

東京都市計画地区計画の決定（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決定する。

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	<p>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。</p> <p>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、東京都防災都市づくり推進計画（平成28年3月）にて地区の半分が「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、東京都防災都市づくり推進計画では、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。</p> <p>「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（平成26年12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が図られるとともに、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的形成する」としている。</p> <p>また、「品川区まちづくりマスタープラン」（平成25年2月決定）において、本地区を含む戸越公園一帯周辺では、「避難場所としての機能強化、戸越公園一帯の不燃化、避難路の確保により防災性を高め」、さらに、戸越公園駅周辺では、「老朽建築物の建替え促進や補助第29号線の拡幅整備による防災性の向上を図るとともに、沿道まちづくりを進め、商店街の活性化等、日常的な暮らしを支える拠点の形成を図る」として身近な区民生活を支える地域生活拠点に位置付けられている。また、「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン」（平成27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、都市型住宅の整備や広場空間の創出を推進」と位置付けられている。</p> <p>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。あわせて商店街の活力を維持し、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。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区の立地特性に応じ、4つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。</p> <p>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、調和した落ち着いた街並みを形成する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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6m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。</p> <p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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6m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30m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	<p>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。</p> <p>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。</p>

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	6.6~7.3m	約205m	既設
	地区防災道路2号	6.1~6.2m	約50m	既設
	地区防災道路3号	6.0~6.2m	約145m	既設
	地区防災道路4号	6.0~6.2m	約445m	既設
	地区防災道路5号	6.0~6.5m	約365m	既設
	地区防災道路6号	6.0m	約140m	拡幅
	地区防災道路7号	6.1~6.3m	約100m	既設
	地区防災道路8号	5.6~6.4m	約100m	既設
	地区防災道路9号	4.0~5.4m	約385m	既設
	地区防災道路10号※	8.0~9.2m	約205m	既設
	地区防災道路11号	6.5~7.0m	約40m	既設
	地区防災道路12号	6.2~6.4m	約160m	既設
	地区防災道路13号※	6.1~8.0m	約185m	既設
	地区防災道路14号※	8.0m	約70m	拡幅
敷地内通路	敷地内通路1号	4.0m	約60m	新設
種類	名称	面積		備考
公園	公園1号	約540㎡		既設
	公園2号	約800㎡		既設
	公園3号	約165㎡		既設
広場	防災広場1号	約205㎡		既設
	防災広場2号	約120㎡		既設
	防災広場3号	約240㎡		既設
	防災広場4号	約290㎡		既設
	防災広場5号	約130㎡		既設
	防災広場6号	約135㎡		既設
	防災広場7号	約170㎡		既設
	広場1号	約240㎡		新設

地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	
	面積	約23.3ha	約10.5ha	約20.2ha	約0.3ha	
地区整備計画	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つては、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。	
	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）				
	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・広告板は腐朽し、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等を行う場合、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

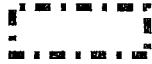

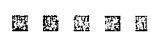
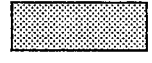


地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり

理由：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、地区計画を決定する。

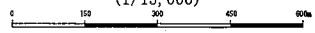
東京都市計画地区計画 戸越・豊町地区地区計画 位置図

(品川区決定)



