

建物の建築の基準についての 「都市計画変更」案に関する説明会のお知らせ

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 ○容積率の変更



大田区

※本説明会は都市計画道路の整備に関する説明会ではありません。

日頃から、大田区政にご理解・ご協力をいただきありがとうございます。

東京都は、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、東京の最大の弱点である木密地域の改善を一段と加速するため、「木密地域不燃化10年プロジェクト」を策定し、『燃えないまち・燃え広がらないまち』の形成に向けて都市計画道路補助29号線を特定整備路線に指定しました。補助29号線（西大井・東馬込区間）は、東京都が平成27年1月より事業着手しています。

これに伴い、大田区では補助29号線大田区区間（環状七号線～区界）の沿道30mの範囲内において、早期の延焼遮断帯形成や不燃化・耐震化の促進を目的とした、沿道建物の建築の基準についての「都市計画変更」の素案を作成し、平成30年8月3日（金）に住民説明会を開催しました。

このたび、都市計画変更の案がまとまりましたので、以下のとおり再度説明会を開催します。ご出席いただきますようよろしくお願いいたします。

◆説明会の会場・日程

日程	平成30年 11月19日（月）
時間	午後の部 午後5時00分 ～午後6時00分
	夜間の部 午後7時00分 ～午後8時00分
会場	馬込小学校 集会室

説明会会場案内図



大田区立馬込小学校 集会室
大田区南馬込一丁目34番1号
都営浅草線 馬込駅から徒歩10分
東急バス 長遠寺前バス停から徒歩1分

※開場は午後の部、夜間の部ともに、開催時間の30分前からです。
※午後の部、夜間の部ともに同じ内容ですので、ご都合の良い時間帯にお越し下さい。
※駐車場のご用意はございませんので、お車でのお越しは、ご遠慮下さいますようお願いいたします。

● 今回の説明会でご説明させていただく内容

◆ 建物の建築の基準（高度地区、防火地域等）変更の案の概要

補助29号線の整備に合わせ、沿道の延焼遮断機能の確保を図るため、沿道両側30mの範囲内において、高さ7m以上の建物確保・誘導するための「高度地区」、燃えにくい建物確保・誘導するための「防火地域」、また、これらに合わせて「容積率」の変更を予定しています。

◀ 前回説明会(8月3日開催)からの変更点はありません。 ▶



下記の黄色の部分の赤字が実際に変更を予定している部分です。

	現況 変更	用途 地域※	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高度地区		防火指定	日影規制※		
					最高限度 ※	最低限度		規制1	規制2	測定面
①	現況	1中高	60	150	1高	-	準防火(新防火)	3h	2h	4m
	変更	1中高	60	200	2高	7m	防火	3h	2h	4m
②	現況	1住	60	200	2高	-	準防火(新防火)	4h	2.5h	4m
	変更	1住	60	200	2高	7m	防火	4h	2.5h	4m
③	現況	1住	60	300	3高	-	準防火(新防火)	5h	3h	4m
	変更	1住	60	300	3高	7m	防火	5h	3h	4m
④	現況	近商	80	300	3高	-	準防火(新防火)	5h	3h	4m
	変更	近商	80	300	3高	7m	防火	5h	3h	4m

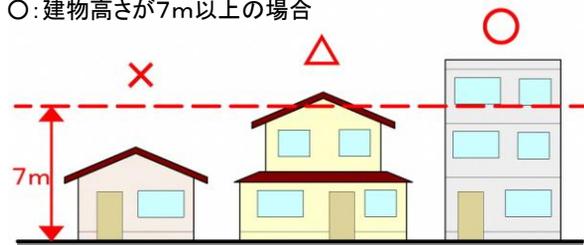
- ※用途地域 1中高・第1種中高層住居専用地域(中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の規模以下の店舗などが建てられる。)
1住・第1種住居地域(住居の環境を守るための地域。住宅のほか、3,000mまでの店舗などが建てられる。)
近商・近隣商業地域(周辺住民が日用品の買物などをする施設等が立地する地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。)
- ※最高限度 1高・第1種高度地区 2高・第2種高度地区 3高・第3種高度地区
- ※日影規制 規制1・敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m以内の範囲における日影時間(例4h・4時間)
規制2・敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間(例2.5h・2時間半)
測定面・日影時間の測定面高さ(平均地盤面からの高さ)

