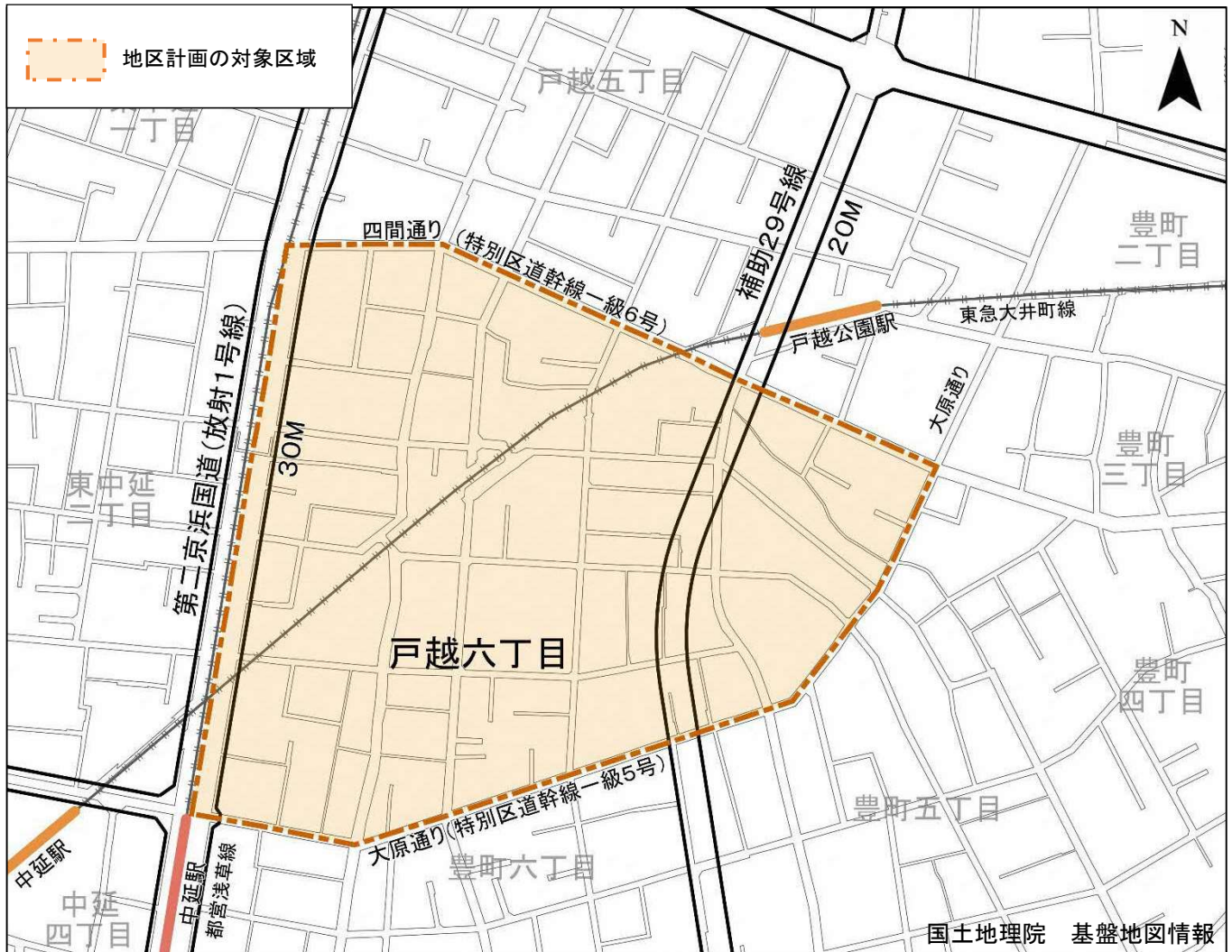


# 戸越六丁目地区 地区計画の概要

(平成31年3月6日決定告示)  
(令和6年4月1日変更告示)



