

都市計画変更素案 に関する説明会

特定整備路線補助29号線西大井区間
(立会道路～JR横須賀線) 沿道

日時：平成28年1月20日(水)
場所：品川区立伊藤小学校



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



環状6号線

百反通り

補助26号線

大原通り

立会道路

立会道路

区界

【補助29号線】
（区内延長：約3,330m）

区間① 環状6号線～百反通り

区間② 百反通り～補助26号線

区間③ 補助26号線～大原通り

区間④ 大原通り～立会道路

区間⑤ 立会道路～JR横須賀線

区間⑥ JR横須賀線～区界

※各区間において都市計画変更を検討。

5

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



特定整備路線
補助29号線

事業期間 H26.9.19～H33.3.31

区間 立会道路～JR横須賀線

延長 390m

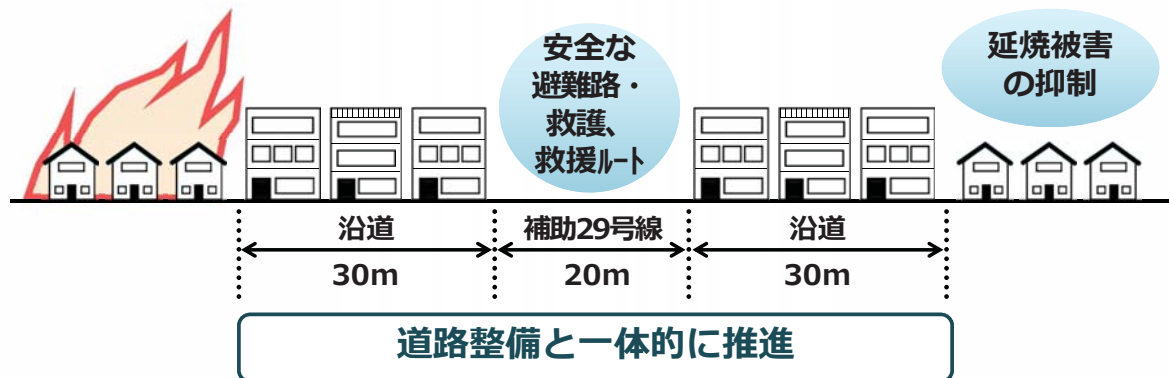
幅員 20m

6

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）



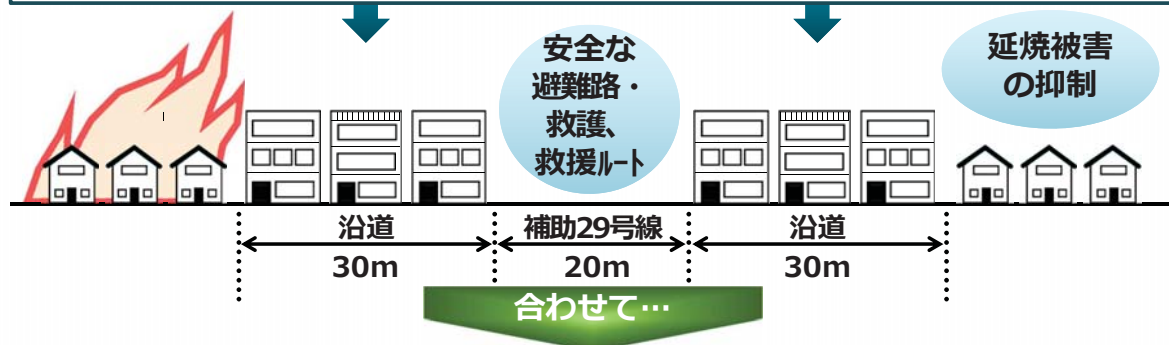
7

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」



容積率の緩和、用途の見直し → 「用途地域」

8

高度地区とは？

