

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【品川区】

放射2号線沿道地区

平成26年12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

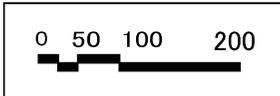
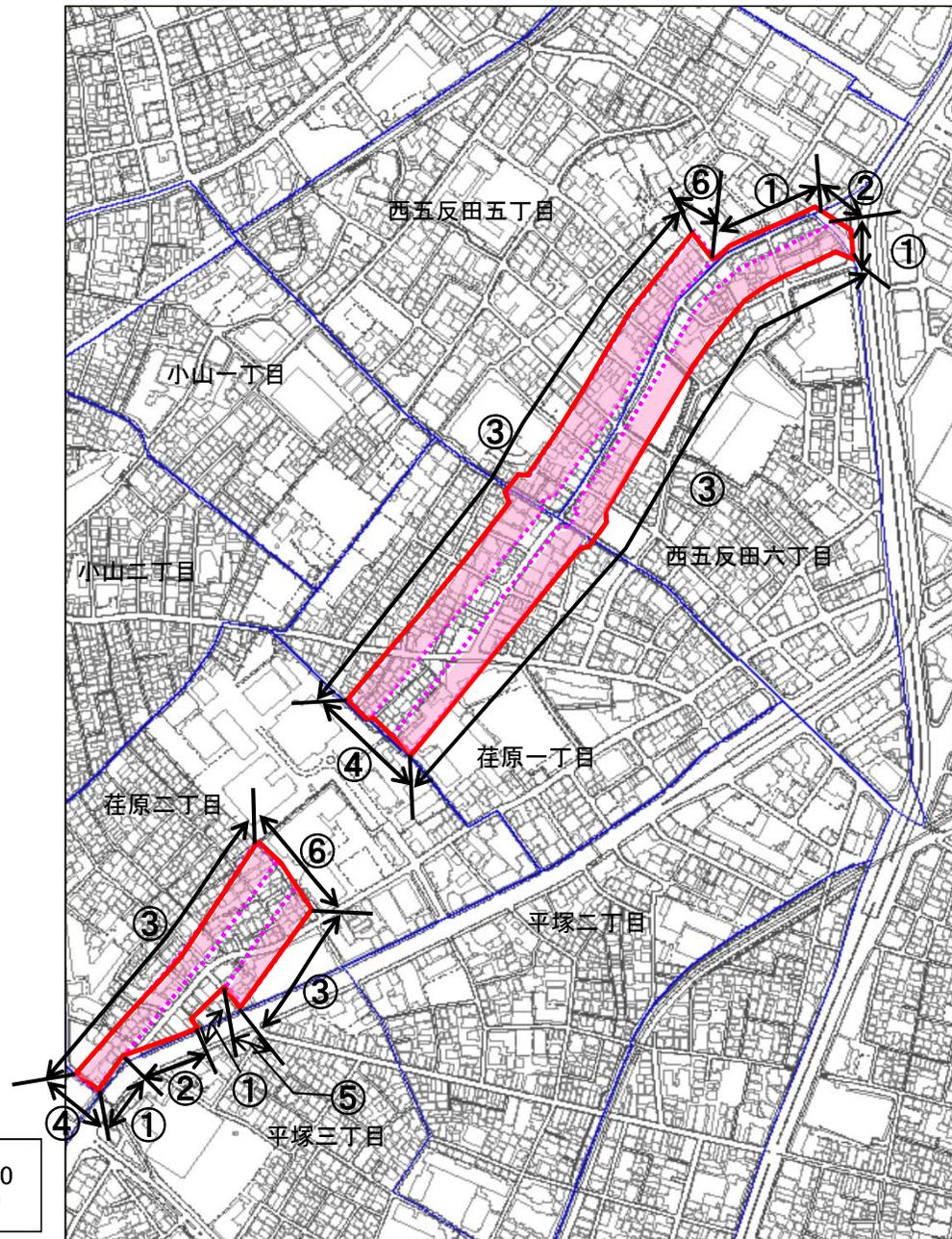
品川区

