

「木密地域不燃化10年プロジェクト」
不燃化特区制度先行実施地区
整備プログラム

【品川区】

東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区

平成25年4月
第1回変更認定 平成27年4月
第2回変更認定 平成27年10月
第3回変更認定 平成29年3月
品川区

1 整備目標・方針

地区名	東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区					
位置	東京都品川区東中延一・二丁目および中延二・三丁目			面積 (ha)	29.4ha	
地区の現況・課題	<p>当該地区は、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未満の細かい路地が数多く通り、入り組んだ行き止まりになっている場合も多い。従って細街路を整備する必要がある。</p> <p>また、1人当たりの公園面積が0.39㎡/人(平成24年3月現在)で、品川区平均3.6㎡/人(平成24年1月現在)を大きく下回っているため、公園整備も必要である。</p> <p>建物に関しては、第二京浜沿道に耐火建築物が立地するが、それ以外は防火木造または木造(裸木造)の建物が密集し、災害危険性が高く、かつ、一部街区には老朽化の著しい木造建物等があり、早急な建替え促進支援策と不燃化促進が必要である。</p>	町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第6回)		
				倒壊	火災	総合
		東中延1丁目	7.0ha	3	4	4
		東中延2丁目	6.4ha	3	5	4
		中延2丁目	8.6ha	3	5	4
		中延3丁目	7.4ha	3	4	4
	計	29.4ha				
これまでの防災都市づくりの主な取組み	新たな取組み					
<p>①新防火地域(平成17年)</p> <p>②密集事業(平成19年～) これまでに公園3カ所・約840㎡を整備、また防災生活道路A路線(計画幅員6m)の整備延長58mのうち約45mを整備済み</p> <p>③旧同潤会地区共同化事業 平成22年12月に旧同潤会地区(約0.6ha)では関係権利者による「防災まちづくり検討会」が発足、防災街区整備事業の導入に向けた検討を実施中</p>	<p>①老朽建築物の建替え促進</p> <p>②建替えを促進させるための助成制度や専門家派遣など、きめ細やかな地権者サポートの充実</p> <p>③未接道敷地の解消に向けたまちづくり推進</p> <p>④現地相談ステーション管理・運営支援</p> <p>⑤住替え助成支援</p>					
整備目標・方針	<p>(1)整備目標</p> <p>①災害に強い、安全なまちづくり/うるおいのある快適なまちづくり/活力ある商店街のあるまちづくり。</p> <p>②不燃領域率(都方式)を、2020(平成32)年度までに現在の46.3%から70%に引き上げる。</p> <p>(2)整備方針</p> <p>(A)不燃化促進特定整備地区</p> <p>①老朽建築物の除却事業により、地区内に点在する老朽建築物から準耐火・耐火建築物への建替えを積極的に進め、地区の防災性を改善する。</p> <p>②これらの実施にあたっては区が全戸を訪問することで、意識の向上を図り地区全体の不燃化を促進する。</p> <p>③公園が不足している地区での公園整備、未着手である防災生活道路B路線の拡幅整備、街並み誘導型地区計画の導入による建替え促進などを推進する。(密集事業)</p> <p>④未接道宅地について権利者の意向を確認しながら、解消に向けた共同化や区画整理などのまちづくりを推進する。</p> <p>(B)コア事業地区</p> <p>①防災街区整備事業により共同建替えを検討し、老朽住宅の解消と土地の有効利用を進める。</p> <p>②まちづくり機運の醸成を図りつつ、各権利者の意向を把握し、各人の状況に応じた生活再建プランの検討を進めていく。</p> <p>③地区内に多数居住する零細権利者について、地区内での住み続けを可能にするための従前居住者用住宅の導入について検討する。</p>					
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	46%	70%				

