資料　1

都市計画変更素案に関する説明会

～建築規制の変更に関する説明会～

特定整備路線放射2号線沿道　南側区間
（荏原一丁目25番付近～平塚橋交差点）

日時：令和2年2月7日（金）
場所：品川区立荏原第一中学校

Shinagawa City
品川区

1

本日の説明項目

1．本説明会の主旨

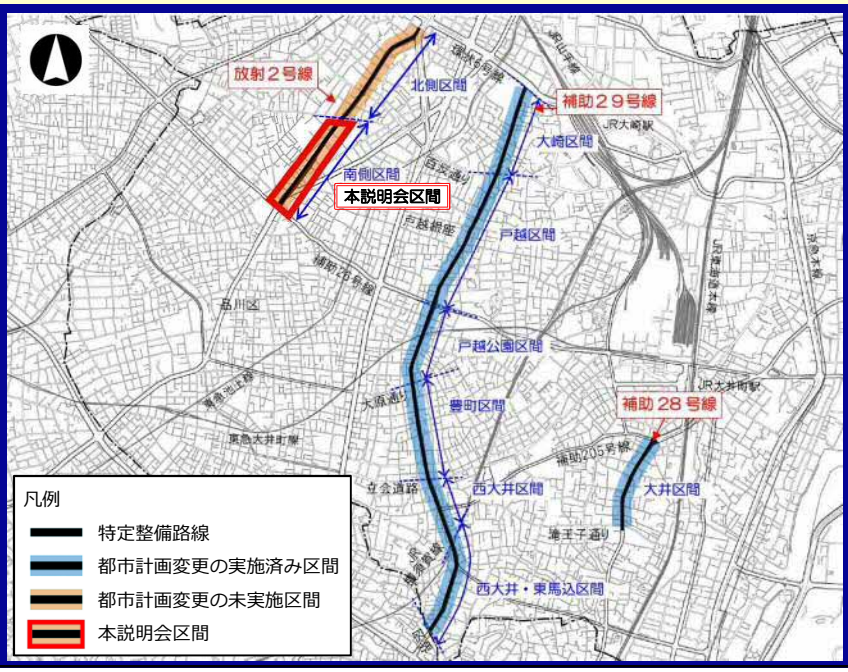
2．都市計画変更の目的

3．変更の内容

4．今後の予定

2

1．本説明会の主旨



2．都市計画変更の目的

木密地域不燃化10年プロジェクト
（東京都、H24.1）

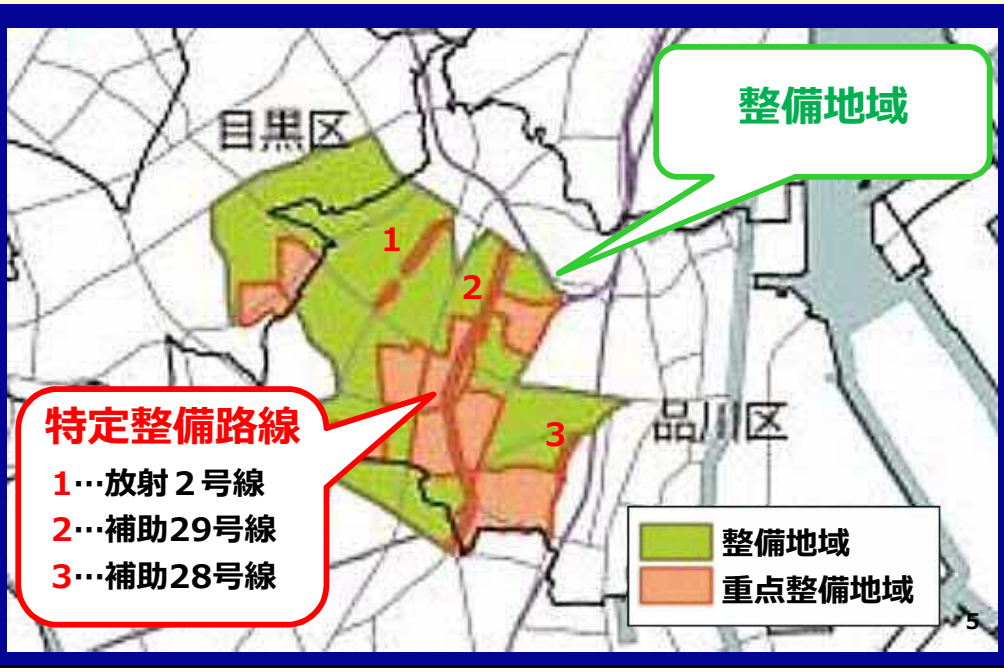
木造住宅密集地域

- **首都直下地震の切迫性**
- **東日本大震災の発生**

燃え広がらないまち・燃えないまち

重点的・集中的な取組みを推進

2．都市計画変更の目的



2．都市計画変更の目的

「燃え広がらないまち・燃えないまち」

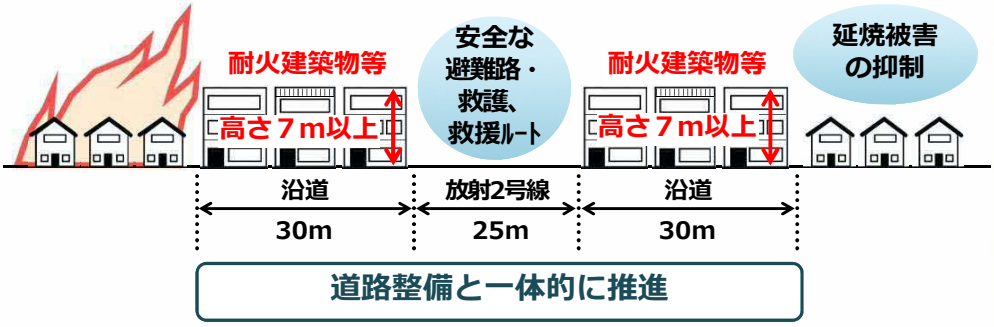
➢延焼遮断帯の形成や避難路、救護救援ルートの創出

事業期間	H27.1.28～R3.3.31
区間	西五反田七丁目～平塚橋交差点
