

東京都市計画地区計画の決定（港区決定）

都市計画西麻布三丁目北東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	西麻布三丁目北東地区地区計画	
位 置※	港区西麻布三丁目及び六本木六丁目各地内	
面 積※	約1.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、幹線道路である放射第22号線及び補助第10号線に面し、地下鉄六本木駅の近傍に位置する交通便利性の高い地区である。一方で、緊急輸送道路である補助第10号線は未整備であり歩行者空間が不足し、地下鉄六本木駅方面や周辺との安全な歩行者ネットワークが形成されていないなど、歩行者の安全性の確保が課題となっている。また、沿道建築物の耐震化が進んでいないとともに、緑や公園等のオープンスペースが不足しており、市街地環境や防災性の向上が課題となっている。</p> <p>「港区まちづくりマスタープラン」では、歴史・文化を伝える地域の資源を保全し、味わいのある街並みの育成を推進するとしている。また、本地区においては国際色豊かな商業・業務・交流機能の集積と、安全・安心で快適な居住機能が共存し、多くの人々が集うまちづくりを推進するとしている。さらに、「港区緑と水の総合計画」では、補助第10号線の沿道において、緑のネットワークを形成することが方針として示されている。</p> <p>このような背景を踏まえ、本地区においては、土地利用の更新にあわせて補助第10号線の拡幅整備やまとまりのある広場の整備等を行うとともに、幹線道路沿道に相応しい多様な都市機能が集積した土地の高度利用により、周辺市街地と調和した緑豊かで魅力ある複合市街地を形成する。</p> <p>また、エリアマネジメントの取組により、広場等を活用した交流の促進やにぎわいの創出、公共的な空間の適切な維持管理を行うことで、地域の魅力・価値の持続的な向上を図る。</p>	
方針 区域の整備、開発及び保全に関する	土地利用の方針	<p>本地区の立地特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と魅力ある複合市街地の形成を図るため、地区を3つに区分し、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) A地区は、幹線道路沿道に相応しいにぎわいのある街並み形成を図るため、土地の高度利用により、居住、商業、業務、交流等の多様な機能を導入する。 2) B地区は、落ち着きと潤いのある環境を形成するため、地域の歴史・文化資源である神社及び寺院を再整備する。 3) C地区は、隣接する住宅市街地と調和した環境を維持するため、寺院の機能及び空間を保全する。
	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1) 道路の整備方針 交通の円滑化を図り、安全で快適な歩行者空間を確保するため、補助第10号線を拡幅整備する。 2) 広場等の整備方針 ①人々の交流やにぎわいの場を創出するとともに、沿道と一体となった緑溢れるプロムナードを形成するため、広場を整備する。

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	<p>広場1-1号は、放射第22号線と補助第10号線の交差点として、品格のあるゲート空間を形成するとともに、地域の回遊性を高める歩行者ネットワークの結節・滞留空間として整備する。</p> <p>広場1-2号は、建築物と一体となったにぎわいを形成するとともに、けやき坂との交差点の新たな街角広場として、日常の憩いや地域の交流の場として整備する。</p> <p>広場1-3号は、神社及び寺院へのアクセス機能を担うとともに、広場1-2号と一体となった緑豊かな広場空間や、神社及び寺院と緩やかに調和した趣のある散策路として整備する。</p> <p>②地域の憩いの場となる空間を創出するとともに、隣接する住宅市街地と調和した環境を形成するため、緑地を整備する。</p> <p>3) その他の公共空地の整備方針</p> <p>①隣接街区や駅施設との連絡性を強化し、歩行者の安全性及び回遊性を高めるため、デッキレベル及び地上レベルに歩行者通路を整備する。</p> <p>②歩道と一体となった安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1) 隣接する住宅市街地と調和した魅力ある複合市街地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度を定める。</p> <p>2) 道路と一体となったゆとりある歩行者空間を確保するため、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。</p> <p>3) 良好な街並み景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度、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> <p>4) 周辺市街地と調和した土地の合理的かつ健全な高度利用のため、区域特性の異なるA地区とB地区において容積を適正配分する。幹線道路沿道に位置するA地区は高度利用を図り、住宅市街地に隣接するB地区は、落ち着いた環境の形成や周辺への圧迫感の低減を図るため、中低層の建築物を整備する。</p>
再開発等促進区	位置	港区西麻布三丁目及び六本木六丁目各地内
	面積	約1.6ha
	土地利用に関する基本方針※	<p>土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1) A地区は、多様な住戸タイプの住宅、国際水準の宿泊施設、商業・業務・生活支援施設等の多様な都市機能を集積する。また、六本木駅方面や周辺市街地と繋がる歩行者ネットワークや緑豊かなプロムナードを整備し、快適でにぎわいのある複合市街地を形成する。</p> <p>2) B地区は、神社及び寺院を再配置するとともに、A地区と一体となったオープンスペースや周辺市街地に配慮した緑地を整備し、緑豊かで趣のある中低層市街地を形成する。</p>

