

令和 4 年 2 月 9 日認可

令和 4 年 8 月 1 0 日変更認可

令和 6 年 2 月 1 6 日変更認可

東五反田二丁目第 3 地区第一種市街地再開発事業 事業計画書

東五反田二丁目第 3 地区市街地再開発組合

東五反田二丁目第3地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

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	1
(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	2
(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	7
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6. 資金計画	7
(1) 資金計画	
7. 添付書類	8

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

東五反田二丁目第3地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 東五反田二丁目第3地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

東五反田二丁目第3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

東五反田二丁目第3地区(以下、「当地区」)は品川区の北部、大崎駅周辺地域内に位置する。大崎駅周辺地域では、昭和62年竣工の大崎駅東口第1地区(大崎ニューシティ)以降、工場等の土地利用転換を機に大規模な市街地再開発事業を中心とした段階的、計画的な整備が進められ、大崎駅から五反田駅に至る「東五反田地区」(約29ha)内において当地区に隣接する街区はすべて整備が完了している。当地区内には屈曲した狭い道路や歩道が無い箇所がある等の安全面における課題や、駐車場等の低未利用地があり地域のポテンシャルに見合った高度利用がなされていないという課題がある。

(2) 事業の目的

当地区では、大崎駅周辺地域及び東五反田地区のこれまでの開発成果を踏まえつつ、低未利用地の有効活用や老朽建築物の更新・土地利用転換等にあわせ、業務機能の集積と居住機能の供給と共に、区域北側の道路を幅員12mに拡幅し、新たに整備する公園や表層の再整備を行う河川管理用通路をはじめとした目黒川沿いの親水空間や周辺地区と連続した緑道、緑道と一体となったオープンスペース等を整備することで、魅力とにぎわいのある安全で快適な都市空間の形成を図ることを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は、都市再生緊急整備地域(大崎駅周辺地域)内で開発整備が進む大崎駅から五反田駅に至る「東五反田地区」のほぼ中央に位置する。南側は目黒川、東側は区道幹線二級14号を挟んで東五反田二丁目第1地区(オーバルコート大崎・御成橋公園)、北側は特別区道Ⅱ-225号を挟んで日野学園と東五反田二丁目第2地区(東京サザンガーデン)に面した位置にある。

(2) 施行地区の位置図

添付書類(1)の通り

(3) 施行地区の区域

1) 都市再開発法第2条第5号に規定する宅地

東京都品川区東五反田二丁目

392番1、393番1、394番5、419番1、419番2、419番3、419番4、

419番5、419番6、419番7、419番8、420番1、420番2、420番3、420番4、

421 番 1、421 番 2、421 番 3、421 番 4、422 番 3、423 番 1、423 番 3、423 番 4、
423 番 8、428 番 1、428 番 2、428 番 3、428 番 4、428 番 5、429 番 1、430 番、
431 番 1、431 番 2、431 番 3、431 番 4、431 番 5、431 番 6、431 番 7、432 番 1、
432 番 2、432 番 3

2) 前号に示す宅地以外の土地

東京都品川区東五反田二丁目

※無地番の区域 (特別区道Ⅱ－225号の一部)

393 番 1 地先

(特別区道Ⅱ－47号の一部)

419 番 2 地先

(区有通路Ⅱ－5号)

420 番 1 地先

(4) 施行地区の区域図

添付書類(2)の通り

(5) 施行地区の面積

約 1.6ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

当地区の特性や周辺市街地の整備状況等を踏まえ、敷地の共同化や道路の付替え拡幅等による街区の再編を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることで、多様な機能が高度に集積する複合市街地の形成を図る。道路や公園等の公共施設と施設建築物を一体的に整備し、防災性・安全性に優れた魅力ある良好な複合市街地を形成する。

施設建築物では、都心居住の推進に資する居住機能、高規格な業務機能、沿道の賑わいづくりに資する商業機能等の多様な機能の導入を図る。品川区景観計画や東五反田地区景観形成ガイドラインと整合した計画とし、周辺の開発や市街地との調和に配慮しつつ、開発が進む大崎駅周辺地域の魅力ある市街地景観の形成に資する建物・ランドスケープデザインとする。

また、地域の骨格となる道路ネットワークの一端を担う区画道路や歩道状空地を整備し、歩行者の安全性・回遊性の向上を図るとともに、目黒川に面したオープンスペースや緑道の整備によって、貴重な環境資源であり地域のシンボルである目黒川を最大限に活用した潤いある市街地環境を創出する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

<1 街区 業務棟>

大崎駅に近い 1 街区には、大崎駅周辺地域にふさわしい業務機能の集積を図るオフィスビルを計画する。低層部には、沿道や目黒川沿いへの賑わいづくりに寄与する商業・交流機能や、地域交流等に資する地域貢献機能を配置する。

業務棟は制振構造建築物として、災害時にも被害を受けにくい計画とする。基準階共用部には館内人口分の水と食料の備蓄を想定した大きさの防災備蓄倉庫を設置する。非常用発電設備を設置するほか、浸水ハザードマップに示される浸水想定深さを考慮して電気室等の設備は2階

以上の位置に設置し、災害時の防災機能維持を高めるほか、エントランス部は帰宅困難者の一時滞在施設として計画し、低層部には帰宅困難者用の防災備蓄倉庫を計画する。

駐車場は地下に計画し水害対策として防潮板等を設置するほか、駐輪場を適切に計画する。

施設建築物の設計にあたっては、建築物の熱負荷を低減するための措置や省エネルギーシステムを導入し、屋上緑化等の計画と合わせて、地球温暖化の抑制に努める。

建物は、道路等からの離隔に配慮するとともに、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、圧迫感の軽減や街並みの連続性に配慮する。

<2 街区 住宅棟>

多様な世代が住み続けられ、職住近接も可能な都市型住宅として計画する。低層階には保育園を計画する。

住宅棟は制振構造建築物として、災害時にも被害を受けにくい計画とする。基準階共用部には居住人口分の水と食料の備蓄を想定した大きさの防災備蓄倉庫を設置する。非常用発電設備を設置するほか、浸水ハザードマップに示される浸水想定深さを考慮し、電気室等の設備は2階以上の位置に設置し、災害時の防災機能維持を高める。

駐車場はタワーパーキングを主として整備し、水害対策として防潮板の設置等を計画する。

建物は、道路等からの離隔に配慮するとともに、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、圧迫感の軽減や街並みの連続性に配慮する。低層基壇部の屋上の一部は緑化を計画し、地球温暖化の抑制に努める。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

	建築敷地面積	建築面積	延べ面積(注) (容積対象面積)	建ぺい率	容積率
1 街区 業務棟	約 9,210 m ²	約 4,080 m ²	約 69,240 m ² (約 59,850 m ²)	約 44%	約 650%
2 街区 住宅棟	約 4,440 m ²	約 2,110 m ²	約 43,160 m ² (約 28,850 m ²)	約 48%	約 650%

(注) 駐車場面積・付帯施設面積を含む。

(ハ) 各階床面積等

<1 街区 業務棟>

階	主 要 用 途	床面積	備 考
PH2	機械室	50 m ²	構造：鉄骨造 規模：地下2階 地上20階建て 塔屋2階付 高さ：約103m（最高高さ）
PH1	機械室	240 m ²	
2 0	事務所	3,110 m ²	
1 9	〃	3,220 m ²	
1 8	〃	3,220 m ²	
1 7	〃	3,310 m ²	
1 6	〃	3,350 m ²	
1 5	〃	3,350 m ²	
1 4	〃	3,270 m ²	
1 3	〃	3,350 m ²	
1 2	〃	3,350 m ²	
1 1	〃	3,270 m ²	
1 0	〃	3,220 m ²	
9	〃	3,220 m ²	

8	〃	3,270 m ²	その他施設 (1) 駐車台数 約 124 台 (2) 自動二輪駐車台数 約 6 台 (3) 駐輪台数 約 110 台 (4) 防災備蓄倉庫(在館者用) 約 66 m ² (5) 防災備蓄倉庫(帰宅困難者用) 約 20 m ²
7	〃	3,220 m ²	
6	〃	3,220 m ²	
5	〃	3,080 m ²	
4	〃	3,040 m ²	
3	事務所	3,170 m ²	
2	事務所、店舗等	2,440 m ²	
1	事務所、駐車場、駐輪場、店舗等	3,210 m ²	
B 1	駐車場等	3,700 m ²	
B 2	駐車場等	1,360 m ²	
合計		約 69,240 m ²	

<2 街区 住宅棟>

階	主 要 用 途	床面積	備 考
PH2	機械室	50 m ²	構造：鉄筋コンクリート造・鉄骨造
PH1	機械室	60 m ²	
4 0	機械室、住宅	120 m ²	
3 9	住宅	940 m ²	規模：地下 1 階 地上 40 階建て 塔屋 2 階付
3 8	〃	1,000 m ²	
3 7	〃	1,000 m ²	
3 6	〃	1,000 m ²	高さ：約 150m（最高高さ）
3 5	〃	1,000 m ²	
3 4	〃	1,000 m ²	
3 3	〃	1,000 m ²	その他施設
3 2	〃	1,000 m ²	
3 1	〃	1,020 m ²	
3 0	〃	1,000 m ²	(1) 駐車台数 約 115 台
2 9	〃	1,000 m ²	(2) 自動二輪駐車台数 約 37 台
2 8	〃	950 m ²	(3) 駐輪台数 約 587 台
2 7	〃	950 m ²	(4) 防災備蓄倉庫(居住者用)
2 6	〃	950 m ²	約 36 m ²
2 5	〃	950 m ²	(5) 防災備蓄倉庫(帰宅困難者用)
2 4	〃	950 m ²	約 6 m ²
2 3	〃	950 m ²	
2 2	〃	950 m ²	
2 1	〃	950 m ²	
2 0	〃	950 m ²	
1 9	〃	950 m ²	
1 8	〃	950 m ²	
1 7	〃	950 m ²	
1 6	〃	950 m ²	
1 5	〃	950 m ²	
1 4	〃	950 m ²	
1 3	〃	950 m ²	
1 2	〃	950 m ²	
1 1	〃	950 m ²	
1 0	〃	950 m ²	
9	〃	950 m ²	
8	〃	950 m ²	

7	〃	950 m ²	
6	〃	950 m ²	
5	〃	950 m ²	
4	住宅	950 m ²	
3	駐輪場	1,300 m ²	
2	住宅	1,160 m ²	
1	住宅、保育所等	1,650 m ²	
B 1	駐車場等	4,110 m ²	
合計		約 43,160 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

当地区では隣接地区と一体となった快適で回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図るとともに、歩車分離された安全性の高い歩行者空間を確保するため、施設建築敷地内に歩行者通路（緑道 1 号・2 号）を整備する。なお、敷地内の歩行者空間については、ユニバーサルデザインに配慮するとともに、緑化を施し緑豊かな街並みの形成を図る。目黒川に面する部分には、オープンスペースと一体となった歩行空間（緑道 3 号）を設け、河川管理用通路と一体となった親水空間として整備し、目黒川沿いの環境向上を図る。

業務棟敷地内の南側に整備する広場（面積 約 700 m²）は、大崎駅方面から東五反田地区への玄関かつ当地区業務棟エントランスにふさわしい設えの空間として計画する。業務棟及び住宅棟の両敷地に跨る目黒川沿いに整備する空地は地区の中央に位置し、地区内の住民のほか、地域の生活する人（住民・児童・生徒など）、働く人の憩いの場・集いの場として、また地区北側から目黒川への歩行者動線の機能を担う広場として計画する。

また、業務棟敷地内には、住宅棟との敷地境界に沿った貫通通路（幅員 6m）や南東部への広場の整備によって、目黒川への歩行者の誘引を図る。

名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
緑道 1 号	6.5m	約 120m	—	新設
緑道 2 号	5m	約 150m	—	新設
緑道 3 号	6m	約 170m	—	新設
広場	—	—	約 700 m ²	新設
貫通通路	6m	約 75m	—	新設

(ロ) 有効空地率

施設建築敷地面積に対する有効空地率は、約 52%（1 街区 約 54%・2 街区 約 38%）である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

地区北側の地区幹線道路 4 号については、隣接する地区での道路整備に合わせ幅員 12.0m への拡幅を行い、東五反田地区全体のネットワークの構築を図る。

目黒川沿いの河川管理用通路は、隣接街区や対岸地区と協調した拠点性の高い親水空間とするため、当地区と一体的に整備する。

また、地区内西側に憩いの場となる約 1,500 m²の公園を整備し、隣接地の既存公園と地区内に整備するオープンスペースによって、水とみどりのネットワークを目黒川沿いに構築する。

なお、既存道路の一部（区有通路Ⅱ－5 号及び特別区道Ⅱ－4 7 号の一部）は廃道を行う計画

とする。

また、地区内の無電柱化を行い、既に当地区周辺の先行開発で概ね完了済の無電柱化の促進に貢献する。

(ロ) 公共施設調書

種別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
幹線道路	地区幹線道路 4 号	6.0m (12.0m)	約 185m	—	拡幅整備 () 内は全幅員
公園	公園	—	—	約 1,500 m ²	

5) 住宅建設の概要

当地区では、単身世帯住戸を想定した 1R の間取りから、ファミリー世帯住戸の 3LDK・4LDK までの多様な世帯を想定した住宅供給を図る計画とする。

(イ) 住宅戸数

住宅の種類		戸当たり床面積 (専用面積)	備 考	所有形態
型	戸 数			
1R・1LDK	約 84 戸	約 30～55 m ²	単身～夫婦世帯 想定	区分所有
2LDK	約 115 戸	約 50～70 m ²	夫婦～ファミリー世帯 想定	
3LDK・ 4LDK	約 190 戸	約 60 m ² ～	ファミリー世帯 想定	
計	約 389 戸			

(ロ) 住宅面積

延床面積 約 38,110 m² (駐車場、駐輪場部分を除く)
 容積対象面積 約 28,510 m²
 専有面積 約 25,940 m²

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付資料 (3) の通り

2) 施設建築敷地の設計図

添付資料 (4) の通り

3) 公共施設の設計図

添付資料 (5) の通り

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 2029年（令和11年）3月末日

(2) 建築工事期間（予定）

着工 2023年（令和 5年）11月

竣工 2027年（令和 9年） 5月

6. 資金計画

(1) 資金計画

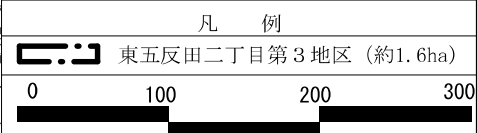
（単位：百万円）

収 入 金	補 助 金	15,097	支 出 金	調査設計計画費	3,170
	防災・省エネまちづくり 緊急促進事業補助金 (政策課題対応タイプ)	2,658		土地整備費	7,566
	防災・省エネまちづくり 緊急促進事業補助金 (地域活性化タイプ)	4,294		補 償 費	8,104
	参加組合員負担金 及び保留床処分金	80,993		工 事 費	80,065
	そ の 他	0		借入金利子	227
				事 務 費	1,105
				そ の 他	2,805
	合 計	103,042		合 計	103,042

7. 添付書類

	図 面 の 種 類		備 考
添付書類 (1)	施行地区の位置図		施行地区位置図
添付書類 (2)	施行地区の区域図	施行地区区域図	
		公共施設配置図	
添付書類 (3)	設計図	施設建築物	平面図 (配置、各階、一部基準階)
			断面図 (2 面)
添付書類 (4)	設計図	施設建築敷地	平面図
添付書類 (5)	設計図	公共施設	平面図 (各路線及び公園)
			断面図 (各路線、縦断・横断)

