

都市計画変更案 に関する説明会

特定整備路線補助29号線豊町区間
(大原通り～立会道路) 沿道

日時：平成28年5月23日（月）
場所：品川区立上神明小学校



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. 今後の予定

2

1. 本説明会の主旨



3

2. 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

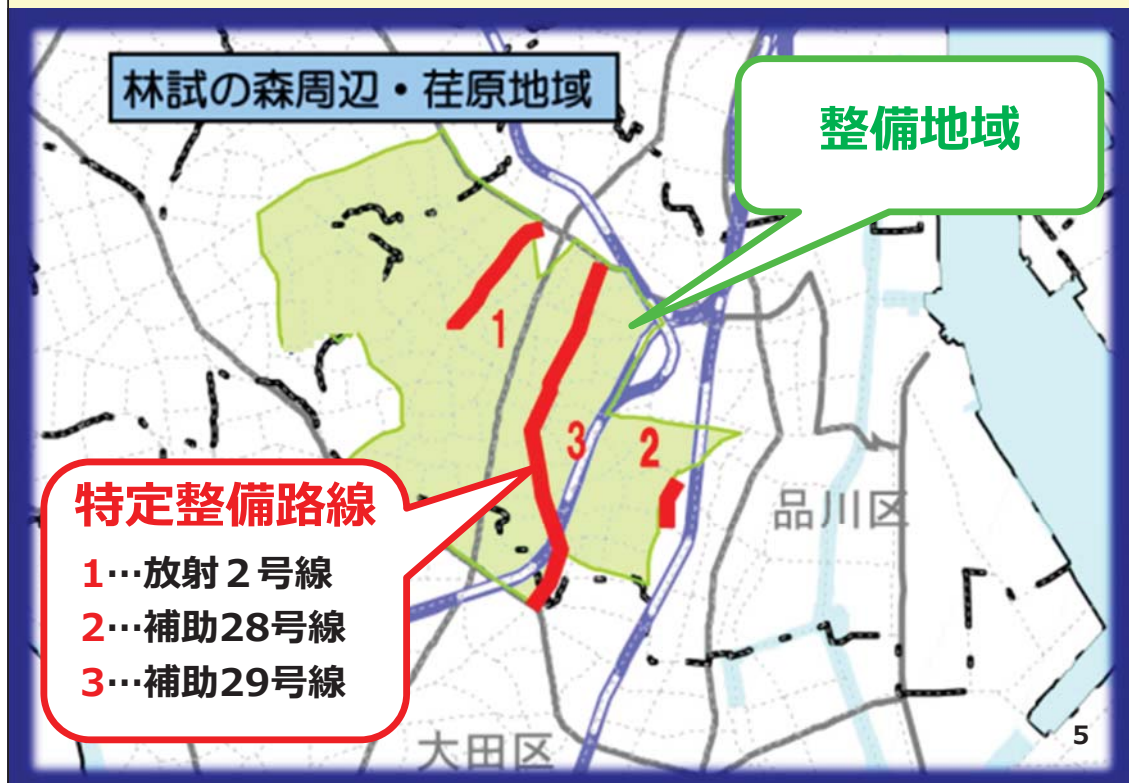
● 東日本大震災
の発生

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

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」
 ➤延焼遮断帯となる都市計画道路



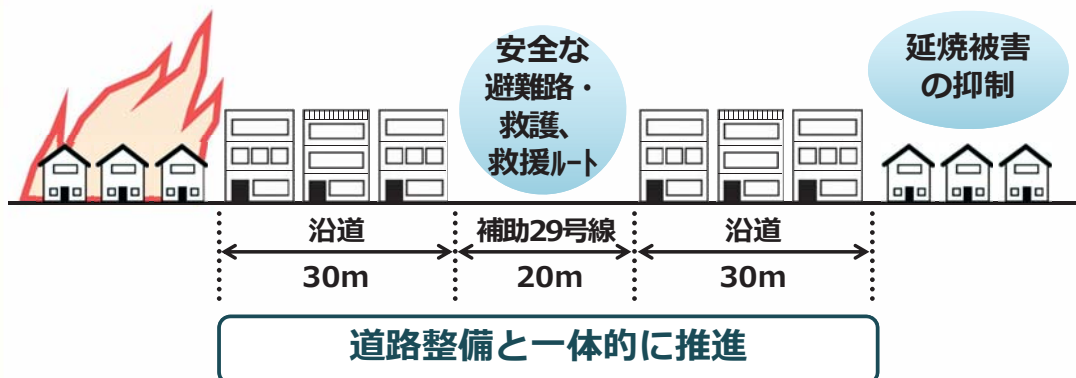
事業 期間	H26.3.26～H32.3.31
区間	大原通り～立会道路
延長	550m
幅員	20m

