

議第407号

東京都市計画地区計画の変更

(北品川五丁目地区)

---

---

(東京都決定)



東京都市計画地区計画の決定（東京都決定）

都市計画北品川五丁目地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	北品川五丁目地区地区計画
	位 置	品川区北品川五丁目地内
	面 積	約 5. 4 h a
	地区計画の目標	東京の均衡ある発展を担う城南地域において、大崎副都心の複合市街地ゾーンに位置づけられている当地区では、ものづくり産業や研究開発型産業の集積を活かし、商業・業務機能の一層の充実を図り、東京のものづくり産業をリードするまちづくりを推進する。また、周辺市街地の生活利便性に資する居住支援機能や業務支援機能等を導入し、複合市街地の中核拠点を形成する。さらに、土地利用転換に併せた土地の高度利用を図るとともに、地区幹線道路等の都市基盤施設整備や大崎駅との連携を強化する歩行者ネットワークの形成等により、高度な都市機能集積や防災性の向上を図り、魅力と賑わいのある良好な都市空間の形成を図る。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	当地区では、土地の有効かつ高度利用を推進し、大崎副都心の複合市街地ゾーンに相応しい魅力的な市街地を形成する。大規模な共同化等による開発では、骨格となる地区幹線道路等の整備を行うとともに、公園・広場・空地等の空間を確保し、防災性の向上、潤いとゆとりある市街地空間の形成を図る。また、研究開発型産業等の立地を誘導するとともに、都心居住に資する居住機能に加え、業務・商業・賑わい等の多様な都市機能の導入・再編を図る。さらに、ものづくり産業支援機能、既存のものづくり産業等の操業継続の場となる作業所機能の集約化を図る。一方、個別更新開発では、従前の土地利用を考慮しつつ、多様なニーズに応える居住機能、文教機能等の再編を図り、良好な市街地形成を誘導する。
	公共施設等の整備の方針	①地区幹線道路等の整備 再開発等の大規模開発に合わせて、環状 6 号と補助 1 5 号を結ぶ地区幹線道路として、地区幹線道路 3 号及び地区幹線道路 4 号を L 字形で整備し、周辺地域と連続する都市基盤施設のネットワークを形成する。なお、地区幹線道路 3 号は、小関橋以南において大崎駅東口第 1 地区で整備済の区間に接続する。 ②歩行者ネットワークの形成 地区幹線道路沿道には、連続した歩道状空地を確保し、環状 6 号から補助 1 5 号に至る歩行者動線の主軸に相応しい賑わいと潤いのある歩行者空間の形成を図る。また、小関通り及び区画道路沿道においても歩道状空地を確保し、周辺地域の歩道状空地と連続させ、東五反田地区全体の歩行者ネットワークを形成する。 隣接する大崎駅東口第 1 地区のデッキ広場と接続する歩行者デッキを整備し、J R 大崎駅との連携を強化する。 ③緑のネットワークの形成 地区幹線道路及び歩道状空地に街路樹や植栽帯を整備するとともに、目黒川沿いの遊歩道整備等、周辺地域と連

