

住宅市街地整備計画

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：戸越六丁目地区

所在地：東京都品川区戸越六丁目

面 積：13.0ha

(2) 重点整備地区

名 称：戸越六丁目地区

所在地：東京都品川区戸越六丁目

面 積：13.0ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立 地

本地区は、品川区の南西部に位置し、西側を第二京浜国道（国道1号）、北側を「四間通り」、南側を「大原通り」に囲まれた東西約450m、南北約400mの面積約13haの地区である。なお、地区東側では南北方向に延びる都市計画道路補助第29号線（以下、「補助29号線」という。）の整備が、現在東京都により進められている。また、地区のほぼ中央を東西に「東急大井町線」が通り、地区外の東西両端には戸越公園駅及び中延駅が立地しており交通利便性の高い地区である。

②地区の形成経緯

本地区周辺は、明治から大正にかけて水運の利便性や国鉄大井町駅（現 JR 大井町）開業等を背景にした工場の進出とともに、人口の増加や住工混在の市街地形成が進んだ。また、昭和初期の目黒蒲田電鉄大井町－大岡山間（現東急大井町線）開業及び戦後の高度経済成長期の人口増加、その後、昭和40年代以降の工場転出が進む中で、本地区は老朽木造建築物の密集する住宅市街地として現在に至っている。なお、本地区では大正から昭和初期にかけての耕地整理事業により幅員4m～6m道路によって概ね50m～100m四方の街区が形成されている。

③現 況

本地区は、国土交通省が平成24年10月に発表した「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置づけられた。また、東京都が令和4年9月に発表した「第9回地域危険度測定調査結果」においても建物倒壊危険度ランク3、火災危険度ランク3、総合危険度ランク3として危険度が高い地区

に指定されており、「今後も住環境改善及び防災性向上に向け総合的に整備を図っていくべき地区」として位置づけられている。なお、本地区の事業は本地区内において現在進行中の都市計画事業「補助線街路第29号線」事業及び都市防災不燃化促進事業「補助29号線その4地区」の進捗に合わせて推進していくことが重要である。

イ) 住宅等

住宅等については、地区面積 13.0ha 内の全建物棟数は約 760 棟のうち住宅建物棟数は 606 棟であり、この住宅戸数密度は 168 戸/ha である。全建物棟数約 760 棟のうち、約 470 棟は防火造・木造で全体の 61%を占めており、残りの約 290 棟（全体の 39%）が耐火造・準耐火造である。また、全建物面積約 57,600 m²のうち約 26,500 m²は防火造・木造で全体の 46%を占めており、残りの約 31,100 m²（全体の 54%）が耐火造・準耐火造である。

ロ) 公共施設

道路については、地区内の全道路延長約 6,132mのうち、公道は 4,030mで全体の 66%、私道は 2,102mで 34%を占める。また、幅員 6m以上の道路は、第二京浜（w=25m）、四間通り（w≒8m）、大原通り（w≒6m）、特別区道準幹線第 28 号（戸越公園駅前南口商店街 w≒6.2m）及び地区内南北方向の 3 つの区道（w≒6~7m）のみで、その延長は約 2,390mで全体道路延長の 39%である。同じく幅員 4~6m未満の道路の延長は約 1,680mで全体の 27%、4m未満道路の延長は約 2,063mで全体の 33%を占める。

公園・広場については、地区内で区立公園 2 箇所、児童遊園 1 箇所の計 1,025 m²が整備されている。一人当たりの公園面積は約 0.29 m²/人、土地に占める公園面積の割合は 0.8%である。

ハ) 上位計画

本地区は、国の「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」（平成 29 年 5 月改正）第 3 条第 2 項第 4 号に規定する「住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）」に位置づけられている。

また、東京都においては「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）整備プログラム」において「戸越二・四・五・六丁目地区」（令和 3 年 3 月）及び「補助 29 号線沿道地区（品川区）」（令和 3 年 3 月）として指定を受けており、それぞれの「整備目標・方針」として不燃領域率（都方式）を 70%に引き上げると示されている。さらに、地区内を縦断する補助 29 号線約 232mの区間は「補助 29 号線その 4 地区」として東京都都市防災不燃化促進事業に認定されている。

「防災都市づくり推進計画（改定）」（令和 3 年 3 月、東京都）において、本地区 13.0ha を含む「林試の森周辺・荏原地域」約 1,027ha が「重点整備地域」に位置づけられ、補助 29 号線は「一般延焼遮断帯」に加えて「特定整備路線」に位置づけられている。

なお、この「防災都市づくり推進計画（改定）」における補助 29 号線「特定整備路線」は現在進行中の都市計画事業「補助線街路第 29 号線」の用地買収に合わせて沿道 30m において除却助成、建築助成等の事業が現在進行中である。