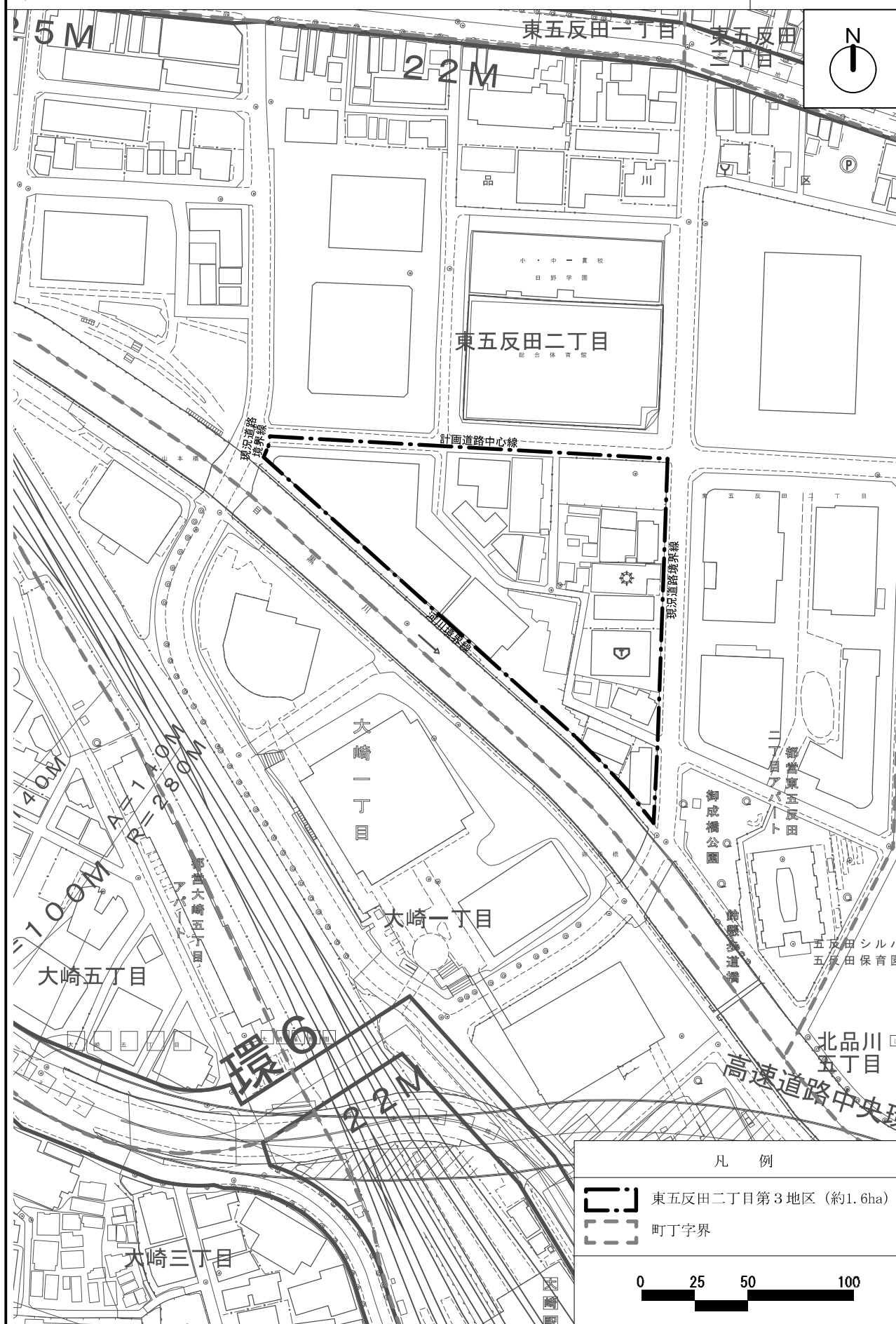
添付書類(1) 施行地区の位置図

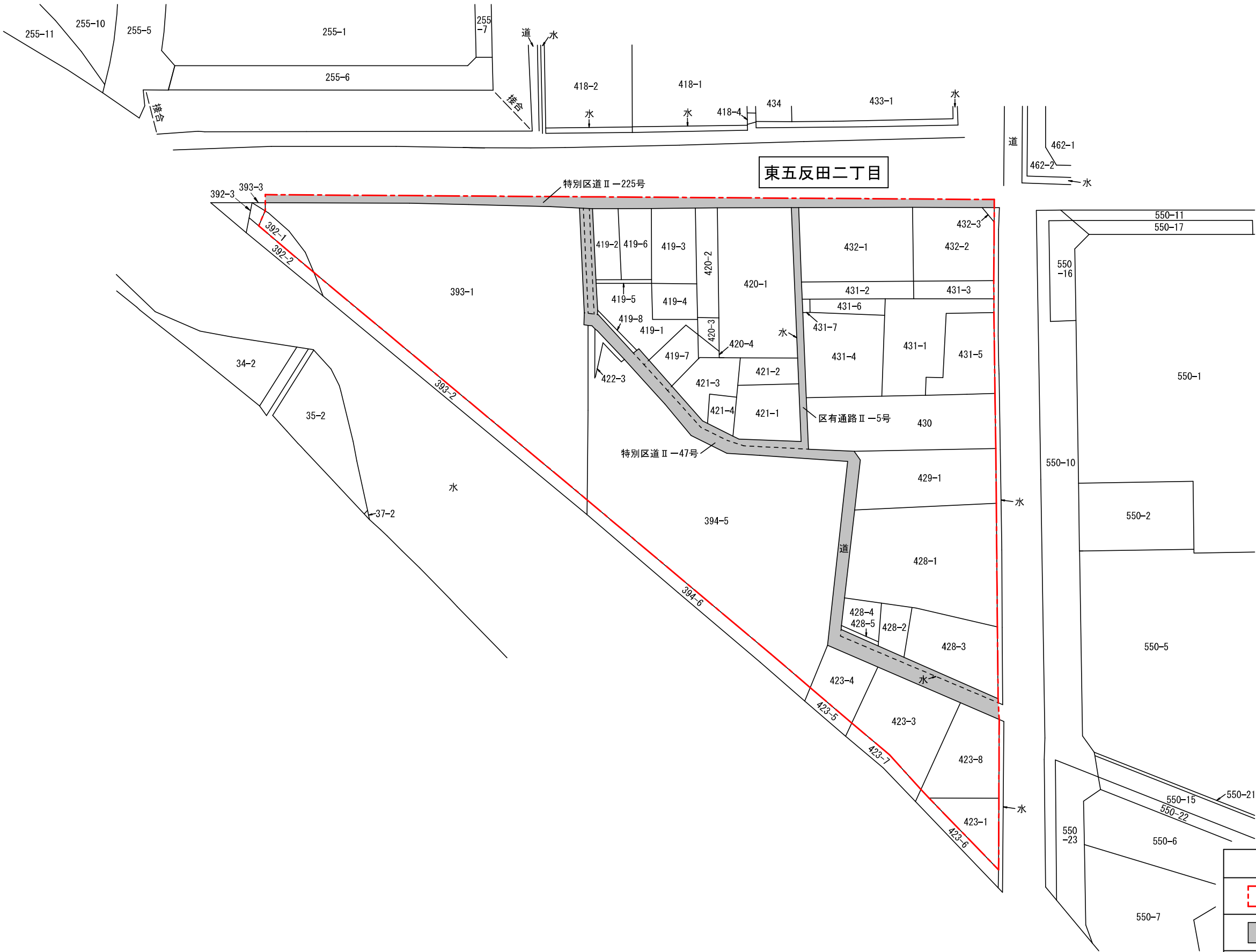


添付書類(2) 施行地区の区域図

- 1) 施行地区区域図
- 2) 公共施設配置図

1:2, 500





凡 例	
	市街地再開発事業施行区域 (区域面積 約1.6ha)
	公共用地
0 5 10 20 50m	



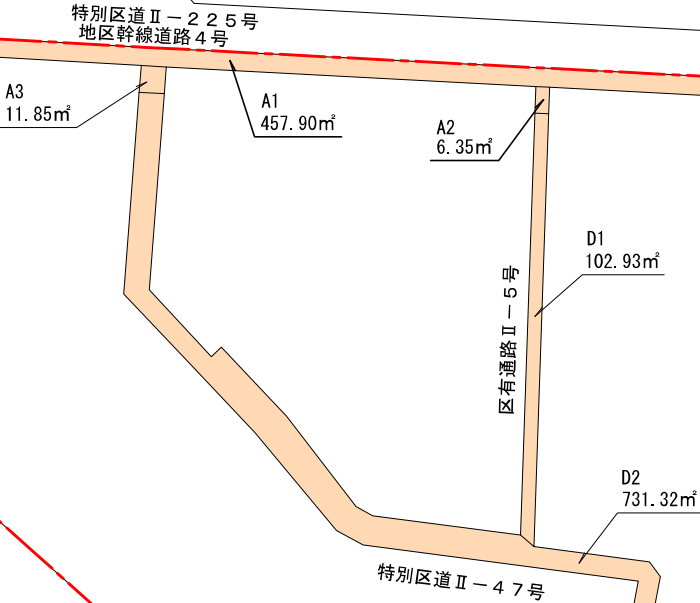
凡 例



施 行 区 域

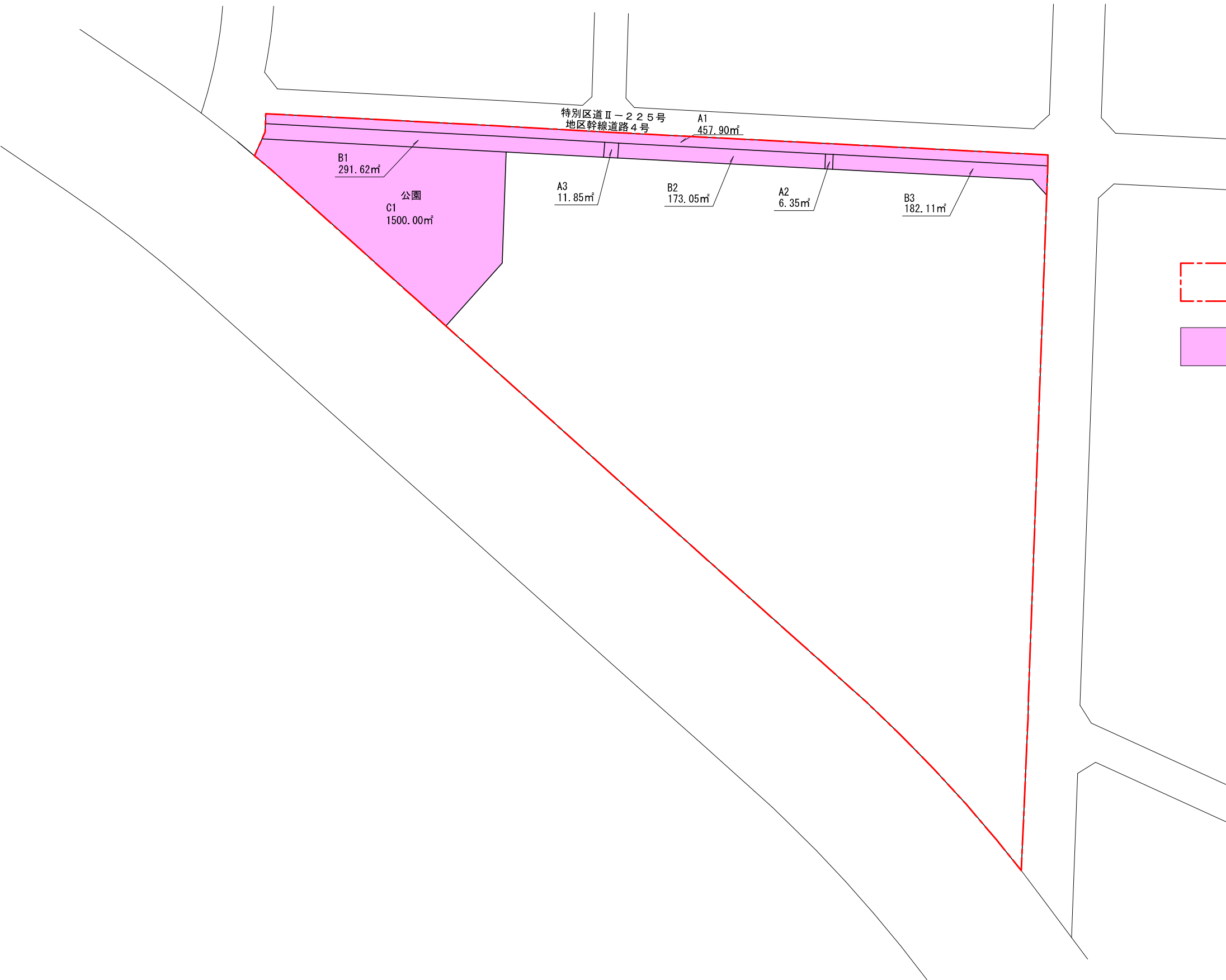


整 備 前



市街地再開発事業施行区域
(区域面積 約1.6ha)





凡 例



施 行 区 域

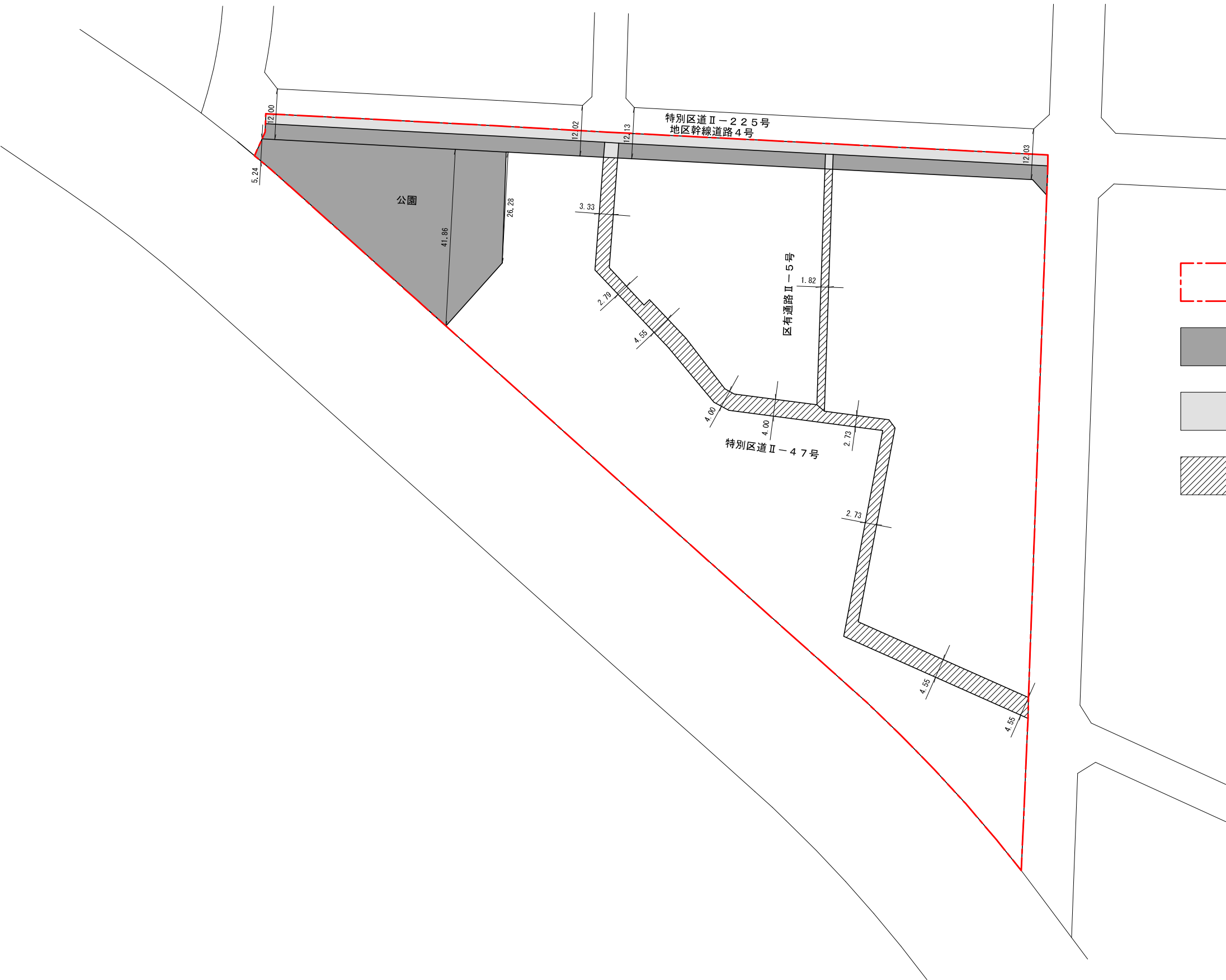


整 備 後

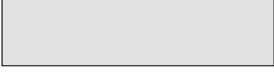


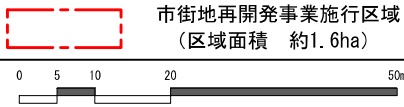
市街地再開発事業施行区域
(区域面積 約1.6ha)





凡 例

-  施 行 区 域
-  整備する公共施設
-  既存の公共施設
-  廃止する公共施設





凡 例

施 行 区 域

総 括 表

() 内は路線変更等の面積

名 称	従 前	従 後	廃 止	備 考
特別区道Ⅱ-225号 地区幹線道路4号	457.90㎡	1122.88㎡ (18.20㎡)		従前(A1) 従後(A1, A2, A3, B1, B2, B3)
区有通路Ⅱ-5号	109.28㎡ (6.35㎡)		102.93㎡	従前(A2, D1)
特別区道Ⅱ-47号	743.17㎡ (11.85㎡)		731.32㎡	従前(A3, D2)
公 園		1500.00㎡		従後(C1)
合 計	1310.35㎡	2622.88㎡	834.25㎡	

公 共 施 設 新 旧 対 照 表

番号	従 前				従 後				面積
	用途	所有	管理	名称	用途	所有	管理	名称	
A1	道路	区	区	特別区道Ⅱ-225号	道路	区	区	地区幹線道路4号	457.90㎡
A2	道路	区	区	区有通路Ⅱ-5号	道路	区	区	地区幹線道路4号	6.35㎡
A3	道路	区	区	特別区道Ⅱ-47号	道路	区	区	地区幹線道路4号	11.85㎡
B1	宅地	民	民		道路	区	区	地区幹線道路4号	291.62㎡
B2	宅地	民	民		道路	区	区	地区幹線道路4号	173.05㎡
B3	宅地	民	民		道路	区	区	地区幹線道路4号	182.11㎡
C1	宅地	民	民		公園	区	区	公園	1500.00㎡
D1	道路	区	区	区有通路Ⅱ-5号					102.93㎡
D2	道路	区	区	特別区道Ⅱ-47号					731.32㎡

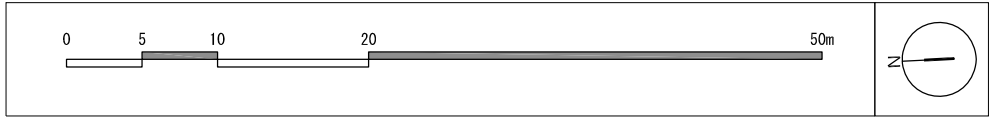
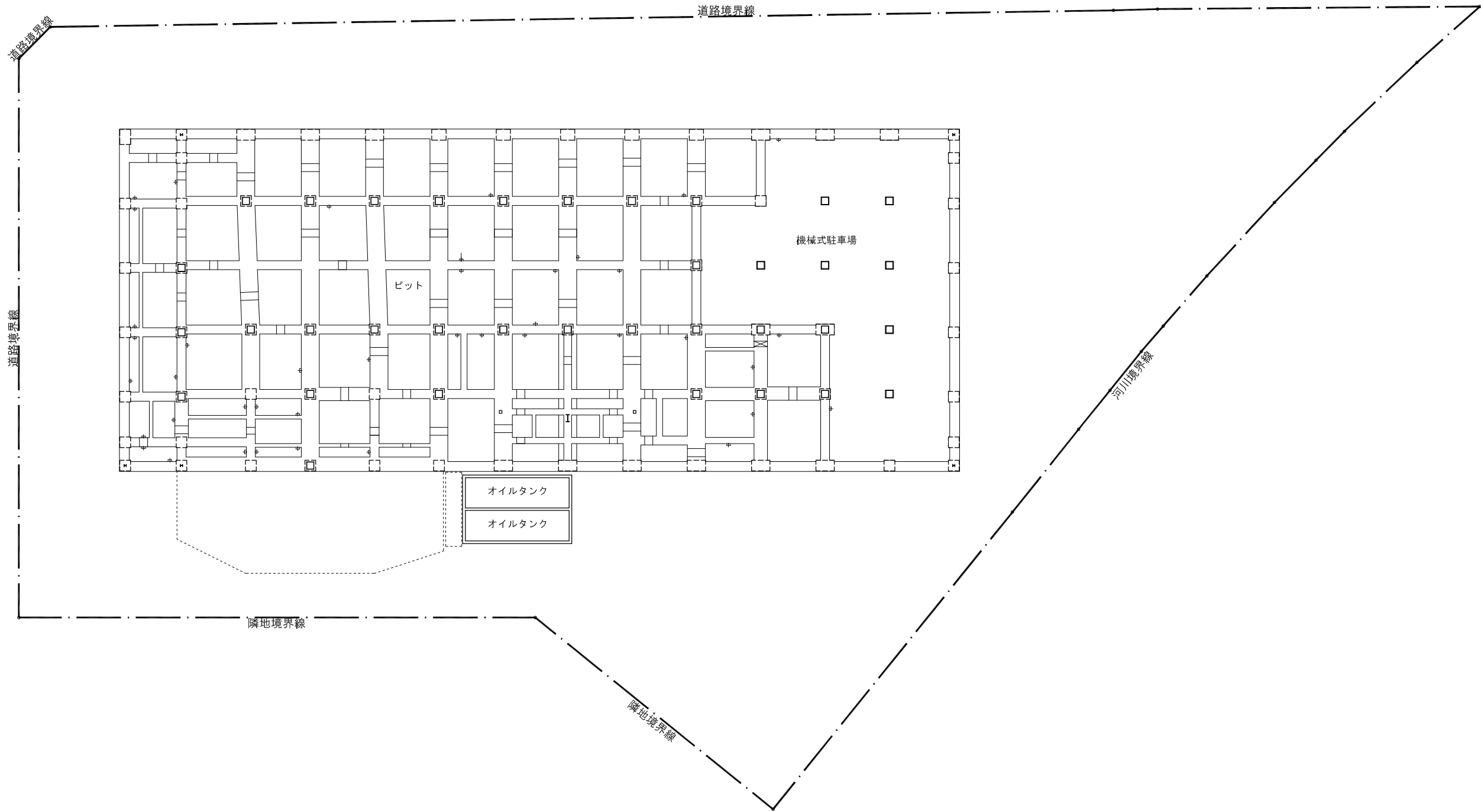


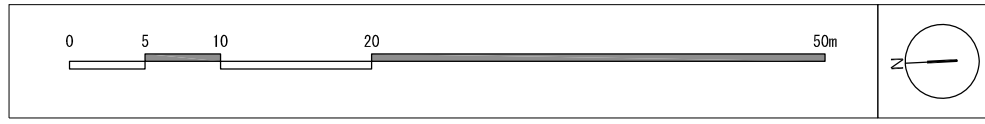
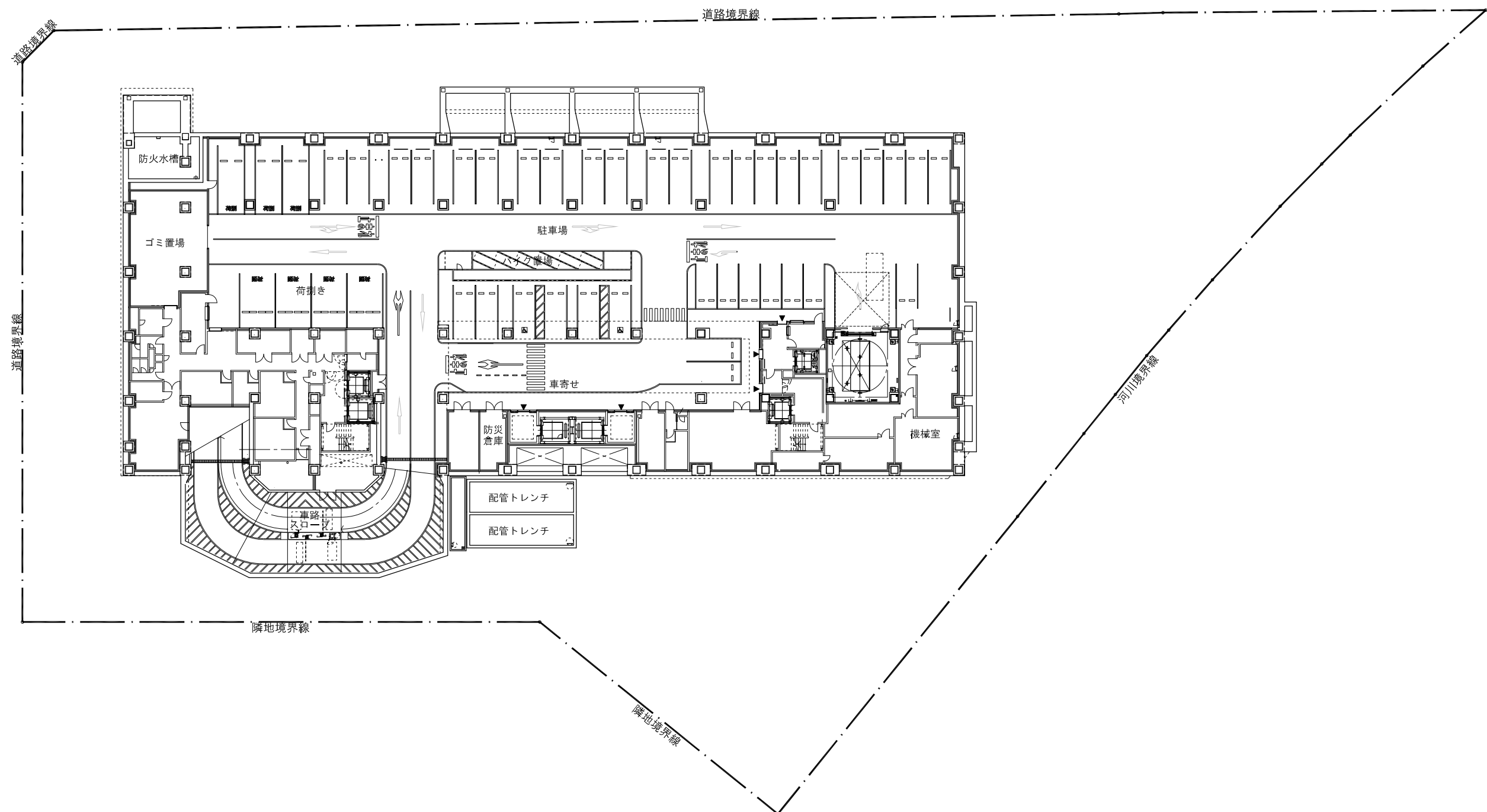
市街地再開発事業施行区域
(区域面積 約1.6ha)

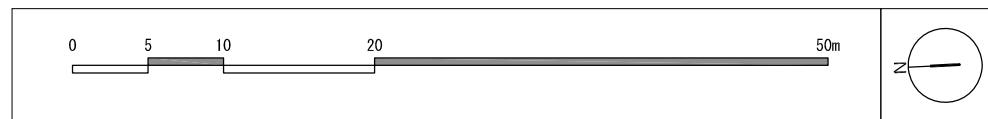
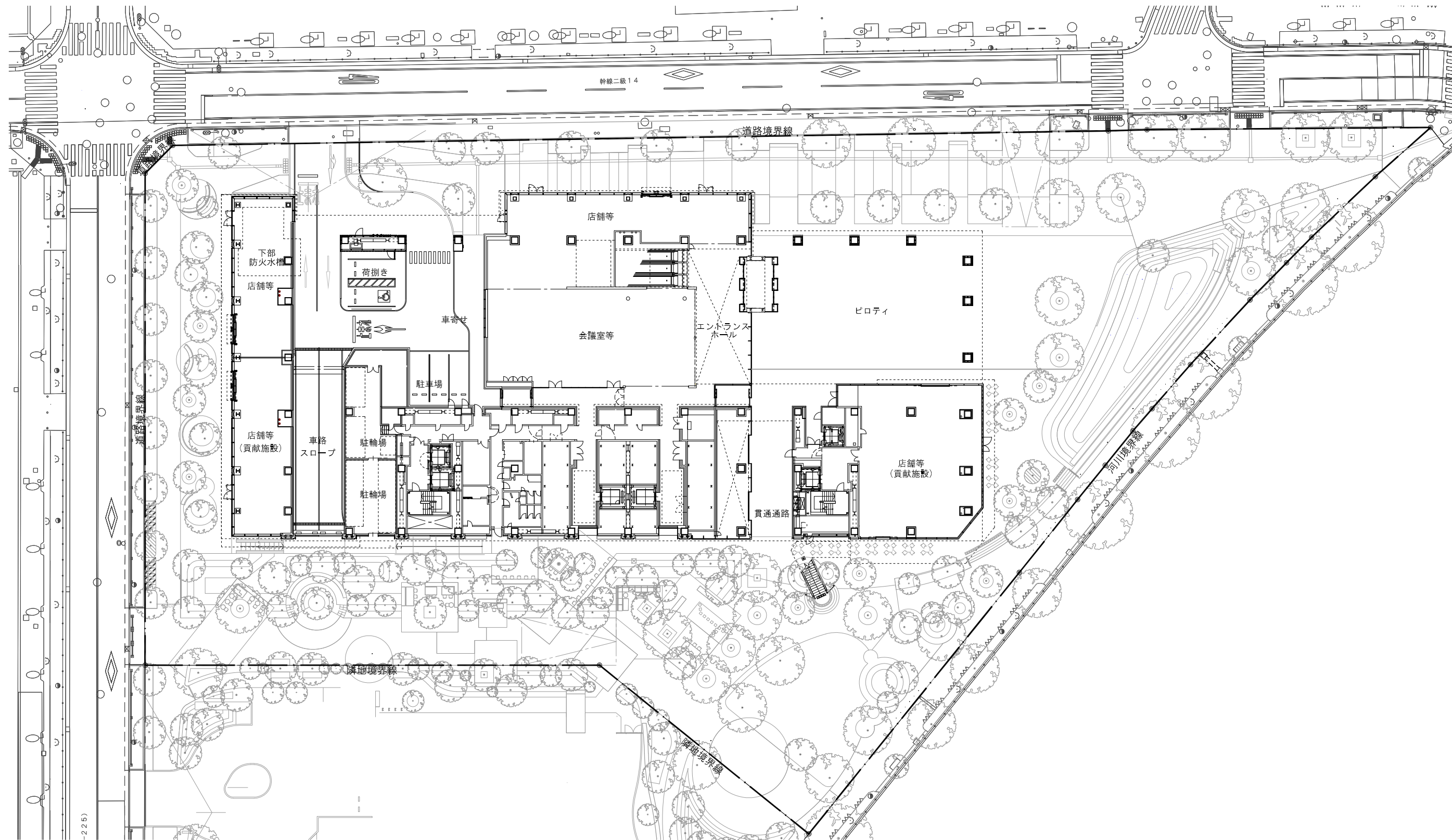


