

# 都市計画変更素案 に関する説明会

特定整備路線補助29号線大崎区間  
(環状6号線～百反通り) 沿道

日時：平成27年2月26日(木)  
場所：品川区立芳水小学校



## 本日の説明項目

1. 背景と目的
2. 変更 内容
3. 関連事業
4. 今後の予定

# 1. 背景と目的

## 木密地域不燃化10年プロジェクト (東京都、H24.1)

### 木造住宅密集地域

● 首都直下  
地震の切迫性

● 東日本大震災  
の発生

燃え広がらないまち・燃えないまち

重点的・集中的な取組みを推進

3

# 1. 背景と目的

林試の森周辺・荏原地域

重点整備地域

### 特定整備路線

- 1…放射2号線
- 2…補助28号線
- 3…補助29号線

品川区

大田区

4

# 1. 背景と目的

## 「燃え広がらないまち・燃えないまち」 ➤ 延焼遮断帯となる都市計画道路

特定整備路線  
補助29号線



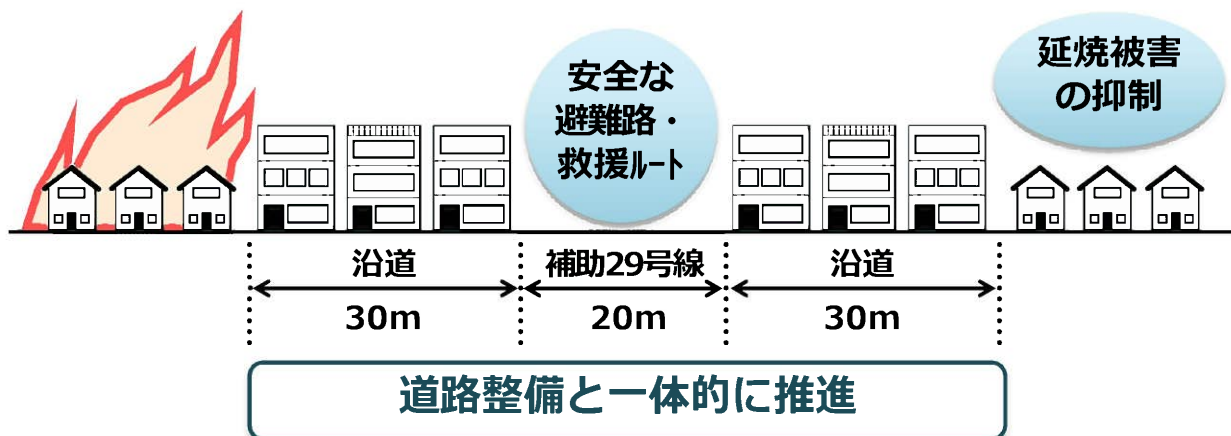
事業期間	H26.3.26~H32.3.31
区間	環状6号線~百反通り
延長	530m
幅員	20m

