

東京都市計画地区計画の決定（品川区決定）（原案）

都市計画西品川二・三丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	西品川二・三丁目地区地区計画
位置※	品川区西品川二・三丁目各地内
面積※	約 27.7ha
地区計画の目標	本地区は品川区中央部、ＪＲ大崎駅の南側に位置する住宅地で、地区北端の百反通り及び地区中央を横断する三ツ木通り沿道を中心に商業地が形成されている。地区の東部はＪＲ東海道新幹線及び横須賀線の線路に接し、地区の北西部に都市計画道路補助第２９号線、北東部に都市計画道路補助第１６３号線が通る。また、区域全域において、老朽木造建築物が密集し、震災・火災に対して脆弱な市街地となっている。 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（令和３年３月改定）において、本地区を含む「西品川」地域の将来像を「大崎駅に近接した立地を生かし、街区の再編整備により、ものづくり産業などにおける多様な企業の受け皿となる業務施設をはじめとして、業務、商業、住宅、工場などが複合した良好な市街地」「木造密集住宅地域において、特定整備路線や防災生活道路等の整備による延焼遮断帯、避難、救援路の形成や不燃化特区による建築物の不燃化、無電柱化の促進により、防災性の高い街」としている。 「東京都防災都市づくり推進計画」（令和８年３月改定）において、本地区の全部が「重点整備地域」に位置付けられ、火災危険度の高い密集市街地となっている。また、地区の北西部を縦貫する都市計画道路補助第２９号線は「一般延焼遮断帯」に加え「特定整備路線」に位置付けられている。加えて、本地区を含む「西品川一・二・三丁目地区」及び「補助２９号線沿道地区」が「不燃化推進特定整備地区」に指定され、除却及び建替え支援等により不燃領域率の向上を図ることとされている。 「品川区まちづくりマスタープラン」（令和５年３月改定）において、本地区は密集市街地改善ゾーンに位置付けられ、土地利用の方針を「災害に強く安全な市街地の形成」「建築物の耐震化・不燃化、道路整備を推進」「住宅・工場の調和を誘導」「世代を超えて住み継がれる良質な住宅の供給・促進と都市空間の創出」とし、本地区を含む「補助２９号線および沿道市街地、西品川二・三丁目エリア」では、「都市計画道路整備にあわせた沿道まちづくりの促進、沿道市街地の防災性の向上」「避難所へのアクセス空間や広場等の地区整備、建替え・不燃化を促進」といったまちづくり方針を掲げている。 また、本地区は平成１７年度に東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域に指定され、平成３０年度から「西品川二・三丁目地区密集住宅市街地整備促進事業」が導入され、その住宅市街地整備計画において「建物の不燃化及び道路や防災広場等の整備を促進することにより、区域の防災性能を高め、良好な居住環境を確保すること」を整備の基本構想としている。 これらを踏まえ本地区では、防災上重要な生活道路や公園・広場の整備、老朽建築物の所有者への支援等によるまちづくりの取組と併せて、地区全域における敷地の細分化を防止するとともに、防災生活道路ネットワークを着実に構築し、とりわけ狭幅員な細街路と木造住宅が密集する街区における防災性及び住環境の向上に効果的な建替えの誘導等により、安全で快適な市街地の形成を図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	土地利用の方針	地区の立地特性に応じ、5つの地区に分類し、土地利用の方針を以下に定める。 A地区：木造住宅密集地において、敷地の細分化や建築物の過密化を抑制しつつ、土地の適正な利用を促進し、安全で快適な住宅市街地を形成する。 B地区：商業地において、土地の健全な利用を促進し、後背地の住環境に配慮した、商業・業務施設と住宅が共存する安全で快適な市街地を形成する。 C地区：木造住宅密集地において、敷地の細分化や建築物の過密化を抑制しつつ、土地の適正な利用を促進するとともに、特に行き止まり道路周辺の狭隘な細街路沿いの敷地において、土地の有効利用を促進し、開放感のある街並みから成る安全で快適な住宅市街地を形成する。 D-1地区：住宅地内の防災生活道路沿道において、連続した道路空間を確保しながら土地の適正な利用を促進し、安全で快適な住宅市街地を形成する。 D-2地区：商業地内の防災生活道路沿道において、連続した道路空間を確保しながら、土地の合理的かつ健全な利用を促進し、後背地の住環境に配慮した、商業・業務施設と住宅とが共存する安全で快適な市街地を形成する。
	地区施設の整備の方針	1 防災生活道路のネットワークの形成を目的として、災害時の円滑な避難、消火、救援救護活動等を支え、日常の通勤、買物等の利便性の向上に寄与する道路を防災生活道路として地区施設に位置づける。 2 市街地の不燃化促進と良好な住環境の形成に資するオープンスペースとして、公園・広場を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	安全で快適な市街地環境の形成を図るため、以下の事項を定める。 1 地区全域において、敷地の細分化による建築物の過密化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、震災時に倒壊の恐れのあるブロック塀等の新設防止による道路沿いの安全性や快適性の向上のため、垣又はさくの構造の制限を定める。さらに、周辺環境と調和する街並み形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。 2 A地区、C地区及びD-1地区では、建築物の相互関係の調整によりゆとりある外部空間を確保し、良好な街区景観及び住環境を形成するため、上記1の事項に加え隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。 3 B地区及びD-2地区では、安全で快適な商業地の確保のため、上記1の事項に加え、用途の制限を定める。 4 C地区では、良好な住環境の確保のため、上記1及び2の事項に加え、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、地区特性に応じた建築物の容積率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定めることにより「街並み誘導型地区計画」を適用し、法の規定に基づく前面道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線制限を適用除外とする。 5 D-1地区では、防災生活道路沿いの連続した道路空間の確保のため、上記1及び2の事項に加え、道路中心線からの壁面の位置の制限を定める。 6 D-2地区では、防災生活道路沿いの連続した道路空間の確保のため、上記1及び3の事項に加え、道路中心線からの壁面の位置の制限を定める。

