



※機種によっては正しく表示されない場合があります。

より安全で快適な まちづくりに向けて



品川区には、防災安全性の向上、高齢化への対応、にぎわいや潤いの創出や回復など、より安全で快適なまちづくりに向けて様々な問題や課題を抱える建物や地域があります。区では、それらの問題や課題を、個々の建物の改善・建て替えや地域ぐるみでのまちづくりによって、解消あるいは軽減を図ることを目指しています。このまちづくり特集号では、まちづくりの新たな手法である大街区化をはじめ、まちづくりの手法や支援の内容について紹介します。

地域関係者と協力して進めるまちづくり

区では、「品川区まちづくりマスタープラン」(平成25年2月)において、区内の主要な鉄道駅周辺を活発な都市活動を担う拠点として位置づけ、これまで大井町・大崎・武蔵小山駅周辺等のまちづくりを市街地再開発事業等の手法により公共施設(道路・広場等)の整備とあわせて、地域関係者とともを進めてきました。

一方、五反田駅周辺のように土地区画整理事業によって既に都市基盤が整備されている地域においては、よりよいまちづくりに向け、「大街区化」という新たな手法を活用することにより、地域ぐるみでのまちづくりを推進します。



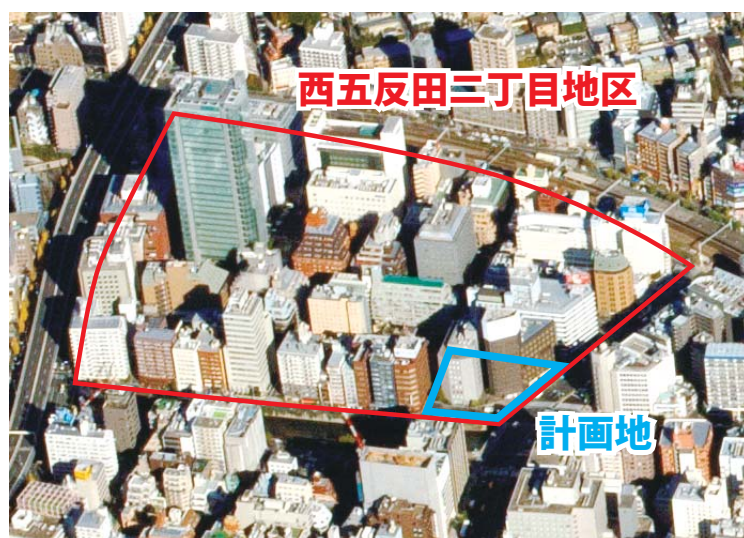
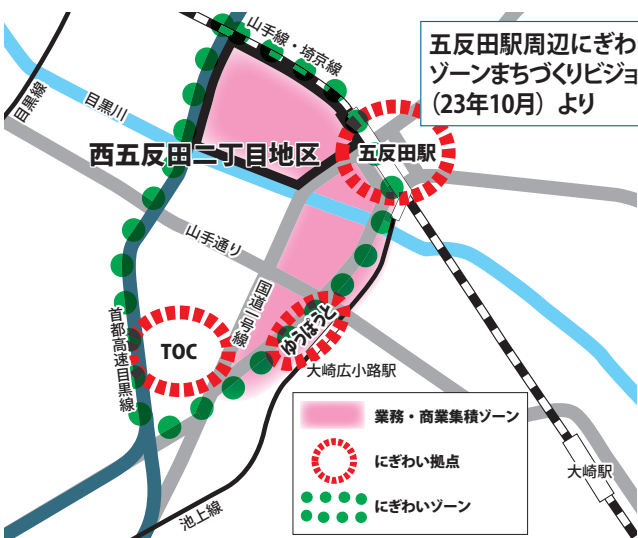
武蔵小山パルム駅前地区市街地再開発事業
 市街地再開発組合による建物の解体除去を終え、31年度の完成をめざした再開発工事がいよいよ始まります。
 ※左写真は解体工事前上空写真(27年9月10日撮影)。

大街区化によるまちづくり 西五反田二丁目地区 **NEW**

五反田駅周辺のまちづくりを進めるため、五反田地域街づくり協議会との協働により、地域の将来像とそれに向けた実現化方策が「五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン」としてとりまとめられました。

まちづくりビジョンで「業務・商業集積ゾーン」と位置づけられている西五反田二丁目地区は五反田駅に近接し、駅周辺をイメージ付ける場所にあります。しかし、当地区では道路などの都市基盤施設は整っていない

