

住宅市街地整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：西品川2・3丁目地区

所在地：東京都品川区西品川2丁目・3丁目

面積：27.7ha

(2) 重点整備地区

名称：西品川2・3丁目地区

所在地：東京都品川区西品川2丁目・3丁目

面積：27.7ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

当地区は、大崎副都心の南側に位置しており、北側を百反通り、地区中央を戸越銀座通りから続く三ツ木通りが東西に通っている。地区東端には鉄道（JR横須賀線）が通る。山手線大崎駅まで500～600mの距離に位置し、交通利便性の高い地区である。

②地区の形成経緯

明治から大正にかけて、大崎駅の鉄道開業や水運の利便性等を背景にした工場の進出とともに、目黒川上流から大崎までの一帯は町工場が集積し、人口増加、住工混在の市街地形成が急速に進んだ。戦後から高度経済成長期にかけての人口増加、その後昭和40年代以降の工場転出、大崎駅周辺の大規模な土地利用転換が進む中、当地区は老朽木造建築物の密集する住宅市街地として残存し、現在に至っている。

③現況

(用途地域)

- ・本地区の用途地域は、百反通り沿道、三ツ木通り沿道、平和坂等が近隣商業地域に指定され、上記の区域を除く大部分は、第一種住居地域に指定されている。
- ・地区全域は、東京都建築安全条例第7条の3に基づく新たな防火規制制度の対象区域に指定されている。

(公共施設)

- ・地区内の全道路延長約13,925mのうち公道は約81%、私道は約19%を占める。
- ・幅員6m以上の道路は、百反通り・三ツ木通り・鉄道沿いの一部にみられ、全道路延長における

4m未満道路延長は約44%、4～6m未満の道路延長は約29%、6m以上の道路延長は約27%である。

- ・公園・児童遊園は計6箇所で開催されている。一人当たりの公園面積は約0.4㎡/人であり、品川区全体の一人当たりの区立公園面積の1.67㎡/人（平成28年度）に比べて少ない。

（平成28年度末時点）

（建物現況）

- ・全建物棟数は1,682棟で、そのうち、独立住宅が約64%、集合住宅が約21%と、住居系が約85%を占める住宅地となっている。
- ・構造別の建物状況は、耐火造・準耐火造を合わせて約33%、防火木造・木造を合わせて約67%となっている。
- ・階数別の建物状況は、2・3階の建物が約90%を占め、4階以上の建物は約6%、1階の建物が約4%となっている。
- ・築年数別の建物状況は、新耐震基準施行（昭和56年）以前に建てられた建物棟数が、全体の約47%を占める。町丁目別にみると、西品川3丁目には整備地区全体の建物棟数の44%にあたる建物が存在し、そのうち昭和56年以前の建物が21%分、昭和57年以降の建物が23%分とほぼ同数である。西品川2丁目には整備地区全体の建物棟数の56%にあたる建物が存在するうち、昭和56年以前の建物が25%分、昭和57年以降の建物が31%分である。

（平成28年度末時点）

(2) 整備地区の課題

地区内には細街路や行き止まり道路に面して昭和56年以前に建てられた防火造又は木造の老朽建物が密集している街区が多く見られる。

西品川2丁目は大正から昭和にかけて実施された耕地整理事業により、幅員4～6mの道路によって概ね50～100m四方の街区が形成され、住宅地の道路密度としては概ね整った水準にあるが、幅員6m以上の生活道路がないため一部に震災時消防活動困難区域が見られる。西品川3丁目については、ほとんどが幅員2～4mの細街路や行き止まり道路で、街区を構成する道路が見られない状況にあり、一部に震災時消防活動困難区域が見られる。

このように当地区では細街路が多く、老朽木造建築物が密集し、一部には震災時消防活動困難区域が見られるなど、震災・火災に脆弱な状況となっており、防災性の向上に向けた基盤整備や早急な建替えの支援及び不燃化の促進が課題となっている。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

