議第387号

東京都市計画地区計画の決定

（東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区）

（品川区決定）

東京都市計画地区計画の決定（品川区決定）
都市計画東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名称</td><td>東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位置※</td><td>品川区東中延一丁目、東中延二丁目、中延二丁目及び中延三丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面積※</td><td>約 29.4ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>当地区は、地区の中央部に荏原中延駅が位置し東西南北に商業地が形成されており、地区の北側は都市計画道路補助第 26 号線、南側は都市計画道路補助第 30 号線、東側は都市計画道路放射第１号（第二京浜国道）に囲われている。また、「品川区まちづくりマスタープラン」における密集市街地改善ゾーン、「東京都防災都市づくり推進計画」における重点整備地域に位置づけられている。
これらの位置づけを踏まえ、当地区では、防災性及び住環境の向上を目的として、防災上重要な生活道路や公園・広場の整備、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制の指定、老朽建築物の所有者への支援等、不燃化促進に係る取組が行われている。
本計画は、こうした取組に併せ、地区全域における敷地の細分化を防止するとともに、とりわけ狭幅員な細街路と木造住宅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等を段階的に図り、安全で快適な市街地環境の形成を目指すものとする。
なお、今後は、統一感ある街並みの形成に向けた建替えの誘導を地区全域で図るものとする。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>土地利用の方針</td><td>地区特性に応じ、調和のとれた土地利用を誘導するため、土地利用の方針を以下のとおり定める。
１　木造住宅密集地を主体とする（い）地区では、敷地の細分化や建築物の過密化を抑制しつつ、建替えの促進を図ることにより、土地の適正な利用を誘導し、安全で快適な市街地の形成を図る。
２　木造住宅密集地と商業地が共存する（ろ）地区では、敷地の細分化を抑制しつつ、建替えの促進を図ることにより、土地の適正な利用を誘導し、安全で快適な市街地の形成を図る。
３　商店街沿道の（は）地区では、後背地の住環境に配慮しつつ、統一感のある街並みから成る安全で快適な市街地の形成を図る。
４　狭隘な細街路沿いの木造住宅密集地である（に）地区及び（ほ）地区では、建替え等に合わせ、連続した道路状空間を確保しながら土地の合理的な利用を誘導し、統一感のある街並みから成る安全で快適な市街地の形成を図る。
５　幹線道路沿いに商業・業務系用途が立地する（へ）地区では、幹線道路沿道にふさわしい、土地の有効利用を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>災害時の円滑な避難、消火、救護活動等を支え、安全性の向上を図るとともに、日常の通勤、買物等の利便性の向上に寄与する道路を地区防災道路として地区施設に位置づける。地区防災道路は、現況幅員が概ね 6m以上の道路のうち周辺地域との道路ネットワーク上重要な路線を位置づけるものとする。
また、地区住民の憩いの場であり、災害にも有効な空間である公園・広場を適切に配置する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>安全で快適な市街地環境の形成を図るため、以下の事項を定める。
１　地区全域において、敷地の細分化による建築物の過密化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
また、震災時に倒壊の恐れのあるブロック塀等の新設防止による道路沿いの安全性や快適性の向上のため、垣又はさくの構造の制限を定める。
２　（い）地区では、良好な住環境の確保のため、上記１の事項に加え、壁面の位置の制限を定める。
３　（は）地区、（に）地区及び（ほ）地区では、良好な住環境を備え、中高層の建物を中心とした連続性及び統一感のある街並みの形成を図る。そのため、上記１及び２の事項に加え、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、地区特性に応じた建築物の容積率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定め、前面道路幅員による容積率制限を緩和する。また、（は）地区及び（に）地区では、道路斜線制限を緩和し、（ほ）地区では、道路斜線制限及び北側斜線制限を緩和する。</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>地区内では、品川区みどりの条例に基づく基準等を踏まえ、積極的に緑化を推進する。さらに、緑化推進に資するとともに、災害時の諸活動を支える公園・広場の整備に努める。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="24">地区整備計画</td><td rowspan="12">地区施設の配置及び規模</td><td>種類</td><td>名称</td><td colspan="2">幅員</td><td colspan="2">延長</td><td colspan="2">備考</td></tr>
<tr><td rowspan="6">道路</td><td>地区防災道路１号</td><td colspan="2">6.0～6.7m</td><td colspan="2">約 640m</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>地区防災道路２号</td><td colspan="2">6.0～6.2m</td><td colspan="2">約 190m</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>地区防災道路３号</td><td colspan="2">6.9～7.6m</td><td colspan="2">約 440m</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>地区防災道路４号</td><td colspan="2">6.0～6.7m</td><td colspan="2">約 280m</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>地区防災道路５号</td><td colspan="2">5.9～6.1m</td><td colspan="2">約 360m</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>地区防災道路６号</td><td colspan="2">6.0～6.1m</td><td colspan="2">約 190m</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>種類</td><td>名称</td><td colspan="4">面積</td><td colspan="2">備考</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園</td><td>公園１号</td><td colspan="4">約 1100 ㎡</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>公園２号</td><td colspan="4">約 245 ㎡</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td rowspan="4">広場</td><td>防災広場１号</td><td colspan="4">約 725 ㎡</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>防災広場２号</td><td colspan="4">約 180 ㎡</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>防災広場３号</td><td colspan="4">約 415 ㎡</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>防災広場４号</td><td colspan="4">約 395 ㎡</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td rowspan="12">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>（い）地区</td><td>（ろ）地区</td><td>（は）地区</td><td>（に）地区</td><td>（ほ）地区</td><td>（へ）地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約 16.6ha</td><td>約 7.4ha</td><td>約 0.6ha</td><td>約 2.0ha</td><td>約 0.4ha</td><td>約 2.4ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度※</td><td>－</td><td>－</td><td>10 分の 30</td><td>10 分の 20</td><td>10 分の 20</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="6">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ない。
１　この地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている 60 ㎡に満たない土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する 60 ㎡未満の土地
２　公共施設（地区施設を含む）の整備等により変更された 60 ㎡に満たない土地
３　公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの真北方向の距離は、0.5m以上とする。</td><td>－</td><td>１　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図４に示す壁面線の面する建築基準法に基づく道路の中心線までの距離は 2.5m以上とする。
２　建築物の外壁又はこれに</td><td colspan="2">１　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図４に示す壁面線の面する建築基準法に基づく道路の中心線までの距離は 2.5m以上とする。
２　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの真北方向の距離は、地盤面からの高さが 6.5m までの範囲については 0.5m以上、地盤面からの高さが 6.5mを超える範囲については 2.5m以上とする。</td><td>－</td></tr>
</table>

