

## 第60号議案関係資料

# 「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」について

### 1. 改正理由

令和2年8月3日付、都市計画決定された「東五反田二丁目第3地区地区計画」に定める建築制限を、建築確認申請時の審査対象となるよう、「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」に位置付け、建築制限の実現性を確実に担保するため、所要の改正を行う。

### 2. 地区の位置および改正内容

資料1参照

### 3. 新旧対照表

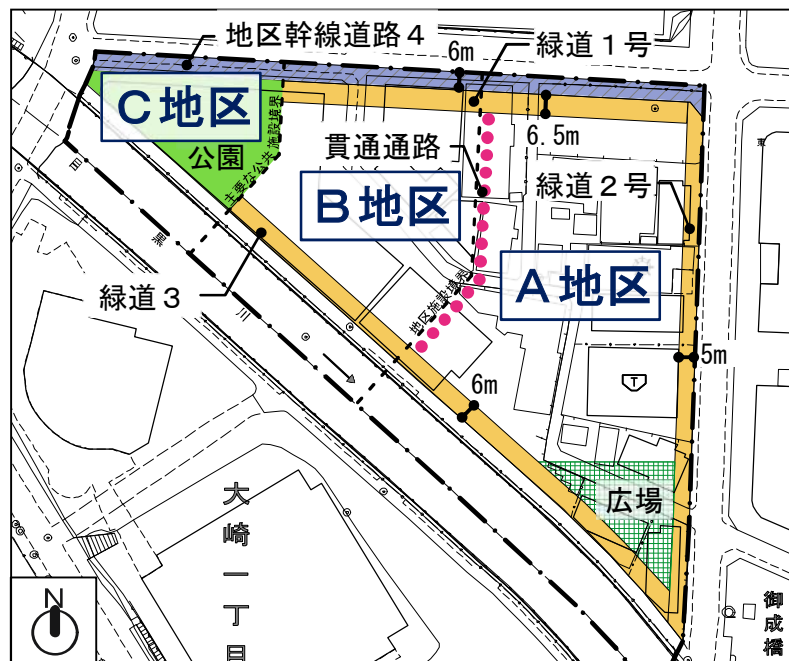
資料2参照

### 4. 施行期日

公布の日から

# 「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」の改正の概要

## 1. 地区の位置



### 凡例

地区計画の区域		
再開発等促進区の区域		
地区整備計画の区域		
地区区分		
主要な公共施設	公園	
	緑道	
地区施設	地区幹線道路	
	広場	
	貫通通路	

## 2. 改正内容

### I. 当該地区計画の決定により条例に追加する内容

#### 1. 別表第1関係

地区整備計画等の名称	区域
東五反田二丁目第3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五反田二丁目第3地区地区計画(令和2年品川区告示第407号)の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

#### 2. 別表第2関係

地区整備計画等の名称	計画地区	主な概要	
東五反田二丁目第3地区地区整備計画	【新規追加】 A地区	①建築物の用途の制限	・店舗型性風俗特殊営業等 ・原動機を使用する工場等
		②建築物の容積率の最高限度	10分の65(650%)
		③建築物の容積率の最低限度	10分の30(300%)
		④建築物の建蔽率の最高限度	10分の6(60%)
		⑤建築物の建築面積の最低限度	500㎡ ※公益上必要な建築物はこの限りでない
		⑥建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ※公益上必要な建築物はこの限りでない
		⑦壁面の位置の制限	計画図に示す位置
		⑧建築物の高さの最高限度	115m
東五反田二丁目第3地区地区整備計画	【新規追加】 B地区	①建築物の用途の制限	・店舗型性風俗特殊営業等 ・原動機を使用する工場等
		②建築物の容積率の最高限度	10分の65(650%) ※住宅の用途に供する部分は100分の615(615%)以上
		③建築物の容積率の最低限度	10分の30(300%)
		④建築物の建蔽率の最高限度	10分の6(60%)
		⑤建築物の建築面積の最低限度	500㎡ ※公益上必要な建築物はこの限りでない
		⑥建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ※公益上必要な建築物はこの限りでない
		⑦壁面の位置の制限	計画図に示す位置
		⑧建築物の高さの最高限度	151m
東五反田二丁目第3地区地区整備計画	【新規追加】 C地区	①建築物の用途の制限	・店舗型性風俗特殊営業等 ・原動機を使用する工場等
		②建築物の建蔽率の最高限度	10分の6(60%)
		③建築物の建築面積の最低限度	500㎡ ※公益上必要な建築物はこの限りでない
		④建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ※公益上必要な建築物はこの限りでない

