

東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区の防災まちづくりについて

1. 概要

東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区では、より一層災害に強いまちづくりを進めることを目的に、まちづくりルール(地区計画等)の導入を検討してきた。アンケート調査、素案説明会等を通じ、地域の皆様からご意見を集約し、都市計画法に基づく「東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区の地区計画」策定等に関する原案説明会を実施し、都市計画決定に向けた手続きを進める。

2. 地区計画説明会

都市計画法第16条第1項に基づき、都市計画原案説明会を開催する。

対象区域 東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区計画範囲(約29.4ha、約4,000世帯)

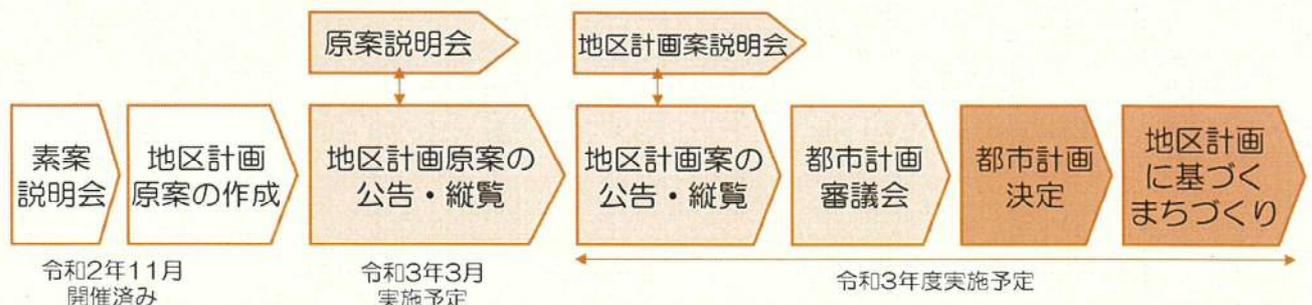
(1) 素案説明会

- ①日時・会場 第1回：令和2年11月25日(水) 19時 荏原第三区民集会所
第2回：令和2年11月28日(土) 10時 荏原第三区民集会所
- ②出席者数 第1回10名、第2回10名 計20名
- ③説明内容
 - ・これまでの経緯、当地区の現状と課題
 - ・まちづくりルール(地区計画)の目標、土地利用の方針
 - ・建築物等のルール等
- ④主な質疑
 - ・地区計画全般について
 - ・地区全域のルールについて
 - ・中延2丁目A地区のルールについて

(2) 原案説明会(予定)

- ①日時・会場 第1回：令和3年3月13日(土) 10時 荏原第三区民集会所
第2回：令和3年3月17日(水) 19時 荏原第三区民集会所
- ②出席者予定数 第1回15名、第2回30名【事前申込制】
- ③説明内容 別添資料参照

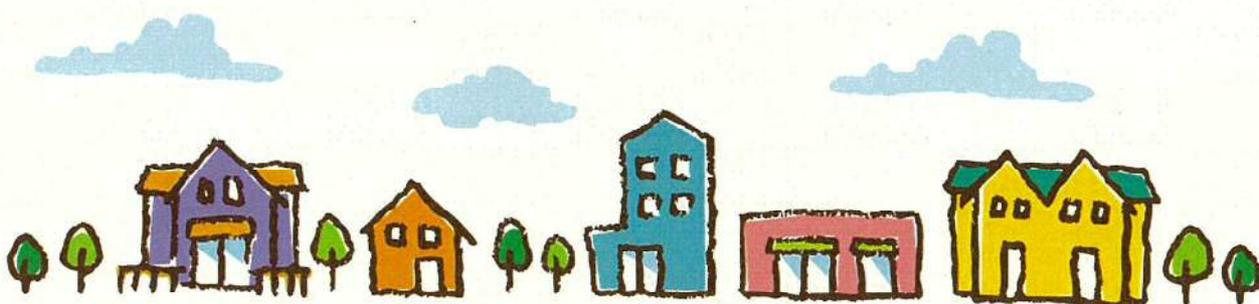
3. 今後の予定



東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区 地区計画等 原案説明会

令和3年3月13日(土)

令和3年3月17日(水)



本日お伝えする内容

- ◆ これまでの経緯
- ◆ まちづくりルール（地区計画）とは
- ◆ 当地区の現状と課題
- ◆ まちづくりルール（地区計画）の目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針
- ◆ 建築物等のルール
- ◆ 高度地区の変更について
- ◆ 今後の予定、原案の縦覧・意見書の提出について

これまでの経緯

POINT!

まず、当地区のまちづくりの経緯をご説明します。

3

<東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区における主な取組み>

(地区全体)

- 不燃化特区支援制度
- 不燃化特区支援制度にかかるとの全戸訪問
- まちづくり相談会・講演会

中延二丁目 旧同潤会地区

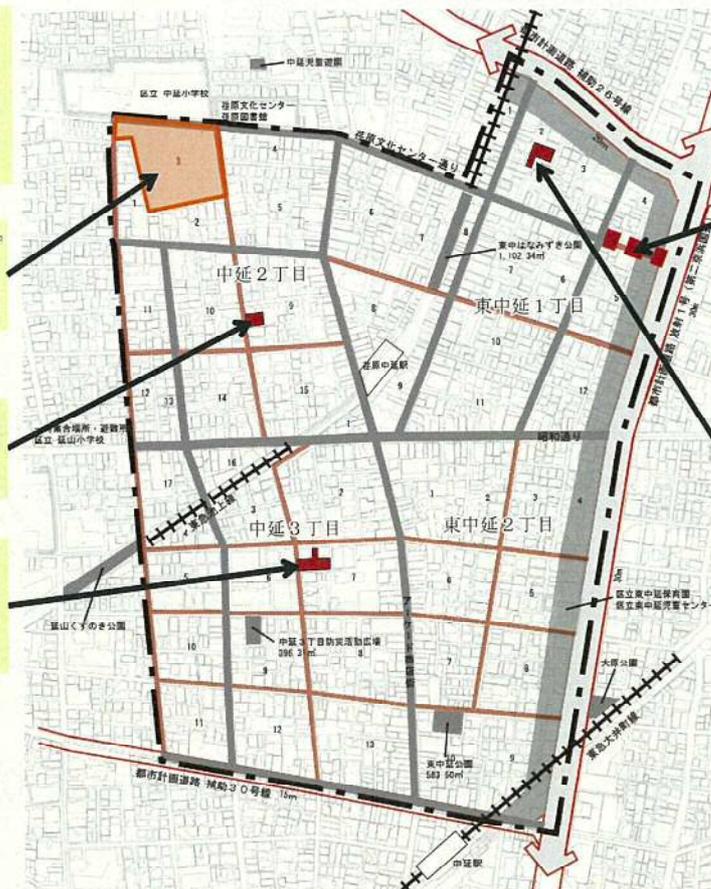
平成31年3月 建物竣工

中二さくらひろば (約180㎡)