「都市計画区域マスタープラン（整備、開発及び保全の方針）」（令和 3 年 3 月、東京

都)においては「国際ビジネス交流ゾーン 南部 戸越・中延・旗の台」として「・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
域を形成。・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を形成。・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、安全な市街地を形成」との将来像が示さ
れている。

この他、本地区を含む「荏原地区」全体 578ha は、「都市再開発の方針」(平成 27 年 3
月、東京都)で「2号地区(再開発促進地区)」に、「住宅市街地の開発整備の方針」(平
成 27 年 3 月、東京都)で「重点地区」に、「防災街区整備方針」(平成 26 年 12 月、東京
都)で「防災再開発促進地区」にそれぞれ指定されており、補助 29 号線は「防災公共施設」
に指定されている。加えて「東京都住宅マスタープラン」(平成 29 年 3 月、東京都)では
「重点供給地域及び特定促進地区」に指定されている。

さらに、本地区は「品川区まちづくりマスタープラン」(令和 5 年 3 月改定)の「地区別
まちづくり方針 荏原地区」(p. 039-150)において以下のまちづくりの方針が示されてい
る。

a. 戸越公園駅周辺における東急大井町線の踏切解消、戸越公園一帯への避難の円滑化

戸越公園駅付近では、道路と東急大井町線との立体交差化にあたっての鉄道の高架化を含
めた検討を促進する。また、踏切解消により広域避難場所「戸越公園一帯」へのアクセス性
向上を図る。

b. 戸越公園駅周辺の拠点形成

都と連携して老朽建築物の建替え促進や補助 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。

二) 関連計画等

本地区を含む「戸越公園駅周辺地区」では、補助 29 号線の整備により既存商店街が大き
な影響を受けることから、この補助 29 号線整備を契機としたまちづくり推進及び商店街の
活性化・再生を含む「安心して暮らせる活力ある地域生活拠点の形成」を目指した「戸越公
園駅周辺まちづくりビジョン」(平成 27 年 1 月、品川区)が策定されている。その後、こ
れまでのまちづくりの効果を更に高めるため、補助 29 号線整備に加えて鉄道立体化を契機
としたまちづくりの指針として「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、品川区)が策定されている。

本地区周辺の「住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)」においては、本地区
西側に位置する「東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区」(約 29.4ha)が「地域特性に応
じたまちづくり、修復型のまちづくり、住民参加のまちづくり」に基づく計画として、不燃
領域率(都方式)70%を目標として国より承認された。また、本地区東側及び南側に位置す
る「豊町四・五・六地区」(約 29.4ha)では「安全・便利な土台のあるまちとしての都市基
盤の整備、安心・快適な住まいがあるまちとしての住宅・居住環境の改善、うるおいと活気
があるまちとしての利便性、快適性の向上」を基本構想とした計画として、同じく不燃領域
率(都方式)70%を目標として承認された。

さらに、本地区を含む周辺の地区計画としては「戸越六丁目東地区地区計画」（約 4.5ha）が「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」を目標として、平成 31 年 3 月に都市計画決定された。この「戸越六丁目東地区地区計画」とともに現在進行中の都市計画事業「補助線街路第 29 号線」事業に合わせて「補助 29 号線沿道（戸越公園南側）」の都市計画変更も平成 31 年 3 月に都市計画決定された。これにより補助 29 号線沿道 30m に位置する地区内の用途地域の変更として、従来の第一種住居地域の大部分が建ぺい率 60%、容積率 200% から建ぺい率 60%、容積率 300% に変更され、残りは従前の近隣商業地域とともに新たな近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）に変更された。同じく補助 29 号線沿道 30m に位置するこの地域の高度地区の変更としては全て最低限高度 7m と決定され、またこの地域は全て防火地域に決定された。

令和 6 年 4 月には、「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張した「戸越六丁目地区地区計画」が都市計画決定され、より災害に強い安全な市街地の形成と、商店街の賑わいの維持・発展を促進し、区民の生活拠点に相応しい市街地の形成を図っていく。

また、「戸越・豊町地区地区計画」（約 54.3ha）は「快適で暮らしやすく災害に強い、安全性と利便性の高い市街地の形成」を目標として、平成 30 年 3 月に都市計画決定された。

「豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区地区計画」（約 63.6ha）は「防災生活道路網の着実な形成、地区全域における敷地の細分化防止、特に狭隘な細街路が密集する街区における住環境及び防災性の向上に効果的な建替えの誘導を図り、安全で快適な市街地環境の形成」を目標として、平成 28 年 4 月に都市計画決定された。

なお、本地区内を横断する東急大井町線の鉄道立体化については、現状で豊町三丁目から戸越六丁目にかけて計 6 箇所の踏切（下神明 1~2 号、戸越公園 1~4 号）があるため、これらの踏切の除去による災害時の円滑な救援、避難等を目指して、現在、東京都では鉄道と交差する補助 29 号線の事業化やまちづくりの進捗状況を踏まえながら、鉄道立体化の可能性について調査検討を進めている。

