

# 住宅市街地整備計画

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名称：東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区

所在地：品川区東中延一丁目・二丁目および中延二丁目・三丁目

面積：29.4 ha

### (2) 重点整備地区

名称：東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区

所在地：品川区東中延一丁目・二丁目および中延二丁目・三丁目

面積：29.4 ha

## 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

当地区は区内南西部に位置し、東側及び北側はそれぞれ第二京浜国道及び補助 26 号線に接し、4 町丁目からなる地区である。地区中央には東急池上線・荏原中延駅、地区南東部付近には東急大井町線・中延駅及び都営浅草線・中延駅があり、交通至便な位置である。

また、商店街が東西南北方向に連なり、荏原文化センター・荏原図書館などの公共施設も近接する点で生活利便性が高い地区となっている。

#### ②地区の形成経緯

昭和初期の耕地整理により農地が宅地化され、現状に近い道路基盤ができあがった。また、この頃に東急池上線が開通した。戦災を受け区域北西部を除いてはほぼ焼け野原となったが、戦後、住宅・商店の建ち並ぶ街並みが形成され、現在に至っている。

大正末期頃、同潤会による「荏原普通住宅」（小学校、商店街等を含んだ、総合的住宅地開発の先駆）が開発された。中延小学校南側に老朽住宅群として残っていたが、現在は防災街区整備事業により建替えが完了している。

#### ③現況

##### （土地利用の現況）

当地区の土地利用は、おおむね住宅地を主体としているが、荏原中延駅および中延駅より東西または南北に伸びる通りでは商店街が形成され、住商併用施設が多く立地している。また、地区東側を通る第二京浜国道（放射 1 号線）沿いでは土地の高度利用が進み、事務所建物、高層住宅などが見られる。

##### （道路・公園の整備状況）

道路・公園の整備状況については、区平均道路面積率約 18.5%<sup>※1</sup>に対し、当地区内の現況道路面積率は約 19.4%<sup>※2</sup>となっている。また、区平均公園面積率約 2.8%<sup>※3</sup>に対して、当地区内の現況公園面積率は約 1.2%<sup>※4</sup>にとどまっている。（令和 4 年度）

※1：区面積に対する道路（国道・主要地方道・一般都道・区道・自動車専用道）の面積割合（平成 28 年度）

※2：地区面積に対する当地区内の道路（国道・区道・私道含む）の面積割合

※3：区面積に対する区立公園の面積割合（令和 4 年度）

※4：地区面積に対する当地区内の公園面積割合

(防災性の向上から見た現況等)

「第9回地震に関する地域危険度測定調査」(令和4年度、東京都都市整備局)では、当地区の各危険度が下表のように算出され、特に火災危険度が高くなっていることがわかる。

町丁目名	建物倒壊危険度	火災危険度	災害時活動困難係数	総合危険度
東中延1丁目	ランク3 (1063位)	ランク4 (355位)	0.17	ランク3 (815位)
東中延2丁目	ランク3 (728位)	ランク4 (169位)	0.17	ランク3 (439位)
中延2丁目	ランク3 (571位)	ランク4 (128位)	0.20	ランク4 (250位)
中延3丁目	ランク3 (1009位)	ランク3 (536位)	0.19	ランク3 (782位)

また、地区の防災性を示す各種指標については、住宅戸数密度は181.8戸/ha、換算老朽住宅戸数割合は56.3%、現況不燃領域率は国の算定式で40.0%、東京都防災都市づくり推進計画による算定式で57.0%(令和3年度)となっている。基本的な道路基盤は整っているが、街区内に接道不良の住宅が多く、防災上・居住環境の面で問題を抱えている。

## (2) 整備地区の課題

(身近な道路の拡幅、行止まり解消)

- ・ 地区内は、6m道路が一部を除きおよそ150mグリッドで通じており、住宅地としての道路基盤は概ね整っているといえるが、4m道路による80~100mグリッドの街区の内側は4m未満の細い路地が数多く通り、入り組んだ行止まりになっている場合も多い。

(公園等の整備水準の向上)

- ・ 1人当たりの公園面積が0.43㎡/人(令和4年度)で、品川区平均1.59㎡/人を大きく下回る。(老朽住宅の建替等による防災性の向上、建替に向けた誘導)
- ・ 第二京浜沿道に耐火造建物が立地するが、それ以外は防火木造または木造(裸木造)の建物が密集し、災害危険性が高い。
- ・ 4m道路で囲まれた街区が比較的大きいため、街区内に細街路・行止まり路に面して住宅が多く密集している。これらの細街路は2項道路に位置づけられていることが多いが、いわゆる「2項後退」により敷地が減少し、建替が困難になる敷地が多く存在していると考えられる。
- ・ 一部街区には老朽化の著しい木造建物があり、早急な更新が求められるものもある。
- ・ 木造・防火木造建ぺい率、不燃領域率、さらに「第9回地震に関する地域危険度調査」から、防災上の危険性が指摘されている。

## (3) 整備地区の整備の方針

### ①整備の基本構想

当地域は、「品川区長期基本計画」(計画期間：令和2~11年度)の中で、「木造住他密集地域の防災性の向上」の実施が位置付けられている。また、令和2年3月に改定された東京都の「防災都市づくり推進計画」においても、当地区は重点整備地域として位置付けられている。

