令和２年１１月２１日

都市計画変更案に関する お知らせ

（建築規制の変更案に関する説明資料）

●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）

◆変更する都市計画（4種類）

・用途地域　・特別工業地区

・高度地区　・防火地域及び準防火地域

※都市計画道路（放射2号線）の事業についての変更ではありません。

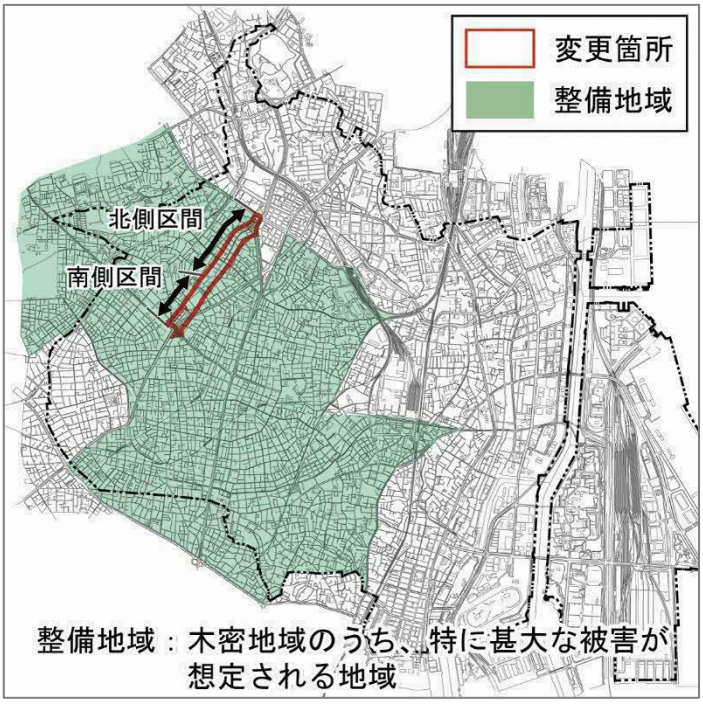
Shinagawa City 品川区

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、今年の２月５日には変更素案説明会を開催したところです。

