

西麻布三丁目北東地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

第3回変更

西麻布三丁目北東地区市街地再開発組合

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

西麻布三丁目北東地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 西麻布三丁目北東地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

西麻布三丁目北東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、幹線街路放射第 22 号線及び補助線街路第 10 号線に面し、東京メトロ日比谷線及び都営大江戸線に近接する約 1.6ha の地区である。

補助線街路第 10 号線が未整備であり、歩行者空間や緑化空間の不足、また、これに伴う沿道の潤いや賑わいが不足している。

さらには、補助線街路第 10 号線沿道における住宅、商業、寺社等の土地利用の混在や老朽建物が多く立地すること、西麻布地域におけるオープンスペース等の不足による、地域の防災機能の不足や地区内の寺社が沿道の中高層建物群に囲まれ、歴史ある佇まいや文化的な雰囲気を感じられない街並みとなっていることが地区の課題となっている。

当該地区においては、補助線街路第 10 号線の拡幅・オープンスペースの整備とともに、土地の集約化等により合理的な土地利用を図り、六本木エリアに相応しい複合市街地を形成することが求められている。

このような状況を受け、地元住民主導のもと、まちづくりの取り組みを続けてきた。平成 16 年には街づくり協議会を結成し組織として活動を開始し、平成 25 年 3 月には「西麻布三丁目北東地区市街地再開発準備組合」を設立し、市街地再開発事業を念頭に具体化の検討を行ってきた。平成 31 年 4 月に市街地再開発事業の都市計画決定の告示がなされた。

(2) 事業の目的

本地区では、補助線街路第 10 号線とオープンスペースの一体整備、都心居住に相応しい質の高い住宅、生活支援施設の整備を行うことにより地域防災機能の強化と、都心居住推進拠点の形成を図ることを目的とする。

本地区は、六本木六丁目地区（六本木ヒルズ）や赤坂九丁目地区（東京ミッドタウン）などの拠点性の高い地区が点在をするなど六本木駅を中心とした開発が進展するエリアに立地している。しかしながら、本地区内は老朽化した低層木造建築物が多く立地するとともに、土地利用が混在しており、土地の合理的かつ健全な高度利用は図られていない。

従って、都心居住を推進する住宅施設を中心に業務・商業・ホテル等の複合施設を整備し、六本木周辺に相応しい多様な複合市街地を形成する。

また、未整備の補助線街路第 10 号線の拡幅や不足するオープンスペースを整備することにより、地域の防災性、歩行者の安全性・利便性の向上及び周辺市街地との一体的な賑わいを創出する回遊性の高い歩行者ネットワークを形成し、緑豊かで安全・安心な都市環境の形成を図ることを目的として事業を行うものである。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、東京メトロ日比谷線及び都営大江戸線六本木駅から幹線街路放射第 22 号線に沿って南西に位置する約 1.6ha の地区である。

本地区は、北側に幹線街路放射第 22 号線、東側に補助線街路第 10 号線、南側に区道第 854 号線が接しており、西側は民間の敷地境を地区の境界線としている。

(2) 施行地区位置図

添付書類 (1) の通り。

(3) 施行地区の区域

東京都港区西麻布三丁目 1 番 3, 4, 5, 6, 7, 8 の一部, 28, 30, 31, 40, 53, 54, 113, 152, 153, 178, 192, 193, 194, 195, 196, 197

同 23 番 14, 15, 16, 27, 31, 32, 33, 45, 46, 47, 48, 49, 50,

同 75 番

同 76 番 1, 2,

同 77 番 1 の一部, 2

同 78 番 1 の一部, 2, 4 の一部, 8 の一部

同 79 番 1 の一部, 2

同 80 番 1 の一部, 2

同 81 番 1 の一部, 2

同 82 番 1, 2, 4

同 83 番

同 84 番 2

同 85 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

同 86 番

同 87 番 2, 3

同 88 番 2, 3

同 89 番

同 90 番

同 91 番

同 92 番 1, 2, 3

同 93 番 2

同 94 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

東京都港区六本木六丁目 301 番 9 の一部, 187

幹線街路放射第 22 号線の一部

補助線街路第 10 号線の一部

特別区道第 513 号線の一部

特別区道第 854 号線の一部

(4) 施行地区区域図

添付書類 (2) の通り。

(5) 施行地区の面積

約1.6ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本事業の目的は『地域防災機能の強化と、都心居住推進拠点の形成』、開発の目標は『緑豊かで魅力ある複合市街地の形成』である。

