

# 池田山建築ガイドライン

池田山住環境協議会



2023年6月18日策定

池田山住環境協議会 建築部会

建築ガイドライン委員会

品川区東五反田 5-14-5 船曳 鴻紅

品川区東五反田 5-16-2 飯島 朋央

品川区東五反田 5-16-22 小林 博人

品川区東五反田 5-2-37 三浦 広詩

品川区東五反田 5-17-1 山下 洋二郎

協力 都市計画家 須永 和久

## 【1】理念と将来像

私たちの社会では今、地球規模の自然環境の変化やそれに伴う自然災害など、過去にはない規模で身近な環境の変化が起きており、将来に亘る安定した生活を展望することが日々難しくなっています。

その中であって、住むことに軸足を置いた環境を築いてきた池田山では、常に住民一人一人の日々の生活を尊重し、各々が安心かつ快適で穏やかな日常を送ることのできる環境づくりを心がけてきました。

私たちは、住民それぞれの意思を尊重した生活の確保をしながらも、必要に応じて協力関係が構築できる協働の仕組みづくり、平穏な日常を阻害することのない生活環境とその緩やかな変化、そして、この地に暮らす者同士が協働し、次の世代の住民に対しても優しく許容力のある生活環境の創造を模索しています。

今もそしてこれからも、このような池田山の生活環境を創造するために、住民同士が意識を共有し、共感に基づくまちづくりを目指します。

## 【2】ガイドライン設置の目的と方向づけ

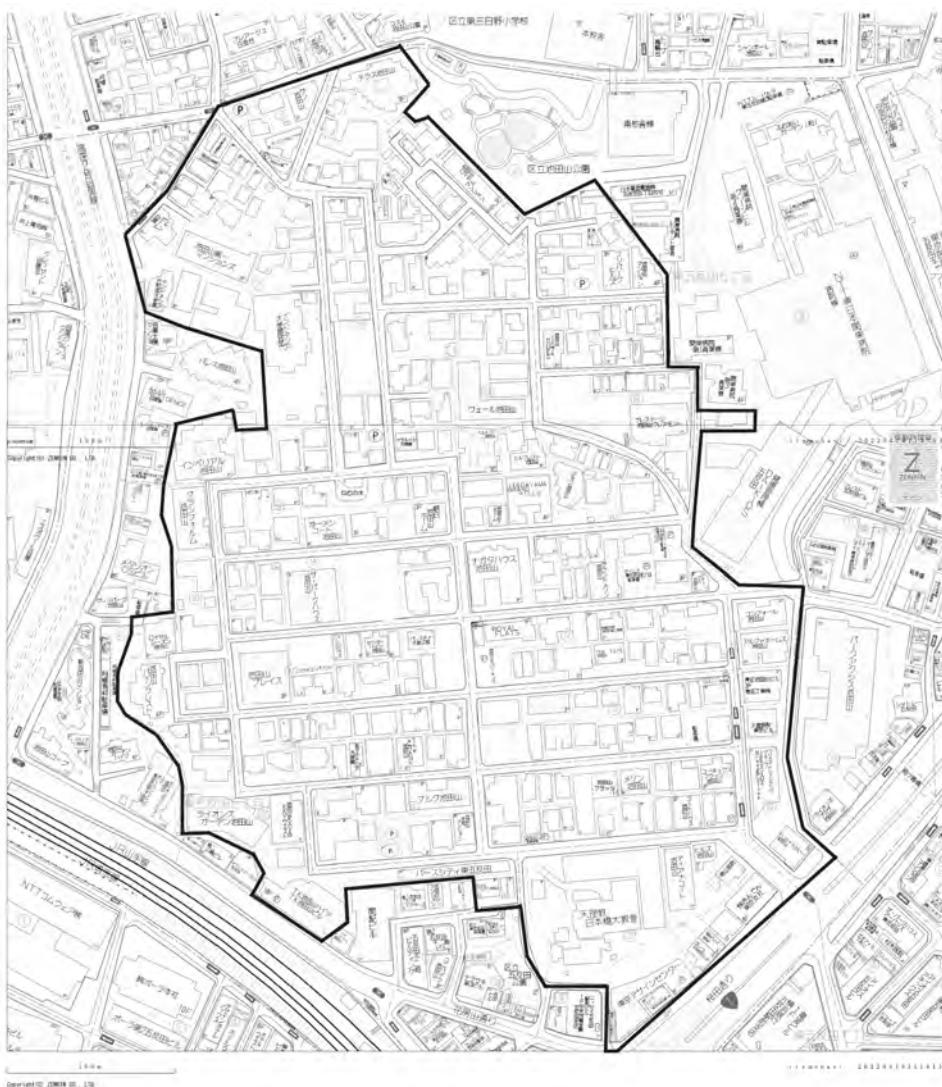
「池田山建築ガイドライン」は、住民にとって望ましい生活環境を次世代に亘って維持・発展させるための理念と将来像、そしてそれを達成するための指針を示し、その遂行のための基本的なルールを示すことを目的とします。

住民や地権者、開発事業者等の池田山の環境づくりに関係する人たちが協働して、よりよい生活環境を構築するために、以下に示す指針を目標に、これから起こりうる開発に対して、一つ一つ対応していきます。

