

## 戸越・豊町地区のまちづくりについて

### 1. 概要

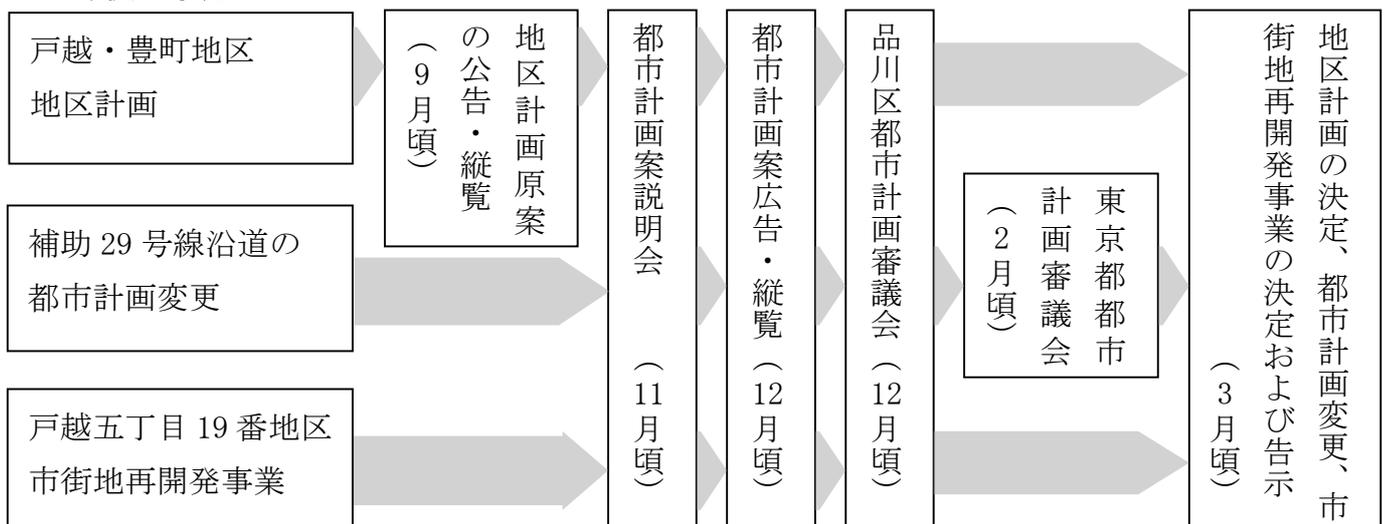
戸越・豊町地区では、快適で暮らしやすく災害に強い、安全性と利便性の高い市街地の形成を目指している。当地区に必要なルールとして「地区計画」の策定を予定しており、これに合わせ、同地区内の都市計画道路補助29号線沿道の都市計画変更および戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業の都市計画手続きを進めている。

