

平成 28 年 1 月 21 日

報道各位

西品川一丁目地区市街地再開発組合
住友不動産株式会社

大崎駅前の発展する都市機能と連続した “業務×住宅×商業等の約 3.9ha の大規模複合開発” 「西品川一丁目地区第一種市街地再開発事業」全体着工

住友不動産株式会社（本社：東京都新宿区西新宿 2-4-1、代表取締役社長：仁島浩順）は、地権者ならびに参加組合員として参画している「西品川一丁目地区第一種市街地再開発事業」が、このたび全体工事に着手いたしましたのでお知らせします。

本事業は、JR 線「大崎」駅より約 400m 南に位置した約 3.9ha の広大なエリアを施行区域とし、事務所中心の A 街区と住宅中心の B 街区、敷地中央部の大規模な緑地広場で構成された、都市基盤整備と地域の防災性向上を目指した、延床面積約 22 万㎡を誇る大規模複合開発となります。

計画地は、「品川区まちづくりマスタープラン」でも整備が課題とされている大崎駅周辺から大井町駅周辺を結ぶ“都市計画道路補助 163 号線の未整備区間”の入口に位置しています。本事業は、その拡幅整備を行うことで緊急車両の通行を円滑にし地域の防災性を高めるとともに、大崎駅周辺と大井町駅周辺との街づくりの“連携強化を先導する役割を担った開発”としても位置付けられています。



<再開発街区北側からの完成イメージ(左:業務棟、右:住宅棟)>

* 周辺の建物などを一部省略しています

施行者	西品川一丁目地区市街地再開発組合
設計者	株式会社 日建設計
施工者	大成建設株式会社・前田建設工業株式会社
施行区域面積	約3.9ha
所在地	東京都品川区西品川一丁目地内
総事業費	約1,346億円



<計画地位置図>

《再開発事業の特徴》

- ◆大崎駅前と計画地を隔てていた街区の骨格となる都市計画道路補助 163 号線を拡幅整備
- ◆地域の憩いの核となり、防災に貢献する“約 8 千㎡の広大な緑地広場”を整備
- ◆BCP 対応を強化した最新鋭スペック、都内最大級の基準階面積 1,640 坪超を備えたビルなどを整備

◆ 再開発事業概要



<敷地配置図>

大崎エリアは、1982年に副都心に指定、JR「大崎」駅を中心に住友不動産が再開発に参画した「大崎ウエストシティータワーズ(2009年竣工)」も含め多くの開発が進められ近年都市機能の集積が進み、人口・就労者ともに飛躍的に増加しています。

その大崎エリアより南へ400mに位置した従前の計画地は、補助163号線沿いに国際自動車教習所跡地(08年閉鎖)、その西側に木造住宅などが密集し、道路が狭く緊急車両の通行が困難なほか、大崎駅周辺と大井町駅周辺を結ぶ、緊急啓開道路(補助163号線)が未整備であるなど防災上の課題を抱えていました。

本事業では、業務、住宅、商業などの多様な用途を整備するほか、計画地と大崎駅方面を結ぶ“まちの骨格となる道路”の拡幅整備や、歩行者の安全性や緊急車両の通行に配慮した街区周辺道路、災害時に周辺居住者の一時避難地としても機能する広大な緑地広場なども整備し、地域の問題解決を図り、防災機能を高めた安全、安心な街づくりを進め、大崎駅前の連続した都市機能と連続した複合市街地の形成を図ります。

