

戸越・豊町地区のまちづくりについて



都市計画案説明会のお知らせ

- 戸越・豊町地区
地区計画の決定 ⇒p.2~3
 - 補助29号線 戸越公園区間北側（補助26号線～四間通り）沿道
用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更 ⇒p.4~5
 - 戸越五丁目19番地区
高度利用地区の変更・第一種市街地再開発事業の決定 ⇒p.6~7
- ※本説明会は都市計画道路の整備に関する説明会ではありません。



品川区では、平成29年8月7日に①戸越・豊町地区地区計画、②補助29号線の戸越公園区間北側（補助26号線～四間通り）沿道30mの都市計画変更、③戸越五丁目19番地区における「高度利用地区」および「第一種市街地再開発事業」の都市計画素案の説明会を開催いたしました。

このたび、説明会で頂いたご意見等を踏まえて、それぞれ都市計画案を検討いたしました。つきましては、次のとおり都市計画案の説明会を開催いたしますので、お忙しいところ申し訳ございませんが、ご出席いただきますようお願いいたします。

●説明会の日程・会場

日程	平成29年 11月28日（火）
時間	午後7時00分 ～午後8時30分まで
会場	宮前小学校 体育館

- ※開場は午後6時30分からです。
- ※駐車場の用意はございませんので、お車でのお越しは、ご遠慮下さいますようお願いいたします。
- ※会場に手話通訳者を配置します。

説明会会場案内図



△印は会場の出入口を示します。出入口は1箇所のみになりますのでご注意ください。

品川区立宮前小学校 体育館

品川区戸越4丁目5番10号
東急大井町線「戸越公園」駅より徒歩約5分
都営浅草線「戸越」駅より徒歩約7分・東急池上線「戸越銀座」駅より徒歩約10分

①戸越・豊町地区地区計画に係る都市計画面案

◎地区計画とは

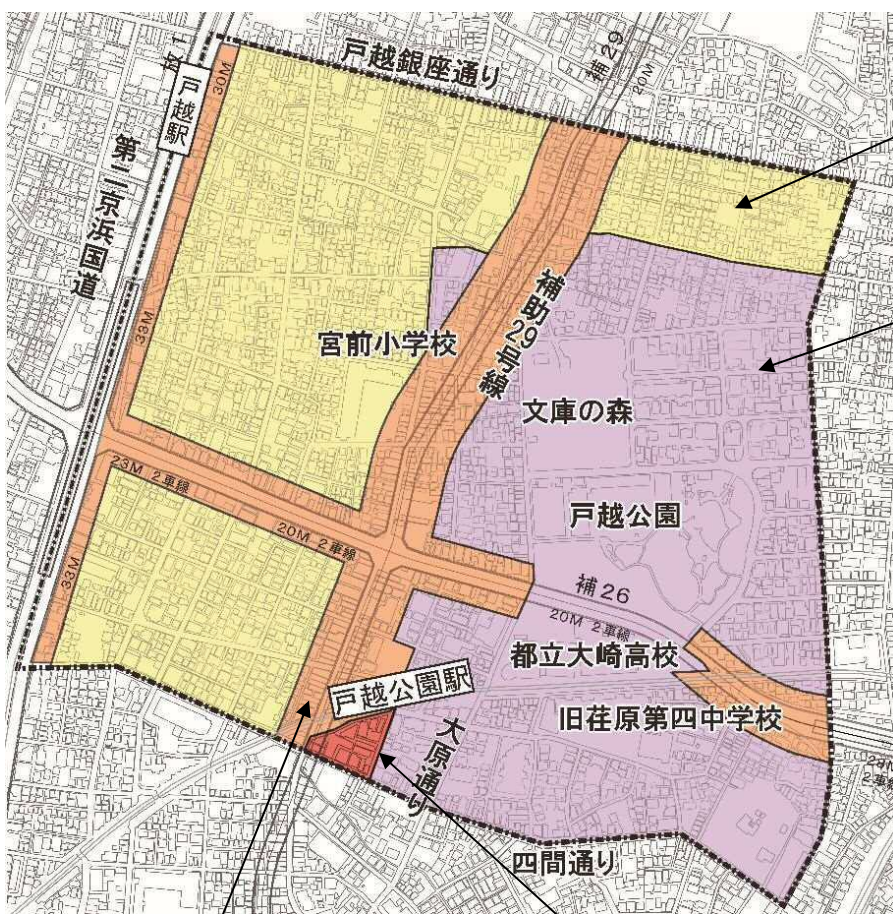
- 都市計画法や建築基準法などに加え、地区特性に応じた一定の規制を設けることで、地区の良好な環境の維持・向上を図る制度です。
- 次に建替えるときに守る「建替えのルール」です。
今ある建物をすぐに建替える必要はありません。
- 個々の建替えによってゆっくりとまちづくりが進みます。