本地区では、品川区まちづくりマスタープラン等の上位計画における整備方針及びまちづくりの方向性に基づき、住宅地として安心して快適に住み続けることができるよう、建物の不燃化及び道路や防災広場等の整備を促進することにより、区域の防災性能を高め、良好な居住環境を確保することを整備の目標とする。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 延焼防止上危険な建築物の解消

（基本方針）

当地区では木造及び防火木造の建物が全体棟数の約67%を占めており、内部市街地には幅員6m以上の道路が少なく4m未満の道路が多いため、震災時の火災発生に際し、円滑な消防活動が困難な状況が発生し、延焼が地区全体に拡大する危険性が高い。

したがって、老朽木造建築物の除却や、特に防災生活道路沿道の建物の不燃化建替えを促進し、延焼抑止に有効な道路を早期整備することにより防災性の向上を図る。また、防災広場等の整備によって、延焼抑止に効果的なオープンスペースの充実を図る。

(実現方策)

- ・戸別訪問による、防災生活道路の整備にあわせた沿道の老朽木造建築物の建替え促進
- ・コンサルタント派遣等による建替助成制度の活用促進、共同建替え等のコーディネートの実施
- ・品川区不燃化特区支援制度を活用した老朽木造建築物の除却と建替えの促進
- ・建替え促進に向けた建替え相談会の実施
- ・まちづくりニュース発行による建替え助成制度の周知・啓発

ロ) 不燃領域率の向上

(基本方針)

当地区の不燃領域率は約50.2%（平成28年12月末時点）であり、震災時等に火災が発生すれば大規模火災となって被害が拡大するおそれがある。道路・公園等の整備を進めることにより空地率の向上を図るとともに、老朽木造建築物の除却及び不燃化建替え等を促進し、不燃領域率70%以上を目標とする。

特に老朽木造建築物の密集している街区等においては、共同建替え等による耐火建築物への建替え、防災広場等のオープンスペースの確保に向けて積極的な働きかけを行い、不燃領域率の向上を目指す。

(実現方策)

- ・戸別訪問による、防災生活道路の整備にあわせた沿道の老朽木造建築物の建替え促進
- ・コンサルタント派遣による、未接道宅地における共同建替え等のコーディネートの実施
- ・品川区不燃化特区支援制度を活用した老朽木造建築物の除却と建替えの促進
- ・まちづくり協議会等を活用した地域住民からの情報提供（空き地、空き家等）等による広場用地の確保

ハ) 震災時消防活動困難区域の解消

(基本方針)

震災時消防活動困難区域（幅員6m以上の道路から140m以遠の区域）は、西品川3丁目の大崎中学校周辺と、西品川2丁目の南部に2ヵ所存在する。西品川3丁目の震災時消防活動困難区域は都市計画道路補助29号線の整備により約半分が解消されるが、その他の震災時消防活動困難区域は残存する。

震災時消防活動困難区域の解消に向け、地区内に防災生活道路を位置づけ、幅員6mへ拡幅整備する。

(実現方策)

- ・建築物の移転補償を含めた用地買収による、防災生活道路の幅員6mへの拡幅整備

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

(基本方針)

未接道宅地など自主更新が困難な老朽木造建築物が著しく集積する街区や、防災生活道路や三ツ木通りの沿道、行き止まり道路の周辺等では、建替えについての勉強会・相談会等を開催し、共同建替え等の事業化を図る。

地区全域では品川区不燃化特区支援制度の活用を促進し、老朽木造建築物の不燃化及び良質な住宅等への建替えを促進し、防災性の向上を図る。

また、建替えに伴う細街路整備やブロック塀の撤去、緑化等の促進により住環境の改善を図る。

(実現方策)

- ・戸別訪問による、防災生活道路の整備にあわせた沿道の老朽木造建築物の建替え促進
- ・品川区不燃化特区支援制度を活用した老朽木造建築物の除却と建替えの促進
- ・コンサルタント派遣等による建替助成制度の活用促進、共同建替え等のコーディネートの実施
- ・建替え促進に向けた建替え相談会の実施
- ・まちづくりニュース発行による建替え助成制度の周知・啓発