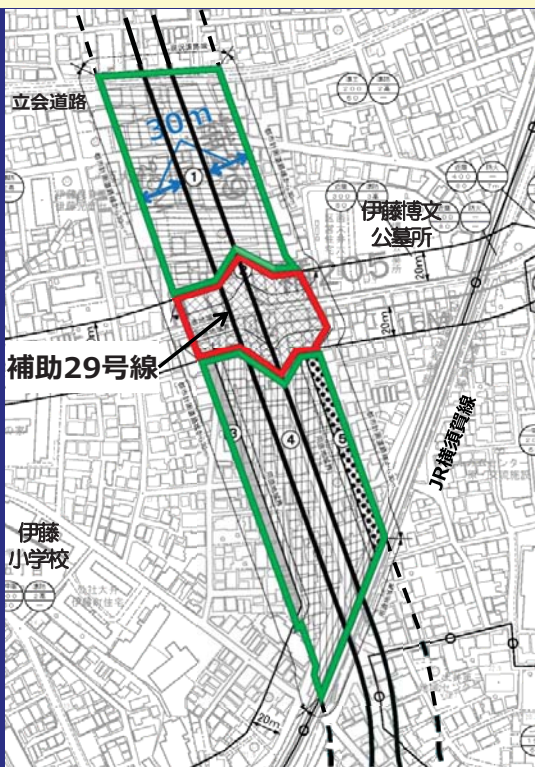
建物の高さの制限

- 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

現在の指定状況

赤枠内
第3種高度地区

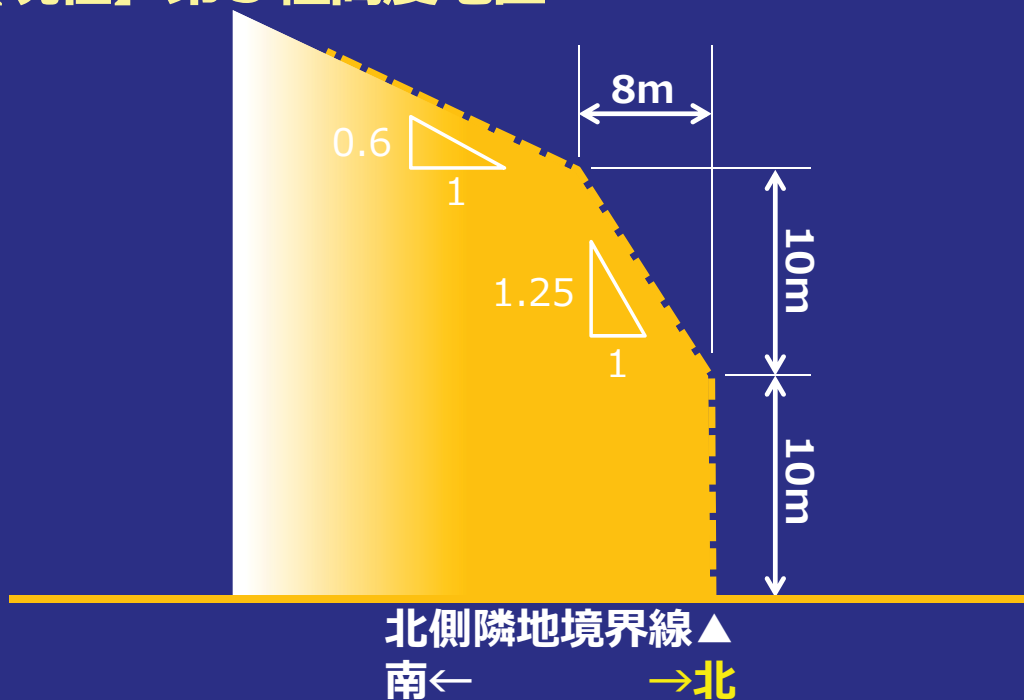
緑枠内
第2種高度地区



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

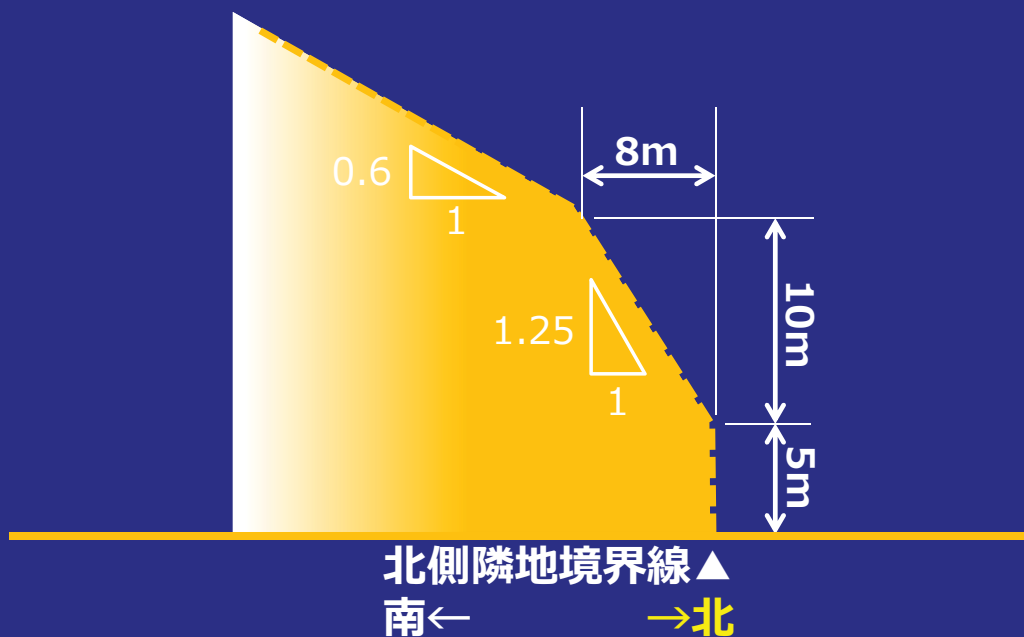


11

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

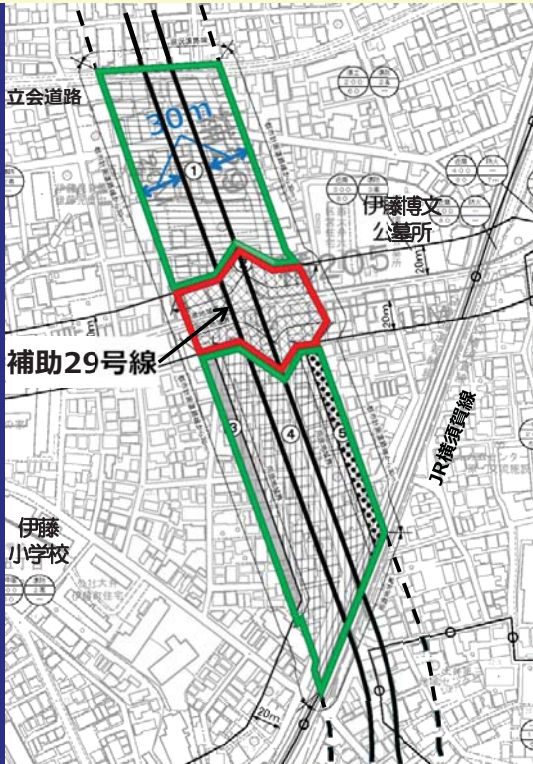
【現在】第2種高度地区



12

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）



変更案

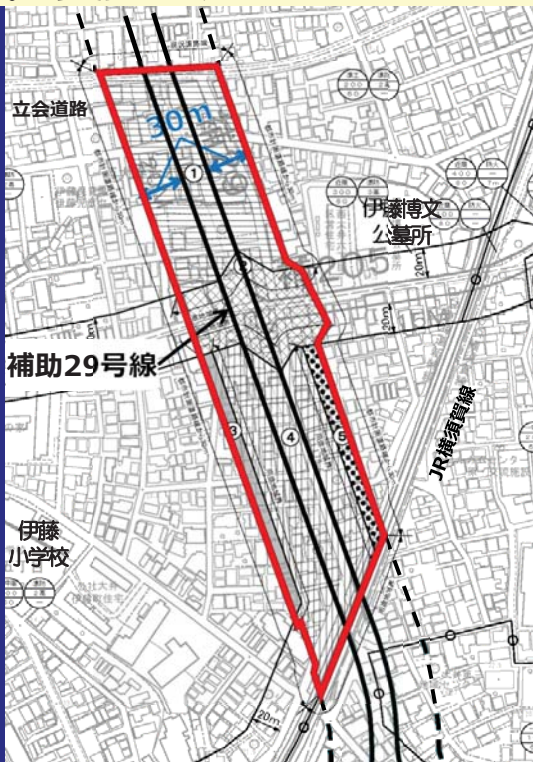
第3種高度地区
+
最低限度高度地区7m

第2種高度地区
⇒ 第3種高度地区
+
最低限度高度地区7m

13

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）



変更案

第3種高度地区
+
最低限度高度地区7m

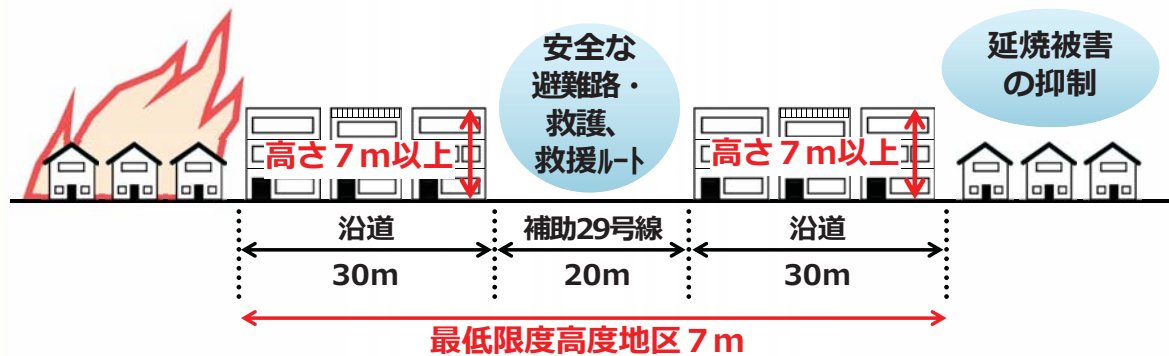
14

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

