

---

**東京讃岐会館を受け継ぐ  
新たな情報発信・交流拠点の整備に関する  
インフォメーション・パッケージ**

---

**公表版**

**2023年7月**



## 再開発事業の概要

※再開発事業に関するより具体的な情報は、  
インフォメーション・パッケージ（完全版）に  
記載している

# 権利床について

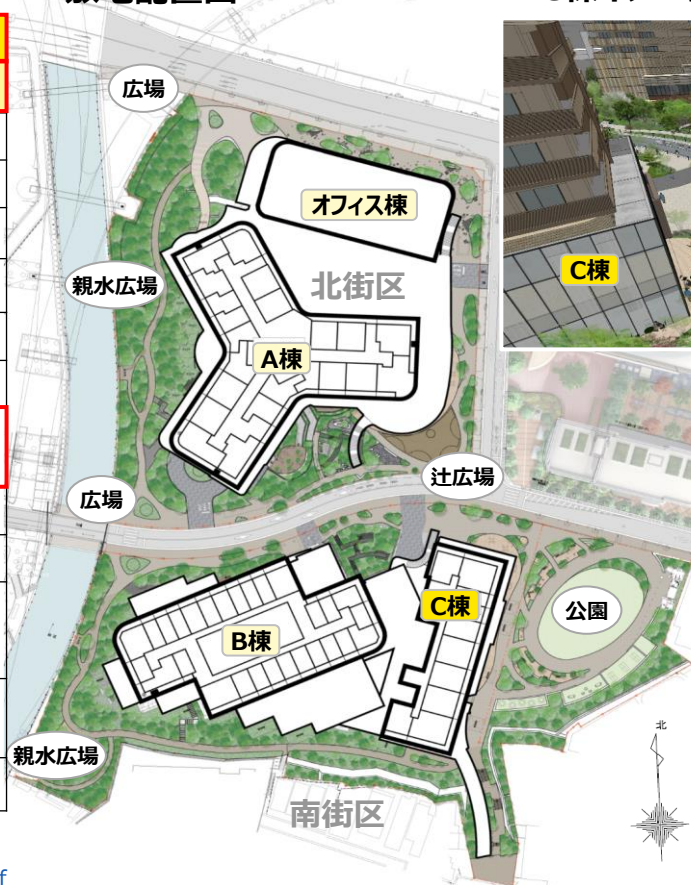
※ 掲載図は、現時点での予定であり、今後再開発事業の進捗に伴い変更されることがある

➤ 香川県は、旧東京讃岐会館の周辺エリアにおいて進められている「三田小山町西地区第一種市街地再開発事業」（以下、「再開発事業」という。）への参加により、再開発後に南街区の住宅C棟の1・2階に権利床（約1,300㎡）を取得する予定である。

## ■ 再開発事業の概要

	北街区		南街区	
	住宅A棟	オフィス棟	住宅B棟	住宅C棟
事業名	三田小山町西地区第一種市街地再開発事業			
施行者	三田小山町西地区市街地再開発組合			
所在地	東京都港区三田一丁目3番 他（地番）			
区域面積	約 2.5ha			
建築面積	約 10,890 ㎡			
延床面積	約 177,640 ㎡			
規模	地上 42 階 地下 1 階	地上 8 階 地下 1 階	地上 31 階 地下 1 階	地上 16 階
高さ	約 165m	約 37m	約 124m	約 64m
主要用途	共同住宅（約1,400戸）、事務所、店舗、保育園（B棟）			
事業推進 コーディネーター 施設建設物設計者	（株）アール・アイ・イー			
参加組員	三井不動産レジデンシャル（株）、日鉄興和不動産（株）、 三菱地所レジデンス（株）、一般財団法人首都圏不燃建築公社			
特定業務代行者	戸田建設株式会社、大成建設株式会社			

## ■ 敷地配置図



## ■ C棟イメージ図



# 再開発事業の概要

※掲載図はあくまでも現時点のイメージであり、  
今後変更となる場合がある

- 本事業予定地は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番駅」から約200m圏、徒歩5分程に位置している。
- 本事業地周辺には、広場空間や古川沿いの親水広場、約2,500㎡（予定）におよぶ公園が新たに整備される予定である。
- エリア全体の回遊性及び麻布十番エリアへのアクセシビリティの向上を図るべく、上記の緑地空間を結ぶ歩行者道路の整備、事業エリア内を横断する区画道路の整備が予定されている。

