

第55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

平成30年3月7日付、都市計画決定された「戸越・豊町地区地区計画」によるまちづくりの実現性をより確実に担保するため、建築確認申請時の審査対象となるよう、「品川区地計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」に関する所要の改正を行う。

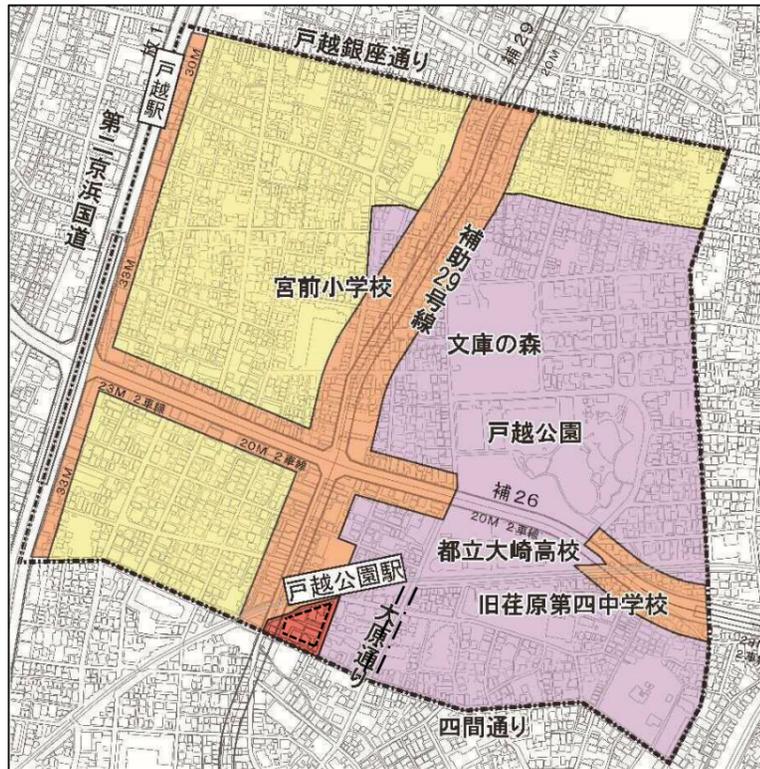
2. 地区の位置および改正内容 (資料1)

3. 新旧対照表 (資料2)

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



【地区の区分】

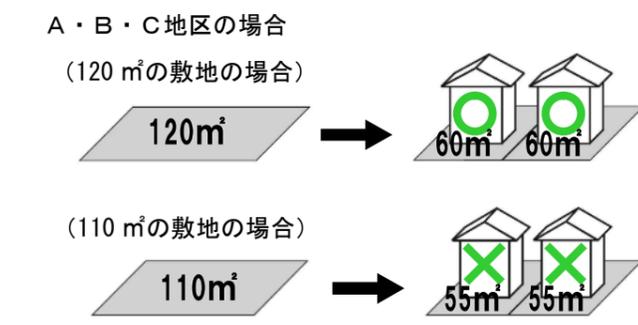
凡例	地区名
	A地区
	B地区
	C地区
	D地区

【壁面の位置を定める区間】

	道路中心線から3m
	地区施設境界から4m

敷地面積の最低限度 【全地区】

【A・B・C地区】60㎡以上。
 【D地区】250㎡以上。
 ただし、現に建築物の敷地として使用されている60㎡未満の土地や公共施設の整備により60㎡未満となった土地等は除く。



垣又はさくの構造の制限 【全地区】

建築基準法の道路又は地区施設の道路に面して、ブロック塀を設けてはならない。
 道路に面して垣、さくを設ける場合は、生け垣、透視可能なフェンス、又は採光・通風に配慮した軽量のフェンスとする。

《生け垣の例》



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
戸越・豊町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された戸越・豊町地区地区計画(平成30年品川区告示第109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	
戸越・豊町地区地区整備計画	【新規追加】 A地区、B地区 およびC地区	① 建築物の敷地面積の最低限度	60㎡
		② 壁面の位置の制限	計画図に示す位置
		③ 垣またはさくの構造の制限	道路に面する部分の垣またはさくの構造制限
【新規追加】 D地区	【新規追加】 D地区	① 建築物の敷地面積の最低限度	250㎡
		② 壁面の位置の制限	計画図に示す位置
		③ 垣またはさくの構造の制限	道路に面する部分の垣またはさくの構造制限

