

東京都市計画再開発地区計画の変更（東京都決定）

変更：平成13.7.2 東京都告示第875号

都市計画品川駅東口地区再開発地区計画を次のように変更する。

名 称	品川駅東口地区再開発地区計画
位 置	港区港南一丁目、港南二丁目及び品川区北品川一丁目各地内
面 積	約 16.2ha
区域の整備及び開発に関する方針	<p>再開発地区計画の目標</p> <p>本地区は、芝浦・港南地域の南の拠点として、さらに山の手線東南部ゾーンの重要な地域核として位置づけられている。</p> <p>このため、本地区においては、都心に近い立地を活かした業務機能を中心に、居住機能も併せ持つアメニティ豊かな環境を形成する複合的な再開発地区として、地域社会の活性化並びに市街地環境の整備改善を図ることを目標とする。</p>
	<p>土地利用の基本方針</p> <p>地域の都市活動の中心として機能の集積と、アメニティの高い複合市街地を形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1) 地区全体にわたり、土地の高度利用を推進するとともに、公共空地や敷地内空地を一体的に計画し、大規模で安全、快適かつ緑豊かな歩行者空間の創出を図る。</p> <p>また、適切な歩行者動線と車両動線の分離や地域の供給処理施設の空間等の確保のため地下空間の有効な活用を図る。</p> <p>2) A-1地区は、業務機能を中心に地域の都市活動に関連する商業機能、文化・余暇機能、コミュニティ機能が複合した街区として整備する。</p> <p>3) A-2地区は、商業機能を中心に、業務機能、居住機能を持った街区として整備する。</p> <p>4) B-1、B-4地区は、業務機能、商業機能、宿泊機能に加え、居住機能等が複合した街区として整備する。</p> <p>5) 交通広場に面したB-2、B-3地区は、交通サービス機能と商業機能、業務機能などが複合して一体的に機能する地区として整備する。</p> <p>また、品川駅の東西を結ぶ東西自由通路の東側の受け皿として、周辺街区とネットワークされる歩行者専用通路の起点として整備する。</p>

公共施設等の整備の方針

- 1)品川駅東口の交通広場および周辺の都市計画道路とリンクするアクセス道路を都市施設として整備するとともに、それを補完する公共空地2を整備する。
- 2)大規模な歩行者空間の創出の核とするため、公共空地1を区域の中央部に配置するとともに、その両端に公園2、公園3を配置する。
また、交通広場北側に、隣接地の公開空地と連続して公園1を配置する。
- 3)歩行者交通動線から分離された適切な車両交通動線の確保のため、地下空間を有効に活用した地下車路ネットワークを整備する。
- 4)地区内及び周辺への良好な歩行者動線を確保するため、交通広場を起点に歩行者専用通路のネットワーク化を図る。
- 5)街区南側の道路側に、周辺への景観も考慮して緑地を設ける。

建築物等の整備の方針

- 1)建築物の壁面の位置の制限により公共空地、公園と一体となった大規模な歩行者空間の形成を図るほか、敷地周囲についても歩道と一体のゆとりある空間を確保する。
- 2)地下車路ネットワークを有効に活用し、適正な規模の駐車施設を整備する。
- 3)歩行者専用通路のネットワークを有効に活用し、複数の建築物の機能と空間の一体性を確保する。
- 4)地域の環境保全とエネルギーの効率的供給のため、地域冷暖房施設を設置し、周辺地域を含めた熱源の供給を行う。
- 5)緑のネットワークを形成し、地域の緑被率の向上を図るために、植栽を積極的に行う。
- 6)拠点地区にふさわしく、シンボル性の高い建築群によって特徴的な都市景観を形成する。

主要な公共施設の配置及び規模

名称	面積	備考	名称	面積	備考
公共空地1	約 7,800 m ²		公園1	約 2,150 m ²	
			公園2	約 1,500 m ²	
公共空地2	約 2,800 m ²		公園3	約 2,800 m ²	

