

東中延一丁目11番地区における都市計画の決定ならびに変更

令和4年1月13日
第172回品川区都市計画審議会資料

【都市計画の種類】

- 特定防災街区整備地区・・・変更（品川区決定）
- 防災街区整備事業・・・決定（品川区決定）

【計画地の位置】 東京都品川区東中延一丁目地内

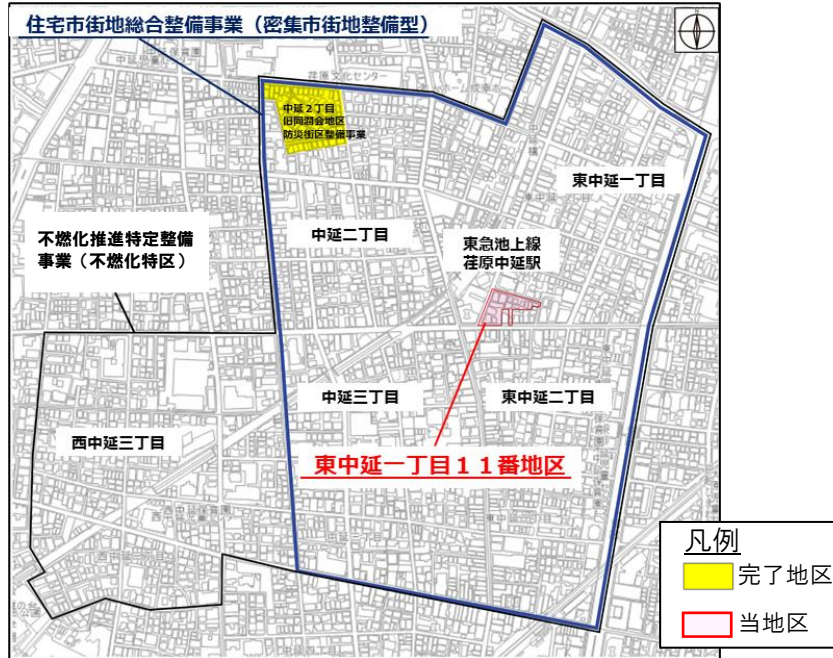
【区域面積】 約0.2ha

【用途地域等】 近隣商業地域（指定容積率：400% 建蔽率：80%）、
近隣商業地域（指定容積率：300% 建蔽率：80%）
第1種住居地域（指定容積率：200% 建蔽率：60%）

【背景・目的】

老朽建築物や狭隘道路、旗竿地で建替えが困難な建物が存する東中延一丁目11番地区について、延焼遮断機能を有する耐火建築物の建設を期すると共に、土地の合理的かつ健全な利用により、良好な市街地の形成を図る。

