

都市計画変更案 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28年6月2日（木）
場所：品川区立山中小学校



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

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

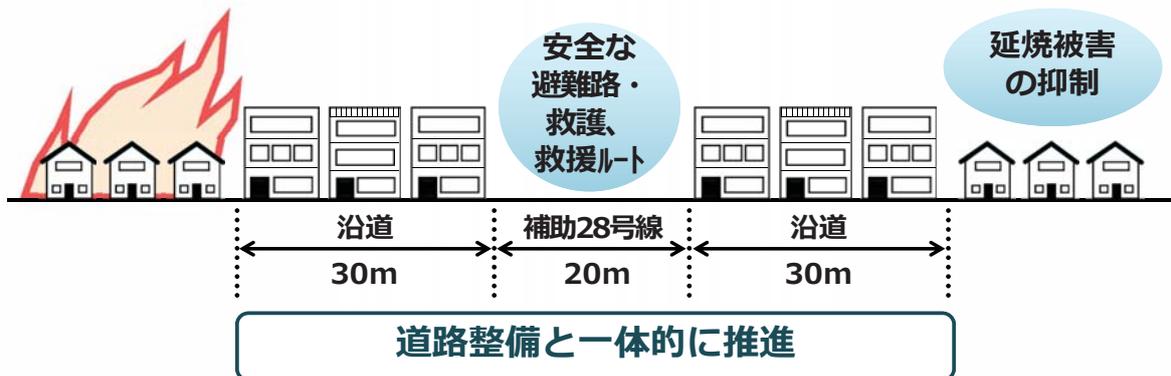


事業期間	H27.1.6～H33.3.31
区間	三ツ又交差点（補助205号線）～滝王子通り
延長	520m
幅員	20m

