平成 30 年 11 月 16 日

都市計画案説明会のお知らせ

●戸越六丁目東地区地区計画の決定 ⇒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

●前回説明会でのご質問等および地区計画原案の縦覧結果等 ⇒p.6～7

※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。

Shinagawa City 品川区

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戸越六丁目東地区地区計画、ならびに補助29号線の戸越公園区間南側（四間通り～大原通り）沿道30m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に関する都市計画素案を作成し、平成30年8月7日（火）に住民説明会を行いました。

このたび、都市計画の案がまとまりましたので、以下のとおり再度説明会を開催いたします。お忙しいところ申し訳ありませんが、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

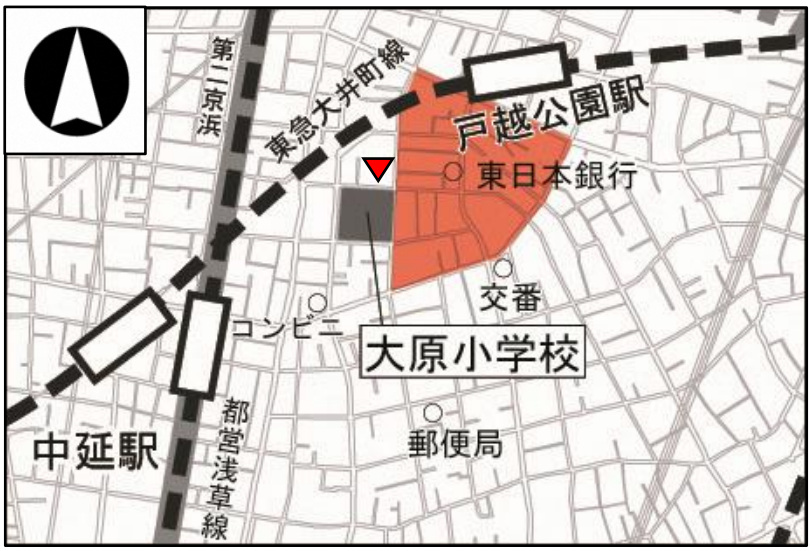
日程	平成30年 12月3日（月）
時間	午後7時00分 ～午後8時30分まで
会場	大原小学校 体育館

※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６-１７-３

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８分

都営浅草線「中延」駅より徒歩約７分

戸越六丁目東地区地区計画に係る都市計画案

◎地区計画とは

●都市計画法や建築基準法などで定められる通常の規制に加え、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。

