

都市計画変更案 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11月30日(木)

場所：品川区立伊藤小学校



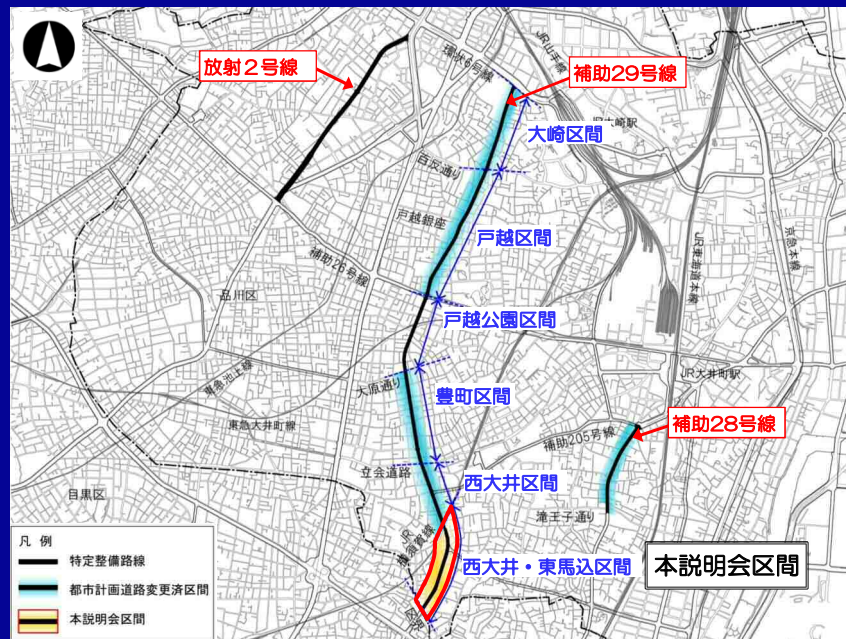
Shinagawa City

品川区

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
6. 周辺のまちづくりについて

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

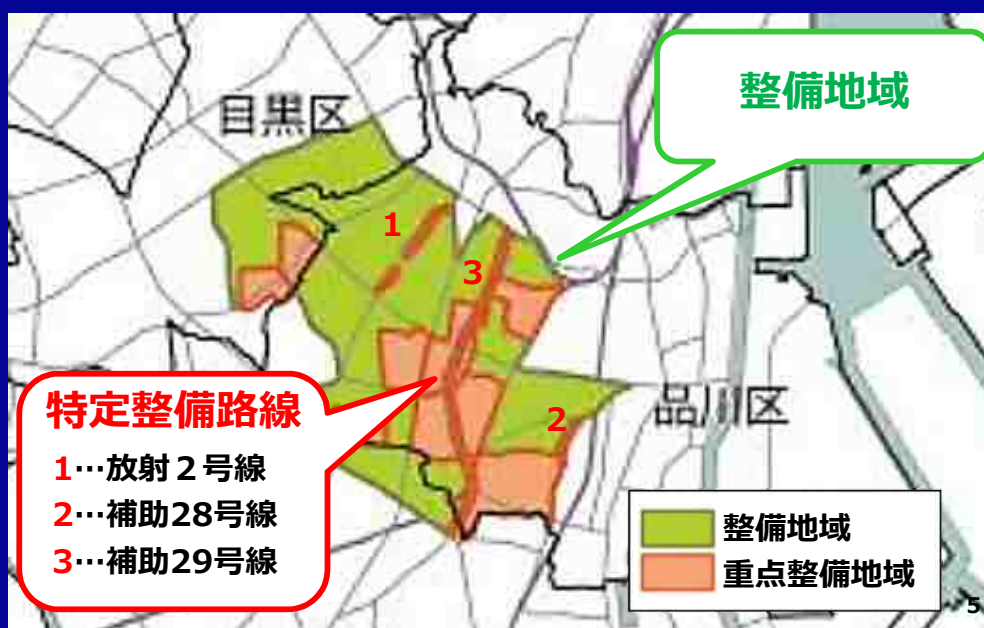
● 東日本大震災の
発生

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

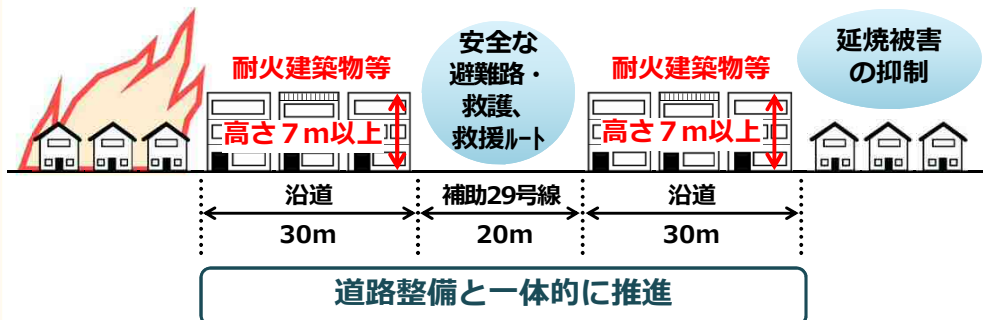


