

広町地区における土地区画整理事業の概要について

令和2年11月策定の「大井町駅周辺地域まちづくり方針」に基づき、広町地区の土地区画整理事業を進めていく。下記に事業計画の概要を示す。

1 事業計画の概要

- ・事業の名称：東京都市計画土地区画整理事業 広町二丁目土地区画整理事業
- ・施行者：独立行政法人都市再生機構（同意施行者）
- ・施行地区の区域：東京都品川区広町二丁目及び大井一丁目の各一部
- ・施行地区面積：約6.1ha
- ・事業実施期間：施行の認可公告の日～令和16年3月31日
その他事項等については、別紙(事業計画書 概要(案))のとおり

2 今後の予定

- 令和3年12月 事業計画の同意
令和4年 3月 施行の認可

**東京都市計画土地区画整理事業
広町二丁目土地区画整理事業
事業計画書 概要（案）**

※施行の認可手続き前の案であるため、内容に関して変更の可能性があります

第1 土地区画整理事業の名称等

1 土地区画整理事業の名称

東京都市計画土地区画整理事業 広町二丁目土地区画整理事業

2 施行者の名称

独立行政法人都市再生機構（同意施行者）

第2 施行地区

1 施行地区の位置

本地区は、品川区の中心部に位置し、JR、東急電鉄及び東京臨海高速鉄道の大井町駅に近接する。地区南側は、東急大井町線に隣接し、西側は、都市計画道路補助163号線、東側及び北側は、JR東日本東京総合車両センターに隣接した区域で、東西約0.5km、南北約0.3km、面積約6.1haの地区である。

2 施行地区の区域

東京都品川区広町二丁目及び大井一丁目の各一部

第3 設計の概要

1 設計説明書

（1）土地区画整理事業の目的

本地区では、大規模土地利用転換による新たな都市機能の集積に加え、品川区庁舎再編と連携した区を中心核としてふさわしい複合拠点を形成すること、周辺既成市街地との調和を図りながら歩行者ネットワークの整備と合わせた土地の高度利用を図ること、駅とまちが一体的に利用される交通結節拠点を形成することとしている。

本事業は、大井町駅至近の東日本旅客鉄道株式会社の社宅跡地や品川区有地等を活かし、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、区を中心核としてふさわしい複合拠点を形成することを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

イ) 地区の性格・発展状況

本地区は、品川区役所、東京法務局品川出張所、東京都税事務所等の行政機関の施設が立地するほか、東日本旅客鉄道株式会社の社宅が平成 25 年に利用が停止され、社宅の解体以降は、劇場及び大型スポーツ施設等として暫定活用されていた。

また、東京臨海高速鉄道りんかい線が地区を地下横断しているとともに、地区南側には東急大井町線が接している。

ロ) 地区内人口・人口密度

本地区内において居住者はいない。

ハ) 土地利用状況

地区東側の大井町駅に隣接する区域は、容積率 200%の準工業地域に指定されており、鉄道関連施設のほか、暫定利用として保育園、劇場が立地していた。

地区中央部の東日本旅客鉄道株式会社の社宅跡地の区域は、容積率 200%の第一種住居地域に指定されており、大型スポーツ施設等として暫定利用されていた。

地区西側の区域は、容積率 500%の商業地域に指定されており、品川区役所等の行政施設として利用されている。

地区北西の区域は、容積率 200%の準工業地域に指定されており、品川区役所第二庁舎等の行政施設として利用されている。

ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の西側に、都市計画道路補助 163 号線、南側に都市計画道路補助 26 号線が通っている。

本地区内の道路は、都市計画道路補助 163 号線の一部及び品川区特別区道Ⅱ-220 号、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の指定道路が存在する。

宅地については、行政施設として利用されているほか、保育園、鉄道関連施設、劇場、スポーツ施設の用地として暫定利用されていた。

ホ) 地勢

本地区の標高は、西側は 12～14mの平坦地、中央部から東側は 7～8 mの平坦地であり、西側と中央部に 5～7 m程度の高低差がある。

ヘ) 上下水道、ガス等の供給処理施設

地区内の排水は、合流式下水道により戸越幹線に排水され、森ヶ崎水再生センターで処理されている。

上水道、電気、ガス等の供給処理施設が整備されている。

ト) 学校等文教施設

本地区内には学校等文教施設の立地はない。

チ) 工場の立地状況

本地区内には工場の立地はない。

リ) 地価等

地区周辺道路の相続税路線価(令和3年分)について、都市計画道路補助26号線は1,100～1,580千円/㎡となっている。

(3) 設計の方針

イ) 公共施設計画

鉄道によって分断されている本地区と周辺市街地をつなぐ区画道路を整備し、交通利便性及び安全性の向上を図る区画道路を配置する。また、本地区西側の区役所前で整備が進められている都市計画道路補助163号線について、一部拡幅整備のための道路用地を確保する。