平成22年4月 開園

中三いこいの広場 (約415㎡)

平成23年4月 開園



防災生活道路 (A路線)

(延長58m)
平成26年度 整備完了

東中みんなの広場

平成22年4月 開園
平成27年11月 拡張整備
平成28年3月
再拡張用地取得
平成28年8月～平成30年3月
意見交換会開催
令和2年度
拡張部分開園予定

4

<まちづくりルール（地区計画）の検討経緯>



年度	地区全体	中延二丁目 A地区
平成 24~26	地区計画の 導入に向けた 検討	懇談会の開催 (3回)
		検討地区の拡大
平成27		検討会の開催 (3回)
平成28	アンケート 説明会の開催	アンケート調査の実施
	アンケート調査の実施	
平成29		戸別訪問及び 意見聴取
令和元	まちづくり協議会による案の検討・取りまとめ 意見交換会・アンケート調査	
令和2	品川区による素案説明会の開催 都市計画の手続きの開始	

5

まちづくりルール（地区計画） とは

POINT !

まちづくりルールとはどのようなルールでしょう？

6

まちづくりルール(地区計画)とは？

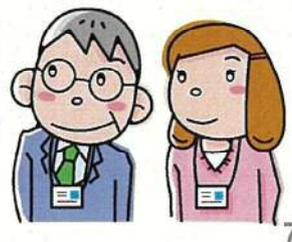
特徴①

住民と区が話し合いながら作るルール

- ◆ 地区の現状に合ったルールを作るには、住民の皆さんのご意見を伺いながら進めていきます。
- ◆ このようにして、まちの将来像の実現や問題解決のために必要なルールを決めます。



皆様のご意見をお聞かせください！



まちづくりルール(地区計画)とは？

特徴②

地区の特性に応じて、独自に決めることができる建築ルール

- ◆ 「都市計画」は都市全体を対象にしたルールです。
- ◆ 「地区計画」は地区の特性に応じ、地区単位で独自にまちづくりを進めるためのルールです。

そうか！まちにあったルールを決めることができるんだな



まちづくりルール(地区計画)とは？

特徴③

建物等を「建替える時のルール」

- ◆ それぞれのお宅の**建替え時に適用される**ので、**ルールが導入されてもすぐに建替える必要はありません**。

安全なまちをゆっくと実現
していくルールなんだね！



9



ルールを守るための制度があります

- ◆ 地区計画が定められると、建物の新築や増改築の場合にこれまでの建築確認申請に加え**地区計画の届出**が必要になります。
- ◆ 区や民間の確認検査機関は、**地区計画の届出**に基づき、まちづくりルール(地区計画)に適合しているかを審査し、**ルールを守っていない場合は、建築確認が下りず、建築物を建てることができない**ことがあります。



せっかく定めたルールも
守られなければ
意味がありませんよね！



それなら
安心ね！

10

当地区の現状と課題

POINT !

なぜ当地区にまちづくりルールが必要なのでしょう？
当地区の課題を確認してみましょう。

11

当地区の現状と課題

- ①敷地分割や狭い隣棟間隔による**建物の密集がさらに進行し、防災上の危険性が高い**
- ②危険なブロック塀が多くみられる
- ③緑豊かな、ゆとりある住環境を形成する必要がある

上記の現状と課題を踏まえ...

- ①密集を防ぎ、まちの防災性を向上させる
- ②高いブロック塀の解消を図る
- ③緑豊かな、うるおいある住環境を形成する

12

まちづくりルール（地区計画）の目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針

POINT !

