

議第408号

東京都市計画地区計画の変更

(西品川一丁目地区)

(東京都決定)

東京都市計画地区計画の決定（東京都決定）
 都市計画西品川一丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	西品川一丁目地区地区計画	
位 置	品川区西品川一丁目、西品川二丁目、西品川三丁目、大崎一丁目及び広町二丁目各地内	
面 積	約 3.9ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、大井町一大崎都市軸整備計画において「大崎連携拠点」に位置付けられており、大規模低未利用地の土地利用転換により大崎駅周辺地域に立地する都市機能を補完しつつ地域に不足している大規模な緑の空間などを創出する地区とされている。</p> <p>本地区を含む西品川一丁目周辺は木造密集市街地となっており、大規模低未利用地の土地利用転換に合わせて周辺密集市街地を含む街区の再編整備により、都市計画道路補助線街路第163号線の整備、崩落の危険性のある崖地や細街路の解消等の都市基盤の整備を図る。また、交通ターミナル拠点である大崎駅に近接し、かつ、地区南側には住宅市街地が隣接する場所に位置することから、土地の高度利用により周辺市街地との調和に配慮した業務・商業・住宅・工場等の良好な複合市街地の形成を図るとともに、地域の防災活動や憩い潤いの場となる大規模なオープンスペースを整備し、みどり豊かで安全・安心な市街地環境の形成を目指す。</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	<p>本地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用により住宅や工場等の既存都市機能の再編に加え、大崎駅に近接する立地ポテンシャルを生かし、ものづくり産業等における多様な企業の受け皿となる業務施設、都心居住を推進する都市型住宅、都市生活を支える生活利便施設等の多様な都市機能の導入を図るとともに、地域に不足する大規模な緑地・オープンスペースを創出し、周辺市街地と調和した良好な「業務・商業・住宅・工場等の複合市街地」の形成を図る。</p>
	公共施設等の整備の方針	<p>1) 道路等の整備方針</p> <p>①都市計画道路補助線街路第163号線は、上位計画においてみどりのみち及び緊急啓開道路に位置付けられており、市街地の骨格となる道路として平常時の賑わいと潤いある街路空間、かつ、災害時の安全な避難空間の形成を図るため、補助163号線の整備に合わせて敷地内に歩道状空地を整備する。</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>②大規模低未利用地の土地利用転換に合わせて周辺密集市街地を含む一体的な街区の再編整備により地域の防災性の向上を図るため、地区外周部に緊急車両の円滑な通行が可能な区画道路を整備する。また、歩車分離による安全な歩行者ネットワークの形成を図るため敷地内に歩道状空地を整備する。</p> <p>③高低差約8mの高台に位置する周辺住宅地から広場及び大崎駅方面へのバリアフリー動線として建物内に歩行者通路を整備する。</p> <p>2) 広場・緑地等の整備方針</p> <p>①大井町一大崎都市軸整備計画において「みどりの拠点」の一つに位置付けられており、平常時には地域に住み・働き・訪れる人たちの憩いと潤いの核となる大規模なみどりの拠点を創出し、かつ、災害時には周辺住民の一時避難地及び防災活動の場として利用可能なようまとまった規模を有する広場1号を整備する。また、広場1号内には既存道路の歩行者動線機能として、平常時の周辺市街地から大崎駅方面への南北歩行者動線、及び、震災時の周辺市街地からの避難動線としての役割を担う緑道機能を整備する。</p> <p>②補助163号線の鉄道高架下交差点からの歩行者の流れを受け止め、大崎駅方面に対して地区の顔となる広場2号を整備する。</p> <p>③大井町方面に対して地区の顔となるとともに、周辺住宅地と調和した良好な市街地の形成を図るため区画道路1号と補助163号線の交差点に面して緑地を整備する。</p> <p>④広場・緑地等の整備にあっては、高低差のある地形に対してバリアフリーに配慮したゆるやかな起伏のあるランドスケープデザインを行うなど、自然と触れ合う散策回遊空間を創出する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1) 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、周辺市街地と調和した良好な複合市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>2) 近接する大崎西口周辺の大規模建築群との統一感あるスカイラインを形成するとともに、周辺住宅地への圧迫感等に配慮した良好な街並み景観の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>3) 東京都の「熱環境マップとヒートアイランド対策推進エリア」において、ヒートアイランド対策推進エリアに位置付けられていることを踏まえ、敷地内の緑化の推進や建築物の省エネルギー化等を促進し、環境負荷低減に配慮した市街地環境の形成を図る。</p> <p>4) 都市構造上の位置付け、都市基盤施設の整備水準等を勘案し、将来見直すことを想定した容積率を概ね40%と設定する。</p>

