

都市計画の決定・変更のお知らせ

平成31年3月6日(予定)に都市計画(建築規制等)が決定・変更されます

■ 新たに決定される都市計画：

・戸越六丁目東地区地区計画 ⇒ おもて面に記載

■ 変更される都市計画：(補助29号線沿道)

・用途地域
・高度地区
・防火地域及び準防火地域 ⇒ うら面に記載

※計画道路(補助29号線)の変更ではありません

都市計画に関する住民説明会(第1回:平成30年8月7日(火)、第2回:平成30年12月3日(月)、於:太原小学校)を踏まえ、都市計画の決定及び変更が平成31年3月6日に告示されることとなりましたので、お知らせいたします。

今回の都市計画の決定・変更により、新しく建てられる建築物の規模等が変わります。

《よくあるご質問》

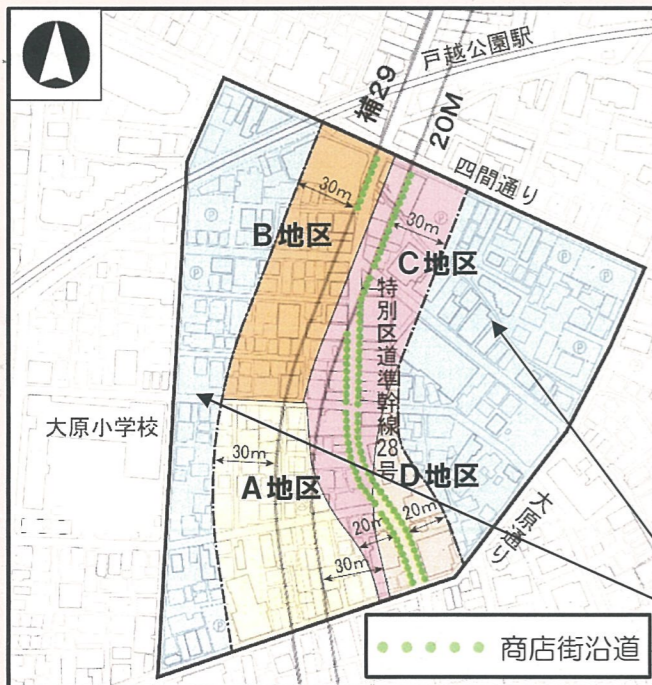
Q: 都市計画が決定・変更された場合、新しい基準はいつから適用されますか。
A: 新しい基準は都市計画決定・変更の告示日(平成31年3月6日予定)から適用となります。

Q: 都市計画が決定・変更された場合、いつまでに建て替えなければなりませんか。
A: 都市計画決定・変更によって建替えの期限はとくに生じません。将来建替えを行う際に、新たな基準に適合するよう計画していただくことになります。

① 戸越六丁目東地区地区計画の決定について

《戸越六丁目東地区地区計画の区域》

地区計画を定める範囲は下図のとおりです。



■ 左図の各地区における制限項目

建築物の制限		A地区	B地区	C地区	D地区
(イ) 建築物等の用途の制限	風俗営業の制限			○	
	商店街に面する1階部分の用途制限	-		△(商店街沿道のみ)	
(ロ) 建築物の敷地面積の最低限度				○	
(ハ) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限				○	
(ニ) 垣又はさくの構造の制限				○	

(各項目の概要はページ右側参照)

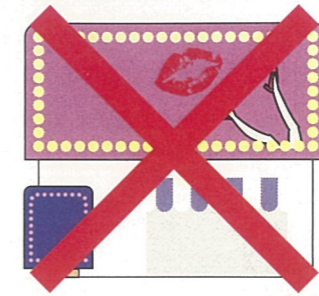
●将来的にまちづくりを誘導する地区
※今回、具体的な制限は定めません

※このお知らせは、戸越六丁目東地区の区域内(戸越六丁目6~9、18~20番)に在住または権利をお持ちの方に配付しています。

《戸越六丁目東地区地区計画における建築制限等の概要》

(イ) 建築物等の用途の制限

- ・店舗型風俗営業の用に供する建築物を建築してはいけません。
- ・商店街に面する建築物の1階部分については、沿道の賑わい誘導のため、店舗その他これらに類する用途としなければいけません。