## 建築物の用途の制限

【全地区】

次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。

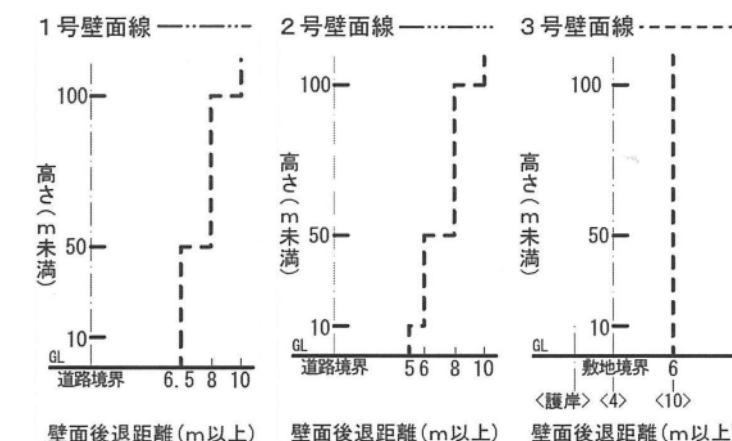
- 風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項から第10項各号の一に該当する営業の用に供する建築物  
例) 店舗型性風俗特殊営業(6項)、無店舗型性風俗特殊営業(7項)、映像送信型性風俗特殊営業(8項)、店舗型電話異性紹介営業(9項)、無店舗型電話異性紹介営業(10項)
- 建築基準法別表第二(ぬ)項に指定されている建築物  
例) 原動機を使用する工場、火薬類などの危険物の貯蔵又は処理に供するもの

## 壁面の位置の制限

【A・B地区】

建築物の外壁またはこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。

- 歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分その他これらに類する建築物等の部分
- 公益上必要な建築物等で当該建築物の敷地内に存するもの
- 地盤面下の部分



## 建築物の高さの最高限度

【A・B地区】

【A地区】 115m 【B地区】 151m  
地盤面からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分および装飾等の屋上突出物を含むものとする。

新旧対照表

○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

新											旧										
別表第1（第2条、第2条の2、第13条の2、第13条の9関係）											別表第1（第2条、第2条の2、第13条の2、第13条の9関係）										
種別	地区整備計画等の名称		区域								種別	地区整備計画等の名称		区域							
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	(省略)		(省略)								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	(省略)		(省略)							
	<u>東五反田二丁目第3地区地区整備計画</u>		<u>都市計画法第20条第1項の規定により告示された東五反田二丁目第3地区地区計画(令和2年品川区告示第407号)の区域のうち、地区整備計画が定められた区域</u>									<u>(追加)</u>		<u>(追加)</u>							
別表第2（第3条—第11条関係）											別表第2（第3条—第11条関係）										
地区整備計画等の名称	地区整備計画等	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ	地区整備計画等の名称	地区整備計画等	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ
		建築物の用途の制限	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	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	垣またはさくの構造の制限			建築物の用途の制限	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	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	垣またはさくの構造の制限
(省略)	(省略)	(省略)	(省略)				(省略)	(省略)		(省略)	(省略)	(省略)	(省略)				(省略)	(省略)		(省略)	(省略)
<u>東五反田二丁目第3地区地区整備計画</u>	<u>A地区</u>	<u>法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物および風営法第2条第6項から第10</u>	<u>10分の65</u>	<u>10分の30</u>	<u>10分の6</u>	<u>500平方メートル。ただし、公益上必要な建築物に</u>	<u>1,000平方メートル。ただし、公益上必要な建築物に</u>	<u>計画図に示す壁面の位置の数値。ただし、歩行者の安全</u>	<u>115メートル(地盤面の高さと階</u>		<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>

