第４８号議案

　　品川区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

　上記の議案を提出する。

　　令和４年６月２３日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　品川区長　　濱　　野　　　健

　　　品川区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

　品川区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例（平成１４年品川区条例第３９号）の一部を次のように改正する。

　第９条第１項中「もしくは」を「または」に改め、「または軒、ひさし、出窓、バルコニー、ベランダ、テラスその他これらに類する建築物の各部分」を削る。

　第１３条の１０中「および軒、ひさし、出窓、バルコニー、ベランダ、テラスその他これらに類する建築物の各部分」を削る。

　別表第１地区整備計画、再開発地区整備計画および防災街区整備地区整備計画の部に次のように加える。

|  |  |
| --- | --- |
| 東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区整備計画 | 都市計画法第２０条第１項の規定により告示された東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画（令和４年品川区告示第９２号）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域 |
| 武蔵小山賑わい軸地区地区整備計画 | 都市計画法第２０条第１項の規定により告示された武蔵小山賑わい軸地区地区計画（令和４年東京都告示第２８９号）の区域のうち、地区整備計画が定め |
|  | られた区域 |
| 西五反田七丁目地区地区整備計画 | 都市計画法第２０条第１項の規定により告示された西五反田七丁目地区地区計画（令和４年品川区告示第２１９号）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域 |

　別表第２西大井駅周辺地区地区整備計画の部住宅・商業街区の項中「および軒、ひさし、出窓、バルコニー、ベランダ、テラスその他これらに類する建築物の各部分」を削り、同表武蔵小山駅東地区地区整備計画の部Ａ地区の項およびＢ地区の項中「、高さ１７メートルから２０メートルまでの範囲内に設置される緑化に資するパーゴラ等の工作物（特別区道Ⅰ－１６３号沿いのアーケードに面する部分にあっては、高さ１０メートルから１３メートルまでの範囲内に設置される緑化に資するパーゴラ等の工作物とする。）」を削り、同部Ｄ地区の項、Ⅰ－３地区の項、鉄道上部１地区の項および鉄道上部２地区の項中「、高さ１７メートルから２０メートルまでの範囲内に設置される緑化に資するパ

ーゴラ等の工作物」を削り、同表北品川五丁目地区地区整備計画の部中「、

柵、生垣その他これらに類するもの」を削り、同表旧東海道南品川三丁目地区地区整備計画の部中「。ただし、歴史的なまち並み景観の形成に資するひさしその他これに類するものについては、この限りでない」を削り、同表滝王子通

