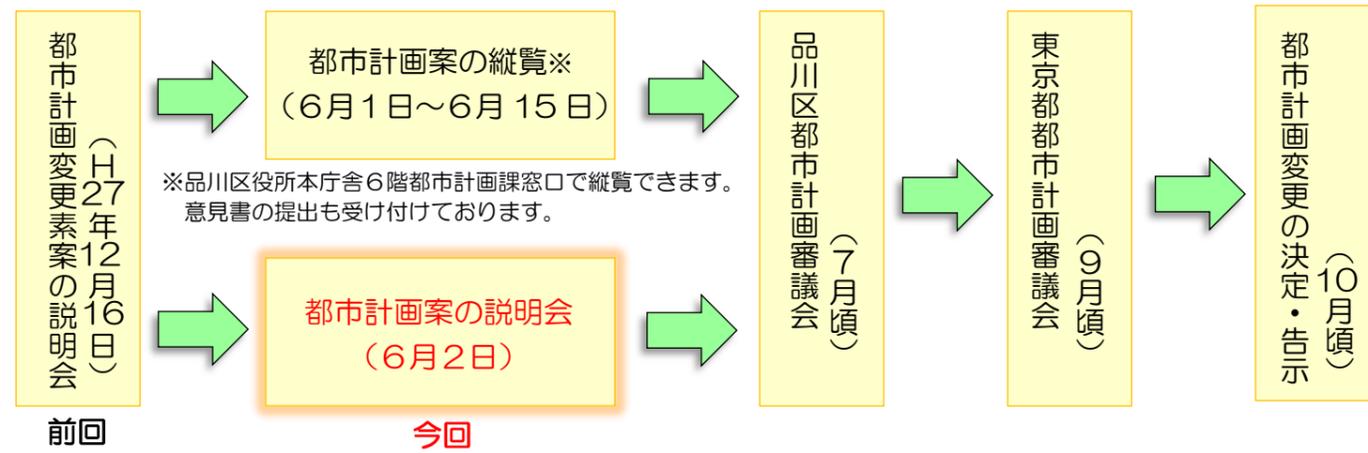
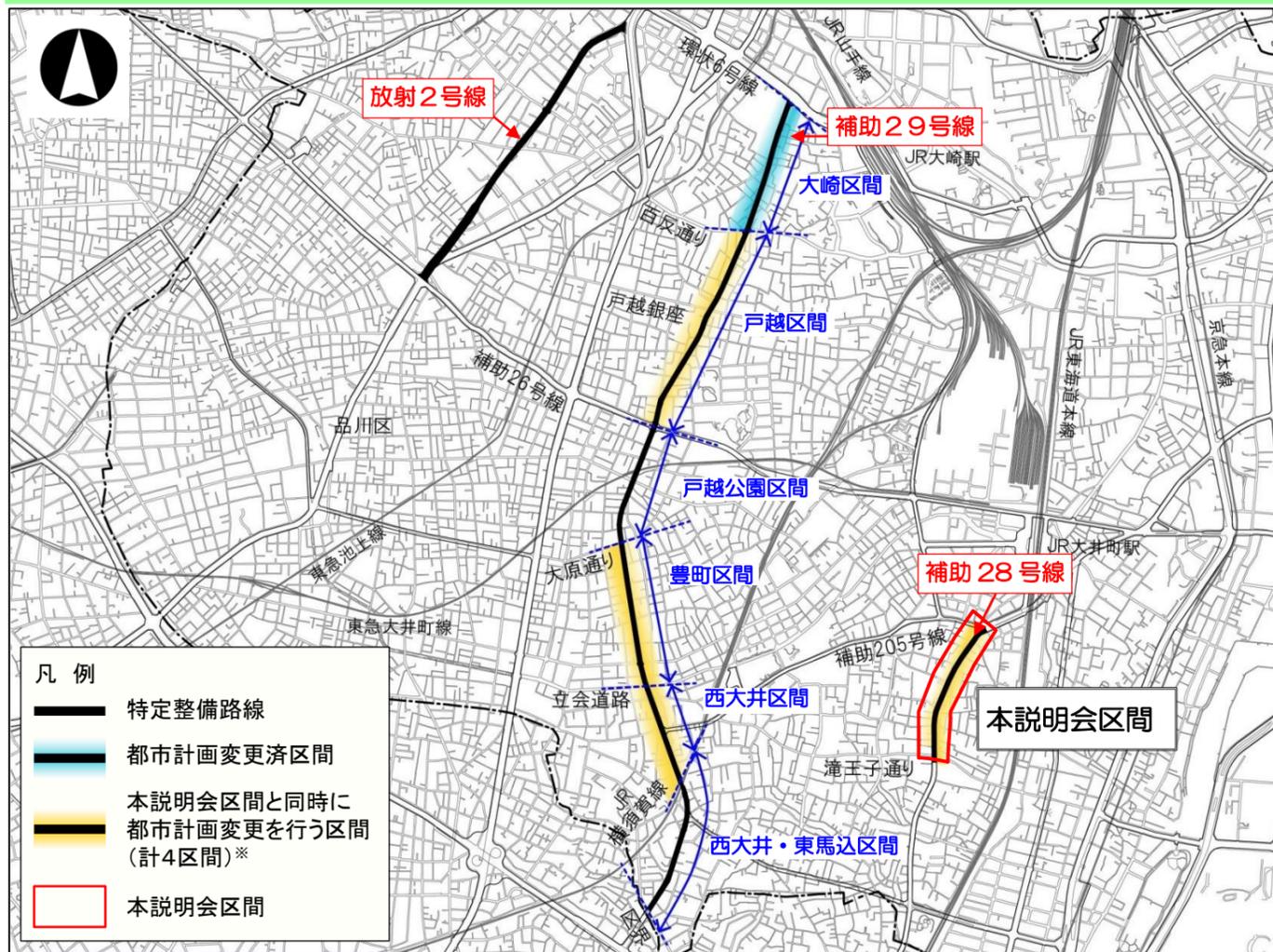