					代わる柱の面から隣地境界線までの真北方向の距離は、地盤面からの高さが 9.5mを超え 12.5mまでの範囲については 1.5m以上、地盤面からの高さが 12.5mを超える範囲については 2.5m以上とする。		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	―	―	道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築基準法に基づく道路又は地区施設の道路の境界線との間の土地の区域では、門、塀、垣又はさく、広告物、その他これらに類する工作物を設置してはならない。		―
		建築物等の高さの最高限度	―	―	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は 16mとする。ただし、敷地面積が 200 ㎡以上の敷地については、19m、300 ㎡以上の敷地については、31mとする。	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は 10mとする。ただし、敷地面積が 150 ㎡以上の敷地については、13m、500 ㎡以上の敷地については、19mとする。	―
					（は）地区、（に）地区及び（ほ）地区における日照確保のため、高さが 10mを超える中高層の建築物は、次の各号の定めに従わなければならない。 1　冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、平均地盤面から（は）地区、（に）地区及び（ほ）地区内の別表 1 に掲げる高さの水平面に、敷地境界からの水平距離が 5mを超え 10m以内の範囲においては別表 2（イ）欄に掲げる時間以上、10mを超える範囲においては同表（ロ）欄に掲げる時間以上日影となる部分を		

					生じさせることのないものとしなければならない。 2　同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前号の規定を適用する。 3　建築物の敷地が道路等に接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における前 2 号の既定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第 135 条の 12 に定めるものとする。	
		垣又はさくの構造の制限	建築基準法上の道路又は地区施設の道路（以下この事項において「道路」という。）に面して、組積造による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、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、生け垣とこれらの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ものはこの限りでない。 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が 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。			

