

都市計画変更案 に関する説明会

特定整備路線補助29号線大崎区間
(環状6号線～百反通り) 沿道

日時：平成27年11月25日 (水)
場所：品川区立芳水小学校



1

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. 素案説明会の概要**
- 5. 今後の予定**

2

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



1. 背景と目的

「燃え広がらないまち・燃えないまち」 ➢延焼遮断帯となる都市計画道路

特定整備路線
補助29号線



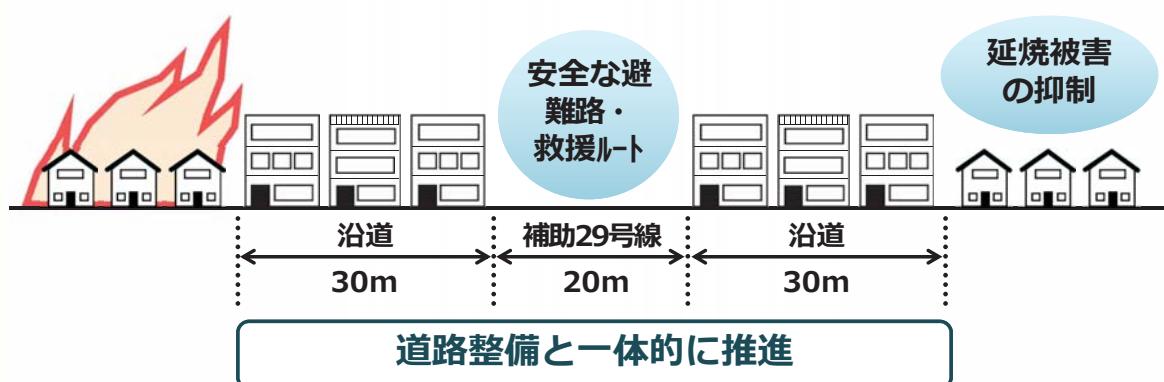
事業期間	H26.3.26～H32.3.31
区間	環状6号線～百反通り
延長	520m
幅員	20m

