

## 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：二葉三・四丁目、西大井六丁目地区

所在地：品川区二葉三・四丁目及び西大井六丁目の全域

面積：約34.2ha

#### (2) 重点整備地区

名称：二葉三・四丁目、西大井六丁目地区

所在地：品川区二葉三・四丁目及び西大井六丁目の全域

面積：約34.2ha

### 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、都心約7Km圏にある品川区南西部の環状7号線内側に位置し、地区の西側には放射1号線（第二京浜・国道1号）が走っており、広域的な自動車交通の利便性が良い地区である。
- ・また、地区の東側にはJR横須賀線・東海道新幹線、地区の西側の放射1号線（第二京浜・国道1号）地下には都営地下鉄浅草線が走っており、当地区の最寄り駅は、地区東端に位置するJR横須賀線「西大井駅」及び地区北西側の都営地下鉄浅草線「中延駅」の2駅となっており、それぞれ地区の中央部から概ね500m以内の距離で、鉄道による交通利便性も良い地区である。
- ・なお、当地区北側に面して『豊町四・五・六丁目地区住宅市街地総合整備事業〔密集住宅市街地整備型〕（平成18年度整備計画大臣承認、事業計画大臣同意済み）』が実施中となっている。

##### ②地区の形成経緯

- ・当地区を含む品川区南西部一帯の地域は、大正末期～昭和初期にかけて耕地整理が実施されている。
- ・当地区周辺では、その後は面的な基盤整備がなされないまま、立会川沿いの低地を中心に工場が立地するとともに、周辺の台地で住宅地化が進行し、現在の密集市街地が形成された。

##### ③現況

- ・当地区の土地利用状況は、住宅を主体としつつ、三間通り及びのんき通り沿いには、住商併用施設が建ち並ぶ商店街が形成されており、立会道路以南には、工場・倉庫や公益施設が比較的多く立地しているなど、住・商・工が共存する状況となっている。
- ・道路、公園の整備状況については、区平均道路面積率約16.9%（R元年度）（※1）に対して、当地区内の現況道路面積率は約17.6%（R元年度）（※2）となっている。また、区平均公園面積率約2.8%（R元年度）（※3）に対して、当地区内の現況公園面積率は約2.6%（R元年度）（※4）の水準にとどまっている。

※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

※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

※4：地区面積に対する当地区内の公園面積割合

- ・当地区の事業開始時の住宅戸数は4,467戸(H17年度)であり、住宅戸数密度は約131戸/ha(H17年度)、同換算老朽住宅戸数割合は約58%(H17年度)で、整備地区要件の住宅戸数密度30戸/ha以上、重点整備地区要件の換算老朽住宅戸数割合30%以上を大きく上回っている。
- ・また、東京都が平成30年に公表した「地震に関する地域危険度測定調査(第8回)」によると、都内5,177町丁目の火災危険度順位として、当地区の二葉3丁目は第64位、二葉4丁目は第96位、西大井6丁目は第401位となっており、地震に関する危険度が極めて高い地域であるとともに、「防災都市づくり推進計画」において、当地区は重点整備地域に該当している。

## (2) 整備地区の課題

(身近な道路の拡幅、交差点の改善等)

- ・当地区における震災時の消防活動困難区域を解消するため、消防車等の緊急車両が通行できる幅員6m以上の生活道路ネットワークを強化する必要がある。
- ・また、地区内の街区内側に多くみられる幅員4m未満の細街路の拡幅、主要な交差点における隅切り、行止まり道路の改善等を進めていくことも課題である。

(公園等の整備水準の向上)

- ・当地区では、公園等が全般に不足しており、地区北東部には街区公園の誘致圏外区域がみられ、こうした区域を中心に、地区内で積極的に公園・広場等の整備を図り、地区内にバランスよく公園・広場等を配置していくことが課題である。
- ・また、公園の整備量についても、区人口に対する区立公園面積は約1.58㎡/人(R元年度)となっているが、当地区では地区内人口に対する公園面積は約1.00㎡/人(R元年度)にとどまっていることから、地区全体として整備量を拡充していくことが課題である。

(震災時に有効な消防水利の確保)

