

令和3年3月5日認可
令和3年12月23日変更認可
令和5年8月17日変更認可

事業計画書

大崎駅西口F南地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	3
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 住宅建設の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	

5. 事業施行期間	8
(1) 事業施行期間 (予定)	
(2) 建築工事及び公共施設工事期間 (予定)	
6. 資金計画	9
(1) 資金計画	
(2) 支出金明細	
(3) 資金調達計画	
(4) 補助金等算出根拠	

添付書類

- (1) 施行地区の位置図
- (2) 施行地区の区域図
- (3) 設計図
 - 1) 施設建築物の設計図
 - 2) 施設建築敷地の設計図
 - 3) 公共施設の設計図

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

大崎駅西口F南地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 大崎駅西口F南地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

大崎駅西口F南地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

当地区は、東京都品川区大崎三丁目地内（一部、二丁目地内）、JR 大崎駅（山手線、埼京線、湘南新宿ライン、りんかい線）西口の駅前に位置し、平成 14 年に都市計画決定し、平成 30 年に変更された大崎駅西口地区地区計画区域の一部を成している。

大崎駅周辺は、古くから工業を中心として発展してきたが、駅東側では、すでに大崎駅東口第 1 地区（大崎ニューシティ）をはじめ市街地再開発事業などによる土地利用転換に合わせた面的整備事業が進められている。

一方、当地区を含む駅西側は、駅前の大規模工場街区とそれに隣接する木造住宅を主体とした密集市街地などの複数の地区で構成され、駅前の工場跡地である E 東地区（シンクパーク）、A 地区（大崎ウエストシティタワー）、南地区（大崎ウィズシティ）による整備が進み、大崎駅西口地区地区計画に基づき、各地区ごとに段階的整備が進められている。

当地区は、老朽化した小規模な木造住宅、集合住宅、店舗併用建物等が混在している地域である。地区内の道路は狭く防災上の課題を抱えており、広場や緑地等のオープンスペースが不足しているため、副都心にふさわしい都市機能の更新と安全で快適な都市環境を形成することが必要な地区である。

(2) 事業の目的

本事業は、大崎駅西口地区地区計画の開発方針に基づき再開発等促進区における市街地再開発事業として実施するものであり、防災性、利便性向上のための都市基盤の整備に併せた敷地の統合化、及び周辺地域との調和を図りながら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ることで、密集市街地を解消して防災性の高い空間づくりを行う。本事業の実施により、住宅、業務、商業の既存機能の再編整備を行い、多様なニーズに対応した都市型住宅や業務施設、保育所等の生活支援施設等の都市機能を導入する。さらに歩行者デッキ等の整備により大崎駅を中心とする歩行者ネットワークを形成するとともに、広場状空地や緑地などのオープンスペースを確保することにより、憩いと潤いのある快適な市街地環境を創出する。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は大崎駅西口地区地区計画区域内の JR 大崎駅西口から約 100m の距離に位置している。地区の南側は地区幹線 1 号、東側は特別区道Ⅱ - 129 号に接道しており、北側に面する居木神社参道は本事業の実施に伴い再整備を予定している。また本地区西側には芳水小学校が近接している。

(2) 施行地区の位置図

添付書類 (1) のとおり

(3) 施行地区の区域

東京都品川区大崎二丁目

[公共施設 (道路)]

222 番 3 の一部 (地区幹線 1 号の一部)

東京都品川区大崎三丁目

[宅地]

216 番 1 216 番 2 216 番 3 217 番 1 217 番 4 217 番 5 217 番 6 217 番 7 217 番 8

217 番 9 217 番 10 217 番 11 217 番 12 217 番 13 217 番 14 217 番 15 217 番 16 218 番

[公共施設 (道路)]

216 番 5 216 番 6 217 番 17 217 番 18

* 無地番の区域 (地区幹線 1 号の一部)

216 番 5 地先

(特別区道Ⅱ - 7 8 の一部)

217 番 6 地先

(特別区道Ⅱ - 7 8 - ①号)

218 番地先

(特別区道Ⅱ - 8 0 の一部)

217 番 6 地先

(4) 施行地区の区域図

添付書類 (2) のとおり

(5) 施行地区の面積

約 0.6ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

敷地を統合し、施設建築物の集約化及び高層化により土地の高度利用を図る。

同時に業務、商業、居住等の再編整備と併せ都心居住を促進する生活支援機能等を導入し、都市機能が融合した魅力ある複合市街地を形成する。施設建築物は耐震性・耐火性に優れた建物とするとともに、災害時には一時避難場所として活用できる広場状空地の整備を行い、地域防災性の向上を図る。

また、地区内外の住民、就業者、来街者のために、バリアフリーにも配慮した歩道状空地やデッキ等の歩行者空間を整備し、大崎駅を中心とする歩行者ネットワークを形成するとともに、隣接する居木神社に面して憩いの場となるまとまった広場状空地を整備する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

建物は敷地の中央に集約することで周辺への圧迫感を低減し、低層部に周辺建物と同程度の高さの基壇を設けることで、街並みの連続性に配慮する。

従前居住者の居住継続や、ファミリー世帯からものづくり産業を支える就業者等の単身世帯まで多様なニーズに対応する都市型住宅を整備する。建物は制振及び免震構造とし、耐震性に優れた施設建築物とするとともに、災害時に備え、非常用電源設備を備えたエレベーターや居住者用の防災備蓄倉庫の設置など、災害復旧期間における居住生活が継続できる計画とする。

建物低層部には快適な暮らしをサポートする保育所、店舗等の生活支援施設や地域コミュニティ形成に寄与する公益施設等を整備する。また、周辺の大規模業務拠点を補完する機能として事務所を整備する。

建物内には地域向けの防災倉庫や災害時の一時避難場所等を設け、地域防災性の向上に寄与する計画とする。

屋上や壁面の一部を緑化することで、環境負荷の軽減に努める。

(ロ) 建蔽率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建蔽率	容積率
約 5,055 m ²	約 2,970 m ²	約 52,124 m ²	約 60%	約 650%

(注1)

(注2)

注1) 駐車場面積及び付帯施設面積を含む

注2) 容積対象床面積：約 32,854 m²

(ハ) 各階床面積等

階	用途	床面積	備考
PH1F	機械室	約 73 m ²	構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造
37F	倉庫、機械室	約 267 m ²	
36F	住宅	約 1,119 m ²	規模：地下3階、地上37階、塔屋1階 建物高さ：TP+約149m（塔屋含む最高高さ） 容積対象面積：約32,854 m ² その他施設：駐車場 約144台（荷捌き含む） 駐輪場 約561台 駐バイク場 約61台 公益施設 約300 m ² （専有面積） 保育所 約300 m ² （専有面積） 地域向け防災備蓄倉庫 約50 m ² （地下1階）
35F	住宅	約 1,109 m ²	
34F	住宅	約 1,109 m ²	
33F	住宅	約 1,109 m ²	
32F	住宅	約 1,146 m ²	
31F	住宅	約 1,106 m ²	
30F	住宅	約 1,126 m ²	
29F	住宅	約 1,126 m ²	
28F	住宅	約 1,126 m ²	
27F	住宅	約 1,126 m ²	
26F	住宅	約 1,126 m ²	
25F	住宅	約 1,146 m ²	
24F	住宅	約 1,146 m ²	
23F	住宅	約 1,160 m ²	
22F	住宅	約 1,142 m ²	
21F	住宅	約 1,160 m ²	
20F	住宅	約 1,164 m ²	
19F	住宅	約 1,145 m ²	
18F	住宅	約 1,145 m ²	
17F	住宅	約 1,145 m ²	
16F	住宅	約 1,145 m ²	
15F	住宅	約 1,145 m ²	
14F	住宅	約 1,145 m ²	
13F	住宅	約 1,145 m ²	
12F	住宅	約 1,145 m ²	
11F	住宅	約 1,145 m ²	
10F	住宅	約 1,177 m ²	
9F	住宅	約 1,145 m ²	
8F	住宅	約 1,145 m ²	
7F	住宅	約 1,151 m ²	
6F	機械室	約 1,351 m ²	
5F	事務所	約 1,184 m ²	
4F	事務所	約 1,184 m ²	
3F	事務所	約 1,718 m ²	
2F	店舗、事務所、公益施設	約 1,413 m ²	
1F	店舗、保育所	約 1,627 m ²	
B1F	店舗、駐車場	約 3,296 m ²	
B2F	駐輪場等	約 1,118 m ²	
B3F	駐車場、駐輪場、機械室等	約 4,718 m ²	
合計		約 52,124 m ²	

※端数処理の関係で各階の床面積を加算した面積は、合計の床面積と必ずしも一致しない。

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

西側住宅地に面して緩衝空間となるまとまった広場状空地を整備し、地区内北側及び西側には緑道を整備することにより、緑豊かで快適な都市環境を創出する。

また大崎駅と周辺エリアをつなぐ歩行者通路、歩道状空地を確保し、ゆとりある快適な歩行者空間を提供する。

(ロ) 歩道状空地

地区幹線 1 号沿いに歩道状空地を設け、歩道と合わせて快適で良好な歩行者空間の形成を図る。

名称	幅員	延長	備考
歩道状空地 14 号	4m	約 75m	新設

(ハ) 広場状空地

西側に公園・緑地等公共施設を補完する公共的空間としてまとまった広場状空地 8 号を整備する。広場状空地は地区内の歩行者ネットワークとの一体的な利用が可能となるよう配置し、地区内のみならず周辺地域の人々にとっても開放された空間とする。デッキ高さや地盤面との高低差を吸収し、バリアフリー動線を確保する。

名称	面積	備考
広場状空地 8 号	約 1,000 m ²	新設

(ニ) 歩行者通路

大崎駅と周辺市街地とをバリアフリー動線をつなぐため、建物外周部にデッキ階と周辺地盤面を結ぶ歩行者デッキ及びスロープを整備し、エレベーターの設置を行う。

名称	幅員	延長	備考
歩行者通路 10 号	4m	約 65m	新設 (デッキレベル)
歩行者通路 11 号	4m	約 95m	新設 (デッキレベル)

(ホ) 緑道

当地区北側及び西側の宅地に面して緑道を整備し、快適で緑豊かな歩行者動線を確保する。

緑道 3 号は、北側に存在する居木神社の参道を拡幅し、合わせて緑地帯を設けることにより、潤いのある歩行者空間を確保する。また緑道 2 号は、緑豊かな広場状空地 8 号と西側住宅地の間に、特別区道Ⅱ - 78 と参道をつなぐ歩行者空間を確保する。

名称	幅員	延長	備考
緑道 2 号	2.7m	約 25m	新設
緑道 3 号	4~7.5m	約 90m	新設

(へ) 有効空地

有効空地率は約 57.8%を確保する。(「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」に基づく)

(ト) 緑化施設

緑化率は、東京における自然の保護と回復に関する条例および同条例施行規則の規定による緑化率に応じて、40%の基準以上の緑化面積を確保する(併せて、品川区みどりの条例を順守する)。

(チ) その他施設(歩行者通路)

大崎駅南口から当地区にアクセスする歩行者ネットワーク動線として、大崎駅西口E東地区(シンクパーク)既存建物部分から当地区敷地内までの範囲に幅員3mの歩行者デッキを新設する。

大崎駅北口からの歩行者ネットワーク動線として大崎駅西口F東地区と将来的に接続する歩行者デッキの整備を検討する。整備実現に向けては、今後大崎駅西口F東地区と連携して具体的な計画検討・調整を進めていく。

名称	幅員	延長	備考
歩行者通路9号	3m	約135m (既設約95m)	一部新設(デッキレベル)

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

大崎駅西口E東地区(シンクパーク)の開発に伴い整備した地区幹線1号の歩道については、当地区内に新たに整備する歩道状空地と合わせ一体整備することで歩行者ネットワークの強化を図る。また、各道路について、レベル等に配慮しながら舗装・側溝の整備等道路改良を実施するとともに、本地区の街区再編に合わせ既設道路の一部ならびに二項道路セットバック部分の用地整理を行う。特別区道II-78-①は緑道2号の整備に伴い、廃道する。

