資料 2

東京都市計画地区計画の決定（品川区決定）

都市計画戸越六丁目東地区地区計画を次のように決定する。

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４．５ｈａ
地区計画の目標	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」の南側に位置する地区である。 本地区では、特別区道準幹線２８号沿道において、商店街が形成されており、隣接する戸越・豊町地区地区計画区域内における戸越五丁目１９番地区第一種市街地再開発事業と連携して地域生活拠点を形成することが期待されるところである。しかし現状では、区域全域において、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いる。また、補助第２９号線の整備に伴い、土地の有効活用や南北に広がる商店街の連続性や活力の維持が求められているところである。 「東京都防災都市づくり推進計画」（平成２８年３月）において、本地区の全部が「重点整備地域」に位置付けられ、火災危険度の高い密集市街地となっている。また、地区を南北に縦貫する補助第２９号線は「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。 「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を形成する」としている。 「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、本地区を含む補助第２９号線及び沿道市街地では、「沿道まちづくりの促進、沿道市街地の防災性の向上」を図り、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、災害に強い市街地を形成」、「歩行空間等を活かし連続的なにぎわい空間を整備するとともに、商店街等の南北一体となった歩行者回遊ネットワークを形成」と位置付けられている。 本計画は、延焼遮断帯形成と建築物の不燃化・耐震化の促進、建築物等の適切な制限、火災の延焼防止や落下物等の衝撃緩和などを行い、震災や火災等の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ことを目標とする。

<table>
<tr><td rowspan="4">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>地区計画区域のうち、補助第２９号線沿道３０ｍの区域及び特別区道準幹線２８号沿道２０ｍの区域については、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。
Ａ地区：市街地の不燃化と補助第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し、特別区道幹線一級５号沿道の商業機能との共存を図りながら、住宅市街地を形成する。
Ｂ地区：市街地の不燃化と補助第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高度利用を促進し、駅周辺におけ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。
Ｃ地区：市街地の不燃化と補助第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高度利用を促進し、駅周辺とこれに連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。
Ｄ地区：市街地の不燃化を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、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。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>地区内及び地区周辺において、防災生活道路のネットワークを形成していくことを目的として、地区内の有効幅員６ｍ以上の道路を防災生活道路として、地区施設に位置付ける。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>１　補助第２９号線沿道３０ｍの区域及び特別区道準幹線２８号沿道２０ｍの区域においては、商店街のにぎわいを維持するため、建築物の用途の制限を定める。また、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　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。</td></tr>
<tr><td>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>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。
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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td colspan="2">位　置</td><td colspan="4">品川区戸越六丁目地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td colspan="4">約２．２ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区施設の
配置及び規模</td><td>種類</td><td>名　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>道路</td><td>防災生活道路１号</td><td>６．０ｍ～６．２ｍ</td><td>約１４０ｍ</td><td>既設</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td><td>Ｃ地区</td><td>Ｄ地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約０．７ｈａ</td><td>約０．６ｈａ</td><td>約０．７ｈａ</td><td>約０．２ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物等の用途の制限※</td><td>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。</td><td colspan="3">１　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。
２　計画図３に示す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、並びに次の各号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。
イ．　６０㎡未満の土地
ロ．　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</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="4">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　この地区計画の告示日において、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</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="2">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>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。
4　建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。
5　屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に十分に配慮したものとする。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td>建築基準法上の道路（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なフェンスとし、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　道路に面する門柱又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</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地の利用に関する事項</td><td>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。</td></tr>
</table>

