

三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

三田三・四丁目地区市街地再開発組合

## 目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	
(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) 施行地区の概況	1
(2) 事業の目的	1
3. 施行地区	
(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	
(1) 設計説明書	3
1) 基本的設計方針	3
2) 施設建築物の設計の概要	3
3) 施設建築敷地の設計の概要	7
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	10
1) 施設建築物の設計図	10
2) 施設建築敷地の設計図	10
3) 公共施設の設計図	10
5. 事業施行期間	
(1) 事業施行期間（予定）	10
(2) 建築工事期間（予定）	10

## 6. 資金計画

- (1) 資金計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
- (2) 支出金明細・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
- (3) 資金調達計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
- (4) 補助金算出根拠・・・・・・・・・・・・・・・・・・13

## 7. 添付書類

- (1) 施行地区位置図
- (2) 施行地区区域図
- (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
  - 3) 公共施設の設計図

## 1. 事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

三田三・四丁目地区

### (2) 事業の名称

東京都市計画事業 三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

三田三・四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

本地区は、JR田町駅および地下鉄三田駅の近傍に位置し交通利便性が高い地区でありながら、地区の北西側には住居系の市街地が広がるとともに地区内には大規模な斜面緑地等の貴重な環境資源が残る地区である。一方で、第一京浜や三田通り等の幹線道路、線路敷や地形の高低差等による東西市街地の分断や歩行者ネットワークの不足が地域の課題として挙げられるほか、地区内では建物の老朽化が進むとともに、低未利用地も多く、都心にふさわしい土地の有効利用が妨げられている。

### (2) 事業の目的

東京圏国家戦略特別地域に関する区域方針では、目標として2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。また、特定都市再生緊急整備地域の「東京都心・臨海地域『品川駅・田町駅周辺地域』」においては、業務、商業、研究・交流、宿泊、居住、教育、文化などの多様な機能が集積する魅力ある新拠点の形成を進出することが目標に掲げられている。さらに、「田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくりガイドライン（平成25年2月）」では、「業務機能を中心に住・商・学が融合した、地域の交流拠点の形成」を図るとされている。

これらの位置付けを背景とし、業務機能を中心に住み続けられるまちとしての住宅機能、商業機能等の多様な機能の集積を図るとともに、本地区と周辺市街地を連絡する安全で快適な歩行者ネットワークの形成、防災対応力の強化、地区内の大規模緑地の保存・再整備など、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、質の高い都市空間を備えたビジネス交流拠点・生活環境の形成を図る。

### 3. 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

本地区は、東京都港区三田三丁目及び四丁目各地内に位置する約 4.0ha を施行地区とし、東側が主要地方道 301 号（三田通り：幅員 30m）、南東側が国道 15 号（第一京浜：幅員約 33～36m）、西側が特別区道 1024 号（聖坂：幅員約 10.6～11m）に面している。

#### (2) 施行地区の位置図

添付書類（1）参照

#### (3) 施行地区の区域

東京都港区三田三丁目：

11 番 2、11 番 4、110 番 2、114 番 2、115 番 2、116 番 1、116 番 2、116 番 13、116 番 14、116 番 15、116 番 16、116 番 17、311 番 1、311 番 2、311 番 3、311 番 4、311 番 5、311 番 6、311 番 7、313 番 1、313 番 4、313 番 6、313 番 7、313 番 9、313 番 10、314 番 5、316 番 1、316 番 4、316 番 5、317 番 1、317 番 2、317 番 4、317 番 5、317 番 6、317 番 7、317 番 8、317 番 9、317 番 10、317 番 11、317 番 12、317 番 13、317 番 14、317 番 15、601 番 2、601 番 6、601 番 7、601 番 8、609 番 1、609 番 2、610 番 1、610 番 2、610 番 3、610 番 4、610 番 5、610 番 6、611 番 2、612 番 2、612 番 15、612 番 27、612 番 28、612 番 29、612 番 30、612 番 31、612 番 32、612 番 33、612 番 34、612 番 35、612 番 36、612 番 37、613 番 2、613 番 4、613 番 6、613 番 7、613 番 8、613 番 9

