

議第376号

東京都市計画地区計画の決定

(広町地区)

(東京都決定)

東京都市計画地区計画の決定（東京都決定）

都市計画広町地区地区計画を次のように決定する。

名称	広町地区地区計画	
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	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR線・りんかい線・東急線の3路線が結節する大井町駅に近接した交通利便性の高い地区であるとともに、品川区役所等の行政機能が集積する、品川区の中心的な拠点となっている。一方で、大井町駅周辺はゆとりのある歩行者空間や歩行者滞留空間が不足しているほか、周辺道路との高低差や鉄道軌道による周辺市街地との分断、災害時避難可能な大規模オープンスペースの不足、憩いの空間や緑の不足などの課題を抱えており、区庁舎の老朽化に伴う庁舎機能再編とJR広町社宅跡地とが連携し、時代のニーズに応じた複合的な土地利用への転換によって、まちの課題へ取り組むことが求められている。</p> <p>「都市づくりのグランドデザイン」において、中枢広域拠点域南部に位置付けられており、業務、商業、宿泊、文化などが集積した拠点形成がまちの将来像として示されている。また、「大井町駅周辺地域まちづくり方針」においては、大井町駅周辺地域の中で先行的にまちづくりを牽引していく広町地区に位置付けられており、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防災機能を有する複合拠点を形成することや、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こと、駅とまちとが一体的に利用される交通結節拠点の形成、既成市街地と交通機能とをつなぐ歩行者ネットワーク形成などが整備方針として示されている。</p> <p>これらの課題と位置付けを背景とし、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。</p>	
び区域の整備・開発方針	土地利用の方針	<p>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、区を中心核にふさわしい複合拠点を形成する。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。また、必要な公共施設等の整備により、大井町駅周辺地区の拠点性を高めるとともに、周辺道路との高低差や鉄道軌道によって分断されている広町地区と周辺市街地とのつながりの強化を図る。</p>

<p>公共施設等の整備の方針</p>	<p>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。</p> <p>1 道路等の整備方針</p> <p>(1) 大井町地区と大崎地区とを結ぶ広域都市軸としての重要な地区幹線道路で、緊急輸送道路に指定されている都市計画道路補助線街路第163号線の未事業部分の一部拡幅整備を行う。</p> <p>(2) 土地利用転換に伴う新しい都市活動を支えるとともに、広町地区の円滑な交通処理を確保するため、区画道路を整備する。</p> <p>(3) 大井町駅の鉄道各線と多様な交通機関とをつなぐバリアフリーに対応した円滑な乗換え動線整備とあわせて北側駅前広場を整備する。</p> <p>2 オープンスペースの整備方針</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>3 歩行者ネットワークの整備方針</p> <p>(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。</p> <p>(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号の3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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
--------------------	---

	<p>公共施設等の整備の方針</p>	<p>(6) デッキレベルの歩行者専用通路1号と地上部の広場1号をつなぐ歩行者ネットワークとして、歩行者専用通路7号を整備する。</p> <p>4 自転車等駐車場の整備方針</p> <p>(1) 立会道路の歩行者ネットワーク強化のため、立会道路内のバイク駐車場を地区内に受け入れ、駅周辺に不足する自転車駐車場機能と合わせて自転車等駐車場約800㎡を整備する。</p> <p>5 歩道状空地の整備方針</p> <p>(1) 快適な歩行者空間形成のため、歩道と一体となった敷地内空地を確保する。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1 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。</p> <p>2 周辺市街地との調和に配慮した良好な市街地景観の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 都市のヒートアイランド現象の緩和に寄与するため、敷地内の緑化の推進や建築物の省エネルギー化、再生可能エネルギーの利活用等により、環境負荷低減に配慮した市街地環境の形成を図る。</p> <p>4 大井町駅及び周辺市街地を含む地域全体の防災力強化のため、帰宅困難者の一時滞在施設及び広域避難場所を整備するとともに、災害時に持続可能なエネルギーシステムを導入する。</p> <p>5 周辺道路への交通負荷の軽減やまちの低炭素化を図るため、地下駐車場間のネットワークを形成する駐車場車路を整備する。</p> <p>6 A-1地区で整備する宿泊の用途に供する部分は、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針による宿泊施設とする。</p> <p>7 大井町駅前の拠点となるA-1地区では高度利用を図るとともに、A-2地区では広場整備を行い良好な環境の創出を図るため、地区間で容積の適正配分を行う。</p> <p>8 B地区は区を中心核にふさわしい拠点形成のため高度利用を図るとともに、周辺市街地とのバランスに配慮し、にぎわい連携、回遊性の向上を図るため、地区内で適正な容積率設定を行う。</p> <p>9 大井町駅の拠点性を高める鉄道各線の駅と多様な交通機関とをつなぐ北側駅前広場の上空を活用して建築物等の整備を行うため、地区整備計画において立体道路に関する事項を定める。</p>

