

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【品川区】

戸越2・4・5・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	戸越2・4・5・6丁目地区					
位置	東京都品川区戸越2・4・5・6丁目の全域			39.2ha		
地区の現況・課題	<p>【現状】 当地区は、国道1号線(第二京浜)の東側に位置しており、北側が戸越銀座通り、南側が大原通り、東側は戸越公園で囲まれた地区である。地区の中央を東西方向に補助26号線(幅員20m:整備済み)及び南北方向に補助29号線(幅員20m:特定整備路線)が通っている。 国道1号線沿道に高層の耐火建物が連担し、戸越銀座通り沿道や補助26号線にも耐火建物が連担して整備されている。しかし、地区の内側では老朽建築物が密集し、震災、火災に脆弱な状況となっている。また、道路網状況としては、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75m四方の整った街区が形成されているが、地区防災道路としての6m以上の道路が少なく、街区内の細街路も拡幅未整備の箇所が多く、行き止まり道路もあり、建替えが困難な未接道宅地なども見受けられる。</p> <p>【地区の不燃領域率】 52.3% (平成23年土地利用現況調査(東京都)に基づき算出) 【地区の人口】 10,518人 (住民基本台帳 平成25年4月1日現在) 【地区の世帯数】 5,878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】 1,839棟 (補助29号線区域内及び沿道30mの区域を除く) 【うち地区内の老朽建築物棟数】 845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の地区防災道路の整備や細街路の解消、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
		戸越2丁目	7.5ha	3	4	3
		戸越4丁目	7.5ha	3	4	4
		戸越5丁目	11.2ha	3	3	3
		戸越6丁目	13.0ha	3	3	3
	計	39.2ha				
これまでの防災都市づくりの主な取組	<p>○新防火規制導入(平成17年度) ○防災生活圏促進事業(平成18年～平成27年度) ○都市防災不燃化促進事業(不燃化促進区域、不燃化促進重点区域) ・戸越公園一帯周辺地区(事業期間:平成18～27年度) ・補助26号線その2地区(事業期間:平成18～27年度) ○住宅・建築物耐震化支援事業 ・建替え助成(平成19年度～) ・耐震除却助成(平成23年度～)</p>					
新たな取組	<p>【コア事業】 ●専門家と区職員による戸別訪問 ●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</p> <p>【コア事業以外の取組み】 ●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 ●現地相談ステーション管理・運営支援 ●公園取得面積要件緩和</p>					
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52.3%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う。</p> <p>(B)コア事業地区 ○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。 ○老朽建築物の除却助成、専門家の相談派遣等により、地区内に点在する老朽建築物から準耐火・耐火建物への建替えを積極的に進め、地区の防災性を改善する。これらの実施にあたっては、空家・未接道建築物の所有者を訪問することで、意識の向上を図り地区全体の不燃化を促進する。</p>					
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	52.3%	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

