

議第415号

東京都市計画地区計画の変更

(東五反田二丁目第3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第3地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	東五反田二丁目第3地区地区計画
	位 置 ※	東京都品川区東五反田二丁目地内
	面 積 ※	約2.1ha
	地区計画の目標	当地区は、都市再生緊急整備地域内で開発整備が進むJR山手線大崎駅から五反田駅に至る東五反田地区のほぼ中央に位置する。東京のものづくり産業をリードする副都心の形成に向けたこれまでの開発成果を踏まえつつ、当地区においても大規模低未利用地の土地利用転換や老朽建築物の更新等にあわせ、魅力と賑わいのある安全で快適な都市空間の形成を図る。また、貴重な環境資源であり地域のシンボルである目黒川を最大限に活用し、潤いある市街地環境を創出することを目標とする。
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	これまでの開発整備の成果と有機的に連携し、東五反田地区全体のネットワークの構築を図るため次のとおり公共施設等の整備を進める。 1 地区北側の地区幹線道路4号を拡幅整備するとともに地区外周の道路および河川管理用通路沿いの敷地内に緑道を配置し、安全、快適で緑豊かな歩行者ネットワークを構築する。 2 目黒川沿い緑道は河川管理用通路と一体的に整備するとともに、御成橋、山本橋の橋詰めには広場や公園を配し、隣接街区や対岸地区と協調して拠点性の高い親水空間を整備することで水とみどりのネットワークを構築する。
	建築物等の整備の方針	当地区の特性や周辺市街地の整備状況等を踏まえ、良好な複合市街地の形成に向け、次のとおり建築物等の整備を進める。 1 都心居住の推進に資する居住機能、高規格な業務機能、沿道の賑わいづくりに資する商業機能等の多様な機能を導入する。 2 東五反田地区全体の魅力ある都市景観を形成するため、周辺市街地や隣接街区と調和した建物デザインを行う。 3 建築物、建築設備の省エネルギー化を推進するなど環境配慮を行うとともに、風の道やクールスポットとなるまとまったみどりを確保するなどヒートアイランド対策に配慮した建物配置とする。 4 周辺道路や隣接街区との連続性を考慮するとともに案内・誘導サインを適宜設置するなど、ユニバーサルデザインに配慮した建築物および敷地の整備を図る。
再開発等促進区	位 置	東京都品川区東五反田二丁目地内
	面 積	約2.1ha
	土地利用に関する基本方針 ※	敷地の共同化や道路の付替え、拡幅等による街区の再編を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることで、多様な機能が高度に集積する複合市街地の形成を図る。 ・A地区は、業務機能を主とし、低層部には日常生活を支える商業機能の導入を図る。 ・B地区は、都市型居住機能の導入を図る。 ・C地区は、周辺の広場・公園と協調した公園を整備することで、水とみどりのネットワークの強化を図る。

再開発等促進区	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	備 考	
			公 園	公園	約1,500㎡	—	新設	
			その他の公共空地	緑道1号	6.5m	約120m	新設	
				緑道2号	5m	約150m	新設	
緑道3号	6m	約170m		新設				
位 置			東京都品川区東五反田二丁目地内					
面 積			約2.1ha					
地区施設の配置及び規模		種 類	名 称	面積及び幅員	延 長	備 考		
		道 路	地区幹線道路4号 ※	6m〔12m〕	約185m	拡幅〔 〕は区域外を含む道路幅員		
		その他の公共空地	広場	約700㎡	—	新設		
貫通通路	6m		約75m	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		
		面積	約1.2ha	約0.6ha		約0.3ha		
	建築物等の用途の制限 ※		次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項から第10項各号の一に該当する営業の用に供する建築物 2 建築基準法別表第二（ぬ）項に指定されている建築物					
	建築物の容積率の最高限度 ※		10分の65	10分の65		—		
			ただし、住宅の用途に供する部分の容積率は、100分の615以上としなければならない。					
	建築物の容積率の最低限度		10分の30				—	
	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㎡					
			ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りではない。					
	建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡					
		ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りではない。						
壁面の位置の制限		建築物の外壁またはこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線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 歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分その他これらに類する建築物等の部分 2 公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの 3 地盤面下の部分				—		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	115m	151m	—
			地盤面からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分およ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 建築物の外壁またはこれに代わる柱の色彩は、品川区景観計画および東五反田地区景観形成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、良好な都市景観の形成に十分に配慮したものとする。		

