

# 用途地域等の変更（素案） に関する説明会

令和3年11月28日（日） / きゅりあん 大会議室  
12月 1日（水） / 中小企業センター 大講習室



1

## 本日の説明項目

1. 用途地域等の見直しの背景
2. 用途地域等による建築制限の概要
3. 用途地域等の変更内容
4. ご意見について
5. 今後の予定

本説明会は、用途地域等の変更について、品川区が調査・検討を行い、とりまとめた素案を説明させていただくものです。



3

## 1. 用途地域等の見直しの背景

## 1. 用途地域等の見直しの背景

品川区では、これまで、目指すべき都市像の実現に向けた土地利用を推進するため、地域のまちづくりにあわせて適切に用途地域を変更してきました。

また、東京都全域では、「用途地域の全面的な見直し」を適宜行い、用途地域を変更してきました。

5

## 1. 用途地域等の見直しの背景

平成16年

用途地域の全面的な見直し

以降、用途地域等の境の基準となる「道路」や「がけ地」などの整備が進行

令和3年現在

一部地域において用途地域の境界と現地に  
ずれが生じている

現地とのずれを解消し、  
用途地域の境界を明確にするため

用途地域の軽微な見直しを実施

6

## 2. 用途地域等による建築制限の概要

7

## 2. 用途地域等による建築制限の概要

### 用途地域とは？

- 地域の特性を生かし、調和のとれたまちづくりのために、住宅・店舗・工場等の建物の用途や大きさなどのルールを定めるもの
- 用途地域に指定されている地域では、建築物に用途、建蔽率<sup>けんぺいりつ</sup>、容積率の制限が設けられる
- 品川区では9種類の用途地域が指定されている

8

## 2. 用途地域等による建築制限の概要

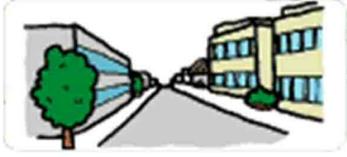
### 【品川区で指定されている用途地域】 (1/3)

#### ● 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられる。

#### ● 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられる。

#### ● 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられる。

出典：国土交通省HP

9

## 2. 用途地域等による建築制限の概要

### 【品川区で指定されている用途地域】 (2/3)

#### ● 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。

#### ● 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。

#### ● 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられる。

出典：国土交通省HP

10

## 2. 用途地域等による建築制限の概要

### 【品川区で指定されている用途地域】 (3/3)

#### ● 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。

#### ● 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。

#### ● 工業地域



どんな工場でも建てられる地域。住宅やお店は建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない。

出典：国土交通省HP

11

## 2. 用途地域等による建築制限の概要

### 容積率とは？

- 容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合のこと
- ただし、前面道路が12m未満の場合、道路幅員による制限がかかる

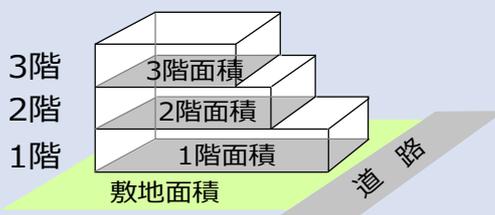
けんぺいりつ

### 建蔽率とは？

- 建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のこと
- 防火地域内または準防火地域内で耐火建築物等を建てる場合などは緩和される

