



都市計画素案説明会のお知らせ

- 戸越・豊町地区
地区計画素案の一部変更 ⇒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、戸越・豊町地区において、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。そのために必要なルールである「地区計画」の都市計画素案を作成いたしました。加えて、東京都が特定整備路線として事業中の都市計画道路補助29号線の戸越公園区間北側（補助26号線～四間通り）の沿道30mの範囲内において、延焼遮断帯形成や不燃化・耐震化の促進を目的とした都市計画変更の素案を作成いたしました。また、戸越公園駅南側の戸越五丁目19番地区においては、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し、駅周辺一帯を牽引するにぎわいを創出するため、「高度利用地区」および「第一種市街地再開発事業」の都市計画素案を作成いたしました。

つきましては、次のとおり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 8月7日（月）
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、ご遠慮下さいませ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素案

1.戸越・豊町地区地区計画の都市計画素案の概要

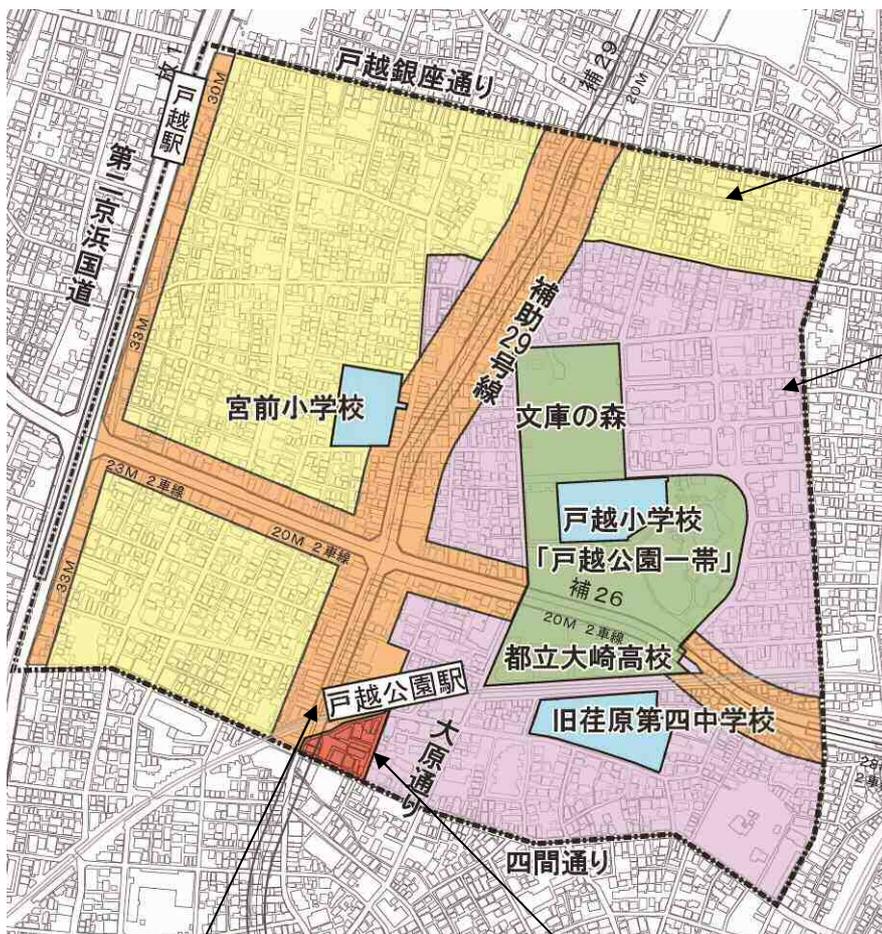
戸越・豊町地区では、平成27年11月に地区計画の説明会を開催したところですが、内容の一部を変更したため、改めて説明会を開催させていただきます。

◎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。

◎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

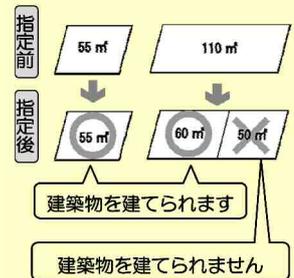
D地区：高度利用を推進する地区

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防止等を図り、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、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1.8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。



