

東京都市計画地区計画の決定（品川区決定）

平成 21 年 6 月 22 日 品川区告示第 217 号

都市計画八潮五丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	八潮五丁目地区地区計画
位 置※	品川区八潮一丁目及び八潮五丁目 各地内
面 積※	約 40.8ha
地区計画の目標	<p>当該地区は、昭和 47 年に埋め立てられ、「東京港第三次改定港湾計画」に基づき住宅用地として決定された。昭和 56 年に「一団地の住宅施設」が都市計画決定され、計画的に整備が行なわれた後、昭和 58 年より入居開始に至った。</p> <p>現在、中・高層の集合住宅群と豊富な公園緑地を有した良好な居住環境を形成しているが、人口構成が大きく変わり当初の施設ニーズが変化して、教育施設、地区住民の活動交流施設、高齢者福祉施設等が必要とされると共に、地区の活性化などが求められている。</p> <p>そこで、将来建物更新となっても豊富な緑を確保した上で、京浜運河沿いの景観を維持する等、地区の居住環境を将来にわたって保全するとともに、環境負荷の低減や省エネルギーに配慮し、社会・地域・地区住民のニーズに合わせた機能に更新して活力のある街づくりを行うことを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>現在の良好な居住環境の維持を図るとともに、地域の活性化に資する土地利用の誘導を図るため、本地区を大きく 7 つの地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「住宅地区 A」「住宅地区 B」「住宅地区 C」「住宅地区 D」 日照、通風、プライバシーの確保に配慮し、閑静で潤いのある良好な住環境の形成を図るとともに、周辺と調和した街並みの創出を目指す。また、子育て支援機能を維持しつつ、日常生活に必要な店舗・コミュニティ施設や診療所などの地区住民のニーズに合わせた機能更新を進め、地区住民の利便性向上を図る。 2. 「生活関連地区 A」 廃止となった学校の跡地を活用し、教育・児童関連施設や社会・地域・地区住民のニーズに合わせた機能更新を進め、多様で活力ある街づくりを進める。 3. 「生活関連地区 B」 廃止となった学校の跡地を活用し、活動交流施設や高齢者福祉施設等、地区住民のニーズに合わせた施設整備を行ない、地域の活性化を図る。 4. 「生活利便・住宅地区」 地区生活拠点にふさわしい商業施設や福祉、文化、スポーツ施設等の導入を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>地域住民の利便性・安全性の観点から、以下の地区施設を定めるものとする。</p> <p>1. 公園 地区住民の憩いの場及び交流の場を確保するため、公園を配置する。</p> <p>2. その他の公共空地 歩行空間ネットワークの一部を緑道に位置づけ、あわせて地区住民の身近な交流拠点として、小公園を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>緑豊かで閑静な市街地環境の良好な景観の維持創出を図るため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠制限について定める。</p> <p>なお、将来住宅の建替えに際しては、地域にふさわしい良好な住宅・住環境整備を計画的かつ円滑に誘導するため、建替計画の具体化を踏まえつつ、必要な事項を定めていく。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区施設を補完するその他の団地内通路については、歩車分離に努め、歩行空間ネットワークに配慮する。</p> <p>また、航空法に基づく建築物等の高さ制限を遵守するとともに、地域冷暖房施設による環境負荷の低減や省エネルギーに配慮した街づくりに努める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	面 積		備 考
		公 園	公園 1号	約 7,800 m ²		しおじ公園
		種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		その他の公共空地	緑道 1号	12~18m	約 230m	
			緑道 2号	15~16m	約 85m	
			緑道 3号	10~19m	約 130m	
			名 称	面 積		備 考
			小公園 1号	約 900 m ²		
			小公園 2号	約 5,500 m ²		
			小公園 3号	約 1,100 m ²		
			小公園 4号	約 1,100 m ²		
小公園 5号	約 700 m ²					
小公園 6号	約 5,200 m ²					

