

議第412号

東京都市計画地区計画の変更

(東五反田二丁目地区)

(品川区決定)

東京都市計画地区計画の決定（品川区決定）

都市計画東五反田二丁目地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	東五反田二丁目地区地区計画
	位 置	品川区東五反田一丁目および東五反田二丁目各地内
	面 積	約3.1ha
	地区計画の目標	東京の均衡ある発展を担う城南地域に位置する大崎副都心の複合市街地ゾーンでは、東京の産業をリードする知識・技術の集まる街を目指す。当地区では、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、貴重な環境資源である目黒川を最大限活用した親水空間の整備を行い、潤いある複合市街地の形成を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の基本方針	<p>大崎副都心の複合市街地ゾーンに相応しい魅力ある市街地を形成するために、五反田駅周辺との調和に留意し、計画的な土地利用転換を図り、建築物の協調的な中高層化による土地の有効・高度利用を促進する。</p> <p>大規模な共同化等による開発では、骨格となる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創造を図る。また、研究開発型産業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。一方、個別更新等の小規模開発では、従前の土地利用を考慮しつつ、地元の機運に応じて、多様なニーズに応える居住機能、業務機能及び地域産業等が調和する市街地再編を誘導する。</p>
	公共施設等の整備の方針	<p>東五反田地区全体における道路ネットワーク、みどりのネットワーク、歩行者ネットワークの骨格的な公共施設を整備するとともに、区画道路等の公共施設を整備する。</p> <p>①地区幹線道路等の整備 大規模な共同化等による開発において、地区幹線道路等の骨格となる公共施設を整備し、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。</p> <p>②目黒川沿いの親水広場の整備 複数のプロジェクトが協調して敷地内空地を集約化し、目黒川を活かした親水広場を一体的に整備する。親水広場を五反田南公園、公園2号（大崎駅東口第3地区）と連携するシンボル広場として位置づけ、水と緑のネットワークの起点とする。また、親水護岸部分には防災船着場機能を設け、災害時の防災活動拠点として活用する。</p> <p>③歩行者ネットワークの形成 地区幹線道路及び区画道路沿道に歩道状空地を整備し、連続する歩行者空間を確保する。地区幹線道路1号東側では、歩行者動線の主軸に相応しい賑わいと潤いのある歩道状空地をソニー通りから目黒川まで確保する。また、隣接する地区計画区域（大崎駅東口第3地区）の歩道状空地と連続させ、五反田駅、大崎駅、周辺地域につながる歩行者ネットワークの形成を図る。目黒川に面する部分は親水広場として一体的な整備を行い、五反田駅方面と地区幹線道路1号及び山本橋方面を結ぶ歩行者ネットワークの核となる豊かな空間を整備する。</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各地区の特性に応じて建築物の高さの最高限度、容積率の最高限度を定めるなど、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。</p> <p>③魅力ある都市景観を形成するために、ランドマークとなる建築物を整備するとともに、建築物の形態・意匠については地区全体としての調和を図る。</p> <p>④魅力ある都市景観を形成するために、敷地内の緑化、屋上緑化の推進に努めるとともに、周辺市街地を含めた緑、歩道状空地の連続性確保、周辺との調和に配慮した色彩構成による空間形成を図る。</p> <p>⑤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や貫通通路等を確保し、豊かな歩行者空間の形成を図る。</p>			
再開発等促進区	位置	品川区東五反田一丁目および東五反田二丁目各地内			
	面積	約2.3ha			
	土地利用に関する基本方針	<p>①A地区は、居住機能、商業機能、生活支援機能、業務機能等の導入を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・A1地区では、都心居住エリアのランドマークとなる超高層住宅棟を整備し、居住機能に加え、日常生活を支える商業機能の導入を図る。 ・A2地区では、ものづくり産業拠点となる高層業務棟を整備し、業務機能の集積を図る。 ・A3地区では、従前権利者の居住継続を支援する中層住宅棟を整備し、周辺市街地と調和した居住機能等の導入を図る。 <p>②B地区は、水辺環境を活かした地域交流に資する親水広場の整備により、水と緑のネットワークの起点となる空間創出を図る。</p> <p>③C地区は、A地区及び周辺先行開発における超高層住宅と調和する居住機能等の導入を図る。</p>			
	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1号	12～18m	約210m	拡幅整備
	公園	親水広場	約3,400㎡	—	新設
	その他の公共空地	歩道状空地1号	5m	約160m	新設
		歩道状空地2号	6.5m	約70m	新設
		歩道状空地4号	4m	約40m	新設
		歩道状空地5号	4m	約70m	新設

