建 設 委 員 会 資 料
令和元年９月２４日
都市環境部都市開発課

東五反田二丁目第３地区再開発事業
事業者による近隣説明会の開催について

東五反田二丁第３地区については、再開発準備組合により再開発事業等まちづくりの検討が進められてきたが、この度同準備組合によって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．これまでの経緯

○ 平成２５年１２月　「まちづくり勉強会」開始
○ 平成２６年　７月　「再開発検討会」設立
○ 平成２７年　１月　「東五反田二丁目第３地区再開発協議会」設立
○ 平成２８年　３月　「東五反田二丁目第３地区市街地再開発準備組合」設立

２．再開発準備組合による近隣住民説明会の開催予定

（１）開催日時　①令和元年９月２６日（木）午後７時から
②令和元年９月２８日（土）午前 10 時から

（２）開催場所　スタンダード会議室　五反田ソニー通店
（東五反田二丁目３番５号　五反田中央ビル４階）

（３）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 10,000 世帯

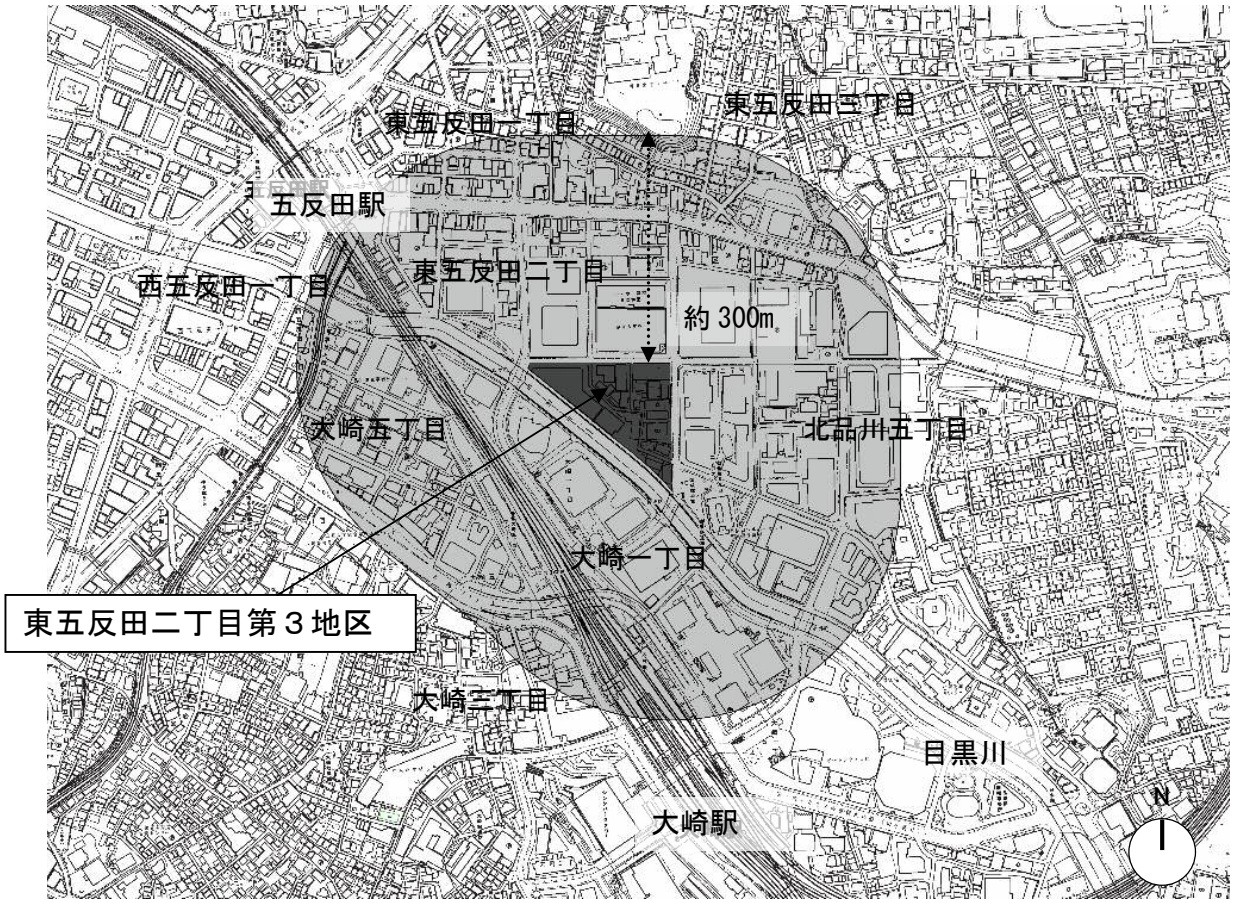
（４）配布資料　別紙のとおり

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
・第一種市街地再開発事業
・防火、準防火地域の変更

対象区域


東五反田三丁目
東五反田一丁目
五反田駅
東五反田二丁目
西五反田一丁目
約 300m
大崎五丁目
北品川五丁目
大崎一丁目
東五反田二丁目第３地区
大崎三丁目
目黒川
大崎駅
N

東五反田二丁目第３地区開発計画　説明会資料

東五反田二丁目第３地区市街地再開発準備組合では、当地区の開発計画を策定するとともに、当開発に必要な都市計画について検討や調整を進めて参りました。

本日は、この開発計画の概要、「東五反田二丁目第３地区地区計画」及び「市街地再開発事業」等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・五反田のまちづくりの一翼を担えることを願っております。

