

NO.135 大崎駅東口第3地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	品川区大崎一丁目地内		
計画の概要	JR山手線大崎・五反田両駅に近接した恵まれた立地に位置しながら、区内内道路等の都市基盤施設が脆弱であることから、住環境にとっては交通・防災上の安全性に欠け、また商業等の経済環境面でも安全・利便性の問題を抱え、土地の低利用が顕在化しつつある。このような状況を踏まえ、東京都により大崎副都心整備計画が定められ、その位置付けに相応しい都市環境の創出と、都心居住の推進及び、敷地の共同化による土地の有効利用・高度利用を図る。		
地区面積	約2.5ha	構造	業務棟 鉄筋コンクリート造及び鉄骨造 賃貸住宅棟 鉄筋コンクリート造 分譲住宅棟 鉄筋コンクリート造
階数	業務棟 地上22階/地下1階 賃貸住宅棟 地上28階/地下2階 分譲住宅棟 地上27階/地下2階	高さ	99.00m 96.55m 98.95m

2 都市計画の内容

名称	大崎駅東口第3地区 第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約2.5ha		
公共施設の配置 及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		地区幹線道路	12.0m	約320m	-	新設・既存道路の拡幅
		歩行者専用道	4.0m	約20m	-	新設
	公園	緑地	-	-	約1,000㎡	新設
建築物の整備	街区	建築面積	延べ面積 (容積対象)	建築物の 高さの限度	壁面の 位置の限度	主要用途
	1	約10,800㎡	約114,300㎡ (約98,300㎡)	高層部 99m 低層部 25m	5m	事務所、住宅、店舗 駐車場
	2	約1,600㎡	約32,100㎡ (約21,000㎡)			住宅、駐車場
建築敷地の整備		建築敷地面積	整備計画			住宅建設の目標
	1	約16,100㎡	建築敷地内に歩行者通路(地区施設)及び緑道(2号施設)を設け、公開空地を適切に配置する。道路に沿って建物を5m後退させて歩道状空地を整備し、良好で魅力ある歩行者空間を確保する。ただし、歩行者専用道の用に供する部分については、この限りでない。			約540戸 約59,700㎡
	2	約3,800㎡				
都市計画決定	平成14年6月28日 品川区告示第226号					

3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

名称	大崎駅東口第3地区地区計画					
位置	品川区大崎1丁目地内			面積	約4.8ha	
公共施設の配置 及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		地区幹線道路1号	約12~23m	約390m	-	新設、拡幅
		地区幹線道路2号	約12~16m	約110m	-	新設
	緑地	緑地	-	-	約1,000㎡	新設
	その他の 公共空地	緑道1号	6m	約250m	-	新設
		緑道2号	6m	約60m	-	新設
		歩道状空地1号	5m	約340m	-	新設
	歩道状空地2号	5m	約70m	-	新設	

再開発地区整備計画						
位置	品川区大崎一丁目地内				面積	約4.0ha
地区施設の配置 及び規模	名称	幅員	延長	面積	備考	
	道路 その他 の公 共空地	歩行者専用道	4m	約180m	-	新設
歩行者通路		4m	約590m	-	新設	
地区の区分・名称	A地区			B地区		
面積	約3.3ha			約0.7ha		
建築物等の 用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 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6号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの。</p> <p>2. 建築基準法別表二(リ)項に掲げるもの。</p>					
容積率の 最高限度	610% (ただし、地区内の建築物の床面積(容積率の対象になる床面積に限る)の合計の地区内の敷地面積の合計に対する割合が、499%を超える部分については、住宅の用途に供するものとする。)			550% (ただし、住宅の用途に供する部分の容積率は、85%以上としなければならない。)		
建ぺい率の 最高限度	60% (ただし、建築基準法第53条第3項の規定を適用する場合はこの限りでない。)					
容積率の 最低限度	200%					
建築物の敷地 面積の最低限度	500㎡					
建築面積の 最低限度	200㎡					
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、地盤面下の部分及び道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分についてはこの限りでない。					
建築物等の高さ の最高制限	9.9m (高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号(ただし、同号ロの規定は除く)に定める高さとする。)					
建築物等の形態 又は意匠の制限	<p>1. 壁面後退により確保する空間については、市街地環境の向上に配慮した整備を行う。</p> <p>2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周辺環境に配慮した色調とする。</p> <p>3. 屋外広告物は、都市景観に十分配慮したものとする。</p>					
都市計画決定	<p>平成14年6月28日 東京都告示第858号</p> <p>変更:平成18年12月7日 東京都告示第1608号</p>					