- ・当地区では、公園等の新設に際し、震災時に有効な消防水利となる耐震性防火貯水槽を、積極的に設置していくことが課題である。特に二葉3・4丁目周辺とともに、西大井6丁目東側周辺には40トン以上の既存防火水槽の分布が少ないため、より重点的な設置が求められている。

(老朽木造建築物等建替えの促進、より良い建替え誘導等)

- ・震災時における危険度を軽減し、良好な居住環境を形成するため、当地区内の老朽木造住宅については、道路整備等の機会を契機として、積極的に地権者への働きかけを行うことにより、除却及び建替えの促進を図っていくことが課題である。
- ・また、東京都建築安全条例に基づく新たな防火制度の適用とともに、地区計画等の導入に併せた建替え等を進めることにより、建築物の不燃化や良質な住宅供給を促進していくとともに、土地の細分化や、新たな住宅密集化を防止していくことが課題である。

### (3) 整備地区の整備の方針

#### ①整備の基本構想

##### イ) 震災時におけるまちの安全性の向上

- ・震災時の消防活動困難区域を解消する幅員 6m以上の道路ネットワークの形成や、住民の身近な防災空間、憩いの場となる公園の新設とこれに併せた、有効な消防水利の拡充などを促進するとともに、老朽木造建築物等の建替えに併せた不燃化、耐震化を促進することなどにより、まちの安全性の向上を目指す。

##### ロ) 多世代が安心して暮らせる居住・生活環境の形成

- ・少子高齢化が進行するなか、当地区の利便性の高い立地条件を生かして、多様で良好な住宅供給や、生活利便施設の整備などを誘導し、多世代が安心して暮らし続けられる居住・生活環境の形成を目指す。

##### ハ) 地域住民等の協力に基づく防災まちづくりの推進

- ・防災上有効な公共施設の整備と、地区住民、地権者が行う建替え等を効果的に連動させ、整備効果を高めるとともに、事業を通して地域住民の防災に対する意識を高め、区と地域住民との協働による防災まちづくりの推進を目指す。

#### 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

- ・震災等による火災危険性を増大させる老朽化の目立つ木造建築物や空き家化した住宅等は、防災のみならず、防犯の観点からも早期に解消を図る必要があり、公共施設の整備に併せた除却や建替えの促進に向けて、地権者への積極的な働きかけを行う。
- ・また、老朽木造建築物等の除却や建替えによる不燃化を推進させるため、本事業とともに、「不燃化推進特定整備地区」の整備プログラムに位置づけた支援策（老朽建築物除却支援、建替え促進支援、士業派遣、固定資産税等の減免等）の活用を図る。

##### ロ) 不燃領域率の向上、木造・防火木造建ぺい率の低減

- ・当地区の国の算定式による現況不燃領域率(※1)は約 41%(R 元年度)、東京都防災都市づくり推進計画の算定式による現況不燃領域率(※2)は約 55%(R 元年度)となっている。
- ・幅員 6 m以上の道路、公園等防災上有効なオープンスペースの整備と、建替え促進事業や新たな防火制度等の規制誘導による建築物の不燃化の促進を図ることにより、国の算定式による不燃領域率については、更なる向上を目指すとともに、東京都防災都市づくり推進計画の算定式による不燃領域率については、事業期間で 70%以上の確保を目指す。
- ・また、当地区の現況木造・防火木造建ぺい率(※3)は約 21%(R 元年度)となっており、木造・防火木造建築物の建替えを促進することにより、事業期間で約 20%程度の水準確保を目指す。

$$\begin{aligned} & (\text{※1}) \text{ 国の算定式による不燃領域率} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率}/100) \times \text{耐火率} (\%) \\ & \text{空地率} = \frac{(\text{短辺 40m 以上かつ面積 1,500 m}^2 \text{ 以上の空地面積} + \text{幅員 6m 以上の道路面積})}{\text{対象市街地面積}} \times 100 \end{aligned}$$

$$\text{耐火率} = \frac{\text{耐火建築物建築面積}}{\text{全建物建築面積}} \times 100$$

$$\begin{aligned} & (\text{※2}) \text{ 東京都防災都市づくり推進計画の算定式による不燃領域率} \\ & = \text{空地率} + (1 - \text{空地率}/100) \times \text{不燃化率} (\%) \\ & \text{空地率} = \frac{(\text{短辺 10m 以上かつ面積 100 m}^2 \text{ 以上の空地面積} + \text{幅員 6m 以上の道路面積})}{\text{対象市街地面積}} \times 100 \end{aligned}$$

