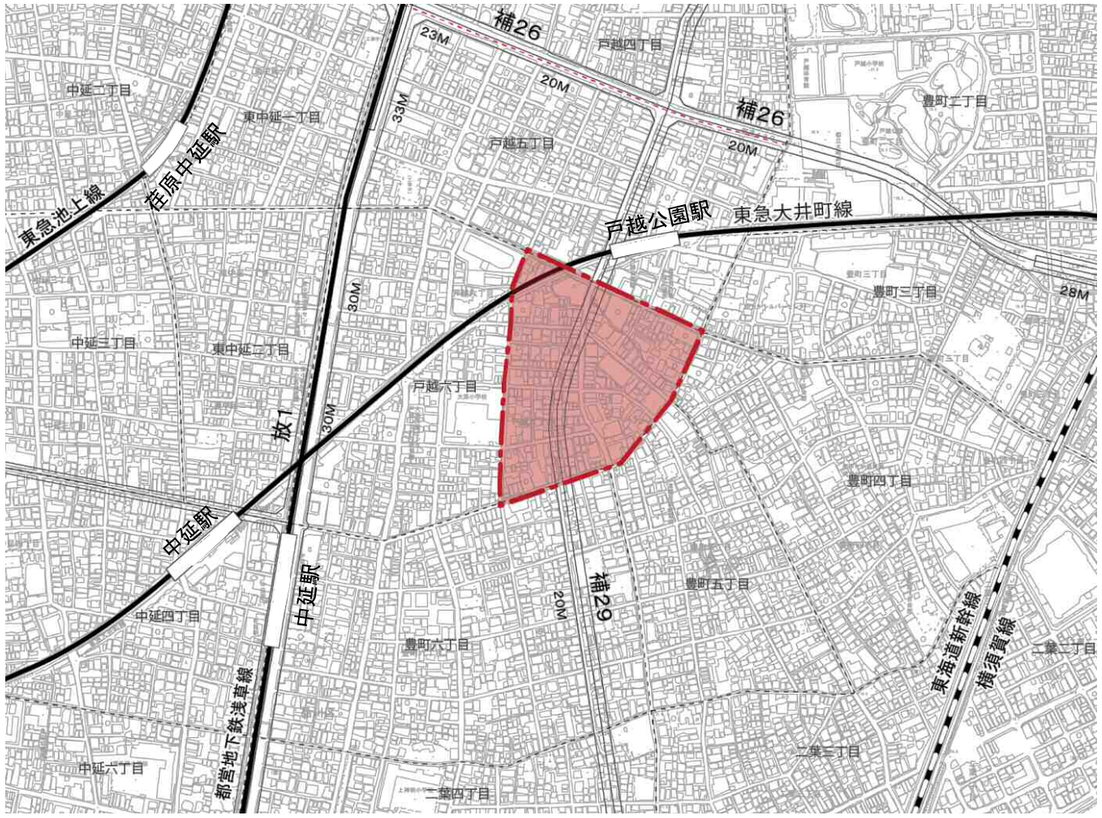
計画地の概要

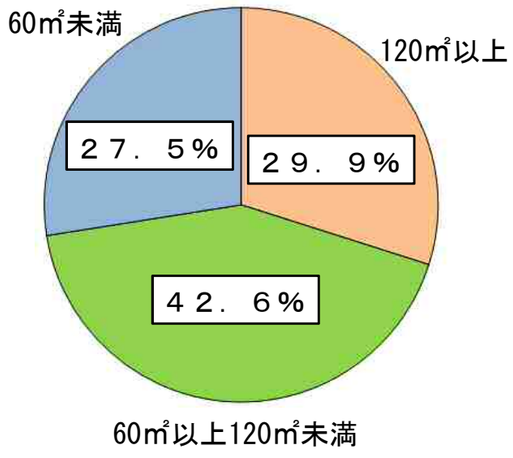
【所 在 地】　戸越六丁目地内
【面　　積】　約４．５ha
【用途地域】　近隣商業地域、第一種住居地域



【敷地面積の割合】

・地区内の敷地面積の割合は、60㎡未満が約27.5%となっており、細分化が進んでいます。

■ 地区内の敷地面積の割合（総数約290棟）



【商店街の分布】

・地区内には「戸越公園駅前南口商店会」が存在します。
・「戸越公園駅前南口商店会」の一部は、補助29号線の事業区域にかかっています。

背景・目的

戸越六丁目東地区は、「東京都防災都市づくり推進計画（平成２８年３月）」において、「重点整備地域」に位置づけられるなど、老朽木造建築物が密集し、震災や火災に対して危険度の高い市街地となっています。

