

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8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		整備地域名	林試の森周辺・荇原地域					
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			地域危険度(第9回)令和4年9月					
新防火地域等	平成17年10月5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			豊町4丁目	10.7ha	3	4	4	
				豊町5丁目	6.2ha	3	4	4	
				豊町6丁目	12.6ha	3	4	4	
指定年月日	面積	平成28年(正式値)	43.6%	二葉3丁目	9.0ha	3	4	5	
当初	令和3年4月1日	63.6ha	令和3年(正式値)	50.1%	二葉4丁目	11.6ha	3	4	4
区域変更		ha	令和6年(参考値)	52.3%	西大井6丁目	13.5ha	3	3	4
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	63.6ha			
地区の現況・課題									
<p>【現状】</p> <p>地区の中央を補助29号線(特定整備路線区間として選定)が縦貫する当地区は、その大部分に老朽建築物が密集し、地震災害時の建物倒壊及び延焼の危険性が高く、中でも二葉3丁目及び豊町5丁目は、公園、広場等のオープンスペースが依然として不足し、不燃領域率も低い。また、地区東側には幅員6m以上の道路ネットワークが十分に形成されておらず、消防活動困難区域が存在し、街区の内側には幅員4m未満の細街路が数多くあり、入り組んでいるものや行き止まりのものも多い。さらに一部存在する未接道宅地は、建替えが困難なため、老朽建築物が存置されやすい。</p> <p>【地区の不燃領域率】 52.3%(令和6年度末時点)</p> <p>【地区の人口】 16,453人(住民基本台帳 令和7年9月1日現在)</p> <p>【地区の世帯数】 10,080世帯(住民基本台帳 令和7年9月1日現在)</p> <p>【地区内の全建物棟数】 4,051棟(補助29号線区域内及び沿道30mの区域内を除く)</p> <p>【うち地区内の老朽木造建築物棟数】 2,535棟(補助29号線区域内及び沿道30mの区域内を除く)</p> <p>【課題】</p> <p>早急な老朽建築物の建替えや除却の促進とともに、幅員6mの防災生活道路の整備や細街路の解消、広場等のオープンスペースの整備、無接道敷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。 不燃領域率を、2030(令和12)年度までに、現在の52.3%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(地区全体)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 無接道宅地の解消に向けて、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。 <p>(B)コア事業地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区全体の不燃化を推進するため、戸別訪問を実施し、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。 									
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"> 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 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園整備 防災生活道路の整備 				<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) 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 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"> 公園整備 防災生活道路の整備 					