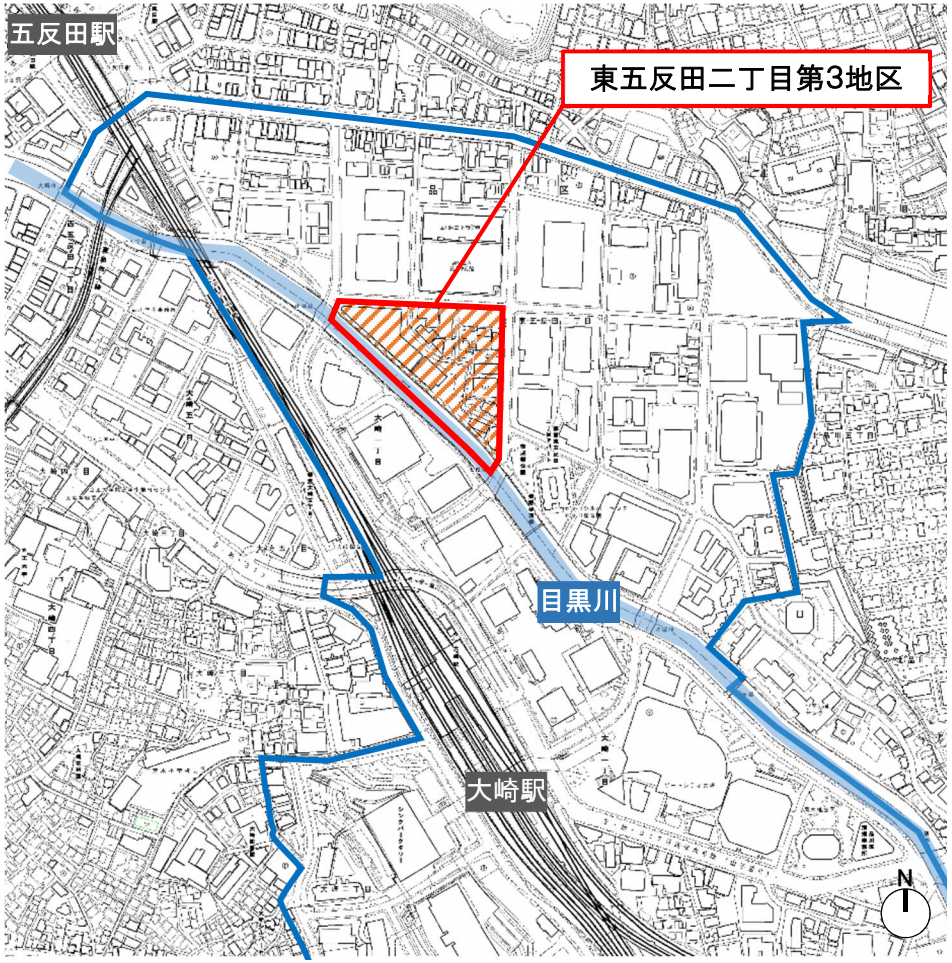
令和元年９月　東五反田二丁目第３地区市街地再開発準備組合

≪目次≫

１．計画地の位置及び区域 1
２．経緯・まちづくりの方針 1
３．事業概要 3
４．周辺環境への影響 5
５．都市計画 8
６．今後の予定 10

■問い合わせ先
東五反田二丁目第３地区市街地再開発準備組合 事務局
電話番号：03-6456-2810

1．計画地の位置及び区域



【凡例】

当地区の区域（約 2.1ha）

当市街地再開発事業の区域（約 1.6ha）

都市再生緊急整備地域

2．経緯・まちづくりの方針

・東五反田二丁目第３地区は、大崎駅と五反田駅の間に位置している。

・当地区の南側は目黒川に面しており、周辺には品川区立日野学園・品川区立総合体育館や当地区同様に市街地再開発事業で整備されたパークタワーグランスカイ、オーバルコート等が立地している。

・当地区周辺では、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た。

・地区内には約 30 棟の建物が存在し、築 35 年以上経過している建物が約６割を占めている。また、地区内には歩道が無い箇所や狭い道路があることから、安全性・防災性の課題がある。

・上記の課題を解決し、地域のシンボルである目黒川に面する環境を活かしたまちづくりを推進するため、土地の合理的かつ健全な高度利用により耐震性に優れた建築物の整備、道路・歩行者空間の整備及び公園や広場等の整備による目黒川親水空間の形成を図ることを目指す。

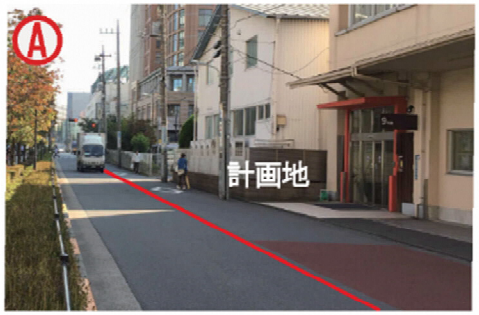
【これまでの経緯】

2013 年	12 月	まちづくり勉強会開始
2014 年	7 月	再開発検討会設立
2015 年	1 月	再開発協議会設立
2016 年	3 月	市街地再開発準備組合設立