再開発等促進区	位 置	品川区西品川一丁目、西品川二丁目、西品川三丁目、大崎一丁目及び広町二丁目各地内				
	面 積	約 3.9ha				
	土地利用に関する基本方針	<p>本地区は、北東・北西側は補助163号線及び鉄道敷き（東海道新幹線、JR横須賀線・湘南新宿ライン、東京臨海高速鉄道りんかい線）に面し、南東・南西側は集合住宅、戸建住宅等が立地する住宅市街地に面し、周辺状況が大きく異なることから、周辺市街地との土地利用の連続性に配慮し用途を集約配置することにより、周辺市街地と多様な都市機能が調和する良好な複合市街地の形成を図る。</p> <p>1) A地区</p> <p>①都市活性化拠点間(大崎駅周辺、大井町駅周辺)を連携し都市の骨格を形成する補助163号線沿道側には、大崎駅に近接する立地特性を生かして、大崎駅周辺地域の機能を連携・補完し、ものづくり産業等における多様な企業の受け皿となる業務機能を集約配置する。</p> <p>②土地の高度利用により平常時には地域の憩いや潤いの核となり、災害時には地域の一時避難地及び防災活動の場として利用可能な大規模な広場空間を整備するとともに、広場1号に面して低層部に商業施設を配置し賑わいと潤いある交流空間を創出する。</p> <p>2) B地区</p> <p>①周辺市街地との土地利用の連続性に配慮し、職住近接による単身世帯等の都市型住宅や潤いある緑豊かな居住環境を生かしたファミリー世帯等が地域に長く住み続けられる住宅など多様な居住機能を導入する。</p> <p>②高低差のある地形を生かしA地区と連続する一体的なオープンスペースを確保するとともに、低層部に工場機能等を集約配置する。</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
	広場	広場1号	—	—	約6,000m ²	新 設 (広場内には緑道機能(幅員8m、延長約170m)を整備)
	その他の公共空地	歩道状空地1号	4～6.0m	約190m	—	新 設 (歩道と一体的に幅員7.5m確保)

地区整備計画	位 置		品川区西品川一丁目、西品川二丁目、西品川三丁目、大崎一丁目及び広町二丁目各地内					
	面 積		約 3.9 h a					
	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	区画道路 1 号	8～9.5 m	約 270 m	—	拡 幅 (補助 163 号線沿道に歩行空間 を合わせて整備)	
			区画道路 2 号	6～16.0 m	約 220 m	—	新 設 (一部拡幅)	
		広 場	広場 2 号	—	—	約 1,000 m ²	新 設	
		その他の 公共空地	緑地	—	—	—	約 1,000 m ²	新 設
			歩行者通路 1 号	4 m	約 60 m	—	—	新 設
			歩道状空地 2 号	4 m	約 470 m	—	—	新 設 (駐車場出入口含む)
	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 2.6 h a		約 1.3 h a			
建築物等の用途の制限		次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 項各号、第 6 項各号及び第 9 項の一に該当する営業の用に供する建築物			次に掲げる以外の建築物は建築してはならない。 1) 共同住宅 2) 工場、倉庫、事務所その他これらに類する用途に供する建築物。ただし、事務所用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートル以内のもの。 3) 前号の建築物に附属する産業の支援または交流の用に供する建築物			

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>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。）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建築物</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。）の用に供する建築物</p>	4) 前各号の建築物に附属する駐車場、駐輪場
		建築物の容積率の最高限度	10分の78	10分の25
		建築物の容積率の最低限度	10分の40	10分の20
		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㎡	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは扉は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。</p> <p>1) 広場、歩道状空地、歩行者通路、緑地面下の建築物の部分又はこれらに付随する地上への階段、給排気口若しくは採光のための建築物の部分</p> <p>2) 道路と接続する車路その他これに類するもの</p>	
		建築物等の高さの最高限度	120m	100m
T. P. からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分及び棟飾等の屋上突出物を含むものとする。				

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	<p>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、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。</p> <p>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配慮したものとす。</p>
--------	----------------	--------------------------	---