戸越六丁目地区には、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。

## 戸越六丁目地区 のまちづくり

本地区は、東急電鉄大井町線「戸越公園駅」の南側に位置し、地域全体が火災危険度の高い木造密集市街地となっています。

以前より「災害に強いまち」の実現が喫緊の課題となっていたことから、地区全体で不燃化等を促進するとともに、特定整備路線である補助29号線の整備が東京都により進められています。

それに合わせて品川区は、平成31年3月、地区の東側に「**戸越六丁目東地区地区計画**」を策定いたしました。

その後も、地区全体での「防災性の向上」、「地域商業機能の活性化」を目標として、まちづくりや地区計画に関する説明会等を開催し、地域の皆様のご意見を頂いてきました。

そして、令和6年4月、従来の「戸越六丁目東地区地区計画」から地区の西側へ区域を拡大し、戸越六丁目地区全体を対象とする「**戸越六丁目地区地区計画**」を策定いたしました。

## 地区計画の内容

### ■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、開発およ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

#### 【目標】

- ① 震災や火災等の災害に強い安全な市街地の形成
- ② 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

#### 【方針】

地区の立地特性に応じ、6つの地区（A～F地区）に区分し、地区区分ごとに次のような土地利用を誘導します。

地区名	土地利用の方針
A地区	延焼遮断帯（30m）の形成と、補助29号線沿道および大原通りの連動による賑わいの形成を促進します
B地区	延焼遮断帯（30m）の形成と、駅周辺における商店会の活力の維持・向上を図ります
C地区	延焼遮断帯（30m）の形成と、戸越公園駅前南口商店会の活力の維持・向上を図ります
D地区	市街地の不燃化と戸越公園駅前南口商店会の活力の維持・向上を図ります
E地区	市街地の不燃化を図るとともに、利便性の高いまちを形成します
F地区	延焼遮断帯（20m）の形成と、第二京浜国道沿道の商業機能との共存を図ります

## ■地区施設の整備の方針

災害時の円滑な避難、消火、救護活動等を支え、安全性の向上を図る道路を「**防災生活道路**」として位置づけます。また、一部幅員6mが確保できていない東急電鉄大井町線との交差点については、**東急電鉄大井町線の連続立体交差化計画と合わせて改良を図ります。**

市街地の不燃化促進と良好な住環境の形成に資するオープンスペースとして、**公園・広場を整備**していきます。

## ■建築物等の整備の方針

A～F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**するとともに、**自転車駐車場の設置**に努めます。また、地区内の老朽建築物の建替え促進により、**細街路の拡幅、隅切りの整備**等を促進します。未接道宅地については、**共同建替え等により解消を図ります。**

## ■地区の区分（計画図）

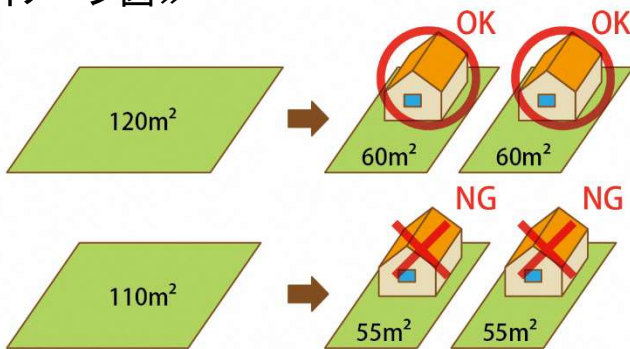


■地区全体（A～F地区共通）で適用される  
建築物と敷地に関するルール（地区整備計画）

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㎡（約18坪）に定めています。

《イメージ図》



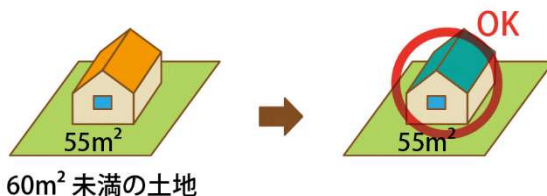
分割して建築することができます。

新たに60㎡未満に分割して建築することは出来ません。

【例外】

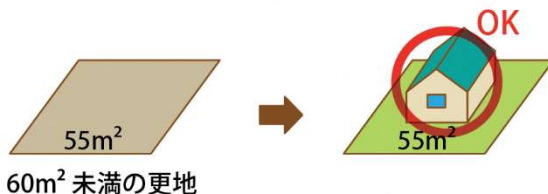
①～④のような土地を分割せずに使用の場合は、例外として60㎡未満の土地を敷地として建物を建築することができます。

