

不燃化推進特定整備地区  
整備プログラム

【品川区】

旗の台4丁目・中延5丁目地区

平成 25年11月  
第1回変更認定 平成27年10月  
第2回変更認定 平成29年3月

品川区

1 整備目標・方針

<b>地区名</b>	旗の台4丁目・中延5丁目地区					
<b>位置</b>	品川区旗の台4丁目の全域、中延5丁目の全域		<b>面積(ha)</b>	19.3ha		
<b>地区の現況・課題</b>	<p><b>【現況】</b>                      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7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><b>【地区の不燃領域率】</b> 50.7% (平成25年3月末現在)  <b>【地区の人口】</b> 5,219人 (住民基本台帳 平成25年4月1日現在)  <b>【地区の世帯数】</b> 3,074世帯(住民基本台帳 平成25年4月1日現在)  <b>【地区内の全棟数】</b> 1,292棟  <b>【地区内の老朽木造建築物棟数】</b> 607棟</p> <p><b>【課題】</b>                      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、未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、重点的に進めていく必要がある。</p>	<b>町丁目</b>	<b>面積(ha)</b>	<b>地域危険度(第7回)</b>		
				<b>倒壊</b>	<b>火災</b>	<b>総合</b>
	旗の台4丁目	9.0ha	3	5	4	
	中延5丁目	10.3ha	3	4	4	
	計	19.3ha				
<b>これまでの防災都市づくりの主な取組</b>	<b>新たな取組</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>○新防火規制導入(平成17年)</li> <li>○密集市街地整備事業(平成元年度～平成31年度)</li> <li>○荏原町駅前地区防災街区整備事業                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・荏原町駅前地区(約0.1ha)・・・準備組合設立(H24年3月)</li> <li>都市計画決定(H24年10月)</li> <li>事業組合設立認可(H25年4月)</li> <li>権利変換計画認可(H25年9月)</li> <li>本体工事着工(H26年3月)</li> <li>本体工事竣工(H28年3月)</li> </ul> </li> <li>○住宅・耐震化支援事業                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替え助成(平成19年度～)</li> <li>・耐震除却助成(平成23年度～)</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>【コア事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●防災街区整備事業補助拡充</li> <li>●専門家派遣支援</li> <li>●公園用地取得面積要件緩和</li> <li>●老朽建築物の除却費助成</li> <li>●建替え促進支援</li> <li>●住替え助成支援</li> <li>●固定資産税、都市計画税の減免</li> </ul> <p><b>【コア事業以外の取組み】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●専門家派遣支援</li> <li>●老朽建築物の除却費助成</li> <li>●建替え促進支援</li> <li>●住替え助成支援</li> <li>●固定資産税、都市計画税の減免</li> <li>●共同化建替え助成要件緩和</li> <li>●公園取得面積要件緩和</li> <li>●未接道宅地の先行取得</li> <li>●従前居住者用住宅の整備</li> <li>●現地相談ステーション管理・運営支援</li> </ul>					
<b>n</b>						
(1)整備目標	<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(都方式)を、2020(平成32)年度までに現在の50.7%から70.0%に引き上げる。</li> </ul>					
(2)整備方針	<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>○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。</li> <li>○事業によって居住が難しくなる住民の受け皿として従前居住者住宅を整備する。</li> </ul> <p>(B)コア事業地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○防災街区整備事業により共同建替えを実施し、老朽建築物の解消と土地の有効利用を進める。</li> <li>○共同建替えを検討し、老朽建築物・未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>					
<b>数値目標</b>	<b>現況</b>	<b>最終</b>	<b>備考</b>			
不燃領域率	50.7%	70.0%	不燃領域率の算定根拠：平成23年度に都から発表された土地利用現況調査データに登録簿、確認申請、現地調査による更新をかけて算出			