まちづくりルール（地区計画）の目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針をご説明します。

13

①まちづくりルール（地区計画）の目標

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みが行われている。

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。

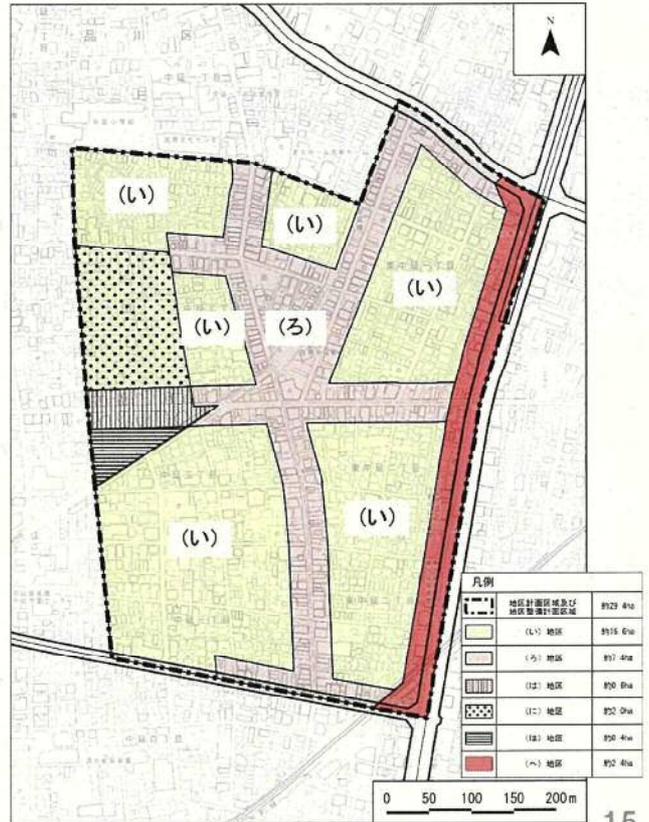
14

②土地利用の方針

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。



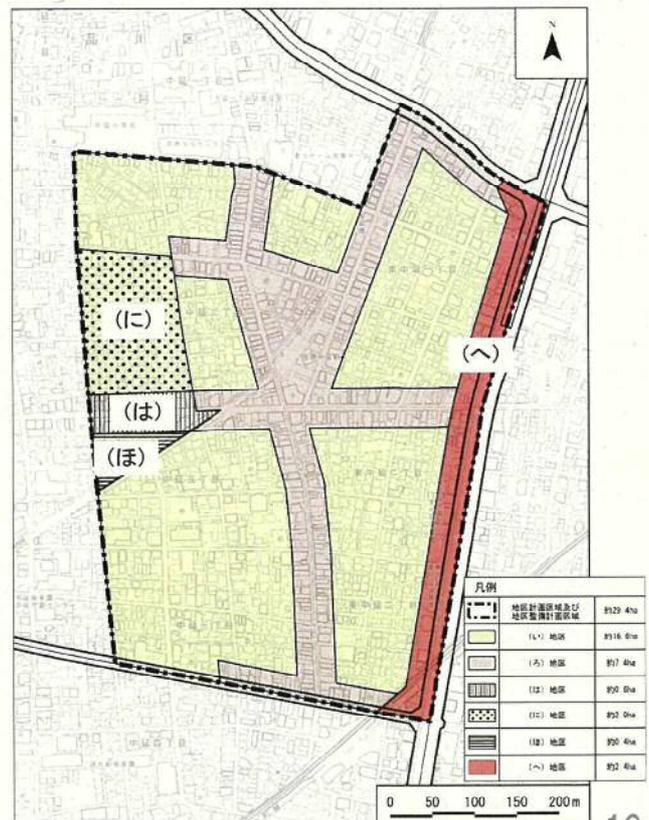
15

②土地利用の方針

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優先的に誘導し、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。



16

③地区施設の整備の方針

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。



※地区施設に位置づける道路、公園・広場は全て既存施設になります。

建築物等のルール

POINT !

まちづくりルール(地区計画)の具体的な内容をご説明します。

東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区 全域のルール



まちづくりルール（地区計画）の内容

目的	地区計画によるルール
①今以上の密集化を防ぐルール	ア. 敷地面積の最低限度のルール(新たに分割する場合) イ. 建物外壁の後退距離のルール(北側境界からの後退)
②高いブロック塀の解消を図るルール	
③緑豊かな、うるおいある住環境を形成するルール	ウ. 垣・柵の構造制限のルール

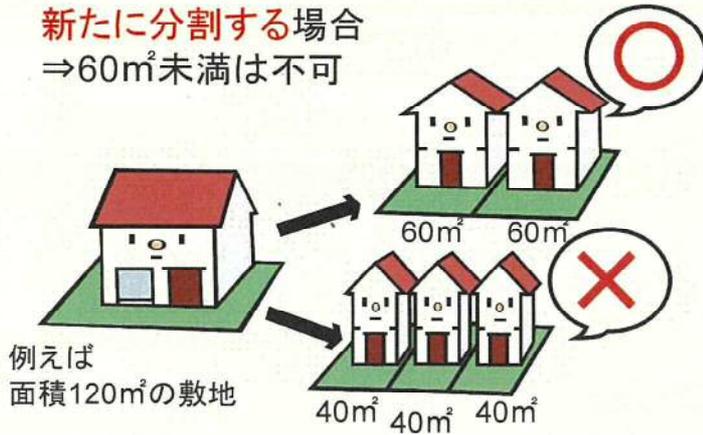
①今以上の密集化を防ぐルール

ア. 敷地面積の最低限度のルール

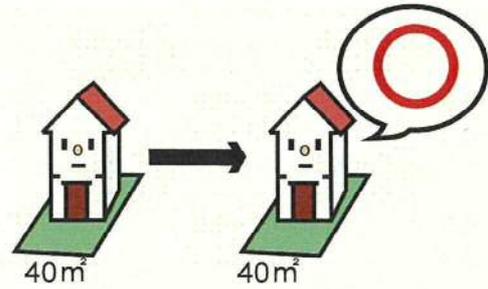
・敷地細分化による小規模な建物群の増加など、今以上の密集化を防ぐため、**新たに分割する場合**の敷地面積の最低限度を**60㎡**とするルールを定めます。



新たに分割する場合
⇒60㎡未満は不可



現敷地をそのまま使用する場合
⇒60㎡未満でも建替え可

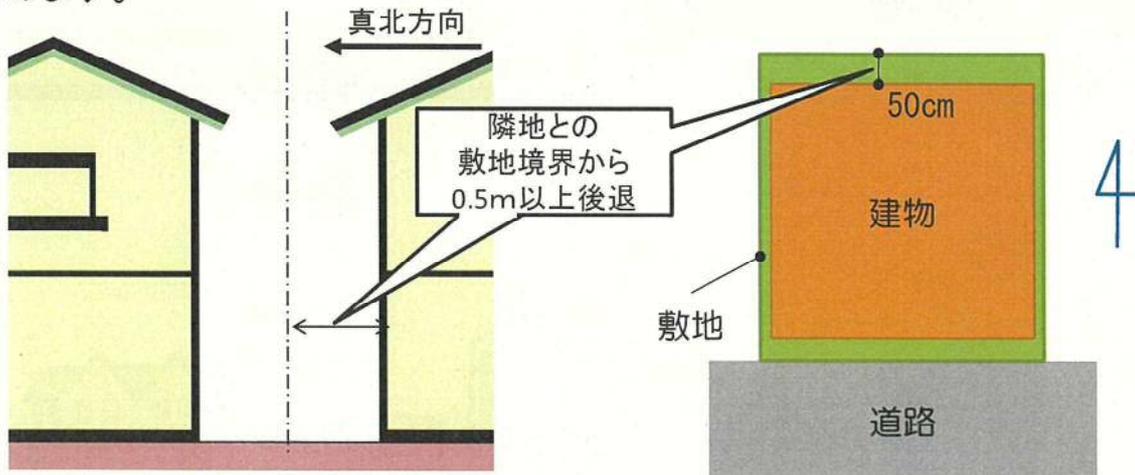


②うるおいある住環境を形成するルール

イ. 建物外壁の後退距離のルール

(北側境界からの後退)