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	<p>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を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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 				
	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
		道路	区画道路1号	16m～19m	約350m	新設
			区画道路2号	16m～17m	約70m	新設
			北側駅前広場	約3,100㎡	—	新設、立体道路
		その他の公共空地	広場1号	約4,600㎡	—	新設 にぎわい形成等に寄与する建築物等約600㎡を含む範囲とする。
			駅前歩行者広場1号	約1,000㎡	—	新設、デッキレベル
	駅前歩行者広場2号		約3,400㎡	—	新設、地上及びデッキレベル階段、昇降施設等を含む。	

再開発等促進区	主要な公共施設の配置及び規模		その他の公共空地	歩行者専用通路1号	6～17m	約430m	新設 階段、昇降施設等を含む。	
				歩行者専用通路2号	5m	約15m	新設 鉄道高架橋脚等を含む。	
地区整備計画	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					
	地区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	広場2号	約450㎡	—	新設、デッキレベル	
				歩行者専用通路3号	12m	約10m	新設	
				歩行者専用通路4号	5m	約10m	新設 鉄道高架橋脚等を含む。	
				歩行者専用通路5号	3m	約100m	新設	
				歩行者専用通路6号	3m	約90m	新設	
				歩行者専用通路7号	4m	約50m	新設	
				歩道状空地1号	3m	約30m	新設	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A-1地区			A-2地区		
		面積	約2.6ha			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		10分の93 ただし、宿泊の用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。			10分の10		
建築物の容積率の最低限度		10分の20			—			

建築物等に関する事項	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、この限りではない。	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。			
	地区の区分	名称	B-1地区	B-2地区	C地区
		面積	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	—				
建築物の容積率の最低限度	—				
建築物の高さの最高限度	—				
建築物の敷地面積の最低限度	—				
壁面の位置の制限	—				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	—	—
	立体道路制度に関する事項	道路の名称	北側駅前広場		
		重複利用区域	計画図表示のとおり		
	建築物等の建築又は建設の限界	計画図表示のとおり			

