

建物の建築の基準についての 「都市計画変更」素案に関する説明会

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8月3日(金)

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 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

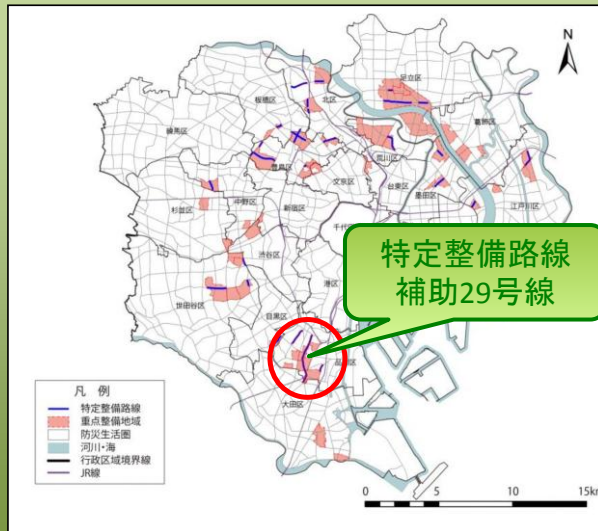
燃えないまち・燃え広がらないまち

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

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)

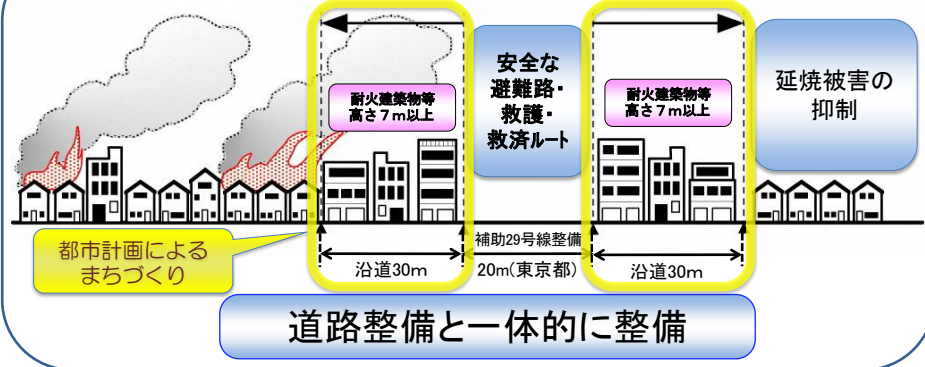
2 背景と目的

「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

◆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

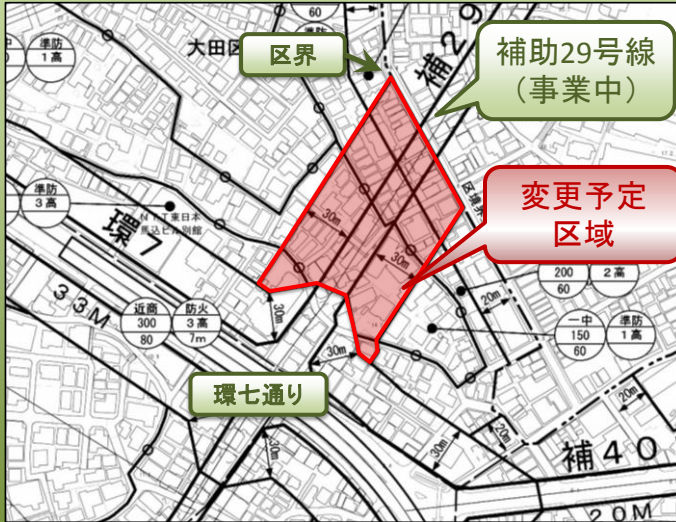
10

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)

