

大崎三丁目地区（大崎駅西口F南地区）等の再開発計画について

大崎三丁目地区については、再開発準備組合によって開発計画がとりまとめられ、近隣住民説明会が開催されました。

1. 事業地 品川区大崎三丁目7番地（面積：約0.6ha）

2. これまでの経緯

平成18年10月 再開発協議会発足

平成19年8月 大崎三丁目地区市街地再開発準備組合設立

3. 再開発準備組合による近隣住民説明会

①日時：平成29年4月13日(木), 14日(金)19時～ 16日(日)10時～・13時～

②対象区域：計画敷地から、計画建物の高さの2倍の範囲（約4,500世帯 別紙1）

③配布資料：大崎駅西口F南・E西地区開発計画説明会資料（別紙2）

4. その他の事業

大崎駅西口E西地区については、(株)明電舎により、再開発事業と連携した事業実施を予定。

5. 今後の予定

事業者から企画提案が区に提出されると、都市計画の変更等を進めていくことになります。

【必要な都市計画】

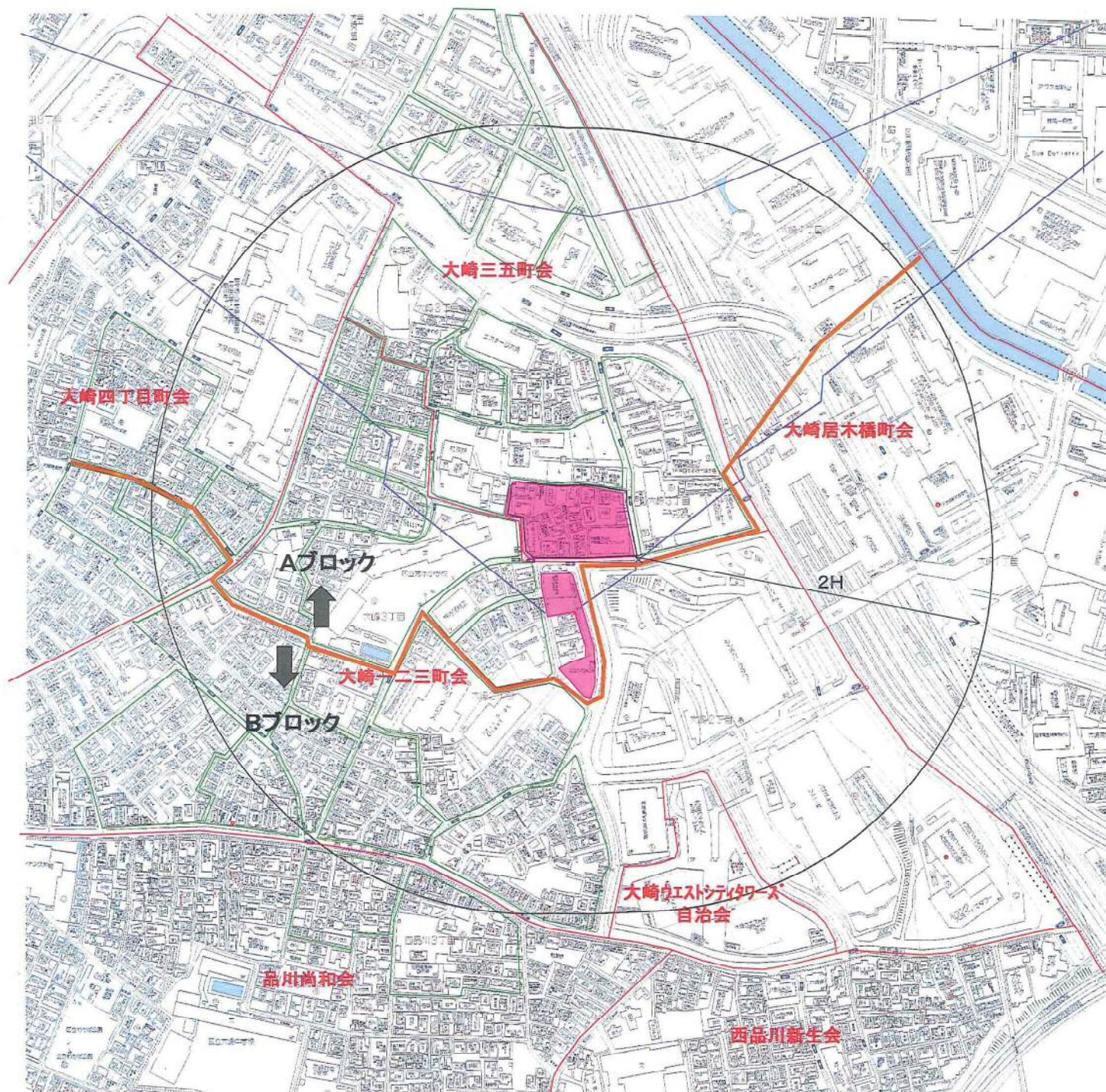
- ・大崎駅西口地区地区計画の変更（都決定）
- ・大崎三丁目地区第一種市街地再開発事業の決定（区決定）
- ・高度地区の変更（区決定）
- ・防火、準防火地域の変更（区決定）

【手続きの流れ】

- ・都市計画原案の縦覧および説明会開催
- ・都市計画案の縦覧
- ・都市計画審議会
- ・都市計画決定・告示



大崎駅西口F南・E西地区2H範囲図



	2H範囲
	町会境
	日影範囲(1H以上)
	説明会開催日区分

大崎駅西口F南・E西地区開発計画 説明会資料

大崎三丁目地区市街地再開発準備組合および株式会社明電舎では、平成14年9月27日に都市計画決定告示された大崎駅西口地区地区計画に基づくまちづくりの状況等を踏まえ、F南地区（大崎三丁目地区）およびE西地区の整備に向け、両地区の開発計画を策定するとともにこれに必要な都市計画について検討や調整を進めてきました。