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	幅員	延長	面積	備考
		広場	広場1号	—	—	約2,980㎡	新設
			広場1-1号	—	—	約660㎡	新設 (階段・昇降機を含む)
			広場1-2号	—	—	約1,680㎡	新設 (幅5m以上とする)
			広場1-3号	—	—	約640㎡	新設
		その他の公共空地	歩行者通路1号	3m	約50m	—	新設 (デッキ)
			歩行者通路2号	2m	約80m	—	新設 (デッキレベルで整備)
			歩行者通路3号	2m	約45m	—	新設 (デッキレベルで整備)
			歩行者通路4号	4m	約80m	—	新設 (青空空地とし、植栽を含む)
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	面積	備考
		緑地	緑地1号	—	—	約220㎡	新設
			緑地2号	—	—	約520㎡	新設
			緑地3号	—	—	約180㎡	新設
		その他の公共空地	歩道状空地1号	5m	約40m	—	新設 (植栽を含む)
			歩道状空地2号	2m	約10m	—	新設 (植栽を含む)

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
	面積	約1.2ha	約0.4ha	約0.1ha
建築物等の用途の制限※		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 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もの</p> <p>2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>4) ナイトクラブその他これに類するもの</p>	<p>神社及び寺院並びにこれらに付属する建築物以外は建築してはならない。</p>	—
建築物の容積率の最高限度※		<p>10分の93</p> <p>ただし、10分の62以上は住宅の用途とし、10分の15.3以上は宿泊施設の用途とし、10分の0.2以上は保育所等の子育て支援施設その他の公共公益に資する用途とする。</p>	10分の15	—
建築物の容積率の最低限度		10分の40	10分の5	—
建築物の建蔽率の最高限度		10分の6	10分の7	—
建築物の敷地面積の最低限度		500㎡	500㎡	—
建築物の建築面積の最低限度		200㎡	200㎡	—
壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁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。</p> <p>1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等及びこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの</p> <p>2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設けるひさしその他これに類するもの</p>		—

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	放射第22号線及び補助第10号線に面する壁面後退区域においては、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行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、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) 花壇、植栽、パブリックアート等 2) エリアマネジメントとして行う、にぎわい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・椅子等 3) 建築物の保安及び安全・管理上やむを得ない塀、擁壁、その他これらに類するもの		—
		建築物等の高さの最高限度	200m 建築物の高さはTP+30.7mからによる	17m 建築物の高さはTP+30.7mからによる	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1) 建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮した意匠とする。 2) 屋外広告物は、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。		

