

東京都市計画地区計画の決定（品川区決定）

都市計画豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区計画を次のように決定する。

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地内
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旨とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>上土地利用の方針</p> <p>地区特性に応じ、上土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、上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。 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。 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。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <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>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <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"> 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。 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。 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。 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。

		<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	名称	幅員	延長	備考
		道路	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

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。 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> <p>1 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</p> <p>2 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</p> <p>3 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</p> <p>4 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</p>				
壁面の位置の制限	<p>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は、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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	—		
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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。</p>	<p>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。</p>			—
建築物等の高さの最高限度	—	<p>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。</p>	<p>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。</p>	—	
<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>					

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p>
	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なフェンスとし、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> <p>1 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</p> <p>2 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</p> <p>3 法令等の制限上やむを得ないもの</p>

※は知事協議事項

「地区の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限の区域は、計画図表示のとおり」

理由：木造密集市街地において、防災性の向上に資する道路状空間を確保するとともに、土地の合理的かつ健全な利用を図り、安全で快適な市街地環境を形成するため、地区計画を決定する。

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

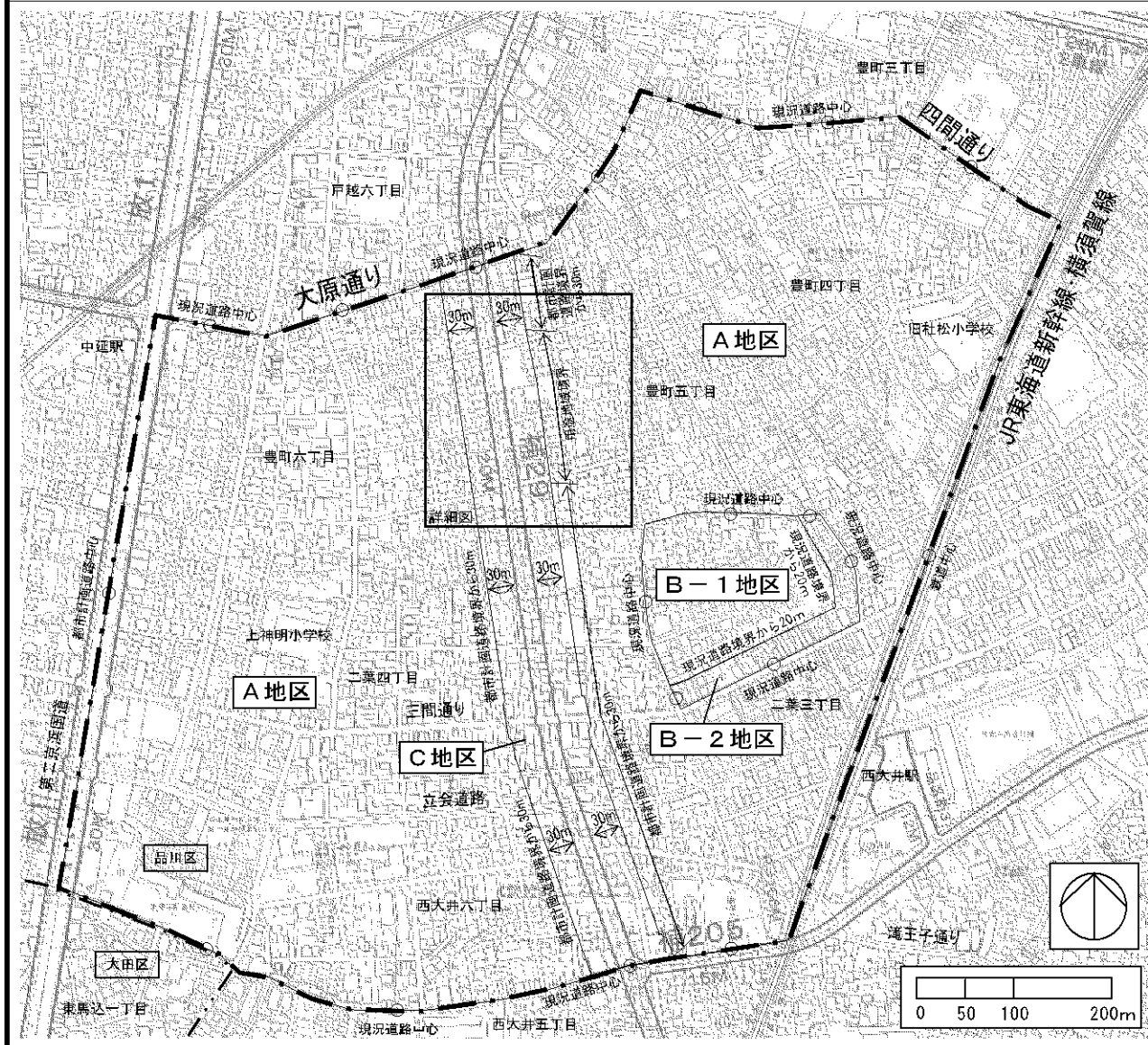
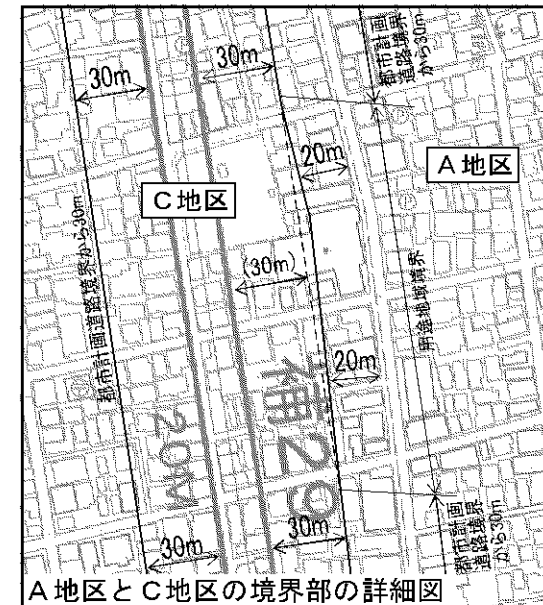
東京都市計画地区計画

豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区計画 計画図1

(品川区決定)

(凡例)

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	A地区
	B-1地区
	B-2地区
	C地区
	行政境界

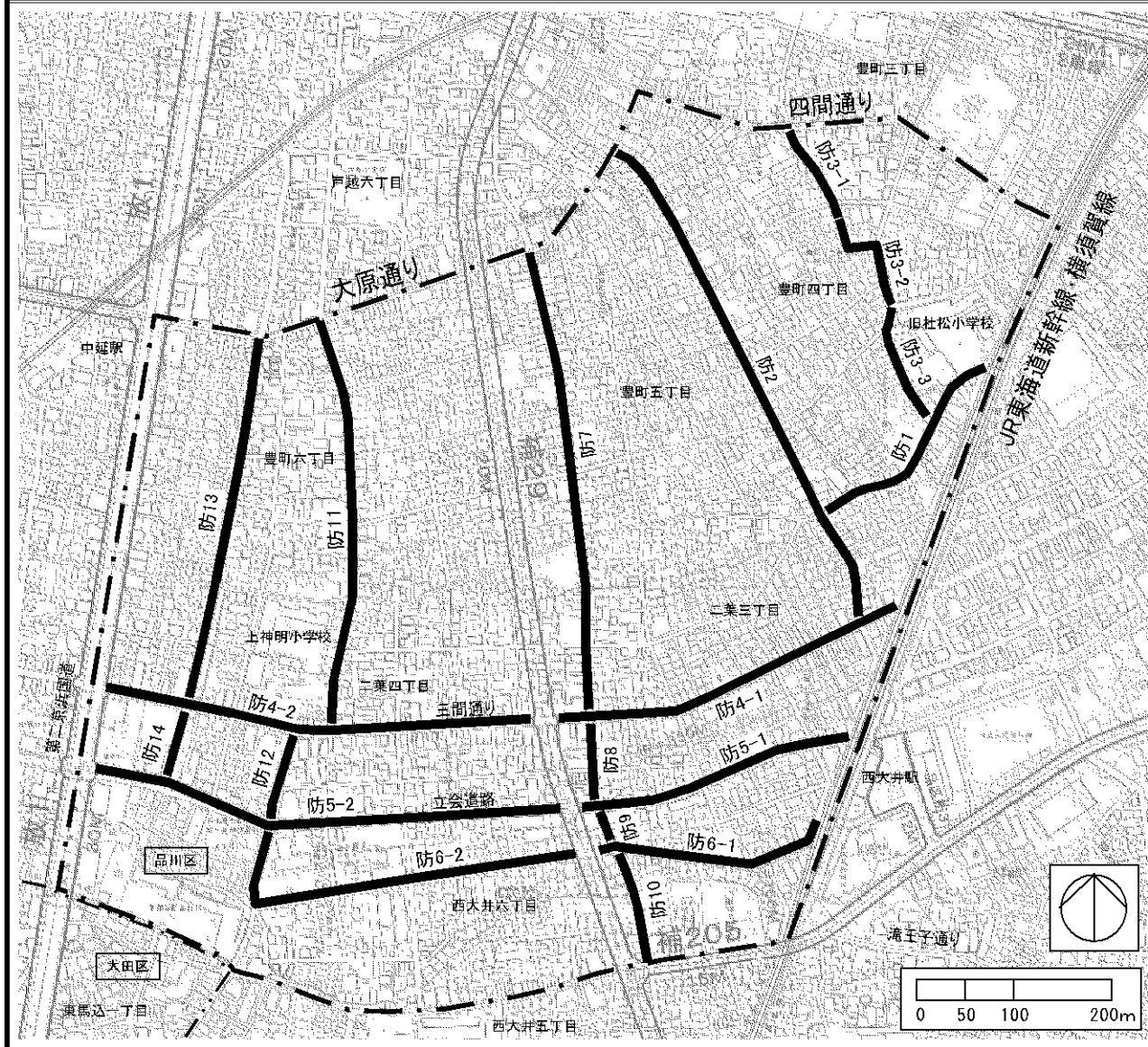


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 27都市基交測第100号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ずる。(承認番号) 26都市基測第175号、平成26年10月31日
 この背景の地形図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。(承認番号) MMT利許第27019号-61