## ■ 鉄道アクセス

事業予定地の最寄り駅（約500m 圏内）



## ■ 敷地配置図



出典：港区「港にぎわい公園づくり推進計画」  
[https://www.mfr.co.jp/content/dam/mfrcojp/company/news/2023/0119\\_01.pdf](https://www.mfr.co.jp/content/dam/mfrcojp/company/news/2023/0119_01.pdf)  
 国土地理院地図を加工して作成

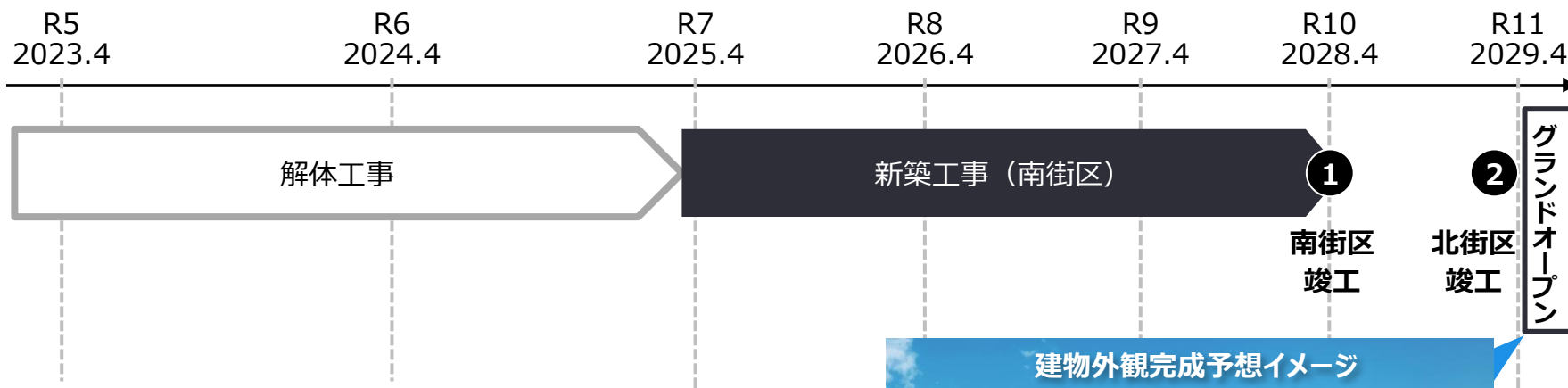


# 今後のスケジュール（予定）

※あくまでも現時点での予定であり、今後再開発事業の進捗に伴い変更されることがある

- 旧東京讃岐会館の解体工事は、R5年（2023）に着工している。
- 本権利床のある南街区の竣工はR10年（2028）中頃、北街区の竣工はR11年（2029）早々の予定である。
- 南棟の共同住宅の新住民は、南街区竣工から一定期間の間に随時入居する想定である。

## <今後のスケジュール（予定）>



## <これまでの主な経緯>

H6 (1994) 7月	「三田小山町第3・5地区市街地再開発準備組合」設立
H28 (2016) 6月	都市計画決定告示
R2 (2020) 9月	「三田小山町西地区市街地再開発組合」設立
R4 (2022) 12月	権利変換計画認可



