建 設 委 員 会 資 料
令 和 3 年 11 月 8 日
都 市 環 境 部 都 市 計 画 課

用途地域等の一括変更について

都内では、平成１６年の用途地域等の一斉見直し以降、東京都の方針として、用途地域の変更は一定年度ごとの一斉見直しは行わず、目指すべき将来像の実現のため、原則として地域のまちづくりに合わせて地区計画を定め、個別案件ごとに迅速かつ効果的に実施してきた。

一方、前回の一斉見直しから約１６年が経過している中で、道路の整備等による地形地物の変化が多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などが見られる。

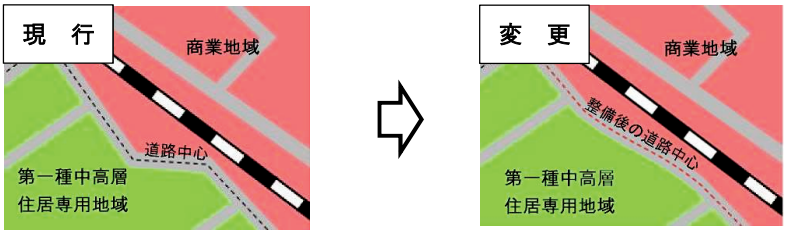
このことから、地形地物の変化に伴う用途地域等の変更を都内において一括して実施する。

○都市計画等の種類

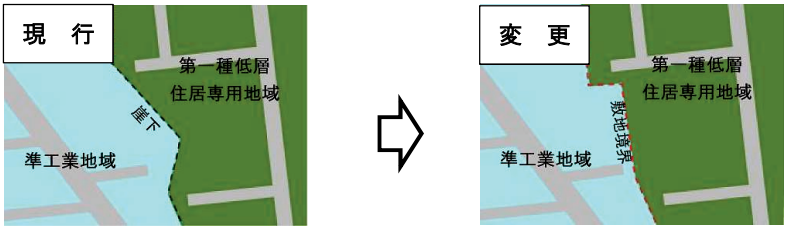
・東京都決定：区域区分、用途地域、日影規制（東京都条例）
・品川区決定：高度地区、防火地域及び準防火地域、特別工業地区、文教地区

○変更の場所及び内容

○区内の変更は１３箇所・・・(別紙１)
○主な変更は、用途地域の境界の基準としていた地形地物の変更・・・(別紙２)
・道路の中心の位置が、道路の整備によって変わったことに伴う変更



・がけの位置が、擁壁の築造等によって変わったことに伴う変更

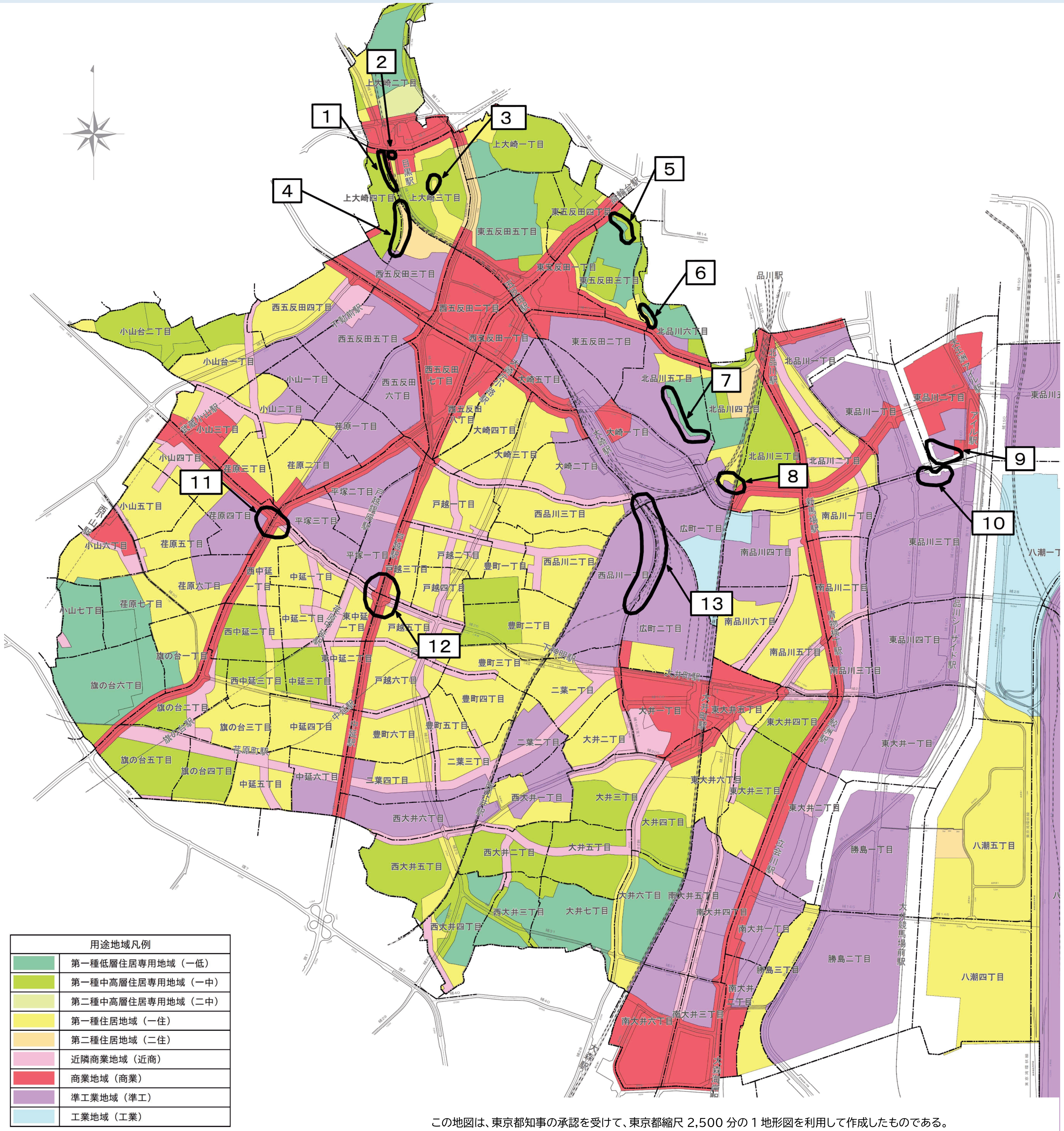


○スケジュール

・令和3年11月28日(日)　　素案住民説明会(1回目)(午前10時～/きゅりあん)
　　12月　1日(水)　　素案住民説明会(2回目)(午後6時30分～/中小企業センター)
　　11月22日(月)～12月13日(月)　　素案意見募集
・令和4年　3月　　東京都に原案を提出
・令和4年度　　都市計画案の作成
　　都市計画案公告・縦覧・意見書受付
　　品川区都市計画審議会
　　東京都都市計画審議会
・令和5年度　　都市計画変更の決定・告示

用途地域等の変更（素案）　総括図

別紙１



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）2都市基交通著第 15 号 （承認番号）2都市基街都第1号、令和2年4月9日