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）

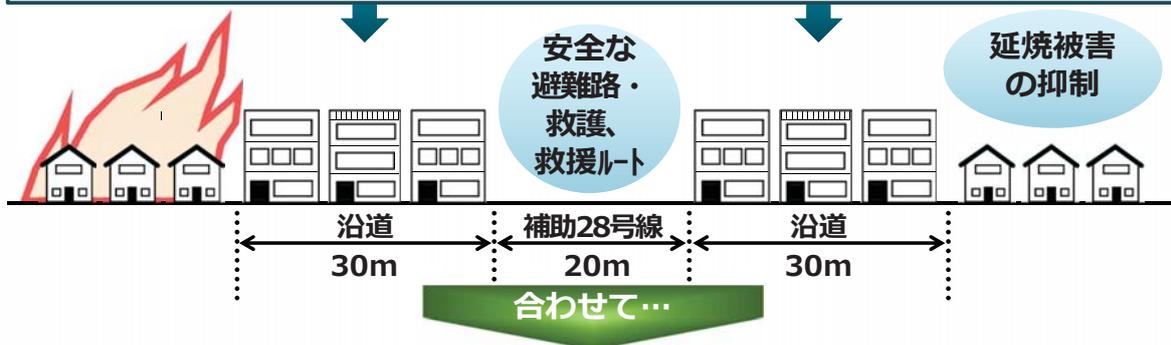


7

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

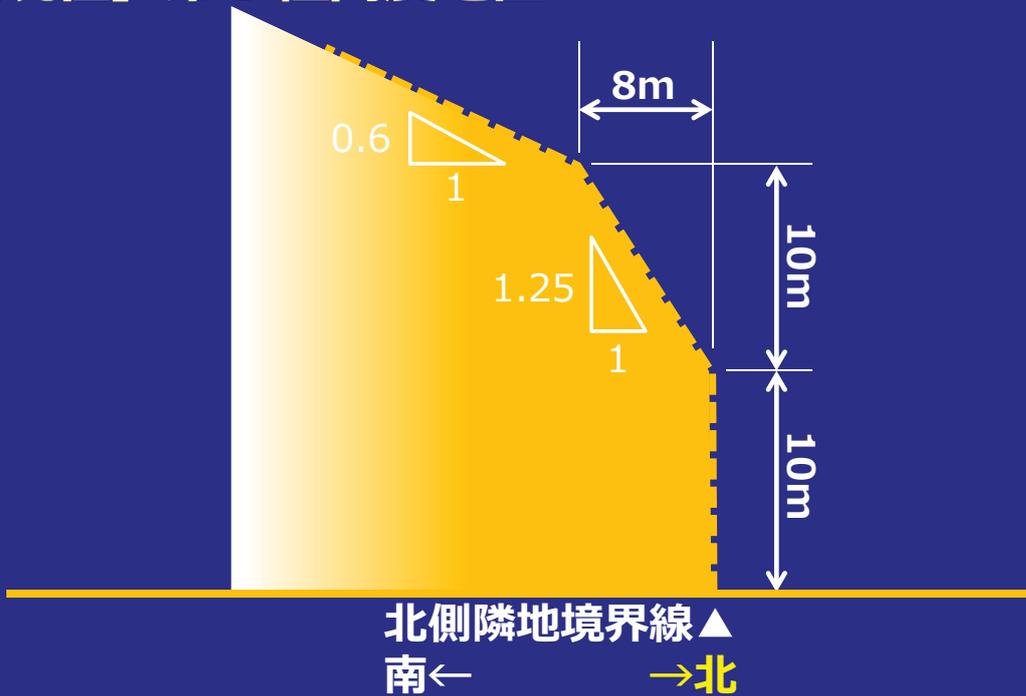
赤枠内
第2種高度地区+
最低限高度地区7m

緑枠内
第2種高度地区

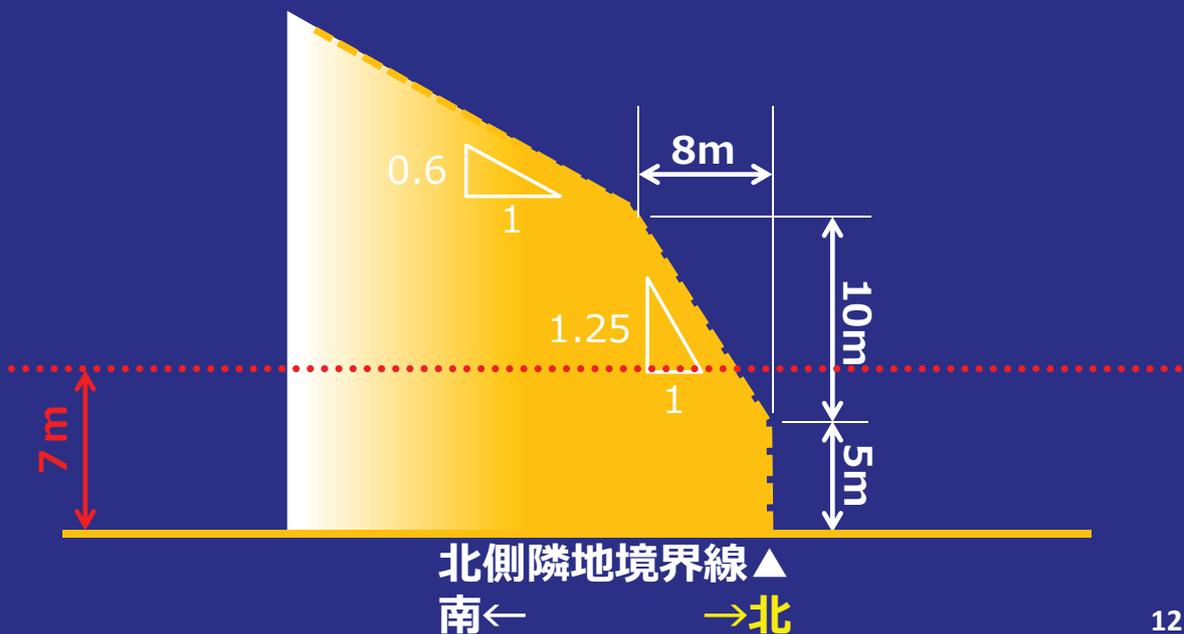
青枠内
指定なし

10

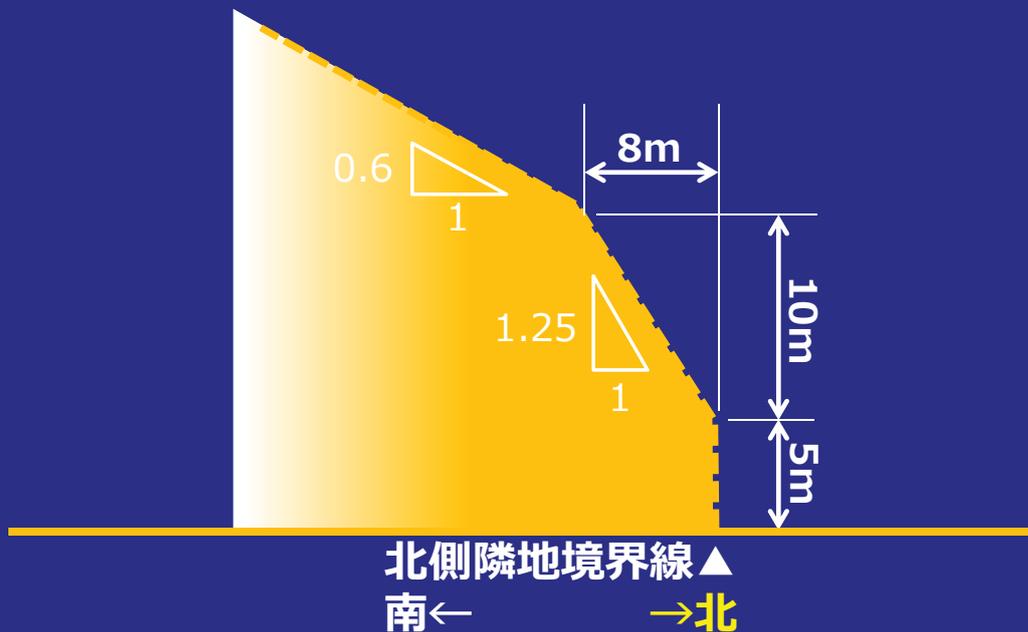