さらに、景観形成や安全な市街地整備の形成に配慮し、地区幹線1号、特別区道II-78及び特別区道II-80の無電柱化を実施する。

(ロ) 公共施設調書

種別	名称	幅員 ():全幅員	延長	公共施設 管 理 者	備考
幹線 道路	地区幹線1号	12m	約77m	品川区	用地整理(既設) 一部道路改良(既設)
区画 道路	特別区道II-78	2m(約4m)	約45m	品川区	一部道路拡幅 道路改良(既設) 用地整理(既設)
	特別区道II-80	2m(約4m)	約12m	品川区	道路改良(既設) 用地整理(既設)

5) 住宅建設の概要

単身世帯住宅からファミリー世帯住宅まで、多様な世帯の住宅供給を図る。

住戸床面積	戸数	タイプ	備考
25 m ² 以上 50 m ² 未満	約 175 戸	~1LDK	単身世帯
50 m ² 以上 65 m ² 未満	約 119 戸	2LDK	夫婦世帯
65 m ² 以上	約 157 戸	3LDK~	ファミリー世帯
合計	約 451 戸		

※住宅延べ面積：約 39,700 m²

※住宅容積対象面積：約 26,600 m²

(2) 設計図

- 1) 施設建築物の設計図 添付図面のとおり
- 2) 施設建築敷地の設計図 添付図面のとおり
- 3) 公共施設の設計図 添付図面のとおり

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 組合設立認可公告の日 ～ 至 令和9年2月末日

(2) 建築工事及び公共施設工事期間（予定）

着工 令和5年1月

竣工 令和8年2月

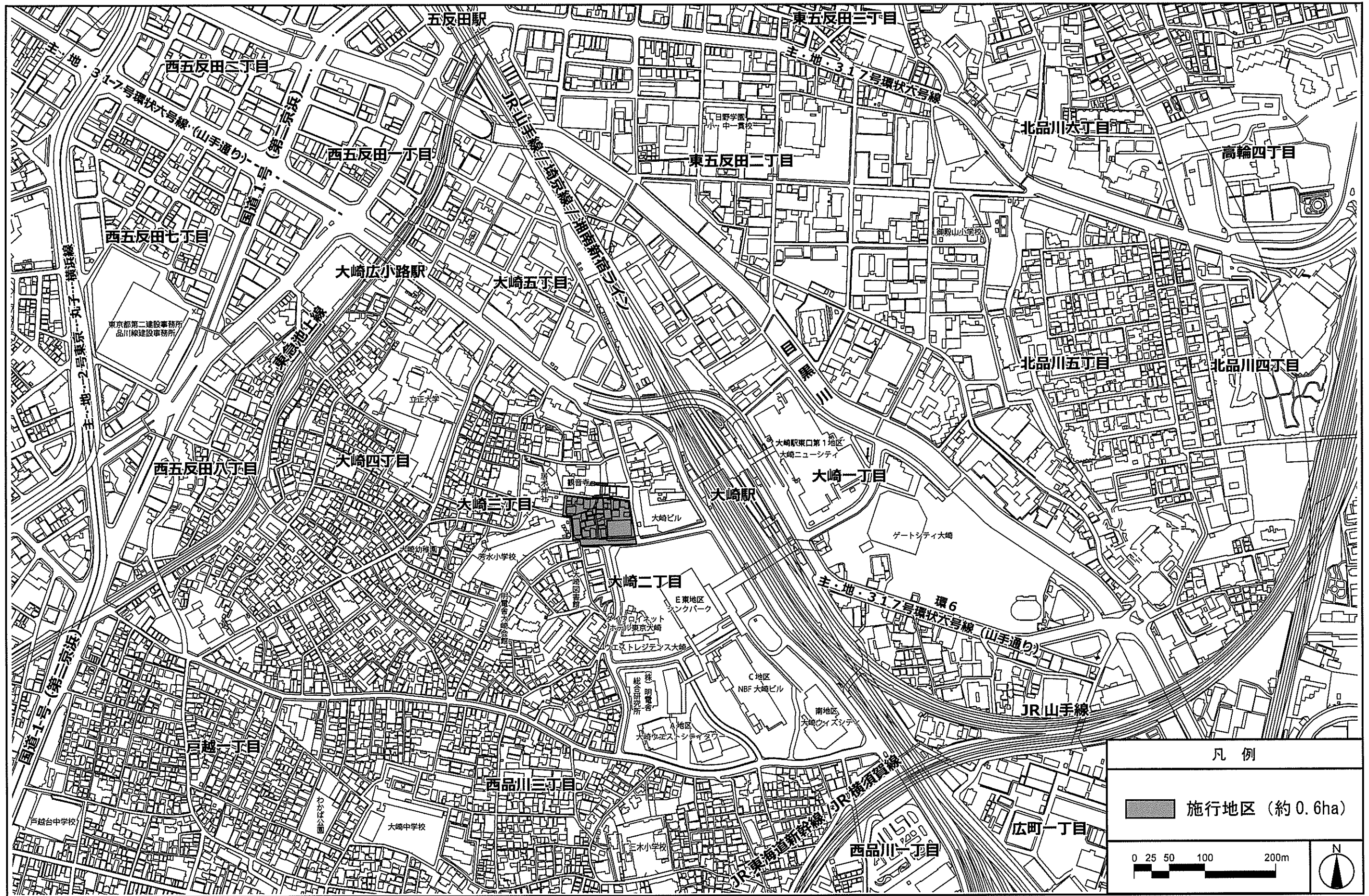
6. 資金計画書

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金		支出金	
項目	金額	項目	金額
交付金・補助金	8,609	調査設計計画費	2,174
参加組合員負担金 及び保留床処分金	28,613	土地整備費	580
その他収入	920	補償費	1,698
		工事費	32,168
		事務費	657
		予備費	542
		借入金金利	323
合計	38,142	合計	38,142

添付書類 (1) 施行地区の位置図



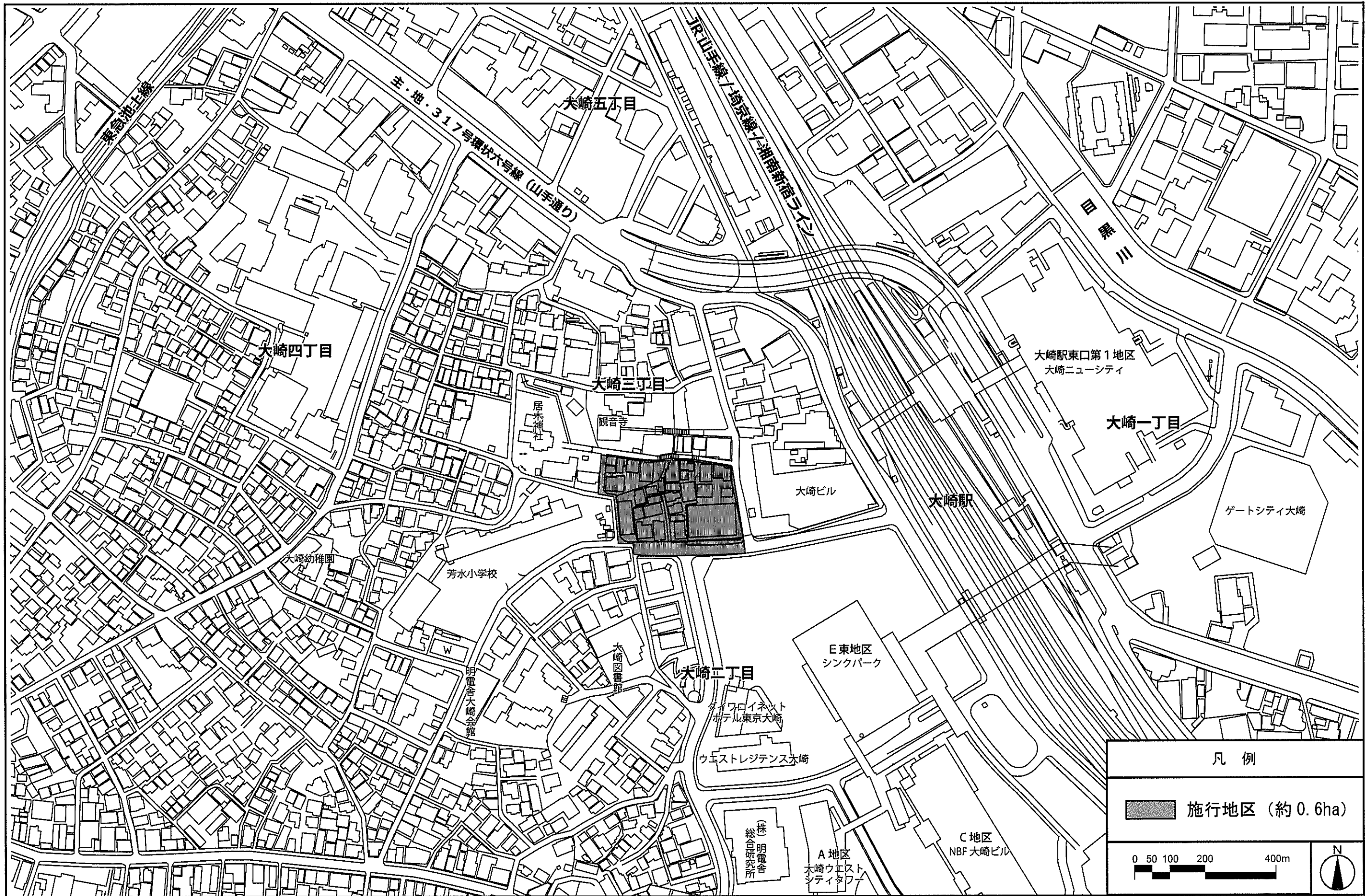
大崎駅西口F南地区第一種市街地再開発事業

(1)

施行地区位置図

S=1/5000 (A3)

