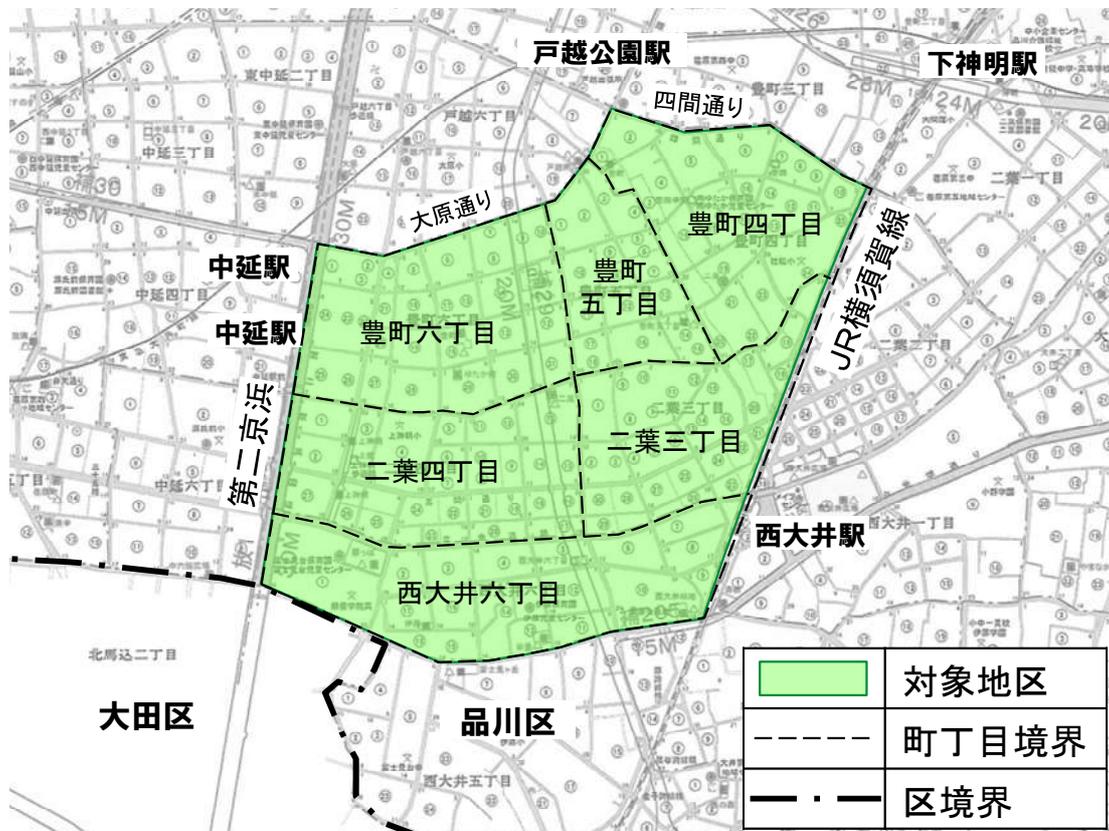


# 豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区 地区計画の概要

(平成28年4月28日告示)

## ● 地区計画の対象区域

品川区豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目、西大井6丁目のうち  
下図の  部分 (JR横須賀線の線路敷きの一部を除く全域)



豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目地区には、地区の防災性や住環境の向上を目的として、地区の特性に応じたまちづくりのルールである「地区計画」を定めています。

地区内で建築を行う際には、建築基準法等に基づく規制に加え、この地区計画に定めるルールも適用され、建築確認申請とは別に「届出手続き」が必要になります。

このパンフレットは、当地区の地区計画の概要や、地区内で建築等を行う場合に必要となる手続きの流れについて、ご案内するものです。建替えのご検討の際などに、ぜひご活用ください。

# 【地区計画とは】

地区計画とは、木造住宅密集地域、都心のオフィス街、郊外の住宅地といった地区ごとの特性に応じたまちづくりを進めるため、市区町村が、地区のまちづくりの方針や、地区内で建物を建築する場合の独自のルールなどを定めるものです。

地区計画には、次のような事項を定めます。

- 地区計画の目標
- 区域の整備、開発及び保全に関する方針
- 地区整備計画
  - ・ 「地区施設」※の配置及び規模
  - ・ 建築物等に関する事項（地区内で建築等を行う場合の具体的なルール）

[※ 地区施設 … 主として地区内の居住者が利用する公共施設のうち、重要なもの]

# 【地区計画の目標、方針】

当地区では、「地区計画の目標」や「区域の整備、開発及び保全に関する方針」を、次のように定めています。（詳細は、10ページの「計画書」をご覧ください。）

## ● 地区計画の目標

古い木造住宅が密集し、公共空地が少ないため、火災危険度が高い当地区の現状を踏まえ、防災性や住環境を向上させ、安全で快適な市街地環境の形成を図ることを目標に掲げています。

## ● 土地利用の方針

当地区を右の計画図の通り区分し、地区区分ごとに次のような土地利用を誘導します。

地区区分	地区の状況	土地利用の方針（概要）
A地区	B・C地区を除く全域	敷地の細分化や建物の過密化を抑制しつつ、建替えの促進を図る。
B地区	二葉3丁目4～16番	建替えによる細街路の拡幅を促進しつつ、統一感のある街並みの形成を図る。
C地区	補助29号線沿道	東京都の街路整備に合わせ、建築物の不燃化を促進し、延焼遮断機能の形成を図る。

