

広町地区に係る都市計画案の説明会

令和 3 年9月27日 月曜日

■ 目次

◆ 都市計画案の概要等について

1. 地区の現況と経緯
2. 施設計画の概要（A地区）＜参考＞
3. 都市計画案の概要
4. 今後のスケジュール

■はじめに

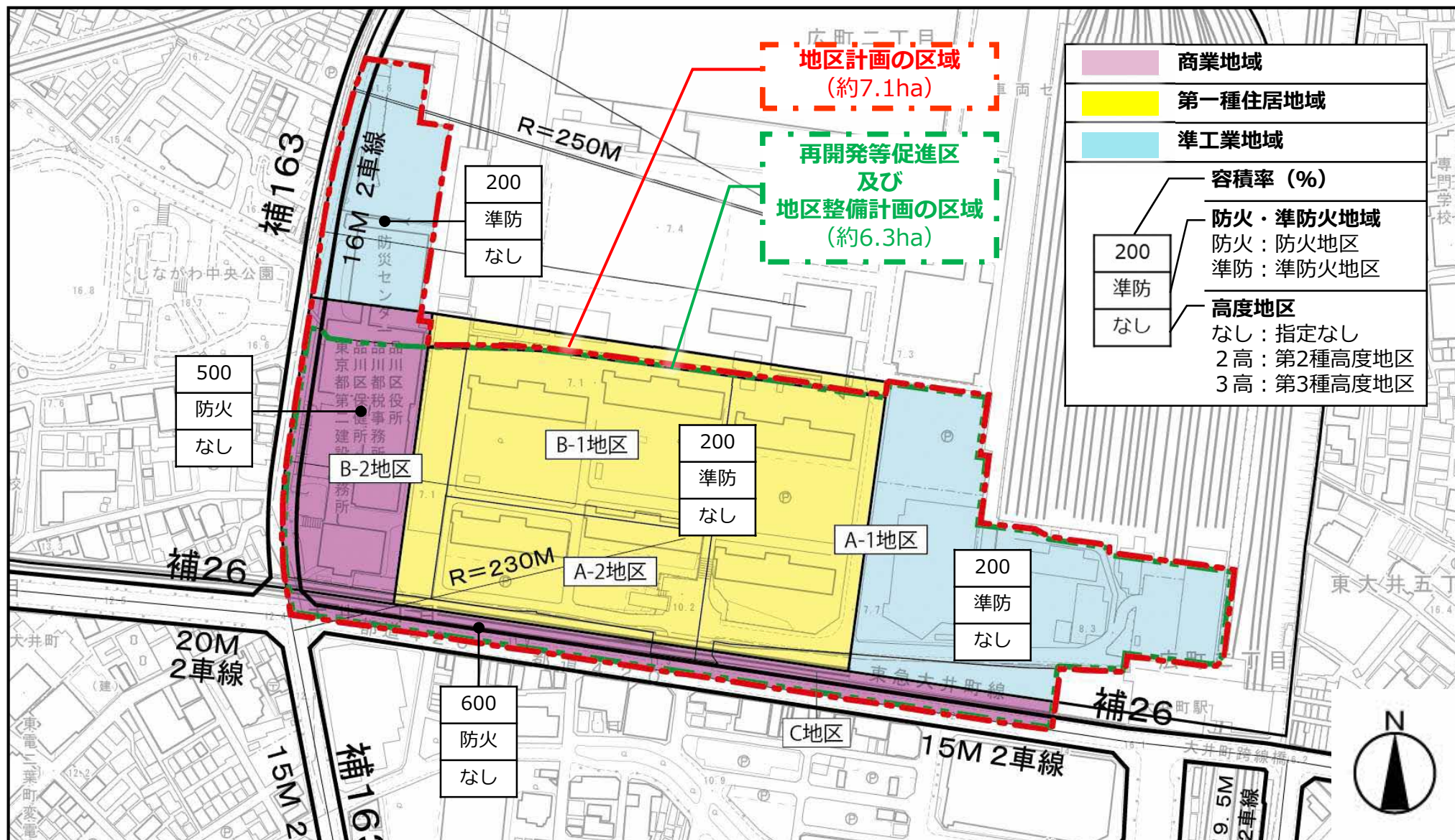
本日の説明会は、地区計画等の都市計画案の内容や今後の都市計画手続きについてご説明し、都市計画の案に対するご意見をいただくことを目的としています。

