

# 新たな防火制度の導入区域拡大について

令和4年11月16日  
第175回品川区都市計画審議会資料

## 【背景と目的】

□区の木造住宅密集地域内においては、不燃化特区支援事業をはじめ、様々な事業を導入し、災害に強い安全・安心のまちづくりを進めている。このうち、西品川一丁目では、令和3年4月より不燃化特区支援事業を実施しているが、まちの防災性向上のため、建築物の耐火性能を強化する新たな防火制度を導入し、さらに建築物の不燃化を促進していく。

## 【新たな防火制度の概要】

□東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づき、特に震災時に発生する火災等による危険性が高い区域に指定されるもの。また、不燃化特区支援事業の支援策と併せて実施する規制誘導策の一つに位置付けられている。

## 【拡大導入区域】

□西品川1丁目【約22ha】

## 【効果】

□建替えにあわせて防火木造建築物が準耐火建築物となり、火災に強い市街地が形成される。

## 【導入区域に実施する建替え支援策】

□「不燃化特区支援事業」による除却費助成等（令和3年度から令和7年度末まで）

□「住宅・建築物耐震化支援事業」による除却費助成（新たな防火制度区域導入後）

## 【これまでの経緯と今後の予定】

令和4年2月24日

### 建設委員会への報告

- ・導入目的、効果等の概要について
- ・今後のスケジュールについて

令和4年3月23日

### チラシによる周知

- ・指定対象区域の町会長へ個別説明
- ・制度概要、導入後の規制内容、指定場所、今後のスケジュール、助成制度をチラシにて全戸配布・地区外の権利者へは郵送

令和4年4月6日

### 都への指定申請

令和4年6月2日

### 都から区への区域指定案の意見照会

令和4年9月19日、20日

### 地元説明会

- ・案内チラシは指定対象区域全戸に配布、地区外権利者へ郵送
- ・説明会は休日日中と平日夜間の計2回開催

令和4年11月16日

### 品川区都市計画審議会への報告

- ・制度概要、導入拡大地域、支援策について
- ・地元説明会の開催結果について
- ・今後のスケジュールについて

令和4年11月下旬

### 区から都へ区域指定案の意見照会への回答

- ・区域指定案の意見照会への回答について
- ・地元説明会の開催結果について
- ・品川区都市計画審議会への報告結果について

令和5年1月

### 告示（東京都）

令和5年2月～6月下旬

### 周知期間

- ・広報しながわでの周知
- ・制度案内パンフレットでの周知（指定対象区域全戸に配布、地区外権利者へ郵送）
- ・窓口での周知（設計事務所、不動産関係等）
- ・民間指定検査確認期間への周知

令和5年7月1日

### 施行



# 新たな防火制度の導入区域拡大について

令和4年11月16日  
第175回品川区都市計画審議会資料

## 【新たな防火制度とは】

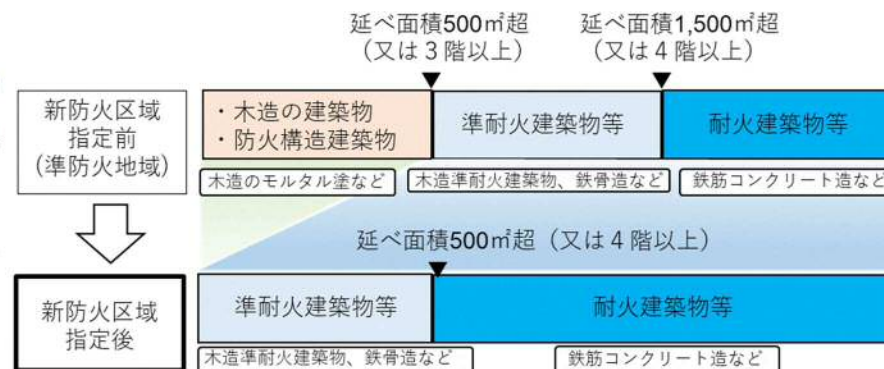
□東京都建築安全条例（抜粋）

第七条の三

知事は、東京都震災対策条例第十三条第二項第二号に規定する**整備地域**その他の**災害時の危険性が高い地域**のうち、**特に震災時に発生する火災等による危険性が高い区域**を指定する