再開発地区整備計画	位置		港区港南一丁目、港南二丁目及び品川区北品川一丁目各地内						
	面積		約 16.2ha						
	地区施設の配置及び規模		名称	面積	備考	名称	幅員	延長	備考
			緑地 1	約 600 m ²		地下車路	約 7 m以上	約 1,300m	
			緑地 2	約 600 m ²		歩行者専用通路	2.5～12m	約 1,510m	約 130m新設
			緑地 3	約 600 m ²		東西自由通路	20m	約 55m	
			緑地 4	約 1,180 m ²					
緑地 5			約 250 m ²	新設					
タクシー乗降場			約 800 m ²						
建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A-1地区		A-2地区		B-1地区		
		区分の面積	約 4.0ha		約 0.2ha		約 7.1ha この内住宅ゾーン（約 1.2ha）の配置は計画図表示のとおり。		
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二 (ち)項第4号に掲げるもの		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二 (ち)項第4号に掲げるもの		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二 (ち)項第4号に掲げるもの		

	(2)建築基準法別表第二 (り)項に掲げるもの	(2)建築基準法別表第二 (り)項に掲げるもの	(2)建築基準法別表第二 (り)項に掲げるもの ただし、住宅ゾーンについては、共同住宅及び居住者の共同の福祉又は利便に供する施設以外の建築物は建築してはならない。
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の91	10分の68 ただし、10分の60をこえる部分は住宅としなければならない。	10分の95 ただし、当該敷地内の建築物の地域冷暖房施設、防災用備蓄倉庫及び地下車路機械室(ダクトを含む)の部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合(10分の2を限度とする)は除く。 また、住宅ゾーンの建築物の延べ面積の住宅ゾーンの敷地面積に対する割合の最高限度は10分の61とし、この内10分の60以上を共同住宅としなければならない。
壁面位置の制限	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1)道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの。 (2)地下車路、地下駐車場の用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの。 (3)あずまや、その他の公共公益施設で、当該建築物の敷地内に存するもの。	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1)道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの。	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1)道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの。 (2)地下車路、地下駐車場の用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの。 (3)あずまや、その他の公共公益施設で、当該建築物の敷地内に存するもの。

地区の区分	区分の名称	B-2地区	B-3地区	B-4地区
	区分の面積	約 1.9ha	約 2.0ha この内小区画ゾーン（約 0.1ha）の配置は計画図表示のとおり。	約 1.0ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二 （ち）項第4号に掲げるもの (2)建築基準法別表第二 （り）項に掲げるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二 （ち）項第4号に掲げるもの (2)建築基準法別表第二 （り）項に掲げるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二 （ち）項第4号に掲げるもの (2)建築基準法別表第二 （り）項に掲げるもの	
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の90	10分の90 小区画ゾーンの建築物の延べ面積の当該敷地面積に対する割合の最高限度は10分の70とする。	10分の78	
壁面の位置の制限	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1)地下車路、地下駐車場の用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの。	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1)道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの。 (2)地下車路、地下駐車場の用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの。	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1)道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの。 (2)地区施設として設けられる歩行者専用通路で、当該建築物の敷地内に存するもの。 (3)3号壁面及び4号壁面における鉄道事業及び鉄道関連事業の用に供するもので居室を有さないもの。	

建築物の形態又は意匠の制限	(1) 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は原色をさけ、周辺環境と調和する色調とする。 (2) 屋外広告物は、都市景観を十分に配慮したものとする。
垣又はさくの構造の制限	建築物に付属する門又は塀の構造は、フェンス若しくは鉄さく等透視可能なものとし、ブロック又はこれに類するものは設置してはならない。

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に係る部分については、次の部分は床面積に算入しない。

- 1) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分。
- 2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
- 3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の3分の1）

「区域、整備計画区域並びに主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由：土地利用転換の動きにあわせて、土地の高度利用と都市機能の更新を誘導し、複合機能を備えた都市整備を図るため、再開発地区計画を変更する。

