

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【品川区】

東中延一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延三丁目地区

令和8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・三丁目及び西中延三丁目地区			整備地域名	林試の森周辺・荏原地域				
位置	品川区東中延一丁目、東中延二丁目、中延二丁目、中延三丁目及び西中延三丁目				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成17年10月5日施行(新たな防火規制)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯			不燃領域率		東中延1丁目	7.0ha	3	4	3
					東中延2丁目	6.4ha	3	4	3
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	46.2%	中延2丁目	8.6ha	3	4	4
当初	令和3年4月1日	36.8ha	令和3年(正式値)	53.7%	中延3丁目	7.4ha	3	3	3
区域変更		ha	令和6年(参考値)	55.6%	西中延3丁目	7.4ha	3	4	3
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	36.8ha			

地区の現況・課題

当該地区は、6m道路が一部を除きおおそ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。
 また、1人当たりの公園面積が0.61㎡/人(令和6年12月現在)で、品川区平均3.33㎡/人(令和7年4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。
 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、早急な建替え促進支援策と不燃化促進が必要である。

整備目標・方針

- (1)整備目標
 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。
 ②不燃領域率、2030(令和12)年度までに現在の55.6%から70%に引き上げる。
- (2)整備方針
 (A)不燃化促進特定整備地区
 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。
 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。
 ③特に、高齢者世帯の建替えを促進するために、高齢者世帯への建替え加算助成支援を積極的にPRする。
 ④無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。
 ⑤公園が不足している地区での公園整備、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)
- (B)コア事業地区
 ①積極的な戸別訪問において、専門家及び区職員が積極的に戸別訪問を実施することで、意識の向上を図り不燃化を促進する。
 ②無接道敷地の権利者への積極的な働きかけにより、無接道敷地の解消を目指す。

令和7年度までの主な取組

- 【コア事業】
 ・東中延1-11番街区の共同建替え
- 【コア事業以外】
 ・積極的な戸別訪問等による建替え支援
 ・無接道宅地の解消支援
 ・重点整備細街路の整備促進
 ・公園整備

令和8年度以降の主な取組

- 【コア事業】
 ・積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援(高齢者世帯への建替え加算助成支援を追加)
 ・無接道敷地の解消支援
 ・高齢者・障害者への区独自支援
- 【コア事業以外】
 ・重点整備細街路の整備促進
 ・公園整備

