



都市計画案説明会

平成 29 年 11 月 28 日（火）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

I - 1

I . 都市計画案説明会の内容

・戸越・豊町地区地区計画の決定

・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・豊町地区地区計画案

品川区 都市環境部 木密整備推進課

1.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。

2.地区計画の内容

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

②.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



③.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
「戸越公園一帯」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、歩行者空 間や広場などの都市空間の整備を 図る。

④.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

⑤.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	—	○	

⑤.建築物等に関する事項

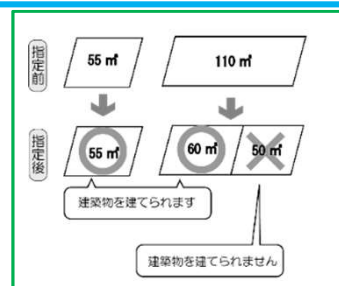
(イ) 建築物の敷地面積の最低限度

＜A地区からC地区共通のルール＞

- ・敷地面積の最低限度は60㎡(約18坪)とします。

＜D地区のルール案＞

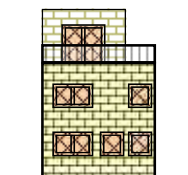
- ・敷地面積の最低限度を250㎡とします。



(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)

＜地区全体の共通のルール案＞

- ・建築物の道路に面する部分に落下物防止措置を行います。
(ベランダや網入りガラス等の設置)

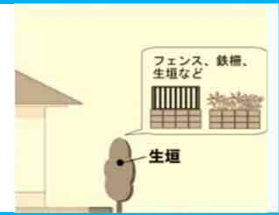


⑤.建築物等に関する事項

(ハ)垣又はさくの構造の制限（ブロック塀の制限）

＜地区全体の共通のルール案＞

- ・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を設置します。(ただし道路面から高さ60cmまでなら設置可能)



(二)壁面の位置の制限

＜大原通りに面する敷地のルール＞

大原通りは道路中心線から3m以上壁面を後退して建築します。

＜D地区(高度利用区域)のルール＞

D地区周辺の道路は道路境界線から4m壁面を後退して建築します。

(ホ)壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面を後退した部分には塀など工作物等の設置を禁止します。

⑥.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⇒「品川区みどりの条例」により緑化します
- ・300㎡未満の敷地⇒積極的な緑化に努める。



●店舗や飲食店、銀行などでは駐輪場の設置を進めます

- ・条例に基づき、駐輪場の設置を行います。
- ・条例の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。



⑦.地区計画原案の縦覧と意見書

- 地区計画原案の縦覧期間 平成29年9月1日～14日
- 地区計画原案の意見書の提出期間 平成29年9月1日～21日

提出件数 : 81件 [地区内権利者・・・24件]
[地区外居住者・・・57件]