### 2. 都市計画素案説明会

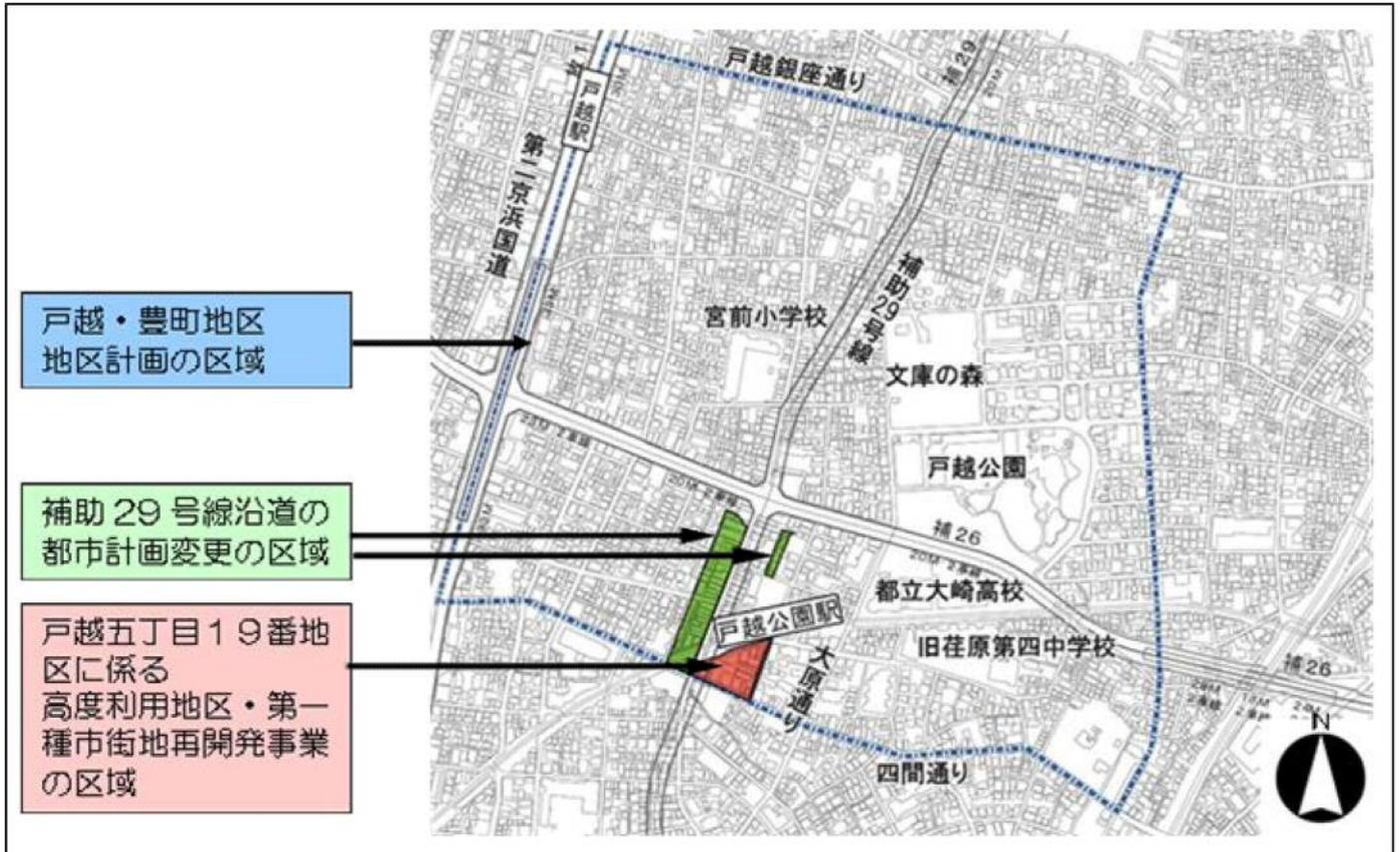
都市計画法第16条第1項に基づき、都市計画素案説明会を開催した。

- (1) 日時・会場 平成29年8月7日(月) 19時～20時30分 宮前小学校体育館
- (2) 対象区域 戸越・豊町地区計画の範囲(約9,000世帯)(裏面位置図参照)
- (3) 説明資料 別添資料1、資料2参照
- (4) 説明内容 ①戸越・豊町地区 地区計画素案の一部変更  
②補助29号線戸越公園区間北側(補助26号線～四間通り)沿道の用途地域・高度地区・防火地域および準防火地域の変更  
③戸越五丁目19番地区の高度利用地区への変更および第一種市街地再開発事業について
- (5) 出席者数 131人
- (6) 主な質疑等
  - ・意見書の提出可能な権利者の範囲
  - ・高さ制限についてのルール
  - ・再開発による風環境の変化と対策
  - ・再開発と補助29号線および東急大井町線立体化との関係
  - ・再開発で増える居住者に対する保育所などの対策

### 3. 今後の予定



# 【位置図】





# 都市計画素案説明会

平成 29 年 8 月 7 日 ( 月 ) 午後 7 時 ~  
品川区 都市環境部 木密整備推進課  
都市計画課  
都市開発課

前方右側に手話通訳者を配置しております。必要な方はお近くの席にお移り願います。

I - 1

## I . 都市計画素案説明会の内容

・戸越・豊町地区地区計画素案の一部変更

・補助29号線 戸越公園区間北側(補助26号線～四間通り)沿道  
高度地区・防火地域及び準防火地域・用途地域の変更

・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

I - 2

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



I - 3



## Ⅱ. 戸越・豊町地区地区計画 素案の一部変更

品川区 都市環境部 木密整備推進課

Ⅱ - 1

# 1.背景と目的

## ①.戸越・豊町地区の範囲

### <戸越・豊町地区の範囲>

戸越2～5丁目の全域  
豊町1丁目5～12番  
14～18番  
豊町2丁目1～6番・23番  
豊町3丁目1～10番

### <面積>

約54.3ha



II - 2

## ②.平成27年11月の説明会からの変更点

### ①補助29号線沿道の都市計画の変更

高度地区の変更・防火地域及び準防火地域の変更・用途地域の変更と連動しています。

### ②地区区分におけるD地区(戸越五丁目19番地区)の追加

土地の合理的かつ健全な高度利用を行い、歩行者空間や広場などの都市空間を整備します。

### ③地区施設等の変更

地区防災道路・広場の追加・変更、敷地内通路の追加等を行います。

### ④地区計画区域の変更

第二京浜国道の東側道路端を道路の中心線とします。

II - 3

## 2.素案の内容

### <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。
- 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なければならないわけではありません！

- 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。

II - 4

### ①.戸越・豊町地区の地区計画の目標

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と、  
駅周辺一帯をけん引する賑わいの創出

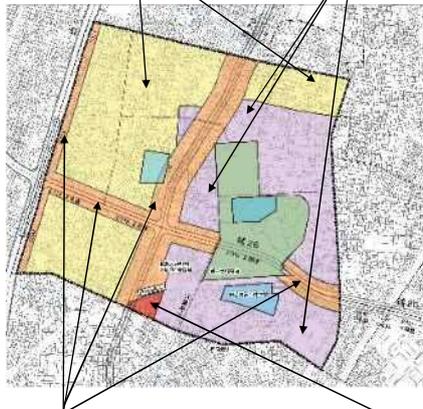
- ・第二京浜国道、補助26号線、補助29号線の延焼遮断帯形成
- ・広域避難場所「戸越公園一帯」の避難有効面積の確保
- ・避難経路となる地区防災道路の整備
- ・公園・広場などの空地の保全や緑の保全育成
- ・建築物等の適切な制限
- ・火災の延焼抑止や落下物等の衝撃緩和
- ・商店街の活力維持
- ・地域生活拠点の核となる高度利用を図った都市型住宅の整備を促進

II - 5

## ②.土地利用の方針

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」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。

II - 6

## ③.地区施設（防災性向上のために必要な道路や公園）



凡例	施設名	概要
	地区防災道路	有効幅員6m以上の道路  有効幅員が6mに満たない大原通りの道路は拡幅します。
	公園・防災広場・広場	既存の公園や児童遊園(公園3箇所、防災活動広場1箇所)、戸越公園、防災生活圏促進事業で整備した防災広場(防災広場6箇所)、新設する広場(1箇所)
	学校(避難所)	小学校及び旧荏原第4中学校

II - 7

#### ④.建築物等に関する事項

建築物の制限	A地区からC地区まで共通		D地区
		大原通りに面する敷地 (下神明1号踏切～ 四間通り)	
(イ)建築物の敷地面積の最低限度	○		○
(ロ)建築物等の形態又は色彩 その他意匠の制限(落下物 防止措置)	○		
(ハ)垣又はさくの構造の制限 (ブロック塀の制限)	○		
(ニ)壁面の位置の制限	—	○	○
(ホ)壁面後退区域における工 作物の設置の制限	—	○	