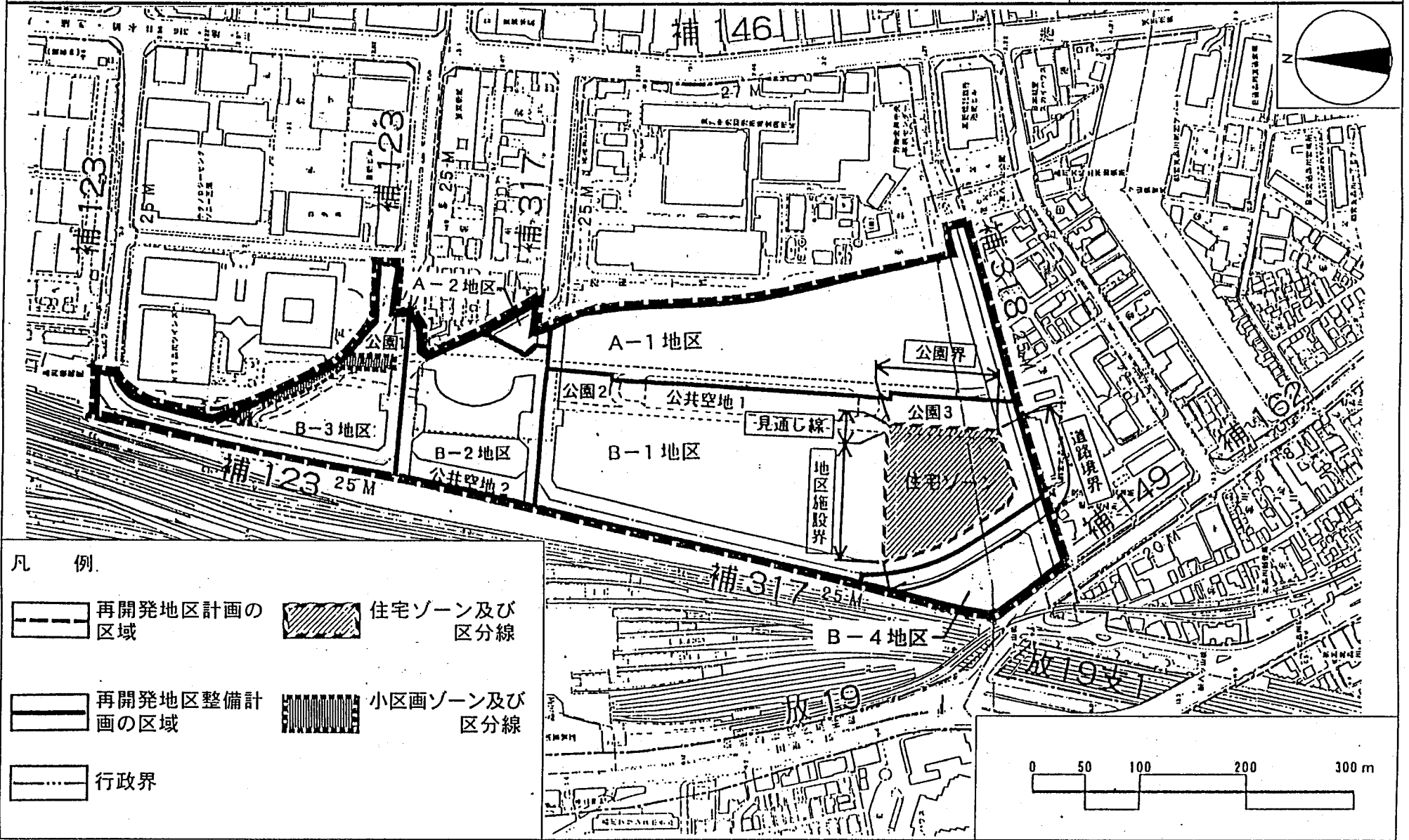
変更概要

名称		品川駅東口地区再開発地区計画			
事項		旧	新	摘要	
再開発地区整備計画	面積	約 15.2ha	約 16.2ha	B-4地区の追加、区域変更による面積増	
	地区施設の配置及び規模	緑地	緑地1 約 600㎡ 緑地2 約 600㎡ 緑地3 約 600㎡ 緑地4 約 1,180㎡	緑地1 約 600㎡ 緑地2 約 600㎡ 緑地3 約 600㎡ 緑地4 約 1,180㎡ 緑地5 約 250㎡	変更なし 変更なし 変更なし 変更なし B-4地区に新設
		歩行者専用通路	幅員 2.5m~12m 延長約 <u>1,380m</u>	幅員 2.5m~12m 延長約 <u>1,510m</u>	B-4地区に新設する分を追加 (デッキ上及び地盤上)
	地区の区分、名称、面積			<u>B-4地区 約 1.0ha</u>	B-4地区を追加
	建築物等に関する事項		—	計画書記載のとおり	

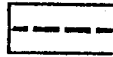

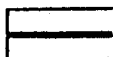


東京都市計画再開発地区計画
品川駅東口地区再開発地区計画

計画図(1)

(東京都決定)



