

東京都市計画地区計画の決定（港区決定）

都市計画環状第四号線沿道高輪地区地区計画を次のように決定する。

名 称	環状第四号線沿道高輪地区地区計画
位 置 ※	港区高輪三丁目地内
面 積 ※	約 2. 9 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、環状第4号線の沿道北側に位置し、都営浅草線高輪台駅、JR品川駅も近く、交通利便性の高い住宅市街地である。本地区中央には南北に連なる武蔵野台地の崖線があり、崖上となる西側は集合住宅を主体とした土地利用、崖下となる東側は公園と戸建住宅を主体とした土地利用となっている。地区内は、高低差が大きく、道路が十分に整備されていないため、交通ネットワークや安全性、防災性が課題となっている。一方で、地区の東側にある放射第19号線及び西側にある補助第14号線の沿道は、商業、業務及び住宅等による複合的な土地利用がなされている。今後、本地区は、環状第4号線の整備や品川駅西口地区などのまちづくりによって、周辺を含めた街並みの変化が見込まれるため、良好な住環境の保全に努めるとともに、環状第4号線沿道については建物の建替えに合わせて、周辺環境と調和した幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図る必要がある。</p> <p>本地区は、港区まちづくりマスタープラン(平成29年3月改定)において、北側は「まとまった良好な住宅市街地」、南側は「業務・商業・文化・交流施設を中心とした市街地」を誘導していくエリアに位置づけられ、三田・高輪地区まちづくりガイドライン(平成30年5月策定)においては、環状第4号線沿道エリアとして、「緑と文化が重なり合う環境を土台に、将来に向けたまちづくりの検討を促進するエリア」に位置づけられており、「落ち着いたある居住環境の保全と多様な都市機能が集積する市街地の形成」に取り組むこととしている。</p> <p>また、環状第4号線は、東京都防災都市づくり推進計画(令和2年3月改定)において「一般延焼遮断帯」に位置づけられている。</p> <p>さらに、本地区は、港区まちづくり条例に基づき登録されている環四沿道(高輪三丁目)地区まちづくりビジョン(令和2年10月登録)において、「安心で快適な生活と、まちの賑わいが共存し、発展していくまち」をまちづくりの理念として、次の項目を目標としている。</p> <ol style="list-style-type: none"> 賑わいづくりなどのまちの発展の中で、安心で快適な住環境が維持できるよう、幹線道路沿いにふさわしいまちの姿を創造していく。 緑豊かな崖線の保全に加え、地域に受け継がれてきたみどりや景観などを守り、次世代に継承していく。 地域の安全・安心を確保するため、安全な歩行空間の確保や防災体制を確立する。 自らが主体となって、良好な環境で住み続けるための、継続的な活動に取り組む。 <p>以上のことから、本地区は、地域住民の利便性及び安全性を確保するための生活道路ネットワークの形成並びに防災性の向上を図り、環状第4号線沿道においては、幹線道路沿道にふさわしい土地の高度利用及び都市機能強化を促し、周辺市街地と一体となった段階的なまちづくりを見据え、商業、業務及び住宅等を中心とした複合市街地を形成し、沿道北側に広がる住宅市街地においては、緑の保全や歴史・文化に配慮した落ち着いたある住宅地を保全し、環状第4号線沿道の複合市街地と沿道北側の住宅地が調和したまちづくりを推進する。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

環状第4号線の整備と周辺地区の開発を踏まえ、にぎわいのある複合市街地を形成し、良好な住宅地との調和を図るため、土地利用の方針を次のように定める。

1 イ地区

崖線の緑を可能な限り保全しつつ、幹線道路沿道にふさわしい土地の合理的かつ健全な利用を促進するとともに、沿道建築物の不燃化による延焼遮断帯機能の強化及び後背地の居住環境に配慮した生活利便施設等の商業、業務及び住宅機能が調和したにぎわいのある複合市街地としての土地利用を図る。

【イ-1地区】

環状第4号線の沿道にふさわしい土地の合理的かつ健全な利用を促進し、商業、業務等による利便性の増進やにぎわいの創出を図るとともに、ゆとりのある歩行空間の創出及び沿道建築物の不燃化による延焼遮断帯機能の強化を図る。

【イ-2地区】

歴史ある寺院と幹線道路沿道の街並みと調和した、風格、にぎわい、文化が重なり合う魅力的な街並みや居住環境の形成を図る。

2 ロ地区

高輪公園や崖線の緑を可能な限り保全しつつ、低層住宅を主体とした緑豊かで景観に配慮した良好な住宅市街地としての土地利用を図るとともに、緑地や区画道路を整備し、環状第4号線に沿って高木の植栽帯を設けることにより延焼遮断帯機能の形成を図る。

