資料１

広町地区に係る都市計画案の説明会

令和６年9月１9日（木）
東京都･品川区

■ 目次

◆　都市計画案の概要等について

１．　地区の概要

２．　＜参考＞開発計画の概要

３．　地区計画変更案の内容

４．　今後のスケジュール

■ はじめに

　本日の説明会は、広町地区の再開発等促進区を定める地区計画について、地区計画の変更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。

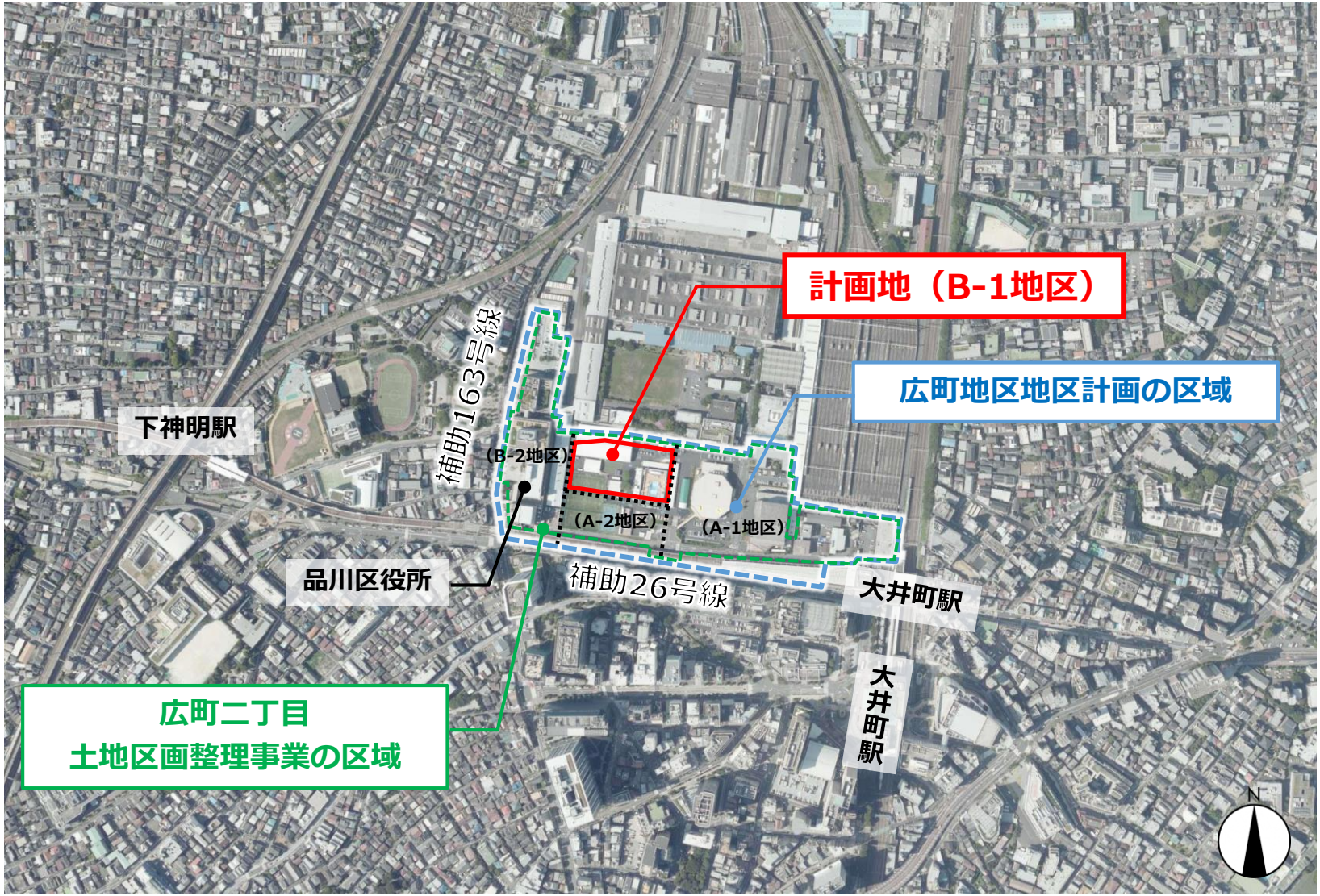
➢ 再開発等促進区を定める地区計画とは

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．地区の概要

・所在地　　：東京都品川区広町2 丁目 3718 番 26 他 （地番表示）
・区域面積　　：地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）　約7.1ha（B-1地区 約1.1ha）
・用途地域等　　：第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%、防火地域、駐車場整備地区）
・事業手法　　：土地区画整理事業
・事業者　　：品川区（B-1地区）

■位置図



地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）をもとに作成

1．地区の概要｜地区の経緯と課題

■まちづくりの経緯

平成23年 6月	：大井町駅周辺地区まちづくり構想策定
令和 2年11月	：大井町駅周辺地域まちづくり方針策定
令和 3年11月	：広町地区地区計画・土地区画整理事業 都市計画決定
令和 4年　5月	：土地区画整理事業の施行認可
令和 5年　4月	：A-1地区・A-2地区着工

■地区の課題

① 地域の高低差や鉄道軌道等による周辺地域と計画地の分断
② 補助２６号歩道の混雑や自転車との錯綜、駅前の歩行者滞留空間の拡充が必要
③ 周辺に総合危険度の高い地域が存在しており、防災機能の強化が必要

