

建物の建築の基準についての 「都市計画変更」案に関する説明会

大田区東馬込二丁目(補助29号線沿道地区)

○高度地区の変更 ○防火地域の変更 ○用途地域の変更

日時:平成30年11月19日(月)

場所:大田区立馬込小学校



本日の説明項目

- 1 本説明会の主旨
- 2 背景と目的
- 3 変更を予定している内容
- 4 前回の説明会の概要
- 5 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

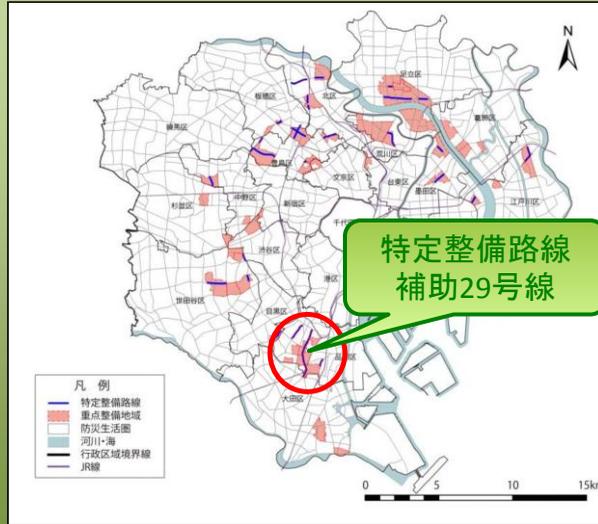
燃えないまち・燃え広がらないまち

重点的・集中的な取組みを推進

4

2 背景と目的

不燃化特区・特定整備路線



東京都「防災都市づくり推進計画」より

5

2 背景と目的

「燃えないまち・燃え広がらないまち」

◇延焼遮断帯の形成や避難路、救護救援ルートへの創出



特定整備路線補助第29号線 (西大井東馬込)

事業期間	2014年度～2020年度
施行箇所	品川区西大井五丁目 ～大田区東馬込二丁目
延長	700m (うち大田区内は約160m)
計画幅員	15～24m (車道:2車線、自転車道と歩道を整備)

6

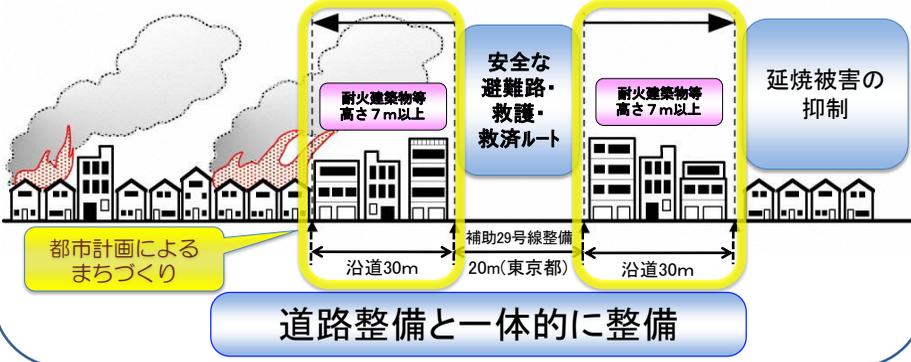
2 背景と目的

「燃えないまち・燃え広がらないまち」

◇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)

補助29号線 道路整備と都市計画によるまちづくりのイメージ



7

3 変更を予定している内容

変更を予定している区域



区域	場所
①	東馬込二丁目6番、13番、14番の一部
②	東馬込二丁目7番、8番、12番の一部
③	東馬込二丁目15番の一部
④	東馬込二丁目7番、8番の一部

8

3 変更を予定している内容

補助29号線沿道30mの範囲で都市計画の変更を予定

《前回説明会(8月3日開催)からの変更点はありません。》

◆高さ7m以上の建物の誘導

→A「最低限度高度地区(最低高さ7m)」の変更

区域 ① ② ③ ④

→B「高度地区(最高高さ、北側斜線)」の変更

区域 ①

◆燃えにくい建物の誘導

→C「防火地域」への変更

区域 ① ② ③ ④

◆容積率の見直し(地区①のみ)

→D「容積率」の変更

区域 ①

9

3 変更を予定している内容

A 最低限度高度地区 ① ② ③ ④

高度地区とは?.....

