3.スケジュール（予定）

- 都市計画変更素案の説明会（令和2年2月5日）　今回
- ➡ 都市計画変更案の説明会（令和2年5月頃）
- ➡ 都市計画案の縦覧（令和2年6月頃）
- ➡ 品川区都市計画審議会（令和2年7月頃）
- ➡ 東京都都市計画審議会（令和2年9月頃）
- ➡ 都市計画変更の決定・告示（令和2年10月頃）

4.関連事業（助成制度）

【不燃化特区支援】〈実施中〉

①老朽木造建築物の除却費用の助成

②取壊し・建替えに関する専門家の派遣

③引越しにかかる費用の助成

④耐火・準耐火建築物の建築費用の助成

⑤固定資産税・都市計画税の減免

【都市防災不燃化促進事業】〈今後実施予定〉

①建築物の除却費用に対する助成

②建築物の建築費用に対する助成

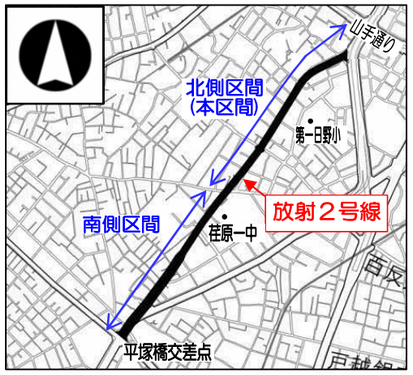
③その他加算助成

5.（参考）放射2号線沿道 南側区間（荏原一丁目25番付近～平塚橋交差点）の説明会について

本区間（北側区間）と同様に、放射2号線沿道の南側区間においても、放射2号線沿道30mの範囲の都市計画変更を予定しているため、以下の通り説明会を開催します。

日程	時間	会場
令和2年 2月7日（金）	午後7時00分 ～午後8時30分	荏原第一中学校 体育館

南側区間の説明会では、北側区間の変更内容の説明は行いませんのでご注意ください。



●お問い合わせ先

●「都市計画」に関して：　都市計画課　計画調整担当　TEL:03-5742-6760　FAX:03-5742-6889

●「関連事業」に関して：　木密整備推進課　不燃化促進担当　TEL:03-5742-6947　FAX:03-5742-6756

●「建築計画」に関して：　建築課　審査担当　TEL:03-5742-6769　FAX:03-5742-6898

令和２年１月22日

都市計画変更素案に関する説明会のお知らせ

（建築規制の変更に関する説明会）

●特定整備路線　放射２号線沿道　北側区間（山手通り～荏原一丁目4番付近）

- **用途地域の変更**
- **特別工業地区の変更**
- **高度地区の変更**
- **防火地域及び準防火地域の変更**

※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。

日頃より、品川区政にご理解、ご協力いただきありがとうございます。

東京都では、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、都市計画道路放射2号線を特定整備路線として指定を行い、平成27年1月より事業に着手し整備を進めています。

品川区では、燃え広がらない・燃えないまちの形成に向け、放射2号線の沿道30mの範囲内において、延焼遮断帯形成の促進を目的とした都市計画変更（**建築規制の変更**）について検討を進めてまいりました。

このたび、都市計画変更の素案がまとまりましたので、以下のとおり説明会を開催いたします。

●説明会の日程・会場

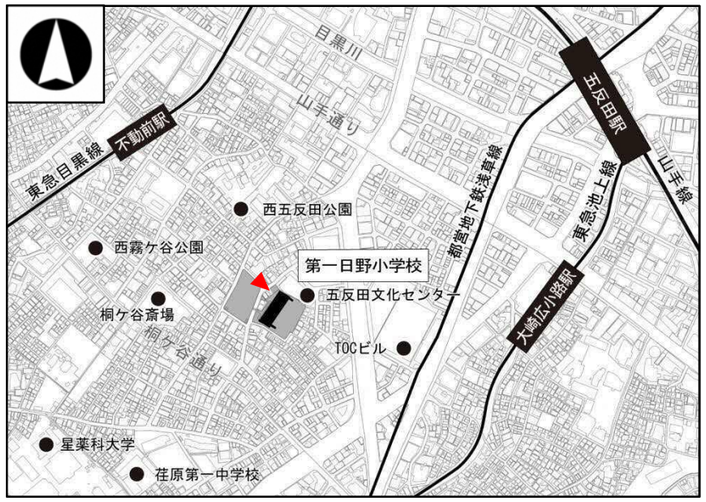
日程	令和２年 ２月５日（水）
時間	午後7時00分 ～午後8時30分
会場	第一日野小学校 体育館