※は知事協議事項

「地区の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限の区域、建築物等の高さの最高限度の区域は、計画図表示のとおり」

理由：東中延一・二丁目、中延二・三丁目地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段階的な誘導等により安全で快適な市街環境の形成を図るため、地区計画を決定する。

別表 1

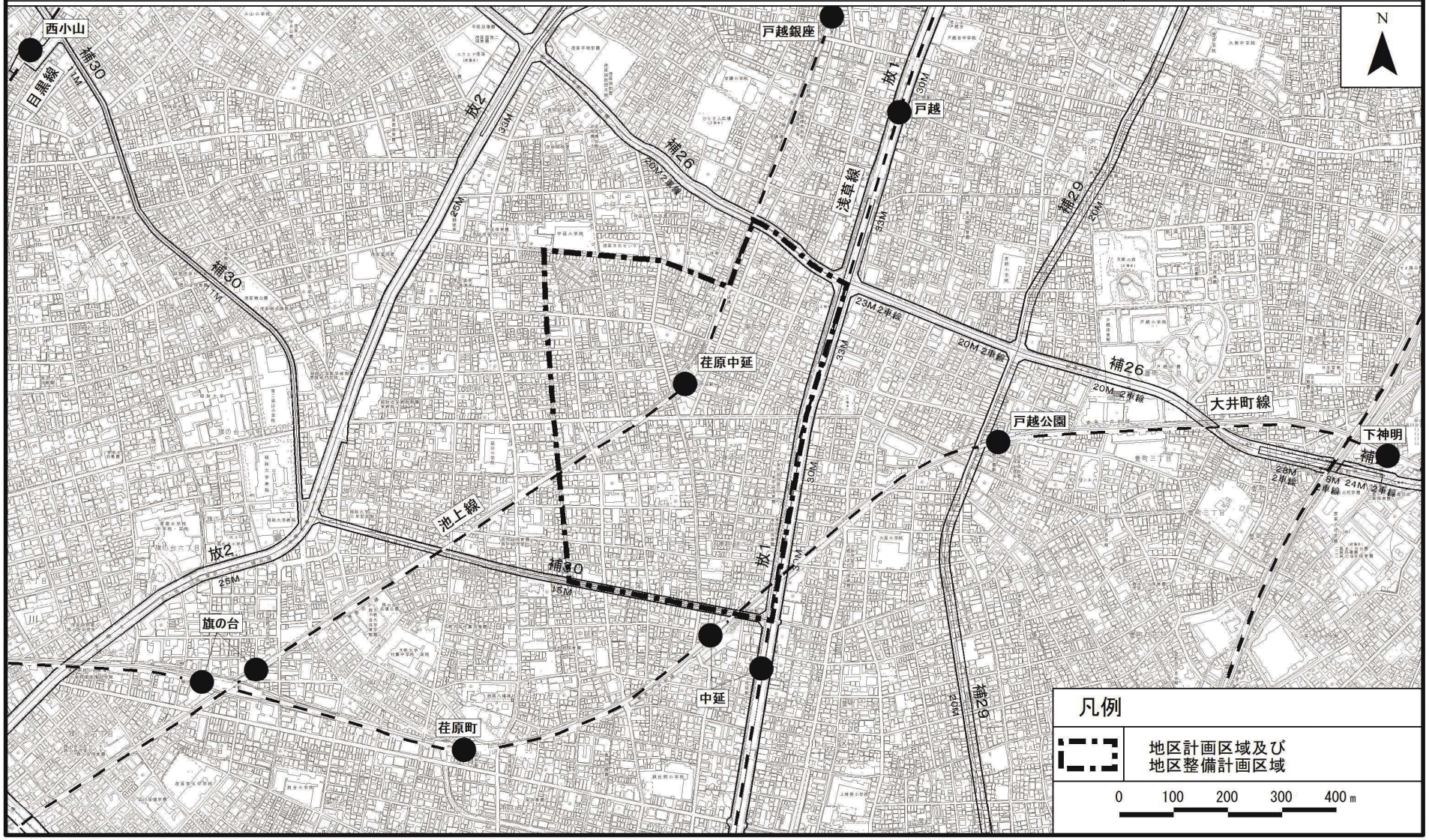
地区の区分	（は）地区	（に）地区	（ほ）地区
水平面の高さ	6.5m	4m	4m