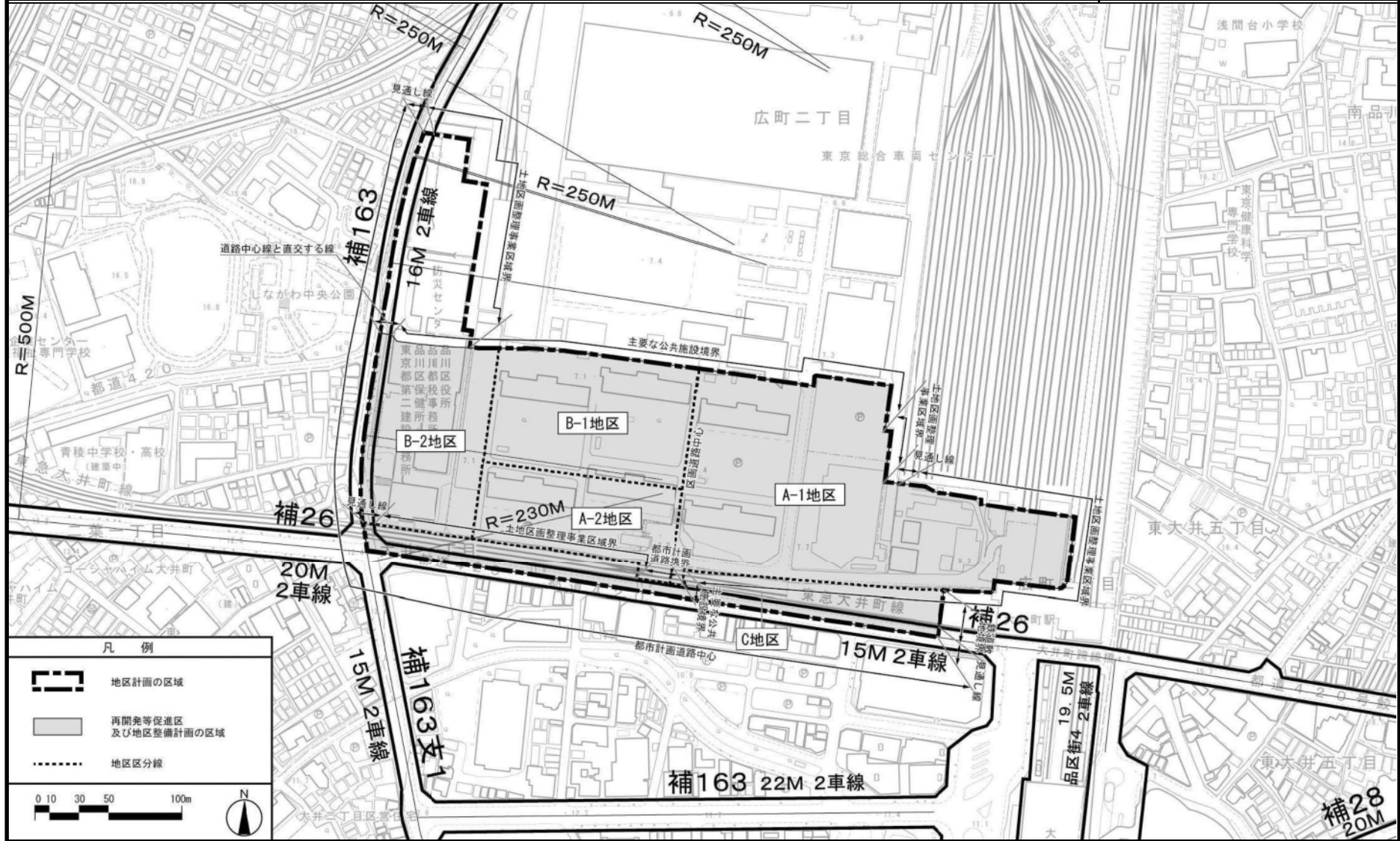
1 建築物の容積率の最高限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日 15都市建市第282号）II3（1）の用途に供する部分を除くことができる。

「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、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、地区の区分、壁面の位置の制限、重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界は、計画図表示のとおり」

理由：土地区画整理事業による土地利用転換に併せて、公共施設を整備しつつ、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り、計画的複合市街地を形成するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 広町地区地区計画 計画図 1