- 地区計画原案の賛否に関する意見はありませんでした。

【その他の意見】

- 高度利用地区の変更(戸越五丁目19番地区)について
- 用途地域の変更(補助29号線沿道)について



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

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

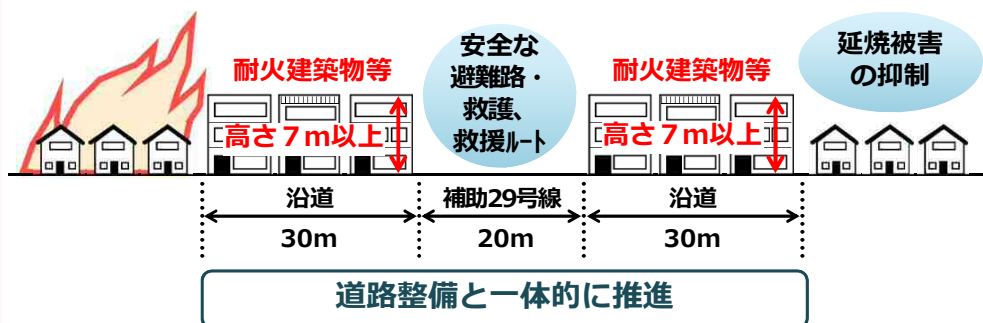
②補助26号線以南
⇒ 今回の対象

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

高さ7m以上の燃えにくい建物（耐火建築物等）



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…

- ・ 容積率や建ぺい率、建築可能な建物用途の見直し
→ ③「用途地域」の変更

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

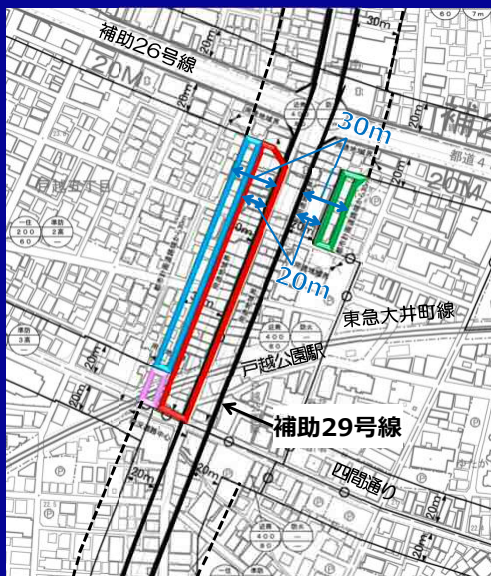
- ・ 建ぺい率と容積率
- ・ 前面道路の反対側境界からの斜線（道路斜線）
- ・ 隣地境界からの斜線（隣地斜線）
- ・ 日影規制 などにより、建築物の高さには一定の制限がかけられています。

