

3.関連事業

◎助成制度

防災性の向上に寄与する建物の除却、取壊しや建替えなどに対する助成事業を用意していますので、ぜひご活用ください。

【不燃化特区支援】＜実施中(平成32年度まで)＞

- 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＞

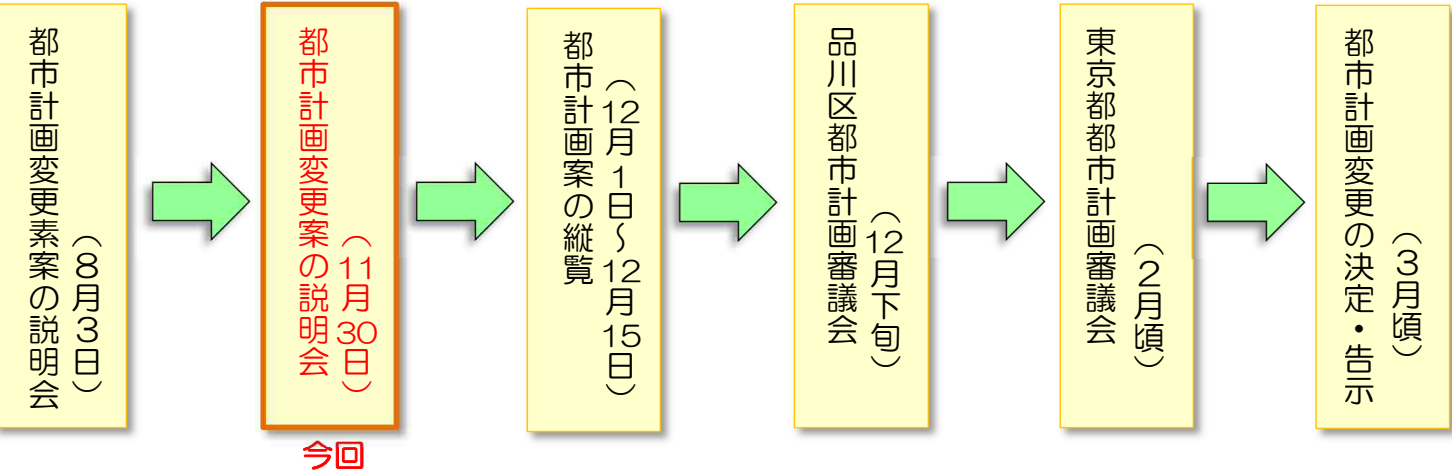
- ①建築物の除却費用に対する助成
- ②建築物の建築費用に対する助成
- ③その他加算助成

◎周辺のまちづくりについて（ご参考）

品川区では、今回の都市計画変更の範囲を含む右図に示す範囲において、地域住民とともに災害時の被害を低減させるための地区内のまちづくりのルールや、事業の進め方について検討を行っております。



4.スケジュール



●お問い合わせ先

- 「都市計画」について： 都市計画課 計画調整担当 TEL:03-5742-6760 FAX:03-5742-6889
- 「関連事業」について： 木密整備推進課 不燃化促進担当 (助成制度・周辺のまちづくり) TEL:03-5742-6947 FAX:03-5742-6756
- 「建築計画」について： 建築課 審査担当 TEL:03-5742-6769 FAX:03-5742-6898

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 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し、平成29年8月3日（木）に住民説明会を開催いたしました。

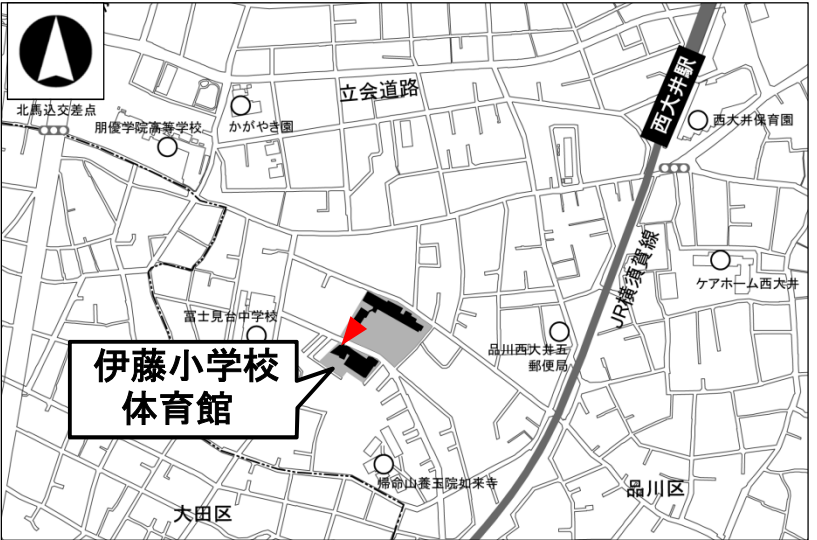
このたび、都市計画変更の案がまとまりましたので、以下のとおり再度説明会を開催いたします。