➤再開発等促進区を定める地区計画とは

まとまった低未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行うことを目的とした制度です。

1. 地区の現況と経緯 | 地区の現況

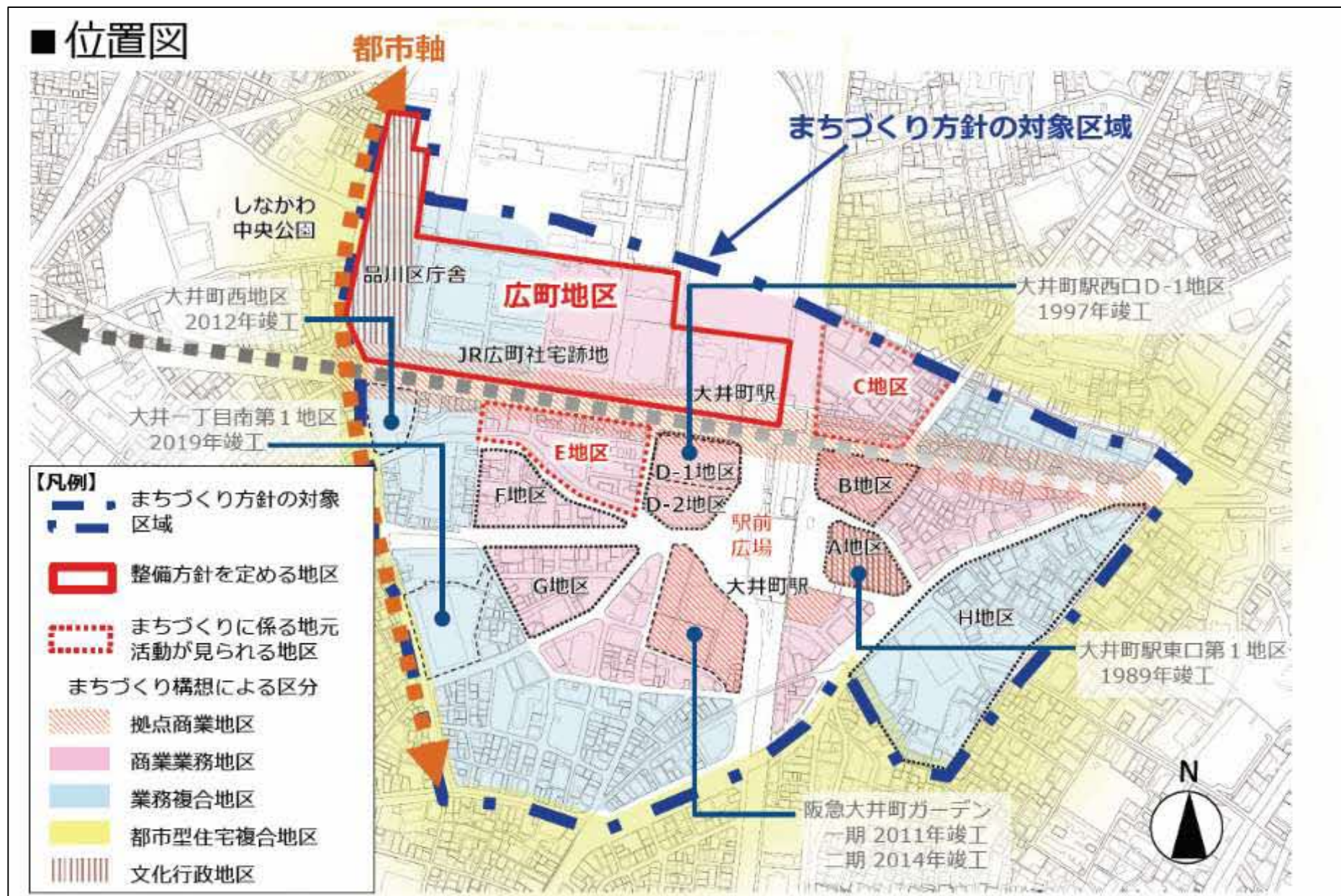
- 位置：品川区広町二丁目、大井一丁目及び二葉一丁目各地内
- 面積：約7.1ha



1. 地区の現況と経緯 | 上位計画での位置づけ

➤ 『大井町駅周辺地域まちづくり方針』（令和2年11月）

広町地区の役割：まちづくりを牽引し、周辺への波及効果を生み出す



1. 地区の現況と経緯 | 上位計画での位置づけ

➤ 『大井町駅周辺地域まちづくり方針』（令和2年11月）

広町地区の将来像：合理的な市街地環境の形成と駅とまちが一体となるまちづくり



2. 施設計画の概要（A地区）＜参考＞ | 配置計画

A-2地区

- ・ 南側市街地と連携し豊かなみどりを備えたにぎわい拠点
- ・ 災害時の防災拠点となる大規模な広場の整備

A-1地区

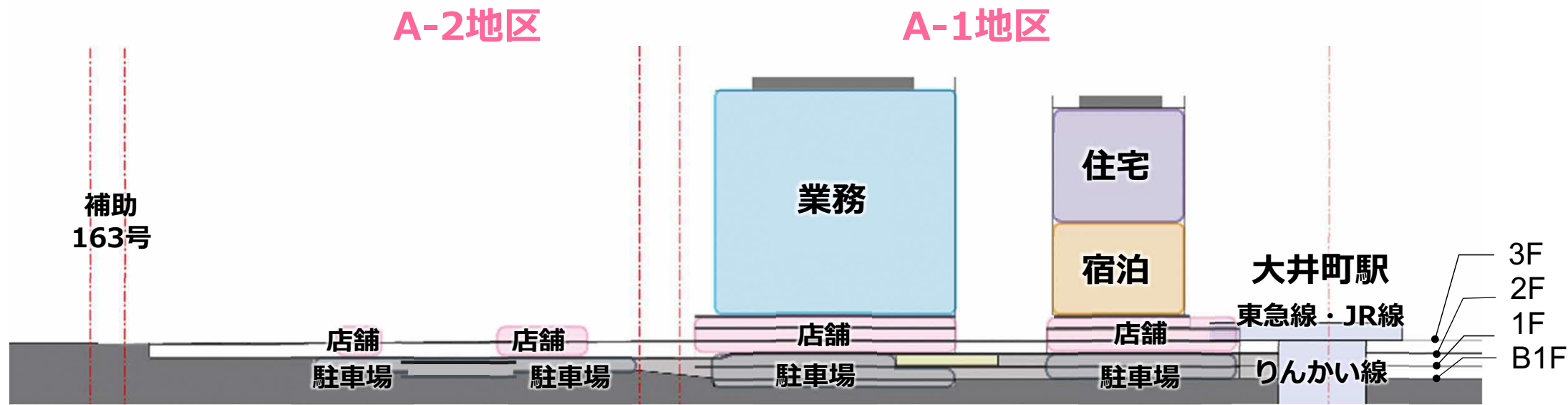
- ・ 大井町駅至近では土地の高度利用を図り
- ・ 高規格オフィス
- ・ にぎわい形成に資する商業
- ・ 来街者を受け止める宿泊機能等を配置



2. 施設計画の概要（A地区） <参考> | 計画の概要

	A-1地区	A-2地区
敷地面積	約22,340㎡	約7,090㎡
延床面積	約250,000㎡	約9,000㎡
建物階数	宿泊・住宅機能棟 地上26階 地下2階 業務機能棟 地上23階 地下4階	地上3階 地下1階
建物高さ	宿泊・住宅機能棟 約T.P.+115m 業務機能棟 約T.P.+122m	約T.P.+27m
建築用途	業務、宿泊、住宅、商業、駐車場 等	商業、駐車場 等
竣工	2025年度	2025年度