地区の区分	名称	住宅地区 A	生活関連地区 A	住宅地区 B	生活関連地区 B	住宅地区 C	生活利便・住宅地区	住宅地区 D
	面積	約 8.7 ha	約 1.3 ha	約 15.6 ha	約 2.8 ha	約 5.9 ha	約 2.1 ha	約 4.4 ha
建築物等に関する事項 地区整備計画	建築物の用途の制限 ※	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 神社、寺院、教会その他これに類するもの</p> <p>2. 自動車教習場</p>						
		<p>3. 公衆浴場</p> <p>4. 工場</p> <p>5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場</p> <p>6. ホテル、旅館</p>	—	<p>3. 公衆浴場</p> <p>4. 工場</p> <p>5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場</p> <p>6. ホテル、旅館</p>	—	<p>3. 公衆浴場</p> <p>4. 工場</p> <p>5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場</p> <p>6. ホテル、旅館</p>	—	<p>3. 公衆浴場</p> <p>4. 工場</p> <p>5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場</p> <p>6. ホテル、旅館</p>
	建築物の容積率の最高限度 ※	20/10		18/10		22/10		22/10
	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10						
建築物の敷地面積の最低限度	<p>敷地面積の最低限度は、1,000 m²とする。</p> <p>ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に該当しないもの、または公益上必要な建築物として区長が認めたものはこの限りではない。</p>							

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の形態又は色彩その他の制限 建築物の形態については、単調なイメージを避けるため、地区全体で中高層建築物によるミックス配置とする。 建築物の意匠又は色彩については、周囲の既存建物と調和した落ち着いた色調とし、現状の良好な景観の維持・保全に努める。 「東京都景観計画」「しながわ景観ガイドプラン」に準拠し、特に京浜運河側の建築物の形態については、運河からの眺めに配慮して、長大なものとならないよう圧迫感の軽減に努め、建築物のスカイラインが単調なものとならないよう留意する。
	土地利用に関する事項	敷地内の既存樹木の保全を積極的に図り、敷地内緑化に努める。

