

議第435号

東京都市計画高度利用地区の変更

(戸越公園駅北地区)

---

---

(品川区決定)

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

| 種類<br>(地区名・区分)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 面積      | 建築物の容積率<br>の最高限度<br>(注1) | 建築物の容積率<br>の最低限度 | 建築物の建蔽率<br>の最高限度<br>(注2) | 建築物の建築面積<br>の最低限度 | 壁面の位置<br>の制限 | 備考                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|------------------|--------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------|
| Aゾーン                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 約0.55ha | 65/10                    | 20/10            | 6/10                     | 200㎡              | 2m           | 戸越公園駅北地区<br>第一種市街地再開発事業施行区域 |
| Bゾーン                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 約0.05ha | 35/10                    | 20/10            | 4/10                     | 200㎡              | 2m           |                             |
| 合計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 約0.60ha |                          |                  |                          |                   |              |                             |
| <p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例</p> <p>(1) 建築物の敷地面積の規模による限度</p> <p>敷地面積が1,000㎡未満の建築物にあつては、下記の数値を限度とする。</p> <p>ア 敷地面積500㎡未満の場合 Aゾーンにおいて10分の50、Bゾーンにおいて10分の30</p> <p>イ 敷地面積500㎡以上1,000㎡未満の場合 Aゾーンにおいて10分の55、Bゾーンにおいて10分の35</p> <p>(2) 建築物の用途による限度</p> <p>住宅等の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が1/3未満である建築物にあつては、10分の10を減じる。</p> <p>(3) 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度</p> <p>道路境界線からの壁面の位置の制限を越える位置に設ける広場等の空地面積の合計が、敷地面積の10分の2未満である建築物にあつては、下記の数値を減じる。</p> <p>ア 10分の1未満の場合 Aゾーンにおいて10分の15、Bゾーンにおいて10分の5</p> <p>イ 10分の1以上10分の1.5未満の場合 Aゾーンにおいて10分の10</p> <p>ウ 10分の1.5以上10分の2未満の場合 Aゾーンにおいて10分の5</p> <p>(4) 質の高い住宅等の確保による限度</p> <p>質の高い住宅等の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の7.5未満である建築物にあつては、下記の数値を減じる。</p> <p>ア 10分の5未満の場合 10分の10</p> <p>イ 10分の5以上10分の7.5未満の場合 10分の5</p> <p>(5) 地上部及び建築物上の緑化率による容積率の増減</p> <p>東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が35%未満である建築物にあつては、10分の0.6を減じる。</p> <p>(6) 育成用途の設定による限度</p> <p>住宅を除く育成用途を2分類以上設けていない建築物にあつては、10分の5を減じる。</p> <p>(7) 建築基準法第52条第14項第1号の許可を受けた建築物は、その許可の範囲内において、容積率の最高限度を超えることができる。</p> <p>(注2) 建築物の建蔽率の最高限度</p> <p>建築基準法第53条第3項各号の一に該当する場合は10分の1を、同項各号に該当する場合又は同条第6項第1号に該当する場合は10分の2を加えた数値とする。建築物の敷地が制限の異なる2以上の区域にわたる場合は、建築基準法第53条第2項を準用する。</p> |         |                          |                  |                          |                   |              |                             |

高度利用地区の変更内容

| 品川区内のその他の既決定の地区                                                                                                                                                          | 面積                                                                                           | 位置                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 高度利用地区<br>(大崎駅東口第一地区)<br>(西大井一丁目地区)<br>(大井町駅東口第一地区)<br>(大井町駅西口D—1地区)<br>(大崎駅東口第二地区)<br>(西大井駅前南地区)<br>(大井町西地区)<br>(目黒駅前地区)<br>(大井一丁目南第一地区)<br>(戸越五丁目19番地区)<br>(西五反田七丁目地区) | 約           h a<br>3.0<br>1.1<br>1.5<br>0.8<br>6.1<br>0.8<br>0.5<br>2.3<br>0.8<br>0.3<br>2.7 | 品川区大崎一丁目地内<br>品川区西大井一丁目地内<br>品川区東大井五丁目及び東大井六丁目各地内<br>品川区大井一丁目地内<br>品川区大崎一丁目地内<br>品川区西大井一丁目地内<br>品川区大井一丁目及び二葉一丁目各地内<br>品川区上大崎二丁目及び上大崎三丁目各地内<br>品川区大井一丁目及び大井二丁目各地内<br>品川区戸越五丁目地内<br>品川区西五反田七丁目地内 |
| 小計                                                                                                                                                                       | 約 19.9 h a                                                                                   |                                                                                                                                                                                                |
| 合計                                                                                                                                                                       | 約 20.5 h a                                                                                   |                                                                                                                                                                                                |

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」  
理由：都市計画の決定に伴い、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、高度利用地区を変更する。

変更概要

| 種類                   | 変更箇所       | 変更面積      | 備考 |
|----------------------|------------|-----------|----|
| 高度利用地区<br>(戸越公園駅北地区) | 品川区戸越五丁目地内 | 約 0.6 h a | 追加 |

# 東京都市計画高度利用地区 戸越公園駅北地区

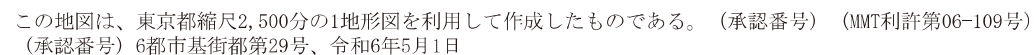
## 計画図 1 区域図

〔品川区決定〕



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。(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

計画図 2 壁面の位置の制限〔品川区決定〕



所管部課名 品川区都市環境部都市計画課