本日は、お忙しい所、まことにありがとうございます。

品川区では、防災性や住環境の向上のため、西品川二・三丁目地区に、まちづくりのルールとなる地区計画 を導入することを検討しており、令和7年11月に地区計画素案説明会を開催し、住民の皆様のご意見を伺いました。

今回は、地区計画素案説明会でいただいたご意見や、その後の検討結果を踏まえて作成した、地区計画原案について、皆様にご説明するとともに、ご意見をお伺いしたいと考えております。
何卒、よろしくお願いいたします。

本日の説明内容

1 地区の現況と課題

2 地区計画とは

3 これまでの検討の経緯

4 地区計画のルール

5 今後の予定

6 原案の縦覧・意見書の提出について

2

こちらは本日の説明内容です。

はじめに、「1地区の現況と課題」、次に、「2地区計画とは」何かについて、そして、「3これまでの検討の経緯」をご説明します。
続いて、「4地区計画のルール」の内容、そして、「 5今後の予定」、最後に、「6原案の縦覧・意見書の提出」についてご説明します。

1 地区の現況と課題

■対象地区：西品川二丁目および三丁目

3

はじめに、「1地区の現況と課題」について、ご説明します。

対象地区は、西品川二丁目および三丁目、赤い線で囲まれた範囲です。

1 地区の現況と課題

■地域危険度

東京都の「地震に関する地域危険度測定調査（第9回/令和4年公表）」によると、西品川二丁目･三丁目ともに総合危険度はランク４と、災害時の危険性が高い地域とされています。

〈地域危険度ランク〉

西品川	二丁目	三丁目
建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）	3	3
火災危険度（火災による延焼危険性）	4	3
総合危険度	4	4

危険性が低い ← → 危険性が高い

ランク1	ランク2	ランク3	ランク4	ランク5
2,344町丁目 45.2%	1,653町丁目 31.8%	822町丁目 15.8%	288町丁目 5.6%	85町丁目 1.6%

※東京都内の市街化区域の町丁目数（5,192町丁目）

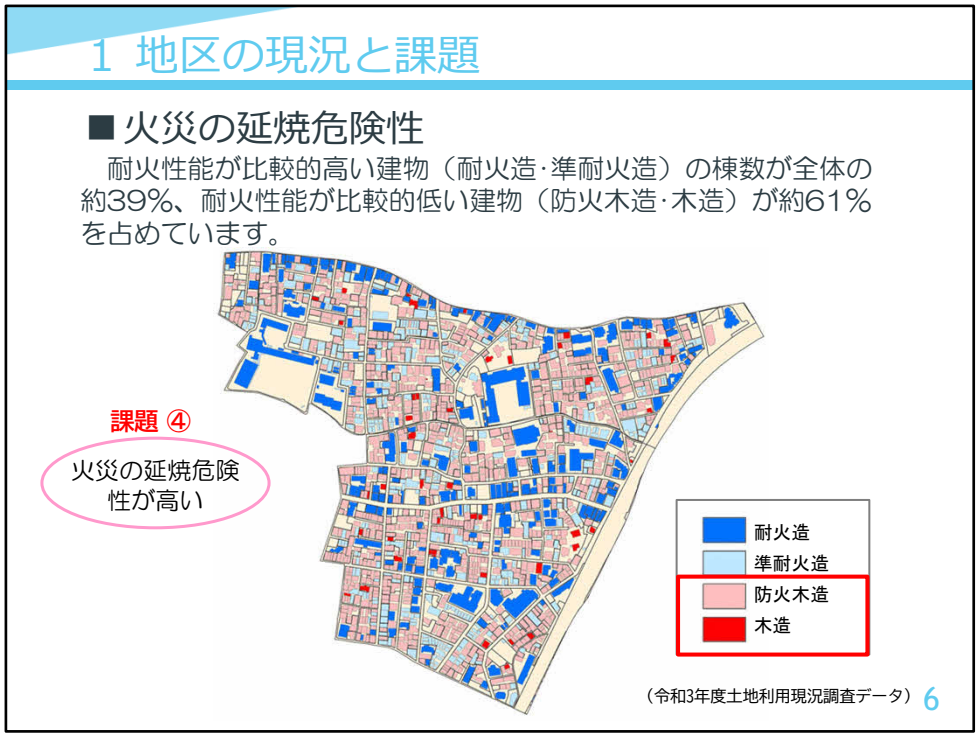
（出典：東京都不燃化ポータルサイト）

東京都では、災害時の危険性を、「建物が倒壊する危険度」、「火災が延焼する危険度」、それらをあわせた「総合危険度」として、町丁目別に公表しています。
危険度はランク1～ランク5までの5段階評価で、数字が大きいほど危険性が高いことを示しています。

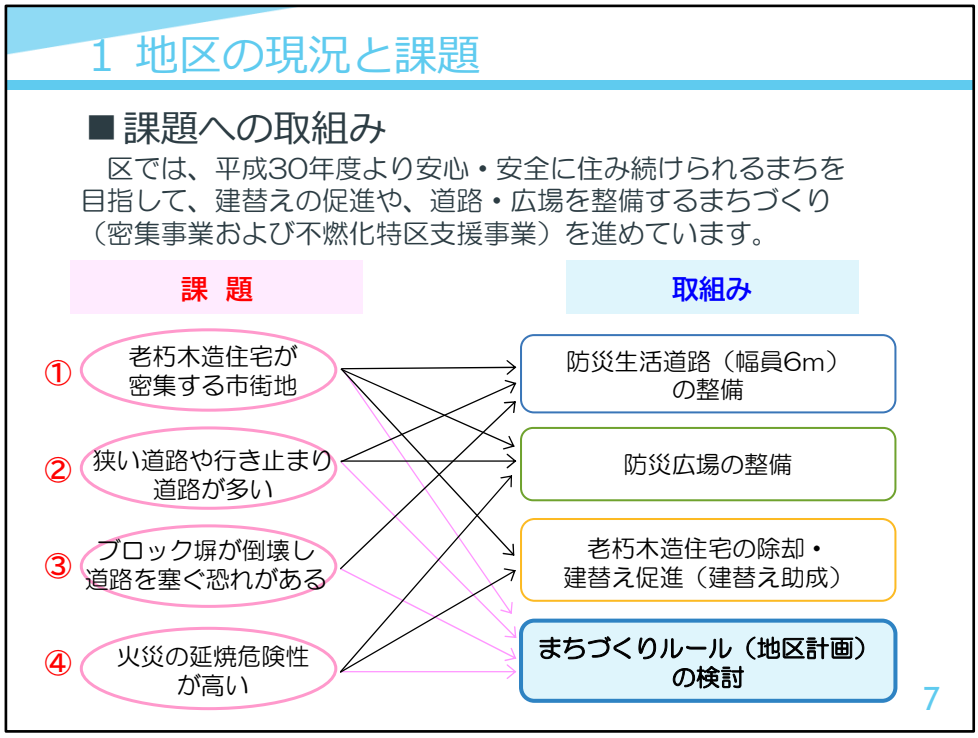
西品川2丁目と3丁目の総合危険度は、どちらもランク4と、災害時の危険性が高い地域とされています。

本地区の、災害時における課題を、4つに整理しました。

課題の一つ目は、老朽木造住宅が密集する市街地であること。
二つ目は狭い道路や行き止まり道路が多いこと。
三つ目は、ブロック塀が倒壊し道路を塞ぐ恐れがあることです。
こちらの図面は、赤い線が、「4m未満の狭い道路」を示しています。また、赤い点線で囲っている部分は、「老朽建築物や狭い敷地が多いエリア」を示しています。



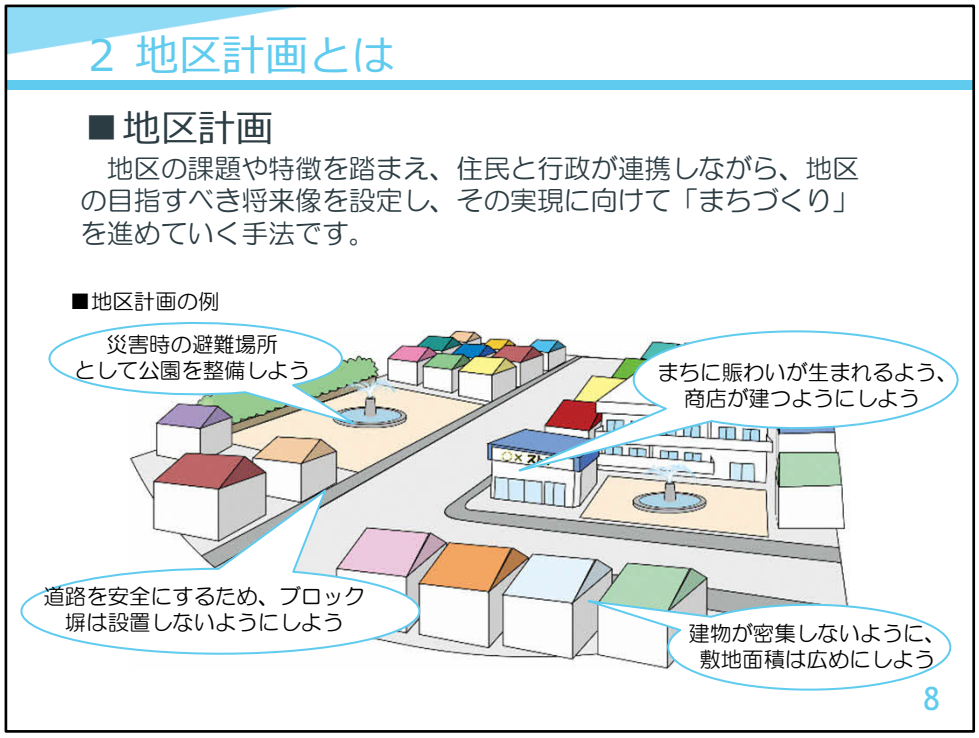
課題の四つ目は、火災の延焼危険性が高いことです。
こちらの図面は、「耐火性能が比較的高い」建物を青色と水色、「耐火性能が比較的低い」建物をピンク色と赤色で示しています。
本地区は、ピンク色と赤色の、「耐火性能が比較的低い」建物が約6割を占めています。