## ● 地区施設の整備の方針

防災上重要な道路を地区施設に指定します。

## ● 建築物等の整備の方針

A～C各地区の特性に応じ、建築物等に関するルールを定めます。

## ● その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

積極的に緑化を推進し、災害時の活動を支える公園・広場の整備を推進します。

# 【地区整備計画（地区施設）】

防災上重要な道路を明確にするため、すでに概ね幅員6m以上の道路16路線（次ページの計画図中の)と、消防活動困難区域の解消のために幅員6mへの拡幅を進めている道路3路線（計画図中の)の計19路線を、「防災生活道路」として地区施設に指定しています。

# 【計画図】



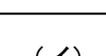
【地区計画を定める区域、地区の区分】

	地区計画を 定める区域 (約63.6ha)	 A 地区
		 B-1 地区
		 B-2 地区
		 C 地区

【地区施設に指定する道路】

 防(番号)	概ね幅員 6 m 以上の 道路 [16 路線]
 防(番号)	幅員 6 m に拡幅する 道路 [3 路線]

【壁面の位置の制限を定める範囲・区間】

 (ア)	壁面の位置の制限を 定める範囲 (ア)
 (イ)	壁面の位置の制限を 定める区域 (イ)

# 【地区整備計画（建築物等に関するルール）】

## ■ 地区全域（A～C地区）共通のルール①

### ● 敷地面積の最低限度

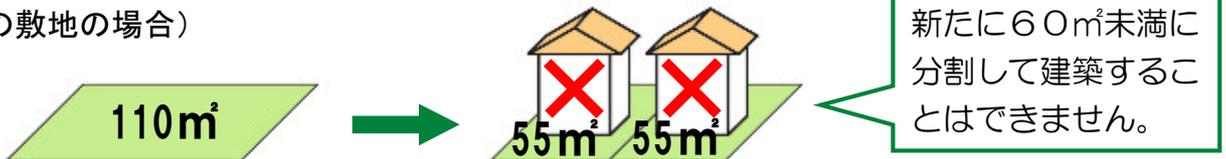
過度に敷地の細分化や建物の過密化が進まないよう、新たに土地を分割して建物を建築する場合の敷地面積の最低限度を60㎡以上に定めています。

#### 《イメージ図》

(120㎡の敷地の場合)



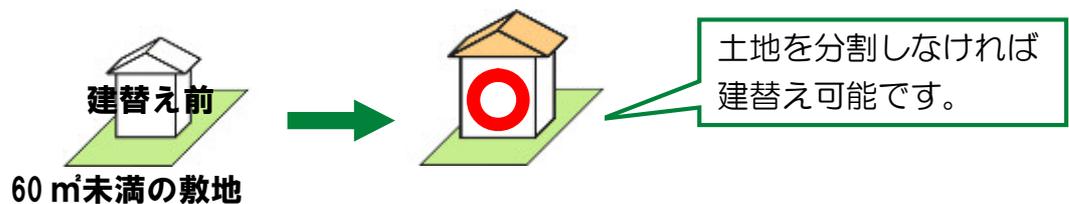
(110㎡の敷地の場合)



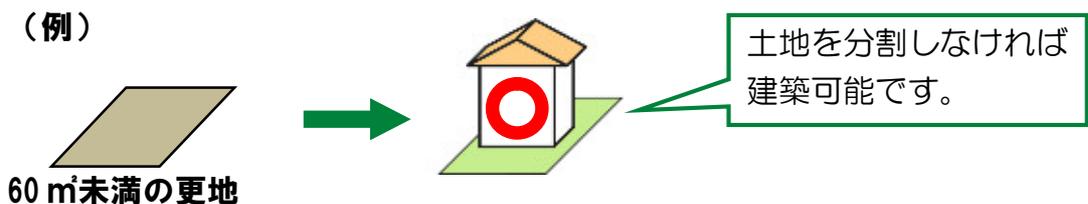
#### 【例外】

ただし、以下のような土地を分割せずに使用する場合には、例外として、60㎡未満の土地を敷地として建物を建築することができます。

①地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている60㎡未満の土地



②地区計画の決定の告示日において、現に存する所有権等の権利に基づいて建築を行う場合、敷地面積が60㎡未満となる土地



③道路などの公共施設（地区施設を含む）の整備等により60㎡未満となった土地

④公共施設の整備に伴い、代替地として譲渡された60㎡未満の土地

## ■ 地区全域（A～C地区）共通のルール②

### ● 垣又はさくの構造の制限

震災発生時の安全性の向上、見通しの確保、緑化の推進等を目的として、道路沿いの垣根やさくの構造に関する次のようなルールを定めています。

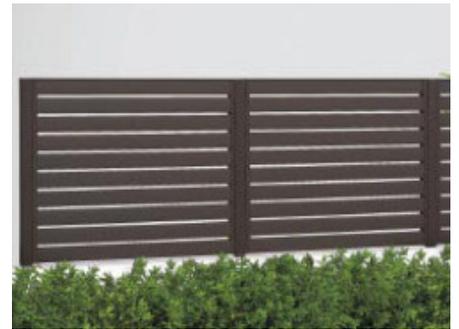
- 公道、2項道路、位置指定道路など、建築基準法上の道路の沿道には、ブロック塀を新設することができません。
- 道路に面して垣根やさくを設ける場合、以下の①～③に掲げるもので、交通の支障にならないものに限り設置することができます。（生け垣とフェンスの併用は可能です。）

