

議第433号

東京都市計画地区計画の変更

(戸越・豊町地区地区計画)

(品川区決定)

東京都市計画地区計画の変更（品川区決定）

都市計画戸越・豊町地区地区計画を次のように変更する。

名称	戸越・豊町地区地区計画
位置※	品川区戸越二丁目、戸越三丁目、戸越四丁目、戸越五丁目、豊町一丁目、豊町二丁目及び豊町三丁目各地内
面積※	約 54.3ha
地区計画の目標	本地区は品川区南西部に位置し、東急電鉄大井町線「戸越公園駅」を南側に含みながら、広域避難場所である「戸越公園一帯」を内包している防災上重要な地区である。 現状では、老朽木造建築物が密集し、震災・火災に対して脆弱な市街地となっており、「<u>東京都防災都市づくり推進計画基本方針（令和2年3月）</u>」において地区の半分が「重点整備地域」に、その他が「整備地域」に位置付けられて、火災危険度の高い密集市街地となっている。このため、本地区内で、「<u>東京都防災都市づくり推進計画基本方針</u>」において放射1号線（第二京浜国道）が「骨格防災軸」に、補助第26号線が「主要延焼遮断帯」に、補助第29号線が「一般延焼遮断帯」に加え「特定整備路線」に位置付けられている。 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（令和3年3月）において本地区内は、「特定整備路線の整備や沿道建物の不燃化促進による防災性の向上を図られるとともに、駅周辺や都市計画道路沿道のまちづくりが進み、活性化した商店街や身近な区民生活を支える拠点を形成する。」としている。 また、「<u>品川区まちづくりマスタープラン</u>」（令和5年3月改定）において戸越公園周辺エリアは、「耐火建築物の建築等を進めることで、広域避難場所であり防災上重要な戸越公園周辺を不燃化し、戸越公園周辺の防災性を向上させ」、「防災広場の整備」及び「避難経路の安全確保」を図り、また、戸越公園駅周辺では、「地元住民・商業者・行政が連携・協働し、道路整備後の居住・経営継続や商店街のにぎわいの向上に向け、建物の共同・個別建替え等による商店・住宅の複合利用を促進し、地域生活拠点の核となる地区として高度利用を図り、都市型住宅と生活利便施設（商業、医療、子育て等）との複合施設の整備を誘導」することを推進している。さらに、戸越公園駅付近では、「<u>道路と東急大井町線との連続立体交差化等を促進することで踏切解消を図る（令和5年10月10日都市計画決定）</u>。」としている。 「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編」（令和2年1月）では、駅前商業ゾーンの方針において、「沿道建築物の不燃化・耐震化や高度利用の誘導・促進、補助第29号線の整備等により延焼遮断帯を形成し、災害に強い市街地形成」、「地域生活拠点の核となる地区として高度利用を図り、都市型住宅と生活利便施設（商業、医療、子育て等）の複合施設を整備するとともに、広場空間（にぎわい空間および交通結節機能）の創出を推進」、「歩行空間等を活かし連続的なにぎわい空間を整備するとともに、鉄

