

密集住宅市街地整備促進事業

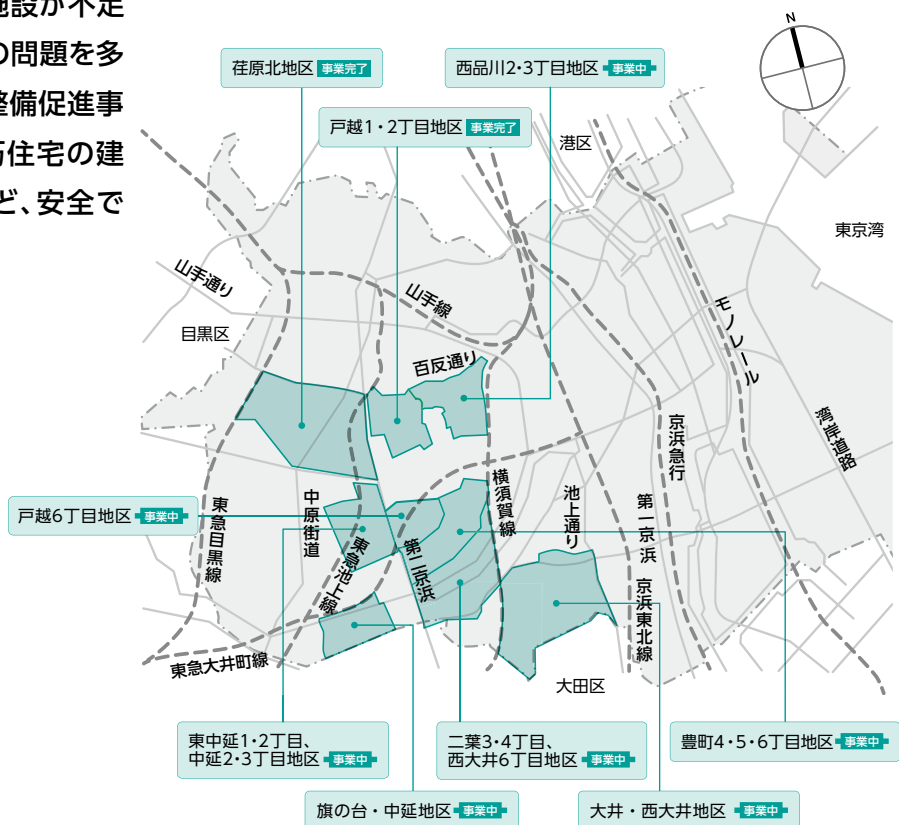
老朽住宅が密集し、道路・公園等の公共施設が不足していることなどにより、住環境や防災上の問題を多く抱える地区において、「密集住宅市街地整備促進事業」を導入し、地元の皆さんとともに、老朽住宅の建替え促進や防災広場、生活道路の整備など、安全で快適なまちづくりに取り組んでいます。

事業中

- 【西品川2・3丁目地区】
- 【豊町4・5・6丁目地区】
- 【二葉3・4丁目、西大井6丁目地区】
- 【旗の台・中延地区】
- 【東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区】
- 【戸越6丁目地区】
- 【大井・西大井地区】

事業完了

- 【戸越1・2丁目地区】
- 【荏原北地区】



地区位置図

■西品川2・3丁目地区

事業中

西品川2・3丁目地区は、大崎副都心の南側に位置しており、北側を百反通り、地区中央を戸越銀座通りから続く三ツ木通りが東西に通る地区です。防火造又は木造の建物が多く、細街路や行き止まり道路に面して老朽化した木造建物が密集しています。

防災性・住環境の向上を図るため、老朽建築物の建替え促進、重点建替え促進ゾーンにおける地区の将来像や建替え等の勉強会、防災生活道路の拡幅整備、行き止まり道路の改善などに取り組んでいます。



勉強会 まち歩きの様子

- ▲所在地 西品川2・3丁目
- ▲地区面積 約27.7 ha
- ▲事業期間 平成30年度～令和9年度
(2018年度～2027年度)



■豊町4・5・6丁目地区

事業中

豊町4・5・6丁目地区は、品川区の南西部、環状7号線内側に位置し、木造建築物が密集した市街地を形成し、木造賃貸住宅および狭小宅地が非常に多く密集しています。

防災性・住環境の向上を図るため、消防活動困難区域を解消する防災生活道路のネットワーク強化や細街路の拡幅整備、老朽建築物の建替え促進、公園用地の取得・整備などに取り組んでいます。

- ▲所在地 品川区豊町4・5・6丁目
- ▲地区面積 約29.4 ha
- ▲事業期間 平成19年度～令和7年度（延伸予定）
（2007年度～2025年度）



ゆたか防災広場整備

道路に関する項目	
●●●●●	防災生活道路（幅員6mに拡幅整備）
●●●●●	重点整備細街路（幅員4mに重点整備）
○	重点整備交差点
○	優先整備交差点
細街路整備	
■	建替え等に併せた幅員4m未満の細街路の拡幅整備（地区全域）
■	防災生活道路（幅員約6m以上・概略）
■	主要生活道路（幅員約4～6m・概略）
■	都市計画道路（概略・未整備）
公園・広場等に関する項目（耐震性防火貯水槽の設置を含む）	
■	公園等の整備ゾーン（耐震性防火貯水槽の設置を含む）
■	避難機能強化の推進（沿道緑化の重点推進）
■	既存公園
■	公園整備
その他の施設等に関する項目	
■	区立小学校（避難所機能の強化）
■	その他の公共施設等（建替え等に併せた公共空地等の創出）
土地利用に関する項目	
■	高度利用促進ゾーン
■	街並み形成ゾーン
■	住環境向上誘導ゾーン
建替え支援に関する項目	
■	建替え支援エリア（地区全域）
■	重点建替え支援エリア

