

東京都市計画地区計画の決定（港区決定）

都市計画三田五丁目西地区地区計画を次のように決定する。

名 称	三田五丁目西地区地区計画
位 置※	港区三田五丁目、白金一丁目及び高輪一丁目各地内
面 積※	約 1. 3 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、地下鉄白金高輪駅の近傍に位置し、住宅・業務・商業・工場等の多様な土地利用がなされている地区である。白金高輪駅周辺では、放射第 1 号線西側の地域において、市街地再開発事業により多様な用途が計画的に配置された市街地の形成が図られている。また、品川駅につながる分岐線の計画が示されている都市高速鉄道第 7 号線沿線に位置する本地区は、品川駅周辺に整備される国際競争力強化の拠点との連携や地域の活性化等が期待されている。</p> <p>一方で、本地区内部は細街路に面して老朽化した木造建築物が密集しているとともに、工場機能や居住機能が混在しており、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において、居住環境と商業や業務、交流などの機能が調和した土地利用を誘導する地域として、特にものづくり産業と居住環境とが調和した土地利用を誘導するとしている。また、地域の個性であり活発な活動を続ける商店街の維持・発展や、交通バリアフリーなどの推進による地域間移動の利便性向上を図ることが示されている。さらには、白金高輪駅東部地区まちづくり構想において、交通利便性を生かし、商業、業務、工場及び住宅などが共存する複合市街地の形成や、駅周辺エリアのまちづくりの方針として、多様な用途による駅前拠点の形成、地域の拠点としての交通結節機能の強化、地域に親しまれる緑やオープンスペースの整備が示されている。</p> <p>このような背景を踏まえ、本地区においては、敷地の整序・集約化による木造建築物の密集の解消に併せて都市基盤の整備を行い、防災性の向上や安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。また、建物の高度利用により、商業、工場及び居住機能を適切に配置するとともに、緑豊かなオープンスペースを整備し、市街地環境の向上を図る。駅周辺エリアのまちづくり実現のため、新たに業務機能を導入するなど、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、安全で快適かつ緑豊かな複合市街地の形成を図る。</p>
及区 び域 保の 方全 針に 備 関・ す開 発	<p>土地利用の方針</p> <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都市機能の更新を図るため、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 地区東側は、多様な土地利用が混在する特性を踏まえ、商業、工場及び居住機能を適正に配置し、良好な住環境を形成するとともに、緑豊かなオープンスペースを確保する。 2 地区西側は、幹線道路沿道の特性を踏まえ、業務、商業及び居住機能を適正に配置し、高度利用を図る。

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>	<p>1 道路の整備方針 (1) 区画道路 地区周辺の交通や、開発交通の円滑な処理を図るため、区画道路を拡幅整備する。</p> <p>2 歩行者ネットワークの整備方針 (1) 歩道状空地 安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、歩道状空地を整備する。 (2) 歩行者通路 歩行者の回遊性向上を図るため、地区の南北をつなぎ、自然に親しむことができる広場とも一体になった歩行者通路を整備する。</p> <p>3 児童遊園、広場の整備方針 (1) 児童遊園 地域住民のための遊びや憩い、交流機能を担うとともに、災害時にも活用できる場所として、既存の児童遊園を移設拡張し再整備する。 (2) 広場 緑豊かな都市空間の形成を図るため、季節を感じて自然に親しむことができ、歩行者ネットワークにも配慮した緑豊かな広場を整備する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1 良好な居住環境と健全で魅力ある複合市街地にふさわしい土地利用の誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 複合市街地にふさわしい土地の高度利用を図るとともに、周辺市街地の環境に配慮するため、建築物等の高さの最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の向上を図るため、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。</p> <p>4 周辺環境と調和した魅力ある都市景観を形成するため、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>
<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>1 地区西側都道の交差点において、歩行者の安全性及び快適性の向上を図るため、横断距離の短縮や安全な歩行者空間の創出等、交差点を再整備する。</p> <p>2 ヒートアイランド現象を抑制し、快適な市街地環境や良好な都市景観を形成するため、地区内の緑化を促進する。</p> <p>3 都市型水害の防止に寄与するため、雨水流出抑制に努める。</p> <p>4 環境負荷低減を図るため、建築物の省エネルギー化を推進する。</p> <p>5 道路の電線類を地中化し、防災対応力の向上を図る。</p>