地区整備計画	位置	品川区東五反田一丁目および東五反田二丁目各地内							
	面積	約2.5ha							
	地区施設の配置及び規模	道路	名称	名称	面積及び幅員	延長	備考		名称 区画道路4号② 幅員 4.02m～4.06m(8m) 延長 約30m 備考 既設 ()内は、区域外を含めた道路幅員を示す。
			地区幹線道路4号	6m(8.5m)	約90m	現道中心から拡幅 ()内は、区域外を含めた道路幅員を示す。			
			区画道路1号	4～6m	約80m	新設			
			区画道路2号	4m(6・8m)	約130m	現道中心から拡幅 ()内は、区域外を含めた道路幅員を示す。			
			区画道路3号	8m	約50m	現道拡幅			
		区画道路4号①	4.01m～4.02m(8m～8.01m)	約75m	既設 ()内は、区域外を含めた道路幅員を示す。				
		その他の公共空地	緑地1号	2m	約30m	新設		名称 歩道状空地8号 幅員 2m 延長 約30m 備考 新設	
			緑地2号	2m	約15m	新設			
緑地3号			4m	約40m	新設				
歩道状空地3号			4m	約125m	新設				
歩道状空地6号	6m		約50m	新設					
歩道状空地7号	2m		約60m	新設					
敷地内通路1号	4m		約35m	新設					
貫通通路 1号	7m	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	D地区	
			A1地区	A2地区	A3地区				
	面積	約0.8ha	約0.5ha	約0.2ha	約0.4ha	約0.4ha	約0.2ha		
	建築物等の用途の制限	建築基準法別表第2(ぬ)項に指定されている建築物及び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。						—	
建築物の容積率の最高限度	10分の99 ただし住宅の用途に供する部分の容積率は、100分の942以上としなければならない。	10分の70	10分の11 ただし住宅の用途に供する部分の容積率は、100分の69以上としなければならない。	10分の20	10分の60 ただし住宅の用途に供する部分の容積率は、10分の40以上としなければならない。	—			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最低限度	10分の33	10分の30	10分の5	100分の5	10分の30	—	
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の8	10分の5	10分の7	10分の1	10分の6	—	
			ただし、建築基準法第53条第3項は適用しない。						
		建築物の建築面積の最低限度	3,000㎡	1,000㎡	300㎡	50㎡	1,000㎡	—	
		建築物の敷地面積の最低限度	4,000㎡	2,000㎡	500㎡	1,000㎡	2,000㎡	—	
		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。 1 歩行者の安全を確保する為に必要な上屋、庇の部分、手すり、駐車場の用に供する車路出入口 2 給排気施設の部分						—
		建築物等の高さの最高限度	153m	80m	20m	—	100m	—	
地盤面からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分及び装飾等の屋上突出物を含むものとする。									
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、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、並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