5

# 1. 背景と目的

## 「燃え広がらないまち・燃えないまち」 ➤ 一定高さの確保と沿道建物の不燃化促進

高さ7m以上の燃えにくい建物（耐火建築物）



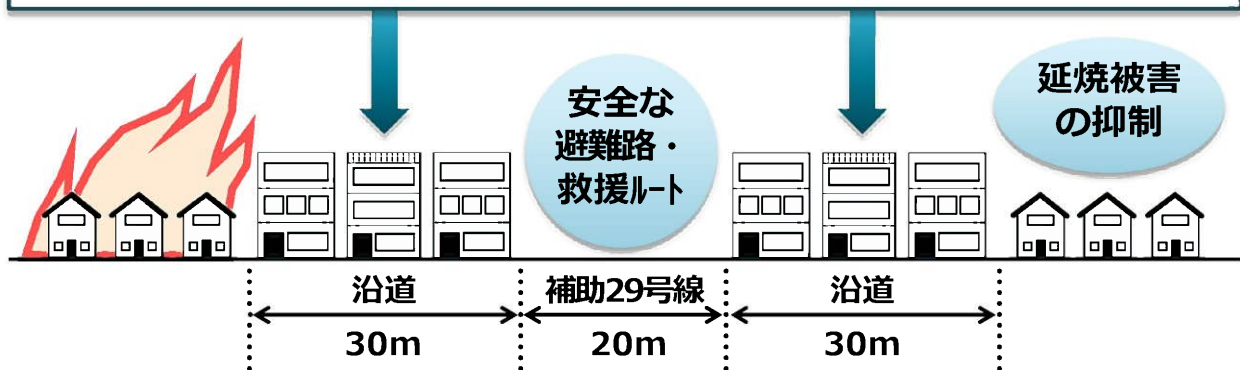
6

## 1. 背景と目的

### 沿道30mの範囲にて都市計画を変更

高さ7m以上の建物 → 「高度地区」

燃えにくい建物 → 「防火・準防火地域」



7