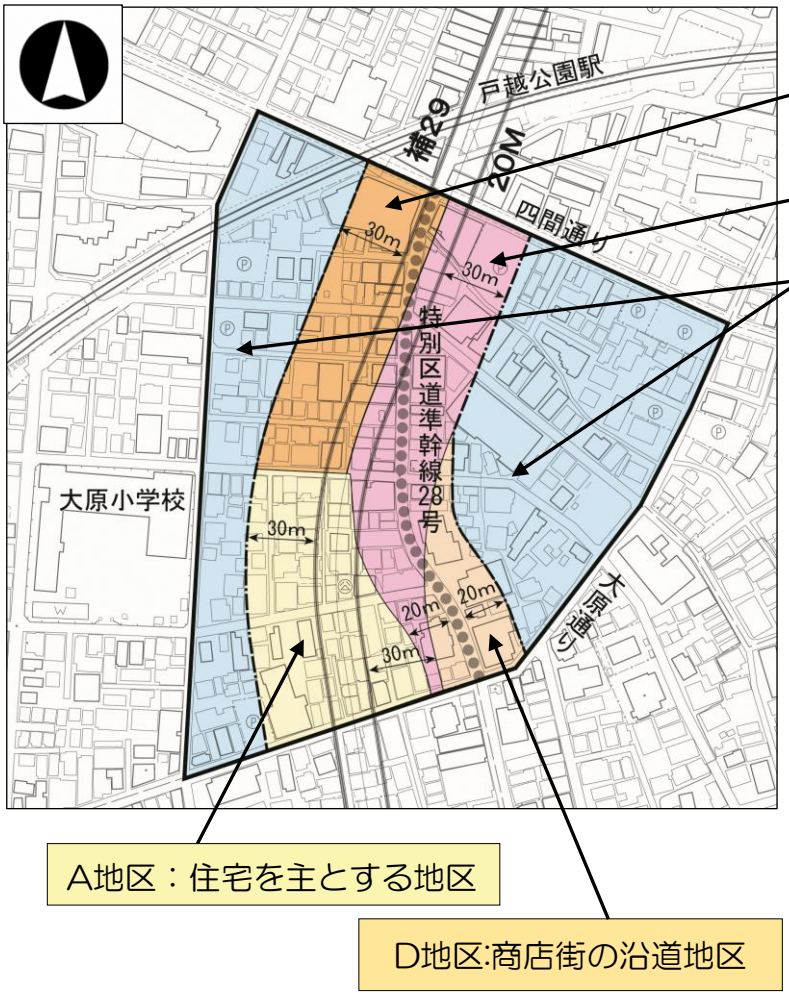
1.戸越六丁目東地区地区計画の都市計画案の概要

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等を行い、震災や火災等の災害に強い安全な市街地の形成と、商店街のにぎわいを維持した地域生活拠点に相応しい市街地の形成を図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＞



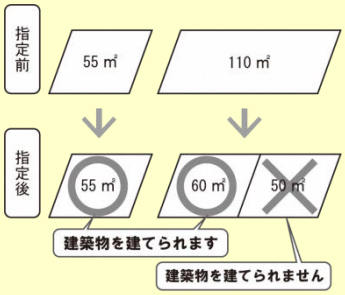
凡例	地区	土地利用の方針
	A地区	市街地の不燃化と補助第２９号線整備に伴う延焼遮断帯の形成を図るとともに、沿道の土地の合理的かつ健全な利用を促進し、特別区道幹線一級５号（大原通り）沿道の商業機能との共存を図りながら、住宅市街地を形成する。
	B地区	市街地の不燃化と補助第２９号線整備に伴う延焼遮断帯の形成を図るとともに、沿道の土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、駅周辺における商店街の活力を維持・向上しながら、住環境に配慮した複合市街地を形成する。
	C地区	市街地の不燃化と補助第２９号線整備に伴う延焼遮断帯の形成を図るとともに、沿道の土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、駅周辺とこれに連続する商店街の活力を維持・向上しながら、住環境に配慮した複合市街地を形成する。
	D地区	市街地の不燃化を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、商店街の活力を維持・向上しながら、住環境に配慮した複合市街地を形成する。

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㎡未満と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※

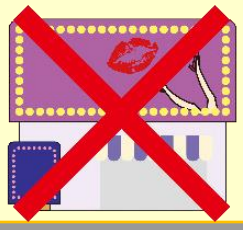
④建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限（Ａ地区からＤ地区共通のルール案）

・建築物、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

・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、店舗その他これらに類する用途に制限します。
（Ｂ地区からＤ地区共通のルール案）
※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築物を建築してはいけません。
（Ａ地区からＤ地区共通のルール案）