- ①生け垣
- ②透視可能なフェンス
- ③採光や通風に配慮した軽量のフェンス

#### 《生け垣の例》



#### 《フェンスの例》

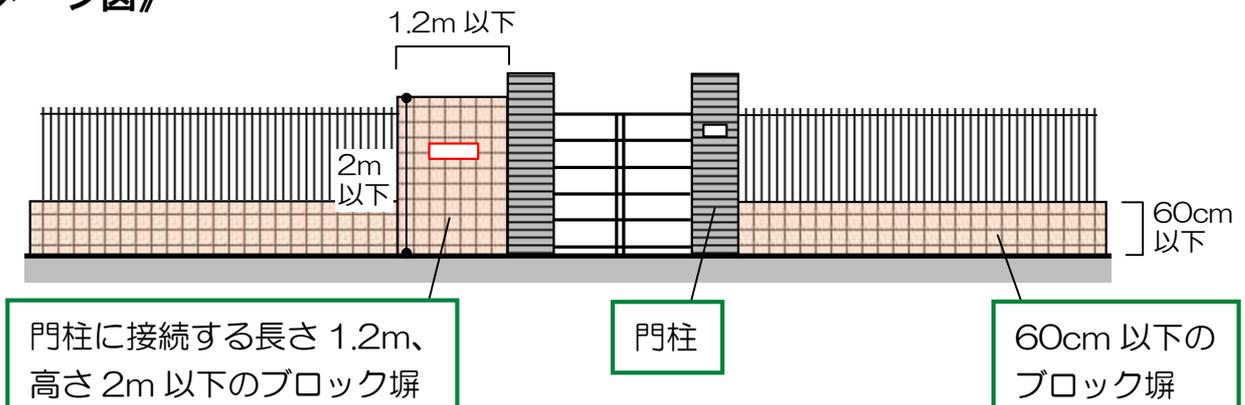


#### 【例外】

次のような垣根やさくは、例外として設置することができます。

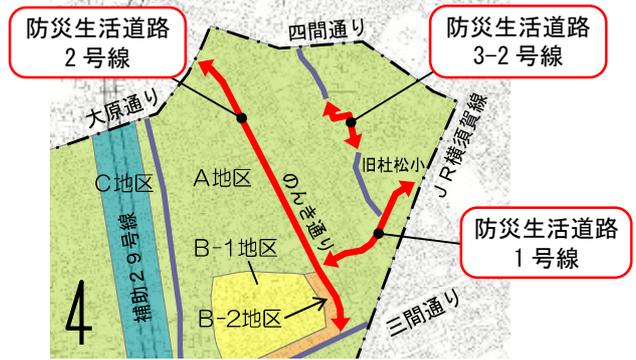
- 道路面から 60cm 以下のブロック塀等
- 門柱や、門柱に接続する長さ 1.2m、高さ 2m 以下のブロック塀等
- 法令等の制限によりやむを得ないもの

#### 《イメージ図》



# ■ 拡幅を進めている防災生活道路沿道のルール

消防活動困難区域の解消のために6mへの拡幅を進めている**防災生活道路3路線**（右図中の**—**）の沿道では、拡幅が確実に進むよう、以下の通り、壁面の位置の制限等や工作物の設置の制限を定めています。

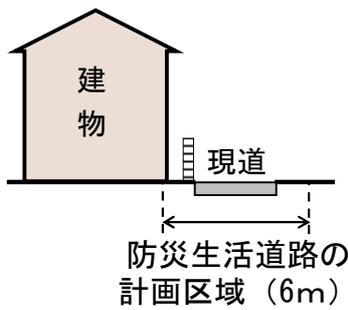


## ● A地区内のルール（3路線の沿道で、二葉3丁目15・16番以外）

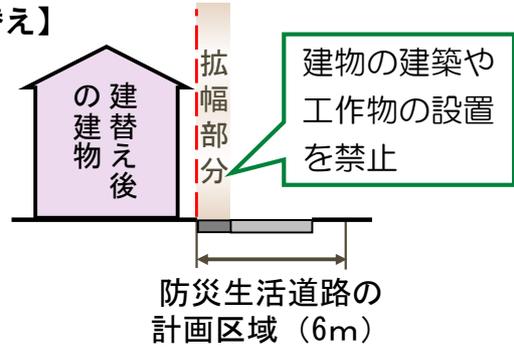
ルールの名前	概要
壁面の位置の制限	• 各路線の拡幅部分には、建物を建築することはできません。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	• 各路線の拡幅部分には、門、塀、垣又はさく、広告物等の工作物を設置することはできません。