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



土地を分割しなければ建替え可能です。

②地区計画の告示日※において、駐車場など、今は建築物の敷地として使われていない60㎡未満の土地



土地を分割しなければ建築可能です。

③道路、公共施設の整備により60㎡未満になった土地

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

※地区計画の告示日：A～D地区は平成31年3月6日  
E・F地区は令和6年4月1日

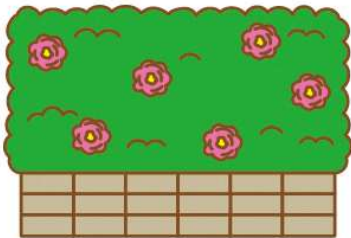
## 垣又はさくの構造の制限

防災・防犯性や交通安全性、景観に配慮した良好な住環境の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定めています。

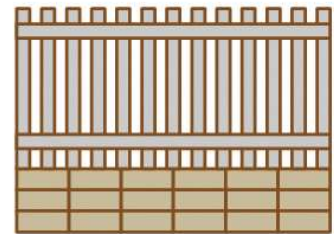
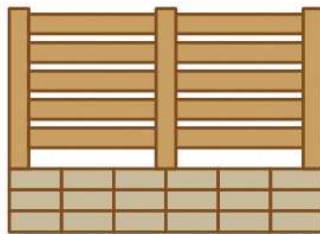
公道、2項道路、位置指定道路など、建築基準法上の道路の沿道には、ブロック塀を新設することができません。

道路に面して垣やさくを設ける場合には、生け垣、透視可能なフェンス、採光や通風に配慮した軽量なフェンスとし、交通の支障にならないものに限って設置することができます。なお、生け垣とフェンスの併用は可能です。

《生垣の例》



《フェンスの例》

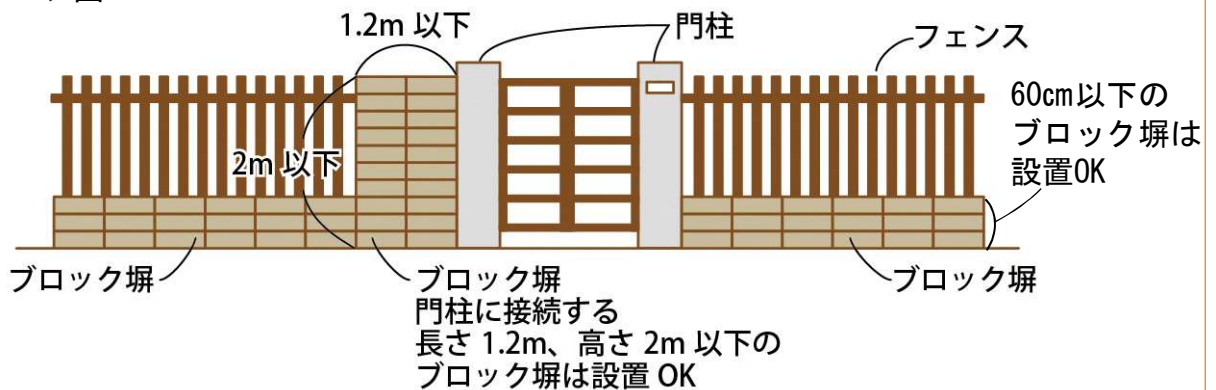


### 【例外】

次のようなブロック塀等は、例外として設置することができます。

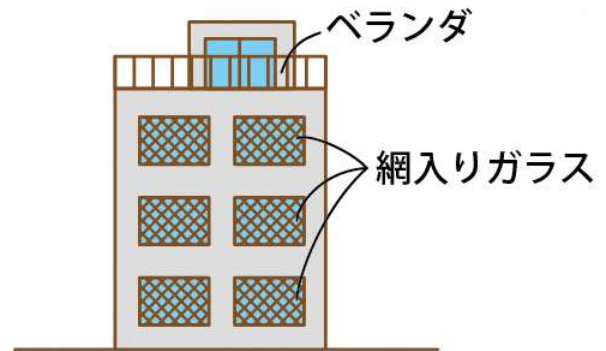
- 道路面から高さ60cm以下のブロック塀等
- 道路に面する門柱や、門柱に接続する長さ1.2m以下、高さ2m以下のブロック塀等
- 法令等の制限上やむを得ないもの

