



都市計画案説明会

平成30年12月3日（月）午後7時～
品川区 都市環境部 都市開発課
都市計画課

前方に手話通訳者を配置しております。

1

都市計画案説明会の内容

I. 戸越六丁目東地区地区計画案について

II. 補助29号線 戸越公園南側(四間通り～大原通り)沿道の

- ・高度地区・防火地域及び準防火地域
- ・用途地域の変更について

III. 前回説明会の概要と地区計画原案の縦覧における 意見書の提出結果について

IV. 今後の予定・質疑応答

2



I. 戸越六丁目東地区地区計画案について

品川区 都市環境部 都市開発課

3

1.はじめに

①.戸越六丁目東地区の位置と範囲

<戸越六丁目東地区の範囲>

戸越6丁目6～9番
18～20番

<面積>

約4.5ha



4

②.地区計画とは

●都市計画法や建築基準法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。

●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なければならないわけではありません！

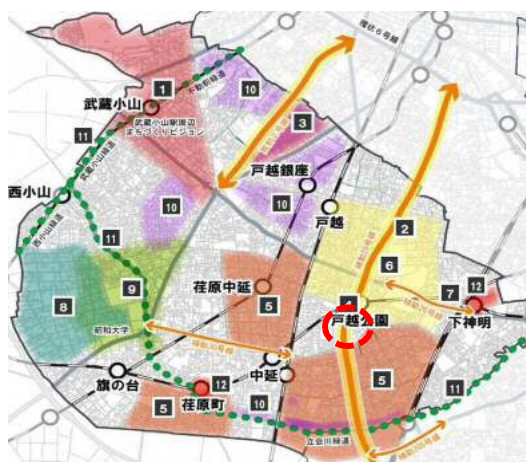
●個々の建替えによってゆっくりとまちづくりが進みます。

③.背景

●品川区まちづくりマスタープラン（平成25年2月決定）

・補助29号線の整備に合わせ、災害に強い街づくりを進める

・老朽建物の建替え促進や補助29号線の拡幅整備による防災性の向上を図るとともに、沿道まちづくりを進め、商店街の活性化等、日常的な暮らしを支える拠点の形成を図る



品川区まちづくりマスタープランより

③.背景

●戸越公園駅周辺まちづくりビジョン(平成27年1月決定)

- ・災害に強いまちづくりの推進
- ・居住・経営継続や賑わい向上にむけたまちづくりの推進
- ・多様な業種が集積する商店街のにぎわいの維持・向上



戸越公園駅周辺まちづくりビジョンより

③.背景

●戸越六丁目地区まちづくり計画検討委員会(平成29年9月設立)

【戸越六丁目東地区まちづくり案】

<目的>

- ・地域商業機能の再構築を図る
- ・防災性の高いまちづくりを目指す
- ・品川区との協働により、地区計画等のまちづくり計画を検討する



平成30年5月 品川区へ「戸越六丁目東地区まちづくり案」の提出

2.地区計画案の内容

①.戸越六丁目東地区の地区計画の目標

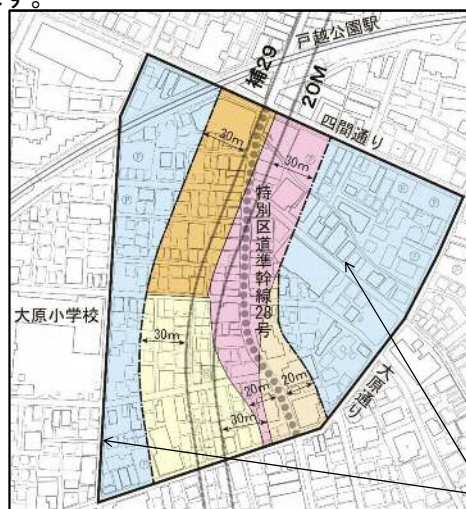
- 災害に強い安全な市街地の形成
- 商店街のにぎわいを維持した地域生活拠点に相応しい市街地の形成

