

三田小山町東地区 第一種市街地再開発事業

シティタワー麻布十番



CITY TOWER AZA HIBIYA



再開発事業の完成を祝して

三田小山町東地区市街地再開発組合

理事長 藤原雄進

このたびは、皆様と一緒に市街地再開発事業の完成を迎えられたことは慶びに絶えません。

当地区は昭和63年の港区による「まちづくり推進地区」への位置づけをいただき、その後、平成12年に「三田小山町1地区まちづくり協議会」を立ち上げて以来、約9年後の平成21年5月に建物完成と、比較的短い年月で事業を進めることができました。

当再開発事業では、災害に強い安心・安全・快適をキーワードとするまちづくりを進め、住宅を主体とした超高層建築物（シティタワー麻布十番）の整備、都心にありながら周辺に開かれた緑豊かな広場状空地や歩道状空地の整備、周辺道路の拡幅整備などを行い、良好な居住環境の実現を図ることができました。これも偏に、東京都ならびに港区をはじめとする関係者の方々の多大なるご指導・ご協力の賜物と、組合員一同心より感謝申し上げます。

また、すこし歴史を紐解くと、当地区は関東大震災、戦災も免れた幸運の土地とも聞いております。この幸運の地の新しい器で、人にやさしい新しいまちの暮らしが始まります。さらなる住み良いまちの解を求めて参りますので、今後とも皆様のご理解・ご協力を賜りますよう、よろしくお願いたします。

三田小山町東地区第一種市街地開発事業～事業概要～

施行地区の位置

三田小山町東地区は、東京都港区三田一丁目に位置しています。

当地区の北側、南側、東側は区道に、西側は三田小山町地区市街地再開発事業で新設する区画道路に面しています。

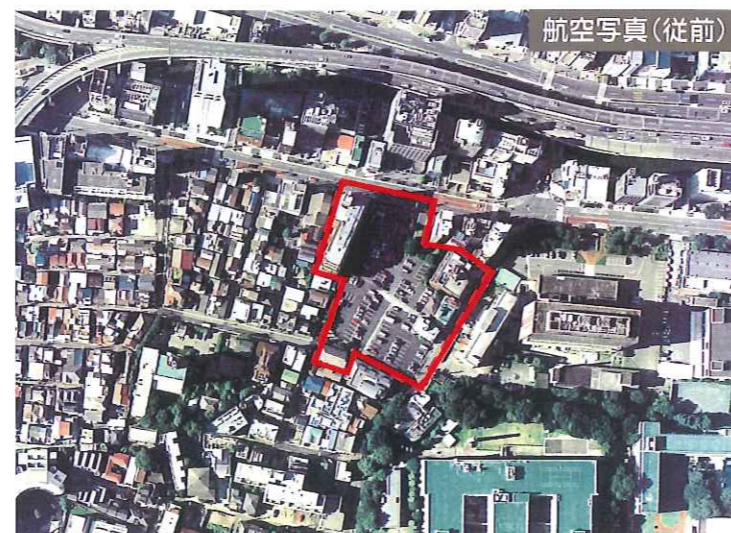
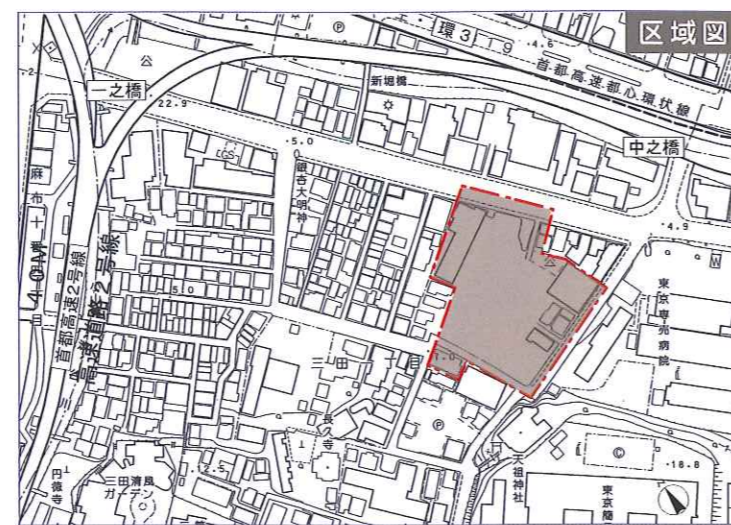
また、計画地西側に東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線の麻布十番駅、北東側に都営地下鉄大江戸線赤羽橋駅があり、2駅に近接した交通利便な立地となっています。