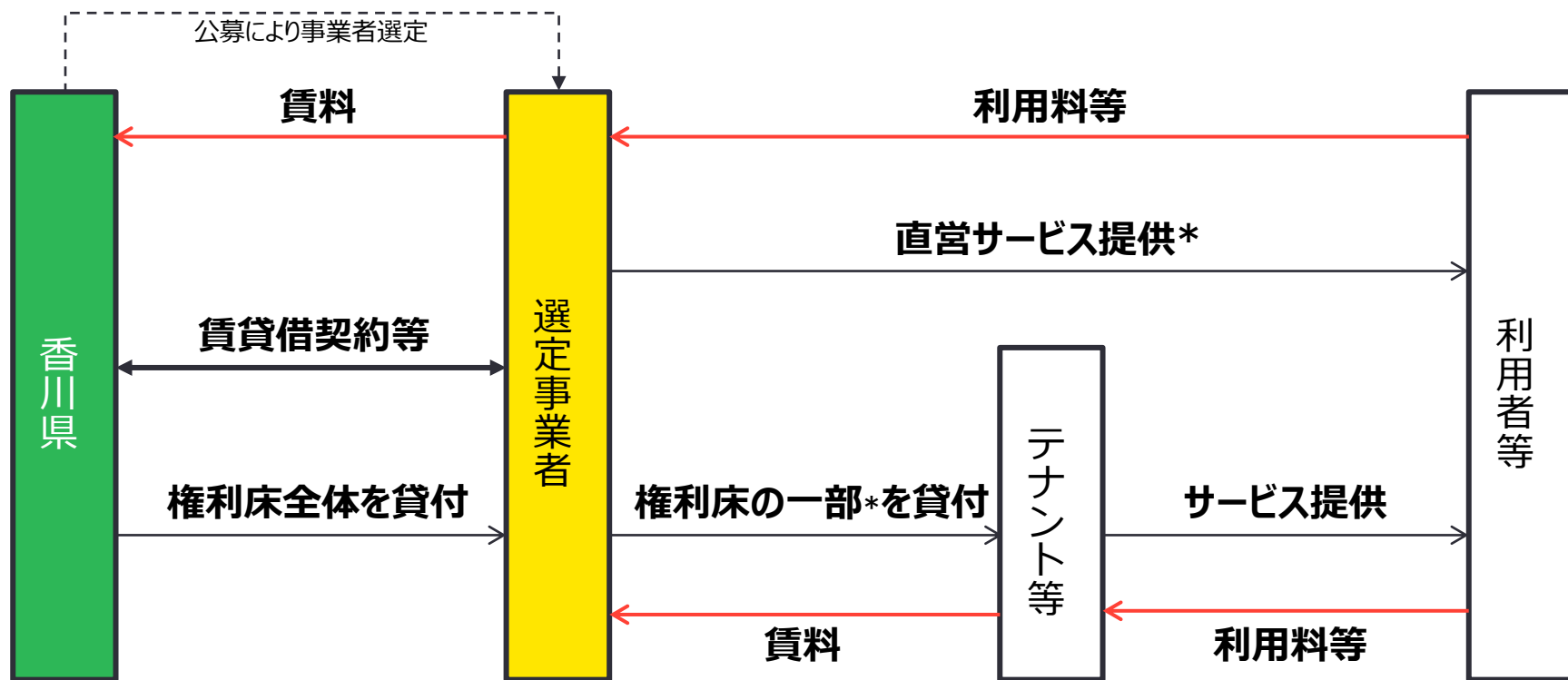
**本事業のスキーム（案）**

---

# 想定する権利床の活用スキーム

- 香川県は所有する権利床全部（約1,300㎡）を一括して選定事業者に貸し付けることを予定している。
- 選定事業者は権利床を自ら直営しても良いし、テナント等へ転貸しても良い。なお、賃料の金額は現在検討中である。
- 賃貸借契約等にて県から選定事業者に対し、権利床を活用して実現を求める事項を義務付けることを想定している。

