

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【品川区】

補助29号線沿道地区（品川区）

令和8年3月

品川区

1 整備目標・方針

地区名		補助29号線沿道地区(品川区)		整備地域名		林試の森周辺・荏原地域					
位置		品川区大崎三丁目、大崎四丁目、西品川三丁目、戸越一丁目、戸越二丁目、戸越四丁目、戸越五丁目、戸越六丁目、豊町一丁目、豊町六丁目、二葉三丁目、二葉四丁目、西大井二丁目、西大井四丁目、西大井五丁目及び西大井六丁目の各一部				地域危険度(第9回)令和4年9月					
新防火地域等		平成17年10月5日施行(新たな防火規制)				町丁目		面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯			不燃領域率			大崎三丁目の一部		3.1ha	2	3	3
						大崎四丁目の一部		1.1ha	2	3	3
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	43.2%		西品川三丁目の一部		0.7ha	3	3	4
当初	令和3年4月1日	26.5ha	令和3年(正式値)	51.7%		戸越一丁目の一部		2.0ha	3	4	4
区域変更		ha	令和6年(参考値)	55.6%		戸越二丁目の一部		1.5ha	3	4	4
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%		戸越四丁目の一部		2.4ha	3	4	4
						戸越五丁目の一部		1.9ha	2	3	2
						戸越六丁目の一部		2.0ha	3	3	3
						豊町一丁目の一部		0.0ha	3	4	3
						豊町六丁目の一部		2.4ha	3	4	4
						二葉三丁目の一部		0.0ha	3	4	5
						二葉四丁目の一部		2.0ha	3	4	4
						西大井二丁目の一部		0.2ha	3	4	4
						西大井四丁目の一部		3.9ha	2	3	4
						西大井五丁目の一部		1.9ha	3	3	4
						西大井六丁目の一部		1.4ha	3	3	4
						計		26.5ha			
地区の現況・課題 <p>【現状】 当地区は、中心部に特定整備路線の候補区間に選定された都市計画道路補助29号線(区内延長約3,330m)が通っており、北端は環状6号線の接続部、南端は大田区境までの地区である。品川区のほぼ中央を南北方向に貫く形で位置しており、戸越銀座や戸越公園周辺の商店街、西大井四丁目の低層住宅市街地など、特徴の異なる市街地によって構成されている。当地区を含む周辺市街地は火災危険度の高い地域が多いため、区では都市防災不燃化促進事業(戸越公園一帯周辺地区)、防災生活圏促進事業(戸越・豊町地区)、密集住宅市街地整備促進事業(二葉三・四丁目・西大井六丁目、豊町四・五・六丁目地区)といった事業により、建物の不燃化支援や狭隘道路の拡幅、防災広場の整備などを行い、まちの防災性向上を図ってきた。しかし、依然として火災危険度の高い地域は多く、密集市街地の改善には至っていない。</p> <p>【地区の不燃領域率】 55.6% (令和6年度末時点) 【地区の人口】 6,400人 (住民基本台帳 令和7年9月1日現在を基に算出) 【地区の世帯数】 3,700世帯 (住民基本台帳 令和7年9月1日現在を基に算出) 【地区内の全建物棟数】 1,702棟 【うち地区内の老朽建築物棟数】 1,016棟 【特定整備路線補助29号線の延長】 3,490m (内、区内延長約3,330m)</p> <p>【課題】 地区内には火災危険度の高い地域が多いため、老朽建築物の早急な建替えや除却が必要である。また、延焼遮断帯を早期に形成するため、特定整備路線に選定された都市計画道路補助29号線(都施行)の整備に合わせた沿道建築物の不燃化促進も課題である。</p>											
整備目標・方針 (1)整備目標 <ul style="list-style-type: none"> ○ 都市計画道路補助29号線の整備に合わせた災害に強いまちづくり ○ 不燃領域率を、2030(令和12)年度までに、現在の55.6%から70%に引き上げる (2)整備方針 (A)不燃化推進特定整備地区 <ul style="list-style-type: none"> ○ 都市計画道路補助29号線の整備にあわせ、老朽建築物の不燃化建替えや除却を促進し、地区の防災性向上により火災危険度の改善を図る。 ○ 補助29号線沿道において、不燃化促進事業を導入するとともに防火地域の指定・最低限度高度地区の指定等を行い、延焼遮断帯の形成を促進する。 (B)コア事業地区 <ul style="list-style-type: none"> ○ 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、戸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。 ○ 建替えが行われにくい無接道敷地や、高齢者への積極的な支援を行う。 ○ 地権者の意向を把握し、各人の状況に応じた生活再建プランの検討を支援する。 											
令和7年度までの主な取組						令和8年度以降の主な取組					
【コア事業】 ・積極的な個別訪問による建替え促進の支援 ・共同建替えの促進 【コア事業以外】 ・都市計画道路補助29号線区域内地権者への移転支援 ・都市計画道路補助29号線の整備						【コア事業】 ・積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援(高齢者世帯への建替え加算助成支援を追加) ・共同建替えの促進 ・無接道敷地の解消支援 【コア事業以外】 ・都市計画道路補助29号線区域内地権者への移転支援 ・都市計画道路補助29号線の整備					

