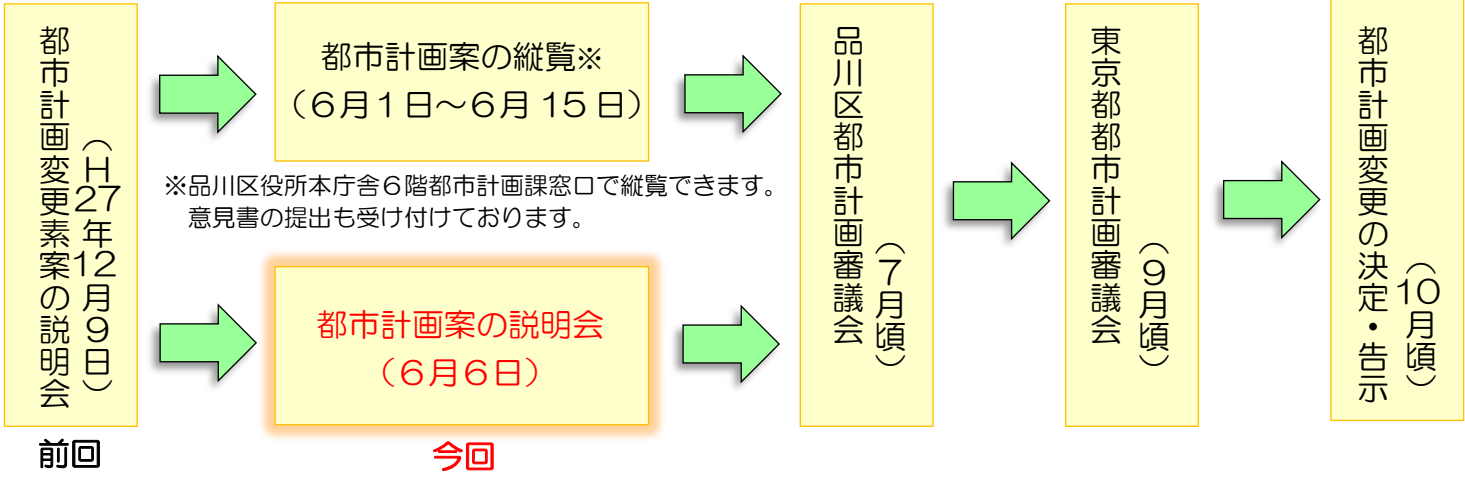