## 2. 変更の内容

### ①高度地区

### 高度地区とは？

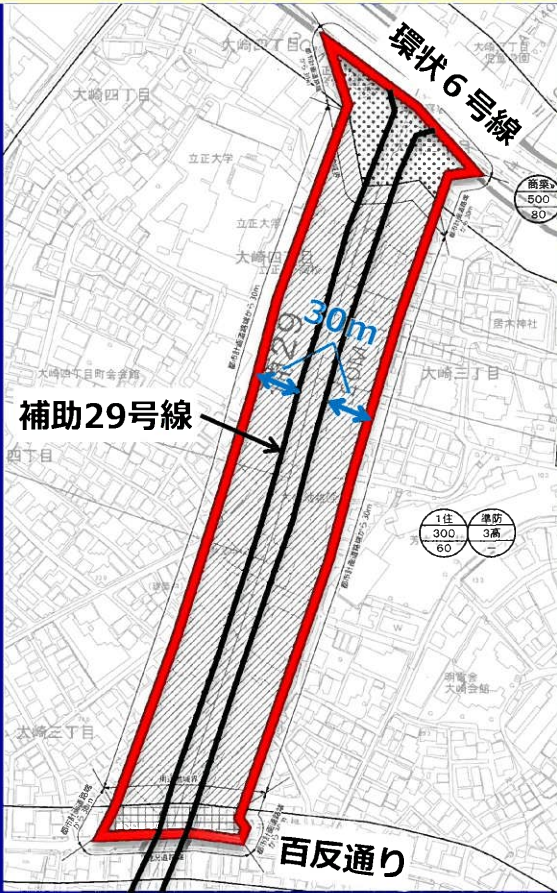
建物の高さの制限

- 日照等の居住環境の保全
- まちなみの形成
- 延焼遮断帯の形成

8

## 2. 変更の内容

①高度地区



現在の指定状況

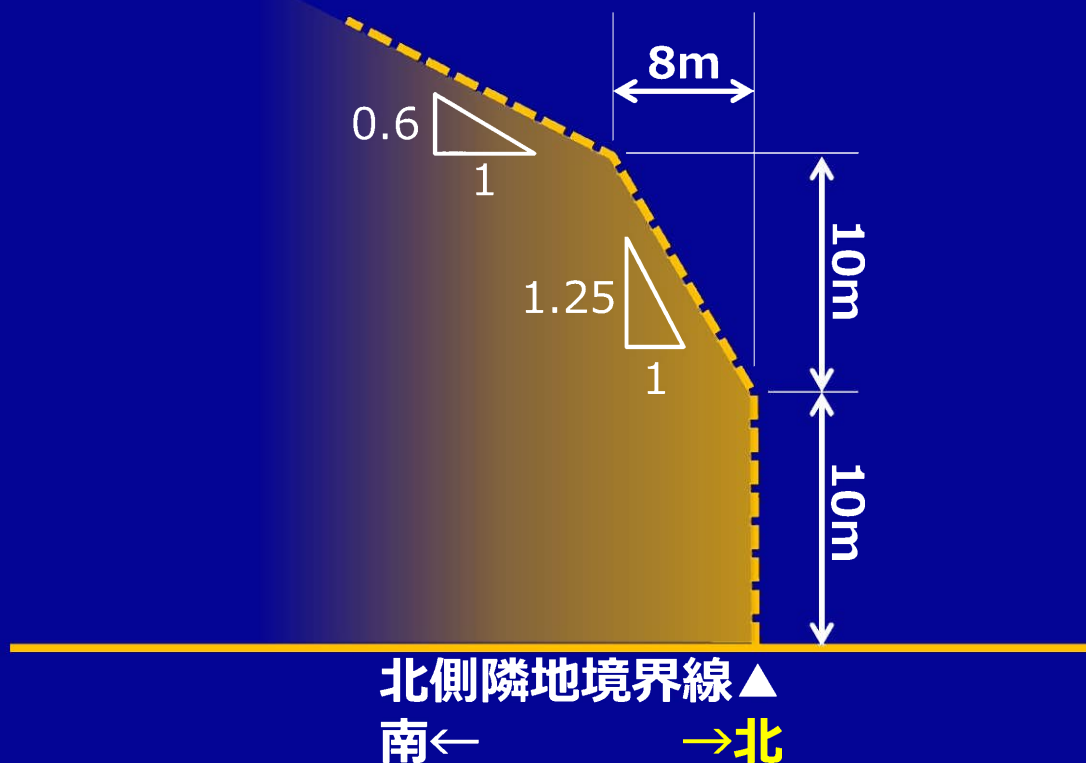
全域にて  
第3種高度地区

9

## 2. 変更の内容

①高度地区

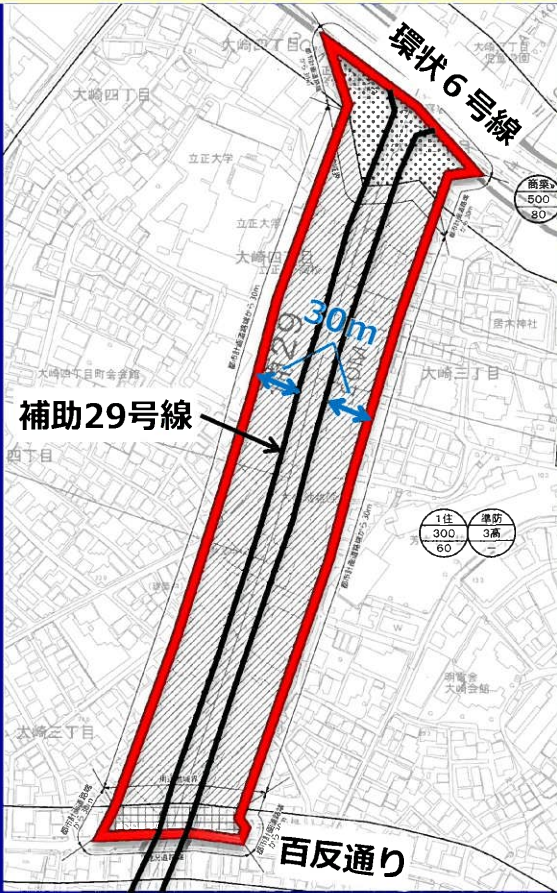