#### ④.建築物等に関する事項

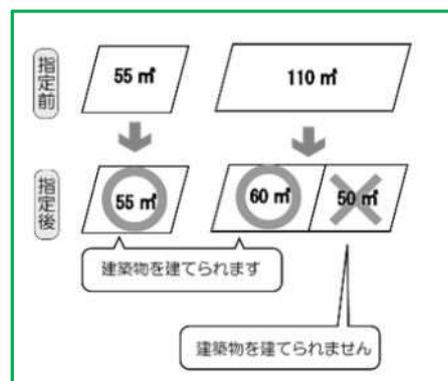
##### (イ)建築物の敷地面積の最低限度

###### <A地区からC地区共通のルール案>

・敷地の細分化による密集化の進行を防ぐため、敷地面積の最低限度は60m<sup>2</sup>(約18坪)とします。

###### <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250m<sup>2</sup>とします。



## ④.建築物等に関する事項

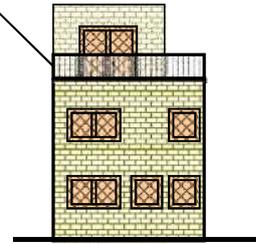
＜地区全体の共通のルール案＞

### (ロ)建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

#### (落下物の防止措置)

- ・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。

道路に面する部分にはベランダを設けたり網入りガラスを用いるなど、**落下防止措置を行う**



II - 10

## ④.建築物等に関する事項

＜地区全体の共通のルール案＞

### (ハ)垣又はさくの構造の制限

#### (ブロック塀の制限)

- ・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。



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

II - 11

#### ④.建築物等に関する事項

### <大原通りに面する敷地のルール案>

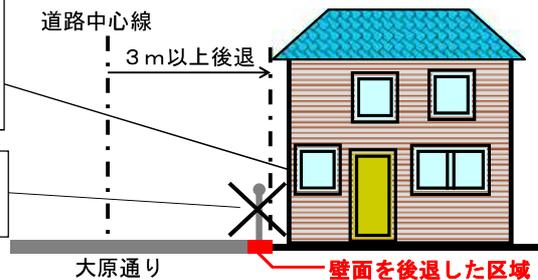
#### (二)壁面の位置の制限

#### (ホ)壁面後退区域における工作物の設置の制限

・大原通りを幅員6m以上へ拡幅するための制限です。

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  
工作物等の設置を禁止



II - 12

#### ④.建築物等に関する事項

### <D地区(高度利用区域)のルール案>

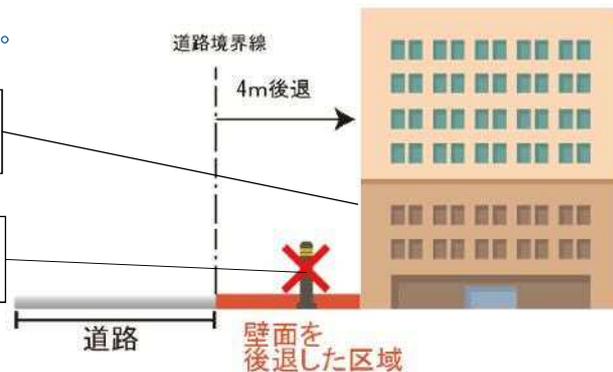
#### (二)壁面の位置の制限

#### (ホ)壁面後退区域における工作物の設置の制限

・歩行者空間を整備するための制限です。

道路境界線から4mの壁面の位  
置の制限を定める

壁面を後退した部分には塀など  
工作物等の設置を禁止



II - 13

## ⑤.土地の利用に関する事項

### ●積極的な緑化を進めます

・300㎡以上の敷地においては、「品川区みどりの条例」に定める基準により緑化します。



・300㎡未満の敷地でも積極的な緑化に努めるものとします。

### ●店舗や飲食店、銀行などでは駐輪場の設置を進めます

・「品川区自転車等の放置防止および自転車等駐車場の整備に関する条例」に基づき、駐輪場の設置を行うこととします。

・同条例に定める基準に満たない施設についても、駐輪場の設置を進めます。



II - 14



## Ⅲ.補助29号線戸越公園区間北側 (補助26号線～四間通り)沿道の ・高度地区・防火地域及び準防火地域 ・用途地域の変更

品川区 都市環境部 都市計画課

III - 1

# 1. 変更の主旨

## 「B地区」 = 「延焼遮断帯を形成する地区」



● 補助26号線沿道  
⇒ H10.3.20 変更済

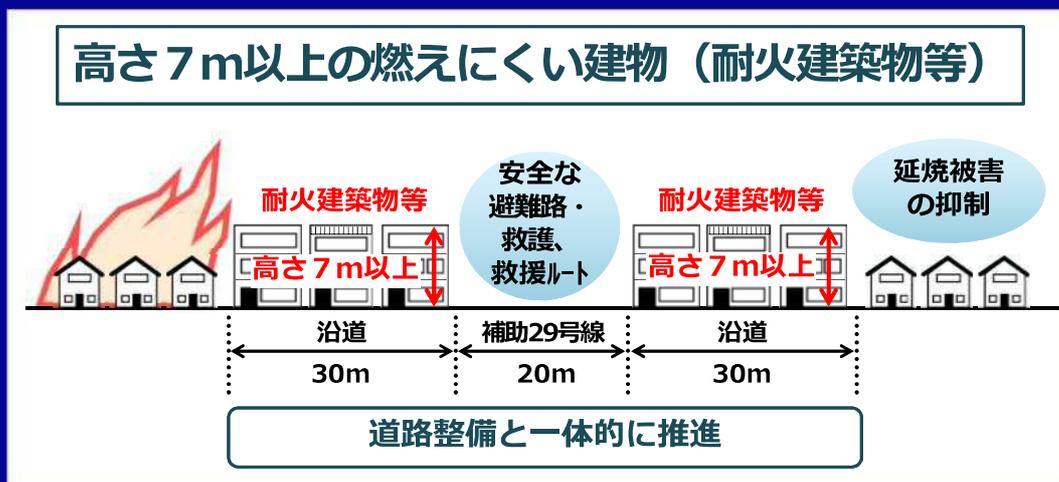
● 補助29号線沿道  
① 補助26号線以北  
⇒ H28.10.3 変更済