		<u>道立体化を契機に商店街等の南北に加え、駅の東西を含めた歩行者ネットワークを形成</u>」と位置付けられている。 <u>「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン駅前広場計画編」（令和３年５月）では、駅前広場の基本方針として、「地域の玄関口にふさわしい広場空間の創出」、「地域や来街者の方であふれるにぎわいの広場空間の創出」、「戸越公園を連想するみどり豊かな広場空間の創出」、「誰もが分かりやすい案内誘導を含めた広場空間の創出」、「災害時に一時的に避難できる広場空間の創出」、「誰もが安心して乗り降りできる広場空間の創出」と位置付けられている。</u> 本計画は、延焼遮断帯形成と広域避難場所の避難有効面積確保に向けた建築物の不燃化・耐震化の促進、避難経路となる地区防災道路の整備と、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などを行い、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す。あわせて<u>商店街の活力を向上</u>し、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することにより、駅周辺一帯をけん引するにぎわいを創出することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の立地特性に応じ、<u>５つ</u>の地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。 A地区：建築物の不燃化・耐震化と中層の建物を中心とした土地利用を促進し、広域避難場所「戸越公園一帯」の避難空間として必要な安全性を確保する燃えない市街地を形成するとともに、戸越公園の景観と連続、調和した落ち着きある街並みを形成する。 B地区：建築物の不燃化・耐震化と土地の高度利用を誘導・促進し、幹線道路と一体的に機能する延焼遮断帯を形成する。補助第２９号線沿道の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り、地域生活拠点の核を形成する。 C地区：建築物の不燃化・耐震化を推進するとともに、公園・広場の保全ならびに地震時の落下物やブロック塀の倒壊の防止措置による道路閉塞の解消を行うことを通じて防災性の高い市街地を整備する。また、既存商店街では、より一層の近隣商業機能の集積を誘導し、居住環境と調和したにぎわいのある街並みを形成する。 D地区：補助第２９号線沿道の東側では、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、市街地の防災性能を向上させるため、市街地開発事業等により、歩行者空間や広場などの都市空間の整備を図る。 <u>E地区：駅前の立地を活かした市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りつつ、交通利便性が向上する都市基盤の整備及び駅前広場の整備に配慮した歩行者空間や地域に開かれた広場などの都市空間の整備を図る。また、補助第２９号線沿道では、賑わいの連続性に配慮し、生活利便と住宅機能が調和した地域生活拠点としての複合市街地の形成、敷地の共同化による防災性の向上を図る。</u>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	避難路の分断要素となっている踏切の解消をみすえて、広域避難場所に連絡する道路や広域避難場所周辺の道路、避難所施設へのアクセス道路のほか、地区内の有効幅員 6 m 以上でネットワークされている道路を地区防災道路とし、地区施設として位置付ける。 火災の延焼を抑制し、災害時の一時集合場所として機能する公園や防災広場を、地区施設として位置付ける。市街地開発事業等を推進する駅近傍の地区では、発生交通に対応する新たな道路網や敷地内通路、公開空地としての広場を整備するため、当該事業の状況に応じて段階的に地区施設として指定するものとする。
	建築物等の整備の方針	地区防災道路の整備を図りながら地区全体の防災性を向上させるため、次の事項を定める。 1 地区全域において、敷地の細分化による密集化の進行を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、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、垣又はさくの構造の制限を定める。さらに、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止し、周辺環境と調和する街並み形成を図るため、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。 2 幅員 6 m に拡張する道路の沿道においては、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3 市街地開発事業等を行う駅近傍の東側にあつては、高度利用を図るため建築物の敷地面積の最低限度を定めるとともに、歩行者環境を充実させるため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限並びに建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 4 補助第 29 号線沿道では、沿道 30 m の範囲を不燃化することで延焼遮断帯を整備し、都市の防災機能の強化に努めるものとする。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	品川区みどりの条例に基づき、積極的に緑化に努めるものとする。 また、安全な避難空間を確保するため、品川区条例の基準に基づいて自転車駐車場の設置を行うとともに、基準に満たない施設についても自転車駐車場の設置に努める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道路	地区防災道路 1 号	6. 6 ～ 7. 3 m	約 2 0 5 m	既設
			地区防災道路 2 号	6. 1 ～ 6. 2 m	約 5 0 m	既設
			地区防災道路 3 号	6. 0 ～ 6. 2 m	約 1 4 5 m	既設
			地区防災道路 4 号	6. 0 ～ 6. 2 m	約 4 4 5 m	既設
			地区防災道路 5 号	6. 0 ～ 6. 5 m	約 3 6 5 m	既設
			地区防災道路 6 号	6. 0 m	約 1 4 0 m	拡幅
			地区防災道路 7 号	6. 1 ～ 6. 3 m	約 1 0 0 m	既設
			地区防災道路 8 号	5. 6 ～ 6. 4 m	約 1 0 0 m	既設
			地区防災道路 9 号	4. 0 ～ 5. 4 m	約 3 8 5 m	既設
			地区防災道路 1 0 号※	8. 0 ～ 9. 2 m	約 2 0 5 m	既設
			地区防災道路 1 1 号	6. 5 ～ 7. 0 m	約 4 0 m	既設
			地区防災道路 1 2 号	6. 2 ～ 6. 4 m	約 1 6 0 m	既設
			地区防災道路 1 3 号※	6. 1 ～ 8. 0 m	約 1 8 5 m	既設
			地区防災道路 1 4 号※	8. 0 m	約 7 0 m	既設
		敷地内通路	敷地内通路 1 号	4. 0 m	約 6 0 m	既設
		種類	名 称	面 積		備 考
		公園	公園 1 号	約 5 4 0 m ²		既設
			公園 2 号	約 8 0 0 m ²		既設
			公園 3 号	約 1 6 5 m ²		既設
		広場	防災広場 1 号	約 2 0 5 m ²		既設
			防災広場 2 号	約 1 2 0 m ²		既設
			防災広場 3 号	約 2 4 0 m ²		既設
			防災広場 4 号	約 2 9 0 m ²		既設
			防災広場 5 号	約 1 3 0 m ²		既設
			防災広場 6 号	約 1 3 5 m ²		既設
			防災広場 7 号	約 1 7 0 m ²		既設
			広場 1 号	約 2 4 0 m ²		既設
			広場 2 号	約 6 6 0 m ²		新設

