

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【品川区】

補助29号線沿道地区(品川区)

平成25年11月

第1回変更認定 平成27年4月
第2回変更認定 平成27年10月
第3回変更認定 平成29年3月

品川区

1 整備目標・方針

地区名	補助29号線沿道地区(品川区)																																																																																																	
位置	東京都品川区大崎三・四丁目、西品川三丁目、戸越一・二・四・五・六丁目、豊町一・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井二・四・五・六丁目の各一部	面積 (ha)	26.5ha																																																																																															
地区の現況・課題	<p>【現状】 当地区は、中心部に特定整備路線の候補区間に選定された都市計画道路補助29号線(区内延長約3,330m)が通っており、北端は環状6号線の接続部、南端は大田区境までの地区である。品川区のほぼ中央を南北方向に貫く形で位置しており、戸越銀座や戸越公園周辺の商店街、西大井四丁目の低層住宅市街地など、特徴の異なる市街地によって構成されている。当地区を含む周辺市街地は火災危険度の高い地域が多いため、区では都市防災不燃化促進事業(戸越公園一帯周辺地区)、防災生活圏促進事業(戸越・豊町地区)、密集住宅市街地整備促進事業(二葉三・四丁目・西大井六丁目、豊町四・五・六丁目地区)といった事業により、建物の不燃化支援や狭隘道路の拡幅、防災広場の整備などを行い、まちの防災性向上を図ってきた。しかし、依然として火災危険度の高い地域は多く、密集市街地の改善には至っていない。</p> <p>【地区の不燃領域率】 45.2% (東京都土地利用現況調査(平成23年度版)を基に算出) 【地区の人口】 約6,000人 (住民基本台帳 平成25年4月1日現在を基に算出) 【地区の世帯数】 約3,300世帯 (住民基本台帳 平成25年4月1日現在を基に算出) 【地区内の全建物棟数】 1,274棟 (都市計画道路補助29号線区域内を除く) 【うち地区内の老朽建築物棟数】 433棟 (都市計画道路補助29号線区域内を除く) 【特定整備路線補助29号線の延長】 3,490m (内、区内延長約3,330m)</p> <p>【課題】 地区内には火災危険度の高い地域が多いため、老朽建築物の早急な建替えや除却が必要である。また、延焼遮断帯を早期に形成するため、特定整備路線の候補区間に選定された都市計画道路補助29号線(都施行)の整備に合わせた沿道建築物の不燃化促進も課題である。</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">町丁目</th> <th rowspan="2">面積 (ha)</th> <th colspan="3">地域危険度(第7回)</th> </tr> <tr> <th>倒壊</th> <th>火災</th> <th>総合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>大崎三丁目</td><td>3.1ha</td><td>2</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr><td>大崎四丁目</td><td>1.1ha</td><td>2</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr><td>西品川三丁目</td><td>0.7ha</td><td>3</td><td>4</td><td>3</td></tr> <tr><td>戸越一丁目</td><td>2.0ha</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr><td>戸越二丁目</td><td>1.5ha</td><td>3</td><td>4</td><td>3</td></tr> <tr><td>戸越四丁目</td><td>2.4ha</td><td>3</td><td>4</td><td>4</td></tr> <tr><td>戸越五丁目</td><td>1.9ha</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr><td>戸越六丁目</td><td>2.0ha</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr><td>豊町一丁目</td><td>0.0ha</td><td>3</td><td>4</td><td>3</td></tr> <tr><td>豊町六丁目</td><td>2.4ha</td><td>3</td><td>4</td><td>4</td></tr> <tr><td>二葉三丁目</td><td>0.0ha</td><td>4</td><td>5</td><td>4</td></tr> <tr><td>二葉四丁目</td><td>2.0ha</td><td>3</td><td>4</td><td>4</td></tr> <tr><td>西大井二丁目</td><td>0.2ha</td><td>3</td><td>4</td><td>3</td></tr> <tr><td>西大井四丁目</td><td>3.9ha</td><td>2</td><td>4</td><td>3</td></tr> <tr><td>西大井五丁目</td><td>1.9ha</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr><td>西大井六丁目</td><td>1.4ha</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td></tr> <tr><td>計</td><td>26.5ha</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>			町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第7回)			倒壊	火災	総合	大崎三丁目	3.1ha	2	3	3	大崎四丁目	1.1ha	2	3	3	西品川三丁目	0.7ha	3	4	3	戸越一丁目	2.0ha	3	3	3	戸越二丁目	1.5ha	3	4	3	戸越四丁目	2.4ha	3	4	4	戸越五丁目	1.9ha	3	3	3	戸越六丁目	2.0ha	3	3	3	豊町一丁目	0.0ha	3	4	3	豊町六丁目	2.4ha	3	4	4	二葉三丁目	0.0ha	4	5	4	二葉四丁目	2.0ha	3	4	4	西大井二丁目	0.2ha	3	4	3	西大井四丁目	3.9ha	2	4	3	西大井五丁目	1.9ha	3	3	3	西大井六丁目	1.4ha	3	3	3	計	26.5ha			
町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第7回)																																																																																																
		倒壊	火災	総合																																																																																														
