

東五反田二丁目北地区における都市計画の決定ならびに変更

令和3年8月25日
第170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）
- 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、東五反田三丁目、北品川五丁目、北品川六丁目各地内

【区域面積】

約3.5ha

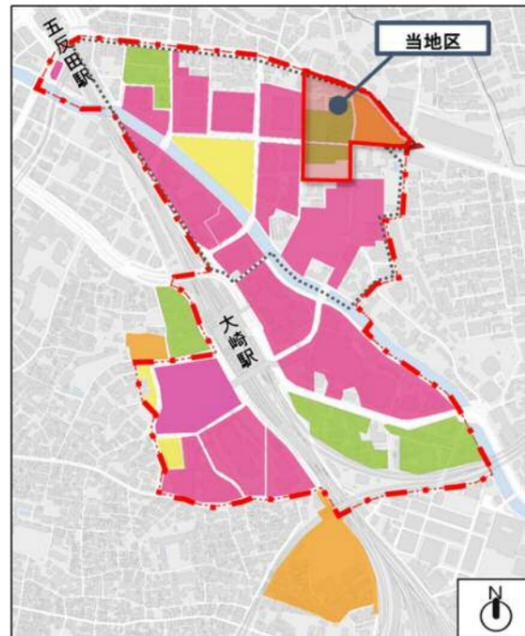
【用途地域等】

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】

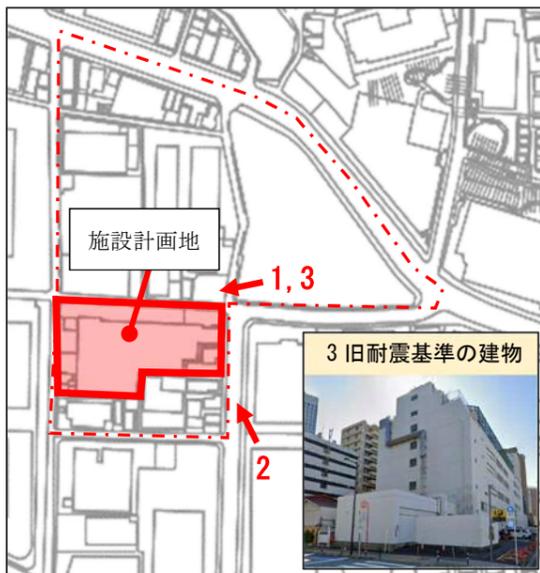
遊休地化した工場跡地や旧耐震基準の建築物がある東五反田二丁目北地区について、都市基盤整備にあわせて、土地の合理的かつ健全な高度利用により多様な都市機能の集積と緑豊かなオープンスペースを創出することで、良好な複合市街地の形成を図る。