$$\text{不燃化率} = \frac{(\text{耐火建築物建築面積} + \text{準耐火建築物建築面積} \times 0.8)}{\text{全建物建築面積}} \times 100$$

$$\begin{aligned} & (\text{※3}) \text{ 木造・防火木造建ぺい率の算定式} \\ & \text{木造・防火木造建ぺい率} = \frac{\text{木造建築物建築面積} + \text{防火木造建築物建築面積}}{\text{地区面積}} \times 100 \end{aligned}$$

(注) 地区面積には幅員 15m 以上の道路、水面、河川、おおむね 1ha 以上の大規模空地等は含まない。

#### ハ) 消防活動困難区域の解消

- ・当地区では、地区北東の一部区域に幅員 6 m 以上道路から 140m 以上離れている震災時の消防活動困難区域がみられ、同区域に近接する道路を幅員 6 m に早期に拡幅し、震災時の消防車等緊急車輛が通行可能となる道路ネットワークを形成し、地域の防災性の向上を目指す。
- ・また、地区北東の街区内側に幅員 4 m 以上道路から 50m 以上離れている日常時の消防活動困難区域がみられ、街区内において重点的に建替えを働きかけ、細街路の早期拡幅による解消を目指す。

#### ③ 老朽建築物等の建替の促進に関する基本方針及び実現方策

- ・当地区における道路拡幅等の整備機会をとらえ、地権者への積極的な働きかけを通して、老朽建築物等の建替えを促進するとともに、建替促進事業の P R、建替え相談会などの開催により地権者の建替え意欲を高める工夫を行う。
- ・また、細街路に面して老朽木造建築物等が特に目立つ街区については、「重点建替え促進ゾーン」に設定し、地権者の建替え意向を把握するとともに、共同建替え等の勉強会などと呼びかけ事業機会を掘り起こしていく。
- ・さらに、当地区で既に指定済みの東京都建築安全条例に基づく新たな防火制度による、自主更新に伴う不燃化の進展とともに、地区計画等により、重点建替え促進ゾーン等の立地条件に応じた建替えルールを導入し、より効果的な建替え誘導を図っていく。
- ・本事業の建替え促進事業を活用した個別建替え、共同建替え等の支援とともに、「不燃化推進特定整備地区」による支援、品川区で行っている「細街路拡幅整備事業助成金」の建築基準法第 42 号第 2 項道路後退に対する助成等、各種助成制度の活用や融資制度の適用を P R しながら、地権者等による建替えの促進を図る。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

- ・当地区では本事業の実施に伴う地権者の生活再建、住宅困窮者の居住継続を支援するため、地区内もしくは地区近接地での都市再生住宅の建設や、既存従前居住者用住宅（ソレイユ戸越）の有効活用とともに、代替地の確保、公的住宅や民間賃貸住宅等への斡旋などに努めるものとする。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

①土地利用の状況（R元年度）

|         |                  |         |                 |
|---------|------------------|---------|-----------------|
| 住 宅 用 地 | 16.3 h a (47.7%) | 道 路     | 6.0 h a (17.5%) |
| 商業・業務用地 | 3.1 h a ( 9.1%)  | 教 育 施 設 | 1.4 h a ( 4.1%) |
| 公 園・緑 地 | 0.9 h a ( 2.6%)  | そ の 他   | 6.5 h a (19.0%) |

②ゾーンごとの土地利用及び建築物等の誘導方針

●幹線道路沿道地区（高度利用促進ゾーン）

- ・当地区西側に面して南北に走る放射1号線（第二京浜・国道1号）の沿道地区では、高度利用促進ゾーンとして、防災都市づくり推進計画に基づく骨格防災軸としての避難、延焼遮断機能の向上に資する中高層耐火建築物への建替えを促進する。

●商店街沿道・駅周辺地区（街並み形成ゾーン）

- ・当地区のメインストリートにあたる三間通り、のんき通り沿道及び西大井駅周辺地区については、街並み形成に配慮した商業・サービス等機能と居住機能が複合した建築物等への建替えを促進する。