建物の高さの制限

(高さの下限、高さの上限、北側斜線の制限など)

- 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

10

3 変更を予定している内容

A 最低限度高度地区



最低限度高度地区の変更予定区域



赤枠内
最低限度
高度地区
7m
(今回新たに設定)

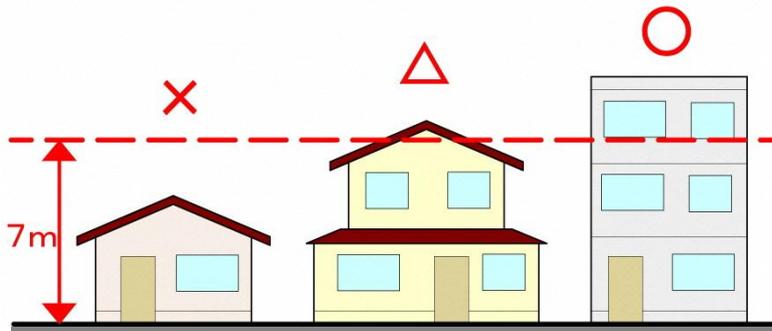
11

3 変更を予定している内容

A 最低限度高度地区



建築物の例(最低限度高度地区7m)



- ×: 建物高さが7m未満の場合
- △: 建物の一部が7m以上の場合
- : 建物高さが7m以上の場合

12

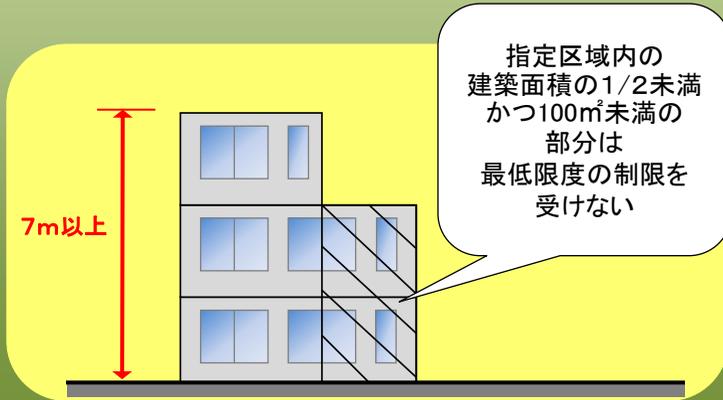
3 変更を予定している内容

A 最低限度高度地区



建物の一部が7m以上の場合の建築例

指定区域内の建築面積の1/2未満で、かつ100㎡未満の場合は、その部分(下図斜線部分)については「最低高さ7m」の規定は適用されません。



3 変更を予定している内容

B 高度地区(最高高さ、北側斜線)



最高高度(最高高さ、北側斜線)の指定状況(現在)



- 区域①
第1種高度地区
- 区域②
第2種高度地区
- 区域③
第3種高度地区
- 区域④
第3種高度地区

3 変更を予定している内容

B 高度地区(最高高さ、北側斜線) ①

最高高度(最高高さ、北側斜線)の指定状況(変更後)



区域①
第1種高度地区
→ 第2種高度地区

区域②
第2種高度地区

区域③
第3種高度地区

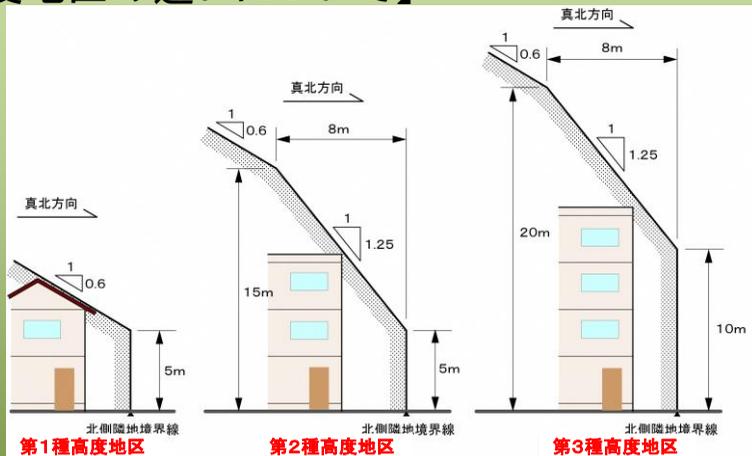
区域④
第3種高度地区

15

3 変更を予定している内容

B 高度地区(最高高さ、北側斜線) ①

【高度地区の違いについて】



区域①(変更前)

区域①(変更後)