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

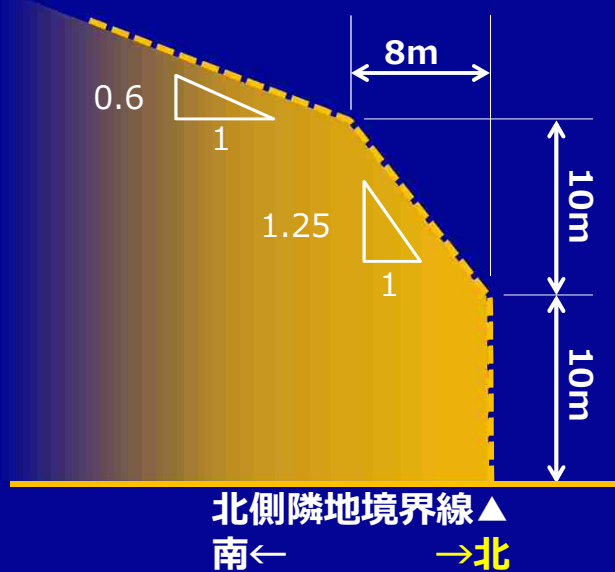
2. 変更の内容

①高度地区

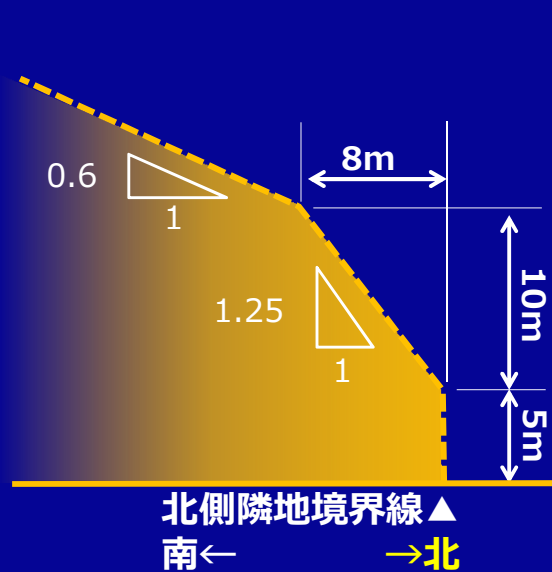
②防火・準防火地域

③用途地域

第3種高度地区



第2種高度地区



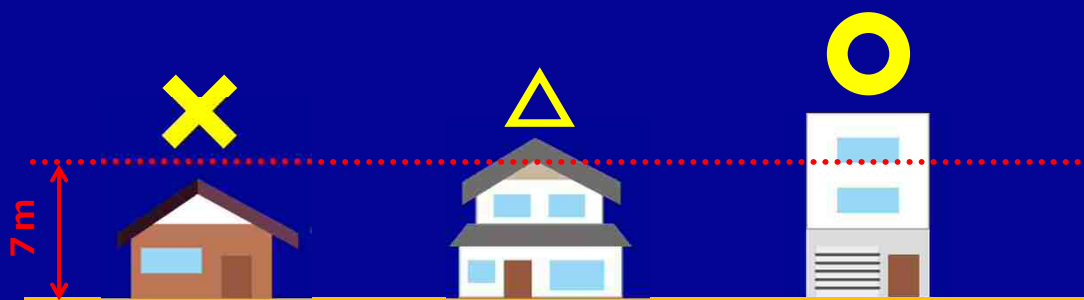
2. 変更の内容

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

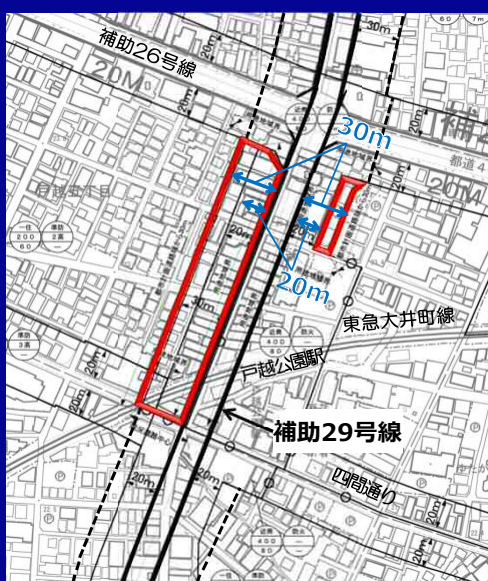
2. 変更の内容

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

2. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

防火地域・準防火地域とは？

建物の耐火性能に関する制限

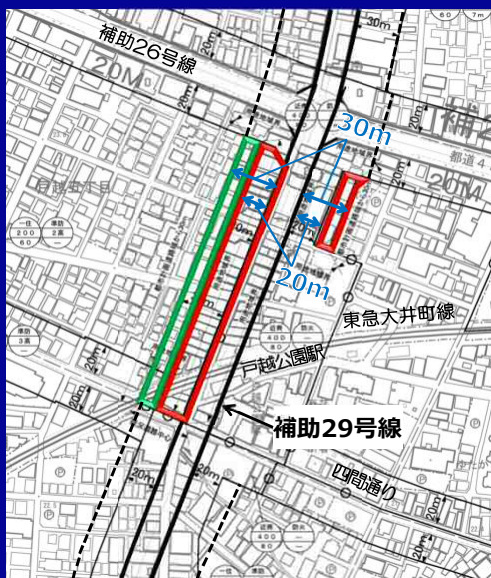
- 建物の不燃化
- 延焼の抑制

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
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㎡越	100㎡以下	100㎡越
階数					
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				
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	

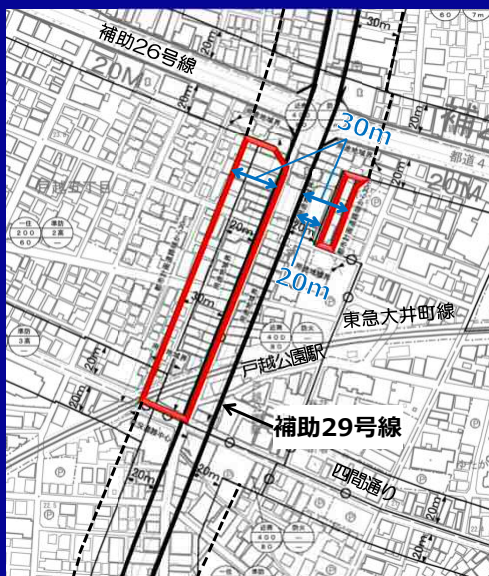
2. 変更の内容

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）

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。3,000m²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。

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】

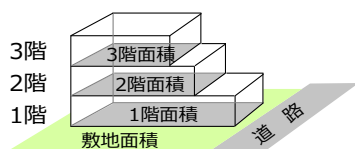
- 容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合のこと
- ただし、前面道路が12m未満の場合、道路幅員による制限がかかる

