

議第392号

東京都市計画地区計画の決定

(西五反田七丁目地区)

(品川区決定)

東京都市計画地区計画の決定（品川区決定）

都市計画西五反田七丁目地区地区計画を次のように決定する。

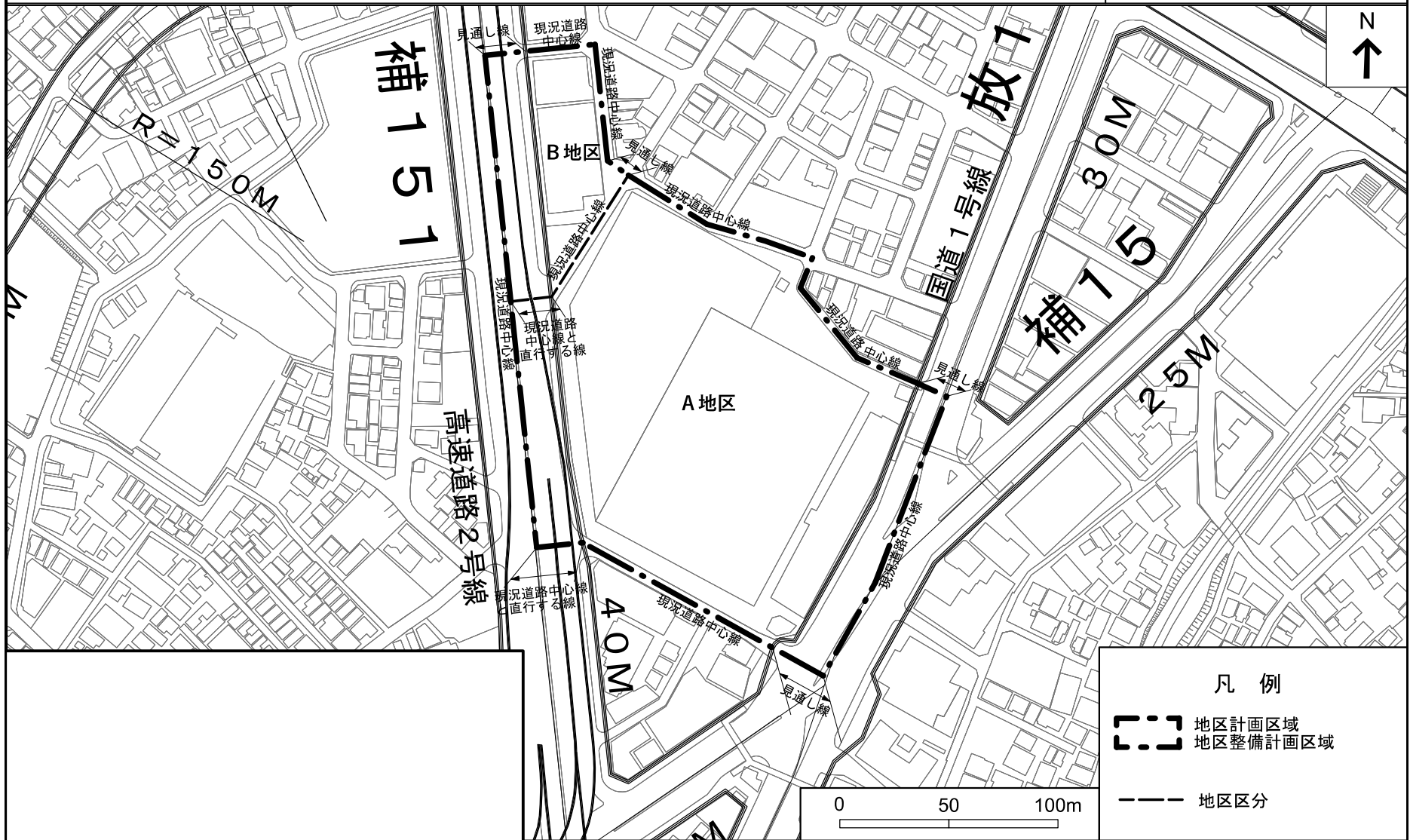
名 称	西五反田七丁目地区地区計画	
位 置	品川区西五反田七丁目地内	
面 積	約 3.2 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は国道1号線および都道2号線（補助151号線）に面し、環状6号線にも近接する交通利便性の高い立地である。五反田駅から本地区に至る商業・業務集積地では、品川区まちづくりマスタープラン及び五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョンにおいて、五反田らしい魅力とにぎわいのあるまちづくりの促進が示されており、本地区はにぎわいゾーンの骨格となる三つのにぎわい拠点の一つに位置づけられている。</p> <p>また、東京都都市開発諸制度活用方針において、中核的な拠点地区（大崎・五反田）に位置づけられ、文化・交流施設、商業施設、産業支援施設等の地域の魅力や活力を育成する育成用途の導入により、地域の個性を發揮し、魅力や活力を向上させる機能を充実させていくことが示されている。</p> <p>建築物の老朽化が進む当地区では、建築物の建替えを通じて、土地の合理的かつ健全な高度利用の促進により商業・業務機能の再編・強化を図る。</p> <p>さらに、地域に不足する公園、広場等のオープンスペースを創出し、中核的な拠点地区にふさわしいにぎわいのある良好な都市空間を形成する。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本地区では、にぎわい軸となる国道1号線沿道を中心に、商業・業務機能等を誘導し、魅力ある商業・業務ゾーンの形成を図る。 2. A地区では、既存建物の建替えに合わせて、にぎわいゾーンに相応しい商業・業務機能等の形成を図る。 3. B地区では、既存建物の建替えを誘導し、緊急輸送道路沿道の旧耐震建物の早期建替えとともに、オープンスペースの確保等を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. A地区の敷地周囲に歩道状空を整備し、安全で快適な歩行者空間を確保する。 2. A地区では、歩道状空地に有効に接続する広場を確保し、来館者のみならず地域住民の憩いの場とする。 3. A地区では、北側隣接市街地との調和を図るために、敷地北側に広場を配置し、歩道状空地と総合的に緑豊かな空間を整備する。 4. B地区では、市街地環境や防災性の向上を図るため、地域に不足する公園等を整備する。 5. B地区では、不動前駅方面からのアクセスを考慮し、貫通通路を確保する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. にぎわい拠点にふさわしい健全な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 安全・安心で、快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。 