■二葉3・4丁目、西大井6丁目地区

事業中

二葉3・4丁目、西大井6丁目地区は、品川区の南西部に位置し、西側で国道1号、東側でJR西大井駅と接しています。昭和初期の耕地整理後、面的な基盤整備がなされないまま、急速に宅地化されました。

防災性・住環境の向上を図るため、老朽建築物の建替え促進、重点建替え促進ゾーンにおける地区の将来像や建替え等の勉強会、防災生活道路の拡幅整備、主要な交差点の隅切り、行き止まり道路の改善などに取り組んでいます。



- ▲所在地 品川区二葉3・4丁目および西大井6丁目
- ▲地区面積 約34.2 ha
- ▲事業期間 平成18年度～令和7年度（延伸予定）
（2006年度～2025年度）



二葉公園整備

凡例	
道路に関する項目	
●●●●●	防災生活道路（幅員6mに拡幅整備する路線）
●●●●●	重点整備細街路（幅員4mに重点整備する路線）
○	重点整備交差点A・B
○	その他の交差点の改善（優先整備箇所）
○	その他の交差点の改善
細街路整備	
■	建替え等に併せた幅員4m未満の細街路の拡幅整備（地区全域）
■	防災生活道路（幅員約6m以上の主要な既設道路）
■	主要生活道路（幅員約4～6mの主要な既設道路）
■	都市計画道路
公園・広場等に関する項目（耐震性防火貯水槽の設置を含む）	
■	北側エリア（概ね3,000m程度、4～5箇所程度）
■	重点整備ゾーン
■	南側エリア（概ね2,000m程度、1～2箇所程度）
■	重点整備ゾーン
その他の施設等に関する項目	
■	区立小学校（避難所機能の強化）
■	その他の公共施設（建替え等に併せた公共空地等の創出）
建替え等の促進に関する項目	
■	重点立替え促進ゾーン
■	街並み形成ゾーン（三間通り沿い、のんき通り沿い及び西大井駅周辺）
■	高度利用促進ゾーン（第二京浜沿い）
■	建替え促進ゾーン（その他の住宅地）
■	既存公園
■	公園整備

拠点整備

品川地区

大崎地区

大井地区

荏原地区

安全な市街地形成

地区計画

道路・公園・鉄道

旗の台・中延地区

事業中

旗の台・中延地区は、品川区の南西部に位置し、戸建て専用住宅および木造賃貸住宅が多く、敷地が狭小なもの、接道条件が不良なもの等が相当含まれ、過密状態になっています。

防災性・住環境の向上を図るため、老朽建築物の建替え促進や細街路の拡幅整備、公園用地の取得・整備などに取り組んでいます。

旗台小学校前地区では、防災街区整備事業の検討が進められています。

- ▲所在地 品川区旗の台4丁目および中延5丁目
- ▲地区面積 約19.3 ha
- ▲事業期間 平成元年度～令和11年度
(1989年度～2029年度)



弁天通り公園整備



庚申公園整備



中延みちしるべ防災広場整備

東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区

事業中

東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区は、品川区の南西部に位置し、東側を国道1号に接しています。4m道路で囲まれた街区が比較的大きいため、街区内の細街路に面して、老朽木造住宅等が多く密集しています。

防災性・住環境の向上を図るため、老朽建築物の建替え促進や地区勉強会、防災生活道路の拡幅整備、公園用地の取得・整備などに取り組んでいます。



荏原文化センター通り拡張整備



中三いいの広場整備

道路に関する項目		公園・広場等に関する項目	
	防災生活道路 (幅員6m以上:既設)		公園等の整備ゾーン (地区全域)
	防災生活道路(重点整備路線) (幅員6m以下:拡幅整備)		公園等の重点推進
	主要生活道路 (幅員4～6m:既設)		既存公園
	細街路整備 建築基準法第42条第二項の規定に 基づき特定行政庁が指定した道路の 拡幅整備(地区全域)	建替え等の促進に関する項目	
	細街路整備(重点整備路線) (幅員4m以下:早期整備)		重点防災性向上ゾーン
	交差点の改良		重点不燃化促進ゾーン (商店街防火地域)
	行き止まり道路の解消		防災性向上促進ゾーン (街路幅、行き止まり、空地不足)
	幹線道路 (完成・概成)		街並み形成ゾーン
	都市計画道路 (未整備)		延焼遮断帯形成ゾーン (幹線道路沿道地区)