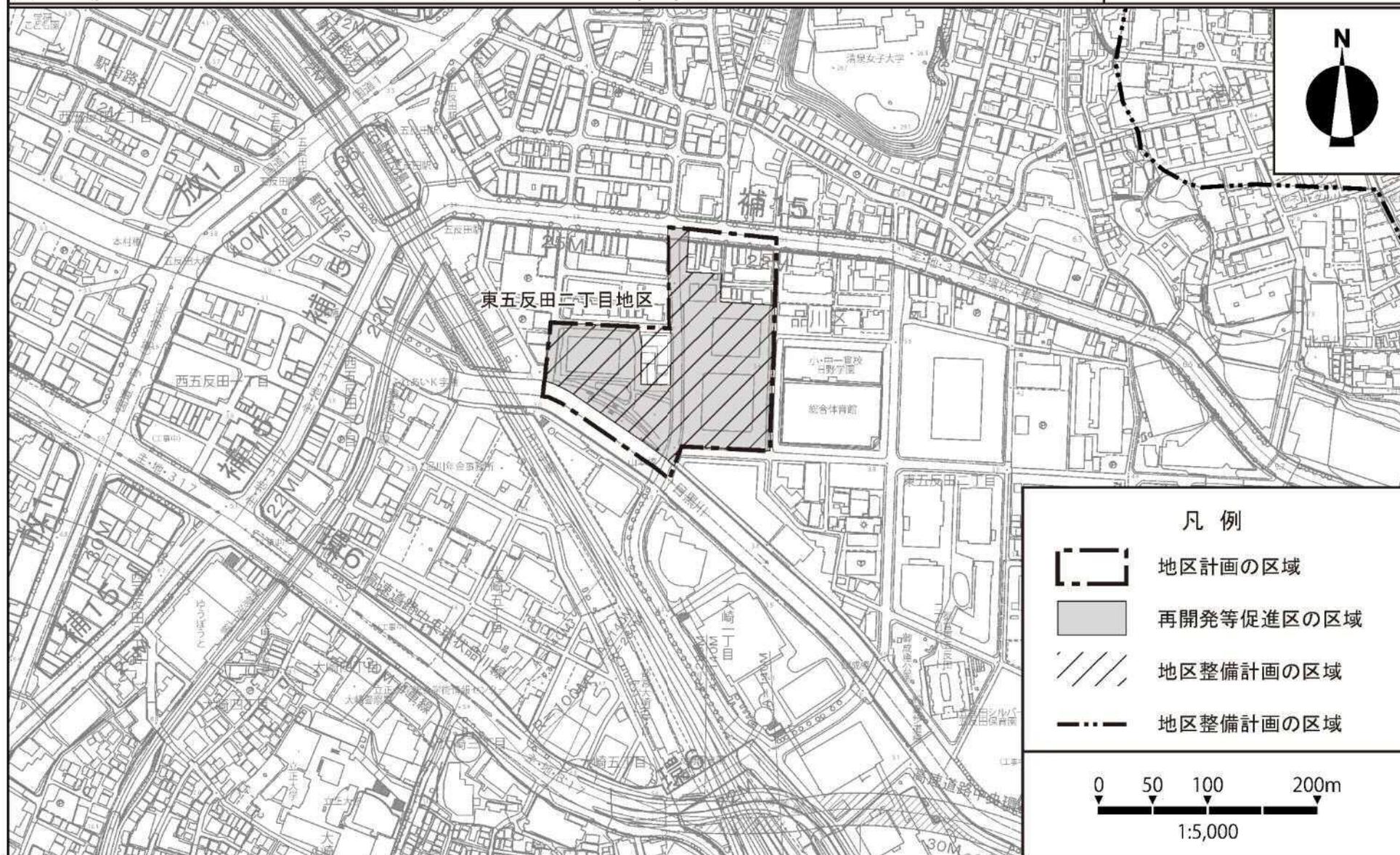
理由：「建築基準法」の一部改正に伴い、地区計画を変更する。

名称		東五反田二丁目地区地区計画											
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		
		A1地区	A2地区	A3地区			A1地区	A2地区	A3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	建築基準法別表第2(リ)項に指定されている建築物及び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2(ヌ)項に指定されている建築物及び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。					建築基準法の一部改正に伴う変更
		建築物等の高さの最高限度	153m	80m	20m	—	100m	153m	80m	20m	—	100m	区内他地区の地区計画との表現の整合を図るための変更
		平均地盤面からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分及び装飾等の屋上突出物を含むものとする。					地盤面からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分及び装飾等の屋上突出物を含むものとする。						

東京都市計画地区計画 東五反田二丁目地区地区計画

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88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
東五反田二丁目地区地区計画