東京都港区三田四丁目

101 番 1、101 番 3、101 番 4、101 番 6、101 番 7、101 番 8、101 番 9、101 番 12、101 番 13、101 番 15、101 番 16、416 番 4、416 番 10

無地番（幹線街路放射第 19 号線の一部、幹線街路放射第 21 号線の一部、補助線街路第 14 号線の一部）

#### (4) 施行地区の区域図

添付書類（2）参照

#### (5) 施行地区の面積

約 4.0ha

## 4. 設計の概要

### (1) 設計説明書

#### 1) 基本的設計方針

土地の高低差や周辺市街地状況、幹線道路沿道等といった本地区の立地を踏まえ、質の高い都市空間を備えたビジネス交流拠点・生活環境の実現を図るため、各街区の街区特性に応じ、以下のように定める。

I 街区、II 街区は、周辺に広がる複合系の市街地との調和を図り、賑わいのある都市空間の創出を図るため、広場、緑地等の公共的な空間を確保するとともに、拠点性の高い業務、商業・生活支援、文化・交流等の機能を導入する。

なお、市街地の骨格となる幹線道路である第一京浜の沿道である I 街区には、質の高い都市空間を備えた国際水準のビジネス交流拠点の形成を図る。また、三田通り沿道及び「三田通り周辺景観形成特別地区」内に位置する II 街区には、周辺環境と調和した学校等の機能を導入する。

III 街区は、周辺に広がる住居系の市街地との調和を図り、落ち着いたある都市空間の創出を図るため、広場等の公共的な空間を確保するとともに、良質な住宅、商業・生活支援等の機能を導入する。

#### 2) 施設建築物の設計の概要

##### (イ) 設計方針

##### I 街区（複合棟－1）

都市の重要な交通の要であり、多くの事務所ビルや店舗、高層マンションなどが立ち並ぶ第一京浜沿いに、外資系・大企業等の利用を想定する国際水準の事務所を主とした高層の複合系ビルを配置する。

##### II 街区（複合棟－2）

通りの両側にある三田商店街に密に立ち並ぶ間口の狭い中規模のビル、マンションに対して、三田通り周辺景観形成特別地区の景観に配慮して、オープンスペースに囲まれた三田通りに学校等としての利用を前提とした中層建物として配置する。

##### III 街区（住宅棟－1・2）

西側周辺の低層住居や寺社、学校などから成る中低層住居系エリアに配し、計画地西側の台地に住宅棟－1 は中層建物として、住宅棟－2 は低層建物としてそれぞれ配置する。

良質な住居、生活支援、商業等の機能を有する共同住宅・生活支援・商業施設とする。

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	建ぺい率	容積率
I 街区	複合棟一 1	約 19,170 m <sup>2</sup>	約 7,870 m <sup>2</sup>	約 199,710 m <sup>2</sup>	約 41%	約 890%
II 街区	複合棟一 2	約 2,920 m <sup>2</sup>	約 1,420 m <sup>2</sup>	約 7,280 m <sup>2</sup>	約 49%	約 220%
III 街区	住宅棟一 1	約 7,710 m <sup>2</sup>	約 2,800 m <sup>2</sup>	約 21,100 m <sup>2</sup>	約 36%	約 180%
	住宅棟一 2	約 340 m <sup>2</sup>	約 200 m <sup>2</sup>	約 590 m <sup>2</sup>	約 59%	約 170%
計		約 30,140 m <sup>2</sup>	約 12,290 m <sup>2</sup>	約 228,680 m <sup>2</sup>	—	—

注 1)

注 2)

注 1) 駐車場面積及び付帯施設面積を含む

注 2) 容積対象床面積：複合棟 1 約 170,280 m<sup>2</sup> 複合棟 2 約 6,420 m<sup>2</sup>  
住宅棟 1 約 13,650 m<sup>2</sup> 住宅棟 2 約 590 m<sup>2</sup>

