

東中延一・二丁目、中延二・三丁目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】

- 地区計画・・・決定（品川区決定）
- 高度地区・・・変更（品川区決定）

【計画地の位置】

東京都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

【区域面積】

約 29.4ha

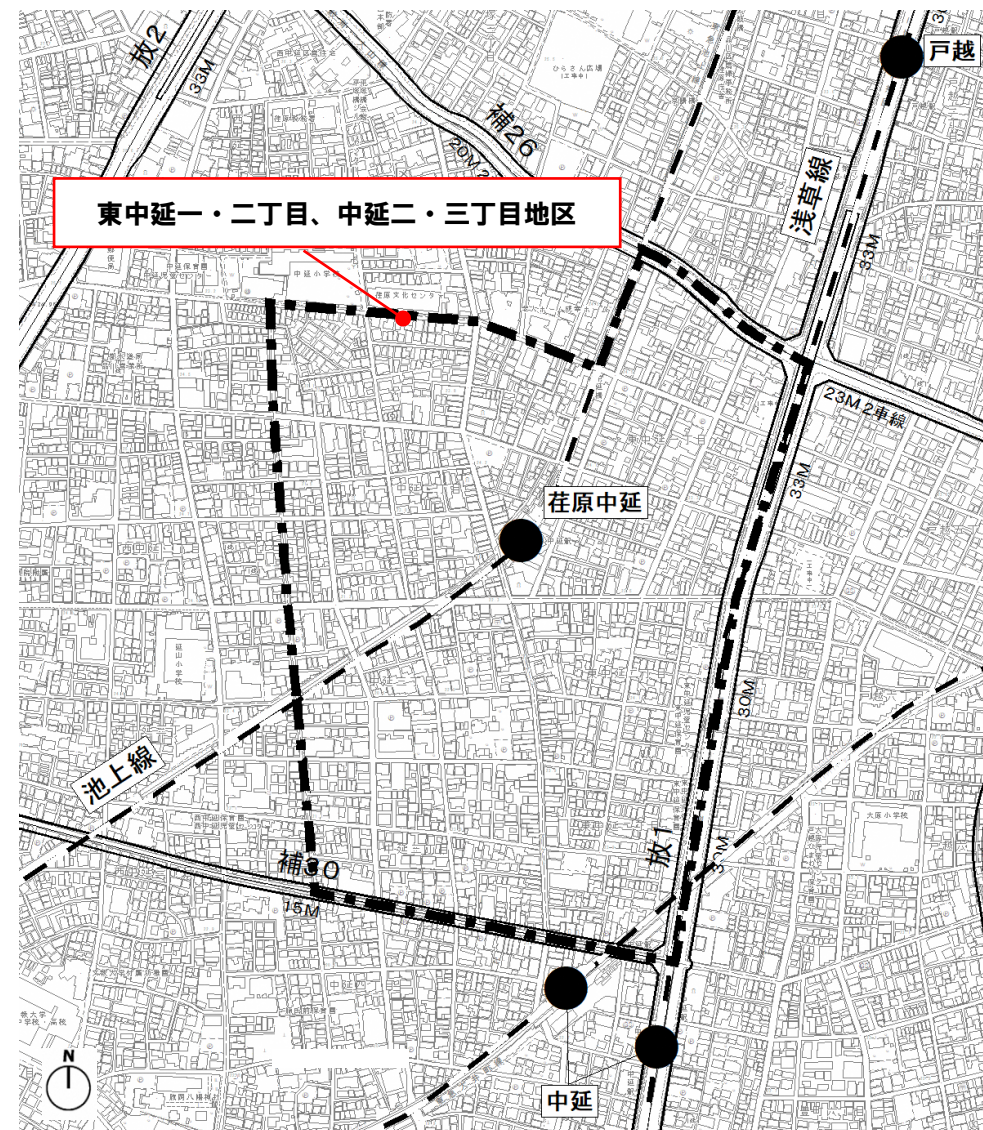
【用途地域等】

- 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%）
- 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：200% 建蔽率：60%）
- 第1種中高層住居地域（指定容積率：200% 建蔽率：60%）

