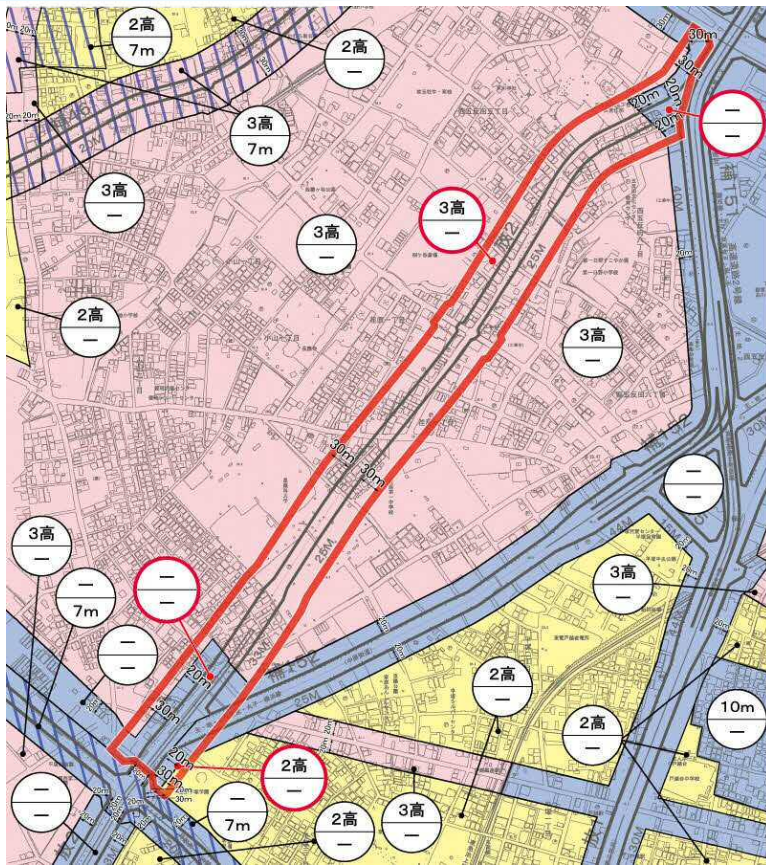


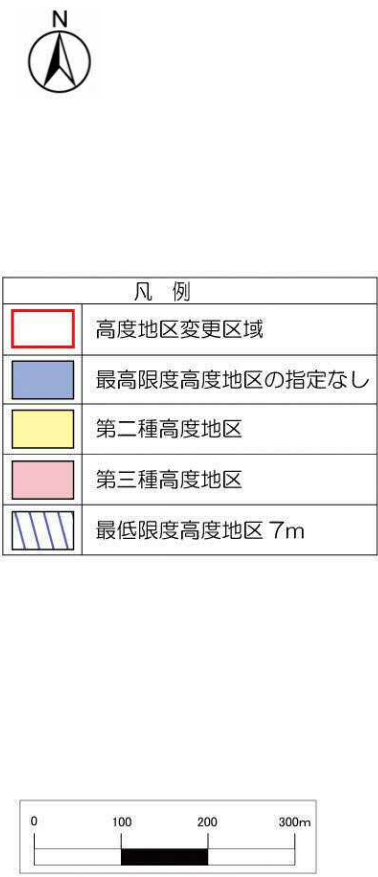
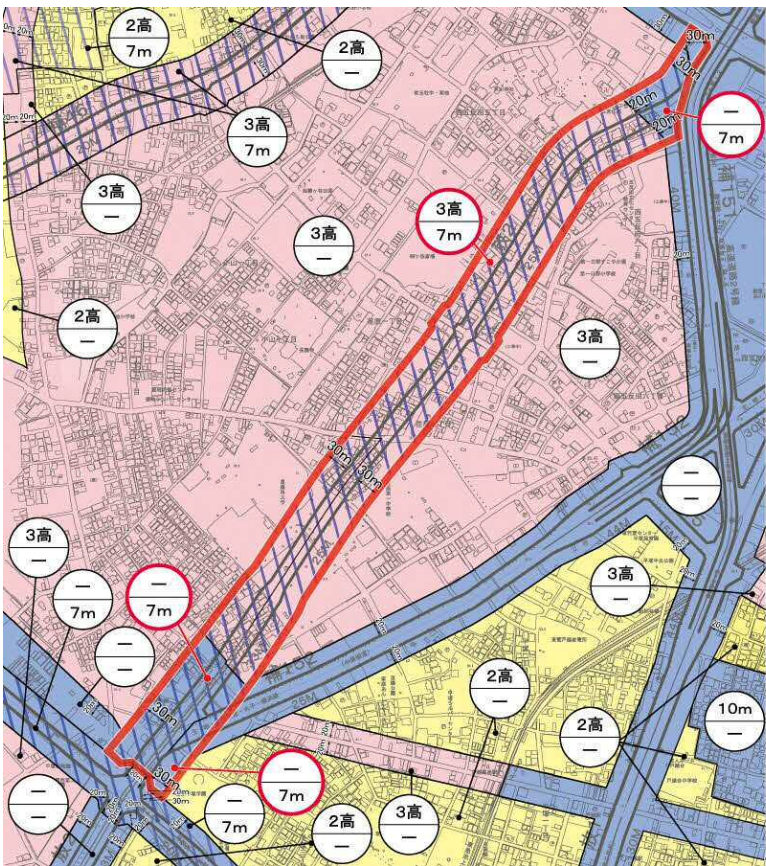
都市計画の変更内容

