

## 4 林試の森周辺・荏原地域（目黒区・品川区・大田区）

### ① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 1,027 ha (約 918 ha)	約 279,200 人	63.7%	53%

※上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成28年3月改定）の整備地域範囲に基づく。  
地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

### ② 地域の概要

おおむね鉄道駅の徒歩圏に位置しており、全体的に利便性の高い地域です。大井七丁目周辺は住宅が主体となっていますが、その他の地区は住宅、商業・業務施設、工場等が混在しています。

都市計画道路の整備と沿道建築物の不燃化により一部の延焼遮断帯が形成されましたが、依然として未形成の部分が多く残っています。

また、街区内部では生活道路や公園が少ない地区や、狭あい道路の整備が進まず老朽木造建築物の建替えが進んでいない地区があるなど、防災上の課題を抱えています。

### ③ 整備方針

滝王子通りや補助46号線沿道では、都市防災不燃化促進事業を実施し、延焼遮断帯の形成や避難機能の強化を図ります。また、地区計画等により継続的なまちづくりを推進し、防災性の向上に加え、沿道の後背地にも配慮した、緑と潤いある街並みの形成を図ります。

街区内部では、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）に基づく新たな防火規制により、建築物の建替えに合わせた不燃化を促進するとともに、狭あい道路の拡幅整備を促進し、安全で快適な住環境の形成を目指します。また、道路整備に合わせて防災性の向上に資する無電柱化の推進も検討していきます。

戸越一丁目では、地区計画を活用した道路斜線制限等の緩和により、老朽木造建築物の建替えを促進し、既存のコミュニティに配慮しながら、住商が調和した安全で良好な市街地の形成を目指します。

#### □ 重点整備地域（不燃化特区）

##### 【目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区】（目黒区）

耕地整理事業により幅員4～6m程度の道路が格子状に整備されており、比較的良好な街区が形成されていますが、一つひとつの街区が大きいため、街区内に4m未満の狭あい道路や行き止まり道路が多くみられます。また、依然として老朽木造建築物が多く、公園等の整備が遅れている地区です。

整備にあたっては、地区の防災性の向上を図るため、広域的な観点から都市の防災ネット

ワークの形成を進めます。

特定整備路線である補助 46 号線については、街路整備を加速させるとともに、原町一丁目・洗足一丁目の沿道では、整備にあわせて沿道建築物の不燃化や共同化を促進し、避難路の確保と延焼遮断帯の形成など、まちの防災機能の向上を図ります。

また、地区内における防災街区整備事業等の活用による共同建替えに合わせて、隣接する道路の無電柱化について検討します。

#### 【放射 2 号線沿道地区】（品川区）

町丁目単位では不燃領域率が上昇しつつある一方、特定整備路線沿道では老朽建築物が密集している街区もあり、延焼遮断帯の形成については不十分です。

整備に当たっては、延焼防止機能の向上のため、特定整備路線である放射 2 号線の拡幅整備に合わせて沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の早期形成と地区の防災性を更に高めていきます。また、最低限度高度地区を指定し、延焼遮断帯の早期形成を促進します。

#### 【補助 29 号線沿道地区（品川区）】（品川区）

地区内には火災危険度の高い地域が多く、老朽木造建築物の早急な建替えや除却が必要です。また、延焼遮断帯を早期に形成するため、特定整備路線である補助 29 号線の整備に合わせた沿道建築物の不燃化促進を進めていく必要があります。

特定整備路線である補助 29 号線の整備に合わせた災害に強いまちづくりを目標とし、老朽木造建築物の不燃化建替えや除却を促進し、地区全体の防災性の向上を図ります。不燃化特区の支援策を活用し、老朽木造建築物の建替え・除却を進めます。

また、補助 29 号線沿道は、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、都市防災不燃化促進事業により、延焼遮断帯の形成を促進します。

#### 【西品川一・二・三丁目地区】（品川区）

狭あい道路や行き止まり道路に面して老朽木造建築物が多いほか、西品川二丁目の南部や大崎中学校（西品川三丁目）周辺では密集した市街地が形成され、震災・火災に対して脆弱な状況となっており、狭あい道路の整備に併せた早急な建築物不燃化の促進が必要となっています。

整備に当たっては、不燃化特区支援制度の支援策として令和 3 年度より西品川一丁目を拡大追加し、地域の防災性及び住環境の向上に資する建替えや老朽建築物の除却に対して区が積極的に支援を行い、不燃化を強力に推進して地域の防災性の向上を図ります。

また、木密地域の改善をさらに進めるため、戸別訪問の実施や、無接道敷地における建替え方策の検討を行い、地域の不燃化を図ります。

**【戸越二・四・五・六丁目地区】（品川区）**

国道1号線沿道では高層の耐火建築物が連担し、戸越銀座通り沿道や補助26号線にも耐火建築物が連担して整備されていますが、地区の内側では老朽木造建築物が密集し、震災や火災に脆弱な状況となっています。また、防災生活道路網としては、幅員4～6mの道路によっておおむね75m四方の整った街区が形成されていますが、地区防災道路としての6m以上の道路が少なく、行き止まり道路も数多く存在し、建替えが困難な接道不良地なども見受けられます。

整備に当たっては、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、区が積極的に戸別訪問を行い、不燃化建替えや老朽木造建築物の除却を推進して地域の防災性の向上を図ります。

また、戸越六丁目地区では令和3年度より、木造住宅密集地域整備事業を開始し、公園整備及び地区全体への地区計画導入の検討を推進します。

さらに戸越六丁目18・20番東地区では、令和5年2月に防災街区研究会が発足し、防災街区整備事業の検討を推進します。

**【東中延一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延三丁目地区】（品川区）**

街区の内側は4m未満の狭あい道路や行き止まり道路が多く、防災生活道路の整備を促進していく必要があります。また、街区内部では木造建築物が密集し、災害危険性が高く、かつ、一部街区には老朽化の著しい建築物があり、早急な不燃化促進が必要です。

整備に当たっては、災害に強い、安全なまちづくり／潤いのある快適なまちづくり／活力ある商店街のあるまちづくりを目指し、不燃化特区制度の支援策を西中延三丁目を拡大追加して、活用し、老朽木造建築物の不燃化建替えや除却を促進し、地区の防災性の向上を図ります。実施に当たっては、区が戸別訪問することで、不燃化に対する意識の向上を図ります。また、公園が不足している地区での公園整備、街並み誘導型地区計画の導入による建替え促進などを推進していきます。

中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業により、共同建て替えを実施し、老朽建築物と接道不良地との解消を図り、土地の有効活用を進めました。また、東中延一丁目11番地区防災街区整備事業により、特定防災機能の確保と、土地の合理的かつ健全な土地利用を図ります。

**【旗の台四丁目・中延五丁目地区】（品川区）**

幅員4m未満の生活道路や行き止まり道路が多く、老朽木造建築物の密集や防災上有効な空地が不足している状況が見られるため、早急な不燃化建替えや老朽建築物除却を促進するとともに、狭あい道路の解消や、公園等のオープンスペースの確保、接道不良地の解消など、防災性の向上に向けた取組を集中的、重点的に進めていく必要があります。

整備に当たっては、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、区が積極的に戸別訪問を行い、不燃化建替えや老朽木造建築物の除却を推進し、地域の防災

性の向上を図ります。

また、公園が不足している地区での公園整備を推進します。荏原町駅前地区防災街区整備事業により共同建替えを実施し、老朽建築物と接道不良地との解消を図り土地の有効利用を進めました。

#### 【豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区】（品川区）

地区の大部分に老朽木造建築物が密集し、地震災害時の建築物倒壊及び延焼の危険性が高く、中でも二葉三丁目及び豊町五丁目は、公園、広場等のオープンスペースが不足しています。地区東側は幅員 6 m 以上の道路ネットワークが十分に形成されておらず、また、街区の内側では幅員 4 m 未満の狭あい道路が数多くあり、入り組んでいるものや行き止まり道路も多い状況です。

整備に当たっては、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、区が積極的に戸別訪問を行い、不燃化建替えや老朽木造建築物の除却を推進して地域の防災性の向上を図ります。

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（特に二葉三丁目、豊町五丁目）、幅員 6 m 以上の防災生活道路の整備を進めます。また、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、防災生活道路や狭あい道路の空間確保や沿道における不燃化建替えの促進を図ります。

さらに、二葉四丁目の区有地を（独）都市再生機構が所有する複数の公園予定地と交換し、地区内へ効率的に公園を整備することで、防災性の向上を図ります。また、（独）都市再生機構所有の二葉四丁目従前居住者用住宅を活用します。

#### 【大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区】（品川区）

当地区は、老朽木造建築物が密集し、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木造建築物の建替え促進支援策が必要となっています。

整備に当たっては、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、地域の防災性及び住環境の向上に資する建替えに対して区が積極的に支援を行い、不燃化を強力に推進して地域の防災性の向上を図ります。老朽木造建築物の除却、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、地区の防災性の向上を図ります。

また、当地区に密集住宅市街地整備促進事業を令和 5 年度より事業を開始し、公園整備及び地区全体への地区計画導入の検討を推進します。

#### 【補助 28 号線沿道地区】（品川区）

大井本通り商店街が位置する特定整備路線の沿道では、老朽木造建築物が密集している街区もあり、延焼遮断帯は未形成となっています。

延焼防止機能の向上のため、特定整備路線である補助 28 号線の拡幅整備に合わせて沿道

の建築物不燃化を促進し、災害に強いまちづくりを目指します。

老朽木造建築物の除却や不燃化建替えへの助成など不燃化特区の支援策を活用するとともに防火地域を指定します。また、最低限度高度地区の指定等を検討し、延焼遮断帯の早期形成を図ります。

また、活力ある商店街のあるまちづくりを目指し、老朽木造建築物の建替えを積極的に進め、地区の防災性を改善します。実施に当たっては、区が戸別訪問することで、防災に対する住民意識の向上を図ります。

#### 【補助 29 号線沿道地区（大田区）】（大田区）

地区内は防災上有効な幅員 6 m の道路や空地が少なく、十分な避難路の確保ができていません。また、老朽木造建築物が密集しているため、災害時の延焼火災等で大きな被害が想定されます。

特定整備路線である補助 29 号線の整備に合わせた災害に強いまちづくりを目標とし、補助 29 号線沿道や地区内部に多く存在する老朽木造建築物の不燃化建替えや除却を促進し、地区の防災性向上を図ります。また、補助 29 号線沿道において、防火地域の指定、最低限度高度地区の指定及び都市防災不燃化促進事業により、延焼遮断帯の早期形成を図ります。

#### 【大井二丁目地区】（品川区）

当地区は、大井町駅と西大井駅の中間に位置し、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 の道路となっています。

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できます。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と考えられます。平成 17 年度からは大井二丁目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ましたが、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同時に、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状況です。

この状況を改善するため、老朽木造建築物の建替えや除却費用の支援を行い、地区の防災性向上を図ります。また、公園が不足している地域での公園、緑地、広場整備や、無接道敷地を解消するための支援を行い、地域の不燃化を図ります。

#### □ 特定整備路線

本地域では、補助 46 号線（目黒本町五丁目～洗足一丁目）、放射 2 号線（西五反田七丁目～西中延一丁目）、補助 29 号線（品川区大崎三丁目～大田区東馬込二丁目）及び補助 28 号線（大井三丁目～五丁目）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を道路整備と一体的に実施することにより沿道の建築物の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の2者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

#### □ 防火規制

おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

## 4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

（目黒区）

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積 (ha)又は延長 (km)	R5年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	環状6号線	下目黒二丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助46号線（目黒本町）	目黒本町五丁目	0.5km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助46号線（原町・洗足）	原町一丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		4	街路	未定	補助47号線	碑文谷一丁目ほか	1.1km	予定	予定	予定

注1：事業区分はP.7-291参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、\*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。


