

糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業

ステーションツインタワーズ糀谷



糀谷駅前地区市街地再開発組合

地区の概要



梶谷駅前地区市街地再開発組合
理事長 藤田 建男

一事業の経緯は

小規模木造住宅が密集し、防災面で課題が指摘されていた当地区では、1999年に街づくり研究会を発足させて再開発の検討を始めました。2003年の準備組合設立から2008年の都市計画決定、2012年の本組合設立までの間は、地権者の方々の合意形成に苦労した時期もありましたが、2014年9月に建物工事に着工しました。そして、2016年12月に建物が竣工し、この度の駅前広場の完成をもって、グランドオープンを迎えます。

一施設の特徴は

震災への備えとして、安全・安心、堅牢第一を旨に実用的な建物を目指しました。住宅を核に、商業施設や保育園、高齢者支援施設を併設した利便性の高い複合施設となり、近隣からは待望の声が寄せられています。さらに、2棟の高層ビルの間に整備された駅前広場は地元のイベントにも使われる予定で、住民の憩いの場

になるでしょう。分譲住宅には新しい住民を数多く迎え、地域がますます活気づくと期待しています。

一事業完了を迎えた感想は

この一大プロジェクトの一員となれたことは大変光栄で、事業完了には達成感とある種の脱力感を感じています。大田区様からは力強い支援を頂き、また参加組合員の首都圏不燃建築公社様と旭化成不動産レジデンス様、コンサルタントのオールアンドディ・山下設計総合コンサルタント共同体様には我々だけではできないことを担って頂き、大変感謝しております。設計・監理を担当した山下設計様には梶谷のシンボルにふさわしい素晴らしいデザインをご提案いただきました。戸田建設様には工期厳守、無事故で工事を終えられました。最大500人近い作業員の方々が従事する現場をまとめ上げられた戸田建設の社員の皆さまに敬意を表したいと思います。

地区の位置づけ

施行地区は、大田区の中心である蒲田エリアと羽田空港を結ぶ京急空港線梶谷駅の駅前に位置しています。地区の北側にある梶谷駅と南側にある東京都道311号線環状八号線に挟まれた、細長い区域となっています。施行地区の面積は、約1.3haになります。

当地区は、東京都の「防災街区整備方針(平成20年6月変更)」と「防災都市づくり推進計画(平成22年1月)」で重点整備地域の一つ「大森中地区」に位置し、その地区外周の南側の環状八号線は骨格防災軸として緊急輸送道路に指定されています。

また、当地区を含む梶谷駅周辺地区は、大田区の「都市計画マスタープラン(平成23年3月)」で「地域のまちづくり拠点」として位置づけられています。

目的

- 1) 施設建築物の耐火・不燃化・高層化により、施行地区内の防災上の課題を解決し、骨格防災軸として延焼遮断帯を形成し、大森中地区の防災性の向上と緊急輸送道路の安全性の向上を図ります。
- 2) 駅前広場等の公共施設整備、公共駐輪場整備により交通利便性、交通結節機能の強化と安全防災機能の向上を図ります。
- 3) 地域のまちづくり拠点を目指し、賑わいの中心となる商業利便施設、子育て支援、高齢者支援施設等を配置し、生活支援や交流機能の向上を図ります。
- 4) 都心に直結し、羽田空港の国際化と24時間化を支援するエリアである立地を活かした都市型住宅の供給を行い新たな住民を獲得してエリアの地域力向上を図ります。