2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考	
				不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)				
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	支援内容周知や建替え意向把握を目的とした戸別訪問を積極的に行い、建替え促進や老朽建築物の除却等により不燃化の促進を図る。	区	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援 土業派遣支援 老朽建築物除却等支援 戸建建替え助成支援 住替え助成支援 高齢者世帯への建替え加算助成支援 まちづくりコンサルタント派遣支援 固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> 都市防災不燃化促進事業 住宅・建築物耐震化支援事業 老朽建築物除却支援 不燃構造化支援 	地区内老朽建築物(都市計画道路補助29号線区域内を除く)	事業中	
	A-2	共同建替えの促進	戸別訪問を行い、老朽建築物の地権者の意向を把握し、土業派遣や都市防災不燃化促進事業により共同建替えの支援をしていく。	区	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援 土業派遣支援 共同建替え助成支援 	<ul style="list-style-type: none"> 都市防災不燃化促進事業 	地区内老朽建築物	事業中	
	A-3	無接道敷地の解消支援	戸別訪問を行い、無接道敷地の地権者の意向を把握し、土業派遣等により建替えられないまま老朽化が進んでいる無接道敷地を解消する。	区	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援 無接道敷地等解消促進支援 まちづくりコンサルタント派遣支援 土業派遣支援 用地折衝派遣支援 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 固定資産税及び都市計画税の減免 老朽建築物除却等支援 不燃構造化支援 	<ul style="list-style-type: none"> 都市防災不燃化促進事業 	地区内無接道敷地	新規事業	
	A-4	高齢者・障害者への区独自支援	災害弱者となる可能性がある高齢者・障害者およびその世帯へ、区独自の助成加算を行い、更なる不燃化促進を図る。	区	<ul style="list-style-type: none"> 65歳以上の高齢者・障害者およびその世帯への助成加算 不燃構造化支援 	<ul style="list-style-type: none"> 不燃構造化支援(品川区) 	地区内老朽建築物	新規事業	品川区の独自加算と高齢者世帯への建替え加算助成支援は併用しない。
コア事業以外の事業	B-1	都市計画道路補助29号線区域内地権者への移転支援	都市計画道路補助29号線区域内の地権者が、移住することを支援する。	区	<ul style="list-style-type: none"> 土業派遣支援 		都市計画道路補助29号線区域内(品川区内)	事業中	
	B-2	都市計画道路補助29号線の整備	都市計画道路補助29号線内を整備し、延焼遮断帯を形成する。	都		<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路補助29号線街路事業 	延長:3,490m(うち、区内延長約3,330m)	事業中	

事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	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	都	準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定	地区内全域	平成17年4月より導入済み 平成27年10月より西大井四丁目の一部導入済み	
	C-2	防火地域の指定	区	全域に防火地域を指定	地区内全域	平成30年3月に指定	都市防災不燃化促進事業の要件
	C-3	最低限度高度地区の指定	区	全域に最低限度高度地区(7m)を指定	地区内全域	平成30年3月に指定	都市防災不燃化促進事業の要件

4 整備方針図

補助29号線沿道地区(品川区)

【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
- A-2 共同建替えの促進
- A-3 無接道敷地の解消支援
- A-4 高齢者・障害者への区独自支援