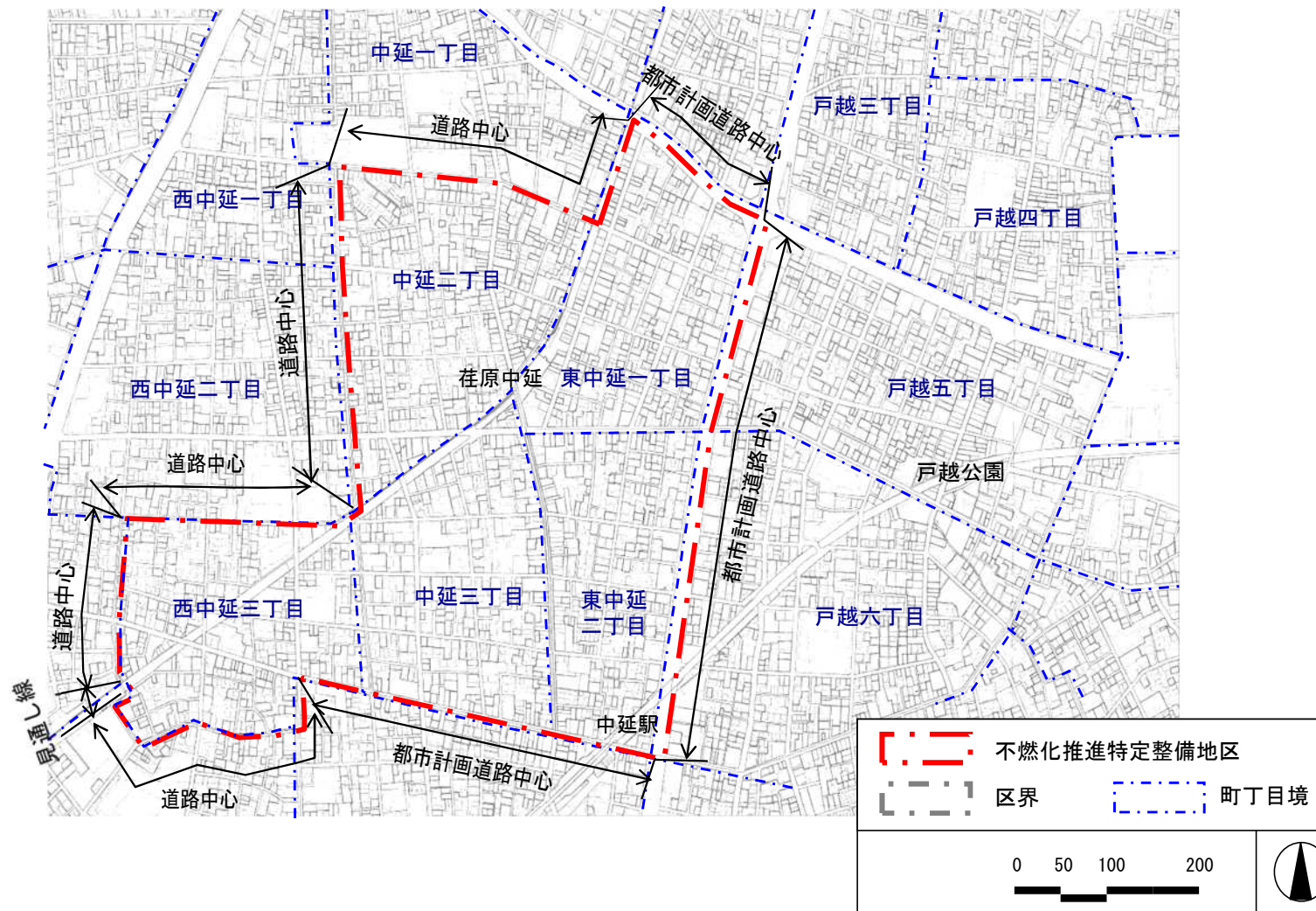
2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考	
				不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)				
コア事業	A-1	積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援	支援内容周知や建替え意向把握を目的とした戸別訪問を積極的に行い、建替え促進や老朽建築物の除却等により不燃化の促進を図る。	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 ・戸別訪問支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・戸建建替え助成支援 ・共同建替え助成支援 ・住替え助成支援 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・不燃構造化支援 ・住宅市街地総合整備事業 ・住宅・建築物耐震化支援事業 ・密集市街地総合防災事業 	地区内老朽建築物	事業中	<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。
	A-2	無接道敷地の解消支援	建替えられないまま老朽化が進んでいる無接道敷地を解消する。	区	<ul style="list-style-type: none"> ・戸別訪問支援 ・無接道敷地等解消促進支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・用地折衝派遣支援 ・無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・老朽建築物除却等支援 ・不燃構造化支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 ・密集市街地総合防災事業 	地区内全域	事業中	<ul style="list-style-type: none"> ・無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。 ・生活再建等に関する土業派遣支援など
	A-3	高齢者・障害者への区独自支援	災害弱者となる可能性がある高齢者・障害者およびその世帯へ、区独自の助成加算を行い、更なる不燃化促進を図る。	区	<ul style="list-style-type: none"> ・65歳以上の高齢者・障害者およびその世帯への助成加算 ・不燃構造化支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・不燃構造化支援(品川区) 	地区内老朽建築物	新規事業	品川区の独自加算と高齢者世帯への建替え加算助成支援は併用しない。
コア事業以外の事業	B-1	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。	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 ・密集市街地総合防災事業 	重点整備細街路 幅員4m	事業中	
	B-2	公園整備	空地を確保するため公園を整備する。	区	<ul style="list-style-type: none"> ・公園、緑地、広場等整備支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 ・密集市街地総合防災事業 	約850㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・3箇所整備済み ・小規模公園は100㎡以下 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	決定権者	規制誘導の内容	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	地区計画の導入により、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。	区	緩和型メニュー導入による建替えの促進	中延2丁目10～14番を中心としたエリア	令和4年3月 都市計画決定	
	C-2	新防火規制	防災性の向上	都	準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定	地区内全域	平成17年4月指定	

