

戸越六丁目東地区のまちづくりについて



都市計画素案説明会のお知らせ

- 戸越六丁目東地区
地区計画素案

⇒p.2~3

- 補助29号線 戸越公園区間南側（四間通り～大原通り）沿道
用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更

⇒p.4~5

※本説明会は補助29号線の整備に関する説明会ではありません。

品川区では、戸越六丁目東地区において、快適で暮らしやすく災害に強い、賑わいがつづき、安全性と利便性の高い市街地の形成を目指しています。そのために必要なルールである「地区計画」の都市計画素案を作成いたしました。加えて、東京都が平成27年2月より事業に着手している都市計画道路補助29号線 戸越公園区間南側（四間通り～大原通り）の沿道30mの範囲内において、延焼遮断帯形成や不燃化・耐震化の促進を目的とした都市計画変更の素案を作成いたしました。

つきましては、次のとおり説明会を開催いたしますので、お忙しいところ申し訳ございませんが、ご出席いただきますようお願いいたします。

●説明会の日程・会場

日程	平成30年 8月7日（火）
時間	午後7時00分 ～午後8時30分まで
会場	大原小学校 体育館

※開場は午後6時30分からです。

※駐車場・駐輪場の用意はございませんので、お車・自転車等でのお越しは、ご遠慮下さいますようお願いいたします。

※会場に手話通訳者を配置します。

説明会会場案内図



▼印は会場の出入口を示します。出入口は1箇所のみになりますのでご注意ください。

品川区立大原小学校 体育館

東京都品川区戸越6丁目17-3
東急大井町線「戸越公園」駅より徒歩約5分・東急大井町線「中延」駅より徒歩約6分
都営浅草線「中延」駅より徒歩約7分

①戸越六丁目東地区地区計画に係る都市計画素案

◎地区計画とは

- 都市計画法や建築基準法などに加え、地区特性に応じた一定の規制を設けることで、地区の良好な環境の維持・向上を図る制度です。
- 次に建替えるときに守る「建替えのルール」です。
今ある建物をすぐに建替える必要はありません。

1.戸越六丁目東地区地区計画の都市計画素案の概要

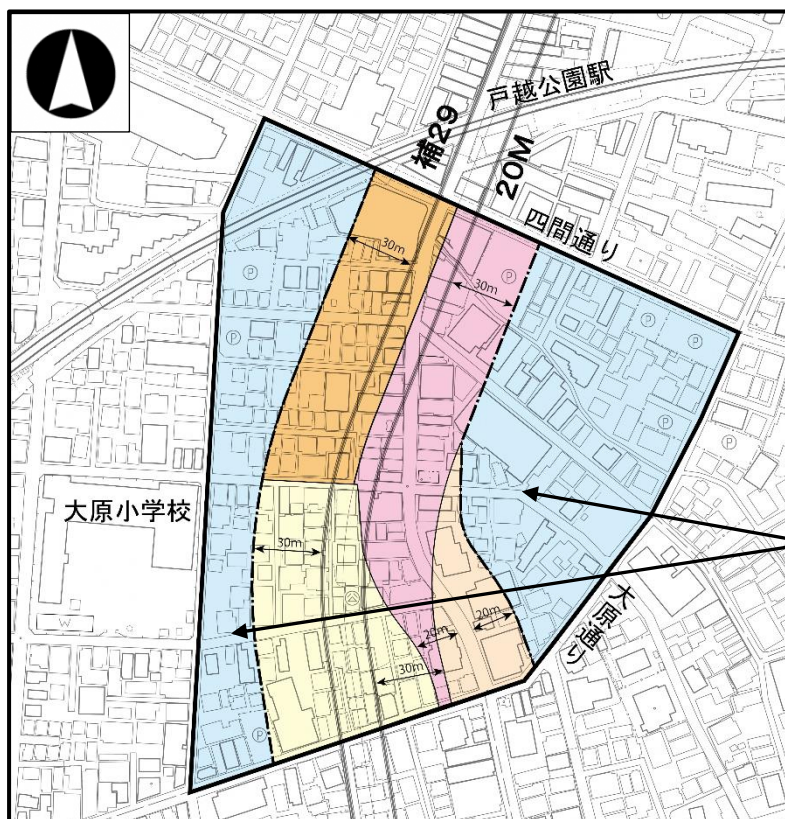
戸越六丁目東地区では、延焼遮断帯形成と建築物の不燃化・耐震化の促進、建築物等の適切な制限、火災の延焼防止や落下物の防止措置などを行い、災害に強く、近隣商業機能を有する暮らしやすい市街地を形成することを目標とします。