これらを実現する為に、地区内の整備を次の4つの方針に基づき行う。

方針1：地域防災基盤となる公共施設等の整備

方針2：周辺地区との連携を高め、にぎわいを演出する歩行者ネットワークの整備

方針3：まちの歴史の継承と地域の拠点となるオープンスペースの創出

方針4：職住近接のまちづくり及び複合機能拠点の形成に資する機能の導入

便利で快適な都心生活を提供する各種機能の導入

都市計画道路（補助街路第10号線）や区画道路を整備すると共に、緑地を新たに地区内に整備することで、地域防災基盤を整える。

住宅を中心としながら、ホテル、業務、店舗等に加え施行区域内にある寺社を再配置することにより、歴史と文化を継承しながら多様な機能が集積する新しい市街地環境を創出する。

変化のある豊かな緑化計画や環境演出により、地区計画で定められた広場、歩行者通路、歩道状空地を活かした快適で潤いのある歩行者ネットワークを構築する。

災害に強い構造・設備計画とするとともに、広場や建物内の一部を災害時には地域に開放するなど、施設利用者にも地域にも安心安全な施設づくりを目指す。

2) 施設建築物の設計の概要

(1) 設計方針

周辺の街並みに合わせ、高層建築物が建ち並ぶ六本木通り側に超高層棟、歩行者のにぎわいの軸となるテレビ朝日通り沿いに広場や店舗、中低層の住宅街が広がる西側には低層の寺社を配置する。

1階レベルと2階デッキレベルの歩行者動線に面して店舗や憩いの空間を設け、周辺街区に広がるにぎわいのある歩行者ネットワークを構築する。

1階・2階には、居住者の利便ニーズに対応し地域のにぎわい創出を図ることに寄与する外向きの店舗等を計画し、3階には地権者の事業継続、再建が図れるよう業務施設を計画する。

ホテルのラウンジやレストランは、にぎわいが沿道にも伝わるよう地上に近い4階とし、客室は超高層の最上部に配置する。観光、ビジネス支援に資する質の高い宿泊施設を想定している。

住宅はファミリー世帯、単身者、高齢者、外国人等の多様な人々の生活に対応できる質の高い都心型住宅とし、様々な住戸タイプを想定した計画とする。

これらの用途に付帯する駐車場や機械室は地階に配置し、駐輪場は6階に配置する。駐車場は地下1階から乗り入れる機械式駐車場を中心とし、住宅用と非住宅用に分けて設置する。

施設建築物の設計にあたっては、建築物の熱負荷低減や省エネルギーシステムの導入により、地球温暖化の抑制とランニングコストの低減に配慮する。また、非常用発電設備や防災備蓄倉庫、

給排水の確保等、災害時においても自立性の高いシステム構築に配慮する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

街区番号	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)
A	約 7,430 m ²	約 3,840 m ²	約 97,010 m ²	約 52%	約 929%
B 1	約 1,100 m ²	約 450 m ²	約 1,070 m ²	約 41%	約 95%
B 2	約 1,100 m ²	約 400 m ²	約 800 m ²	約 36%	約 67%
B 3	約 600 m ²	約 410 m ²	約 1,030 m ²	約 68%	約 140%

