

議第410号

東京都市計画地区計画の変更

(西五反田三丁目地区)

(品川区決定)

東京都市計画地区計画の変更（品川区決定）
 都市計画西五反田三丁目地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	西五反田三丁目地区地区計画
	位 置	品川区西五反田二丁目、西五反田三丁目及び上大崎三丁目各地内
	面 積	約 9. 2 h a
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<ol style="list-style-type: none"> 1. J R 目黒駅と J R 五反田駅の間位置する当該地区において、大規模未利用地を活用して、商業・業務・都市型産業等と住宅が適正に調和した、利便性の高い魅力ある複合市街地の整備を図る。 2. 壁面線の指定や敷地内通路等による歩行者空間の創出とともに、緑化を推進することにより、安全で快適な街づくりを図る。 3. 公共施設の整備と一体となった土地の有効利用を誘導することにより、地区全体としての良好な街づくりを推進する。
	土地利用の方針	<p>地区特性に応じた土地利用を図るために、次のとおり区域を区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅地区においては、商業・業務施設等と調和した住宅を主体とした魅力ある市街地を形成する。 2. 住工複合地区においては、地域に調和した都市型産業と公共住宅等が共存した市街地を形成する。 3. 沿道商業地区においては、幹線道路沿いに商業・業務市街地を形成する。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地区内の交通処理を円滑化するため、区画道路を適正に配置する。 2. 安全な歩行者空間確保のため、歩行者通路を整備する。 3. 良好な居住環境形成のため、公園を確保する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 健全な居住環境を形成するため、用途制限を行なう。 2. 良好な市街地形成を図るため、公共施設の整備状況に合わせた容積率の最高限度を定める。 3. 公共空間と一体となった安全で快適な歩行者空間を創出するため、建築物の壁面線を指定する。 4. 魅力ある都市景観のため、建築物の形態・色彩・意匠について制限を行なう。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>都市に残された数少ない自然を守るため、地区内の緑化推進とともに、現存する緑地帯の保全に努める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考		
			区画道路 1 号※	8 m	約245m	拡幅	区画道路 3 号※	8 m	約260m	拡幅、一部新設		
			区画道路 2 号※	8 m	約200m	拡幅	歩行者専用道路	4 m	約25m	拡幅		
		公 園	名 称	面 積	備 考	その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考		
			公園 1 号	約1,200㎡	新設		歩行者道路	4 m	約85m	新設		
			公園 2 号	約 800㎡	新設							
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住宅地区			住工複合地区			沿道商業地区		
			面 積	約 4. 0 h a			約 4. 1 h a			約 1. 1 h a		
		建築物等の用途の制限 ※	下記の建築物は建築してはならない 1. 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物(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を除く。)			下記の建築物は建築してはならない 1. 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物 2. 建築基準法別表第 2 (り) 項第 2 号に掲げる建築物 3. 品川区特別工業地区建築条例別表 1 の項に掲げる工場 4. 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の用に供する建築物(第 2 号に該当する建築物を除く。)			下記の建築物は建築してはならない 1. 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物 2. 建築基準法別表第 2 (り) 項第 2 号に掲げる建築物 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 6 項に掲げる営業の用に供する建築物 4. 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の用に供する建築物(第 2 号に該当する建築物を除く。)			
			建築物の容積率の最高限度 ※	公共施設に整備状況に応じた容積率の最高限度	30/10							
	整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	40/10 但し、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項または第 86 条第 3 項もしくは第 4 項の規定を適用する場合はこの限りではない。										

	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面線をこえて建築してはならない。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態については、周辺環境と調和のとれたものとし、その外壁もしくはこれに代わる柱の面の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した色調とする。
土地利用の制限に関する事項	樹林地、草地等の保全に関する制限	良好な自然環境の保全のため、目黒川河岸段丘斜面の緑地帯を保全するとともに更なる緑化の増進を努める。

「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」

※印は知事同意事項

理由：「建築基準法」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		西五反田三丁目地区地区計画										
事項		旧			新			摘要				
面積		約9.4ha			約9.2ha			精査による変更				
区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		1. 健全な居住環境を形成するため、用途制限を行なう。 2. 良好な市街地形成を図るため、公共施設の整備状況に合わせた <u>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合</u> の最高限度を定める。 3. 公共空間と一体となった安全で快適な歩行者空間を創出するため、建築物の壁面線を指定する。 4. 魅力ある都市景観のため、建築物の形態・意匠について制限を行なう。			1. 健全な居住環境を形成するため、用途制限を行なう。 2. 良好な市街地形成を図るため、公共施設の整備状況に合わせた <u>容積率</u> の最高限度を定める。 3. 公共空間と一体となった安全で快適な歩行者空間を創出するため、建築物の壁面線を指定する。 4. 魅力ある都市景観のため、建築物の形態・ <u>色彩・意匠</u> について制限を行なう。			文言の変更			
	地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	住工複合地区	沿道商業地区	住宅地区	住工複合地区	沿道商業地区		
面積				約4.2ha	約4.1ha	約1.1ha	約4.0ha	約4.1ha	約1.1ha	精査による変更		
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区			住宅地区					
			建築物等の用途の制限	下記の建築物は建築してはならない 1. 建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物			下記の建築物は建築してはならない 1. 建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物（ <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の用に供する建築物を除く。</u> ）			建築基準法の一部改正に伴う変更		

