

議第404号

東京都市計画地区計画の変更

(東品川四丁目地区)

---

---

(東京都決定)



東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）

都市計画東品川四丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		東品川四丁目地区地区計画
位 置		品川区東品川三丁目及び東品川四丁目各地内
面 積		約 13.9 ha
地区計画の目標		臨海副都心線新駅の開設にあわせて、品川区における臨海部と内陸部を結ぶ地域拠点として育成し計画的な土地利用転換と土地の合理的な高度利用を進めながら、商業・業務機能を配置するとともに、定住人口の増大のため居住機能を導入し、駅周辺地区にふさわしい市街地形成を図る。
区域の整備、 開発及び保全の方針	公共施設等の整備の方針	<p>駅を中心とした快適で利便性の高い都市空間を形成するため、以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区内発生交通の処理と交通広場機能向上のため、地区幹線道路の整備を行う。</li> <li>2 快適な居住環境形成を図るため公園整備を行うとともに、広場を適切に設置する。</li> <li>3 歩行者空間の確保と交通処理円滑化のため、側道の整備を行う。</li> <li>4 駅利用者の利便性を高めるため、駐輪施設の整備を行う。</li> <li>5 安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、八潮団地等周辺市街地から駅へのアクセス条件を改善するため、道路等の整備を行う。</li> <li>6 京浜運河の快適な水辺空間の特性を活用するため、緑道（歩行者プロムナード）の整備を行う。</li> <li>7 安全で快適なバリアフリー動線を確保するため、歩行者専用デッキ・エレベーター等による歩行者ネットワークの整備を行う。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>環境に配慮した市街地整備と良好な空間形成を行うため、以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ゆとりある歩行者空間の確保を図り地区のアメニティ向上に資するため、壁面の位置の制限を定める。 D街区D3ブロックにおいては、隣接敷地建物間相互の環境を保全するため、敷地内に緩衝空間（緑道又は緑地帯）を設けるとともに、壁面の位置の制限を定める。</li> <li>2 土地の合理的な高度利用を推進するため、建築物の容積率の最高限度および最低限度等を定める。</li> <li>3 良好な都市環境を形成するため、建築物の建蔽率の最高限度を定めるとともに建築物等の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</li> <li>4 エネルギーや資源の効率的利用及び公害防止に資するため、地域冷暖房施設整備や再生水利用を行う。</li> <li>5 A街区、B街区、C街区及びD街区内の再開発等による公共施設の整備や土地利用転換後、将来見直すことを想定した場合の指定容積率は、都市構造上の位置づけ、地区基盤施設等の評価、土地の高度利用や都市機能の更新への貢献度等を勘案し、500%と設定する。</li> <li>6 東京都景観条例の臨海景観基本軸の地域に該当するD街区については、臨海景観基本軸の景観づくりに配慮し、建築物の形態又は意匠の制限を行う。</li> </ol>

再開発等促進区	位置	品川区東品川三丁目及び東品川四丁目各地内					
	面積	約 13.9 ha					
	土地利用に関する基本方針	<p>地域拠点としての機能集積を図り、アメニティの高い複合市街地を形成するとともに、駅整備に伴い必要となる機能の導入を行うため地区を4街区に区分し、以下のように定める。</p> <p>1 土地の高度利用を推進するとともに、駅の利便性を高める歩行者空間や緑豊かなオープンスペース、京浜運河の水際を活用した歩行者ネットワークの確保を図る。</p> <p>2 A街区は、駅に直結した街区として、商業・業務・サービス機能を中心とした市街地形成を図り、快適で利便性が高くにぎわいのある市街地形成を進めていく。</p> <p>3 B街区は、居住空間としての緑豊かな環境整備に留意しながら、居住機能を主体に商業・業務機能を持った市街地形成を進めていく。</p> <p>4 C街区は、B街区と協調したオープンスペースの整備を行うとともに、居住機能を中心とした市街地形成を図る。</p> <p>5 D街区は、敷地の共同化や隣接敷地との協調整備を誘導しつつ居住機能、商業・業務機能の導入整備を行うとともに既存の産業系機能の一部継続にも配慮し、バランスのとれた複合市街地の形成を図る。</p>					
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	地区幹線道路	15m	約160m	—	新設	
	公園	公園	—	—	約2,500㎡	新設	
地区整備計画	位置	品川区東品川三丁目及び東品川四丁目各地内					
	面積	約 13.9 ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	側道	2m～4.4m	約200m	—	新設（補助160号と補助26号との交差点改良用地）
			歩行者専用道路1号	4m	約450m	—	新設（補助160号の歩道と合わせて6.5mの幅員確保）
			地下駐輪場	—	—	約 900㎡	新設（道路附属物、駐輪台数約700台）
		広場	広場1号	—	—	約1,000㎡	新設（一部建物下部、鉄道地下駅との接続広場）
			広場2号	—	—	約4,500㎡	新設
			広場3号	—	—	約2,000㎡	新設（人工地盤上）
			広場4号	—	—	約 600㎡	新設
広場5号			—	—	約 400㎡	新設	