(注1) 駐車場面積を含む。

(注2) 容積対象床面積：A：約 69,000 m²、B1：約 1,050 m²、B2：約 740 m²、B3：約 840 m²

(ハ) 各階床面積等

A街区

階	主要用途	床面積	備考
5 4	機械室	180 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下4階地54階建て 高さ：高層部：約200m 中層部：約30m その他施設 (1) 駐車場 約270台 (2) 駐輪場・バイク置場 約540台
5 3	〃	220 m ²	
5 2	ホテル	1,430 m ²	
5 1	〃	1,430 m ²	
5 0	〃	1,430 m ²	
4 9	〃	1,430 m ²	
4 8	〃	1,430 m ²	
4 7	〃	1,400 m ²	
4 6	〃	1,400 m ²	
4 5	住宅	1,500 m ²	
4 4	〃	1,500 m ²	
4 3	〃	1,500 m ²	
4 2	〃	1,500 m ²	
4 1	〃	1,500 m ²	
4 0	〃	1,500 m ²	
3 9	〃	1,500 m ²	
3 8	〃	1,500 m ²	
3 7	〃	1,500 m ²	
3 6	〃	1,500 m ²	
3 5	〃	1,360 m ²	
3 4	〃	1,480 m ²	
3 3	〃	1,450 m ²	
3 2	〃	1,450 m ²	
3 1	〃	1,450 m ²	
3 0	〃	1,450 m ²	
2 9	〃	1,450 m ²	

階	主要用途	床面積	備考
28	"	1,450 m ²	
27	"	1,450 m ²	
26	"	1,450 m ²	
25	"	1,450 m ²	
24	"	1,450 m ²	
23	"	1,430 m ²	
22	"	1,450 m ²	
21	"	1,440 m ²	
20	"	1,440 m ²	
19	"	1,440 m ²	
18	"	1,440 m ²	
17	"	1,440 m ²	
16	"	1,440 m ²	
15	"	1,440 m ²	
14	"	1,400 m ²	
13	"	1,400 m ²	
12	"	1,400 m ²	
11	"	1,400 m ²	
10	"	1,400 m ²	
9	"	1,400 m ²	
8	"	1,400 m ²	
7	"	1,380 m ²	
6	"	1,730 m ²	
5	ホテルBOH、機械室	1,990 m ²	
4	ホテルロビー等	2,650 m ²	
3	事務所	3,270 m ²	
2	店舗・住宅・事務所・ホテル エントランス	2,890 m ²	
1	店舗・住宅・事務所・ホテル エントランス	3,480 m ²	
B1	駐車場等	4,780 m ²	
B2	機械式駐車場、駐輪場、機械 室	2,470 m ²	
B3	機械式駐車場、機械室	5,700 m ²	
B4	機械式駐車場、機械室	1,220 m ²	
合計		97,010 m ²	

B1街区

階	主要用途	床面積	備考
3	寺社及び付属施設	約130 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下1階地上3階建て 高さ：約13m
2	寺社及び付属施設	約110 m ²	
1	寺社及び付属施設	約410 m ²	
B1	寺社及び付属施設	約420 m ²	
合計		約1,070 m ²	

B 2 街区

階	主 要 用 途	床面積	備 考
3	寺社及び付属施設	約 160 m ²	構造：鉄筋コンクリート造一部木造 規模：地下1階地上3階建て 高さ：約 11m
2	寺社及び付属施設	約 160 m ²	
1	寺社及び付属施設	約 330 m ²	
B1	寺社及び付属施設	約 150 m ²	
合計		約 800 m ²	

B 3 街区

階	主 要 用 途	床面積	備 考
4	寺社及び付属施設	約 100 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下1階地上4階建て 高さ：約 13m
3	寺社及び付属施設	約 130 m ²	
2	寺社及び付属施設	約 300 m ²	
1	寺社及び付属施設	約 390 m ²	
B1	寺社及び付属施設	約 110 m ²	
合計		約 1,030 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

地区計画において、広場・歩行者通路・緑地及び歩道状空地の整備や壁面後退の制限が定められている。

これに従い、施設建築敷地の外周道路沿道及び隣接する敷地境界から壁面後退を行い、道路沿道には歩道と一体となる安全で快適な歩行者空間を、隣接する敷地境界部分には周辺市街地との調和に配慮した空間を確保する。また、これと併せて広場・歩行者通路・緑地及び歩道状空地を整備し、周辺市街地と調和した緑豊かで魅力ある都市環境の形成に努める。