ロ) 土地利用計画

本地区は、区を中心核としての都市拠点に相応しい都市空間の形成を目指している。駅至近の街区は、コワーキングスペースを有するオフィスや宿泊、商業、住宅等の多様な機能を備えた複合都市機能ゾーンとし、隣接する西側の街区は、区民サービスの向上に資する行政機能の集約や賑わい機能の導入等シビックコアを形成するとともに、広場と連携した災害対策拠点機能を形成する。交通利便性の高い駅至近で高度利用を図りながら、周辺既成市街地と調和のとれた景観形成を図る。

ハ) 公益的施設の配置等

本事業においては土地利用計画に基づいて行政施設用地を整理再編する。

二) 人口計画

本地区の将来人口は、賃貸共同住宅を約300戸とし、人口は約520人、人口密度は約85人/haと想定する。

(4) 整理施行前後の地積

イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地積(m ²)	%	筆数	地積(m ²)	%	
公 共 用 地	地方 所有 公共 団 体	道 路			/	9,272	15.1	
		公 園						
		緑 地						
		水 路						
	小 計			9,272		15.1		
宅地	宅 地	58,949	96.0	26	42,403	69.1		
	道 路	2,452	4.0	6				
	小 計	61,401	100.0		42,403	69.1		
計			61,401	100.0		42,403	69.1	
保 留 地						9,701	15.8	
測 量 増 減			-25					
合 計			61,376	100.0	32	61,376	100.0	

ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減 を加減した もの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		差引減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積	公共 減歩地積	公共、保 留地を合 算した減 歩地積	公共 減歩率	公共保留 地合算減 歩率
(A)	A	E	E'	P	D	$p = P/A$	$d = D/A$
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
61,401	61,376	52,104	42,403	9,272	18,973	15.1	30.9

(5) 公共施設整備改善の方針

イ) 都市計画との関係

種 類		告示年月日	告示番号	備 考
市街化区域		平成 16 年 6 月 24 日	東京都告示第 1052 号	一斉見直し
地域地区	用途地域	平成 8 年 5 月 31 日	東京都告示第 665 号	
	防火地域	令和 年 月 日	品川区告示第 号	
市街地 開発事業	東京都市計画土地区 画整理事業 広町二丁目土地区画 整理事業	令和 年 月 日	品川区告示第 号	
地区計画 等	広町地区 (再開発等促進区)	令和 年 月 日	東京都告示第 号	

ロ) 道路計画

区画道路を適宜配置し道路網を形成するとともに、都市計画道路補助 163 号線の拡幅用地の一部を本事業で確保する。また、一部区画道路の歩道下に電線共同溝を設置する。

ハ) 排水計画

地区の排水は、公共下水道計画との整合を図り、区画道路に公共下水道を整備する。

二) 消防水利

消防水利は、消火栓を適宜設置する。

ホ) 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)			
道路	幹線道路	補助 163 号線	◇	0~10	約 180	986	—	用地確保 築造・舗装は別 途事業
		小 計			約 180	986		
	区画道路	区画道路 1 号		16~19	約 350	6,013	舗装：アスファルトコンクリート 歩道部特殊舗装	
		区画道路 2 号		16~17	約 70	1,060	舗装：アスファルトコンクリート 歩道部特殊舗装	
		北側駅前広場				3,114	舗装：アスファルトコンクリート 歩道部特殊舗装	うち 1,901 ㎡は 宅地と重複
		小 計			約 420	10,187		
	合 計				約 600	11,173		

(6) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要

上水道は、既存公営水道と整合を図る計画とし、本事業において費用を負担する。

下水道は、既存公共下水道との整合を図る計画とし、本事業において費用を負担する。

ガスは、都市ガスによる供給を受けて、これに要する費用の一部を本事業で負担する。

本地区の建物整備事業にあわせて、本地区と既成市街地とをつなぐ歩行者専用通路を整備する。

2 設計図

別添「設計図」(縮尺 1/2,000 ※A3 サイズ) のとおり

第 4 事業施行期間

自 令和 年 月 日 (施行の認可公告の日)

至 令和 16 年 3 月 31 日

東京都市計画土地区画整理事業 広町二丁目土地区画整理事業 設計図

凡 例	
	施行地区区域界
	都市計画道路
	区画道路
	駅前広場



[A1]S=1:1,000

