

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【品川区】

大井二丁目地区

令和8年3月

品川区

1 整備目標・方針

地区名	大井二丁目地区		整備地域名	林試の森周辺・荏原地域				
位置	品川区大井二丁目		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(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		大井二丁目	10.2ha	3	4	
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	36.0%				
当初	令和3年4月1日	10.2ha	令和3年(正式値)	43.2%				
区域変更			令和6年(参考値)	45.9%				
区域変更			最終目標値(令和12年)	70%	計	10.2ha		
地区の現況・課題								
<p>【現状】</p> <p>当地区は、大井町駅と西大井駅の間に位置し、北側は立会道路に、南側は光学通りに面しており、地区東側は幅員15mの道路となっている。広幅員道路に面した建物については、建物の更新が進み、不燃建築物も多く見ることが出来る。しかし地区内部においては、木造建築物が密集し、道路も二項道路が多く占めている状況であり、この地区の不燃領域率が低い要因となっている。平成17年度からは全域に新防火規制を導入し、新築や建替えでは不燃建築物とするよう誘導してきたが、建物の更新が進まず、老朽化により災害時の倒壊や延焼の危険性があるとともに、緊急車両の通行や消火・救助活動にも支障が生じる可能性が高い。当地区の地域危険度(第9回)は4であり、隣接する区域(大井一丁目:地域危険度2、西大井一丁目:地域危険度2、二葉一丁目・大井三丁目:地域危険度3)より高い状態となっている。</p> <p>【地区の不燃領域率】 45.9% (令和6年度末時点) 【地区の人口】 2,798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】 1,738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】 757棟 【うち地区内の老朽木造建築物棟数】 485棟</p> <p>【課題】 老朽化した木造住宅などの改修や建て替えにより耐震化・不燃化の促進や避難経路や空き地を確保することで、地震時における安全性の確保が必要となっている。</p>								
整備目標・方針								
<p>(1) 整備目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地震発生時において大規模な市街地火災による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。 ○不燃領域率を、2030(令和12)年度までに現在の45.9%から70%に引き上げる。 <p>(2) 整備方針</p> <p>(A) 不燃化推進特定整備地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ○老朽建築物の除却、建替えを推進していくため、積極的に戸別訪問を行う。専門家派遣支援や老朽建築物の除却費用の支援、高齢者世帯への建替え加算助成支援を行い、地区の防災性を向上させる。 <p>(B) コア事業地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ○老朽建築物等の建替え促進による2項道路の改善を図り、地区の防災性を向上させる。 ○老朽建築物や無接道敷地など、特に早急な建替えや除却が必要な建物所有者に対して、個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。 								
令和7年度までの主な取組				令和8年度以降の主な取組				
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替え促進の支援 ・公園、緑地、広場等整備 ・無接道敷地の解消 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同建替えの促進 				<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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) ・公園、緑地、広場等整備 ・無接道敷地の解消支援 ・高齢者・障害者への区独自支援 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同建替えの促進 				

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 まちづくりコンサルタント派遣支援 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 公営住宅等の優先的あつせん 高齢者世帯への建替え加算助成支援 固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅・建築物耐震化支援事業 不燃構造化支援 	地区内全体	事業中	
	A-2	公園、緑地、広場等整備	既存公園等を拡充し、防災公園としての機能や一次避難場所として整備する。	区	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援 公園、緑地、広場等整備支援 土業派遣支援 老朽建築物除却等支援 		地区内 既存公園周辺	事業中	
	A-3	無接道敷地の解消支援	戸別訪問を行い、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ための支援を行う。	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 土業派遣支援 老朽建築物除却等支援 まちづくりコンサルタント派遣支援 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 固定資産税及び都市計画税の減免 不燃構造化支援 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅・建築物耐震化支援事業 	地区内 宮下公園周辺	事業中	
	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) 	新規事業	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	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、共同建て替えを支援していく。	区	<ul style="list-style-type: none"> 土業派遣支援 戸別訪問支援 共同建替え助成支援 		地区内全域	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	東京都建築安全条例第7条の3に規定される震災時に発生する火災等による危険性が高い地域として、都知事が指定	地区内全域	平成17年4月より導入済み	

3 区域図

大井二丁目地区



4 整備方針図

大井二丁目地区

【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 公園、緑地、広場等整備
- 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 共同建替えの促進

【規制誘導策】

- C-1 新防火規制

<凡例>

-  不燃化推進特定整備地区(A-1、B-1、A-4)
-  町丁目境
-  公園・防災活動広場
-  避難場所・一時集合場所
-  新防火規制(平成27年度より指定済)(C-1)
-  地域センター
-  災害対策大井備蓄倉庫
-  公園、緑地、広場等整備(A-2)
-  無接道敷地の解消支援(A-3)