【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】


【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】


### 凡例

#### 1.2 整備地域


 重点整備地域（不燃化特区）


 整備地域から除外された地域（防災性が確保された町丁目）

 整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複している地域）

 区界


 町丁目界

 避難場所

 整備地域外の避難場所


 警察署


 消防署他

 小中学校


#### 【延焼遮断帯】

 骨格防災軸


 主要延焼遮断帯


 一般延焼遮断帯


#### 【基盤整備】

 都市計画道路計画線

 街路事業等

 将来事業化予定

 延焼遮断帯

 特定整備路線

#### 【防災生活道路】

 幅員6m以上（整備済み）


 幅員6m以上（未整備）


 幅員4m以上6m未満（未整備）


#### 【その他の道路】

 現況幅員6m以上

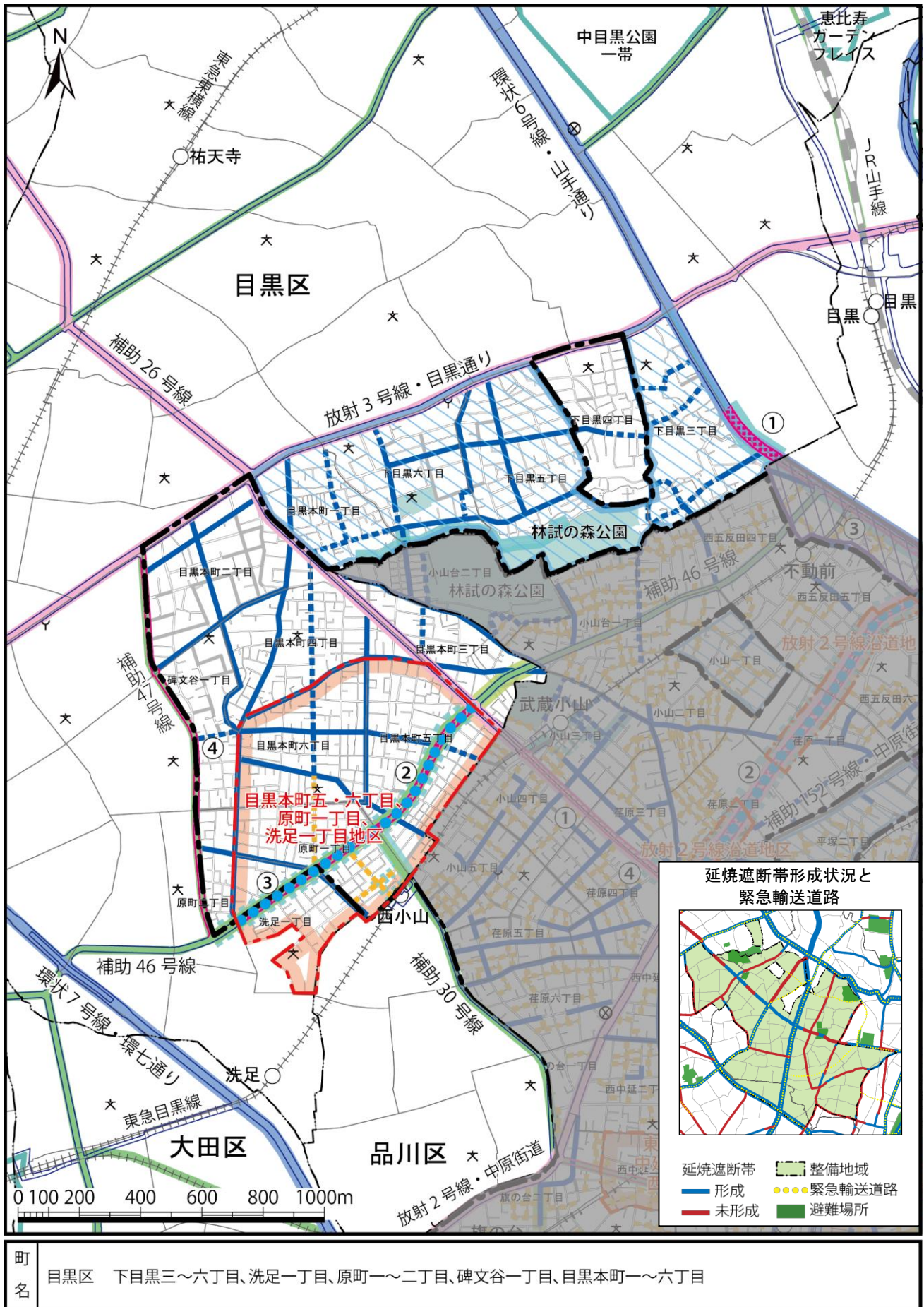
#### 【無電柱化】

 無電柱化・検討中路線

 無電柱化・事業中路線

 無電柱化・整備済路線

#### 4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（道路網）





## 4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

(目黒区)

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は 延長 (km)	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	市街地整備	1	防街事業	組合	原町一丁目7番・8番地区	原町一丁目	0.4ha	事業中	完了	完了
		2	木密	目黒区	目黒本町・原町地区	目黒本町五丁目ほか	61.0ha	事業中	完了	完了
		3	不燃化	目黒区	補助46号線 原町一丁目・洗足一丁目地区	原町一丁目ほか	3.3ha	事業中	完了	完了
		4	延焼遮断帯	東京都目黒区	〔沿道のまちづくり〕 補助46号線(原町・洗足)	原町一丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		5	合意形成	目黒区	西小山駅周辺	原町一丁目	7.4ha	事業中	事業中	事業中
		6	合意形成	目黒区	原町一丁目・洗足一丁目地区	原町一丁目ほか	15.6ha	事業中	完了	完了
規制・誘導		7	地区計画	目黒区	西小山駅前地区	原町一丁目	2.7ha	実施中	実施中	実施中
		8	地区計画	目黒区	目黒本町五丁目地区	目黒本町五丁目ほか	8.6ha	実施中	実施中	実施中
		9	地区計画	目黒区	原町一丁目・洗足一丁目地区	原町一丁目ほか	15.6ha	実施中	実施中	実施中
		10	特定防災	目黒区	目黒本町五丁目24番地区	目黒本町五丁目	0.1ha	実施中	実施中	実施中
		11	特定防災	目黒区	原町一丁目7番・8番地区	原町一丁目	0.4ha	実施中	実施中	実施中
耐震化	—	耐震診断 耐震改修	目黒区	全域	—	—	実施中	実施中	実施中	




注1：事業区分はP.7-291参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、\*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。


### 凡例

#### 1.2 整備地域

-  重点整備地域（不燃化特区）
-  整備地域から除外された地域（防災性が確保された町丁目）
-  整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複している地域）

--- 区界

— 町丁目界

 避難場所



 整備地域外の避難場所

⊗ 警察署





Y 消防署他

㊦ 小中学校

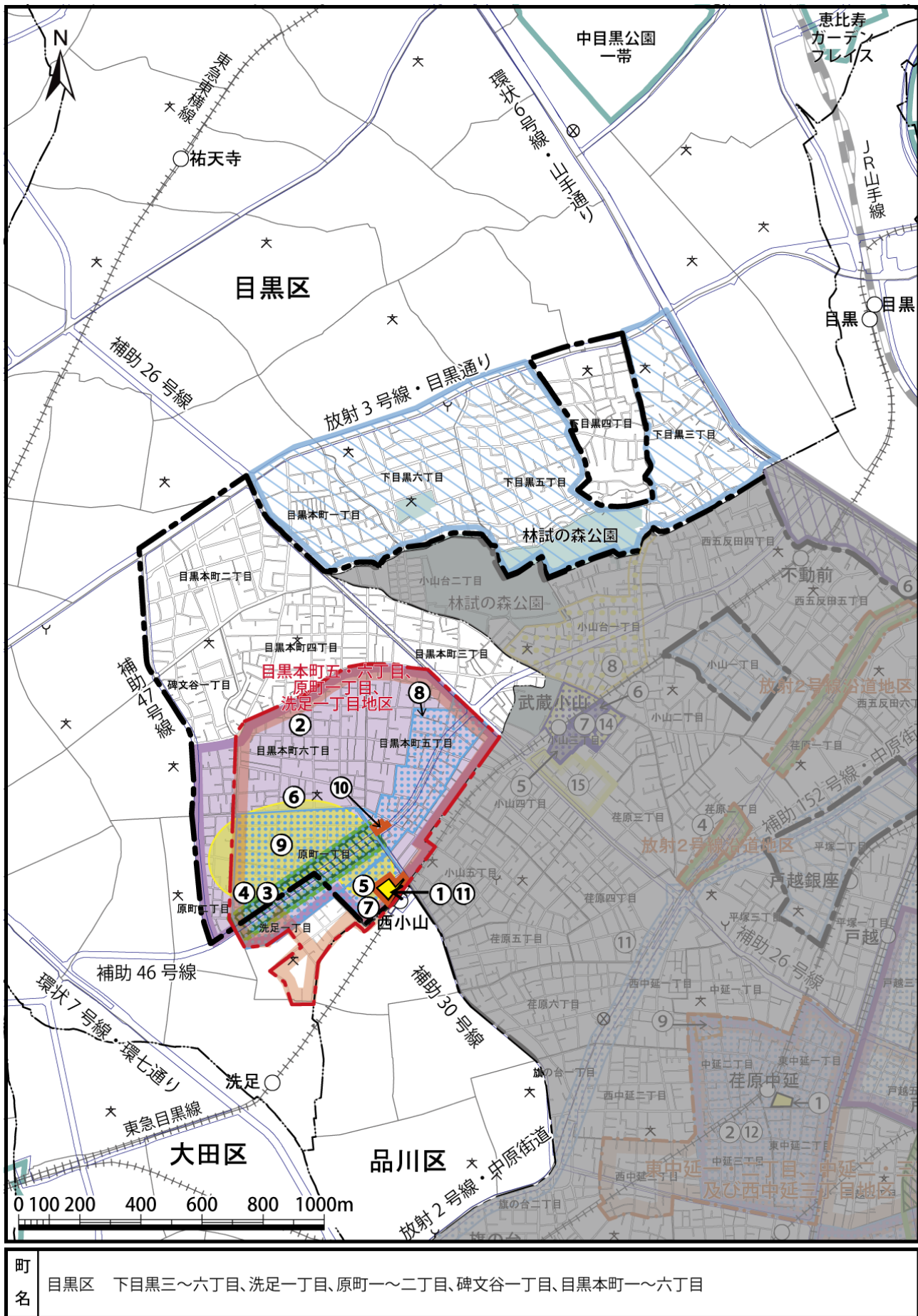
#### 【規制誘導区域】

-  地区計画
-  特定防災街区整備地区

#### 【事業区域】

-  防災街区整備事業
-  まちづくりの合意形成
-  延焼遮断帯形成事業
-  木造住宅密集地域整備事業

#### 4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（市街地の不燃化）



## 4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

### (品川区放射1号線以西)

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は 延長 (km)	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	補助26号線	小山四丁目ほか	0.5km	R7年度末までに事業着手		
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕 放射2号線(西五反田)	西五反田六丁目 ほか	1.3km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	環状6号線	西五反田三丁目 ほか	0.4km	事業中	完了	完了
		4	街路	品川区	補助30号線	西中延三丁目	0.9km	予定	予定	予定

注1：事業区分はP.7-291参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、\*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。




注3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図(道路網)にその無電柱化の事業状況を図示する。】


## 凡例


### ① 整備地域

-  重点整備地域(不燃化特区)
-  整備地域から除外された地域(防災性が確保された町丁目)
-  整備地域から除外された地域(地区内残留地区と重複している地域)

### ② 区界

— 町丁目界

 避難場所




 整備地域外の避難場所

⊗ 警察署





∩ 消防署他

㊦ 小中学校





### 【延焼遮断帯】

-  骨格防災軸
-  主要延焼遮断帯
-  一般延焼遮断帯

### 【基盤整備】

-  都市計画道路計画線
-  街路事業等
-  将来事業化予定延焼遮断帯
-  特定整備路線




### 【防災生活道路】

-  幅員6m以上(整備済み)
-  幅員6m以上(未整備)
-  幅員4m以上6m未満(整備済み)
-  幅員4m以上6m未満(未整備)

