

# 都市計画変更素案 に関する説明会

～建築規制の変更に関する説明会～

特定整備路線補助29号線西大井・東馬込区間  
(JR横須賀線～区界) 沿道

日時：平成29年8月3日(木)

場所：品川区立伊藤小学校

前方右側に手話通訳者を配置しております。必要な方はお近くの席にお移り願います。



Shinagawa City

品川区

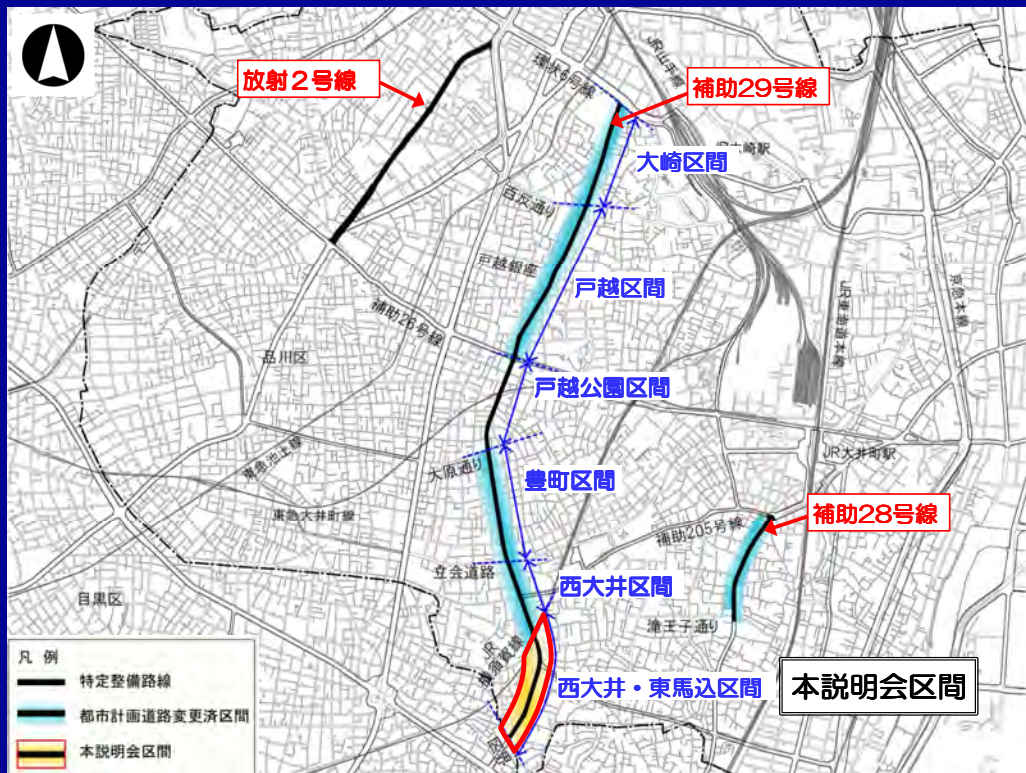
1

## 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. 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

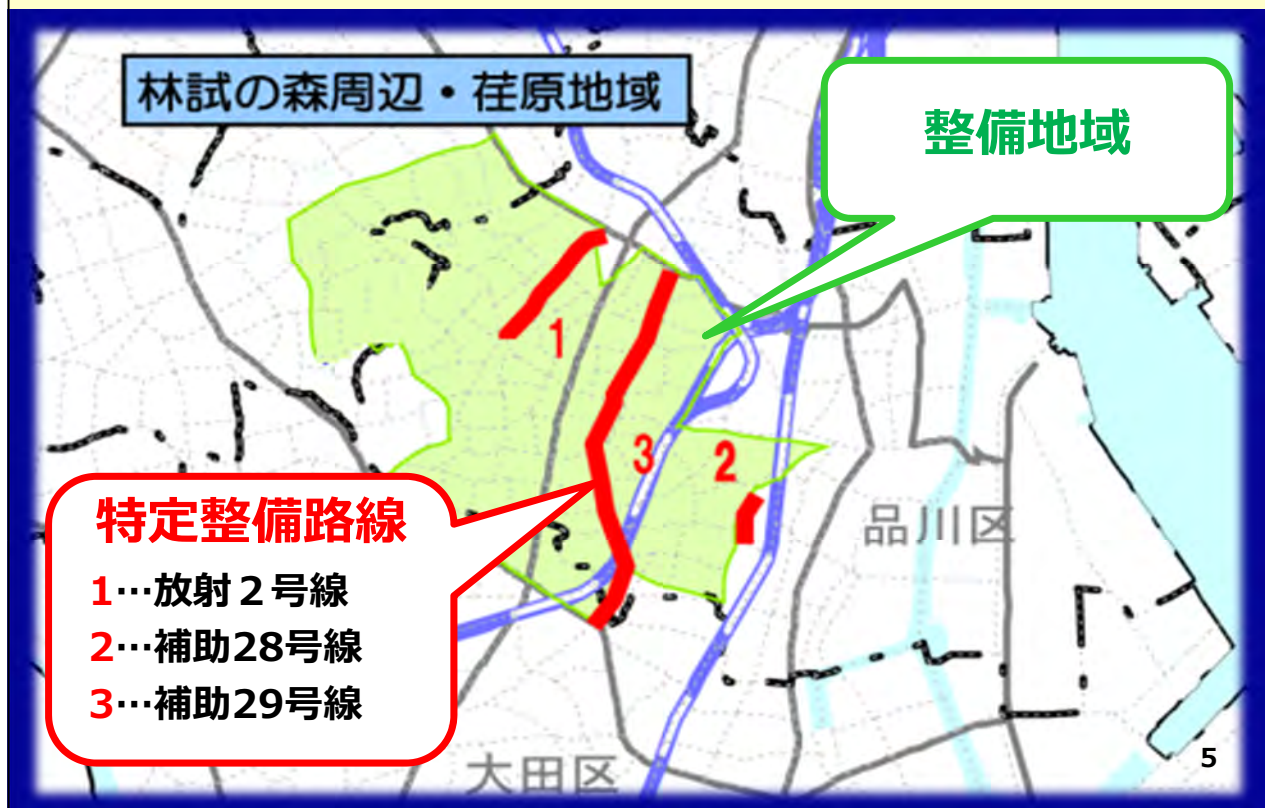