1.戸越・豊町の都市計画の目標

戸越・豊町地区では、快適で暮らしやすく災害に強い安全性と利便性の高い市街地の形成を目指しています。

◎地区区分と土地利用の方針

A～Dの4地区に区分し、それぞれ土地利用の方針を定めることにしています。



C地区：住宅が密集した延焼の危険性が高い地区

A地区：広域避難場所「戸越公園」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(案)
	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。
	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。
	C地区	建築物の不燃化・耐震化の促進。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。
	D地区	土地の合理的かつ健全な高度利用。市街地開発事業等により、防災性向上と歩行者空間や広場などの都市空間の整備を図る。

2.防災性向上のために必要な建築物の制限

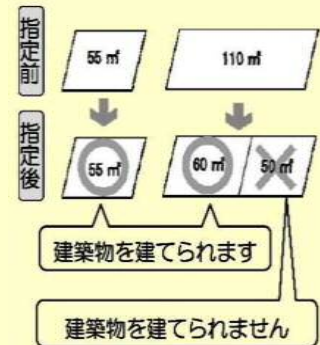
①建築物の敷地面積の最低限度

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（ベランダ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。

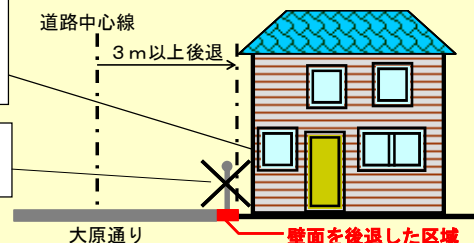
（大原通りに面する敷地のルール案）大原通りを幅員6mへ拡幅するための制限です。

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等工作物の設置を禁止



○地区計画原案の公告・縦覧における意見書の提出結果について

平成29年9月1日~21日で地区計画原案に関する意見書の提出を受け付けました。

<地区内権利者>24件 <地区外居住者>57件

意見書には、地区計画原案に関する「賛成」・「反対」の意見はございませんでした。

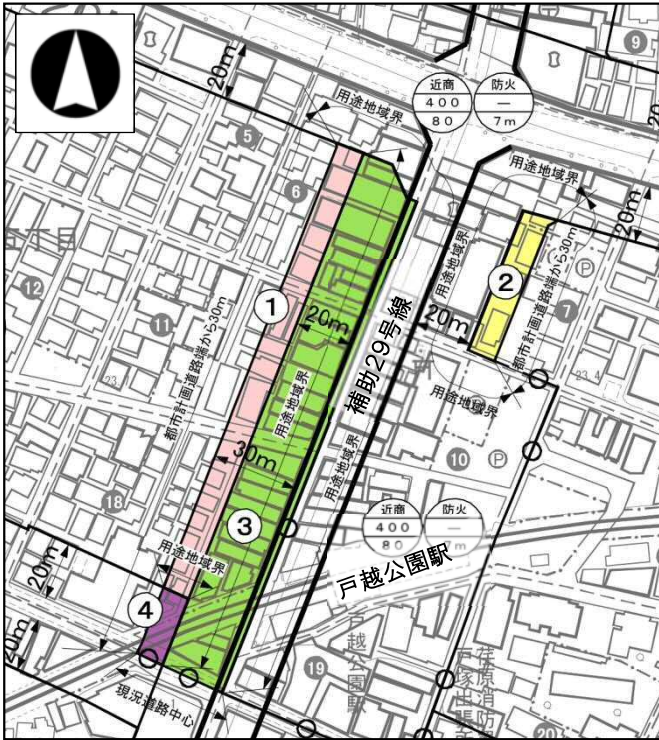
前回説明会（8月7日開催）からの変更点はありません。

②補助29号線 戸越公園区間北側(補助26号線～四

1.用途地域等の変更案の概要

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」、燃えにくい建物を確保・誘導するための「防火・準防火地域」、また、これらに合わせて容積率を緩和する「用途地域」の変更を予定しています。