3 区域図

東中延一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延三丁目地区



4 整備方針図






東中延一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延三丁目地区

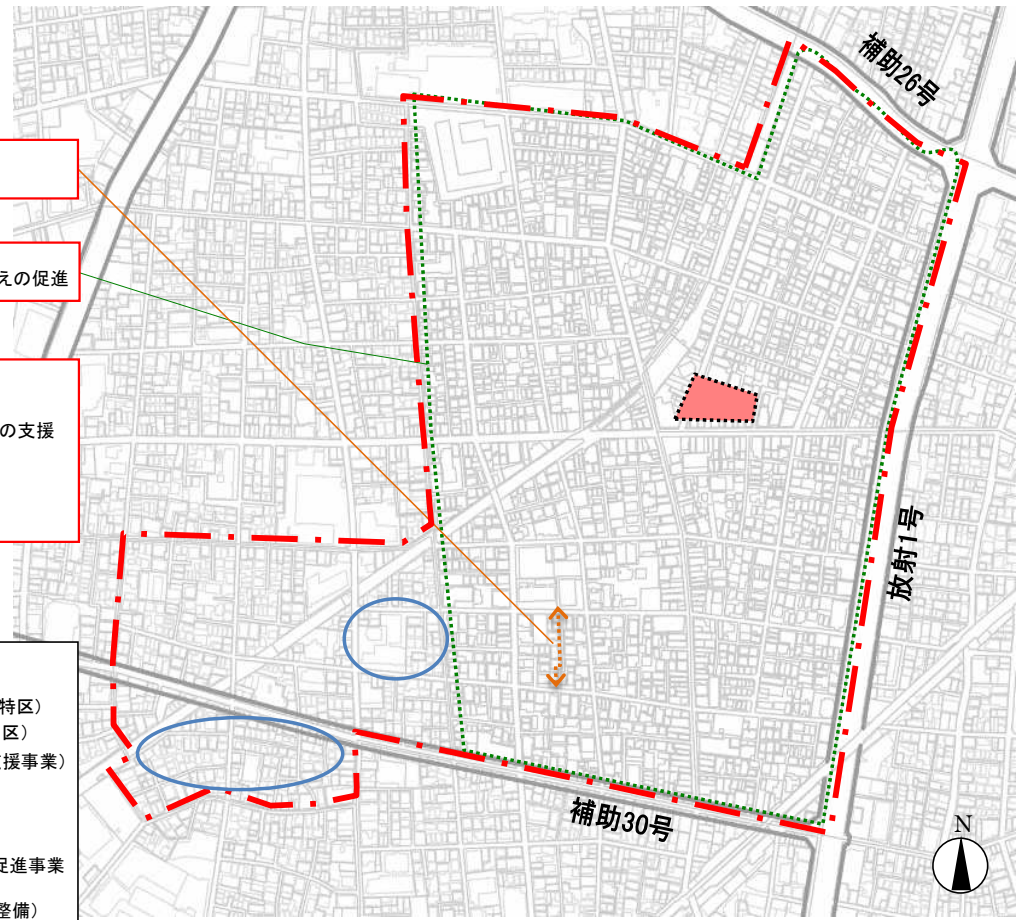
B-1 重点整備細街路の整備促進

C-1 街並み誘導型地区計画導入による建替えの促進

- 地区内全域における取組み
- A-1 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援
 - A-2 無接道敷地の解消支援
 - A-3 高齢者・障害者への区独自支援
 - B-2 公園整備
 - C-2 新防火規制

凡例

-  不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)
【補助事業】不燃構造化支援(品川区)
【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業
-  防災街区整備事業
-  街並み誘導型地区計画
【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業
-  重点整備細街路(幅員4mに重点整備)
-  無接道敷地の解消支援(A-2)
および公園整備(B-2)



縮尺 1:6000

5 整備スケジュール

事業内容		令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	
コア事業	A-1 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援			工業派遣支援				
				戸別訪問支援				
				固定資産税及び都市計画税の減免				
				戸建建替え助成支援				
				共同建替え助成支援				
				住替え助成支援				
				高齢者世帯への建替え加算助成支援				
		現地相談ステーション管理・運営支援						
				不燃構造化支援				
				住宅市街地総合整備事業				
			密集市街地総合防災事業					
			住宅・建築物耐震化支援事業					
	A-2 無接道敷地の解消支援				戸別訪問支援			
					無接道敷地等解消促進支援			
					まちづくりコンサルタント派遣支援			
					工業派遣支援			
					用地折衝派遣支援			
					無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援			
					固定資産税及び都市計画税の減免			
					老朽建築物除却等支援			
				不燃構造化支援				
				住宅市街地総合整備事業				
A-3 高齢者・障害者への区独自支援				65歳以上の高齢者・障害者およびその世帯への助成加算				
				不燃構造化支援				
				不燃構造化支援(品川区)				
コア事業以外の事業	B-1 重点整備細街路の整備促進			工業派遣支援				
				住宅市街地総合整備事業				
	B-2 公園整備			公園、緑地、広場等整備支援				
				住宅市街地総合整備事業				
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	【東中延一・二丁目、中延二・三丁目】						
				令和4年より導入済み				
		【西中延三丁目】						
				計画検討				
C-2 新防火規制				平成17年より導入済み				

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。