◎地区区分と土地利用の方針

地区計画区域全域において、市街地の不燃化を図ります。補助29号線沿いにおいて延焼遮断帯を形成し、戸越公園駅周辺及び特別区道準幹線28号線（とごし公園通り）沿道において、近隣商業機能の向上を図ります。

なお、地区計画区域のうち、補助29号線沿道30mの区域及び特別区道準幹線28号線沿道20mの区域については、地区の立地特性に応じ、4つに区分し、土地利用の方針を以下に定めます。

<戸越六丁目東地区 地区計画の区域>



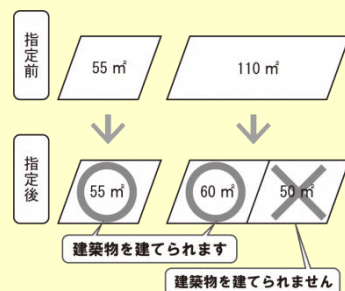
凡例	地区	土地の利用方針（案）
	A地区	住宅を主とする地区
	B地区	店舗と住宅が共存する地区
	C地区	店舗を主とする地区
	D地区	商店街の沿道地区

将来的にまちづくりの誘導を行う地区

2.防災性向上のために必要な建築物の制限

①建築物の敷地面積の最低限度（A地区からD地区共通のルール案）

- ・敷地の細分化による住宅密集化の進行を防ぐため、敷地面積の最低限度は60㎡（約18坪）とします。
- ・地区計画が策定される前で60㎡未満の敷地や、道路整備などによって60㎡未満になってしまう敷地については、それ以上分割しない限りは建替えができます。



②建築物の形態又は色彩その他の意匠制限（A地区からD地区共通のルール案）

- ・地震時の窓ガラスの飛散や落下物による被害を未然に防ぐことができるように、建築物の道路に面する部分に落下物防止措置（ベランダの設置や網入りガラスを用いるなど）を行います。

③垣又はさくの構造の制限（A地区からD地区共通のルール案）

- ・ブロック塀の倒壊による人的被害や道路閉塞を防止するため、ブロック塀の築造を制限し、生垣や透視可能なフェンス等とします。
- ・ブロックを積む場合は道路面から高さ60cmまでとします。

3.賑わいある街並み誘導に必要な建築物の制限

④建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限（A地区からD地区共通のルール案）

- ・看板、広告等は地域の景観に適したものとします。

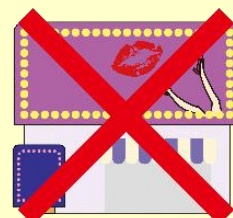


⑤建築物の用途の制限（B・C・D地区のルール案）

- ・商店街に面する建築物の1階部分については、沿道の賑わい誘導のため、店舗・飲食店その他これらに類する用途のみに制限します。（60㎡未満の敷地、地区計画の決定告示日において1階部分が店舗その他これらに類する用途以外にある土地についてはこの限りではありません。）



