

(こうじやえきまえ)

NO. 169 糀谷駅前地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	大田区西糀谷四丁目28・29番		
計画の概要	1	老朽住宅等を集約整備し、高層化することにより、住宅と公益施設(高齢者・子育て支援)、店舗等が調和した総合的な街づくりを推進する。	
	2	京浜急行線の連続立体事業と併せ、駅前広場や公共駐輪場を整備し、防火性が高く、安全で快適な都市空間の形成を図る。	
地区面積	約1.3ha	構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上20階/地下2階	高さ	約65m

2 都市計画の内容

名称	糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約1.3ha		
公共施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		幹線街路 都市計画道路 幹線街路 環状街路第8号線	15.0m 【30.0m】	約245m	—	【】内は全幅員整備済み
		幹線街路 都市計画道路 幹線街路 環状街路第8号線 (交通広場)	—	—	約2,000m ²	新設 都市計画変更
		幹線街路 都市計画道路 補助線街路第39号線	20.0m 【20.0m】	約20m	—	新設(特別区道2、3と一体を成す特別区道として暫定整備する。)
		区画街路 特別区道1	6.0m 【9.0m】	約10m	—	拡幅整備
		区画街路 特別区道2	5~11m 【13.0m】	約23m	—	拡幅整備
		区画街路 特別区道3	6.0m 【9.0m】	約45m	—	拡幅整備
		区画街路 特別区道4	9.0m 【9.0m】	約61m	—	拡幅整備
		区画街路 特別区道5	6.0m 【6.0m】	約38m	—	拡幅整備
		区画街路 特別区道6	6.0m 【6.0m】	約28m	—	拡幅整備
		都市計画道路 特殊街路大田自転車 歩行者専用道路 第1号線	9.0m 【9.0m】	約20m	—	新設
建築物の整備	街区	建蔽率	容積率	建築物の 高さの限度	壁面の 位置の制限	主要用途
	1	—	—	68m	2m	住宅、公益施設(高齢者・子育て支援)、店舗、公共駐輪場
	2	—	—	66m	2m, 4m	住宅、店舗
		建築面積	延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標	
	1	約3,500m ²	約37,900m ² (約23,600m ²)		約270戸	約21,750m ²
2	約620m ²	約9,900m ² (約6,000m ²)				
建築敷地の整備		建築敷地面積	整備計画		備考	
	1	約4,320m ²	建築敷地境界線より建物を2m後退させて歩道状空地を確保する。			
	2	約1,000m ²	建築敷地境界線より建物を2、4m後退させて歩道状空地を確保する。			
都市計画決定	平成20年3月7日 大田区告示第104号					

3 高度利用地区

地区名	面積	容積率の最高限度	建蔽率の最高限度	容積率の最低限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の限度
糀谷駅前地区	A	約1.1ha	550%	70%	200%	200m ² 2m
	B	約0.2ha	600%	50%	200%	200m ² 2m, 4m
都市計画決定	平成20年3月7日 大田区告示第103号					

4 事業計画の概要

敷地面積	第1街区:約4,350m ² 第2街区:約1,000m ²	建蔽率	第1街区:約86% 第2街区:約69%
延べ面積	第1街区:約34,140m ² 第2街区:約8,950m ²	容積率	第1街区:約545% 第2街区:約600%
用途	第1街区:地下1階 公共駐輪場・防災倉庫・駐車場 1階 店舗 2階 子育て・高齢者支援施設 3~19階 住宅	住宅戸数	約330戸
	第2街区:地下2~地下1階 駐車場 1~2階 店舗 3~17階 住宅	駐車場	約110台
事業認可	平成24年 7月11日 東京都告示第1150号	総事業費	約218億円
	平成25年 7月23日 東京都告示第 533号(変更)		
	平成28年12月12日 東京都告示第 524号(変更)		