り地区地区整備計画の部中「および軒、ひさし、出窓、バルコニー、ベラン

ダ、テラスその他これらに類する建築物の各部分」を削り、同表広町一丁目周

辺地区地区整備計画の部Ａ地区の項中「（令第２条第１項第６号に定める高さ

とする。）」を削り、同表目黒駅前地区地区整備計画の部中「、柵、生垣その他

これらに類するもの」を削り、同表戸越・豊町地区地区整備計画の部Ａ地区、

Ｂ地区およびＣ地区の項中「および軒、ひさし、出窓、バルコニー、ベラン

ダ、テラスその他これらに類する建築物の各部分」を削り、同表に次のように加える。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区整備計画 | （い）地区 |  |  |  |  |  | ６０平方メートル。ただし、公共施設（地区施設を含む。以下この項において同じ。）の整備等により６０平方メートル未満となった土地および公共施設の整備等に伴い代替地として譲渡された６０平方メートル未満の土地については、この限りでない。 | 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの真北方向の距離は０．５メートル以上とする。 |  | 生垣、透視可能なフェンスまたは採光および通風に配慮した軽量なフェンス（道路に面する部分に限る。）。ただし、道路面からの高さが０．６メートル以下のブロック塀その他これに類するもの、道路に面する門柱または門柱に接続する長さが１．２メートル以下であって、かつ、高さが２メートル以下のブロック塀 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | その他これに類するものおよび法令等の制限上やむを得ないものにあっては、この限りでない。 |
|  | （ろ）地区および（へ）地区 |  |  |  |  |  | ６０平方メートル。ただし、公共施設（地区施設を含む。以下この項において同じ。）の整備等により６０平方メートル未満となった土地および公共施設の整備等に伴い代替地として譲渡された６０平方メートル未満の土地については、この限りでない。 |  |  | 生垣、透視可能なフェンスまたは採光および通風に配慮した軽量なフェンス（道路に面する部分に限る。）。ただし、道路面からの高さが０．６メートル以下のブロック塀その他これに類するもの、道路に面する門柱または門柱に接続する長さが１．２メートル以下であって、かつ、高さが２メートル以下のブロック塀その他これに類するものおよび法令等の制限上やむを得ないものにあっては、この限りでない。 |
|  | （は）地区 |  |  |  |  |  | ６０平方メートル。ただし、公共施設（地区施設を含む。以下この項において同じ。）の整備等により６０平方メートル未満となった土地および公共施設の整備等に伴い代替地として譲渡された６０平方メートル未満の土地については、この限りでない。 | 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から計画図に示す壁面線の面する法に基づく道路の中心線までの距離は２．５メートル以上とし、隣地境界線までの真北方向の距離は、地盤面からの高さが９．５メートルを超え１２．５メートルまでの範囲については１．５メートル、地盤面からの高さが１２．５メートルを超える範囲については２．５メートル以上とする。 | ⑴　１６メートル。ただし、敷地面積が２００平方メートル以上の敷地においては１９メートル、敷地面積が３００平方メートル以上の敷地においては３１メートルとする。⑵　高さが１０メートルを超える建築物は、次のとおりとする。　ア　冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間における平均地盤面からの高さ（当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。）が（は）地区にあっては６．５メートルの水平面、（に）地区および（ほ）地区にあっては４メートルの水平面に、敷地境界線からの水平距離が５メートルを超え１０メートル以内の範囲において、（は）地区にあっては５時間以上、（に）地区にあっては４時間以上、（ほ）地区にあっては３時間以上、敷地境界線からの水平距離が１０メートルを超える範囲において、（は）地区にあっては３時間以上、（に）地区にあっては２．５時間以上、（ほ）地区にあっては２時間以上、それぞれ日影となる部分を生じさせることのない高さとする。　イ　同一の敷地内に２以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、アの規定を適用する。　ウ　建築物の敷地が道路等に接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合におけるアの規定の適用の緩和に関する措置は、令第１３５条の１２の規定によるものとする。 | 生垣、透視可能なフェンスまたは採光および通風に配慮した軽量なフェンス（道路に面する部分に限る。）。ただし、道路面からの高さが０．６メートル以下のブロック塀その他これに類するもの、道路に面する門柱または門柱に接続する長さが１．２メートル以下であって、かつ、高さが２メートル以下のブロック塀その他これに類するものおよび法令等の制限上やむを得ないものにあっては、この限りでない。 |