別表 2

地区の区分		（は）地区	（に）地区	（ほ）地区
（イ）	敷地境界からの水平距離が 5mを超え 10m以内の範囲における日影時間	5 時間	4 時間	3 時間
（ロ）	敷地境界からの水平距離が 10mを超える範囲における日影時間	3 時間	2.5 時間	2 時間

東京都市計画地区計画
東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画　位置図
〔品川区決定〕

縮尺　1：40,000

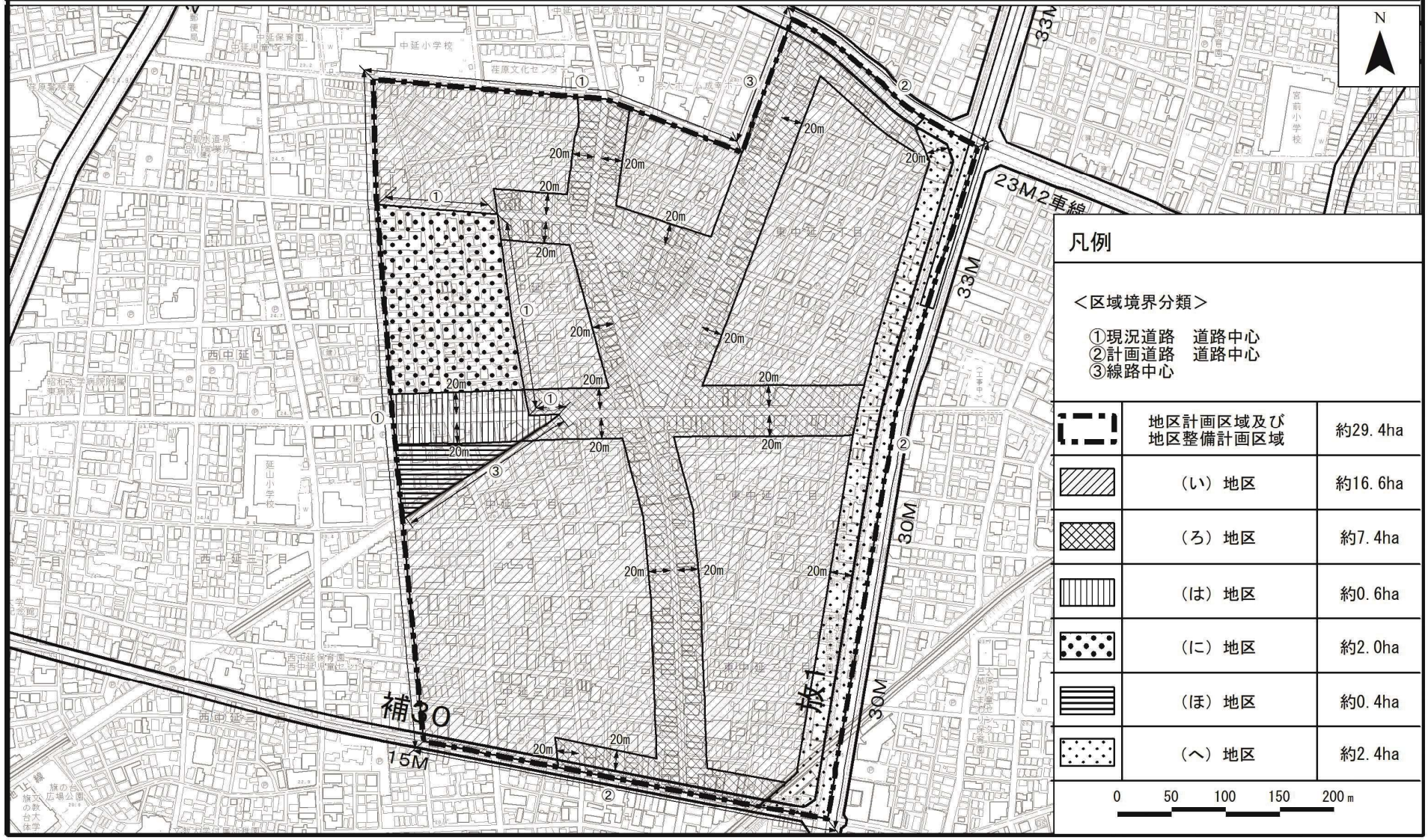


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の１地形図を利用して作成したものである。　（承認番号）２都市基交著第15号　令和２年５月２０日