その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	1 品川区みどりの条例に基づき、積極的に緑化に努めるものとする。さらに、緑化推進に資するとともに、災害時の諸活動を支える公園・広場の整備に努める。 2 安全な避難空間を確保するため、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に基づき自転車駐車場の設置を行うとともに、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。 3 地区内の老朽建築物の建替え促進により、三木小学校や大崎中学校への細街路の幅員 4 m 以上への拡幅、及び東京都建築安全条例第 2 条の規定に基づく必要な隅切りの整備を促進する。 4 未接道宅地については、都市計画道路の整備や隣地での建替えの機会を捉え、共同建替え等によりその解消を図る。 5 災害時における歩行者の避難安全性向上のため、広場の整備等により、行き止まり道路の解消を図る。
--------------------------------	--

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	防災生活道路 1 号	6. 0 m	約 3 0 0 m	拡幅
			防災生活道路 2 号	6. 0 m	約 2 6 6 m	拡幅
			防災生活道路 3 号	7. 0 ～ 7. 9 m	約 4 0 0 m	既設
		公園	名称	面積		備考
			公園 1 号	約 8 7 6 m ²		既設
			公園 2 号	約 7 4 8 m ²		既設
			公園 3 号	約 4 9 0 m ²		既設
			公園 4 号	約 3 6 0 m ²		既設
		広場	広場 1 号	約 2 0 1 m ²		既設
			広場 2 号	約 1 8 0 m ²		既設

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	C地区	D-1地区	D-2地区
			面積	約18.4ha	約4.3ha	約2.3ha	約2.4ha	約0.3ha
		建築物等の用途の制限※	—	建築基準法別表第2（ほ）項第二号及び第三号並びに（へ）項第三号に掲げる建築物を建築してはならない。	—			建築基準法別表第2（ほ）項第二号及び第三号並びに（へ）項第三号に掲げる建築物を建築してはならない。
		建築物の容積率の最高限度※	10分の20	10分の30	10分の20 ただし、計画図3に示す壁面の位置の制限2が定められている敷地に限る	10分の20	10分の30	
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は60㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。 1 この地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている60㎡未満の土地 2 この地区計画の決定告示日において、現に存する所有権等の権利に基づき建築物の敷地として使用するならば、その面積が60㎡未満となる土地 3 公共施設（地区施設を含む。）の整備等により60㎡未満になった土地 4 公共施設の整備等に伴い代替地として譲渡された60㎡未満の土地					

