

# 小山台 まちづくりニュース

第6号

## 防災街区整備地区計画変更等についての 素案説明会を開催します！

日頃より、品川区の防災まちづくりにご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。

品川区では、小山台一丁目地区をより災害に強いまちにすることを目的として、平成18年に「小山台一丁目地区防災街区整備地区計画」（以下、「地区計画」と言う）を策定しました。

今後、林試の森公園の拡幅整備や、その周辺での公共施設等の建築を行うことと併せて、本地区的防災機能や住環境を向上させるため、計画区域の拡大や用途地域の変更、建築ルールの導入等、新たなまちづくりを検討しています。

つきましては、現在の地区計画の内容を変更する「地区計画変更素案」について、皆様に周知するとともに、御意見を伺うため、「小山台一丁目防災街区整備地区計画変更等についての素案説明会」（以下、「素案説明会」と言う）を開催いたします。

※「地区計画」とは、地区独自のまちづくりのルールで、地区の防災性や住環境の向上を図るため、

道路・公園の整備計画や建物を建てる際の建築ルール等を定めることができる制度です。

※小山台一丁目（一部除く）および西五反田四丁目（一部）では、既に地区計画が定められています。



開催場所： 小山台小学校 体育館  
(小山台一丁目 18番 24号)

開催日時：

・第1回目  
令和7年12月12日(金)  
午後6時30分～午後8時

・第2回目  
令和7年12月13日(土)  
午前10時～午前11時30分

- ・第1回目、2回目とも同じ内容です。ご都合の良い方にご参加ください。
- ・車、自転車での来場はご遠慮ください。
- ・当日は耳の不自由な方を対象とした手話通訳による説明も合わせて行います。
- ・林試の森公園の整備、林試の森公園周辺の社会福祉施設等の建築、道路に関する説明会ではありません。ご留意ください。

素案説明会の内容は、動画でも配信します！

スマートフォン等で右側の二次元コードを読み取るか、インターネットからの検索で「小山台一丁目地区防災街区整備地区計画変更等についての素案説明会の開催」のページにアクセスしてください。ページ内のリンクから動画がご覧になります。

<https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kankyo/kankyo-toshiseibi/20251111103608.html>



●動画公開期間 令和7年12月8日(月)～12月26日(金)17時まで

※動画の内容は、素案説明会の内容と同じです。動画の視聴には大量のデータ通信が発生するため、Wi-Fi環境での視聴を推奨します。

# 地区計画の主な変更内容（案）

## 現在の地区計画

現在の「防災街区整備地区計画」は、「B地区」に建築ルールが定められていないことや、他地区との整合性等が課題となっています。

### 地区計画の目標

- 災害時における安全で快適な避難経路のネットワークの形成
- うるおいのある住宅地としての環境及び良好な街並みの形成

→関係する計画や方針との整合を図ります

## 現在の地区計画区域



出典：国土地理院基盤地図情報

## 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### 土地利用の方針の変更案



- 従来の「B地区」を「B地区(1)」と「B地区(2)」に分け、それぞれに相応しい土地利用の方針を定めます。

B地区(1) 敷地の細分化による密集化の進行を抑制し、中低層の戸建て住宅や共同住宅を中心とした良好な住宅地としての環境を保全。

B地区(2) 敷地の細分化による密集化の進行を抑制しつつ、建て替えの促進を図り、住宅と商業が調和した良好な中層の街並み形成を図る。

## 地区施設の区域

- 「地区防災道路Ⅱ」と「地区防災道路Ⅲ」を接続し、公園までの避難経路をより確保するため、「地区防災道路Ⅳ」を新たに地区防災施設に位置付けます。
- 計画幅員は6mで、林試の森公園側への一方後退による拡幅となります。

### 新たな地区施設の位置づけ



出典：「都立公園の整備」（東京都建設局HP）

# 地区整備計画

- 現在建築物等のルールが定められていないB地区においても、防災性向上と住環境保全のために、建築物等の建築の際のルールを定めます。
- 関係する計画や方針との整合を図るため、A、C地区のルールを見直します。

## 建築物等のルールの変更案

	A 地区	B 地区(1)	B 地区(2)	C 地区
用 途 の 制 限	住宅地に相応しくない用途の制限、風俗営業の制限	—	住宅地に相応しくない用途の制限 風俗営業の制限	
高 さ の 最 高 限 度	21m	16.5m	19.5m	23.5m
敷 地 面 積 の 最 低 限 度	60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>
形 態・色 彩・意 匠 の 制 限		色彩の制限、広告物の設置制限、落下物の防止措置 など		
垣 又 は さ く の 制 限		原則として、生け垣又は透過性のあるフェンス		

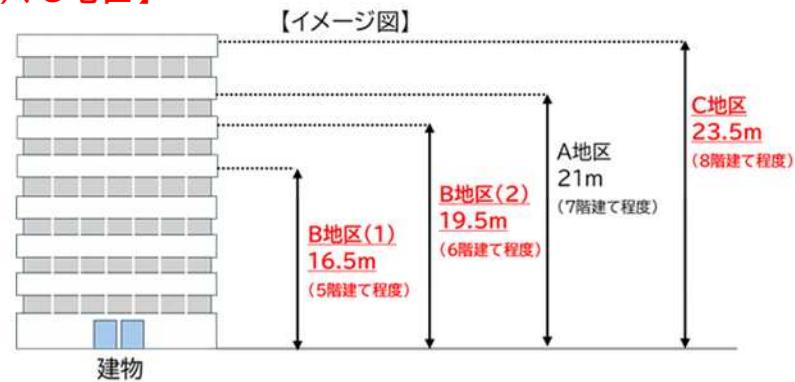
### (1)用途の制限 【対象:B 地区(2)、C 地区】

- パチンコ店やマージャン屋等、地域の環境に調和しない建物が建つことを制限します。
- A地区では用途の制限を定めており、B地区(1)では都市計画の用途地域によって既に規制されているため、新たな制限は加えません。