《イメージ図》



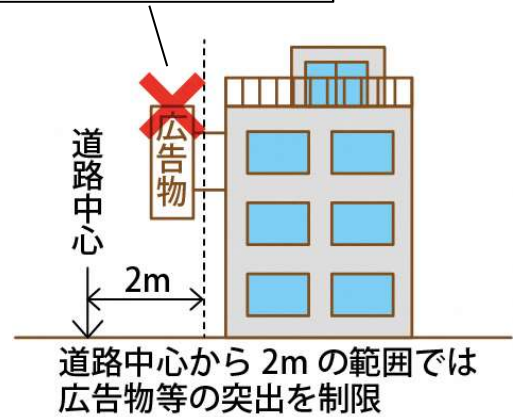
## 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ①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。



- ②建築基準法第42条第2項に定める道路の道路中心から2mの範囲では、建築物、工作物、広告物等の突出を制限します。また、腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用した野外広告物、広告板は設置できません。

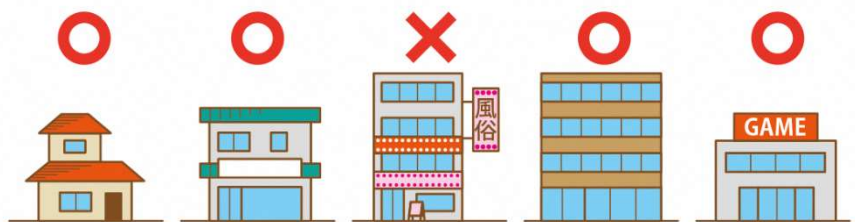
腐朽・腐食しやすいものは×



- ③建築物、看板、広告等は地域の景観に適したものとします。  
※景観については、品川区景観計画等をご参考ください。

## 建物等の用途の制限

店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物を制限し、健全な商店街や街並みを形成します。





## 地区計画 Q & A

Q.1



Q：地区計画が定められると、地区計画の内容に適合するよう、すぐに改築や建替えをしないといけないのかな？



A：すぐに改築したり、建替える必要はありません。

今後、新たに建物を建てたり、建替えたりする際に、地区計画のルールを守ってください。



Q.2



Q：どんな場合に届出が必要になるの？

A：届出が必要になるのは、戸越六丁目地区で「建築行為等」を行う場合です。建築行為等の内容は以下のとおりです。



### 《建築行為等とは》

1. 土地区画形質の変更	①道路の新設、拡幅、廃止または変更 ②宅地以外の土地を宅地として利用するもの ③土地の切土、盛土
2. 建築物の建築 または工作物の建設	建築物の新築、増築、改築、移転、門、塀、擁壁、広告塔等を建設する場合など。
3. 建築物等の用途の変更	住宅を診療所にしたり、車庫を倉庫にする場合など。
4. 建築物等の形態 または意匠の変更	建築物の外壁等の色彩や屋外広告物を変更する場合など。

Q.3



Q：届出が不要な場合はありますか？

A：以下の場合は、届出は不要です。



### 《届出が不要な行為》

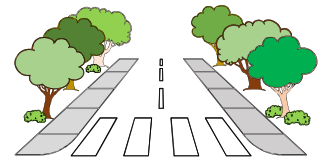
- (1) 通常の管理行為、軽易な行為
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (3) 国または地方公共団体が行う行為
- (4) 都市計画事業の施行として行う行為、またはこれに準ずる行為
- (5) 開発許可を要する行為



Q.4



Q：私の家の敷地は補助29号線の計画線にかかります。道路用地分を引くと面積が「敷地面積の最低限度」で定められている60㎡未満になってしまうのですが、建替えはできますか？