区域③

区域②

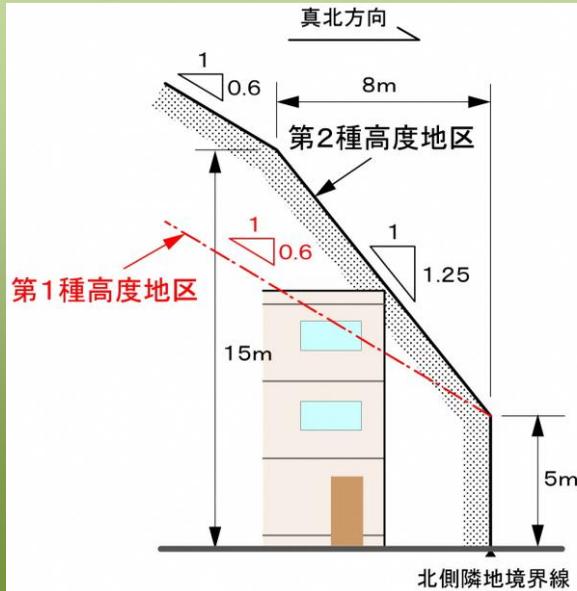
区域④

16

3 変更を予定している内容

B 高度地区(最高高さ、北側斜線) ①

【区域①の変更予定内容】



区域①
 第1種高度地区
 → 第2種高度地区

3 変更を予定している内容

A 最低限度高度地区 ① ② ③ ④
 B 高度地区(最高高さ、北側斜線) ①

高度地区の変更予定(最低限高度地区、高度地区)まとめ



区域①
 最低限度高度地区7m(新規)
 +
 第1種高度地区→
 第2種高度地区(変更)

区域②
 最低限度高度地区7m(新規)
 +
 第2種高度地区(変更なし)

区域③、区域④
 最低限度高度地区7m(新規)
 +
 第3種高度地区(変更なし)