●住宅地区A（重点建替え促進ゾーン）

- ・街区内側の細街路に面して、老朽木造建築物等が集積している街区では、地権者の建替え意向を踏まえ、細街路の拡幅や行止まり道路の改善等とともに、共同建替え等を重点的に働きかけ、安全な住宅街区としての整備を促進する。

●住宅地区B（建替え促進ゾーン）

- ・当地区の全域に広がる住宅主体のゾーンでは、老朽化した住宅、アパート等の建替えを促進するとともに、工場・倉庫や駐車場等の低未利用地における開発整備や、公益施設等の建替え等再整備の機会をとらえて、良好な住宅及び生活環境の整備を促進する。

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

- ・本事業による建替促進事業により約10棟（約80戸）の良質な住宅供給を行う。
- ・道路整備を契機に積極的に建替えを働きかけるとともに、自主更新も含めて事業期間で約300棟（約450戸）の住宅等の建替えを誘導する。

## 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                 |
|      |    | 補助29号 | 道路改築 | 幅員＝20m<br>延長＝約440m | 都市計画決定済み<br>事業認可済み |

- ・当地区を縦断する都市計画道路補助29号線（計画幅員20m）は、「特定整備路線」に指定され、東京都による整備が進められている。
- ・また、「防災都市づくり推進計画」による整備計画では、補助29号線を区南北に縦貫する避難路として位置づけ、今後の事業化にあわせ、都市防災不燃化促進事業、防災街区整備事業等の手法を活用した安全で快適なまちづくりの検討を進めることが位置づけられている。
- ・こうした位置づけを踏まえ、地区環境との調和に配慮した補助29号線の整備を関係部局に働きかけていく。

### (2) その他の施設に関する事項

#### ①道路整備の基本的方針

#### ●幅員6m以上の防災生活道路ネットワークの整備

- ・当地区に隣接する豊町4丁目内の旧杜松小学校周辺には、有効にネットワークされた幅員6m以上道路から140m以上離れている震災時の消防活動困難区域がみられ、この一部が当地区の二葉3丁目内に及んでいるため、豊町4丁目側とも連携しながら震災時に消防車等の緊急車両が通行可能とされる幅員6m以上の防災生活道路ネットワークの整備を進めていく。
- ・当地区内では、関係町会の避難所及び一時集合場所として指定されている旧杜松小学校に至るアクセス機能を改善するとともに、通学児童の安全性、周辺住民の利便性を高めるため、防災生活道路A：旧杜松小学校南側道路（現況幅員約3.5m～6.0m）と、防災生活道路B：のんき通り（幅員約5.8m～6.0m）について、沿道地権者に対する積極的な働きかけを通して、幅員6mへの拡幅を進める。

#### ●重点細街路の整備

- ・当地区内と地域生活拠点の西大井駅周辺を結び、三間通り、立会道路の間を東西に走る細街路（現況幅員約3.4～4.0m）は、西大井駅方面に至る周辺住民の主要なアクセス道路として利用されており、沿道の空閑地等におけるセットバックを重点的に働きかけることにより、早期に幅員4mへの拡幅を進める。

#### ●交差点の改善

- ・既設道路ネットワークをより有効なものとするため、次に掲げる主要な交差点において、部分的な道路拡幅や、隅切り（※）の整備を積極的に進める。

#### <交差点A、交差点B>

当地区の既設道路ネットワークの中で、緊急車両の円滑な通行、周辺住民や通学児童の安全な通行に特に支障がみられる交差点二箇所については、角敷地の道路拡幅により改善を図る。

