

# 建物の建築の基準についての「都市計画変更」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 ※都市計画道路の変更ではありません。



## 平成31年3月6日（予定）に都市計画（建築規制）を変更いたします

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。  
 本地域の「都市計画変更」につきましては、第1回説明会(平成30年8月3日(金))、第2回説明会(平成30年11月19日(月))を開催したところです。  
 このたび、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、都市計画を変更することといたしましたのでお知らせします。今回の都市計画変更により、補助29号線沿道30mの範囲内において、新しく建てる建物の基準が変更します。

《説明会(第1回 H30. 8. 3/第2回 H30. 11. 19)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する部分です。

	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 変更	1中高	60	150	1高	—	準防火(新防火)	3h	2h	4m
②	現況 変更	1住	60	200	2高	—	準防火(新防火)	4h	2.5h	4m
③	現況 変更	1住	60	300	3高	—	準防火(新防火)	5h	3h	4m
④	現況 変更	近商	80	300	3高	—	準防火(新防火)	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、500㎡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、3,000㎡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と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)

### ●(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：都市計画変更による基準はいつから適用されますか?  
 A：新しい基準は都市計画変更の告示日(平成31年3月6日予定)から適用します。告示日以降に新築工事等に着手される場合は、新しい基準に適合していただく必要があります。着工の定義等につきましては、大田区役所建築審査課までお問い合わせください。
- Q：都市防災不燃化促進事業(建築助成の制度)はいつ頃から始まるのですか?  
 A：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。詳細が決まりましたら、改めて皆様にご案内します。

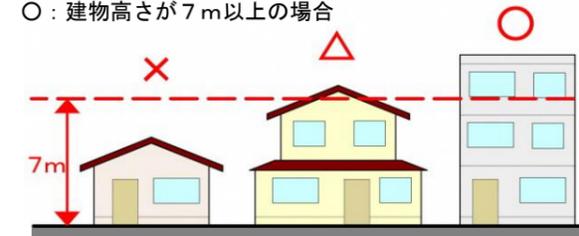
### ●最低限度高度地区(最低高さ7m)の指定について



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)の指定をいたします。

×：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

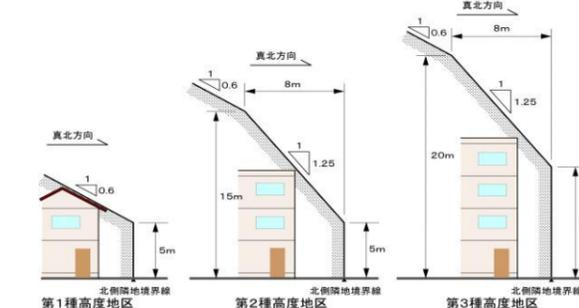
(左の図の△の場合の例)  
 指定区域内の建築面積の1/2未満で、かつ100㎡未満の部分は、その部分(下図斜線部分)については「最低高さ7m」の規定は適用されません。



### ●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」への変更をいたします。その他の区域では、変更はありません。

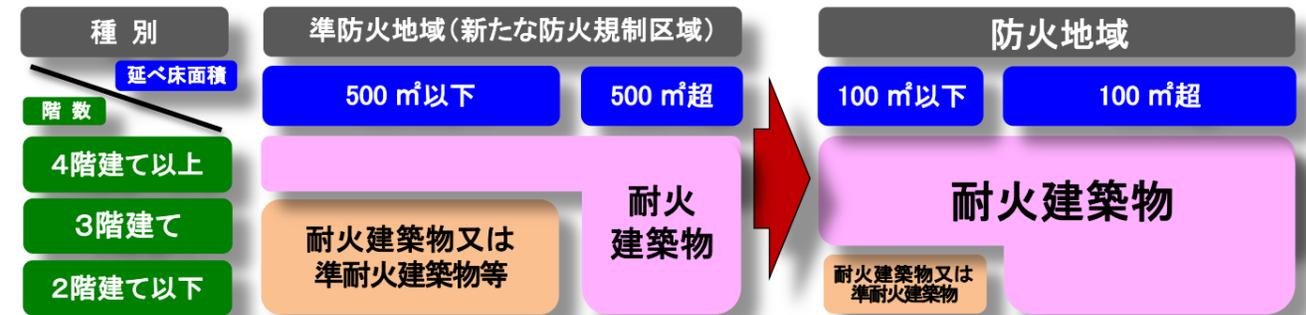


〈高度地区とは〉  
 建物の最高高さや最低高さ等の制限を定め、日照等の住環境を保全し、良好な街並みの形成を図るとともに延焼遮断帯の形成を誘導します。

### ●防火地域への変更について



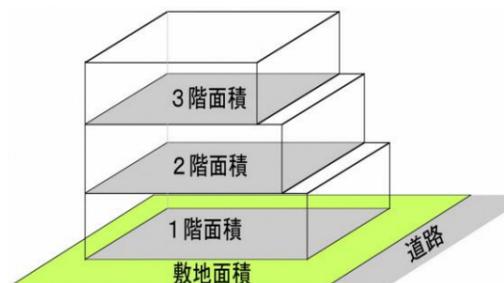
今まで、準防火地域(東京都の条例に基づく「新たな防火規制」の区域に指定)となっており、防火地域への変更をいたします。耐火建築物の建築の基準が強化されます。



### ●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%への変更をいたします。



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

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

### お問合せ先

- ◆「都市計画変更」「不燃化まちづくり(助成制度)」に関して：  
 防災まちづくり課市街地整備担当 Tel.03-5744-1338
- ◆「建築の制限」に関して：  
 建築審査課建築審査担当 Tel.03-5744-1388