本日は、この開発計画の概要と「大崎駅西口地区地区計画」や「市街地再開発事業」などの都市計画に関することについてご説明させていただきます。

当計画についてご理解を頂き、皆様と共に大崎のまちづくりの一翼を担えることを願っております。

平成29年4月 大崎三丁目地区市街地再開発準備組合
株式会社明電舎

【目 次】

1.計画地の位置、区域		1
2.これまでの経緯について		1
3.事業概要		2
4.周辺環境への影響について		5
5.都市計画について		8
6.今後の予定		11

【お問い合わせ先】

大崎三丁目地区市街地再開発準備組合 事務局

TEL：03-5434-9707

1.計画地の位置、区域

<位置図>



2.これまでの経緯について

<F南地区 (大崎三丁目地区)>

- F南地区は大崎駅北口至近に位置しており、南側には既定の西口地区地区計画区域が隣接し、北側は観音寺、居木神社等に囲まれている。
- 地区内には、約30棟の建物が存在し、このうち約8割は新耐震基準以前に建てられた木造建物等が占め、また緊急車両が進入できない細街路が多く、防災上の課題がある。
- また、地区内の地盤に高低差(TP+5.2m~11.1m)があり、大崎駅と後背市街地とのアクセス性に課題がある。
- 上記の課題を解決し、防災性に優れたまちづくりを推進するために再開発事業の検討を行ってきた。

【経緯】

- 平成18年 8月 再開発勉強会スタート
- 平成18年 10月 再開発協議会発足
- 平成19年 8月 再開発準備組合発足

<E西地区 (明電舎)>

- E西地区は既に平成14年に大崎駅西口地区地区計画の決定を受けており、すでに道路・公園・緑地等が整備されている。
- F南地区の再開発の動きに合わせて現在駐車場として利用している宅地の土地利用について検討してきた。

【経緯】

- 平成14年 大崎駅西口地区地区計画都市計画決定
地区幹線1号、4号、公園1号 (整備済)

上記内容は行政協議等により変更となる可能性があります。

3.事業概要

F南地区は、都市再開発法に基づく権利者による組合施行方式の市街地再開発事業（西口地区内事例：中地区＝大崎ウエストシティタワーズ、南地区＝大崎ウィズシティ）により、E西地区は、(株)明電舎の開発事業により事業化を図ることを予定しており、両地区が相互に連携、調整して整備を進める。

(1)施設計画について

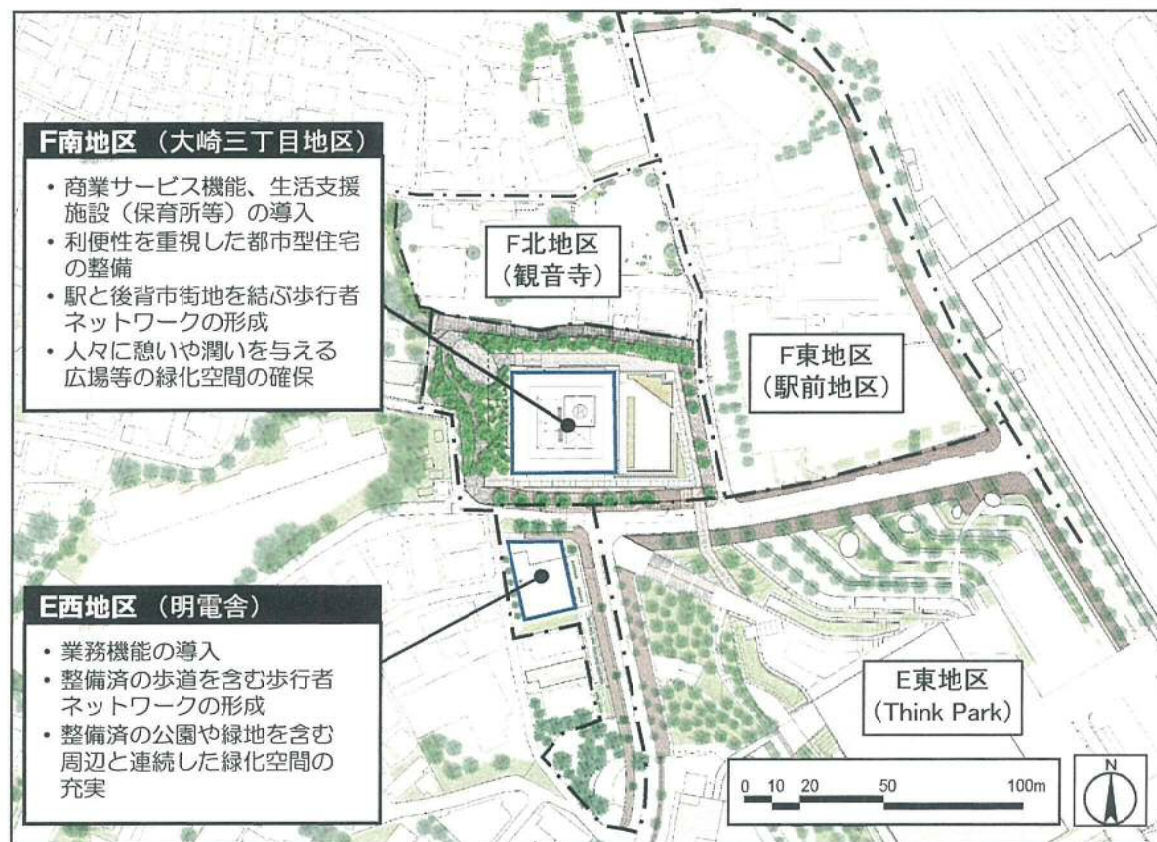
- ・F南地区については、地区の現況課題である木造密集、細街路、高低差を解消するための耐震性に優れた建築物の整備と合わせて歩行者デッキを整備する。また大崎駅前に相応しい都市型住宅、生活支援施設（保育所等）、店舗、事務所等の機能を導入し、合わせて地域に開放される広場等を整備する。
- ・E西地区については、F南地区の開発動向に合わせて土地利用転換を図り、事務所等の導入を図る。合わせて既存の公園、緑地を含む、緑化、歩行者動線の整備を行う。