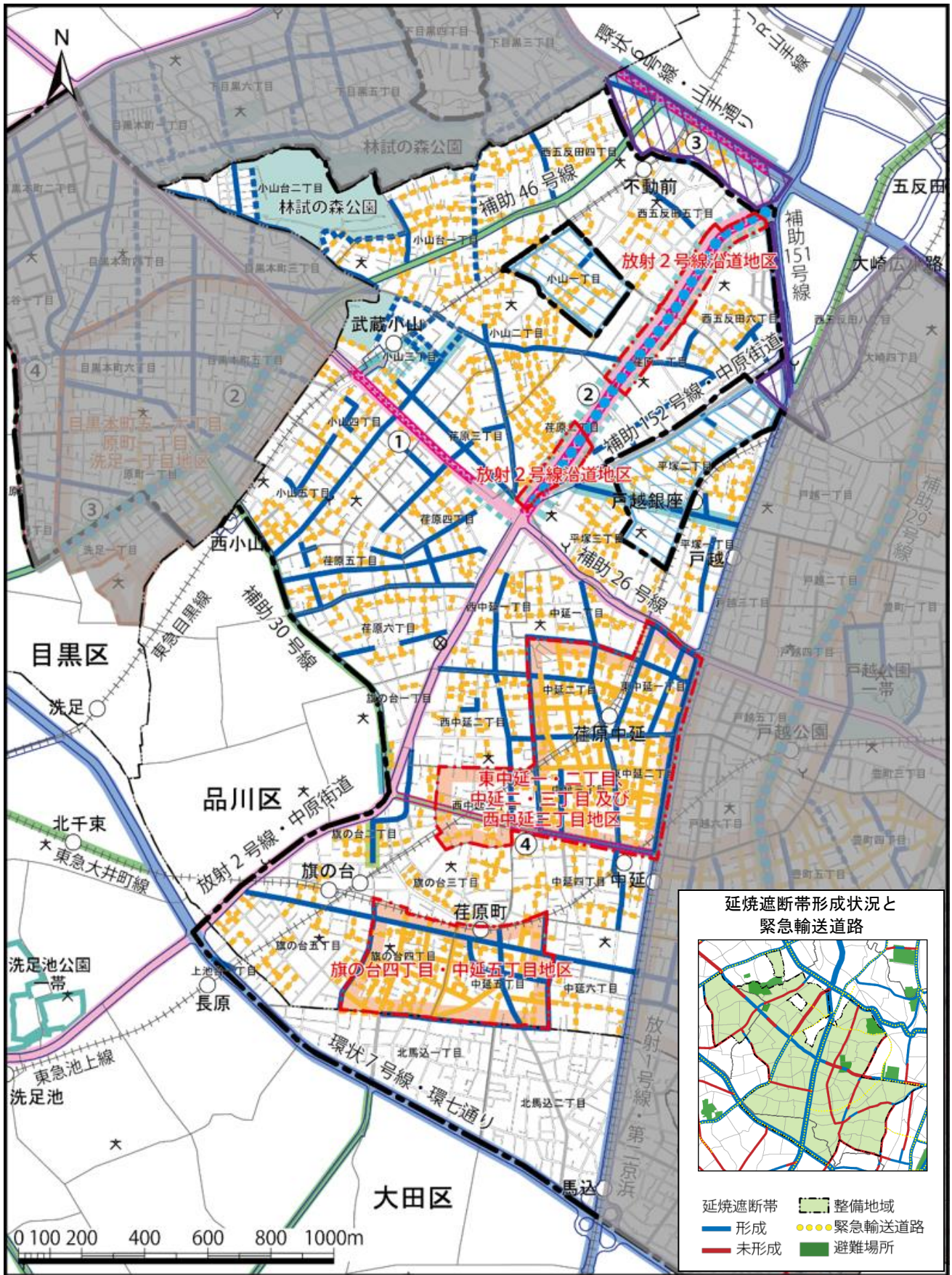
### 【その他の道路】

— 現況幅員6m以上

### 【無電柱化】

-  無電柱化・検討中路線
-  無電柱化・事業中路線
-  無電柱化・整備済路線

#### 4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（道路網）



**延焼遮断帯形成状況と緊急輸送道路**

延焼遮断帯  
 形成 (Blue line)  
 未形成 (Red line)

整備地域 (Green hatched area)  
 緊急輸送道路 (Yellow dotted line)  
 避難場所 (Green solid area)

町名	品川区	荏原一～六丁目、小山一～五丁目、小山台一～二丁目、中延一～六丁目、西五反田四～六丁目、西中延一～三丁目
	大田区	旗の台一～五丁目、東中延一～二丁目、平塚一～三丁目
		上池台一丁目、北馬込一～二丁目

## 4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

### (品川区放射1号線以西)

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は延長 (km)	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	市街地整備	1	防街事業	組合	東中延一丁目11番地区	東中延一丁目	0.2ha	事業中	完了	完了
		2	木密	品川区	東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区	東中延二丁目ほか	29.4ha	事業中	完了	完了
		3	木密	品川区	旗の台・中延地区	中延五丁目ほか	19.3ha	事業中	完了	完了
		4	不燃化	品川区	放射2号線地区	荏原一丁目ほか	4.7ha	事業中	事業中	事業中
		5	再開発	組合	武蔵小山パルム駅前地区	小山三丁目	0.9ha	完了	完了	完了
		6	再開発	組合	武蔵小山駅前通り地区	小山三丁目	0.7ha	事業中	完了	完了
		—	防災総合	品川区	全域	—	—	実施中	実施中	実施中
		7	再開発	組合	小山三丁目第1地区	小山三丁目	1.4ha	予定	事業中	事業中
8	再開発	組合	小山三丁目第2地区	小山三丁目	1.6ha	予定	事業中	事業中		
規制・誘導		9	再開発等促進区	品川区	武蔵小山駅東地区	小山三丁目地内	4.0ha	実施中	実施中	実施中
		10	防災街区	品川区	小山台一丁目地区	小山台一丁目ほか	10.9ha	実施中	実施中	実施中
		11	特定防災	品川区	中延二丁目旧同潤会地区	中延二丁目	0.7ha	実施中	実施中	実施中
		12	特定防災	品川区	荏原町駅前地区	中延五丁目	0.1ha	実施中	実施中	実施中
		13	沿道地区	品川区	品川区中原街道地区	荏原一丁目ほか	9.6ha	実施中	実施中	実施中
		14	街並み	品川区	東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区	中延二丁目ほか	29.4ha	実施中	実施中	実施中
		15	街並み	品川区	旗の台四丁目地区	旗の台四丁目	9.0ha	予定	予定	実施中
		16	街区再編	品川区	〔街並み再生地区の指定と街並み再生方針の策定〕 武蔵小山駅東地区	小山三丁目	4.0ha	実施中	実施中	実施中
		17	街区再編	品川区	〔街並み再生地区の指定と街並み再生方針の策定〕 武蔵小山賑わい軸地区	小山三丁目	3.1ha	実施中	実施中	実施中
		18	地区計画	品川区	武蔵小山賑わい軸地区	小山三丁目	3.1ha	実施中	実施中	実施中
耐震化	—	耐震診断耐震改修	品川区	全域	—	—	実施中	完了	完了	

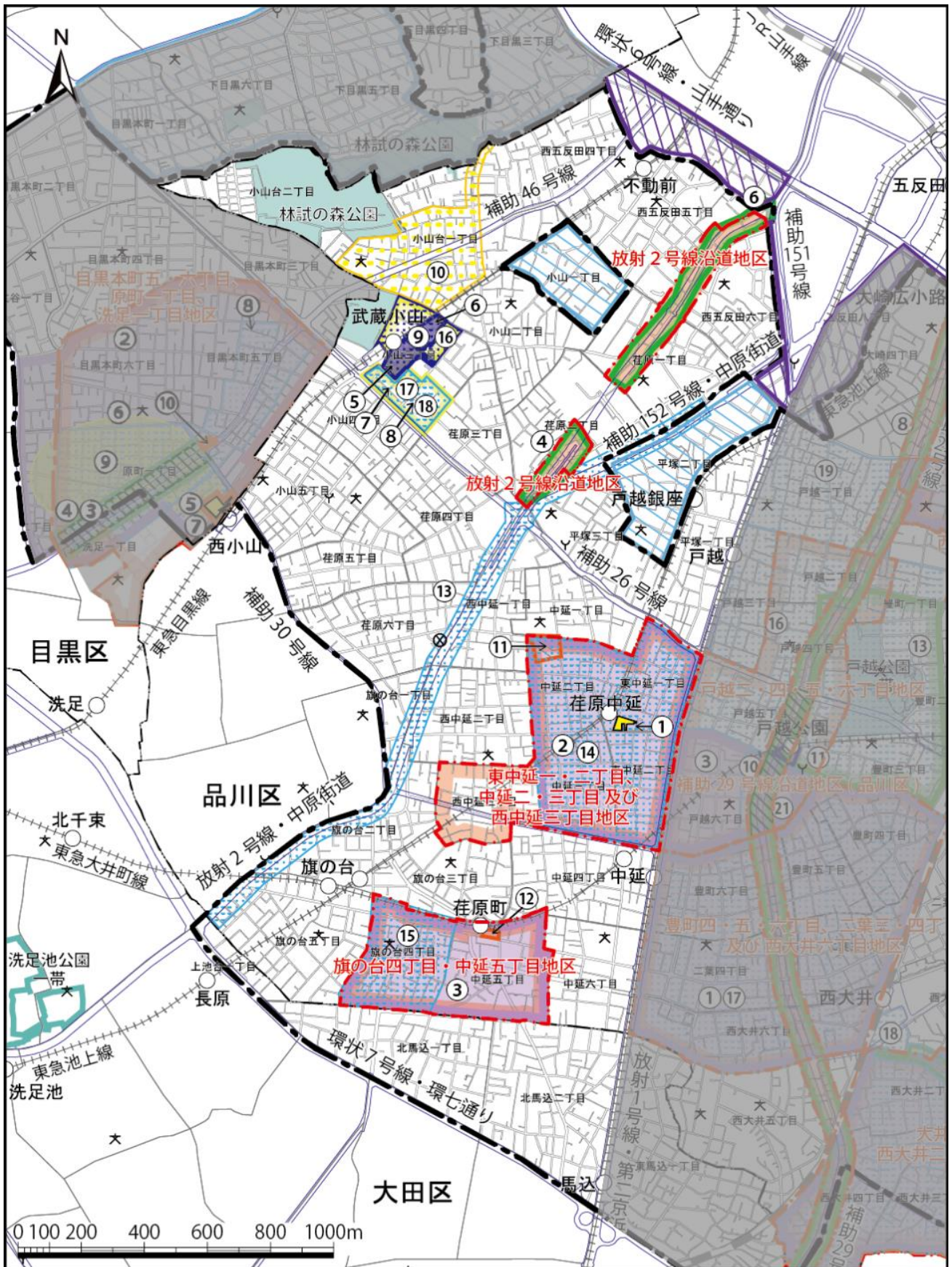
注1：事業区分はP.7-291参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、\*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

凡例	
	【規制誘導区域】
	【事業区域】

#### 4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（市街地の不燃化）



町名	品川区	荏原一～六丁目、小山一～五丁目、小山台一～二丁目、中延一～六丁目、西五反田四～六丁目、西中延一～三丁目 旗の台一～五丁目、東中延一～二丁目、平塚一～三丁目
	大田区	上池台一丁目、北馬込一～二丁目

## 4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

(品川区放射1号線以東・大田区)

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は 延長 (km)	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助28号線(大井)	大井四丁目ほか	0.5km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助29号線(大崎)	大崎三丁目ほか	0.5km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助29号線(戸越)	戸越一丁目ほか	0.8km	事業中	完了	完了
		4	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助29号線 (戸越公園駅周辺)	戸越五丁目ほか	0.5km	事業中	完了	完了
		5	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助29号線(豊町)	豊町六丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		6	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助29号線(西大井)	西大井五丁目ほか	0.4km	事業中	完了	完了
		7	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助29号線 (西大井東馬込)	西大井四丁目ほか	0.7km	事業中	完了	完了
		8	街路	東京都	補助26号線	二葉一丁目ほか	0.7km	事業中	完了	完了
		9	街路	品川区	補助163号線	広町二丁目ほか	0.6km	R7年度末までに事業着手		
		10	街路	品川区	補助205号線	西大井二丁目ほか	0.3km	R7年度末までに事業着手		
		11	街路	品川区	補助31号線	西大井四丁目ほか	0.9km	未定	未定	未定
		12	防災総合	品川区	滝王子通り	西大井二～五丁目	0.9km	事業中	事業中	完了


























注1：事業区分はP.7-291参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、\*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