- 凡例
-  地区計画区域
 -  主要幹線道路
 -  主要幹線道路
(事業中・未整備)
 -  広域避難場所
 -  鉄道
 -  鉄道駅

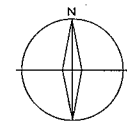
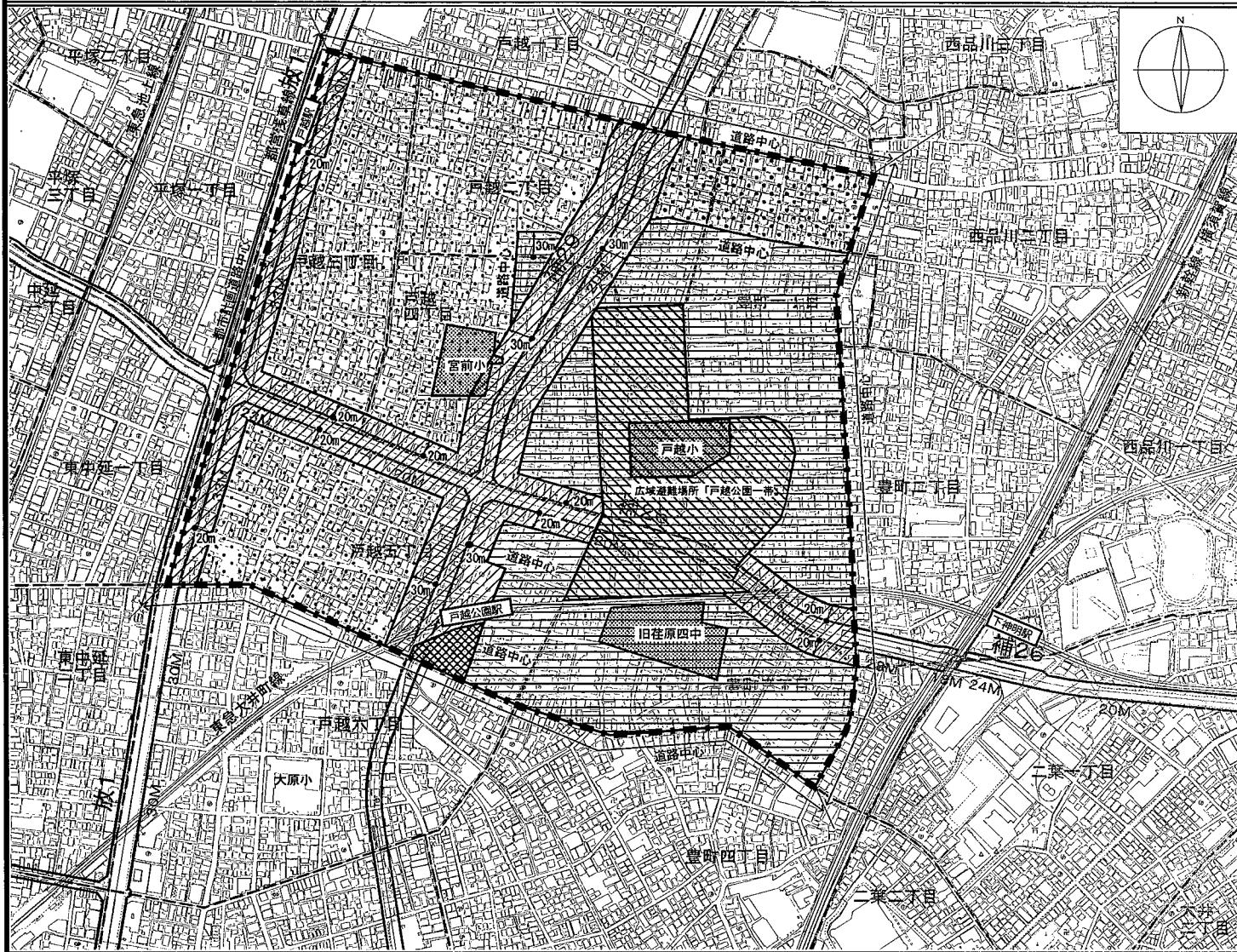
(1/15,000)




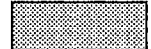




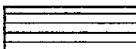

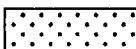

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基交著第38号・29都市基交測第26号、平成29年5月30日。
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、都市計画道路の計画図より転記したものである。(承認番号) 29都市基街都第16号、平成29年5月9日。

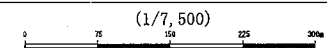
東京都市計画地区計画 戸越・豊町地区地区計画 計画図 1

[品川区決定]



