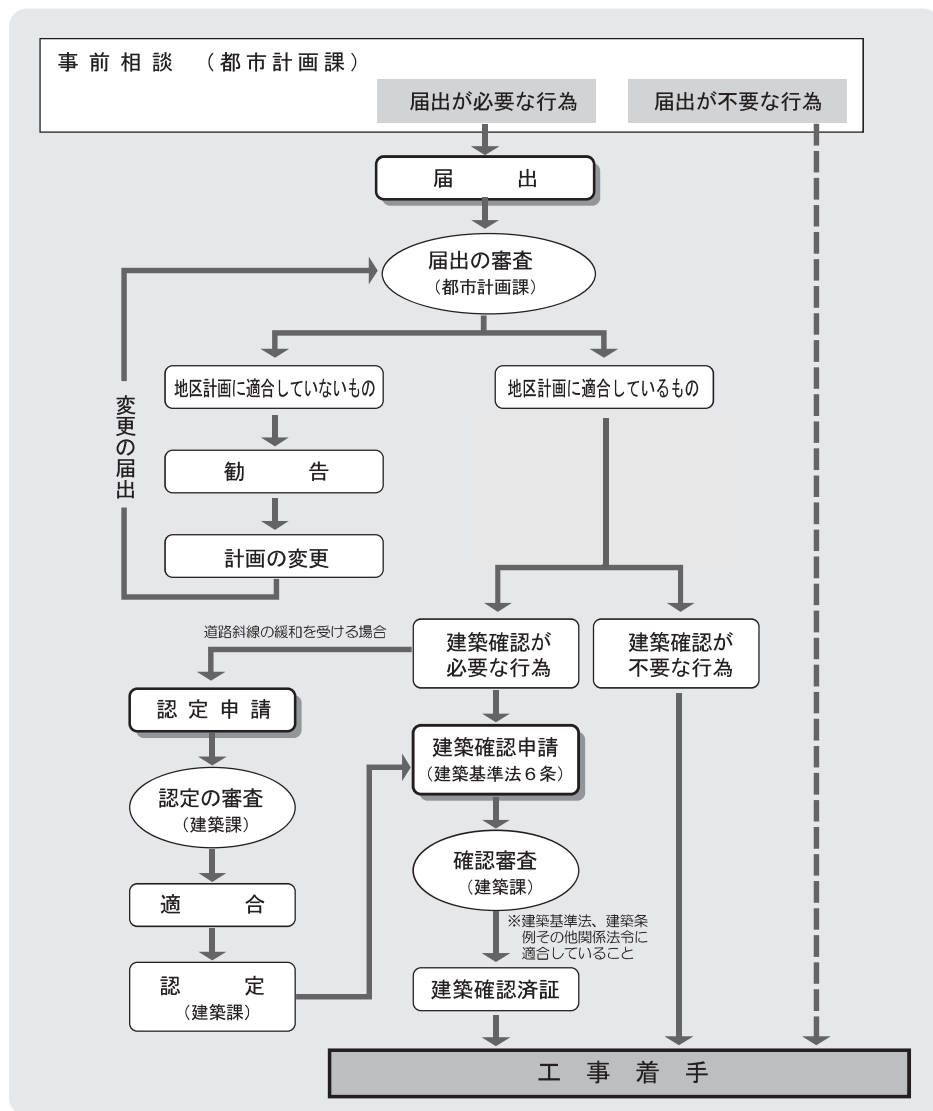


届出から工事着手まで



◆問い合わせ先◆

品川区都市環境部都市計画課景観担当
TEL 03-5742-6534



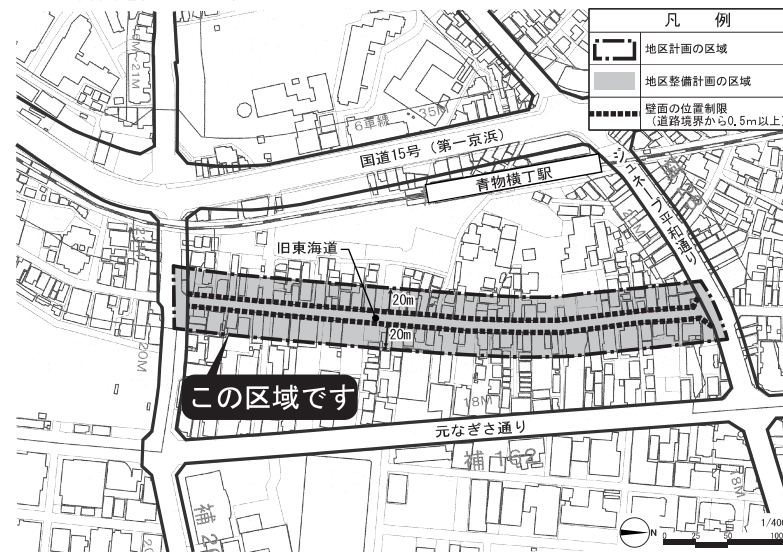
旧東海道南品川三丁目地区の 地区計画について

～これから新しく建築や建替えをする時の
まちづくりルールを定めました～

- 南品川三丁目地区は、旧東海道の沿道に形成されてきたまちです。地区内や隣接地には寺院や境内の樹木などがあり、歴史的な雰囲気が残されています。
- 品川区では、「しながわ景観ガイドプラン」を踏まえて、当地区を含む旧東海道周辺地区をモデル地区として景観まちづくりに取り組んでいますが、地元の皆様から要請を受けて、良好なまち並みの形成を進めていくために地区計画を決定しました。
- この地区計画は、これから新しく建築する時や建替えをする時のまちづくりルールです。



◆地区計画を定めた区域



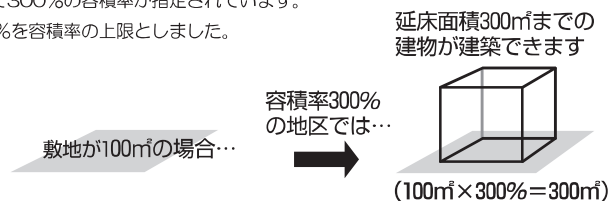
◆まちづくりルールの概要 (地区整備計画の概要)