・建物間の空間の確保をすることで、ゆとりのある街並みを形成するため、**敷地北側の境界から50cm**の範囲で建築物の建築を禁止し、空間を確保するルールを定めます。



②うるおいある住環境を形成するルール

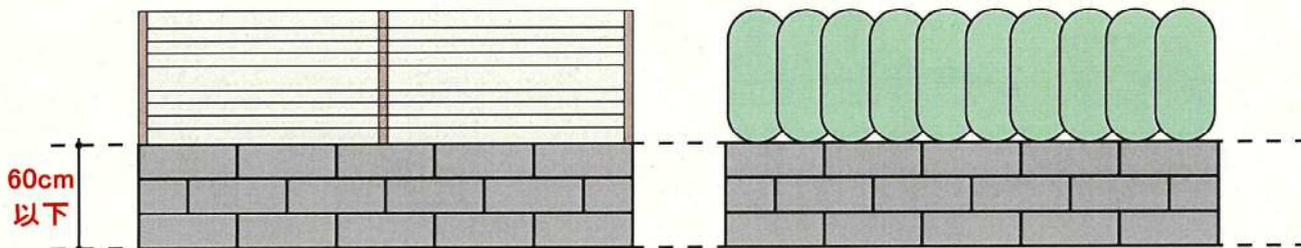
ウ. 垣・柵の構造制限のルール

- 地震によるブロック塀による倒壊危険性の軽減、まちに緑を増やすため、道路沿いで垣や柵を新設する場合に、ブロック塀の高さを**60cm以下**とし、**生垣**や**フェンス**(透視可能なものや採光・通風に配慮した軽量なもの)などを推奨するルールを定めます。



フェンス

生垣



23

A
地区

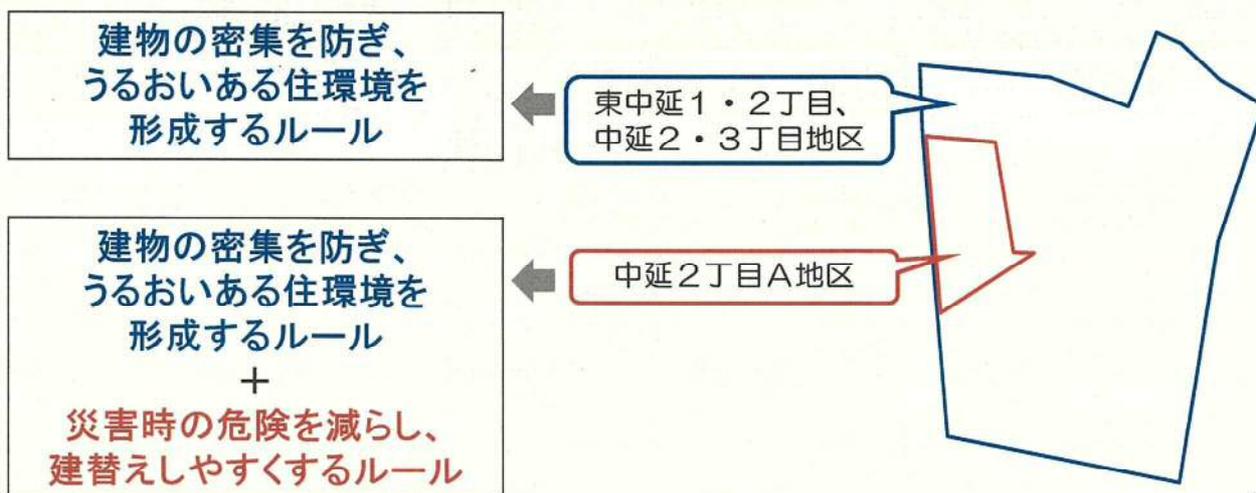
中延2丁目A地区のルール



中延2丁目A地区における検討

A
地区

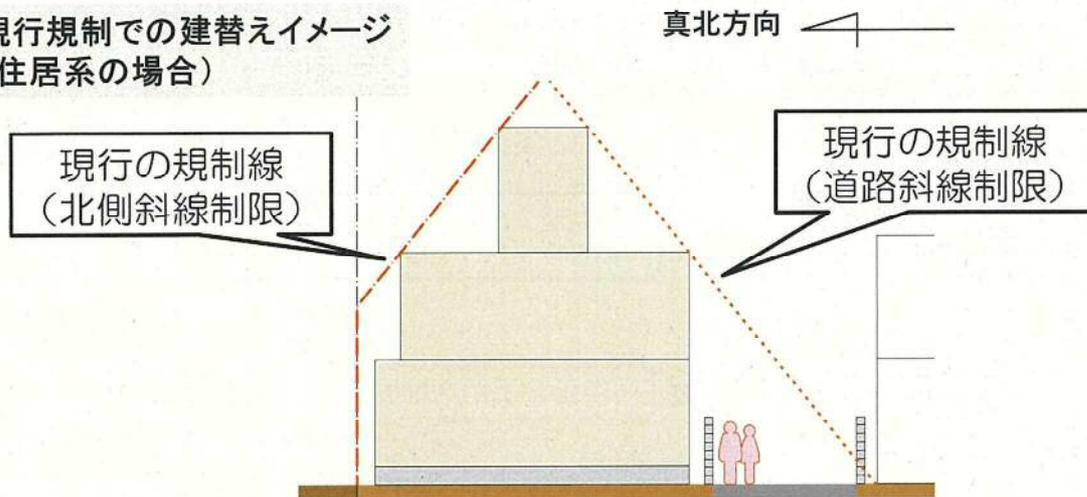
- 中延2丁目A地区では、地区全体でのルールに加え、**災害時の危険を減らし、建替えしやすくするルール**の導入に向けた検討を行っています。
- 今後、他の街区で中延2丁目A地区と同様のルールを導入したいと地元要望があれば、随時検討していきます。



災害時の危険を減らし、 建替えしやすくするルールのお知らせ

- ・現在、当地区では北側斜線制限と道路斜線制限が設定されており、建物形状が不自由な状態となっています。

現行規制での建替えイメージ
(住居系の場合)

