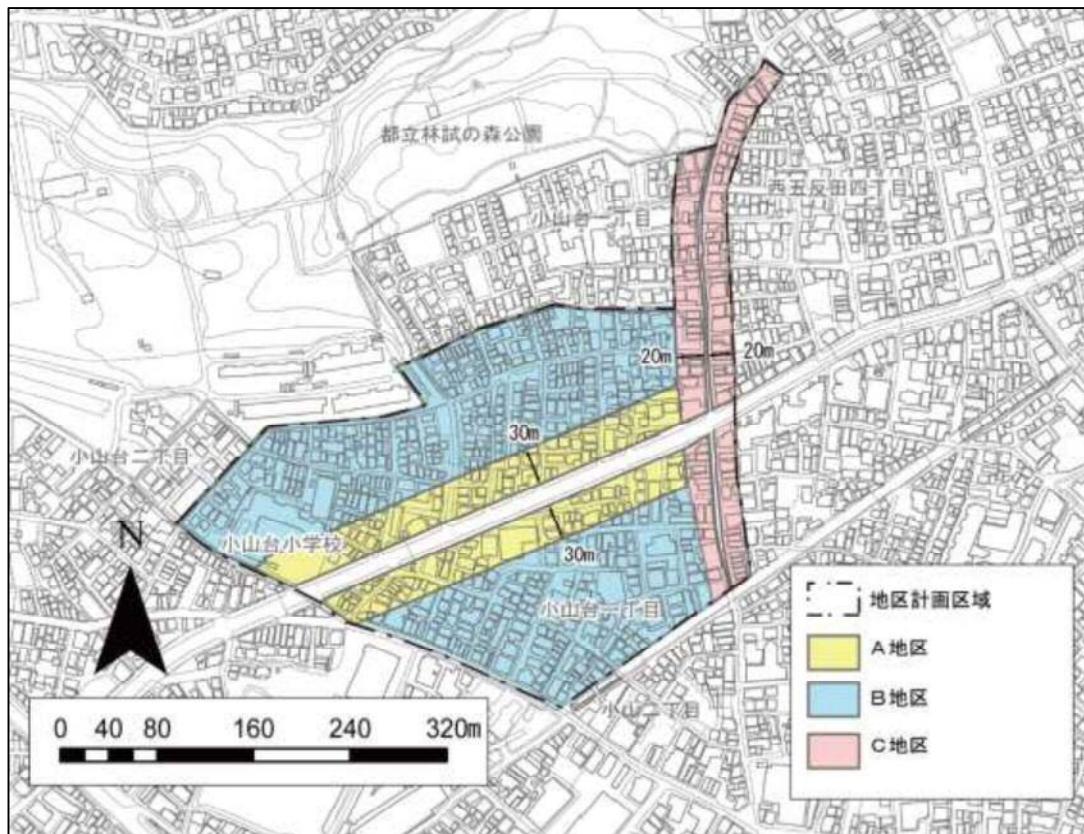


小山台一丁目地区 防災街区整備地区計画の概要

決定 平成18年12月20日告示 (C地区)
変更(1回目) 平成20年8月20日告示 (A地区)

●地区計画の対象区域

品川区小山台一丁目および西五反田四丁目各地内 [下記の□の部分]



小山台一丁目地区は、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、A地区及びC地区については建築確認申請とは別に、工事着手の30日前までに「届出手続き」が必要になります。

このパンフレットは、当地区的地区計画の概要や、地区内での建築等を行う場合に必要な手続きの流れについて、ご案内するものです。建て替えのご検討の際等に是非ご利用ください。