- ・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等の防止措置
- ・連続した店舗形成の誘導

などを行います。

②.戸越六丁目東地区 地区計画区域と地区の区分

・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(戸越公園駅前南口商店街)沿道20mについては、地区の立地特性に応じ、以下の4つに区分します。



●地区整備計画を定め、まちづくりの誘導を行う地区

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。

●将来的にまちづくりを誘導する地区

③. 地区施設（防災性向上のために必要な道路）

・地区内及び地区周辺において、防災生活道路のネットワークを形成していくことを目的として、特別区道準幹線28号(戸越公園駅前南口商店街)を防災生活道路として、地区施設に位置づけます。



11

④. 建築物等に関する事項

建築物の制限		A地区	B地区	C地区	D地区
(イ)建築物等の用途の制限	風俗営業に関する制限	○			
	商店街に面する1階部分の用途制限	—	△(商店街沿道のみ)		
(ロ)建築物の敷地面積の最低限度の適用		○			
(ハ)建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		○			
(ニ)垣又はさくの構造の制限		○			

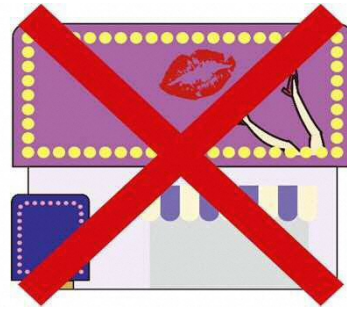
12

④.建築物等に関する事項

＜A地区からD地区共通のルール案＞

(イ) 建築物等の用途の制限(風俗営業)

・風営法第2条第6項各号に掲げる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いけません。



13

④.建築物等に関する事項

＜B地区からD地区共通のルール案＞

(イ) 建築物等の用途の制限

(商店街に面する1階部分の用途制限)

・商店街に面する1階部分については、沿道の賑わい誘導のため、原則として店舗及びこれに類する用途以外に供する建築物の建築を制限します。



..... 建物の用途を制限する道路

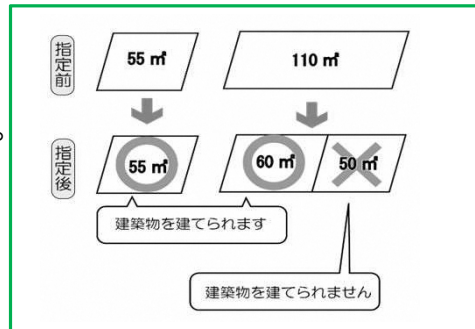
14

④.建築物等に関する事項

＜A地区からD地区共通のルール案＞

(ロ) 建築物の敷地面積の最低限度

・敷地の細分化による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。



15

④.建築物等に関する事項

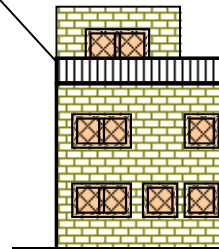
＜A地区からD地区共通のルール案＞

(ハ) 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

(落下物の防止措置)

・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。

道路に面する部分にはベランダを設けたり網入りガラスを用いるなど、**落下防止措置を行う**



16

④.建築物等に関する事項

＜ A地区からD地区共通のルール案＞

(ハ) 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

(色彩その他意匠の制限)

・外壁の色は、周辺環境と調和したものとしします。

・屋外広告物は、良好な都市景観の形成に配慮したものとしします。



④.建築物等に関する事項

＜ A地区からD地区共通のルール案＞

(二) 垣又はさくの構造の制限(ブロック塀の制限)

・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します。

・ブロック塀の基礎部分として必要な高さは60cmまでとしします。



ブロック塀は低くする (60cmまで)
生垣またはフェンスとする

⑤.土地の利用に関する事項

＜ A地区からD地区共通のルール案＞

●積極的な緑化を進めます

- ・300㎡以上の敷地で新たに建物を建てる場合は、
「品川区みどりの条例」に定める基準により緑化します。
- ・300㎡未満の敷地でも積極的な緑化に努めるものとします。