このたび、都市計画変更の案がまとまりましたので、お知らせさせていただきます。



＜目次＞

1. 用途地域等の変更案の概要……P.2～P.5

2. Q&A……P.6～P.7

3. 建て替え等の支援制度について……P.7

4. 変更案に対する意見書の提出方法……P.8

5. 説明会の開催について……P.8

6. 今後のスケジュール……P.8

●お問い合わせ先

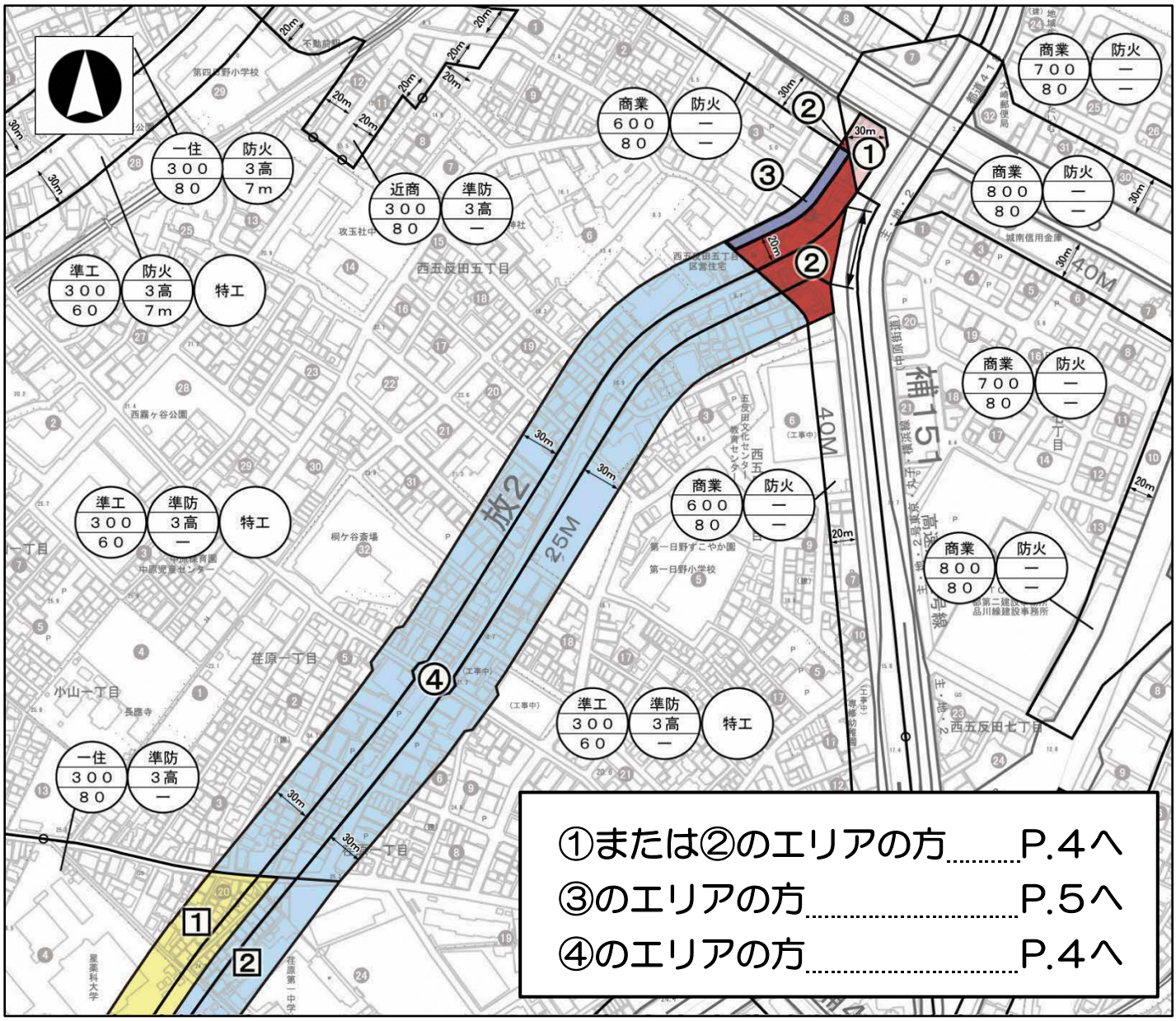
●品川区都市計画課　計画調整担当　　TEL：03-5742-6760 / FAX：03-5742-6889

Email：toshikei@city.shinagawa.tokyo.jp

1．用途地域等の変更案の概要（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「防火地域及び準防火地域」、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。

