

東京都市計画地区計画の変更（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変更する。

決定：平成 31 年 3 月 6 日 品川区告示第 101 号

変更：令和 6 年 4 月 1 日 品川区告示第 131 号

名称	戸越六丁目地区地区計画
位置※	品川区戸越六丁目地内
面積※	約 13.0ha
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」の南側に位置する地区である。</p> <p>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こととされている。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。</p> <p>「東京都防災都市づくり推進計画」（令和 2 年 3 月改定）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。加えて、本地区を含む「戸越二・四・五・六丁目地区」及び「補助 29 号線沿道地区」が「不燃化推進特定整備地区」に指定され、除却及び建替え支援等により不燃領域率の向上を図ることとされている。</p> <p>「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（令和 3 年 3 月改定）において本地区を含む「戸越・中延・旗の台」地域の将来像を、「活性化した個性豊かな商店街や、身近な区民生活を支える際立った個性やポテンシャルを有する地域」「駅周辺や特定整備路線沿道のまちづくりが進むことで良好な住環境となるポテンシャルを有する地域」「木造住宅密集地域において、特定整備路線や防災生活道路等の整備、建築物の不燃化、無電柱化などが進み、安全な市街地」としている。</p> <p>「品川区まちづくりマスタープラン」（令和 5 年 3 月改定）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、「都市計画道路の整備と一体となった延焼遮断帯の形成」を図り、さらに、戸越公園駅周辺では、「より身近な生活圏として日常の買い物のほか、働き方の多様化に対応したワークスペース、生活サービス機能、地域コミュニティ機能の充実」「快適な歩行者空間の整備」「老朽建築物の建替え促進と狭あい道路の拡幅整備による防災性の向上」「地域資源を活かし、個性やポテンシャルを有する地域を形成」といった方針を掲げ、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基本計画編」（令和 2 年 1 月策定）では、本地区を含む「戸越公園駅周辺」の将来像を、「快適で暮らしやすく災害に強い安全性の高い街」「暮らしの拠点として人が集いにぎわいのある街」「水やみどり・景観などのやすらぎと充実したうるおいのある街」としている。</p>

		<p>また、本地区は令和3年度から「密集住宅市街地整備促進事業」が導入され、その住宅市街地整備計画においては、「建物の不燃化及び道路整備等を促進することで地区の防災性能を高め、良好な居住環境を確保すること」を整備の基本構想としている。</p> <p>これらを踏まえ本地区では、延焼遮断帯形成と建築物の不燃化・耐震化の促進、道路ネットワークの構築、公園・広場の整備等によるまちづくりを進めるとともに、建築物等の適切な制限を行うことにより、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。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区の立地特性に応じ、6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: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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>E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。</p> <p>F地区:市街地の不燃化と放射第1号線沿道にふさわしい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、放射第1号線沿道の商業機能との共存を図りながら、住環境に配慮した複合市街地を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。一部、幅員6mが確保できていない東急電鉄大井町線と防災生活道路2号及び3号の交差部については、東急電鉄大井町線（戸越公園駅付近）連続立体交差化計画と合わせて改良を図る。 2 市街地の不燃化促進と良好な住環境の形成に資するオープンスペースとして、公園・広場を整備していく。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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

		<p>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。</p> <p>2 補助第29号線沿道30mの範囲及び放射第1号線沿道20m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。</p>						
	その他当該区域の整備・開発・及び保全に関する方針	<p>1 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>2 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> <p>3 地区内の老朽建築物の建替え促進により、細街路の幅員4m以上への拡幅、及び東京都建築安全条例第2条の規定に基づく必要な隅切りの整備を促進する。</p> <p>4 未接道宅地については、都市計画道路の整備や隣地での建替えの機会を捉え、共同建替え等によりその解消を図る。</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	防災生活道路1号	6.0～6.2m	約140m	既設		
			防災生活道路2号	5.4～6.3m	約370m	一部拡幅 （「地区施設の整備の方針」参照）		
			防災生活道路3号	4.5～8.0m	約410m	一部拡幅 （「地区施設の整備の方針」参照）		
		種類	名称	面積			備考	
		公園	公園1号	約520㎡			既設	
	公園2号		約405㎡			既設		
	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
		地区の面積	約0.7ha	約0.6ha	約0.7ha	約0.2ha	約9.5ha	約1.3ha
	建築	建築物等の用途の制限※	風俗営業等の規制及び業務の	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			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	