【背景・目的】

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図る。

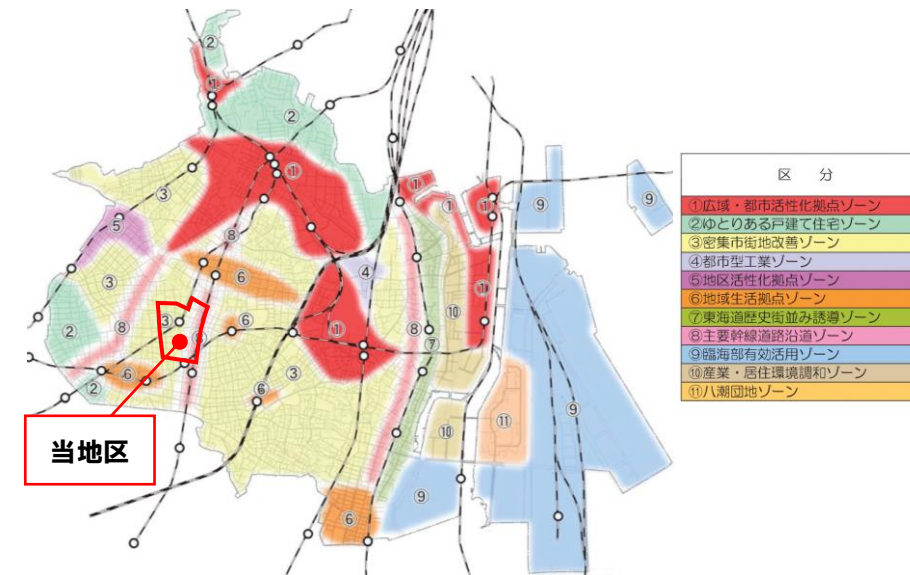
【位置図】



【上位計画】

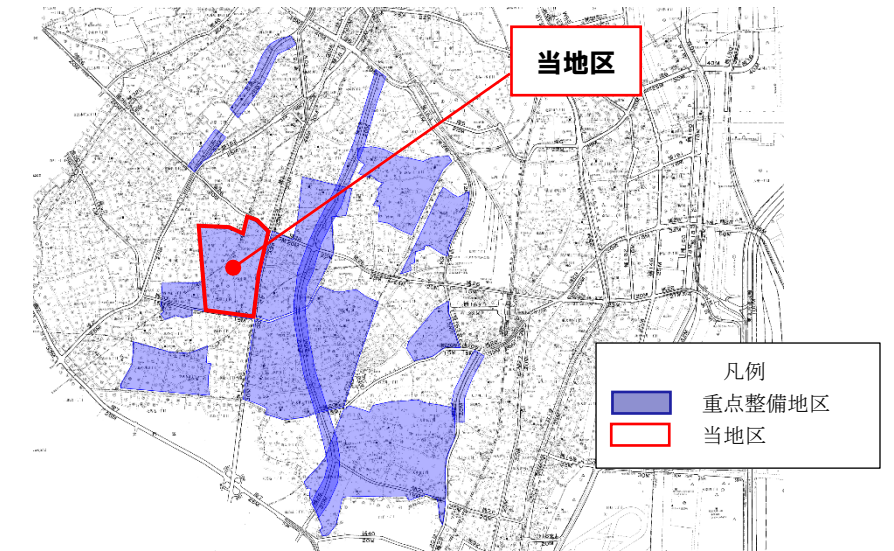
□「品川区まちづくりマスタープラン」(平成25年)

・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

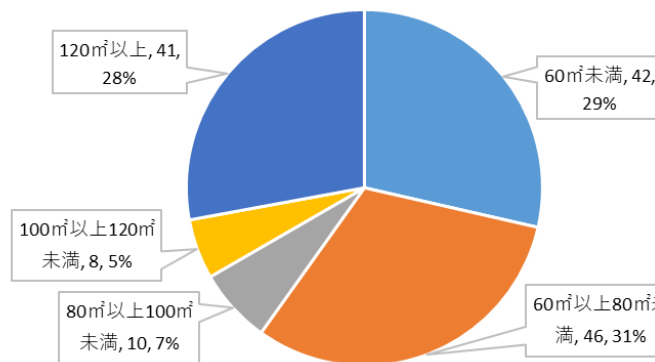
・当地区は、東京都の不燃化推進特定整備事業における「不燃化特区」に位置づけられているとともに、東京都防災都市づくり推進計画（令和3年3月改定）において「重点整備地区」に位置づけられている。
・東京都防災都市づくり推進計画においては、「重点整備地域」について「木造住宅密集地域の改善を一段と加速するため特に改善を必要としている地区について従来よりも踏み込んだ取組を行う『不燃化特区』の区域を重点整備地域に指定し、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施していきます。」としている。



