

## 【都市計画等の種類】

- 区域区分 (東京都決定)
- 用途地域 (東京都決定)
- 高度地区 (品川区決定)
- 防火地域及び準防火地域 (品川区決定)
- 特別工業地区 (品川区決定)
- 文教地区 (品川区決定)
- 日影規制 (東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例)

## 【範囲】

- 品川区内(全域)

## 【背景・変更理由】

- 都内では、平成16年の用途地域等の一斉見直し以降、東京都の方針として、用途地域の変更は一定年度ごとの一斉見直しは行わず、目指すべき将来像の実現のため、原則として地域のまちづくりに合わせて地区計画を定め、個別案件ごとに迅速かつ効果的に実施してきた。
- 一方、前回の一斉見直しから約16年が経過している中で、道路の整備等による地形地物の変化が多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などが見られる。
- このことから、地形地物の変化に伴う用途地域等の変更を都内において一括して実施することとなった。

## 【変更の対象】

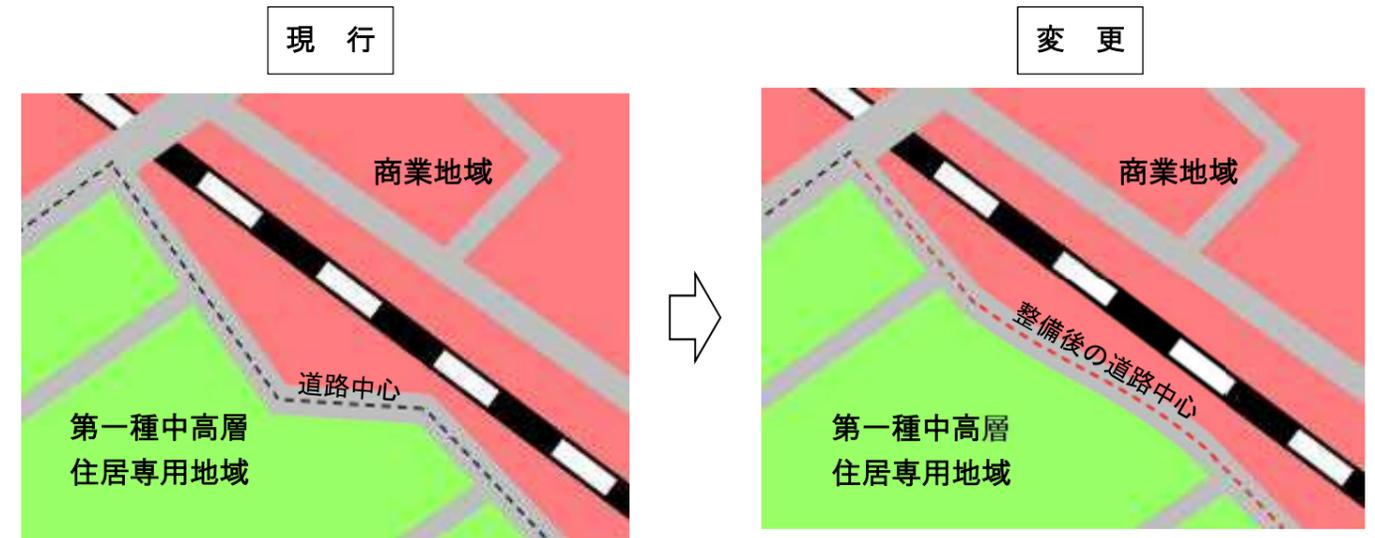
- 平成16年以降の地形地物の変更等に基づく変更
  - ①用途地域の境界の基準としていた地形地物に変更した地区 **→品川区での主な変更** (事例は右記参照)
  - ②事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区
  - ③都市計画を伴わずに土地利用転換した地区 など
- 「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」(東京都：令和元年10月改定)に基づく変更

## 【今後のスケジュール】

- 令和3年11月下旬 変更素案住民説明会の開催(2回)
- 令和4年3月 東京都に原案を提出
- 令和4年度 都市計画案の作成  
都市計画案公告・縦覧・意見書の受付  
品川区都市計画審議会  
東京都都市計画審議会
- 令和5年度 都市計画変更の決定・告示