地区施設の 配置及び 規模	その他の 公共空地	歩行者通路1号	6m	約170m	—	新設				
		歩行者通路2号	4m	約80m	—	新設（人工地盤上、立体横断施設を含む。）				
		歩行者通路3号	2.5m	約100m	—	新設（広場3号と歩行者通路4号をつなぐデッキ状通路。エレベーター（2基）を含む。）				
		歩行者通路4号	4m	約120m	—	新設				
		緑道1号	4m	約450m	—	新設（民有地敷地内、貫通通路）				
		緑道2号	4m	約50m	—	新設（民有地敷地内、概略的に配置）				
		緑道3号	4m	約50m	—	新設（民有地敷地内）				
		緑道4号	4m	約50m	—	新設（民有地敷地内、概略的に配置）				
		緑道5号	4m	約50m	—	新設（民有地敷地内）				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A街区	B街区	C街区	D街区			
		面積	約6.8 ha	約2.8 ha	約1.3 ha	D1	D2	D3		
						約0.8ha	約0.6ha	約1.6 ha		
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げる建築物 2 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1項第1号、第3号又は同条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二（へ）項に掲げる建築物 2 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業の用に供する建築物（前号に該当する建築物又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合のみ客にダンスをさせる営業の用に供する建築物	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げる建築物 2 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1項第1号、第3号又は同条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物 3 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）の用に供する建築物							

建築物等の用途の制限	3 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）の用に供する建築物	に供する建築物を除く。） 3 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1項第2号から第5号の一に該当する営業の用に供する建築物（1号に該当する建築物を除く。）									
建築物の容積率の最高限度	10分の60 ただし、建築物の延べ面積には、建築物とみなされる駅舎のうちラッチ外のコンコース及び駅出入口の用に供する部分は算入しない。	10分の59 ただし、地区内の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計（容積率の対象となる床面積に限る。）の地区内の敷地面積の合計に対する割合は、10分の25以上としなければならない。	10分の59	—	10分の59	—	10分の59	10分の58	10分の59	10分の59	10分の59
建築物の容積率の最低限度	10分の20 （公園部分を除く。）		10分の20 ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定を受けた区域については、これを一の敷地とみなして適用する。	—							
建築物の建蔽率の最高限度	10分の5 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。										

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>2, 000㎡</p>	<p>2, 000㎡ ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定を受けた区域については、これを一の敷地とみなして適用する。</p>	<p>2, 000㎡ ただし、この都市計画の施行に際し、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適合しないもの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て使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地についてその全部を一の敷地と利用する場合、この限りでない。</p>
<p>建築物の建築面積の最低限度</p>	<p>500㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なものはこの限りでない。 また、公園部分を除く。</p>	<p>500㎡ ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物は、これを一の建築物とみなし、適用する。</p>	<p>—</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の壁面又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、次の各号に該当する建築物についてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路上空に設けられた横断歩道橋等に接続する歩行者専用デッキ又はこれらに類するもの</li> <li>2 歩行者の通行の用に供する部分の上部に設置される屋根又はひさし</li> <li>3 巡査派出所、駅出入口その他これらに類する公益上必要なもの</li> </ol>		
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した色彩とする。</li> <li>2 屋外広告物は、建築物と一体的なもの又は歩行者空間と調和のとれたものとする。</li> <li>3 街並み形成に配慮し、壁面後退部分は公共空間と一体的で調和のとれたものとする。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した色彩とする。</li> <li>2 屋外広告物は、建築物と一体的なもの又は歩行者空間と調和のとれたものとする。</li> <li>3 街並み形成に配慮し、壁面後退部分は公共空間と一体的で調和のとれたものとする。</li> <li>4 臨海景観基本軸基本計画に配慮し、京浜運河の水辺空間の景観特性を生かすため、水と緑の空間の確保に努めるとともに、京浜運河側</li> </ol>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	を意識した建築物の景観形成を行うものとする。
--------	------------	----------------------	------------------------

