

都市計画変更案 に関する説明会

特定整備路線補助29号線戸越区間
(百反通り～補助26号線) 沿道

日時：平成28年6月6日（月）
場所：品川区立宮前小学校



1

本日の説明項目

- 1. 本説明会の主旨**
- 2. 背景と目的**
- 3. 変更の内容**
- 4. 前回の説明会の概要**
- 5. 前回説明会からの変更点**
- 6. 今後の予定**

2

1. 本説明会の主旨



3

2. 背景と目的

木造地域不燃化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

4

2. 背景と目的



2. 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	百反通り～補助26号線
延長	825m
幅員	20m

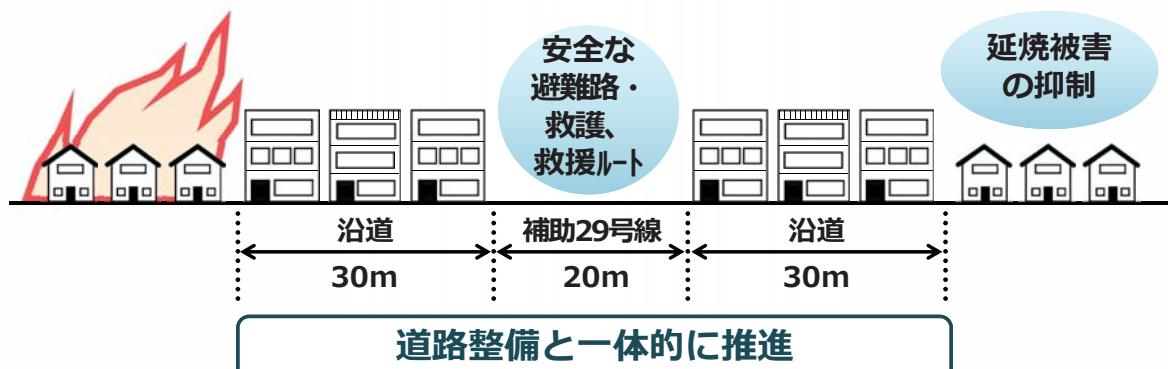
6

