

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【品川区】

西品川一・二・三丁目地区

令和8年3月

品川区

1 整備目標・方針

地区名	西品川一・二・三丁目地区			整備地域名	林試の森周辺・荏原地域				
位置	品川区西品川一丁目の一部、西品川二丁目及び西品川三丁目				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成17年4月1日施行(西品川二丁目及び西品川三丁目)(新たな防火規制) 令和5年7月1日施行(西品川一丁目)(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			西品川1丁目の一部	14.5ha	2	3	3
					西品川2丁目	14.2ha	3	4	4
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	46.7%	西品川3丁目	13.5ha	3	3	4
当初	令和3年4月1日	42.1ha	令和 3年(正式値)	52.0%					
区域変更			令和 6年(参考値)	54.6%					
区域変更			最終目標値(令和12年)	70%	計	42.1ha			
地区の現況・課題 【現状】 当地区は大崎副都心の南側に位置し、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、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)、東端を補助163号線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、幅員4～6mの道路により概ね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道路が少なく、6m以上の生活道路の整備が必要となっている。西品川3丁目は、幅員2～4mの細街路や行き止まり道路が多く、一部に消防活動困難区域が見られる。西品川1丁目は、しながわ中央公園や市街地再開発事業区域を除けば、2・3丁目と同様に細街路や行き止まり道路が多く、老朽木造住宅の密集する住宅地となっている。 【地区の不燃領域率】 54.6 % 【地区の人口】 (1丁目)3,602 人 (2・3丁目)7,152 人 (住民基本台帳 令和7年9月1日現在) 【地区の世帯数】 (1丁目)1,980 世帯(2・3丁目)4,284 世帯 (住民基本台帳 令和7年9月1日現在) 【地区内の全棟数】 2,711 棟 (補助29号線区域及び沿道30mの区域を除く) 【内地区内の老朽木造建築物棟数】 1,609 棟 (補助29号線区域及び沿道30mの区域を除く) 【課題】 防火造又は木造の建物が密集し、細街路に面した老朽木造住宅が多いほか、大崎中学校(西品川3丁目)周辺や西品川2丁目の南側から1丁目の西側にかけて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、防災生活道路や細街路の整備にあわせた建替え支援及び不燃化の促進が必要となっている。西品川2・3丁目地区では、平成17年に新防火地域が指定され、平成30年度から密集事業が導入されて防災生活道路の整備を進めているが、西品川1丁目では密集事業が実施されておらず、まちづくりに対する地域の意向を把握しつつ、機運を高めていくことが必要とされている。									
整備目標・方針 (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建替えを行う者に対し、積極的に戸別訪問を行い、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。 ○不燃領域率を、2030(令和12)年度までに現在の54.6%から70%に引き上げる。 (2)整備方針 (A)不燃化促進特定整備地区 ○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促し、地区の防災性を改善する。 ○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。 (B)コア事業地区 ○積極的な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。 ○無接道敷地を多く含む街区について共同建替え等によって不燃化を促進する。									
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】 ・積極的な戸別訪問等による建替え支援 ・無接道敷地の解消支援 ・独立行政法人都市再生機構との連携により取得した土地の活用による基盤整備の改善促進 【コア事業以外】 ・地区計画策定支援 ・公園整備 ・防災生活道路の整備					【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) ・無接道敷地の解消支援 ・独立行政法人都市再生機構との連携により取得した土地の活用による基盤整備の改善促進 ・高齢者・障害者への区独自支援 【コア事業以外】 ・地区計画策定 ・公園整備 ・防災生活道路の整備				

