

# 都市計画変更案 に関する説明会

~建築規制の変更に関する説明会~

特定整備路線放射2号線沿道 南側区間 (荏原一丁目25番付近~平塚橋交差点)

日時: 令和2年12月2日(水)・3日(木)

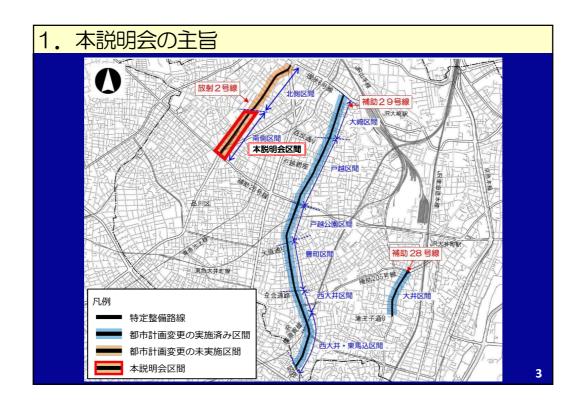
場所:品川区立荏原第一中学校



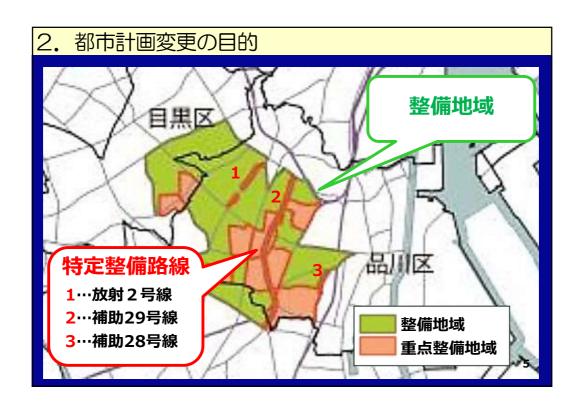
1

## 本日の説明項目

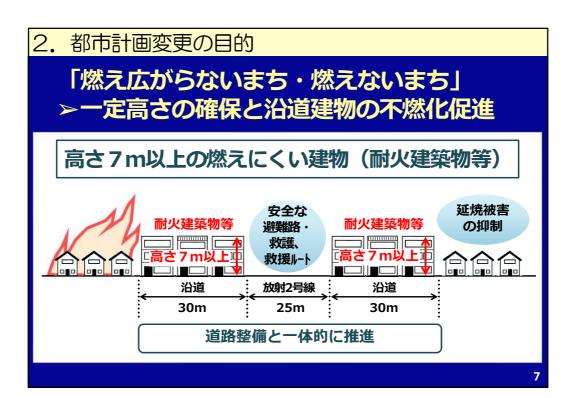
- 1. 本説明会の主旨
- 2. 都市計画変更の目的
- 3. 変更の内容
- 4. 変更案に対する意見書の提出方法
- 5. 今後の予定