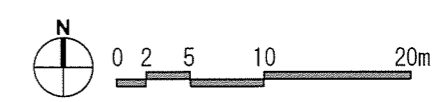
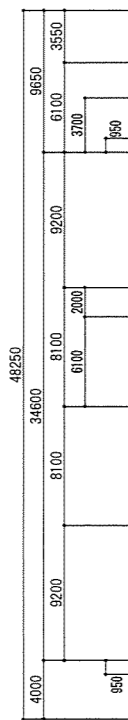
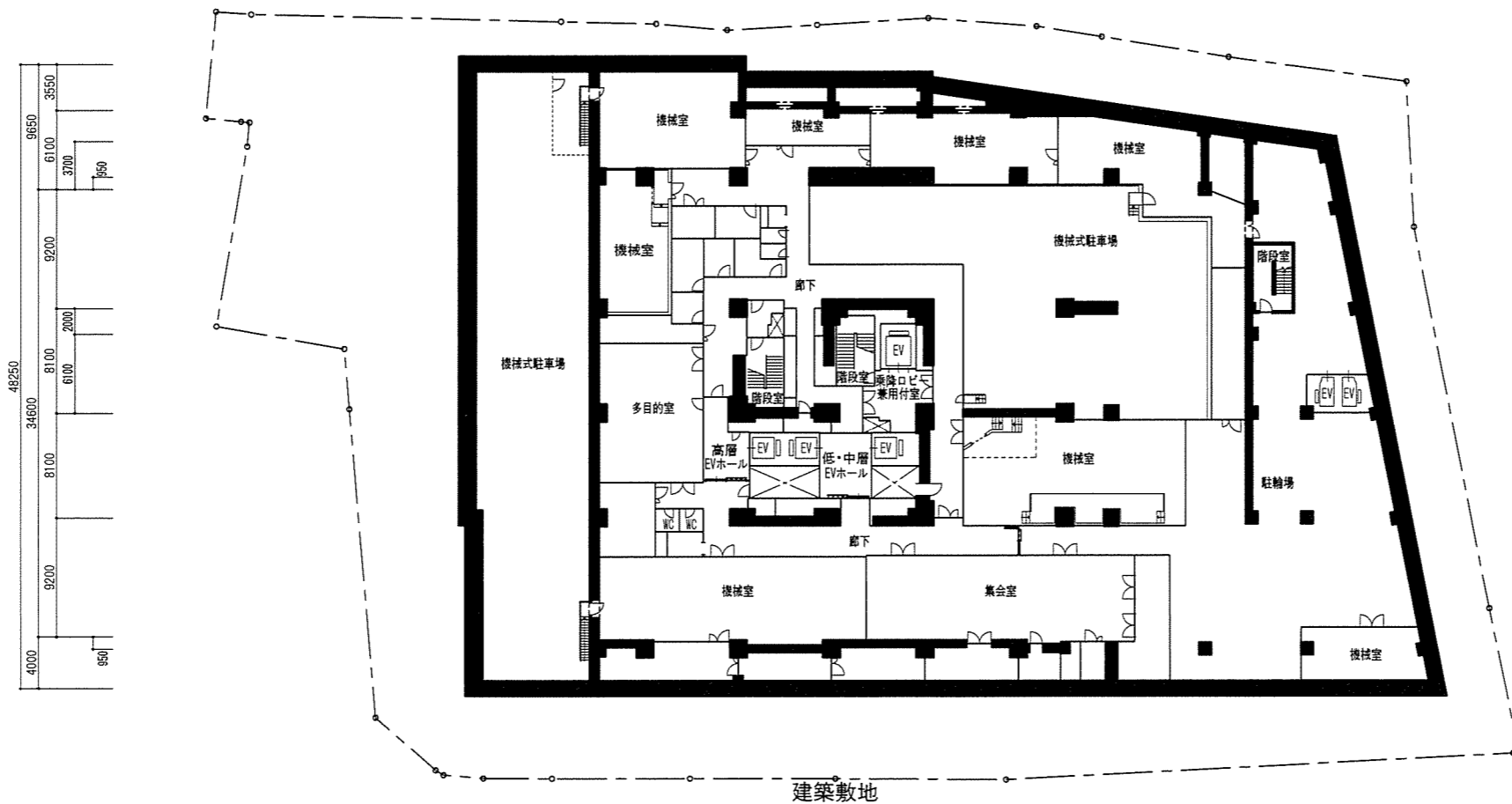
添付書類 (2) 施行地区の区域図