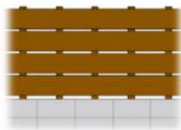
A：「敷地面積の最低限度」の例外として「道路、公共施設の整備により60㎡未満になった土地」がありますので、補助第29号線の整備によって60㎡未満になってしまったとしても、建替えは可能です。



Q.5



Q：この地域で駐車場の土地活用を検討しています。届出は必要ですか？



A：駐車場内にフェンス、看板、庇等の工作物の建設、また管理施設といった建築物を建築する場合は届出が必要です。別途ご相談ください。



Q.6



Q：住宅だけで届出を出していましたが、車庫も建てたいと考えています。どのように届出をすればいいですか？

A：前回の届出行為の完了予定日前であれば「変更届出書」を、完了予定日後であれば新たに「届出書」を提出してください。



Q.7



Q：届出はいつまでに出せばいいですか。

A：工事着手の30日前までに届出が必要です。届出の内容が地区計画に適合した場合は建築確認申請の提出→工事着手となります。



# 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31年3月6日

品川区告示第101号

変更：令和 6年4月1日

品川区告示第131号

名称	品川区戸越六丁目地区地区計画
位置※	品川区戸越六丁目地内
面積	約13.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は品川区南西部に位置し、東急電鉄大井町線「戸越公園駅」の南側に位置する地区である。</p> <p>本地区では、特別区道準幹線28号沿道において、商店街が形成されており、隣接する戸越・豊町地区地区計画区域内における戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業と連携して地域生活拠点的形成することが期待されることである。しかし現状では、区域全域において、老朽木造建築物が密集し、震災・火災に対して脆弱な市街地となっている。また、補助第29号線の整備に伴い、土地の有効活用や南北に広がる商店街の連続性や活力の維持が求められていることである。</p> <p>「東京都防災都市づくり推進計画」（令和2年3月改定）において、本地区の全部が「重点整備地域」に位置付けられ、火災危険度の高い密集市街地となっている。また、地区を南北に縦貫する補助第29号線は「一般延焼遮断帯」に加え「特定整備路線」に位置付けられている。加えて、本地区を含む「戸越二・四・五・六丁目地区」及び「補助29号線沿道地区」が「不燃化推進特定整備地区」に指定され、除却及び建替え支援等により不燃領域率の向上を図ることとされている。</p> <p>「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（令和3年3月改定）において本地区を含む「戸越・中延・旗の台」地域の将来像を、「活性化し個性豊かな商店街や、身近な区民生活を支える際立った個性やポテンシャルを有する地域」「駅周辺や特定整備路線沿道のまちづくりが進むことで良好な住環境となるポテンシャルを有する地域」「木造住宅密集地域において、特定整備路線や防災生活道路等の整備、建築物の不燃化、無電柱化などが進み、安全な市街地」としている。</p> <p>「品川区まちづくりマスタープラン」（令和5年3月改定）において、本地区を含む補助第29号線及び沿道市街地では、「都市計画道路の整備と一体となった延焼遮断帯の形成」を図り、さらに、戸越公園駅周辺では、「より身近な生活圏として日常の買い物のほか、働き方の多様化に対応したワークスペース、生活サービス機能、地域コミュニティ機能の充実」「快適な歩行者空間の整備」「老朽建築物の建替え促進と狭い道路の拡幅整備による防災性の向上」「地域資源を活かし、個性やポテンシャルを有する地域を形成」といった方針を掲げ、身近な区民生活を支える地域生活拠点に位置付けられている。また、「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編」（令和2年1月策定）では、本地区を含む「戸越公園駅周辺」の将来像を、「快適で暮らしやすく災害に強い安全性の高い街」「暮らしの拠点として人が集いにぎわいのある街」「水やみどり・景観などのやすらぎと充実したうらおいのある街」としている。</p> <p>また、本地区は令和3年度から「密集住宅市街地整備促進事業」が導入され、その住宅市街地整備計画においては、「建築物の不燃化及び道路整備等を促進することで地区の防災性能を高め、良好な住環境を確保すること」を整備の基本構想としている。</p> <p>これらを踏まえ本地区では、延焼遮断帯形成と建築物の不燃化・耐震化の促進、道路ネットワークの構築、公園・広場の整備等によるまちづくりを進めるとともに、建築物等の適切な制限を行うことにより、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する。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区の立地特性に応じ、6つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>E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利用を促進し、特別区道幹線一級5号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。</p> <p>F地区：市街地の不燃化と放射第1号線沿道にふさわしい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、放射第1号線沿道の商業機能との共存を図りながら、住環境に配慮した複合市街地を形成する。</p>
	<p>1 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、地区内の有効幅員6m以上の道路を防災生活道路として、地区施設に位置付ける。一部、幅員6mが確保できていない東急電鉄大井町線と防災生活道路2号及び3号の交差部については、東急電鉄大井町線（戸越公園駅付近）連続立体交差化計画と合わせて改良を図る。</p> <p>2 市街地の不燃化促進と良好な住環境の形成に資するオープンスペースとして、公園・広場を整備していく。</p>
	<p>1 補助第29号線沿道30mの区域及び特別区道準幹線28号沿道20mの区域においては、商店街のにぎわいを維持するため、建築物の用途の制限を定める。また、敷地の細分化による密集化の進行を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、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、垣又はさくの構造の制限を定める。さらに、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止し、周辺環境と調和する街並み形成を図るため、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。</p> <p>2 補助第29号線沿道30mの範囲及び放射第1号線沿道20mの範囲を不燃化することで延焼遮断帯を整備し、都市の防災機能の強化に努めるものとする。</p>
	<p>1 品川区みどりの条例に基づき、積極的に緑化に努めるものとする。</p> <p>2 安全な避難空間を確保するため、品川区条例の基準に基づいて自転車駐車場の設置を行うとともに、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る。</p> <p>3 地区内の老朽建築物の建替え促進により、細街路の幅員4m以上への拡幅、及び東京都建築安全条例第2条の規定に基づく必要な隅切りの整備を促進する。</p> <p>4 未接道宅地については、都市計画道路の整備や隣地での建替えの機会を捉え、共同建替え等によりその解消を図る。</p>

