

議第434号

東京都市計画高度地区の変更

(戸越公園駅北地区)

(品川区決定)

東京都市計画高度地区の変更（品川区決定）
都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は、変更前を示す。

（最 高 限 度）	種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
	第1種 高度地区	約 ha 129.4	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたものの以下とする。	
	第2種 高度地区	約 ha 553.3	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたものの以下とする。	
	第3種 高度地区	約 ha 482.7 (482.7)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたものの以下とする。	
	10m 高度地区	約 ha 3.2	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、10m以下とする。	
	12m 高度地区	約 ha 1.0	建築物の高さは、12m以下とする。	
	13m 高度地区	約 ha 4.6	建築物の高さは、13m以下とする。	
	19m 高度地区	約 ha 3.1	建築物の高さは、19m以下とする。	
	31m 高度地区	約 ha 0.6	建築物の高さは、31m以下とする。	
	小計	約 ha 1,177.9 (1,177.9)		
	1 制限の緩和 (1)この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア及びビに定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。 ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1m以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (2)一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア及びビに定めるところによる。 ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成してい			

（最 高 限 度）	る場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 2 既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。 3 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したもののについては、この規定を適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。ただし、第2号の規定は、10m高度地区内の建築物、12m高度地区内の建築物、13m高度地区内の建築物及び19m高度地区内の建築物については適用しない。 (1)都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの (2)建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの (3)その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物			
	既決定地区 林試の森公園周辺地区 補助26号線地区 補助46号線地区 戸越公園一帯周辺地区 補助26号線その2地区 滝王子通り地区 補助29号線大崎三・四丁目地区 補助29号線戸越一・二・四丁目、西品川三丁目、豊町六丁目・二葉三・四丁目、西大井五・六丁目地区 補助28号線大井三・四・五丁目地区 補助29号線戸越五丁目、西大井二・四丁目地区 補助29号線戸越六丁目地区 放射2号線地区	約 ha 107.2	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7mとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1)都市計画施設の区域内の建築物 (2)高さが7m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、建築面積の2分の1未満かつ100㎡未満の建築物の当該部分 (3)増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4)附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。） (5)地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6)その他の建築物で、特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
（最 低 限 度）	小 計	約 ha 107.2		
	合 計	約 ha 1,285.1 (1,285.1)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」
理由：戸越・豊町地区地区計画の変更および高度利用地区の変更に伴い、土地利
用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

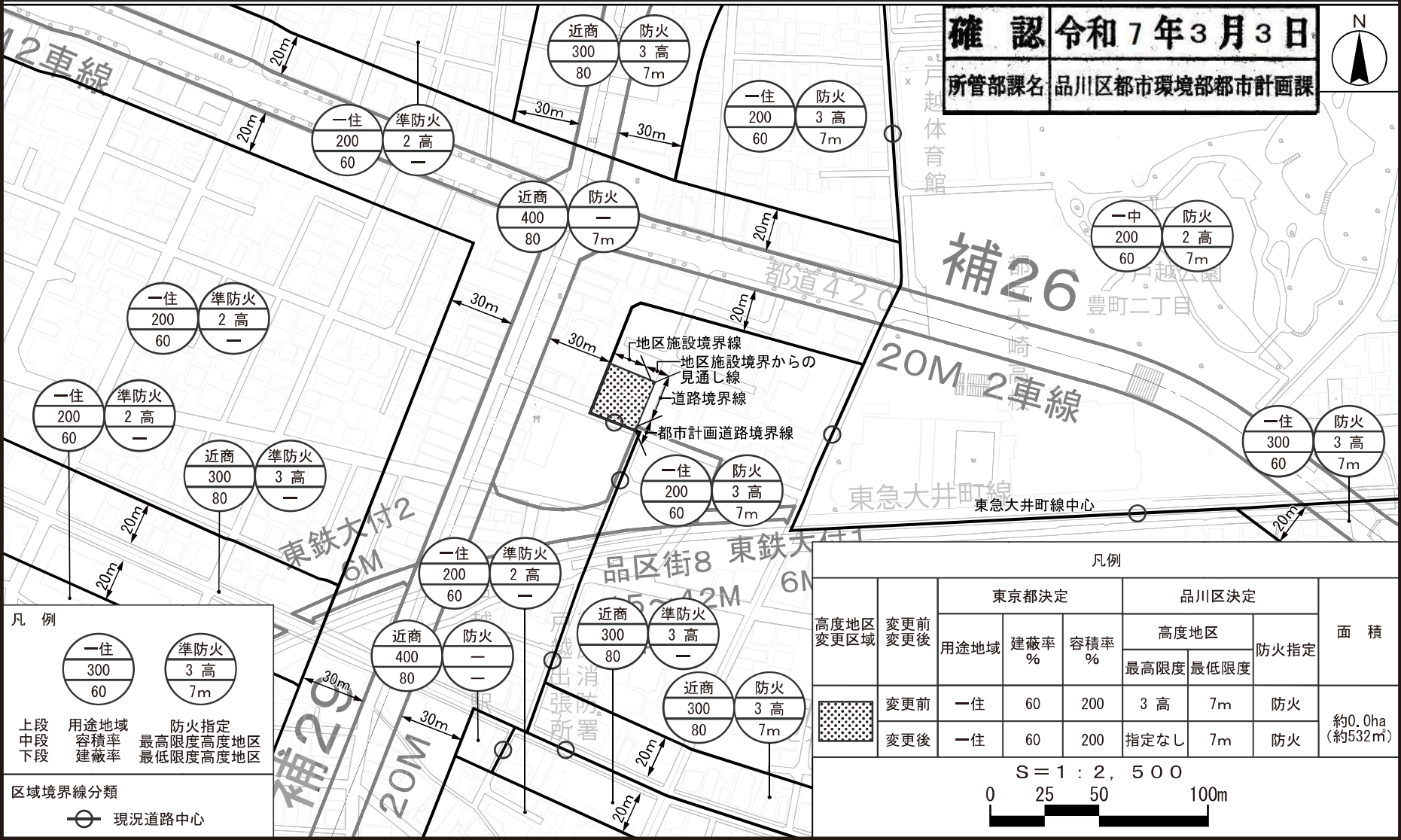
変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
品川区戸越五丁目地 内	第3種高度地区	指定なし	約 ha 0.0 (約532㎡)	

東京都市計画高度地区 計画図

[品川区決定]

確認 令和7年3月3日
所管部課名 品川区都市環境部都市計画課



凡 例

一住	300	60	準防火	2 高	—
上段	用途地域	防火指定			
中段	容積率	最高限度高度地区			
下段	建蔽率	最低限度高度地区			

区域境界線分類

○ 現況道路中心

凡例

高度地区 変更区域	変更前 変更後	東京都決定			品川区決定			面 積
		用途地域	建蔽率 %	容積率 %	高度地区		防火指定	
					最高限度	最低限度		
	変更前	一住	60	200	3 高	7m	防火	約0.0ha (約532㎡)
	変更後	一住	60	200	指定なし	7m	防火	

S = 1 : 2, 5 0 0

02550100m

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。(承認番号) (MMT利許第06-109号)
(承認番号) 6都市基街都第29号、令和6年5月1日