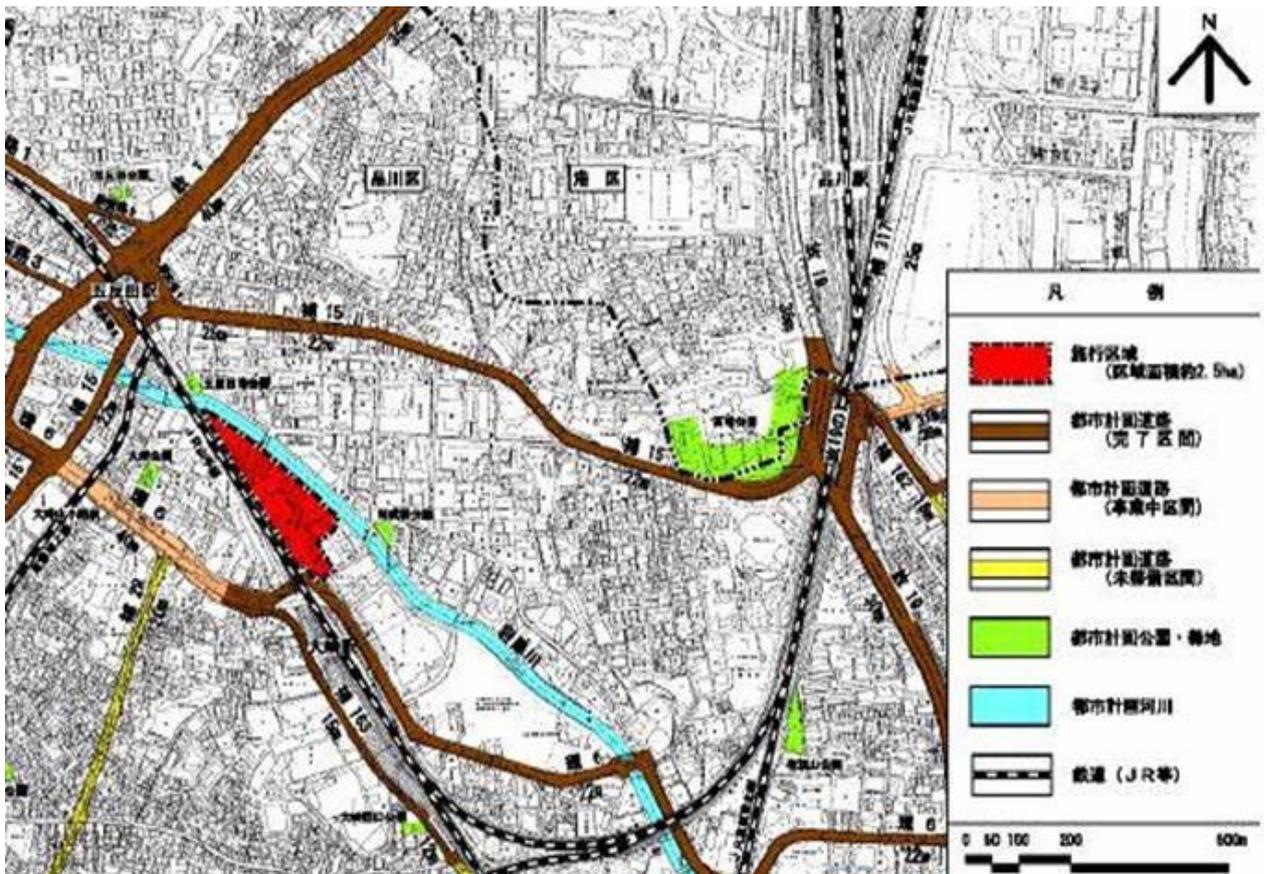
4 事業計画の概要

敷地面積	19,940㎡	建ぺい率	約70%	
延べ面積	148,500㎡	容積率	約600%	
用途	業務棟(事務所)	79,600㎡	住宅戸数	583戸
	業務棟(店舗)	2,800㎡		
	賃貸住宅棟	33,000㎡	駐車場	409台
	分譲住宅棟	33,100㎡		
事業認可	<p>平成15年7月17日 東京都告示第870号</p> <p>平成16年6月28日 東京都告示第1097号(変更)</p>		総事業費	約611億円