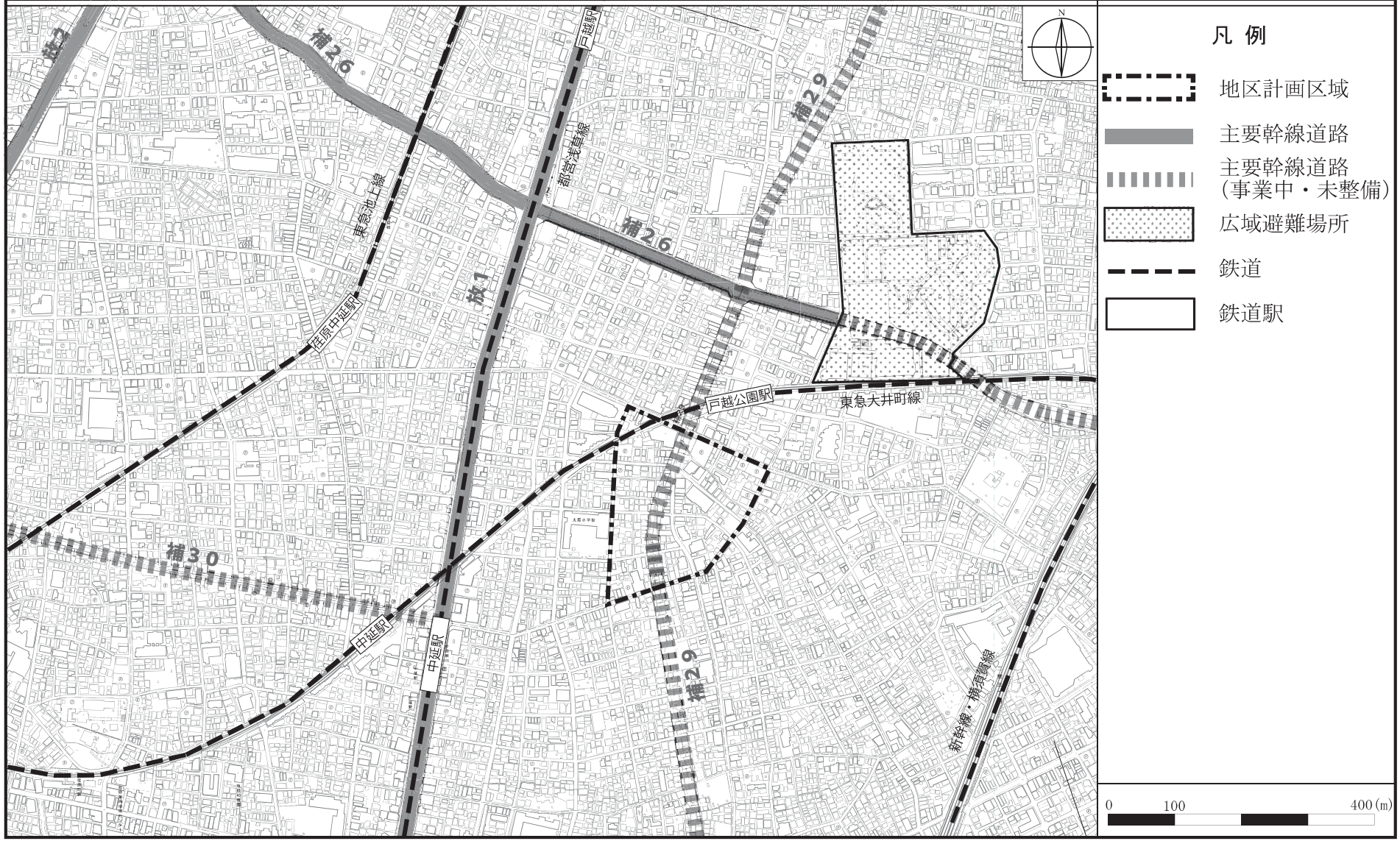
※は知事協議事項

地区計画の区域、地区整備計画の区域、建築物の用途を制限する道路は、計画図表示のとおり。

理　由　：　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、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
戸越六丁目東地区地区計画　　位置図