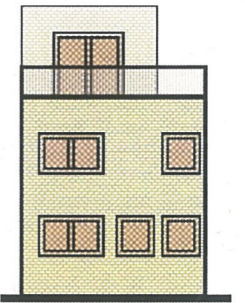


※60㎡未満の敷地、地区計画の決定告示日において1階部分が店舗その他これらに類する用途以外にある土地については、この限りではありません。



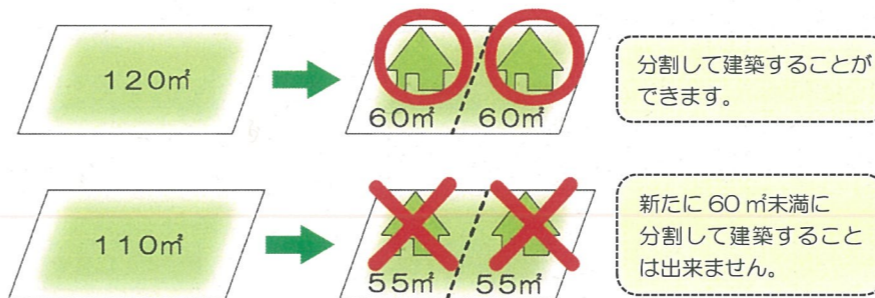
(ハ) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ・地震時の窓ガラスの飛散や落下物による被害を防ぐため、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)をしなければいけません。
- ・建築物、看板、広告等は地域の景観に適したものでなければいけません。

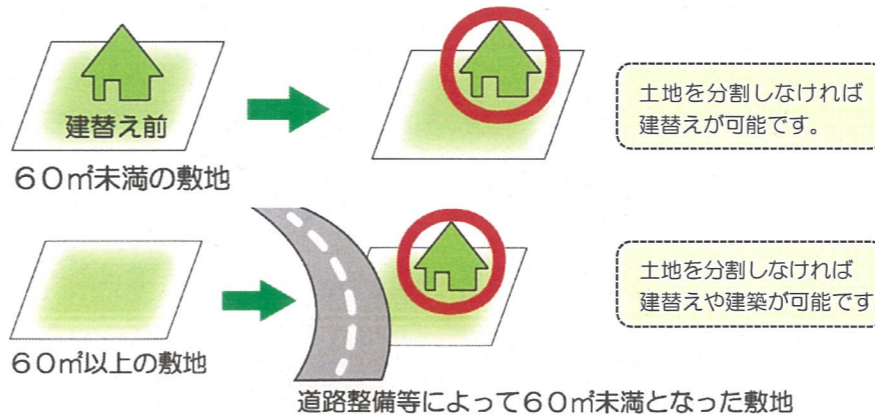


(ロ) 建築物の敷地面積の最低限度

- ・敷地の細分化による住宅密集化の進行を防ぐため、60㎡(約18坪)を建築物の敷地面積の最低限度とします。

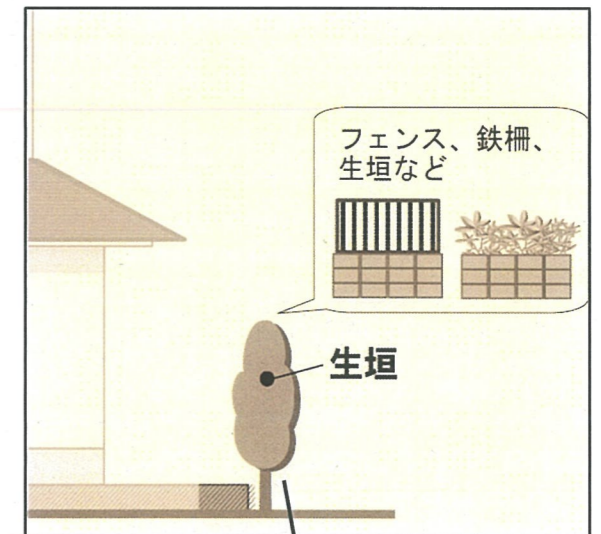


※地区計画の決定告示日において、60㎡未満の敷地や、道路整備等によって60㎡未満になってしまう敷地については、それ以上分割しない限りは建替えができます。



(ニ) 垣又はさくの構造の制限

- ・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、ブロック塀の建造を制限し、生垣や透視可能なフェンスとしなければいけません。