番号	変更場所	現行							変更（素案）						
		用途地域	建蔽率（％）	容積率（％）	高度地区	防火・準防火	特別用途	日影規制	用途地域	建蔽率（％）	容積率（％）	高度地区	防火・準防火	特別用途	日影規制
1	上大崎四丁目	商業	80	500	—	防火	—	—	一中	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m
		一中	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m	商業	80	500	—	防火	—	—
2	上大崎三丁目	一住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m	商業	80	500	—	防火	—	—
		商業	80	500	—	防火	—	—	一住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m
3	上大崎三丁目	一住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m	一中	60	200	2高	準防火	—	3h-2h/4m
		一中	60	200	2高	準防火	—	3h-2h/4m	一住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m
4	西五反田三丁目	一中	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m	二住	60	400	—	防火	—	—
5	東五反田三丁目	一低	60	150	1高	準防火	—	4h-2.5h/1.5m	一中	60	200	2高	準防火	—	3h-2h/4m
		一中	60	200	2高	準防火	—	3h-2h/4m	一低	60	150	1高	準防火	—	4h-2.5h/1.5m
6	北品川六丁目	一低	60	150	1高	準防火	—	4h-2.5h/1.5m	一住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m
		一住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m	一低	60	150	1高	準防火	—	4h-2.5h/1.5m
7	北品川五丁目	一低	60	150	1高	準防火	—	4h-2.5h/1.5m	準工	60	300	—	準防火	—	—
		準工	60	300	—	準防火	—	—	一低	60	150	1高	準防火	—	4h-2.5h/1.5m
8	北品川四丁目	一住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m	準工	60	300	3高	準防火	—	5h-3h/6.5m
		準工	60	300	3高	準防火	—	5h-3h/6.5m	一住	60	300	3高	準防火	—	4h-2.5h/4m
9	東品川二丁目	—	—	—	—	—	—	—	準工	60	400	—	防火	—	—
10	東品川三丁目	—	—	—	—	—	—	—	準工	60	300	3高	準防火	—	5h-3h/6.5m
11	荏原四丁目 西中延一丁目	商業	80	500	—	防火	—	—	商業	80	500	7m 最低	防火	—	—
12	戸越三丁目 平塚一丁目 戸越五丁目 東中延一丁目	商業	80	500	—	防火	—	—	商業	80	500	7m 最低	防火	—	—
13	広町二丁目 西品川一丁目 西品川三丁目 大崎一丁目	準工	60	200	2高	準防火	—	4h-2.5h/4m	準工	60	200	—	準防火	—	—

別紙２

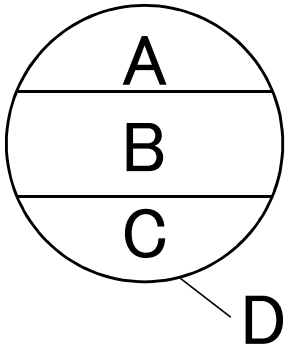
用途地域等の変更(素案)
変更箇所説明資料

図の凡例について

用途地域

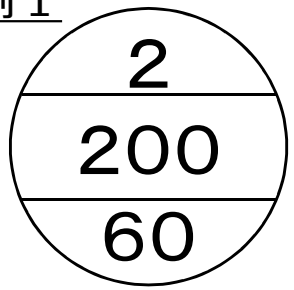
	第一種低層住居専用地域（高さの制限10m）
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

建蔽率、容積率、高度地区、防火地域及び準防火地域



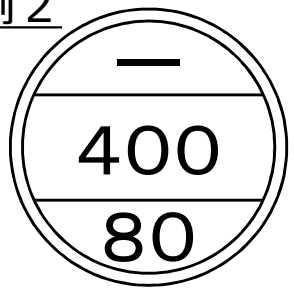
→高度地区
→容積率
→建蔽率
→防火指定

例１



→第2種高度地区
→容積率：２００％
→建蔽率：　６０％
→準防火地域

例２



→高度地区指定なし
→容積率：４００％
→建蔽率：　８０％
→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

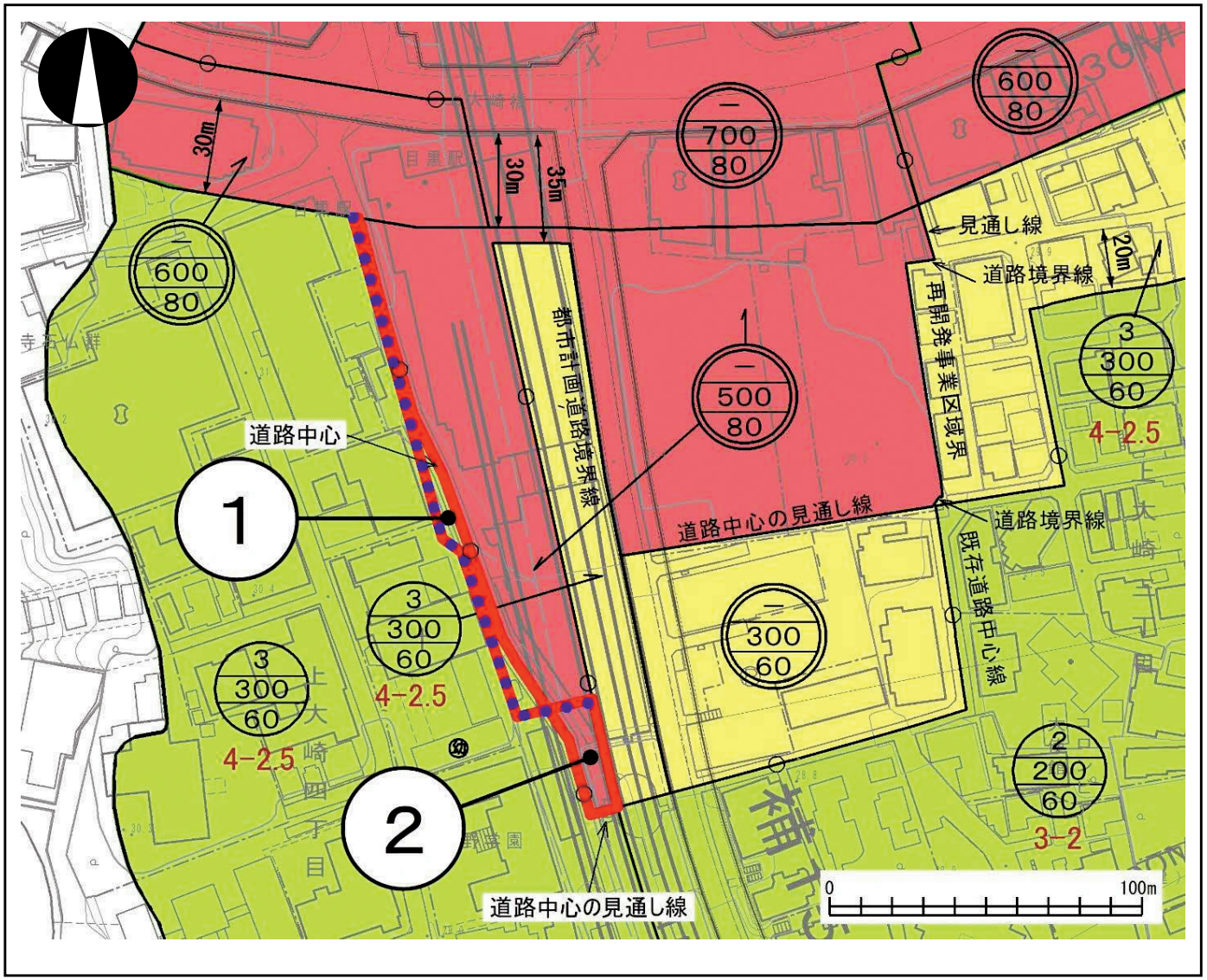
例３　5−3

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）



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
防火地域	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	—
防火地域	準防火地域	防火地域
特別用途	—	—
日影規制	4h-2.5h/4m	—

