

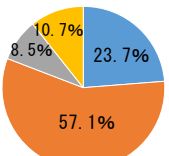
小山台一丁目地区まちづくりアンケート 結果報告

本地区の地区計画変更の際に、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。その結果をご報告いたします。

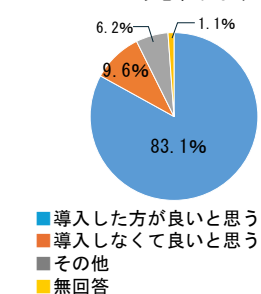
期間	令和7（2025）年 6月23日（月）～7月11日（金）
対象	・小山台一丁目地区にお住まいの方 ・小山台一丁目地区に土地・建物の権利をお持ちの方
配布数	2,290件（回答率：約7.7%）

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

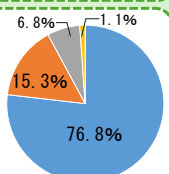


Q. 現在、A、C地区に導入されている「垣又はさくの構造のルール」をB(1)、(2)地区にも導入することについてどう思われますか。



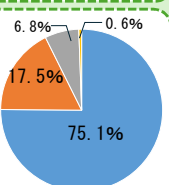
Q. B地区(1)、(2)、C地区に建築物の高さの最高限度を導入することについてどう思われますか？

- 導入した方が良いと思う
- 導入しなくて良いと思う
- その他
- 無回答

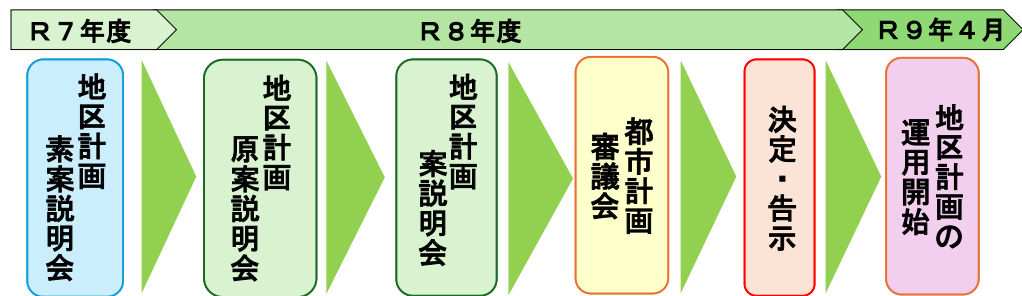


Q. A地区に定められている「敷地面積の最低限度」ルールを全地区に導入することについてどう思われますか。

- 導入した方が良いと思う
- 導入しなくて良いと思う
- その他
- 無回答



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・島田
TEL：03-5742-6947 FAX：03-5742-6756

小山台一丁目地区の「小山台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

小山台まちづくりニュース

品川区 都市環境部 木密整備推進課
令和8年3月

第7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した！

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。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」）を策定しました。

現在は、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、本地区の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。

このため、令和7年12月に、「地区計画変更素案」や「用途地域等の見直し」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」）を開催いたしました。

- ※「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。
- ※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。

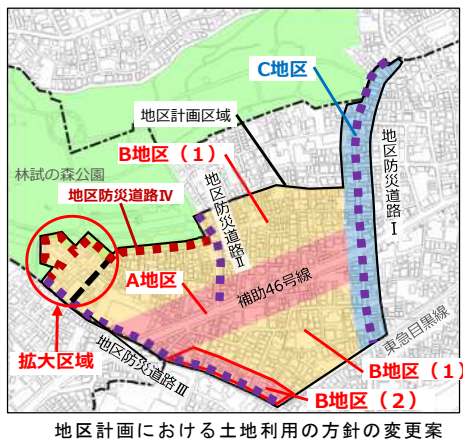
≪「防災街区整備地区計画変更等素案説明会」開催概要≫

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
開催場所	区立小山台小学校 体育館
参加人数	第1回：4名 第2回：7名 計11名
動画配信期間	令和7年12月8日（月）～12月26日（金）
動画配信視聴数	151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。

