

大井・西大井地区 第25号

防災まちづくりニュース

令和6年3月発行

編集・発行：品川区都市環境部木密整備推進課

『地区計画素案説明会(第2回)』と アンケート調査の結果を報告します！

昨年度に開催した「地区計画素案説明会」において、滝王子通り沿道の高度地区の変更についての丁寧な説明や、これまでいただいたご意見・ご要望への対応についての説明が求められたことを受けて、1月に「地区計画素案説明会(第2回)」を開催しました。説明会での説明内容は、区のホームページでの動画配信も行いました。説明会には30名の方々にご参加いただき、説明動画は184回のご視聴をいただきました。

併せて大井・西大井地区にお住まいの方と土地・建物をお持ちの方を対象にアンケート調査を行い、郵送回答とオンライン回答を合わせて1,307名の方にご意見をいただきました。

今後は、その結果を踏まえて大井・西大井地区の防災まちづくりを進めていきます！

地区計画素案説明会(第2回)の様子



令和6年1月13日(土) 伊藤学園



令和6年1月13日(土) 大井第三地域センター



令和6年1月15日(月) 伊藤学園



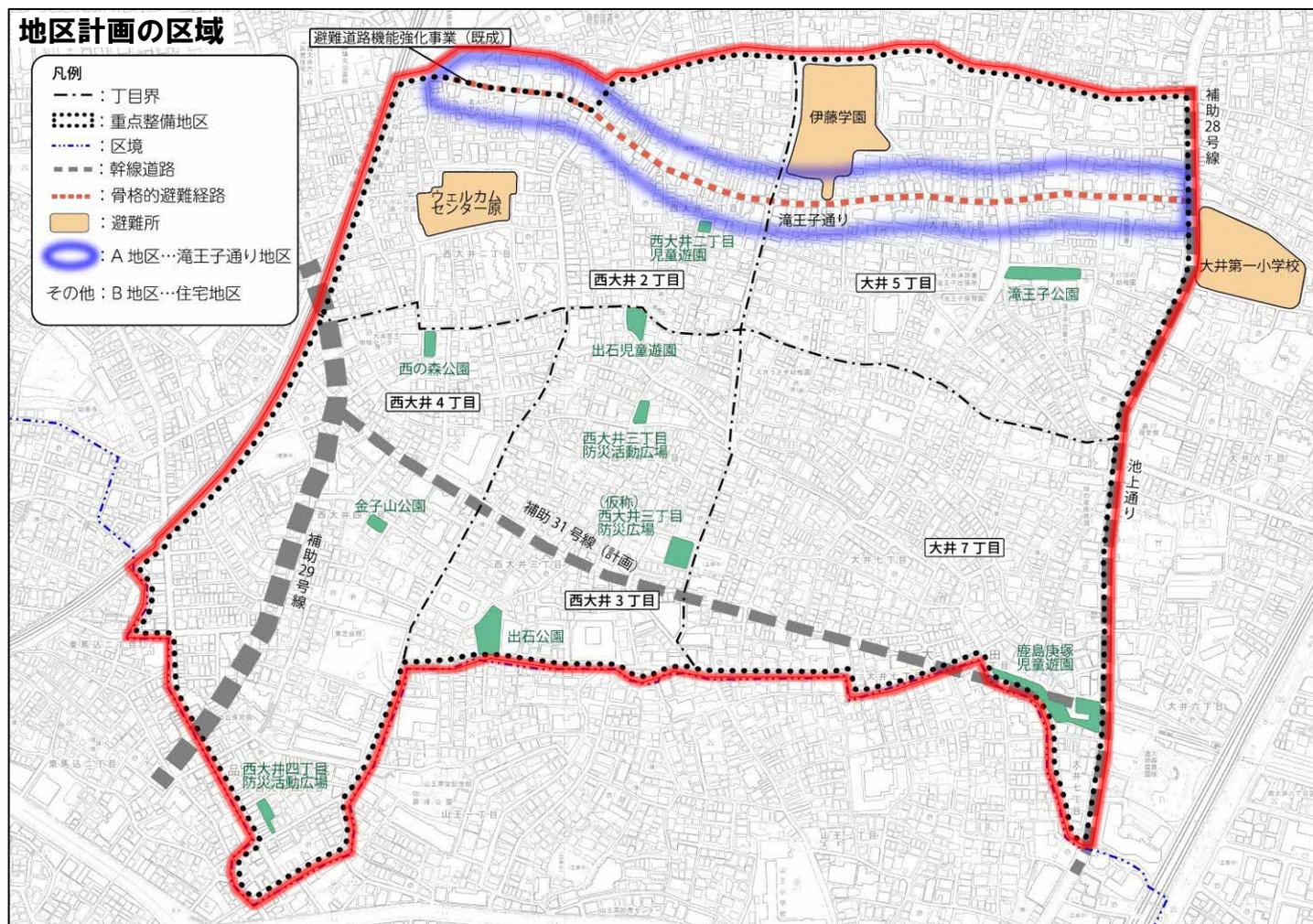
令和6年1月17日(水) 大井第三地域センター

地区計画素案説明会（第2回）

「地区計画素案説明会（第2回）」は1月13日（土）から17日（水）にかけて計4回開催し、以下の3つの内容を説明したうえで、ご参加いただいたみなさんのご意見を伺いました。説明内容は年末から1月末日まで区のホームページで動画配信し、説明会にご参加いただけない方々も説明内容を視聴し、併せて実施したアンケートでご意見をいただきました。

【開催日時】	【会場】	【参加人数】
令和6年1月13日（土） 10：30～12：00 14：00～15：30	伊藤学園 3階 視聴覚室 大井第三地域センター第一集会室	13名 7名
令和6年1月15日（月） 18：30～20：00	伊藤学園 3階 視聴覚室	7名
令和6年1月17日（水） 18：30～20：00	大井第三地域センター第一集会室	3名
合 計		30名

【説明動画オンライン配信期間】	【視聴回数】
令和5年12月22日～令和6年1月31日 (システムの都合により、一時ご視聴いただけない期間がありました)	184回



地区計画素案説明会（第2回）での説明内容

1. これまでの経緯

大井・西大井地区の防災まちづくりは、平成24年に国土交通省が発表した「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置づけられたことをきっかけに、平成29年から具体的な取り組みが始まりました。その経緯を年表と整備方針図で振り返りました。

