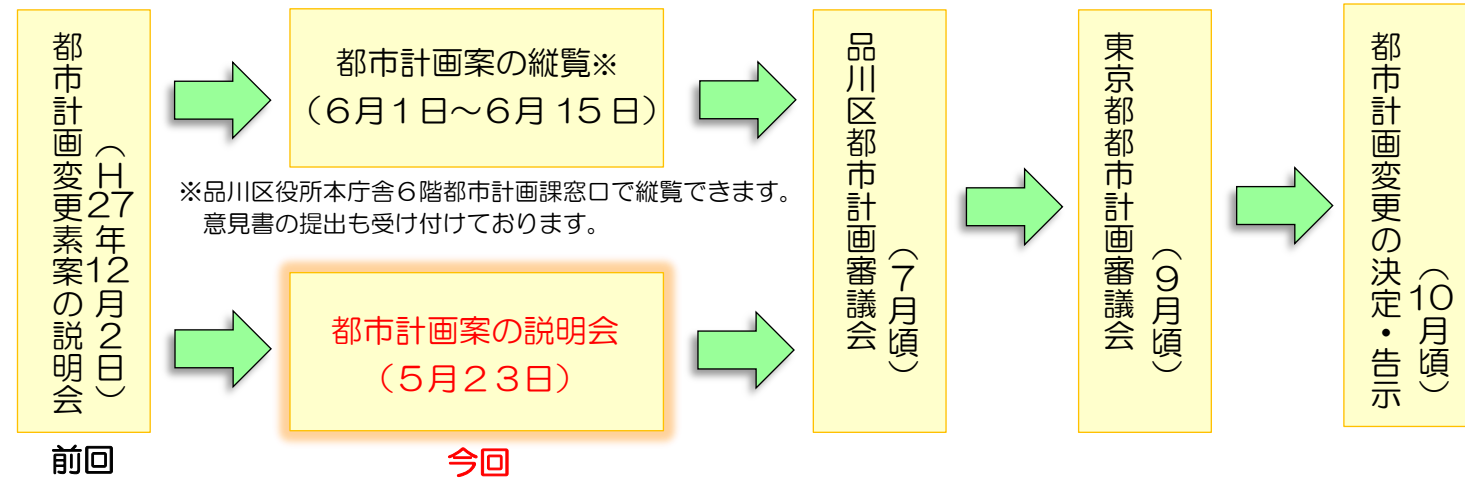
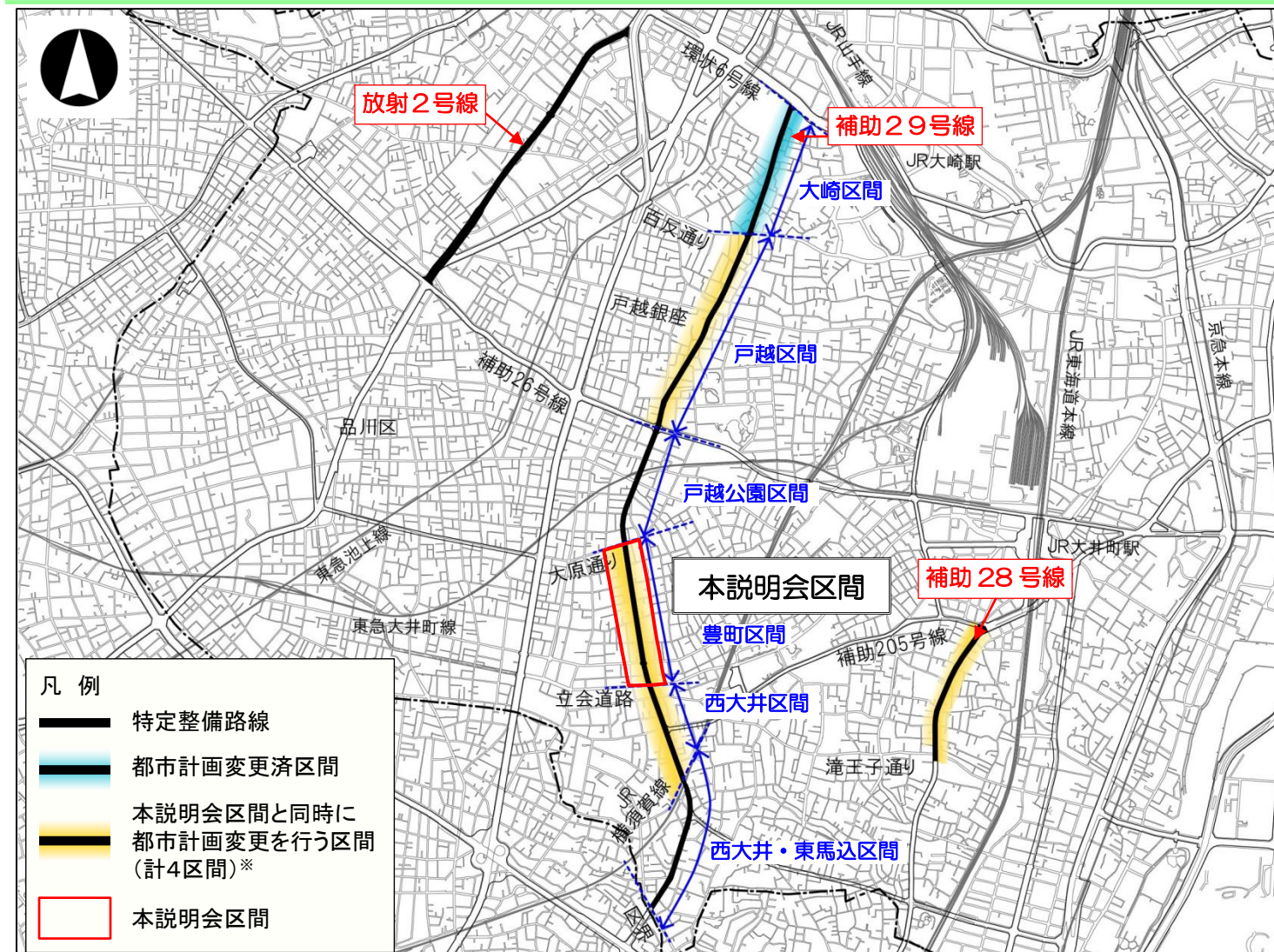