さらに、平成25年3月に創設された「不燃化推進特定整備地区」(不燃化特区)制度の「不燃化推進特定整備地区」(不燃化特区)に位置付けられている。

品川区としては、以下に示すような計画的な土地利用を進め、良質な住宅の供給と良好な住環境の整備を図る。

## 1) まちづくりの基本方向

当地域のまちづくりを進めるに当たっての基本的方向を以下のように定める。

### ●災害に強い、安全なまちづくり

生命と財産を守る、災害に強いまちにしていく。

### ●うるおいのある快適なまちづくり

みどり・アメニティを重視し、うるおいのある快適なまちにしていく。

### ●活力ある商店街のあるまちづくり

街並みの骨格となり、まちのにぎわいの核となる商店街をつくる。

以上の基本的方向のもとにまちづくりを推進し、また耐震化や不燃化を誘導、支援して良質な住宅の供給及び良好な住環境の整備を図る。

## 2) 整備推進の基本姿勢

次の基本姿勢をもとに、当地域の整備を推進する。

### ●地域特性に応じたまちづくり

当地区は地区を東西南北に商店街が立地し、幹線道路沿いの中高層住宅地、木造住宅の多い低層住宅地など、多彩な側面を持つ。

これらの特性を活かしつつ、特性に最も合ったまちづくりを進める。

### ●修復型のまちづくり

まちを一度に作りかえるのではなく、多様な課題を一つ一つ積極的に改善していくまちづくりを進める。

### ●住民参加のまちづくり

当地区では平成 17 年度より「東中延 1・2 丁目地区、中延 2・3 丁目地区まちづくり協議会」が発足し、住民が主体的にまちづくりを考える取り組みが始まった。

今後は、住民と行政が協調し、分担し合いながら、まちづくりを進める。

以上の基本姿勢のもとに区域の整備を推進し、良質な住宅の供給及び良好な住環境の整備を図る。

## ②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

### 1) 不燃領域率の向上

当地区の不燃領域率は国の算定式で 40.0%、東京都の算定式で 57.0%（令和 3 年度）であり、災害時における市街地火災が発生した際、延焼拡大の危険性が高い。国の算定式による不燃領域率については、基礎的安全性が確保される 40%、東京都防災都市づくり推進計画による不燃領域率については、2030 年度（令和 12 年度）までに全ての整備地域の不燃領域率を 70%以上とする整備目標が示されており、当地区における不燃領域率も同じ水準まで向上させることを目標とする。

このため、主要生活道路や公園整備に伴う不燃空間の確保を図ると共に、当地区における補助 26 号線地区都市防災不燃化促進事業と併せ、建替えにあたっての不燃化の誘導を図る。

なお、当地区を含む重点整備地域（林試の森周辺、荏原地域〔品川区〕）は、平成 17 年 4 月 1 日より「東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域」に指定され、原則として対象区内の全て

の建築物は準耐火建築物設計とすることが義務付けられた。

## 2) 不燃建築物への建替え促進等

区域の防災性を高めるため、老朽建築物等の不燃建築物への建替えを促進する。特に地区内に点在する延焼防止上危険な建築物は、買収・除却等により不燃建築物への建替えを図るか、公園など空地確保を図る。

また、地区計画の導入等により市街地の防災性向上に寄与する建替えには規制緩和を行うなどにより、建替えを促進する。

さらに、震災時の倒壊による延焼拡大を軽減する効果を期待し、耐震改修促進計画を策定する中で、木造住宅耐震化支援策の強化と支援策を活用した耐震補強の普及に努め、当地区の建築物の不燃化及び耐震化を推進する。

### ③ 老朽建築物の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

当区域の整備を推進するにあたって、老朽住宅等の不燃化と良質な住宅への建替えは、区域の住宅の水準向上に資するだけでなく、区域の防災上の安全性の向上のためにも必要な事業である。

当区域の住宅は、借地に建設されている例が多く、その建替えにあたっては、建設資金や従前居住者対策等に関する適切な指導と支援が必要な状況にある。

したがって、社会資本整備総合交付金制度（旧：住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型））及び東京都木造住宅密集地域整備事業を活用し、まちづくりに貢献する建替えに対して、建設資金や設計費等に関する援助や、従前居住者対策に関する援助を積極的に行うものとする。

また、住宅金融支援機構（都市居住再生融資等）の活用を促進するとともに、工務店・ハウスメーカー等の民間活力の活用、独立行政法人都市再生機構のノウハウの活用も図る。区域内において、木造賃貸住宅等の建替えを促進するため、建築主、地権者等に対して、従前居住者に係る問題、資金計画、税金問題、建築計画、土地の権利関係の問題等、個々のケースの諸問題解決の相談に応ずるため、一級建築士等の民間の専門家である建替コンサルタントを派遣する。

これらに加え、東京都による「不燃化推進特定整備地区」（不燃化特区）制度に基づく解体除却費用助成、固定資産税・都市計画税の減免、専門家派遣を実施し、老朽建築物建替えの一層の促進を図る。

