平成 30 年２月８日

都市計画の変更のお知らせ

Shinagawa City 品川区

※本お知らせは、西大井二丁目・四丁目内の計画道路（補助２９号線）から４０ｍの範囲の方にお知らせしています。

平成３０年３月７日（予定）に都市計画（建築規制）が変更になります

■ 変更区間：補助 29 号線沿道　西大井・東馬込区間（ＪＲ横須賀線～区界）

■ 変更される都市計画：　※計画道路（補助 29 号線）の変更ではありません

- 用途地域
- 高度地区
- 防火地域及び準防火地域

これまで、都市計画の変更案に関する住民説明会（第１回:平成 29 年８月３日(木)、第２回:平成 29 年 11 月 30 日(木)、於:伊藤小学校体育館）を開催してまいりましたが、このたび、延焼遮断帯の早期形成を目的とし、都市計画を変更することとなりましたので、お知らせいたします。今回の都市計画変更により、補助２９号線から原則沿道３０ｍの範囲において新しく建てられる建築物の規模等が変わります。

≪よくあるご質問≫

Ｑ：都市計画が変更された場合、いつまでに建て替える必要がありますか。
Ａ：都市計画変更による建て替えの期限はありません。将来建て替えを行う際に、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：都市計画が変更された場合、新しい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 30 年３月７日予定）から適用となります。告示日以降に新築工事等に着工される場合は、新しい基準に適合していることが必要です。着工の定義等につきましては、品川区役所建築課までお問い合わせください。

≪用語説明≫

【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。

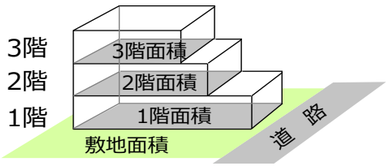
○第一種中高層住居専用地域
中高層住宅のための地域。住宅のほか、病院、大学、500 ㎡までの店舗などが建てられる。

○第一種住居地域
住居の環境を守るための地域。住宅のほか、3,000 ㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられる。

○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。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。

【建ぺい率と容積率】

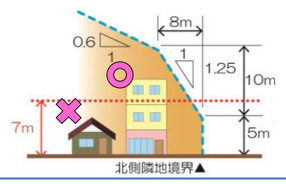
建ぺい率（%）＝（建築面積／敷地面積）×100
容 積 率（%）＝（延べ面積／敷地面積）×100
延べ面積＝1 階面積＋2 階面積＋3 階面積



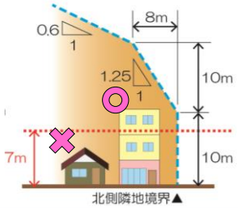
【高度地区】

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、良好な街並み形成を図ると共に延焼遮断帯の形成を誘導します。

〈第二種高度地区+最低限度７ｍ〉



〈第三種高度地区+最低限度７ｍ〉



【防火地域】

防火地域では延床面積と階数に応じて建物構造を次のとおり建築する必要があります。

種別	防火地域	
延床／階数	100㎡以下	100㎡超
４階以上	耐火建築物	
３階		
２階以下	耐火建築物又は準耐火建築物	

≪都市計画変更の概要≫

下表の赤字が実際に変更となる部分です。

	現況変更	用途地域※	建ぺい率%	容積率%	高度地区 最高限度※	高度地区 最低限度	防火指定	日影規制※ 規制1	日影規制※ 規制2	日影規制※ 測定面
①	現況	一中高	60	200	二高	-	準防火	3h	2h	4m
	変更	一中高	60	200	二高	7m	防火	3h	2h	4m
②	現況	一低	60	150	一高	-	準防火	4h	2.5h	1.5m
	変更	一中高	60	200	二高	7m	防火	3h	2h	4m
③	現況	一住	60	200	二高	-	準防火	4h	2.5h	4m
	変更	一住	60	200	二高	7m	防火	4h	2.5h	4m
④	現況	一住	60	200	二高	-	準防火	4h	2.5h	4m
	変更	一中高	60	200	二高	7m	防火	3h	2h	4m
⑤	現況	近商	80	300	三高	-	準防火	5h	3h	6.5m
	変更	近商	80	300	三高	7m	防火	5h	3h	6.5m

※用途地域　一　低…第一種低層住居専用地域
一中高…第一種中高層住居専用地域
一　住…第一種住居地域
近　商…近隣商業地域
※最高限度　一高…第一種高度地区　二高…第二種高度地区
三高…第三種高度地区
※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）

≪問合せ先≫

●都市計画変更全般に関する問合せ：
都市計画課計画調整担当　TEL03-5742-6760

●建築に関するご相談：
建築課審査担当　TEL03-5742-6769

●建て替え等の助成金に関するご相談：
木密整備推進課
不燃化促進担当　TEL03-5742-6947

●計画道路（補助２９号線）に関するご相談：
東京都第二建設事務所
（事業全般）工事第一課木密設計担当　TEL03-3774-6665
（測量）　工事第一課木密測量担当　TEL03-3774-9154
（用地・補償）用地第二課調整担当　TEL03-3774-8119