「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）

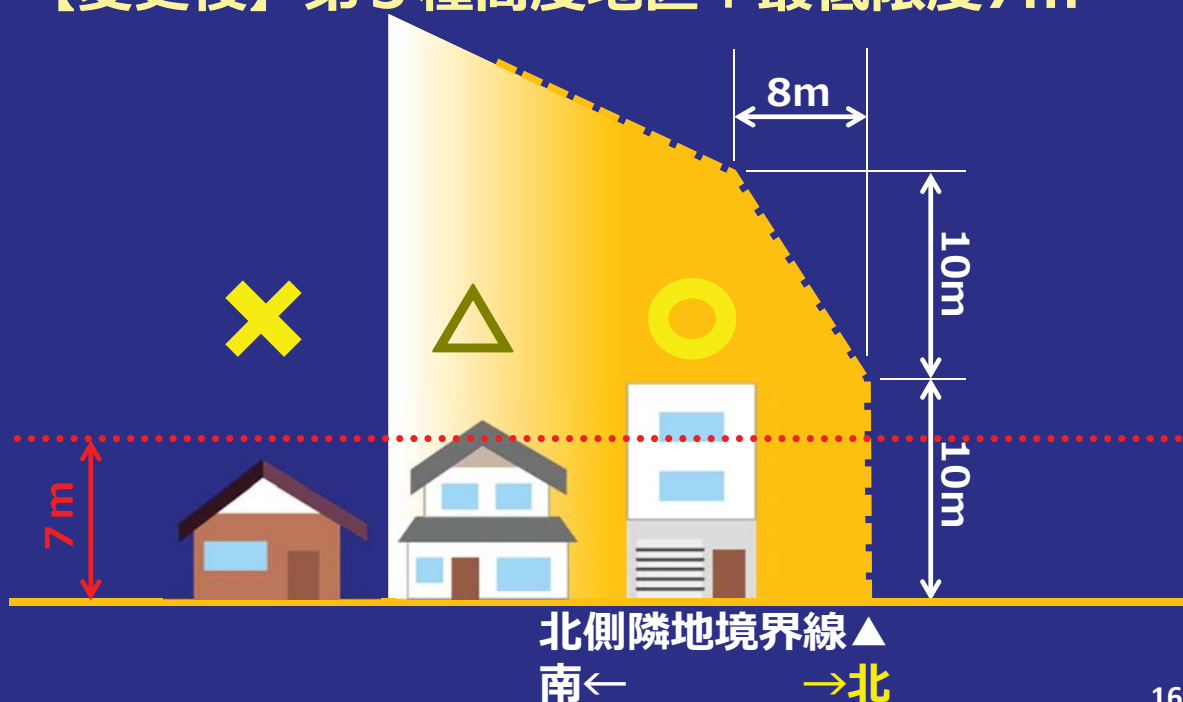


15

2. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

【変更後】 第3種高度地区+最低限度7m



16

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～池上通り交差点区間）

17

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？

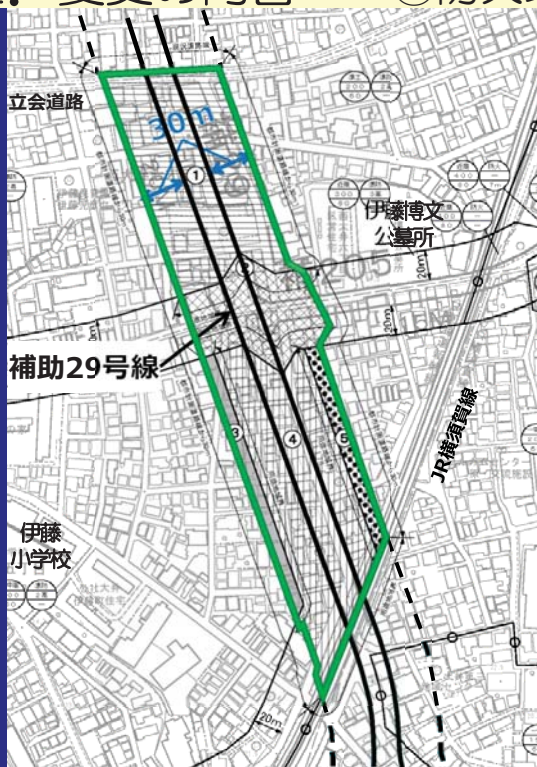
建物の耐火性能に関する制限

- 建物の不燃化
- 延焼の抑制

18

2. 変更の内容

②防火地域・準防火地域（品川区決定）



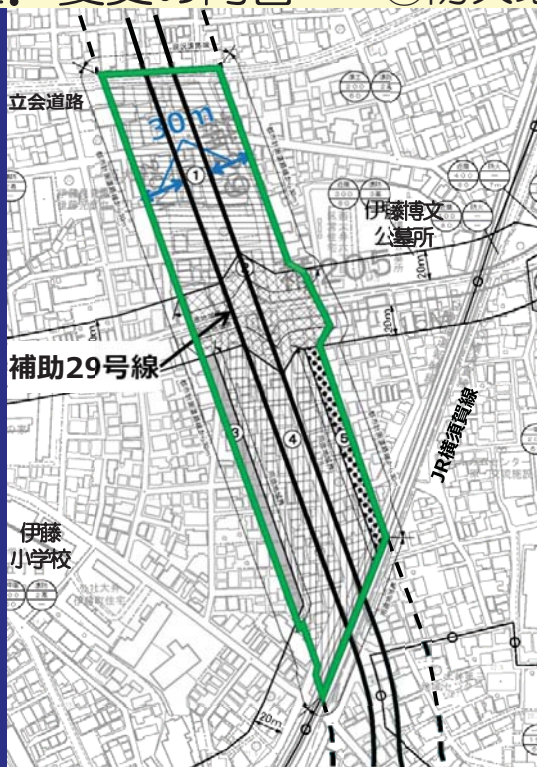
現在の指定状況

緑枠内
準防火地域

19

2. 変更の内容

②防火地域・準防火地域（品川区決定）

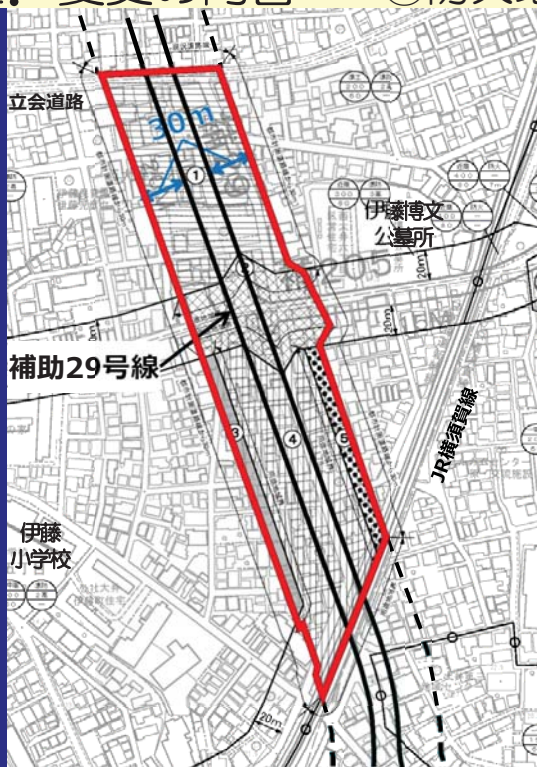


変更案

準防火地域
↓
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

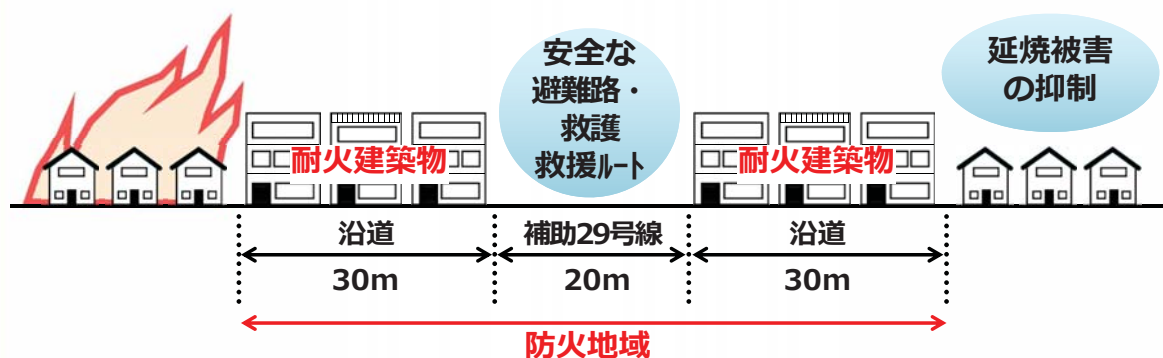
防火地域

21