(補足) 補助26号線以北の沿道30mの範囲については、すでに平成28年10月3日に変更しています。



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。

No.	現況 変更	用途 地域※	建ぺい率 %	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	1住	60	200	3高	7m	防火	4h	2.5h	4m
	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	近商	80	300	3高	-	準防火	5h	3h	6.5m
	変更	近商	80	400	-	7m	防火	-	-	-

※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)

本区間では、前回説明会(8月7日開催)からの変更点はありません。

◎用語説明1

【用途地域】	【建ぺい率と容積率】
<p>○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㎡までの店舗などが建てられる。</p> <p>○近隣商業地域 周辺住民が日用品の買物などをする施設等が立地する地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。</p>	<p>建ぺい率(%) = (1階面積 / 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</p>

【防火地域と準防火地域】

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	準防火地域			防火地域	
	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	100㎡以下	100㎡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	

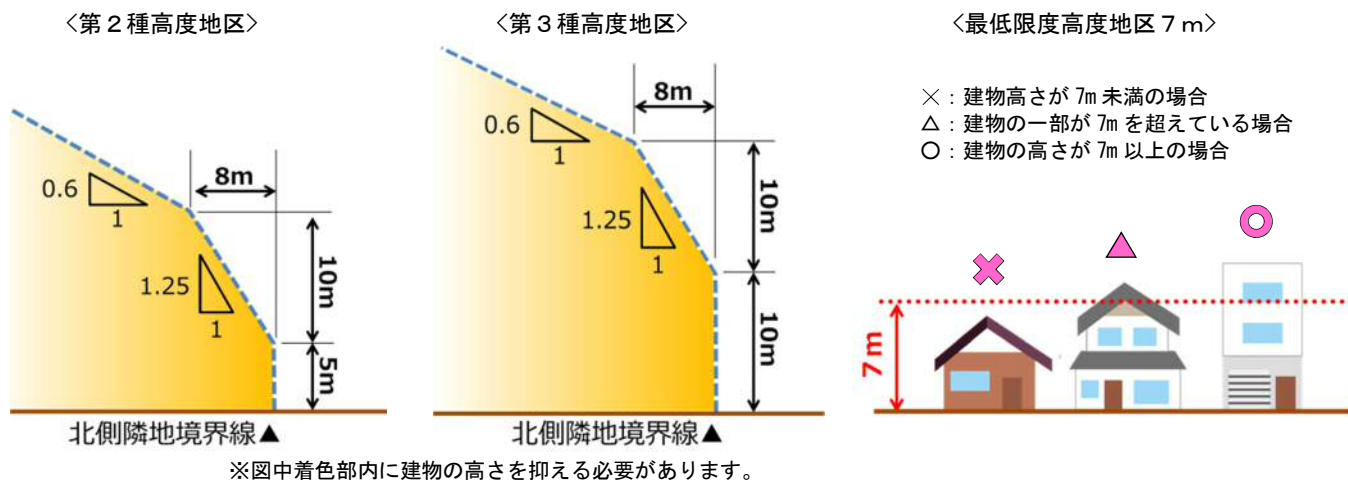
現在、本地区では都市計画による制限のほか、東京都の条例に基づく「新防火地域」に指定されており、準防火地域よりも厳しい制限になっています。

間通り)沿道に係る都市計画変更案

◎用語説明2

【高度地区】

建物の最高高さや最低高さ等の制限を定め、日照等の住環境の保全し、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。



2. (参考) 他区間の説明会の際にいただいた主なご質問等

前回の説明会（8月7日開催）では「用途地域」、「高度地区」、「防火地域及び準防火地域」の変更に関するご質問等がありませんでしたので、他区間の説明会でのものを参考に掲載させていただきます。