建築物の容積率の最高限度は、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）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、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び建築基準法の改正に伴い、地区計画を変更する。



変更概要

※\_\_\_\_\_は、変更箇所及び追加箇所を示す。

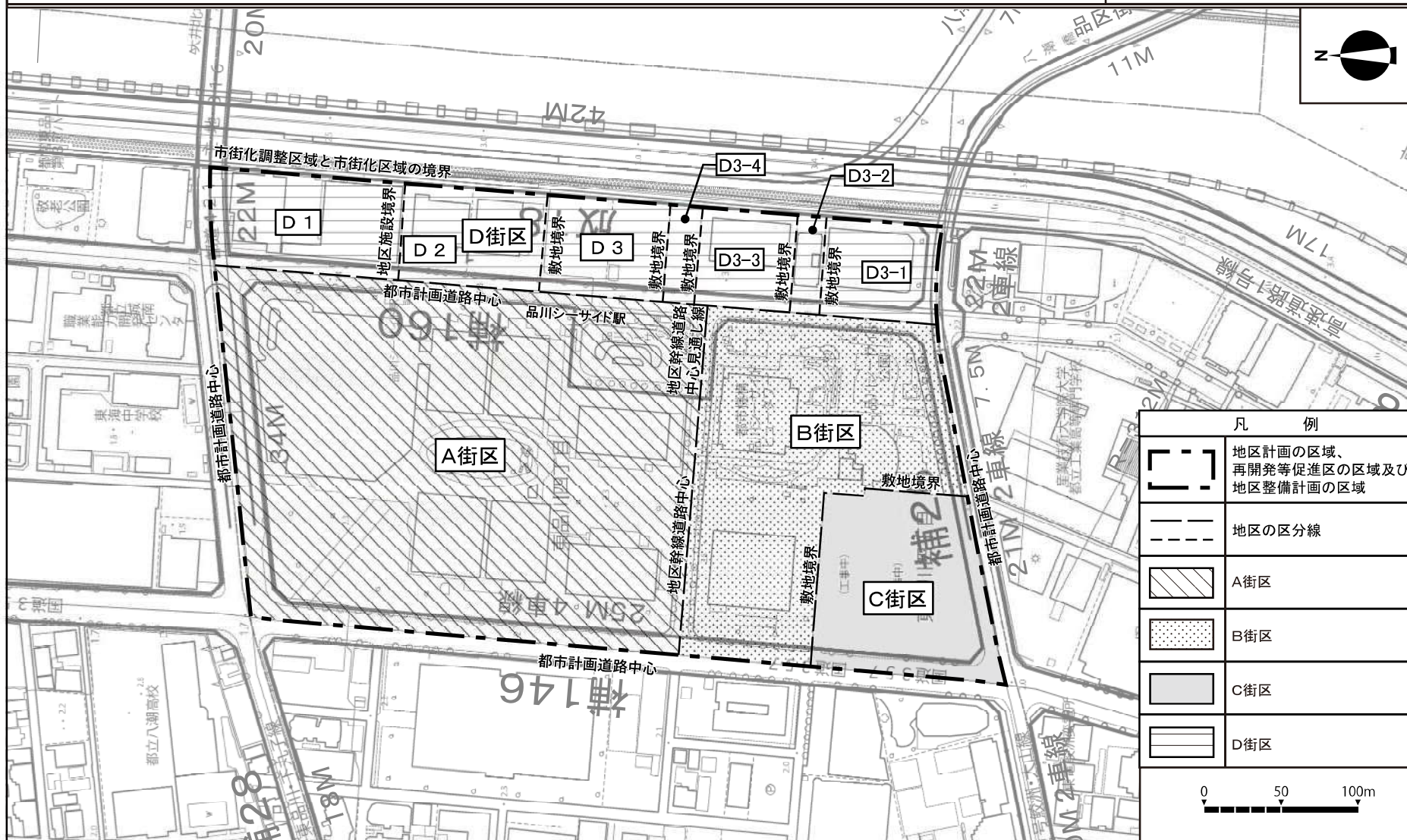
名称		東品川四丁目地区地区計画					
事項		旧		新		摘要	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A街区		A街区		
		名称	A街区		A街区		
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第二(り)項に掲げる建築物</p> <p>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号、第6号又は同条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物</p>		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第二(ぬ)項に掲げる建築物</p> <p>2 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1項第1号、第3号又は同条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物</p> <p>3 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(前号に該当する営業を除く。)の用に供する建築物</p>		<p>建築基準法の改正に伴う変更</p> <p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更</p>	
建築物の建蔽率の最高限度	<p>10分の5</p> <p>ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の1、同項第1号及び第2号又は第5項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。</p>		<p>10分の5</p> <p>ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。</p>		<p>建築基準法の改正に伴う変更</p>		
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	B街区	C街区	B街区	C街区	
		名称	B街区		C街区		
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 (略)</p> <p>2 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1項第5号から第</p>		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 (略)</p> <p>2 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業の用に供する建築物(前号に</p>		<p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	8号の一に該当する営業の用に供する建築物	該当する建築物又は客にダンスを教授するための営業の内ダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業の用に供する建築物を除く。 3 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1項第2号から第5号の一に該当する営業の用に供する建築物（1号に該当する建築物を除く。）	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更	
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の5 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第5項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。	10分の5 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。	建築基準法の改正に伴う変更	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	D街区	D街区	
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(リ)項に掲げる建築物 2 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1項第1号から第3号、第6号又は同条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(ぬ)項に掲げる建築物 2 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1項第1号、第3号又は同条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物 3 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）の用に供する建築物	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更	
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の5 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第5項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。	10分の5 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。	建築基準法の改正に伴う変更	

