

不燃化推進特定整備地区  
整備プログラム

【品川区】

旗の台四丁目・中延五丁目地区

令和8年3月

品川区

1 整備目標・方針

地区名	旗の台四丁目・中延五丁目地区		整備地域名	林試の森周辺・荏原地域				
位置	品川区旗の台四丁目及び中延五丁目			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		旗の台4丁目	9.0ha	3	4	4
				中延5丁目	10.3ha	3	3	3
指定年月日	面積	平成28年(正式値)	50.0%					
当初	令和3年4月1日	19.3ha	令和 3年(正式値)	55.3%				
区域変更		ha	令和 6年(参考値)	57.3%				
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	19.3ha		
地区の現況・課題								
<p>【現況】</p> <p>当該地区は、幅員4m未満の生活道路や行き止まり道路が多く、老朽木造建築物の密集や空地の不足により、火災危険度が高く、特に旗の台4丁目地区は第8回地域危険度において火災危険度が5の判定となっている。また、建物に関しては、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 木造建物が密集しており、倒壊や火災延焼の恐れがある状態となっている。</p> <p>【地区の不燃領域率】 57.3% (令和6年度末現在)</p> <p>【地区の人口】 5,592人 (住民基本台帳 令和7年9月1日現在)</p> <p>【地区の世帯数】 3,484世帯(住民基本台帳 令和7年9月1日現在)</p> <p>【地区内の全棟数】 1,275棟</p> <p>【地区内の老朽木造建築物棟数】 681棟</p> <p>【課題】</p> <p>早急な老朽木造建築物の建替えや除却の促進とともに、防災生活道路の整備や細街路の解消、公園等のオープンスペースの確保、無接道敷地の解消など防災性の向上に向けた取り組みを集中的、重層的に進めていく必要がある。</p>								
整備目標・方針								
<p>(1) 整備目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○地震発生時において大規模な市街地火災および都市機能の低下を防ぐため、木造住宅密集地域のうち、特に改善を必要としている地区について、地域の防災性および住環境の向上に資する建替え等を行う者に対して、区が特別の支援を行うことにより、当該地域の不燃化を強力に推進して地域の防災性を向上させる。</li> <li>○不燃領域率を、2030(令和12)年度までに現在の57.3%から70%に引き上げる。</li> </ul> <p>(2) 整備方針</p> <p>(A) 不燃化推進特定整備地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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)</li> <li>○無接道敷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。</li> </ul> <p>(B) コア事業地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○共同建替えを検討し、老朽建築物・無接道敷地の解消を図る。</li> <li>○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。</li> </ul>								
令和7年度までの主な取組				令和8年度以降の主な取組				
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共同化建替え</li> <li>・積極的な戸別訪問等による建替え支援</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園整備</li> </ul>				<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旗の台四丁目8・12番街区の一部の共同化建替え</li> <li>・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)</li> <li>・無接道敷地の解消支援</li> <li>・高齢者・障害者への区独自支援</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園整備</li> </ul>				

