

4. 林試の森周辺・荇原地域（目黒区・品川区・大田区）

① 地域の現況

地域面積	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 1,027 ha (約 889 ha)	63.7 %	57.7 %

※上記表の不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前々回計画（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

本地域は、目黒区、品川区、大田区の三区にまたがる広域な地域で、市街地火災時の避難場所となる「林試の森公園」が地域の北西に、「戸越公園一帯」が中央に位置し、また、地域を縦断する補助29号線など特定整備路線が4路線の他、補助163号線など優先整備路線が2路線（3区間）選定されており、防災機能上、重要な地域となっています。

地域の多くでは、関東大震災後の急激な市街化と人口増加の影響により、狭あいな道路で囲まれた木造住宅密集地域が形成されました。これまで、建築物の規制誘導や防災街区整備事業による基盤整備等様々な防災まちづくりの取り組みにより、一定の成果は出ていますが、未だ狭あい道路が多く、広場等の空地不足や消防活動困難地域が点在するなど、防災上や住環境の面での課題が残っています。

③ 整備方針

老朽木造建築物が密集する地域では、密集住宅市街地整備促進事業による道路拡幅、公園・広場等の整備や、防災街区整備事業を活用した共同建替えを実施し、合わせて、老朽建築物の除却や建替え等への助成支援を行う不燃化特区支援制度による建物の不燃化を促進し、市街地の防災性および住環境の向上を図ります。また、特定整備路線等主要幹線道路沿道や広域避難場所周辺では、都市防災不燃化促進事業を活用し、延焼遮断帯の形成を目指します。

この他、無接道敷地の解消に向けた取り組みや密集の再生産防止を目的とした敷地の細分化の抑制や地区の避難路・救援救護路となる防災生活道路の拡幅整備等まちづくりのルールとなる地区計画を定め、安全・安心なまちづくりを推進します。

4. 林試の森周辺・荏原地域（目黒区・品川区・大田区）

□重点整備地域【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と、街区内に4m未満の狭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、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。

地区内では、安全・安心で潤いのあるまちを目指し、地域の貴重なオープンスペースである公園等の整備を促進していきます。

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。

□重点整備地域【放射2号線沿道地区】

（品川区）

本地区では、沿道建築物の不燃化が進み、不燃領域率が着実に上昇している一方、延焼遮断帯の形成に向けて更なる取り組みが必要となっています。

整備にあたっては、延焼防止機能の向上のため、特定整備路線である放射2号線の整備に合わせて、都市防災不燃化促進事業を活用した沿道建築物の更なる不燃化の促進や、一定の建物高さを誘導するため、最低限度高度地区を指定するなどし、延焼遮断帯の早期形成と地区の防災性の向上を図ります。

□重点整備地域【補助29号線沿道地区（品川区）】

（品川区）

火災危険度の高い町丁目が集まる地域を南北に縦断する本地区では、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。

そのため、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、不燃化特区支援制度や都市防災不燃化促進事業を活用した老朽木造建築物の除却や建替えを促進し、地区全体の防災性の向上を図ります。

□重点整備地域【西品川一・二・三丁目地区】

（品川区）

地区内では、老朽木造建築物が広く密集し、三木小学校や大崎中学校周辺及び地区の南側では、狭い道路や行き止まり道路が点在するなど、震災・火災に対して脆(ぜい)弱な状況となっており、木密地域の改善・解消が急務となっています。

整備にあたっては、鉄道と東側に優先整備路線である補助163号線に囲まれ、老朽木造建築物が集まる西品川一丁目と合わせて、地区の防災性及び住環境の向上に資する老朽木造建築物の除却や建替えに対して積極的に支援を行い、地区の不燃化を強力に推進するとともに、木密地域の改善・解消を更に進めるため、無接道敷地における建替え方策の検討を行います。

また、独立行政法人都市再生機構と連携し、地区内の事業用地の取得や交換・譲渡による道路拡幅や広場等公共施設の整備を行い、地区の防災性の向上を図ります。

4. 林試の森周辺・荏原地域（目黒区・品川区・大田区）

□重点整備地域【戸越二・四・五・六丁目地区】

（品川区）

地区内の国道1号線や補助26号線の主要幹線道路沿道では、高層の耐火建築物が連坦し整備されていますが、地区内は老朽木造建築物が密集するなど震災や火災に対し、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、地区計画に基づく道路拡幅や、不燃化特区支援制度を活用した老朽建築物の除却や建替えを促進し、地区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、密集住宅市街地整備促進事業を導入し、また、令和6年から地区全体に地区計画を策定し、防災生活道路や広場の整備などを推進していきます。

さらに戸越六丁目18・20番東地区では、集積する老朽建築物の除却、共同建替えを行うことを目的に令和6年3月に防災街区整備事業準備組合が設立され、令和7年1月には都市計画が決定し、防災街区整備事業の実施に向けた取り組みが着実に進められています。

□重点整備地域【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）

地区内には幅員4m未満の狭あい道路や行き止まり道路が多く、避難路や救援救護路となる防災生活道路の整備の推進が求められており、また、老朽木造建築物が密集する街区が多く点在しているため、建物の不燃化促進も急務となっています。

整備に当たっては、地区計画で定める「住環境および防災性の向上」「安全で快適な市街地環境の形成」を目指し、不燃化特区支援制度を活用した老朽木造建築物の除却や建替え等不燃化の促進や、広場が不足している街区での広場整備、狭あい道路の解消に向けた街並み誘導規制の拡大などを検討していきます。また、実施に当たっては、周知活動にも努め、地区の不燃化に対する意識の向上を図ります。

地区内北西に位置する中延二丁目旧同潤会地区では、防災街区整備事業による共同建替えを平成28年度より実施し、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。

また、現在実施している東中延一丁目11番地区防災街区整備事業では、防災施設建築物の建設の他、道路拡幅や防災広場の整備に取り組んでいます。

4. 林試の森周辺・荏原地域（目黒区・品川区・大田区）

□重点整備地域【旗の台四丁目・中延五丁目地区】

（品川区）

地区内には幅員4m未満の狭あい道路や行き止まり道路が多く、特に旗の台四丁目においては、公園や広場等防災上有効な空地が不足しており、建物の不燃化促進と合わせて、狭あい道路の解消や、公園・広場等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り組みを集中的、重点的に進めていく必要があります。

整備に当たっては、オープンスペースが不足する街区において、事業用地の取得につながる周知活動を積極的に行い、広場等のオープンスペースを確保し、地区の防災性の向上を図ります。

東急大井町線荏原町駅に隣接する荏原町駅前地区では、防災街区整備事業による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図りました。また、地区西側に位置する旗台小学校前地区では令和6年7月に防災街区整備事業準備組合が発足し、防災街区整備事業の実施に向けた検討が進められています。

□重点整備地域

【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、地震災害時の建物倒壊や火災延焼の危険性が非常に高く、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6m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、街区内には幅員4m未満の狭あい道路が多く、入り組んでいる箇所や行き止まり道路も多い状況です。

整備に当たっては、オープンスペースが不足する街区において、事業用地の取得につながる周知活動を積極的に行い、広場等のオープンスペースを確保し、地区の防災性の向上を図ります。

また、災害時の消火活動、避難活動等がスムーズに行えるよう、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老朽木造建築物の除却や建替えの促進を図ります。

さらに、独立行政法人都市再生機構と連携し、地区内の事業用地の取得や交換・譲渡による道路拡幅や広場等公共施設の整備を行い、地区の防災性の向上を推進し、合わせて、都市再生機構が所有する従前居住者用住宅の一部を借り上げ、事業協力者への住まいの確保を図ります。

4. 林試の森周辺・荏原地域（目黒区・品川区・大田区）

□重点整備地域【大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区】

（品川区）

地区内では、老朽木造建築物が広く密集し、消防活動困難地域が存在するなど震災・火災に対し、脆弱な状況となっており、防災生活道路や公園・広場等公共施設の整備や建物の不燃化促進が求められています。

整備に当たっては、令和5年度より、密集住宅市街地整備促進事業を導入し、道路拡幅や広場の整備を行いながら、地区の防災性及び住環境の向上に資する建替えに対して積極的に支援を行い、不燃化を強力に推進していきます。

また、地区の北側に位置する、広域避難場所「大井競馬場・しながわ区民公園」への避難道路である滝王子通りでは、沿道建物の建替えに合わせ、幅員10mへの拡幅整備に取り組んでいます。

さらに、本地区では、木密地域の改善・解消を更に進めるため、現在、地区全体への地区計画の策定に取り組んでいます。

□重点整備地域【補助28号線沿道地区】

（品川区）

本地区では、沿道建築物の不燃化が進み、不燃領域率が整備目標に達しましたが、延焼遮断帯の形成に向けて更なる取り組みが必要となっています。

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補助28号線の整備に合わせて、都市防災不燃化促進事業を活用した沿道建築物の更なる不燃化の促進や、一定の建物高さを誘導するため、最低限度高度地区を指定するなどし、延焼遮断帯の早期形成と地区の防災性の向上を図ります。

4. 林試の森周辺・荏原地域（目黒区・品川区・大田区）

□重点整備地域【補助29号線沿道地区（大田区）】

（大田区）

地区内では東京都が行う道路事業により道路事業区域内の空地が増えてきましたが、環七通り沿いや品川区界道路（二番街山王ロマンチック通り）沿い等では低中層の住宅がみられ、また老朽化した木造・防火造建築物もあり、災害時の延焼火災等で大きな被害が想定されます。街路状況では、高低差がある地形でT字路やクランク状路地が複数箇所あり、また一部狭あい道路や行き止まりもみられ、十分な避難路の確保ができていません。

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、不燃化特区の指定、道路事業着手にあわせた防火地域及び最低限高度地区の指定、都市防災不燃化促進事業の導入を行いました。

今後も引続き、不燃化特区の支援策等により、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除却や不燃化建替えを促進し、地区の防災性向上を図ります。また、補助29号線沿道での延焼遮断帯早期形成を図ります。

□重点整備地域【大井二丁目地区】

（品川区）

本地区は、JR大井町駅とJR西大井駅の間に位置し、北側は立会道路に、南側は都市計画道路補助205号線に、東側は優先整備路線である都市計画道路補助163号線に接しています。

都市計画道路沿道の建物については、道路の整備に合わせ建替えが進み、耐火・準耐火建築物が連坦し整備されています。一方、地区内においては、老朽木造建築物が密集し、幅員4m未満の狭あい道路や行き止まり道路が多く、地区の不燃領域率が低い一つの要因となっています。