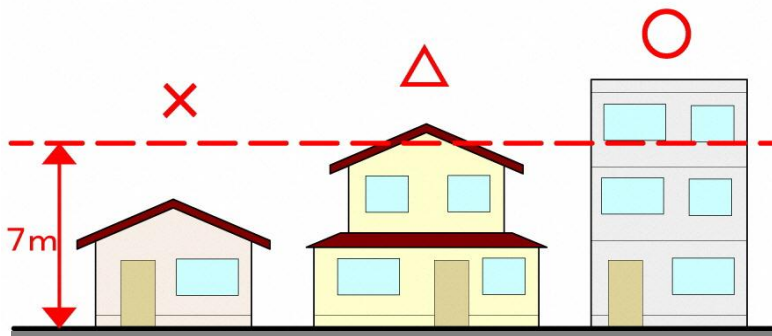
11

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

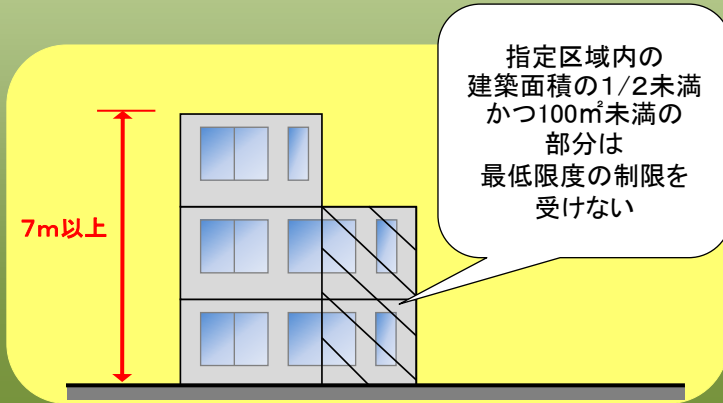
3 変更を予定している内容

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。

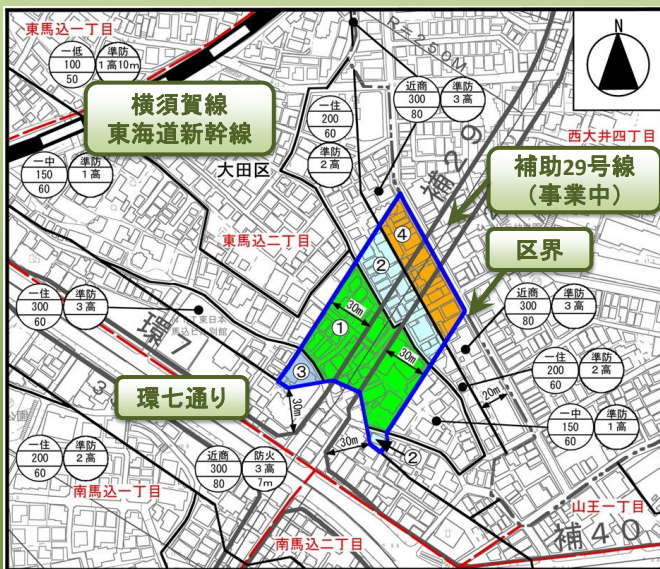


3 変更を予定している内容

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