老朽住宅等が特に密集し、公園、道路等の公共施設及び生活環境施設が不足している街区について、今後積極的に公共施設の整備、老朽住宅等の共同建替え等を促進することにより、良質な住宅の供給に努める。とりわけ共同化の効果の大きい街区については、防災街区整備事業の実施を検討する。このうち、中延二丁目旧同潤会地区については、防災街区整備事業が完了した。また、東中延一丁目 11 番地区については、令和 4 年 3 月に都市計画決定し、令和 4 年 10 月に事業組合の設立が認可された。今後は、権利変換計画の認可に向けた検討を進め、事業推進を図る。

一方、接道不良の建物が多く見られる街区については、連担建築物設計制度の導入等を検討し、建替えの推進を図る。

さらに、令和 4 年 3 月に都市計画決定した東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画により、区域内における建築物や道路の整備に際し、道路境界線からの建築物の壁面の後退用地の確保や敷地内における空地の確保等を図る。また、「街並み誘導型地区計画」により、市街地の防災性向上に寄与する建替えには規制緩和を行うなど、建替えを促進する。

### ④ 従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

社会資本整備総合交付金制度（旧：住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型））及び東京都木造住宅密集地域整備事業の実施に伴い、良質な賃貸住宅に建替わる木造賃貸住宅の居住者（従前居住者）の区域内居住の継続を支援する。

具体的には、地区近隣の中延一丁目区営住宅の建替えにあわせ、区営住宅との合築により都市再生住宅（ソレイユ中延）を建設し、事業により住宅に困窮するものために住宅を供給している。また、建替えにあたり経営者に建設資金を援助することで建替後の家賃の軽減化を図ったり、区域内又は近接での公的住宅への入居あっせんを図ったりすることで、区域内居住継続を支援する。

併せて高齢者や社会的弱者に対しては、建替後の家賃補助、既存従前居住者用賃貸住宅（ソレイユ戸越）の活用や借上げ住宅の設置等によって、できるだけ区域内に居住することが可能な条件を整えるものとする。

### 3. 整備地区の土地利用に関する事項（平成 28 年度）

住宅用地	15.9 h a (53.9%)	道 路	5.7 h a (19.4%)
商業・業務用地	1.0 h a ( 3.3%)	教 育 施 設	0.1 h a ( 0.3%)
公 園・緑 地	0.3 h a ( 1.0%)	農 地 等	- h a ( - %)
そ の 他	6.5 h a (22.1%)		

地域地区の指定及び土地利用の現況を踏まえて、以下のように地域区分を設定し、計画的な土地利用を推進する。

#### (1) 延焼遮断帯形成ゾーン（幹線道路沿道地区）

第二京浜道路（放射 2 号線）および補助 26 号線については、周辺環境に配慮しながら、健全で合理的な土地利用を進めることで幹線道路にふさわしい土地利用と街並みの形成を図りつつ、延焼遮断と防音機能のある中高層建物の建設を促進する。

なお、地区の南側を通る都市計画道路補助 30 号線については、特に事業化の予定が設定されていないが、事業化の折には、事業との整合性を取りつつ、延焼遮断と防音機能のある中高層建物の建設を促進する。

#### (2) 重点不燃化促進ゾーン（商店街防火地域）

地区内のアーケード商店街「中延スキップロード」および荏原中延駅周辺の商業地は、特に商店の集積が見られると同時に、一部においては建物の老朽化が進んでいる。これらについては特に地区の中心軸となる区域であることから、親しみある商店街としての形成を図るとともに、建物の共同化・協調化を図りつつ、建物の不燃化を重点的に進める。

また、商店街沿いの空地を有効なオープンスペースとして活用し、買い物客のための憩いの空間として整備する。

#### (3) 街並み形成ゾーン

地区内には上記以外にも多くの商店街があり、地区内商店会の数は 7 団体に及ぶ。これら商店街の沿道については、周辺住宅地との調和を図りつつ、商店街としての形成とともに、調和の取れた街並みの形成を図る。

#### (4) 重点防災向上ゾーン

地区内において、特に老朽化が著しく、防災安全上、早急な更新が求められる地域について、「重点防災向上ゾーン」と位置づけ、建替えへの積極的な働きかけを行うとともに、共同化のための各種事業の導入について、当該地権者との協議を踏まえつつ、検討を進める。

## (5) 防災性向上促進ゾーン（細街路、行き止まり、空地不足）

地区内において細街路や行き止まり路が見られ、延焼危険性が高く、現状において自立更新が困難と見られる地区を「防災性向上推進ゾーン」と位置づけ、街並み誘導型地区計画の導入等により建物の不燃化に向けた更新を誘導していく。

### ※防災性向上ゾーンの選定について

○番地ごとを基本とした公道に囲まれるブロック単位で算定した。

○街区の防災性を評価する観点から、建物の密集度、建物の属性（非耐火、老朽）、接道不良に関する以下の指標について算定した。

- ・ 建物棟数密度（棟/ha）
- ・ 非耐火建物棟数比率（%）…「非耐火」は準耐火造、防火造、木造（H16.3 現況調査ベース）
- ・ 老朽建物棟数比率（%）…「老朽」は密集事業の老朽住宅測定基準による老朽度の評点 100 点以上（H17.3 調査ベースを H18 時点で換算）