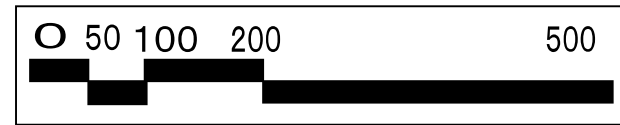
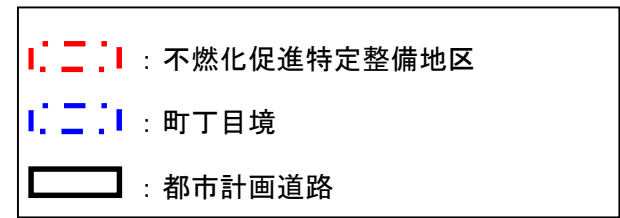
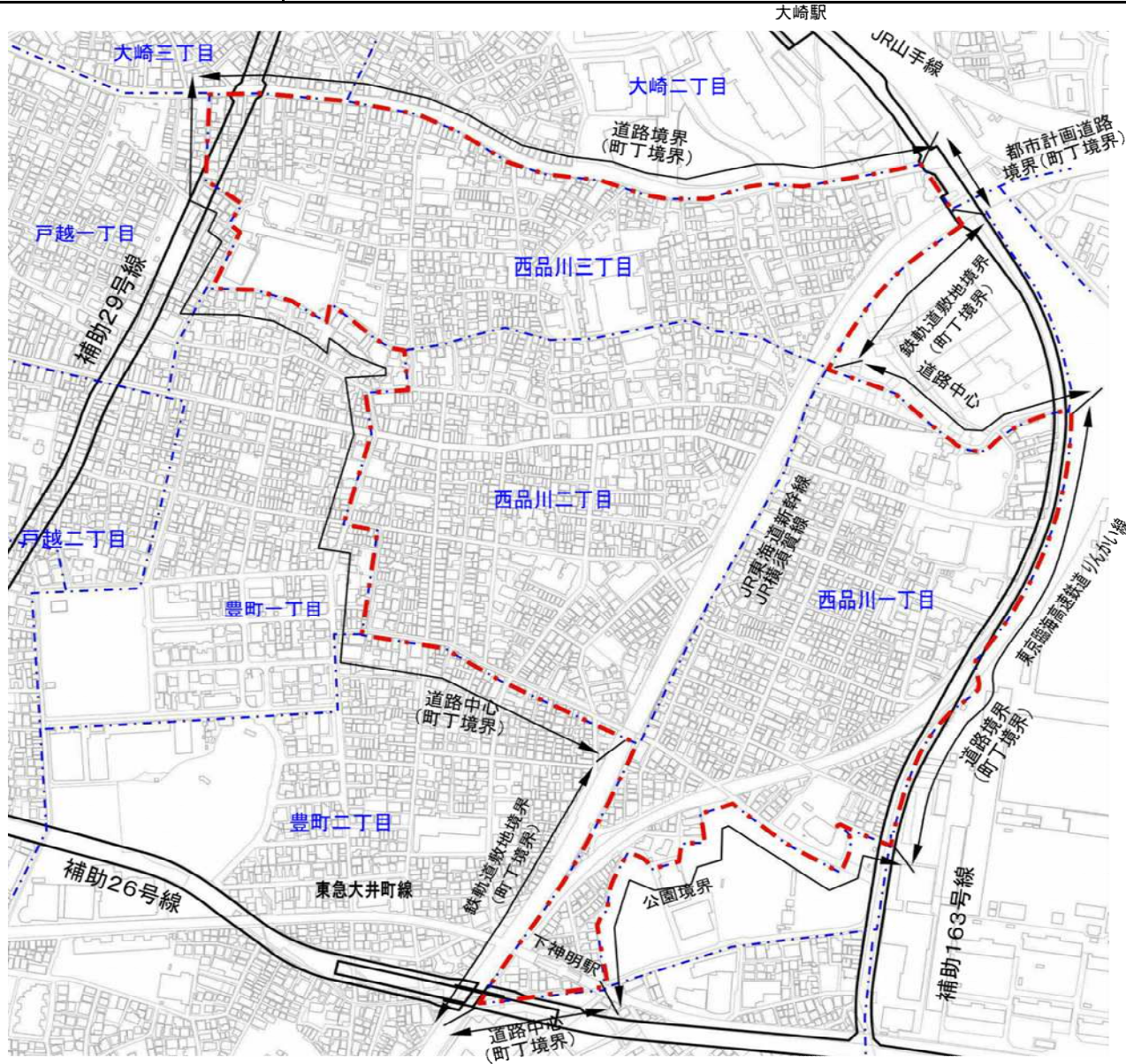
2 地区内での取組