地域のまちづくりの拠点として

都市計画の概要

名称		梶谷駅前地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約1.3ha				
公共施設の配置及び規模	種別	名称	規模	備考		
		幹線街路	都市計画道路幹線街路環状第八号線	幅員 15.0m [30m]、延長 約245m 別に都市計画において定めるとおり。	整備済	
			都市計画道路幹線街路環状第八号線(交通広場)	約2,000㎡ 別に都市計画において定めるとおり。	新設	
	都市計画道路補助線街路第39号線		幅員 20.0m [20m]、延長 約20m 別に都市計画において定めるとおり。	新設(特別区道②③と一体を成す特別区道として暫定整備する)		
	区画街路	特別区道①	幅員 6.0m [9.0m]、延長 約10m	拡幅整備		
		特別区道②	幅員 5.0m~11.0m [13.0m]、延長 約23m	拡幅整備		
		特別区道③	幅員 6.0m [9.0m]、延長 約45m	拡幅整備		
		特別区道④	幅員 9.0m [9.0m]、延長 約61m	拡幅整備		
特別区道⑤		幅員 6.0m [6.0m]、延長 約38m	拡幅整備			
特別区道⑥		幅員 6.0m [6.0m]、延長 約28m	拡幅整備			
都市計画道路特殊街路大田自転車歩行者専用道路第1号線		幅員 9.0m [9.0m]、延長 約20m 別に都市計画において定めるとおり。	新設			
建築物の整備	街区番号	建築物		主要用途	建築物の 高さの限度	備考
		建築面積	延べ面積(容積対象面積)			
	1	約3,500㎡	約37,900㎡ (約23,600㎡)	住宅、公益施設(高齢者・子育て支援)、 店舗、公共駐輪場	高層部 68m	最 高 限 度 は、 T.P+2.55からの 高さとし、建築物 の高さに階段室、 昇降機塔等の部 分及び棟筋等の 屋上突出物(避雷 針を除く)を含む ものとする。
2	約620㎡	約9,900㎡ (約6,000㎡)	住宅、店舗	高層部 66m		
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積		建築敷地の整備		
	1	約4,320㎡		建築敷地境界より、建物を2m後退させて歩道状空地を確保する。		
	2	約1,000㎡		建築敷地境界より、建物を2m、4m後退させて歩道状空地を確保する。		
合計	約5,320㎡					
住宅建設の目標	戸数	面積		備考		
	約270戸	約21,750㎡				
参考	高度利用地区内					

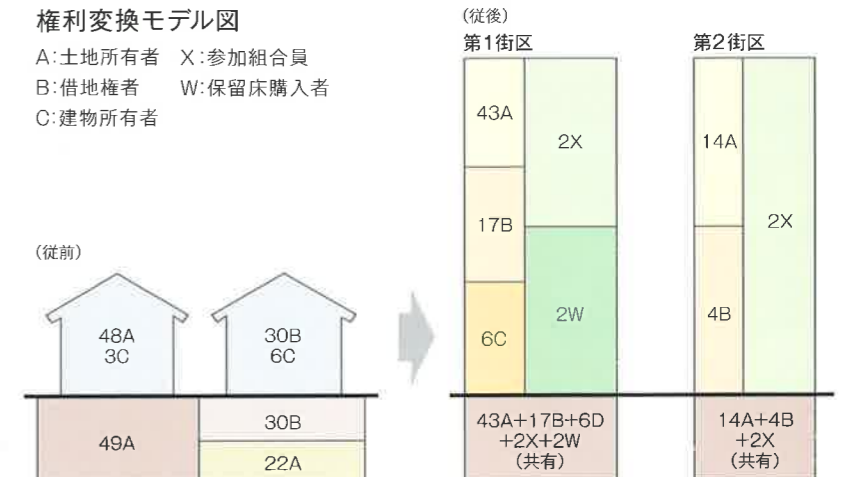
権利変換計画の概要

権利変換の方式：都市再開発法第111条に規定する施設建築敷地に地上権を設定しない特別型
施設建築敷地の形態：2敷地(敷地1：第1街区、敷地2：第2街区とし、それぞれの敷地に一棟の施設建築物を建設)
権利変換期日：平成25年12月25日

地権者	従前	従後	
		権利変換	転出等
土地所有者 *A	71	57	20
借地権者 *B	30	21	11
建物所有者 *C	9	6	3
合計	110	84	34