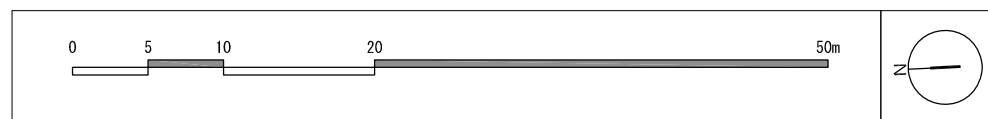
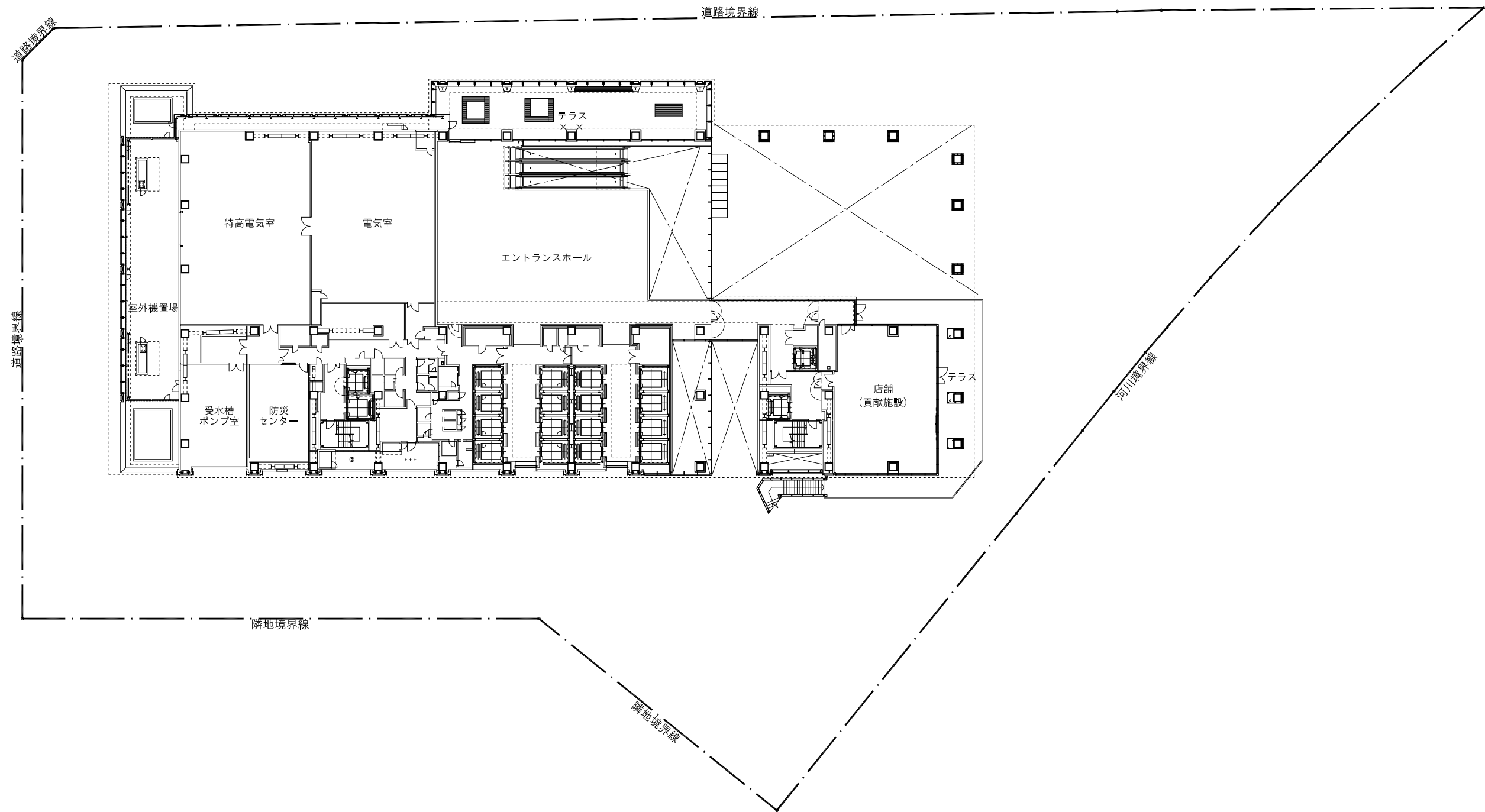
添付書類(3) 設計図 -施設建築物

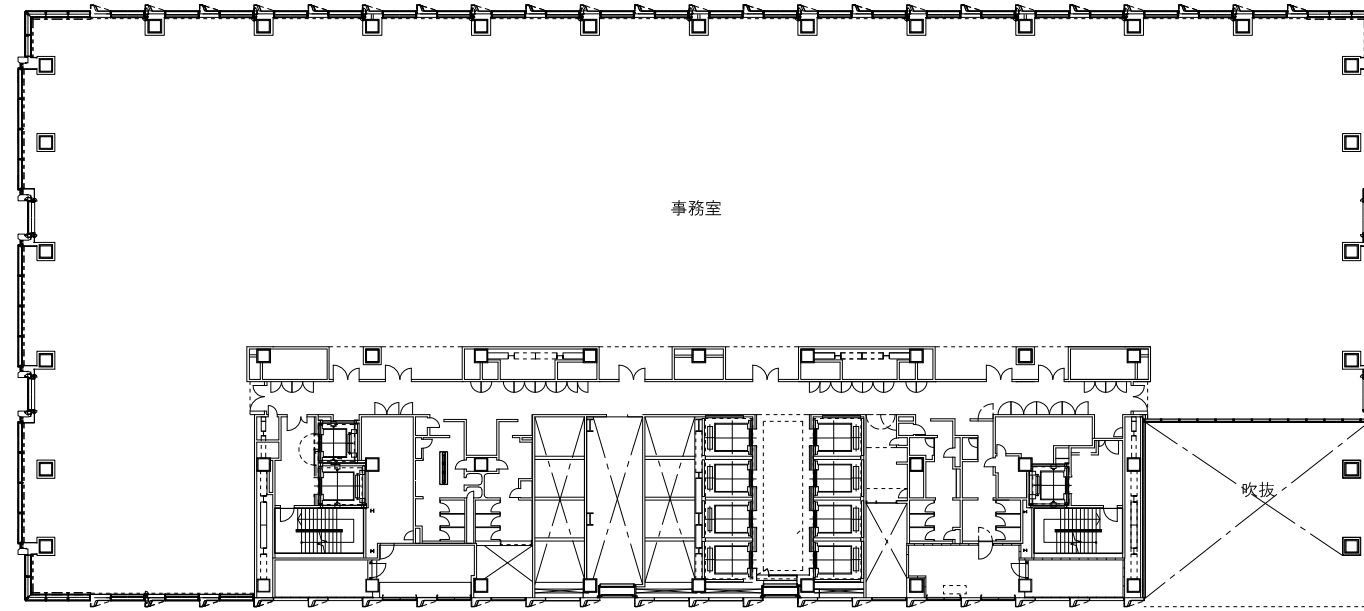
- 1) 平面図 (配置、各階、一部基準階)
- 2) 断面図 (2面)