地区計画とは？

現在の規制（建築基準法や都市計画法など）に加えて、地区内で建物を建築する場合などに守らなくてはいけない地区独自の建て替えルールです。

このルールは、地域にお住まいの皆さまの合意に基づいて、地域の特性を活かしたまちづくりが進むよう誘導するために活用されています。

※地区計画は建て替えの際に適用されるルールです。

既存の建物が適合していなくても、すぐに改修等は求められません。

地区計画の目的

小山台一丁目地区では、以下を目標とした地区計画を策定しています。

- ① 防災性を高めるための道路ネットワークを整備する
- ② 良好的な住環境を維持・形成する



土地利用の方針

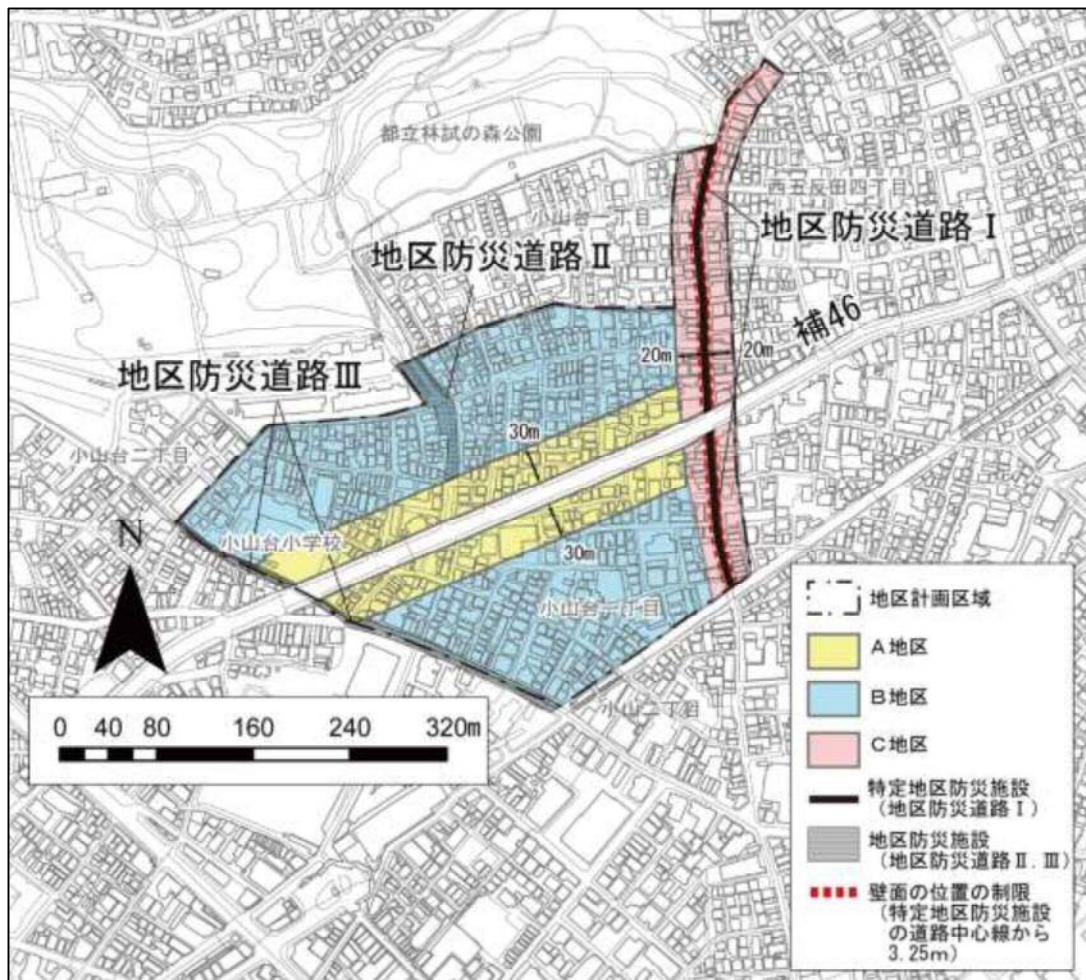
当地区を右の計画図の通り区分し、地区区分ごとに次のような土地利用を誘導します。

地区区分		土地利用の方針（概要）
A地区	補助46号線沿道	延焼遮断機能と避難路沿道としての安全性確保を図るとともに狭小宅地の共同化等、土地の有効利用を誘導し、良好な街並みの形成を図る。
B地区	A・C地区を除く全域	中低層の戸建て住宅や共同住宅を中心とした良好な住宅地としての環境を保全する。
C地区	地区防災道路Ⅰ沿道	災害時の延焼を抑止し、安全な避難路の確保を図るとともに、住宅と商業が調和した良好な中層の街並み形成を図る。

