

都市計画変更素案 に関する説明会

特定整備路線補助28号線大井区間
(三ツ又交差点～滝王子通り) 沿道

日時：平成27年12月16日（水）
場所：品川区立山中小学校



本日の説明項目

1. 背景と目的
2. 変更の内容
3. 関連事業
4. 今後の予定

1. 背景と目的

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

3

1. 背景と目的

林試の森周辺・荇原地域

重点整備地域

特定整備路線

- 1…放射2号線
- 2…補助28号線
- 3…補助29号線

品川区

大田区

4

1. 背景と目的

「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、救護救援ルートへの創出



事業期間	H27.1.6～H33.3.31
区間	三ツ又交差点（補助205号線）～滝王子通り
延長	520m
幅員	20m

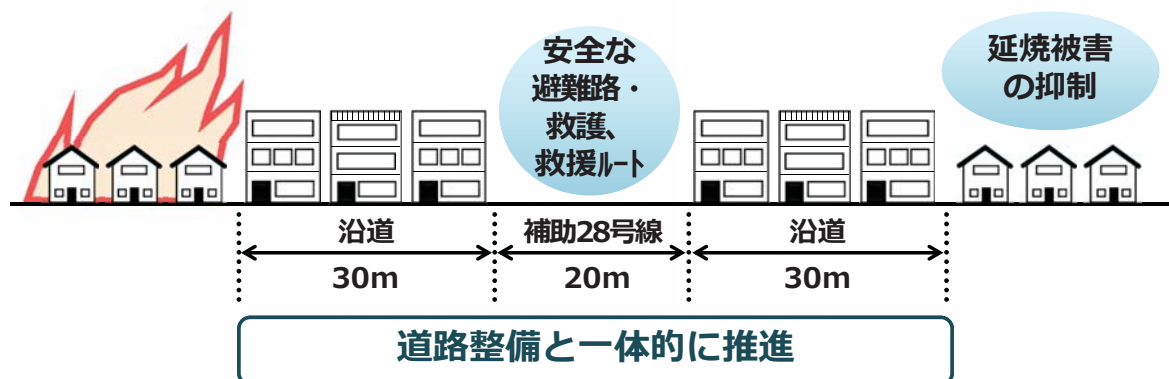
5

1. 背景と目的

「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）