・高低差解消によるバリアフリー化が課題
・地区東側・南側の鉄道軌道による周辺地域との分断

・歩道の混雑（朝のピーク時間帯）
・歩行者と自転車が錯綜
・大井町駅前-補助26号間の歩行者滞留スペースの不足

1．地区の概要｜上位計画の位置づけ

■「大井町駅周辺地域まちづくり方針（令和2年11月）」における広町地区の整備方針

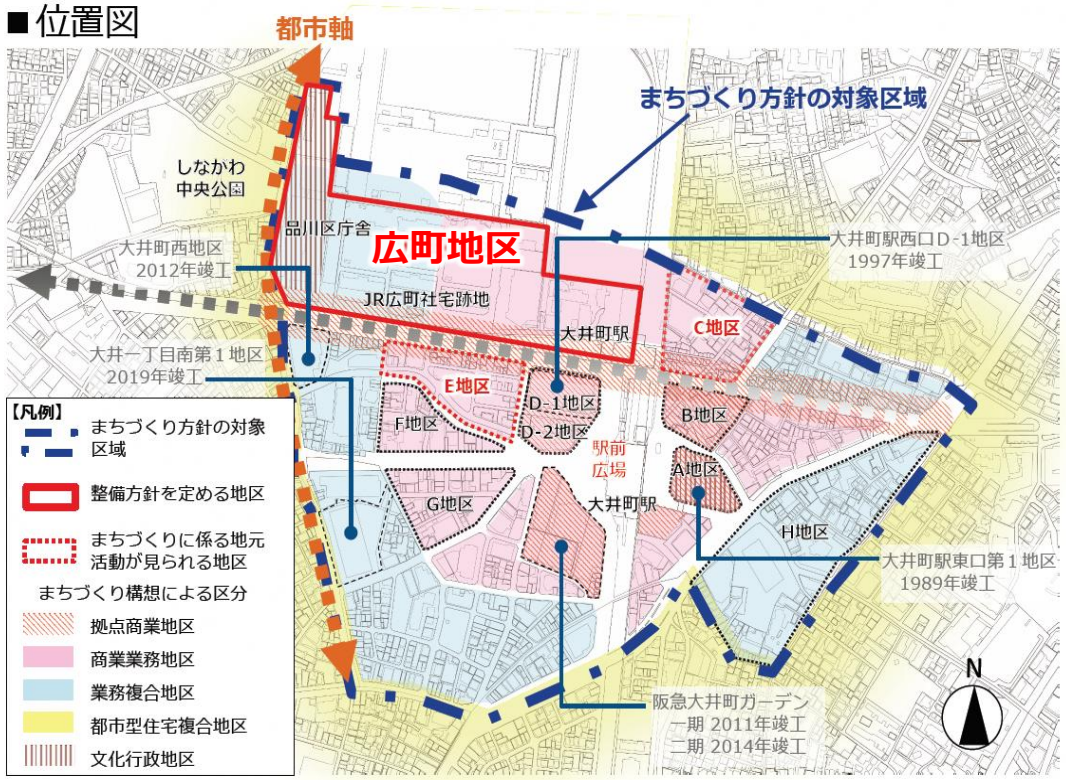
合理的な市街地環境

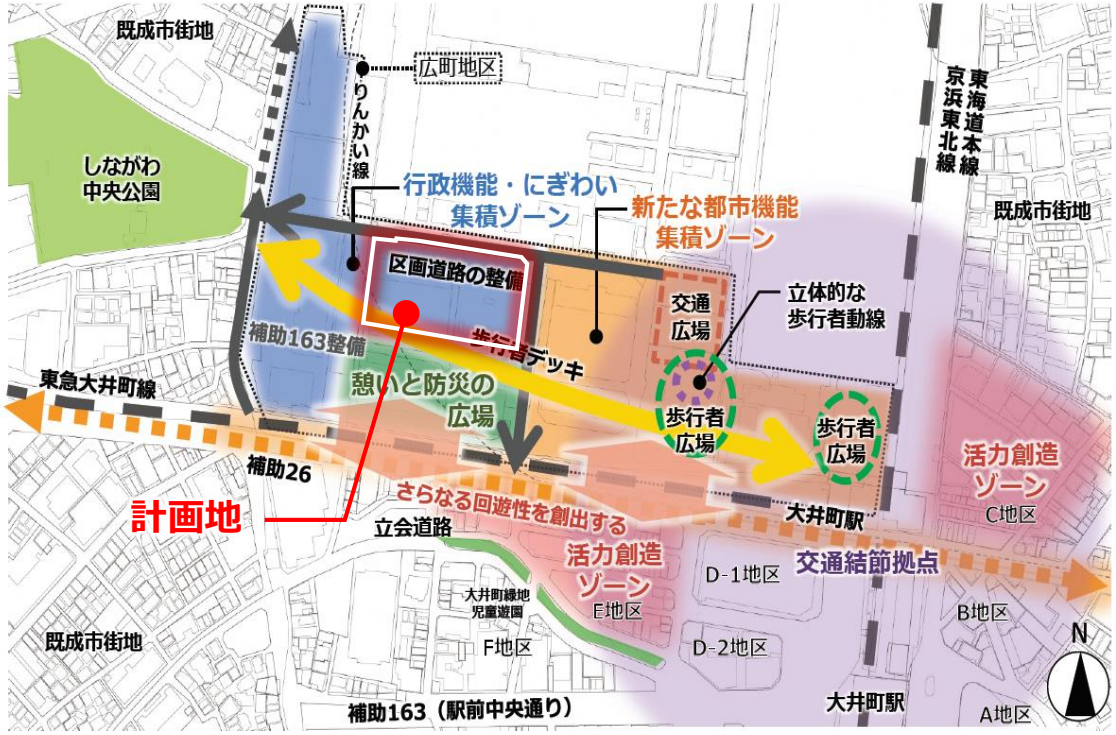
・大規模土地利用転換による新たな都市機能の集積に加え、区庁舎再編と連携し、区の中心核としてふさわしい複合拠点を形成する。
・周辺既成市街地との調和を図りながら、駅周辺では重層的な歩行者ネットワークの整備とあわせた土地の高度利用を図る。

駅とまちが一体となるまちづくり

・シームレスに乗り換え可能な立体的な歩行者動線を整備するとともに、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。
・既成市街地・活力創造ゾーンと交通機能を相互につなぐ歩行者ネットワークを形成する。