<東京都建築安全条例に基づく幅員がそれぞれ6m未満の道路が交わる交差点>

幅員がそれぞれ 6 m 未満の道路が交わる交差点の角敷地(隅角が 120 度以上の場合を除く。

以下同様)では、建替え等に併せて、隅切りの整備を図る。なお、幅員 4 m 未満の細街路の交差点については、細街路の拡幅に併せて整備を図る。

＜三間通り、立会道路とその他の道路の交差点＞

当地区の主要道路である三間通り、立会道路とその他の道路の交差点の角敷地では、建替え等に併せて隅切りの整備を図る。

＜上記以外で改善が必要な交差点＞

上記以外の交差点のうち、交差点形状が不整形で見通しが良くない箇所では、角敷地の建替え等に併せて隅切りの整備を図る。

※敷地の隅を頂点とする長さ 2 m の底辺を有する二等辺三角形の部分。

●その他地区全域における細街路整備、行き止まり道路の改善

- ・当地区の全域を対象に、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の拡幅、隅切りの整備を沿道の建替え等に併せて積極的に進める。
- ・街区内側で奥行き長い行き止まりの細街路が見られる箇所では、老朽住宅等の除却跡地の活用や重点的な建替え促進に併せるなど、通り抜け空間の整備を進める。

②公園・広場等の整備に関する基本方針

●公園・広場等の整備課題

- ・事業開始時の当地区内には公園・広場等が全般的に不足しており、二葉 3 丁目の北端部には街区公園の誘致圏(半径 250m)外となる区域が見られる。
- ・事業開始時のエリア別の特性としては、二葉 3 丁目には公園が一つもなく、二葉 4 丁目も中規模のものが一箇所と小規模なものが一箇所のみで、当地区の北側エリアは整備水準が低い。一方、西大井 6 丁目地区にあたる当地区の南側エリアは、北側エリアに比べ公園等の分布状況は恵まれているものの、一人当たり公園面積については区平均の整備水準には達していない。
- ・現況の当地区 1 人当たりの公園面積は 1.00 m<sup>2</sup>/人(R 元年度)で、区平均の 1.58 m<sup>2</sup>/人(R 元年度)(※1)を下まわっているとともに、当地区の公園率も約 2.6%(R 元年度)で、区平均の 2.8%(R 元年度)(※2)を下まわっている。

(※1) 1.58 m<sup>2</sup>/人は区立公園による値 (※2) 2.8%は区立公園による値

＜現状における公園等の整備水準＞

|          | 公園数 | 公園面積                   | 一人当たりの公園面積<br>(R2.1 人口:人)      | 区域面積に対する公園率<br>(区域面積:ha) |
|----------|-----|------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 二葉 3 丁目  | 2   | 450.4 m <sup>2</sup>   | 0.18 m <sup>2</sup> /人 (2,475) | 0.5% (8.99)              |
| 二葉 4 丁目  | 4   | 3,329.2 m <sup>2</sup> | 1.03 m <sup>2</sup> /人 (3,220) | 2.9% (11.62)             |
| 西大井 6 丁目 | 6   | 5,242.3 m <sup>2</sup> | 1.58 m <sup>2</sup> /人 (3,318) | 3.9% (13.54)             |
| 合計       | 12  | 9,021.9 m <sup>2</sup> | 1.00 m <sup>2</sup> /人 (9,013) | 2.6% (34.15)             |

## ●公園・広場等の整備方針

(基本的考え方)

- ・当地区では、全般的に水準が低い公園等の整備状況とともに、エリア別の分布特性を踏まえ、重点整備ゾーンを設定し、地区内に分布している低未利用地の活用をはじめとし、老朽建築物等の除却跡地及び角地などの整備効果の高い用地の積極的な確保に努め、地区内にバランス良く公園・広場等を新設整備していく。
- ・また、公園・広場等の整備に際しては、震災時に有効な消防水利となる耐震性防火貯水槽の埋設とともに、ミニポンプ等格納庫や簡易トイレ（マンホール）の設置スペースの確保、外周部に火に強い植栽等を併せて進めることとする。
- ・これにより、震災時における地域の一時集合場所、救援等活動の拠点、延焼抑止（焼け止まり）空間となり、また平常時にも町会等による防災訓練の場としての利用など、防災活動の拠点的機能を担う公園・広場等を地区内に充実させ、震災時における防災性の早期向上を目指す。

(エリア・ゾーン別の整備目標と方針)