地区整備計画（地区防災施設）

防災上重要な道路を明確にするため、避難路と広域避難場所を結ぶ、地区防災道路Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ（下図参照）を地区防災施設と指定しています。さらに地区防災道路Ⅰについては、延焼抑止機能を強化すべき特定地区防災施設として位置づけ、沿道建築物等との一体的な整備により、安全な避難経路の確保を図ります。

計画図



地区整備計画（建築物に関するルール）

A 地区のルール

● 建築物の敷地面積の最低限度

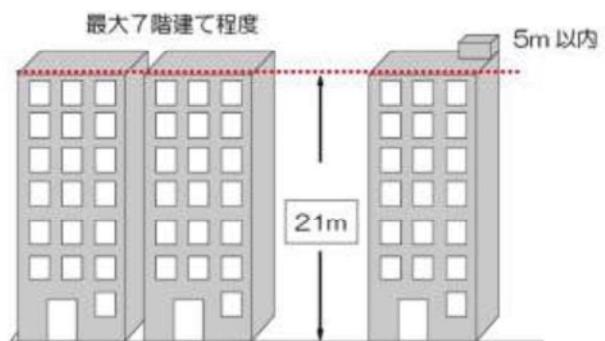
防災上危険な建物の密集化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度は、 60 m^2 とします。もともとの敷地面積が 60 m^2 未満の敷地は分割しなければ建築可能です。



● 建築物等の高さの最高限度

街の景観を守るため、建築物等の高さの最高限度は、 21 m とします。

ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは 5 メートルまでは当該建築物の高さに算入しません。



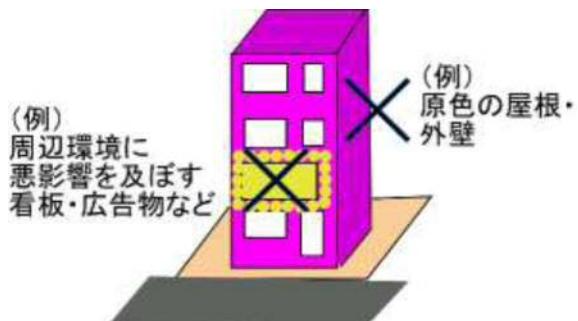
● 建築物などの形態又は色彩その他の意匠の制限

安全な避難経路の確保や街の景観、住環境の維持のため、建築物、工作物、公告物等（看板、立看板、広告塔）の色彩については、明度、彩度を抑え、周辺環境と調和した落ち着きのあるものとします。

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 2 メートル以内への、建築物、工作物、公告物等の突出を制限します。

広告物等は、地区の美観・風致などを良好に維持できるものとし、次の各号に掲げるものを表示し、又は設置してはいけません。

- (1) 腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用したもの
- (2) 屋上に設置するもの又は敷地外に突出して設置するもの
- (3) ネオン管又は有色光を使用するもの、光源が点滅するもの

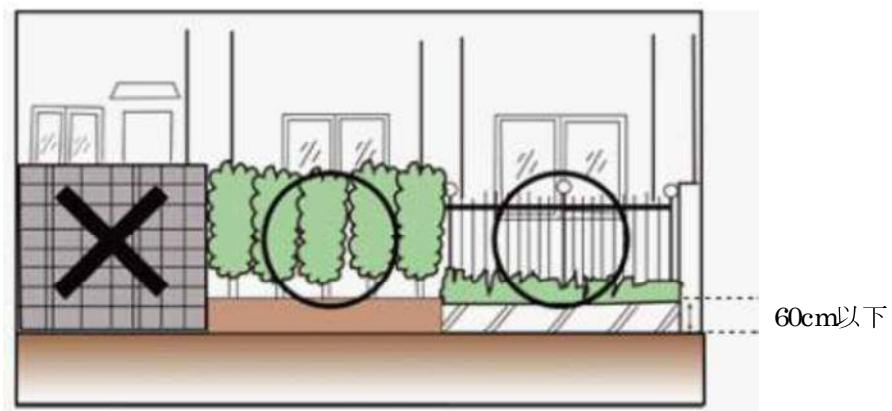


● 垣又はさくの構造の制限

避難中の倒壊や避難路をふさいでしまう恐れがあるので、道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又は採光や通風に配慮した軽量かつ透視可能なフェンスとします。