【対象地区の現況と課題】

【敷地面積】

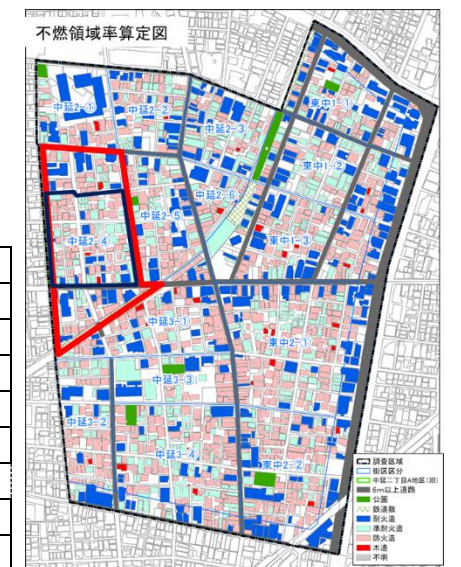
敷地面積の割合は、最近5年間の新築敷地に限定してみると、28.6%が60㎡未満となっており、敷地細分化が進行している。（平成25～29年度の新築建築物の敷地面積）



【不燃領域率】

不燃領域率は、全域では56.2%であるが、街並み誘導型地区計画の区域（ ）では51.0%、中心部分（ ）では39.5%であり、他の街区に比べて特に低い水準となっている。（令和2年12月末時点）

区域	不燃領域率
東中延一丁目	65.6%
東中延二丁目	52.0%
中延二丁目	56.6%
中延三丁目	50.7%
計	56.2%
街並み誘導型地区計画導入区域	51.0%
街並み誘導型地区計画導入区域（中心部分）	39.5%



【これまでの経緯】

- （街並み誘導型地区計画導入区域）
- 平成24年度 まちづくり懇談会
 - 平成26年度 導入検討区域の拡大
 - 平成27年度 アンケート調査の実施
 - 平成28年度 戸別訪問による意向把握調査の実施
- （地区全域）
- 平成28年度 アンケート調査の実施
 - 令和元年度 アンケート調査の実施
 - 令和2年度 意見交換会の実施
 - 令和2年度 地区計画等素案説明会

【都市計画手続きの経過と予定】

- 令和3年
- 7月9～30日 地区計画等原案説明会 動画配信
 - 7月10、13日 地区計画等原案説明会 動画上映会（出席者数：10日3人、13日0人）
 - 7月9～26日 地区計画原案公告・縦覧
 - 12月14～28日 都市計画案説明会 動画配信
 - 12月14、18日 都市計画案説明会 動画上映会（出席者数：14日6人、18日1人）
 - 12月14～28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（地区計画 高度地区）

都市計画の概要

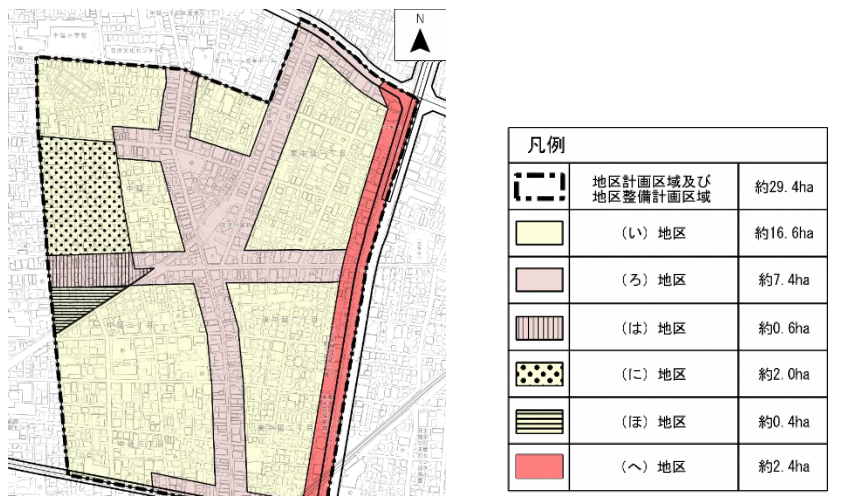
■東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画の決定（品川区決定）