2. 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）



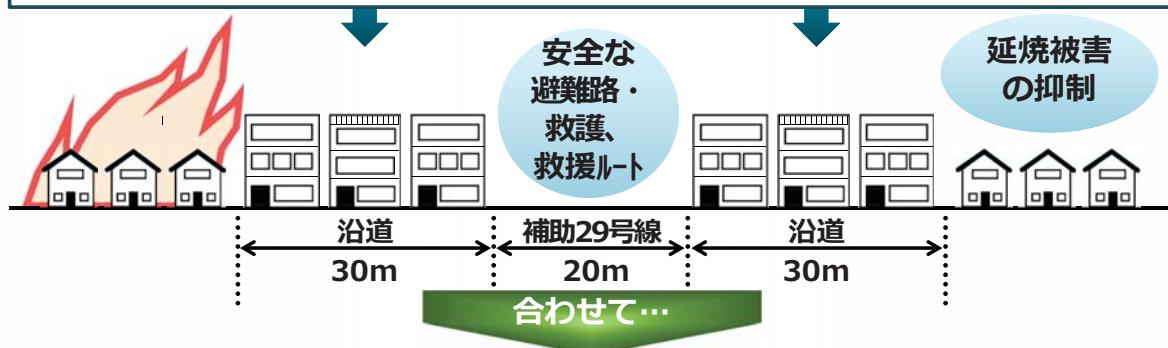
7

2. 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 → ① 「高度地区」

燃えにくい建物 → ② 「防火・準防火地域」



容積率、建ぺい率の緩和、用途の見直し → ③ 「用途地域」

8

3. 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

9

3. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

現在の指定状況

桃枠内
第3種高度地区

赤枠内
第3種高度地区+
最低限高度地区7m

緑枠内
第2種高度地区

青枠内
指定なし

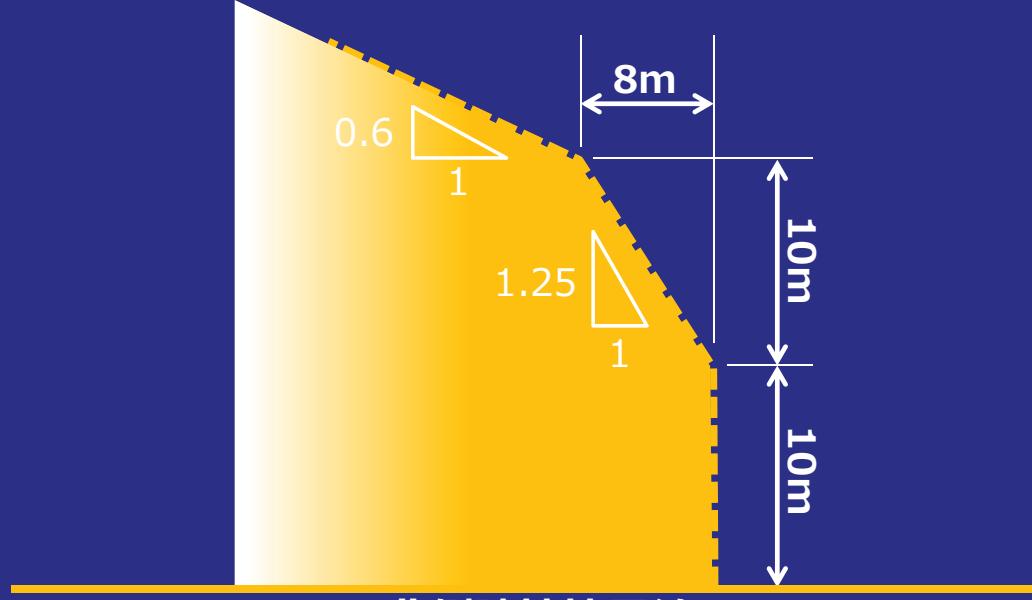