＜現在想定しているスキームイメージ＞



\*選定事業者が直営サービスを行う場合

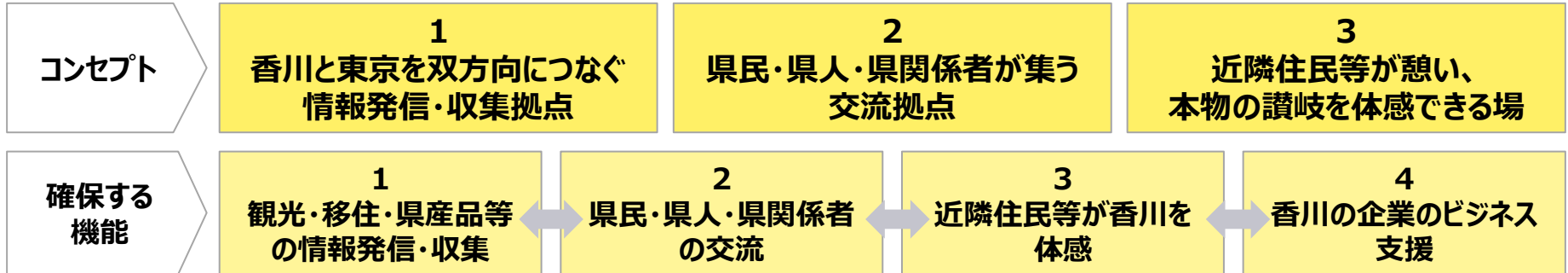


# 賃貸借契約等において義務付けることを想定している事項

- ▶ 本事業における県の方針として、新たな施設整備に係る基本的な考え方「3つのコンセプト・4つの機能」、施設運営に関する基本的「4つの考え方」が示されている。
- ▶ 権利床の活用を通じて、4つの機能実現を、要求水準として定めることを予定している。

## 市街地再開発に伴う 新施設整備・活用方針 ～ 東京讃岐会館を受け継ぐ新たな情報発信・交流拠点 ～

### 基本的な考え方

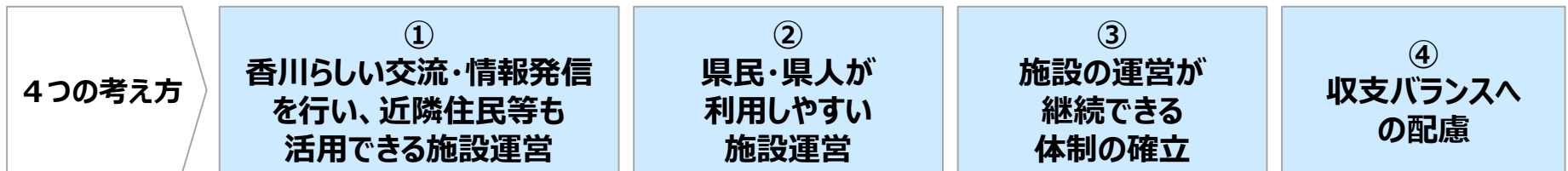


### 立地を生かした一体的な運営で各機能の相乗効果を生み、香川県の新たな魅力を発見・創出

#### 具体的なイメージ

- デジタル技術も活用し、県の情報発信(観光・文化・暮らし等)と都市住民のニーズ等の情報収集を双方向に実現する**交流・イベントスペース**
- 県出身者が集い、アートや音楽などを通じて香川の魅力を再発見できる**ライブイベント**や**展示会**の開催
- 県産食材や香川漆器を活かし、商談などの特別な場にも使える、**ハイクラスなレストラン**
- 県人や近隣住民、外国人などの多様な人々が、県産スイーツを楽しみながら、くつろぎ、自然と交流が生まれる**カフェスペース**
- 新施設の立地や特色を生かし、県内企業が新たなビジネス展開に向けて首都圏で活動するためのハード・ソフト両面での支援
  - ・ **ワークスペース**や**会議室**の提供
  - ・ **展示会**や**商談会**の**開催支援** など

### 施設運営に関する基本的な考え方



# 賃貸借契約等において義務付けることを想定している事項

- ▶ 4つの機能の確保を目的に、権利床においては、以下4つの用途（① 飲食、② イベントスペース、③ 物販店舗、④ オフィス・ビジネススペース）を満たすことを想定している。
- ▶ これらの用途を満たす限り、選定事業者が直営も含めてテナント等を自由に決めることができるものとする。
- ▶ 権利床の賃料は、近隣相場や再開発ビル内の他のテナント賃料等を参考に県が定める基準以上であることを条件に、選定事業者の提案した金額とすることを想定している。