※補助29号線他区間も適宜、都市計画
 変更を検討。

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）

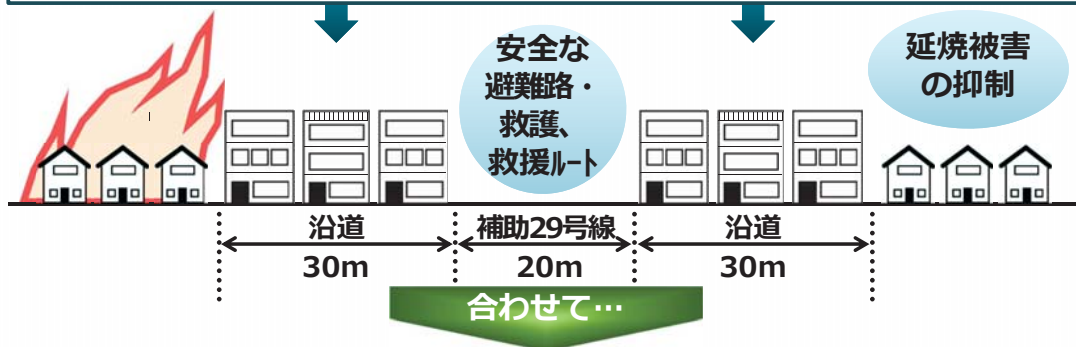


7

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」



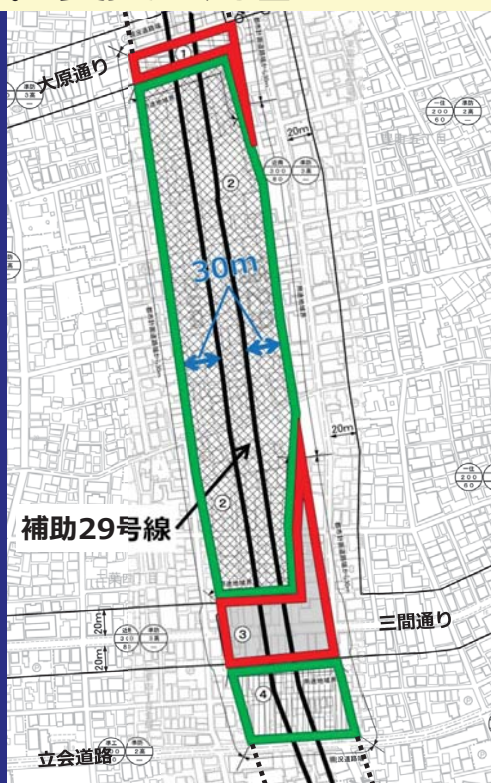
容積率の緩和 → ③「用途地域」

