



計画地の現況



計画地北西側の側道



計画地南側の前面道路

港区営住宅シティハイツ車町等整備計画（素案） 概要版

目次

第1章 整備計画の目的・経緯	2
第2章 整備方針	2
2-1. 計画地の敷地概要・法的条件	2
2-2. 計画地の敷地条件	2
2-3. 基本的な考え方	3
2-4. 建物の整備イメージ	3
2-5. 整備する各施設	4
2-6. 配置計画	5
2-7. 景観計画	5
2-8. 断面計画（階層構成計画）	5
2-9. 1階平面計画、外構計画、動線計画	6
2-10. 各階平面計画	6
2-11. その他の計画	7
第3章 関連事業計画	7
3-1. 事業スケジュール	7
3-2. 現時点での不確定要素及び今後想定される調整事項	7

第1章 整備計画の目的・経緯

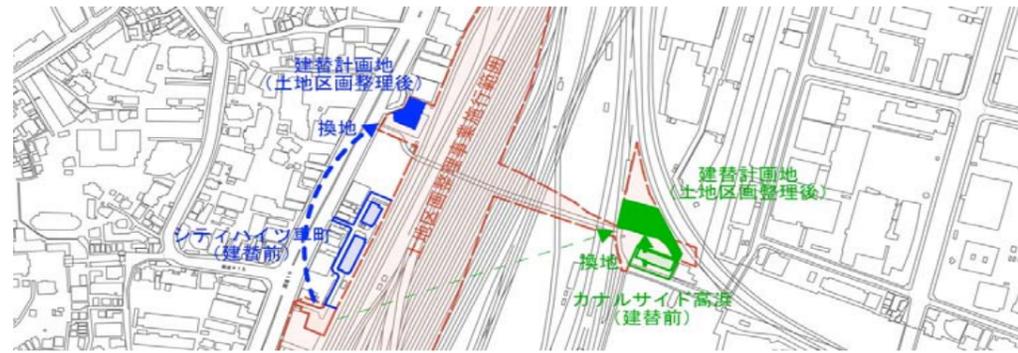
泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業に伴い建替が必要となる港区営住宅シティハイツ車町は、品川駅北周辺地区土地区画整理事業により仮換地の指定（平成30年3月27日）を受けた敷地で建替え計画を進めます。本整備計画では、この建替え計画に必要な基本的な枠組みを作ることとを目的とします。