2 地区内での取組

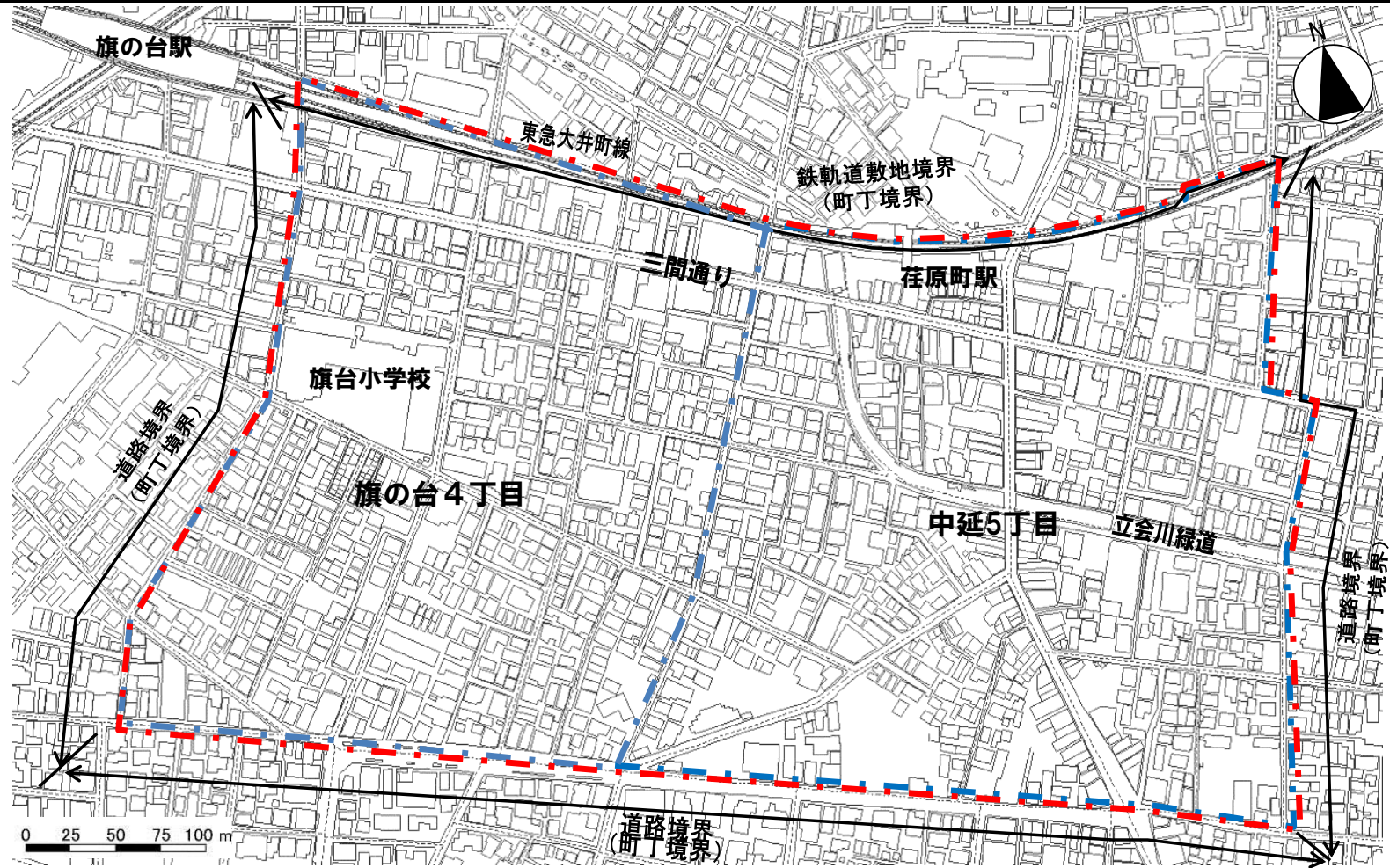
事業番号	事業項目	事業概要	事業手法	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
			●東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策					
コア事業	A-1	荏原町駅前地区 防災街区整備事業	防災街区整備事業により共同建替えを実施し、不燃化と土地の有効利用を図る。	●防災街区整備事業補助の拡充  【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業	組合	地区面積約0.1ha	事業完了 (H29.3)	
	A-2	共同化建替え	共同建替えを検討し、老朽建築物・未接道敷地の解消を図る。	【補助事業】小規模地区住宅改良事業  ●土業派遣  【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業 【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業	区	地区面積約0.1ha  地区面積約0.1ha	検討中  新規事業	  ・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。 ・生活再建等に関する土業等派遣など
	A-3	積極的な戸別訪問等による建替え支援	老朽建築物のうち、建替りにより不燃領域率を3%向上させる棟数(A-1、A-2事業対象棟数を除く)を職員同行のうえ専門家が訪問し、建替え促進を図る。訪問は立会川緑道と避難所(小学校)を結ぶエリアを対象に行い、老朽建築物の除却等により不燃化の促進を図る。	●全戸訪問型派遣  ●土業派遣  ●老朽建築物除却費支援  ●戸建建替えの設計費・除却費支援  ●住替え助成支援  ●固定資産税・都市計画税の減免  ●公営住宅等の優先的あっせん  【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)  【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	区	地区内老朽建築物	新規事業	・老朽建築物の権利者を37棟訪問し状況を把握 ・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 ・老朽建築物の除却支援により建替えを促進