■位置図





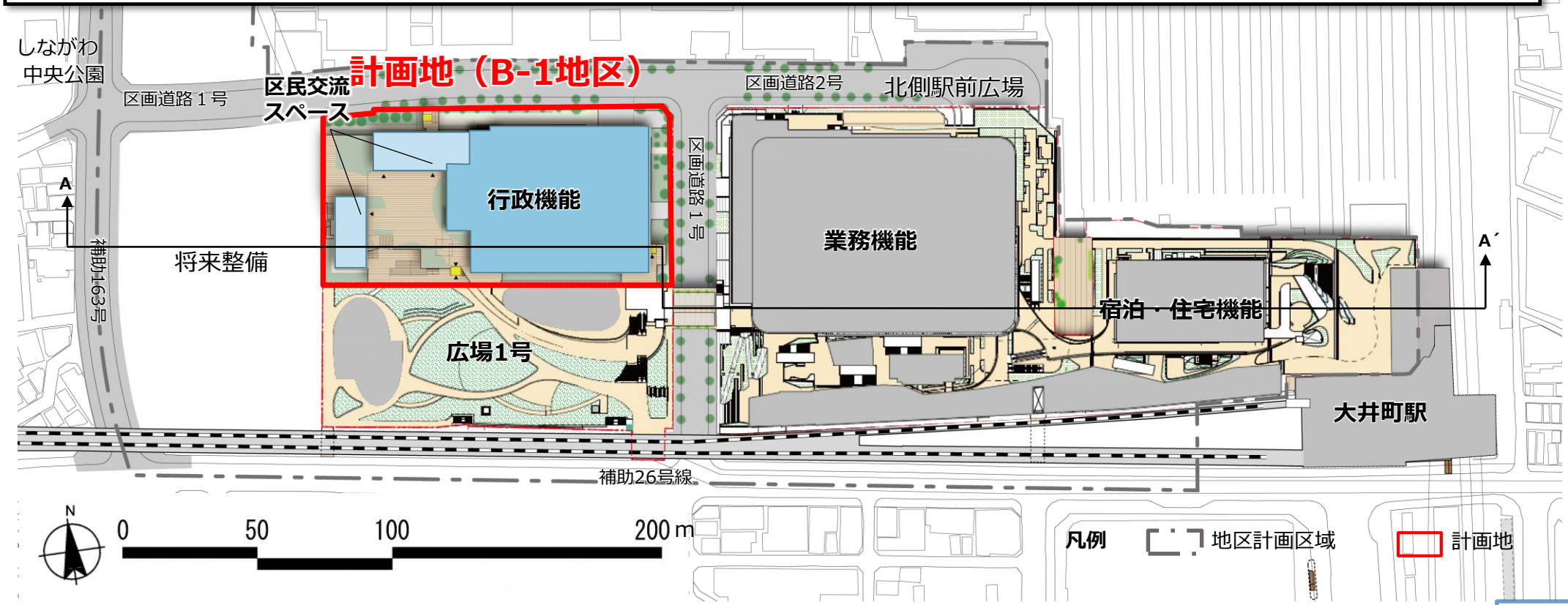
2．＜参考＞開発計画の概要｜配置計画

品川区新庁舎のコンセプト

Well-being＆Inclusion Shinagawa WISH

未来に**希望**（WISH）の持てる**品川区政**と**新庁舎**をつくる

- 区と様々な主体とが新しい価値を創り出していく場
- 時代に合わせ機敏に変化し続ける場
- 誰をも受け入れる開かれた場



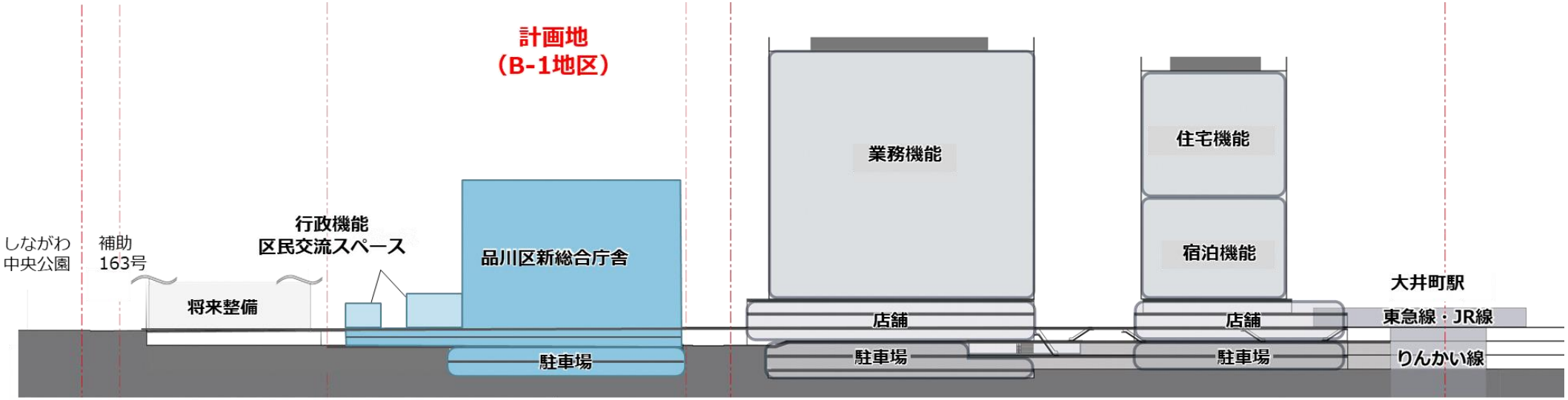
2．＜参考＞開発計画の概要｜施設計画

■区庁舎：建物諸元

敷地面積	約8,340㎡
容積率	約600%
建蔽率	60% (敷地条件と耐火性能により80%)
延床面積 (容積対象面積)	約61,000㎡ (約50,000㎡)
構　造	鉄骨造（地下部はSRC造、RC造） 免震構造
高　さ	約65m
階　数	地上14階　地下2階
用　途	庁舎、駐車場

■イメージパース（南東側より望む）

■断面構成イメージ（A-A'断面）

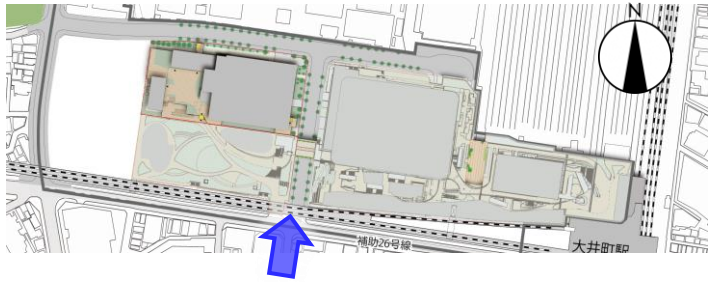


※新庁舎建物の色合いや緑化範囲等は今後調整の上決定します。

2．＜参考＞開発計画の概要｜全体イメージ

■広町地区全体外観イメージ（南面）

・品川区の中心核である大井町駅前において、業務、宿泊・住宅機能の高層棟と品川区新庁舎の中層棟を配置し、新たな駅前の複合拠点を形成する。



※本資料は、令和5（2023）年3月7日付ＪＲ東日本着工プレスリリース掲載資料を加工したものであり、計画は今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

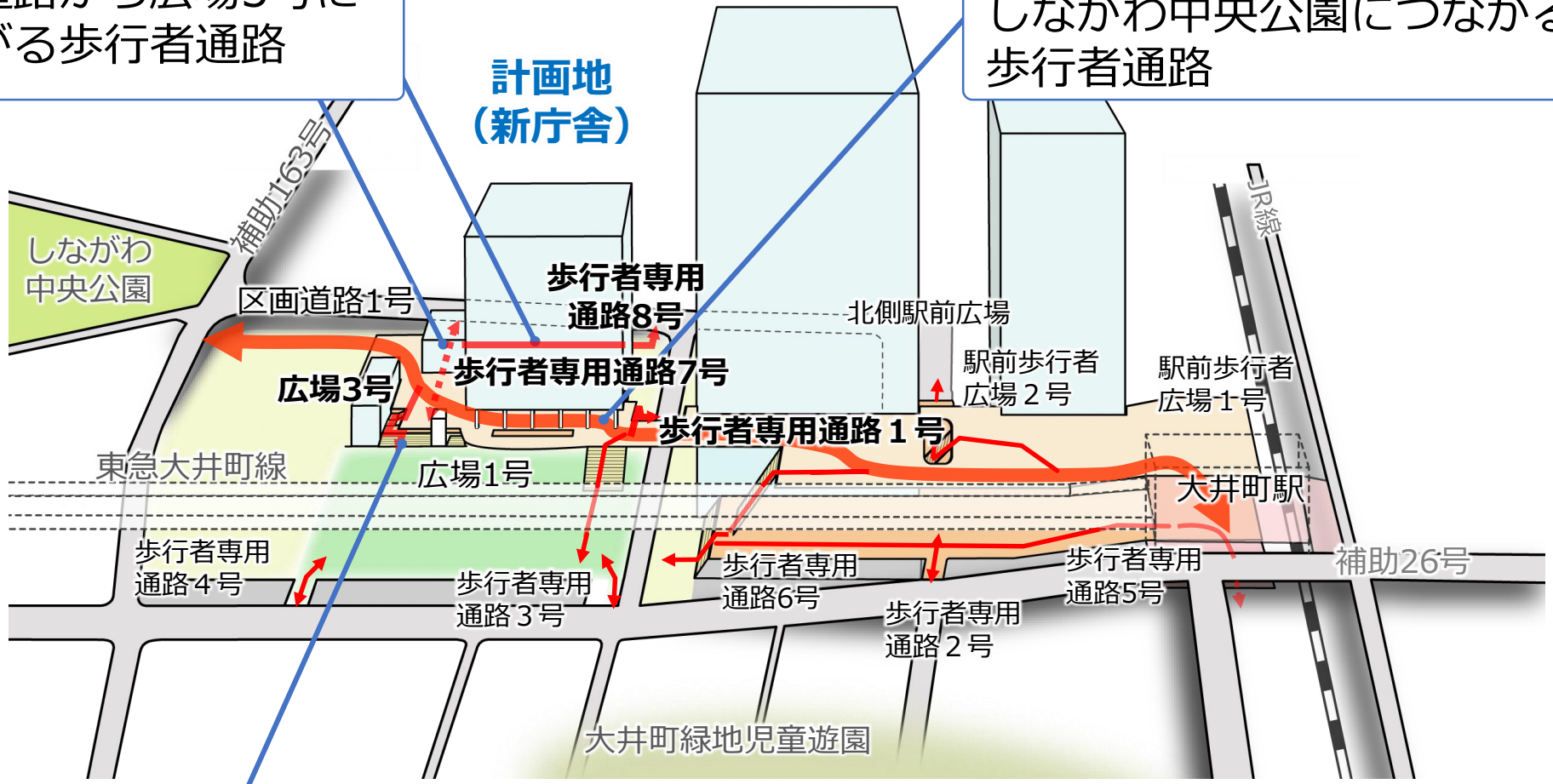
※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