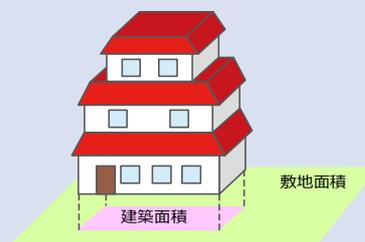
#### ● 容積率の考え方

延べ面積 = 1階面積 + 2階面積 + 3階面積



$$\text{容積率 (\%)} = (\text{延べ面積} / \text{敷地面積}) \times 100$$

#### ● 建蔽率の考え方



$$\text{建蔽率 (\%)} = (\text{建築面積} / \text{敷地面積}) \times 100$$

12

## 2. 用途地域等による建築制限の概要

### 高度地区とは？

#### 建物の高さの制限

- 日照等の居住環境の保全
- まちなみの形成
- 延焼遮断帯の形成

なお、高度地区のほか

- ・ 建蔽率と容積率
- ・ 道路斜線（前面道路の反対側境界からの斜線）
- ・ 隣地斜線（隣地境界からの斜線）
- ・ 日影規制

などにより、建築物の高さには一定の制限がかけられています。

13

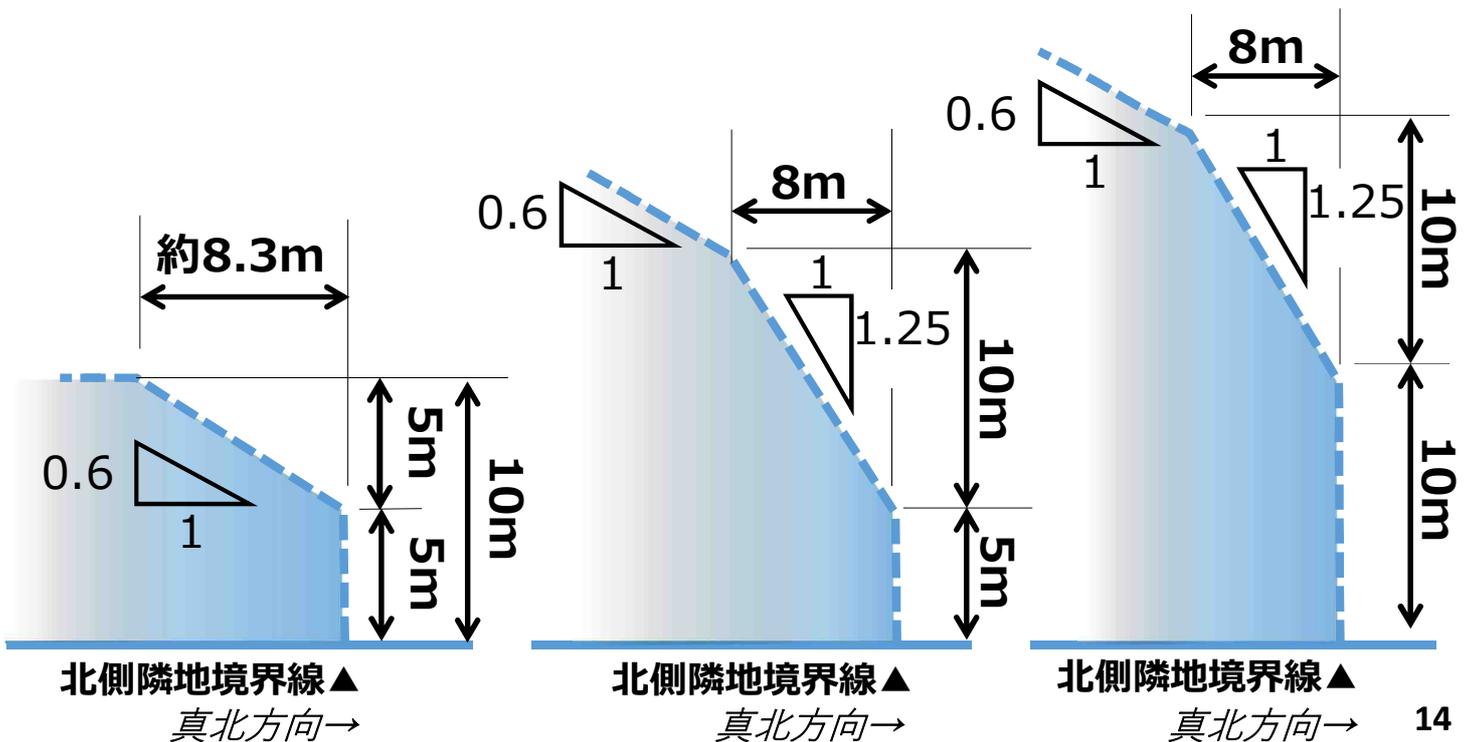
## 2. 用途地域等による建築制限の概要

**高度地区** …建物を着色された範囲内に収めなければならない  
※高度地区の指定がない場合もあります

### 第1種高度地区

### 第2種高度地区

### 第3種高度地区



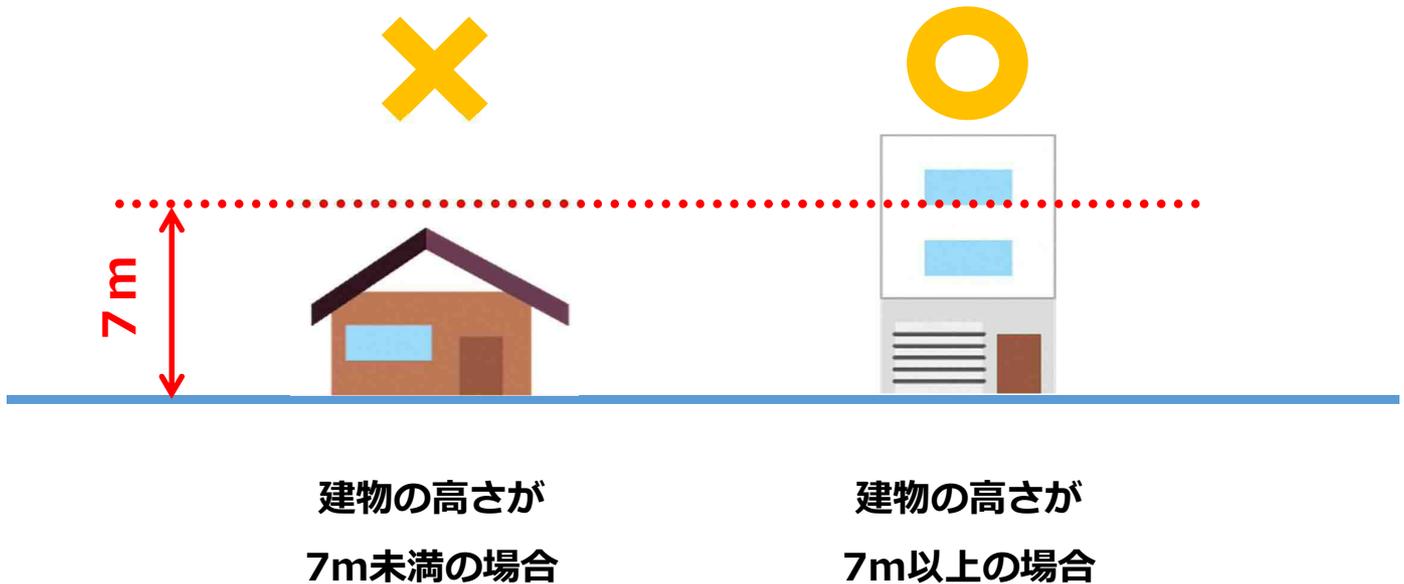
14

## 2. 用途地域等による建築制限の概要

### 高度地区（最低限度）

※一部地区のみ

最低限度高度地区 7 m …建物の高さを7m以上にしなければならない



15

## 2. 用途地域等による建築制限の概要

### 防火地域とは？

- 火災による延焼を防止するため建築物の構造を規制する地域で、主に駅周辺や幹線道路の沿道などに指定
- この地域に建てる建物は、火災に強い構造（耐火構造）とする必要があります

### 準防火地域とは？

- 防火地域に指定された地域の周辺部や、比較的建物の密集度が高い地域に指定
- 防火地域同様、建物の構造に規制を受けますが、防火地域に比べ、規制の内容は緩やかです

16

## 2. 用途地域等による建築制限の概要

### 準防火地域と防火地域の違い

種別	準防火地域			防火地域	
延べ面積	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	100㎡以下	100㎡超
階数					
4階以上	耐火建築物 (+延焼防止建築物)			耐火建築物 (+延焼防止建築物)	
3階	・耐火建築物又は 準耐火建築物 ・技術的基準に 適合する建築物 など	耐火建築物 (+延焼防止建築物) 又は 準耐火建築物 (+準延焼防止建築物)			
2階以下	木造建築物 (防火構造) でも可			耐火建築物 (+延焼防止建築物) 又は 準耐火建築物 (+準延焼防止建築物)	

※一部の地域は、上記に加え、「新たな防火制度」による構造制限があります。

17

## 2. 用途地域等による建築制限の概要

### 特別用途地区とは？

用途地域を補完する制度で、地域の特性に応じて建築物の用途制限を強化又は緩和するもので、品川区では以下の2種類が指定されている

#### 特別工業地区

- ・準工業地域内において、住宅地に近接する地区、又は中小の工場と住宅が混在する地区に指定
- ・住環境の保全及び中小工場の保護を図るため、工場の用途及び規模、風俗営業関連の用途が制限される

#### 文教地区

- ・学校その他の教育文化施設が立地する地域又は住宅において、文教的環境の維持を図る目的で指定
- ・旗の台1丁目周辺に指定されており、主として風俗営業の用途の建築物が制限される

18

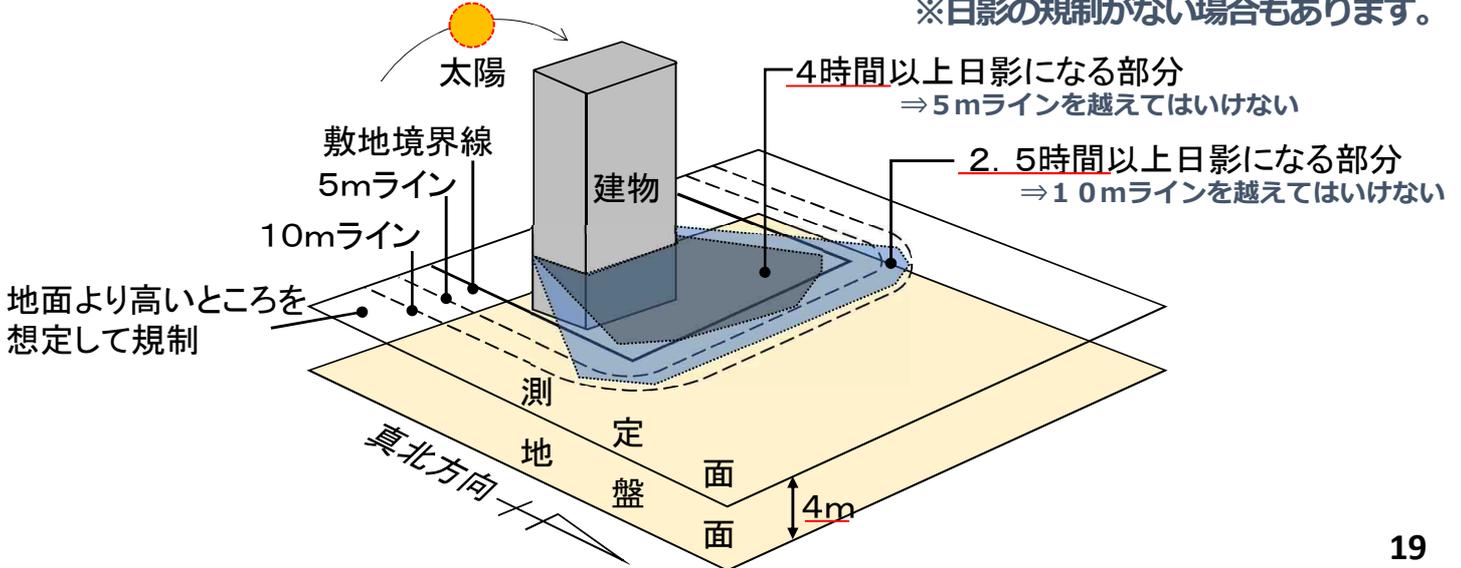
## 2. 用途地域等による建築制限の概要

### 日影規制とは？（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）

日照を確保するため中高層建築物を対象に定められている制度で、敷地境界線から一定の距離（5mと10m）を超える範囲に、規制する時間以上の日影を生じさせないようにするもの