※ただし、建築年判明分（登記簿及び台帳資料より）のみをカウントしている。全建物のうち約 2 割が建築年不明。

- ・ 接道不良建物棟数比率（%）…「接道不良」は幅員 4 m 未満の道路にのみ接する、または、不接道（H17.3 調査ベース）

○算定結果を踏まえ、各町丁目別に、実情を踏まえてゾーンの選定を行った。

#### a. 東中延 1 丁目

- ・ 数値が高い区域として 2, 3, 10, 11, 12 街区が挙げられる。
- ・ 2, 3 街区の現況では、マンション等の耐火建物が分散的に立地しており、また、中央付近は南北方向に私道（二項道路）が貫通している。このような現況も踏まえ、貫通する二項道路を細街路の重点整備路線に位置づけ、沿道建物の不燃化を誘導することで、当街区の改善をはかる。
- ・ 10, 11 街区の現況では、比較的規模の大きなマンションが立地している。中央付近には東西方向に貫通する私道（二項道路）があり、その他の私道によっても街区内が区切られる形となっている。このような現況も踏まえ、中央付近を貫通する二項道路を細街路の重点整備路線に位置づけ、沿道建物の不燃化を誘導することで、当街区の改善をはかる。
- ・ 12 街区の現況では、十字状に私道（二項道路、位置指定道路）が配置され、街区内が 4 つに区切られる形となっている。また、街区規模もそれほど大きくはない。このような現況も踏まえ、とくにゾーンの位置づけは行わない。

#### b. 東中延 2 丁目

- ・ 火災危険度が 4（169 位）にランクされていることから、当町丁目全体として改善を図る必要がある。
- ・ 算定結果では、非耐火建物棟数比率が全ての街区で 87% を超えるなど、全体的に数値が高いといえる。一部（5 及び 8 街区など）で建物棟数密度の数値が比較的低い街区もみられるが、危険性の高い街区が隣接していることから、一体の区域として改善していく必要がある。

#### c. 中延 2 丁目

- ・ 街区一部を重点防災性向上ゾーンに位置づけている 1, 2 街区及び 8 街区では、数値が高い結果となっている。
- ・ 防災性向上ゾーンに位置づけている 6, 7, 12, 13, 14 街区は、建物棟数密度をはじめとして数値がとくに高い。
- ・ 10 及び 11 街区については、街区全体の数値はそれほど高くはないが、それぞれ南側のエリアでは、非耐火建物の建込みが著しい現況がみられる。このような現況も踏まえて、12, 13 及び 14 街区と一体的にゾーンに位置づける。
- ・ その他、街区規模が比較的大きく、数値が高めなのは 4, 5, 9, 15 街区である。いずれも規模の大きい街区ではあるが、私道（二項道路）により小割となる形であることから、ゾーンには位置づけない。

#### d. 中延 3 丁目

- ・ 街区内の状況をみると、東中延 2 丁目に比べ、街区が小規模なものが多いことや、私道により区切られる形の街区が多くみられることから、町丁目全体をゾーンとは位置づけない。
- ・ 8, 13 街区については、比較的規模の大きな街区で、棟数密度及び非耐火建物割合の数値が高いことから、ゾーンに位置づける。

- ・ 9、12 街区については、貫通する私道（二項道路）はあるが、非耐火建物割合が著しく高い（それぞれ 96.6%, 91.7%）。とくに 9 街区については防災活動広場が存在し、街区内の不燃化は重要となる。このような現況も踏まえ、ゾーンに位置づける。
- ・ その他、街区規模が比較的大きく、数値が高めなのは 2 及び 11 街区である。2 街区は複数の私道（二項道路、位置指定道路）により街区が小割になっていることから除外。11 街区も私道により小割となる形だが、さらに、区域南側に耐火造のマンションが大きく占めることから、除外とした。

#### (6) 一般住宅地

その他の一般住宅地では、安全で快適な都市型住宅地としての形成を図る。建築物の建替えに併せて、狭あい道路の整備、行き止まり道路・無接道宅地の解消を進める。

老朽化した木造住宅・木造賃貸住宅に関しては、不燃化、共同化または協調化の建替えを促進することにより、利便性の高い、良質な中層住宅の供給を図る。特に老朽住宅が密集した街区については重点整備街区を設定し、積極的な建替え促進を図る。

### 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

##### ① 防災街区整備事業の活用（東中延一丁目 1 1 番地区）

##### 1) 目標年次及び目標量

平成 30 年度に発足した【東中延一丁目防災まちづくり検討会】を母体として、防災街区整備事業の活用等による共同建替えプランを作成し、地権者の意向把握および事業化に向けた合意形成を行っている。

令和 2 年度には組合施行の防災街区整備事業を前提とし、上記検討会を発展的に組織化した【防災街区整備事業準備組合】を発足、令和 4 年度には防災街区整備事業組合を設立し、事業を推進する。

当該事業では、高層住宅として防災施設建築物を 1 棟整備する共に、当地区の特性に合わせ、個別利用区を整備する。

##### 2) 都市計画の決定に関する事項

当地区は平成 20 年度に防災再開発促進地区に指定済みである。その後、準備組合にて事業の推進を行い、令和 3 年度に特定防災街区整備地区及び防災街区整備事業の都市計画決定をした。