延長	1,255m
幅員	25～33m（代表幅員:25m）

2．都市計画変更の目的

「燃え広がらないまち・燃えないまち」
➢一定高さの確保と沿道建物の不燃化促進

高さ７m以上の燃えにくい建物（耐火建築物等）



道路整備と一体的に推進

2．都市計画変更の目的

沿道30mの範囲にて都市計画を変更

- **高さ７m以上の建物の誘導**
  → ①**「高度地区」**の変更
- **燃えにくい建物の誘導**
  → ②**「防火地域及び準防火地域」**の変更

合わせて…

一部の区域において、現在沿道20mで指定されている用途地域を沿道30mまで拡大

- **容積率、建築可能な建物用途の見直し**
  → ③**「用途地域」**の変更

3．変更の内容

①高度地区 | ②防火・準防火地域 | ③用途地域・特別工業地区

高度地区とは？

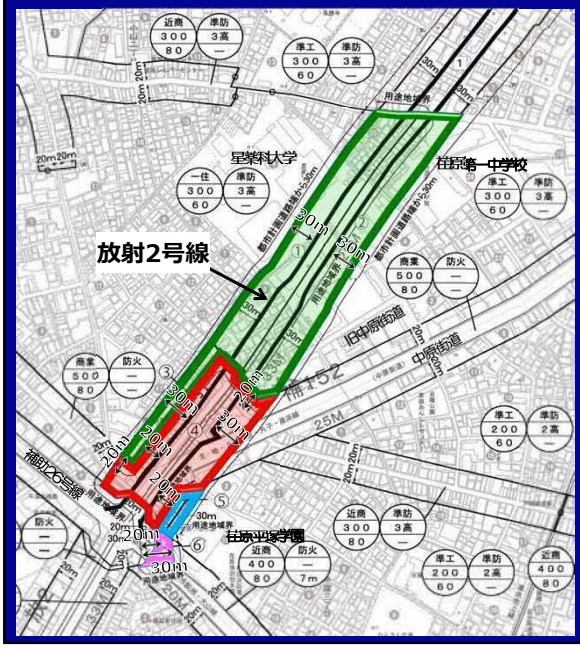
建物の高さの制限

- 日照等の居住環境の保全
- まちなみの形成
- 延焼遮断帯の形成

なお、高度地区のほか
- 建蔽率と容積率
- 前面道路の反対側境界からの斜線（道路斜線）
- 隣地境界からの斜線（隣地斜線）
- 日影規制　　などにより、建築物の高さには一定の制限がかけられています。

