

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【品川区】

豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区

令和3年3月

品川区

1 整備目標・方針

地区名	豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区							
位置	品川区豊町四丁目、豊町五丁目、豊町六丁目、二葉三丁目、二葉四丁目及び西大井六丁目			面積(ha)	63.6ha			
地区の現況・課題		町丁目	面積(ha)	地域危険度(第8回)				
				倒壊	火災	総合		
				豊町4丁目	10.7ha	3	5	4
				豊町5丁目	6.2ha	3	5	5
				豊町6丁目	12.6ha	3	5	4
				二葉3丁目	9.0ha	3	5	4
				二葉4丁目	11.6ha	3	4	3
				西大井6丁目	13.5ha	3	3	3
				計	63.6ha			
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組						
【コア事業】 ・区有地を活用した共同建替え(二葉4丁目) ・積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援		【コア事業】 ・独立行政法人都市再生機構を事業者とした従前居住者用賃貸住宅建設および入居促進 ・積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援 (無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援を追加)						
【コア事業以外】 ・建替え促進の支援 ・公園整備 ・防災生活道路の整備		【コア事業以外】 ・公園整備 ・防災生活道路の整備						
整備目標・方針								
(1)整備目標		(2)整備方針						
・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。		(A)不燃化推進特定整備地区(地区全体)						
・不燃領域率を、2025(令和7)年度までに、54.5%に引き上げ。 (令和元年12月時点:50.0%)		・地区内に多数存在する老朽建築物の耐火・準耐火建築物への建替えや除却を促進し、火災危険度の改善を図る。 ・災害時の消火活動、避難活動等がスムーズに行えるよう、防災広場(特に二葉3丁目、豊町5丁目)、防災生活道路等(幅員6m)の整備を進める。 ・無接道敷地の解消に向けて、権利者の意向を確認しながら、宅地の交換分合や共同建替えなどによるまちづくりを進める。 ・街並み誘導型地区計画の導入により、適切な土地利用を誘導しながら、防災生活道路や細街路の空間確保や沿道の不燃化建替えの促進を図る。						
		(B)コア事業地区						
		・地区全体の不燃化を推進するため、職員同行による個別訪問を実施し、専門家派遣支援や老朽建築物の除却費助成支援を活用して老朽建築物の除却費助成など、積極的な働きかけや助成制度の活用を行う。特に不燃領域率が低い二葉3丁目及び豊町5丁目は、「重点フォローアップ区域」として、意向確認の結果を踏まえ、区有地等を活用した周辺整備等、実状に即した整備改善方策の検討、提案を積極的に行う。 ・道路・公園の整備や、老朽建築物の除却・建替えに伴い、住宅に困窮する権利者を対象として、独立行政法人都市再生機構を事業者とした従前居住者用賃貸住宅を建設し、入居を促進することで公共施設の整備や不燃化を促進する。						
数値目標	現況	最終	備考					
不燃領域率	50.0%	54.5%	現況:令和元年12月末 最終:令和7年度末					