（2）整備地区の課題

本地区（13ha）は、大正から昭和にかけて実施された耕地整理事業により、幅員 4m~7m の街区道路によって概ね 50m~100m の 19 街区（昭和 32 年の東急大井町線中延駅高架化以降は 23 街区に細分化された。）が形成された。しかし、当初街区には隅切りが存在せず、またその街区内道路延長のうち 85% は私道であり、また 81% は幅員 4m 未満の建築基準法 42 条の 2 項道路である。これらの細街路は道路を超えた家屋の火災延焼の危険性が高く、また火災時の消火作業及び避難の妨げとなる。

また、建物全体約 760 棟のうち、防火造又は木造の建物が約 470 棟と全体の 61% を占め、建替えが困難な未接道建物も約 30 棟と全体の約 4% を占める。

なお、火災延焼防止に効果のある公園・広場も一人当たりの公園面積 0.29 m^2 /人と、荏原地区の平均面積（0.80 m^2 /人）の 1/3 程度、品川区の平均面積（1.57 m^2 /人）に比べて 1/5 程度と極めて少ない。

以上のことから、本地区は震災等の災害に脆弱な地区となっている。このため、防災性の向

上に向けた早急な細街路整備、公園整備、及び老朽木造建物の建替え支援や不燃化促進が求められる。

なお、本地区は地区内の都市計画事業「補助 29 号線」と不燃化促進区域および不燃化促進重点区域の「補助 29 号線その 4 地区」（本地区内範囲 1.5ha）の事業が進行中であることから、これらの事業進捗に合わせて本地区の事業の推進していくことも課題である。

①道路の整備

街区道路はおおよそ幅員 4～7m であるが、公共施設（大原小学校）街区を除いて隅切りがない。その街区内道路延長 2,268m のうち 1,921m（85%）は私道であり、このうち 1,840m（81%）は幅員 4m 未満の建築基準法 42 条の 2 項道路である。街区内道路 50 箇所のうち、行き止まり道路が 27 箇所（54%）存在する。このため、防災性の向上に向けた早急な細街路整備が求められる。

②公園・広場の整備

公園・広場については、地区内で計 1,025 m² が整備されているが、一人当たり公園面積は約 0.29 m²/人、土地に占める公園面積の割合は 0.8% となっている。この値は、荏原地区全体の一人当たり区立公園面積（0.80 m²/人）の 0.35 倍、土地に占める区立公園面積割合（2.0%）の 0.4 倍となっている。また、品川区全体の一人当たり区立公園面積（1.57 m²/人）の 0.18 倍、土地に占める区立公園面積割合（2.8%）の 0.3 倍となる。このため、既存駐車場スペースや老朽建物除去の空き地等を防災広場として活用するなど、公園・広場面積の拡充が求められる。

③老朽木造住宅等の整備

本地区は、未接道建物や狭小敷地等で建替えが困難な建築物も多数存在している。このため、今後も道路・公園等の空地の整備と併せて、地区内の建築物の更新と不燃化を促進する必要がある。特に、不燃領域率が低く、建替えが困難な建物が連担しているエリアにおいては、共同建替えの検討を積極的に推進する必要がある。

（3）整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

本地区は、「品川区まちづくりマスタープラン」等の上位計画における整備方針及びまちづくりの方向性に基づき、補助 29 号線整備、及び鉄道立体化の複数公共事業を契機としたまちづくりを推進し、「安心して暮らせる活力ある」地域生活拠点の形成に向けて、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する。

また本地区は、東京都の「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）」として「戸越二・四・五・六丁目地区」（平成 25 年 11 月）が位置付けられるとともに、「補助 29 号線沿道地区（品川区）」（平成 25 年 11 月）では不燃領域率（都方式）を 70% に引き上げることが目標として設定されているが、現時点での不燃領域率（都方式）は約 60% であることを踏まえ、老朽建築物の建替え支援及び不燃化促進、公園・広場の整備及び細街路整備により、災害に

強い安全な住宅地の形成のため地区の防災性を向上させることを整備の目標とする。

また、本地区は地区内東側を南北に縦断する特定整備路線で既に用地買収が進められている都市計画事業「補助線街路第 29 号線」及び関連する「都市防災不燃化促進事業」の不燃化促進区域および不燃化促進重点区域「補助 29 号線その 4 地区」（本地区内範囲 1.5ha）が用地買収、除却助成、建築助成等の事業が現在進行中であるため、これらの事業の進捗に合わせて本地区事業を推進していくことを整備の目標とする。