名称	東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画						
位置※	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区内						
面積※	約 29.4ha						
地区計画の目標	<p>当地区は、地区の中央部に荏原中延駅が位置し、西西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。</p> <p>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。</p> <p>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等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。</p> <p>なお、今後は、統一感ある街並みの形成に向けた建替等の誘導を地区全域で図るものとする。</p>						
土地利用の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、建替等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。 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、建替等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。 商店街沿道（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。 狭い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。 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。 						
地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p>						
建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 （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。 （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。 						
その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>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。</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	地区防災道路1号	6.0～6.7m	約640m	既設
			地区防災道路2号	6.0～6.2m	約190m	既設	
			地区防災道路3号	6.9～7.6m	約440m	既設	
			地区防災道路4号	6.0～6.7m	約280m	既設	
			地区防災道路5号	5.9～6.1m	約360m	既設	
	公園	種類	名称	面積	備考		
			公園1号	約1100㎡	既設		
			公園2号	約245㎡	既設		
			広場	防災広場1号	約725㎡	既設	
防災広場2号	約180㎡	既設					
防災広場3号	約415㎡	既設					
防災広場4号	約395㎡	既設					

建築物等に関する事項	地区整備計画	地区の名称	（い）地区	（ろ）地区	（は）地区	（に）地区	（ほ）地区	（へ）地区	
		地区の区分	面積	約16.6ha	約7.4ha	約0.6ha	約2.0ha	約0.4ha	約2.4ha
		建築物の容積率の最高限度※		—	—	10分の30	10分の20	10分の20	—
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>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> <ol style="list-style-type: none"> 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 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 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 						
		壁面の位置の制限	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。	—	—	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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	—	—	—	—	—	—	
		建築物等の高さの最高限度	—	—	—	<p>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。</p> <p>（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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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	<p>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、生け垣とこれらの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ものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 法令等の制限上やむを得ないもの。 						

※は知事協議事項

【東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区の計画図】



【地区施設の配置】

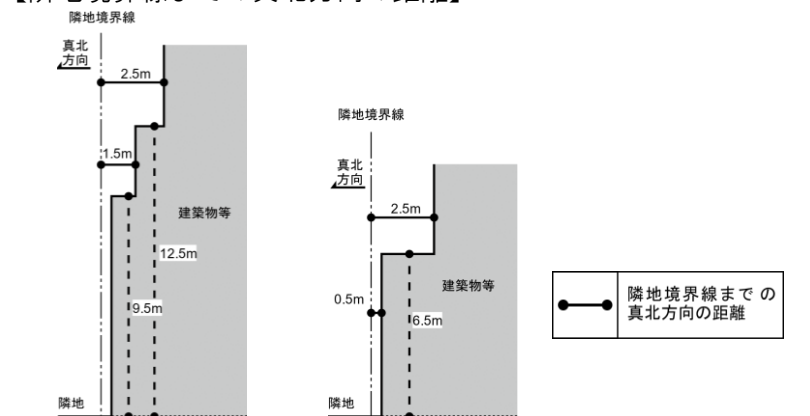


【壁面の位置の制限】



..... 建築基準法に基づく道路の中心線より2.5m以上

【隣地境界線までの真北方向の距離】



【（は）地区】

【（に）、（ほ）地区】

■高度地区の変更（品川区決定）

番号	変更前 変更後	用途地域	東京都決定		品川区決定			面積
			建蔽率 %	容積率 %	高度地区	防火指定		
ア	変更前	一住	60	200	2高	指定なし	準防火	約2.0ha
	変更後	一住	60	200	19m	指定なし	準防火	
イ	変更前	近商	80	300	3高	指定なし	準防火	約0.6ha
	変更後	近商	80	300	31m	指定なし	準防火	
ウ	変更前	一中	60	200	2高	指定なし	準防火	約0.4ha
	変更後	一中	60	200	19m	指定なし	準防火	