物等に関する事項		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。	<p>供する建築物は、建築してはならない。</p> <p>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。</p> <p>イ. 60㎡未満の土地</p> <p>ロ. この地区計画の決定告示日（平成31年3月6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</p>	特殊営業の用に供する建築物は、建築してはならない。
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は60㎡とする。</p> <p>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ない。</p> <p>1 この地区計画の決定告示日（平成31年3月6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</p> <p>2 この地区計画の決定告示日（平成31年3月6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</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>建築物の敷地面積の最低限度は60㎡とする。</p> <p>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ない。</p> <p>1 この地区計画の変更告示日において、現に建築物の敷地として使用されている60㎡未満の土地</p> <p>2 この地区計画の変更告示日において、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</p> <p>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</p>	

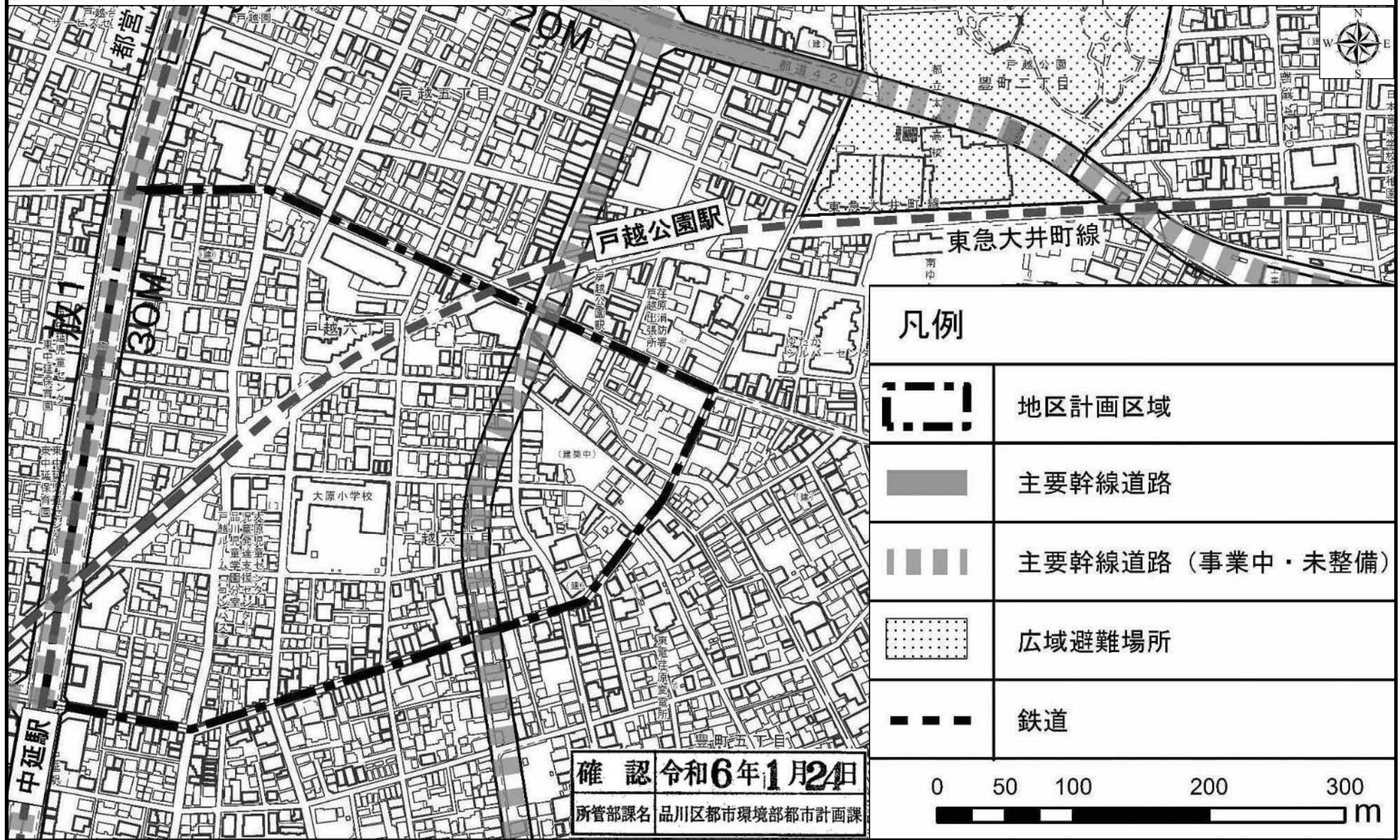
			4 公共施設の整備等に伴い代替地として譲渡された60㎡未満の土地
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路に面する建築物の部分においては、バルコニー、ベランダを設置又は網入りガラスを用いるなど落下物の防止措置を講ずるものとする。 2 建築基準法第42条第2項に定める道路の道路中心線から2mの範囲では、建築物、工作物、広告物等の突出をしてはならない。 3 屋外広告物・広告板は腐朽し、腐食し又は破損しやすい材料を使用してはならない。 4 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 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。 	
	垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、かつ高さが2m以下のブロック塀、その他これに類するもの 3 法令等の制限上やむを得ないもの 	
	土地の利用に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> 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