また、地区を南北に縦貫する補助２９号線は「一般延焼遮断帯」に加え「特定整備路線」に位置づけられ、現在東京都が整備に向けて事業を進めています。

さらに、「品川区まちづくりマスタープラン（平成２５年２月）」においては、「老朽建築物の建替え促進や補助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づけられており、「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン（平成２７年１月）」においては、「沿道建築物の不燃化・耐震化や高度利用の誘導・促進、補助２９号線の整備等により延焼遮断帯を形成し、災害に強い市街地を形成」と位置づけられています。

このような背景を踏まえ、災害に強い安全な市街地の形成と、商店街のにぎわいを維持した地域生活拠点に相応しい市街地の形成を図るため、都市計画の決定・変更を行うこととしました。

これまでの経緯

平成25年度	・本地区を含む「戸越2・4・5・6丁目地区」と「補助29号線沿道地区」を不燃化特区に指定・事業開始
平成27年度	・戸越六丁目地元有志による勉強会が発足（3月）
平成28年度	・町会・商店会から品川区へまちづくりの要望書を提出（8月） ・上記要望書への回答を提出（10月）
平成29年度	・戸越六丁目地区まちづくり計画検討委員会発足（9月） ・まちづくりニュース発行（11月、2月、3月の計3回） ・アンケート実施（2月）
平成30年度	・戸越六丁目地区まちづくり検討委員会から品川区へ「戸越六丁目東地区まちづくり案」が提出（5月）

都市計画の種類

・地区計画（戸越六丁目東地区）　・・・・決定【品川区決定】
・用途地域・・・・・・・・・・・・・・・変更【東京都決定】
・高度地区・・・・・・・・・・・・・・・変更【品川区決定】
・防火地域及び準防火地域・・・・・・・変更【品川区決定】

都市計画手続きの経緯と今後の予定

平成３０年　８月　７日	都市計画素案説明会
平成３０年　９月１０日～９月２４日	地区計画原案の縦覧・意見書の受付（意見書の受付は10月1日まで）
平成３０年１２月　３日	都市計画案説明会
平成３０年１２月　４日～１２月１８日	都市計画案の縦覧・意見書の受付
平成３０年１２月２７日	品川区都市計画審議会
平成３１年　２月　６日	東京都都市計画審議会（都決定案件である用途地域の変更を審議）
平成３１年　３月上旬	都市計画の決定・変更の告示、施行