権利変換モデル図

A:土地所有者 X:参加組合員
B:借地権者 W:保留床購入者
C:建物所有者



*一部権利変換、一部転出は重複するため従前従後の権利者数は一致しません。

フロント・ウエスト



エントランス



エントランスホール



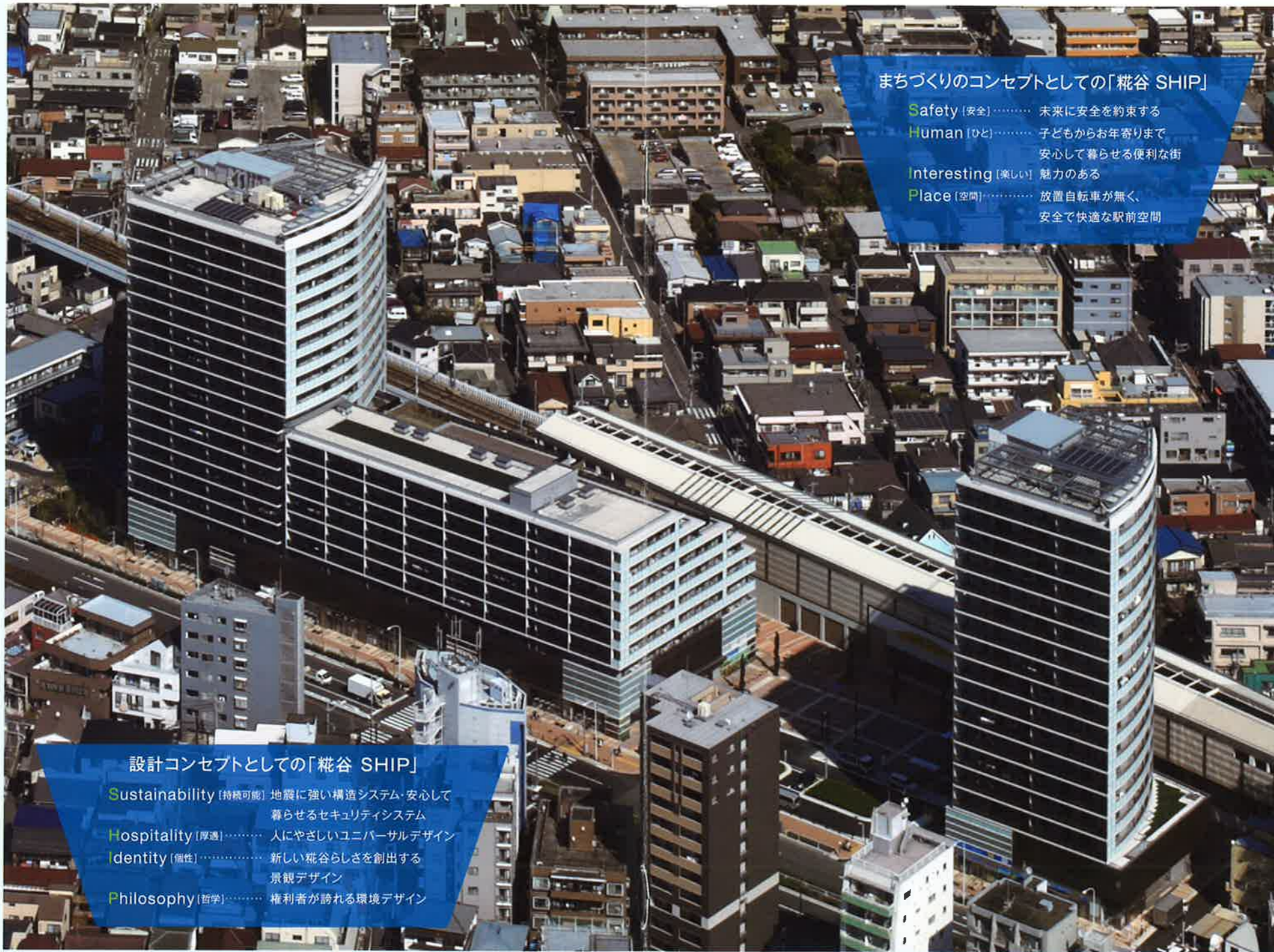
ラウンジ



エレベーターホール



ゲストルーム



まちづくりのコンセプトとしての「糀谷 SHIP」

- Safety [安全]……… 未来に安全を約束する
- Human [ひと]……… 子どもからお年寄りまで安心して暮らせる便利な街
- Interesting [楽しい]……… 魅力のある
- Place [空間]……… 放置自転車が無く、安全で快適な駅前空間

設計コンセプトとしての「糀谷 SHIP」

- Sustainability [持続可能]……… 地震に強い構造システム・安心して暮らせるセキュリティシステム
- Hospitality [厚遇]……… 人にやさしいユニバーサルデザイン
- Identity [個性]……… 新しい糀谷らしさを創出する景観デザイン
- Philosophy [哲学]……… 権利者が誇れる環境デザイン