地区整備計画

地区の区分		名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
		面積	約23.2ha	約10.0ha	約20.2ha	約0.3ha	約0.6ha
建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度		建築物の敷地面積の最低限度は60㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。 1 この地区計画の決定告示日（以下「告示日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている60㎡未満の土地 2 この地区計画の告示日において、現に存する所有権等の権利に基づき建築物の敷地として使用するならば、その面積が60㎡未満となる土地 3 公共施設（地区施設を含む）の整備等により60㎡未満になった土地 4 公共施設の整備等に伴い代替地として譲渡された60㎡未満の土地			建築物の敷地面積の最低限度は250㎡とする。	
	壁面の位置の制限		計画図3に示す壁面線が定められた区間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、3m以上とする。			計画図3に示す壁面線が定められた区間にあっては、隣地並びに道路から4mの壁面後退を図り、歩行者空間として整備する。	計画図3に示す壁面線が定められた区間にあっては、隣地並びに道路から2mの壁面後退を図る。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置が制限された区域では、門、塀、垣又はさく、広告物、自動販売機、その他これらに類する工作物を設置してはならない。（電線地中化に伴う設備、落下防止庇で歩行者の障害とならないもの、その他公益上必要なものを除く。）				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 道路に面する建築物の部分においては、バルコニー、ベランダを設置又は網入りガラスを用いるなど落下物の防止措置を講ずるものとする。 2 建築基準法第42条第2項に定める道路の道路中心線から2mの範囲では、建築物、工作物、広告物等の突出をしてはならない。 3 屋外広告物・広告版は腐朽し、腐食し又は破損しやすい材料を使用してはならない。
		垣又はさくの構造の制限	建築基準法上の道路または地区施設の道路（以下、この事項において「道路」という。）に面して、ブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンス又は採光・通風に配慮した軽量のフェンスとし、道路交通機能の支障とならないよう設置しなければならない。なお、生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1 道路面から高さ0.6m以下のブロック塀、その他これらに類するもの 2 道路に面する門柱または門柱に接続する長さ1.2m以下で、かつ高さ2m以下のブロック塀、その他これらに類するもの
	土地の利用に関する事項		1 300㎡以上の敷地において建築行為を行う場合、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。300㎡未満の敷地においても、積極的に緑化に努めるものとする。 2 品川区自転車等の放置防止及び自転車等駐車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、自転車駐車場の設置を行うものとする。同条例に定める基準に満たない施設についても、自転車駐車場の設置に努めるものとする。