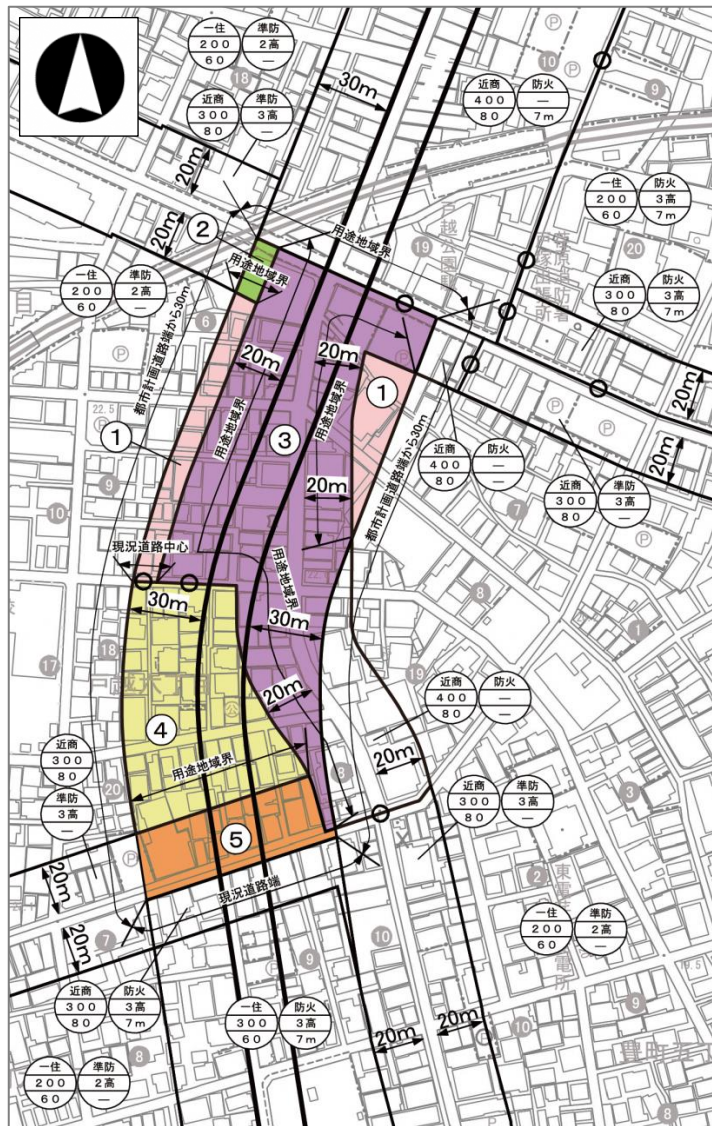
- ・店舗型性風俗営業の用に供する建物を建築してはいけません。



②補助29号線 戸越公園区間南側(四間通り～大原通)

1.用途地域等の変更案の概要

補助29号線の整備に合わせ、沿道の延焼遮断機能の確保を図るため、沿道30mの範囲内において、高さ7m以上の建物を確保・誘導するための「高度地区」、燃えにくい建物を確保・誘導するための「防火・準防火地域」、また、これらに合わせて容積率を緩和する「用途地域」の変更を予定しています。



下記の水色の部分の赤字が実際に変更を予定している部分です。

	現況 変更	用途 地域※	建蔽率 %	容積率 %	高度地区		防火 指定	日影規制		
					最高限度※	最低限度		規制1	規制2	測定面
①	現況 変更	1住 近商	60 80	200 400	2高 —	— 7m	準防火 防火	4h —	2.5h —	4m —
②	現況 変更	近商 近商	80 80	300 400	3高 —	— 7m	準防火 防火	5h —	3h —	6.5m —
③	現況 変更	近商 近商	80 80	400 400	— —	— 7m	防火 防火	— —	— —	— —
④	現況 変更	1住 1住	60 60	200 300	2高 3高	— 7m	準防火 防火	4h 5h	2.5h 3h	4m 4m
⑤	現況 変更	近商 近商	80 80	300 300	3高 3高	— 7m	準防火 防火	5h 5h	3h 3h	6.5m 6.5m

※用途地域 1住…第一種住居地域

近商…近隣商業地域

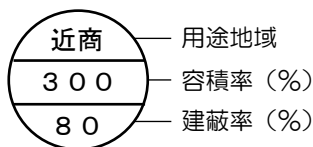
※最高限度 2高…第2種高度地区

3高…第3種高度地区

※日影規制 規制1…敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間(例4h…4時間)

規制2…敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間(例2.5h…2時間半)

測定面…日影時間の測定面高さ(平均地盤面からの高さ)