F南地区（大崎三丁目地区）

- ・計画地：品川区大崎三丁目7番地
- ・事業予定者：大崎三丁目地区市街地再開発準備組合
- ・敷地面積：約 5,100㎡
- ・延床面積：約49,200㎡
- ・主要用途：住宅/事務所/店舗/保育所等
- ・規模：地上：39階 地下：2階
- ・建物高さ：約GL+143m（TP+149m）
（最高高さ（塔屋含む））

E西地区（明電舎）

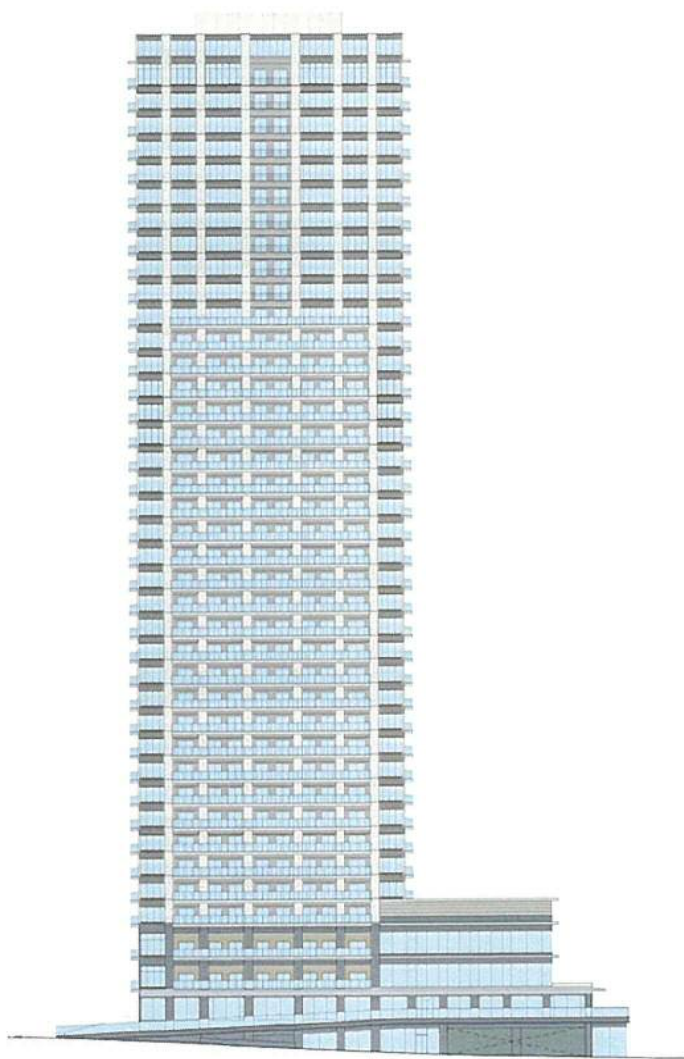
- ・計画地：品川区大崎二丁目222-4
- ・事業予定者：(株)明電舎
- ・敷地面積：約 1,100㎡
- ・延床面積：約 3,700㎡
- ・主要用途：事務所
- ・規模：地上：6階 地下：1階
- ・建物高さ：約GL+23m（TP+30m）
（最高高さ（塔屋含む））