② 補助26号線以南  
⇒ **今回の対象**

# 1. 変更の主旨

## 「燃え広がらないまち・燃えないまち」

➤ 一定高さの確保と沿道建物の不燃化促進



## 2. 変更の内容

### 沿道30mの範囲にて都市計画を変更

- ・ 高さ7m以上の建物の誘導  
→ ①「高度地区」の変更
- ・ 燃えにくい建物の誘導  
→ ②「防火地域及び準防火地域」の変更

合わせて…

- ・ 容積率、建築可能な建物用途の見直し  
→ ③「用途地域」の変更

Ⅲ - 4

## 2. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

### 高度地区とは？

#### 建物の高さの制限

- 日照等の居住環境の保全
- まちなみの形成
- 延焼遮断帯の形成

なお、高度地区のほか

- ・ 建ぺい率と容積率
- ・ 前面道路の反対側境界からの斜線（道路斜線）
- ・ 隣地境界からの斜線（隣地斜線）
- ・ 日影規制 などにより、建築物の高さには一定の制限がかけられています。

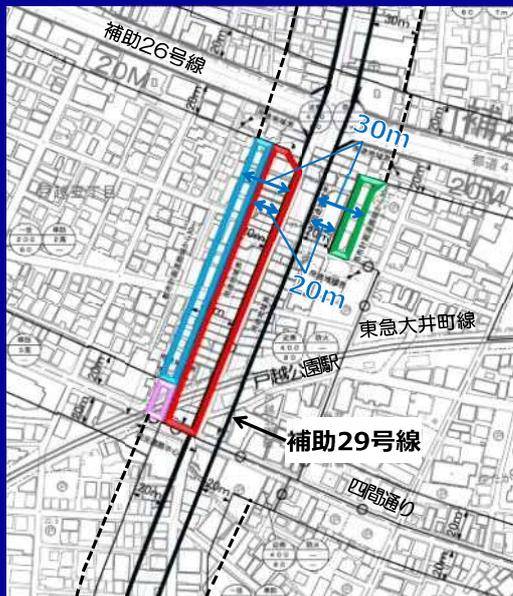
Ⅲ - 5

## 2. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



### 現在の指定状況

赤枠内  
指定なし

桃枠内  
第3種高度地区

緑枠内  
第3種高度地区  
+  
最低限度高度地区7m

青枠内  
第2種高度地区

Ⅲ - 6

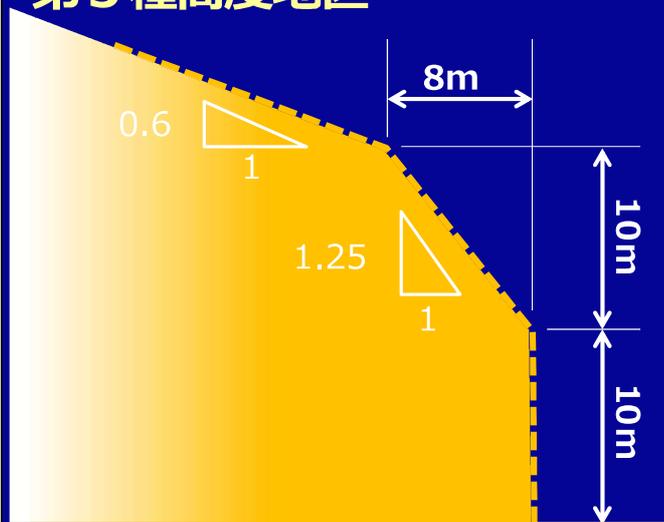
## 2. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

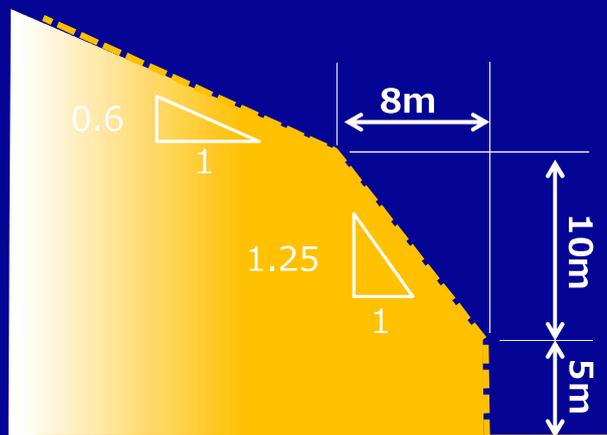
③用途地域

### 第3種高度地区



北側隣地境界線▲  
南← →北

### 第2種高度地区



北側隣地境界線▲  
南← →北

Ⅲ - 7

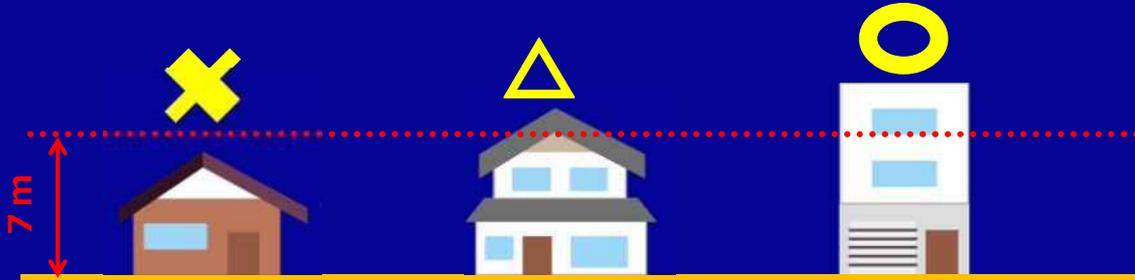
## 2. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

