(おおさきえきひがしぐちだい2)

NO. 73 大崎駅東口第2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	公共施設の整備とあわせて業務、商業、住宅、工業等の複合機能を備えた地区として整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、副都心に相応しい核地区とする。		
地区面積	約5．9ha	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造
階数	事務所棟(2棟) 地上24階／地下4階 住宅棟 地上20階／地下2階 清掃事務所 地上 4階／地下2階 事務所･工場 地上 3階	高さ	93m 73m 17m 16m

2 都市計画の内容

名称	大崎駅東口第2地区第一種市街地再開発事業				施行区域面積	約5．9ha
公共施設の配置及び規模		名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	東京都市計画環状第6号線	約11m【22m】	約490m		【 】内は全幅員 都市計画道路整備済
	道路	品川区道第8号線	約8m【8m】	約380m		新設
	道路	品川区道第9号線	約5．5m【5．5m】	約17m		既存区道（森永橋）
	公園				約1，400㎡	新設
	河川	都市計画河川第13号目黒川	16．7m【33．4m】	約420m		河川事業により整備
建築物の整備	街区	建ぺい率	容積率	建物の高さの限度	壁面の位置の限度	主要用途
	1	約54%	約660%	高層部1：98m 高層部2：75m 中層部：35m 低層部：25m	5m 7．5m 16～20m	高層部1：事務所 高層部2：住宅 中層部：事務所、店舗、清掃事業所、文化施設、駐車場、中水道施設、地域冷暖房施設、変電所 低層部：工場
	街区	建築面積	延べ面積（容積対象）		住宅建設の目標	
	1	約22，900㎡	約319，500㎡ （約279，600㎡）		約150戸 約15，000㎡	
建築敷地の整備		建築敷地面積	整備計画			備考
		約42，400㎡	周辺道路に接して幅員2m以上の歩道状空地を整備する。公開空地を適切に配置する。			･駐車場の台数約990台 ･東口第1地区との間に歩行者専用立体歩道橋を設ける。
都市計画決定	平成3年2月28日 東京都告示第195号					

3 高度利用地区

地区名	面積	容積率の最高限度	建ぺい率の最高限度	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
品川区大崎一丁目地内	約4．6ha	300%	60%	100%	200㎡	2m
	約1．5ha	400%	60%	150%	200㎡	2m
都市計画決定	昭和58年3月31日 品川区告示第40号					

4　再開発等促進区を定める地区計画

<table>
<tr><td>地区名</td><td colspan="6">大崎駅東口第2地区</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共施設の配置及び規模</td><td></td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>道路</td><td>地区幹線道路</td><td>約8m</td><td>約380m</td><td>―</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>公園</td><td>地区公園</td><td>―</td><td>―</td><td>約1，400㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>地区の区分･名称</td><td colspan="3">A地区</td><td colspan="2">B地区</td><td>C地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="3">約6．1ha</td><td colspan="2">約0．1ha</td><td>約0．1ha</td></tr>
<tr><td>建築物等の用途の制限</td><td colspan="3">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は建築してはならない。</td><td colspan="2">事務所用に供する建築物以外の建築物は建築してはならない。</td><td>事務所、物品販売を営む店舗又は飲食店のように供する建築物(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を除く)以外の建築物は建築してはならない。</td></tr>
<tr><td>容積率の最高限度</td><td colspan="3">660%</td><td colspan="2">530%</td><td>510%</td></tr>
<tr><td>建ぺい率の最高限度</td><td colspan="6">60%
(但し、建築基準法第53条第3項は適用しない)</td></tr>
<tr><td>容積率の最低限度</td><td colspan="6">250%</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="6">500㎡</td></tr>
<tr><td>建築面積の最低限度</td><td colspan="6">200㎡</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の限度</td><td colspan="3">建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、歩行者専用通路はこの限りでない。</td><td colspan="3">建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="3">98m
(但し建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする)</td><td colspan="3">50m
(但し建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする)</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="6">建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は原色を避けるなど、周辺環境に配慮した色調とする。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="3">門又は塀の構造は、コンクリートブロック又はこれに類するものとしてはならない。</td><td colspan="3">門又は塀はこれを設けない。</td></tr>
<tr><td>都市計画決定</td><td colspan="6">平成3年2月28日　東京都告示第191号</td></tr>
<tr><td>都市計画変更</td><td colspan="6">平成11年12月1日　東京都告示第1320号(風営法の改正)</td></tr>
</table>