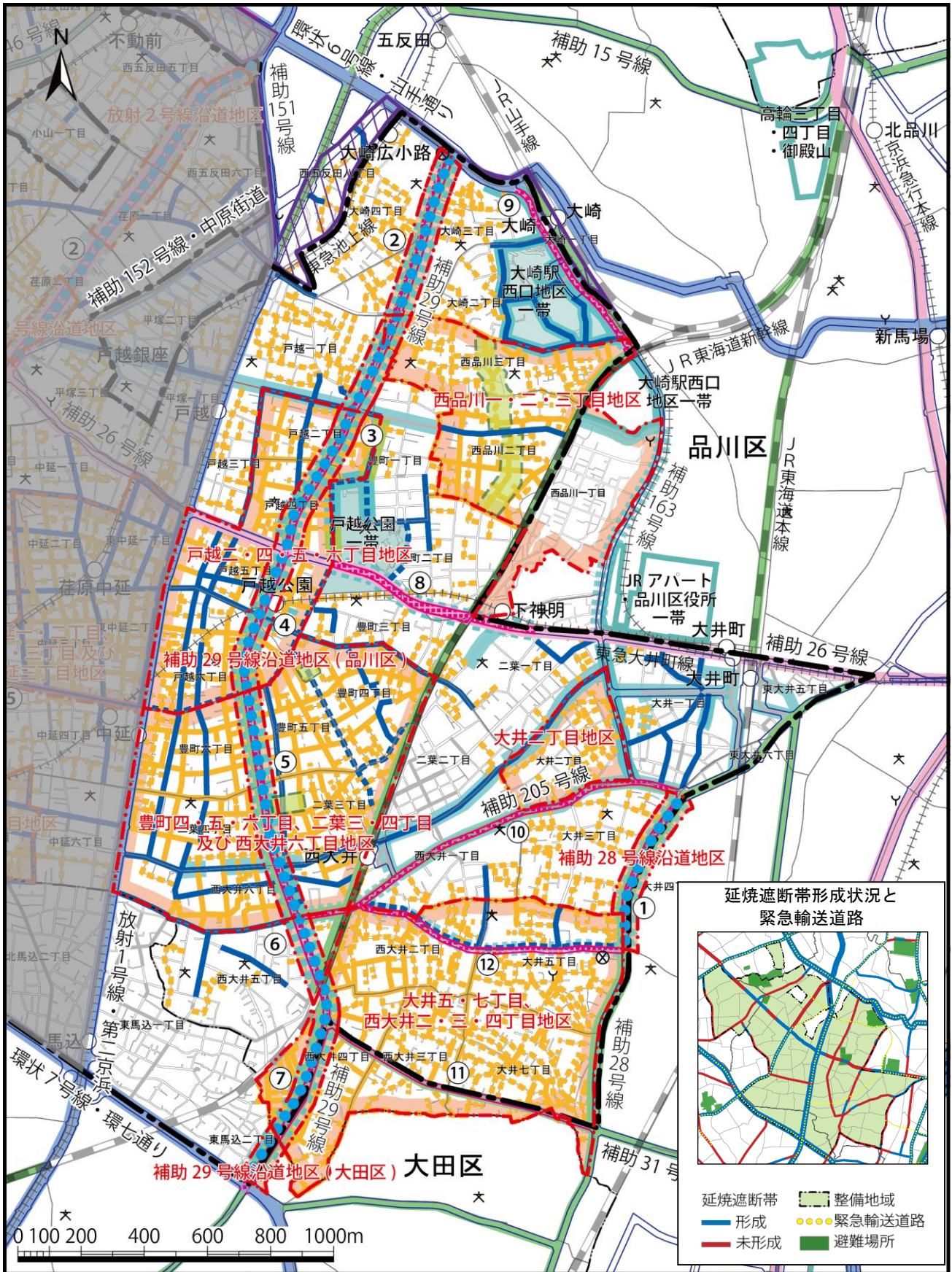
注3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図(道路網)にその無電柱化の事業状況を図示する。】

凡例		
	整備地域	重点整備地域(不燃化特区)
	整備地域から除外された地域 (地区内残留地区と重複している地域)	
	公共施設整備検討エリア	
	区界	
	町丁目界	
	避難場所	
	整備地域外の避難場所	
	警察署	
	消防署他	
	小中学校	
	【延焼遮断帯】	骨格防災軸
		主要延焼遮断帯
		一般延焼遮断帯
	【基盤整備】	都市計画道路計画線
		街路事業等
		将来事業化予定延焼遮断帯
		特定整備路線
	【防災生活道路】	幅員6m以上(整備済み)
		幅員6m以上(未整備)
		幅員4m以上6m未満(整備済み)
		幅員4m以上6m未満(未整備)
	【その他の道路】	現況幅員6m以上
	【無電柱化】	無電柱化・検討中路線
		無電柱化・事業中路線
		無電柱化・整備済路線

#### 4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（道路網）



延焼遮断帯形成状況と緊急輸送道路

延焼遮断帯 形成 (Blue line) / 未形成 (Red line)  
 整備地域 (Green area) / 緊急輸送道路 (Yellow dots)  
 避難場所 (Green area)

町名	品川区	大井一～五・七丁目、大崎一～四丁目、戸越一～六丁目、西大井一～六丁目、西五反田八丁目、西品川二～三丁目
	大田区	東大井五～六丁目、二葉一～四丁目、豊町一～六丁目
		東馬込一～二丁目

第7章 整備地域・重点整備地域の整備（4 林試の森周辺・荏原地域）



## 4. 林試の森周辺・荇原地域整備計画

### (品川区放射1号線以東・大田区)

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は 延長 (km)	R5 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	市街地整備	1	木密	品川区	豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目、西大井六丁目地区	豊町四丁目ほか	63.6ha	事業中	完了	完了
		2	木密	品川区	西品川二・三丁目地区	西品川二丁目ほか	27.7ha	事業中	事業中	完了
		3	木密	品川区	戸越六丁目地区	戸越六丁目	13.0ha	事業中	事業中	完了
		4	木密	品川区	大井・西大井地区	大井五丁目ほか	68.1ha	事業中	事業中	事業中
		5	不燃化	品川区	補助26号線その2地区	二葉一丁目ほか	*2.6ha	事業中	完了	完了
		6	不燃化	品川区	滝王子通り地区	西大井二丁目ほか	5.7ha	事業中	事業中	完了
		7	不燃化	品川区	補助28号線沿道地区	大井三丁目ほか	*3.8ha	事業中	完了	完了
		8	不燃化	品川区	補助29号線沿道地区	大崎四丁目ほか	26.5ha	事業中	完了	完了
		9	不燃化	大田区	補助29号線沿道地区	東馬込二丁目	1.0ha	事業中	完了	完了
		10	延焼遮断帯	東京都品川区	[沿道のまちづくり] 補助29号線 (戸越公園駅周辺)	戸越五丁目ほか	0.5km	事業中	事業中	完了
		11	再開発	組合	戸越五丁目19番地区	戸越五丁目	0.3ha	事業中	完了	完了
		12	再開発	組合	大崎駅西口F南地区	大崎三丁目	0.6ha	事業中	事業中	完了
	—	防災総合	品川区	全域	—	—	事業中	完了	完了	
	避難場所	13	不燃化	品川区	戸越公園一帯周辺地区	豊町一丁目ほか	20.0ha	事業中	事業中	事業中
規制・誘導策	14	地区計画	品川区	大井・西大井地区	大井五丁目ほか	68.5ha	予定	実施中	実施中	
	15	地区計画	品川区	滝王子通り地区	大井五丁目ほか	5.5ha	実施中	完了	完了	
	16	地区計画	品川区	戸越・豊町地区	戸越二丁目ほか	54.3ha	実施中	実施中	実施中	
	17	街並み	品川区	豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目、西大井六丁目地区	豊町四丁目ほか	63.6ha	実施中	実施中	実施中	
	18	地区計画	品川区	西大井駅周辺地区	西大井一丁目	1.3ha	実施中	実施中	実施中	
	19	街並み	品川区	戸越一丁目地区	戸越一丁目ほか	15.0ha	実施中	実施中	実施中	
	20	再開発等促進区	品川区	大崎駅西口地区	大崎二丁目ほか	11.4ha	実施中	実施中	実施中	
	21	地区計画	品川区	戸越六丁目東地区	戸越六丁目	4.5ha	実施中	実施中	実施中	
22	地区計画	品川区	大井一丁目南地区	大井一丁目ほか	1.7ha	実施中	実施中	実施中		
耐震化	—	耐震診断耐震改修	品川区	全域	—	—	実施中	完了	完了	
	—	耐震診断耐震改修	大田区	全域	—	—	実施中	完了	完了	

注1：事業区分はP.7-291参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、\*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

### 凡 例

■ 整備地域

■ 重点整備地域（不燃化特区）

■ 整備地域から除外された地域  
(地区内残留地区と重複している地域)

