

(ひがしごたんだ2ちょうめだい1)

# NO.106 東五反田二丁目第1地区(組合施行)

## 1 計画の概要

計画地	品川区東五反田二丁目地内			
計画の概要	大崎副都心のリーディングプロジェクト地区として、業務機能と居住機能が調和した街づくりを進めるとともに、都市基盤施設の整備促進による合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新および防災性の向上ならびに、良好な市街地環境の創造と、個性とにぎわいのある市街地を形成する。			
地区面積	約1.9ha	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造	
階数	業務棟	地上17階/地下2階	高さ	85m
	分譲住宅棟	地上10階/地下1階		110m
	賃貸住宅棟	地上10階/地下1階		40m

## 2 都市計画の内容

名称	東五反田二丁目第1地区 第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約1.9ha		
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	9.0m[12.0m]	約170m	-	拡幅整備 〔〕内は全幅員
		区画道路1号	4.0m[7~8m]	約165m	-	
		区画道路2号	4.5~8m[8m]	約105m	-	
	区画道路3号	6.0m[8.5m]	約95m	-		
公園	御成橋公園	-	-	約1,030m <sup>2</sup>		
		緑地	-	-	約520m <sup>2</sup>	
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
	1	約46%	約420%	高層:110・85m 中層:40・30m 低層:20m	3m, 5m, 6.5m	住宅、業務、店舗、駐車場
		建築面積	延べ面積(容積対象)	住宅建設の目標		
1	約6,300m <sup>2</sup>	約67,400m <sup>2</sup> (約58,000m <sup>2</sup> )	約310戸	約31,000m <sup>2</sup>		
建築敷地の整備		建築敷地面積	整備計画		備考	
	1	約14,000m <sup>2</sup>	幅員3~6.5mの歩道状空地を整備する。			
都市計画決定	平成9年4月4日 東京都告示第474号					

### 3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

地区名	東五反田地区地区計画			面積	約2.5ha
公共施設の配置 及び規模	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路幹線道路	約12m	約340m	-	拡幅整備
	緑道1号	4~5m	約170m	約800m <sup>2</sup>	新設
	緑道2号	5~6.5m	約310m	約1,600m <sup>2</sup>	新設
	緑地	-	-	約520m <sup>2</sup>	新設
建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 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~第6項又は同条第4号各号の一に該当する営業の用に供するもの。 2 建築基準法別表第二(リ)項に掲げるもの。				
容積率の 最高限度	550%				
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はない)				
容積率の 最低限度	200%				
建築物の敷地面積の 最低限度	3,000m <sup>2</sup>				
建築面積の 最低限度	500m <sup>2</sup>				
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、計画図に示す壁面線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等はこの限りでない。 1 道路の上に設けられた横断歩道橋その他これらに類する用途に供する建築物の部分。 2 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。				
建築物等の形態 又は意匠の制限	1 壁面後退により確保する空間については、歩行者空間としての利用に配慮し公共空間と調和した整備を行う。 2 建物の低層部は街並みの連続性に配慮する。 3 建築物の外壁等の色彩計画においては周辺環境と調和を図る。 4 屋外広告物は、都市景観を十分配慮したものとする。				
都市計画決定	平成9年4月4日 東京都告示第475号				
都市計画変更	平成11年2月26日 東京都告示第190号				
都市計画変更	平成11年12月1日 東京都告示第1320号				
都市計画変更	平成14年6月28日 東京都告示第851号				