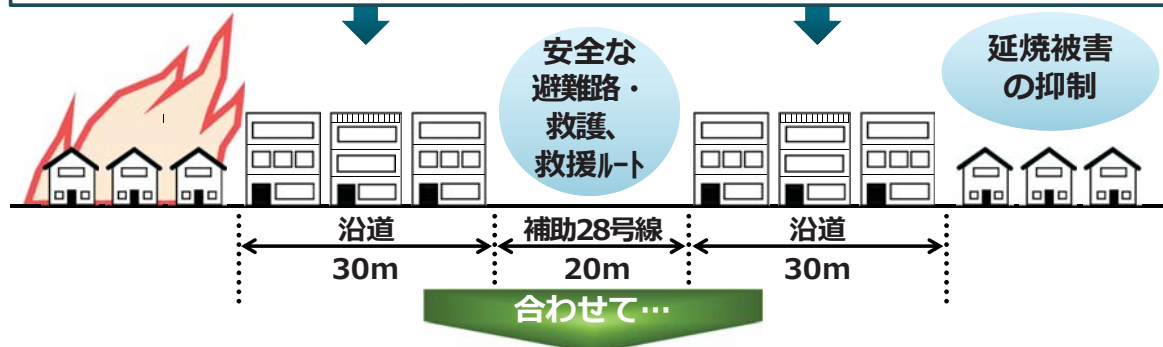
6

1. 背景と目的

沿道30mの範囲にて都市計画を変更

高さ7m以上の建物 → 「高度地区」

燃えにくい建物 → 「防火・準防火地域」



容積率、建ぺい率の緩和、用途の見直し → 「用途地域」

7

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

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

8

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）



現在の指定状況

青枠内
指定なし

緑枠内
第2種高度地区

赤枠内
第2種高度地区+
最低限高度地区7m

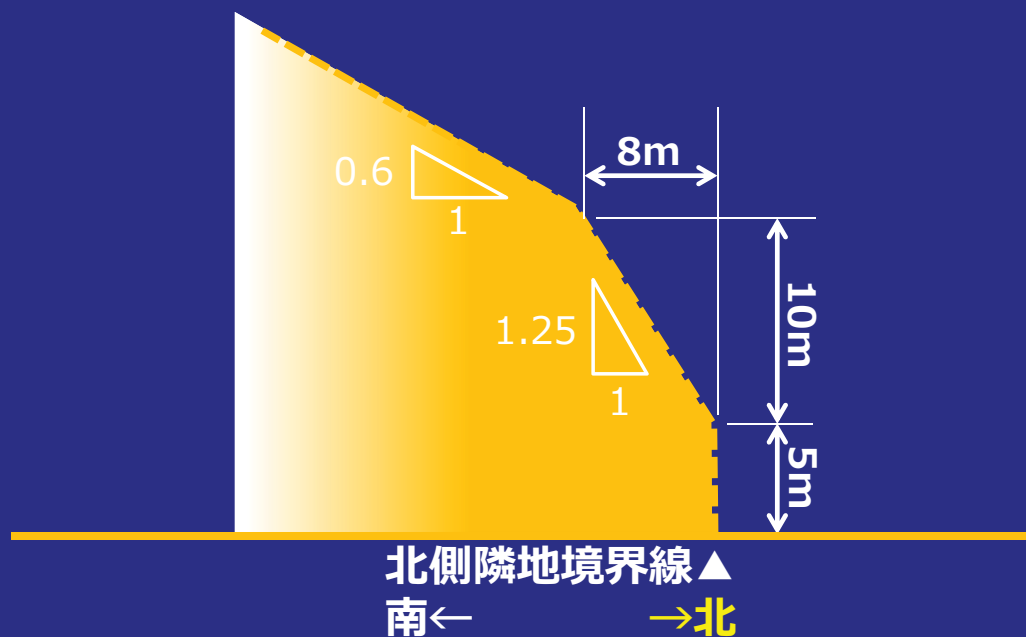
桃枠内
第3種高度地区

9

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

【現在】第2種高度地区

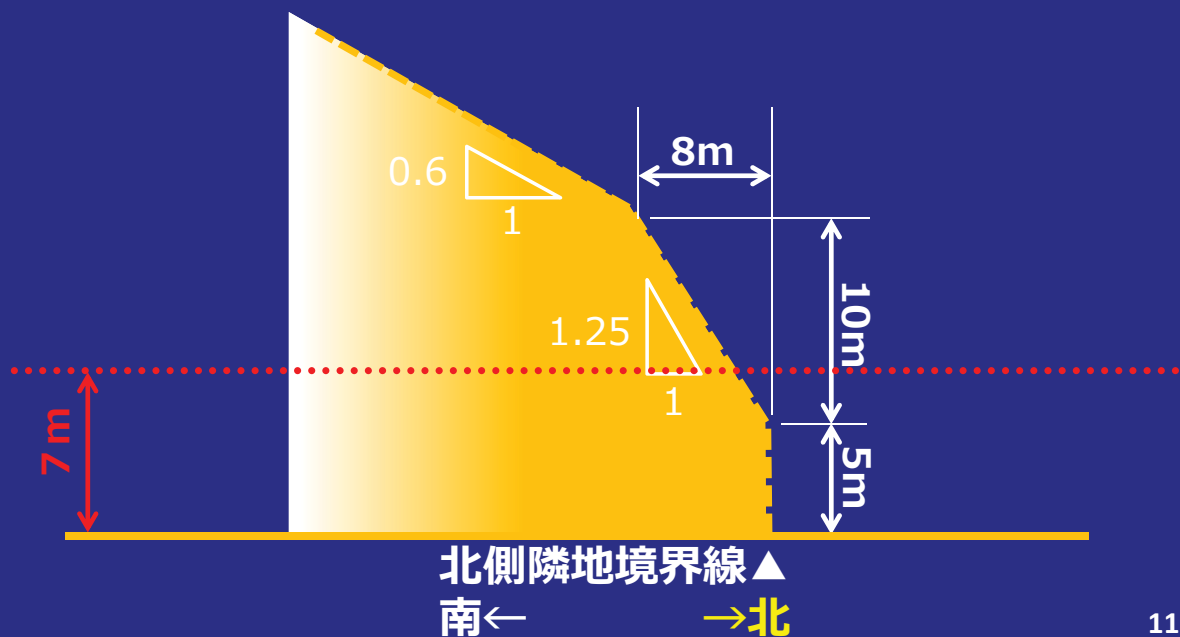


10

2. 変更の内容

①高度地区 (品川区決定)

