

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：旗の台・中延地区

所在地：品川区旗の台4丁目の全域、中延5丁目の全域

面積：19.3ha

(2) 重点整備地区

名称：旗の台・中延地区

所在地：品川区旗の台4丁目の全域、中延5丁目の全域

面積：19.3ha

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

本地区は、品川区の西南部で、南側に大田区と接する位置にあり、地区の北側には東西方向に東急大井町線が通っており、荏原町駅がある。都心に近く、交通の便も良いといった立地条件にあり、主として低層木造住宅で構成された住宅市街地となっており、その中で三間通りと仲通り沿いには路線型商業地が形成されている。

②地区の形成経緯

本地区は、耕地整理により大まかな街区形状は形成されているものの、昭和30～40年代にかけて、木造賃貸住宅をはじめ多くの住宅が急激に建てられ、狹隘道路や行止まり道路が多く、基盤が脆弱のまま、老朽住宅が密集した状況となっている。

③現況

1) 住宅等

地区内の建築物の棟数は1,278棟、うち住宅は1,232棟（3,427戸、177.6戸/ha）で全体の96.4%を占めている。また、建築物の更新が円滑に行われず、この間にも住宅の老朽化が進んでいることから、換算老朽住宅については2,547戸、換算老朽住宅戸数密度132.0戸/ha、換算老朽住宅戸数率74.3%と5年前と比べて上がっており、依然として高い。地区内の住宅には敷地が狭小なもの、接道条件が不良なもの等が相当含まれ、過密住宅地となっている。このため、現在も住環境上、防災上問題が多い地区となっている。

2) 公共施設

地区内の防災性に寄与する幅員6m以上の道路は、三間通り、仲通り、立会道路の3本のみであり、地区面積に対する6m以上道路面積率は6.4%である。一方、地区内には幅員4m未満の細街路が多く、これらは地区内道路の延長比で約45.3%（私道を含む）を占めている。

地区内の公園としては、事業着手以前にあった区立荏原町公園に加え、本事業により4か所の公園を整備することができ（令和6年現在）、1人あたりの公園面積は0.55㎡/人で

ある。地区東部に位置する歩行者専用である立会道路を加算すると1人あたりの公園面積は1.27 m²となり、平成21年度に設定した計画目標1人あたり1.38 m²以上に達しておらず、区立公園の1人あたり面積(1.74 m²/人、令和6年4月1日現在)と比較しても、かなり低い水準である。

ハ) 上位計画・関連計画

令和4年9月に東京都が発表した第9回地域危険度測定調査結果においても、総合危険度で旗の台4丁目がランク4、中延5丁目がランク3、火災危険度で旗の台4丁目がランク4、中延5丁目がランク3と、依然として危険度が高い地区に指定されており、今後も住環境改善及び防災性向上に向け総合的に整備を図っていくべき地区である。

「大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法」第3条の3第2項第4号に規定する住宅および住宅地の供給を重点的に図るべき地域(重点供給地域)に位置づけられているほか、「東京都防災都市づくり推進計画<整備計画>」(平成8年度策定、令和元年度及び令和2年度改定)において「重点整備地域」の指定、平成13年度には密集市街地整備法に基づく「防災再開発促進地区」の指定を受けている。

品川区まちづくりマスタープラン(令和5年3月策定)においては、密集事業等による防災まちづくりを図る「密集市街地エリア」とされている。平成24年10月には荏原町駅前地区に「特定防災街区整備地区」及び「防災街区整備事業」が都市計画決定され、平成25年12月には、地区全域が東京都による木密地域不燃化10年プロジェクトの「不燃化特区」に認定されている。

(2) 整備地区の課題

イ) 道路の整備

地区内には災害時消防活動困難区域が存在しており、6m道路が不足している根拠とされてきた。しかし、事業期間中の周辺の耐震性貯水槽等の整備や、小型消防車の導入などの消防活動の技術的改善によって、災害時消防活動困難区域は大幅に解消している。

一方で、平常時消防活動困難区域が存在しており、細街路については、防災上・住環境上の大きな課題となっている。そのため、適切な建替え誘導等により着実に細街路の拡幅整備を推進していく必要がある。

ロ) 公園・広場の整備

1人あたりの公園面積は0.55 m²/人であり、歩行者専用である立会道路を加算しても1人あたりの公園面積は1.27 m²となり、区立公園の1人あたり面積(1.74 m²/人)と比較してかなり低い水準である。