1. これまでの経緯

【本地区の整備方針】

滝王子通り

- 滝王子通りは、従来の地区計画のとおり、広域避難場所への避難道路として、幅員10mに拡張整備します。
- 滝王子通り沿道30mの範囲で、現在「第2種高度地区」に設定されている範囲については、建替えやすさを考慮し「第3種高度地区」に変更します。

防災生活道路

- 避難経路については、防災生活道路として幅員6mへ拡張する。拡張の影響が大きい地権者には、戸別訪問を実施し、詳細に意見を伺ったうえで拡張方法を検討する。

公園・広場

- 現状、公園・広場の不足するエリアごとに、合計500m以上の防災広場を整備する。

その他

- 地区全体に「炬又は柵の構造の制限」や「敷地面積の高低階度」等のルールを設定することで、全体的な防災性を向上させます。

2. 地区計画素案の内容

昨年度開催した「地区計画素案説明会」で説明した地区計画の素案の内容を、おさらいしました。

2. 地区計画の素案の内容

【本地区に必要なまちづくりのルール】

本地区における防災上・生活上の課題を踏まえ、以下のような施策を導入する必要がありますと考えています。

- 安全な避難路の確保、消防活動困難区域の解消
 - 道路の拡張
 - ブロック塀の制限
 - 道路への落下物の防止措置
- 建物の建て詰め、密集化の防止
 - 敷地の細分化の防止
- 良好な住環境の維持
 - 建物の用途の制限

3. 滝王子通り沿道の高度地区の変更について

建物の高さや大きさがどのように制限されているかを説明したうえで、滝王子通り沿道区域を地震時等の大規模火災から避難路の安全性を確保する延焼遮断帯として整備するために高度地区の変更が必要なことを説明し、モデル敷地における建替えシミュレーションにより北側住宅地への影響を説明しました。

3. 滝王子通り沿道の高度地区の変更について

4)北側住宅地への影響

想定されるのは3階建て程度の街並み

- 沿道20~30mの区域の容積率は変更しないため、いまよりも極端に大きな建物が建つことはありません。
- 高さ10mを超えると日影規制を受けるため、比較的広い道路に面する敷地であっても、敷地の北側に寄せて4階建てを建てることは困難です。

8m道路に面する敷地で4階建てを建てようとした場合の例
北側から2m後退しても日影規制に適合できないため建築不可

4. いただいた意見・要望への対応方針

最後に、これまでの説明会等でいただいた様々なご意見・ご要望への対応方針について説明しました。

4. いただいた意見・要望への対応方針

1)地区計画(素案)