整備に当たっては、平成17年度に地区全体に新防火規制を導入し、また、令和3年度より、不燃化特区支援制度を活用し老朽建築物の除却や建替え等不燃化を促進するとともに、無接道敷地における建替え方策の検討を行い、防災性の向上を図ります。

4. 林試の森周辺・荏原地域（目黒区・品川区・大田区）

□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・荏原地域整備計画表（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)	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46号線 (原町・洗足) 【原町一丁目ほか】	0.6km	事業中	完了
		2	街路	未定	補助47号線 【碑文谷一丁目ほか】	1.3km	予定	予定
		3	街路	東京都	補助26号線 【目黒本町三丁目ほか】	0.8km	R22年度末までに 優先的に事業着手	

注1：事業区分はP136参照

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。

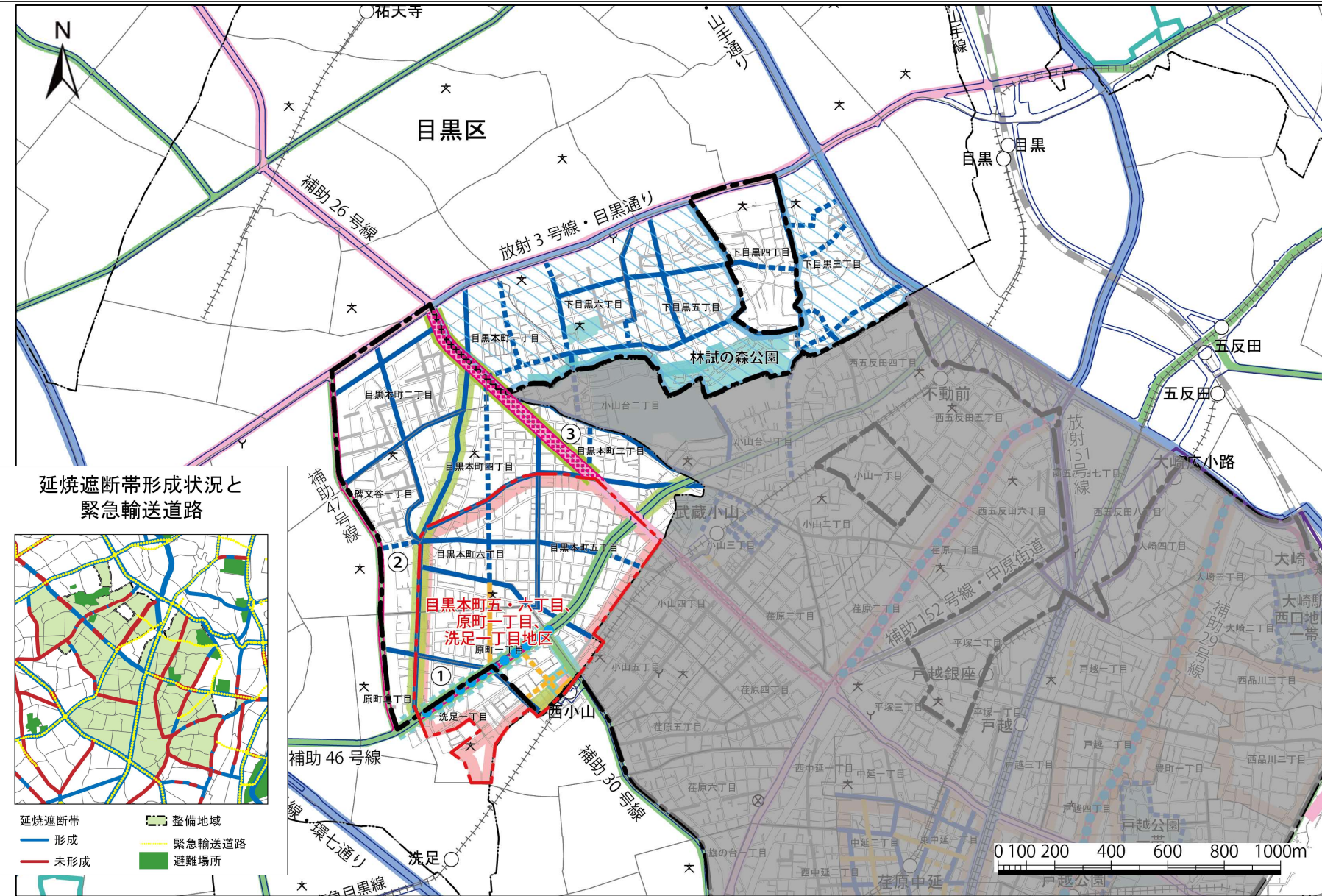
注3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【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。】

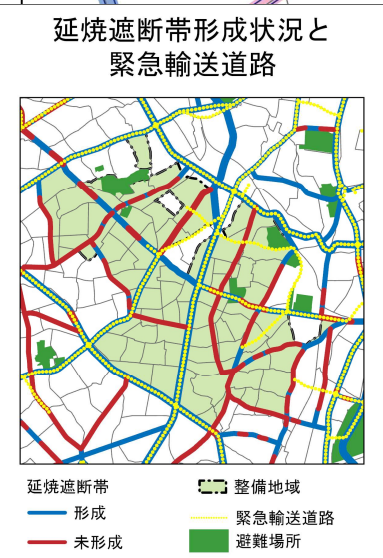
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（道路網）



- 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 (防災性が確保された町丁目)
 - 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
 - 特定整備路線
 - 将来事業化予定延焼遮断帯
- 【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



町名 目黒区 下目黒三～六丁目、洗足一丁目、原町一～二丁目、碑文谷一丁目、目黒本町一～六丁目

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画表（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)	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
		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
		3	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
		4	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
		5	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
		6	防街事業	組合	原町一丁目3番地区 【原町一丁目】	0.1ha	事業中	完了
		7	防街事業	組合	原町一丁目9番地区 【原町一丁目】	0.3ha	予定	事業中

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)	R7 年度末	R12 年度末
規制・誘導		8	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
		9	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
		10	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
		11	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
		12	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
		13	特定防災	目黒区	原町一丁目3番地区 【原町一丁目】	0.1ha	実施中	実施中
		14	特定防災	目黒区	原町一丁目9番地区 【原町一丁目】	0.3ha	予定	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	

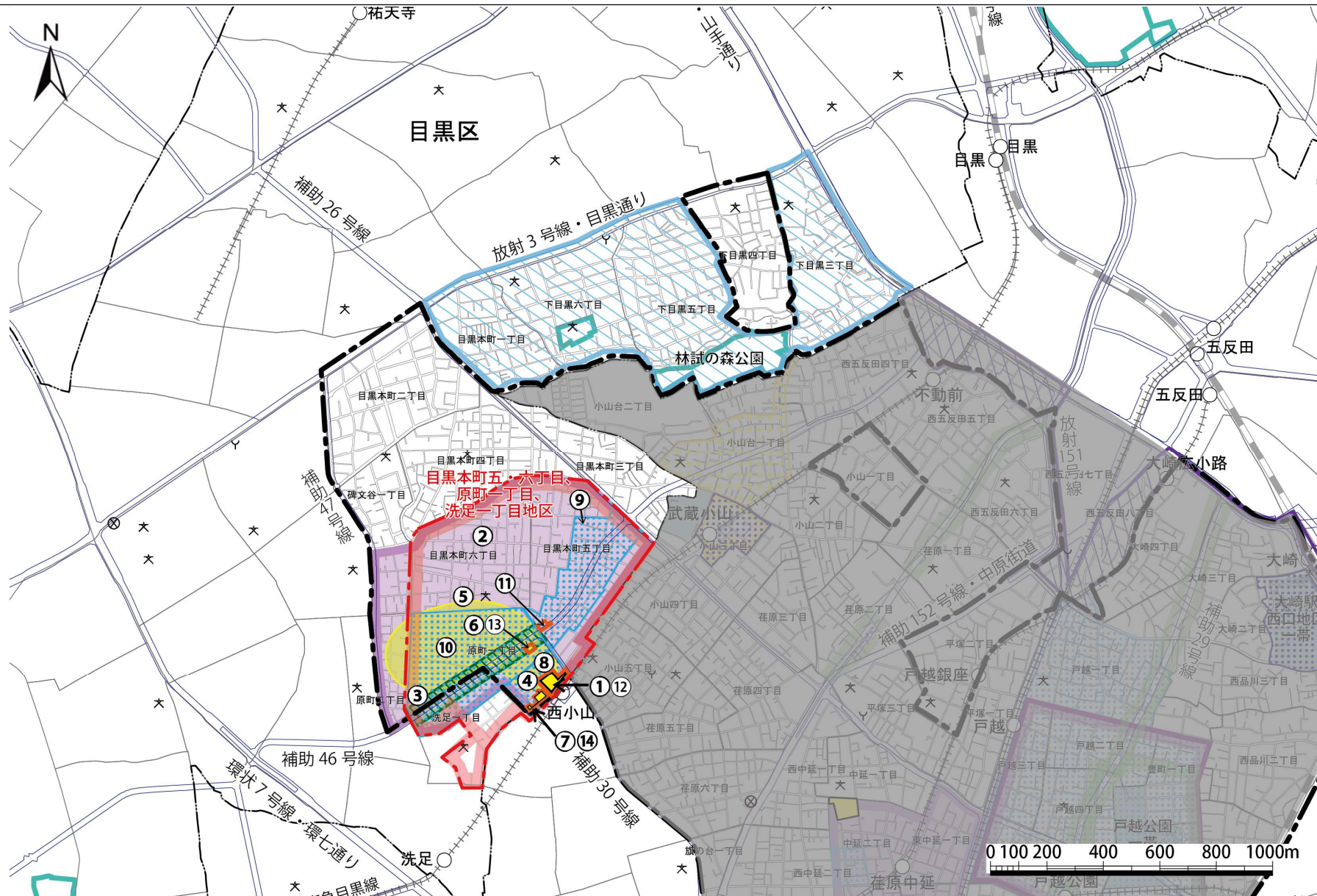
注1：事業区分はP136参照

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のうち「R17年度末に旧耐震基準の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。）。

第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荇原地域整備計画図（市街地の不燃化）



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
(防災性が確保された町丁目)
 - 区界
 - 町丁目界
 - 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
 - 特定防災街区整備地区
- 【事業区域】
- 延焼遮断帯形成事業
 - 防災街区整備事業
 - 木造住宅密集地域整備事業
 - まちづくりの合意形成