事業期間	H27.1.28～H33.3.31
区間	JR横須賀線～環状7号線
延長	700m (うち品川区内は約540m)
幅員	15～24m (代表幅員:20m)

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

なお、高度地区のほか

- ・ 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。

9

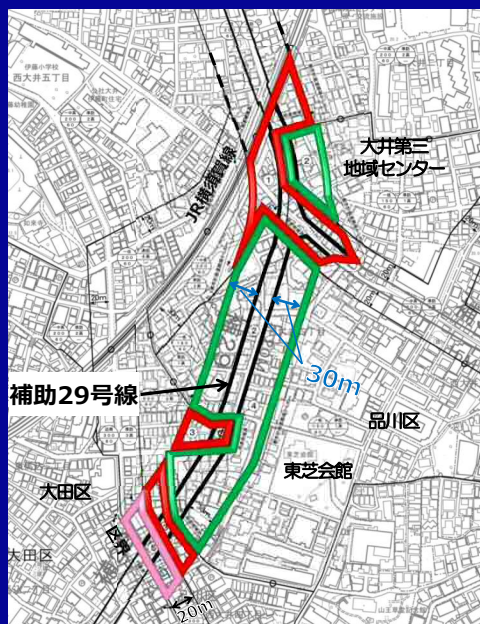
3. 変更の内容

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

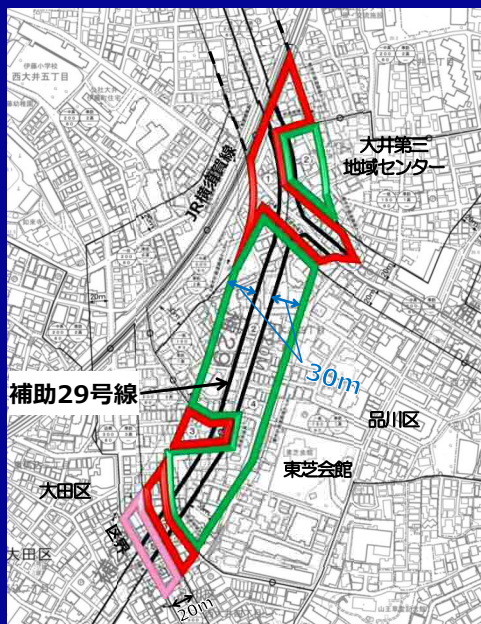
3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