※は知事協議事項

建築物の容積率の最高限度には、建築基準法第52条第14項第1項に基づく東京都容積率の許可に関する取扱い基準(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、主要な公共施設および地区施設、ならびに壁面の位置の制限は計画図表示の通り。」  
理由：標記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

変更概要

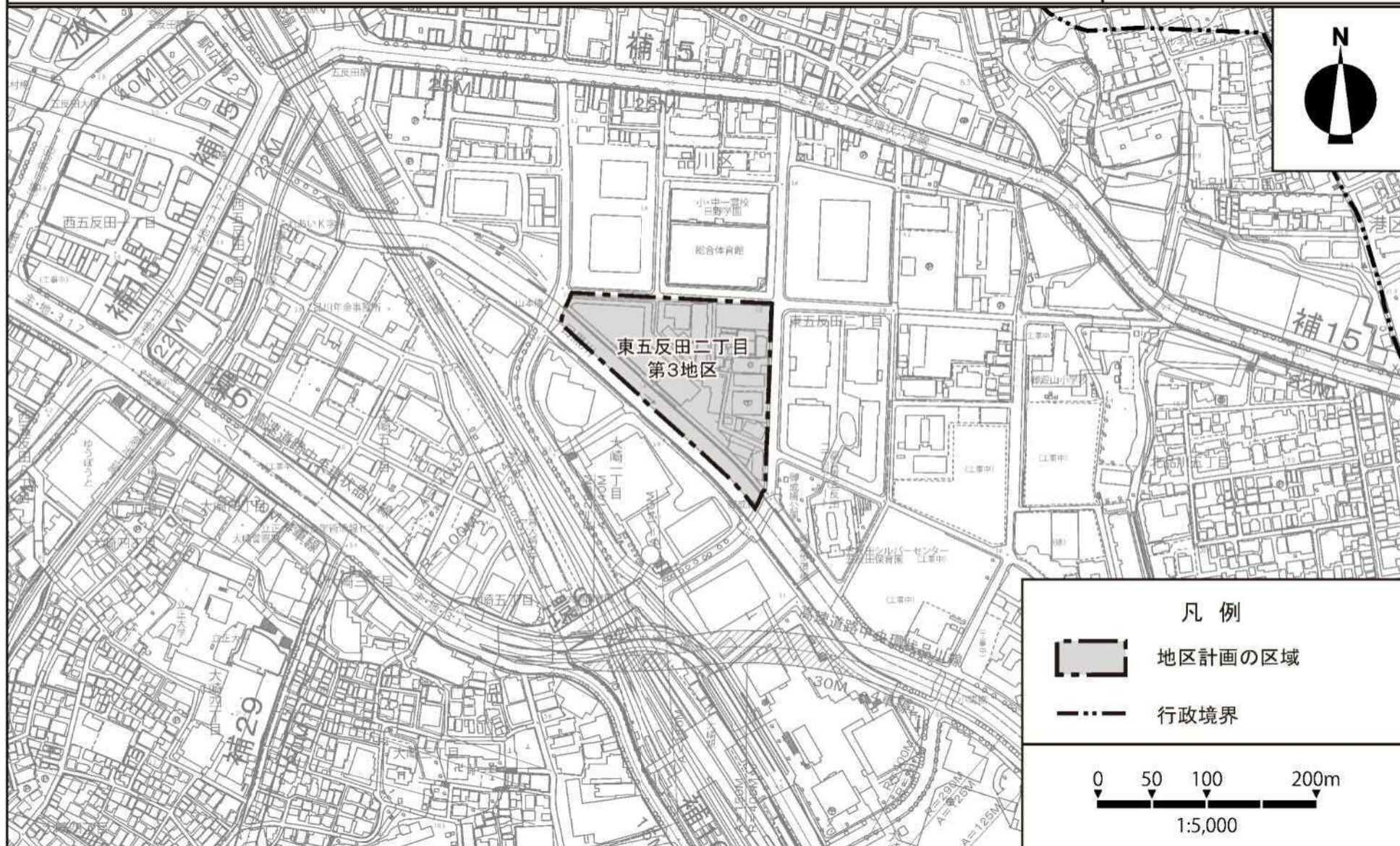
※\_\_\_\_\_は、変更箇所及び追加箇所を示す。

名 称		東五反田二丁目第3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	A地区	B地区	標記上の整合を図るための変更
		建築物等の高さの最高限度		115m	151m	115m	151m	
				<u>平均地盤面</u> からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分および装飾等の屋上突出物を含むものとする。	<u>地盤面</u> からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分およ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 東五反田二丁目第3地区地区計画

