

議第405号

東京都市計画地区計画の変更

(大崎駅東口第3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）

都市計画大崎駅東口第3地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	大崎駅東口第3地区地区計画
	位 置	品川区大崎一丁目地内
	面 積	約 4.8 ha
	地区計画の目標	東京圏の環状メガロポリス構造を構成するセンター・コアにおいて、中核拠点の形成を担う大崎副都心に位置する地区として、また品川区が構想する都市活性化拠点の形成を推進する地区として、業務・商業機能等と居住機能が調和した街づくりを進める。そのため、土地利用転換にあわせ、道路等の都市基盤施設の整備を進め、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新及び防災性の向上を図る。また、良好な市街地環境の創造、個性とにぎわいのある市街地の形成を図ることを目標とする。
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>大崎副都心の道路・みどり・歩行者ネットワークの形成に資する公共施設を整備するとともに、地区に必要な地区幹線道路などの公共施設を整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区幹線道路等の整備開発にあわせて既存道路の付替え及び拡幅等により、地区幹線道路ネットワークの形成を図る。 2 目黒川沿いの歩行者空間、緑地の整備開発にあわせて、壁面後退による敷地内空地と河川管理用通路とを一体的に整備し、目黒川沿いの豊かな歩行者空間を確保する。また目黒川に面した緑地や広場を確保し、対岸の五反田南公園や御成橋公園とあわせて目黒川沿いのみどりの拠点を形成する。 3 歩行者動線の確保、歩行者交通の円滑な処理を行うため、立体的な歩行者専用道など、大崎駅、五反田駅及び周辺の他地区に繋がる歩行者ネットワークの形成を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>業務・商業機能等と居住機能が調和する良好な市街地環境の創造に配慮した建築物を整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 都心居住の推進に資する多様で質の高い都市型住宅の供給を図る。 2 敷地内では、快適性、安全性、防災性に配慮した空地の確保を図るとともに、緑化に努め、みどりの回復を図る。 3 目黒川、山手線ふたつの軸に沿って位置する立地特性を活かしつつ、副都心に相応しい良好な都市景観の創出を図る。 4 建築物等の配置及び高さについては、緑地、歩道、河川管理用通路などと連携した空地の確保及び用途に応じた隣棟間隔の確保に配慮するものとする。 5 資源の有効利用、建築物・建築設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した施設建築物等の整備を図る。また、高齢者をはじめ、すべての人にとってやさしいまちの実現に努める。

再開発等促進区	位置	品川区大崎一丁目地内					
	面積	約4.8 ha					
	土地利用に関する基本方針	大崎副都心の複合市街地を形成する地区として、業務、商業、居住、都市型産業などの多様な都市機能をもつ市街地形成を図る。また機能連携、居住環境などに配慮した各機能の適正配置を誘導し、副都心としての業務・商業集積及び都心居住推進に資する土地利用を図る。					
	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1号	12m～23m	約390m	—	新設、拡幅
			地区幹線道路2号	12m～16m	約110m	—	新設
		緑地	緑地	—	—	約1,000㎡	新設
		その他の公共空地	緑道1号	6m	約250m	—	新設
			緑道2号	6m	約60m	—	新設
			歩道状空地1号	5m	約340m	—	新設
歩道状空地2号			5m	約70m	—	新設	
歩道状空地3号	5m		約130m	—	新設		
広場	—	—	—	約1,000㎡	新設		
地区整備計画	位置	品川区大崎一丁目地内					
	面積	約4.8 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	歩行者専用道	4m	約180m	—	新設
		その他の公共空地	歩行者通路	4m	約590m	—	新設
緑地帯	3m		約40m	—	新設		