◎用語説明1

【用途地域】

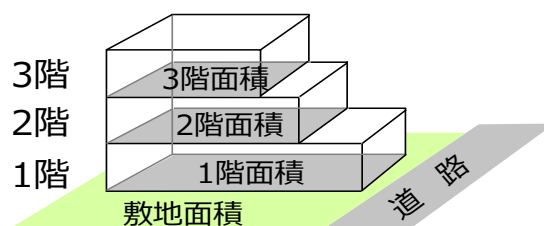
○第一種住居地域

住居の環境を守るための地域。住宅のほか、3,000㎡までの店舗などが建てられる。

○近隣商業地域

周辺住民が日用品の買物などをする施設等が立地する地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。

【建蔽率と容積率】



$$\text{建 蔽 率 (\%)} = (\text{1 階面積} / \text{敷地面積}) \times 100$$

$$\text{容 積 率 (\%)} = (\text{延べ面積} / \text{敷地面積}) \times 100$$

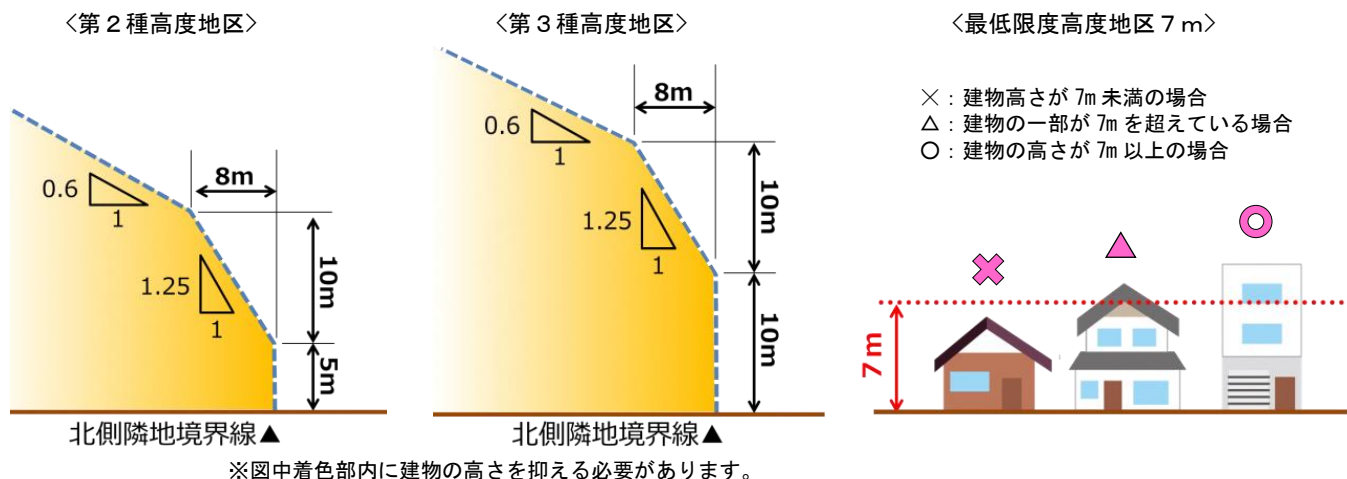
$$\text{延べ面積} = \text{1 階面積} + \text{2 階面積} + \text{3 階面積}$$

り)沿道に係る都市計画変更素案

◎用語説明2

【高度地区】

建物の最高高さや最低高さ等の制限を定め、日照等の住環境の保全し、良好な街並み形成を図ると共に延焼遮断帯の形成を誘導します。



【防火地域と準防火地域】

防火地域と準防火地域では延床面積や階数によって建築できる建物構造が異なります。

種別	準防火地域			防火地域	
延床 階数	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	100㎡以下	100㎡超
4階以上	耐火建築物			耐火建築物	
3階	・耐火建築物又は準耐火建築物 ・技術的基準に適合する建築物	耐火建築物 又は 準耐火建築物			
2階以下	木造建築物（防火構造） でも可				
				耐火建築物 又は 準耐火建築物	