変更内容



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

11

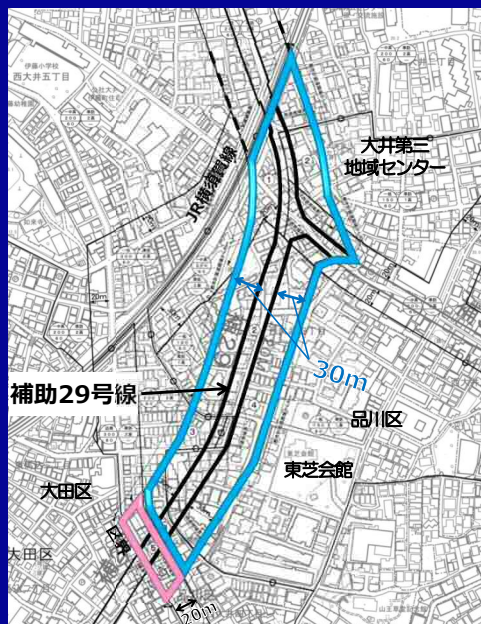
3. 変更の内容

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

12

3. 変更の内容

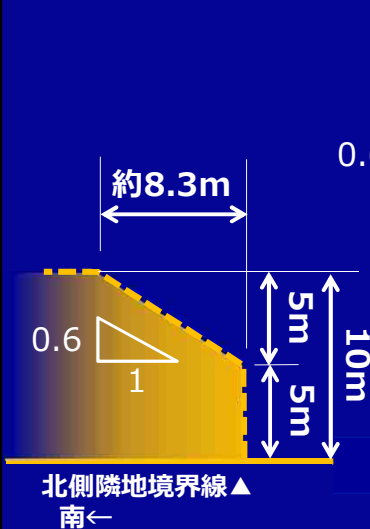
①高度地区

②防火・準防火地域

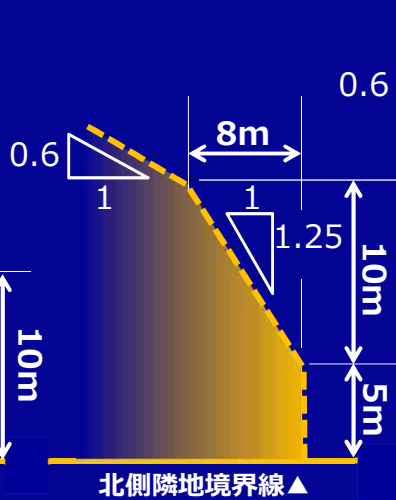
③用途地域

高度地区

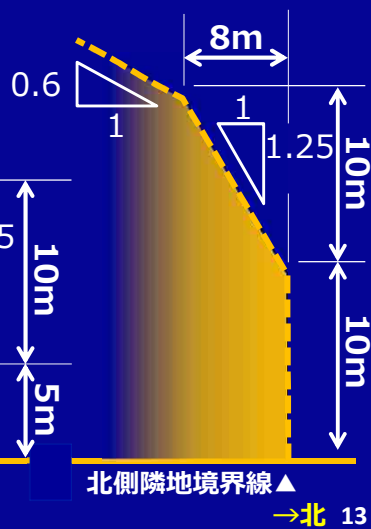
第1種高度地区



第2種高度地区



第3種高度地区



→北 13

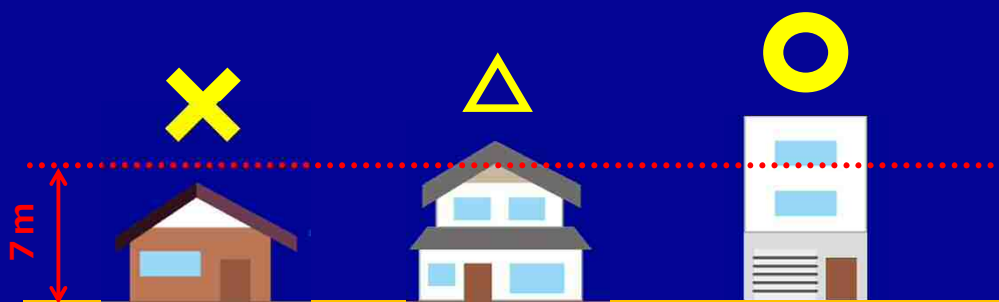
3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

高度地区（最低限度高度地区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

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

15

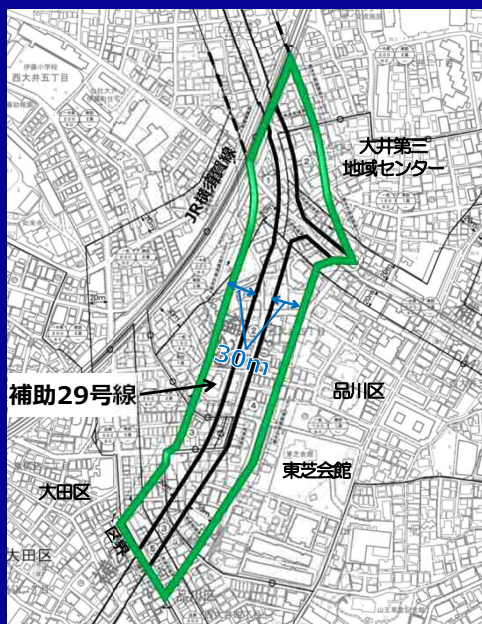
3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域

現在の指定状況



緑枠内
準防火地域

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

変更案

赤枠内

準防火地域

↓

防火地域

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

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	
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	