日影規制の例：「4時間-2.5時間/4m」の場合

※用途地域ごとに定められています。  
※日影の規制がない場合もあります。



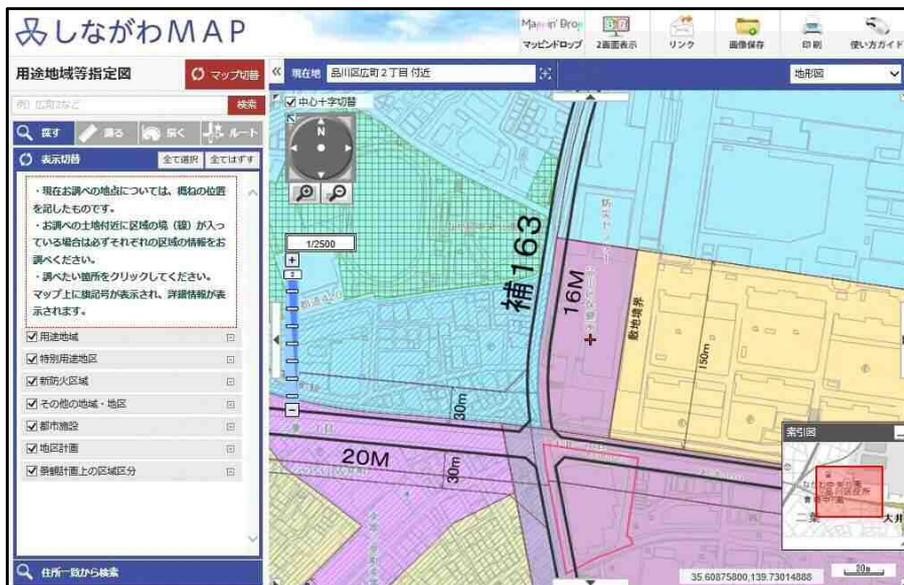
19

## 2. 用途地域等による建築制限の概要

### （参考）現在の建築制限を確認したい場合

区のホームページ「しながわMAP」で確認できます。👉

📄 <https://www2.wagmap.jp/shinagawa>



画面イメージ

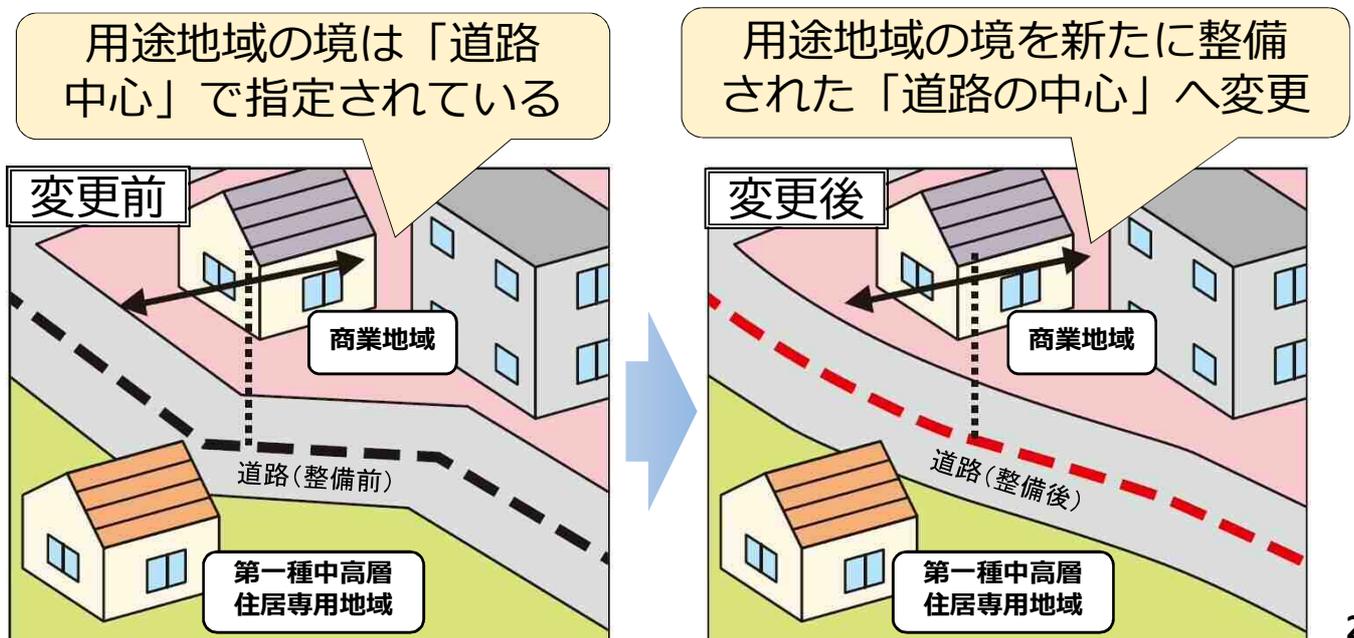
20

### 3. 用途地域等の変更内容

### 3. 用途地域等の変更内容

#### 対象事例 1

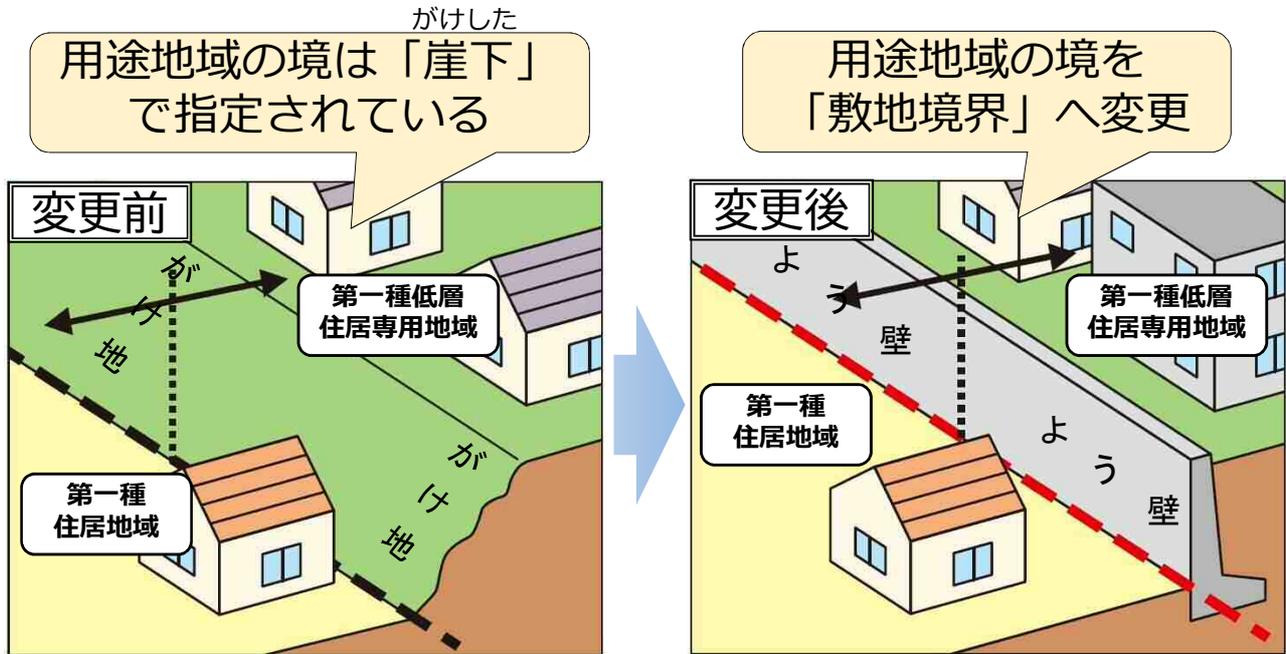
#### 用途地域の境界の基準としていた道路の位置や形状の変化



### 3. 用途地域等の変更内容

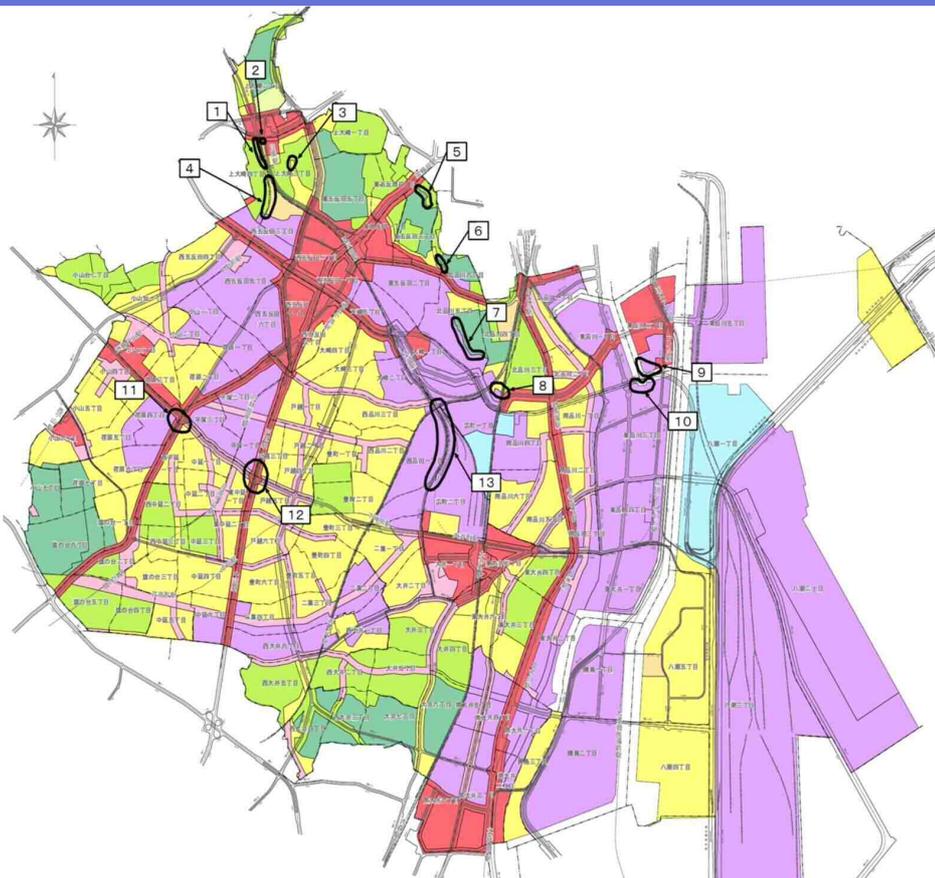
## 対象事例 2

# 用途地域の境界の基準としていたがけの位置や形状の変化



23

## 変更（素案）総括図



	第一種低層住居専用地域 (高さの制限10m)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

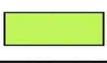
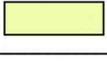
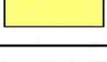
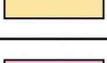
図の 1 ~ 13 が今回の変更箇所