コア事業以外の事業	B-1	老朽建築物の除却支援	老朽建築物は、地区内において災害時の延焼拡大や住環境に支障をきたしていることから、その除却に対する支援を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●士業派遣</li> <li>●老朽建築物除却費支援</li> <li>●戸建建替えの設計費・除却費支援</li> <li>●住替え助成支援</li> <li>●固定資産税・都市計画税の減免</li> <li>●公営住宅等の優先的あっせん</li> <li>●現地相談ステーションの管理・運営支援</li> <li>【補助事業】不燃構造化支援(品川区)</li> <li>【補助事業】住替え支援(品川区)</li> <li>【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業</li> <li>【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業</li> </ul>	区	地区内老朽建築物	新規事業	<ul style="list-style-type: none"> <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>・複雑な権利関係の調整について専門家を派遣</li> <li>・広報や相談会の充実による建替え、除却希望者の掘り起こし</li> </ul>
	B-2	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"> <li>●公園用地取得助成の面積要件緩和による支援</li> <li>【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業</li> </ul>	区	約270㎡	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模宅地についても公園用地として取得を検討する。</li> </ul>
	B-3	従前居住者用住宅整備	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検討する。	【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業	区		検討中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同化建替えの事業実施に伴い、移転が必要となる住民の受け皿を整備する。</li> <li>・従前居住者用住宅を整備する。</li> </ul>



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
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	旗の台4丁目 全域を想定	検討中	
C-2	新防火規制	防災性の向上を図る	・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: 19.3ha	平成17年指定	

