

# 質疑応答の概要

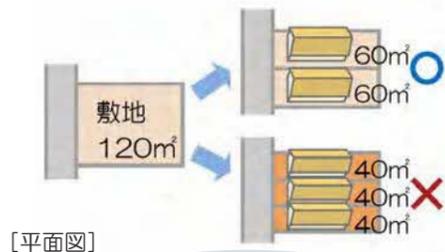
計3回にわたる素案説明会での質疑応答の主な内容について、抜粋してご紹介いたします。

●ご質問

⇒ご回答

## 1 「敷地面積の最低限度」のルール

敷地の細分化を防止するため、**敷地面積の最低限度**を60㎡と定めます。(適用：全域)



※60㎡未満の敷地で分割をしなければ建替えは可能です。

●初期の議論では60㎡は厳しいという意見もあったが、60㎡とした理由は何か。

⇒周辺の豊町等よりも地価が高いため60㎡は厳しいのではという話があったが、検証の結果、周辺地域との差は確認できず、防災性の向上という目的を優先し、60㎡とした。

●アンケート結果をみると50㎡でもよいのではないかと60㎡とした根拠を知りたい。

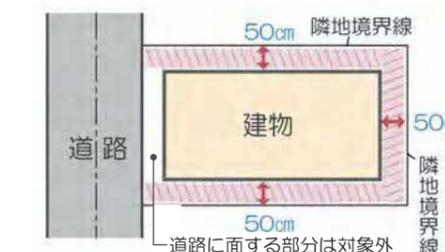
⇒家族4~5人程度が生活できる建物の敷地として60㎡を設定した。

●近隣商業地域では敷地45㎡でも同程度の床面積が確保できる。近隣商業地域は除外できないか。

⇒建物の密集度を上げないために、全域で敷地面積の最低限度は必要であると考えている。

## 2 「隣棟間隔」のルール

(適用：住宅エリア A・C・D-1)  
ゆとりのある住宅地を実現するため、「**隣地境界線から建物までの距離**」を50cmと定めます。ただし、敷地面積60㎡以上の敷地を対象とします。



※敷地の大きさや形状の実態を踏まえて、間口または奥行きの小さい敷地(4.8m未満)は対象外とします。

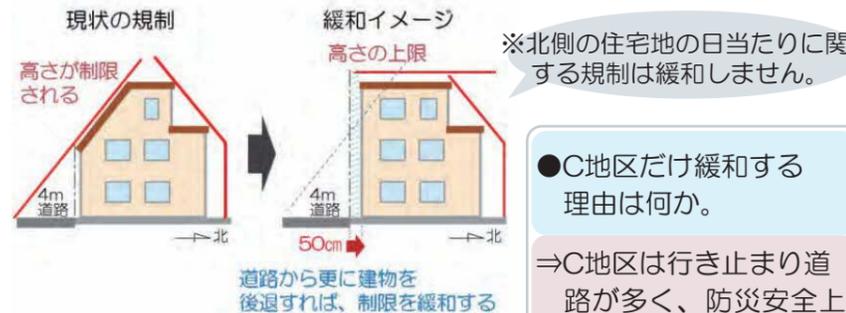
●全ての隣地境界線から50cm離すことで、建蔽率や敷地形状への影響はどうか。また、出窓は規制の対象か。

⇒建蔽率への影響は大きくないが敷地形状によって影響が出る場合はある。出窓は規制対象外であるが、避難の妨げとなるものはできるだけ控えてほしい。

## 3 「道路空間を広げて建替えを促進」するルール

(適用：住宅エリア Cの一部)

