西五反田七丁目における都市計画の決定ならびに変更

令 和 ４ 年 ３ 月 ２ ４ 日
第１７３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）
□高度利用地区　　・・・変更（品川区決定）

【計画地の位置】品川区西五反田七丁目地内

【区域面積】　約 3.2ha

【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	700%	80%	防火地域	–	–
商業地域（路線式）	800%	80%	防火地域	–	–

【背景・目的】

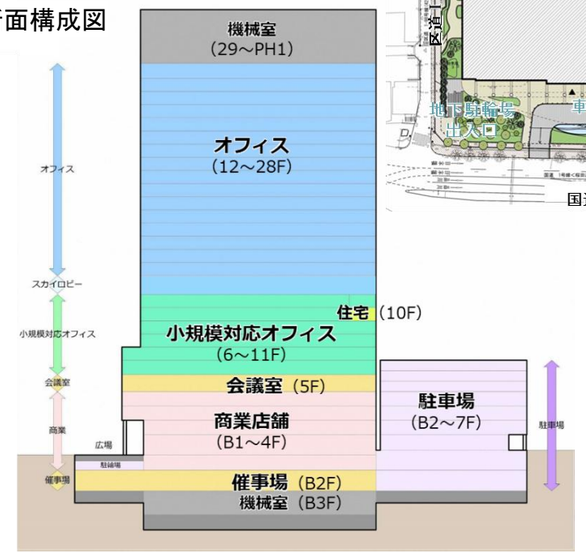
本地区は五反田駅の南西に位置し、上位計画において五反田らしい魅力とにぎわいのあるまちづくりを促進するにぎわい拠点の一つに位置づけられており、建築物の建替えを通じて土地の合理的かつ健全な高度利用の促進により商業・業務機能の再編・強化を図る。さらに、地域に不足する公園、広場等を整備する。

【施設計画概要】

所在地（住居表示）	東京都品川区西五反田七丁目 22 番 17 号
敷地面積	約 21,536 ㎡
建築面積	約 15,000 ㎡
延床面積	約 276,000 ㎡
容積対象床面積	約 218,000 ㎡
計画容積率	約 1,012%
主要用途	オフィス、商業店舗、催事場、住宅、駐車場
建物高さ	地盤面から約 150m
規模	地上 30 階、地下 3 階