：用途地域等境界線（現行）

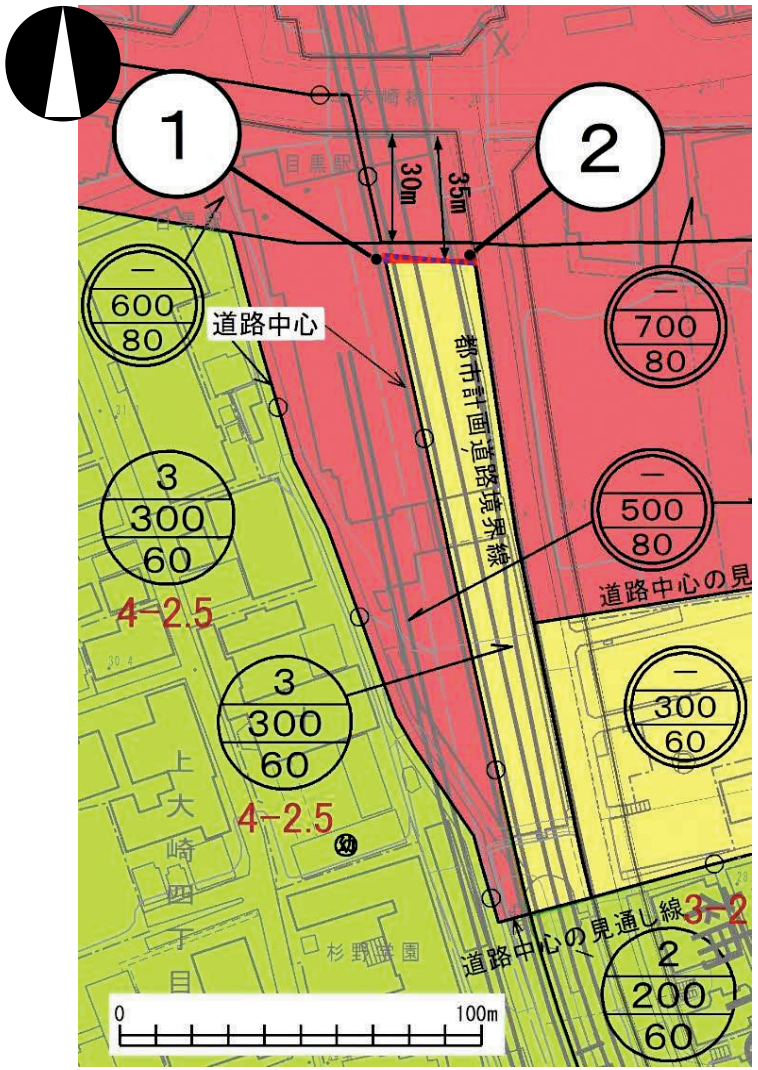
：変更箇所（素案）

：変更内容

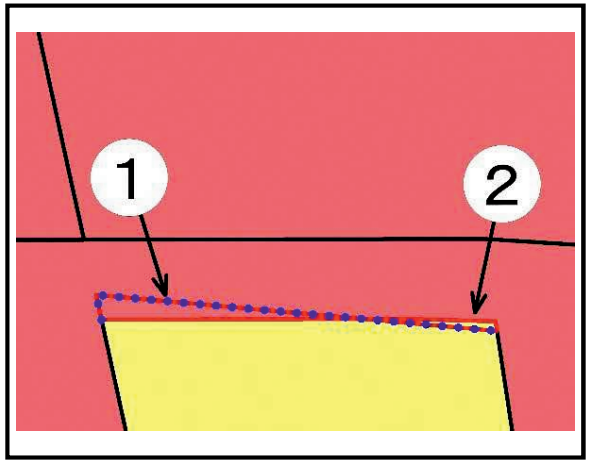
No.2　上大崎三丁目

●用途地域境界線の根拠の消失に伴う変更

変更（素案）



拡大図



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	—
防火地域	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
防火地域	防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	—	4h-2.5h/4m

：用途地域等境界線（現行）

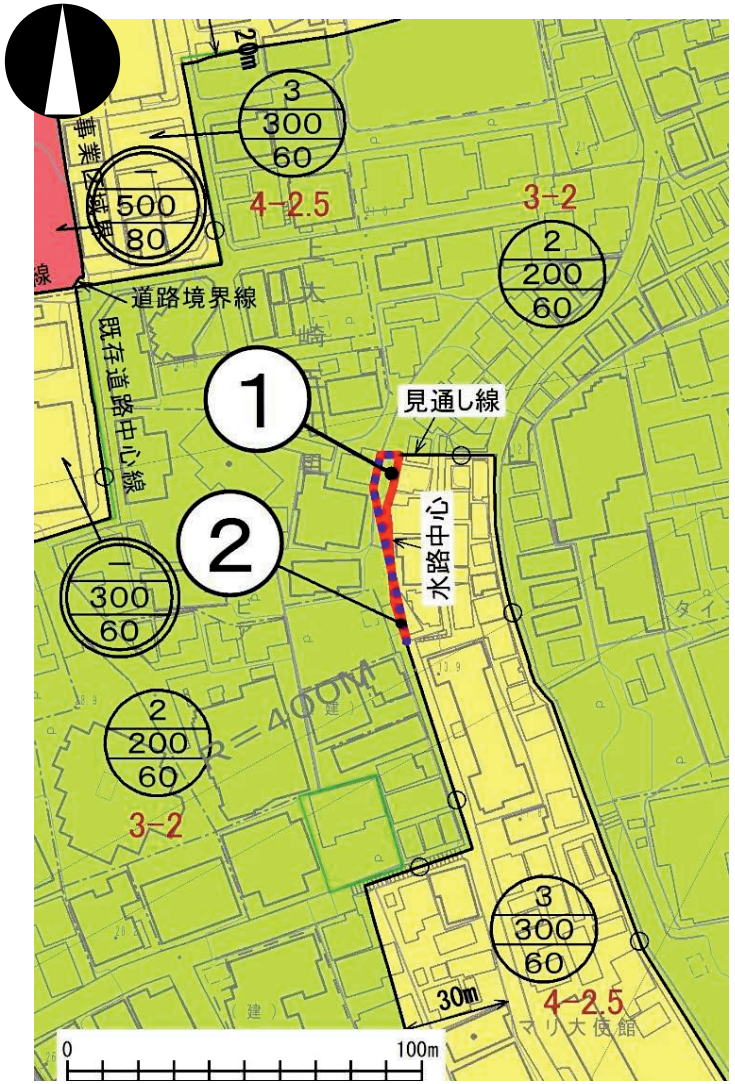
：変更箇所（素案）

：変更内容

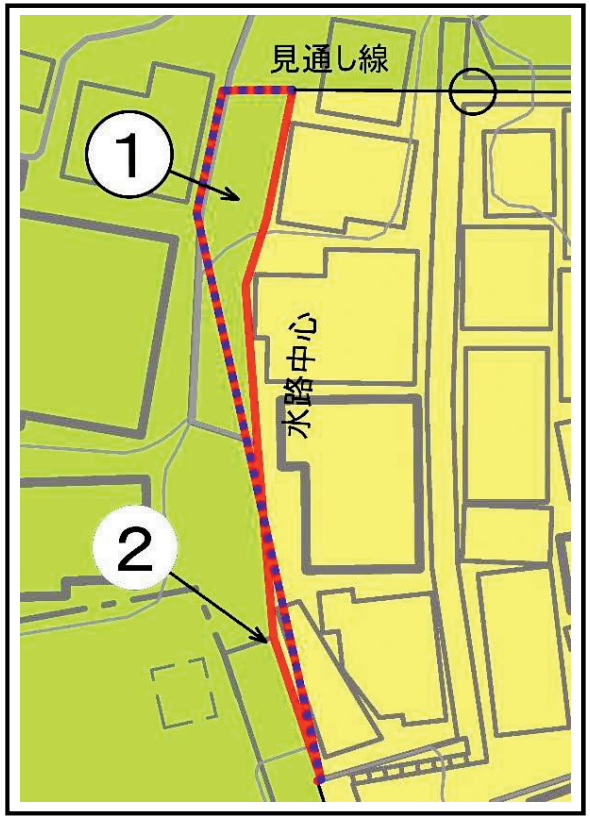
No.3　上大崎三丁目

●がけの形状変化に伴う変更

変更（素案）



拡大図



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
防火地域	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
防火地域	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

