

令和6年2月7日 資料 No. 8  
建設常任委員会

品川駅周辺街づくり担当

環状第四号線沿道高輪地区地区計画の決定（原案）について

# 環状第四号線沿道高輪地区の街づくりについて (環四沿道(高輪三丁目)地区まちづくり協議会による地区計画の提案)

## 1 地区の概要と背景

本地区は、都市計画道路である環状第4号線の北側に位置し、JR品川駅も近く、交通利便性の高い地区です。本地区中央には南北に連なる緑豊かな武蔵野台地の崖線があり、崖上となる西側は集合住宅を中心とした土地利用、崖下となる東側は区立高輪公園と戸建住宅を中心とした土地利用となっています。また、地区南側の環状第4号線(高輪区間)は、令和元(2019)年に都市計画道路が事業認可され、周辺の品川駅周辺地区や品川駅西口地区においては、大規模なまちづくりが進められています。

環四沿道(高輪三丁目)地区まちづくり協議会※(以下「まちづくり協議会」といいます。)は、このような周辺のまちの大きな動きを背景に、令和元(2019)年に地域住民等により設立され、まちづくりの検討が進められてきました。その後、まちづくり協議会は港区まちづくり条例(以下「まちづくり条例」といいます。)に基づくまちづくり組織の登録を受け、地区まちづくりビジョンの登録や地区まちづくりルールの認定を経て、今回、区に対し都市計画法第21条の2に基づく地区計画の提案を行いました。

区は、提案された地区計画の目標に掲げる「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や防災性の向上を図り、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」の実現に向け、地域と共に取り組みます。

## 2 位置図



出典：国土地理院撮影の空中写真(令和元年撮影)  
(空中写真(国土地理院)を加工して作成)

## 3 これまでの主な経緯と今後の予定

- 令和元(2019)年12月 環四沿道(高輪三丁目)地区まちづくり協議会設立
- 令和2(2020)年1月 まちづくり組織登録(まちづくり条例第8条)
- 令和2(2020)年10月 地区まちづくりビジョン登録(まちづくり条例第10条)
- 令和5(2023)年3月 地区まちづくりルール認定(まちづくり条例第11条)

令和5(2023)年12月 **地区計画の都市計画提案(都市計画法第21条の2)**

令和6(2024)年度 都市計画決定(予定)

※環四沿道(高輪三丁目)地区まちづくり協議会：健全な土地利用を図るとともに、良好な環境を維持向上することで、当該地域が魅力的なうらおいのあるまちとして発展することを目的に設立された、地域住民等によるまちづくり組織。

## 4 地域主体のまちづくりの推進(まちづくり条例の活用)

区は、地域の発意と合意に基づくまちづくりを推進するため、平成19(2007)年にまちづくり条例を制定し、地域主体のまちづくり活動を支援しています。

まちづくり協議会は、まちづくり条例を活用し、本地区のまちづくりの検討を進め、認定された地区まちづくりルールの内容を踏まえ地区計画の素案を取りまとめました。

### ○地区まちづくりビジョン登録 令和2(2020)年

出典：環四沿道(高輪三丁目)地区まちづくりビジョン

**まちづくりの理念**

私たちは、高輪三丁目(環四沿道)地区が  
安心して快適な生活と、まちの賑わいが共存し、発展していくまち  
であって欲しいと願っています。

**まちづくりの目標**

そのために

- 賑わいづくりなどのまちの発展の中で、安心して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きます。
- 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きます。
- 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します。
- 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みます。

**まちの将来イメージ**

まちを形作る建物やみどり、景観のあり方を考えることで、環四沿道と周辺が調和した「まちづくりの目標」の実現を図ります。

### ○地区まちづくりルール認定 令和5(2023)年

出典：環四沿道(高輪三丁目)地区まちづくりルールより抜粋

**①みどりや景観を保全するためのルール**

- ・崖線や街の緑の保全・育成に努める
- ・歴史と文化の薫る街の景観に配慮する
- ・風格ある街並みの形成に努める

**②環四沿道の賑わいづくりと快適な住環境の共存のためのルール**

- ・環四沿道のにぎわい形成に努める
- ・住環境に配慮した店舗営業に努める
- ・敷地が細分化しないよう努める

**③道路・交通上の歩行者の安全を確保するためのルール**

- ・狭い道路の解消に努める
- ・道路通行の障害にならないよう配慮する
- ・避難経路の確保に努める
- ・歩行者の安全確保に努める

**④まちを美しく保ち環境を向上させるためのルール**

- ・ゴミ出し等のルールを守る
- ・清掃活動を心掛ける
- ・道路環境の向上に努める

### ○地区計画の提案 令和5(2023)年

**地区計画の目標**

- ・土地利用の方針
- ・地区施設の整備の方針
- ・建築物等の整備の方針
- ・開発及び保全に関する方針

**地区整備計画**

- ・建築物等の用途の制限
- ・敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・形態又は色彩その他意匠の制限

# 環状第四号線沿道高輪地区の街づくりについて（まちづくり協議会による地区計画の提案）

## 5 土地利用の方針について

環状第4号線（高輪区間）の整備と周辺地区の開発整備を踏まえ、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、主に3つの特色あるエリアに区分し土地利用の方針を定めます。