高度地区（区決定）

現在の指定状況

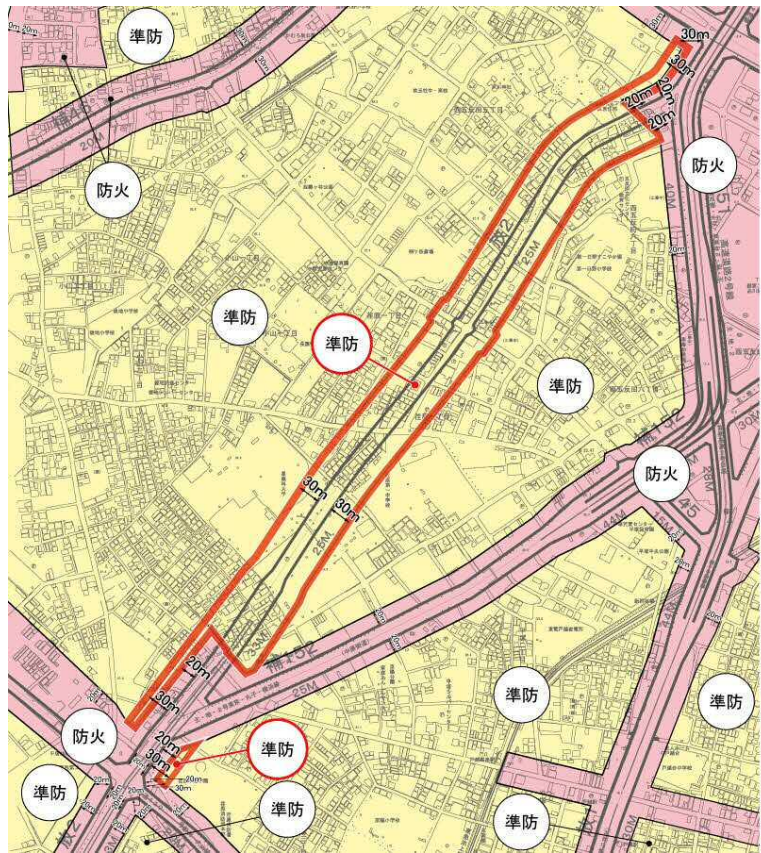


変更案

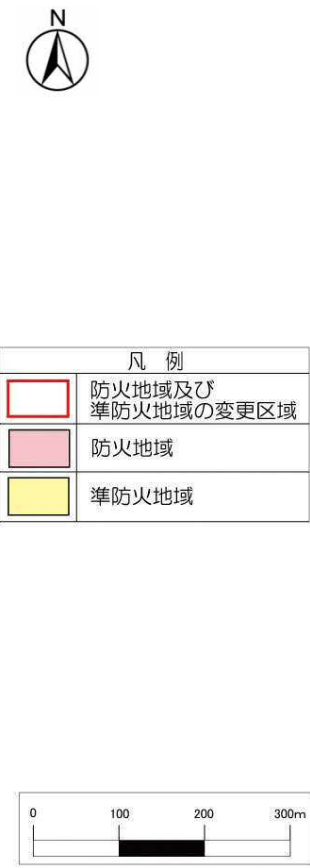
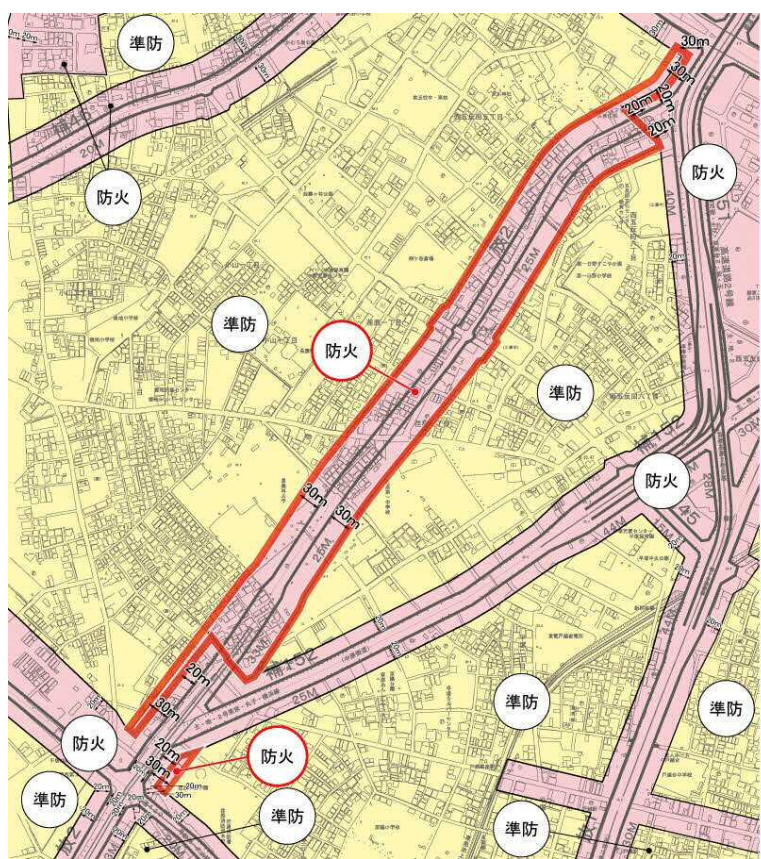