【建築概要】

街区	A街区	B街区
主要用途	事務所、店舗等	住宅(423戸予定)、事業所等
敷地面積(約30,080㎡)	約19,927㎡	約10,153㎡
建築面積(約10,600㎡)	約7,750㎡	約2,800㎡
延床面積(約219,420㎡)	約177,990㎡	約41,430㎡
容積率	約780%	約250%
構造	RC造、SRC造、S造(柱CFT造) <柱頭免震構造>	住宅工区:RC造<免震構造> 事業所工区:RC造
階数	地上24階、地下2階、塔屋1階	地上22階、地下2階、塔屋1階
公共施設 などの整備	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 補助163号線の拡幅(幅員12.0m~16.0mへ) ・区画道路1号の拡幅(幅員8.0m~9.5m)・区画道路2号の拡幅(幅員6.0m~16.0m) ・広場等の新設 広場1号(約6,000㎡) 広場2号(約1,000㎡) 緑地(約1,000㎡) ・歩行者通路の新設 幅員4.0m ・歩道状通路の整備1号(4~6m) 2号(4m) 	

2. 地域に貢献する街づくり

◆大崎駅前の都市機能と連続した複合市街地形成を進め、街を活性化する道路整備

敷地の北側（大崎駅方面）から南側（大井町駅方面）へ、市街地の骨格でありながら未整備となっていた都市計画道路補助道路 163 号線を拡幅整備し、**駅前の都市機能との連続した街並みを形成**します。地区外周部は緊急車両等の円滑な通行が可能な区画道路を整備するほか、敷地周囲には歩行者が安心して通行できる緑を豊かに配した歩道状空地为歩道と一体的に整備します。



<北から南へ向かう従前の補助 163 号線>

<北側から南側へ向かう補助 163 号線沿いの歩道(完成イメージ)>

◆平常時は緑豊かな憩いの場、災害時には防災拠点となる地域に開かれた広大な広場整備

敷地の中央部には、**周辺居住者にも開かれた約 8,000 ㎡の広大な広場を整備**します。平常時は地域に不足していた新たなみどりの拠点として、四季折々の豊かな景観を創出する憩いの空間を形成します。

また、災害時には防災備蓄倉庫や、防災トイレ、消防水利等など建物内や広場に防災設備を整備し、**周辺居住者の一時避難地**として活用するとともに、建物と一体的に防災活動への利用を可能とします。