3. A地区ではにぎわい拠点にふさわしい魅力ある都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針		<ol style="list-style-type: none"> 1. 水とみどりのネットワークを形成するために、敷地内緑化、屋上緑化の推進に努める。 2. A 地区では、環境負荷の低減を図るために、低炭素・エネルギーの有効利用等に配慮した施設建築物を整備する。 3. A 地区では、周辺道路に対する影響を抑制するために、敷地西側の都道 2 号線（補助 151 号線）に面して、駐車場出入口を集約化する。 4. A 地区では、高い耐震性能に加えて、防災備蓄倉庫・非常用発電設備の災害対応設備を有する防災性能の高い建築物を整備する。 			
地区 整備 計画	位置		品川区西五反田七丁目地内			
	面積		約 3.2 ha			
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考
		公園	公園 1 号	約 500 m ²	—	新設（B 地区）
		その他の公共空地	広場 1 号	約 6,350 m ²	—	新設（A 地区） 左記面積はピロティ及びアトリウム等の屋内空間を含む。 左記面積は巡査派出所、駐車場車路及び出入口、換気塔、避難階段等を除く
			歩道状空地 1 号	5.0m	約 80m	新設（A 地区）
			歩道状空地 2 号	2.5m	約 150m	新設（A 地区）
			歩道状空地 3 号	5.0m	約 100m	新設（A 地区）
			歩道状空地 4 号	2.5m	約 100m	新設（A 地区）
			歩道状空地 5 号	2.0m	約 120m	新設（A 地区）
			歩道状空地 6 号	2.0m	約 50m	新設（B 地区）
			歩道状空地 7 号	2.0m	約 50m	新設（B 地区）
	貫通通路 1 号		3.0m	約 20m	新設（B 地区）	
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 2.7ha		約 0.5ha	
	建築物等の用途の制限		「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。			
	建築物の敷地面積の最低限度		500 m ² ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。		—	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		A 地区では、にぎわいゾーンのシンボルとなる都市景観形成を図るため、広域幹線道路の交差点付近という立地特性を踏まえ、国道 1 号線沿道において低層部の張出しやデザインの切替え等を行うなど、周辺市街地と調和する街並み景観のデザインに配慮する。				

