

（仮称）東五反田二丁目計画 事業者による近隣説明会の開催について

東五反田二丁目北地区（裏面参照）においては、事業者により地区計画を活用した開発計画の検討が進められてきたが、この度計画がとりまとめられ、近隣住民説明会が開催されることになった。

1. 事業概要

- （1）事業名称 （仮称）東五反田二丁目計画
- （2）事業者 住友不動産株式会社
- （3）所在地 品川区東五反田二丁目22番6号

2. 近隣住民説明会の開催予定

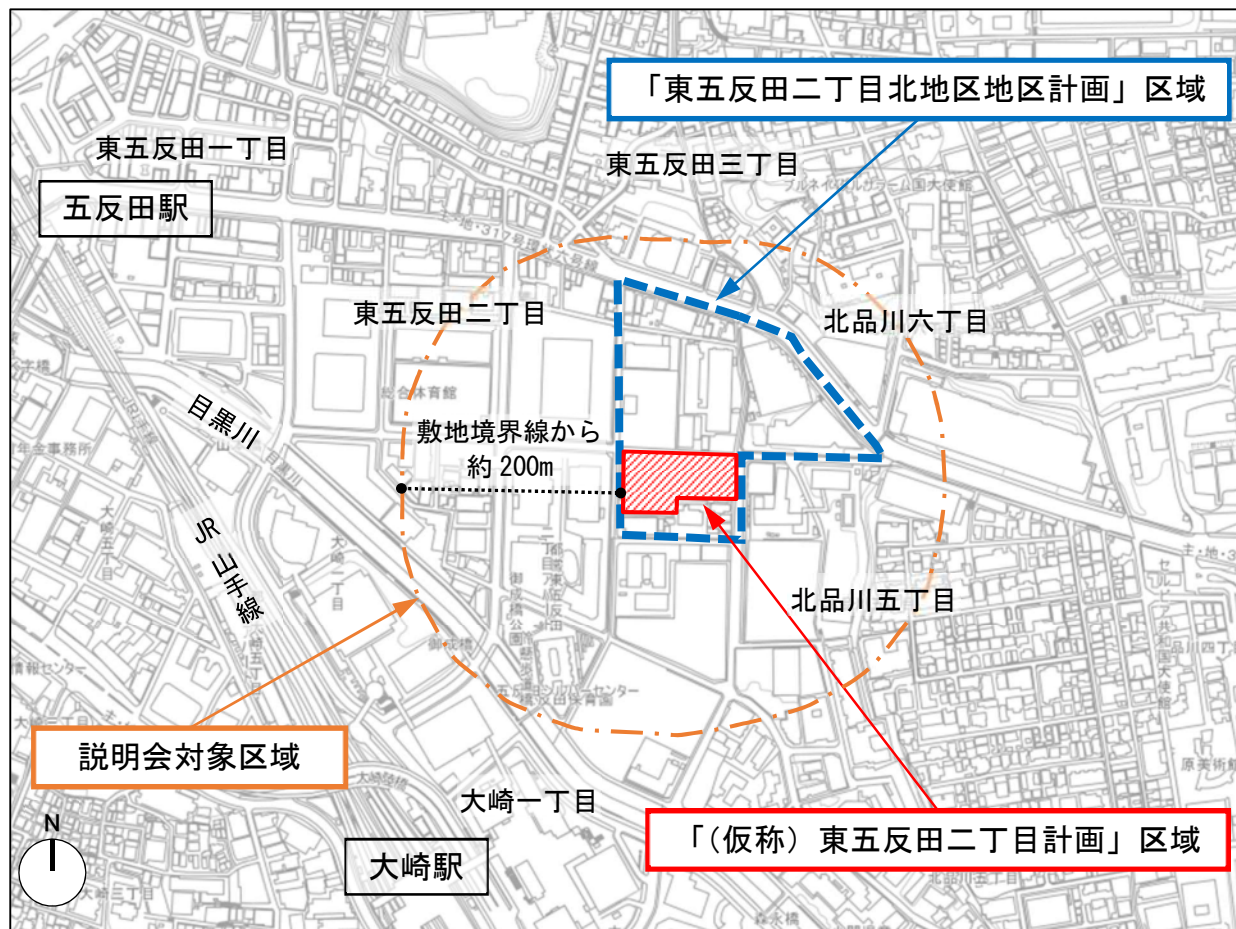
- （1）対象区域 計画敷地から計画建物高さ（予定）の概ね2倍の範囲（裏面参照）
約2,800世帯
- （2）開催日時 ①令和3年2月24日（水）午後6時から
②令和3年2月25日（木）午後6時から
③令和3年2月26日（金）午後6時から
④令和3年2月27日（土）午前10時から
⑤令和3年2月27日（土）午後1時から
⑥令和3年2月27日（土）午後3時から
※新型コロナウイルス感染拡大防止のため、完全予約制で分割開催
- （3）開催場所 スタンダード会議室 五反田ソニー通り店
品川区東五反田2-3-5 五反田中央ビル 4階 Aホール
- （4）計画概要 別紙のとおり

