

議第393号

東京都市計画高度利用地区の変更

(西五反田七丁目地区)

(品川区決定)

東京都市計画高度利用地区の変更（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 (地区名・区分)	面積	建築物の容積率 の最高限度	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建蔽率 の最高限度	建築物の建築面積 の最低限度	壁面の位置の制限	備考
A-1ゾーン	約0.5 ha	110/10 (注1)	40/10 (注2)	5/10 (注3)	500㎡ (注4)	5 m、2.5 m、2 m (注5)	
A-2ゾーン	約2.2 ha	100/10 (注1)	40/10 (注2)	5/10 (注3)	500㎡ (注4)	5 m、2.5 m (注5)	
高度 利用 地区 (西五反田七丁目地区)	<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 敷地面積が1000㎡未満の建築物にあっては、下記の数値を限度とする。 A-1ゾーン 10分の95 A-2ゾーン 10分の85</p> <p>2 育成用途の割合 育成用途(注6)に供する部分の敷地面積に対する割合は、建築基準法第52条の規定により指定された容積率から緩和する容積率の2分の1以上とする。</p> <p>3 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 敷地内に設ける広場等(地区計画で定める地区施設に限る。)の空地面積及び道路境界線と壁面の位置の制限として定められた線との間の空地面積の合計が、「道路境界線から5m以上の壁面の位置の制限を定め、かつ、敷地面積の25%以上の広場等を設置する場合」に確保される空地面積の合計に満たない建築物にあっては、10分の30を減じる。</p> <p>4 地上部及び建築物上の緑化率による限度 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っては、10分の1.4を減じる。</p> <p>5 建築基準法第52条第14項第一号の許可を受けたものは、その範囲内において、容積率の最高限度を超えることができる。</p>						

(注2) 建築物の容積率の最低限度

公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。

(注3) 建蔽率の最高限度の特例

建築基準法第53条第6項第一号に該当する建築物にあつては、10分の2を加えた数値とする。

(注4) 建築物の建築面積の最低限度

公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。

(注5) 壁面の位置の制限

建築物の壁またはこれに代わる柱の面は、計画図2に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げる各号の一に該当する場合は、この限りではない。

- 1 落下物防止のための庇、歩行者の快適性・安全性を高めるために設ける上屋、庇及びこれを支える柱、手すり並びにその他これらに類するもの
- 2 自動車駐車場及び自転車駐車場の車路並びに出入口の上部に設置される庇の部分
- 3 巡査派出所等の公益上必要なもの（別途代替となる歩行者空間を確保したものに限り）

(注6) 育成用途

育成用途は、都市開発諸制度活用方針における文化・交流施設、商業施設、生活支援施設、産業支援施設、住宅（中核的な拠点地区で認められたものに限る）とする。

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	約 ha	
(大崎駅東口第一地区)	3.0	品川区大崎一丁目地内
(西大井一丁目地区)	1.1	品川区西大井一丁目地内
(大井町駅東口第一地区)	1.5	品川区東大井五丁目及び東大井六丁目各地内
(大井町駅西口D-1地区)	0.8	品川区大井一丁目地内
(大崎駅東口第二地区)	6.1	品川区大崎一丁目地内
(西大井駅前南地区)	0.8	品川区西大井一丁目地内
(大井町西地区)	0.5	品川区大井一丁目及び二葉一丁目各地内
(目黒駅前地区)	2.3	品川区上大崎二丁目及び上大崎三丁目各地内
(大井一丁目南第一地区)	0.8	品川区大井一丁目及び大井二丁目各地区内
(戸越五丁目19番地区)	0.3	品川区戸越五丁目地内
小計	約 17.2ha	
合計	約 19.9 ha	

「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：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