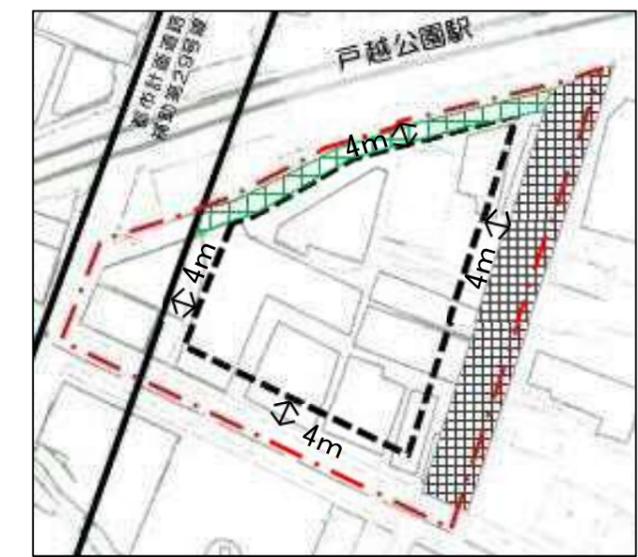
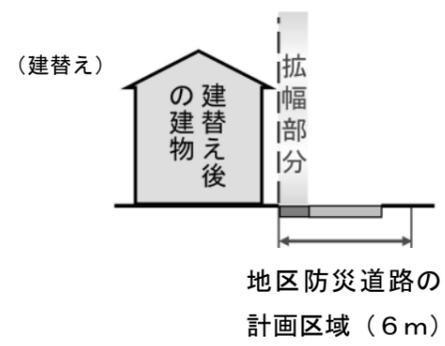
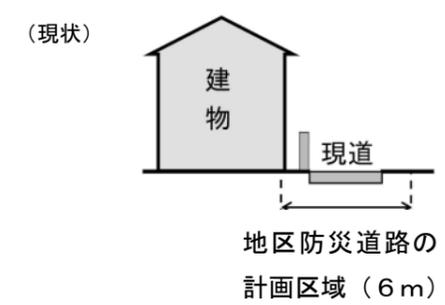
II. 当該地区計画の条例化に伴い変更する内容

本文	主な概要
条 (壁面の位置の制限) 第9条	地区計画で規定したものを条例においても制限できるように規定整備

壁面位置の制限 【A・D地区】

【A地区】6mに拡幅する地区防災道路6号(大原通りの一部)の沿道では、道路中心線から3m以上壁面を後退して建築する。

【D地区】道路、隣地の境界から4m以上壁面を後退して建築する。



- 壁面の位置の制限(4m)
- 敷地内通路1号
- 地区防災道路14号

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) 豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区整備計画	(省略) 都市計画法第20条第1項の規定により告示された豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区計画(平成28年品川区告示第214号)の区域のうち、地区整備計画が定められた区域	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) 豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区整備計画	(省略) 都市計画法第20条第1項の規定により告示された豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区計画(平成28年品川区告示第214号)の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
特定建築物地区整備計画	戸越・豊町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された戸越・豊町地区地区計画(平成30年品川区告示第109号)の区域のうち、地区整備計画が定められた区域	特定建築物地区整備計画		
沿道地区整備計画	品川区中原街道地区沿道地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された品川区中原街道地区沿道地区計画(平成18年品川区告示第419号)の区域のうち、沿道地区整備計画が定められた区域	沿道地区整備計画	品川区中原街道地区沿道地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された品川区中原街道地区沿道地区計画(平成18年品川区告示第419号)の区域のうち、沿道地区整備計画が定められた区域
特定建築物地区整備計画	小山台一丁目地区特定建築物地区整備計画	都市計画法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により告示された小山台一丁目地区防災街区整備地区計画(平成20年品川区告示第246号)の区域のうち、特定建築物地区整備計画が定められた区域	特定建築物地区整備計画	小山台一丁目地区特定建築物地区整備計画	都市計画法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により告示された小山台一丁目地区防災街区整備地区計画(平成20年品川区告示第246号)の区域のうち、特定建築物地区整備計画が定められた区域

資料2

新											旧												
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 建築物の用途の制限	イ 建築物の容積率の最高限度	ウ 建築物の容積率の最低限度	エ 建築物の建ぺい率の最高限度	オ 建築物の建築面積の最低限度	カ 建築物の敷地面積の最低限度	キ 壁面の位置の制限	ク 建築物の高さの最高限度	ケ 垣またはさくの構造の制限	地区整備計画等の名称	地区整備計画等	ア 建築物の用途の制限	イ 建築物の容積率の最高限度	ウ 建築物の容積率の最低限度	エ 建築物の建ぺい率の最高限度	オ 建築物の建築面積の最低限度	カ 建築物の敷地面積の最低限度	キ 壁面の位置の制限	ク 建築物の高さの最高限度	ケ 垣またはさくの構造の制限		
(省略)											(省略)												
豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区整備計画	(省略) C地区	(省略)									豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区整備計画	(省略) C地区	(省略)										
戸越・豊町地区地区整備計画	A地区、B地区およびC地区						60平方メートル。ただし、公共施設	計画図3に示す壁面の位置の制限を定める部分について		生垣、透視可能なフェンスまたは													

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
<p>(壁面の位置の制限)</p> <p>第9条 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面（別表第2に特に定めがある場合は、当該建築物に附属する門もしくは塀で高さ2メートルを超えるものの面<u>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含む</u>。次項において同じ。）から道路境界線、道路中心線、敷地境界線または隣地境界線までの距離は、同表に掲げる地区整備計画等地区の区分に応じ、それぞれ同表キの欄に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>2 前項に定めるもののほか、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、別表第2に掲げる地区整備計画等地区の区分に応じ、それぞれ同表キの欄に掲げる事項に適合するものとしなければならない。</p>	<p>(壁面の位置の制限)</p> <p>第9条 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面（別表第2に特に定めがある場合は、<u>建築物の外壁もしくはこれに代わる柱または</u>当該建築物に附属する門もしくは塀で高さ2メートルを超えるものの面。次項において同じ。）から道路境界線、道路中心線、敷地境界線または隣地境界線までの距離は、同表に掲げる地区整備計画等地区の区分に応じ、それぞれ同表キの欄に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>2 前項に定めるもののほか、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、別表第2に掲げる地区整備計画等地区の区分に応じ、それぞれ同表キの欄に掲げる事項に適合するものとしなければならない。</p>