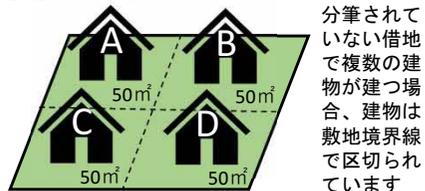


意見書として寄せられたご意見

意見書からのご意見

「敷地面積の最低限度」に反対である。一筆の土地に複数の家が建っており、多くが60㎡未満である。その建物の居住者が借地を購入したいと希望しても分筆ができない。

【例】 分筆されていない敷地



穏やかで落ち着いたこの場所でゆっくりと暮らしていきたくはあったが、戸越公園駅前の高層マンションや東急大井町線の高架化、補助29号線の整備など、区が考えているまちの将来像では実現できそうにない。区が考える地区の将来像は高層ビルや高架線、自動車道路が中心の街なのか。最近はいわゆる木密地区とはいえ、家屋の防火防災は改善しつつある。ここで一息立ち止まってもいいのではないか。

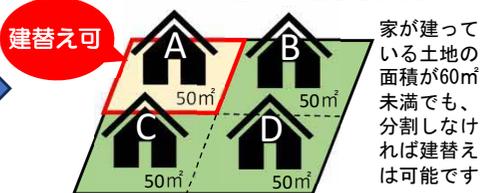
※不燃領域率：市街地面積に占める耐火建築物の割合、幅員6m以上の道路等の公共施設面積の割合のことで、これが70%を超えていれば、火災の延焼が起きないとされています。

いただいたご意見は、今後作成する「地区計画案」の参考とさせていただきます。

区の見解

「敷地面積の最低限度」のルールでは、建物を建てる際、現在家が建っている土地の面積が基準になります。借地人が借地を購入し、購入した土地を更に分割しなければ、建替えは可能です。

Aさんが土地を買って建替える場合



本地区計画の目標の一つとして「防災まちづくり」を掲げており、いつ起こるかかわからない大規模災害に備え、災害時にまちの燃えにくさを表す指標である「不燃領域率※」を70%以上（本地区の不燃領域率は58.4%（令和4年12月時点））にすることを目標として、延焼遮断帯の形成や不燃化の促進を都と連携を図りながら推進していきます。今回の地区計画や戸越公園駅周辺についても災害に強いまちづくりにつながると考えています。

今後のスケジュール

令和5年度は、地区計画の都市計画決定に向け、地域にお住いの皆様を対象とした説明会等を開催しております。今回は、地区計画案説明会の案内チラシを1月中旬に配布いたします。

令和5年度

令和6年度

9/29、10/1

2月頃

3月頃



【お問合せ先】品川区 都市環境部 木密整備推進課（本庁舎6階）
木密整備担当：鈴木、宇都
TEL：03-5742-6779（直通）
FAX：03-5742-6756

戸越六丁目地区

第10号



防災まちづくりニュース

品川区 都市環境部 木密整備推進課
令和5年11月

「戸越六丁目地区 地区計画原案説明会」を開催しました！

日頃から、品川区の防災まちづくりにご理解・ご協力をいただき、ありがとうございます。戸越六丁目地区では、より一層災害に強いまちづくりを進めることを目的に、地区全体に「地区計画」（まちづくりルール）を導入するため、検討を続けてきました。令和5年9月29日、10月1日に、これまでの検討を踏まえて作成した「戸越六丁目地区 地区計画原案」について、地域にお住いの皆様にご説明し、ご意見をいただくため、「地区計画原案説明会」の開催および原案の縦覧を実施いたしました。

開催概要

意見書提出概要

動画配信概要

参加者数

開催日：令和5年9月29日（金） 18:30～20:00 13名
10月1日（日） 10:00～11:30 15名
開催場所：区立大原小学校 2階 体育館

縦覧期間：令和5年9月19日（火）～10月3日（火）
意見書提出期間：令和5年9月19日（火）～10月10日（火）
意見書提出件数：2件（詳しくは4ページをご覧ください）

より多くの方に地区計画原案について知っていただくため、インターネットの動画で地区計画原案の内容を公開しました。
動画公開期間：令和5年9月19日（火）～10月10日（火）
再生回数：59回