【現在】 第3種高度地区



【現在】 第2種高度地区+最低限度7m



【現在】 第2種高度地区



13

【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
⇒ 指定なし
+
最低限度高度地区7m

第2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

第2種高度地区
⇒ 指定なし
+
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

指定なし
+
最低限度高度地区7m

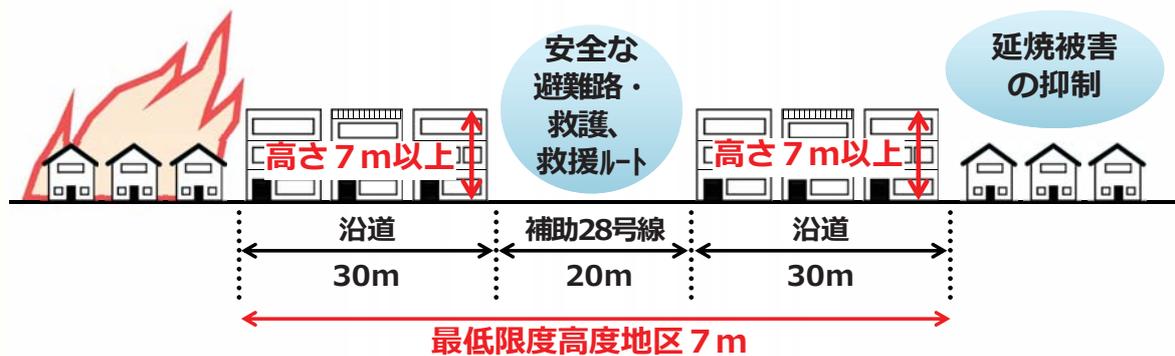
