戸越六丁目地区まちづくり計画検討委員会　まちづくりニュース

平成30年3月　第３号

戸越六丁目地区まちづくり計画検討委員会　品川区都市環境部都市開発課　発行

戸越六丁目でまちづくりを進めています

戸越六丁目は狭い生活道路に多くの木造住宅が密集しており、地震や火事などの大規模災害時に深刻な被害が心配される地域です。

品川区では、東京都が認定した「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づき、都市計画道路補助第29号線沿道と地区全体の不燃化の取り組みを進めています。取り組みを進めるにあたって、区では地域に合ったまちづくりのルールを地域の皆様と一緒に考えていきます。

「まちづくり計画検討委員会」で具体的な検討をスタート!!

「にぎわいの維持・向上」と「防災性の高いまちづくり」などについて検討するため、地元の方々が中心となり**戸越六丁目地区まちづくり計画検討委員会**を設立しました！

戸越六丁目町会、戸越公園駅前南口商店街、戸越公園駅周辺まちづくり協議会から推薦された計11名の方が委員となり、次の方が役員に就任しました。

～委員会の目的～
① 地域商業機能の再構築を図る
② 防災性の高いまちづくりを目指す
③ 品川区との協働により、地区計画などの案や推進方法等を検討する

◆役員◆

委員長　千葉氏（六丁目町会長、連合町会長）
副委員長　石田氏（南口商店街会長）
　　川島氏（六丁目町会副会長）

◆これまでの活動◆

平成29年
- 9月　まちづくり計画検討委員会設立
- 10月　委員会
- 11月　委員会

平成30年
- 1月　委員会
- 2月　委員会
- 3月　総会　（現在）

まちづくり素案の検討
・事例研究など

まちづくり案の検討
・対象範囲
・具体的ルールなど

総会の様子（3月）

戸越六丁目のまちづくりは、地域の現状や課題、将来像など、生活の中で皆様が感じている想いやご意見をふまえて進めていきます。ぜひ皆様の声をお聞かせください。

〈お問い合わせ先〉
品川区　都市環境部　都市開発課　立体化担当　加藤・北野　TEL 03-5742-6961
（一財）首都圏不燃建築公社　再開発部　越渡・石口　TEL 03-3436-2145

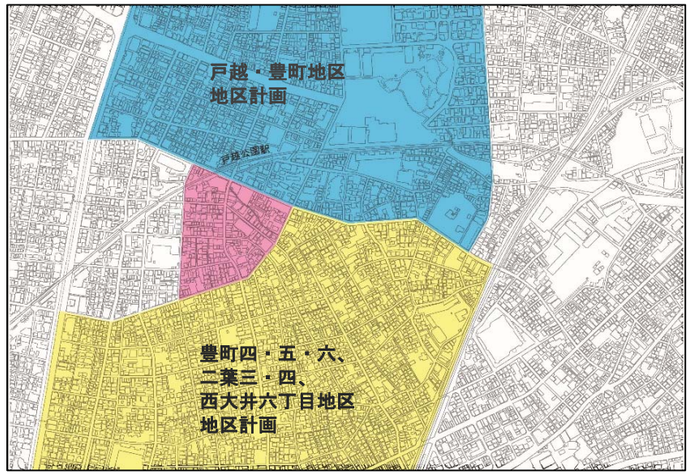
地区計画（まちづくりのルール）の導入を検討しています！

地区計画とは、都市計画法に基づくまちづくりの手法の一つです。その地域に合ったまちづくりのルールを定めることで、地区の特性を生かした良好な住環境や商環境、美しい街並みなどを守ったり、より良くなるように誘導することができます。

戸越六丁目の南北では、既にそれぞれ地区計画が定められています。

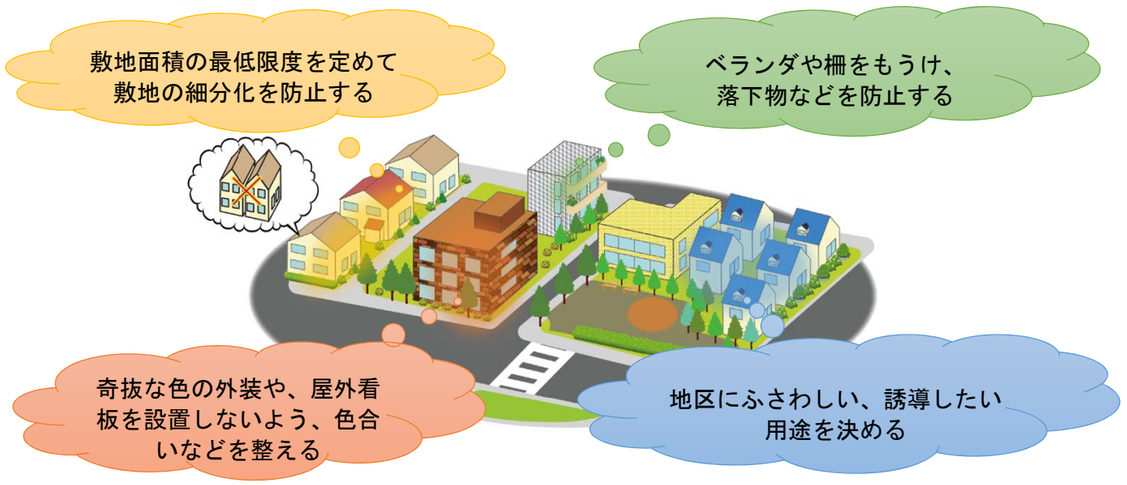
戸越六丁目地区まちづくり計画検討委員会では、まず都市計画道路補助第２９号線の沿道を「主な検討対象区域」として、地区計画（まちづくりのルール）を検討しています。