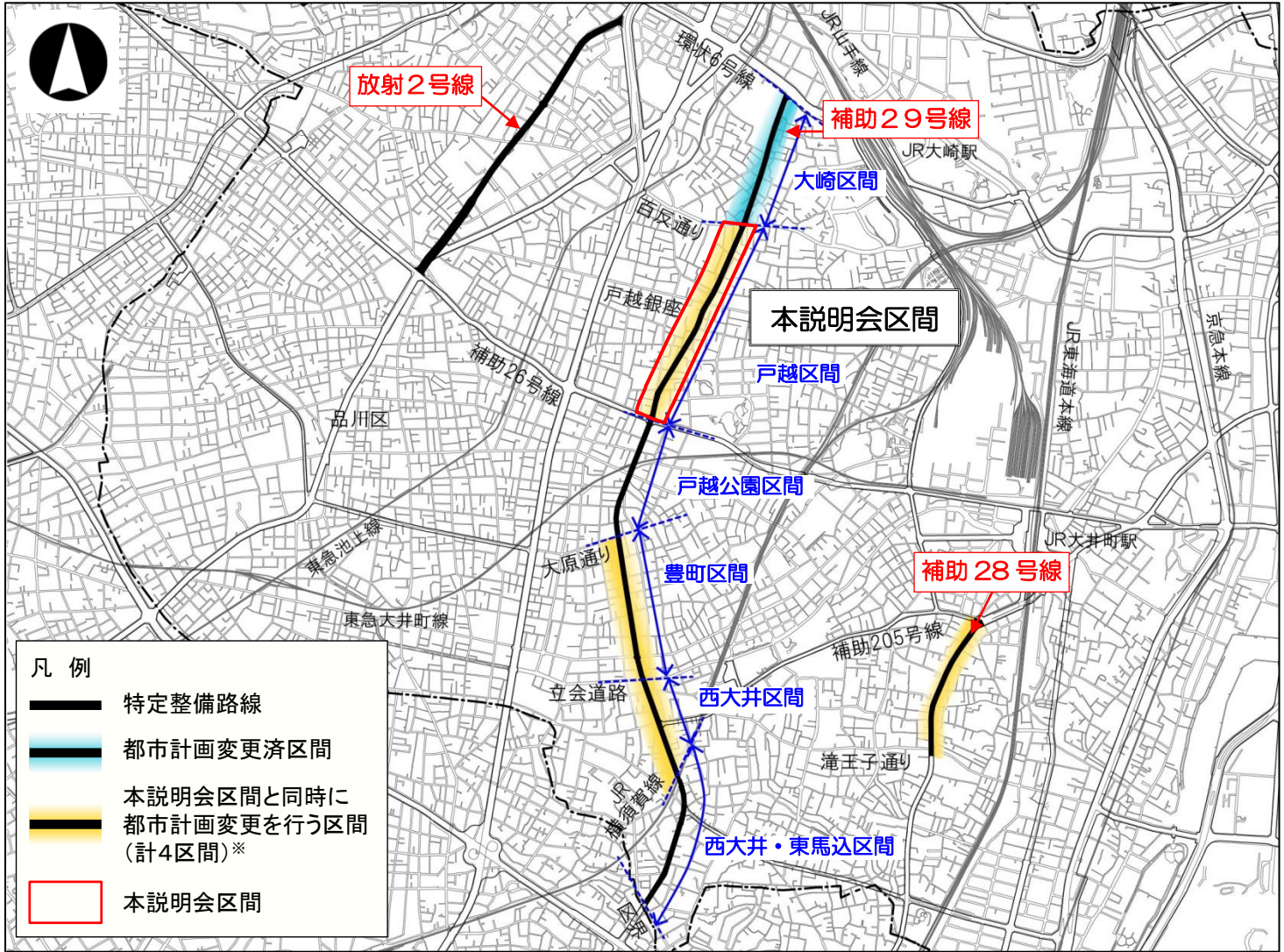