これらの4つの課題に対して、区では平成30年度より、安心・安全に住み続けられるまちを目指して、まちづくりを進めています。

具体的な取り組みとして、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災上重要な道路の整備、そして防災広場の整備、
また、不燃化特区支援事業による助成により、老朽木造住宅の除却と建替えを進めています。

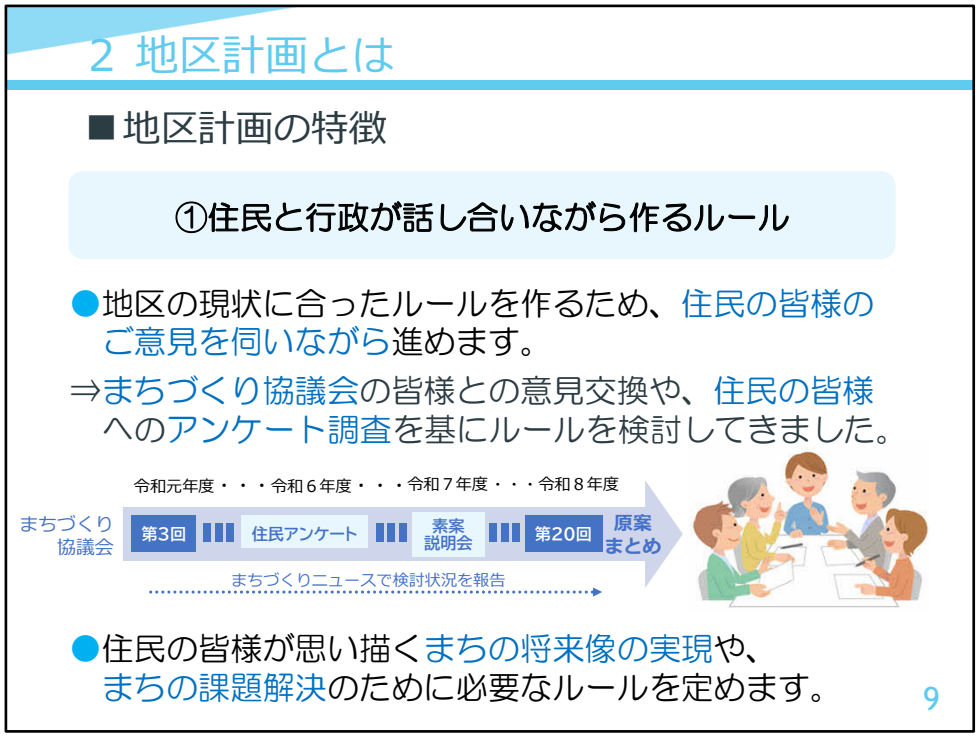
今回ご説明する、まちづくりルールである地区計画は、これまで取り組んできたまちづくりの事業と合わせて、着実にまちづくりを進めるための取組みの一つです。



次に、「2地区計画とは」、についてご説明します。

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と行政が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて「まちづくり」を進めていく手法です。

例えば、「道路を安全にするため、ブロック塀は設置しないようにしよう」というルールや、「建物が密集しないように、敷地面積は広めにしよう」などのように、地区の課題を解決するためのルールを定めていきます。



地区計画の特徴を、三つご説明します。

一つ目は、「住民と行政が話し合いながら作るルール」という点です。

地区の現状に合ったルールを作るため、住民の皆様のご意見を伺いながら、策定していきます。
本地区では、まちづくり協議会の皆様との意見交換や、住民の皆様へのアンケート調査を基に、ルールを検討してきました。
話合いを通して、住民の皆様が思い描くまちの将来像の実現や、まちの課題解決のために必要なルールを定めていきます。

2 地区計画とは

■地区計画の特徴

②地区の特性に応じて、
独自に決めることができるルール

●都市計画では、土地利用に関する基本的な枠組み（用途地域など）が定められています。

●「地区計画」は地区の特性に応じ、地区単位で詳細なまちづくりのルールを定めることができます。

10

二つ目は、「地区の特性に応じて、独自に決めることができるルール」という点です。

都市計画では、用途地域など、土地利用に関する基本的な枠組みが、既に定められていますが、「地区計画」は地区の特性に応じて、詳細なまちづくりのルールを定めることができます。

2 地区計画とは

■地区計画の特徴

③建物などを「建替える時のルール」

●それぞれのお宅の建替え時に適用されるルールです。

●ルールが導入されても、すぐに建替える必要はありません。

三つ目は、建物を建替える時のルールである点です。

地区計画のルールは、それぞれのお宅の建替えの際に適用されます。
したがって、ルールが導入されても、すぐに建替える必要はありません。

2 地区計画とは

■ルールを守るための制度

●地区計画が定められると、建物の新築や増改築の際に、これまでの建築確認申請に加え、地区計画の届け出が必要になります。

●区や民間の確認検査機関は、地区計画に基づき、まちづくりルール（地区計画）に適合しているかを審査します。

また、地区計画は、ルールを守るための制度です。

地区計画が定められると、建物の新築や増改築の際に、これまでの建築確認申請に加え、地区計画の届け出が必要になります。
区や民間の確認検査機関は、地区計画のルールに適合しているかを審査します。

2 地区計画とは

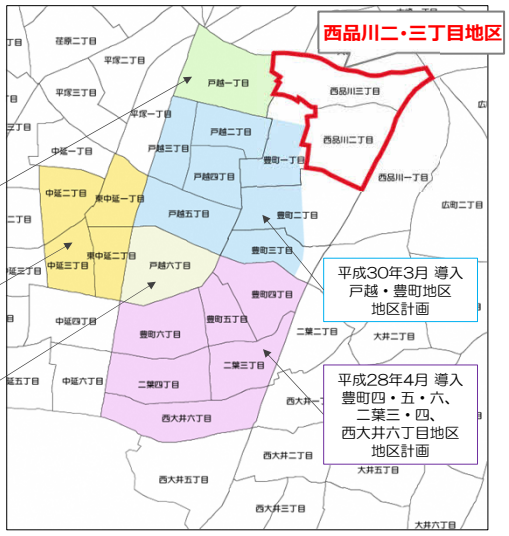
■他地区の地区計画

本地区と同様に、老朽建築物の密集住宅地では、既に地区計画を導入しています。

平成14年6月 導入
戸越一丁目地区
地区計画

令和4年3月 導入
東中延一・二丁目、
中延二・三丁目地区
地区計画

平成31年3月 導入
戸越六丁目地区
地区計画



平成30年3月 導入
戸越・豊町地区
地区計画

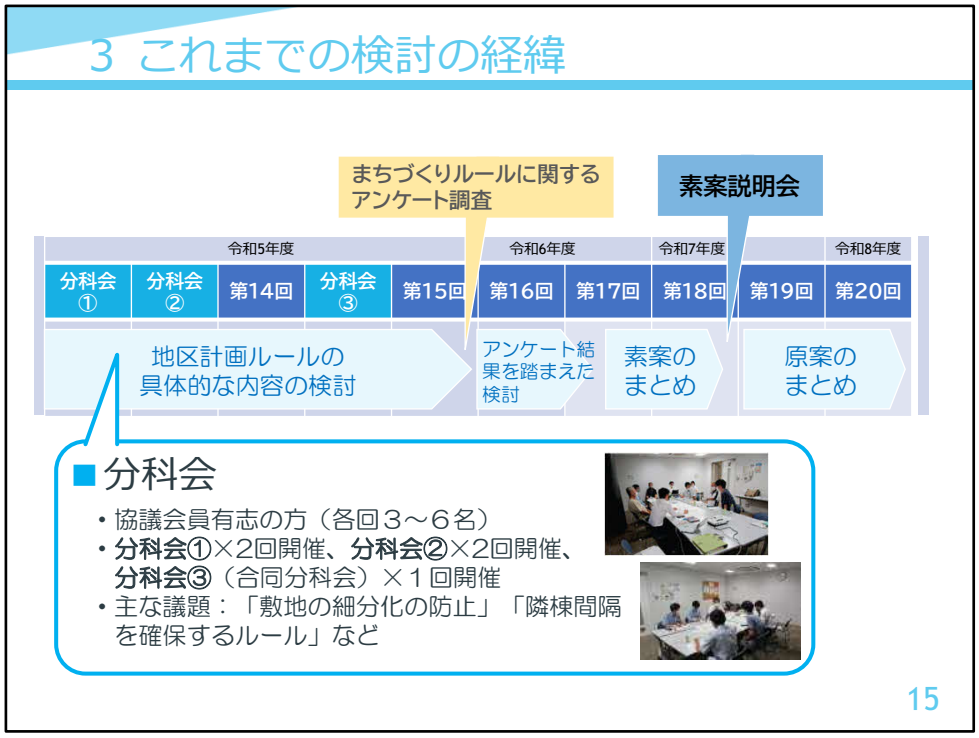
平成28年4月 導入
豊町四・五・六、
二葉三・四、
西大井六丁目地区
地区計画

なお、本地区と同様に、戸越や豊町など、周辺の老朽建築物が密集する住宅地では、既に地区計画を導入しています。
こちらの図の着色された部分は、周辺で地区計画が導入されているエリアとなります。