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		6.0～6.2m	約140m	既設	
		防災生活道路2号		5.4～6.3m	約370m	一部拡幅 （「地区施設の整備の方針」参照）	
		防災生活道路3号		4.5～8.0m	約410m	一部拡幅 （「地区施設の整備の方針」参照）	
種類	名称	面積		備考			
公園	公園1号	約520㎡		既設			
	公園2号	約405㎡		既設			
地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
	地区の面積	約0.7ha	約0.6ha	約0.7ha	約0.2ha	約9.5ha	約1.3ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限※	<p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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、建築してはならない。</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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、建築してはならない。</p> <p>2 計画図3に示す建築物の用途を制限する道路に面する1階部分については、沿道のにぎわい誘導のため、店舗その他これらに類する用途以外に供する建築物は建築してはならない。ただし、住宅及び事務所に付帯する玄関等共用部分、並びに次の各号のいずれかに該当する土地に建築するものについてはこの限りではない。</p> <p>イ. 60㎡未満の土地</p> <p>ロ. この地区計画の決定告示日（平成31年3月6日）において、現に建築物の敷地として使用されており、その建築物の1階部分が店舗その他これらに類する用途以外である土地</p>		<p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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、建築してはならない。</p>			
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は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> <p>1 この地区計画の決定告示日（平成31年3月6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</p> <p>2 この地区計画の決定告示日（平成31年3月6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>		<p>建築物の敷地面積の最低限度は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> <p>1 この地区計画の変更告示日において、現に建築物の敷地として使用されている60㎡未満の土地</p> <p>2 この地区計画の変更告示日において、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>			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 道路に面する建築物の部分においては、バルコニー、ベランダを設置又は網入りガラスを用いるなど落下物の防止措置を講ずるものとする。</p> <p>2 建築基準法第42条第2項に定める道路の道路中心線から2mの範囲では、建築物、工作物、広告物等の突出をしてはならない。</p> <p>3 屋外広告物・広告板は腐朽し、腐食し又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p> <p>4 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。</p> <p>5 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に十分に配慮したものとする。</p>					
	垣又はさくの構造の制限	<p>建築基準法上の道路（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、生け垣又は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、生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</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>					
土地の利用に関する事項	<p>1 300㎡以上の敷地において建築行為等を行う場合、品川区みどりの条例（平成6年品川区条例第19号）に定める基準により緑化を行うものとする。300㎡未満の敷地においても、積極的に緑化に努めるものとする。</p> <p>2 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（平成13年品川区条例第32号）第29条に掲げる施設を新たに設置又は用途や規模を変更する場合、同条例に定める基準により、自転車駐車場の設置を行うものとする。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るものとする。</p>						