町名	目黒区	下目黒三～六丁目、洗足一丁目、原町一～二丁目、碑文谷一丁目、目黒本町一～六丁目
----	-----	---

第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画表（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)	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	R22年度末までに優先的に事業着手	
		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
		3	街路	品川区	補助30号線 【西中延三丁目】	0.9km	予定	予定

注1：事業区分はP136参照

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。

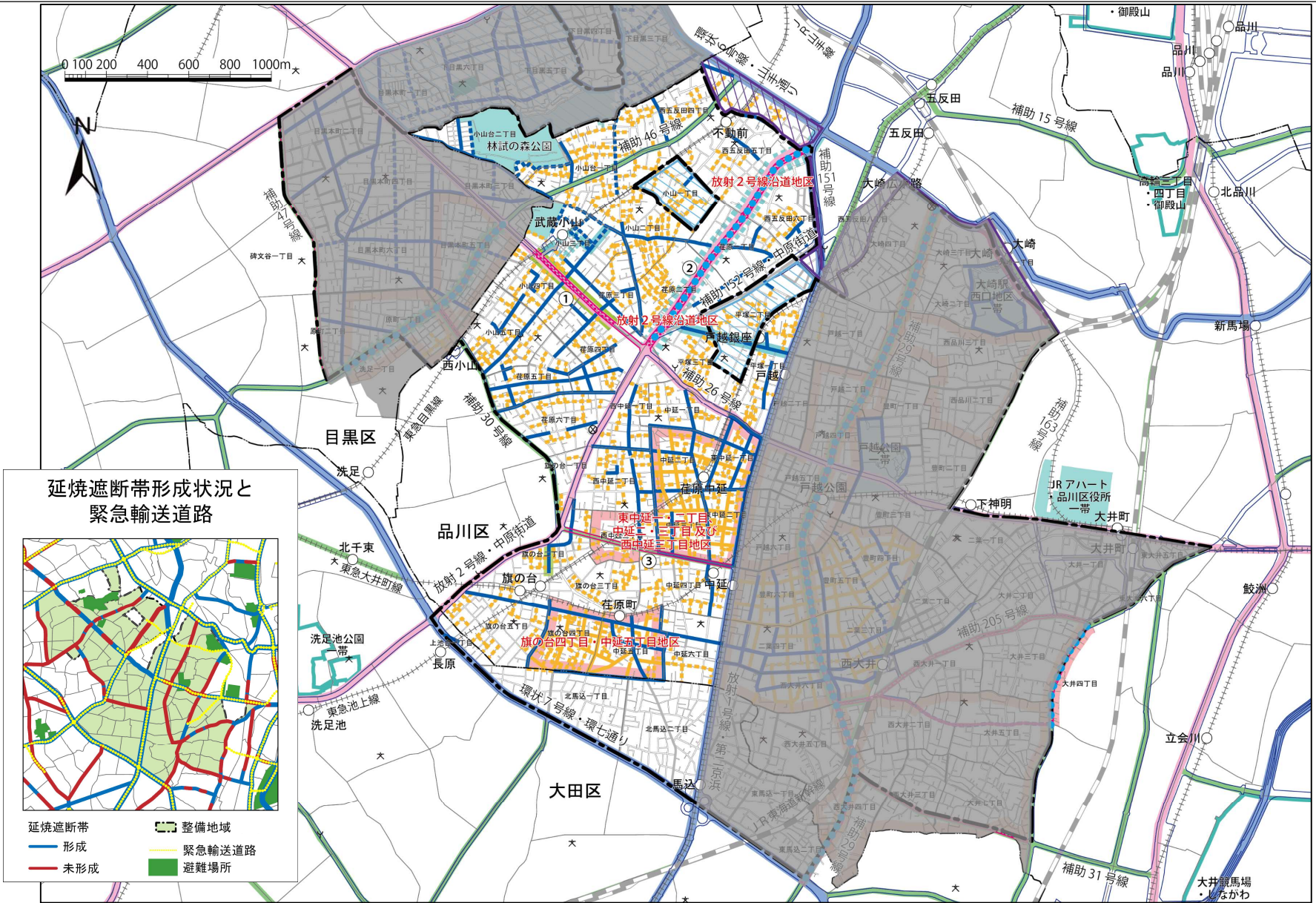
注3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【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。】

第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（道路網）



- ### 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 (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
 - 特定整備路線
 - 将来事業化予定延焼遮断帯
- ### 【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

町名	品川区 大田区	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 上池台一丁目、北馬込一～二丁目
----	------------	---

第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荇原地域整備計画表（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)	R7 年度末	R12 年度末
事業	市街地整備	1	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
		2	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
		3	不燃化	品川区	放射2号線地区 【荇原一丁目ほか】	4.7ha	事業中	完了
		—	防災総合	品川区	全域	—	事業中	事業中
		4	再開発	組合	小山三丁目第1地区 【小山三丁目】	1.4ha	事業中	事業中
		5	再開発	組合	小山三丁目第2地区 【小山三丁目】	1.6ha	事業中	事業中
		6	集中促進	品川区	中延四丁目	11.9ha	事業中	完了
		7	集中促進	品川区	小山二丁目	10.3ha	事業中	完了

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)	R7 年度末	R12 年度末
規制・誘導		8	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
		9	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
		10	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
		11	特定防災	品川区	荇原町駅前地区 【中延五丁目】	0.1ha	実施中	実施中
		12	特定防災	品川区	東中延一丁目11番地区 【東中延一丁目】	0.2ha	実施中	実施中
		13	沿道地区	品川区	品川区中原街道地区 【荇原一丁目ほか】	9.6ha	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
		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	実施中

第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画表（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)	R7 年度末	R12 年度末
規制・誘導		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
		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〕 武蔵小山脈わい軸地区 【小山三丁目】	3.1ha	実施中	実施中
		18	地区計画	品川区	武蔵小山脈わい軸地区 【小山三丁目】	3.1ha	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	実施中
		-	耐震診断 耐震改修	大田区	全域	-	実施中	実施中

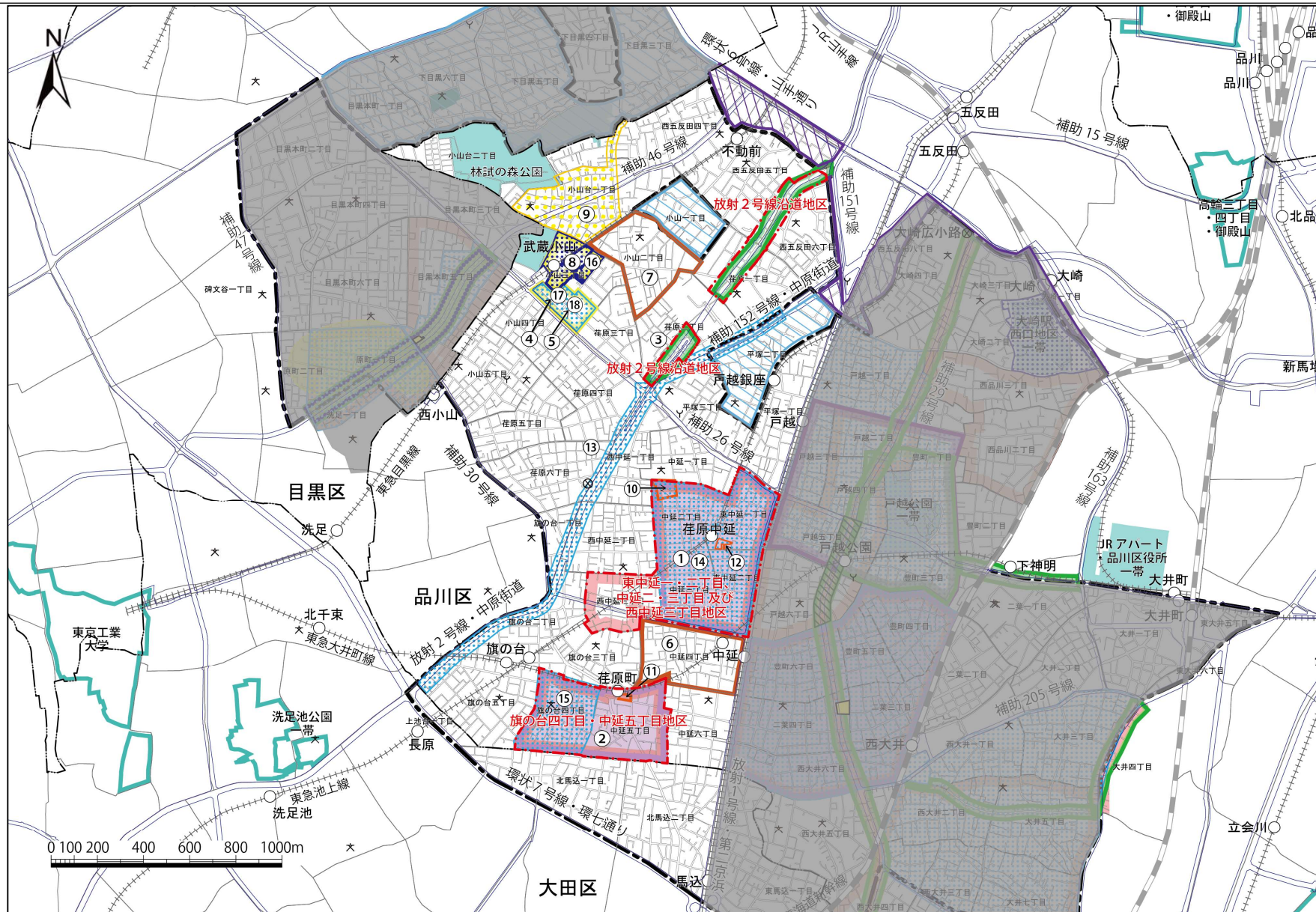
注1：事業区分はP136参照

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のうち「R17年度末に旧耐震基準の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。）。

第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（品川区放射1号線以西）（市街地の不燃化）



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 (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
 - 再開発等促進区を定める地区計画
 - 特定防災街区整備地区
- 【事業区域】
- 延焼遮断帯形成事業
 - 防災街区整備事業
 - 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
 - 整備地域等不燃化集中促進事業

町名

品川区
大田区

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
上池台一丁目、北馬込一～二丁目

第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画表（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)	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
		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
		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
		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
		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
		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
		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

