

東京都市計画高度地区の変更（素案）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は、変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
一 最 高 限 度	第1種 高度地区	約 ha 0.1	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第2種 高度地区	約 ha —	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	17m第2種 高度地区	約 ha 204.1	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	22m第2種 高度地区	約 ha 199.1	1 建築物の高さは、22メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第3種 高度地区	約 ha 123.5 (124.9)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

一  
最  
高  
限  
度

17m第3種 高度地区	約 10.4 ha	1 建築物の高さは、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
24m第3種 高度地区	約 163.5 ha	1 建築物の高さは、24メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
17m 高度地区	約 0.1 ha	建築物の高さは、17メートル以下とする。	
24m 高度地区	約 3.6 ha	建築物の高さは、24メートル以下とする。	
31m 高度地区	約 9.8 ha	建築物の高さは、31メートル以下とする。	
35m 高度地区	約 97.8 ha	建築物の高さは、35メートル以下とする。	
40m 高度地区	約 62.1 ha	建築物の高さは、40メートル以下とする。	
50m 高度地区	約 34.4 ha	建築物の高さは、50メートル以下とする。	
60m 高度地区	約 18.0 ha	建築物の高さは、60メートル以下とする。	
合 計	約 926.5 (927.9) ha		

## 1 制限の緩和

この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

## 2 一定の複数建築物に対する制限の特例

一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。

## 3 既存不適格建築物等に対する適用の除外

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。また、当該建築物の各部分の高さの範囲内で修繕、模様替を行う場合においても、当該規定は適用しない。

## 4 地区計画の区域内の特例

都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等により建築物の高さの最高限度を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）と読み替えて適用する。

## 5 市街地環境の向上に資する建築物の特例

- (1) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めたものについては、次の表1に掲げる制限の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。

表1 絶対高さ制限の範囲（敷地面積：規模要件なし）

指定容積率	絶対高さ制限の範囲
500%未満	絶対高さ制限の1.3倍に相当する高さ
500%以上	絶対高さ制限の1.5倍に相当する高さ

- (2) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が1,000平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めて許可したものについては、敷地面積の規模に応じて、次の表2に掲げる制限の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この

場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

表2 絶対高さ制限の範囲（敷地面積：1,000平方メートル以上）

指定容積率	絶対高さ制限の範囲
500%未満	絶対高さ制限の1.5倍から2.0倍に相当する高さ
500%以上	絶対高さ制限の2.0倍から2.5倍に相当する高さ

#### 6 老朽分譲マンションの建替えに関する特例

(1) 次のいずれにも該当する主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える場合で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めたものは、絶対高さ制限の1.5倍に相当する高さ制限の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。

ア 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて着手し建築した建築物であること。

イ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第2条第1項に規定するマンションの建替えであること。

ウ 建替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。

(2) 次のいずれにも該当する主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える場合で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が1,000平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めて許可したものは、絶対高さ制限の2.0倍に相当する高さ制限の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

ア 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて着手し建築した建築物であること。

イ マンションの建替え等の円滑化に関する法律第2条第1項に規定するマンションの建替えであること。

ウ 建替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。

#### 7 総合設計制度を活用する建築物（分譲マンションの建替え）の特例

次のいずれにも該当する主たる用途が共同住宅である建築物の建替えに際して建築基準法第59条の2に基づく許可を受けた建築物で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めて許可したものについては、東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針（平成18年3月31日制定）第2の2、(1)及び(2)の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

ア マンションの建替え等の円滑化に関する法律第2条第1項に規定するマンションの建替えであること。

イ 建替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。

#### 8 マンション建替え円滑化法に基づく容積率の緩和特例を活用する建築物の特例

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条に基づく許可を受けた建築物で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めて許可したものについては、同法の許可の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この場合において区長

は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

9 公益上やむを得ないと認められる建築物の特例

区長が公益上やむを得ないと認めて許可した建築物については、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

10 特定行政庁の許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で、土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

11 絶対高さ制限に係る経過措置

絶対高さ制限に関する規定の適用の日以前又は適用の日から起算して5年を超えない日までになされた建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条第1項に規定する建替え決議に基づく建築物で、区長が認めたものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：品川駅西口地区地区計画の変更及び高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	高輪三丁目地内	第3種高度地区	指定なし	約 1.4 ha	

# 東京都市計画高度地区 計画図



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。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3都市基交著第60号・3都市基交測第37号 (承認番号) 3都市基街都第172号、令和3年8月26日

# 国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画高度地区

## 2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針では、東京圏の目標として、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「品川駅・田町駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住、教育、文化などの多様な機能が集積する、魅力ある新拠点を形成していくこととしている。

「都市づくりのグランドデザイン」では、国際的な業務機能とこれを支えるカンファレンス、業務、商業、宿泊、居住、研究などの多様な機能が高度に集積し、様々な交流とイノベーションが生まれ続ける、国際的な拠点を形成することとしている。

また、「港区まちづくりマスタープラン（平成29年3月）」では、品川駅及びJR新駅周辺においては、基盤整備と多様な都市機能の集積を誘導し、東京の南の玄関口としてふさわしい世界に開かれた国際的なまちづくりを推進することや、地上・地下・デッキレベルで立体的な歩行者空間を形成し、地域の回遊性を向上させることとしている。

さらに、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」では、品川駅前の立地特性を活かし、高度な利便性を備えたMICE（コンベンション機能等）の充実とともに、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実、居住機能の導入を誘導することとしている。

今回、品川駅西口地区地区計画の変更及び高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めることに伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約1.4ヘクタールの区域について、高度地



区の変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。