

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（素案）

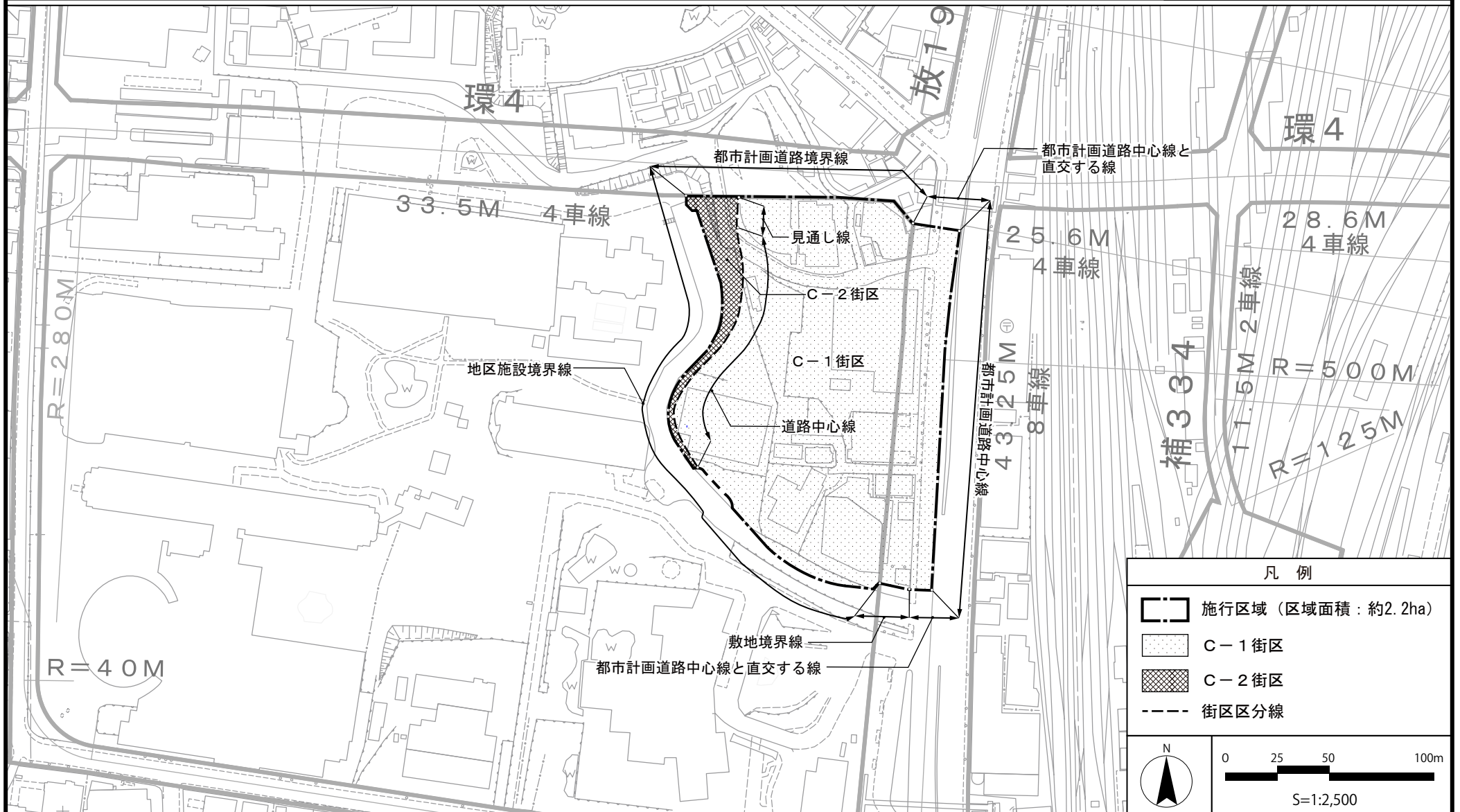
都市計画高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約2.2ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模		備 考
		幹線街路	放射第19号線	別に都市計画において定めるとおり		拡 幅
		地区内道路	歩行者専用道路	幅員4.0～10m、延長約190m		新 設
			アクセス車路	幅員約8.0m、延長約130m		新 設 建築敷地と重複する区域において立体的な範囲を設定
建築物の整備	街 区	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備 考
	C-1街区	約12,800㎡	約194,000㎡ [約158,000㎡]	事務所、店舗、住宅等	高層部 : 160m 中層部 : 50m	建築物の高さは T.P.+5.0mからによる。 立体道路制度を活用し建築物等の整備を行う。
	C-2街区	約160㎡	約170㎡ [約160㎡]	集会場	低層部 : 12m	建築物の高さは T.P.+14.0mからによる。
建築敷地の整備	街 区	建築敷地面積	整備計画			
	C-1街区	約16,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・品川駅や周辺市街地からの人の流れを受け止める広場を整備する。 ・地区内外の回遊性を強化する歩行者通路を整備する。 ・崖の安全性向上や良好な景観形成を図る緑地を整備する。 ・C-1街区において幹線街路や歩行者専用道路等の境界線から壁面を後退させる。 ・建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を越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はこの限りではない。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等及びこれらに設置される屋根、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に設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの (3) 煙突、給排気施設の部分 			
	C-2街区	約580㎡				
参考		再開発等促進区を定める地区計画区域（品川駅西口地区）内にあり。				

