

(ひがししながわ4ちょうめだい11)

NO.109 東品川四丁目第1地区(個人施行)

1 計画の概要

| | | | |
|-------|--|----|---|
| 計画地 | 品川区東品川三丁目及び東品川四丁目各地内 | | |
| 計画の概要 | 臨海副都心線新駅の開設にあわせて、品川区における臨海部と内陸部を結ぶ地域拠点として育成し、計画的な土地利用転換と土地の合理的な高度利用を進めながら、商業・業務機能を配置するとともに、定住人口の増大のため居住機能を導入し、駅周辺地区にふさわしい市街地形成を図る。 | | |
| 地区面積 | 約7.1ha | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| 階数 | 業務A1棟 : 地上22階 / 地下2階 業務A2・B1・B2棟 : 地上23階 / 地下2階 店舗棟 : 地上9階 / 地下2階 住宅A・B : 地上30階 | 高さ | 業務A・B棟 : 約102m 店舗棟 : 約40m 住宅A・B棟 : 約100m 約101m |

2 都市計画の内容

| | | | | | | | |
|-----------------|-----------------------|--------------------|---|---------------------------------------|--------------|------------------------|--|
| 名称 | 東品川四丁目 第一種市街地再開発事業 | | 施行区域面積 | 約9.6ha(第1地区及び第2地区) | | | |
| 公共施設の配置 及び規模 | 道路 | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 | 備考 | |
| | | 補助26号線 | 10.5m [21m] | 約105m | | 【 】内は全幅員 都市計画道路 整備済 | |
| | | 補助28号線 | 17.0m [34m] | 約230m | | 都市計画道路 整備済 | |
| | | 補助146号線 | 12.5m [25m] | 約360m | | 都市計画道路 整備済 | |
| | | 補助160号線 | 9.0m [18m] | 約470m | | 都市計画道路 区域変更 | |
| | | 地区幹線道路 | 15.0m | 約160m | | 新設 | |
| | | 側道 | 4.4m | 約100m | | 新設 | |
| | 公園 | 公園 | - | - | 約2,500㎡ | 新設 | |
| 建築物の整備 | 街区 | 建ぺい率 | 容積率 | 建築物の 高さの限度 | 壁面の 位置の限度 | 主要用途 | |
| | A1 | 70% | 600% | 高層部(1):103m 中層部:45m 低層部:30m | 2~10m | 事務所、店舗、公益施設、 駐車場 | |
| | A2 | 70% | 600% | 高層部(2):102m 高層部(3):101m 低層部:30m | | 事務所、店舗、ホテル、 駐車場 | |
| | B1 | 70% | 590% | 高層部(3):101m 高層部(4):100m 低層部:30m | | 住所、店舗、駐車場 | |
| | B2 | 50% | 580% | 高層部(2):102m 低層部:30m | | 事務所、店舗、駐車場 | |
| | | 建築面積 | 延べ面積(容積対象) | | 住宅建築の目標 | | |
| | A1 | 約26,100㎡ | 約294,000㎡(約237,700㎡) | | 約800戸 | 約71,000㎡ | |
| | A2 | 約8,600㎡ | 約80,600㎡(約73,400㎡) | | | | |
| B1 | 約8,500㎡ | 約82,000㎡(約71,100㎡) | | | | | |
| B2 | 約3,500㎡ | 約48,300㎡(約45,600㎡) | | | | | |
| 建築敷地の整備 | 建築敷地面積 | 整備計画 | | | 備考 | | |
| | A1 | 40,200㎡ | 敷地内に歩行者広場および歩行者通路を 設ける。建築敷地境界より、建物を2・4・ 6・10m後退させて、歩道状空地を確保す る | | | | |
| | A2 | 12,300㎡ | | | | | |
| | B1 | 12,200㎡ | | | | | |
| | B2 | 7,900㎡ | | | | | |
| 計 | 72,600㎡ | | | | | | |
| 都市計画決定 | 平成10年3月20日 東京都告示第281号 | | | | | | |