	壁面の位置の制限	敷地面積が60㎡以上の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、その他これらに類する建築物の各部分から隣地境界線（当該建築物の敷地において、一辺の敷地境界線と対面する敷地境界線との距離が4.8m未満となる部分を除く。）までの距離は0.5m以上とする。ただし、次の各号に該当するものについては、この限りではない。 イ. 軒、ひさし、建築設備その他これらに類する建築物に付属するもの ロ. 隣地境界線に沿って設けられる門、塀、垣、柵その他これらに類するもの	—	1 敷地面積が60㎡以上の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、その他これらに類する建築物の各部分から隣地境界線（当該建築物の敷地において、一辺の敷地境界線と対面する敷地境界線との距離が4.8m未満となる部分を除く。）までの距離は0.5m以上とする。ただし、次の各号に該当するものについては、この限りではない。 イ. 軒、ひさし、建築設備その他これらに類する建築物に付属するもの ロ. 隣地境界線に沿って設けられる門、塀、垣、柵その他これらに類するもの 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、その他これらに類する建	1 敷地面積が60㎡以上の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、その他これらに類する建築物の各部分から隣地境界線（当該建築物の敷地において、一辺の敷地境界線と対面する敷地境界線との距離が4.8m未満となる部分を除く。）までの距離は0.5m以上とする。ただし、次の各号に該当するものについては、この限りではない。 イ. 軒、ひさし、建築設備その他これらに類する建築物に付属するもの ロ. 隣地境界線に沿って設けられる門、塀、垣、柵その他これらに類するもの 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、その他これらに類する建	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、その他これらに類する建築物の各部分から計画図3に示す壁面線の面する建築基準法に基づく道路の中心線（ただし、地区施設として定めるものについては、当該地区施設の中心線とする）までの距離は3.0m以上とする。
--	----------	--	---	---	---	--

				建築物の各部分から計画図 3 に示す壁面線の面する建築基準法に基づく道路の中心線までの距離は 2. 5 m 以上とする。	建築物の各部分から計画図 3 に示す壁面線の面する建築基準法に基づく道路の中心線（ただし、地区施設として定めるものについては、当該地区施設の中心線とする）までの距離は 3. 0 m 以上とする。	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—		道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築基準法に基づく道路の境界線との間の土地の区域では、門、塀、垣又はさく、広告物、その他これらに類する工作物を設置してはならない。	—	

		建築物等の 高さの最高 限度		計画図 3 に示す壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は 10 m とする。 高さが 10 m を超える中高層の建築物は、次の各号の定めに従わなければならない。 1 冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、平均地盤面から別表 1 に掲げる高さの水平面に、敷地境界からの水平距離が 5 m を超え 10 m 以内の範囲においては別表 2（イ）欄に掲げる時間以上、10 m を超える範囲においては同表（ロ）欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせ	
--	--	----------------------	--	--	--

			ることのないものとしなければならない。 2 同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、これらの建築物を一の建築物とみなして、前号の規定を適用する。 3 建築物の敷地が道路等に接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における前2号の既定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12に定めるものとする。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制	1 道路に面する建築物の部分においては、バルコニー、ベランダを設置又は網入りガラスを用いるなど落下物の防止措置を講ずるものとする。	2 建築基準法第42条第2項に定める道路の道路中心線から2mの範囲では、建築物、工作物、広告物等の突出をしてはならない。	3 屋外広告物・広告板は腐朽し、腐食し又は破損しやすい材料を使用してはならない。	

	限	4 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。 5 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。
	垣又はさくの構造の制限	建築基準法上の道路（以下この事項において「道路」という。）に面して、ブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンス又は採光・通風に配慮した軽量なフェンスとし、道路交通機能の支障とならないよう設置しなければならない。なお、生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1 道路面から高さ0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの 2 道路に面する門柱又は門柱に接続する長さ1.2m以下で、かつ高さが2m以下のブロック塀、その他これに類するもの 3 法令等の制限上やむを得ないもの
	土地の利用に関する事項	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。 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。

※は知事協議事項

「地区の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：西品川二・三丁目地区における防災性及び住環境の向上に効果的な建替えの段階的な誘導等により安全で快適な市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

