

議第374号

東京都市計画地区計画の決定

(東五反田二丁目北地区)

(品川区決定)

東京都市計画地区計画の決定(品川区決定)(案)

都市計画東五反田二丁目北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	東五反田二丁目北地区地区計画
位 置※	品川区東五反田二丁目、東五反田三丁目、北品川五丁目、北品川六丁目各地内
面 積※	約 3.5ha
地区計画の目標	<p>当地区は、都市再生緊急整備地域内で開発整備が進むＪＲ山手線大崎駅から五反田駅に至る東五反田地区の北東端に位置し、五反田駅からなる路線型商業地の終端部を成すとともに、リニア新幹線整備の進む品川駅からのアクセス性も高い。</p> <p>このような立地ポテンシャルを活かし、業務・商業機能の一層の充実を図ることで、東京のものづくり産業をリードする業務拠点の整備を推進するとともに、業務・商業・居住・文化・交流等多様な都市機能が調和する魅力と賑わいのある複合市街地を形成する。あわせて、地区幹線道路や広場等の都市基盤整備を進め、安全で快適な都市空間を創出することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>これまでの開発整備の成果を踏まえ、周辺市街地との連携や調和に配慮しつつ、研究開発型産業の立地を誘導する業務機能や居住継続・都心居住に資する居住機能の拡充をはじめ、商業・文化・交流等の多様な都市機能の導入・再編を図る。</p> <p>また、工場移転に伴う土地利用転換やマンション再生まちづくり推進地区における高経年マンションの建替え等を契機に、敷地の共同化や協調化による道路等都市基盤施設の整備とあわせた土地の高度・有効利用を地元熟度に応じて段階的に進め、防災性が高く潤いとゆとりある市街地空間の創出を図る。</p> <p>なお、五反田駅から連なる路線型商業地は、その集積を活かし、敷地細分化の抑制や共同化等を図りつつ、より一層の魅力と賑わいの向上に努める。さらに大崎駅方面に至る道路沿いには、店舗をはじめ賑わい創出に資する施設や空間の整備を進めることにより五反田駅から大崎駅に至る賑わい軸を形成する。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>これまでの開発整備の成果と有機的に連携し、東五反田地区全体のネットワークの構築を図るため次のとおり公共施設等の整備を進める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区幹線道路については、大規模な開発事業等にあわせ段階的に拡幅整備を進め、東五反田地区の骨格を形成する道路ネットワークを構築する。その他の道路についても、開発や建替えにあわせ必要な拡幅整備を行う。 2 地区幹線道路・区画道路の整備とあわせて、歩道状空地の確保および無電柱化等を進め、安全・快適で緑豊かな歩行者ネットワークを構築する。 3 道路の交差点付近には、まとまった広場を適正に配置し、地区内外の居住者、就業・就学者、来街者等の多様な人々が集い、憩う地域コミュニティやみどりのネットワークの拠点として整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>当地区の特性や周辺市街地の整備状況等を踏まえ、良好な複合市街地の形成に向け、次のとおり建築物等の整備を進める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 高規格な業務機能、都心居住の推進に資する居住機能、沿道の賑わいづくりに資する商業・文化機能等の多様な機能を導入する。 2 東五反田地区全体の魅力ある都市景観を形成するため、周辺市街地との連続性に配慮した空間・建物デザインを行う。なお、品川駅方面からのアクセスに対して、正面性をもつ景観の形成にも努める。 3 建築物、建築設備の省エネルギー化を推進するなど環境配慮を行うとともに、風の道やクールスポットとなるまとまったみどりを確保するなどヒートアイランド対策に配慮した建物配置とする。 4 周辺道路や隣接街区との連続性を考慮するとともに案内・誘導サインを適宜設置するなど、ユニバーサルデザインに配慮した建築物および敷地の整備を図る。

