

【都市計画の種類】

- 特定防災街区整備地区・・・変更（品川区決定）
密集市街地において、延焼防止や避難路等の防災機能を確保し、安全な市街地の形成を図るため、建築物の配置、規模等を定める地域地区。
- 防災街区整備事業・・・決定（品川区決定）
密集市街地において、集積する老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物および公共施設の整備を行う事業。

【計画地の位置】 東京都品川区戸越六丁目地内 【区域面積】 約0.2ha



【用途地域等】 近隣商業地域（指定容積率：400% 建蔽率：80%）
第1種住居地域（指定容積率：300% 建蔽率：60%）

【目的】

密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、集積する老朽建築物を除却し、敷地および建物の共同化を行い、併せて耐火建築物への建替えと沿道空間を整備し、密集市街地における防災機能の強化・確保を図っていく。

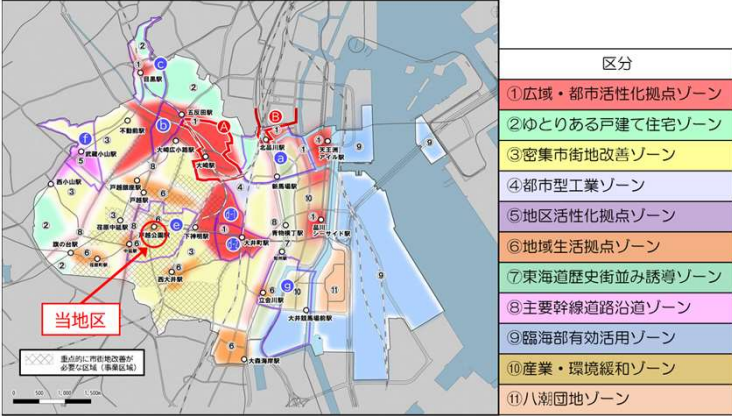
【これまでの経緯】

- ・令和元年度 18番地区を対象に「まちづくりに関するアンケート調査」を実施
- ・令和2年～3年 18・20番東地区を対象に「個別訪問調査」を実施
- ・令和3年4月 「戸越六丁目地区密集住宅市街地整備促進事業」を導入
- ・令和3年～5年 「まちづくり懇談会」、「防災街区研究会」の開催
- ・令和6年3月27日 「戸越六丁目18・20番東地区防災街区整備事業準備組合」を設立
- ・令和6年4月1日 「戸越六丁目地区地区計画」を策定

【上位計画】

- 「品川区まちづくりマスタープラン」（令和5年3月改定）
・当地区は、「③密集市街地改善ゾーン」および「⑥地域生活拠点ゾーン」に位置づけられ、「災害に強く安全な市街地の形成、建築物の耐震化・不燃化・道路整備を推進、にぎわいのある便利で快適に歩いて暮らせる市街地の形成」などのまちづくり方針が示されている。

（土地利用方針図）⇒

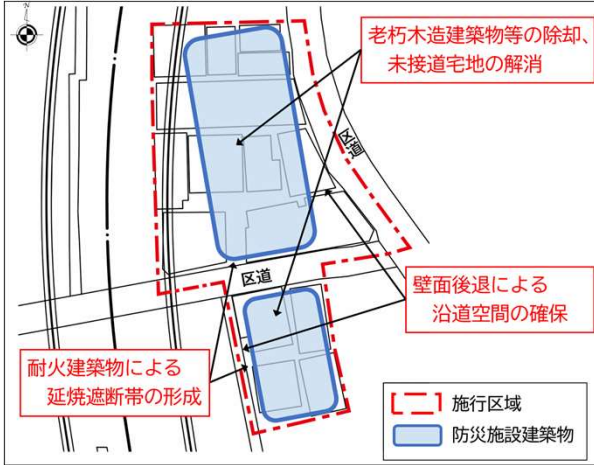


- 「戸越六丁目地区密集住宅市街地整備促進事業」（令和3年4月より実施）
・当地区は、戸越六丁目地区密集住宅市街地整備促進事業において「都市計画道路沿道地区」に位置づけられており、「都市計画道路の整備に併せて、不燃建築物への建替えや後背の住宅地との共同建替えを誘導しながら、延焼遮断帯としての機能を有する土地利用を図る」としている。