<断面構成イメージ>



2. 施設計画の概要（A地区）＜参考＞ | イメージパース



①A-2 地区内の広場1号から A-1 地区をのぞむ

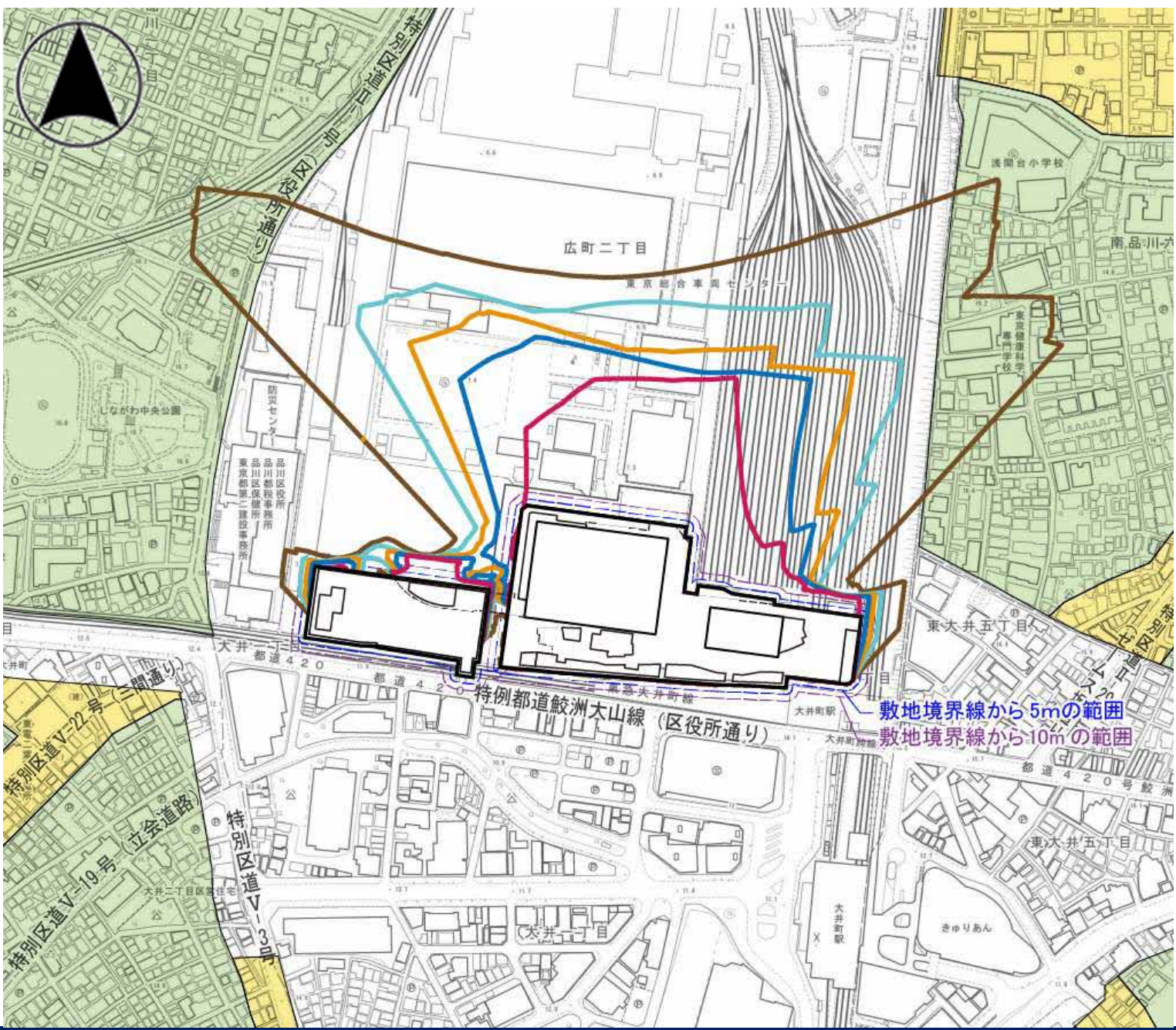


②駅前歩行者広場1号から計画地をのぞむ

※今後の詳細設計により変更が生じる場合があります。

2. 施設計画の概要 (A地区) <参考> | 日影の影響

日影図 ②等時間日影図



計画地

日影時間

1時間

2時間

2.5時間

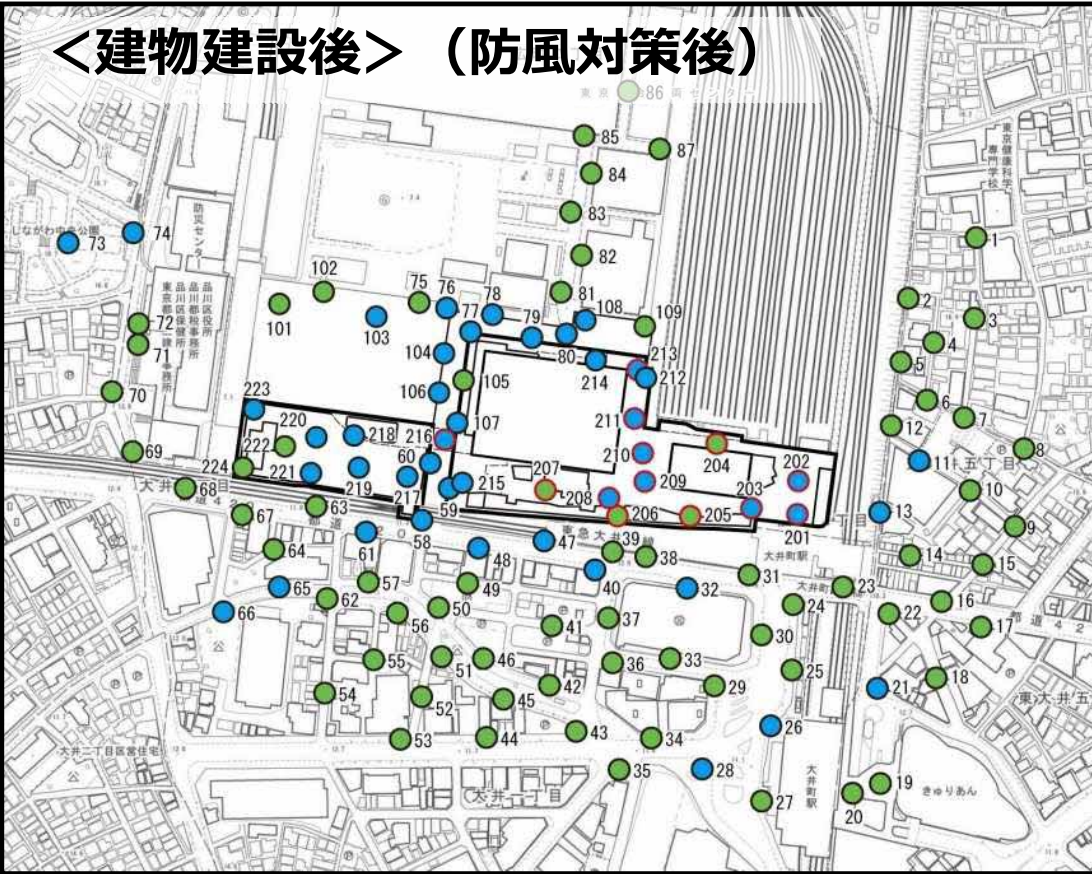
3時間

4時間

	規制される日影時間		測定 水平面 （平均地 盤面から の高さ）
	敷地境界線 からの水平 距離が5mを 超え10m以 内の範囲	敷地境界線 からの水平 距離が10m を超える範 囲	
	4時間	2.5時間	4m
	5時間	3時間	6.5m