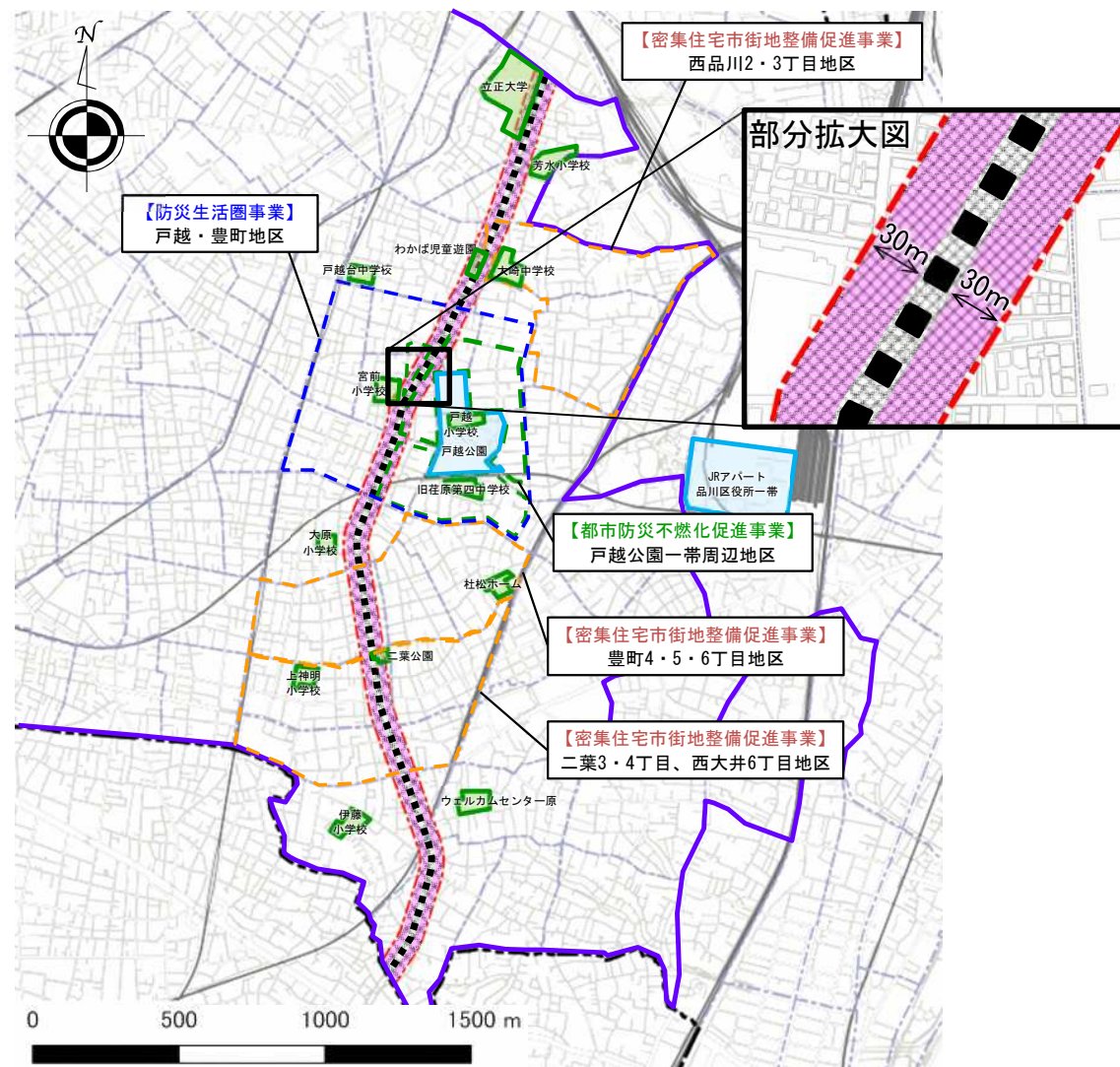
【コア事業以外における取組み】

- B-1 都市計画道路補助29号線区域内地権者への移転支援

【規制誘導策】(全域)

- C-1 新防火規制
- C-2 防火地域の指定
- C-3 最低限度高度地区の指定

-  不燃化推進特定整備地区
-  沿道30m区域内(A-1、A-2、A-3、A-4)
-  都市計画道路補助29号線区域内(B-1、B-2)
-  都市防災不燃化促進事業
-  防災生活圈促進事業
-  密集住宅市街地整備促進事業
-  新防火規制(C-1)
-  広域避難場所
-  公園、避難場所・一時集合場所
-  防火地域(C-2)
-  最低限度高度地区(C-3)



5 整備スケジュール

事業内容		令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12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	戸別訪問支援					
		士業派遣支援					
		老朽建築物除却等支援					
		戸建建替え助成支援					
		住替え助成支援					
		高齢者世帯への建替え加算助成支援					
		まちづくりコンサルタント派遣支援					
		固定資産税及び都市計画税の減免					
		現地相談ステーションの管理・運営支					
		不燃構造化支援					
		都市防災不燃化促進事業					
		住宅・建築物耐震化支援事業					
	A-2 共同建替えの促進	戸別訪問支援					
		士業派遣支援					
		共同建替え助成支援					
		都市防災不燃化促進事業					
	A-3 無接道敷地の解消支援	戸別訪問支援					
		無接道敷地等解消促進支援					
		まちづくりコンサルタント派遣支援					
		士業派遣支援					
		用地折衝派遣支援					
		無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援					
		固定資産税及び都市計画税の減免					
		老朽建築物除却等支援					
		都市防災不燃化促進事業					
		不燃構造化支援					

	A-4	高齢者・障害者への区独自支援	65歳以上の高齢者・障害者およびその世帯への助成加算					
			不燃構造化支援					
			不燃構造化支援(品川区)					
コア事業以外の事業	B-1	都市計画道路補助29号線区域内地権者への移転支援	士業派遣支援					
			現地相談ステーションの管理・運営支					
	B-2	都市計画道路補助29号線の整備						
規制誘導策	C-1	新防火規制	平成17年4月より導入済み					
	C-2	防火地域の指定	平成30年3月より導入済み					
	C-3	最低限度高度地区の指定	平成30年3月より導入済み					

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。