イ) 災害に強い安全な住宅地の形成

a. 道路の整備方針

防災生活道路は、災害時に緊急車両の導入路及び地域住民の避難路となる路線として位置付けているため、沿道の老朽木造建築物の除却や不燃化の促進し、また空き家や空き地を防災広場として整備すること等により、避難路としての機能の向上を図る。また、共同建替え検討範囲などにおいて防災生活道路(w=6m)整備の可能性の有無についても今後検討する。

なお、細街路については、幹線道路及び防災生活道路・主要生活道路への避難路として、また日照・通風等の良好な住環境形成を促す道路基盤として「細街路拡幅整備事業等」を活用し、幅員 4m未滿の道路整備、隅切り整備、及び行き止まり私道の解消を含めて整備を行うことにより災害に強い安全な住宅地の形成を図る。

b. 公園・広場等の整備方針

現在の品川区全体の一人当たりの公園面積約 1.57 m²/人（令和 6 年度時点）に対して、現在の地区内の公園・広場の面積は合計約 1,025 m²（1 人当たりの公園面積 0.29 m²/人）となっている。このため、事業期間内において地区内に約 1,000 m²の公園・広場等の拡充を図ることにより、一人当たりの公園面積を約 0.5 m²/人へと向上させる。また、公園・広場整備は、既存駐車場や空き地、空き家等の未利用地、防災生活道路沿道家屋の取壊し等によって生じる跡地等を有効活用し、防災広場としての整備や耐震性防火貯水槽等の防災施設の整備を行い、災害に強い安全な住宅地の形成を図る。

なお、公園・広場におけるオープンスペースは、地震等の災害時に避難・救難・救護等の場所として様々な役割を担うため、防災トイレ、飲料用貯水槽、かまど兼用ベンチ、防災テント等の設置等により、公園・広場の防災機能の向上を図る。

c. 生活環境施設の整備方針

地区内の既存商店街については、共同化・協調化及び快適な歩行者空間づくりに努めて、安心して暮らせる活力ある地域生活拠点の形成を図る。また、地域の特性を活かした住みよいまちづくりを促進するため、住民が主体の地域の特性に応じた地区計画等のルールづくりを推進する。

ロ) 安心して暮らせる活力ある地域生活拠点の形成

本地区は、補助 29 号線整備や鉄道立体化といった複数公共事業を契機に、商店街の再生・活性化を含めた市街地の連続性を確保するとともに、新たなにぎわい軸を形成することで連続性や回遊性のある歩行者ネットワークの充実を図る。さらに、道路拡張による商店街の再整備にあわせて、建物の共同・個別建替え等による居住・経営継続を支援し、商店街・

住宅の複合利用を促進する。

また、商店街については、地区に密着した商店街としての一層の活性化を図り、住宅と商業の調和のとれた土地利用の増進を図り、防災性の向上と良質な街並みの維持・形成を両輪とした密集市街地の改善の推進を図る。

ハ) 住民と行政の協働によるまちづくりの推進

本地区の整備にあたっては、地区内の3町会から構成される「戸越六丁目地区防災まちづくり協議会」および関係する住民や関係権利者との協議により、公園整備、道路整備等の計画内容の具体化を図る。また、まちづくりニュースやパンフレットの発行、建替え相談会の定期的開催等により、「密集住宅市街地整備促進事業」、「都市防災不燃化促進事業」等に関する啓発活動を行うとともに、「住まいづくり・まちづくり協力員制度」の活用や「まちづくりコンサルタントの派遣」等による民間活力の導入を図るとともに、地域住民の協力を得ながら事業を推進する。

本地区では、平成19年度に戸越公園駅周辺の8町会及び2商店街で構成される「戸越公園駅周辺まちづくり協議会」が設立され、戸越公園駅周辺の地域全体が安全で住みやすい街として、また美しく豊かな賑わいのある環境として持続していくための検討が進められている。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

a. 基本方針

本地区では、木造及び防火木造の建築物が全体棟数の約70%を占めており、幅員6m以上の道路が少なく4m未満の道路が多いため、震災時の火災発生に際し、円滑な消防活動が困難な状況が発生し、延焼が地区全体に拡大する危険性が高い。

したがって、老朽木造建築物の除却や、特に防災生活道路沿道の建築物の不燃化建替を促進し、延焼抑止に有効な道路を早期整備することにより防災性の向上を図る。また、地区内では公園・広場等が不足しているため、延焼抑止に効果的なオープンスペースの確保を積極的に行う。

b. 実現方策

- ・本地区全域で「密集住宅市街地整備促進事業」及び「不燃化特区支援制度」の活用を促進し、老朽木造建築物の不燃化及び良質な住宅等への建替を促進し、防災性の向上を図る。
- ・補助29号線沿道においては「都市防災不燃化促進事業」の活用を促進し、老朽木造建築物の不燃化及び良質な住宅等への建替を促進し、防災性の向上を図る。
- ・戸別訪問による老朽木造建築物の除却と建替の促進、コンサルタント派遣等による建替助成制度の活用促進、及び共同建替等のコーディネートにより、防災性の向上を図る。
- ・災害時の活動を円滑化するため建築物等の倒壊による道路閉塞の防止を図る。

