

広町地区における都市計画の決定ならびに変更

令和3年10月18日
第171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 (東京都決定)
- 用途地域 …… 変更 (東京都決定)
- 防火地域及び準防火地域 …… 変更 (品川区決定)
- 土地地区画整理事業 …… 決定 (品川区決定)

【計画地の位置】 品川区広町二丁目、大井一丁目及び二葉一丁目各地内

【区域面積】 約 7.1ha

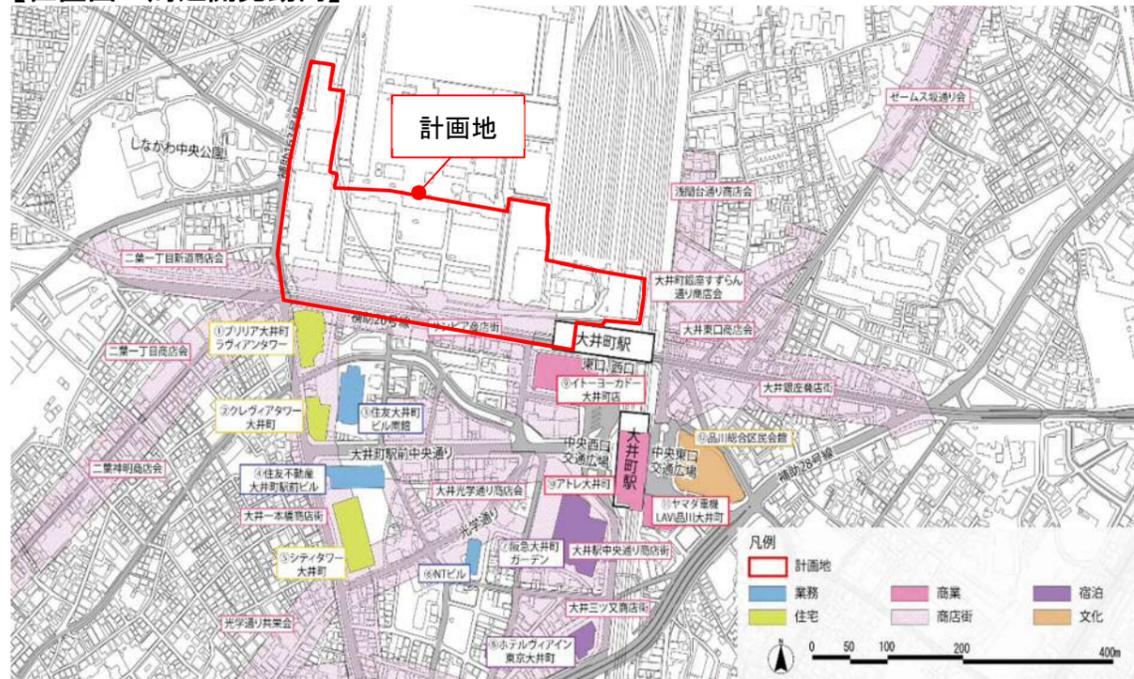
【用途地域等(現況)】

| 用途地域 | 指定容積率 | 建蔽率 | 防火・準防火地域 | 高度地区 | 日影規制 |
|-----------|-------|-----|----------|------|-------|
| 商業地域 | 500% | 80% | 防火地域 | - | - |
| 商業地域(路線式) | 600% | 80% | 防火地域 | - | - |
| 第一種住居地域 | 200% | 60% | 準防火地域 | - | 4-2.5 |
| 準工業地域 | 200% | 60% | 準防火地域 | - | - |

【背景・目的】

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。

【位置図・周辺開発動向】



【上位計画】

- 大井町駅周辺地域まちづくり方針(令和2年)
 - ◇ 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。
 - ◇ 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。
 - ◇ 広町地区を大井町駅周辺地域全体におけるまちづくりの牽引役として実践誘導することで、周辺地区への波及効果を生み出し、段階的なまちづくりにつなげる。

【施設計画概要】

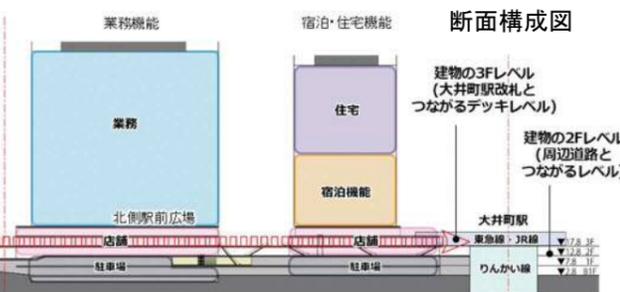
配置図



A地区建築概要

| | A-2地区 | A-1地区 |
|------|------------------------|--------------------------|
| 計画地 | 品川区広町二丁目・大井一丁目他 | |
| 敷地面積 | 約 7,090 m ² | 約 22,340 m ² |
| 延床面積 | 約 9,000 m ² | 約 250,000 m ² |
| 主要用途 | 商業、駐車場等 | 業務、宿泊、住宅、商業、駐車場等 |