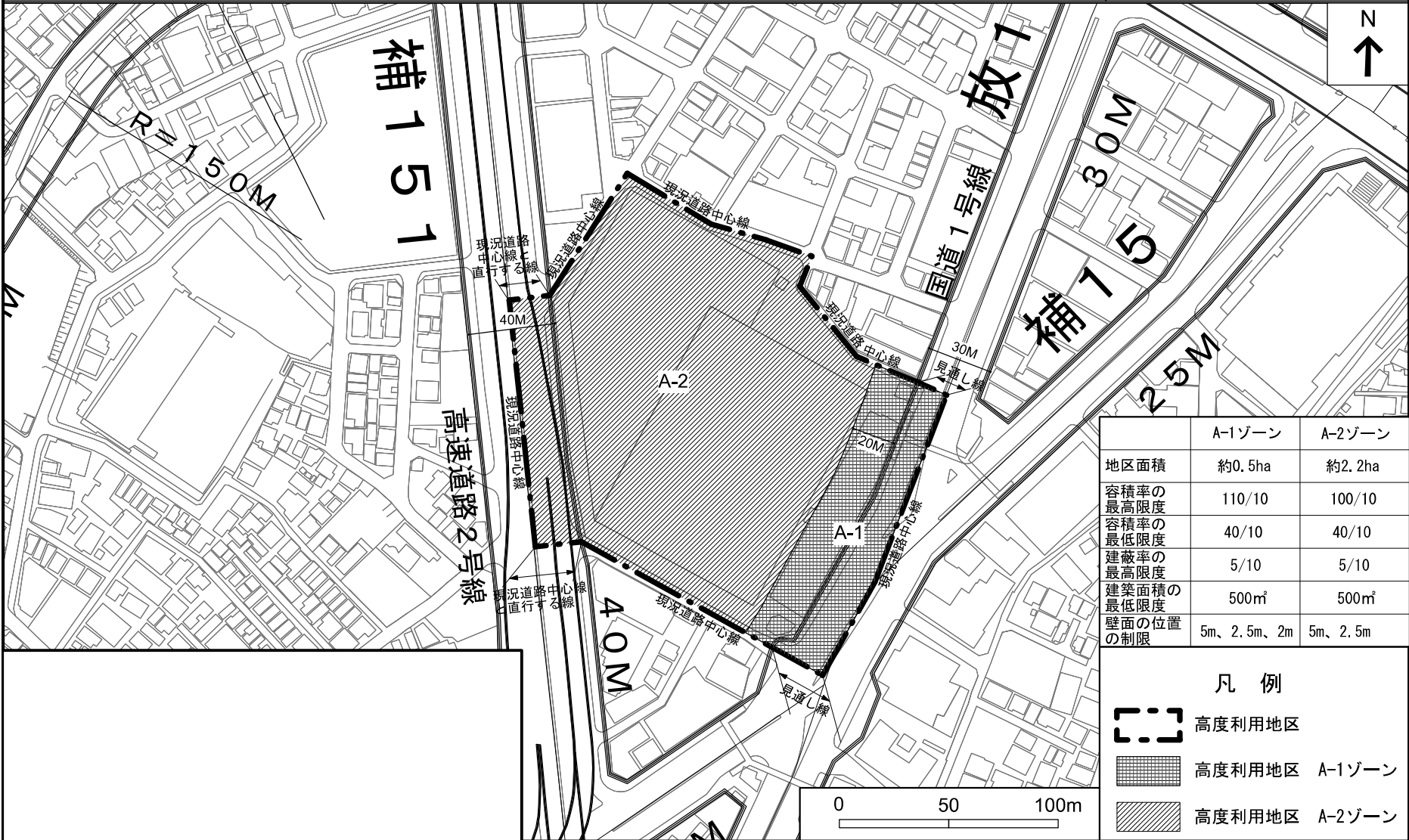
種類	変更箇所	変更面積	備考
高度利用地区 (西五反田七丁目地区)	品川区西五反田七丁目地内	約 2.7ha	

