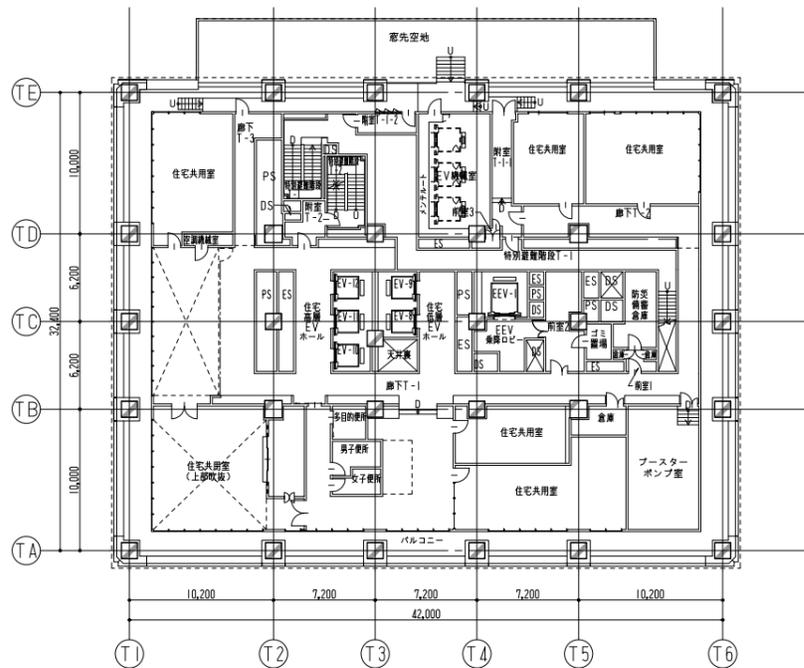
14階平面図



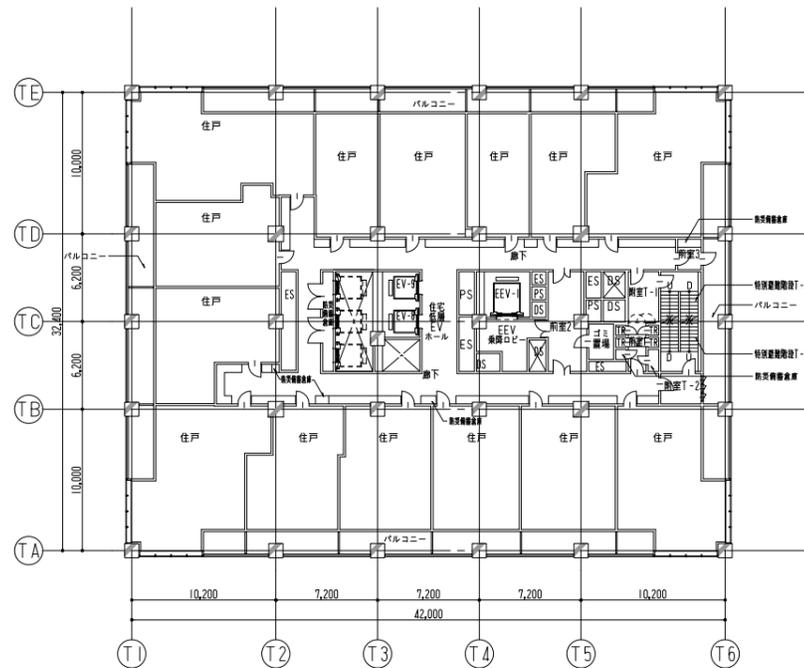
21階平面図



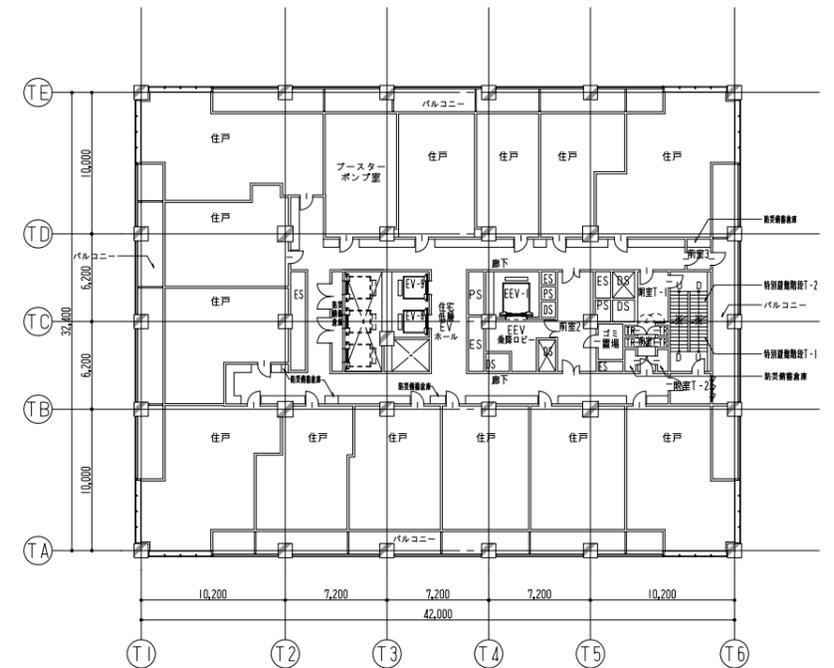
23~28階平面図



13階平面図



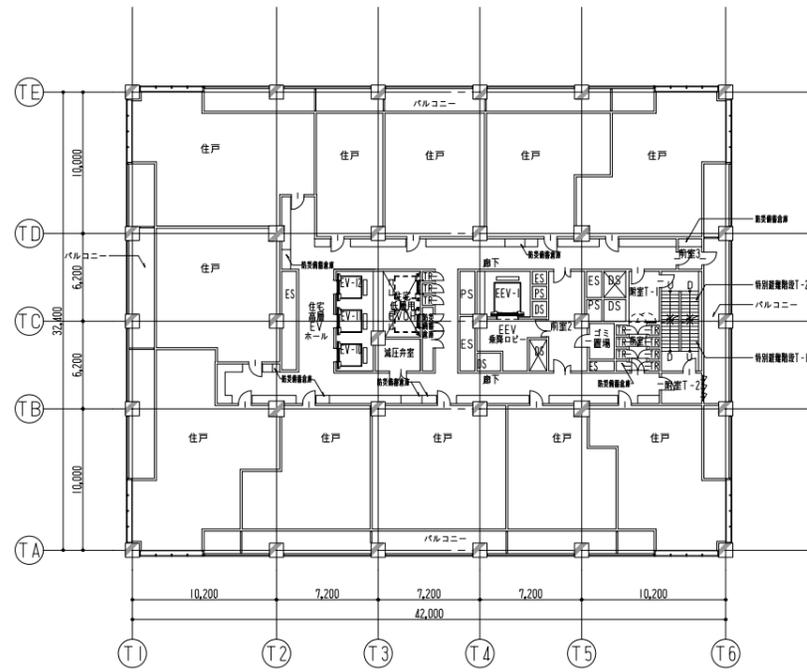
15~20階平面図