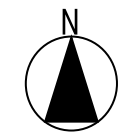
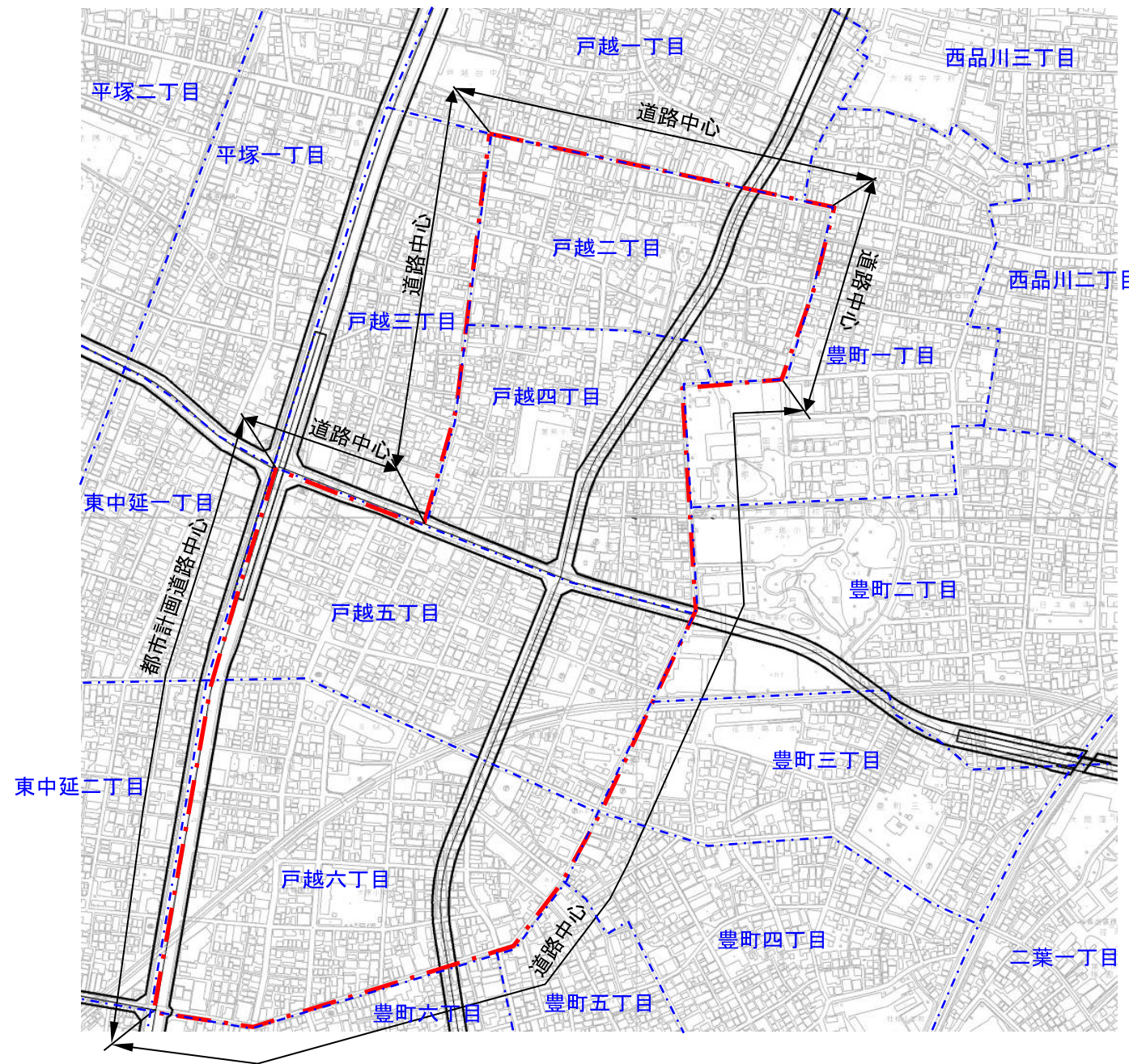
事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)		事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
			●	●				
コア事業	A-1	積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援	<p>老朽建築物のうち建替えにより不燃領域率を5%向上させる棟数を職員が同行のうえ専門家が訪問し、ヒヤリングや事業紹介等を積極的に行っていく。</p> <p>訪問は、未接道宅地や空き家、老朽建築物が特に密集した箇所を中心に行い、実状に応じたその後の専門家派遣支援や老朽建築物の除却費助成など建替え等の促進を図っていく。</p>	●全戸訪問型派遣	区	地区内老朽建築物 (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み
				●老朽建築物除却費支援				
				●土業派遣				
				●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							

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)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み
				●土業派遣				
				●戸建建替への設計費・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				
				●現地相談ステーションの管理・運営支援				
				【補助事業】不燃構造化支援(品川区)				
				【補助事業】住替え支援(品川区)				
【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業	事業中							
B-2	地区防災道路の整備	広域避難場所である戸越公園に通じる大原通り(地区防災道路)の6mへの拡幅整備を推進する。	【補助事業】防災生活圏促進事業	事業中				
B-3	公園整備	空地を確保するため公園を整備する。	●公園用地取得助成の面積要件緩和	約80㎡	検討中			

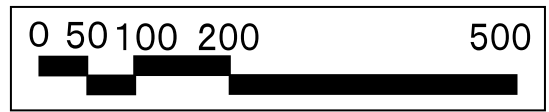
	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	地区計画	地区防災道路の空間確保	・地区施設の指定(地区防災道路等) ・街並み誘導型地区整備計画(一部区域)	区	地区内全域	検討中	
	C-2	新防火規制	防災性の向上	・準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定	都	地区内全域	平成17年より導入済み	

3 区域図

戸越2・4・5・6丁目地区



- : 不燃化推進特定整備地区
- : 町丁目境
- : 都市計画道路



4 整備方針図

戸越2・4・5・6丁目地区


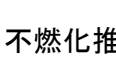
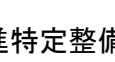
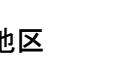


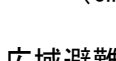


【コア事業における取組み】


- 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(不燃領域率を5%向上させる)
 - ・ 老朽建築物除却費支援
 - ・ 士業派遣 など