上記内容は行政協議等により変更となる可能性があります。

＜立面イメージ＞

F 南地区



南側立面図（1：1000）

E 西地区



東側立面（1：500）

上記内容は行政協議等により変更となる可能性があります。

3.事業概要

(2) 公共施設等の整備について

上位計画に基づき、既定西口地区と連続した歩行者ネットワーク、広場、緑のネットワークを整備する。

■風格ある参道空間（幅員約4m）の形成

参道空間を拡充し、重点的に緑化を行うことにより、地区に必要な歩行者空間を確保するとともに、社寺等景観資源を活かして風格のある副都心としての景観形成を図る。



■緑豊かな広場空間（約1,000㎡）の確保

後背地の細街路等から行き交う歩行者を受け止め、駅に至るデッキルートや歩道状空地へつなげるため、歩行者交通結節機能としての役割を持つ広場を設置する。



広場状空地には豊かなみどりを配置することにより、現シンクパーク内の緑と居木神社等のまとまった緑をつなぐみどりのネットワークを形成する。

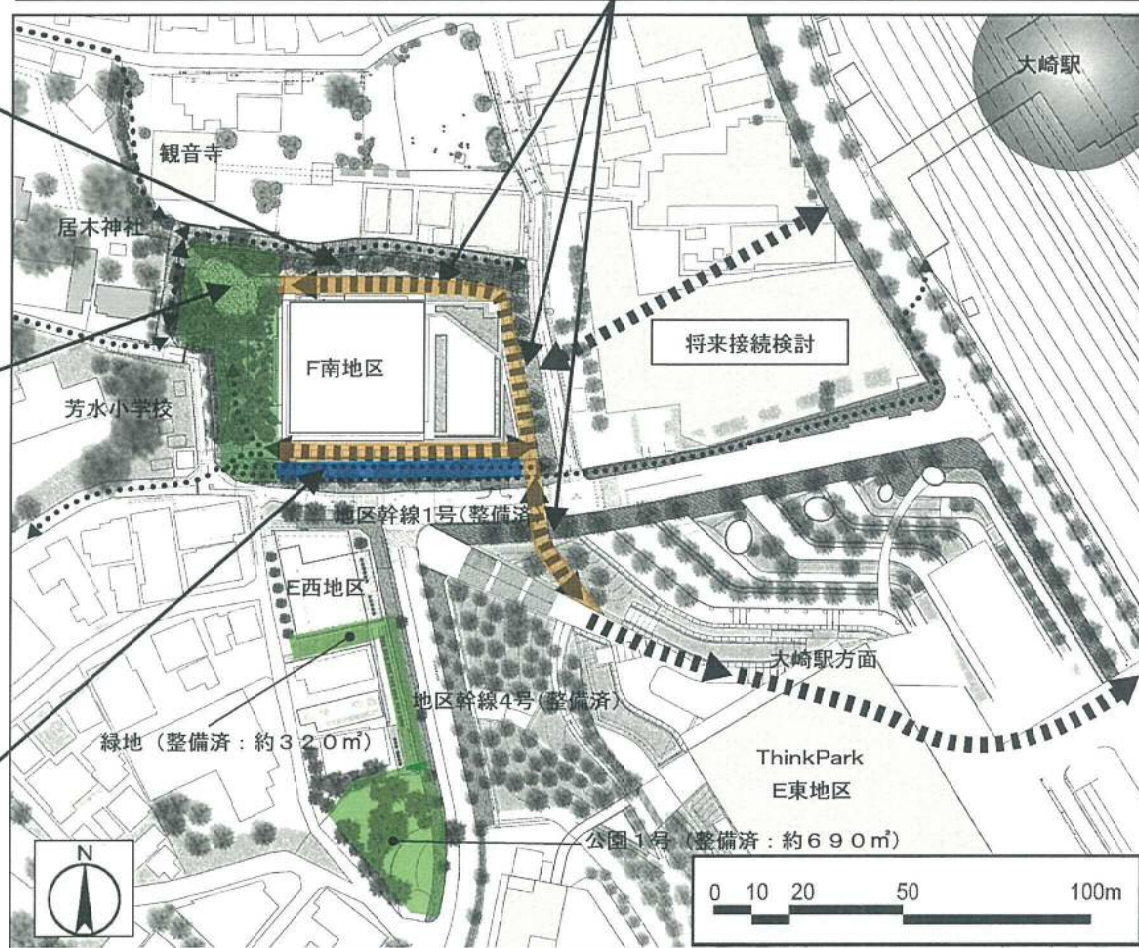
■安全で快適な歩行者空間の形成

南側の道路には、既存の歩道に加え、4mの歩道状空地を整備し、快適な歩行者空間の形状をはかる。



■大崎駅方面へつなぐ歩行者デッキの整備

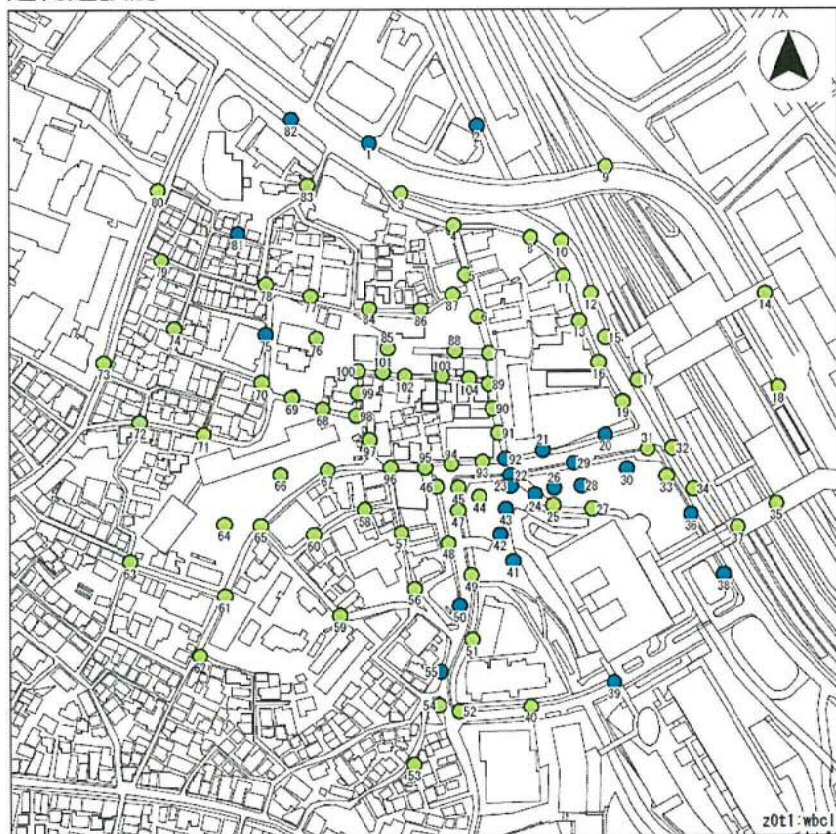
地区の北東角から北西角まで約6mの高低差があること、また大崎駅が橋上駅舎であることを踏まえて、これらの高低差を解消するための歩行者デッキネットワークの形成を進める。
具体的には、既存の大崎駅南改札からシンクパークに至るルートを延伸して、駅側と後背地を結ぶデッキの整備を行う。



4. 周辺環境への影響について

(1) 風環境の予測評価

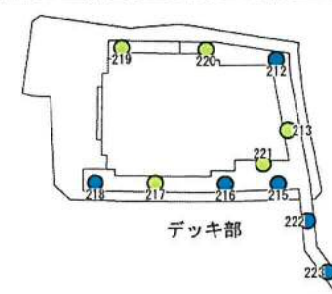
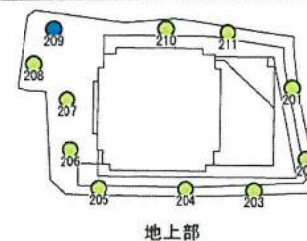
建物建設前