※本図の詳細は別紙をご覧ください

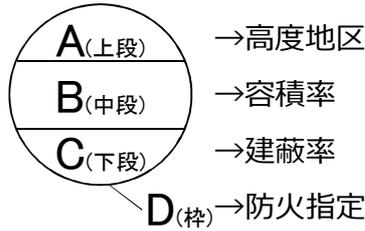
24

# 図の凡例について

## 用途地域

	第一種低層住居専用地域 (高さの制限10m)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

## 建蔽率、容積率、高度地区、防火地域及び準防火地域



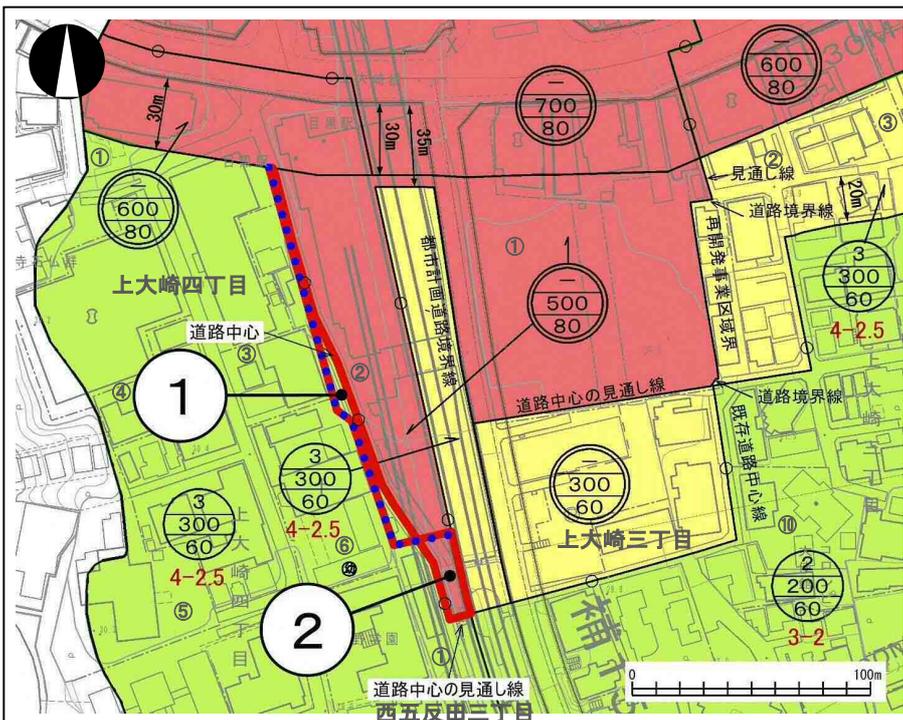
## 日影規制

- 例1 **4-2.5**  
 日影規制時間：4時間-2.5時間  
 測定面高さ：4.0m
- 例2 **4-2.5**  
 日影規制時間：4時間-2.5時間  
 測定面高さ：1.5m
- 例3 **5-3**  
 日影規制時間：5時間-3時間  
 測定面高さ：6.5m

# No.1 上大崎四丁目

●目黒線地下化及び道路形状の変化に伴う変更

## 変更(素案)

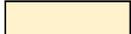


境界線根拠：【現行】道路中心(旧) ⇒ 【素案】道路中心(新)

- ..... : 用途地域等境界線(現行)
-  : 変更箇所(素案)

No.1-①	現行	変更(素案)
用途地域	商業地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	80%	60%
容積率	500%	300%
高度地区	—	第3種高度
防火指定	防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	—	4h-2.5h/4m

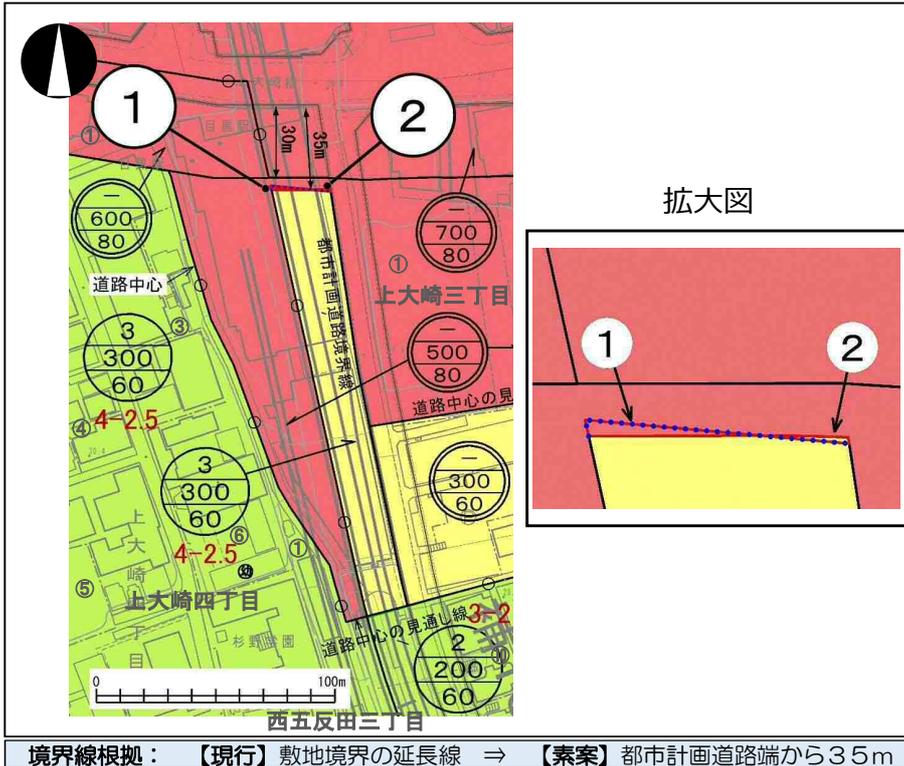
No.1-②	現行	変更(素案)
用途地域	第一種中高層住居専用地域	商業地域
建蔽率	60%	80%
容積率	300%	500%
高度地区	第3種高度	—
防火指定	準防火地域	防火地域
特別用途	—	—
日影規制	4h-2.5h/4m	—

 : 変更内容

# No.2 上大崎三丁目

●用途地域境界線の根拠の消失に伴う変更

## 変更 (素案)



..... : 用途地域等境界線 (現行)  
 [Red Box] : 変更箇所 (素案)

No.2-①	現行	変更 (素案)
用途地域	第一種住居地域	商業地域
建蔽率	60%	80%
容積率	300%	500%
高度地区	第3種高度	—
防火指定	準防火地域	防火地域
特別用途	—	—
日影規制	4h-2.5h/4m	—

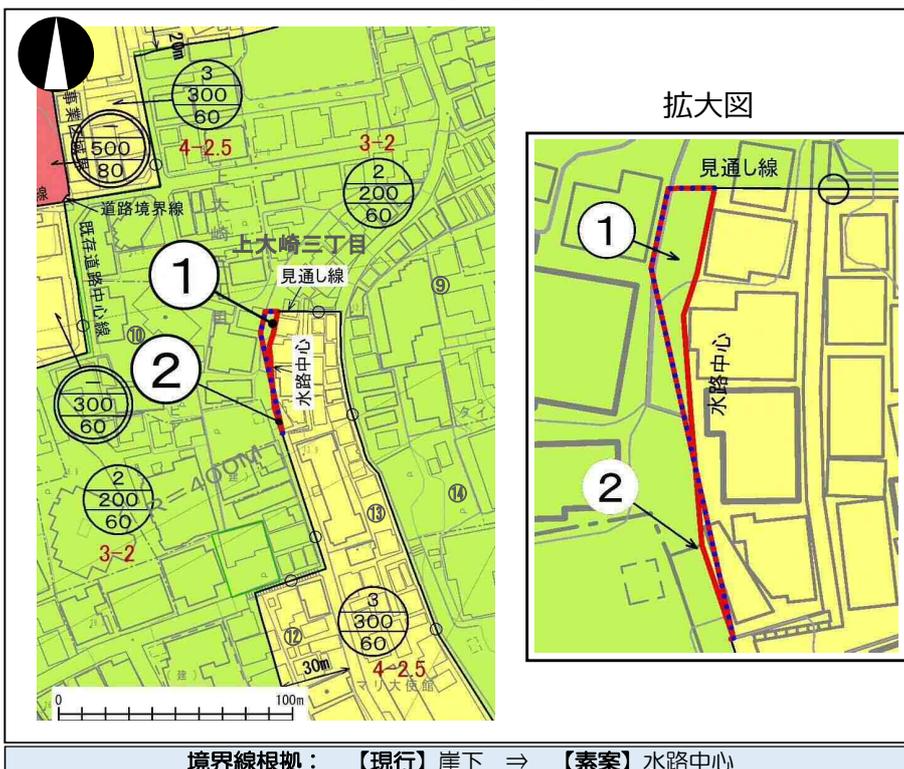
No.2-②	現行	変更 (素案)
用途地域	商業地域	第一種住居地域
建蔽率	80%	60%
容積率	500%	300%
高度地区	—	第3種高度
防火指定	防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	—	4h-2.5h/4m

