東京都市計画地区計画の変更（品川区決定）
都市計画大井一丁目南地区地区計画を次のように変更する。

決定：平成24年12月19日　品川区告示第466号
変更：令和 5年 3月 9日　品川区告示第 97号

名　　称		大井一丁目南地区地区計画
位　　置		品川区大井一丁目及び大井二丁目各地内
面　　積		約１．７ｈａ
地区計画の目標		大井一丁目南地区は、東京都都市再開発方針の２号地区「大井町駅前地区」に含まれ、「品川区市街地整備基本方針（H13)」の都市活性化拠点形成ゾーンに位置付けられているほか、地区別計画として策定された「大井町駅周辺地区まちづくり構想（H23)」においても「業務・住宅複合エリア」に定められており複合機能の集積と土地利用の高度化が位置づけられている。一方、補助１６３号線及び同支線の整備も進み、都市機能の更新が期待される地区でありながら、細街路が多く、敷地が細分化され老朽非耐火建築物が密集しているなど、居住環境の改善や防災性の向上が課題となっている。 よって、本地区においては密集市街地や細街路の解消や、区道の拡幅及び災害時の周辺市街地における在宅避災者支援場所としてのオープンスペースの整備等により、市街地環境の改善や防災性の向上を図るとともに、業務・商業・住宅等が融合した、みどり豊かで安全・安心な市街地環境の形成を目指す。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、市街地の防災性能を向上させるため、建物共同化や不燃化・耐震化を促進する。 地区内の現況や特性を踏まえつつ、当地区をＡ、Ｂ、その他の地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地の有効利用を促進する。 ・ Ａ地区は、補助１６３号線沿道の利便性の高い立地特性を活かして業務機能及び都市型住宅を一体的に配置する。 ・ Ｂ地区は、緑豊かな多様な世代に対応した安全安心な居住環境を整備するとともに、既存商店街や周辺市街地との土地利用の連続性に配慮し、補助１６３号線支線１沿い低層部には賑わい施設を配置する。 ・ その他の地区は、密集市街地の解消及び防災性能の向上を図り、地域に長く住み続けられるような安心して暮らせる市街地環境を形成する。

地区施設等の整備の方針	1．敷地内における歩道状空地・歩行者通路の整備及び幹線道路交差点部にはたまり空間を設けることにより、安全で快適な歩行者空間を整備する。 2．細街路の廃止及び公道化、既存道路の拡幅等により災害時の安全な避難動線を確保する。 3．地域の住環境を保全する緑地帯を設けるとともに、地域の防災機能の向上のため、平常時には緑に囲まれた憩いの場となり、災害時には地域の防災活動の場として活用できる広場を整備する。	
建築物等の整備の方針	1．周辺市街地との調和に配慮した業務・商業・住宅等の良好な複合市街地形成及び地域の特色を活かした生活感のある賑わいの形成のため、建築物等の用途の制限を定める。 2．ゆとりある歩行空間の確保及び周辺に配慮した良好な市街地環境を形成するために、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 3．建築物の機能更新に合わせて、不燃化の促進により火災時の延焼防止を図るとともに、オープンスペースの確保や建築物の共同化を誘導するために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。	

地区整備計画

位置	品川区大井一丁目及び大井二丁目各地内
面積	約１．４ｈａ

地区施設の配置及び規模

種類	名　称	幅　員	延　長	面　積	備考
道路	区画道路１号※	６ｍ（１２ｍ）	約６０ｍ	－	拡幅、（ ）は区域外含む
	区画道路２号	６ｍ	約１００ｍ	－	拡幅
広場	広場１号	－	－	約１００㎡	既設
	広場２号	－	－	約５０㎡	既設
	広場３号	－	－	約１，０００㎡	新設
	広場４号	－	－	約５０㎡	新設
その他の公共空地	歩道状空地１号	２ｍ	約３００ｍ	－	新設（一部既設）
	歩道状空地２号	４ｍ	約１００ｍ	－	新設
	緑地帯	２ｍ	約３０ｍ	－	既設
	歩行者通路１号	２ｍ	約９０ｍ	－	新設