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、東京都縮尺2,500分の１道路網図を使用したものである。　（承認番号）２都市基街都第１９２号、令和２年１０月８日　無断複製を禁ずる。

東京都市計画地区計画
東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画　計画図１
〔品川区決定〕

縮尺　１：5,000

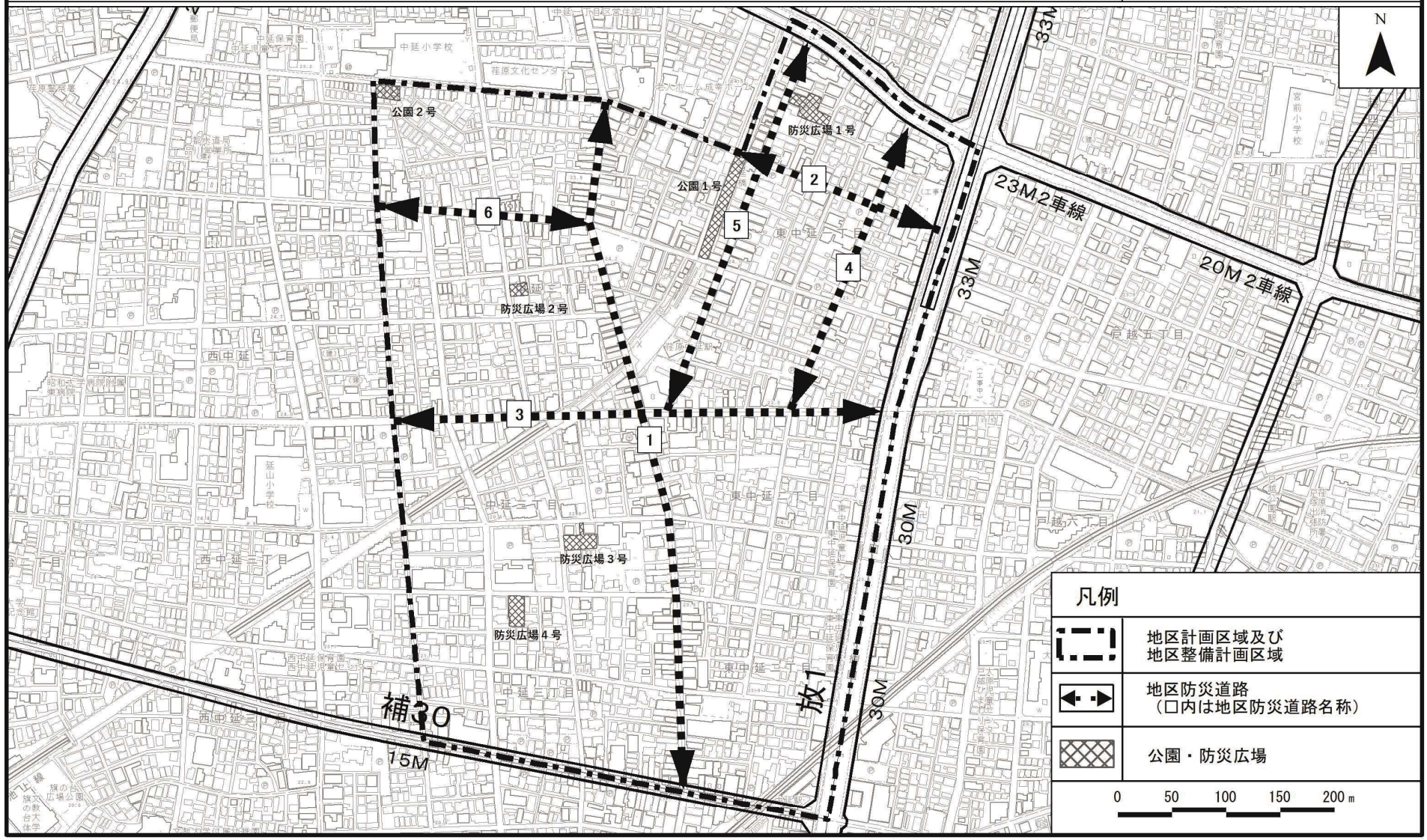


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の１地形図を利用して作成したものである。　（承認番号）２都市基交著第15号　令和２年５月２０日
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の１道路網図を使用したものである。　（承認番号）２都市基街都第１９２号、令和２年１０月８日　無断複製を禁ずる。