3．変更の内容

①高度地区 | ②防火・準防火地域 | ③用途地域・特別工業地区



現在の指定状況

赤枠内
指定なし

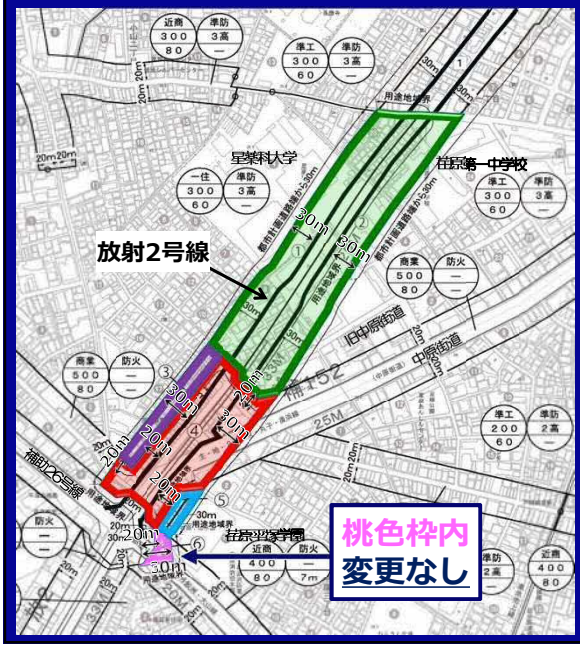
桃色枠内
最低限度高度地区7m

青枠内
第２種高度地区

緑枠内
第３種高度地区

3．変更の内容

①高度地区 | ②防火・準防火地域 | ③用途地域・特別工業地区



変更内容

赤枠内
指定なし
⇒最低限度高度地区7m

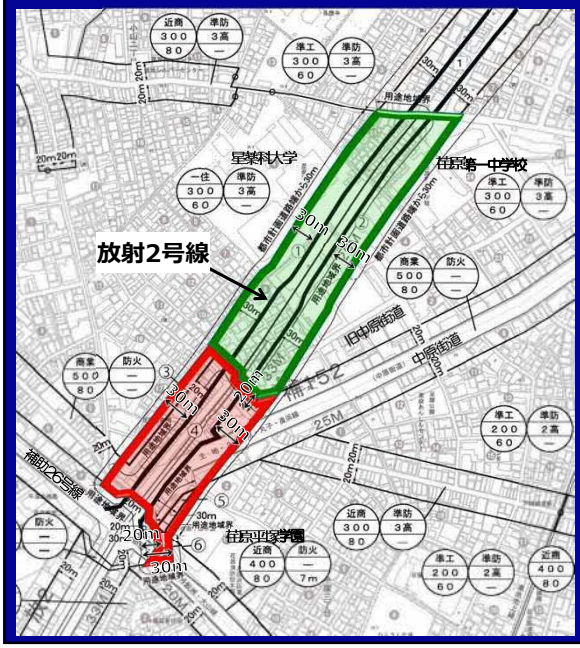
青枠内
第２種高度地区
⇒最低限度高度地区7m

紫枠内
第３種高度地区
⇒最低限度高度地区7m

緑枠内
第３種高度地区
＋
最低限度高度地区7m

3．変更の内容

①高度地区 | ②防火・準防火地域 | ③用途地域・特別工業地区

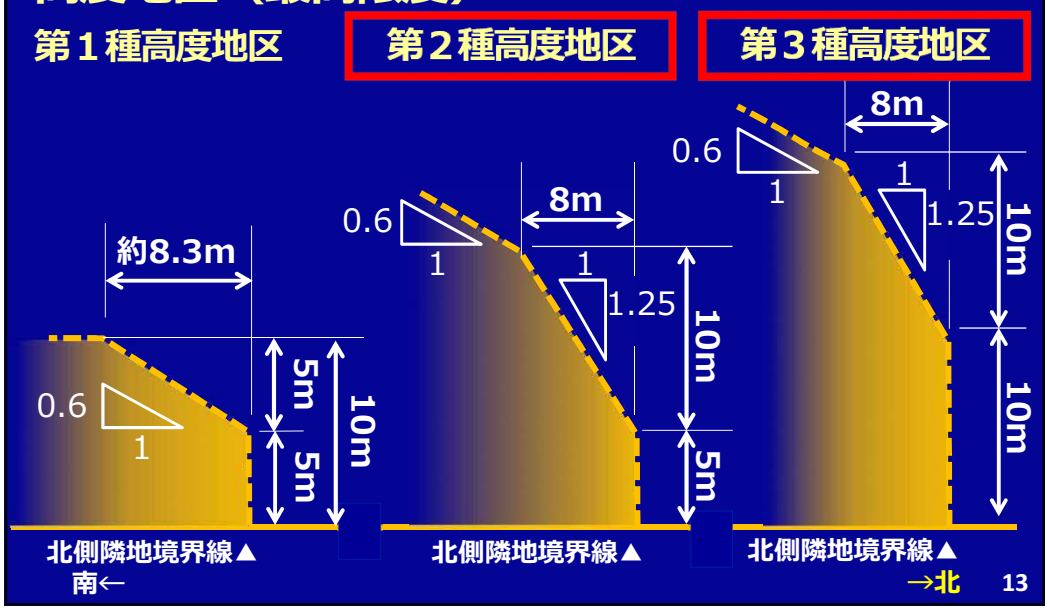


変更後

赤枠内
最低限度高度地区7m

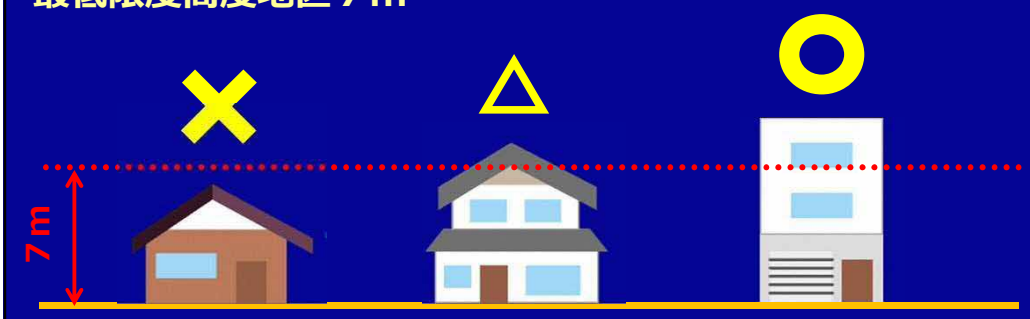
緑枠内
第３種高度地区
＋
最低限度高度地区7m