※上記の内容は、行政協議等により変更となる可能性があります。

【当地区の現況・課題】

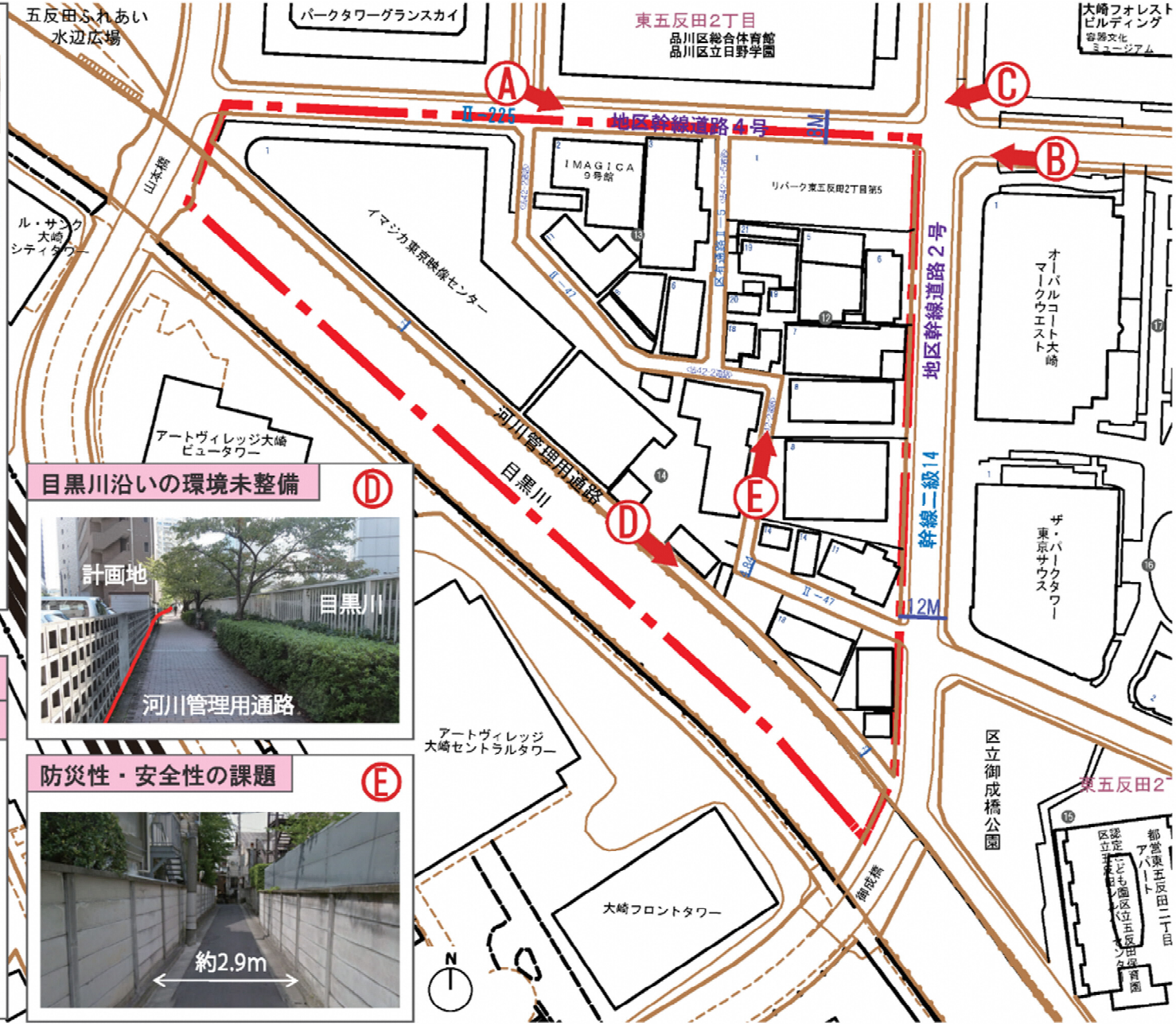
道路・歩道の未整備



オープンスペース・緑地の不足
用途混在・土地の低未利用

目黒川沿いの環境未整備

防災性・安全性の課題



３．事業概要

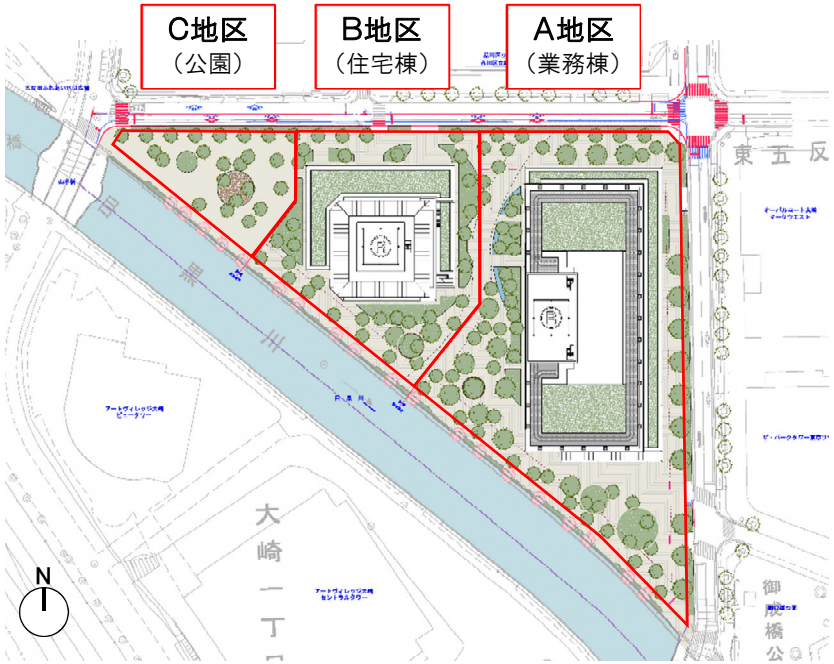
（１）施設計画

■所在地：品川区東五反田二丁目

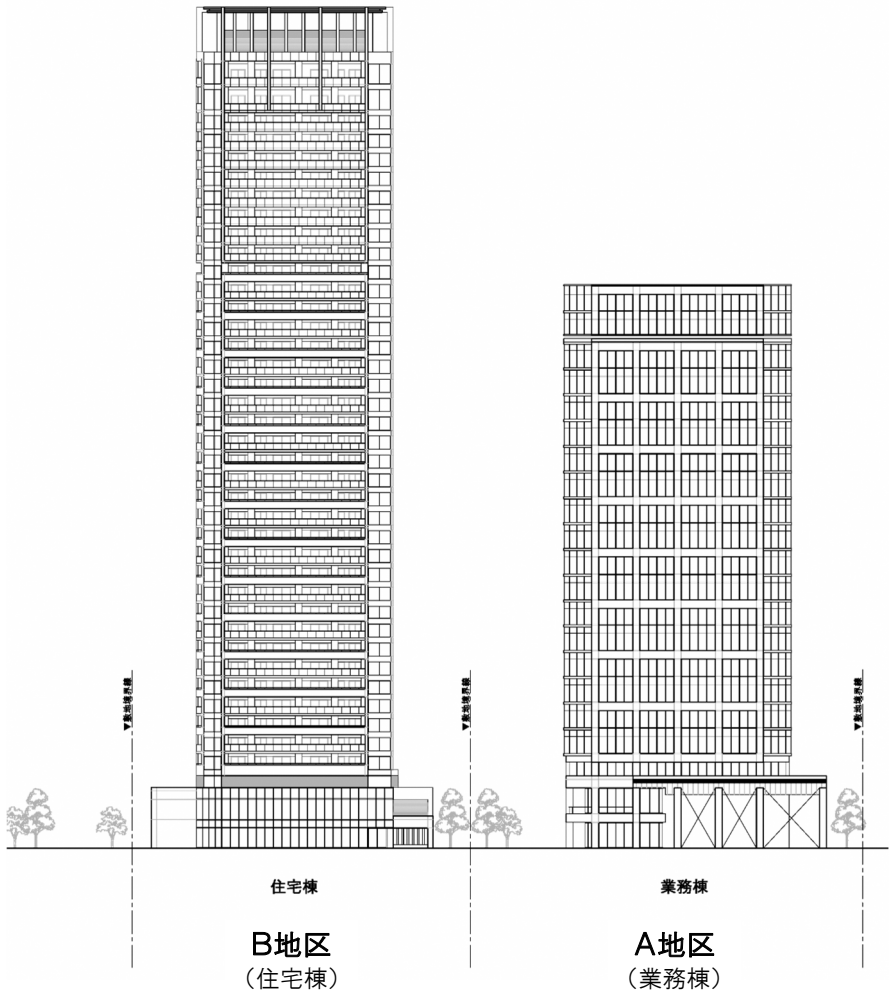
■事業予定者：東五反田二丁目第３地区市街地再開発準備組合

■建築概要

	Ａ地区（業務棟）	Ｂ地区（住宅棟）
敷地面積	約 9, 200 ㎡	約 4, 500 ㎡
延床面積	約 70, 000 ㎡	約 41, 000 ㎡
主要用途	事務所・店舗	住宅・保育所
規　模	地上：約 20 階	地上：約 40 階
建物高さ	約 GL+110m	約 GL+150m