続いて、「3これまでの検討の経緯」についてご説明します。

令和元年から、地元の有志としてご応募していただいた、「まちづくり協議会」の皆様と、検討を重ねてきました。

令和4年度までの協議会では、町会別の意見交換などを通して、ルールの必要性について議論をし、



令和5年度には、「分科会」を開催し、より専門的な検討を行いました。
とくに「敷地の細分化を防止する」ルールや「隣棟間隔を確保するルール」については、ルールによる影響や緩和措置などについても、議論を行ってきました。

その後、令和6年度に地域の皆様へアンケート調査を行った結果、ルールの内容について肯定的なご意見を多くいただいたため、地区計画の素案を作成し、令和7年度には「素案説明会」を行いました。

3 これまでの検討の経緯

■地区計画素案説明会

作成した地区計画素案について、住民の皆様のご意見を伺うための説明会を実施しました。

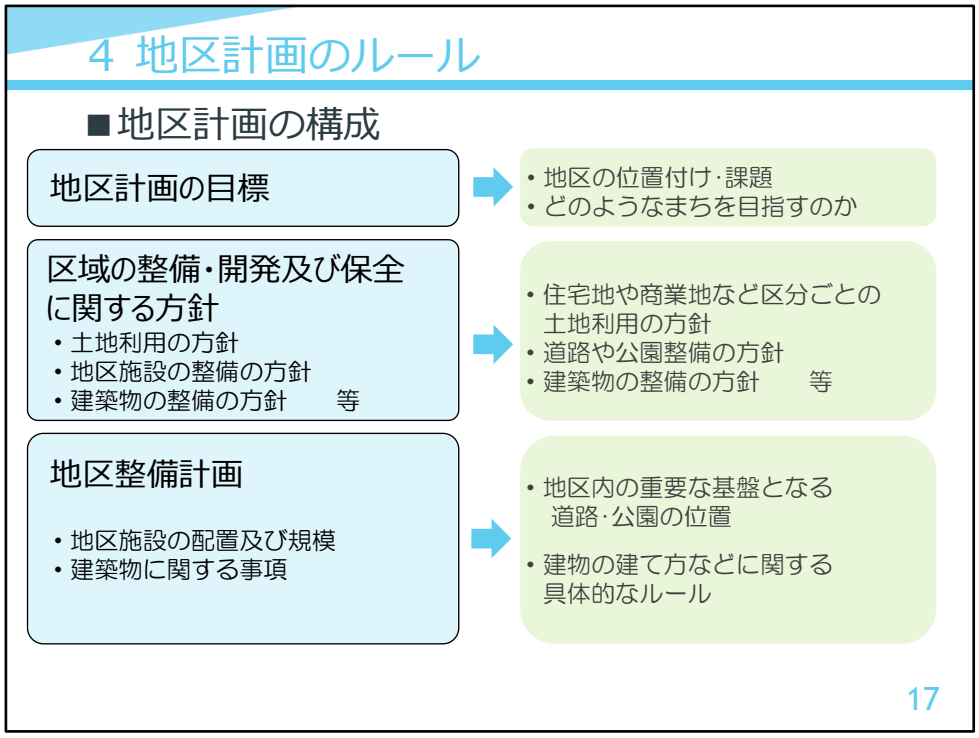
開催日	出席者数
令和７年１１月２８日（金）夜	１７名
１１月２９日（土）午前	１２名
１１月２９日（土）午後	６名
	計３５名

会　場
三木小学校　体育館

動画配信期間	視聴回数
令和７年１１月２１日（金）～１２月７日（日）	２７８回

16

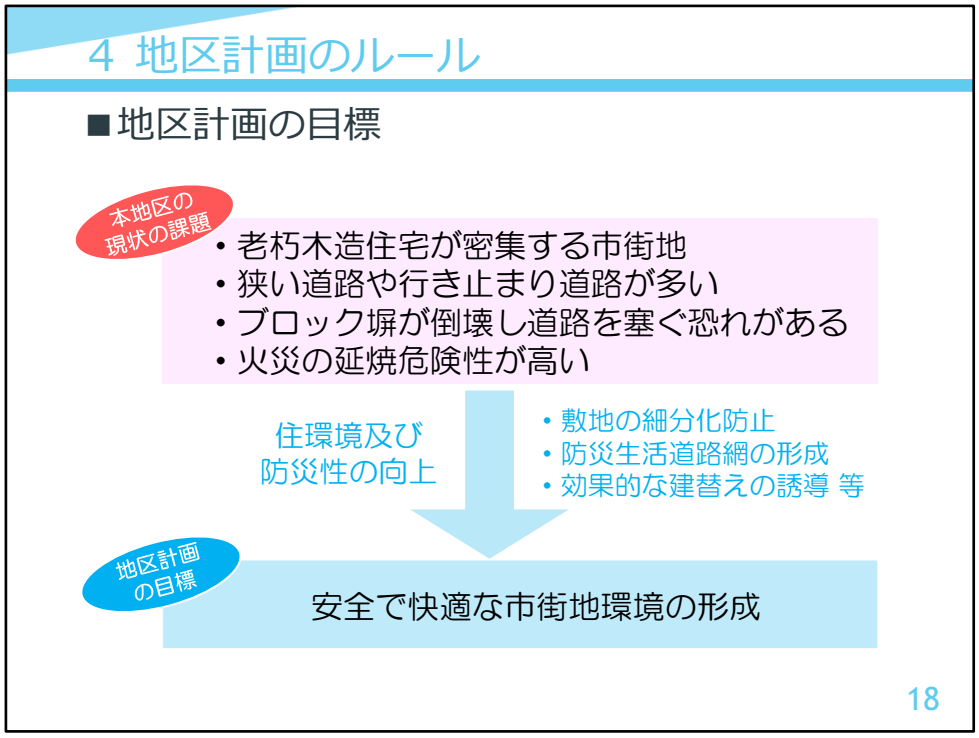
「素案説明会」には、計35名の方にご参加いただきました。
また、素案の内容を地区の皆様に広く知っていただくことを目的として、
説明動画を品川区公式YouTubeチャンネル「しながわネットTV」から配信いたしました。



ここから「4地区計画のルール」、について、ご説明します。

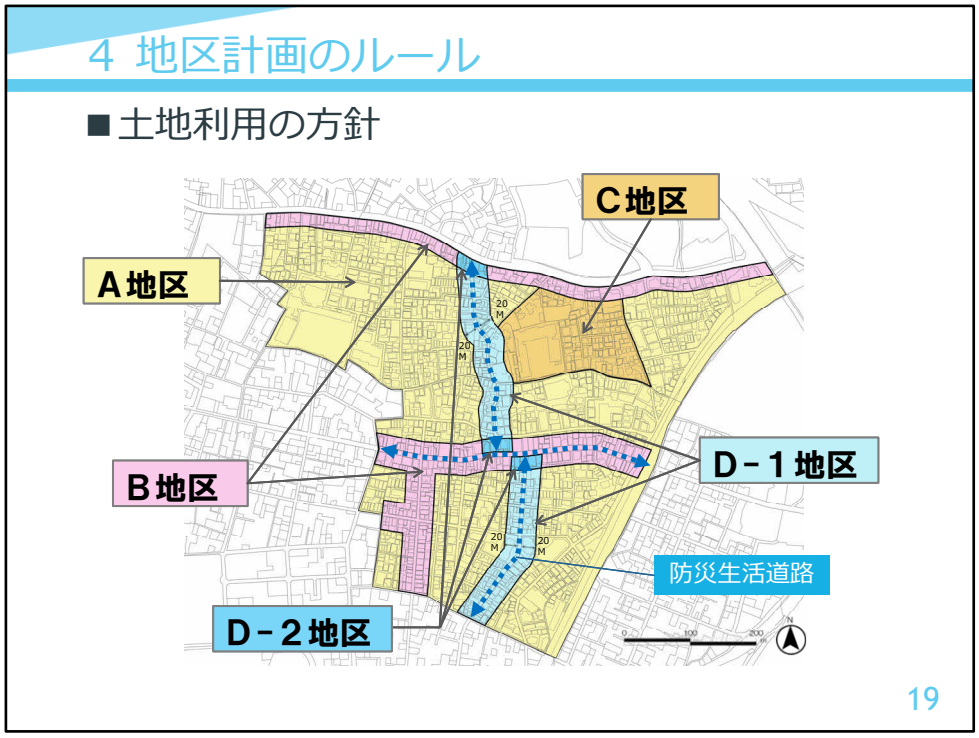
まず、地区計画の構成を説明します。
地区計画は、以下の水色の枠に示している項目から構成されます。
「地区計画の目標」には、どのようなまちを目指すのか、などを定めます。
「区域の整備、開発及び保全に関する方針」には、土地利用の方針や、道路や公園、建物などの整備の方針を定めます。
「地区整備計画」には、地区内の重要な道路や公園の位置や規模を定めるとともに、建物の建て方などに関する具体的なルールを定めます。