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。

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。

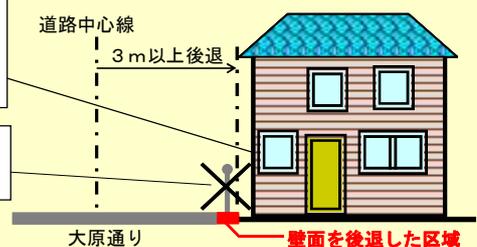
（大原通りに面する敷地のルール案）大原通りを幅員6mへ拡幅するための制限です。

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など
工作物の設置を禁止



3. 平成27年11月からの変更点

①補助29号線沿道の都市計画の変更

用途地域の変更・高度地区の変更・防火地域及び準防火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

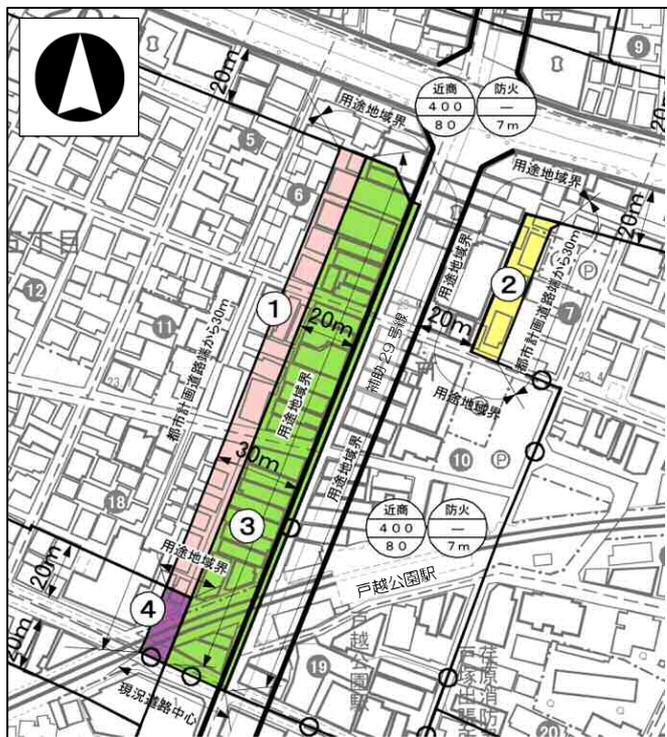
第二京浜国道東側道路端を放射2号線（国道拡幅計画）の中心線とします。

②補助29号線 戸越公園区間北側(補助26号線～四

1.用途地域等の変更素案の概要

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)

◎用語説明1

【用途地域】

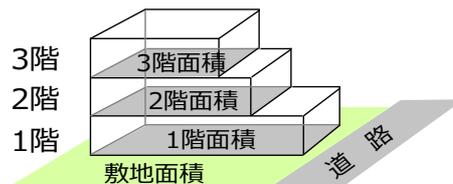
○第一種住居地域

住居の環境を守るための地域。住宅のほか、3,000㎡までの店舗などが建てられる。

○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。

【建ぺい率と容積率】



$$\text{建ぺい率}(\%) = (\text{1階面積} / \text{敷地面積}) \times 100$$

$$\text{容積率}(\%) = (\text{延べ面積} / \text{敷地面積}) \times 100$$

$$\text{延べ面積} = \text{1階面積} + \text{2階面積} + \text{3階面積}$$

【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 耐火建築物又は 技術的基準に 適合する建築物			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。