--- 区界

— 町丁目界

■ 避難場所

■ 整備地域外の避難場所

⊗ 警察署

∨ 消防署他

⊕ 小中学校

【規制誘導区域】

■ 地区計画

■ 再開発等促進区を定める地区計画

【事業区域】

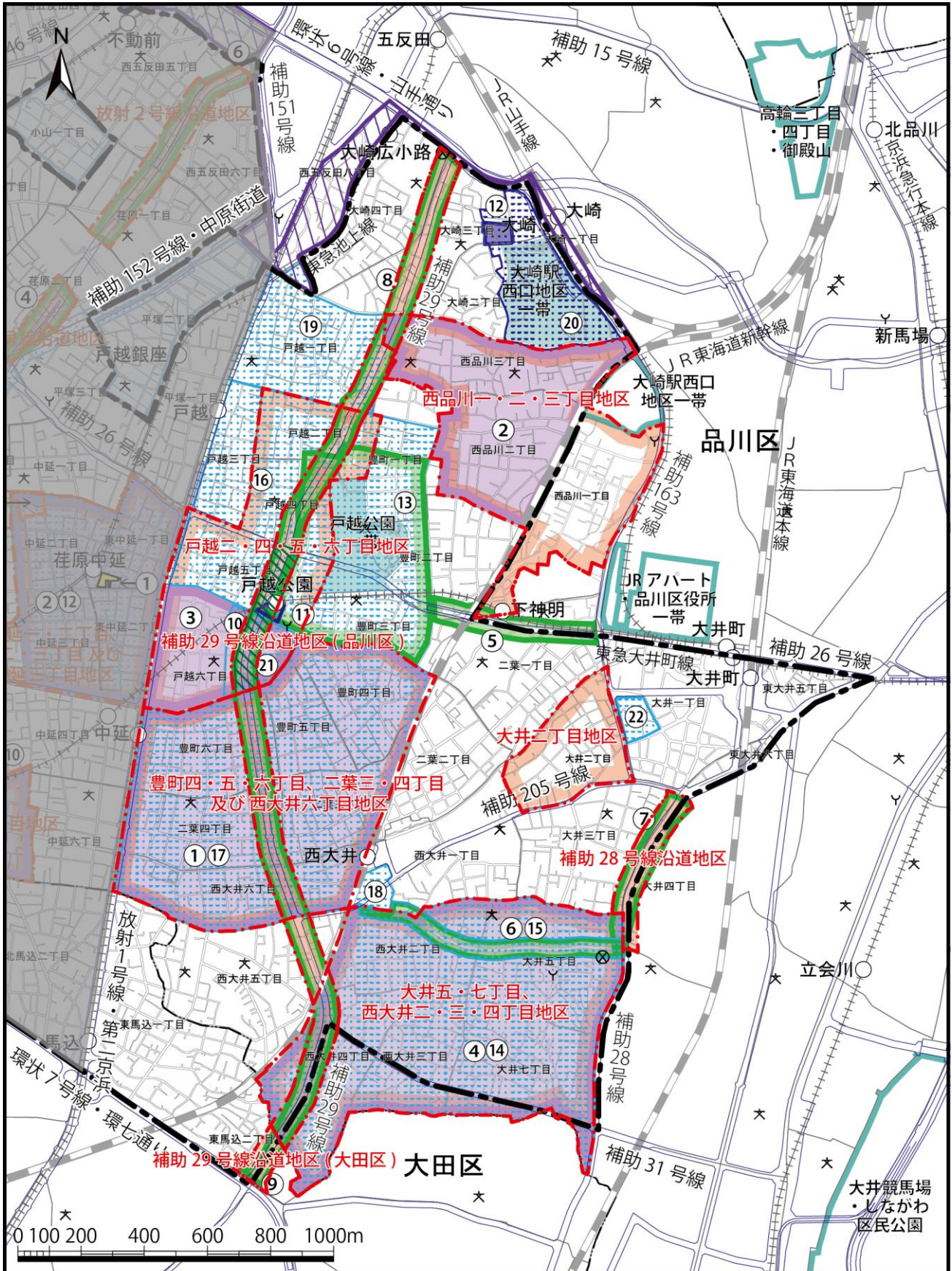
■ 市街地再開発事業

■ 木造住宅密集地域整備事業

■ 都市防災不燃化促進事業

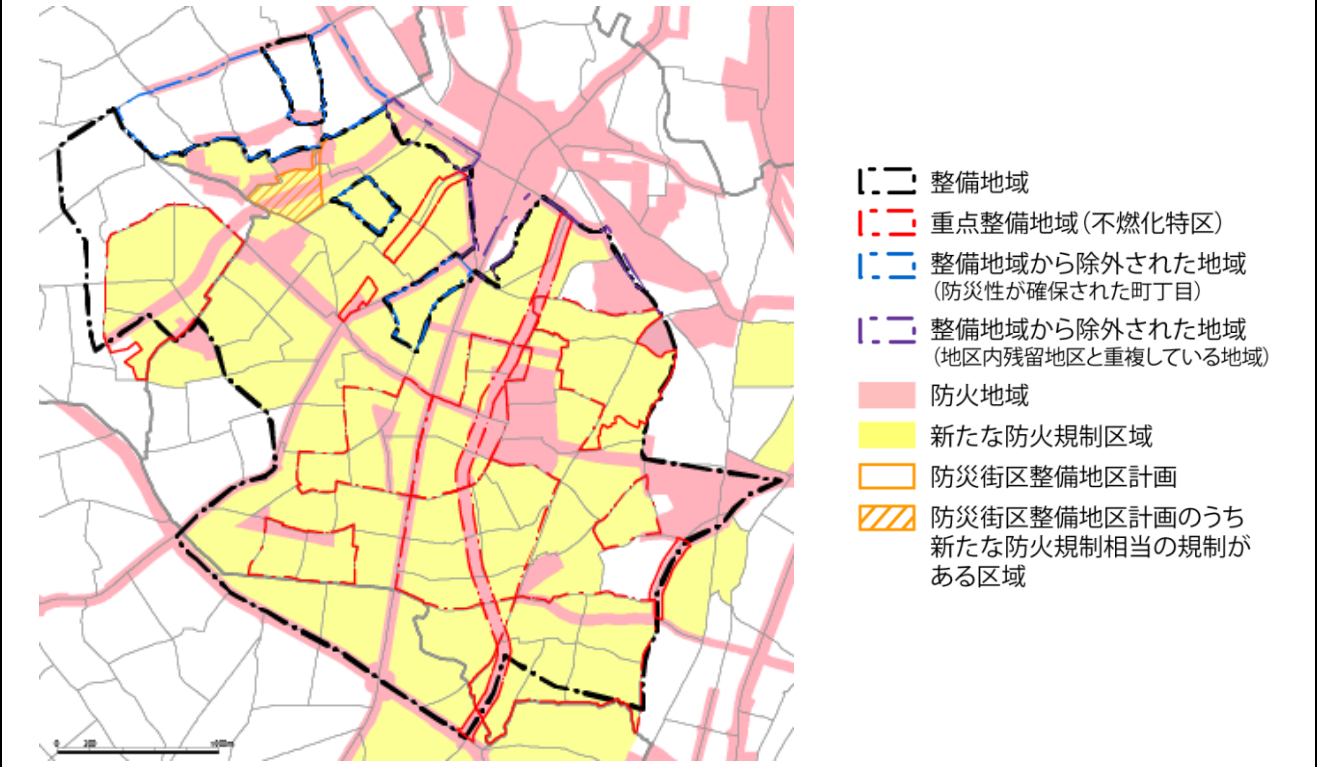
■ 延焼遮断帯形成事業

#### 4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（市街地の不燃化）

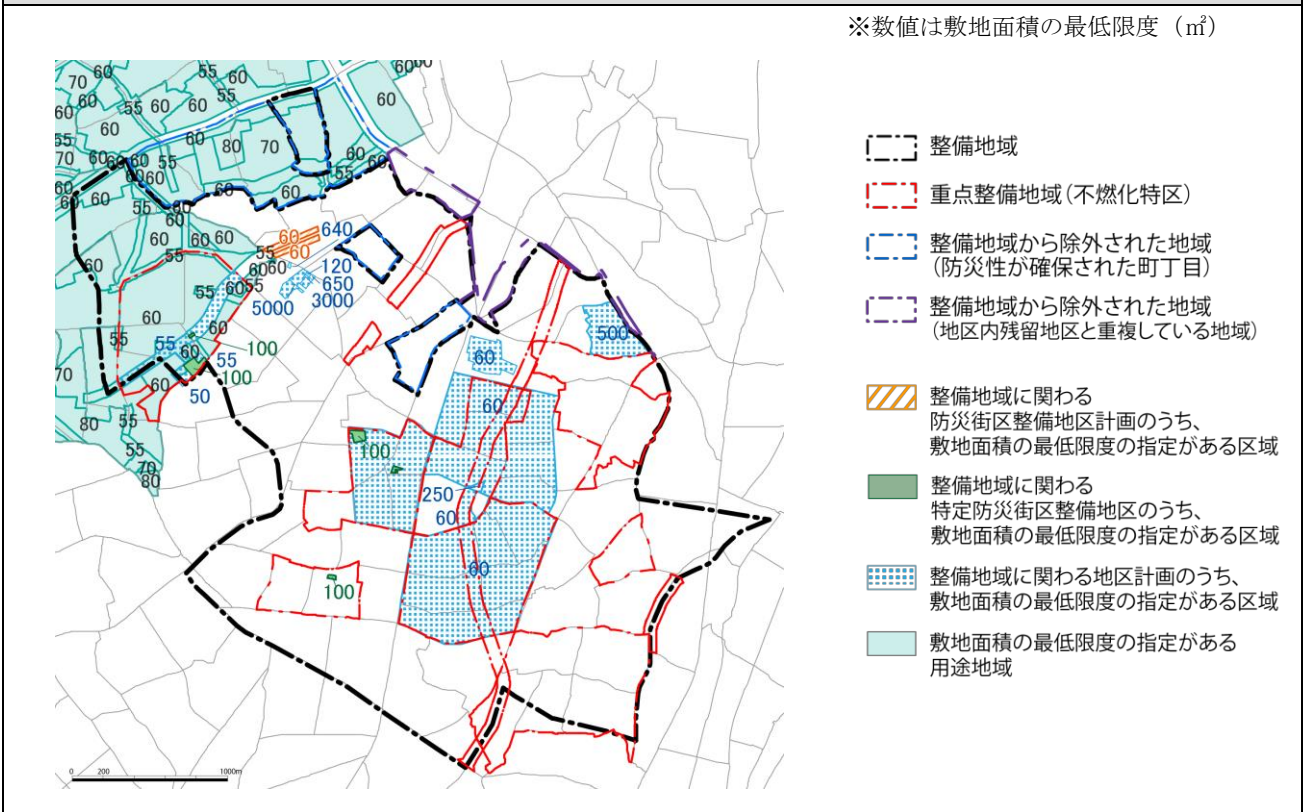


町名	品川区	大井一～五・七丁目、大崎一～四丁目、戸越一～六丁目、西大井一～六丁目、西五反田八丁目、西品川二～三丁目 東大井五～六丁目、二葉一～四丁目、豊町一～六丁目
	大田区	東馬込一～二丁目

## 防火地域と新たな防火規制区域



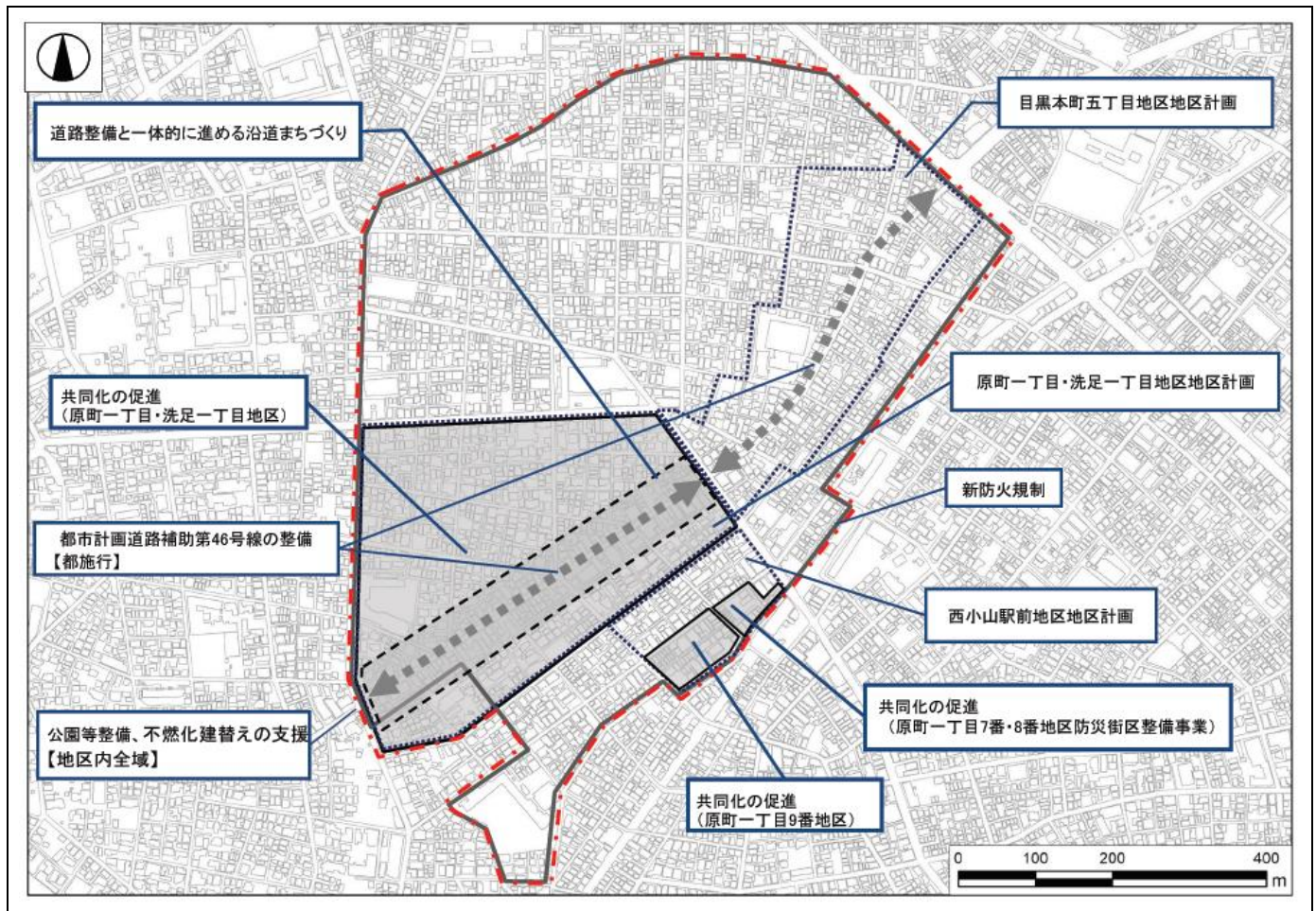
## 敷地面積の最低限度の指定状況



#### 4 林試の森周辺・荏原地域整備計画

##### □ 重点整備地域（不燃化特区）の取組等

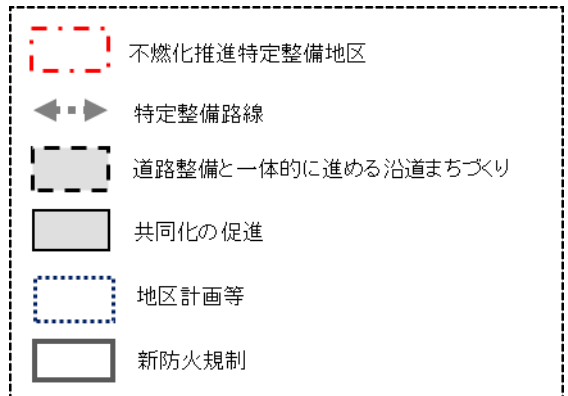
事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
17 目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区	目黒区	目黒本町五丁目ほか	57.2ha	○道路整備と一体的に進める沿道まちづくり ○共同化の促進	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●防災街区整備事業費支援