ますが、狭い道路によって細分化された街区や小さな敷地が土地の有効利用の妨げとなっています。そのようなことから区は、26年7月に当地区における「大街区化促進に向けてのプラン」をまとめ、道路の廃止や付け替えなどにより道路ネットワークを再編し、小規模街区を統合の上、敷地を民間により共同化する「大街区化」を促進しています。



大街区化によるまちづくり事業の第1号

大街区化のイメージ

現況

- 建物
- 幅員の狭い道路
- 主要な道路

大街区化後

- みどりやゆとりのある歩道の充実
- 通りのにぎわいを創出する連続した商業空間
- 歩道状空地等地域に不足するオープンスペース

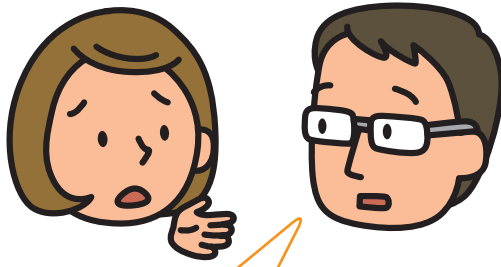
大街区化によるまちづくりの4つの効果

- ①土地・建物**
土地の有効・高度利用。建物の機能向上
- ②交通**
狭い道路の解消や車道と歩道の分離などによる、歩行者の安全性と快適性の向上
- ③防災**
古い建物が更新され、市街地の防災性が向上
- ④環境**
効率的なエネルギー利用と最新設備による省エネ化。緑豊かな空間の創出

より安全で快適なまちづくりに向けての支援策

まちの人たちの疑問や悩みの例から進んでみましょう。

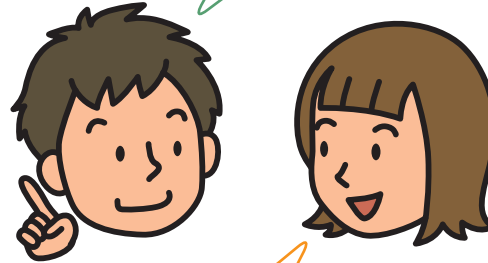
おじいちゃんは足腰が弱くなってきて、家の段差でつまずいてしまうの



家の建て替えは考えてないし、改修も金銭的に厳しいなあ

住まいのエコとバリアフリー助成へ

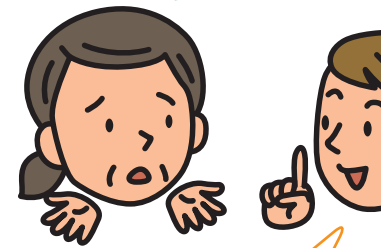
CO₂削減とか環境を意識した取り組みをしていきたいな



自宅でLED照明や太陽光発電を取り入れてみたらどう？

住まいのエコとバリアフリー助成へ

私の家は古いので地震の時、不安だわ



一度、耐震診断からはじめてどう？

住まいの耐震助成

住まいのエコとバリアフリー助成 対象区域：区内全域

制度名	対象者	対象物	助成額	問い合わせ
住宅改善工事助成	<ul style="list-style-type: none"> 区民 マンション管理組合 賃貸住宅オーナー 	一般住宅と共同住宅における環境への配慮またはバリアフリー化をする改修工事 (LED照明器具設置、遮熱性塗装、手すり設置、段差解消など)	工事費用の10% 上限額 ・区民20万円 ・管理組合、賃貸住宅オーナー100万円	住宅課 ☎5742-6776
太陽光発電システム設置助成	家庭用 ・区民 ・マンション管理組合など 業務用 ・中小企業者など	太陽光発電設備を設置する住宅、事業所など	1kwあたり3万円 上限額 ・家庭用9万円 ・業務用15万円	環境課 ☎5742-6749

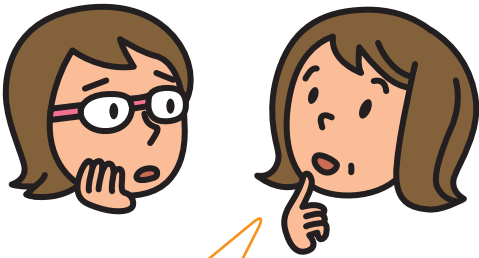
○アスベスト調査・除却工事の助成もあります。
 <問い合わせ>環境課☎5742-6751