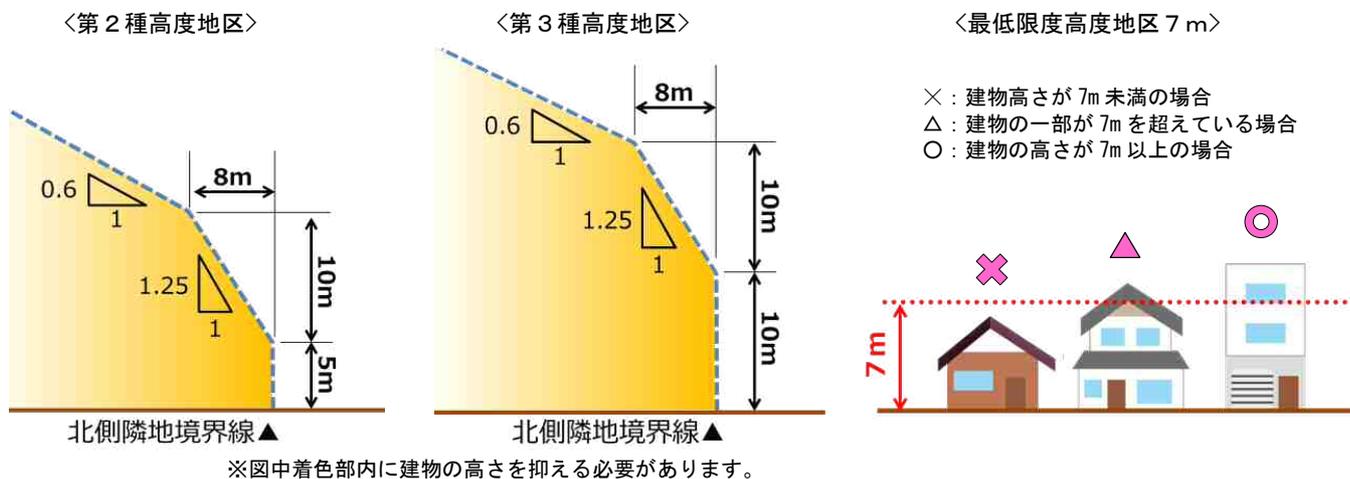


間通り)沿道に係る都市計画変更素案

◎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

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

※補助 29 号線の東側では既に実施しております。

対象者や助成額等の詳細については、品川区木密整備推進課不燃化促進担当までお問い合わせください (P.8 参照)。

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



戸越公園駅周辺まちづくりビジョンより

市街地再開発事業の都市計画素案

3.高度利用地区の変更（戸越五丁目19番地区の追加）

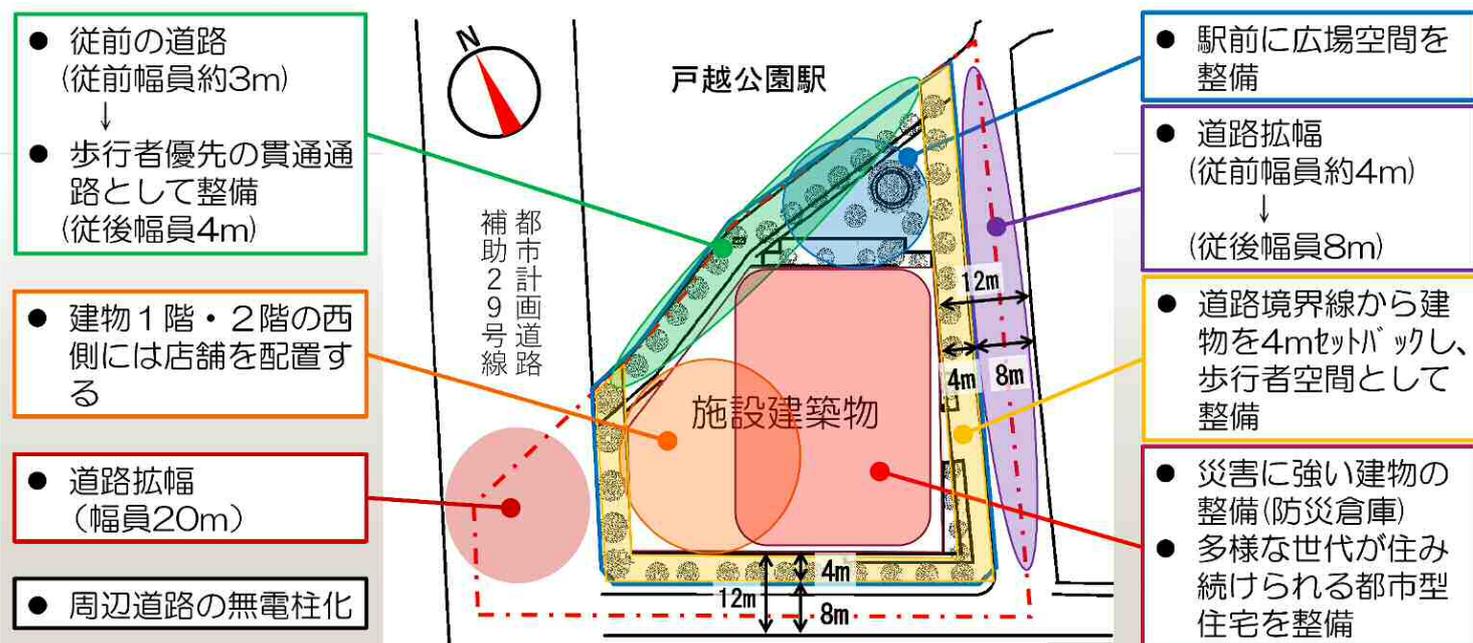
建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
65/10	20/10	6/10 ※	200㎡	4m