● 東日本大震災の  
発生

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」

➤延焼遮断帯の形成や避難路、救護救援ルートの創出

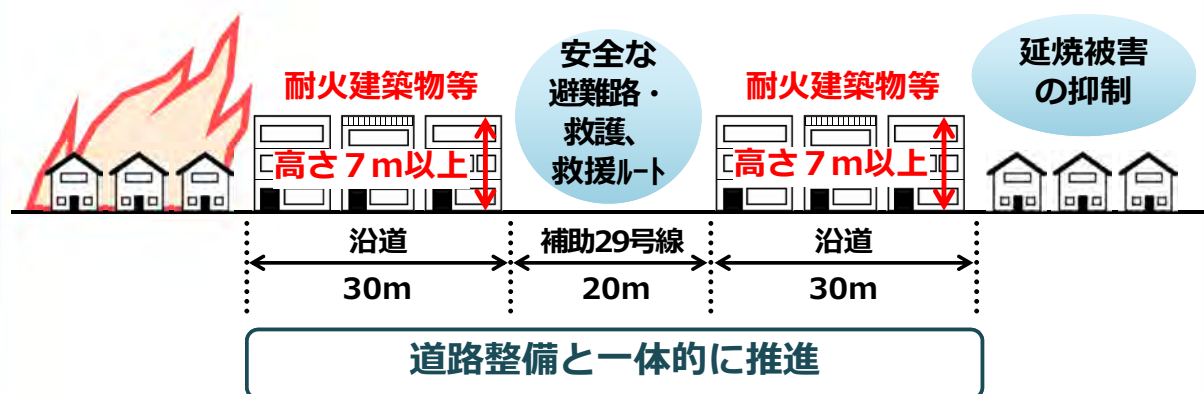


|      |                     |
|------|---------------------|
| 事業期間 | H27.1.28～H33.3.31   |
| 区間   | JR横須賀線～環状7号線        |
| 延長   | 700m (うち品川区内は約540m) |
| 幅員   | 15～24m (代表幅員:20m)   |

