

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【品川区】

豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6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

地区名	豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目地区					
位置	東京都品川区豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目の全域			面積 (ha) 63.6ha		
地区の現況・課題	<p>【現状】 地区の中央を補助29号線(特定整備路線区間として選定)が縦貫する当地区は、その大部分に老朽建築物が密集し、地震災害時の建物倒壊及び延焼の危険性が高く、中でも二葉3丁目及び豊町5丁目は、公園、広場等のオープンスペースが依然として不足し、不燃領域率も低い。また、地区東側には幅員6m以上の道路ネットワークが十分に形成されておらず、消防活動困難区域が存在し、街区の内側には幅員4m未満の細街路が数多くあり、入り組んでいるものや行き止まりのものも多い。さらに一部存在する未接道宅地は、建替えが困難なため、老朽建築物が存置されやすい。</p> <p>【地区の不燃領域率】 44.3% (平成25年3月末現在) 【地区の人口】 15,721人 (住民基本台帳 平成25年4月1日現在) 【地区の世帯数】 8,834世帯 (住民基本台帳 平成25年4月1日現在) 【地区内の全建物棟数】 3,545棟 (補助29号線区域内及び沿道30mの区域を除く) 【うち地区内の老朽木造建築物棟数】 1,695棟 (補助29号線区域内及び沿道30mの区域を除く)</p> <p>【課題】 早急な老朽建築物の建替えや除却の促進とともに、幅員6mの防災生活道路の整備や細街路の解消、広場等のオープンスペースの整備、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>	町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第7回)		
				倒壊	火災	総合
		豊町4丁目	10.7ha	3	4	4
		豊町5丁目	6.2ha	3	5	4
		豊町6丁目	12.6ha	3	4	4
		二葉3丁目	9.0ha	4	5	4
		二葉4丁目	11.6ha	3	4	4
		西大井6丁目	13.5ha	3	3	3
	計	63.6ha				
これまでの防災都市づくりの主な取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ○ 新防火規制導入(平成17年度) ○ 密集住宅市街地整備促進事業 <ul style="list-style-type: none"> ・二葉3・4丁目、西大井6丁目:平成18年～平成32年度 ・豊町4・5・6丁目:平成19年～平成32年度 ○ 住宅・建築物耐震化支援事業 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震除却助成(平成23年度～) 					
新たな取り組み	<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 区有地を活用した共同建替え ● 専門家と区職員による戸別訪問 ● 専門家の派遣支援 ● 老朽木造建築物の除却費助成 ● 建替え促進支援 ● 住替え支援助成 ● 固定資産税、都市計画税の減免 ● 公営住宅の優先的あっせん <p>【コア事業以外の取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 専門家の派遣支援 ● 老朽木造建築物の除却費助成 ● 建替え促進支援 ● 住替え支援助成 ● 固定資産税、都市計画税の減免 ● 公営住宅の優先的あっせん ● 未接道宅地の取得 ● 現地相談ステーション管理・運営支援 					
整備目標・方針	<p>(1)整備目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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、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。 ○ 不燃領域率(都方式)を、2020(平成32)年度までに、70%に引き上げ。(平成25年3月時点:44.3%) <p>(2)整備方針</p> <p>(A)不燃化推進特定整備地区(地区全体)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 地区内に多数存在する老朽建築物の耐火・準耐火建築物への建替えや除却を促進し、火災危険度の改善を図る。 ○ 災害時の消火活動、避難活動等がスムーズに行えるよう、防災広場(特に二葉3丁目、豊町5丁目)、防災生活道路等(幅員6m)の整備を進める。 ○ 未接道宅地の解消に向けて、権利者の意向を確認しながら、宅地の交換分合や共同建替えなどによるまちづくりを進める。 ○ 街並み誘導型地区計画の導入により、適切な土地利用を誘導しながら、防災生活道路や細街路の空間確保や沿道における不燃化建替えの促進を図る。 <p>(B)コア事業地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 二葉4丁目の区有地を活用した共同建替え等を検討し、周辺の老朽建築物の除却や未接道宅地の解消、特定整備路線沿道の不燃化を進める。 ○ 地区全体の不燃化を推進するため、職員同行による専門家による個別訪問や老朽建築物の除却費助成など、積極的な働きかけや助成制度の活用を行う。特に不燃領域率が低い二葉3丁目及び豊町5丁目は、「重点フォローアップ区域」として、意向確認の結果等を踏まえ、共同化による未接道宅地の解消、区有地を活用した周辺整備等、実状に即した整備改善方策の検討、提案を積極的に行う。 ○ 建替えや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するとともに、専門家相談派遣などにより、各人の状況に応じた生活再建や問題解決に向けた支援を行う。 					
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	44.3%	70%	不燃領域率算定根拠: 密集事業導入時に、H13土地利用現況調査(東京都)をもとに現地調査による更新をかけ作成した基本データを毎年、建築概要書及び現地確認により更新をかけ不燃領域率を算出			

