

お問合せ先 品川区都市環境部 木密整備推進課 木密整備担当  
〒140-8715 品川区広町2-1-36 品川区役所 本庁舎 6階  
電話: 03(3777)1111(代表) 内線3762 直通(5742)6779

※<地区整備計画区域>(約4.1ha)のみ地区計画に基づく届出が必要です。

# とごしまちづくりニュース 地区計画特集 保存版

# 地区計画特集 保存版

品川区まちづくり事業部都市開発課住環境整備担当 平成17年11月発行

### 街並み誘導型地区計画によるまちづくり

対象地区：戸越1丁目1～31番

大崎4丁目13番

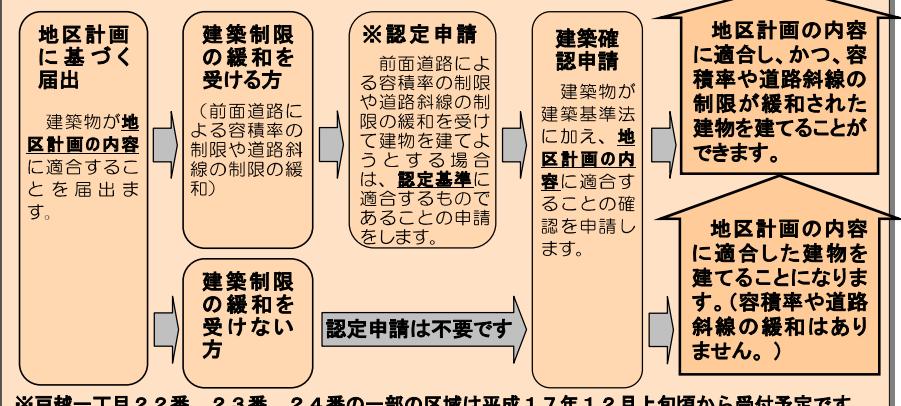
## 地区計画の変更が都市計画決定されました！

これまで、戸越一丁目地区地区計画の地区計画区域および地区整備計画区域の拡大に向けて「戸越1・2丁目地区まちづくり懇談会」の皆様をはじめ、地元住民・権利者の方々と話し合いを続けてまいりましたが、この度、平成17年10月20日付で「戸越一丁目地区地区計画」として都市計画決定されました。

今後は、既定の整備計画区域を含めた区域で、新しいルールに基づくまちづくりをすすめていくこととなります。特に、今回新たに地区整備計画区域に編入された区域（戸越一丁目22番、23番、24番の一部）では、これまでの都市計画や建築規制の内容と大きく変わっておりますので、建築物の建替え等にあたっては十分ご注意ください。

地区計画の対象区域や内容については、これまでのニュースや説明会を通じて、皆様にお知らせいたしましたが、P2~3に改めて掲載いたしましたのでご覧ください。

#### ■ 地区整備計画区域での届出から着工まで



※戸越一丁目22番、23番、24番の一部の区域は平成17年12月上旬頃から受付予定です。

# 「戸越一丁目地区地区計画」都市計画変更の内容 (平成17年10月20日都市計画変更告示)

(令和5年3月9日都市計画変更告示)