住まいの耐震助成 対象区域：区内全域 対象者：対象建築物の所有者など

制度名	構造	要件	助成額※全項目上限額あり	問い合わせ
耐震診断支援	①木造戸建住宅 ②木造共同住宅 ③非木造住宅 (共同住宅含む) ④マンション	昭和56年5月31日以前の建築かつ個人が所有する建築物 ※マンションの場合別途要件あり	耐震診断費用の1/2	建築課 ☎5742-6634
耐震補強設計支援	同上	耐震診断の結果「倒壊のおそれあり」と判断された建築物	構造①～③の場合 耐震補強設計費用の1/2 構造④の場合 耐震補強設計費用の2/3	
耐震改修工事支援	同上	上記補強設計の助成金の交付対象となった建築物	構造①の場合 耐震改修工事費用の1/2 構造②、④の場合 耐震改修工事費用の1/3 構造③の場合 耐震改修工事費用の1/1	
品川シェルター設置費用助成	2階建て以下の木造住宅など	昭和56年5月31日以前に建築された個人が所有する建築物 ※所得制限などの別途要件あり	品川シェルター設置費用の1/1	
家具転倒防止器具取付助成		平成28年4月1日以降に区内施工業者にて取り付け工事を行っていること ※住民税納付など、別途要件あり	住民税課税世帯 取り付け費用の半額(上限4,000円) 住民税非課税世帯 取り付け費用全額(上限8,000円)	住宅課 ☎5742-6776