●新たに店舗等を建てる場合は、自転車駐車場の設置を進めます

- ・「品川区自転車等の放置防止および自転車等駐車場の整備に関する条例」に定める基準に基づき、自転車駐車場の設置を行います。
- ・同条例に定める基準に満たない施設についても、自転車駐車場の設置に努めます。

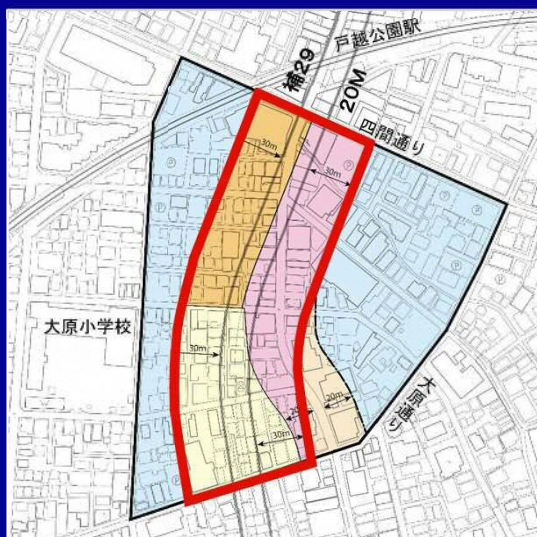


Ⅱ.補助29号線戸越公園区間南側 (四間通り～大原通り)沿道の ・高度地区・防火地域及び準防火地域 ・用途地域の変更について

品川区 都市環境部 都市計画課

2. (1) 変更の主旨

「A～C地区」＝「延焼遮断帯を形成する地区」



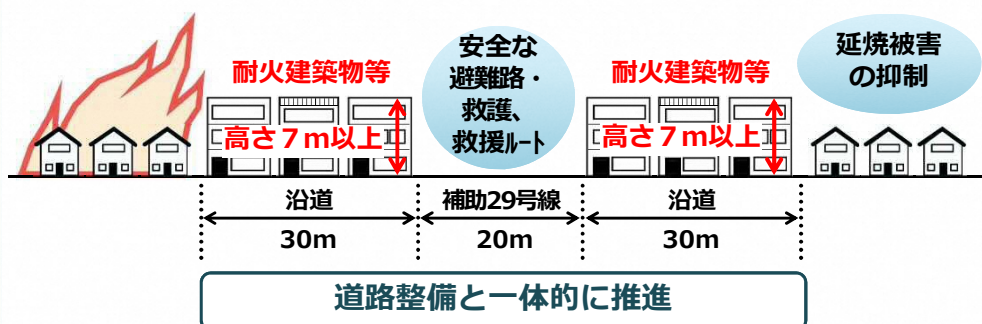
凡例	地区
	A 地区
	B 地区
	C 地区
	D 地区

21

2. (1) 変更の主旨

「燃え広がらないまち・燃えないまち」
 ➤一定高さの確保と沿道建物の不燃化促進

高さ7m以上の燃えにくい建物（耐火建築物等）



22

2. (2) 変更の内容

沿道30mの範囲にて都市計画を変更

- ・ 高さ7m以上の建物の誘導
→ ①「高度地区」の変更
- ・ 燃えにくい建物の誘導
→ ②「防火地域及び準防火地域」の変更

合わせて…

- ・ 容積率、建築可能な建物用途の見直し
→ ③「用途地域」の変更

23

2. (2) 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

高度地区とは？

建物の高さの制限（最高・最低）

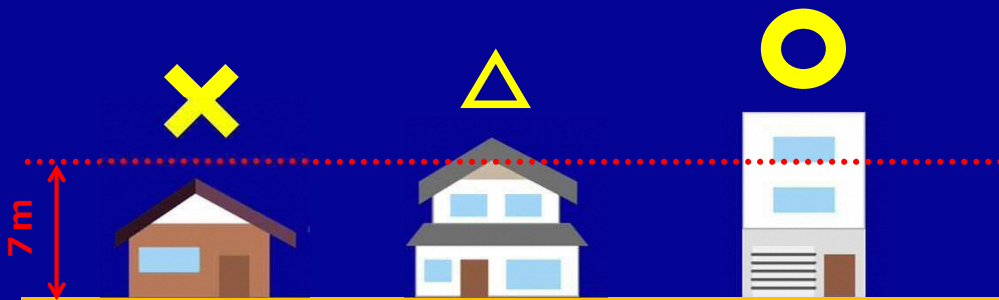
- 日照等の居住環境の保全
- まちなみの形成
- 延焼遮断帯の形成

なお、高度地区のほか

- ・ 建ぺい率と容積率
 - ・ 前面道路の反対側境界からの斜線（道路斜線）
 - ・ 隣地境界からの斜線（隣地斜線）
 - ・ 日影規制
- などにより、建築物の高さには一定の制限がかけられています。