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)	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	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
		9	街路	品川区	補助163号線 【広町二丁目ほか】	0.6km	R22年度末までに 優先的に事業着手	
		10	街路	品川区	補助205号線 【西大井二丁目ほか】	0.3km	予定	予定
		11	街路	品川区	補助31号線 【西大井四丁目ほか】	0.9km	予定	予定
		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	完了

注1：事業区分はP136参照

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。

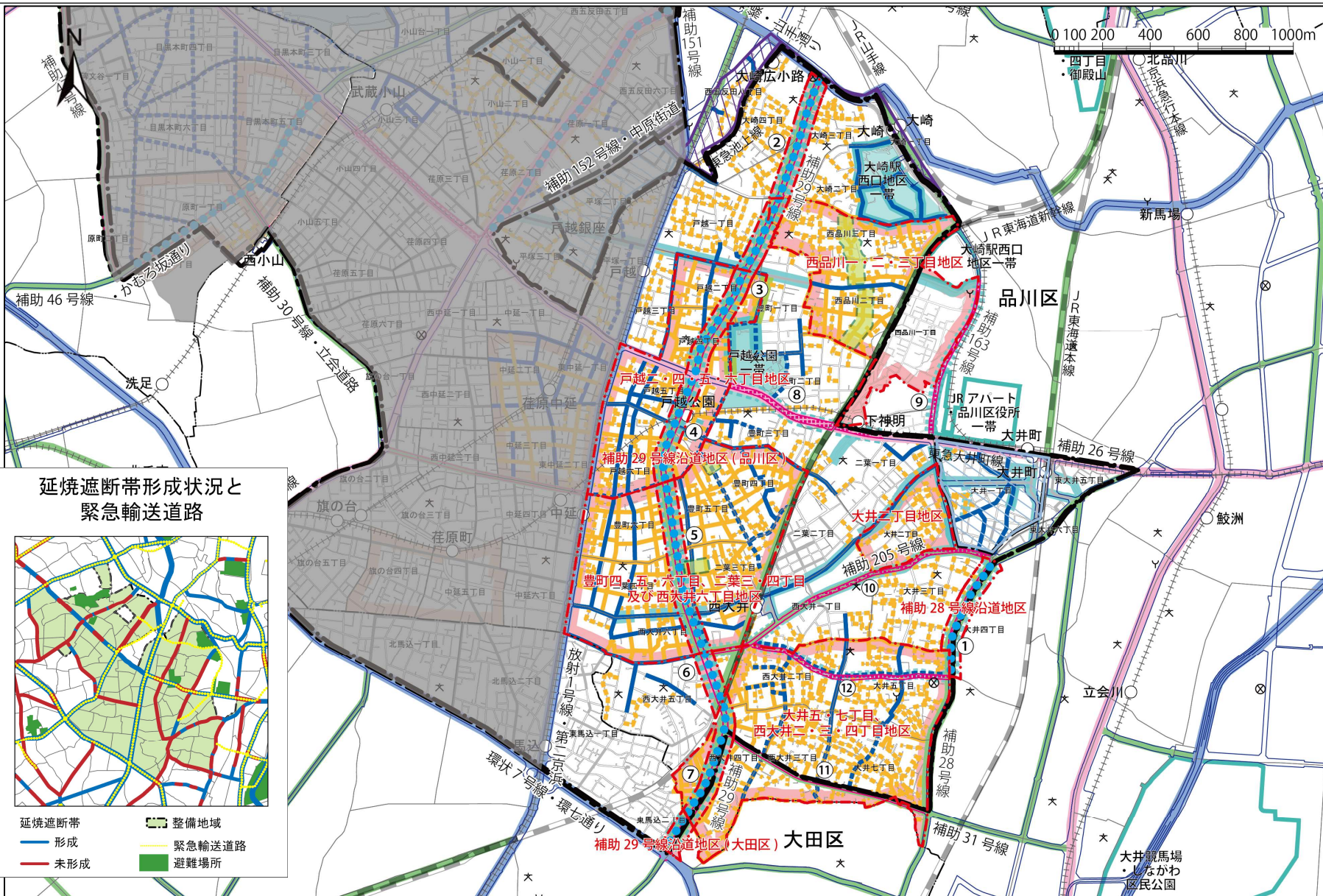
注3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【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。】

第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（品川区放射1号線以東・大田区）（道路網）



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 (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)
- 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
- Y 消防署他
- X 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
- 特定整備路線
- 将来事業化予定延焼遮断帯

【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)

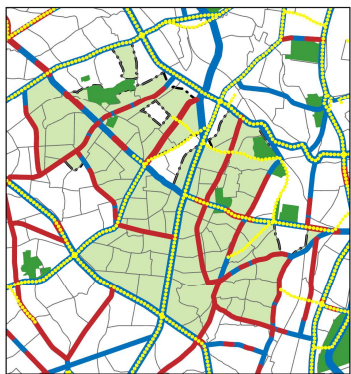
【その他の道路】

- 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

延焼遮断帯形成状況と緊急輸送道路



- 延焼遮断帯
- 整備地域
- 形成
- 緊急輸送道路
- 未形成
- 避難場所

町名

品川区
大田区

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、東馬込一～二丁目

第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画表（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)	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
		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	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	完了
		4	木密	品川区	大井・西大井地区 【大井五丁目ほか】	53.8ha	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
		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	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
		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
		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

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)	R7 年度末	R12 年度末		
事業	市街地整備	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	完了		
		11	再開発	組合	大崎駅西口F南地区 【大崎三丁目】	0.6ha	事業中	完了		
		12	防街事業	組合	戸越六丁目18・20番東地区 【戸越六丁目】	0.2ha	事業中	完了		
		13	再開発	組合	戸越公園駅北地区 【戸越五丁目】	0.6ha	予定	事業中		
		場避難	14	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	完了	
			規制・誘導策	15	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
				16	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
				17	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

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画表（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)	R7 年度末	R12 年度末
規制・ 誘導策		18	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
		19	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
		20	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
		21	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
		22	地区計画	品川区	戸越六丁目地区 【戸越六丁目】	13.0ha	実施中	実施中
		23	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
		24	特定防災	品川区	戸越六丁目18・20番東地区 【戸越六丁目】	0.2ha	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	実施中	

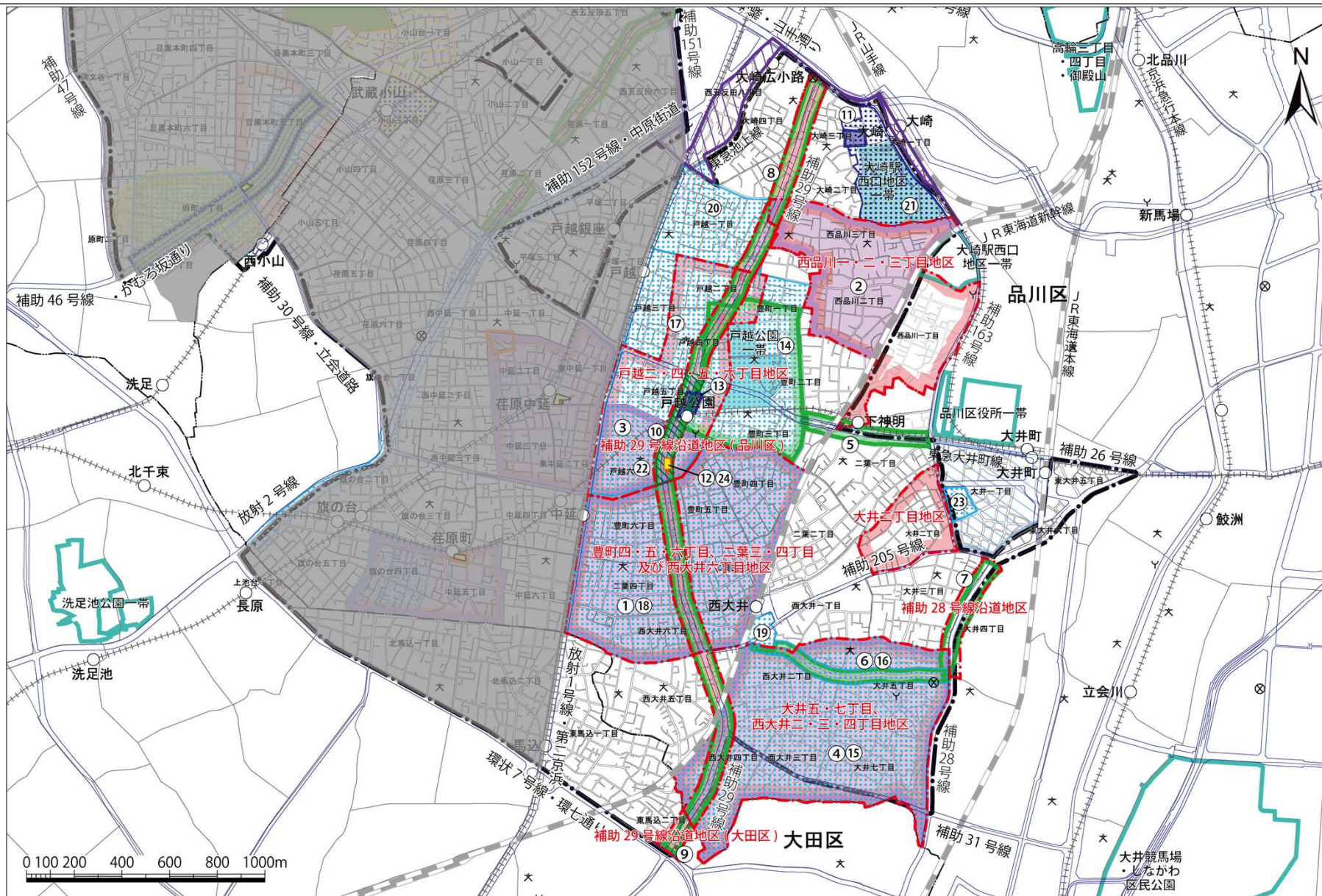
注1：事業区分はP136参照

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のうち「R17年度末に旧耐震基準の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。）。

第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図（品川区放射1号線以東・大田区）（市街地の不燃化）



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 (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