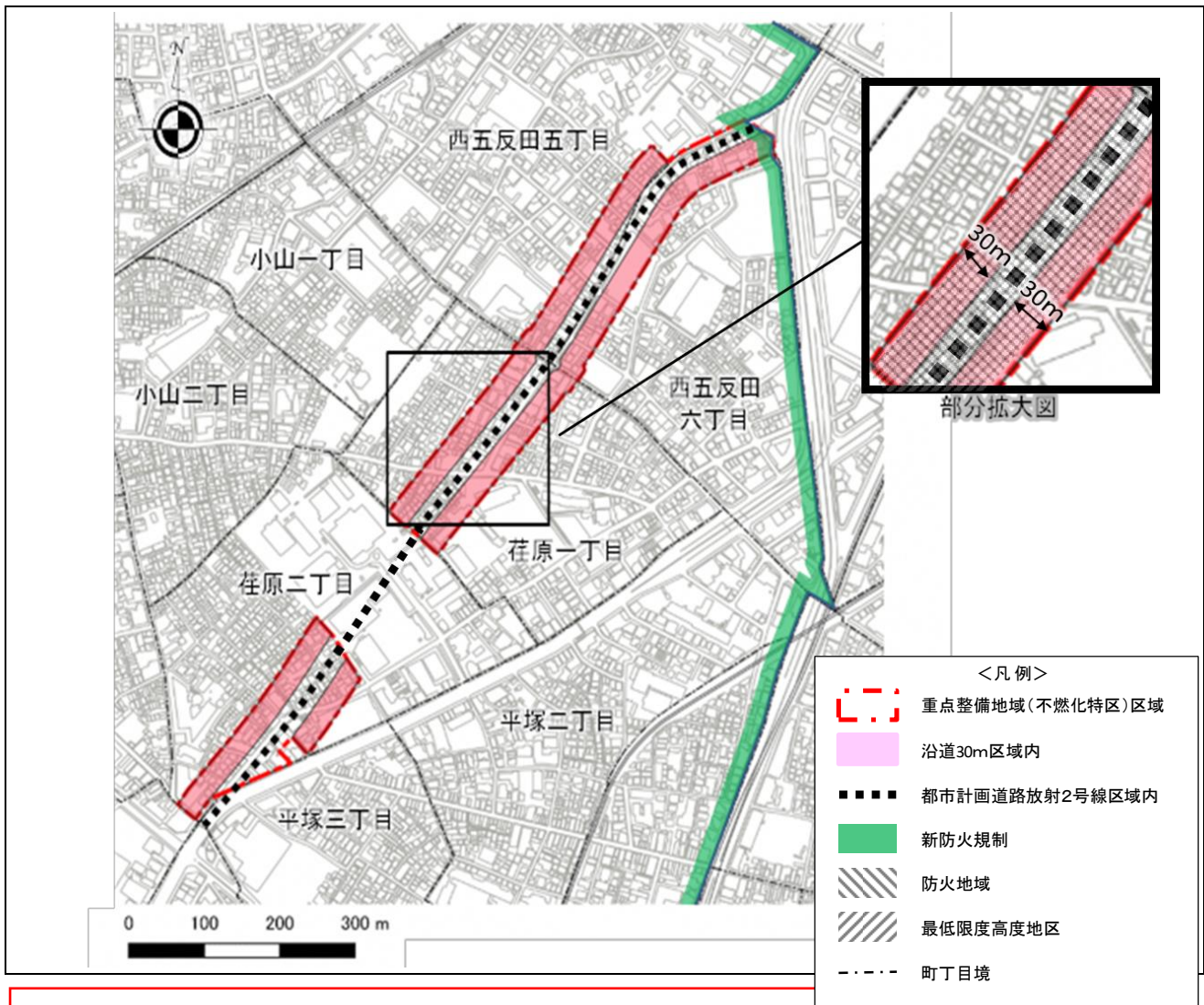
#### <コア事業における取組>

- 道路整備と一体的に進める沿道まちづくり
- 共同化の促進

\* 不燃化特区の整備方針図を掲載



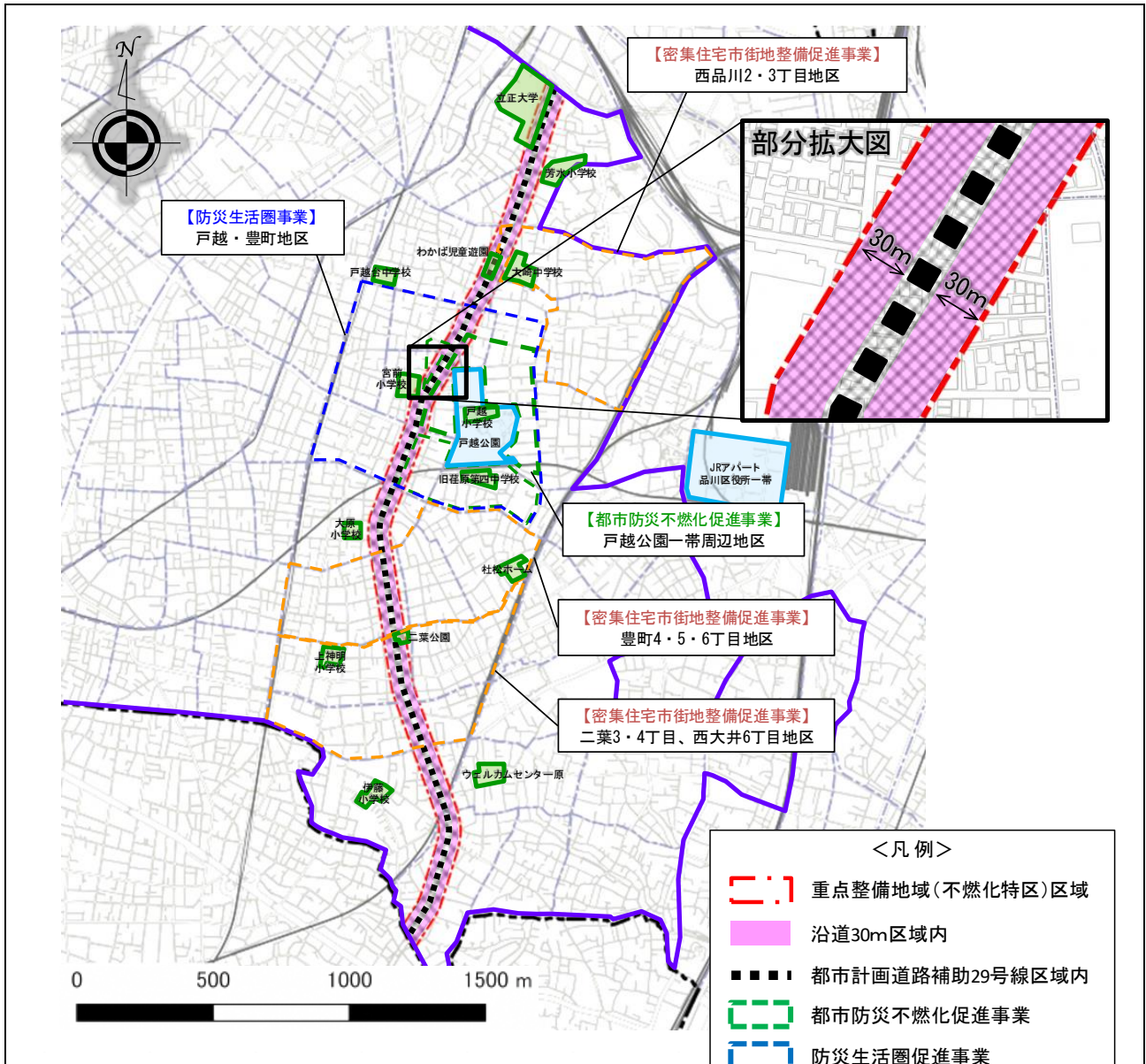
事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
14 放射2号線沿道地区	品川区	荏原一丁目ほか	7.9ha	○都市計画道路放射2号線の整備とあわせて行う沿道建築物の不燃化建替えの支援 ○共同建替えの促進	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●現地相談ステーションの管理・運営支援 ●住替え助成支援



**<コア事業における取組>**  
 ○都市計画道路放射2号線の整備とあわせて行う沿道建築物の不燃化建替えの支援  
 ○共同建替えの促進

\* 不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
8 補助29号線沿道地区 (品川区)	品川区	大崎三丁目ほか	26.5ha	○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	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●現地相談ステーションの管理・運営支援 ●住替え助成支援

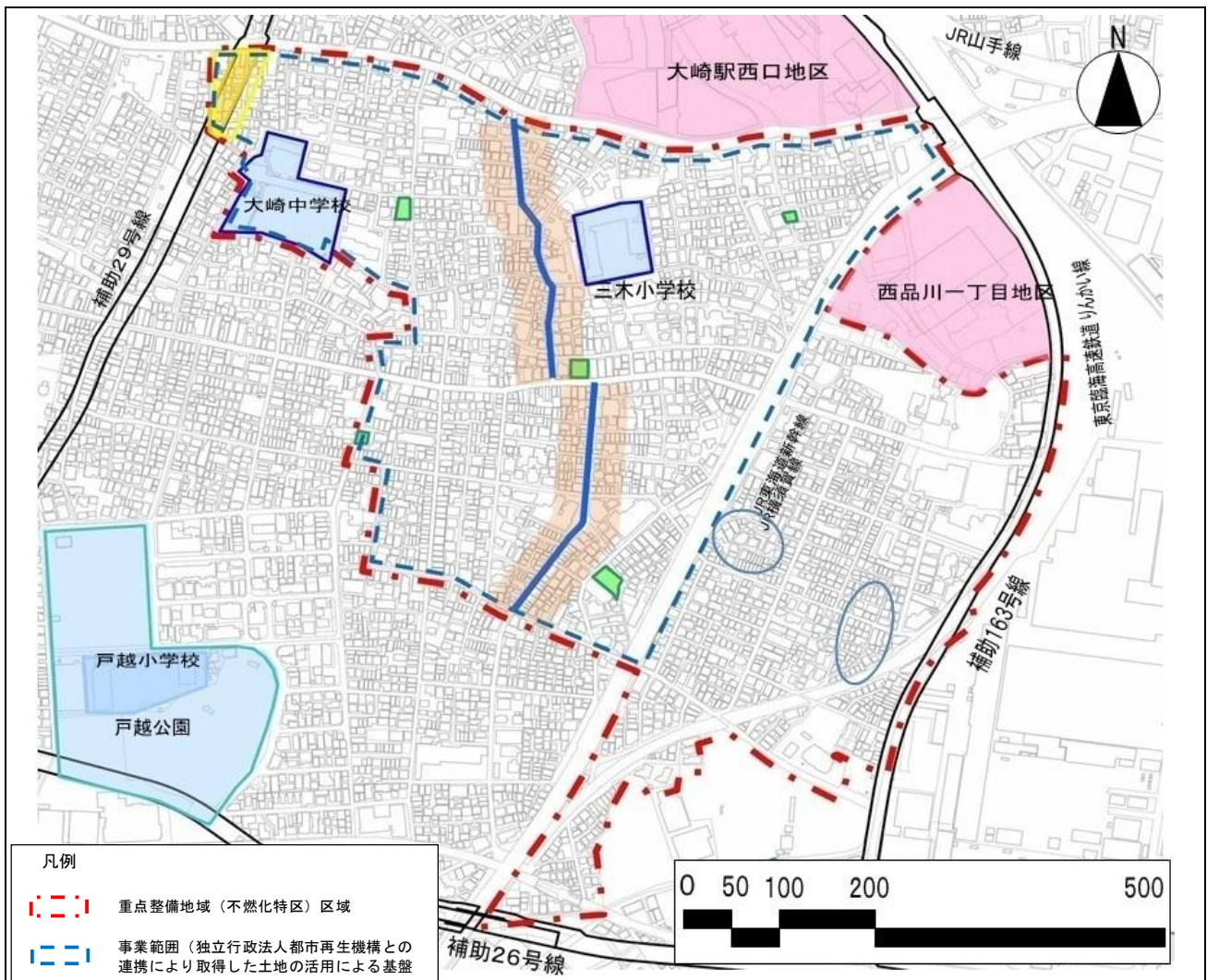


＜コア事業における取組＞

- 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

\* 不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
12 西品川一・ 二・三丁目地 区	品川区	西品川二丁目ほか	42.1ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>○積極的な戸別訪問等による建替え支援</li> <li>○無接道敷地の解消支援</li> <li>○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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>●土業派遣支援</li> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●共同建替え助成支援</li> <li>●戸建建替え助成支援</li> <li>●現地相談ステーション管理・運営支援</li> <li>●公共施設転換用地取得支援</li> <li>●住替え助成支援</li> </ul>



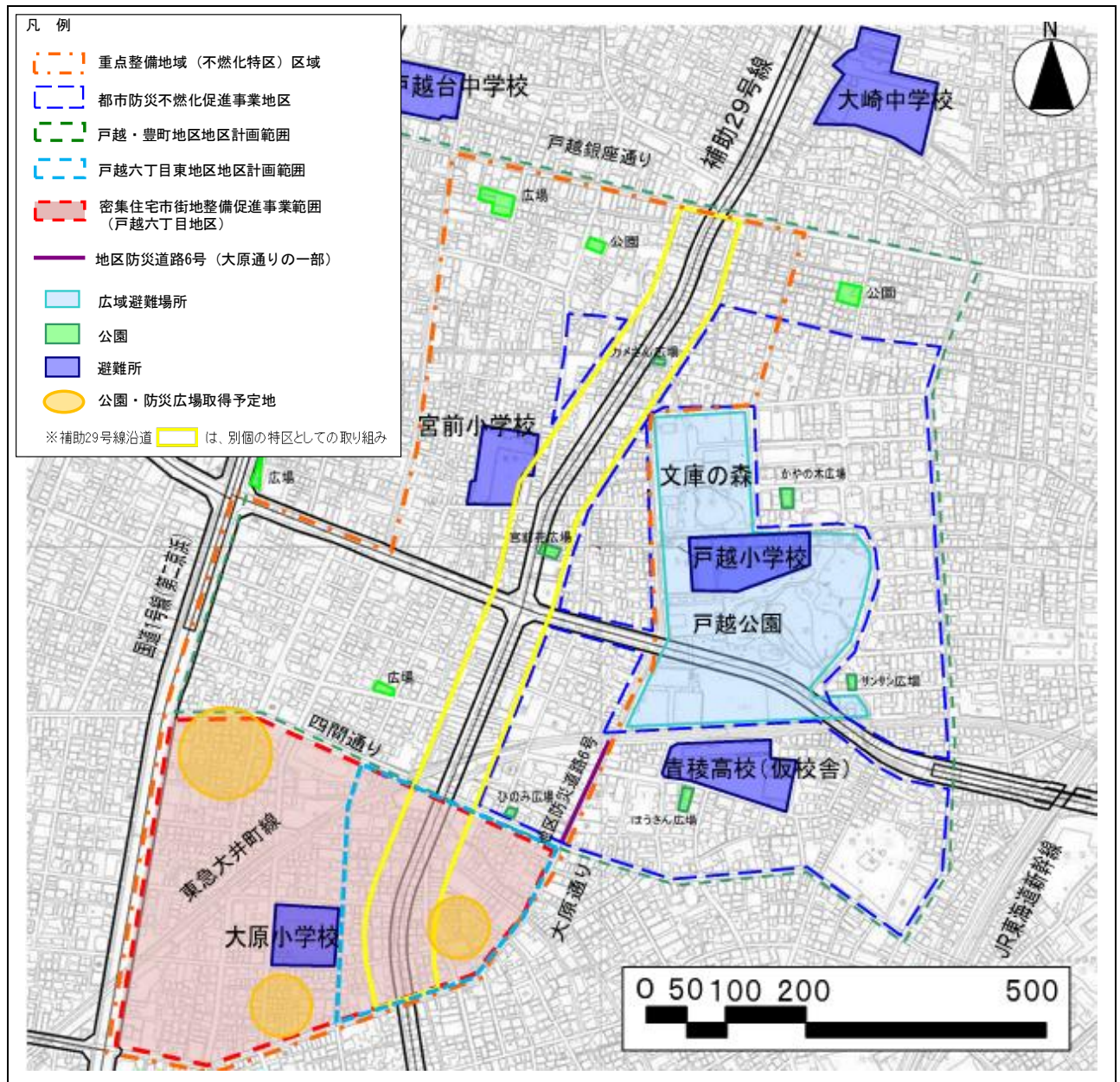
- 凡例
- - - 重点整備地域（不燃化特区）区域
  - - - 事業範囲（独立行政法人都市再生機構との連携により取得した土地の活用による基盤整備の改善促進）
  - 再開発実施区域
  - 広域避難場所
  - 避難場所
  - 公園
  - 補助29号線沿道地区としての取組み
  - 防災生活道路
  - 無接道宅地の解消支援および公園整備
  - 公共施設整備検討エリア