計画図 1

[品川区決定]

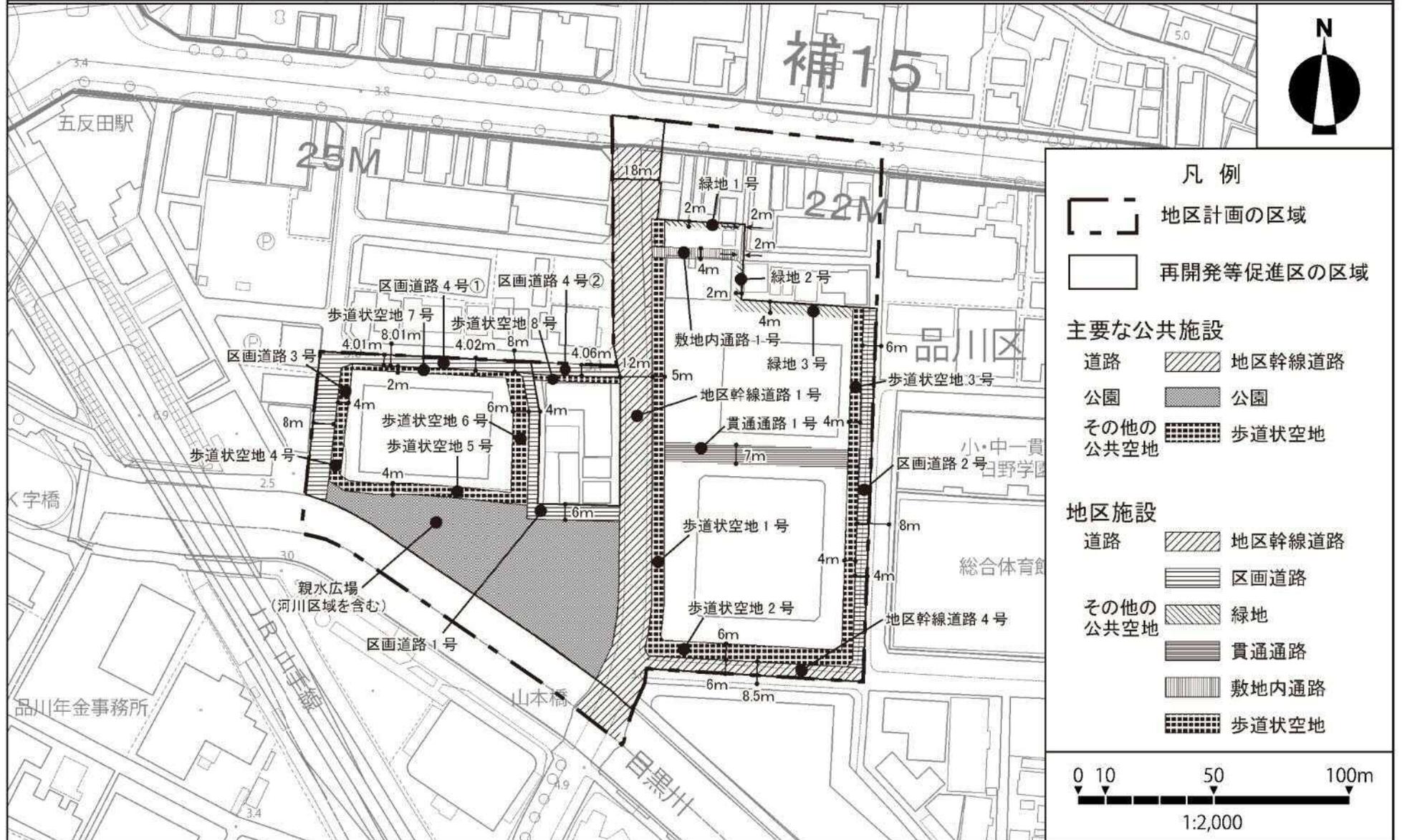


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交著第68号 (承認番号)4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都市計画地区計画
東五反田二丁目地区地区計画

計画図 2

[品川区決定]