2．＜参考＞開発計画の概要｜歩行者ネットワーク

■広町地区全体歩行者ネットワークイメージ

区画道路から広場3号につながる歩行者通路

大井町駅から補助163号・しながわ中央公園につながる歩行者通路



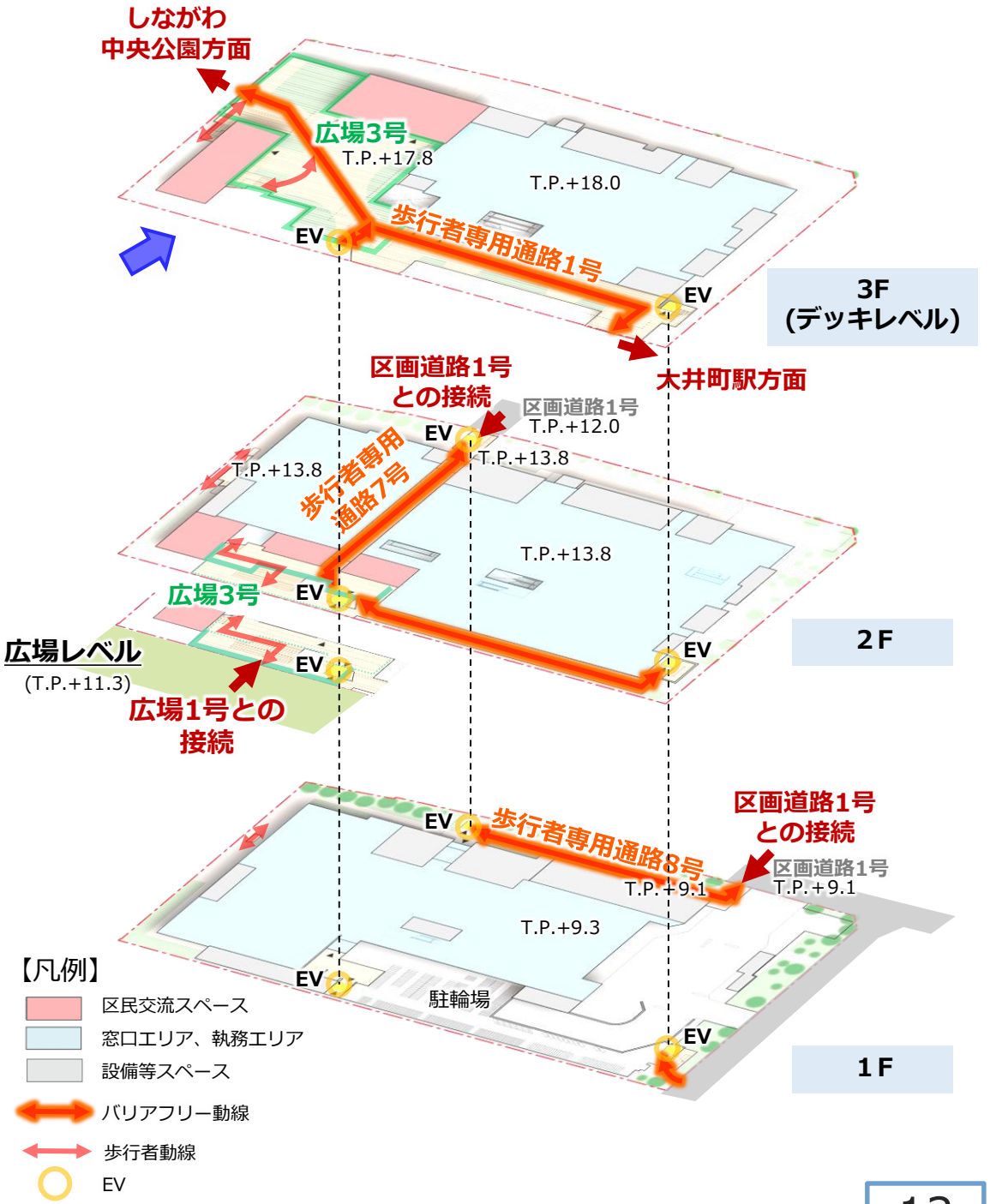
歩行者通路（デッキ）と広場1号を立体的につなぐ歩行者通路(広場3号内)

※歩行者専用通路・広場について、当事業では計画地にかかる部分を整備します
※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