【現在】第3種高度地区



10

## 2. 変更の内容

### ①高度地区



## 変更案

全域にて  
第3種高度地区  
+  
最低限度  
高度地区7m

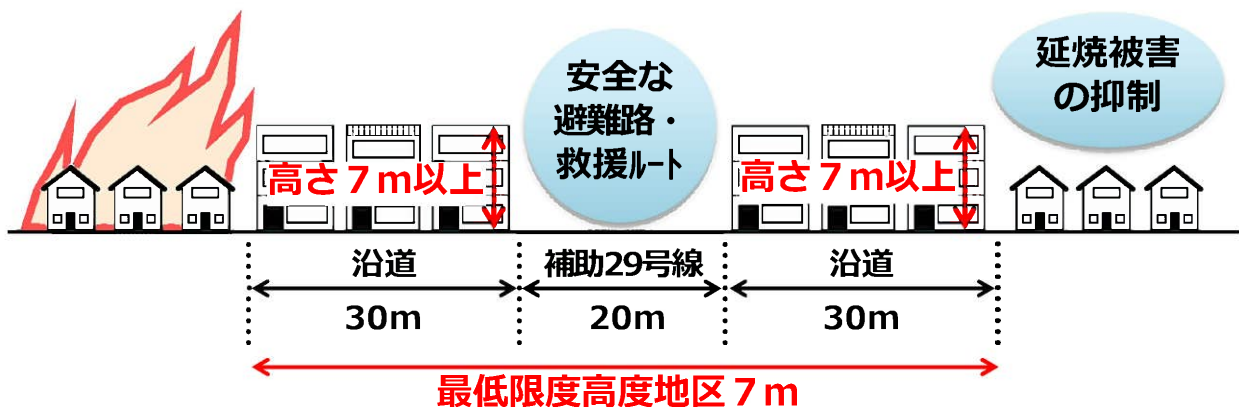
11

## 2. 変更の内容

### ①高度地区

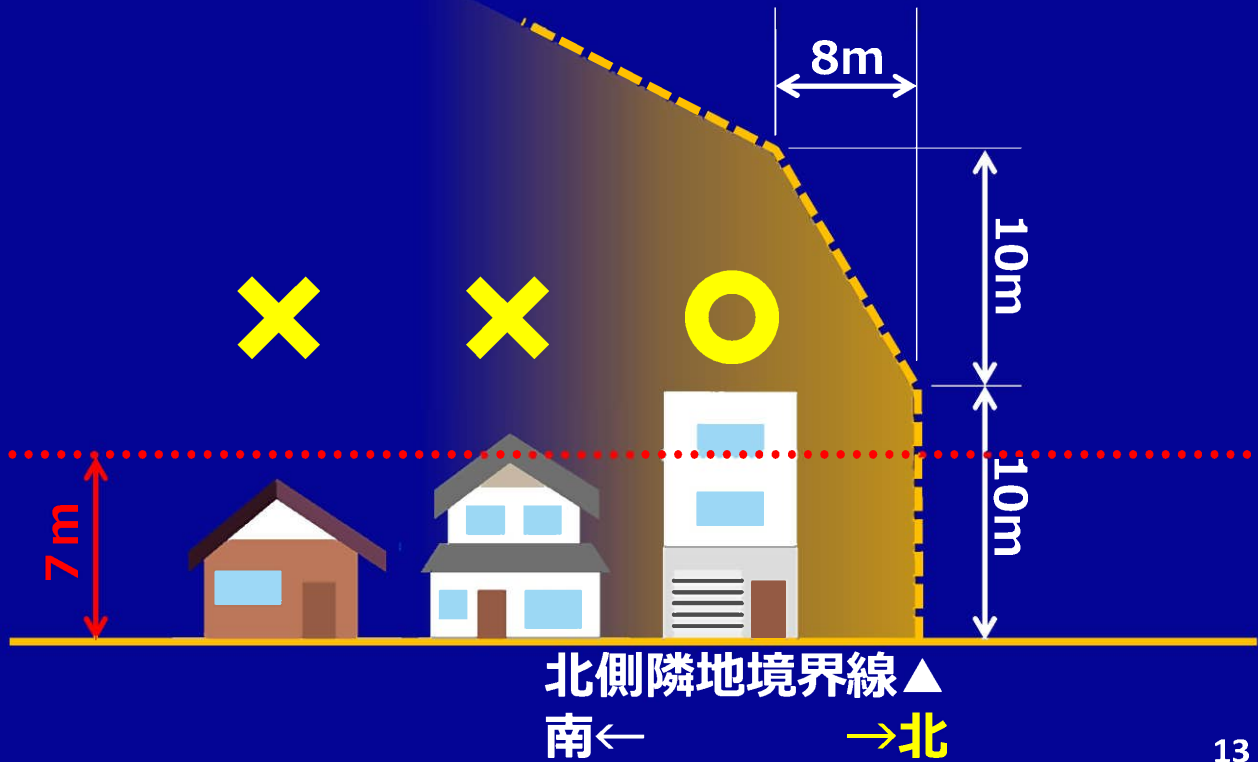
「燃え広がらないまち・燃えないまち」  
➤ 一定高さの確保と沿道建物の不燃化促進