## ＜現時点で義務付けることを予定する権利床の活用用途＞

確保する  
機能

観光・移住・県産品等  
の情報発信・収集

県民・県人・県関係者  
の交流

近隣住民等が香川を  
体感

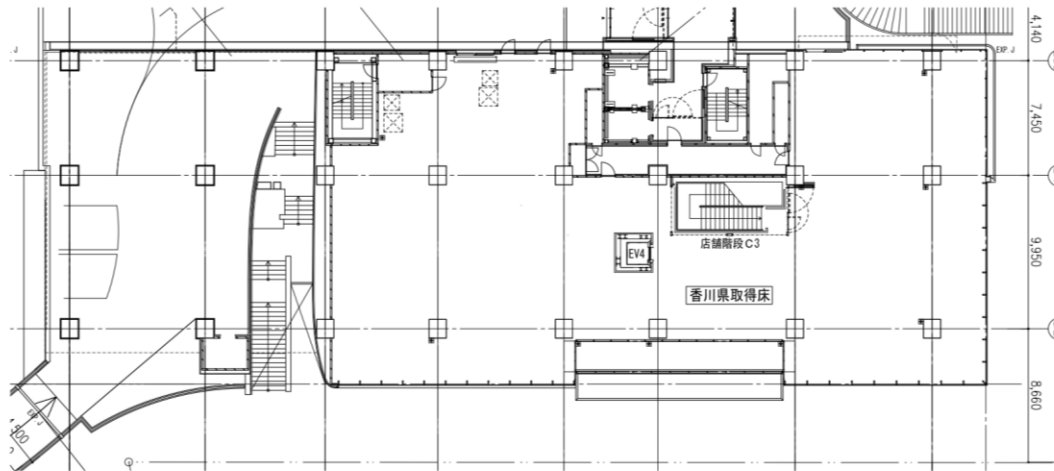
香川の企業のビジネス  
支援

種類	用途	面積（おおよそ）	賃料
① 飲食店	レストラン（1階）	157㎡	権利床全体に対し、 事業者の提案した賃料（※）とする。  ※権利床の賃料は、近隣相場や再開発ビル内の他のテナント賃料等を参考に県が定める基準以上であることを条件に、選定事業者の提案した金額とすることを想定している。
	レストラン厨房（1階）	57㎡	
	高級レストラン（2階）	238㎡	
	レストラン厨房（2階）	43㎡	
② イベントスペース	イベントスペース（1階）	204㎡	
	倉庫	20㎡	
③ 物販	店舗（2階）	186㎡	
④ オフィス・ビジネススペース（2階）		279㎡	
共用	ロビー・ラウンジ	116㎡	
	その他		
合計		1,300㎡	

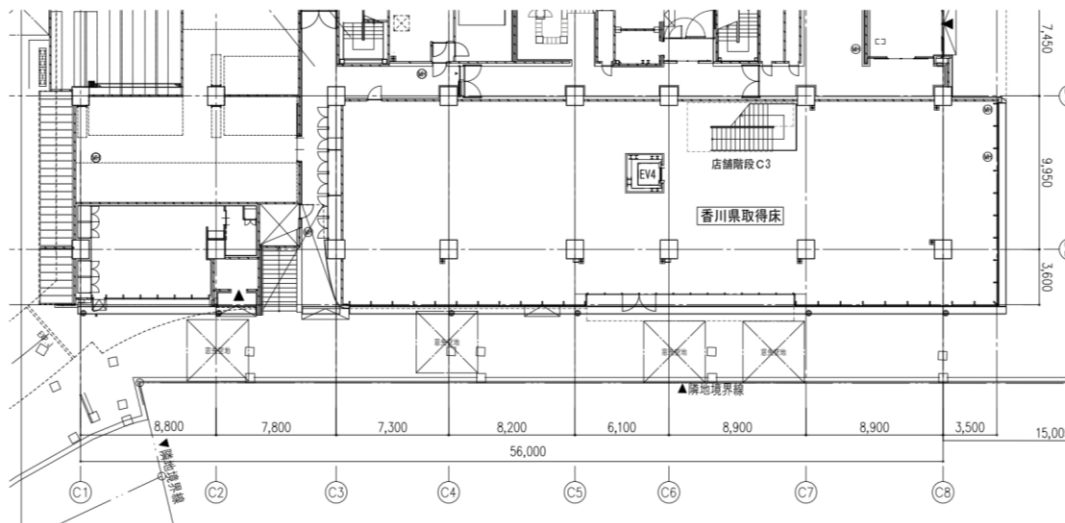
# 権利床の図面（スケルトン）

※掲載図はあくまでも現時点のイメージであり、  
今後変更となる可能性がある

- 県が権利床として受取るレイアウト（図面）は下図のとおりである。
- 権利床はスケルトンとして受取り、県は選定事業者とのレイアウトに関する協議・検討を踏まえ、その後B工事（本体工事の変更に対応する工事）及びC工事（内装工事）を行うことを想定している。