2．＜参考＞開発計画の概要｜歩行者ネットワーク

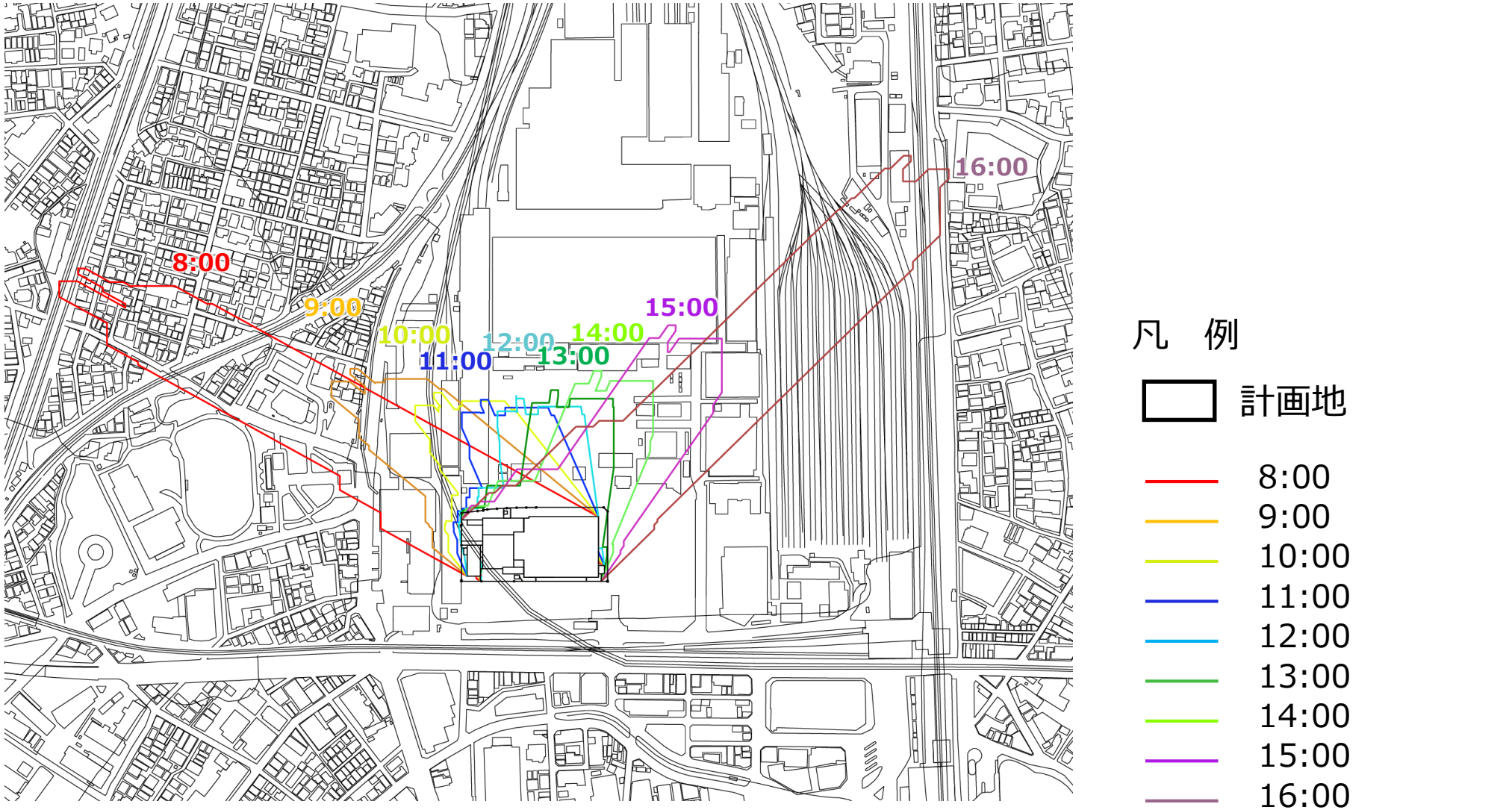
■周辺とシームレスに接続する
アクセシビリティの高い歩行者空間

広場3号イメージ



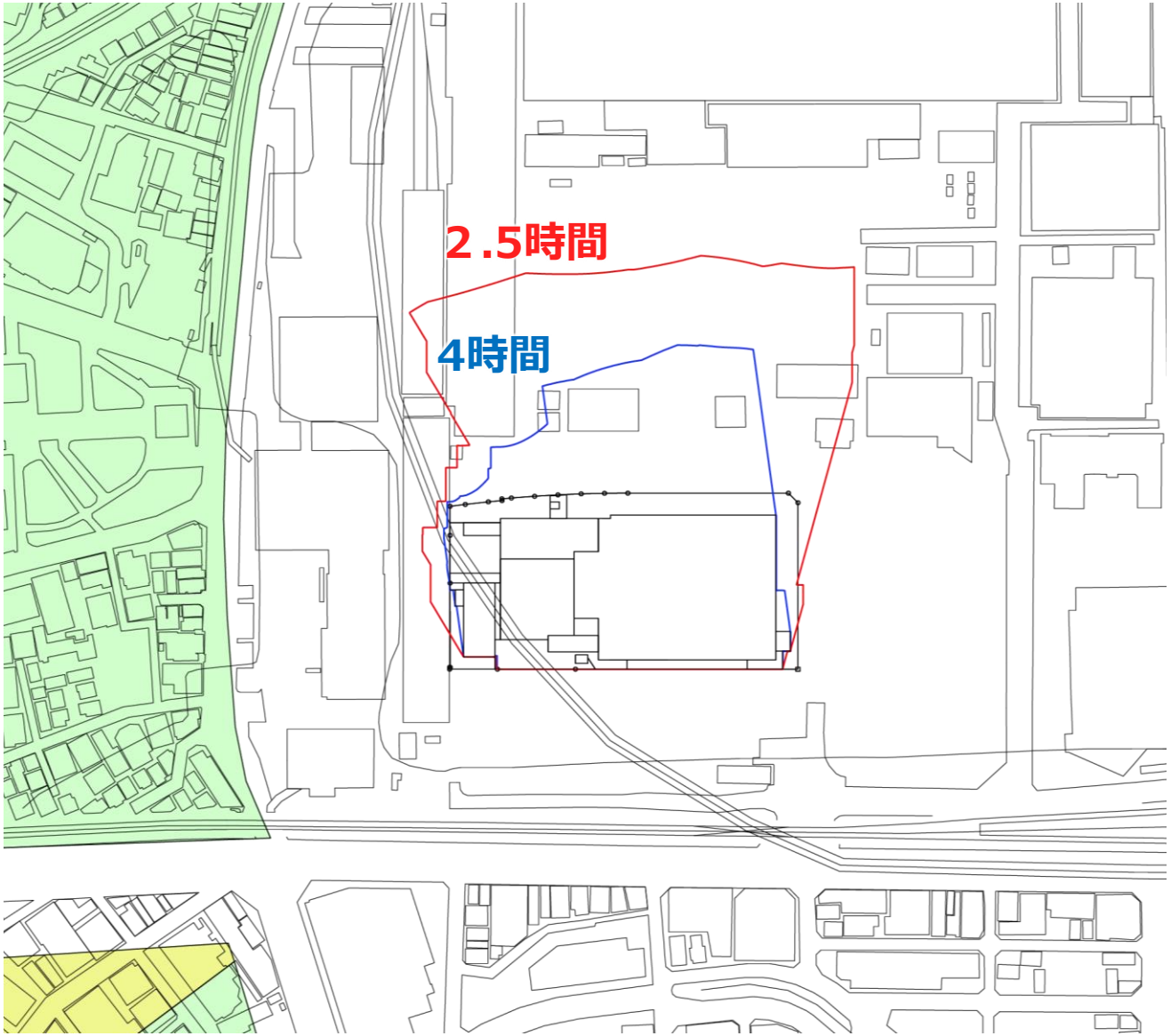
※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