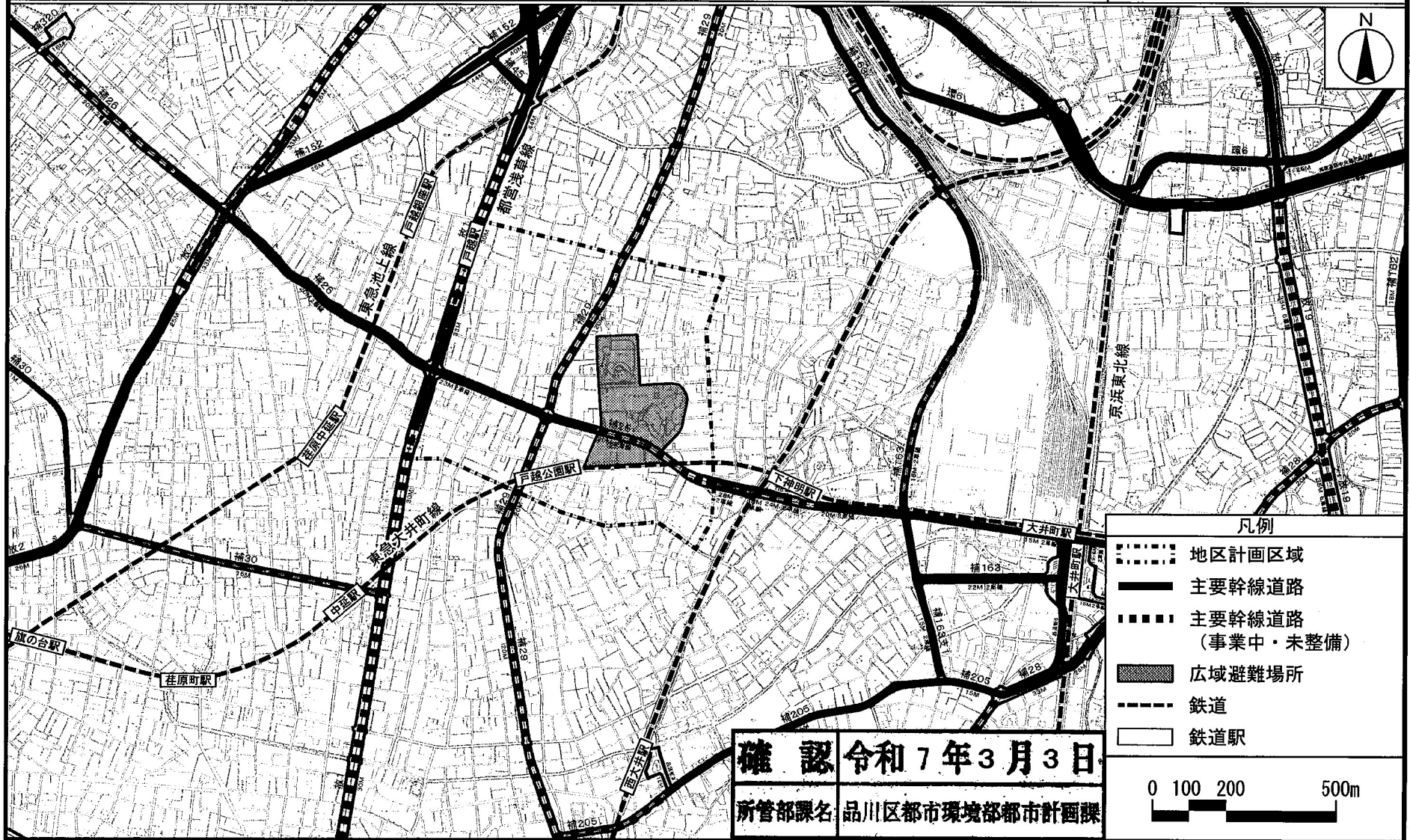
※は知事協議事項

地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり

理 由 ： 市街地再開発事業の決定に伴い、建築物の耐震不燃化を促進し、防災性の高い市街地の形成と、駅周辺の公共施設・建築物の一体的な更新を図るため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 戸越・豊町地区地区計画 位置図