1. 戸越六丁目東地区地区計画の決定

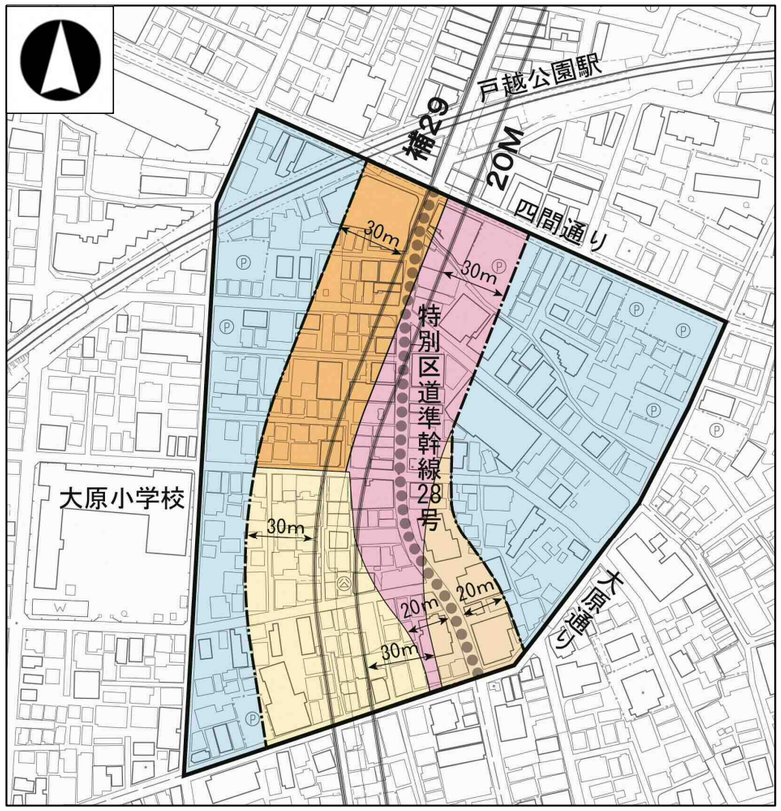
地区計画に定める事項とその概要

名　称		戸越六丁目東地区地区計画
位　置		品川区戸越六丁目地内
面　積		約 4.5 ha
地区計画の目標		災害に強い安全な市街地の形成と、商店街のにぎわいを維持した地域生活拠点に相応しい市街地の形成を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	Ａ～Ｄ地区については、各地区の状況に応じ、以下のとおり適切な土地利用を誘導する。 ・市街地の不燃化と補助29号線整備に伴う延焼遮断帯の形成を図るとともに、沿道の土地の合理的かつ健全な利用を促進する。 ・特別区道幹線一級5号（大原通り）沿道の商業機能との共存を図る。 ・駅周辺及び駅周辺に接続する商店街の活力を維持・向上しながら住環境に配慮した複合市街地を形成する。
	地区施設の整備の方針	地区内の有効幅員6m以上の道路を地区施設に位置づけ、地区内外の防災生活道路のネットワークを形成する。
	建築物等の整備の方針	Ａ～Ｄ各地区の状況に応じ、建築物等に関するルールを定める。
	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。 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	地区の区分	名　称	Ａ地区	Ｂ地区	Ｃ地区	Ｄ地区
		面　積	約0.7ha	約0.6ha	約0.7ha	約0.2ha
	地区施設	種　類	名称	幅員	延長	備考
		道　路	防災生活道路1号	6.0m～6.2m	約140m	既設

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	**≪Ａ～Ｄ地区共通≫** ➢ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。 **≪Ｂ～Ｄ地区≫** ➢ 建築物の用途を制限する道路に面する１階部分については、沿道のにぎわい誘導のため、店舗その他これらに類する用途以外に供する建築物は建築してはならない。ただし、住宅及び事務所に付帯する玄関等共用部分、並びに次のいずれかに該当する土地に建築するものについてはこの限りではない。 ・60㎡未満の土地。 ・この地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されており、その建築物の1階部分が店舗その他これらに類する用途以外である土地。
		建築物の敷地面積の最低限度	➢ 60㎡とする。 ただし、現に建築物の敷地として使用されている60㎡未満の土地や公共施設の整備により60㎡未満となった土地等は除く。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	➢ 道路に面する建築物の部分においては、ベランダや網入りガラス等を設置する等落下物の防止措置を講ずる。 ➢ 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の範囲は、建築物、工作物、広告物等を突出してはならない。 ➢ 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。 ➢ 建築物、屋外広告物等は、景観に適したものとする。
		垣又はさくの構造の制限	➢ 建築基準法の道路に面して、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なフェンスとする。
	土地の利用に関する事項		【緑化の推進】 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。 【駐輪場の整備】 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。

