

シティハイツ車町の建替えに伴う併設施設の整備について

シティハイツ車町の建替えに当たり、将来のまちづくりの方向性に配慮し、周辺との親和性が高く、多くの人々が広く利用できる施設として、「地域関連施設」という位置付けで併設施設を整備します。

1 経緯・背景

現在のシティハイツ車町敷地は、泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業区域及び品川駅北周辺地区土地区画整理事業区域上にまたがって位置しています（参考資料1参照）。区は、シティハイツ車町について、同再開発事業区域から転出し、隣接する同土地区画整理事業区域内に換地を受けて再整備することを、平成28年10月に決定しました。

その後、平成30年3月20日付けの仮換地指定により敷地条件が確定したことにより、区営住宅としてのシティハイツ車町を現在の住戸数や住戸面積で整備するとともに、併設施設の整備が可能であることが判明しました。

換地後のシティハイツ車町の敷地（以下「当該敷地」といいます。）を有効活用して併設すべき施設について、これまで区内で検討を重ねてきました。

また、シティハイツ車町は、東京都から都営住宅として移管された経緯があります。住宅の建替えや住宅以外の施設を併設することについては、都から方針が示されています。この方針では、建替えにおける住宅面積や戸数の整備基準や、「福祉関連施設」「地域関連施設」といった公益的施設が併設可能であることなどが規定されています。今回の建替えに関する扱いについてこれまで都と協議を重ねた結果、現時点においては都方針を適用するという都の考え方が分かりました。シティハイツ車町の建替え及び併設施設の検討においては、都方針を踏まえる必要があります。

2 併設施設の考え方について

当該敷地及びそこに併設する施設の活用については、以下の点から区としての考え方を整理しました。

(1) 敷地の有効利用

当該敷地は、品川駅北周辺地区を中心とする周辺開発の中において、立地、面積、周辺動向などからも大きなポテンシャルを持った得がたい土地です。そのため、施設の床を可能な限り整備し、区として最大限有効利用することとします。

(2) 周辺まちづくりへの貢献

周辺では、JR高輪ゲートウェイ駅の開業をはじめ土地区画整理事業や周辺の再開発事業等による新たなまちづくりが進行中です。こうした将来のまちづくりの方向性に合わせ、他の地権者と同様に区も貢献していく必要があります。まちづくりに加わる一員としてどのように街並みへ配慮していくべきかなど、当該敷地が担う役割についての視点を取り入れます。

(3) 周辺との親和性

当該敷地が位置する品川駅北周辺地区を中心とするエリアにおいては、新たなまちづくりにより各種交通機能の拡充や文化・ビジネスを核とした多様な都市機能が実現していくことを十分に踏まえる必要があります。区は、住民、来街者、在勤者など多くの人々が将来行き交うこの地域において、にぎわいの連続、人の流れ・回遊性等に配慮し、まちを利用する人々にメリットを生み出せる活動及びサービスを実施できる施設を整備していきます。

3 シティハイツ車町に整備する併設施設の方向性について

上記の考え方を総合的に勘案し、当該敷地については、そのポテンシャルを有効活用するため、住宅以外の用途で活用できる床を一定面積確保することとします。その床は、将来のまちづくりの方向性を考慮し、周辺との親和性が高く、多くの人々が広く利用できる「地域関連施設」と位置付けて整備していきます。

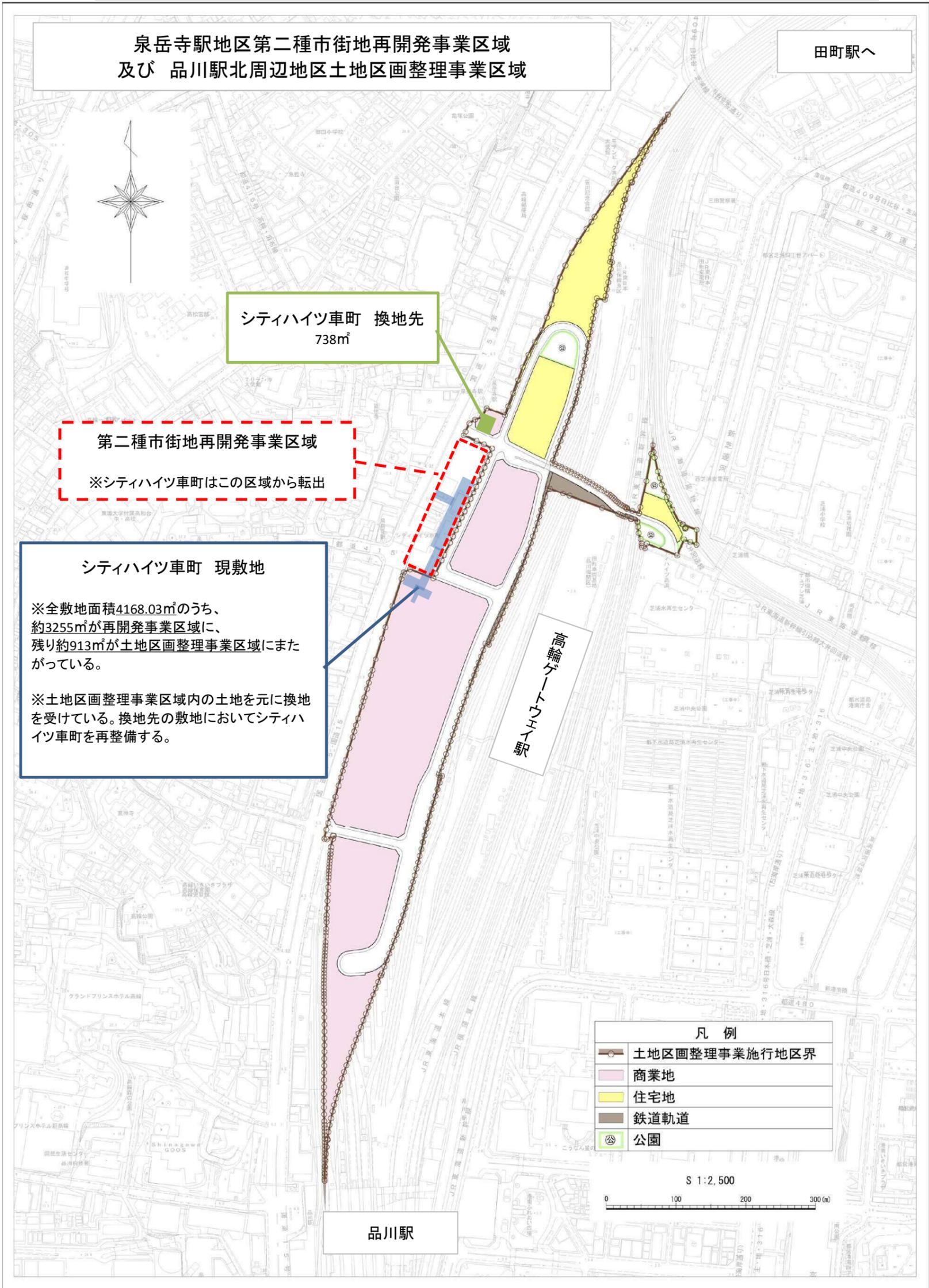
将来のまちづくりに配慮し、この地域に関わる人々へサービスを提供していくための施設を目指すという区の考え方は、都の方針における公益的施設という枠組みにも合致します。

