

用地・施設活用担当
防 災 課
人 事 課

白金一丁目西部中地区市街地再開発事業における権利変換計画への 同意について

白金一丁目西部中地区市街地再開発事業（以下「本事業」といいます。）において、旧港区立白金公益質屋（以下「旧白金公益質屋」といいます。）の地権者である区は、権利変換計画に同意します。

1 経緯及び現況

白金一丁目西部中地区（以下「本地区」といいます。）は、東側が特別区道第840号線（大久保通り）、西側南側が特別区道第330号線（白金商店街）に面した地下鉄白金高輪駅の近傍に位置し、旧白金公益質屋を含む約1.6ヘクタールの区域です。本地区は、本事業により、定住性の高い良質な住宅の導入や地域のにぎわいの軸である白金商店街と連携する商業機能を導入し、更に地域産業の基礎を支える工場機能を適切に配置することで、住宅・商業・工場などの機能が融合した魅力ある複合市街地の形成を目指しています。

区は、平成28年7月に本事業によるまちづくりに地権者として参加することを決定し、権利変換により取得する予定の権利床の活用を全庁的な観点から検討してきました。

そして、令和3年12月に権利床を災害対策職員住宅の再整備に活用すること及びその戸数を単身用（30㎡程度）6戸、世帯用（60㎡程度）2戸とすることを決定し、令和4年2月9日開催の総務常任委員会において報告しました。

令和5年6月に白金一丁目西部中地区市街地再開発組合（以下「再開発組合」といいます。）から区に対し権利変換計画が示され、権利床の面積及び配置が提示されました。

平成25年	4月	白金一丁目西部中地区市街地再開発準備組合設立
平成28年	7月	区が本事業によるまちづくりに参加することを決定
平成30年	7月	都市計画決定告示
令和	3年12月	権利床を災害対策職員住宅の再整備に活用することを決定
令和	4年	2月 総務常任委員会報告「旧港区立白金公益質屋用地の活用について」
	6月	再開発組合設立

2 本事業の概要

	A地区（住宅棟）	B地区（工場棟）
施行区域面積	約1.6ヘクタール	
建築敷地面積	約11,200㎡	約1,000㎡
建築面積	約5,100㎡	約600㎡
延べ面積	約98,000㎡	約2,000㎡
主要用途	住宅、店舗、生活利便施設、駐車場	工場、住宅、駐車場
建築物の高さ （階数）	約140m （高層棟：地上39階地下1階） （中層棟：地上14階地下1階）	約20m （地上4階）

3 権利変換計画について

（1）権利変換の対象となる財産

名称 旧白金公益質屋

所在地番：白金一丁目325番19（住居表示：白金一丁目16番4号）

土地 159.25㎡（実測）

建物 266.53㎡（鉄筋コンクリート造・地上3階建）

竣工 平成3年3月25日

（2）区に提示された権利変換計画の内容

再開発組合から提示された権利変換計画における従前資産及び従後資産である権利床については以下のとおりです。

【再開発組合から提示された従前資産及び従後資産の内容】

種類	従前資産		従後資産
	土地	建物	権利床（※）
面積	159.25㎡	266.53㎡	A地区（住宅棟）中層棟 10階、11階に各階4戸ずつ、 計8戸の住戸313.86㎡
金額	2億9,939万円	6,363万2千円	従前資産と従後資産を等価交換
	合計：3億6,302万2千円		

