

白金一丁目西部中地区第一種市街地再開発事業

# 事業計画書

令和5年12月(変更)

白金一丁目西部中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
(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	
(2) 設計図	
5. 事業施行期間 -----	9
(1) 事業施行期間	
(2) 建築工事期間	
6. 資金計画 -----	9
(1) 資金計画	
(2) 年度別支出金明細	
(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) 施設建築物の設計図
- (4) 施設建築敷地の設計図
- (5) 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

白金一丁目西部中地区

### (2) 事業の名称

東京都市計画白金一丁目西部中地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

白金一丁目西部中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

本地区の南東約 160m に東京メトロ南北線、都営三田線の白金高輪駅が位置する。

本地区は、東側で大久保通り(特別区道第 840 号線、幅員約 9～12m)、西側で白金商店街(特別区道第 330 号線、幅員約 5～7m)に面しており、大久保通りは、北側の明治通り(都道 416 号、補助 8 号、幅員 25m)と南側の都道 305 号(補助 11 号、幅員 20m)の 2 つの幹線道路を連絡する地区の骨格的道路となっている。

土地利用面では、住宅を中心に工場、店舗、事務所など多様な用途が混在し、道路基盤面では十分な幅員の道路がなく、歩行者の安全性確保や車両動線の円滑化が課題となっている。

建築物の老朽化も進み防災上の課題を抱える中、大規模災害時等に役立つまとまった規模の空間が期待されている。また、隣接する白金商店街は地域に親しまれる買い物空間として賑わい機能の充実が期待されている。

本地区周辺の白金一丁目東地区や白金一丁目東部北地区ではまちづくりが先行して進められ、本地区は「港区まちづくりマスタープラン」等において、先行両地区と連携し、細街路の拡幅整備や建物の耐震化等により市街地の安全性・防災性を向上するとともに、ものづくり産業と居住環境を調和させるべき地区と位置付けられている。

### (2) 事業の目的

土地の共同化により街区再編を行い、道路、広場などを整備・拡充し、市街地の整備水準を高める。

定住性の高い良質な住宅を導入するとともに、白金商店街において店舗・賑わいプラザ等を整備し、白金高輪駅周辺地区と回遊性ある賑わい空間を形成する。

地域産業である工場機能を適切に配置することより、住宅・商業・工場などの機能が調和した魅力ある複合市街地を形成する。

### 3. 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

本地区は、地区面積 1.6ha、東側を大久保通り(特別区道第 840 号線)の西側道路境界線、南側を特別区道第 330 号線南側道路境界線、西側を白金商店街(特別区道第 330 号線)の西側道路境界線を施行地区境界としている。

北側は、区画道路の道路線形及び私道等については将来のまちづくりにあわせ一体的に整備することが望ましいことから、現私道の南側境界線(一部北側隣地境界線)としている。

#### (2) 施行地区の位置図

添付書類(1)のとおり。

#### (3) 施行地区の区域

東京都港区白金一丁目

301 番 44、301 番 45、301 番 46、301 番 47、301 番 53、301 番 54、301 番 64、301 番 85、  
301 番 100

303 番 2

305 番 2、305 番 6、305 番 7、305 番 8

306 番 1、306 番 3、306 番 5、306 番 6、306 番 8、306 番 10、306 番 13、306 番 14、

306 番 15、306 番 16、306 番 17、306 番 18、306 番 19、306 番 20、306 番 21

324 番 1、324 番 5、324 番 6、324 番 7、324 番 10

325 番 1(特別区道第 758 号線)

325 番 7、325 番 8、325 番 9、325 番 11、325 番 12、325 番 14、325 番 15、325 番 16、

325 番 17、325 番 19、325 番 20、325 番 21、325 番 22、325 番 26、325 番 27、325 番 28、

325 番 29、325 番 30、325 番 32、325 番 34、325 番 35、325 番 36、325 番 37、325 番 38、

325 番 39、325 番 43、325 番 44、325 番 46、325 番 47、325 番 48、325 番 49、325 番 51、

325 番 52、325 番 53、325 番 54、325 番 55、325 番 56、325 番 57、325 番 58、325 番 59、

325 番 60、325 番 61、325 番 62、325 番 63、325 番 64、325 番 65、無番地(特別区道第 330 号線の一部)