防火地域及び準防火地域（区決定）

現在の指定状況

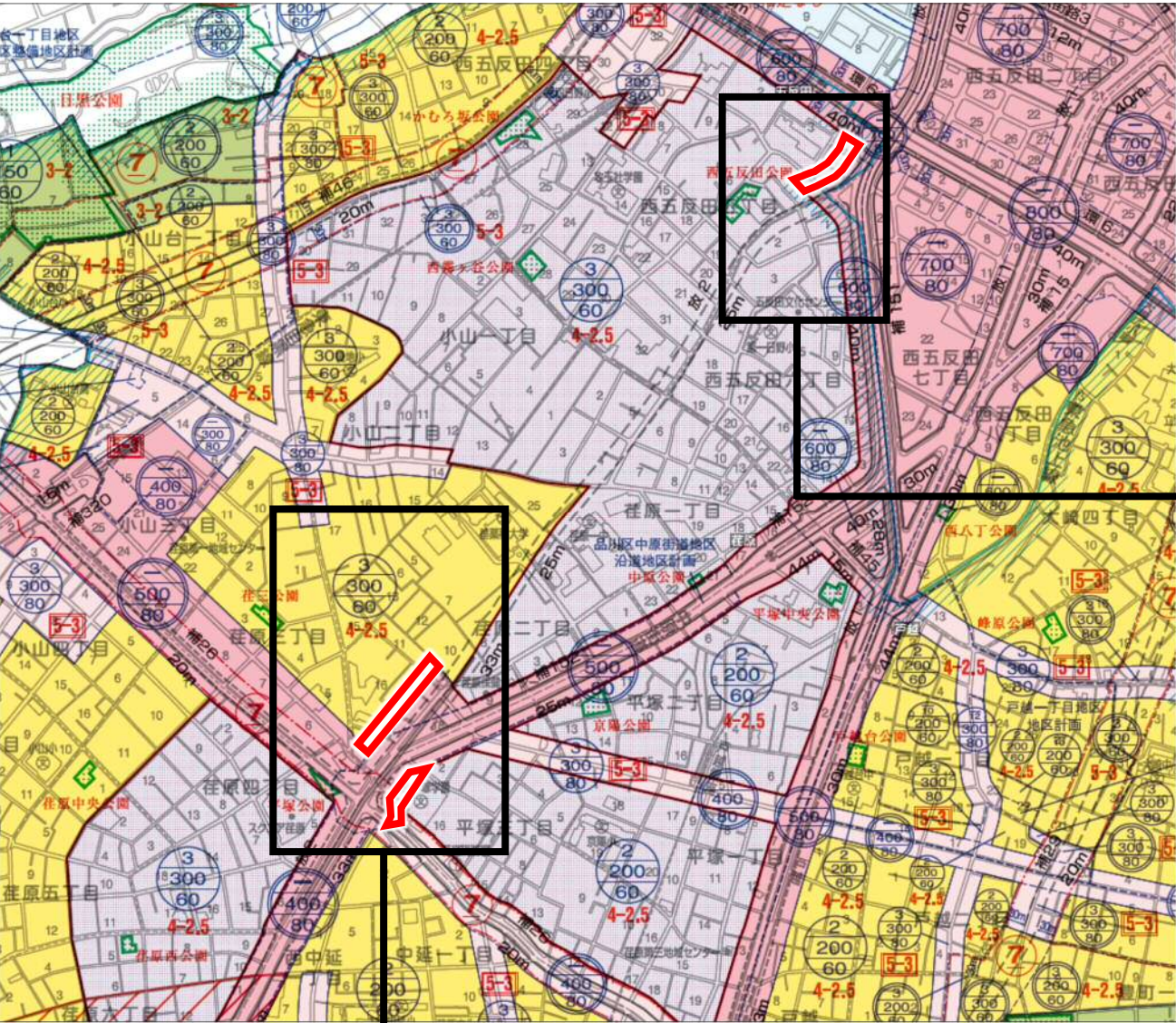


変更案



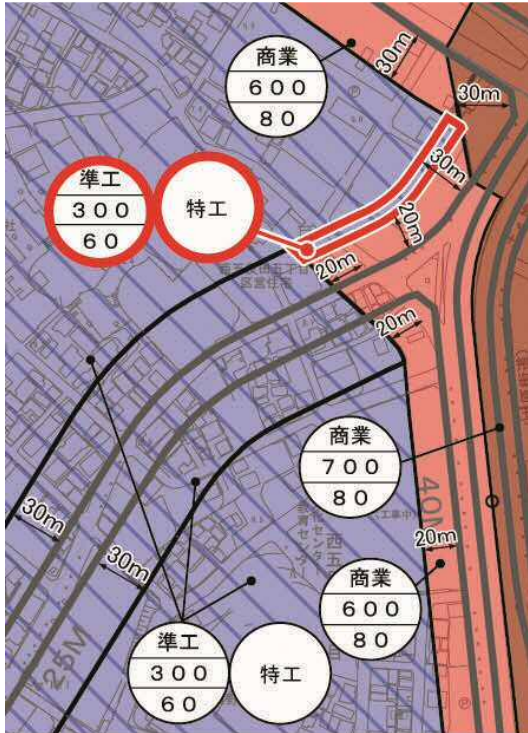