# 東京都市計画地区計画 東品川四丁目地区地区計画

## 計画図 1

[東京都決定]

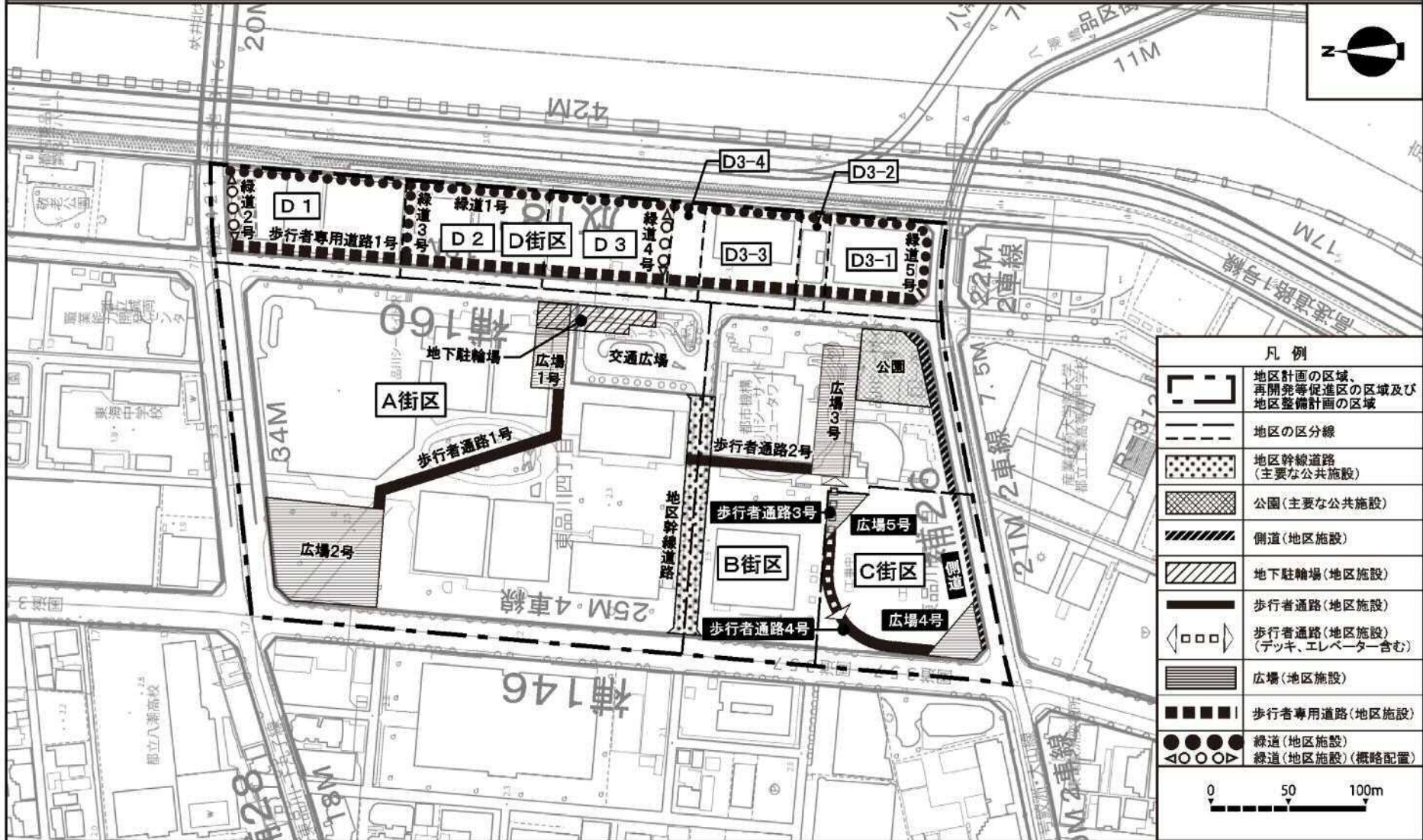


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交著第68号 (承認番号)4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都計画地区計画  
東品川四丁目地区地区計画

計画図 2

[東京都決定]