さらに、公園の分布を見ると、地区西部に公園が不足しており、老朽住宅等が密集した地区での延焼の危険性を軽減するための公共空間の確保、街並みにゆとりを与えるオープンスペースの確保、消防水利の確保(耐震性防火水槽の設置)に向け、地区内にバランスよく整備を図ることが必要である。

ハ) 老朽木造住宅等の整備

地区内の換算老朽住宅戸数は2,547戸であり、換算老朽住宅戸数率も74.3%と依然として高く、接道不良や狭小敷地等で建替えが困難な建築物も多数存在している。地区内の不燃領域率は都基準で62.2%、国基準で30.2%(令和6年度)と改善されているが、重点整備地域の整備目標である70%には達していない。そのため、今後も道路・公園等の空地の整備と併せて、地区内の建築物の更新と不燃化を促進する必要がある。

特に、建替えが困難な建物が連担している旗台小学校前地区において、共同化等を積極的に推進する必要がある。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

イ) 安全で快適な住宅地の形成

ａ．道路の整備に関する整備方針

- 三間通りおよび仲通りは、地区の骨格となる「主要道路」として位置づけ、建替えに伴う壁面後退により歩行者空間の拡充整備を促進する。
- 幅員 4 m 未満の細街路については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路について、地区内全域において「品川区細街路拡幅整備事業」を積極的に活用し、拡幅整備とそれに伴う緑化を進める。
- 道路の隅切りがされていない交差点では、交差道路相互の見通しを良くし、自動車・歩行者等の安全かつ円滑な交差点通行を確保するとともに、快適な道路空間を確保するため、順次隅切りをしていく。

ｂ．公園・広場等の整備の方針

- 地区内の 1 人あたりの公園面積を平成 21 年度に設定した 1.38 m² を目標に整備を図る。特に地区西部に公園が少ないため、バランス良く公園を配置していく。このため、地区西部に合計面積約 300 m² の公園・広場等を優先的に整備する。整備にあたっては、老朽木造住宅・低質建築物敷地、未接道敷地を取得することなどにより進めていく。
- 地区内で建て詰まりが著しいところでは、共同化や協調化を誘導し、建築物周辺のオープンスペースの創出を図る。

加えて「品川区緑豊かな街なみづくり助成制度」や「品川区コンクリートブロック塀等安全化支援事業」、「品川区細街路拡幅整備事業」を積極的に活用し、緑豊かな快適空間の創出を図る。

ｃ．生活環境施設の整備方針

- 地区内の商店街は、共同化、協調化による建物の壁面後退等により、快適な歩行者空間の拡充に努め、安全で楽しい買物ができる魅力ある買物空間の創造を図る。また、旗の台 4 丁目においては、地区計画等の導入により、住環境の保全・向上を図る。
- 地区の防災性を向上させるため、公園・広場の整備に併せて耐震性防火貯水槽を設置する。

ロ) 便利で魅力ある生活環境の形成

本地区においては、品川区長期基本計画（令和 2 年 4 月策定）、品川区まちづくりマスタープラン（令和 5 年 3 月策定）の理念を基本として、土地・建築物に係る都市計画を踏まえ、災害に強く緑豊かで快適な住環境を備えた住宅地の形成を目指す。地区内の商店街については、地区に密着した商店街としての一層の活性化を図り、住宅と商業の調和のとれた土地利用の増進を図る。

ハ) 住民と行政の協議によるまちづくりの推進

整備に当たっては、地区内の 3 町会と 3 商店街等から構成される「旗の台・中延地区まちづくり懇談会」に対する年度毎の事業進捗の説明のほか、公園整備や地区計画の検討、共同化の検討などの課題に応じて個別に検討会を設置し、関係住民・権利者との協議によ

り整備内容や計画内容の具体化を図る。

また、まちづくりニュース・パンフレットの発行、建替え相談会の定期的開催等により、住宅地市街地総合整備事業・東京都木造住宅密集地域整備促進事業等についての啓発活動を行うとともに、住まいづくり・まちづくり協力員制度の活用やまちづくりコンサルタントの派遣等による民間活力の導入を図るとともに、地区住民の協力を得て、事業を推進するものとする。さらに、都市再生機構等の公的関係機関との事業提携や連携を図る。

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に対する対処

地区内の老朽住宅等については、防災性・居住環境の向上を図るため、地区全域に新たな防火制度を定め、不燃化建替えを促進する。また、東京都の「不燃化特区支援制度」を活用し、老朽住宅等の積極的な除却と建替えを図る。