【現在】 第2種高度地区 + 最低限度高度地区7m

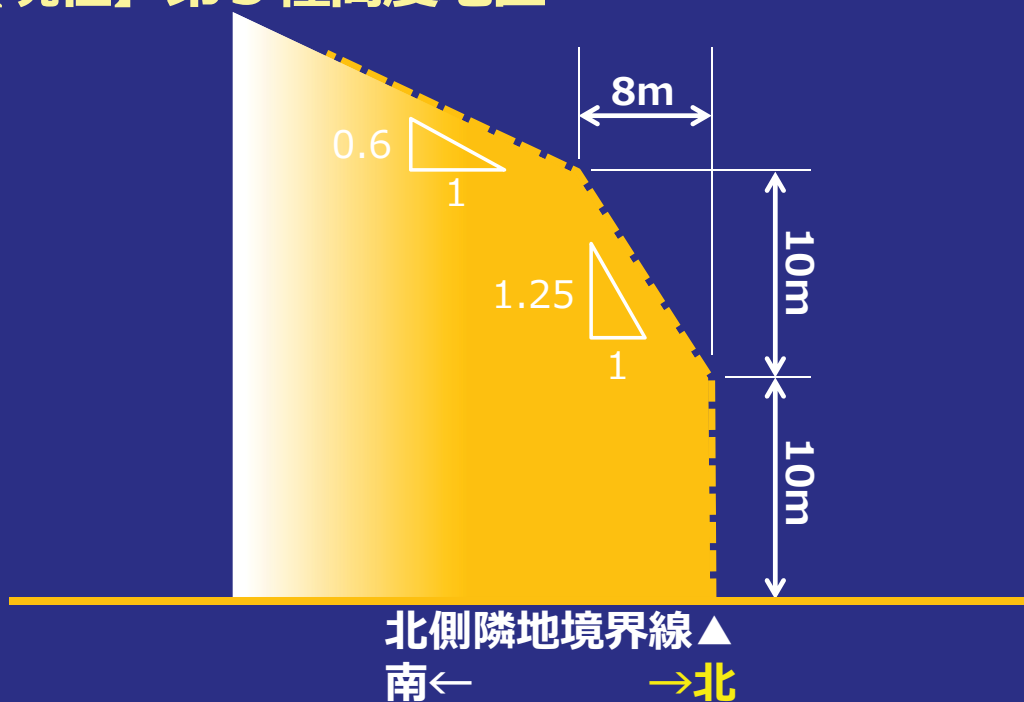


11

2. 変更の内容

①高度地区 (品川区決定)