変更素案説明会(2月5日開催)から内容の変更はございません。



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の範囲は南側区間

◎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。

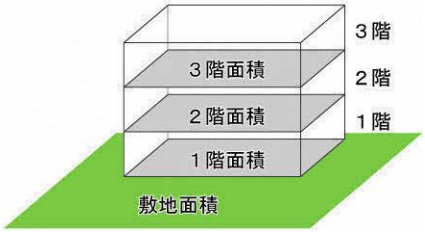
□ 特別工業地区

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】

用途地域に応じて制限（上限）が定められています。

建蔽率の制限は、かど敷地や耐火建築物・準耐火建築物などの建築によって緩和されます。容積率の制限は、車庫や地下室などについて緩和があります。



建蔽率（%）＝（建築面積／敷地面積）×100

容積率（%）＝（延べ面積／敷地面積）×100

建築面積＝建築物を真上から見た時、建築物の壁又は柱の中心線で囲まれた面積（上図では 1 階面積と同じ）

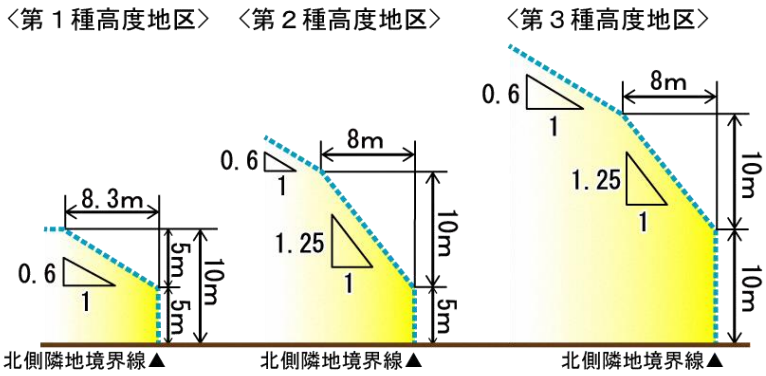
延べ面積＝1 階面積＋2 階面積＋3 階面積

【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。

≪最高限度≫

図中の着色部分に建物の高さを抑える必要があります。



≪最低限度高度地区 7m≫

建物の高さが 7mを超える必要があります。

※ 建物の一部が 7mを超える場合

7m未満の部分の水平投影面積：A ㎡

建築面積：B ㎡

A＜B×0.5 かつ A＜100 ㎡ の場合、OK

建物を上から見た図（建物の形状によって変わります）

注）異なる高度地区の指定区域にまたがる場合、各区域内に含まれる部分ごとに判断されます。

注）建物の高さは、高度地区のほかにも、建蔽率や容積率、道路斜線制限などにより制限がかけられています。

【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	耐火建築物等			耐火建築物等	
3階	耐火建築物等、準耐火建築物等				
2階以下	防火措置した建築物			耐火建築物等、準耐火建築物等	

本地域は、東京都の条例に基づく「新防火地域」に指定されており、準防火地域よりも厳しい制限になっています。

⇒ ①または②のエリアの方

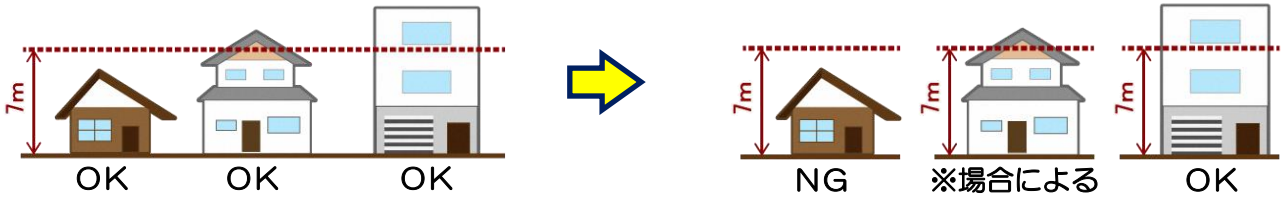
○ ①または②のエリア内の変更内容は、以下のとおりです。

- **最低限度高度地区７mが新たに追加されます。**
- **用途地域や防火指定の変更はありません。**（商業地域、防火地域のまま）

高度地区

＜現状＞ 現状は、高さ 7m 未満の建物（平屋建てなど）が建てられます。

＜変更案＞ 変更案では、高さ 7m 未満の建物は建てられなくなります。



（⇒P.3 高度地区へ）

注）建物の高さは、高度地区のほかにも、建蔽率や容積率、道路斜線制限などにより制限がかけられています。

⇒ ④のエリアの方

○ ④のエリア内の変更内容は、以下のとおりです。

- **最低限度高度地区７mが新たに追加されます。**（現在は第３種高度地区のみ指定）
- **防火指定が、準防火地域から防火地域に変更になります。**
- **用途地域と特別工業地区の変更はありません。**（準工業地域・特別工業地区のまま）