【例外】

道路面から0.6メートル以下の部分は、例外としてブロック塀等を設置することができます。



● 土地の利用に関する事項

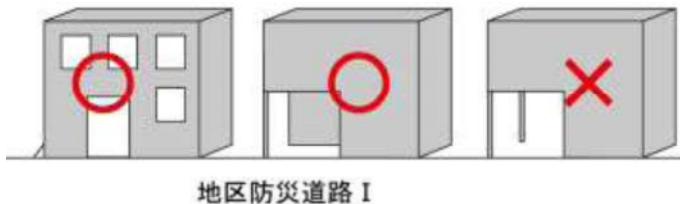
1. 300m²以上の敷地において、建築行為等を行う場合、品川区みどりの条例（平成6年品川区条例第19号）に定める基準により緑化を行うものとします。300m²未満の敷地においても、緑化に努めるものとします。
2. 品川区自転車等の放置防止および自転車駐輪場の整備に関する条例（平成13年品川区条例第32号）第29条に掲げる施設を新たに設置又は用途や規模を変更する場合、同条例に定める基準により、自転車駐輪場の設置を行うものとします。同条例に定める基準に満たない施設についても、自転車駐輪場の設置に務めるものとします。



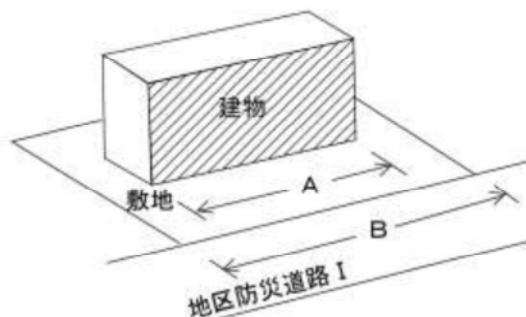
■ C地区のルール

● 間口率の最低限度

背面からの火災が避難路へ延焼しないよう、地区防災道路Ⅰに面する建築物の間口率の最低限度は10分の7としています。

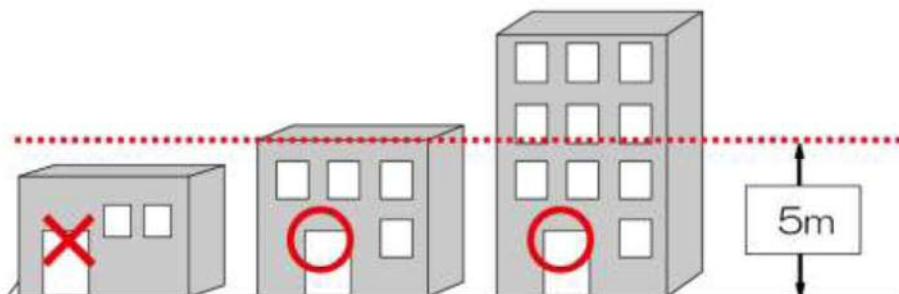


$$\text{間口率} = A / B \geq 7 / 10$$



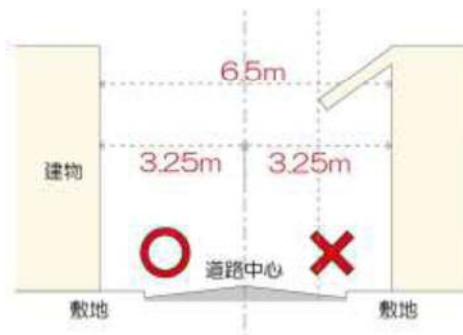
● 建築物の高さの最低限度

建物の高さについては間口率と同様に背面からの火災の延焼を防ぎ、避難路を確保するため、高さの最低限度を5mとしています。



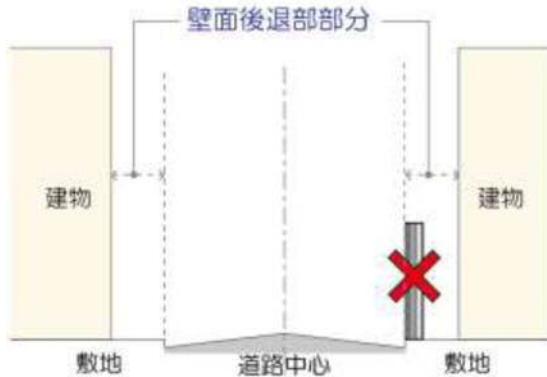
● 壁面の位置の制限