2. 変更の内容 ②防火地域・準防火地域（品川区決定）

「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）



22

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	

23

2. 変更の内容 ③用途地域（東京都決定）

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）

24

2. 変更の内容

③用途地域（東京都決定）

- 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4種類が指定

●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、環境悪化が大きい工場以外は、ほとんど建てられる。

●近隣商業地域



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

25

2. 変更の内容

③用途地域（東京都決定）

●第一種住居地域



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

●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。

26

2. 変更の内容

③用途地域（東京都決定）



現在の指定状況

準工業地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 200%

近隣商業地域

- ・ 建ぺい率 80%
- ・ 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%

27

2. 変更の内容

③用途地域（東京都決定）



変更案

準工業地域

容積率 200% ⇒ 300%

第一種住居地域

容積率 200% ⇒ 300%

第一種中高層住居専用地域

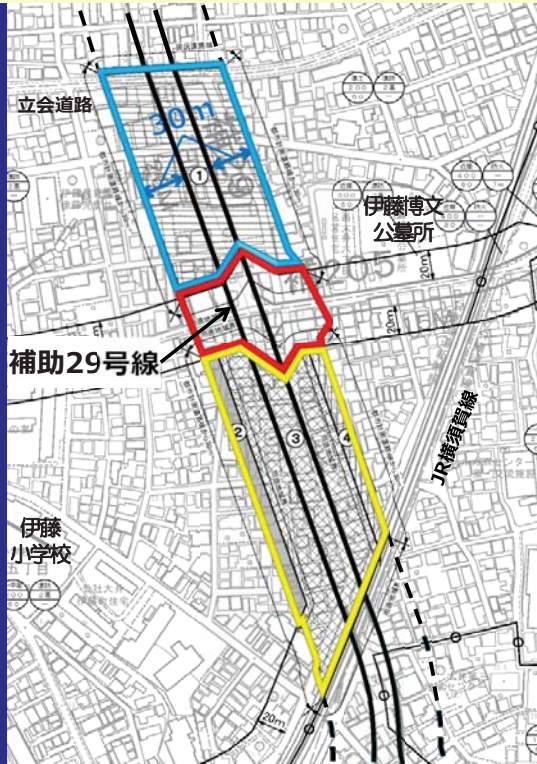
⇒ 第一種住居地域

容積率 200% ⇒ 300%

28

2. 変更の内容

③用途地域（東京都決定）



変更案

準工業地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 300%

近隣商業地域

- ・ 建ぺい率 80%
- ・ 容積率 300%

第一種住居地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 300%

29

2. 変更の内容

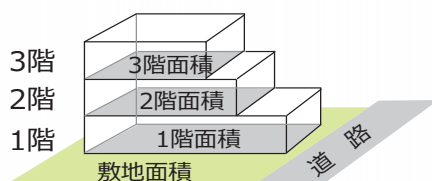
③用途地域（東京都決定）

【現在】容積率200% 【変更案】容積率300%

- 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)×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)×40%＝400% となり、
小さい方の**300%**が適用される

30

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

～ 本番地域不燃化 10 年プロジェクト ～

平成 27 年 8 月発行

指定済み

品川区は、東京都の定める「本番地域不燃化 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急務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画内の建物に限り助成の対象となります。

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

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

お早めに！

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
----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------------

31

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。

品川区から

不燃化助成

パンフレット

～ 災害につよい安全なまちづくりを目指して～

指定予定

みんなで進める
不燃化の家づくりガイド

都市防災不燃化促進事業のあらまし



品 川 区

平成 26 年 4 月

32

4. 今後の予定



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