地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	歩道状空地4号	2m	約 70m	—	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	C地区
		面積	約3.3ha		約0.7ha	約0.8ha この内、C-1ゾーン（配置は、計画図1表示のとおり）の面積は約0.05ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの。</p> <p>2 建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げるもの。</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（第1号に該当する営業を除く。）で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクスを超えて営むものの用に供するもの。</p> <p>4 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（前号に該当する営業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にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）の用に供するもの</p>				
	建築物の容積率の最高限度	10分の61 ただし、地区内の建築物の床面積（容積率の対象となる床面積に限る。）の合計の地区内の敷地面積の合計に対する割合が、100分の499を超える部分については、住宅の用途に供するものとする。	10分の55 ただし、住宅の用途に供する部分の容積率は、100分の85以上としなければならない。	10分の60 ただし、C-1ゾーンでは10分の40とする。		
建築物の容積率の最低限度	10分の20		—			
建築物の建蔽率の最高限度	10分の6 ただし、建築基準法第53条第3項の規定を適用する場合はこの限りではない。					

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただしC-1ゾーンにおいては、300㎡とする。		
		建築物の建築面積の最低限度	200㎡	—	
		壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。 ただし、地盤面下の部分及び道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分、8号壁面における公共動線に資する昇降施設及び広場の用に供するテラス状階段、あずまやについてはこの限りでない。		
		建築物等の高さの最高限度	99m ただし、C-1ゾーンは、40mとする 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	<ol style="list-style-type: none"> 1 壁面後退により確保する空間については、市街地環境の向上に配慮した整備を行う。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周辺環境に配慮した色調とする。 3 屋外広告物は、都市景観に十分に配慮したものとする。 		

建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分は床面積に算入しない。

- 1 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積
- 2 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積
- 3 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の3分の1）

「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、主要な公共施設及び地区施設の配置、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