ロ) 不燃領域率の向上

a. 基本方針

本地区における現時点の不燃領域率は約 60%（令和 5 年 12 月末）であることから、震災時等の火災が大規模な延焼となってその被害が拡大するおそれがある。このため、道路・公園等の整備を進めることにより空地率の向上を図るとともに、老朽木造建築物の除却及び不燃化建替え等を促進し、不燃領域率 70%を達成する。特に、老朽木造建築物の密集している街区等においては、共同建替え等による耐火建築物への建替え、公園・広場等のオープンスペースの確保に向けて積極的な働きかけを行い、不燃領域率の向上を目指す。

b. 実現方策

- ・本地区全域で「密集住宅市街地整備促進事業」及び「不燃化特区支援制度」の活用を、補助 29 号線沿道で「都市防災不燃化促進事業」の活用をそれぞれ促進するとともに、老朽木造建築物の不燃化及び良質な住宅等への建替えを促進し、防災性の向上を図る。
- ・本地区を検討範囲とするまちづくり協議会等を活用した地域住民からの情報提供（空き地、空き家等）により広場用地を確保することで、防災性の向上を図る。
- ・特に、大原小学校東側の 18 番地街区については、現時点における地区平均の空地率約 24%、不燃化率約 50%、不燃領域率約 60%に対して、空地率約 3%、不燃化率約 13%、不燃領域率約 15%とその値は著しく低いため、共同建替え等による不燃領域率の向上を目指す。

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

a. 基本方針

未接道宅地など自主更新が困難な老朽木造建築物が著しく集積する街区では、建替えに関する勉強会・相談会等を開催し、共同建替え等の事業化を図る。また、これにより生じたオープンスペースは延焼抑止に効果的な公園・広場等への積極的な活用を図る。

b. 実現方策

- ・本地区全域で「密集住宅市街地整備促進事業」及び「不燃化特区支援制度」の活用を、補助 29 号線沿道で「都市防災不燃化促進事業」の活用をそれぞれ促進するとともに、老朽木造建築物の不燃化及び良質な住宅等への建替えを促進し、防災性の向上を図る。
- ・戸別訪問による老朽木造建築物の除却と建替えの促進、コンサルタント派遣等による建替助成制度の活用促進、及び共同建替え等のコーディネートにより、防災性の向上を図る。このうち、とりわけ共同化の効果が大きい街区については、防災街区整備事業の実施を検討する。戸越六丁目 18・20 番東街区の一部では、令和 6 年 3 月に地元組織である「戸越六丁目 18・20 番東地区防災街区整備事業準備組合」が発足した。
- ・建替え促進に向けた建替え相談会の実施、及びまちづくりニュース等の発行による建替助成制度の周知・啓発により、防災性の向上を図る。
- ・細街路に面した建築物の建替えに際しては「細街路拡幅整備事業」による細街路整備も併せて検討する。
- ・建替えと併せたブロック塀の撤去、緑化等の促進により住環境の改善を図る。
- ・民間事業者による住替え住宅の整備を伴う住宅整備事業、基盤整備事業等についても検討する。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

a. 基本方針

本地区においては、老朽木造建築物不燃化建替え及び細街路整備後も従前居住者が住み続けていくことを基本的な考え方とし、特に、建替えに伴い移転を余儀なくされる高齢者等に配慮し、スムーズな住み替えができるよう、都市再生住宅や近隣の公的住宅のあっせん等を検討する。

b. 実現方策

- ・ 地区内の共同建替え等に併せた都市再生住宅整備を検討する。
- ・ 品川区内の都市再生住宅を活用する。
- ・ 賃貸住宅等の建替えにおいて生じる住宅困窮者への公的住宅の入居あっせん等の実施を検討する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用現況

本地区の用途地域としては、第二京浜とその沿道 20mは「商業地域」に、四間通り、大原通り、特別区道準幹線第 28 号（戸越公園駅前南口商店街）の各区道とその沿道 20mは「近隣商業地域」に、補助 29 号線とその沿道 30mは「近隣商業地域」及び「第一種住居地域」に、その他の地域は「第一種住居地域」に指定されている。

補助 29 号線とその沿道 30m、及び第二京浜、四間通り、特別区道準幹線第 28 号（戸越公園駅前南口商店街）及び大原通りとその沿道各 20mは「防火地域」に、その他の地域は「準防火地域」に指定されている。なお、本地区全域は「東京都建築安全条例」第 7 条の 3 に基づく「新たな防火規制制度の対象区域」に指定されている。