10

3. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

【現在】第3種高度地区

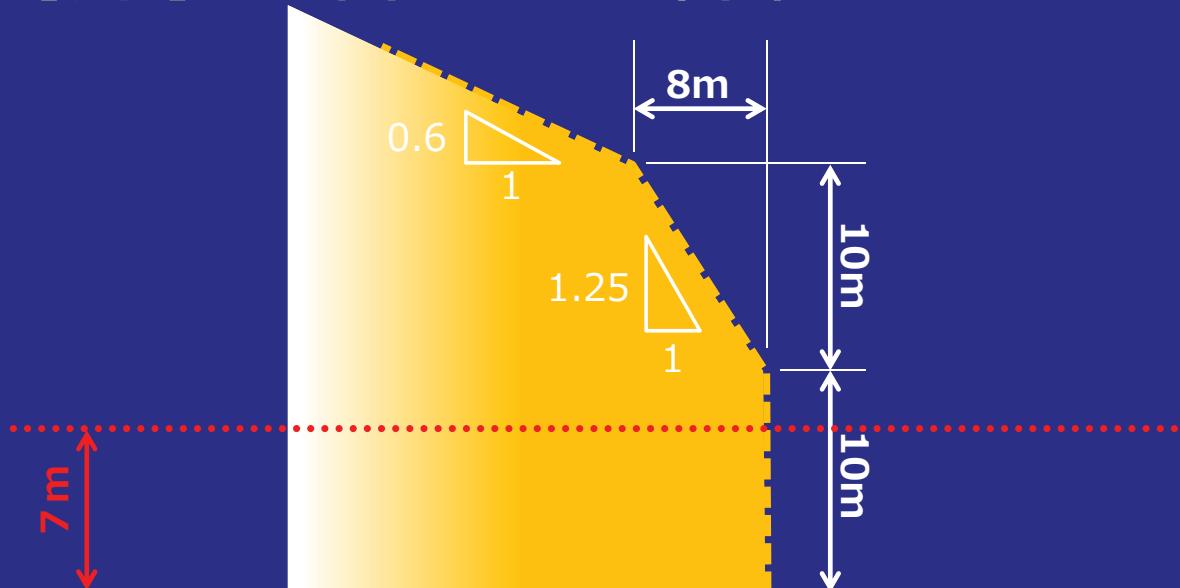


11

3. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

【現在】第3種高度地区 + 最低限度7m

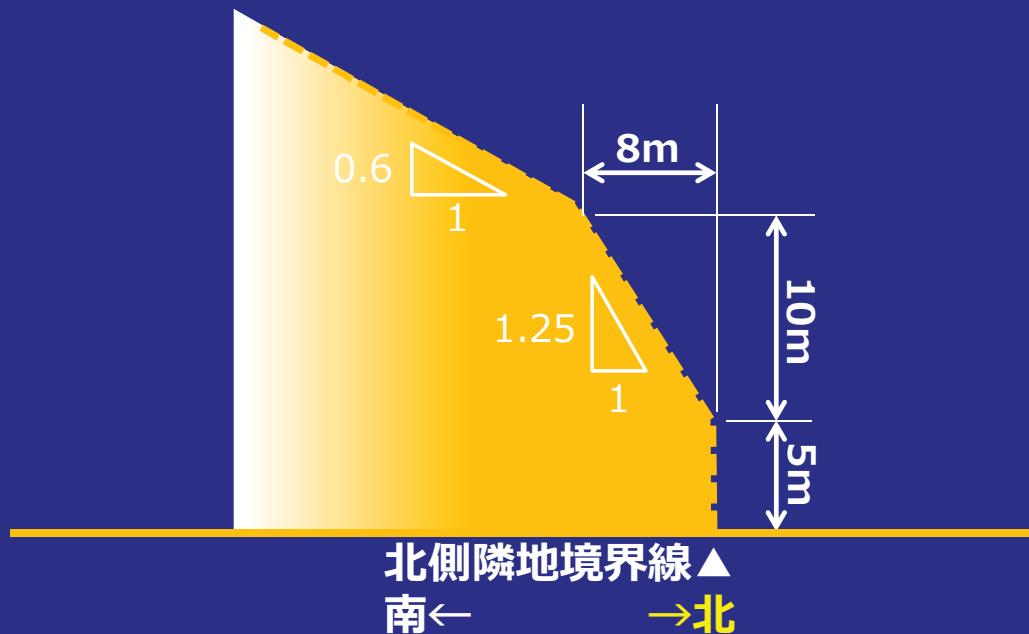


12

3. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

【現在】第2種高度地区



13

3. 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）
- ・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。