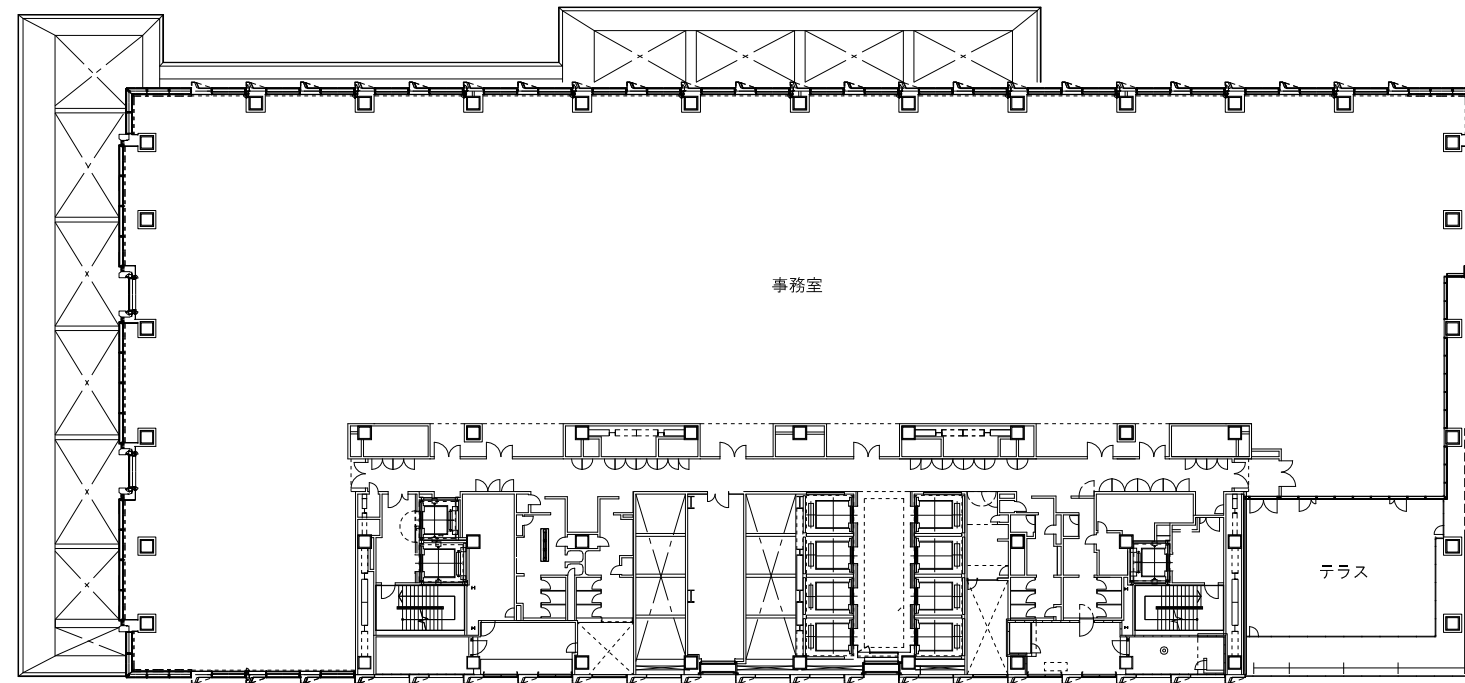




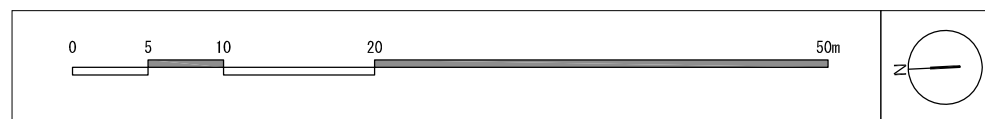


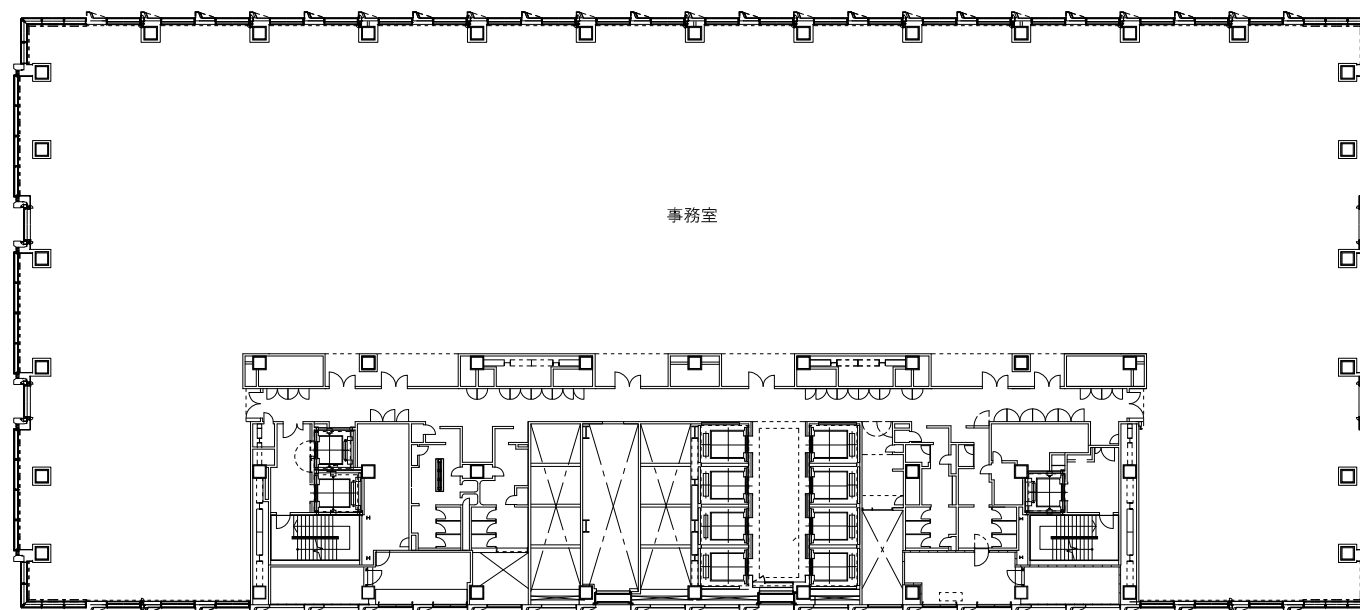


4階

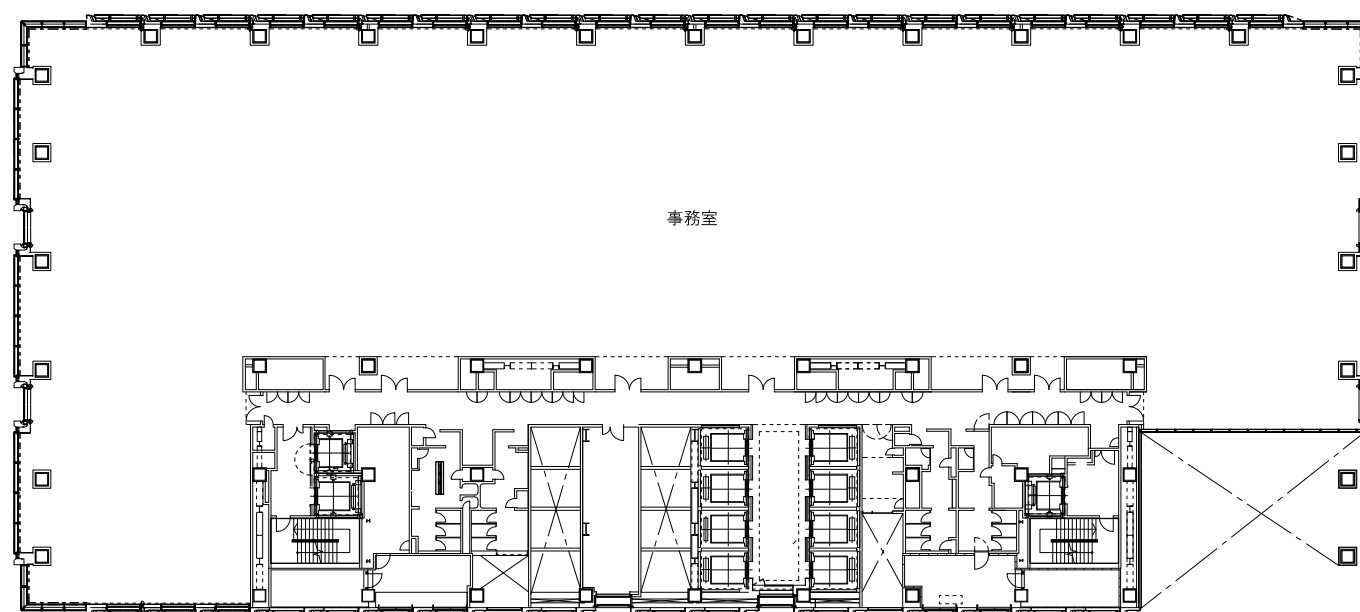


3階

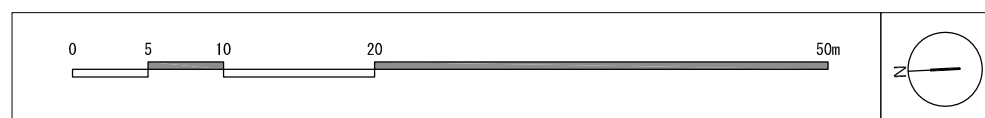


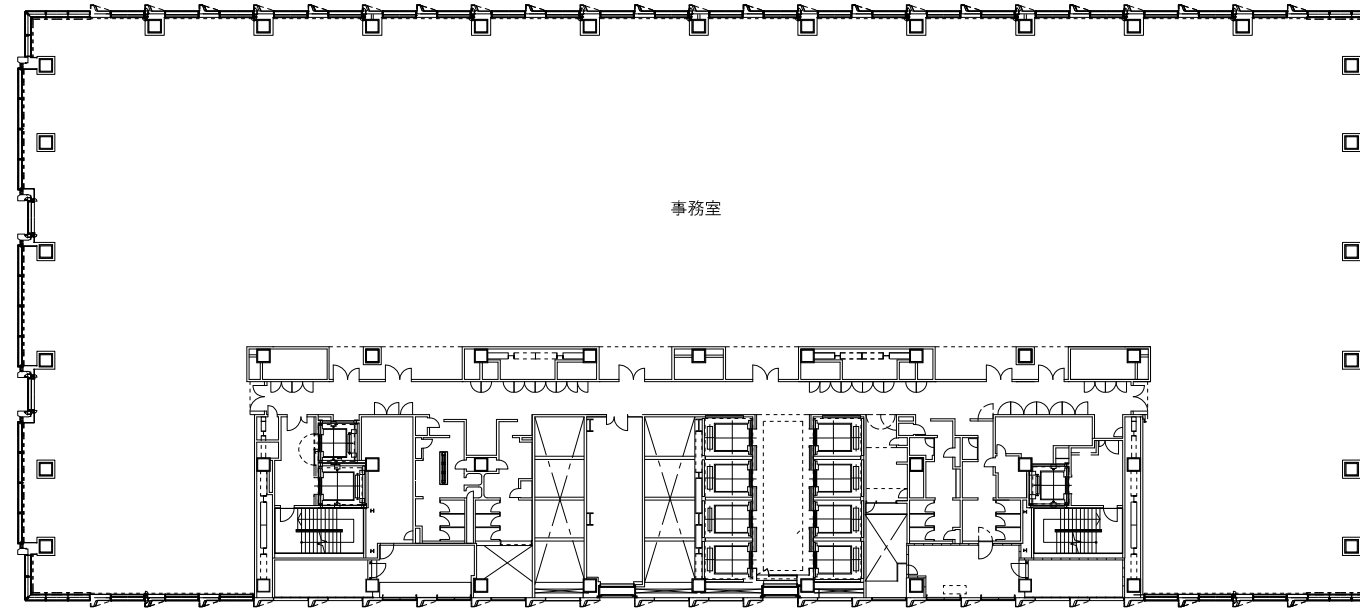


6, 10階

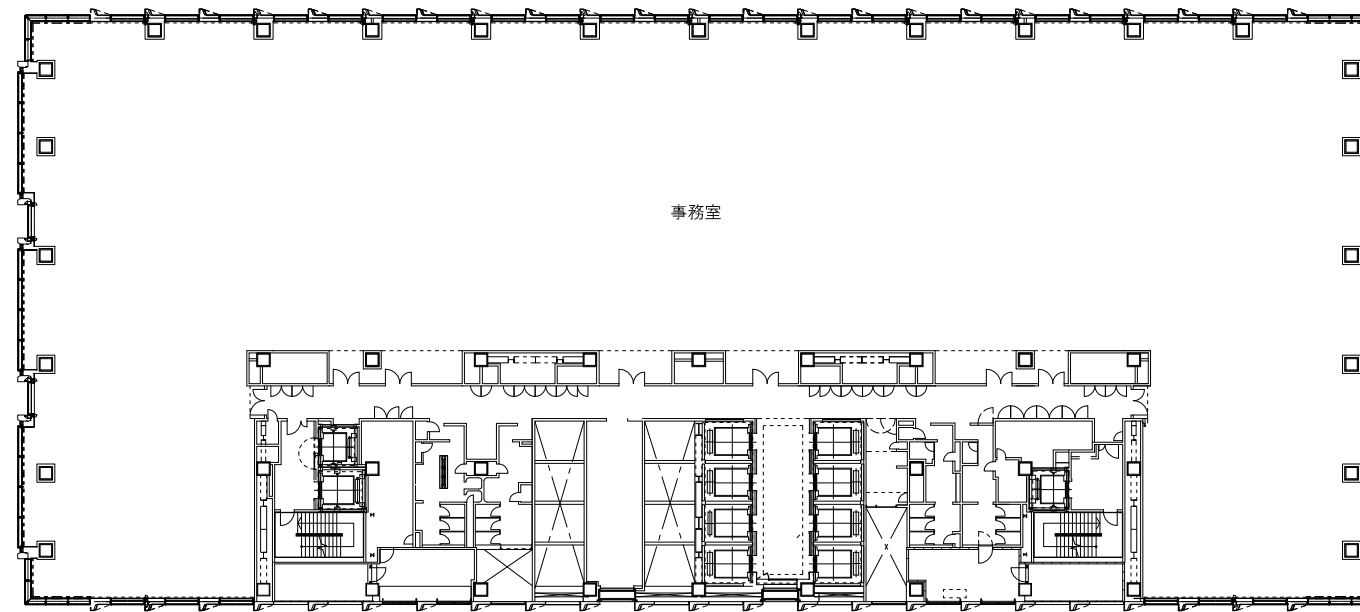


5階

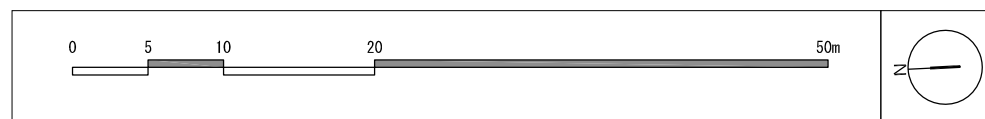


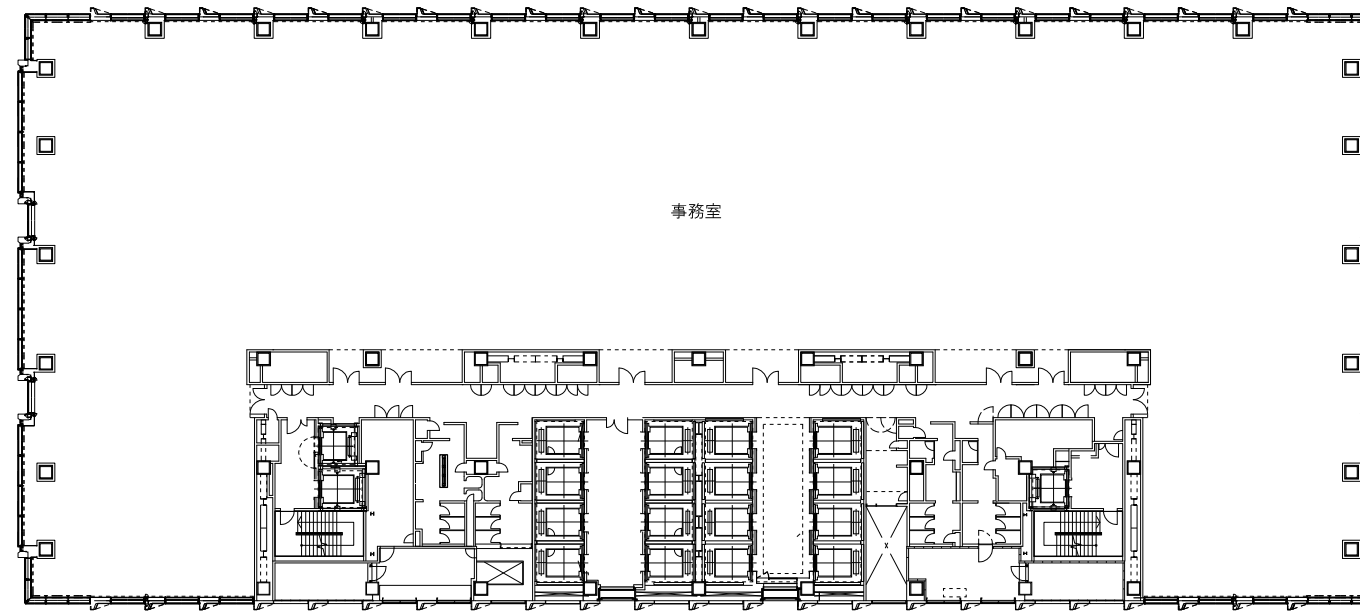


8階

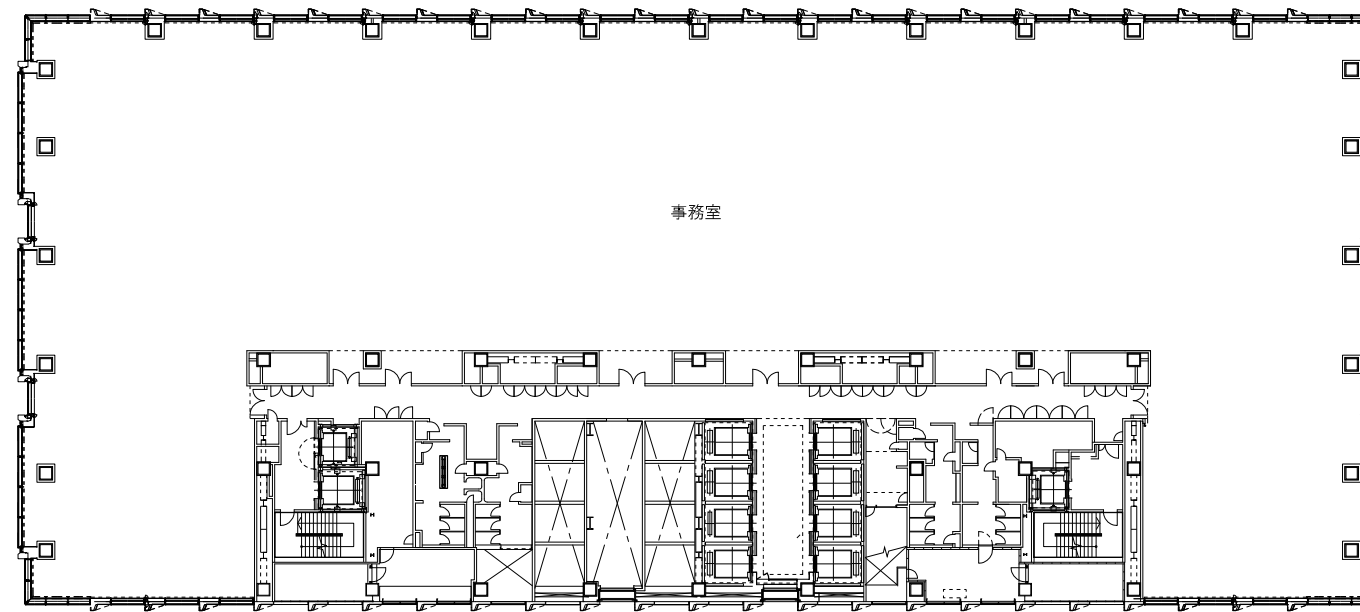


7階

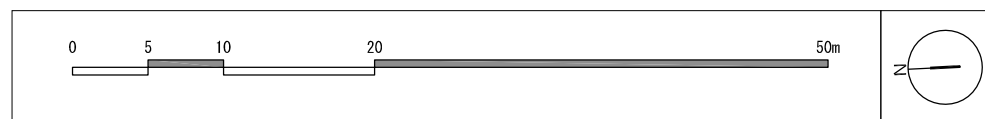


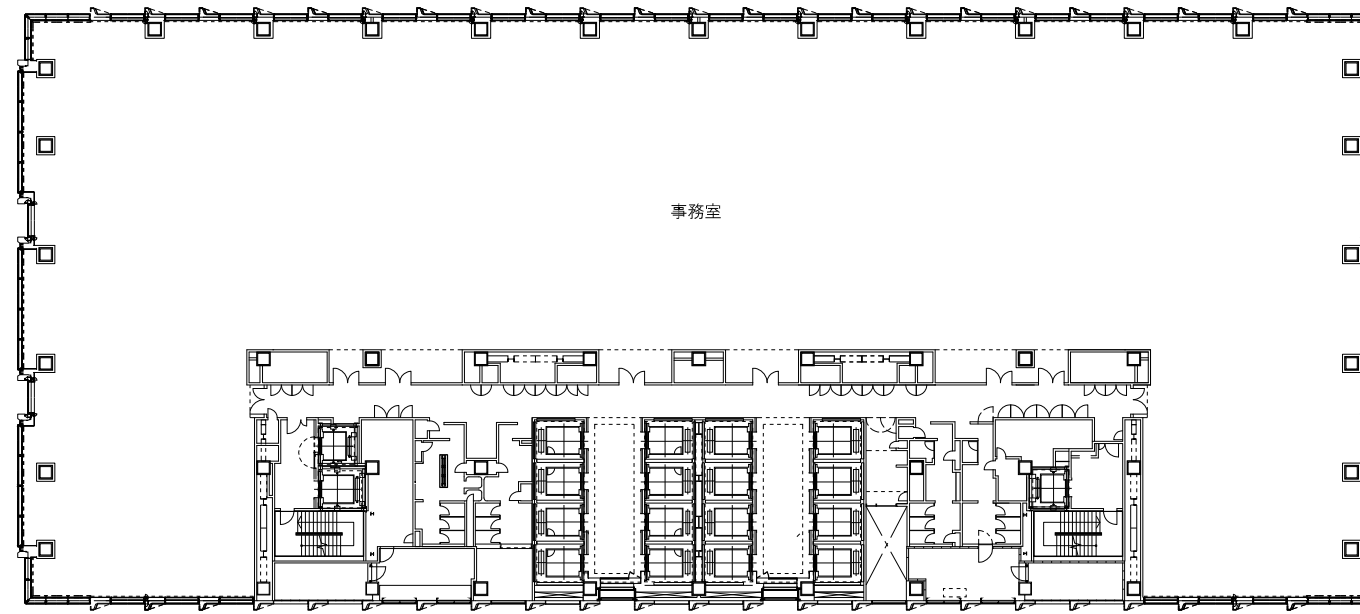


11階

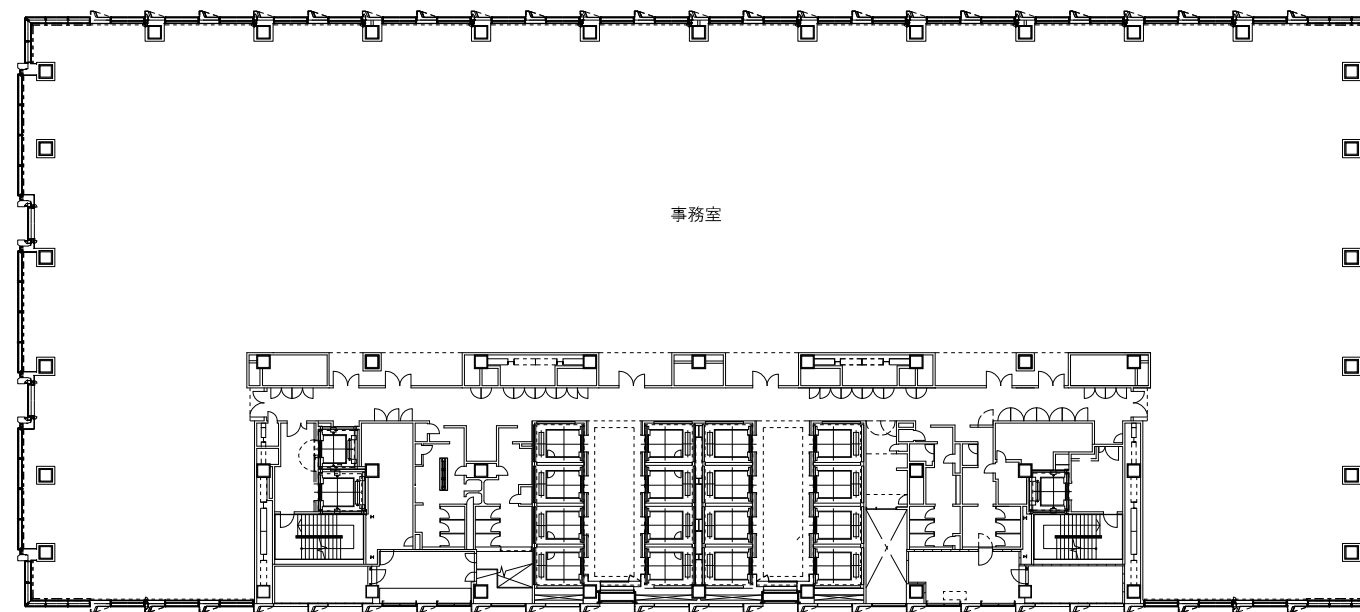


9階

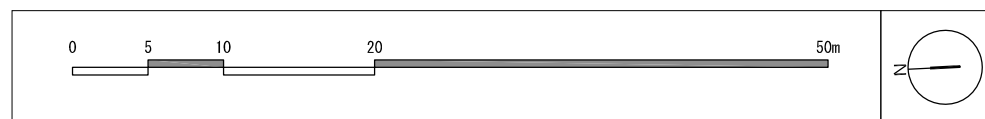


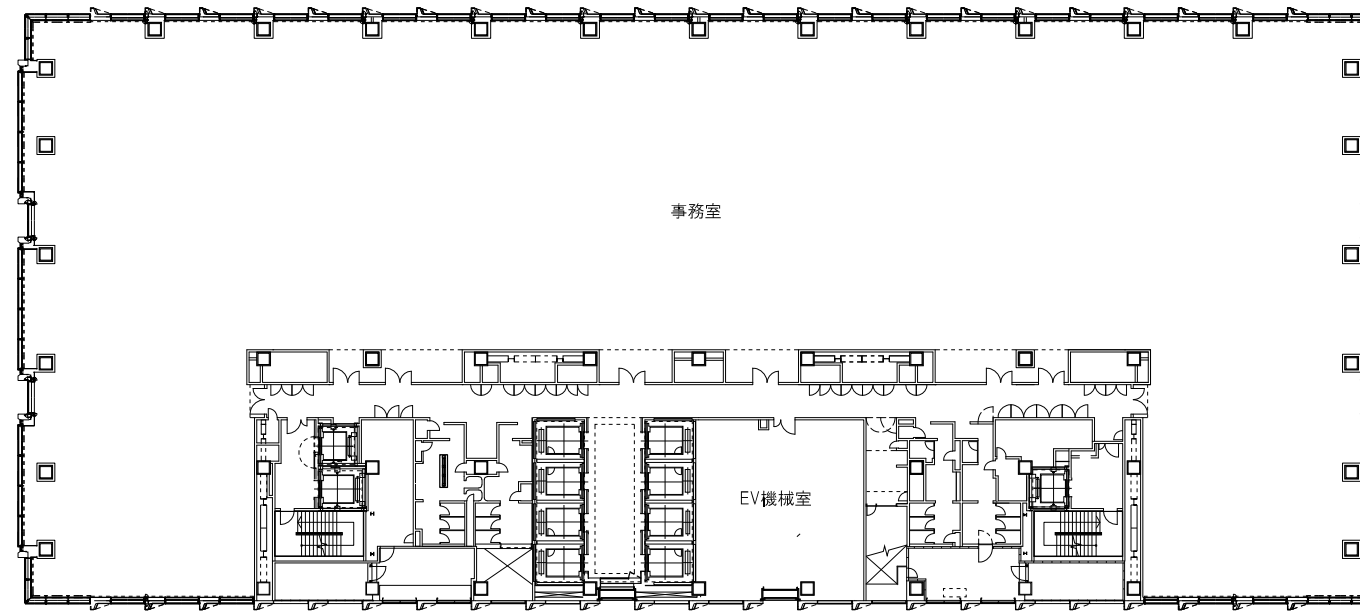


1 3 階

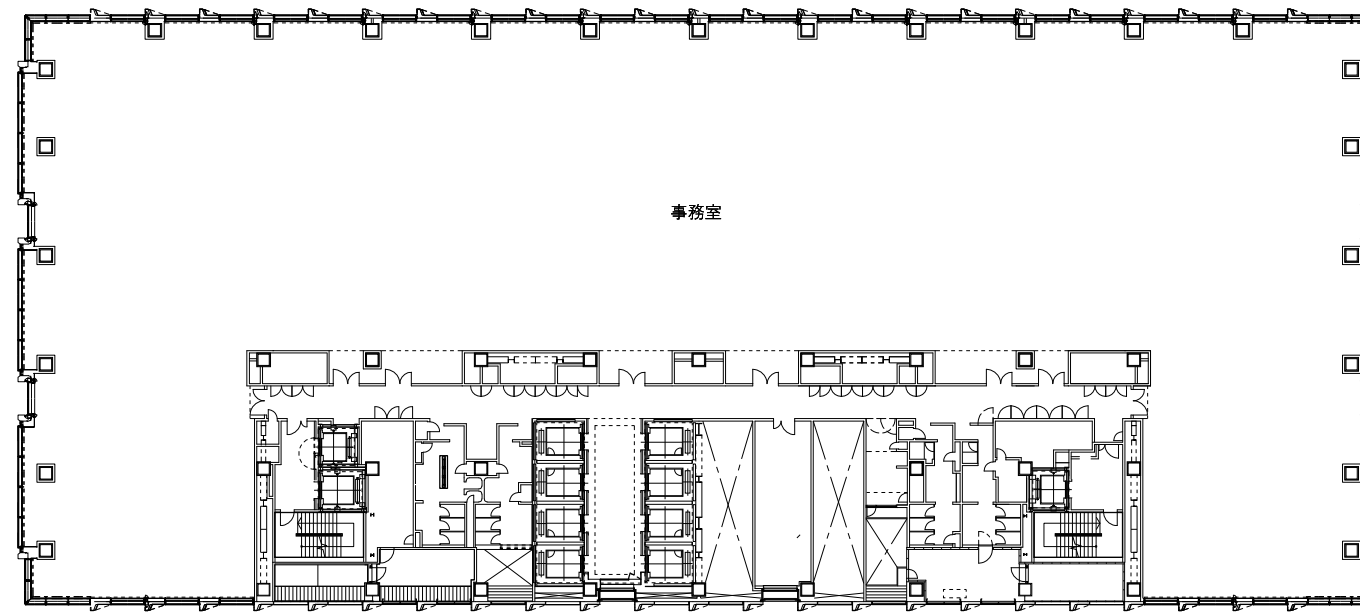


1 2 階

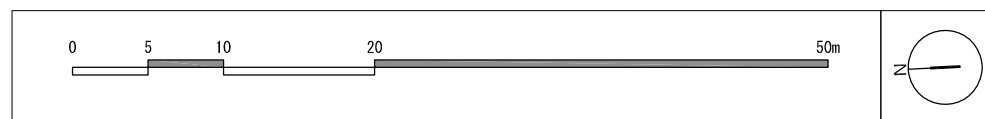