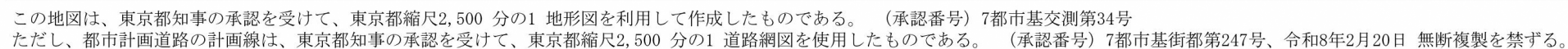
別表 1

地区の区分	C 地区
水平面の高さ	4 m

別表 2

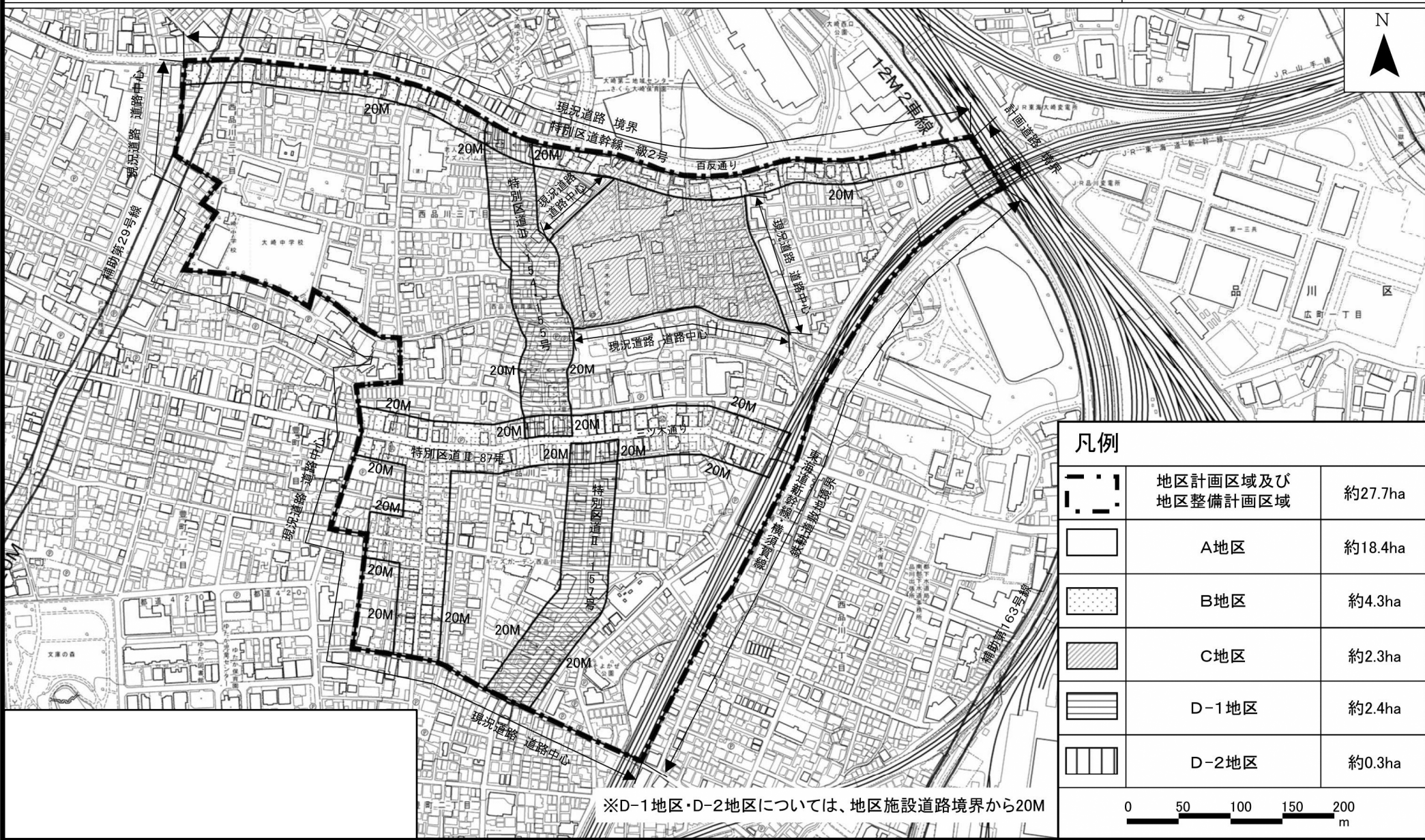
地区の区分		C 地区
(イ)	敷地境界からの水平 距離が 5 m を超え 1 0 m 以内の範囲にお ける日影時間	4 時間
(ロ)	敷地境界からの水平 距離が 1 0 m を超え る範囲における日影 時間	2 . 5 時間