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）

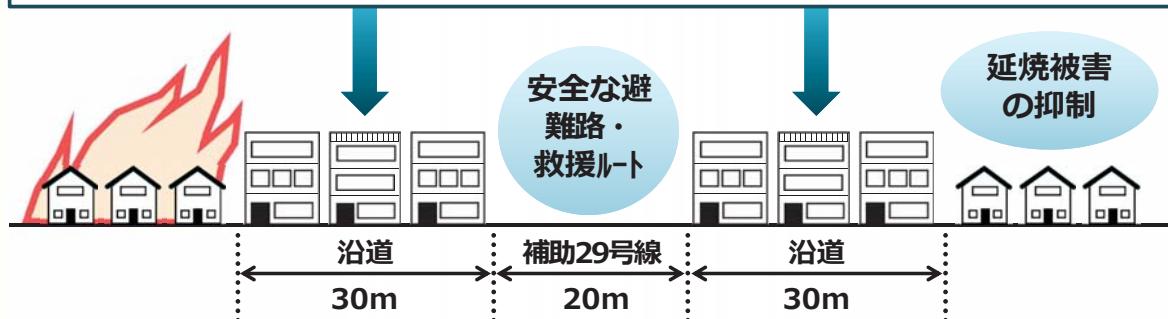


6

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」



7

2. 変更の内容

①高度地区

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



現在の指定状況

環状6号線沿道
高度地区なし

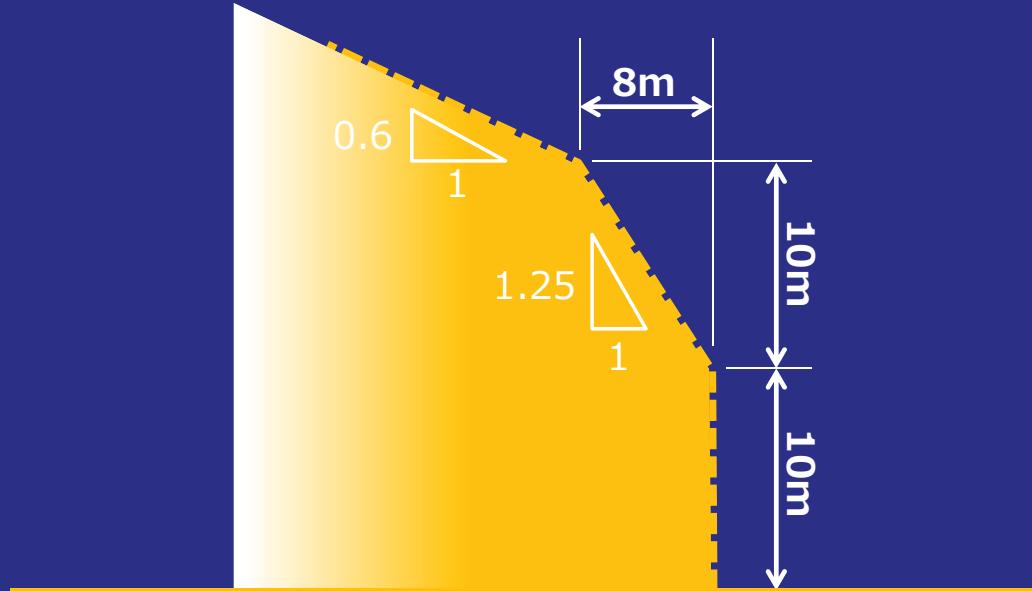
上記以外
第3種高度地区

9

2. 変更の内容

①高度地区

【現在】 第3種高度地区



北側隣地境界線▲
→北
南←

10

2. 変更の内容

①高度地区

【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。

11

2. 変更の内容

①高度地区



変更案

環状6号線沿道
高度地区指定なし
+
最低限度高度地区7m

上記以外
第3種高度地区
+
最低限度高度地区7m

12

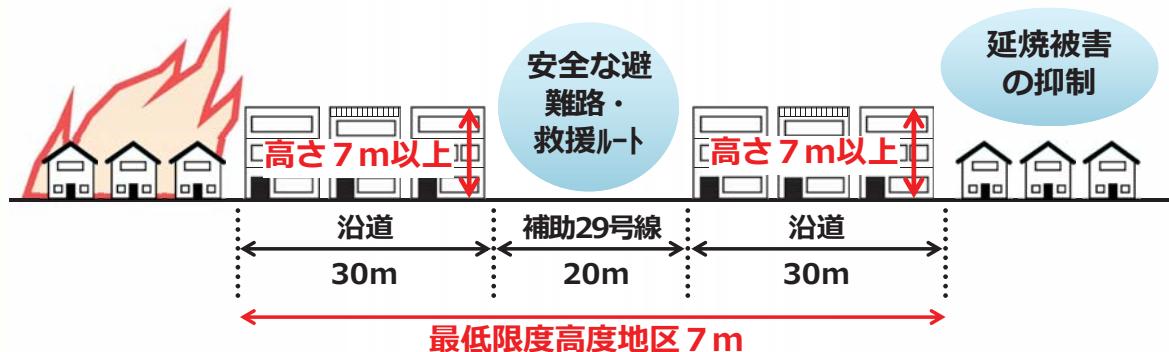
2. 変更の内容

①高度地区

「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）

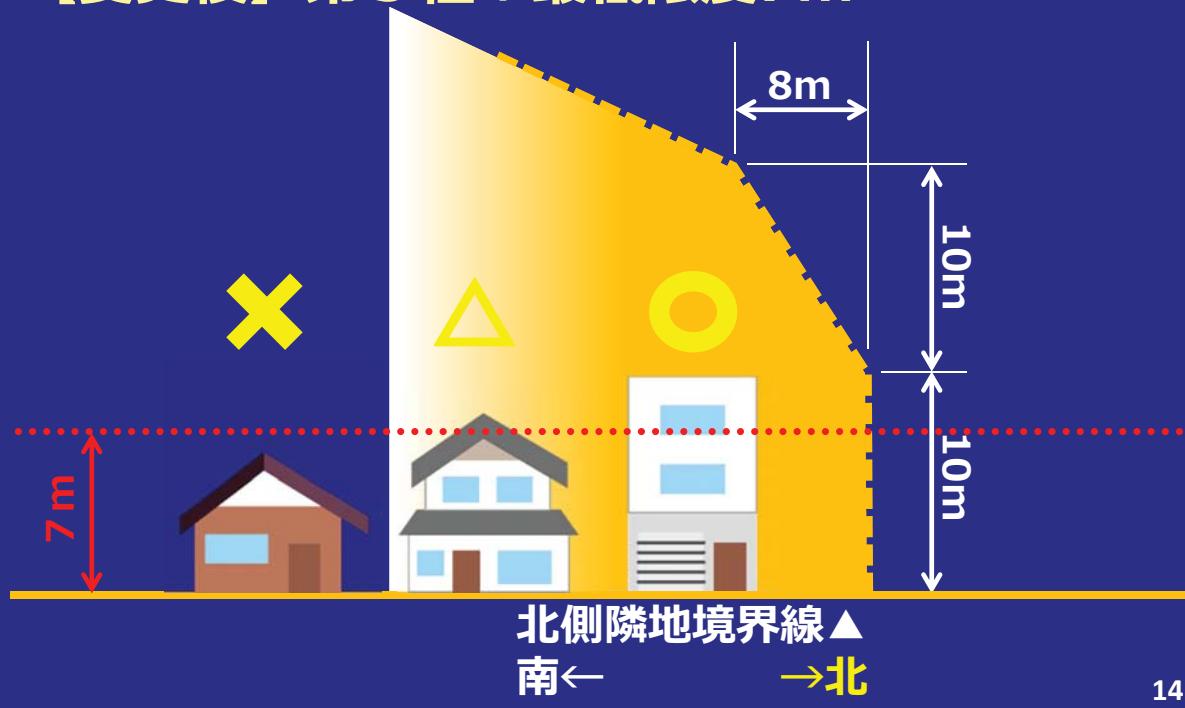


13

2. 変更の内容

①高度地区

【変更後】第3種+最低限度7m



14

2. 変更の内容

①高度地区

【変更後】指定なし + 最低限度7m



15

2. 変更の内容

②防火地域・準防火地域

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

16

2. 変更の内容

②防火地域・準防火地域



現在の指定状況

環状6号線沿道
防火地域

上記以外
準防火地域

17

2. 変更の内容

②防火地域・準防火地域



変更案

↓
準防火地域
↓
防火地域

18

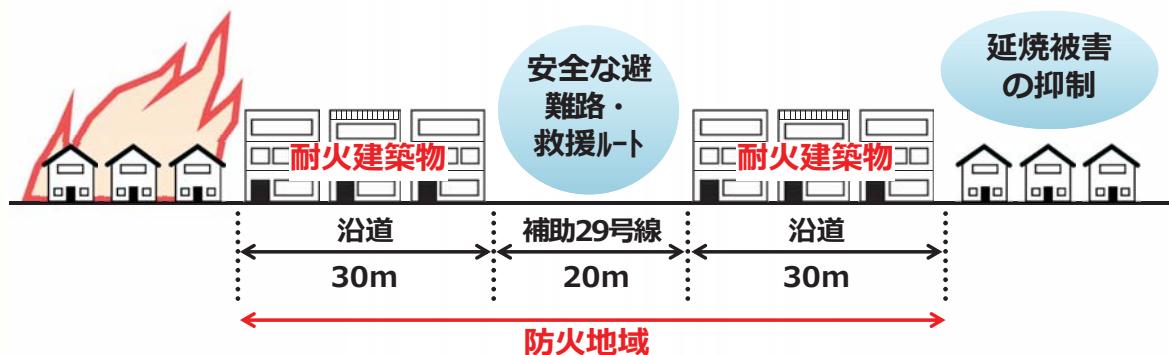
2. 変更の内容

②防火地域・準防火地域

「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）



19

2. 変更の内容

②防火地域・準防火地域

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	
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		
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		

20

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。