：用途地域等境界線（現行）

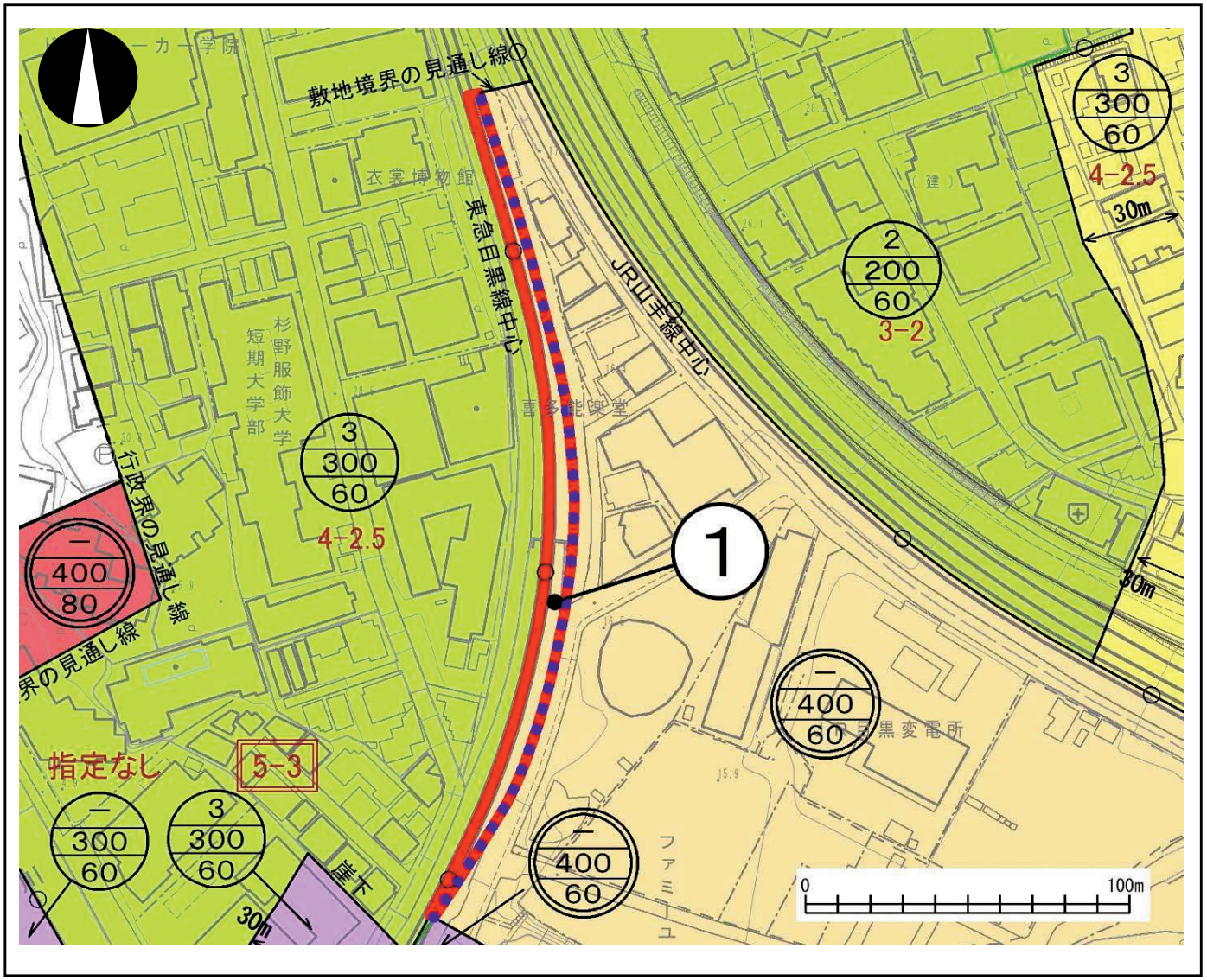
：変更箇所（素案）

：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）



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	—
防火地域	準防火地域	防火地域
特別用途	—	—
日影規制	4h-2.5h/4m	—

：用途地域等境界線（現行）

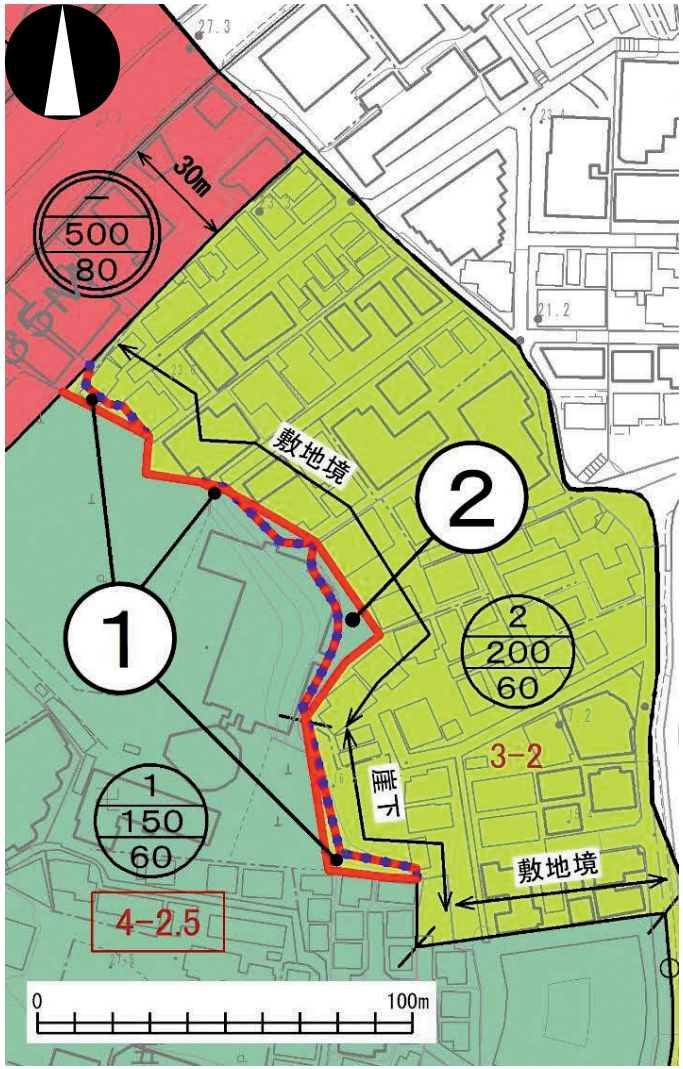
：変更箇所（素案）

：変更内容

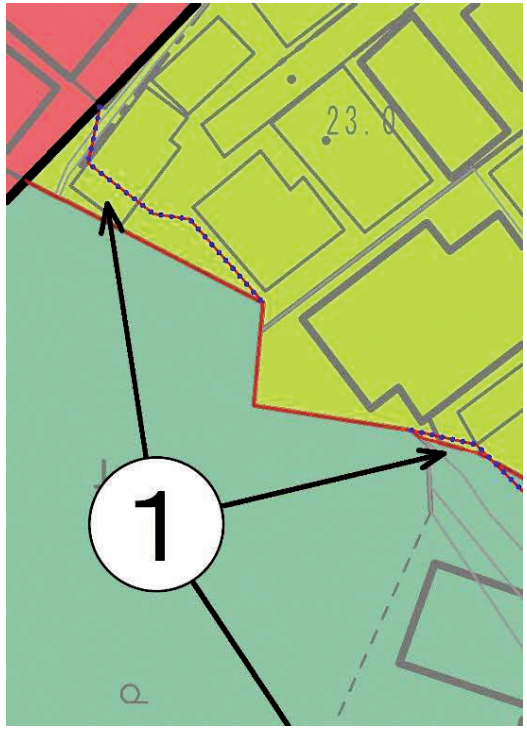
No.5　東五反田三丁目

●がけの形状変化に伴う変更

変更（素案）



拡大図



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
防火地域	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
防火地域	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