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

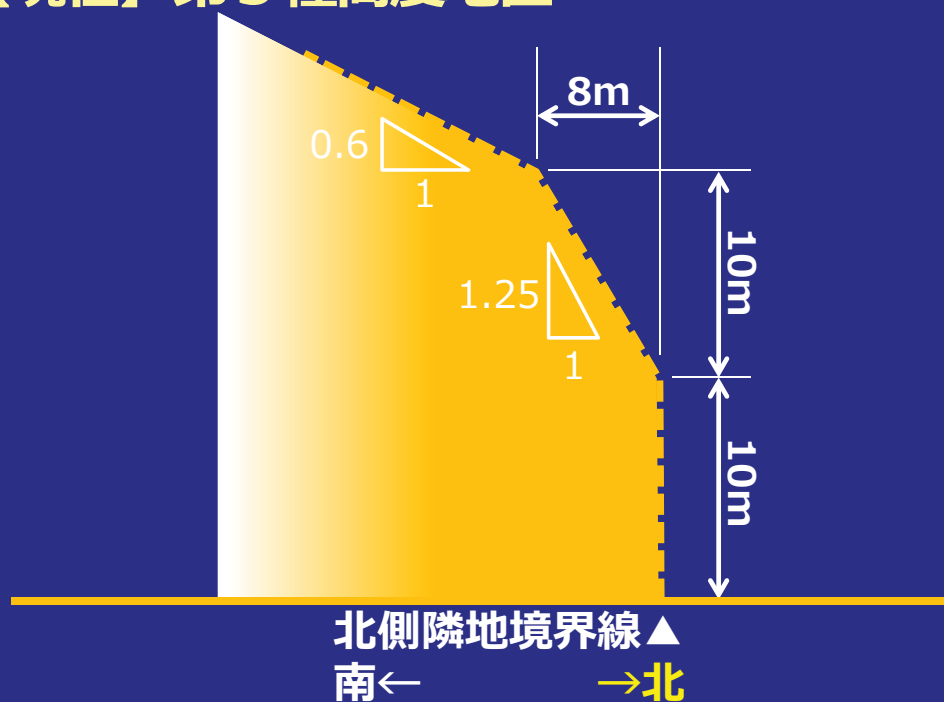
赤枠内
第3種高度地区

緑枠内
第2種高度地区

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

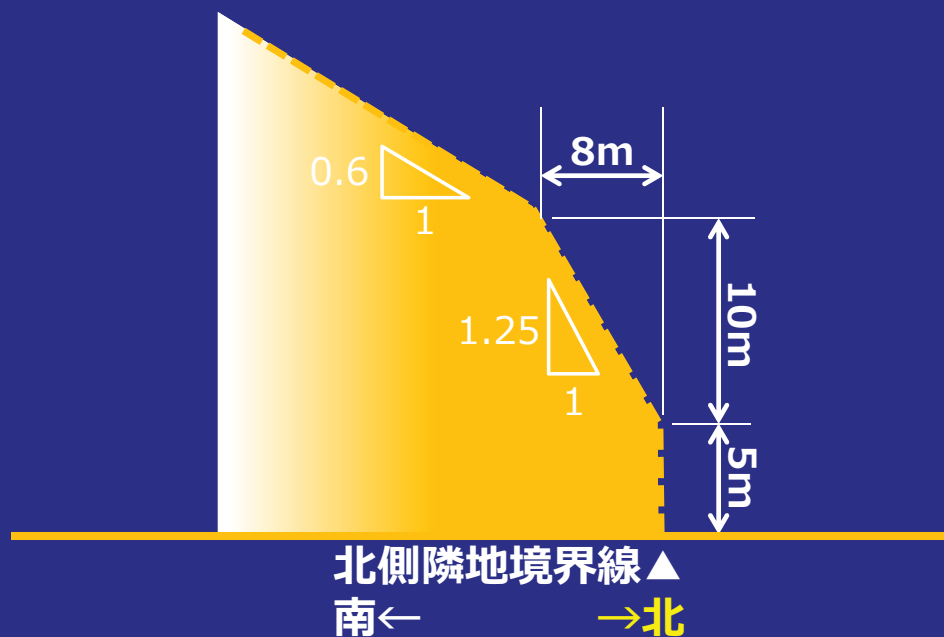


11

3. 変更の内容

①高度地区 (品川区決定)