4.スケジュール



5. (参考) 特定整備路線沿道の都市計画変更に関する区内他区間の状況



※本説明会区間以外の区間の都市計画変更内容につきましては、下記問い合わせ先（都市計画課）までお問い合わせください。

●お問い合わせ先

- 「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 木密整備推進課 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

都市計画変更案に関する 説明会のお知らせ



●特定整備路線 補助 28 号線 大井区間(三ツ又交差点～滝王子通り)

- 用途地域の変更
- 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一段と加速するため、「木密地域不燃化10年プロジェクト」を策定し、燃え広がらない・燃えないまちの形成に向けて都市計画道路補助28号線を特定整備路線に指定しました。

これに伴い、品川区では平成27年1月より東京都が事業着手している補助28号線大井区間(三ツ又交差点～滝王子通り)の沿道30mの範囲内において、早期の延焼遮断帯形成や不燃化・耐震化の促進を目的とした都市計画変更の素案を作成し、平成27年12月16日(水)に住民説明会を開催いたしました。

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

●説明会の日程・会場

日程	平成28年 6月2日(木)
時間	午後7時00分 ～8時30分まで
会場	山中小学校 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、お車でのお越しは、ご遠慮下さいますようお願いいたします。

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。

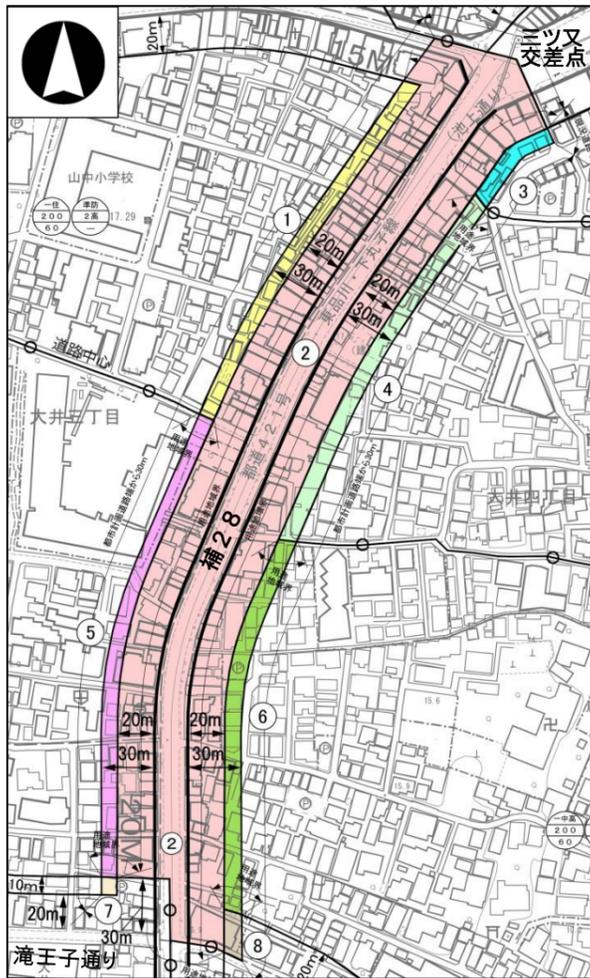
品川区立山中小学校 体育館

品川区大井3丁目7番19号
JR横須賀線「西大井」駅より徒歩約10分
JR東海道本線・東急大井町線「大井町」駅より徒歩約10分
東急大井町線「下神明」駅より徒歩約11分

～今回の説明会でご説明させていただく内容～

1.用途地域等の変更原案の概要