2F 平面図 1/250



1F 平面図 1/250

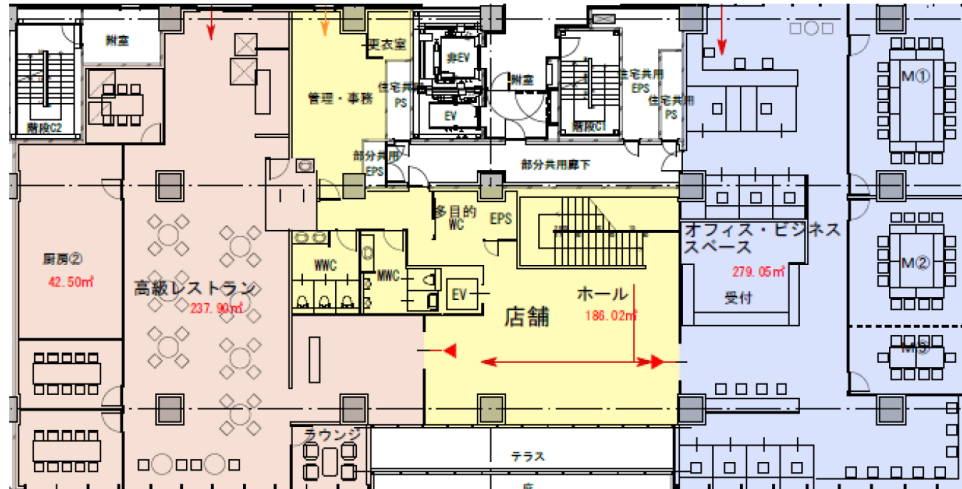
# 権利床の図面（県が想定するレイアウトのイメージ）

※掲載図はあくまでも現時点のイメージであり、  
今後変更となる可能性がある

- 権利床として受取る図面（スケルトン）を踏まえ、現時点において県が想定する用途・面積は下図のとおりである。
- 下図レイアウトは、あくまでも、これまでの検討内容を踏まえた現時点での想定であり、今後、選定事業者と協議をしながら進める予定である。

外から2Fに直接出入りできる  
デッキと階段が整備される予定

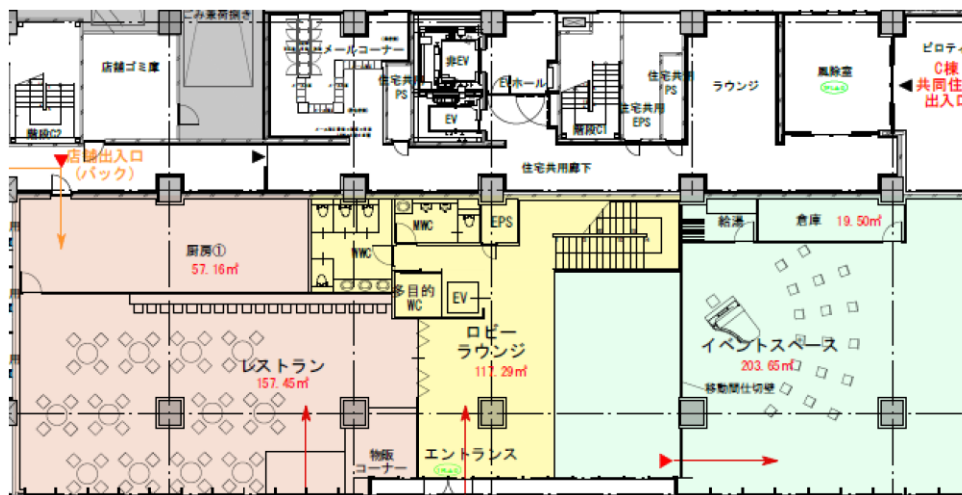
着色箇所：専有部分  
白抜箇所：共用部分



店舗出入口  
(バック)