### (2)高さの最高限度 【対象:B 地区(1)、(2)、C 地区】

- 周辺の街並みに配慮し、高い建物による圧迫感を軽減した街並みを目指すため、各地区で建物の高さの最高限度を定めます。
- 高さの最高限度の基準は、周辺の建物の高さに合わせて設定します。
- A地区では既に定めているため、新たな制限は加えません。



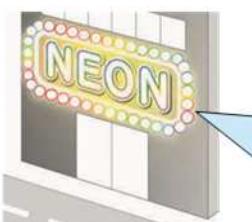
### (3)敷地面積の最低限度 【対象:B 地区(1)、(2)、C 地区】

- 過度な敷地の細分化により建物の密集化が進まないよう、新たに土地を分割して建物を建てる場合の敷地面積の最低限度を60m<sup>2</sup>に定めます。
- 敷地面積の最低限度は、土地を分割した場合が対象になるため、現時点で60m<sup>2</sup>未満の土地でも、分割しなければ建物を建てるることは可能です。
- A地区では既に定めているため、新たな制限は加えません。

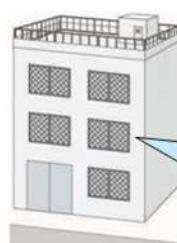


### (4)建物の形態・色彩・意匠の制限 【対象:全地区】

- 周辺の景観と調和の取れないデザインの建物が建つことを防ぎます。
- 安全な道路空間を確保するため、道路に面する建築物等に落下物の防止策を行なうようにします。



- ・周辺環境に悪影響を及ぼす看板・広告物の規制
- ・周辺の景観にそぐわない色の屋根や外壁の規制



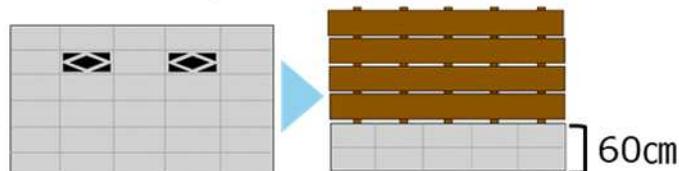
- ・網入りガラスやバルコニーの設置等、落下物防止措置を講じる。

説明は次頁に  
続きます！

## (5)建物の形態・色彩・意匠の制限 【対象:B地区(1)、(2)】

- 垣又はさくの種類、高さ等を制限します。
- 震災時に倒壊し、道路をふさぐ恐れがあるブロック塀は、高さを60cm以下に制限し、**生垣**や**透過性**のあるフェンスを設置するよう定めます。
- A、C地区では既に定めているため、新たな制限は加えません。

【イメージ図】



## 拡大区域における用途地域変更



- 拡大区域のうち、平成31年に都市公園区域から除外された箇所（左図）は、隣接する街区と整合を取った建築ルールや規制内容に変更します。

	現 状	見直し案	(参考)隣接街区
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%	60%	60%
容積率	150%	200%	200%
防火地域	準防火地域 (新たな防火規制)	防火地域	防火地域
高度地区 (最低限度)	第一種高度地区 (指定なし)	第二種高度地区 (7m)	第二種高度地区 (7m)

## 小山台一丁目地区まちづくりアンケートを実施しました！

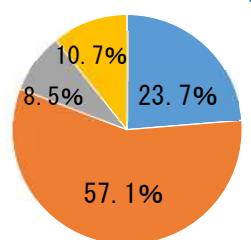
本地区的地区計画変更に際して、地域の皆様にまちづくりに関するご意見を伺うため、アンケート調査を実施いたしました。詳細については、次号でお知らせいたします。

期間	令和7（2025）年 6月23日（月）～7月11日（金）
対象	・小山台一丁目地区にお住いの方 ・小山台一丁目地区に土地・建物の権利をお持ちの方
配布数	2,290件（回答率：約7.7%）

### 【アンケートの設問例】

Q. 現在の「地区計画」の建築物等のルールについてどう思われますか？

- このままで良い
- B地区にも建築物等のルールを導入した方が良い
- その他
- 無回答



その他の設問にも多くのご回答を頂きました！

## 今後のスケジュール

R 7 年度

R 8 年度

R 9 年 4 月

地区  
計  
画  
素  
案  
説  
明  
会

地区  
計  
画  
原  
案  
説  
明  
会

地区  
計  
画  
案  
説  
明  
会

都  
市  
計  
画  
審  
議  
会

決  
定  
・  
告  
示

地  
区  
計  
画  
の  
運  
用  
開  
始

## お問い合わせ

品川区 都市環境部 木密整備推進課 不燃化促進担当 小川・島田  
電話：03-5742-6947（直通） FAX：03-5742-6756