事業の目的

三田小山町東地区は、平成13年7月に都市計画決定された三田小山町地区地区計画区域(約4.3ha)内の東側に位置しています。三田小山町地区は、古くから培ってきた良好なコミュニティを継承しつつ、土地利用転換を適切に誘導し、安全で快適な魅力ある複合市街地を形成することをまちづくりの目標としています。

また、従前の当地区では、低利用な空地を中心に木造家屋及び区分所有マンションがあり、マンションの老朽化や南側区道の一部が狭小・クランク形状であること等が課題となっていました。

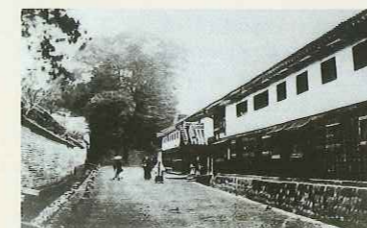
以上をふまえて、当事業では、居住機能を中心に整備し、都市居住の推進を図るとともに、歩道状・広場状の緑豊かなオープンスペースの確保、児童遊園の移設拡張及び区画道路の整備を行い、防災性の向上と安全で快適な居住環境整備を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事を事業の目的としています。



事業概要

事業名：三田小山町東地区第一種市街地再開発事業
 施行者：三田小山町東地区市街地再開発組合
 施行地区の区域：東京都港区三田一丁目地内
 施行地区面積：約0.9ha
 事業施行期間：平成17年11月～平成22年3月
 総事業費：約190億円

まちの記憶～江戸時代は黒田藩の上屋敷だった～



「増補 写された港区 二(高輪地区編)」より
 江戸時代末の三田小山町付近(現在の区画道路4号付近)

平成17年12月から平成18年3月にかけて、建築工事に先立ち地区内の遺跡発掘調査が行われました。この地区は正徳3年(1713)に「筑前国秋月藩黒田家」が持ち主となり、およそ150年間、上屋敷として利用されていました。江戸時代末に地区の様子を撮影した写真が残されており、当時の様子を伺い知ることができます。また、明治後半には土地が分筆され、地

区の西側には伊藤博文が邸宅を構えていたことも古地図から知ることができます。

今回発掘されたのは、建物跡、堀跡、地下室、井戸などの遺構と整理箱で192箱分にもなる遺物でした。遺物の多くは、江戸時代の陶磁器、土器、金属製品、動物遺体等で、もっとも古い陶磁器類は17世紀後半のものと推測されています。