### 《イメージ図》

【現状】



【建替え】

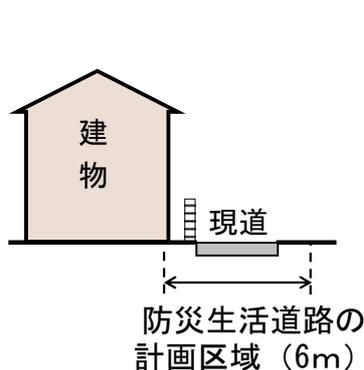


## ● B-2地区内のルール（二葉3丁目15・16番で、のんき通り沿道）

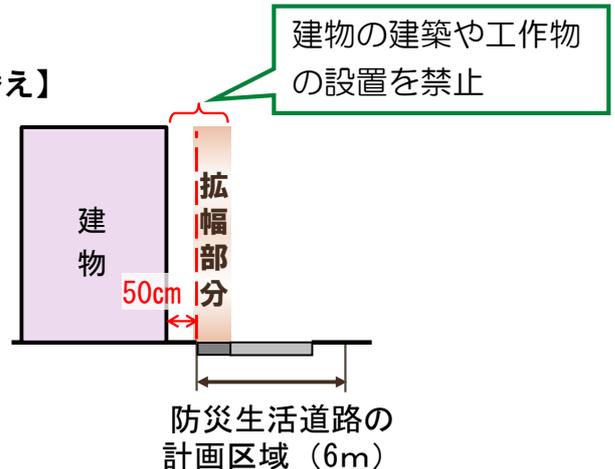
ルールの名前	概要
壁面の位置の制限	• のんき通りの拡幅部分及び拡幅後の境界から50cmの範囲には、建物を建築することはできません。 • また、公道や2項道路等の境界から50cmの範囲や敷地の北側から50cmの範囲にも、建物を建築することはできません。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	• 道路に面して壁面の位置の制限が定められた範囲には、門、塀、垣又はさく、広告物等の工作物を設置することはできません。

### 《イメージ図》

【現状】



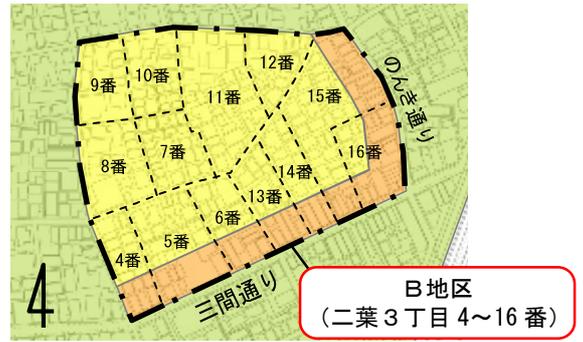
【建替え】



# 非常に狭い道路が特に集中する区域（B地区）のルール

B地区（二葉3丁目4～16番）には、非常に狭い2項道路等が特に集中しており、沿道の建物の建替えによる拡幅が進んでいない状況です。

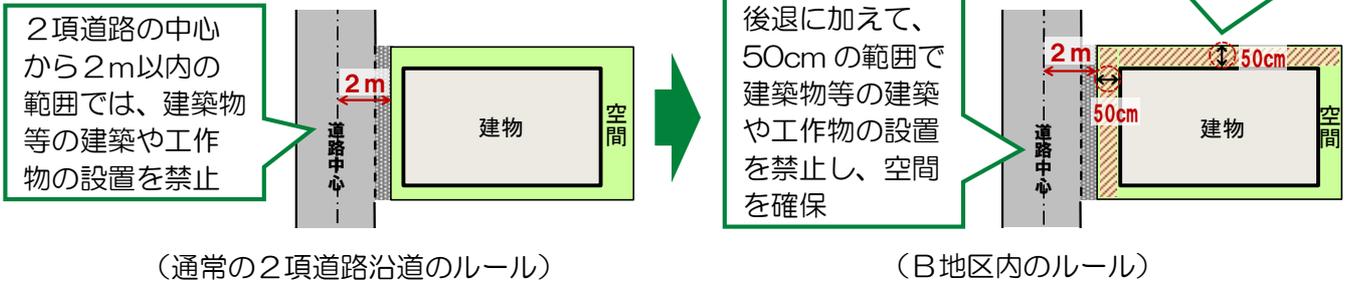
このような状況を改善し、震災等で道路が塞がったり、火災の延焼が起こったりする危険性を低下させるため、B地区には以下のようなルールを定めています。



## ● 壁面の位置の制限等 ⇒詳細は8ページ

敷地内のうち、**道路沿いや北側境界から一定の範囲内に建物の建築等を禁止**し、空間を確保することで、動線の強化や住環境の維持を図るためのルールを定めています。

### 《イメージ図》



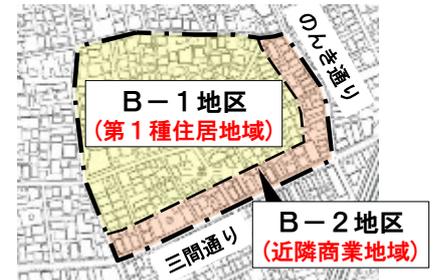
## ● 建物の高さ等の制限 ⇒詳細は9ページ

従来、狭い2項道路沿いでは、建替えを行うと、大きく後退することが必要となる上、いわゆる「斜線制限」により床面積の確保が難しい場合が多く、建替えが進まない原因の1つになっていました。