【位置図および周辺開発状況】



凡例	
■	東五反田二丁目北地区
□	都市再生緊急整備地域
□	東五反田地区
■	完了地区
■	事業中地区
■	事業計画検討中地区
■	都市計画検討中地区

【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。



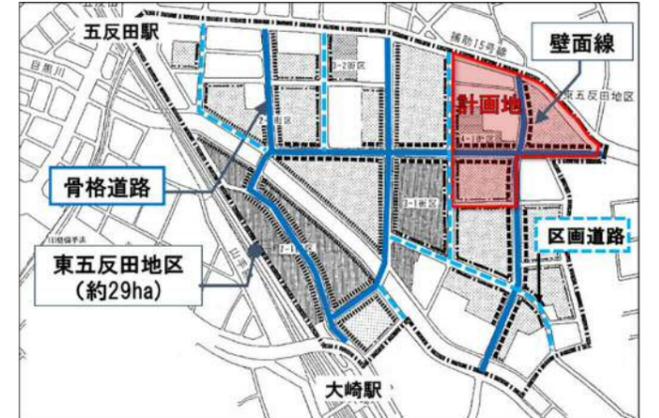
□大崎駅周辺地域 都市再生ビジョン （平成16年）

『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。

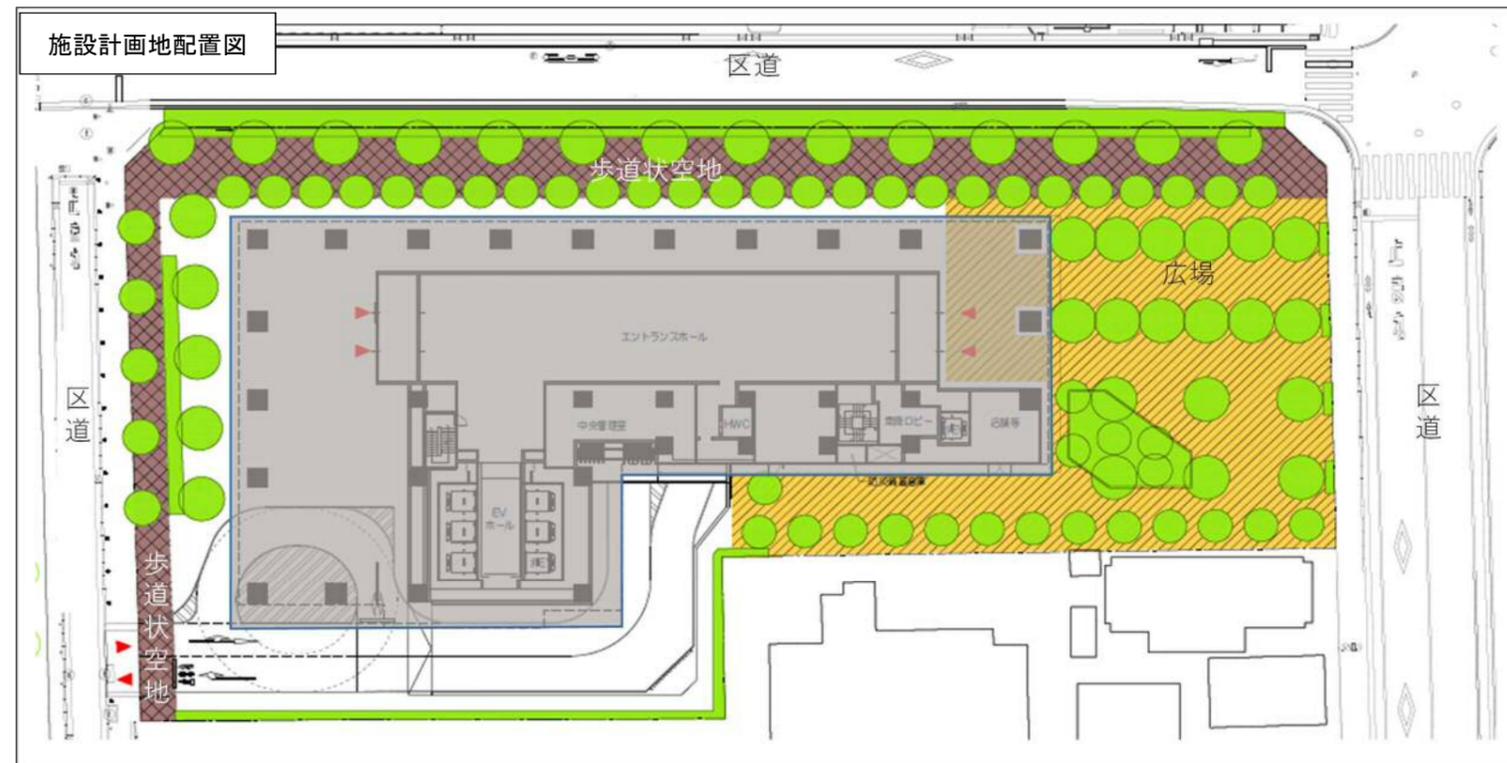


□東五反田地区更新計画 （平成4年）

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。



参考【施設計画概要】



敷地面積	約4,900㎡
延べ面積	約31,300㎡
計画容積率	約520%
主要用途	事務所
規模	地上14階 地下2階
建物高さ	約100m

【これまでの経緯】

令和3年2月 事業者による開発計画（素案）説明会
令和3年3月 事業者から企画提案書提出

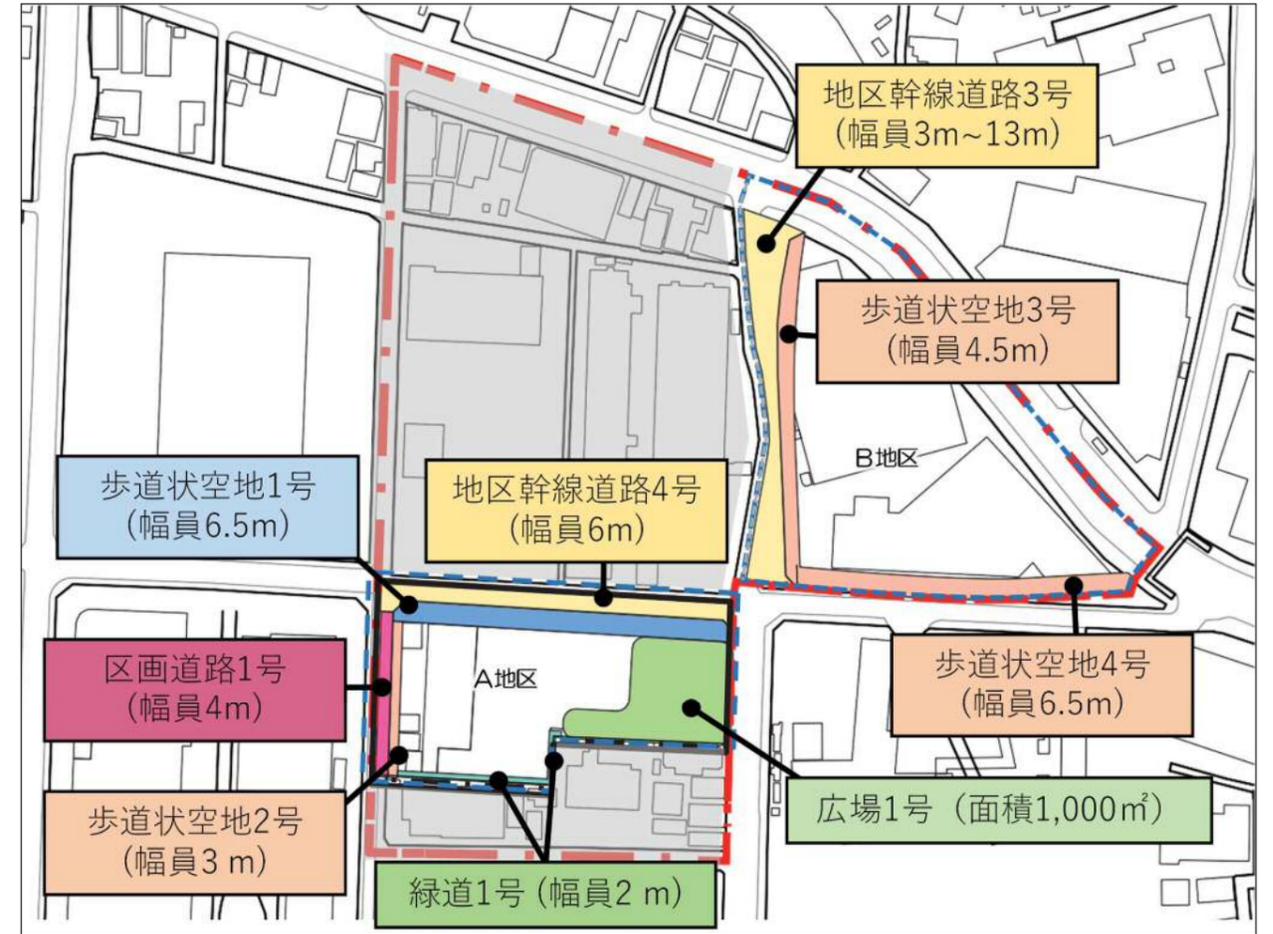
【都市計画手続きの経過と予定】

令和3年
5月18日 地区計画原案説明会（書面開催）資料送付
5月19日～6月2日 地区計画原案公告・縦覧
7月19日 都市計画案説明会（出席者数：13人）
7月16日～31日 都市計画案公告・縦覧
8月25日 品川区都市計画審議会
9月中旬（予定） 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）

都市計画の概要

■東五反田二丁目北地区地区計画の決定（品川区決定）

再開発等促進区	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
		その他の公共空地	歩道状空地1号	6.5m	約105m	新設
地区施設の配置及び規模	道路	種類	名称	面積及び幅員	延長	面積
		地区幹線道路3号	3~13m〔6~16m〕	約115m	拡幅〔〕は区域外を含む道路幅員	