〔品川区決定〕



東京都市計画地区計画
西品川二・三丁目地区地区計画 計画図 1

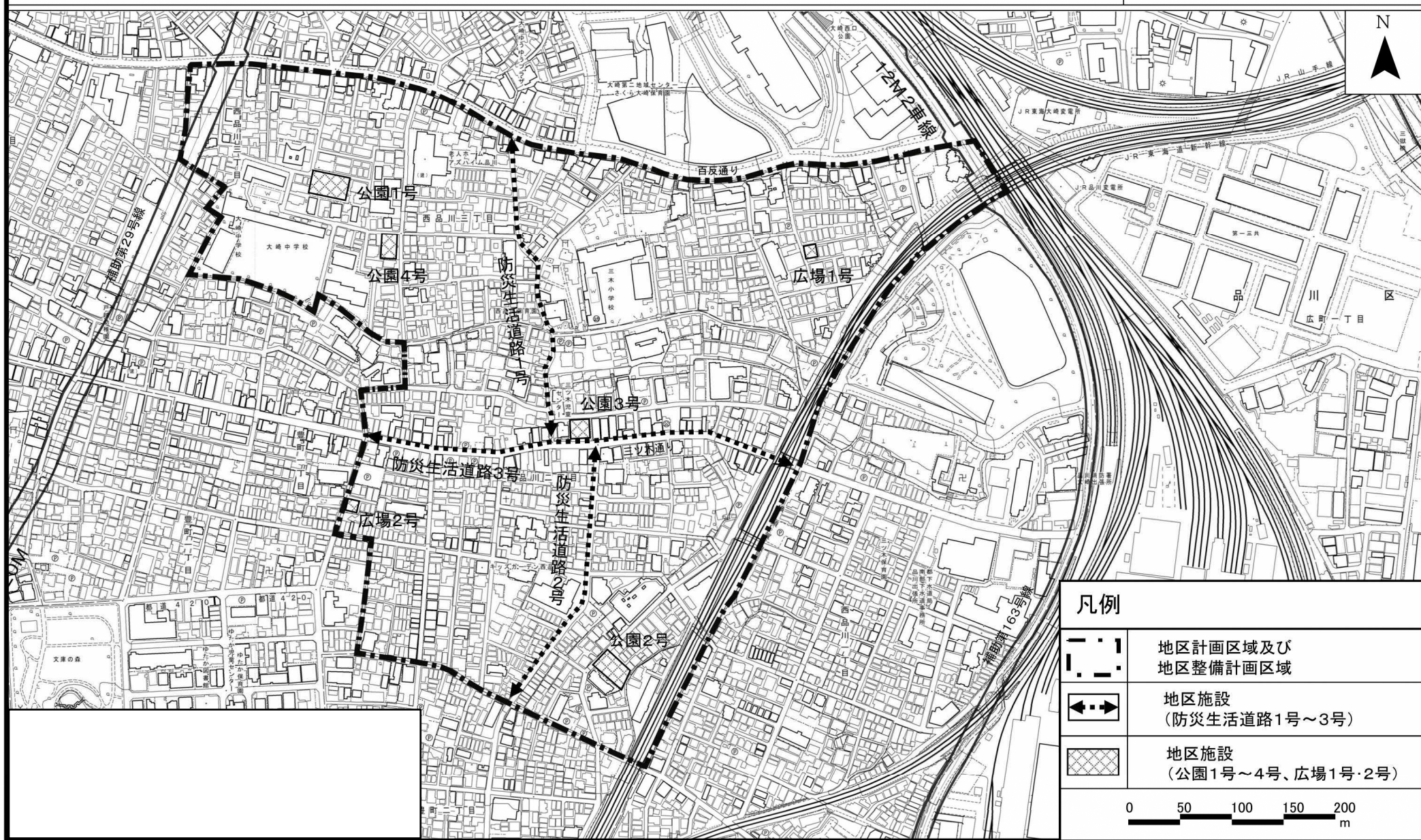
〔品川区決定〕



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）7都市基交測第34号
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1道路網図を使用したものである。（承認番号）7都市基街都第247号、令和8年2月20日 無断複製を禁ずる。