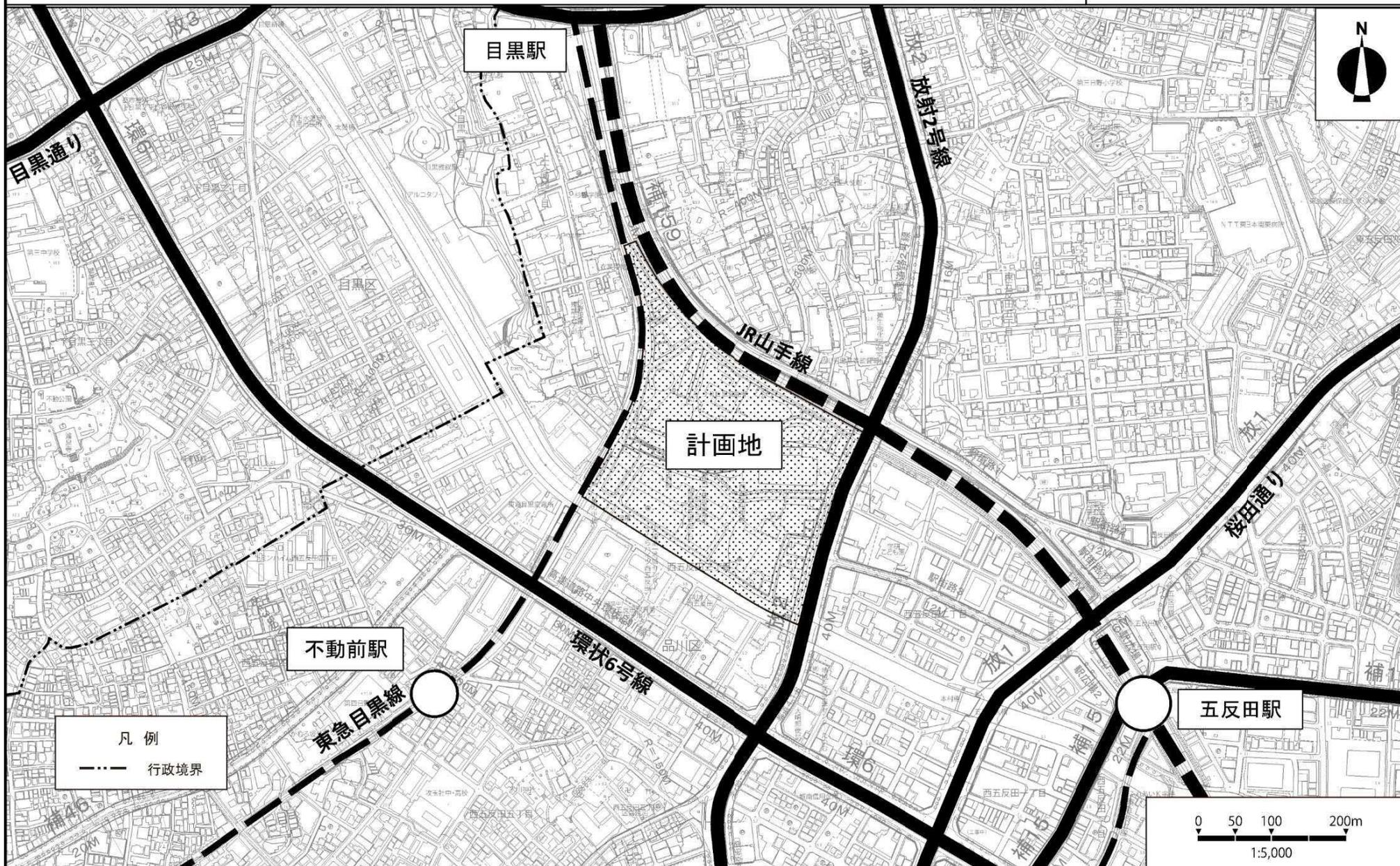
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住工複合地区	住工複合地区	建築基準法の一部改正に伴う変更
		建築物等の用途の制限		<p>下記の建築物は建築してはならない</p> <p>1. 建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物</p> <p>2. 建築基準法別表第2（ち）項第3号に掲げる建築物</p> <p>3. 品川区特別工業地区建築条例別表1の項に掲げる工場</p>	<p>下記の建築物は建築してはならない</p> <p>1. 建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物</p> <p>2. 建築基準法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物</p> <p>3. 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> <p>4. <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の用に供する建築物（第2号に該当する建築物を除く。）</u></p>	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	沿道商業地区	沿道商業地区	建築基準法の一部改正に伴う変更
		建築物等の用途の制限		<p>下記の建築物は建築してはならない</p> <p>1. 建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物</p> <p>2. 建築基準法別表第2（ち）項第3号に掲げる建築物</p> <p>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6項に掲げる営業の用に供する建築物</p>	<p>下記の建築物は建築してはならない</p> <p>1. 建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物</p> <p>2. 建築基準法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物</p> <p>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6項に掲げる営業の用に供する建築物</p> <p>4. <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の用に供する建築物（第2号に該当する建築物を除く。）</u></p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	住工複合地区	住宅地区	住工複合地区	
		建築物の容積率の最高限度	公共施設に整備状況に応じた容積率の最高限度	(略)		(略)		
整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	40/10 但し、 <u>総合設計制度</u> を適用する場合はこの限りではない。	40/10 但し、 <u>建築基準法第59条の2第1項または第86条第3項もしくは第4項の規定</u> を適用する場合はこの限りではない。					