【滝王子通り沿道の高度地区の変更について】

- 滝王子通り沿道の30mの範囲を第2種高度地区から第3種高度地区に変更することの意図と北側住宅地への影響に関する具体的な説明が必要。

【地区計画の内容について】

- 建ぺい率、容積率を見直して、隣棟間隔をきちんと確保すべき。
- ディベロッパーによる敷地細分化を防止したい。
- 是非、樹木を増やしていただきたい。

【防災生活道路3号のクランク部分の改善】

- クランク部分の東西方向の区間はどちらも一方通行なので、緊急車両が直進できない。
- 対面通行が可能な道路として整備してほしい。

再度説明会を開催し具体的に説明

素案内容の適合性を再確認

関係者と協議しながら継続検討

説明会では、ご参加いただいた方々から活発なご質問やご意見をいただきました。そのうち、主なご質問・ご意見をご紹介します。

1. 防災生活道路の整備について

- 沿道の建て替えが早期に進むとは限らないので、拡幅はなかなか進まないのではないかと。
- 区の本気度を知りたい。事業費はどのくらいを見込んでいるのか。
- 拡幅部分だけでなく、敷地を全部買い上げるといった提案の方が協力しやすい。
- 地区外に移転した場合、子どもの学校は今のままで良いと保証してもらえないか。

2. その他の道路整備について

- 2項道路の後退部分に花壇を設置している例があるが、そこには今後、どういう形で働きかけるのか。
- 滝王子通りの池上通りより東側は拡幅しないのか。
- 補助31号線の整備はいつ始めるのか。

3. 敷地面積の最低限度について

- 狭小住宅地が増えているので、60㎡の最低敷地面積をかけるのは良いと思う。
- 直近に住宅を買った人には不利益になるような気がするが、何か手当は考えているのか。

4. 滝王子通り沿道の高度地区の変更について

- 滝王子通り沿道の高度地区の変更には反対である。
- 地区計画素案の内容には反対意見もあるということをきちんと説明したうえで、意見交換を進めるべき。

5. 防災まちづくりの進め方について

- 住民の間で防災に関する考え方が根付くと良い。
- 地域の成り立ちを考慮し、震災事例などを参考にしながら計画されると良い。
- 事業実施に伴うデメリットも必ずあるため、そのデメリットと、品川区としての対策を知らせてもらえると安心できる。
- 建替えについて具体的な相談をしたい。

アンケート調査の結果報告

「地区計画素案説明会（第2回）」と併せて実施したアンケート調査では、大井・西大井地区にお住いの方や土地・建物をお持ちの方、計1,307名の方からご意見をいただきました。その結果をご紹介します。

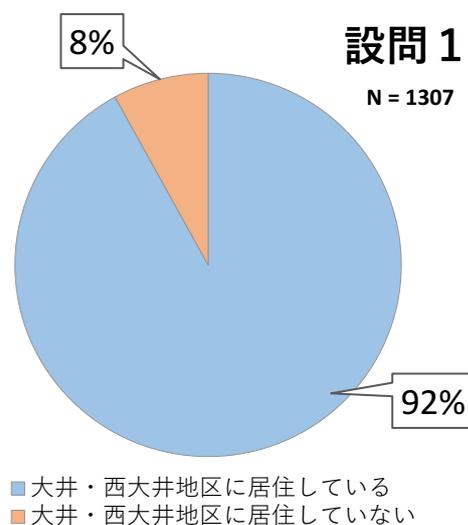
アンケート調査の実施概要

【概要／内訳】		【合計】	
調査期間	令和5年12月23日（土）～令和6年1月31日（水）		
調査対象	大井・西大井地区にお住いの方、土地・建物をお持ちの方		
配布数	地区内ポスティング	8,455	9,171
	地区外郵送	716	
回答数	郵送回答	972	1,307
	オンライン回答	335	
回答率			14.3%