■立面イメージ（南側）



※上記の内容は、行政協議等により変更となる可能性があります。

（２）公共施設等の整備

上位計画に基づき、道路・歩行者ネットワーク、公園・広場等による緑のネットワークを整備する。

■安心・安全な歩行者ネットワークの形成

道路沿い、目黒川沿いおよび業務棟と住宅棟の間に幅員約 4～6mの歩行者空間を整備することで、周辺の安心・安全な歩行者ネットワークを形成する。

■東五反田地区の骨格道路の形成

当地区北側の道路（地区幹線道路４号）を幅員 12mに拡幅整備することで、地域の安全な自動車ネットワークを形成する。

■地域のシンボルとなる目黒川親水空間の完成

□橋詰のまちの顔・オープンスペース

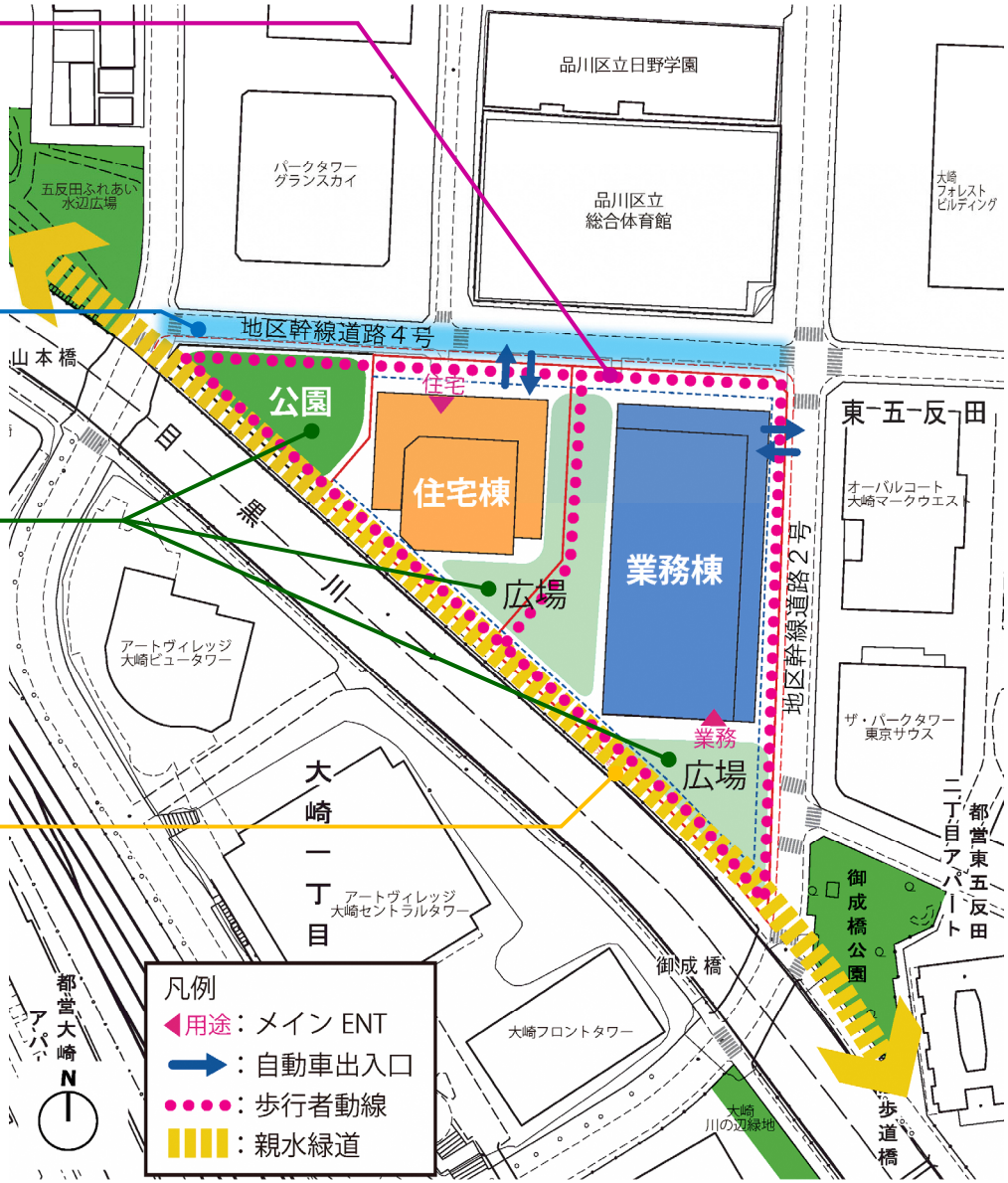
山本橋の橋詰には公園(約 1,500 ㎡)、御成橋の橋詰には広場(約 700 ㎡)を整備することで、隣接地区の公園・広場と一体となったまちの顔を形成する。