フロント・イースト



エントランス



エントランスホール



エレベーターホール



多目的室



多目的室



集会室



認可保育園



防災センター

計画概要

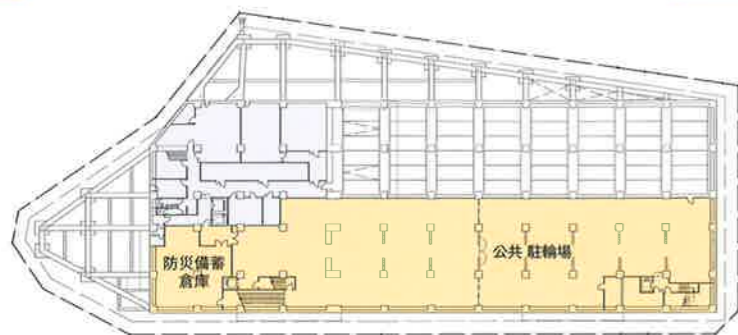
	第1街区 (フロントウエスト)	第2街区 (フロントイースト)
敷地面積	約4,357㎡	約1,000㎡
建築面積	約3,768㎡	約688㎡
延床面積	約34,142㎡	約8,947㎡
規模	地上20階・地下1階	地上18階・地下2階
高さ	約65m	約62m
構造	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造) 制震構造	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造) 制震構造
主要用途	住宅・店舗・事務所・ 認可保育園・高齢者支援施設 公共駐輪場 防災備蓄倉庫	住宅・店舗・事務所
住宅戸数	268戸(1DK~4LDK)	67戸(1DK~3LDK)

防災性にすぐれ、ひとにやさしく、魅力ある快適な駅前空間

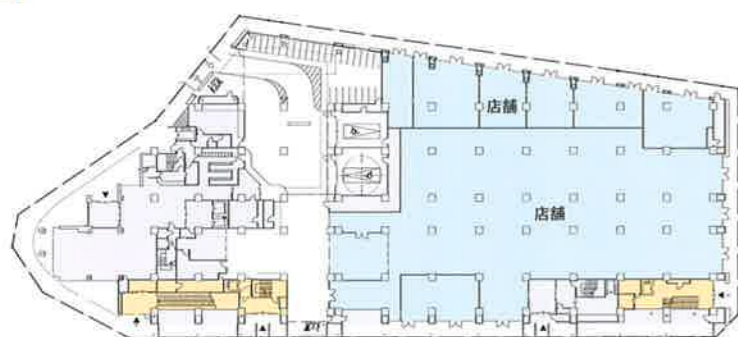
フロント・ウエスト(第1街区)

B1

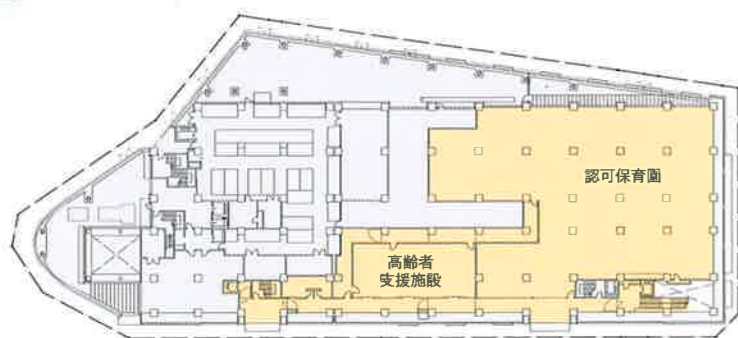
平面図



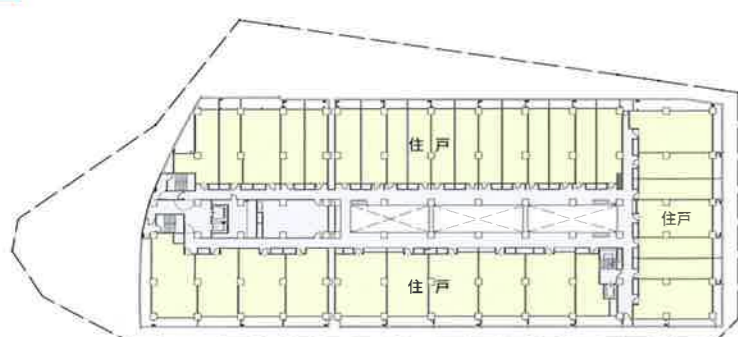
1F



2F



5F



フロント・イースト(第2街区)