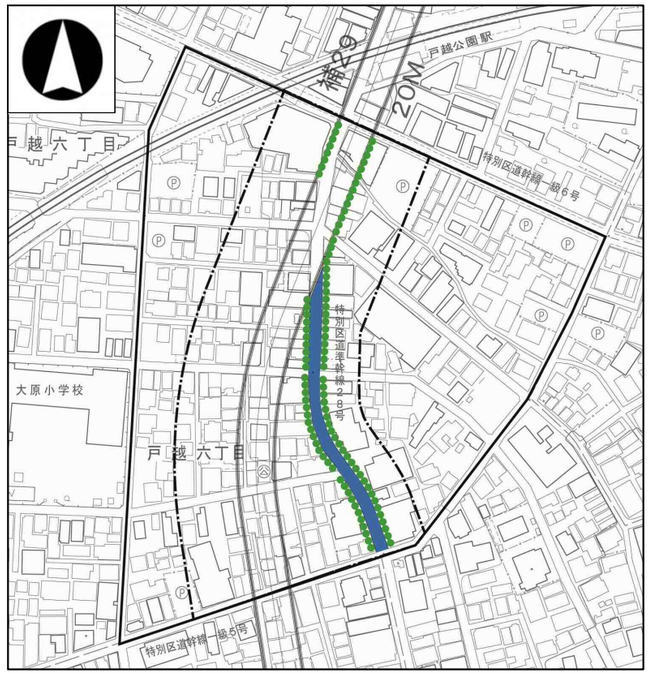
【戸越六丁目東地区の計画図】



Ａ地区　Ｂ地区　Ｃ地区　Ｄ地区

将来的にまちづくりを行う地区

【建築物の用途を制限する道路の位置】

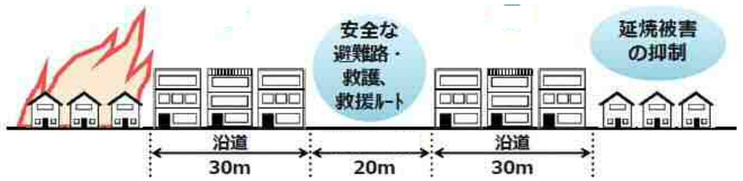


建築物の用途を制限する道路　　防災生活道路１号

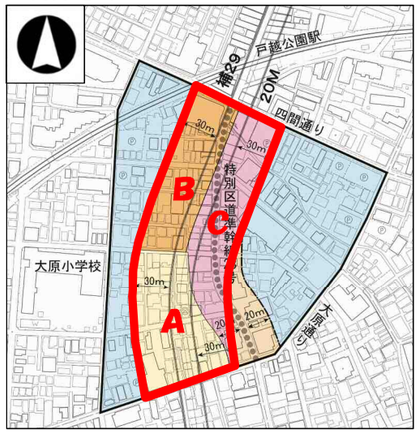
2. 補助29号線沿道（戸越公園区間南側）の都市計画変更

目的

早期の延焼遮断帯の形成の促進



■ 変更範囲