高度地区（最高限度）



高度地区（最低限度）

最低限度高度地区７ｍ



×：建物の高さが7m未満の場合

△：建物の一部が７ｍを超えている場合

○：建物の高さが7m以上の場合

3．変更の内容

①高度地区 | **②防火・準防火地域** | ③用途地域・特別工業地区

防火地域及び準防火地域とは？

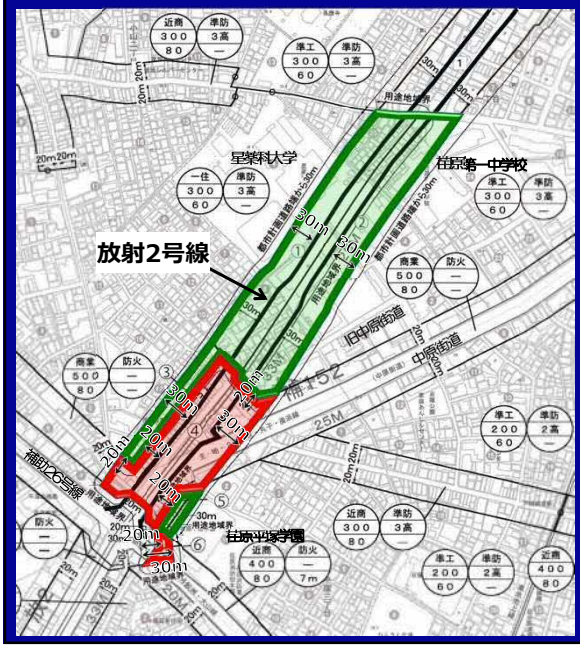
建物の耐火性能に関する制限

▼

- **建物の不燃化**
- **延焼の抑制**

3．変更の内容

①高度地区 | **②防火・準防火地域** | ③用途地域・特別工業地区



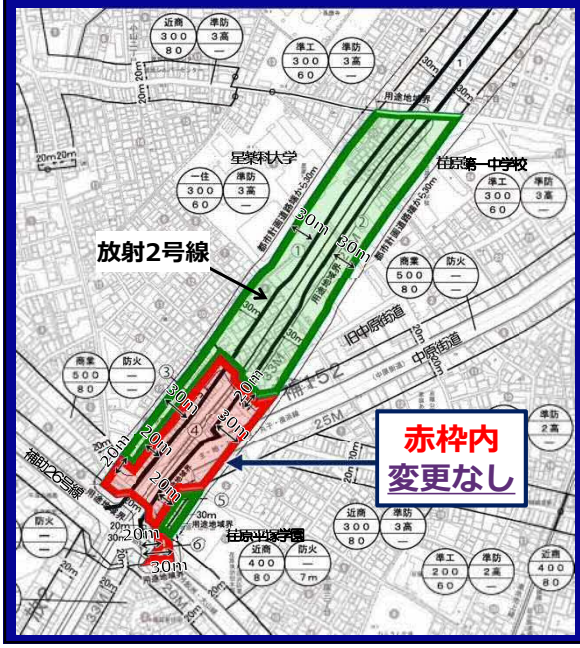
現在の指定状況

赤枠内
防火地域

緑枠内
準防火地域

3．変更の内容

①高度地区 | **②防火・準防火地域** | ③用途地域・特別工業地区

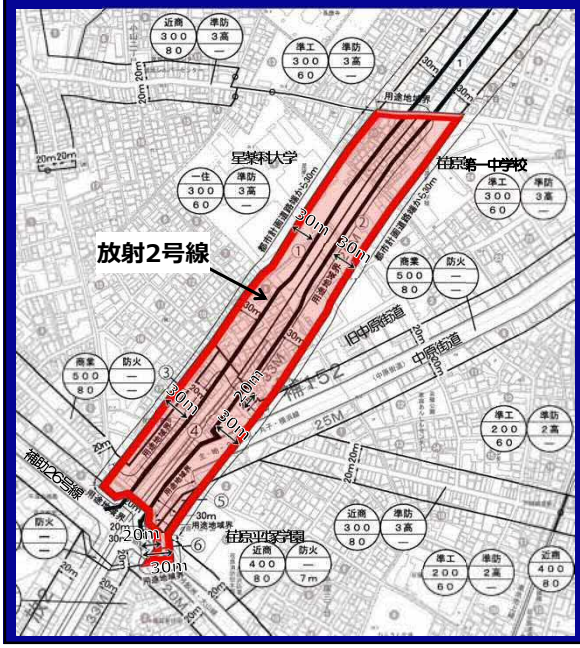


変更内容

緑枠内
準防火地域
↓
防火地域

3．変更の内容

①高度地区 | **②防火・準防火地域** | ③用途地域・特別工業地区



変更後

赤枠内
防火地域

準防火地域と防火地域の違い

種別	準防火地域			防火地域	
延べ面積 / 階数	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	100㎡以下	100㎡超
4階以上	耐火建築物（＋延焼防止建築物）			耐火建築物（＋延焼防止建築物）	
3階	・耐火建築物又は準耐火建築物 ・技術的基準に適合する建築物 など	耐火建築物（＋延焼防止建築物）又は準耐火建築物（＋準延焼防止建築物）			
2階以下	木造建築物(防火構造)でも可			耐火建築物（＋延焼防止建築物）又は準耐火建築物（＋準延焼防止建築物）	

（補足）「新防火地域」について

・本地区内には、東京都の条例にて「新防火地域」が指定されている
・制限内容は、準防火地域＜新防火地域＜防火地域 の順に強化される

種別	「新防火地域」		
延べ面積 / 階数	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物（＋延焼防止建築物）		
3階	耐火建築物（＋延焼防止建築物）又は準耐火建築物（＋準延焼防止建築物）		
2階以下			