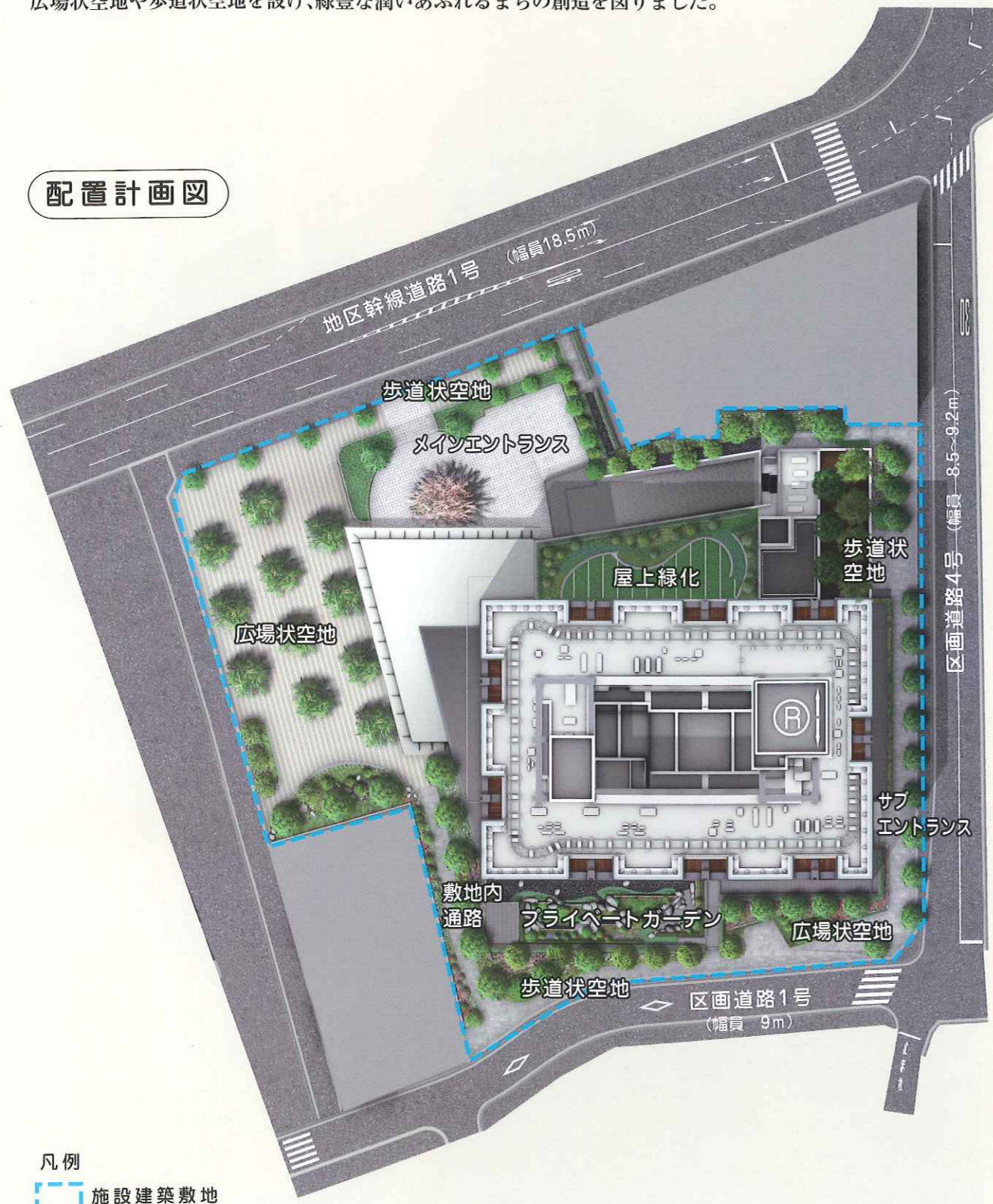
(「筑前秋月藩黒田家屋敷跡遺跡発掘調査報告書」より)



シティタワー麻布十番～施設計画～

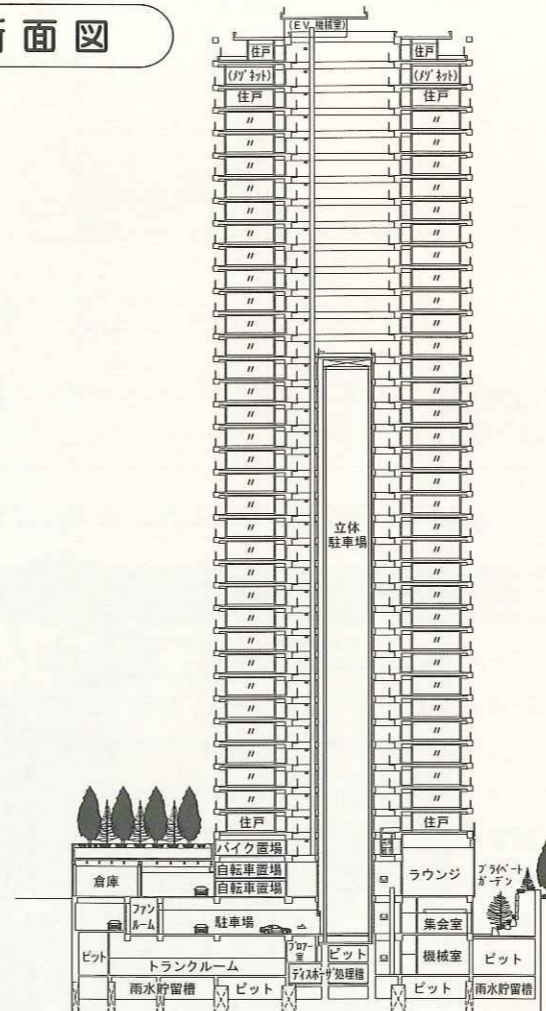
1敷地に1棟の超高層住宅棟を整備する事により、建物外周部にまとまった規模の広場状空地や歩道状空地を設け、緑豊かな潤いあふれるまちの創造を図りました。

