建設委員会資料
令和２年１１月９日
都市環境部都市計画課

特定整備路線放射２号線沿道の
都市計画変更に伴う説明会の実施について

東京都が進める特定整備路線の整備にあわせ、このたび放射２号線沿道の都市計画変更に伴う説明会を実施する。

１．変更概要

放射２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「防火地域及び準防火地域」、また、これらに合わせて一部の地域で「用途地域」と「特別工業地区」の変更を行う。

【詳細は別紙参照】

２．説明会の開催日時・会場

会場の密を回避するため、それぞれの会場を２回に分けて開催する。

（１）北側区間（山手通り～荏原一丁目４番付近）

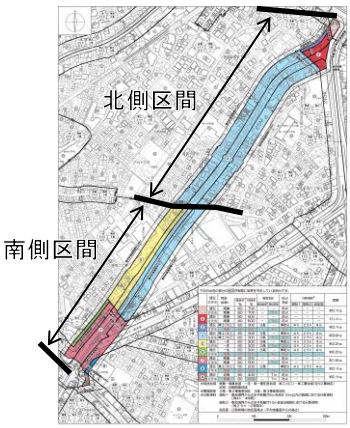
日時：令和２年12月　８日(火)19:00～20:00
　　令和２年12月10日(木)19:00～20:00

会場：第一日野小学校体育館

（２）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)19:00～20:00
　　令和２年12月　３日(木)19:00～20:00

会場：荏原第一中学校体育館



３．周知方法

説明会の開催案内と変更内容を掲載したチラシを、放射２号線内および沿道40m以内の居住者、土地・建物所有者等に投函または郵送する。

４．これまでの経緯と今後の予定

（実施済）

令和２年	２月	第１回説明会（北側区間：2/5、南側区間：2/7）

（予定）

	１２月	第２回説明会（北側区間：12/8, 10、南側区間：12/2, 3）
	１２月上旬	都市計画法第17条に基づく縦覧・意見書の募集
令和３年	１月８日	品川区都市計画審議会
	２月上旬	東京都都市計画審議会
	３月上旬	都市計画変更の決定・告示

別　紙

用途地域等の変更案の概要（建築規制の変更の範囲と内容）

放射 2 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、これらに合わせて一部の地域で「用途地域」と「特別工業地区」の変更を予定しています。

◎用語説明

【用途地域と特別工業地区】

○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。

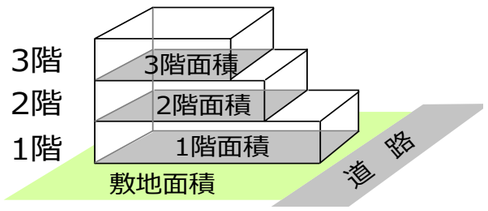
○近隣商業地域
周辺住民が日用品の買物などをする施設等が立地する地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。

○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。

【建蔽率と容積率】



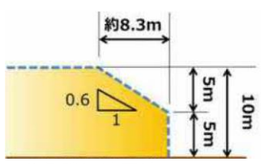
建蔽率（%）＝（1 階面積／敷地面積）×100
容 積 率（%）＝（延べ面積／敷地面積）×100
延べ面積＝1 階面積＋2 階面積＋3 階面積

【高度地区】

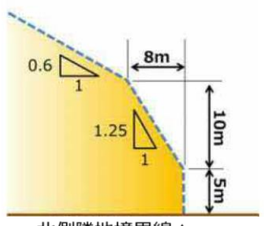
建物の最高高さや最低高さ等の制限を定め、日照等の住環境の保全し、良好な街並み形成を図ると共に延焼遮断帯の形成を誘導します。