2. 施設計画の概要（A地区） <参考> | 風環境

風環境（風洞実験による予測評価）



領域区分		記号
領域A	住宅地相当	●
領域B	低中層市街地相当	●
領域C	中高層市街地相当	●
領域D	強風地域相当	●

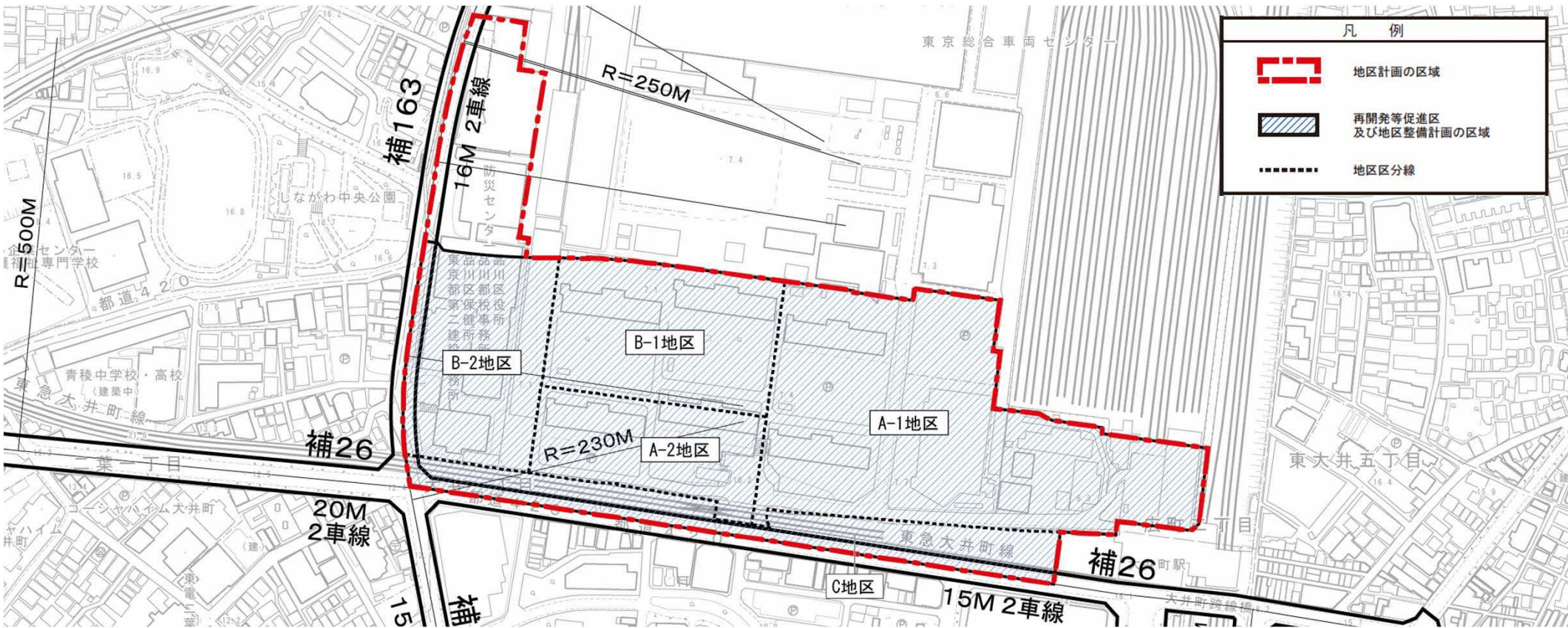


3. 都市計画案の概要 | 地区計画：区域・目標

➤ 目標

多様な都市機能を備えた複合拠点の整備、北側駅前広場や多層かつ多方面からの人の動線を縦方向につなぐ駅前歩行者広場の整備、歩行者ネットワーク形成等による交通結節機能の強化、行政機能やしながわ中央公園と連携した地域防災力の強化、みどりとオープンスペースとが連続する高質な都市空間の形成により、個性豊かな魅力とにぎわいのある区を中心核にふさわしい複合拠点の形成を図る。