資料2

新										旧											
		項までに 規定する 営業の用 に供する 建築物				ついて は、こ の限り でな い。	建築物に ついて は、こ の限り でな い。	性を確 保する ために 必要 な上屋、 ひさし の部分 その他 これら に類す る建 築物 等の 部分、 公益 上必要 な建 築物 等 当該 建 築物 敷地 内に 存す るも の およ び 地盤 面 下 の部 分 につ いて は、 この 限 り で な い。	段室、 昇降 機塔 等の 部分 およ び装 飾等 の屋 上突 出物 を含 む。)												
<u>B地</u>	<u>法別表第</u>	<u>10分</u>	<u>10分</u>	<u>10分</u>	<u>500平</u>	<u>1,000</u>	<u>計画図</u>	<u>151メ</u>													
<u>区</u>	<u>2 (ぬ)</u>	<u>の65</u>	<u>の30</u>	<u>の6</u>	<u>方メー</u>	<u>平方メ</u>	<u>に示す</u>	<u>ート</u>		<u>(追</u>	<u>追加)</u>	<u>(追</u>	<u>(追</u>	<u>(追</u>	<u>(追</u>	<u>(追</u>	<u>(追</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追</u>		<u>加)</u>

新					旧														
		項に掲げ る建築物 および風 営法第2 条第6項 から第10 項までに 規定する 営業の用 に供する 建築物	(住 宅の 用途 に供 する 部分 の容 積率 を100 分の 615以 上と する 場合 に限 る。)			トル。 ただ し、公 益上必 要な建 築物に ついて は、こ の限り でな い。	ート ル。 ただ し、公 益上必 要な建 築物に ついて は、こ の限り でな い。	壁面の 位置の 数値。 ただし、 歩行者 の安全 性を確 保する ために 必要な 上屋、ひ さしの 部分そ の他こ れらに 類する 建築物 等の部 分、公益 上必要 な建築 物等で 当該建 築物の 敷地内 に存す るもの および 地盤面 下の部 分につ	ル(地 盤面 から の高 さと し、階 段室、 昇降 機塔 等の 部分 およ び装 飾等 の屋 上突 出物 を含 む。)										

新										旧													
								いては、 この限 りでな い。															
	<u>C地</u> <u>区</u>	<u>法別表第</u> <u>2 (ぬ)</u> <u>項に掲げ</u> <u>る建築物</u> <u>および風</u> <u>営法第2</u> <u>条第6項</u> <u>から第10</u> <u>項までに</u> <u>規定する</u> <u>営業の用</u> <u>に供する</u> <u>建築物</u>			<u>10分</u> <u>の6</u>	<u>500平</u> <u>方メー</u> <u>トル。</u> <u>ただ</u> <u>し、公</u> <u>益上必</u> <u>要な建</u> <u>築物に</u> <u>ついて</u> <u>は、こ</u> <u>の限り</u> <u>でな</u> <u>い。</u>	<u>1,000</u> <u>平方メ</u> <u>ートル。</u> <u>ただ</u> <u>し、公</u> <u>益上必</u> <u>要な建</u> <u>築物に</u> <u>ついて</u> <u>は、こ</u> <u>の限り</u> <u>でな</u> <u>い。</u>							<u>(追</u> <u>加)</u>	<u>(追加)</u>			<u>(追</u> <u>加)</u>	<u>(追</u> <u>加)</u>	<u>(追</u> <u>加)</u>			
<u>付 則</u> <u>この条例は、公布の日から施行する。</u>																							