■日影図（時刻別日影図）



※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

■日影図（等時間日影図）



	規制される日影時間		測定水平面
	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

凡　例

計画地

2.5時間

4時間

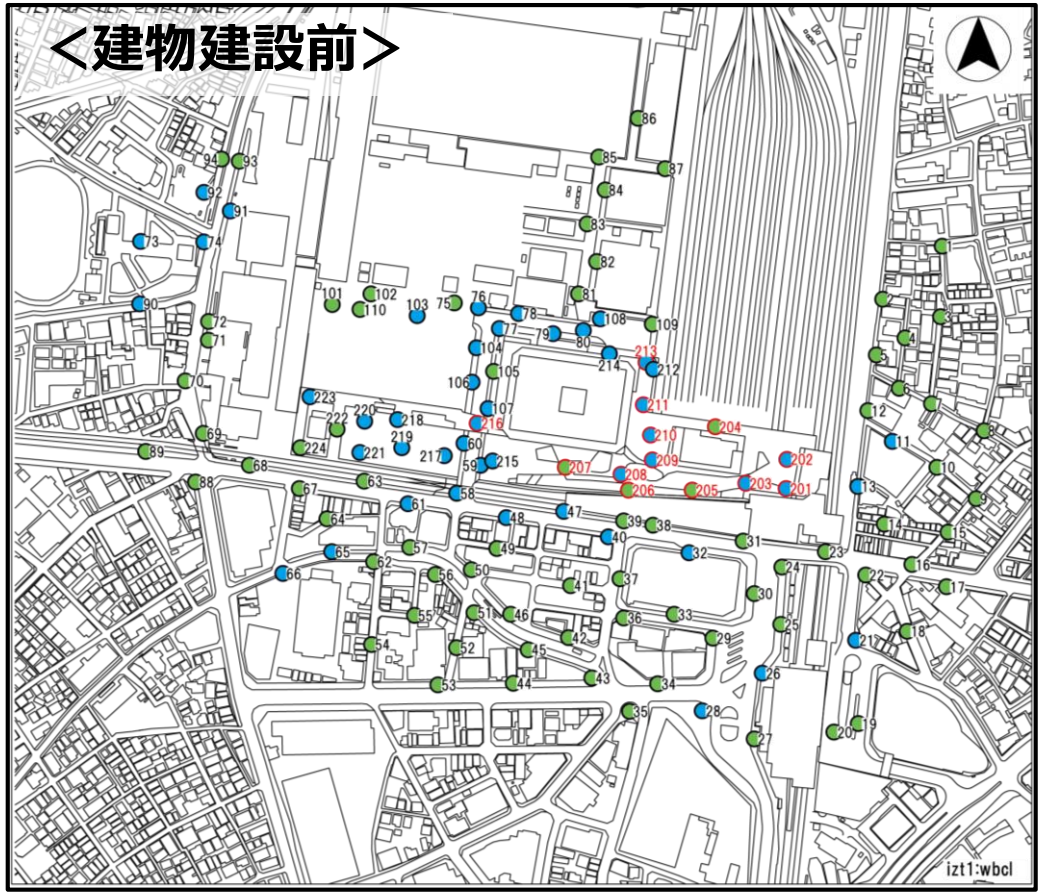
0 10 20 50 100m
scale 1:2500

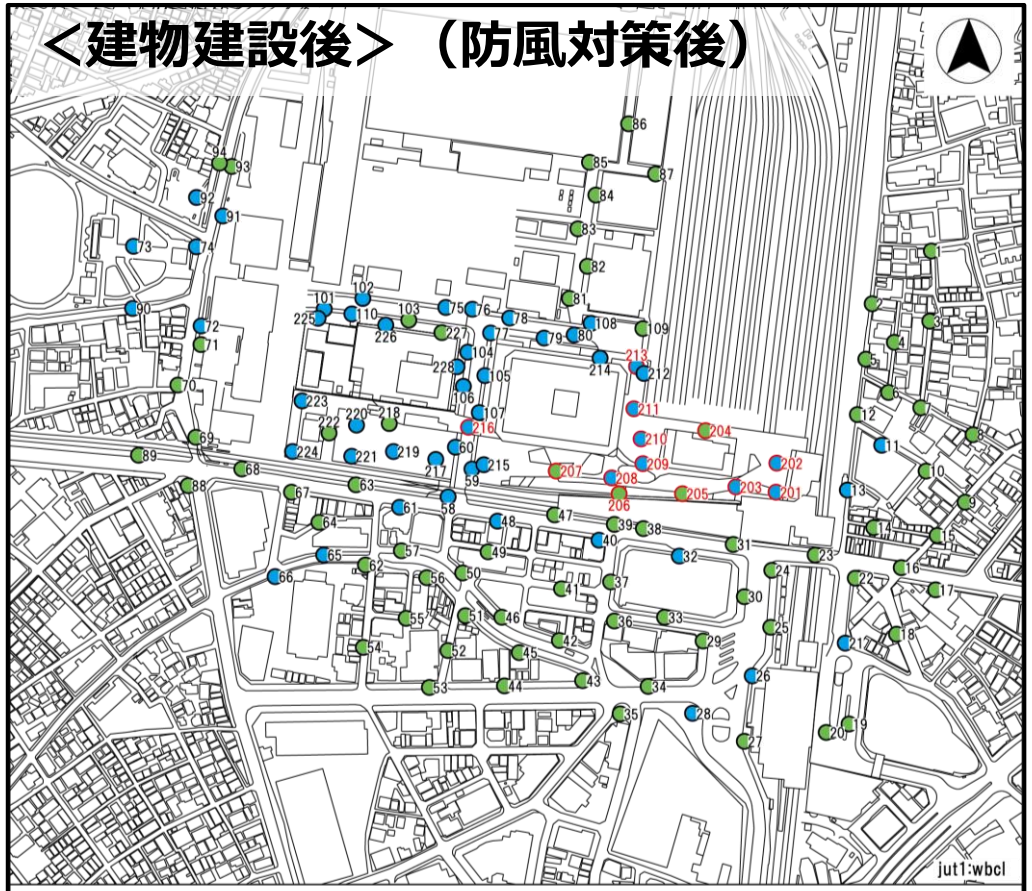
N

※「品川区 統合型地図情報提供サービス（用途地域等指定図）」を基に作成（令和6年1月閲覧　品川区ホームページ）

※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

■風環境（風洞実験による予測評価）





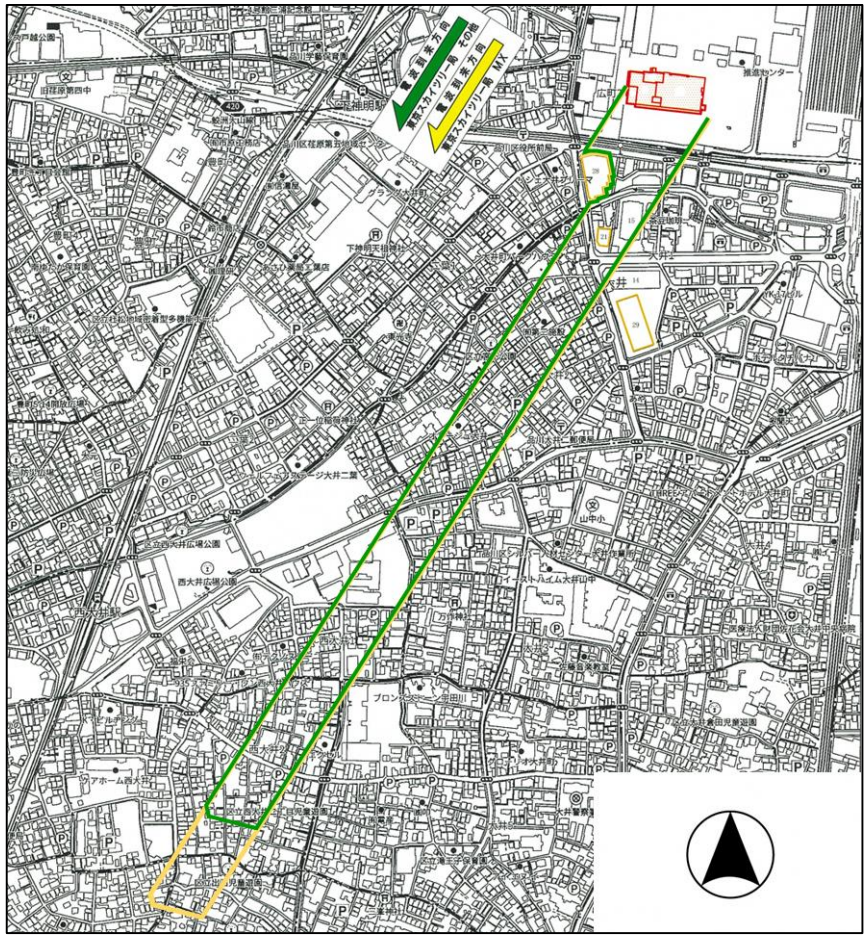
領域区分		記号
領域A	住宅地相当	🟢
領域B	低中層市街地相当	🔵
領域C	中高層市街地相当	🟡
領域D	強風地域相当	🩷

※測定点○はデッキ上及び建物上の測定点を示す。

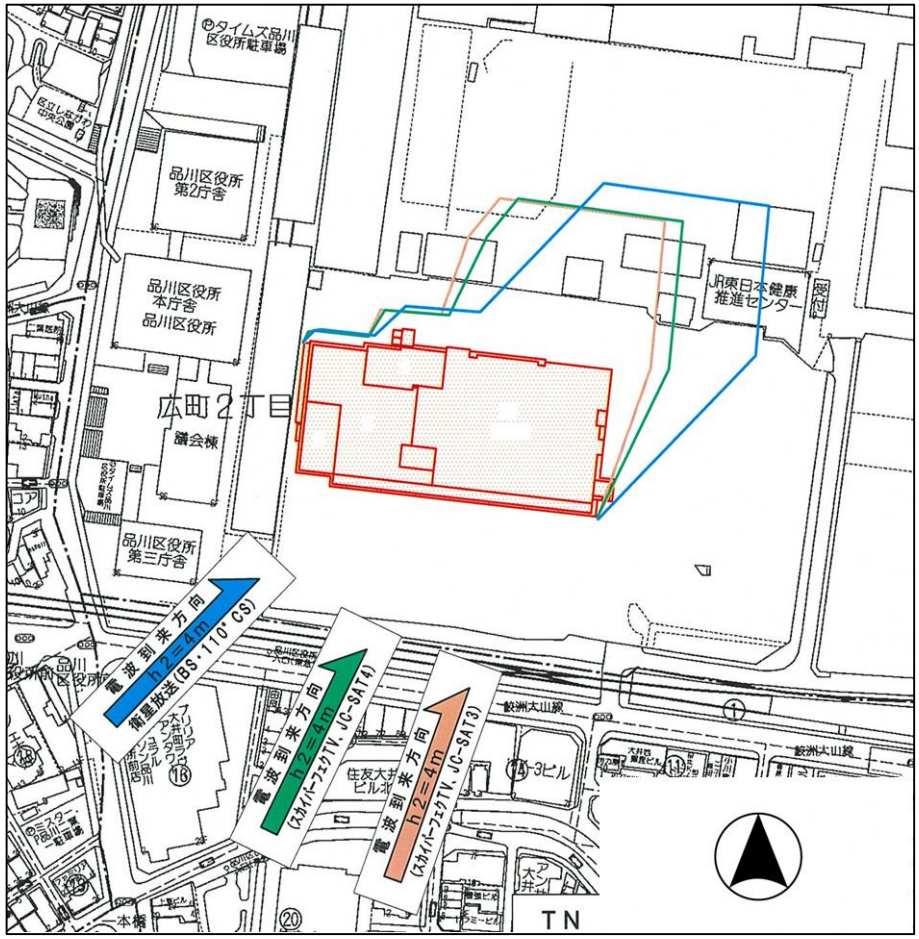
※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