都市計画の変更内容

用途地域（都決定） ・ 特別工業地区（区決定）

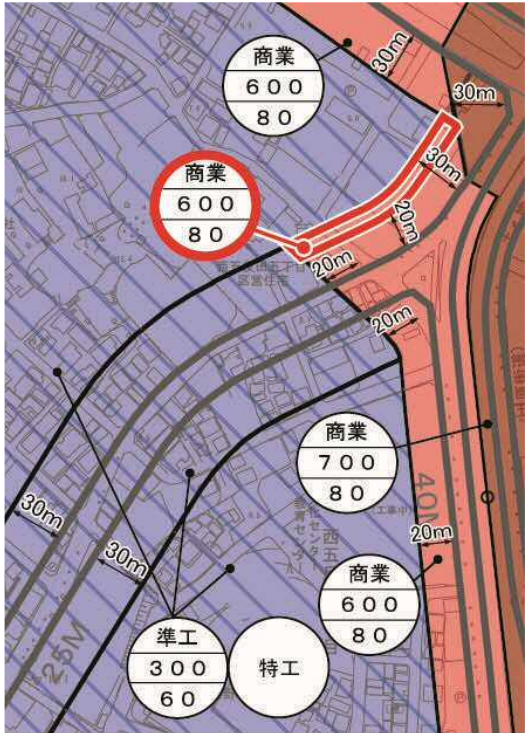


(品川区都市計画図抜粋)