[Yellow Box] : 変更内容

# No.3 上大崎三丁目

●がけの形状変化に伴う変更

## 変更 (素案)



..... : 用途地域等境界線 (現行)  
 [Red Box] : 変更箇所 (素案)

No.3-①	現行	変更 (素案)
用途地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	60%	60%
容積率	300%	200%
高度地区	第3種高度	第2種高度
防火指定	準防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	4h-2.5h/4m	3h-2h/4m

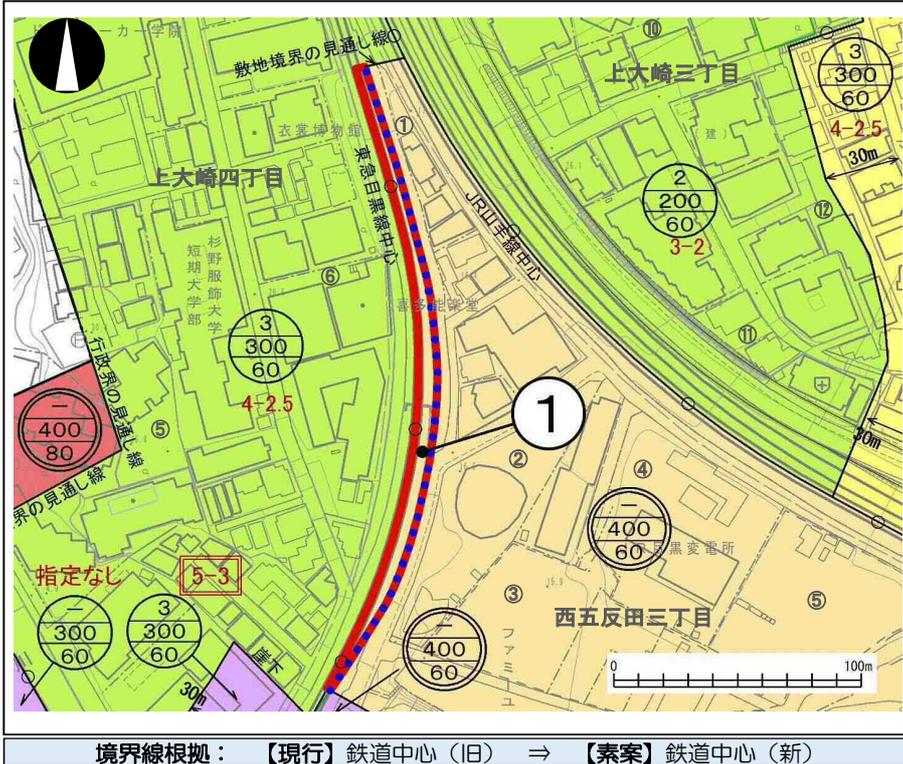
No.3-②	現行	変更 (素案)
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	300%
高度地区	第2種高度	第3種高度
防火指定	準防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	3h-2h/4m	4h-2.5h/4m

[Yellow Box] : 変更内容

# No.4 西五反田三丁目

●目黒線地下化に伴う変更

## 変更 (素案)



境界線根拠: 【現行】鉄道中心(旧) ⇒ 【素案】鉄道中心(新)

- ..... : 用途地域等境界線 (現行)
- : 変更箇所 (素案)

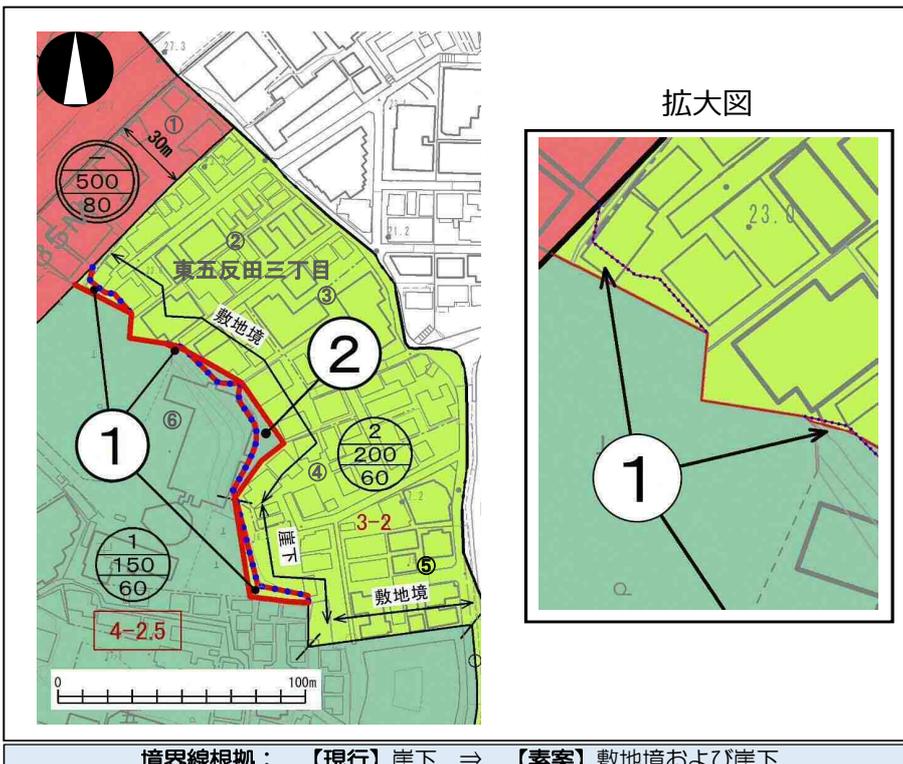
□ : 変更内容

No.4-①	現行	変更 (素案)
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第二種住居地域
建蔽率	60%	60%
容積率	300%	400%
高度地区	第3種高度	—
防火指定	準防火地域	防火地域
特別用途	—	—
日影規制	4h-2.5h/4m	—

# No.5 東五反田三丁目

●がけの形状変化に伴う変更

## 変更 (素案)



境界線根拠: 【現行】崖下 ⇒ 【素案】敷地境および崖下

- ..... : 用途地域等境界線 (現行)
- : 変更箇所 (素案)

□ : 変更内容

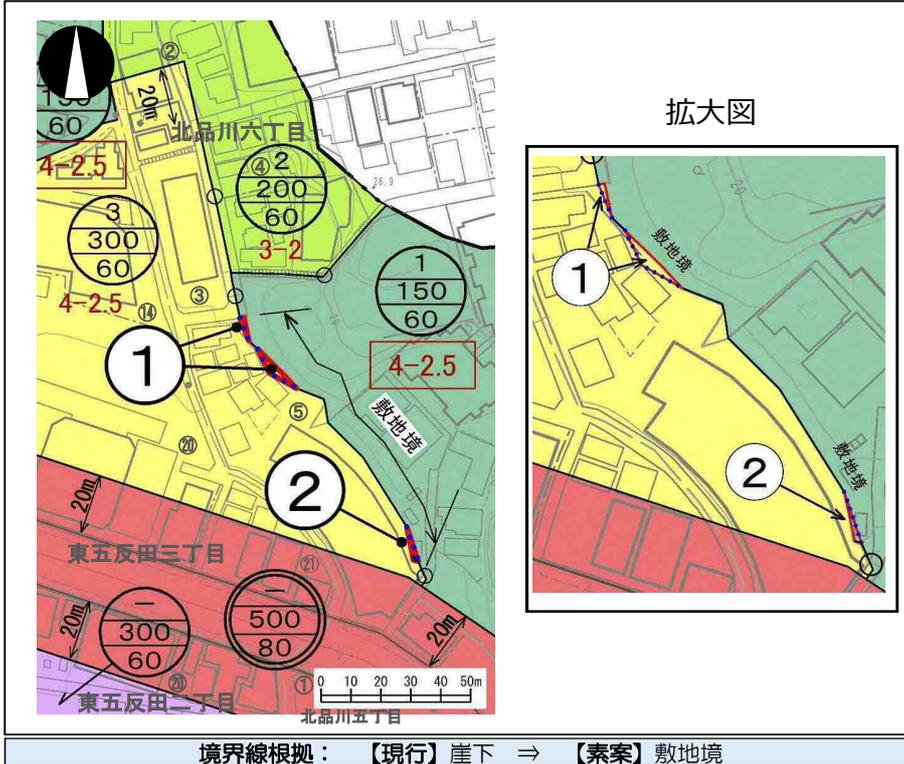
No.5-①	現行	変更 (素案)
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	60%	60%
容積率	150%	200%
高度地区	第1種高度	第2種高度
防火指定	準防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	4h-2.5h/1.5m	3h-2h/4m