地区の区分			
	名　称	A地区	B地区
	面　積	約０．６ｈａ	約０．８ｈａ

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※	1．建築物の補助１６３号線支線１に面する１階部分については、沿道の賑わい誘導のため、店舗・飲食店、業務、その他これらに類する用途以外に供する建築物は建築してはならない。ただし、住宅及び事務所に付帯する玄関等共用部分、駐輪場、車路及び公益施設、生活支援施設はこの限りではない。 2．次に掲げる建築物は建築してはならない。 イ　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１項に掲げる風俗営業及び第６項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの ロ　勝馬投票券発売所、場外車券売場 ハ　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（第イ号に該当する営業を除く。）で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクスを超えて営むものの用に供するもの ニ　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（第イ号若しくは前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）の用に供するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	２５０㎡とする。 ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている２５０㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する２５０㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、自動車駐車場・自転車駐車場の用に供する車路、落下物防止のための庇等を除く。
		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、原色を避け、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配慮したものとする。

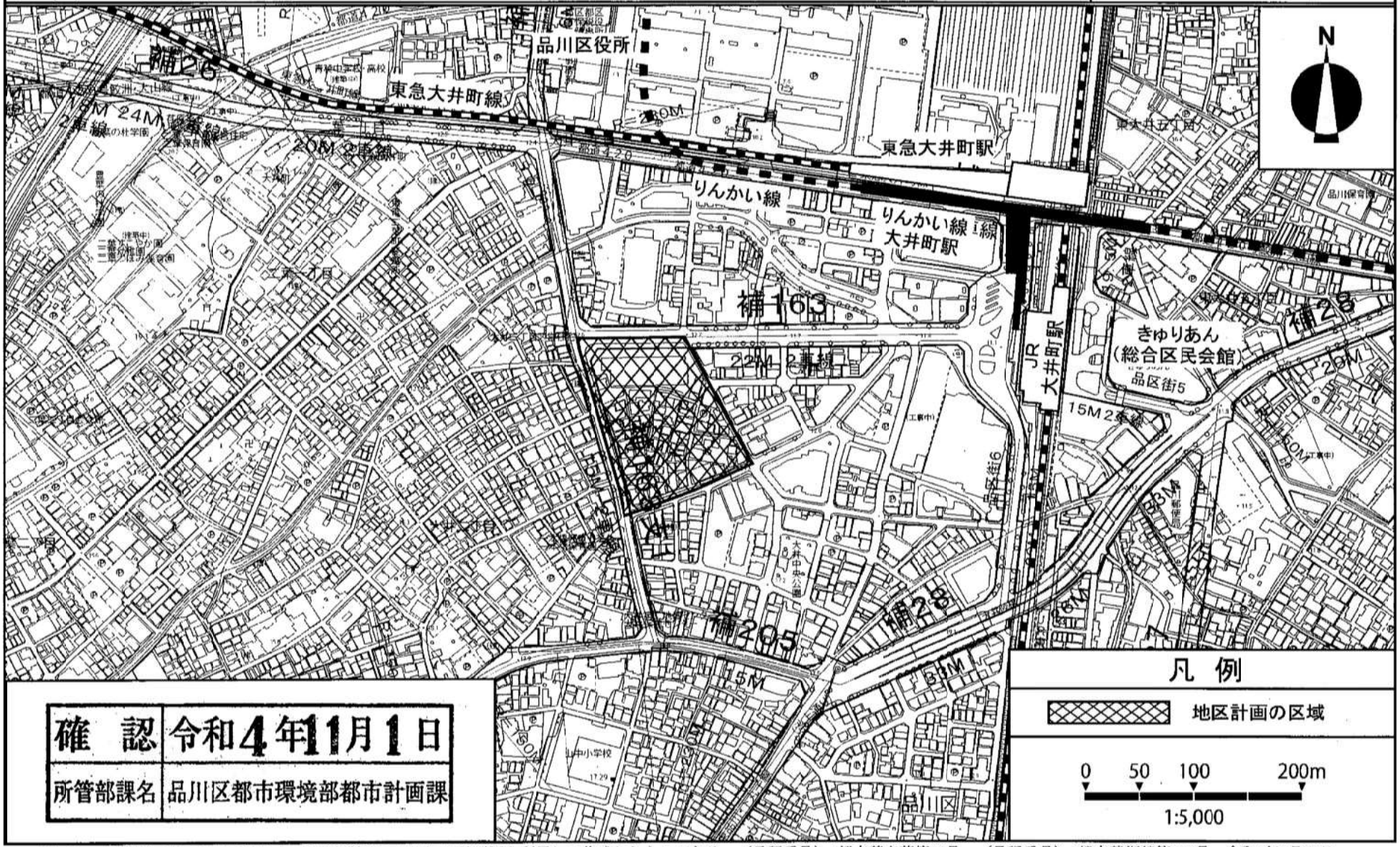
※印は知事同意事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