##### 3) 建築物の建替えに関する事項

従前では、旧耐震基準の建物が 13 棟、新耐震基準の 3 棟存在している。従後には、建築面積が約 361 m<sup>2</sup>、延べ床面積約 4,176 m<sup>2</sup>の RC 造、14 階建ての防災施設建築物を整備する。なお、建物についてはバリアフリーの徹底を図るとともに、壁面後退により空地进行を創出し、住環境の向上と安全な歩行者空間を確保する。

種 別		棟数	構成比	備考
構造	木造	14 棟	87.5%	
	非木造	2 棟	12.5%	
用途	専用住宅	8 棟	50.0%	
	併用住宅	7 棟	43.8%	

	非住宅（専用店舗）	1棟	6.2%	
合計		16棟	100%	
権利関係	A・A・A	1件	5.8%	土地所有者・建物所有者・居住者等が同一である
	A・B・B	8件	47.4%	建物所有者（借地人）と居住者が同一である
	A・B・C	3件	17.6%	建物所有者（借地人）が賃貸している
	A・B・BC	3件	17.6%	建物所有者（借地人）が一部賃貸している
	A・B・ー	1件	5.8%	土地所有者・建物所有者が同一で、賃貸している
	A・ー・ー	1件	5.8%	土地所有者・建物所有者が異なり、居住者なし 更地
合計		17件	100%	

#### 4) 道路、公園その他の公共の用に供する施設の整備に関する事項

道路境界から2mの壁面後退を行い、歩行者空間を確保する。

#### (2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

- ・狭い道路整備と連動した建替えの誘導、特に老朽住宅が密集したエリアでの共同建替えへの誘導等を通じて、建物の不燃化、耐震化と一体となった住宅供給を図っていく。

### 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
		補助30号線	道路拡幅	幅員=15m 延長=約850m (当地区内約370m)	都市計画 決定済み

都市計画道路補助30号線に関しては、「区部における都市計画道路の整備方針」（平成28年3月、東京都・特別区・26市・2町）に基づく第四次事業化計画には特に優先整備路線としての選定はされていない。事業化及び望ましい整備内容については、まちづくり事業の進捗を勘案しながら検討していく。

#### (2) その他の施設に関する事項

##### (2)-1 道路整備方針

##### ① 防災生活道路（幅員6m以上）

非常時の主要な交通路として、また日常時の生活道路として機能する道路（おおむね200～250m間隔の格子状に配置）を主要道路として位置づける。

これらの道路はほぼ幅員6mが確保されているが、一部狭あいになっている区間に関しては、「重点整備路線」（防災生活道路A）として社会資本整備総合交付金制度（旧：住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型））及び東京都木造住宅密集地域整備事業の活用により、整備を図る。

##### ② 主要生活道路（幅員4～6m：既設）

防災生活道路に準じる道路として、概ね100m間隔で格子状に配置されている幅員4m以上の道路を「主要生活道路」に位置づける。これら道路は、防災生活道路および幹線道路（第二京浜道路、補助26号線）に接続して道路網を補完する。



### ③細街路・行き止まり路

地区内は、前述の主要生活道路により街区を形成しているが、街区内部には十分な道路空間がなく、老朽住宅が密集している場合が多い。これらの街区内部の細街路に関しては、建替えに合わせて幅員4mへの拡幅整備を促進する。また、街区内部にある行き止まり路に関しても、既存の空地は通路の活用、利用意向のない土地の区による取得などを通じて、行き止まり路を通り抜け路として整備する。

特に、防災生活道路および主要生活道路に囲まれた街区の大きさが概ね1ha以上の大きな街区における中心部分の細街路、及び防災活動広場に通じる細街路を「重点細街路」と位置づけ、早期に幅員4mを確保すべく整備を進める。

### ④交差点改良

地区内の交差点のうち、特に見通しが悪く、危険な箇所(10ヵ所)について、隅きりの整備などにより安全性の向上を図る。

## (2)-2 広場・みどりの整備方針

### ①公園整備・地域緑化

現況の当地区一人当たりの公園面積は0.43㎡/人(令和4年度)で、区平均の1.59人(都立公園を除く、令和4年度)を下回っていると同時に、当地区の公園率も約1.2%(令和4年度)で、区平均の2.8%(都立公園を除く、令和4年度)を下回っている。

当初の計画作成時(平成15年度)の当地区一人当たり公園面積は0.28㎡/人であったため、整備目標として一人当たり公園面積を0.50㎡/人程度に高めること、そのために整備面積1,700㎡を目標としてきた。

■当地区に必要な公園面積：0.50㎡/人×7,501人=3,750.00㎡

※一人当たりの公園面積の整備目標：0.50㎡/人 ※当地区人口：7,501人(平成15年度)

■不足している公園面積：3,750.00㎡-2,082.15㎡=1,668.35㎡ →約1,700㎡

※当地区の公園面積：2,082.15㎡(平成15年度)

今後も、主に公園不足区域について、一人当たりの公園面積を0.50㎡/人程度、整備面積1,700㎡、6ヵ所程度を目標に設置する。

公園の新設については、社会資本整備総合交付金制度(旧：住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型))及び東京都木造住宅密集地域整備事業の活用によって用地取得を図り、その整備を促進する。