No.5-②	現行	変更 (素案)
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	150%
高度地区	第2種高度	第1種高度
防火指定	準防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	3h-2h/4m	4h-2.5h/1.5m

# No.6 北品川六丁目

●がけの形状変化に伴う変更

## 変更 (素案)



境界線根拠：【現行】崖下 ⇒ 【素案】敷地境

- ..... : 用途地域等境界線 (現行)
- : 変更箇所 (素案)

No.6-①	現行	変更 (素案)
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
建蔽率	60%	60%
容積率	150%	300%
高度地区	第1種高度	第3種高度
防火指定	準防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	4h-2.5h/1.5m	4h-2.5h/4m

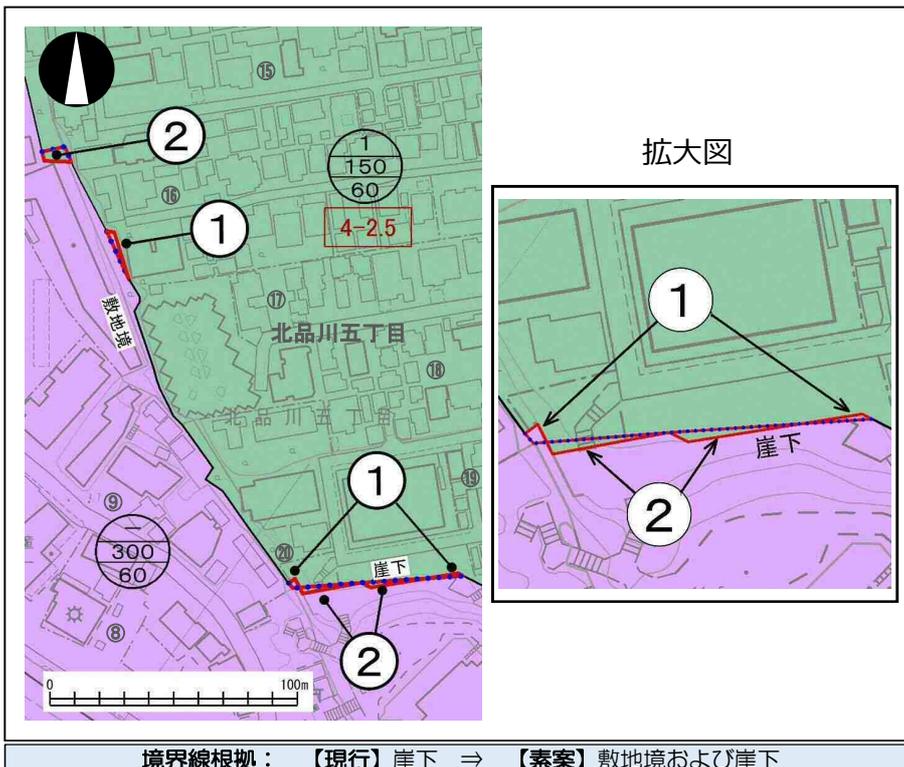
No.6-②	現行	変更 (素案)
用途地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	60%	60%
容積率	300%	150%
高度地区	第3種高度	第1種高度
防火指定	準防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	4h-2.5h/4m	4h-2.5h/1.5m

□ : 変更内容

# No.7 北品川五丁目

●がけの形状変化に伴う変更

## 変更 (素案)



境界線根拠：【現行】崖下 ⇒ 【素案】敷地境および崖下

- ..... : 用途地域等境界線 (現行)
- : 変更箇所 (素案)

No.7-①	現行	変更 (素案)
用途地域	第一種低層住居専用地域	準工業地域
建蔽率	60%	60%
容積率	150%	300%
高度地区	第1種高度	—
防火指定	準防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	4h-2.5h/1.5m	—

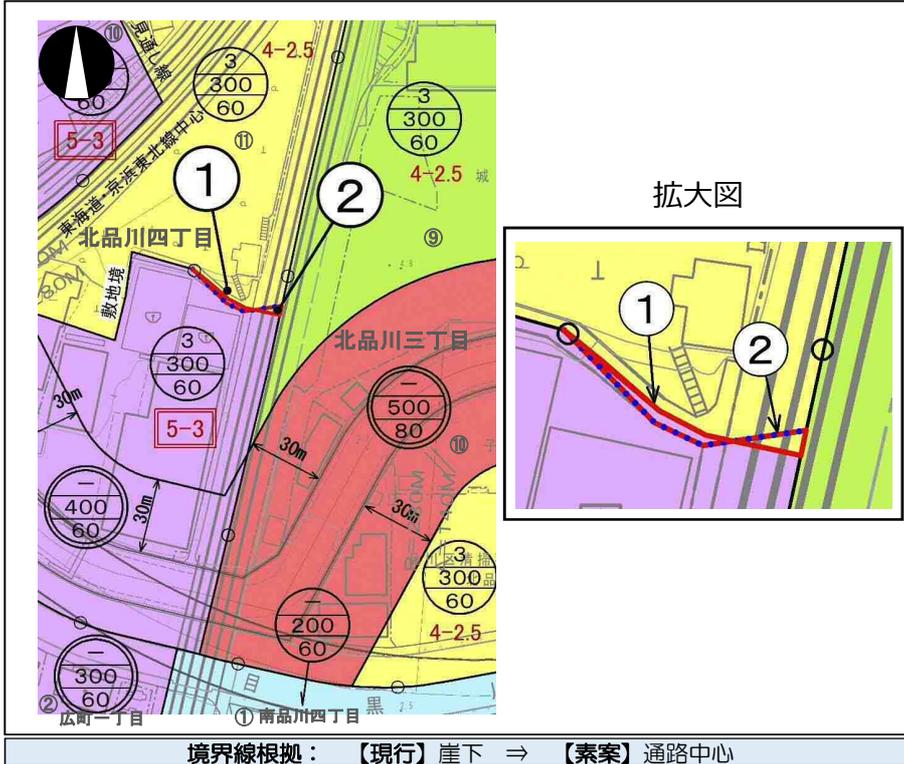
No.7-②	現行	変更 (素案)
用途地域	準工業地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	60%	60%
容積率	300%	150%
高度地区	—	第1種高度
防火指定	準防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	—	4h-2.5h/1.5m

□ : 変更内容

# No.8 北品川四丁目

●がけの形状変化に伴う変更

## 変更 (素案)



- ..... : 用途地域等境界線 (現行)
- : 変更箇所 (素案)

No.8-①	現行	変更 (素案)
用途地域	第一種住居地域	準工業地域
建蔽率	60%	60%
容積率	300%	300%
高度地区	第3種高度	第3種高度
防火指定	準防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	4h-2.5h/4m	5h-3h/6.5m

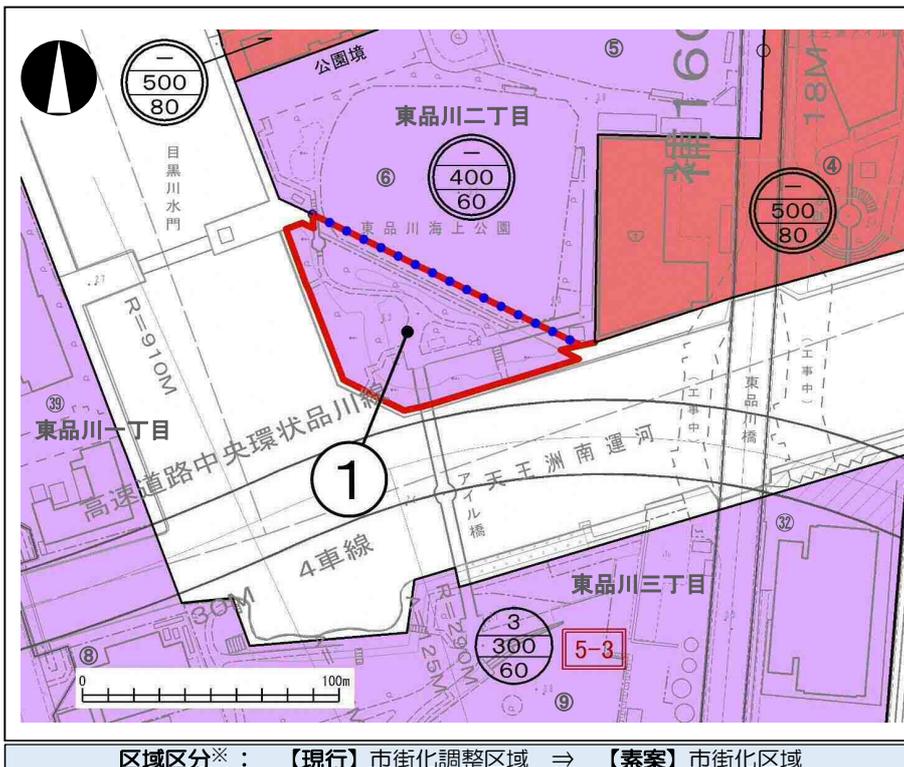
No.8-②	現行	変更 (素案)
用途地域	準工業地域	第一種住居地域
建蔽率	60%	60%
容積率	300%	300%
高度地区	第3種高度	第3種高度
防火指定	準防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	5h-3h/6.5m	4h-2.5h/4m