●説明会の日程・会場

日程	平成29年 11月30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。

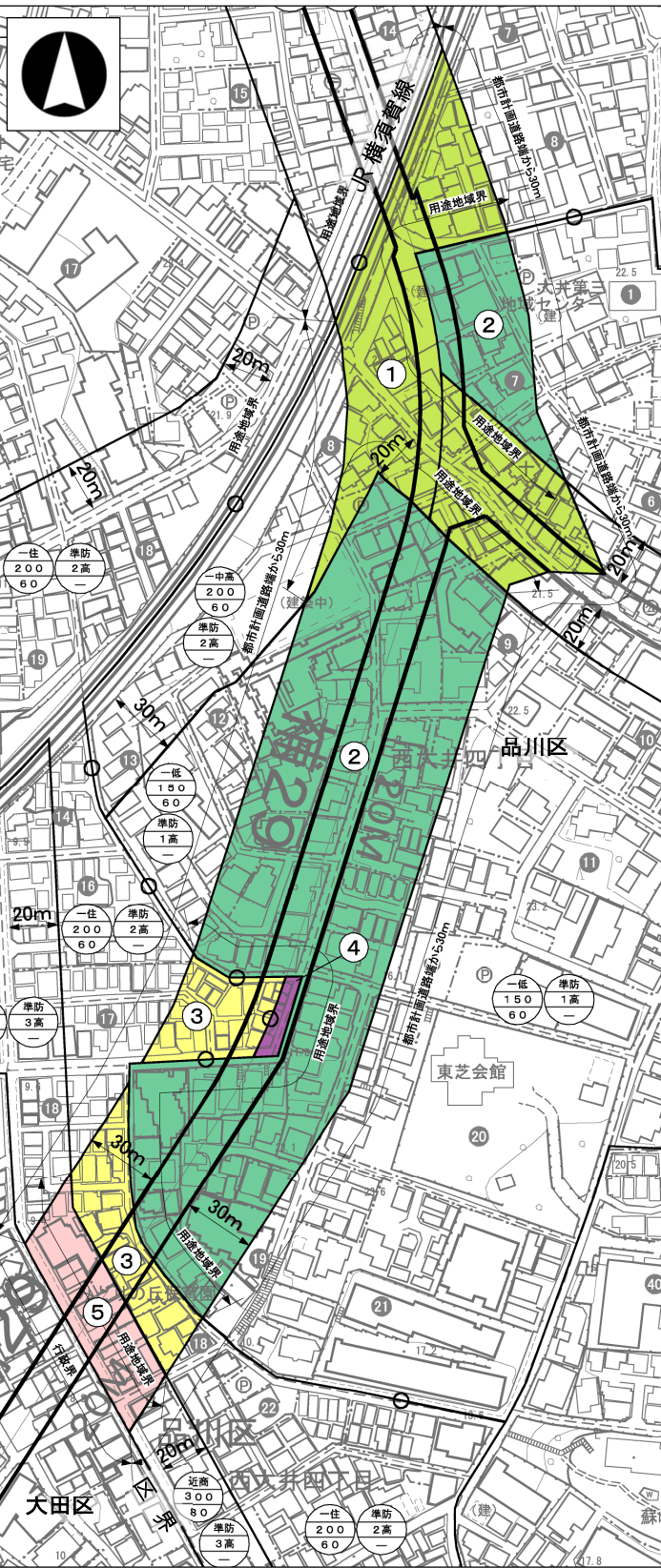
品川区立伊藤小学校 体育館

品川区西大井5丁目6番8号
JR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 変更	1中高 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 変更	1低 1中高	60 60	150 200	1高 2高	- 7m	準防火 防火	4h 3h	2.5h 2h	1.5m 4m
③	現況 変更	1住 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 変更	1住 1中高	60 60	200 200	2高 2高	- 7m	準防火 防火	4h 3h	2.5h 2h	4m 4m
⑤	現況 変更	近商 近商	80 80	300 300	3高 3高	- 7m	準防火 防火	5h 5h	3h 3h	6.5m 6.5m