変更範囲

補助29号線の沿道30m（地区計画におけるA～C地区）

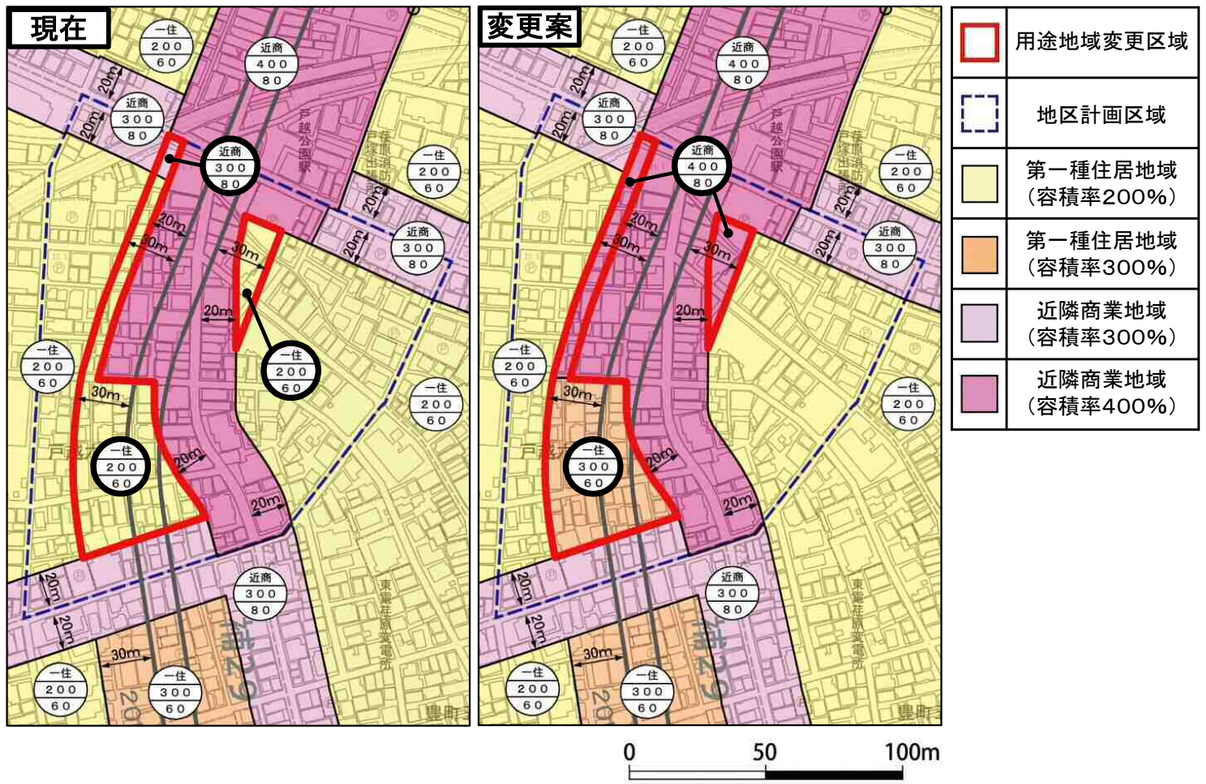
都市計画変更の方針

①高さ7m以上の建物 ―――→ 高度地区の変更（最低限高度7mの導入）
②燃えにくい建物 ―――→ 防火及び準防火地域の変更（防火地域の指定）
③上記の建物への建替えの誘導 ―→ 用途地域、高度地区の変更

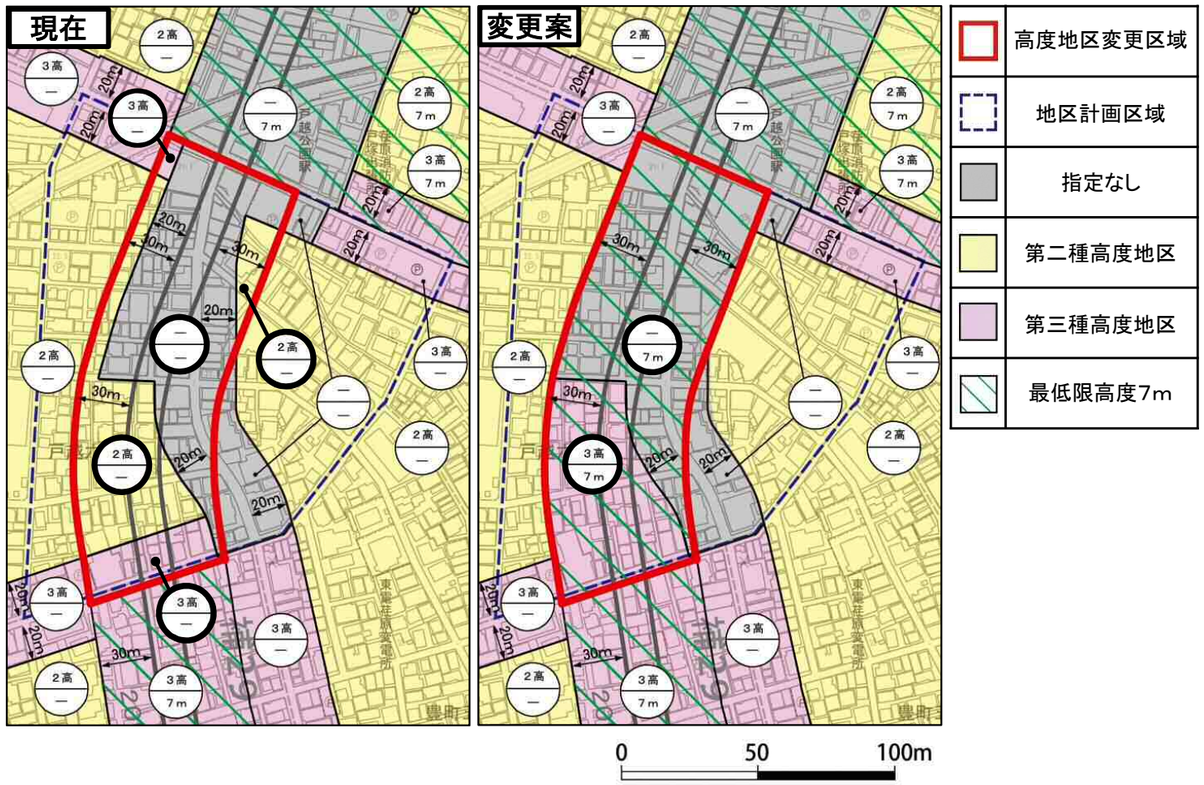
このほか、沿道を一体のまちづくりの範囲として考えるため、沿道20mの範囲内の用途地域を沿道30mまで拡大する。