高さ7m以上の燃えにくい建物（耐火建築物）



12

**【変更後】 第3種 + 最低限度7m**



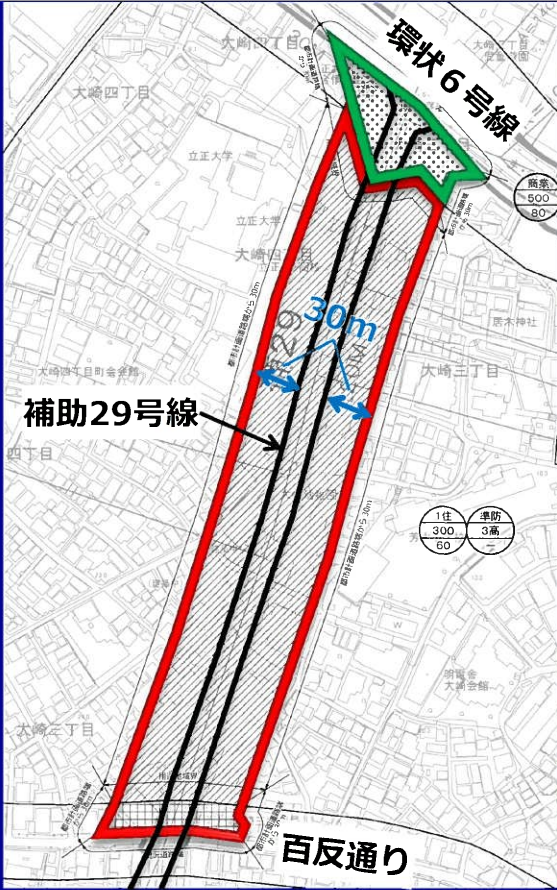
**防火地域・準防火地域とは？**

**建物の耐火性能に関する制限**

- 建物の不燃化
- 延焼の抑制

## 2. 変更の内容

## ②防火地域・準防火地域



### 現在の指定状況

環状6号線沿道  
防火地域

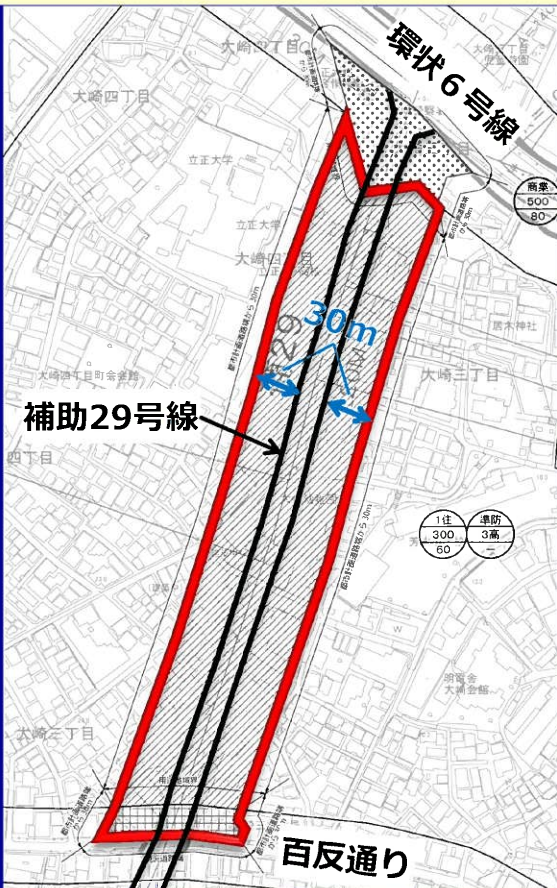
上記以外  
準防火地域

※なお、当区間は  
新防火地域にも指定済

15

## 2. 変更の内容

## ②防火地域・準防火地域



### 変更案

準防火地域



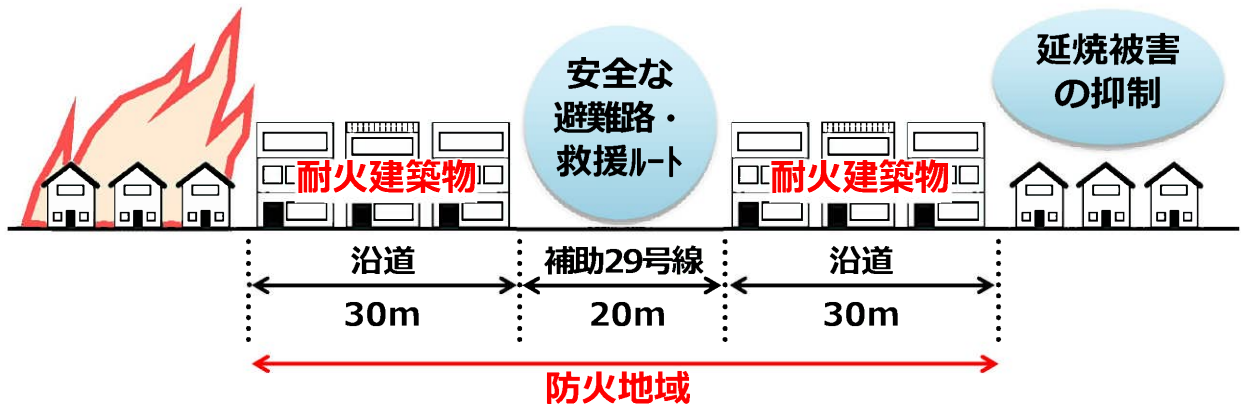
防火地域

16



「燃え広がらないまち・燃えないまち」  
 >一定高さの確保と沿道建物の不燃化促進

高さ7m以上の燃えにくい建物（耐火建築物）



準防火地域と防火地域の違い

種別	準防火地域			防火地域	
延べ面積	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	100㎡以下	100㎡超
階数	4階以上			4階以上	
	耐火建築物			耐火建築物	
	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		耐火建築物 又は 準耐火建築物	
	木造建築物 (防火構造) でも可				
	2階以下			2階以下	

### 3. 関連事業

#### ① 不燃化特区

● **除却助成**  
老朽木造住宅の除却

● **固定資産税・都市計画税の減免**

● **専門家派遣**

※詳細はお手元のパンフレットをご覧ください。

品川区から

## 指定済み

### 不燃化特区支援

～ 木密地域不燃化10年プロジェクト ～ 平成26年4月発行

品川区は、東京都の定める「木密地域不燃化10年プロジェクト」において、木造住宅密集地域のうち特に改善が必要な地区を不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）として指定を受けて、地域の防災性や住環境を向上させる新たな支援制度をスタートします。これにより、燃えないまちづくり（不燃化）をこれまで以上に強力に推進していきます。

【不燃化推進特定整備地区】

- ・東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区
- ・補助29号線沿道地区（浜川区）
- ・豊助4・5・6丁目、二東3・4丁目及び西大井6丁目地区
