

不燃化特定整備地区
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3年3月

第1回変更認定 令和3年9月

第2回変更認定 令和4年2月

品川区

1 整備目標・方針

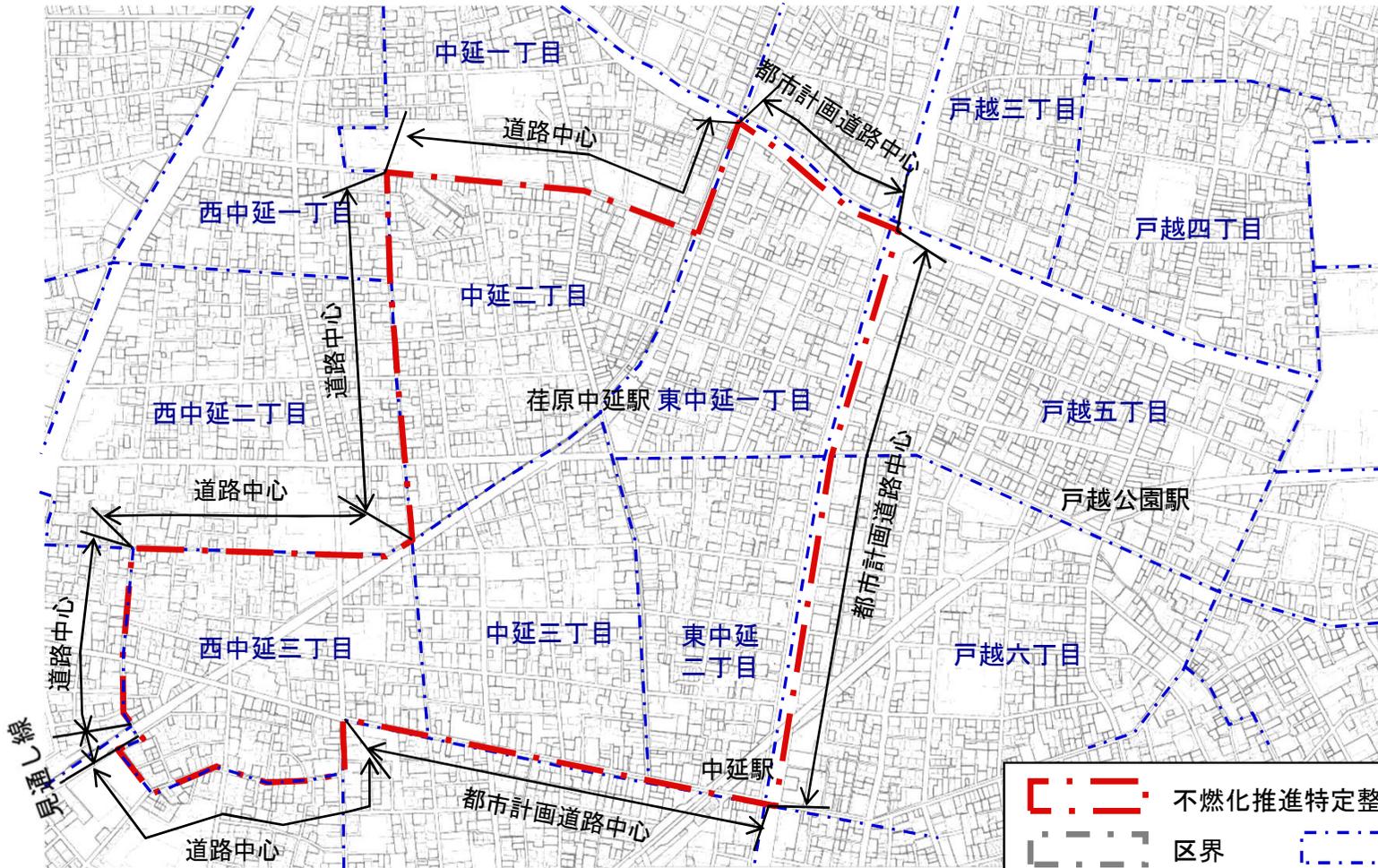
地区名	東中延一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延三丁目地区							
位置	品川区東中延一丁目、東中延二丁目、中延二丁目、中延三丁目及び西中延三丁目			面積 (ha)	36.8ha			
地区の現況・課題	<p>当該地区は、6m道路が一部を除きおおそ150mグリッドで通じており、住宅地としての道路基盤は概ね整っているといえるが、4m道路による80～100mグリッドの街区の内側は4m未満の細かい路地が数多く通り、入り組んだ行き止まりになっている場合も多い。従って細街路を整備する必要がある。</p> <p>また、1人当たりの公園面積が0.51㎡/人(令和2年9月現在)で、品川区平均3.38㎡/人(令和2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。</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、早急な建替え促進支援策と不燃化促進が必要である。</p> <p>なお、中延三丁目に隣接する西中延三丁目は「地震時等に著しく危険な密集市街地」に指定されており、地域危険度調査(第8回)において火災危険度が周辺地域で最も高いランク5となるなど、防災上の危険性が高まっている。</p>		町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第8回)			
				倒壊	火災	活動困難	総合	
			東中延1丁目	7.0ha	3	4	1	3
			東中延2丁目	6.4ha	3	4	2	4
			中延2丁目	8.6ha	3	4	2	4
			中延3丁目	7.4ha	3	4	2	3
			西中延3丁目	7.4ha	3	5	2	4
	計	36.8ha						
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>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧同潤会地区中延二丁目地区防災街区整備事業 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅の建替え促進 ・老朽建築物の除却支援 ・従前居住者用住宅(ソレイユ中延)の整備 ・無接道宅地の解消支援 ・重点整備細街路の整備促進 ・建替え促進の支援(共同化、東中延1-11番街区) ・公園整備(3カ所・約1,320㎡) ・防災生活道路A路線(計画幅員6m、整備延長58m) 		<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東中延1-11番街区の共同建替え <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 						
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、2025(令和7)年度までに現在の52.0%から57.1%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、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。</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>								
数値目標	現況	最終	備考					
不燃領域率	52.0%	57.1%	現況:令和元年12月末 最終:令和7年度					