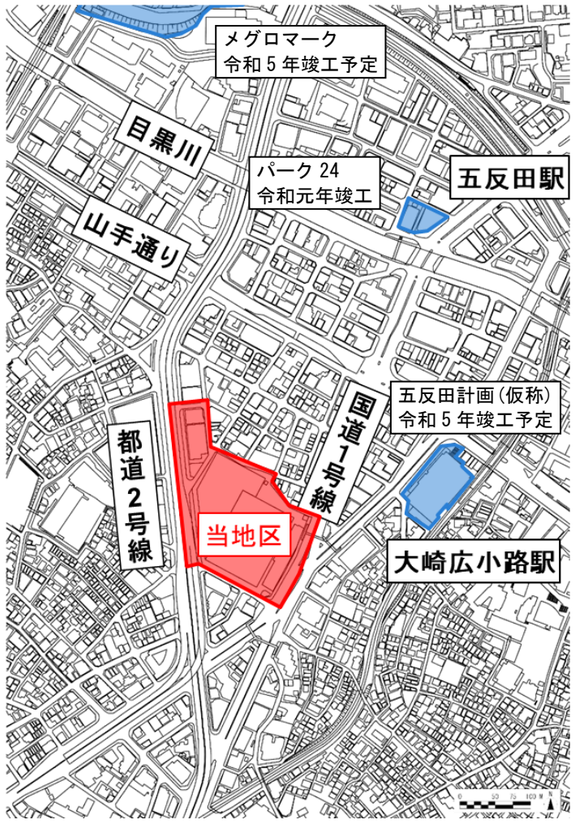
配置図

断面構成図



整備イメージ

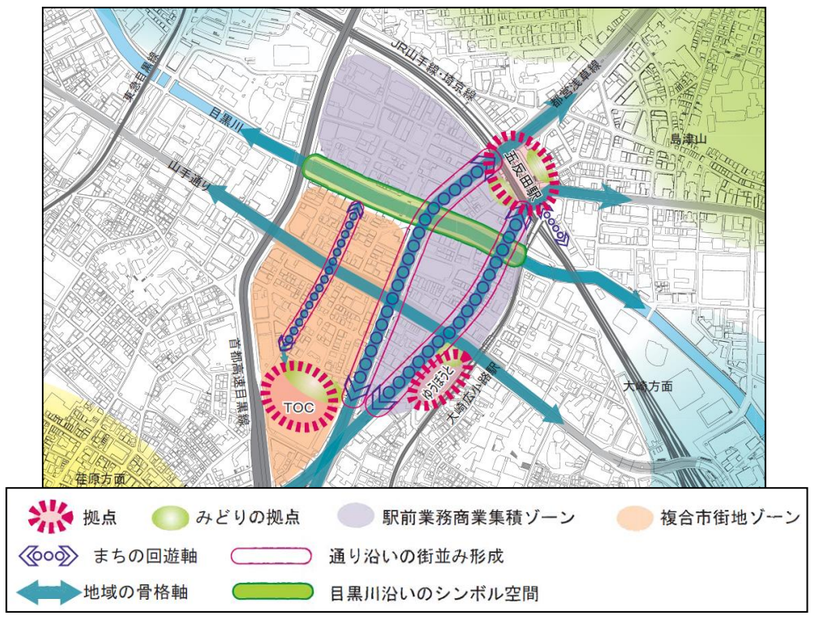
【位置図・周辺開発動向】



【上位計画】

○五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン（平成 23 年）

・TOC の機能更新に際し、商業を中心に業務、交流といった多様な機能を拡充し、にぎわい活動の拠点を形成する。
・国道１号線および目黒川周辺から当地区への回遊動線を受け止める広場等を、まとまったみどりの拠点として整備する。
・都心の玄関口となる五反田にふさわしいランドマーク性の感じられる景観を形成する。



【これまでの経緯】

平成23年	五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン策定
令和 3年 9月25・27日	事業者による開発計画説明会
10月27日	事業者より都市計画の検討書提出

【都市計画手続きの経過と予定】

令和 3年12月14日～28日	地区計画原案公告・縦覧
12月20日	地区計画原案説明会（出席者数：6人）
令和 4年 2月24日～3月10日	都市計画案公告・縦覧
2月25日	都市計画案説明会（出席者：12人）
3月24日	品川区都市計画審議会
4月上旬	都市計画決定・変更の告示《予定》
6月下旬	地区計画条例化《予定》