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。 訪問は、無接道宅地や空き家、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。	区	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援 老朽建築物除却等支援 土業派遣支援 固定資産税及び都市計画税の減免 戸建建替え助成支援 共同建替え助成支援 住替え助成支援 高齢者世帯への建替え加算助成支援 公共施設転換用地取得支援 	<ul style="list-style-type: none"> 不燃構造化支援 住宅市街地総合整備事業 住宅・建築物耐震化支援事業 密集市街地総合防災事業 	地区内老朽建築物(補助29号線沿道地区(品川区)を除く)	事業中	※補助29号線沿道は、個別の特区として取組み ※その他の支援は西品川一丁目を除く
	A-2	無接道敷地の解消支援	不燃化が進まない無接道敷地を含んだ街区の改善に向けた整備に対する支援を行う	区	<ul style="list-style-type: none"> 無接道敷地等解消促進支援 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 戸別訪問支援 老朽建築物除却等支援 土業派遣支援 固定資産税及び都市計画税の減免 戸建建替え助成支援 共同建替え助成支援 住替え助成支援 公共施設転換用地取得支援 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 密集市街地総合防災事業 	地区内老朽建築物(補助29号線沿道地区(品川区)を除く)	事業中	※補助29号線沿道は、別個の特区として取組み
	A-3	独立行政法人都市再生機構との連携により取得した土地の活用による基盤整備の改善促進	独立行政法人都市再生機構の木密エリア不燃化促進事業により地区内で取得した用地を活用して、土地交換等を行い、公園、緑地、広場、道路等の整備を促進する。	区	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援 老朽建築物除却等支援 土業派遣支援 固定資産税及び都市計画税の減免 戸建建替え助成支援 共同建替え助成支援 住替え助成支援 公園、緑地、広場等整備支援 公共施設転換用地取得支援 	<ul style="list-style-type: none"> 不燃構造化支援(品川区) 住宅市街地総合整備事業 密集市街地総合防災事業 木密エリア不燃化促進事業(事業主体は独立行政法人都市再生機構) 	地区内老朽建築物(補助29号線沿道地区(品川区)を除く)	事業中	※補助30号線沿道は、別個の特区として取組み
	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(補助29号線沿道地区(品川区)を除く)	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	地区計画策定	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、地区計画の策定をする。	区	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりコンサルタント派遣支援 		西品川2・3丁目(補29号線及び両側沿道30m地区を除く)	事業中	※補助29号沿道は個別の特区として取組み
	B-2	公園整備	防災性の向上に向け、防災広場の整備を推進する。	区	<ul style="list-style-type: none"> 公園、緑地、広場等整備支援 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 密集市街地総合防災事業 	地区内全城(補29号線及び両側沿道30m地区を除く) ※その他の支援は西品川2・3丁目	事業中	
	B-3	防災生活道路の整備	防災性の向上に向け、消防活動困難区域を解消する6mの防災生活道路の整備を推進する。	区		<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 密集市街地総合防災事業 	西品川2・3丁目	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	地区計画	区	・地区施設の指定、敷地細分化の防止、垣さく等の構造の制限等	西品川1・2・3丁目	策定に向け検討中	
	C-2	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	西品川2・3丁目 西品川1丁目	平成17年4月より導入済み 令和5年1月31日指定 令和5年7月1日施行	

3 区域図

西品川一・二・三丁目地区



4 整備方針図

西品川一・二・三丁目地区











【コア事業における取組み】

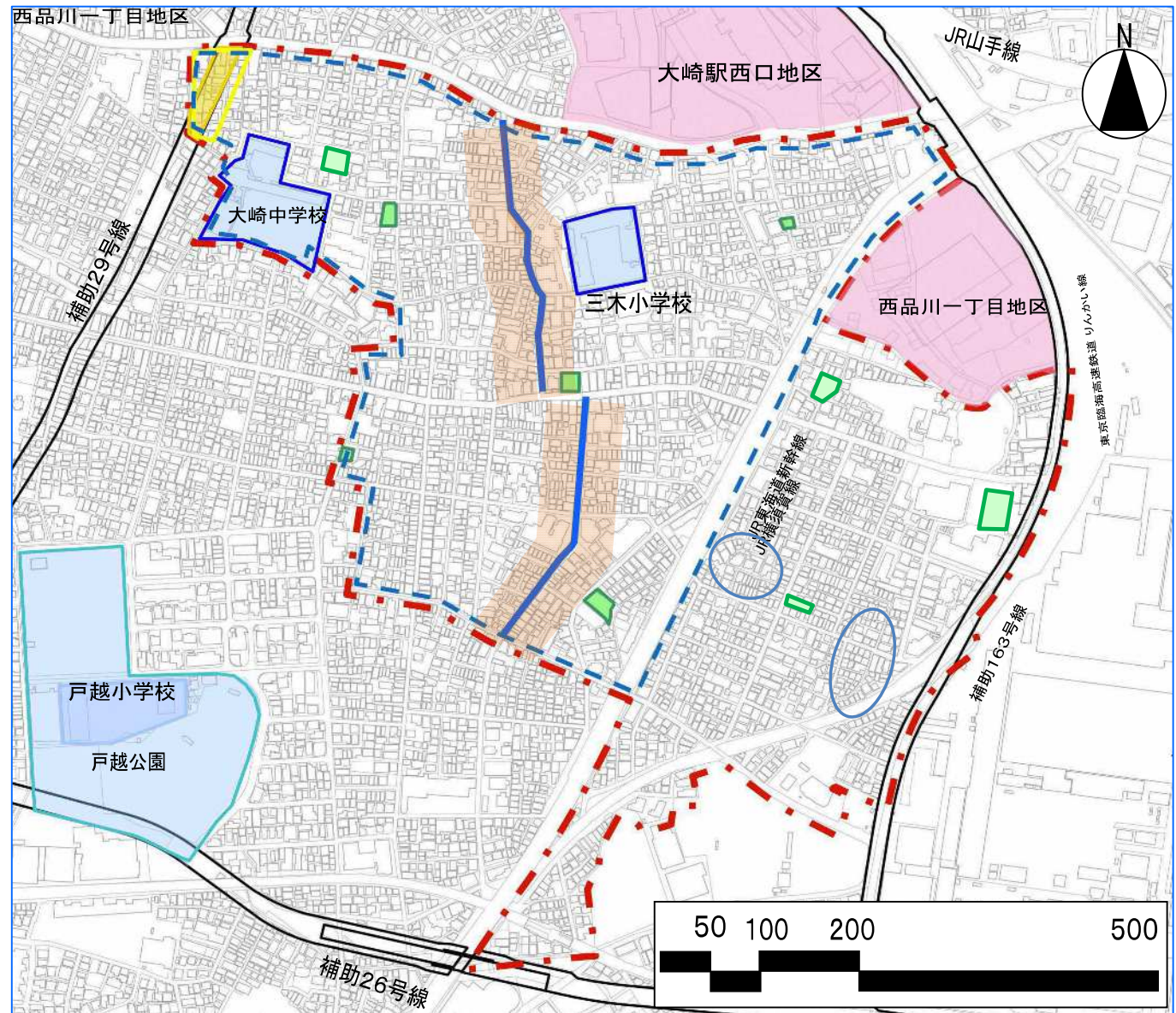
- A-1 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援
- A-2 無接道敷地の解消支援
- A-3 独立行政法人都市再生機構との連携により取得した土地の活用による基盤整備の改善促進
- A-4 高齢者・障害者への区独自支援