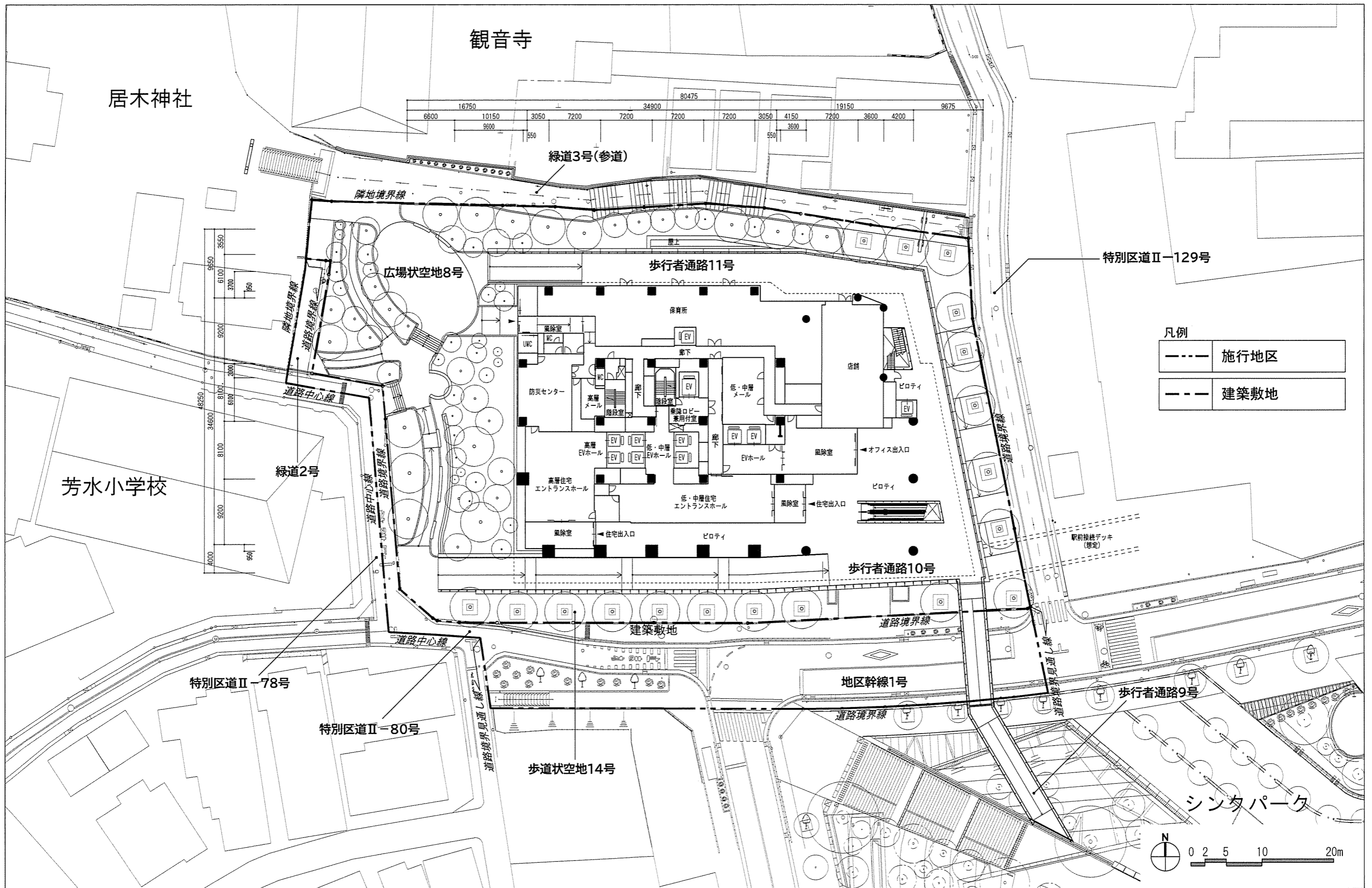


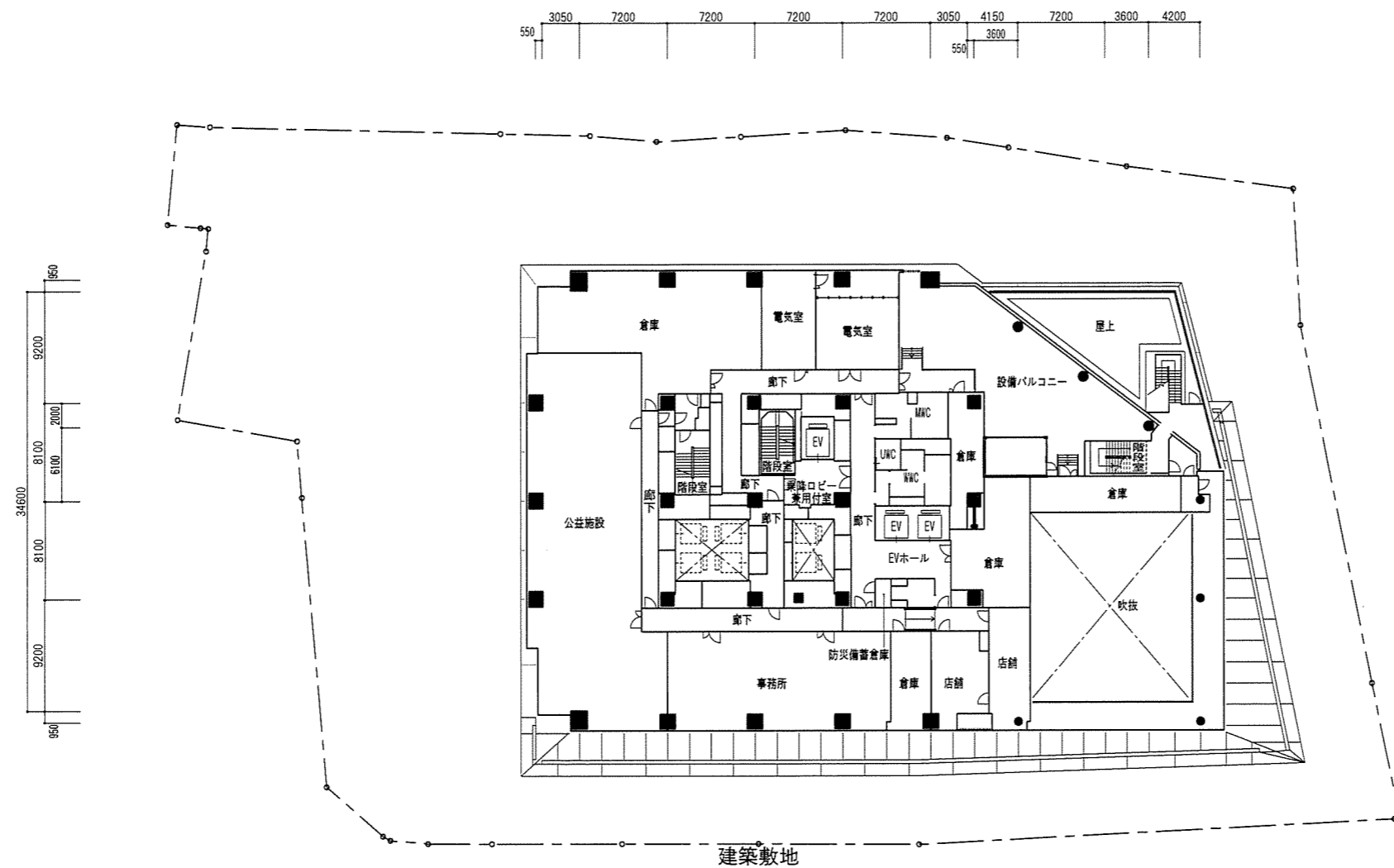
添付書類 (3) 設計図

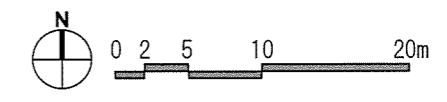
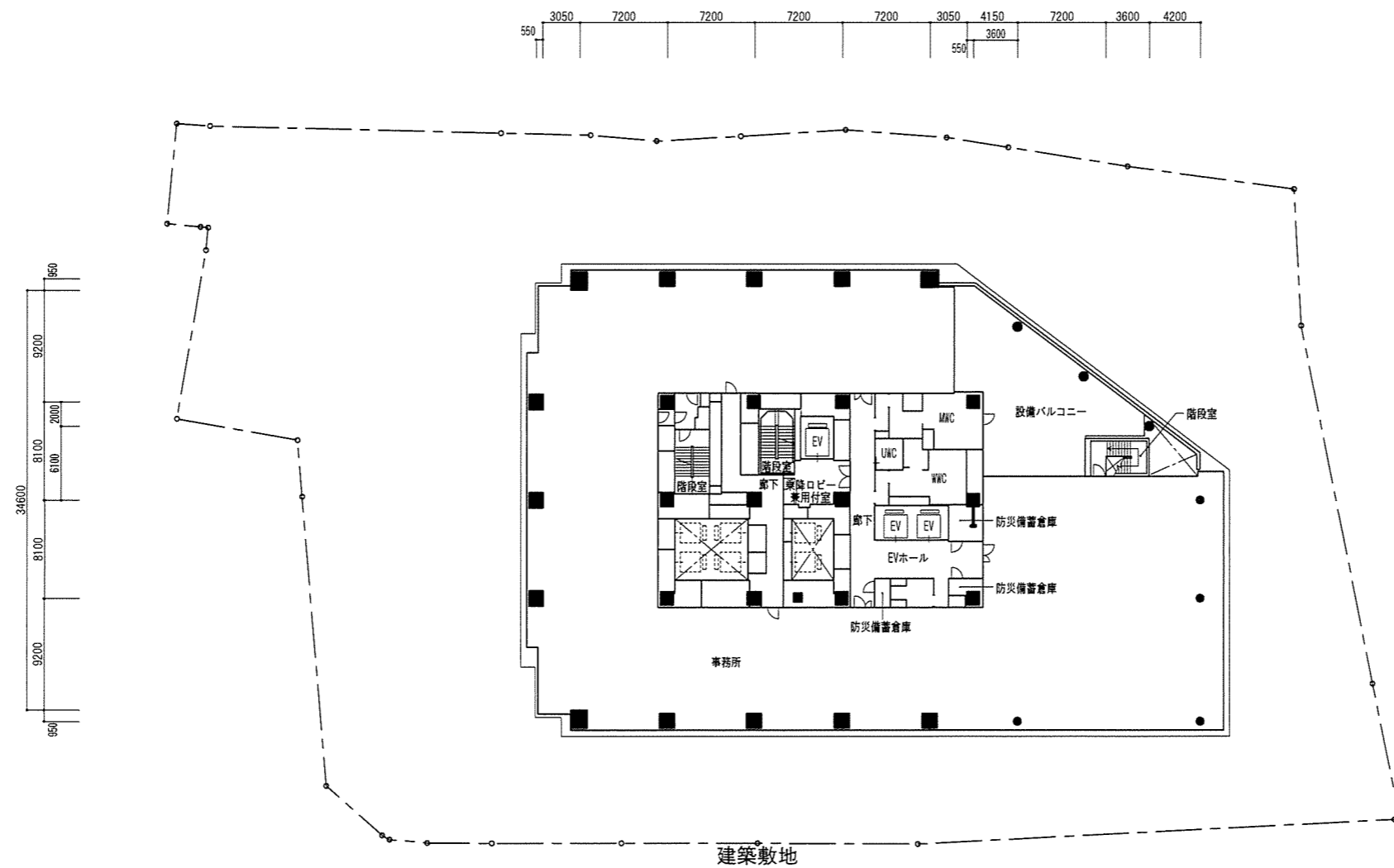
1) 施設建築物の設計図

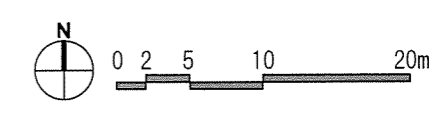
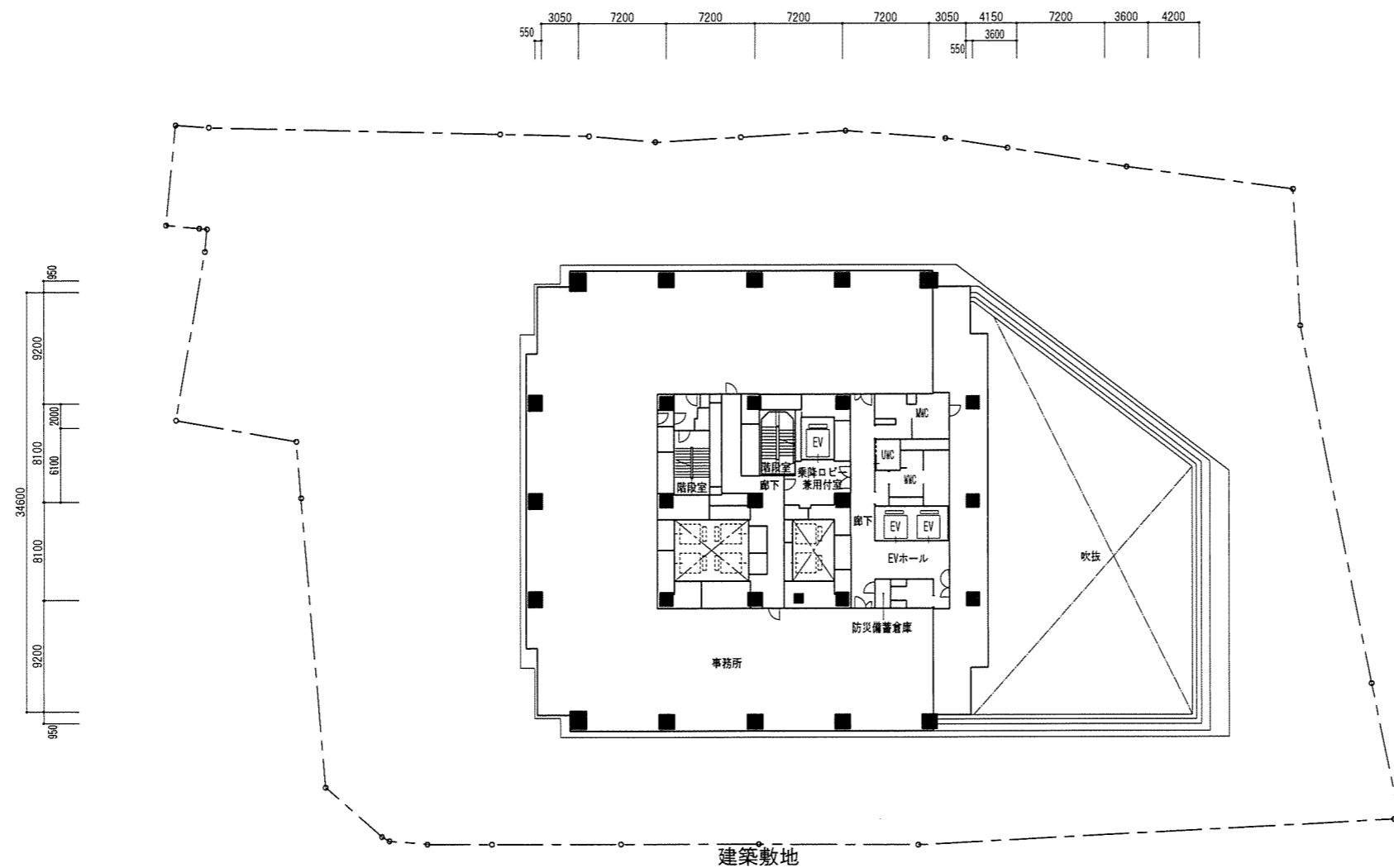
80475											
16750	34900				19150				9675		
6600	10150	3050	7200	7200	7200	7200	3050	4150	7200	3600	4200
	9800	550					550	3600			