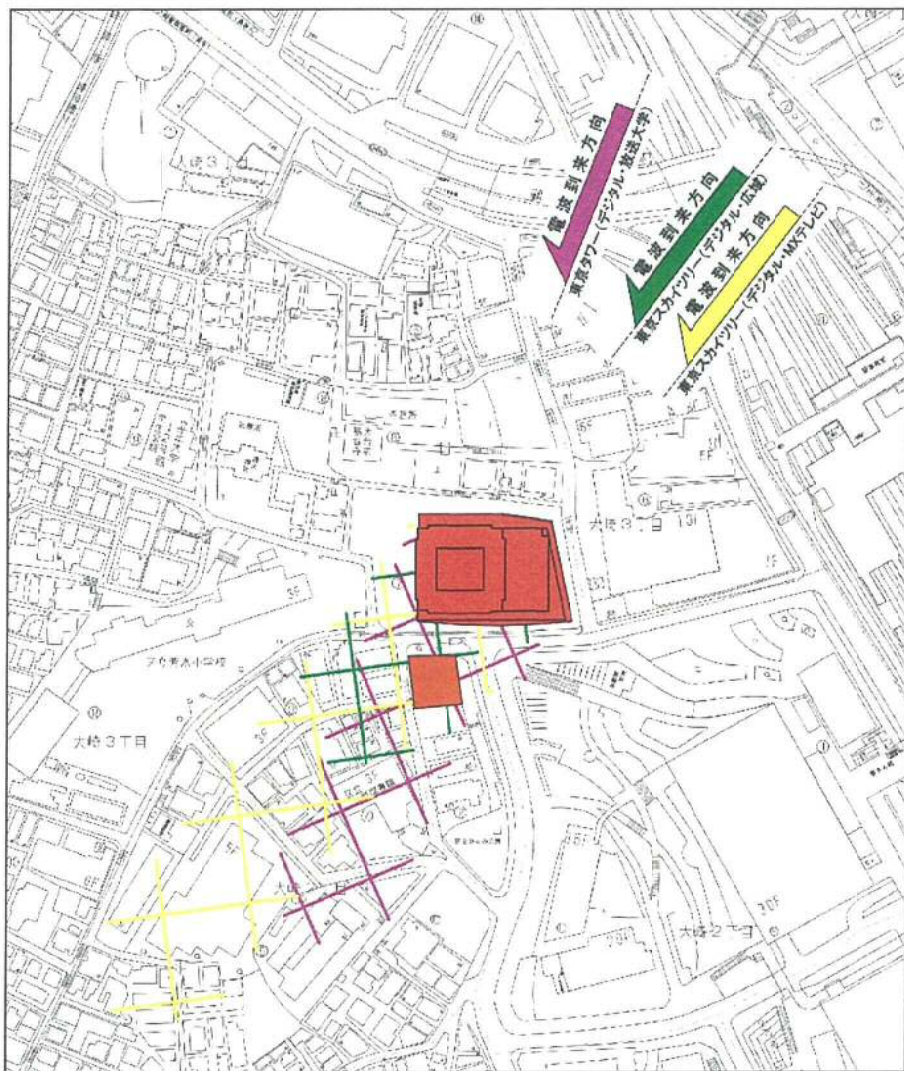
建物建設後（防風対策後）



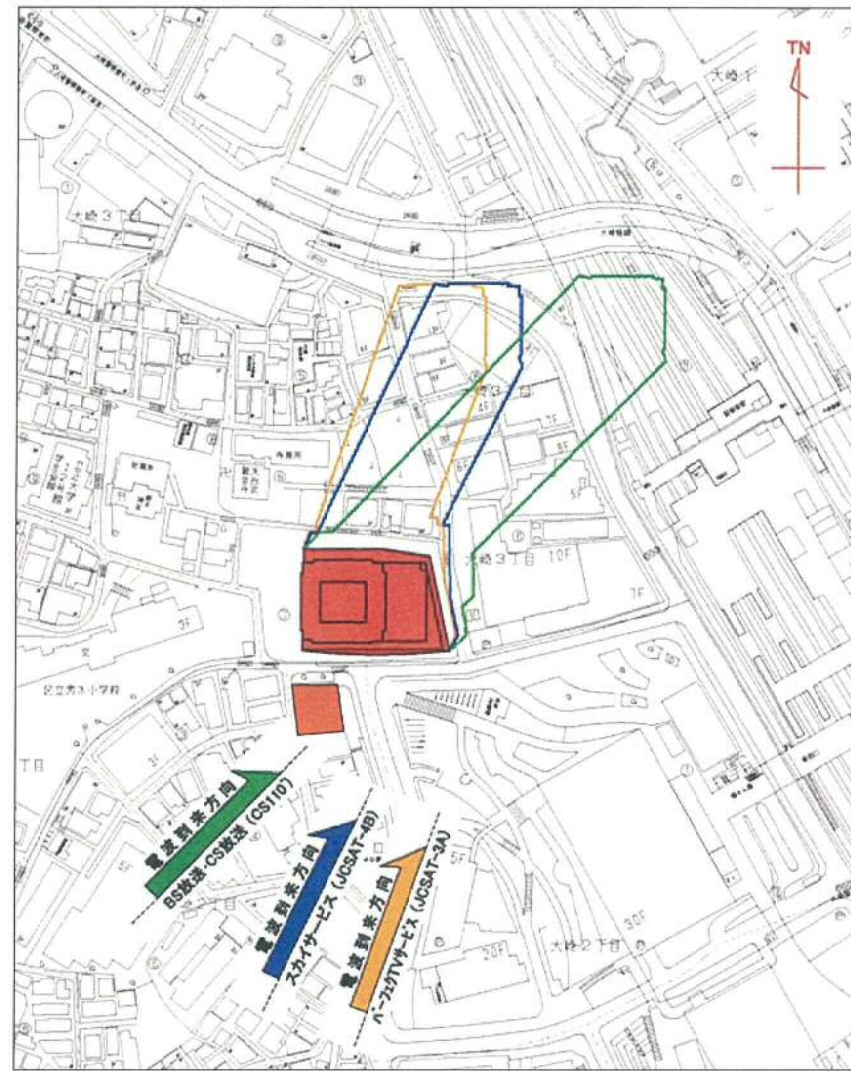
領域区分		年平均風速相当 (累積頻度 55%の風速)	日最大風速の年平均相当 (累積頻度 95%の風速)	強い風（最大瞬間風速 5m/s 以上の風）のおよ その発生頻度	記 号
領域 A	住宅地相当	≤1.2m/s	≤2.9m/s	低い (10%)	●
領域 B	低中層市街地相当	≤1.8m/s	≤4.3m/s	普通 (20%)	●
領域 C	中高層市街地相当	≤2.3m/s	≤5.6m/s	高い (30%)	●
領域 D	強風地域相当	>2.3m/s	>5.6m/s	非常に高い (40%)	●