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

(基本方針)

防災生活道路の沿道については、拡幅整備後も従前居住者が地区内に住み続けていけるよう配慮することを基本的な方針とし、特に建替えや道路拡幅に伴い移転を余儀なくされる関係住民等に配慮し、住み替えができるよう都市再生住宅や近隣の公営住宅のあっせん等を行う。

(実現方策)

- ・地区内の共同建替え等にあわせた都市再生住宅整備の検討
- ・品川区内の都市再生住宅の活用
- ・賃貸住宅等の建替えにおいて生じる住宅困窮者への公営住宅の入居あっせん

3. 整備地区の土地利用に関する事項

	面積(ha)	構成比(%)		面積(ha)	構成比(%)
住宅用地	18.8	67.9%	道路	3.5	12.6%
商業・業務用地	0.9	3.2%	教育施設	2.0	7.3%
公園・緑地	0.2	0.7%	農地等	0.0	0.0%
その他	2.3	8.4%			
			合計	27.7	100.0

※平成23年度土地利用現況調査

基本的に現在の土地利用を尊重しつつ、地区全域を以下の3つのゾーンに区分し、ゾーン毎の

特性に配慮した公共施設整備と建替えの計画的な誘導を進める。

1) 中低層住宅地区

(ゾーン区分)

- ・区域内の第一種住居地域を中低層住宅地区とする。

(土地利用方針)

- ・区域内の中央の大半を占める住宅地については、老朽木造建築物の不燃化建替え、オープンスペースの確保、建て詰まりの解消、緑化の推進を進めながら、災害に強く快適な住環境を備えた「中低層住宅地区」として整備を図る。
- ・老朽木造建築物等が集積する街区については、共同建替え等による不燃化及び耐震化を進め、安全で良質な住宅地への誘導・再生を図る。
- ・重点整備細街路となる道路沿道においては、品川区不燃化特区支援制度の活用による老朽木造建築物の不燃化建替えを促進するとともにブロック塀の生垣化等を誘導し、安全な歩行者空間の形成を目指す。

2) 近隣型商業地区

(ゾーン区分)

- ・区域内の百反通り沿道、三ツ木通り沿道、平和坂等の近隣商業地域を「近隣型商業地区」とする。

(土地利用方針)

- ・百反通り、三ツ木通り、平和坂を中心とする商店街は、地域住民にとって身近な商業施設が充実した「近隣型商業地区」として建替えの誘導を図る。

3) 防災生活道路沿道地区

(ゾーン区分)

- ・防災生活道路の沿道（道路から20m）を「防災生活道路沿道地区」とする。

(土地利用方針)

- ・防災生活道路沿道では、道路拡幅にあわせて老朽木造建築物の不燃化建替えを促進し、地区内の延焼抑止効果を高めるとともに、緊急車両の導入路及び避難路としての機能の確保を図る。
- ・防災生活道路沿道で老朽木造建築物が著しく集積する街区については、共同建替えの誘導支援を行い、面的な不燃化を促進する。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

該当なし

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

地区全域で、本事業による建替え促進事業により良質な住宅の供給を行う。

小規模敷地の住宅、接道不良や未接道の住宅が集積しているために個別建替えによる更新が

難しく重点的な整備を必要とする街区では、戸別訪問やコンサルタント派遣、建替え相談会の開催等により共同建替えを誘導する。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
公共施設	道路	名称	種別等	事業量	備考
		都市計画道路補助29号線	道路拡幅	幅員20m 延長520m (大崎区間)	特定整備路線 都市計画決定済み

(2) その他の施設に関する事項

①道路整備に関する基本方針

イ) 防災生活道路

地区内には、緊急車両が円滑に通行できる幅員6m程度の道路が少なく、震災時消防活動困難区域が存在する。災害時に緊急車両の導入路及び地域住民の避難路となり、また、震災時消防活動困難区域を最も効果的に解消する路線を安全で快適な歩行者空間を備えた防災生活道路として位置付け、早期の整備を目指す。