ロ) 不燃領域率の向上

本地区の不燃領域率は、建築確認資料から推定した平成元年度の値約 33%（都基準）から、令和 6 年度では 62.2%（都基準、国基準では 30.2%）まで改善されている。更なる安全性を確保するため、地区全体の不燃領域率を事業完了時までに 68.7%以上（都基準）に向上させることを目標とする。

このため、公園・広場等の整備（約 2,402 m²、令和 6 年度現在）により、地区全体での設置を行い実質的に空地率の向上を図る。また、事業完了した荏原町駅前地区における防災街区整備事業と併せて、旗台小学校前地区における不燃化共同建替え促進、新たな防火制度の指定及び「不燃化特区支援制度」による民間建替えの不燃化誘導により、地区全体で不燃化率の向上を図る。

ハ) 消防活動困難区域の解消

地区の整備に残っている消防活動困難区域については、品川区拡張整備事業の活用による生活道路（4 m）を整備し、解消を図る。また、公園・広場の整備に合わせて耐震性防火貯水槽の設置により防災性の向上を図る。

③老朽住宅等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

- 東急大井町線荏原町駅前の老朽木造店舗・住宅が密集した荏原町駅前地区（約 984 m²）は、駅前にありながら、区域内を通る細街路（仲見世通り、幅員 2.7m）に面して 24 棟の小規模な老朽店舗・住宅が集積しており、接道不良などから災害時の危険性が高かったため、防災街区整備事業を導入し、耐火建築物への共同化による防災性を向上させるとともに、駅前の魅力ある商店街づくりに寄与するよう民間活力による再開発を進め、平成 28 年 12 月に防災街区整備事業が事業完了した。
- 老朽木造長屋建て住宅の密集した旗台小学校前地区については、小規模敷地に密集して建てられた住宅の老朽化・密集度が著しく、住環境の改善および防災性の向上が必要な地区である。区の事業部経営会議において区が主体的に地区改善に取り組むべき地区として位置づけられている。このため、建築物の不燃化、住環境の改善、防災性の向上を図るため、防災街区整備事業の活用を図り共同建替えを推進していく。
- 地区内のその他の地区においては、日常生活の利便性や防災性能を高め、また、住宅供給の視点から、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の補助制度及び「不燃化

特区支援制度」を積極的に活用して、老朽住宅の除却、建築物の不燃化、共同・協調化を促進する。また、建替えの際には従前居住者の居住継続に対する支援を行っていく。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

事業の施行に伴い、住宅を失うこと等により住宅に困窮することとなる者に対しては、従前居住者が希望する場合は、建替え後も地区内に継続して住み続けられるよう支援を行うとともに、戸越１・２丁目地区の「ソレイユ戸越」および東中延１・２丁目、中延２・３丁目地区の「ソレイユ中延」、二葉３・４丁目、西大井６丁目地区の「コンフォール品川西大井」（従前居住者用住宅）の活用や都営住宅等への入居斡旋などを進めていく。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用現況

(令和6年3月末現在)

住 宅 用 地	10.46ha (54.18%)	道 路	3.28ha (16.98%)
商業・業務用地	3.67ha (19.02%)	教 育 施 設	0.62ha (3.21%)
公 園・緑 地	0.30ha (1.55%)	農 地 等	0.00ha (0.00%)
そ の 他	0.98ha (5.06%)		

本地区においては、第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域および近隣商業地域の3つの用途地域が指定されている。近隣商業地域は、三間通り沿いと仲通り沿いに指定されており、第1種中高層住居専用地域は地区の西側、第1種住居地域は地区の東側に指定されており、住居系の用途地域が地区の約74%を占めている。また、防火地域は、近隣商業地域の一部に指定され、その他は準防火地域となっている。地区全域に、東京都建築安全条例の新たな防火規制が指定されている。

(2) 土地利用に関する基本方針

本地区の現況特性を踏まえ、地区を4区分し、各土地の有効利用を図り、地区全体として住宅と商業の調和の取れた土地利用の増進を図る。

○低層住宅地 : 地区の大半を占める住宅地については、オープンスペースの確保、緑化の推進、建て詰まりの解消、木造建築物の不燃化建替えを進めながら、災害に強く緑とオープンスペースが豊富で、快適な住環境を備えた「低層住宅地」として整備を図る。

○低中層型住宅地 : 立会道路沿いの地区や大田区との区境の道路に面した地区は、接道条件が比較的良いため、低中層の都市型住宅への建替えを進めるなど、「低中層型住宅地」として土地の有効利用を促進する。