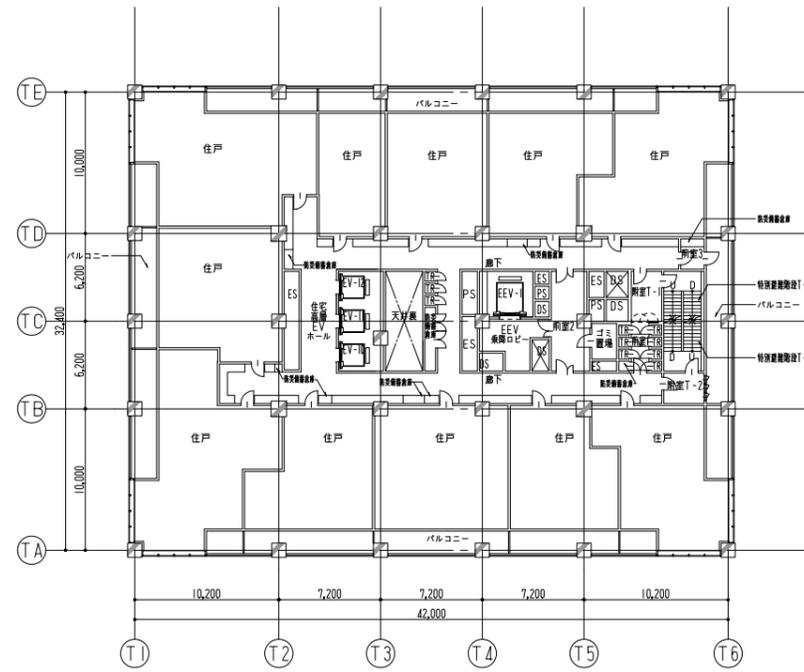
22階平面図



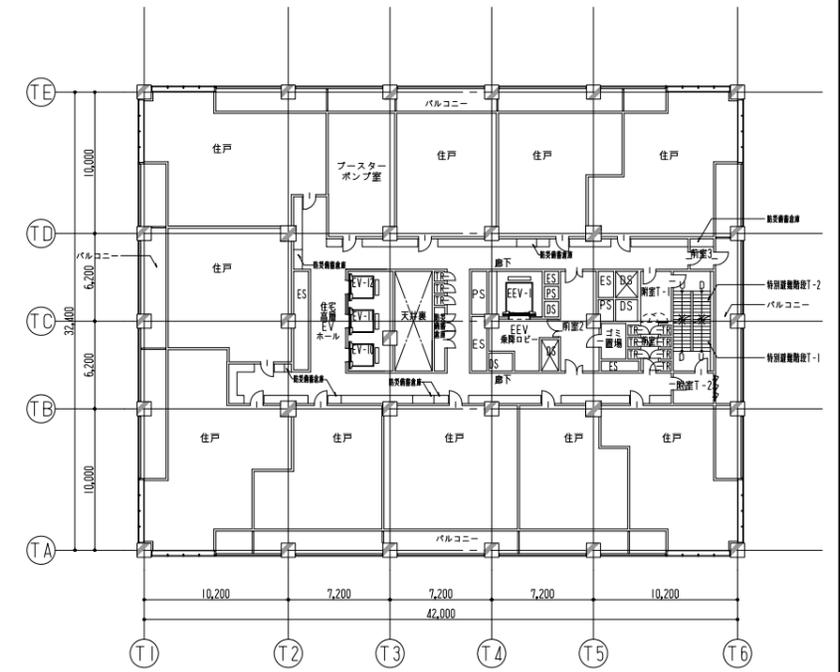
※特記なき空間はPS・ES・MB



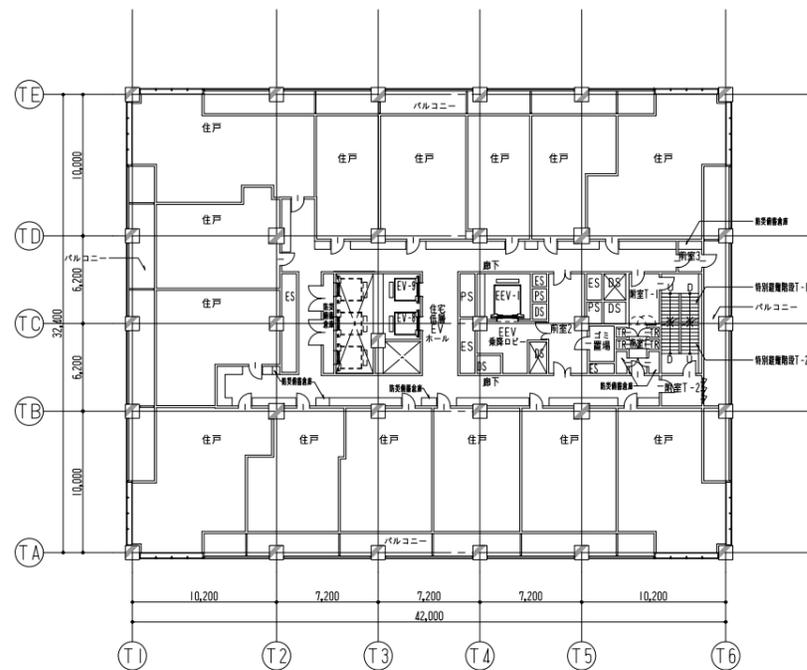
30階平面図



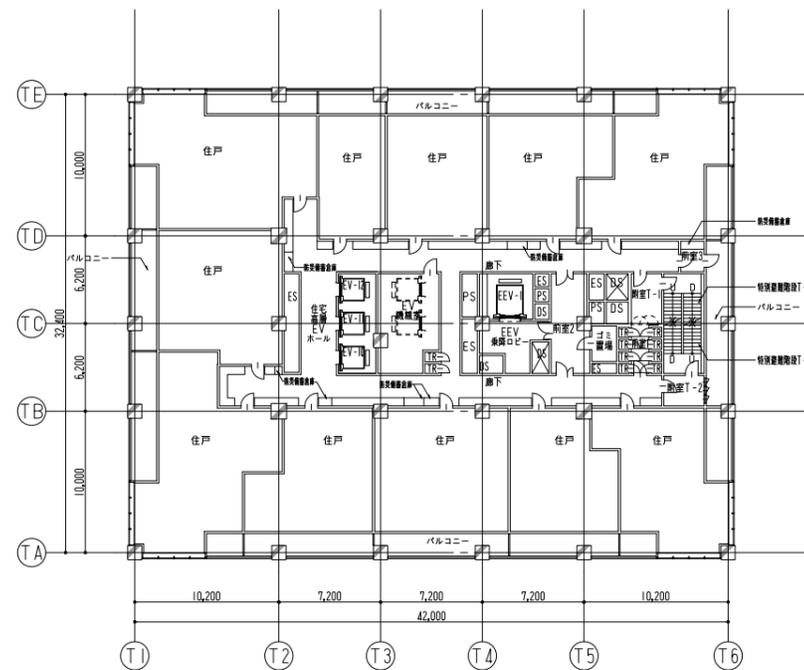
32~36階平面図