Q：防火地域に指定されると木造建物は建てられなくなるのか。

A：一定以上の耐火性能を有する場合は、木造建物を建築することも可能です。

Q：新築する際には新しい都市計画の基準に従う必要があるが、リフォームの場合はどうなのか。

A：リフォームの内容によって変わるため、個別に品川区役所建築課へご相談ください。

Q：都市計画が変更された場合、いつまでに建て替えなければならないのか。

A：都市計画変更による建て替えの期限はありません。将来建て替えを行う際に、新たな基準に適合するよう計画していただくこととなります。

Q：沿道30mのラインに入っているかどうか知りたい。

A：品川区役所都市計画課計画調整担当へお問い合わせください。

3. 関連事業（助成制度）

【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】<今後実施予定>

- 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

対象者や助成額等の詳細については、8ページ目に掲載の問い合わせ先（木密整備推進課）までお問合せください。

③戸越五丁目19番地区に係る高度利用地区・第一種

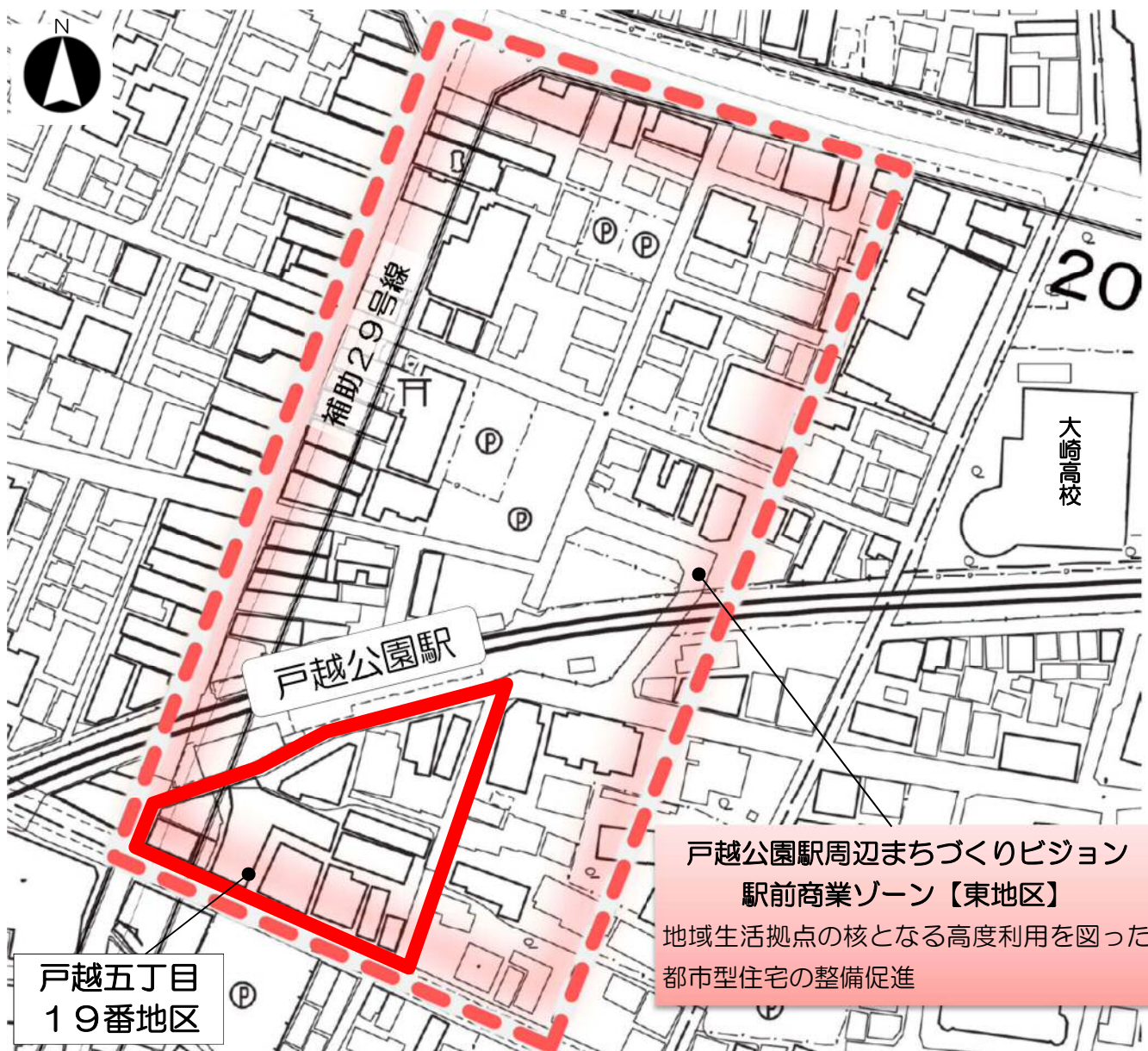
1.戸越五丁目19番地区の整備について