※は知事協議事項

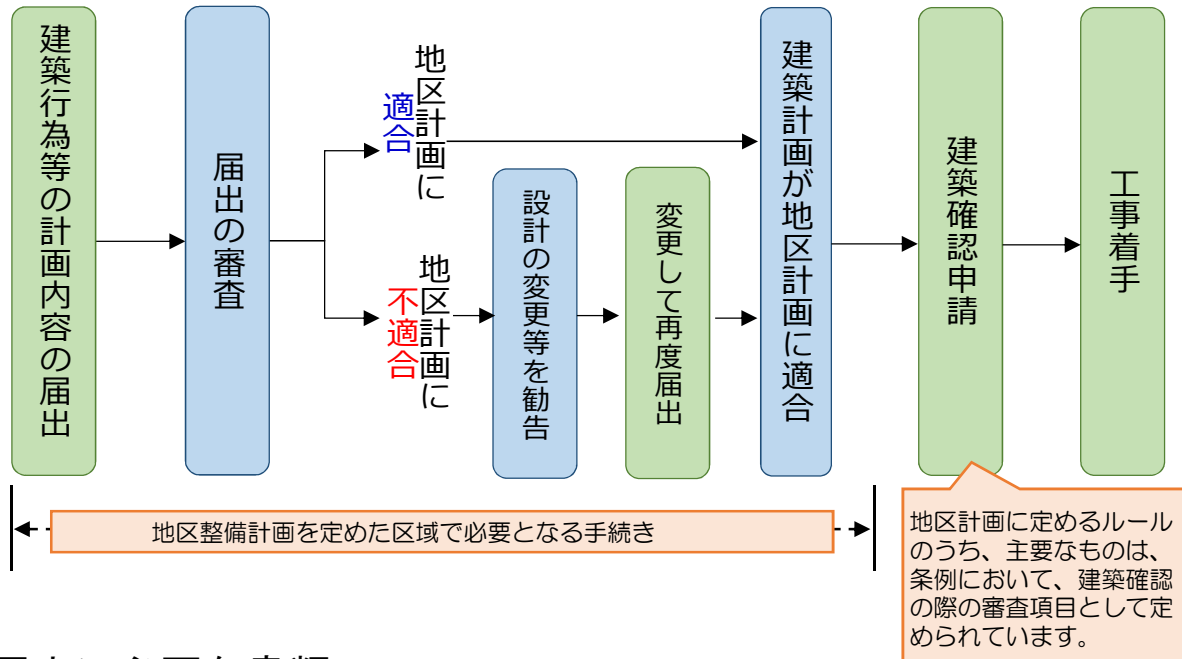
## 地区計画の届出と手続き

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。

### ■建築行為の手続きの流れ

※   は建築主が行うこと



### ■届出に必要な書類

建築行為等の届出の際には、「届出書※1」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
- 立面図2面以上(1/50以上)
- 各階平面図※2(1/50以上)
- 全部事項証明書(土地)(写し)、公図(写し)※3  
(敷地面積が60㎡未満である場合のみ)
- 配置図※2(1/100以上)
- 断面図2面以上(1/50以上)

※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。  
(收受印を押印いたします)

※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。

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  
TEL:03-5742-6779(直通) FAX:03-5742-6756