種別	面積 (ha)	構成比 (%)	種別	面積 (ha)	構成比 (%)
住宅用地	6.6	50.8	道路	2.6	19.9
商業・業務用地	1.8	14.1	公園・緑地	0.4	0.8
工業用地	0.3	2.6	線路敷	0.1	2.8
教育施設	0.5	4.1	その他	0.7	5.0
			合計	13.0	100

(2) 土地利用に関する基本方針

現在の土地利用を尊重することを基本とし、地区全域を以下の 3 つのゾーンに区分し、ゾーン毎の特性に配慮した公共施設整備と建替えの計画的な誘導を進める。

①住宅地区

(ゾーン区分)

- ・ 本地区内の補助 29 号線とその沿道 30mを含まない「第一種住居地域」を「住宅地区」とする。

(土地利用方針)

- ・地区面積の約 51%を占める住宅地については、老朽木造建築物の除却及び不燃化建替え、防災広場等の公園・広場のオープンスペースの確保、建て詰まりの解消、緑化の推進を進めながら、災害に強く快適な住環境を備えた中低層を中心とした「住宅地区」として整備を図る。
- ・老朽木造建築物等が集積する街区については、共同建替え等による不燃化及び耐震化を進め、安全で良質な住宅地への誘導・再生を図る。
- ・各街区内の細街路に接する老朽木造建築物については、不燃化建替えを促進するとともに、「細街路拡幅整備事業」等を活用し、建替えに併せた拡幅及び隅切りの整備を推進する。また、同時にブロック塀の生垣化等を誘導し、安全な歩行者空間の形成を目指す。

②既存商業地区

(ゾーン区分)

- ・四間通り及び大原通りとその沿道各 20m、補助 29 号線沿道 30mを除く特別区道準幹線第 28 号（戸越公園駅前南口商店街）とその沿道 20mを「既存商業地区」とする。

(土地利用方針)

- ・地域のにぎわいを創出しつつ、周辺の住宅地との調和を保つ商業・住宅地の土地利用を誘導して地区の利便性の向上を図る。また、快適な歩行者空間づくりに努め、安心して暮らせる活力ある地域生活拠点の形成を図る。

③都市計画道路沿道地区

(ゾーン区分)

- ・第二京浜沿道 20mと補助 29 号線とその沿道 30mを「都市計画道路沿道地区」とする。

(土地利用方針)

- ・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。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

①防災街区整備事業の活用（戸越六丁目 18・20 番東街区の一部）

1) 目標年次及び目標量

令和 6 年 3 月に発足した【戸越六丁目 18・20 番東地区防災街区整備事業準備組合】が防災街区整備事業の活用等による共同建替えプランを作成し、地権者の意向把握および事業化に向けた合意形成を図っている。

2) 都市計画の決定に関する事項

当地区は平成 20 年度に防災再開発促進地区に指定済みである。

3) 建築物の建替えに関する事項

従前では、旧耐震基準の建物が 9 棟、新耐震基準の建物が 6 棟存在している。

4) 道路、公園その他の公共の用に供する施設の整備に関する事項

道路境界から 0.5mの壁面後退を行い、歩行者空間を確保する。

施行区域西側を縦断する補助 29 号線用地部分に関しては公共施設として、整備地区において既存の建替えを含め 100 戸以上の住宅等の整備が見込まれるなど、公共施設の要件に適合し、関連公共施設整備の採択基準を満たすものである。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

本地区全域で「市街地住宅等整備事業」等により良質な住宅の供給を行う。また、小規模宅地、接道不良や未接道の住宅が集積している街区など、個別建替えによる更新が難しい区域では、戸別訪問やコンサルタント派遣、建替え相談会の開催等により、共同建替えを積極的に誘導する。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設	道路	都市計画道路 補助29号線	道路改築	幅員20m 延長240m (戸越公園区間)	特定整備路線 都市計画決定済み

(2) その他の施設に関する事項

地区内の幅員 6m以上の道路を防災生活道路と位置付ける。また幅員 4m以上、6m未満の道路を主要生活道路として位置づける。詳細を以下に示す。また、共同建替え検討範囲などにおいて防災生活道路(w=6m)整備の可能性の有無についても今後検討する。

名称	延長(m)	備考	名称	延長(m)	備考
防災生活道路 1号	143	区道準幹線28	主要生活道路 1号	415	区道V-11
防災生活道路 2号	373	区道V-38+V-11+V-41	主要生活道路 2号	392	区道V-12+V-37+V-13
防災生活道路 3号	407	区道V-37	主要生活道路 3号	313	区道V-14
			主要生活道路 4号	284	区道V-39
計	923		計	1,404	
合計				2,327m	