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>携した緑のネットワークの形成を目指す。</p> <p>④空地の連続 街区の外縁部にまとまった広場を一体的に整備し、市街地環境の向上を図るとともに、地域の防災性の向上も図る。</p> <p>⑤合流改善施設の整備 合流改善施設として公園の地下に貯留槽を設置し、目黒川の水質改善を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>①大崎副都心の複合市街地ゾーンに相応しい良好な居住機能、業務機能、商業・賑わい機能、交流機能等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> <p>②个性的かつ魅力ある都市景観を形成するために、「東五反田地区都市景観形成ガイドライン」で定められた基本方針に基づき、メリハリのある都市空間を形成し、遠景・中景・近景を考慮したスカイラインのデザインを行う。ランドマークとなる建築物を整備するとともに、高層部をセットバックした低層張出型の街並み形成を行い、調和のとれた一体的な都市景観形成に努め、風の道を意識した建物の配列等によるメリハリある都市景観の実現を図る。</p> <p>③敷地内緑化、屋上緑化等の推進に努め、ゆとりと潤いのある市街地環境を形成し、ヒートアイランド対策に貢献する。</p> <p>④建築物の壁面の位置の制限を定めることにより、地区幹線道路等の公共空間と一体となった歩道状空地等を確保し、豊かな歩行者空間の形成を図る。</p> <p>⑤複合市街地を形成する当地区では、都市構造上の位置づけ、都市基盤施設の整備水準等を勘案して、将来見直すことを想定した容積率を概ね 400%と設定する。既存の市街地更新に当っては、地域の環境改善に資する貢献内容等を評価し、容積率の最高限度を設定することにより、地区特性に応じた都市空間を形成するものとする。</p>
再開発等促進区	位置	品川区北品川五丁目地内
	面積	約 5.4 ha
	土地利用に関する基本方針	<p>①A地区では、研究開発型産業を含む業務機能、商業機能、居住機能等の導入を図る。A1ゾーンでは、業務・商業の機能集積を図り、地域の賑わい拠点の形成を図る。A2ゾーンでは、都心居住を支える居住機能等の導入を図る。</p> <p>②B地区では、地域交流機能の導入を図る。</p> <p>③C地区では、業務機能、商業機能、ものづくり産業支援機能、作業所機能等の導入を図る。C1ゾーンでは、多様なニーズに応える業務機能とともに、ものづくり産業支援機能、商業機能等の導入を図る。C2ゾーンでは、権利者の操業継続の受け皿となるものづくり産業を継承する作業所機能の導入を図る。</p> <p>④D地区では、都心居住を支える居住機能を導入するとともに、低層部に隣接する文教施設等と連携する子育て支援機能の導入を図る。さらに、沿道部分に商業機能の導入を図り、地区幹線道路沿道の賑わい空間を連続させる。また、隣接するF地区との一体性を考慮した広場の整備を推進し、地区幹線道路3号に至る貫通通路を整備することで、歩行者ネットワークの回遊性を確保し、市街地環境の向上を図る。</p> <p>⑤E地区では、スーパーマーケット等の商業機能の導入を図り、地区内のみならず周辺地域の生活利便性の向上を図る。</p> <p>⑥F地区では、文化教育機能の充実を図る。また、隣接するD地区の広場等との一体性を考慮した空地整備を推進する。</p> <p>⑦G地区では、従前の土地利用を考慮し、居住機能の更新・強化を図り、周辺市街地と調和した市街地更新を誘導す</p>

再開発等促進区	土地利用に関する基本方針		る。 ⑧地区の整備に際しては、既存樹木の保全に努めるものとする。			
	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	
			道路	地区幹線道路3号	16m	約358m
		地区幹線道路4号		12m	約113m	拡幅整備
		その他の公共空地	歩道状空地1号	4.5m	約111m	新設
			歩道状空地2号	4.5m	約129m	新設
			歩道状空地3号	4.5m	約36m	新設
			歩道状空地4号	4.5m	約41m	新設
歩道状空地5号			4.5m	約165m	新設	
歩道状空地6号	6.5m		約104m	新設		
地区整備計画	位置		品川区北品川五丁目地内			
	面積		約4.9ha			
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	
			道路	区画道路1-1号	8m	約111m
		区画道路1-2号		8m	約33m	拡幅整備
		区画道路2-1号		8m	約18m	拡幅整備
		区画道路2-2号		8m	約82m	拡幅整備
		区画道路3号		6m	約113m	拡幅整備
		区画道路4号		6m	約29m	拡幅整備
		公園	公園1号	約1,085㎡	—	新設
		緑地	緑地1号	3m	約84m	新設
			緑地2号	3m	約91m	新設
			緑地3号	3m	約86m	新設
			緑地4号	3m	約29m	新設
緑地5号			3m	約63m	新設	
緑地6号			3m	約182m	新設	

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	歩道状空地7号	6m	約55m	新設						
		歩道状空地8号	3m	約77m	新設						
		歩道状空地9号	5m	約105m	新設						
		歩道状空地10号	5m	約104m	新設						
		歩道状空地11号	3m	約15m	新設						
		歩道状空地12号	5m	約18m	新設						
		歩道状空地13号	5m	約38m	新設						
		歩道状空地14号	3m	約100m	新設						
		歩道状空地15号	3m	約63m	新設						
		歩行者通路1号	約2,200㎡	—	新設						
		歩行者通路2号	2.5m	約24m	新設						
		歩行者通路3号	4m	約42m	新設						
		広場1号	約1,100㎡	—	新設						
		広場2号	約1,100㎡	—	新設。園庭を除く。						
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		D地区	E地区	F地区	G地区
			A1	A2		C1	C2				
	面積	約0.9ha	約0.2ha	約0.3ha	約0.7ha	約0.2ha	約0.8ha	約0.5ha	約1.3ha		
		建築物等の用途の制限									
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項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二(ぬ)項に指定されている建築物は建築してはならない。ただし、C2ゾーンを除く。									
建築物の容積率の最高限度		—									
建築物の敷地面積の最低限度		5,000㎡	2,000㎡	500㎡	5,000㎡	1,500㎡	5,000㎡	3,000㎡	—		
壁面の位置の制限		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。									