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		事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
				(●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)					
コア事業	A-1	東中延1-11番街区の共同建替え	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。	(補助事業)防災街区整備事業 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●防災街区整備事業費支援		区	地区面積約0.2ha	防災まちづくり検討会設立(H30)	・平成26年度より意向調査・勉強会等、検討を継続中 ・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派遣支援など
コア事業以外の事業	B-1	積極的な戸別訪問等による建替え支援	老朽建築物を職員同行のうえ専門家が訪問し、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。	(補助事業)不燃構造化支援(品川区) ●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 ●現地相談ステーション管理・運営支援	区	地区内老朽建築物	事業中(西中延三丁目については新規事業)	事業中	・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。
				(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					
	B-2	無接道宅地の解消支援	建替えられないまま老朽化が進んでいる無接道宅地を解消する。	●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	区	地区内全域:36.8ha	事業中(西中延三丁目については新規事業)	・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	
B-3	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。	●土業派遣支援	区	重点整備細街路幅員4m	事業中			
B-4	公園整備	空地を確保するため公園を整備する。	●公園、緑地、広場等整備支援	区	約850㎡	・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。		
			(補助事業)密集住宅市街地整備促進事業						
	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	当面前中延2丁目10～14番を中心としたエリアを想定	令和3年度 都市計画決定予定		
	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	都	地区内全域:36.8ha	平成17年4月指定		