（整備計画図）⇒



【現況および整備方針】



都市計画案の概要

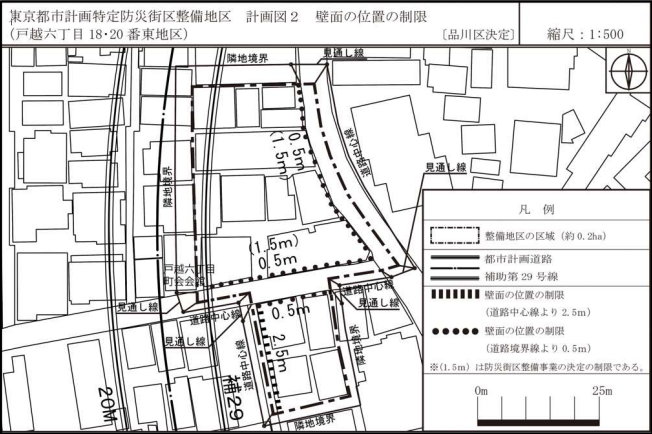
■特定防災街区整備地区（戸越六丁目１８・２０番東地区）で定める内容

種 類	位 置	面 積	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の防災都市計画施設に接する部分の長さに対する割合の最低限度	建築物の高さの最低限度	備 考
特定防災街区整備地区 （戸越六丁目 １８・２０番東地区）	品川区戸越六丁目 地内	約〇．２ha	１〇〇㎡	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、道路中心線又は境界から計画図に示す距離以上でなければならない。 ただし、次に該当する建築物等はこの限りではない。 １ 歩行者の安全を確保する為に必要な上屋、庇の部分、手すり、駐車場の用に供する車路出入口 ２ 給排気施設の部分	7/10	7m	戸越六丁目18・20番東地区防災街区整備事業施行区域

■防災街区整備事業（戸越六丁目１８・２０番東地区）で定める内容

名 称		戸越六丁目18・20番東地区防災街区整備事業			
面 積		約0.2ha			
公共施設の 配置及び規模	道路	種 別	名 称	規 模	備 考
		補助線街路	補助第29号線	幅員 約10m（約20m） 延長 約40m	新設 幅員は道路中心からの幅員、（ ）は地区外を含めた幅員を示す。
		区画街路	特別区道 V－14号	幅員 約2m（約4m） 延長 約30m	既設 幅員は道路中心からの幅員、（ ）は地区外を含めた幅員を示す。
			特別区道 準幹線28号	幅員 約3m（約6m） 延長 約60m	既設 幅員は道路中心からの幅員、（ ）は地区外を含めた幅員を示す。
防災施設建築物の 整備に関する計画		構 造	高 さ	配 列	備 考
		鉄骨造、鉄筋コンクリート造、 鉄骨鉄筋コンクリート造による 耐火建築物とする。	7m以上	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、道路中心線又は境界 から計画図に示す距離以上でなければならない。 ただし、次に該当する建築物等はこの限りではない。 1 歩行者の安全を確保する為に必要な上屋、庇の部分、 手すり、駐車場の用に供する車路出入口 2 給排気施設の部分	—
備 考		特定防災街区整備地区内			

<壁面の位置の制限>



<公共施設配置>



【都市計画手続きの経過と予定】

・ 令和6年	
9月6日、7日	都市計画原案説明会（出席者数：9名）
9月5日～19日	都市計画原案公告・縦覧・意見書受付 ※意見書受付は26日まで
11月22日、23日	都市計画案説明会（出席者数：19名）
11月21日～12月5日	都市計画案の公告・縦覧・意見書受付
12月26日	品川区都市計画審議会
・ 令和7年	
1月中旬	都市計画決定・変更の告示（予定）