【現在】第2種高度地区



12

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

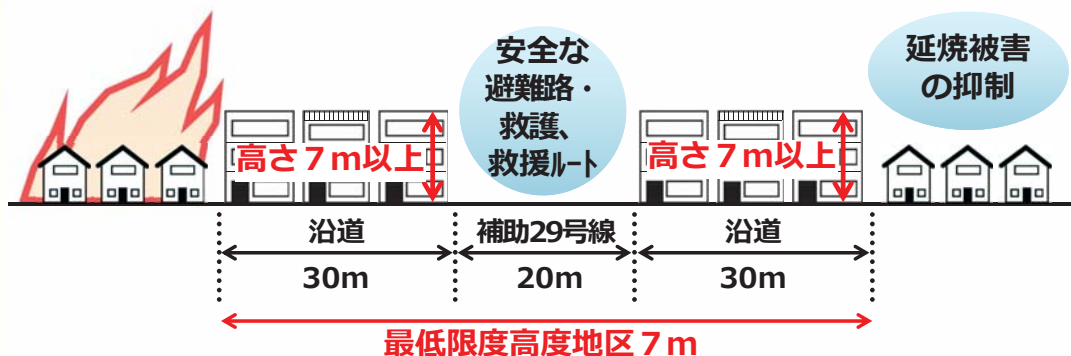
13

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）

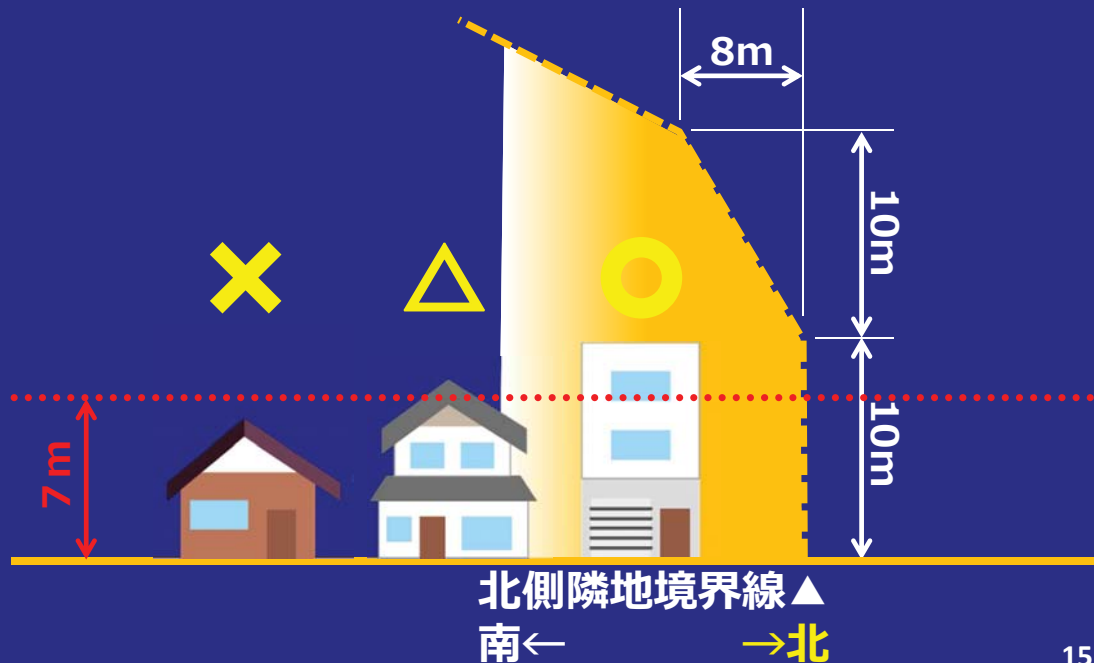


14

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



15

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）

16

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

17

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

準防火地域

18

3. 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



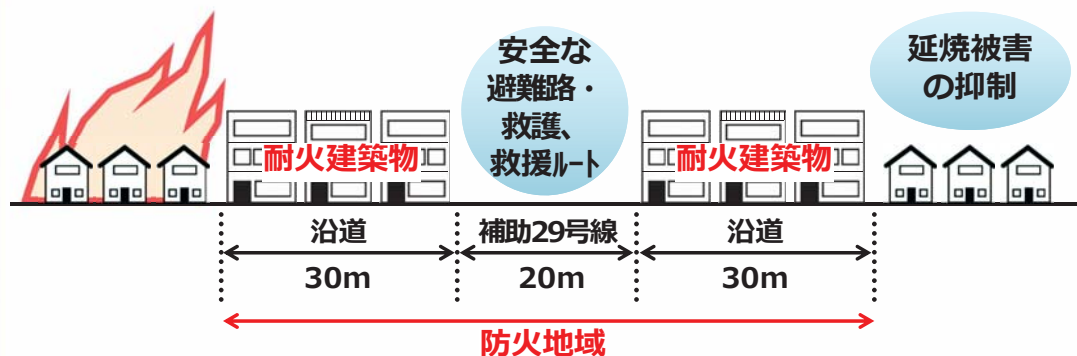
防火地域

19

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）



20

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	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	