共同住宅出入口

1F レイアウト図



綱町方面

メインエントランス

公園







讃岐会館

旧東京讃岐会館について



# 旧東京讃岐会館の概要

- 旧東京讃岐会館は、東京における香川県の情報発信・交流拠点として、また、県民・県人が安価で利用できる宿泊施設として、約48年間の長きにわたり運営してきた。
- 本館のレストランや宴会場、別館の料亭では、県産食材を使ったメニューや本場の讃岐うどんの提供などにより、香川県の魅力を発信するとともに、本館ロビーで県出身音楽家のコンサートを開催するなど、県民や県出身者が集い、交流する場としても幅広く利用されてきた施設である。
- なお、再開発後は、地区計画における建築物等の用途制限により、ホテルや旅館等の建築はできないこととなっている。



## <概要>

所在地	東京都港区三田一丁目	
敷地面積	5,217.66㎡	
建築面積	東京讃岐会館（本館等）	4,879.36㎡
	職員住宅（3棟）	1,377.65㎡

## <沿革>

S26	東京讃岐会館本館西館部分の土地を購入 東京事務所・東京宿泊所として使用
S46	東京讃岐会館本館・西館の新築工事
S47	東京讃岐会館 開館
H15	一時閉鎖（運営主体の変更：県⇒民間）
R2	閉館