### 【変更後】最低限度高度地区7m



- × : 建物の高さが7m未満の場合
- △ : 建物の一部が7mを超えている場合
- : 建物の高さが7m以上の場合

Ⅲ - 8

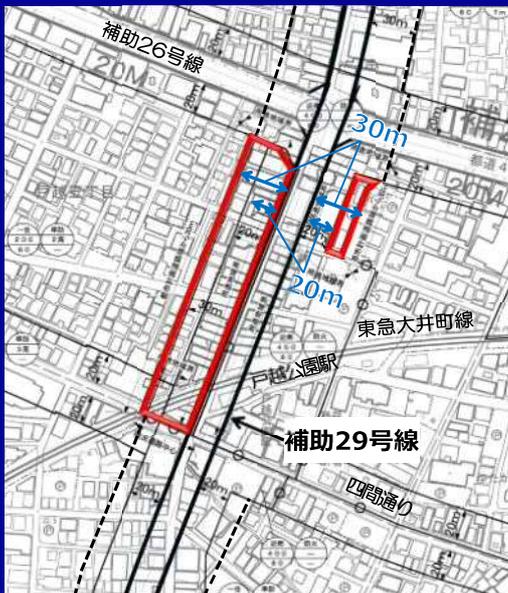
## 2. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

### 変更案



指定なし（斜線型）

+

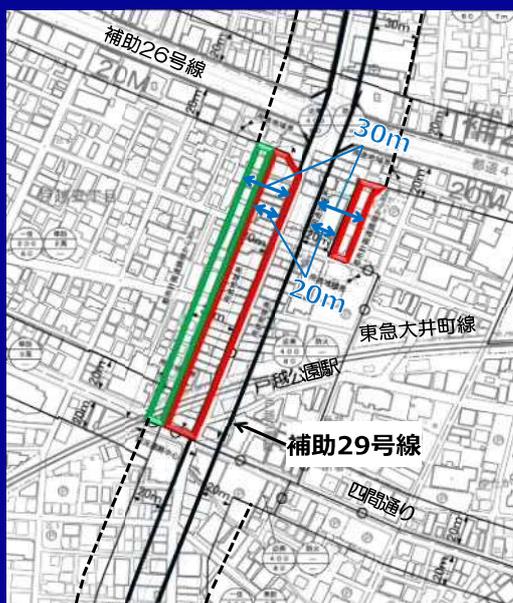
最低限度地区7m

Ⅲ - 9

## 防火地域・準防火地域とは？

建物の耐火性能に関する制限

- 建物の不燃化
- 延焼の抑制



### 現在の指定状況

赤枠内  
防火地域

緑枠内  
準防火地域

## 2. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

### 準防火地域と防火地域の違い

種別	準防火地域			防火地域	
延べ面積	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	100㎡以下	100㎡超
階数	耐火建築物			耐火建築物	
4階以上	耐火建築物			耐火建築物	
3階	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐火建築物又は準耐火建築物</li> <li>技術的基準に適合する建築物</li> </ul>	耐火建築物又は準耐火建築物		耐火建築物又は準耐火建築物	
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		耐火建築物又は準耐火建築物	

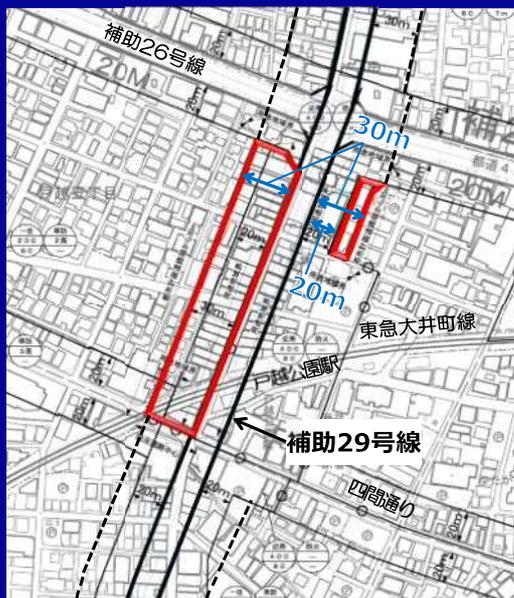
## 2. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

### 変更案



**防火地域**

## 2. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

### 用途地域とは？

- 都市の環境保全や効率的な活動のため、建物の用途等に一定の制限を設ける地域
- 用途地域に指定されている地域では、建築物に以下の制限が設けられる

- 用途（建築物の使いみち）
- 建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）
- 容積率（敷地面積に対する延床面積の割合）
- 高さ・形態（斜線制限・道路幅員による容積率低減・日影規制 等）

Ⅲ - 14

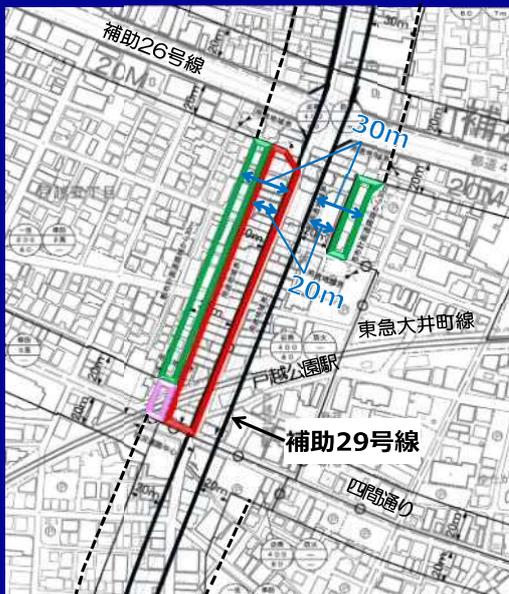
## 2. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

### 現在の指定状況



#### 近隣商業地域

- ・建ぺい率 80%
- ・容積率 400%

#### 近隣商業地域

- ・建ぺい率 80%
- ・容積率 300%

#### 第一種住居地域

- ・建ぺい率 60%
- ・容積率 200%

Ⅲ - 15

## 2. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

- 用途地域では、都市を住宅地、商業地、工業地の別に12種類に区分し、各々規制内容を設定。

### 本変更範囲内では、以下の2種類が指定

#### ●第一種住居地域



住居の環境を守るための地域。3,000m<sup>2</sup>までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。