3. 今後の予定

事業者から区への企画提案により、都市計画の手続き等を進めていく。

- 都市計画原案の縦覧および説明会（都市計画法第16条）
- 都市計画案の縦覧（都市計画法第17条）
- 品川区都市計画審議会
 - ・ 地区計画の決定（東五反田二丁目北地区地区計画）
 - ・ 防火、準防火地域の変更

区域図



1 | 開発計画地の位置及び区域

- 開発計画地は下図の「A地区」です。
(地区計画素案(後述)の区域は赤線の範囲です)



2 | これまでの経緯とまちづくりの方針

- 開発計画地は、都市再生緊急整備地域内で開発整備が進むJR山手線大崎駅から五反田駅に至る東五反田地区の北東端に位置しています。
- 開発計画地周辺では、共同化等の開発機運が高まったエリアから段階的に開発が行われ、公園等のオープンスペースや道路整備が進められてきました。
- 開発計画地及び周辺では、工場移転に伴う土地利用転換やマンション再生まちづくり推進地区における高経年マンションの建替え等、土地の高度・有効利用を地元の熟度に応じて段階的に進めていくことが求められています。
- このような背景のもと、開発計画地では、東京都や品川区の計画※に位置付けられている、東京のものづくり産業をリードする拠点の形成に寄与する業務機能等の導入を図るとともに、地区幹線道路や広場等の都市基盤整備を進め、安全で快適な都市空間を創出することを目指します。

※東京都「都市づくりのグランドデザイン」、品川区「大崎駅周辺地域都市再生ビジョン」等

3 | 開発計画地の現況と課題

- ・北側の道路は、子供たちの通学路にも指定されていますが、歩道が狭く安心して歩けないこと
- ・計画地の既存建物が古く現在の耐震基準を満たしていないこと などが地域の課題と考えています。