24

高度地区（最低限高度地区 7 m）



×：建物の高さが7m未満の場合

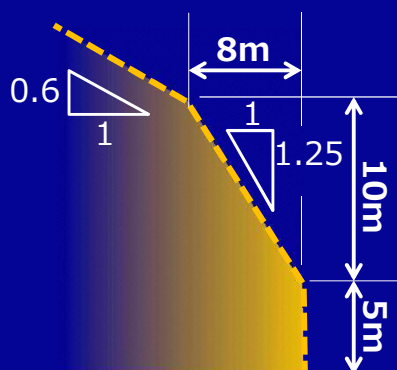
△：建物の一部が7mを超えている場合

○：建物の高さが7m以上の場合

25

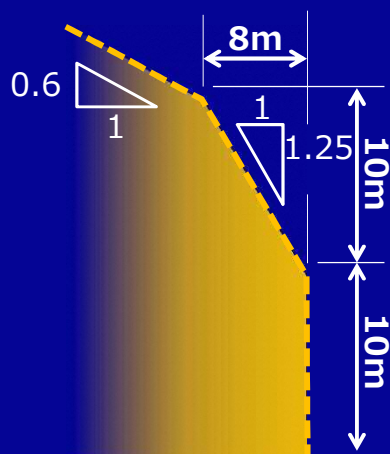
高度地区

第2種高度地区



北側隣地境界線▲
南← →北

第3種高度地区



北側隣地境界線▲
南← →北

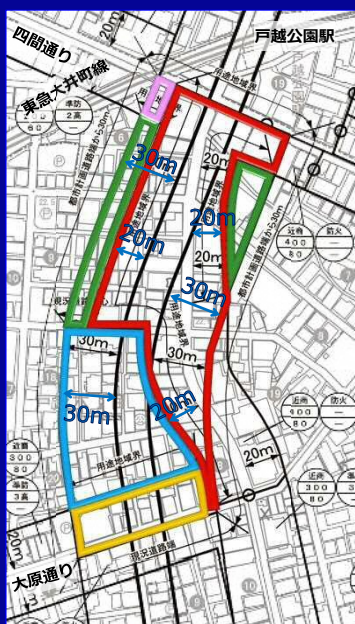
26

2. (2) 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



現在の指定状況

青枠内 第2種高度地区

緑枠内 第2種高度地区

黄枠内 第3種高度地区

桃枠内 第3種高度地区

赤枠内 指定なし

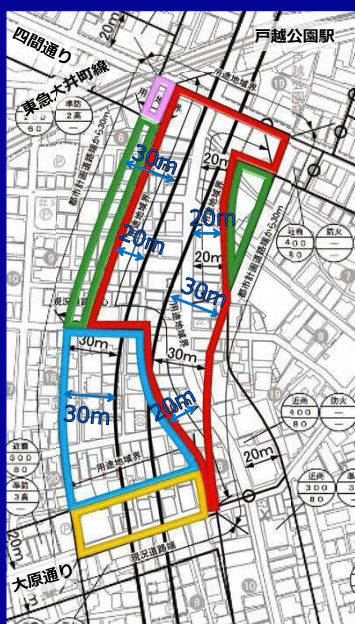
27

2. (2) 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



変更内容

青枠内 第2種高度地区

⇒ 第3種高度地区 + 最低限高度地区 7m

緑枠内 第2種高度地区

⇒ 指定なし + 最低限高度地区 7m

黄枠内 第3種高度地区

⇒ 第3種高度地区 + 最低限高度地区 7m

桃枠内 第3種高度地区

⇒ 指定なし + 最低限高度地区 7m

赤枠内 指定なし

⇒ 指定なし + 最低限高度地区 7m

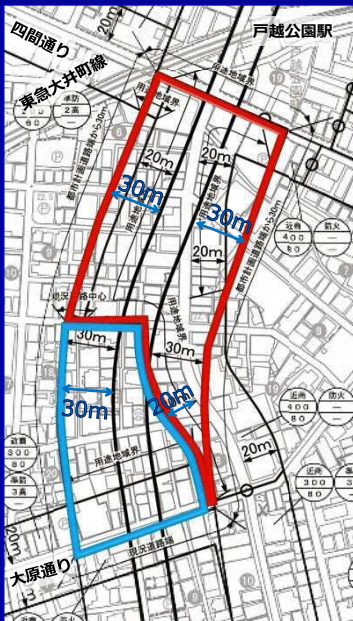
28

2. (2) 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



変更案

青枠内

第3種高度地区
+
最低限高度地区 7 m

赤枠内

指定なし
+
最低限高度地区 7 m

29

2. (2) 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

防火地域及び準防火地域とは？

建物の耐火性能に関する制限

- 建物の不燃化
- 延焼の抑制

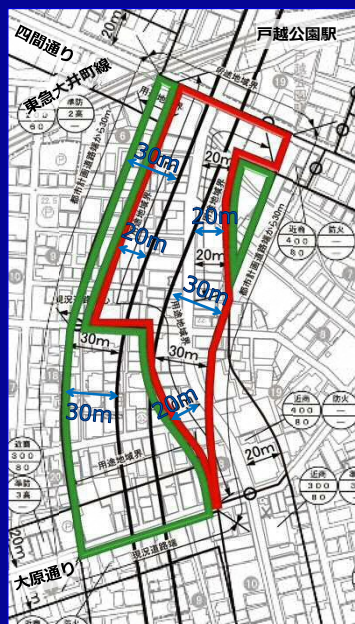
30

準防火地域と防火地域の違い

種別	準防火地域			防火地域	
延べ面積	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	100㎡以下	100㎡超