安全な避難路の確保のため、計画図表示の特定地区防災施設（地区防災道路Ⅰ）の道路中心線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び、ひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、その他のこれらに類する建築物の各部分までの距離は325m以上としています。



● 壁面後退区域における工作物の設置制限

避難経路を確保するため、壁面の位置の制限が定められた範囲内の土地の区域への、門、塀、垣又は、さく、公告物、その他これらに類するものの工作物の設置を制限しています。



● 建築物などの形態又は色彩その他の意匠の制限

1. 避難路を落下物から守るため、地区防災道路Ⅰに面する建築物等の部分においては、落下物の防止措置を講ずるものとします。

【例】網入りガラスやバルコニーの設置など

2. 上記と同様の理由から、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以内への、建築物、工作物、公告物等の突出を制限します。

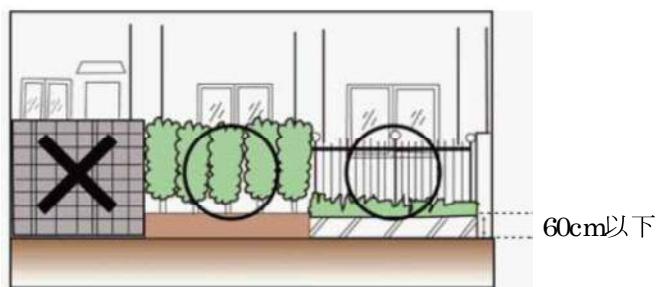


● 垣又はさくの構造の制限

避難中の倒壊や避難路をふさいでしまう恐れがあるので、道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又は採光や通風に配慮した軽量かつ透視可能なフェンスとします。

【例外】

道路面から0.6メートル以下の部分は、例外としてブロック塀等を設置することができます。



地区計画の概要書

決定 平成 18 年 12 月 20 日 品川区告示第 420 号
 東京都都市計画地区計画の決定（品川区決定） 決定 平成 20 年 8 月 20 日 品川区告示第 246 号