配置計画図



凡例
 施設建築敷地

断面図



建築概要

■構造	RC造一部S造	■主な共用施設・設備等	
■規模	地下2階、地上38階	展望ラウンジ(スカイラウンジ)	24, 25階
■建築物高さ	129.92m(最高高さ)	ゲストルーム3室	3階
■敷地面積	6,906.38㎡	集会室(コミュニティホール)約260㎡	地下1階
■建築面積	3,729.92㎡	トランクルーム	地下2階
■建ぺい率	54.0%	駐 車 場	地下1階(機械式立体駐車240台 平置10台 身障者用1台) 1階(来客用5台)
■延床面積	64,592.70㎡	バイク置き場	3階 55台
■容 積 率	599.92%	自転車置き場	1,2階 501台
■用途地域	近隣商業地域、第2種住居地域	昇 降 機	低層用13人乗×2基 高層用13人乗×3基 非常用26人乗×1基 バイク置き場用1基 自転車置き場用1基
■主要用途	共同住宅、倉庫(502戸)		



地区南側から望む



広場状空地

意匠計画

建物は、中央吹抜け部(ボイド)に機械式立体駐車場、中央コア部に設備配管、制振壁などを集約することで、外周部をガラスカーテンウォールでまとった摩天楼のようなファサードを実現しています。

また、地下1階に、地上から斜路により誘導される機械式駐車場の出入口を設けることで周辺環境へ配慮しました。さらに、スリット状に見えるバル



ガラスカーテンウォール

コニーによるシャープな外観と、ブルーグリーンのガラスカーテンウォール(太陽の日差しを遮蔽する効果の高い熱線吸収ペアガラス)により、室内からの眺望を確保しながら、デザインと環境配慮の両立を図っています。

共用施設は、1階に、天井高約7m、広さ約695㎡のゆとりある空間を創出したエントランスホール、地下1階には、美しい四季の彩りのあるプライベートガーデンと、それに面したコミュニティホール(集会室)、3階には、屋上ガーデンを眺めることができる3つのテイスツの空間演出をしたゲストルーム、24・25階には、東京タワーをはじめ目の前に広がる都心の眺望を満喫できる2層吹抜けのスカイラウンジを設置しました。

駐車場は、住戸数の約5割の台数を確保しました。

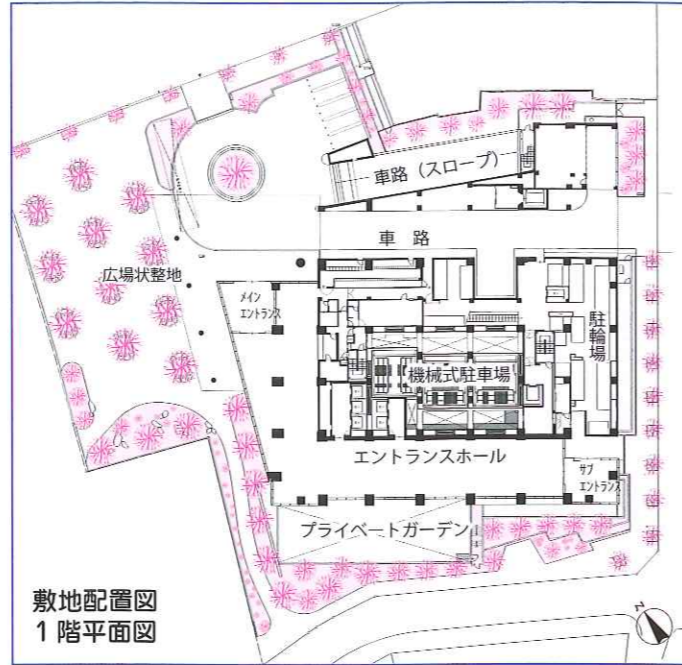
なお、機械式立体駐車場は、自動車を搬送するエレベーターと格納棚(トレイ)が櫛歯の形状を持ち、櫛歯のすれ違いによって車両を受け渡す方式を採用し、高速かつ静粛性、耐震性に優れたタイプとなっています。