2．＜参考＞開発計画の概要 ｜電波障害範囲予測

■電波障害範囲予測＜地上デジタル放送＞



■電波障害範囲予測＜衛星放送＞



地上デジタル放送遮へい予測範囲

- 東京スカイツリー（関東広域局）
- 東京スカイツリー（東京MX局）

衛星放送遮へい障害予測範囲

- 障害予測範囲（BS・110°CS）
- 障害予測範囲（JCSAT-4B）
- 障害予測範囲（JCSAT-3A）

※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

3．地区計画変更案の概要｜目標・方針

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　　赤字：変更又は追加箇所の主な部分
面積		約７．１ｈａ
地区計画の目標		（変更なし）
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	（変更なし）
	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、以下の方針に従って必要な公共施設等の整備を行う。 １　道路等の整備方針 （変更なし） ２　オープンスペースの整備方針 （１）豊かなみどりを備えたにぎわい拠点の形成及び災害時の防災拠点の形成のため、広場１号を整備する。 （２）大井町駅前に不足している歩行者滞留空間の機能を拡充するとともに、大井町駅前の歩行者ネットワークの起点となる駅前歩行者広場１号をデッキレベルに整備する。 （３）周辺市街地への移動を円滑にするための地上からデッキレベルをつなぐ重層的な歩行者空間及び多様な交通機関への乗換えを快適に過ごすことのできる歩行者滞留空間となる駅前歩行者広場２号を整備する。 （４）駅前歩行者広場１号及び駅前歩行者広場２号をつなぎ、建物低層部のにぎわいと連携した歩行者滞留空間となる広場２号をデッキレベルに整備する。 （５）区民活動の中心となるにぎわい拠点の形成及び災害時の防災サポート空間の形成のため、広場１号とデッキレベルをつなぐ重層的な歩行者空間を内包しつつ、新庁舎を訪れる来庁者、区民等が交流、活動、憩い、滞在することができる広場３号を整備する。 ３　歩行者ネットワークの整備方針 （１）鉄道軌道や高低差によって分断されている広町地区と周辺市街地をつなぎ、まちのにぎわいや回遊性を向上させるため、地上部及びデッキレベルに重層的な歩行者ネットワークを形成する。 （２）駅前歩行者広場１号、駅前歩行者広場２号、地上部の広場１号、広場３号の４つの広場をつなぎ、しながわ中央公園方面へとつながる安全で快適な歩行空間の確保及び連続的なバリアフリー環境の確保に配慮した、歩行者専用通路１号をデッキレベルに整備する。 （３）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ため、補助２６号線から本地区へとつながる歩行者専用通路２号、３号、４号を整備する。 （４）りんかい線改札階へとつながる出入口と駅前歩行者広場２号をつなぐ歩行者専用通路５号を整備する。 （５）補助２６号線の歩道機能を補完し、周辺市街地のにぎわいと駅前歩行者広場２号をつなぐ歩行者専用通路６号を整備する。 （６）高低差のある区画道路１号から広場３号へのバリアフリー歩行者ネットワークを形成するため、歩行者専用通路７号、８号を整備する。

３．地区計画変更案の概要｜目標・方針

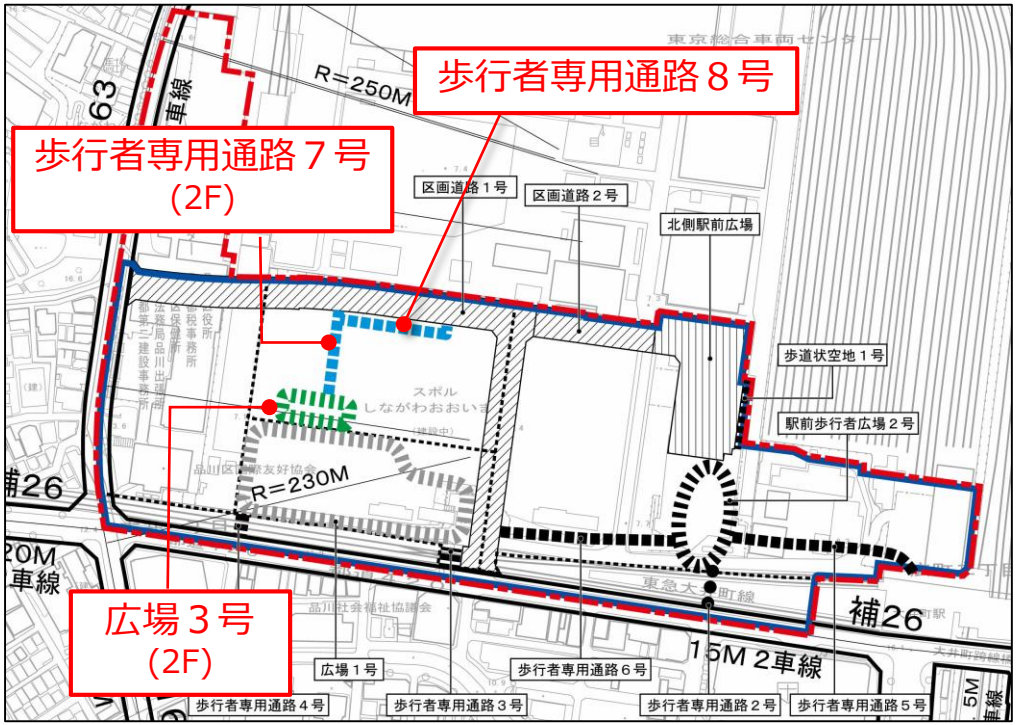
赤字：変更又は追加箇所の主な部分

再開発等促進区	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６．３ｈａ
	土地利用に関する基本方針	地区の立地特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と個性豊かな魅力とにぎわいのある区の中心核にふさわしい複合拠点を形成するため、土地利用に関する基本方針を次のように定める。 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地区は、区民活動を活性化し、「大井町駅周辺地域まちづくり方針」に掲げられている区の中心核としてのシビックコアの形成を支えるため、区民サービスの向上に資する行政機能や、区民協働・交流機能等を配置する。 ５　Ｂ－２地区は、行政機能と連携し区民ニーズを踏まえた新しいまちづくりを実現するため、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。 ６　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。

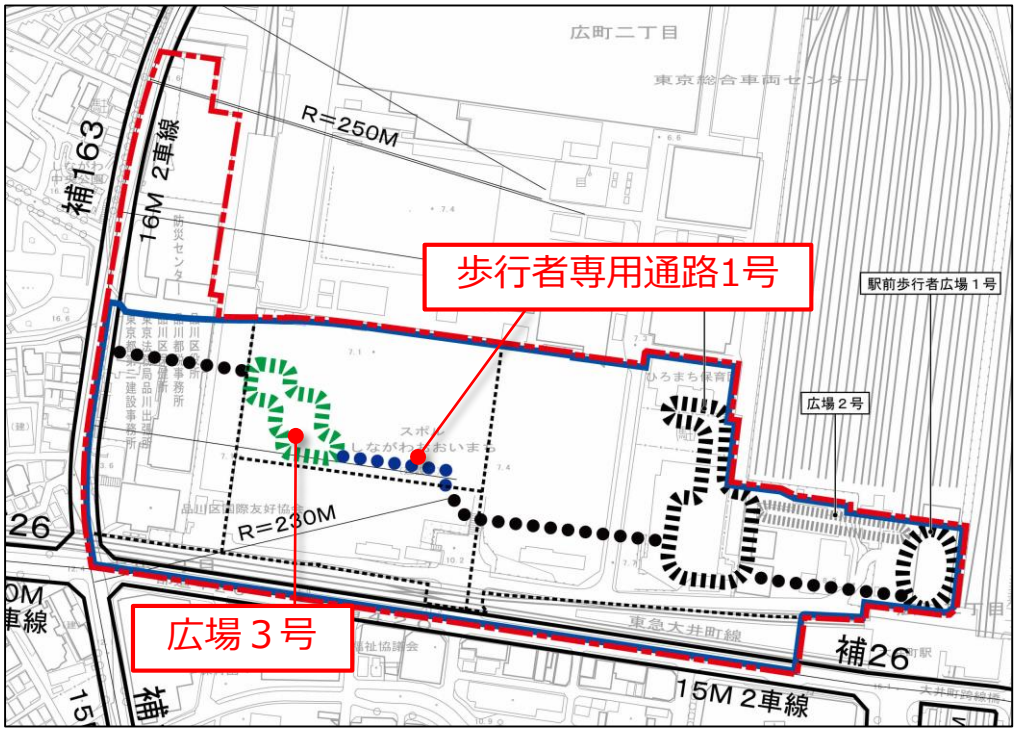
3．地区計画変更案の概要

■公共施設等の整備について

＜地上部＞



＜デッキ部＞



凡例

- 地区計画の区域
- 地区区分線
- 再開発等促進区及び地区整備計画の区域

主要な公共施設

- 広場
- 駅前歩行者広場
- 歩行者専用通路
  ※B-2地区内はⅢ期整備（令和11年度以降完了想定）

地区施設

- 広場
- 歩行者専用通路

【主要な公共施設】

名称	面積及び幅員	延長
区画道路１号	16m～19m	約350m
区画道路２号	16m～17m	約70m
北側駅前広場	約3,100㎡	—
広場１号	約4,600㎡	—
広場３号	約1,500㎡	—
駅前歩行者広場１号	約1,000㎡	—
駅前歩行者広場２号	約3,400㎡	—
歩行者専用通路１号	6～17m	約350m
歩行者専用通路２号	5m	約15m

