

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【品川区】

大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区

平成27年2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	大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区					
位置	東京都品川区大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目の全域			面積(ha) 68.1ha		
地区の現況・課題	<p>【現状】 当地区は、品川区の南に位置しており、北側に滝王子通り、東側に補助28号線(池上通り)、西側にJR東海道新幹線及びJR横須賀線、南側に大田区境に囲まれた地区である。地区の南西部に南北方向へ補助29号線(幅員20m:特定整備路線)および南部に補助31号線(幅員15m:未整備)が東西方向に通っている。地区内では滝王子通りにおいて、都市防災不燃化促進事業および避難道路機能強化事業を実施しており、沿道建物の不燃化や避難道路としての拡幅整備を行っている。しかし、滝王子通りより南側は防火木造や木造の建物が多く、地区全体の不燃領域率が38.6%となっている。</p> <p>【地区の不燃領域率】 38.6% (平成23年度土地利用現況調査(東京都)に基づき算出)</p> <p>【地区の人口】 16,581人 (住民基本台帳 平成26年4月1日現在)</p> <p>【地区の世帯数】 8,390世帯 (住民基本台帳 平成26年4月1日現在)</p> <p>【地区内の全建物棟数】 3,675棟 (補助29号線区域内及び沿道30mの区域内を除く)</p> <p>【うち地区内の老朽建築物棟数】 1,221棟 (補助29号線区域内及び沿道30mの区域内を除く)</p> <p>【課題】 防火木造や木造の建物が密集し、かつ老朽した木造建築物も多いことから火災危険度が高く、震災・火災に脆弱な状況となっており、不燃化を促進させるためには老朽建築物の建替え促進支援策が必要となっている。</p>	町丁目	面積(ha)	地域危険度(第7回)		
				倒壊	火災	総合
		大井五丁目	15.9ha	2	3	3
		大井七丁目	15.4ha	2	4	3
		西大井二丁目	12.1ha	3	4	3
		西大井三丁目	9.7ha	2	4	3
		西大井四丁目	15.0ha	2	4	3
	計	68.1ha				
これまでの防災都市づくりの主な取組	新たな取組					
<p>○新防火規制導入(平成17年度:大井五丁目、西大井二丁目及び西大井四丁目(一部))</p> <p>○地区計画 ・滝王子通り地区(平成21年8月決定) 「壁面位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置制限」など</p> <p>○避難道路機能強化進事業 ・滝王子通り地区(平成21年度～平成30年度)</p> <p>○都市防災不燃化促進事業(不燃化促進区域) ・滝王子通り地区(平成21年度～平成30年度)</p> <p>○大井・西大井地区防災まちづくり協議会活動支援(平成21年度～)</p> <p>○住宅・建築物耐震化支援事業 ・耐震除却助成 木造住宅密集地域(平成23年度～)</p>	<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●専門家と区職員による戸別訪問 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●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 ●公営住宅の優先的あっせん ●避難道路の拡幅整備 <p>【コア事業以外の取組み】</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 ●住替え助成支援 ●固定資産税、都市計画税の減免 ●新防火区域の追加指定(大井七丁目、西大井三丁目および西大井四丁目の一部) ●公営住宅の優先的あっせん ●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 ○地震発生時において大規模な市街地火災による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老朽建築物の除却、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)年度までに現在の38.6%から70%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 ○老朽建築物の除却、建替えを推進していくため、専門家派遣支援や老朽建築物の除却費用の支援を行い、地区の防災性を向上させる。</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、個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。</p>					
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	38.6%	70%	不燃領域率(現況)は、平成23年度土地利用現況調査(東京都)にもとづき算出			

