



都市計画素案説明会

平成30年8月7日（火）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

都市計画素案説明会の内容

I. 戸越六丁目東地区 地区計画素案について

- ### 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

2



I. 戸越六丁目東地区地区計画(素案)

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。

●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！

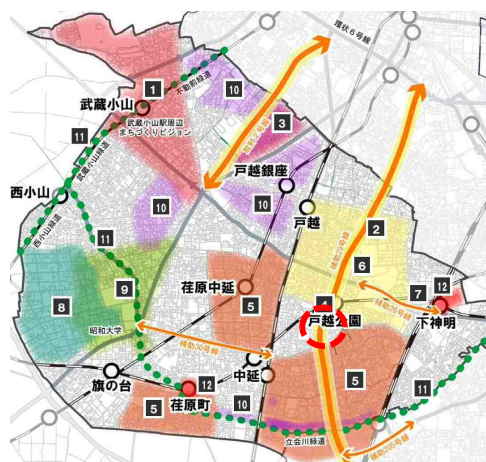
●個々の建替えによってゆっくりとまちづくりが進みます。

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

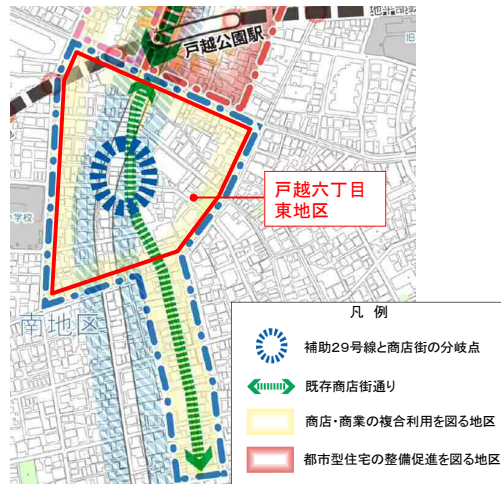


品川区まちづくりマスタープランより

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)

<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

【戸越六丁目東地区まちづくり案】



2. 素案の内容

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
- 近隣商業機能を有する暮らしやすい市街地の形成

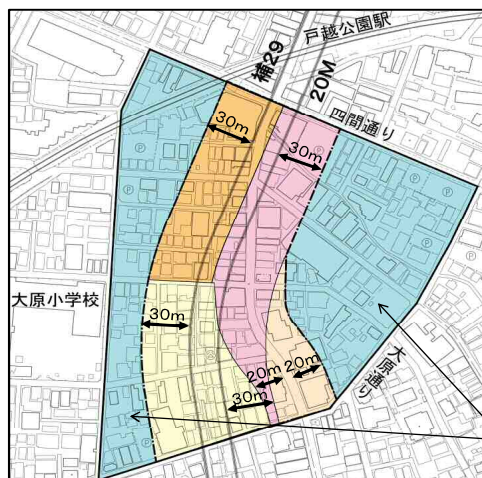
- ・ 延焼遮断帯形成と建築物の不燃化・耐震化の促進
- ・ 建築物等の適切な制限
- ・ 火災の延焼防止や落下物等の防止措置
- ・ 連続した店舗形成の誘導

などを行います。

9

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、とごし公園通りにおいて、近隣商業機能の向上を図ります。



● 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を誘導する地区

10

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、とごし公園通り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)		
(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

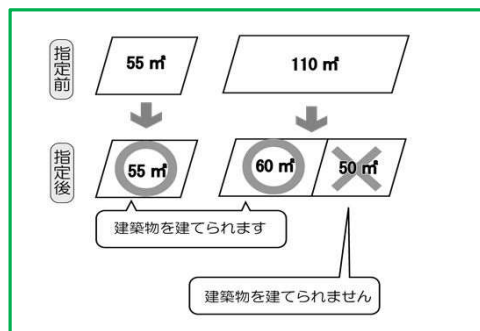
14

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。



④.建築物等に関する事項

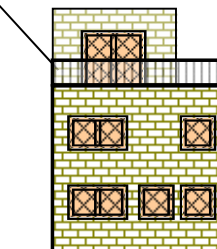
<A地区からD地区共通のルール案>

(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**



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)