次のページから、それぞれの内容についてご説明します。



まず、本地区の「地区計画の目標」です。

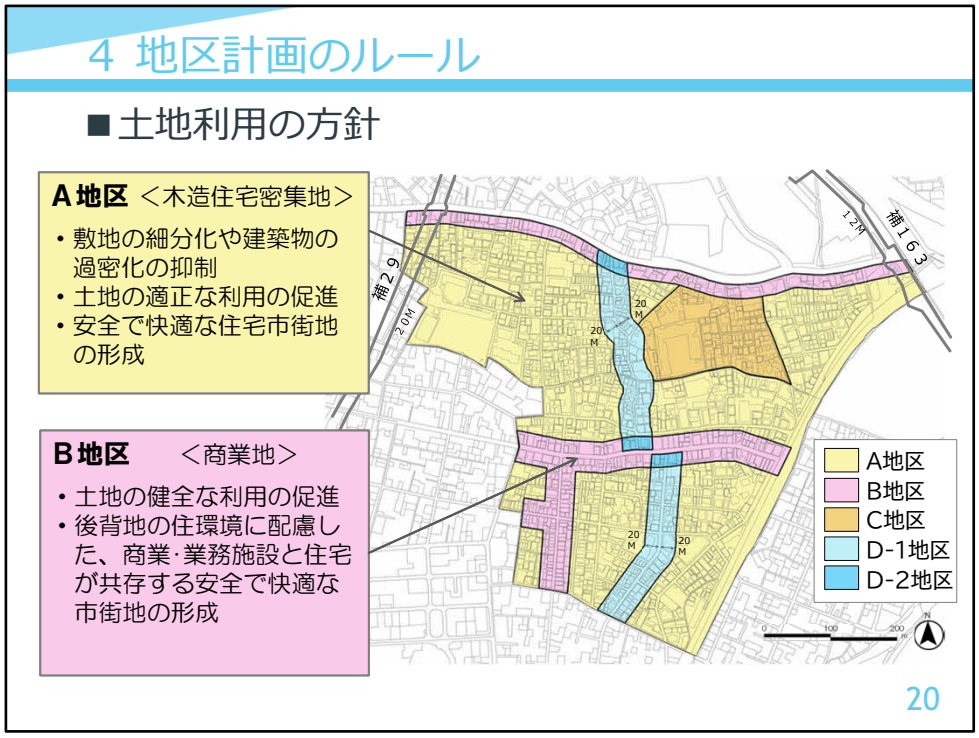
現状の課題である、「老朽木造住宅の密集」、「多くの狭い道路や行き止まり道路」、「ブロック塀の倒壊の恐れ」、「火災の延焼危険性」といった課題を解消するため、地区計画の目標は、「安全で快適な市街地環境の形成」とします。



続きまして、「区域の整備･開発及び保全に関する方針」と「地区整備計画」についてご説明します。

まず一つ目に、「土地利用の方針」をご説明します。
全体を5つの地区に区分し、それぞれに土地利用方針を定めます。

地区の大部分を占める木造住宅密集地である、黄色いエリアを「A地区」、
百反通りや三ツ木通り沿道の商業地、平和坂通り商店街など、ピンク色のエリアを「B地区」、
木造住宅密集地の中でも、特に行き止まり道路の多い、オレンジ色のエリアを「C地区」、
木造住宅密集地域を改善する事業で、防災上重要な防災生活道路が計画されている道路の沿道は、木造住宅密集地を通る水色の部分を「D−1地区」、商業地を通る青色の部分を「D−2地区」、と区分しました。

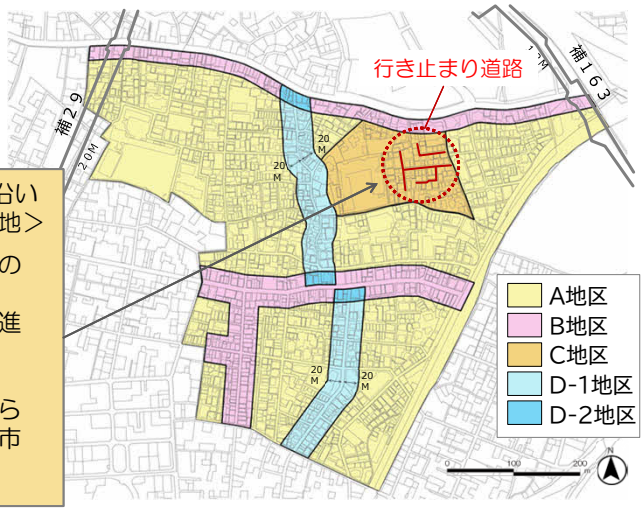


続いて、各地区の「土地利用の方針」をご説明します。

「A地区」は主に木造住宅密集地であることから、敷地の細分化や建築物の過密化の抑制などにより、安全で快適な住宅市街地を形成します。
「B地区」は商業地であることから、健全な土地利用を促進することにより、後背地の住環境に配慮した、商業･業務施設と住宅が共存する市街地を形成します。

4 地区計画のルール

■土地利用の方針



C地区 ＜狭隘な細街路沿いの木造住宅密集地＞

- 敷地の細分化や建築物の過密化の抑制
- 土地の適正な利用の促進
- 行き止まり道路周辺の土地の有効利用の促進
- 開放感のある街並みから成る安全で快適な住宅市街地の形成

「C地区」は、木造住宅密集地の中でも行き止まり道路が多く、狭い道路沿いに老朽木造住宅が密集するエリアがあるため、建築物の過密化の抑制に加え、行き止まり道路周辺の土地の有効利用を促進し、安全で快適な住宅市街地を形成します。

4 地区計画のルール

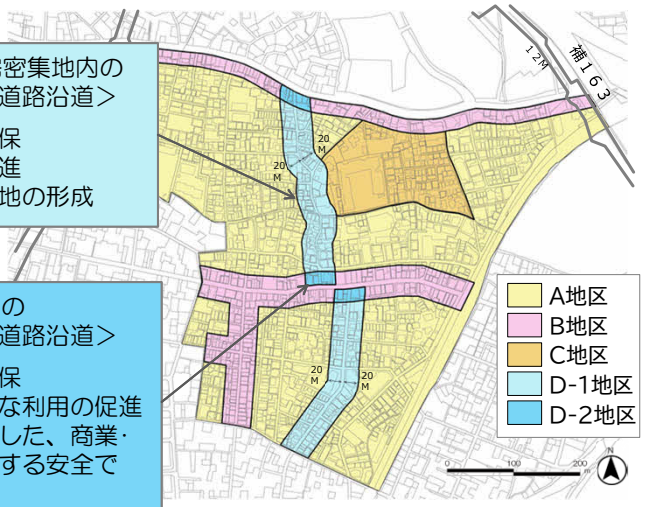
■土地利用の方針

D－１地区　＜木造住宅密集地内の防災生活道路沿道＞

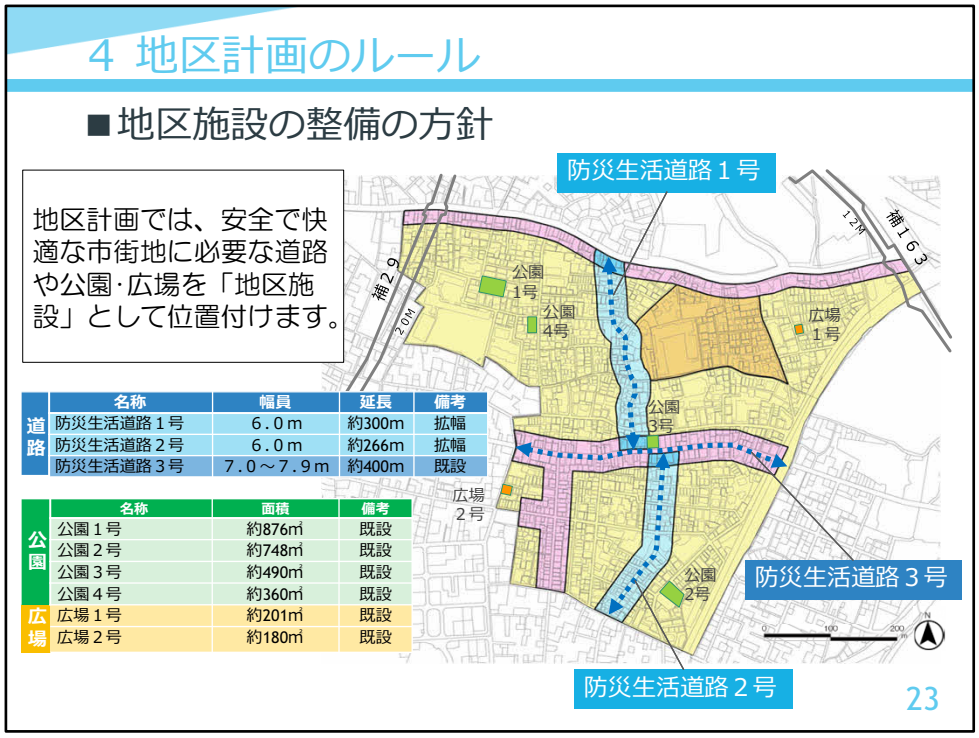
- 連続した道路空間の確保
- 土地の適正な利用の促進
- 安全で快適な住宅市街地の形成

