

## 東五反田二丁目第3地区に関する都市計画案について

### 1. これまでの経緯

- 平成27年1月 再開発協議会設立
- 平成28年3月 再開発準備組合設立
- 令和元年9月 事業者による開発計画説明会実施

### 2. 都市計画原案説明会の開催結果等

- (1) 都市計画原案の説明会
  - 開催日時：令和2年1月17日（金）19時～ ・ 19日（日）10時～
  - 会場：品川区立日野学園 ランチルーム
  - 出席者数：29名（2日間合計）
  - 対象者：地区内の関係権利者
- (2) 都市計画原案の公告・縦覧
  - 期間：令和2年1月17日（金）～1月31日（金）  
（意見書の提出は令和2年2月7日（金）まで）
  - 縦覧場所：品川区都市開発課
- (3) 主な意見
  - ・ 営業継続や保有資産の価値が不安であり、今は、事業に反対する
  - ・ 地区内の課題を解決するため、本計画に賛成する
  - ・ 再開発事業の実施にあたって、十分な説明や議論を求める

### 3. 都市計画案の説明会開催等

- (1) 都市計画の案の説明会
  - 開催日時：令和2年3月18日（水）19時～
  - 会場：南部労政会館 第5・第6会議室
  - 対象者：区民・利害関係人
- (2) 都市計画案の公告・縦覧
  - 期間：令和2年3月17日（金）～3月31日（金）
  - 縦覧場所：品川区都市計画課
- (3) 都市計画案の概要
  - 別紙参照