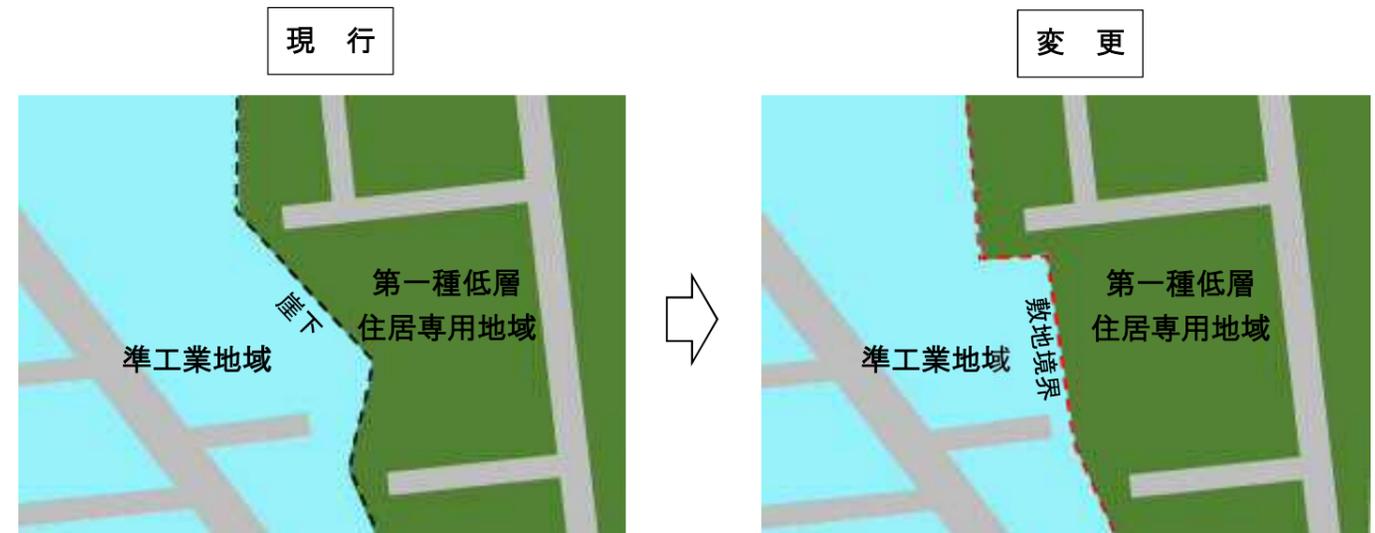
## 【対象事例】

### 1. 用途地域の境界の基準としていた道路の位置や形状が変化した地区



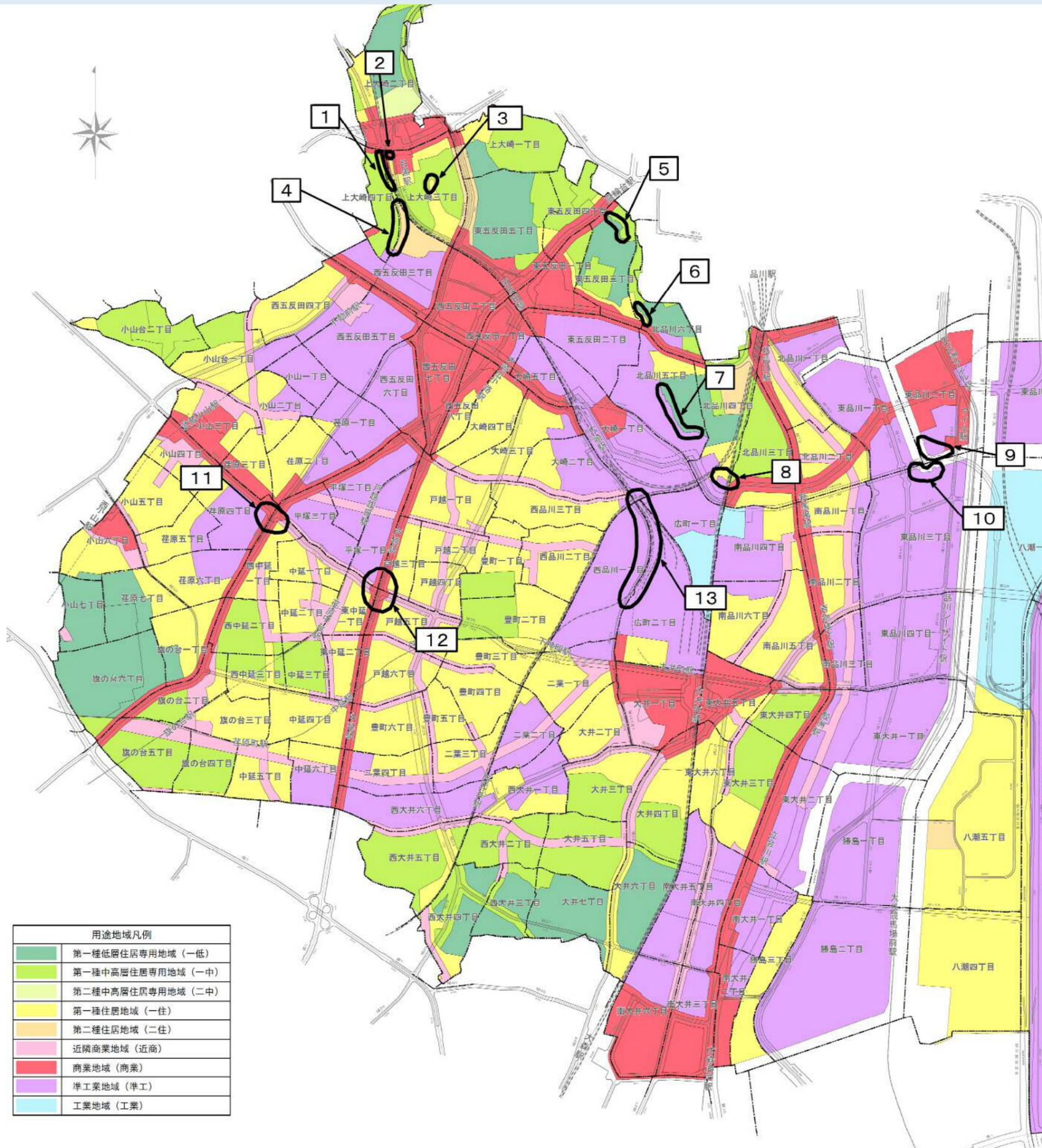
商業地域と第一種中高層住居専用地域の境界である道路の中心の位置が、道路の整備によって変わったことに伴う変更