【現在】 第3種高度地区



12

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

【現在】高度地区なし

ただし、

- ・ 建ぺい率と容積率
- ・ 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）

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。

13

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）



変更案

指定なし
+
最低限度高度地区7m

第2種高度地区
⇒ 指定なし
+
最低限度高度地区7m

第2種高度地区
⇒ 指定なし
+
最低限度高度地区7m

第3種高度地区
⇒ 指定なし
+
最低限度高度地区7m

14

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）



変更案

指定なし
+
最低限度高度地区7m

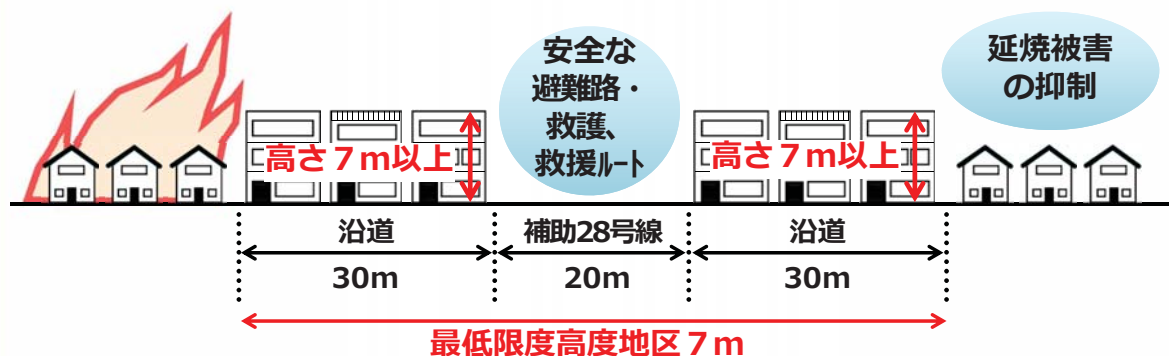
15

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

「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）



16

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

【変更後】 指定なし+最低限度高度地区7m



17

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

【最低限度高度地区7mの事例（品川区内）】



**【都市計画道路補助46号線】
（かむろ坂）**



**【滝王子通り】
（光学通り～池上通り交差部区間）**

18

2. 変更の内容

②防火地域・準防火地域（品川区決定）

防火地域・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

19

2. 変更の内容

②防火地域・準防火地域（品川区決定）



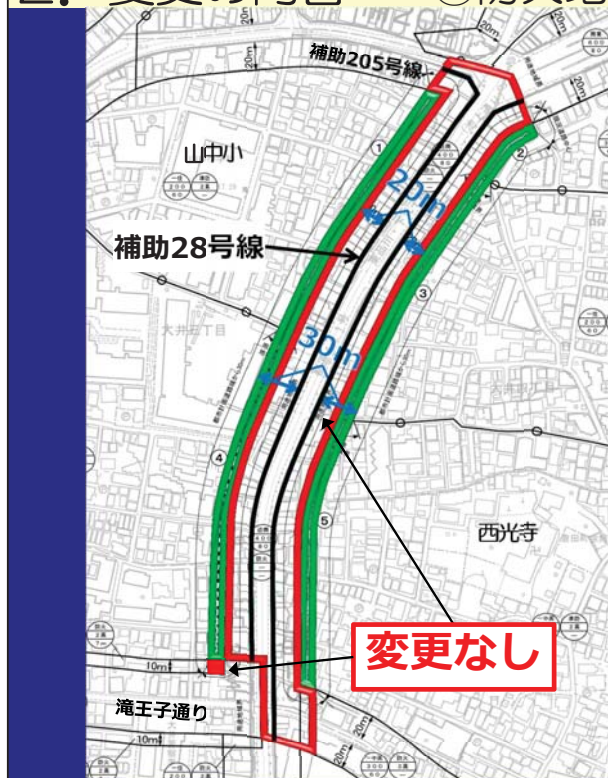
現在の指定状況

赤枠内
防火地域

緑枠内
準防火地域

20

2. 変更の内容 ②防火地域・準防火地域（品川区決定）



変更案

赤枠内
防火地域

準防火地域
↓
防火地域

21

2. 変更の内容 ②防火地域・準防火地域（品川区決定）



変更案

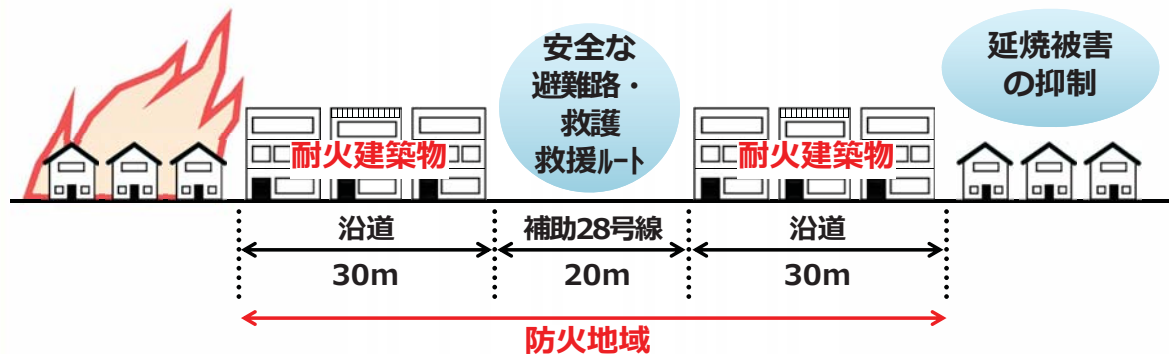
防火地域

22

2. 変更の内容 ②防火地域・準防火地域（品川区決定）

「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）



23

2. 変更の内容 ②防火地域・準防火地域（品川区決定）

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	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	100㎡以下	100㎡超
階数					
4階以上	耐火建築物			耐火建築物	
3階	耐火建築物又は 準耐火建築物 ・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			耐火建築物 又は 準耐火建築物	
2階以下	木造建築物 (防火構造) でも可			耐火建築物 又は 準耐火建築物	

24

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）
- 建ぺい率（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）
- 高さ・形態（斜線制限・道路幅員による容積率低減・日影規制 等）