1. アンケート回答者属性

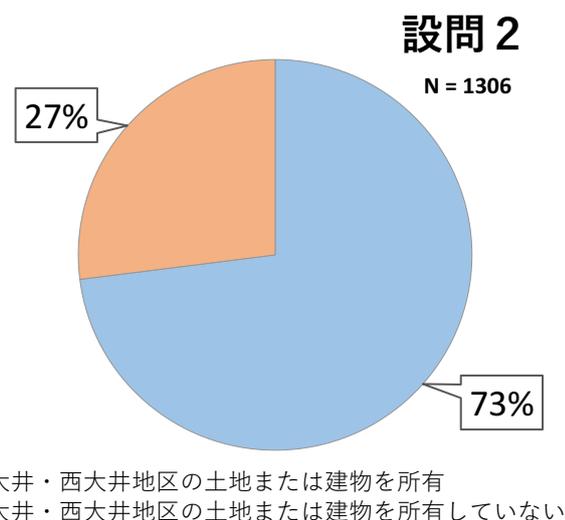
設問1 大井・西大井地区への居住の状況

大井・西大井地区にお住いの方からの回答が92%、地区外にお住まいの方からの回答が8%でした。



設問2 土地・建物の所有関係

大井・西大井地区に土地または建物をお持ちの方からの回答が73%、土地または建物をお持ちでない方からの回答が27%でした。



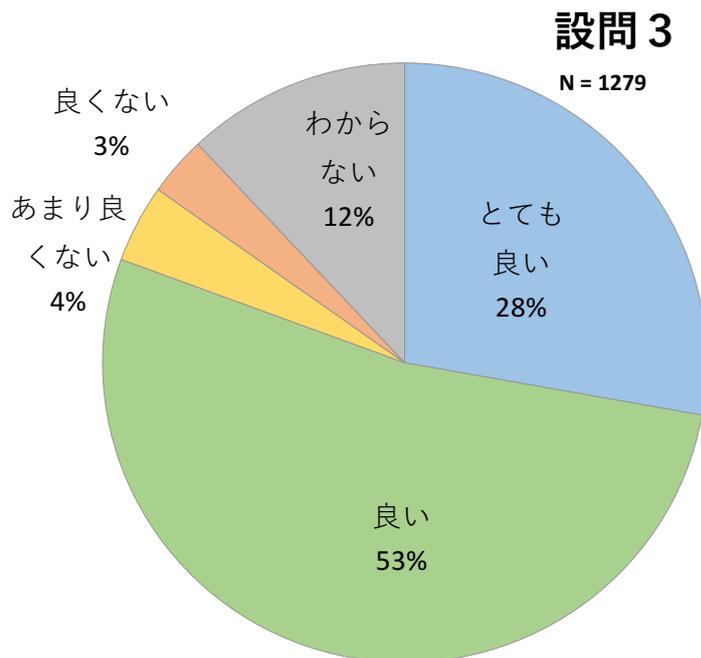
2. 「地区計画素案」について

設問3 「地区計画素案」について

「とても良い」と「良い」を合わせて、81%の方が素案の内容に賛同していただいています。一方で「良くない」「あまり良くない」とのご意見も7%あります。

自由意見ではまちづくりの必要性や内容について賛成する意見が多く、「早期実現のために、なるべく早く計画を進めてほしい」という意見も多く見られました。

特に道路の拡幅を早く進めてほしいという意見が多く、災害時の活動だけではなく、日常の交通環境の改善が求められています。



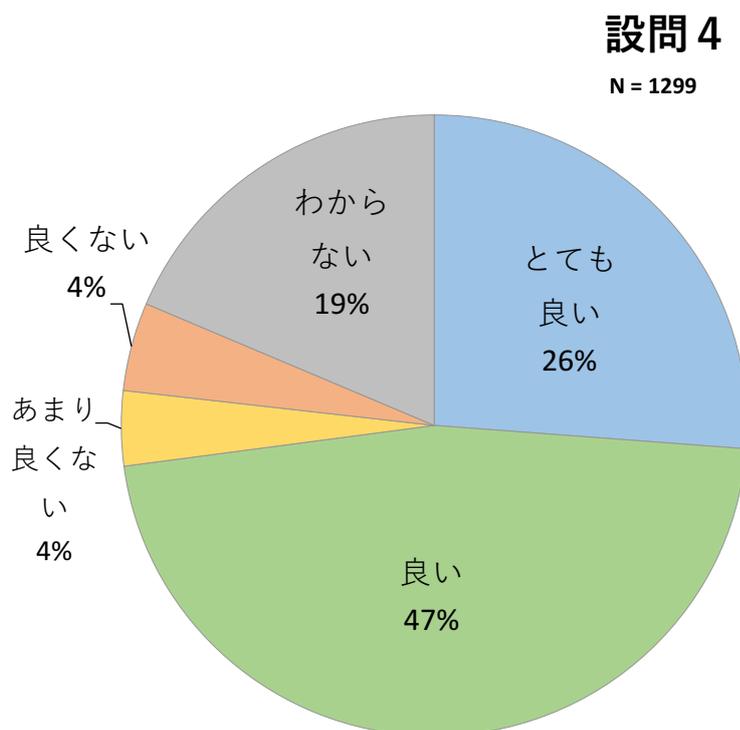
3. 「滝王子通り沿道の高度地区の変更」について

設問4 「滝王子通り沿道の高度地区の変更」について

「とても良い」と「良い」を合わせて、73%の方が変更の内容に賛同していただいています。一方で「良くない」「あまり良くない」とのご意見も8%あり、「わからない」も19%と多くなっています。