戸越五丁目19番地区では、平成17年度から不燃・共同化の検討が始まり、平成25年度に市街地再開発準備組合が設立され、再開発事業の実現化について検討を進めてきました。

本市街地再開発事業は、「品川区まちづくりマスタープラン（平成25年2月）」・「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン（平成27年1月）」に掲げる将来像の実現を目指し、都市計画事業として定められるものです。

本事業は①不燃化・耐震化された災害に強い建物の整備、②周辺道路の再編・敷地内歩行者空間の整備、③駅前の歩行者・広場空間の整備・都市緑化の推進、④既存商店街に面した店舗配置による賑わいの維持・増進、⑤多様な世代が住み続けられる居住環境の確保のため、土地の高度利用を図るものです。

2.位置図



市街地再開発事業の都市計画案

3.高度利用地区の変更（戸越五丁目19番地区の追加）

建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
650%	200%	60% ※	200㎡	4m

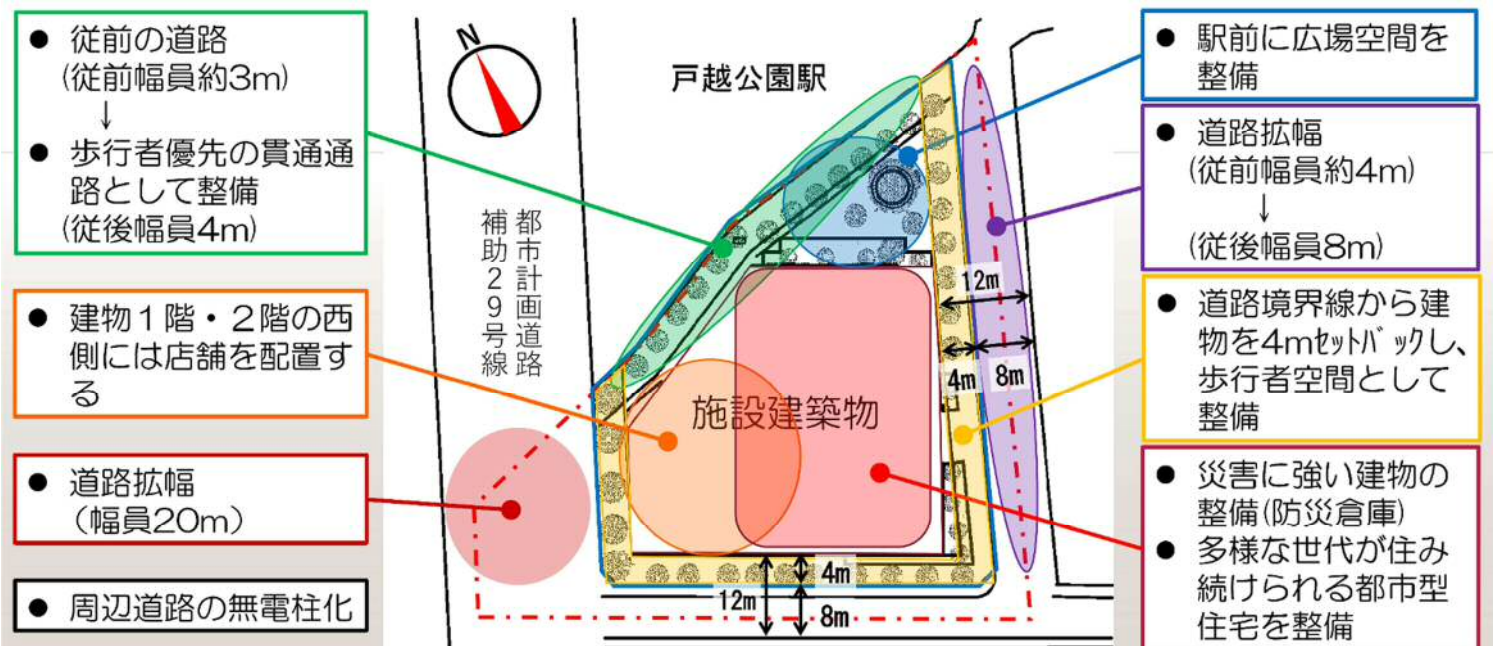
※建築基準法第53条第5項第一号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。