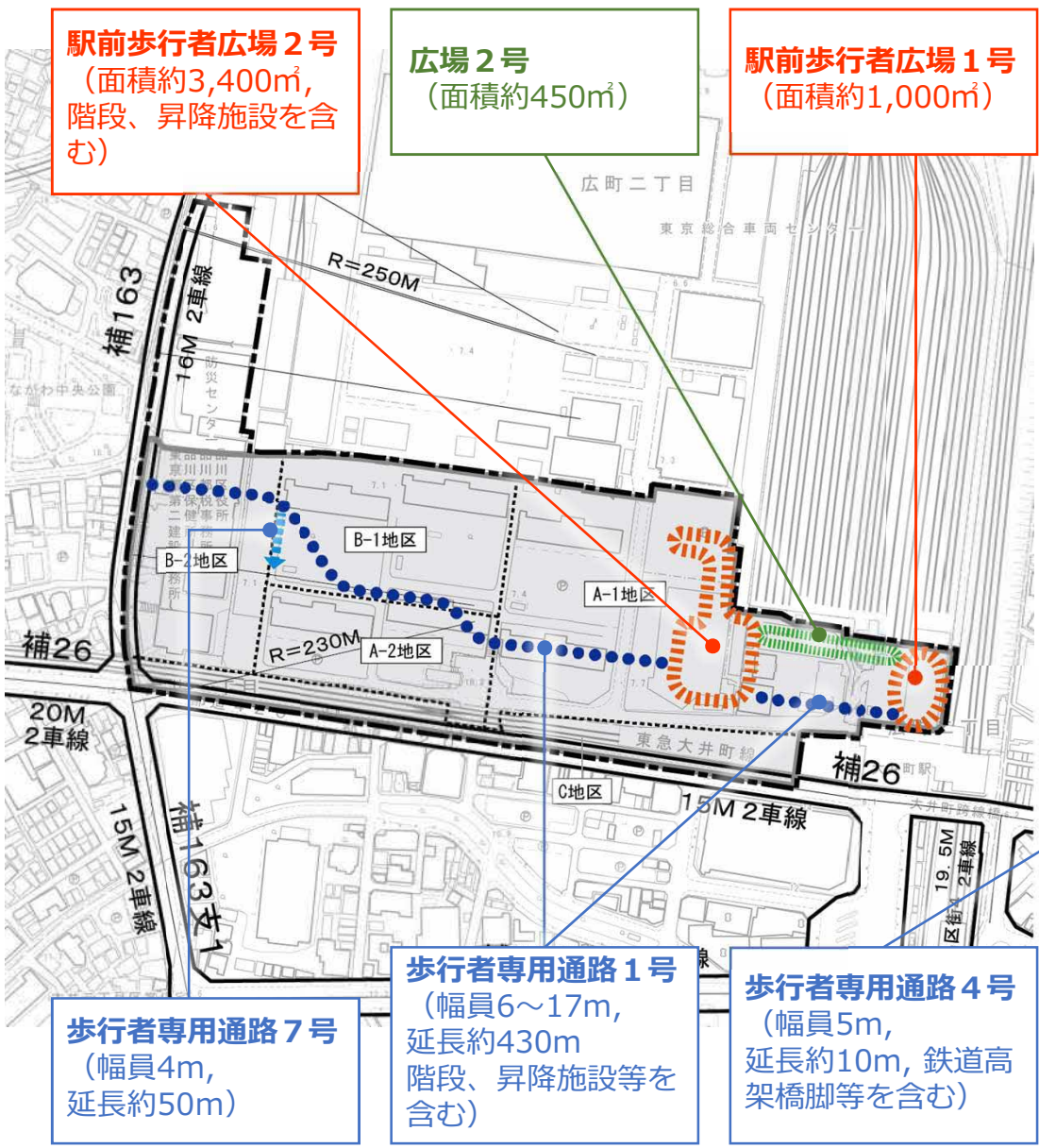
	地区計画の区域	再開発等促進区の区域	地区整備計画の区域
面積	約7.1ha	約6.3ha	約6.3ha



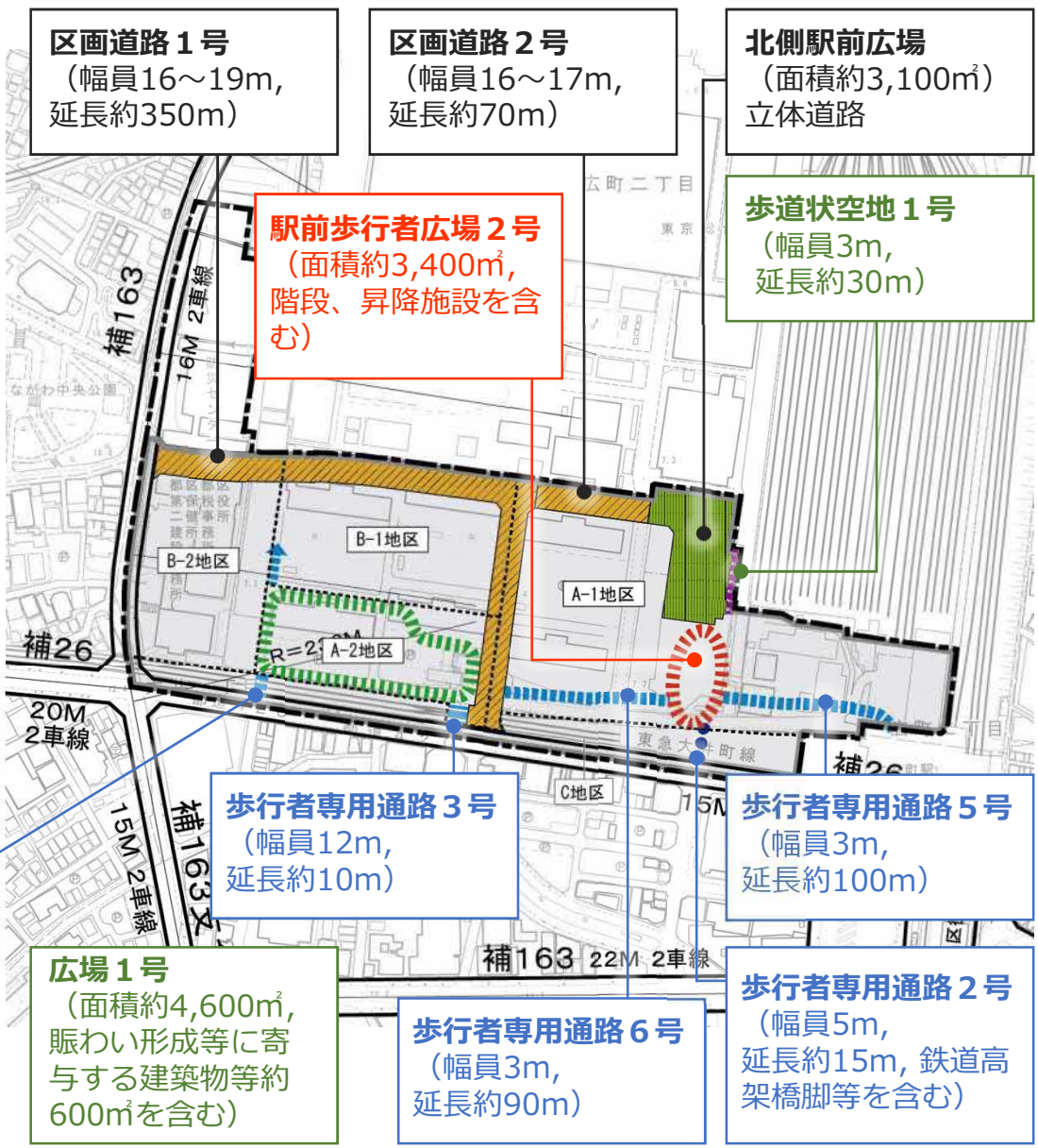
3. 都市計画案の概要 | 地区計画：再開発等促進区・地区整備計画

➤ 主要な公共施設・地区施設

<デッキ部>



<地上部>



3. 都市計画案の概要 | 地区計画：方針

➤ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

● 土地利用の方針

既成市街地との調和を図りつつ合理的な市街地環境を形成するため、本地区南側及び西側では、周辺市街地とのにぎわい連携や回遊性の向上、防災環境の向上に資する地域に必要な空地の確保を図り、大井町駅至近の東側及び北側では、多様な機能を備えた複合拠点形成のため土地の高度利用を図る。