「地区の区域、地区の区分、地区施設の配置、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：戸越六丁目東地区から戸越六丁目地区全域に地区計画区域及び地区整備計画区域を拡大し、災害に強い安全な市街地の形成を図るため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 戸越六丁目地区地区計画 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)MMT利許第05-109号、令和5年7月21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)5都市基街都第164号、令和5年8月1日。

東京都市計画地区計画 戸越六丁目地区地区計画 計画図 1 [品川区決定]



確認 令和6年1月24日
 所管部課名 品川区都市環境部都市計画課

凡例		
	地区計画区域及び地区整備計画区域	約13.0ha
	A地区	約0.7ha
	B地区	約0.6ha
	C地区	約0.7ha
	D地区	約0.2ha
	E地区	約9.5ha
	F地区	約1.3ha

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)MMT利許第05-109号、令和5年7月21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)5都市基街都第164号、令和5年8月1日。

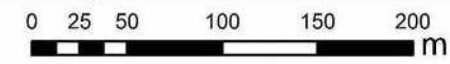
東京都市計画地区計画 戸越六丁目地区地区計画 計画図2

[品川区決定]



確認 令和6年1月24日
 所管部課名 品川区都市環境部都市計画課

凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	防災生活道路1号～3号
	公園1号
	公園2号

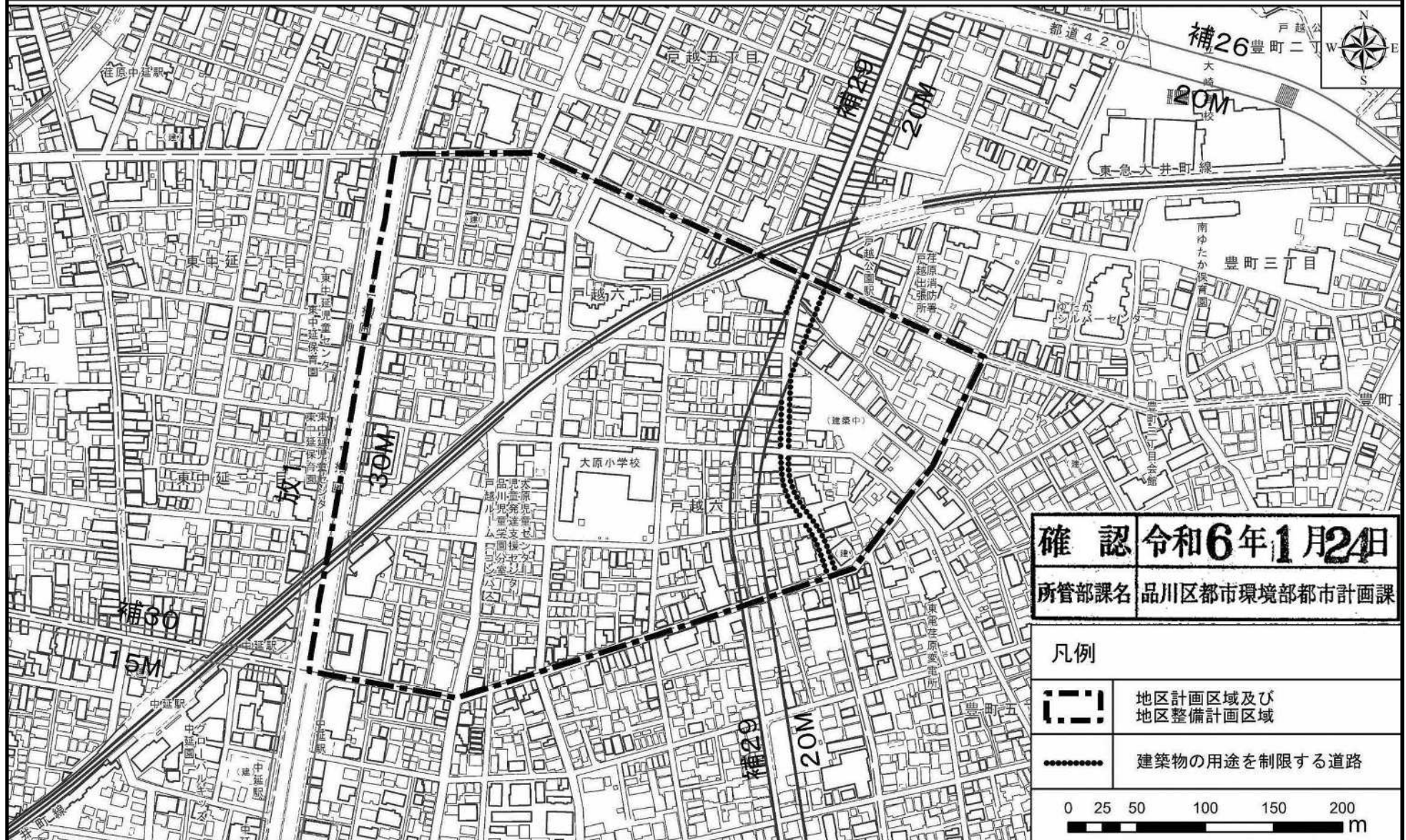


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第05-109号、令和5年7月21日。
 ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、都市計画道路の計画図より転記したものである。(承認番号)5都市基街都第164号、令和5年8月1日。

東京都市計画地区計画 戸越六丁目地区地区計画

計画図 3

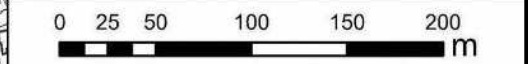
[品川区決定]