※は、知事同意事項

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置については計画図表示のとおり。」

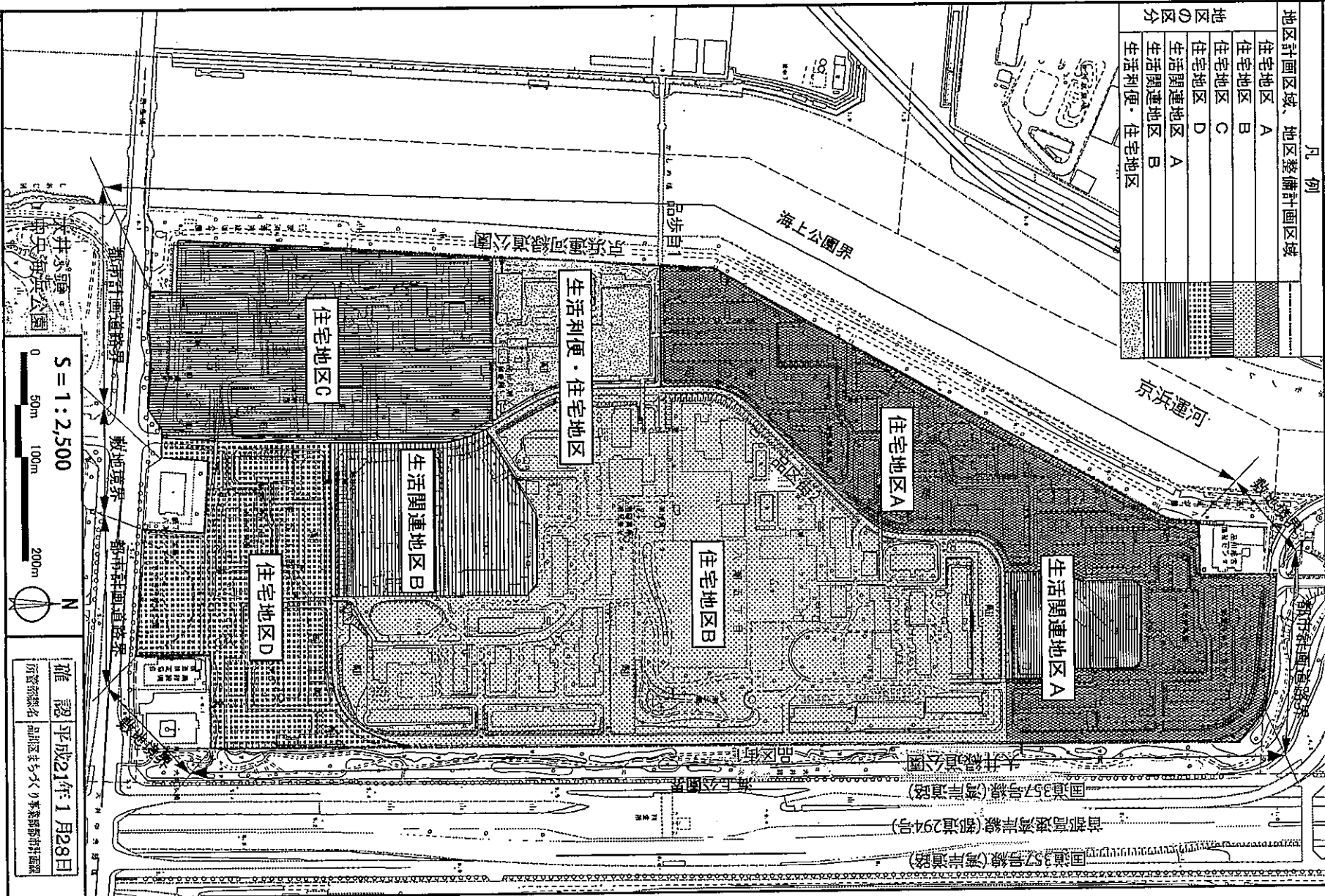
理由 京浜運河沿いの景観を維持・保全する等基軸となる環境を確保して地区の居住環境を将来にわたって維持するとともに、社会・地域・地区住民のニーズに合わせた機能に更新して活力ある街づくりを行うため、地区計画を定める。

東京都計画地区計画

八潮五丁目地区地区計画 計画图1

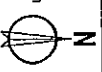
[品川区決定]

地区計画区域、地区整備計画区域	
住宅地区 A	
住宅地区 B	
住宅地区 C	
住宅地区 D	
生活関連地区 A	
生活関連地区 B	
生活利便・住宅地区	



S = 1 : 2,500

0 50m 100m 200m



確認 平成21年1月28日

所管部課名 品川区まちづくり事業課都市計画課

・この地区は、東京都知事の承認を受けて、東京都編入2,500分の1の地形図を複製したものである。(承認番号)20都市基交第412号
 ・この地形図は、東京都都市整備局および東京デジタルマップの東京都編入1/2500地形図を使用して作成したものである。(原図番号)17東字共第047号
 ただし計画図は、都市計画建設の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。