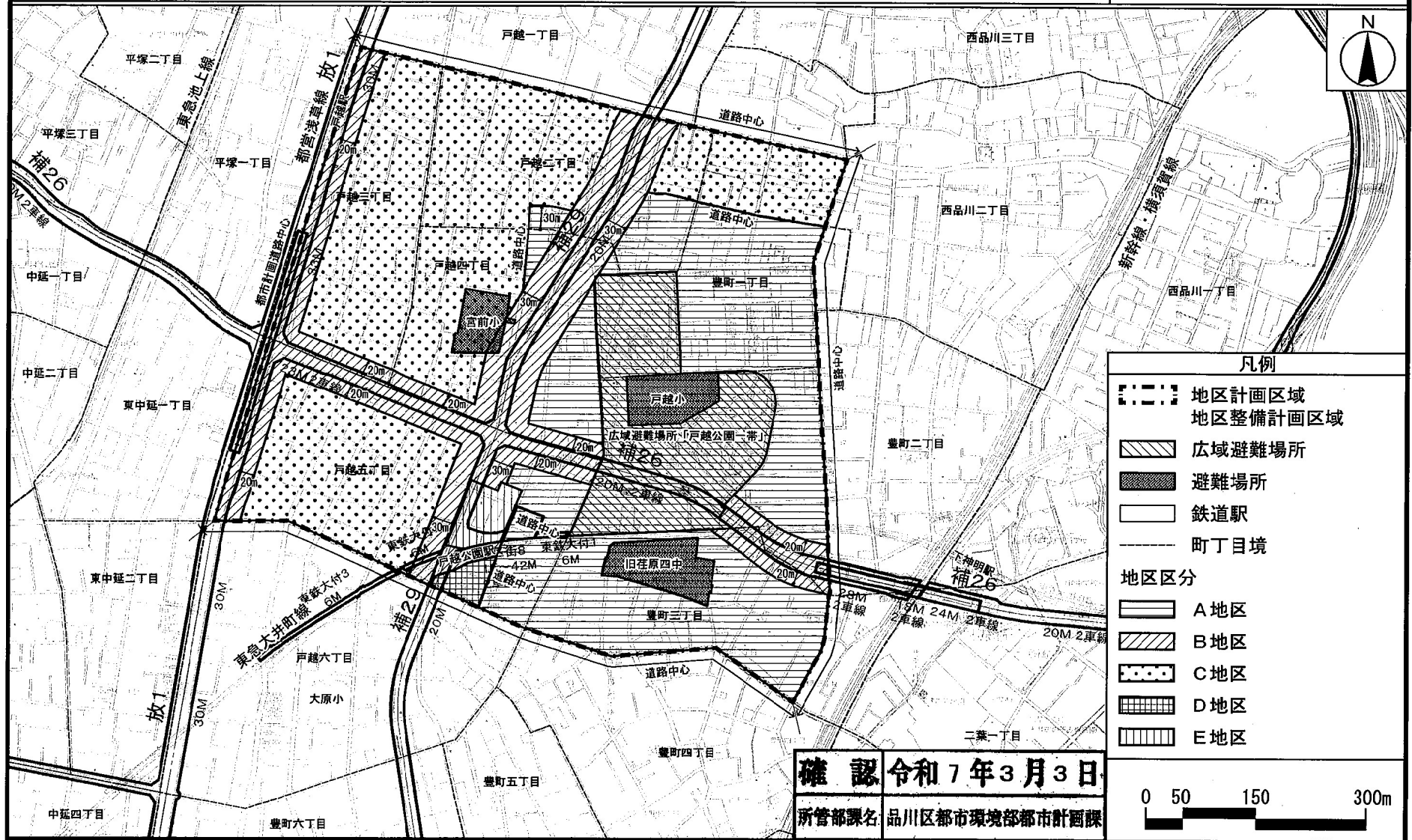
[品川区決定]



この地図は、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) (MMT利許第06-109号)
(承認番号) 6都市基街都第29号、令和6年5月1日