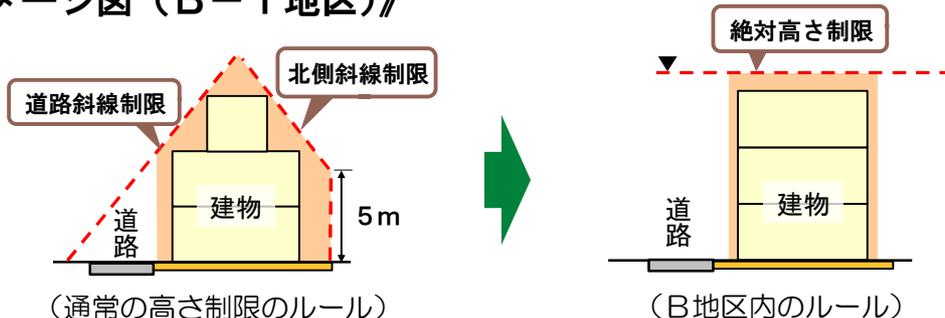
そこで、B地区では、壁面の位置を制限する一方で、**道路斜線や北側斜線による制限を見直し、建物の高さは、下図のように建物の「絶対高さ」により制限**することとし、建替えの促進を図っています。

また、併せて、敷地前面の道路幅員による容積率の制限についても、緩和を受けることができます。

### 《区域図》



### 《イメージ図（B-1地区）》



※ 道路斜線制限や道路幅員による容積率制限の緩和を受けるには、区の認定手続きが必要です。

# 非常に狭い道路が特に集中する区域（B地区）のルール

## ● 壁面の位置の制限等

道路沿いや敷地の北側に空間を確保していただくため、B地区には、以下の通り、壁面の位置の制限や工作物の設置の制限を定めています。

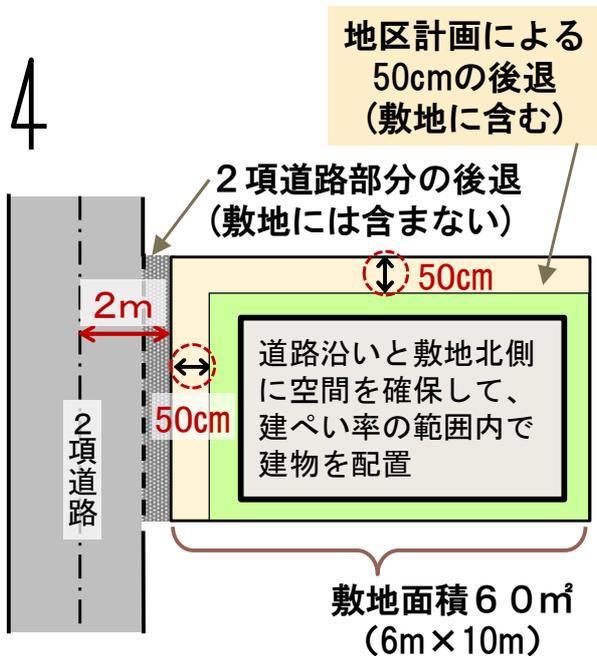
ルールの名前	概要
壁面の位置の制限	・公道や2項道路等の境界から50cmの範囲や、敷地の北側から50cmの範囲には、建物を建築することはできません。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	・道路に面して壁面の位置の制限が定められた範囲には、門、塀、垣又はさく、広告物等の工作物を設置することはできません。

なお、以上のルールにより建物等の設置を制限する「50cmの範囲」は、建ぺい率の対象となる「敷地」として扱います。

また、B-2地区のうち、のんき通りに面する敷地（二葉3丁目15番・16番の一部）については、一部のルールが異なります。詳細は、6ページをご覧ください。

### 《イメージ図（B-1地区）》

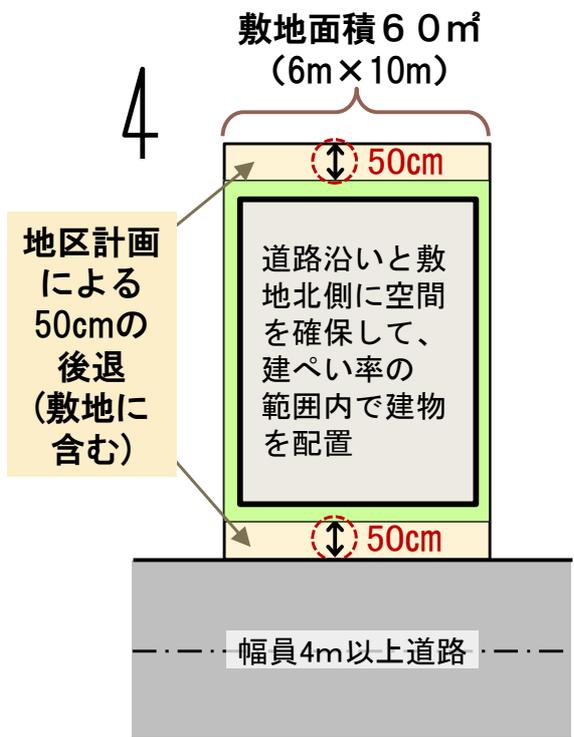
- 2項道路のみに面する60㎡の敷地の場合



- 建築が可能な範囲  $5.5\text{m} \times 9.5\text{m} = 52.25\text{㎡}$
- 建築面積の上限  $60\text{㎡} \times 60\%(\text{建ぺい率}) = 36\text{㎡}$

### 《イメージ図（B-2地区）》

- 4m以上の公道に面する60㎡の敷地の場合



- 建築が可能な範囲  $6\text{m} \times 9\text{m} = 54\text{㎡}$
- 建築面積の上限  $60\text{㎡} \times 80\%(\text{建ぺい率}) = 48\text{㎡}$