## 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以上の建物の誘導  
→ ①「高度地区」の変更
- ・ 燃えにくい建物の誘導  
→ ②「防火地域及び準防火地域」の変更

合わせて…

- ・ 容積率、建築可能な建物用途の見直し  
→ ③「用途地域」の変更

8



### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

## 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

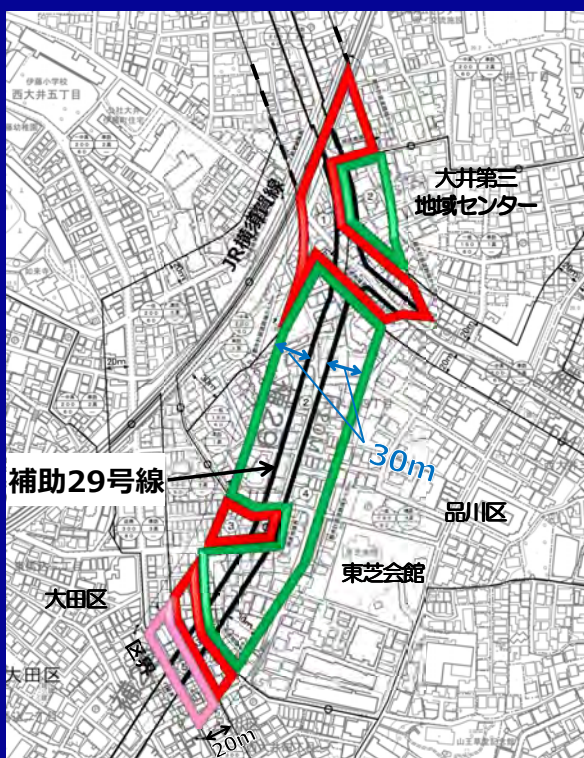
9

### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



### 現在の指定状況

緑枠内  
第1種高度地区

赤枠内  
第2種高度地区

桃枠内  
第3種高度地区

10

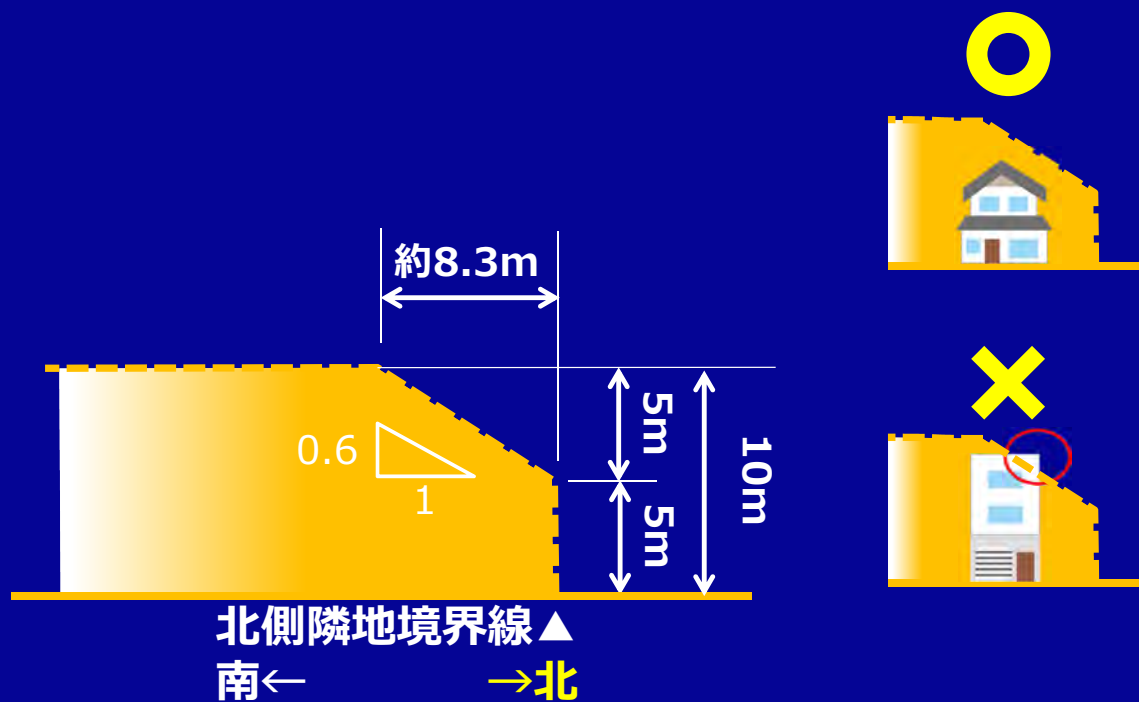
### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

#### 【現在】第1種高度地区



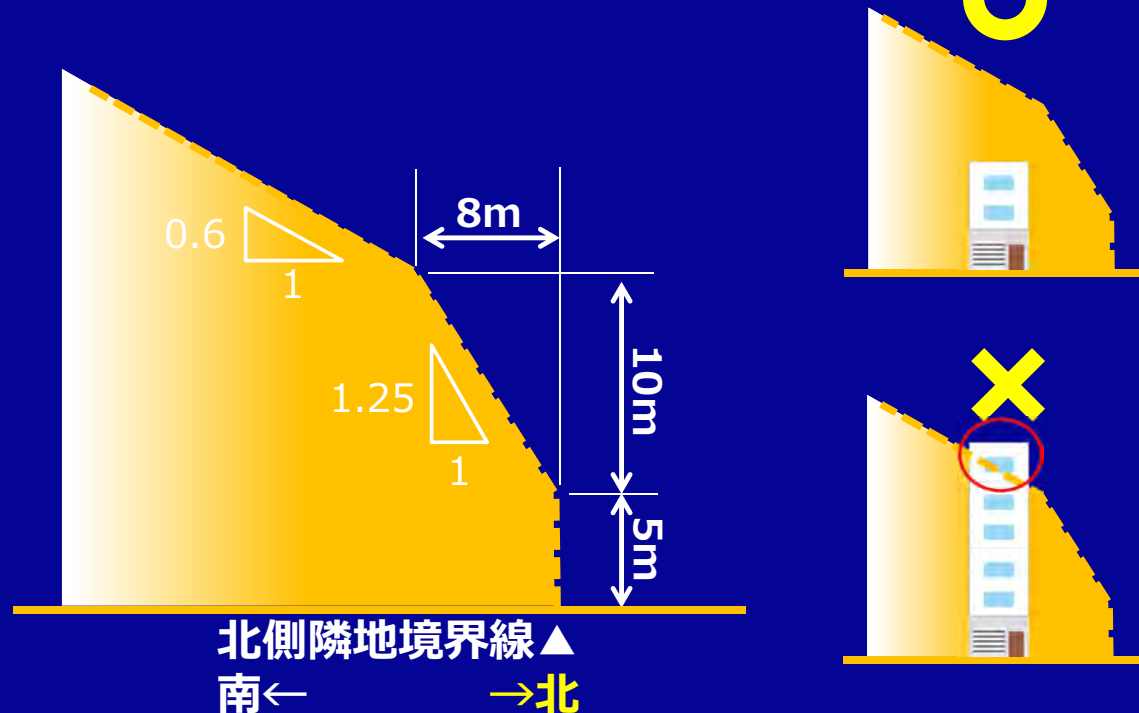
### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