東京都市計画地区計画 戸越・豊町地区地区計画 計画図 1

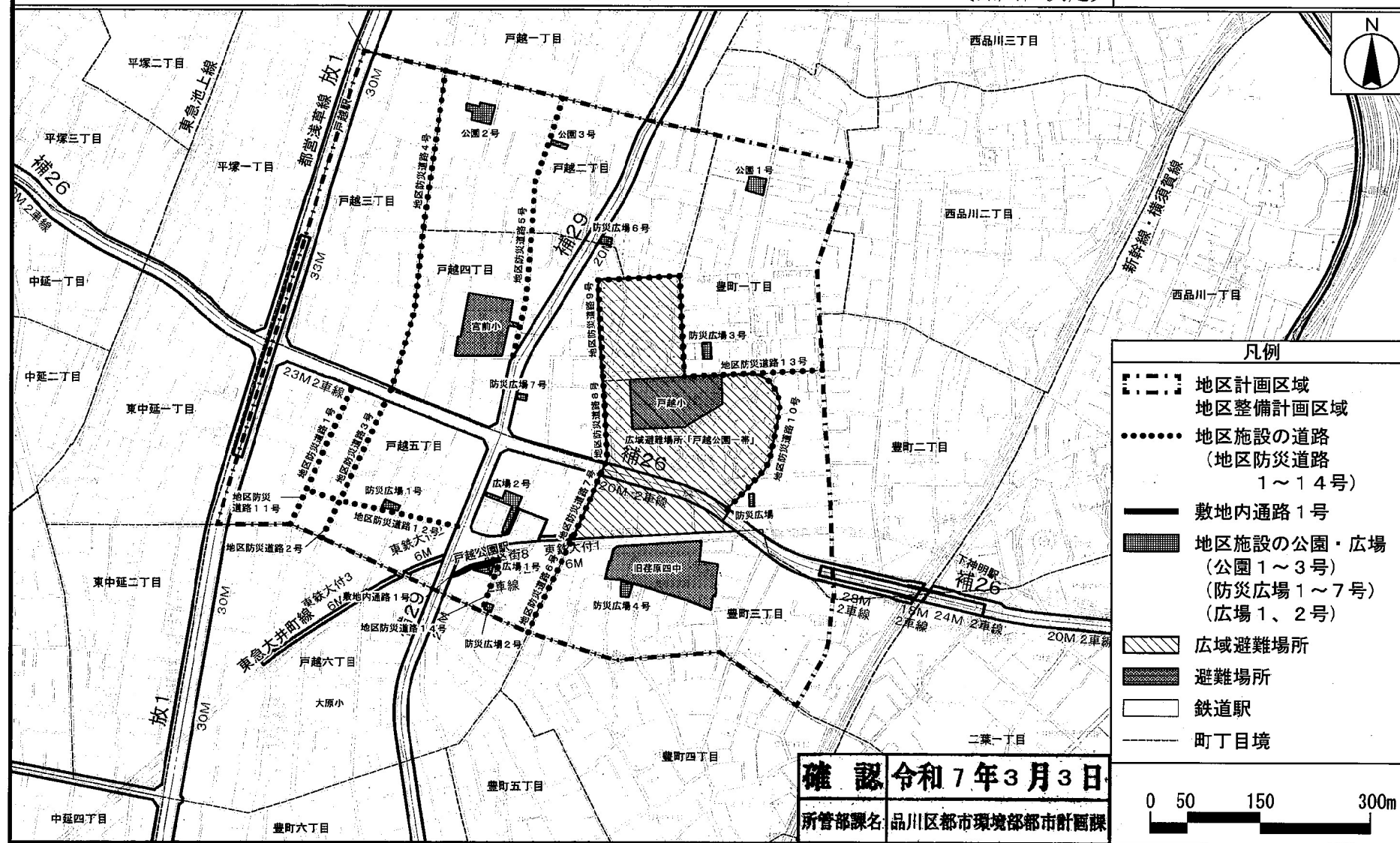
〔品川区決定〕



この地図は、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) (MMT利計第06-109号)
(承認番号) 6都市基街都第29号、令和6年5月1日

東京都市計画地区計画 戸越・豊町地区地区計画 計画図 2

(地区施設等の配置)
〔品川区決定〕



この地図は、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) (MMT利計第06-109号)
(承認番号) 6都市基街都第29号、令和6年5月1日

東京都市計画地区計画 戸越・豊町地区地区計画 計画図 3

(壁面の位置の制限)
〔品川区決定〕



この地図は、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) (MMT利許第06-109号)
(承認番号) 6都市基街都第29号、令和6年5月1日