- (1) 池田山らしい環境としての、品格・調和・歴史を尊重する場づくり（土地の歴史に根ざした環境づくり）
- (2) 個々人の生活を尊重しながらも、互助に基づいたまとまりのあるコミュニティの構築（個と全体の双方の尊重）
- (3) 防災・防犯の徹底（安全な生活環境の確保）
- (4) 様々な人の住める環境づくり（多様性の許容）
- (5) 静かで、平穏な住環境の創造（安心の醸成）
- (6) 良好な日照・通風・緑の確保（自然環境の保全・低密度の住環境）
- (7) 美しい街並み景観（好まれる街並みづくり）

### 【3】対象エリア

池田山住環境協議会の範囲（品川区東五反田5丁目：下記図）の会員住宅地に、地盤崩壊、日照、プライバシー侵害、騒音、その他生活環境の観点から影響を生じさせるエリア



# 池田山建築ガイドライン・ルール

## 【ルール 1：住民による安定的なコミュニティ】

### 具体的な取り組み

- ・短期的に居住者が変わる形式の住宅を建てない。
- ・民泊やオフィス専用にしてはならない。

## 【ルール 2：住民のプライバシー確保】

### 具体的な取り組み

- ・区域内及び区域に接して建てる建築物については、他の住宅を見おろしたり、他の住戸の開口部が見通せるようにしてはならない。
- ・外部監視カメラを設置する場合は、他の住民に排他的な印象を与えないようにする。

## 【ルール 3：近隣住宅への配慮】

### 具体的な取り組み

- ・空調設備の排気については、隣地に直接吹きつけないように配慮する。
- ・隣家に近接した開口部は、防火ガラスにするなど防災性に配慮する。
- ・RC造など堅牢な建物の解体工事においては、隣家の家屋調査を申し出るなど被害について責任を負うことを明解にする。

## 【ルール 4：安全な交通環境】

### 具体的な取り組み

- ・ゾーン 20 ゾーン 30 を十分に配慮した住宅計画を行う。
- ・自動車や自転車が大量に集中発生する施設を建設しない。
- ・解体・建築工事に係わる車両については、制限速度の厳守、路上駐車禁止、大型車両の不採用等、交通安全を厳守する。
- ・敷地が角地になる場合は、隅切りを行う。

## 【ルール 5：静穏な環境】

### 具体的な取り組み

- ・貸し駐車場を設ける場合は、深夜早朝の利用を可能な限り制限させる。
- ・開発行為、建築工事または解体工事に伴う騒音振動は低減させる。また土休日は工事を行わない。
- ・騒音被害を起こす用途の建物は建てない。

## 【ルール 6：緑の保全、水脈の保全】

### 具体的な取り組み

- ・前所有者が樹木の保全を希望した場合は、それに従う。
- ・雨水については、できるだけ敷地内に浸透させる。
- ・地下水脈を分断しないように地階は1階までとする。

## 【ルール 7：街並み景観への配慮】

### 具体的な取り組み

- ・反射光害や建物の屋上等に設置する設備の外観について十分に配慮する。
- ・貸し駐車場の看板については、落ち着いた色を用いる。
- ・空地は景観を損ねないように適切に樹木や雑草を管理する。

## 【ルール 8：災害時の安全性確保】

### 具体的な取り組み

- ・擁壁については、地震時等に崩落しないように既存のものは補強するとともに新設時は基準に則り整備する。
- ・道路に面する塀、柵については、地震に倒壊しないような構造とし、既設のものは点検確認を行い、倒壊する可能性がある場合は補強工事を行う。
- ・地震時の電柱倒壊による被害を防ぐため、電線地中化推進に協力する。
- ・大規模開発においては、地域の共助による防災性向上に貢献する設備（災害時用井戸、非常用発電機、停電対応屋外照明等）を設置するように努める。

## 【ルール 9：開発、建築、解体工事等】

### 具体的な取り組み

- ・開発行為、解体工事や建築工事の実施については、速やかに住民に情報を開示し「品川区中高層建築物に係る予防と調整」条例、及び「品川区建築物の解体工事計画の事前周知に関する指導」要綱対象の建築計画は、別紙記載の取り決めに従うものとする。

## 池田山住環境協議会設立趣旨

池田山は、品川区のまちづくり整備方針にあるように、高台の閑静な街並みが維持されている、良好な住環境を有する第一種低層住居専用地域です。しかし、近年は周辺に中高層の集合住宅が建設され、また住宅地内を通り抜ける車両が頻繁に往来し、数十台を収容する駐車場が出来るなど、住宅以外の大型施設の開発によって、住宅街としての調和が、はなはだしく乱されようとしています。

これらのさまざまな課題、例えば池田山の交通の安全を確保すること、現行の用途地域を補完すること、行政等に住環境の保全を要望すること等のためには、地区計画などのまちづくりルールを考えていく必要があります。そのため、今こそ、地域の地権者や住民の参加により、街の将来を考え、誰もが住み良い街づくりの実現に取り組むべき時期になったと考えます。併せて、今後予想される大災害に備えた強く優しい住民同士の連携のあり方等の新しいテーマにも、共に取り組む機会ともなります。そこで、地域住民が主体となり、当地区の望ましい将来像を描き、その実現手法について検討し、都や区の協力を得て実現を図るため、本協議会は設立されました。

会長 船曳 鴻紅



2014年5月18日 池田山住環境協議会設立総会



基調講演 榎 文彦氏

東京都品川区東五反田 5-25-19  
tel 03-3445-1004  
<https://www.ikedayama-council.com>  
池田山住環境協議会