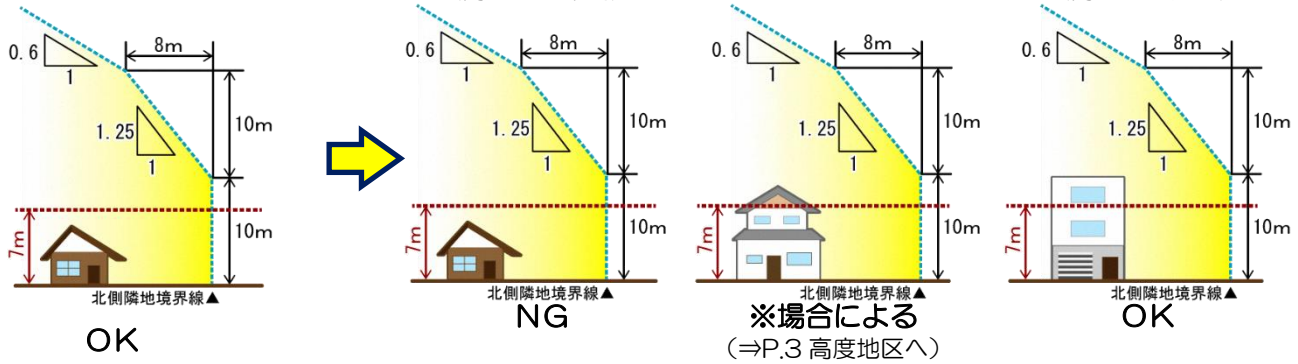
高度地区

＜現状＞

現状は、高さ7m 未満の建物（平屋建てなど）が建てられます。

＜変更案＞

変更案では、高さ7m 未満の建物は建てられなくなります。



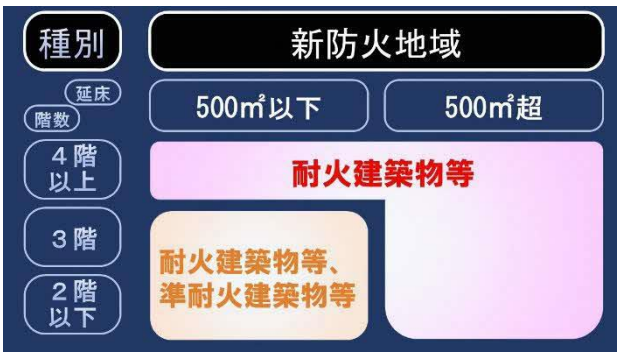
（⇒P.3 高度地区へ）

注）建物の高さは、高度地区のほかにも、建蔽率や容積率、道路斜線制限などにより制限がかけられています。

防火指定

＜現状＞

準防火地域の指定ですが、より厳しい都条例の新防火地域にも指定されているため、新防火地域の規制が適用されます。



＜変更案＞

変更案では、防火地域内の規制が適用されます。
※新防火地域よりも防火地域の規制のほうが厳しい。

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

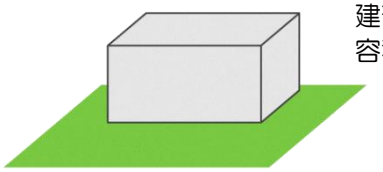
⇒ ③のエリアの方

○ ③のエリア内の変更内容は以下のとおりです。

用途地域・特別工業地区

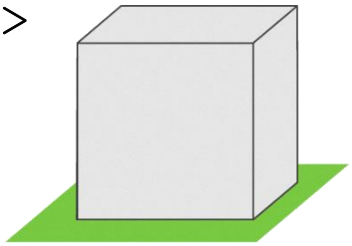
- **用途地域が、準工業地域から商業地域になります。**（特別工業地区の指定が外れます）
- **建蔽率が６０％から８０％に、容積率が３００％から６００％になります。**
- 準工業地域から商業地域になると、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 150 ㎡（自動車修理工場の場合は 300 ㎡）を超える建物が建てられなくなります。また、火薬や石油、ガス類などの危険物の貯蔵・処理量の制限も厳しくなります。

＜現状＞



準工業地域
特別工業地区
建蔽率：60%
容積率：300%

＜変更案＞



商業地域
建蔽率：80%
容積率：600%

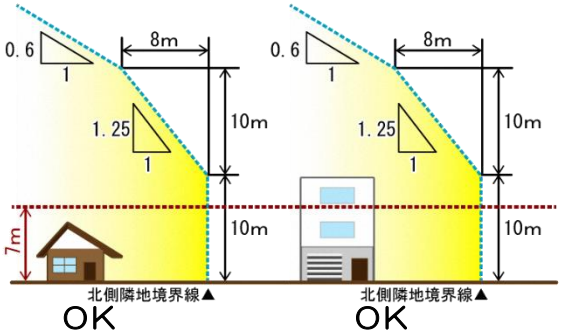
注）２つの用途地域にまたがる場合、建物用途の制限は過半の用途地域が適用され、建蔽率と容積率は按分計算となります。
注）容積率は、前面道路の幅員によっても制限されます。（準工業地域や商業地域では、前面道路の幅員(m)×60［%］が上限）
注）建物用途の制限の詳細については、品川区建築課（TEL：03-5742-6769）にお問い合わせください。