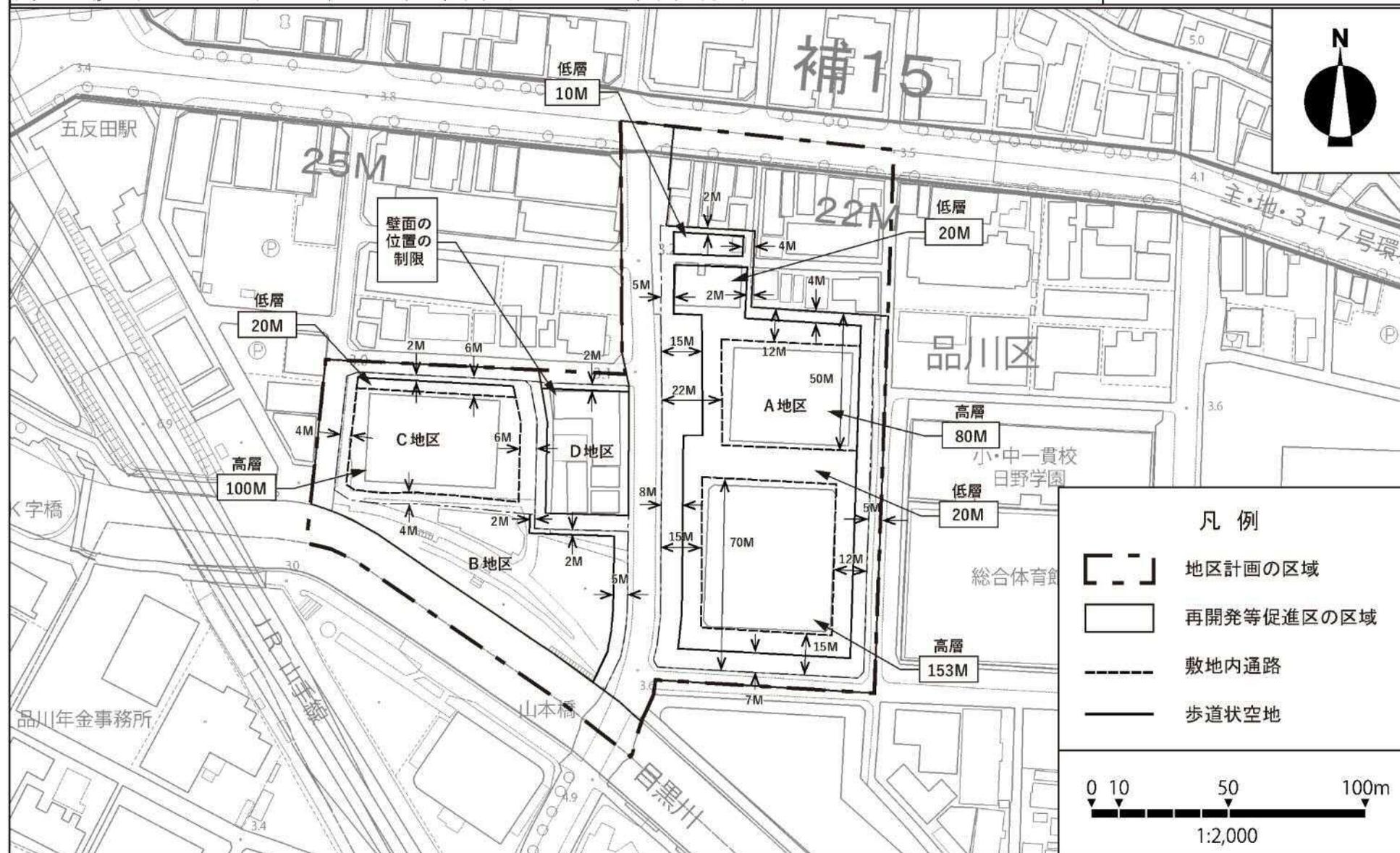


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交著第68号 (承認番号)4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都計画地区計画
東五反田二丁目地区地区計画

計画図 3

[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