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、国際交流拠点にふさわしい複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

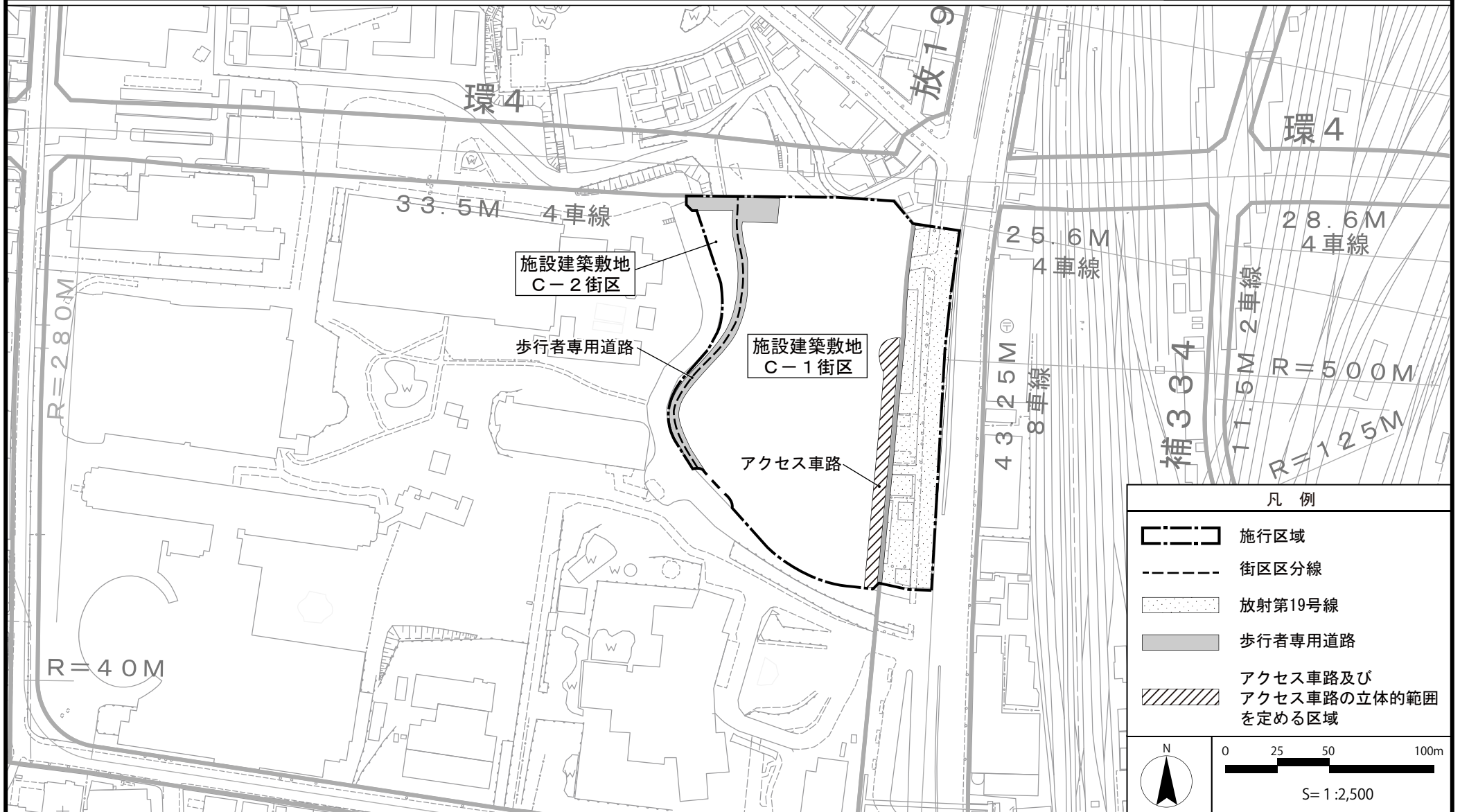
東京都市計画第一種市街地再開発事業 高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業 計画図1 (施行区域図)