大崎三丁目	3.1ha	2	3	3																																																																																														
大崎四丁目	1.1ha	2	3	3																																																																																														
西品川三丁目	0.7ha	3	4	3																																																																																														
戸越一丁目	2.0ha	3	3	3																																																																																														
戸越二丁目	1.5ha	3	4	3																																																																																														
戸越四丁目	2.4ha	3	4	4																																																																																														
戸越五丁目	1.9ha	3	3	3																																																																																														
戸越六丁目	2.0ha	3	3	3																																																																																														
豊町一丁目	0.0ha	3	4	3																																																																																														
豊町六丁目	2.4ha	3	4	4																																																																																														
二葉三丁目	0.0ha	4	5	4																																																																																														
二葉四丁目	2.0ha	3	4	4																																																																																														
西大井二丁目	0.2ha	3	4	3																																																																																														
西大井四丁目	3.9ha	2	4	3																																																																																														
西大井五丁目	1.9ha	3	3	3																																																																																														
西大井六丁目	1.4ha	3	3	3																																																																																														
計	26.5ha																																																																																																	
これまでの防災都市づくりの主な取組	<p>○ 新防火規制(西大井四丁目の一部を除く区域全域)(平成17年度～) ○ 住宅・建築物耐震化支援事業(木造住宅の建替え:平成19年度～、除却等費用の助成:平成23年度～) ○ 都市防災不燃化促進事業 (補助26号線地区:平成10～19年度、戸越公園一帯周辺地区:平成18～27年度) ○ 防災生活圏促進事業(戸越・豊町地区)(平成18～27年度) ○ 密集住宅市街地整備促進事業(戸越一・二丁目:平成5～17年度、二葉三・四丁目、西大井六丁目:平成18～27年度、豊町四・五・六丁目:平成19～28年度) ○ 戸越一丁目地区地区計画の決定(平成14年6月10日)</p>																																																																																																	
新たな取組み	<p>【コア事業(都市計画道路補助29号線沿道30m区域内)】 ● 専門家と区職員による戸別訪問 ● 専門家の派遣支援 ● 老朽建築物の除却費助成 ● 建替え促進支援 ● 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 ● まちづくりコンサルタント派遣 ● 現地相談ステーション管理・運営支援</p> <p>【コア事業以外の取組み(都市計画道路補助29号線区域内)】 ● 固定資産税、都市計画税の減免</p>																																																																																																	
整備目標・方針	<p>(1)整備目標 ○ 都市計画道路補助29号線の整備に合わせた災害に強いまちづくり ○ 不燃領域率(都方式)を、2020(平成32)年度までに、現在の45.2%から70.0%に引き上げる</p> <p>(2)整備方針 (A)不燃化推進特定整備地区 ○ 都市計画道路補助29号線の整備にあわせ、老朽建築物の不燃化建替えや除却を促進し、地区の防災性向上により火災危険度の改善を図る。 ○ 補助29号線沿道において、不燃化促進事業を導入するとともに防火地域の指定・最低限度高度地区の指定等を行い、延焼遮断帯の形成を促進する。</p> <p>(B)コア事業地区 ○ 老朽建築物など、特に早急な建替えや除却が必要な建物所有者に対して、戸別訪問等の積極的な働きかけを行い、助成制度を活用する。 ○ 地権者の意向を把握し、各人の状況に応じた生活再建プランの検討を支援する。</p>																																																																																																	
数値目標	現況	最終	備考																																																																																															
不燃領域率	45.2%	70.0%	東京都土地利用現況調査(平成23年度版)を基に算出																																																																																															