● 公共施設等の整備の方針

大井町駅周辺地域まちづくり方針に示されている広町地区の都市基盤整備方針に基づき、必要な公共施設等の整備を行う。

● 建築物等の整備の方針

土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、周辺市街地と調和した良好な複合拠点の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の敷地面積の最低限度等、地区の特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。

3. 都市計画案の概要 | 地区計画：方針

➤ 土地利用に関する基本方針

- 1 大井町駅の拠点性を高めるため、駅至近では高度利用を図り、商業、業務など多様な都市機能を集積し、周辺市街地とのつながりを強化するため、北側駅前広場や駅前歩行者広場、歩行者ネットワーク等を配置する。
- 2 A－1地区は、駅の拠点形成を支える業務、商業、住宅、宿泊機能等の多様な機能を導入し、大井町駅と一体となった立体的な駅前歩行者広場を配置する。
- 3 A－2地区は、にぎわいと潤いのある緑豊かな広場を配置し、災害時には行政機能やしながわ中央公園と連携した防災拠点として活用する。
- 4 B－1及びB－2地区は、区民活動を活性化し、交流促進によるにぎわいを創出するため、区民サービスの向上に資する生活サービス・公共公益機能やにぎわい機能等を配置する。
- 5 C地区は、周辺市街地のにぎわいをつなぎ、地域の回遊性を向上させる歩行者専用通路を配置し、補助26号線周辺のにぎわいを形成する。

3. 都市計画案の概要 | 地区計画：地区整備計画

➤ 建築物等に関する事項

	A-1地区	A-2地区	B-1地区	B-2地区	C地区
面積	約2.6ha	約0.8ha	約1.1ha	約1.0ha	約0.8ha
建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項から第10項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。				
建築物の容積率の最高限度	930% ただし、宿泊の用途に供する部分の容積率は100分の58以上としなければならない。	100%	—	—	—
建築物の容積率の最低限度	200%	—	—	—	—

3. 都市計画案の概要 | 地区計画：地区整備計画

➤ 建築物等に関する事項

	A-1地区	A-2地区	B-1地区	B-2地区	C地区
建築物の高さの最高限度	115m 建築物の高さは T.P. + 7.8mからによる。	16m 建築物の高さは T.P. + 11.3m からによる。	—	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡ ただし、駅舎、操車場その他鉄道の輸送の用に供する建築物は、この限りでない。	5,000㎡	—	—	—

3. 都市計画案の概要 | 地区計画：地区整備計画

➤ 建築物等に関する事項

	A-1地区	A-2地区	B-1地区	B-2地区	C地区
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、この限りではない。 1 歩行者の回遊性向上や円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等の用途に供するもの及びこれらに付属する屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2 歩行者の快適性及び安全性を高めるための手すり、ひさしその他これらに類するもの		—	—	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれらに代わる柱の色彩に配慮し、周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は建築物と一体のもの、歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。		—	—	—