また、公園・広場の緑化を行うことでクールスポットとしての役割も担う。

□親水緑道をつなぐ

当地区周辺では、民地と河川管理用通路の一体的な整備が進められており、魅力的な目黒川沿いの空間が整備されている。

当地区においても、民地と河川管理用通路の一体的整備により親水緑道をつなぎ、連続する桜並木や目黒川を感じられる空間を整備する。

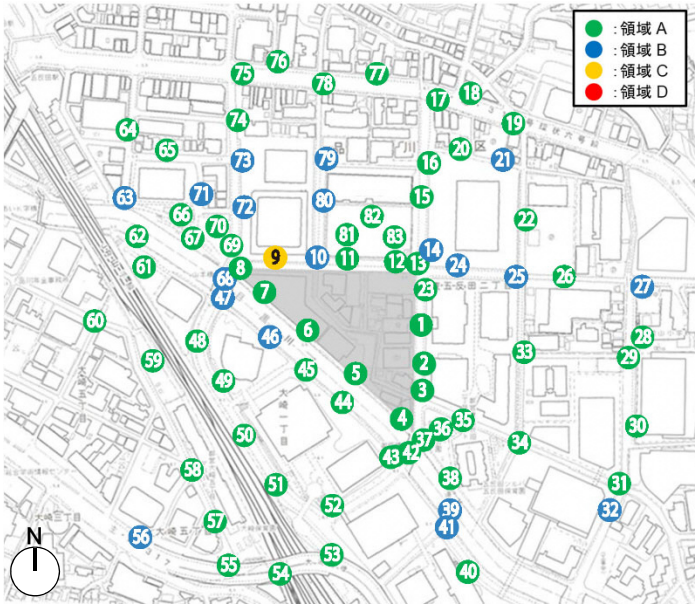


※上記の内容は、行政協議等により変更となる可能性があります。

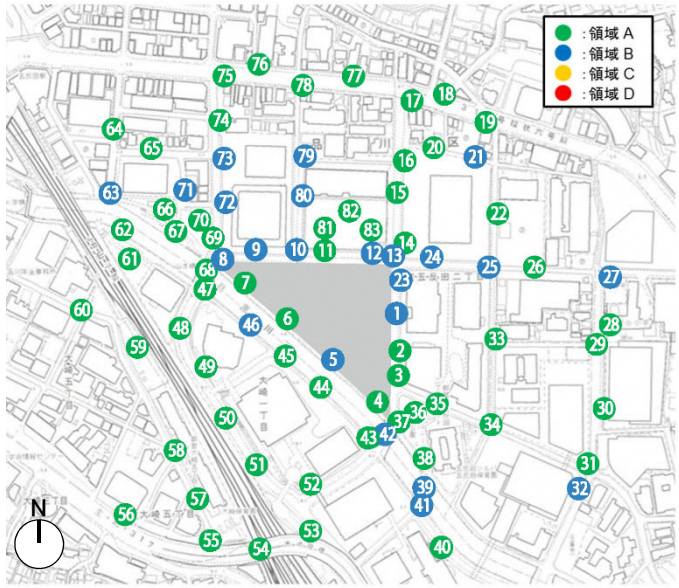
4．周辺環境への影響

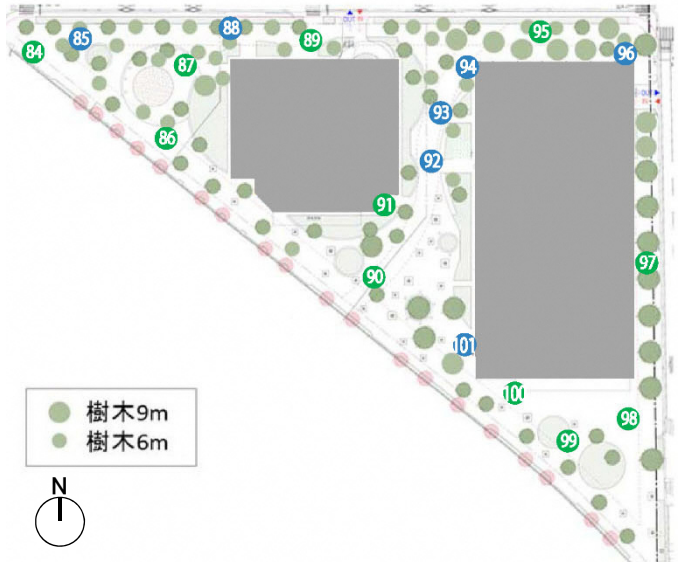
（1）風環境の予測

■建物建設前



■建物建設後（防風対策後）





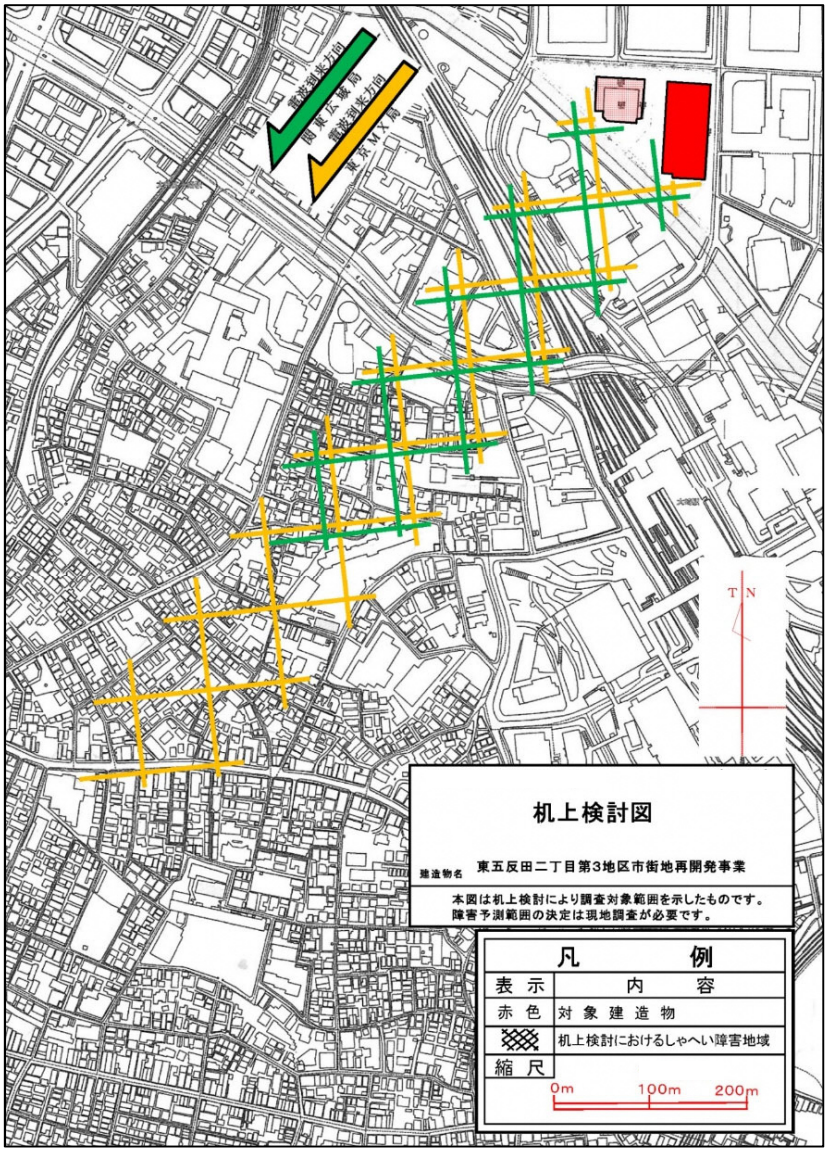
風工学研究所の提案による風環境の評価指標

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）	最大瞬間風速 5m/s 以上の風のおよその頻度	記号
領域 A	住宅地相当	≦1.2m/s	≦2.9m/s	10%（低い）	●
領域 B	低中層市街地相当	≦1.8m/s	≦4.3m/s	20%（普通）	●
領域 C	中高層市街地相当	≦2.3m/s	≦5.6m/s	30%（高い）	●
領域 D	強風地域相当	＞2.3m/s	＞5.6m/s	40%（非常に高い）	●