2 地区内での取組

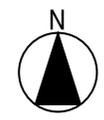
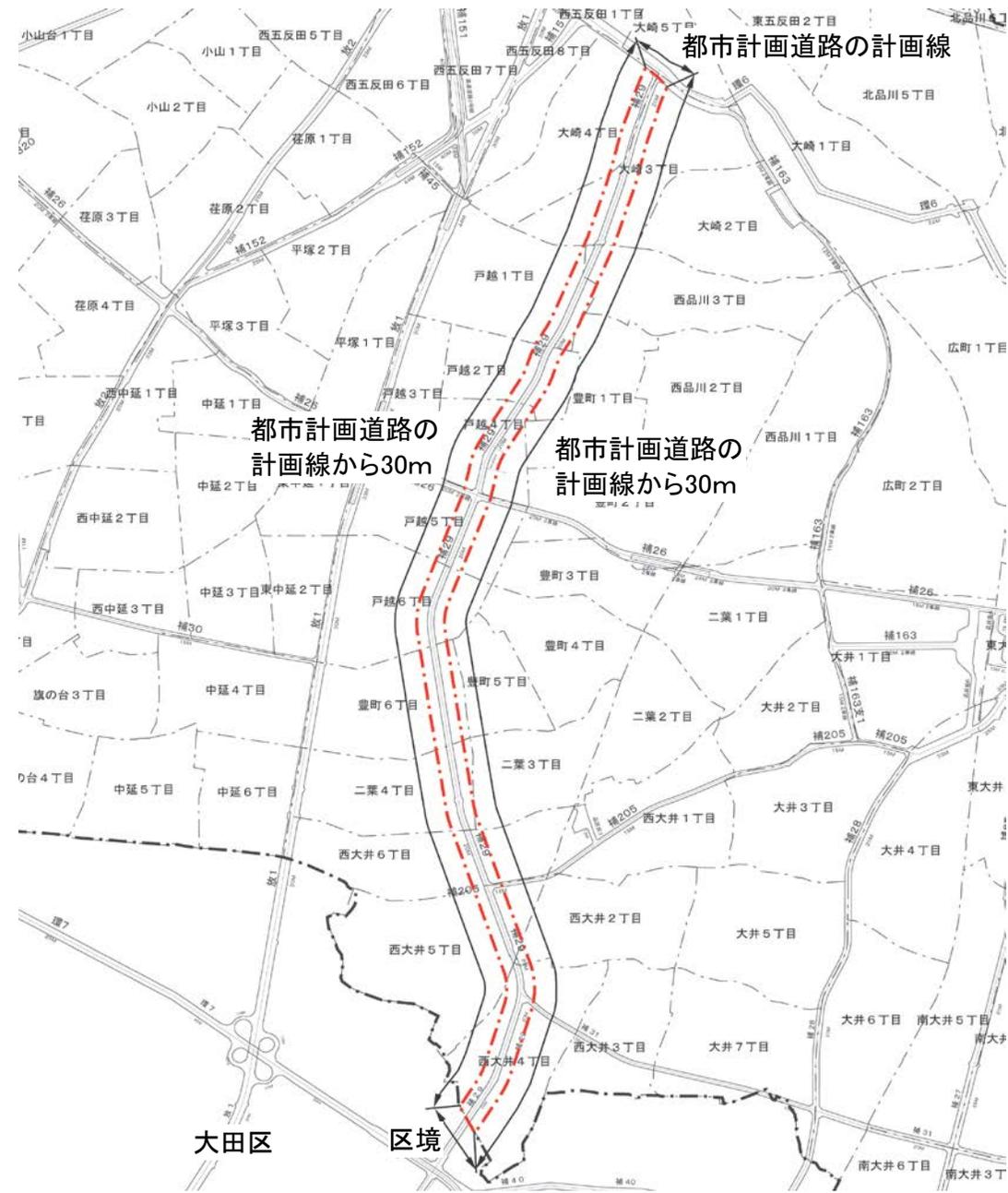
	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
コア事業	A-1	積極的な個別訪問による建替え促進の支援	<p>老朽建築物は地区内において災害時の延焼拡大や住環境に支障をきたしていることから、老朽建築物の地権者を職員が同行のうえ訪問し、耐火建築物への建替え等に向けた意向を把握する。それを踏まえ、老朽建築物の除却費助成や都市計画道路補助29号線沿道の不燃化を促進し、延焼遮断帯として機能させるための建替え支援を行う。</p>	●全戸訪問型派遣	区	地区内老朽建築物(都市計画道路補助29号線区域内を除く)	新規事業	
				●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				
				●公営住宅等の優先的あっせん				
				●まちづくりコンサルタント派遣				
				●固定資産税・都市計画税の減免				
				【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】都市防災不燃化促進事業				
				【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業		事業中の地域一部あり		
都市計画道路補助29号線沿道30m	事業中							