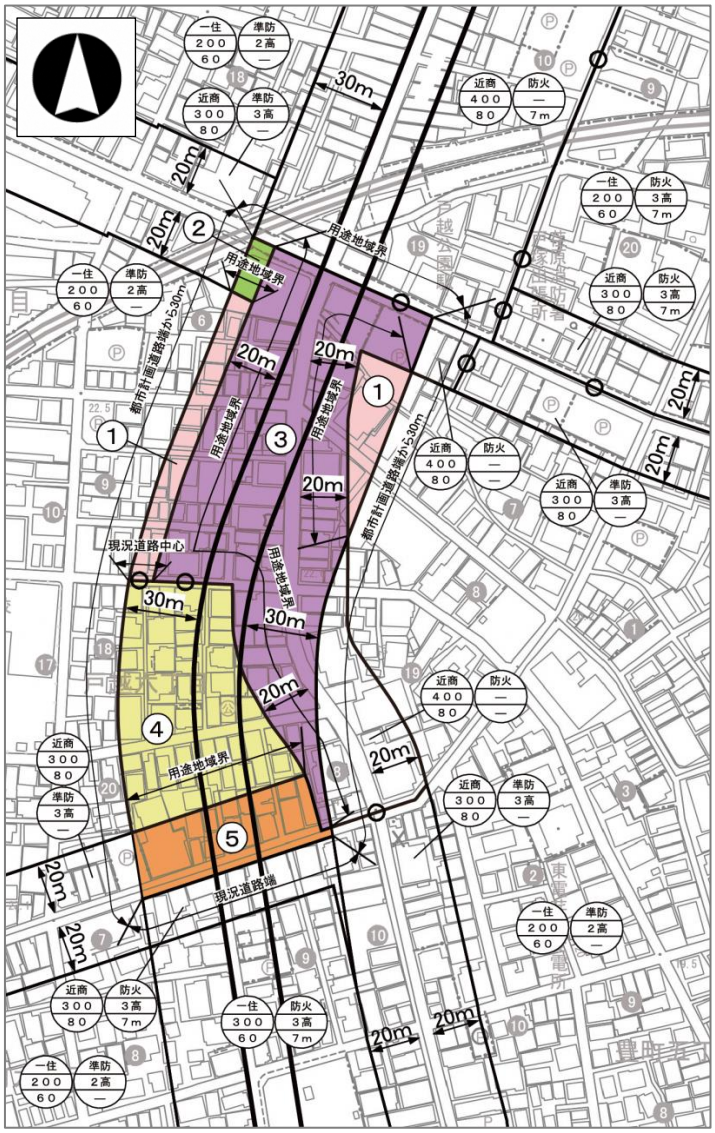


※ 制限の内容については前回説明会（８月７日開催）からの変更点はありません。

補助29号線　戸越公園区間南側（四間通り～大原通り

1.用途地域等の変更案の概要 ※

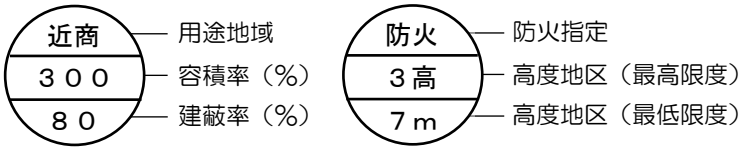
補助 29 号線の整備に合わせ、沿道の延焼遮断機能の確保を図るため、沿道 30mの範囲内において、高さ 7m以上の建物を確保・誘導するための「高度地区」、燃えにくい建物を確保・誘導するための「防火・準防火地域」、また、これらに合わせて容積率を緩和する「用途地域」の変更を予定しています。



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。

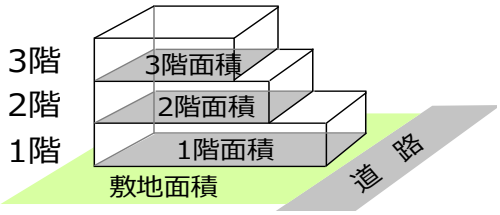
	現況変更	用途地域※	建蔽率 %	容積率 %	高度地区 最高限度※	高度地区 最低限度	防火指定	日影規制 規制１	日影規制 規制２	日影規制 測定面
①	現況	1住	60	200	2高	—	準防火	4h	2.5h	4m
	変更	近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—
②	現況	近商	80	300	3高	—	準防火	5h	3h	6.5m
	変更	近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—
③	現況	近商	80	400	—	—	防火	—	—	—
	変更	近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—
④	現況	1住	60	200	2高	—	準防火	4h	2.5h	4m
	変更	1住	60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