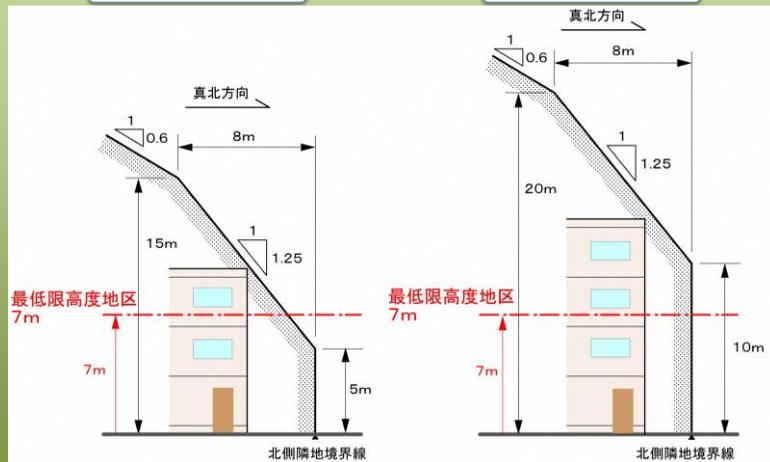
3 変更を予定している内容

- A 最低限度高度地区 ① ② ③ ④
B 高度地区(最高高さ、北側斜線) ①

高度地区の変更予定(最低限高度地区、高度地区)まとめ

第2種高度地区

第3種高度地区



区域①

区域②

区域③

区域④

19

3 変更を予定している内容

- C 防火地域への変更 ① ② ③ ④

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

20

3 変更を予定している内容

c 防火地域への変更



防火地域への変更予定区域



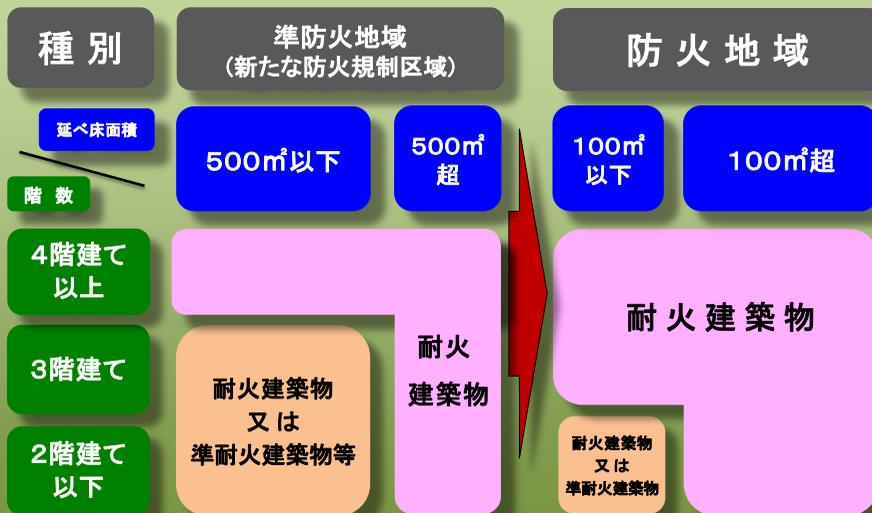
赤枠内
 準防火地域
 (新たな
 防火規制区域)
 ↓
防火地域

3 変更を予定している内容

c 防火地域への変更



準防火地域(新たな防火規制区域)と防火地域の違い



3 変更を予定している内容

D 容積率の変更 ①

容積率とは?.....

建てられる建物の大きさに関する制限

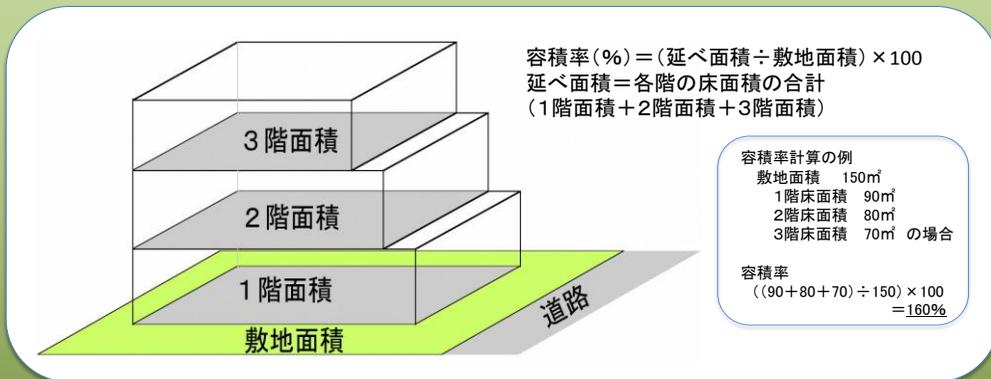
- 延焼の抑制
- 容積率により、対象地域の外、周辺地域の市街地環境(景観、日影等)への影響も生じることがある

23

3 変更を予定している内容

D 容積率の変更 ①

【容積率】 容積率とは、敷地面積に対する建物の延べ面積の割合(指定容積率)を示します。



ただし、前面道路の道路幅員により、制限がかかります。

(例) 第1種中高層住居専用地域で、指定容積率200%、前面道路幅員が4.5mの場合

- ・前面道路幅員4.5m × 40% = 180% (※前面道路幅員4m未満の場合: 一律160%)
- ・前面道路幅員による容積率180% < 指定容積率200% ⇒ 容積率180%が適用されます

24

3 変更を予定している内容

D 容積率の変更 ①

容積率の指定状況(現在)