16

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

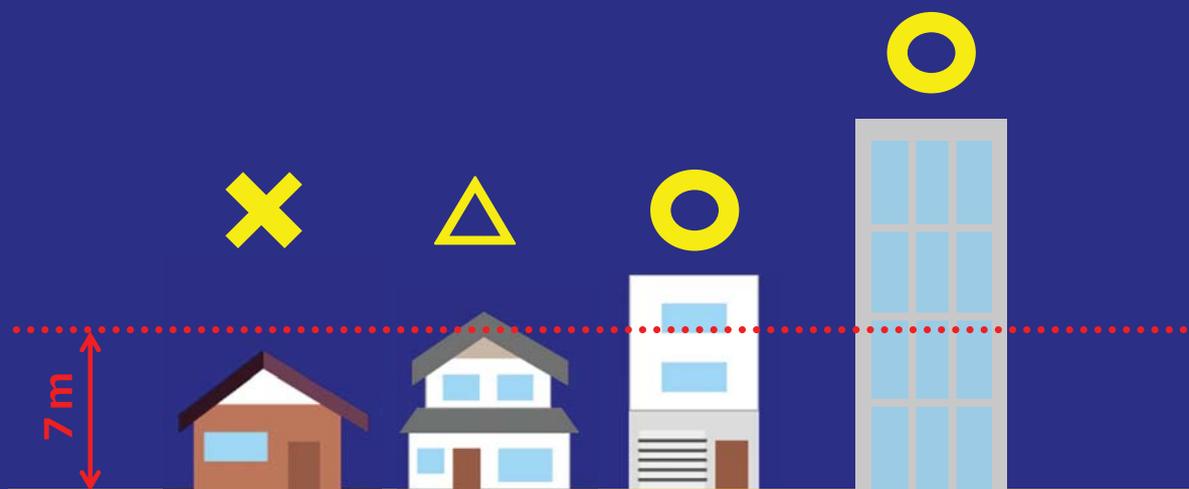
高さ7m以上の燃えにくい建物 (耐火建築物等)



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



【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)



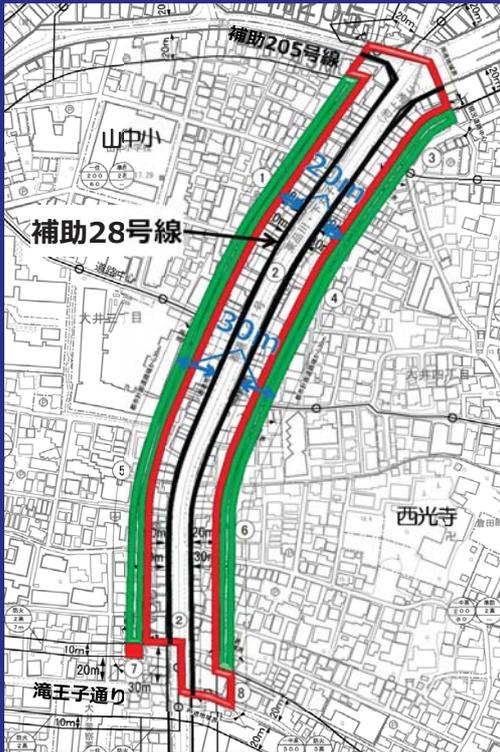
【滝王子通り】
(光学通り～池上通り交差点区間)