D－２地区　＜商業地内の防災生活道路沿道＞

- 連続した道路空間の確保
- 土地の合理的かつ健全な利用の促進
- 後背地の住環境に配慮した、商業･業務施設と住宅が共存する安全で快適な市街地の形成

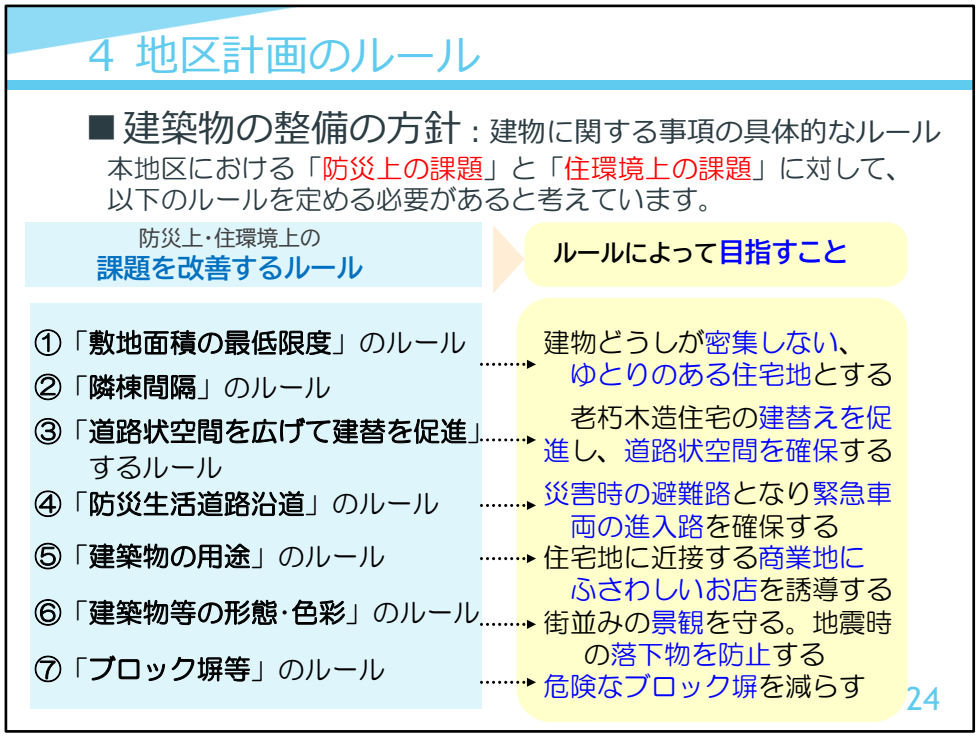


「D−1地区」と「D−2地区」は、どちらも防災生活道路の沿道のエリアで、
木造住宅密集地の部分が「D-１地区」、商業地の部分が「D−2地区」です。
どちらも、連続した道路空間を確保し、木造住宅密集地と商業地、それぞれの適正な土地利用を促進し、安全で快適な住宅市街地を形成します。



二つ目に、「地区施設の整備の方針」についてご説明します。

地区計画では、安全で快適な市街地に必要な道路や公園、広場を、「地区施設」として位置付けます。
本地区では、南北の幅員6mの計画道路を、「防災生活道路」1号、2号とし、東西に延びる三ツ木通りを、「防災生活道路」3号とします。
また、既にある4箇所の公園を、公園1号～4号、2箇所の児童遊園を広場1号、2号として、地区施設とします。



三つ目に、「建築物の整備の方針」についてご説明します。

本地区の防災性の向上と、住環境の整備の推進のため、建物を建築する際の①～⑦の7つのルールを定める必要があると考えています。

①「敷地面積の最低限度」のルールと、②「隣棟間隔」のルールは、建物どうしが密集しない、ゆとりのある住宅地とすることを目的としたルールです。

③「道路状空間を広げて建替を促進」するルールは、老朽木造住宅の建替えを促進し、道路状空間を確保することを目的としたルールです。

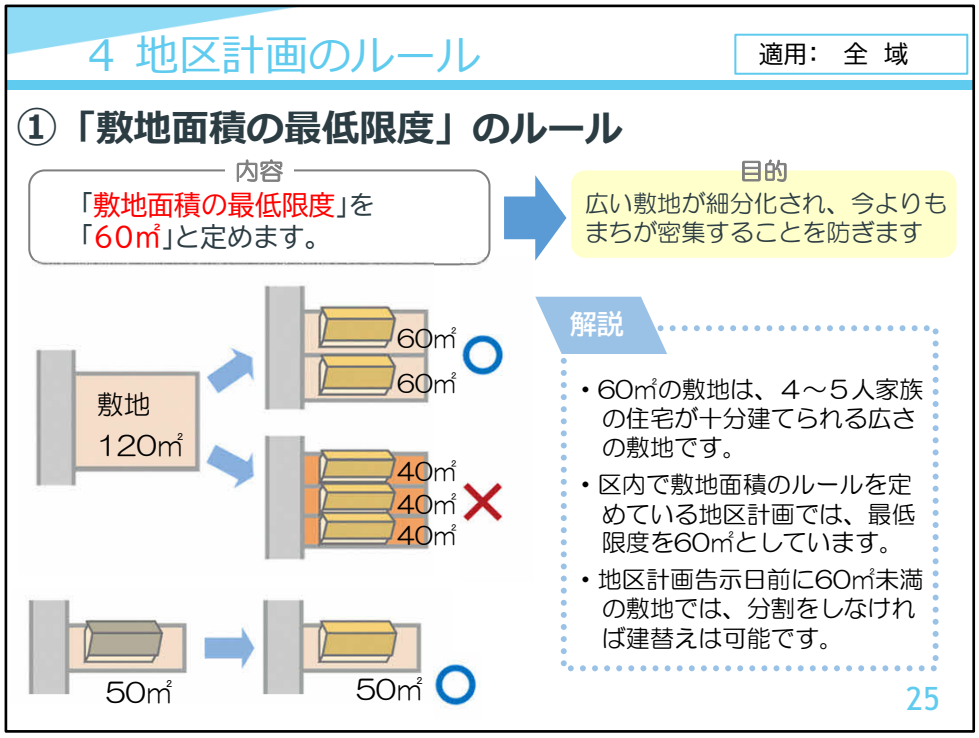
④「防災生活道路沿道」のルールは、災害時の避難路となり緊急車両の進入路となる道路を確保することを目的としたルールです。

⑤「建築物の用途」のルールは、住宅地に近接する商業地にふさわしいお店を誘導することを目的としたルールです。

⑥「建築物等の形態・色彩」のルールは、街並みの景観を守ることや、地震時の落下物の防止を目的としたルールです。

⑦「ブロック塀等」のルールは、地震の際に危険なブロック塀を減らすことを目的としたルールです。

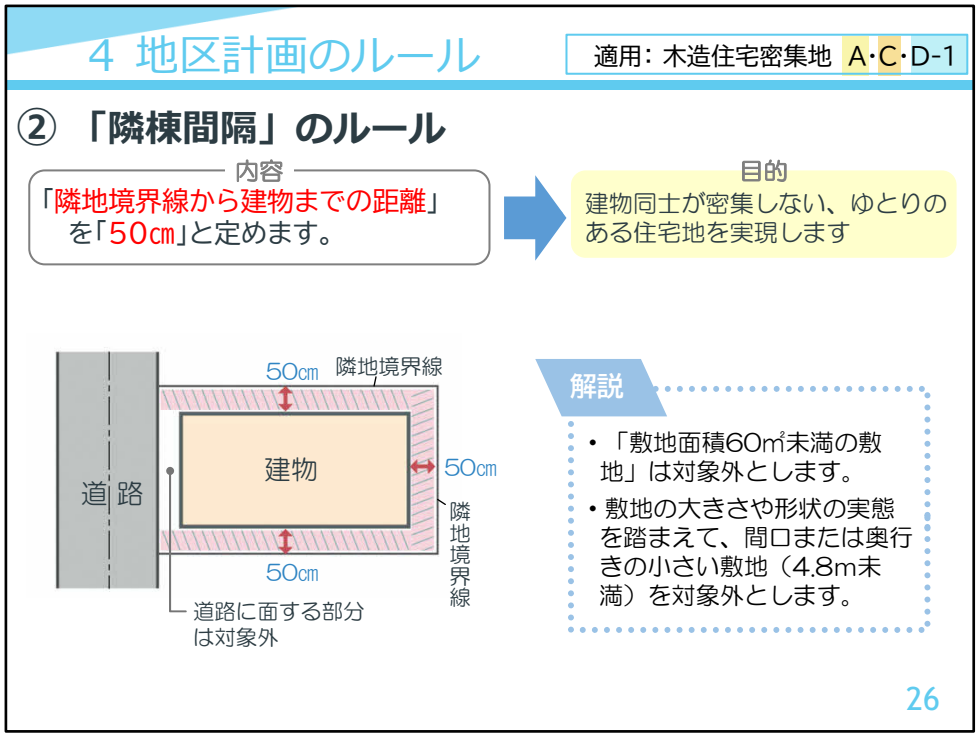
次のページからは、建物を建築する際のルールについて、それぞれのルールの具体的な内容を、ルール毎にご説明していきます。



一つ目は、「敷地面積の最低限度」のルールです。地区全域を対象エリアとします。

「敷地面積の最低限度」を定めることによって、広い敷地が細分化され、今よりもまちが密集することを防ぐためのルールです。本地区では、「敷地面積の最低限度」を「60㎡」と定めます。

「60㎡の敷地」は、４～５人家族の住宅が十分建てられる広さの敷地を、目安としています。
区内周辺で敷地面積のルールを定めている地区計画では、最低限度を60㎡としています。
なお、現時点で面積が60㎡未満の敷地については、分割をしなければ建替えは可能です。