**<コア事業における取組>**

- 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

\* 不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
11 戸越二・四・五・六丁目地区	品川区	戸越二丁目ほか	39.2ha	○積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●士業派遣支援</li> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●共同建替え助成支援</li> <li>●戸建建替え助成支援</li> <li>●現地相談ステーション管理・運営支援</li> <li>●住替え助成支援</li> </ul>

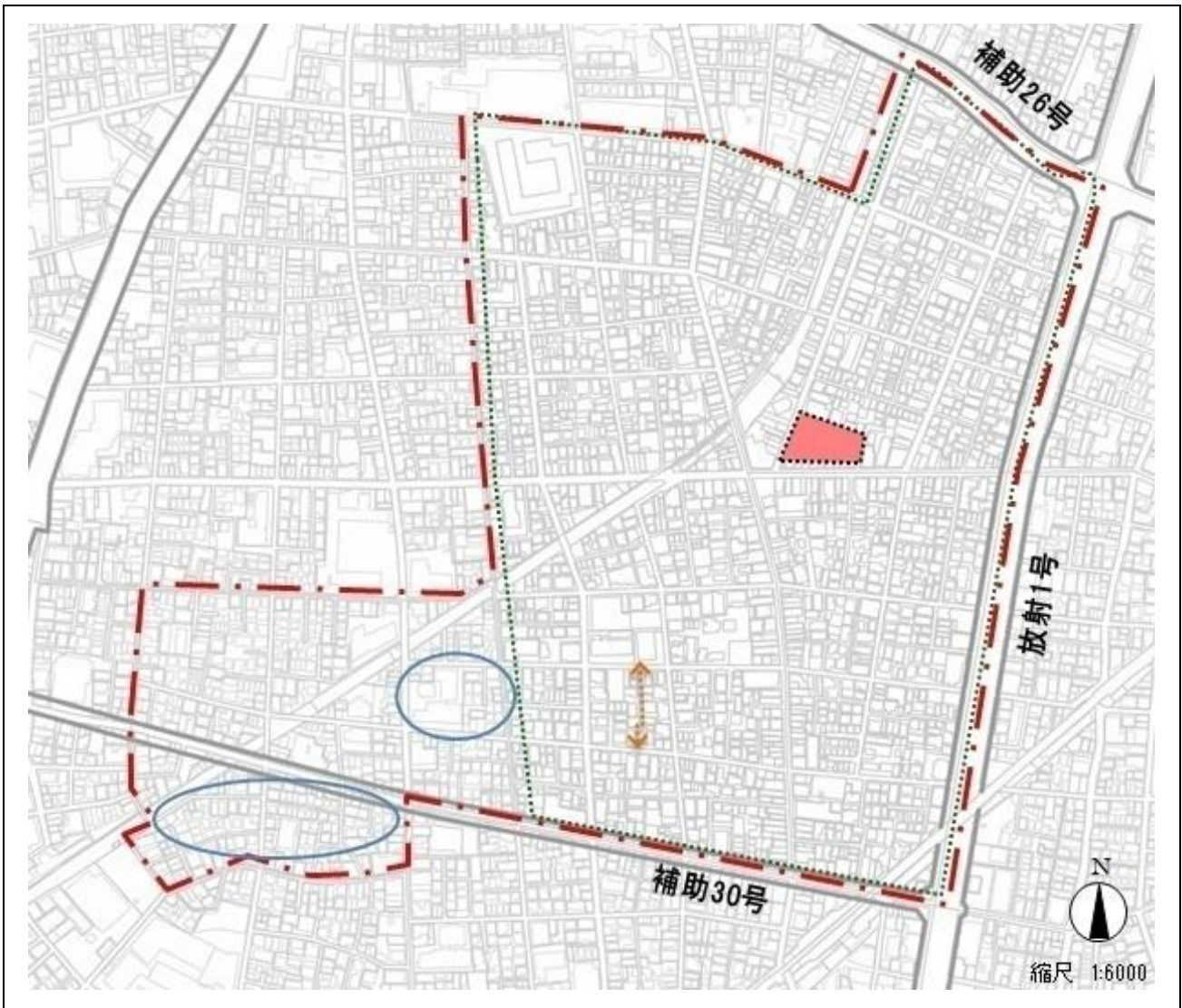


**<コア事業における取組>**  
 ○積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援

\* 不燃化特区の整備方針図を掲載



事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
7 東中延一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延三丁目地区	品川区	東中延一丁目ほか	36.8ha	○東中延 1-11 番街区の共同建替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●土業派遣支援</li> <li>●防災街区整備事業費支援</li> </ul>








**<コア事業における取組>**

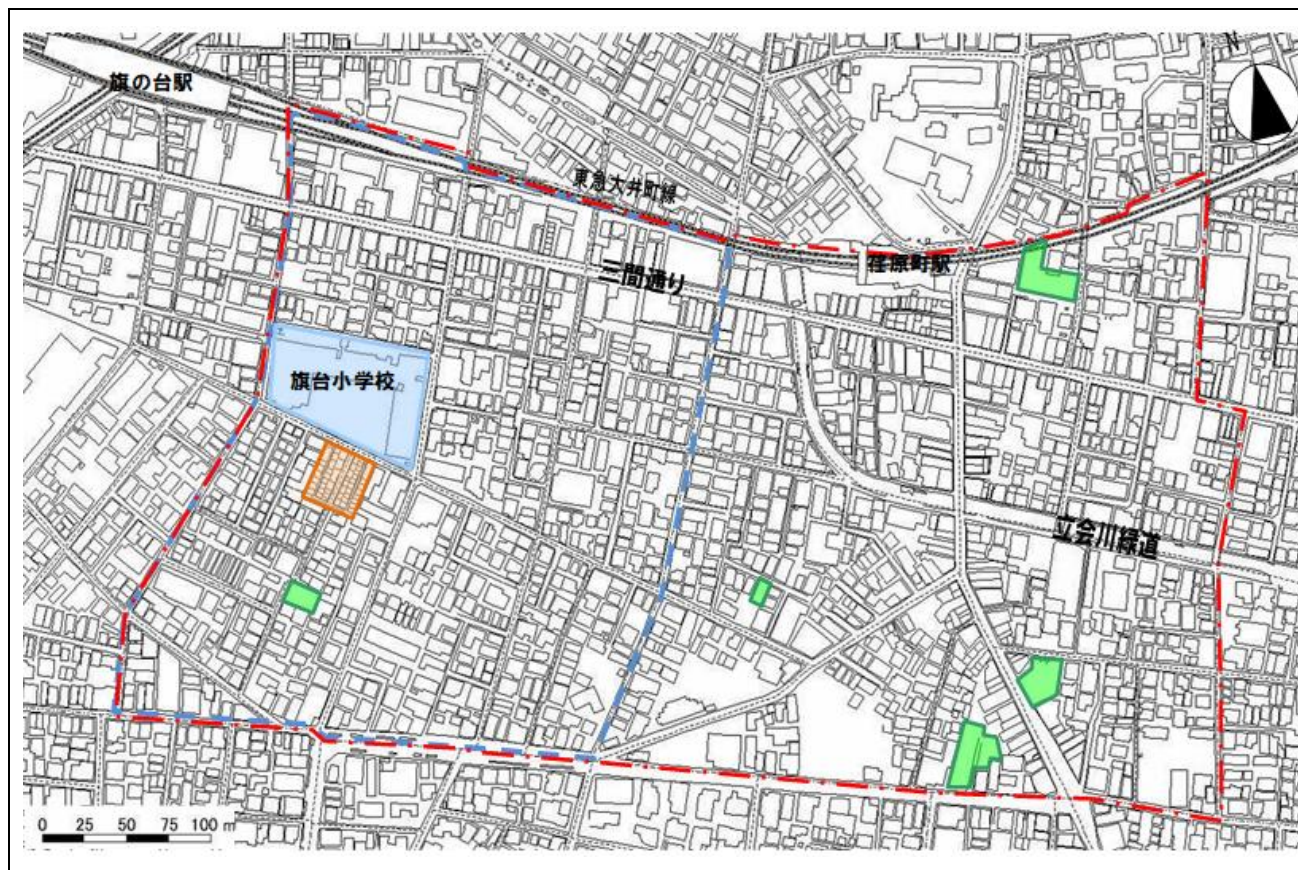
○東中延 1-11 番街区の共同建替え

\* 不燃化特区の整備方針図を掲載

**凡例**

-  重点整備地域(不燃化特区)区域  
(補助事業) 不燃構造化支援(品川区)  
(補助事業) 住宅・建築物耐震化支援事業
-  防災街区整備事業(東中延1-11番街区)
-  街並み誘導型地区計画  
(補助事業) 密集住宅市街地整備促進事業
-  重点整備細街路(幅員4mに重点整備)
-  無接道宅地の解消支援  
および公園整備

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
10 旗の台四丁目・ 中延五丁目地区	品川区	旗の台四丁目ほか	19.3ha	○共同化建替え ○積極的な戸別訪問等による建替え支援	●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却費等支援 ●共同建替え助成支援 ●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 ●住替え助成支援 ●無接道宅地等対策コーディネーター



#### 凡例

- - - 重点整備地域(不燃化特区)区域 / 密集事業地区(既存事業)/公園整備(全域)
- - - 街並み誘導型地区計画導入による建替えの促進
- 共同化建替え
- 公園
- 避難所

#### <コア事業における取組>

- 共同化建替え
- 積極的な戸別訪問等による建替え支援

\* 不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
9 豊町四・五・六丁目、 二葉三・四丁目 及び西大井 六丁目地区	品川区	豊町四丁目ほか	63.6ha	○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 ●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●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 ●公共施設転換用地取得支援 ●住替え助成支援