※開場は午後６時30分からです。

※駐車場の用意はございませんので、お車でのご来場は、ご遠慮願います。

※会場に手話通訳者を配置します。

説明会会場案内図



▲印は会場の出入口を示します。出入口は１箇所のみになりますのでご注意ください。

品川区立第一日野小学校　体育館

（品川区西五反田６丁目５番３２号）

東急目黒線「不動前駅」より徒歩約７分

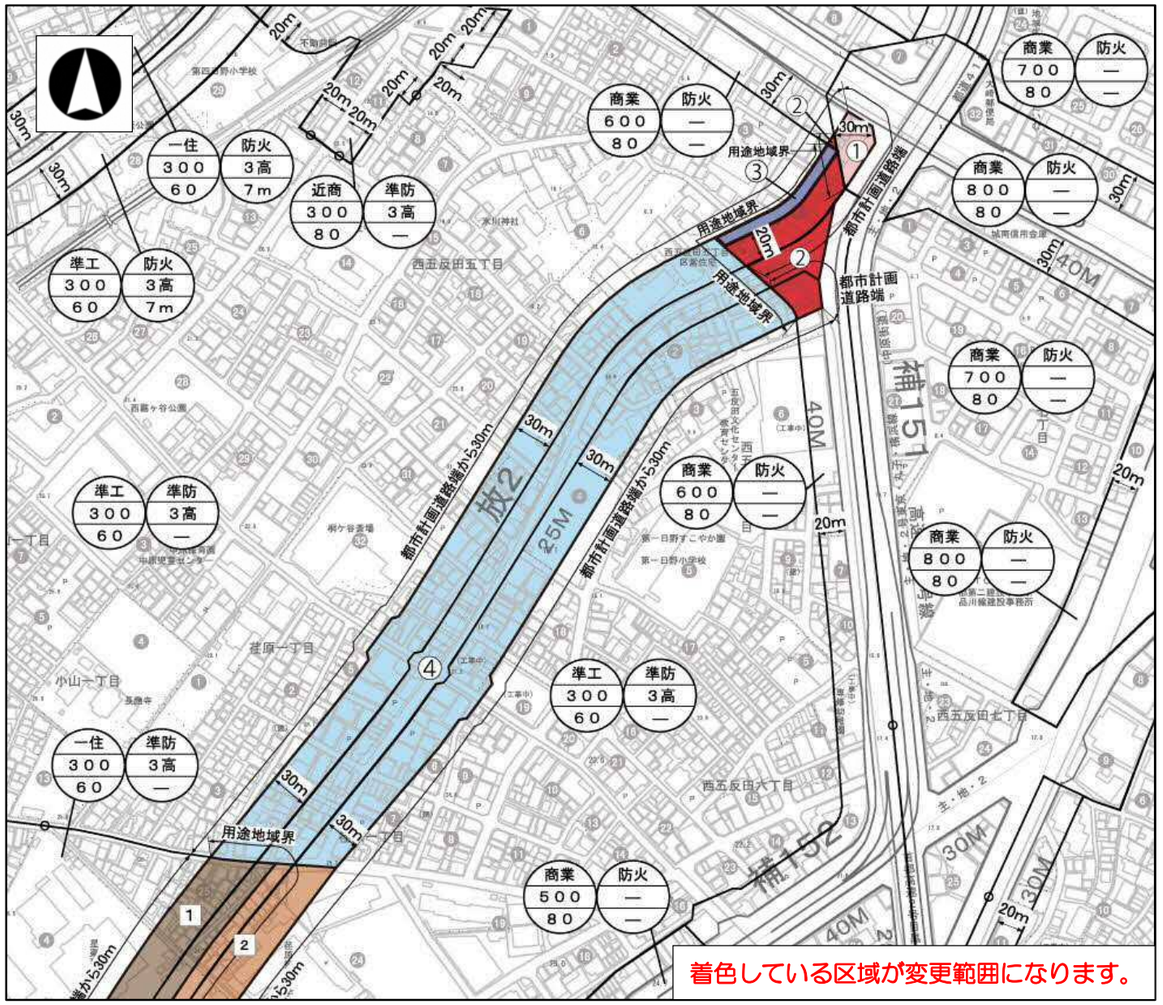
東急池上線「大崎広小路駅」より徒歩約１０分

JR山手線・都営地下鉄浅草線「五反田駅」より徒歩約１５分

～今回の説明会でご説明させていただく内容～

1. 用途地域等の変更素案の概要（建築規制の変更の範囲と内容）

放射２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 30mの範囲内において、高さ 7m以上の建物を確保・誘導するための「高度地区」、燃えにくい建物を確保・誘導するための「防火・準防火地域」、また、これらに合わせて一部の地域で「用途地域」と「特別工業地区」の変更を予定しています。