【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



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

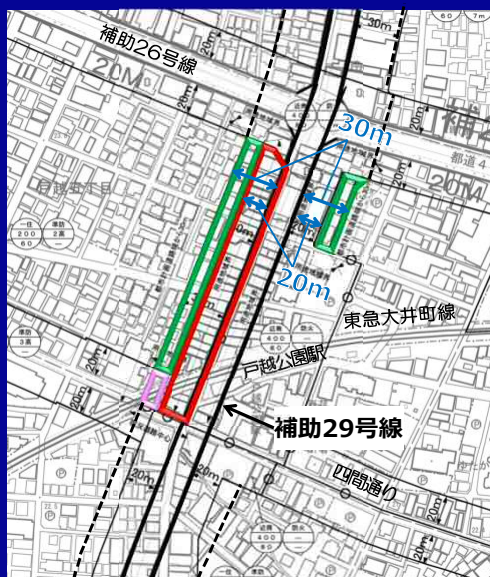
- ・建ぺい率 80%
- ・容積率 400%

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%



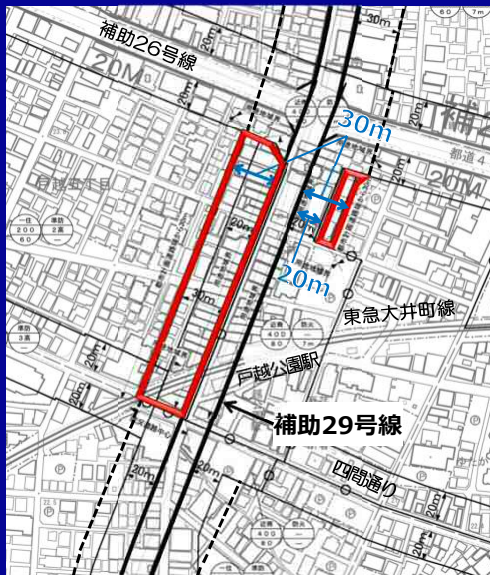
2. 変更の内容

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%

IV. 戸越五丁目19番地区

高度利用地区の変更・

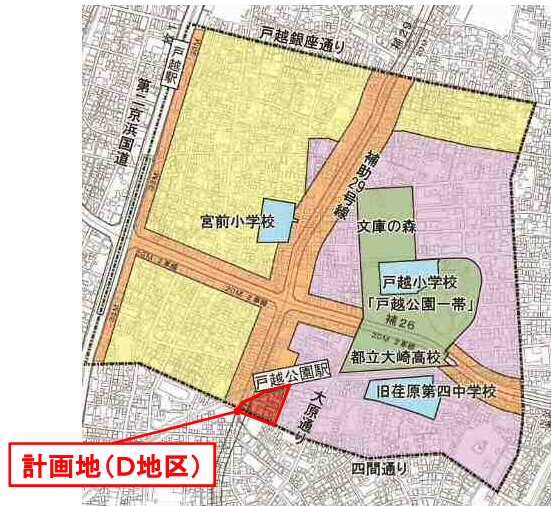
第一種市街地再開発事業の決定について



品川区 都市環境部 都市開発課

1.背景と目的

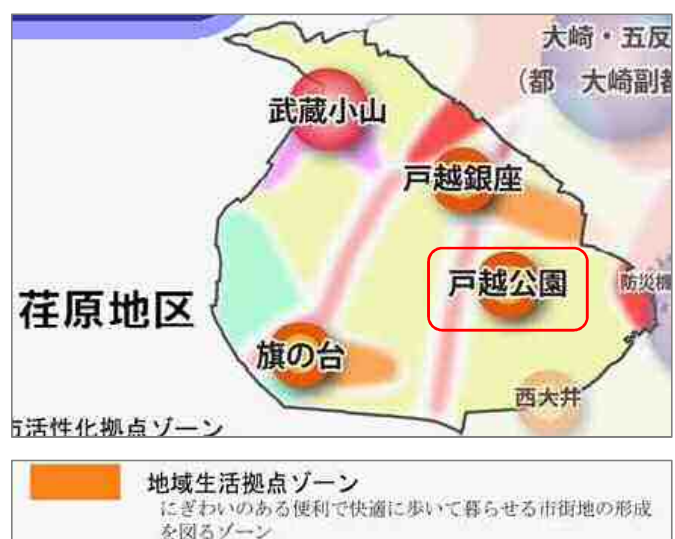
①.戸越五丁目19番地区 の位置