4.スケジュール



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 29 号線 戸越区間(百反通り～補助 26 号線)
 - 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、燃え広がり・燃えないまちの形成に向けて都市計画道路補助29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26年9月より東京都が事業着手している補助29号線戸越区間(百反通り～補助26号線)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9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6日（月）
時間	午後7時00分 ～8時30分まで
会場	宮前小学校 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。

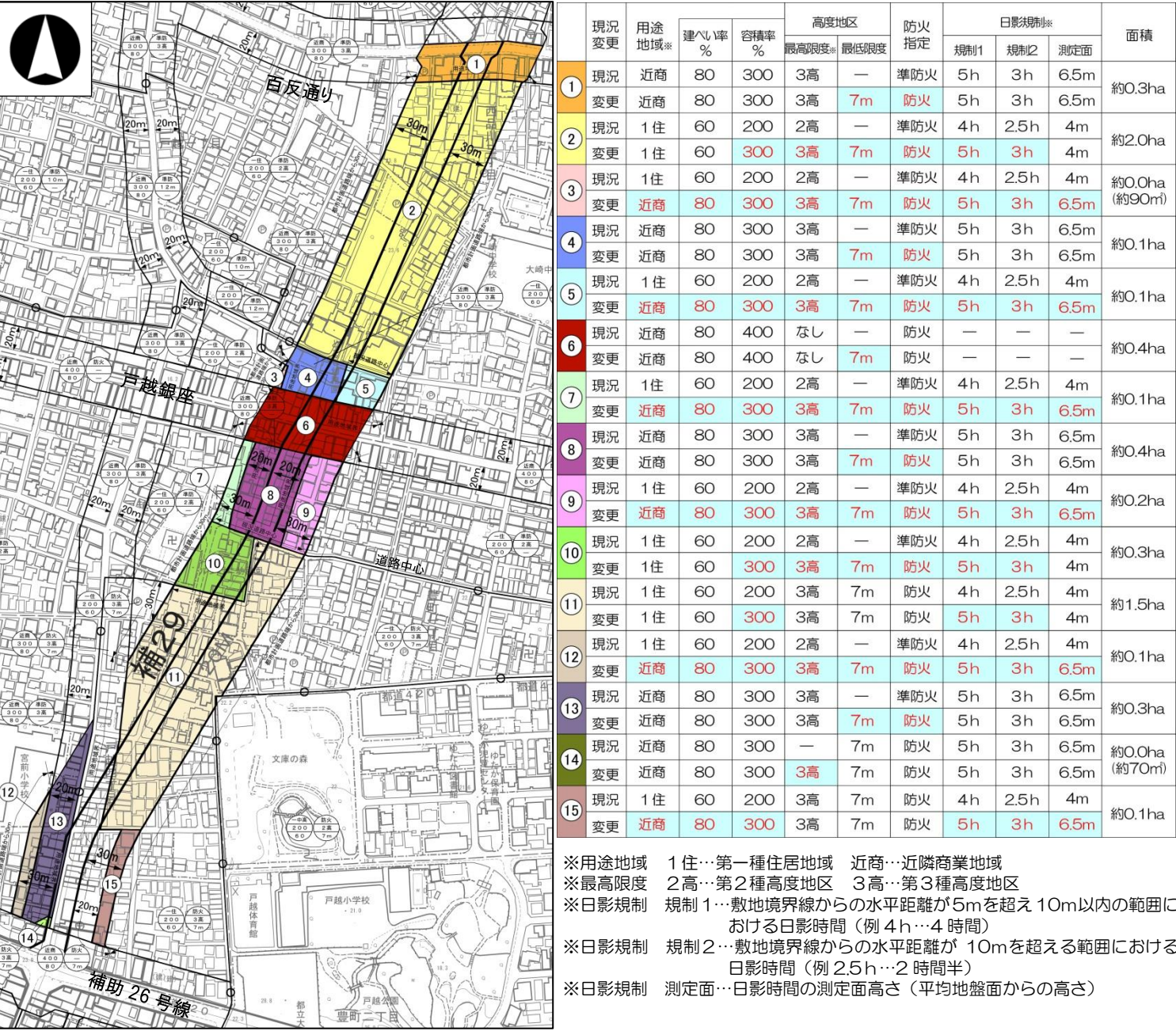
品川区立宮前小学校 体育館
品川区戸越4丁目5番10号
都営浅草線「戸越」駅より徒歩約7分
東急池上線「戸越銀座」駅より徒歩約10分

～今回の説明会でご説明させていただく内容～

1.用途地域等の変更案の概要

補助 29 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。



①前回の説明会からの変更点

前回の説明会において、上図の⑭の範囲の現況の都市計画の説明に一部誤りがありました。正しくは下記の通りです。説明に誤りがあり、大変申し訳ありませんでした。

誤 最高限度高度地区：第 3 種高度地区
防火指定：準防火地域 → 正 最高限度高度地区：指定なし
防火指定：防火地域

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】

○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。

○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。

【建ぺい率と容積率】

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

【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 延床 階数	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
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		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	

【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 2 種高度地区＞
＜第 3 種高度地区+最低限 7 m＞

2.前回の説明会（平成27年12月9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：都市計画が変更された場合、新しい制限はいつから適用されるのか。
A：新しい基準は都市計画変更の告示日から適用となります。なお、告示にあたり、概ね1ヶ月間の周知期間を予定しております。
- Q：沿道 30mのラインに入っているかどうか知りたい。
A：品川区役所都市計画課計画調整担当へお問い合わせください。
- Q：敷地が沿道 30mのラインにまたがっている場合はどのような規制を受けるのか。
A：防火指定や容積率など制度によって適用の仕方が異なりますので、品川区役所建築課審査担当までご相談ください。

3.関連事業（助成制度）

- 【不燃化特区支援】＜指定済み(実施中)＞

 - 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
- 【都市防災不燃化促進事業】＜指定予定(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

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。