		地区幹線道路4号	6.0m〔8.5m〕	約110m	拡幅〔〕は区域外を含む道路幅員	
	区画道路1号	4.0m〔8m〕	約50m	拡幅〔〕は区域外を含む道路幅員		
	その他の公共空地	広場1号	約1,000㎡	—	新設	
		歩道状空地2号	3.0m	約45m	新設	
		歩道状空地3号	4.5m	約110m	新設	
		歩道状空地4号	6.5m	約100m	新設	
		緑道1号	2.0m	約65m	新設	
	地区整備計画	地区の区分	名称	A地区		B地区
		面積	約0.6ha		約1.0ha	
建築物等の用途の制限		建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物および風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第10項までに規定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52	—			
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㎡	500㎡			
建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡	1,000㎡			
壁面の位置の制限		建築物の壁面また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、歩行者の安全を確保するために必要な上屋、庇の部分、その他これに類するものは、この限りではない。				
建築物等の高さの最高限度		100m	高さは、建築基準施工令第2条第1項第6号(ただし、同号ロの規定は除く)に定める高さとする。			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。					



凡例	
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	
～主要な公共施設～	
歩道状空地	
～地区施設～	
地区幹線道路	
区画道路	
歩道状空地	
広場	
緑道	

■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、北品川五丁目各区内	準防火地域	防火地域	約1.1ha