再 開 発 等 促 進 区	位 置		品川区東五反田二丁目地内			
	面 積		約 0.6ha			
	土地利用に関する基本方針※		A地区では、大規模工場の土地利用転換を契機に敷地の共同化を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、国際競争力強化に資する質の高い業務機能や地域交流施設等の導入を図る。また、地区幹線道路・区画道路の拡幅と歩行者空間の整備を進めるとともに、地区幹線道路の交差部に面してまとまった広場を確保する。			
	主要な公共施設の配置及び規模※	種 類	名 称	面積及び幅員	延 長	備 考
その他の公共空地		歩道状空地 1 号	6.5m	約 105m	新 設	
地 区 整 備 計 画	位 置		品川区東五反田二丁目、東五反田三丁目、北品川五丁目、北品川六丁目各地内			
	面 積		約 1.6ha			
	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	面積及び幅員	延 長	備 考
			地区幹線道路 3 号	3～13m (6～16m)	約 115m	現道中心から 3～13m 拡幅、 () 内は区域外を含む全幅員を示す
			地区幹線道路 4 号	6.0m (8.5m)	約 110m	現道中心から 6m 拡幅 () 内は区域外を含む全幅員を示す
		区画道路 1 号	4.0m (8m)	約 50m	現道中心から 4m 拡幅、 () 内は区域外を含む全幅員を示す	
		その他の公共空地	広場 1 号	約 1,000 m ²		新 設
			歩道状空地 2 号	3.0m	約 45m	新 設
			歩道状空地 3 号	4.5m	約 110m	新 設
			歩道状空地 4 号	6.5m	約 100m	新 設
		緑道 1 号	2.0m	約 65m	新 設	
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	A 地区		B 地区	
		面 積	約 0.6ha		約 1.0ha	
	建築物等の用途の制限※	建築基準法別表第 2(ぬ)項に掲げる建築物および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 6 項から第 10 項までに規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	10分の52	—	
		建築物の容積率の最低限度	10分の30	—	
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の6	—	
		建築物の建築面積の最低限度	500㎡	500㎡	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	1,000㎡	
		壁面の位置の制限	建築物の壁面またはこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、歩行者の安全を確保するために必要な上屋、庇の部分、その他これに類するものは、この限りではない。		
		建築物等の高さの最高限度	100m 高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号（ただし、同号ロの規定は除く）に定める高さとする。	—	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、東五反田地区景観形成ガイドラインで定められた基本方針に基づき、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。		

※は知事協議事項

1. 建築物の容積率の最高限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）のII3(1)および建築基準法第52条第14項第1号に基づく品川区容積率の許可に関する取扱い基準（平成22年2月24日）のII3(1)の用途に供する部分を除くことができる。

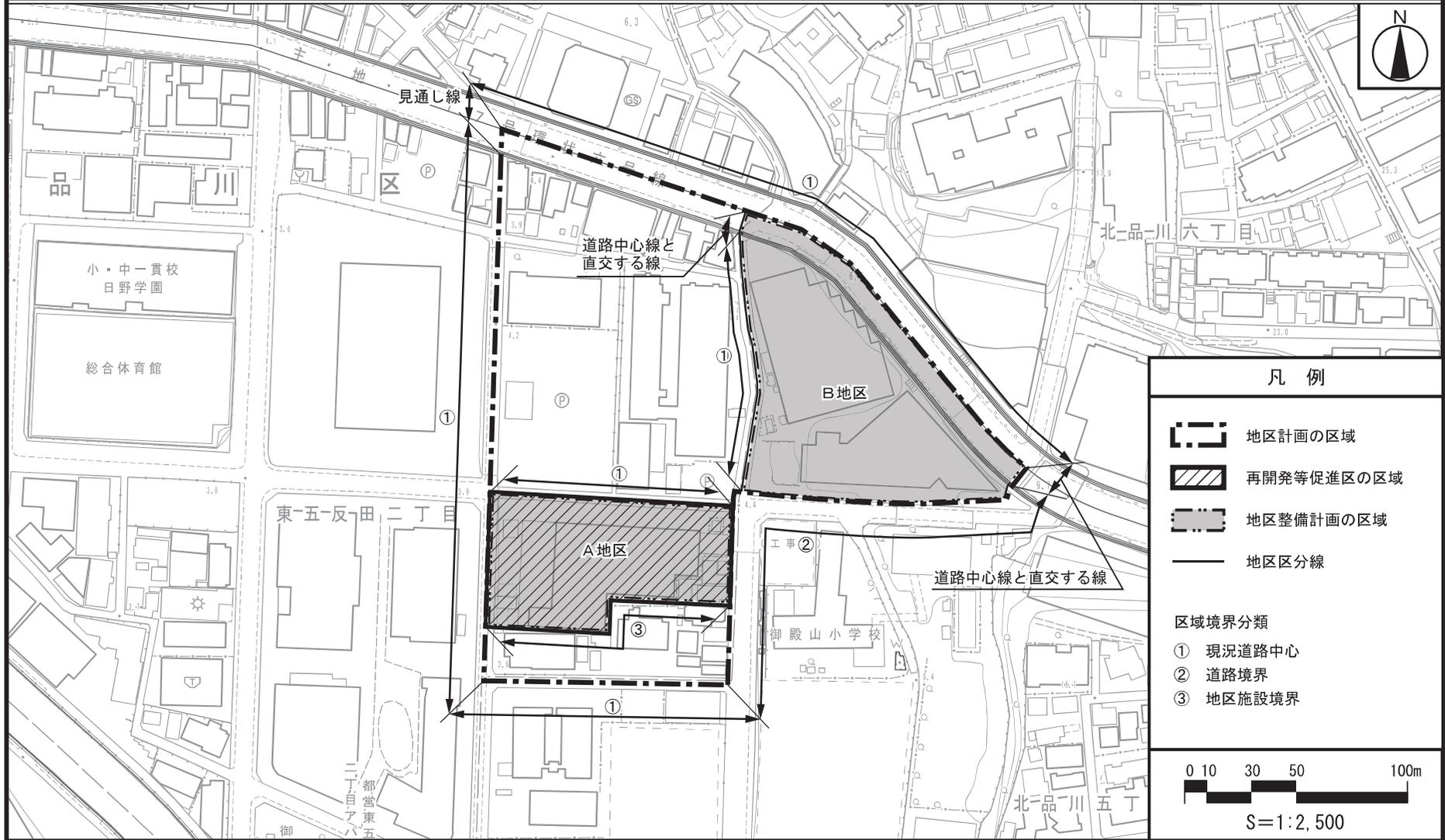
「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設および地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、多様な機能が高度に集積した安全で快適な複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 東五反田二丁目北地区地区計画