東京都市計画地区計画
東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画　計画図２

〔品川区決定〕

縮尺　１：5,000

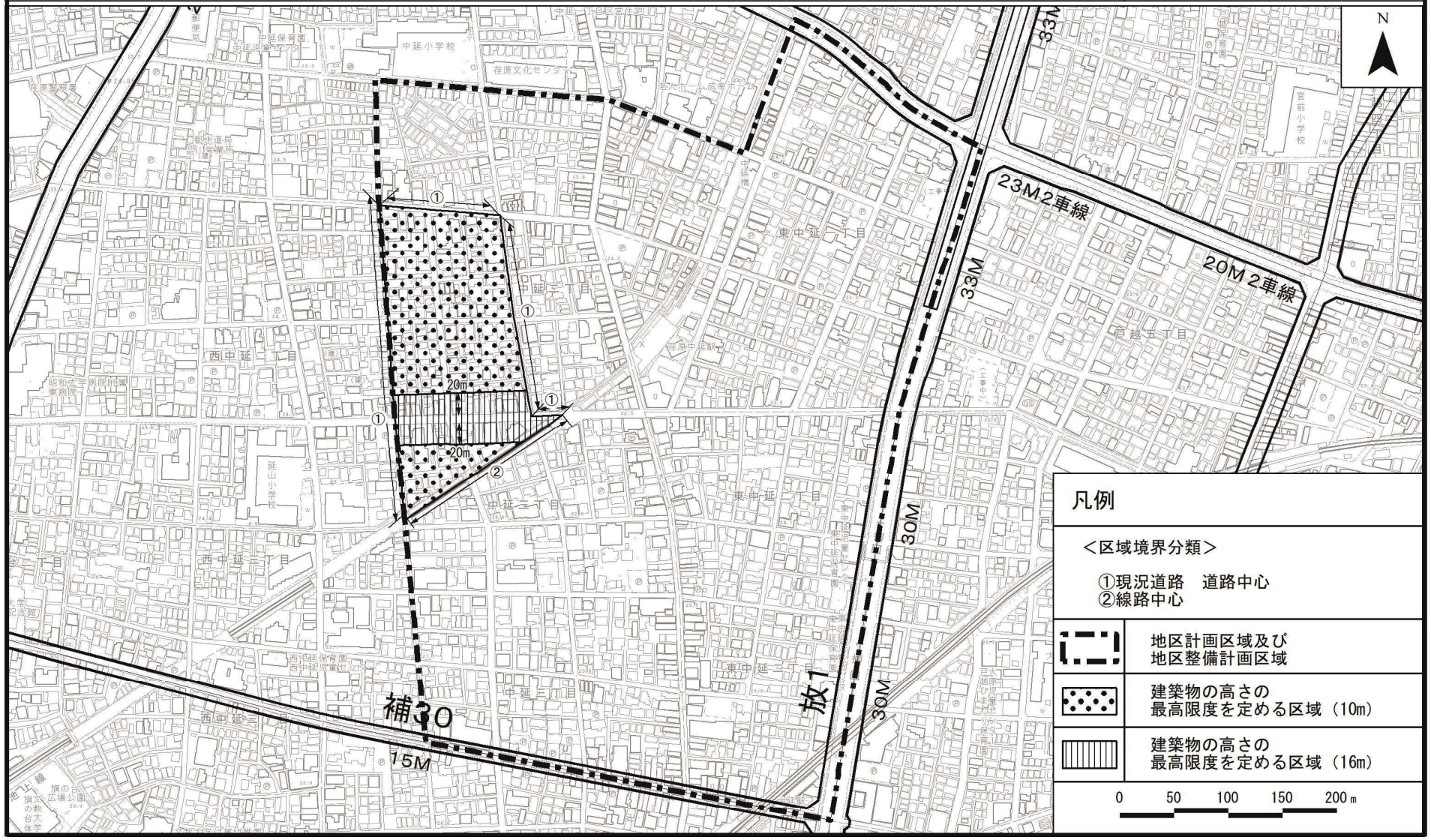


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の１地形図を利用して作成したものである。　（承認番号）２都市基交著第 15 号　令和２年５月２０日
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の１道路網図を使用したものである。　（承認番号）２都市基街都第１９２号、令和２年１０月８日　無断複製を禁ずる。