東京都港区白金三丁目

27 番 3 の一部(特別区道第 783 号線の一部)

#### (4) 施行地区の区域図

添付書類(2)のとおり。

#### (5) 施行地区の面積

約 1.6ha

## 4. 設計の概要

### (1) 設計説明書

#### 1) 設計基本方針

「賑わいと暮らしが調和し、安全でゆとりあるまち」を目標に、以下を基本方針とする。

##### ① 安全な都市基盤の形成

- ・ 計画地の北側及び南側に大久保通りと白金商店街を連絡する 2 本の区画道路を整備し、地域交通の改善に寄与するとともに整備水準の高い街区を形成する。
- ・ 計画地北側に地域交流に資するゆとりと潤いのある約 3,300 m<sup>2</sup>のオープンスペース(賑わいプラザ、広場)を整備する。
- ・ ゆとりある歩行空間とするため、四周の区画道路沿いに歩道状空地进行を設け、電線類を地中化、無電柱化する。

##### ② 地域の活性化

- ・ 白金商店街の再生を図るため、商店街側及び南側の建物低層部において商業機能を整備し、白金商店街の連続性と白金高輪駅からの回遊性を確保する。
- ・ 白金商店街沿道は、小規模店舗が連続する商店街とのスケール感を意識した商業空間として整備する。
- ・ 白金商店街沿道の北西端に賑わいプラザを整備する。

##### ③ 住宅機能の改善・向上

- ・ 都心立地の魅力を生かした多様で良質な都市型住宅を整備する。
- ・ 商店街側の住宅棟2階部分に子育て支援施設(定員 60 名程度)を整備する。

##### ④ 工場機能の維持

- ・ 周辺工場の立地特性、大久保通りの交通特性を踏まえ、大久保通沿道の計画地北側に既存工場を集約する。

#### 2) 施設建築物の設計の概要

##### (イ) 設計方針

##### ① 用途配置・動線計画

- ・ 周辺市街地への影響を配慮し、A地区南側には住宅棟(高層棟、中層棟、店舗・子育て支援施設、駐車場)を、B地区はB-1街区にB-1棟(既存工場権利者棟、住宅、駐車場)、B-2街区にB-2棟(店舗、住宅)を配置する。
- ・ 駐車場出入口は、地区幹線道路となっている大久保通り(特別区道第 840 号線)、交通規制のある白金商店街(特別区道第 330 号線)を避け、左折入庫・左折出庫原則のもと、北側新設道路(区画道路 1 号)及び南側特別区道 330 号(区画道路 2 号)に配置する。
- ・ 白金商店街来街者用駐輪場を 54 台、自転車シェアリングポートを 10 台以上設置する。

- ・ユニバーサルデザインの考えに基づき計画し、特に2階に予定している子育て支援施設については高齢者等に配慮したバリアフリー動線を設ける。

## ② 形態・景観計画

- ・A地区住宅棟の高さは、隣接する先行再開発事業のスカイラインとの調和を考慮し大久保通り沿いは60m、最高高さを140m以下とする。白金商店街沿いは対岸市街地に配慮し低層部のみとする。
- ・B地区のB-1棟及びB-2棟の最高高さは北側住宅系市街地に配慮し20m以下とする。
- ・A地区住宅棟は縦方向の分節化や平面形状の工夫を行うことで長大壁面による圧迫感を低減するし、周辺市街地へ及ぼす圧迫感に配慮している。
- ・屋外広告物を設置する場合は、基準に適合し、周辺建物と調和したデザインとする。

## ③ 周辺市街地への配慮

- ・周辺市街地は日影規制対象外となっているが、計画地の終日日影(複合・8時間)が隣接市街地で生じないように計画する。
- ・計画地周囲には防風植栽等を行い、周辺市街地の風環境が現状程度となるよう計画する。
- ・周辺市街地の電波障害に配慮した建築計画とし、施設建築物に起因して新たに障害が生じた場合は、適切な対策を講ずる。