1F

平面図



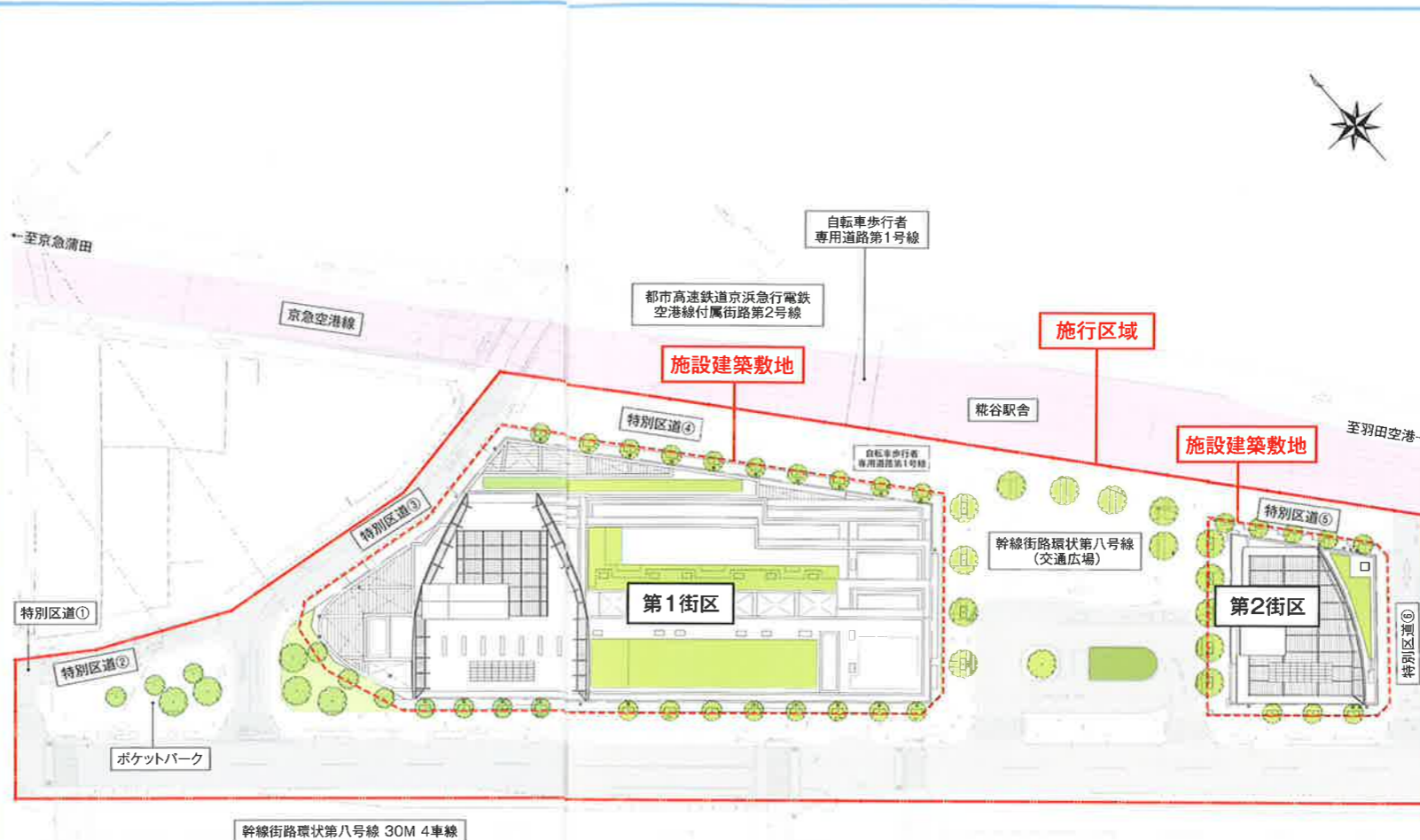
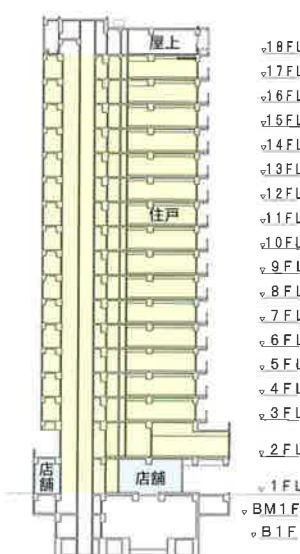
5F