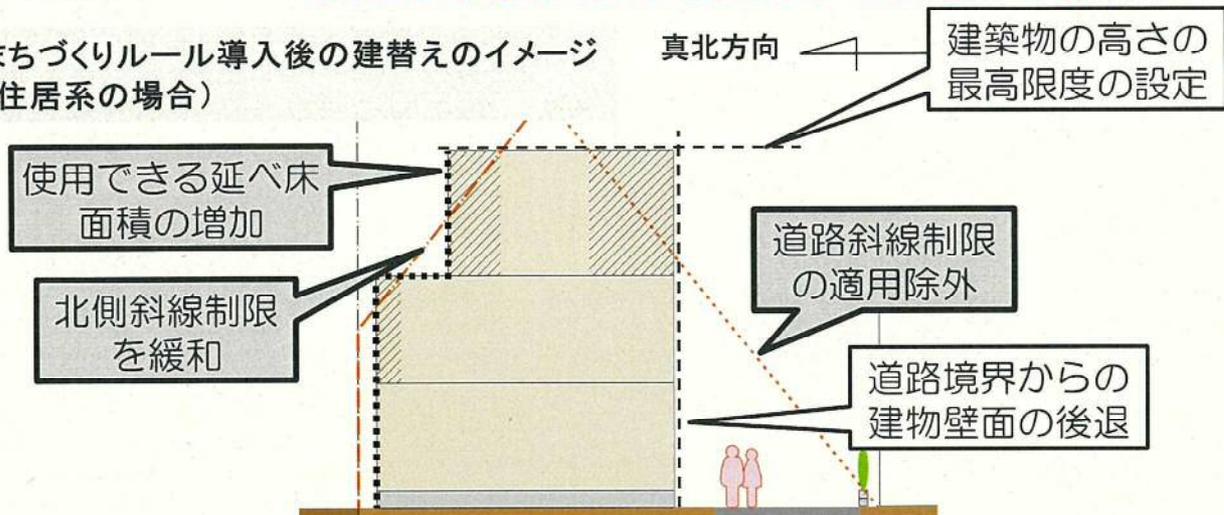


27

災害時の危険を減らし、 建替えしやすくするルールのお知らせ

- ・ただし、後述のルール等を導入する代わりに、これら2つの斜線制限を適用除外又は緩和することで、**現状よりも建物形状が自由な状態にすることができます。**

まちづくりルール導入後の建替えのイメージ
(住居系の場合)



- ※現在、高さ10m以上の建物には日影規制がかかっており、このルールを導入してもその規制は変わりません。よって、必ずしも建築物の高さの最高限度程度の規模の建物が建つとは限りません。
- ※道路斜線の適用除外は、スライド29左の図の「建物外壁を後退する路線」に該当する沿道の敷地かつ、区の認定を受けた場合に限りです。

28

まちづくりルール（地区計画）の内容

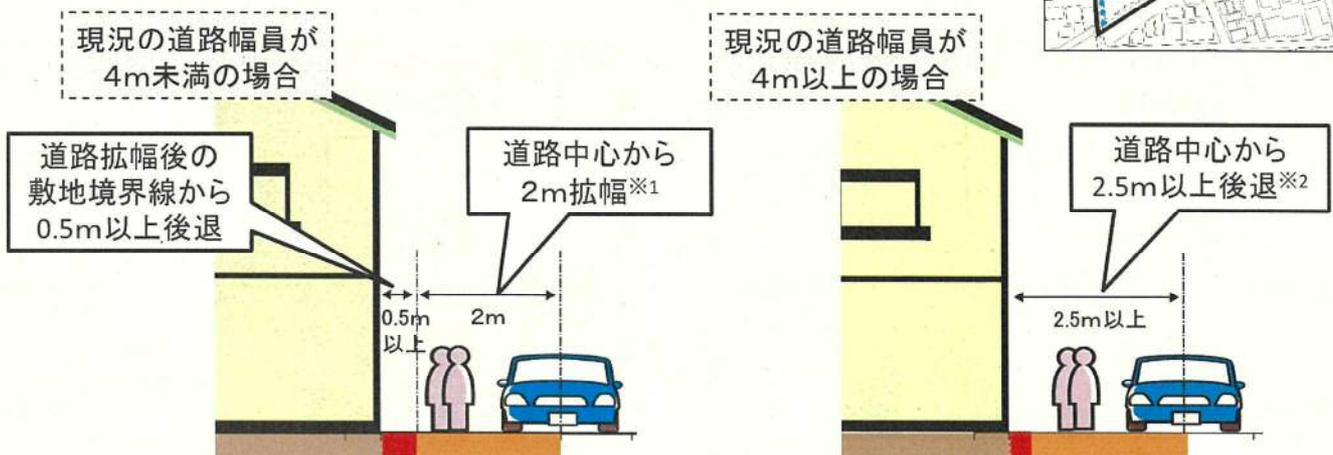
目的	地区計画によるルール
<p>①細街路の拡幅を確実に進め、かつ安全性を向上させるルール</p>	<p>ア. 建物外壁の後退距離のルール（道路境界からの後退） イ. 外壁が後退する部分への門・塀などの設置制限 （壁面後退区域における工作物設置の制限） ウ. 建築物の容積率の最高限度のルール</p>
<p>②細街路沿いでも建替えをしやすいルール</p>	<p>エ. 建築物の高さの最高限度のルール オ. 建物外壁の後退距離のルール（北側境界からの後退）</p>