都市計画の概要

令　和　４　年　３　月　２　４　日
第１７３回品川区都市計画審議会資料

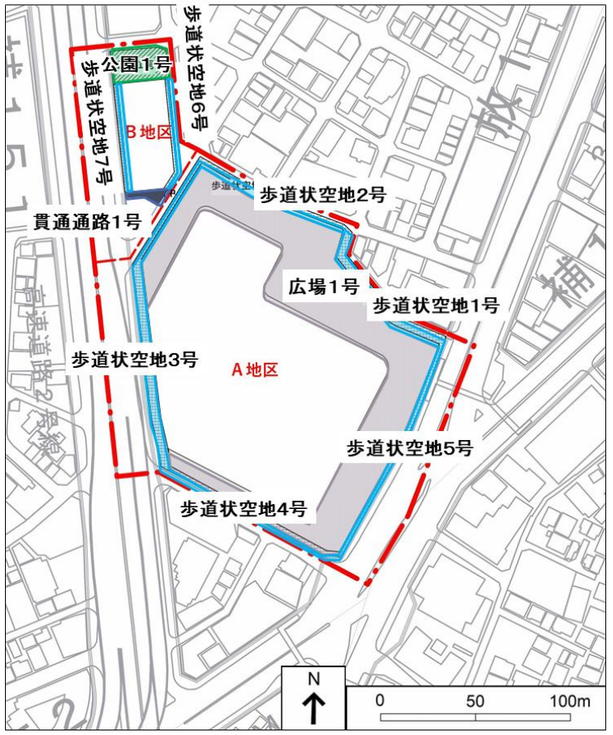
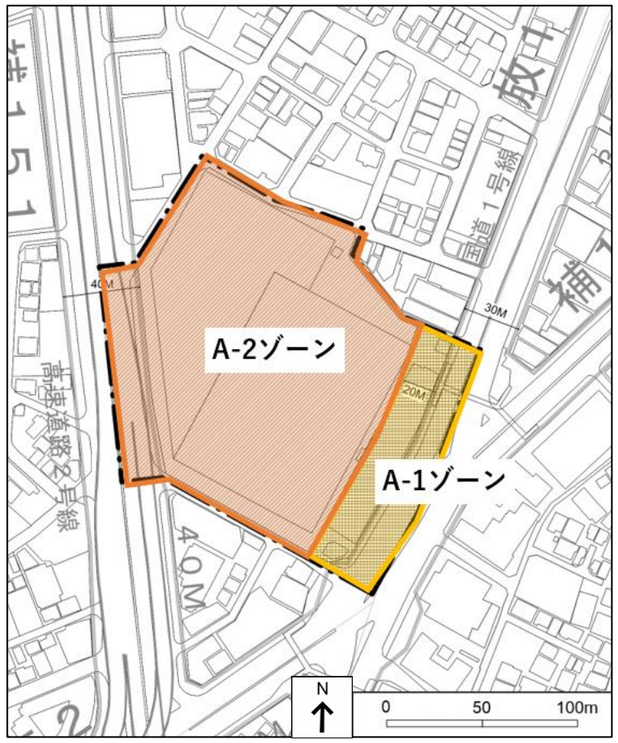
■西五反田七丁目地区地区計画の決定（品川区決定）

地区整備計画	位　置		品川区西五反田七丁目地内			
	面　積		約 3.2 ha			
	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
		公　園	公園１号	約 500 ㎡	—	新設（B 地区）
		その他の公共空地	広場１号	約 6,350 ㎡	—	新設（A 地区） 左記面積はピロティ及びアトリウム等の屋内空間を含む。 左記面積は巡査派出所、駐車場車路及び出入口、換気塔、避難階段等を除く
			歩道状空地１号	5.0m	約 80m	新設（A 地区）
			歩道状空地２号	2.5m	約 150m	新設（A 地区）
			歩道状空地３号	5.0m	約 100m	新設（A 地区）
			歩道状空地４号	2.5m	約 100m	新設（A 地区）
			歩道状空地５号	2.0m	約 120m	新設（A 地区）
			歩道状空地６号	2.0m	約 50m	新設（B 地区）
			歩道状空地７号	2.0m	約 50m	新設（B 地区）
			貫通通路１号	3.0m	約 20m	新設（B 地区）
	建築物等に関する事項	地区の区分　名　称	A 地区			B 地区
		地区の区分　面　積	約 2.7ha			約 0.5ha
		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」第２条第６項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。			
		建築物の敷地面積の最低限度	500 ㎡ ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。			－
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	A 地区では、にぎわいゾーンのシンボルとなる都市景観形成を図るため、広域幹線道路の交差点付近という立地特性を踏まえ、国道１号線沿道において低層部の張出しやデザインの切替え等を行うなど、周辺市街地と調和する街並み景観のデザインに配慮する。			
		壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱は、計画図に示す道路境界もしくは敷地境界から定める壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。 ● 落下物防止のための庇、歩行者の快適性・安全性を高めるために設ける上屋、庇及びこれを支える柱、手すり並びにその他これらに類するもの ● 自動車駐車場及び自転車駐車場の車路並びに出入口の上部に設置される庇の部分 ● 公園施設、巡査派出所等の公益上必要なもの（別途代替となる歩行者空間を確保したものに限る）			

■高度利用地区の変更（品川区決定）

種類（地区名・区分）		面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
高度利用地区（西五反田七丁目地区）	A-1ゾーン	約０．５ha	１１０／１０	４０／１０	５／１０	５００㎡	５ｍ、２．５ｍ、２ｍ
	A-2ゾーン	約２．２ha	１００／１０	４０／１０	５／１０	５００㎡	５ｍ、２．５ｍ

地区計画の区域と地区施設



高度利用地区の区域と地区区分