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	
		道路	区画道路1号	6m	約95m	—	拡幅	
			区画道路2号※	8m	約180m	—	拡幅	
			区画道路3号※	10m	約80m	—	一部拡幅	
		公園	児童遊園	—	—	約960㎡	移設拡張	
		その他の公共空地	広場1号	—	—	約1,200㎡	新設 歩行者通路部分を除く	
			広場2号	—	—	約100㎡	新設	
			歩道状空地	3m	約330m	—	新設	
	歩行者通路		2m	約55m	—	新設		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 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 2 カラオケボックスその他これに類するもの 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					
		建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡					
		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に示す壁面線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 歩行者の安全性及び快適性を高めるために必要なひさしその他これに類するもの 2 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、エスカレーター等並びに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					

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	広告物等、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、ベンチ、電線類地中化に伴う地上機器、横断防止柵等、公益上必要なものについては、この限りではない。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、計画図3に示すとおりとする。
		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

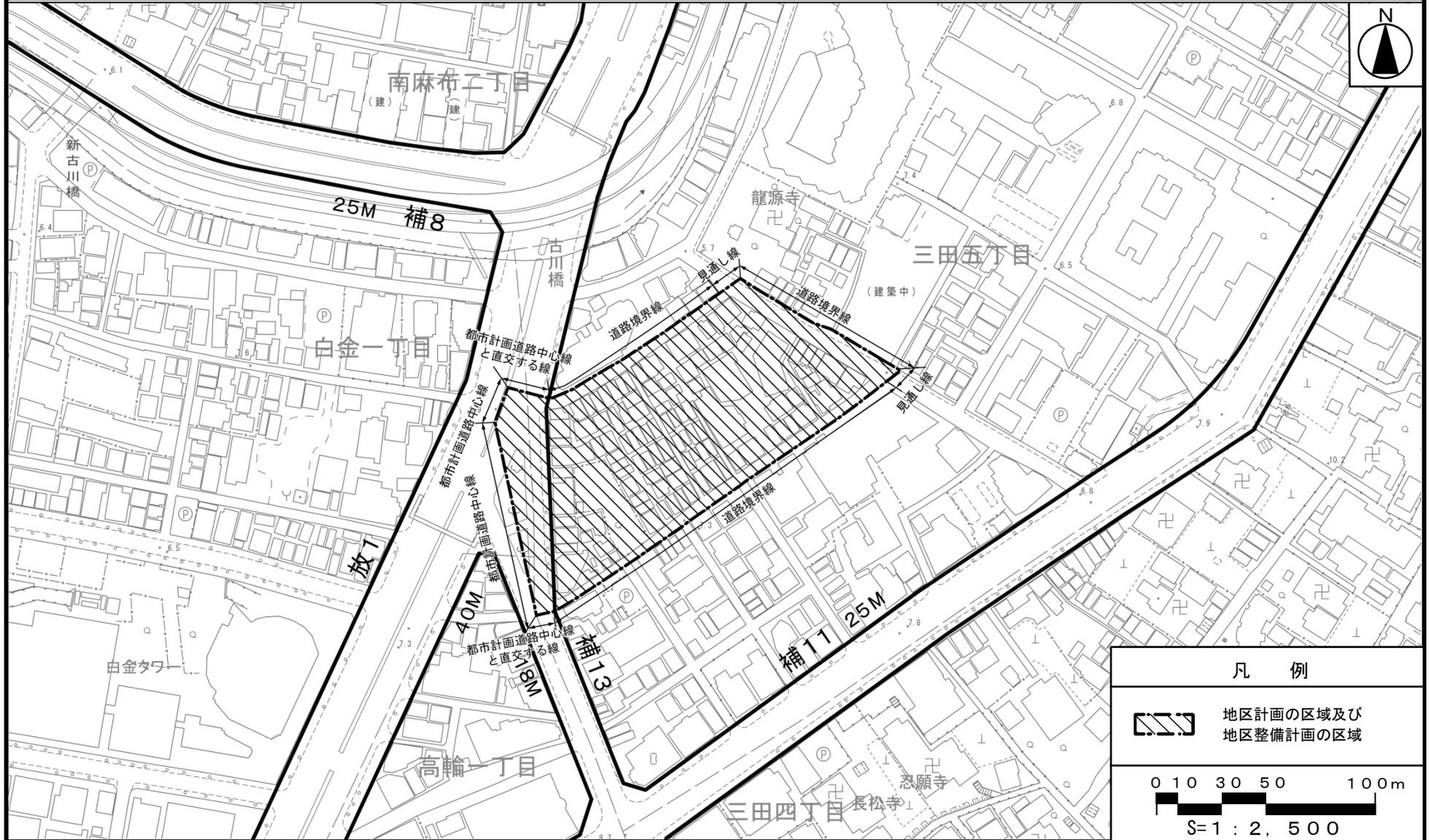
「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図に示すとおり」

理由：市街地再開発事業により、敷地の整序・集約化に併せて公共施設の整備を図るとともに、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 三田五丁目西地区地区計画

計画図 1

[港区決定]