下表の水色の部分の赤字が、変更を予定している部分です。

	現況変更後	用途地域※	建蔽率 %	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	面積
①	現況	商業	80	700	—	—	防火	—	—	—	約0.1ha
	変更後	商業	80	700	—	7m	防火	—	—	—	
②	現況	商業	80	600	—	—	防火	—	—	—	約0.3ha
	変更後	商業	80	600	—	7m	防火	—	—	—	
③	現況	準工(特工)	60	300	3高	—	準防火	4h	2.5h	4m	約0.1ha
	変更後	商業	80	600	—	7m	防火	—	—	—	
④	現況	準工(特工)	60	300	3高	—	準防火	4h	2.5h	4m	約7.4ha
	変更後	準工(特工)	60	300	3高	7m	防火	4h	2.5h	4m	
1	現況	一住	60	300	3高	—	準防火	4h	2.5h	4m	—
	変更後	一住	60	300	3高	7m	防火	4h	2.5h	4m	
2	現況	準工(特工)	60	300	3高	—	準防火	4h	2.5h	4m	—
	変更後	準工(特工)	60	300	3高	7m	防火	4h	2.5h	4m	

※用途地域　一住…第一種住居地域
商業…商業地域
準工…準工業地域
特工…特別工業地区

※最高限度　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）

※1と2の範囲は本説明会の対象区間外

※本お知らせは、計画道路（放射２号線）から４０ｍの範囲の方にお知らせしています。
今回都市計画（建築規制）の変更予定範囲は、計画道路から３０ｍの範囲になります。

◎用語説明

【用途地域と特別工業地区】

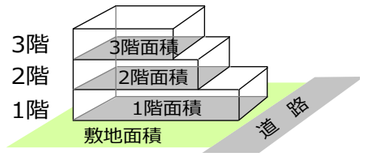
○第一種住居地域
住居の環境を守るための地域。住宅のほか、3,000 ㎡までの店舗などが建てられる。

○商業地域
銀行、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。

○準工業地域
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性がある、または環境悪化が大きい工場以外の建物はほとんど建てられる。

□特別工業地区
準工業地域のうち、地場産業の保護育成と公害の防止を図る地区。工場の業種等が制限される。

【建蔽率と容積率】

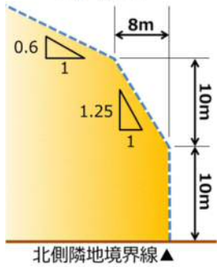


建蔽率（%）＝（1 階面積／敷地面積）×100
容 積 率（%）＝（延べ面積／敷地面積）×100
延べ面積＝1 階面積＋2 階面積＋3 階面積

【高度地区】

建物の最高高さや最低高さ等の制限を定め、日照等の住環境の保全し、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３種高度地区〉（最高限度）



〈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 を超えている場合
○：建物の高さが 7m 以上の場合

【防火地域と準防火地域】

防火地域と準防火地域では延床面積や階数によって建築できる建物構造が異なります。

種別	準防火地域			防火地域	
延床／階数	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	100㎡以下	100㎡超
4階以上	耐火建築物			耐火建築物	
3階	・耐火建築物又は準耐火建築物 ・技術的基準に適合する建築物	耐火建築物又は準耐火建築物			
2階以下	木造建築物（防火構造）でも可			耐火建築物又は準耐火建築物	

2. Q&A

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か。
A：一定以上の耐火性能を有する場合は、木造建物を建築することも可能です。

Q：新築する際には新しい都市計画の基準が適用されると思うが、リフォームの場合はどうなのか。
A：リフォームの内容によって変わるため、個別に品川区役所建築課へご相談ください。

Q：都市計画が変更された場合、いつまでに建て替えなければならないのか。
A：都市計画が変更されても、建て替えを行う必要はありません。
今後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：新しい都市計画の基準は、いつから適用されるのか。
A：都市計画変更の告示がなされた日から適用されます。現在、令和２年 10 月頃を予定しています。
（P.4「3.スケジュール」参照）