

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【品川区】

大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区

令和3年3月

品川区

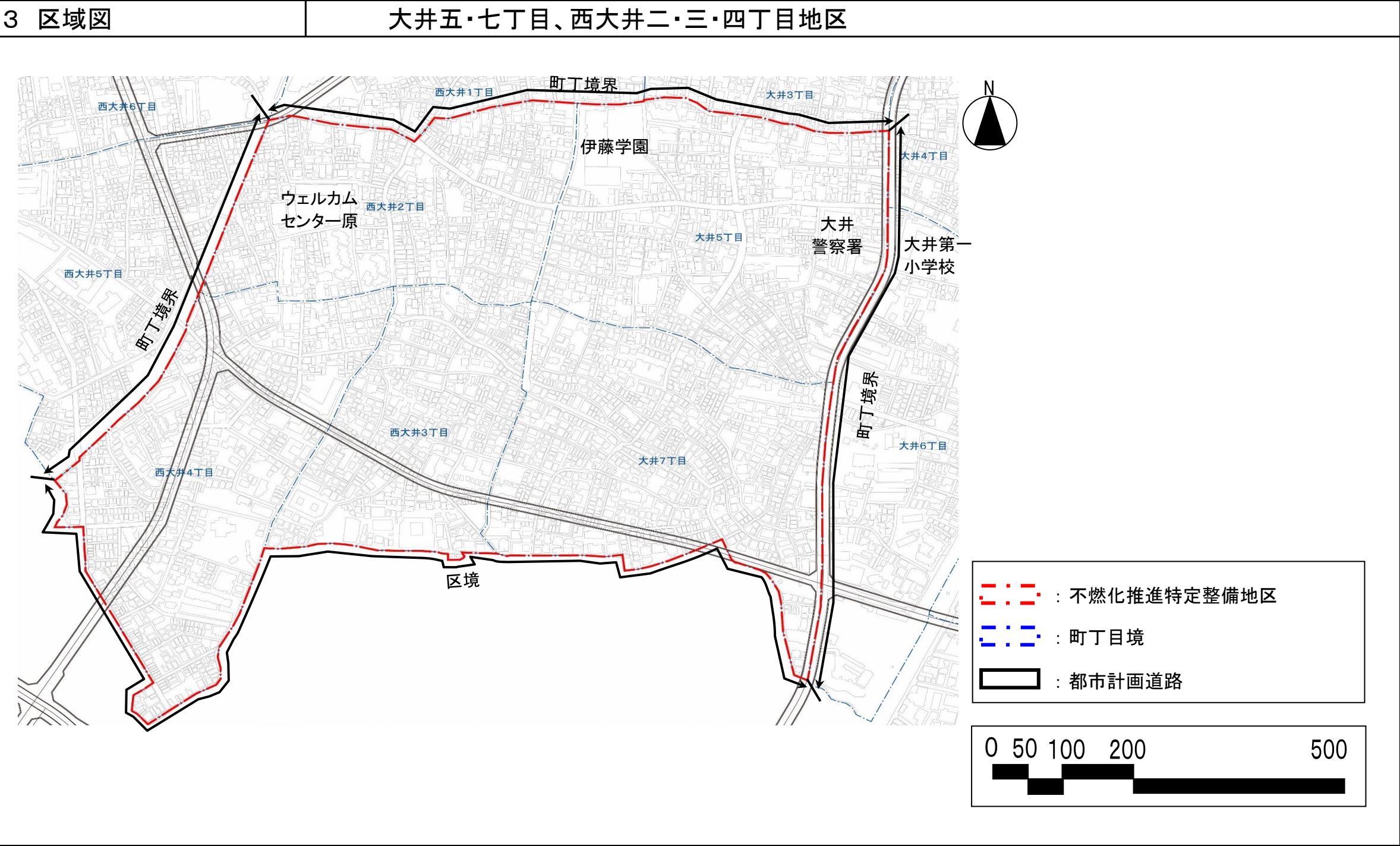
1 整備目標・方針

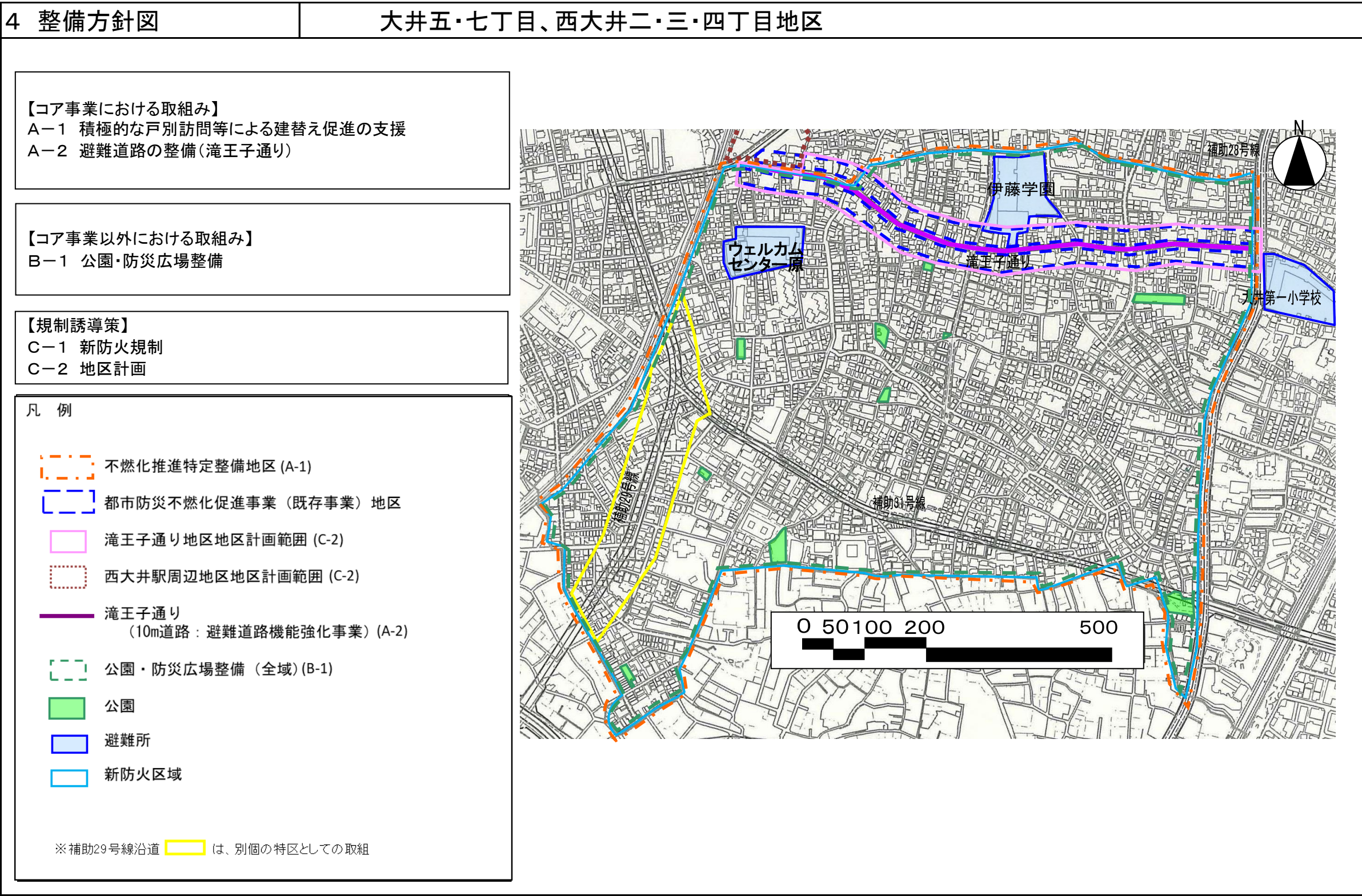
地区名	大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区								
位置	品川区大井五丁目、七丁目、西大井二丁目、西大井三丁目及び西大井四丁目					面積(ha)	68.1ha		
地区の現況・課題		【現状】 当地区は、品川区の南に位置しており、北側に滝王子通り、東側に補助28号線（池上通り）、西側にJR東海道新幹線及びJR横須賀線、南側に大田区境に囲まれた地区である。地区の南西部に南北方向へ補助29号線（幅員20m：特定整備路線）および南部に補助31号線（幅員15m：未整備）が東西方向に通っている。地区内では滝王子通りにおいて、都市防災不燃化促進事業および避難道路機能強化事業を実施しており、沿道建物の不燃化や避難道路としての拡幅整備を行っている。しかし、滝王子通りより南側は防火木造や木造の建物が多く、地区全体の不燃領域率が45.5%となっている。 【地区の不燃領域率】 45.5% （平成28年土地利用現況調査（東京都）に基づき算出） 【地区の人口】 17,099人 （住民基本台帳 令和2年4月1日現在） 【地区の世帯数】 8,843世帯 （住民基本台帳 令和2年4月1日現在） 【地区内の全建物棟数】 3,675棟 （補助29号線区域内及び沿道30mの区域を除く） 【うち地区内の老朽木造建築物棟数】 1,221棟 （補助29号線区域内及び沿道30mの区域を除く） 【課題】 防火木造や木造の建物が密集し、かつ老朽した木造建築物も多いことから火災危険度が高く、震災・火災に脆弱な状況となっており、不燃化を促進させるためには老朽建築物の建替え促進支援策が必要となっている。			町丁目	面積 (ha)	地域危険度（第8回）		
倒壊	火災						総合		
					大井五丁目	15.9ha	2	4	3
					大井七丁目	15.4ha	2	5	5
					西大井二丁目	12.1ha	3	5	4
					西大井三丁目	9.7ha	2	5	5
					西大井四丁目	15.0ha	2	4	4
		計	68.1ha						