・外壁等の色は、周辺環境と調和したものとしてします。

・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てします。



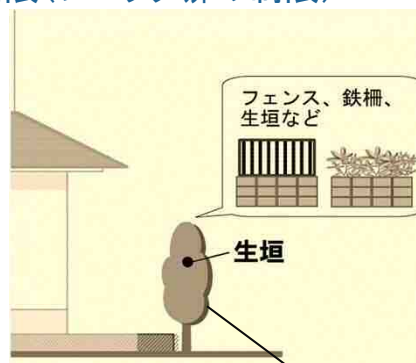
④.建築物等に関する事項

＜A地区からD地区共通のルール案＞

(ニ) 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てします。

・ブロック塀の基礎部分として必要な高さは60cmまでとしてします。



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。

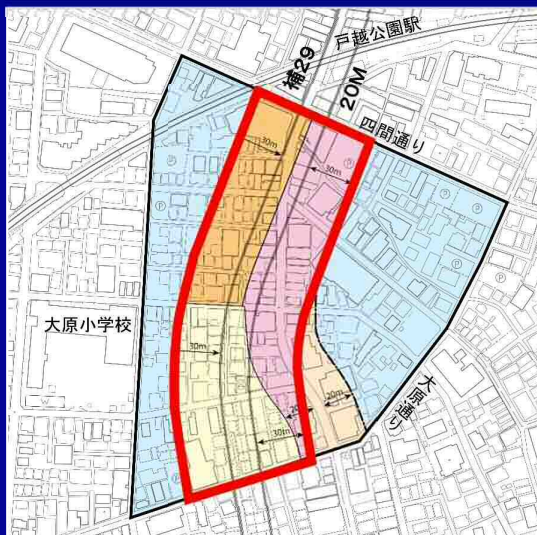


Ⅱ.補助29号線戸越公園区間南側 (四間通り～大原通り)沿道の ・高度地区・防火地域及び準防火地域 ・用途地域の変更について

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」



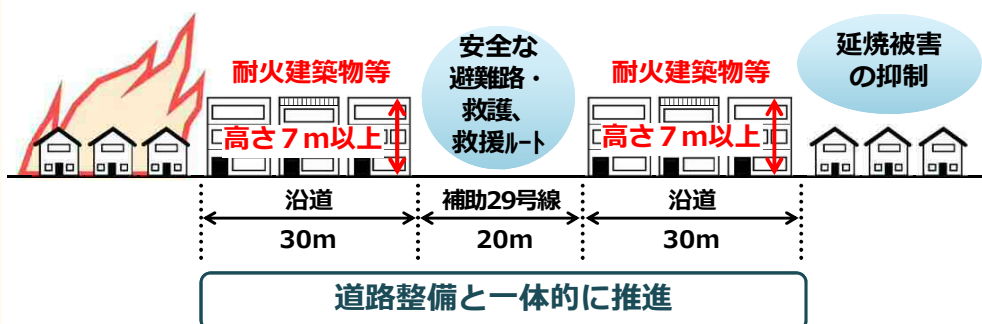
凡例	地区
	A 地区
	B 地区
	C 地区
	D 地区

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

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（最低限度高度地区7m）

×：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

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

第2種高度地区

第3種高度地区