現在の指定状況

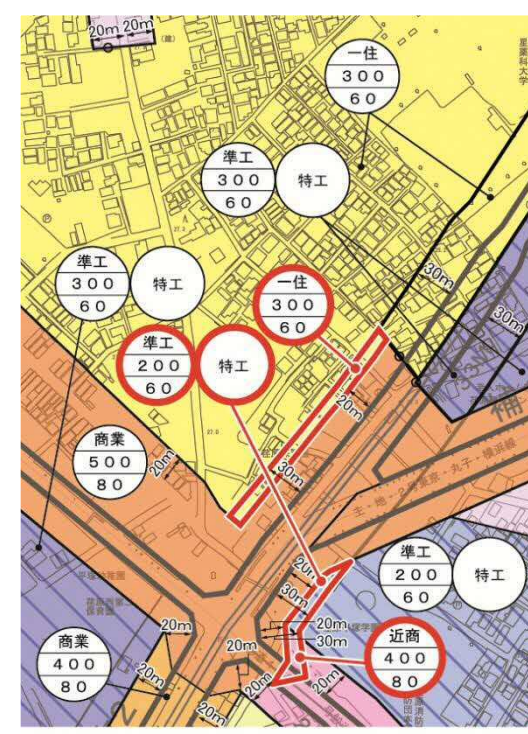


変更案

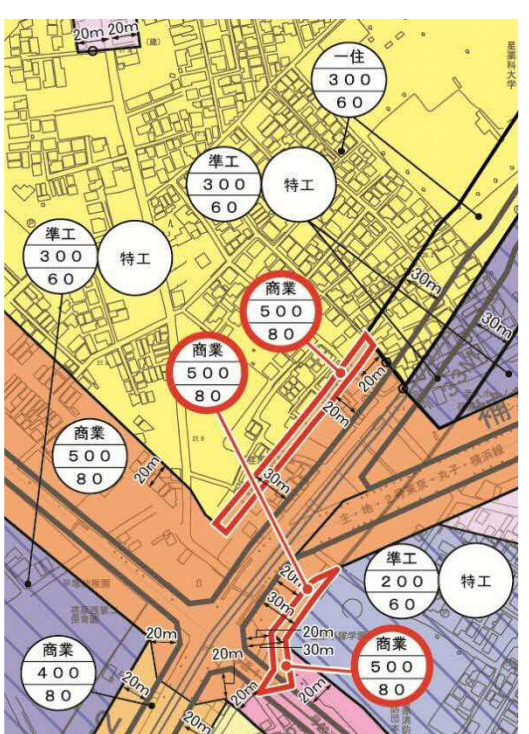


凡 例	
	用途地域変更区域
	商業地域 (容積率 600%)
	商業地域 (容積率 700%)
	準工業地域 (容積率 300%)
	特別工業地区

現在の指定状況



変更案



凡 例	
	用途地域変更区域
	第一種住居地域 (容積率 200%)
	第一種住居地域 (容積率 300%)
	近隣商業地域 (容積率 300%)
	近隣商業地域 (容積率 400%)
	商業地域 (容積率 400%)
	商業地域 (容積率 500%)
	準工業地域 (容積率 200%)
	準工業地域 (容積率 300%)
	特別工業地区

(参考)「特別工業地区」とは

特別工業地区とは、都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号に基づく特別用途地区の一つ。
品川区では、準工業地域に指定された地域のうち、地場産業の保護育成と公害の防止を目的として指定しており、工場の業種等が制限される。

<建築等してはならない用途の例>

- 次に掲げる事業を営む工場
 - ・骨炭その他の動物質炭の製造、れん炭の製造
 - ・瓦、れんが、土器、陶磁器等の製造、ガラスの製造または砂吹
 - ・スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 など
- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 4 項に規定する営業またはナイトクラブその他の設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(同条第 1 項第 2 号に掲げるものを除く。)に該当するもの

説明会開催状況

説明会開催概要

区間	素案説明会		案説明会		対象者数	
	日時・場所	出席者数	日時・場所	出席者数	地区内ホスティング	地区外郵送
放射2号線沿道 北側区間 (山手通り ～荏原一丁目4番付近)	令和2年2月5日(水) 午後7時00分～午後8時30分 会場:第一日野小学校体育館	74人	令和2年12月8日(火)・10日(木) 午後7時00分～午後8時00分 会場:第一日野小学校体育館	8日:6人 10日:17人 計23人	約1,500件	約100件
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)	令和2年2月7日(金) 午後7時00分～午後8時30分 会場:荏原第一中学校体育館	68人	令和2年12月2日(水)・3日(木) 午後7時00分～午後8時00分 会場:荏原第一中学校体育館	2日:11人 3日:11人 計22人	約1,200件	約250件

説明会でいただいた主なご質問・ご意見

(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、第一種住居地域や準工業地域のままとされ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第一種住居地域や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。

Q：今回の変更内容は、東京都の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」で定められている基準から外れる内容ではないか。

A：本変更案は、東京都の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づいた内容となっており、東京都の担当部署とも協議を重ね、作成しています。

(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：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第一種住居地域や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。

(2) の続き

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。よって、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、すぐに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、品川区建築課へご相談ください。

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、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。

Q：延焼遮断帯ということで沿道の建物と道路によって延焼は防げるかもしれないが、延焼遮断帯から離れた市街地は燃えてしまうのではないか。

A：区では今回の延焼遮断帯形成に向けた取り組みのほか、耐震診断や耐震改修に対する支援による耐震性の高い建物への建替え誘導や、震災時の通電火災を防ぐための感震ブレーカーの設置支援など、様々な取り組みにより総合的に燃え広がらないまち・燃えないまちの実現をめざしています。

Q：放射2号線は南北方向の道路のため、南北の風が吹いているときは、延焼遮断帯として効果がないのではないか。

A：南風や北風時にも東西方向への火災の燃え広がりには生じるため、延焼遮断帯の効果は期待できると考えています。