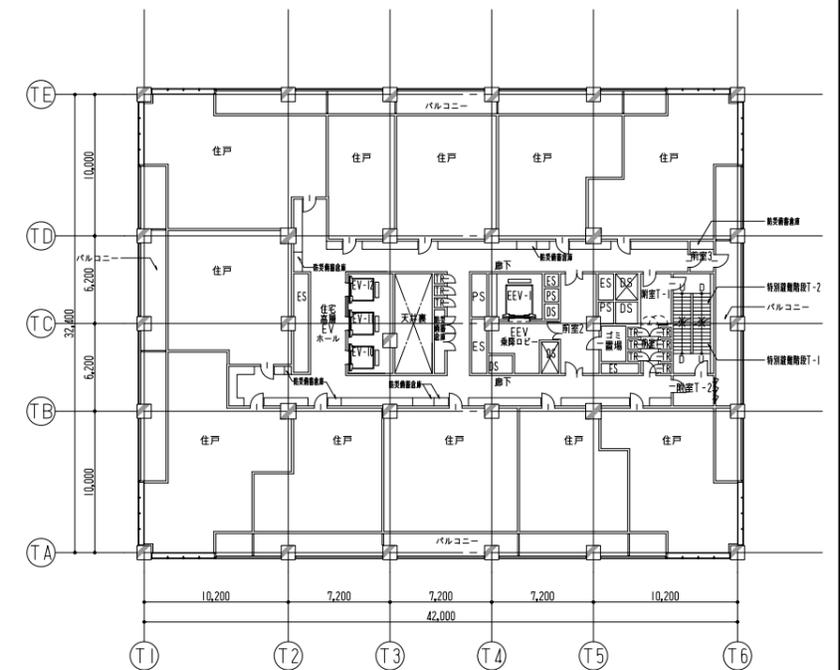
40階平面図



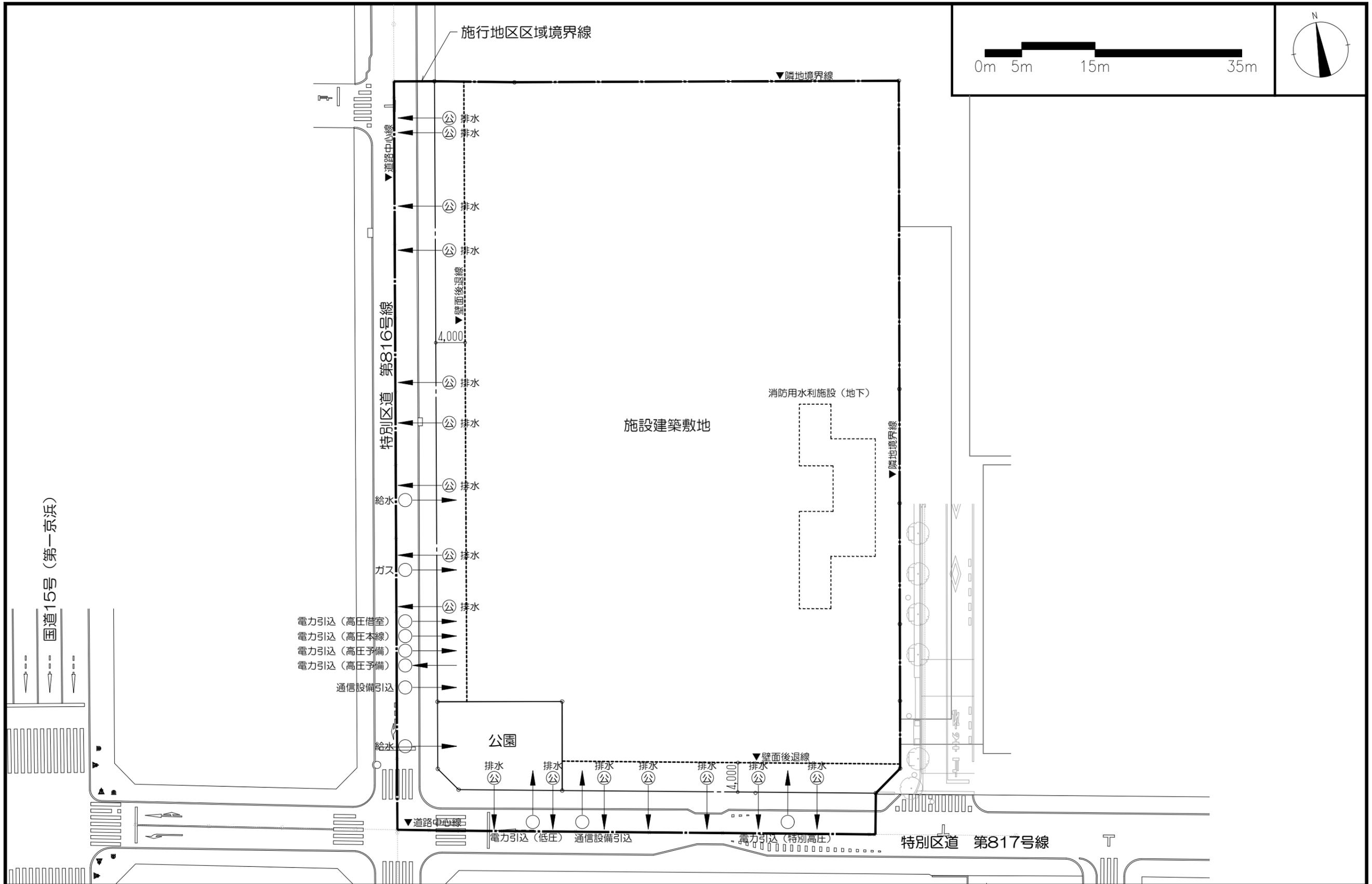
29階平面図

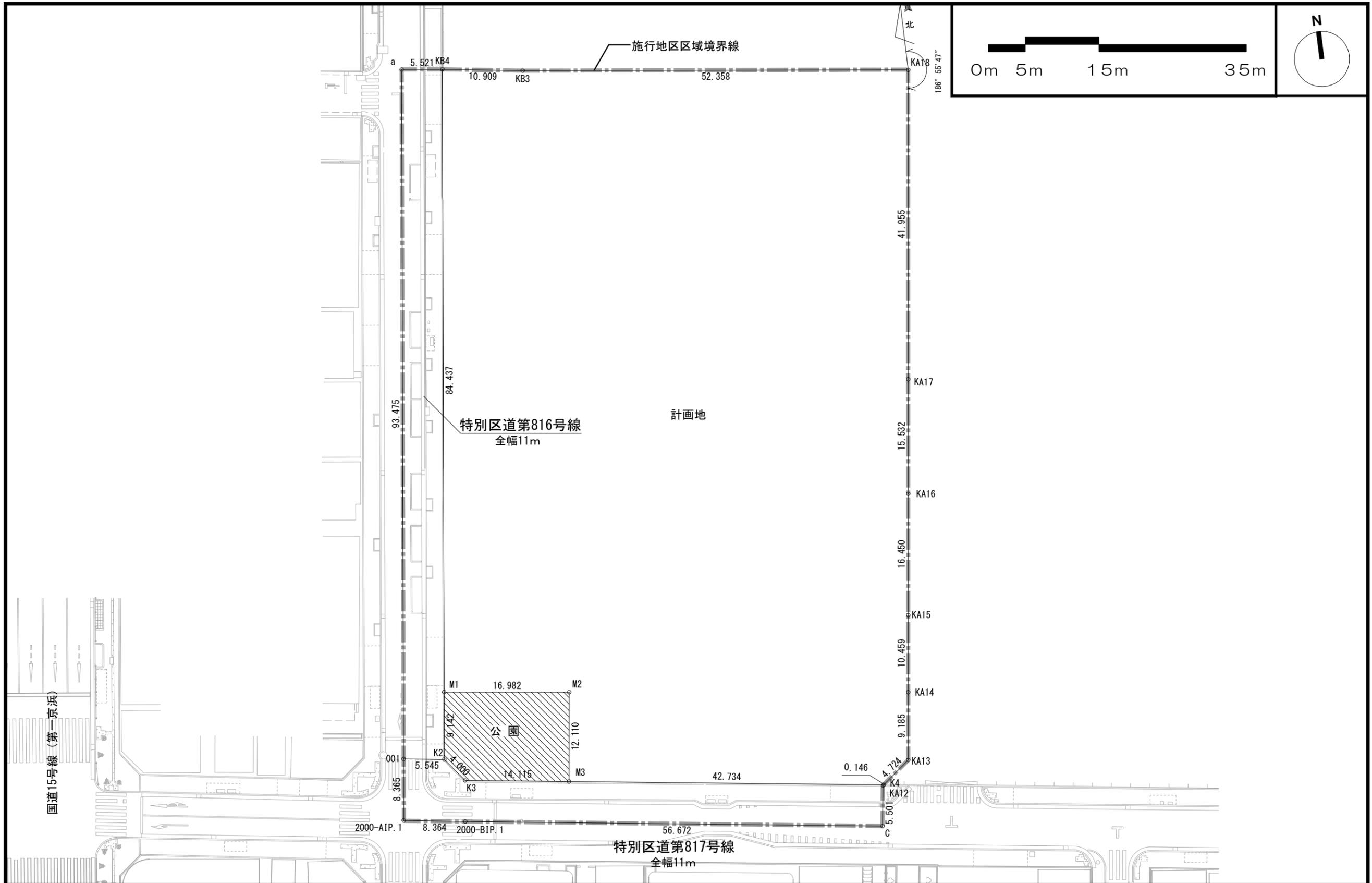


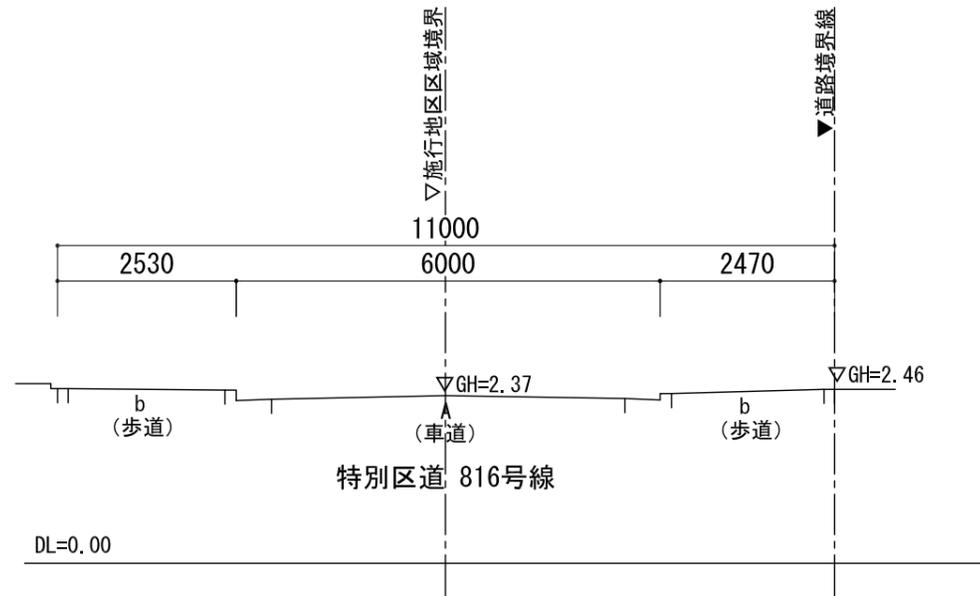
31階平面図



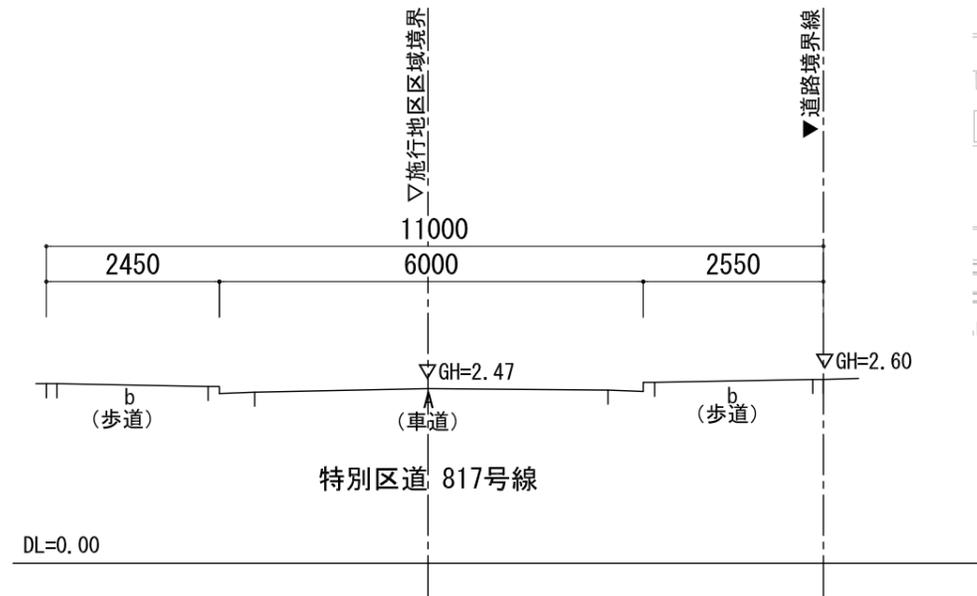