1. 容積率の最高限度は300%とする (用途地域に定める指定容積率と同じ)
2. 敷地面積は60㎡以上とする
3. 旧東海道に面して道路境界から50cm以上の壁面後退をする
4. 壁面後退をした部分は歩道状の空地とする
5. 建物の高さは13m以下とする (階段室やエレベーター塔は除く)
6. 建物の形態や色彩等は旧東海道のまち並みとの調和に配慮する



1 容積率の最高限度について

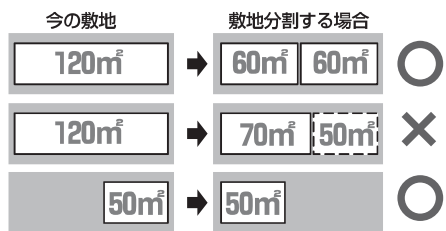
- 現在、近隣商業地域として300%の容積率が指定されています。
- 地区計画でも、この300%を容積率の上限としました。



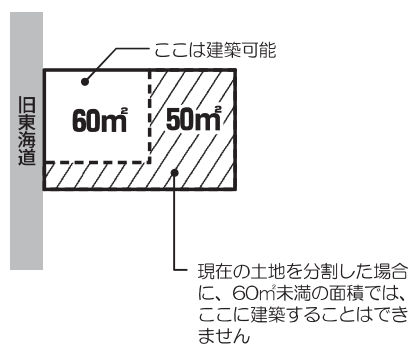
2 敷地面積の最低限度について

- 敷地の細分化を防ぎ、良好な市街地環境を保つために敷地面積の最低限度を定めました。
- 一定水準の居住環境を確保でき、建物の外周にある程度の空地が確保できる敷地規模として、敷地面積の最低限度を60㎡と定めました。
- 現状で60㎡未満の敷地は、今のままの面積で建築することができます。