二つ目は、「隣棟間隔」のルールです。木造住宅密集地を対象とします。

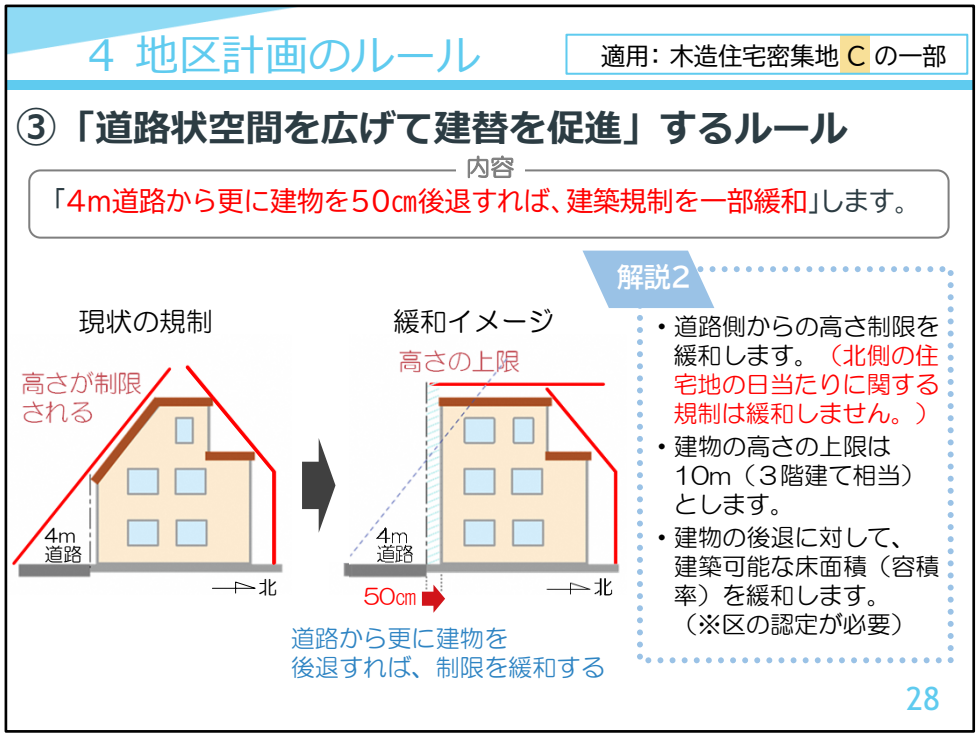
「隣地境界線から建物までの距離」を定めることによって、建物どうしが密集しない住宅地を実現するためのルールです。本地区では、「隣地境界線から建物までの距離」を「50cm」と定めます。

ただし、狭い敷地が多い本地区の現状をふまえて、面積60㎡未満の敷地は対象外とします。また、間口や奥行きの長さの小さい敷地の部分については対象外とします。

三つ目は、「道路状空間を広げて建替を促進」するルールです。
まず、このルールの対象とする敷地ですが、C地区内の、図の赤い線で示している、行き止まり道路沿道の敷地とします。
狭い道路に面した敷地で建替えが進まない区域において、道路状空間を広げながら、建替えを促進するためのルールです。

ここでは、建替えの際に4mの道路の境界線から、更に建物を50㎝後退していただくことになります。後退部分には塀などを設置できません。より安全に通行できる空間を確保していくためのルールです。

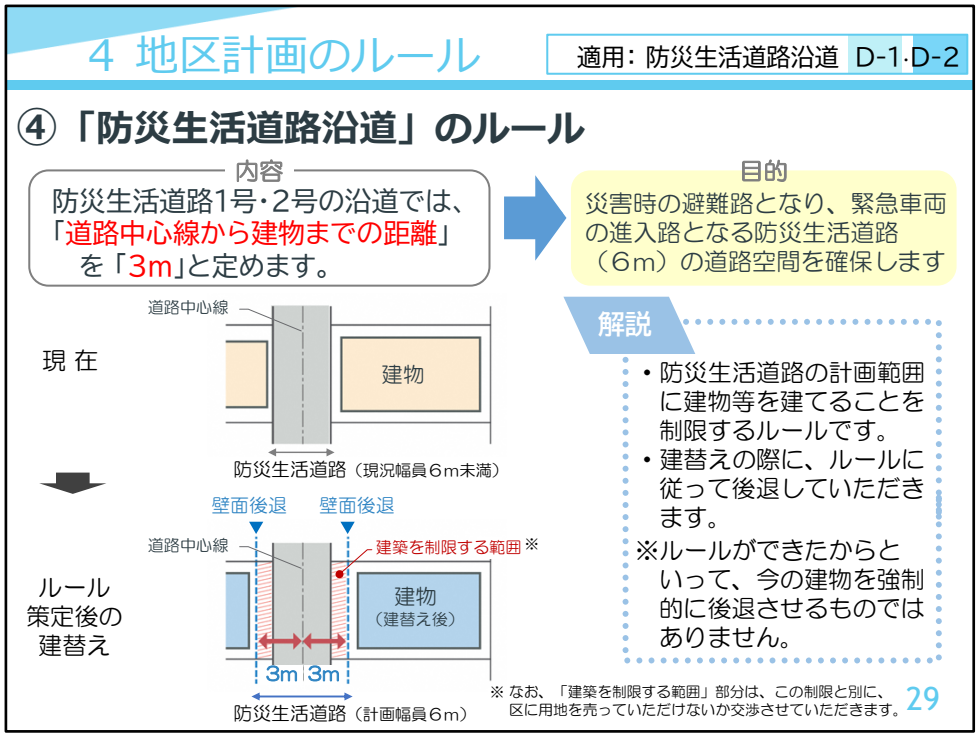
次のページで、「建築規制を一部緩和」する仕組みをご説明します。



左の図のように、通常では、建物を建てる際には、道路を4mとし、道路側からの斜線状の高さの規制によって、建物の高さが制限されます。
狭い敷地では、同じ規模の建物が建てられず、建替えが進まない要因となっています。

そこで、右の図のように、「4m道路から更に建物を50㎝後退していただく」ことにより、「道路側からの斜線状の高さ規制を緩和し、その代わりに高さの上限を10mまでと定める」こととして、道路状空間を広げながら、建替えをしやすくしようとするものです。
ただし、周辺の住環境へ配慮し、北側の住宅地の日当たりに関する規制については、緩和はいたしません。

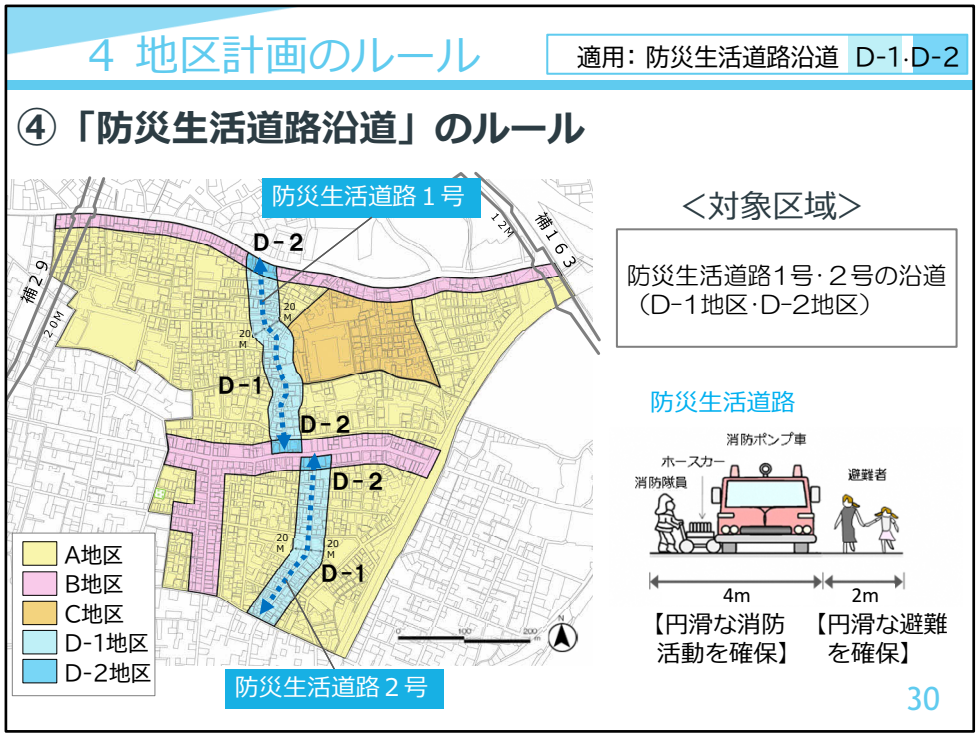
また、建物の後退に対して、建築可能な床面積の上限を緩和します。これには、区の認定が必要となります。



四つ目は、「防災生活道路の沿道」のルールです。

災害時の避難路となり、緊急車両の進入路となる、防災生活道路6mの道路空間を確保するためのルールです。
防災生活道路1号及び2号の沿道では、「道路中心線から建物までの距離」を「3m」と定めます。