○地区中心型商業地 : 三間通りや仲通り沿いの商店街は、「地区中心型商業地」として近隣住民へのサービス向上と買物時の安全性を確保するために、歩行者空間の拡充を図りながら商業地としての環境を向上させると共に、低層部に商業系施設、中高層部に住宅を配置するなど立体的用途区分を図り、土地の高度利用による住宅の供給促進を図っている。

○住商複合地 : 旗の台4丁目北東部および南西部の一部の地区は、住居系の用途地域にありながら、住宅と共に商店も多く立地している。この地区は、商業地に隣接していることから、商業併用住宅を主とした「住商複合地」として街並みの形成を図る。

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

特になし。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業 手法	施行 者	建設 戸数	住宅建設の基本方針
荏原町駅前地区 (約 984 m ²)	防災 街区 整備 事業	組合	5 5	駅前であり、人通り等が多い地区であるため、一層防災機能の向上に努めるべきであるとともに、土地の合理的かつ健全な利用を図るべき区域である。防災街区整備事業による共同建替えを推進し、平成 28 年 12 月に事業完了した。
旗台小学校前地区 (約 1,280 m ²)	防災 街区 整備 事業 など	組合	2 7	権利が細分化している小規模宅地に老朽木造住宅が密集しており、無接道地も多く、個別の建替えは困難であるため、今後は防災街区整備推進機構とともに共同化を推進する。

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

特になし。

(2) その他の施設に関する事項

施 設 名		整 備 の 内 容			
公 共 施 設		名 称	種別等	事業量	備 考
	道 路	主要生活道路 A・B 路線	地区整備事業	225 m ²	H 2 1 整備
	道 路	細街路拡幅整備 (地区内全域)	地区整備事業	200 m ²	品川区細街路拡幅 整備事業活用
	公園・緑地	旗の台東広場	地区整備事業	227 m ²	H 1 4 整備
	公園・緑地	弁天通り公園	地区整備事業	664 m ²	H 1 6 整備
	公園・緑地	庚申公園	地区整備事業	487 m ²	H 1 6 整備
	公園・緑地	中延みちしるべ防災広場	地区整備事業	724 m ²	H 2 3 整備
	公園・緑地	児童遊園・緑地	地区整備事業	300 m ²	用地取得・整備
	下 水 道				
	河 川				
	そ の 他				
公 益 施 設		名 称	面 積	備 考	
	教 育 施 設				
	そ の 他				

公園・広場の整備と併せて耐震性防火貯水槽を早期に埋設整備し、区域の防災性の向上を図る。

6. その他必要な事項

①事業施行予定期間 : 平成元年度～令和 11 年度

②防災街区整備事業の活用（荏原町駅前地区）

○目標年次及び目標量

平成 27 年度末の完成を目標に、低層部を店舗、中高層部を住宅とする防災施設建築物 1 棟の整備を進め、平成 28 年 12 月に事業完了した。

○都市計画の決定に関する事項

当地区は平成 13 年度に防災再開発促進地区に指定されて以降、防災街区整備事業としての事業化の検討を進めており、平成 24 年 3 月に準備組合を設立し 10 月に特定防災街区整備地区と防災街区整備事業の都市計画決定済みである。平成 25 年 4 月には事業組合設立認可、9 月に権利変換計画認可を受け、平成 26 年 3 月から本体工事に着工している。平成 28 年 3 月に工事完了し、12 月に事業完了している。

○建築物の建替えに関する事項

従前では、老朽した木造住宅等が 22 棟、非木造住宅等 2 棟存在していた。従後には、約 984 m²の敷地に R C 造（免震構造）、18 階建て、延べ床面積約 5,470 m²の防災施設建築物を整備する。なお、建築物については、優れた防火性能と耐震性能を有し、沿道部の避難や災害時の活用を想定するほか、商店街の連続性や良好な居住環境にも配慮している。

種 別		棟数	構成比	備考
構造	木造	22 棟	91.7%	
	非木造	2 棟	8.3%	
用途	専用住宅	1 棟	4.2%	
	併用住宅	12 棟	50.0%	
	非住宅（専用店舗）	11 棟	45.8%	
権利関係	A-A-A	14 棟	58.3%	土地所有者・建物所有者・居住者等が同一である
	A-A-A C	3 棟	12.5%	土地所有者・建物所有者・居住者等が同一で、一部賃貸している
	A-A-C	7 棟	29.2%	土地所有者・建物所有者が同一で、賃貸している
合 計		24 棟	100.0%	

○道路、公園その他の公共のように供する施設の整備に関する事項

当該敷地は 6 m 以上の道路に面しているため、新たに道路整備は行わないものの、道路境界から 2 m の壁面後退を行い、接道部緑化を行うとともに、災害時に避難路となる歩道状空地を確保する。さらに、荏原町駅から商店街に抜ける歩行者動線を確保する。