また併せて、道路沿道の生垣化、建物の壁面や窓辺等、身近な緑化を誘導する。

#### <現状における公園等の整備水準>

町丁目名	公園数	公園面積	一人当たり公園面積 (R4.9人口：人)		区域面積に対する公園率 (区域面積：ha)	
			㎡/人	(人)	%	(人)
東中延1丁目	2	1,825.3㎡	0.85㎡/人	(2,150)	2.6%	(7.03)
東中延2丁目	1	583.5㎡	0.33㎡/人	(1,776)	0.9%	(6.46)
中延2丁目	2	426.4㎡	0.15㎡/人	(2,910)	0.5%	(8.61)
中延3丁目	2	811.8㎡	0.48㎡/人	(1,709)	1.1%	(7.38)
合計	7	3,647.0㎡	0.43㎡/人	(8,545)	1.2%	(29.48)

## (2)-3 その他公共施設の整備方針

### ①耐震性貯水槽の整備

公園整備に際して、耐震性貯水槽（40 t 以上/基）を5基程度設置する。

## 6. その他必要な事項

### (1) 事業執行予定期間

事業期間は、平成19年度から令和7年度までの19年間とする。

### (2) その他特に記すべき事項

#### ① 事業主体について

社会資本整備総合交付金制度（旧：住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型））及び東京都木造住宅密集地域整備事業の推進にあたっては、品川区が事業主体となり、国、東京都、独立行政法人都市再生機構等の公的機関、住民及び区域内で建築行為又は開発行為を行う事業者等の理解と協力を得て事業を実施するものとする。

#### ② 官民協力、合意形成等

当地区では、平成15年度より当該地域内の町会長、商店会長など地元代表者との協議を開始し、4回の準備会を経て、平成17年2月に「東中延1・2丁目地区、中延2・3丁目地区まちづくり協議会」が設立された。また、平成16年11月には地区内居住者を対象にアンケート調査を実施し、地区住民の意向把握を行ってきた。

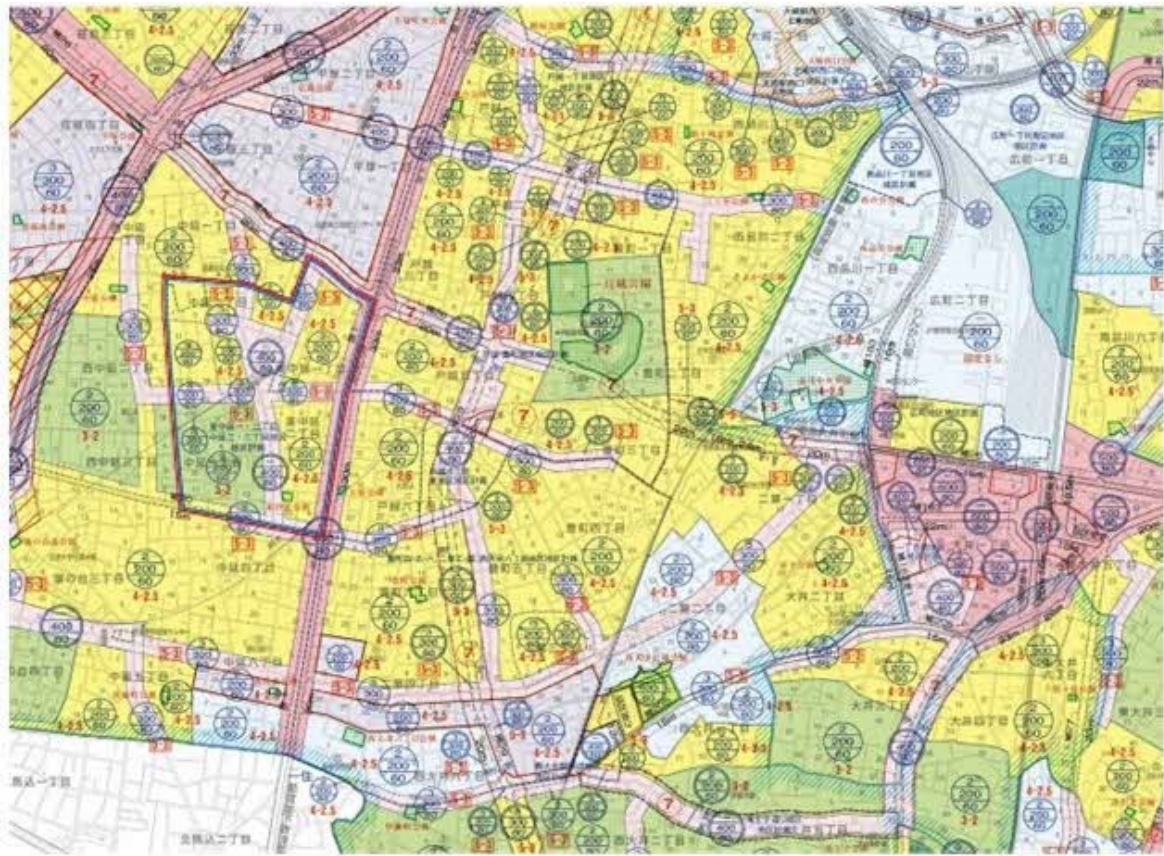
今後は、これまでの検討経過及び成果に沿って、広く住民一般の合意形成を図りながら、まちづくり計画を広く浸透させ、本事業を推進する。

