

東五反田二丁目第3地区における都市計画の決定ならびに変更

令和2年7月20日
第168回品川区都市計画審議会資料

【都市計画の種類】

- 地区計画・・・決定（品川区決定）
- 第一種市街地再開発事業・・・決定（品川区決定）
- 防火地域及び準防火地域・・・変更（品川区決定）

【計画地の位置】東京都品川区東五反田二丁目地内

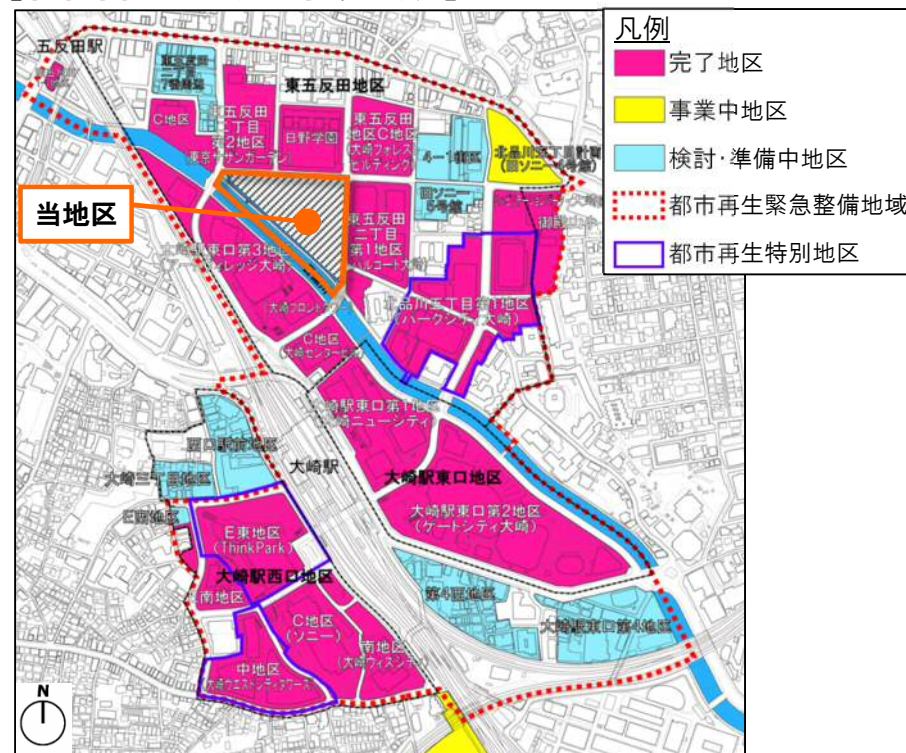
【区域面積】約2.1ha

【用途地域等】準工業地域（基準容積率：300% 建蔽率：60%）、
準防火地域、高度地区指定なし

【背景・目的】

低未利用地や狹隘道路、老朽建築物が存する東五反田二丁目第3地区について、都市基盤の整備にあわせて、土地の合理的かつ健全な高度利用により多様な都市機能の集積と緑豊かなオープンスペースを創出することで、良好な複合市街地の形成を図る。

【位置図および周辺開発状況】



【対象地区の現況と課題】



【上位計画】

□「品川区まちづくりマスタープラン」
（平成25年）

五反田駅周辺の業務・商業機能と大崎駅周辺の業務・居住機能との適切な役割分担・連携を図るとともに、東京の産業をリードする拠点形成を目標。



【施設計画概要】



【これまでの経緯】

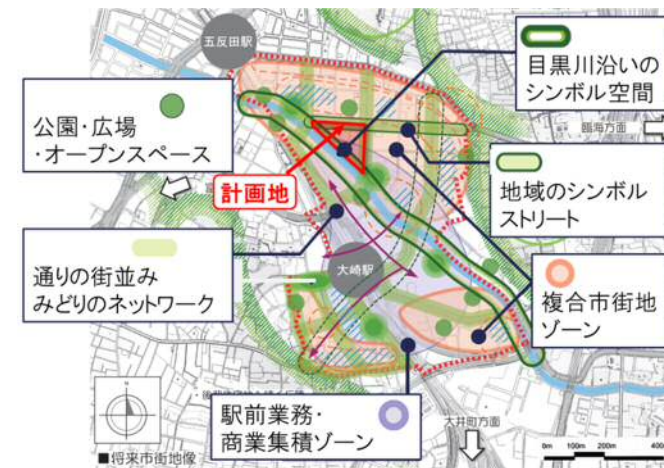
平成26年 7月 東五反田二丁目第3地区再開発勉強会スタート
平成27年 1月 東五反田二丁目第3地区再開発協議会発足
平成28年 3月 東五反田二丁目第3地区市街地再開発準備組合設立
令和元年 9月 事業者による開発計画（素案）説明会
11月 事業者から企画提案書提出

【都市計画手続きの経過と予定】

令和2年
1月17、19日 地区計画原案説明（出席者数：17日22人、19日7人）
1月17日～31日 地区計画原案公告・縦覧
3月18日 都市計画案説明会（出席者数：8人）
3月17日～31日 都市計画案公告・縦覧
7月20日 品川区都市計画審議会
8月上旬 都市計画決定・変更の告示（地区計画 防火地域及び準防火地域）
10月上旬 地区計画条例化、都市計画決定の告示（第一種市街地再開発事業）