イ地区は崖上の地区で環状第4号線に接しており沿道利用が見込まれる地区、ロ地区は崖下の地区で環状第4号線の高架部分に面しており、低層住宅を中心とした地区、ハ地区は崖下の地区で放射19号線（国道15号）と環状第4号線のランプに接しており、高度利用が見込まれる地区となっています。



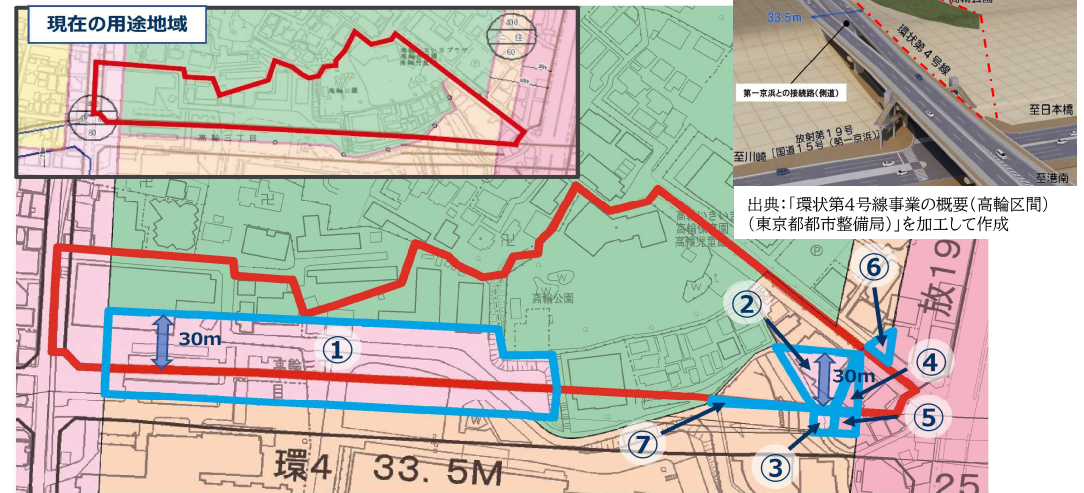
## 7 用途地域等の変更について

まちづくり協議会は地区計画の提案と共に、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画の変更を要請しています。

地区計画の目標である「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」ため、地区計画の決定に合わせ、用途地域等の都市計画の変更手続を進めます。

## 6 地区施設について

種類	名称	幅員	延長・面積	備考
道路	区画道路1号	6～16m	約155m	新設（エレベーター、階段含む）
	区画道路2号	4m	約100m	一部拡幅
	区画道路3号	4m	約25m	
	区画道路4号	4m	約15m	新設
緑地	緑地	-	約600㎡	新設
その他の公共施設	斜面緑地	-	約800㎡	既設
	歩行者通路	2m	約35m	新設



①	I. 一中高（60%：300%） II. 22m第三種高度地区 III. 準防火地域 IV. 日影規制（3h - 2h）	I. 近商（80%：400%） II. 35m高度地区 III. 防火地域 IV. 規制なし	環状第4号線の北側30mから都市計画道路中心線まで変更	⑤	I. 二住（60%：300%） II. 指定なし III. 準防火地域 IV. 日影規制（4h - 2.5h）	I. 商業（80%：600%） II. 防火地域 III. 防火地域 IV. 規制なし	④に合わせ都市計画道路中心線まで変更
②	I. 二住（60%：300%） II. 24m第三種高度地区 III. 準防火地域 IV. 日影規制（4h - 2.5h）	I. 近商（80%：400%） II. 35m高度地区 III. 防火地域 IV. 規制なし	環状第4号線から北側に30mまで変更	⑥	I. 二住（60%：300%） II. 35m高度地区 III. 防火地域 IV. 規制なし	I. 商業（80%：600%） II. 指定なし III. 防火地域 IV. 規制なし	都市計画道路の交差点から30mまで変更
③	I. 二住（60%：300%） II. 第三種高度地区 III. 準防火地域 IV. 日影規制（4h - 2.5h）	I. 近商（80%：400%） II. 35m高度地区 III. 防火地域 IV. 規制なし	②に合わせ都市計画道路中心線まで変更	⑦	I. 二住（60%：300%） II. 24m第三種高度地区 III. 準防火地域 IV. 日影規制（4h - 2.5h）	I. 二住（60%：300%） II. 第三種高度地区 III. 準防火地域 IV. 日影規制（4h - 2.5h）	環状第4号線の線形に合わせて変更
④	I. 二住（60%：300%） II. 24m第三種高度地区 III. 準防火地域 IV. 日影規制（4h - 2.5h）	I. 商業（80%：600%） II. 指定なし III. 防火地域 IV. 規制なし	都市計画道路の交差点から30mまで変更	凡例	I. 用途地域（建ぺい率：容積率） II. 高度地区 III. 防火指定 IV. 日影規制	一中高：第一種中高層住居専用地域 二住：第二種住居地域 近商：近隣商業地域 商業：商業地域	