また、事業の推進にあたっては、国・東京都をはじめとして、独立行政法人都市再生機構等及び区域内で建築行為又は開発行為を行う事業者及び住民の協力を得るものとする。

#### ③ 重点整備街区の整備

本計画において示した重点整備街区のうち、中延二丁目旧同潤会地区については、大正末期に建設された「同潤会荏原住宅地」の木造住宅をはじめとして著しく老朽化した住宅が密集した街区であったが、現在は防災街区整備事業により建替えが完了している。東中延一丁目11番地区については、令和4年3月に都市計画決定し、令和4年10月に事業組合の設立が認可された。今後は、権利変換計画の認可に向けた検討を進め、事業推進を図る。

整備地区位置図



  整備地区区域
   重点整備地区区域

0 200 500 1,000m

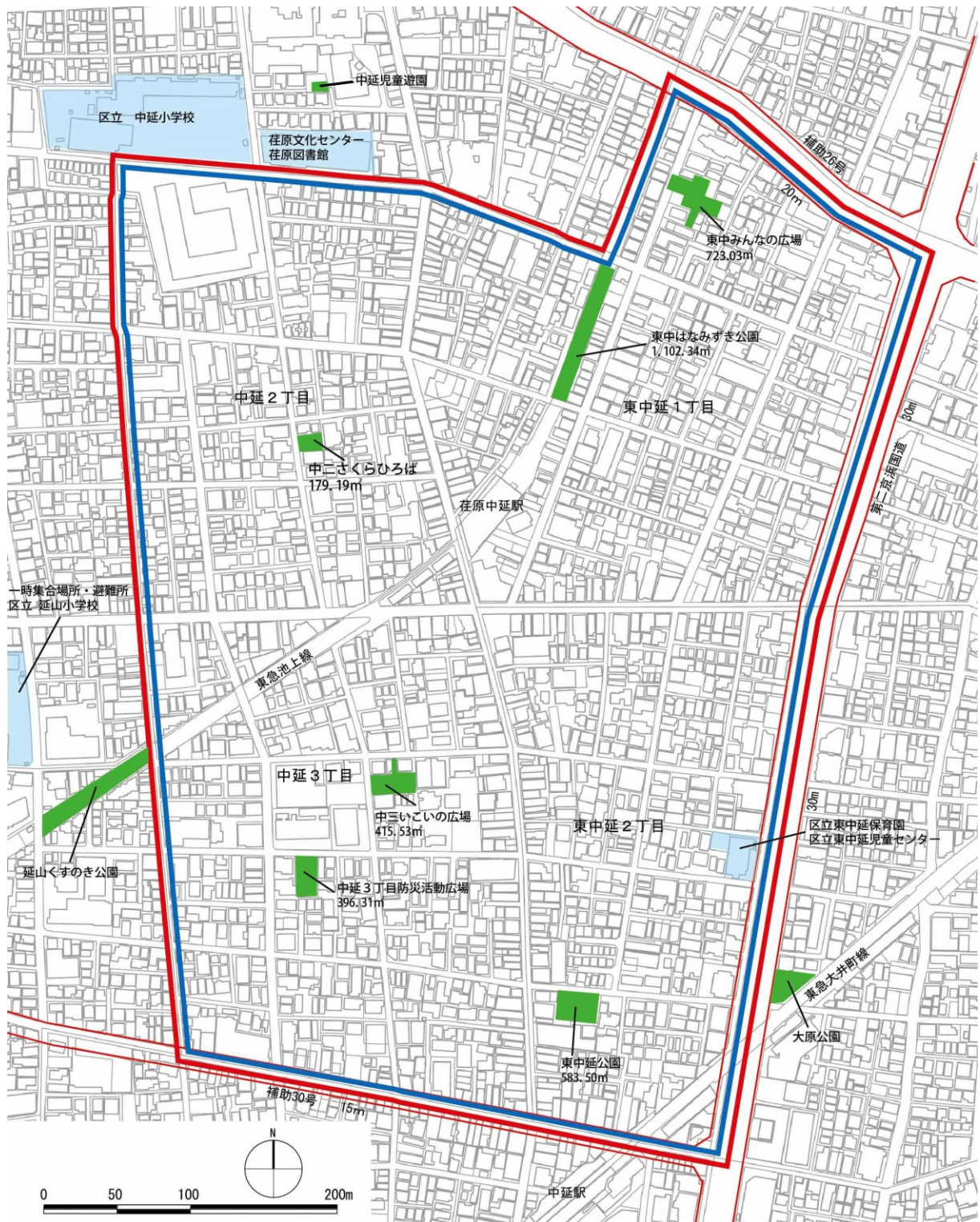
商業地域						近隣商業地域					
記号	容積率	建ぺい率	高度地区	防火地域	日影規制	記号	容積率	建ぺい率	高度地区	防火地域	日影規制
	400%	80%	指定無し	防火	指定無し		300%	80%	第3種	準防火	5-3
							400%	80%	指定無し	準防火	指定無し
							300%	80%	31m	準防火	指定無し






第一種中高層住居専用地域						第一種住居地域					
記号	容積率	建ぺい率	高度地区	防火地域	日影規制	記号	容積率	建ぺい率	高度地区	防火地域	日影規制
	200%	60%	第2種	準防火	3-2		200%	60%	第2種	準防火	4-2.5
	200%	60%	19m	準防火	指定無し		200%	60%	19m	準防火	指定無し