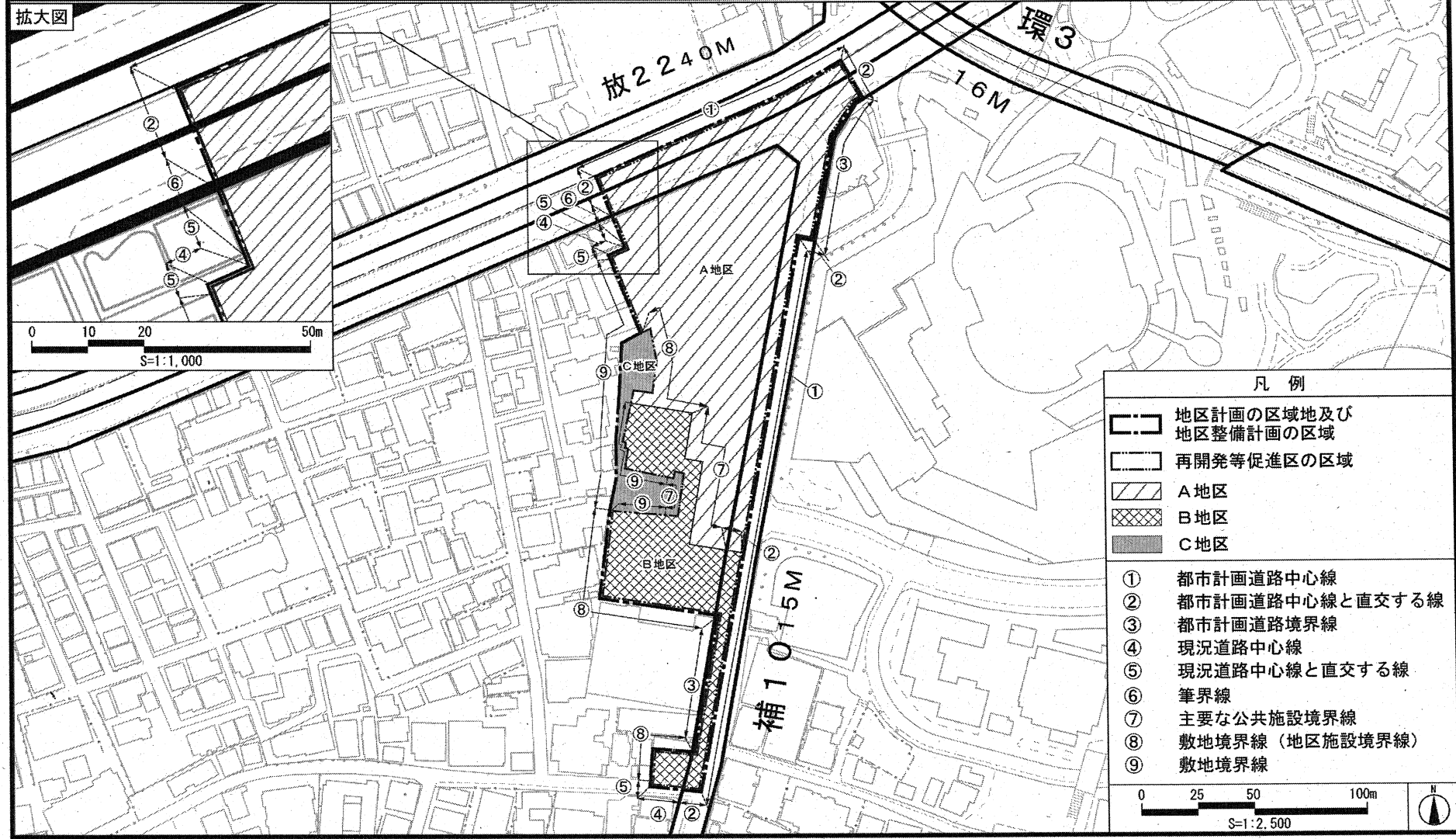
※は知事協議事項

容積率の最高限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（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、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。」