4.戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業の決定

公共施設の配置及び規模	種別		規模		
	西側幹線街路		既に都市計画に定められている 幅員20m（拡幅整備）		
	南側区画道路		幅員約8.0m、延長約70m（整備済）		
	東側区画道路		幅員8.0m、延長約70m（拡幅整備）		
建築物の整備に関する計画	建築敷地面積	建築面積	延べ面積（容積対象面積）	主要用途	高さの限度
	約2,400㎡	約1,300㎡	約23,000㎡ (約15,600㎡)	住宅、店舗、駐輪場	90m
住宅建設の目標	戸数	面積	—	—	—
	約220戸	約13,600㎡ (専有面積)	—	—	—

本都市計画案は、前回説明会（8月7日開催）で説明した素案内容と変更はありません。

【参考】市街地再開発事業の開発整備の方針(平成29年6月3日事業者説明会資料より)



スケジュール

都市計画案説明会
(11月28日)

●戸越・豊町地区
地区計画

●補助29号線沿道の
都市計画変更

●戸越五丁目19番地区
高度利用地区・第一種
市街地再開発事業

(12月1日～12月15日)
都市計画案の公告・縦覧

品川区都市計画審議会 (12月下旬)

(2月上旬)
東京都都市計画審議会

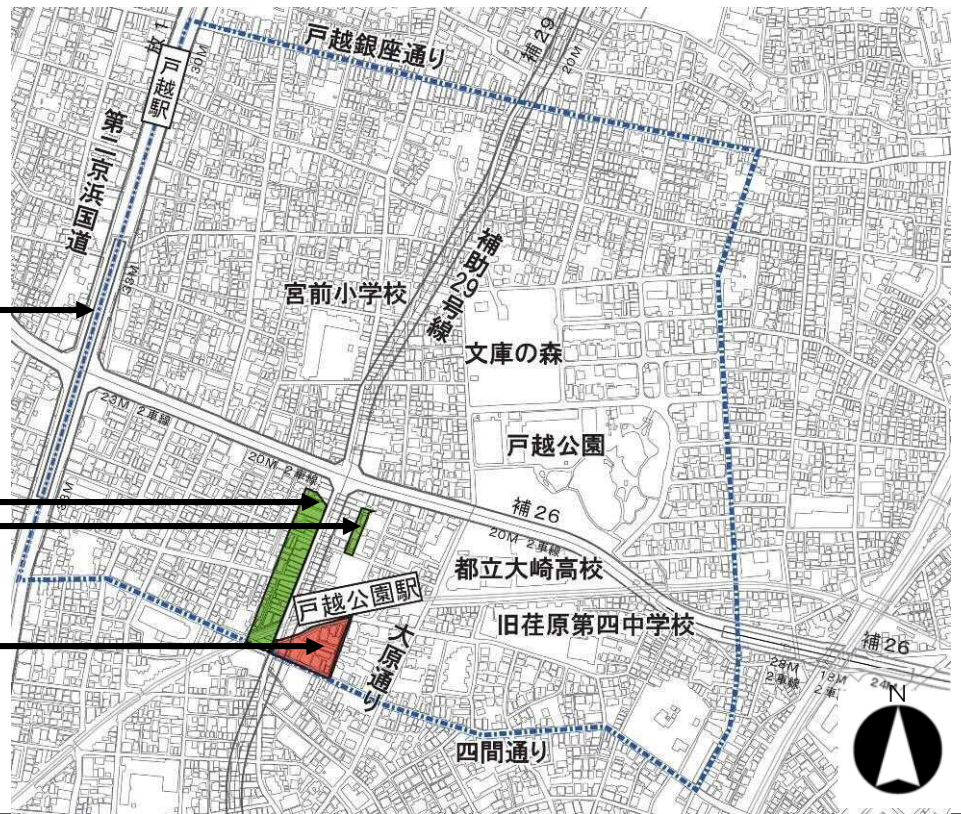
(3月上旬)
都市計画決定・変更の告示

位置図

戸越・豊町地区
地区計画の区域

補助29号線沿道の
都市計画変更の区域

戸越五丁目19番地区
に係る
高度利用地区・第一種
市街地再開発事業
の区域



●お問い合わせ先

●「戸越・豊町地区地区計画」「関連事業」に関すること
木密整備推進課 不燃化促進担当

TEL : 03-5742-6947
FAX : 03-5742-6756

●「補助29号線沿道の都市計画変更」に関すること
都市計画課 計画調整担当

TEL : 03-5742-6760
FAX : 03-5742-6889

●「戸越五丁目19番地区の高度利用地区・第一種市街地再開発事業」に関すること
都市開発課 立体化担当

TEL : 03-5742-6961
FAX : 03-5742-6942