1. 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1 m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）
2. 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）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

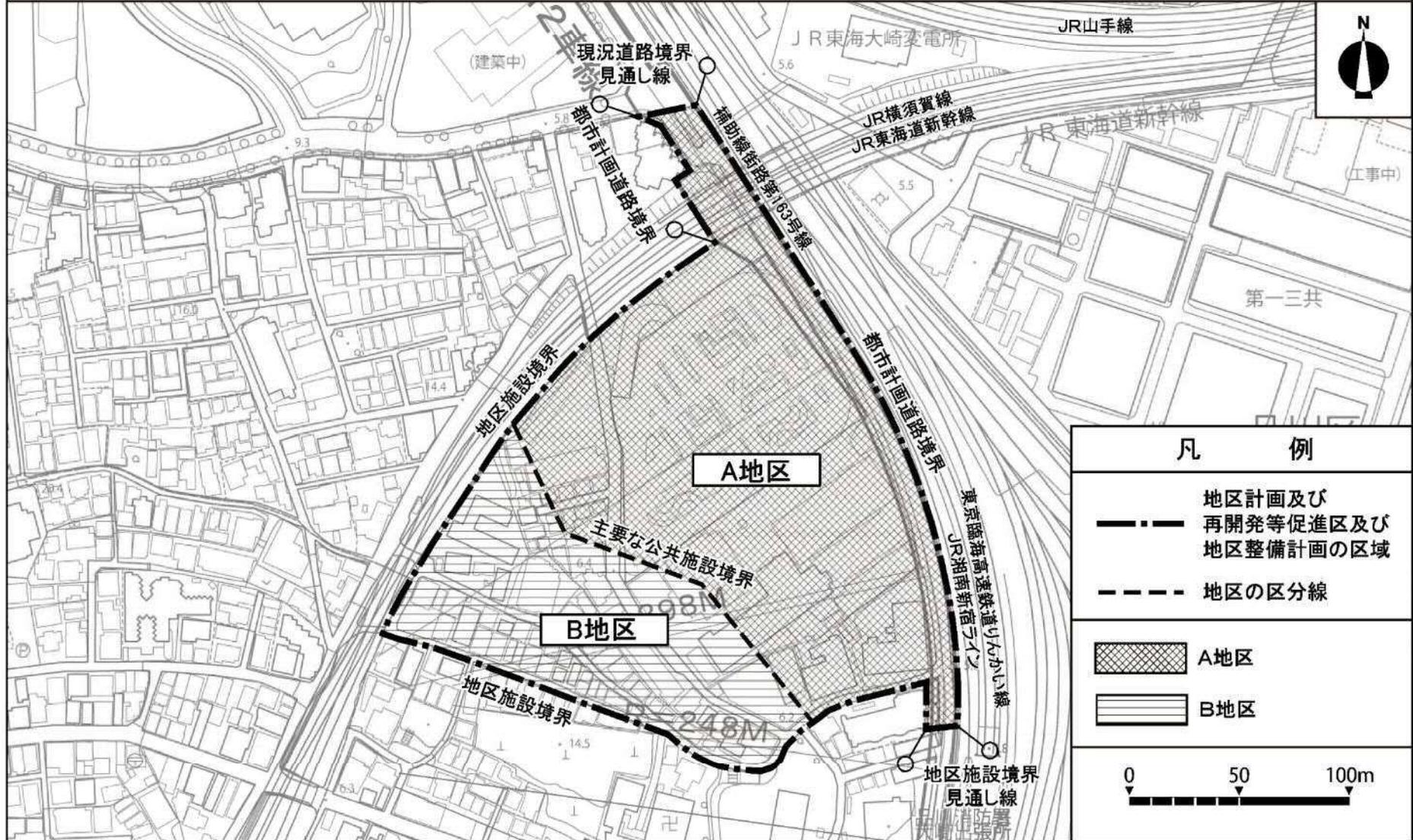
※ _____ は、変更箇所及び追加箇所を示す。

名 称		西品川一丁目地区地区計画		
事 項		旧	新	摘 要
地区整備計画	地区の区分	A地区		
	建築物等の用途の制限	<p>次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項各号、第6項各号及び第9項の一に該当する営業の用に供する建築物</p>	<p>次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項各号、第6項各号及び第9項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。)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建築物</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>