# 旧東京讃岐会館の概要

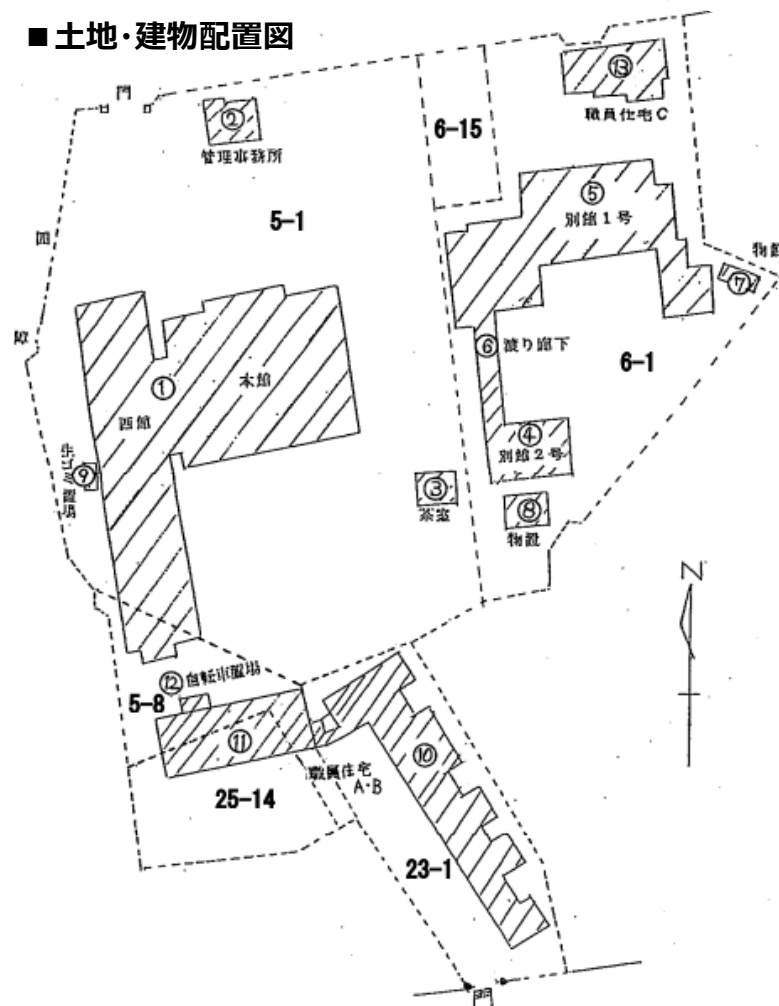
## <施設概要>

図面番号	主な建物	延床面積	図面番号	主な建物	延床面積
①	本館、西館	4354.93㎡	⑩	職員住宅A棟 (9戸)	1,077.11㎡
②	事務所	54.04㎡			
③	茶室	16.29㎡			
④	別館2号	120.14㎡	⑪	職員住宅B棟 (15戸)	10.80㎡
⑤	別館1号	284.66㎡	⑫	自転車置き場	
⑥	渡り廊下	18.00㎡	⑬	職員住宅C棟 (3戸)	289.74㎡
⑦⑧	倉庫(物置)	9.38 / 14.58㎡			
⑨	生ごみ置き場	7.34㎡	合計 1,377.65㎡		
合計		4,879.36㎡			

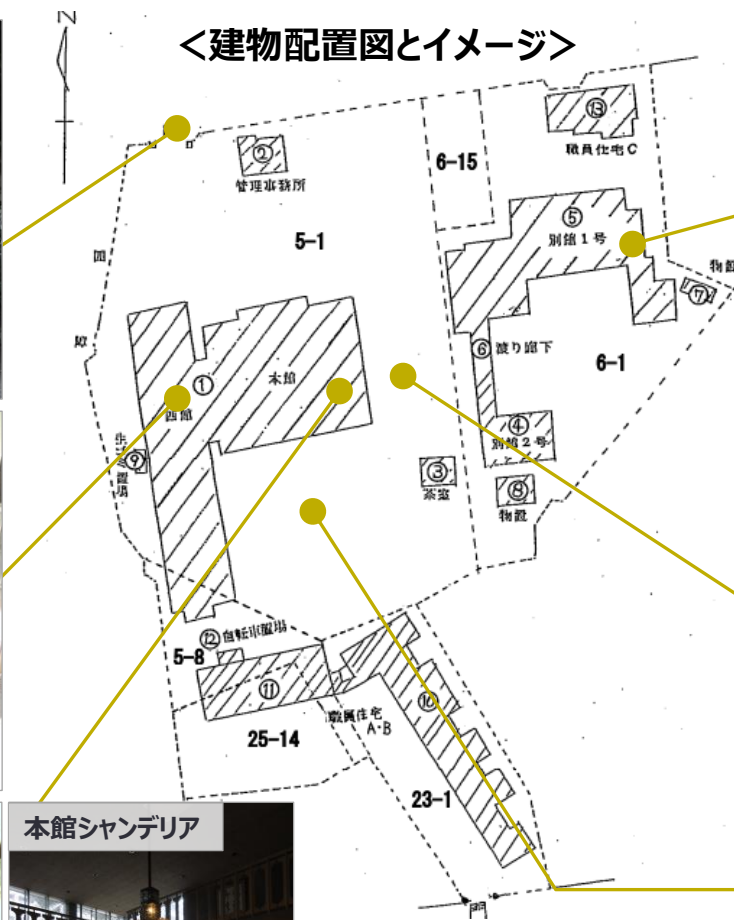
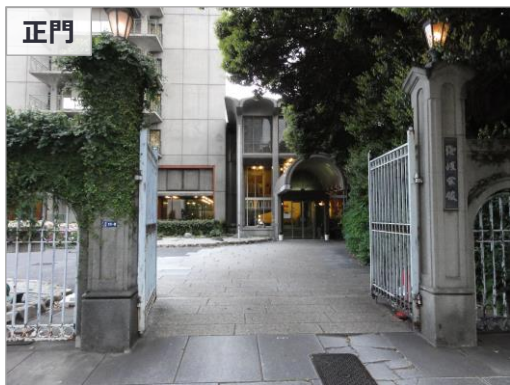
## <施設の機能・規模>

飲食	レストラン(厨房含む) 2F	418㎡
	宴会場 3F	120㎡
	別館2棟	404㎡
交流	交流サロン 1F	216㎡
展示	ギャラリー 2F	90㎡
オフィス	会議室3F	108㎡
その他	物品販売、庭園	

## ■土地・建物配置図



# 旧東京讃岐会館の概要



※タイルやシャンデリアガラスは、権利床の内装等で再利用することを検討中