シティハイツ車町の建替えに合わせ、現況施設の更新と地域に貢献できる施設を加えることで、生まれ変わる品川駅北周辺地区のまちづくりに貢献します。

第2章 整備方針

2-1. 計画地の敷地概要・法的条件

■位置図

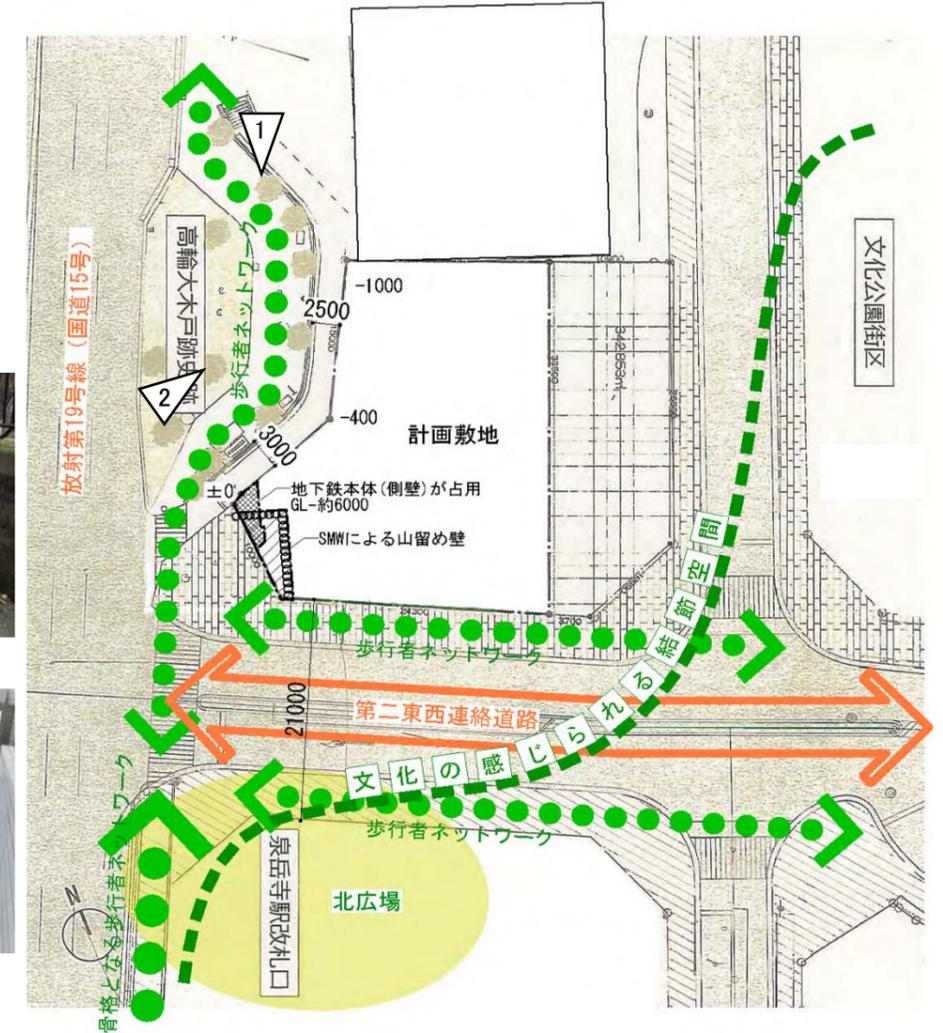


※図中の地図は、国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/>) 地理院地図を加工して作成

■敷地概要・建築基準法形態規制等

住 所	港区高輪2丁目19-13
交 通	都営浅草線「泉岳寺」駅徒歩1分
敷地面積	738.60 m ²
用途地域	商業地域
容 積 率	600%
建ぺい率	80%（耐火建築物の場合 100%）
隣地斜線	無し
防火地域	防火地域
高度地区	無し
日影規制	無し
接 道	東京都市計画道路幹線街路 放射第19号線（国道15号） 幅員33m整備済 第二東西連絡道路 土地区画整理事業で幅員21m整備予定
そ の 他	品川駅北周辺地区土地区画整理事業

2-2. 計画地の敷地条件



- ・西側は高輪大木戸跡を挟み第一京浜（幅員33m）の側道（幅員2.5m～3.0m）に面します。側道、高輪大木戸跡は道路（建築基準法第42条1項1号）の扱いです。
- ・南側は、区画整理事業で幅員約21mの第二東西連絡道路に整備され、芝浦港南地区へのアクセスが補強されます。
- ・第二種市街地再開発整備事業により複合施設が整備される南側街区は、泉岳寺駅北広場に整備され、歩行者ネットワークや視線のつながりに配慮し、地域の顔となる「文化の感じられる結節空間」を作ります。
- ・敷地は、北側に向かっておよそ1mの高低差があります。
- ・都営地下鉄浅草線の駅幅ともない敷地西端の一部には、地下鉄本体が占有し、一部山留め用SMW連壁が残ります。

2-3. 基本的な考え方

セーフティネットとしての住環境整備と周辺まちづくりの方向性に合わせた併設施設を整備します。また品川駅・田町駅周辺地域は、羽田空港の更なる国際化、高輪ゲートウェイ駅の開業、泉岳寺駅の拡幅やリニア中央新幹線の開業等により、大きくまちが生まれ変わろうとしています。本計画にあっても品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインや三田・高輪地区まちづくりガイドラインが描く新しい将来像を尊重しつつ以下に示す方針に沿って整備します。

安全で安心できる住まいの形成

- 住宅のセーフティネットの一環として公営住宅の整備基準に基づいて区営住宅を整備します。
- ユニバーサルデザインに配慮し子供から高齢者まで世代を越えて、誰もが長い間便利で快適に住み続けられる住宅とします。
- 公営住宅として省エネルギー、遮音性に優れた住宅とし、劣化しにくく高耐久で、維持管理しやすい施設とします。
- 建設に当たっては設計の標準化、合理的な工法の採用等建設及び維持管理に要する費用の縮減に努めます。
- セキュリティに配慮した安全で安心な施設とします。

品川駅北地区、高輪地区のまちづくりに貢献する

- 今後、大規模な開発が進み国際交流拠点として大きく変貌しようとしている品川駅北周辺地区に隣接することから、そのまちづくりに配慮した併設施設とします。
- 泉岳寺駅から芝浦港南地区や2街区の文化施設等へ抜ける歩行者動線等に配慮した施設づくりとします。
- 高輪大木戸跡史跡と連続し、緑豊かで開放的な空気を設け歩行者に優しい、魅力的なまちなみ形成を図ります。
- 国道15号線沿いのマンションとオフィスが点在する景観と連続性のある街並みを形成します。

将来の地域ニーズに応える施設の整備

- 港区低炭素まちづくり計画に沿い、周辺地区と連携した駐車場、シェアリングサイクルポートを整備します。
- 併設施設は、用途変更を含めて将来的に可変できる柔軟な施設計画とします。