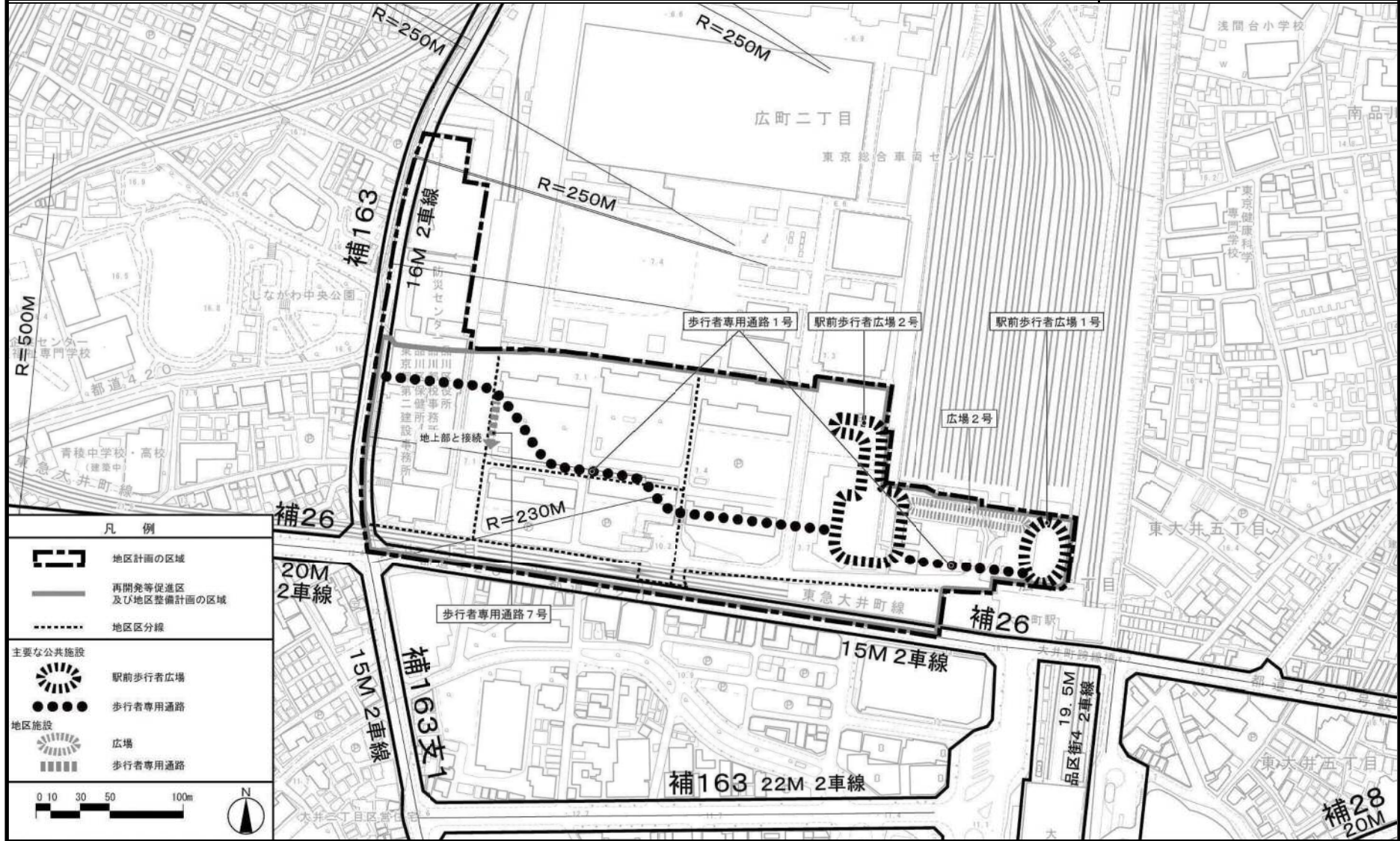
[東京都決定]



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2, 500）を使用（3都市基交第217号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第38号、令和3年5月13日