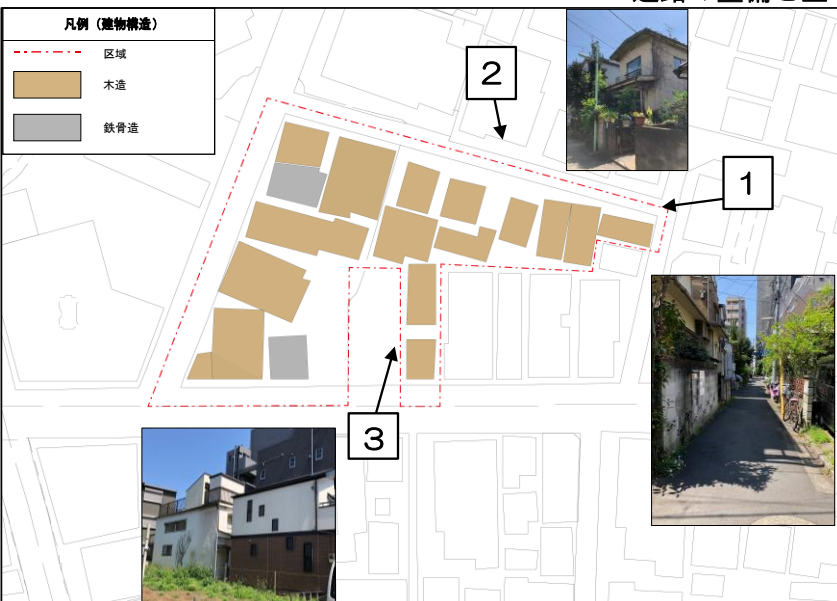
【位置図および周辺開発状況】



【対象地区の現況と課題】

1. 狭隘道路
2. 老朽木造建築物が多数
3. 旗竿地で建替えが困難な建物

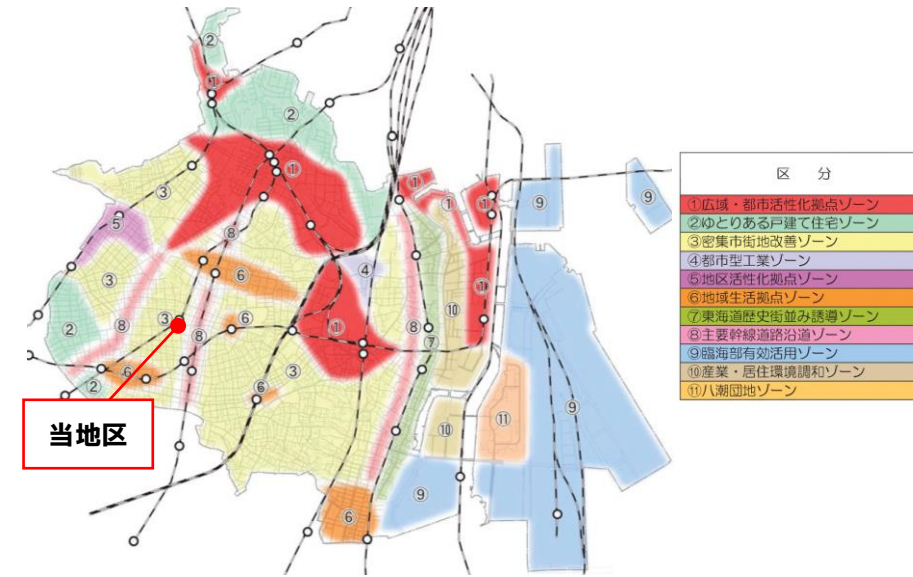
防災性の向上
建物の不燃化・敷地の統合
道路の整備と空地の確保



【上位計画】

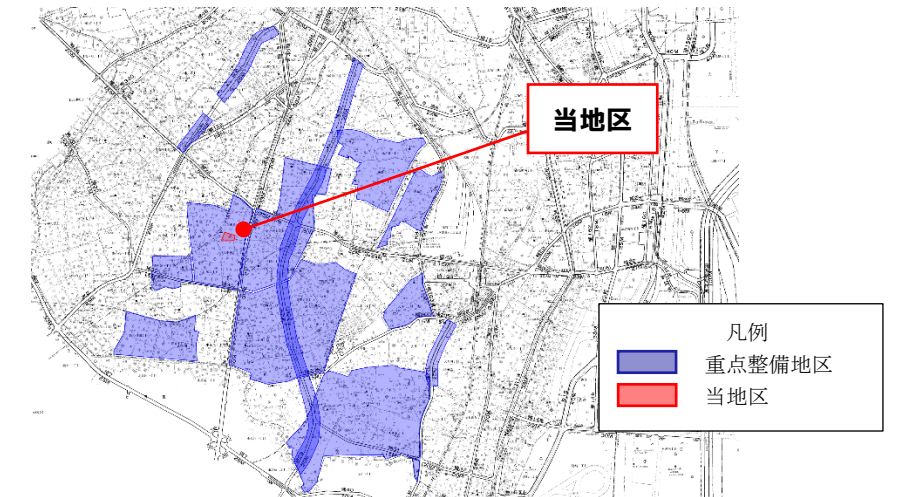
□「品川区まちづくりマスタープラン」(平成25年)