<敷地中央の緑地広場(完成イメージ)>



<防災トイレイメージ>

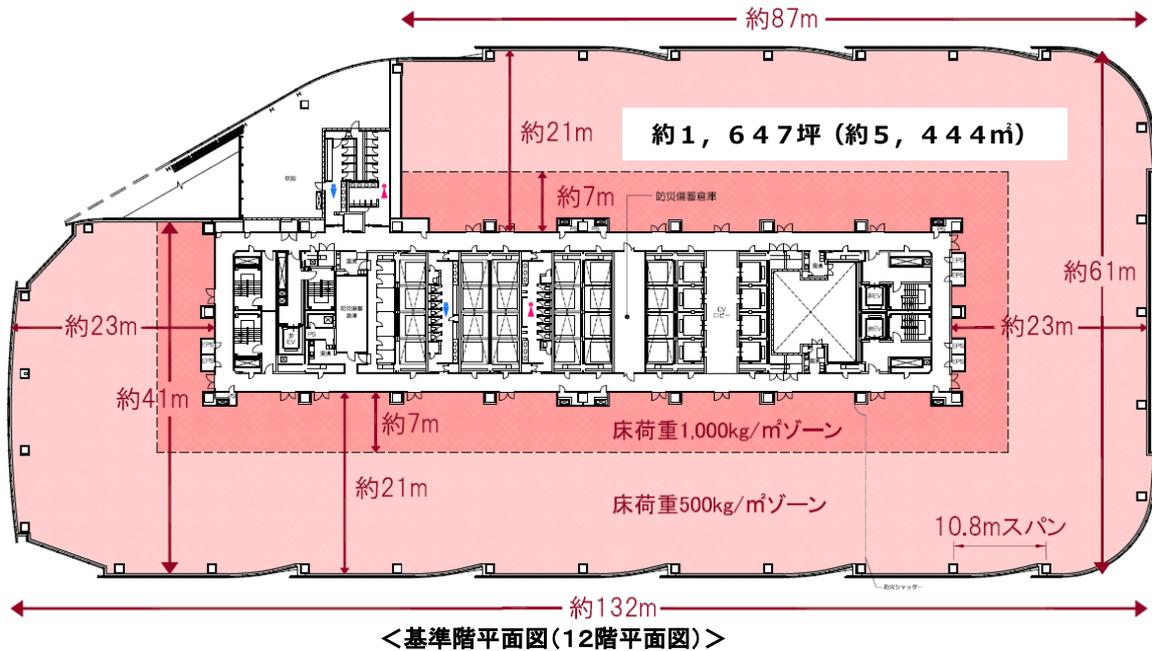


<非常用井戸とろ過装置イメージ>

3. 再開発の中核となる業務棟の特徴

◆都内最大級(当社最大)の基準階賃貸面積を誇るメガオフィスフロア

オフィスフロアは、都内最大級となる基準階賃貸面積約 1,600 坪超を誇り、室内に柱型がない整形無柱空間で高いレイアウト効率を誇ります。大規模なワンフロアを確保することで、ビルやフロアが分散したオフィスから、より少ないフロア数で効率よく集約し、大幅な面積削減が可能となります。また、各フロアからは 10.8m もの柱スパンにより快適で開放的な眺望も確保しています。



◆災害時にも安心な最新のBCP対応設備

BCP（事業継続計画）の観点から、災害時のトラブルに備える最新設備を取り入れています。

- ① 強固で安定した地盤に支持させる直接基礎に加え、地震などの揺れを低減する免震構造
- ② 事故等で本線からの送電が停止しても予備線から受電可能な 2回線受電方式を採用
- ③ 万一の停電時には、中圧ガスを用いたビル実装の非常用発電機※1 を利用して、共用部に加え貸室内にも電力を供給※2
- ④ ガス管破損などで中圧ガスが利用できない場合でも、実装しているオイルタンクを利用して、共用部と貸室内に 72時間の電力供給が可能※2
- ⑤ オイルタンク(連続72時間稼働分)を実装したテナント用非常用発電機スペースを確保
- ⑥ 年1回の法定点検時も貸室内に電源供給が可能※2
- ⑦ 万一の災害を想定し、各階にテナント様用の防災備蓄倉庫を設置

※1：デュアルフェューエルバックアップ発電機、※2：貸室内はコンセント・照明 15VA/m²、空調用 7VA/m²

◆都内の主要エリアから国内外まで利便の良い交通アクセス

JR 各線、りんかい線などが利用可能な最寄の「大崎」駅から徒歩 6 分の好立地に位置しており、都内主要エリアへスムーズなアクセスを可能とします。また東海道新幹線や羽田空港などの国内外の広域的な交通利便性の高い「品川」駅が隣駅であり、地方企業の東京拠点や東京から国内、海外への出張が多い企業にもオフィスとして最適な立地です。

【主要駅までの所要時間例示】

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| ・「東京」駅 12分 JR 京浜東北線利用 | ・「新宿」駅 11分 JR 湘南新宿ライン快速利用 |
| ・「品川」駅 3分 JR 山手線利用 | ・「羽田空港」21分 JR 山手線・京急本線利用 |
| ・「渋谷」駅 6分 JR 湘南新宿ライン快速利用 | ・「成田空港」67分 JR 山手線・スカイライナー利用 |

◆ 事業の歩みと今後の予定

平成21年	12月	「西品川一丁目地区市街地再開発準備組合」設立
平成24年	10月	都市計画決定
平成25年	7月	「西品川一丁目地区市街地再開発組合」設立
平成27年	1月	権利変換計画認可
平成27年	7月	A街区着工
平成27年	11月	B街区・事業所工区着工
平成28年	1月	B街区・住宅工区着工
平成30年		A街区竣工予定
平成31年		B街区竣工予定



<施工前区域写真>

<本件に関する報道関係者からの問合せ先>
住友不動産株式会社 広報課：住友 TEL 03-3346-1042