

議第409号

東京都市計画地区計画の変更

(西大井駅周辺地区)

(品川区決定)

東京都市計画地区計画の変更（品川区決定）

都市計画西大井駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	西大井駅周辺地区地区計画
	位 置 ※	品川区西大井一丁目地内
	面 積 ※	約 1.3 ha
	地区計画の目標	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地域拠点として「駅前地区」の形成 総武・横須賀線の駅前地区にふさわしい、魅力と個性ある複合市街地の形成を図る。 2. 快適で安全なゆとりある都市空間の形成 地区幹線道路（補助205号線）とバス路線の整備を促進することにより、駅の交通機能強化を図る。 また、道路、公園、広場等の公共施設を整備拡充するとともに、建築物の壁面後退や公開的な空地の確保により、魅力ある都市空間の形成を図る。 3. 定住人口の確保 工業・商業との調和を図りつつ良好な住宅供給を行い、定住人口を確保する。 4. 防災機能の強化 滝王子通りの避難道路としての機能を強化するとともに、沿道市街地での「安全・安心まちづくり」を実現する。
区域の整備、 開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 駅前街区は、市街地再開発事業により住・工の再配置を行うとともに、駅前機能を補完する都市施設の整備を行い、合理的で健全な土地の高度利用を図る。 2. 住宅・商業街区は、駅へのアクセスやオープンスペースの確保等により、住・商の調和した複合市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路 駅前地区と周辺地区とのアクセス性に配慮しつつ、道路ネットワークの形成に努めるとともに、安全で快適な歩行者空間を確保する。 広域避難場所への避難道路である滝王子通りを地区施設として位置付け、着実な拡幅整備を実現する。 2. 公園 駅周辺の住環境との調和を図りつつ、地域交流の場として地区公園を整備する。 3. その他の公共施設 駅前機能の強化を図るため、交通広場を整備拡充するとともに、ポケットパークや緑地、歩行者空間を整備する。また、イベント広場等の公開空地を設け、安全でゆとりのある都市空間を形成する。

		建築物等の整備の方針		<p>1. 駅前街区</p> <p>(1) 住宅と工業の適正な調和を図るため、用途を制限する。</p> <p>(2) 安全でゆとりのある歩行者空間を整備するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。 落ち着いた風格のある景観づくりを促進するため、建築物の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>2. 住宅・商業街区</p> <p>(1) 住宅と商業が適正に調和したゆとりと潤いのある街区を形成するため、建築物等を規制・誘導する。</p> <p>(2) 滝王子通り沿道では避難道路沿道市街地としての「安全・安心まちづくり」に資するため、①壁面の位置の制限、②壁面後退区域における工作物の設置の制限、③建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、④垣又はさくの構造に関する事項を定める。</p>			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員 () 内は地区外を含めた幅員	延 長	備 考	
		道 路	歩行者専用道路	4 m	約 1 0 0 m	既存	
			滝王子通り ※	5 m (1 0 . 0 m)	約 8 0 m	拡幅	
		公 園	名 称	面 積			備 考
			地区公園	約 6 0 0 m ²			既存
		広 場	交通広場	約 1 1 0 m ²			既存
	その他の公共空地	歩道状空地	約 8 5 0 m ²			既存	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	駅前街区		住宅・商業街区	
			面 積	約 0 . 8 ha		約 0 . 5 ha	
		建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる建築物を建築してはならない。				
		<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第2条第6項第3号に該当するもの</p> <p>②同法第2条第6項第4号に該当するもの</p> <p>③同法第2条第1項第5号に該当するもの</p> <p>④カラオケボックス等</p> <p>⑤品川区特別工業地区建築条例別表1の項に掲げる工場</p>					

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に表示するとおり、各々5m、2m、1m以上後退しなければならない。壁面後退部分は、歩道状空地とする。	滝王子通りの道路中心線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及びびさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、その他これらに類する建築物の各部分までの距離は、5m以上とする。
		壁面後退区域における工作物設置の制限		壁面の位置の制限が定められた範囲内の土地の区域への、門、塀、垣又はさく、広告物、その他これらに類する工作物の設置を制限する。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は刺激的な原色を避け、落ち着いた色調とする。	滝王子通りに面する建築物等の部分においては、バルコニー、ベランダ、網入ガラスなどの落下物の防止措置を講じるものとする。
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくは、安全で快適な歩行者空間を生み出すよう、生け垣あるいはフェンス、鉄柵等透視可能なものとする。ただし、フェンス等の基礎で地盤面から高さ0.6m以下のもの、あるいは門柱にあつてはこの限りではない。	
	土地の利用に関する事項			<p>1. 300㎡以上の敷地において建築行為等を行う場合、品川区みどりの条例（平成6年品川区条例第19号）に定める基準により緑化を行うものとする。300㎡未満の敷地においても、積極的に緑化に努めるものとする。</p> <p>2. 品川区自転車等の放置防止および自転車等駐車場の整備に関する条例（平成13年品川区条例第32号）第29条に掲げる施設を新たに設置又は用途や規模を変更する場合、同条例に定める基準により、自転車駐車場の設置を行うものとする。同条例に定める基準に満たない施設についても、自転車駐車場の設置に努めるものとする。</p>