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	(1) 歩道状空地と有効に接続する屋上広場（歩行者デッキ等を含む）及びその下部、並びに屋上広場と地上部を結ぶ階段、エレベーター、エスカレーター、その他これらに類するもの (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける上屋、ひさしの部分、手摺り、その他これに類するもの (3) 道路と接続する歩行者用通路及び車路その他これに類するもの (4) 給排気施設の部分 (5) 建物の出入口の上部に位置するひさしの部分 (6) 隣地境界に面する部分における塀、柵、生垣、その他これに類するもの (7) 区域の環境向上に貢献する施設（彫刻、モニュメント、水飲み施設、ベンチ、パーゴラ、その他これに類するもの）		—
		建築物等の高さの最高限度	—	—	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、東五反田地区都市景観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。 2 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成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、次の部分を延べ面積に算入しない。

- 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
- 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（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）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合計の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、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置、並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：建築基準法の改正に伴い、地区計画を変更する。

変更概要

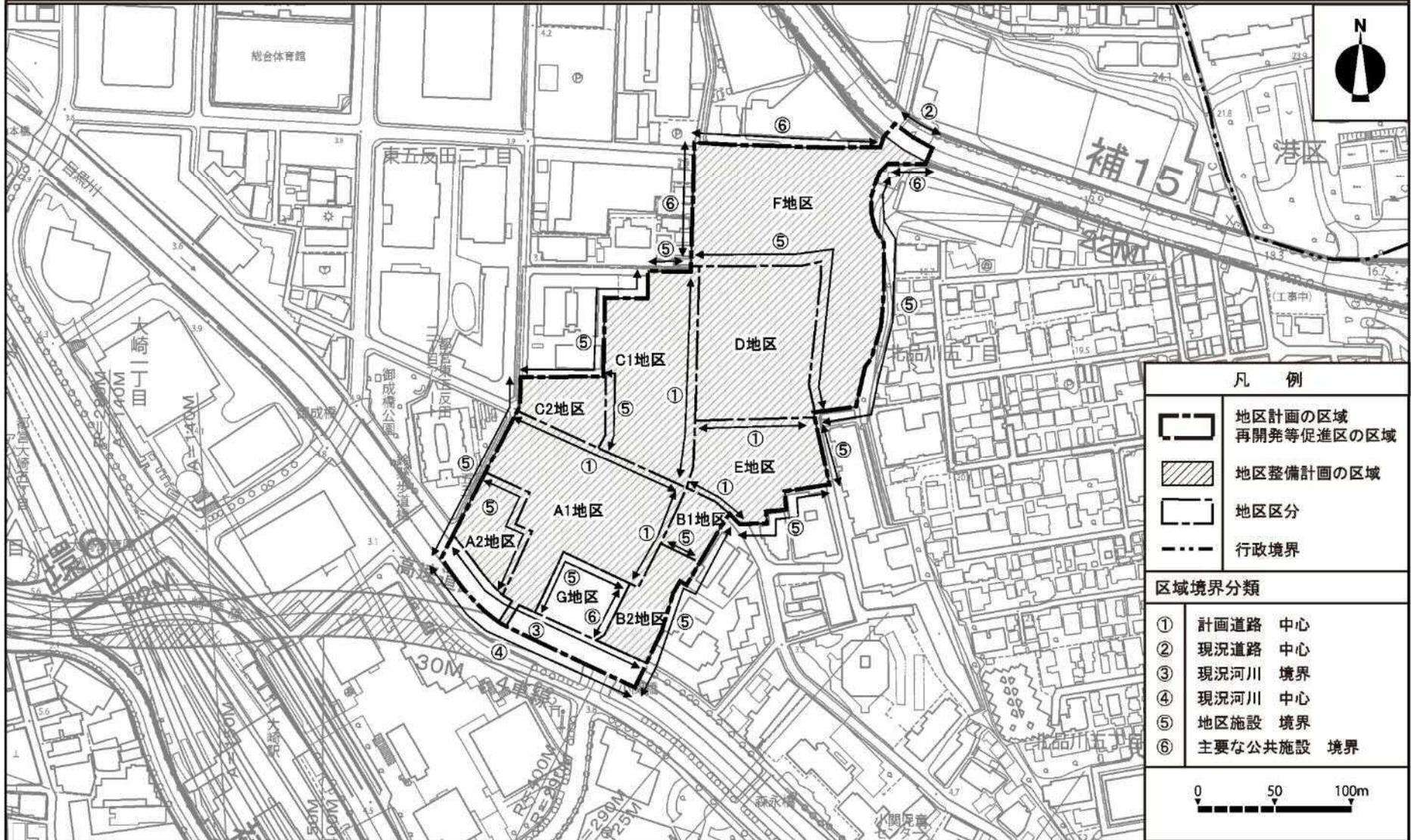
※ \_\_\_\_\_ は、変更箇所を示す。

名称		北品川五丁目地区地区計画																		
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	名称	A地区		B地区	C地区		D地区	E地区	F地区	A地区		B地区	C地区		D地区	E地区	F地区	
				A 1	A 2		C 1	C 2				A 1	A 2		C 1	C 2				
		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項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二(り)項に指定されている建築物は建築してはならない。ただし、C2ゾーンを除く。									風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二(ぬ)項に指定されている建築物は建築してはならない。ただし、C2ゾーンを除く。						建築基準法の改正に伴う変更		

東京都市計画地区計画  
北品川五丁目地区地区計画

計画図 1

[東京都決定]

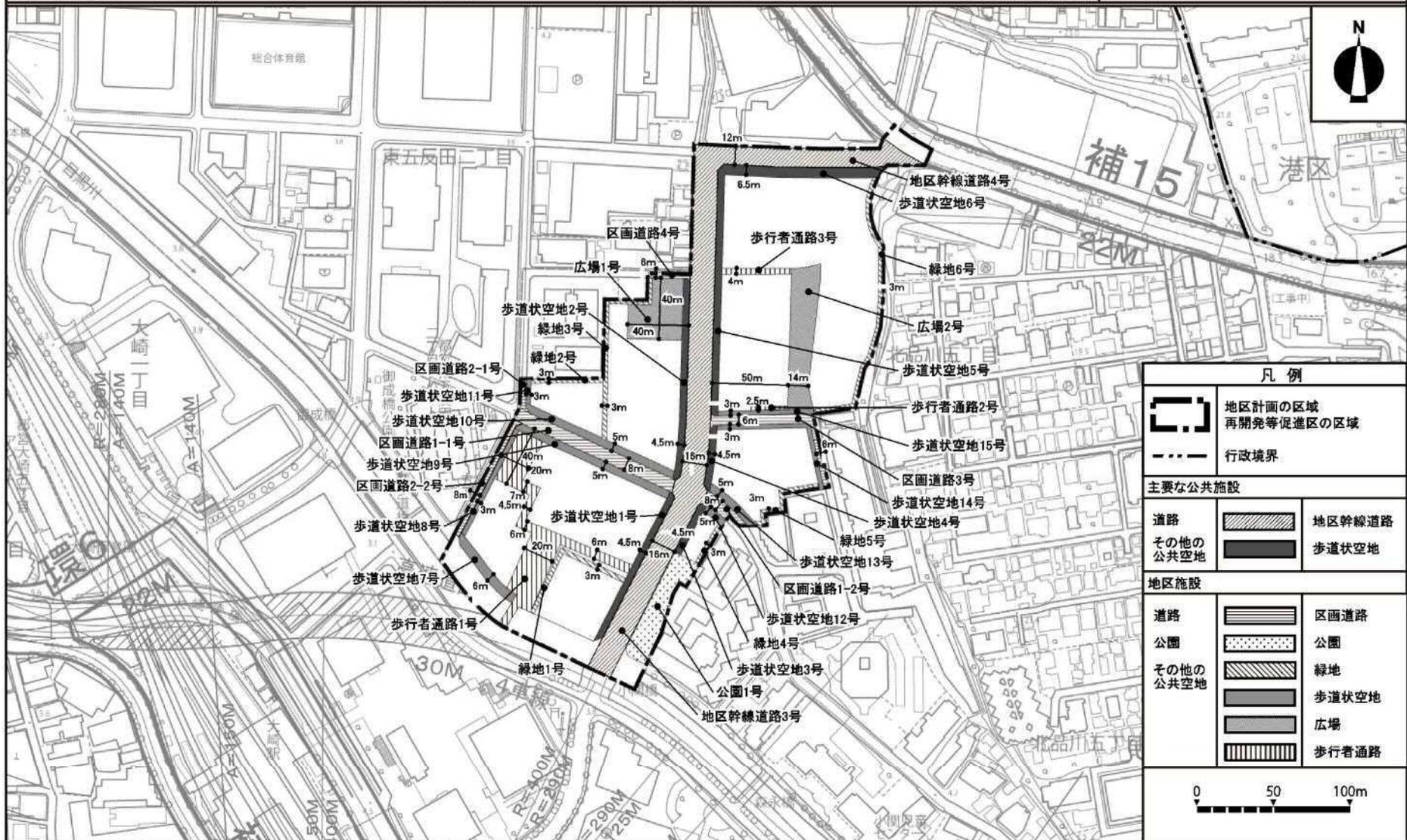


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交第68号 (承認番号)4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都計画地区計画  
北品川五丁目地区地区計画