東京都市計画地区計画
西五反田三丁目地区地区計画

位置図

〔品川区決定〕

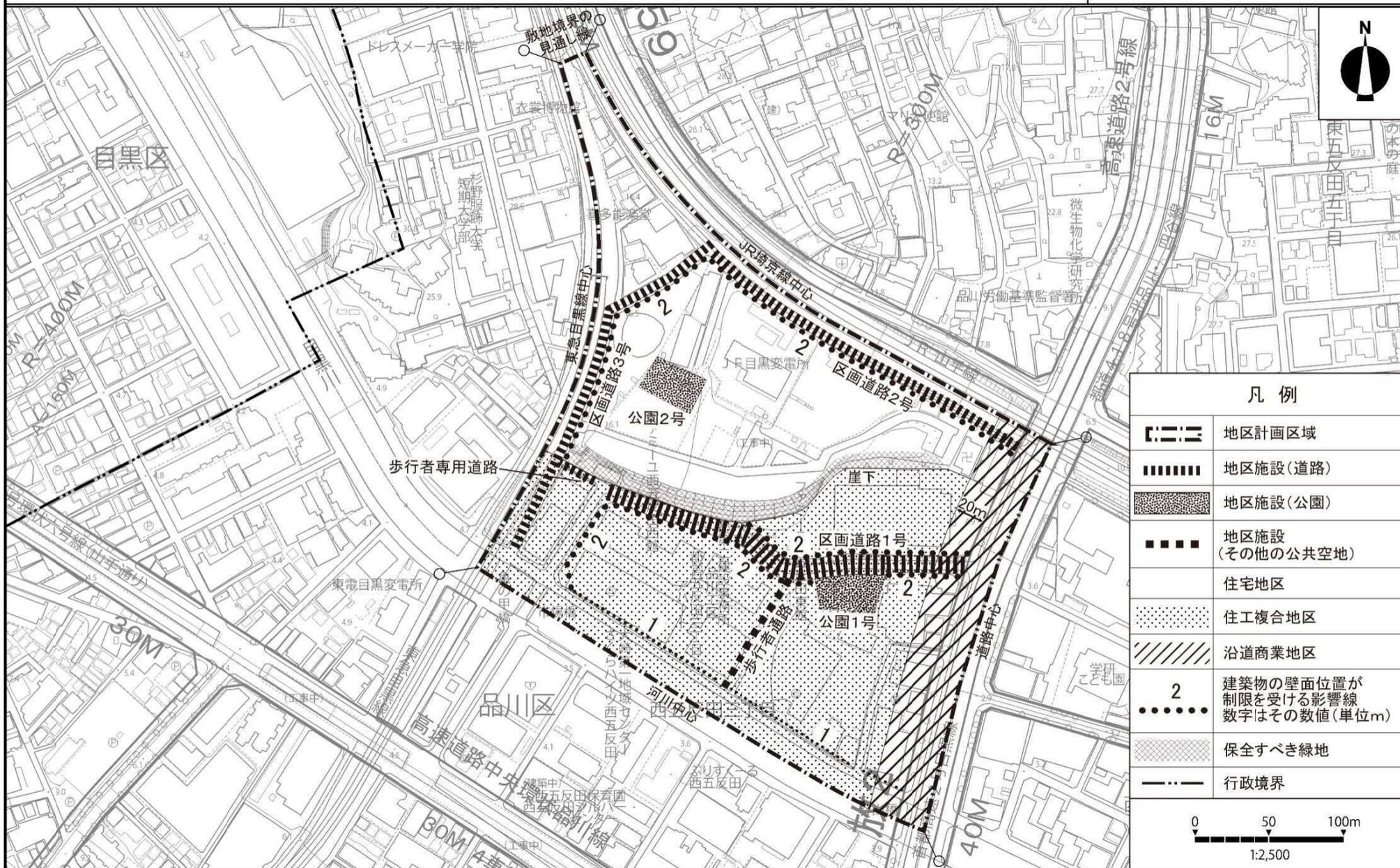


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交著第68号 (承認番号)4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都市計画地区計画
西五反田三丁目地区地区計画

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都市基著作第68号 (承認番号)4都市基街都第107号、令和4年6月27日