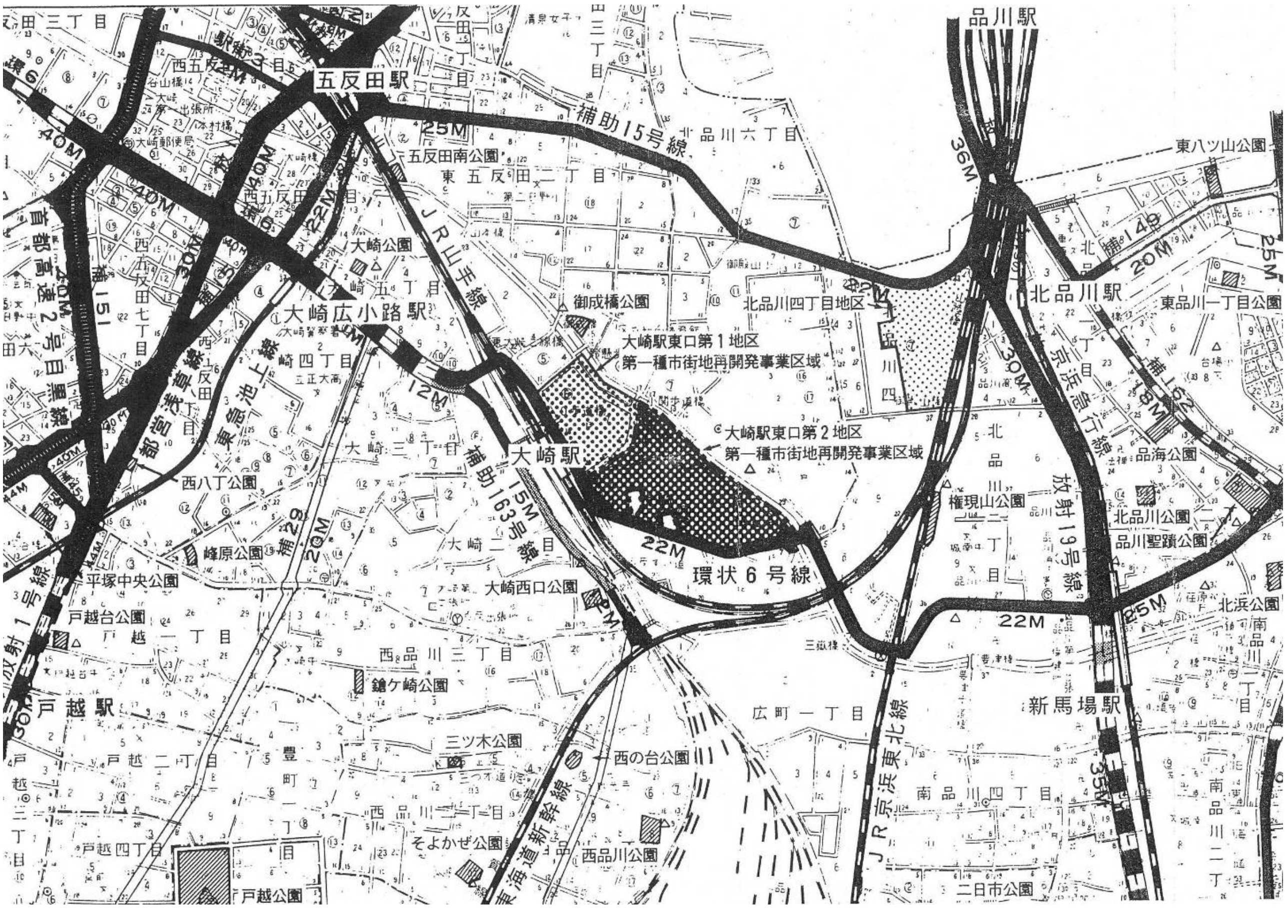
5　事業計画の概要

<table>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="3">42,509㎡</td><td>建ぺい率</td><td>54%</td></tr>
<tr><td>延べ面積</td><td colspan="3">319,900㎡</td><td>容積率</td><td>660%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">用途</td><td>業務･商業棟</td><td>地下　4階
地上24階</td><td>事務所、店舗、アトリウム、地域冷暖房施設、変電所、駐車場</td><td rowspan="2">住宅戸数</td><td rowspan="2">157戸</td></tr>
<tr><td>住宅棟</td><td>地下　2階
地上20階</td><td>住宅、駐車場</td></tr>
<tr><td>事務所併設工場棟</td><td>地上　3階</td><td>事務所、工場</td><td rowspan="3">駐車場</td><td rowspan="3">900台</td></tr>
<tr><td>清掃事業所棟</td><td>地下　2階
地上　4階</td><td>清掃事業所</td></tr>
<tr><td>集会所棟･その他</td><td>地上　1階</td><td>集会所、公衆トイレ</td></tr>
<tr><td>事業認可</td><td colspan="3">平成4年3月19日　東京都告示第321号
平成5年9月2日　東京都告示第978号(変更)
平成6年3月9日　東京都告示第230号(変更)
平成8年9月9日　東京都告示第1040号(変更)
平成9年3月7日　東京都告示第219号(変更)
平成10年6月3日　東京都告示第632号(変更)
平成11年11月11日　東京都告示第1246号(変更)</td><td>総事業費</td><td>約1,666億円</td></tr>
</table>