(2) 電波障害範囲予測結果

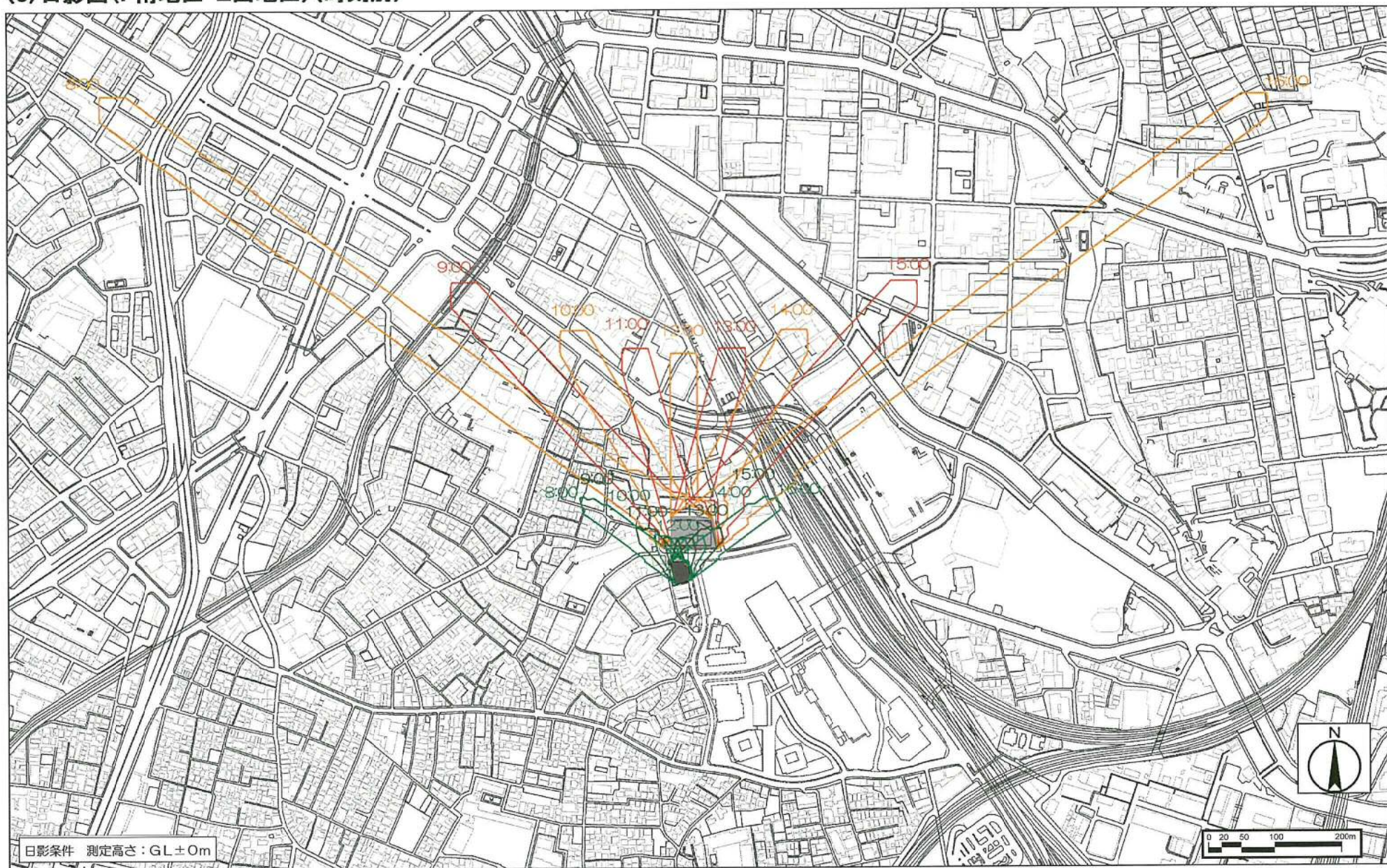


地上デジタル



BS・CS

(3) 日影図(F南地区・E西地区)(時刻別)



※測定高さ：GL±0mの高さは、それぞれの地区で異なります。（F南地区：TP+7.9m、E西地区：TP+7.1m）

5.都市計画について

今回の再開発計画に合わせて以下の4つの都市計画の決定・変更を行う予定。

- ① 大崎駅西口地区地区計画の変更
- ② 大崎駅西口F南地区第一種市街地再開発事業の決定
- ③ 高度地区の変更
- ④ 防火・準防火地域の変更

(1)大崎駅西口地区地区計画の変更について

① 変更区域等

■：地区整備計画を追加する地区
(F南・F北)

■：地区整備計画を変更する地区
(E西・E東)

■：方針を追加する地区 (F東)

※今回の地区計画で追加される公共施設等

■：地区計画の区域

■：都市施設 (道路・公園)

■：道路 (地区幹線)

■：道路 (区画道路)

■：駐輪場 (地下)