25

- 用途地域では、都市を住宅地、商業地、工業地の別に12種類に区分し、各々規制内容を設定。

本地区では、以下の3種類が指定

●第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられる。

●第一種住居地域



住居の環境を守るための地域。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。

●近隣商業地域



周辺住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗の他に小規模の工場も建られる。

26

2. 変更の内容

③用途地域（東京都決定）



現在の指定状況

近隣商業地域

- ・ 建ぺい率 80%
- ・ 容積率 400%

第一種住居地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 300%

第一種住居地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 200%

第一種中高層住居専用地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 200%

第一種中高層住居専用地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 300%

27

2. 変更の内容

③用途地域（東京都決定）



変更案

第一種住居地域 ⇒ 近隣商業地域
 建ぺい率 60% ⇒ 80%
 容積率 300% ⇒ 400%

第一種住居地域 ⇒ 近隣商業地域
 建ぺい率 60% ⇒ 80%
 容積率 200% ⇒ 400%

第一種中高層住居専用地域 ⇒ 近隣商業地域
 建ぺい率 60% ⇒ 80%
 容積率 200% ⇒ 400%

第一種中高層住居専用地域 ⇒ 近隣商業地域
 建ぺい率 60% ⇒ 80%
 容積率 300% ⇒ 400%

28

2. 変更の内容

③用途地域（東京都決定）



変更案

近隣商業地域

- ・ 建ぺい率 80%
- ・ 容積率 400%

29

2. 変更の内容

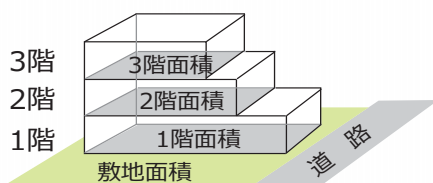
③用途地域（東京都決定）

【現在】 容積率200%,300% 【変更案】 容積率400%

- 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
 - 住居系地域の場合：前面道路×40%
 - その他地域の場合：前面道路×60%
- 指定容積率と道路幅員による制限のうち、小さい方の容積率が適用される

● 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

● 第一種住居地域で指定容積率が300%の地域では…

- ・ 前面道路幅員が5mの場合、
 $5(m) \times 40\% = 200\%$ となり、
 小さい方の200%が適用される
- ・ 前面道路幅員が10mの場合、
 $10(m) \times 40\% = 400\%$ となり、
 小さい方の300%が適用される

30

2. 変更の内容

③用途地域（東京都決定）

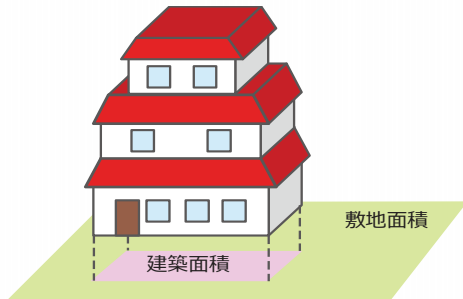
【現在】建ぺい率60%【変更案】建ぺい率80%

- 建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のこと
- 防火地域内で耐火建築物を建てる場合などは緩和される

●建ぺい率の考え方

建ぺい率（％）＝（建築面積／敷地面積）×100

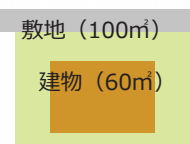
建築面積とは、建物の壁または柱の中心線で囲まれた部分の面積のこと。
 なお、ひさしや軒などが、その中心線から1m以上突き出ている場合は、その先端から1mを引いた残りの部分を建築面積に参入する。



●今回変更のイメージ

敷地面積100㎡の敷地において…

建ぺい率60%の場合：
建築面積60㎡



建ぺい率80%の場合：
建築面積80㎡



31

3. 関連事業

①不燃化特区支援制度

●除却助成 老朽木造住宅の除却

●固定資産税・ 都市計画税の減免

●専門家派遣

※詳細はお手元のパンフレット
をご覧ください。

品川区から

不燃化特区支援制度

～ 本番地域不燃化10年プロジェクト ～

平成27年8月発行

品川区は、東京都が進める「本都地域不燃化10年プロジェクト」に基づき、木造住宅密集地域のうち特に改善が必要な地区について不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）として指定を受け、地域の防災性や住環境を向上させる支援制度を実施しています。これにより、燃え広がらない・燃えないまちづくり（不燃化）をこれまで以上に強力に推進していきます。

【品川区内の不燃化特区】 計9地区

- ・東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区
- ・補助29号線沿道地区（品川区）
- ・豊田4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目地区
- ・旗の台4丁目、中延5丁目地区
- ・戸越2・4・5・6丁目地区
- ・西品川2・3丁目地区
- ・大井5・7丁目、西大井2・3・4丁目地区（支援制度は平成27年10月開始予定）
- ・放射2号線沿道地区
- ・補助28号線沿道地区