37~39階平面図



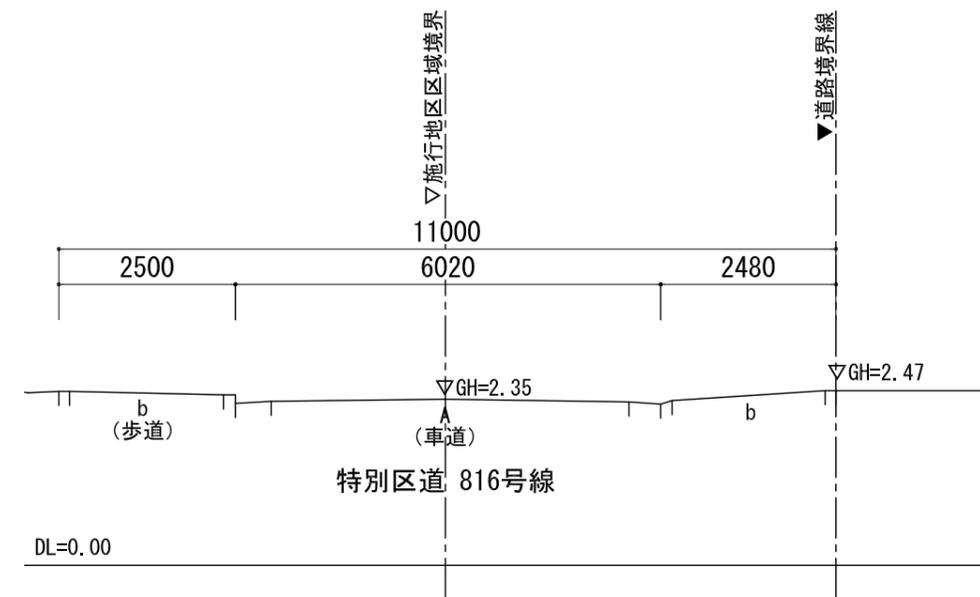




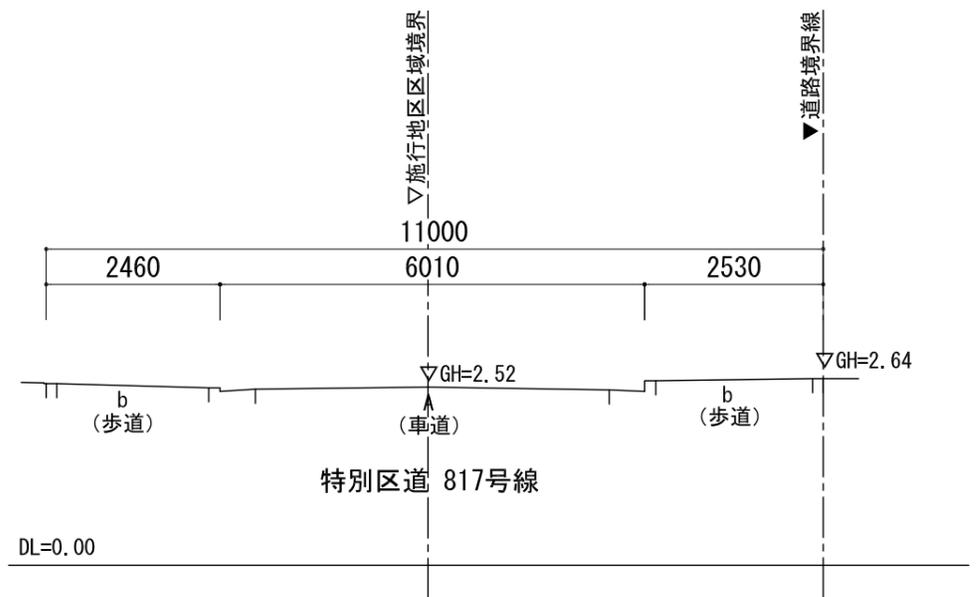
A - A' 横断面図



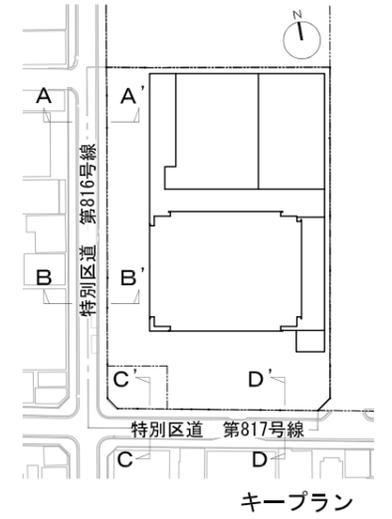
C - C' 横断面図

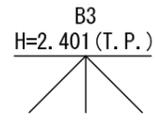


B - B' 横断面図