：用途地域等境界線（現行）

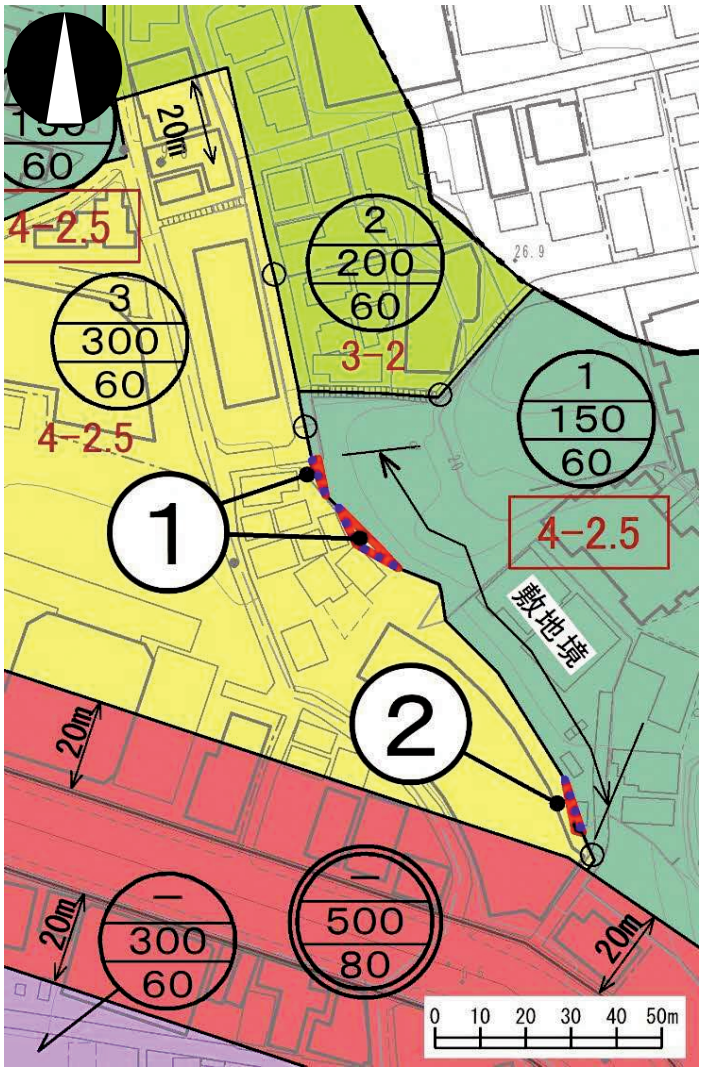
：変更箇所（素案）

：変更内容

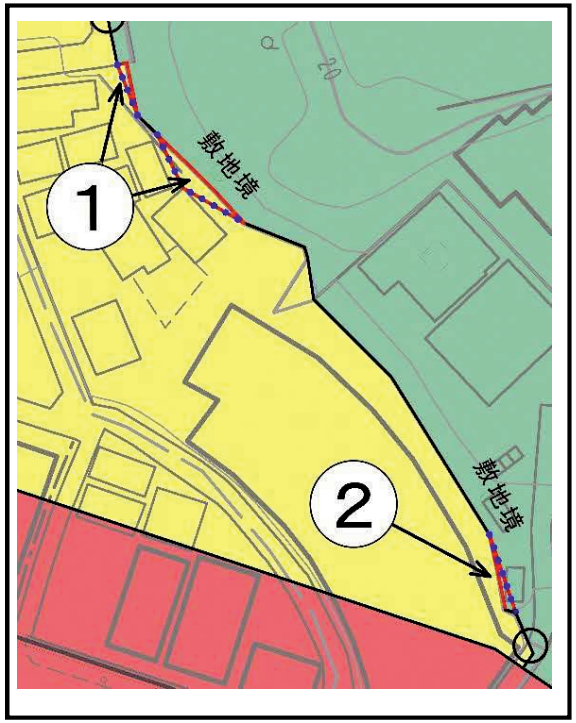
No.6　北品川六丁目

●がけの形状変化に伴う変更

変更（素案）



拡大図



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
防火地域	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
防火地域	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

：用途地域等境界線（現行）

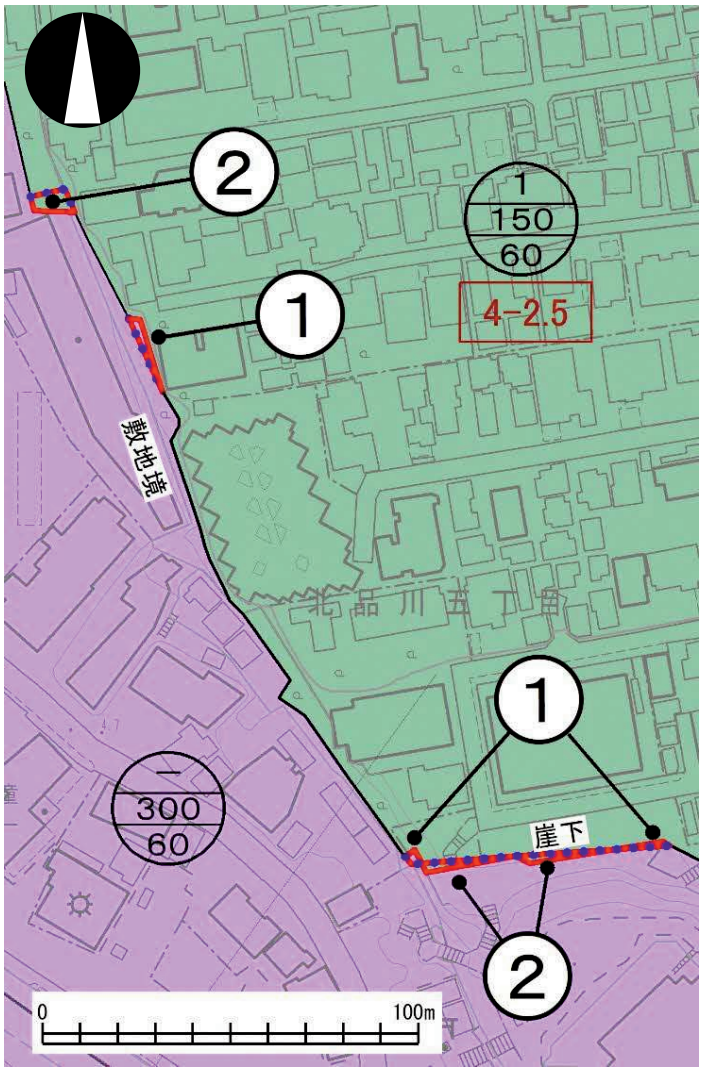
：変更箇所（素案）

：変更内容

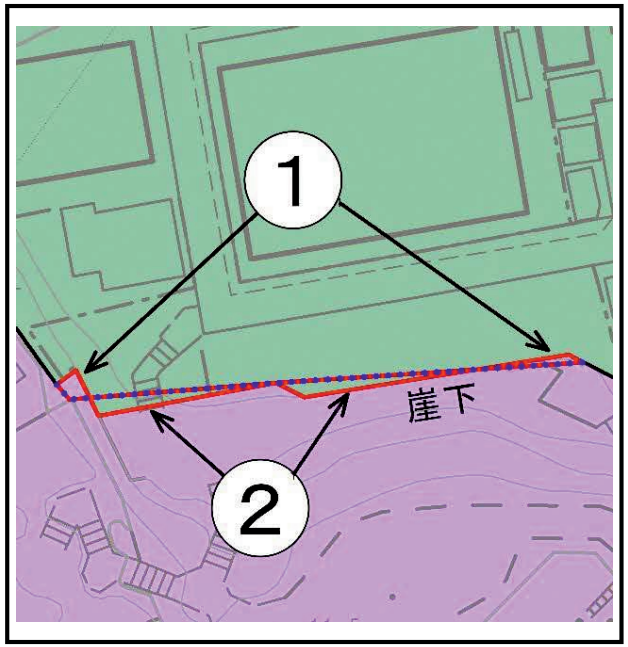
No.7　北品川五丁目

●がけの形状変化に伴う変更

変更（素案）



拡大図



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	—
防火地域	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
防火地域	準防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	—	4h-2.5h/1.5m