③関連事業の概要

○防災街区整備推進機構の活用（旗台小学校前地区）

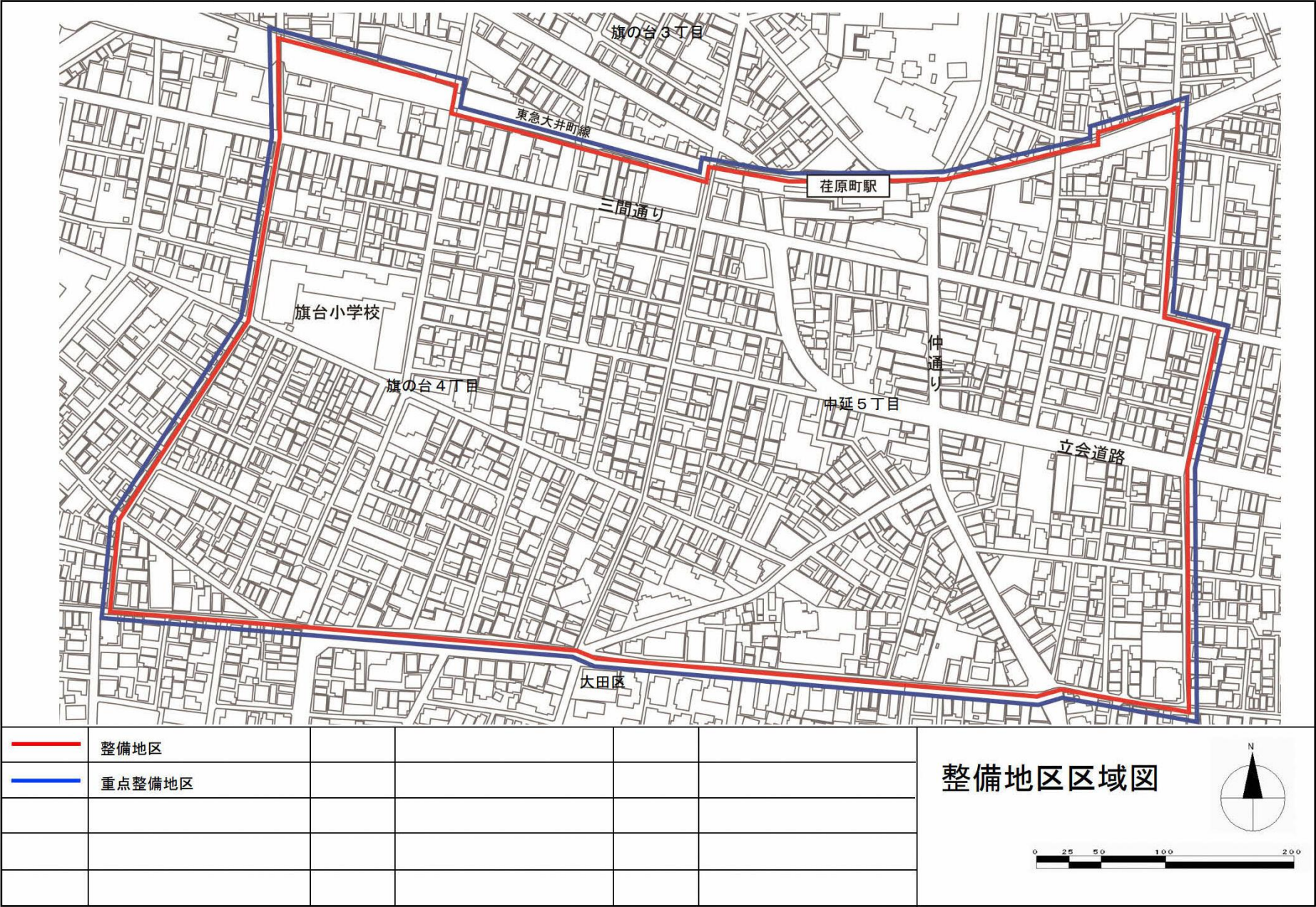
旗台小学校前地区においては、令和 5 年 8 月に防災街区整備推進機構を指定し、防災街区整備事業を活用した共同化の検討を視野に地元協議を重ね、令和 6 年 7 月に旗台小学校前地区防災街区整備事業準備組合が発足した。

引き続き、地権者の意向確認および事業化に向けた合意形成を進める。

7. 整備地区位置図



8. 整備地区区域図



9. 整備地区計画図