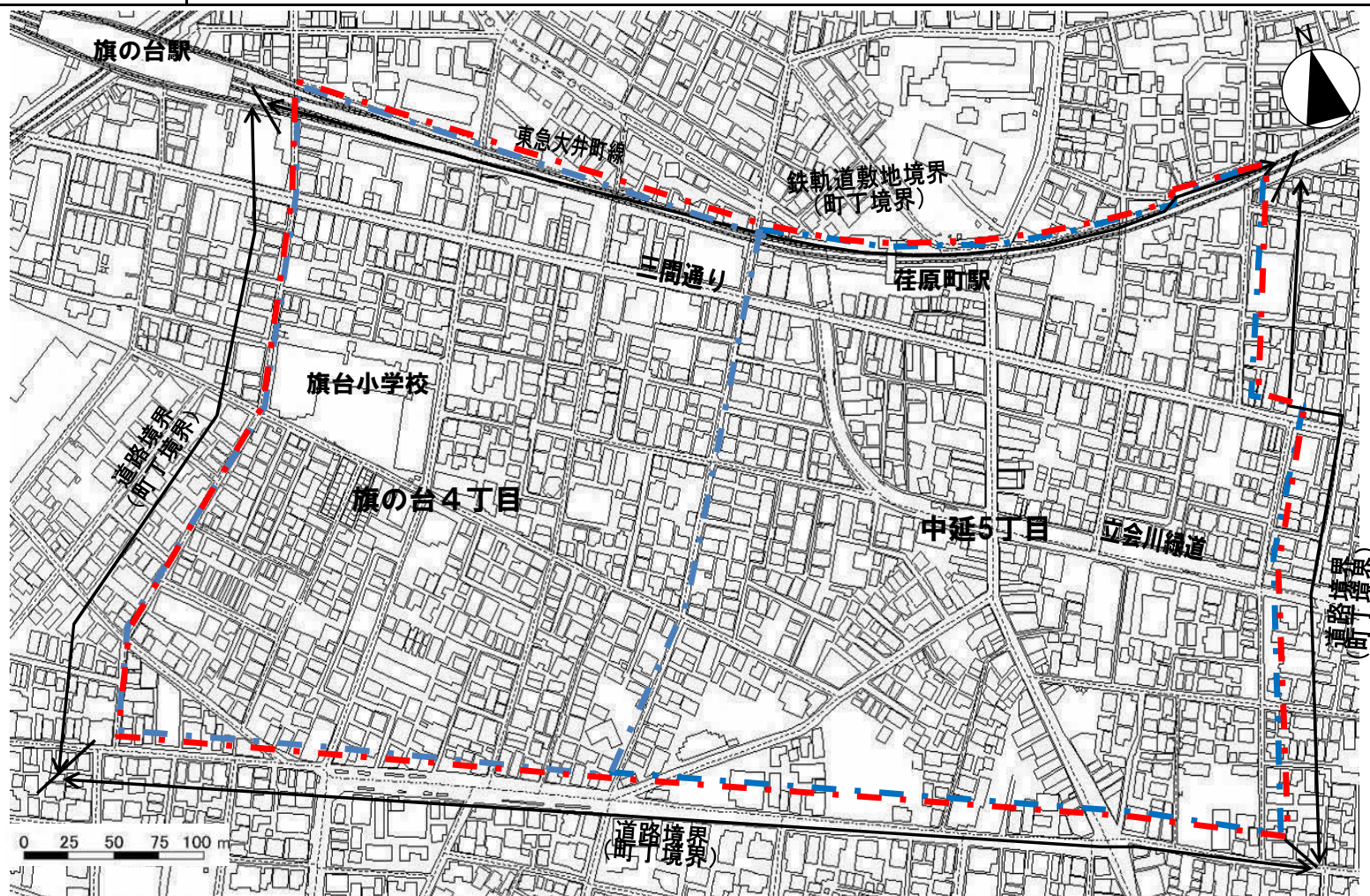
2 地区内での取組

	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	旗の台四丁目8・12番街区の一部の共同化建替え	老朽建築物・無接道敷地の解消のため、共同化建替えや従前居住者用住宅の整備を促進する。	区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土業派遣支援</li> <li>・無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援(共同化コーディネーター派遣)</li> <li>・まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>・防災街区整備事業費支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅市街地総合整備事業</li> <li>・密集市街地総合防災事業</li> <li>・住宅・建築物耐震化支援事業</li> <li>・防災街区整備事業</li> </ul>	地区面積約0.1ha	事業中 ・準備組合設立(R6.7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・生活再建等に関する土業等派遣など</li> </ul>
	A-2	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"> <li>・戸別訪問支援</li> <li>・土業派遣支援</li> <li>・老朽建築物除却等支援</li> <li>・戸建建替え助成支援</li> <li>・共同建替え助成支援</li> <li>・住替え助成支援</li> <li>・高齢者世帯への建替え加算助成支援</li> <li>・固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不燃構造化支援</li> <li>・住宅市街地総合整備事業</li> <li>・密集市街地総合防災事業</li> <li>・住宅・建築物耐震化支援事業</li> </ul>	地区内老朽建築物	事業中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽建築物の権利者を訪問し状況を把握</li> <li>・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</li> <li>・老朽建築物の除却支援により建替えを促進</li> </ul>
	A-3	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"> <li>・戸別訪問支援</li> <li>・無接道敷地等解消促進支援</li> <li>・まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>・土業派遣支援</li> <li>・用地折衝派遣支援</li> <li>・無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>・固定資産税及び都市計画税の減免</li> <li>・老朽建築物除却等支援</li> <li>・不燃構造化支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅市街地総合整備事業</li> <li>・密集市街地総合防災事業</li> </ul>	地区内全域	事業中	※補助29号線沿道は、別個の特区として取り組み
	A-4	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"> <li>・65歳以上の高齢者・障害者およびその世帯への助成加算</li> <li>・不燃構造化支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不燃構造化支援(品川区)</li> </ul>	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	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"> <li>・公園、緑地、広場等整備支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅市街地総合整備事業</li> <li>・密集市街地総合防災事業</li> </ul>	地区内全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5ヶ所整備済み(2,107.24㎡)</li> <li>・小規模公園は100㎡以下</li> </ul>	



	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。	区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緩和型メニュー導入による建替えの促進</li> </ul>	旗の台4丁目全域約9.0haを想定	検討中	
	C-2	新防火規制	防災性の向上を図る	都	<ul style="list-style-type: none"> <li>・準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定</li> </ul>	地区内全域	平成17年4月指定	