2 地区内での取組

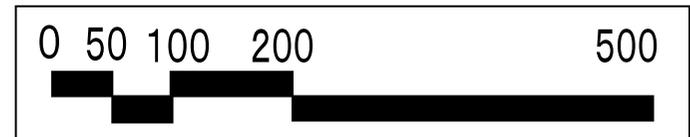
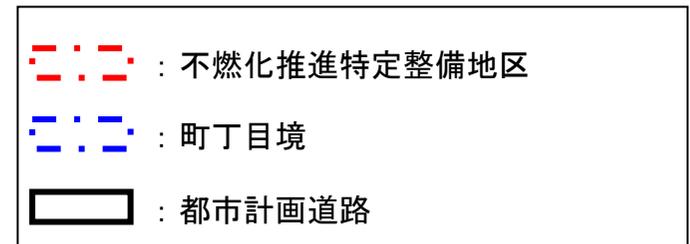
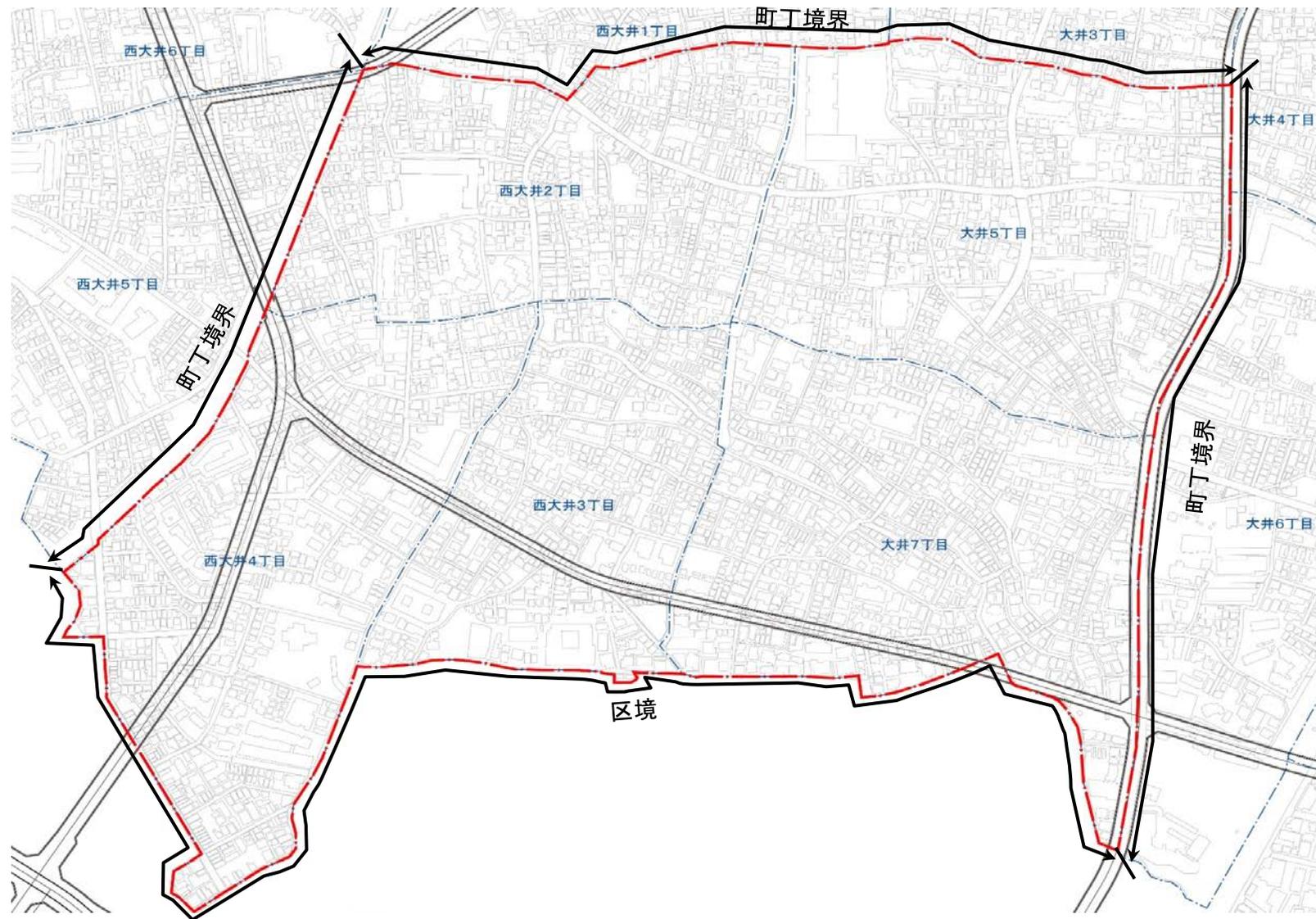
事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
コア事業	A-1 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援	老朽建築物のうち建替えにより不燃領域率を5%向上させる棟数を職員が同行のうえ専門家が訪問し、ヒアリングや事業紹介等を積極的に行っていく。 訪問は、未接道宅地や空き家、老朽建築物が特に密集した箇所を中心に行い、実状に応じたその後の専門家派遣支援や老朽建築物の除却費助成など建替え等の促進を図っていく。	●全戸訪問型派遣	区	地区内老朽建築物 (補助29号線沿道地区(品川区)を除く)	新規事業	※補助29号線沿道は、個別の特区として取組 ※滝王子通り沿道の老朽建築物除却支援は都市防災不燃化促進事業として取組
			●まちづくりコンサルタント派遣		地区内老朽建築物 (補助29号線沿道地区(品川区)及び都市防災不燃化促進事業(滝王子通り地区)を除く)		
			●老朽建築物除却費支援				
			●士業派遣				
			●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】都市防災不燃化促進事業	事業中				
		【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業	事業中				
A-2	避難道路の整備	滝王子通り(避難道路)の10mへの拡幅整備を推進する。	【補助事業】避難道路機能強化事業			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なう。	●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)及び都市防災不燃化促進事業(滝王子通り地区)を除く)	新規事業	※補助29号線沿道は、個別の特区として取組 ※滝王子通り沿道の老朽建築物除却支援は都市防災不燃化促進事業として取組
				●土業派遣		地区内老朽建築物 (補助29号線沿道地区(品川区)を除く)		
				●現地相談ステーションの管理・運営支援				
				●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】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							