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



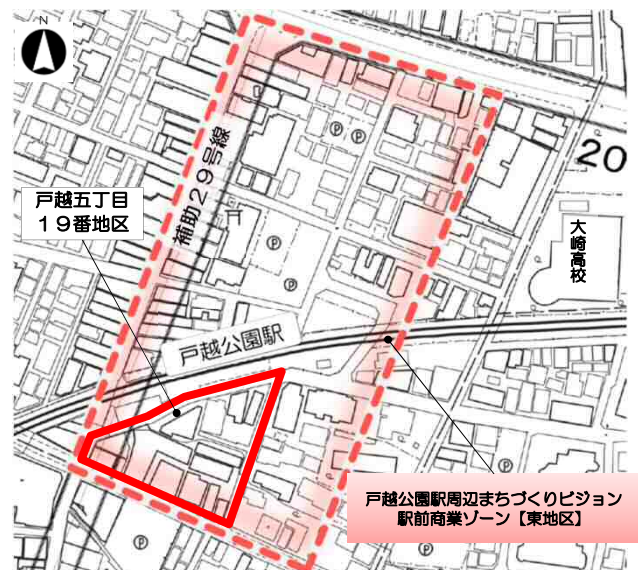
③.戸越公園駅周辺まちづくりビジョン

【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】

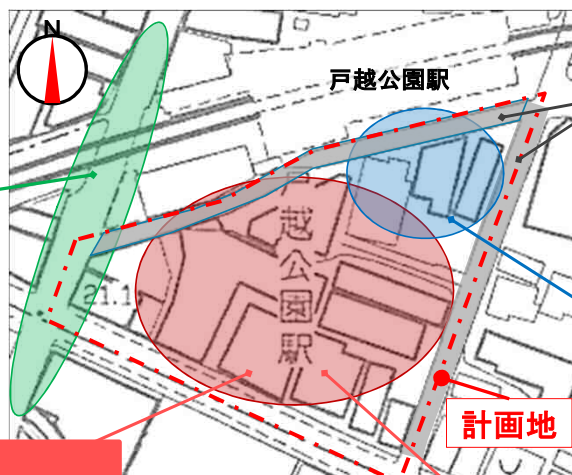
- ・ 地域生活拠点の核となる高度利用を図った都市型住宅の整備促進



④.戸越五丁目19番地区の課題

課題②

既存商店街の賑わいの連続性を維持・増進する必要がある



課題①

狭あいな道路に面している

課題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

課題④

老朽化した建築物が密集している

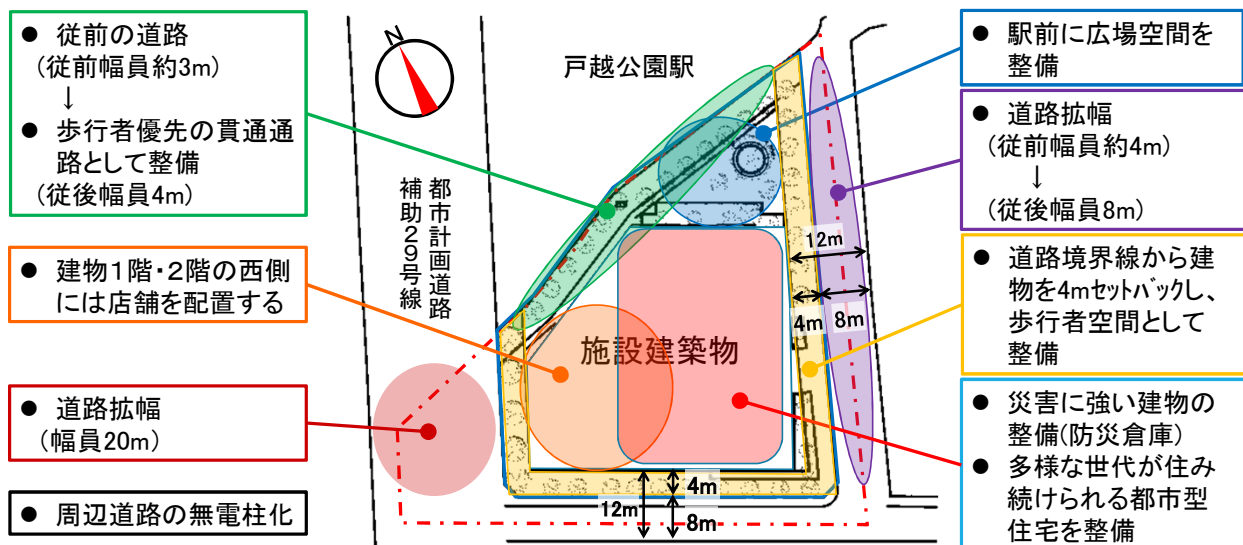
課題⑤

多様な世代が住み続けられる居住空間の確保が必要

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

