

議第359号  
東京都市計画高度地区の変更  
(補助29号線沿道(戸越公園区間南側))

---

(品川区決定)

東京都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。

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 129.4 ha	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を加えたもの以下とする。	
第2種高度地区	約 557.5 (558.2) ha	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以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に1.5mを加えたもの以下とする。	
第3種高度地区	約 486.9 (486.4) ha	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以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に1.0mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に2.0mを加えたもの以下とする。	
10m高度地区	約 3.1 ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、1.0m以下とする。	
12m高度地区	約 0.9 ha	建築物の高さは、1.2m以下とする。	
13m高度地区	約 4.3 ha	建築物の高さは、1.3m以下とする。	
19m高度地区	約 0.7 ha	建築物の高さは、1.9m以下とする。	
小計	約 1,182.8 (1,183.0) ha		
1 制限の緩和			
<p>(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、次のア及びイ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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア及びイに定めるところによる。</p> <p>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、</p>			

〔最高限度〕	<p>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。</p> <p>イ 一定の一団地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、当該一定の一団地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。</p> <p>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。</p> <p>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、1.0m高度地区内の建築物、1.2m高度地区内の建築物、1.3m高度地区内の建築物及び1.9m高度地区内の建築物については適用しない。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>		
	<p>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</p>	<p>約 93.6 ha</p>	<p>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。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>(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の</p>
〔最低限度〕	<p>新規決定地区 補助29号線戸越六丁目地区</p>	<p>約 1.9 (一) ha</p>	
	<p>小計</p>	<p>約 95.5 (93.6) ha</p>	
合計		<p>約 1,278.3 (1,276.6) ha</p>	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：都市計画道路補助第29号線の道路整備及び戸越六丁目東地区地区計画の決定に伴い、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
戸越六丁目地内	指定なし	最低限高度地区7m	約 1.0 ha	
戸越六丁目地内	第2種高度地区	最低限高度地区7m	約 0.2 ha	
戸越六丁目地内	第2種高度地区	第3種高度地区 最低限高度地区7m	約 0.5 ha	
戸越六丁目地内	第3種高度地区	最低限高度地区7m	約 0.0 ha (約 280 m <sup>2</sup> )	
戸越六丁目地内	第3種高度地区	第3種高度地区 最低限高度地区7m	約 0.2 ha	

# 東京都市計画高度地区

# 計画図

[品川区決定]



凡例						
番号	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 最高限度 最低限度	防火指定	
①	近商 ↓ 近商	80 ↓ 80	300 ↓ 400	3高 ↓ —	— ↓ 7m	準防火 ↓ 防火 約0.0ha (約280m)
②	1住 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 400	2高 ↓ —	— ↓ 7m	準防火 ↓ 防火 約0.2ha
③	近商 ↓ 近商	80 ↓ 80	400 ↓ 400	— ↓ —	— ↓ 7m	防火 ↓ 防火 約1.0ha
④	1住 ↓ 1住	60 ↓ 60	200 ↓ 300	2高 ↓ 3高	— ↓ 7m	準防火 ↓ 防火 約0.5ha
⑤	近商 ↓ 近商	80 ↓ 80	300 ↓ 300	3高 ↓ 3高	— ↓ 7m	準防火 ↓ 防火 約0.2ha
高度地区変更区域						
近商 300 80	上段：用途地域 中段：容積率(%) 下段：建蔽率(%)	防火 3高 7m	上段：防火指定 中段：高度地区(最高限度) 下段：高度地区(最低限度)			
縮尺 1 : 2,500						
0 50 100m						

この地図は、東京都知事の承認を受けて、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) 30都市基交第25号、平成30年5月18日  
 ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、都市計画道路の計画図より転記したものである。(承認番号) 30都市基街部第76号、平成30年6月14日