21

3. 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）

22

3. 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3種類が指定

●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てられる。

●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の他はほとんど建てられる。

13

3. 変更の内容

③用途地域（東京都決定）

- 特別用途地区は、用途地域の指定があるところに重ねて指定され、特にその地区の状況に応じた効果的な街づくりを目指す場合などに定められます。

本地区では、準工業地域に品川区特別工業地区が指定

●品川区特別工業地区

準工業地域の一部に「品川区特別工業地区」が指定される。

この地区は、地場産業の保護育成と公害の防止を図ることを目的として指定され、工場の業種や風俗営業を営む店舗が制限される。

24

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 300%

第一種住居地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 200%

準工業地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 200%

25

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

変更なし

第一種住居地域

容積率 200%

⇒ 300%

準工業地域

容積率 200%

⇒ 300%

26

3. 変更の内容

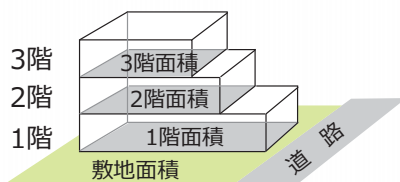
③用途地域（東京都決定）

【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

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

27

4. 前回の説明会の概要

- 開催日時：平成27年12月2日（水）
19時00分～20時30分
- 場所：上神明小学校
- 出席者：78名（うち、区外居住者4名）

■主なご意見

Q：防火地域に指定されると木造建物は建てられなくなるのか。

A：一定以上の耐火性能を有する場合は、木造建物を建築することも可能です。

Q：新築する際には新しい都市計画の基準に従う必要があるが、リフォームの場合はどうなのか。

A：リフォームの内容によって変わるため、個別に品川区役所建築課へご相談ください。

28

4. 前回の説明会の概要

Q：現状の第二種高度地区でも3階建てで高さ7mを超える建物が建てられると思うが、なぜ第三種高度地区に変更するのか。

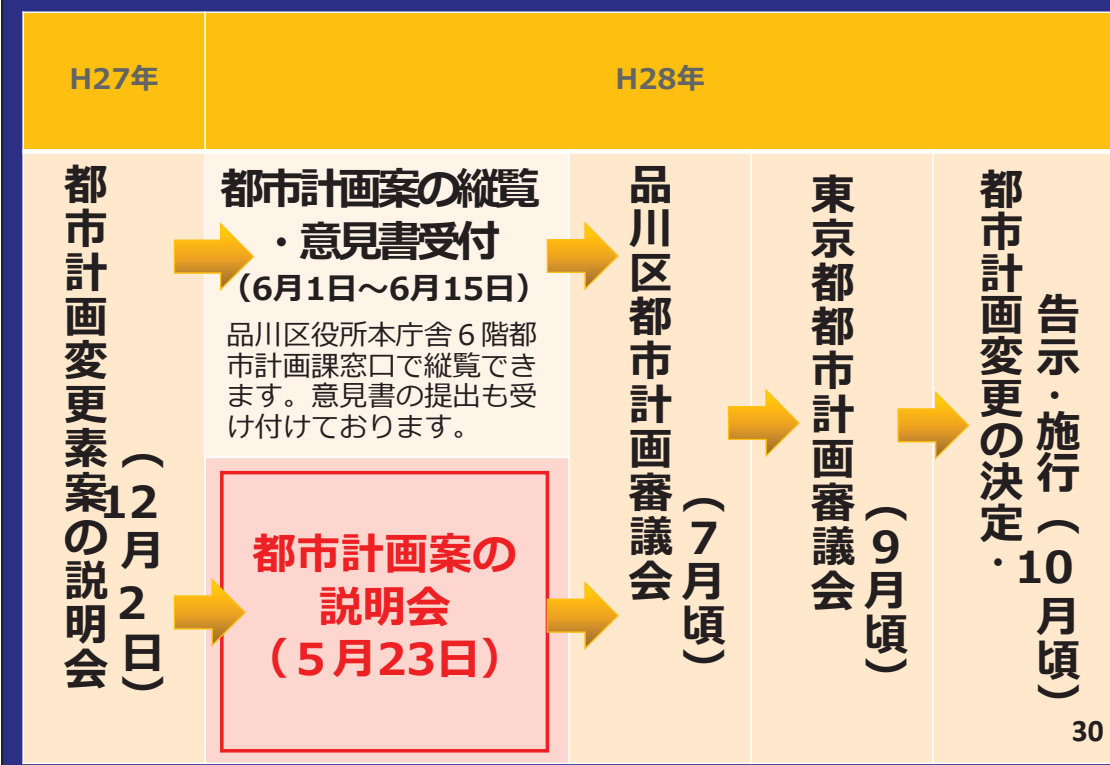
A：第二種高度地区による制限では、敷地の条件によっては2階建てまでしか建てられない場合があることから、総3階建てが建築可能な第三種高度地区への変更を考えております。

Q：都市計画の変更による影響（日影、景観阻害等）はないのか。

A：補助29号線の整備や沿道の建て替えが進むことによって、街並みが変わっていくことは考えられます。なお、建築物の日影については、都市計画とは別に東京都日影条例によって制限が設けられております。

29

5. 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