変更内容

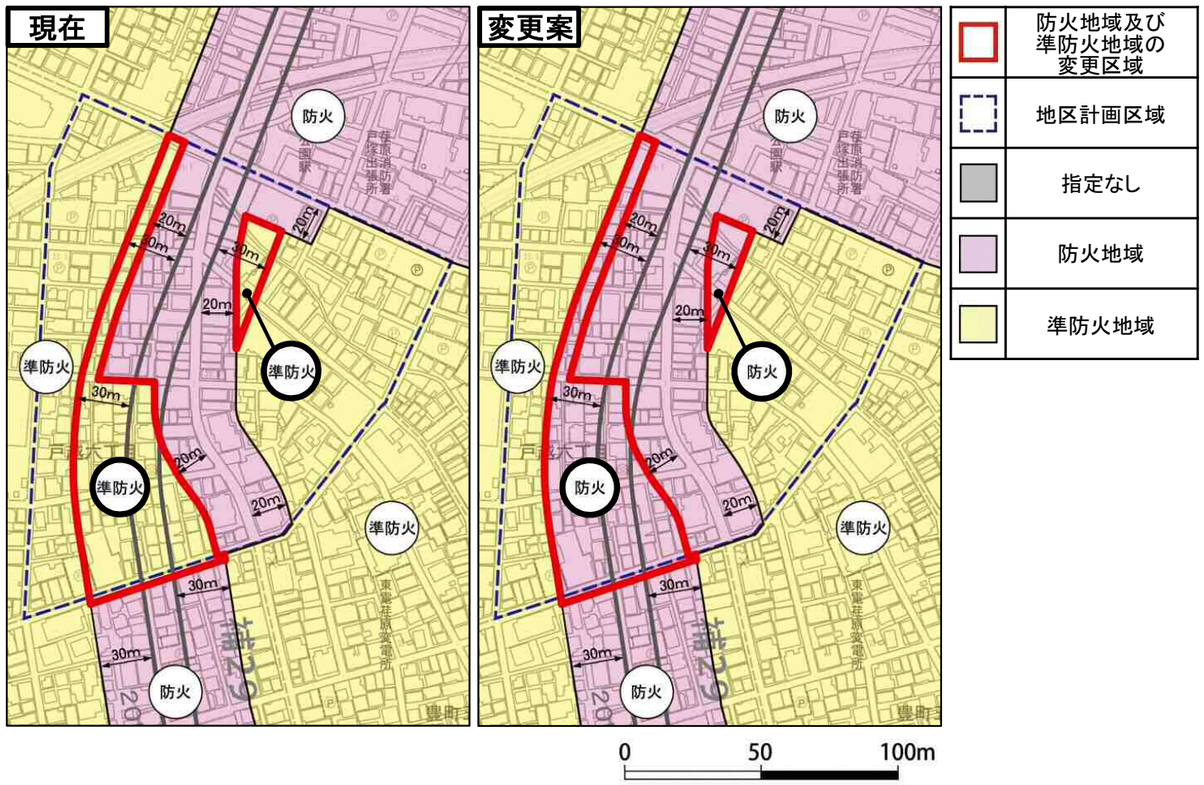
用途地域（都決定）



高度地区（区決定）



防火地域及び準防火地域（区決定）



＜住民からの意見対応＞

説明会開催状況

計画素案説明会（第1回説明会）		計画案説明会（第2回説明会）		対象者数	
日時・場所	出席者数	日時・場所	出席者数	地区内ﾎﾟｽﾃｨﾝｸﾞ	地区外郵送
平成30年8月7日（火） 午後7時00分～午後8時30分 会場：大原小学校体育館	79人	平成30年12月3日（月） 午後7時00分～午後8時30分 会場：大原小学校体育館	47人	約750件	約220件

説明会でいただいた主な質問・意見とその対応

（1）戸越六丁目東地区のまちづくりについて

Q. 戸越六丁目地区まちづくり計画検討委員会について知りたい。
A. 地区のまちづくりについて検討を進めるため、平成29年9月に発足いたしました。
構成員は、戸越六丁目町会、戸越公園駅前南口商店会、戸越公園駅周辺まちづくり協議会よりご推薦いただいた計11名です。これまでまちづくりニュースを3回発行し、地区の皆様に周知させていただいております。

Q. 戸越六丁目地区まちづくり計画検討委員会の目的に「地域商業機能の再構築を図る」とあるが、どういうことか。
A. 商店街の一部に補助29号線がかかっており、商店街の活力を維持・向上するため、目的の一つとして掲げております。

Q. 敷地面積の最低限度が60㎡になるとのことだが、所有している土地が補助29号線にかかっており、道路の整備に伴い敷地が60㎡未満となってしまう場合はどうなるのか。
A. 公共施設の整備等に伴い60㎡未満になる土地については、敷地面積の最低限度の規制対象外となります。