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】 ・積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援 ・避難道路の整備 【コア事業以外の取組み】 ・建替え促進の支援 ・公園等整備		【コア事業】 ・積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援 ・避難道路の整備 【コア事業以外の取組み】 ・公園・防災広場整備							
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、2025（令和7）年度までに現在の45.5%から50.1%に引き上げる。 (2)整備方針 (A) 不燃化推進特定整備地区 ○老朽建物の除却、建替えを推進していくため、専門家派遣支援や老朽建築物の除却費用の支援を行い、地区の防災性を向上させる。 ○空地が不足している地区において、防災広場用地等を取得し、公園等を整備することで不燃領域率を引き上げる。 (B)コア事業地区 ○老朽木造建築物など、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。							
数値目標	現況	最終	備考						
不燃領域率	45.5%	50.1%	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	積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援	老朽木造建築物(S56以前建築)のうち建替えにより不燃領域率の向上に資する棟数を職員が同行のうえ専門家が訪問し、ヒアリングや事業紹介等を積極的に行っていく。 訪問は、未接道宅地や空き家、老朽建築物が特に密集した箇所を中心に行い、実状に応じて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。	●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、個別の特区として取組 ※滝王子通り沿道の老朽建築物除却支援は都市防災不燃化促進事業として取組
				●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				
				●まちづくりコンサルタント派遣支援				
				●老朽建築物除却等支援		地区内老朽建築物 (補助29号線沿道地区(品川区)及び都市防災不燃化促進事業(滝王子通り地区)を除く)		
				●士業派遣支援		地区内老朽建築物 (補助29号線沿道地区(品川区)を除く)		
				●固定資産税及び都市計画税の減免				
				●住替え助成支援				
				【補助事業】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)及び都市防災不燃化促進事業(滝王子通り地区)を除く)		
