

決定 平成18年12月20日 品川区告示第420号  
変更 平成20年 8月20日 品川区告示第246号

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（品川区決定）  
都市計画小山台一丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名称	小山台一丁目地区防災街区整備地区計画	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等を行うこと、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なうことで、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。	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。 1. 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。 2. 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。 3. 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。
位置	品川区小山台一丁目および西五反田四丁目各地内	防災街区整備地区 計画の目標	土地利用の方 針
面積	約10.9ha	区域の整備・開発及び保全に関する方 針	

区域の整備・開発及び保全に関する方針	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、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、景観法に基づく手續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	<table border="1" data-bbox="815 92 1437 1821"> <thead> <tr> <th>道路</th> <th>幅員（全幅員）</th> <th>延長</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地区防災道路Ⅰ</td> <td>3.25～6.5m(6.5m)</td> <td>約450m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>地区防災道路Ⅱ</td> <td>10.0～18.1m※</td> <td>約145m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>地区防災道路Ⅲ</td> <td>3.5m(7.0m)</td> <td>約325m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>、計</td> <td></td> <td>約0.5ha</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	道路	幅員（全幅員）	延長	備考	地区防災道路Ⅰ	3.25～6.5m(6.5m)	約450m	拡幅	地区防災道路Ⅱ	10.0～18.1m※	約145m	既設	地区防災道路Ⅲ	3.5m(7.0m)	約325m	既設	、計		約0.5ha	
道路	幅員（全幅員）	延長	備考																			
地区防災道路Ⅰ	3.25～6.5m(6.5m)	約450m	拡幅																			
地区防災道路Ⅱ	10.0～18.1m※	約145m	既設																			
地区防災道路Ⅲ	3.5m(7.0m)	約325m	既設																			
、計		約0.5ha																				

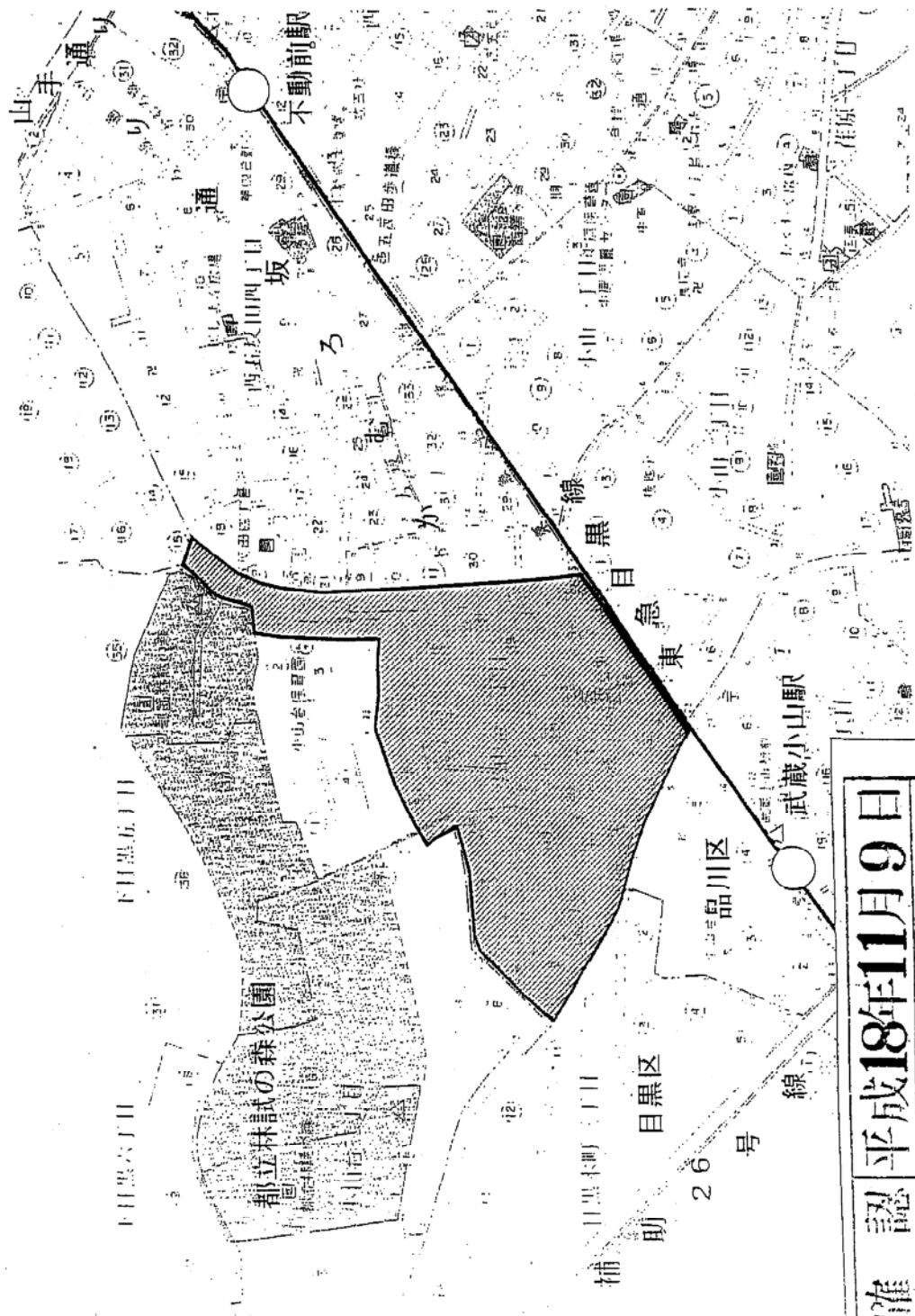
特定建築物等に関する事項	地区の位置	品川区小山台一丁目および西五反田四丁目各地内	
	面積	約 1.6ha	
建築物の構造に関する防火上必要な制限		次の 1 および 2 に掲げる構造であること。 1 耐火建築物または準耐火建築物とする。 2 特定地区防災施設に面する建築物の特定地区防災施設からの高さが 5 メートル未満の範囲（間口率の最低限度を超える部分を除く。）は、空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造とする。	
建築物の間口率の最低限度		特定地区防災施設に面する建築物の間口率の最低限度は 10 分の 7 とする。	
建築物等の高さの最低限度		建築物の高さの最低限度は 5 メートルとする。 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。	
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、堀、垣又はさく、広告物、その他これらに類するもの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		1. 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。 2. 建築基準法 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	名称 A 地区	
地区の細区分 街 区 整 備 地 区 整 備 計 画	建築物等の用途 面積	<p>建築物等の用途に供するた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"> <li>1. 建築基準法別表第二第(に)項第3号に掲げる建築物</li> <li>2. 建築基準法別表第二第(ほ)項第2号、第3号、第(へ)項第3号に掲げる建築物</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>
建築物等に関する事項	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平方メートルとする。</p>