● 最低限度高度地区(最低高さ7m)の指定について

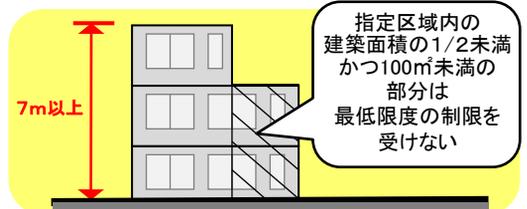


沿道の延焼遮断機能や避難路の安全性確保のため、最低限度高度地区(最低高さ7m)の指定を予定しています。

- ×: 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

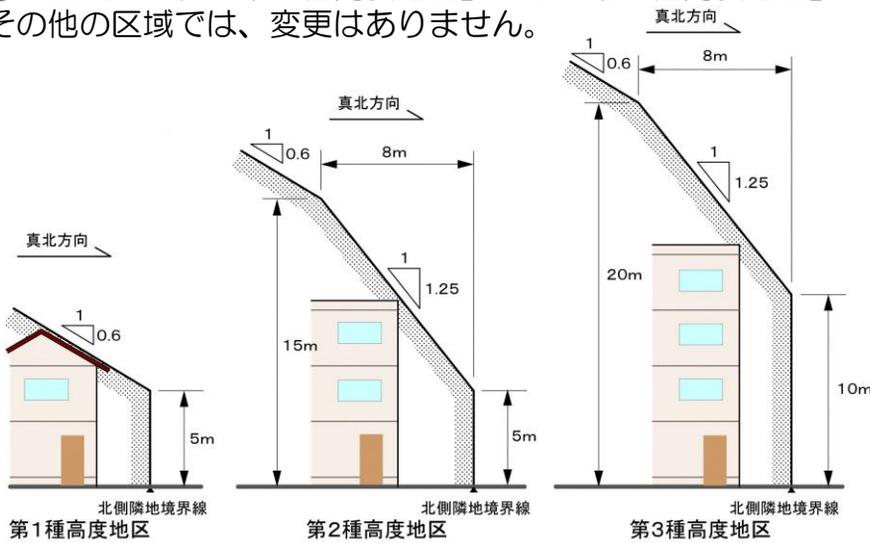


(左の図の△の場合の例)
指定区域内の建築面積の1/2未満で、かつ100㎡未満の場合は、その部分(下図斜線部分)については「最低高さ7m」の規定は適用されません。



●高度地区(最高高さ・北側斜線)の変更について ①

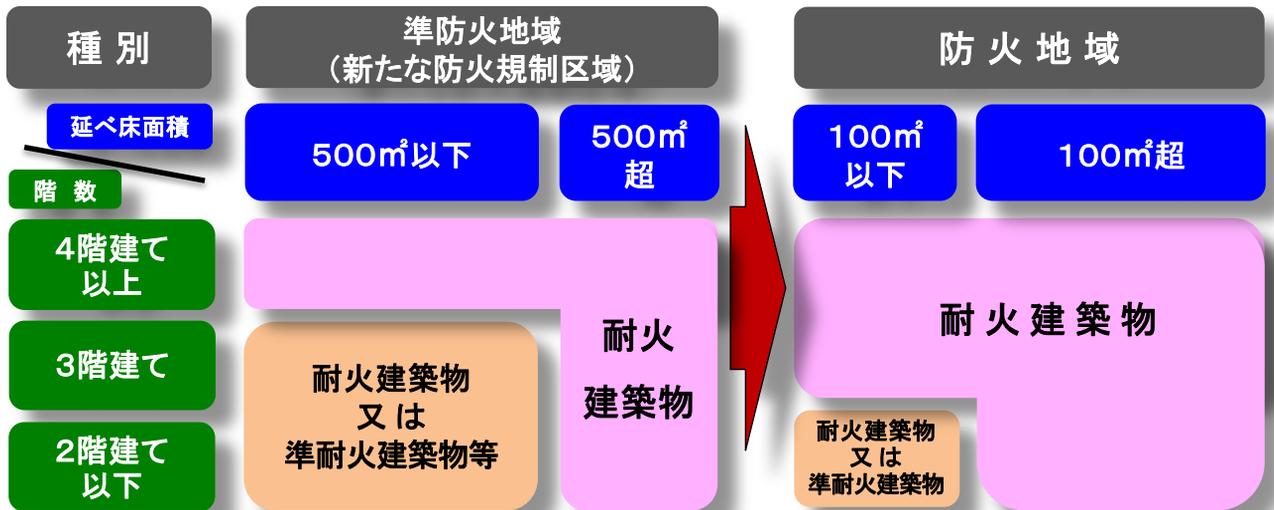
①の区域では、「第1種高度地区」から「第2種高度地区」への変更を予定しています。その他の区域では、変更はありません。