歴史・文化が感じられ、にぎわいあるまちかど空間

2-4. 建物の整備イメージ

○イメージパース



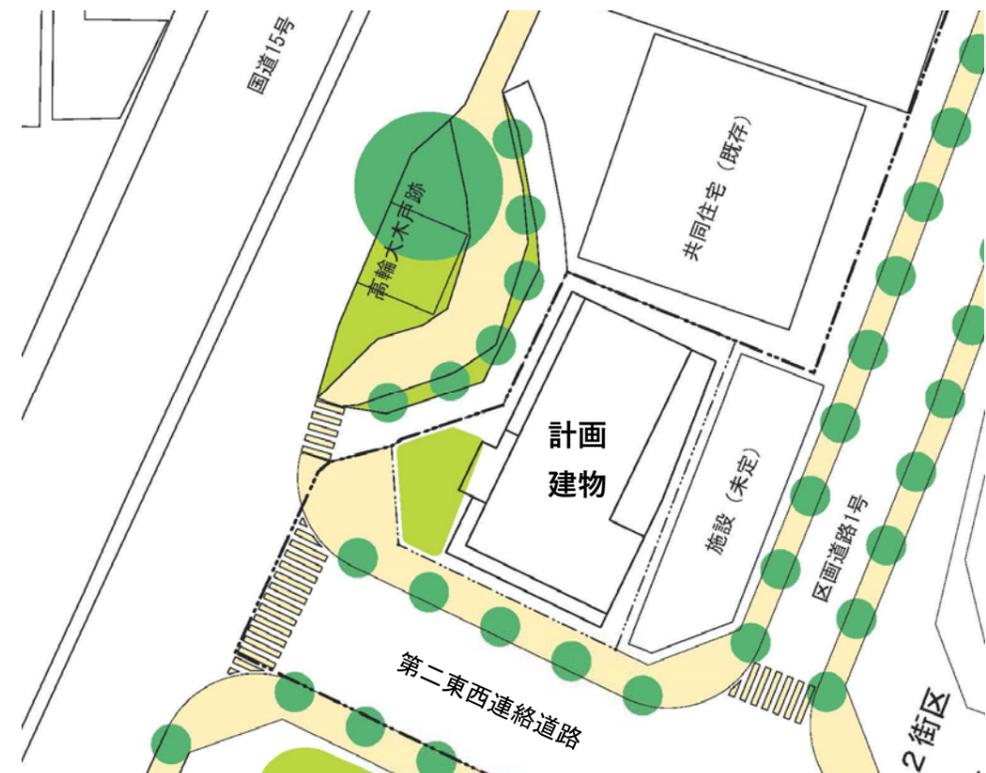
○施設構成

延べ床面積：約 5,879 ㎡

建築面積：約 450 ㎡ (建ぺい率 約 60.9%)

13階	区営住宅 (約 325 ㎡)	
12階	区営住宅 (約 325 ㎡)	
11階	区営住宅 (約 325 ㎡)	
10階	区営住宅 (約 325 ㎡)	
9階	区営住宅 (約 325 ㎡)	
8階	区営住宅 (約 325 ㎡)	
7階	区営住宅 (約 325 ㎡)	
6階	区営住宅 (約 325 ㎡)	
5階	区営住宅 (約 325 ㎡)	
4階	区営住宅 (約 325 ㎡)	
3階	区営住宅 (約 260 ㎡)	集会室 (約 66 ㎡)
2階	併設施設 (約 380 ㎡)	
1階	併設施設 (約 141 ㎡)	
共用 (約 53 ㎡)		

○配置イメージ



2-5. 整備する各施設

(1) 区営住宅

① 整備する間取りについて

現在の全区営住宅の間取りは、3DK や 2DK の割合が多く、単身向けの間取りが少なくなっている一方、全区営住宅に居住する世帯構成人数については、単身世帯が最も多く、世帯構成人数が増えるに従い減少しています。