東京都市計画地区計画 広町地区地区計画 計画図 2-1 【デッキ部】

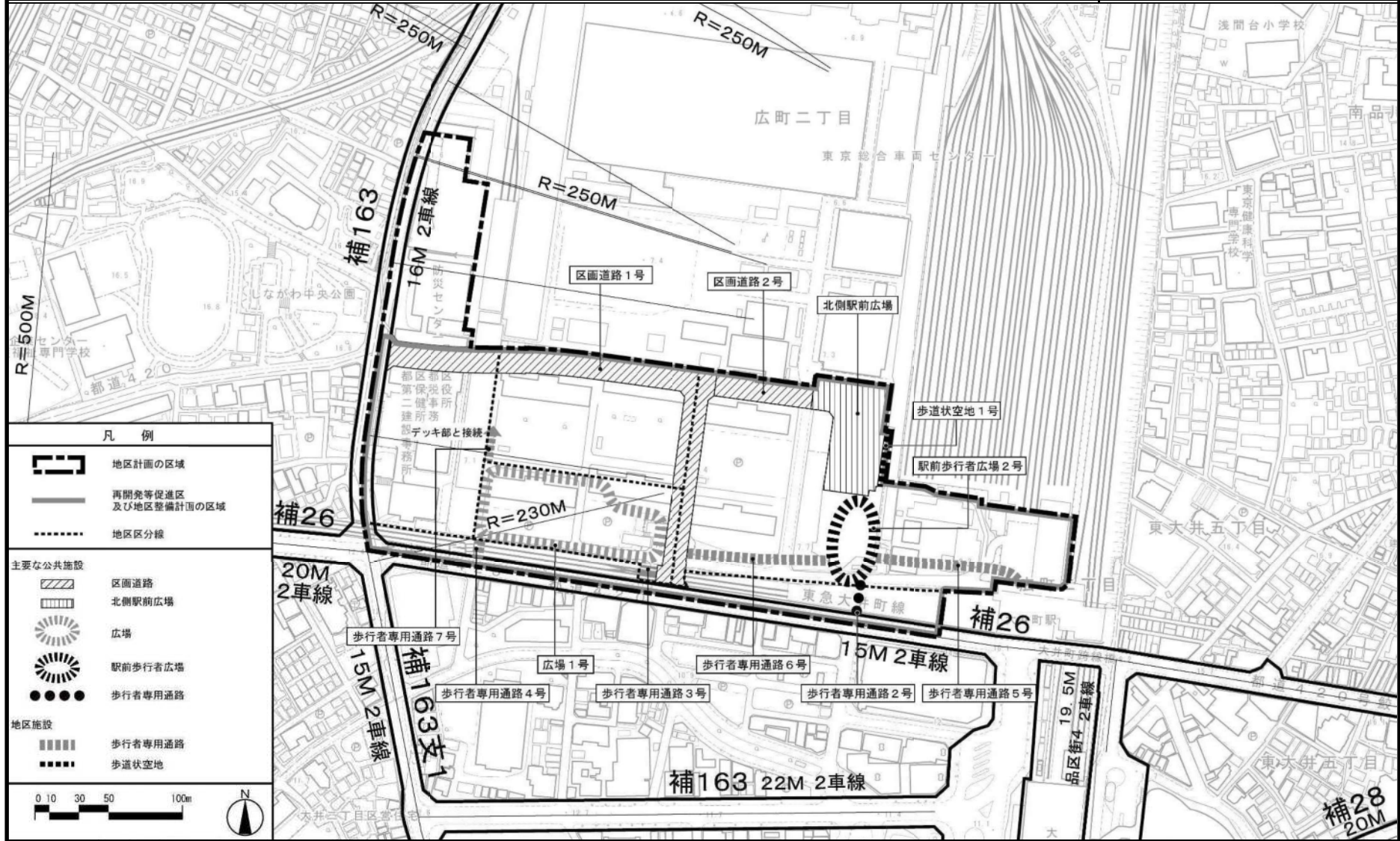
[東京都決定]



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第217号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第38号、令和3年5月13日