29

①細街路の拡幅を確実に進め、かつ安全性を向上させるルール

ア. 建物外壁の後退距離のルール（道路境界からの後退）

・右図の.....沿いで、建替え等の際に道路中心から2m拡幅※1するのに加え、敷地内で建物の外壁を0.5m以上後退するルールを定めます。



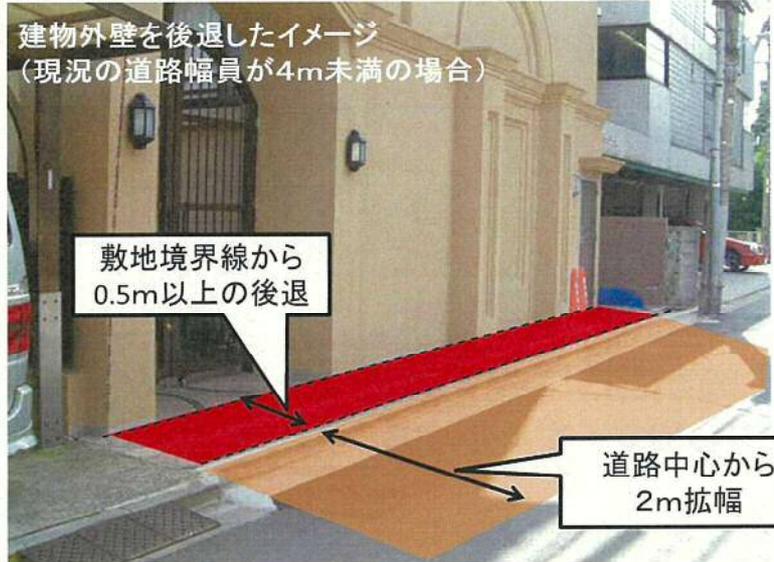
※1 道路中心から左右に2mずつ拡幅し、4mの道路幅員を確保することは建築基準法のルールになります。
 ※2 現況の道路幅員が4m以上5m未満の箇所では、道路中心から2.5m以上後退するルールとします。

①細街路の拡幅を確実に進め、
かつ安全性を向上させるルール

ア. 建物外壁の後退距離のルール（道路境界からの後退）



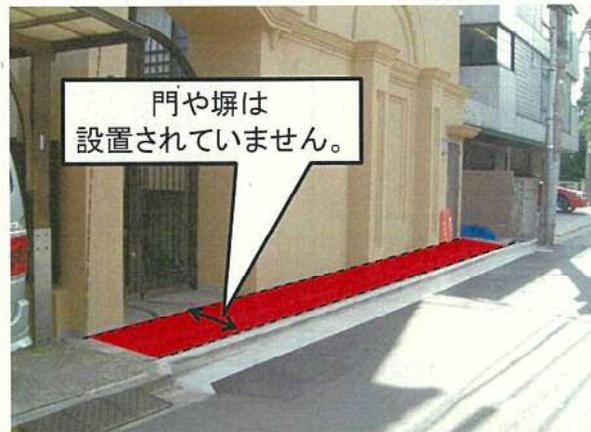
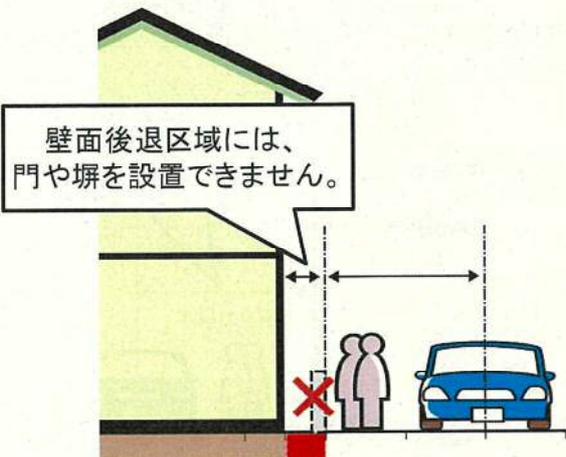
※幅員5m以上の道路を除外して指定しています。



①細街路の拡幅を確実に進め、
かつ安全性を向上させるルール

イ. 外壁が後退する部分への門・塀などの設置制限
（壁面後退区域における工作物設置の制限）

・建物の外壁（壁面）が後退した部分に、門や塀などの
工作物の設置を制限するルールを定めます。



建物外壁を後退したイメージ

②細街路沿いでも 建替えをしやすいルール

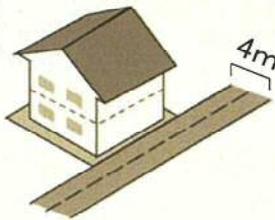


ウ. 建築物の容積率の最高限度のルール

- ・建物外壁の後退距離のルール(道路境界からの後退)等の導入を条件に、通常適用される**前面道路幅員に応じた容積率(基準容積率※)**の制約を適用除外とするルールを定めます。

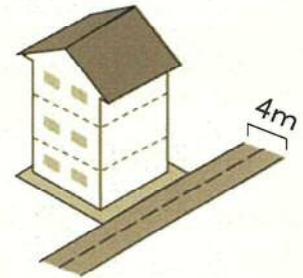
【通常の場合】
(指定容積率200%の場合)

基準容積率の
160%が上限



【地区計画のルールに適合し、
区の認定を受けた場合】

指定容積率の
200%まで
利用可能



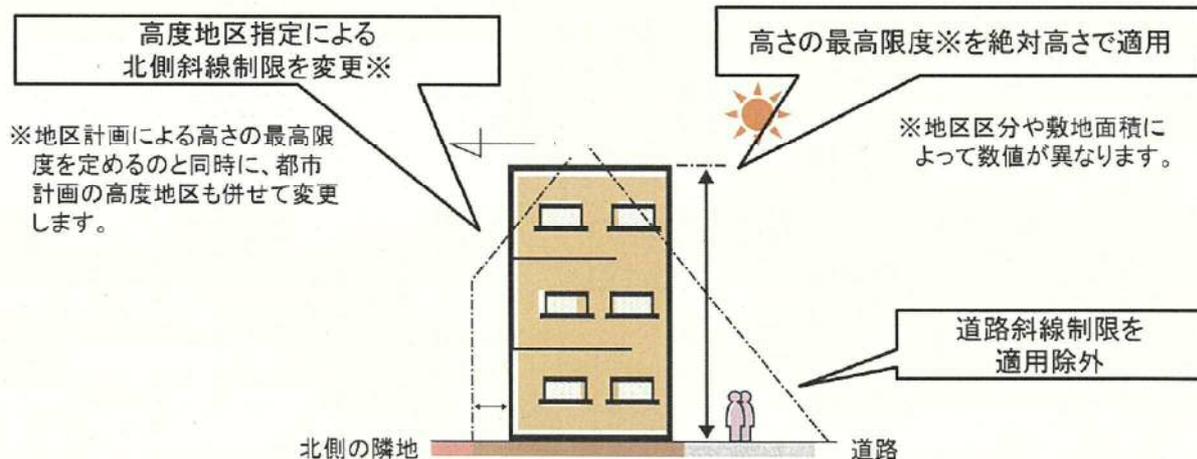
※住居系の用途地域では、(前面道路幅員4m)×(前面道路幅員による容積率低減係数0.4)=160%が基準容積率となっています。

