

(みた3・4ちょうめ)

NO. 235 三田三・四丁目地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	東京都港区三田三丁目・四丁目地内		
計画の概要	1	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、公園、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・交流等の機能や、良質な住宅、商業・生活支援等の機能を導入することで、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。	
	2	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の駐車場車路を連結した地区内車路を整備するとともに、札の辻の交差点における国道内歩道橋架け替え、札の辻橋と聖坂につながる歩行者デッキを新設し、広域へのアクセスが可能なバリアフリー動線を形成する。	
地区面積	約4.0ha	構造	S造・SRC造・RC造
階数	地上42階/地下4階/塔屋2階 [複合棟-1] 地上7階/地下1階/塔屋1階 [複合棟-2] 地上9階/地下1階/塔屋1階 [住宅棟-1] 地上4階/地下2階 [住宅棟-2]	高さ	215m [複合棟-1] 27.7m [複合棟-2] 32m [住宅棟-1] 12.5m [住宅棟-2]

2 都市計画の内容

名称	三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業			施行区域面積	約4.0ha	
公共施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		幹線街路放射第19号線	—	別に都市計画で定めるとおり	—	一部拡幅
		幹線街路放射第21号線	—	別に都市計画で定めるとおり	—	整備済み
	補助線街路第14号線	—	別に都市計画で定めるとおり	—	一部拡幅	
	公園	公園1号	—	—	約700㎡	新設
公園2号		—	—	約300㎡	新設	
建築物の整備	街区	建蔽率	容積率	建築物の高さの限度	壁面の位置の限度	主要用途
	I	—	—	215m (T.P.+1.0mからによる)	計画図参照	事務所、文化・交流施設、商業・生活支援施設、駐車場
	II	—	—	35m (T.P.+5.5mからによる)		
	III	—	—	40m (T.P.+17.5mからによる)		
		建築面積	延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標	
	I	約7,500㎡	約196,000㎡ (約170,600㎡)		約250戸	
	II	約1,300㎡	約7,000㎡ (約6,100㎡)			
III	約3,000㎡	約20,700㎡ (約14,300㎡)				

	建築敷地面積	整備計画	備考
建築敷地の整備	I 約19,300㎡	<ul style="list-style-type: none"> 賑わい、交流空間の形成を図るため、公園と一体となった広場を整備する。 安全で快適な環境空間の形成を図るため、緑豊かな斜面状の緑地を整備する。 歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図るため、道路沿道に歩道状空地を整備する。 歩行者の利便性、快適性及び回遊性の向上を図るため、敷地内を貫通する歩行者通路を整備する。 周辺の交通負荷の低減を図るため、地区内の駐車場を連絡する地区内車路を整備する。 	—
	II 約2,800㎡		
	III 約8,100㎡		
都市計画決定	平成29年9月12日 港区告示第271号		

3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

地区名	面積	容積率の最高限度	建蔽率の最高限度	容積率の最低限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の限度
三田三・四丁目地区	A-1 約2.6ha	890%	50%	300%	200㎡	建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。
	A-2 約0.4ha	220%	70%	80%		
	B 約1.0ha	180%	60%	60%		
都市計画決定	平成29年9月12日 東京都告示第1383号					