3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

| | | | | | | |
|----------------|--|---------|------|---|-----------------------------|-----------------------|
| 名称 | 東品川四丁目地区地区計画 | | | | | |
| 位置 | 品川区東品川三丁目及び東品川四丁目各地内 | | | 面積 | 約13.9ha | |
| 公共施設の配置及び規模 | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 | 備考 | |
| | 道路 | 地区幹線道路 | 約15m | 約160m | - 新設 | |
| | 公園 | 公園 | - | - | 約2,500㎡ 新設 | |
| 再開発地区整備計画 | | | | | | |
| 位置 | 品川区東品川三丁目及び東品川四丁目各地内 | | | 面積 | 約9.6ha | |
| 地区施設の配置及び規模 | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 | 備考 | |
| | 道路 | 側道 | 4.4m | 約100m | - 新設(補助160号と補助26号との交差点改良用地) | |
| | 道路 | 地下駐輪場 | - | - | 約900㎡ 新設(道路付属物、駐輪台数約700台) | |
| | 広場 | 広場1号 | - | - | 約1,000㎡ | 新設(一部建物下、鉄道地下駅との接続広場) |
| | | 広場2号 | - | - | 約4,500㎡ | 新設 |
| | | 広場3号 | - | - | 約2,000㎡ | 新設(人工地盤上) |
| | 公共空地 | 歩行者通路1号 | 6m | 約170m | - | 新設 |
| 歩行者通路2号 | | 4m | 約80m | - | 新設(人工地盤上、立体横断施設を含む) | |
| 地区の区分・名称 | A街区 | | | B街区 | | |
| 面積 | 約6.8ha | | | 約2.8ha | | |
| 建築物等の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表二(リ)項に掲げる建築物。 2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号、第6号又は、同条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物 | | | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表二(ハ)項に掲げる建築物。 2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号から第8号の一に該当する営業の用に供する建築物 | | |
| 容積率の最高限度 | 600% (ただし、建築物の延べ面積には、建築物とみなされる駅舎のうちラッチ外のコンコース及び駅出入口の用に供する部分は参入しない。) | | | 590% (ただし、住宅の用に供する部分の延べ面積の敷地面積に対する割合は、250%以上としなければならない。) | | |
| 建ぺい率の最高限度 | 50% (ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10%、同項第1号及び第2号又は第5項第1号に該当する建築物にあっては20%を加えた数値とする) | | | | | |
| 容積率の最低限度 | 200%(公園部分を除く) | | | | | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 2,000㎡ | | | | | |
| 建築面積の最低限度 | 500㎡ (ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なものはこの限りでない) | | | | | |
| 壁面の位置の限度 | 建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、次の各号に該当する建築物についてはこの限りでない。 1. 道路上空に設けられた横断歩道橋等に接続する歩行者デッキ又はそれらに類するもの。 2. 歩行者の通行の用に供する部分の上空に設置される屋根又は庇。 3. 巡査派出所、駅出入口その他これらに類する公益上必要なもの。 | | | | | |
| 建築物等の形態又は意匠の制限 | 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した色彩とする。 2. 屋外広告物は、建築物と一体的なもの若しくは歩行者空間と調和のとれたものとする。 3. 街並み形成に配慮し、壁面後退部分は公共空間と一体的で調和のとれたものとする。 | | | | | |
| 都市計画決定 | 平成10年3月20日 東京都告示第280号 平成15年11月6日 東京都告示第1209号(変更) 平成17年3月11日 東京都告示第334号(変更) | | | | | |