【地区施設】

名称	面積及び幅員	延長
広場２号	約450㎡	—
歩行者専用通路３号	12m	約10m
歩行者専用通路４号	5m	約10m
歩行者専用通路５号	3m	約100m
歩行者専用通路６号	3m	約90m
歩行者専用通路７号	4m	約50m
歩行者専用通路８号	4m	約60m
歩道状空地１号	3m	約30m

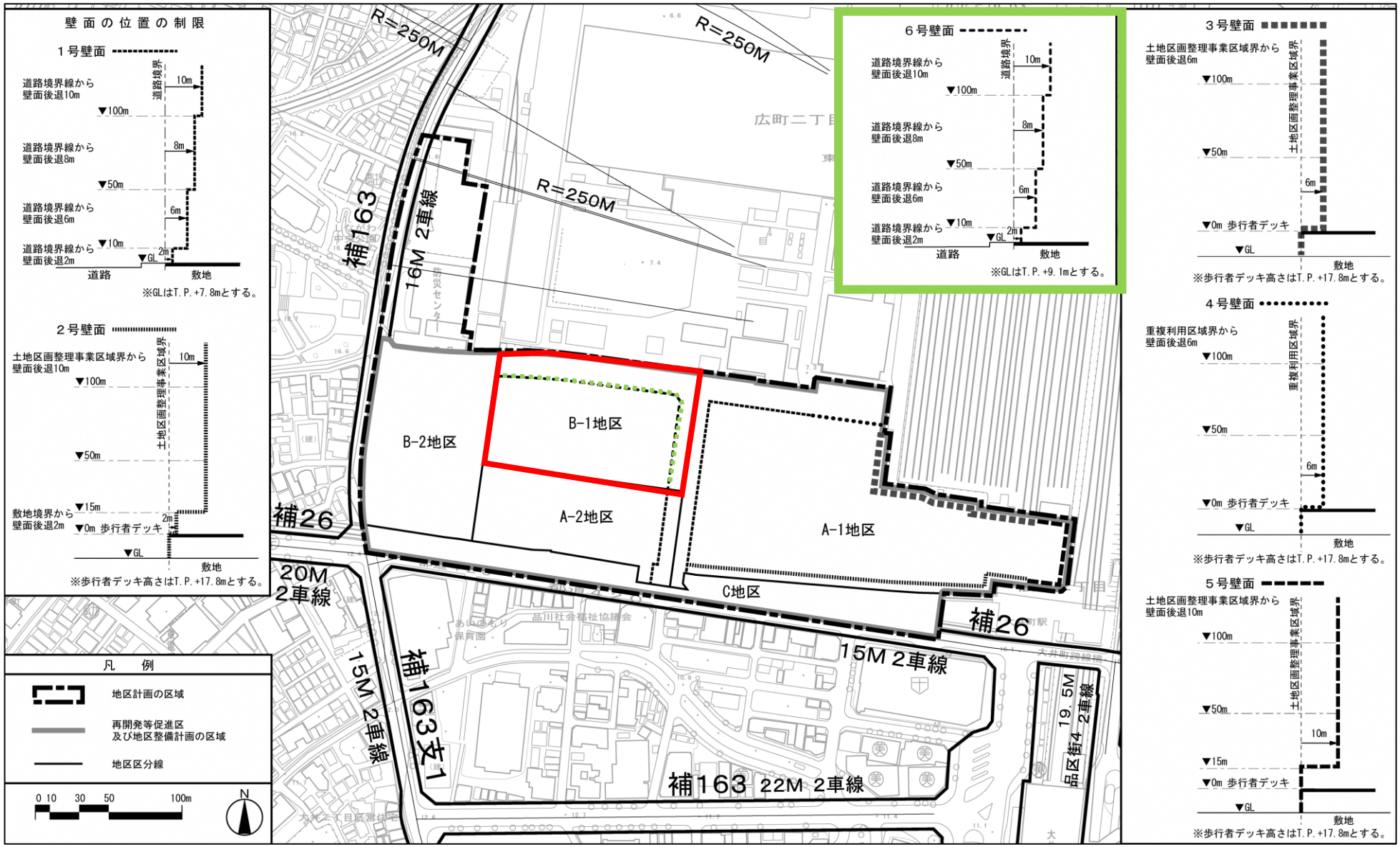
赤字：変更又は追加箇所の主な部分

■建築物等に関する事項

赤字：変更又は追加箇所の主な部分

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	B－１地区
			面積	約１.１ha
		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		１０分の６０
		建築物の容積率の最低限度		１０分の２０
		建築物等の高さの最高限度		６５m 建築物の高さはＴ．Ｐ．＋９．１mからによる。 建築物の高さの最高限度に係る高さの算定においては、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。
		建築物等の敷地面積の最低限度		５，０００㎡
		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。

■壁面の位置の制限


壁面の位置の制限
1号壁面
道路境界線から壁面後退10m
道路境界線から壁面後退8m
道路境界線から壁面後退6m
道路境界線から壁面後退2m
道路
敷地
※GLはT.P.+7.8mとする。
2号壁面
土地区画整理事業区域界から壁面後退10m
敷地境界から壁面後退2m
▼0m 歩行者デッキ
※歩行者デッキ高さはT.P.+17.8mとする。
凡例
地区計画の区域
再開発等促進区及び地区整備計画の区域
地区区分線
0 10 30 50 100m
N
R=250M
16M 2車線
補163
補26
20M 2車線
15M 2車線
補163支1
補163 22M 2車線
19.5M 品区街4 2車線
B-1地区
B-2地区
A-1地区
A-2地区
C地区
6号壁面
道路境界線から壁面後退10m
道路境界線から壁面後退8m
道路境界線から壁面後退6m
道路境界線から壁面後退2m
※GLはT.P.+9.1mとする。
3号壁面
土地区画整理事業区域界から壁面後退6m
※歩行者デッキ高さはT.P.+17.8mとする。
4号壁面
重複利用区域界から壁面後退6m
※歩行者デッキ高さはT.P.+17.8mとする。
5号壁面
土地区画整理事業区域界から壁面後退10m
※歩行者デッキ高さはT.P.+17.8mとする。

４．今後のスケジュール（予定）

都市計画案の説明会
令和6年９月19日

都市計画案の縦覧
令和6年９月20日～ 10月４日

関係区の住民及び
利害関係人等の
意見書受付
（縦覧期間中）

令和６年　10月頃　品川区都市計画審議会

令和６年　11月頃　東京都都市計画審議会

令和６年　12月頃　都市計画決定　告示

４．今後のスケジュール（予定）

■地区計画に関する縦覧場所及び意見書の提出先

縦覧場所	**令和６年９月20日（ 金 ）～10月４日（ 金 ）** **（閉庁日を除き、午前９時から午後５時まで）** **縦覧は終了しました。** （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） TEL：03-5388-3213（直通） （品川区） 都市環境部 都市計画課（品川区役所本庁舎６階） TEL：03-5742-6760（直通）
意見書の提出先	**令和６年９月20日（ 金 ）～10月４日（ 金 ）** **郵送（当日消印有効）、持参又は電子申請** 電子申請 **意見書の受付は終了しました。** （東京都） 〒163－80001 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（東京都庁第二本庁舎12階北側） TEL：03-5388-3225（直通） «電子申請（東京共同電子申請・届出サービス）» https://www.shinsei.elg-front.jp/tokyo2/uketsuke/form.do?id=1723076470030) ※意見書の提出期間中以外はページが表示されませんのでご注意ください。

＜お問合わせ先＞

○都市計画に関すること

東京都　都市整備局

都市づくり政策部 土地利用計画課

TEL:03-5388-3318 （直通）

○事業内容に関すること

品川区　区長室

新庁舎整備課　新庁舎整備担当

TEL：03-5742-7801（直通）