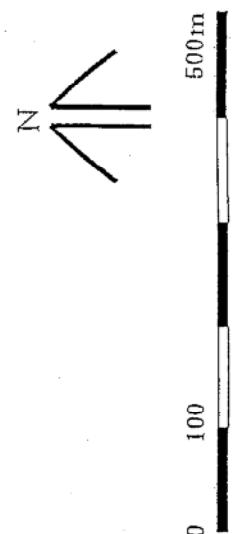
防 災 街 区 整 備 地 区 整 備 計 画	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物、工作物、広告物等（看板、立看板、廣告塔）の色彩については、明度、彩度を抑え、周辺環境と調和した落ち着きのあるものとする。</p> <p>2 建築基準法42条第二項に定める道路の道路中心線から2メートル以内への、建築物、工作物、広告物等の突出を制限する。</p> <p>3 広告物等は、地区の美観・風致などを良好に維持できるものとし、次の各号に掲げるものを表示し、又は設置してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用したもの</li> <li>(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</li> <li>(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</li> </ul>
	土地の利用に関する事項	<p>1 地面する垣又はさくの構造</p> <p>2 地面する垣又はさくの構造の制限</p>
	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うものとする。300m<sup>2</sup>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いうるものとする。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を努めるものとする。</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、特定建築物地区整備計画の区域、地区の区分の区域、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。

東京都計画防災街区整備地区計画  
小山台一丁目地区防災街区整備地区計画 位置図 [品川区決定]