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

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）

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

【本地区で指定されている用途地域】

● 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、500m²までの一定の規模以下の店舗などが建てられる。

● 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。

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

【容積率】

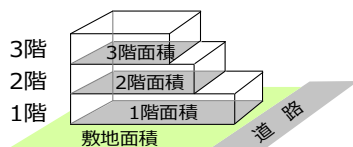
- 容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合のこと
- ただし、前面道路が12m未満の場合、道路幅員による制限がかかる

【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。

●容積率の考え方

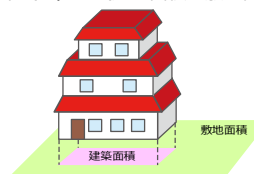
延べ面積=1階面積+2階面積+3階面積



容積率 (%) = (延べ面積 / 敷地面積) × 100

●建ぺい率の考え方

建ぺい率 (%) = (建築面積 / 敷地面積) × 100



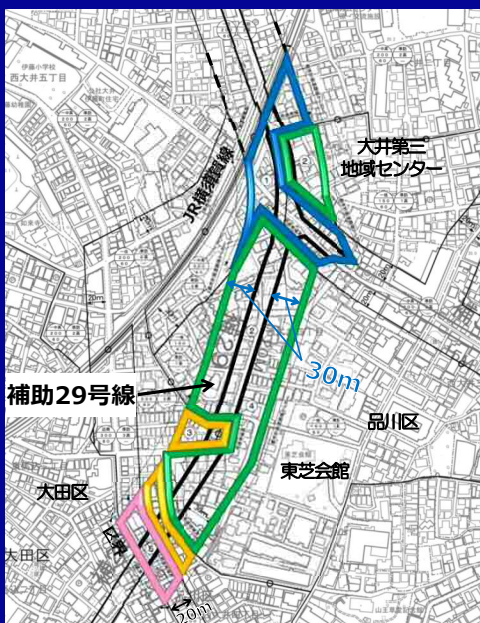
21

3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



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%

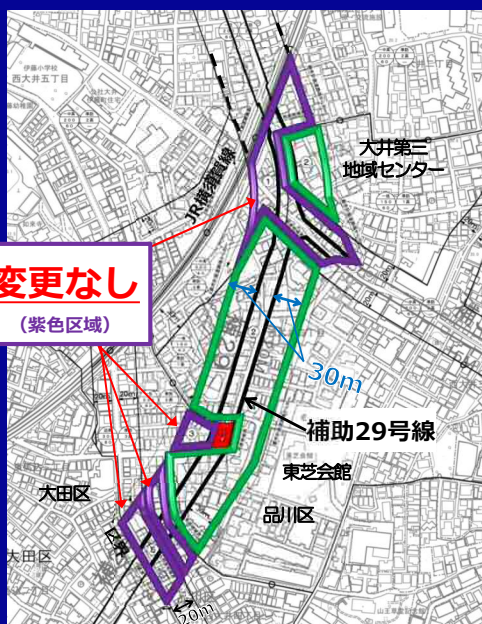
22

3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



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%

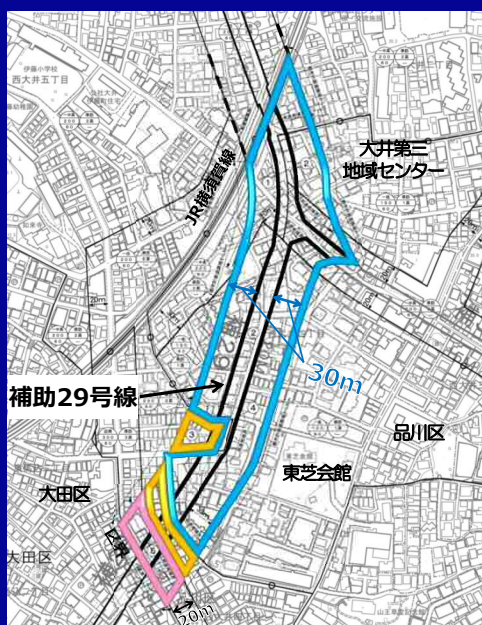
23

3. 変更の内容

①高度地区

②防火・準防火地域

③用途地域



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%

24

4. 前回の説明会の概要

- 開催日時：平成29年8月3日（木）19時00分～20時30分
- 場所：伊藤小学校
- 出席者：48名

■主なご質問と回答

Q：敷地が30mのラインに跨る場合はどのような規制を受けるのか。

A：用途地域や防火指定などの制度によって適用の仕方が異なりますので、個別にお問い合わせください。

Q：都市計画変更によって生じる不利益に対して補償はあるのか。

A：補償はありません。なお、建替え等への助成制度を設けてます。

Q：納得できずに一軒だけでも反対して残った場合どうなるのか。

A：道路整備に関しては、東京都のほうで理解を得られるよう努力すると聞いています。沿道建物の不燃化に関しては、今の建物に住み続けたい場合はその思いを尊重することになります。