○高齢者・障害者世帯向けの家具転倒防止対策助成もあります。
 <問い合わせ>高齢者地域支援課☎5742-6735

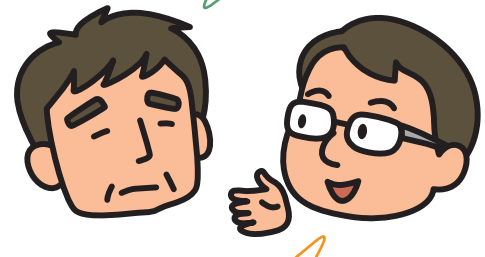
地震時の火災が心配だわ
安全に避難できるかしら



私たちの地域って、不燃化に対する
助成があったような

安心・安全な
不燃化促進助成へ

道路が狭いので消防車が入ってこ
られない



建て替えなどの時に道路拡幅もでき
れば安心だね

安心・安全な
不燃化促進助成へ

ここまでは「すまいの改善」や
「建て替えの支援」について紹
介しました。

次の面では、よりよいまちづく
りへの誘導・ルールなどを紹介
します。



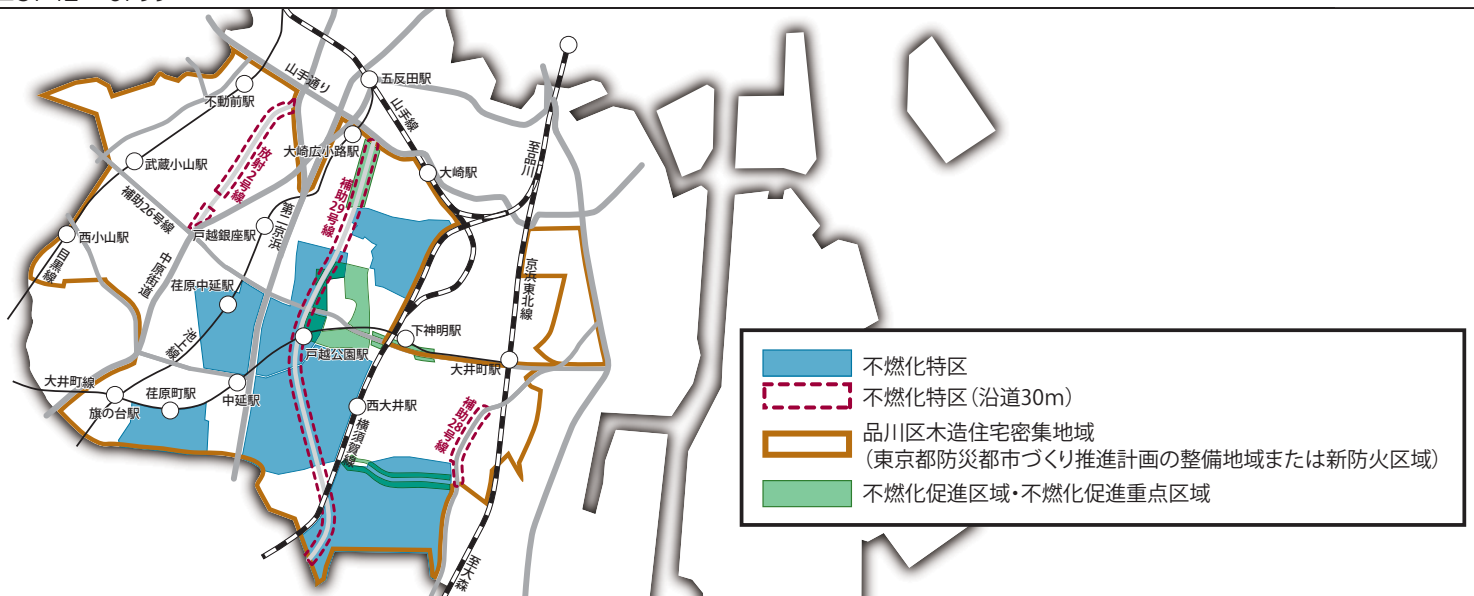
安心・安全な不燃化促進助成

対象者：対象建築物の所有者など



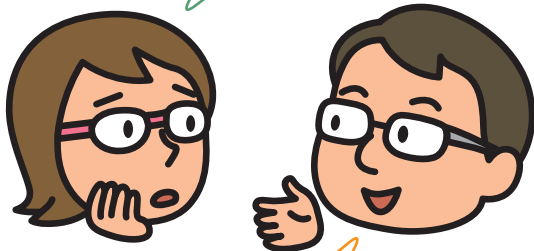
制度名	対象区域	要件	助成額	問い合わせ
除却助成	不燃化特区地区（下図参照） ①東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区 ②補助29号線沿道地区 ③豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目地区 ④旗の台4丁目、中延5丁目地区 ⑤戸越2・4・5・6丁目地区 ⑥西品川2・3丁目地区 ⑦大井5・7丁目、西大井2・3・4丁目地区 ⑧放射2号線沿道地区 ⑨補助28号線沿道地区	昭和56年5月31日以前の建築かつ個人が所有する木造建築物	既存建物の延床面積に応じて助成額が算出されます。 (例) 助成対象面積80㎡⇒192万円	木密整備推進課 ☎5742-6925
不燃構造化支援 NEW		昭和56年5月31日以前の建築かつ個人が所有する木造建築物を除却し新たに建物を建築する場合	1階から3階までの助成対象面積に応じて額表により助成額が算出されます。 (例) 助成対象面積160㎡の準耐火建築物を建築する場合⇒310万円	
住み替え助成 NEW	昭和56年5月31日以前の建築かつ個人が所有する木造建築物を除却し新たに建物を建築する際に移転する場合	既存建物の延床面積に応じて助成額が算出されます。 (例) 延床面積50㎡の住まいから移転する場合⇒76万円 (助成内容) ・礼金、権利金、仲介手数料 ・家財移転費用 ・家賃助成（上限3カ月）		
不燃化助成（除却助成）	不燃化促進区域・不燃化促進重点区域（下図参照） ①戸越公園一帯周辺地区 ②補助26号線その2地区 ③滝王子通り地区 ④補助29号線	耐火、準耐火建築物以外の木造建築物を除却する個人・中小企業・公益法人	既存建物の延床面積に応じて助成額が算出されます。 (例) 助成対象面積80㎡⇒192万円	
不燃化助成（建築助成）		耐火、準耐火建築物を建築する個人・中小企業・公益法人	1階から3階までの助成対象面積に応じて額表により助成額が算出されます。 (例) 助成対象面積160㎡の耐火建築物を建築する場合⇒約320万円	
除却工事助成	品川区木造住宅密集地域（東京都防災都市づくり推進計画の整備地域または新防火区域）（下図参照）	昭和56年5月31日以前の建築かつ個人が所有する木造住宅で耐震診断結果が「倒壊のおそれあり」と判断された建築物	除却工事費1/1 戸建・長屋 上限150万円 共同住宅 上限300万円	建築課 ☎5742-6634
細街路拡幅整備助成	区内全域 ※行き止まり私道は除く。	細街路（幅員4m未満の狭い道路）の拡幅・整備	①塀・擁壁の撤去費用の一部 (例) 高さ1.2mのブロック塀3,000円/m ②フェンスの設置費用の一部 (例) 高さ0.6mのデザインフェンス8,000円/m ※その他助成があります	建築課 ☎5742-6772