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。

東京都市計画地区計画
大井一丁目南地区地区計画　位置図

〔品川区決定〕

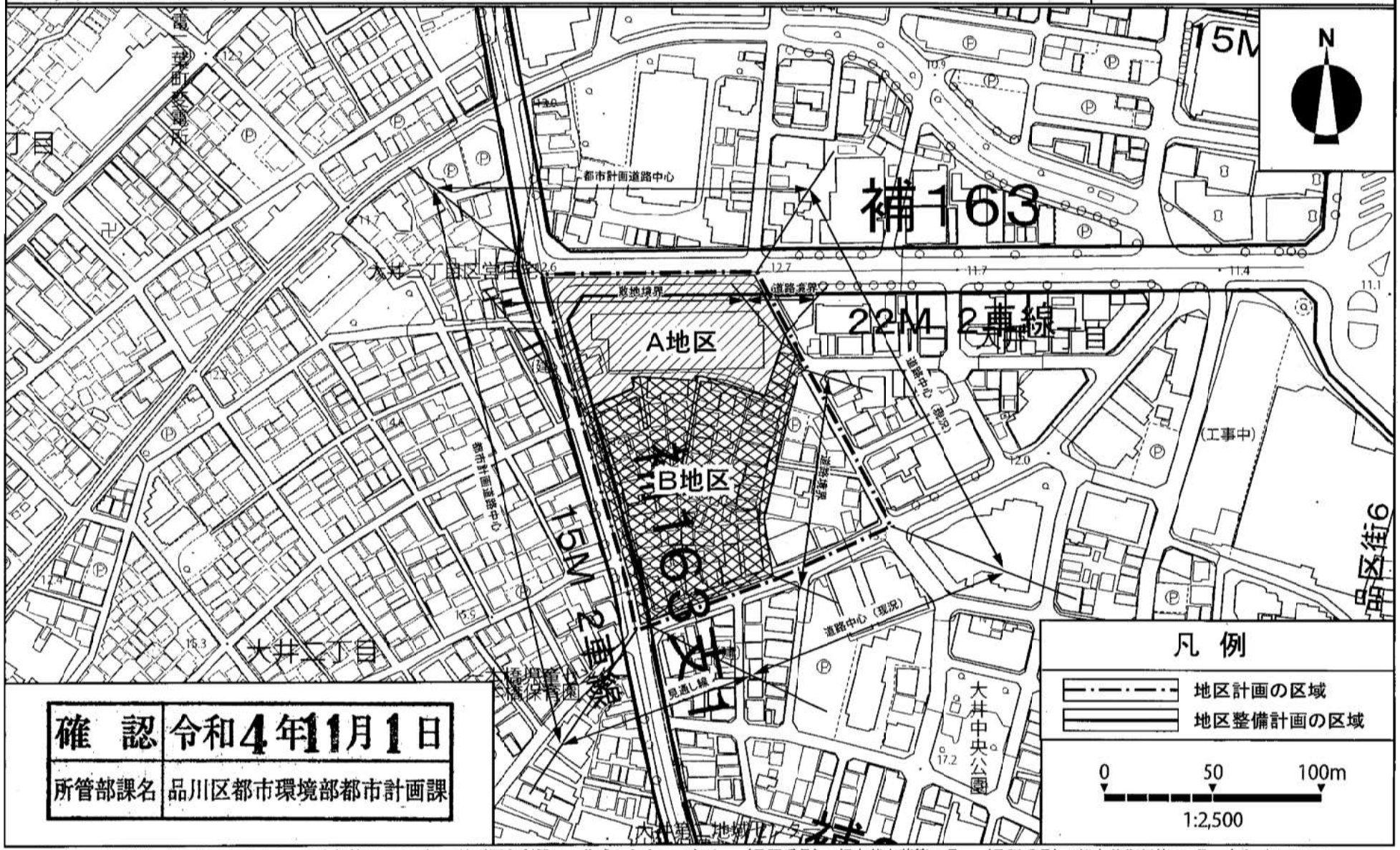


確　認	令和4年11月1日
所管部課名	品川区都市環境部都市計画課

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