≪ 最高限度 ≫
図中着色部内に建物の高さを抑える必要があります。

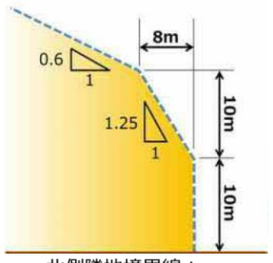
〈第１種高度地区〉



〈第２種高度地区〉

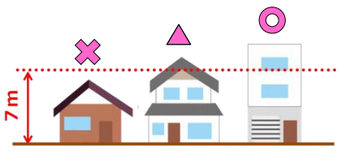


〈第３種高度地区〉



≪ 最低限度 ≫
〈最低限度高度地区７m〉
建物の高さが 7m を超える必要があります。

×：建物高さが 7m 未満の場合
△：建物の一部が 7m を超えている場合
○：建物の高さが 7m 以上の場合

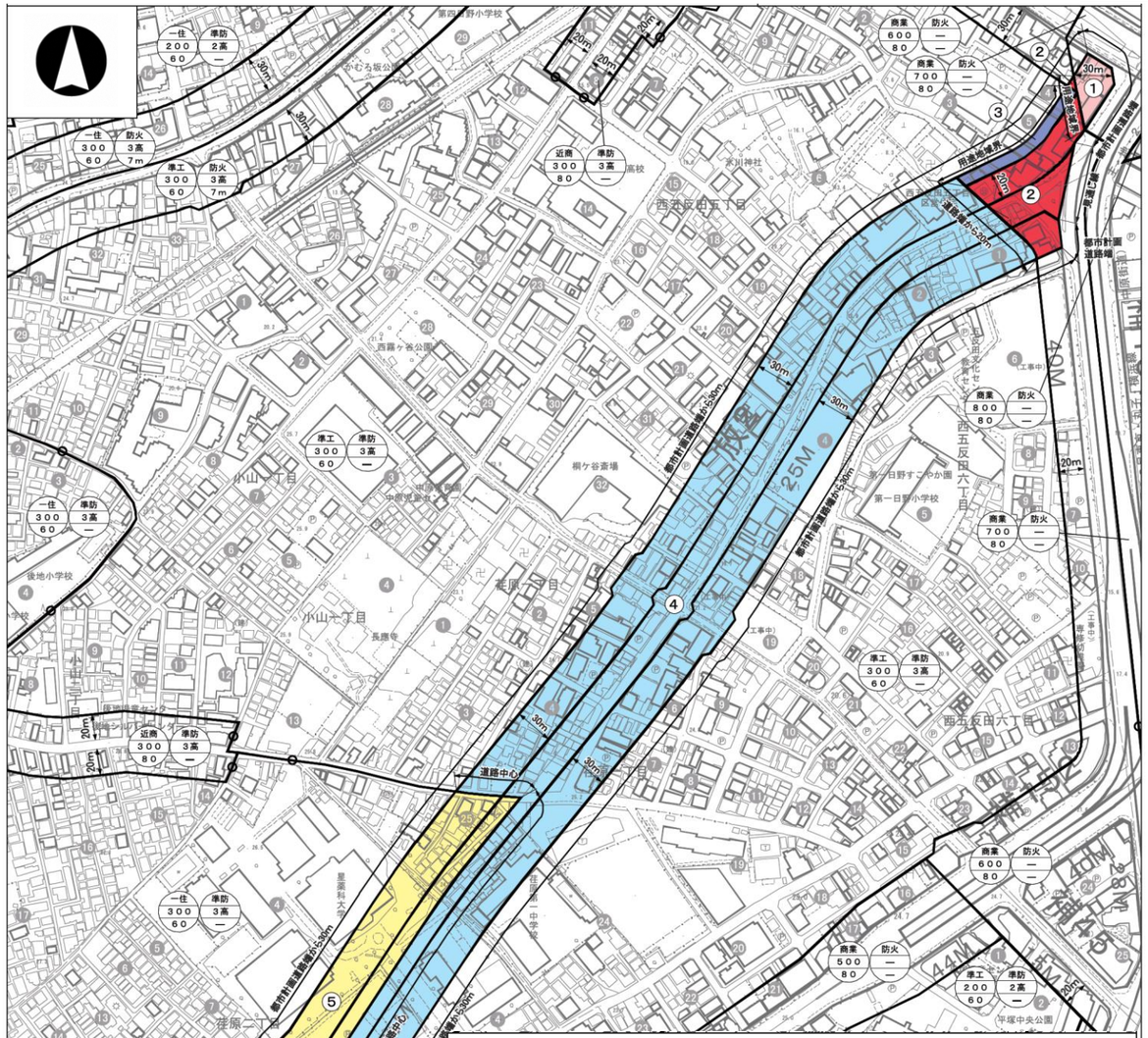


【防火地域と準防火地域】

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	

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。


放射
25M
40M
44M
都市計画道路幅から30m
都市計画道路幅から52.5m
都市計画道路幅から53m
都市計画道路幅から20m
都市計画道路幅から50m
都市計画道路幅から30m
用途地域界
道路中心
西五反田五丁目
西五反田六丁目
小山一丁目
小山六丁目
荏原二丁目
荏原三丁目
桐ケ谷斎場
第一日野小学校
第四日野小学校
後地小学校
平塚中央公園
西蓮ケ谷公園
長蓮寺
中延児童会館
東京平塚学園
都市計画道路幅から30m
都市計画道路幅から52.5m
都市計画道路幅から20m
都市計画道路幅から30m
都市計画道路幅から30m
都市計画道路幅から30