4 事業計画の概要

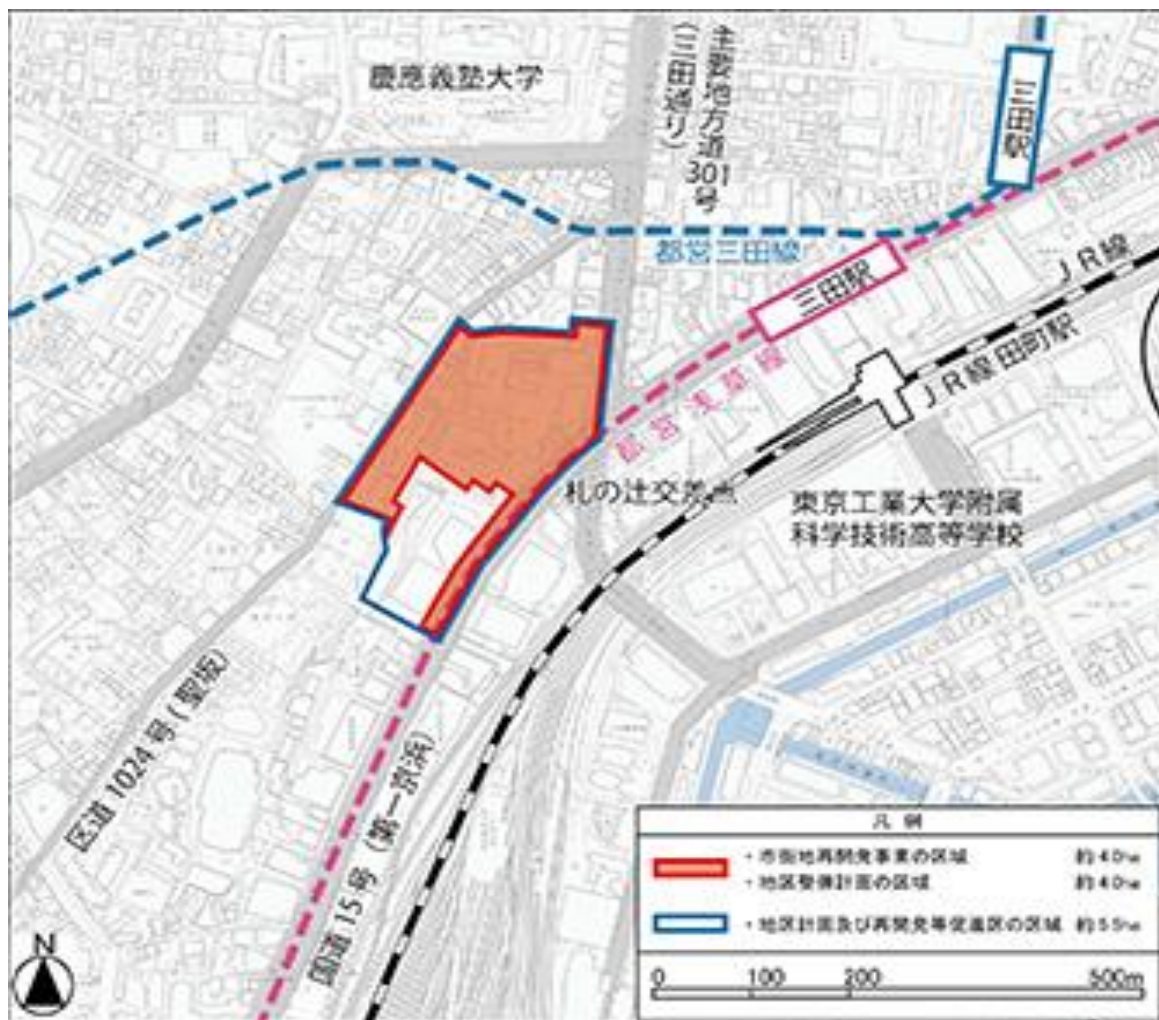
敷地面積	複合棟-1	約19,170㎡	建蔽率	約41%
	複合棟-2	約2,920㎡		約49%
	住宅棟-1	約7,710㎡		約36%
	住宅棟-2	約340㎡		約59%
延べ面積	複合棟-1	約199,710㎡	容積率	約890%
	複合棟-2	約7,280㎡		約220%
	住宅棟-1	約21,100㎡		約180%
	住宅棟-2	約590㎡		約170%
用途	複合棟-1	事務所、貸会議室、店舗、駐車場	住宅戸数	225戸
	複合棟-2	学校、幼稚園、駐車場	駐車場	複合棟-1:415台
	住宅棟-1	住宅、駐車場		複合棟-2:10台
	住宅棟-2	住宅、生活支援		住宅棟-1:58台
事業認可	平成30年6月22日 東京都告示第920号 令和元年10月4日 東京都告示第571号(変更) 令和4年12月23日 東京都告示第1608号(変更)		総事業費	約1,574億円