- ・当地区では、公園・広場等の整備に際し、地区を北側と南側のエリアに区分し、さらにエリアごとの重点整備ゾーンを設定し、それぞれ積極的に整備を図る。

| 公園整備エリアと重点ゾーンの設定          | 整備目標                                  | 整備方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 北側エリア<br>(二葉 3・4 丁目)      | 概ね 4,200 m <sup>2</sup> 、<br>8～9 箇所程度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業開始時には、公園が 2 箇所しかなく、街区公園の誘致圏外エリアも見られるなど、当地区内でも整備水準が低いエリアである。</li> <li>・そのため、一人当たり公園面積を区平均に近づけるため、概ね 4,200 m<sup>2</sup>程度の新設整備を計画する。</li> <li>・上記のうち、エリア内にバランス良く公園を確保するため、事業開始時に公園が 1 箇所もない二葉 3 丁目周辺を重点整備ゾーンに設定し、同ゾーンを中心に 300 m<sup>2</sup>程度を 4～5 箇所程度の新設整備を計画する。</li> </ul>    |
| 重点整備ゾーン<br>(二葉 3 丁目周辺)    |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 南側エリア<br>(西大井 6 丁目)       | 概ね 2,000 m <sup>2</sup> 、<br>1～2 箇所程度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業開始時には、公園整備水準は比較的高いものの、一人当たり公園面積は区平均の水準を下回っていた。</li> <li>・そのため、一人当たり公園面積の区平均を上回るよう、概ね 2,000 m<sup>2</sup>程度の新設を計画する。</li> <li>・上記のうち、公園及び防火水槽の分布が少なく、将来的には都市計画道路用地内の既存公園の代替も必要となる西大井 6 丁目の東側周辺での整備を図るため、重点整備ゾーンに設定し、同ゾーンを対象に概ね 600 m<sup>2</sup>程度を 1 箇所程度の新設整備を計画する。</li> </ul> |
| 重点整備ゾーン<br>(西大井 6 丁目東側周辺) |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

(地区全体の整備目標)

- ・北側エリア、南側エリアの整備方針を踏まえ、公園・広場等を地区全体にバランスよく確保することを目指し、一人当たり公園面積を区平均に近づけるため、概ね 6,200 m<sup>2</sup>程度の新設整備を図る。



### ③その他施設の整備、活用方針

#### ●防災関連施設の整備

- ・当地区における既設防火貯水槽の分布状況をみると、東京消防庁による震災時の水利設置基準である250mメッシュ内に100t以上×1基もしくは40t以上×2基以上という水準を満たしている。(※)
- ・しかし、二葉3・4丁目周辺とともに、西大井6丁目東側周辺には40t以上の既設防火水槽の分布が少ない箇所が見られ、震災時における円滑な消防活動や近隣住民等による初期消火等に対応しきれない状況も想定される。  
(※) 整備水準を満たないメッシュでも隣接メッシュに余裕水量が確保されている場合は基準に該当するものとされている。
- ・こうした状況を踏まえ、公園等公共施設内の老朽化した小容量の既設防火水槽については、増設・耐震化を図るとともに、新たな公園・広場等の整備に際して、耐震性防火貯水槽の新設設置を積極的に行い、震災時に有効な消防水利のきめ細かな配置を目指す。
- ・そのため当地区内においては、公園・広場等の新設に併せて40t以上の耐震性防火貯水槽を5〜7基程度新設していくこととする。
- ・また、公園整備に関する南側エリアの重点整備ゾーンでは、特に耐震性防火貯水槽の整備を進めるゾーンとして、地区住民や地権者等への積極的な働きかけ、事業PRを行うなどの取り組みを図り、整備用地を見出していく。
- ・さらに、地区内での建替え促進や開発整備の機会を捉えて、「品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱」に基づき、一定規模以上の集合住宅などの建設事業に際して耐震性防火貯水槽の設置に努める。

#### ●区立小学校（避難所）の機能強化

- ・地区内の上神明小学校、及び地区に隣接する旧杜松小学校は近隣町会の避難所、一時集合場所に指定されており、地区内から学校グラウンドに至る道路の拡幅や交差点の改善により、避難所機能の強化を図る。