33

②細街路沿いでも 建替えをしやすいルール

エ. 建築物の高さの最高限度のルール

- ・道路の安全性を向上させる沿道の壁面後退(道路空間+0.5m後退)などを条件に、通常適用される斜線制限による高さの最高限度を見直すルールを定めます。
- ・高さの最高限度は、地区区分や敷地面積によって数値が異なります。



34

②細街路沿いでも 建替えをしやすいルール

エ. 建築物の高さの最高限度のルール

地区区分や敷地面積ごとの
建物高さの最高限度の数値

【商業系(昭和通り沿道20m)以外の場合】
※150㎡は約45坪、500㎡は約150坪です。

敷地面積	高さの最高限度 (建てられる階数のイメージ)
150㎡未満	10m(3階程度)
150㎡以上500㎡未満	13m(4階程度)
500㎡以上	19m(6階程度)

【商業系(昭和通り沿道20m)の場合】
※200㎡は約60坪、300㎡は約90坪です。

敷地面積	高さの最高限度 (建てられる階数のイメージ)
200㎡未満	16m(5階程度)
200㎡以上300㎡未満	19m(6階程度)
300㎡以上	31m(10階程度)

※日影規制により必ずしも建築物の高さの最高限度
程度の規模の建物が建つとは限りません。

地区区分と現況の建物高さ



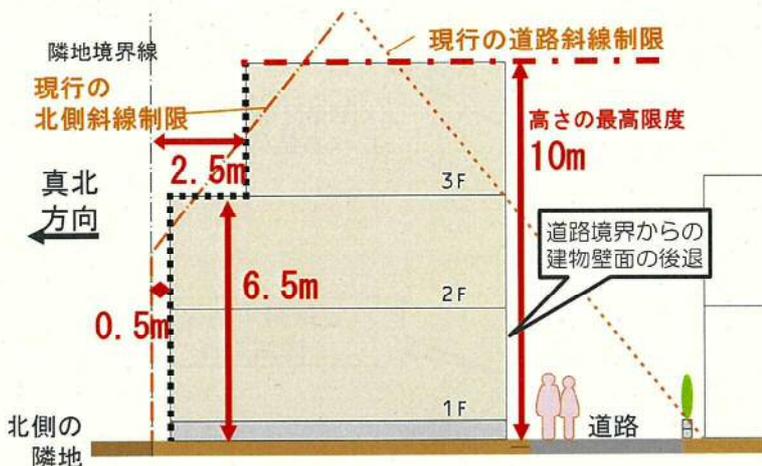
②細街路沿いでも 建替えをしやすいルール

オ. 建物外壁の後退距離のルール(北側境界からの後退)

- ・現行の北側斜線制限(高度地区指定)を緩和し、敷地北側の境界線から建物の壁面を後退するルールを定めます。
- ・当ルール設定にあたっては、北側の隣接地への一定の日照を確保しつつ、従来よりも床面積を多く確保できるよう配慮しました。



商業系(昭和通り沿道20m)以外の場合～建物外壁を後退する路線沿道の建物イメージ～



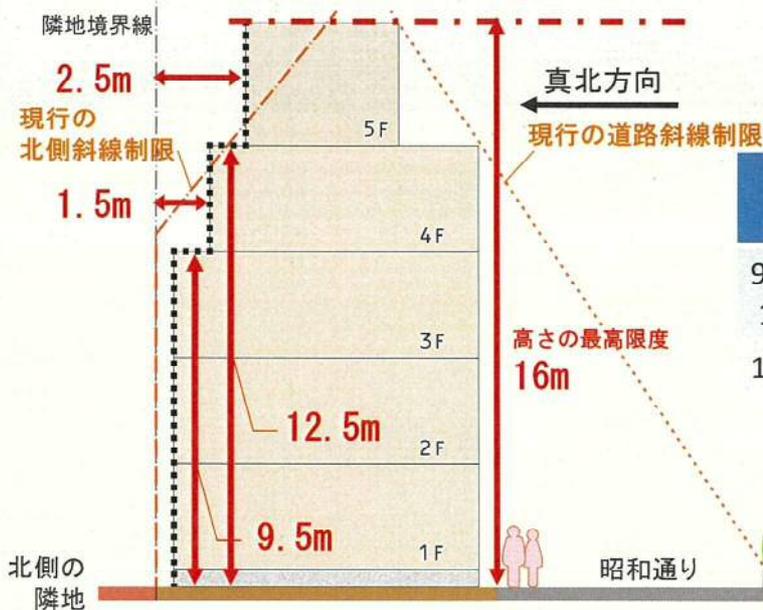
建築物の地盤面 からの高さ	真北方向から 後退する距離
6.5m以内の部分	0.5m以上
6.5mを超える部分	2.5m以上

※敷地面積により高さの最高
限度は異なります
※この建物イメージは区の認
定を受けた場合です

②細街路沿いでも 建替えをしやすいルール

オ. 建物外壁の後退距離のルール(北側境界からの後退)

商業系(昭和通り沿道20m)の場合～昭和通り沿道の建物イメージ～



建築物の地盤面からの高さ	真北方向から後退する距離
9.5mを超え 12.5m以内の部分	1.5m以上
12.5mを超える部分	2.5m以上

※敷地面積により高さの最高限度は異なります

37

③認定による道路斜線等の緩和について

- ・壁面後退を行い、高さの最高限度以内に建替えると、道路斜線制限の緩和と、前面道路幅員による容積率制限の緩和が可能となります。
- ・道路斜線制限の緩和と、前面道路幅員による容積率制限の緩和により、使用できる延べ床面積が増加します。
- ・日影規制は保持されるため、高さ10m以上の建物の日影による影響は変わりません。
- ・道路斜線制限や道路幅員による容積率制限の緩和を受けるには、区の認定手続きが必要です。