コア事業以外の事業	B-1	建替え促進の支援	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、老朽建築物の除却費助成や都市計画道路補助29号線沿道の不燃化を促進し、延焼遮断帯として機能させるための建替え支援を行う。	●土業派遣	区	地区内老朽建築物(都市計画道路補助29号線区域内を除く)	新規事業	
				●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				
				●公営住宅等の優先的あっせん				
				●現地相談ステーションの管理・運営支援				
				●固定資産税・都市計画税の減免				
				【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】都市防災不燃化促進事業	都市計画道路補助29号線沿道30m	新規事業	事業中の地域一部あり				
		【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業	地区内老朽建築物(都市計画道路補助29号線区域内を除く)	事業中				
B-2	都市計画道路補助29号線区域内地権者の不燃化特区内への移転支援	都市計画道路補助29号線区域内の地権者が、不燃化特区内(他の不燃化特区を含む)へ移転することを支援する。	●固定資産税・都市計画税の減免	区	都市計画道路補助29号線区域内(品川区内)	新規事業		
B-3	都市計画道路補助29号線の整備	都市計画道路補助29号線内を整備し、延焼遮断帯を形成する。	【補助事業】都市計画道路補助29号線街路事業	都	延長:3,490m(うち、区内延長約3,330m)	新規事業		

	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	防火地域の指定	防災性の向上を図る。	全域に防火地域を指定	区	地区内全域	新規	都市防災不燃化促進事業の要件
	C-2	最低限度高度地区の指定	防災性の向上を図る。	全域に最低限度高度地区(7m)を指定	区	地区内全域	新規	都市防災不燃化促進事業の要件
	C-3	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	平成17年より導入済み 平成27年10月より西大井四丁目の一部導入済み	

3 区域図

補助29号線沿道地区(品川区)



- - - 不燃化推進特定整備地区
- 区境
- 町丁目境



大田区 区境

4 整備方針図

補助29号線沿道地区(品川区)