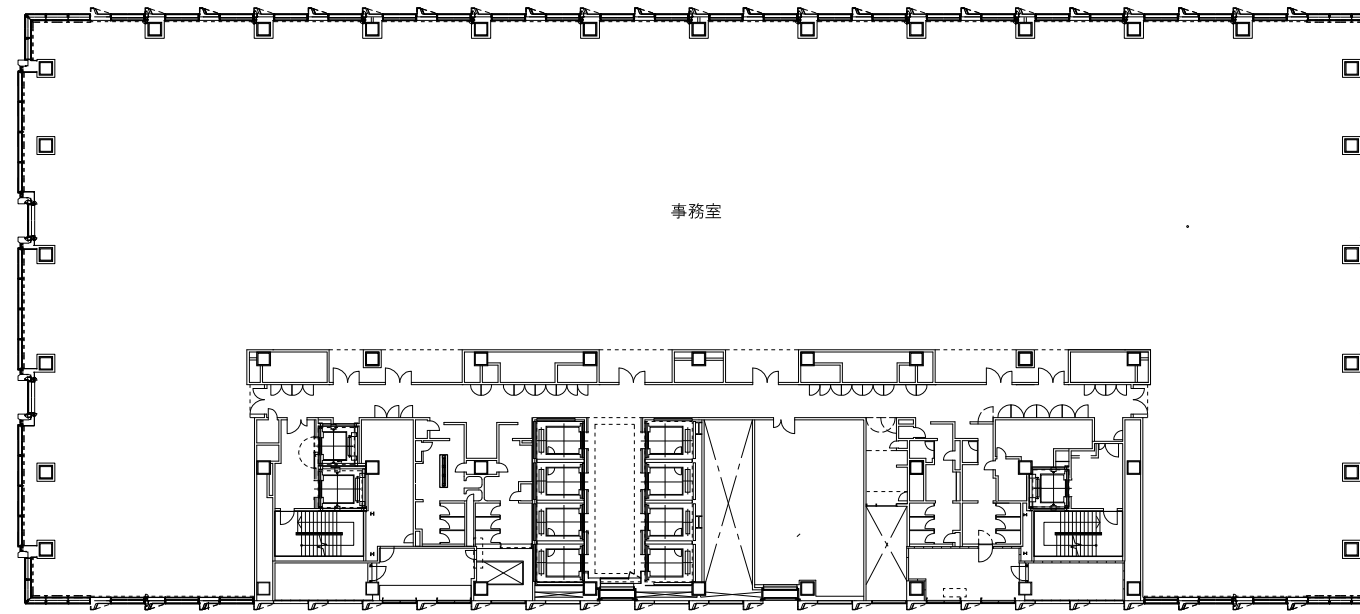


1 5 階

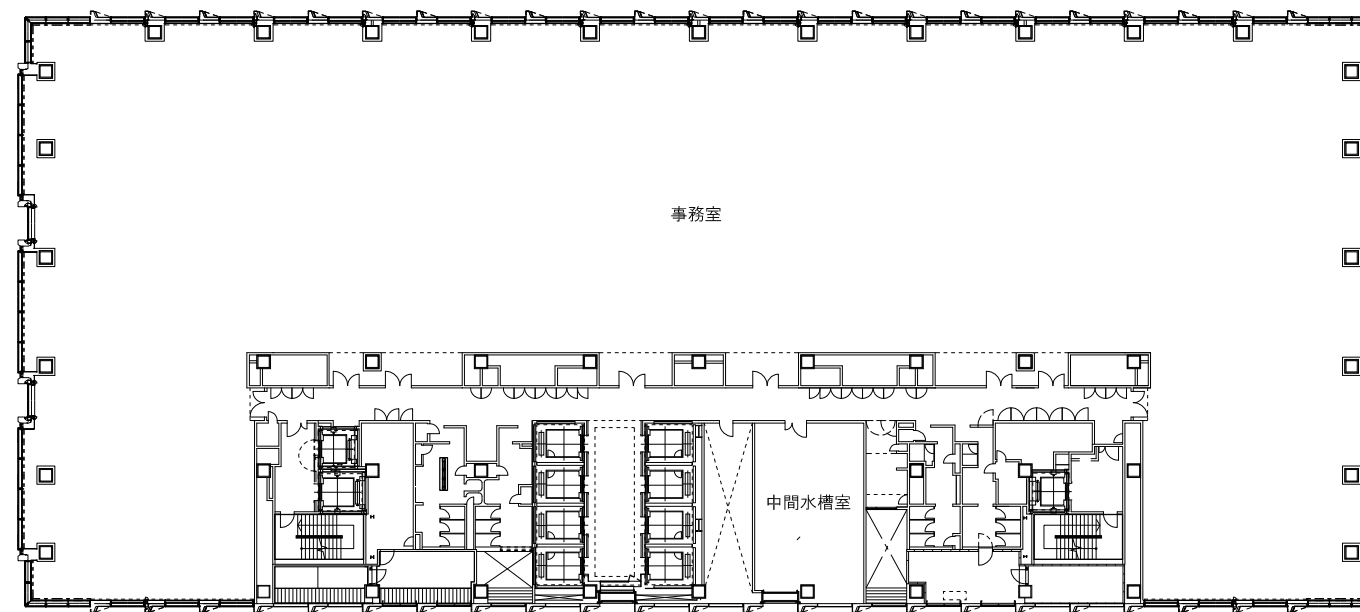


1 4 階

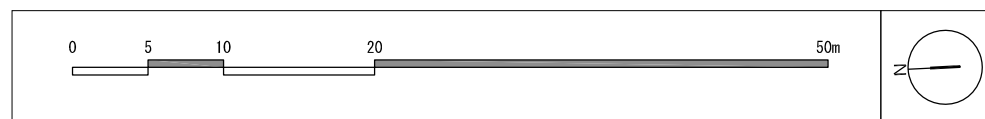


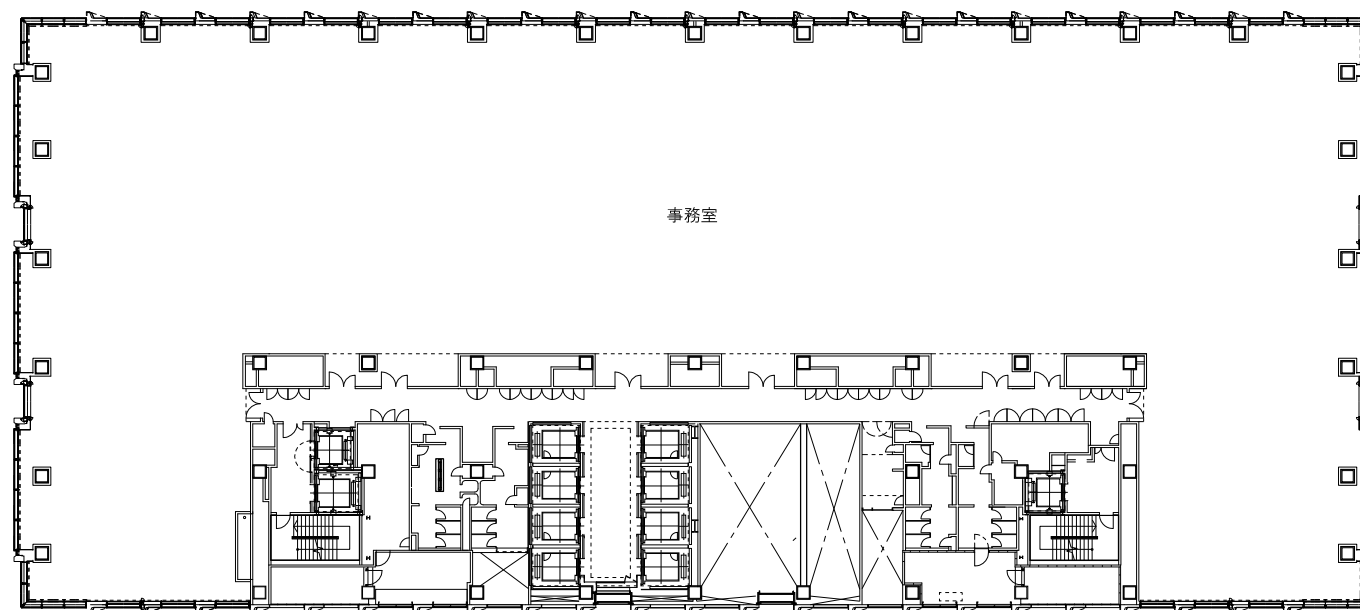


17階

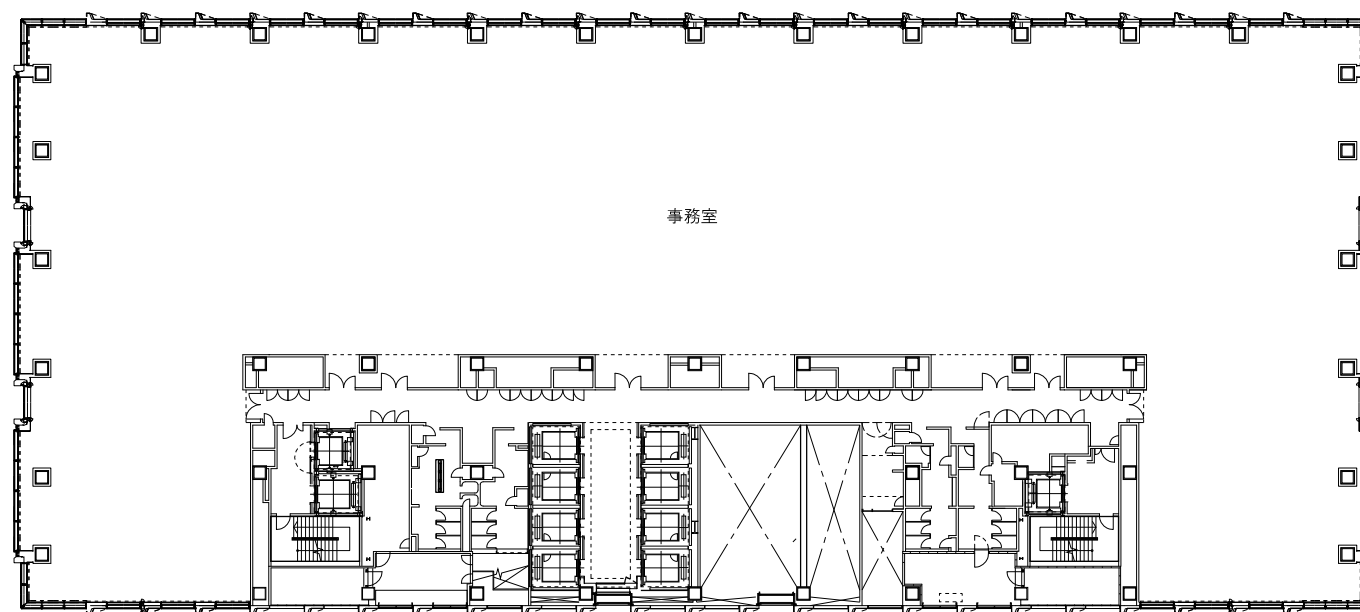


16階

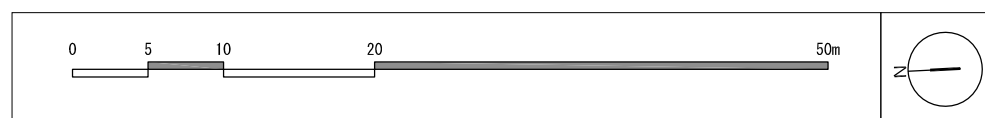


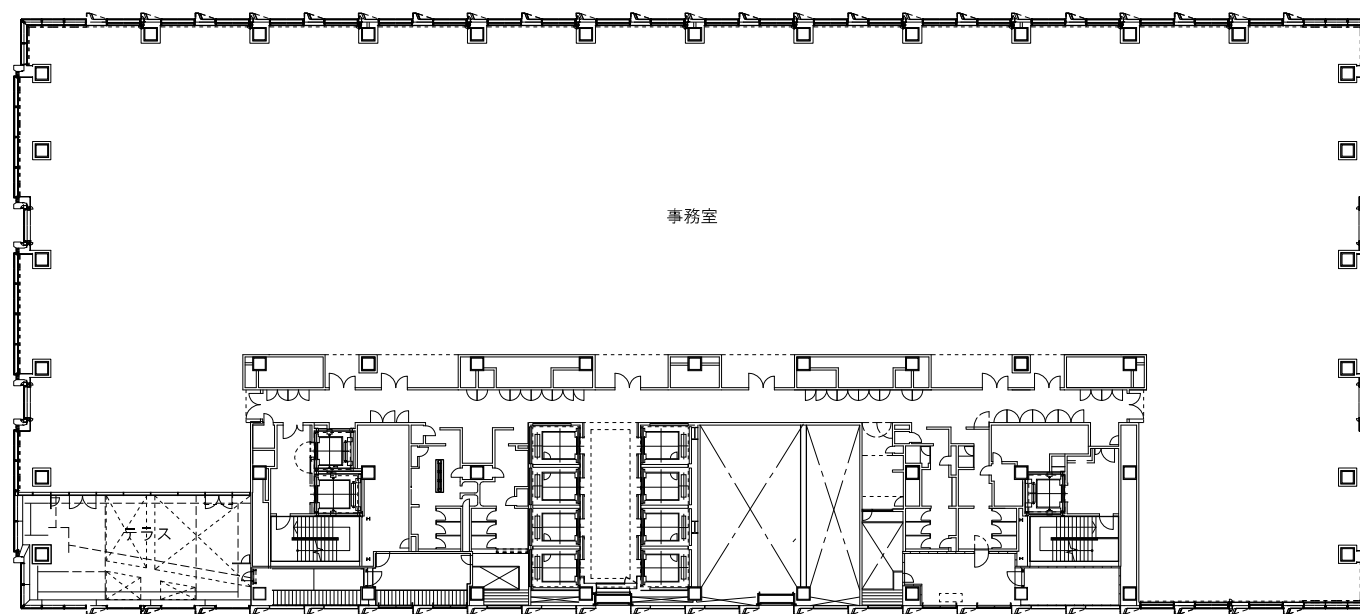


19階

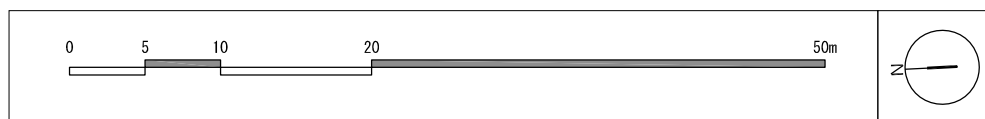


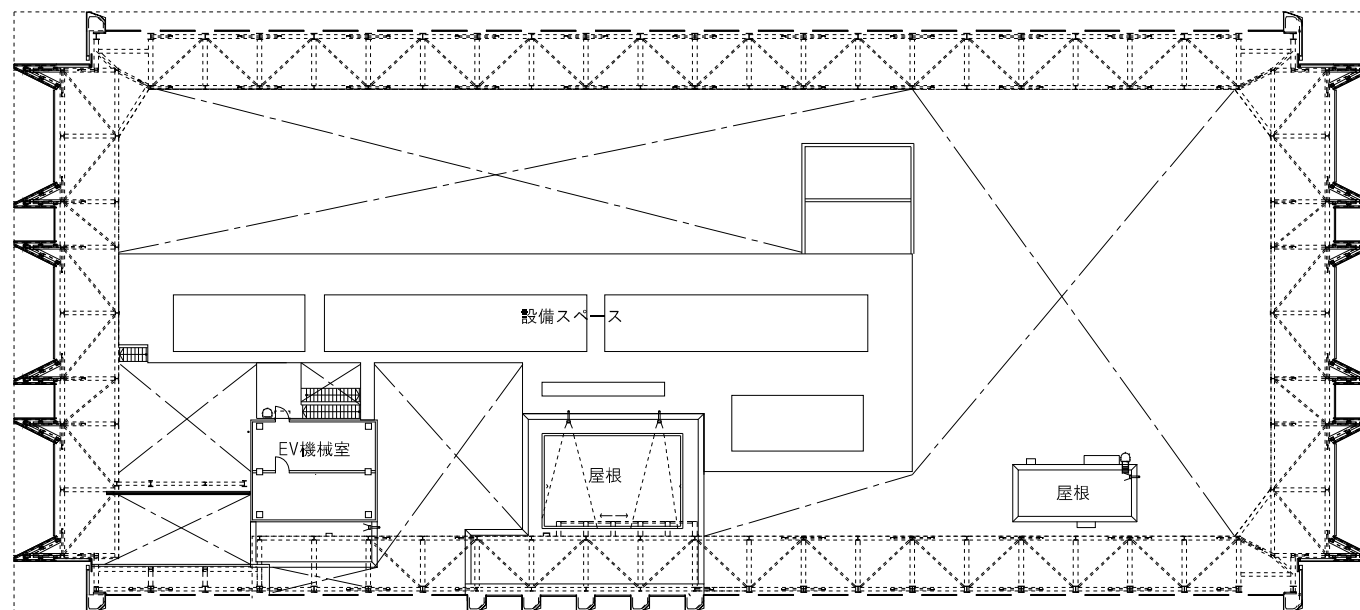
18階



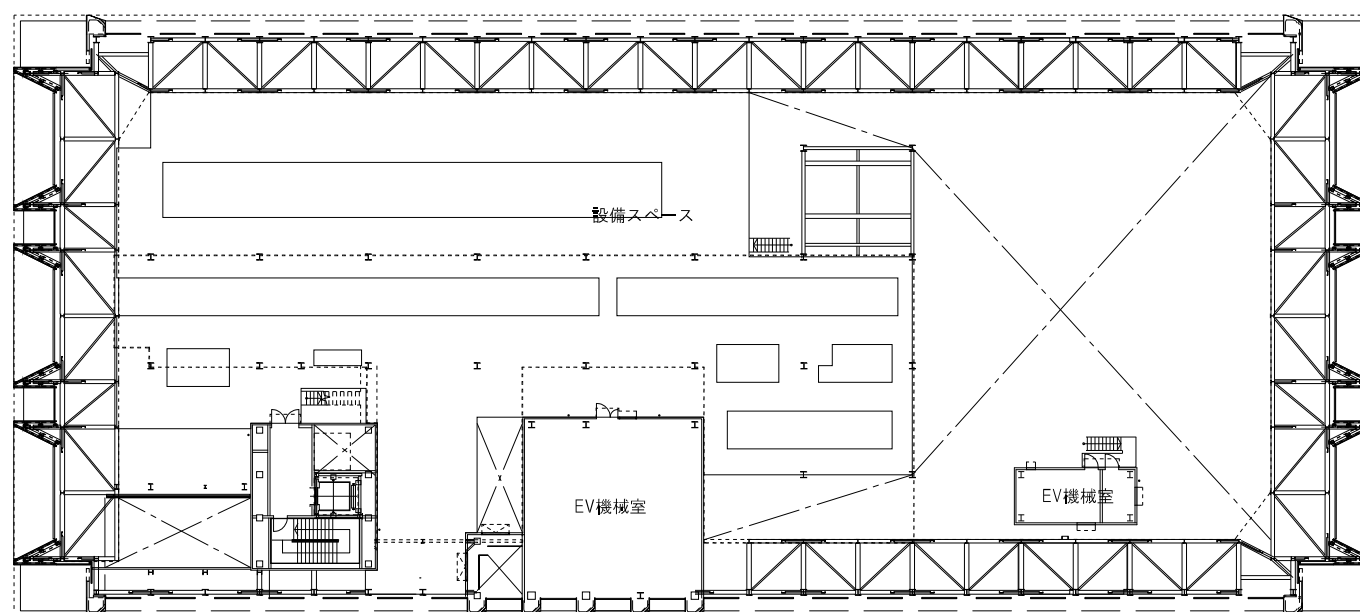


20階

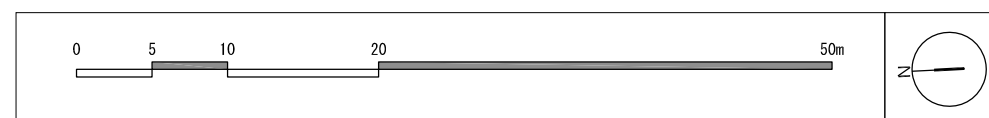


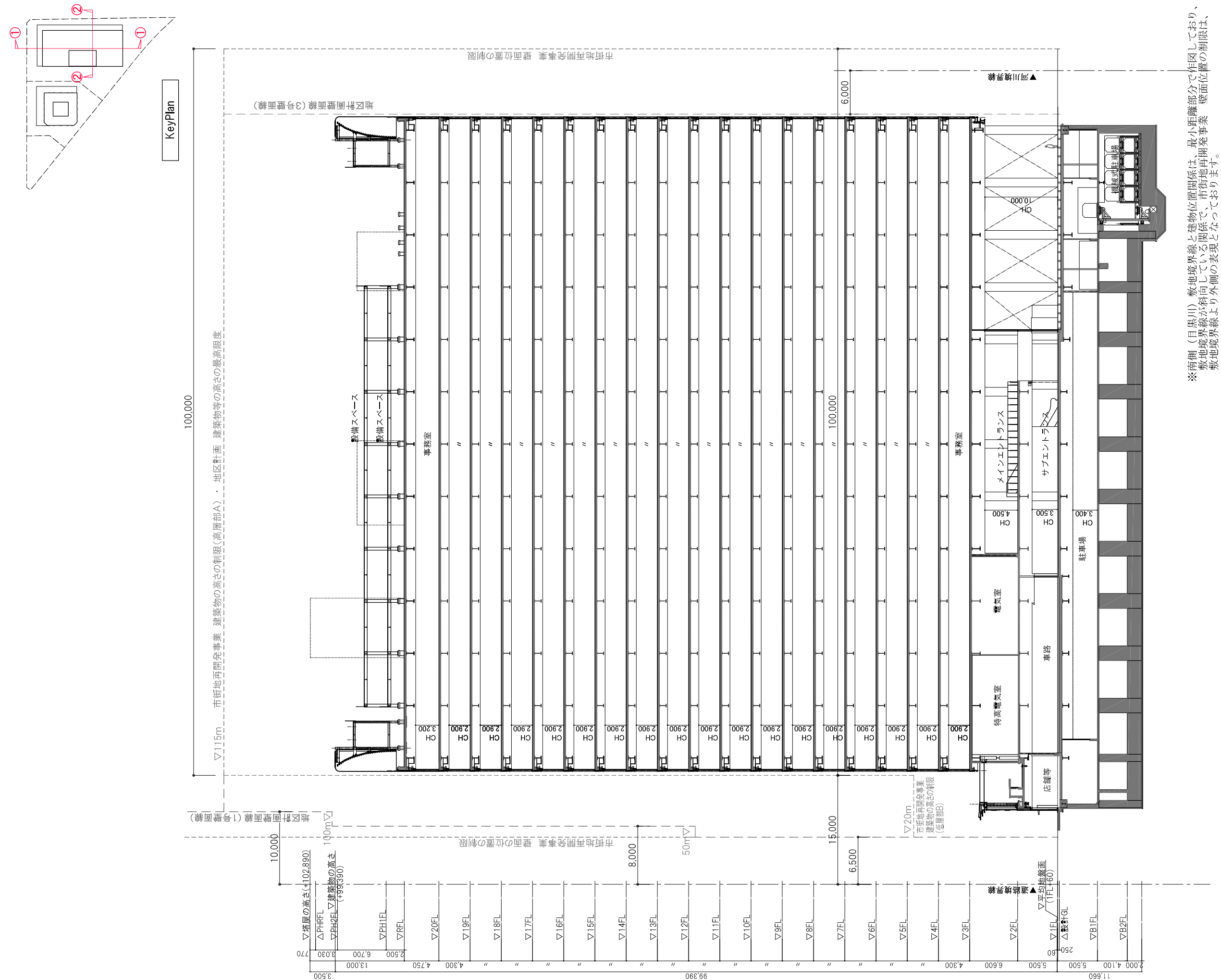


PH2階



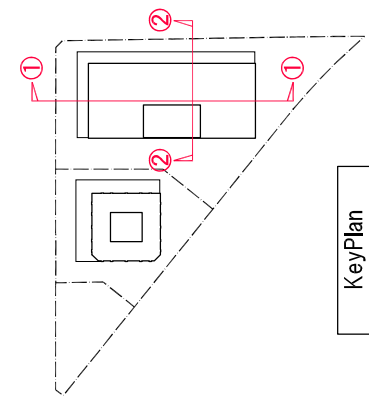
PH1階



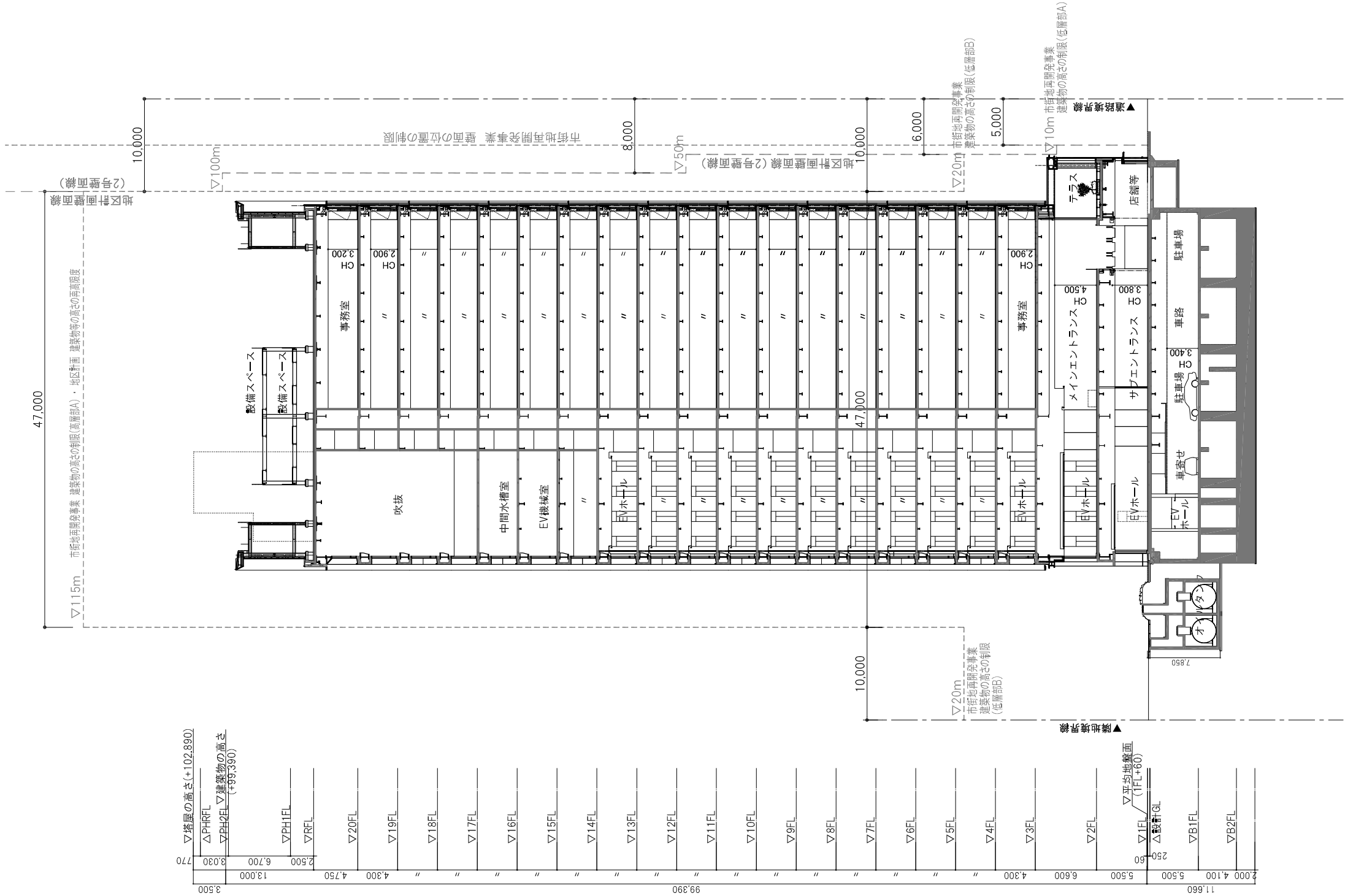


断面図①

※南側（目黒川）敷地境界線と建物位置関係は、最小距離部分で作図しており、敷地境界線が斜向している関係で、市街地再開発事業 壁面位置の制限は、敷地境界線より外側の表現となっております。