## 位置図

〔品川区決定〕

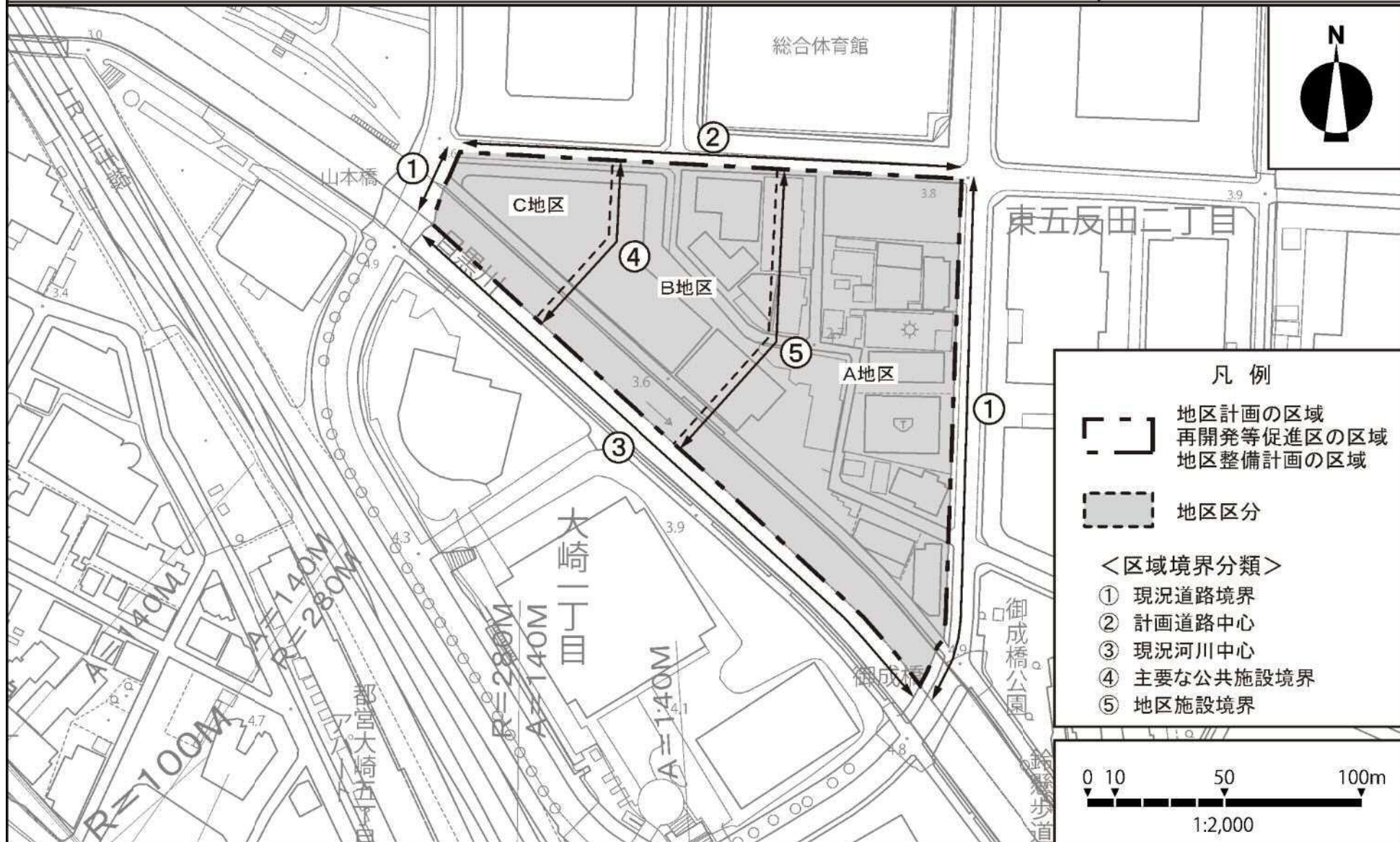


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交著第68号 (承認番号)4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都市計画地区計画  
東五反田二丁目第3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