  新防火地域



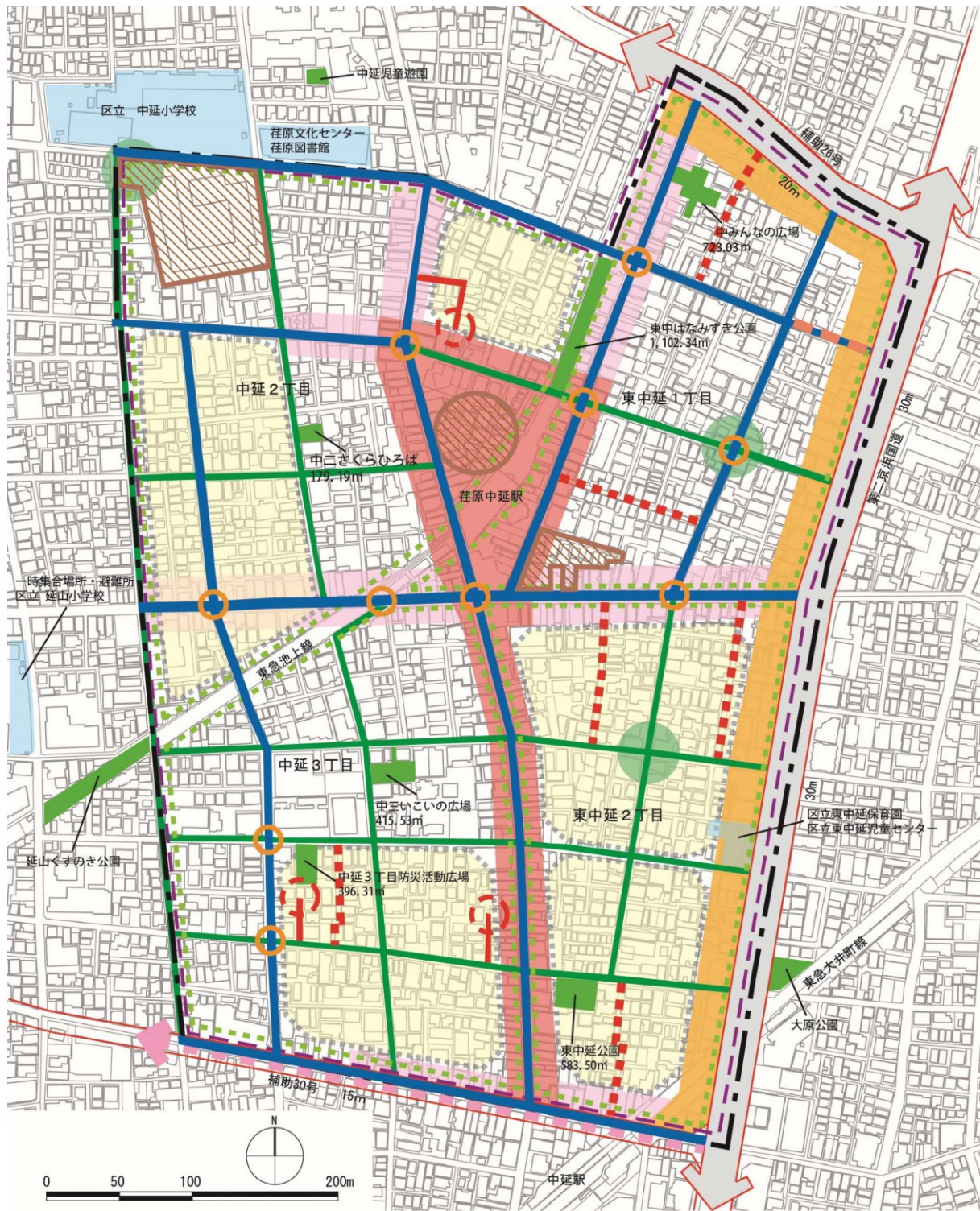
# 整備地区区域図



- |   |        |   |           |
|---|--------|---|-----------|
|  | 整備地区区域 |  | 重点整備地区区域  |
|  | 公園（既存） |  | 公益施設（学校等） |
|   |        |  | 都市計画道路    |



整備地区計画図



- 防災生活道路 (幅員6m以上：既設)
- 防災生活道路 (重点整備路線) (幅員6m以上に拡幅整備：整備済)
- 主要生活道路 (幅員4～6m：既設)
- 細街路整備 (建築基準法第42条第二項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路の拡幅整備 (地区全域))

- 細街路整備 (重点整備路線) (幅員4mに早期整備)
- 交差点の改良
- 行き止まり道路の解消
- 幹線道路 (完成・概成)
- 都市計画道路 (未整備)

<公園に関する項目>

- 公園等の整備ゾーン (地区全域)
- 公園等の重点推進
- 既存公園

<建替え等の促進 に関する項 >

- 重点防災性向上ゾーン
- 重点不燃化促進ゾーン (商店街防火地域)
- 防災性向上促進ゾーン (細街路、行き止まり、空地不足)
- 街並み形成ゾーン
- 延焼遮断帯形成ゾーン (幹線道路沿道地区)