このことを踏まえ、現在シティハイツ車町居住者の世帯人数構成に合った間取りとするだけでなく、全区営住宅に居住する世帯人数構成に合った間取りを目指した整備とします。

整備予定のシティハイツ車町の間取り

間取り	整備数	現在居住世帯向け	新規向け
1DK	44	24	20
2DK	22	14	8
3DK	10	7	3

② 集会室について

3階に集会室（約 66 ㎡）を 1 室設けます。

区営住宅の各種集会、サークル活動のスペースとして利用し、居住者で管理します。

将来的に介護用浴室を設けることを想定して、あらかじめ配管等を用意します。

③ 駐輪場について

戸当たり 1 台の駐輪場を各階の共用廊下に設置します。

エレベーター 2 基は、自転車が入る奥行寸法を確保し、壁面を防護します。

④ 間取り図（イメージであり今後変更される可能性があります。）



(2) 併設施設

区有施設の整備においては、敷地周辺で進行する新たなまちづくりの方向性に合わせ、周辺との親和性のある施設としていくことも重要です。

車町敷地において、街並みへの配慮、にぎわいの連続、人の流れ・回遊性等に配慮し、住宅以外の機能を持った施設を併設します。

区に移管された旧都営住宅建替え時に併設可能な施設については、東京都の『区市町村へ移管した旧都営住宅の建替えに伴う財産の取扱いについて（方針）』において列挙されています。シティハイツ車町においては、都方針上の「地域関連施設」として併設施設を整備し活用していきます。詳細な機能や運営手法等については、今後検討していきます。

(3) 駐車場計画

・駐車場条例による必要台数は 16 台です。

・本計画地内には 5 台を整備します。内 1 台は車いす駐車場とします。

※港区低炭素まちづくり計画を見据えると共に、地域ルールのある区域に入ることから必要最小限の台数にとどめます。

・バイク置場を 3 台程度設置します。

(4) 自転車シェアリングポート

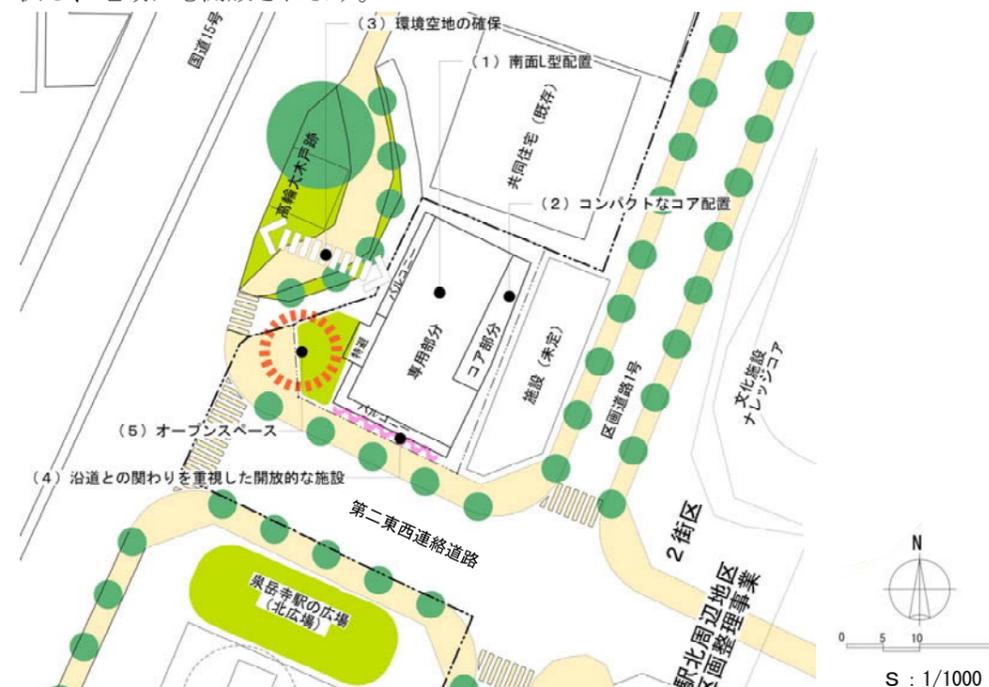
車町敷地の周辺では、土地区画整理事業や第二種市街地再開発事業が施行され、高輪ゲートウェイ駅の開業や泉岳寺駅の改修が予定され、これまで以上の自転車の利用が見込まれます。放置自転車対策、環境負荷の低減、区民の利便性の向上等を目的として、他の事業者と連携して自転車シェアリングの拡充を行います。

駅前では自転車シェアリングの需要が特に多いことから、JR 東日本に 65 台と、都営地下鉄泉岳寺駅改良工事でもポート設置を要望しています。しかし、この地域では既存のポートが不足しており、シティハイツ車町の敷地にも約 10 台のポートを設置する予定です。

2-6. 配置計画

当該敷地は、西側を国道15号線に面し、また東側に品川駅北周辺地区土地区画整理事業の2街区、南側に泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の北広場をひかえ、国際社会に向けてのゲートウェイの役割を担うまちづくりが進む地域に隣接することから、泉岳寺駅から2街区の文化施設に向けて、多くの歩行者の往来が予想されます。