1 整備目標・方針

地区名	放射2号線沿道地区					
位置	東京都品川区 荏原1・2丁目、西五反田5・6丁目 の各一部		面積 (ha)	7.9ha		
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放射2号線(延長約1,200m、幅員20m)が南北に通っており、北端は補助151号線の接続部、南端は補助152号線の接続部までの地区である。 当地区では、平成16年度に完了した密集住宅市街地整備促進事業(住工混在型)「荏原北地区」や平成21年度に完了した防災生活圈促進事業(荏原北・西五反田地区)といった事業により、建物の不燃化支援や狭あい道路の拡幅、防災広場の整備などを行っていた経緯もあり、町丁目単位では不燃領域率が上昇しつつある一方、特定整備沿道では老朽建築物が密集している街区もあり、延焼遮断帯の形成は不十分である。</p> <p>【地区の不燃領域率】 64.4% (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1,800人 (住民基本台帳 平成26年10月1日現在を基に算出) 【地区の世帯数】 約1,000世帯 (住民基本台帳 平成26年10月1日現在を基に算出) 【地区内の全建物棟数】 289棟 (都市計画道路放射2号線区域内を除く) 【うち地区内の老朽木造建築物棟数】 103棟 (都市計画道路放射2号線区域内を除く) 【特定整備路線放射2号線の延長】 1,200m</p> <p>【課題】 延焼防止機能の向上には、特定整備路線に選定された都市計画道路放射2号線(都施行)の拡幅整備に合わせて沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の早期形成を図ることが課題である。</p>	町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第7回)		
				倒壊	火災	総合
		荏原一丁目	2.5ha	3	2	3
		荏原二丁目	2.1ha	2	4	3
		西五反田五丁目	1.3ha	2	2	2
		西五反田六丁目	2.0ha	2	2	2
	計	7.9ha				
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組み				
<ul style="list-style-type: none"> ○ 密集住宅市街地整備促進事業(住工混在型) 荏原北地区(平成16年度事業完了) ○ 防災生活圈促進事業 荏原北・西五反田地区(平成21年度事業完了) ○ 新防火規制(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～) ○ 中原街道地区沿道地区計画の決定(平成18年12月20日) 		<p>【コア事業(都市計画道路放射2号線沿道30m区域内)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 ● 全戸訪問型派遣 ● 現地相談ステーション管理・運営支援 ● 住替え助成支援 ○ 都市防災不燃化促進事業 <p>【コア事業以外の取組み(都市計画道路放射2号線区域内)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 固定資産税、都市計画税の減免 ● 建替え促進支援 				
整備目標・方針						
<p>(1)整備目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 都市計画道路放射2号線の整備に合わせた災害に強いまちづくり <p>(2)整備方針</p> <p>(A)不燃化推進特定整備地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 放射2号線の整備にあわせ、沿道の老朽建築物の除却や不燃化建替えを支援し、地区の防災性をさらに高める。 ○ 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を行い、延焼遮断帯の早期形成を促進する。 <p>(B)コア事業地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 特に早急な建替えや除却が必要な老朽建築物所有者等に対して、各戸ポスティングや説明会、建替相談会等の事業周知および建替意向の喚起を行い、助成制度の活用を促進する。 						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	64.4%	70.0%	東京都土地利用現況調査(平成23年度版)を基に不燃領域率を算出			

3 区域図

放射2号線沿道地区



- 凡 例
- 不燃化推進特定整備地区
 - ① 都市計画道路の計画線
 - ② 都市計画道路の計画線の見通し線
 - ③ 都市計画道路の計画線から30m
 - ④ 町丁目境
 - ⑤ 道路中心線
 - ⑥ 宅地境
 - 沿道30m区域内
 - 町丁目境