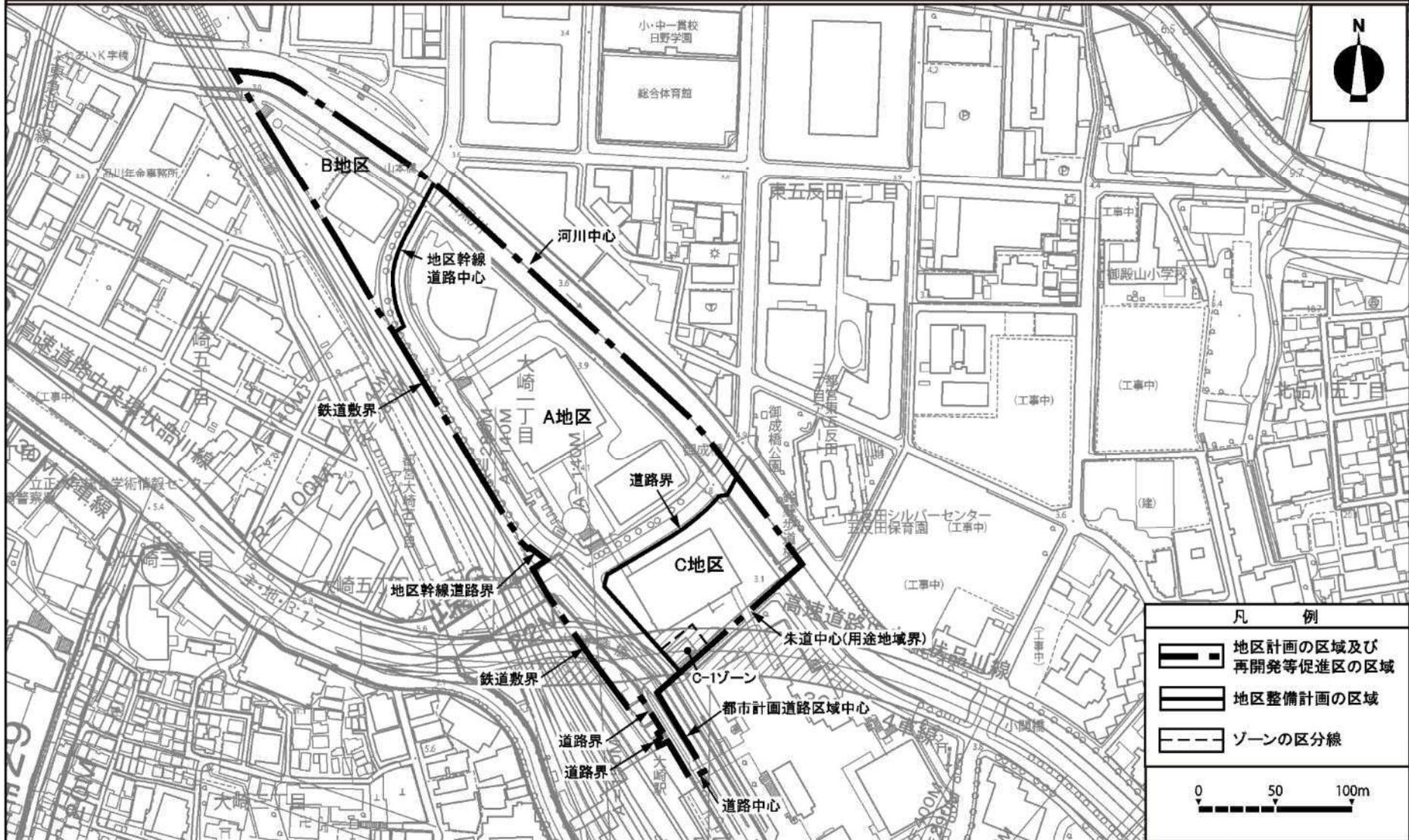
※ _____ は、変更箇所及び追加箇所を示す。

名称		大崎駅東口第3地区地区計画							
事項		旧			新			摘要	
地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区		
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	<p>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号から第6号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの。</p> <p>2 建築基準法別表第二(り)項に掲げるもの。</p>			<p>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号から第3号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの。</p> <p>2 建築基準法別表第二(ぬ)項に掲げるもの。</p> <p>3 <u>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(第1号に該当する営業を除く。)</u>で、<u>国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクスを超えて営むものの用に供するもの。</u></p> <p>4 <u>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(前号に該当する営業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にのみ客にダンスをさせる営業を除く。)</u>の用に供するもの</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>