大井一丁目南地区地区計画　　計画図１

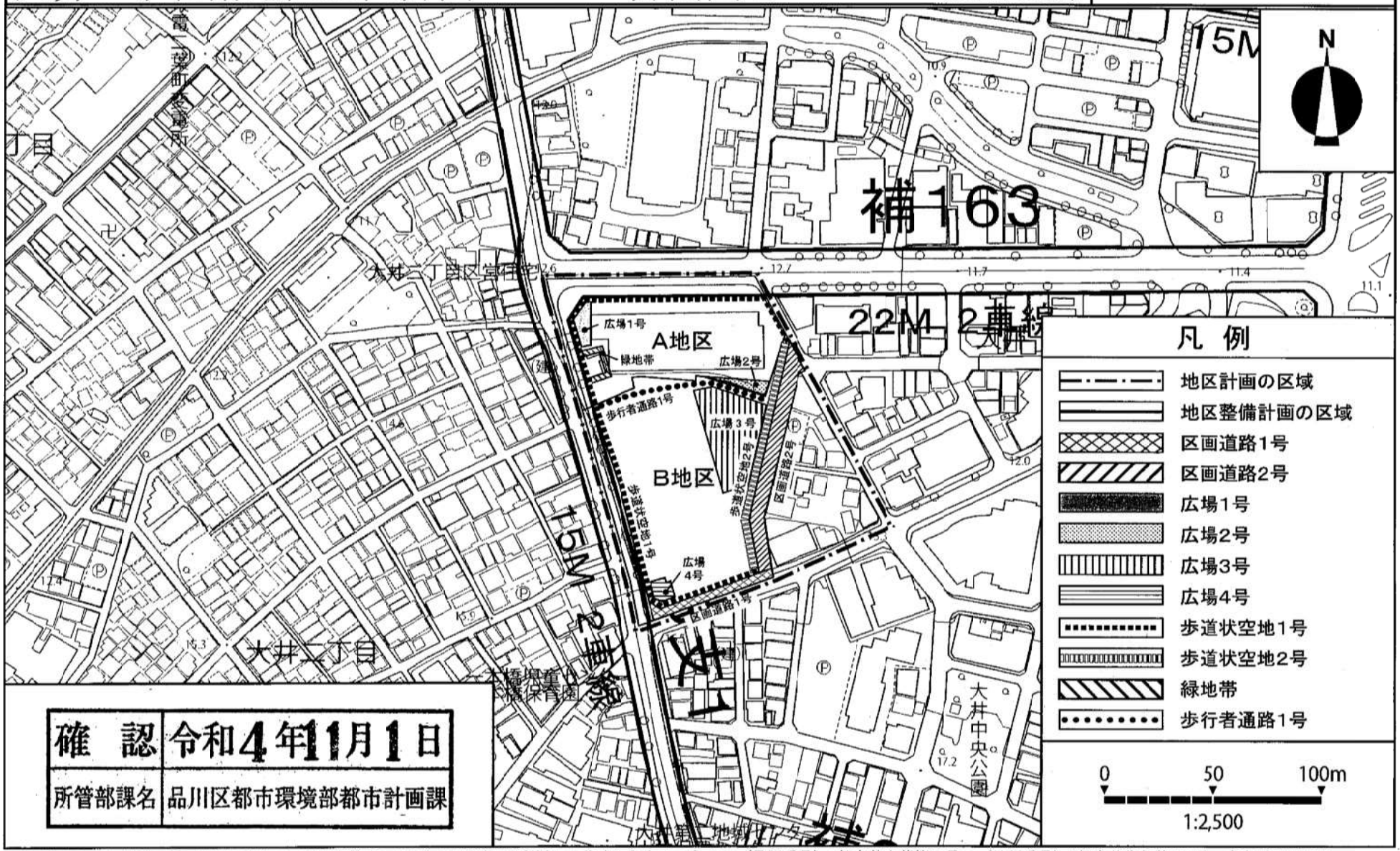
〔品川区決定〕



確　認	令和4年11月1日
所管部課名	品川区都市環境部都市計画課

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

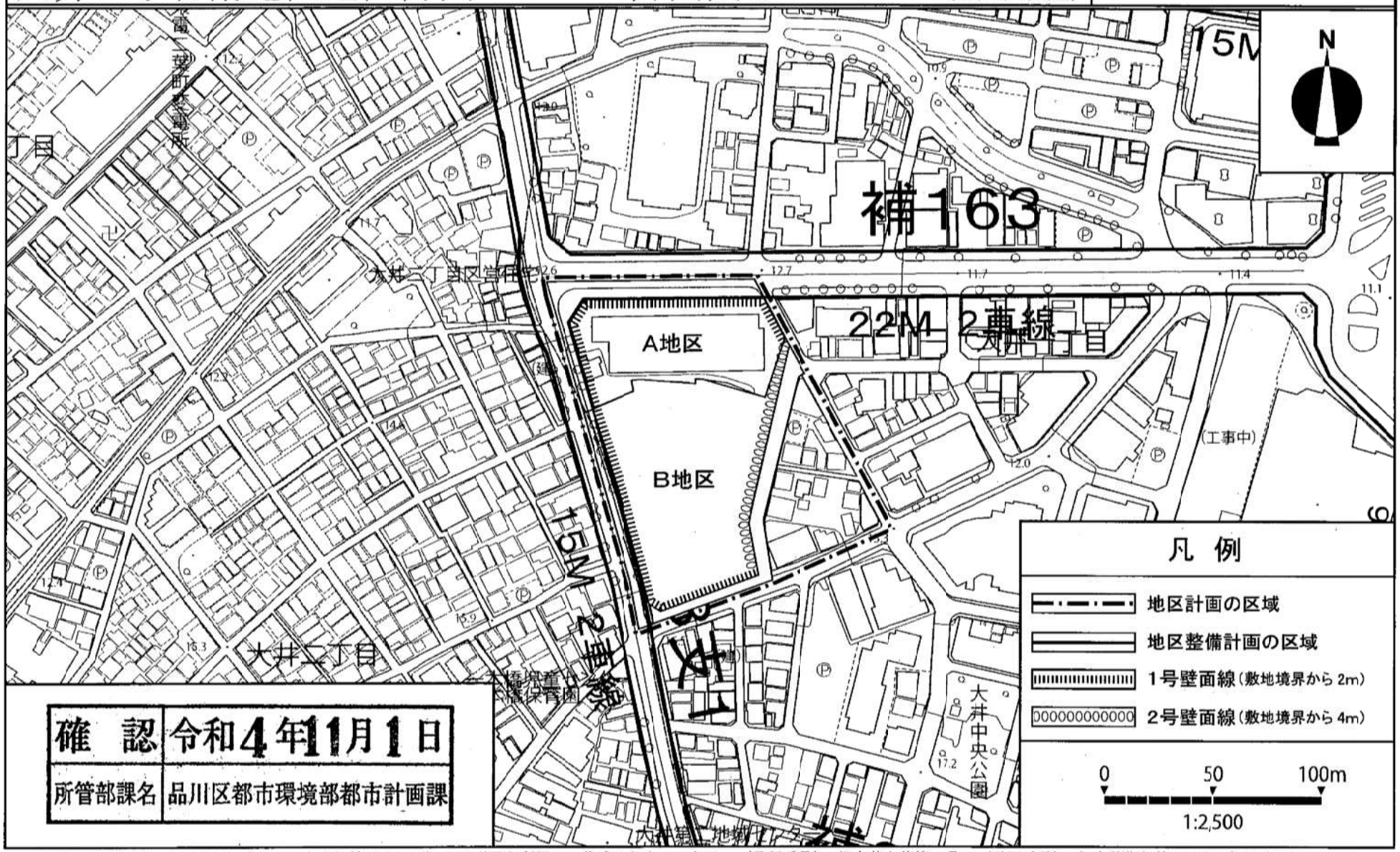
東京都市計画地区計画
大井一丁目南地区地区計画　　計画図２　〔品川区決定〕



確　認	令和4年11月1日
所管部課名	品川区都市環境部都市計画課

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
大井一丁目南地区地区計画　　計画図３　〔品川区決定〕



確　認	令和4年11月1日
所管部課名	品川区都市環境部都市計画課

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