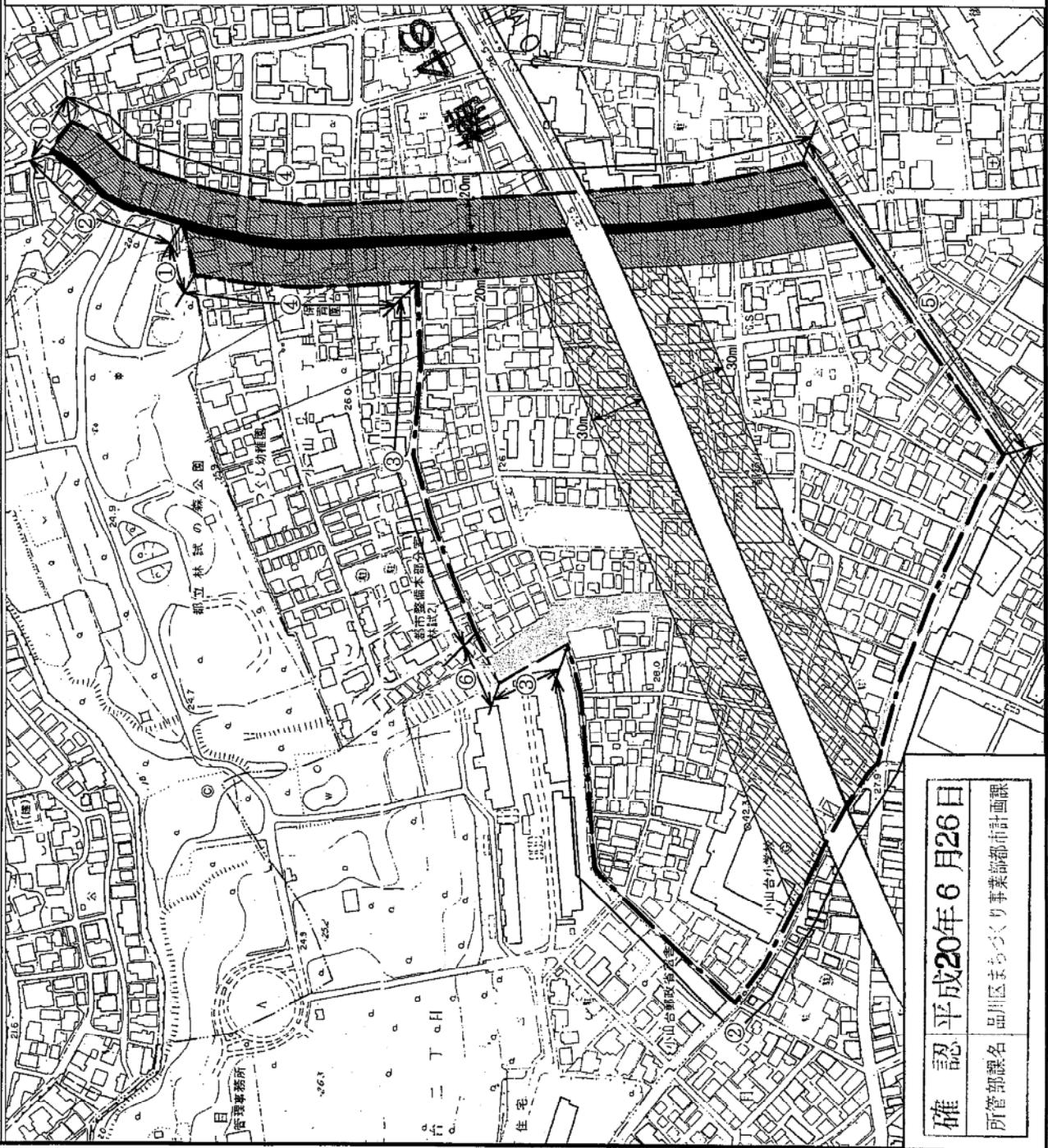


防災街区整備地区計画区域



権 譲	平成18年11月9日
所管部課名	品川区まちづくり事業部都市計画課

東京都市計画防災街区整備地区計画  
小山台一丁目地区計画図 1 [品川区決定]