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

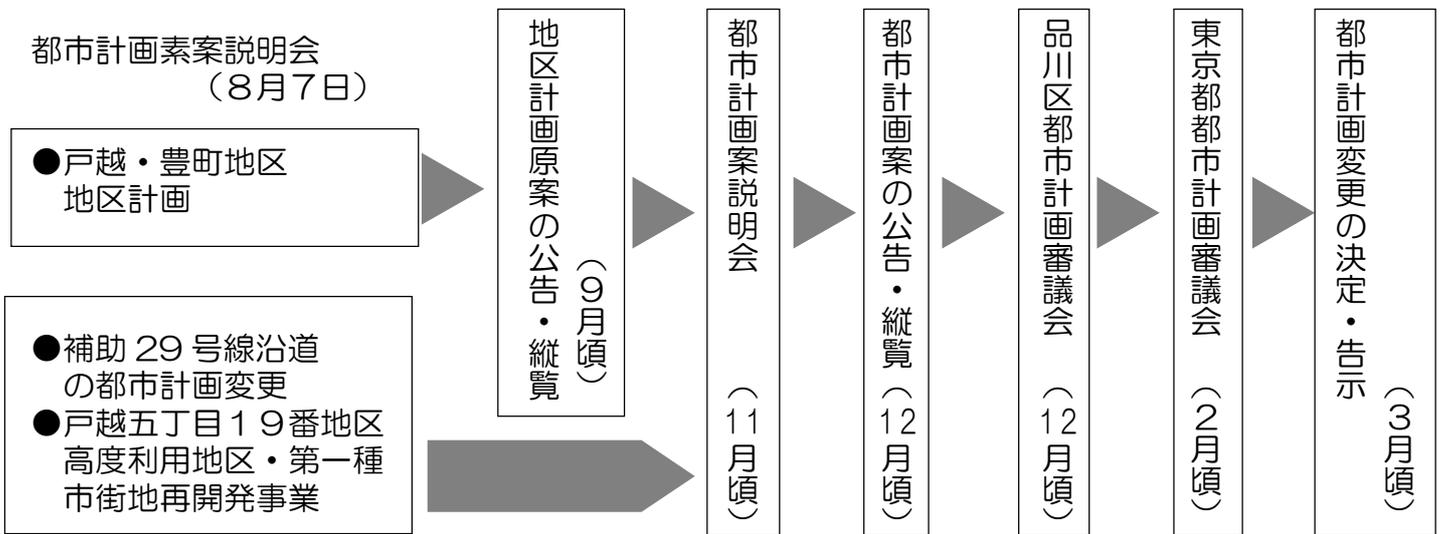
4.戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業の決定