：用途地域等境界線（現行）

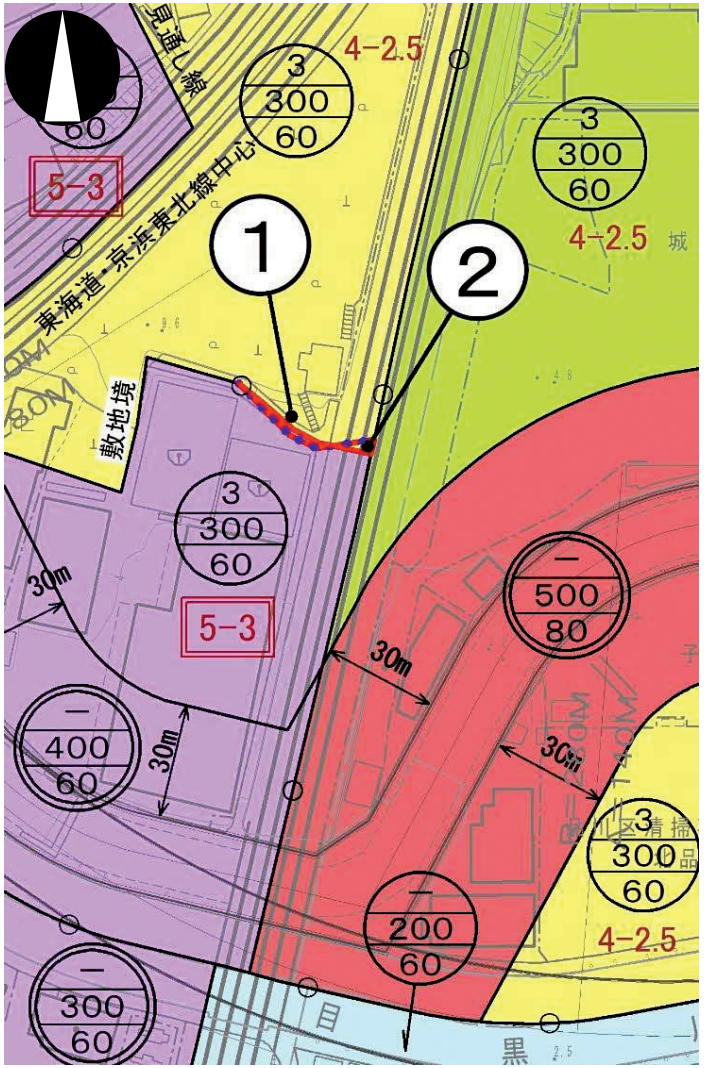
：変更箇所（素案）

：変更内容

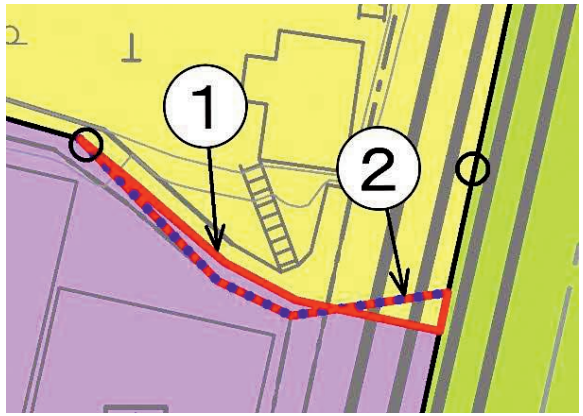
No.8　北品川四丁目

●がけの形状変化に伴う変更

変更（素案）



拡大図



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
防火地域	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
防火地域	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

：用途地域等境界線（現行）

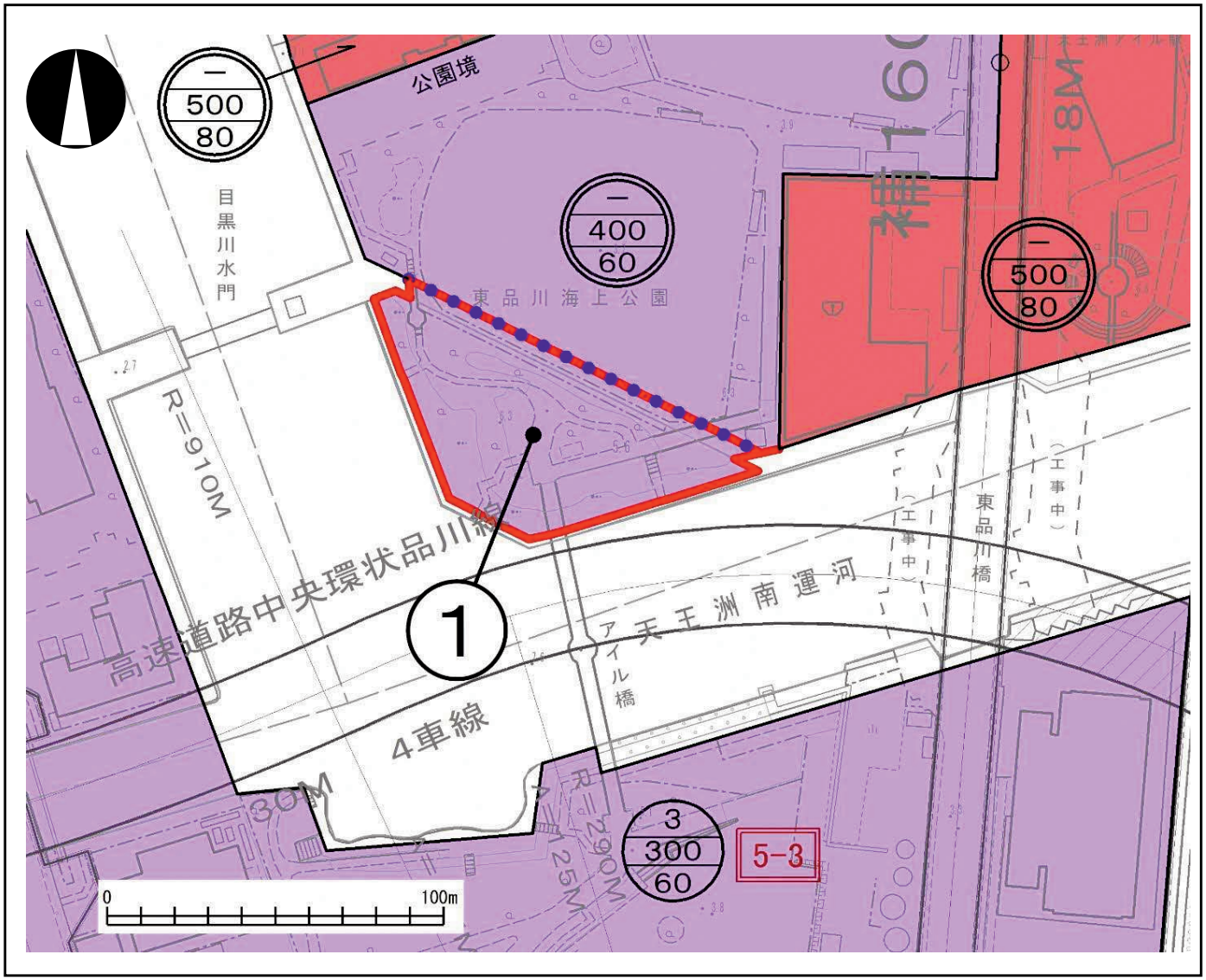
：変更箇所（素案）

：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）



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	—	—
防火地域	—	防火地域
特別用途	—	—
日影規制	—	—