自由意見では、高度地区を変更することで高い建物が建ち並ぶようにとになることを心配する意見が少なからず見られました。高い建物が増えることによる暮らしの変化や日照の問題を懸念する意見のほか、本当に延焼遮断帯として効果が得られるのかを疑問視する意見も見られました。

また、滝王子通りに関しては、道路環境に関する具体的な課題や、改善の必要性を挙げている意見が多く、日ごろから住民の関心が集まっている様子が伺えました。



4. 「いただいた意見・要望への対応方針」について

設問5 「いただいた意見・要望への対応方針」について

「とても良い」と「良い」を合わせて、71%の方が方針に賛同していただいています。一方で「良くない」「あまり良くない」とのご意見も10%あり、「わからない」も19%と多くなっています。

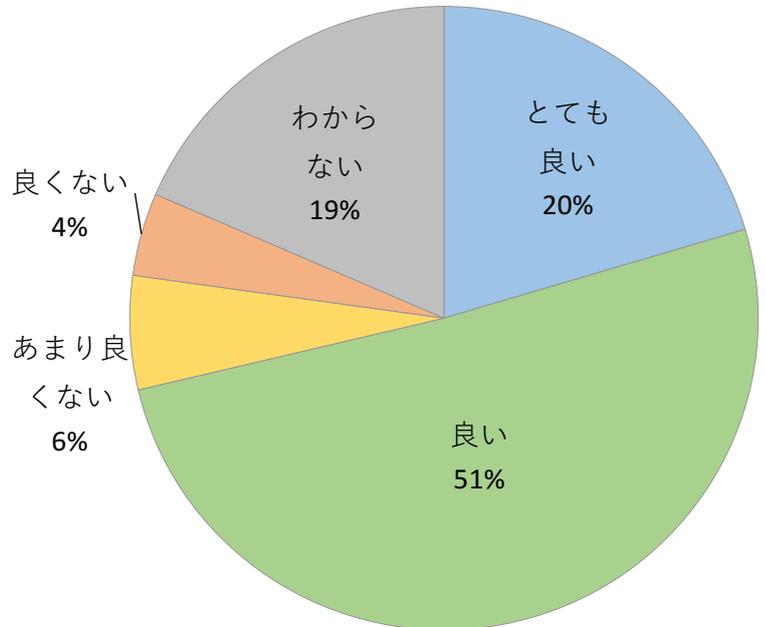
自由意見では、「地区計画が目指しているまちの将来像が明確ではない」、「防災まちづくりのタイムスケジュールについて提示してほしい」などの意見が見られ、様々な意見や要望に対する具体的な方策を求める意見も多く見られました。

その一方で、今後のまちづくりの進め方について、「地区計画の影響を受ける人の気持ちに十分配慮し、お互いの合意の上で計画が進む事を期待します」という主旨の意見も多く見られました。