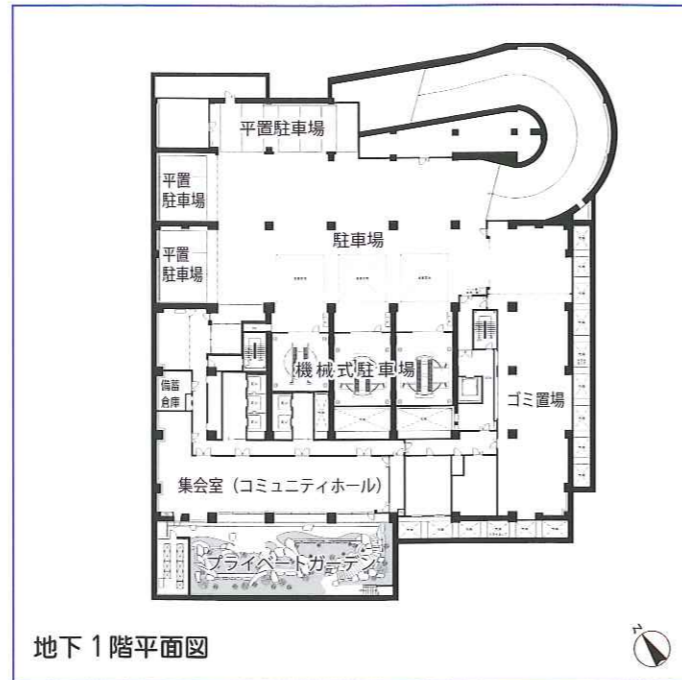
スカイラウンジ

3階のバイク置場は住戸数の約1割の台数を設け、大型バイクも入るセキュリティー対応のエレベーターを利用する方式としました。また、地下2階に全戸分のトランクルームを設けています。

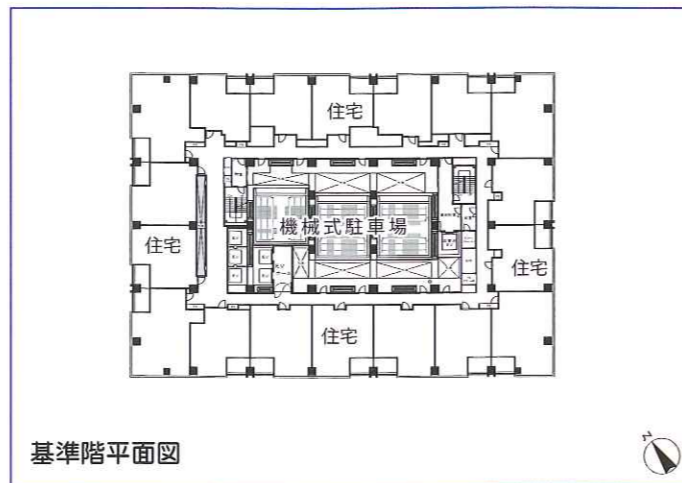
組合員からの自然エネルギーの有効利用や防災機能向上の要望をうけて、屋上の緑化、プライベートガーデンに雨水利用の自動灌水設備、さらに防災トイレ用のマンホール、備蓄倉庫も設けています。



敷地配置図
1階平面図



地下1階平面図

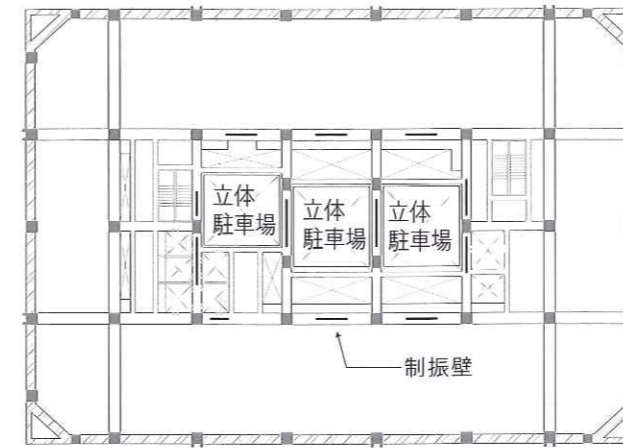


基準階平面図

構造計画

構造体は、高強度コンクリートを使用した鉄筋コンクリート(RC)造です。眺望性や住空間の自由度を高める目的から架構形式には、梁を大きく井型に配置したバンドルフレーム構造を採用し、37.8m×10.8mの柱・梁のない大型の床空間を確保できました。それにより外周と井桁