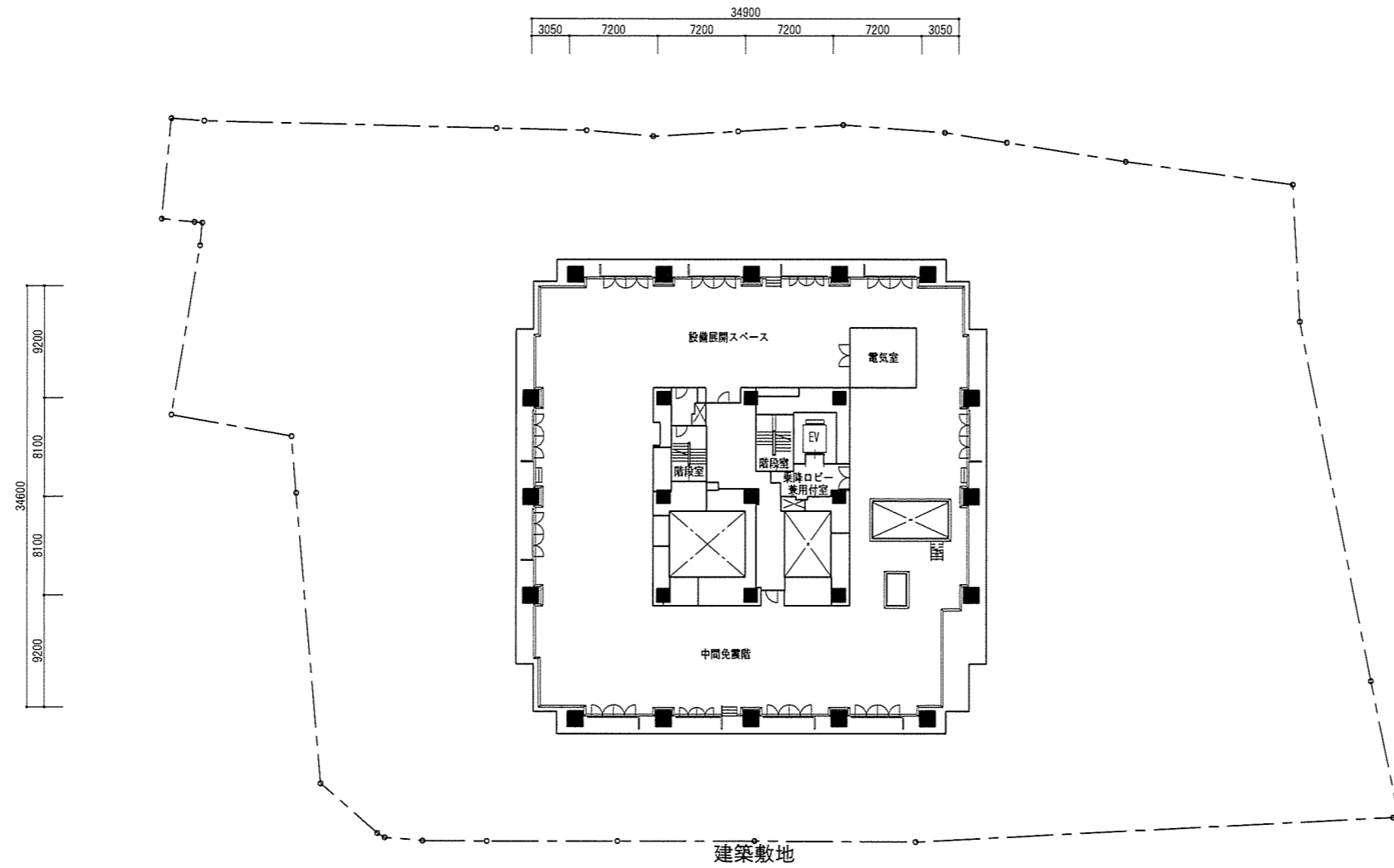


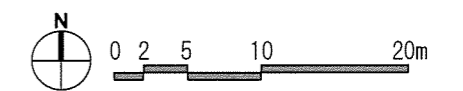
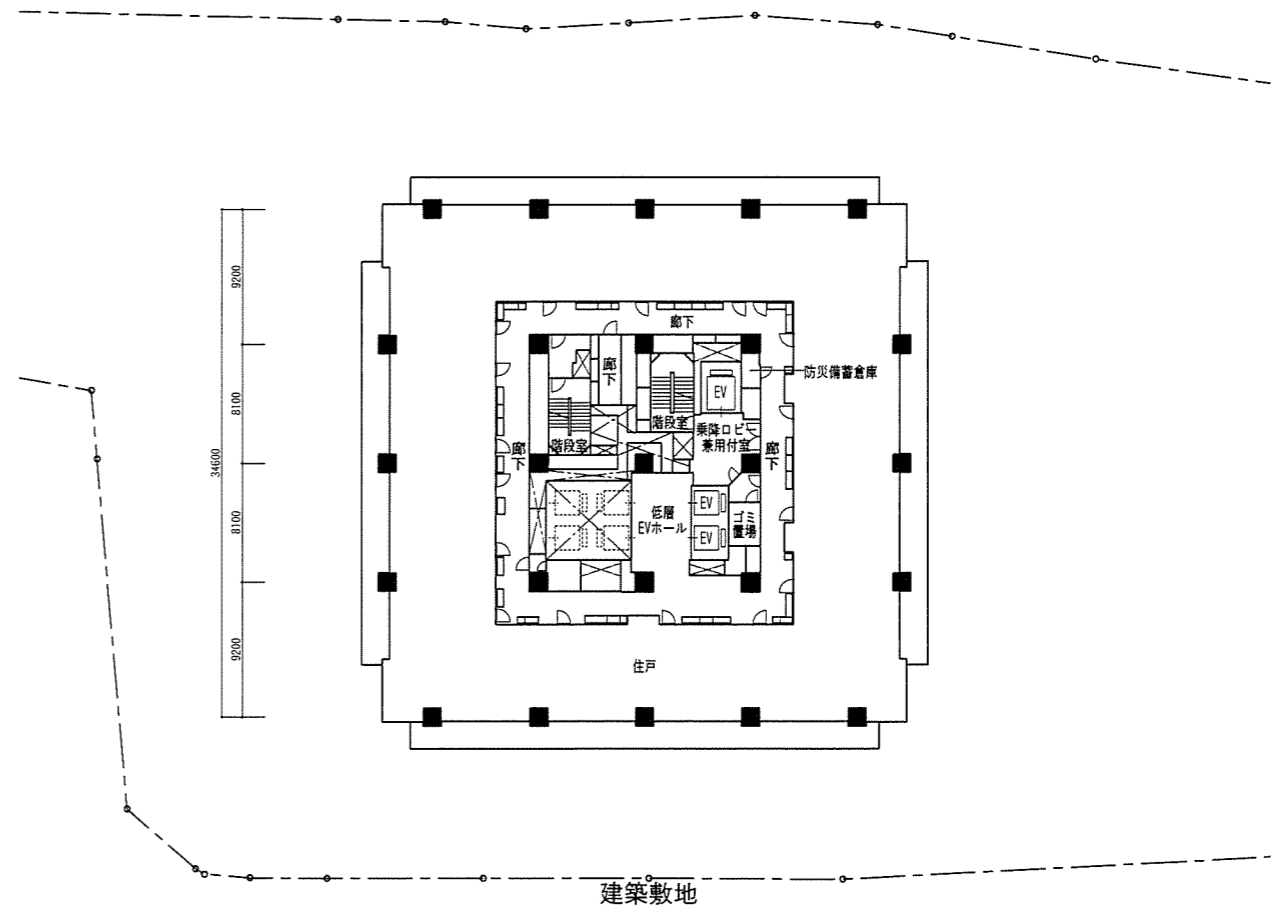
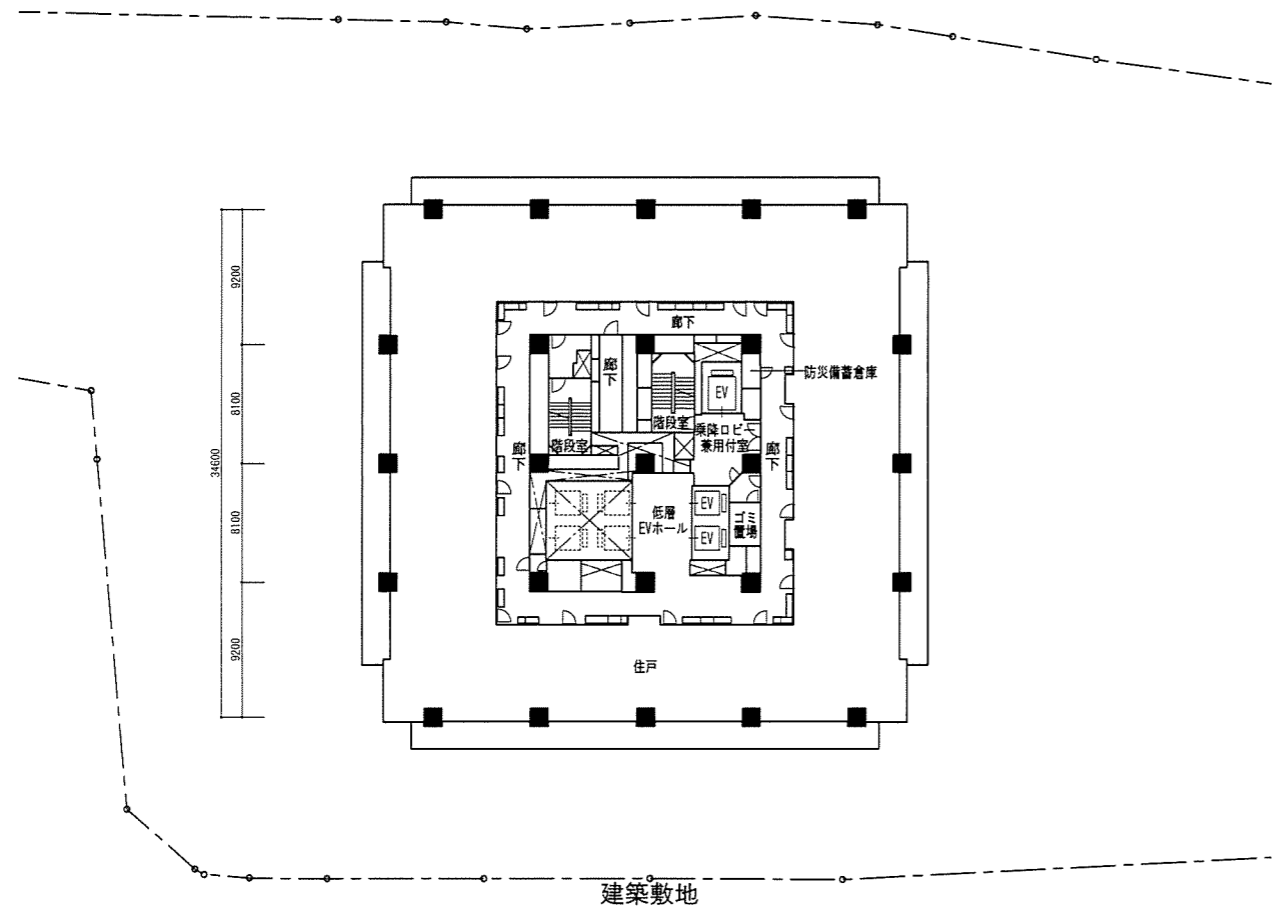
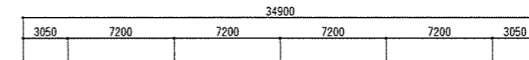
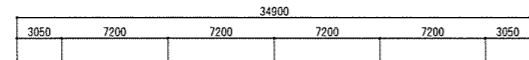