|  | （に）地区および（ほ）地区 |  |  |  |  |  | ６０平方メートル。ただし、公共施設（地区施設を含む。以下この項において同じ。）の整備等により６０平方メートル未満となった土地および公共施設の整備等に伴い代替地として譲渡された６０平方メートル未満の土地については、この限りでない。 | 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から計画図に示す壁面線の面する法に基づく道路の中心線までの距離は２．５メートル以上とし、隣地境界線までの真北方向の距離は、地盤面からの高さが６．５メートルまでの範囲については０．５メートル、地盤面からの高さが６．５メートルを超える範囲については２．５メートル以上とする。 | ⑴　１０メートル。ただし、敷地面積が１５０平方メートル以上の敷地においては１３メートル、敷地面積が５００平方メートル以上の敷地においては１９メートルとする。⑵　高さが１０メートルを超える建築物は、次のとおりとする。　ア　冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間における平均地盤面からの高さ（当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。）が（は）地区にあっては６．５メートルの水平面、（に）地区および（ほ）地区にあっては４メートルの水平面に、敷地境界線からの水平距離が５メートルを超え１０メートル以内の範囲において、（は）地区にあっては５時間以上、（に）地区にあっては４時間以上、（ほ）地区にあっては３時間以上、敷地境界線からの水平距離が１０メートルを超える範囲において、（は）地区にあっては３時間以上、（に）地区にあっては２．５時間以上、（ほ）地区にあっては２時間以上、それぞれ日影となる部分を生じさせることのない高さとする。　イ　同一の敷地内に２以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、アの規定を適用する。　ウ　建築物の敷地が道路等に接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合におけるアの規定の適用の緩和に関する措置は、令第１３５条の１２の規定によるものとする。 | 生垣、透視可能なフェンスまたは採光および通風に配慮した軽量なフェンス（道路に面する部分に限る。）。ただし、道路面からの高さが０．６メートル以下のブロック塀その他これに類するもの、道路に面する門柱または門柱に接続する長さが１．２メートル以下であって、かつ、高さが２メートル以下のブロック塀その他これに類するものおよび法令等の制限上やむを得ないものにあっては、この限りでない。 |
| 武蔵小山賑わい軸地区地区整備計画 | Ａ－１街区 | 次の各号のいずれかに該当する建築物⑴　風営法第２条第１項および第５項に規定する営業の用に供する建築物。ただし、武蔵小山賑わい軸地区地区計画を定める告示（令和４年東京都告示第２８９号）の日において現に使用されている風営法第２条第１項の規定に該当する建築物の部分（以下この項において「既存建築物」という。）を、都市再開発法に基づき権利変換された敷地において、風営法第２条第１項に掲げる営業の用に継続して供する場合であって、既存建築物の床面積を超えないときは、適用しない。⑵　工場。ただし、店舗併設の作業場およびアトリエについては、この限りでない。⑶　特別区道Ⅰ－１６３号に面する１階部分の用途を住宅、駐車場および駐輪場の出入口としたもの | １０分の９６。ただし、算定の基礎となる延べ面積には、都取扱基準Ⅱ３⑴の用途に供する部分を除くことができる。 | １０分の４０ | １０分の８。ただし、法第５３条第３項の規定を適用する場合は、この限りでない。 | １，０００平方メートル | ５，０００平方メートル | 計画図に示す壁面の位置の数値。ただし、歩行者の回遊性および利便性を高めるために設けるアーケード、歩行者デッキ、歩行者通路、昇降施設等ならびにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するものならびに歩行者の快適性および安全性を高めるために設けるひさしその他これらに類するものについては、この限りでない。 | １４５メートル |  |
|  | Ａ－２街区 | 次の各号のいずれかに該当する建築物⑴　風営法第２条第１項および第５項に規定する営業の用に供する建築物。ただし、武蔵小山賑わい軸地区地区計画を定める告示（令和４年東京都告示第２８９号）の日において現に使用されている風営法第２条第１項の規定に該当する建築物の部分（以下この項において「既存建築物」という。）を、都市再開発法に基づき権利変換された敷地において、風営法第２条第１項に掲げる営業の用に継続して供する場合であって、既存建築物の床面積を超えないときは、適用しない。⑵　工場。ただし、店舗併設の作業場およびアトリエについては、この限りでない。⑶　特別区道Ⅰ－１６３号に面する１階部分の用途を住宅、駐車場および駐輪場の出入口としたもの | １０分の２４。ただし、算定の基礎となる延べ面積には、都取扱基準Ⅱ３⑴の用途に供する部分を除くことができる。 | １０分の２０ | １０分の８。ただし、法第５３条第３項の規定を適用する場合は、この限りでない。 | １，０００平方メートル | ３，０００平方メートル | 計画図に示す壁面の位置の数値。ただし、歩行者の回遊性および利便性を高めるために設けるアーケード、歩行者デッキ、歩行者通路、昇降施設等ならびにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの、歩行者の快適性および安全性を高めるために設けるひさしその他これらに類するものならびに隣接する住宅地等の環境に配慮しつつ駐輪場出入口を設ける場合における当該駐輪場を利用するために必要な建築物の部分（計画図に示す５号壁面に限る。）は、この限りでない。 | ２０メートル |  |