3 区域図

旗の台4丁目・中延5丁目地区

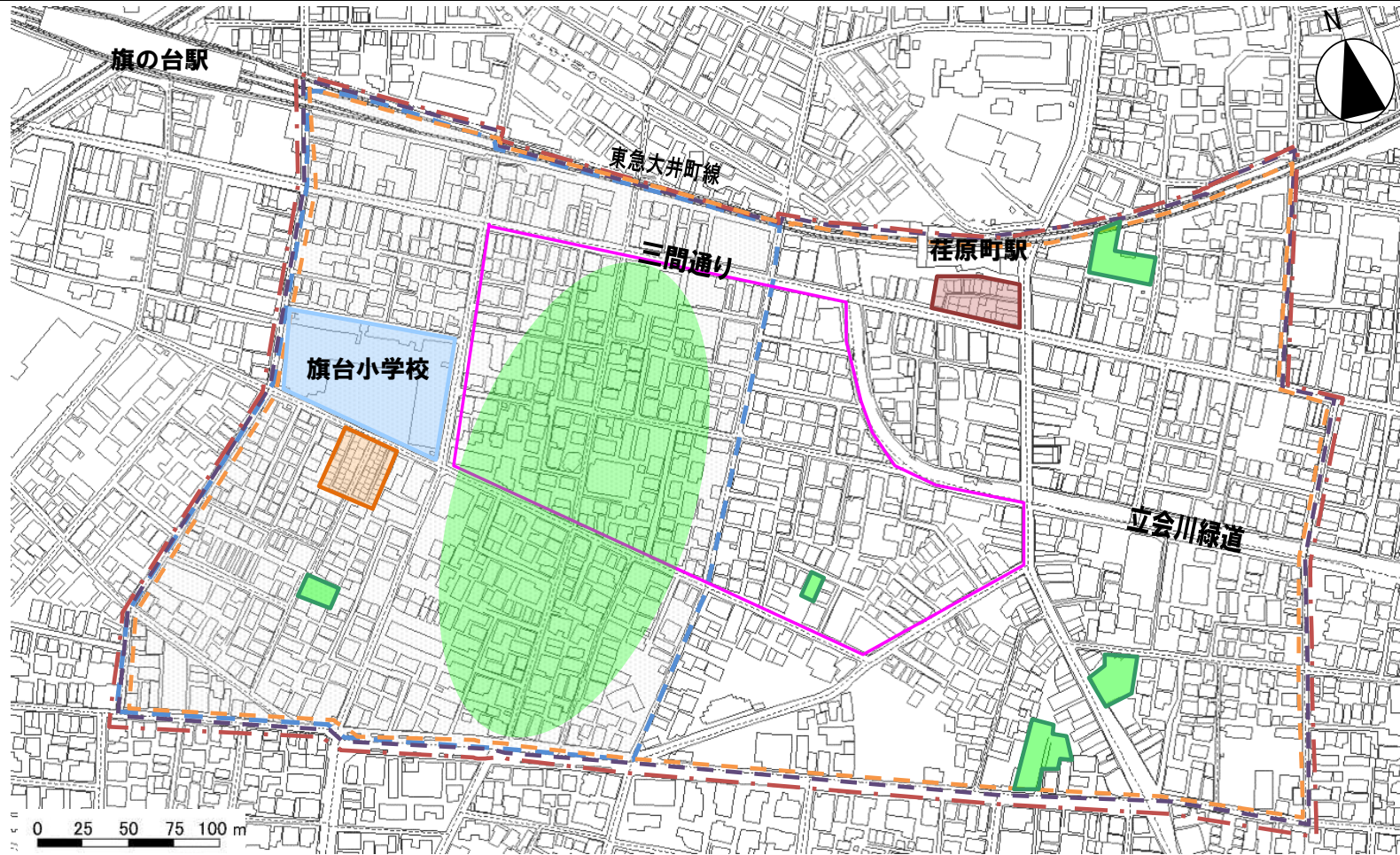


凡例

-  不燃化推進特定整備地区
-  町丁目境

4 整備方針図

旗の台4丁目・中延5丁目地区



凡例

A-1 荏原町駅前地区防災街区整備事業

A-2 共同化建替え

B-2 公園整備予定地

公園

不燃化推進特定整備地区

街並み誘導型地区計画

避難所

A-3 積極的な戸別訪問

B-1 老朽建築物の  
除却支援

密集事業地区(既存事業)

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	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
コア事業	A-1 荏原町駅前地区防災街区整備事業			防災街区整備事業補助の拡充						
				【補助事業】防災街区整備事業						
	A-2 共同化建替え	【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業:計画検討・権利者調整・未接道の先行取得等							共同化建替え	
		土業派遣								
		【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業								
	A-3 積極的な戸別訪問等による建替え支援	全戸訪問型派遣								
		土業派遣								
		老朽建築物除却費支援								
							戸建建替え(除却費等・建築設計費)			
							住替え助成支援			
						【補助事業】不燃構造化支援・住替え支援(品川区)				
固定資産税・都市計画税の減免										
	【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-1 老朽建築物の除却支援	土業派遣								
		老朽建築物除却費支援								
							戸建建替えの設計費・除却費支援			
							住替え助成支援			
							【補助事業】不燃構造化支援・住替え支援(品川区)			
		固定資産税・都市計画税の減免								
		【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								
						現地相談ステーション管理・運営支				
B-2 公園整備						用地買収・公園整備				
	【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業									
B-3 従前居住者用住宅整備				計画検討				用地の確保・設計・建設		
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			計画素案作成	計画原案	計画案公告・縦覧 計画決定	
	C-2 新防火規制	平成17年より導入済み								