区域①
第1種中高層住居専用地域
・容積率150%

区域②
第1種住居地域
・容積率200%

区域③
第1種住居地域
・容積率300%

区域④
近隣商業地域
・容積率300%

3 変更を予定している内容

D 容積率の変更 ①

容積率の指定 変更予定区域



区域①
第1種中高層住居専用地域
・容積率150%
↓
・容積率200%

区域②
第1種住居地域
・容積率200%

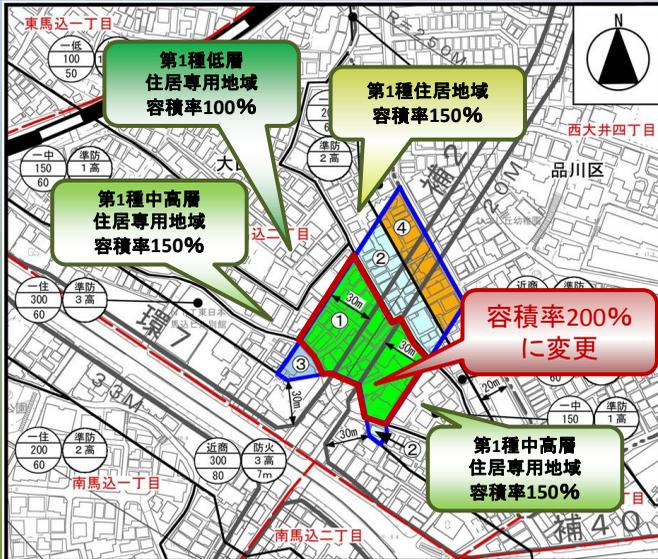
区域③
第1種住居地域
・容積率300%

区域④
近隣商業地域
・容積率300%

3 変更を予定している内容

D 容積率の変更 ①

(参考)近隣地域の容積率について



◆容積率を変更する場合は、隣接する地域への影響も考える必要があります。

◆隣接地域では、容積率150%となっています。（第1種中高層住居専用地域）

◆また、容積率100%の「第1種低層住居専用地域」に近接しています。

◆地域全体への影響がなるべく少なくなるよう、容積率を200%に変更する案としました。

27

3 変更を予定している内容

D 容積率の変更 ①

(参考)変更予定区域周辺の現在の道路幅員について



◆変更予定区域周辺では、道路幅員3～5m程度の、比較的狭い道路となっています。

◆容積率は、地域ごとに指定された容積率のほか、前面道路の幅員によっても制限があります。

※住居系用途地域の場合：
前面道路幅員(m)×40%

◆現況の道路幅員なども考慮した容積率としています。

28

4 前回の説明会の概要①

平成30年8月3日 素案説明会（会場：馬込小学校）

ご出席者 午後の部(午後5時～6時)14名 夜間の部(午後7時～8時)4名 計18名

◆素案説明会の際にいただいた主なご質問と回答

Q：①の区域について、容積率を300%など、より高くできませんか？

A：容積率を変更する際には、隣接する地域への影響も考える必要があります。地域全体への影響がなるべく少なくなるよう、①の区域について、容積率150%を200%に変更する案とさせていただきます。

Q：容積率について、前面道路幅員による制限があるが、制限の緩和はできませんか？

A：前面道路幅員による容積率の制限は、建築基準法で算定方法などの詳細が規定されているものですので、制限の緩和は困難です。

Q：来年の3月に都市計画決定というスケジュールだが、延びることはありますか？

A：スケジュールは今後の予定を示しているもので、これで決定しているものではありません。一方、早く都市計画変更してほしいとのご意見も伺っています。

29

4 前回の説明会の概要②

◆素案説明会の際にいただいた主なご質問と回答（つづき）

Q：建物のごく一部が道路区域にかかる場合、都市計画変更により、なにか対応しないといけないのですか？

A：建物を建替える場合は、新基準に適合する必要がありますが、建物の軽微な改修で済む場合は、今後将来に建替えを行う際まで、新基準に適合しなくても大丈夫です。改修の規模によって必要な対応が変わる場合がありますので、具体的な計画が決まりましたら、個別にお問い合わせください。

Q：都市防災不燃化促進事業（助成制度）は検討中とあるが、早く始めてほしい。

A：助成事業は、耐火性の高い建物を必要とする規制を導入するにあたり、コスト上昇分を支援するための制度です。このため、開始時期は都市計画変更後になります。都市計画変更後、可能な限り早い時期に助成事業導入の手続きを行っていきます。

30

関連事業

ア 不燃化特区支援制度(実施中)

平成32年度までの支援策

●老朽建築物除却助成(特定整備路線沿道)

区域内で昭和56年以前の木造建築物などの老朽建築物の全部を除却する場合、要する費用の一部を助成します。

●不燃化特区支援税制(東京都)

不燃化特区内での建替えや老朽住宅を除却して適正に管理する場合、土地又は建物の所有者に対して、東京都が固定資産税及び都市計画税を5年間減免する制度です。

●その他

その他、「専門家派遣支援」、「個人住宅利子補給助成制度(東京都)」があります。詳細は、別紙チラシ記載の連絡先にお問い合わせください。

31

関連事業

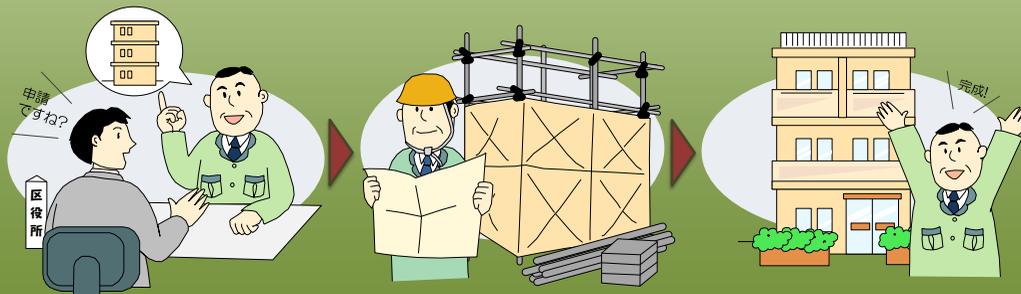
イ 都市防災不燃化促進事業(検討中)