※印は知事同意事項

「地区計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は、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」の一部改正に伴い、地区計画を変更する。

変更概要

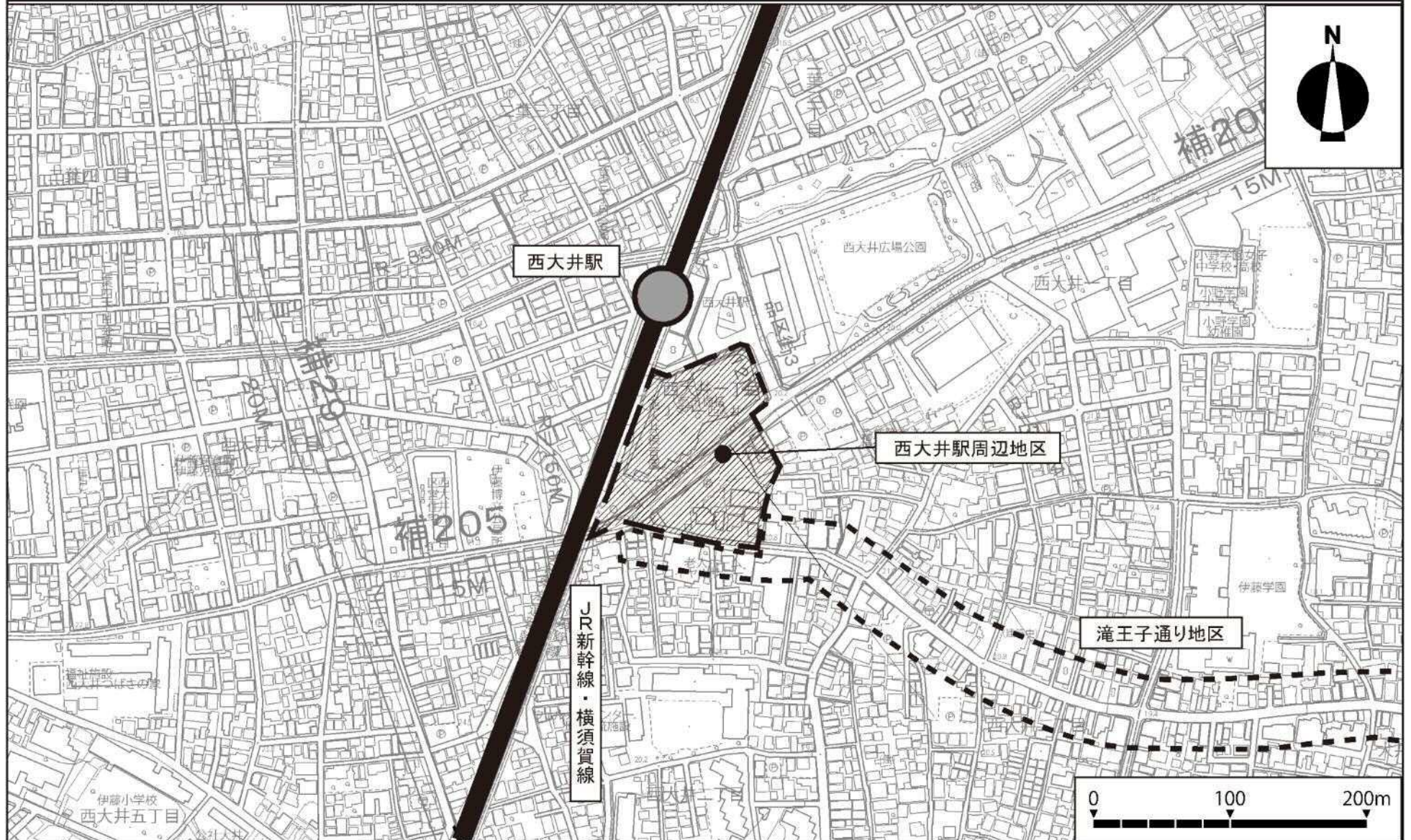
※_____は、変更箇所及び追加箇所を示す。

名 称		西大井駅周辺地区地区計画				
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	駅前街区	駅前街区	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。 ①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項第3号に該当するもの ②同法第2条第6項第4号に該当するもの ③同法第2条第1項第8号に該当するもの ④カラオケボックス等 ⑤品川区特別工業地区建築条例別表1の項に掲げる工場	次に掲げる建築物を建築してはならない。 ①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項第3号に該当するもの ②同法第2条第6項第4号に該当するもの ③同法第2条第1項第5号に該当するもの ④カラオケボックス等 ⑤品川区特別工業地区建築条例別表1の項に掲げる工場	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴う変更	

東京都市計画地区計画
西大井駅周辺地区地区計画

位置図

[品川区決定]



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 西大井駅周辺地区地区計画

計画図

[品川区決定]



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