## 2. 都市計画変更の目的

## 沿道30mの範囲にて都市計画を変更

- · 高さ7m以上の建物の誘導
  - →①「高度地区」の変更
- ・燃えにくい建物の誘導
  - →②「防火地域及び準防火地域」の変更

#### 合わせて…

- ・容積率、建築可能な建物用途の見直し
  - →③「用途地域」の変更

ただし、なるべく今の住環境を維持できるようなまちづくりを考えて変更案を作成

※一部の区域において、現在沿道20mで指定されている用途地域を沿道30mまで拡大するのみ



①高度地区 ②防火・準防火地域 □3用途地域・特別工業地区

## 高度地区とは?

# 建物の高さの制限

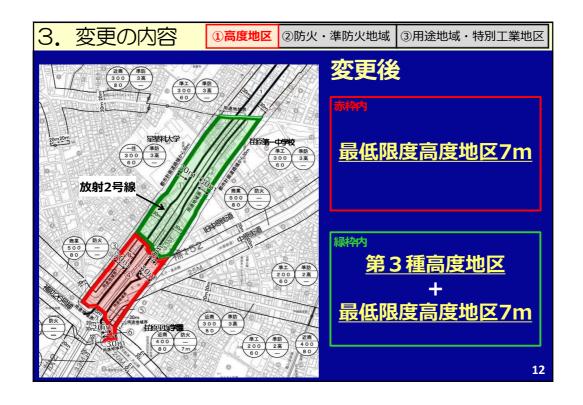
- 日照等の居住環境の保全
- まちなみの形成
- 延焼遮断帯の形成

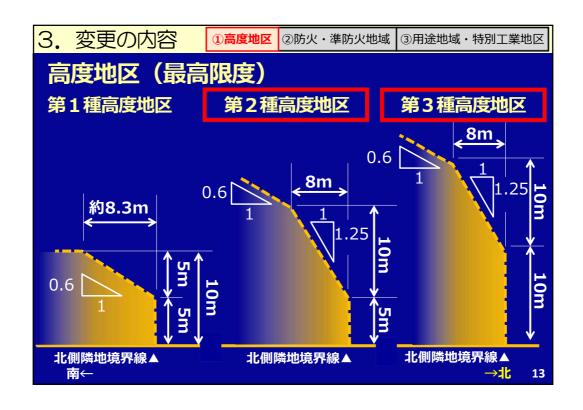
#### なお、高度地区のほか

- などにより、建築物の高さには一定の制限がかけられています。

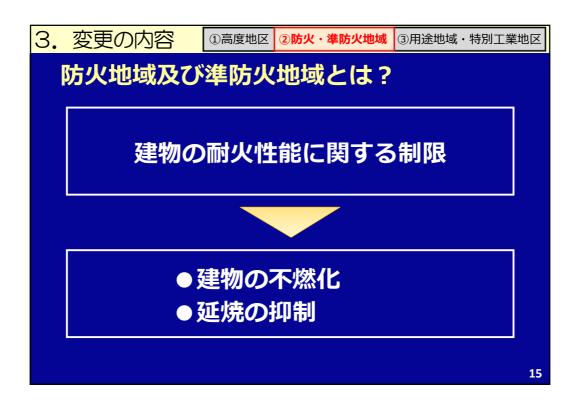
3. 変更の内容 ①高度地区 ②防火・準防火地域 □ ③用途地域・特別工業地区 現在の指定状況 指定なし 桃色枠内 放射2号線 最低限度高度地区7m 第2種高度地区 準工 200 2高 60 緑枠内 第3種高度地区 10

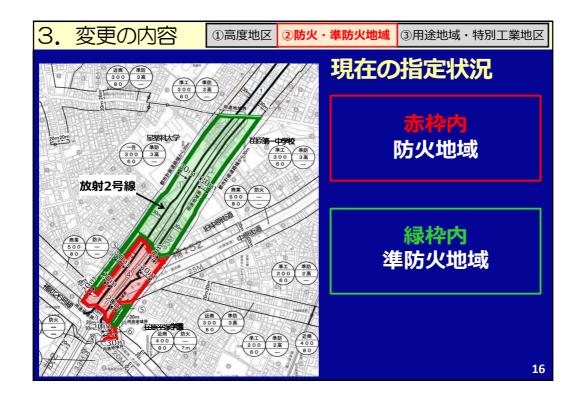






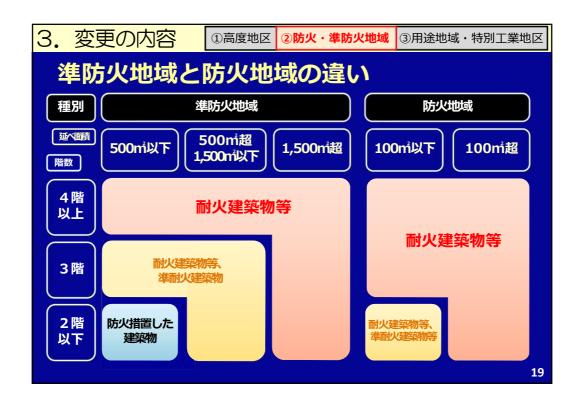














## 3. 変更の内容

①高度地区 ②防火・準防火地域 ③用途地域・特別工業地区

## 用途地域とは?

- ●都市の環境保全や効率的な活動のため、建物 の用途等に一定の制限を設ける地域
- ●用途地域に指定されている地域では、建築物 に以下の制限が設けられる
- ●用途(建築物の使いみち)
- ●容積率(敷地面積に対する延床面積の割合)

このほか、建築物の高さ・形態に関する規制 (道路斜線制限、隣地斜線制限、道路幅員による容積率低減、日影規制等)が、 用途地域に応じて定められています。

21

## 変更の内容

①高度地区 ②防火・準防火地域 3用途地域・特別工業地区

## **|本地区で指定されている用途地域|**

●商業地域



銀行、飲食店、百貨店などが集まる地域。 住宅や小規模の工場も立てられる。

●近隣商業地域



周辺住民が日用品の買い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。

●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

図の出典:国土交通省HP(http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03\_mati/index.htm)

22

### 変更の内容

①高度地区 ②防火・準防火地域 ③用途地域・特別工業地区

# 【本地区で指定されている用途地域(続き)】

#### ●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の大きい工場以外の建物は ほとんど建てられる。

本地区における「準工業地域」では、さらに建物用途を制限するため、 用途地域に加え、以下の地区が指定されている。

■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。

図の出典:国土交通省HP(http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03\_mati/index.htm)

23

#### 3. 変更の内容

①高度地区 ②防火・準防火地域 3用途地域・特別工業地区

## 容積率

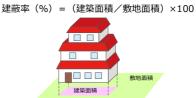
- ●容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合のこと
- ●ただし、前面道路が12m未満の場合、道路幅員による制限 がかかる