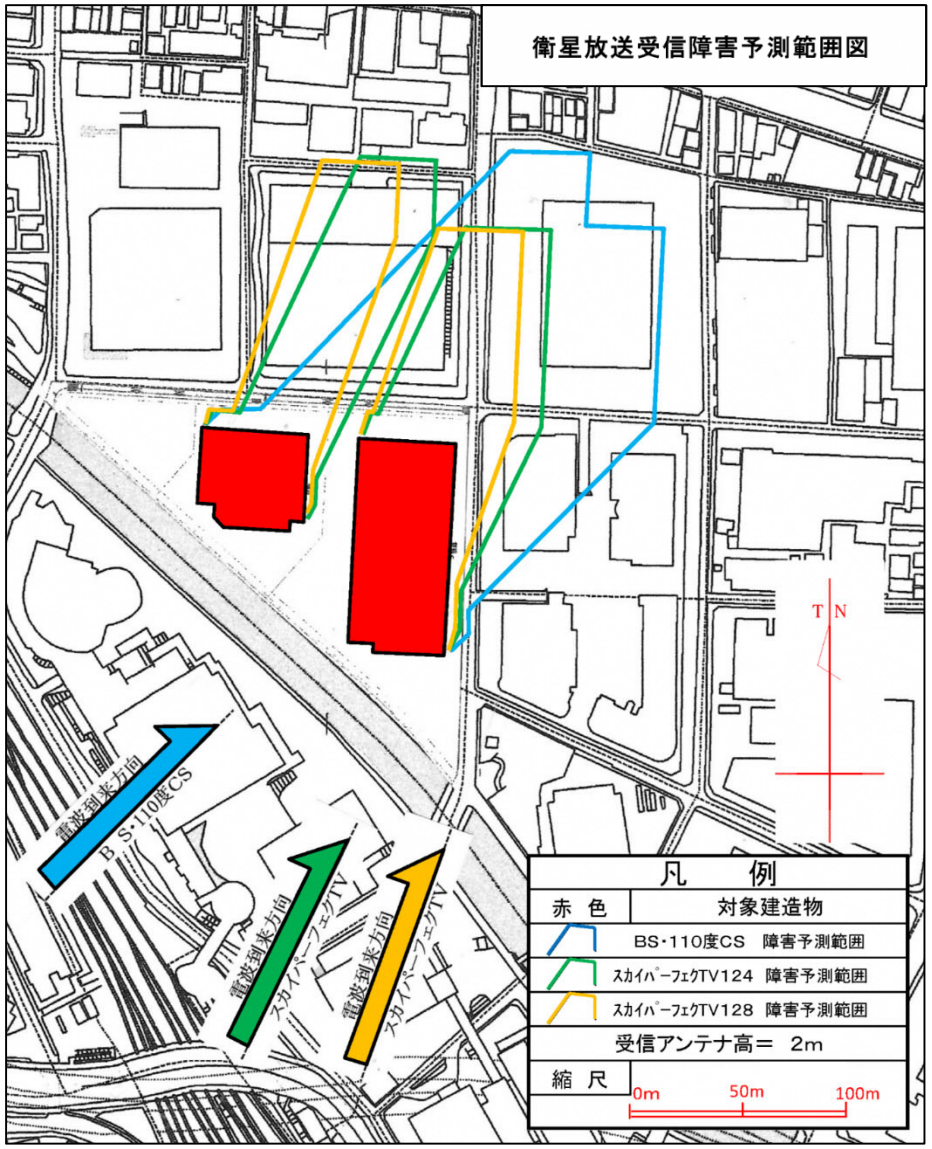
※上記の内容は、行政協議等により変更となる可能性があります。

（２）電波障害範囲の予測

■地上デジタル

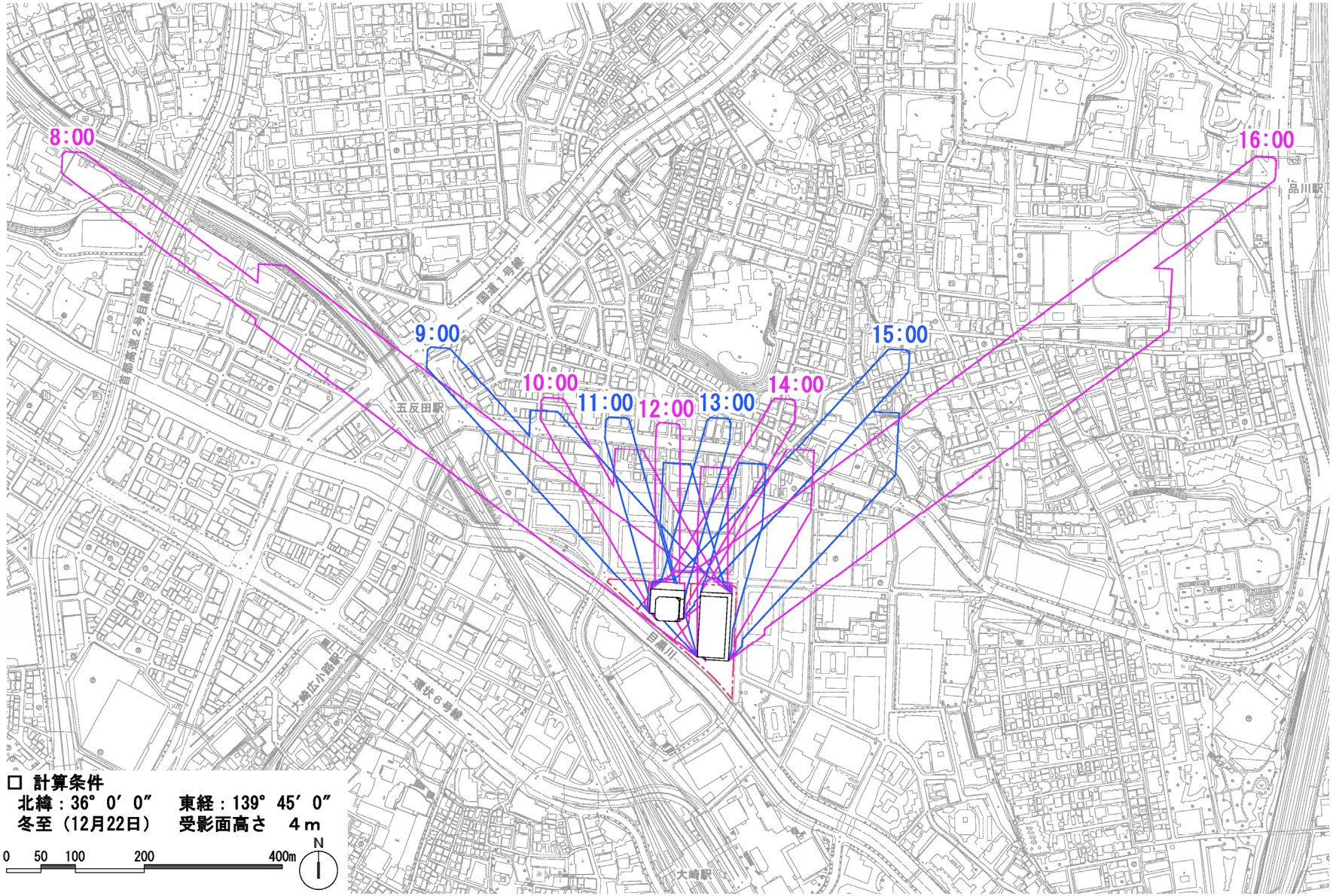


■衛星放送



※上記の内容は、行政協議等により変更となる可能性があります。

（３）日影図：時刻別（冬至）



※上記の内容は、行政協議等により変更となる可能性があります。

5．都市計画

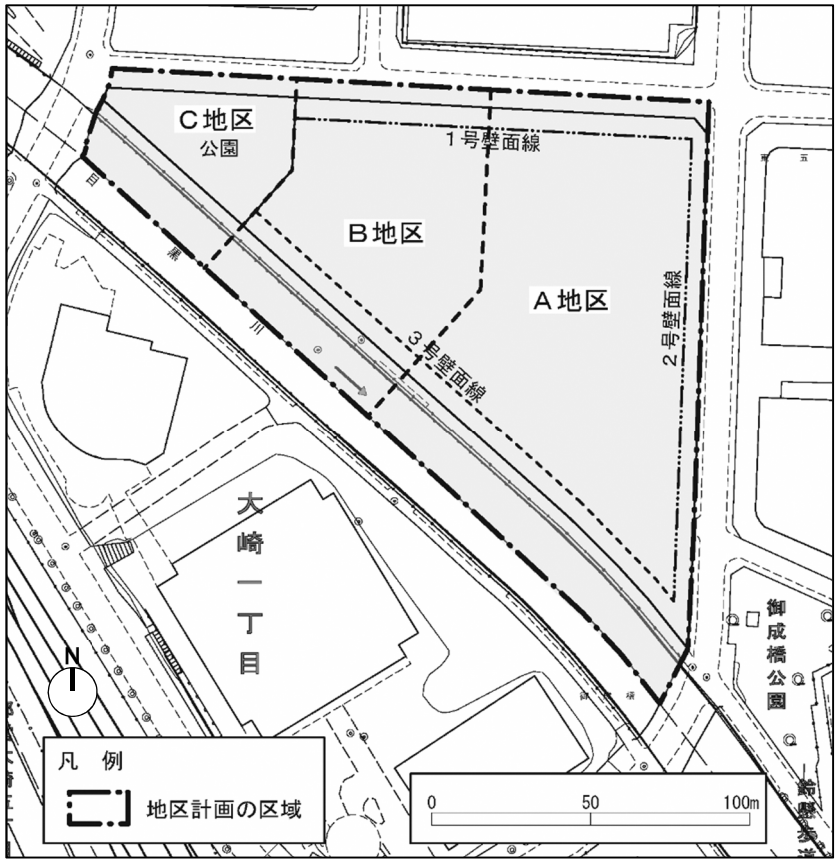
今回の開発計画に合わせて、下記３つの都市計画の決定・変更を行う予定。

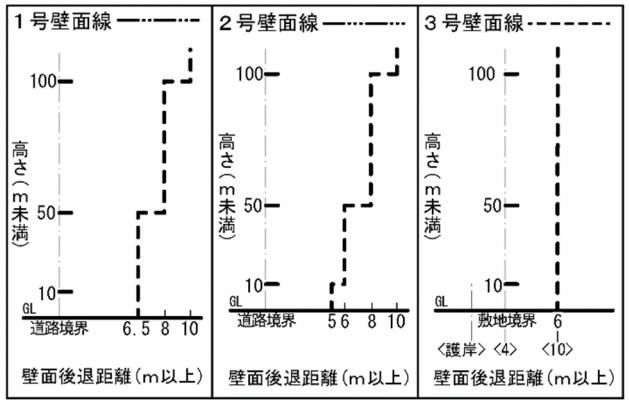
①東五反田二丁目第３地区地区計画の決定
②東五反田二丁目第３地区第一種市街地再開発事業の決定
③防火・準防火地域の変更

（1）東五反田二丁目第３地区地区計画

地区計画の区域		約 2.1ha		
地区の区分	名称	Ａ地区	Ｂ地区	Ｃ地区
	面積（河川区域含む）	約 1.2ha	約 0.6ha	約 0.3ha
用途の制限		風営法に該当する建築物等を制限		
容積率の最高限度		650%	650% ただし、住宅用途を 615%以上とする。	—
建ぺい率の最高限度		60%		
建築面積の最低限度		500 ㎡ ただし、公益上必要な建築物を除く。		
敷地面積の最低限度		1,000 ㎡ ただし、公益上必要な建築物を除く。		
高さの最高限度		115m 平均地盤面からの高さとする。	153m	—
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱は、右図に示す壁面線を超えて建築してはならない。 ただし、歩行者の安全性を確保するために必要な庇等、公益上必要な建築物等、地盤面下の部分は除く。		
形態又は意匠の制限		建築物の外壁等については上位計画に基づき、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。また、屋外広告物は、良好な都市景観の形成に配慮する。		