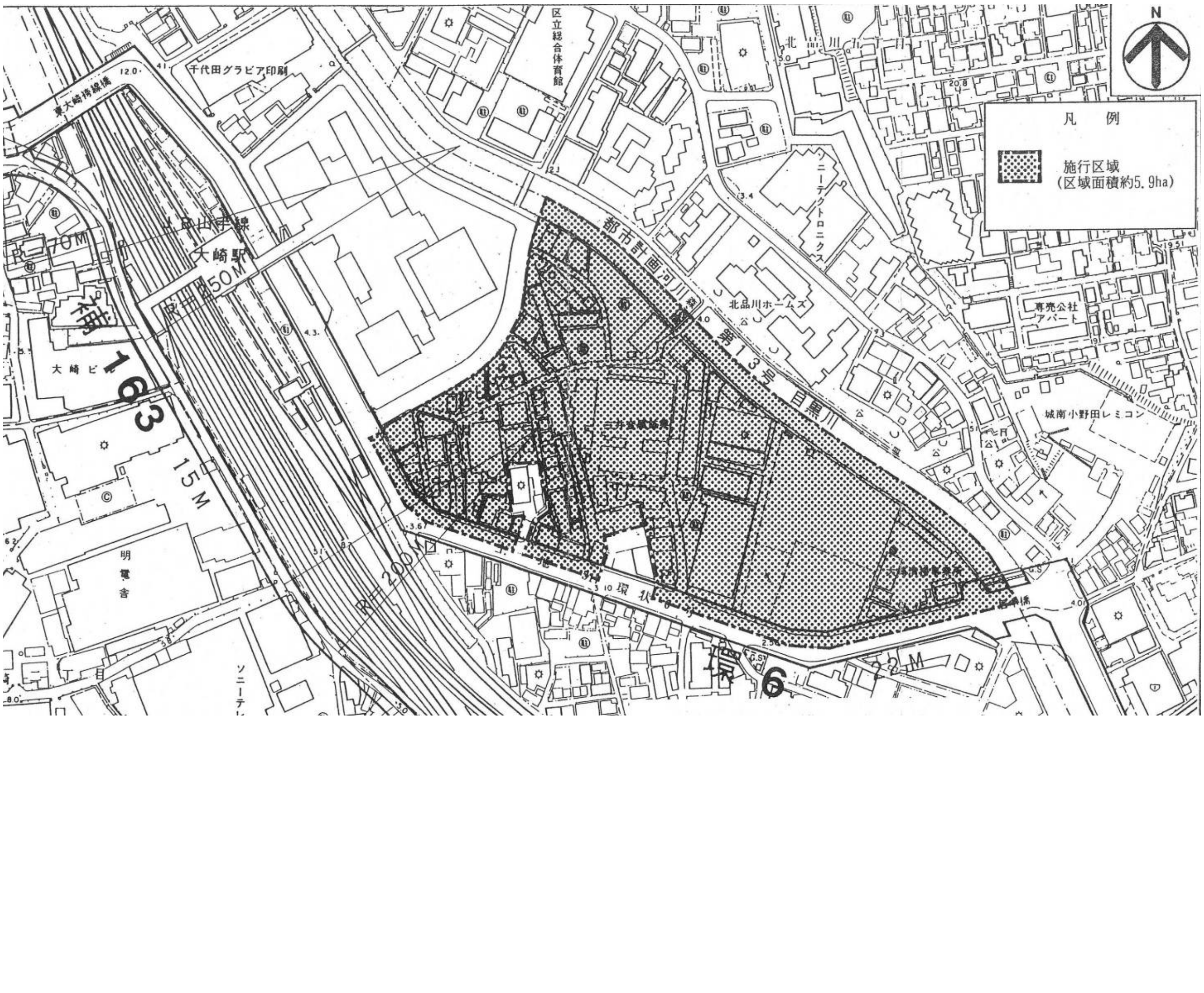
6　経緯

年　月	内　容
昭和53年11月	区長期基本計画策定
昭和53年12月	地元地権者との懇談会開始
昭和55年5月	区再開発基本構想案提案
昭和55年11月	区再開発基本計画案提案
昭和58年5月	「大崎再開発を考える会」発足
昭和59年5月	第2地区再開発準備組合発足
昭和61年度	準備組合による第一次計画案作成
昭和62年度	準備組合による第二次計画案作成
昭和63年度	区事業推進計画作成
昭和63年9月	準備組合による事業計画案の提示
平成元年5月	都市計画案総会承認
平成元年8月	近隣説明開始
平成2年2月	再開発地区計画(原案)公告･縦覧
平成2年8月	施設計画の変更
平成2年10月	都市計画決定手続き開始
平成3年2月28日	都市計画決定
平成4年3月19日	市街地再開発組合設立認可
平成5年9月2日	事業計画変更
平成6年3月7日	権利変換計画認可
平成6年3月9日	事業計画変更
平成6年3月12日	権利変換期日
平成7年1月	建築工事着工
平成8年9月9日	事業計画変更
平成9年3月7日	事業計画変更
平成10年6月3日	事業計画変更
平成10年12月	全体竣工
平成11年1月6日	工事完了公告
平成11年2月	グランド･オープン
平成11年11月11日	事業計画変更
平成11年11月22日	組合解散認可