□ : 変更内容

# No.9 東品川二丁目

●埋め立てに伴う変更

## 変更 (素案)



- ..... : 用途地域等境界線 (現行)
- : 変更箇所 (素案)

No.9-①	現行	変更 (素案)
用途地域	—	準工業地域
建蔽率	—	60%
容積率	—	400%
高度地区	—	—
防火指定	—	防火地域
特別用途	—	—
日影規制	—	—

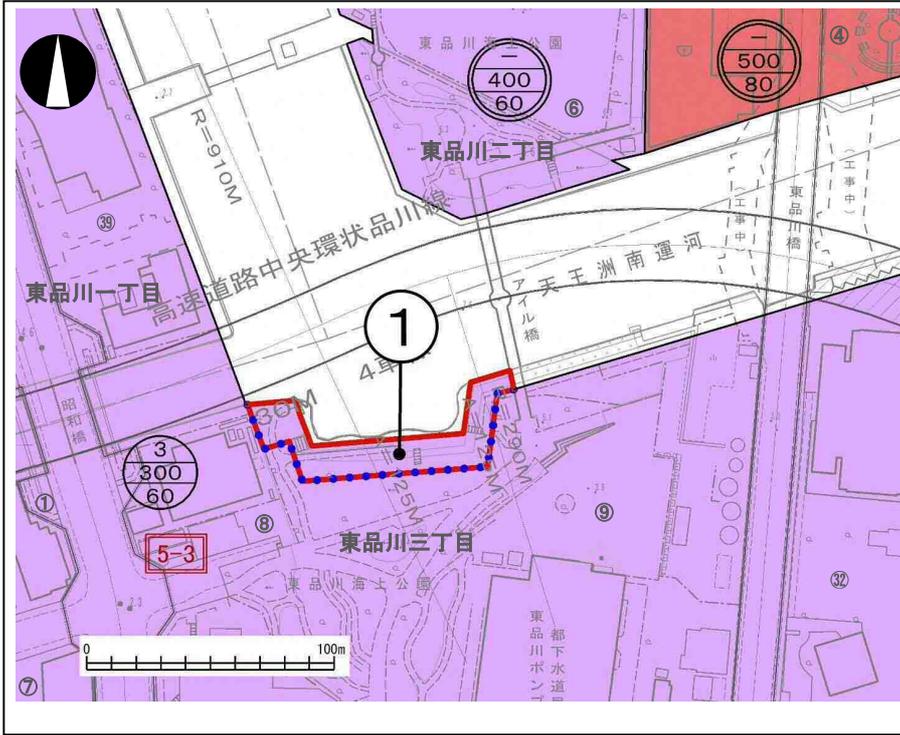
※区域区分とは・・・市街化区域と市街化調整区域との区分のことで、都内では原則として、河川と海面を除き市街化区域とする。

□ : 変更内容

# No.10 東品川三丁目

●埋め立てに伴う変更

## 変更 (素案)



区域区分※：【現行】市街化調整区域 ⇒ 【素案】市街化区域

- ..... : 用途地域等境界線 (現行)
- : 変更箇所 (素案)

No.10-①	現行	変更 (素案)
用途地域	—	準工業地域
建蔽率	—	60%
容積率	—	300%
高度地区	—	第3種高度
防火指定	—	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	—	5h-3h/6.5m

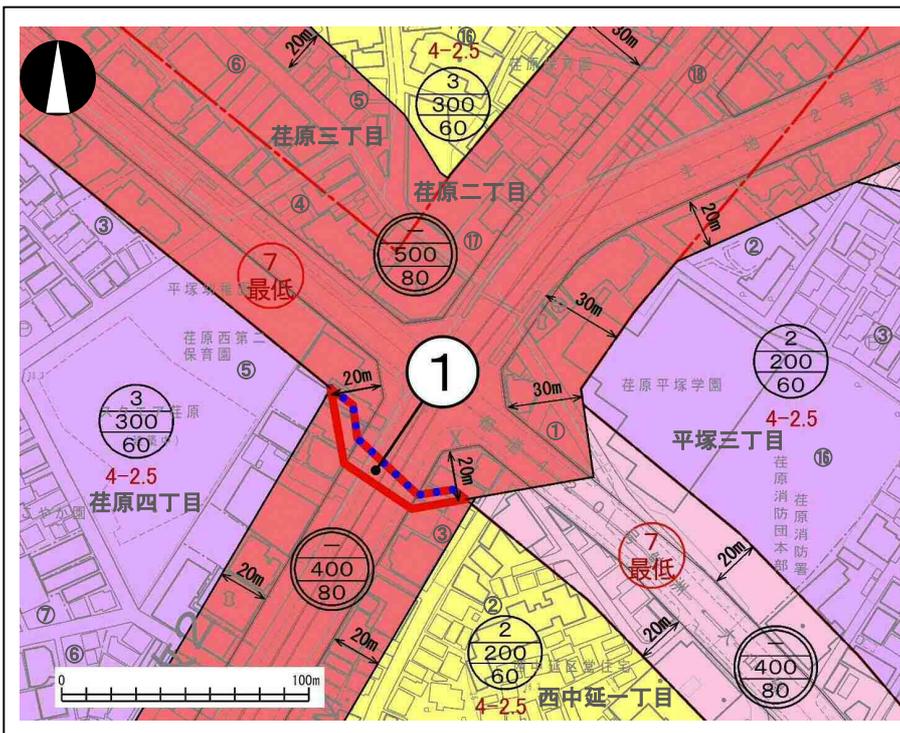
※区域区分とは・・・  
市街化区域と市街化調整区域との区分のことで、都内では原則として、河川と海面を除き市街化区域とする。

□ : 変更内容

# No.11 荏原四丁目・西中延一丁目

●用途地域等に関する指定方針に基づく変更

## 変更 (素案)



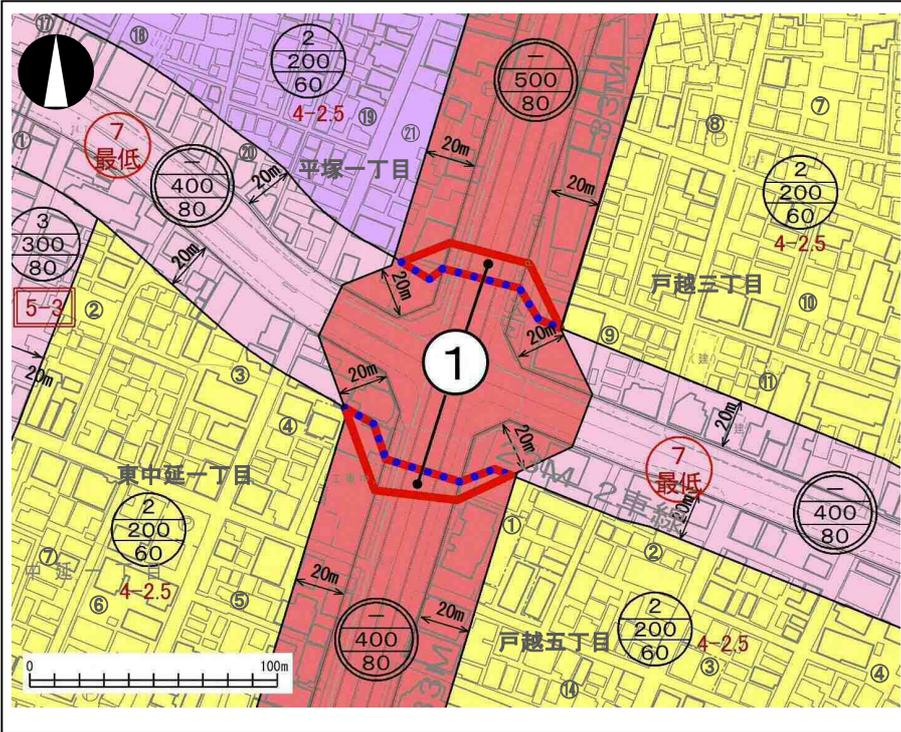
境界線根拠：【現行】交差点部から道路に沿って20m ⇒ 【素案】隅切りから20m