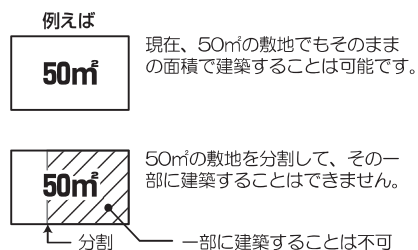
例えば次のようになります…



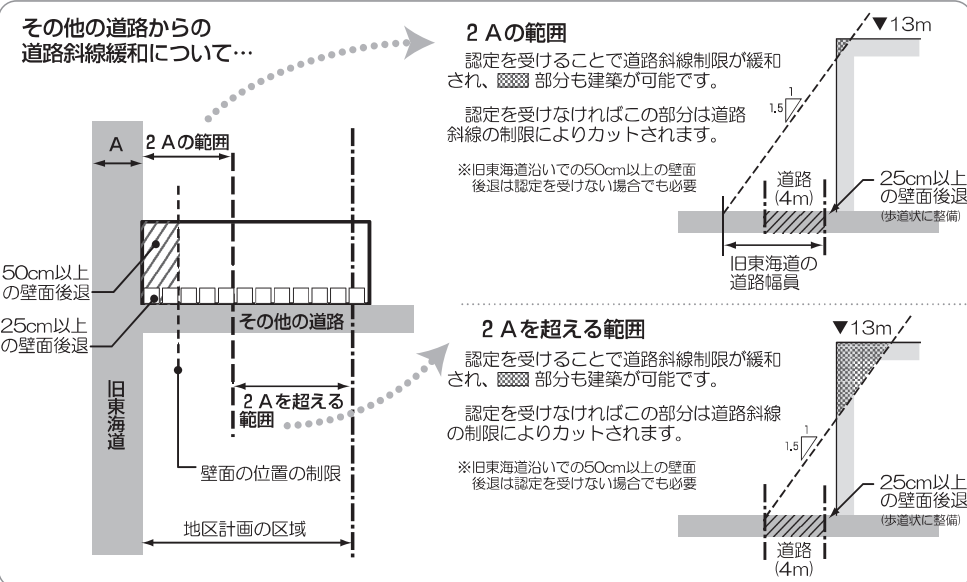
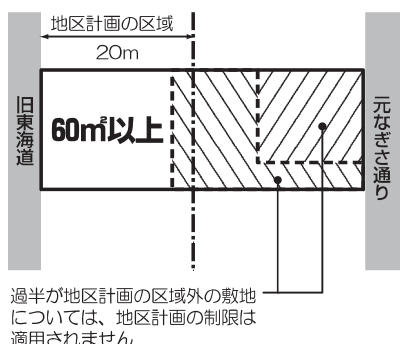
敷地の分割について…



現在60㎡未満の敷地について…



地区計画区域の内外にまたがる敷地について…



東京都市計画地区計画の決定（品川区決定）

都市計画旧東海道南品川三丁目地区地区計画を次のように決定する。（平成19年11月6日都市計画決定告示 平成19年12月10日地区計画条例施行）

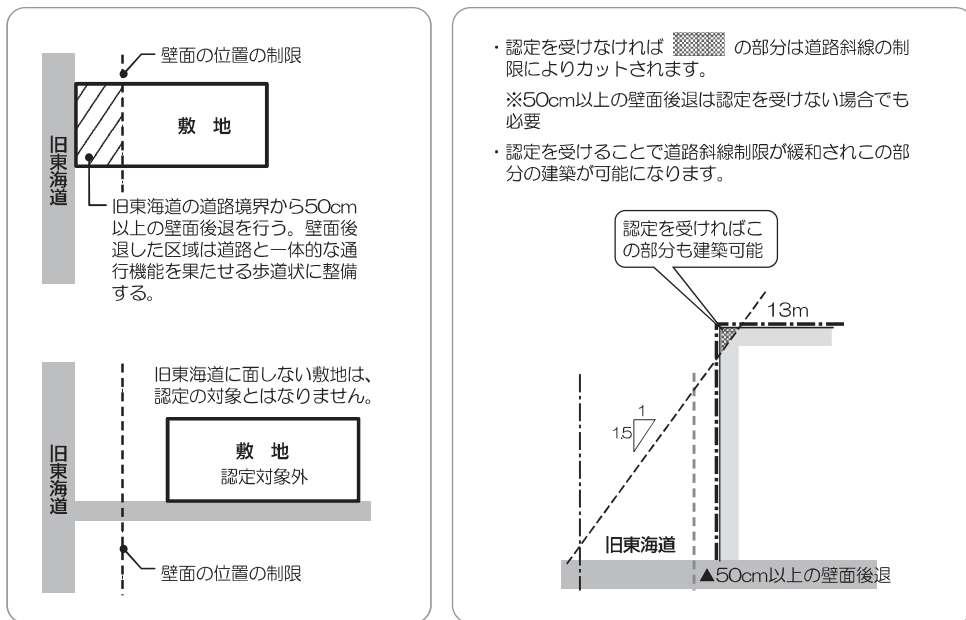
名称	旧東海道南品川三丁目地区地区計画
位置	品川区南品川三丁目内
面積	約20ha
地区計画の目標	当該地区は、旧東海道の沿道に形成されてきた市街地であり、地区内や隣接地には寺院や境内の樹木などがあり歴史的な雰囲気が残されているまちである。旧東海道沿いや京浜急行線青物横丁駅からのジュネーブ平和通りの沿いには街角店が形成され、生活利便性を生かした都市型住宅等の立地が進行しており、旧東海道の面影を伝える環境と調和したまちづくりが課題となっている。 また、品川区では「しなかわ景観ガイドプラン」を踏まえて、当該地区を含む旧東海道周辺地区をモデル地区として景観まちづくりに取り組んでいる。 そこで、当地区における今後の建替えや開発等を適切に誘導し、旧東海道沿いに形成されてきた歴史・文化・地域コミュニティを生かした魅力あるまちづくりと景観づくりや、住宅や店舗などの複合する利便性が高く安全で快適な市街地の形成をめざすものとする。
土地利用の方針	旧東海道沿道のまち並みに配慮しつつ、便利で暮らしやすい市街地となるように、住宅や店舗などの複合した土地利用を誘導していく。
建築物等の整備の方針	旧東海道沿道にふさわしいまち並み景観形成をめざして、以下の方針に基づく適切な建替えや開発を誘導していく。 (1) 歴史的な雰囲気をもちまち並み形成をめざして、建築物等の高さの最高限度を定めるとともに、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限等を定める。 (2) 旧東海道に面して壁面の位置の制限を行い、これにより創出される空間を店先の演出空間や歩行者空間とし、旧東海道沿道としての個性的で快適なまち並みを形成する。 (3) 壁面の位置の制限が定められた道路に面する敷地の道路斜線制限を緩和することにより、良好なまち並みを形成する。 なお、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については、景観法に基づく手続きにより具体的な内容を定め、地区整備計画とあわせて良好な景観形成を図る。
建築物の容積率の最高限度	300%
建築物の敷地面積の最低限度	60㎡ ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において、60㎡未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。
壁面の位置の制限	計画図に表示する壁面の位置の制限を定める区域においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路までの距離は、計画図に示す値以上でなければならない。ただし、歴史的なまち並み景観の形成に資する庇やこれに類するものを除く。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域については、塙、柵、門、広告物、看板等、交通の妨げとなるような工作物は設置してはならない。ただし、まち並み景観の修景、美化に資するベンチやプランター等で容認し移動できるものはこの限りではない。
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は13mとする。ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の百分の1以内においては、その部分の高さは当該建築物の高さに算入しない。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物や工作物の形態、色彩、意匠等については、旧東海道沿道のまち並みに配慮したものである。屋外広告物は、美観、風致を損なう恐れのないものとする。また、建築物、工作物、屋外広告物の色彩については、明度、彩度を抑えた落ち着いたものとする。