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

3. 変更の内容 ②防火地域・準防火地域（品川区決定）

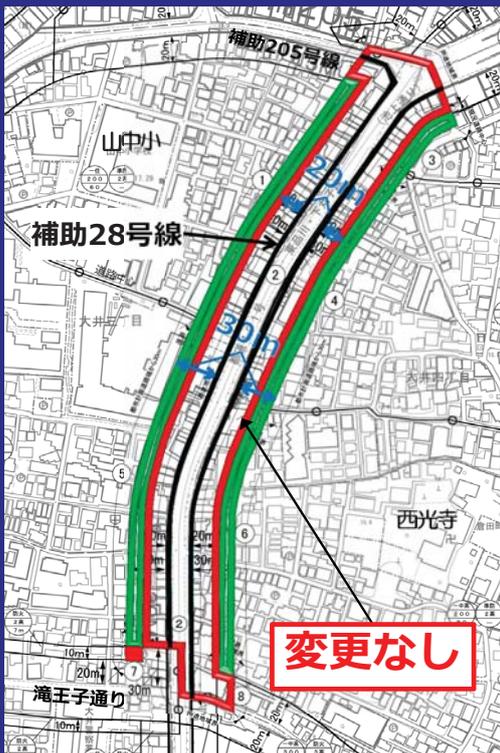


現在の指定状況

赤枠内
防火地域

緑枠内
準防火地域

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

3. 変更の内容 ②防火地域・準防火地域 (品川区決定)



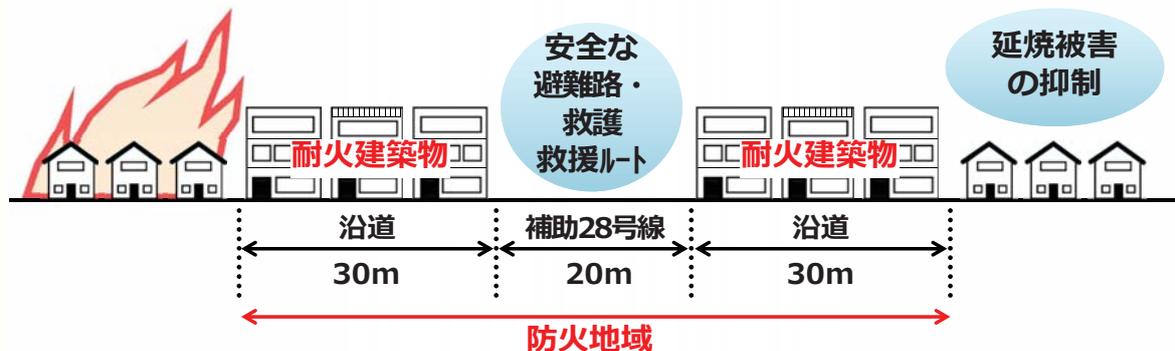
変更案

防火地域

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)



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㎡越	100㎡以下	100㎡越
階数	耐火建築物			耐火建築物	
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 又は 準耐火建築物		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		耐火建築物 又は 準耐火建築物	

25

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）

26

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。

27

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%

第一種住居地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 200%

第一種住居地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 300%

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%

28

3. 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 200% ⇒ 400%

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%

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%

3. 変更の内容

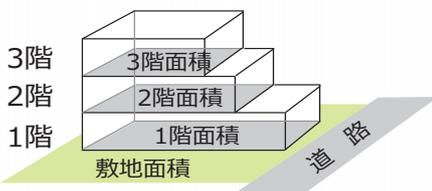
③用途地域 (東京都決定)

【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

31

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%

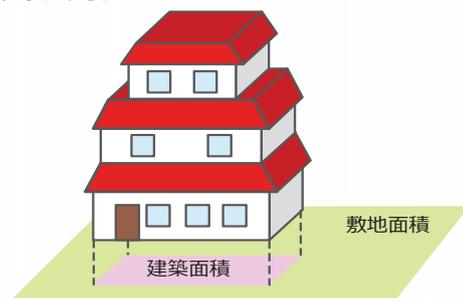
- 建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のこと。
- 防火地域内で耐火建築物を建てる場合などは緩和される。

●建ぺい率の考え方

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。

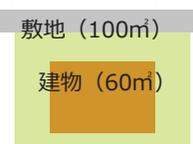
なお、ひさしや軒などが、その中心線から1m以上突き出ている場合は、その先端から1mを引いた残りの部分を建築面積に参入する。



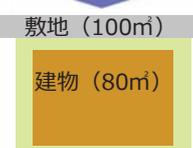
●今回変更のイメージ

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㎡



32

4. 前回の説明会の概要

- 開催日時：平成27年12月16日（水）
19時00分～20時25分
- 場所：山中小学校
- 出席者：103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となります。

