

2.（参考）他区間の説明会の際にいただいた主なご質問等

- 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：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計画していただくことになります。
- 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。

3.関連事業（助成制度）

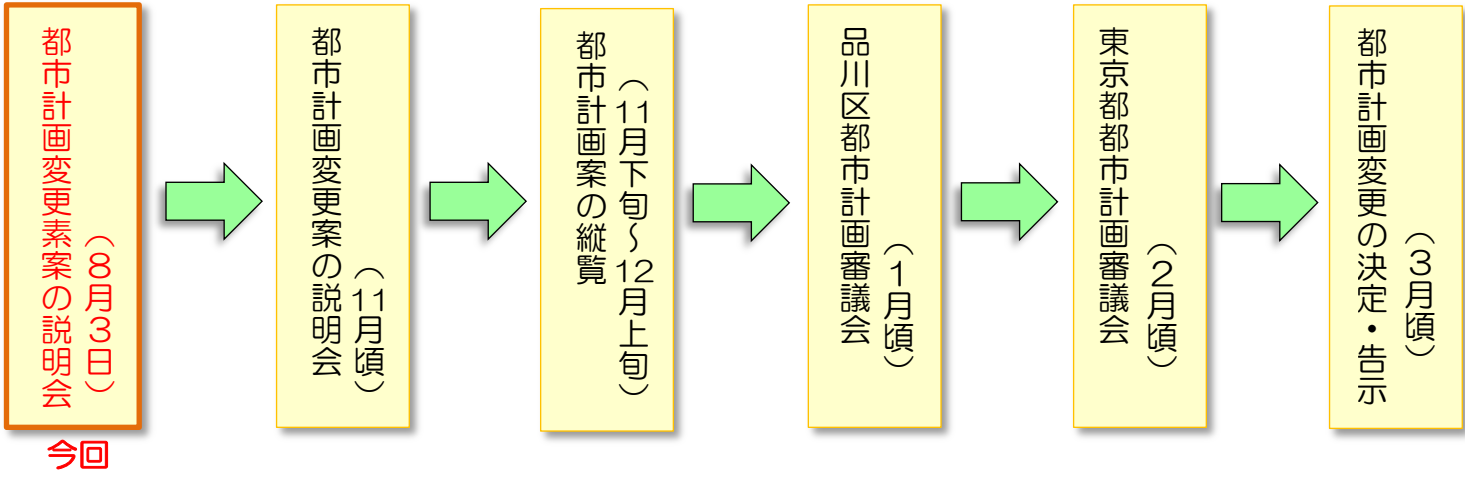
【不燃化特区支援】＜実施中＞

- ①老朽木造建築物の除却費用の助成
- ②取壊し・建替えに関する専門家の派遣
- ③引越しにかかる費用の助成
- ④耐火・準耐火建築物の建築費用の助成
- ⑤固定資産税・都市計画税の減免

【都市防災不燃化促進事業】＜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

4.スケジュール



●お問い合わせ先

- 「都市計画」に関して： 都市計画課 計画調整担当

TEL:03-5742-6760

FAX:03-5742-6889
- 「関連事業」に関して： 木密整備推進課 不燃化促進担当

TEL:03-5742-6947

FAX:03-5742-6756
- 「建築計画」に関して： 建築課 審査担当

TEL:03-5742-6769

FAX:03-5742-6898

都市計画変更素案に関する
説明会のお知らせ



- 特定整備路線 補助 29 号線 西大井・東馬込区間(JR 横須賀線～区界)
- 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27年1月より東京都が事業着手している補助29号線西大井・東馬込区間（JR横須賀線～区界）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いたしました。

つきましては、以下のとおり説明会を開催いたしますので、お忙しいところ申し訳ございませんが、ご出席いただきますようお願いいたします。

●説明会の日程・会場

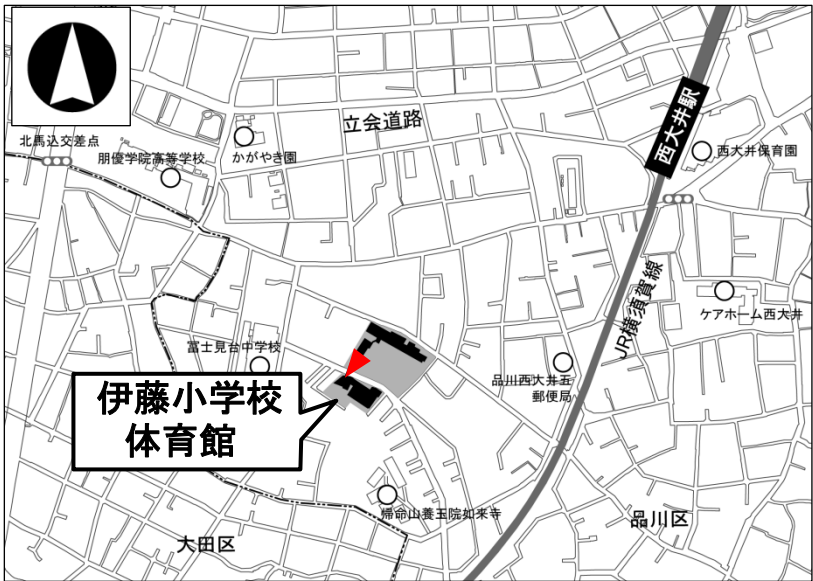
日程	平成29年 8月3日（木）
時間	午後7時00分 ～午後8時30分
会場	伊藤小学校 体育館