用途地域とは？

- 都市の環境保全や効率的な活動のため、建物の用途等に一定の制限を設ける地域
- 用途地域に指定されている地域では、建築物に以下の制限が設けられる

- 用途（建築物の使いみち）
- 建蔽率（けんぺいりつ）（敷地面積に対する建築面積の割合）
- 容積率（敷地面積に対する延床面積の割合）

このほか、建築物の高さ・形態に関する規制
（道路斜線制限、隣地斜線制限、道路幅員による容積率低減、日影規制 等）が、
用途地域に応じて定められています。

【本地区で指定されている用途地域】

- 商業地域

銀行、飲食店、百貨店などが集まる地域。
住宅や小規模の工場も立てられる。

- 近隣商業地域

周辺住民が日用品の買い物などをする施設等が立地する地域。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられる。

- 第一種住居地域

住居の環境を守るための地域。住宅のほか、3,000㎡までの店舗などが建てられる

図の出典：国土交通省HP（http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/index.htm）

【本地区で指定されている用途地域（続き）】

●準工業地域

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。
危険性があるまたは環境悪化の大きい工場以外の建物はほとんど建てられる。

本地区における「準工業地域」では、さらに建物用途を制限するため、用途地域に加え、以下の地区が指定されている。

■特別工業地区　　準工業地域のうち、地場産業の保護育成と公害の防止を図る地区。工場の業種等が制限される。

図の出典：国土交通省HP（http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/index.htm）

【容積率】

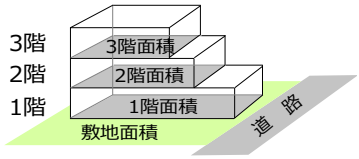
●容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合のこと
●ただし、前面道路が12m未満の場合、道路幅員による制限がかかる

【建蔽率】（けんぺいりつ）

●建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のこと。
●防火地域内または準防火地域内で耐火建築物等を建てる場合などは緩和される。