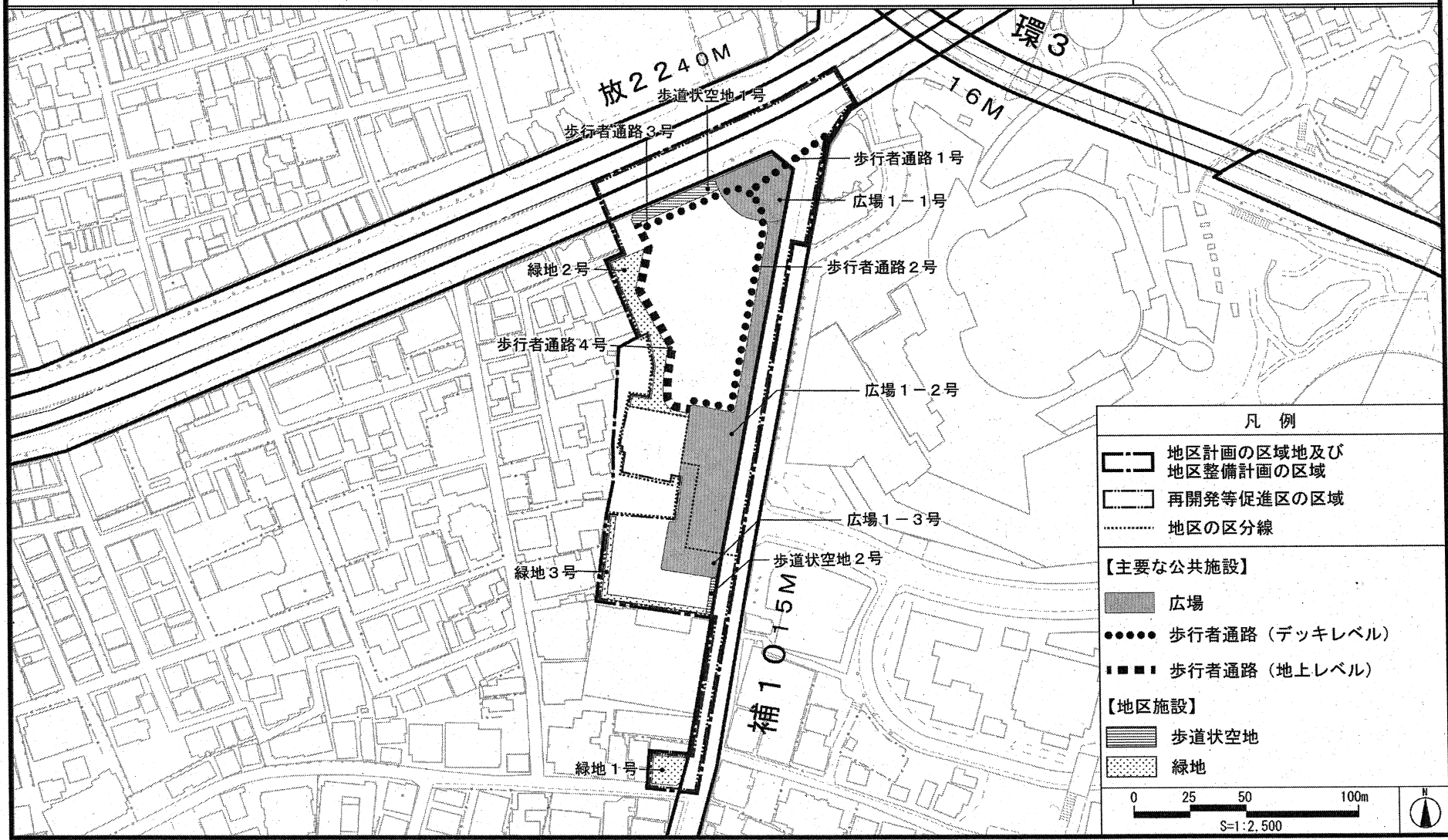
理由：市街地再開発事業による土地利用転換の動きに併せて公共施設を整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 西麻布三丁目北東地区地区計画 計画図 1