- ..... : 用途地域等境界線 (現行)
- : 変更箇所 (素案)

No.11-①	現行	変更 (素案)
用途地域	商業地域	商業地域
建蔽率	80%	80%
容積率	500%	500%
高度地区	—	最低限高度地区 7m
防火指定	防火地域	防火地域
特別用途	—	—
日影規制	—	—

□ : 変更内容

## 変更 (素案)



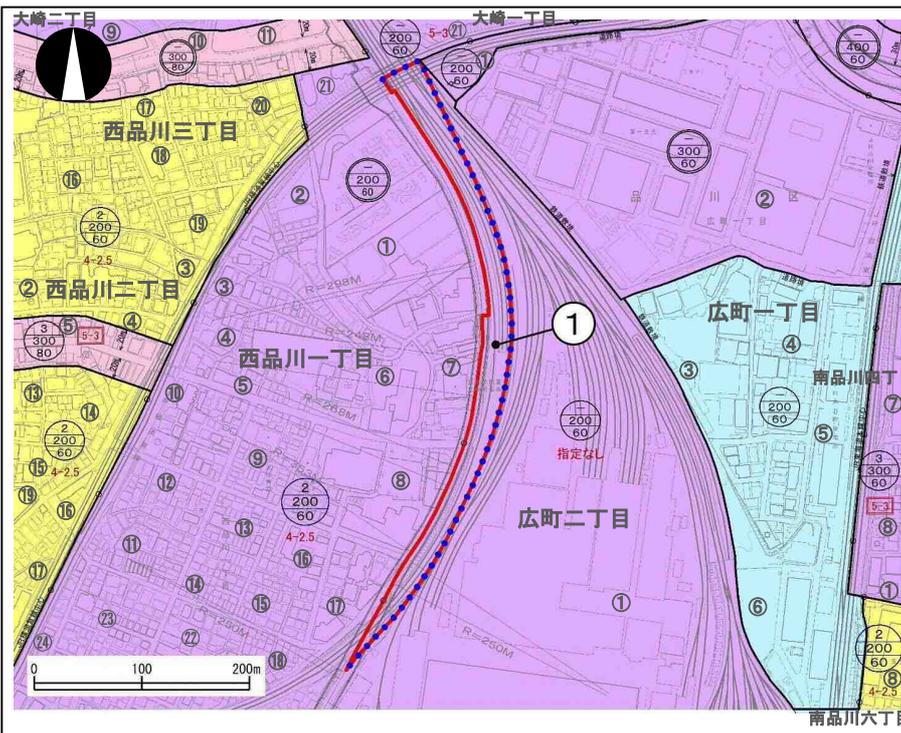
境界線根拠: 【現行】交差点部から道路に沿って20m ⇒ 【素案】隅切りから20m

- ..... : 用途地域等境界線 (現行)
- : 変更箇所 (素案)

No.12-①	現行	変更 (素案)
用途地域	商業地域	商業地域
建蔽率	80%	80%
容積率	500%	500%
高度地区	—	最低限高度地区 7 m
防火指定	防火地域	防火地域
特別用途	—	—
日影規制	—	—

□ : 変更内容

## 変更 (素案)



境界線根拠: 【現行】鉄道法面 ⇒ 【素案】都市計画道路中心および都市計画道路端

- ..... : 用途地域等境界線 (現行)
- : 変更箇所 (素案)

No.13-①	現行	変更 (素案)
用途地域	準工業地域	準工業地域
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	200%
高度地区	第2種高度	—
防火指定	準防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	4h-2.5h/4m	—

□ : 変更内容

## 4. ご意見について

39

## 4. ご意見について

用途地域等の変更（素案）に関してご意見がある場合は、

①住所 ②氏名 ③電話番号 ④ご意見

を記載し、書面にて提出してください。

▶受付期間 11月22日（月）～12月13日（月）（必着）

▶提出方法 郵送、FAX、持参

▶提出先 〒140-8715

東京都品川区広町2-1-36

品川区 都市環境部 都市計画課 計画調整担当

FAX 03-5742-6889

※区のホームページから意見書様式のダウンロードができます。

☐ <https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kankyo/kankyo-toshiseibi/20210928191125.html>

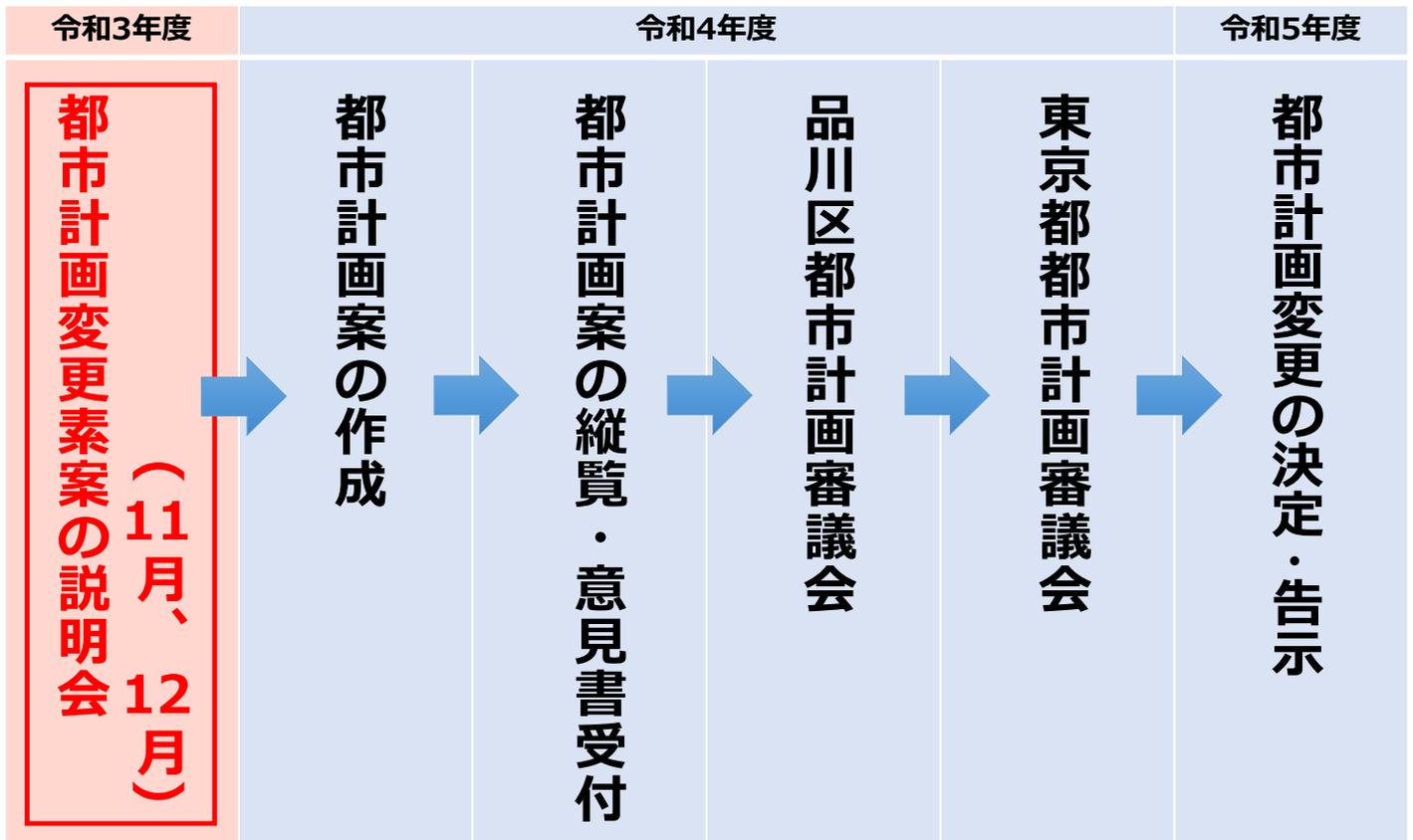


40

## 5. 今後の予定

41

## 5. 今後の予定



42

● 「都市計画」に関すること

都市計画課 計画調整担当

TEL 03-5742-6760

FAX 03-5742-6889

● 建て替えなどの「建築」に関すること

建築課 審査担当

TEL 03-5742-6769

FAX 03-5742-6898