(ハ) 各階床面積等

< I 街区 >

複合棟一 1

階	用途	床面積	備考
PH2	機械室	約 184 m <sup>2</sup>	構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 規模：地下4階地上42階塔屋2階付 高さ：建物最高高さ 約215m 建物高さ 約215m ※高さは地盤面高さ T P+1.0mからの数値 その他施設：駐車場 415台
PH1	機械室	約 117 m <sup>2</sup>	
42F	事務所	約 3,912 m <sup>2</sup>	
41F	事務所	約 3,912 m <sup>2</sup>	
40F	事務所	約 3,912 m <sup>2</sup>	
39F	事務所	約 3,862 m <sup>2</sup>	
38F	事務所	約 3,912 m <sup>2</sup>	
37F	事務所	約 3,853 m <sup>2</sup>	
36F	事務所	約 3,853 m <sup>2</sup>	
35F	事務所	約 3,853 m <sup>2</sup>	
34F	事務所	約 3,804 m <sup>2</sup>	
33F	事務所	約 3,852 m <sup>2</sup>	
32F	事務所	約 3,633 m <sup>2</sup>	
31F	事務所	約 3,740 m <sup>2</sup>	
30F	事務所	約 3,740 m <sup>2</sup>	
29F	事務所	約 3,637 m <sup>2</sup>	
28F	事務所	約 3,662 m <sup>2</sup>	
27F	事務所、機械室、スカイロビー	約 3,911 m <sup>2</sup>	
26F	事務所	約 3,815 m <sup>2</sup>	
25F	事務所	約 3,792 m <sup>2</sup>	
24F	事務所	約 3,767 m <sup>2</sup>	
23F	事務所	約 3,774 m <sup>2</sup>	
22F	事務所	約 3,722 m <sup>2</sup>	
21F	事務所	約 3,721 m <sup>2</sup>	
20F	事務所	約 3,672 m <sup>2</sup>	
19F	事務所	約 3,722 m <sup>2</sup>	
18F	事務所	約 3,677 m <sup>2</sup>	

17F	事務所	約 3,676 m <sup>2</sup>	
16F	事務所	約 3,676 m <sup>2</sup>	
15F	事務所	約 3,627 m <sup>2</sup>	
14F	事務所	約 3,676 m <sup>2</sup>	
13F	事務所	約 3,627 m <sup>2</sup>	
12F	事務所	約 3,723 m <sup>2</sup>	
11F	事務所	約 5,299 m <sup>2</sup>	
10F	事務所	約 5,348 m <sup>2</sup>	
9F	事務所	約 5,221 m <sup>2</sup>	
8F	事務所	約 5,251 m <sup>2</sup>	
7F	事務所	約 5,178 m <sup>2</sup>	
6F	事務所	約 5,290 m <sup>2</sup>	
5F	事務所	約 5,163 m <sup>2</sup>	
4F	事務所	約 5,238 m <sup>2</sup>	
3F	事務所、貸会議室等	約 5,294 m <sup>2</sup>	
2F	貸会議室等	約 2,324 m <sup>2</sup>	
1F	エントランス	約 4,158 m <sup>2</sup>	
B1F	店舗	約 3,680 m <sup>2</sup>	
B2F	店舗・貸会議室等、機械室	約 8,668 m <sup>2</sup>	
B3F	駐車場、機械室	約 7,396 m <sup>2</sup>	
B4F	駐車場、機械室	約 9,182 m <sup>2</sup>	
計		約 199,706 m <sup>2</sup>	