- (1) 建物は区営住宅の居住環境の確保、にぎわい創出のため通りに面した併施設スペースを確保、周辺地区に及ぼす景観に配慮して、国道15号線、第二東西連絡道路側に主開口面を向けた配置とします。
- (2) 住環境に優れた上層階に住宅を配置し、地域活動と結びつきの強い施設を下層階に配置します。これらをつなぐ階段、エレベーター等コア部分を東隣地側に寄せて、住宅専用面積を1フロア当たり約325㎡、併施設専用面積を約520㎡程度確保します。
- (3) 国道側区営住宅は主開口部、バルコニーを高輪大木戸跡方向に向け、国道との距離をとり環境空気を確保することで、国道の騒音、振動等の影響を極力抑えます。第二東西連絡道路側区営住宅は、主開口部、バルコニーを南側に向けます。敷地南側の再開発事業、土地区画整理事業により予定されている建物は140mをこえることから、直射日照は限られた季節の限られた時間帯にのみ受けられる。
- (4) 1～2階併施設部分は、南側第二東西連絡道路に面することから、品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインの方針に沿い、沿道との関わりを重視する開放的な設えとし、まちなぎわいの連続性を保ちます。
- (5) 敷地西側角部は、泉岳寺駅～高輪大木戸跡～2街区へとつながる歩行者ネットワークの一部にあることから、これらをスムーズにつなぐ緑豊かなオープンスペースを提供し、地域にも開放されます。