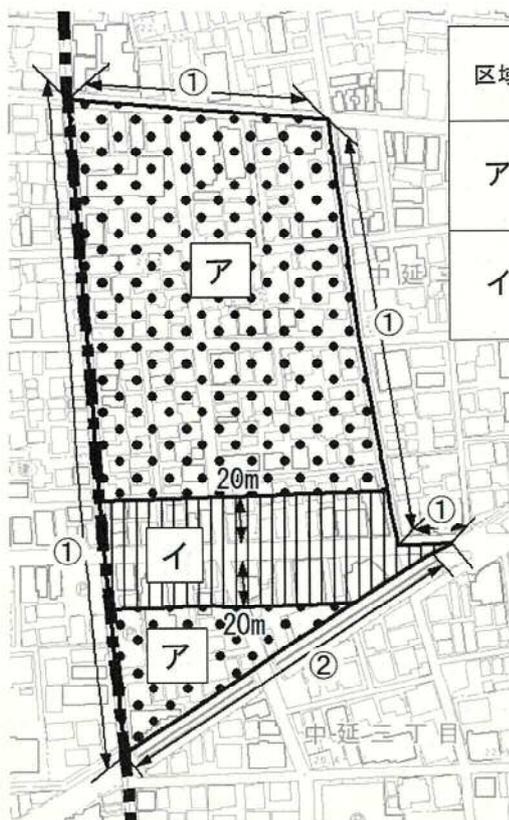
高度地区の変更について

POINT !

高度地区の変更についてご説明します。

39

高度地区の変更について



区域	変更前 変更後	東京都決定			品川区決定		面積
		用途地域	建ぺい率 %	容積率 %	高度地区	防火指定	
ア	変更前	一 住	60	200	2 高	準防火	2.3ha
	変更後	一 住	60	200	19m	準防火	
イ	変更前	近 商	80	300	3 高	準防火	0.6ha
	変更後	近 商	80	300	31m	準防火	

- ・第2種高度地区、第3種高度地区をそれぞれ、19m高度地区、31m高度地区に見直します。
- ・地区計画と連動して上記の変更を行うことで、細やかな高さの制限を図ります。

(35スライド～37スライド参照)

40

今後の予定

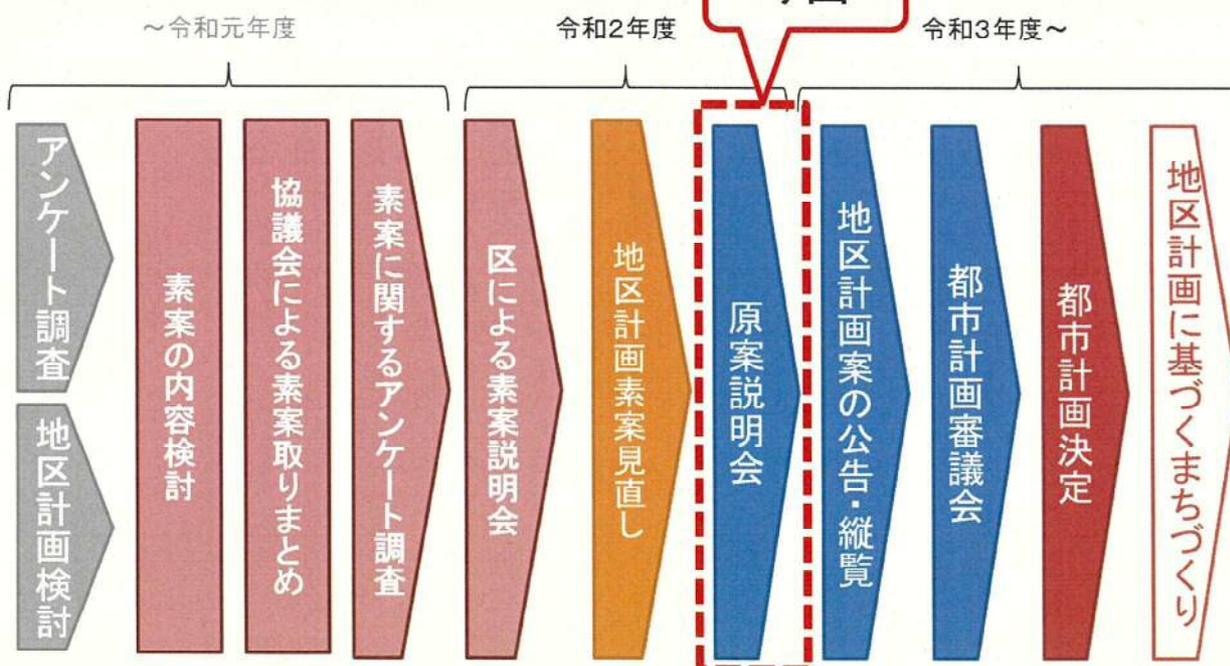
POINT !

今後の予定をご説明します。

41

今後の予定

地区計画導入までの流れ（予定）



今後は、この原案に対するご意見に基づいて原案の内容を見直し、地区計画案を作成します
その後は、引続き都市計画法に基づく手続きを進め、都市計画決定によって正式に決定します

42

原案の縦覧・意見書の提出について

縦覧について

縦覧について

- 縦覧期間 令和3年3月12日（金）～3月26日（金）
午前8時30分～午後5時15分（土・日曜日、祝日を除く）
 - 縦覧場所 木密整備推進課（区役所本庁舎6階）
- ※区ホームページでもご覧になれます。

43

原案の縦覧・意見書の提出について

意見書の提出について（区域内に土地や建物の権利をお持ちの方）

意見書の提出について（区域内に土地や建物の権利をお持ちの方）

- 意見書の提出期間 令和3年3月12日（金）～4月2日（金）
- 意見書の提出場所 木密整備推進課（区役所本庁舎6階）
- 郵送される場合
以下住所まで、4月2日（金）必着でお願いします。
〒140-8715 東京都品川区広町2-1-36（区役所本庁舎6階）
品川区都市環境部木密整備推進課
- 意見書の書き方
以下の項目をご記入ください。なお、様式は自由です。
【宛先】品川区長
【表題】東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画原案等に対する意見
【その他】○提出する日付
○意見書を提出される方の住所、氏名
○地区内にある土地の所在とその権利関係
○本文（意見書の内容及び理由）

44