5 経緯

年月日	内容
平成11年 3月 8日	京急線連続立体交差事業、駅前広場都市計画決定
平成11年 6月	糀谷まちづくり研究会発足
平成15年10月	糀谷駅前地区再開発準備組合設立
平成20年 3月 7日	都市計画決定
平成24年 7月11日	組合設立認可
平成25年 7月23日	事業計画変更認可
平成25年12月13日	権利変換計画認可
平成25年12月25日	権利変換期日
平成26年 9月	工事着工
平成26年12月24日	権利変換計画変更報告
平成28年12月12日	事業計画変更認可
平成28年12月15日	建築工事完了公告
平成29年 3月	公共施設工事完了
平成29年12月1日	組合解散認可

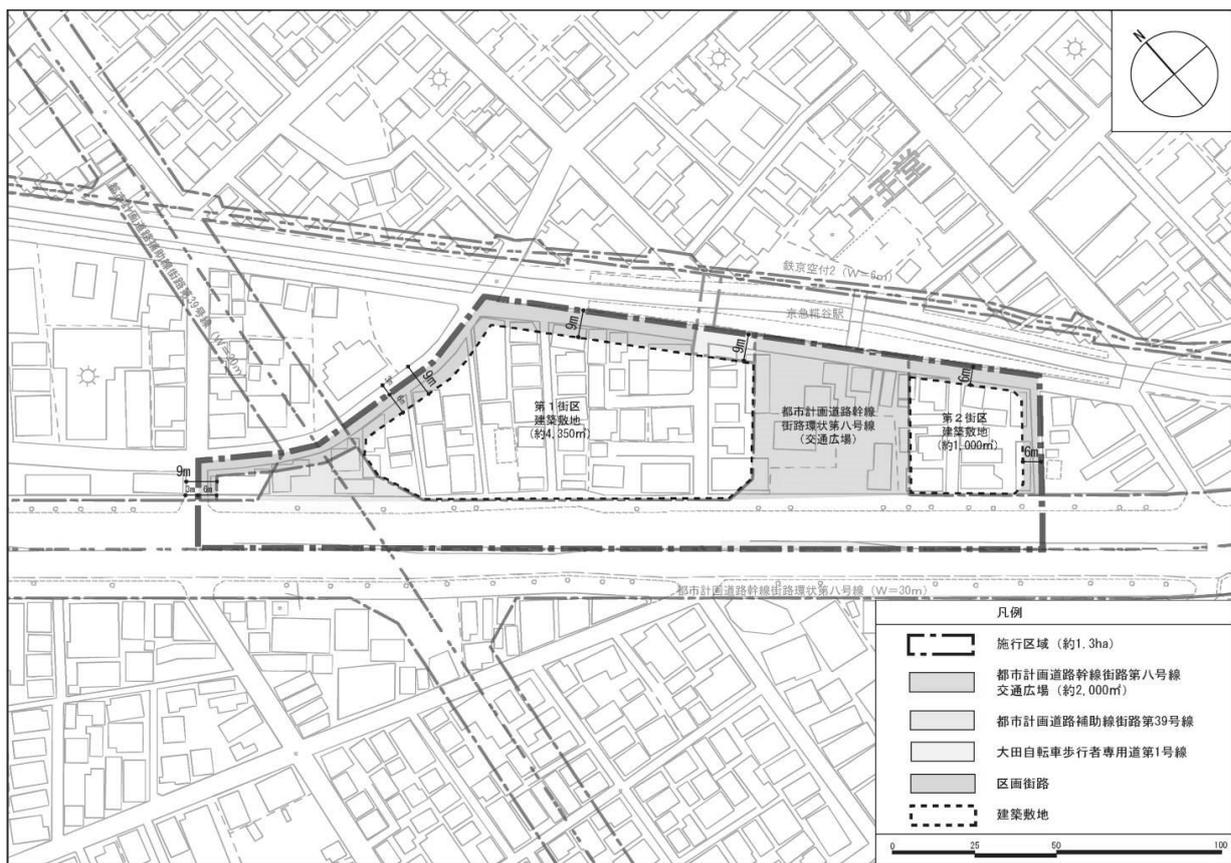
6 位置図



7 区域図



8 配置図



9 完成写真