防災生活道路の拡幅整備に合わせて、沿道の老朽木造建築物の除却や不燃化を促進し、また、空き家や空き地を防災広場として整備すること等により防災性の向上を図る。

防災生活道路については公共整備型路線として道路整備を進めるとともに、地区計画制度による壁面後退線の指定等について合意形成を進め、将来的に道路空間の担保を図る。

ロ) 重点整備細街路

地区内の児童遊園や防災広場等をつなぐなど、防災生活道路を補完する路線としての細街路を重点整備細街路と位置付け、重点的に建替えを促進する。特に大崎中学校や三ツ木小学校といった避難場所へのアクセス道路については沿道地域住民への啓発や事業の周知に努め、早期の幅員4m確保を目指す。

ハ) 細街路整備

幹線道路及び防災生活道路への避難路として、また、日照・通風等の良好な住環境形成を促す道路基盤として、品川区細街路拡幅整備事業を活用し、幅員4m未満の道路整備及び隅切り整備を進めていく。

ニ) 行き止まり道路の改善

行き止まり道路については、建替え誘導や老朽木造建築物、空き家の除却等に合わせ、用地買収等の手段により通り抜け道路への改善を図る。

②公園・広場、緑地等の整備に関する基本方針

地域住民の防災活動拠点の充実と不燃領域率の向上を目指し、地区全域を対象に合計約

3,000㎡の防災広場の整備を図る。整備にあたっては空き地や空き家等の未利用地、防災生活道路沿道において発生する残地等の活用も考慮する。また、地域住民の交流の場であるとともに防災活動の拠点ともなるよう、併せて耐震性貯水槽等の防災関連施設の充実も図る。

将来的に品川区全体の一人当たりの公園面積1.67㎡/人（平成28年度時点）の確保を目指す。事業期間内においては防災広場の整備により、現時点の一人当たりの公園面積約0.4㎡からの向上を目指す。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成30年度から令和9年度までの10年間とする。

(2) その他

防災生活道路の整備、老朽木造建築物の除却及び不燃化の促進を効果的に進めるため、地元まちづくり協議会と行政が連携し、地域住民への情報提供・情報収集を迅速に行いながら事業推進を図っていく。また、地域住民を主体とした様々な防災まちづくり活動が活発になるよう、通行の障害となる電柱の改善や行き止まり道路周辺での通り抜けルールの検討、地域住民の防災活動に必要な資機材等の充実についても、連携して取り組んでいく。

さらに、防災性の向上及び良好な居住環境を担保するため、防災生活道路沿道での壁面後退線の指定や、ゆとりある住宅地を誘導するための敷地面積の最低限度の指定など、地区全域を対象とする地区計画の策定に向けた住民協議を段階的に進めていく。

地区現況表

重点整備地区要件等一覧表

要件等に係る数値等	備考
重点整備地区面積(S) 27.7 ha	
住宅戸数(A) 4,063戸	
換算老朽住宅戸数(B) 2,999戸	
住宅戸数密度 146.6戸/ha	$A \div S$
換算老朽住宅戸数割合(C) 73.8%	$C = B \div A \times 100$