※ 前回説明会（８月７日開催）からの変更点はありません。

◎用語説明１

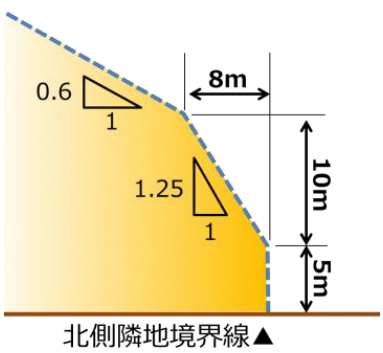
【用途地域】	【建蔽率と容積率】
○第一種住居地域 住居の環境を守るための地域。住宅のほか、3,000 ㎡までの店舗などが建てられる。 **○近隣商業地域** 周辺住民が日用品の買物などをする施設等が立地する地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。	 建蔽率（%）＝（1 階面積／敷地面積）×100 容積率（%）＝（延べ面積／敷地面積）×100 延べ面積＝1 階面積＋2 階面積＋3 階面積

◎用語説明２

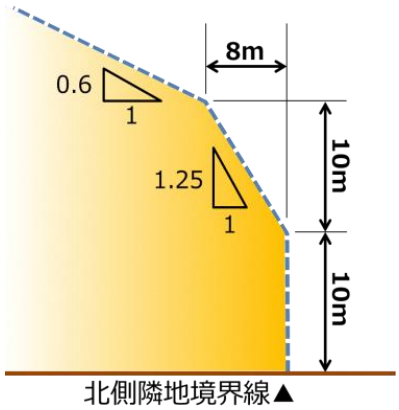
【高度地区】

建物の最高高さや最低高さ等の制限を定め、日照等の住環境を保全し、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。

〈第２種高度地区〉

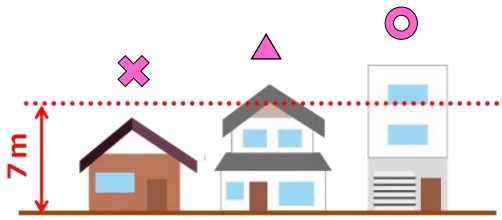


〈第３種高度地区〉



〈最低限度高度地区７ｍ〉

×：建物高さが 7m 未満の場合
△：建物の一部が 7m を超えている場合
○：建物の高さが 7m 以上の場合



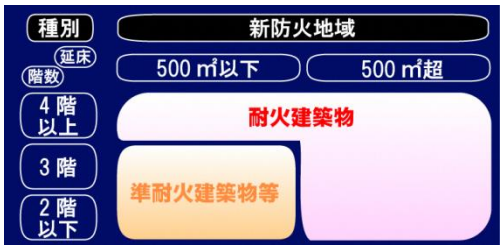
※図中着色部内に建物の高さを抑える必要があります。

【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。



2.（参考）よくあるご質問

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、いつまでに建替えなければならないのか。
A：都市計画変更による建替えの期限はありません。将来建替えを行う際に、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。

<u>注）前回説明会の際にいただいたご質問等は、次ページ以降に掲載しております。</u>

前回説明会でのご質問等および地区計画原案の縦覧

1．前回説明会（8月7日開催）の際にいただいた主なご質問等

(1)説明会について

Q：都市計画法第16条では公聴会を開くことができると規定されているが、なぜ公聴会を開かないのか。
A：法16条の主旨を踏まえ、公聴会と同様に住民の皆様のご意見を聞く場として説明会を開催しております。

(2)戸越六丁目東地区のまちづくりについて

Q：戸越六丁目地区まちづくり計画検討委員会について知りたい。
A：地区のまちづくりについて検討を進めるため、平成29年9月に発足しました。構成員は、戸越六丁目町会、戸越公園駅前南口商店会、戸越公園駅周辺まちづくり協議会よりご推薦いただいた計11名です。これまでまちづくりニュースを3回発行し、地区の皆様に周知させていただいております。

Q：地区計画や沿道の都市計画変更は補助29号線の整備を前提とした計画なのか。
A：補助29号線の整備を前提とした計画となっております。

Q：いつぐらいを目標とした計画なのか。
A：補助29号線の整備は平成32年度の完成を目標として東京都が事業を進めております。一方で、地区計画は主に建替えの際に適用されるルールであり、個々の建替えが進むことでまちづくりが進んでいくため、具体的な目標年度はございません。