東京都市計画地区計画
東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画　計画図３

〔品川区決定〕

縮尺　１：5,000

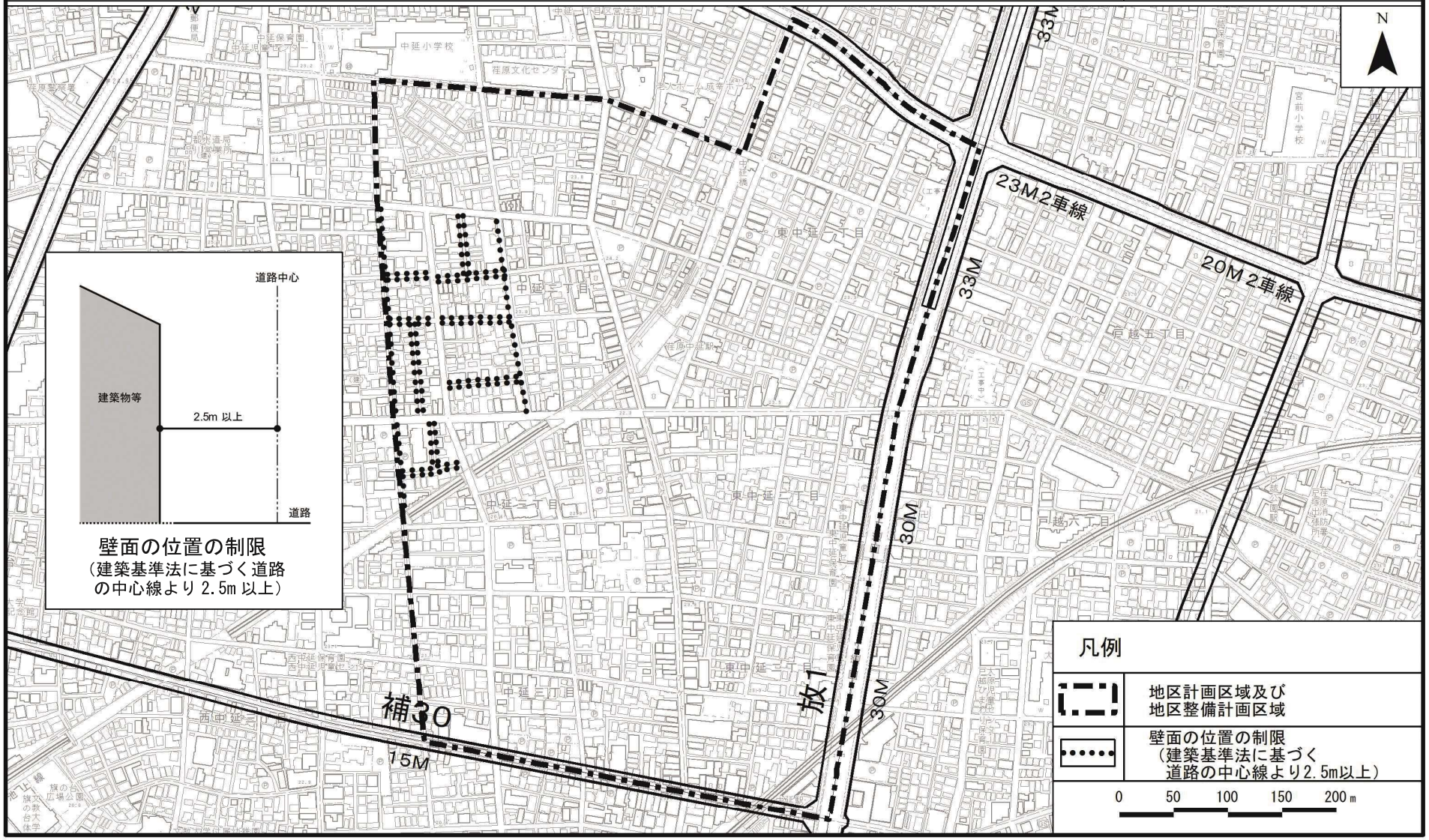


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の１地形図を利用して作成したものである。　（承認番号）２都市基交著第 15 号　令和２年５月２０日
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の１道路網図を使用したものである。　（承認番号）２都市基街都第１９２号、令和２年１０月８日　無断複製を禁ずる。

東京都市計画地区計画
東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画　計画図４

〔品川区決定〕