階数					
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 ・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				
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	

31

現在の指定状況



赤枠内

防火地域

緑枠内

準防火地域

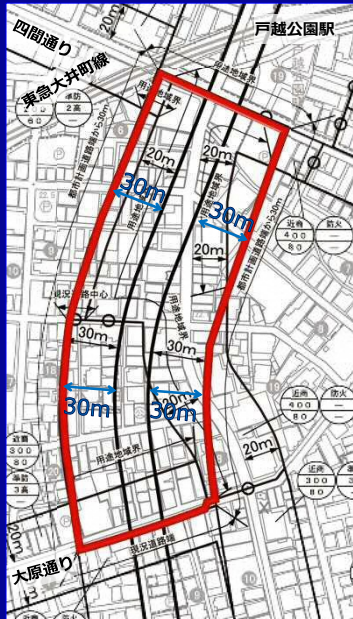
32

2. (2) 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



変更案

防火地域

33

2. (2) 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

用途地域とは？

- 都市の環境保全や効率的な活動のため、建物の用途等に一定の制限を設ける地域
- 用途地域に指定されている地域では、建築物に以下の制限が設けられる

- 用途（建築物の使いみち）
- 建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）
- 容積率（敷地面積に対する延床面積の割合）

34

2. (2) 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

- 用途地域では、都市を住宅地、商業地、工業地の別に13種類に区分し、各々規制内容を設定。

本変更範囲内では、以下の2種類が指定

●第一種住居地域



住居の環境を守るための地域。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。

●近隣商業地域



周辺住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗の他に小規模の工場も建られる。

35

2. (2) 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

【容積率】

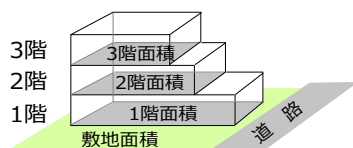
- 容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合のこと
- ただし、前面道路が12m未満の場合、道路幅員による制限がかかる