素案説明会でいただいたご意見の一部を紹介します！

素案説明会当日の様子



地域の防災について

Q. 地区防災道路Ⅳの道路拡幅について、いまだに動きが見えないが、品川区がもっと動くべきではないか。

A. 現在は、都有地の取得について、東京都と協議を進めている段階です。早期に整備を進められるよう、東京都に働きかけてまいります。

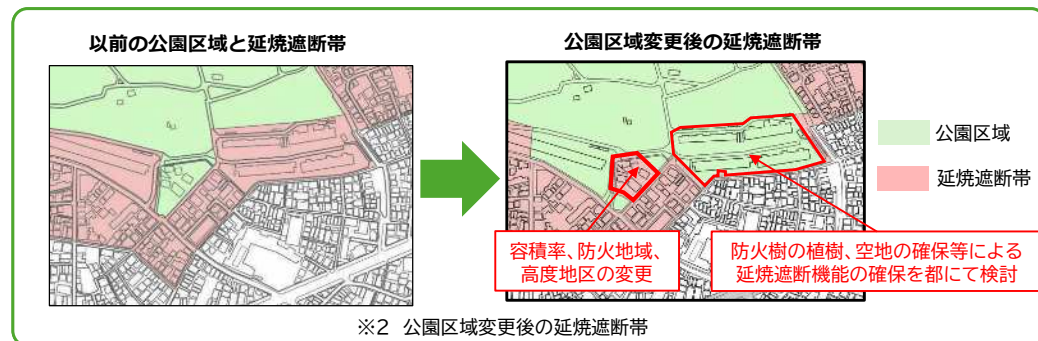
Q. 林試の森公園の災害時の安全性を確保するためにも、公園の周辺の住宅地については、「防火地域の指定」や「建物高さの最低限度7m」等の規制※1を一律で定め、地域全体として延焼遮断機能を持たせた方が、公平性の観点からも良いのではないかと。

A. 区としては、そういった考え方も理解しておりますが、仮に林試の森公園の周囲に一律に「防火地域の指定」や「建物高さの最低限度7m」の規制を導入した場合、現状の敷地面積や前面道路幅員、高度制限等の制約から、建替えが困難になる敷地が発生することが推定されるため、現時点では、一律での規制は難しいと考えております。



Q. 林試の森公園の周囲を一律で延焼遮断帯にしないのであれば、小山台住宅が無くなった後、どうやって延焼遮断機能を確保するのか。

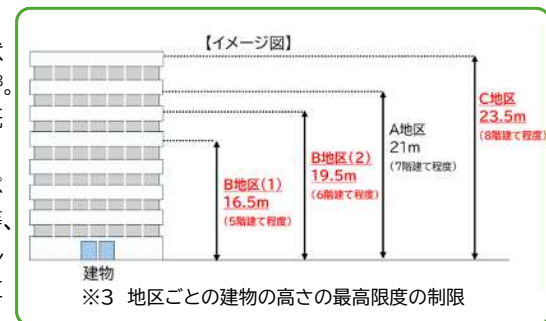
A. 林試の森公園の公園設計の中で、防火樹を植えたり、防火のための空地を確保する等の対策を行うよう、東京都と協議を進めています※2。



地区計画のルールについて

Q. 建物の「高さの最高限度」について、補助46号線沿道であるA地区よりも、C地区の方が高く設定されているのはなぜか。幅員の広い道路の方が、沿道の建物が高くなるのが普通だと思うが。

A. 「高さの最高限度」は、各地区で現状最も高い建物を基準に設定しています※3。それより低く設定すると、その建物が既存不適格になってしまうためです。
また、建物の高さは、敷地面積や建ぺい・容積率、前面道路幅員、高度制限等、様々な要素によって決まるため、必ずしも最高限度に設定した高さの建物が乱立する事態にはなりません。



Q. 現状、「敷地面積の最低限度※4」が設定されていないため、本地域では狭小住宅が増えている。そういった家は建物と建物の間にスペースがほとんどなく、防災的には問題だと思う。都市計画の決定に時間が掛かることはわかるが、行政はスピード感を持って施策を進めてほしい。

A. 区としてもスピード感を持ってやらなければならないと考えております。令和9年4月から地区計画の運用を開始できるよう、手続きを進めてまいります。