	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	新防火規制	防災性の向上	・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(大井七丁目、西大井三丁目および西大井四丁目の一部はH27年度指定予定)	平成17年度より導入済み	

3 区域図

品川区大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区



4 整備方針図

品川区大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区

【コア事業における取組み】

A-1 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
- ・ 老朽建築物除却費支援
- ・ 土業派遣
- ・ 現地相談ステーションの管理・運営支援など

A-2 避難道路の整備(滝王子通り)

【コア事業以外における取組み】

B-1 建替え促進の支援

- ・ 老朽建築物除却費支援
- ・ 土業派遣 など

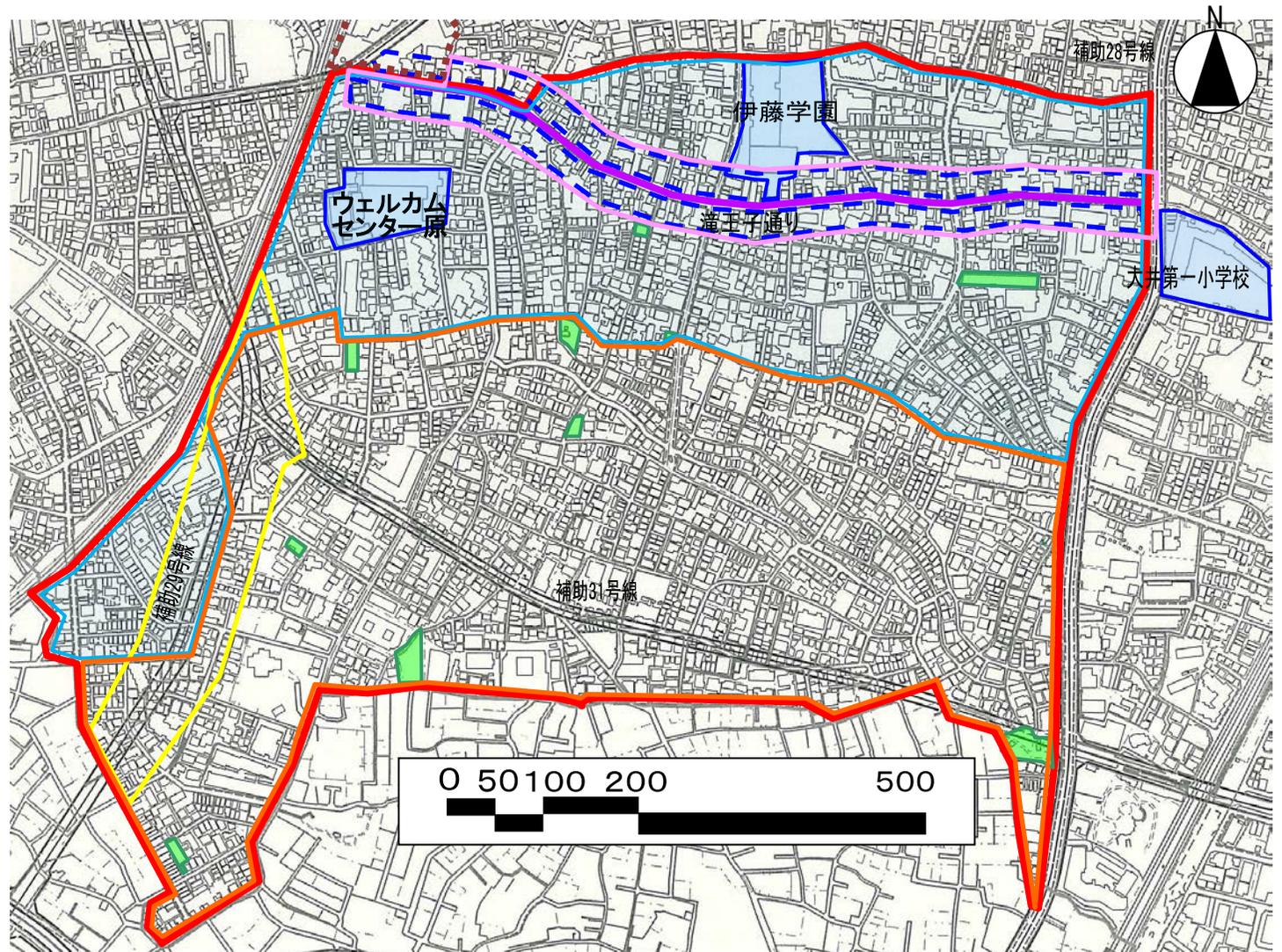
【規制誘導策】

C-1 新防火規制 ※新防火区域の追加指定

凡 例

- 不燃化推進特定整備地区
- 都市防災不燃化促進事業(既存事業)地区
- 滝王子通り地区地区計画区域
- 西大井駅周辺地区地区計画区域
- 滝王子通り
(10m道路: 避難道路機能強化事業)
- 公園
- 避難所
- 新防火区域(指定済)
- 新防火区域(H27年度指定予定)

※補助29号線沿道 は、別個の特区としての取組



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 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・まちづくりコンサルタント派遣							
		助成事業開始							
		老朽建築物除却費支援							
		士業派遣							
		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							
		公営住宅等の優先的あっせん							
		【補助事業】都市防災不燃化促進事業							
		【補助事業】都市防災不燃化促進事業延長予定							
		【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業							
		A-2	避難道路の整備	【補助事業】避難道路機能強化事業					
				【補助事業】避難道路機能強化事業延長予定					
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							
		士業派遣							
		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)							
		現地相談ステーション管理・運営支							
		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】都市防災不燃化促進事業							
		【補助事業】都市防災不燃化促進事業延長予定							
		【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業							
		規制誘導策	C-1 新防火規制	平成17年より導入済み(大井七丁目、西大井三丁目および西大井四丁目の一部を除く) ※未指定区域については、平成27年度追加指定					