#### 【現在】第2種高度地区



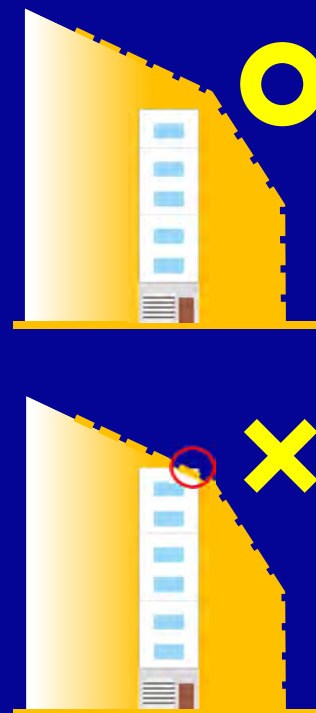
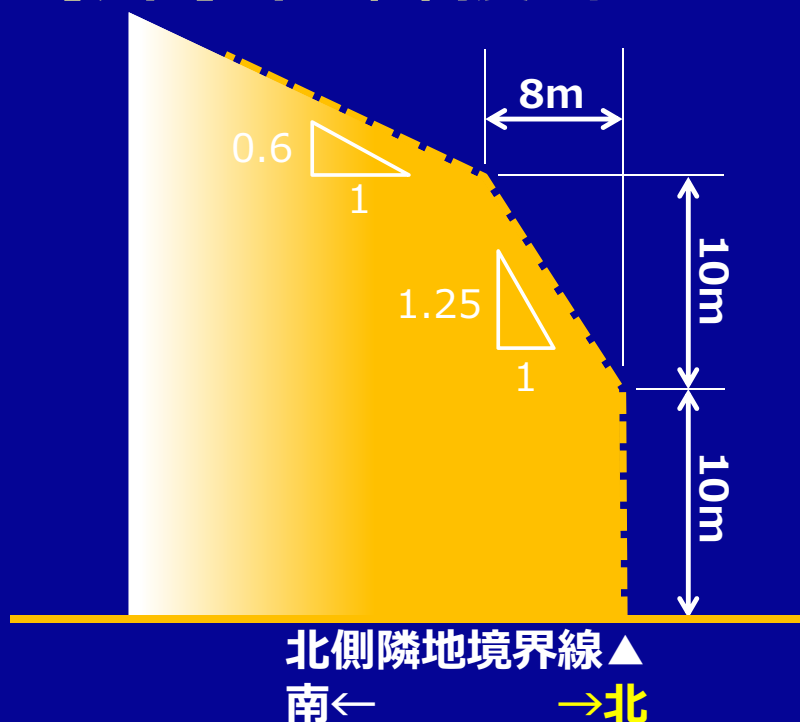
### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

#### 【現在】第3種高度地区



13

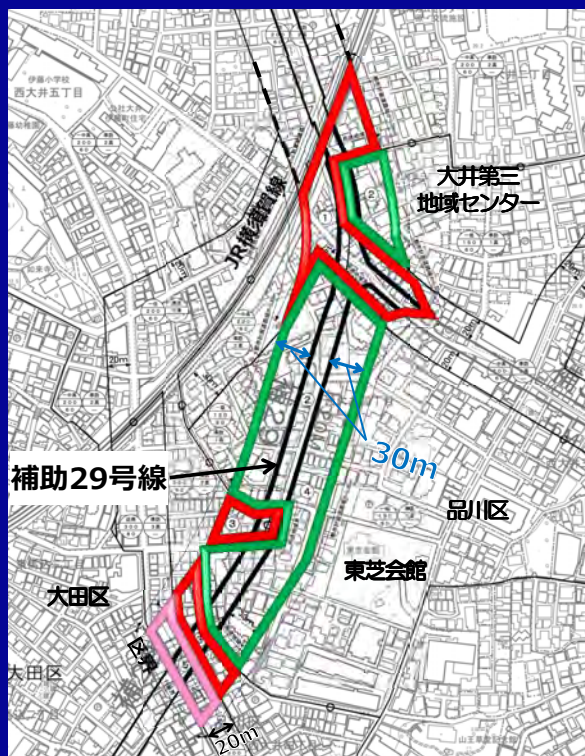
### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