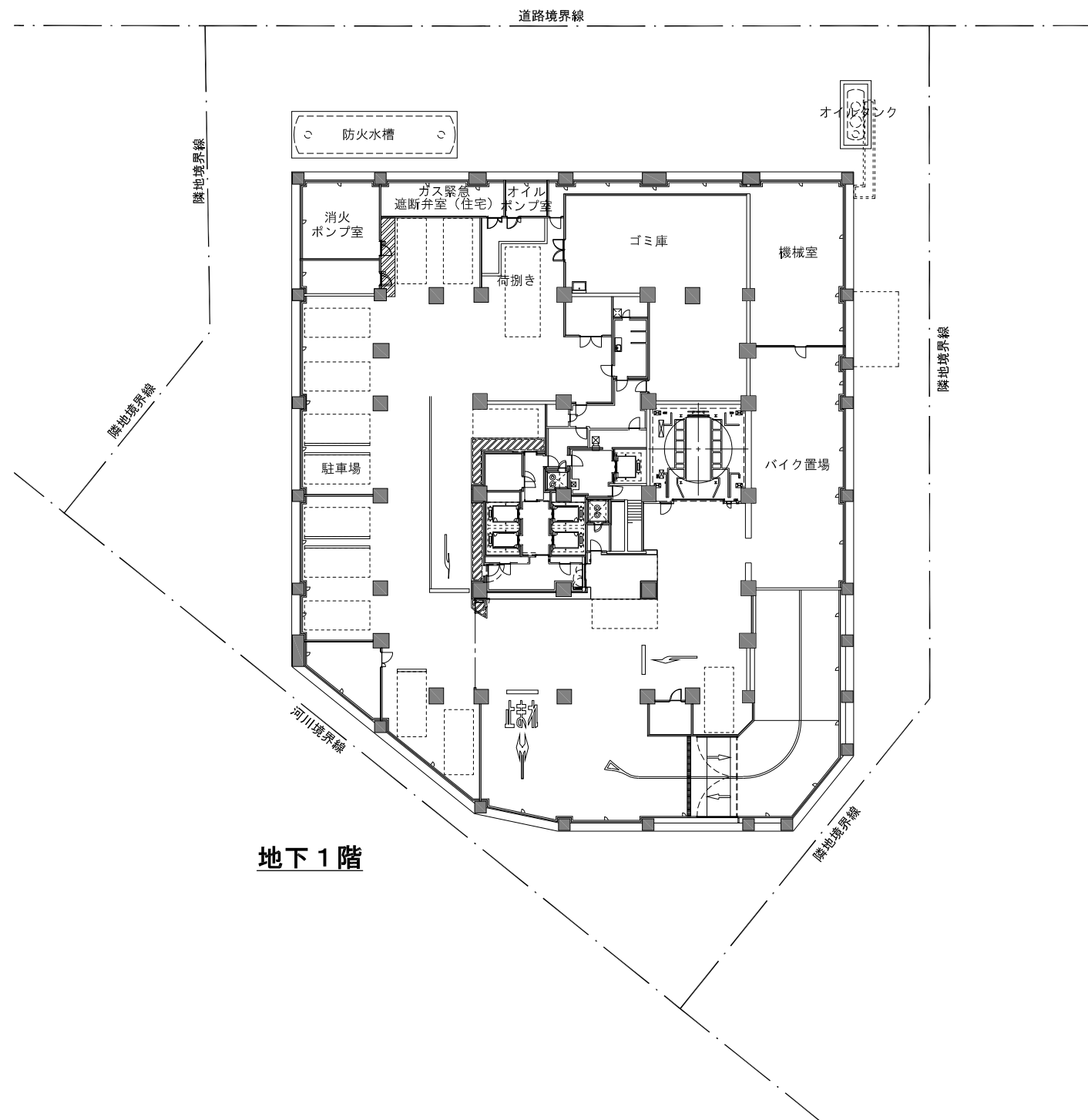


KeyPlan

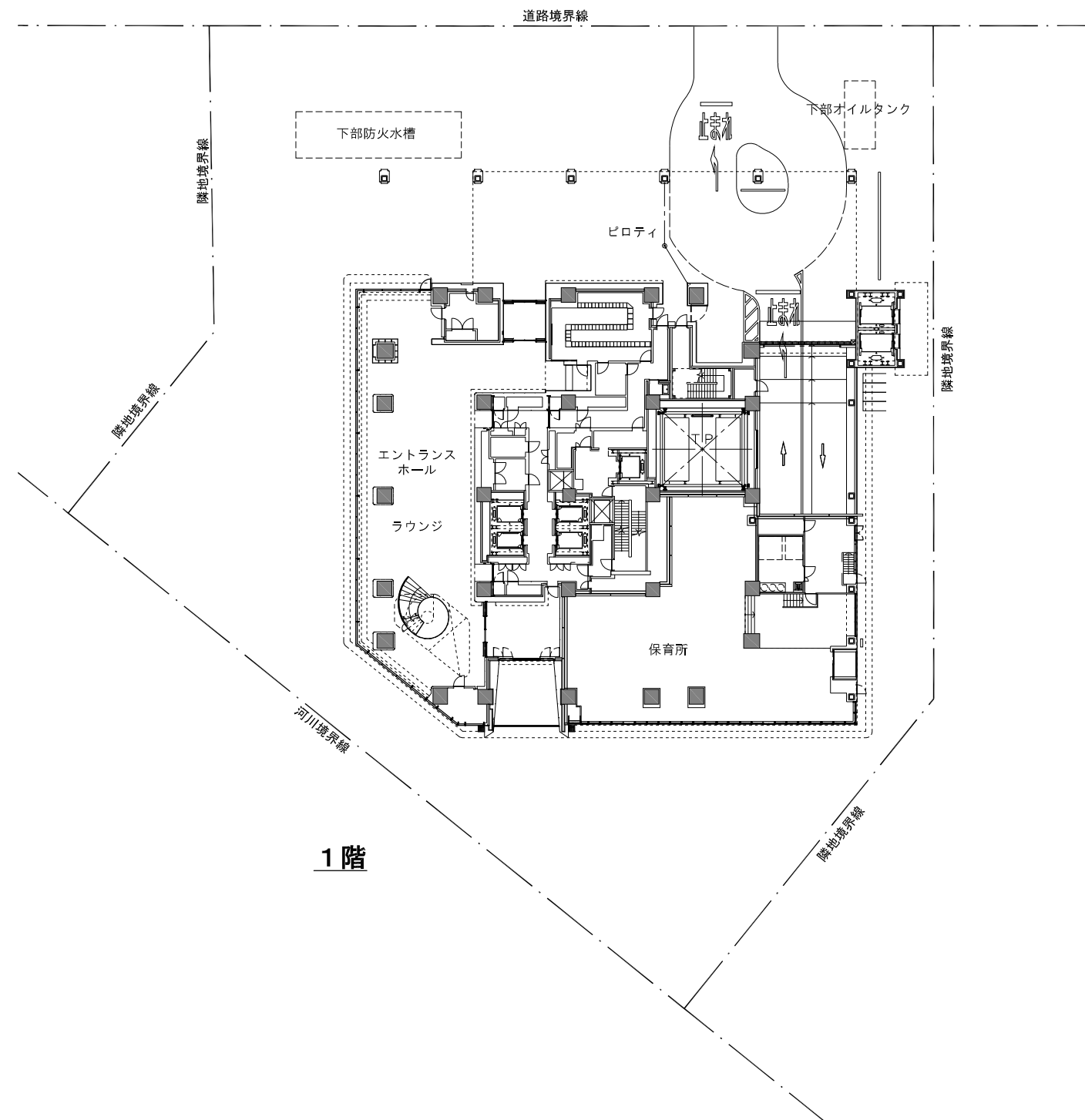


断面図②

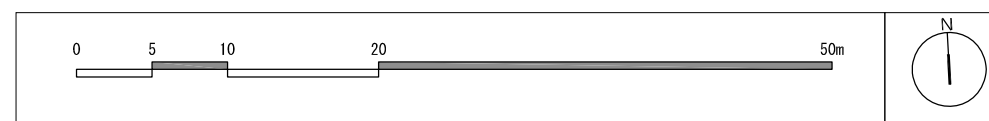


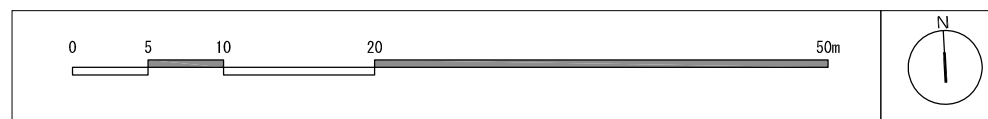
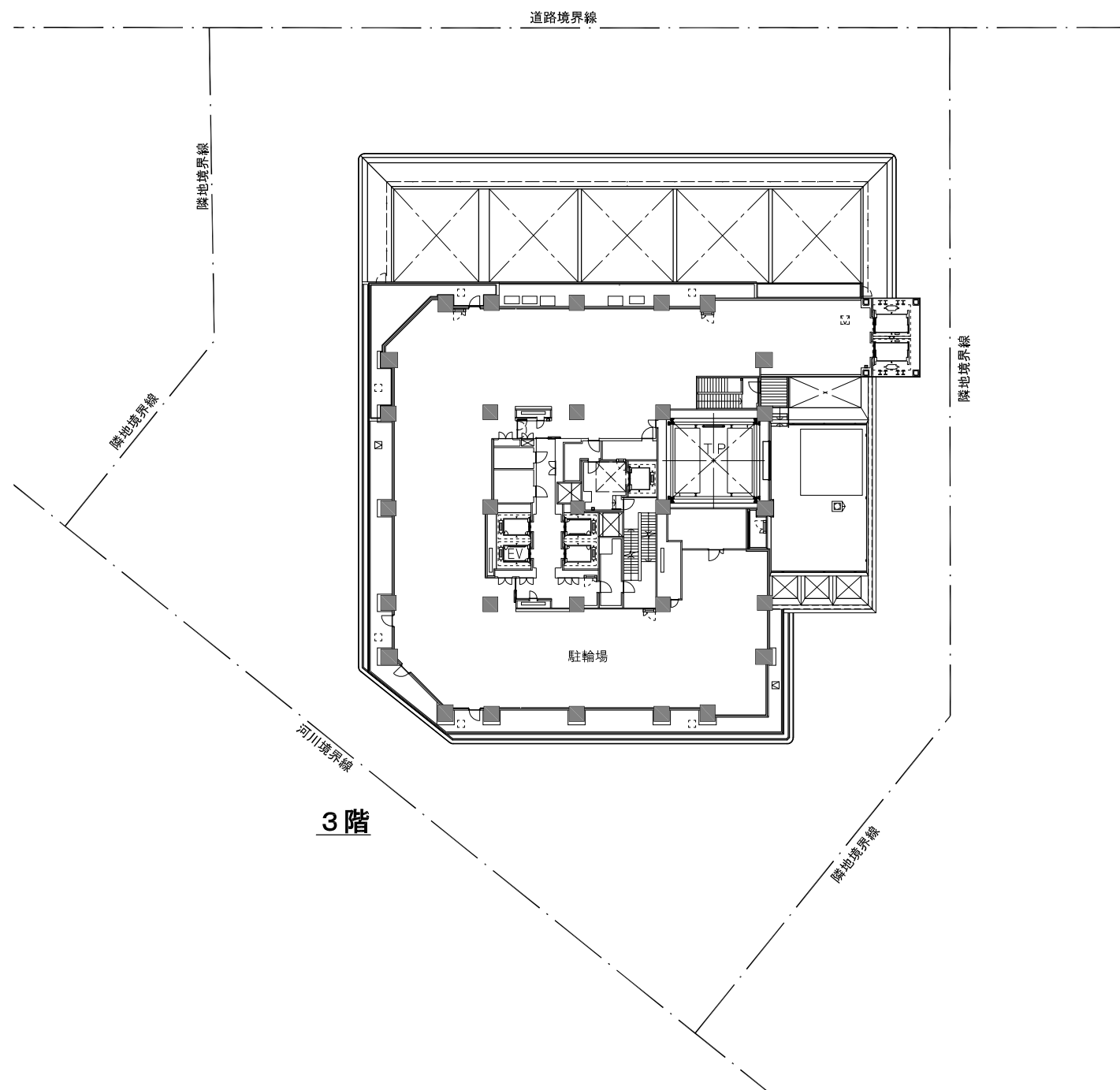
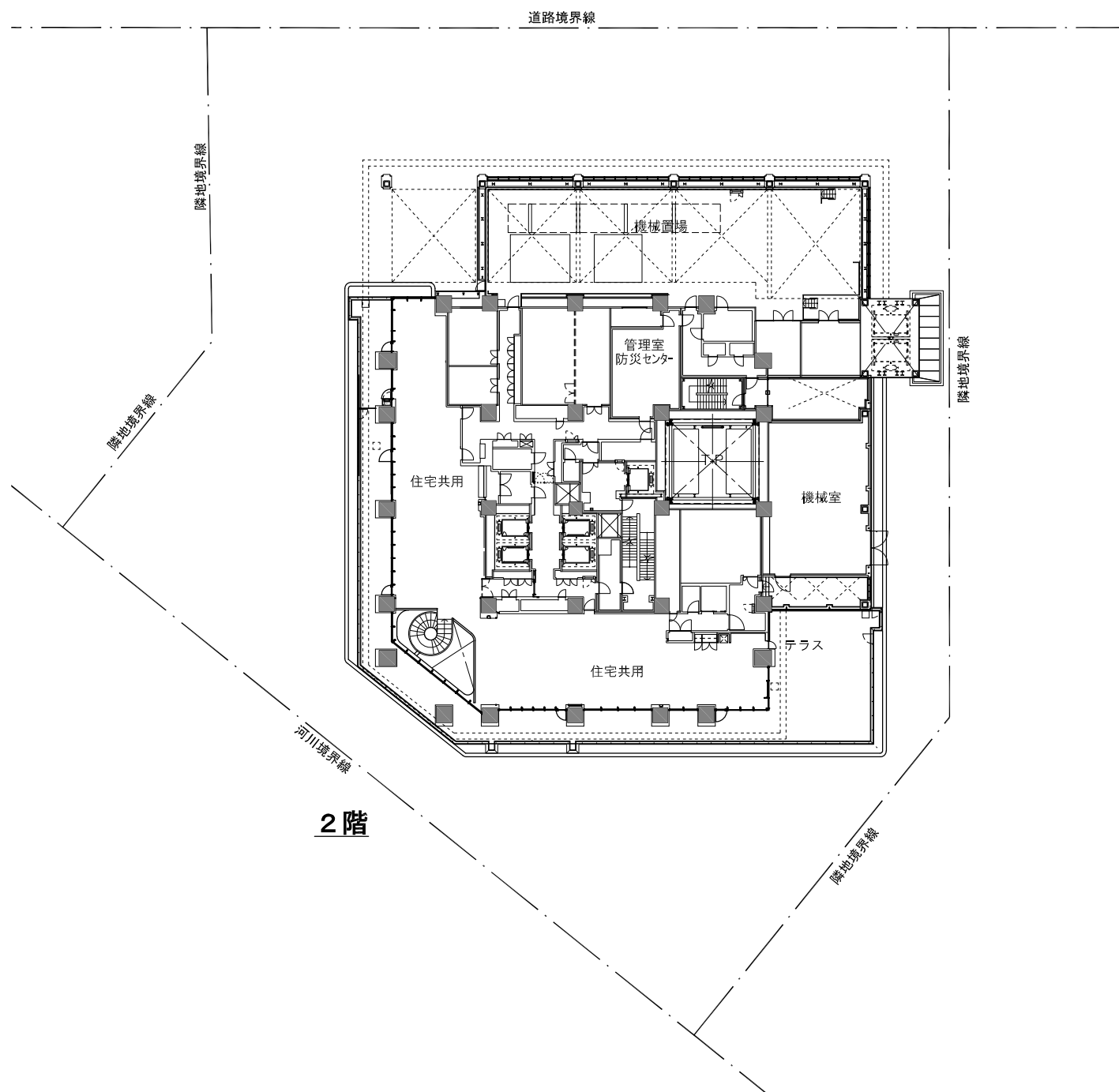