高度地区

- **最高限度高度地区の第３種高度地区の指定が外れます。**
- **最低限度高度地区７mが新たに追加されます。**

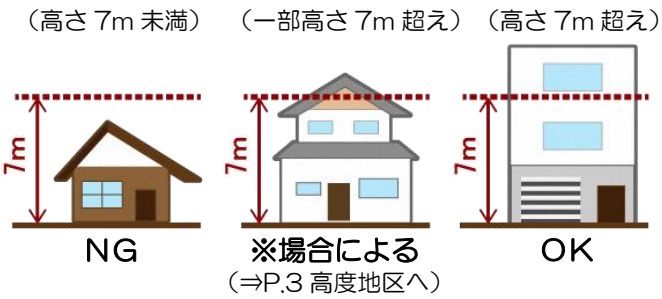
＜現状＞

高さ７m 未満の建物（平屋建てなど）が建てられます。
また、第３種高度地区の指定があるため、図中の黄色着色部内に建物の高さを抑える必要があります。



＜変更案＞

高さ７m 未満の建物は建てられなくなります。
第３種高度地区の指定が外れるため、高度地区による建物高さの最高限度の制限はなくなります。



注）建物の高さは、高度地区のほかにも、建蔽率や容積率、道路斜線制限などにより制限がかけられています。
注）異なる高度地区の指定区域にまたがる場合、各区域内に含まれる部分ごとに判断されます。

防火指定

- **防火指定が、準防火地域から防火地域に変更になります。**

＜現状＞

準防火地域の指定ですが、より厳しい都条例の新防火地域にも指定されているため、新防火地域の規制が適用されます。

＜変更案＞

変更案では、防火地域内の規制が適用されます。
※新防火地域よりも防火地域の規制のほうが厳しい。

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

２．Ｑ&Ａ

（１）都市計画変更の内容に関するご質問

Ｑ：今回の都市計画変更は、どういう考えで行うものなのか。

Ａ：区は、燃え広がらないまち・燃えないまちの実現に向けて都市計画道路沿道の不燃化にも取り組んでいます。また、道路整備に伴う沿道の建て替えも行われていく中で、木密地域の再生産を防ぐことも大切だと考えます。このため、道路整備に合わせて今回のような沿道の都市計画変更を行うことは、延焼遮断機能を形成する有効な手段となります。

Ｑ：今回の変更案において、準工業地域のままとなっている範囲について、なぜ商業地域に変更しないのか。

Ａ：放射２号線の整備に伴い沿道の街並みは変化していくことが考えられますが、品川区としては、なるべく今の住環境を維持できるようなまちづくりを考えています。また、放射２号線沿道 30 メートルの範囲を延焼遮断帯形成に向けた一体のまちづくりを行う範囲として考えています。そのため、現在放射２号線に接している地域が商業地域であれば、沿道 30 メートルまで商業地域の範囲を拡大していますが、放射２号線に接している地域が準工業地域の場合は、用途地域・容積率・建蔽率の変更は行わない案としました。

（２）都市計画変更による周辺への影響に関するご質問

Ｑ：今回の都市計画変更によって、放射 ２ 号線の沿道は、現在の中原街道のような高い建物が建ち並ぶ街並みに変わってしまうのか。

Ａ：前項と同様の回答になりますが、放射 ２ 号線の整備に伴い沿道の街並みは変化していくことは考えられますが、品川区としては、なるべく今の住環境を維持できるようなまちづくりを考えています。現在放射２号線に接している地域が商業地域であれば、沿道 30 メートルまで商業地域を拡大していますが、放射２号線に接している地域が準工業地域の場合は、沿道の用途地域や容積率、建蔽率は変更いたしません。そのため、敷地規模や容積率などの条件より中原街道のような高層建物が建ち並ぶ可能性は低いと考えられます。

Ｑ：高い建物が建ち並ぶことによって、風害が生じるのではないか。

Ａ：敷地規模や容積率などの条件により中原街道のような高層建物が建ち並ぶ可能性は低いと考えられます。高層建物周辺でみられるような影響はないと考えております。

（３）都市計画変更に伴う建築規制の変更に関するご質問

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３年３月上旬を予定しています。

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：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異なるため、品川区建築課（TEL:03-5742-6769）へご相談ください。