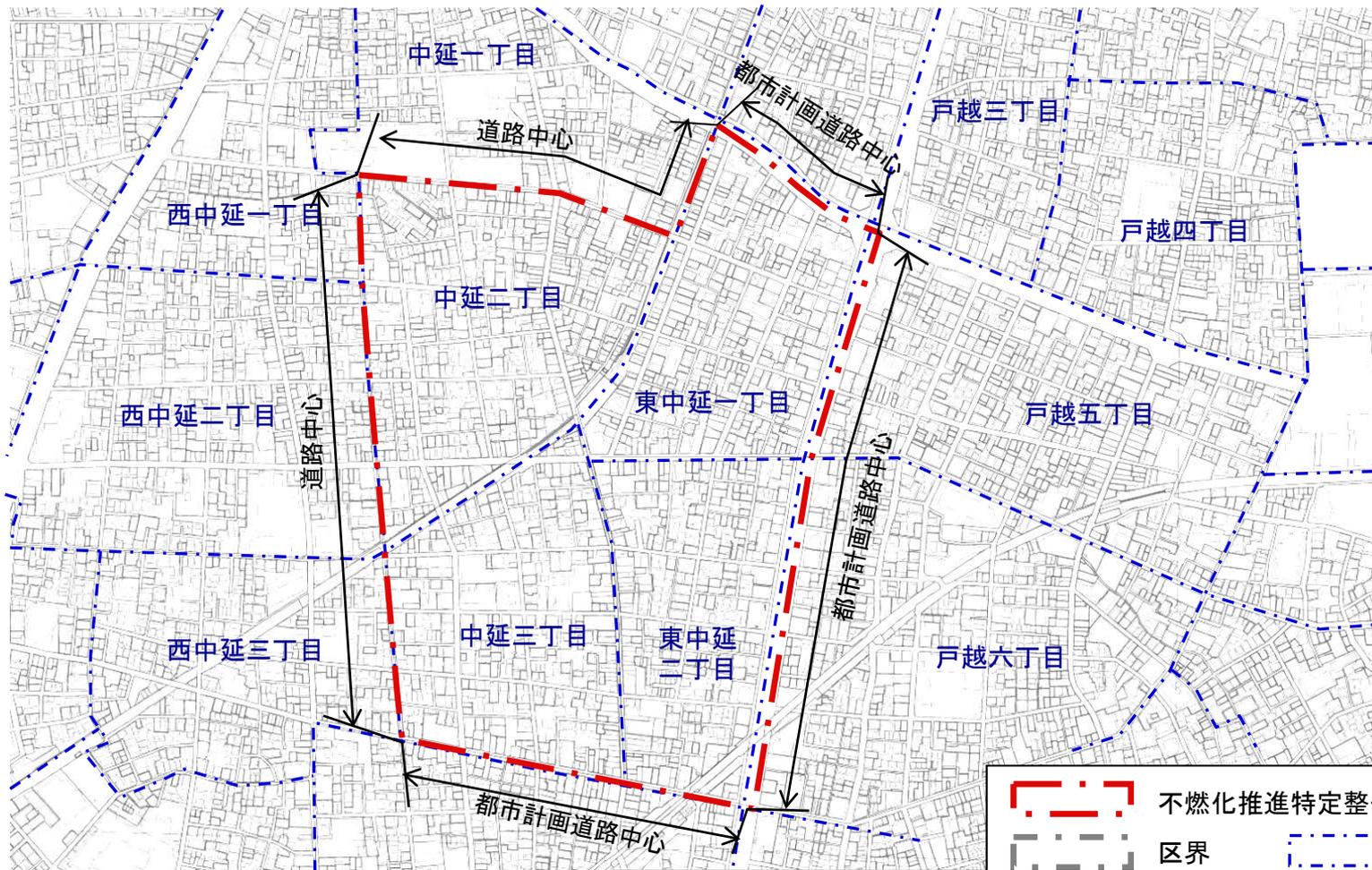
2 地区内での取組み

	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:特区支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
コア事業	A-1	旧同潤会地区の共同建替え	防災街区整備事業により共同建替えを検討し、不燃化と土地の有効利用を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ●防災街区整備事業 ●建物共同化コーディネーター派遣 ●土業等派遣 ●防災街区整備事業補助の拡充 ●公営住宅等の優先的あっせん 	組合	地区面積約0.6ha	防災まちづくり検討会設立(H22)	<ul style="list-style-type: none"> ●早期事業化へ向けた(準備)組合活動支援 ●生活再建等に関する土業等派遣など
コア事業以外の事業	B-1	建替え促進の支援	事業実施にあたり、地域での住み続けを可能にするために従前居住者用住宅の整備を行う。老朽住宅の建替え促進の支援を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 【補助事業】不燃構造化支援(品川区) 【補助事業】住替え支援(品川区) ●土業等派遣 ●全戸訪問型派遣 ●固定資産税・都市計画税の減免 ●戸建建替えの設計費・除却費支援 ●住替え支援助成 	区	地区内老朽建築物	新規事業	<ul style="list-style-type: none"> ●昭和56年以前木造建築物の権利者を全件訪問し状況を把握 ●生活設計面での支援が不足している現状を踏まえ、相談体制を充実 ●複雑な権利関係の調整について専門家を派遣 ●広報や相談会の充実による建替え希望者の掘り起こし ●建替え時に建築基準法を順守することで、密集地域の再生産が行われていないことを要件として建替え支援を行う。
	B-2	老朽建築物の除却支援	地区内に老朽空家が多く分布し、延焼の拡大や住環境に支障をきたしていることから、老朽住宅の除却に対する支援を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業 【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業 ●土業等派遣 ●老朽建築物除却費支援 ●土地管理用仮設費支援 ●固定資産税・都市計画税の減免 ●現地相談ステーションの管理・運営支援 	区	地区内老朽建築物	新規事業	
	B-3	従前居住者用住宅の整備	事業実施にあたり、地域での住み続けを可能にするために従前居住者用住宅の整備を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業 	区	従前居住者用住宅	区有地の活用も含め用地の確保を検討	