○細街路に接道していない場所でも道路に面する敷地の緑化推進のため、生垣・植栽をする費用や既存の塀を撤去する費用などの一部助成があります。
<問い合わせ>公園課☎5742-6799



ここでは、よりよいまちづくりへの誘導・ルールなどを紹介します。

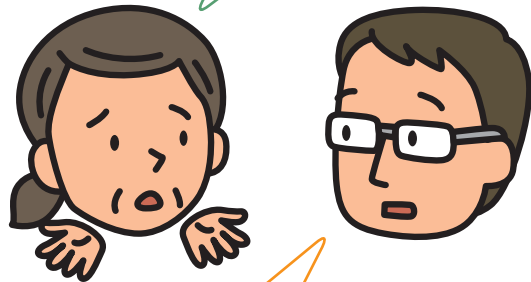
建て替えをするのだけど、周辺地域のルールってあるのかな



建て替えによって、よりよいまちをつくる仕組みはあるらしいよ

よりよいまちづくりへの誘導・ルールへ

周辺の方たちとまちづくりについて話してみたいわ



集まっても皆何をすればいいかわからないよね

まちづくりに関心をもたれた方は…(まちづくり専門家派遣・補助金助成)へ

よりよいまちづくりへの誘導・ルール

制度名	制度内容	問い合わせ
中高層建築物等の建設に係る開発環境指導要綱	一定規模以上の建築物を建設する事業主に対して、歩道状の共用スペースの整備などにご協力を頂いています。	都市計画課 ☎5742-6534
中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	マンションなど中高層建築物の建築に際して、良好な近隣関係の保持と地域における健全な生活環境の維持向上を図るよう調整を行っています。	住宅課 ☎5742-6926
<p>○階数が3以上あり、住戸の数が15以上のマンション等を新築する事業主の方は「地域連絡調整員」を選任する必要があります。地域連絡調整員はマンション居住者と地域住民との交流を促進するために必要な事柄について、町会・自治会との連絡・調整を行います。 (参考) 品川区町会および自治会の活動活性化の推進に関する条例 <問い合わせ> 地域活動課 ☎5742-6690</p>		NEW
品川区景観計画	平成22年12月に策定した「品川区景観計画」は、区内全域を対象として、建築行為に際して意匠形態などの届け出義務などを定めています。また、地区の個性や特徴をいかした景観ルールを取り決めた「重点地区」も定めており、旧東海道品川宿地区の指定に続き、大崎駅周辺での指定手続きを進めています。	都市計画課 ☎5742-6534
地区計画	それぞれの地域におけるまちづくりの課題に対応した建築物の規制や公共施設の配置に関する計画を定めています。	都市計画課 ☎5742-6760
空き家等の適正管理等に関する条例 NEW	空き家などを日頃から適正に管理していただくとともに有効活用を進めるため条例を制定し、措置・支援を行っています。	住宅課 ☎5742-6777

まちづくりに関心をもたれた方は…

まちづくりの専門家派遣・補助金助成

区民の皆さんの自主的なまちづくりの活動に対して、生活環境の改善を促進し、活力あるまちづくりの実現に向けて、専門家派遣や補助金助成を行っています。ぜひご活用ください。
<問い合わせ> 都市計画課 ☎5742-6760

マンション管理支援

マンションの維持管理や管理組合の運営、大規模修繕についてマンション管理士や一級建築士の相談会・派遣も行っています。
<問い合わせ> 住宅課 ☎5742-6776

品川区統合型地図情報提供サービス

地図や画像を利用して、品川区における用途地域等指定図をはじめとした法規制などの情報を、インターネットを通じて区民の皆さんに分かりやすく公開提供するサイトです。ご自身の土地がどのような場所か確認してみましょう。

区ホームページ → 環境・まちづくり → 建築・住宅関連 → わかりやすい建築のてびき → 用途地域等指定図

http://www.sonicweb-asp.jp/shinagawa/map?theme=th_14

まちづくりに関係する区の刊行物

- 品川区まちづくりマスタープラン
品川区のまちづくりに関する基本方針
価格 2,500円 (概要版 500円)
※区ホームページで閲覧もできます。



- しながわのまちづくり
マスタープランに基づき実施されている再開発事業などの紹介
価格 300円

販売場所/区政資料コーナー(区役所第三庁舎3階)