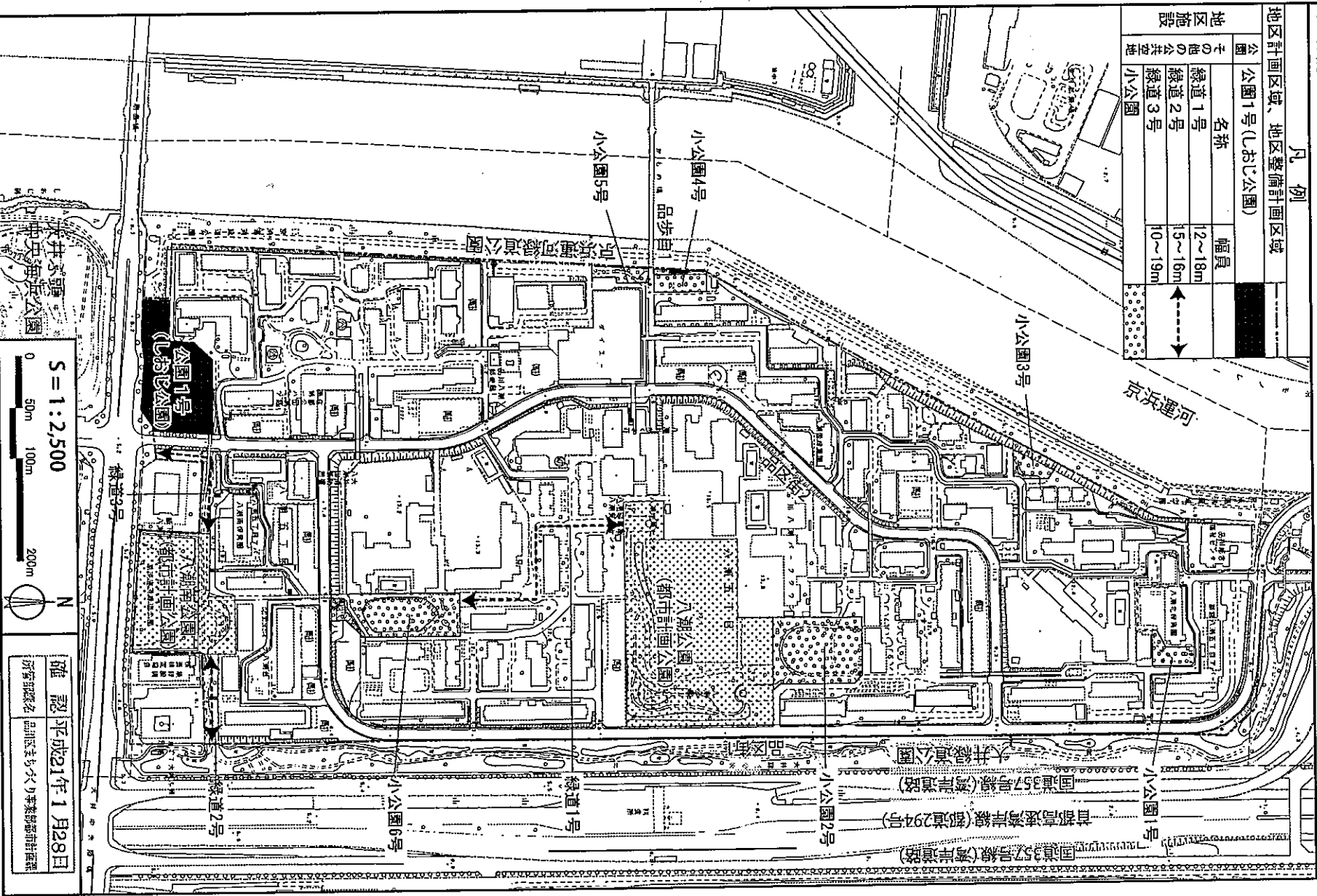
東京都計画地区計画

八潮五丁目地区地区計画 計画図2

[品川区決定]

凡 例

地区計画区域、地区整備計画区域	
公園	公園1号(おじ公園)
地区施設	
名称	幅員
緑道1号	12~18m
緑道2号	15~16m
緑道3号	10~19m
小公園	



この地区は、東京都知事の承認を受け、東京都第17500分の1の地形図を複製したものである。(承認番号)20都市基交第412号
 この地形図は、東京都都市整備局および東京メトロの東京都市第17500地形図を使用して作成したものである。(承認番号)17東子共第047号
 ただし計画図は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。

確認 平成21年1月28日
 所管課長 品川区まちづくり推進部市街課