東京都市計画地区計画 広町地区地区計画 計画図 2-2 【地上部】

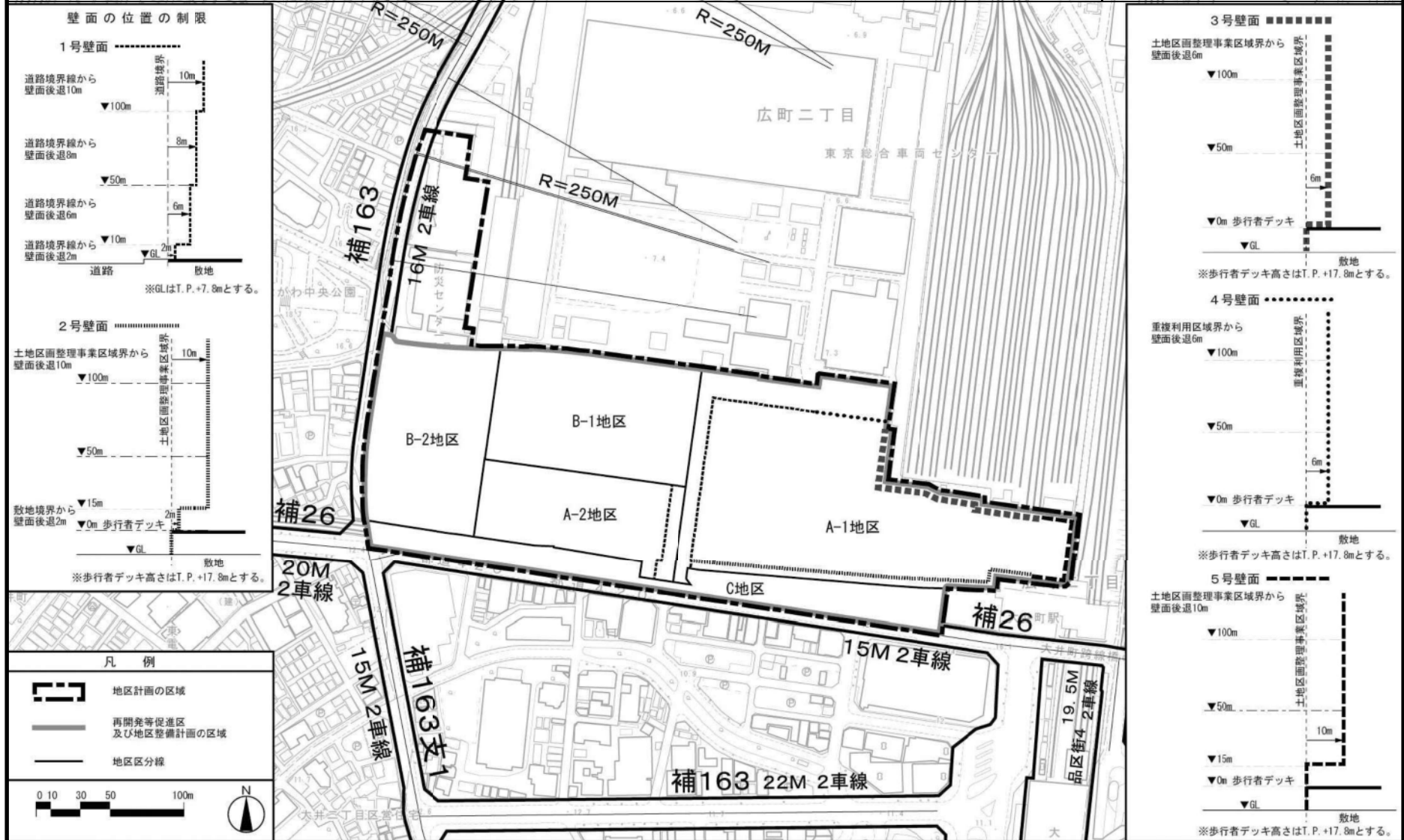
[東京都決定]



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第217号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第38号、令和3年5月13日