- ・道の台4丁目・中延5丁目地区
- ・戸越2・4・5・6丁目地区
- ・西国川2・3丁目地区（平成26年4月からスタート）

※都市計画道路補助29号線の整備路線にかかる建物は新制度の対象外です。

**新制度① 老朽木造建築物の解体除却費用を助成します**

老朽木造建築物の解体除却費用を助成します。※区の調査で延焼防止上危険であると認められた、昭和56年5月31日以前に建築された木造建築物が対象です。

- アパート、商店、倉庫などを解体する場合もOK！
- 農屋の一部を切り取って解体する場合もOK！
- 解体後、更地にする場合も建替える場合もOK！

個人の方が対象です！  
詳しくは2・3ページへ

**新制度② 要件を満たす土地や建物の固定資産税・都市計画税の減免が受けられます**

不燃化特区内で、老朽木造建築物の取壊しまたは不造もしくは非木造建築物から準耐火以上の建物に建替えを行った場合、最大5年間減免を受けられます。  
詳しくは2・3ページへ

**新制度③ 取壊し・建替えに関するご相談に専門家を派遣します（無料）**

老朽木造建築物の権利の移転や取壊し、建替えに関するご相談に、弁護士や税理士等の専門家を無料で派遣します。  
詳しくは4ページへ

新制度のポイント

平成25年度 26年度 27年度 28年度 29年度 30年度 31年度 平成32年度終了

平成32年度までの期限付きの制度です

お早め！

19

### 3. 関連事業

#### ② 都市防災不燃化促進事業

● **除却助成**  
耐火・準耐火建築物以外の木造建築物の除却

● **建築助成**  
実施地区内における耐火建築物の建築

● **その他加算助成**

※詳細はお手元のパンフレットをご覧ください。

品川区から

## 指定予定

### 不燃化助成パンフレット

～ 災害につよい安全なまちづくりを目指して～

みんなで進める  
不燃化の家づくりガイド  
都市防災不燃化促進事業のあらまし

品川区  
平成26年4月

20

## 4. 今後の予定

H26年度		H27年度					
2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9~10月
都市計画変更素案の説明会				都市計画変更案の説明会	変更案の公告・縦覧・意見書受付	都市計画審議会	都市計画変更の決定・告示・施行 (周知期間)

21

## 問合せ先

- 「都市計画」に関すること  
都市計画課 計画調整担当  
TEL 03-5742-6760
- 「関連事業」に関すること  
都市計画課 木密整備担当  
TEL 03-5742-6947
- 「建築計画」に関すること  
建築課 審査担当  
TEL 03-5742-6769