3 区域図

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

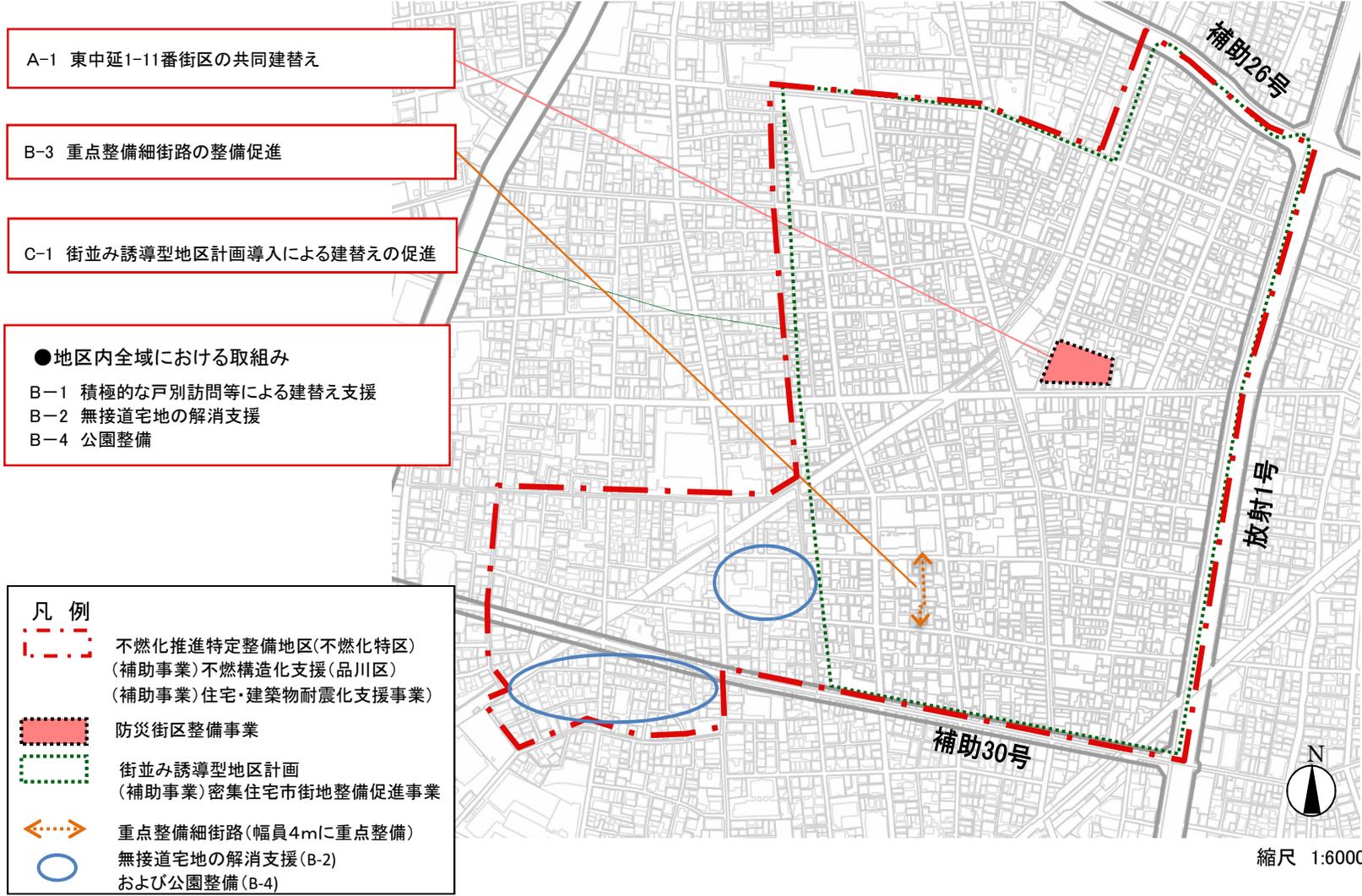


	不燃化推進特定整備地区
	区界
	町丁目境



4 整備方針図

品川区 東中延一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延三丁目地区



5 整備スケジュール

	事業番号	事業項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	年度	年度			
コア事業	A-1	東中延1-11番街区の共同建替え			まちづくりコンサルタント派遣支援							
					士業派遣支援							
					防災街区整備事業費支援							
					(補助事業)防災街区整備事業							
コア事業以外の事業	B-1	積極的な戸別訪問等による建替え支援			士業派遣支援							
					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							
					現地相談ステーション管理・運営支援							
					(補助事業)不燃構造化支援(品川区)							
					(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							
			コア事業以外の事業	B-2	無接道宅地の解消支援			まちづくりコンサルタント派遣支援				
								士業派遣支援				
								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										
		老朽建築物除却等支援										
		(補助事業)密集住宅市街地整備促進事業										
B-3	重点整備細街路の整備促進				士業派遣支援							
					(補助事業)密集住宅市街地整備促進事業							
B-4	公園整備				公園、緑地、広場等整備支援							
					(補助事業)密集住宅市街地整備促進事業							
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】								
				(計画決定)								
				計画案公告・縦覧		【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							