※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。

※会場に手話通訳者を配置いたします。

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。

品川区立伊藤小学校 体育館

品川区西大井5丁目6番8号

J R横須賀線「西大井」駅より徒歩約 9 分

都営浅草線「中延」駅より徒歩約 13 分

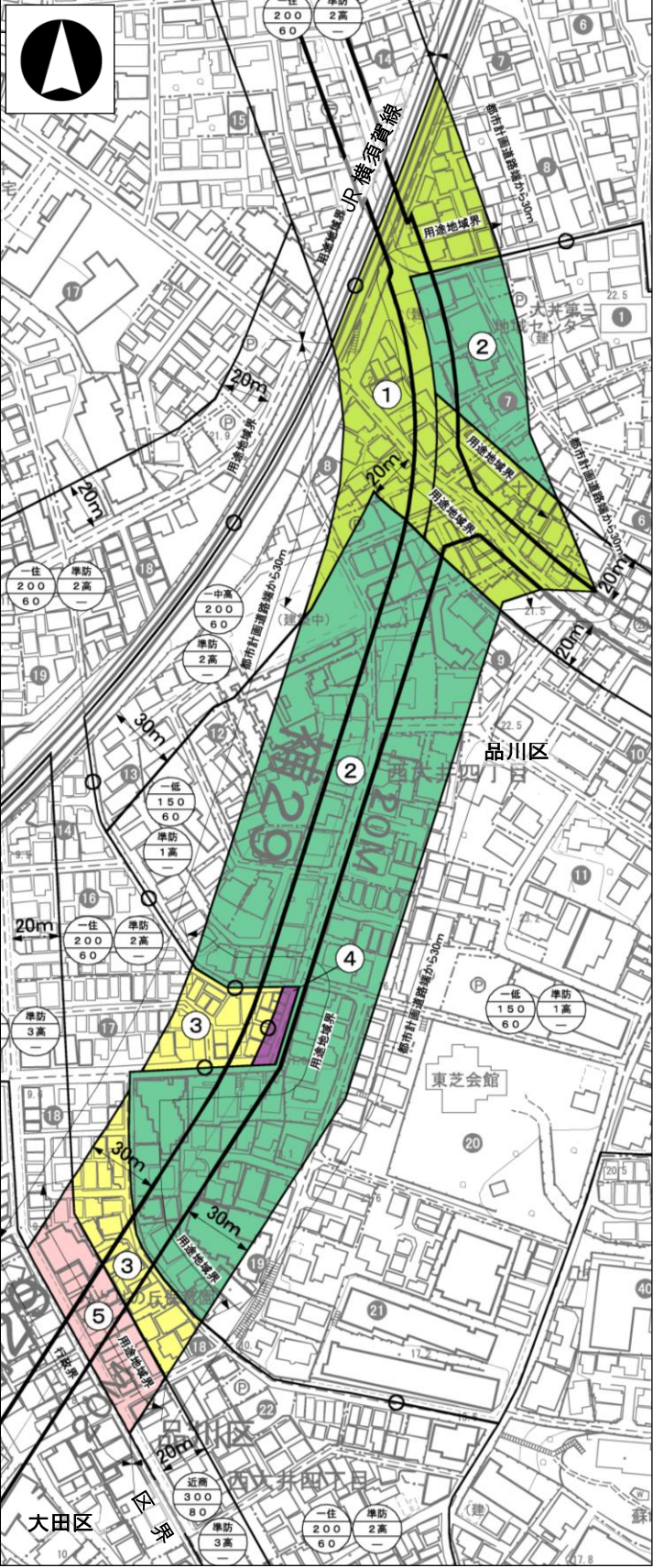
東急大井町線「中延」駅より徒歩約 15 分

～今回の説明会でご説明させていただく内容～

1.用途地域等の変更素案の概要

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。



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 ※		
				最高限度	最低限度		規制 1	規制 2	測定面
①	現況 1中高 変更 1中高	60 60	200 200	2高 2高	- 7m	準防火 防火	3h 3h	2h 2h	4m 4m
②	現況 1低 変更 1中高	60 60	150 200	1高 2高	- 7m	準防火 防火	4h 5h	2.5h 3h	1.5m 1.5m
③	現況 1住 変更 1住	60 60	200 200	2高 2高	- 7m	準防火 防火	4h 4h	2.5h 2.5h	4m 4m
④	現況 1住 変更 1中高	60 60	200 200	2高 2高	- 7m	準防火 防火	4h 5h	2.5h 3h	4m 1.5m
⑤	現況 近商 変更 近商	80 80	300 300	3高 3高	- 7m	準防火 防火	5h 5h	3h 3h	6.5m 6.5m