◆沿道の建物の不燃化をさらに促進するため、今後、「都市防災不燃化促進事業」による助成事業を検討しています。

<助成内容>

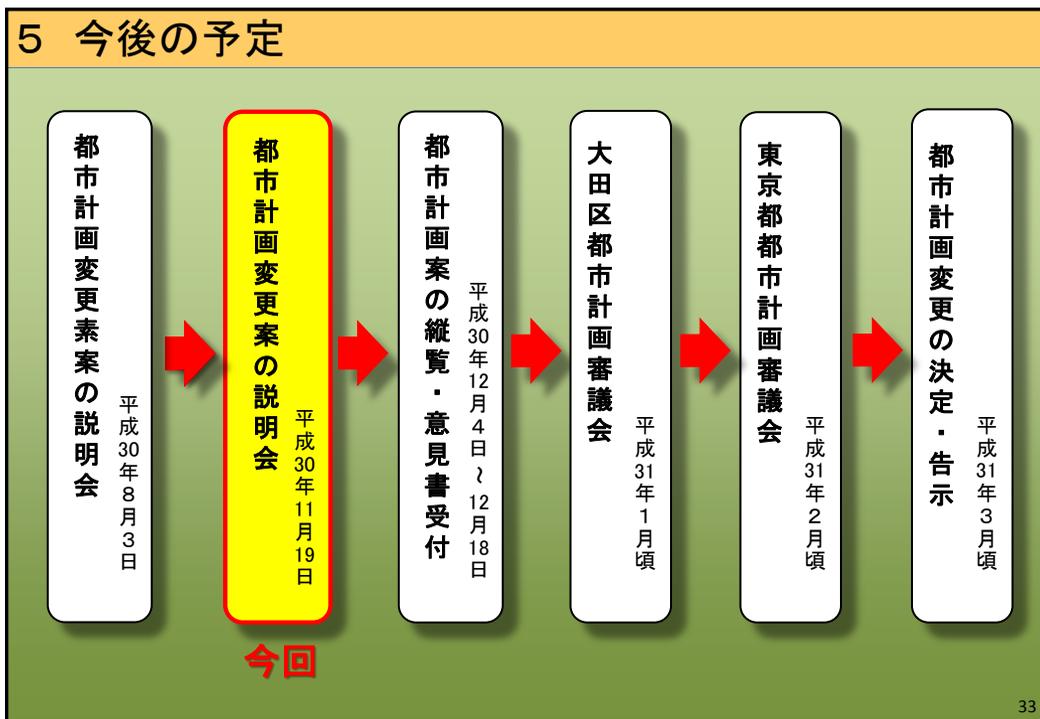
・ 建築物の建築費用の助成(除却費含む) ・ その他仮住居費等の助成

※都市計画変更後、可能な限り早い時期に助成制度導入の手続きを行っていきます。また、助成制度の詳細(期間、助成対象建築物、助成対象者等)が決まりましたら、改めてご案内します。



32

5 今後の予定



33

5 今後の予定

都市計画案の縦覧・意見書の受付

都市計画案の法定図書について、区が定めた期間中に、内容をご覧いただくことができます。また、都市計画案への意見書について、区が定めた期間中にお受けします。

●都市計画案の図書の縦覧

・縦覧期間 平成30年12月4日(火)～12月18日(火) 午前8時30分～午後5時15分

・縦覧場所 大田区防災まちづくり課(区役所7階 27番窓口)

※期間内に大田区ホームページでもご覧いただけます。

●都市計画案への意見書の受付(区域内に土地や建物の権利をお持ちの方)

・受付期間 平成30年12月4日(火)～12月18日(火)

・受付場所 ①用途地域の変更について(東京都決定)

東京都都市計画課(都庁第二本庁舎12階)

②高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更について(大田区決定)

大田区防災まちづくり課(区役所7階 27番窓口)

・意見書には、以下の項目を必ずご記入ください。

①住所・氏名(法人の方は名称と代表者) ②提出理由 ③意見の内容

※意見書用紙は縦覧場所でお渡します。また、期間内に大田区ホームページでもダウンロードできます。

34