Q：自転車駐車場の設置ルールの規制対象に、新聞販売店やピザパイ販売店も含めてほしい。
A：「品川区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例」に従って設置を求めていくことになります。

(3)補助29号線沿道の都市計画変更について

Q：建蔽率が80%と指定されていても、緩和により建蔽率100%になることがあると聞いたがどうなのか。
A：指定建蔽率が80%の場合、防火地域内で耐火建築物を建築する際は建蔽率の上限は100%まで緩和されます。また、指定建蔽率が60%の場合、防火地域内で耐火建築物を建築しても建蔽率は100%にはなりませんが、10%上乗せされて70%が上限となります。このほかにも角地における建蔽率の緩和制度がありますが、詳細は品川区建築課までお問い合わせ願います。

(4)関連事業（助成制度）について

Q：不燃化特区支援制度の期限を教えてほしい。
A：期限は平成32年度までとなっております。周知方法につきましては、今後戸別訪問をさせていただく予定です。

Q：不燃化助成はいつから開始されるのか。
A：平成31年4月から開始する予定です。広報紙への掲載やまちづくりニュースの配布によって周知させていただく予定です。

2．戸越六丁目東地区地区計画原案の縦覧における意見書の提出結果

- 原案の縦覧期間　：　平成30年９月10日～９月24日
- 意見書の受付期間　：　平成30年９月10日～10月 1日
- 意 見 書 件 数　：　２通（４名）
- 意見の内容（要旨）

(1)反対意見に関するもの（１通）

1)戸越六丁目東地区のまちづくりについて

＜　意　見　＞
特定整備路線の整備を前提とした計画は見直して欲しい。

＜区の考え方＞
特定整備路線のうち、本地区に係る補助２９号線(補助２６号線～大原通り)整備事業については、東京都が平成27年2月より事業認可を受けて進めている都市計画事業です。本地区計画も都市計画として定めるため、両計画の整合を図る必要があります。また、本地区計画は、災害に強い安全な市街地の形成を目標の一つとしており、見直しの考えはございません。

2)都市計画手続きについて

＜　意　見　＞
地区計画原案の縦覧・意見書の提出に関する通知文書が９月１５日に回覧板で回ってきたため、縦覧期間が実質４日しかなかった。このような進め方は改善してもらいたい。

＜区の考え方＞
縦覧および意見書の提出期間については、町会回覧板(９月５日配布)に加え、戸越六丁目町会掲示板への掲示(９月５日配布)や８月７日の都市計画素案説明会での配布資料への記載ならびに品川区ホームページでも周知を図っております。

(2)その他の意見（１通）

1)補助29号線沿道の都市計画変更について

＜　意　見　＞
高いビルを建てたいため、容積率が300％の箇所についても容積率を４００％にしてほしい。

＜区の考え方＞
補助２９号線の整備に伴い、沿道の街並みは変化していくことが考えられますが、品川区としては、なるべく今の住環境を維持できるようなまちづくりを進めております。そのため、補助２９号線沿道の都市計画の変更は、延焼遮断帯形成のために必要最小限なものを考えております。
現在補助２９号線に接している敷地の容積率が４００％の地域は、一体的なまちづくりのために容積率４００％の範囲を沿道３０ｍまで拡大いたしますが、本地区においては原則として、延焼遮断帯形成に向けて一定程度の建物高さを確保するために必要な容積率は３００％と考えております。

スケジュール（予定）

都市計画案説明会
（12月3日）

●戸越六丁目東地区
地区計画

●補助29号線沿道の
都市計画変更

→ 都市計画案の縦覧および意見書の提出（12月4日～12月18日）

→ 品川区都市計画審議会（12月27日）

→ 東京都都市計画審議会（2月頃）

→ 都市計画（変更）の決定・告示・施行（3月頃）

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】〈平成31年4月実施予定〉

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

●お問合せ先

●「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