現在、本地区では都市計画による制限のほか、東京都の条例に基づく「新防火地域」に指定されており、準防火地域よりも厳しい制限になっています。

種別	新防火地域	
延床 階数	500㎡以下	500㎡超
4階以上	耐火建築物	
3階	準耐火建築物等	
2階以下		

2. (参考) 他区間の説明会の際にいただいた主なご質問等

Q：防火地域に指定されると木造建物は建てられなくなるのか。

A：一定以上の耐火性能を有する場合は、木造建物を建築することも可能です。

Q：新築する際には新しい都市計画の基準に従う必要があるが、リフォームの場合はどうなのか。

A：リフォームの内容によって変わるため、個別に品川区役所建築課へご相談ください。

Q：新しい都市計画の制限はいつから施行（適用）されるのか。

A：都市計画変更の決定・告示の日より施行（適用）されます。

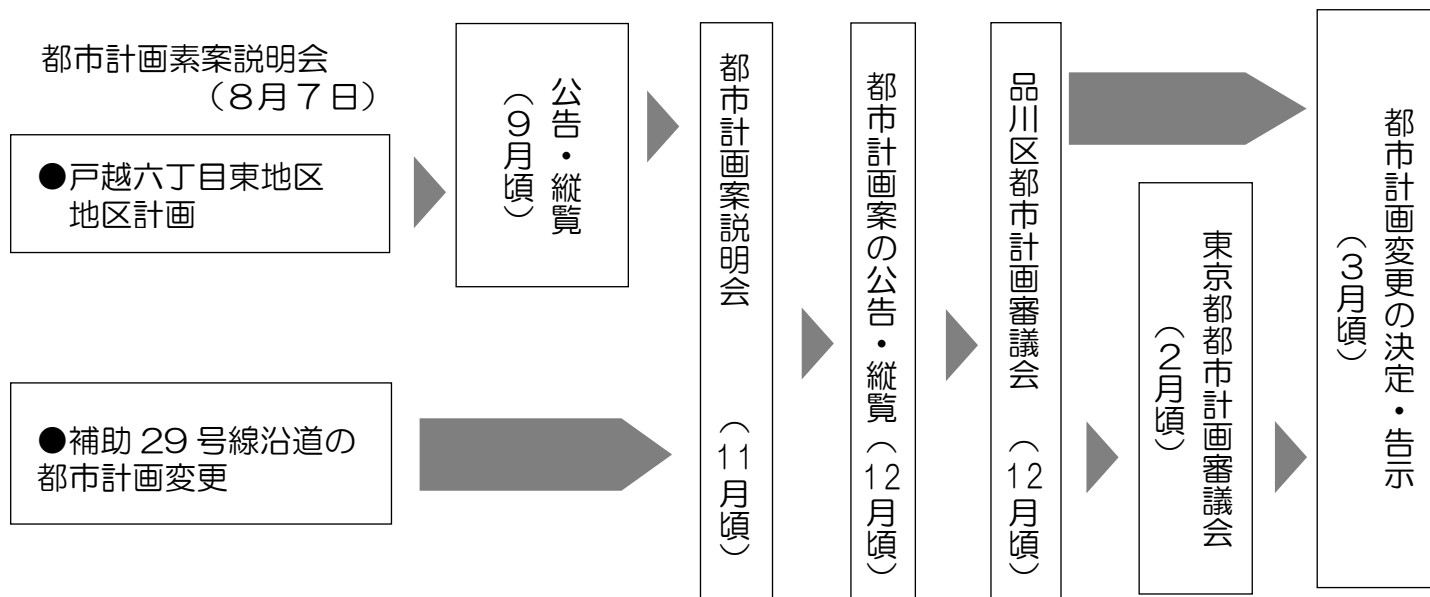
Q：都市計画が変更された場合、いつまでに建て替えなければならないのか。

A：都市計画変更による建て替えの期限はありません。将来建て替えを行う際に、新たな基準に適合するよう計画していただくことになります。

Q：沿道30mのラインに入っているかどうか知りたい。

A：品川区役所都市計画課計画調整担当へお問い合わせください。

スケジュール（予定）



関連事業（助成制度）

【不燃化特区支援】＜実施中＞

- ①老朽木造建築物の除却費用の助成
- ②取壊し・建替えに関する専門家の派遣
- ③引越しにかかる費用の助成
- ④耐火・準耐火建築物の建築費用の助成
- ⑤固定資産税・都市計画税の減免

＜お問合せ先＞

木密整備推進課 木密整備担当

TEL：03-5742-6779

FAX：03-5742-6756

【都市防災不燃化促進事業】＜今後実施予定＞

- ①建築物の除却費用に対する助成
- ②建築物の建築費用に対する助成
- ③その他加算助成

＜お問合せ先＞

木密整備推進課 不燃化促進担当

TEL：03-5742-6947

FAX：03-5742-6756

●お問い合わせ先

- 「戸越六丁目東地区地区計画」に関すること
都市開発課 立体化担当
TEL：03-5742-6962
FAX：03-5742-6942
- 「補助 29 号線沿道の都市計画変更」に関すること
都市計画課 計画調整担当
TEL：03-5742-6760
FAX：03-5742-6889
- 「建築計画」に関すること
建築課 審査担当
TEL：03-5742-6769
FAX：03-5742-6898