【コア事業】

A-1 積極的な戸別訪問による建替え促進の支援

【コア事業以外の事業】

B-1 建替え促進の支援

B-2 都市計画道路補助29号線区域内地権者の
不燃化特区内への移転支援

B-3 都市計画道路補助29号線の整備

【規制誘導策】

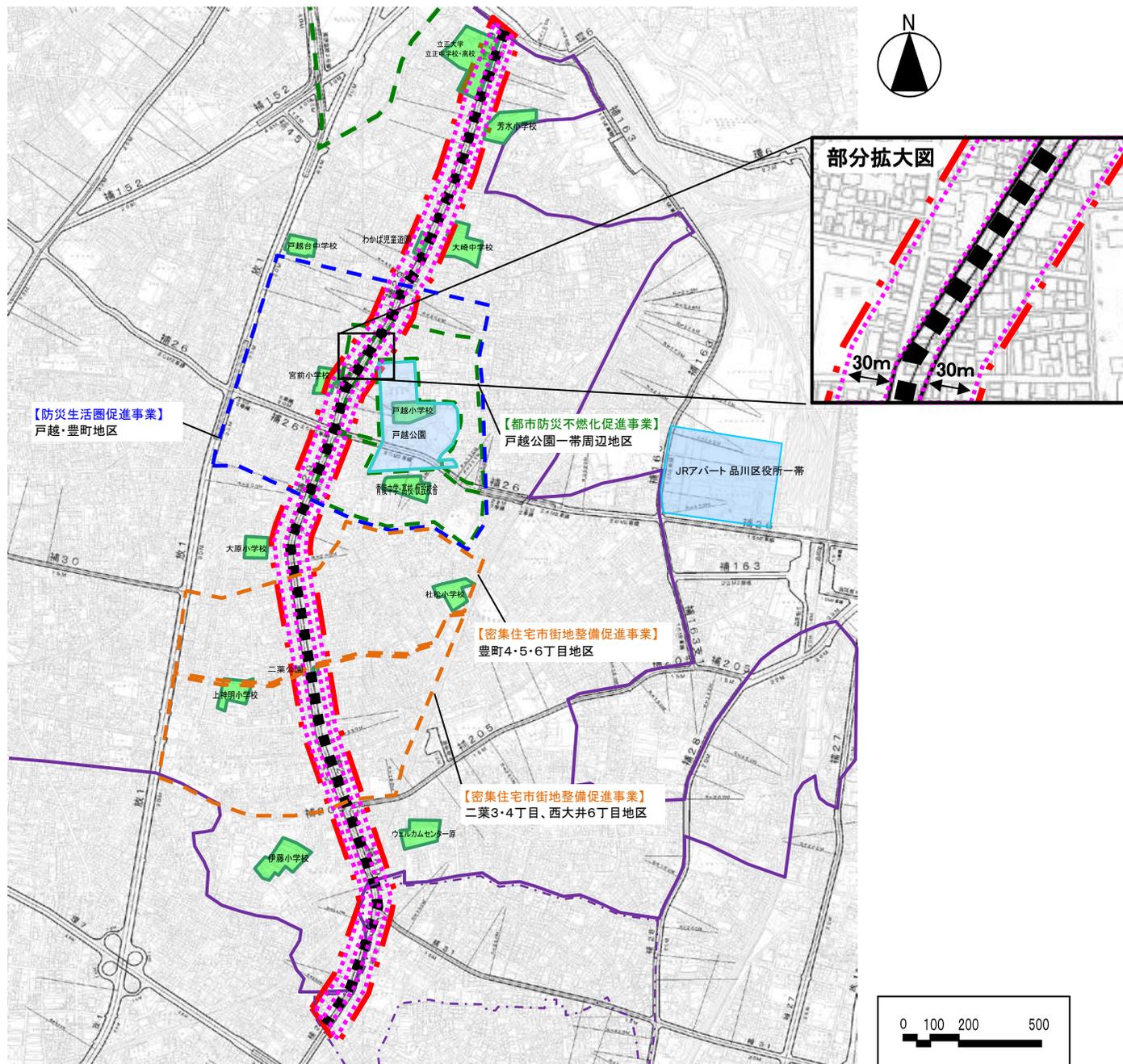
C-1 防火地域の指定

C-2 最低限度高度地区の指定

C-3 新防火規制

凡 例

- ▬▬▬ 不燃化推進特定整備地区
- ▬▬▬ 沿道30m区域内 (A-1、B-1)
- ■ ■ ■ 都市計画道路補助29号線区域内 (B-2、3)
- ▬▬▬ 既存事業実施地区 (都市防災不燃化促進事業)
- ▬▬▬ 既存事業実施地区 (防災生活圈促進事業)
- ▬▬▬ 既存事業実施地区 (密集住宅市街地整備促進事業)
- ▬▬▬ 新防火規制 (指定済)
- ▬▬▬ 新防火規制 (H27年度指定予定)
- ▭ 広域避難場所
- ▭ 公園、避難場所・一時集合場所



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 積極的な個別訪問による建替え促進の支援	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)							
		公営住宅等の優先的あっせん							
		固定資産税・都市計画税の減免							
		事業準備							
		【補助事業】都市防災不燃化促進事業 ※防火地域指定、最低限度高度地区指定のスケジュールと連動							
	【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 建替え促進の支援	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)							
		公営住宅等の優先的あっせん							
		固定資産税・都市計画税の減免							
		現地相談ステーション管理・運営支援							
		事業準備							
		【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 都市計画道路補助29号線区域内地権者の不燃化特区内への移転支援	固定資産税・都市計画税の減免							
	B-3 都市計画道路補助29号線の整備	設計・測量・事業実施							
	C-1 防火地域の指定	都市計画手続き ※都市計画決定時期は、補助29号線の事業認可の進捗状況をみて調整。							
規制誘導策	C-2 最低限度高度地区の指定	都市計画手続き ※都市計画決定時期は、補助29号線の事業認可の進捗状況をみて調整。							
	C-3 新防火規制	平成17年より導入済み(西大井四丁目の一部は平成27年10月導入)							