## 計画書

名 称		戸越一丁目地区地区計画				
位 置 ※		品川区戸越一丁目及び大崎四丁目 各地内				
面 積 ※		約15.0ha				
地区計画の目標		<p>本地区は、国道1号に接し、東急池上線や都営浅草線の駅が近く、都心への利便性を備えた住宅地として発展してきたが、細街路が多く、木造住宅等が密集しているため、住環境の改善や防災性的の向上が課題となっている。</p> <p>そこで、老朽建築物等の建替えを促進し、良質な住宅供給の誘導にあわせ、細街路の拡幅整備をすすめることにより、安全で快適な市街地環境の形成を図るとともに、従来からのコミュニティを継承しつつ、住宅と商業・業務が調和した良好な街並みの実現を目指す。</p>				
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区を用途地域や街区としての一体性に応じて住居地区と商業地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地の有効活用を図る。</p> <p>住居地区では、用途地域に対応して住居地区(1)、住居地区(2)、住居地区(3)に区分し、多様な年齢層が住み続けることのできるよう、十分な規模を備えた住宅への建替えを促進する。</p> <p>また商業地区では、地域に密着した商店街としての特性を活かしつつ住宅の確保にも努め、後背地の居住環境に配慮した商業・業務施設と住宅とが共存する良好な複合市街地の形成を図る。</p> <p>なお、狭小敷地や無接道敷地にあっては共同化等による土地の有効利用を促進するものとする。</p>				
	地区施設の整備の方針	<p>地区における日常生活での利便性や快適性、また災害時の安全性を確保するため、区画道路を配置し、建替えにあわせて道路整備を図る。さらに建築物の壁面の後退により沿道空間の確保を行う。</p> <p>また地区住民の憩いの場であり、災害にも有効な空間である公園・広場を適切に配置する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>土地の有効利用と建物の不燃化を促進し、統一感のある良好な街並みの形成を図るため、建築物の壁面の位置の制限や高さの最高限度を定めるとともに、道路に面した斜線制限の緩和を行う。</p> <p>また敷地面積の最低限度を定めて敷地の細分化を抑制し、ゆとりのある市街地を目指す。さらに接道部や屋上の緑化に努め、うるおいのある生活空間を創出する。</p>				
地区の区分	位 置	品川区戸越一丁目 地内				
	面 積	約4.1ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路	4m	約140m	拡 幅
	公 園	種類	名 称	面 積		備 考
公 園		戸越一丁目特定児童遊園	305m <sup>2</sup>			既 存
地区の区分	名 称	住居地区(1)	住居地区(2)	住居地区(3)	近隣商業地区	
	面 積	約3.1ha	約0.1ha	約0.1ha	約0.8ha	
建築物等の用途の制限	用途	<p>当該区域内においては、建築基準法別表第2(1)欄に掲げる地域内に建築してはならない建築物を建築してはならない。</p> <p>ただし、同欄第二号及び第七号に掲げる建築物についてはこの限りでない。</p>				
	※					
建築物等の容積率の最高限度	容積率の最高限度	容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画により定められた容積率(「指定容積率」という。)である10分の20とする。	容積率の最高限度は、指定容積率である10分の50、又は前面道路(前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のもの。)の幅員のメートルの数値に10分の6乗じて得た数値に10分の6を加えた数値のいずれか小さい方とする。	容積率の最高限度は、指定容積率である10分の20とする。	容積率の最高限度は、指定容積率である10分の30とする。	
	※					
建築物の敷地面積の最低限度	60m <sup>2</sup> とする。	<p>ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている60m<sup>2</sup>未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する60m<sup>2</sup>未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。</p>				
壁面の位置の制限	1. 前面道路中心からの高さが2.5m以上において、壁面の位置の制限が定められた道路に面する建築物の外壁またはこれに代わる柱の面(ただし、床面積に算入されない出窓の外壁等は除く。)から建築基準法に基づく道路境界線までの距離は0.5m以上とする。	<p>1. 前面道路中心からの高さが2.5m以上において、壁面の位置の制限が定められた道路に面する建築物の外壁またはこれに代わる柱の面(ただし、床面積に算入されない出窓の外壁等は除く。)から建築基準法に基づく道路境界線までの距離は0.5m以上とする。</p> <p>2. 前面道路中心からの高さが2.5m未満において、壁面の位置の制限が定められた道路に面する建築物の各部分から建築基準法に基づく道路境界線までの距離は0.5m以上とする。</p> <p>3. 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面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>				
壁面の位置の制限として定められた限度と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限	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境界線との間の土地の区域には、門、堀、駐車・駐輪施設、その他道路との間に段差が生じ歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。	<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境界線との間の土地の区域には、門、堀、駐車・駐輪施設、その他道路との間に段差が生じ歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、街並み景観の美化に資する目的のプランターボックス等で容易に移動できるものはこの限りではない。</p>				
建築物等の高さの最高限度	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。	<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12mとする。</p> <p>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、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p>				
垣又はさくの構造の制限	壁面の位置の制限が定められた建築基準法に基づく道路境界線より0.5m以上後退した位置に設ける垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとし、緑化に努める。	<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12mとする。</p> <p>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、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>ただし、フェンス等の基礎、又は植栽枠で地盤面から0.6m以下のもの、あるいは門柱にあっては、この限りではない。</p>				

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

※1 : (ダンスホールその他設備を設けて客にダンスさせて営業の用に供する建築物を除く。)