⑥.開発計画



2.都市計画案の内容

①.高度利用地区について

<高度利用地区とは>

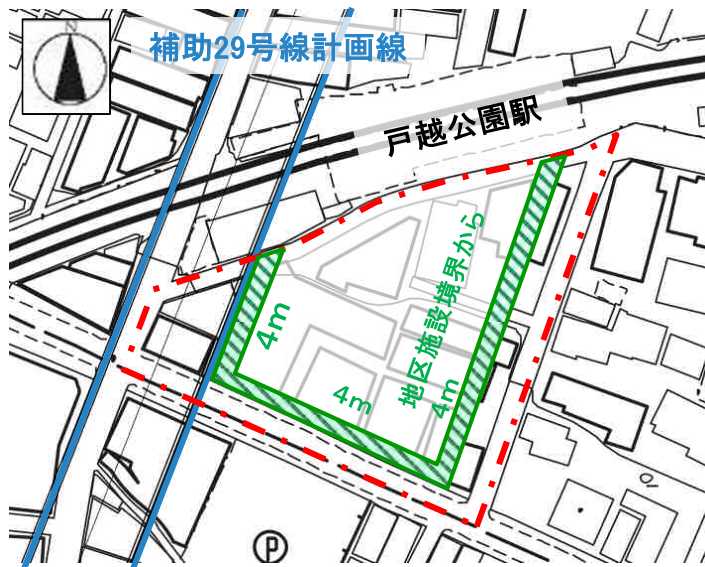
- 市街地における土地利用の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る地域に定める都市計画です。

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

①.高度利用地区について



【凡例】

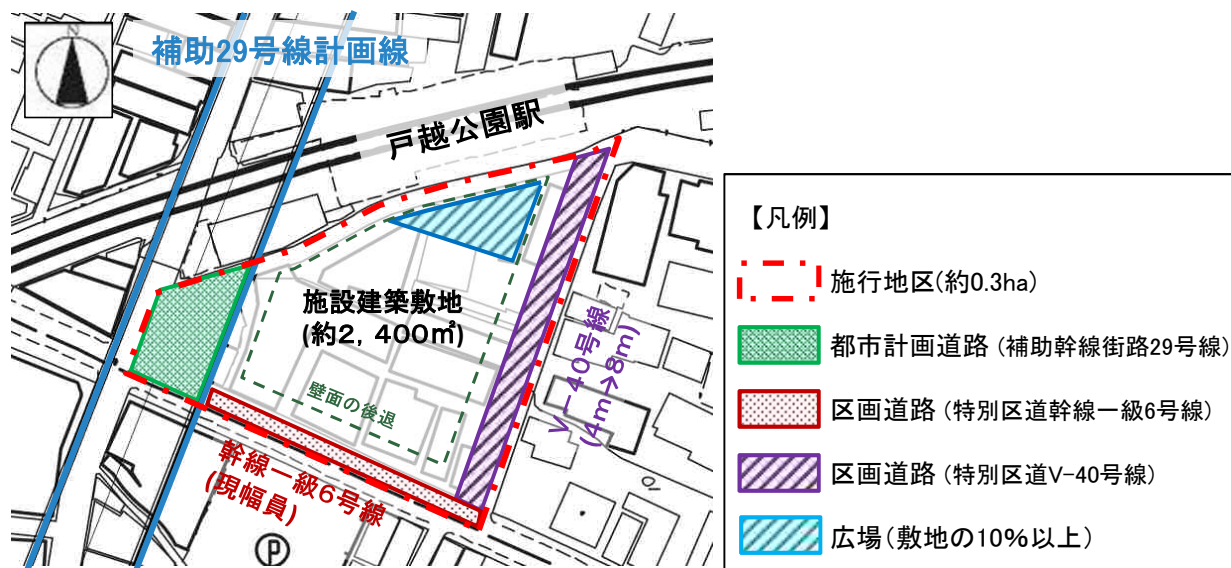
- 高度利用地区
- 壁面の位置の制限(4m)

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				
公共施設の 配置及び 規模	種別	名称	規模		備考
	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
建築物等の 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)			