東京都市計画地区計画
西品川一丁目地区地区計画

計画図 1

〔東京都決定〕



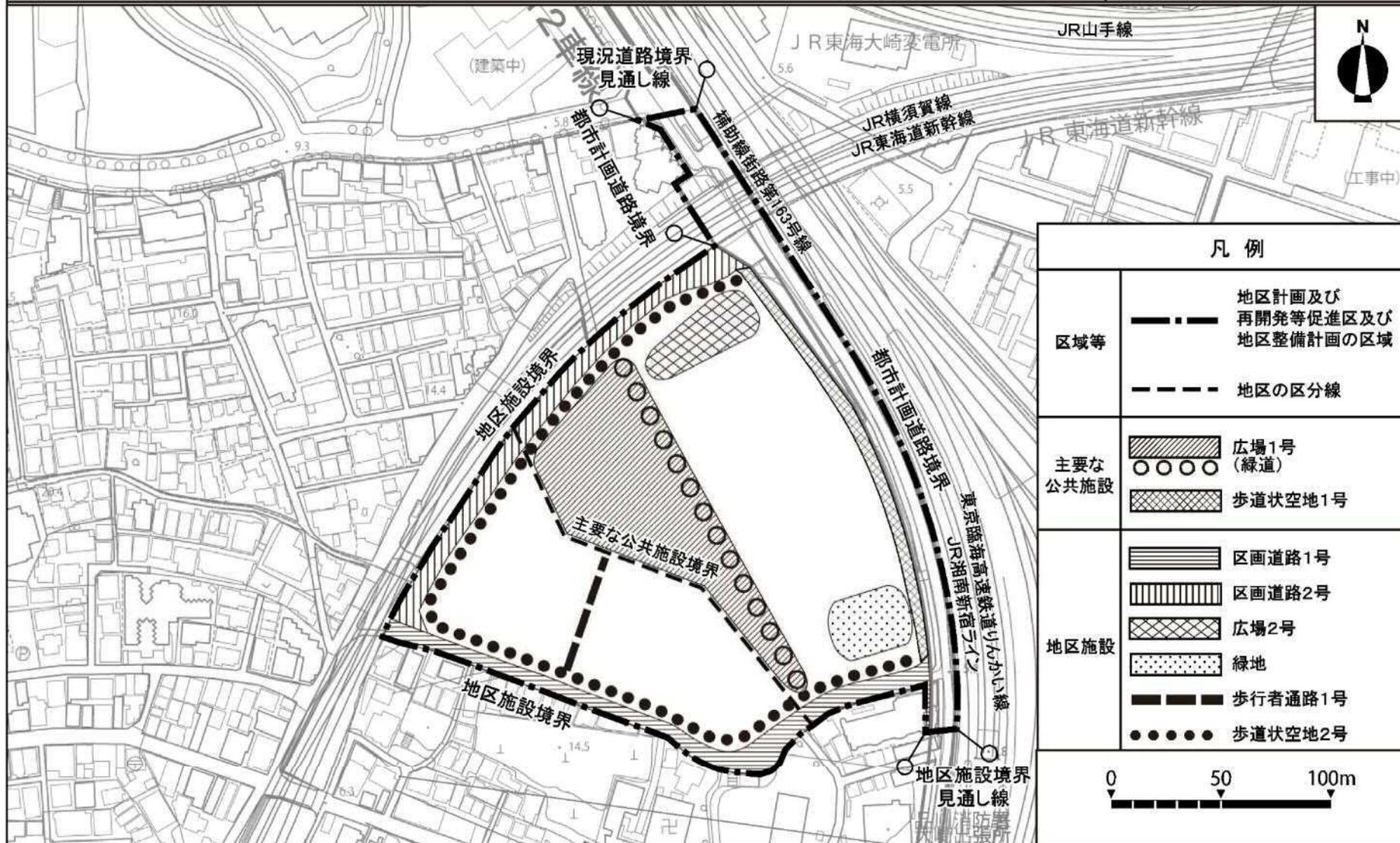
凡 例	
	地区計画及び 再開発等促進区及び 地区整備計画の区域
	地区の区分線
	A地区
	B地区
	