【コア事業以外における取組み】

- B-1 地区計画策定
- B-2 公園整備
- B-3 防災生活道路の整備
(6m拡幅整備)
- C-1 地区計画(令和4年度導入予定)
- C-2 新防火規制(西品川2・3丁目は平成17年4月より導入済み、西品川1丁目は令和5年7月より導入)

凡例

-  不燃化推進特区整備地区
・事業範囲(A-1・A-2・A-4・B-1・B-2・C-1・C-2)
-  事業範囲(A-3)
-  再開発実施区域
-  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
-  防災生活道路(B-3)
-  無接道敷地の解消支援(A-2)
および公園整備(B-2)
-  公共施設整備検討エリア



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		
					老朽建築物除却等支援		
					士業派遣支援		
					固定資産税及び都市計画税の減免		
					戸建建替え助成支援		
					共同建替え助成支援		
					住替え助成支援		
					高齢者世帯への建替え加算助成		
			現地相談ステーション管理・運営支援				
					公共施設転換用地取得支援		
					不燃構造化支援		
					住宅市街地総合整備事業		
					住宅・建築物耐震化支援事業		
					密集市街地総合防災事業		

A-2	無接道敷地の解消 支援		無接道敷地等解消促進支援		
			無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援		
			戸別訪問支援		
			老朽建築物除却等支援		
			土業派遣支援		
			固定資産税及び都市計画税の減免		
			戸建建替え助成支援		
			共同建替え助成支援		
			住替え助成支援		
		現地相談ステーション管理・運営支援			
			公共施設転換用地取得支援		
			住宅密集市街地総合整備事業		
			密集市街地総合防災事業		

A-3	独立行政法人都市再生機構との連携により取得した土地の活用による基盤整備の改善促進				戸別訪問支援	
					老朽建築物除却等支援	
					土業派遣支援	
					固定資産税及び都市計画税の減免	
					戸建建替え助成支援	
					共同建替え助成支援	
			現地相談ステーション管理・運営支援			
					住替え助成支援	
					公園、緑地、広場等整備支援	
					公共施設転換用地取得支援	
					不燃構造化支援	
					住宅市街地総合整備事業	
					密集市街地総合防災事業	
					木密エリア不燃化促進事業	
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	地区計画策定	まちづくりコンサルタント派遣支援				
	B-2	公園整備	公園、緑地、広場等整備支援				
			住宅市街地総合整備事業				
			密集市街地総合防災事業				
	B-3	防災生活道路の整備	住宅市街地総合整備事業				
密集市街地総合防災事業							
規制誘 導策	C-1	地区計画	策定に向け検討中				
	C-2	新防火規制	【西品川2・3丁目】平成17年度より導入済み				
			【西品川1丁目】令和5年度より導入済み				

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。