3 区域図

旗の台四丁目・中延五丁目地区

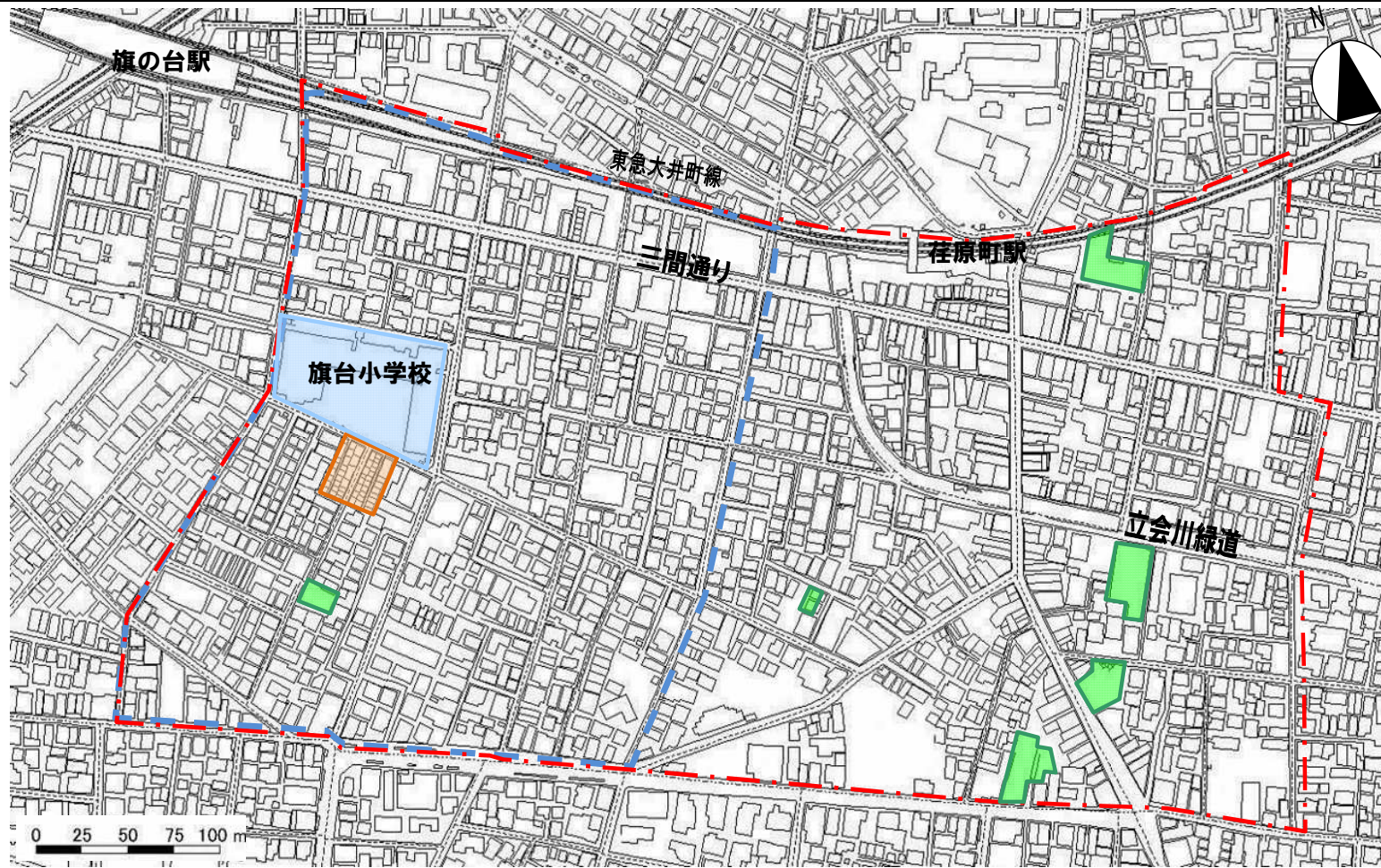


凡例

-  不燃化推進特定整備地区
-  町丁目境

4 整備方針図

旗の台四丁目・中延五丁目地区



凡例

A-1 共同化建替え 公園 避難所

C-1 街並み誘導型地区計画導入による建替えの促進

【全域】 A-2 積極的な戸別訪問 / A-3 無接道敷地の解消支援 / A-4 高齢者・障害者への区独自支援 /  
B-1 公園整備 / C-1 街並み誘導型地区計画導入による建替えの促進 / C-2 新防火規制 / 不燃化推進特定整備地区 / 密集事業地区(既存事業)

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 旗の台四丁目8・12番街区の一部の共同化建替え	土業派遣支援					
		無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援(共同化コーディネーター派遣)					
		まちづくりコンサルタント派遣支援					
		防災街区整備事業費支援					
		住宅市街地総合整備事業:計画検討・権利者調整・未接道の先行取得等					
		密集市街地総合防災事業					
		住宅・建築物耐震化支援事業					
		防災街区整備事業					
		戸別訪問支援					
	A-2 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援	土業派遣支援					
		老朽建築物除却等支援					
		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					
		固定資産税及び都市計画税の減免					
		現地相談ステーション管理・運営費					
		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-3 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					
		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					
		住宅市街地総合整備事業					
		密集市街地総合防災事業					
	A-4 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 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				
密集市街地総合防災事業							
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	地元打合せ		計画案作成	計画原案	計画案公告・縦覧	計画決定 ●
		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。