#### けんぺいりつ (程前交叉)

- ●建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のこと。
- ●防火地域内または準防火地域内で耐火建築物・準耐火建築物等を 建てる場合などは緩和される。

#### ●容積率の考え方 延べ面積=1階面積+2階面積+3階面積 3階 3階面積 2階 2階面積 1階 1階面積

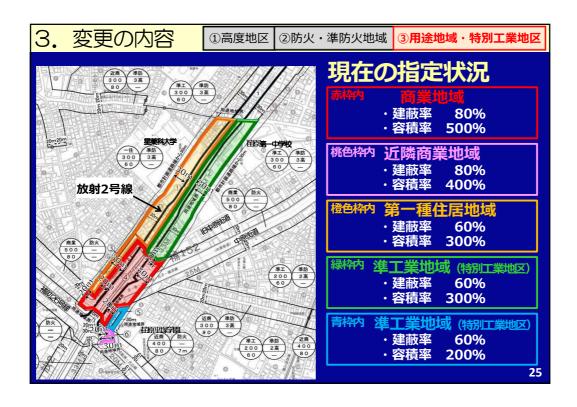
●建蔽率の考え方

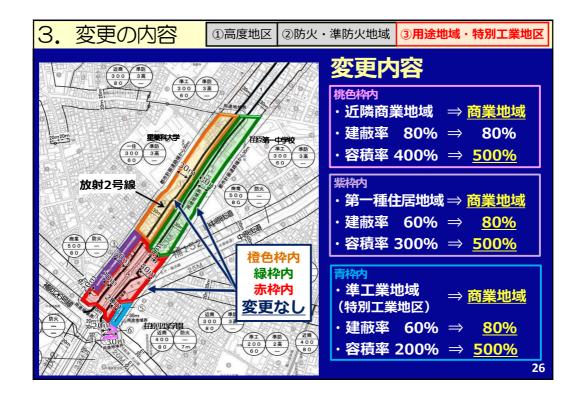


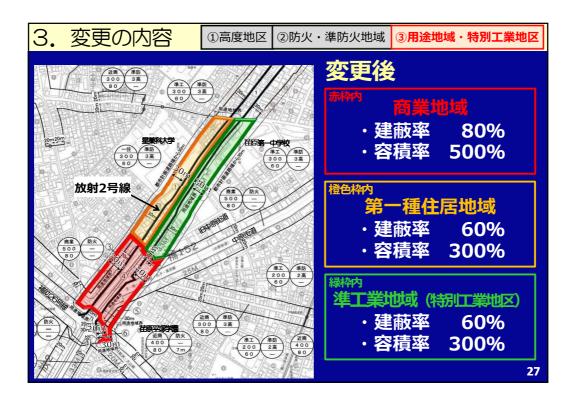
容積率(%)=(延べ面積/敷地面積)×100

敷地面積

24







## 4. 変更案に対する意見書の提出方法

## 意見書の募集期間

令和2年12月2日(水)~令和2年12月16日(水)

## 意見書の提出方法

- 1. 記載内容 ご意見のほか、住所、氏名、都市計画案の名称
- 2. 提出方法 持参または郵送等
- 3. 提出期限 令和2年12月16日(水)(郵送の場合必着)
- 4. 提出先
- 1)用途地域の変更に関する意見

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1

東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課(IL:03-5388-3225)

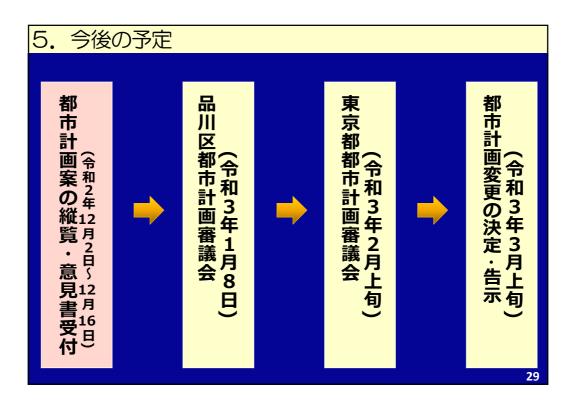
2)特別工業地区、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更に関する意見

〒140-8715 東京都品川区広町2-1-36

品川区都市環境部都市計画課計画調整担当(Tel:03-5388-3225、

Fax:03-5742-6889 E-mail:toshikei@city.shinagawa.tokyo.jp)

28



## 問合せ先

- ●「都市計画」に関すること 都市計画課 <u>計画調整担当</u> TEL 03-5742-6760
- ●「関連事業 (助成制度・周辺のまちづくり) 」に関すること 木密整備推進課 <u>不燃化促進担当</u> TEL 03-5742-6947
- ●「建築計画」に関すること 建築課 <u>審査担当</u> TEL 03-5742-6769