※権利床の床面積は再開発の権利に見合う面積が割り当てられ、差額は金銭により清算されます。

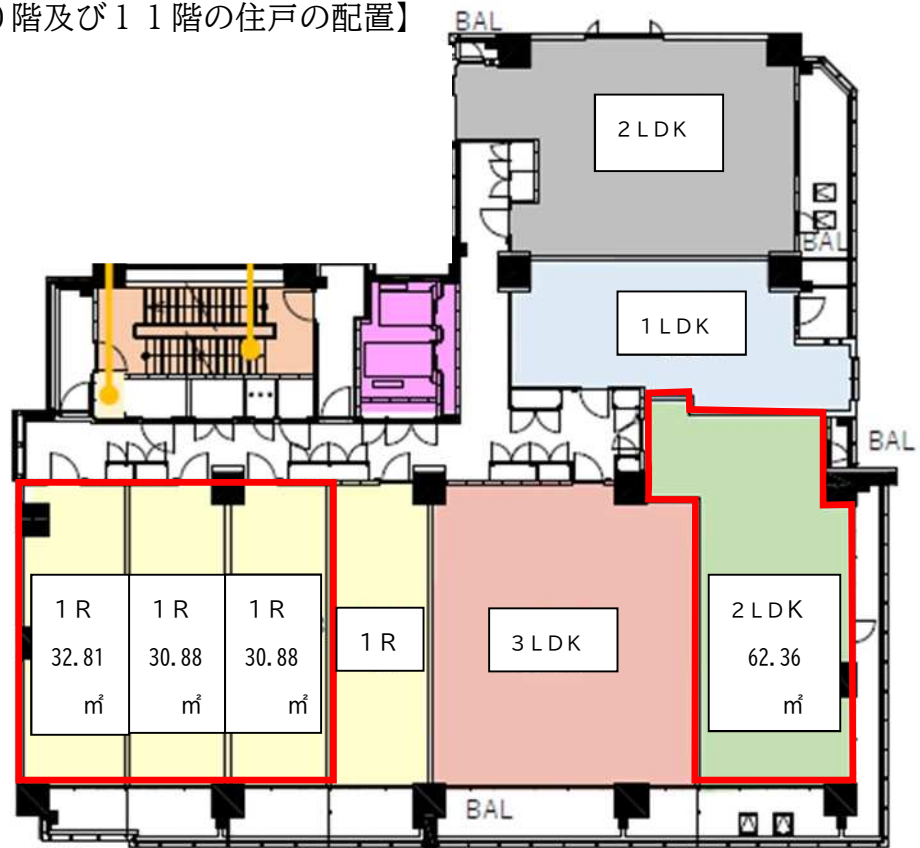
（3）権利変換計画の評価

区は、専門機関による不動産鑑定評価の手法を用いた報告をもとに再開発組合から提示された内容を検証し、従前資産の金額及び従後資産の財産的価値が妥当であることを確認しました。

また、権利床として取得する予定の住戸は、単身用（30㎡程度）6戸、世帯用（60㎡程度）2戸の災害対策職員住宅の必要戸数及び面積を満たすに、まとまった配置での確保が可能です。

	従前資産	従後資産
面積	土地 159.25㎡ 建物 266.53㎡	A地区（住宅棟）中層棟 10階、11階 権利床 313.86㎡
外観		 <p>※再開発組合提供の建物イメージ図</p>

【中層棟 10階及び 11階の住戸の配置】



4 権利変換計画に対する同意

本件権利変換計画は妥当と判断し、区は権利変換によりA地区（住宅棟）の中層棟10階及び11階の権利床313.86㎡を取得することとし、今後、再開発組合に対して同意書を提出します。

5 スケジュール（予定）

令和 5年 8月 上旬	再開発組合への同意の意思表示
8月23日	●権利変換計画縦覧（2週間）
10月 上旬	●権利変換計画認可申請手続
12月 下旬	●権利変換計画認可
令和 7年度	●工事着工
令和10年度	●建物しゅん工
	災害対策職員住宅供用開始

※●は再開発組合による手続

白金一丁目西部中地区の街づくりについて

1 計画地の位置・地区の概要

白金一丁目西部中地区は、東側が特別区道第840号線（大久保通り）、西側南側が特別区道第330号線（白金商店街）に面した、地下鉄白金高輪駅の近傍に位置する約1.6haの区域であり、住宅を中心に工場、事務所、店舗などの多様な土地利用がされています。周辺では、白金一丁目東地区や白金一丁目東部北地区において先行してまちづくりが進んでいます。

一方で本地区内は、十分な幅員の道路が少なく、歩行者の安全性の確保や車両動線の円滑化が課題となっています。また、広場などのまとまった規模の空間がなく建築物の老朽化や住宅と工場が混在するなど、防災機能が不十分で、更に隣接する白金商店街の連続性が欠けているなど市街地環境の課題を抱えた地区となっています。

このようなことから、本地区は、港区まちづくりマスタープランにおいて、バリアフリー化を先導的に図り、細街路の拡幅整備や建物の耐震化により安全性・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地区になっています。

そのため、街区再編による土地の集約化、道路、広場などの基盤施設の整備・拡充により市街地の整備水準を高めます。また、定住性の高い良質な住宅の導入や、地域の賑わい軸である白金商店街と連携する商業機能を導入し、更に地域産業である工場機能を適切に配置することで、住宅・商業・工場などの機能が融合した魅力ある複合市街地を形成していきます。

2 これまでの主な経緯

- 平成18年4月 「白金一丁目中地区まちづくり研究会」発足
- 平成19年7月 「白金一丁目中地区再開研究会」へ改組
- 平成25年4月 「白金一丁目西部中地区市街地再開準備組合」設立
- 平成30年7月 都市計画決定告示
- 令和4年度 組合設立認可

3 今後のスケジュール（予定）

- 令和5年度 権利変換計画認可
- 令和7年度 工事着工
- 令和10年度 工事完了

4 整備する主な公共施設等

種類	名称	面積	幅員	延長	備考
道路	区画道路1号	-	10m	約150m	新設
	区画道路2号	-	10m	約130m	拡幅
	区画道路3号	-	8m	約110m	拡幅
公園	広場	約3,300㎡※	-	-	新設
その他の公共空地	歩道状空地1号	-	2m	約130m	新設
	歩道状空地2号	-	3m	約80m	新設
	歩道状空地3号	-	5m	約120m	新設
	歩道状空地4号	-	3m	約80m	新設

※面積から車路部分の面積を除く

5 施設建築物の概要（予定）

	A地区	B地区
施行区域面積	約1.6ha	
敷地面積	約11,200㎡	約1,000㎡
建築面積	約5,100㎡	約600㎡
延べ面積	約98,000㎡	約2,000㎡
主要用途	住宅、店舗、生活利便施設、駐車場	工場、住宅、駐車場
階数	地上39階 地下1階	地上4階
建築物の高さ	約140m	約20m