< II 街区 >

複合棟－2

階	用途	床面積	備考
7F	学校	約 415 m <sup>2</sup>	構造：鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 規模：地下1階地上7階 高さ：建物最高高さ 約27.7m 建物高さ 約27.7m ※高さは地盤面高さ T P+5.0mからの数値 その他施設：駐車場 10台
6F	学校	約 696 m <sup>2</sup>	
5F	学校	約 696 m <sup>2</sup>	
4F	学校	約 696 m <sup>2</sup>	
3F	学校	約 1,138 m <sup>2</sup>	
2F	幼稚園	約 1,181 m <sup>2</sup>	
1F	幼稚園・学校	約 1,209 m <sup>2</sup>	
B1 F	幼稚園・学校・駐車場	約 1,244 m <sup>2</sup>	
計		約 7,275 m <sup>2</sup>	



<Ⅲ街区>

住宅棟－1

階	用途	床面積	備考
PH1	管理階段	約 14 m <sup>2</sup>	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下1階地上9階塔屋1階付 高さ：建物最高高さ 約35.5m 建物高さ 約32.0m ※高さは地盤面高さT P+17.5mからの数値 その他施設： 駐車場 58台 駐輪場 250台 バイク置き場 15台
9F	住宅	約 925 m <sup>2</sup>	
8F	住宅	約 1,300 m <sup>2</sup>	
7F	住宅	約 1,606 m <sup>2</sup>	
6F	住宅	約 1,867 m <sup>2</sup>	
5F	住宅	約 2,190 m <sup>2</sup>	
4F	住宅	約 2,479 m <sup>2</sup>	
3F	住宅	約 2,507 m <sup>2</sup>	
2F	住宅	約 1,985 m <sup>2</sup>	
1F	住宅、駐車場	約 3,853 m <sup>2</sup>	
B1F	住宅、駐車場、機械室	約 2,374 m <sup>2</sup>	
計		約 21,100 m <sup>2</sup>	

住宅棟－2

階	用途	床面積	備考
4F	住宅	約 9 m <sup>2</sup>	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上4階地下2階 高さ：建物最高高さ 約12.5m 建物高さ 約12.5m ※高さは地盤面高さT P+16.0mからの数値
3F	住宅	約 26 m <sup>2</sup>	
2F	住宅、生活支援	約 153 m <sup>2</sup>	
1F	住宅、生活支援	約 155 m <sup>2</sup>	
B1F	住宅、生活支援	約 171 m <sup>2</sup>	
B2F	生活支援	約 73 m <sup>2</sup>	
計		約 587 m <sup>2</sup>	

### 3) 施設建築敷地の設計の概要

#### (イ) 設計方針

本計画においては、周辺地域に対しての様々な影響を考慮し、以下の点に配慮する。

- ・ 高層建物となる複合棟—1は三田ツインビル西館、三田ベルジュビルとの離隔距離を十分に確保しながらも、札の辻交差点を中心に群造形を成して、地域の新拠点とする。
- ・ 複合棟—1を高層ボリュームとすることで広大かつまとまりのあるオープンスペースを確保し、様々な都市基盤の整備を可能とする。住宅棟—1、住宅棟—2、複合棟—2の3つの中低層建物は周辺のオープンスペースと一体で広がり潤いのある環境とする。
- ・ 計画地内の各棟に十分な離隔距離を設け、まとまりのあるオープンスペースは第一京浜、三田通り、聖坂の敷地に接道する全ての通りへと連続することでまちに回遊性と奥行き感を創出する。
- ・ 災害等の緊急時に備え、防災広場（広場1号）と合わせて地域防災拠点を担う機能として、帰宅困難者のための一時避難場所の整備や防災備蓄倉庫等の整備を図る。

#### (ロ) 広場

札の辻交差点付近に、約4,800 m<sup>2</sup>の広場1号を設ける。広場1号は、様々な人々が集える「賑わい・交流空間としての広場」であるとともに、災害時の一時避難スペースとして防災機能を担う。

三田ツインビル西館に隣接し、約1,600 m<sup>2</sup>の広場2号を設ける。広場2号は、三田ツインビル西館の既設歩行者通路と緑地等と一体になって、緑豊かなオープンスペースを形成する。