【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
- 特定防災街区整備地区

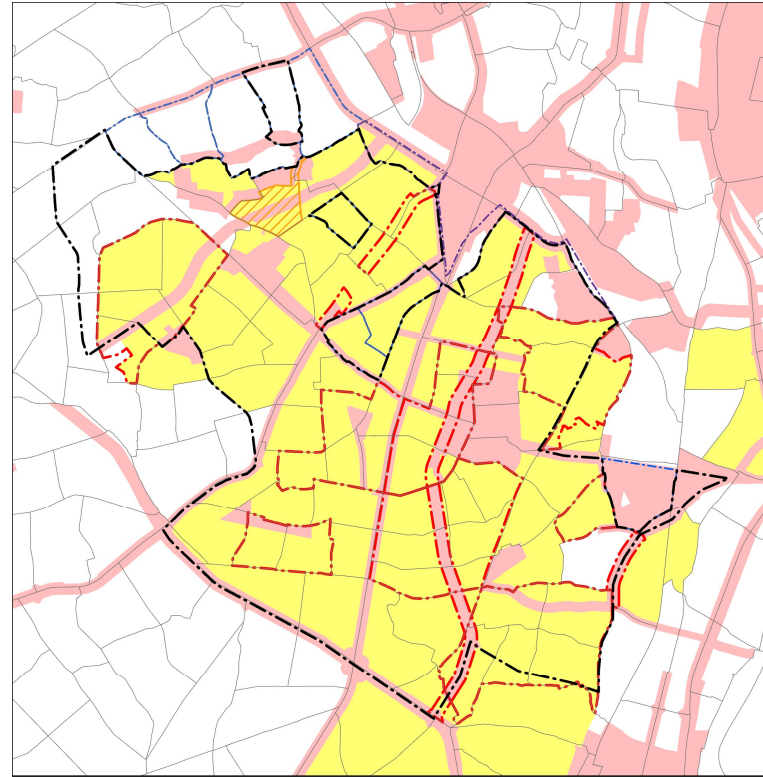
【事業区域】

- 延焼遮断帯形成事業
- 防災街区整備事業
- 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

町名	品川区 大田区	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 東馬込一～二丁目
----	------------	--

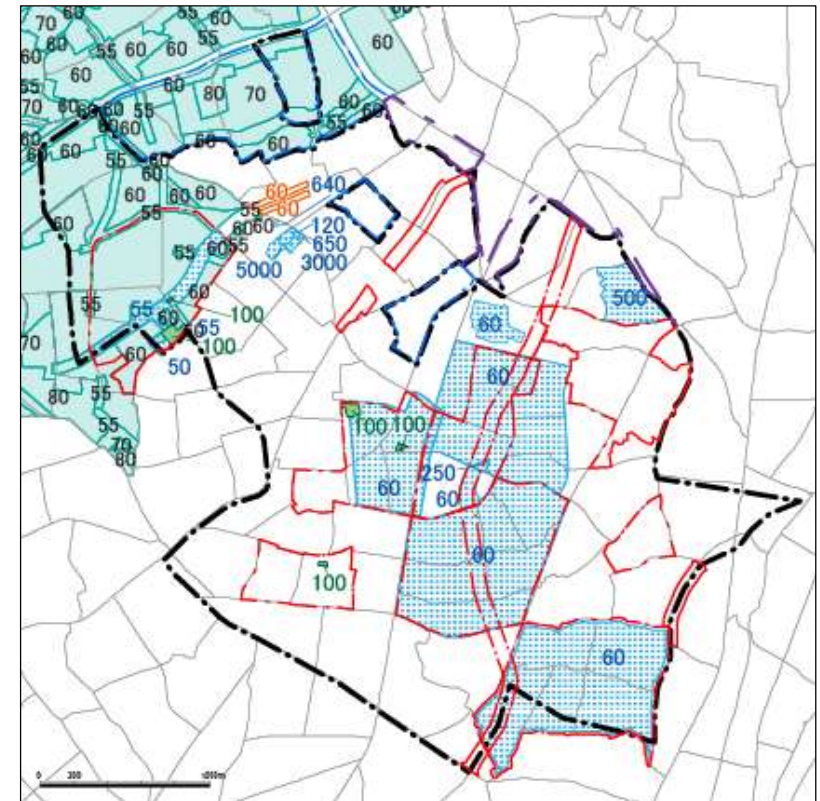
4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画図

防火地域と新たな防火規制区域



- 整備地域
- 重点整備地域
- 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)
- 防火地域
- 新たな防火規制区域
- 防災街区整備地区計画
- 防災街区整備地区計画のうち
新たな防火規制相当の規制が
ある区域

敷地面積の最低限度の指定状況



- 整備地域
- 重点整備地域
- 整備地域に関わる
防災街区整備地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 整備地域に関わる地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 敷地面積の最低限度の指定がある
用途地域

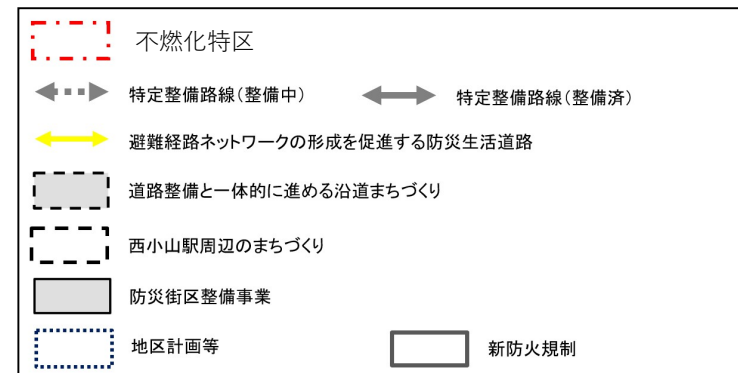
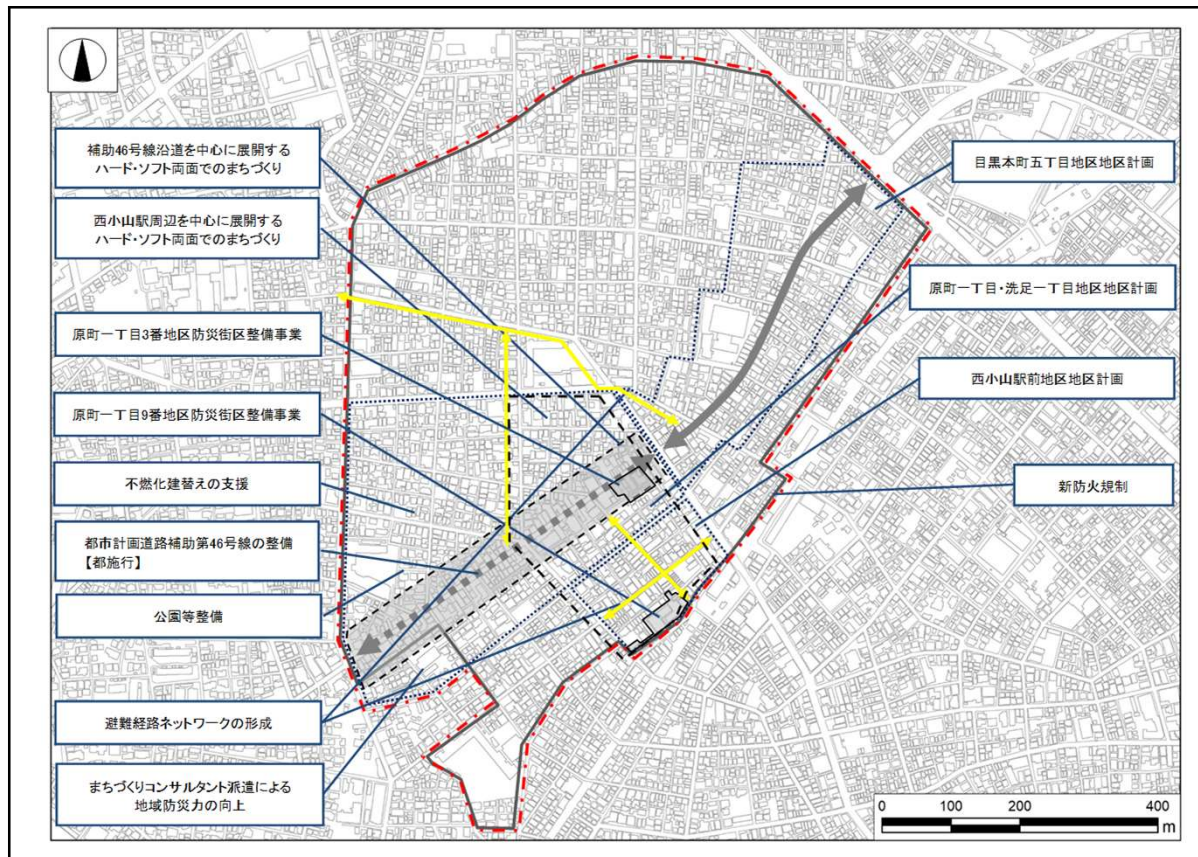
※数値は敷地面積の最低限度 (㎡)

第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

□ 不燃化特区

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
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	57.2 ha	○補助46号線沿道や西小山駅周辺を中心に展開するハード・ソフト両面でのまちづくり ○原町一丁目3番地区防災街区整備事業 ○原町一丁目9番地区防災街区整備事業 ○不燃化建替への支援	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●防災街区整備事業費支援 ●土業派遣支援 ●老朽建築物等除却支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●住替え助成支援 ●店舗等の建替え加算助成支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター ●公園、緑地、広場等整備支援