	B-4	未接道宅地および建物の解消	建替えられないまま老朽化が進んでいる未接道敷地を解消する。	<ul style="list-style-type: none"> 【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●建物共同化コーディネーター派遣 ●土業等派遣 ●用地折衝派遣 ●未接道敷地の先行取得 ●固定資産税・都市計画税の減免 ●共同化建替助成の要件緩和 ●土地管理用仮設費支援 ●公営住宅等の優先的あっせん ●民間不動産情報の提供 	区	地区内全域:29.4ha ・東中延1-11番街区(約:0.2ha)	新規事業 ・東中延1-11番街区:検討中	<ul style="list-style-type: none"> ●未接道権利者の意向調査を踏まえ、隣接地権者への働きかけを行い、面整備等まちづくりに取り組む。 ●東中延1-11番街区は、平成26年度より意向調査・勉強会等、検討を継続中 ●生活再建等に関する土業等派遣など
	B-5	防災生活道路の整備および重点整備細街路の整備促進	空地・避難路の確保を図るため生活道路等の整備を進める。	<ul style="list-style-type: none"> 【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業 ●土業等派遣 	区	A路線 幅員:6m延長58m 重点整備細街路 幅員4m	A路線は約45m整備済み	
	B-6	建替え促進の支援(共同化)	共同化により不燃化、土地の有効利用を図る。	<ul style="list-style-type: none"> 【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業 ●土業等派遣 ●建物共同化コーディネーター派遣 	区	地区内全域:29.4ha		
	B-7	公園整備	空地を確保するため公園を整備する。	<ul style="list-style-type: none"> 【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業 ●公園用地取得助成の面積要件緩和 	区	約850㎡	<ul style="list-style-type: none"> ●3箇所整備済み ●小規模公園は100㎡以下 	●小規模宅地についても公園用地として取得を検討する。

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	街並み誘導型地区計画導入による建替えの促進	地区計画の導入を検討し、道路空間の確保や地区内の老朽建築物の建替えを推進し、建物の不燃化と土地の有効活用を図る。	緩和型メニュー導入による建替えの促進	区	当面中延2丁目10～14番を中心としたエリアを想定	検討中	
	C-2	新防火規制	防災性の向上	準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定	区	地区内全域:29.4ha	平成17年指定	