Q. 都市計画の変更はいつ実施されるのか。

A. スケジュールについては、案内の4ページ目をご覧ください。

33

4. 前回の説明会の概要

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。

Q. 容積率を400%よりも上げることは考えないのか。また、なぜ近隣商業地域に変更するのか。

A. 区では都市計画道路の沿道30mの範囲を延焼遮断帯の形成に向けた一体のまちづくりを行う範囲として考えているため、容積率を400%より上げることは考えておりません。現在沿道20mの範囲に指定されている用途地域等を、沿道30mまで拡大する計画案としております^注）。

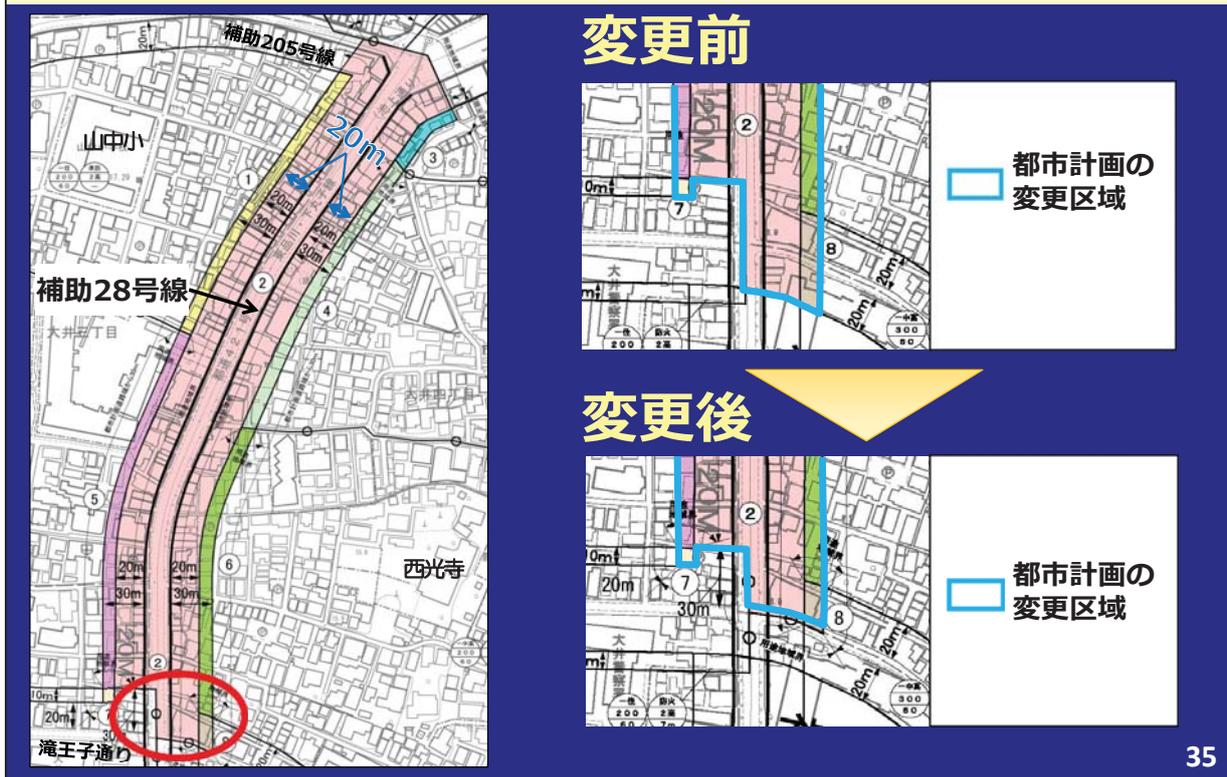
注）このほか、新たに最低限高度7mの高度地区の指定を予定しております。

Q. 沿道30mのラインの位置は、区が測量してくれるのか。

A. 区では測量は行いません。おおよその位置については図面等でお伝えしますが、測量は建物の建て替え等の際に個人で行っていただくこととなります。

34

5. 前回説明会からの変更点



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