東京都計画地区計画 大崎駅東口第3地区地区計画

計画図 1

〔東京都決定〕

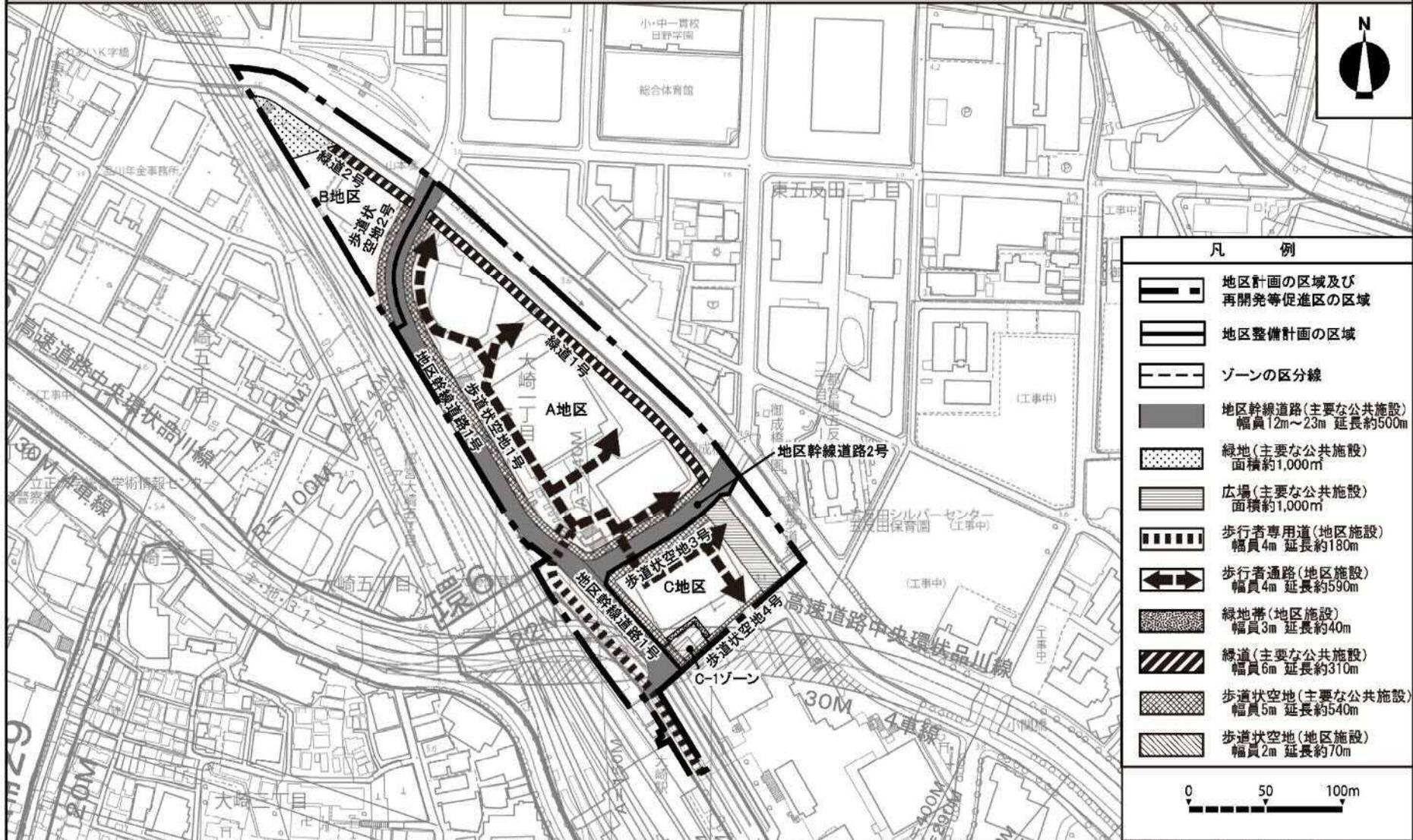


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交著第68号 (承認番号)4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都市計画地区計画
大崎駅東口第3地区地区計画

計画図 2

[東京都決定]