●「建築計画」に関すること 建築課 審査担当

TEL : 03-5742-6769
FAX : 03-5742-6898

台風第21号(10月22日～23日)における対応について

1. 経過

10月22日(日)	8:30	応急対策本部 設置(45名)	
	8:45	大雨注意報(浸水、土砂災害注意)発表	
	8:45	応急対策本部 増員(24名 合計69名)	
	11:41	洪水注意報 発表	
	12:44	高潮注意報 発表	
	16:23	大雨警報(浸水、土砂災害警戒) 発表	
	16:23	避難準備・高齢者等避難開始 発令 (177世帯298人) 避難所開設(土砂災害対応)4か所 (品川学園、御殿山小学校、日野学園、第三日野小学校) 避難情報緊急通知コール、ケーブルテレビ品川等で周知。	
	20:00	応急対策本部 増員(41名 合計110名)	
	21:00	避難所開設(高潮対応)1か所(浜川小学校)	
	21:53	暴風・波浪・高潮警報 発表	
	21:53	避難勧告 発令 (立会川河口部における高潮対応) 広報車、ケーブルテレビ品川等で周知。	
	10月23日(月)	0:44	洪水警報 発令
		1:47	目黒川(市場橋)注意水位突破 ⇒2:11 通常水位
4:32		目黒川(市場橋)注意水位突破	
5:22		立会川(立会橋)注意水位突破 ⇒7:38 通常水位	
5:23		目黒川(市場橋)警戒水位突破 警戒水位サイレン吹鳴。ケーブルテレビ品川で注意喚起。	
5:54		目黒川(市場橋)危険水位突破 ⇒6:10 警戒水位⇒7:46 注意水位⇒8:00 通常水位 危険水位サイレン吹鳴。ケーブルテレビ品川で注意喚起。	
6:27		暴風・波浪・高潮注意報 発表	
6:55		立会川河口部における避難勧告 解除	
8:13		大雨注意報・土砂災害注意 発表	
8:13		避難準備・高齢者等避難開始 解除	
8:23		目黒川(市場橋)注意水位突破 ⇒8:45 通常水位	
9:00	応急対策本部 解散		

2. 避難者数

- ① 土砂災害対応 避難者 0人
- ② 高潮対応 避難者 2人

3. 被害状況

- ① 人的被害 なし
- ② 浸水被害 床上浸水(事業所)1件
- ③ その他 道路冠水(マンホールより噴上げ)1か所・
建築現場足場倒壊危険 1か所