※平成28年度時点データ

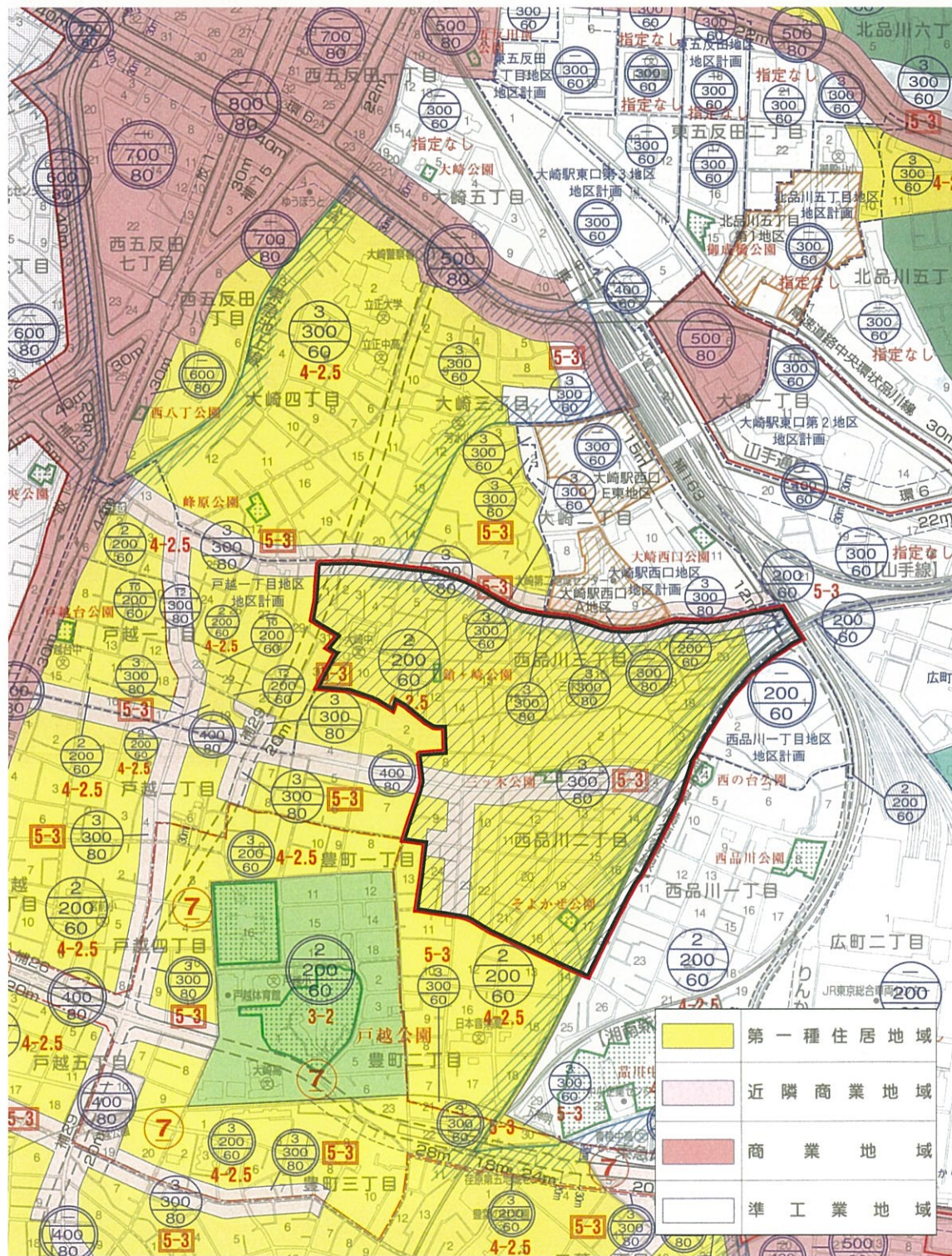
参考：重点整備地区要件が緩和される地区指定等

<ul style="list-style-type: none"> ・重点供給地域 ・小規模敷地(100㎡未満)の割合が7割以上(%)
--

記入要領：該当する場合、○印を記入すること。

【整備地区位置図】