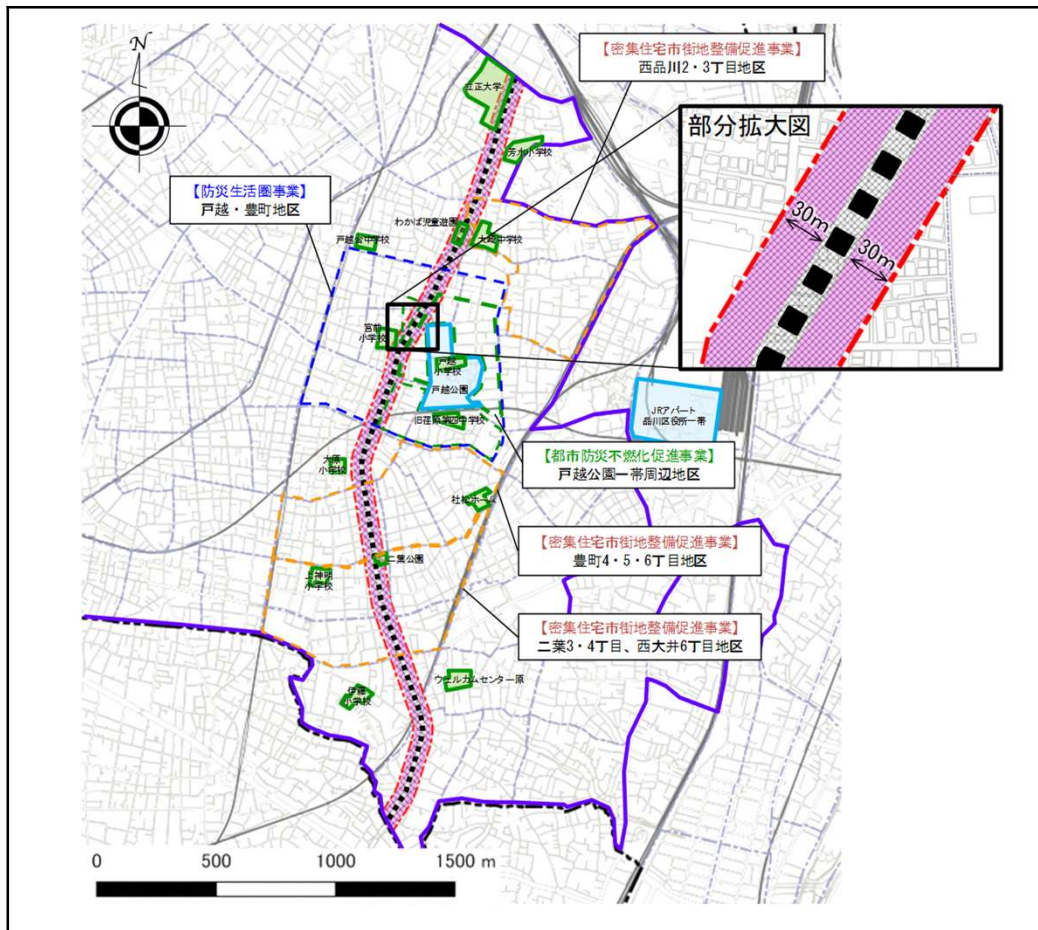


第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荇原地域整備計画

□ 不燃化特区

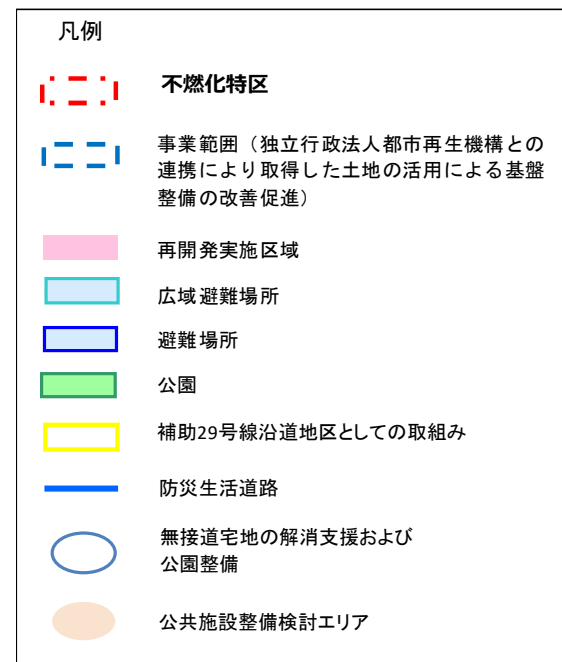
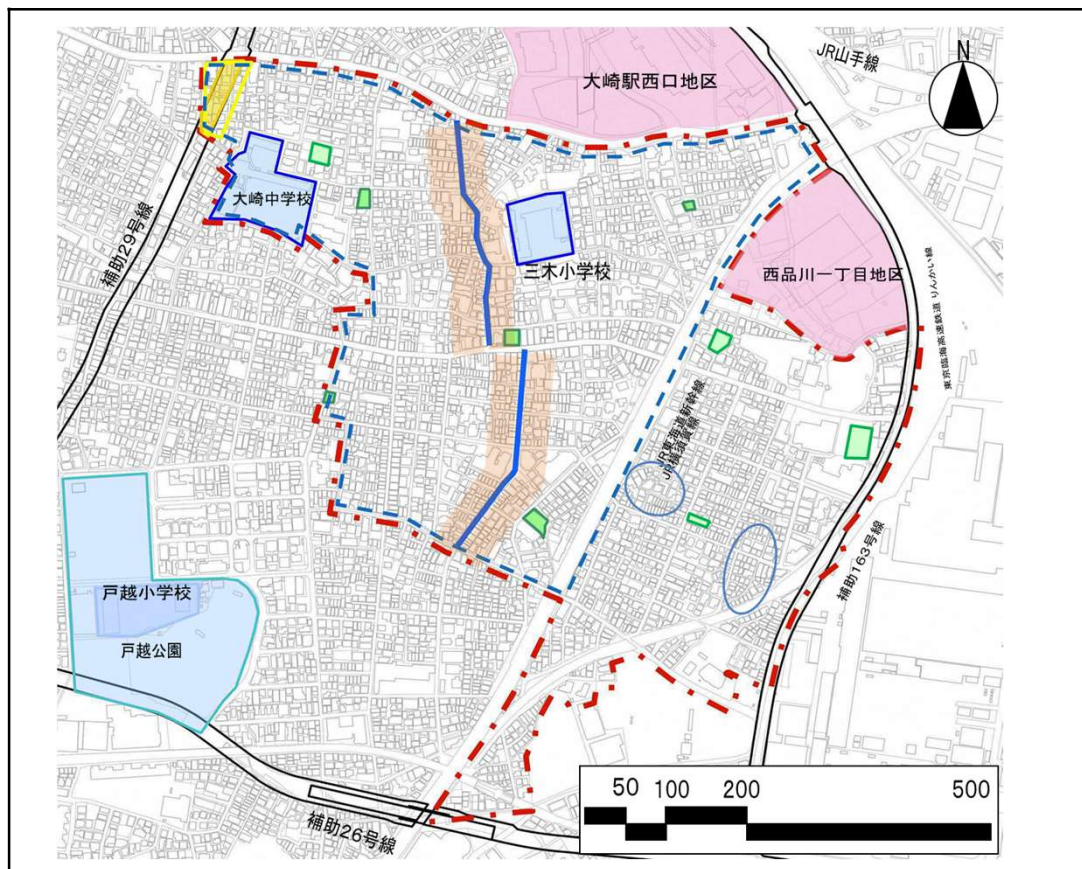
事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
補助29号線沿道地区（品川区）	品川区	大崎三丁目ほか	26.5 ha	○積極的な個別訪問による建替え促進の支援 ○共同建替えの促進 ○無接道敷地の解消支援	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●住替え助成支援 ●高齢者加算助成



4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

□ 不燃化特区

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
西品川一・二・三丁目地区	品川区	西品川二丁目ほか	42.1 ha	<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●公共施設転換用地取得支援 ●住替え助成支援 ●高齢者加算助成