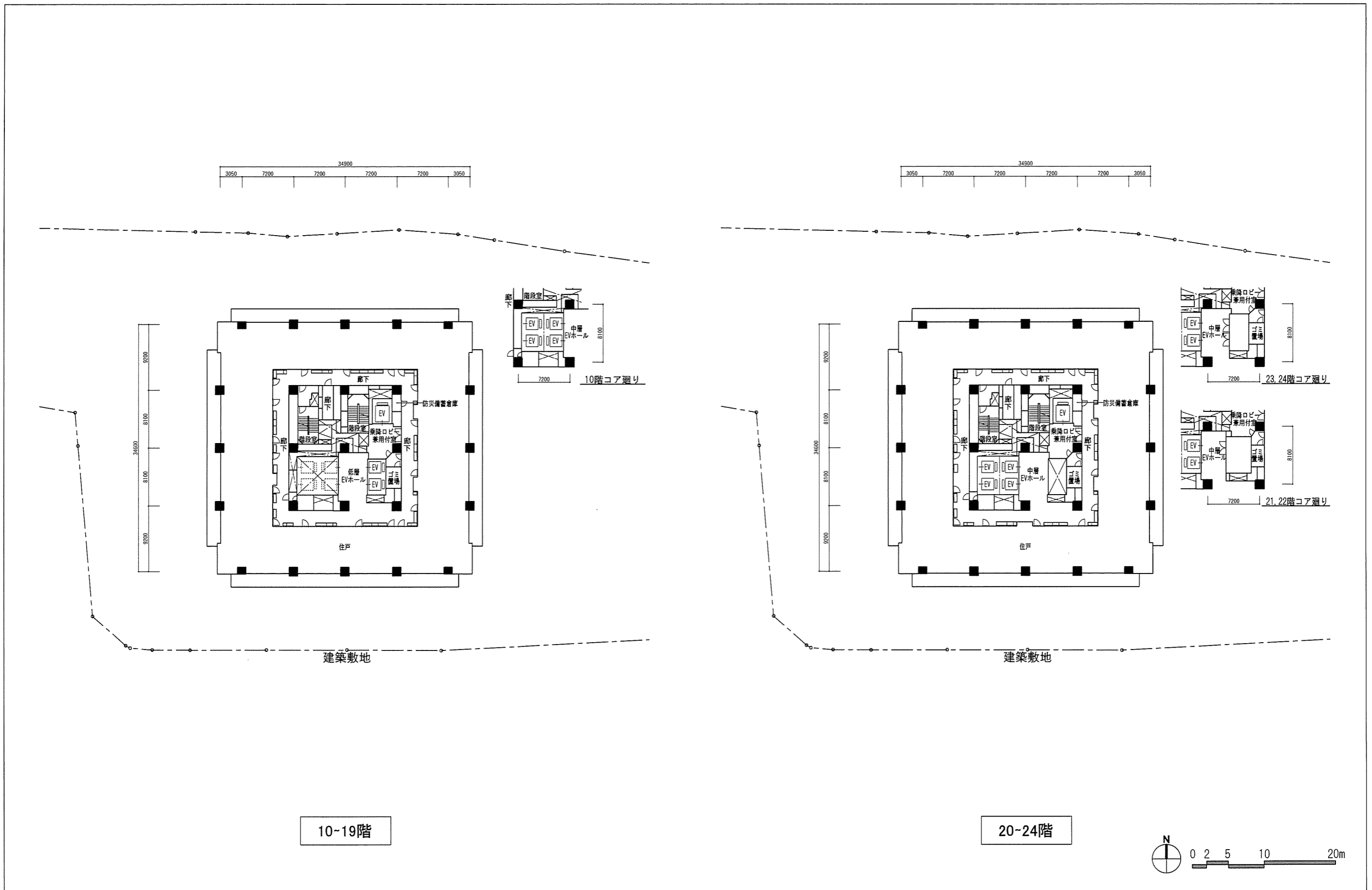


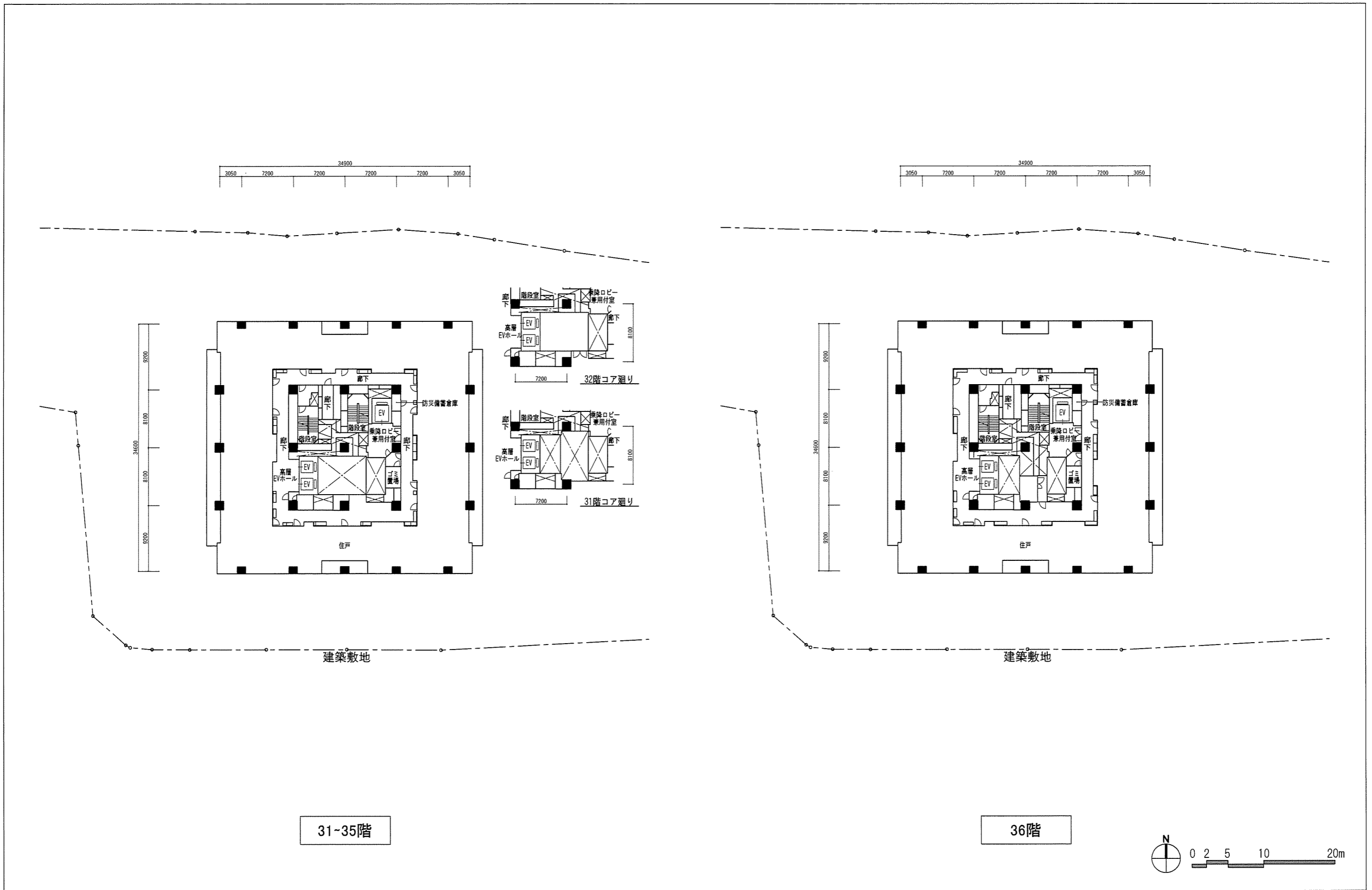






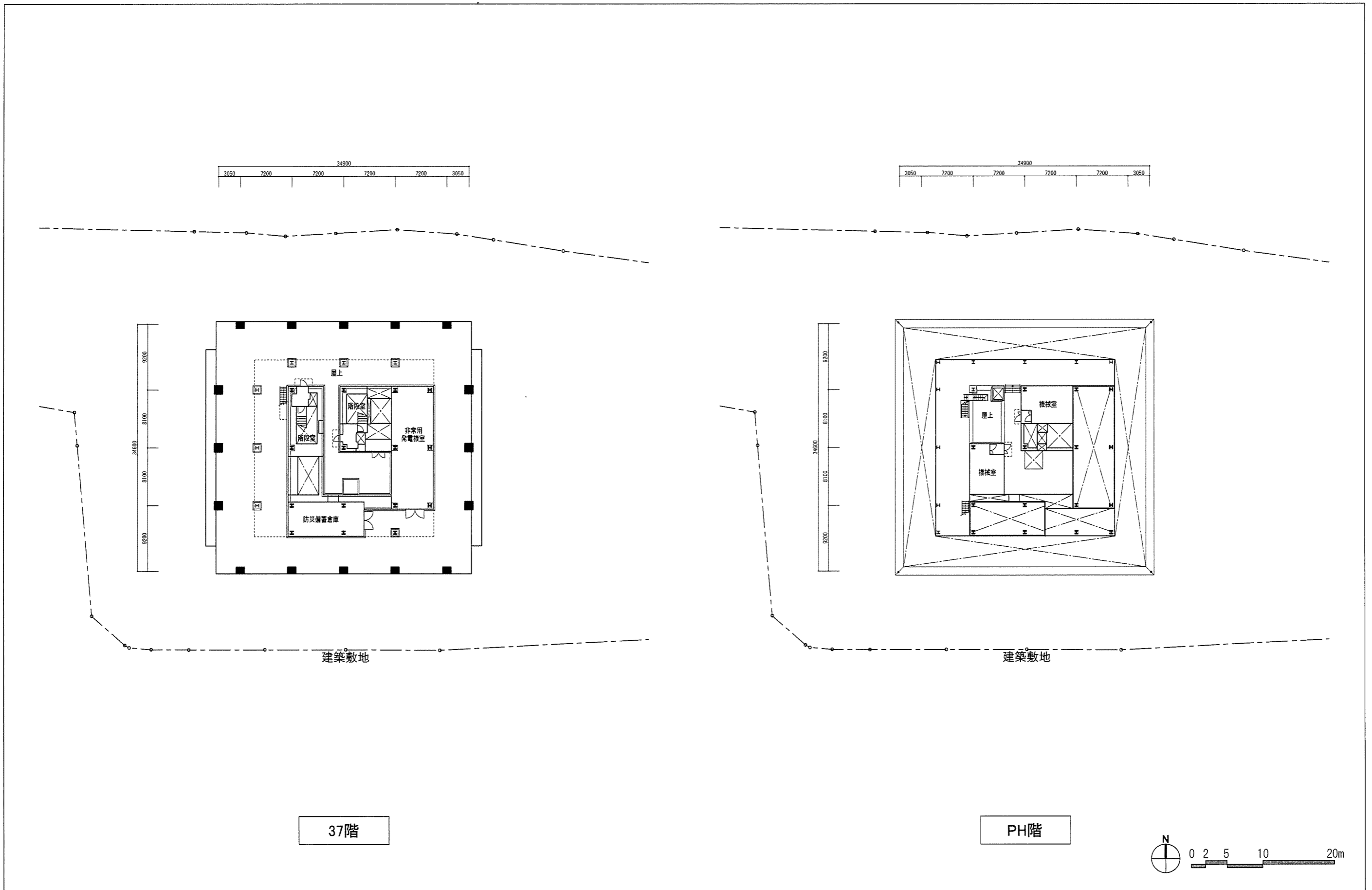


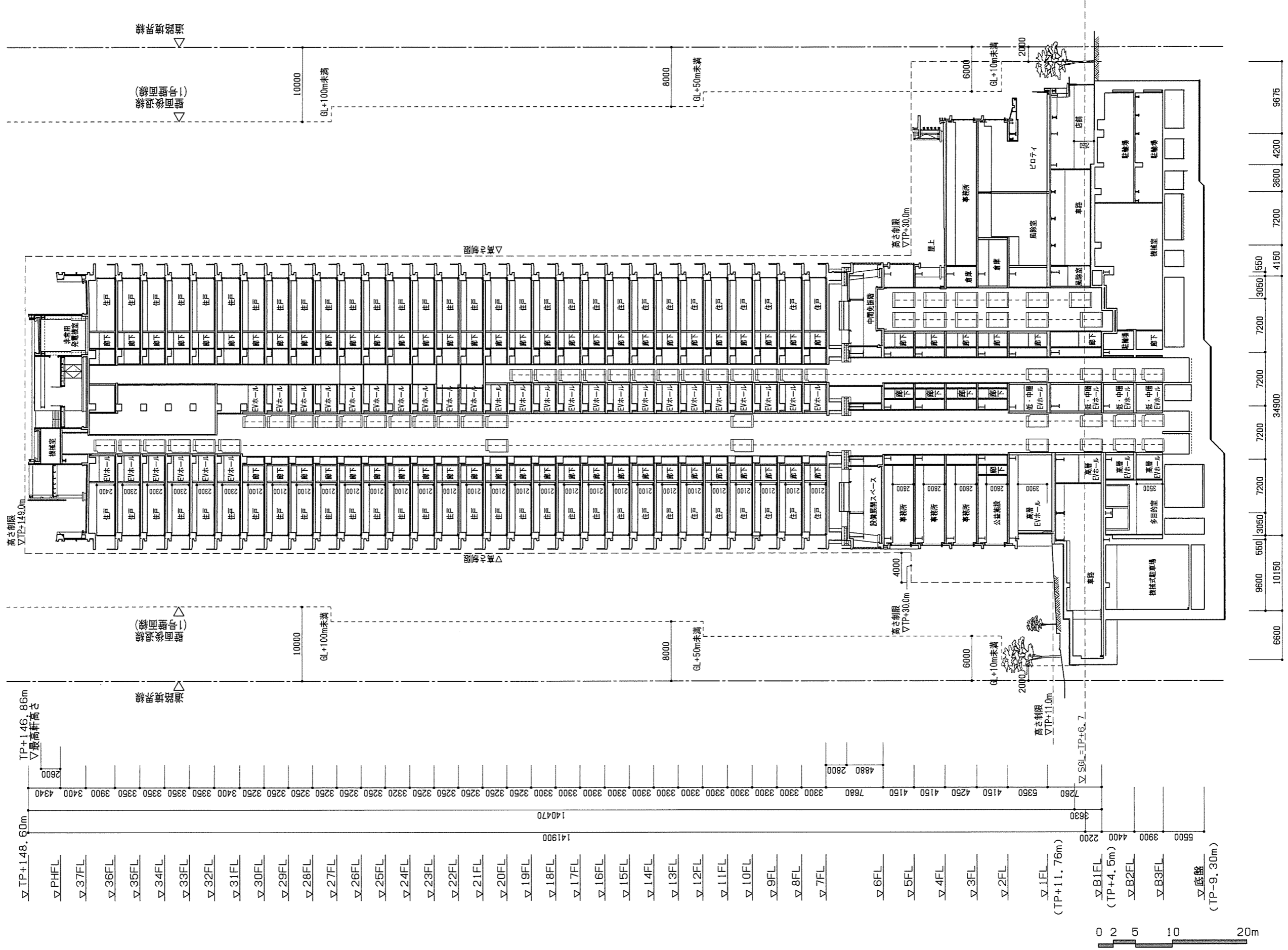
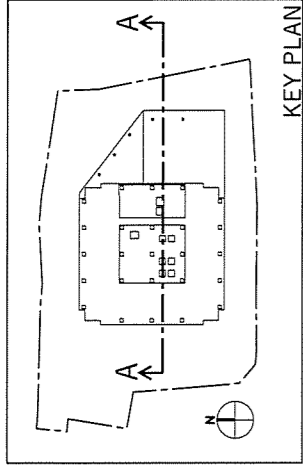