※建築敷地面積の10%以上の広場を確保する。

②.第一種市街地再開発事業について



<参考>再開発事業の概要

①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

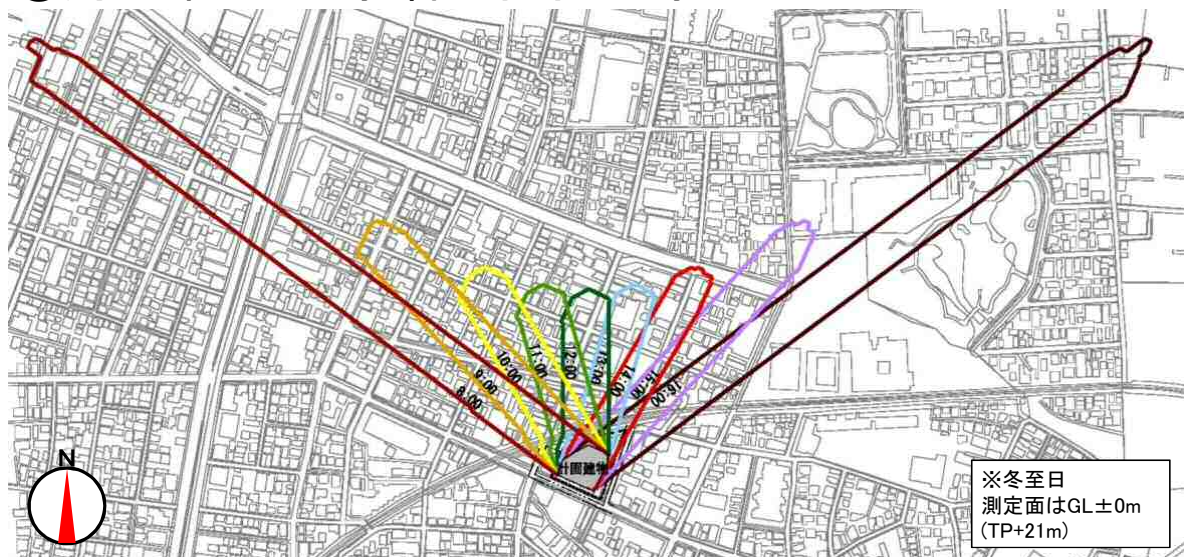
※計画概要やデザイン、外構計画等は現時点における想定であり、
今後変更する可能性があります。
※具体的には今後関係機関との協議を行い、決定していきます。



(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

②周辺環境への影響(時刻別日影図)



(出典: 事業者説明会資料)

②周辺環境への影響(風環境)

【評価方法】

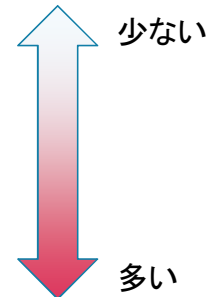
風環境シミュレーション

【評価指標】

強風の出現頻度に基づく風環境評価尺度(東京大学生産技術研究所の村上周三教授ら による)

評価	対応する空間用途の例	日最大瞬間風速が 10m/sを超える日数
ランク1	住宅地の商店街 野外レストラン	年間 37日以下
ランク2	住宅街 公園	年間 80日以下
ランク3	事務所街	年間 128日以下
ランク外	ランク3を超える 風環境	-

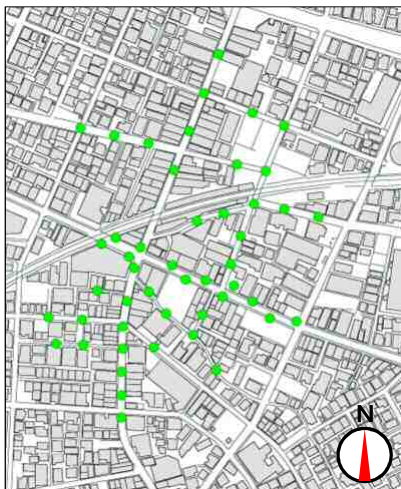
強風の頻度



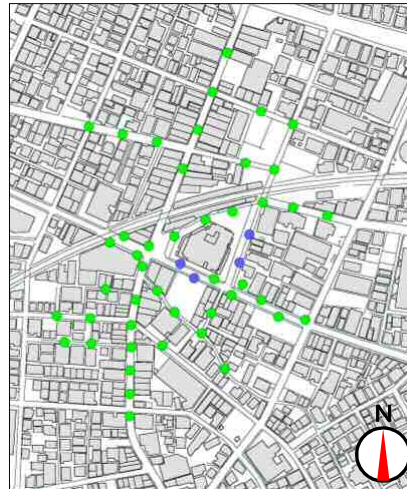
(出典:事業者説明会資料)