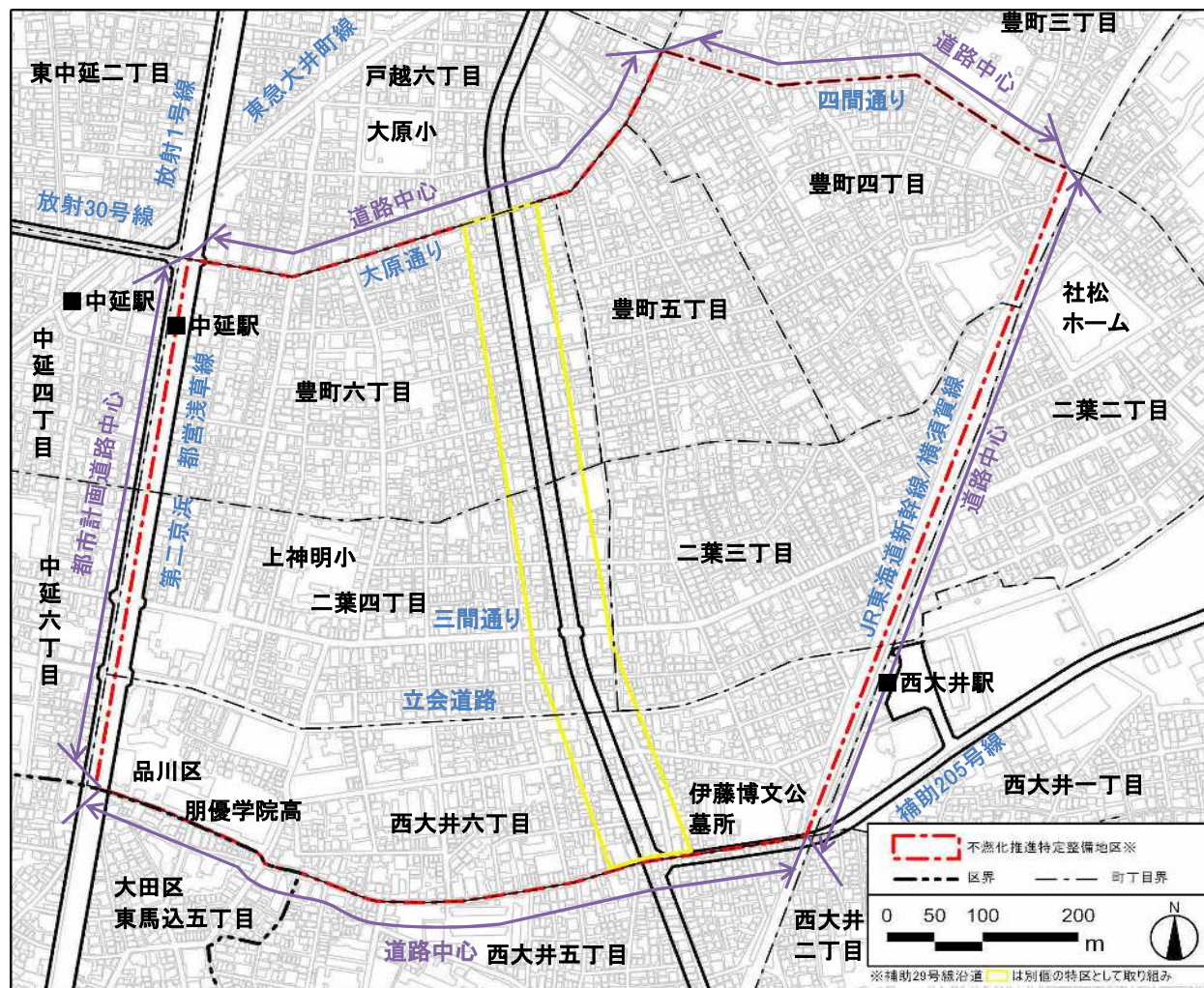
2 地区内での取組

	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	<ul style="list-style-type: none"> 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 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えの促進を図る 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 	区	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援 老朽建築物除却等支援 土業派遣支援 固定資産税及び都市計画税の減免 戸建建替え助成支援 共同建替え助成支援 住替え助成支援 高齢者世帯への建替え加算助成支援 公共施設転換用地取得支援 	<ul style="list-style-type: none"> 不燃構造化支援 住宅市街地総合整備事業 密集市街地総合防災事業 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
	A-2	無接道敷地の解消支援	<ul style="list-style-type: none"> 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 	区	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援 無接道敷地等解消促進支援 まちづくりコンサルタント派遣支援 土業派遣支援 用地折衝派遣支援 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 固定資産税及び都市計画税の減免 老朽建築物除却等支援 不燃構造化支援 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 密集市街地総合防災事業 	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
	A-3	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"> 独立行政法人都市再生機構の木密エリア不燃化促進事業により地区内で取得した用地を活用して、土地交換等を行い、公園、緑地、広場、道路等の整備を促進する 	区	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援 老朽建築物除却等支援 土業派遣支援 固定資産税及び都市計画税の減免 戸建建替え助成支援 共同建替え助成支援 住替え助成支援 公園、緑地、広場等整備支援 公共施設転換用地取得支援 	<ul style="list-style-type: none"> 不燃構造化支援(品川区) 住宅市街地総合整備事業 密集市街地総合防災事業 木密エリア不燃化促進事業(事業主体は独立行政法人都市再生機構) 	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
	A-4	高齢者・障害者への区独自支援	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	地区内老朽建築物	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	公園整備	<ul style="list-style-type: none"> 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にを図る 	区	<ul style="list-style-type: none"> 公園、緑地、広場等整備支援 戸別訪問支援 土業派遣支援 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 密集市街地総合防災事業 	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
	B-2	防災生活道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> 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 	区		<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 密集市街地総合防災事業 	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	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	地区計画	<ul style="list-style-type: none"> 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 	区	<ul style="list-style-type: none"> 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 	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	<ul style="list-style-type: none"> 防災性の向上 	都	<ul style="list-style-type: none"> 準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定 	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

- B-2 防災生活道路の整備
- 【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-1 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援
地区内の「重点フォローアップ区域」を中心に、不燃地域率を5%向上させる為の棟数を戸別訪問。
- A-2 無接道敷地の解消支援
- A-3 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
- A-4 高齢者・障害者への区独自支援
- 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

事業内容		令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12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			
					老朽建築物除却等支援			
					土業派遣支援			
					固定資産税及び都市計画税の減免			
					戸建建替え助成			
					共同建替え助成支援			
			現地相談ステーション管理・運営支援支					
						住替え助成支援		
						高齢者世帯への建替え加算助成支援		
						公共施設転換用地取得支援		
						不燃構造化支援		
						住宅市街地総合整備事業		
						密集市街地総合防災事業		
						住宅・建築物耐震化支援事業		
	A-2 無接道敷地の解消支援					戸別訪問支援		
						無接道敷地等解消促進支援		
						まちづくりコンサルタント派遣支援		
						土業派遣支援		
						用地折衝派遣支援		
						無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援		
						固定資産税及び都市計画税の減免		
						老朽建築物除却等支援		
						不燃構造化支援		
						住宅市街地総合整備事業		
						密集市街地総合防災事業		

	A-3	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	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
			共同建替え助成支援
			住替え助成支援
			公園、緑地、広場等整備支援
			公共施設転換用地取得支援
			不燃構造化支援(品川区)
			住宅市街地総合整備事業
			密集市街地総合防災事業
			木密エリア不燃化促進事業
			A-4
不燃構造化支援			
不燃構造化支援(品川区)			
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
			住宅市街地総合整備事業
	B-2	防災生活道路の整備	住宅市街地総合整備事業
			密集市街地総合防災事業
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。