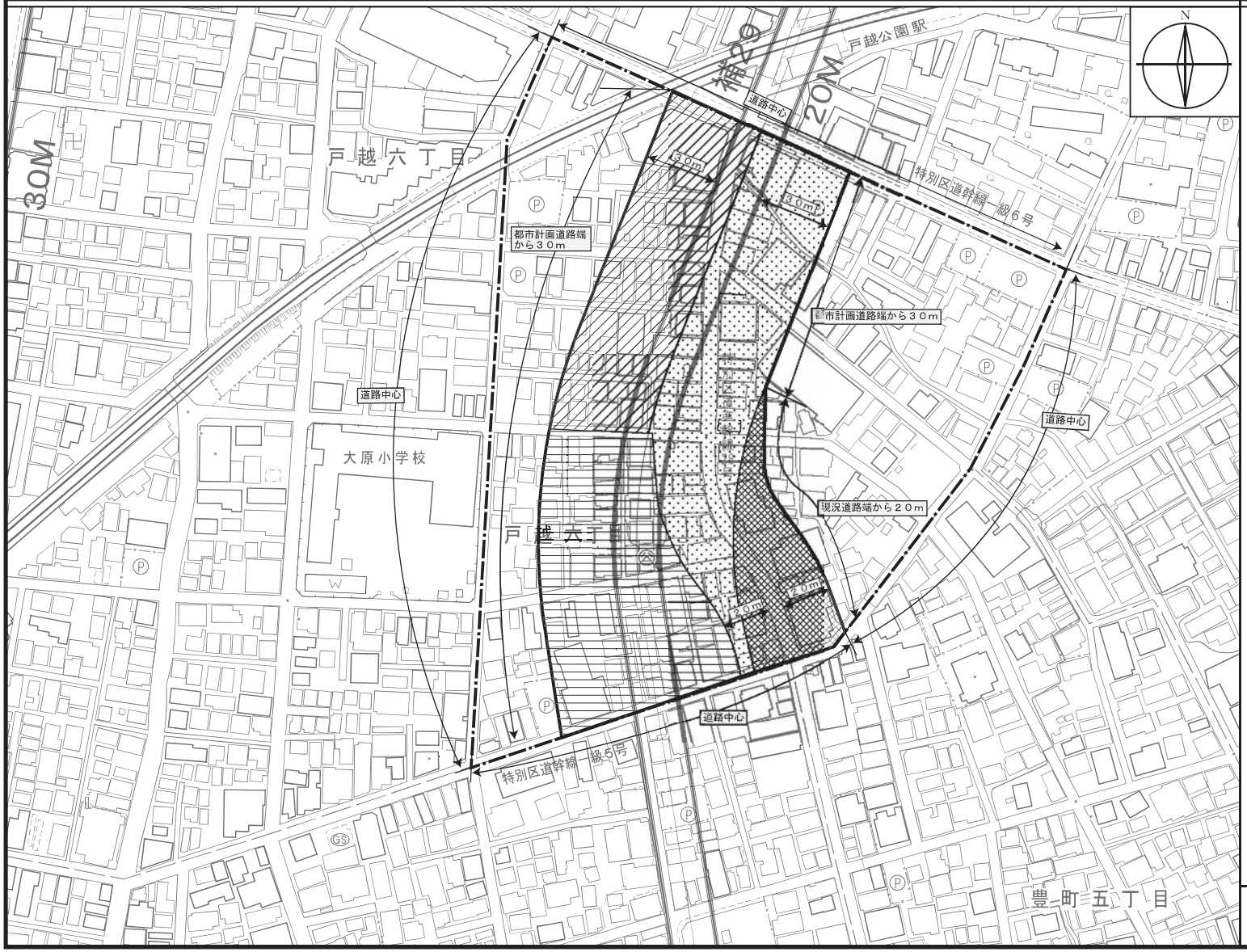
〔品川区決定〕



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）30都市基交著第25号、平成30号5月18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）30都市基街都第94号、平成30年7月5日。