②周辺環境への影響(風環境)

【建設前】



【建設後】



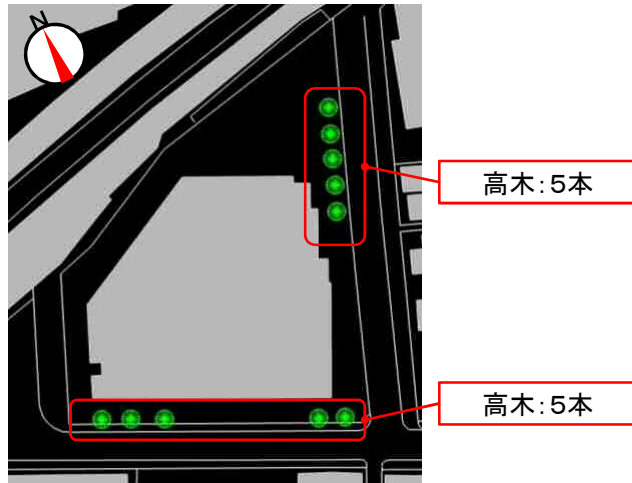
対応する空間用途の例

- 住宅地の商店街
ランク1 野外レストラン
- 住宅街
ランク2 公園
- 事務所街
ランク3
- ランク3を超える
ランク外 風環境

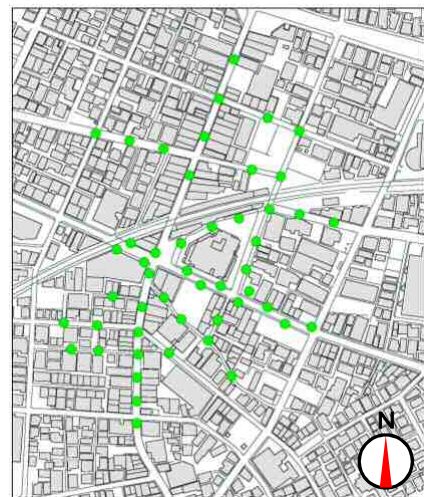
(出典:事業者説明会資料)

②周辺環境への影響(風環境)

【防風対策】

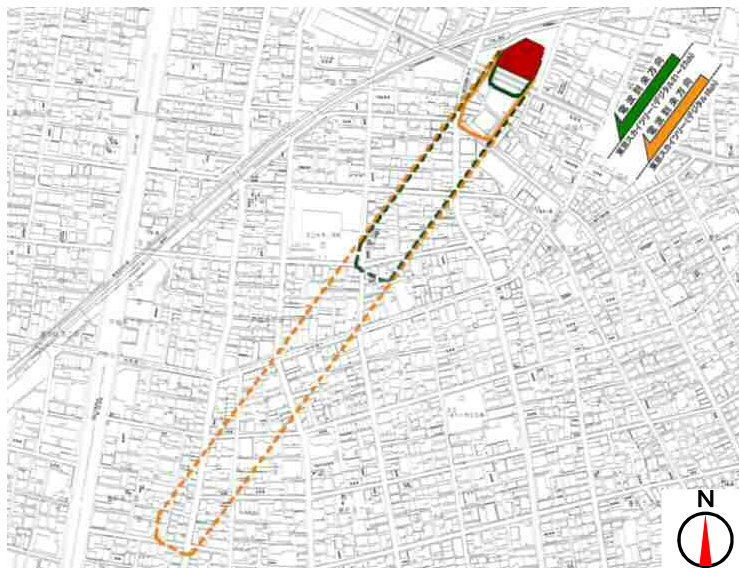


【対策後】



(出典:事業者説明会資料)

②周辺環境への影響(電波障害:地上デジタル)



【凡例】

デジタル21~27ch

しゃへい障害予測地域

しゃへい障害要確認範囲

デジタル16ch

しゃへい障害予測地域

しゃへい障害要確認範囲

(出典:事業者説明会資料)



V. 今後の予定・質疑応答

今後のスケジュールについて

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
高度利用地区の変更
市街地再開発事業

都市計画案の縦覧・意見書受付
(12月1日～12月15日)

品川区都市計画審議会
(12月下旬)

東京都都市計画
審議会
(2月上旬)

都市計画決定及び変更の告示
(3月上旬)

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