この図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基交著第60号・3都市基交測第37号(承認番号) 3都市基街都第172号、令和3年8月26日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

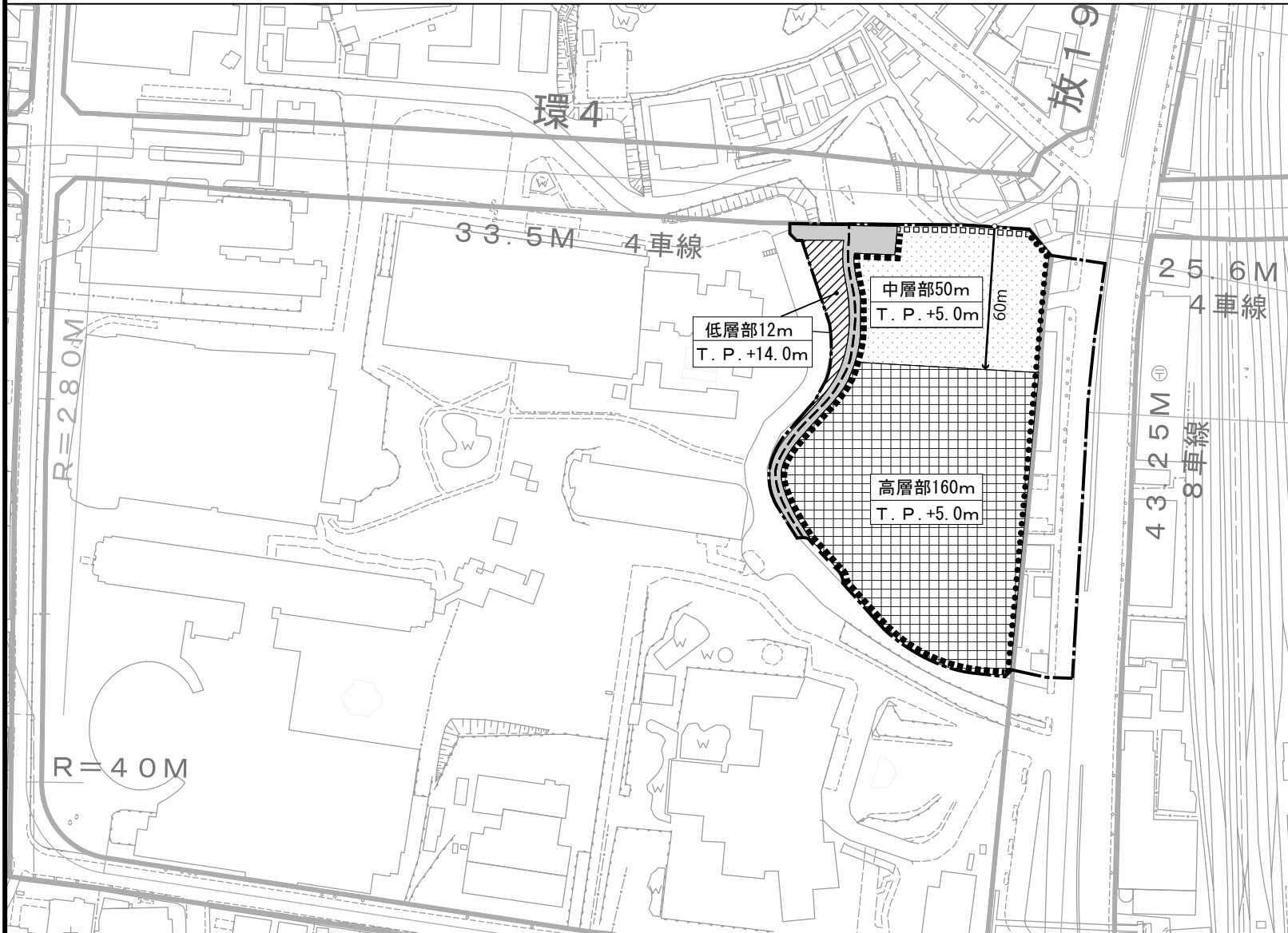
高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業 計画図2 (公共施設の配置及び街区の配置図)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基交著第60号・3都市基交測第37号(承認番号) 3都市基街都第172号、令和3年8月26日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業 計画図3(建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限図)