聖坂沿いに約1,000 m<sup>2</sup>の広場3号を設ける。広場3号は、隣接する公園2号（児童公園）を補完する遊び・憩いの機能と防災機能を担う。

三田通り沿いに約400 m<sup>2</sup>の広場4号を設ける。広場4号は、往来する人々の「溜り、緑化空間」として、北側市街地との緩衝機能を担う。

#### (ハ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率を、約56%とする。

#### (ニ) 駐車場

駐車場の出入口は第一京浜側に入口（入口部：一方通行）、三田通り側に出入口を設ける。

札の辻交差点の交通負荷の軽減を図るとともに地区内の環境整備のために、複合棟—1及び複合棟—2の駐車場車路（標準部：相互交通）を連結した地区内車路を整備する。

#### (ホ) 主要整備施設

##### ① 消防水利施設

消防の用に供する消防用水槽を適宜整備する。

②雨水貯留施設

公共用下水道へ時間差放流を行うため、一時貯留施設を適宜整備する。

③排水貯留施設

公共用下水道へ時間差放流を行うため、一時貯留施設を適宜整備する。

(へ) 緑化施設

東京都自然保護条例及び港区みどりを守る条例、景観条例に適合するよう、植樹帯、樹木を設けるとともに、施設建築物の屋上の一部を緑化する。

#### 4) 公共施設の設計の概要

##### (イ) 設計の方針

本計画地南東側、都市計画道路である国道 15 号の一部を拡幅し、道路拡幅部分を歩道として整備する。

本計画地西側、都市計画道路である特別区道 1024 号（聖坂）の一部を拡幅し、道路拡幅部分を歩道として整備する。

特別区道 1024 号（聖坂）において、本地区に接する区間において、電線類を地中化する。

主要地方道 301 号（三田通り）沿いに、公園 1 号を新設する。

特別区道 1024 号（聖坂）沿いに、公園 2 号を新設する。

施行地区外ではあるが、札の辻交差点における国道内歩道橋を架け替え、歩行者デッキによるバリアフリー動線を形成する。

##### (ロ) 公共施設調書

種別	名称	幅員	延長	面積	備考
幹線道路	幹線街路放射第 19 号線 国道 15 号	16.8m ～19.8m	約 212m	—	一部拡幅
	幹線街路放射第 21 号線 主要地方道 301 号	15.0m	約 87m	—	整備済
	補助線街路第 14 号線 特別区道 1024 号	5.5m ～6.9m	約 236m	—	一部拡幅
公園	公園 1 号	—	—	約 700 m <sup>2</sup>	新設
	公園 2 号	—	—	約 300 m <sup>2</sup>	新設

#### 5) 住宅建設の概要（注 1）

住戸床面積	戸数	タイプ
～40 m <sup>2</sup>	53 戸	1R ～ 4LDK
40 m <sup>2</sup> ～60 m <sup>2</sup>	60 戸	
60 m <sup>2</sup> ～80 m <sup>2</sup>	68 戸	
80 m <sup>2</sup> ～	44 戸	
合計	225 戸	

(注1) 平均住戸床面積：約60m<sup>2</sup>

住宅延べ面積：約21,200m<sup>2</sup>

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類(3) - 1) 参照

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類(3) - 2) 参照

3) 公共施設の設計図

添付書類(3) - 3) 参照

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定)

自 事業認可公告の日                    ~ 至 令和9年3月

(2) 建築工事期間(予定)

着 令和2年3月                            ~ 竣 令和8年3月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

項目		金額	項目	金額	
収入金	補助金	8,814	支出金	調査設計計画費	4,380
	参加組合員負担金	147,307		土地整備費	5,038
	組合保留床負担金	1,271		補償費	5,608
	その他	-		工事費	139,654
				営繕費	70
				事業附帯費	763
				事務費	143
				借入金利子	468
				その他	1,268
合計		157,392		合計	157,392