#### 変更案



第1種高度地区  
⇒第2種高度地区  
+  
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

第3種高度地区  
+  
最低限度高度地区7m

14

### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



### 変更案

**第2種高度地区**  
+  
**最低限度高度地区7m**

**第3種高度地区**  
+  
**最低限度高度地区7m**

15

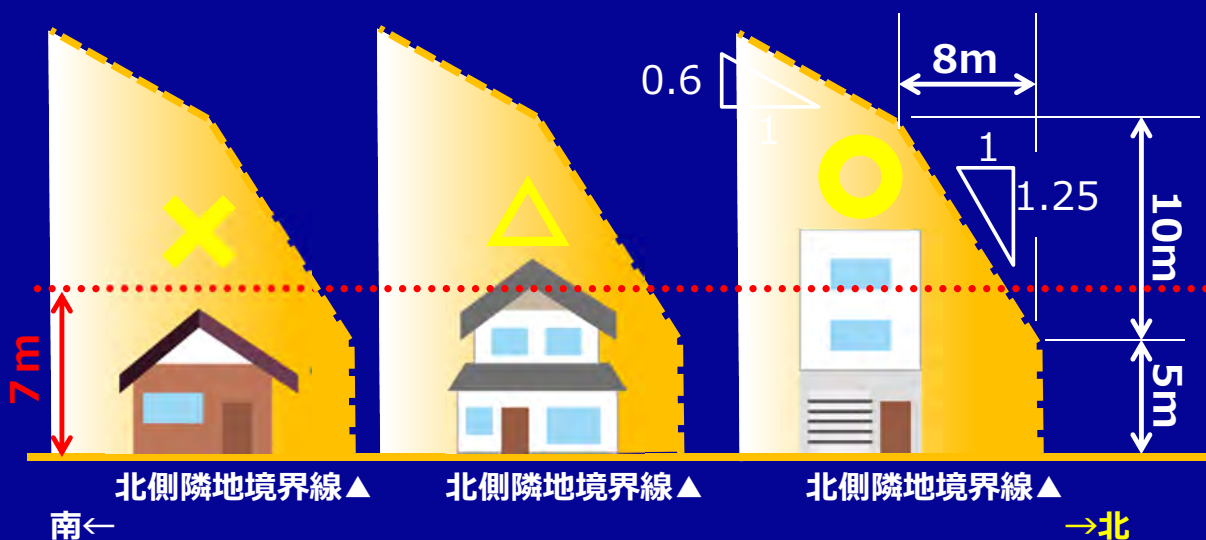
### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

### 【変更後】第2種+最低限度7m



- × : 建物の高さが7m未満の場合
- △ : 建物の一部が7mを超えている場合
- : 建物の高さが7m以上の場合

16



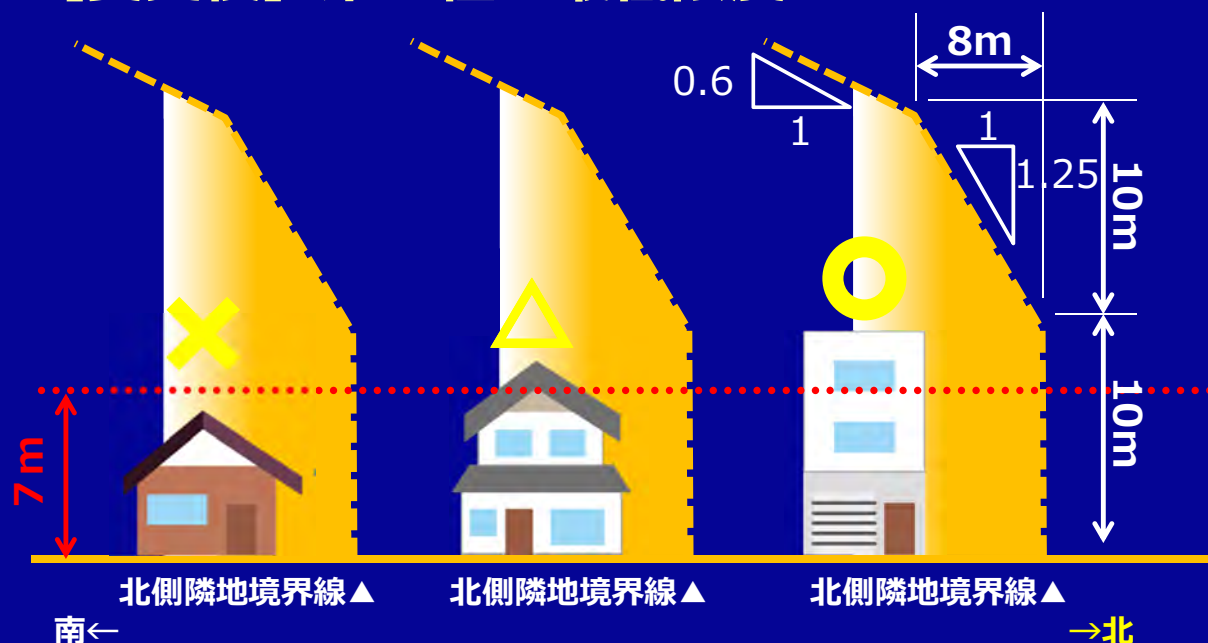
### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