14

3. 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

指定なし

⇒第3種高度地区

+

最低限度高度地区7m

指定なし

+

最低限度高度地区7m

15

3. 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

指定なし

+

最低限度高度地区7m

16

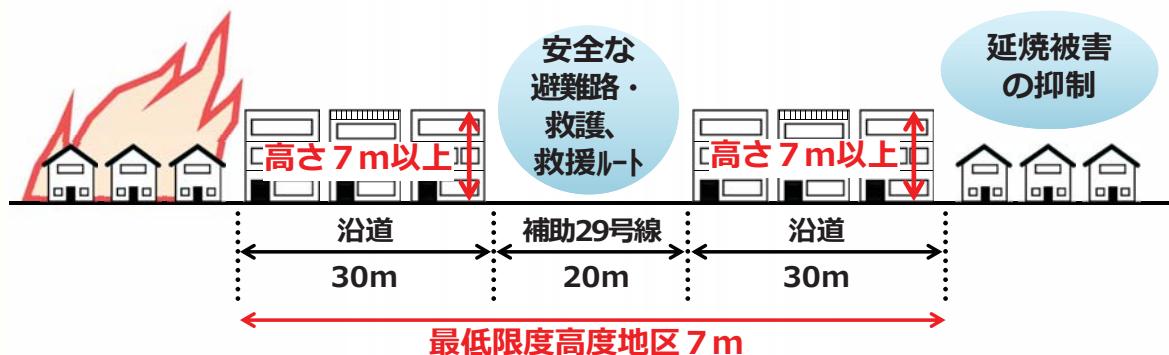
3. 変更の内容

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）

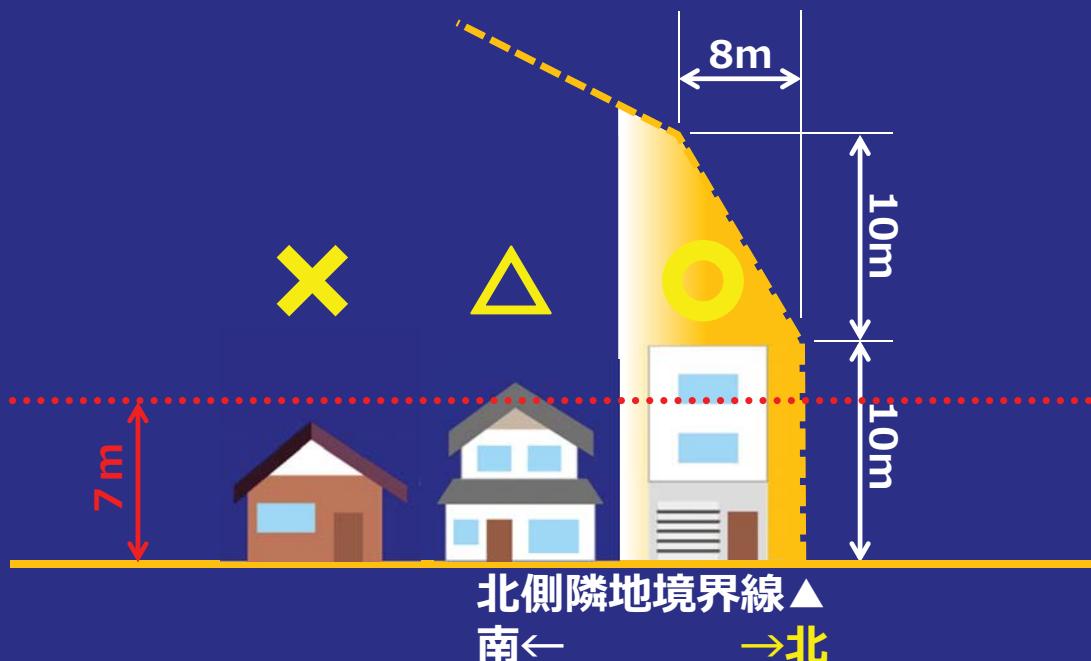


17

3. 変更の内容

①高度地区（品川区決定）

【変更後】第3種+最低限度7m



18

3. 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7m



19

3. 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)