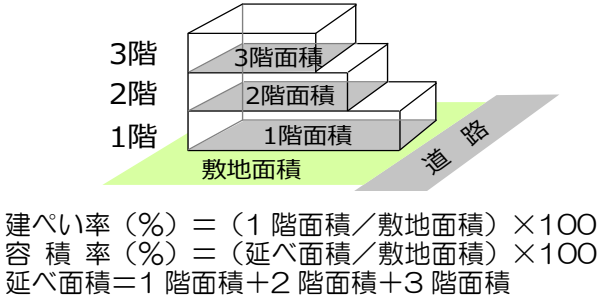
- ※用途地域 1低…第一種低層住居専用地域
1中高…第一種中高層住居専用地域
1住…第一種住居地域
近商…近隣商業地域
- ※最高限度 1高…第1種高度地区
2高…第2種高度地区
3高…第3種高度地区
- ※日影規制 規制 1…敷地境界線からの水平距離が5mを超え 10m以内の範囲における日影時間（例 4h…4 時間）
規制 2…敷地境界線からの水平距離が 10mを超える範囲における日影時間（例 2.5h…2 時間半）
測定面…日影時間の測定面高さ（平均地盤面からの高さ）

◎用語説明 1

【用途地域】

- 第一種低層住居専用地域
低層住宅のための地域。ただし、小規模なお店を兼ねた住宅や事務所を兼ねた住宅、小中学校などは建てられる。
- 第一種中高層住居専用地域
中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の規模以下の店舗などが建てられる。
- 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】

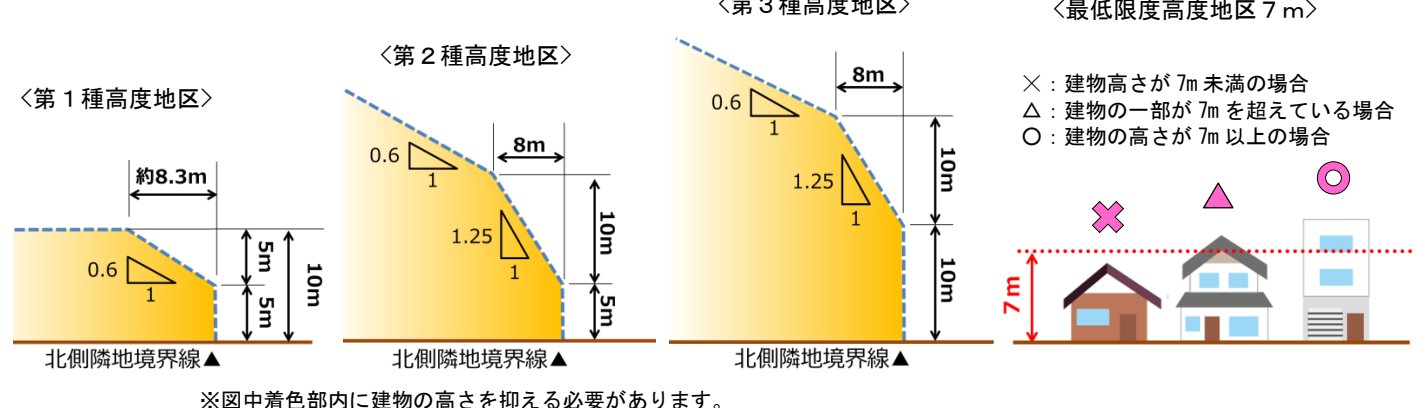


※本お知らせは、計画道路（補助 29 号線）から 40mの範囲の方にお知らせしています。

◎用語説明 2

【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。

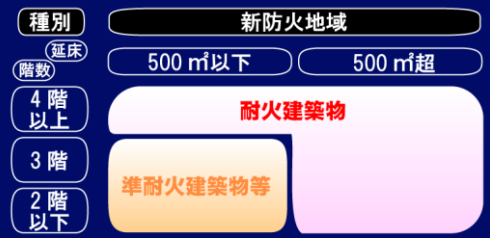


【防火地域と準防火地域】

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		耐火建築物 又は 準耐火建築物	

現在、本地区では都市計画による制限のほか、東京都の条例に基づく「新防火地域」に指定されており、準防火地域よりも厳しい制限になっています。



《第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域とで建てられる建築物の用途の違い》

◇どちらの地域でも建てられるもの

- 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の 2 分の 1 未満のもの
- 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館、派出所、一定規模以下の郵便局、神社・寺院・教会等
- 公衆浴場、診療所、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等

◇どちらの地域でも建てられるが規模が異なるもの

- 老人福祉センター、児童厚生施設等
- 建築物附属自動車庫

◇第一種低層住居専用地域では建てられないもの

	1 低	1 中高
店舗	×	△（床面積500㎡以下かつ2階以下）※
大学、高等専門学校、専修学校等	×	○
病院	×	○
単独車庫（附属車庫を除く）	×	△（300㎡以下かつ2階以下）

※ 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋、物販販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ
詳細は品川区建築課までお問い合わせください（問合せ先は P.4 参照）。