■狭い道路に面した敷地での建替えを進めるため、4m道路から更に建物を50cm下げれば、建築規制を一部緩和します。



※北側の住宅地の日当たりに関する規制は緩和しません。

●C地区だけ緩和する理由は何か。

⇒C地区は行き止まり道路が多く、防災安全上、より広い空間を確保するため、4mに加えて50cm後退するルールとし、建替え促進のため規制を緩和するルールとした。

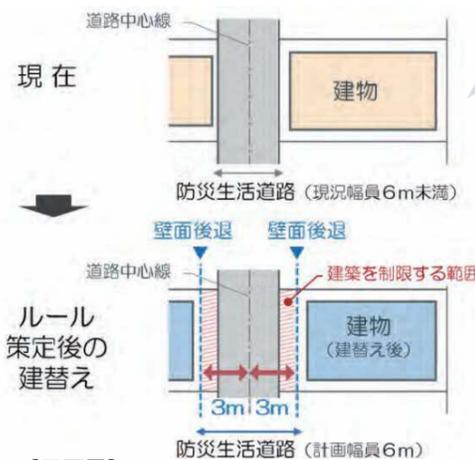
●C地区も含め、行き止まり道路の解消についてどう考えているのか。

⇒広場整備等により通り抜けができるようにするなど、行き止まり解消に取り組んでいきたい。

## 4 「防災生活道路沿道」のルール

(適用：防災生活道路沿道エリア D-1・D-2)

■災害時の避難路・緊急車両の進入路となる**防災生活道路沿道**の建物は、「**道路中心線からの壁面後退距離**」を3mとします。



※防災生活道路の計画範囲に建物等を建てることを制限するルールです。

●D-1、D-2地区の道路は今より広げるといことなのか。

⇒6mの道路の整備を計画している。計画線を基準とし、原則として中心から3mずつの後退となる。

●後退した部分は自転車置き場等として利用できるのか。

⇒建物は建てられないが、自転車置き場等として利用できる。ただし中心から3mの範囲は道路用地として買わせていただき道路空間として整備していきたい。なお、あくまでも任意の事業であり、強制的に進めるものではない。

※それぞれのエリアの特性に応じて、建築物のルール1~7を定めています。

## 5 「建築物の用途」のルール

(適用：商業エリア B・D-2)

■閑静な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、パチンコ店、ゲームセンター、カラオケボックスを制限します。



※対象区域は、百反通りや三ツ木通り、平和坂通り商店街などの商業地です。

※現状では「性風俗店」の出店は制限されていますが、パチンコ店やゲームセンター、カラオケボックス等は制限されていません。

●B地区の区域の位置付けがよく分からない。

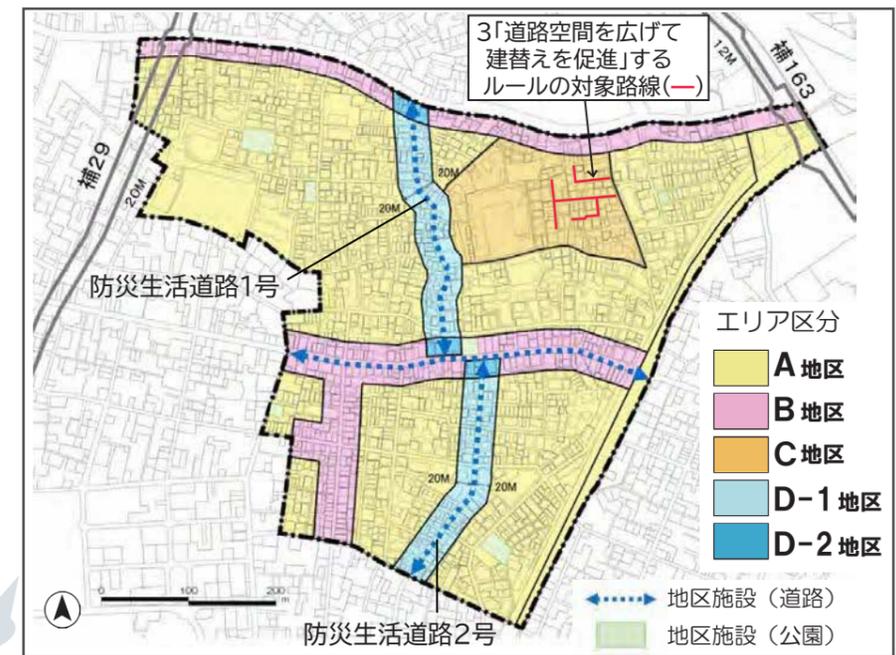
⇒B地区は、近隣商業地域という用途地域として指定されている区域で、主に商店街等の土地利用を誘導していく、都市計画の区域である。