平成12年3月21日	決算報告書の承認

7　位置図


品川駅
五反田駅
大崎広小路駅
大崎駅
北品川駅
新馬場駅
戸越駅
補助15号線
環状6号線
補助163号線
放射19号線
JR山手線
JR京浜東北線
東海道新幹線
京浜急行線
東急池上線
都営浅草線
首都高速2号目黒線
放射1号線
北品川四丁目地区
大崎駅東口第1地区
第一種市街地再開発事業区域
大崎駅東口第2地区
第一種市街地再開発事業区域
東八ツ山公園
東品川一丁目公園
品海公園
北品川公園
品川聖蹟公園
北浜公園
権現山公園
御成橋公園
大崎公園
大崎西口公園
五反田南公園
西八丁公園
峰原公園
平塚中央公園
戸越台公園
鎧ケ崎公園
三ツ木公園
西の台公園
そよかぜ公園
西品川公園
戸越公園
二日市公園
東五反田二丁目
北品川六丁目
大崎五丁目
大崎三丁目
大崎二丁目
西品川三丁目
西品川二丁目
戸越一丁目
戸越二丁目
戸越四丁目
広町一丁目
南品川四丁目
25M
22M
36M
30M
20M
15M
12M
40M
35M

8　区域図


N
凡　例
施行区域
(区域面積約5.9ha)
大崎駅
JR山手線
東大崎跨線橋
千代田グラビア印刷
区立総合体育館
ソニーテクトロニクス
北品川ホームズ
専売公社アパート
城南小野田レミコン
都市計画河川第13号　目黒川
環状6号
22M
補163
15M
50M
70M
20M
大崎ビ
明電舎

9　完成写真