## 【制度内容】

- 原則として、区域内のすべての建築物は、**準耐火建築物以上**（一定の技術的基準に適合する建築物は除く。）とする。
- 上記のうち、延べ面積が500㎡を超えるものは**耐火建築物**とする。



## 【拡大導入区域】

□今回の導入対象区域

：不燃化特区指定済の**西品川1丁目**に導入

## 【建物構造（現況）】

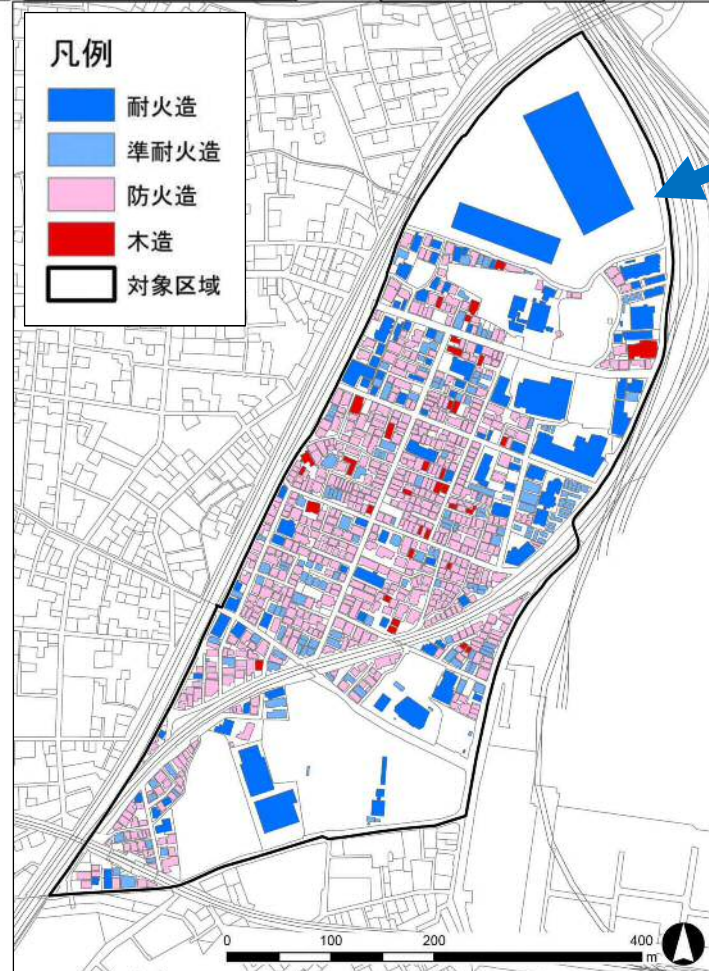
構造種別	棟数	割合
耐火造	106棟	11.2%
準耐火造	176棟	18.5%
防火造	630棟	66.5%
木造	36棟	3.8%
合計	948棟	100.0%