31~35階

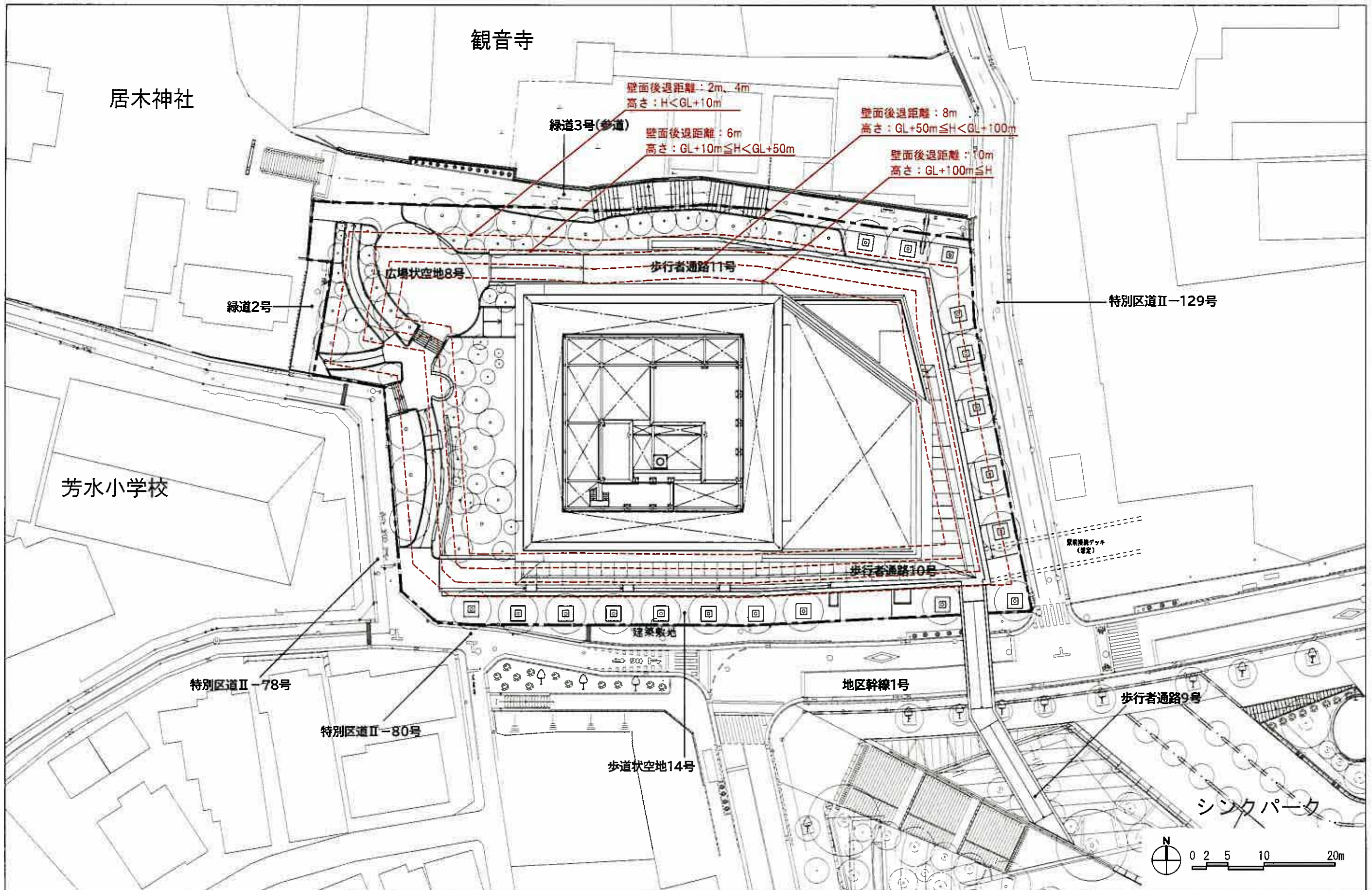
36階





添付書類 (3) 設計図

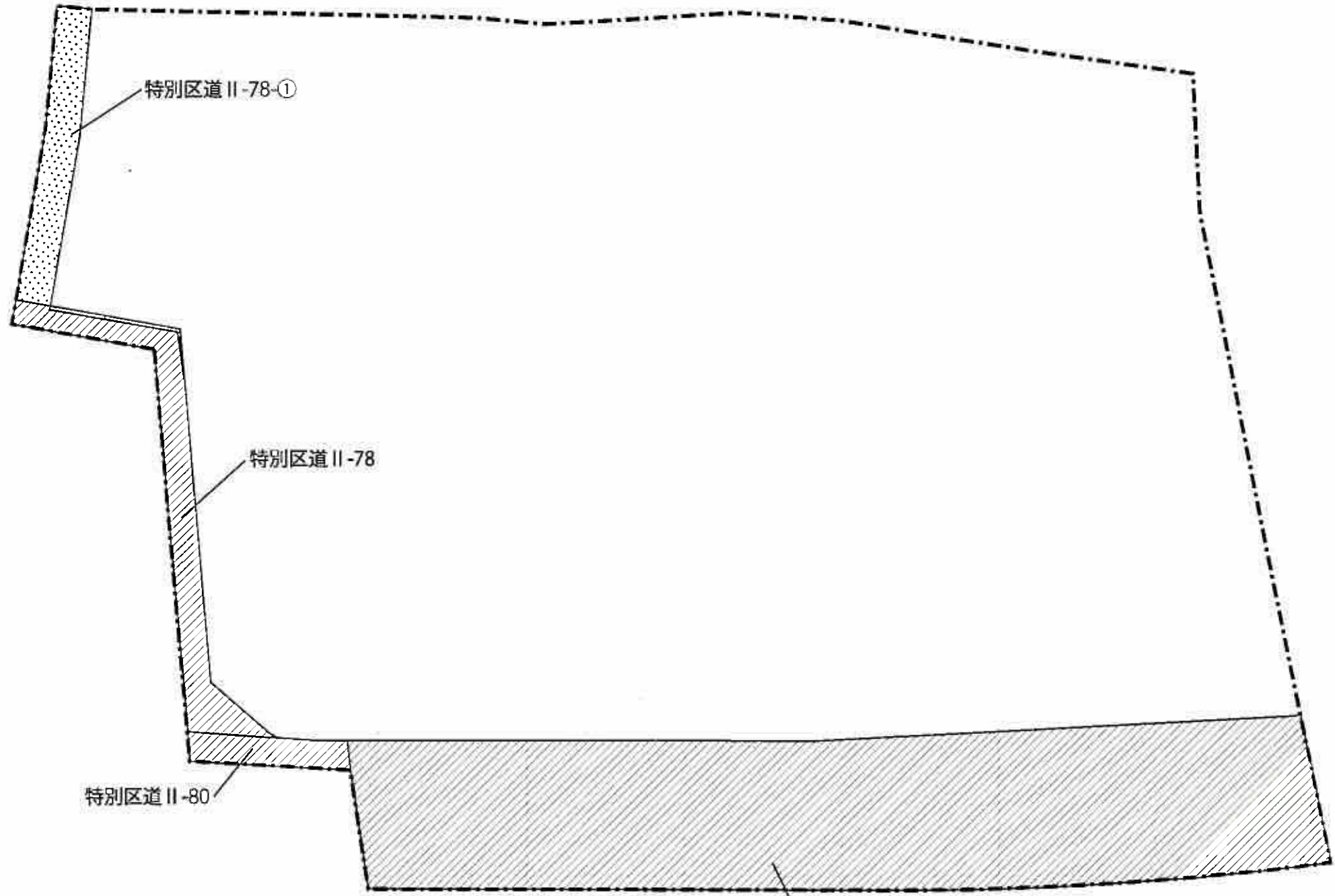
2) 施設建築敷地の設計図



添付書類 (3) 設計図

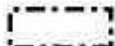



3) 公共施設の設計図

大崎三丁目




大崎二丁目

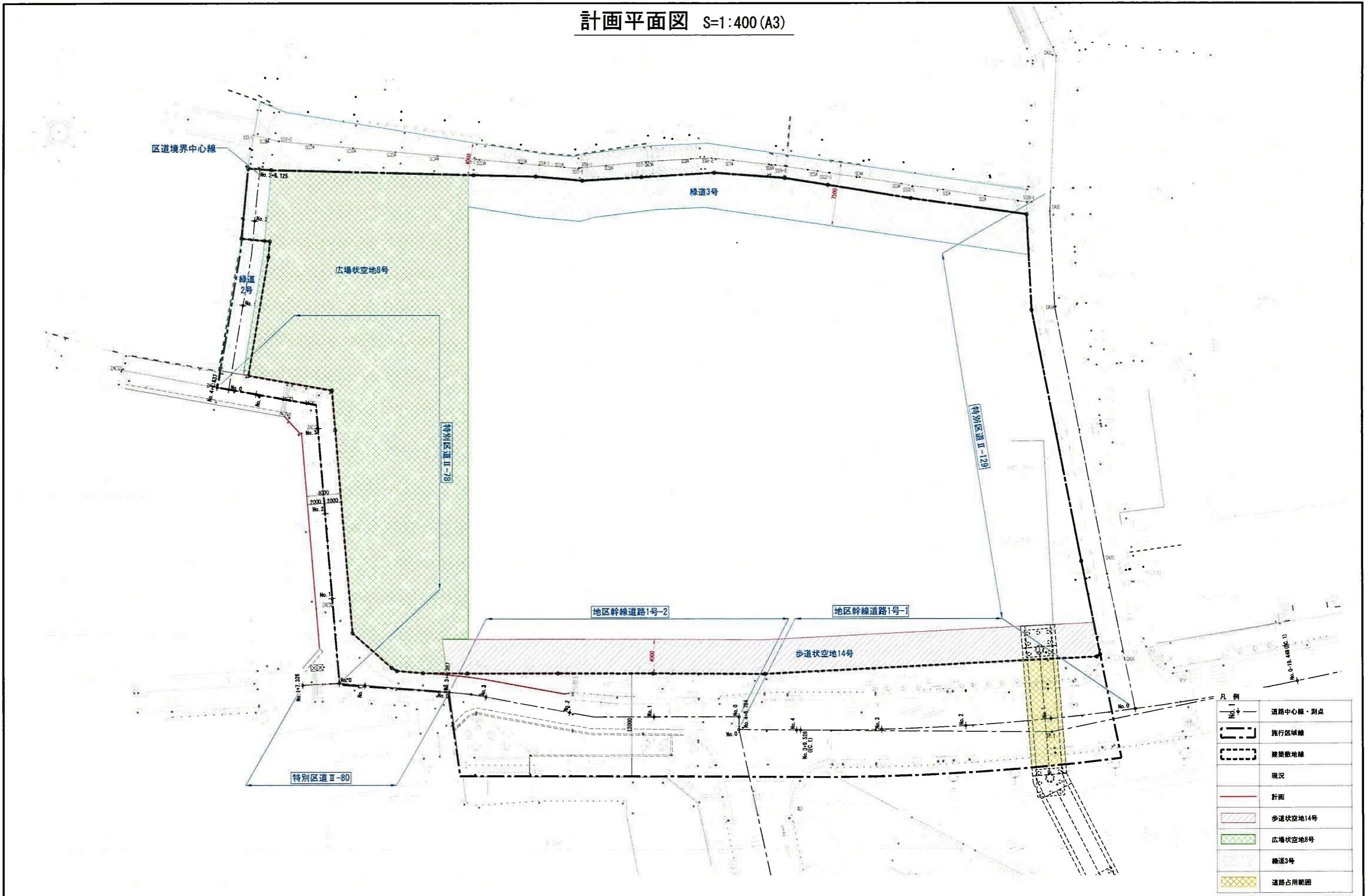
凡例

-  再開発事業施行区域・地区
-  新設道路
-  既設道路
-  廃止道路

0 10 20 40m



計画平面図 S=1:400 (A3)

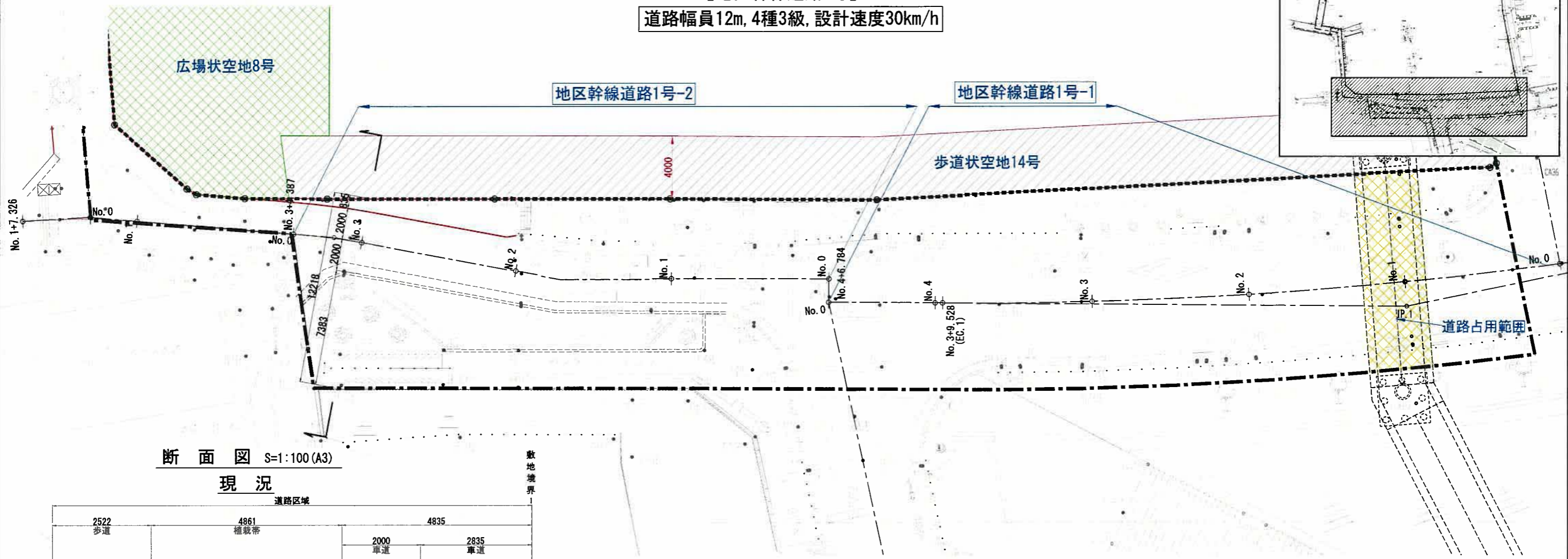
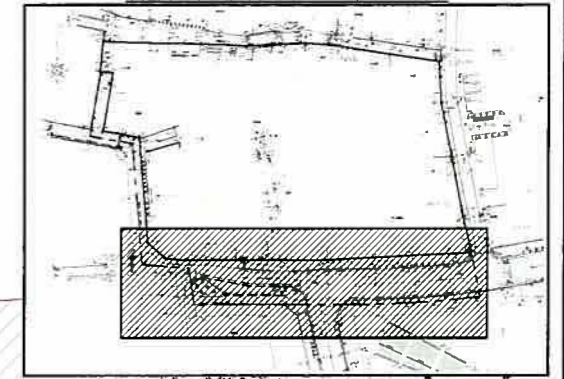