3 区域図

品川区 東中延一・二丁目及び中延二・三丁目地区



不燃化推進特定整備地区
区界 町丁目境



4 整備方針図

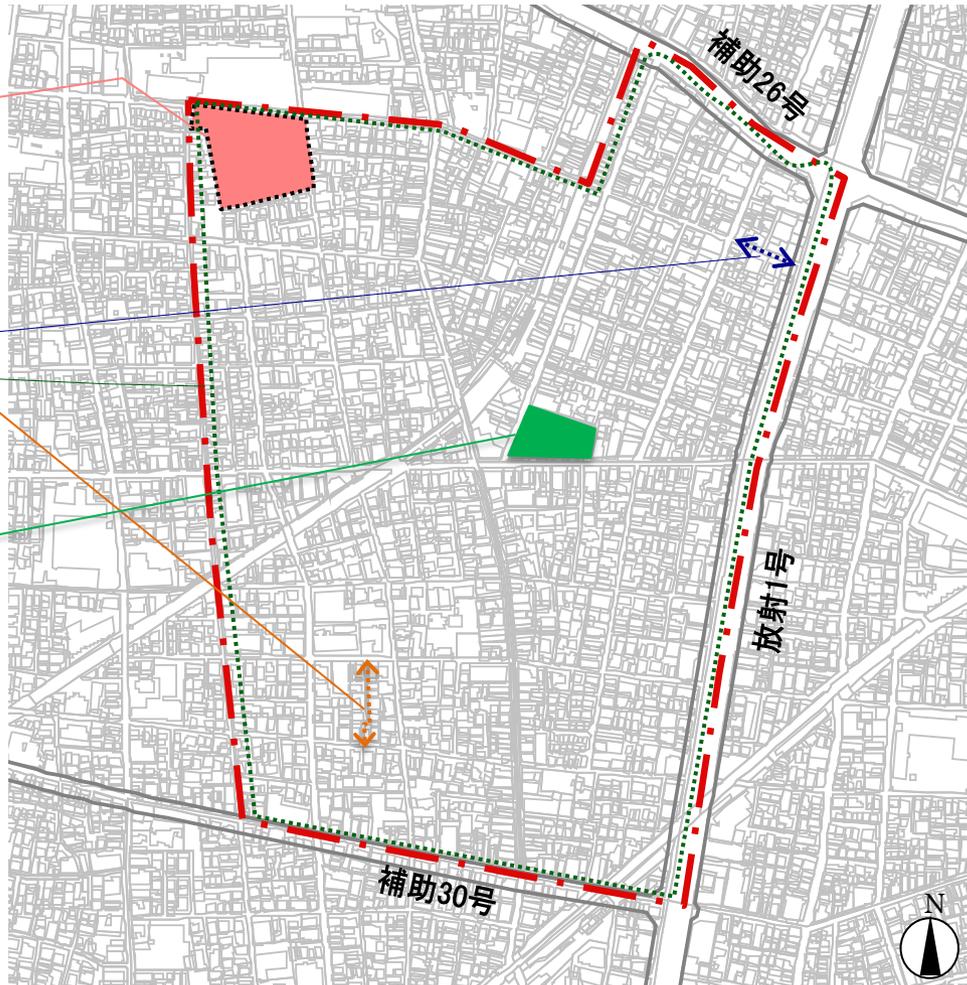
品川区 東中延一・二丁目及び中延二・三丁目地区

●コア事業における取組み 
 A-1 旧同潤会地区の共同建替え

●コア事業以外における取組み
 B-5 防災生活道路の整備および重点整備細街路の整備促進
 C-1 街並み誘導型地区計画導入による建替えの促進

●木密地区全域における取組み
 B-1 建替え促進の支援
 B-2 老朽建築物の除去支援
 B-3 従前居住者用住宅の整備
 B-4 未接道宅地および建物の解消
 B-6 建替え促進の支援(共同化)
 B-7 公園整備

凡例
 不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)
 防災街区整備事業
 密集事業拡幅路線(防災生活道路)
 街並み誘導型地区計画
 重点整備細街路(幅員4mに重点整備)
 東中延1-11番街区
 (未接道宅地および建物の解消検討)



縮尺 1:6000

5 整備スケジュール

事業内容		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
コア事業	A-1 旧同潤会地区の共同建替え	●準備組合設立		共同化事業(防災街区整備事業)						
	B-1 木造住宅の建替え促進	旧耐震木造建物の全件訪問 ⇒状況把握	助成事業開始 専門家派遣	建替え啓蒙活動						
コア事業以外の事業	B-2 老朽建築物の除却支援		助成事業開始	除却啓蒙活動						
	B-3 従前居住者用住宅の整備	【居住者用住宅の整備】 計画検討	用地の確保・設計・建設							
	B-4 未接道宅地および建物の解消	未接道宅地所有者周辺への意向調査・まちづくり検討 用地取得調整 先行取得	計画検討	権利者調整等		事業化				
	B-5 防災生活道路の整備および重点整備細街路の整備促進	【A路線】	用地買収	道路工事	【重点整備細街】 整備促進					
	B-6 建替え促進の支援(共同化)		専門家派遣	建替え啓蒙活動						
	B-7 公園整備		用地買収・公園整備							
	規制誘導策	C-1 街並み誘導型地区計画導入による建替えの促進	アンケート実施等		計画検討	計画素案 計画原案 計画決定	計画案公告・縦覧			
		C-2 新防火規制	平成17年より導入済み							