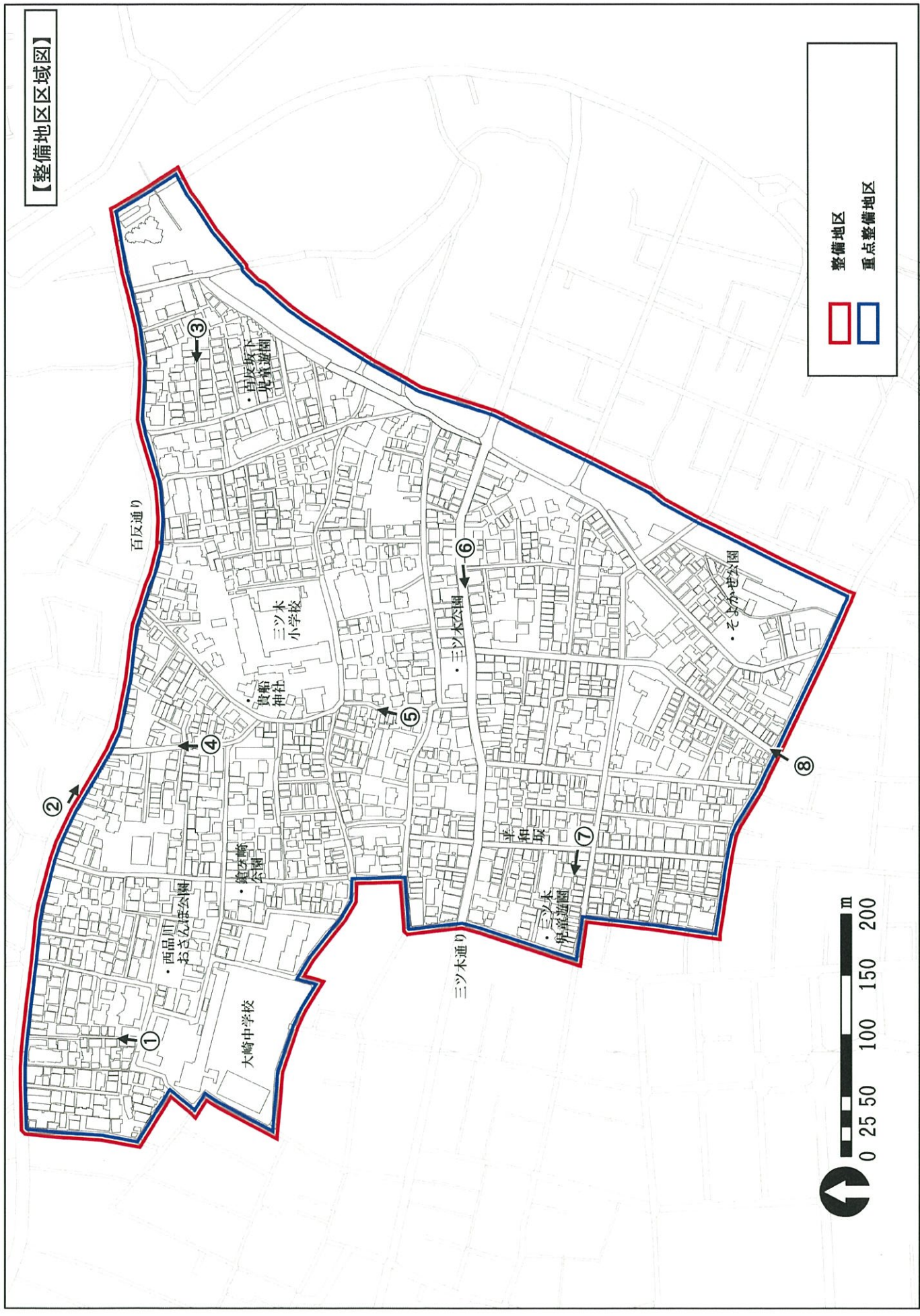
地区名 西品川2・3丁目地区



凡例

- 整備地区
- 重点整備地区
- 区界

【整備地区区域図】



整備地区
重点整備地区





①幅員2m未満の細街路



②百反通り



③行き止まり道路



④防災生活道路A（整備対象路線）



⑤防災生活道路C（整備対象路線）



⑥三ツ木通り

