

## ●従前の状況と課題

当地区周辺は京浜工業地帯の一角として急速に工場街に発展し、関東大震災を契機として住宅が建てられ、さらに戦災を経てより過密な市街地となりました。なかでも、国道1号（第二京浜）の東に広がる当地区は木造住宅が老朽化しているにも拘らず、接道状況の悪さから建替えが進まないうえに、公園等のオープンスペースの不足し、防災上、住環境上の問題を抱えていました。

地区北側に位置する百反通りは、標準的な幅員11mに対して地区内は約6mしかなく、日常交通の危険性、災害時の避難活動の困難性などが指摘されていました。

## ●UR都市機構の取組み

密集住宅市街地整備促進事業を推進するためのコーディネート業務を、平成10年度から14年度までの5カ年にわたり品川区から受託しました。

品川区と役割分担のもと、地区内にまちづくり事務所を設置し、地域が主体となったまちづくりを支援しました。これらの活動を通じて整理された地区の課題を解消するため、街並み誘導型地区計画の提案や地区整備計画の策定支援を行いました。

百反通りの拡幅では土地の交換、共同・協調建替え等のコーディネートを実施し、円滑な事業の推進を図りました。

《コーディネート実施期間：平成10年度～平成14年度》

## ●公共団体の取組み（受託時） 戸越一・二丁目地区密集住宅市街地整備促進事業 23.0ha

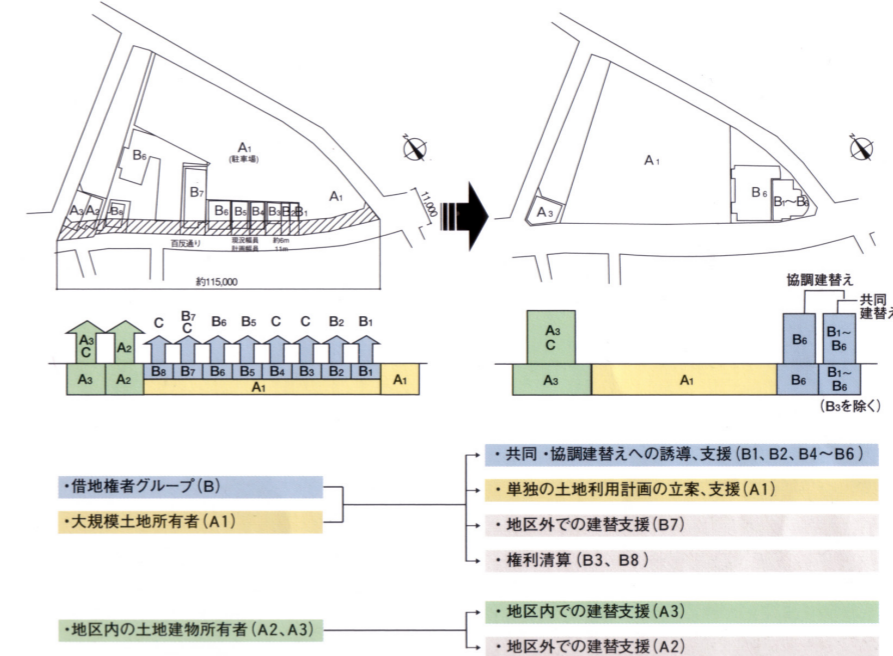


凡例	
密集住宅市街地整備促進事業	
■	事業区域(約23.0ha)
—	地区内主要道路の整備(11m)
—	主要生活道路の整備(4~6m)
○	公園・緑地の整備
戸越1丁目地区地区計画	
■	地区計画区域(約8.1ha)
■	第1期地区整備計画区域(約1.2ha、住居地区のみ)
■	住居 第2期地区整備計画区域(約2.1ha、住居地区及び近隣商業地区)
■	近隣商業
■	地区施設(公園)
■	地区施設(道路)
—	壁面の位置の制限(道路境界から0.5m後退)
●	まちづくり事務所

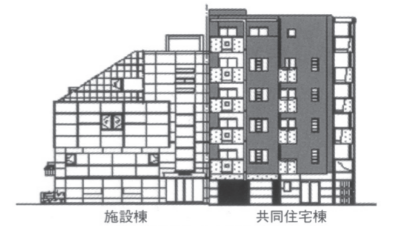
出典：品川区

## ●百反通りの拡幅とそれに伴う共同化事業

地区の北側に位置する百反通りの拡幅（延長115m、幅員6m→11m）にあたり、沿道の権利者の生活を継続するため、個別の事情を考慮した権利関係の整理、土地の交換、共同・協調建替え等のコーディネートを実施し、円滑な事業の推進を図りました。



## ■共同化ビル



## ■建築概要

	施設棟	共同住宅棟
敷地面積	499.0㎡	200.3㎡
主要用途	作業所・事務所	作業所・共同住宅
階数	4階/地下1階	6階
建築面積 (建ぺい率)	297.81㎡ (59.63%)	136.13㎡ (67.96%)
延床面積 (容積率)	1458.61㎡ (286.31%)	750.40㎡ (299.85%)

## ■百反通り（東側）



[従前]



[従後]

## ■百反通り（西側）



[従前]



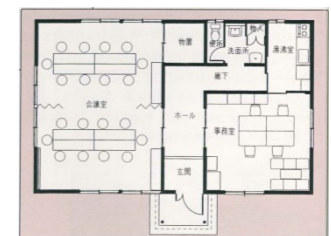
[従後]

## ●まちづくり事務所を活用した取組み

地域に密着したまちづくりを進めるため、地区内にまちづくり事務所を設置し、まちづくり懇談会などを通じた事業の普及・啓発活動や、まちづくりの専門家としてのアドバイスを行うなど、地域の方々の主体的なまちづくりの取り組みを支援しました。



戸越1・2丁目地区まちづくり事務所は、品川区と住宅・都市整備公団の事業協力により、運営されています。



## 【事業実施の効果】

- ・百反通りの拡幅整備と沿道の共同化事業による円滑な事業の推進
- ・街並み誘導型地区計画の導入による建替え誘導