公園・広場の整備、改修、バリアフリー化により、多くの人が利用できる憩いの場、遊びの場の充実を図るとともに、災害に備えた防災機能の拡充等を図る。

公園・広場の整備にあたっては、防災機能の向上のみならず、当該地域の良好な住環境の創造との観点から、多様な生態系を育む動植物の生息場所の確保等も考慮して検討する。なお、これらを整備する場合は、区民との協働により、地域性や歴史的な視点も取り入れ、地元が望む機能・役割を備えた、多様で個性豊かな公園づくりを推進する。

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設	公園・緑地	防災広場	公園整備	面積約1,000㎡	

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

令和3年度から令和12年度までの10年間とする。

(2) その他

老朽木造建築物の除却及び不燃化の促進を効果的に進めるため、本地区を検討範囲とするまちづくり協議会を通して、地域住民への情報提供・情報収集を迅速に行えるよう地元協議会と行政とが連携して事業推進を図る。

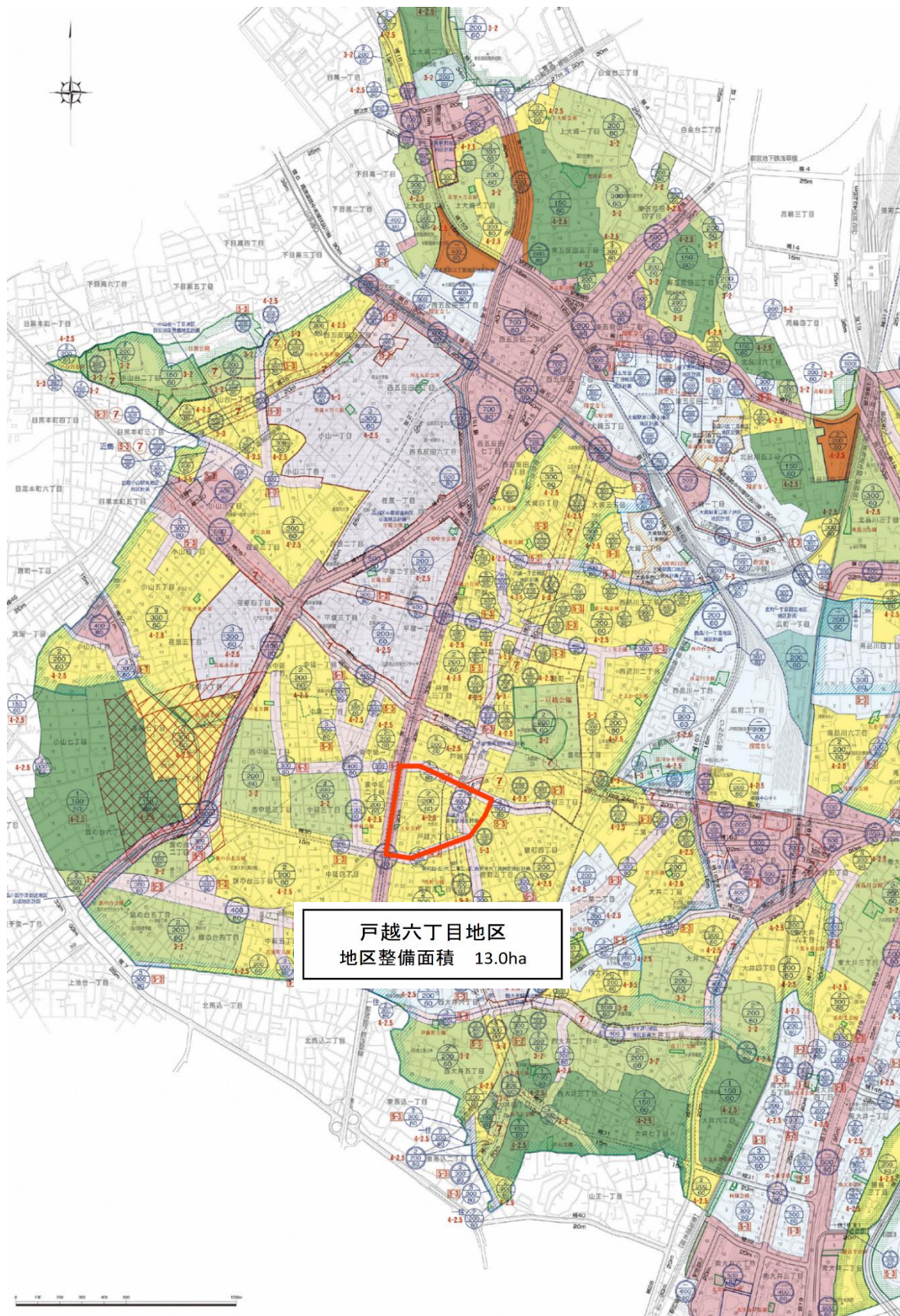
さらに、防災性の向上及び良好な居住環境を担保するため、本地区全域を対象とする「地区計画」の策定に向けた地元協議を段階的に進める。