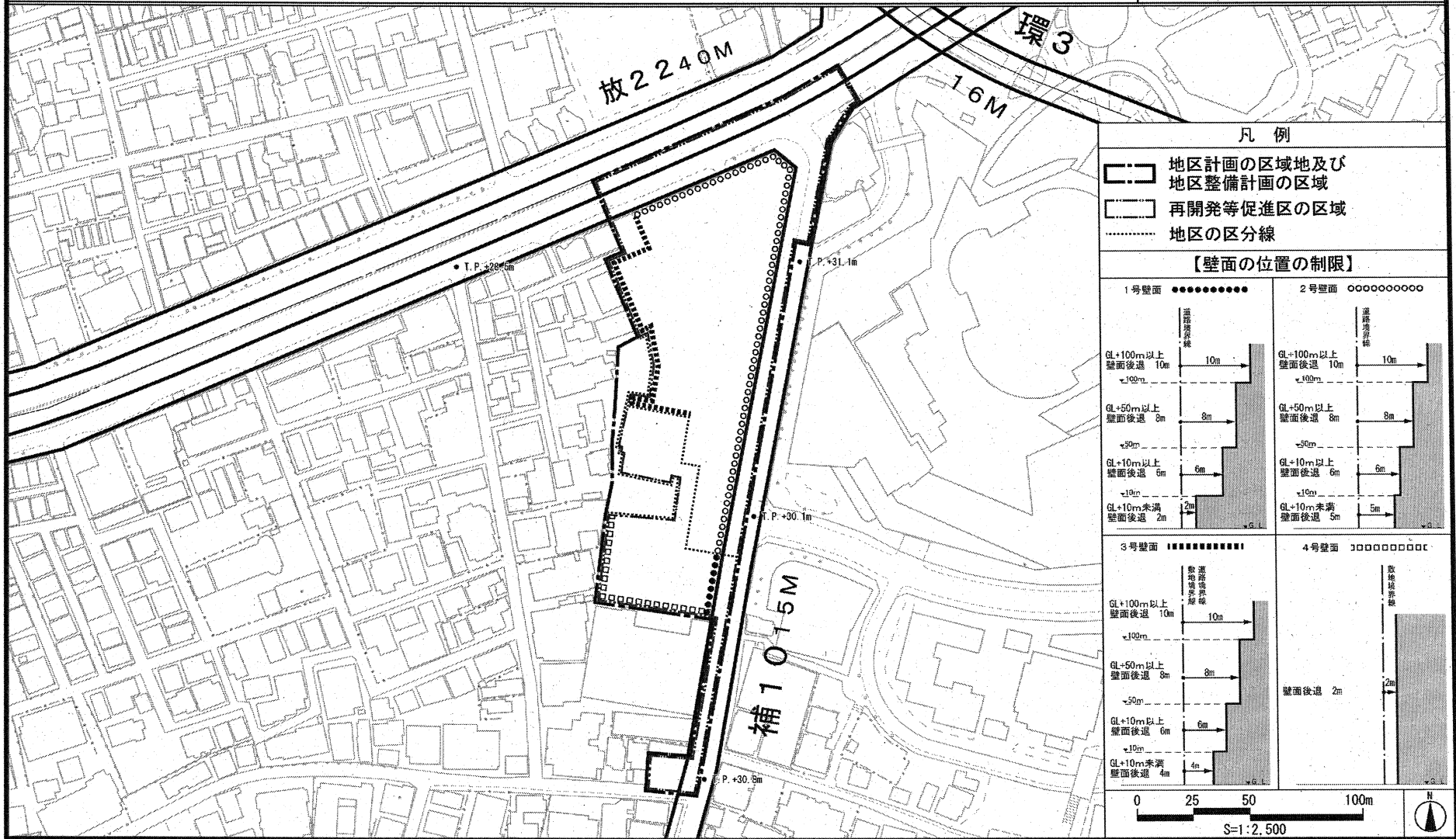
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) [29都市基交著第34号、平成29年4月1日] (承認番号) [29都市基交測第22号、平成29年4月1日] (承認番号) [29都市基街都第55号、平成29年6月9日]

東京都市計画地区計画 西麻布三丁目北東地区地区計画 計画図 2



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。無断複製を禁ず。
 (承認番号) [29都市基交著第34号、平成29年4月1日] (承認番号) [29都市基交測第22号、平成29年4月1日] (承認番号) [29都市基街都第55号、平成29年6月9日]

東京都市計画地区計画
西麻布三丁目北東地区地区計画 計画図3



凡例

- 地区計画の区域地及び地区整備計画の区域
- 再開発等促進区の区域
- 地区の区分線

【壁面の位置の制限】

1号壁面	2号壁面
<p>壁面後退 10m</p> <p>壁面後退 8m</p> <p>壁面後退 6m</p> <p>壁面後退 2m</p>	<p>壁面後退 10m</p> <p>壁面後退 8m</p> <p>壁面後退 6m</p> <p>壁面後退 5m</p>
3号壁面	4号壁面
<p>壁面後退 10m</p> <p>壁面後退 8m</p> <p>壁面後退 6m</p> <p>壁面後退 4m</p>	<p>壁面後退 2m</p>

0 25 50 100m
S=1:2,500

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。無断複製を禁ず。
(承認番号) [29都市基交著第34号、平成29年4月1日] (承認番号) [29都市基交測第22号、平成29年4月1日] (承認番号) [29都市基街都第55号、平成29年6月9日]