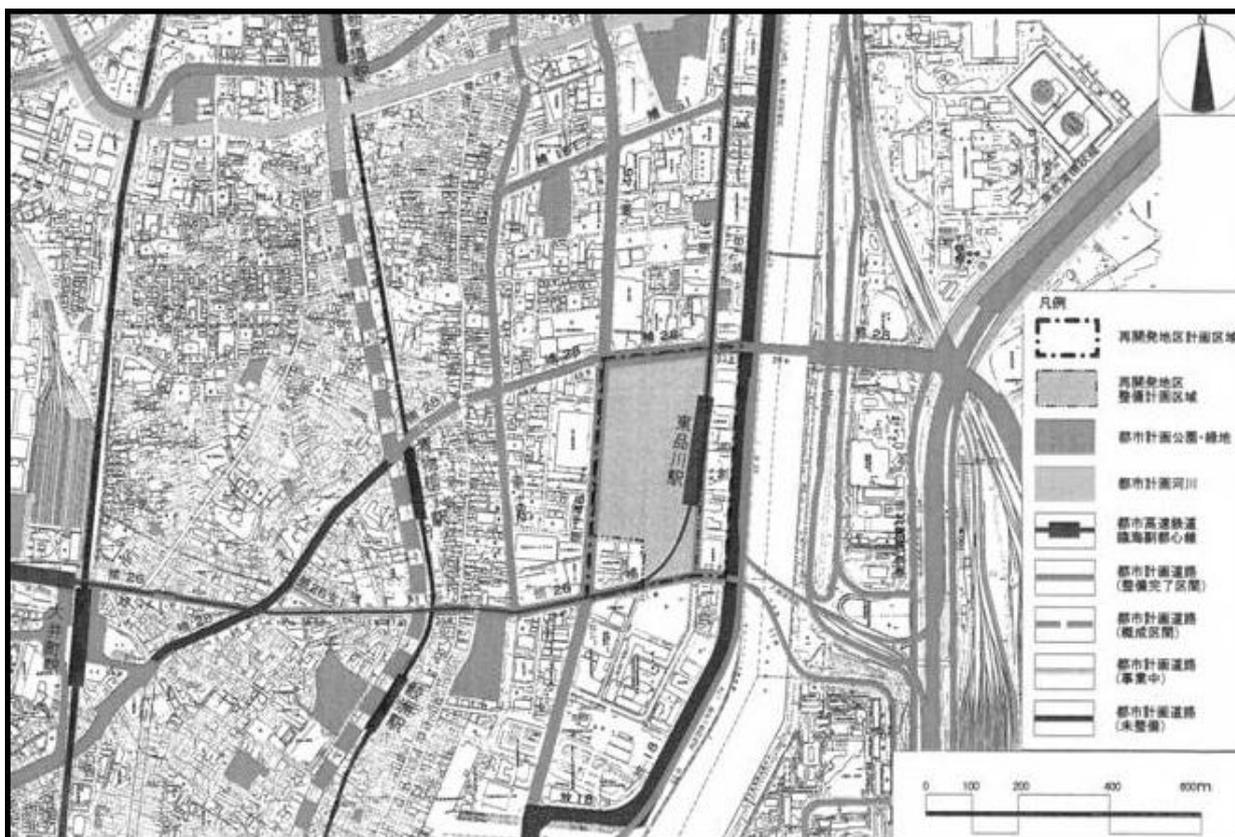
4 事業計画の概要

| | | | | |
|------|--|-----------------------|------|--------|
| 敷地面積 | 52,368.84m ² | 建ぺい率 | 62% | |
| 延べ面積 | 370,830m ² | 容積率 | 564% | |
| 用途 | 事務所 | 171,275m ² | 住宅戸数 | 805戸 |
| | 住宅 | 79,529m ² | | |
| | 店舗 | 47,645m ² | 駐車場 | 1,623台 |
| | 公益的施設 | 4,999m ² | | |
| | 駐車場 | 48,438m ² | | |
| 事業認可 | 平成11年7月30日 東京都告示第914号 平成16年3月10日 東京都告示第275号(変更) 平成16年6月23日 東京都告示第1038号(変更) | | 総事業費 | 約852億円 |