# 非常に狭い道路が特に集中する区域（B地区）のルール

## ● 建物の高さ等の制限

B-1地区、B-2地区には、建築物等の高さの最高限度を次のように定めています。

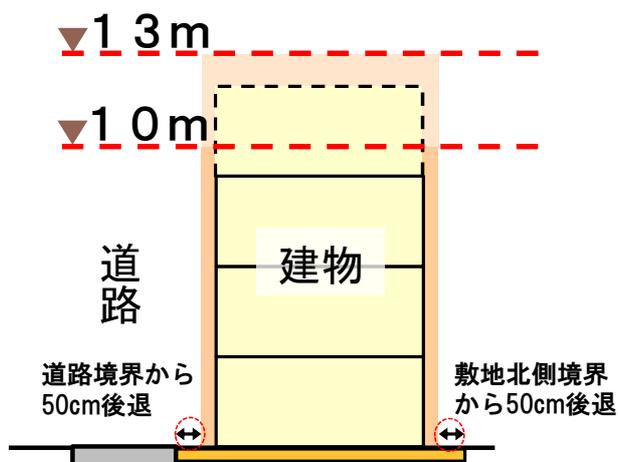
- 建物の高さは、用途地域や敷地面積に応じた「絶対高さ」により、以下の  の通り制限しています。
- 10mを超える建物には、「日影規制」と同等の規制が適用されます。
- 「道路斜線制限」と「前面道路幅員による容積率の制限」は、区の認定を受けることにより、緩和されます。（区の認定に係る手続きについては、12ページをご覧ください。）
- 地区計画に併せ、「高度地区」による北側斜線制限も、絶対高さによる制限に見直しています。