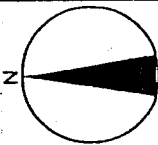
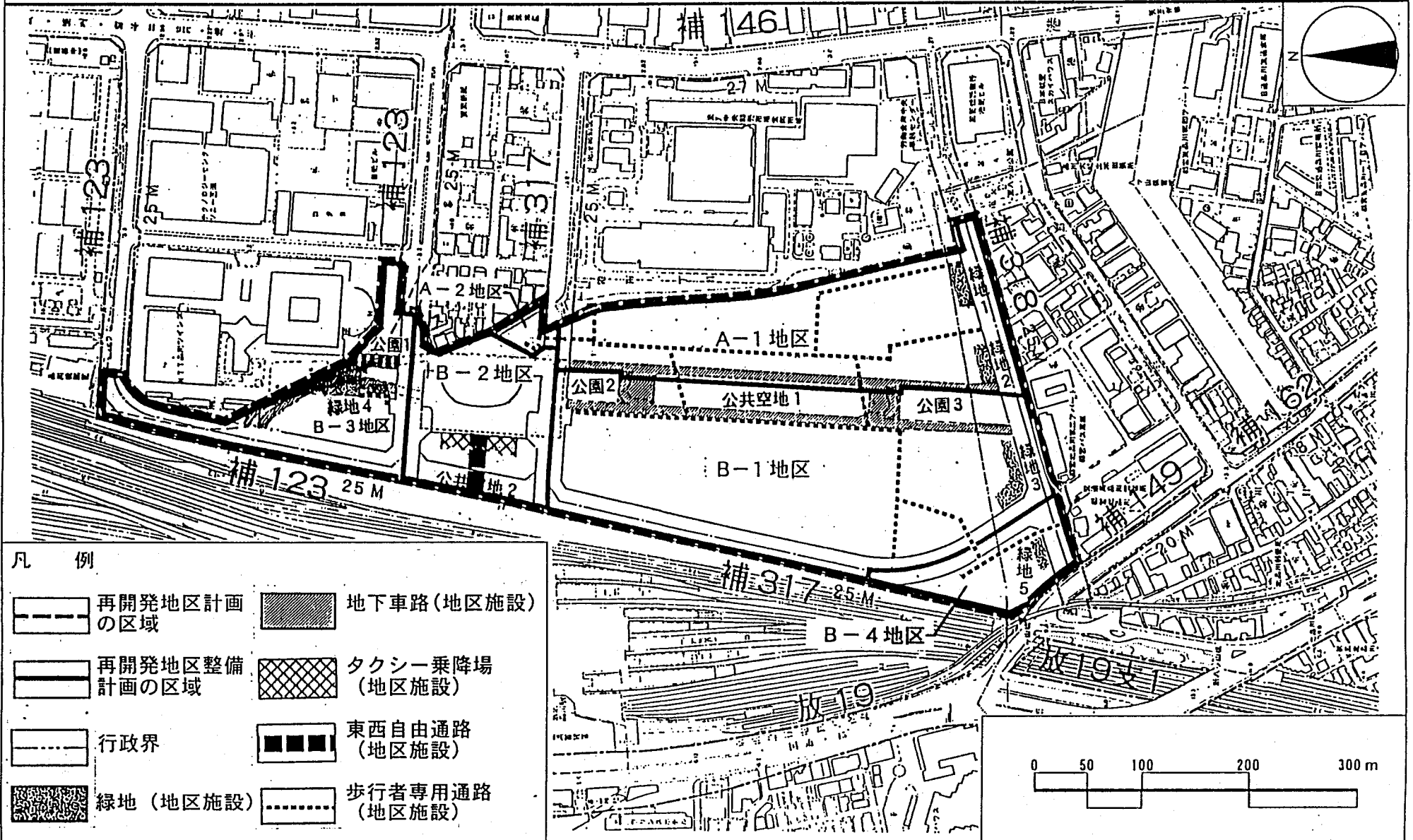
凡 例

- | | | | |
|---|------------------|---|-----------------|
|  | 再開発地区計画の
区域 |  | 住宅ゾーン及び
区分線 |
|  | 再開発地区整備計
画の区域 |  | 小区画ゾーン及び
区分線 |
|  | 行政界 | | |