4 整備方針図

放射2号線沿道地区

【コア事業】

A-1 都市計画道路放射2号線の整備とあわせて行う沿道建物の不燃化建替え支援

【コア事業以外の事業】

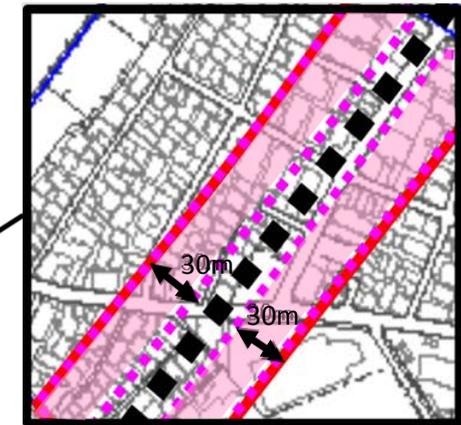
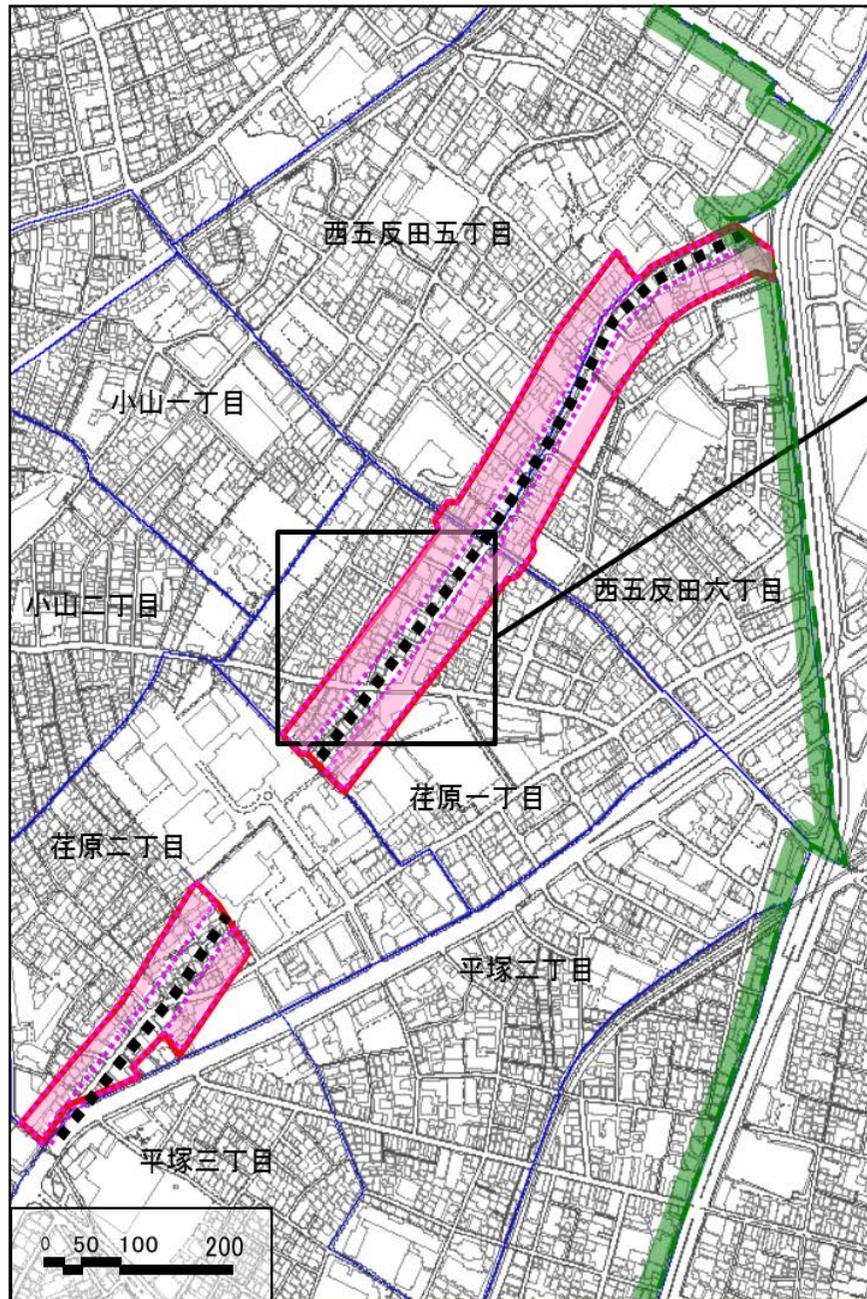
B-1 都市計画道路放射2号線の整備

【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)
- 都市計画道路放射2号線区域内 (B-1)
- 新防火規制(指定済)
- 町丁目境



部分拡大図



5 整備スケジュール

事業内容		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 都市計画道路放射2号線の整備とあわせて行う沿道建物の不燃化建替え支援	士業派遣							
		老朽建築物除却費支援							
		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							
		全戸訪問型派遣・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							
		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】不燃構造化支援・住替え支援(品川区)					
				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】住宅・建築物耐震化支援事業							
コア事業以外の事業	B-1 都市計画道路放射2号線の整備	設計・測量・事業実施							
		固定資産税・都市計画税の減免							
規制誘導策	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、放射2号線の事業認可の進捗状況をみて調整。							
	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、放射2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							