#### ●公益的施設の活用

- ・地区内の公益的施設の建替えや再整備の機会をとらえて、公共空地の創出や緑化の推進など、まちづくりに寄与する整備を働きかける。

## 6. その他必要な事項

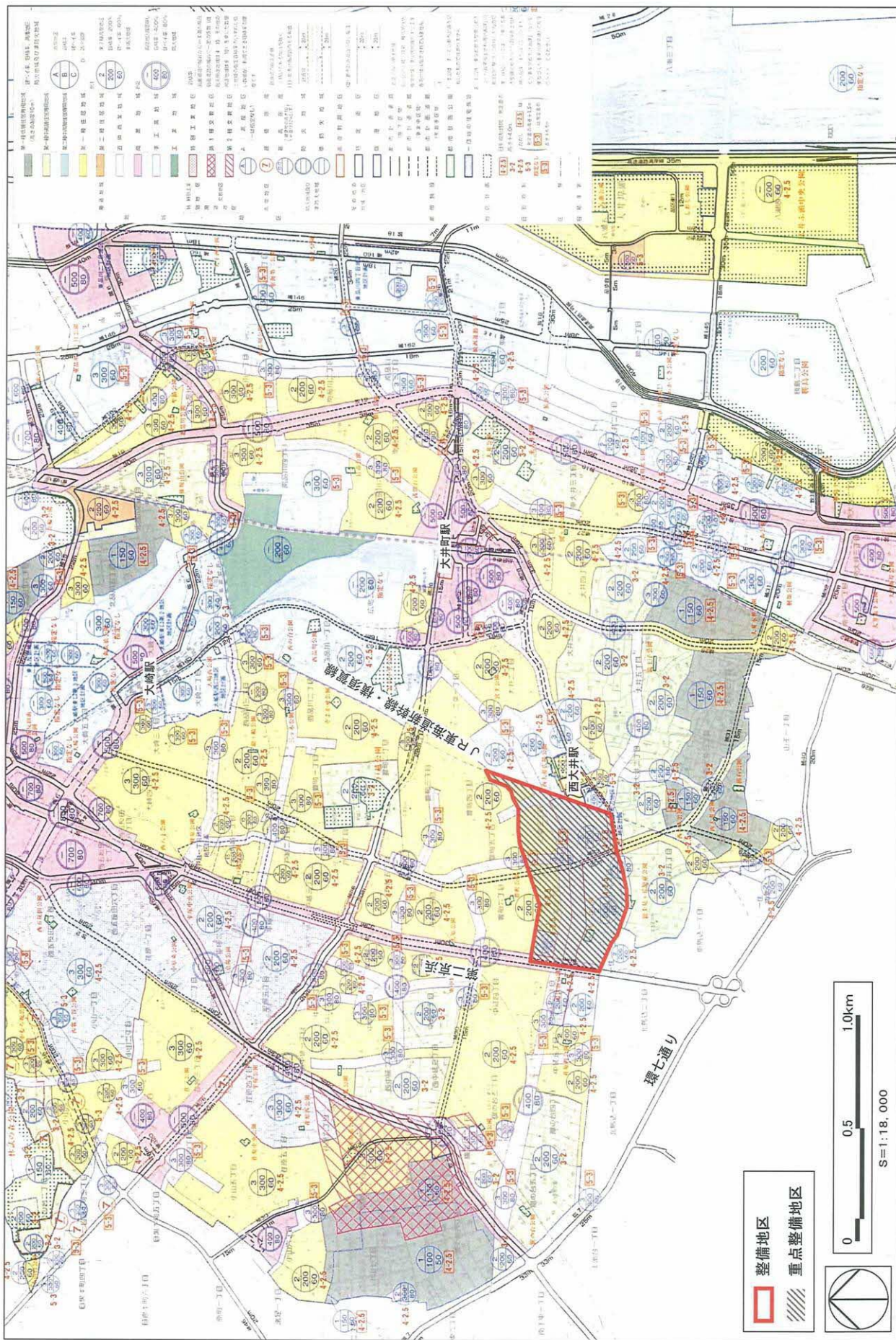
### (1) 事業施行予定期間

- ・平成18年度から令和7年度までの20年間とする。

### (2) その他特に記すべき事項

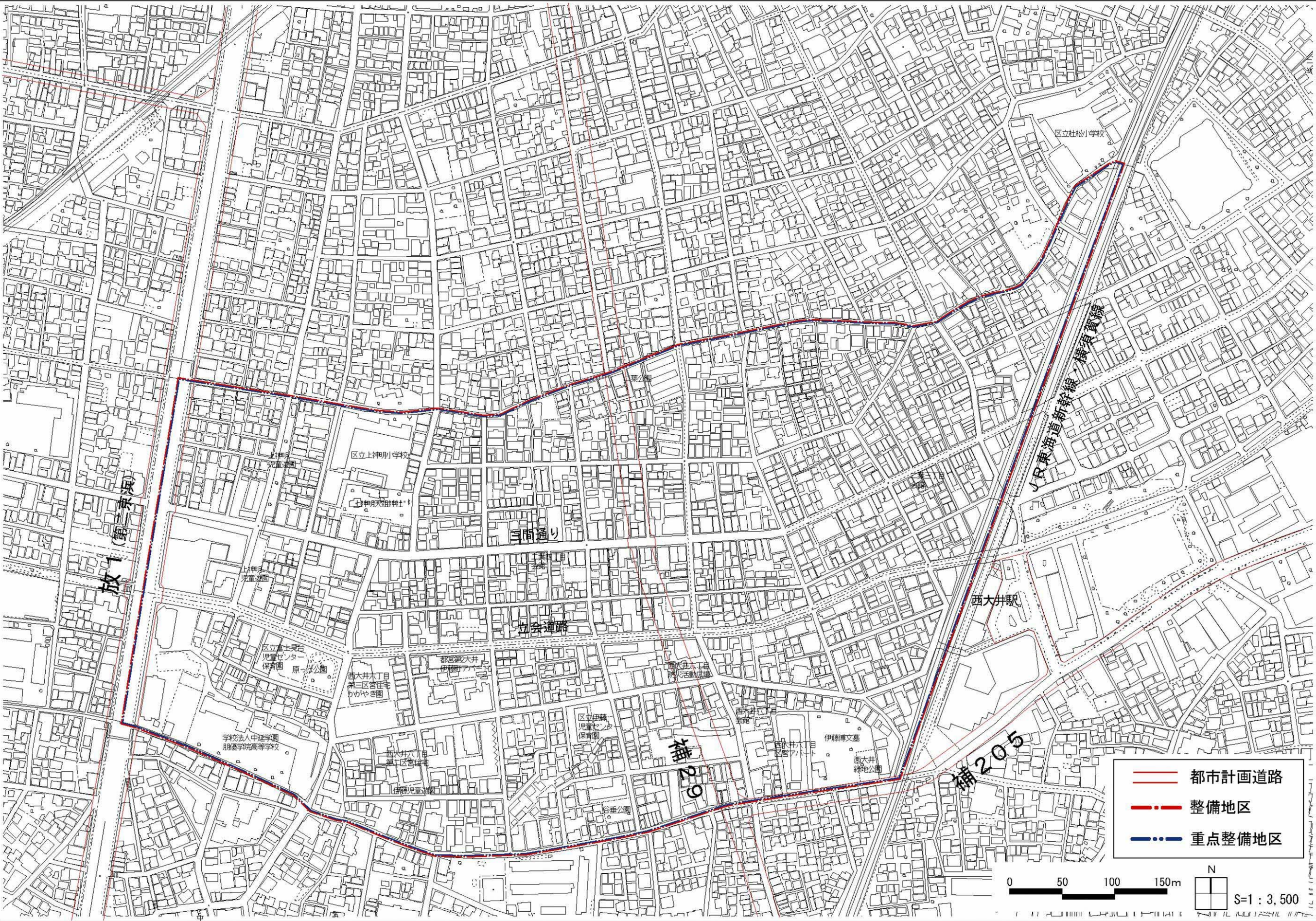
- ・当地区では、密集法に基づく防災街区整備方針の指定とともに、本事業に重ねて東京都木造住宅密集地域整備事業を導入している。
- ・本事業による公共施設整備等の円滑な推進と敷地利用や建築物等に関するきめ細やかな誘導を図る等の観点から、地区計画を導入した。
- ・東京都建築安全条例に基づく新たな防火制度の適用による不燃化の促進を図る。
- ・当地区において組織化されている二葉3・4丁目地区まちづくり協議会、西大井6丁目地区まちづくり懇談会の継続的な活動を推進、支援するとともに、より一層地域住民の主体的な参画を促し、区と地域住民の協働による積極的な取り組みを推進していく。

整備地区位置図





整備地区区域図





整備地区計画図