■：歩行者通路・緑道

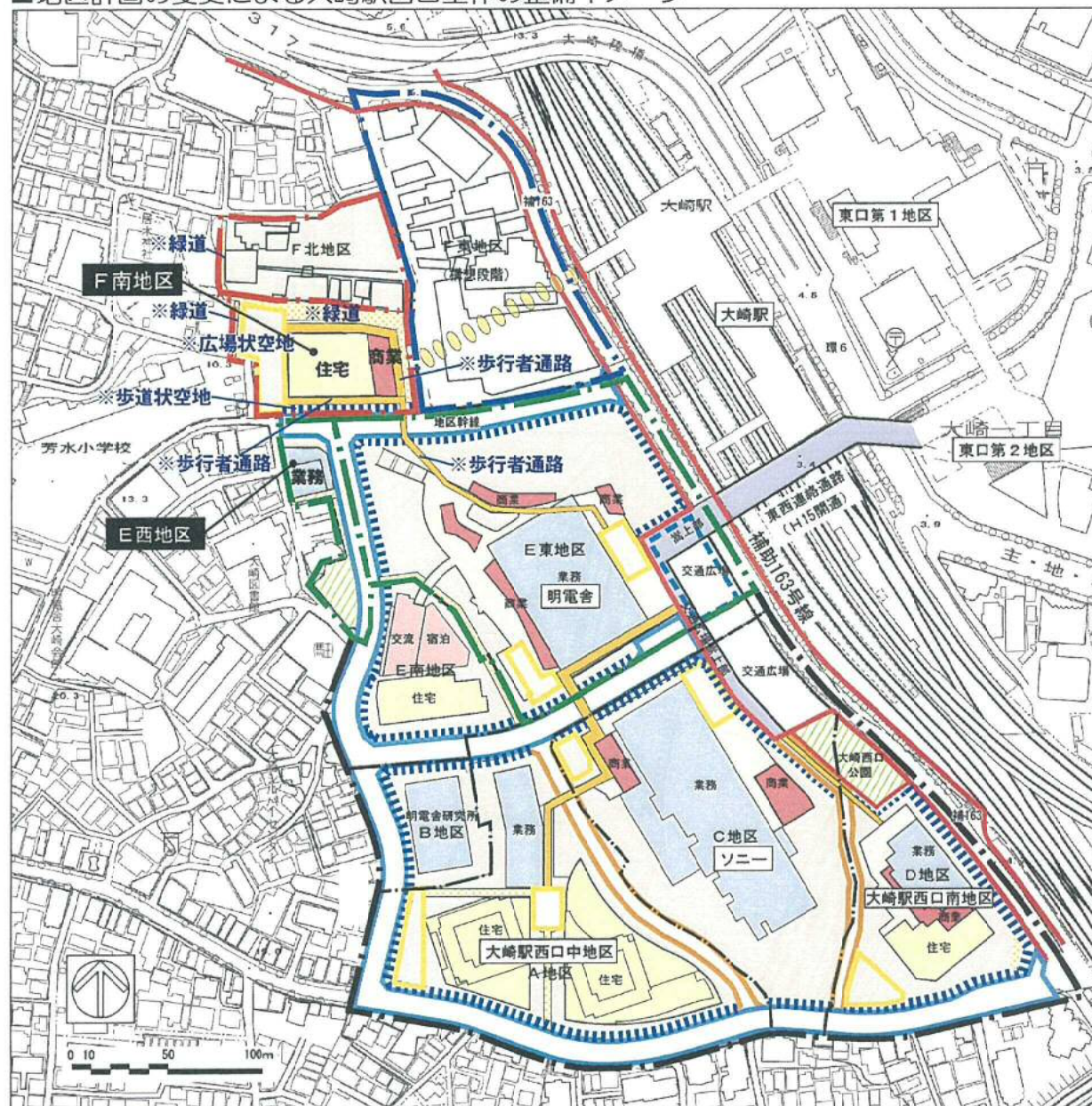
■：歩行者通路 (デッキ上)

■：公園・緑地

■：広場状空地

■：歩道状空地

■地区計画の変更による大崎駅西口全体の整備イメージ



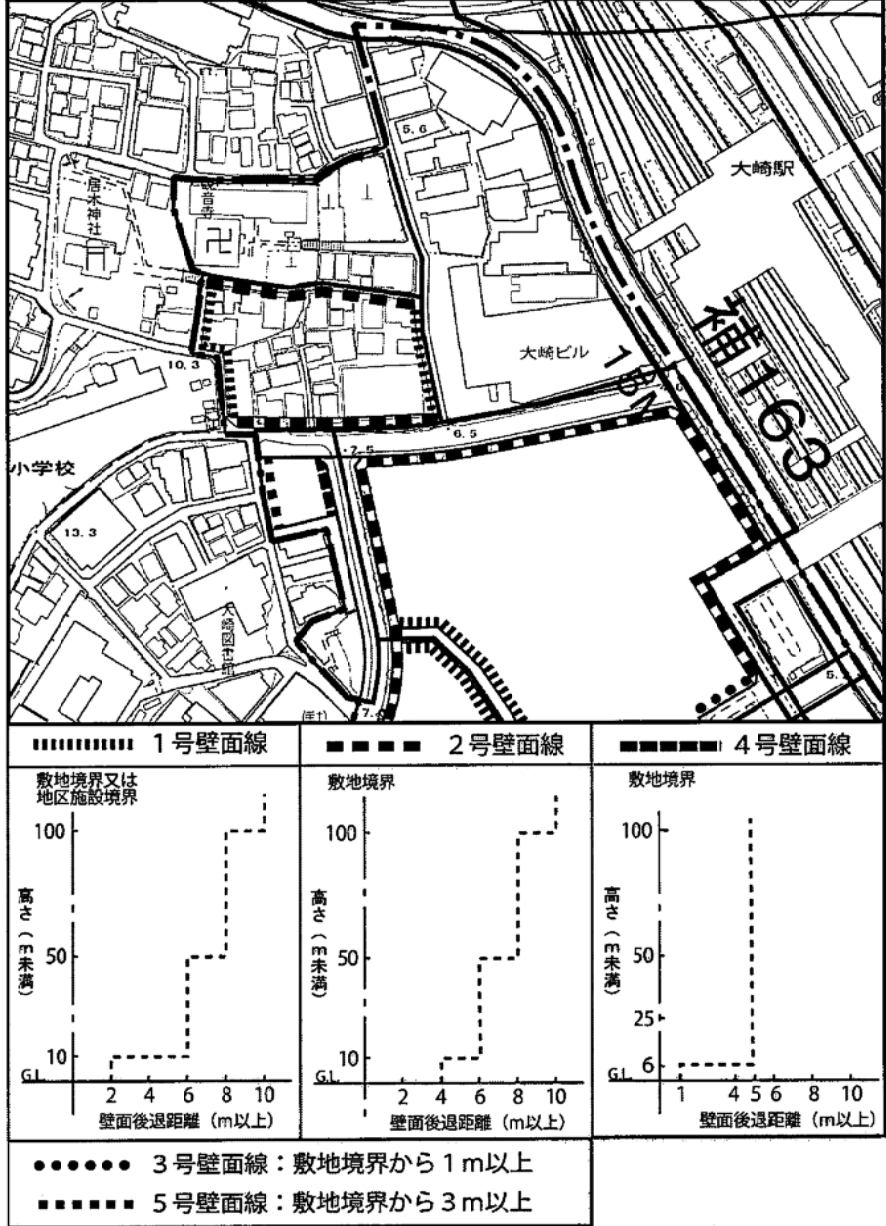
上記内容は行政協議等により変更となる可能性があります。

② F南地区、E西地区の建築物に関する事項について

地区の区分	名称	E西地区	F南地区
	面積	約0.3ha	約0.6ha
用途の制限		風営法に該当する建築物を制限。	
容積率の最高限度	300%	650% ただし、住宅等の用途は150%以上とする。	
容積率の最低限度	100%	300%	
建ぺい率の最高限度	60%		
建築面積の最低限度	200㎡	300㎡	
敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、公益上必要な建築物等を除く。		
高さの最高限度	30m T.P.からの高さとする。	149m T.P.からの高さとする。	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は右図（壁面の位置の制限について）に示す壁面線を超えて建築してはならない。		
形態又は意匠の制限	屋外広告物は建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に努める。		