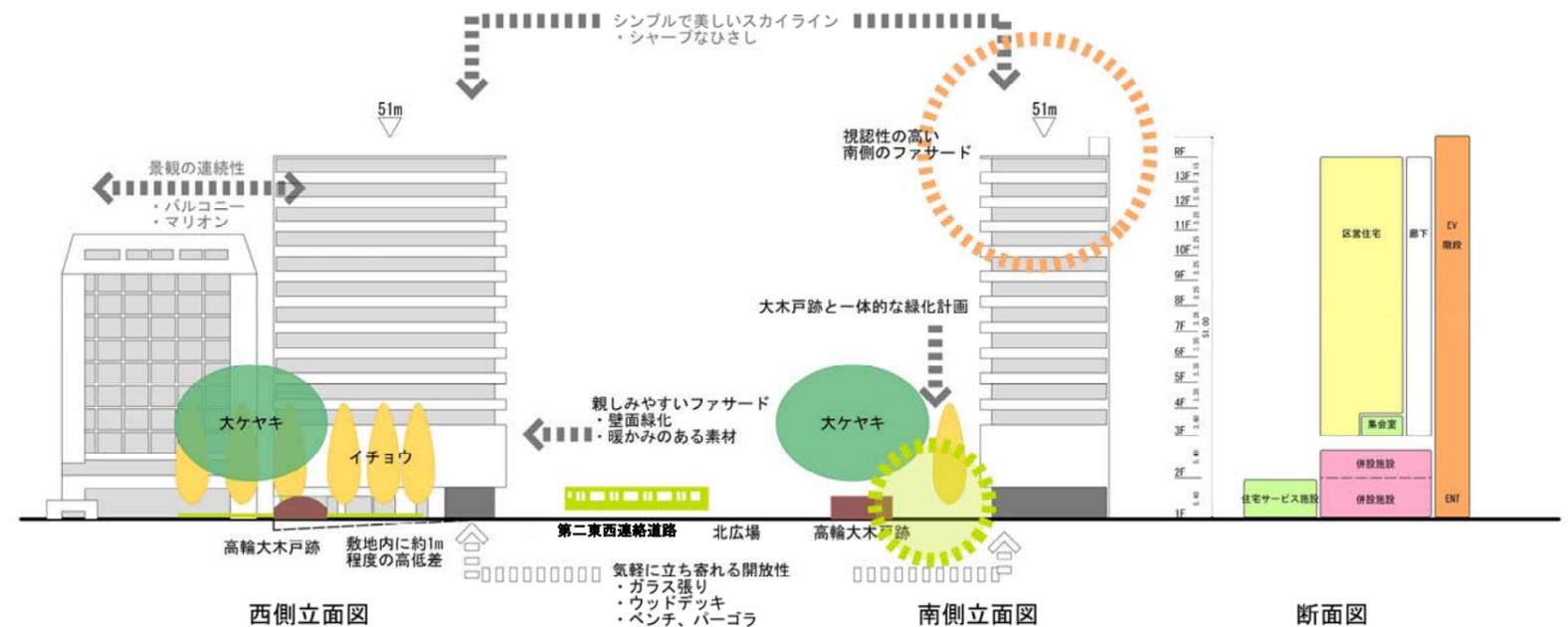
2-7. 景観計画

- ・計画の南側は、北広場（泉岳寺駅の広場）から2街区に向かう歩行者動線から非常に良く視認されるため、シンプルで美しいスカイライン作りに努めます。
- ・国道15号線沿いは、業務と住宅が混在する地域であり、その景観と連続性がありながら区営住宅として、簡素で品のあるファサードとします。
- ・1～2階併施設は、歩行者空間から間近なことから、壁面緑化、暖かみのある素材等を使って、周辺地域に親しみやすいファサードとします。
- ・1階南西外部廻りは、歩行者が行き交う空間であることから、地域の誰でも気軽に立ち寄れる開放的なスペースとします。（ウッドデッキテラス、ベンチ、パーゴラ等）
- ・歴史的史跡である高輪大木戸跡や周囲の大ケヤキ、イチョウの圧倒的な存在感を借景にすると共に、極力一体的になるような、緑化計画とします。

(注) ファサード：正面デザイン

2-8. 断面計画（階層構成計画）

- ・区営住宅を3～13階に配置し、各階に駐輪場と備蓄倉庫を設けます。
- ・3階に集会室を設けます。
- ・区営住宅と施設の間には配管スペースを設け、設備系統を明確に分離します。
- ・1～2階に施設を設け、併施設内に専用EV、階段を設け上下階を連絡します。
- ・1階は各施設のエントランス、駐車駐輪場などのサービススペースを設けます。



2-9. 平面計画、外構計画、動線計画

(1) 平面計画

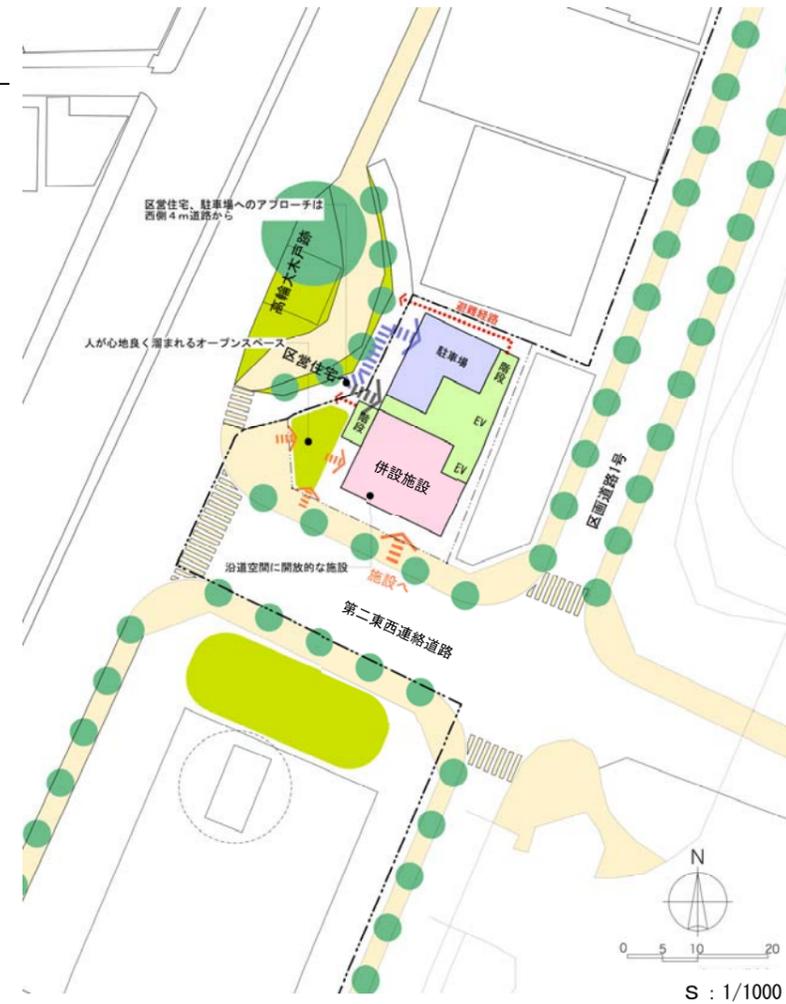
- ・南側の第二東西連絡道路側に施設を配置し、沿道空間に開放的な設えとすることで、まちに開かれた施設とします。
- ・駐車場は車いす駐車場 1 台、機械式駐車場 4 台、計 5 台を整備します。西側道路は幅員が狭いため敷地側に道路状の空地を設け 4m 幅員を確保します。
- ・住宅のエントランス、ゴミ置き場、管理室等区営住宅のサービス諸室を設けます。

(2) 屋外計画

- ・敷地内西側に歩行者に開放し、人が心地良く溜まれるオープンスペースを設けます。泉岳寺駅から、第2街区文化施設へと抜ける歩行者ネットワーク上にあることから、高輪大木戸跡と一体となって緑豊かで魅力的な沿道空間をつくります。
- ・上記オープンスペースに面して、周辺地域のサイクルポートと連携するシェアリングサイクルポート約 10 台を設けます。