断面構成図



【これまでの経緯】

- 平成30年7月 品川区とJR東日本の間で「広町地区におけるまちづくりの推進に関する協定書」締結
- 令和3年3月 事業者による開発計画説明会
- 令和3年5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 7月12日
- 7月13日～26日
- 9月27日
- 9月27日～10月11日
- 10月18日
- 10月26日
- 11月下旬
- 令和4年 3月下旬

- 地区計画原案説明会 (出席者数: 19人)
- 地区計画原案公告・縦覧
- 都市計画案説明会 (出席者数: 62人)
- 都市計画案公告・縦覧
- 品川区都市計画審議会
- 東京都都市計画審議会《予定》
- 都市計画決定・変更の告示《予定》
- (地区計画/用途地域/防火地域及び準防火地域/土地地区画整理事業)
- 地区計画条例化《予定》

都市計画の概要

令和3年10月18日
第171回品川区都市計画審議会資料

■広町地区地区計画の決定（東京都決定）

| 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 |
|---------|----------------|----|-----------|---------|-------|--------------------------------------|
| | | 道路 | 区画道路1号 | 16m~19m | 約350m | 新設 |
| | | 道路 | 区画道路2号 | 16m~17m | 約70m | 新設 |
| | | 道路 | 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 |
| | | | 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 |
| | | | 歩行者専用通路3号 | 12m | 約10m | 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 | 備考 |
| | | | 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 |

| 地区区分 | 名称 | A-1地区 | A-2地区 | B-1地区 | B-2地区 | C地区 |
|----------------------|---|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| | 面積 | 約2.6ha | 約0.8ha | 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 | 10分の93 ただし、宿泊の用途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随する屋根、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。 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。 | | | | | |

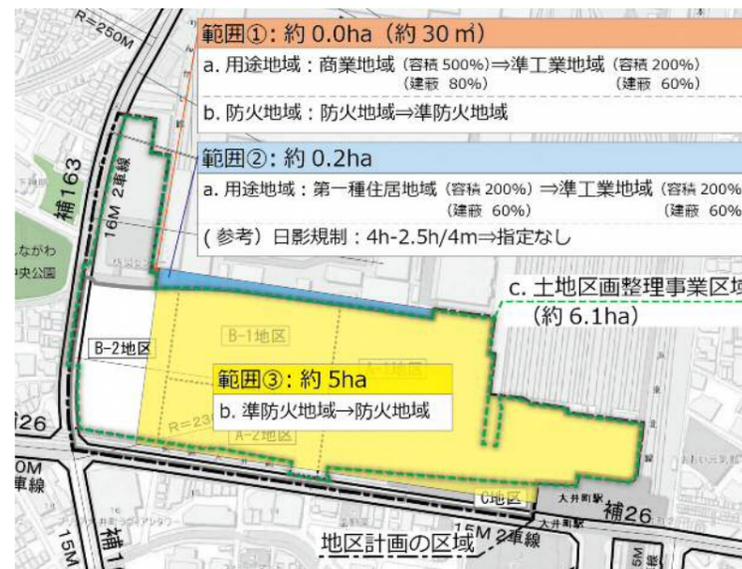
・主要な公共施設・地区施設 ＜デッキ部＞



＜地上部＞



■その他の都市計画



- a. 用途地域の変更（東京都決定）**
- 公共施設等の整備と土地利用上の観点から計画地北側の区域の用途地域を変更する

- b. 防火地域及び準防火地域の変更（品川区決定）**
- 土地利用上及び都市防災上の観点から防火地域及び準防火地域を変更する。

- c. 広町二丁目土地区画整理事業（品川区決定）**
- 公共施設と宅地の整備のため土地区画整理事業の区域を決定する。
 - 整備する主な公共施設
 - 区画道路（幅員16m）
 - 北側駅前広場（面積約3,100㎡）

- （参考）日影規制の変更（東京都決定）**
- 土地利用上の観点から、計画地北側の日影規制対象区域の変更を行う。