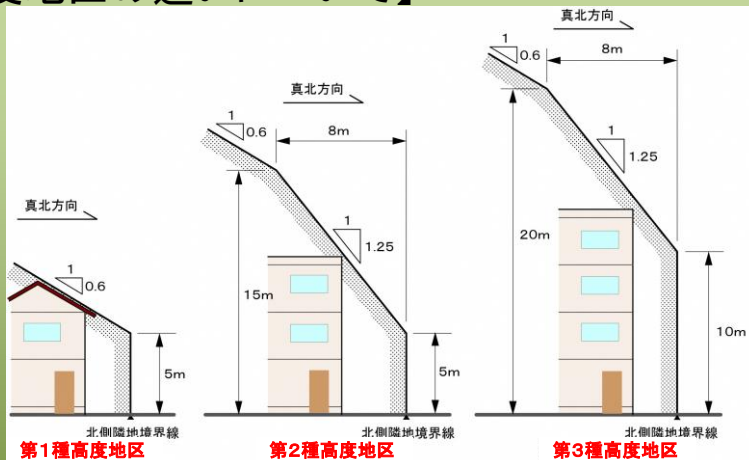
区域④
第3種高度地区

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

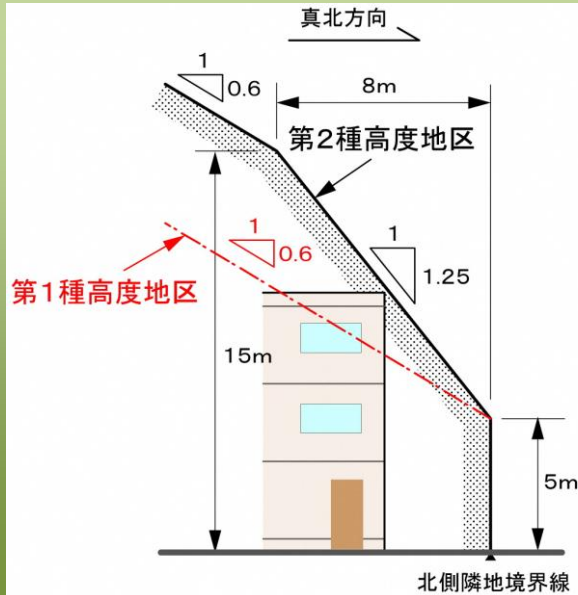
区域④

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】

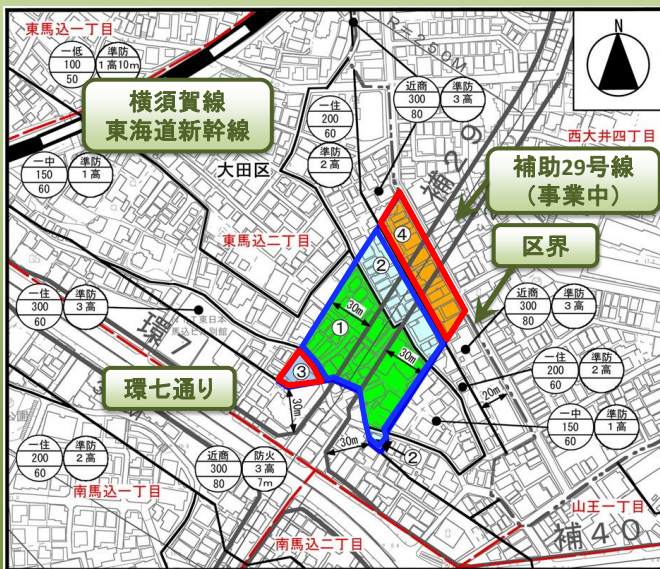


区域①
 第1種高度地区
 → 第2種高度地区

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)