10F



断面図

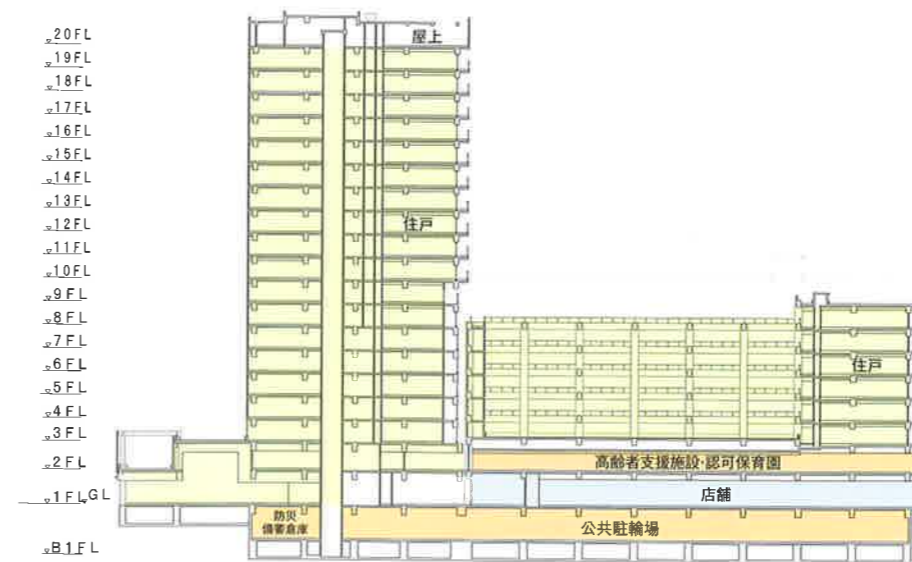


配置図

11F



断面図



20FL
19FL
18FL
17FL
16FL
15FL
14FL
13FL
12FL
11FL
10FL
9FL
8FL
7FL
6FL
5FL
4FL
3FL
2FL
1FL GL
B1FL

18FL
17FL
16FL
15FL
14FL
13FL
12FL
11FL
10FL
9FL
8FL
7FL
6FL
5FL
4FL
3FL
2FL
1FL GL
BM1FL
B1FL



事業の経緯

平成11年3月	京急連続立体交差事業、駅前広場都市計画決定
平成11年度	「糺谷まちづくり研究会」発足
平成15年10月	「糺谷駅前地区再開発準備組合」設立
平成20年3月	「都市計画決定」告示
平成24年7月	「糺谷駅前地区市街地再開発組合」設立認可
平成25年12月	「権利変換計画」認可
平成26年2月	土地・建物の明け渡し
平成26年4月	解体除却工事着手
平成26年9月	施設建築物工事着手
平成28年12月	施設建築物竣工
平成29年3月	公共施設(交通広場・区道等)工事完了

事業関係者

施行者	糺谷駅前地区市街地再開発組合
指導機関	東京都都市整備局市街地整備部再開発課 大田区まちづくり推進部
参加組合員	一般財団法人首都圏不燃建築公社 旭化成不動産レジデンス株式会社
特定業務代行者	戸田建設株式会社東京支店
税務会計	嶋田公認会計士事務所
法律顧問	菊地裕太郎弁護士
指定金融機関	川崎信用金庫・さわやか信用金庫・ 住宅金融支援機構・みずほ銀行・三井住友銀行
事業コンサルタント	アールアンドディ・山下設計総合コンサルタント共同体
資金計画・権利変換計画	株式会社アールアンドディ新建築都市研究所
測量・補償	株式会社日野
鑑定	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング
設計・監理	株式会社山下設計
施工	戸田建設株式会社東京支店
商業計画	株式会社オーク計画研究所
管理運営計画検討	株式会社ユージェーコンサルタンツ
土木コンサルタント	株式会社フェニックスリサーチ
組合運営	一般財団法人首都圏不燃建築公社
登記	田中総合事務所

糺谷駅前地区市街地再開発組合

〒144-0035 東京都大田区南蒲田3-12-10 山一ビル3階
TEL:03-5737-0757 / FAX:03-6423-7768
E-mail:koujiya@ab.auone-net.jp / URL:http://n-koujiya.jp