#### 【変更後】第3種+最低限度7m



×：建物の高さが7m未満の場合

△：建物の一部が7mを超えている場合

○：建物の高さが7m以上の場合

17

### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

#### 【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）



【戸越公園周辺】

18

### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

## 防火地域及び準防火地域とは？

建物の耐火性能に関する制限

- 建物の不燃化
- 延焼の抑制

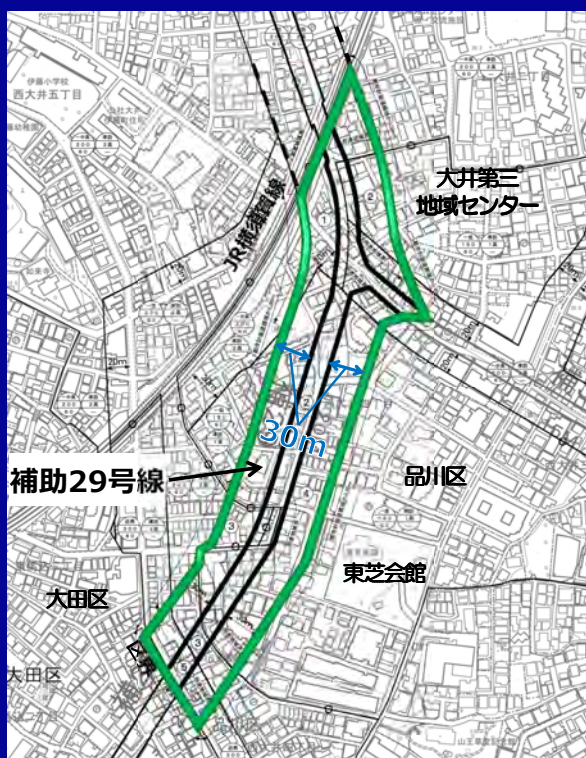
19

### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



## 現在の指定状況

緑枠内  
準防火地域

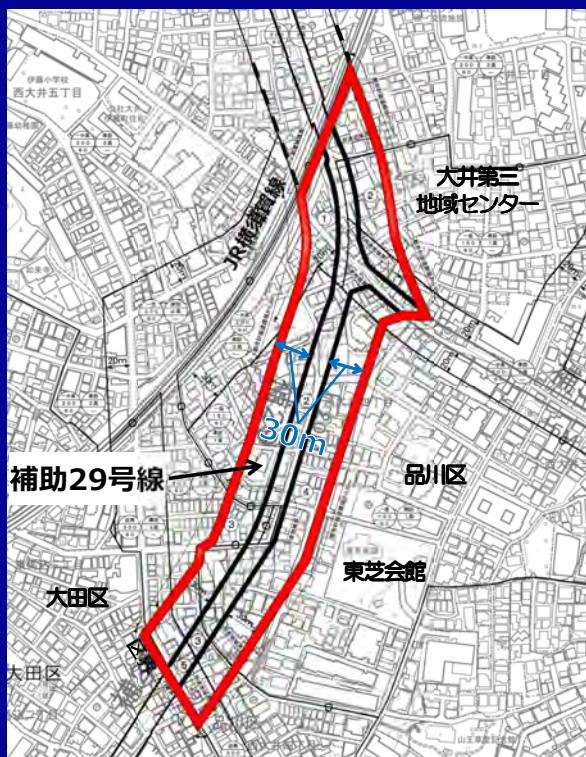
20

### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



### 変更案

**赤枠内**  
**準防火地域**  
↓  
**防火地域**

21

### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

### 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  | 500㎡以下                 | 500㎡超<br>1,500㎡以下 | 1,500㎡越 | 100㎡以下                | 100㎡越 |
| 階数    |                        |                   |         |                       |       |
| 4 階以上 | 耐火建築物                  |                   |         | 耐火建築物                 |       |
| 3 階   | 耐火建築物<br>又は<br>準耐火建築物  |                   |         | 耐火建築物<br>又は<br>準耐火建築物 |       |
| 2 階以下 | 木造建築物<br>(防火構造)<br>でも可 |                   |         |                       |       |

22

### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

#### 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）

23

### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

- 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

##### ●第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模なお店を兼ねた住宅や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられる。

##### ●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、500m<sup>2</sup>までの一定の規模以下の店舗などが建てられる。

24



### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

#### ● 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域。3,000m<sup>2</sup>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。