東京都市計画地区計画
戸越六丁目東地区地区計画　　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

地区区分

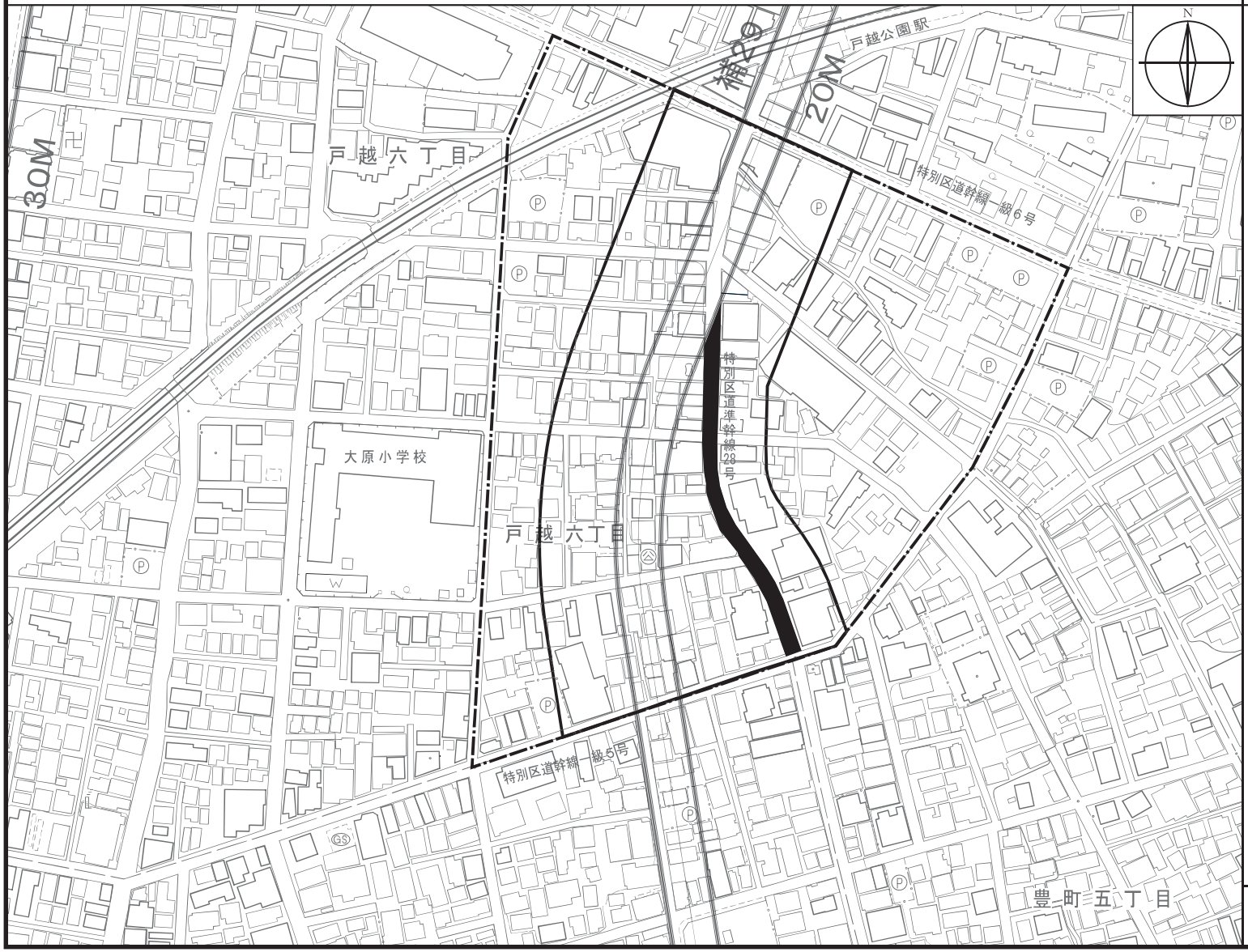
- Ａ地区
- Ｂ地区
- Ｃ地区
- Ｄ地区

0　50　100(m)

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）30都市基交著第25号、平成30号5月18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）30都市基街都第94号、平成30年7月5日。