制振壁位置図



状の梁を除いて住戸内に梁ができない架構とし、比較的すっきりした室内空間となっています。

さらに、中央コア部に制振装置を配置し、バンドルフレーム架構と制振装置の一体化により地震・暴風時の揺れを抑え、耐震性にも優れている制振構造を採用しました。



建物への地震エネルギーを低降伏鋼の制振装置が吸収することにより建物全体の揺れを小さくし、構造体へのダメージを軽減。

設備計画

外風圧の影響を考慮し、住戸内キッチンレンジフードは同時給排気方式、給気・排気ファンユニットによる第一種換気方式を採用しています。

給湯はTESによる個別セントラル給湯方式とし、バルコニー設置のガス給湯器から、給湯・浴槽追焚・浴室暖房乾燥機・温水床暖房に利用しています。

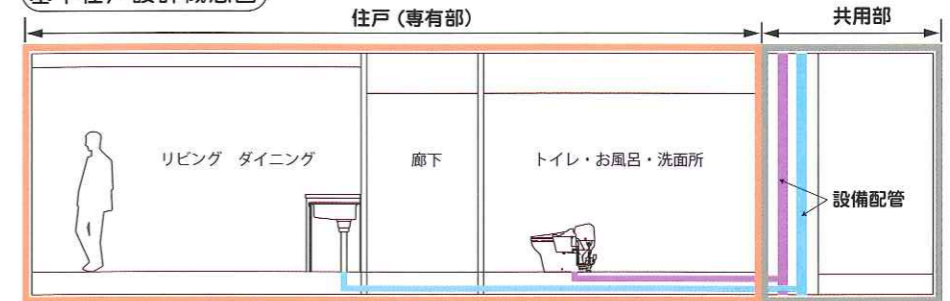
防災システムとしては、1階防災センターに総合操作盤を設置し、共同住宅用自動火災報知設備と共同住宅用スプリンクラー設備を中心として全館を警戒しています。

住戸幹線には大容量バスダクトを採用するとともに、

電力メーターを集約し、各住戸のMBを設けず、住戸階の設備スペースがミニмумになるように計画しています。共用部照明は省エネルギーおよびメンテナンス性を考慮して、コンパクト蛍光灯を主体とし、一部EVホール等にLEDを採用するとともに、ラウンジおよびエントランスホールの吹抜け部等にはコンパクト形セラミックメタルハライドランプを採用しています。