2 地区内での取組

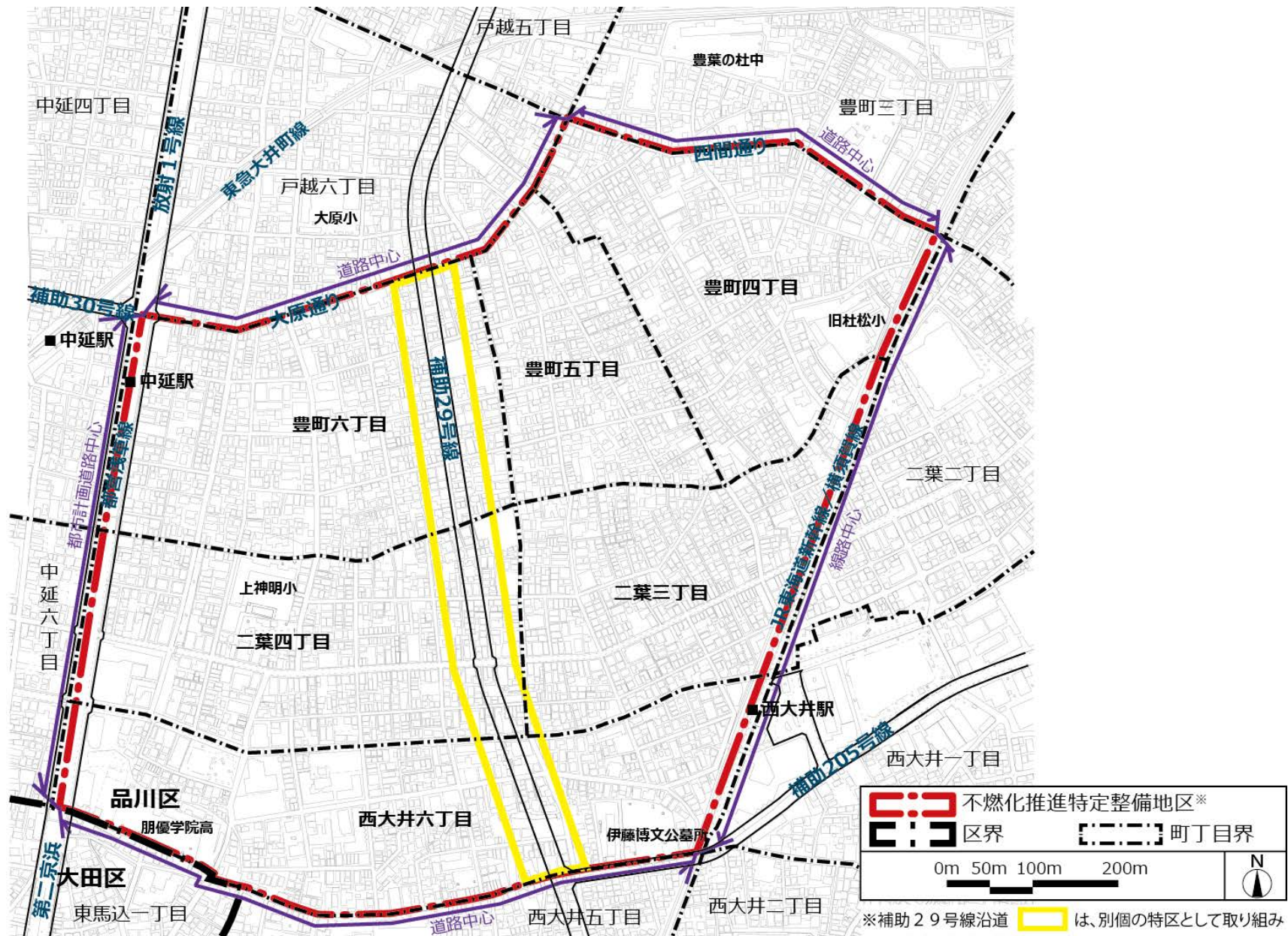
	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
コア事業	A-1	区有地を活用した共同建替え(二葉4丁目)	区有地を活用した共同建替えを検討し、周辺の未接道宅地の解消、老朽建築物の除却、特定整備路線沿道の不燃化の促進を図る。	○防災街区整備事業(検討予定) ●防災街区整備事業補助の拡充 ●公営住宅等の優先的あっせん	未定	地区面積約0.2ha	新規事業		
	A-2	積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援	老朽建築物のうち建替えにより不燃領域率を5%向上させる棟数を職員が同行のうえ専門家が訪問し、ヒヤリングや事業紹介等を積極的に行っていく。 訪問は、特に不燃領域率が低い二葉3丁目及び豊町5丁目を中心に行い、実状に応じたその後の専門家派遣支援や老朽建築物の除却費助成など建替えの促進を図っていく。 また、二葉3丁目及び豊町5丁目は、「重点フォローアップ区域」として、意向確認の結果等を踏まえ、共同化による未接道宅地の解消、区有地を活用した周辺整備等、実情に即した整備改善方策の検討、提案を積極的に行う。	●全戸訪問型派遣 ●老朽建築物除却費支援 ●土業派遣 ●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 ●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(品川区) 【補助事業】住替え支援助成(品川区)	区	地区内老朽建築物(補助29号線沿道地区(品川区)を除く)	新規事業	※ 補助29号線沿道は、別個の特区として取り組み	
				【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業				事業中	
				【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業				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、実状に応じた専門家派遣支援など、建替え促進に向けた支援を行う。	● 老朽建築物除却費支援	区	地区内老朽建築物 (補助29号線沿道地区(品川区)を除く)	新規事業	※ 補助29号線沿道は、別個の特区として取り組み
				● 土業派遣				
				● 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				
				● 戸建建替えの設計費・除却費支援				
				● 住替え助成支援				
				● 現地相談ステーションの管理・運営に対する支援				
				【補助事業】不燃構造化支援(品川区)				
				【補助事業】住替え助成支援(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	事業中							
B-2	公園整備	特に公園、広場が不足する区域(二葉3丁目及び豊町5丁目)を中心に、公園、広場の整備を行う。併せて、防火貯水槽の設置により消防水利の充実を図る。	● 公園用地取得助成の面積要件緩和	区	想定整備箇所数12(町丁目2箇所想定)×想定規模(80㎡)=960㎡		※ 補助29号線沿道は、別個の特区として取り組み	
			【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業					事業中
B-3	防災生活道路の整備	防災性の向上に向け、消防活動困難区域を解消する6mの防災生活道路の整備を推進する。	【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業	区		事業中		