				【補助事業】都市防災不燃化促進事業		補助29号線沿道地区(品川区)及び都市防災不燃化促進事業(滝王子通り地区)		
【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業	地区内老朽建築物 (補助29号線沿道地区(品川区)及び都市防災不燃化促進事業(滝王子通り地区)を除く)							
A-2	避難道路の整備	滝王子通り(避難道路)の10mへの拡幅整備を推進する。	【補助事業】避難道路機能強化事業	区	延長:約870m	事業中		
コア事業以外の事業	B-1	公園・防災広場整備	不燃領域率の向上および災害時の一時避難場所の確保のため、地区内で公園・広場用地を確保し、新規公園・防災広場を整備する。	【補助事業】密集市街地整備促進事業	区	各町会に1箇所ずつ 1箇所につき約300㎡以上	新規事業	

	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	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月より導入済み	
	C-2	地区計画	避難道路の機能強化	・地区施設の指定(避難道路) ・一般型地区計画	区	滝王子通り地区	平成21年8月より導入済み	
			地域拠点の形成 防災機能の強化	・地区施設の指定(歩行者専用道路、公園・広場等) ・一般型地区計画	区	西大井駅周辺地区	平成6年10月より導入済み	





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	年度	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				
					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				
					まちづくりコンサルタント派遣				
					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				
					住替え助成支援				
					【補助事業】不燃構造化支援(品川区)				
					【補助事業】都市防災不燃化促進事業				
					【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業				
	A-2	避難道路の整備			【補助事業】避難道路機能強化事業				
コア事業 以外の事業	B-1	公園・防災広場整備			【補助事業】密集市街地整備促進事業				
規制誘導 策	C-1	新防火規制			平成17年より導入済み				
	C-2	地区計画			滝王子通り地区 平成21年8月より導入済み				
					西大井駅周辺地区 平成6年10月より導入済み				