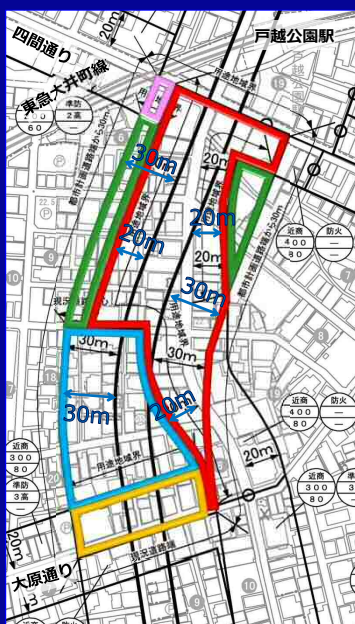
26

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

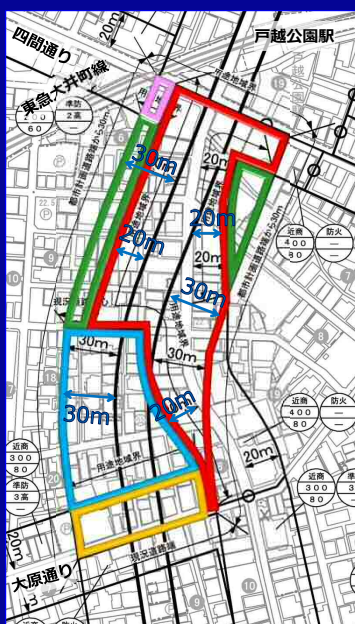
27

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

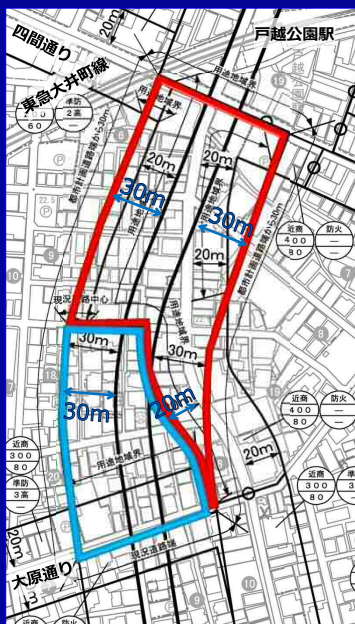
28

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 7m

赤枠内

指定なし
+
最低限高度地区 7m

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

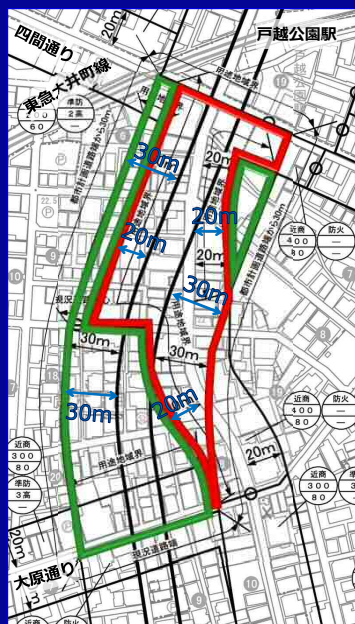
30

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 ・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

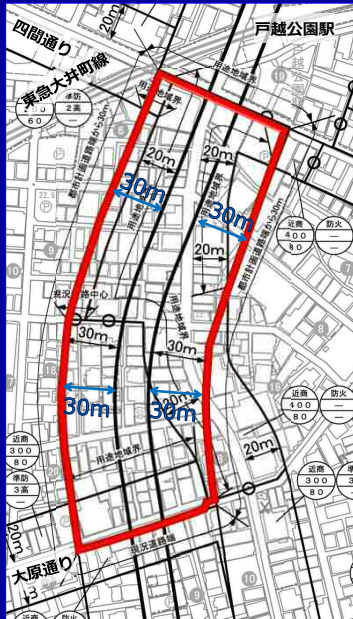
32

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12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】

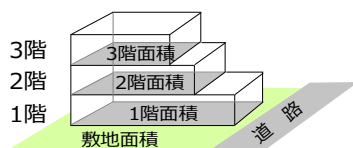
- 容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合のこと
- ただし、前面道路が12m未満の場合、道路幅員による制限がかかる