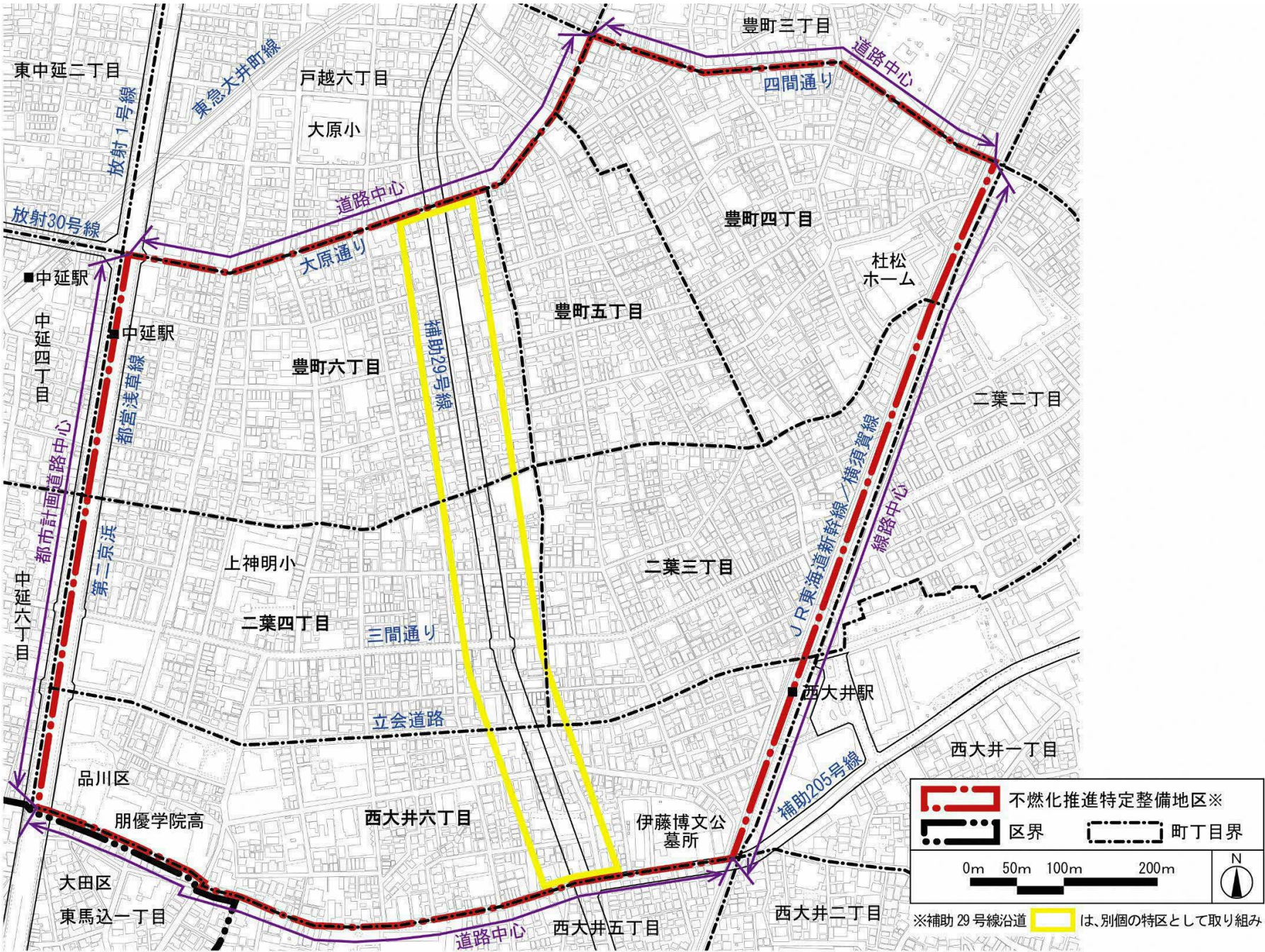
2 地区内での取組

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	独立行政法人都市再生機構を事業者とした従前居住者用賃貸住宅建設および入居促進	二葉4-13事業用地を活用し、従前居住者用賃貸住宅を建設し、道路・公園の整備、老朽建築物の除却・建替え等で住宅に困窮する権利者の入居を促進する。	【補助事業】都市再生住宅等整備事業	独立行政法人都市再生機構	敷地面積:約556㎡ 延床面積:約1,257㎡ 階数・住戸数:地上6階・25戸	新規	
				●戸別訪問支援	区			
				●士業派遣支援				
	A-2	積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援	職員が同行し、戸別訪問を実施し、ヒアリングや事業紹介等を積極的に行っていく。 訪問は特に不燃領域率が低い二葉3丁目及び豊町5丁目を中心にを行い、現状を把握したうえで、必要に応じて専門家派遣支援や老朽建築物の除却費助成支援を活用して建替の促進を図っていく。 また、二葉3丁目及び豊町5丁目は、「重点フォローアップ区域」として、意向確認の結果を踏まえ、区有地等を活用した周辺整備等、実状に即した整備改善方策の検討、提案を積極的に行う。	●戸別訪問支援	区	地区内老朽建築物 (補助29号線沿道地区(品川区)を除く)	事業中	※補助29号線沿道は、別個の特区として取り組み
				●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				
				●現地相談ステーション管理・運営支援				
				●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援				
				●住替え助成支援				
				●公共施設転換用地取得支援				
				【補助事業】不燃構造化支援(品川区)				
				【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業				
				【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業				
コア事業以外の事業	B-1	公園整備	特に公園、広場が不足する区域(二葉3丁目及び豊町5丁目)を中心に、取得した公園予定地を含め、公園、広場の整備を行う。 併せて、防火貯水槽の設置により消防水利の充実を図る。	●公園、緑地、広場等整備支援	区	地区内全域	事業中	※補助29号線沿道は、別個の特区として取り組み
				●戸別訪問支援				
				●士業派遣支援				
				【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業				
	B-2	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。	【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業	区	防災生活道路 A路線:約210m B路線:約535m C路線:約130m	事業中	

	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	地区内の適切な土地利用の誘導、防災生活道路や細街路の空間確保及び沿道における不燃化建替えの促進等	・地区施設の指定(防災生活道路等) ・街並み誘導型地区整備計画(一部区域) ・敷地細分化の防止、垣さく等の構造の制限	区	地区内全域	平成28年4月28日 都市計画決定・告示	
	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4月1日 指定・施行	

3 区域図

豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区



4 整備方針図

豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区

- A-1
独立行政法人都市再生機構を
事業者とした従前居住者用
賃貸住宅建設および入居促進
 - B-2 防災生活道路の整備
(6m拡幅整備)
- 【不燃化推進特定整備地区※全域の取組】
※補助29号線沿道 は除く
- A-2 積極的な戸別訪問等による建替え
促進の支援
地区の内、「重点フォローアップ区域」
を中心に、不燃領域率を5%向上
させる為の棟数を戸別訪問。
 - B-1 公園整備
地区の内、特に公園、広場が不足する区域
を中心に、既に取得した公園予定地
を含め、公園、広場の整備を行う。
 - C-1 地区計画（導入済）
 - C-2 新防火規制（指定済）
 - 密集住宅市街地整備促進事業（既存事業）
 - 公共施設整備検討エリア

【他凡例】

- 公園
- 公園予定地
- 避難所



5 整備スケジュール

	事業 番号	事業項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
コア事業	A-1	独立行政法人都市再生機構を事業者とした従前居住者用賃貸住宅建設および入居促進	建設工事	令和4年度より入居開始(予定)			
					戸別訪問支援		
					士業派遣支援		
	A-2	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		
					現地相談ステーション管理・運営支援支援		
					無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援		
					住替え助成支援		
					公共施設転換用地取得支援		
					【補助事業】不燃構造化支援		
					【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業		
					【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業		
コア事業 以外の 事業	B-1	公園整備			公園、緑地、広場等整備支援		
					戸別訪問支援		
					士業派遣支援		
					【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業		
	B-2	防災生活道路の整備			【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業		
規制誘導 策	C-1	地区計画			平成28年度より導入済み		
	C-2	新防火規制			平成17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。