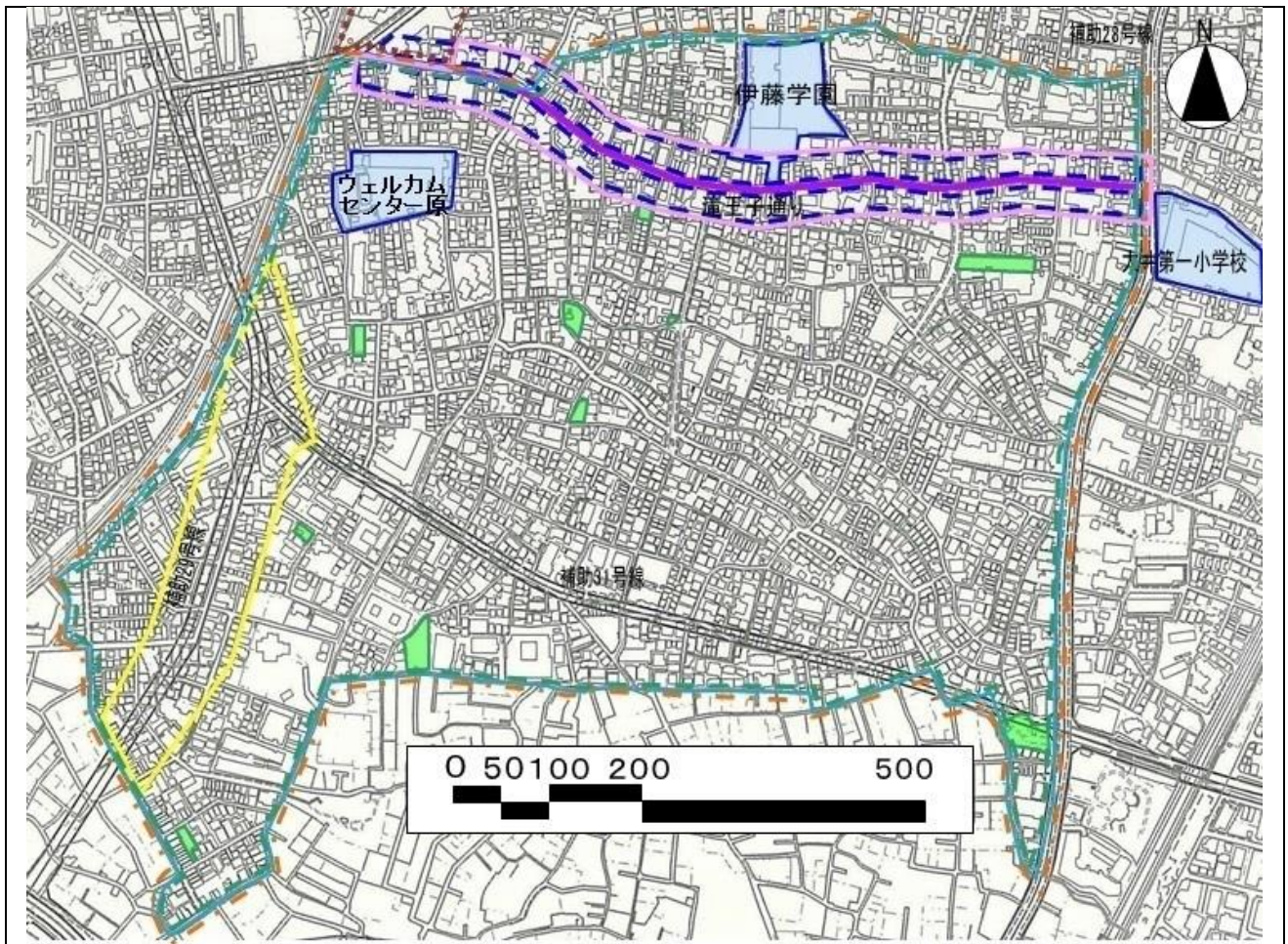
- 【凡例】
- 重点整備地域(不燃化特区)区域  
※補助29号線沿道   は除く
  - 独立行政法人都市再生機構を事業者とした従前居住者用賃貸住宅建設および入居促進
  - 防災生活道路の整備 (6m拡幅整備)
  - 「重点フォローアップ区域」  
積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援  
「公園、広場が不足する区域」  
公園、広場の整備
  - 公共施設整備検討エリア
  - 公園
  - 公園予定地
  - 避難所

＜コア事業における取組＞

- 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

\* 不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
13 大井五・七丁目、 西大井二・三・ 四丁目地区	品川区	大井五丁目ほか	68.1ha	○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	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●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 ●住替え助成支援



**<コア事業における取組>**

- 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

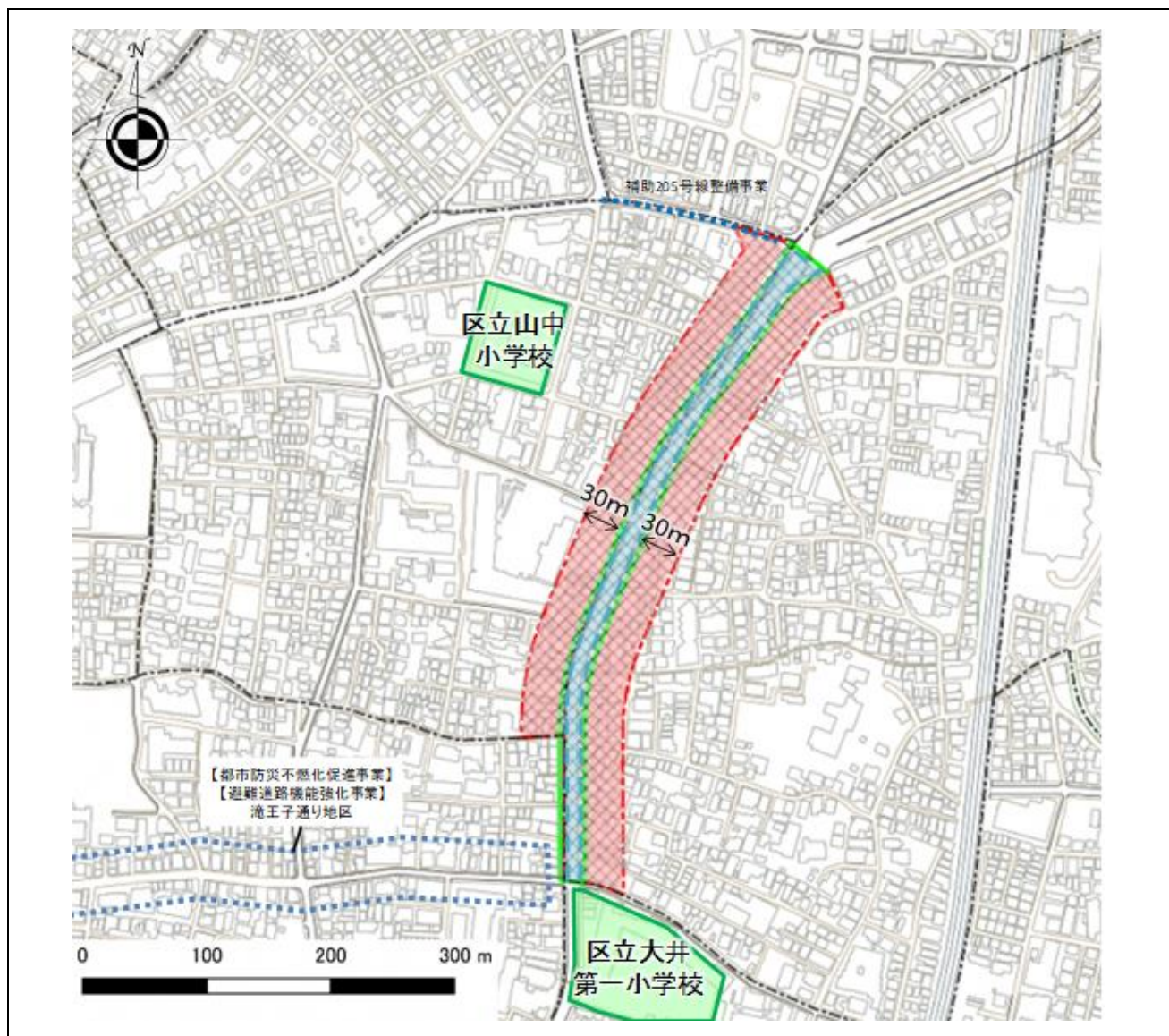
\* 不燃化特区の整備方針図を掲載

凡例

- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 都市防災不燃化促進事業（既存事業）地区
- 滝王子通り地区地区計画範囲
- 西大井駅周辺地区地区計画範囲
- 滝王子通り  
(10m道路：避難道路機能強化事業)
- 公園・防災広場整備（全域）
- 公園
- 避難所
- 新防火区域

※補助29号線沿道 は、別個の特区としての取組

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
15 補助28号線 沿道地区	品川区	大井三丁目ほか	3.8ha	○都市計画道路補助 28号線の整備とあ わせて行う沿道建 築物の不燃化建替 えの支援 ○共同建替えの促進	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●工業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●現地相談ステーションの管理・運営 支援 ●住替え助成支援



#### <コア事業における取組>

- 都市計画道路補助28号線の整備とあわせて行う沿道建築物の不燃化建替えの支援
- 共同建替えの促進

\*不燃化特区の整備方針図を掲載

#### <凡例>

- 重点整備地域(不燃化特区)区域
- 沿道30m区域内
- 都市計画道路補助28号線区域内
- 既存事業実施地区
- 新防火規制
- 防火地域
- 最低限度高度地区
- 公園、避難場所・一時集合場所

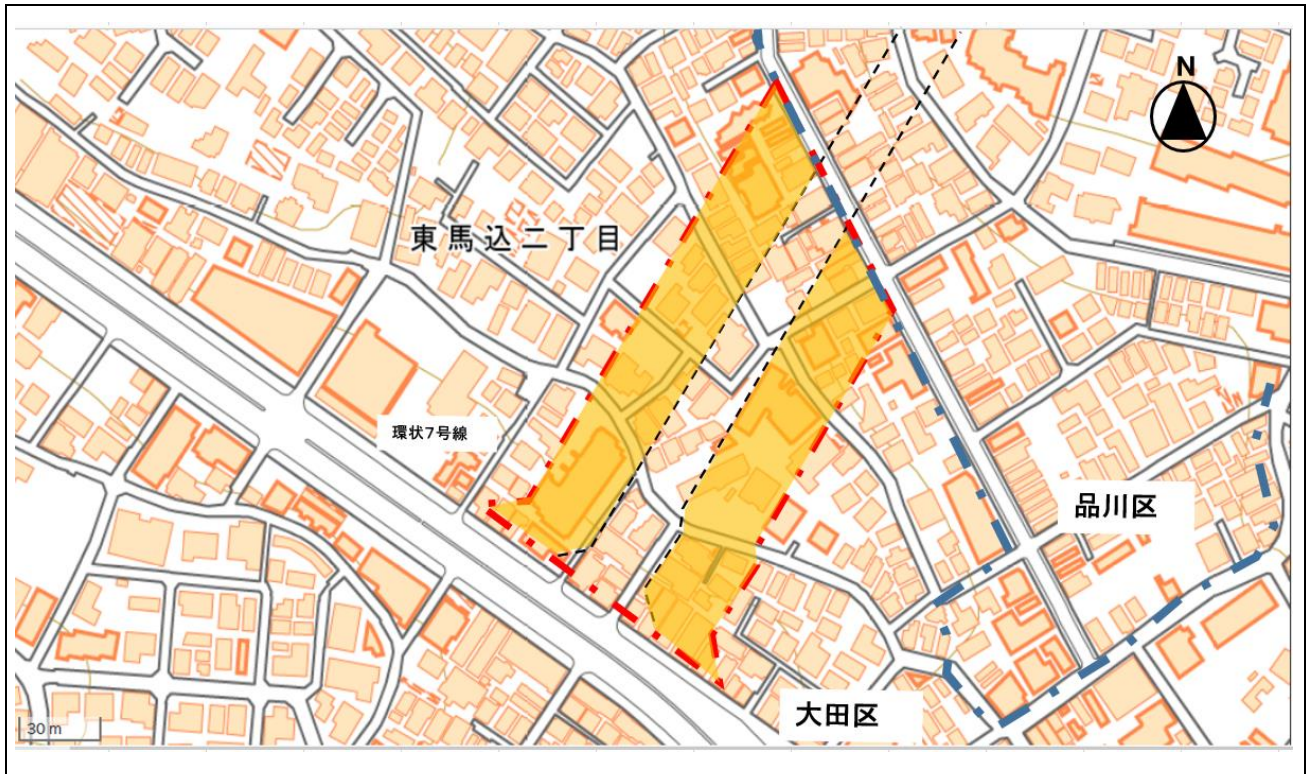
業地地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
16 大井二丁目地区	品川区	大井二丁目	10.2ha	○建替え促進の支援 ○公園、緑地、広場等整備 ○無接道敷地の解消	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●公園、緑地、広場等整備支援 ●現地相談ステーション管理・運営支援 ●住替え助成支援



**<コア事業における取組>**  
 ○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

\* 不燃化特区の整備方針図を掲載

業地地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
20 補助 29 号線 沿道地区 (大田 区)	大田区	東馬込二丁目の一部	1.4ha	○補助 29 号線の避難路 及び延焼遮断帯機能の 早期形成	●まちづくりコンサルタント派遣 支援 ●土業派遣支援 ●老朽建築物除却等支援



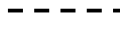



#### <コア事業における取組>

○補助 29 号線の避難路及び延焼遮断帯機能の早期形成

\* 不燃化特区の整備方針図を掲載

#### 凡例

-  重点整備地域(不燃化特区)区域
-  区境
-  補助29号線道路計画線
-  都市防災不燃化促進事業  
(令和元年10月導入)