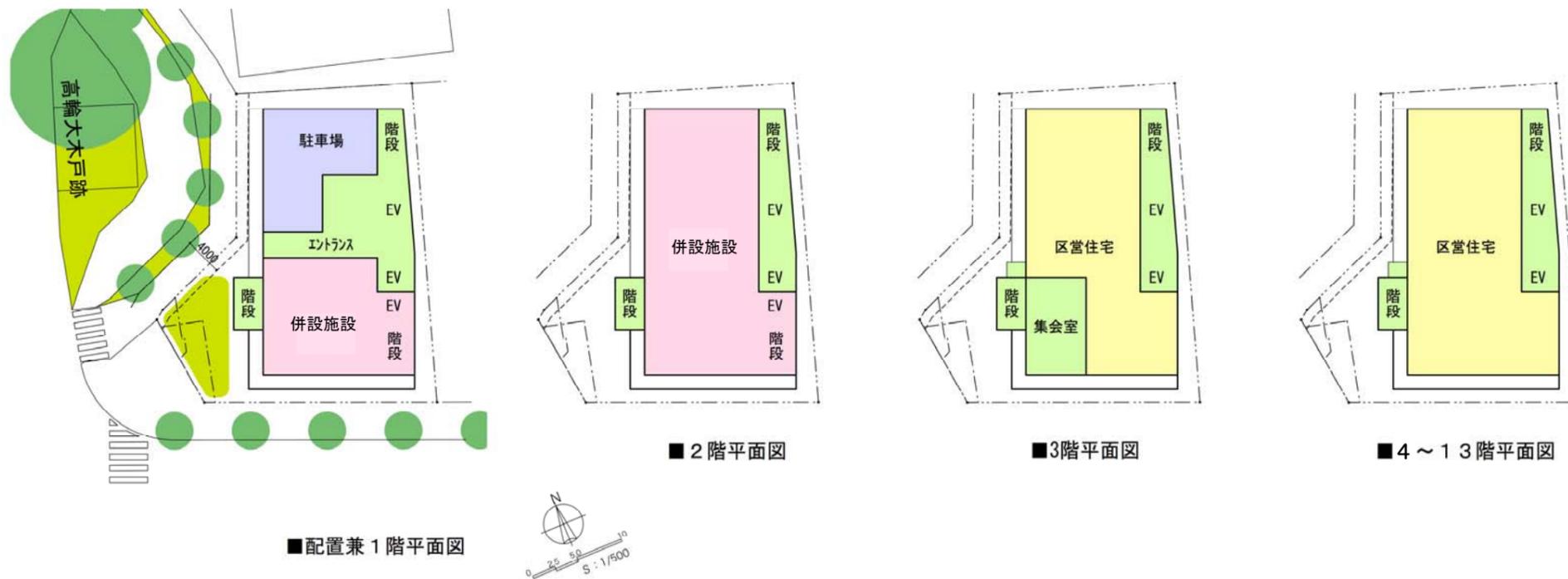
(3) 動線計画

- ・落ち着いた西側 4m 道路側から区営住宅エントランスへの動線を確保し、施設動線と明確に分け、安全性と防犯性を確保します。
- ・施設は歩行者が往来する南側道路からアクセスします。
- ・外壁から敷地境界側に 1.5m の敷地内通路を取り避難階段からの避難経路を確保します。



	延べ床面積 (㎡)
R階	約 15
4～13階	約 4,425
3階	約 442
2階	約 434
1階	約 510
B階	約 53
合計	約 5,879

2-10. 各階平面計画



2-11. その他の計画

(1) 設備計画

- ・施設の空調設備計画として、部分運転などの操作性や効率の良いシステムを採用し、規模、利用実態に合致した合理的な計画とします。
- ・電気設備計画として、LED 照明器具の採用や、明るさセンサー、人感センサー等による照明制御を積極的に導入するなど、省資源、省エネルギーを考慮した環境にやさしい設計とします。
- ・区営住宅と施設の間に配管スペースを設け、設備系統を完全に分離します。