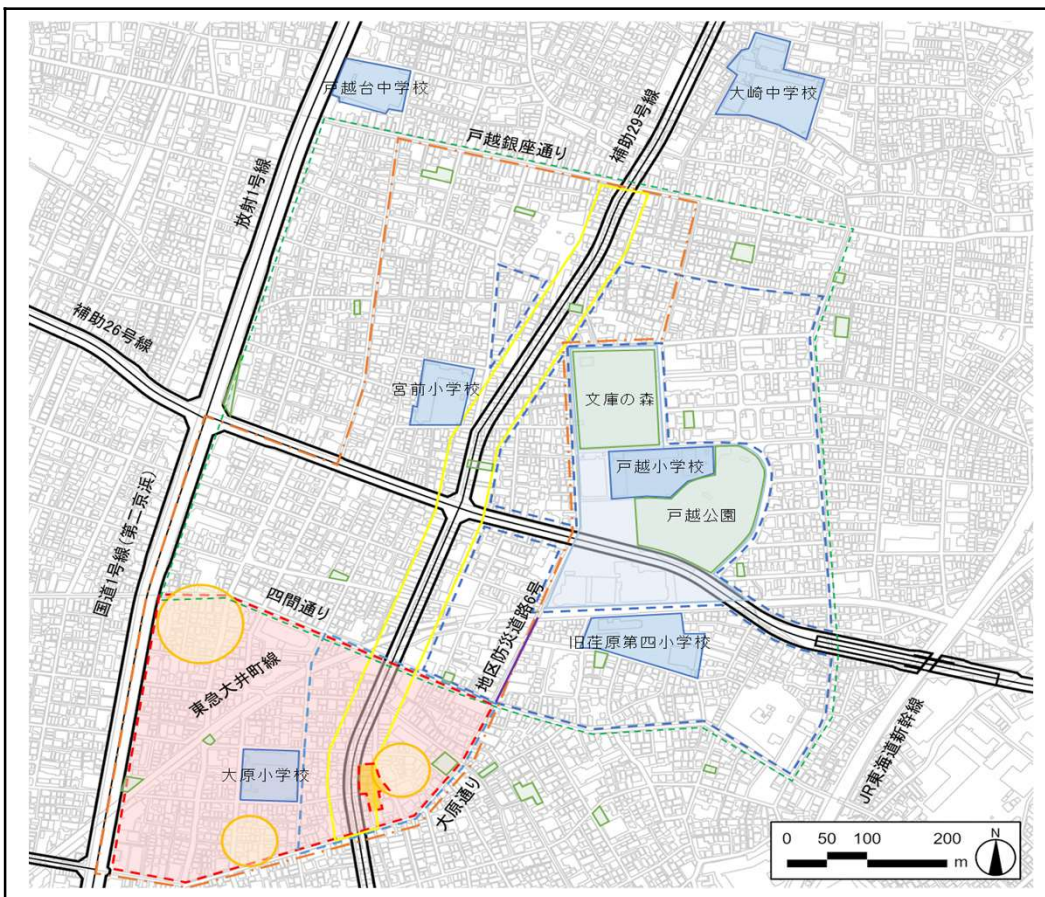


第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

□ 不燃化特区

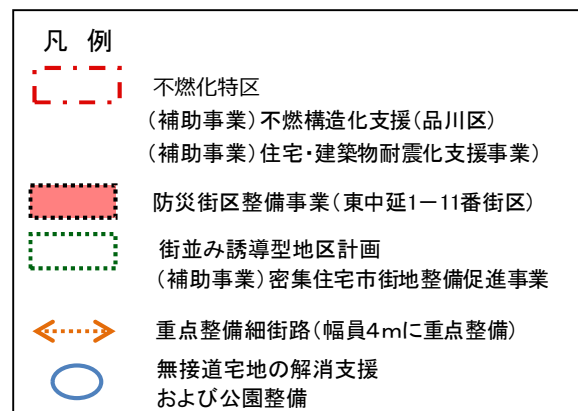
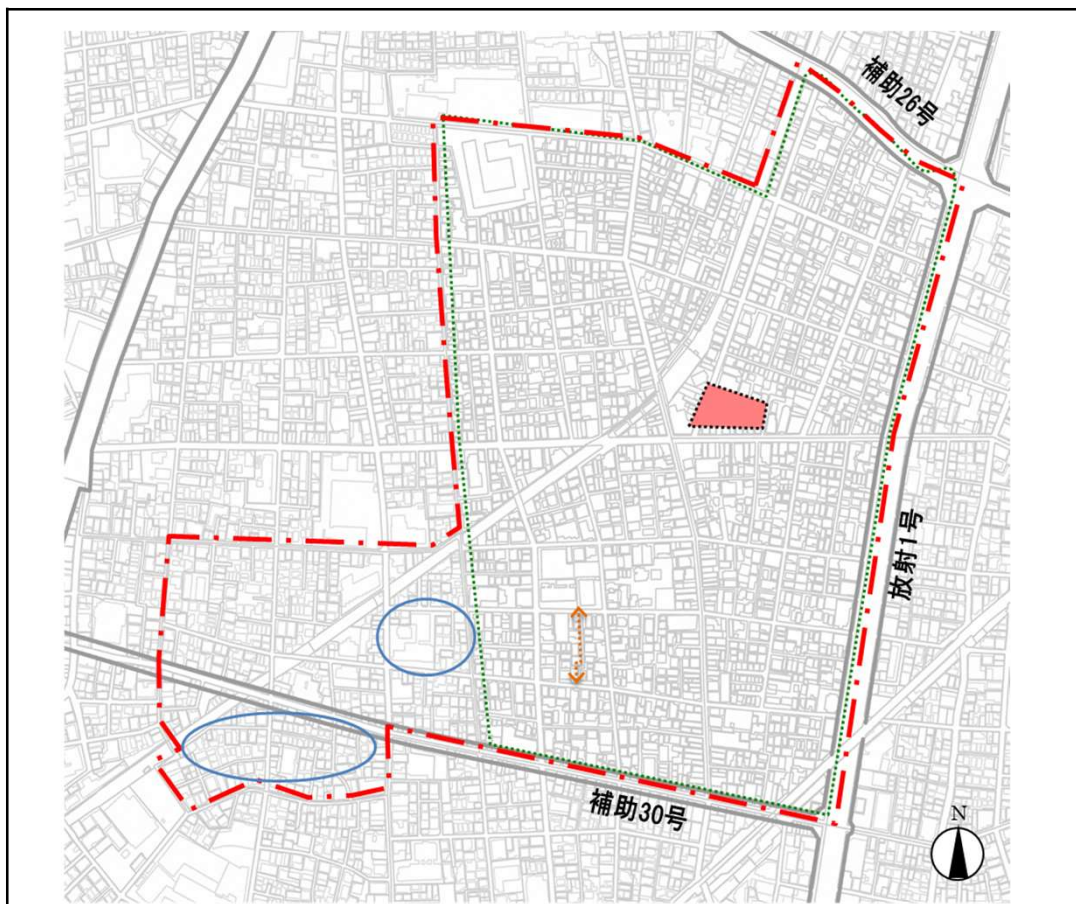
事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
戸越二・四・五・六丁目地区	品川区	戸越二丁目ほか	39.2 ha	○積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援 ○戸越六丁目18・20番東街区の共同建替え ○無接道敷地の解消支援	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●士業派遣支援 ●防災街区整備事業支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●住替え助成支援 ●高齢者加算助成



4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

□ 不燃化特区

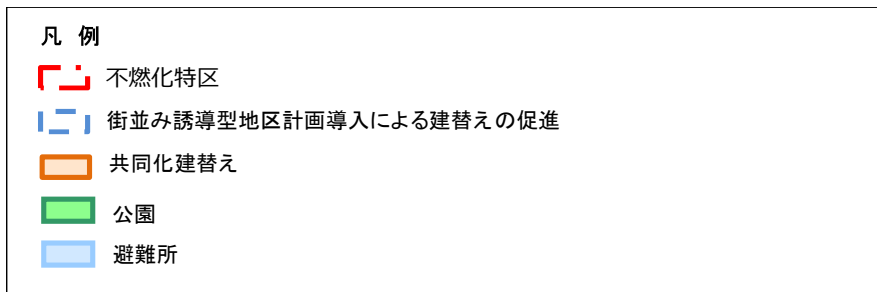
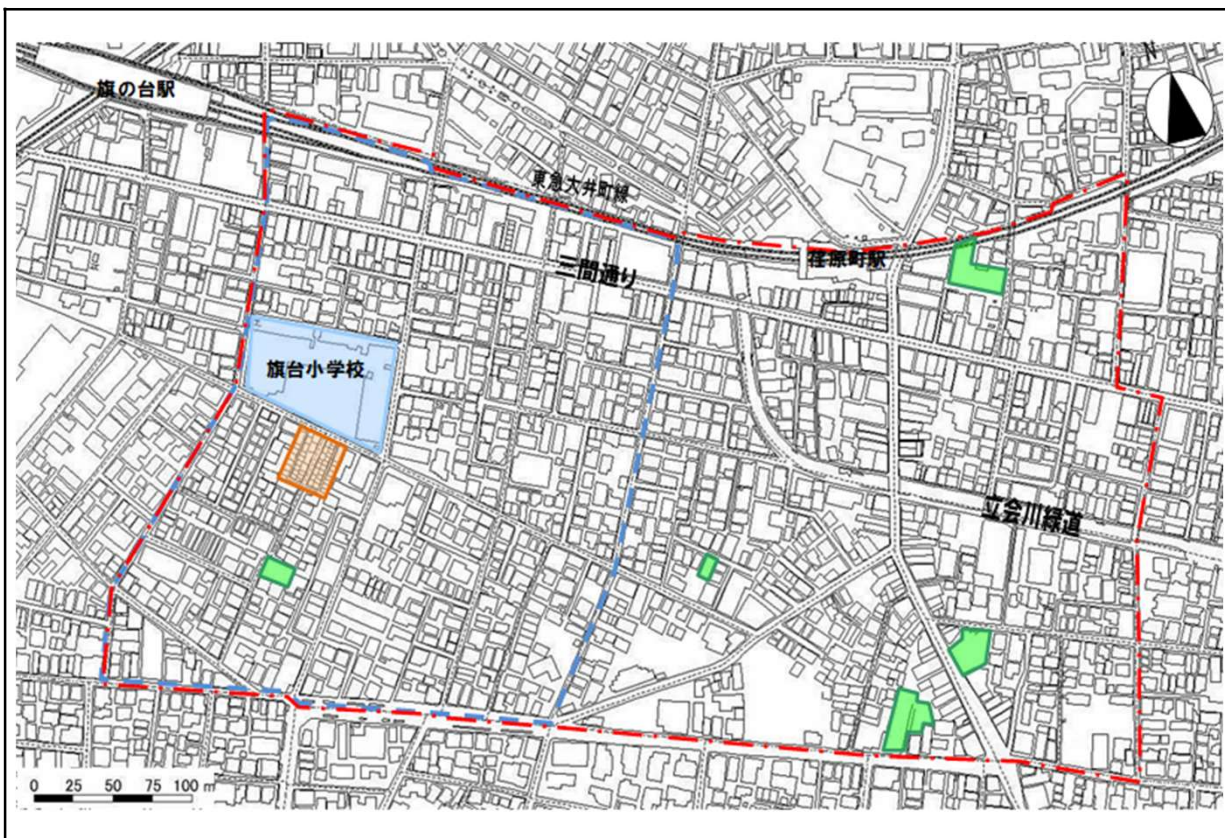
事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
東中延一・二丁目、中延二・三丁目及び西中延三丁目地区	品川区	東中延一丁目ほか	36.8 ha	○積極的な戸別訪問等による建替え支援 ○無接道敷地の解消支援	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●戸別建替え助成支援 ●共同建替え助成支援 ●住替え助成支援 ●高齢者加算助成



4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

□ 不燃化特区

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
旗の台四丁目・中延五丁目地区	品川区	旗の台四丁目ほか	19.3 ha	○旗の台四丁目8・12番街区の一部の共同化建替え ○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	●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 ●住替え助成支援 ●無接道宅地等対策コーディネーター ●高齢者加算助成

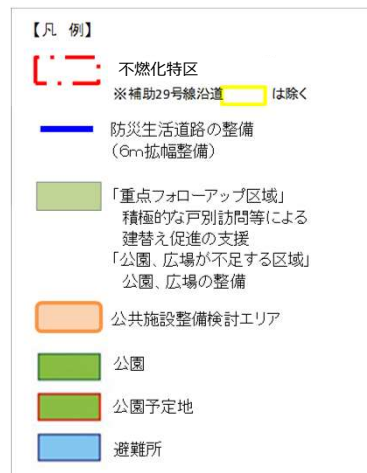
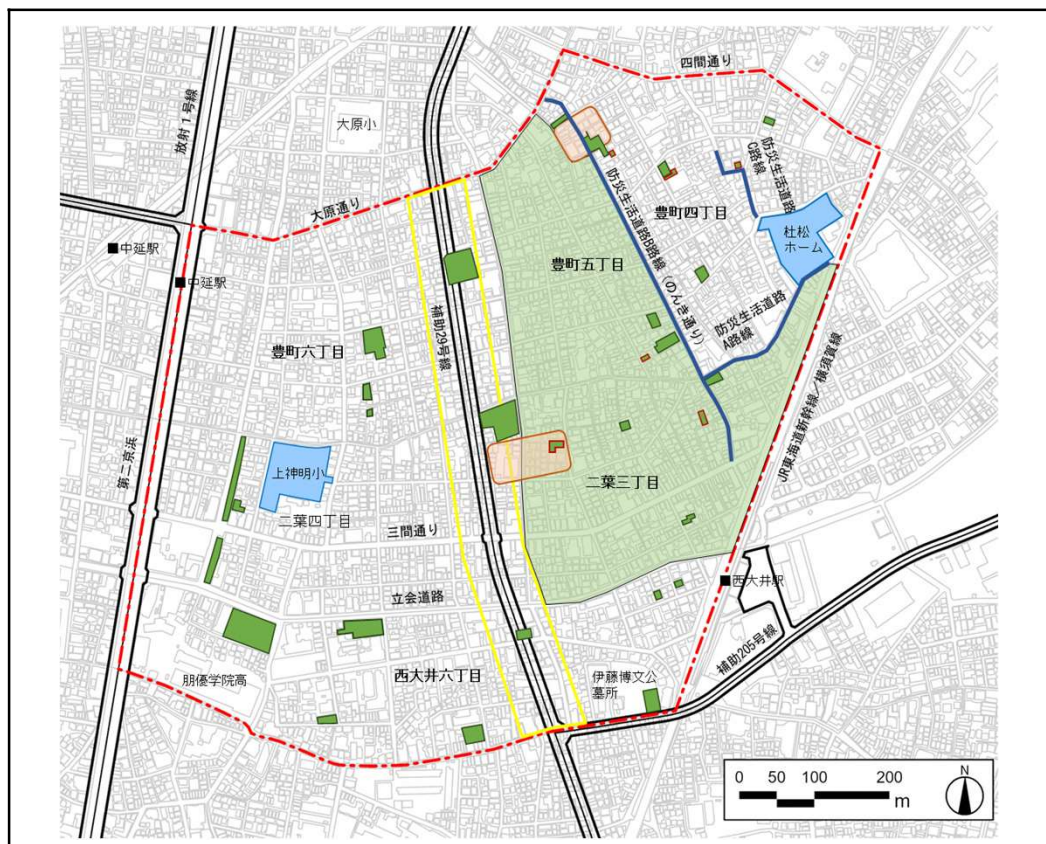