補助 28 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、これらに合わせて容積率を緩和する「用途地域」の変更を予定しています。



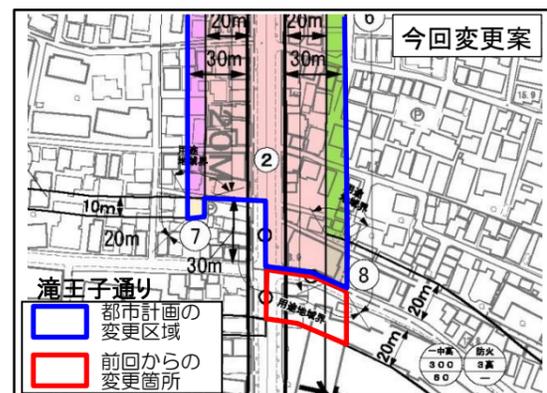
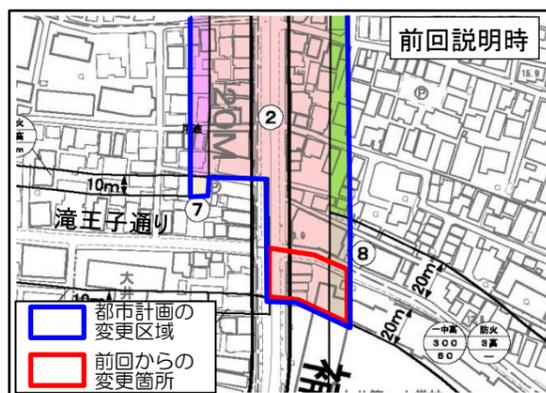
下記の水色の部分の赤字が実際に変更を予定している部分です。

現況 変更	用途 地域※	建ぺい 率 %	容積率 %	高度地区		防火 指定	日影規制※			面積
				最高限度	最低限度		規制1	規制2	測定面	
① 現況	1住	60	200	2高	—	準防火	4h	2.5h	4m	約0.2ha
① 変更	近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—	—
② 現況	近商	80	400	—	—	防火	—	—	—	約3.2ha
② 変更	近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—	—
③ 現況	1住	60	300	3高	—	準防火	4h	2.5h	4m	約0.1ha
③ 変更	近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—	—
④ 現況	1住	60	200	2高	—	準防火	4h	2.5h	4m	約0.2ha
④ 変更	近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—	—
⑤ 現況	1中高	60	200	2高	—	準防火	3h	2h	4m	約0.2ha
⑤ 変更	近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—	—
⑥ 現況	1中高	60	200	2高	—	準防火	3h	2h	4m	約0.2ha
⑥ 変更	近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—	—
⑦ 現況	1中高	60	200	2高	7m	防火	3h	2h	4m	約0.0ha (約90㎡)
⑦ 変更	近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—	—
⑧ 現況	1中高	60	300	3高	—	防火	4h	2.5h	4m	約0.0ha (約250㎡)
⑧ 変更	近商	80	400	—	7m	防火	—	—	—	—