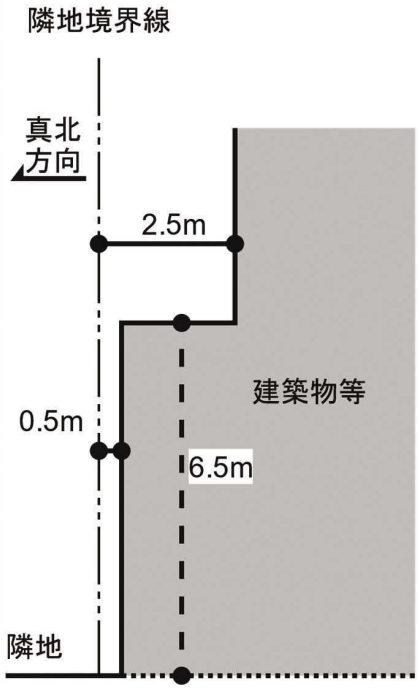
縮尺　１：5,000



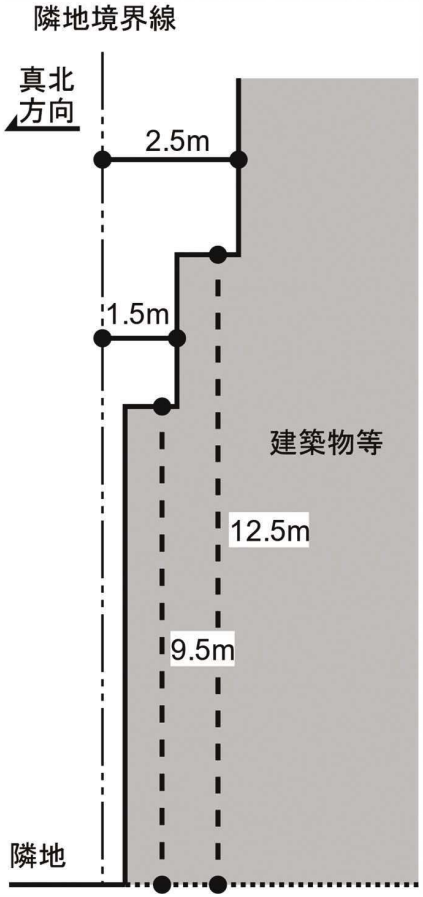
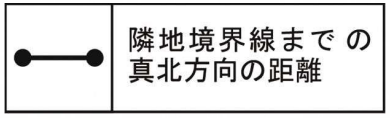
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の１地形図を利用して作成したものである。　（承認番号）２都市基交著第 15 号　令和２年５月２０日
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の１道路網図を使用したものである。　（承認番号）２都市基街都第１９２号、令和２年１０月８日　無断複製を禁ずる。

東京都市計画地区計画
東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画　計画図５

〔品川区決定〕



壁面の位置の制限【（に）、（ほ）地区】



壁面の位置の制限【（は）地区】