- 凡例
-  地区計画区域
 -  地区整備計画区域
 -  広域避難場所
 -  避難所
 -  鉄道駅
 -  町丁目境

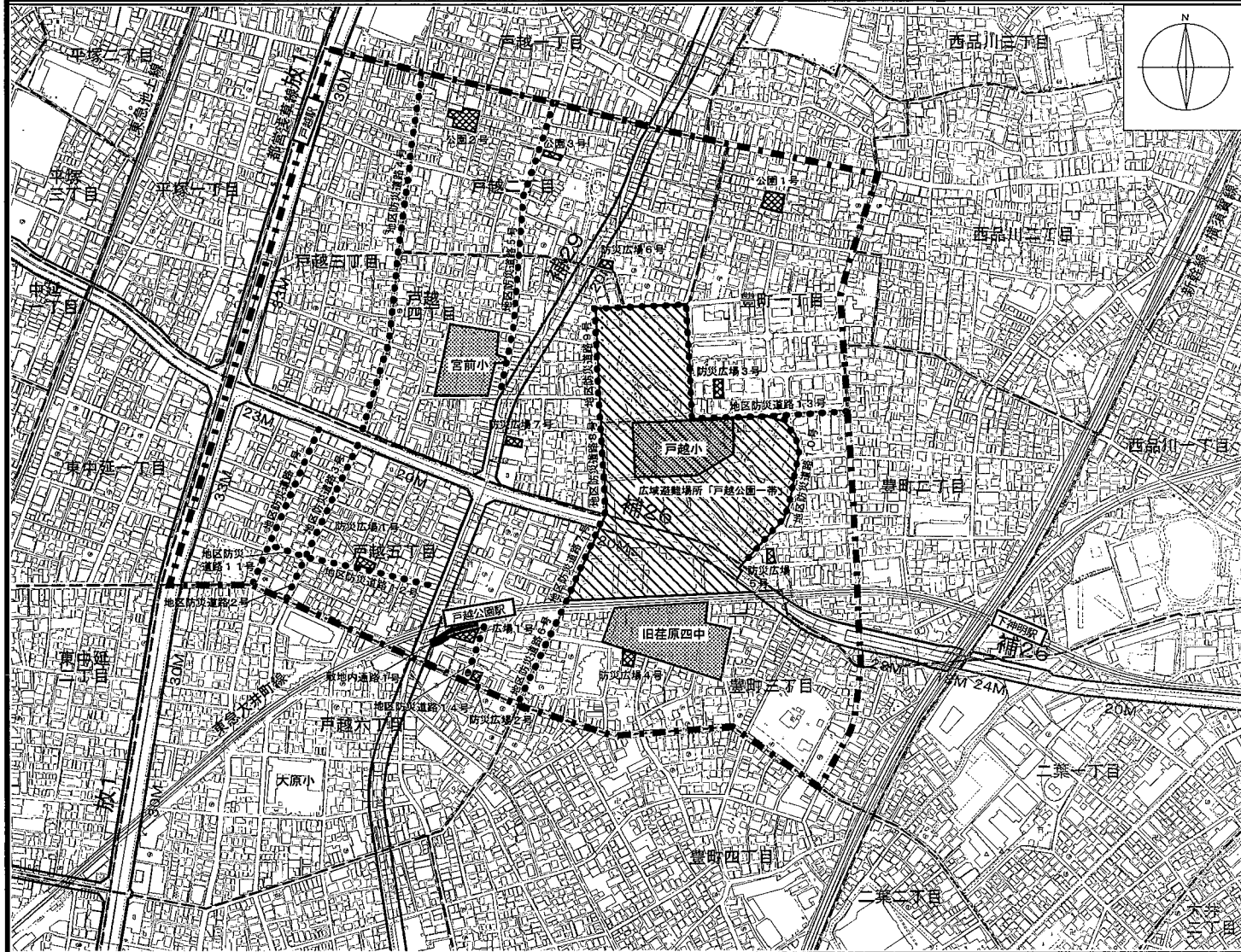
- 地区区分
-  A地区
 -  B地区
 -  C地区
 -  D地区






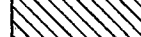





この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基交著第38号・29都市基交測第26号、平成29年5月30日。
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、都市計画道路の計画図より転記したものである。(承認番号) 29都市基街都第16号、平成29年5月9日。

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]



- 凡例
-  地区計画区域
 -  地区整備計画区域
 -  地区施設の道路
(地区防災道路
1～14号)
 -  敷地内通路1号
 -  地区施設の公園
(公園1～3号)
(防災広場1～7号)
(広場1号)
 -  広域避難場所
 -  避難所
 -  鉄道駅
 -  町丁目境

(1/7,500)
0 75 150 225 300m

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都市基交著第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。

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〕



- 凡例
- ■ ■ ■ ■ 地区整備計画区域
 - - - - 地区の区分線
 - ● ● ● ● 地区施設
(敷地内通路)
 - ▨ 地区施設
(広場)
 - ⋯⋯⋯ 壁面の位置の制限

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都市基交著第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。