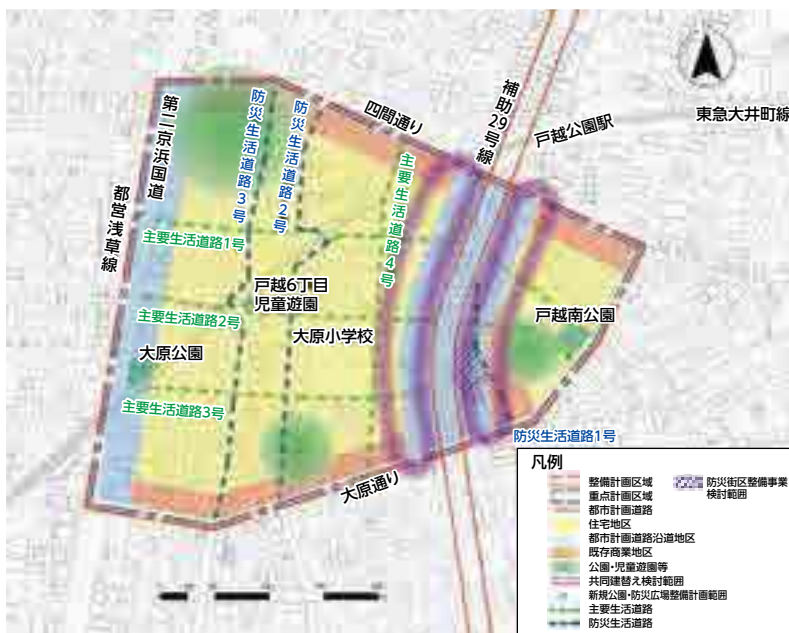
■戸越6丁目地区

事業中

戸越6丁目地区は品川区の南西部に位置し、西側は国道1号に接しており、東側を南北に延びる都市計画道路補助第29号線の整備事業ならびに地区内を東西に延びる東急大井町線の連続立体交差事業が、東京都により進められています。

本地区には、未接道建物や狭小敷地等で建替えが困難な建築物も多数存在しています。防災性・住環境の向上を図ることを目的とした老朽建築物の建替え促進や細街路の拡幅整備、公園用地の取得・整備などに取り組んでいます。

戸越6丁目18・20番東地区では、防災街区整備事業の検討が進められています。



- ▲所在地 品川区戸越6丁目
- ▲地区面積 約13.0 ha
- ▲事業期間 令和3年度～令和12年度
(2021年度～2030年度)

■大井・西大井地区

事業中

大井・西大井地区は、品川区の南部、西大井駅の南側に位置し、滝王子通りや池上通りを中心とした商店街と閑静な住宅地が共存するまちなみが形成されてきましたが、老朽木造建築物が密集し、細街路が多く、消防活動困難区域が存在しています。また「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置づけられている地区があります。

防災性・住環境の向上を図るため、消防活動困難区域を解消する防災生活道路の拡幅整備によるネットワーク強化や細街路の拡幅整備、老朽建築物の建て替え促進、公園用地の取得・整備などに取り組んでいます。

- ▲所在地 品川区大井5・7丁目、西大井2・3・4丁目
- ▲地区面積 約68.1ha
- ▲事業期間 令和5年度～令和14年度（2023年度～2032年度）



出石こいこい広場

拠点整備

品川地区

大崎地区

大井地区

荏原地区

安全な市街地形成

地区計画

道路・公園・鉄道

防災街区整備事業

密集市街地において、延焼防止や避難路等の防災機能を確保し、安全な市街地の形成を図るため、集積する老朽建築物を除却し、防災機能を備えた建築物および公共施設の整備を行う事業です。



地区位置図

事業中

【東中延一丁目11番地区】

事業完了

【荏原町駅前地区】
【中延二丁目旧同潤会地区】

○荏原町駅前地区防災街区整備事業(旗の台・中延地区)

事業完了

荏原町駅前地区は、旗の台・中延地区の北東に位置しています。当地区は、密集市街地が形成されており、防災上、住環境上の問題がある地区でしたが、平成25年(2013年)4月に地元権利者による防災街区整備事業組合が設立されました。その後、密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用をめざした取り組みを行い、平成28年(2016年)3月に防災施設建築物が竣工しました。

■事業概要

事業の名称	荏原町駅前地区防災街区整備事業
事業主	荏原町駅前地区防災街区整備事業組合
所在地	品川区中延五丁目地内
施行地区面積	約0.1ha
建築敷地面積	約980㎡

■事業の経緯

	行政の歩み	地元の歩み
2007年 平成19年		12月 共同建替え研究会設立
2012年 平成24年	10月 都市計画決定(特定防災街区整備地区・防災街区整備事業)	3月 防災街区整備事業準備組合設立
2013年 平成25年	4月 組合設立認可 9月 権利変換計画認可	4月 防災街区整備事業組合設立 11月 工事着手
2016年 平成28年	12月 組合解散認可	3月 竣工



■施設建築物概要

建築面積	約984㎡
延床面積	約5,520㎡
階数	地上18階/地下1階
高さ	約65m
主要用途	住宅・店舗等
住宅戸数	54戸

○中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業 (東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区)

事業完了

中延二丁目旧同潤会地区は、東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区の北西に位置しています。当地区は、老朽化した木造住宅が密集しており、防災上、住環境上の問題がある地区です。