	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	地区計画	地区内の適切な土地利用の誘導、防災生活道路や細街路の空間確保及び沿道における不燃化建替えの促進等	<ul style="list-style-type: none"> 地区施設の指定(防災生活道路等) 街並み誘導型地区整備計画(一部区域) 敷地細分化の防止、垣さく等の構造の制限 	区	地区内全域	平成28年度より導入済み	
	C-2	新防火規制	防災性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 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	

3 区域図

豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目地区



4 整備方針図

豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目地区

● コア事業における取組み

A-1 区有地を活用した共同建替え(二葉4丁目)

A-2 積極的な戸別訪問等による建替え支援

地区内の「重点フォローアップ区域」を中心に、不燃領域率を5%向上させる為の棟数を戸別訪問。

● コア事業以外の事業における取組み

B-1 建替え促進の支援

B-2 公園整備

地区内の、特に公園、広場が不足する区域を中心に、公園、広場の整備を行う。

B-3 防災生活道路の整備(6m拡幅整備)

● 規制誘導策(地区全域)

C-1 地区計画(導入済)

C-2 新防火規制(指定済)

● 他凡例

・不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)

※補助29号線沿道は、別個の特区として取り組み

・密集事業(既存事業)地区

・未接道宅地

・公園

・避難所



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 区有地を活用した共同建替え (二葉4丁目)						共同建替えの検討・実施		
	A-2 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援		全戸訪問型派遣 助成事業開始				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・住替え助成支援(品川区) 土業派遣 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】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 建替え促進の支援		助成事業開始				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・住替え助成支援(品川区) 土業派遣 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 現地相談ステーションの管理・運営に対する支援 【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 公園整備					用地取得・整備 : 公園用地取得に対する助成の面積要件の緩和による支援 用地取得・整備 : 【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業		
		B-3 防災生活道路の整備					用地取得・整備 : 【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業		
	規制誘導策	C-1 地区計画		※補助29号線の事業決定等の動向を勘案しながら導入 計画案公告・縦覧 都市計画決定		告示 平成28年4月28日より導入済み			
C-2 新防火規制			平成17年より導入済み						