東京都都市計画再開発地区計画
品川駅東口地区再開発地区計画

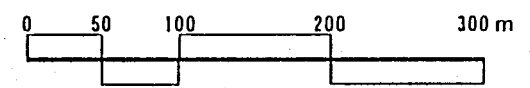
計画図(3)

[東京都決定]



凡 例

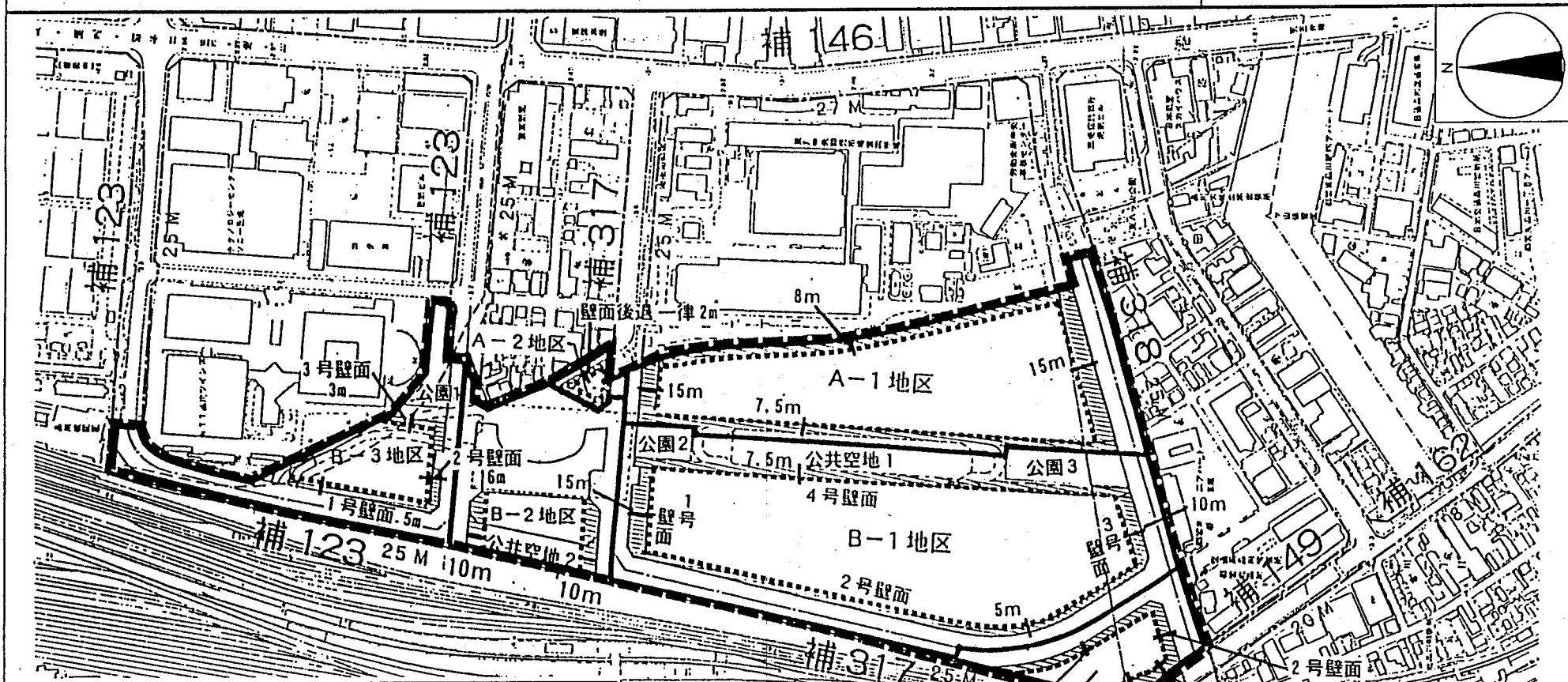
	再開発地区計画の区域		地下車路(地区施設)
	再開発地区整備計画の区域		タクシー乗降場(地区施設)
	行政界		東西自由通路(地区施設)
	緑地(地区施設)		歩行者専用通路(地区施設)



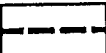

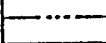

東京都市計画再開発地区計画
品川駅東口地区再開発地区計画

計画図(4)

(東京都決定)



凡例

-  再開発地区計画の区域
-  再開発地区整備計画の区域
-  行政界
-  壁面の位置の制限
(数字は後退距離を示す)