災害に強く安心して暮らせるまちづくりをめざし、事業が行われ、平成31(2019)年3月に防災施設建築物が竣工しました。

■ 事業概要

事業の名称	中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業
事業主	中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業組合
所在地	品川区中延二丁目地内
施行地区面積	約0.7ha
建築敷地面積	約5,697㎡

■ 施設建築物概要

建築面積	約2,671㎡
延床面積	約16,559㎡
階数	地上13階／地下1階
高さ	約38.5m
主要用途	住宅
住宅戸数	195戸



竣工写真

■ 事業の経緯

	行政の歩み	地元の歩み
2010年 平成22年		12月 防災まちづくり検討会設立
2014年 平成26年		3月 防災街区整備事業準備組合設立
2015年 平成27年	4月 都市計画決定(特定防災街区整備地区・防災街区整備事業)	
2016年 平成28年	2月 組合設立認可 12月 権利変換計画認可	4月 防災街区整備事業組合設立
2017年 平成29年		2月 工事着手
2019年 平成31(令和元)年	11月 組合解散認可	3月 竣工

○東中延一丁目11番地区防災街区整備事業 (東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区)

事業中

東中延一丁目11番地区は、東急池上線荏原中延駅から南東へ約50mに位置しています。一定の耐火・準耐火要件を満たさない低層の老朽木造家屋が多くを占めています。

防災街区整備事業の施行により、特定防災機能の確保と、合理的かつ健全な土地利用を図ります。

■ 事業概要

事業の名称	東中延一丁目11番地区防災街区整備事業
事業主	東中延一丁目11番地区防災街区整備事業組合
所在地	品川区東中延一丁目地内
施行地区面積	約0.2ha
建築敷地面積	防災施設建築敷地面積 約802㎡ 個別利用区 約550㎡

■ 施設建築物概要

建築面積	約361㎡
延床面積	約4,176㎡
階数	14階
高さ	約43m
主要用途	住宅
住宅戸数	63戸

■ 完成イメージ図



■ 事業の経緯

	行政の歩み	地元の歩み
2018年 平成30年		12月 防災まちづくり検討会設立
2021年 令和3年		4月 防災街区整備事業準備組合設立
2022年 令和4年	3月 都市計画決定(特定防災街区整備地区・防災街区整備事業) 10月 組合設立認可	10月 防災街区整備事業組合設立
2023年 令和5年	5月 権利変換計画認可	
2024年 令和6年		1月 工事着手
2026年 令和8年	組合解散認可(予定)	竣工(予定)

拠点整備

品川地区

大崎地区

大井地区

荏原地区

安全な市街地形成

地区計画

道路・公園・鉄道

不燃化特区支援事業

特定整備路線

東京都では、平成24年(2012年)1月に「木密地域不燃化10年プロジェクト」実施方針を策定しました。

この実施方針では、震災時に特に甚大な被害が想定される木造住宅密集地域の防災性向上を図るため、延焼遮断帯などに大きな整備効果が見込まれる東京都施行の都市計画道路を「特定整備路線」として選定し、整備