## ④ 災害・環境等への配慮

- ・住宅棟建物内に、「港区定住促進要綱」に即し約100㎡の地域で活用できる防災備蓄倉庫を、「東京都都市開発諸制度活用方針」に即し2層に1か所の割合で居住者防災用備蓄倉庫を設置する。
- ・「東京都都市開発諸制度」を活用することから、本地区内に870kw程度の発電出力を有する自家発電設備を設置する。
- ・「港区雨水流出抑制施設設置指導要綱」に即し、約960t(=施行地区面積1.6ha×600t/ha)の雨水流出抑制措置を講ずる。
- ・「ヒートアイランド対策・緑化推進エリア」内にあり、東京都及び港区の緑化基準以上の緑化(地上部、屋上、壁面)を行う。
- ・地球温暖化対策として、a)外壁部断熱、ペアガラスの採用などの熱負荷の低減(断熱性能等級4程度)、b)太陽光発電などの自然エネルギーの使用、c)省エネルギー型設備の採用(ERR5%以上)により、エネルギー使用の合理化を検討する。また、d)エコマテリアル(港区と協定を締結した自治体から算出される協定木材等)の適正使用、e)耐久性に優れた構造体、維持管理更新に優れた計画などの建物の長寿化による資源の適正利用を検討する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

街区	建築敷地面積	建築面積	延べ面積※ (容積対象面積)	建ぺい率	容積率
A	約 11,126 m <sup>2</sup>	約 4,727 m <sup>2</sup>	約 97,974 m <sup>2</sup> (約 72,162 m <sup>2</sup> )	約 42.5%	約 648.6%
B-1	約 486 m <sup>2</sup>	約 270 m <sup>2</sup>	約 998 m <sup>2</sup> (約 862 m <sup>2</sup> )	約 55.6%	約 177.4%
B-2	約 534 m <sup>2</sup>	約 325 m <sup>2</sup>	約 953 m <sup>2</sup> (約 803 m <sup>2</sup> )	約 60.9%	約 150.4%

※駐車場等の面積を含む。

※Aの容積対象面積のうち住宅専有面積:約 65,048 m<sup>2</sup>

(ハ) 各階床面積等

(A街区 各階面積等)

街区	階	用途	床面積	備考
A	PH2	塔屋	約 116 m <sup>2</sup>	構造:鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造 規模:地下1階地上39階建塔屋2階付 建築物の高さ:約140m(T.P.+7.3mから) (塔屋含む) その他施設: (1)駐車場 収容台数約263台 (2)自転車置場 収容台数約1,125台 (3)バイク置場 収容台数約54台
	R・PH1	屋上、塔屋	約 89 m <sup>2</sup>	
	39	住宅	約 2,068 m <sup>2</sup>	
	38	住宅	約 2,068 m <sup>2</sup>	
	37	住宅	約 2,067 m <sup>2</sup>	
	36	住宅	約 2,067 m <sup>2</sup>	
	35	住宅	約 2,067 m <sup>2</sup>	
	34	住宅	約 2,067 m <sup>2</sup>	
	33	住宅	約 2,067 m <sup>2</sup>	
	32	住宅	約 2,067 m <sup>2</sup>	
	31	住宅	約 2,099 m <sup>2</sup>	
	30	住宅	約 2,099 m <sup>2</sup>	
	29	住宅	約 2,102 m <sup>2</sup>	
	28	住宅	約 2,068 m <sup>2</sup>	
	27	住宅	約 2,034 m <sup>2</sup>	
	26	住宅	約 2,122 m <sup>2</sup>	
	25	住宅	約 2,078 m <sup>2</sup>	
	24	住宅	約 2,078 m <sup>2</sup>	
	23	住宅	約 2,078 m <sup>2</sup>	
	22	住宅	約 2,078 m <sup>2</sup>	
	21	住宅	約 2,078 m <sup>2</sup>	
	20	住宅	約 2,078 m <sup>2</sup>	
	19	住宅	約 2,078 m <sup>2</sup>	
	18	住宅	約 2,078 m <sup>2</sup>	
	17	住宅	約 2,078 m <sup>2</sup>	
	16	住宅	約 2,078 m <sup>2</sup>	
	15	住宅	約 2,077 m <sup>2</sup>	
	14	住宅	約 2,575 m <sup>2</sup>	
	13	住宅	約 2,575 m <sup>2</sup>	
	12	住宅	約 2,575 m <sup>2</sup>	
11	住宅	約 2,575 m <sup>2</sup>		
10	住宅	約 2,575 m <sup>2</sup>		
9	住宅	約 2,575 m <sup>2</sup>		
8	住宅	約 2,575 m <sup>2</sup>		
7	住宅	約 2,575 m <sup>2</sup>		
6	住宅	約 2,575 m <sup>2</sup>		
5	住宅	約 2,575 m <sup>2</sup>		
4	住宅	約 2,575 m <sup>2</sup>		
3	住宅	約 2,585 m <sup>2</sup>		
2	子育て支援施設、 自転車置場	約 3,037 m <sup>2</sup>		
1	店舗、自転車置場	約 4,111 m <sup>2</sup>		
B1	駐車場、機械室等	約 7,792 m <sup>2</sup>		
計			約 97,974 m <sup>2</sup>	