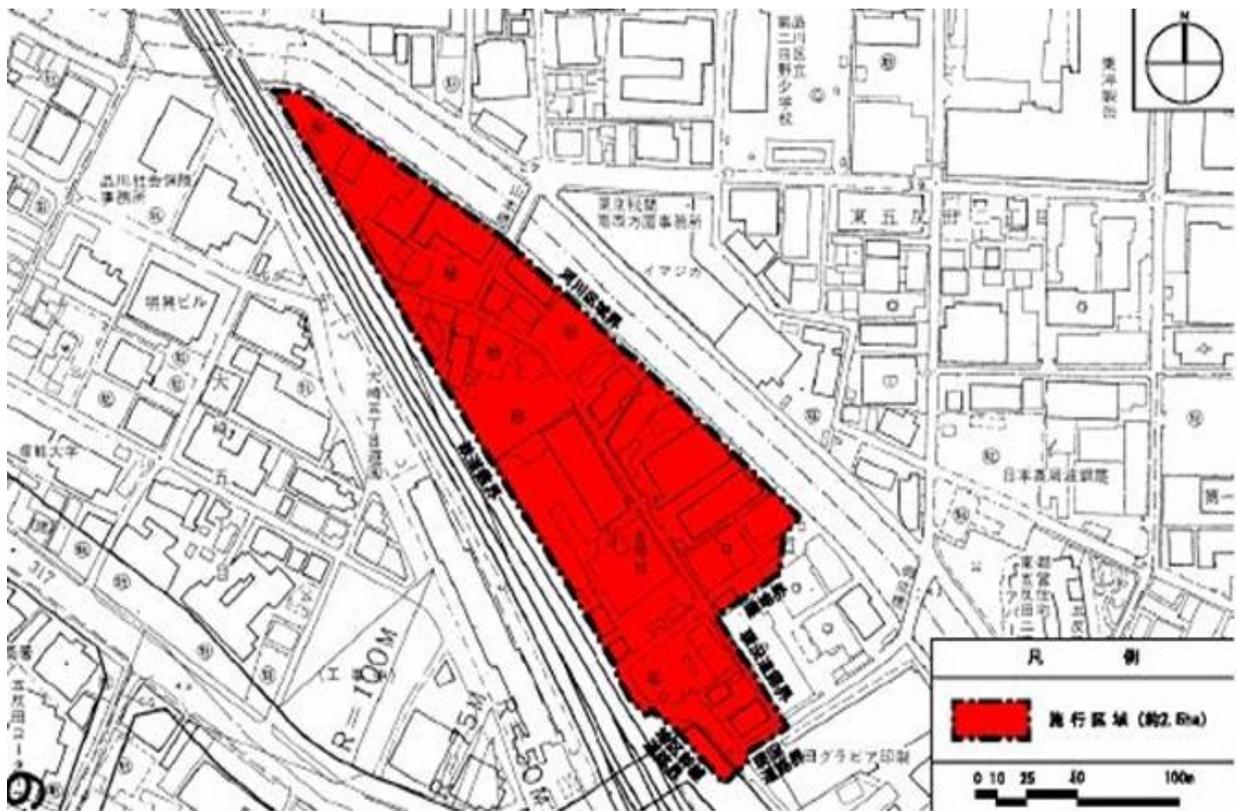
5 経緯

年 月 日	内 容
平成3年6月	「東五反田7 - 1街区開発協議会」設立
平成4年1月	「東五反田地区更新計画」建設大臣承認
平成6年4月	「大崎駅東口第3地区市街地再開発準備組合」設立
平成7年	東五反田地区歩行者動線検討委員会
平成8年11月	「東五反田地区街づくり協定」締結
平成14年2月	再開発地区計画および市街地再開発事業の(原案)公告・縦覧
平成14年6月28日	都市計画決定告示
平成15年7月17日	再開発組合設立認可
平成16年4月20日	権利変換認可
平成16年4月30日	権利変換期日
平成16年6月28日	事業計画変更認可
平成18年12月29日	建築工事完了公告(業務棟・賃貸住宅棟)
平成19年1月22日	建築工事完了公告(分譲住宅棟)
平成19年1月30日	街開き
平成19年6月27日	事業計画変更認可
平成19年10月31日	組合解散認可

6 位置図



7 区域図



8 完成写真