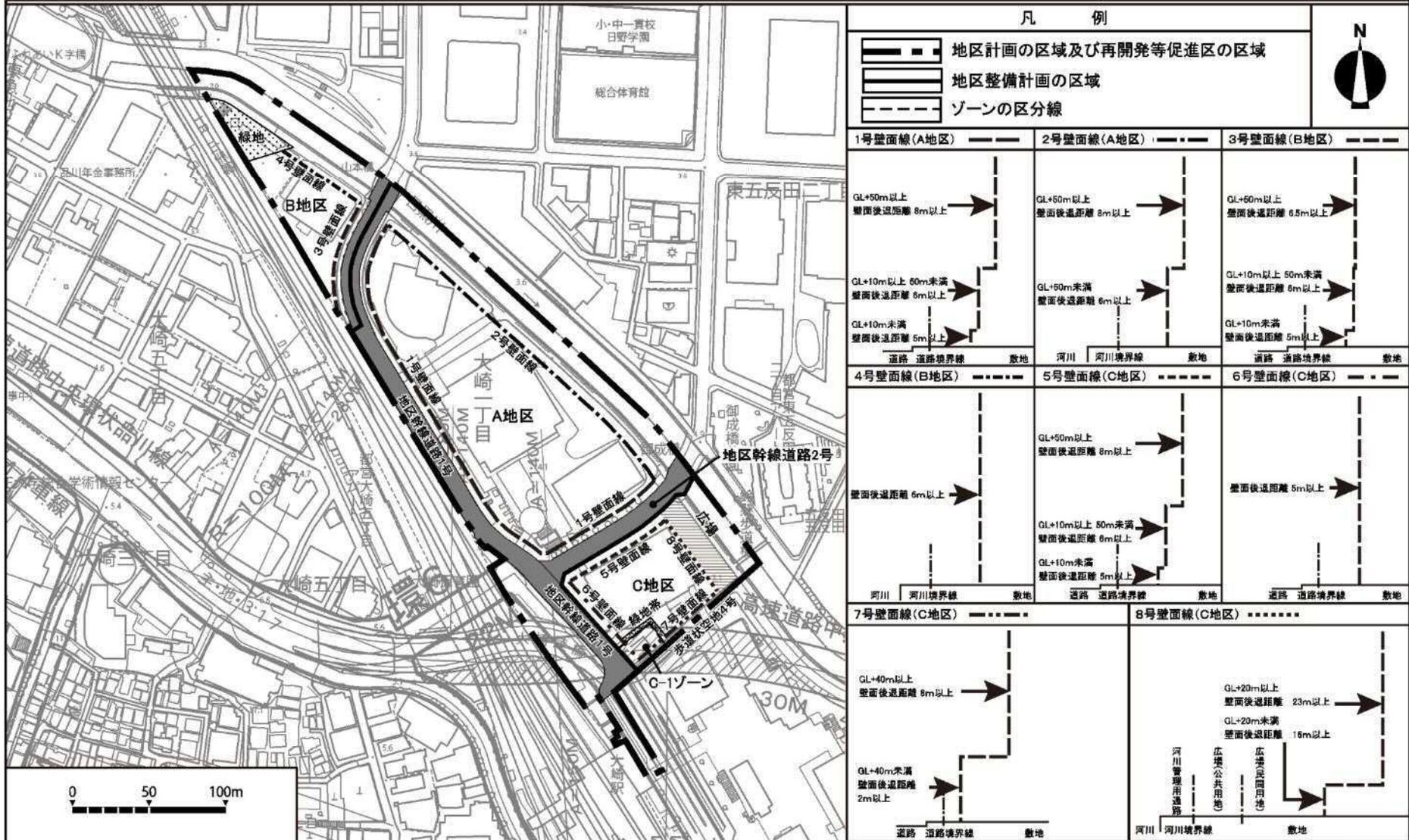


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交著第68号 (承認番号)4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都市計画地区計画 大崎駅東口第3地区地区計画

計画図3

〔東京都決定〕



凡 例		
	地区計画の区域及び再開発等促進区の区域	
	地区整備計画の区域	
	ゾーンの区分線	
	N	
1号壁面線(A地区)	2号壁面線(A地区)	3号壁面線(B地区)
GL+50m以上 壁面後退距離 8m以上 GL+10m以上 50m未満 壁面後退距離 8m以上 GL+10m未満 壁面後退距離 5m以上	GL+50m以上 壁面後退距離 8m以上 GL+50m未満 壁面後退距離 6m以上	GL+60m以上 壁面後退距離 6.5m以上 GL+10m以上 50m未満 壁面後退距離 6m以上 GL+10m未満 壁面後退距離 5m以上
4号壁面線(B地区)	5号壁面線(C地区)	6号壁面線(C地区)
壁面後退距離 6m以上	GL+50m以上 壁面後退距離 8m以上 GL+10m以上 50m未満 壁面後退距離 6m以上 GL+10m未満 壁面後退距離 5m以上	壁面後退距離 5m以上
7号壁面線(C地区)	8号壁面線(C地区)	
GL+40m以上 壁面後退距離 8m以上 GL+40m未満 壁面後退距離 2m以上	GL+20m以上 壁面後退距離 23m以上 GL+20m未満 壁面後退距離 16m以上	

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