■壁面の位置の制限について





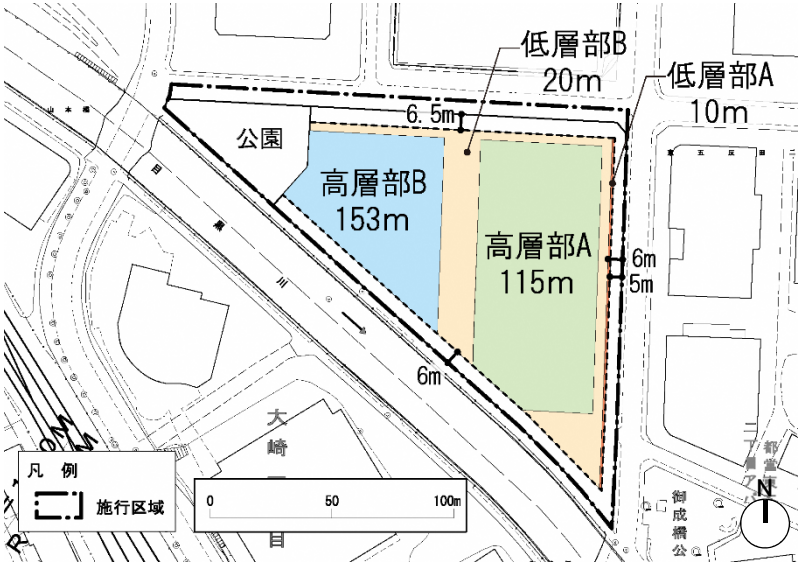
※上記の内容は、行政協議等により変更となる可能性があります。

（２）東五反田二丁目第３地区第一種市街地再開発事業

施行区域		約 1. 6ha			
公共施設の配置及び規模		種　別	名　称	規　　模	備考
		幹線道路	地区幹線道路４号	幅員 6. 0m （区域外を含む全幅員 12. 0m） 延長　約 185m	拡幅
		公園	公園	面積　約 1, 500 ㎡	新設
建築物の整備	街区番号	建築面積	延べ面積 〔容積対象面積〕	主要用途	高さの制限
	1	約 4, 400 ㎡	約 70, 000 ㎡ 〔約 59, 800 ㎡〕	事務所 店舗	高層部 A：115m 低層部 A：10m 低層部 B：20m
	2	約 2, 100 ㎡	約 41, 000 ㎡ 〔約 28, 900 ㎡〕	住宅	高層部 B：153m 低層部 B：20m
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積			
	1	約 9, 200 ㎡			
	2	約 4, 500 ㎡			
住宅建設の目標		戸数	面　積	備　考	
		約 395 戸	約 25, 700 ㎡	面積は、住戸専有面積。	

■公共施設の配置

■建築物の高さの制限



（３）防火地域・準防火地域

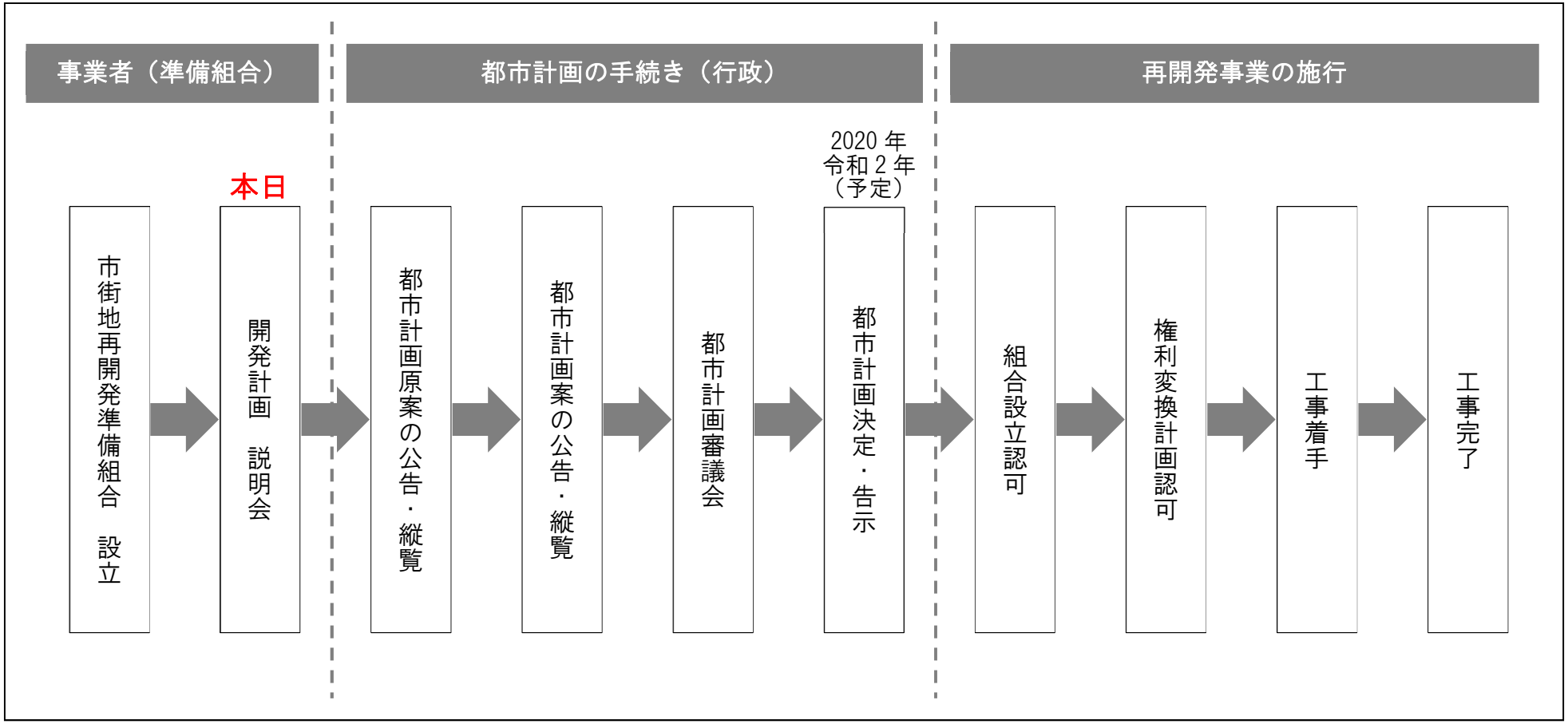
変更前	準防火地域	約 2. 1ha
変更後	防火地域	

※上記の内容は、行政協議等により変更となる可能性があります。

６．今後の予定

■主要な都市計画：東京都市計画 地区計画「東五反田二丁目第３地区地区計画」
東京都市計画 第一種市街地再開発事業「東五反田二丁目第３地区第一種市街地再開発事業」

■関連する都市計画：東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更



※上記の内容は、行政協議等により変更となる可能性があります。