具体的な目標や方策を明らかにしつつも、関係者との合意形成を丁寧に行いながら、防災まちづくりを進めていくことが求められているものと考えられます。

設問5

N = 1271



5. 自由意見で指摘されたその他の課題

自由意見では、地区計画の素案や滝王子通り沿道の高度地区の変更のほかにも、今後の防災まちづくりにおける様々な課題が指摘されました。その主な内容をご紹介します。

【細街路の拡幅】

狭い道が多く、車と自転車がすれ違いにくく交通事故が心配されることや、緊急車両の通行、災害時の避難路としての機能するか心配といった意見が多く見られます。

【電柱対策】

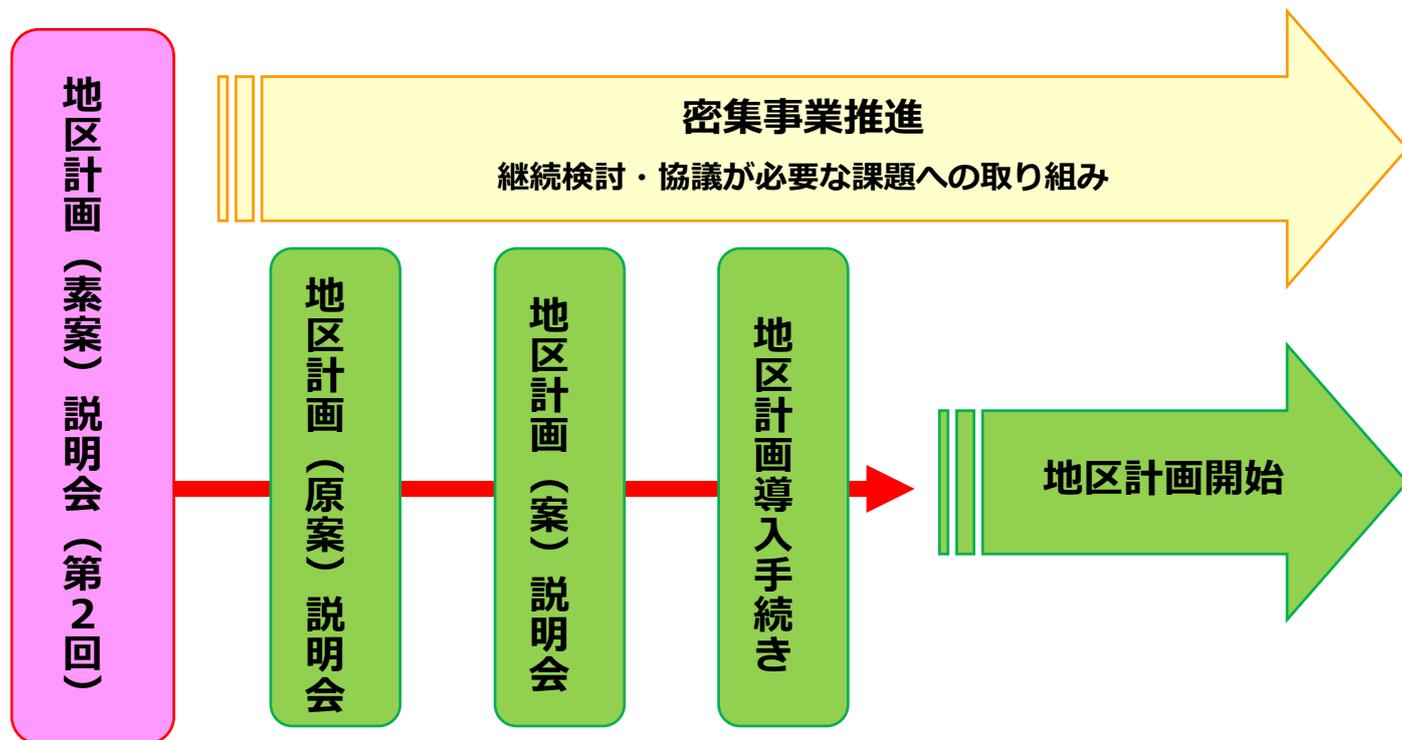
電柱対策を求める意見がは特に多く、電柱が交通支障の大きな要因となっていることが指摘され、無電柱化等の対策が求められています。

【交通対策】

歩行者が安全に歩ける道路整備、見通しの悪い箇所のカーブミラーの設置、一方通行化の検討、街灯の設置など、身近な交通対策を求める意見も見られます。

今後の取り組みの進め方

「地区計画素案説明会（第2回）」及びアンケート調査でいただいたご意見を踏まえ、今後も地域の方々と丁寧に意見交換を重ねながら、地区計画の策定と密集事業等による道路・公園整備の推進、地域の方々にいただいた課題への取り組みを進めていきます。



【今後の主な取り組み課題と方針】

①防災生活道路3号のクランク部分の改善

行政が主体となって、関係住民・権利者や警察等との協議により改善方法を模索します。

②電柱対策と細街路拡幅

地域と行政の協働により、他地区の事例を参考にどんな対策が可能かを検討・推進します。

③災害時の避難対策

地域と行政の協働により、具体的な避難ルートや広域避難のあり方などを検討します。

④事業PRや建替え相談等の機会の設定

地域と行政の協働により、防災まちづくりイベント等を企画・実施し、そのイベント等と合わせて個別の建替え相談に応じる機会を設けます。

⑤まちの将来ビジョンの検討・確認

様々な取り組みの機会をとらえ、まちの将来のあり方について広く意見交換を行い、住民や権利者の意向を踏まえながら将来ビジョンを構築します。

【お問合せ】

品川区 都市環境部 木密整備推進課 不燃化促進担当 櫻井・山内

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。