出典：H23 土地利用現況調査 GIS データ  
及び H30 登記簿情報

## 【地域危険度】

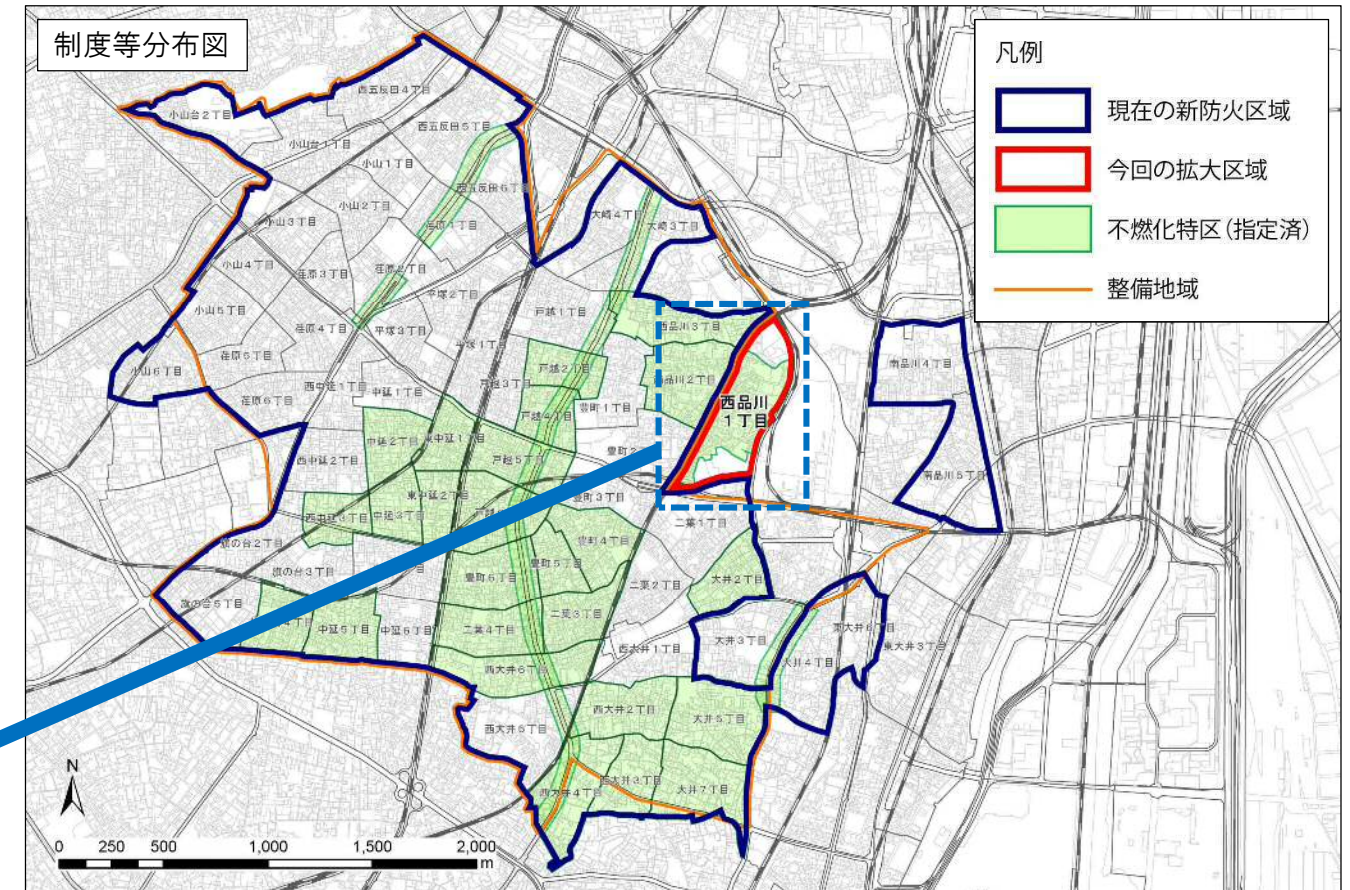
	第8回 (H30)
建物倒壊危険度	3
火災危険度	3

出典：地震に関する地域危険度測定調査  
(東京都)



□これまでの導入対象区域

：区内799.1haに「新たな防火制度」を導入済。



## 【拡大導入区域に実施する支援策】

### ① 不燃化推進特定整備地区整備プログラムによる**不燃化特区**の指定

[西品川一・二・三丁目地区として令和3年3月指定済]

- ・老朽木造建築物の解体除却費用の助成、耐火・準耐火建築物にするための費用の助成、建替え等の家屋に対する固定資産税・都市計画税の減免等の支援可能。

### ② 耐震化支援事業による**除却工事支援助成対象区域**の指定

[新たな防火制度の区域指定後に指定]

- ・老朽木造建築物の解体除却費が助成可能

不燃化特区支援事業  
不燃化特区の助成 (R3~R7 年度)

- 老朽木造建築物の解体除却費用を助成
- ・助成単価上限：28,000円/㎡
- ・助成限度額：1,400万円

耐震化支援事業の助成

- 老朽木造建築物の解体除却費用を助成
- ・助成限度額：戸建住宅 150万円  
共同住宅 300万円