また、共用廊下に面したパイプスペース又は建物中央の吹抜け部に設備配管を設け、維持管理・更新のしやすい形としています。

基本住戸設計概念図



広場状空地



エントランスホール



ゲストルーム



屋上緑化

シティタワー麻布十番～写真集～



全景



敷地内通路



メインエントランス



地下駐車場出入口



正面ロータリー



広場状空地



エントランスホール



エントランスホール



サブエントランス



ゲストルーム



共用廊下



エレベーターホール



展望ラウンジ



集会室



屋上緑化



展望ラウンジ



トランクルーム



駐輪場



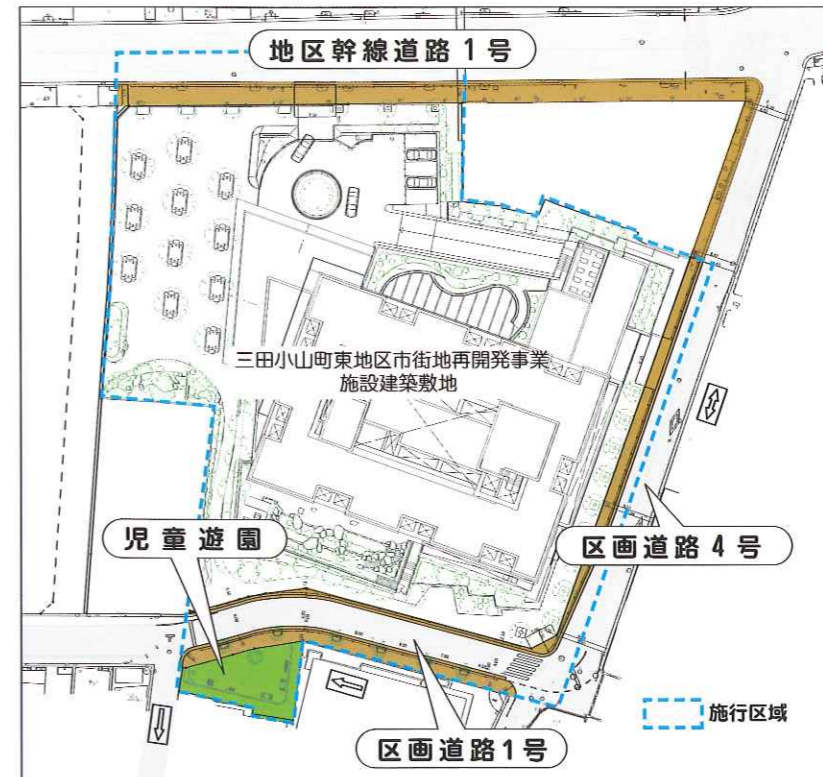
立体駐車場

区画道路1号の拡幅整備、地区幹線道路1号及び区画道路4号の再整備を行い、歩行者と車の安全で円滑な動線を確保しました。

また、袋小路状の私道に面していた既存の児童遊園を、地区の皆様の利便性や安全性に配慮して、区画道路1号に面する位置に移設拡張整備しました。



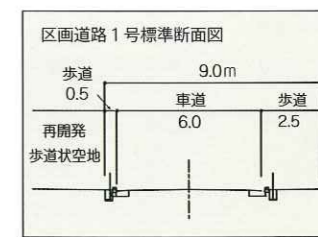
児童遊園



児童遊園



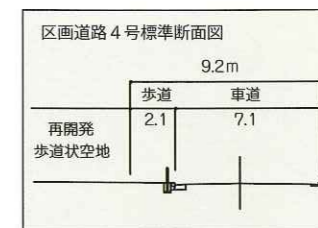
区画道路1号



地区幹線道路1号



区画道路4号



公共施設の規模

名称	幅員	延長	備考
地区幹線道路1号(特別区道第1022号線)	約9.25m[約18.5m]	約60m	既設(再整備)
区画道路1号(特別区道第259号線)	約9.0m[約9.0m]	約60m	拡幅
区画道路4号(特別区道第823号線)	約4.25～4.6m[約8.5～9.2m]	約80m	既設(再整備)
児童遊園	面積 約190㎡		移設拡張

[]は全幅員をあらわす。



区画道路1号

再開発事業のあゆみ ～経緯と推進体制～



組合設立総会



組合設立パーティー



物件見学会



埋蔵文化財調査見学会



権利変換計画の認可



起工式

三田小山町東地区 第一種市街地再開発事業のあゆみ

- 昭和 63 年度 …… まちづくり推進地区への位置づけ(港区)
- 平成 2 年度 …… 地区整備ガイドプランの策定(港区)
- 平成 4 年度 …… 市街地再開発事業推進計画策定(港区)
- 平成 12 年 11 月 …… 三田小山町 1 地区まちづくり協議会結成
- 平成 13 年 7 月 …… 三田小山町地区地区計画の都市計画決定告示
- 平成 15 年 6 月 …… 三田小山町 1 地区市街地再開発準備組合設立
- 平成 17 年 1 月 …… 三田小山町東地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定告示
- 平成 17 年 7 月 …… 三田小山町東地区市街地再開発組合設立認可申請
- 平成 17 年 11 月 …… 三田小山町東地区市街地再開発組合設立認可
- 平成 17 年 11 月 …… 組合設立総会・同祝賀会開催
- 平成 18 年 6 月 …… 権利変換計画の縦覧
- 平成 18 年 7 月 …… 権利変換計画認可申請
- 平成 18 年 8 月 …… 三田小山町東地区第一種市街地再開発事業の権利変換計画認可
- 平成 18 年 10 月 …… 施設建築物工事入札実施
- 平成 18 年 11 月 …… 権利変換の登記申請
- 平成 18 年 12 月 …… 施設建築物新築工事起工式・工事着工
- 平成 20 年 5 月 …… 管理規約の認可申請及び認可
- 平成 20 年 5 月 …… シティタワー麻布十番管理組合設立
- 平成 21 年 5 月 …… 施設建築物完成
- 平成 21 年 6 月 …… 施設建築物に関する登記申請
- 平成 21 年 8 月 …… 竣工式及び祝賀会開催
- 平成 21 年 11 月 …… 公共施設引継ぎ
- 平成 22 年 1 月 …… 価額の確定
- 平成 22 年 2 月 …… 組合解散認可申請
- 平成 22 年 3 月 …… 解散認可・清算事務