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	90m	
住宅建設の目標	戸数	面積	—	—	—	
	約220戸	約13,600㎡ (専有面積)	—	—	—	

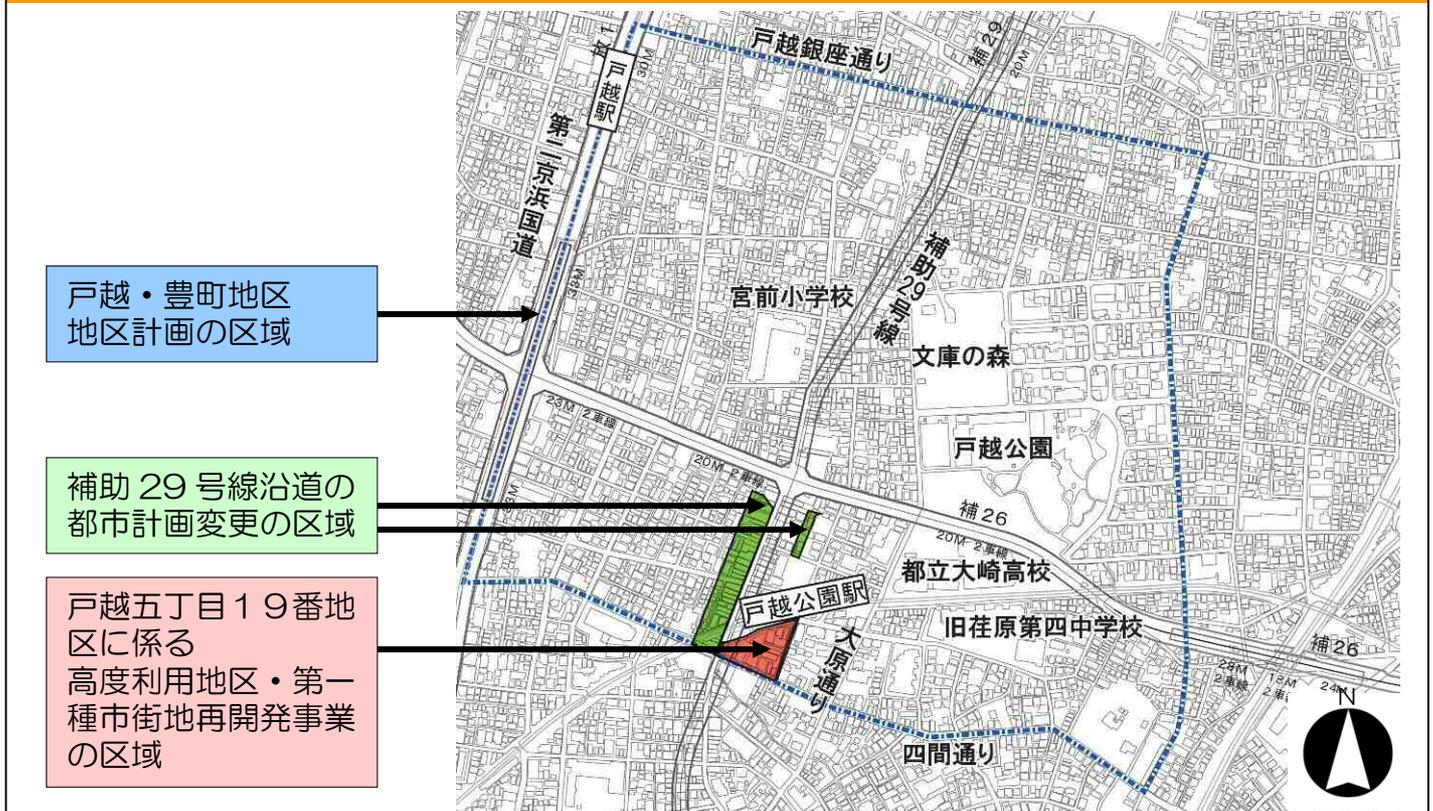
【参考】市街地再開発事業の開発整備の方針(平成29年6月3日事業者説明会資料より)



スケジュール



位置図



●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