

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【品川区】

戸越二・四・五・六丁目地区

令和8年3月

品川区

1 整備目標・方針

地区名	戸越二・四・五・六丁目地区		整備地域名	林試の森周辺・荏原地区					
位置	品川区戸越二丁目、戸越四丁目、戸越五丁目及び戸越六丁目			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		戸越二丁目	7.5ha	3	4	4	
				戸越四丁目	7.5ha	3	4	4	
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	51.4%	戸越五丁目	11.2ha	2	3	2
当初	令和3年4月1日	39.2ha	令和3年(正式値)	56.1%	戸越六丁目	13.0ha	3	3	3
区域変更			令和6年(参考値)	58.0%					
区域変更			最終目標値(令和12年)	70%	計	39.2ha			

地区の現況・課題

【現状】
 当地区は、国道1号線(第二京浜)の東側に位置しており、北側が戸越銀座通り、南側が大原通り、東側は戸越公園で囲まれた地区である。地区の中央を東西方向に補助26号線(幅員20m:整備済み)及び南北方向に補助29号線(幅員20m:特定整備路線)が通っている。
 国道1号線沿道に高層の耐火建物が連担し、戸越銀座通り沿道や補助26号線にも耐火建物が連担して整備されている。しかし、地区の内側では老朽建築物が密集し、震災、火災に脆弱な状況となっている。また、道路網状況としては、大正から昭和にかけて耕地整理事業が実施されたため、幅員4~6mの道路によって概ね75m四方の整った街区が形成されているが、地区防災道路としての6m以上の道路が少なく、街区内の細街路も拡幅未整備の箇所が多く、行き止まり道路もあり、建替えが困難な未接道宅地なども見受けられる。
【地区の不燃領域率】 58.0% (令和6年度末時点)
【地区の人口】 11,116人 (住民基本台帳 令和7年9月1日現在)
【地区の世帯数】 6,596世帯 (住民基本台帳 令和7年9月1日現在)
【地区内の全建物棟数】 2,364棟 (補助29号線区域内及び沿道30mの区域内を除く)
【うち地区内の老朽建築物棟数】 1,379棟 (補助29号線区域内及び沿道30mの区域内を除く)

【課題】
 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の地区防災道路の整備や細街路の解消、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。

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、2030(令和12)年度までに現在の58.0%から70%に引き上げる。
- (2)整備方針
 (A)不燃化推進特定整備地区
 ○老朽建築物の除却、建替えを推進していくため、土業派遣支援や老朽建築物除却支援、高齢者世帯への建替え加算助成支援を行う。
- (B)コア事業地区
 ○まちづくり機運の醸成を図りつつ、各権利者の意向を把握し、各人の状況に応じた生活再建プランの検討を進めていく。
 ○老朽建築物除却支援、土業派遣支援により、地区内に点在する老朽建築物から準耐火・耐火建物への建替えを積極的に進め、地区の防災性を改善する。これらの実施にあたっては、積極的に戸別訪問することで、意識の向上を図り地区全体の不燃化を促進する。
 ○防災街区整備事業により共同建替えを検討し、老朽住宅の解消と土地の有効利用を進める。

令和7年度までの主な取組	令和8年度以降の主な取組
【コア事業】 ・積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援 【コア事業以外】 ・地区防災道路の整備 ・公園・防災広場の整備	【コア事業】 ・戸越六丁目18・20番東街区の共同建替え ・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 ・高齢者・障害者への区独自支援 【コア事業以外】 ・地区防災道路の整備 ・公園・防災広場の整備