20

3. 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

21

3. 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

22

3. 変更の内容

②防火地域・準防火地域（品川区決定）



変更案

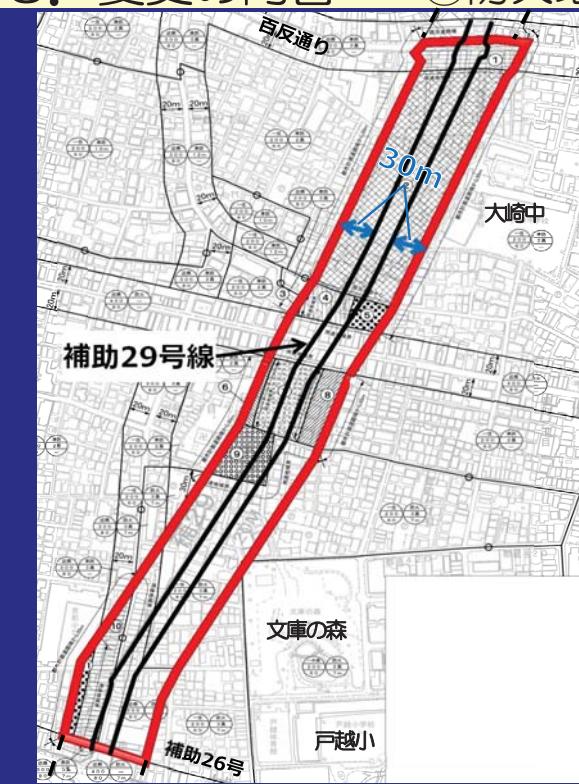
赤枠内
防火地域

準防火地域
↓
防火地域

23

3. 変更の内容

②防火地域・準防火地域（品川区決定）



変更案

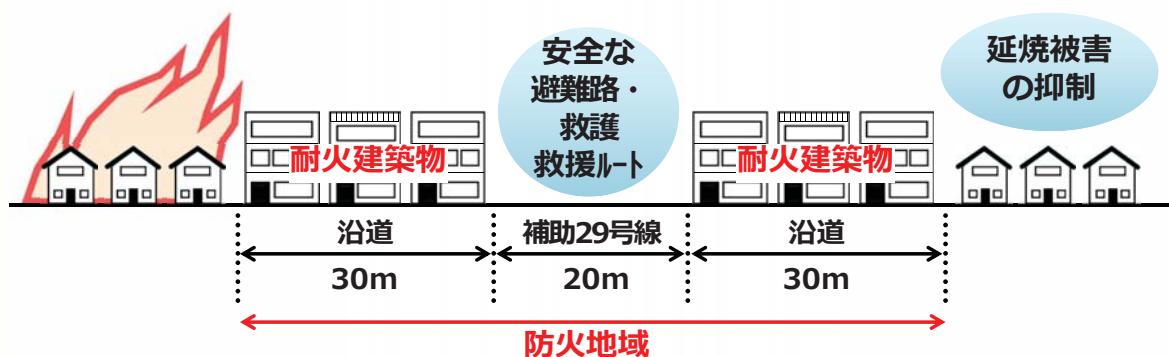
防火地域

24

3. 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）



25

3. 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	500m ² 以下	500m ² 超 1,500m ² 以下	1,500m ² 越	100m ² 以下	100m ² 越
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 技術的基準に 適合する建築物			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	

26

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）

27

- 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2種類が指定

●第一種住居地域



住居の環境を守るために地域。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。

28

3. 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%

近隣商業地域

- ・建ぺい率 80%
- ・容積率 300%

第一種居住地域

- ・建ぺい率 60%
- ・容積率 200%

29

3. 変更の内容



③用途地域（東京都決定）

変更案

第一種居住地域

容積率 200%→300%

第一種居住地域

⇒ 近隣商業地域
建ぺい率 60%→80%
容積率 200%→300%

30

3. 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%

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%

31

3. 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

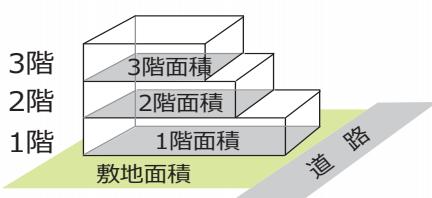
住居系地域の場合：前面道路×40%

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

$$\text{延べ面積} = 1\text{階面積} + 2\text{階面積} + 3\text{階面積}$$



$$\text{容積率} (\%) = (\text{延べ面積} / \text{敷地面積}) \times 100$$

●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

32

3. 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%

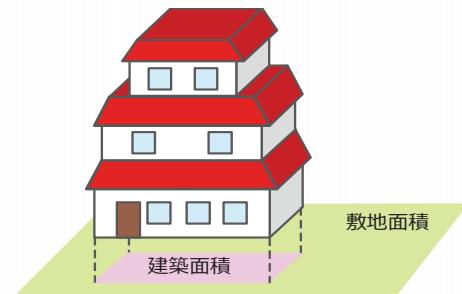
- 建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のこと。
- 防火地域内で耐火建築物を建てる場合などは緩和される。

●建ぺい率の考え方

$$\text{建ぺい率（%）} = (\text{建築面積} / \text{敷地面積}) \times 100$$

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100m²の敷地において…

建ぺい率60%の場合：

建築面積60m²

敷地 (100m²)

建物 (60m²)

建ぺい率80%の場合：

建築面積80m²

敷地 (100m²)

建物 (80m²)