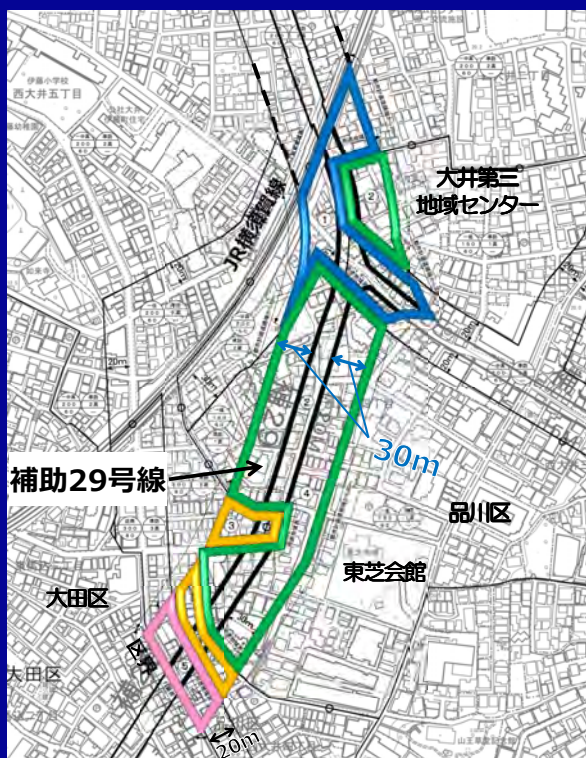
25

### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



#### 現在の指定状況

##### 第一種低層住居専用地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 150%

##### 第一種中高層住居専用地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 200%

##### 第一種住居地域

- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 200%

##### 近隣商業地域

- ・ 建ぺい率 80%
- ・ 容積率 300%

26

### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

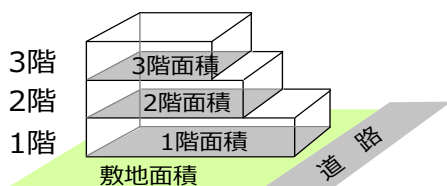
③用途地域

#### 【容積率】

- 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：（前面道路幅員[m]×40） [%]
  - その他地域の場合：（前面道路幅員[m]×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

#### ●指定容積率が200%の住居系の地域では…

- ・前面道路幅員が4mの場合、  
4(m)×40%＝160% となり、  
小さい方の**160%**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**200%**が適用される

27

### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

#### 【建ぺい率】

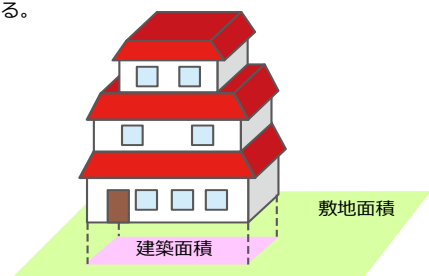
- 建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のこと。
- 防火地域内で耐火建築物を建てる場合などは緩和される。

#### ●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。



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㎡

敷地（100㎡）  
建物（60㎡）

建ぺい率80%の場合：  
建築面積80㎡

敷地（100㎡）  
建物（80㎡）

28

### 3. 変更の内容

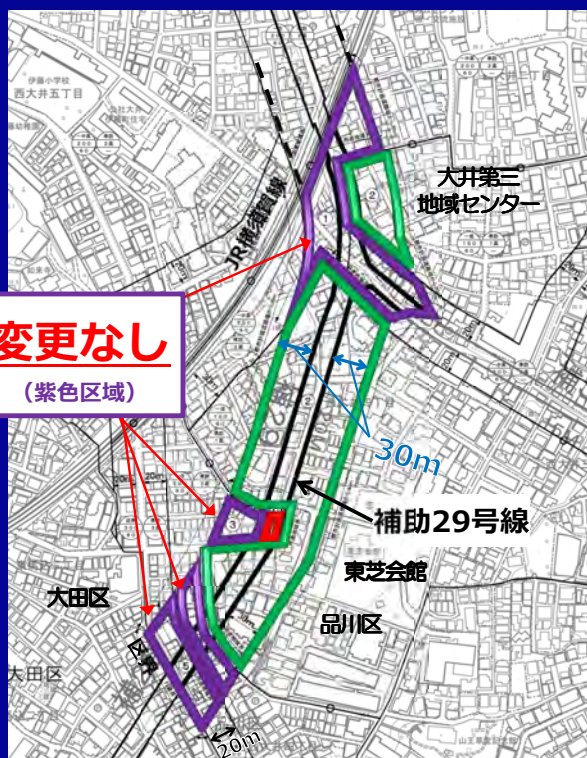
①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

**変更なし**

(紫色区域)