・当地区は、品川区まちづくりマスタープラン（平成25年2月策定）における「土地利用の基本的考え方」において「③密集市街地改善ゾーン」に位置づけられており、「細街路等、脆弱な都市基盤と密集した木造住宅等、防災性の課題が大きい当ゾーンでは、建築物の共同化等により耐震化、不燃化を促進するとともに、細街路の拡幅整備の推進や防災生活道路の整備を進め、災害に強く安全な市街地の形成を図る。」としている。



□不燃化推進特定整備事業 及び 東京都防災都市づくり推進計画

・当地区は、東京都の不燃化推進特定整備事業における「不燃化特区」に位置づけられているとともに、東京都防災都市づくり推進計画（令和3年3月改定）において「重点整備地区」に位置づけられている。また、東中延一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延三丁目地区整備プログラムでは「東中延1-11番街区の共同建替え」がコア事業として位置づけられている。
・東京都防災都市づくり推進計画においては、「重点整備地域」について「木造住宅密集地域の改善を一段と加速するため特に改善を必要としている地区について従来よりも踏み込んだ取組を行う『不燃化特区』の区域を重点整備地域に指定し、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施していきます。」としている。

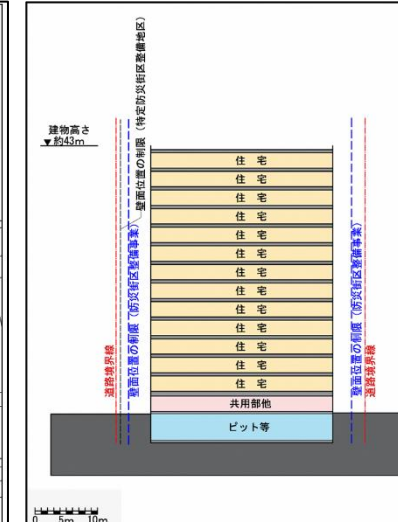


【施設計画概要】

●配置図



●断面構成図



●計画諸元

敷地面積	約800㎡ (約240坪)	規模	地上14階
容積対象面積	約3100㎡ (約940坪)	構造	鉄筋コンクリート造
専有面積	約3000㎡ (約910坪)	建物高さ	約43m
計画容積率	約390%	住戸数	約60戸
主要用途	共同住宅	住戸規模	30㎡台～60㎡台
		駐車	駐車9台
		駐輪台数	駐輪約60台

【これまでの経緯】

平成27年 10月（東中延一丁目11番の一部）まちづくり勉強会スタート
平成30年 12月（東中延一丁目11番の一部）防災まちづくり検討会発足
令和3年 4月 東中延一丁目11番地区防災街区整備事業準備組合設立

【都市計画手続きの経過と予定】

令和3年
9月4日 都市計画原案説明（出席者数：12人）
9月3日～17日 地区計画原案公告・縦覧
12月11日 都市計画案説明会（出席者数：15人）
12月14日～28日 都市計画案公告・縦覧
令和4年
1月13日 品川区都市計画審議会
3月上旬 都市計画決定・変更の告示
（特定防災街区整備地区・防災街区整備事業）

都市計画の概要

■特定防災街区整備地区（東中延一丁目11番地区）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	建築物の高さの最低限度	備考
特定防災街区整備地区 (東中延一丁目11番地区)	品川区 東中延一丁目 地内	約0.2ha	100㎡	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、道路の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	7m	東中延一丁目11番地区防災街区整備事業施行区域

■防災街区整備事業（東中延一丁目11番地区）で定める内容

名称		東中延一丁目11番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
		区画街路	特別区道IV-69号	幅員 3.5m (約7m) 延長 約40m	既設	幅員は道路中心からの幅員、()内は地区外を含めた幅員を示す。
			特別区道IV-80号	幅員 3m (約6m) 延長 約50m	既設	
			区画道路1号	幅員 2m (約4m) 延長 約60m	拡幅	
構造	高さ	配列		備考		
防災施設建築物の整備に関する計画	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等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、道路の境界から2m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				