#### ●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。住宅や店舗の他に小規模の工場も建られる。

Ⅲ - 16

## 2. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

### 【容積率】

- 容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合のこと
- ただし、前面道路が12m未満の場合、道路幅員による制限がかかる

### 【建ぺい率】

- 建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のこと
- 防火地域内で耐火建築物を建てる場合などは緩和される

#### ●容積率の考え方

延べ面積=1階面積+2階面積+3階面積



容積率 (%) = (延べ面積 / 敷地面積) × 100

#### ●建ぺい率の考え方

建ぺい率 (%) = (建築面積 / 敷地面積) × 100



Ⅲ - 17

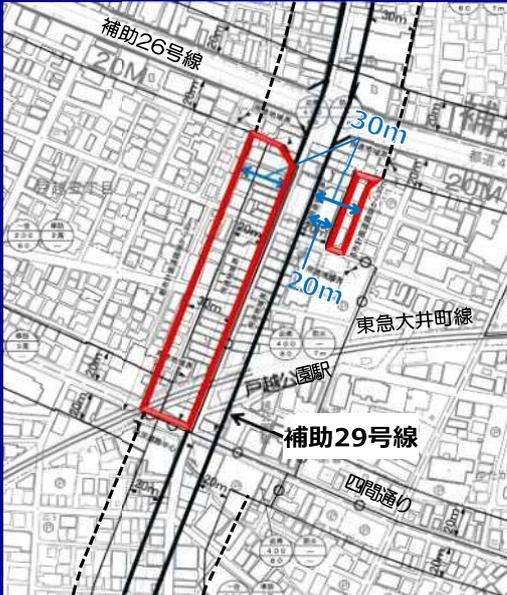
## 2. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

### 変更案



#### 近隣商業地域

- ・ 建ぺい率 80%
- ・ 容積率 400%

Ⅲ - 18



## IV. 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について

品川区 都市開発課 立体化担当

IV-1

# 1.背景と目的

## ①.戸越五丁目19番地区 の位置

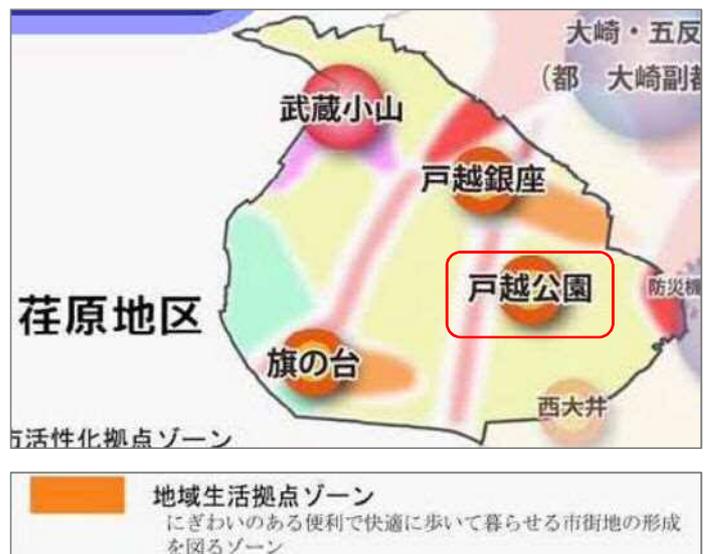


IV-2

## ②.品川区まちづくりマスタープラン

### 【荏原地区まちづくり方針】

- 戸越公園駅周辺(地域生活拠点)  
東急大井町線の踏切解消および  
周辺地域の防災性の向上を図る
- ① 戸越公園駅周辺における東急  
大井町線の踏切解消、戸越公園  
一帯への避難の円滑化
- ② 戸越公園駅周辺の拠点形成