この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。

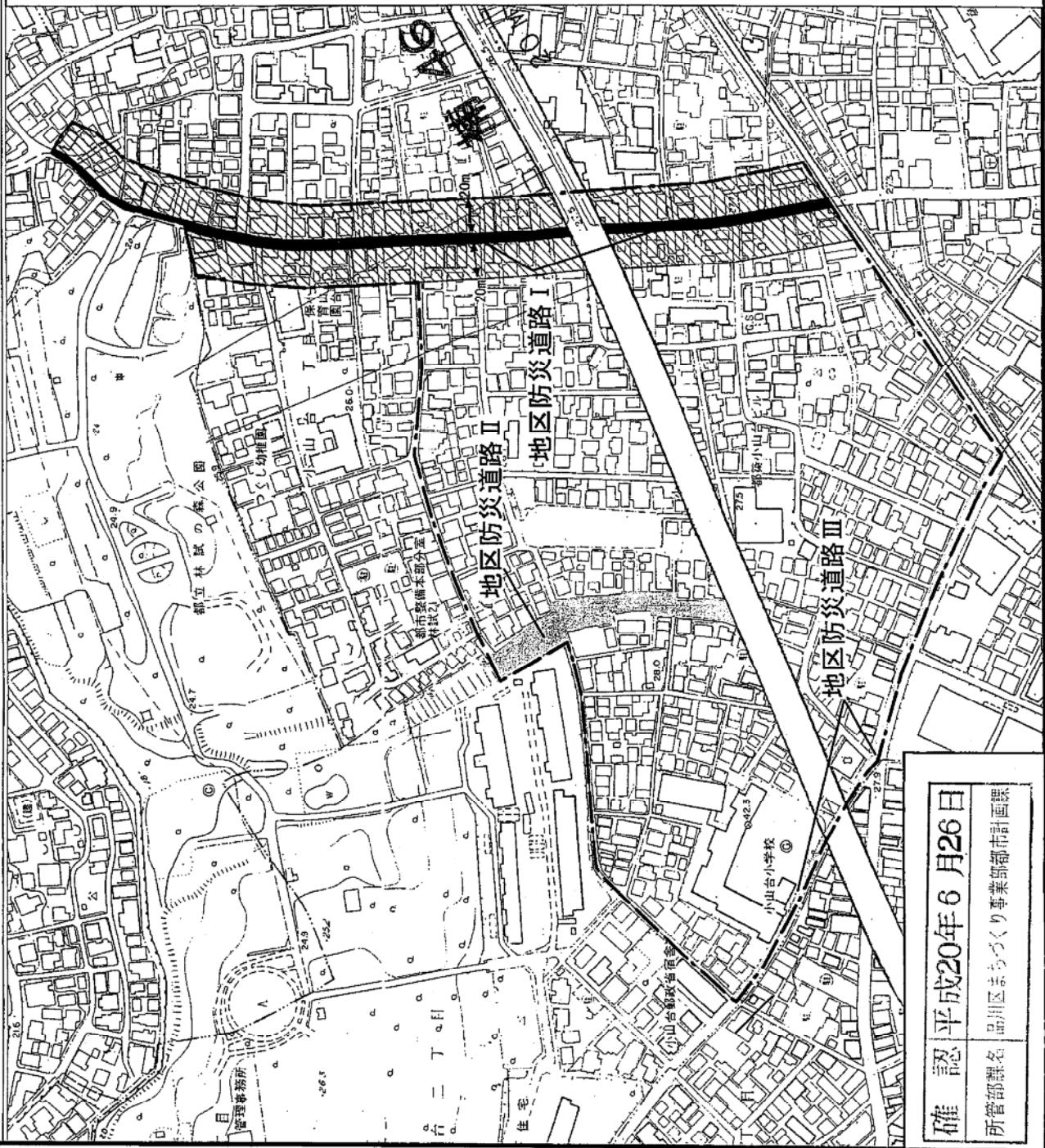
(承認番号) 20都市基交 第64号、平成20年5月9日

この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 20都市基街 第44号、平成20年5月9日

東京都計画防災街区整備地区計画  
小山台一丁目地区防災街区整備地区計画

計画図2 [品川区決定]



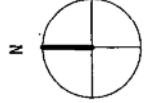
凡 例

地区計画区域

地区防災施設

特定地区防災施設  
(地区防災道路 I)  
地区防災施設  
(地区防災道路 II, III)

特定建築物地区整備計画区域



N

縮尺 1/2,500

200 (m)

100 (m)

50 (m)

0 (m)

この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 第64号、平成20年5月9日  
この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 第41号、平成20年5月9日  
この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 第41号、平成20年5月9日

認可 平成20年6月26日

所管部課名 品川区まちづくり事業部都市計画課

東京都市計画防災街区整備地区計画  
小山台一丁目地区防災街区整備地区計画

計画図3 (壁面の位置の制限) [品川区決定]