名称	小山台一丁目地区防災街区整備地区計画			
位置※	品川区小山台一丁目および西五反田四丁目各地内			
面積※	約 10.9ha			
防災街区整備地区計画の目標	本計画は、広域避難場所である「林試の森公園」とそこへ至る避難路である「補助46号線」とを結ぶ地区防災道路を整備・保全し、その沿道建築物等の適切な制限を行うこと、また、補助46号線沿道における建築物等の適切な制限等を行うことで、災害時における安全で快適な避難経路のネットワークの形成と、うるおいのある住宅地としての環境および良好な街並みの形成を目指す。			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区を、A地区・B地区・C地区に区分し、それぞれ次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> A地区では、建築物の不燃化を促進し、災害時の延焼遮断機能と避難路(補助46号線)沿道としての安全性の確保を図るとともに、狭小宅地の共同化等による土地の有効利用を誘導し、周辺の環境と調和した中高層の住宅を中心とした良好な街並み形成を図る。 B地区では、中低層の戸建て住宅や共同住宅を中心とした良好な住宅地としての環境を保全する。 C地区では、地区防災道路 I と沿道建築物との一体的な整備により、災害時の延焼を抑止し、安全な避難経路の確保を図るとともに、住宅と商業が調和した良好な中層の街並み形成を図る。 		
地区施設及び地区防災施設の整備の方針	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	避難路と広域避難場所を結ぶ地区的基盤施設として、地区防災道路 I・II・IIIを地区防災施設として位置付ける。地区防災道路 I については、延焼抑制機能を強化すべき特定地区防災施設として位置付け、沿道建築物等との一体的な整備により、安全な避難経路の確保を図る。		
建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針	<p>A地区においては、補助46号線沿道の不燃化に併せた安全で良好な街並みを整備するため、建築物について、①建築物の用途の制限、②建築物の敷地面積の最低限度、③建築物等の高さの最高限度、④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、⑤垣又はさくの構造の制限、⑥その他土地利用の制限に関する事項を定める。また、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については、今後、景観法に基づく手続きにより具体的な内容を定め、地区整備計画とあわせて良好な景観形成を図る。</p> <p>C地区においては、安全な避難経路を整備するため、特定地区防災施設(地区防災道路 I)と一体的に整備を進めていく沿道建築物について、①構造の制限、②間口率の最低限度、③高さの最低限度、④壁面の位置の制限、⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限、⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、⑦垣又はさくの構造の制限を定める。</p>		
地区防災施設の区域	道路	名称	幅員(全幅員)	延長
		地区防災道路 I	3.25～6.5m(6.5m)	約450m
		地区防災道路 II	10.0～18.1m※	約145m
		地区防災道路 III	3.5m(7.0m)	約325m
		計		約 0.5ha
特定地区防災施設の区域	道路	名称	幅員(全幅員)	延長
		地区防災道路 I	3.25～6.5m(6.5m)	約450m
		計		約 0.3ha
特定建築物地区整備計画	地区の位置	品川区小山台一丁目および西五反田四丁目各地内		
	面積	約 1.6ha		
建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>次の1および2に掲げる構造であること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 耐火建築物または準耐火建築物とする。 特定地区防災施設に面する建築物の特定地区防災施設からの高さが5メートル未満の範囲(間口率の最低限度を超える部分を除く。)は、空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造とする。 		
	建築物の間口率の最低限度	特定地区防災施設に面する建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。		
	建築物等の高さの最低限度	<p>建築物の高さの最低限度は5メートルとする。</p> <p>なお、高度地区により高さの最低限度が定められている区域については、その数値とする。</p>		
	壁面の位置の制限	計画図表示の特定地区防災施設(地区防災道路 I)の道路中心線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び、ひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、その他のこれらに類する建築物の各部分までの距離は3.25メートル以上とする。		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた範囲内の土地の区域への、門、塀、垣又はさく、広告物、その他これらに類するもの工作物の設置を制限する。		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 地区防災道路 I に面する建築物等の部分においては、落下物の防止措置を講ずるものとする。 建築基準法第42条第二項に定める道路の道路中心線から2メートル以内への、建築物、工作物、広告物等の突出を制限する。 		
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又は防犯に配慮した透過性のあるフェンスとする。ただし、0.6メートル以下の部分はこの限りではない。		

防災街区整備地区整備計画	地区の細区分	名称 面積	A地区
			約 2.2ha
防災街区整備地区整備計画	建築物等の用途の制限※	建築物等の用途の制限※	<p>次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法別表第二第(い)項第3号に掲げる建築物 2. 建築基準法別表第二第(ほ)項第2号、第3号、第(へ)第3号に掲げる建築物 3. ゲームセンター、レンタルビデオ店に類する用途を含む建築物 4. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項、第9項に規定する性風俗関連特殊営業、または、第11項第2号に規定する接客業務受託営業を行う建築物
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、60平方メートルとする。
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度	<p>1. 建築物等の高さの最高限度は、21メートルとする。ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>2. 建築基準法第59条の2第1項に適合する建築物についても前項の規定を適用する。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物、工作物、広告物等(看板、立看板、広告塔)の色彩については、明度、彩度を抑え、周辺環境と調和した落ち着きのあるものとする。</p> <p>2. 建築基準法第42条第二項に定める道路の道路中心線から2メートル以内への、建築物、工作物、広告物等の突出を制限する。</p> <p>3. 広告物等は、地区の美観・風致等を良好に維持できるものとし、次の各号に掲げるものを表示し、又は設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用したもの (2) 屋上に設置するもの又は敷地外に突出して設置するもの (3) ネオン管又は有色光を使用するもの、光源が点滅するもの
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造の制限	道路上に面する垣又はさくの構造は、生け垣又は防犯に配慮した透過性のあるフェンスとする。ただし、0.6メートル以下の部分はこの限りではない。
	土地の利用に関する事項	土地の利用に関する事項	<p>1. 300平方メートル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ふものとする。300㎡未満の敷地においても、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および自転車駐輪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、自転車駐輪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、自転車駐輪場の設置に務めるものとする。</p>