●C地区のような斜線制限を緩和するルールは検討しなかったのか。

⇒計画道路の幅員6mから更に壁面後退の空間を確保するには沿道の皆さんの負担が大きすぎるため、同様の規制はしないものとした。

●防災生活道路の拡幅により交通量の増加が懸念される。子どもの安全対策はどう考えているのか。

⇒安全対策は懸念事項として協議会で検討しており、整備の進行状況を見ながら検討を継続する。歩道を分けるゴム製のボールの設置などが考えられる。



## 6 「建築物等の形態・色彩」のルール

(適用：全域)

- 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ルールを定めます。



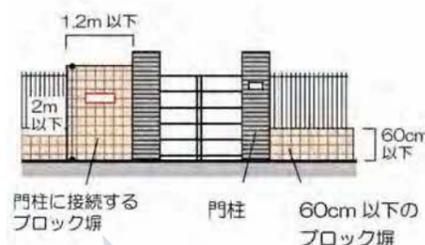
- 色彩のルールには強制力はあるのか。

⇒ 強制力はないが、景観を著しく害するような計画があった場合には区の窓口で指導をする。

## 7 「ブロック塀等」のルール

(適用：全域)

- 地震生時のブロック塀の倒壊による被害を低減するため、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以下とします。



※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。

- 「家と家の間のブロック塀」はルールの対象外と考えてよいか。関連して、ブロック塀の撤去に関する区の助成制度は「家と家の間のブロック塀」は助成対象となるか。

⇒ 「家と家の間のブロック塀」はルールの対象外である。また、ブロック塀撤去の助成制度の対象は道路に面する部分であり、対象外である。

## その他のご質問

- 令和6年度のアンケート回収率14%は少ないのではないか。

⇒ 近隣の他地区での地区計画のアンケート回収率が約10～11%であり、比較的良好な結果であると認識している。

- 本地区の取組みに、電柱対策は含まれているか。

⇒ 本地区内の取組みとして電柱対策はないが、課題としては認識しており、一定程度の拡幅整備が進めば電柱の移設についても検討していく。

- 地区計画決定後、いつから規制が始まるのか。

⇒ 予定では、令和9年度4月以降の建て替えが対象となる。

### ニュースや事業に関するお問合せ

〒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 亀山・清水 電話：03-5742-6925 (直通)  
FAX：03-5742-6756

# 西品川2・3丁目地区まちづくりニュース 第23号

品川区 都市環境部 木密整備推進課

令和8年3月発行

## 地区計画 素案説明会を開催しました！

西品川2・3丁目地区

西品川2・3丁目地区では「地域の防災性の向上」と「住環境の改善」を目的として、まちづくり協議会の皆様と地区計画（まちづくりルール）の検討を進めてきました。

令和7年11月に「地区計画素案説明会」を開催しましたので、当日の質疑応答の内容をご報告いたします。(⇒2～4ページをご覧ください) 当日は計35名の方にご参加いただき、説明会の内容は動画でも多くの方にご視聴いただきました。

- |   |                                    |              |
|---|------------------------------------|--------------|
| 日 | 時：① 令和7年11月28日(金) 19時～20時20分       | 参加者：17名      |
|   | ② 令和7年11月29日(土) 10時～11時10分         | 参加者：12名      |
|   | ③ 令和7年11月29日(土) 14時～15時10分         | 参加者：6名       |
| 場 | 所：三木小学校 体育館                        | ※動画視聴件数：278件 |
| 内 | 容：1. 説明 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 |              |
|   | 2. 質疑応答                            |              |



※当日の説明資料は品川区ホームページでご覧いただけます。スマートフォンなどで右の二次元コードを読み取るか、インターネットで「西品川2・3丁目地区地区計画」と検索し、「西品川2・3丁目地区地区計画について」アクセスしてください。



### 【今後の予定】

今後は、地区計画の原案の作成を進め、来年度より都市計画手続（説明会の開催、計画案の公告・縦覧等）を進めていきます。地区計画の都市計画決定は、令和9年度内を予定しています。