：用途地域等境界線（現行）

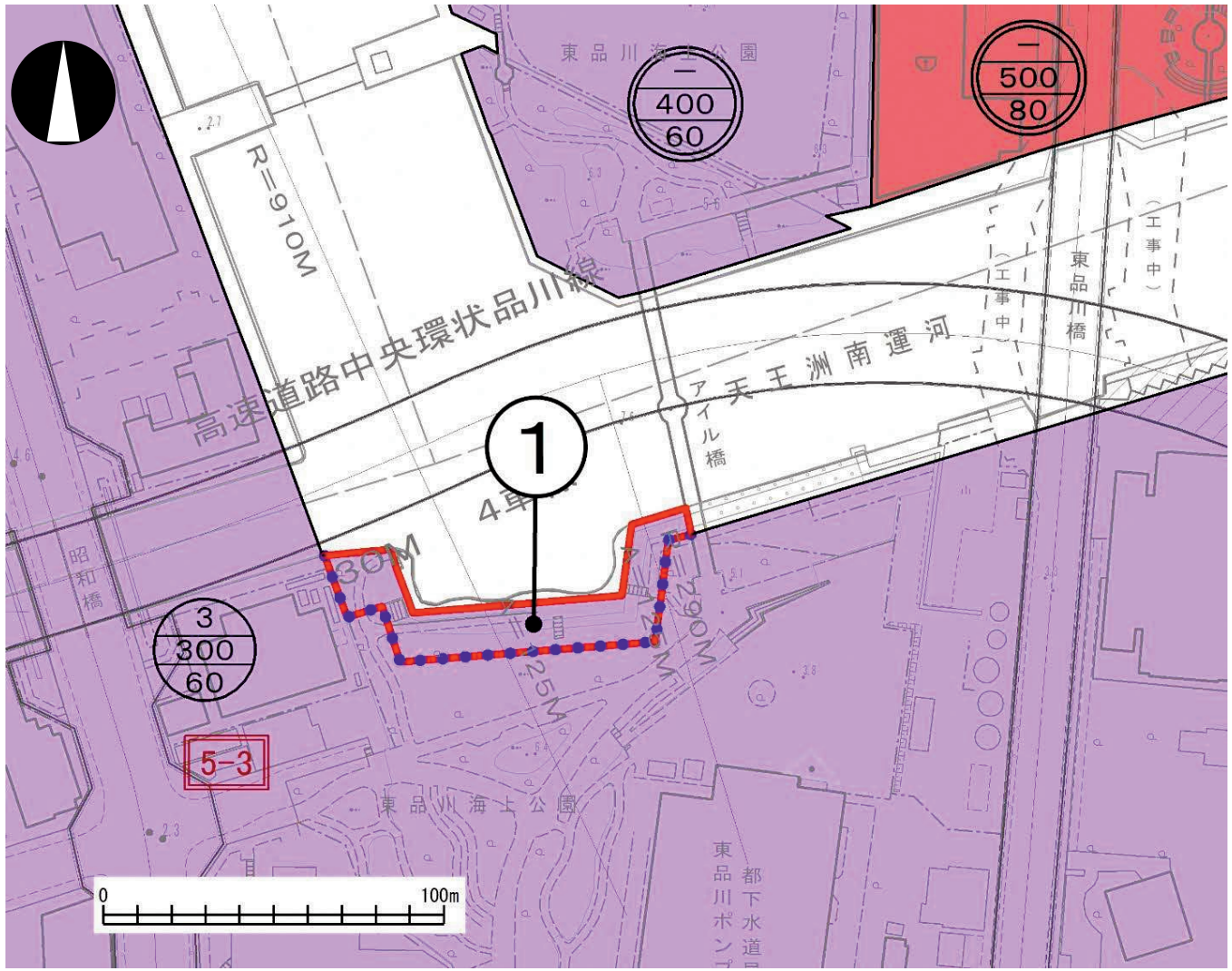
：変更箇所（素案）

：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）



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
防火地域	—	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	—	5h-3h/6.5m

：用途地域等境界線（現行）

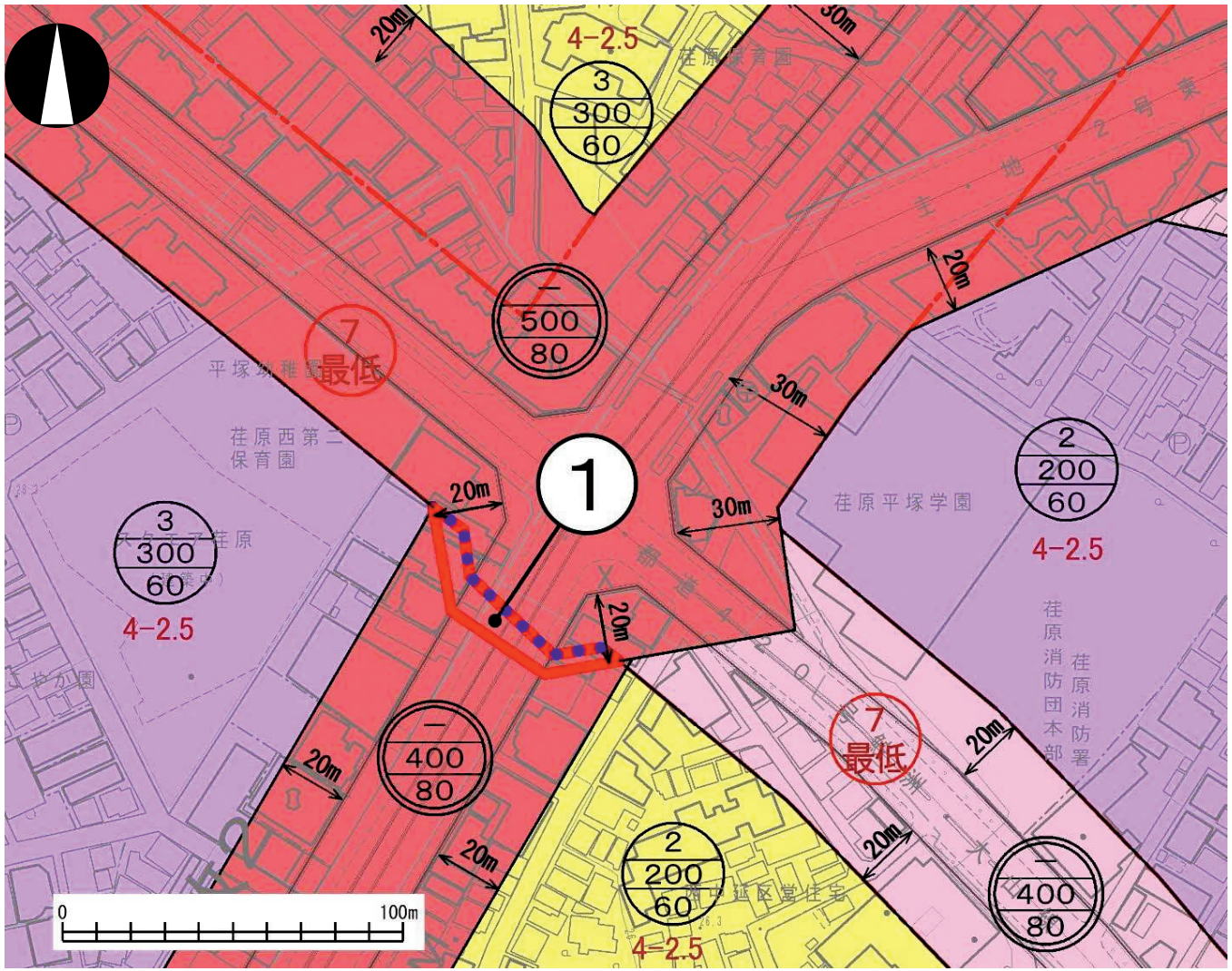
：変更箇所（素案）

：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）



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
防火地域	防火地域	防火地域
特別用途	—	—
日影規制	—	—