【建ぺい率】

- 建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のこと。
- 防火地域内で耐火建築物を建てる場合などは緩和される。

●容積率の考え方

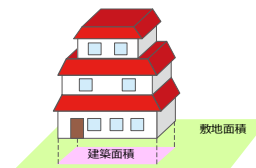
延べ面積 = 1階面積 + 2階面積 + 3階面積



容積率 (%) = (延べ面積 / 敷地面積) × 100

●建ぺい率の考え方

建ぺい率 (%) = (建築面積 / 敷地面積) × 100



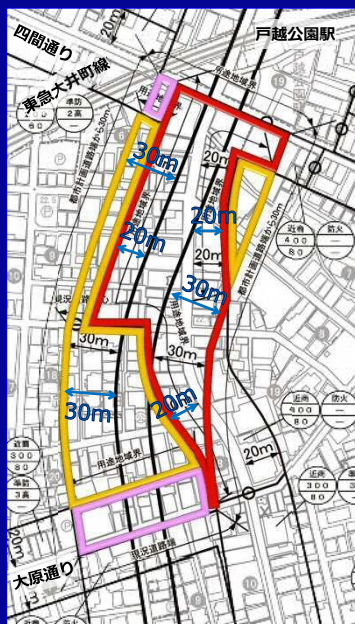
36

3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



現在の指定状況

第一種住居地域

- ・建ぺい率 60%
- ・容積率 200%

近隣商業地域

- ・建ぺい率 80%
- ・容積率 300%

近隣商業地域

- ・建ぺい率 80%
- ・容積率 400%

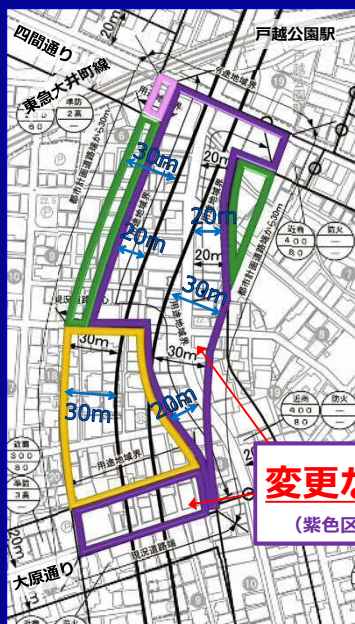
37

3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



変更内容

第一種住居地域

⇒ 近隣商業地域

- ・建ぺい率 60% ⇒ 80%
- ・容積率 200% ⇒ 400%

第一種住居地域

- ・建ぺい率 60%
- ・容積率 200% ⇒ 300%

近隣商業地域

- ・建ぺい率 80%
- ・容積率 300% ⇒ 400%

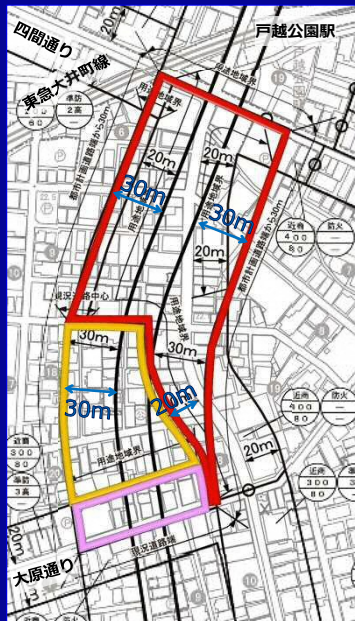
38

3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



変更案

第一種住居地域

- ・建ぺい率 60%
- ・容積率 300%

近隣商業地域

- ・建ぺい率 80%
- ・容積率 300%

近隣商業地域

- ・建ぺい率 80%
- ・容積率 400%

39



Ⅲ. 前回説明会の概要と地区計画原案の縦覧における
意見書の提出結果について

40

①.前回 説明会の概要

■開催日時:平成30年8月7日(火) 午後7時00分～午後8時30分

■場所:大原小学校体育館

■出席者数:79名

■主なご質問(抜粋)