シティハイツ車町では、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、1階及び2階部分の延床面積約521㎡に併設施設を整備し活用していきます。詳細な内容は今後検討していきます。 ※施設整備イメージ(参考資料2参照)

4 今後の予定

令和元年 8月	近隣説明、居住者説明
令和2年 2月～2年度	基本設計
令和2～3年度	実施設計
令和4～6年度	建築工事

全体位置図



泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業区域
及び 品川駅北周辺地区土地区画整理事業区域

田町駅へ

シティハイツ車町 換地先
738㎡

第二種市街地再開発事業区域
※シティハイツ車町はこの区域から転出

シティハイツ車町 現敷地
※全敷地面積4168.03㎡のうち、
約3255㎡が再開発事業区域に、
残り約913㎡が土地区画整理事業区域にまたがっている。
※土地区画整理事業区域内の土地を元に換地を受けている。換地先の敷地においてシティハイツ車町を再整備する。

高輪グリーンプラザ駅

品川駅

凡例	
	土地区画整理事業施行地区界
	商業地
	住宅地
	鉄道軌道
	公園

S 1:2,500
0 100 200 300(m)

この地図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京の共同著作物である平成27年度東京都縮尺1/2,500地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(許諾番号)MMT利許第27186号、平成28年4月8日

<シティハイツ車町等整備計画（素案）より抜粋>

※一部加工している部分があります。

◆敷地及び建物配置イメージ



○施設構成

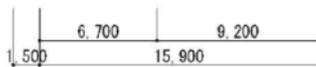
延べ床面積：約 5,879 m²

建築面積：約 450 m²（建ぺい率 約 60.9%）

◆フロア構成イメージ

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

高さ
約 51m



1階平面図 S. 1/300

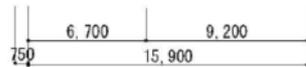
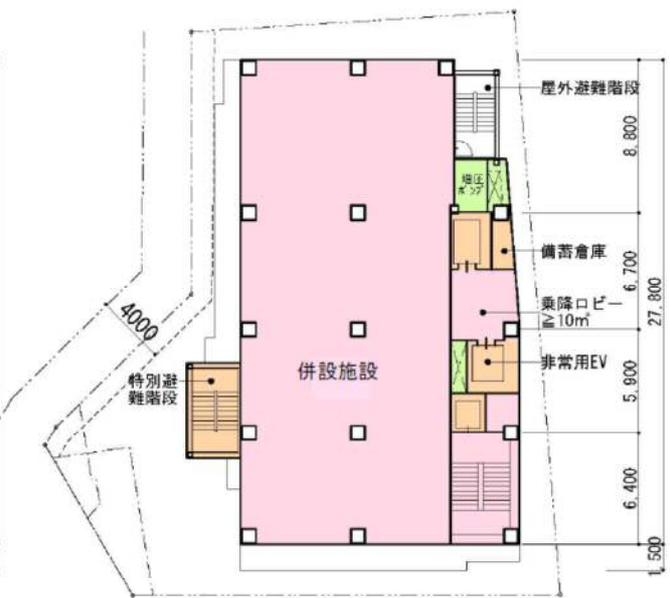
施設専用 : 141.02㎡

住宅共用 : 92.59㎡

容積対象外 : 96.14㎡

駐車・駐輪場 : 120.50+15.00*4= 180.50㎡

床面積 : 510.25㎡



2階平面図 S. 1/300

施設専用 : 380.27㎡

住宅共用 : 12.04㎡

容積対象外 : 41.77㎡

床面積 : 434.08㎡

◆併設施設配置イメージ

- : 住戸専用
- : 住宅共用
- : 容積対象外 (EV、階段、廊下)
- : 駐車場、駐輪場
- : 併設施設

