

不燃化推進特定整備地区  
整備プログラム

【品川区】

西品川2・3丁目地区

平成26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28年 4月
第3回変更認定	平成29年 3月

品川区

# 1 整備目標・方針

<b>地区名</b>	西品川2・3丁目地区					
<b>位置</b>	東京都品川区西品川2・3丁目			27.7ha		
<b>地区の現況・課題</b>	<p><b>【現状】</b> 当地区は、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ある。西端を南北方向に補助29号線（幅員20m：特定整備路線候補区間）が通る計画になっている。西品川2丁目は、大正から昭和にかけて耕地整理事業が実施されたため、幅員4～6mの道路によって、概ね50～100mの街区が形成されており、住宅地の道路密度としては概ね整った水準にあるが、南北方向の6m道路が少ないため、6m以上の生活道路の整備が必要となっている。一方、西品川3丁目は、ほとんどが幅員2～4mの細街路や行き止まり道路で、街区を構成する道路が見られない状況にあり、一部に消防活動困難区域が見られる。</p> <p><b>【地区の不燃領域率】</b> 47.1 % （平成25年3月末現在）  <b>【地区の人口】</b> 6,880 人 （住民基本台帳 平成25年4月1日現在）  <b>【地区の世帯数】</b> 3,838 世帯 （住民基本台帳 平成25年4月1日現在）  <b>【地区内の全棟数】</b> 1,640 棟 （補助29号線区域及び沿道30mの区域を除く）  <b>【内地区内の老朽木造建築物棟数】</b> 703 棟 （補助29号線区域及び沿道30mの区域を除く）</p> <p><b>【課題】</b> 防火造又は木造の建物が密集し、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多いほか、西品川2丁目の南や大崎中学校（西品川3丁目）周辺では消防活動困難区域が見られるなど、震災・火災に脆弱な状況となっており、細街路の整備にあわせた早急な建替えの支援及び不燃化の促進が必要となっている。当地区では、平成17年に新防火地域が指定されたほかは、これまで地域の防災性向上を促進する面的な事業が実施されていないことから、まちづくりに対する地域の意向を把握しつつ、機運・熟度を高めていくことが必要となっている。</p>	<b>町丁目</b>	<b>面積 (ha)</b>	<b>地域危険度(第7回)</b>		
				<b>倒壊</b>	<b>火災</b>	<b>総合</b>
		西品川2丁目	14.2ha	3	5	4
		西品川3丁目	13.5ha	2	4	3
		計	27.7ha			
<b>これまでの防災都市づくりの主な取組</b>		<b>新たな取組</b>				
<p>○新防火規制導入(平成17年度)</p> <p>○木密地域不燃化促進意見交換会(平成24年度) ※西品川地区(西品川1～3丁目、豊町1～2丁目) ※木密地域不燃化10年プロジェクトの一環として開催</p> <p>○住宅・建物耐震化支援事業 ・耐震除却助成(平成23年度～)</p>		<p><b>【コア事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●専門家派遣支援</li> <li>●老朽建築物の除却費助成</li> <li>●建替え促進支援</li> <li>●住替え助成支援</li> <li>●固定資産税、都市計画税の減免</li> <li>●公営住宅への優先あっせん</li> </ul> <p><b>【コア事業以外の取組み】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●専門家派遣支援</li> <li>●老朽建築物の除却費助成</li> <li>●建替え促進支援</li> <li>●住替え助成支援</li> <li>●固定資産税、都市計画税の減免</li> <li>●まちづくりの機運醸成・検討支援</li> <li>●公営住宅への優先あっせん</li> <li>●現地相談ステーション管理・運営支援</li> </ul>				
<b>整備目標・方針</b>						
<p>(1) 整備目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○不燃領域率(都方式)を、2020(平成32)年度までに現在の47.1%から70.0%に引き上げる。</li> </ul> <p>(2) 整備方針</p> <p>(A) 不燃化促進特定整備地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○老朽建築物の除却事業により、地区内に点在する老朽建築物から準耐火・耐火建築物への建替えを積極的に進め、地区の防災性を改善する。</li> <li>○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し、各人の状況に応じた生活再建プランの検討を進めていく。</li> </ul> <p>(B) コア事業地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○積極的な戸別訪問において、専門家及び区職員が積極的に戸別訪問を実施することで、意識の向上を図り不燃化を促進する。</li> </ul>						
<b>数値目標</b>	<b>現況</b>	<b>最終</b>	<b>備考</b>			
不燃領域率	47.1%	70.0%	不燃領域率算定根拠:平成23年度に都から発表された土地利用現況調査データに登記簿、確認申請、現地調査による更新をかけて算出			

2 地区内での取組

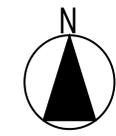
	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
コア事業	A-1	積極的な戸別訪問等による建替え支援	<p>老朽木造建築物のうち、建替りにより不燃領域率を5%向上させる棟数を職員同行のうえ専門家が訪問し、ヒアリングや事業紹介等を積極的に行っていく。 訪問は、未接道宅地や空き家、老朽建築物が特に密集した個所を中心に行い、実状に応じたその後の専門家派遣支援や老朽建築物の除却費助成など建替え等の促進を図っていく。</p>	●全戸訪問型派遣	区	<p>地区内老朽建築物 (補助29号線沿道地区(品川区)を除く)</p>	新規事業	※補助29号沿道は個別の特区として取組み	
				●土業派遣					●老朽建築物除却費支援

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、その除却に対する支援を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土業派遣</li> <li>●老朽建築物除却費支援</li> <li>●戸建建替えの設計費・除却費支援</li> <li>●住替え助成支援</li> <li>●固定資産税・都市計画税の減免</li> <li>●現地相談ステーションの管理・運営支援</li> <li>●公営住宅等の優先的あっせん</li> <li>【補助事業】不燃構造化支援(品川区)</li> <li>【補助事業】住替え支援(品川区)</li> <li>【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業</li> </ul>	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号沿道は個別の特区として取組み
		まちづくりの機運醸成・検討支援	まちの現状・課題、住民の意向等を把握しつつ、地区の防災性向上のあり方に関する検討を支援し、まちづくりの機運・熟度を高める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくりコンサルタント派遣</li> </ul>	区	地区内全域 (補29号線及び両側沿道30m地区を除く)	新規事業	※補助29号沿道は個別の特区として取組み

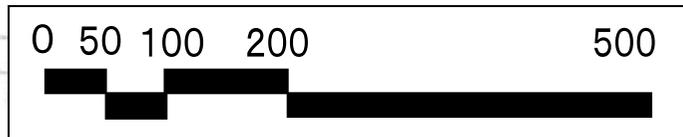
	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	新防火規制	防災性の向上を図る。	・準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定	都	地区内全域	平成17年より導入済み	

3 区域図

西品川2・3丁目地区



— · — · — : 不燃化促進特定整備地区  
- - - - - : 町丁目境  
——— : 都市計画道路



4 整備方針図

西品川2・3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支援

【全域における取組み】 ※都市計画道路区域を除く

B-1 建替え促進の支援

まちづくりの機運醸成・検討支援

【コア事業以外における取組み】

C-1 新防火規制

凡 例

- ┌──┐ 不燃化推進特区整備地区 (B-1・C-1)
- ┌──┐ コア事業範囲 (A-1)
- ┌──┐ 建替え支援／  
まちづくりの機運醸成・検討支援 (B-1)
- 再開発計画地
- 都市計画道路
- 広域避難場所
- 避難場所
- 公園
- 補助29号線沿道地区としての取組み