東京都市計画地区計画
戸越六丁目東地区地区計画　　計画図２

〔品川区決定〕



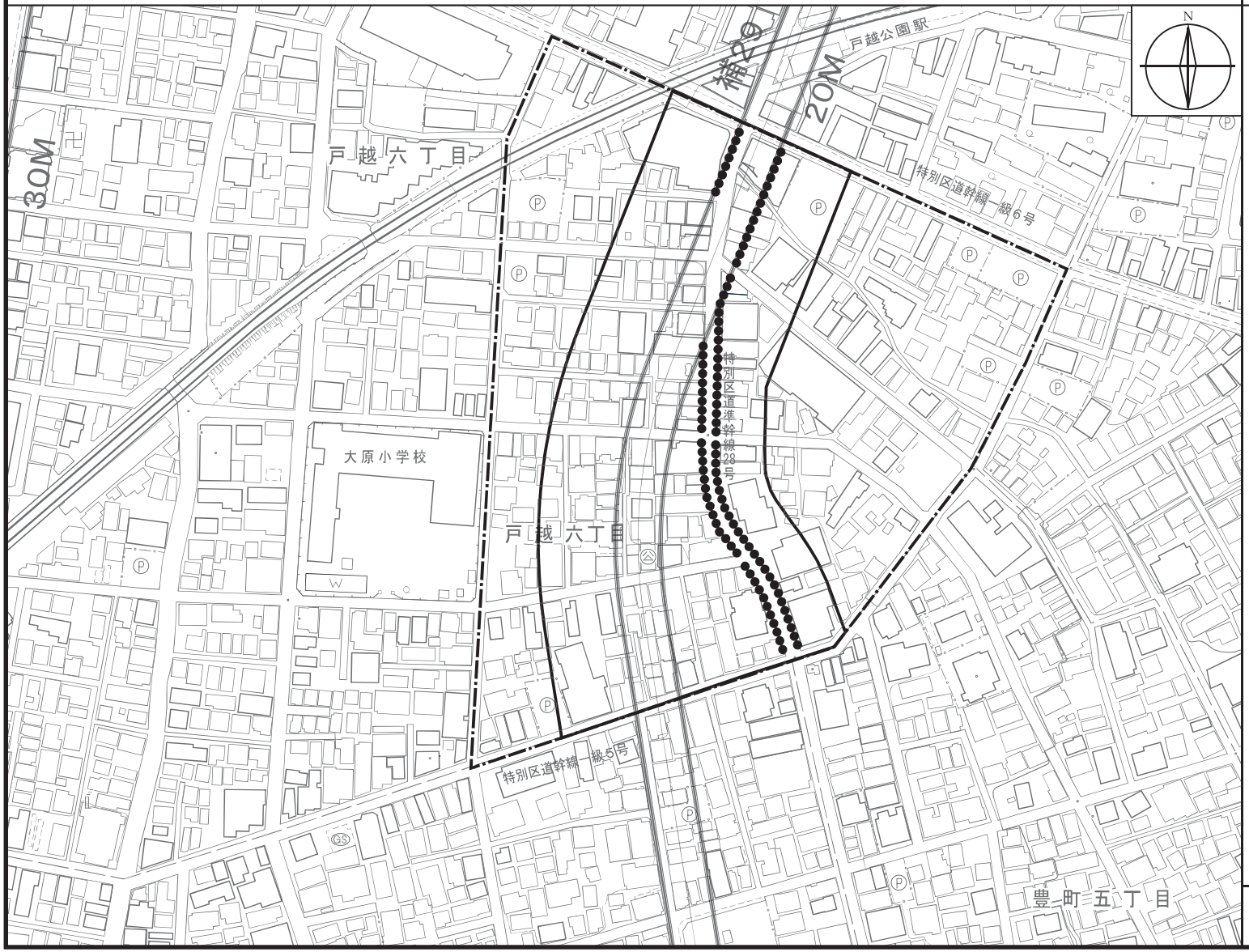
凡 例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 防災生活道路１号

0　50　100(m)

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）30都市基交著第25号、平成30年5月18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）30都市基街都第94号、平成30年7月5日。