Q:今回の計画は補助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ております。

Q:都市計画法第16条では公聴会を開くことができるとされているが、なぜ公聴会を開かないのか。

A:法16条の趣旨を踏まえ、公聴会と同様に住民のご意見を聞く場として説明会を開催しております。

①.前回 説明会の概要(続き)

Q:新聞販売店、ピザパイ店についても駐輪場の設置を義務付けてほしい。

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。

Q:不燃化特区支援制度の期限を教えてください。

A:期限は平成32年度までとなっており、今後個別訪問での周知をさせていただきます。

Q:不燃化助成はいつから開始されるのか。

A:平成31年4月から開始予定です。広報誌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きます。

②.地区計画原案の縦覧と意見書の提出結果

- 地区計画原案の縦覧期間 平成30年9月10日～9月24日
 - 地区計画原案の意見書の提出期間 平成30年9月10日～10月1日
- 意見書件数 : 2件(4名)

＜意見書の内容(要旨)と区の考え方＞

【ご意見①】

特定整備路線(補助29号線)の整備を前提とした計画は見直して欲しい。

【区の考え方】

本地区に係る補助29号線については、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.地区計画原案の縦覧と意見書の提出結果(続き)

【ご意見②】

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ほしい。

【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に加え、戸越六丁目町会掲示板への掲示や8月7日の都市計画素案説明会での配布資料への掲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.地区計画原案の縦覧と意見書の提出結果(続き)

【ご意見】

高いビルを建てたいため、容積率が300%の箇所を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、必要最小限なものと考えております。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。



Ⅳ.今後の予定・質疑応答

今後のスケジュールについて

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

(12月4日～12月18日)
都市計画案縦覧
および意見書の提出

(12月27日)
品川区都市計画審議会

(2月頃)
東京都都市計画審議会

(3月頃)
都市計画決定及び変更の告示・施行

47

都市計画案の縦覧と意見書提出について

縦覧内容・期間・場所

■縦覧内容(案件)

- ①東京都市計画地区計画の決定(戸越六丁目東地区)(区決定)
- ②東京都市計画用途地域の変更(補助29号線沿道(戸越公園区間南側))(都決定)
- ③東京都市計画高度地区の変更(補助29号線沿道(戸越公園区間南側))(区決定)
- ④東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更
(補助29号線沿道(戸越公園区間南側))(区決定)

■縦覧期間

平成30年12月4日(火)～12月18日(火) ※土日を除く
午前8時30分～午後5時00分

■縦覧場所

品川区役所 本庁舎6階 都市計画課

※案件②は東京都都市計画課(都庁第二本庁舎12階北側)においても縦覧
できます。

48

都市計画案の縦覧と意見書提出について

意見書の提出方法

■記載内容

ご意見の内容、住所、氏名および意見を提出する都市計画案の名称を記載

■提出方法

持参または郵送等

■提出期限

平成30年12月18日(火)(郵送の場合は必着)

■提出先

・縦覧内容(案件)②に関する意見

〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1 都庁第二本庁舎12階
東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課(Tel5388-3225)

・縦覧内容(案件)①、③、④に関する意見

〒140-8715 品川区広町2-1-36 品川区役所本庁舎6階
品川区都市環境部都市計画課計画調整担当(Tel5742-6760、Fax5742-6889)

49

お問合せ先

●「戸越六丁目東地区地区計画」に関すること

品川区 都市開発課 立体化担当

TEL 03-5742-6962

●「補助29号線沿道の都市計画変更」に関すること

品川区 都市計画課 計画調整担当

TEL 03-5742-6760

●「助成制度」に関すること

・不燃化特区支援(資料4)

品川区 木密整備推進課 木密整備担当 TEL 03-5742-6779

・都市防災不燃化促進事業(資料5)

品川区 木密整備推進課 不燃化促進担当 TEL 03-5742-6947

●「建築計画」に関すること

品川区 建築課 審査担当

TEL 03-5742-6769

50