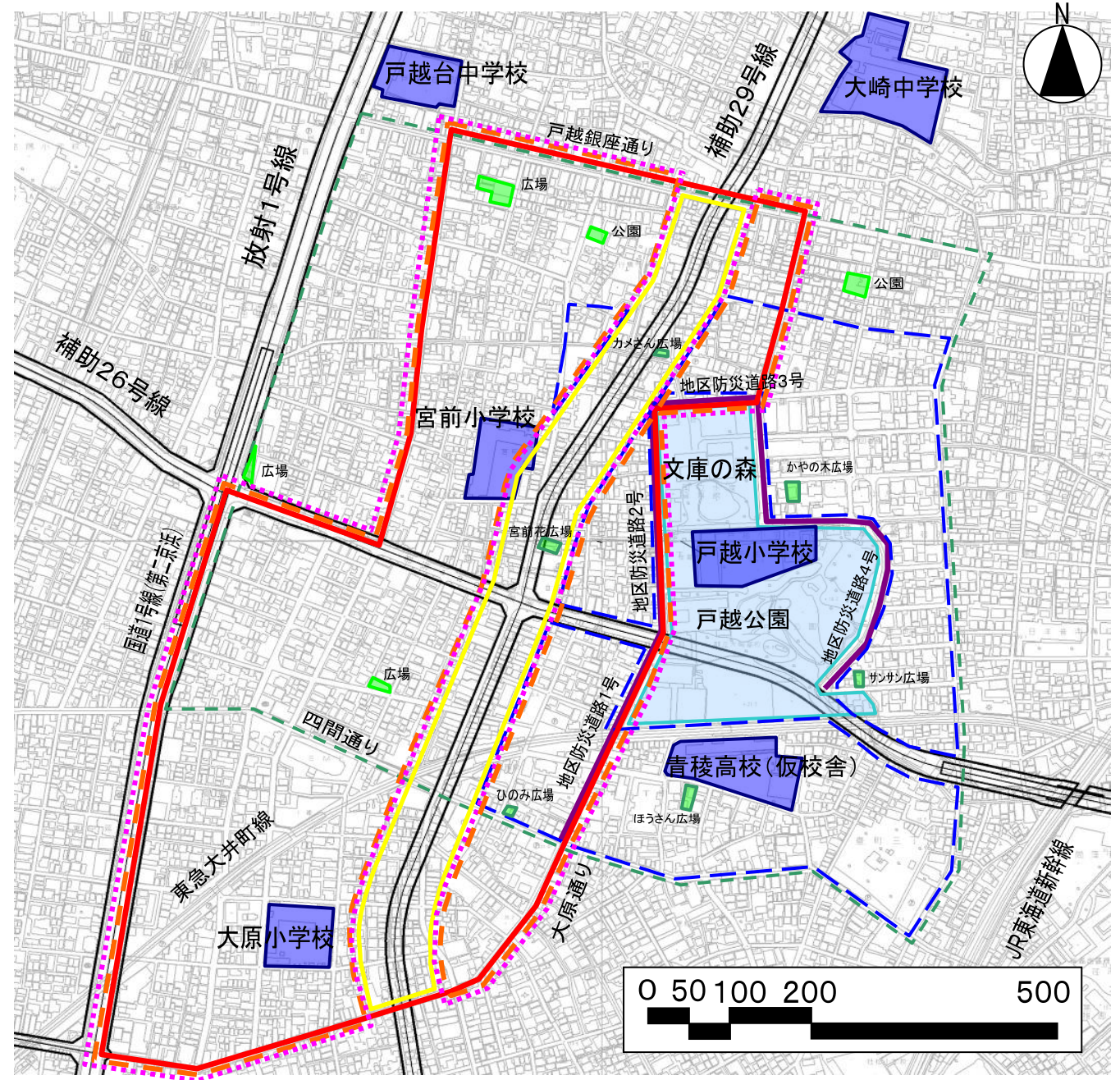
【コア事業以外における取組み】

- B-1 建替え促進の支援
- ・ 老朽建築物除却費支援
 - ・ 士業派遣
 - ・ 現地相談ステーション管理・運営支援など
- B-2 地区防災道路の整備(6m拡幅整備)
- B-3 公園整備

凡 例

-  不燃化推進特定整備地区
-  コア事業における取組み
-  コア事業以外における取組み
-  都市防災不燃化促進事業(既存事業)地区
-  防災生活圈促進事業(既存事業)地区
-  地区防災道路
(6m道路: 防災生活圈促進事業)
-  広域避難場所
-  公園
-  避難所

※補助29号線沿道  は、別個の特区としての取組み



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 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						
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						
B-2	地区計画防災道路の整備								
B-3	公園整備								
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					
	C-2 新防火規制	平成17年より導入済み							