※ は知事同意事項

「防災街区整備地区計画の区域、地区防災施設の区域、特定地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画の区域、地区的区分の区域、壁面の位置の制限の区域は、計画図表示のとおり。」

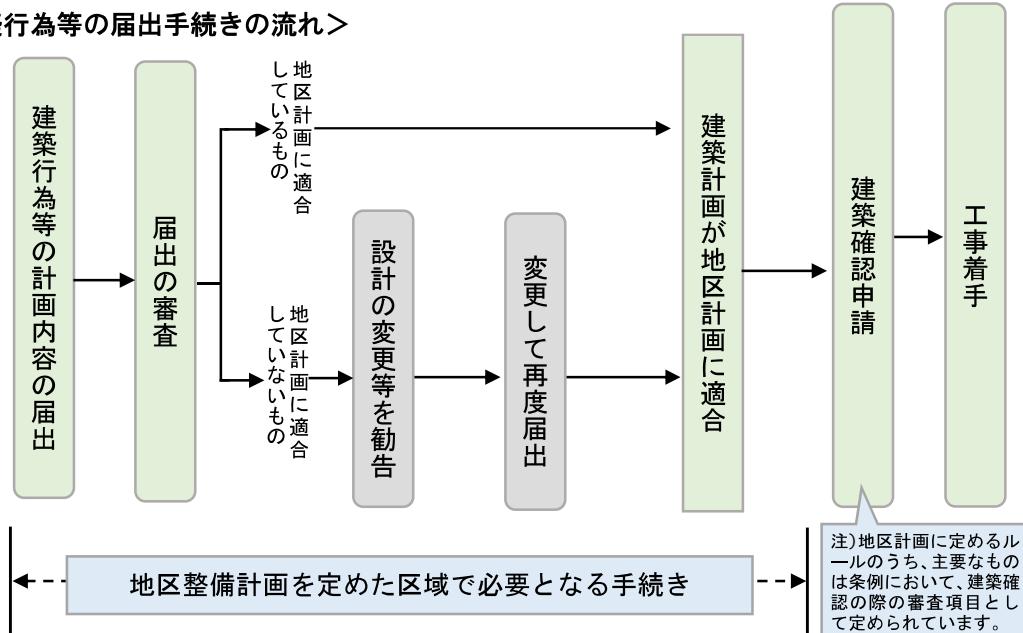
理由：防災拠点の形成と安全な避難経路の整備、沿道の適切な土地利用促進と良好な街並み形成を図るため、防災街区整備地区計画を変更する。

地区計画の届出と手続き

■ 建築行為等の届出

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。

<建築行為等の届出手続きの流れ>



<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 | ・配置図※2 (1/100 以上) | ・立面図 2面以上 (1/50 以上) |
| ・断面図 2面以上 (1/50 以上) | ・各階平面図※2 (1/50 以上) | ・日影図 (建物高さが 10m を超える場合のみ) |
| ・全部事項証明書 (土地) (写し)、公図 (写し) ※3 (敷地面積が 60 m ² 未満である場合のみ) | | |

※1 届出書の提出は1部になります。

※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ください。

※3 公図 (写し) 内に建築物の位置表示を行ってください。

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 不燃化促進担当
電話 03-5742-6947 (直通)