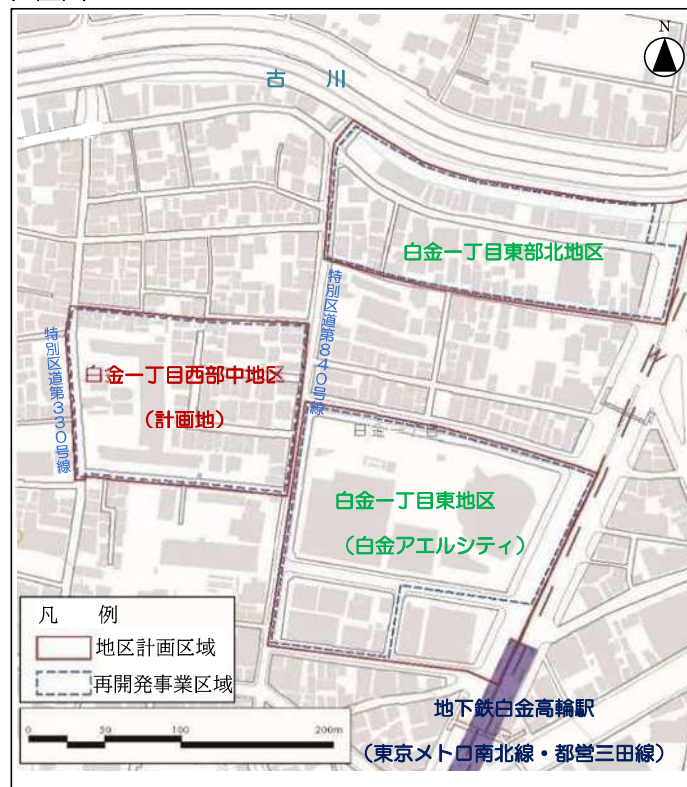
計画建物イメージ（南西方面より）



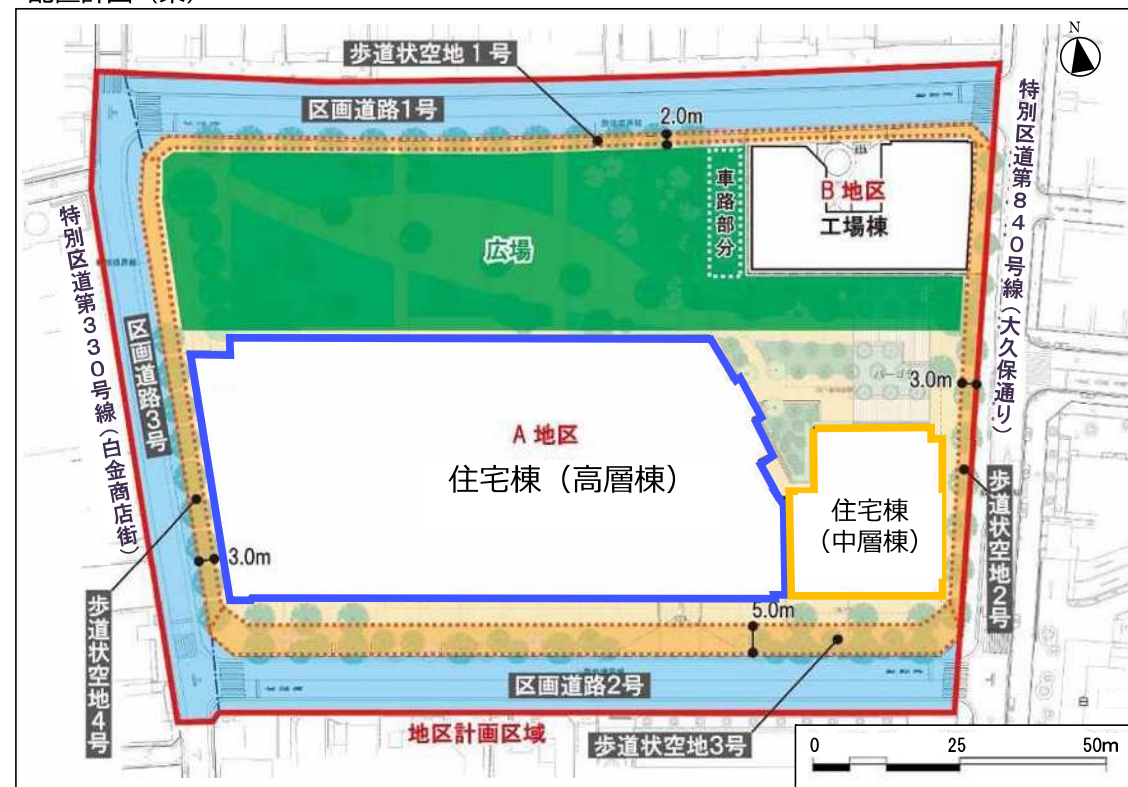
区画道路2号イメージ（南東方面より）



位置図



配置計画（案）



出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/>) ※基盤地図情報を加工して作成