

## 大井・西大井地区で公園・広場用地を募集しています！

大井・西大井地区では、現在、公園や広場が不足しています。このため、令和5年に導入した「密集住宅市街地整備促進事業」では、本地区に合計2,000㎡の公園・広場を新たに整備することを目標としています。

このため、品川区では、本地区で公園や防災広場等を整備するための用地を募集しています。

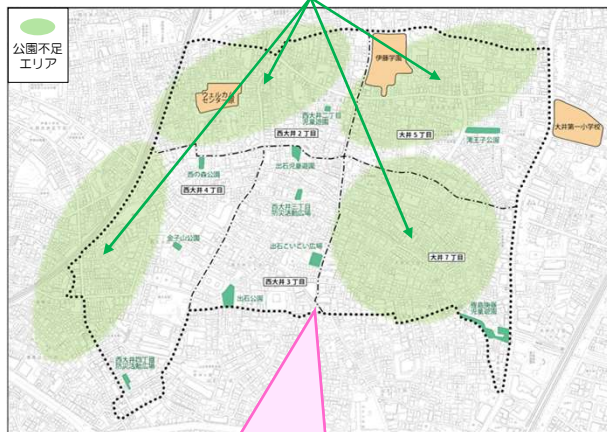
本地区内で土地の売却をお考えの方、ご近所の空地や空家等の情報をお持ちの方がいらっしゃいましたら、是非、品川区にご連絡ください。

### 品川区の補助事業をご活用ください！

土地の売却に伴う家屋の取壊しには「**不燃化特区支援制度**」による費用助成が利用できます。また、売却後の仮住まいとして「**従前居住者用住宅**」がご利用になれます。詳しくは「**お問合せ先**」までご連絡ください！

### 目標

公園不足エリアを中心に、500㎡ずつ、  
合計 2,000㎡の公園を整備

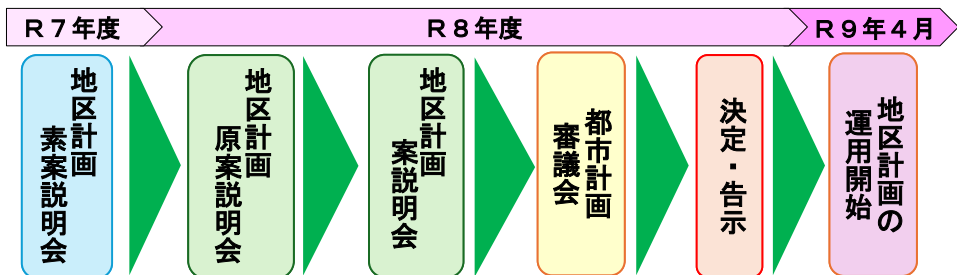


### こんな土地を探しています！

- ・敷地面積が100㎡以上
- ・敷地が公道に面している
- ・公園不足エリア内に位置している

※条件に合わない場合でも、一度「お問合せ先」にご連絡ください！

## 今後のスケジュール



### 【お問合せ先】

品川区 都市環境部 木密整備推進課 不燃化促進担当 小川・金子  
TEL：03-5742-6947 FAX：03-5742-6756

大井・西大井地区の「不燃化まちづくりニュース」は継続的に発行いたします。本まちづくりニュースでは、防災まちづくりの内容や進捗状況などをお知らせします。まちづくりニュースを続けて保管して頂くことで、防災まちづくりの経過がわかりますので、大切に保管されることをお勧めします。



品川区からのお知らせです “暮らしを守る安全・安心を目指して”



## 大井・西大井地区 第29号

# 防災まちづくりニュース

令和8年3月発行

編集・発行：品川区都市環境部木密整備推進課

## 「地区計画等素案説明会」を開催しました

日頃より、品川区の防災まちづくりにご理解・ご協力をいただき、誠にありがとうございます。大井・西大井地区では、令和5年4月より、老朽建物の建替えや、防災広場・生活道路等の整備を促進するため「密集住宅市街地整備促進事業」を導入するなど、災害に強く快適な住環境を形成する「防災まちづくり」を進めています。

品川区では、今後、本地区に「**大井・西大井地区地区計画**」（以下「地区計画」という）を導入するとともに、滝王子通り沿道での「**高度地区及び日影規制の変更**」を行うことにより、安全で快適な住環境の形成を進めていきたいと考えています。

については、地区計画の内容や高度地区等の変更について地域の皆様にご説明するとともに、ご意見を伺うため、「**地区計画等素案説明会**」を開催いたしました。また、併せて品川区のホームページにて、説明会の説明内容と同様の動画配信を行い、多くの方にご視聴いただきました。

※「**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。

## 《「地区計画等素案説明会」開催概要》

開催日時	第1回目 令和8年2月13日（金） 午後6時30分～午後8時
	第2回目 令和8年2月14日（土） 午前10時～午前11時30分
開催場所	区立伊藤学園 3階 視聴覚室
参加人数	第1回：11名 第2回：19名 計30名
動画配信期間	令和8年2月9日（月）～2月27日（金）
動画配信視聴数	128件