計画図 1

[品川区決定]

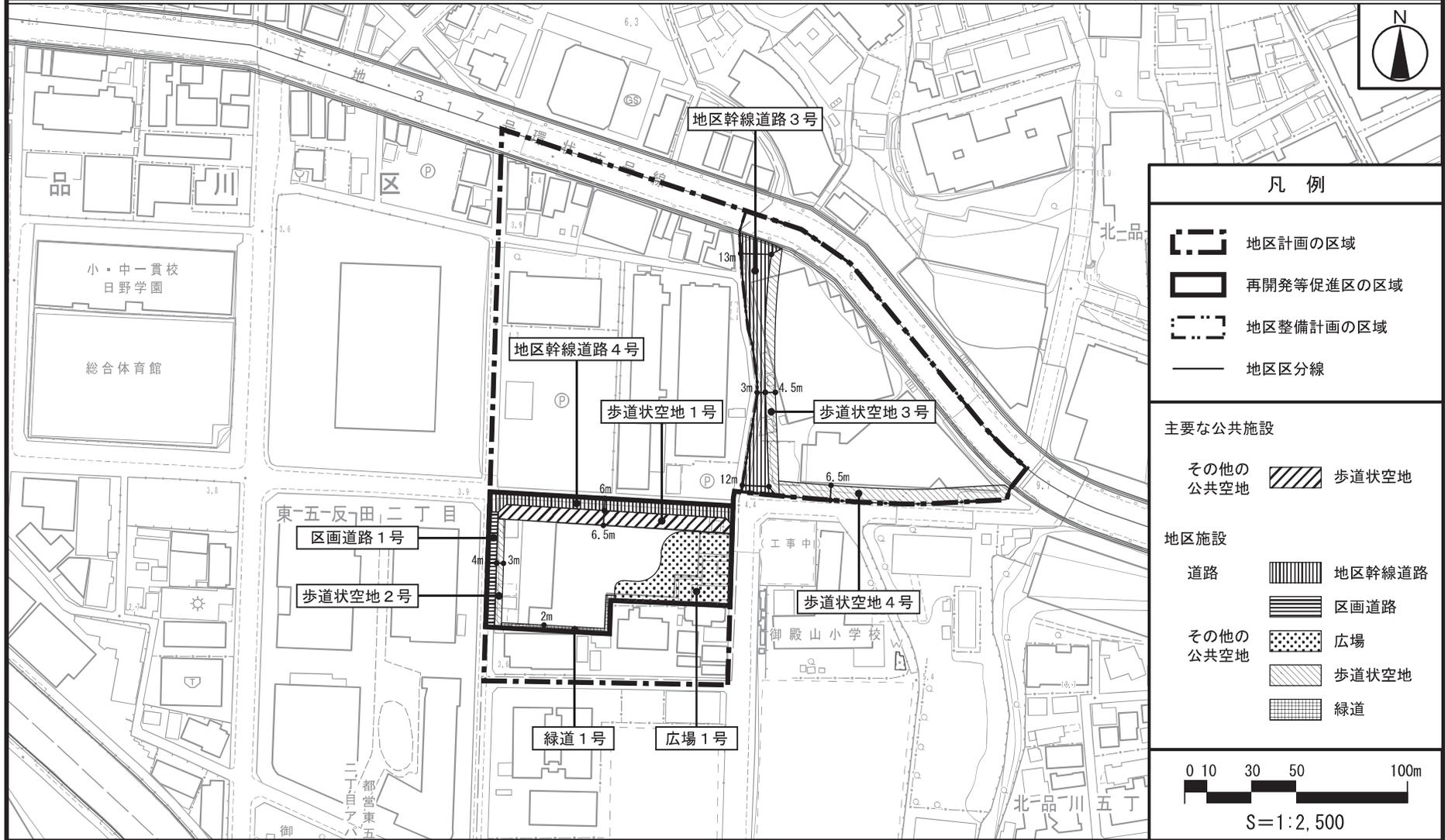


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)2都市基交著第15号。
都市計画道路の計画線は、東京都縮尺2,500分の1道路網図を使用したものである。(承認番号)2都市基街都第20号、令和2年5月7日。無断複製を禁ずる。