凡 例

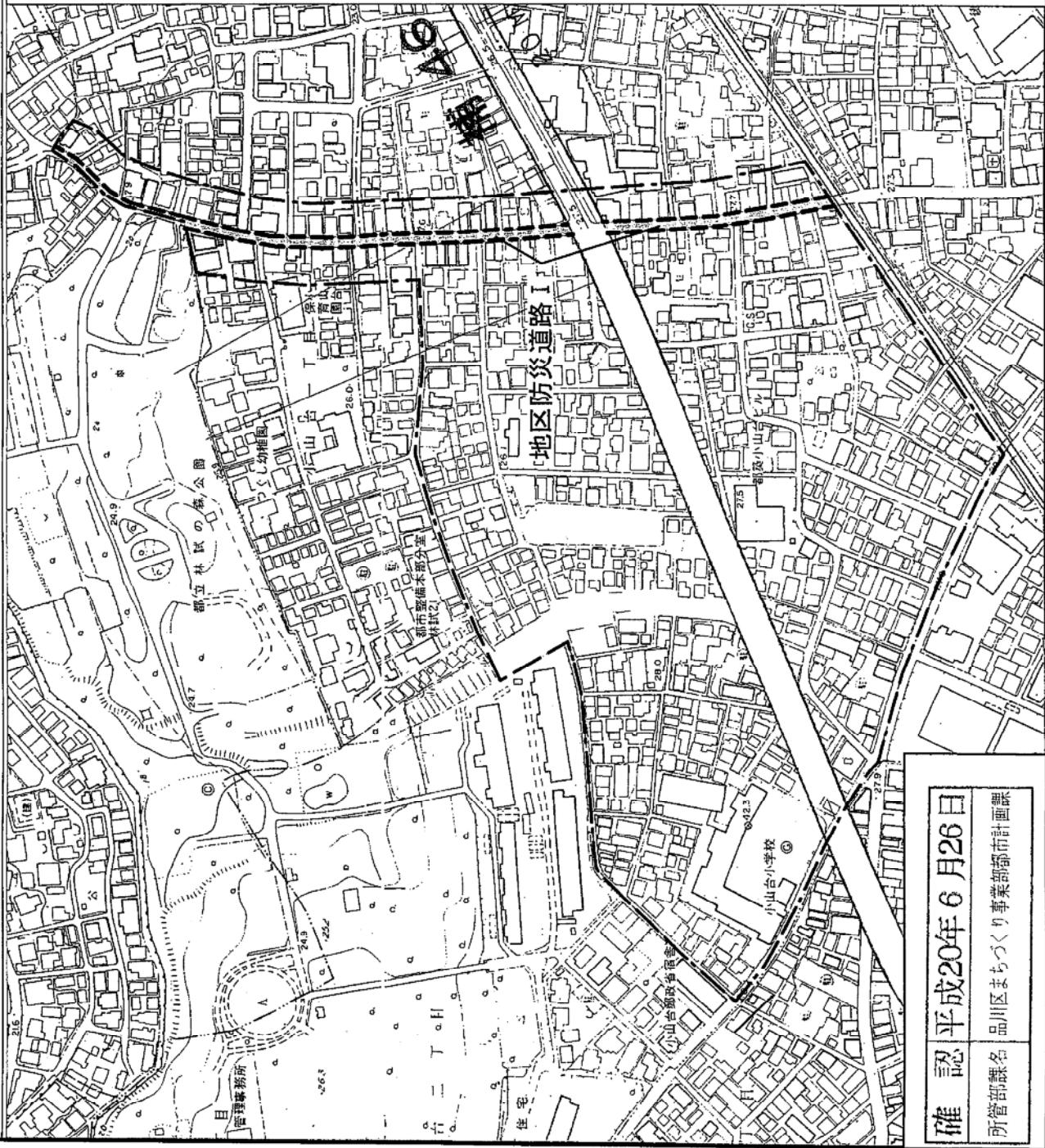
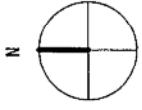
地区計画区域

特定地区防災施設  
(地区防災道路I)

壁面の位置防災施設  
の制限  
(特定地区中心線から  
3.25m)

縮尺 1/2,500

0 50 100 200 (m)



この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) 20都市基交 第64号、平成20年5月9日

この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) 20都市基交 第44号、平成20年5月9日