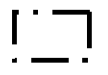
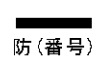
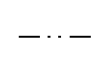
東京都市計画地区計画

豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区計画 計画図2

[品川区決定]



(凡例)

	地区計画区域及び 地区整備計画区域
 防(番号)	地区施設 (防災生活道路1~14号線)
	行政境界





この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)27都市基交測第100号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ずる。(承認番号)26都市基街測第175号、平成26年10月31日
 この背景の地形図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。(承認番号)MMT利許第27019号 61

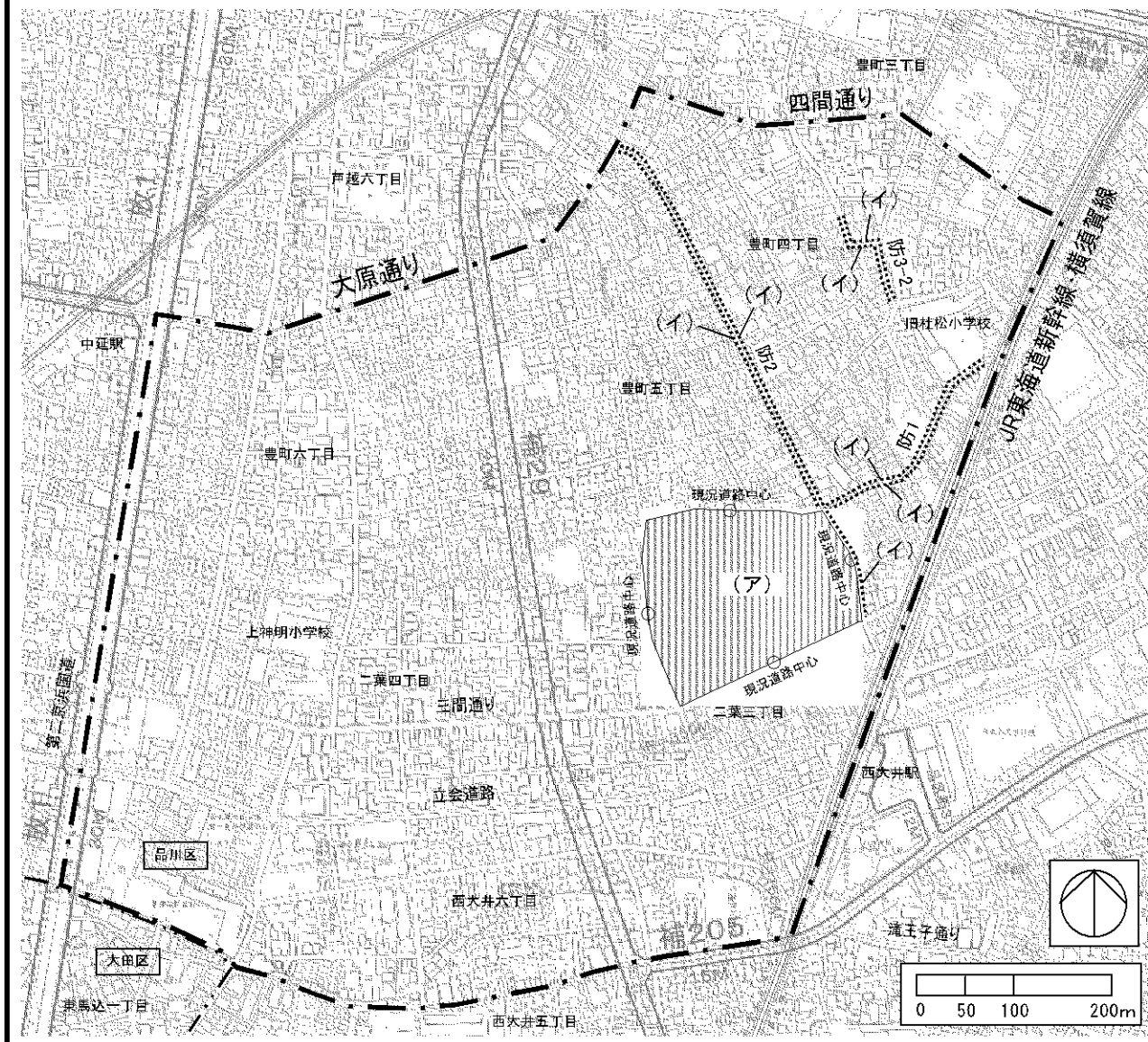
東京都市計画地区計画

豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区計画 計画図3

[品川区決定]

(凡例)

	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	壁面の位置の制限を定める範囲 (ア)
	壁面の位置の制限を定める区間 (イ)
	行政境界



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 27都市基交測第100号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ず。(承認番号) 26都市基街測第175号、平成26年10月31日
 この背景の地形図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。(承認番号) MMT利許第27019号-61