するとしています。

品川区内では、放射2号線、補助28号線、補助29号線の3路線が選定されています。

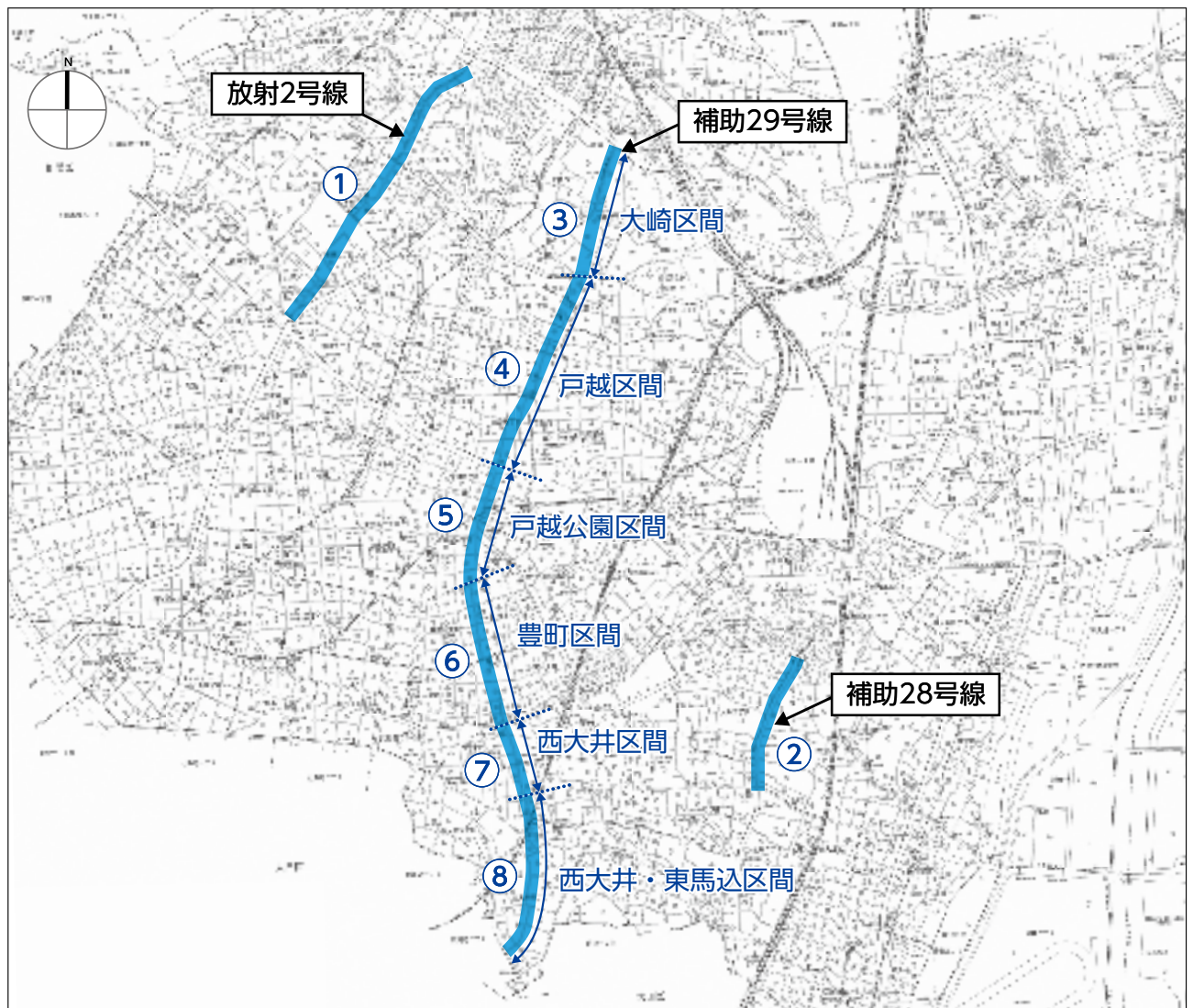
なお、「木密地域不燃化10年プロジェクト」は令和2年度終了の予定でしたが、引き続き「不燃化特区支援事業」として、令和7年度まで延伸されました。

品川区内の特定整備路線

	路線	起 点	終 点	事業期間	延長
①	放射2号線	西五反田7丁目	西中延1丁目	平成27年(2015年)1月28日～令和8年3月31日	1,225m
②	補助28号線	大井4丁目	大井4丁目	平成27年(2015年)1月6日～令和8年3月31日	520m
③	補助29号線	大崎	大崎3丁目	平成26年(2014年)3月24日～令和8年3月31日	520m
④		戸越	大崎3丁目	平成26年(2014年)9月19日～令和8年3月31日	825m
⑤		戸越公園	戸越5丁目	平成27年(2015年)2月6日～令和8年3月31日	460m
⑥		豊町	豊町6丁目	平成26年(2014年)3月24日～令和8年3月31日	550m
⑦		西大井	二葉4丁目	平成26年(2014年)9月19日～令和8年3月31日	390m
⑧		西大井・東馬込	西大井5丁目	平成27年(2015年)1月28日～令和8年3月31日	700m

※補助29号線の西大井・東馬込区間のうち、約160mは大田区内となります。

品川区内の特定整備路線



不燃化特区支援事業(不燃化特区)

品川区では東京都が進める「防災都市づくり推進計画」において、木造住宅密集地域のうち特に改善が必要な地区を不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）として令和7年度まで指定を受け、不燃領域率70%を目標に、区内10地区で事業を推進しています。