## (B-1 街区 各階面積等)

街区	階	用途	床面積	備考
B-1	4	住宅	約 249 m <sup>2</sup>	構造:鉄骨造 規模:地上 4 階 建築物の高さ:約 15m(T.P.+8.0mから)  その他施設: (1)自転車置場 収容台数 約 12 台 (2)駐車場 収容台数 約 1 台
	3	住宅	約 249 m <sup>2</sup>	
	2	事務所	約 251 m <sup>2</sup>	
	1	工場	約 249 m <sup>2</sup>	
	計		約 998 m <sup>2</sup>	

## (B-2 街区 各階面積等)

街区	階	用途	床面積	備考
B-2	4	住宅	約 152 m <sup>2</sup>	構造:鉄骨造 規模:地上 4 階 建築物の高さ:約 15m(T.P.+8.0mから)  その他施設: (1)自転車置場 収容台数 約 6 台 (2)駐車場 収容台数 約 0 台
	3	住宅	約 152 m <sup>2</sup>	
	2	店舗	約 324 m <sup>2</sup>	
	1	店舗	約 325 m <sup>2</sup>	
	計		約 953 m <sup>2</sup>	

## 3) 施設建築敷地の設計の概要

## (イ) 設計方針

## ① 道路・歩道状空地

- ・ 整備水準の高い街区形成のため、特別区道第 758 号線を廃止し、計画地北側に大久保通りと白金商店街を連絡する区画道路(幅員 10m)を新設する。
- ・ 計画地南側の特別区道第 330 号線は幅員 10m道路(4.5m拡幅)として、白金商店街(特別区道第 330 号線)は 8m 道路(1.4m拡幅)として整備する。
- ・ 安全でゆとりある歩行環境を創出するため、大久保通り沿いを含め、四周道路沿いに歩道状空地を整備する。

## ② 広場

- ・ 地域の憩いや休息、災害時に対応できる広場として、街区公園相当の約 3,300 m<sup>2</sup>の広場空間(賑わいプラザを含む)を整備する。

## ③ 電線類地中化

- ・ 地域の防火性向上、良好な景観形成を図るため、計画地四周道路において電線類の地中化を行う。



(ロ) 地区施設の概要

種類	名称	幅員(m)	延長(m)	面積(m <sup>2</sup> )	備考
道路	区画道路 1 号	約 10m	約 150m		新設
	区画道路 2 号	約 10m	約 130m		拡幅:約 4.5m
	区画道路 3 号	約 8m	約 110m		拡幅:約 1.4m
広場	広場			約 3,300 m <sup>2</sup>	新設(※)
その他の 公共空地	歩道状空地 1 号	約 2m	約 130m		新設:区画道路 1 号沿い
	歩道状空地 2 号	約 3m	約 80m		新設:大久保通り沿い
	歩道状空地 3 号	約 5m	約 120m		新設:区画道路 2 号沿い
	歩道状空地 4 号	約 3m	約 80m		新設:区画道路 3 号沿い