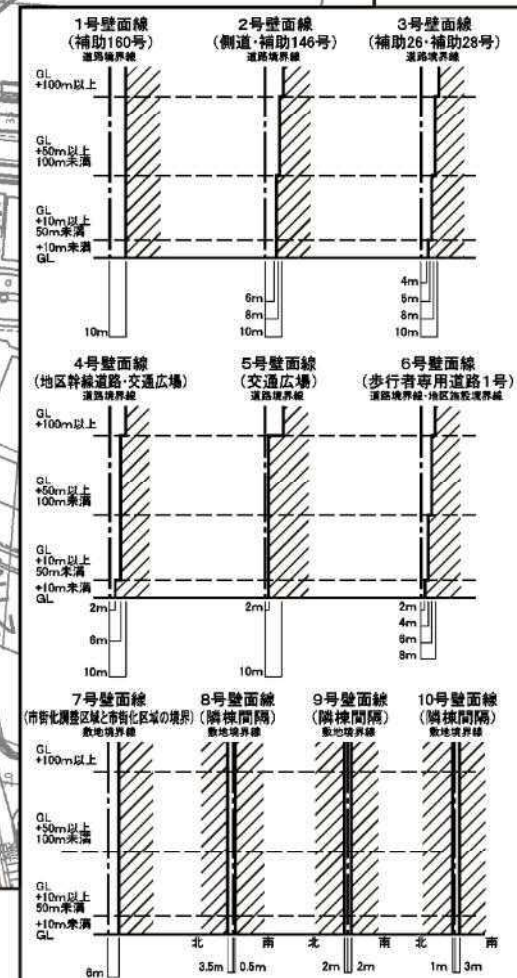
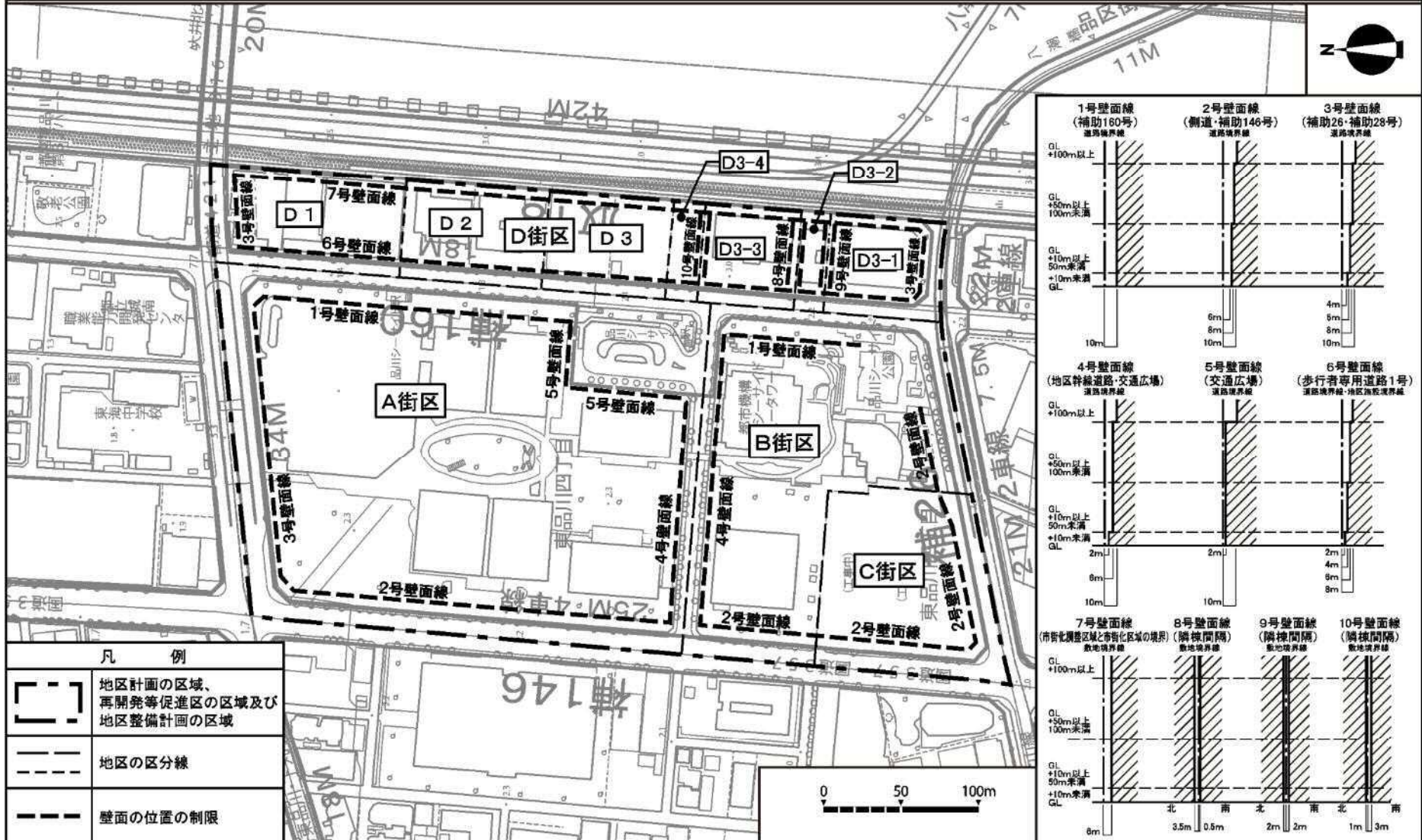


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交著第68号 (承認番号)4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都市計画地区計画  
東品川四丁目地区地区計画

計画図 3

[東京都決定]



凡 例	
	地区計画の区域、再開発等促進区の区域及び地区整備計画の区域
	地区の区分線
	壁面の位置の制限

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)4都市基交著第68号 (承認番号)4都市基街都第107号、令和4年6月27日