Q. 自転車駐車場の設置ルールの規制対象に新聞販売店やピザパイ販売店も含めてほしい。
A. 「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」に従って設置を求めていくことになります。

Q. 地区計画や沿道の都市計画変更は補助29号線の整備を前提とした計画なのか。
A. 補助29号線の整備を前提とした計画となっております。

Q. いつぐらいを目標とした計画なのか。
A. 補助29号線の整備は平成32年度の完成を目標として東京都が事業を進めております。
一方で、地区計画は主に建替えの際に適用されるルールであり、個々の建替えが進むことでまちづくりが進んでいくため、具体的な目標年度はございません。

Q. 補助29号線が完成する前でも、都市計画決定・変更の効力は生じるのか。
A. 都市計画の効力は、決定・変更の告示と同時に生じます。現在、告示日は平成31年3月を予定しております。

（2）補助29号線沿道の都市計画変更について

Q. 建蔽率が80%と指定されていても、緩和により建蔽率が100%になることがあると聞いたがどうなのか。
A. 指定建蔽率が80%の場合、防火地域内で耐火建築物を建築する際は建蔽率の上限は100%まで緩和されます。また、指定建蔽率が60%の場合、防火地域内で耐火建築物を建築しても建蔽率は100%にはなりませんが、10%上乗せされて70%が上限となります。このほかにも角地における建蔽率の緩和制度があります。

（3）関連事業（助成制度）について

Q. 不燃化特区支援制度の期限を教えてほしい。
A. 期限は平成32年度までとなっております。周知方法は、今後戸別訪問をさせていただく予定です。

Q. 不燃化助成制度はいつから開始されるのか。
A. 平成31年4月から開始する予定です。広報紙への掲載やまちづくりニュースの配布によって周知させていただく予定です。

（4）説明会について

Q. 都市計画法第16条では公聴会を開くことができると規定されているが、なぜ公聴会を開かないのか。
A. 法16条の趣旨を踏まえ、公聴会と同様に住民の皆様のご意見を聞く場として説明会を開催しております。

地区計画原案の縦覧と意見書

■ 原案の縦覧期間　：　平成３０年９月１０日～９月２４日　の２週間

■ 意見書の受付期間：　平成３０年９月１０日～１０月１日　の３週間

※ 意見提出の対象者は、地区内の土地所有者・建物所有者・土地の抵当権者・建物居住者等。

■ 意見件数：２通（４名）

（1）戸越六丁目東地区のまちづくりについて

＜意見＞
特定整備路線の整備を前提とした計画は見直して欲しい。

＜区の考え方＞
特定整備路線のうち、本地区に係る補助29号線(補助26号線～大原通り)整備事業については、東京都が平成27年2月より事業認可を受けて進めている都市計画事業です。本地区計画も都市計画として定めるため、両計画の整合を図る必要があります。また、本地区計画は、災害に強い安全な市街地の形成を目標の一つとしており、見直しの考えはございません。

（2）補助29号線沿道の都市計画変更について

＜意見＞
高いビルを建てたいため、変更後の容積率が300%の箇所についても容積率を400%にしてほしい。

＜区の考え方＞
補助29号線の整備に伴い、沿道の街並みは変化していくことが考えられますが、品川区としては、なるべく今の住環境を維持できるようなまちづくりを進めております。そのため、補助29号線沿道の都市計画の変更は、延焼遮断帯形成のために必要最小限なものを考えております。
現在補助29号線に接している敷地の容積率が400%の地域は、一体的なまちづくりのために容積率400%の範囲を沿道30mまで拡大いたしますが、本地区においては原則として、延焼遮断帯形成に向けて一定程度の建物高さを確保するために必要な容積率は300%と考えております。

（3）都市計画手続きについて

＜意見＞
地区計画原案の縦覧・意見書の提出に関する通知文書が9月15日に回覧板で回ってきたため、縦覧期間が実質4日しかなかった。このような進め方は改善してもらいたい。

＜区の考え方＞
縦覧および意見書の提出期間については、町会回覧板(9月5日配布)に加え、戸越六丁目町会掲示板への掲示(9月5日配布)や8月7日の都市計画素案説明会での配布資料への記載ならびに品川区ホームページでも周知を図っております。