（3）の続き

Q：敷地が沿道 30 メートルのラインにまたがる場合は、どのような規制を受けるのか。

A：防火指定や高度地区、容積率など、制度によって適用の仕方が異なりますので、品川区建築課（TEL:03-5742-6769）へご相談ください。

（4）まちづくりに関するご質問

Q：放射 2 号線沿道の現在の不燃化率について教えてほしい。

A：令和元年度末時点で、不燃化率は 61.8%です。

Q：本地域よりも地域危険度の高い地域が区内に存在するので、そういった地域での取り組みのほうを重点的に行ったほうが良いのではないか。

A：本地域よりも地域危険度が高い地域は存在しますが、品川区内の概ね 3 分の 2 のエリアが震災時に甚大な被害が想定される「整備地域」に指定されており（P.1 の図参照）、本区間を含む地域もその「整備地域」に含まれていることから、重点的に取り組みを進めています。また、本地域以外の地域においても同様に防災まちづくりに向けて取り組んでいるところです。

（5）その他のご質問

Q：都市計画道路の整備に関する東京都の問い合わせ先について教えてほしい。

A：事業の進捗に関することは、東京都建設局第二建設事務所工事第一課（TEL：03-3774-9002）、用地の取得状況に関することは、同事務所用地第二課（TEL：03-3774-8119）、用地交渉に関することは、東京都道路整備保全公社（TEL：03-5381-3001）になります。

3．建て替え等の支援制度について

現在、沿道 30m の一部の区域では、不燃化特区の指定を受け、建て替え等に対して次の 5 つの支援制度を実施しています。詳細については、区 HP をご覧いただくか、下記問合せ先までご連絡ください。

不燃化特区支援制度

- 支援制度 1　取壊し･建替えに関するご相談に専門家を派遣します
- 支援制度 2　老朽建築物の解体除却費用を助成します
- 支援制度 3　引越しにかかる費用を助成します
- 支援制度 4　耐火･準耐火建築物にするための費用を助成します
- 支援制度 5　固定資産税･都市計画税の減免が受けられます

区 HP につながります。
申請様式もあります。

また、都市計画の変更後には、**都市防災不燃化促進事業**として以下の助成制度も実施する予定です。

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

＜建て替え等の支援制度に関する問合せ先＞
○ 不燃化特区支援制度について：木密整備推進課木密整備担当　TEL： 03-5742－6925
○ 都市防災不燃化事業について：木密整備推進課不燃化促進担当　TEL： 03-5742－6947

4．変更案に対する意見書の提出方法

○ 意見書の募集期間：令和２年 12 月２日（水）～令和２年 12 月 16 日（水）

○ 意見書の提出方法：

1．記載内容　ご意見のほか、住所、氏名、および意見を提出する都市計画案の名称

2．提出方法　持参または郵送等

3．提出期限　令和２年 12 月 16 日（水）（郵送の場合は必着）

4．提 出 先　**1）用途地域の変更に関する意見**

〒163-8001 東京都新宿区西新宿 2-8-1

東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課（TEL：03-5388-3225）

2）特別工業地区、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更に関する意見

〒140-8715 東京都品川区広町 2-1-36

品川区都市環境部都市計画課計画調整担当

（TEL：03-5742-6760　FAX：03-5742-6889）

（E-mail：toshikei@city.shinagawa.tokyo.jp）

5．説明会の開催について

本お知らせの内容（都市計画変更案）について説明会を開催します。

今回、新型コロナウイルス対策として、会場の混雑をさけるため、説明会を2回開催します。各回同じ内容の説明になります。

日時	① 令和２年12月8日（火） ② 令和２年12月10日（木） 両日とも午後7時00分～午後8時00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。

▲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。

6．今後のスケジュール

都市計画変更案の縦覧・意見募集
（令和２年 12 月２日～令和２年 12 月 16 日）

→ 品川区都市計画審議会（令和３年１月８日）

→ 東京都都市計画審議会（令和３年２月上旬）

→ 都市計画変更の決定・告示（令和３年３月上旬）

都市計画変更案説明会
（令和２年 12 月開催）