※用途地域 1中高…第一種中高層住居専用地域
1住…第一種住居地域 近商…近隣商業地域
※最高限度 2高…第2種高度地区 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)
※日影規制 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)
※日影規制 測定面…日影時間の測定面高さ(平均地盤面からの高さ)

①前回の説明会からの変更点

前回の案では滝王子通りの南側 20m の範囲まで対象でしたが、今回の案では都市計画道路の整備区間にあわせ、道路の中心線までに変更しました。このほか前回の案からの変更点はありません。



②用語説明

【用途地域】	【建ぺい率と容積率】																																			
<p>○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、500㎡までの店舗などが建てられる。</p> <p>○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。</p> <p>○近隣商業地域 周辺住民が日用品の買物などをする施設等が立地する地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。</p>	<p>建ぺい率(%) = (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</p>																																			
【防火地域と準防火地域】	【高度地区】																																			
<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">種別</th> <th colspan="3">準防火地域</th> <th colspan="2">防火地域</th> </tr> <tr> <th>500㎡以下</th> <th>500㎡超 1,500㎡以下</th> <th>1,500㎡超</th> <th>100㎡以下</th> <th>100㎡超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>延床階数</td> <td colspan="3">耐火建築物</td> <td colspan="2">耐火建築物</td> </tr> <tr> <td>4階以上</td> <td colspan="3">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</td> <td colspan="2">耐火建築物</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td colspan="3">耐火建築物 又は 準耐火建築物</td> <td colspan="2">耐火建築物 又は 準耐火建築物</td> </tr> <tr> <td>2階以下</td> <td colspan="3">木造建築物 (防火構造) でも可</td> <td colspan="2">耐火建築物 又は 準耐火建築物</td> </tr> </tbody> </table>	種別	準防火地域			防火地域		500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	100㎡以下	100㎡超	延床階数	耐火建築物			耐火建築物		4階以上	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		3階	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		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		<p>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。</p> <p><第2種高度地区> <第3種高度地区+最低限7m></p>
種別		準防火地域			防火地域																															
	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	100㎡以下	100㎡超																															
延床階数	耐火建築物			耐火建築物																																
4階以上	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																																
3階	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																																
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.前回の説明会（平成27年12月16日開催）の際にいただいた主なご意見等

- 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に計画していただくことになります。
- Q：新築する際には新しい都市計画の基準に従う必要があるが、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：容積率を400%よりも上げることは考えないのか。また、なぜ近隣商業地域に変更するのか。
A：区では都市計画道路の沿道 30mの範囲を延焼遮断帯の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るため、容積率を400%より上げることは考えておりません。現在沿道 20mの範囲に指定されている用途地域等を、沿道 30mまで拡大する計画案としております^{注)}。
注) このほか、新たに最低限高度 7mの高度地区の指定を予定しております。
- Q：沿道 30mのラインの位置は、区が測量してくれるのか。
A：区では測量は行いません。おおよその位置については図面等でお伝えしますが、測量は建物の建て替え等の際に個人で行っていただくことになります。

3.関連事業（助成制度）

【不燃化特区支援】<指定済み(実施中)>	【都市防災不燃化促進事業】<指定予定(今後実施予定)>
<ul style="list-style-type: none"> ① 建築物の除却費用に対する助成 ② 固定資産税・都市計画税の減免 ③ 専門家の派遣 	<ul style="list-style-type: none"> 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

対象者や助成額等の詳細については、4ページ目に掲載の問い合わせ先（木密整備推進課）までお問い合わせください。