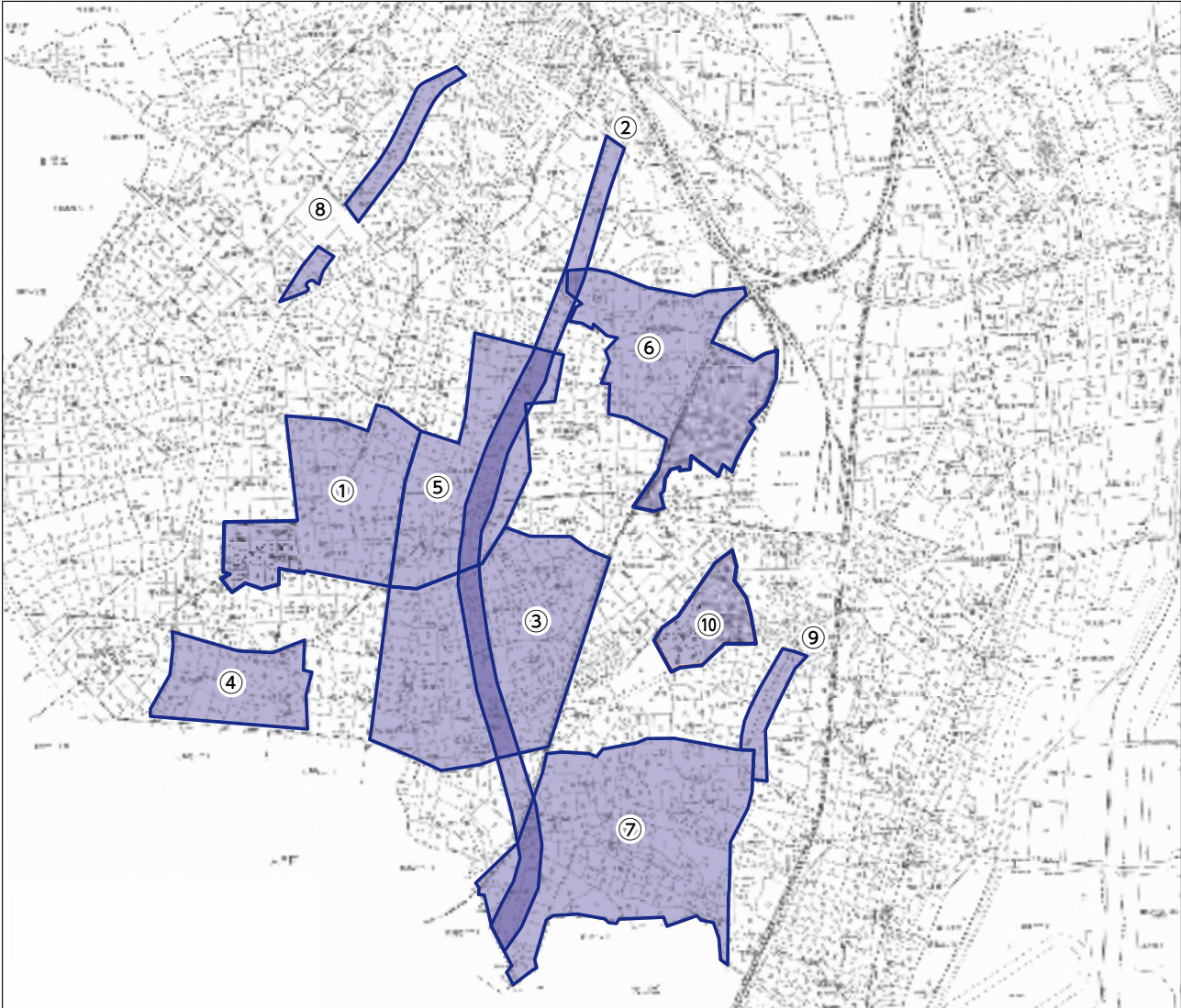
支援内容

- ▶ 取壊し・建替えに関する専門家の派遣
- ▶ 老朽木造建築物の除却費用の助成
- ▶ 引越しにかかる費用の助成
- ▶ 耐火・準耐火建築物の建築費用の助成
- ▶ 固定資産税・都市計画税の減免

不燃化特区一覧

	地 区 名	地区面積	備 考
①	東中延一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延三丁目地区	約36.8ha	先行実施地区 H25.5(2013.5)指定 R3.4(2021.4)より 西中延三丁目を追加
②	補助29号線沿道地区(品川区)	約26.5ha	本格実施地区 H25.12(2013.12)指定
③	豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区	約63.6ha	本格実施地区 H25.12(2013.12)指定
④	旗の台四丁目・中延五丁目地区	約19.3ha	本格実施地区 H25.12(2013.12)指定
⑤	戸越二・四・五・六丁目地区	約39.2ha	本格実施地区 H25.12(2013.12)指定
⑥	西品川一・二・三丁目地区	約42.1ha	本格実施地区 H26.4(2014.4)指定 R3.4(2021.4)より 西品川一丁目を追加
⑦	大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区	約68.1ha	本格実施地区 H27.4(2015.4)指定
⑧	放射2号線沿道地区	約7.9ha	本格実施地区 H27.4(2015.4)指定
⑨	補助28号線沿道地区	約3.8ha	本格実施地区 H27.4(2015.4)指定
⑩	大井二丁目地区	約10.2ha	本格実施地区 R3.4(2021.4)指定