通学路でもある北側の道路は道路・歩道の幅員が狭い



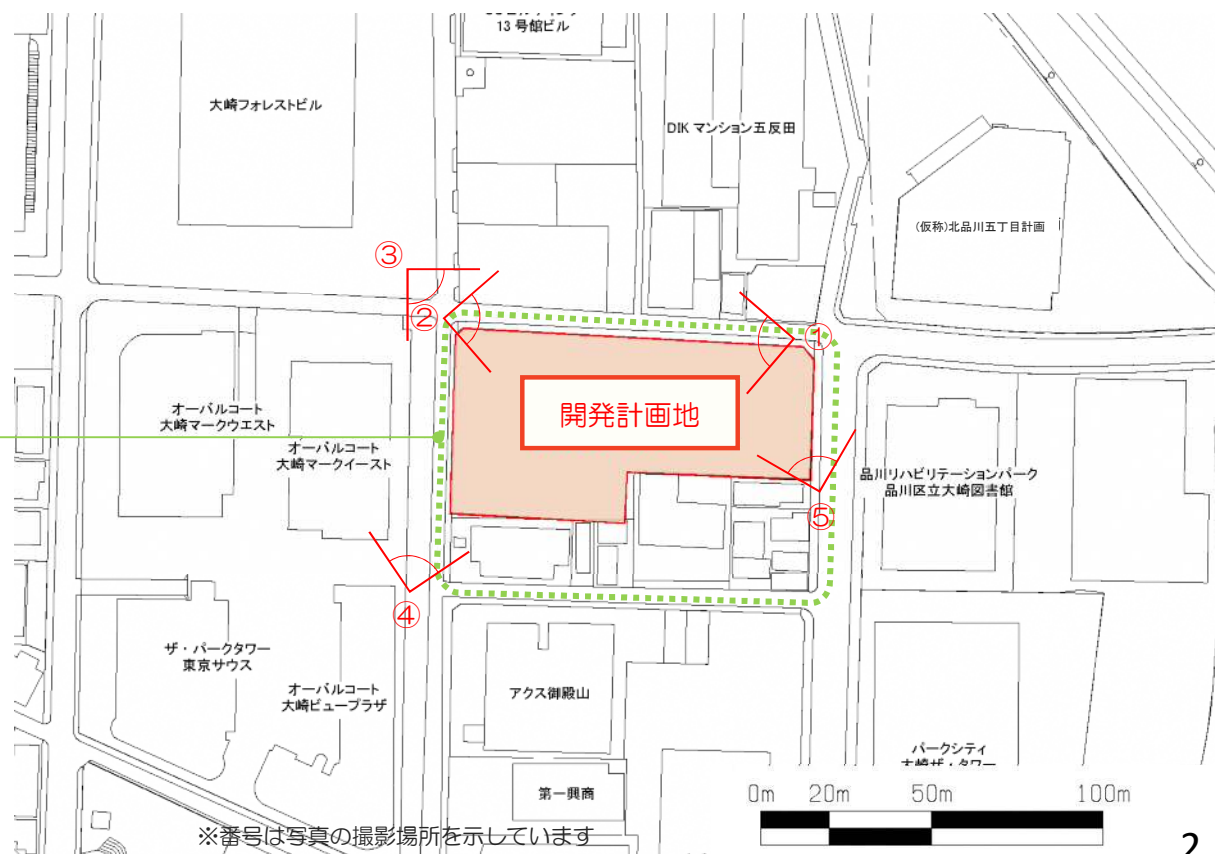
防災上の課題(現在の耐震基準を満たしていない)