(2) 防災計画

併設施設の利用者や住宅居住者に安全と安心を担保するため、災害に対し総合的に強い施設作りを目指します。具体的には、次の事項を検討します。

- ・併設施設及び住宅施設の各階に備蓄倉庫を設置します。
- ・72 時間対応可能な非常用発電装置（非常用 EV1 基、共用部の 1/3 程度）を設置します。

(3) 防犯計画

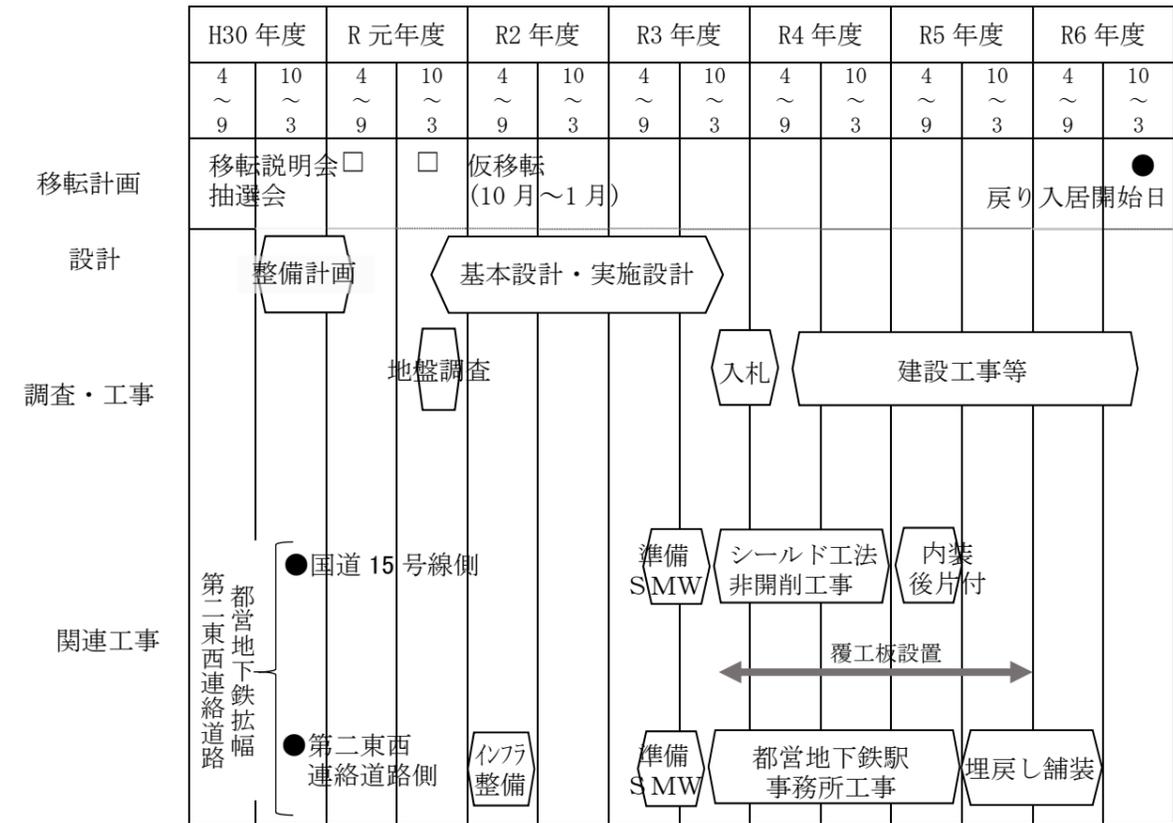
- ・区営住宅の共用部は、極力視線の死角をなくします。
- ・人の出入りする場所を中心に、防犯カメラの設置を行います。

(4) 環境計画

- ・屋上に太陽光発電パネルの設置を検討します。
- ・施設の家具、収納扉の一部において、積極的に木質化を図ります。「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」に基づき、港区と「間伐材を始めとした国産材の利用推進に関する協定」を締結した自治体から算出した木材を優先的に活用します。
- ・ヒートアイランド現象の緩和と生活環境の向上を図るため、建物屋上部分の屋上緑化、保水性のある舗装材の採用などを検討します。
- ・施設の共用部には中水利用を検討します。

第3章 関連事業計画

3-1. 事業スケジュール



注) 事業スケジュールは想定であり、今後変更になる場合があります。

3-2. 現時点での不確定要素及び今後想定される調整事項

(1) 既存建築物

計画建物の基礎計画に大きく影響するため、当該敷地内の埋設物について情報収集が重要となる。特に既存駐車場部分については、従前の建物情報が不足しています。

(2) 泉岳寺駅拡幅工事

本工事と工事期間が重なるため、東京都交通局との協議を密にし、お互いの工事を妨げないように努め、空間・時間の有効利用を調整する必要があります。同時に本体工事が地下鉄の運行に影響しないよう「地下鉄沿線の確認申請に関する近接協議」により協議、調整を進める必要もあります。

(3) 第二東西連絡道路

本工事と工事期間が重なるため、関係事業者との協議を密にし、お互いの工事を妨げないように努め、空間・時間の有効利用を調整する必要があります。