|  | Ｂ－１街区 | 次の各号のいずれかに該当する建築物⑴　風営法第２条第１項および第５項に規定する営業の用に供する建築物。ただし、武蔵小山賑わい軸地区地区計画を定める告示（令和４年東京都告示第２８９号）の日において現に使用されている風営法第２条第１項の規定に該当する建築物の部分（以下この項において「既存建築物」という。）を、都市再開発法に基づき権利変換された敷地において、風営法第２条第１項に掲げる営業の用に継続して供する場合であって、既存建築物の床面積を超えないときは、適用しない。⑵　工場。ただし、店舗併設の作業場およびアトリエについては、この限りでない。⑶　特別区道Ⅰ－１６３号に面する１階部分の用途を住宅、駐車場および駐輪場の出入口としたもの | １０分の９４。ただし、算定の基礎となる延べ面積には、都取扱基準Ⅱ３⑴の用途に供する部分を除くことができる。 | １０分の４０ | １０分の８。ただし、法第５３条第３項の規定を適用する場合は、この限りでない。 | １，０００平方メートル | ５，０００平方メートル | 計画図に示す壁面の位置の数値。ただし、歩行者の回遊性および利便性を高めるために設けるアーケード、歩行者デッキ、歩行者通路、昇降施設等ならびにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するものならびに歩行者の快適性および安全性を高めるために設けるひさしその他これらに類するものについては、この限りでない。 | １４５メートル |  |
|  | Ｂ－２街区 | 次の各号のいずれかに該当する建築物⑴　風営法第２条第１項および第５項に規定する営業の用に供する建築物。ただし、武蔵小山賑わい軸地区地区計画を定める告示（令和４年東京都告示第２８９号）の日において現に使用されている風営法第２条第１項の規定に該当する建築物の部分（以下この項において「既存建築物」という。）を、都市再開発法に基づき権利変換された敷地において、風営法第２条第１項に掲げる営業の用に継続して供する場合であって、既存建築物の床面積を超えないときは、適用しない。⑵　工場。ただし、店舗併設の作業場およびアトリエについては、この限りでない。⑶　特別区道Ⅰ－１６３号に面する１階部分の用途を住宅、駐車場および駐輪場の出入口としたもの⑷　法別表第２（ぬ）項に掲げる建築物 | １０分の５４。ただし、算定の基礎となる延べ面積には、都取扱基準Ⅱ３⑴の用途に供する部分を除くことができる。 | １０分の２０ | １０分の６。ただし、法第５３条第３項の規定を適用する場合は、この限りでない。 | １，０００平方メートル | ５，０００平方メートル | 計画図に示す壁面の位置の数値。ただし、歩行者の回遊性および利便性を高めるために設けるアーケード、歩行者デッキ、歩行者通路、昇降施設等ならびにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するものならびに歩行者の快適性および安全性を高めるために設けるひさしその他これらに類するものについては、この限りでない。 | １４５メートル |  |
| 西五反田七丁目地区地区整備計画 | Ａ地区 | 風営法第２条第６項に規定する営業の用に供する建築物 |  |  |  |  | ５００平方メートル。ただし、公益上必要な建築物等については、この限りでない。 | 計画図に示す壁面の位置の数値。ただし、落下物防止のためのひさしおよびこれを支える柱その他これらに類するもの、歩行者の快適性および安全性を高めるために設ける上屋、ひさしおよびこれを支える柱ならびに手すりその他これらに類するもの、自動車駐車場および自転車駐車場の車路および出入口の上部に設置されるひさしの部分ならびに公園施設、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る。）については、この限りでない。 |  |  |
|  | Ｂ地区 | 風営法第２条第６項に規定する営業の用に供する建築物 |  |  |  |  |  | 計画図に示す壁面の位置の数値。ただし、落下物防止のためのひさしおよびこれを支える柱その他これらに類するもの、歩行者の快適性および安全性を高めるために設ける上屋、ひさしおよびこれを支える柱ならびに手すりその他これらに類するもの、自動車駐車場および自転車駐車場の車路および出入口の上部に設置されるひさしの部分ならびに公園施設、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る。） |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  | については、この限りでない。 |  |  |

　　　付　則

　この条例は、公布の日から施行する。

　（説明）東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区整備計画、武蔵小山賑わい軸地区地区整備計画および西五反田七丁目地区地区整備計画の区域となった地区について、建築物の敷地、壁面の位置等に関する制限を定めるほか、規定を整備する必要がある。