確認 令和6年1月24日

所管部課名 品川区都市環境部都市計画課

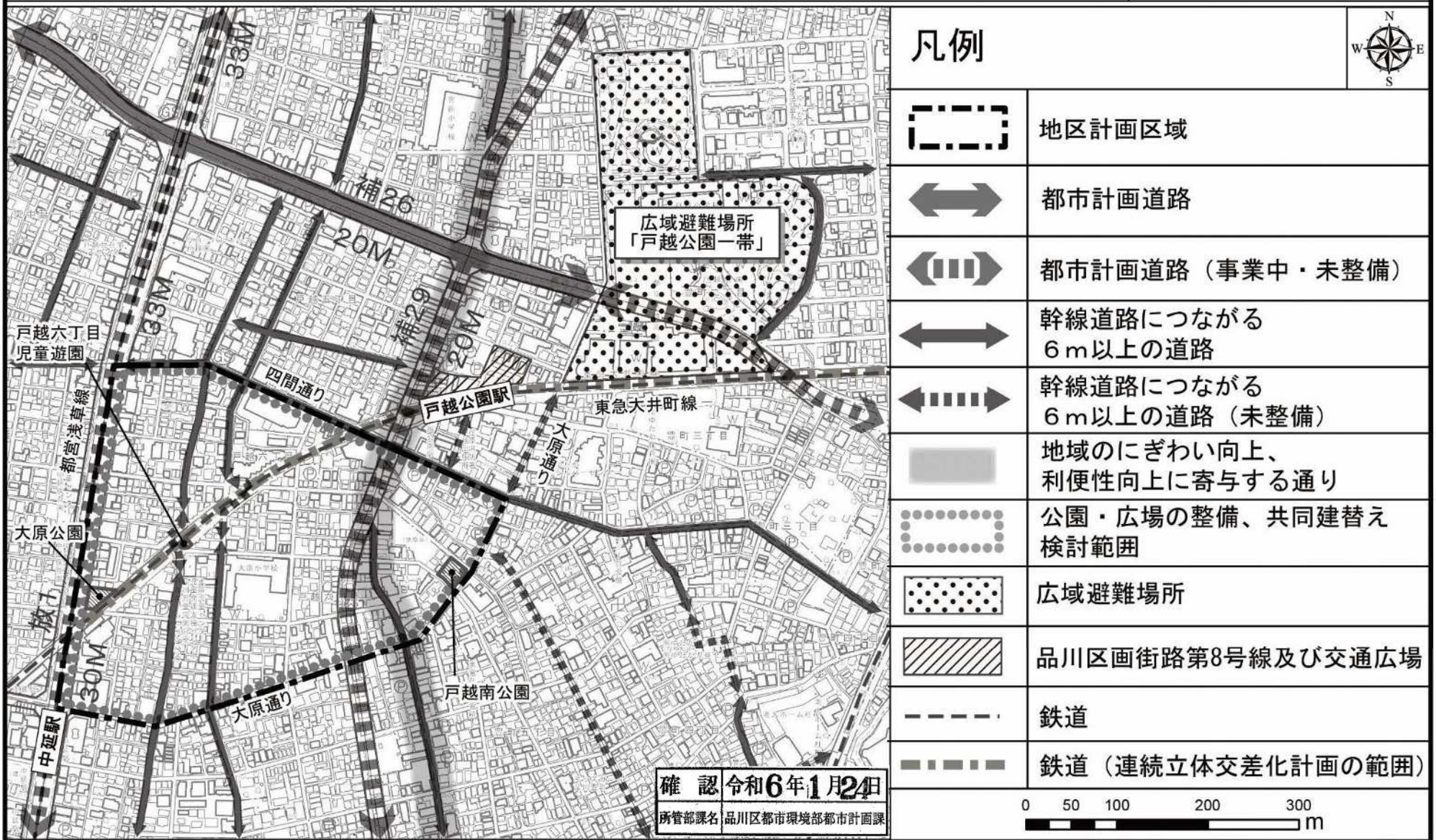
凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	建築物の用途を制限する道路



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)MMT利許第05-109号、令和5年7月21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)5都市基街都第164号、令和5年8月1日。

東京都市計画地区計画 戸越六丁目地区地区計画 方針附図

〔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）MMT利許第05-109号、令和5年7月21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）5都市基街都第164号、令和5年8月1日。