

第 5 2 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 3 1 年 3 月 6 日付、都市計画決定された「戸越六丁目東地区地区計画」に定める建築制限を、建築確認申請時の審査対象となるよう、「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」に位置付け、建築制限の実現性を確実に担保するため、所要の改正を行う。

2. 地区の位置および改正内容

資料 1 参照

3. 新旧対照表

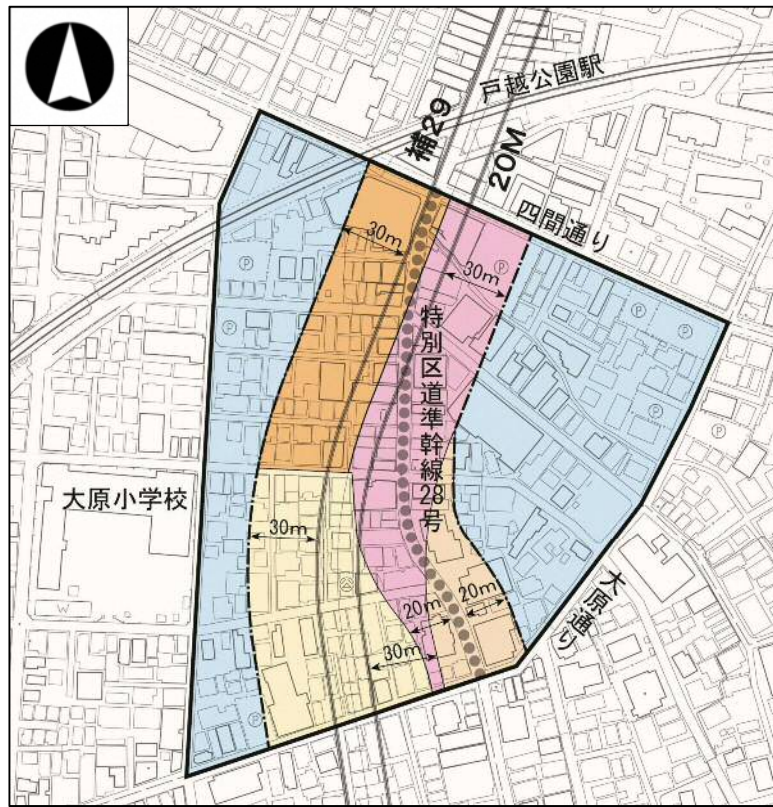
資料 2 参照

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
	将来的にまちづくりを行う地区

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
戸越六丁目東地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された戸越六丁目東地区地区計画(平成31年品川区告示第101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	
戸越六丁目東地区地区整備計画	【新規追加】 A地区	①建築物等の用途の制限	店舗型性風俗特殊営業
		②建築物の敷地面積の最低限度	60㎡
		③垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分の垣又はさくの構造制限
	【新規追加】 B地区、C地区 およびD地区	①建築物等の用途の制限	1階部分における店舗その他これらに類する用途以外の用途、店舗型性風俗特殊営業
		②建築物の敷地面積の最低限度	60㎡
		③垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分の垣又はさくの構造制限

建築物等の用途の制限

【A～D地区】

【A～D地区共通】

店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は、建築してはならない。

【B～D地区】

建築物の用途を制限する道路に面する1階部分については、沿道のにぎわい誘導のため、店舗その他これらに類する用途以外に供する建築物は建築してはならない。

ただし、住宅および事務所に付帯する玄関等共用部分、並びに次のいずれかに該当する土地に建築するものについてはこの限りではない。

- ・ 60㎡未満の土地
- ・ 現に建築物の敷地として使用されており、その建築物の1階部分が店舗その他これらに類する用途以外である土地

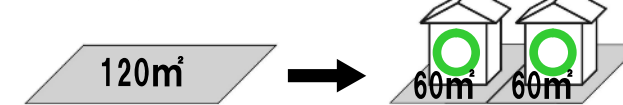
【建築物の用途を制限する道路の位置】



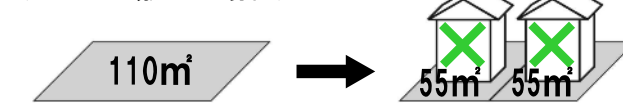
敷地面積の最低限度 【A～D地区】

60㎡とする。
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。

(120㎡の敷地の場合)



(110㎡の敷地の場合)



垣又はさくの構造の制限【A～D地区】

建築基準法上の道路に面して、ブロック塀等を設けてはならない。

道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は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》



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)					(省略)					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	(追加)					(追加)				
	戸越六丁目東地区地区整備計画					都市計画法第20条第1項の規定により告示された戸越六丁目東地区地区計画(平成31年品川区告示第101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 (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	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ	地区整備計画等の名称	地区整備計画等	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ
		建築物の用途の制限	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建築率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	垣またはさくの構造の制限			建築物の用途の制限	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建築率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	垣またはさくの構造の制限
(省略)	(省略)						(省略)	(省略)		(省略)	(省略)						(省略)	(省略)			(省略)
大崎駅西口地区地区整備計画	A地区	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に									大崎駅西口地区地区整備計画	A地区	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に								

資料2

新									旧															
							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っ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は、この限りでない。		軽量なフェンス(道路に面する部分に限る。)。ただし、道路路面からの高さが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および道路に面する門柱または門柱に接する長さが1.2メートル以下であ															

新										旧												
			東地区 地区計 画を定 める告 示（平成 31年 品川区 告示第 101 号）の日 におい て現に 敷地と して使 用され ている 1階部 分が店 舗その 他これ らに類 する用 途以外 である 土地に 建築す るもの につい ては、こ の限り でない。							ロック 塀その 他これ に類す るもの にあっ ては、 この限 りでな い。												

新										旧										
			(2) 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><u>付 則</u></p> <p><u>この条例は、公布の日から施行する。</u></p>																				