なお、建替えの際に、ルールに従って後退していただくもので、今の建物を強制的に後退させるものではありません。

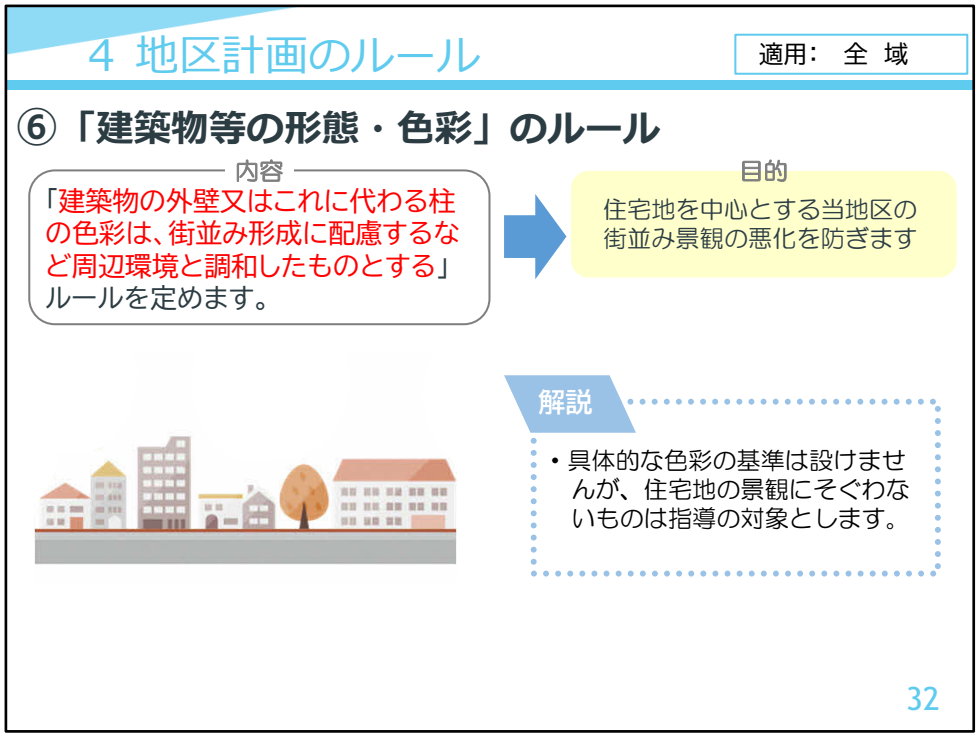


対象エリアは、防災生活道路1号及び2号の沿道とします。

なお、防災生活道路は、災害時の消防活動と避難を両立させるために、幅員6mの道路を整備していくものです。

五つ目は、「建築物の用途」のルールです。百反通りや三ツ木通り、平和坂通り商店街などの商業地を対象エリアとします。

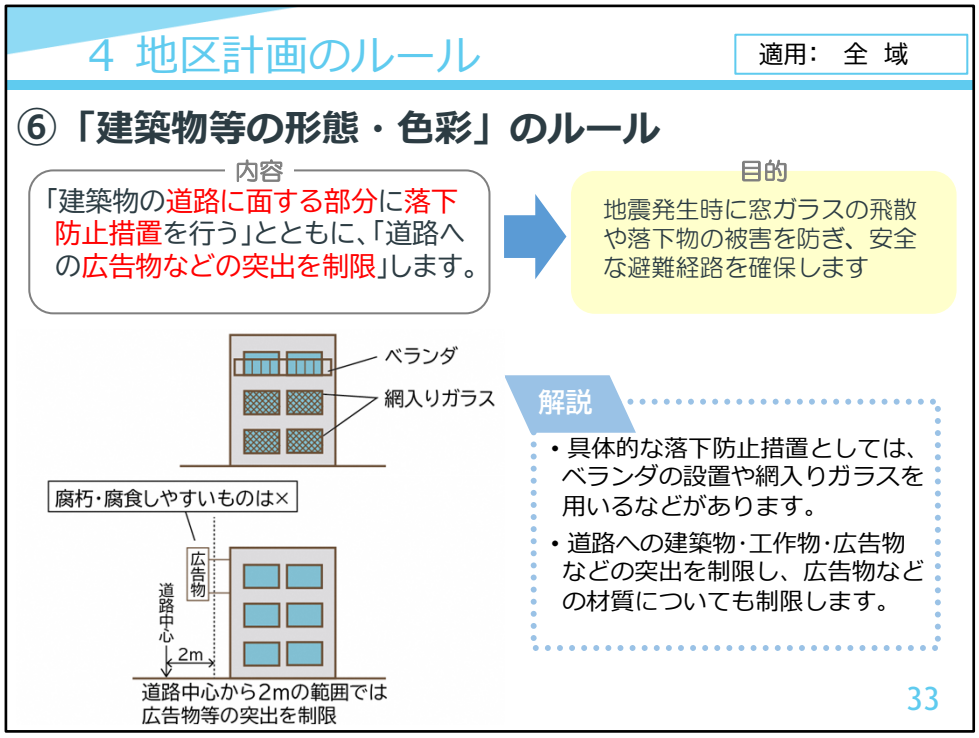
住宅地に近接する商業地にふさわしいお店を誘導するためのルールです。パチンコ店、マージャン屋、ゲームセンター、カラオケボックス、ナイトクラブの用途の建築を制限します。



六つ目は、「建築物等の形態・色彩」のルールです。地区全域を対象エリアとします。

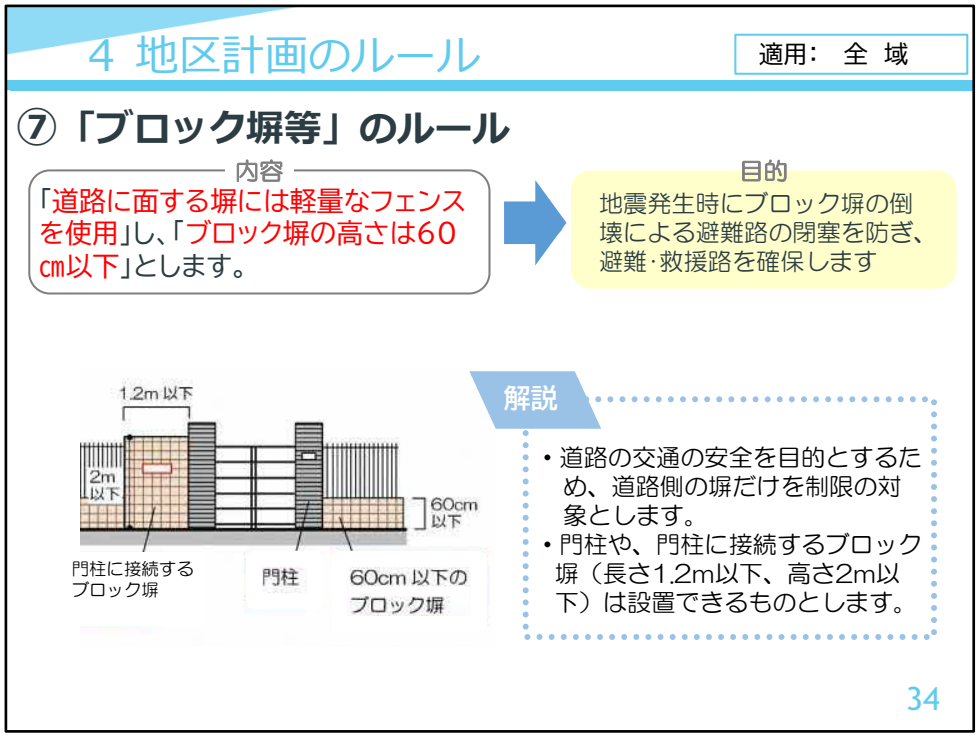
本地区の、街並み景観を守るためのルールです。「建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする」ことと定めます。

なお、具体的な色彩の基準は設けませんが、住宅地の景観にそぐわないものは指導の対象とします。



また、地震発生時に 、窓ガラスの飛散や落下物の被害を防ぐため、「建築物の道路に面する部分に、ベランダや網入りガラスなどの落下物防止措置を行う」ことと定めます。

「道路への建築物や工作物、広告物の突出を制限」し、「広告物などに関しては、材質についても制限する」ことと定めます。

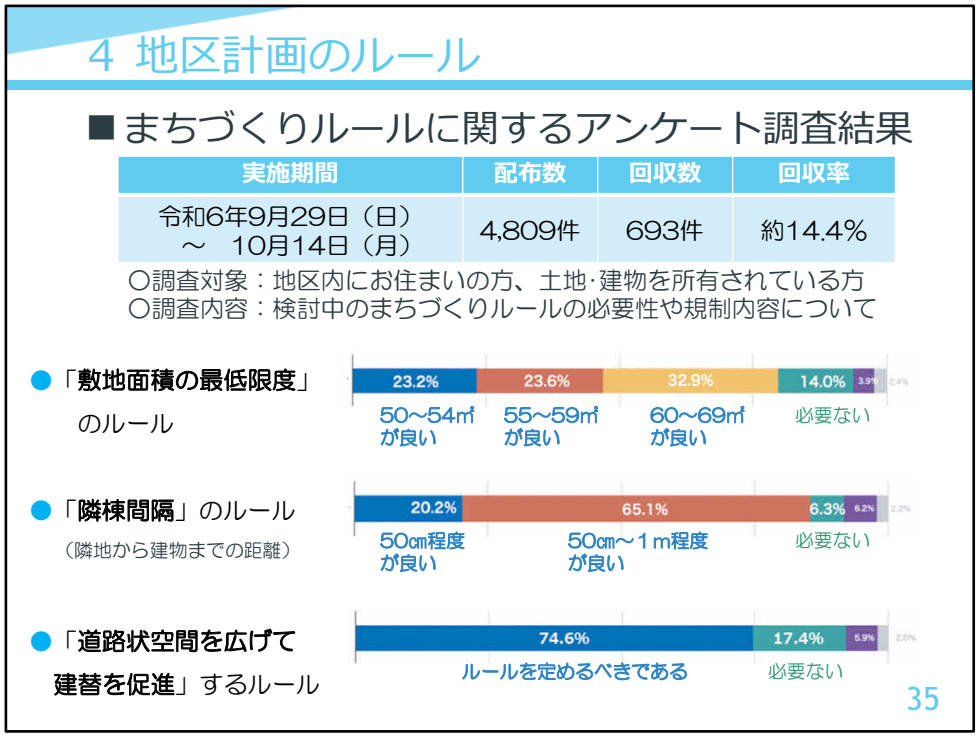


七つ目は、「ブロック塀等」のルールです。地区全域を対象エリアとします。

地震発生時に、ブロック塀の倒壊による避難路としての道路の閉塞を防ぎ、避難･救援路を確保するためのルールです。
本地区では、「道路に面する塀には軽量なフェンスを使用」し、「ブロック塀の高さは60cm以下」と定めます。