凡 例

施行区域
 街区分界線

【建築物の高さの限度】

高層部 (160m以下とする。)
 中層部 (50m以下とする。)
 低層部 (12m以下とする。)

高層部160m 上段：建築物の高さの限度
 T. P. +5.0m 下段：建築物の高さの基準点

【壁面の位置の制限】

GLは道路境界線の高さとする。

1号壁面 ●●●●●●●●

▼都市計画道路境界線

GL+100m以上
壁面後退 10m

GL+50m以上
壁面後退 8m

GL+10m以上
壁面後退 6m

GL+10m未満
壁面後退 2m

2号壁面 ■■■■■■■■

▼敷地境界線

壁面後退 2m

3号壁面 |○○○○○○○○○|

▼都市計画道路境界線

GL+50m以上
壁面後退 50m

GL+10m以上
壁面後退 6m

GL+10m未満
壁面後退 2m

N

0 25 50 100m

S= 1:2,500

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基交著第60号・3都市基交測第37号(承認番号) 3都市基街都第172号、令和3年8月26日

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業

2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針では、東京圏の目標として、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「品川駅・田町駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外とを結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住、教育、文化などの多様な機能が集積する、魅力ある新拠点を形成していくこととしている。

また、「港区まちづくりマスタープラン（平成29年3月）」では、品川駅及びJR新駅周辺においては、基盤整備と多様な都市機能の集積を誘導し、東京の南の玄関口としてふさわしい世界に開かれた国際的なまちづくりを推進することや、地上・地下・デッキレベルで立体的な歩行者空間を形成し、地域の回遊性を向上させることとしている。さらに、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」では、品川駅前の立地特性を活かし、高度な利便性を備えたMICE（コンベンション機能等）の充実とともに、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実、居住機能の導入を誘導することとしている。

これらの計画を踏まえ、面積約2.2ヘクタールの区域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、国際交流拠点にふさわしい複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。