5 経緯

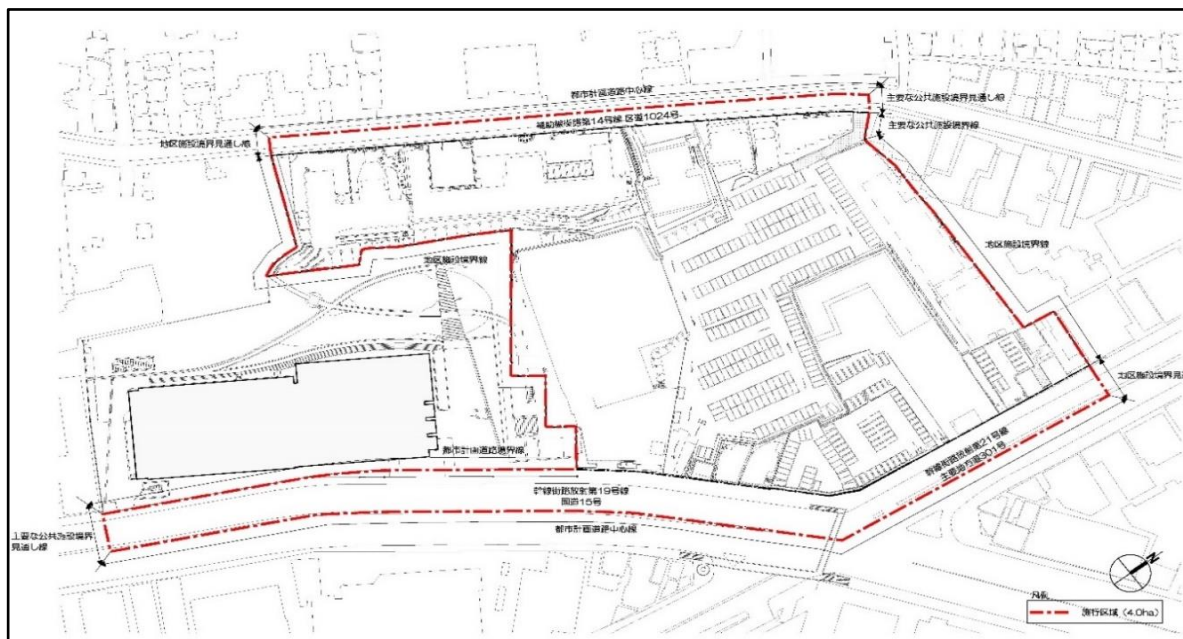
年月日	内容
平成20年12月2日	「開発勉強会」発足
平成21年6月25日	「三田三丁目地区開発協議会」発足
平成22年1月25日	「三田三・四丁目地区開発協議会」に改組(区域拡大)
平成23年3月23日	「三田三・四丁目地区再開発準備組合」設立
平成29年9月12日	三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業都市計画決定
平成30年6月22日	組合設立認可(事業計画認可)
令和元年10月4日	事業計画変更認可
令和2年1月29日	権利変換計画認可

令和2年2月1日	権利変換期日
令和2年3月17日	建築工事着工
令和4年12月23日	事業計画変更認可
令和5年3月31日	権利変換計画変更認可

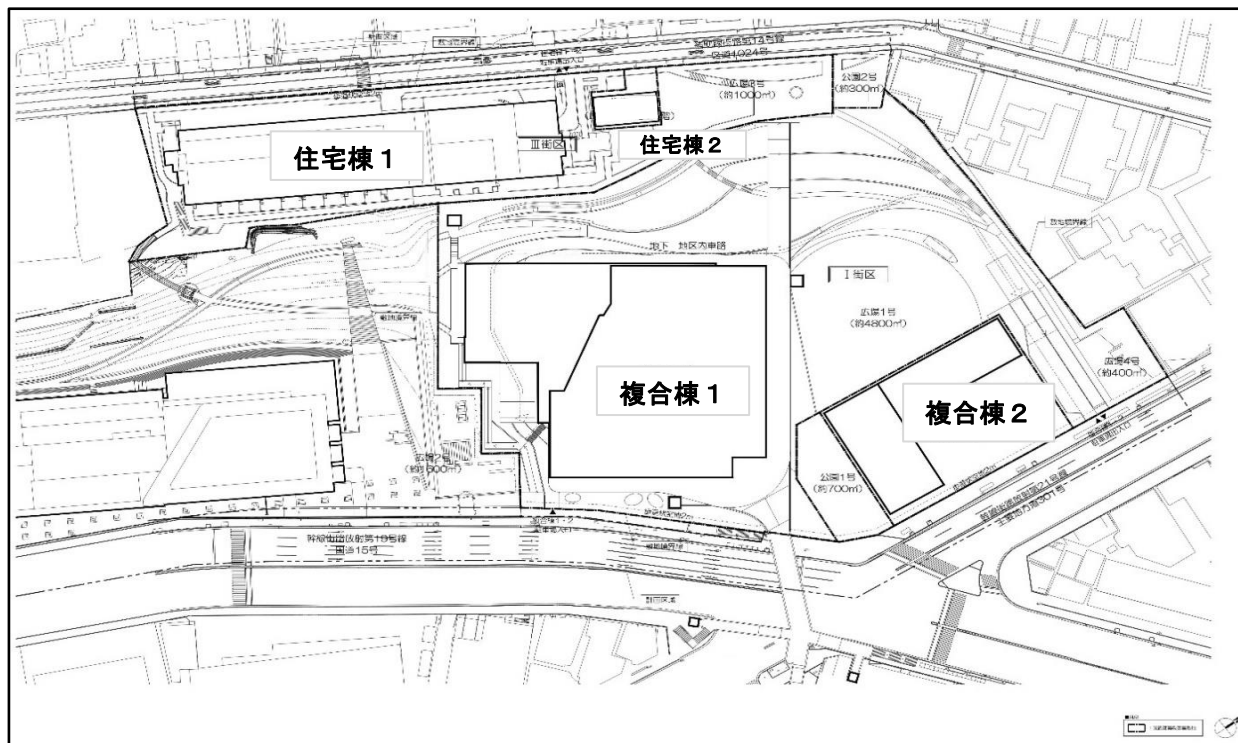
6 位置図



7 区域図



8 配置図



9 整備イメージ