東京都市計画地区計画
戸越六丁目東地区地区計画　　計画図３　　〔品川区決定〕



凡例

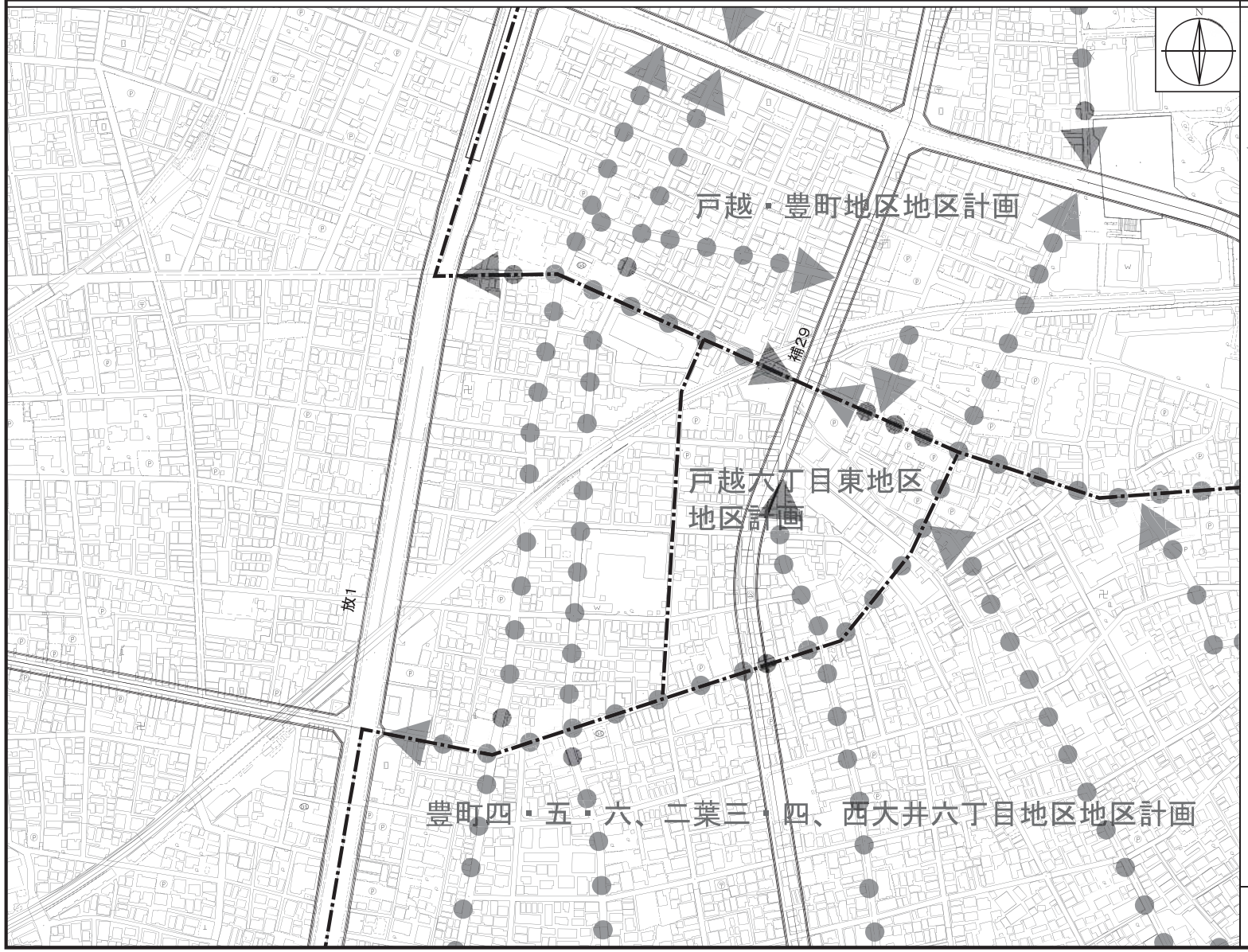
- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 建築物の用途を制限する道路

0　50　100(m)

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) 30都市基交著第25号、平成30号5月18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) 30都市基街都第94号、平成30年7月5日。

東京都市計画地区計画
戸越六丁目東地区地区計画　参考図（方針附図）

〔品川区決定〕



凡 例

地区計画の区域

幅員 6m以上の防災生活道路
（地区防災道路）

0　50　100　200(m)

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）30 都市基交著第 25 号、平成 30 号 5 月 18 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）30 都市基街都第 94 号、平成 30 年 7 月 5 日。