東京都市計画地区計画 西品川二・三丁目地区地区計画 計画図 2

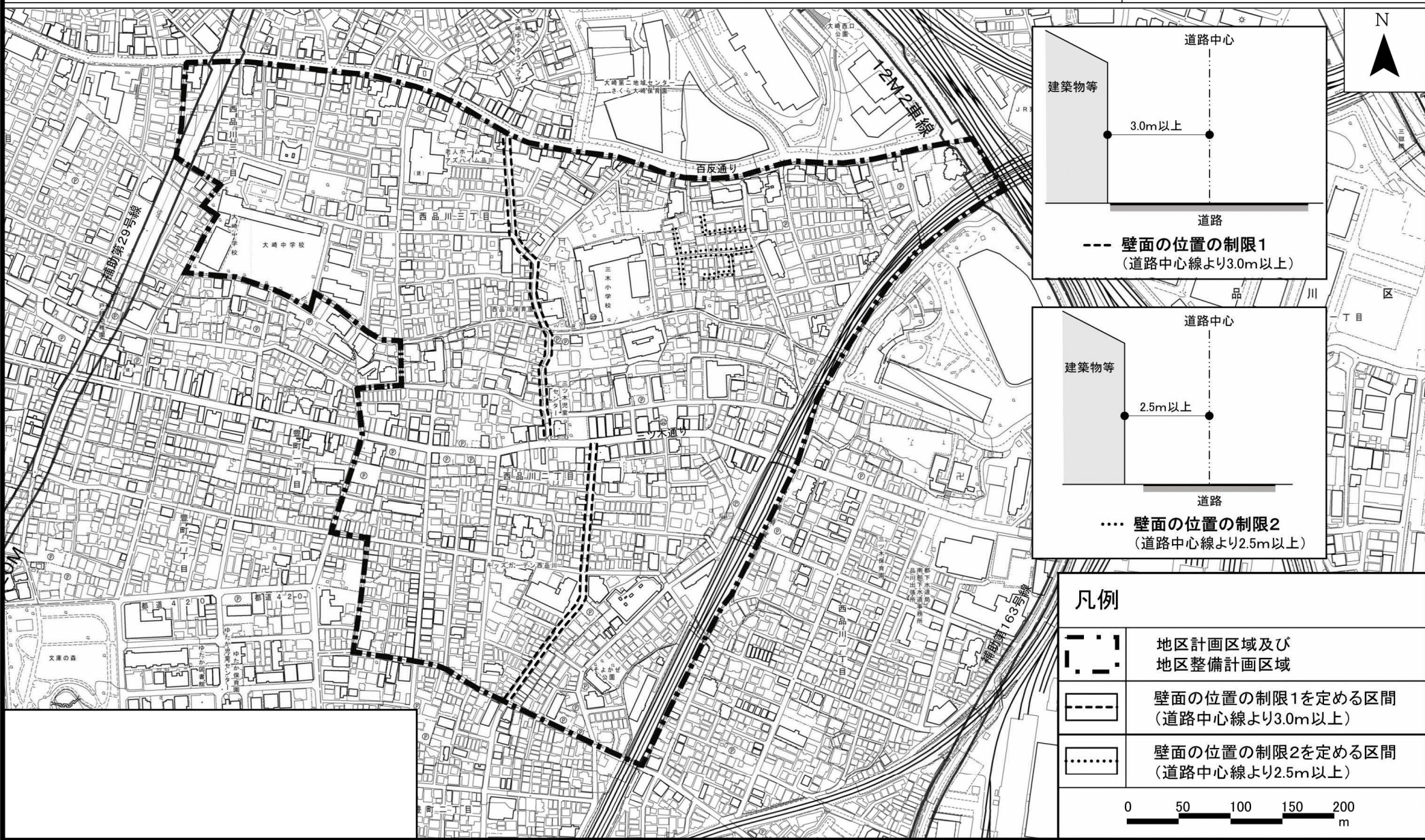
〔品川区決定〕



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)7都市基交測第34号
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1道路網図を使用したものである。(承認番号)7都市基街都第247号、令和8年2月20日 無断複製を禁ずる。

東京都市計画地区計画
西品川二・三丁目地区地区計画 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）7都市基交測第34号
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1道路網図を使用したものである。（承認番号）7都市基街都第247号、令和8年2月20日 無断複製を禁ずる。