ブロック塀は低くする(60cmまで) 生垣またはフェンスとする。

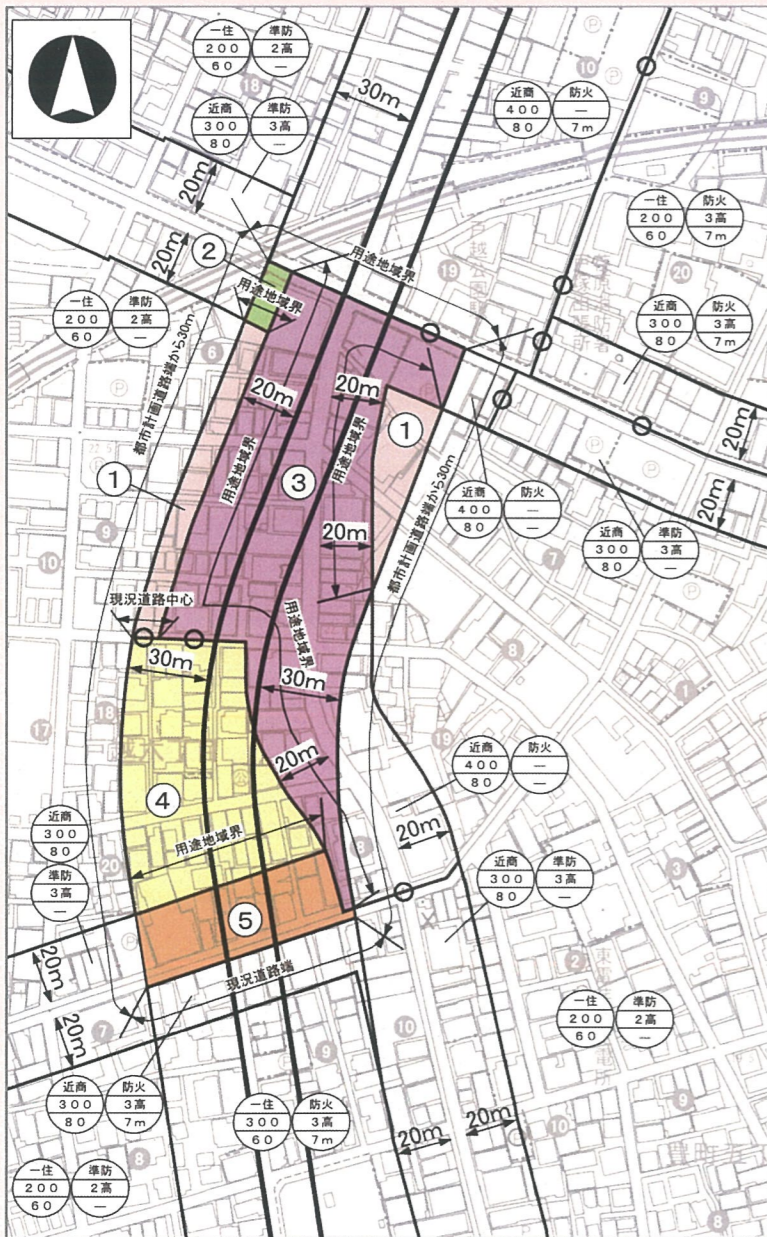
※ブロックを積む場合は道路面から60cmまでとします。

うら面があります

都市計画の決定・変更のお知らせ(うら面)

②補助 29 号線 戸越公園区間南側(四間通り~大原通り)沿道の都市計画変更について

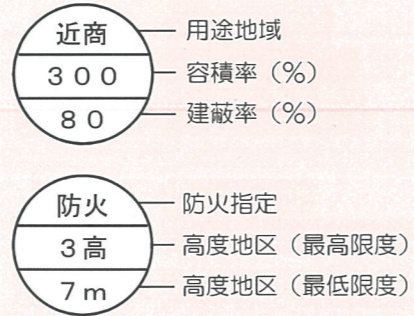
補助 29 号線の整備に合わせ、沿道の延焼遮断機能の確保を図るため、沿道 30m の範囲内において、高さ 7m 以上の建物を確保・誘導するための「高度地区」の変更、燃えにくい建物を確保・誘導するための「防火・準防火地域」の変更、これらに合わせて容積率等を緩和する「用途地域」の変更をそれぞれ予定しています。



下記の水色の部分の赤字が実際に変更を予定している部分です。

現況 変更	用途 地域※	建蔽率 %	容積率 %	高度地区		防火 指定	日影規制		
				最高限度※	最低限度		規制 1	規制 2	測定面
①	現況 1住	60	200	2高	—	準防火	4h	2.5h	4m
	変更 近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—
②	現況 近商	80	300	3高	—	準防火	5h	3h	6.5m
	変更 近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—
③	現況 近商	80	400	—	—	防火	—	—	—
	変更 近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—
④	現況 1住	60	200	2高	—	準防火	4h	2.5h	4m
	変更 1住	60	300	3高	7m	防火	5h	3h	4m
⑤	現況 近商	80	300	3高	—	準防火	5h	3h	6.5m
	変更 近商	80	300	3高	7m	防火	5h	3h	6.5m