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
西品川一丁目地区地区計画

計画図 2

〔東京都決定〕



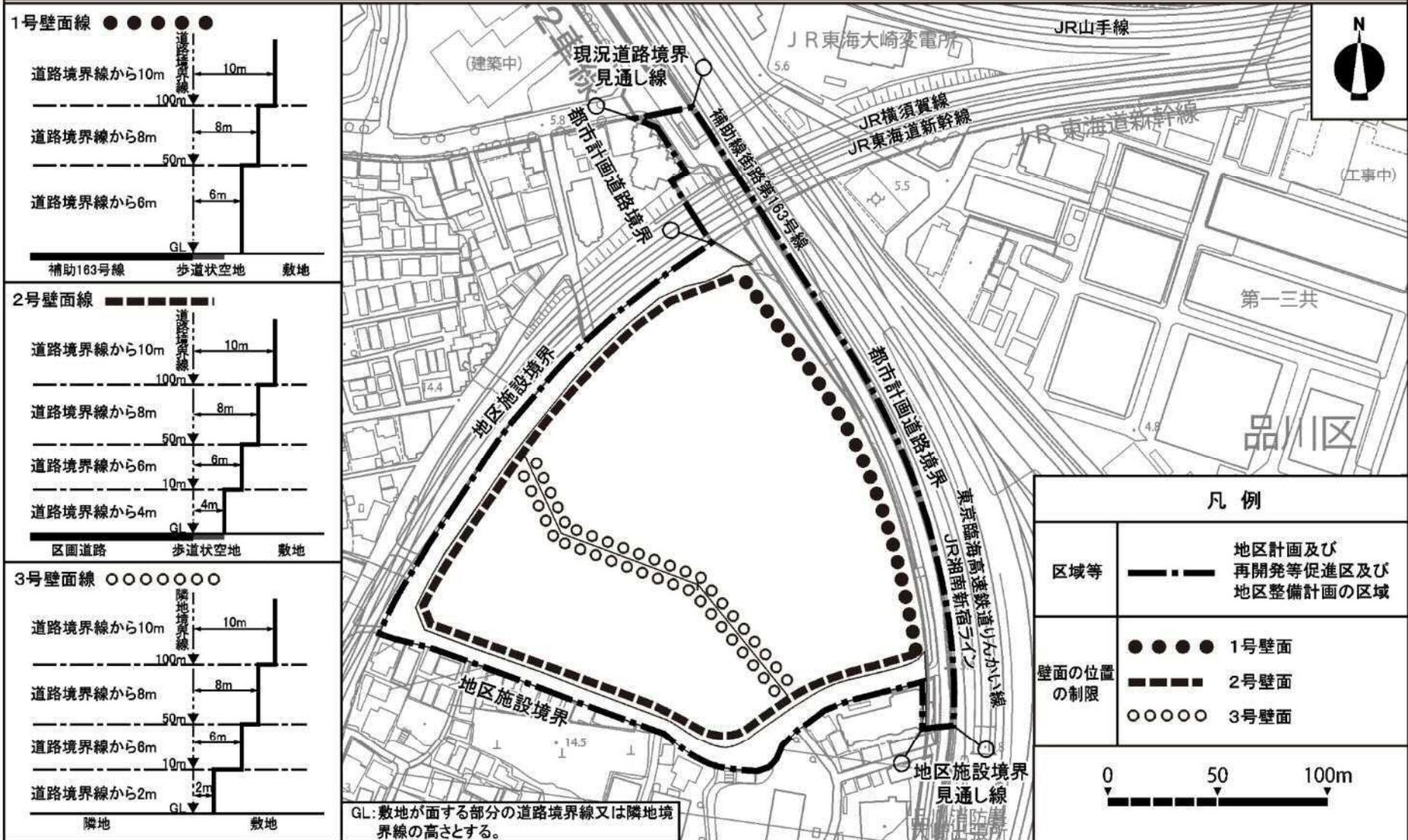
凡例	
区域等	<p>— · — 地区計画及び再開発等促進区及び地区整備計画の区域</p> <p>--- 地区の区分線</p>
主要な公共施設	<p>▨ 広場1号 (緑道)</p> <p>○ ○ ○ ○ 歩道状空地1号</p>
地区施設	<p>▨ 区画道路1号</p> <p>▨ 区画道路2号</p> <p>▨ 広場2号</p> <p>▨ 緑地</p> <p>— — — 歩行者通路1号</p> <p>● ● ● ● 歩道状空地2号</p>
<p>0 50 100m</p>	

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 西品川一丁目地区地区計画

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