

NO. 196 西品川一丁目地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	品川区西品川一・二・三丁目、大崎一丁目及び広町二丁目の各地内		
計画の概要	1	大規模低未利用地の土地利用転換に併せて周辺木造密集市街地を含む街区再編により、都市基盤の整備を図る。	
	2	土地の高度利用により周辺市街地との調和に配慮した良好な複合市街地の形成を図るとともに、地域の防災活動や憩い潤いの場となる大規模なオープンスペースを整備する。	
地区面積	約3.9ha	構造	A棟：鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 B棟：鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	A棟：地上24階／地下2階 B棟：地上22階／地下2階	高さ	A棟：約TP+120m B棟：約TP+100m

2 都市計画の内容

名称	西品川一丁目地区第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約3.9ha		
公共施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		都市計画道路補助線街路第163号線		別に都市計画において定めるとおり	—	拡幅
		区画道路1号	8～9.5m	約270m	—	拡幅(都市計画道路補助163号線沿道に歩行空間を合わせて整備)
	区画道路2号	6～16.0m	約220m	—	新設(一部拡幅)	
公園	—	—	—	—	—	
建築物の整備	街区	建築面積	延べ面積(容積対象)	主要用途	建築物の高さの限度	
	A	約7,600㎡	約178,900㎡ (約153,900㎡)	事務所、店舗、 駐車場等	120m (ただし、建築物に付属する地上への階段、昇降機、車路、給排気口等の建築物の部分を除く。)	
	B	約2,800㎡	約39,100㎡ (約25,500㎡)	住宅、駐車場等	高層部 100m 低層部 20m	
	住宅建設の目標				備考	
	約400戸	約33,200㎡		建築物の高さの限度は、TPからの高さとする。		
建築敷地の整備	建築敷地面積		整備計画			
	A	約19,800㎡	敷地の中央にまとまった広場及び緑地を整備し、防災性及び市街地環境の向上を図る。 敷地の道路に面する部分に歩道状空地を設け、歩行者の安全性、快適性を確保する。			
	B	約10,100㎡	敷地内を貫通する緑道と歩行者通路を整備し、歩行者の利便性、快適性を確保する。 植栽等による緑豊かな街並みの形成を図る。			
都市計画決定	平成24年12月10日 品川区告示第456号					

3 再開発等促進区を定める地区計画

地区名	面積	容積率の最高限度	建蔽率の最高限度	容積率の最低限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の限度
西品川一丁目地区	A 約2.6jha	780%	60%	400%	500m ²	120m
	B 約1.3ha	250%		200%		100m
建築物等の用途の制限	<p>A 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 建築基準法別表第二(リ)項に掲げる建築物</p> <p>2) 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1項各号、第6項各号及び第9項の一に該当する営業の用に供する建築物</p> <p>B</p> <p>1) 共同住宅</p> <p>2) 工場、倉庫、事務所その他これらに類する用途に供する建築物。ただし、事務所用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートル以内のもの</p> <p>3) 前号の建築物に附属する産業の支援または交流の用に供する建築物</p> <p>4) 前各号の建築物に附属する駐車場、駐輪場</p>					
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。</p> <p>1) 広場、歩道状空地、歩行者通路、緑地面下の建築物の部分又はこれらに付属する地上への階段、給排気口若しくは採光のための建築物の部分</p> <p>2) 道路と接続する車路その他これに類するもの</p>					
備考	建築物等の高さの最高限度は、T.P.からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分及び棟飾等の屋上突出物を含むものとする。					
都市計画決定	平成24年10月 2日 東京都告示第1449号					

4 事業計画の概要

敷地面積	A街区	約19,928m ²	建蔽率	A街区	約39%
	B街区	約10,153m ²		B街区	約28%
延べ面積	A街区	約178,150m ² (容積対象約155,430m ²)	容積率	A街区	約780%
	B街区	約41,430m ² (容積対象約25,380m ²)		B街区	約250%
用途	A街区	事務所、店舗、駐車場等	住宅戸数	約423戸	
	B街区	住宅、事業所、駐車場等		駐車場	A街区
事業認可	平成25年7月31日 東京都告示第1089号 平成26年9月18日 東京都告示第1251号(変更) 平成27年6月18日 東京都告示第1001号(変更) 平成28年3月14日 東京都告示第388号(変更) 平成30年1月29日 東京都告示第71号(変更) 平成31年3月13日 東京都告示第38号(変更) 令和6年2月16日 東京都告示第116号(変更) 令和7年9月3日 東京都告示第893号(変更)		総事業費		B街区
				約1,336億円	

5 経緯

年月日	内容
平成21年12月	「西品川一丁目地区市街地再開発準備組合」設立
平成24年10月 2日	再開発等促進区を定める地区計画 都市計画決定告示
平成24年12月10日	市街地再開発事業 都市計画決定告示
平成25年 7月31日	「西品川一丁目地区市街地再開発組合」設立
平成26年 9月18日	事業計画変更認可
平成27年 1月29日	権利変換計画認可
平成27年 2月 5日	権利変換期日
平成27年 6月18日	事業計画変更認可
平成27年 7月 9日	工事着工
平成28年 3月14日	事業計画変更認可
平成30年 1月29日	事業計画変更認可
平成30年 1月29日	工事完了公告(A街区)
平成30年 7月10日	工事完了公告(B街区)
平成31年 3月13日	事業計画変更認可
令和6年 2月16日	事業計画変更認可
令和7年 9月 3日	事業計画変更認可

6 位置図