### 【B-1地区（第1種住居地域）】

次の表に記載した高さを上回る建築物等を建築することはできません。

敷地面積	高さの最高限度
150㎡未満	10m
150㎡以上	13m

#### 《イメージ図》



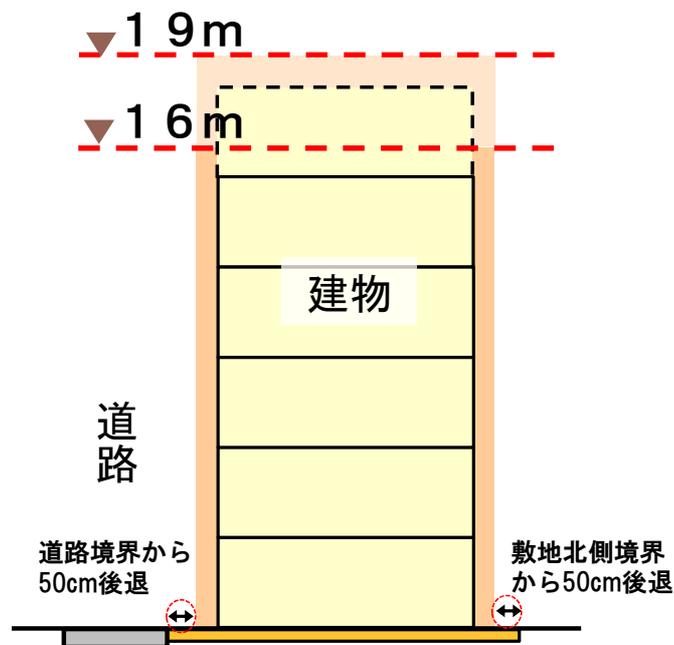
※「日影規制」により、上表中の最高限度の高さまで建築できない場合があります。

### 【B-2地区（近隣商業地域）】

次の表に記載した高さを上回る建築物等を建築することはできません。

敷地面積	高さの最高限度
200㎡未満	16m
200㎡以上	19m

#### 《イメージ図》



※「日影規制」により、上表中の最高限度の高さまで建築できない場合があります。

# 【地区計画の計画書】

東京都市計画地区計画の決定（品川区決定）

決定：平成28年4月28日（品川区告示第214号）

名称	豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区計画					
位置	品川区豊町四丁目、豊町五丁目、豊町六丁目、二葉三丁目、二葉四丁目及び西大井六丁目各市内					
面積	約63.6ha					
地区計画の目標	<p>当地区は、「品川区まちづくりマスタープラン」における密集市街地改善ゾーン、「東京都防災都市づくり推進計画」における重点整備地域に位置付けられている。また、地区の中央部を南北に縦貫する都市計画道路補助第29号線は、当該推進計画において、一般延焼遮断帯及び避難路として位置付けられている。</p> <p>これらの位置付けを踏まえ、当地区では、防災性及び住環境の向上を目的として、防災上重要な生活道路や公園・広場の整備、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制の指定、老朽建築物の除却や建替えに対する支援等、不燃化促進に係る取組が行われている。</p> <p>本計画は、こうした取組に併せ、防災生活道路網の着実な形成、地区全域における敷地の細分化防止、特に狭隘な細街路が密集する街区における住環境及び防災性の向上に効果的な建替えの誘導等を図り、安全で快適な市街地環境の形成を目指すものとする。</p>					
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区特性に応じ、土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅地を主体に商・工業地が共存する木造密集市街地であるA地区では、敷地の細分化や建築物の過密化を抑制しつつ、建替えの促進を図ることにより、土地の適正な利用を誘導し、安全で快適な市街地の形成を図る。</li> <li>2 4m以上の道路の配置間隔が広く、特に狭隘な細街路沿いの住宅地を主体に商・工業地が共存する木造密集市街地であるB地区では、建替え等による細街路の拡幅を重点的に促進し、細街路沿いに連続した道路状空間を確保しながら、土地の合理的な利用を誘導することにより、統一感のある街並みから成る安全で快適な市街地の形成を図る。</li> <li>3 都市計画道路補助第29号線沿道のC地区では、街路整備に合わせて沿道に相応しい土地の高度利用を誘導するとともに、建替え等による建築物の不燃化を促進し、延焼遮断機能を備えた安全で快適な市街地の形成を図る。</li> </ol>				
	地区施設の整備の方針	<p>災害時の避難、消火、救護活動等を支えて地区の安全性を向上させるとともに、日常の通勤、買物等の利便性の向上にも寄与する道路を、防災生活道路として地区施設に位置付け、道路空間の確保に努める。</p> <p>防災生活道路は、消防活動困難区域の解消のために整備すべき道路及び現況幅員が概ね6m以上の道路とする。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>安全で快適な市街地環境の形成を図るため、以下の事項を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区全域において、敷地の細分化による建築物の過密化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、震災時に倒壊の恐れのあるブロック塀等の新設抑止による道路沿いの安全性や快適性の向上のため、垣又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol> <p>さらに、これまでの日影規制を踏襲し、地区内の住環境を維持するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2 A地区では、消防活動困難区域の解消に必要な道路空間を確保するため、当該道路沿道において、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</li> <li>3 B地区では、災害時の道路閉塞や延焼の危険性を低下させるため、狭隘な細街路等の拡幅促進や各道路沿いにおける連続した空間の確保に効果的な建替えを誘導する。</li> </ol> <p>その際、戸建て住宅が主体のB-1地区では、良好な住環境を備え、中低層の建物を中心とした統一感のある街並みの形成を図る。また、商店街沿道のB-2地区では、後背地の住環境に配慮しつつ、中層程度の建物を中心とした統一感のある良好な街並みの形成を図る。以上の方針の実現に向け、B地区全域について、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、地区特性に応じた建築物の容積率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定め、前面道路幅員による容積率制限と道路斜線制限を緩和する。</p>				
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区内では、品川区みどりの条例に基づく基準等を踏まえ、積極的に緑化を推進する。さらに、緑化推進に資するとともに、災害時の諸活動を支える公園・広場の整備に努める。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類 道路	名称	幅員	延長	備考
			防災生活道路1号線	6.0m	約210m	拡幅、一部既設
			防災生活道路2号線	6.0～6.1m	約535m	拡幅、一部既設
			防災生活道路3-1号線	6.1～6.7m	約105m	既設
			防災生活道路3-2号線	6.0m	約130m	拡幅
			防災生活道路3-3号線	6.1～6.4m	約125m	既設
			防災生活道路4-1号線	7.6～8.2m	約385m	既設
			防災生活道路4-2号線	7.6～11.0m	約435m	既設
			防災生活道路5-1号線	8.9～9.6m	約300m	既設
			防災生活道路5-2号線	9.2～16.9m	約485m	既設
			防災生活道路6-1号線	5.9～6.4m	約245m	既設
			防災生活道路6-2号線	5.9～8.5m	約410m	既設
			防災生活道路7号線	5.9～6.3m	約475m	既設
			防災生活道路8号線	6.2～6.5m	約80m	既設
			防災生活道路9号線	6.6～6.7m	約40m	既設
			防災生活道路10号線	5.9～6.6m	約120m	既設
防災生活道路11号線	6.0～6.3m	約420m	既設			
防災生活道路12号線	6.8～7.6m	約90m	既設			
防災生活道路13号線	6.0～7.7m	約375m	既設			
防災生活道路14号線	6.0～8.1m	約70m	既設			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区
			面積	約54.8ha	約2.3ha	約0.7ha	約5.8ha
	建築物の容積率の最高限度	—	—	10分の20	10分の30	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>60㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>この地区計画の都市計画決定の告示日（以下、「告示日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている60㎡未満の土地</li> <li>告示日において、現に存する所有権等の権利に基づき建築物の敷地として使用するならば、その面積が60㎡未満となる土地</li> <li>公共施設（地区施設を含む）の整備等により60㎡未満になった土地</li> <li>公共施設の整備等に伴い代替地として譲渡された60㎡未満の土地</li> </ol>					
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、その他これらに類する建築物の各部分、計画図3に示す区間（イ）の地区施設防災生活道路1号線、同2号線、同3-2号線の区域内に建築してはならない。	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、その他これらに類する建築物の各部分（ただし、前面道路中心からの高さが2.5m以上においては、床面積に算入されない出窓の外壁等は除く。）から計画図3に示す範囲（ア）内の建築基準法に基づく道路の境界線（ただし、地区施設として定めるものについては、当該地区施設の境界線とする）までの距離は0.5m以上とする。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、その他これらに類する建築物の各部分から隣地境界線までの真北方向の距離は0.5m以上とする。	—			
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置が制限された区域では、門、塀、垣又はさく、広告物、その他これらに類する工作物を設置してはならない。	道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築基準法に基づく道路又は地区施設の道路の境界線との間の土地の区域では、門、塀、垣又はさく、広告物、その他これらに類する工作物を設置してはならない。	—			
	建築物等の高さの最高限度	—	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は10mとする。ただし、敷地面積が150㎡以上の敷地については、13mとする。	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は16mとする。ただし、敷地面積が200㎡以上の敷地については、19mとする。	—		
	高さの制限	<p>高さが10mを超える中高層の建築物は、次の各号の定めに従わなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からB-1地区及びB-2地区内の別表1に掲げる高さの水平面に、敷地境界からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては別表2（イ）欄に掲げる時間以上、10mを超える範囲においては同表（ロ）欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。</li> <li>同一敷地内に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、前号の規定を適用する。</li> <li>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前2号の既定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12に定めるものとする。</li> </ol>					
	垣又はさくの構造の制限	<p>建築基準法上の道路又は地区施設の道路（以下この事項において「道路」という。）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、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し、道路交通機能の支障とならないよう設置しなければならない。なお、生け垣とこれらのフェンスを併用することは妨げない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>道路面から高さ0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの</li> <li>道路に面する門柱又は門柱に接続する長さが1.2m以下で、かつ高さが2m以下のブロック塀、その他これに類するもの</li> <li>法令等の制限上やむを得ないもの</li> </ol>					