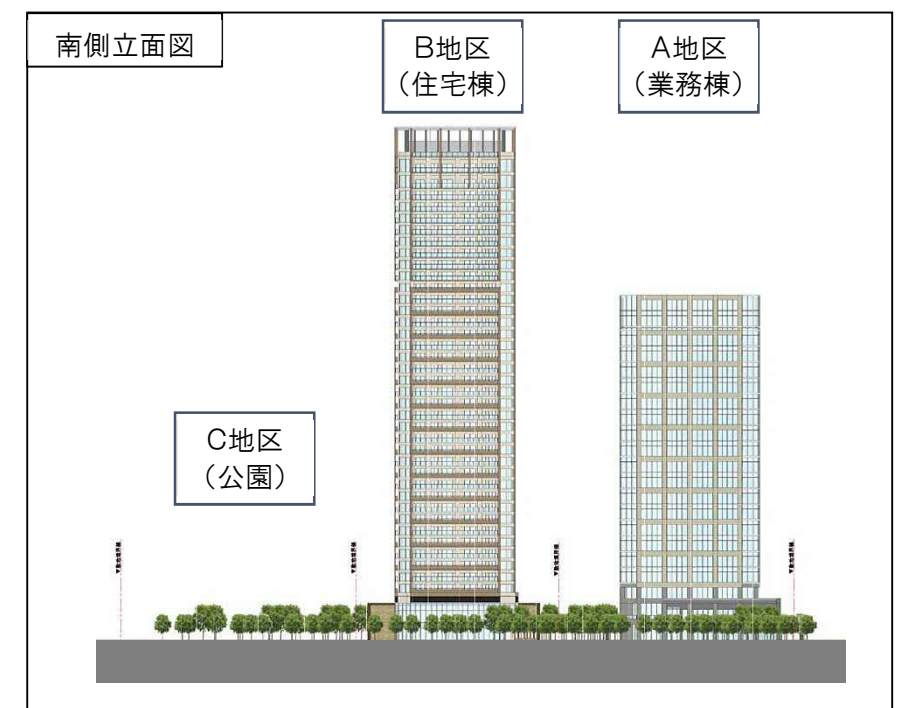
□大崎駅周辺地域 都市再生ビジョン
（平成16年）

『東京のものづくり産業をリードする拠点形成を担いつつ、多様な人々が共に、住み、働き、学び、親しみ、楽しむ都市』の形成を目標。



□東五反田地区更新計画
（平成4年）

道路整備による道路ネットワークの構築と歩道や緑道、歩道状空地等の整備による歩行者ネットワークの形成を目標。



都市計画の概要

■東五反田二丁目第3地区地区計画の決定（品川区決定）

促進区	再開発等	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考	
			公園	公園	約 1,500 ㎡	—	新設	
			その他の公共空地	緑道 1 号	6.5m	約 120m	新設	
				緑道 2 号	5m	約 150m	新設	
			緑道 3 号	6m	約 170m	新設		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	面積		
		道路	地区幹線道路 4 号	6m〔12m〕	約 185m	拡幅〔 〕は区域外を含む道路幅員		
			広場	約 700 ㎡	—	新設		
		その他の公共空地	貫通通路	6m	約 75m	新設		
	地区の区分		名称	A 地区		B 地区		C 地区
		面積	約 1.2ha		約 0.6ha		約 0.3ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制およ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 2 建築基準法別表第二(ぬ)項に指定されている建築物					
		建築物の容積率の最高限度	10 分の 65		10 分の 65 ただし、住宅の用途に供する部分の容積率は、100 分の 615 以上としなければならない。		—	
		建築物の容積率の最低限度	10 分の 30				—	
		建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 6					
		建築物の建築面積の最低限度	500 ㎡ ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りではない。					
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 ㎡ ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りではない。					
		壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。 1 歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分その他これらに類する建築物等の部分 2 公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの 3 地盤面下の部分				—	
		建築物等の高さの最高限度	115m		151m		—	
			平均地盤面からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分および装飾等の屋上突出物を含むものとする。					
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁またはこれに代わる柱の色彩は、品川区景観計画および東五反田地区景観形成ガイドラインで定められた基本方針に基づき、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、良好な都市景観の形成に十分に配慮したものとする。					

■防火地域及び準防火地域の変更（品川区決定）

変更箇所	変更前	変更後	面積
東五反田二丁目地内	準防火地域	防火地域	約 2.1ha

■東五反田二丁目第3地区第一種市街地再開発事業の決定（品川区決定）

施行区域面積	約 1.6ha					
公共施設の 配置及び規模	道 路	種別	名称	規模		備考
		幹線道路	地区幹線道路4号	幅員 6.0m(12.0m)、 延長 約 185m		拡幅 ()は区域外を含 む全幅員。
	公園及び 緑地	公園	公園	面積約 1,500 ㎡		新設
建築物の 整備	街区番号	建築面積	延べ面積 〔容積対象面積〕	主要用途	高さの制限	備考
	1	約 4,400 ㎡	約 70,000 ㎡ 〔約 59,800 ㎡〕	事務所、 店舗	高層部:A 115m 低層部:A 10m 低層部:B 20m	建築物の高さの 制限は、平均地 盤面からの高さと する。
	2	約 2,100 ㎡	約 41,000 ㎡ 〔約 28,900 ㎡〕	住宅	高層部:B 151m 低層部:B 20m	
建築敷地の 整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	1	約 9,200 ㎡	・ 道路および目黒川に面する部分に歩行者空間を設け、歩行者の安全性・快適性を確保する。 ・ 敷地内を貫通する歩行者通路を整備し、歩行者の回遊性の向上を図る。 ・ 目黒川沿いにまとまった公園や広場を整備し、市街地環境の向上を図る。 ・ 植栽等による緑豊かな街並みの形成を図る。			
	2	約 4,500 ㎡				
住宅建設の 目標	戸数	面積		備考		
	約 390 戸	約 25,700 ㎡		面積は、住戸専用面積		