- ※用途地域 1住…第一種住居地域
近商…近隣商業地域
- ※最高限度 2高…第2種高度地区
3高…第3種高度地区
- ※日影規制 規制 1…敷地境界線からの水平距離が 5m を超え 10m 以内の範囲における日影時間(例 4h…4 時間)
規制 2…敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲における日影時間(例 2.5h…2 時間半)
測定面…日影時間の測定面高さ(平均地盤面からの高さ)



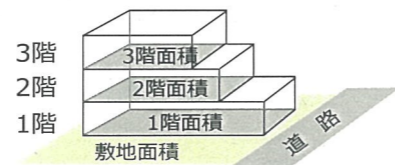
《用語説明その1》

【用途地域】

- 第一種住居地域
住居の環境を守るための地域。住宅のほか、3,000 m² までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられる。
- 近隣商業地域
周辺住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。

【建蔽率と容積率】

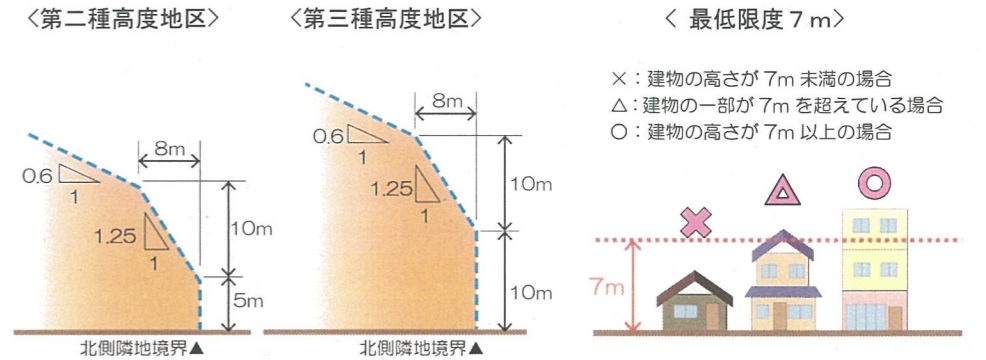
建蔽率 (%) = (建築面積 / 敷地面積) × 100
 容積率 (%) = (延べ面積 / 敷地面積) × 100
 延べ面積 = 1階面積 + 2階面積 + 3階面積



《用語説明その2》

【高度地区】

建物の最高高さや最低高さ等の制限を定め、日照等の住環境を保全し、良好な街並み形成を図ると共に延焼遮断帯の形成を誘導します。

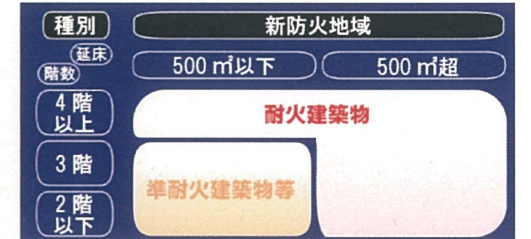


【防火地域】

防火地域と準防火地域では延床面積や階数によって建築できる建物構造が異なります。

種別 延床 階数	準防火地域			防火地域	
	500 m ² 以下	500 m ² 超 1,500 m ² 以下	1,500 m ² 超	100 m ² 以下	100 m ² 超
4階以上	耐火建築物			耐火建築物	
3階	耐火建築物又は 準耐火建築物 ・技術的基準に 適合する建築物	耐火建築物 又は 準耐火建築物		耐火建築物	
2階以下	木造建築物 (防火構造) でも可			耐火建築物 又は 準耐火建築物	

現在、本地区では都市計画による制限のほか、東京都の条例に基づく「新防火地域」に指定されており、準防火地域よりも厳しい制限になっています。



《参考》建て替え等の助成金制度

【不燃化特区支援】 <実施中>

- ①老朽木造建築物の除却費用の助成
- ②取壊し・建替えに関する専門家の派遣
- ③引越しにかかる費用の助成
- ④耐火・準耐火建築物の建築費用の助成
- ⑤固定資産税・都市計画税の減免

【都市防災不燃化促進事業】

<平成31年4月実施予定>

- ①建築物の除却費用に対する助成
- ②建築物の建築費用に対する助成
- ③その他加算助成

《問合せ先》

- 戸越六丁目東地区地区計画に関するご相談：
品川区都市開発課立体化担当 Tel03-5742-6962
- 用途地域・高度地区・防火地域の変更に関するご相談：
品川区都市計画課計画調整担当 Tel03-5742-6760
- 建築に関するご相談：
品川区建築課審査担当 Tel03-5742-6769
- 建て替え等の助成金に関するご相談：
品川区木密整備推進課
不燃化促進担当 Tel03-5742-6947
- 計画道路(補助29号線)に関するご相談：
(戸越五丁目・六丁目内)
東京都第一市街地整備事務所 Tel03-3534-3430