▲原案説明会当日の様子

原案説明会の内容や質疑応答については次ページ以降をご覧ください。

戸越六丁目地区 地区計画原案説明会 開催報告



図のA、B、C、D地区には、すでに下に記載したまちづくりルールが導入されており、今回は既存のまちづくりルールを、E、F地区に拡大する計画となっています。

原案説明会での主な質疑応答

Q

地区計画が導入されたら、すぐに建替える必要があるの？強制されることはない？

A

区から建替えを強制することはありません。皆様が建替える際には、地区計画のルールを守って頂くということです。

今すぐ建替える場合は、このルールは適用されないということ？

E・F地区で今すぐ建替える場合は適用されません。ただし、地区計画が策定された後は、ルールを守って頂くことになります。

建替えのための助成はあるの？

建物の除却、引越し費用、不燃化建替え等を助成する「不燃化特区支援制度」を実施しています。助成にあたっては要件がありますので、詳しくは区にお問合せください。

「地震に関する地域危険度測定調査」の危険度の基準は何？

各地域の不燃化建築物の割合や道路の広さ等に応じて、「倒壊危険度」「火災危険度」「避難困難度」を総合し、危険度を評価しています。

現在住んでいる建物を解体して、駐車場等として利用した後、それを住宅用地として売却することはできる？

建物を解体後に駐車場として利用することは可能です。また、土地を60㎡未満に分割しなければ、住宅用地にすることも可能です。

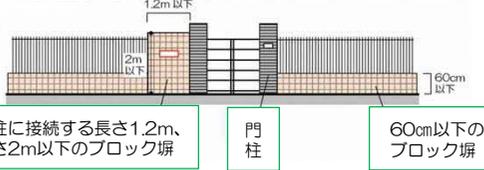
現在、導入を検討している「**戸越六丁目地区地区計画**」は、主に地区内で建物を建てる際のルールを定める内容となっています。すでに地区の東側で導入している「**戸越六丁目東地区地区計画**」の内容を、戸越六丁目地区全体に拡大するものです。

※ QRコードまたはURLから、ご自身のお住まいがどの地区区分に該当するかわかる図面をご覧ください。また、木密整備推進窓口(品川区役所本庁舎6階)でも確認することができます。

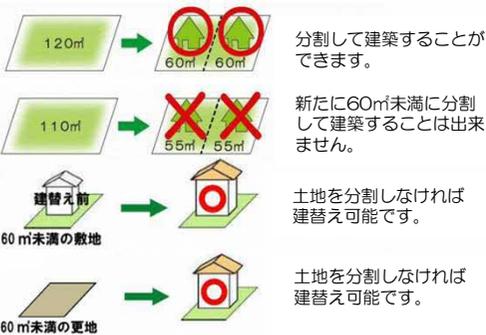


【区HPのURL】 <https://on.la/nK3UUKz>

・**垣又はさくの構造の制限 (A~F地区)**
ブロック塀を制限し、フェンスや生垣等を設置するルールです。



・**敷地面積の最低限度 (A~F地区)**
敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を定めるルールです。



※建築物が密集することを防ぐためのルールです。現在家が建っているのが60㎡未満の土地でも、分割をしなければ建て替えは可能です。

・**建築物の用途の制限**

1. 店舗型の風俗店の建築を制限し、健全な商店街や街並みを形成します。(A~F地区)



2. 商業環境の保全・発展のため、建物の1階部分を店舗にするよう定め、商店街の賑わいを保全・促進します。(B、C、D地区の商店街に面する建築物)

(なお、60㎡未満の敷地または戸越六丁目東地区地区計画の決定告示日(平成31年3月6日)において、1階部分が店舗その他これらに類する用途以外にある土地については、この限りではありません。)

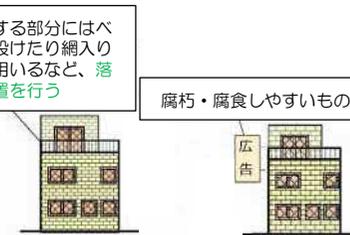


・**建築物の形態または色彩**

その他意匠の制限 (A~F地区)

建築物から物が落下することを防止するルールです。

道路に面する部分にはベランダを設けたり網入りガラスを用いるなど、**落下防止措置**を行う



・その他、緑化の促進や、店舗等に自転車駐車場の設置を進めること等も定めます。(A~F地区)