〈高度地区とは〉
建物の最高高さや最低高さ等の制限を定め、日照等の住環境を保全し、良好な街並みの形成を図るとともに延焼遮断帯の形成を誘導します。

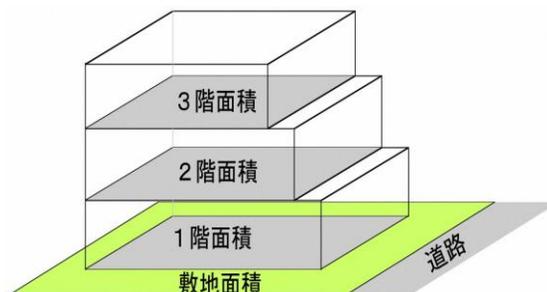
●防火地域への変更について ① ② ③ ④

現在、準防火地域となっており、また、東京都の条例に基づく「新たな防火規制」の区域に指定されています。今回、防火地域への変更を予定しており、耐火建築物の建築の基準が強化されます。



●容積率の変更について ①

①の区域では、最低限度高度地区(7m)の指定、防火地域への変更にあわせ、容積率150%から200%への変更を予定しています。



$$\text{建物の容積率(\%)} = (\text{建物の延べ面積} / \text{敷地面積}) \times 100$$

$$\text{建物の延べ面積} = \text{各階の床面積の合計(1階+2階+3階)}$$

※ 容積率については、敷地の前面道路が12mに満たない場合、道路幅員による制限がかかります。

住居系用途地域の場合：前面道路幅員(m) × 40%

商業系用途地域の場合：前面道路幅員(m) × 60%

指定容積率と前面道路幅員による容積率のうち、小さい方の容積率が適用されます。

●前回の説明会の際にいただいた主なご意見等

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した。

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。

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イケないのですか？

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。

●関連事業（助成制度）

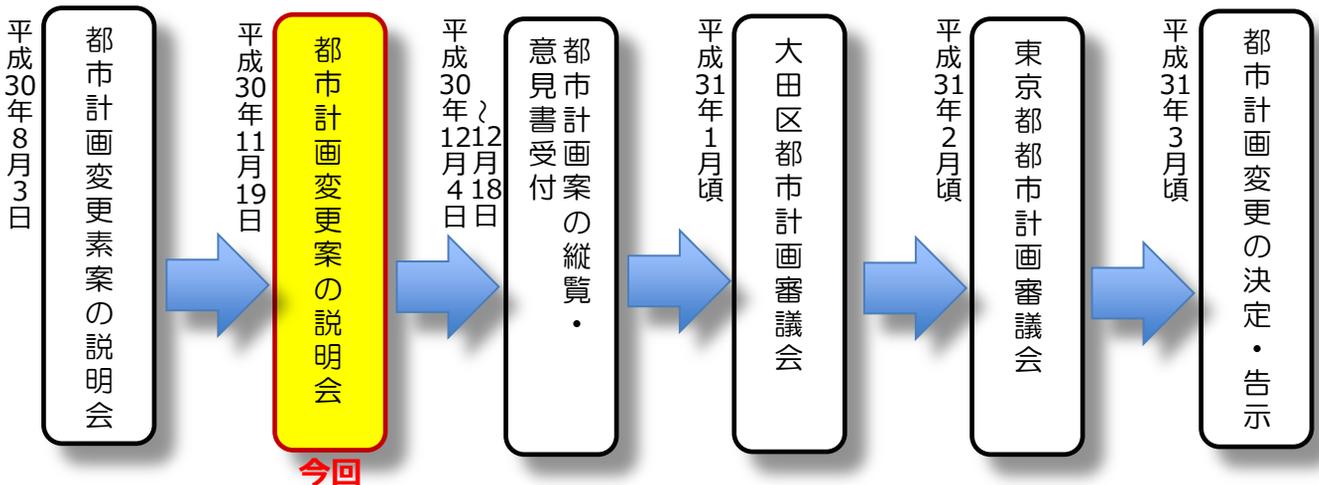
<不燃化特区による支援制度>（実施中）

- ・老朽木造建築物の除却費用の助成
- ・建て替えの課題に応じた専門家の派遣
- ・固定資産税・都市計画税の減免

<都市防災不燃化促進事業>（検討中）

- ・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

スケジュール



●お問い合わせ先

◆「都市計画変更案」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