上記内容は行政協議等により変更となる可能性があります。

■壁面の位置の制限について



(2)大崎駅西口F南地区第一種市街地再開発事業について

施行区域	約0.6ha				
公共施設の配置及び規模	種別	名称	規模	備考	
	幹線道路	地区幹線1号	幅員12m、延長約77m	既設（一部改良、用地整理）	
	区画道路	特別区道Ⅱ-78	幅員2m（全幅員4m）、延長約45m	整備済（用地整理）	
		特別区道Ⅱ-80	幅員2m（全幅員4m）、延長約12m	用地整理	
建築物の整備等	建築敷地面積	建築面積	延べ面積（容積対象面積）	主要用途	建築物の高さの限度
	約5,100㎡	約3,100㎡	約49,200㎡（約33,200㎡）	住宅、事務所、店舗、保育所、駐車場等	高層部A 149m 高層部B 106m 低層部A 30m 低層部B 11m
住宅建設の目標	戸数	面積			
	約500戸	約40,900㎡			

(3)高度地区 (4)防火地域・準防火地域について

F南地区

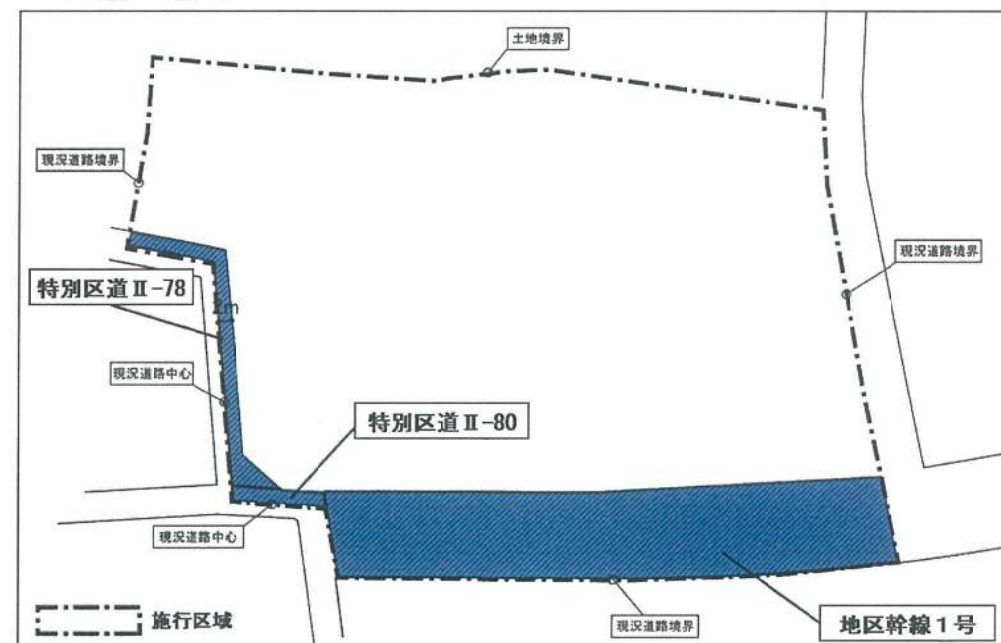
変更前	第3種高度地区	準防火地域	約0.6ha
変更後	—	防火地域	

E西地区

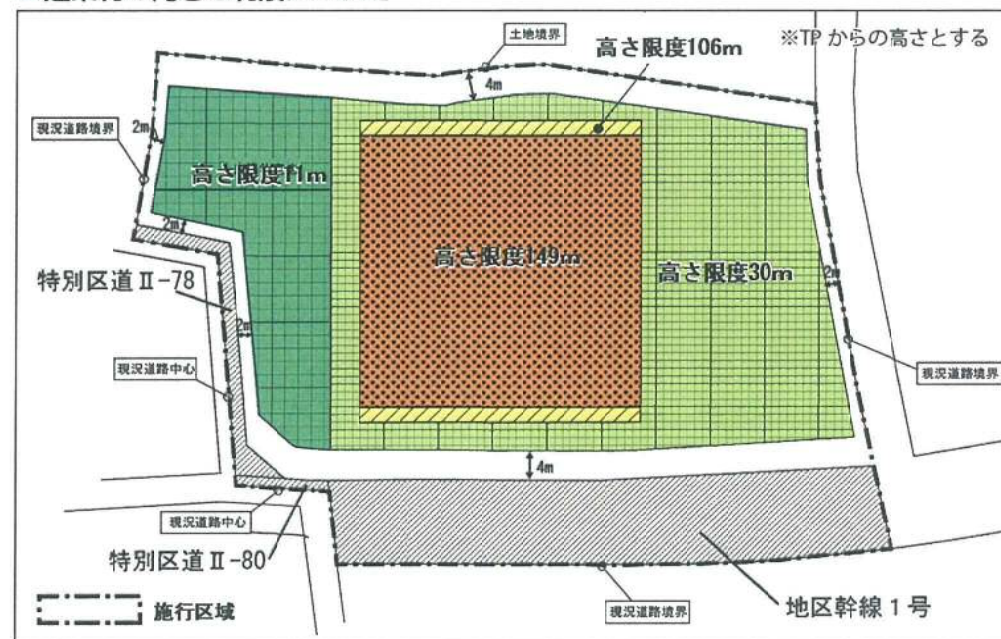
変更前	第3種高度地区	防火地域	約0.3ha
変更後	—	防火地域	

上記内容は行政協議等により変更となる可能性があります。

■公共施設の配置について



■建築物の高さの制限について



6.今後の予定