第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

□ 不燃化特区

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
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	63.6 ha	<ul style="list-style-type: none"> ○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 ○無接道敷地の解消支援 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●公共施設転換用地取得支援 ●住替え助成支援 ●高齢者加算助成

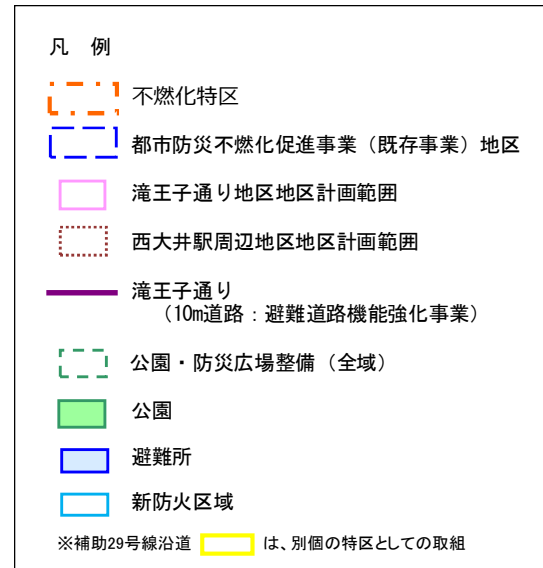
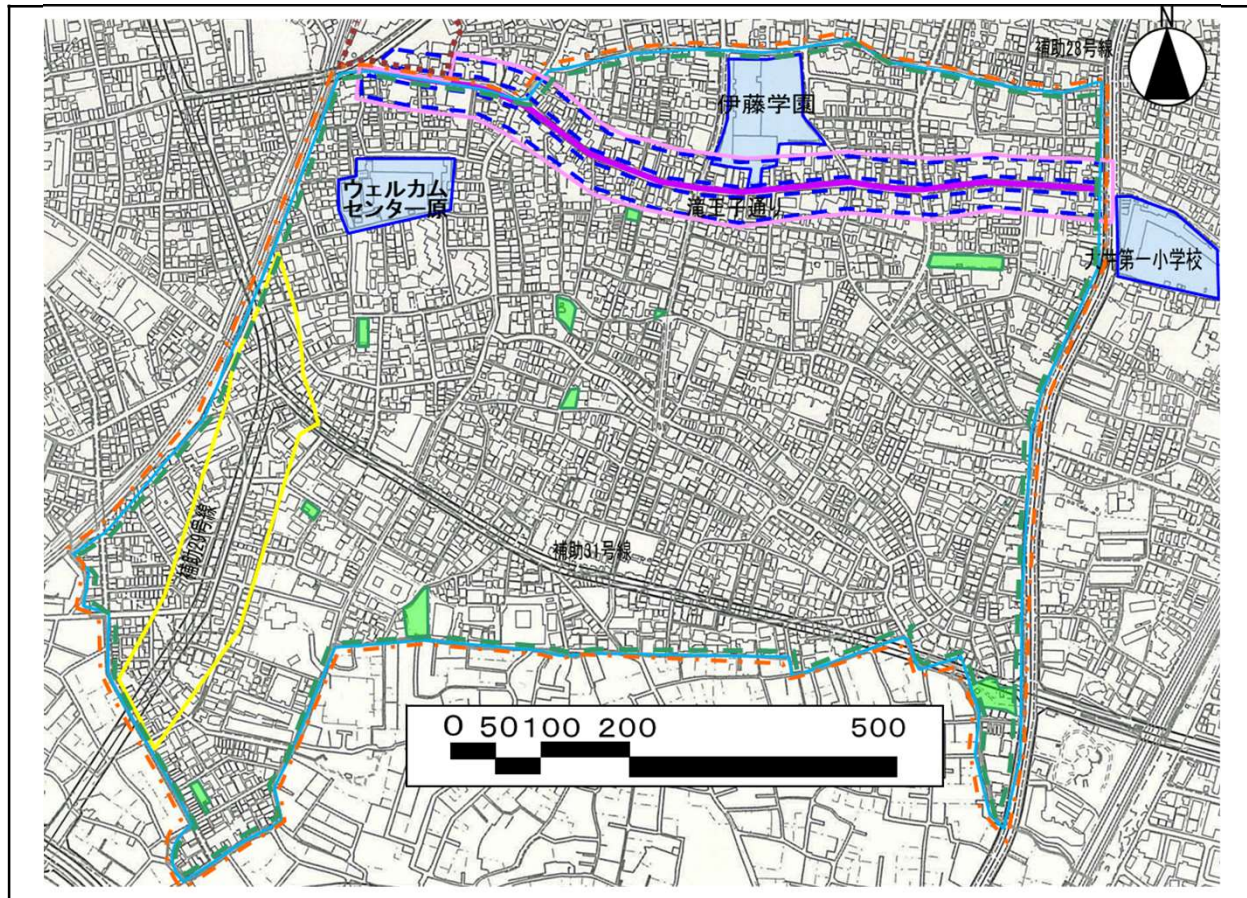


第10章 整備地域・重点整備地域の整備

4. 林試の森周辺・荇原地域整備計画

□ 不燃化特区

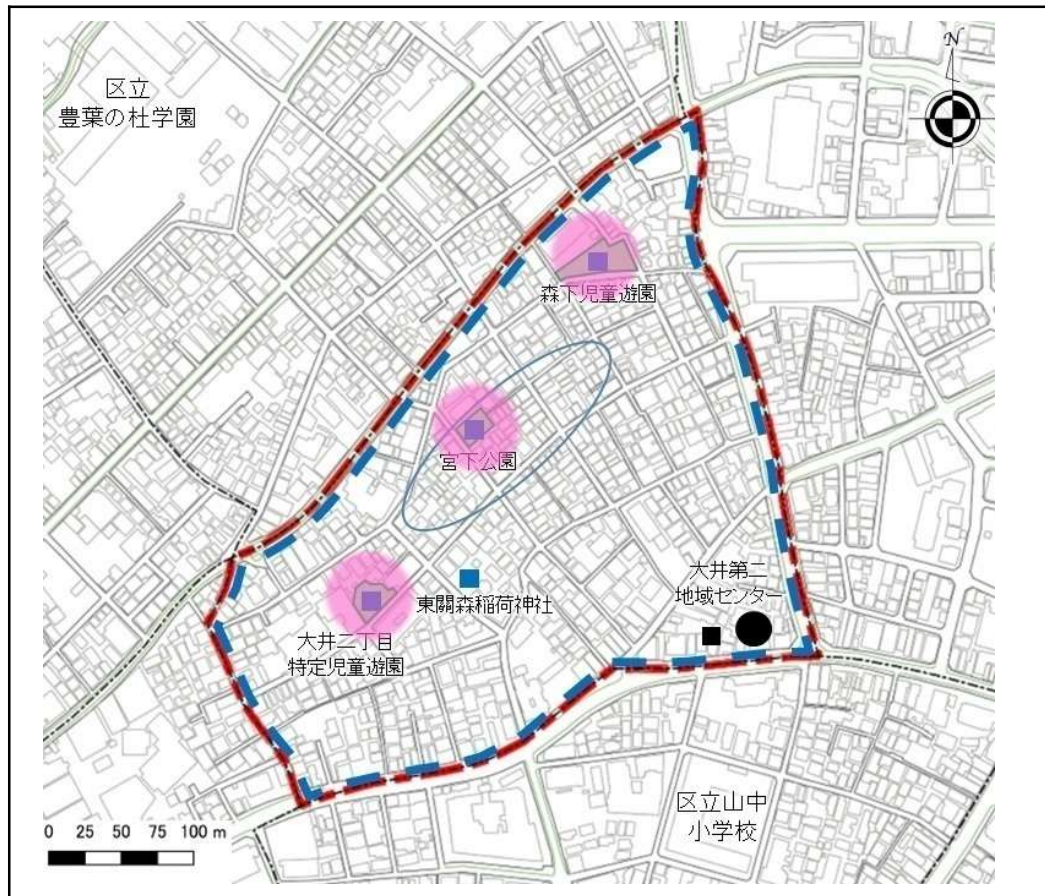
事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区	品川区	大井五丁目ほか	68.1 ha	○積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援 ○避難道路の整備 ○無接道敷地の解消支援	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●住替え助成支援 ●高齢者加算助成



4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

□ 不燃化特区

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
大井二丁目地区	品川区	大井二丁目	10.2 ha	○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 ●住替え助成支援 ●高齢者加算助成



4. 林試の森周辺・荏原地域整備計画

□ 不燃化特区

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
補助29号線沿道地区 (大田区)	大田区	東馬込二丁目の一部	1.4 ha	<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画道路補助29号線の整備とあわせて行う積極的な戸別訪問等による沿道建築物の不燃化建替えの促進 ○防災性の高い建物への建替えに有効な共同建替えの促進 ○積極的な戸別訪問等による老朽木造建築物の除却の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●士業派遣支援 ●老朽建築物除却等支援