### 2. 用途地域の境界の基準としていたがけの位置や形状が変化した地区



第一種低層住居専用地域と準工業地域の境界であるがけの位置が、擁壁の築造等によって変わったことに伴う変更

# 変更素案 総括図



番号	変更場所	現行						変更(素案)							
		用途地域	建蔽率(%)	容積率(%)	高度地区	防火・準防火	特別用途	日影規制	用途地域	建蔽率(%)	容積率(%)	高度地区	防火・準防火	特別用途	日影規制
1	上大崎四丁目	商業	80	500	—	防火	—	—	—中	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m
		—中	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m	商業	80	500	—	防火	—	—
2	上大崎三丁目	—住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m	商業	80	500	—	防火	—	—
		商業	80	500	—	防火	—	—	—住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m
3	上大崎三丁目	—住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m	—中	60	200	2高	準防火	—	3h-2h/4m
		—中	60	200	2高	準防火	—	3h-2h/4m	—住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m
4	西五反田三丁目	—中	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m	二住	60	400	—	防火	—	—
		—低	60	150	1高	準防火	—	4h-2.5h/1.5m	—中	60	200	2高	準防火	—	3h-2h/4m
5	東五反田三丁目	—中	60	200	2高	準防火	—	3h-2h/4m	—低	60	150	1高	準防火	—	4h-2.5h/1.5m
		—低	60	150	1高	準防火	—	4h-2.5h/1.5m	—住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m
6	北品川六丁目	—住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m	—低	60	150	1高	準防火	—	4h-2.5h/1.5m
		—低	60	150	1高	準防火	—	4h-2.5h/1.5m	準工	60	300	—	準防火	—	—
7	北品川五丁目	準工	60	300	—	準防火	—	—	—低	60	150	1高	準防火	—	4h-2.5h/1.5m
		—住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m	準工	60	300	3高	準防火	—	5h-3h/6.5m
8	北品川四丁目	準工	60	300	3高	準防火	—	5h-3h/6.5m	—住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m
		—	—	—	—	—	—	—	準工	60	400	—	防火	—	—
9	東品川二丁目	準工	60	300	3高	準防火	—	5h-3h/6.5m	準工	60	300	3高	準防火	—	5h-3h/6.5m
		—	—	—	—	—	—	—	商業	80	500	7m最低	防火	—	—
11	荏原四丁目 西中延一丁目	商業	80	500	—	防火	—	—	商業	80	500	7m最低	防火	—	—
		商業	80	500	—	防火	—	—	商業	80	500	7m最低	防火	—	—
12	戸越三丁目 平塚一丁目 戸越五丁目 東中延一丁目	商業	80	500	—	防火	—	—	商業	80	500	7m最低	防火	—	—
		準工	60	200	2高	準防火	—	4h-2.5h/4m	準工	60	200	—	準防火	—	—
13	広町二丁目 西品川一丁目 西品川三丁目 大崎一丁目	準工	60	200	2高	準防火	—	4h-2.5h/4m	準工	60	200	—	準防火	—	—
		準工	60	200	2高	準防火	—	4h-2.5h/4m	準工	60	200	—	準防火	—	—