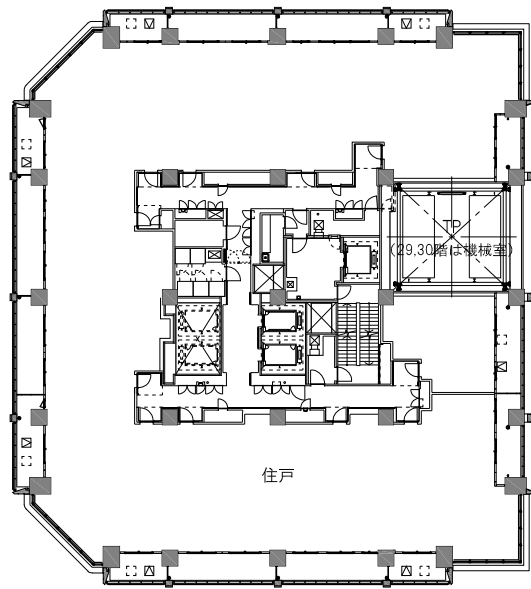
地下1階



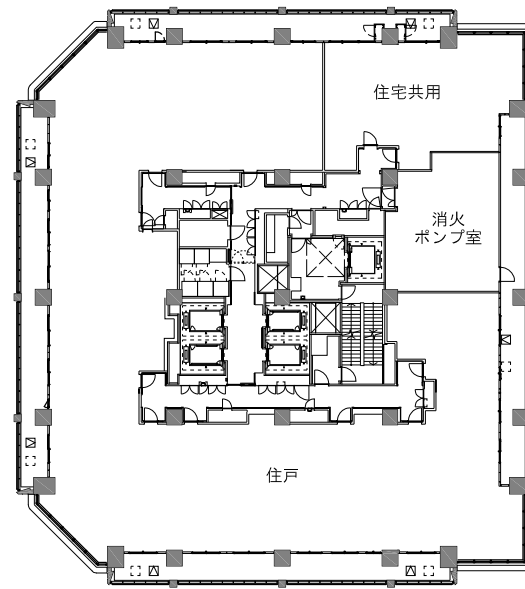
1階



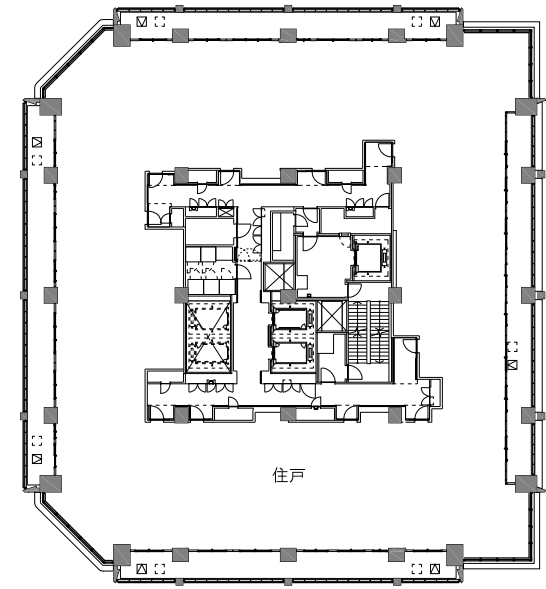




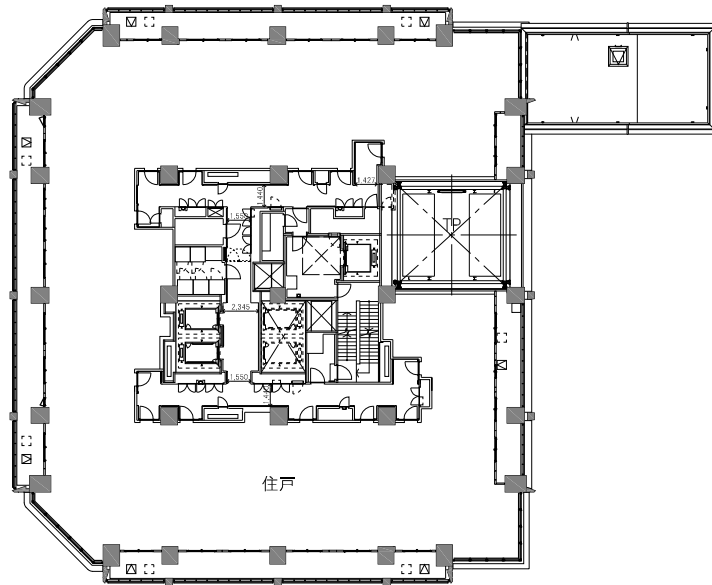
23～30階



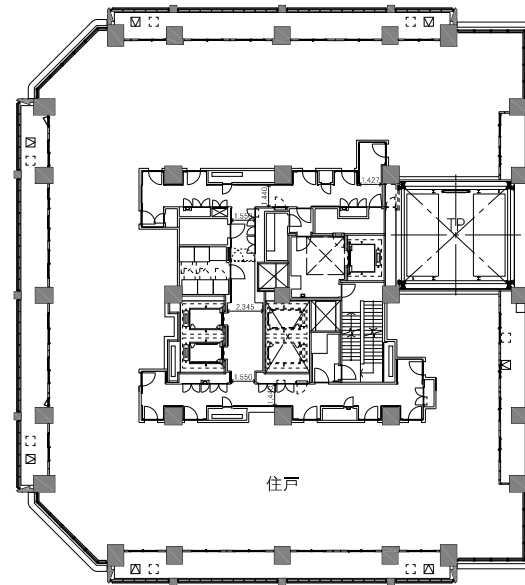
31階



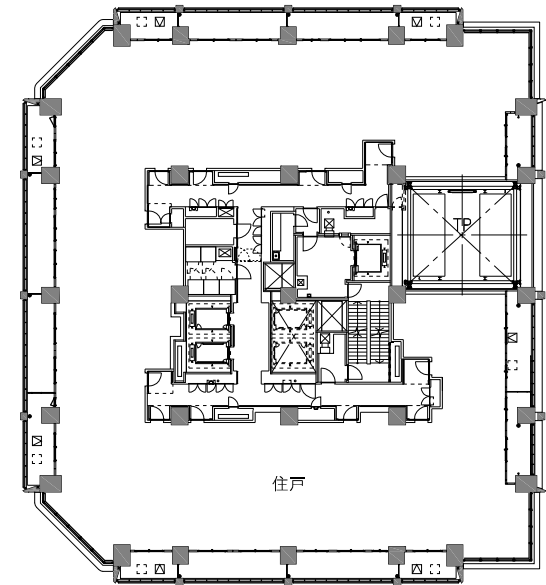
32～37階



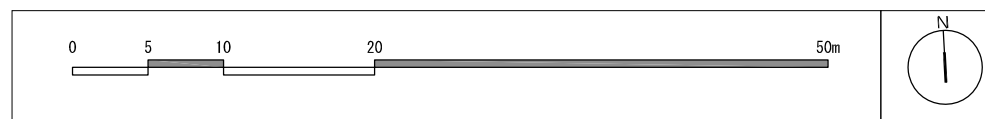
4階

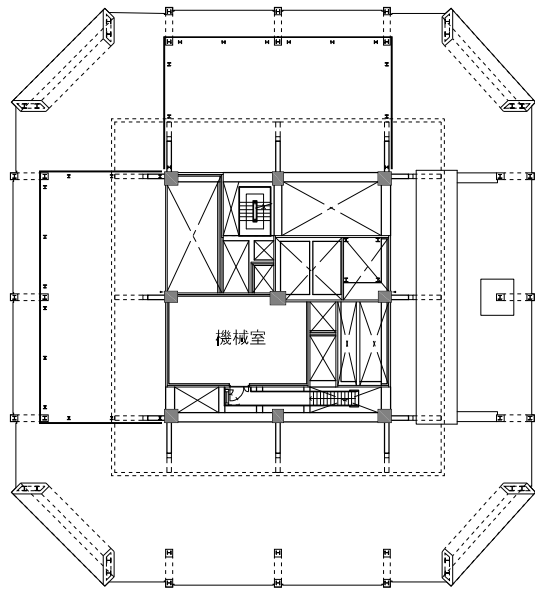


5～10階

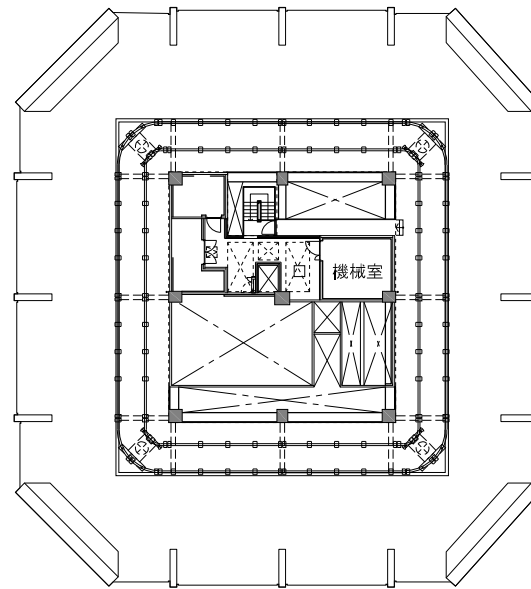


11～22階

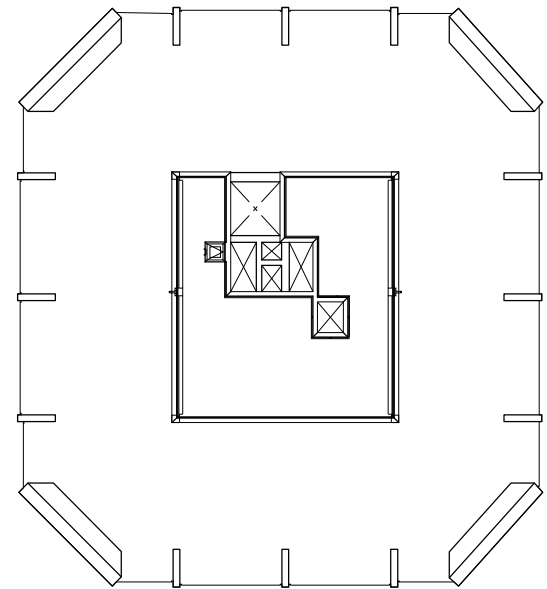




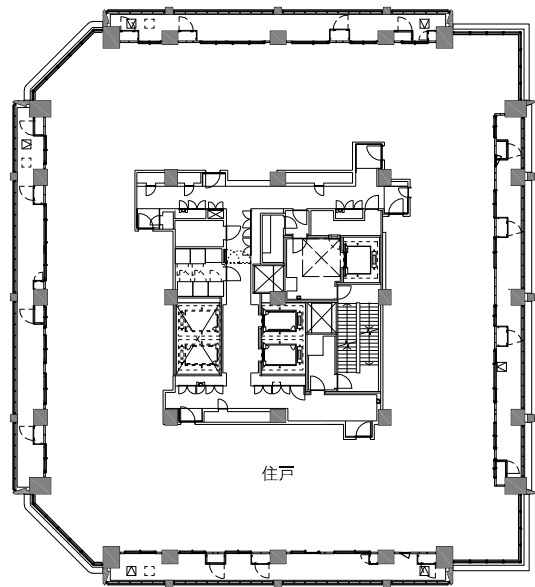
PH1階



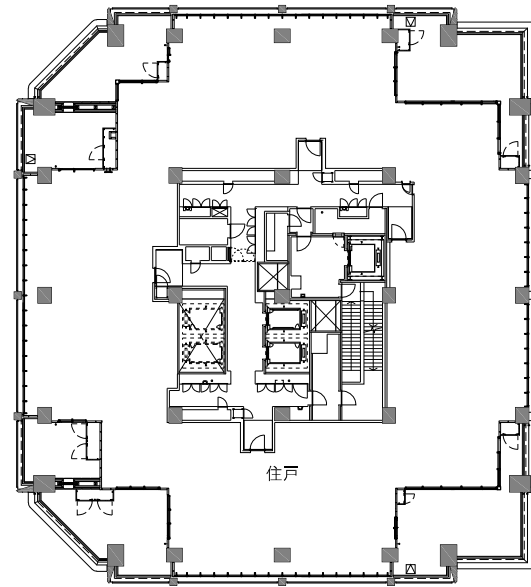
PH2階



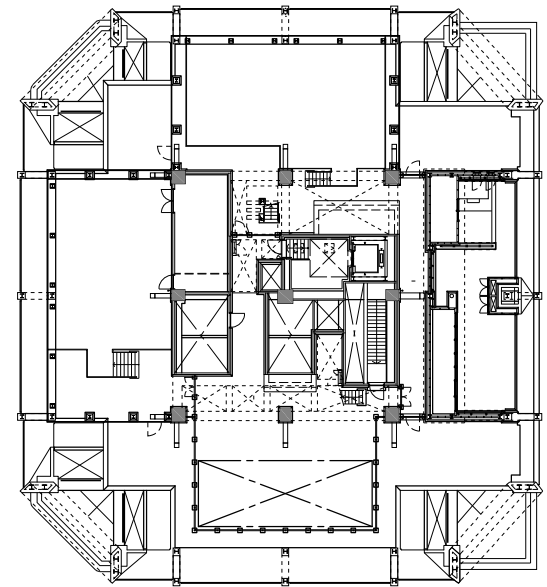
屋根伏図



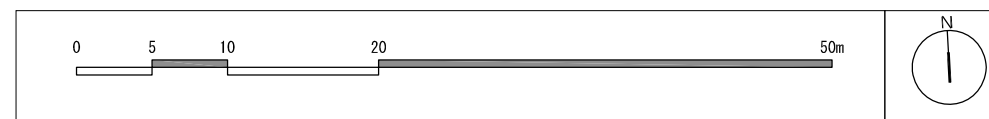
38階

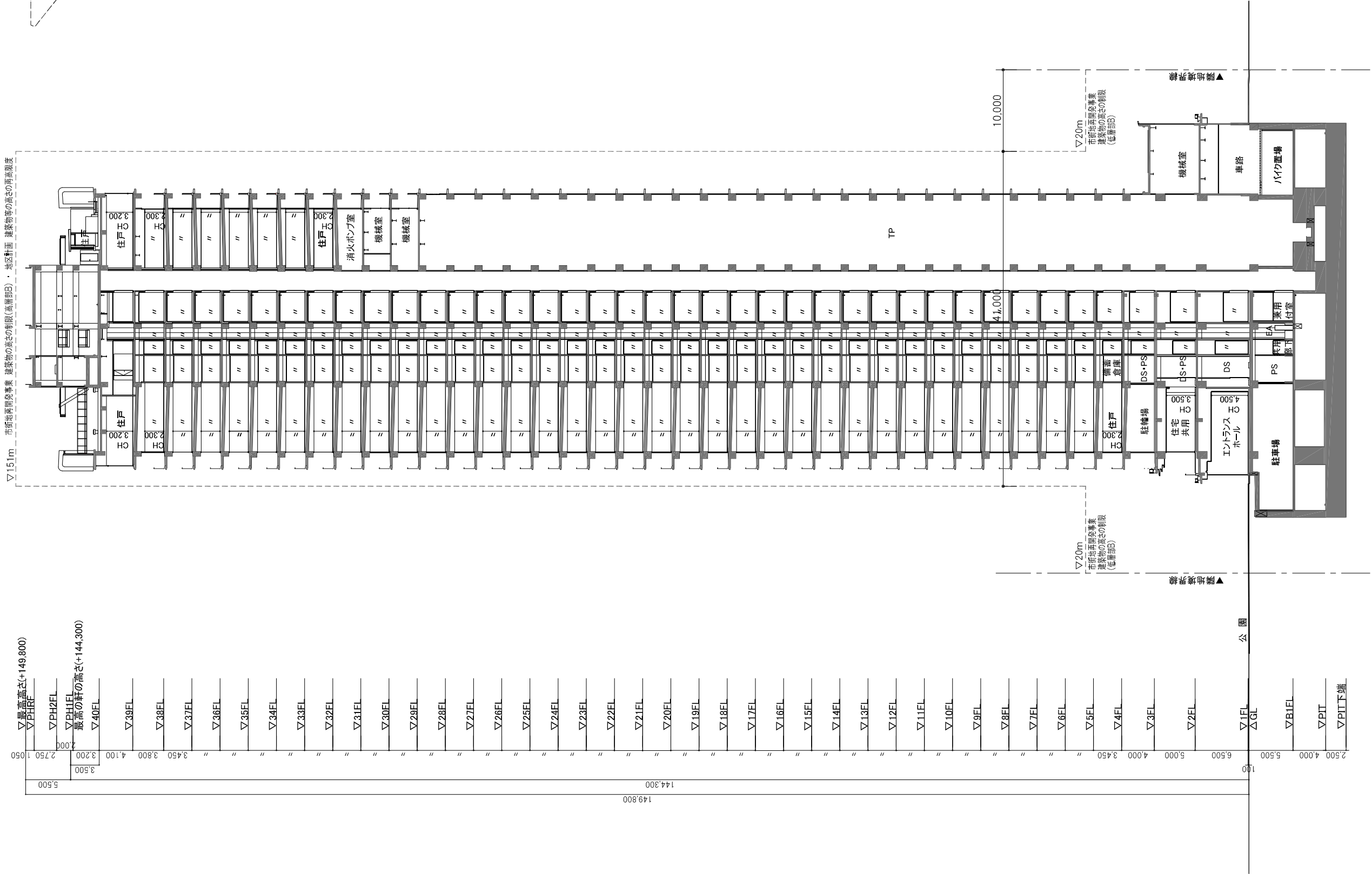
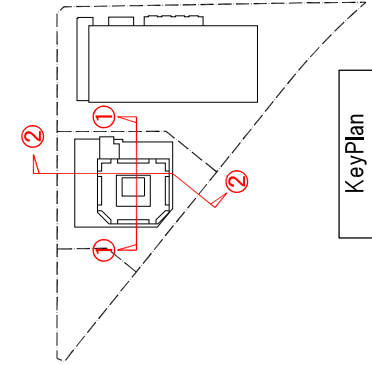


39階

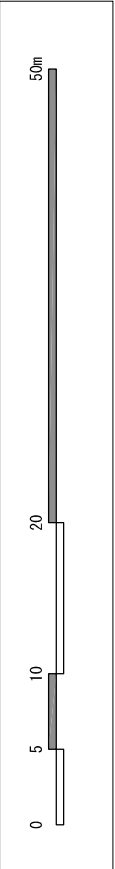


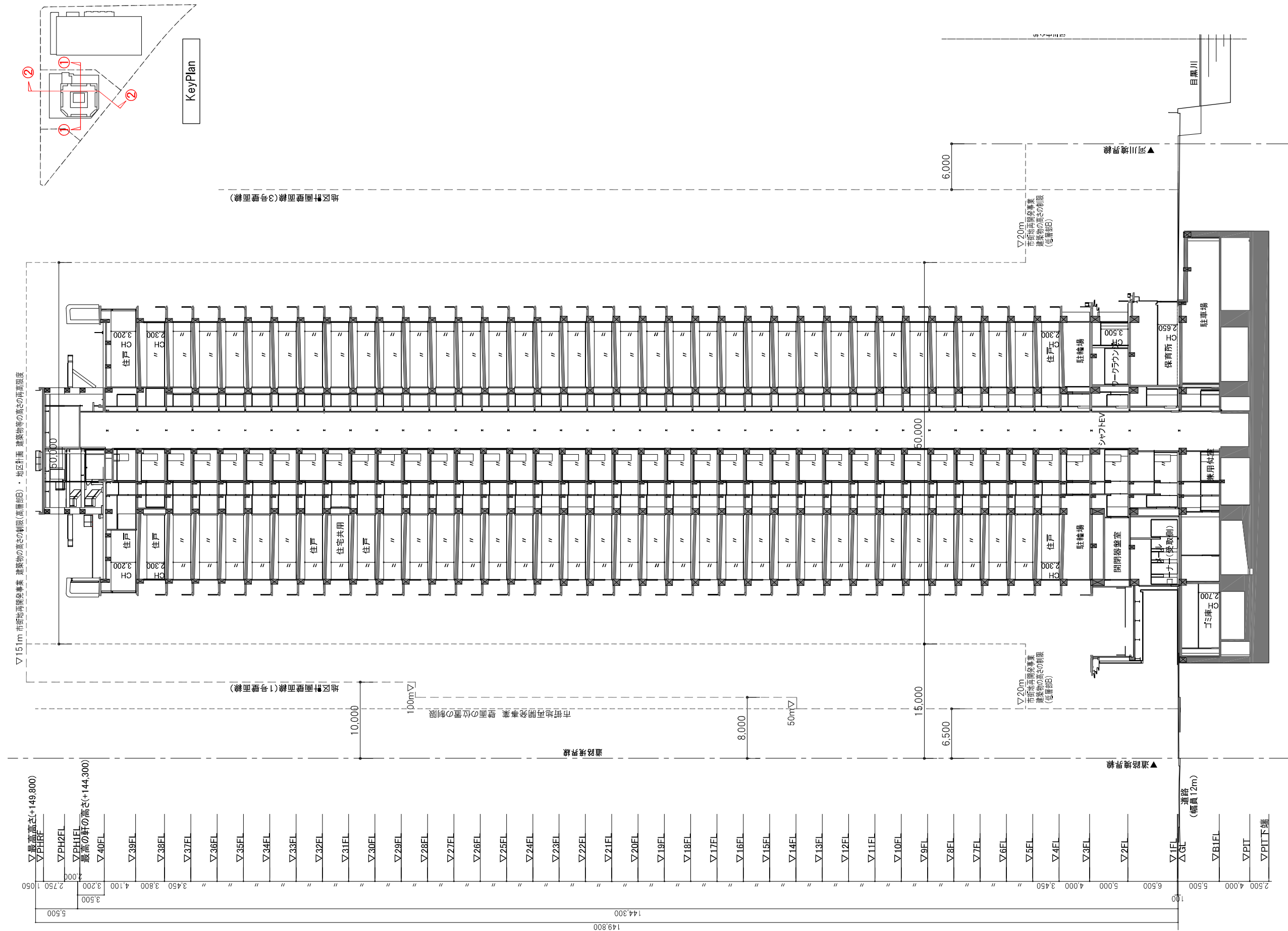
40階



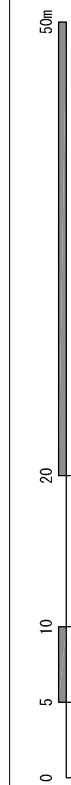


断面図①

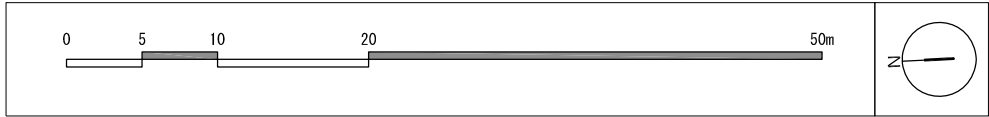
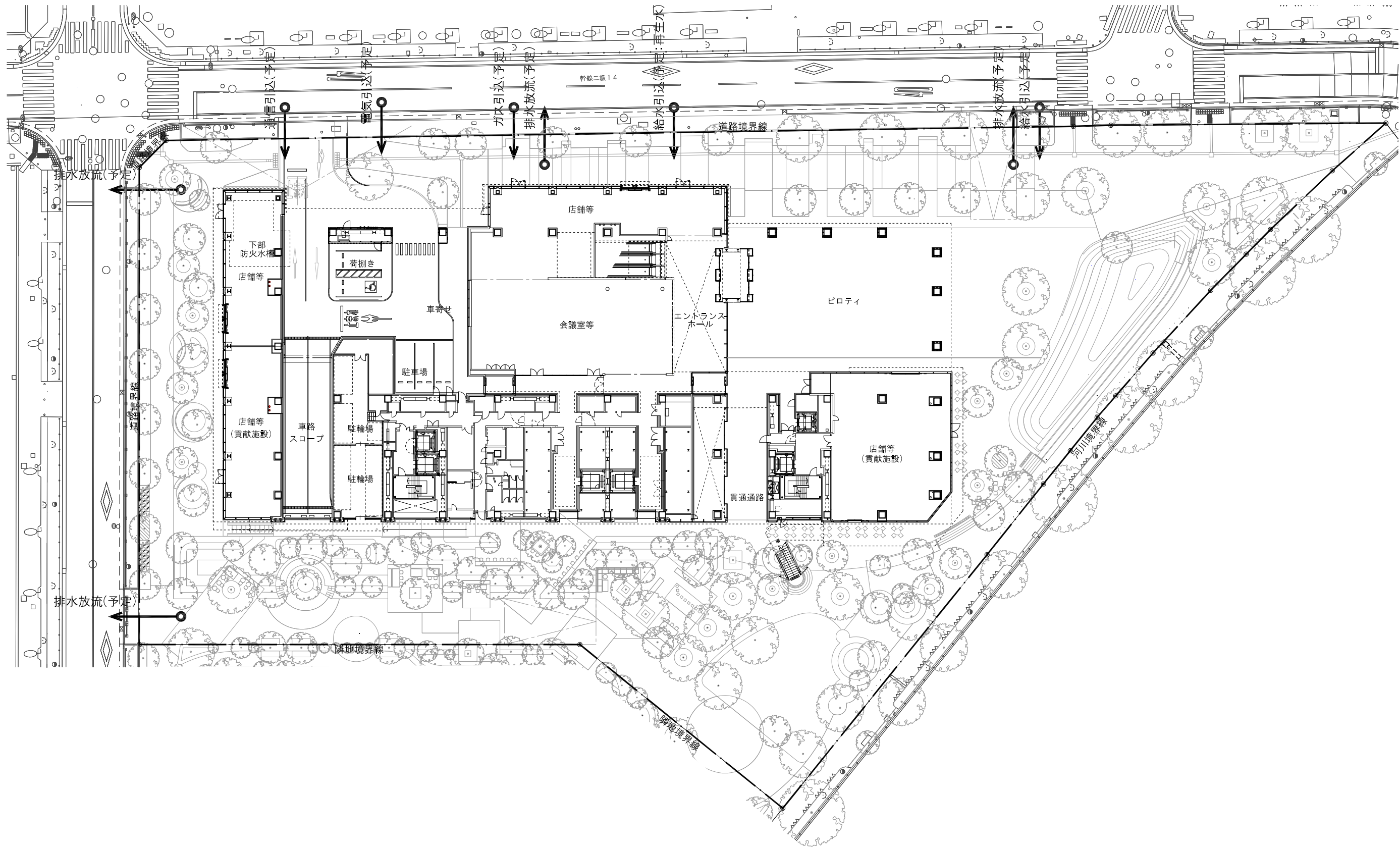