3 ハ地区

周辺の緑豊かな低層住宅市街地の環境に配慮するとともに、幹線道路沿道にふさわしい土地の高度利用及び都市機能強化を促し、周辺市街地と一体となった段階的なまちづくりを見据えた、商業、業務及び住宅機能によるにぎわいのある複合市街地としての土地利用を図る。

【ハ-1地区】

歴史ある寺院につながる参道と高輪公園にも隣接する立地をいかし、周辺の緑豊かな低層住宅市街地の環境に配慮するとともに、幹線道路沿道と一体となった土地利用を図る。

【ハ-2地区】

環状第4号線の沿道にふさわしい土地の合理的かつ健全な利用を促進し、商業、業務等の利便性の増進やにぎわいの創出を図るとともに、沿道建築物の不燃化による延焼遮断帯機能の強化を図る。

【ハ-3地区】

放射第19号線の沿道にふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、商業、業務等の利便性の増進やにぎわいの創出を図るとともに、沿道建築物の不燃化による延焼遮断帯機能の強化を図る。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

<p>地区施設の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 環状第4号線等との生活道路ネットワークの形成を図るため、利便性やバリアフリーに配慮した安全で快適な区画道路1号、2号の一部及び4号を整備する。 地区内の生活道路ネットワークの形成を図るため、細街路の拡幅により整備される道路を区画道路2号及び3号として位置づける。 品川駅西口地区等商業地との緩衝帯機能や回遊性、防災拠点との結節機能を確保するため、品川駅と直結し、環状第4号線を横断する歩行者デッキの受け口となる緑地及び歩行者通路を崖線の緑や地形をいかして整備する。 地区内外に渡る既存の崖線の緑をいかし、周辺の緑と連携した緑のネットワークを形成するため、斜面緑地を保全する。
<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 周辺地区に配慮した良好な複合市街地を形成し、住宅地との調和を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 敷地の細分化を防止し、良好な都市環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 良好な歩行者環境の形成や、環状第4号線沿道の環境に配慮した街並み形成を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 周辺住宅地への配慮と良好な景観を誘導するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 都心部におけるヒートアイランド現象の緩和、温室効果ガスの吸収や高輪公園との連続性に配慮し、快適な市街地環境や良好な都市景観を形成するため、敷地の接道部や建築物の壁面、屋上緑化等を含め、積極的な緑化に努め、地区内緑化を促進する。 災害時に道路がふさがれないように、道路沿いの塀は転倒・倒壊しないよう対策に努める。

地区整備計画

<p>位 置</p>	<p>港区高輪三丁目地内</p>					
<p>面 積</p>	<p>約2.9ha</p>					
<p>地区施設の配置及び規模</p>	<p>種 類</p>	<p>名 称</p>	<p>幅 員</p>	<p>延 長</p>	<p>面 積</p>	<p>備 考</p>
	<p>道 路</p>	<p>区画道路1号※</p>	<p>6～16m</p>	<p>約155m</p>	<p>—</p>	<p>新設（エレベーター、階段を含む。）</p>
		<p>区画道路2号</p>	<p>4m</p>	<p>約100m</p>	<p>—</p>	<p>一部拡幅</p>
		<p>区画道路3号</p>	<p>4m</p>	<p>約25m</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
		<p>区画道路4号</p>	<p>4m</p>	<p>約15m</p>	<p>—</p>	<p>新 設</p>
	<p>緑 地</p>	<p>緑 地</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>約600㎡</p>	<p>新 設</p>
<p>その他の公共空地</p>	<p>斜面緑地</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>約800㎡</p>	<p>既 設</p>	
	<p>歩行者通路</p>	<p>2m</p>	<p>約35m</p>	<p>—</p>	<p>新 設</p>	

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の区分	名称	イー1地区	イー2地区	ロ地区	ハ一1地区	ハ一2地区	ハ一3地区
	面積	約0.7ha	約0.6ha	約1.3ha	約0.1ha	約0.1ha	約0.1ha
建築物等の用途の制限※	風俗営業等の規制及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1項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。						
建築物の敷地面積の最低限度	60㎡ ただし、土地区画整理事業により換地処分又は仮換地の指定を受けた土地について、所有権その他の権利に基づきその全部を一の敷地で利用する場合についてはこの限りではない。	—			100㎡ ただし、土地区画整理事業により換地処分又は仮換地の指定を受けた土地について、所有権その他の権利に基づきその全部を一の敷地で利用する場合についてはこの限りではない。		
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、屋根、ひさしその他これらに類するものについてはこの限りではない。	—			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物はこの限りではない。 1 屋根、ひさしその他これらに類するもの 2 歩行者の安全性や利便性を高めるために設けるもので、環状第4号線に接続する歩行者デッキ及びこれに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 3 歩行者の利便性やバリアフリーに配慮し、安全性や快適性を高めるために設けるもので、環状第4号線に接続するエレベーター及びこれに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの		