道路沿いは西側のように歩く空間にゆとりがない



街区にオープンスペースや緑が少ない 道路を歩いても賑わいなどを感じにくい



4 | 開発計画の概要

施設計画

- 主要用途は事務所です。

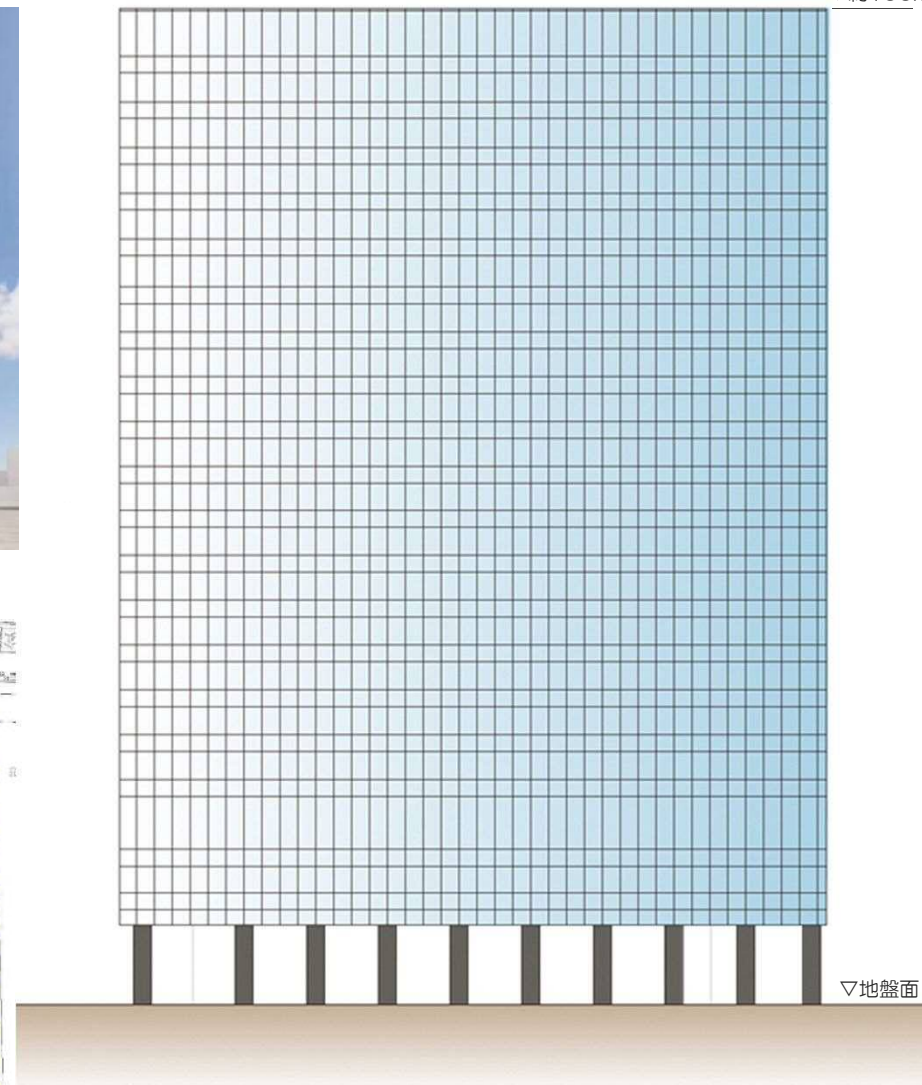
所在地	地名地番	東京都品川区東五反田 二丁目436-5他 (東五反田2-22-6)
(住居表示)		
敷地面積		約 4,900㎡
延べ面積 (容積対象)		約 31,300㎡ (約25,400㎡)
計画容積率		約520%
主要用途		事務所
規模		地上 14階 地下2階
建物高さ		地盤面から約100m