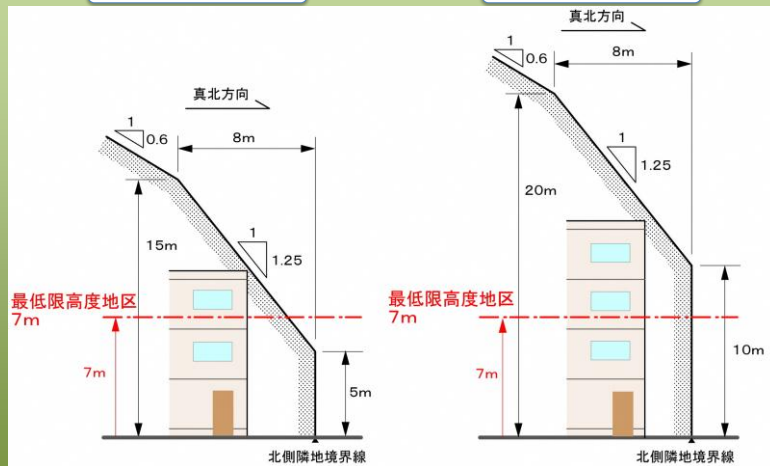
3 変更を予定している内容

- 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

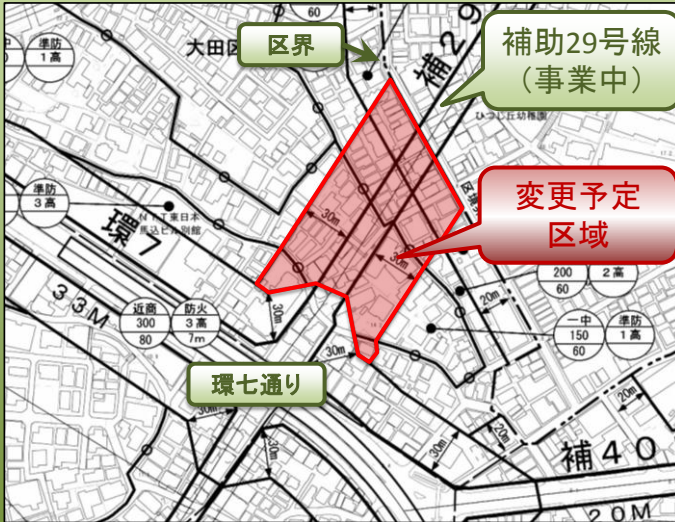
20

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



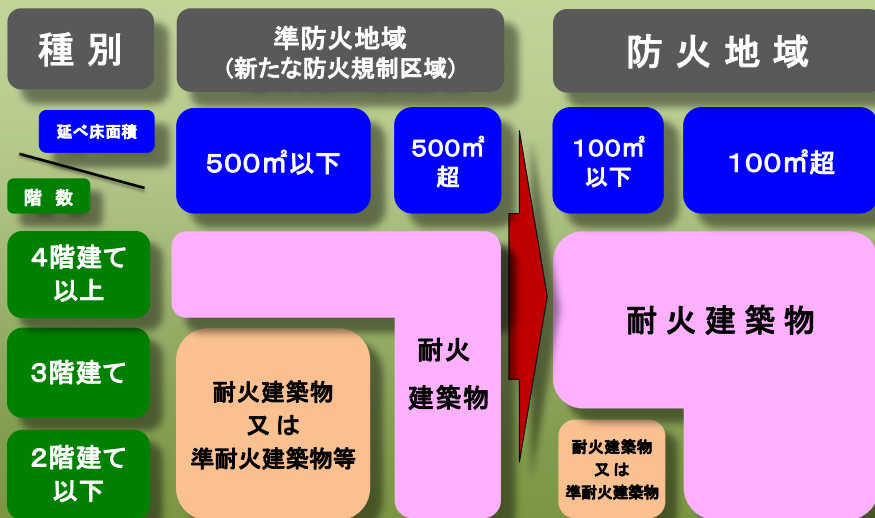
赤枠内
準防火地域
(新たな防火規制区域)
↓
防火地域

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

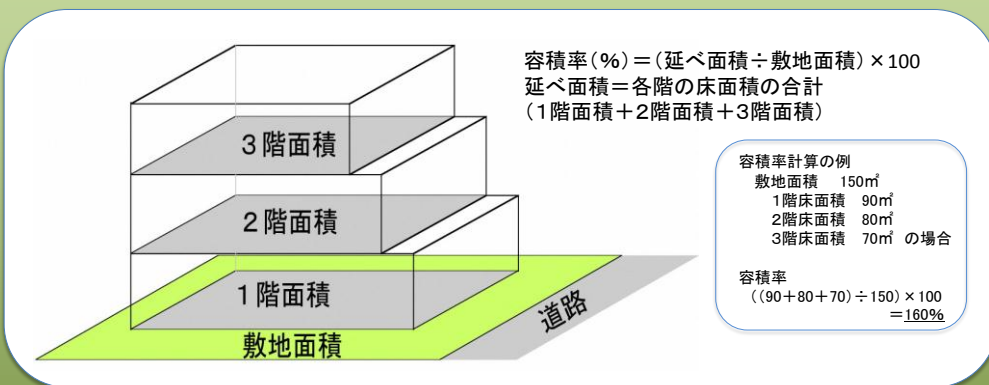
- 延焼の抑制
- 市街地環境への配慮

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

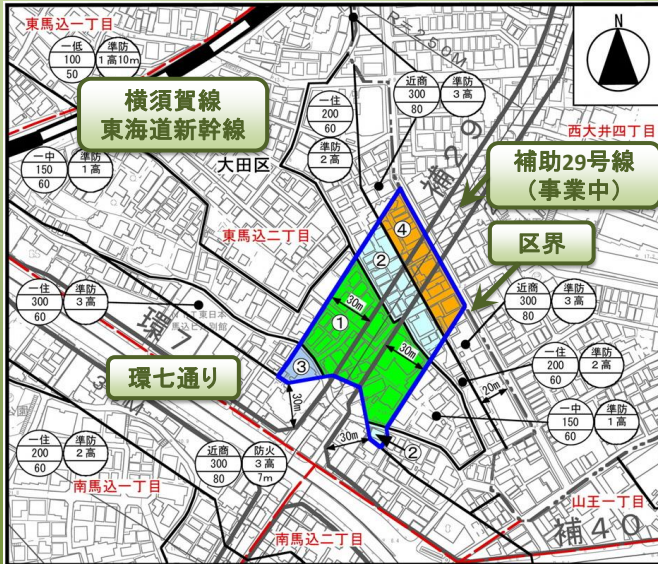
- ・前面道路幅員4.5m × 40% = 180% (※前面道路幅員4m未満の場合: 一律160%)
- ・前面道路幅員による容積率180% < 指定容積率200% ⇒ 容積率180%が適用されます