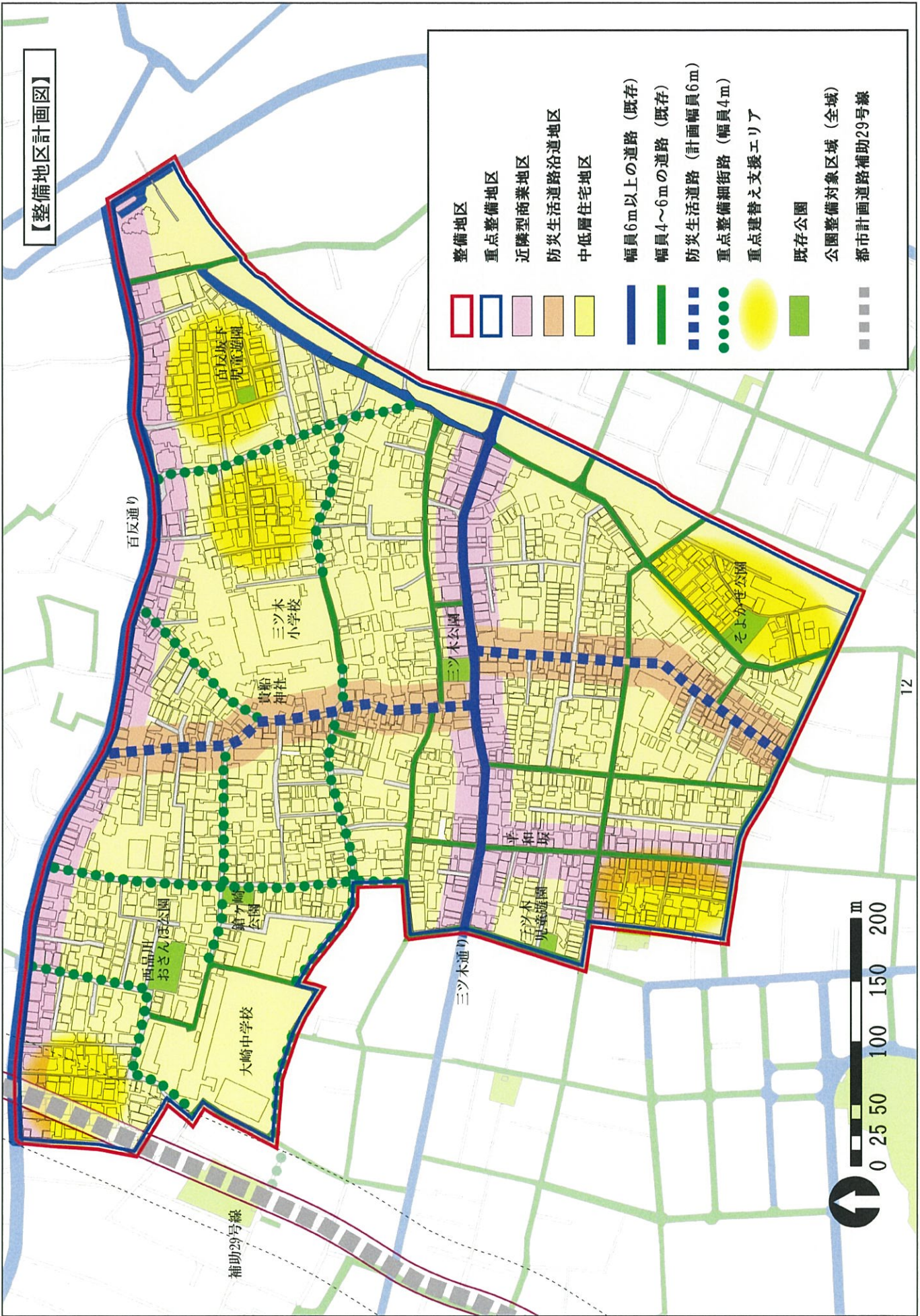


⑦細街路に面して密集する老朽木造建築物



⑧防災生活道路E（整備対象路線）

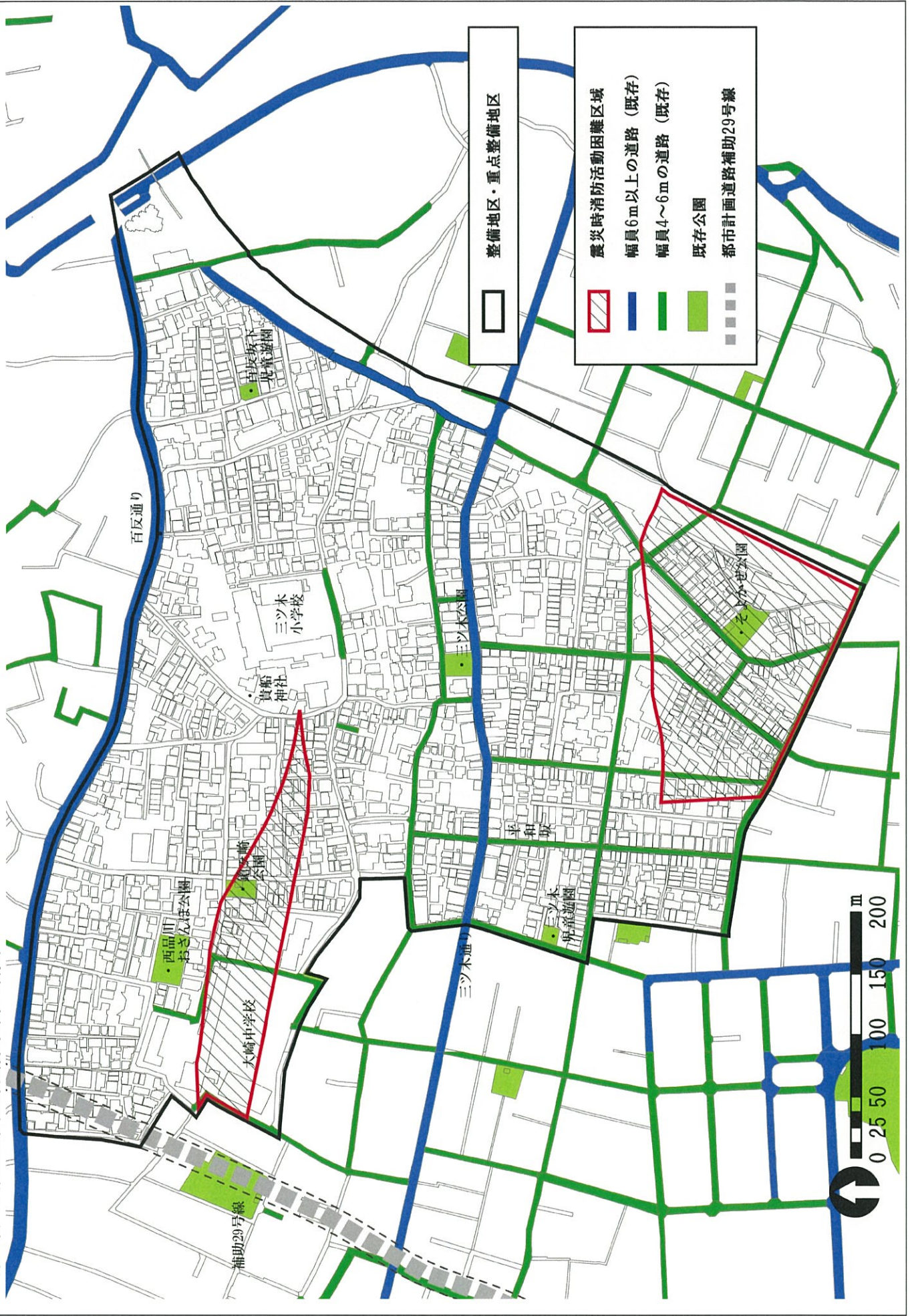
【整備地区計画図】



	整備地区
	重点整備地区
	近隣型商業地区
	防災生活道路沿道地区
	中低層住宅地区
	幅員6m以上の道路 (既存)
	幅員4~6mの道路 (既存)
	防災生活道路 (計画幅員6m)
	重点整備細街路 (幅員4m)
	重点建替え支援エリア
	既存公園
	公園整備対象区域 (全域)
	都市計画道路補助29号線



(参考) 震災時消防活動困難区域図



整備地区・重点整備地区

震災時消防活動困難区域
 幅員6m以上の道路 (既存)
 幅員4~6mの道路 (既存)
 既存公園
 都市計画道路補助29号線