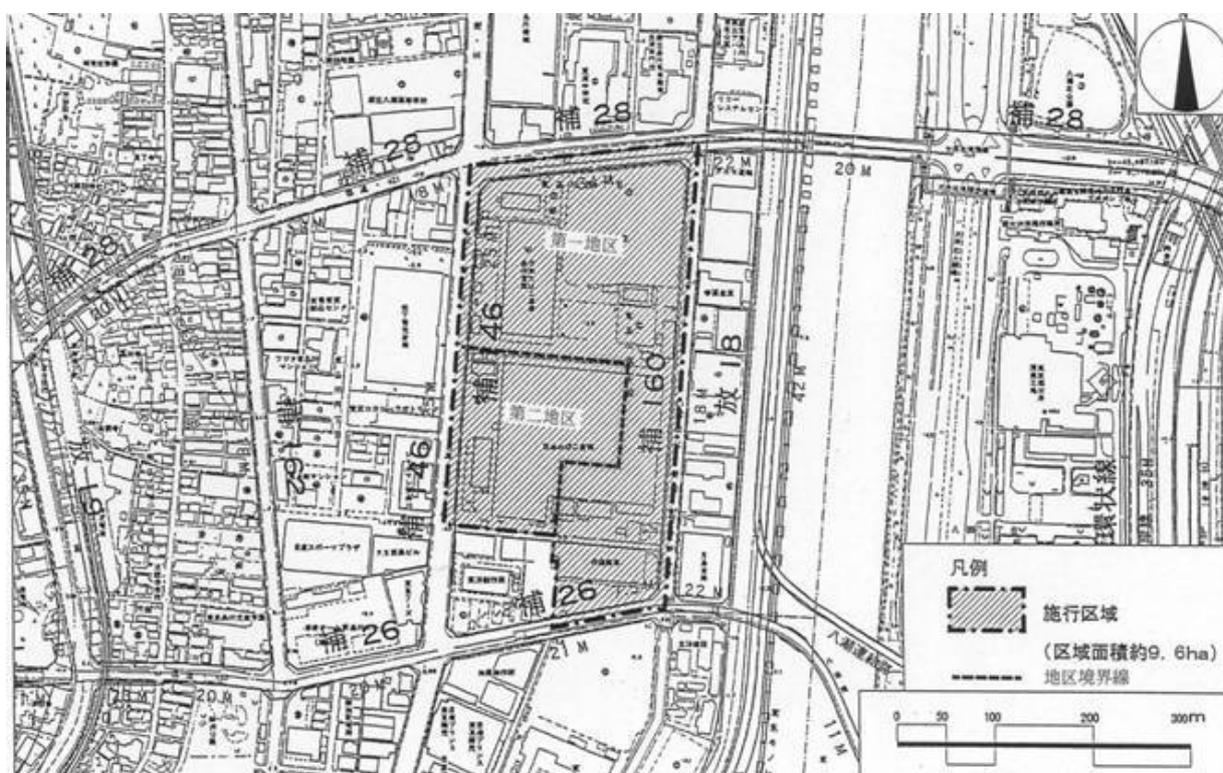
5 経緯

| 年 月 日 | 内 容 |
|-------------|---------------------|
| 平成4年9月 | 「東品川四丁目街づくり研究会」発足 |
| 平成6～7年度 | 東品川四丁目地区整備計画の策定 |
| 平成7年1月 | 住宅マスタープラン、重点供給地域に指定 |
| 平成7年3月 | 東品川四丁目地区整備方針を策定 |
| 平成8年5月 | 再開発方針2号地区に指定 |
| 平成9年度 | 補助採択年度 |
| 平成9年9月 | 臨海副都心線第2期事業着工 |
| 平成10年3月 | 環境評価書の公示 |
| 平成10年3月20日 | 都市計画決定 |
| 平成11年7月30日 | 市街地再開発事業の施行認可告示 |
| 平成11年12月 | 再開発地区計画の変更 |
| 平成11年12月2日 | 権利変換計画の認可 |
| 平成11年12月3日 | 権利変換期日 |
| 平成12年2月 | 建築工事着工 |
| 平成15年11月30日 | 建築工事完了 |
| 平成16年3月10日 | 事業計画変更 |
| 平成16年6月23日 | 事業計画変更 |
| 平成17年3月31日 | 市街地再開発事業の終了認可 |

6 位置図



7 区域図



8 完成写真