別表1

地区の区分	B-1地区	B-2地区
水平面の高さ	4m	6.5m

別表2

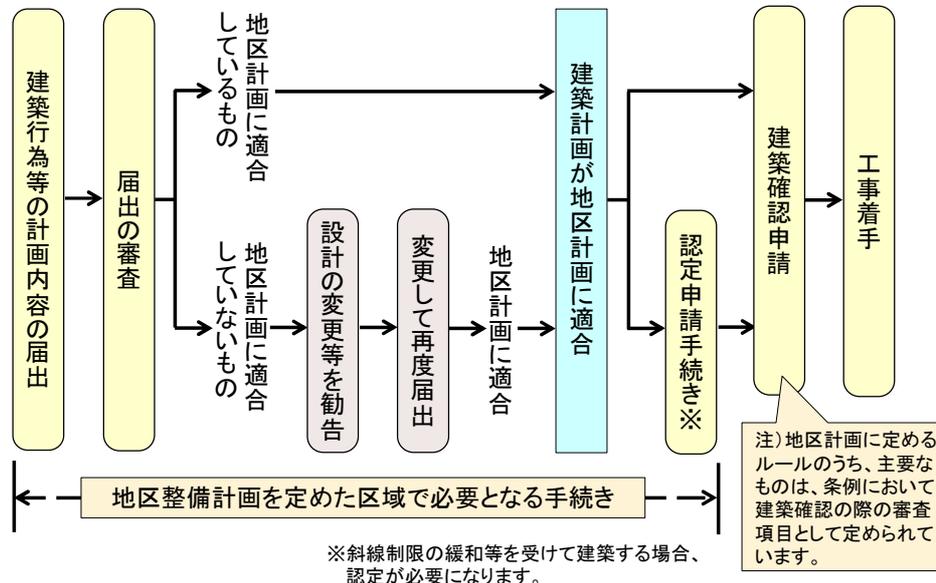
地区の区分	B-1地区	B-2地区
（イ）敷地境界からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間	4時間	5時間
（ロ）敷地境界からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間	2.5時間	3時間

# 【地区計画の届出と手続き】

## ■ 建築行為等の届出

地区計画の区域内で建築行為等を行う場合、工事着手の30日前までに、行為の内容の届出が必要です。

### 《建築行為等の届出手続きの流れ》



### 《届出に必要な書類》

建築行為等の届出の際には、「届出書<sup>※1</sup>」に、次の書類を添付して提出していただきます。（行為の内容により、提出する書類が異なります。土地の区画形質の変更を行う場合は、お問い合わせください。）

#### 【建築物の建築、工作物の設置を行う場合】

- ・ 案内図
- ・ 配置図<sup>※2</sup> (1/100 以上)
- ・ 立面図 2面以上 (1/50 以上)
- ・ 断面図 2面以上 (1/50 以上)
- ・ 各階平面図<sup>※2</sup> (1/50 以上)
- ・ 日影図 (建物高さが10mを超える場合のみ)
- ・ 全部事項証明書 (土地) (写し)、公図 (写し)<sup>※3</sup> (敷地面積が60㎡未満である場合のみ)

※1 届出書の提出は1部になります。控えが必要な場合は、2部お持ちください。(收受印を押印致します。)

※2 配置図または平面図に敷地・建築・延床面積の表示および、門、垣、フェンス等の位置表示を行って下さい。

※3 公図 (写し) 内に建築物の位置表示を行って下さい。

## ■ 道路斜線制限等の緩和の認定申請 (B地区)

B地区 (二葉3丁目4～16番) 内に建物を建築する際、「道路斜線制限」や「前面道路の幅員による容積率制限」の緩和を受ける場合には、上記の建築行為等の届出に併せ、認定申請が必要となります。認定申請の際には、次の書類 (各2部) を提出していただきます。

- ・ 認定申請書、案内図
- ・ 立面図 2面以上 (1/50 以上)
- ・ 配置図 (1/100 以上)
- ・ 断面図 2面以上 (1/50 以上)
- ・ 各階平面図 (1/50 以上)
- ・ 整備計画書、土地登記事項証明書、公図、誓約書

※認定申請に関するお問い合わせ

品川区都市環境部建築課審査担当 (【電話】03-5742-6769 (直))

お問い合わせ先

〒140-8715 品川区広町2-1-36 (本庁舎6階)

品川区都市環境部木密整備推進課 木密整備担当

【電話】

03-5742-6925 (直)