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退部分には、広告物及び看板、自動販売機等、交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、以下に該当する場合にはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 街並み景観の美化、緑化に資する目的の植栽、プランターボックス等 2 公共公益上必要なもの 	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物及び工作物の色彩は、東京都景観計画並びに港区景観計画の色彩基準に適合し、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 建築物及び工作物の形態又は意匠は、東京都景観計画並びに港区景観計画に適合し、良好な都市景観の形成に資するものとする。 3 屋外広告物の色彩及び形態又は意匠は、東京都景観計画並びに港区景観計画に適合し、地域特性を踏まえた良好な景観の形成に寄与するような表示・掲出とする。 	

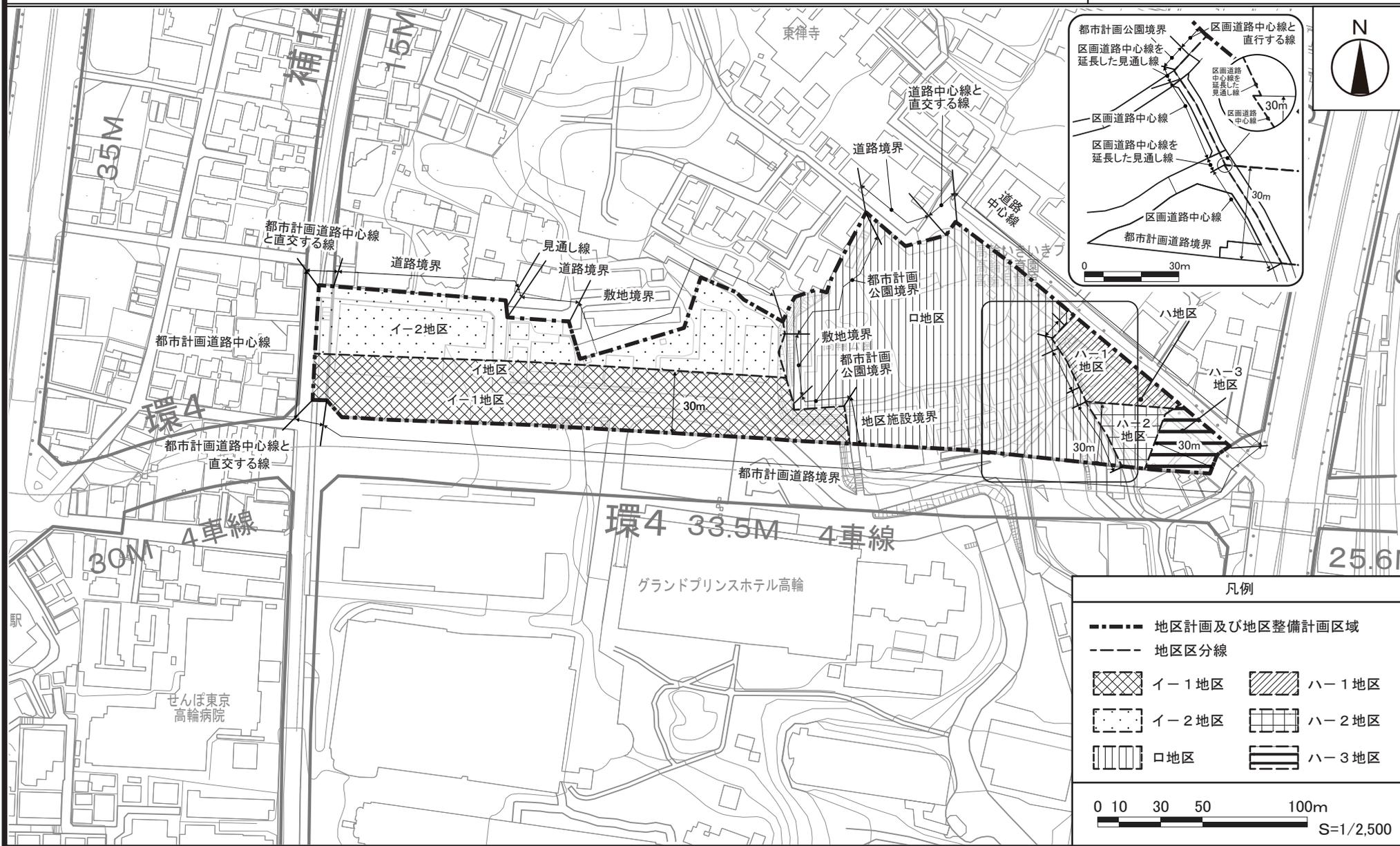
※は知事協議事項

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

理由：都市計画道路環状第4号線の道路整備に合わせて、沿道の適切な土地利用を誘導し、良好な複合市街地の形成及び住宅地との調和を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 環状第四号線沿道高輪地区地区計画 計画図 1

[港区決定]

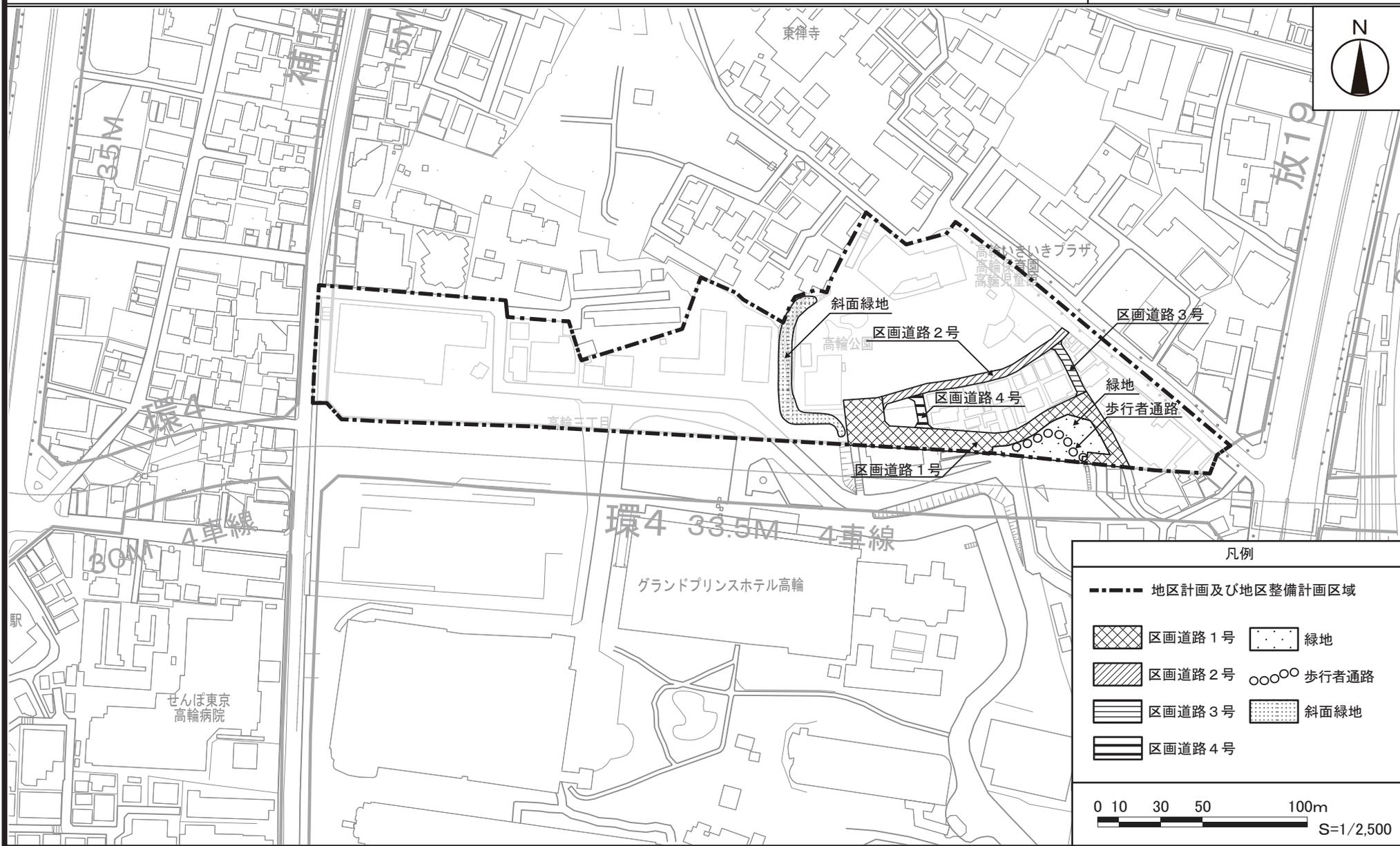


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第05-K103-9号)
(承認番号) 5都市基街都第296号、令和6年2月29日