33

4. 前回の説明会の概要

■開催日時：平成27年12月9日（水）

19時00分～20時10分

■場所：宮前小学校

■出席者：139名（うち、区外居住者8名）

■主なご意見

Q. 都市計画が変更された場合、いつまでに建て替えなければならないのか。

A. 都市計画変更による建て替えの期限はありません。将来建て替えを行う際に、新たな基準に適合するよう計画していただくことになります。

Q. 都市計画が変更された場合、新しい制限はいつから適用されるのか。

A. 新しい基準は都市計画変更の告示日から適用となります。なお、告示にあたり、概ね1ヶ月間の周知期間を予定しております。34

4. 前回の説明会の概要

- Q. 沿道30mのラインに入っているかどうか知りたい。
A. 品川区役所都市計画課計画調整担当へお問い合わせください。
- Q. 敷地が沿道30mのラインにまたがっている場合はどのような規制を受けるのか。
A. 防火指定や容積率など制度によって適用の仕方が異なりますので、品川区役所建築課審査担当までご相談ください。

35

5. 前回説明会からの変更点

右図赤枠の範囲の現況の都市計画の説明に一部誤りがありました。正しくは下記の通りです。



訂正前

最高限度高度地区：第3種高度地区
防火指定：準防火地域



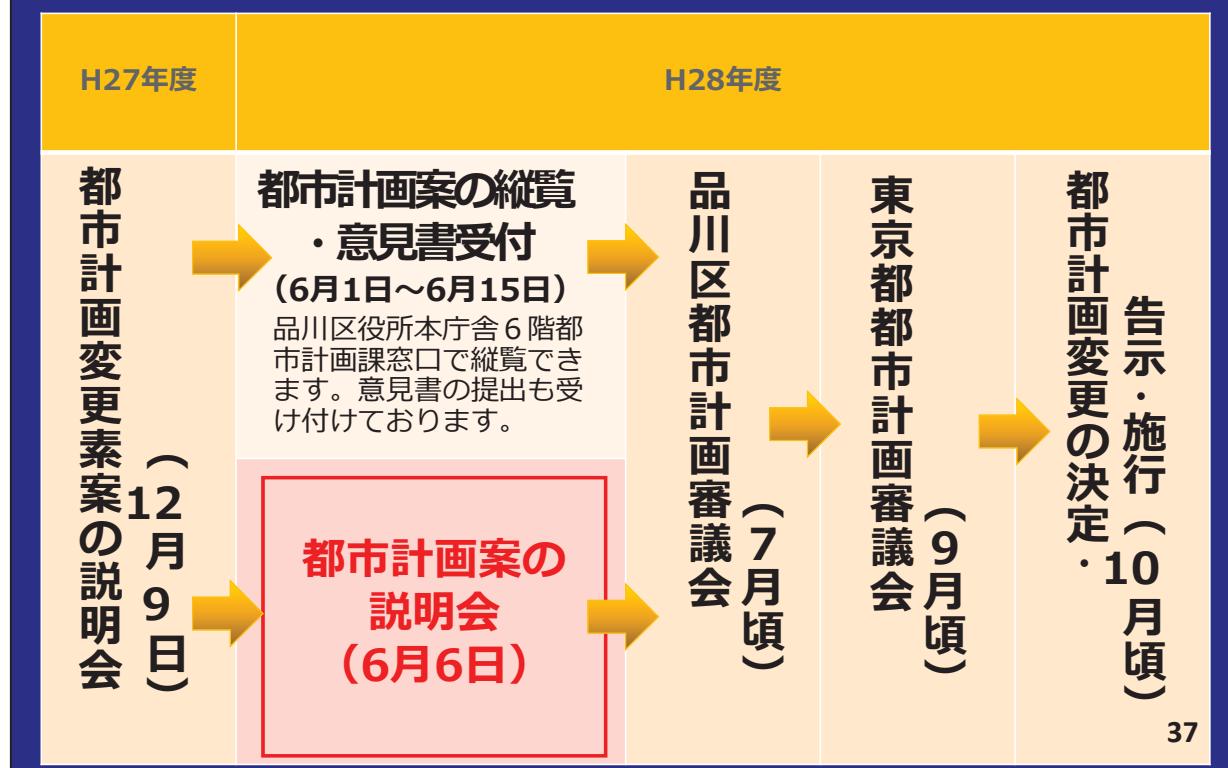
訂正後

最高限度高度地区：指定なし
防火指定：防火地域

このほか前回の案からの変更点はありません。

36

6. 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