

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つては、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。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のフェンス(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、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つては、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つた土地および公共施設の整備等に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のフェンス(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メートル以下であつて、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つては、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つ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	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	(1) 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	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 2 メートル以下であつて、かつ、高さが 2 メートル以下のプ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て、こりない。

トルとする。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

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 1 2. 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。

は、こりない。
の限でない。

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）地区にあつては6.5メ

一トルの水平面、(に)地区および(ほ)地区にあつては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）地区にあつては5時間以上、（に）地区にあつては4時間以上、（ほ）地区にあつ

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）地区にあつては3時間以上、（に）

地区にあつては2.5時間以上、(ほ)地区にあつては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

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。		
	(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	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から計	(1) 10メートル。ただし、敷地	生垣、透視可能なフェンスまたは採光および通

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)地区にあつては6.5メートルの水平面、(に)地区および(ほ)地区にあつては4メ

一トルの水平面に、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）地区にあつては5

時間以上、(に)地区にあつては4時間以上、(ほ)地区にあつては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)地区にあつては3時間以上、(に)地区にあつては2.5時間以上、(ほ)地区にあつては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。
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 (1) 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	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Ⅱ3(1)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	145メートル

者の快
適性お
よび安
全性を
高める
ための
設けさ
し其他
これら
に類す
るもの
につい
ては、
この限
りでな
い。

(令
和4東
年京
都告
示第
29号)
の日に
おいて
現に用
されて
いる風
法第2
条第1
項の規
定に当
該する
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、
風法第
2条第
1項に

掲げる業の用に供する場であつて、既存建築物の床積を超えないときは、適用しない。

(2) 工場。ただし、店舗併設の作業およびアトリエについては、この限りでない。

(3) 特別区I-13号に於ける1階部分の用途を住宅、車場お

	よび 駐 輪 場 の 出 入 と し た も の								
A-2 街区	次の各号のいずれかに該当する建築物 (1) 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29号）の日において現に使用されてい	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Ⅱ3(1)の用途に供する部分を除外することができる。	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、限りない。	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	20メートル	

等の環境に配慮した輸送場出入口を設ける場合における当該輸送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。

風営法第2条第1項の規定に該当する建築物の部分（以下の項において「既存建築物」という。）を、都市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項に掲げる業用に継続して供する場合であつて、既存建築物の床

		<p>を 超 え な い と き は 、 適 用 し な い 。</p> <p>(2) 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 。</p> <p>(3) 特 別 区 道 I - 1 6 3 に 面 す る 1 階 部 分 の 用 途 住 宅 、 駐 車 場 お よ び 駐 輪 場 の 出 入 口 と し た も の</p>							
B-1 街区	<p>次 の 各 号 の い ず れ か に 該 当 す る 建 築 物</p> <p>(1) 風 営 法</p>	<p>10分 の 9 4。 た だ し 、 算 定 の 基 礎 と な る 延 べ 面 積</p>	<p>10分 の 40</p>	<p>10分 の 8。 た だ し 、 法 第 53 条 第 3 項 の 規 定 を 適</p>	<p>1, 0 00平 方メー トル</p>	<p>5, 0 00平 方メー トル</p>	<p>計 画 図 に 示 す 壁 面 の 位 置 の 数 値。 た だ し 、 歩 行 者 の</p>	<p>145 メー トル</p>	

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。

用する場合は、この限りでない。

には、都基準Ⅱ3(1)の用途に供する部分を除くことができる。

第2条第1項および第5項に規定する営業用に供する建築物。ただし、武蔵小山市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

において「既存建築物」という。)を、都市開発法に基づき権利変換された敷地において、風法第2条第1項に掲げる業用に継続して供する場合であつて、既存建築物の床積を超えないときは、適用しない。

(2) 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。 (3) 特別区I-1-63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							
B-2 街区	次の各号のいずれかに該当する建築物 (1) 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。	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II-3(1)の用途に供する部分を除外することができる。	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	145メートル	

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らるるものについては、この限りでない。

ただし、蔵山賑わい軸地区地区画定める告示（令和4年東京都告示第29号）の日において現に使用されている風法第2条第1項の規定に該当する建築物の部分（以下において「既存建築物」という。）を、都市開発法に基づき

権利変換された敷地において、営第2条第1項に掲げる営の用に続き供する場であつて、既存建築物の床積を超えないときは、適用しない。

(2) 工場。ただし、店舗併設の作業およびアトリエについては、この限りでない。

(3) 特別区道I

		<p>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</p> <p>(4) 法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物</p>								
西五反田七丁目地区整備計画	A地区	<p>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</p>					<p>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。</p>	<p>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</p>		

							よびこれを支えらる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り。）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、落下物防止のためひさしおよびこ

支柱を
支える
柱の他
をそれ
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、
ひさし
および
支柱を
ならび
に手す
りその他
に類す
るもの
、自動車
場および
自転車
場の出入
口の上部
に設置さ
れるひさ
し部分な
らびに公
園施設、
巡査派出
所等の上
に必要な
もの（別
途と歩行
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。