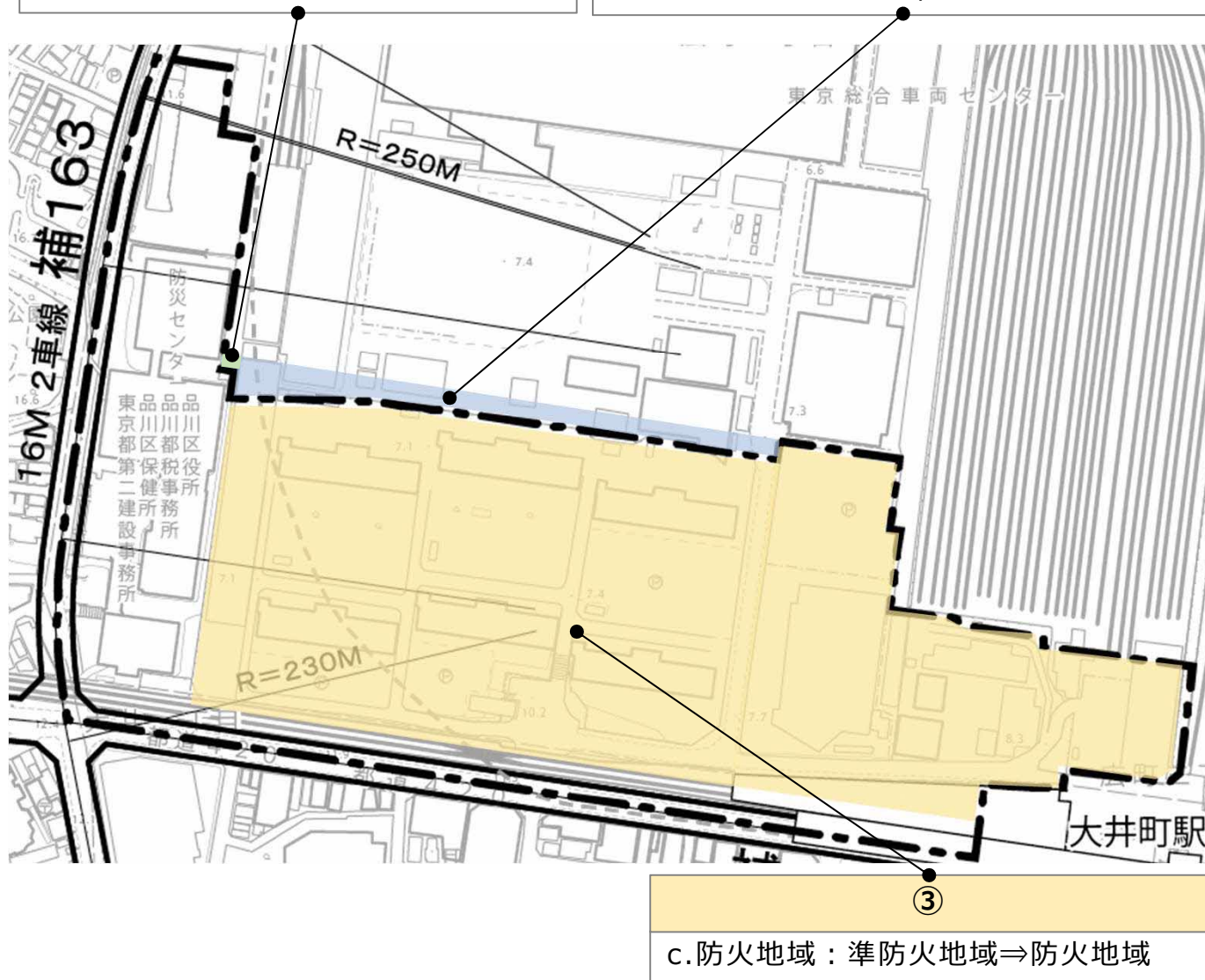
3. 都市計画案の概要 | その他の都市計画等について

①

- a.用途地域：商業地域⇒準工業地域
c.防火地域：防火地域⇒準防火地域

②

- a.用途地域：第一種住居地域⇒準工業地域
b.日影規制：4h-2.5h/4m⇒指定なし



a. 用途地域の変更

(東京都決定)

- 公共施設等の整備と土地利用上の観点から計画地北側の区域の用途地域を変更する。

b. 日影規制の変更

(東京都決定)

- 土地利用上の観点から、計画地北側の日影規制対象区域の変更を行う。

c. 防火地域及び準防火地域の変更

(品川区決定)

- 土地利用上及び都市防災上の観点から準防火地域及び防火地域を変更する。

③

- c.防火地域：準防火地域⇒防火地域

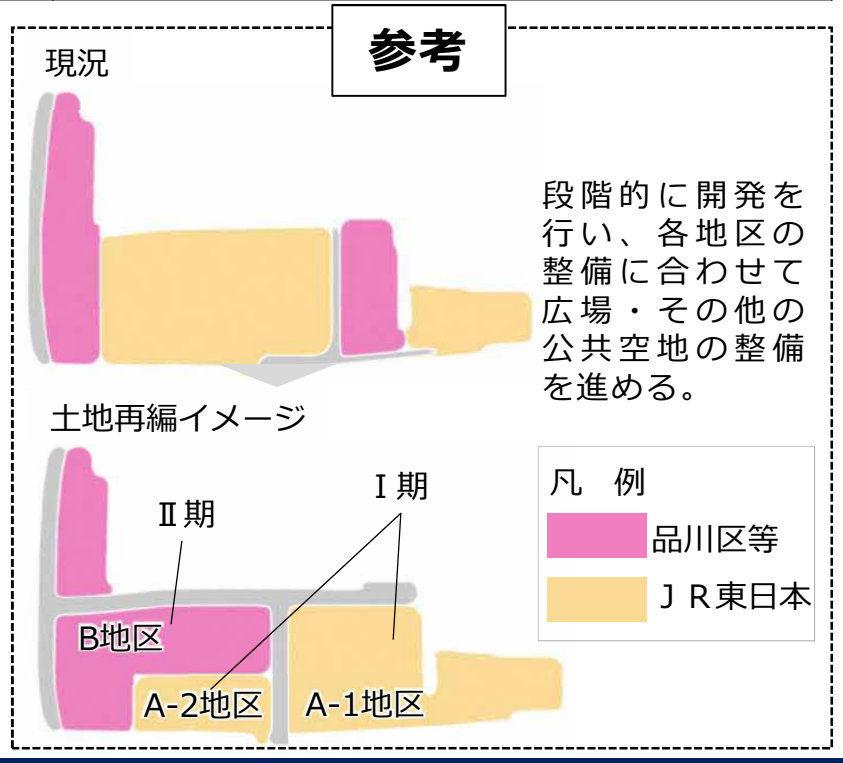
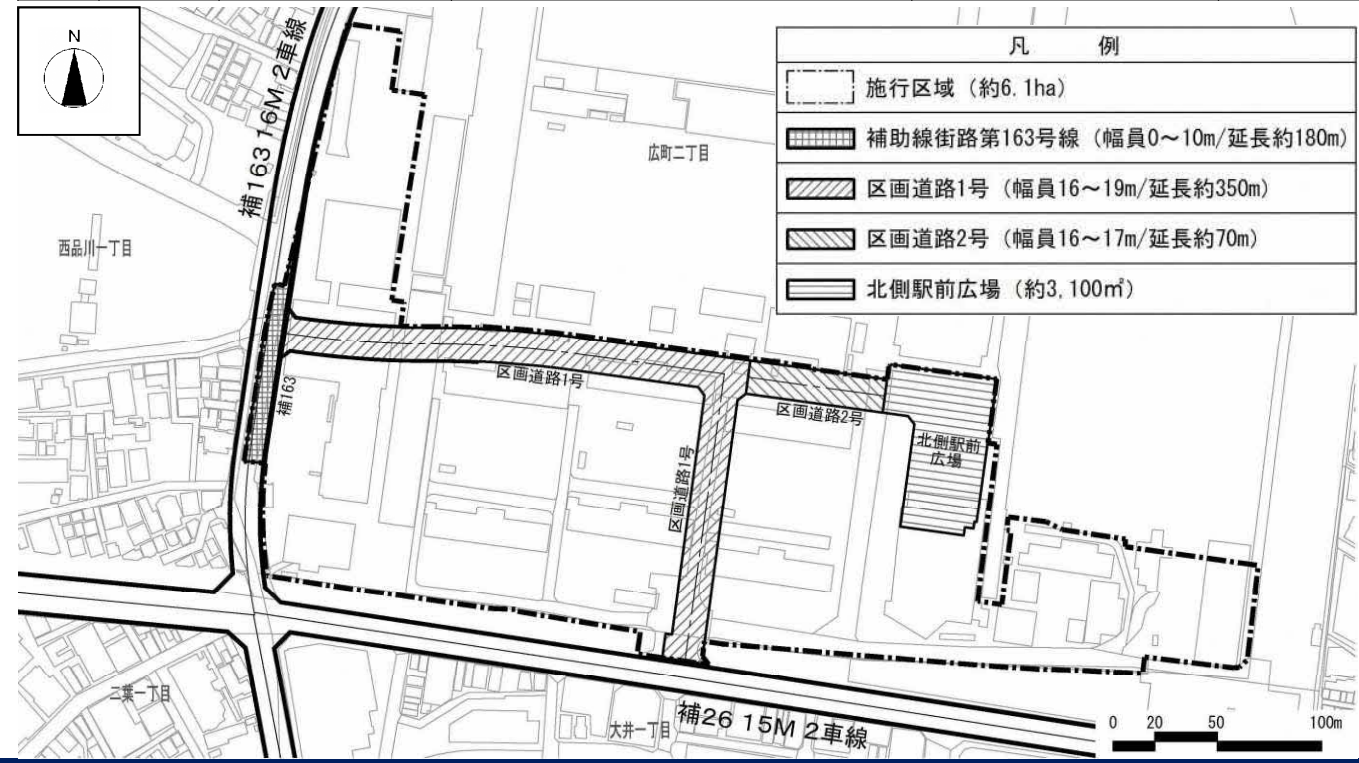
※上記a～cは広町地区地区計画と並行して手続きを進めていく。