●容積率の考え方

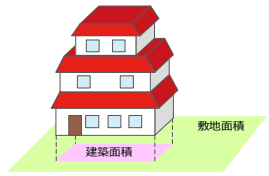
延べ面積＝1階面積＋2階面積＋3階面積



容積率（%）＝（延べ面積／敷地面積）×100

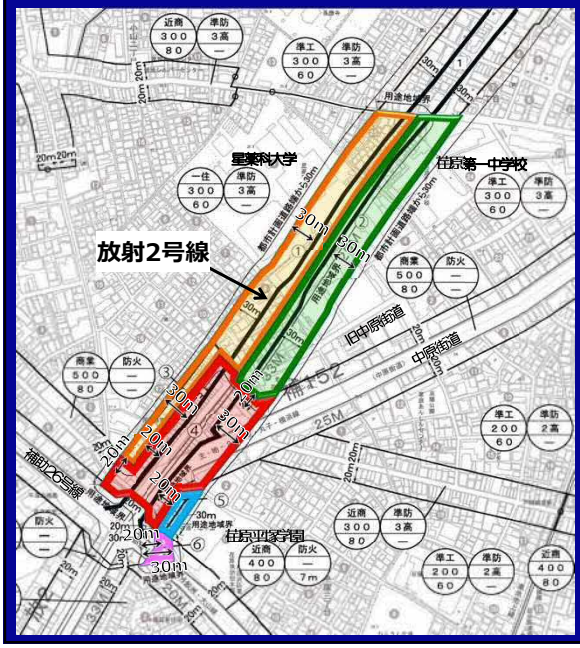
●建蔽率の考え方

建蔽率（%）＝（建築面積／敷地面積）×100



3．変更の内容

①高度地区 ②防火・準防火地域 **③用途地域・特別工業地区**



現在の指定状況

赤枠内　商業地域
- 建蔽率　80%
- 容積率　500%

桃色枠内　近隣商業地域
- 建蔽率　80%
- 容積率　400%

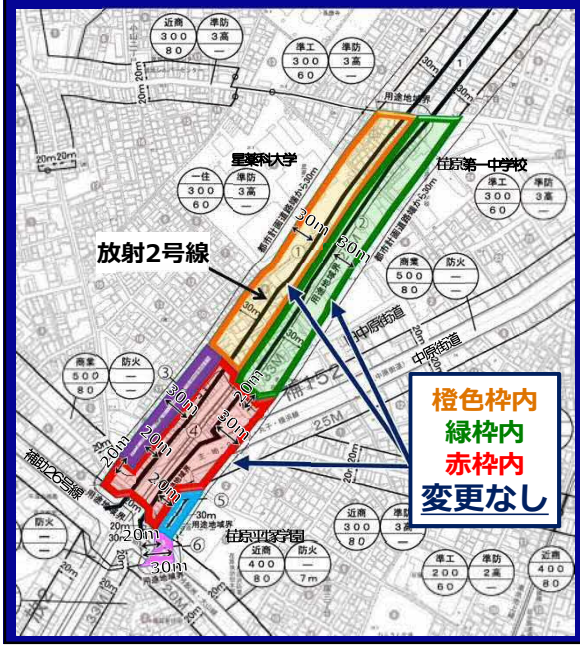
橙色枠内　第一種住居地域
- 建蔽率　60%
- 容積率　300%

緑枠内　準工業地域（特別工業地区）
- 建蔽率　60%
- 容積率　300%

青枠内　準工業地域（特別工業地区）
- 建蔽率　60%
- 容積率　200%

3．変更の内容

①高度地区 ②防火・準防火地域 **③用途地域・特別工業地区**



変更内容

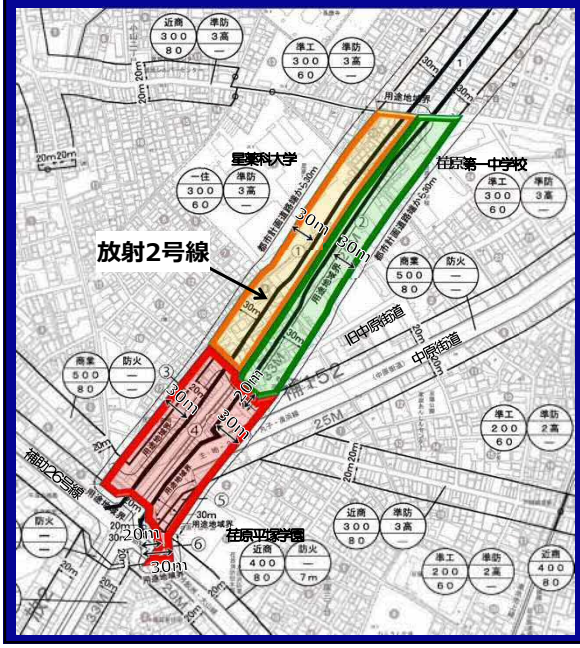
桃色枠内
- 近隣商業地域 ⇒ 商業地域
- 建蔽率　80% ⇒ 80%
- 容積率 400% ⇒ 500%

紫枠内
- 第一種住居地域 ⇒ 商業地域
- 建蔽率　60% ⇒ 80%
- 容積率 300% ⇒ 500%

青枠内
- 準工業地域（特別工業地区） ⇒ 商業地域
- 建蔽率　60% ⇒ 80%
- 容積率 200% ⇒ 500%

3. 変更の内容

①高度地区 | ②防火・準防火地域 | **③用途地域・特別工業地区**



変更後

赤枠内
商業地域
- 建蔽率　80%
- 容積率　500%

橙色枠内
第一種住居地域
- 建蔽率　60%
- 容積率　300%

緑枠内
準工業地域（特別工業地区）
- 建蔽率　60%
- 容積率　300%

4. 今後の予定

令和2年（2020年）

- 都市計画変更素案の説明会（2月5日）
- 都市計画変更案の説明会（5月頃）
- 都市計画案の縦覧・意見書受付（6月頃）
- 品川区都市計画審議会（7月頃）
- 東京都都市計画審議会（9月頃）
- 都市計画変更の決定・告示（10月頃）

問合せ先

- 「都市計画」に関すること

  都市計画課 <u>計画調整担当</u>
  TEL 03-5742-6760

- 「関連事業（助成制度・周辺のまちづくり）」に関すること

  木密整備推進課 <u>不燃化促進担当</u>
  TEL 03-5742-6947

- 「建築計画」に関すること

  建築課 <u>審査担当</u>
  TEL 03-5742-6769