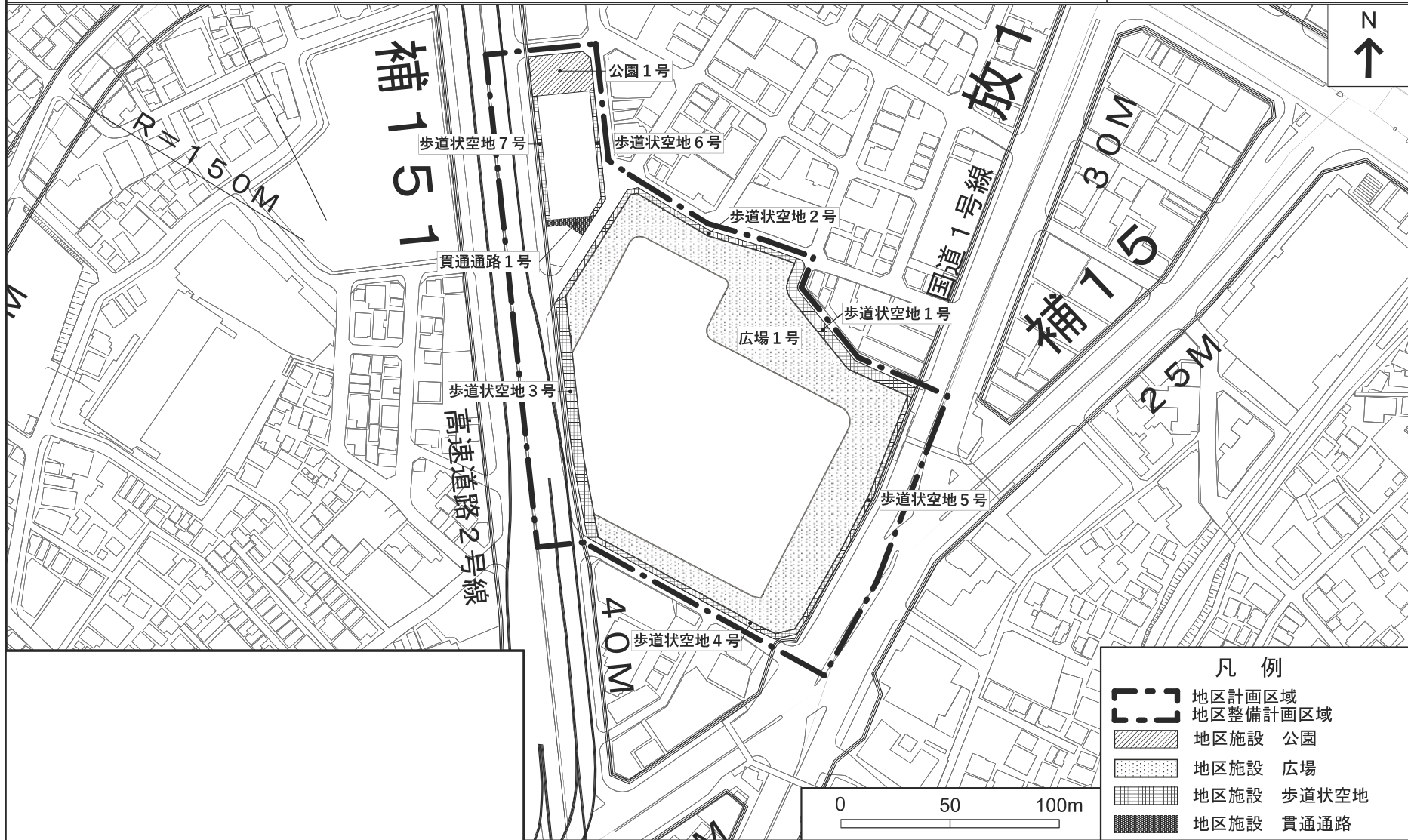
		壁面の位置の制限	<p>建築物の壁面又はこれに代わる柱は、計画図に示す道路境界もしくは敷地境界から定める壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 落下物防止のための庇、歩行者の快適性・安全性を高めるために設ける上屋、庇及びこれを支える柱、手すり並びにその他これらに類するもの ● 自動車駐車場及び自転車駐車場の車路並びに出入口の上部に設置される庇の部分 ● 公園施設、巡査派出所等の公益上必要なもの（別途代替となる歩行者空間を確保したものに限る）
--	--	----------	---

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設、並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