4.スケジュール



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地区の状況



※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 豊町区間(大原通り～立会道路)

- 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3月より東京都が事業着手している補助29号線豊町区間(大原通り～立会道路)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2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 5月23日(月)
時間	午後7時00分 ～8時30分まで
会場	上神明小学校 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。

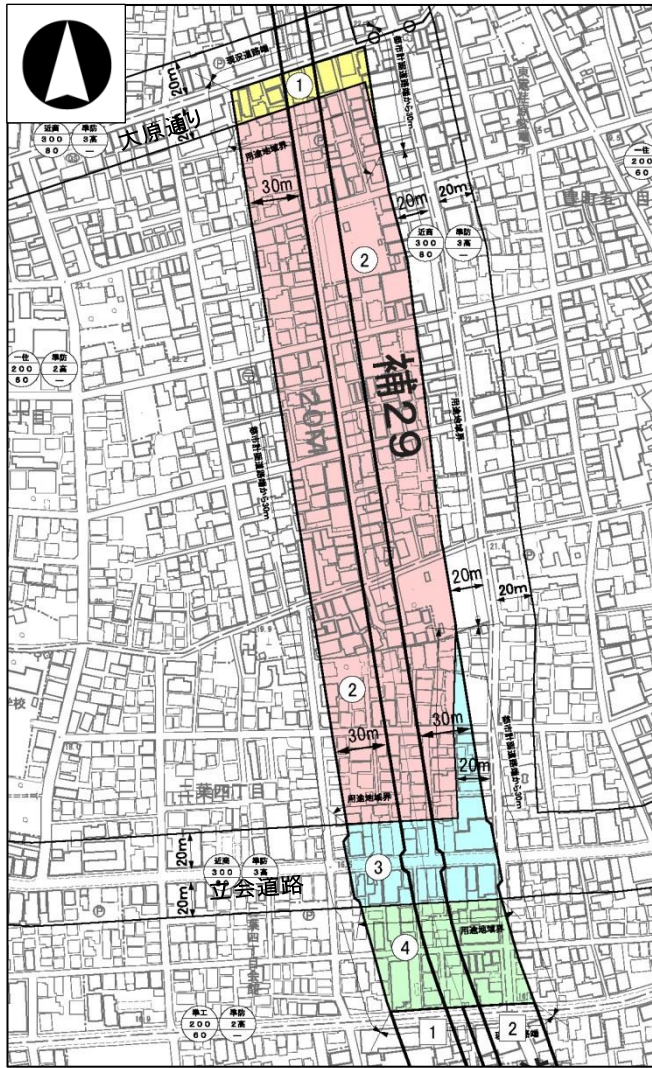
品川区立上神明小学校 体育館

品川区二葉4丁目4番10号
都営浅草線「中延」駅より徒歩約5分
東急大井町線「中延」駅より徒歩約8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。



①前回の説明会からの変更点

本区間は前回の説明会からの変更点はありません。

②用語説明 - その1 -

【用途地域】	【建ぺい率と容積率】
○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。 ○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。	3階 2階 1階 3階面積 2階面積 1階面積 敷地面積 道路 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

②用語説明 - その2 -

【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			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					
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2日開催）の際にいただいた主なご意見等

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：現状の第二種高度地区でも3階建てで高さ7mを超える建物が建てられると思うが、なぜ第三種高度地区に変更するのか。

A：第二種高度地区による制限では、敷地の条件によっては2階建てまでしか建てられない場合があることから、縦3階建てが建築可能な第3種高度地区への変更を考えております。

Q：都市計画の変更による影響（日影、景観阻害等）はないのか。

A：補助29号線の整備や沿道の建て替えが進むことによって、街並みが変わっていくことは考えられます。なお、建築物の日影については、都市計画とは別に東京都日影条例によって制限が設けられています。

3.関連事業（助成制度）

【不燃化特区支援】＜指定済み(実施中)＞

- 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。