なお、道路の交通の安全を目的とするため、道路側の塀だけを制限の対象とします。

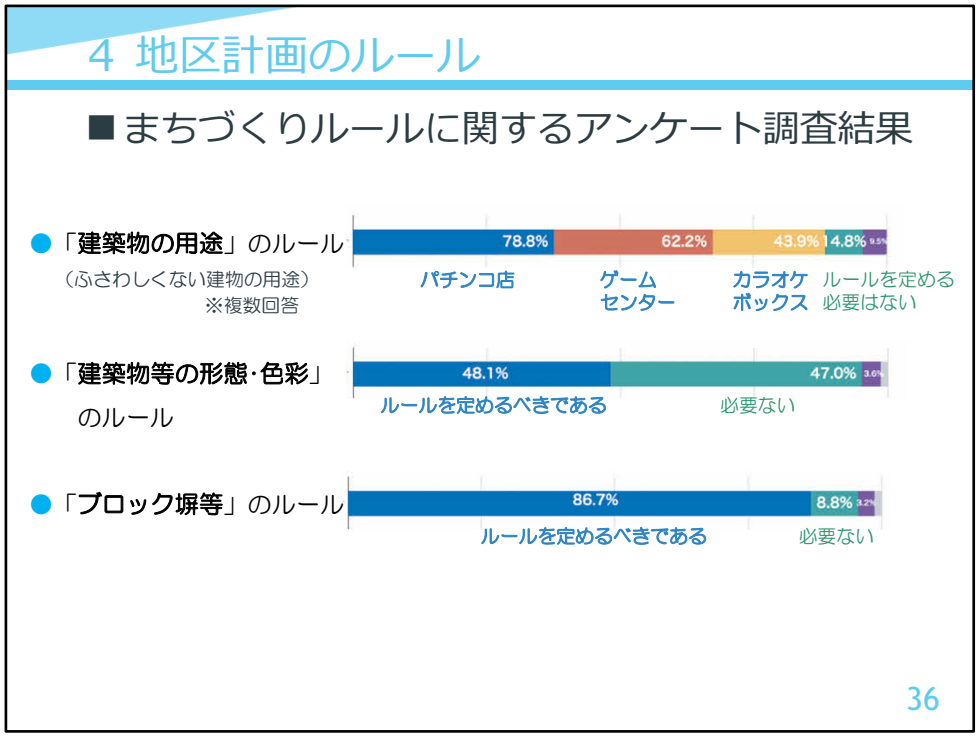
以上、七つのルールについてご説明しました。



ここまでにご説明した各ルールについて、令和6年度に地域の皆様へ行ったアンケート調査結果の概要をご紹介します。

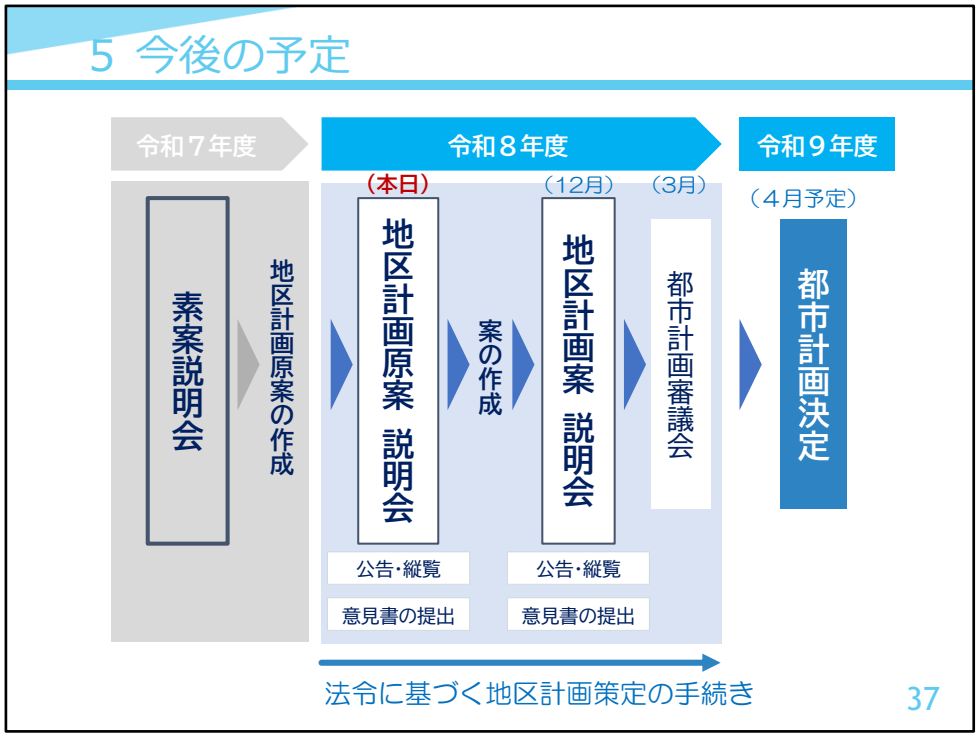
アンケートの対象は、地区内にお住まいの方、土地･建物を所有されている方とし、検討中の各まちづくりルールの、必要性や規制内容について、ご意見をお伺いしました。

「敷地面積の最低限度」のルールについて、最も多かったのは、敷地面積の基準値として「60～69㎡が良い」というご意見でした。
「隣棟間隔」のルールについて、最も多かったのは、隣棟間隔の基準値として「50㎝～1m程度が良い」というご意見でした。
「道路状空間を広げて建替を促進」するルールについては、約75%の方が「ルールを定めるべきである」というご意見でした。



「建築物の用途」のルールについては、「商業地にふさわしくない」建物の用途として、「パチンコ店」と回答された方が約79%、「ゲームセンター」が約62%、「カラオケボックス」が約44%という結果でした。
「建築物等の形態･色彩」のルールについては、約48%の方が「ルールを定めるべきである」というご意見でした。
「ブロック塀等」のルールについては、約87%の方が「ルールを定めるべきである」というご意見でした。

アンケート結果のご紹介は以上となります。



それでは、「5今後の予定」についてご説明します。

今回ご説明した地区計画原案については、現在、縦覧を行っており、区役所や区のホームページで自由にご覧になることができます。また、土地所有者および利害関係者は、地区計画原案に対して意見書を提出することができます。

今後、本説明会と合わせて、皆様からいただいた意見書を検討し、「地区計画案」を作成し、同様に説明会、図書の縦覧、意見書の提出をお受けします。

その後、地区計画の案は、都市計画審議会の審議を経て決定されれば、「西品川二･三丁目地区 地区計画」として、本地区に導入されることになります。

6 原案の縦覧・意見書の提出について

■縦覧について

本日ご説明した地区計画原案は、品川区役所や品川区のホームページで自由にご覧になることができます。

●縦覧期間　**令和８年８月１８日（火）～８月３１日（月）**
午前8時30分～午後5時15分（土・日、祝日を除く）

●縦覧場所　**品川区 都市環境部 木密整備推進課（区役所本庁舎６階）**

※区ホームページでもご覧になれます。
URL：**https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kankyo/kankyotoshiseibi/20251014165418.html**

最後に原案の縦覧・意見書の提出についてお知らせします。

縦覧とは、今回ご説明した原案に関する図書を自由に閲覧していただくものです。
縦覧期間は、令和8年8月18日火曜日から、令和8年8月31日月曜日までとなります。
縦覧場所は木密整備推進課、区役所本庁舎6階です。区のホームページでもご覧になれます。

6 原案の縦覧・意見書の提出について

■意見書の提出について

地区内の土地の所有者および利害関係者は、地区計画原案についての意見書を提出することができます。

●提出方法　区の窓口に持参、郵送、FAX、品川区電子申請サービスのいずれかにてご提出ください。

●提出期間　**令和８年８月18日（火）～９月７日（月）**
（郵送の場合は9月7日（月）消印有効）
午前8時30分から午後5時15分（土・日、祝日を除く）

●提出場所　**品川区 都市環境部 木密整備推進課（区役所本庁舎６階）**
〒140-8715 品川区広町2-1-36
（FAX番号 03-5742-6756）

●記入内容　以下の項目をご記入ください。なお、様式は自由です。

＜宛　先＞　品川区長
＜表　題＞　西品川二・三丁目地区地区計画原案に対する意見
＜その他＞　〇提出する日付　〇意見書を提出される方の住所・氏名
〇地区内にある土地の所在とその権利関係
〇本文（意見書の内容および理由）等

続いて、意見書の提出についてです。

地区内の土地の所有者および利害関係者の方は、原案の内容について、所定の方法で意見書を提出することができます。
提出期間は、令和8年8月18日火曜日から、令和8年9月7日月曜日までとなります。
提出場所は、品川区都市環境部木密整備推進課まで、お願いいたします。

6 原案の縦覧・意見書の提出について

■意見書の提出について（電子提出の場合）

●「**品川区電子申請サービス**」を利用することも可能です。

●申請の仕方

スマートフォンなどで下記の二次元コードを読み取るか、以下のURLを入力して、品川区ホームページの「**西品川二･三丁目地区地区計画について**」のページにアクセスし、表示される手順に従って必要事項を入力してください。

URL：**https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kankyo/kankyotoshiseibi/20251014165418.html**

また、意見書の提出には、品川区電子申請サービスを利用することも可能です。

パソコンやスマートフォンなどを使い、品川区のホームページより、品川区電子申請サービスにアクセスし、画面に表示される手順に従って、入力して下さい。

【お問合せ】

〒140-8715 品川区広町２-１-３６
品川区 都市環境部 木密整備推進課（本庁舎６階）
木密整備担当　村田･亀山
電話 ：０３-５７４２-６９２５（直通）
FAX：０３-５７４２-６７５６

以上で地区計画原案の説明を終了いたします。
ご視聴ありがとうございました。

地区計画に関するご質問は、こちらのお問合せ先までご連絡ください。
これからも西品川二･三丁目地区のまちづくりに、ご理解･ご協力をよろしくお願いいたします。