「区域及び壁面の位置の制限は計画図に示すとおり」
理由：旧東海道沿道地区にふさわしいまち並みの形成を図るため、地区計画を決定する。

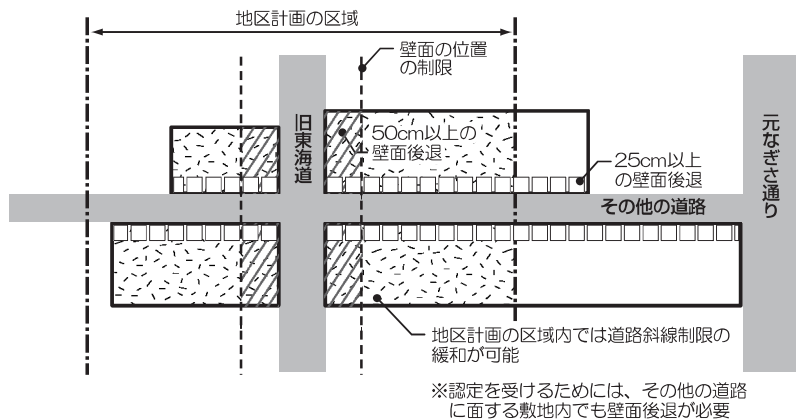
※知事同意事項

(3) 道路斜線制限の緩和と壁面後退について

●道路斜線制限の緩和にあたっては、次のような壁面後退を行い、区の認定を受ける必要があります。

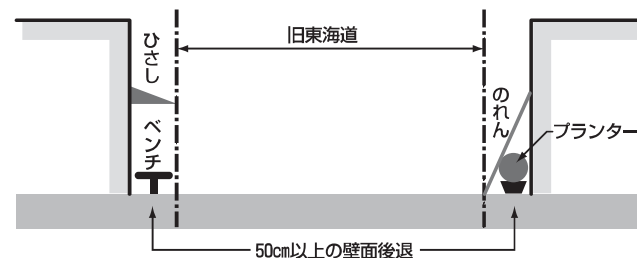


- 旧東海道とその他の道路が交わる角地ではその他の道路沿いでも25cm以上の壁面後退を行い、歩道状に整備します。
- これにより地区計画の区域内では、その他の道路からの斜線制限も緩和することができます。



3 壁面の位置の制限について

- 旧東海道は、自動車・自転車・歩行者が一緒になって通る道です。最近では観光目的で散策する人も増えています。
- お店などで庇や移動可能なベンチなどを置けるように、通りの空間を拡充していきます。
- そこで、これから建替えるときには、旧東海道の道路境界から50cm以上壁面を後退します。



4 壁面後退区域での工作物等の制限について

- 壁面後退した区域は、土地は敷地（私有地）のままですが、柱や塀や広告塔など、通行の妨げとなるものは設置できません。
- 移動可能なベンチや鉢植えなど、店先の修景のための利用は可能です。