不燃化推進特定整備地区



拠点整備
品川地区
大崎地区
大井地区
荏原地区

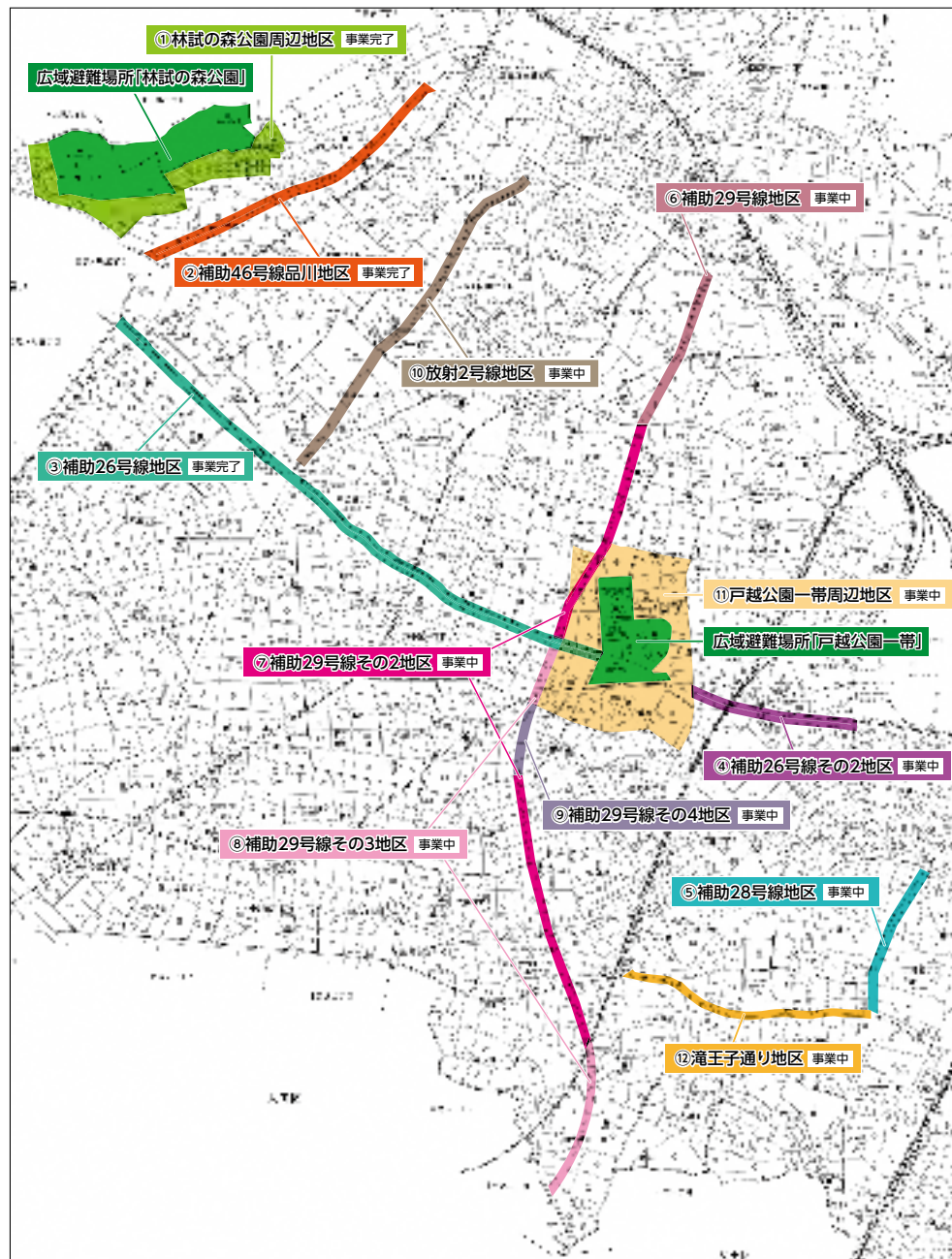
安全な市街地形成
地区計画
道路・公園・鉄道

都市防災不燃化促進事業

都市防災不燃化促進事業とは、広域避難場所の周辺地区や、避難路・延焼遮断帯に指定されている幹線道路の沿道地区において、木造建築物（耐火建築物・準耐火建築物以外）を除却する除却者（所有者）に対して除却費の一部を、一定の基準に適合した耐火建築物および準耐火建築物を建築する建築主に対して建築費の一部を助成することで、できるだけ速やかに、安全な広域避難場所や避難路および延焼遮断帯を形成していく事業です。



地区位置図



事業完了

- ①【林試の森公園周辺地区】
 - ▲所在地 広域避難場所林試の森公園周辺
 - ▲地区面積 約9.4ha
 - ▲事業期間 昭和62年度～平成13年度（1987年度～2001年度）
- ②【補助46号線品川地区】
 - ▲所在地 補助46号線沿道
 - ▲地区面積 約6.7ha
 - ▲事業期間 平成15年度～平成24年度（2003年度～2012年度）
- ③【補助26号線地区】
 - ▲所在地 補助26号線沿道
 - ▲地区面積 約7.5ha
 - ▲事業期間 平成10年度～平成19年度（1998年度～2007年度）

事業中

- ④【補助26号線その2地区】
 - ▲所在地 補助26号線沿道
 - ▲地区面積 約2.6ha
 - ▲事業期間 平成18年度～令和7年度（2006年度～2025年度）
- ⑤【補助28号線地区】
 - ▲所在地 補助28号線沿道
 - ▲地区面積 約3.1ha
 - ▲事業期間 平成28年度～令和7年度（2016年度～2025年度）
- ⑥【補助29号線地区】
 - ▲所在地 補助29号線沿道
 - ▲地区面積 約3.3ha
 - ▲事業期間 平成28年度～令和7年度（2016年度～2025年度）
- ⑦【補助29号線その2地区】
 - ▲所在地 補助29号線沿道
 - ▲地区面積 約10.8ha
 - ▲事業期間 平成28年度～令和7年度（2016年度～2025年度）
- ⑧【補助29号線その3地区】
 - ▲所在地 補助29号線沿道
 - ▲地区面積 約4.5ha
 - ▲事業期間 平成30年度～令和9年度（2018年度～2027年度）
- ⑨【補助29号線その4地区】
 - ▲所在地 補助29号線沿道
 - ▲地区面積 約1.5ha
 - ▲事業期間 平成31年度～令和10年度（2019年度～2028年度）
- ⑩【放射2号線地区】
 - ▲所在地 放射2号線沿道
 - ▲地区面積 約4.7ha
 - ▲事業期間 令和3年度～令和12年度（2021年度～2030年度）
- ⑪【戸越公園一帯周辺地区】
 - ▲所在地 広域避難場所戸越公園一帯周辺
 - ▲地区面積 約20ha
 - ▲事業期間 平成18年度～令和7年度（2006年度～2025年度）
- ⑫【滝王子通り地区】
 - ▲所在地 滝王子通り沿道
 - ▲地区面積 約5.7ha
 - ▲事業期間 平成21年度～令和10年度（2009年度～2028年度）