東京都市計画地区計画 広町地区地区計画 計画図 3

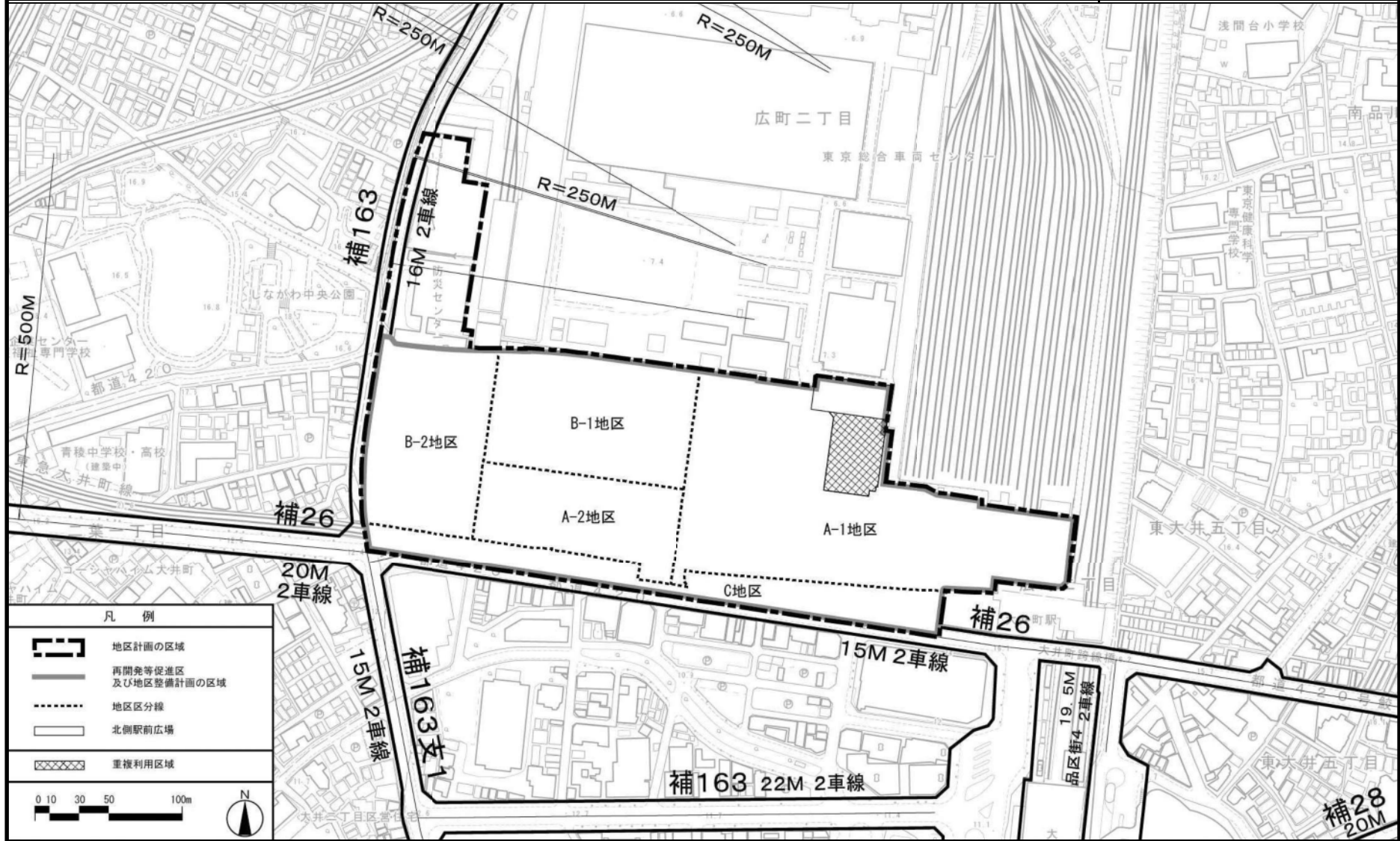
[東京都決定]



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第217号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第38号、令和3年5月13日

東京都市計画地区計画 広町地区地区計画 計画図 4-1

[東京都決定]



東京都市計画地区計画 広町地区地区計画 計画図 4-2

[東京都決定]