主な検討対象区域



地区計画（まちづくりのルール）とは？

例えば・・・



検討中のまちづくり案

検討委員会ではつぎのようなまちづくりのルールを検討中です。

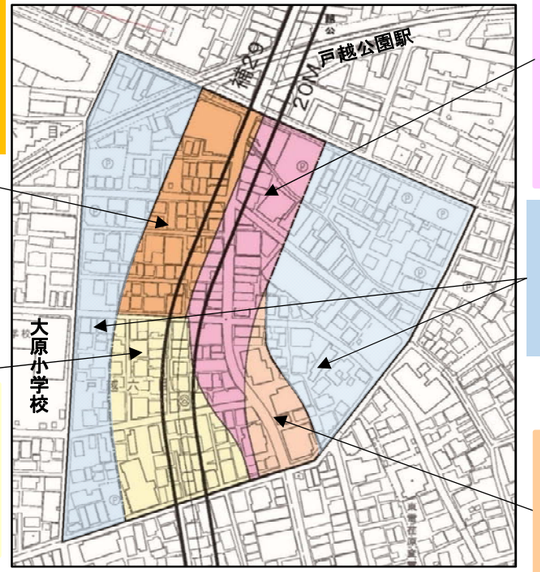
※次に建替えるときに守る「建替えルール」です。今ある建物をすぐに建替えなければならないわけではありません。

各地区のまちづくりの方針

地区の特性に合わせて、検討区域を５つの種類に分けてまちづくりの方針を掲げます。

Ｂ地区：街路事業にあわせて沿道に相応しい土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導する。

Ｃ地区：近隣商業機能の集積・維持・向上を図ると共に、街路事業にあわせて沿道に相応しい土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導する。



将来的にまちづくりの誘導を行う。

Ａ地区：街路事業にあわせて沿道に相応しい土地の合理的かつ健全な利用と都市機能の更新を誘導する。

Ｄ地区：近隣商業機能の集積・維持・向上を誘導する。

建築物の用途の制限

健全で賑わいが連続するまちを作ります

(1) ＜Ａ地区からＤ地区まで共通のルール案＞

・店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物を建築してはいけません。

（商店街に相応しくない風俗店等の進出を防止し、安心、安全に居住できるようにする。）

(2) ＜商店街に面する敷地に適用するルール案＞

・商店街に面する敷地に建築する場合は、原則として1階を店舗、飲食店その他これらに類する用途とします。

（住居エリアと商業エリアを分け、街並みに統一感を生み出し、人が行き交う動線を確保し、商店街に連続した賑わいをつくるため。）

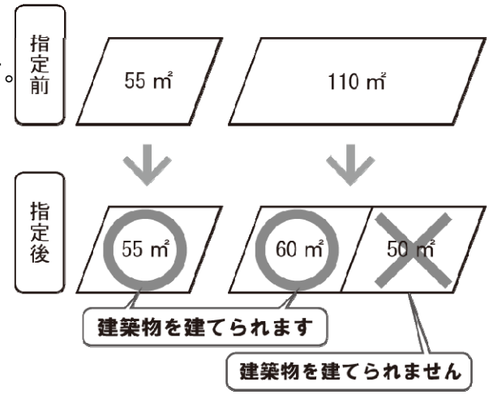
建築物の敷地面積の最低限度

燃え広がらないまちをつくります

＜Ａ地区からＤ地区まで共通のルール案＞

・原則の敷地面積を定めて、土地の細分化を防止します。

例えば平成30年3月7日に都市計画決定・告示された「戸越・豊町地区地区計画」では、地域の密集化を防ぐことを目的として60㎡（約18坪）より小さい敷地に分割して建物を建てることを制限しています。



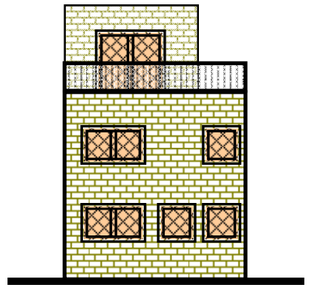
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

美しく、安全なまちをつくります

＜Ａ地区からＤ地区まで共通のルール案＞

・道路に面する建築物の部分に落下物防止措置を行うものとします。

・建築物と屋外広告物は、街並み形成に配慮した形態、デザインとします。



垣又はさくの構造の制限（ブロック塀の制限）

災害に強いまちをつくります

＜Ａ地区からＤ地区まで共通のルール案＞

・ブロック塀の設置を制限することで、災害発生時に避難路をふさぐことの無いようにします。

・道路に面して設ける垣、さくは、生け垣や透視可能なフェンス等とします。