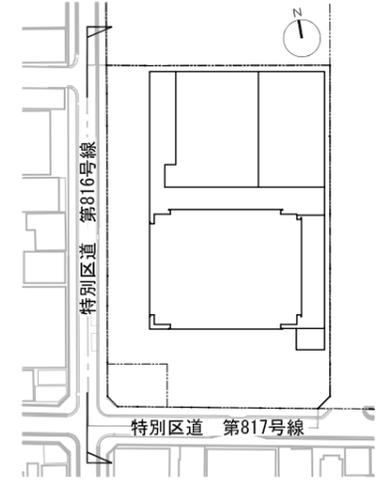


D - D' 横断面図

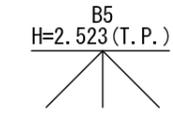




曲率図	測点	単距離	追加距離	地盤高
	ANO. 5	0.000	100.000	2.30
	ANO. 5+10.00	10.000	110.000	2.36
	ANO. 5+17.79	7.798	117.798	2.40
	ANO. 6	2.202	120.000	2.41
	ANO. 6+10.00	10.000	130.000	2.37
	ANO. 7	10.000	140.000	2.33
	ANO. 7+10.00	10.000	150.000	2.33
	ANO. 8	10.000	160.000	2.35
	ANO. 8+10.00	10.000	170.000	2.32
	ANO. 9	10.000	180.000	2.35



キープラン