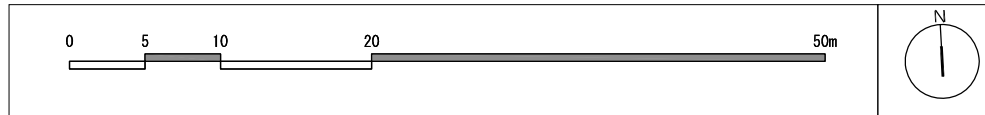
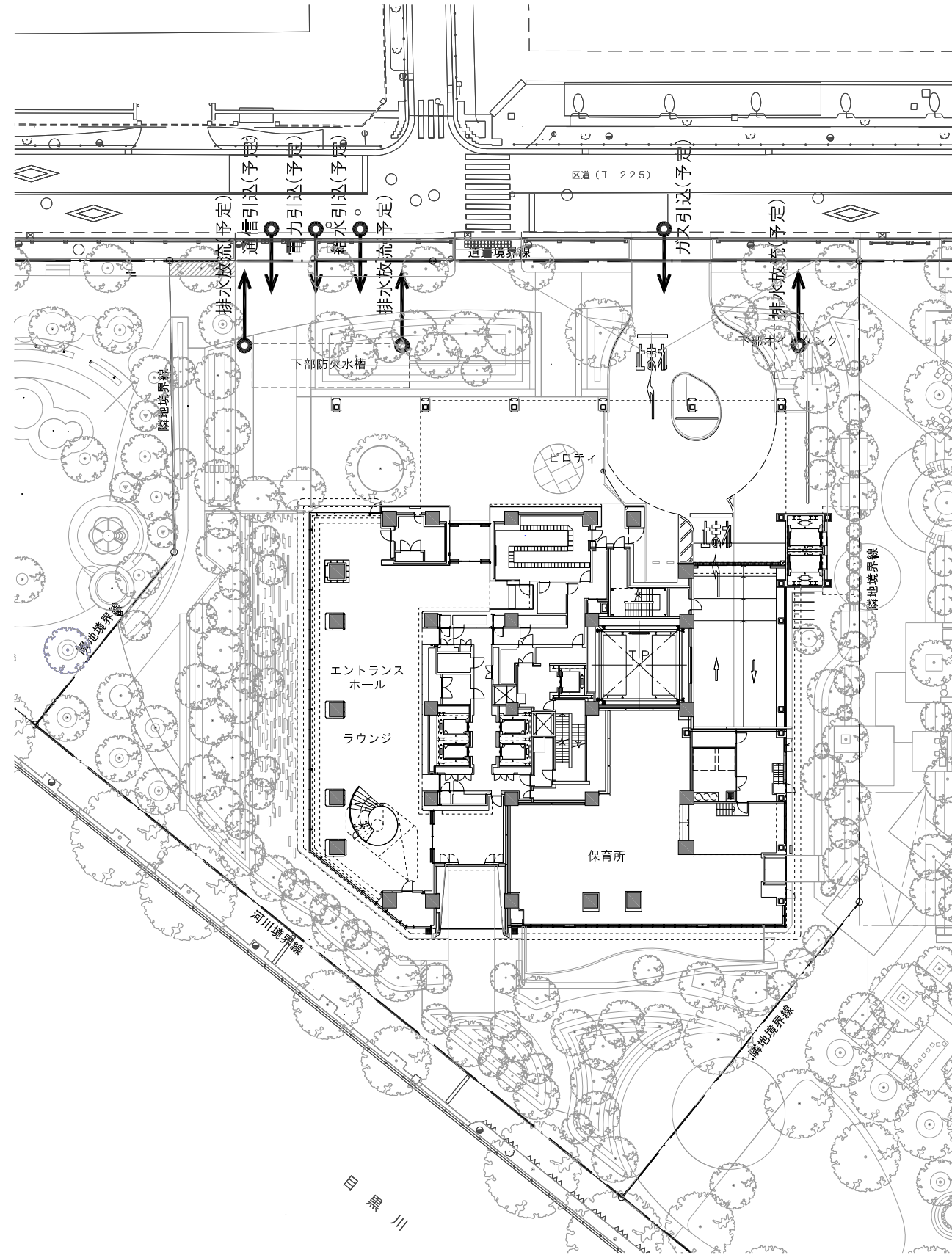


断面図②



添付書類(4) 設計図 -施設建築敷地

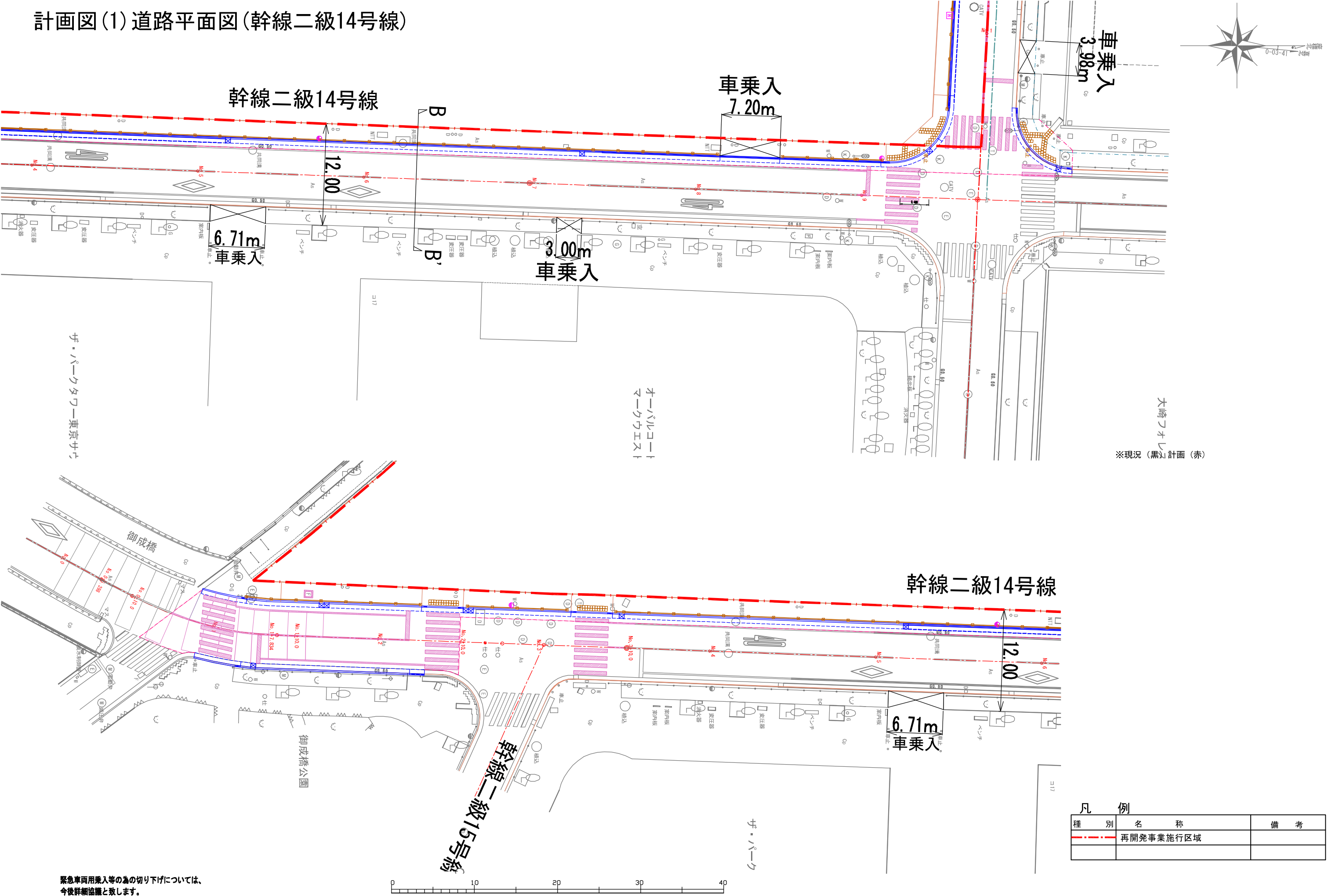




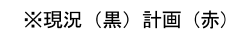
添付書類(5) 設計図 -公共施設

- 1) 平面図 (各路線)
- 2) 断面図 (各路線、縦断・横断)
- 3) 平面図 (公園)

計画図(1)道路平面図(幹線二級14号線)



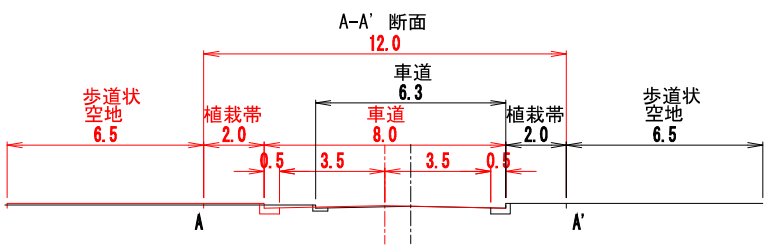
緊急車両用乗入等の為の切り下げについては、
今後詳細協議と致します。



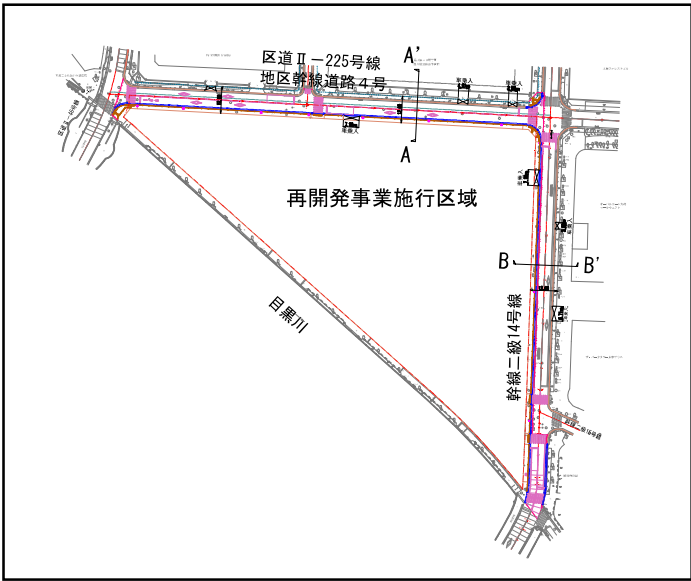
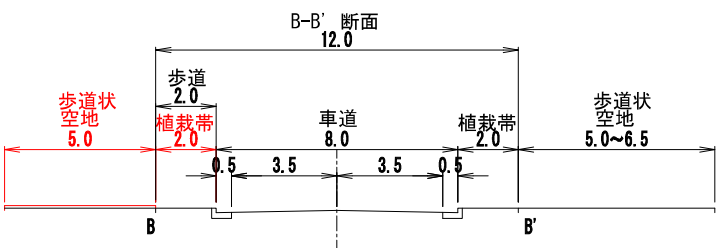
A horizontal number line is shown, ranging from 0 to 40. Major tick marks are labeled at 0, 10, 20, 30, and 40. Minor tick marks are present every 2 units between the major labels.

計画図(3) 道路横断図

地区幹線4号（特別区道Ⅱ-225号線）

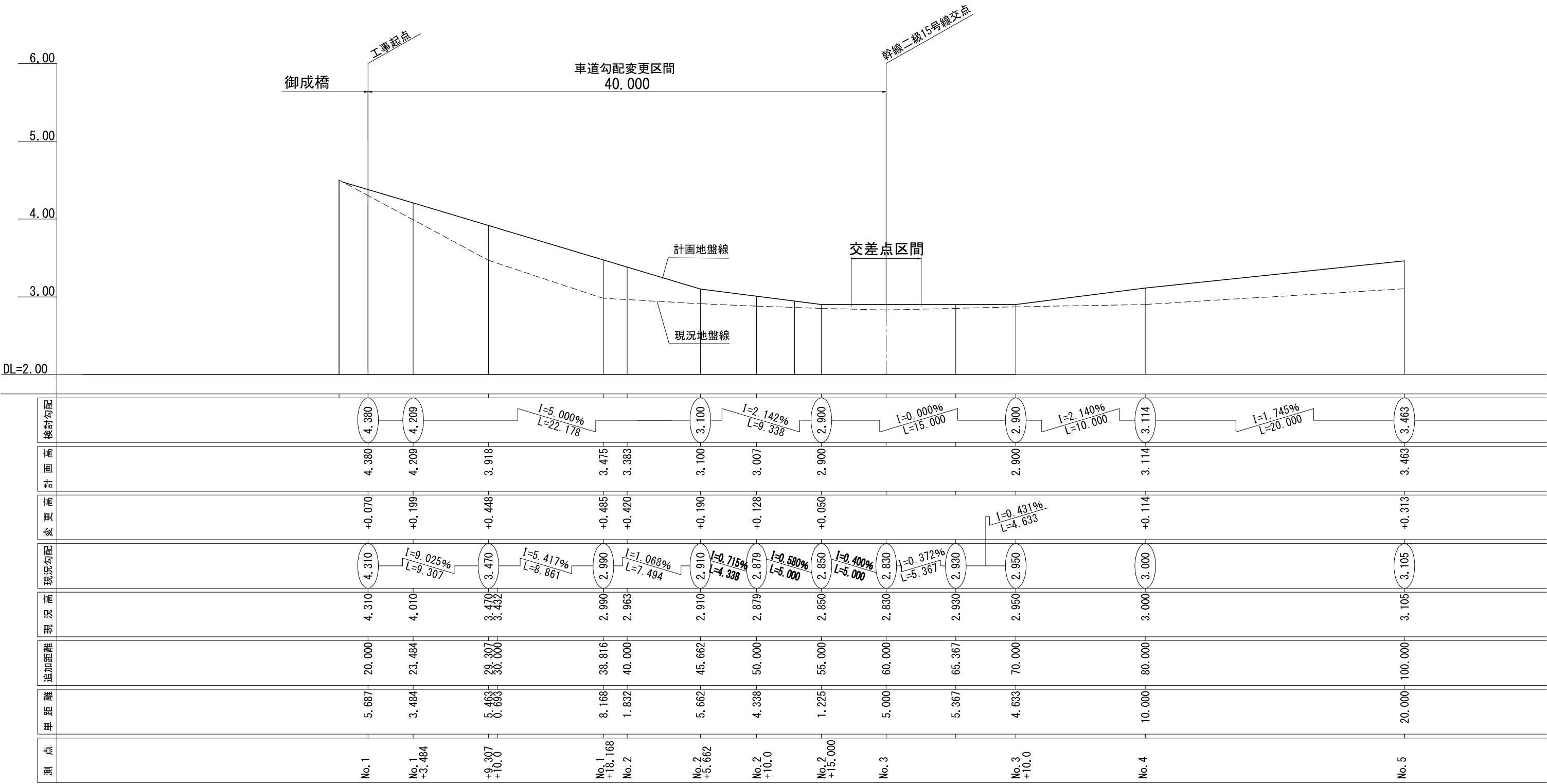


幹線二級14号

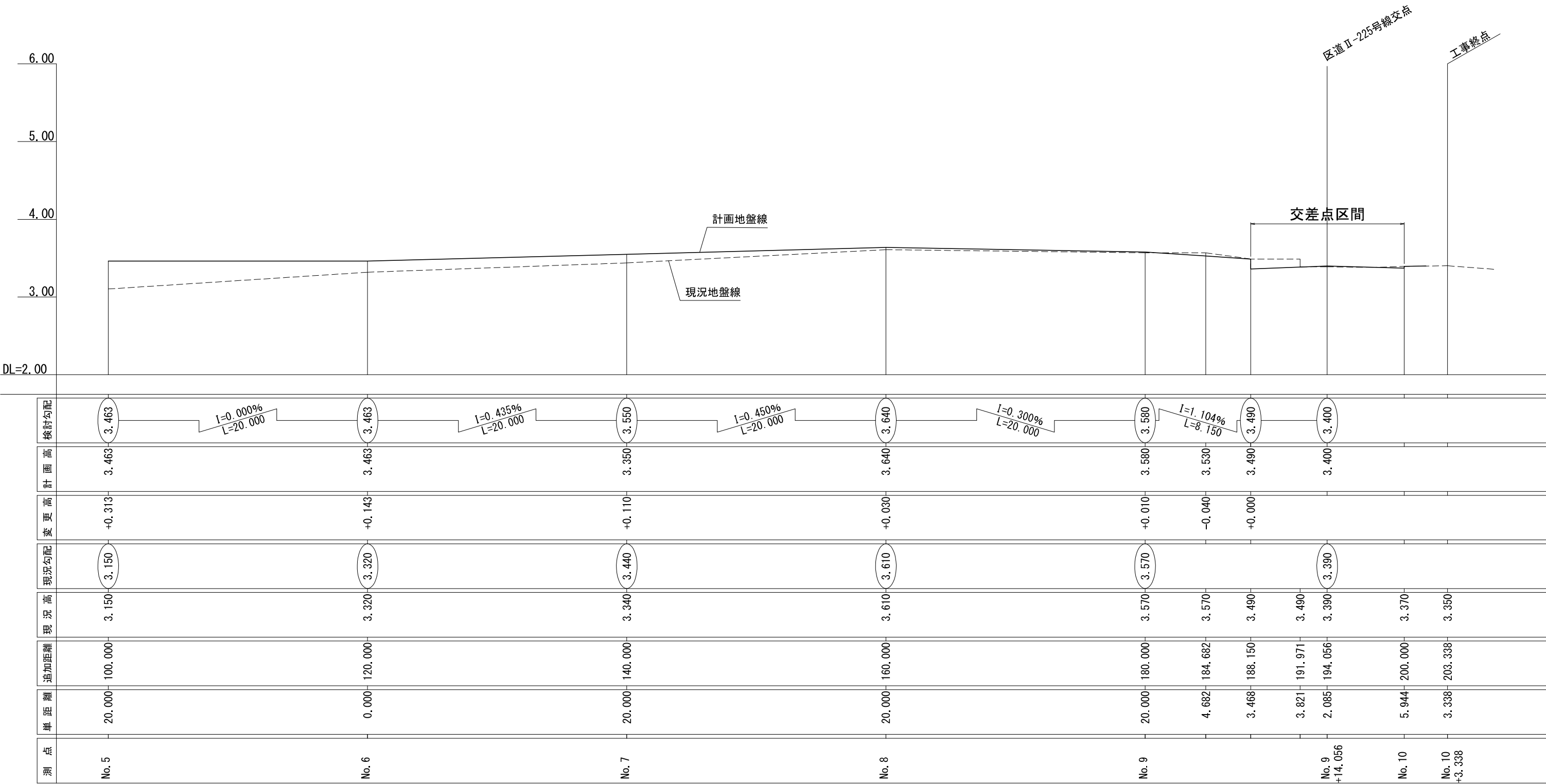


Key Plan

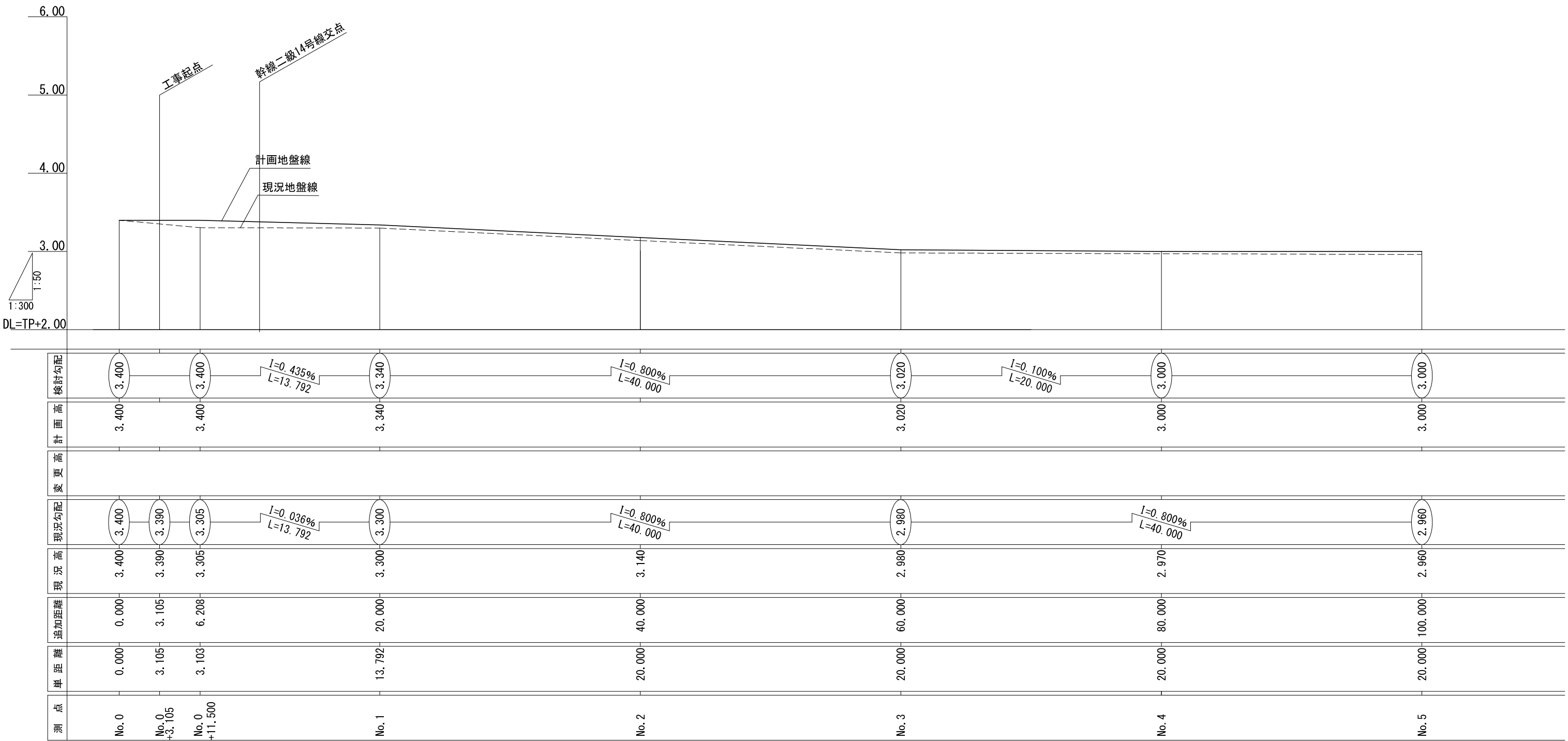
計画図(4)道路縦断面図(幹線二級14号線)事業区域内歩道状空地との境界部分1/2



計画図(5)道路縦断面図(幹線二級14号線)事業区域内歩道状空地との境界部分2/2



計画図(6)道路縦断面図(地区幹線道路4号(特別区道Ⅱ-225号線))計画道路中心線部分1/2



計画図(7)道路縦断面図(地区幹線道路4号(特別区道Ⅱ-225号線))計画道路中心線部分2/2