次のページより、素案説明会で頂いたご意見を紹介します。

## 地区計画等素案説明会でいただいたご意見（一部）

地区計画等素案説明会では、地区計画で定めたいと考えている新たなルールや、滝王子通り沿道の高度地区・日影規制の変更等について、説明動画を上映した後、質疑応答を行い、地域の皆様のご意見を伺いました。そのご意見の一部を紹介いたします。



### 事業主体について

**Q.** 地区計画等の事業主体はどこになるのか。

**A.** 地区計画の実施や、壁面後退部の用地取得等の主体は、品川区です。

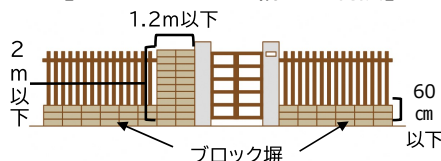
### 地区計画のルールについて

**Q.** 「垣またはさくの構造の制限」は、既存のブロック塀も規制対象となるのか。

**A.** 地区計画は、皆様が建物や工作物等を建てる際に適用されるルールですので、既存のブロック塀を規制することはありません。

今後、既存のブロック塀を建替える際には、右図の規制を受けることとなります。

#### 【垣またはさくの構造の制限】



- 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。
- 道路に面する部分のみに適用するルールです。
- 門柱又はそれにつながる長さ1.2m以下、高さ2m以上のブロック塀は建築可能です。

**Q.** 「敷地面積の最低限度」について、「60㎡」の設定は大きすぎるのではないのか。

**A.** 「60㎡」という最低限度は、国交省が定める「住生活基本計画」の「誘導居住面積水準」や、民法上の規定等を参照し、地域の密集化を防止しながら、家族が快適に暮らせる家を建てることを想定して設定しています。

このため、品川区で密集市街地に「敷地面積の最低限度」を導入する場合は、「60㎡」を基本としています。

#### 【敷地面積の最低限度】



- 過度な敷地の細分化を防ぐため、新たに土地を分割して建物建てる場合の敷地面積の最低限度を60㎡に定めます。
- 現時点で60㎡未満の土地でも、分割しなければ建物建てることは可能です。

## 防災生活道路の拡幅について

**Q.** 防災生活道路沿道で、壁面後退部分を用地買収したいとのことだが、用地交渉の際は、どのような根拠で価格を提示するのか。

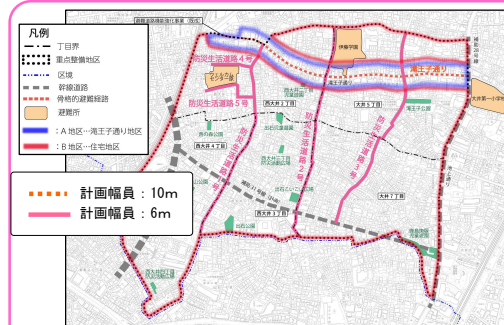
**A.** 品川区で個別具体的に土地を鑑定し、お示しします。目安としては、相続税の路線価の1.3～1.4倍程度を想定していただければと思います。

**Q.** 防災生活道路の拡幅整備に伴う壁面後退で土地が狭くなり、建替えできなくなる方への補償はあるのか。

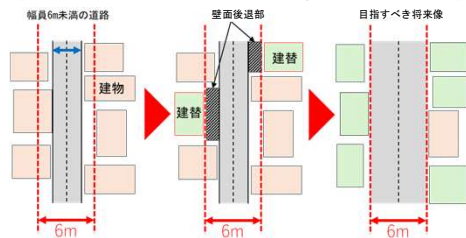
**A.** 土地の状況によっては、品川区で代替地の提供や金銭での補償を行いたいと考えております。

その他にも、

- 隣接する複数の住宅を、共同で一つの建物に建替える施策も検討してほしい。
  - 空家や空地対策を検討してほしい。
- 等、様々なご意見をいただきました。いただいたご意見は、今後のまちづくりを活かしてまいります。



#### 【壁面後退による防災生活道路拡幅のイメージ】



- 地区内で防災上重要な道路を「防災生活道路」(上図のピンク色の道路)として位置付け、地区計画で「壁面の位置の制限」を定めることで、道路幅員を6mに拡幅します。
- 防災生活道路沿道で建物の建替えや建築を行う場合、道路幅員が6mになるよう壁面後退のルールを定めます。
- 滝王子通りでは、道路幅員を10mに拡幅するよう、既に壁面後退のルールが定められており、引き続き道路拡幅を行ってまいります。

## 「大井・西大井地区防災まちづくり検討会」を開催しました

大井・西大井地区では、「防災まちづくり」を促進するため、主に地域の町会役員等で構成される「大井・西大井地区防災まちづくり検討会」を定期的に開催し、地域の皆様と意見交換を行っています。

今年度は2回開催し、地区の現状の確認や、防災まちづくりの進捗報告、今後の防災まちづくりの進め方等、地元意見・要望の聴取を行いました。

開催日	第19回	令和8年2月2日(月)
	第20回	令和8年3月18日(水)
開催場所	品川区立伊藤学園 5階 特別活動室	



不燃化建替への補助金の延長は？

来年度以降のまちづくりの協議の進め方は？

地区計画のルールについて、詳細を知りたい