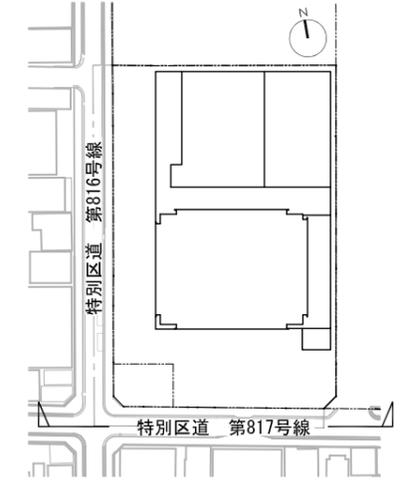


ANO. 9	ANO. 9+10.00	ANO. 10	ANO. 10 +10.00	A.P. 1 ANO. 11	A.P. 2 ANO. 11 +10.00	ANO. 12	ANO. 12 +10.00	ANO. 13
10.000	10.000	10.000	10.000	9.639 0.361	7.973 2.027	10.000	10.000	10.000
180.000	190.000	200.000	210.000	219.639 220.000	227.973 230.000	240.000	250.000	260.000
2.35	2.40	2.45	2.51	2.59 2.59	2.53 2.51	2.44	2.46	2.48

IA=+0-10-50
IA=-0-12-10

B16
H=3.132 (T.P.)

H=1:500
V=1:100



キープラン

B14
H=2.600 (T.P.)