IV-3

### ③.戸越公園駅周辺まちづくりビジョン

#### 【駅前商業ゾーン取組み方針】

- 災害に強いまちづくりの推進
- 居住・経営継続やにぎわい向上に向けたまちづくりの推進

#### 【東地区の取組み方針】

- 地域生活拠点の核となる高度利用を図った都市型住宅の整備促進



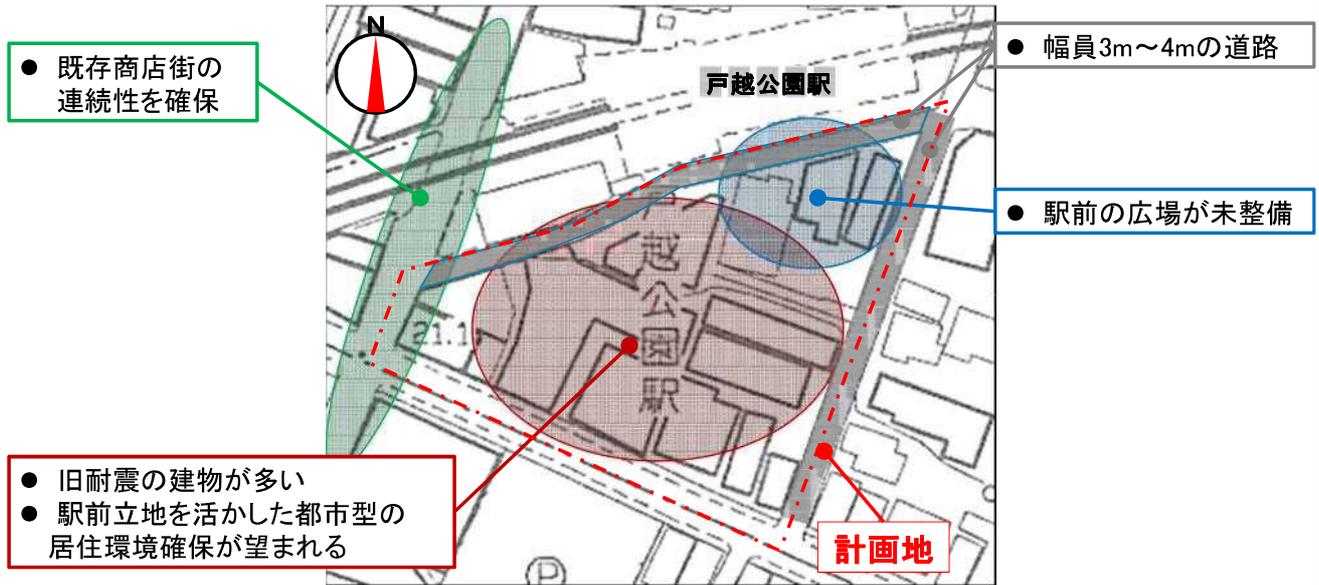
IV-4

### ④.戸越五丁目19番地区の課題

1. 老朽化した建築物が密集している
2. 狭あいな道路に面している
3. 駅前立地でありながら、オープンスペースや緑が少ない
4. 既存商店街の賑わいの連続性を維持・増進する
5. 多様な世代が住み続けられる居住環境の確保

IV-5

## ④.戸越五丁目19番地区の課題



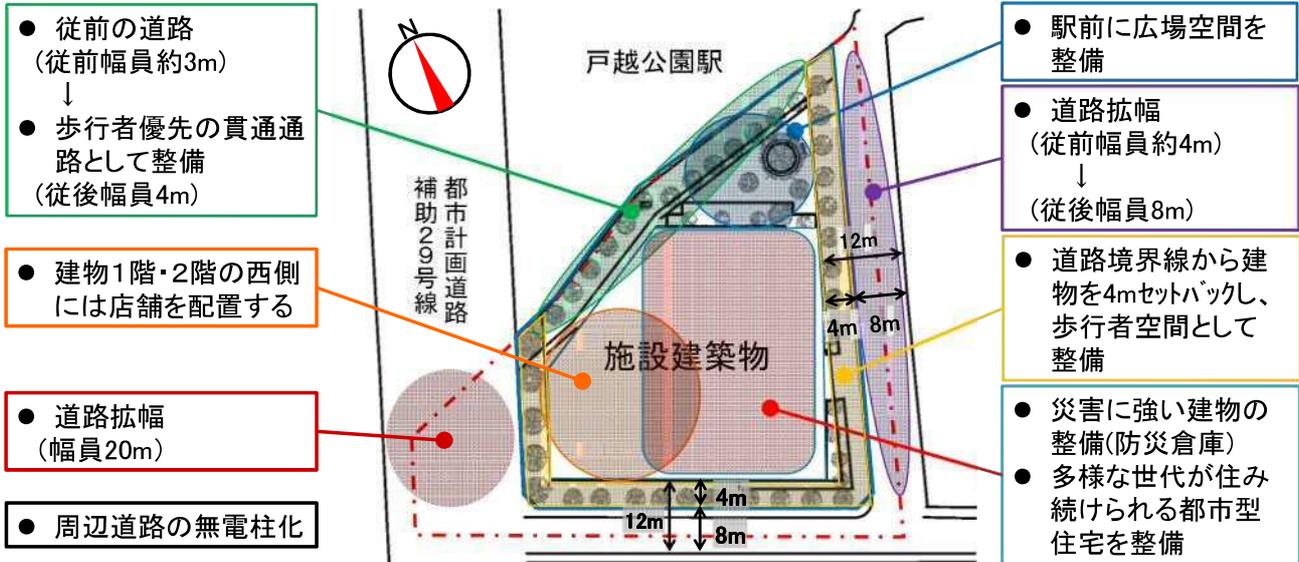
IV-6

## ⑤.開発整備の方針

1. 不燃化・耐震化された災害に強い建物を整備する
2. 周辺道路を再整備するとともに、敷地内歩行者空間を整備する
3. 駅前の歩行者・広場空間を整備し、緑化を進める
4. 既存商店街に面して店舗を配置し、賑わいを維持・増進する
5. 多様な世代が住み続けられる居住環境を確保する

IV-7

## ⑤.開発整備の方針



IV-8

## 2.素案の内容

### ①.高度利用地区について

＜高度利用地区とは＞

- 市街地における土地利用の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る地域に定める都市計画です。

面積	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
約0.3ha	650%	200%	60% ※1	200㎡	4m ※2

※1: 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20%を加えた数値とする。

※2: 自動車駐車場・自転車駐車場の用に供する車路、落下物防止のための庇、歩行者デッキ等を除く

IV-9

## ①.高度利用地区について



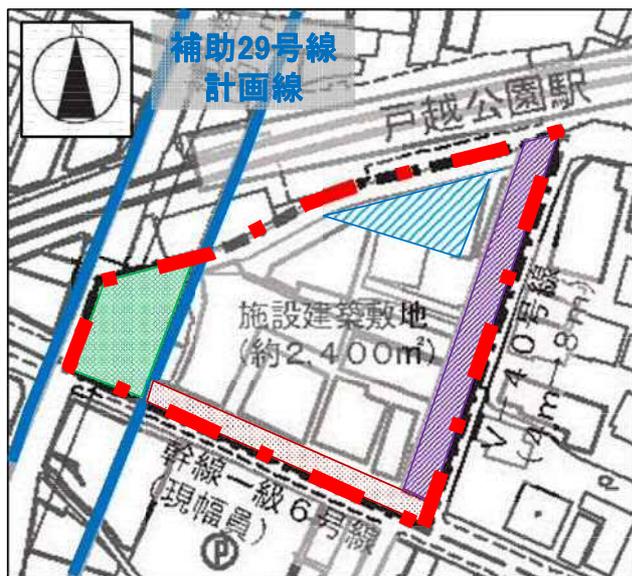
【凡例】

- 高度利用地区
- 壁面の位置の制限(4m)