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%

(参考)このような場合はどうなりますか？

Q：都市計画が変更された場合、すぐに建替えなければならないのですか？

A：都市計画変更による建替えの期限はありません。将来建替えを行う際に、新たな基準に適合するよう計画していただくことになります。

Q：防火地域に指定されると、木造建物は建てられなくなるのですか？

A：延べ床面積100㎡以下で、かつ、2階建てとする場合、準耐火建築物を建築することも可能です。

注) 2階建てとする場合、「最低限度高度地区(最低高さ7m)」の基準にも適合するよう計画してください。

27

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。

28

関連事業

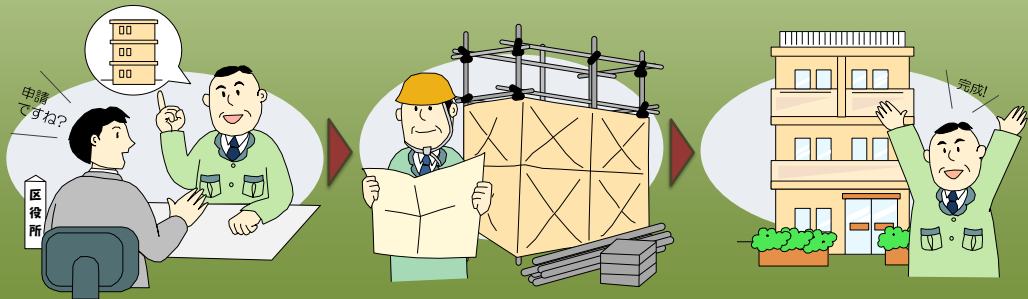
イ 都市防災不燃化促進事業(検討中)

◆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〉

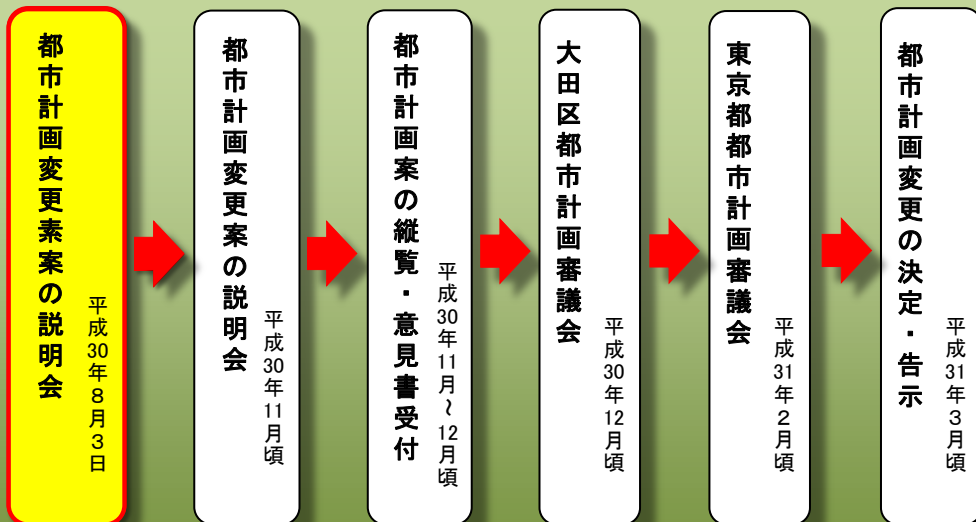
- 建築物の建築費用の助成(除却費含む)
- その他仮住居費等の助成

※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。



29

4 今後の予定



30

お問合せ先

◆「都市計画変更素案」に関して：

大田区 防災まちづくり課 市街地整備担当

電話▶ 03-5744-1338

FAX▶ 03-5744-1526

◆「不燃化まちづくり」に関して：

大田区 防災まちづくり課 市街地整備担当

電話▶ 03-5744-1338

FAX▶ 03-5744-1526

◆「建物の制限」に関して：

大田区 建築審査課 建築審査担当

電話▶ 03-5744-1388

FAX▶ 03-5744-1557

31

◆memo

32