3. 都市計画案の概要 | 土地区画整理事業

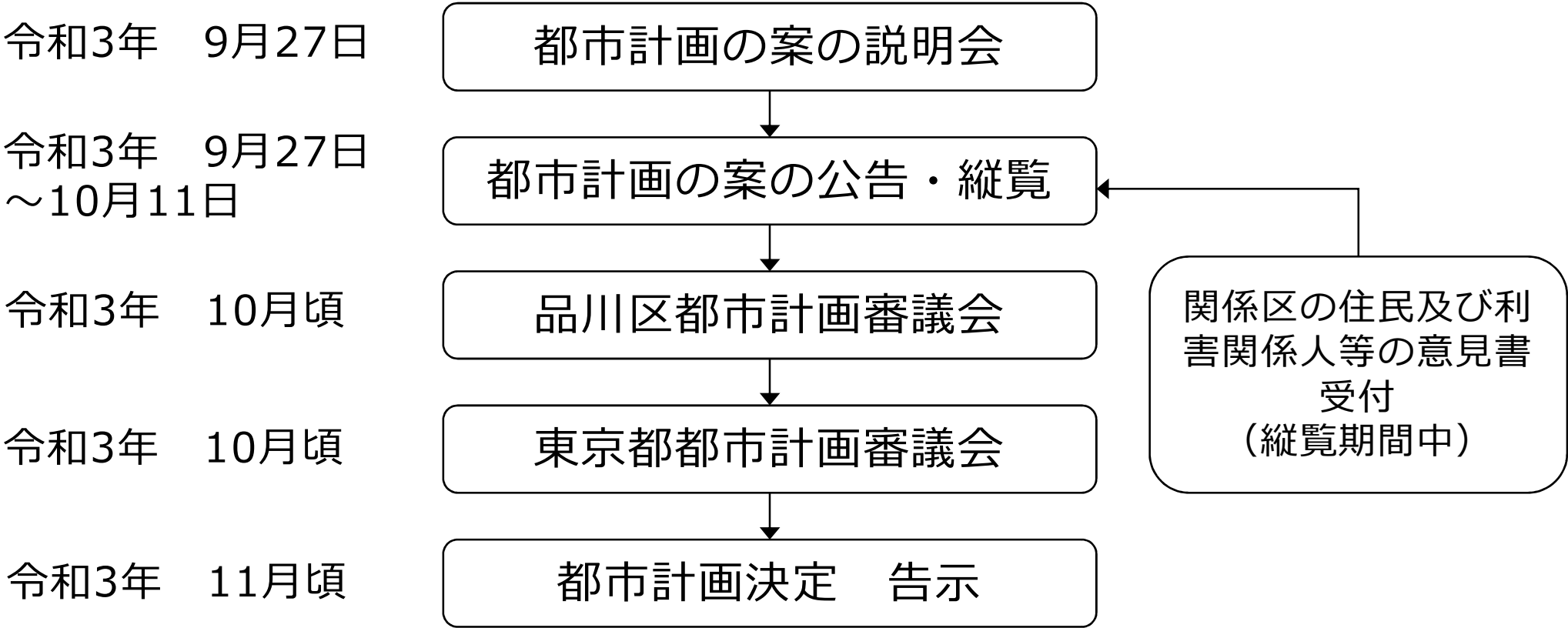
➤ 骨格となる都市基盤施設の整備と、まとまった土地における合理的な土地利用を実現するため、土地区画整理事業を行う。

[] は全幅員

名称		広町二丁目土地区画整理事業				
面積		約6.1ha				
公共施設の配置	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線道路	補助線街路第163号線	0～10m 〔16m〕	約180m	補助線街路第163号線の拡幅用地の一部
		区画道路	区画道路1号	16～19m 〔16～19m〕	約350m	広町地区地区計画で定める主要な公共施設
			区画道路2号	16～17m 〔16～17m〕	約70m	
		駅前広場	北側駅前広場	—	—	広町地区地区計画で定める主要な公共施設 面積約3,100㎡



4. 今後のスケジュール（予定）



4. 今後のスケジュール | 縦覧場所・意見書の提出先

都市計画案に関する縦覧場所

令和3年9月27日（月）～10月11日（月）

（閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで、正午から午後1時を除く）

地区計画、用途地域

（東京都）

都市整備局都市づくり政策部 都市計画課

東京都庁第二本庁舎12階北側

03-5388-3213（直通）

地区計画、用途地域、土地区画整理事業、防火地域及び準防火地域

（品川区）

都市環境部都市計画課

品川区役所本庁舎6階

03-5742-6760（直通）

4. 今後のスケジュール | 縦覧場所・意見書の提出先

都市計画案に関する意見書の提出先

令和3年9月27日（月）～10月11日（月）

地区計画、用途地域

（東京都）

〒163-8001

東京都新宿区西新宿2-8-1

東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課

03-5388-3225（直通）

土地区画整理事業、防火地域及び準防火地域

（品川区）

〒140-8715

品川区広町2-1-36

品川区都市環境部都市計画課

03-5742-6760（直通）

<お問い合わせ先>

地区計画、用途地域に関する お問い合わせ先

(東京都)
都市整備局都市づくり政策部
土地利用計画課

東京都庁第二本庁舎 1 2 階北側
0 3 - 5 3 8 8 - 3 3 1 8
(直通)

土地区画整理事業、 防火地域及び準防火地域に 関するお問い合わせ先

(品川区)
都市環境部都市開発課

品川区役所本庁舎 6 階
0 3 - 5 7 4 2 - 6 7 6 4
(直通)