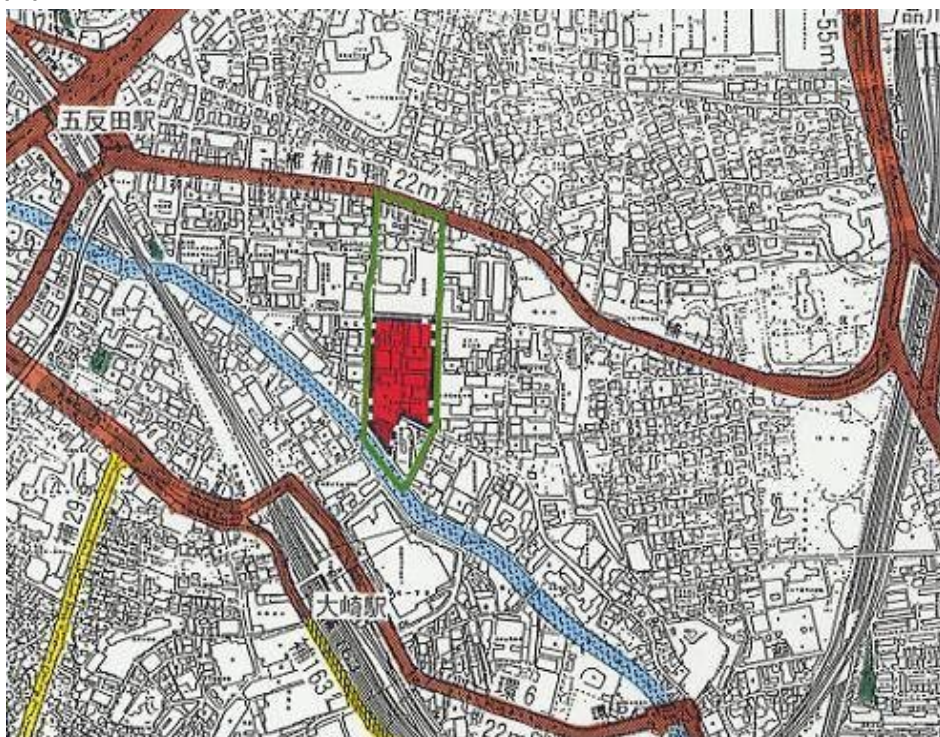
### 4 事業計画の概要

敷地面積	約14,000m <sup>2</sup>	建ぺい率	約46%	
延べ面積	約72,600m <sup>2</sup>	容積率	約420%	
用途	業務棟(事務所、店舗)	29,237m <sup>2</sup>	住宅戸数	約343戸
	分譲住宅棟(住宅、店舗)	35,746m <sup>2</sup>		
	賃貸住宅棟(住宅)	7,804m <sup>2</sup>	駐車場	229台
事業認可	平成9年10月16日 東京都告示第1142号 平成10年4月15日 東京都告示第476号(変更) 平成11年4月12日 東京都告示第533号(変更) 平成14年3月8日 東京都告示第241号(変更)		総事業費	約280億円

## 5 経緯

年 月 日	内 容
昭和57年度	大崎副都心の指定
昭和60年度	品川区市街地整備基本構想・都市軸構想
昭和62年度	東五反田地区開発動向連絡会設立
平成元年度	東五反田地区更新基本計画策定調査委員会
平成2年6月	「東五反田3-1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 準備組合設立
平成5年9月	「東五反田地区街づくり推進協議会」設立
平成6年2月	東京都副都心育成整備指針
平成7年5月	東五反田地区歩行者動線検討委員会
平成7年9月	東京都住宅マスタープラン
平成8年11月	東五反田街づくり協定締結
平成8年12月	再開発地区計画原案の公告・縦覧
平成9年度	補助採択年度
平成9年4月4日	都市計画決定告示
平成9年8月	事業計画縦覧
平成9年10月16日	市街地再開発組合設立認可
平成10年3月31日	権利変換計画認可
平成10年4月7日	権利変換期日
平成10年4月15日	事業計画変更告示
平成11年1月	建築工事着工
平成11年2月	進入路直線化の都市計画変更
平成11年4月12日	事業計画変更告示
平成12年11月	都市施設の整備と管理に関する基本協定
平成13年2月	管理規約認可
平成13年6月29日	建築工事完了公告
平成14年3月8日	事業計画変更
平成14年4月25日	解散認可

## 6 位置図





## 7 区域図



## 8 完成写真