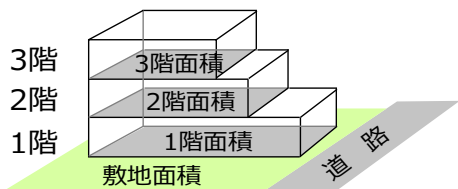
※用途地域 1低…第一種低層住居専用地域
1中高…第一種中高層住居専用地域
1住…第一種住居地域 近商…近隣商業地域
※最高限度 1高…第1種高度地区 2高…第2種高度地区
3高…第3種高度地区
※日影規制 規制1…敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内
の範囲における日影時間（例4h…4時間）
規制2…敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲に
おける日影時間（例2.5h…2時間半）
測定面…日影時間の測定面高さ（平均地盤面からの高さ）

◎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】



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

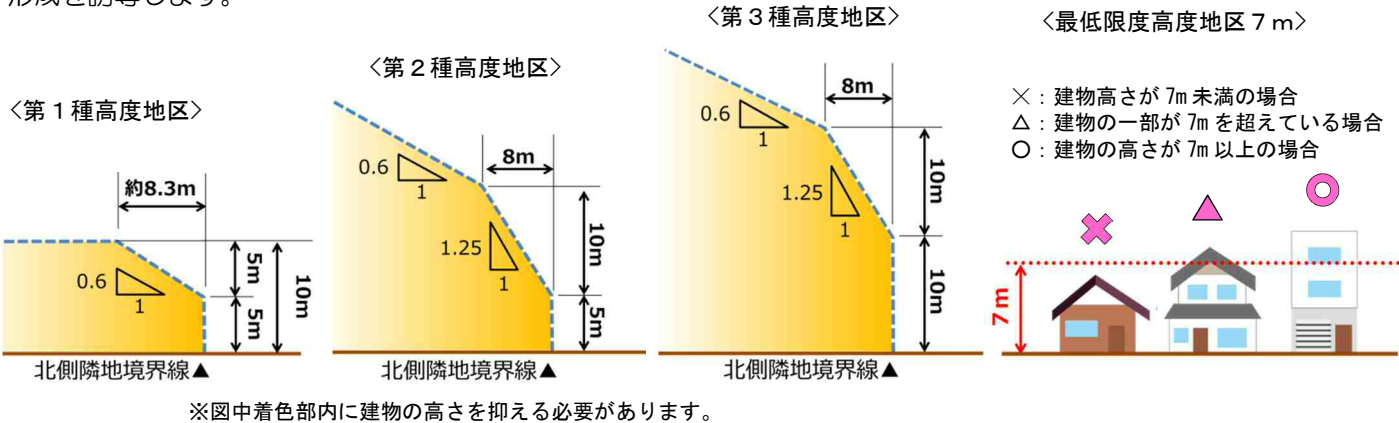
本区間では、前回説明会（8月3日開催）からの変更点はありません。

※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、日照等の住環境を保全し、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	

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。



2.前回の説明会の際にいただいた主なご質問等

- Q：敷地が30mのラインに跨る場合はどのような規制を受けるのか。
A：用途地域や防火指定などの制度によって適用の仕方が異なりますので、個別にお問い合わせください。
- Q：都市計画変更によって生じる不利益に対して補償はあるのか。
A：補償はありません。なお、建替え等への助成制度を設けています。
- Q：納得できずに一軒だけでも反対して残った場合どうなるのか。
A：道路整備に関しては、東京都のほうで理解を得られるよう努力すると聞いています。
沿道建物の不燃化に関しては、今の建物に住み続けたい場合はその思いを尊重することになります。

- Q：本地区は木密地域ではないのではないか。
A：木密地域は、一定区域の中の木造建物の棟数、広場や道路の有無など、複合的な条件により判定されたものになるため、補助29号線の沿道でも木造住宅の密集度合には地域差があります。
なお、本地区は、東京都が公表している「地震に関する地域危険度測定調査」において総合危険度ランク3に指定されており、対策が必要な地域になっています。

このほかの質疑応答や説明会資料等は、品川区ホームページに掲載しています。
区ホームページTOP (<http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/>) からサイト内検索をご利用ください。

沿道 西大井・東馬込区間