【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

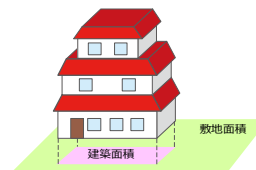
延べ面積=1階面積+2階面積+3階面積



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



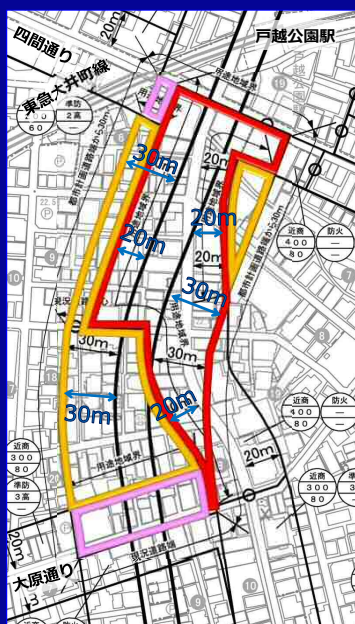
36

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%

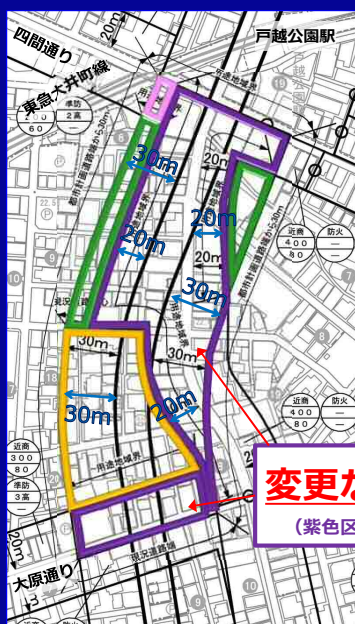
37

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%

変更なし
(紫色区域)

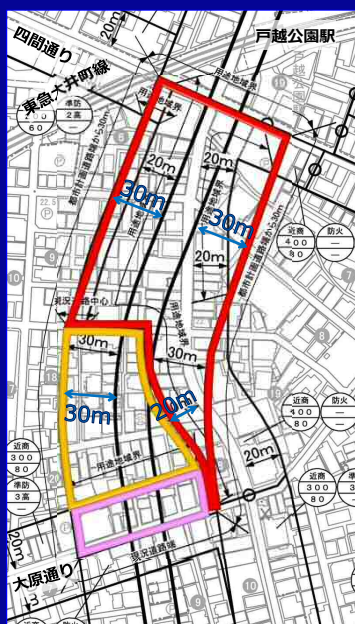
38

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



今後の予定・質疑応答

40

今後のスケジュールについて(予定)

都市計画素案説明会
(8月7日)

●戸越六丁目東地区
地区計画

地区計画原案の
公告・縦覧
(9月)

都市計画素案説明会
(11月頃)

都市計画案の公告・縦覧
(12月頃)

品川区都市計画審議会
(12月頃)

東京都都市計画審議会
(2月頃)

都市計画決定及び変更の告示
(3月頃)

●補助29号線沿道の
都市計画変更

41

地区計画原案の縦覧と意見書提出について

縦覧期間と場所

・平成30年9月10日(月)～9月24日(月)

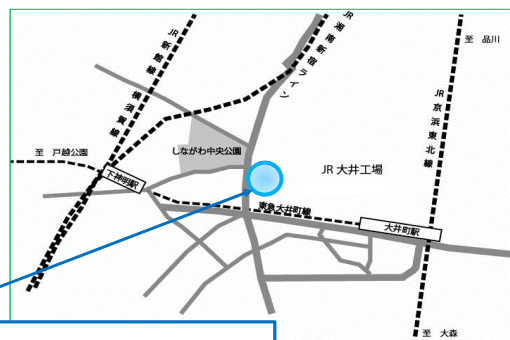
※ 土、日、祝日を除く

午前8時30分～午後5時15分

・品川区役所 本庁舎6階
都市開発課

〒140-8715

東京都品川区広町2-1-36



●品川区役所

JR京浜東北線・りんかい線・東急大井町線「大井町駅」下車 徒歩10分

東急大井町線「下神明駅」下車 徒歩5分

42

地区計画原案の縦覧と意見書の提出について

意見書を提出できる方

地区内に土地や建物を所有している方、土地の抵当権を有する方など

意見書に記載する事項

書式は自由ですが、必ず以下の事項を記載した文書としてください。

- ①宛先: 品川区長
- ②表題: 「戸越六丁目東地区地区計画原案に対する意見」
- ③日付
- ④意見書を提出する方の住所、氏名、地区内の土地に係る権利の内容
- ⑤本文(意見書の内容及び理由)

地区計画原案の縦覧と意見書の提出について

意見書提出期間と提出先

期間: 平成30年9月10日(月)～10月1日(月)

<持参の場合>

時間: 午前8時30分～午後5時15分

場所: 東京都品川区広町2-1-36

品川区役所 本庁舎6階 都市開発課

<郵送の場合>

宛先: 〒140-8715 東京都品川区広町2-1-36

品川区役所 都市開発課

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

- 「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

- 「助成制度」に関すること

- ・不燃化特区支援（資料3）

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4）

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

建築課 審査担当

TEL 03-5742-6769