計画平面図 S=1:250 (A3)

【地区幹線道路1号】

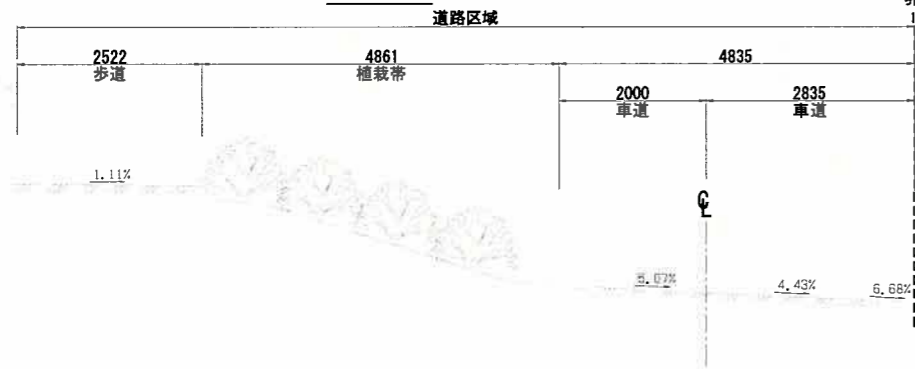
道路幅員12m, 4種3級, 設計速度30km/h

KEY PLAN S=1:2,000 (A3)



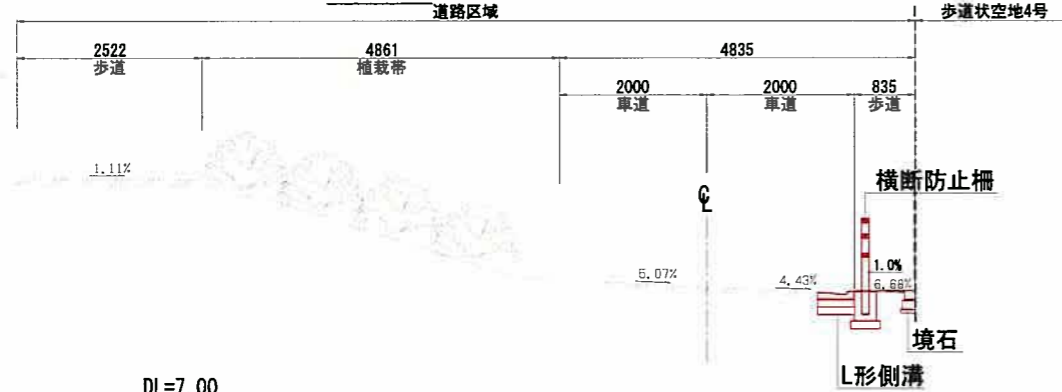
断面図 S=1:100 (A3)

現況



DL=7.00

計画



DL=7.00

凡例

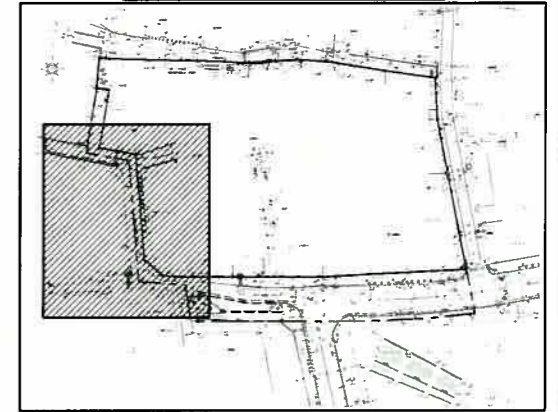
	道路中心線・測点
	施行区域線
	建築敷地線
	現況
	計画
	現況高さ (±0.000)
	計画高さ (±0.000)
	歩道状空地4号
	広場状空地8号
	道路占用範囲

計画平面図 S=1:250 (A3)

【特別区道Ⅱ-78】

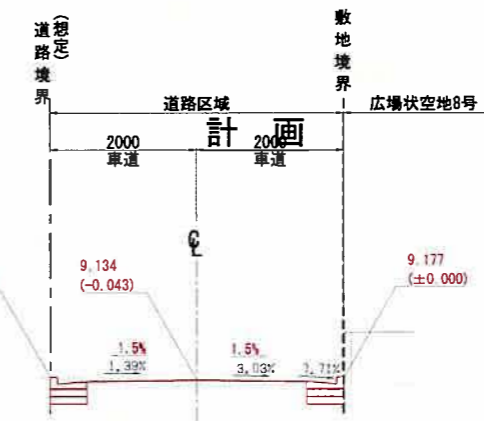
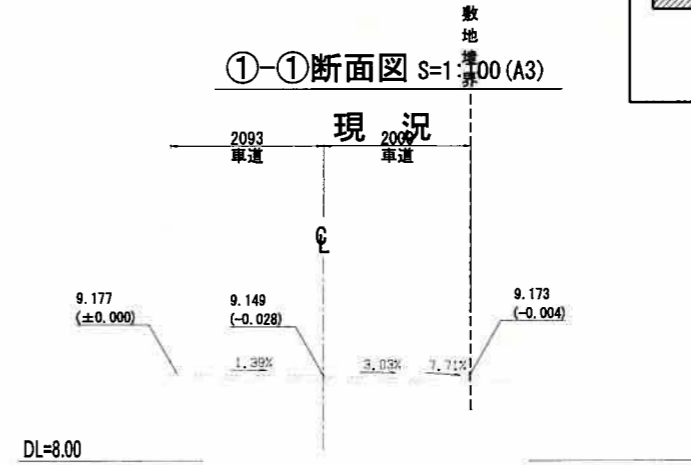
道路幅員4m, 4種4級, 設計速度30km/h

KEY PLAN S=1:2,000 (A3)



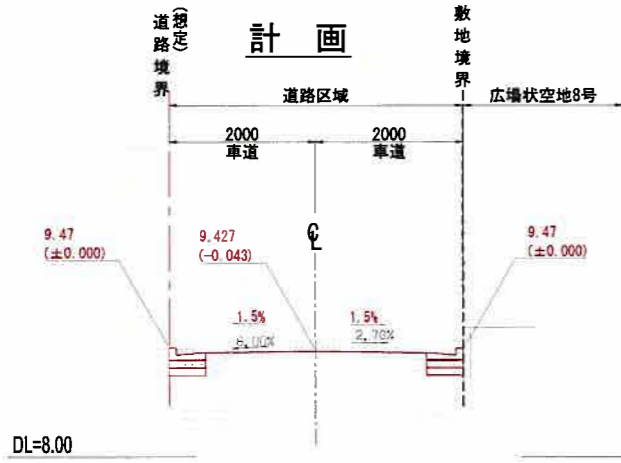
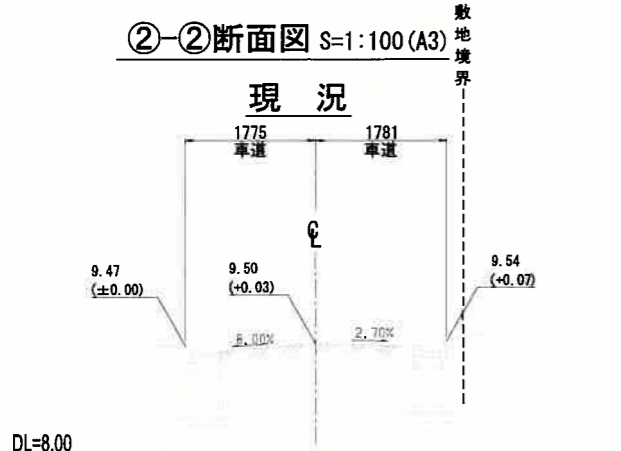
広場状空地8号

①-①断面図 S=1:100 (A3)



道路中心高さ
計画高さ-現況高さ=-0.015m

②-②断面図 S=1:100 (A3)



道路中心高さ
計画高さ-現況高さ=-0.073m

凡例

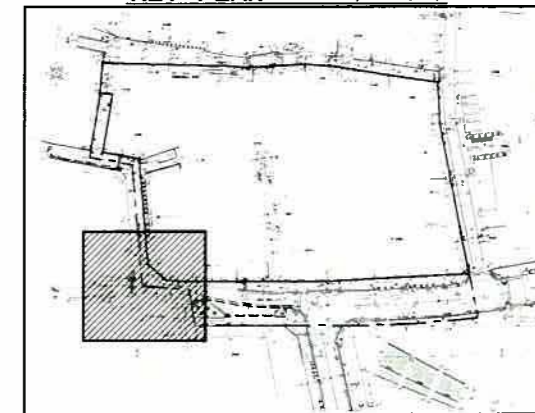
No.1	道路中心線・測点
(---)	施行区域線
(---)	建築敷地線
(---)	現況
(---)	計画
9.178 (±0.000)	現況高さ (高低差)
9.178 (±0.000)	計画高さ (高低差)
(---)	歩道状空地4号
(---)	広場状空地8号

計画平面図 S=1:250 (A3)

【特別区道Ⅱ-80】

道路幅員4m, 4種4級, 設計速度30km/h

KEY PLAN S=1:2,000 (A3)

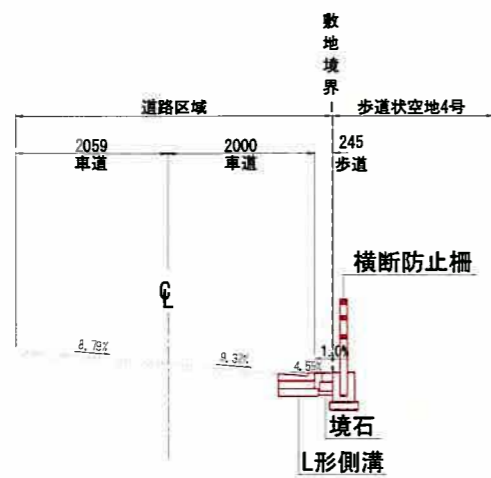


断面図 S=1:100 (A3)

現況



計画



DL=7.00

DL=7.00

特別区道Ⅱ-80

広場状空地8号

歩道状空地14号

凡例

No. 1	道路中心線・測点
[Dashed line]	施行区域線
[Dotted line]	建築敷地線
[Solid line]	現況
[Red solid line]	計画
9.178 (±0.000)	現況高さ (高低差)
9.178 (±0.000)	計画高さ (高低差)
[Hatched area]	歩道状空地4号
[Cross-hatched area]	広場状空地8号