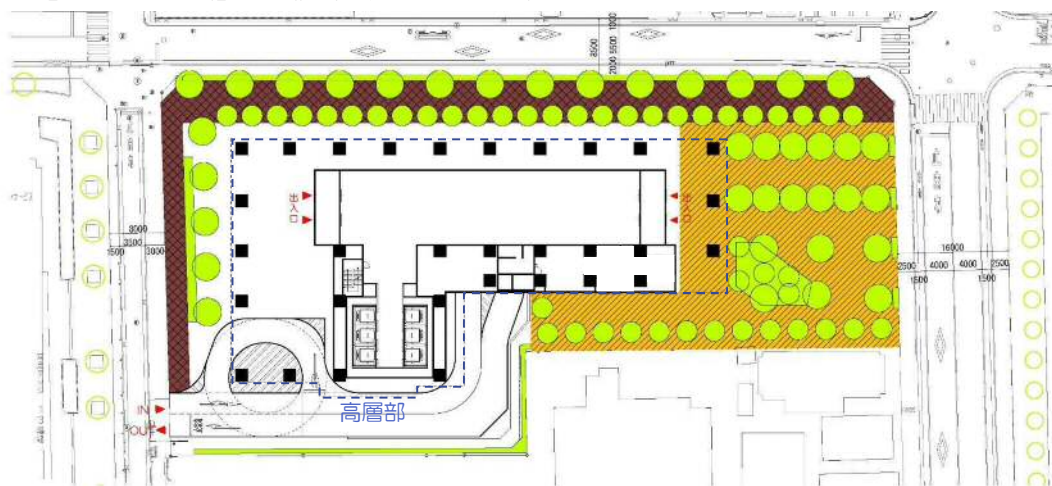
完成イメージ

立面イメージ（北側から見たイメージ）

▽約100m



配置イメージ（配置図兼1階平面図イメージ）



4 | 開発計画の概要

公共施設等の整備

・今回の開発計画合わせ、計画地の課題解消につながるよう、下図整備を行います。

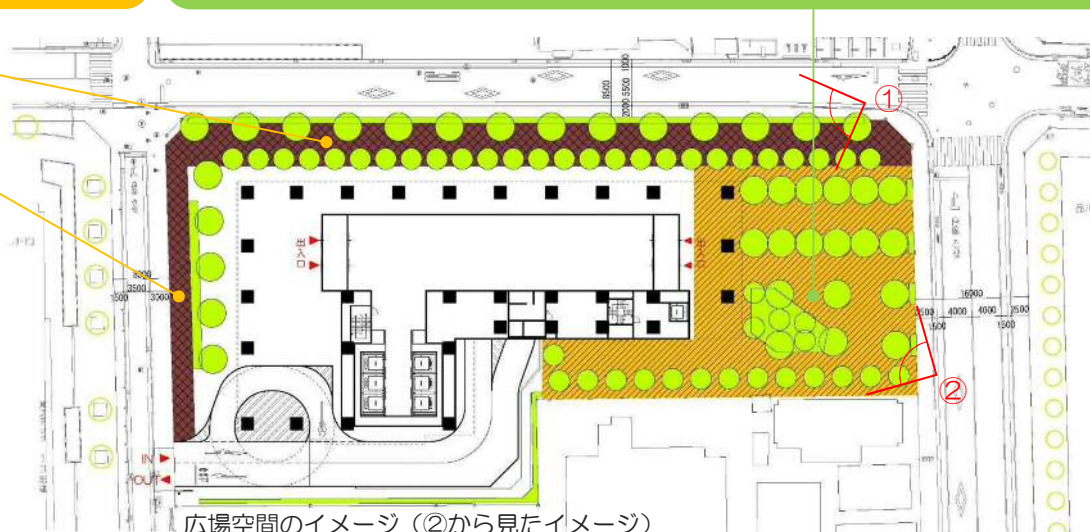
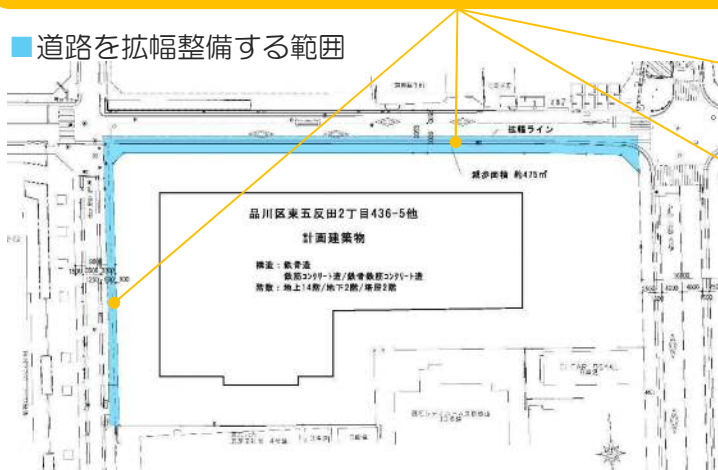
■ 安心・安全な歩行者ネットワークの形成

- ・北側道路を拡幅整備し、敷地側にも6.5mの歩行者空間を整備します
- ・西側道路を拡幅整備し、敷地側にも3mの歩行者空間を整備します

■ 地域に開かれたオープンスペースの形成

- ・東側道路沿いに、地区内外の居住者や就業者及び来街者の多様な人々が気軽に利用できる広場を整備します

■ 道路を拡幅整備する範囲



北側道路と歩行者空間のイメージ（①から見たイメージ）



広場空間のイメージ（②から見たイメージ）



※上記の内容は、今後の検討や協議等により変更となる可能性があります。