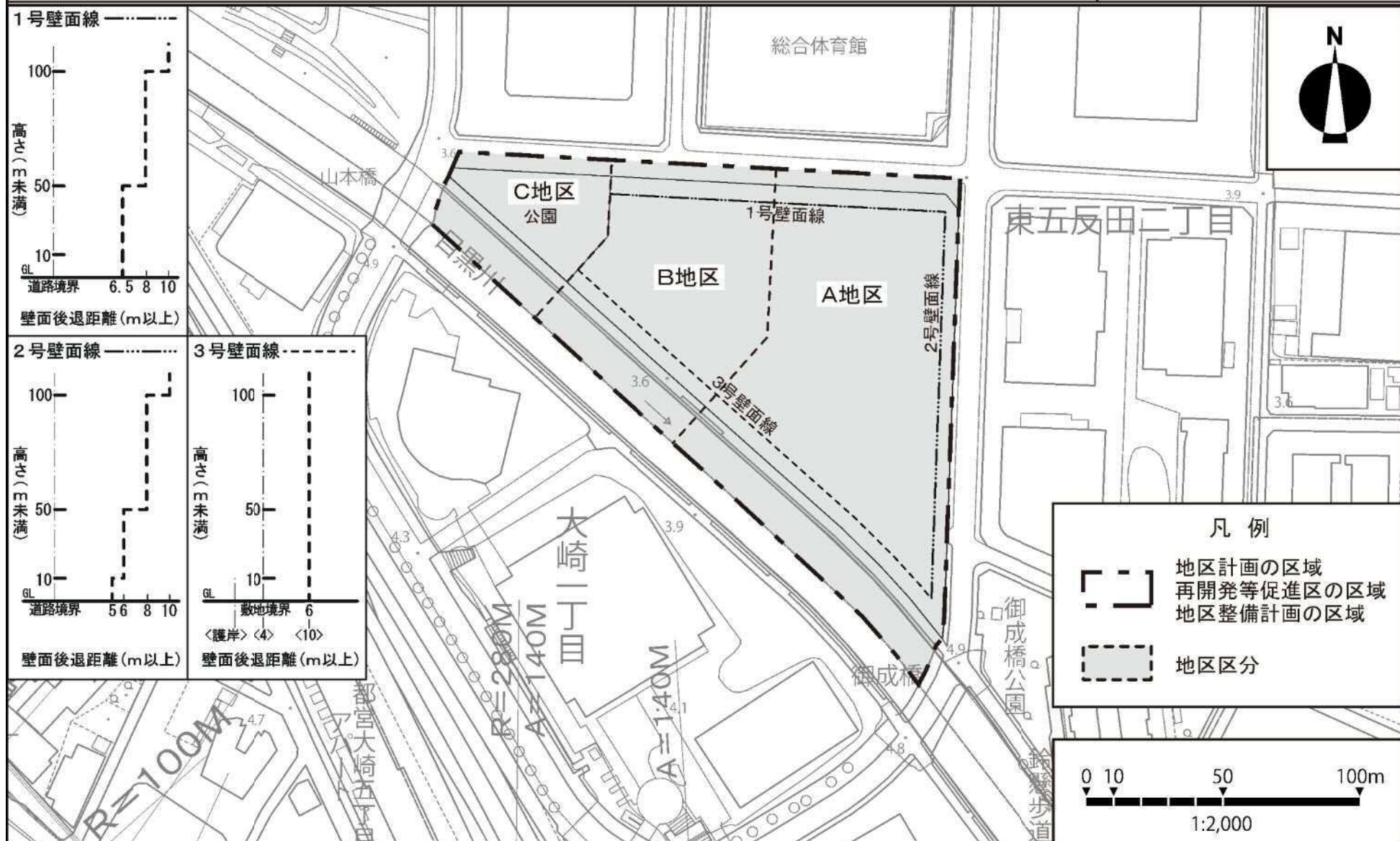




# 東京都市計画地区計画 東五反田二丁目第3地区地区計画

## 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