また、補助29号線の整備、鉄道立体化を含めたまちづくりについては、都や鉄道事業者と協力しながら一体として推進し、踏切の解消及び周辺地域の防災性の向上を図る。

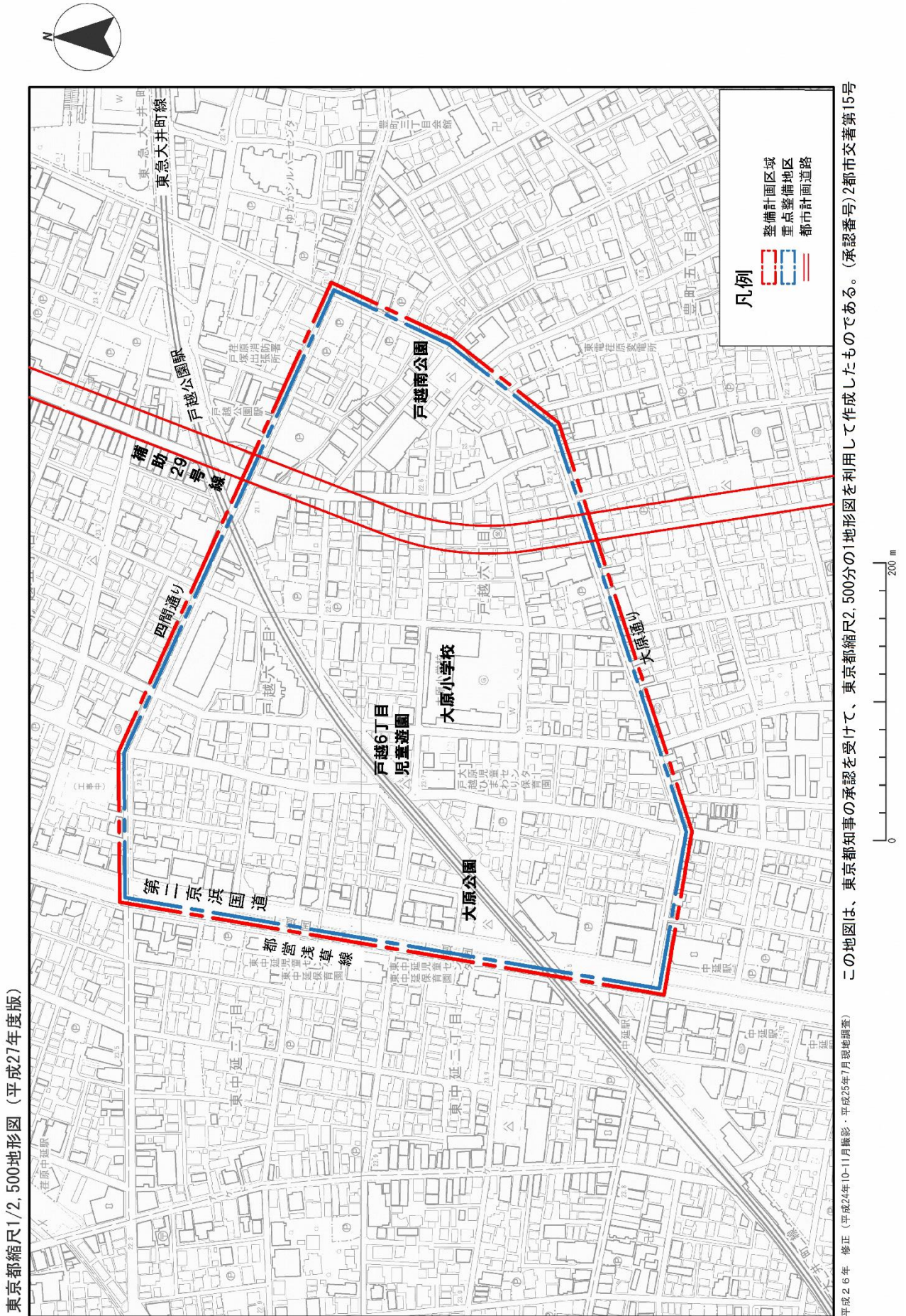
なお、これまで示した事業の取り組み方について、特に以下の点について留意する。

- ① 未接道敷地における建替えの促進
- ② 高齢化の進行等に対応した取組（公的住宅の斡旋など）
- ③ 災害時の活動を円滑化する道路の整備及び閉塞防止の推進
- ④ 民間事業者による住替え住宅の整備を伴う住宅整備事業、基盤整備事業等の実施への誘導
- ⑤ 防災性の向上と良質な街並みの維持・形成を両輪とした密集市街地の改善の推進

7. 整備地区位置図



8. 整備地区区画図



東京都縮尺1/2,500地形図 (平成27年度版)

9. 整備地区計画図