東京都市計画高度利用地区
西五反田七丁目地区

計画図（1）区域図




〔品川区決定〕

縮尺=1:2,500

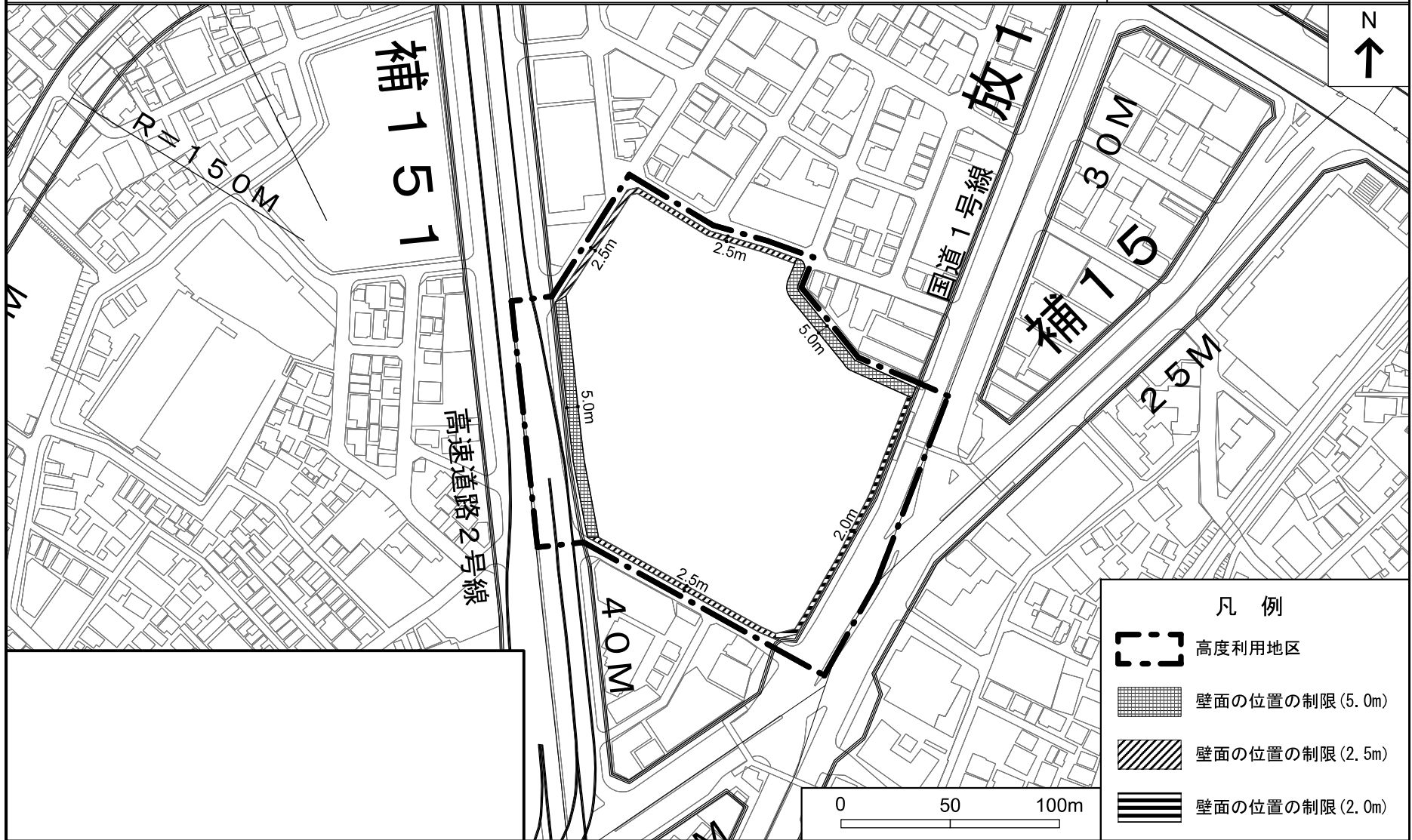


	A-1ゾーン	A-2ゾーン
地区面積	約0.5ha	約2.2ha
容積率の最高限度	110/10	100/10
容積率の最低限度	40/10	40/10
建蔽率の最高限度	5/10	5/10
建築面積の最低限度	500㎡	500㎡
壁面の位置の制限	5m、2.5m、2m	5m、2.5m

凡例

-  高度利用地区
-  高度利用地区 A-1ゾーン
-  高度利用地区 A-2ゾーン

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の地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）3都市基交著第1号、令和3年4月9日
 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の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）3都市基街都第246号、令和4年1月13日



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の地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）3都市基交著第1号、令和3年4月9日
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の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
無断複製を禁ず。（承認番号）3都市基街都第246号、令和4年1月13日