東京都市計画地区計画 東五反田二丁目北地区地区計画

計画図 2

[品川区決定]

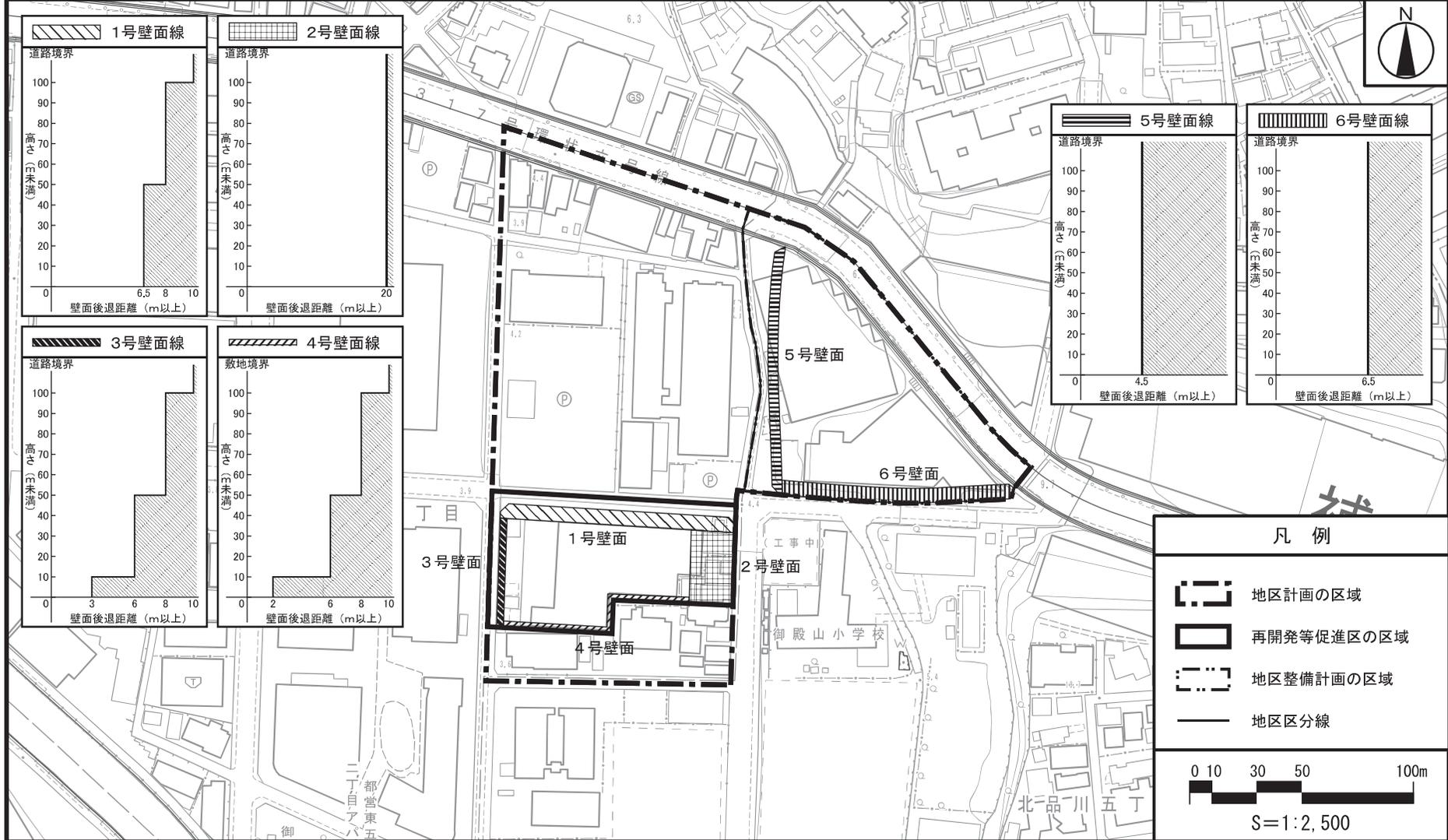


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 2都市基交著第15号。
都市計画道路の計画線は、東京都縮尺2,500分の1道路網図を使用したものである。(承認番号) 2都市基街都第20号、令和2年5月7日。無断複製を禁ずる。

東京都市計画地区計画 東五反田二丁目北地区地区計画

計画図 3

[品川区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 2都市基交著第15号。
都市計画道路の計画線は、東京都縮尺2,500分の1道路網図を使用したものである。(承認番号) 2都市基街都第20号、令和2年5月7日。無断複製を禁ずる。