：用途地域等境界線（現行）

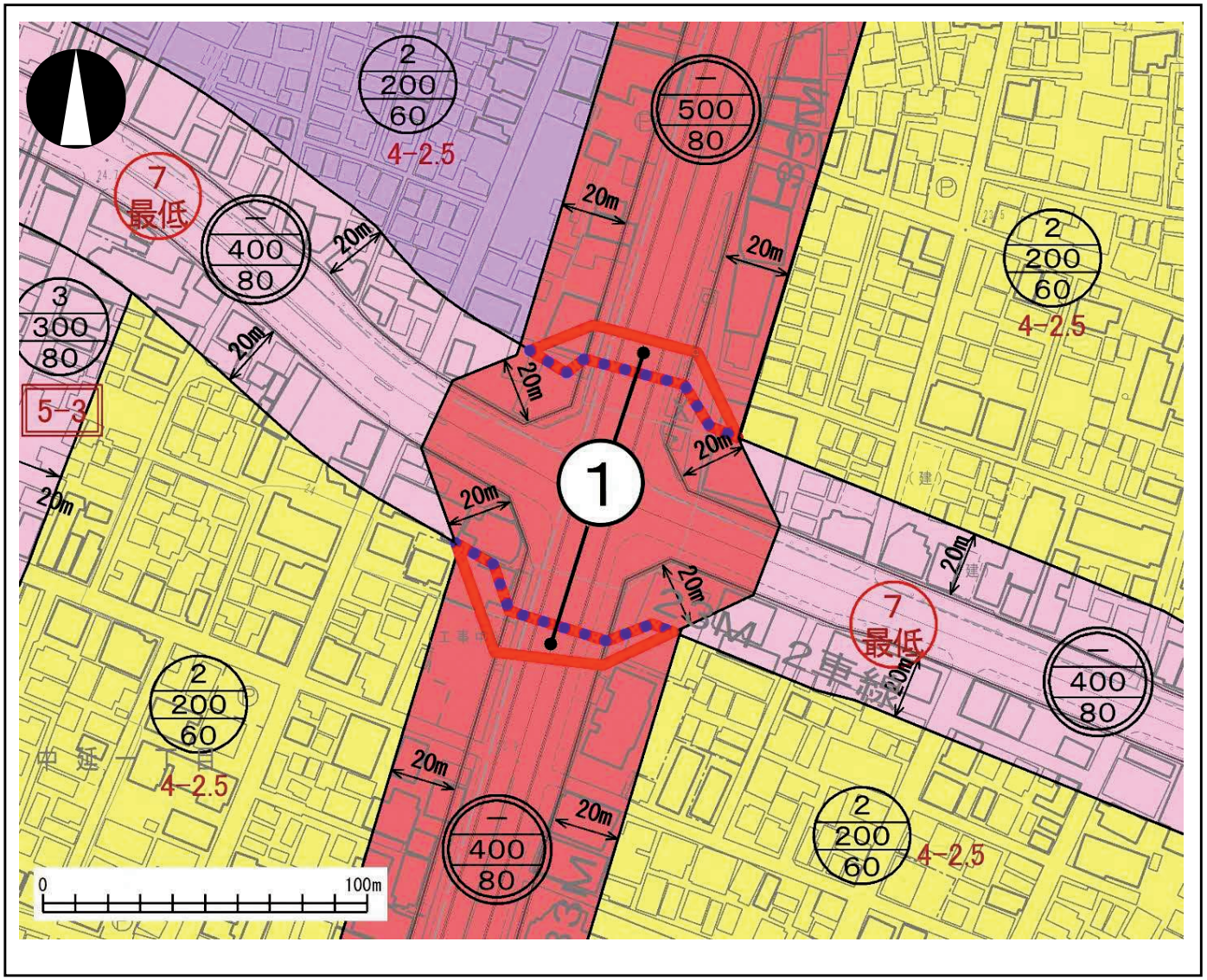
：変更箇所（素案）

：変更内容

No.12　戸越三丁目・平塚一丁目・戸越五丁目・東中延一丁目

●用途地域等に関する指定方針に基づく変更

変更（素案）



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７m
防火地域	防火地域	防火地域
特別用途	—	—
日影規制	—	—

：用途地域等境界線（現行）

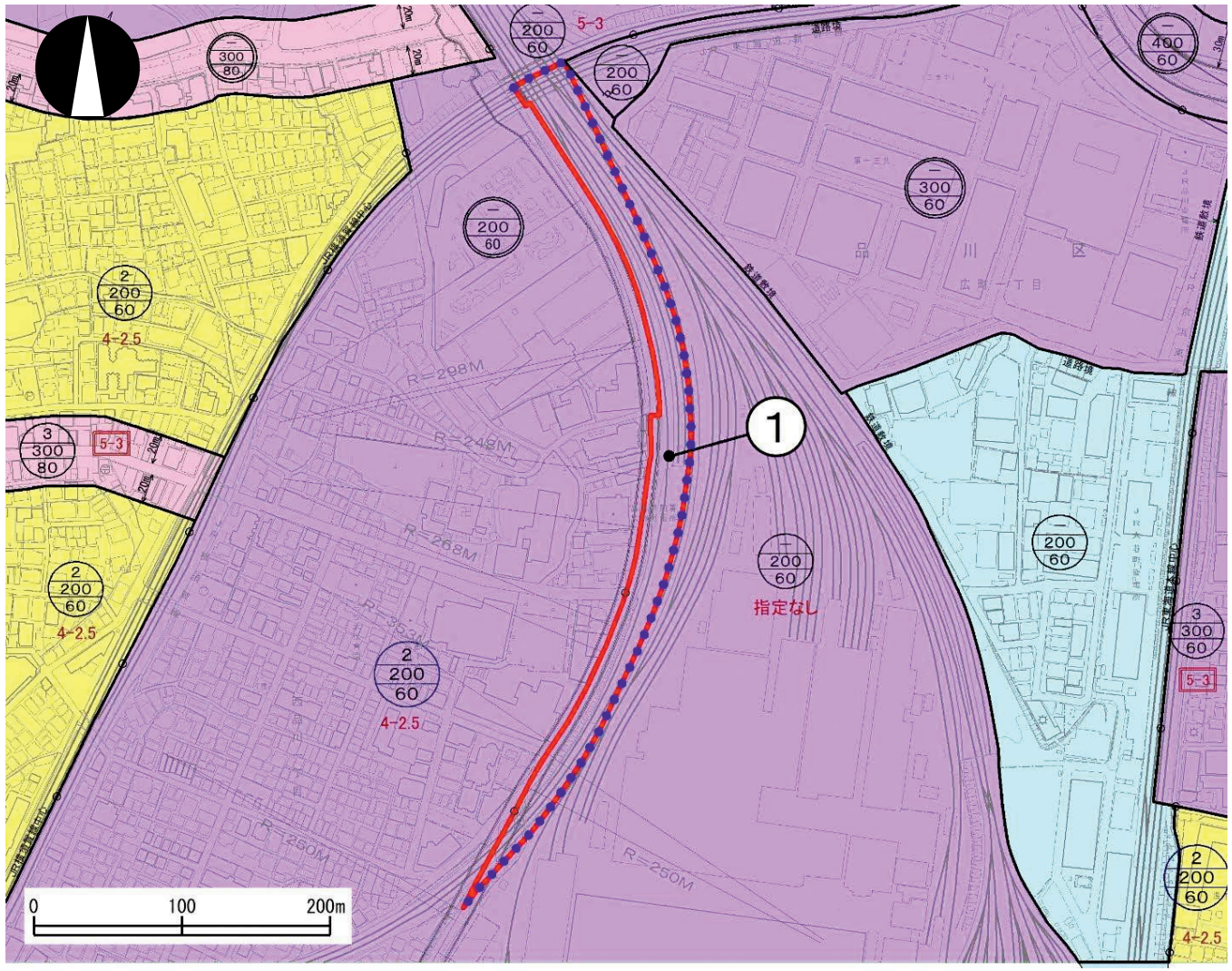
：変更箇所（素案）

：変更内容

No.13　広町二丁目・西品川一丁目・西品川三丁目・大崎一丁目

●りんかい線の整備に伴う変更

変更（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	—
防火地域	準防火地域	準防火地域
特別用途	—	—
日影規制	4h-2.5h/4m	—

：用途地域等境界線（現行）

：変更箇所（素案）

：変更内容