(ロ) 広場

補助線街路第 10 号線の沿道に、人々の交流やにぎわいの場を創出するとともに緑溢れるプロムナードを形成するため広場を整備する。

広場 1 号	約 2,980 m ²
広場 1-1 号	約 660 m ²
広場 1-2 号	約 1,680 m ²
広場 1-3 号	約 640 m ²

(ハ) 歩行者通路

施設建築物の外周部（デッキレベル及び地上レベル）に、回遊性を高めるため歩行者通路を整備する。

歩行者通路 1 号	幅員 3.0 m / 延長約 50 m
歩行者通路 2 号	幅員 2.0 m / 延長約 80 m
歩行者通路 3 号	幅員 2.0 m / 延長約 45 m
歩行者通路 4 号	幅員 4.0 m / 延長約 80 m

(ニ) 緑地

西側の隣接する敷地境界部に、周辺市街地との調和を図るため緑地を整備する。

緑地 1 号	約 222 m ²
緑地 2 号	約 520 m ²
緑地 3 号	約 180 m ²

(ホ) 歩道状空地

幹線街路第 22 号線及び補助線街路第 10 号線の沿道に、安全で快適な歩行者空間を確保するため歩道状空地を整備する。

歩道状空地 1 号	幅員 5.0 m / 延長約 40 m
歩道状空地 2 号	幅員 2.0 m / 延長約 10 m

(ハ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 40%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

幹線街路放射第 22 号線については、区画道路 1-1 号（特別区道第 513 号線）取付部の付け替えに伴い切り開きの変更を行う。

補助線街路第 10 号（特別区道第 1105 号線）については、幹線街路放射第 22 号線から区画道路 2 号（特別区道第 854 号線）の約 300mの区間を約 10mから 15mに拡幅することにより、歩道幅員やけやき坂通り交差点の右折滞留長の延長、自転車通行のためのナビライン・ナビマーク等の整備を行い交通環境の強化を図る。また、幹線街路放射第 22 号線と補助線街路第 10 号線との交差点付近には、歩行者の安全性とネットワーク強化のため、歩行者通路 1 号として歩行者デッキを整備し、整備、維持・管理を行う。

区画道路 1-1 号については、区域変更される道路の付け替え道路として整備を行う。緊急車両の通行が可能ないように、約 16mの区間を幅員 8mで整備する。

区画道路 1-2 号、区画道路 2 号については、舗装の再整備を行う。

区画街路と幹線街路との見通しの改善や緑のネットワーク形成のため補助線街路第 10 号線と区画道路 2 号交差部に緑地を整備する。

事業区域内の補助線街路第 10 号、区画道路 1 号及び区画道路 2 号については、電線類の地中化を実施する。

(ロ) 公共施設調書

	種 別	名 称	幅 員	延長・面積	備 考
道路	幹線街路	幹線街路放射第 22 号線	40.0m	約 117m	既 設
		補助線街路第 10 号線	15.0m	約 301m	拡 幅
	区画街路	区画道路 1-1 号	8.0m	約 16m	新 設
		区画道路 1-2 号	2.0m	約 9m	既 設
		区画道路 2 号	3.3m	約 15m	既 設
緑地	緑 地	緑 地	-	約 222 m ²	新 設

(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 11 年 4 月
- (2) 建築工事期間 (予定)
着工 令和 6 年 9 月 竣工 令和 10 年 4 月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位:百万円)

収 入 金	補助金	2,945	支 出 金	調査設計計画費	2,843
	公共施設管理者負担金	0		土地整備費	3,066
	参加組合員負担金	65,735		補償費	19,254
	保留床処分金	8,416		工事費	51,362
	その他	3,330		営繕費	0
				借入金利子	1,800
				事務費	2,101
		その他	0		
	合計	80,426		合計	80,426

(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。

(5) 公共施設管理者負担金

別表の通り。

7. 添付書類

	図面の種類		縮尺
添付書類(1)	施行地区の位置図	施行地区位置図	1:10,000
添付書類(2)	施行地区の区域図	施行地区区域図	1:1,000
添付書類(3)	設計図	施設建築物	平面図(各階、一部基準階)
			断面図(2面)
添付書類(4)	設計図	施設建築敷地	平面図

添付書類 (5)	設計図	公共施設	平面図 (各路線)	1:500
			断面図 (2面)	1:200 1:500