基礎工事



理事工事現場視察

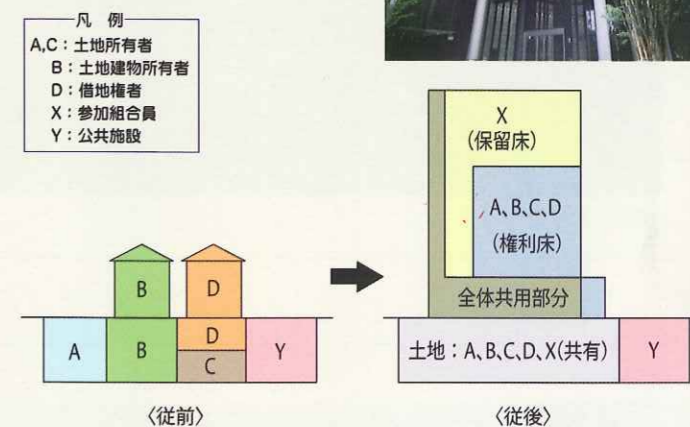
【事業推進体制】

- 施行者：三田小山町東地区市街地再開発組合
- 組合役員等：理事長 藤原雄進
副理事長 金沢章治、住友不動産株式会社
理事 張簡光輝、長岡正紀
濱崎佐恵子、松本恵作
監事 雷田浩由、加藤満壽雄
事務局長 高野景司 (組合解散時)
- 構成員：組合員 153 名(権利変換期日時点)
- 行政担当課：港区街づくり支援部 開発指導課 再開発担当
- 参加組合員：住友不動産株式会社
- 審査委員：佐藤勝利(不動産鑑定士)
嶋田靖彦(公認会計士)
菊地裕太郎(弁護士)
- 総合コンサルタント：株式会社 INA 新建築研究所
- 事務局業務：株式会社シティコンサルタンツ
- コンサルタント等
基本計画・事業計画・権利変換計画
株式会社 INA 新建築研究所
補償：日本総合補償鑑定株式会社
鑑定：株式会社谷澤総合鑑定所
測量：株式会社日野
登記：二葉登記測量事務所
法務：日本橋フォーラム総合法律事務所
会計税務：大野木総合会計事務所
- 公共施設設計：株式会社日野
- 建築設計・設計監理：INA・日建設計共同企業体
- 建築工事・公共施設工事：清水・奥村建設共同企業体
- 管理運営体制
管理組合：シティタワー麻布十番管理組合
管理会社：住友不動産建物サービス株式会社



■権利変換の方式：都市再開発法第 111 条に基づき地上権非設定型
■土地の所有形態：一筆共有(一敷地)

■権利変換モデル図



■都市計画の内容 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定(港区決定)

名称		三田小山町東地区第一種市街地再開発事業			
施行区域面積		約 0.9ha			
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	規模	備考
		地区幹線道路	地区幹線道路 1 号	幅員 9.25m(18.5m) 延長約 60m	既設(再整備)
		区画道路	区画道路 1 号	幅員 9m(9m) 延長約 60m	拡幅
		区画道路 4 号	幅員 4.25~4.6m(8.5~9.2m) 延長約 80m	既設(再整備)	
建築物の整備	公園及び緑地	児童遊園	児童遊園	面積 約 190㎡	移設拡張
		建築面積	延べ面積(容積対象面積)	主要用途	高さの限度
		約 4,100㎡	約 66,000㎡(約 41,400㎡)	共同住宅、駐車場	高層部 130m 低層部 35m、12m
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画			
		道路境界より建物を後退させ、道路と一体となった歩行者空間を整備する。また、周辺からの利用に配慮した広場を敷地内に整備する。			
住宅建設の目標	戸数	面積		備考	
		約 58,000㎡			
参 考	地区計画及び高度利用地区内にあり。				

幅員の〔 〕内は全幅員を示す。



建物引渡



お部屋の引渡



竣工式典

地区周辺空撮写真（東京湾を望む）



撮影：平成 22 年 3 月



撮影：佐藤翠陽 / 昭和 31 年 2 月

平成 22 年 3 月

三田小山町東地区市街地再開発組合