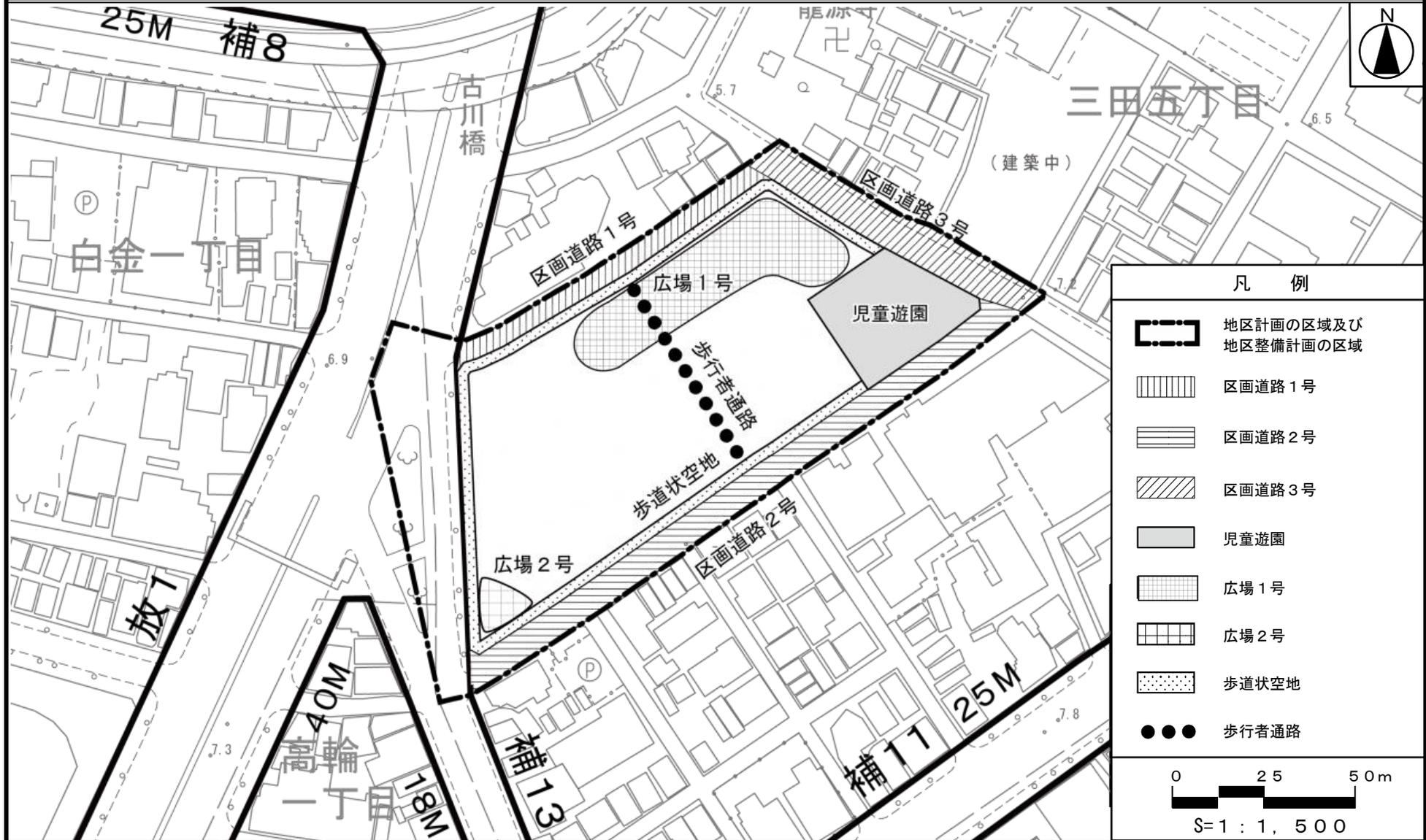
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT 利許第 04-103 号 (承認番号) 4 都市基交都第 63 号、令和 5 年 1 月 17 日 (承認番号) 4 都市基街都第 263 号、令和 5 年 1 月 24 日

東京都市計画地区計画
三田五丁目西地区地区計画

計画図 2

〔港区決定〕



この地図は、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。無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT 利許第 04-103 号 (承認番号) 4 都市基交都第 63 号、令和 5 年 1 月 17 日 (承認番号) 4 都市基街都第 263 号、令和 5 年 1 月 24 日

東京都市計画地区計画
三田五丁目西地区地区計画

計画図 3

〔港区決定〕



この地図は、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。無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT 利許第 04-103 号 (承認番号) 4 都市基交都第 63 号、令和 5 年 1 月 17 日 (承認番号) 4 都市基街都第 263 号、令和 5 年 1 月 24 日