## ②.第一種市街地再開発事業について

施行区域面積	約0.3ha				
	種別	名称	規模		備考
公共施設の 配置及び 規模	幹線街路	補助幹線街路 第29号線	別に都市計画において定めるとおり		拡幅整備
	区画道路	特別区道 幹線一級6号線	延長約70m	幅員3.9~4.1m (8.0m)	整備済 ( )内は 地区外を含んだ幅員
	区画道路	特別区道 V-40号線	延長約70m	幅員5.8~5.9m (8.0m)	拡幅整備 ( )内は 地区外を含んだ幅員
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	90m
住宅建設の 目標	戸数	面積	—	—	—
	約220戸	約13,600㎡ (専有面積)			

## ②. 第一種市街地再開発事業について



### 【凡例】

-  施行地区(約0.3ha)
-  都市計画道路(補助幹線街路29号線)
-  区画道路(特別区道幹線一級6号線)
-  区画道路(特別区道V-40号線)
-  広場

IV-12

## ②. 第一種市街地再開発事業について<施設計画の概要>

建築敷地面積	約2,400㎡
計画容積率	約650%
主要用途	住宅、店舗、駐車場
延べ面積	約23,000㎡
建物高さ (最高高さ)	約85m (約90m)
階数	地上24階、地下1階
住戸数	約220戸
駐車台数	62台

※計画概要やデザイン、外構計画等は現時点における想定であり、今後変更する可能性があります。  
※具体的には今後関係機関との協議を行い、決定していきます。



(出典:事業者説明会資料)

※戸越五丁目19番地区市街地再開発準備組作成

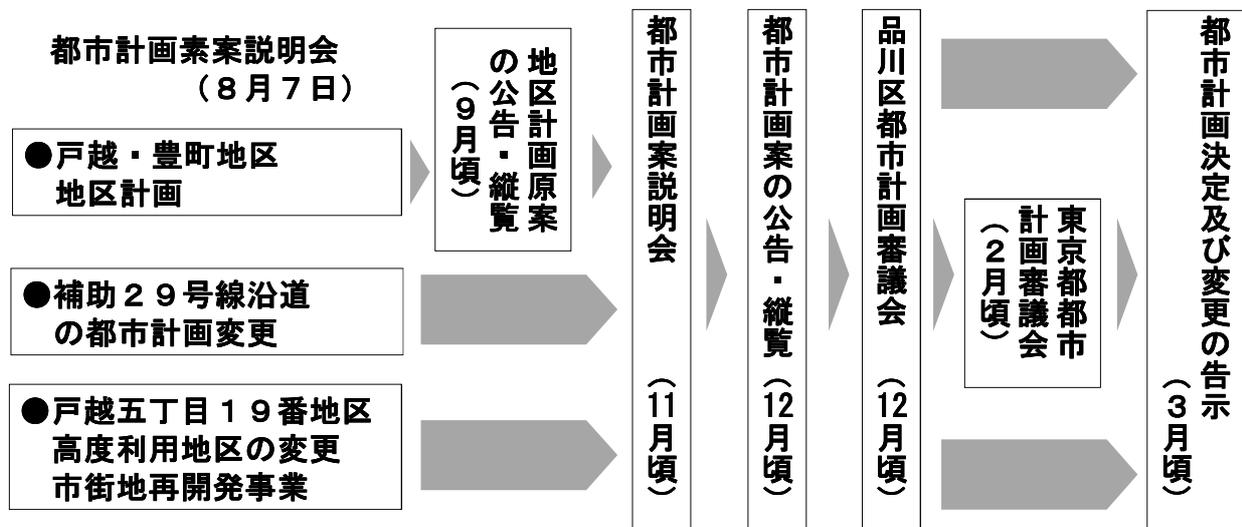
IV-13



## V. 今後の予定・質疑応答

V-1

### 今後のスケジュールについて



V-2

## 地区計画原案の縦覧と意見書提出について

### 縦覧期間と場所

- 平成29年9月1日(金)～9月14日(木)

※ 土、日、祝日を除く

午前8時30分～午後5時15分

- 品川区役所 本庁舎6階  
木密整備推進課

〒140-8715

東京都品川区広町2-1-36



#### ●品川区役所

JR京浜東北線・りんかい線・東急大井町線「大井町駅」下車 徒歩10分

東急大井町線「下神明駅」下車 徒歩5分

V-3

## 地区計画原案の縦覧と意見書の提出について

### 意見書を提出できる方

地区内に土地や建物を所有している方、土地の抵当権を有する方など

### 意見書に記載する事項

書式は自由ですが、必ず以下の事項を記載した文書としてください。

①宛先:品川区長

②表題:「戸越・豊町地区地区計画原案に対する意見」

③日付

④意見書を提出する方の住所、氏名、地区内の土地に係る権利の内容

⑤本文(意見書の内容及び理由)

V-4

## 地区計画原案の縦覧と意見書の提出について

### 意見書提出期間と提出先

期間：平成29年9月1日（金）～9月14日（木）

#### <持参の場合>

時間：午前8時30分～午後5時15分

場所：品川区役所 本庁舎6階 木密整備推進課

#### <郵送の場合>

宛先：〒140-8715 東京都品川区広町2-1-36

品川区役所 本庁舎6階 木密整備推進課

V-5

## お問合せ先

- 「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

- 「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

- 「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

- 「建築計画」に関すること

建築課 審査担当 TEL 03-5742-6769

V-6





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※			面積
					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	約0.2ha
	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	約0.1ha
	変更	近商	80	400	-	7m	防火	-	-	-	
③	現況	近商	80	400	-	-	防火	-	-	-	約0.5ha
	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	約0.0ha (247㎡)
	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…敷地境界からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影規制（例4h…4時間）  
 規制2…敷地境界からの水平距離が10mを超える範囲における日影規制（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）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）29都市基交審第38号・29都市基交測第26号、平成29年5月30日  
 ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、都市計画道路の計画図より転記したものである。（承認番号）29都市基街都第16号、平成29年5月9日