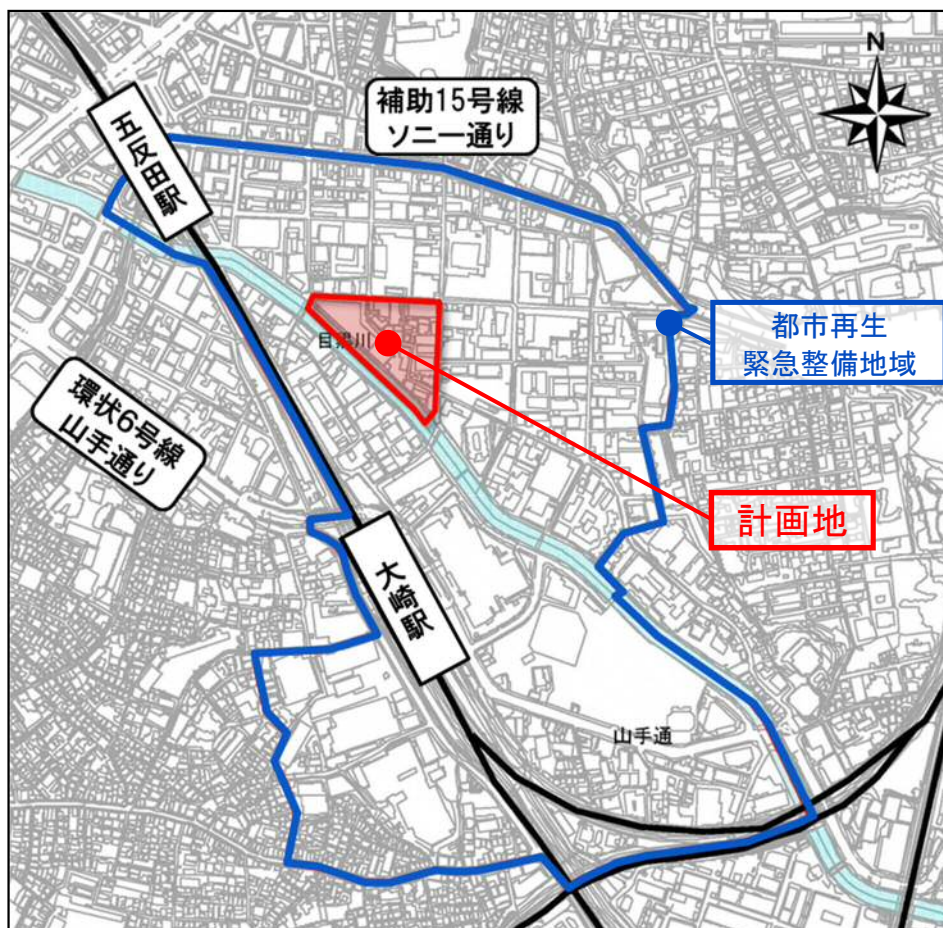
### 4. 必要な都市計画

- (1) 東五反田二丁目第3地区地区計画の決定
- (2) 東五反田二丁目第3地区第一種市街地再開発事業の決定
- (3) 防火地域及び準防火地域の変更

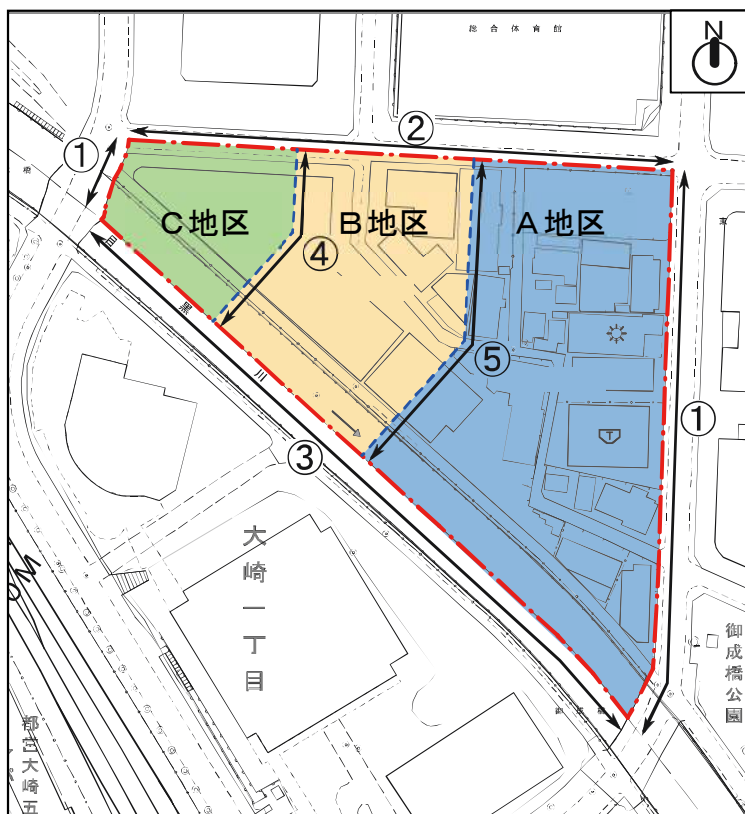
### 5. 今後の予定

- (1) 品川区都市計画審議会：令和2年5月上旬
- (2) 都市計画決定：令和2年5月下旬～6月下旬

### 東五反田二丁目第3地区の位置



### 地区計画の区域



**凡例**

- 地区計画の区域
- 地区区分

**<区域境界分類>**

- ① 現況道路境界
- ② 計画道路中心
- ③ 現況河川中心
- ④ 主要な公共施設境界
- ⑤ 地区施設境界

■東五反田二丁目第3地区地区計画の決定（品川区決定）

促進区 再開発等	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
		公園	公園	約 1,500㎡	—	新設
		その他の公共空地	緑道1号	6.5m	約 120m	新設
緑道2号	5m		約 150m	新設		
地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	緑道3号	6m	約 170m	新設	
		種類	名称	面積及び幅員	延長	面積
		道路	地区幹線道路4号	6m〔12m〕	約 185m	拡幅〔〕は区域外を含む道路幅員
地区整備計画 建築物等に関する事項	その他の公共空地	広場	約 700㎡	—	新設	
		貫通路	6m	約 75m	新設	
	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	
	面積	約 1.2ha	約 0.6ha	約 0.3ha		
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制およ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 2 建築基準法別表第二（ぬ）項に指定されている建築物				
	建築物の容積率の最高限度	10分の65	10分の65	ただし、住宅の用途に供する部分の容積率は、100分の615以上としなければならない。		
	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㎡	ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りではない。			
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りではない。			
壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線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。 1 歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分その他これらに類する建築物等の部分 2 公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの 3 地盤面下の部分					
建築物等の高さの最高限度	115m	151m	平均地盤面からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分および装飾等の屋上突出物を含むものとする。			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁またはこれに代わる柱の色彩は、品川区景観計画および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。 2 屋外広告物は、良好な都市景観の形成に十分に配慮したものとする。					

■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
東五反田二丁目地内	準防火地域	防火地域	約 2.1ha

■東五反田二丁目第3地区第一種市街地再開発事業の決定（品川区決定）

施行区域面積	約 1.6ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	規模		備考
		幹線道路	地区幹線道路4号	幅員 6.0m (12.0m)、延長 約 185m		拡幅〔〕は区域外を含む全幅員。
公園及び緑地	公園	公園	公園	面積約 1,500㎡		新設
		街区番号	建築面積	延べ面積〔容積対象面積〕	主要用途	高さの制限
建築物の整備	1	約 4,400㎡	約 70,000㎡〔約 59,800㎡〕	事務所、店舗	高層部：A 115m 低層部：A 10m 低層部：B 20m	建築物の高さの制限は、平均地盤面からの高さとする。
	2	約 2,100㎡	約 41,000㎡〔約 28,900㎡〕	住宅	高層部：B 151m 低層部：B 20m	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	1	約 9,200㎡	・道路および目黒川に面する部分に歩行者空間を設け、歩行者の安全性・快適性を確保する。 ・敷地内を貫通する歩行者通路を整備し、歩行者の回遊性の向上を図る。 ・目黒川沿いにまとまった公園や広場を整備し、市街地環境の向上を図る。 ・植栽等による緑豊かな街並みの形成を図る。			
住宅建設の目標	戸数	面積		備考		
	約 390戸	約 25,700㎡		面積は、住戸専用面積		