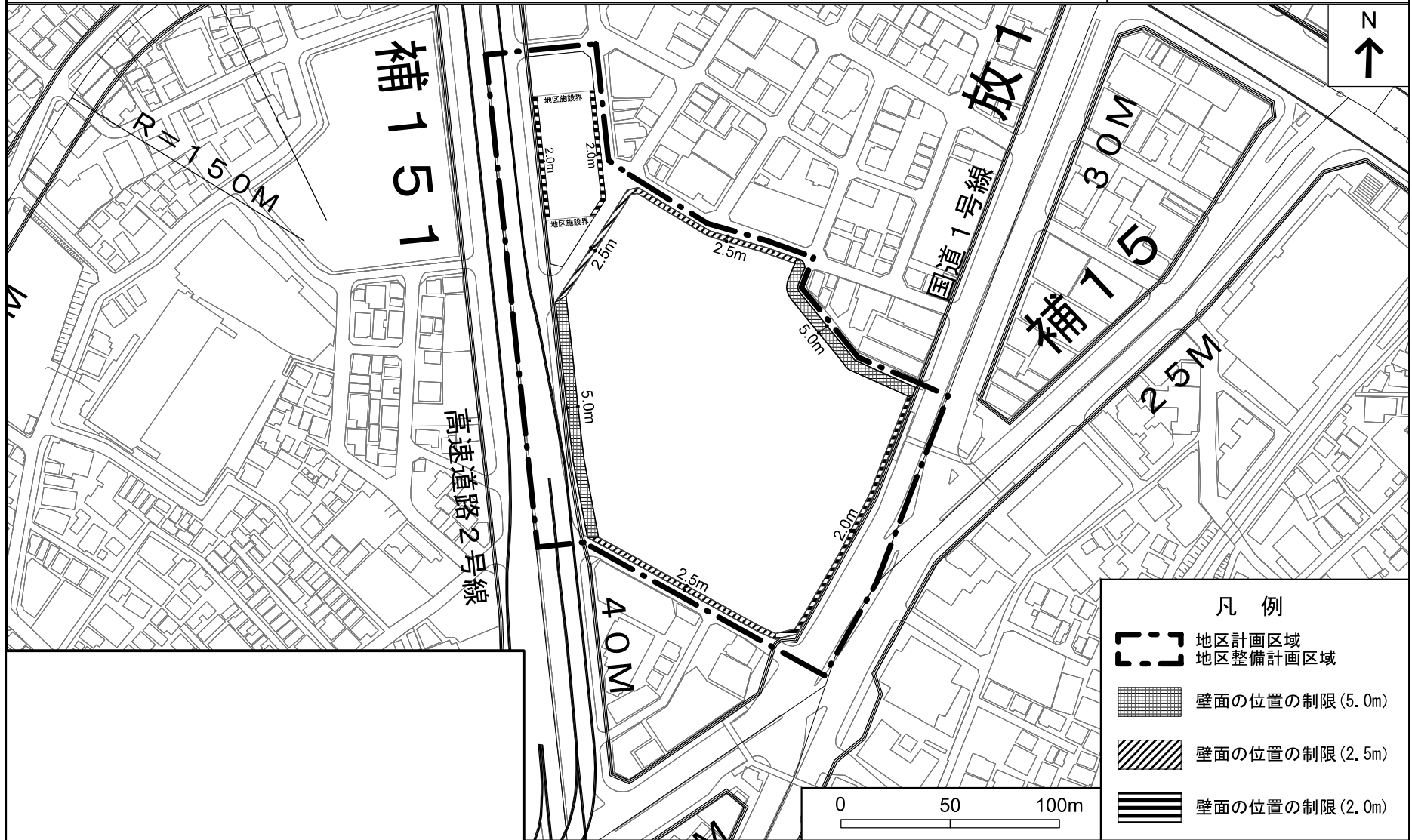
[理由] 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、にぎわい拠点に相応しい業務、商業機能の再編・強化を図るため、地区計画を決定する。



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の地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）3都市基交著第1号、令和3年4月9日
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の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、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。（承認番号）3都市基街都第246号、令和4年1月13日



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の地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）3都市基交著第1号、令和3年4月9日
 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の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、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。（承認番号）3都市基街都第246号、令和4年1月13日



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の地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）3都市基交著第1号、令和3年4月9日
 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の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、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。（承認番号）3都市基街都第246号、令和4年1月13日