防災生活圏促進事業

防災生活圏促進事業とは、広域避難場所の周辺において、災害時の安全な避難や消防車等の緊急車両の通行が円滑にできるよう避難場所に至る地区防災道路を拡幅したり、用地を取得して防災広場等を整備するなど、公共施設の整備により災害に強いまちづくりを進める事業です。

荏原北・西五反田地区では、補助46号線から林試の森公園へ至る富士見通り(地区防災道路Ⅰ)および林試の森公園周辺の拡幅整備を行っています。

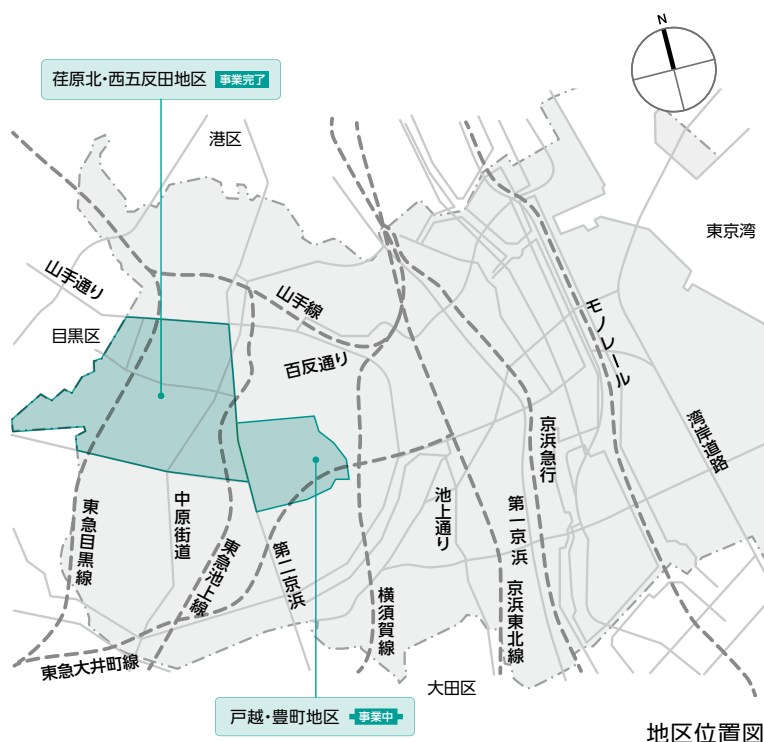
また、戸越・豊町地区では、広域避難場所戸越公園へ至る大原通りの拡幅整備を行っています。

【富士見通り 事業中】

- ▲所在地 小山台1丁目、西五反田4丁目
- ▲区間延長 約370.0m
- ▲事業期間 平成10年度～令和8年度
(1998年度～2026年度)

【大原通り 事業中】

- ▲所在地 豊町3丁目、戸越5丁目
- ▲区間延長 115.0m
- ▲事業期間 平成18年度～令和7年度
(2006年度～2025年度)



地区位置図



ぞう3広場



地区防災道路Ⅰ(富士見通り)拡幅整備前



地区防災道路Ⅰ(富士見通り)拡幅整備後

拠点整備

品川地区

大崎地区

大井地区

荏原地区

安全な市街地形成

地区計画

道路・公園・鉄道

避難道路機能強化事業

広域避難場所「大井競馬場・しながわ区民公園」までの避難を安全・円滑に誘導するため、滝王子通りの現況幅員約7.2mを10mに拡幅する事業です。また、安全な避

難道路としての機能を確保するため、都市防災不燃化促進事業による沿道建物の不燃化の促進も行っています。

【滝王子通り地区 事業中】

- ▲事業地区 自/西大井1丁目9番先
至/大井5丁目10番先
- ▲区間延長 約870m
- ▲事業期間 平成21年度～令和10年度
(2009年度～2028年度)

地区位置図



拡幅整備後の沿道

都心共同住宅供給事業

都心地域に良好な住宅を供給するため、「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(通称「大都市法」)」に基づいて行われる事業です。

品川区では、土地の共同化によって住環境の改善を図るとともに、良質な中高層住宅の建設を行う方に対し

て、その整備に要する費用の一部を助成しています。

補助事業の区域は、センターコアエリア内(ほぼ首都高速道路中央環状品川線の内側)および特に住宅供給の促進を図るべき地域内(特定促進地区)です。

整備事例(西五反田1-7地区)

この地区では、建築後45年以上経過した木造建物(店舗)4棟と、耐用年数を経過した鉄筋コンクリート造6階建ての事務所併用店舗があり、都心共同住宅供給事業を活用して、共同化・不燃化を行い、1階店舗前等を公開空地として整備することにより魅力ある空間を創出し、地区の環境改善に寄与しています。



整備された公開空地



竣工写真