



防災まちづくりニュース



地区計画号

平成30年3月

編集・発行：品川区都市環境部木密整備推進課

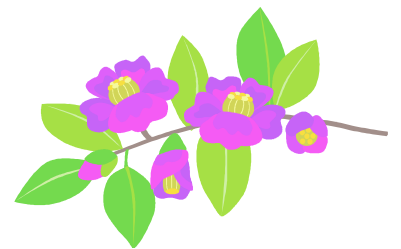
品川区では、平成18年度から戸越・豊町地区に防災生活圈促進事業を導入し、地域の防災性を向上させ、安全で安心できるまちづくりを進めてまいりました。

その間事業の一環として、地域の建て替えルール等を定める地区計画を地域の皆様と一緒に検討してまいりました。

平成27年度から3回の説明会と2回の公告縦覧を行い、皆様に地区計画の内容について説明するとともに、ご意見を頂きました。その後品川区都市計画審議会の審議を経て、平成30年3月7日付で「戸越・豊町地区地区計画」が決定しました。

今後、下記の地区計画区域内で土地区画の変更や建物等の建築等を行う場合は、建築申請とは別に「**地区計画における届出書の提出**」が必要になります。

『戸越・豊町地区地区計画』の範囲



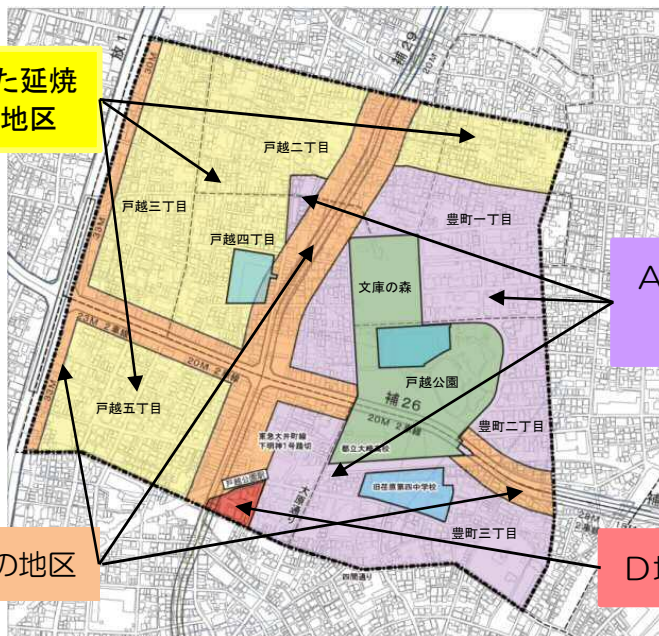
C地区：住宅が密集した延焼危険度の高い地区



A地区：広域避難場所「戸越公園一帯」周辺の地区

B地区：幹線道路沿道の地区

D地区：高度利用を推進する地区



凡例	地区名	土地利用の方針	凡例	地区名	土地利用の方針
	A地区	建築物の不燃化・耐震化の促進。戸越公園の景観と連続、調和した街並みを形成する。		C地区	建築物の不燃化・耐震化を促進。公園・広場の保全や地震時のブロック塀の倒壊の防止を図り、防災性の高い街並みを形成する。
	B地区	建築物の不燃化・耐震化と土地の高度利用を誘導し、延焼遮断帯を形成。戸越公園駅周辺では、建築物の共同化を推進し、既存商店街の活力の向上と都市型住宅の供給を図る。		D地区	土地の合理的かつ健全な高度利用。市街地再開発事業等により、歩行者空間や広場などの都市空間の整備を図る。

防災性向上のために必要な建築物の制限

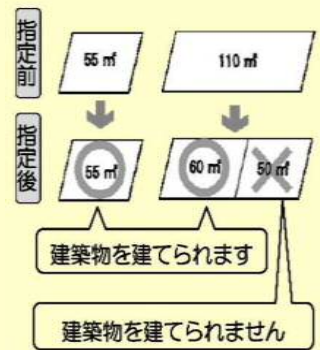
①建築物の敷地面積の最低限度

A地区からC地区共通のルール案

- 敷地の細分化による住宅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。
- 地区計画が策定される前で60㎡未満の敷地や、道路整備などによって60㎡未満になってしまう敷地については、それ以上分割しない限りは建替えができます。

D地区のルール案

- D地区については、土地の健全な高度利用を促進する観点から、敷地面積の最低限度を250㎡とします。



②建築物の形態又は色彩その他の意匠制限（地区全体の共通のルール案）

- 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（バルコニーの設置や網入りガラスを用いるなど）を行います。
- 屋外広告物や広告板等については、破損しやすい材料を使用してはいけません。
- 4m未満の道路には門扉や垣さく、広告物等の工作物を道路へ突出させてはいけません。

③垣又はさくの構造の制限（地区全体の共通のルール案）

- 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、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ます。
- ブロックを積む場合は道路面から高さ60cmまでとします。

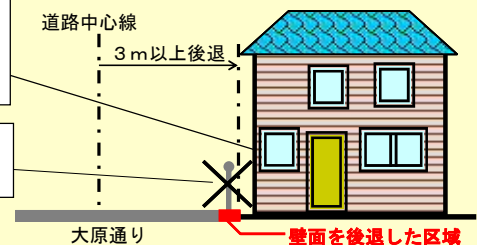
（大原通りに面する敷地のルール案）大原通りを幅員6mへ拡幅するための制限です。

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

道路中心線から3m以上壁面を
後退して建築
★現在の道路境界からの後退
距離は概ね20~50cm

壁面を後退した部分には塀など
工作物の設置を禁止



地区計画の区域内で建築行為等を行う場合は、**工事着手の30日前まで**に行為の内容の届出が必要です。

建築等をご検討される場合には、お早めに**木密整備推進課**までご相談ください。

問い合わせ先：品川区 都市環境部

木密整備推進課 不燃化促進担当

TEL 03-5742-6947