(※)広場面積には駐車場進入路部分は含まれない。

(ハ) 土地利用計画

	従前面積(m <sup>2</sup> )	従後面積(m <sup>2</sup> )	備考
公共施設	約 2,381 m <sup>2</sup>	約 3,695 m <sup>2</sup>	+約 1,314 m <sup>2</sup>
道路	約 2,381 m <sup>2</sup>	約 3,695 m <sup>2</sup>	廃止:特別区道 758 号 約 915 m <sup>2</sup> 新設・拡幅:区画道路 1~3 号 約 3,695 m <sup>2</sup>
宅地	約 13,460 m <sup>2</sup>	約 12,146 m <sup>2</sup>	-約 1,314 m <sup>2</sup>
合計	約 15,841 m <sup>2</sup>	約 15,841 m <sup>2</sup>	± 0

宅地の減歩率は約 10%である。

(※)宅地減歩率 ≒ 10%

$$= (\text{従前宅地面積} - \text{従後宅地面積}) \div \text{従前宅地面積} \times 100\%$$

$$= (13,460 - 12,146) \div 13,460 \times 100\%$$

(ニ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 66.4%である。

(※)有効空地率 ≒ 66.4%

$$= (\text{施行地区面積} - \text{建築面積}) \div \text{施行地区面積} \times 100\%$$

$$= (15,841 - 5,322) \div 15,841 \times 100\%$$

4) 公共施設等の設計の概要

(イ) 公共施設調書

道 路	種別	名称	幅員※	延長	備考	
	区画 道路		区画道路 1 号	10.0m (10.0m)	148.2m	新設
			区画道路 2 号 特別区道 330 号線	10.0m (10.0m)	127.9m	拡幅
			区画道路 3 号 特別区道 330 号線	8.0m (8.0m)	114.4m	拡幅
			特別区道 840 号線	1.8~2.5m (9.3~12.0m)	111.8m	区域外歩道整備
			特別区道 758 号線	5.5m (5.5m)	167.7m	廃道

※幅員欄の( )内は全幅員を示す。

5) 住宅建設の概要

(イ) 住宅戸数

住宅の種類		戸当たり床面積	所有形態
型	戸数		
1R	A 街区 77 戸	約 30~40 m <sup>2</sup>	区分所有
	B-1 街区 10 戸 B-2 街区 4 戸		
1LDK	A 街区 172 戸	約 40~57 m <sup>2</sup>	
	B-1 街区 2 戸 B-2 街区 2 戸		
2LDK	A 街区 234 戸	約 60~65 m <sup>2</sup>	
3LDK	A 街区 462 戸	約 70~166 m <sup>2</sup>	
プレミアム3LDK	A 街区 28 戸	約 100~140 m <sup>2</sup>	
計	A 街区 973 戸 B-1 街区 12 戸 B-2 街区 6 戸	平均 約 66 m <sup>2</sup>	—

住宅面積(専有面積) 計 65,674 m<sup>2</sup>

(ロ) 住宅延べ面積

A 街区 約 83,787 m<sup>2</sup> (駐車場、駐輪場部分を除く)

B-1 街区 約 562 m<sup>2</sup>

B-2 街区 約 373 m<sup>2</sup>

合計 約 84,722 m<sup>2</sup>

(2) 設計図

- 1) 施設建築物の設計図  
添付書類(3)のとおり。
- 2) 施設建築敷地の設計図  
添付書類(4)のとおり。
- 3) 公共施設の設計図  
添付書類(5)のとおり。

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 2029 年度

(2) 建築工事期間(予定)

自 2025 年度 ～至 2028 年度

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位:百万円)

収入金	金額	支出金	金額
補助金	4,358	調査設計計画費	2,251
負担金	73,296	土地整備費	5,720
参加組合員負担金	71,495	補償費	8,500
増床負担金	1,801	工事費	58,992
公共施設管理者負担金	0	営繕費	0
保留床処分金	1,346	事業付帯費	1,284
付帯収入	0	借入金利息	1,193
		事務費	338
		予備費	722
合計	79,000	合計	79,000

## 添付書類

- (1) 施行地区の位置図
- (2) 施行地区の区域図
- (3) 施設建築物の設計図
- (4) 施設建築敷地の設計図
- (5) 公共施設の設計図