計画図 2

[東京都決定]

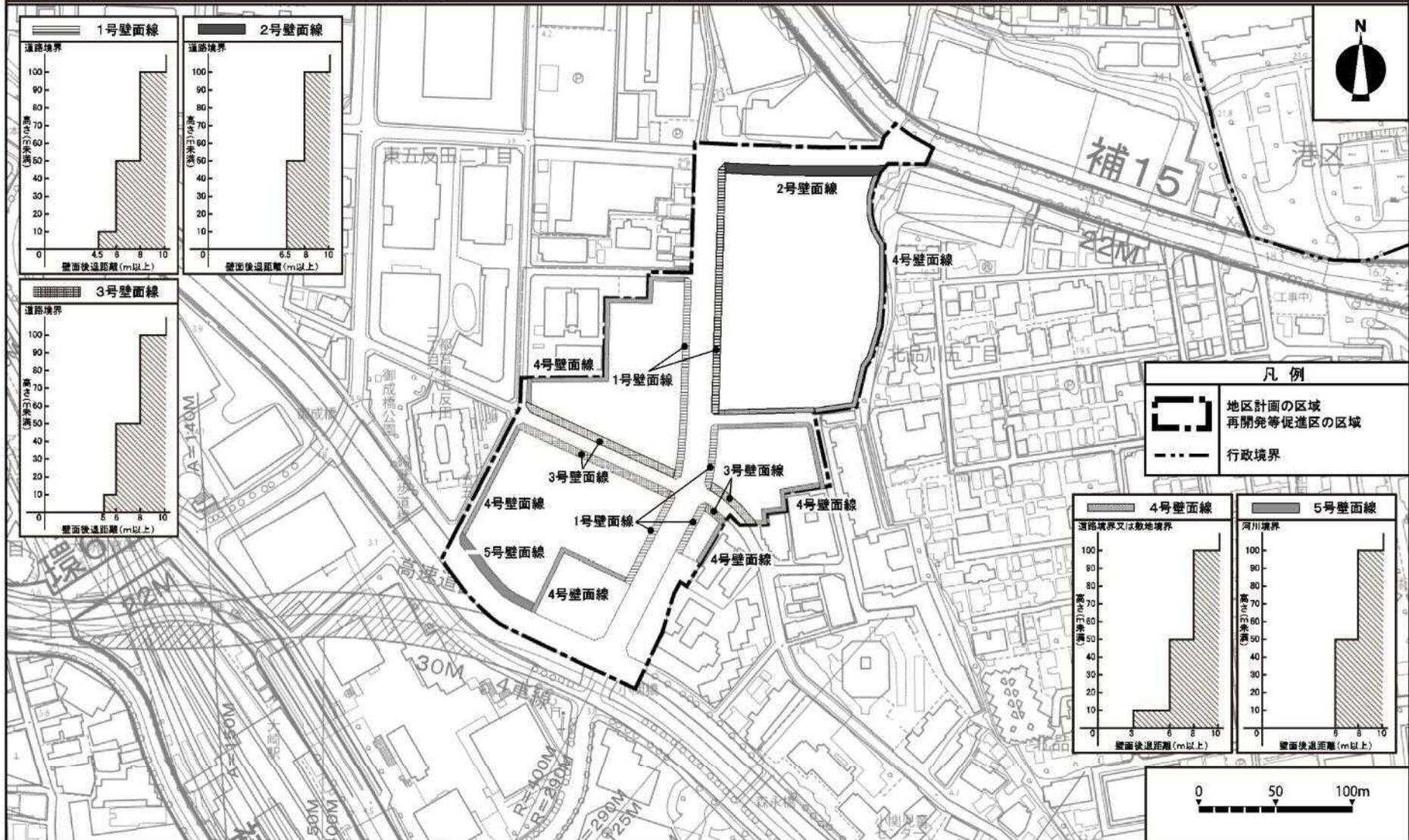


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交著第68号 (承認番号)4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都計画地区計画  
北品川五丁目地区地区計画

計画図3

[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