25

4. 前回の説明会の概要

■主なご意見（続き）

Q：都市計画道路が完成していないのに、なぜ沿道の都市計画変更を先行するのか。

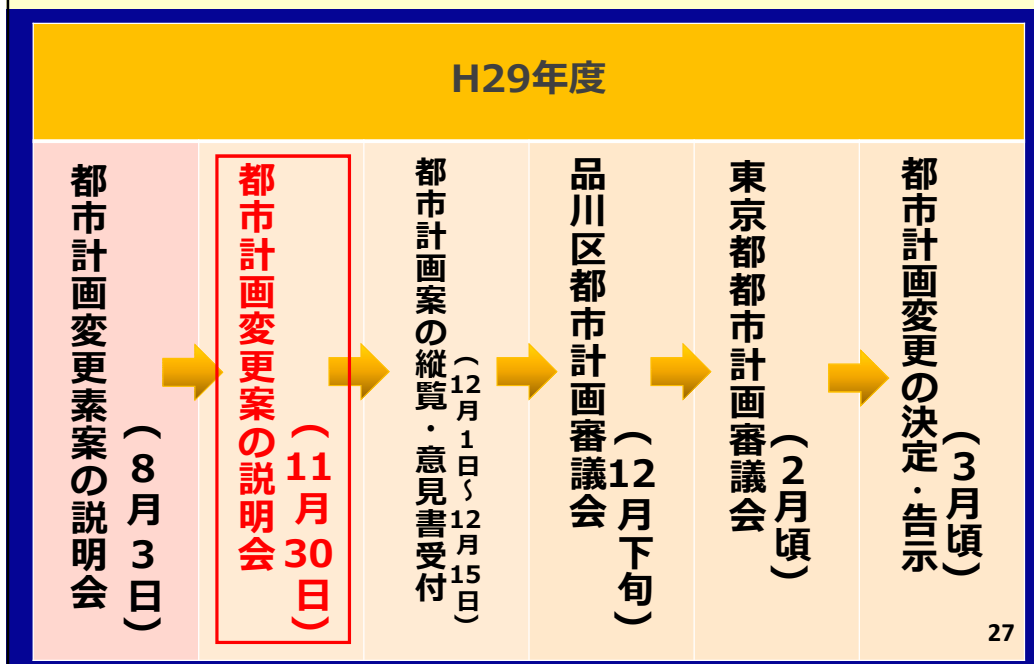
A：道路整備に伴う建替えが進む中で木密地域の再生産を防ぐため、道路が完成してから誘導を始めるのではなく、道路整備の動きに合わせて沿道の不燃化を進める必要があるからです。

Q：本地区は木密地域ではないのではないか。

A：木密地域は、一定区域の中の木造建物の棟数、広場や道路の有無など、複合的な条件により判定されたものになるため、補助29号線の沿道でも木造住宅の密集度合には地域差があります。なお、本地区は、東京都が公表している「地震に関する地域危険度測定調査」において総合危険度ランク3に指定されており、対策が必要な地域になっています。

26

5. 今後の予定



6. 周辺のまちづくりについて

現在、大井・西大井地区では災害時の被害を低減させるため、地区内のまちづくりのルールや、事業の進め方について検討を進めております。

■ これまでの活動経緯

- ・平成29年 2月20日
防災まちづくり懇談会
- ・平成29年 8月29日
第1回 防災まちづくり検討会
- ・平成29年11月22日
第2回 防災まちづくり検討会

◆ 話し合いの内容

- ・防災まちづくりの考え方・改善案
- ・災害時の危険度の高いエリアの確認
- ・避難経路のルートの検討 ・公園や避難所の空白エリアの確認 …… など

【大井・西大井地区】



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（助成制度・周辺のまちづくり）」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