※特定整備路線（補助29号線・放射2号線・補助28号線）の道路区域内で特区の支援制度をご利用になる場合は、支援制度が対象になります。

※大井5・7丁目、西大井2・3・4丁目地区において、平成27年10月までに解体工事を予定されている場合は、別途ご相談ください。

※補助28号線沿道地区においては、防火地域または新防火区域内の建物に限り助成の対象になります。

支援制度① 老朽木造建築物の解体除却費用を助成します

詳しくは2・3ページへ

支援制度② 要件を満たす土地や建物の固定資産税・都市計画税の減免が受けられます

詳しくは2・3ページへ

支援制度③ 取壊し・建て替えに関するご相談に専門家を派遣します（無料）

詳しくは4ページへ

お早め！

支援制度のポイント 平成32年度までの期限付きの制度です

平成25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	平成32年度以降
--------	------	------	------	------	------	------	----------

32

3. 関連事業

②都市防災不燃化 促進事業

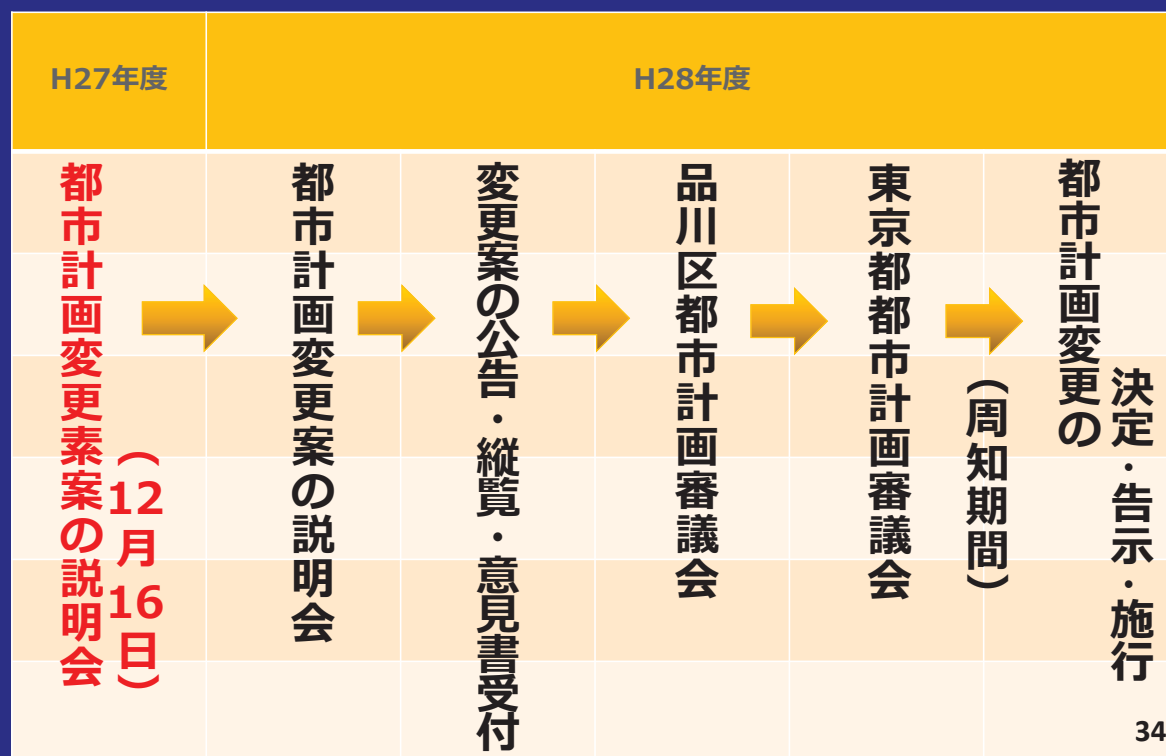
- **除却助成**
耐火・準耐火建築物以外の
木造建築物の除却
- **建築助成**
実施地区内における
耐火建築物の建築
- **その他加算助成**

※詳細はお手元のパンフレット
をご覧ください。



33

4. 今後の予定



34

問合せ先

- 「都市計画」に関すること
都市計画課 計画調整担当
TEL 03-5742-6760
- 「関連事業」に関すること
木密整備推進課 木密整備担当
TEL 03-5742-6947
- 「建築計画」に関すること
建築課 審査担当
TEL 03-5742-6769

●memo

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue lines, similar to standard notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

●memo

[illegible]