東京都市計画地区計画

環状第四号線沿道高輪地区地区計画 計画図 2

[港区決定]

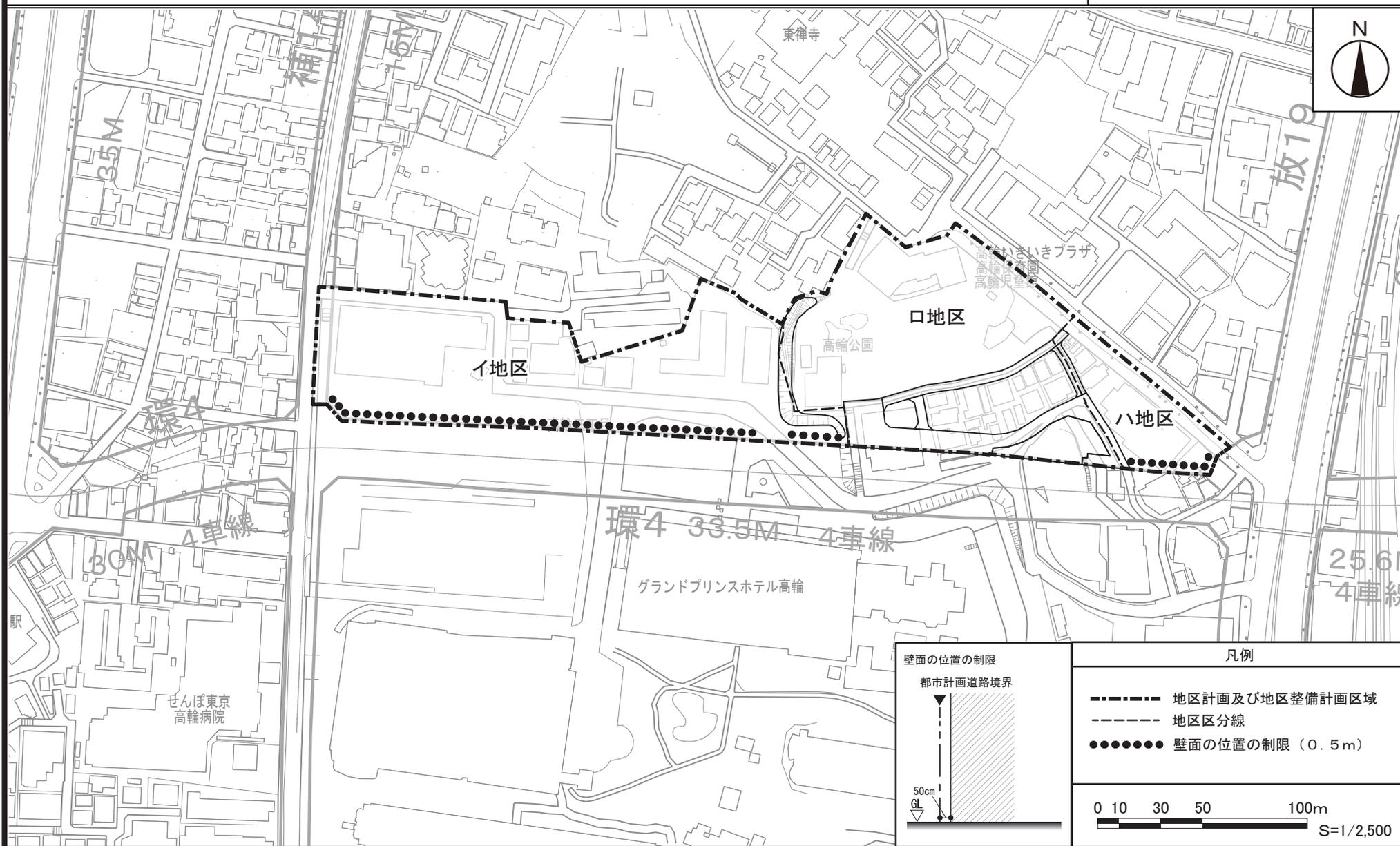


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第05-K103-9号)
(承認番号) 5都市基街都第296号、令和6年2月29日

東京都市計画地区計画

環状第四号線沿道高輪地区地区計画 計画図 3

[港区決定]



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) (MMT利許第05-K103-9号)
(承認番号) 5都市基街都第296号、令和6年2月29日