品川区は、東京都が進める「木更地域不燃化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、燃え広がりにくい・燃えないとまちづくり（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）
- ・豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目地区
- ・側の台1・2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
- ・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②が対象になります。

※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25年度 平成26年度 平成27年度 平成28年度 平成29年度 平成30年度 平成31年度 平成32年度終了

21

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。

指定予定

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－

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

22

4. 素案説明会の概要

■実施概要

日 時	平成27年2月26日(木)19時00分～20時30分
場 所	品川区立芳水小学校体育館
出席者数	106名

■変更素案に関する主な質疑

Q1.都市計画変更を行うことの、沿道住民にとっての
メリット・デメリットを説明してほしい。

A1.メリットは、災害に強いまちができる、デメリット
は、建築コストが場合によって増える。

Q2.都市計画の変更による沿道30mの外側への影響（
日影、風害、景観阻害等）はないのか。

A2.現在の高さの最高限度や日影に関する規制は現行
のままである。

23

4. 素案説明会の概要

Q3.変更になった場合、いつまでに建替えによる建物
の不燃化を図らないといけないのか。

A3.建替えの期限はない。

Q4.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。

A4.リフォームの内容によって変わるので区へ確認を
お願いする。



24

5. 今後の予定

H26年度		H27年度				H28年度
2月	11月	12月	1月	2~3月	4月以降	
都市計画変更要素案説明会 （2月26日）	都市計画変更案の説明会 （11月25日）	案の公表・縦覧、意見書受付 （12月1日～15日）	都市計画審議会（1月上旬） （周知期間）	都市計画変更の 決定・告示・施行	都市防災不燃化 促進事業の開始	25

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