### 変更案

第一種低層住居専用地域  
⇒ 第一種中高層住居専用地域  
・建ぺい率 60%  
・容積率 150%⇒200%

第一種住居地域  
⇒ 第一種中高層住居専用地域  
・建ぺい率 60%  
・容積率 200%

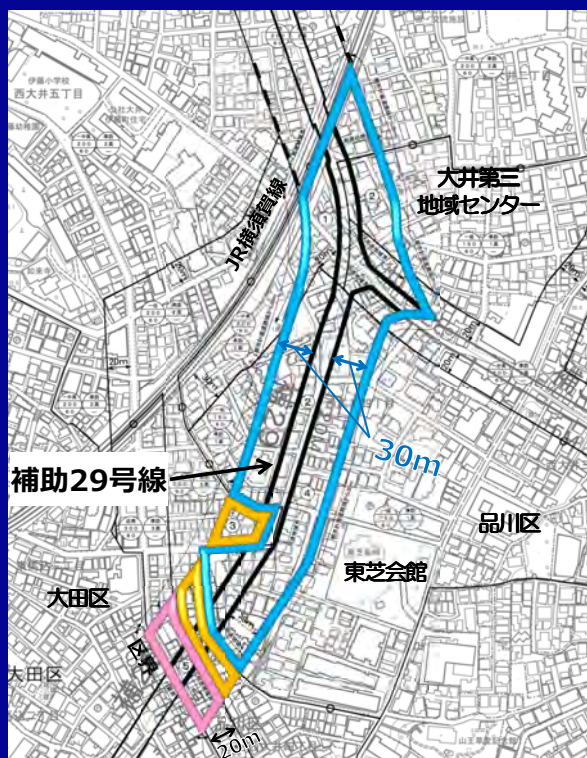
29

### 3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



### 変更案

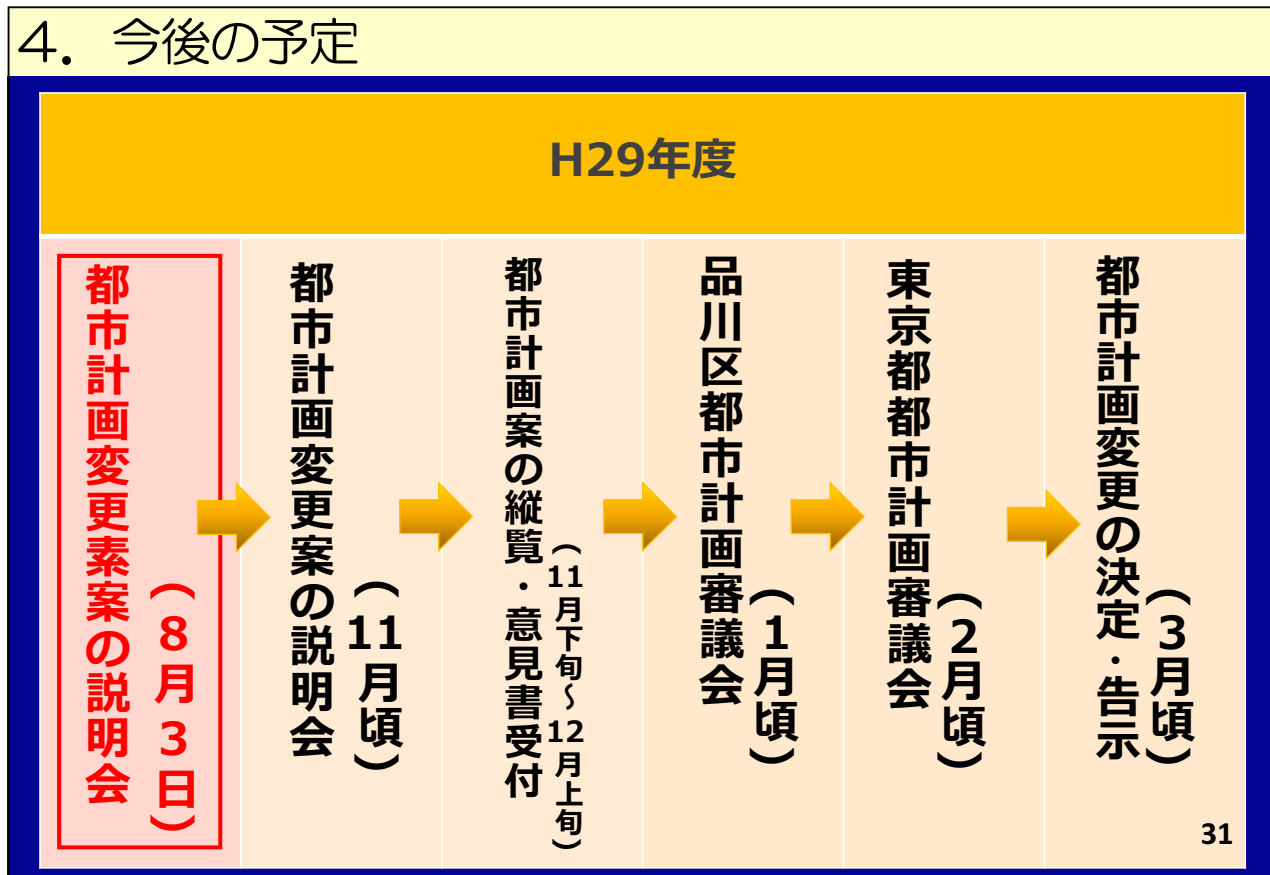
第一種中高層住居専用地域  
・建ぺい率 60%  
・容積率 200%

第一種住居地域  
・建ぺい率 60%  
・容積率 200%

近隣商業地域  
・建ぺい率 80%  
・容積率 300%

30

#### 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 不燃化促進担当  
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



## ●memo

[illegible]

## ●memo

[illegible]

## ●memo

[illegible]

●memo

[illegible]