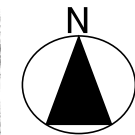
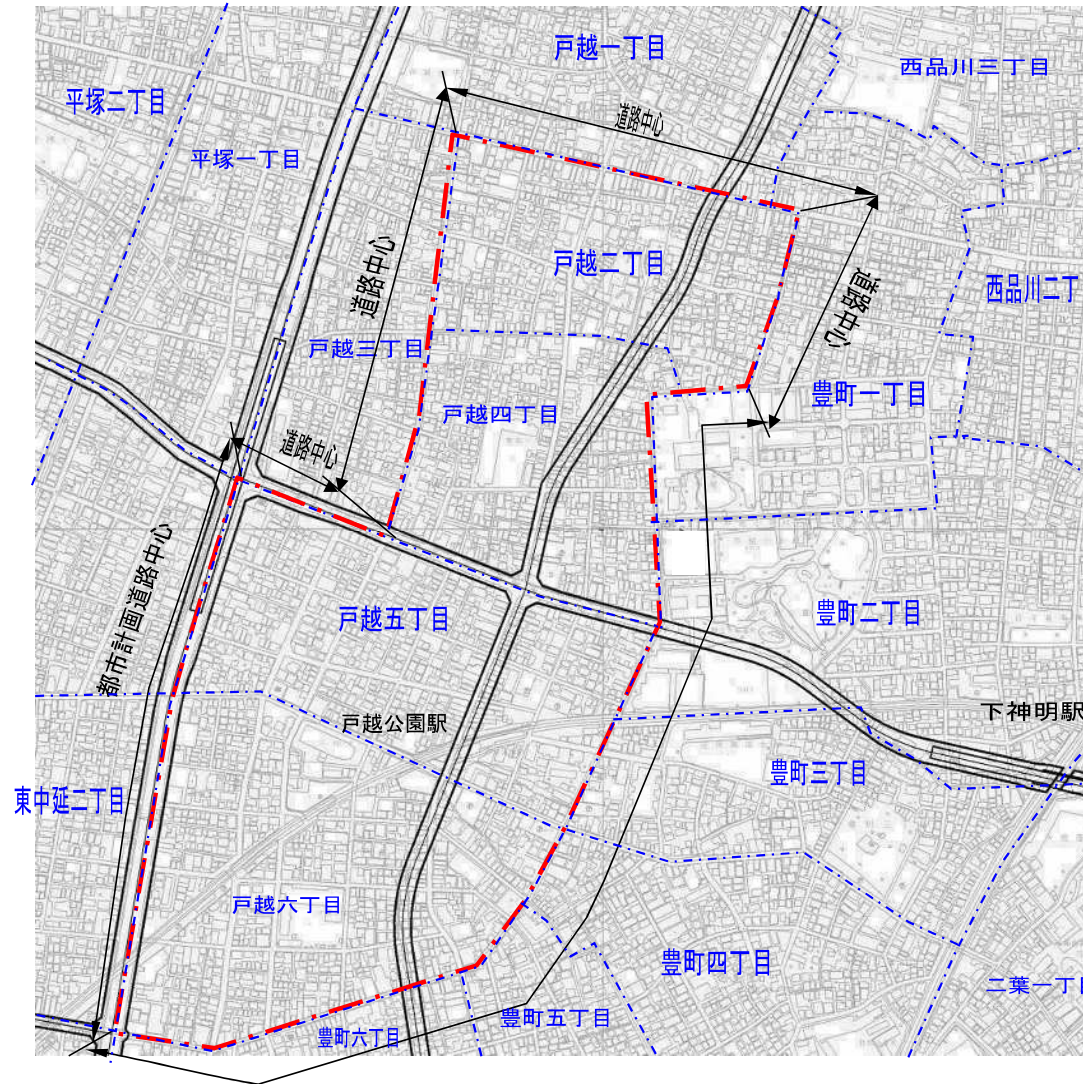
2 地区内での取組

	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	戸越六丁目18・20番東街区の共同建替え	・防災街区整備事業により共同建替えを検討し、不燃化と土地の有効利用を図る	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・防災街区整備事業費支援	・防災街区整備事業	地区面積約0.2ha	・準備組合設立(R6.3) ・都市計画決定(R7.1)	・平成27年度より意向調査・勉強会等、検討を継続中 ・(準備)組合活動支援 ・生活再建等に関する土業派遣支援など
	A-2	積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援	・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、無接道宅地や空き家、老朽建築物が特に密集した箇所を中心に行い、実状に応じた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る	区	・戸別訪問支援 ・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 ・戸建建替え助成支援 ・共同建替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・住替え助成支援 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援	・不燃構造化支援 ・住宅・建築物耐震化支援事業 ・都市防災総合推進事業 ・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	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り組む
	A-3	無接道敷地の解消支援	・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	・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	地区内全域	事業中	※補助29号線沿道は、個別の特区として取り組む
	A-4	高齢者・障害者への区独自支援	・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	・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	・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)を除く)	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	地区防災道路の整備	・広域避難場所である戸越公園に通じる大原通りの一部(地区防災道路)の6mへの拡張整備を推進する	区		・都市防災総合推進事業	延長:約250m	事業中	
	B-2	公園・防災広場の整備	・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	区		・住宅市街地総合整備事業 ・密集市街地総合防災事業	戸越六丁目地区公園・広場面積:約1,000㎡	新規事業	

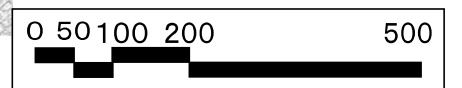
	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	地区計画	・地区防災道路の空間確保	区	・地区施設の指定(地区防災道路等) ・街並み誘導型地区整備計画(一部区域)	戸越・豊町地区	平成30年3月より導入済み	
						戸越六丁目東地区	平成31年3月より導入済み	
	C-2	新防火規制	・防災性の向上	都	・準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定	地区内全域	平成17年4月より導入済み	

3 区域図

戸越二・四・五・六丁目地区



- - - : 不燃化推進特定整備地区
- - - : 町丁目境
- : 都市計画道路



4 整備方針図

戸越二・四・五・六丁目地区

【コア事業における取組み】(全域)

- A-1 戸越六丁目18・20番東街区の共同建替え
- A-2 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援
- A-3 無接道敷地の解消支援
- A-4 高齢者・障害者への区独自支援












【コア事業以外における取組み】


- B-1 地区防災道路の整備
- B-2 公園・防災広場の整備

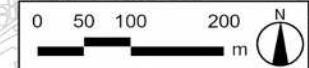
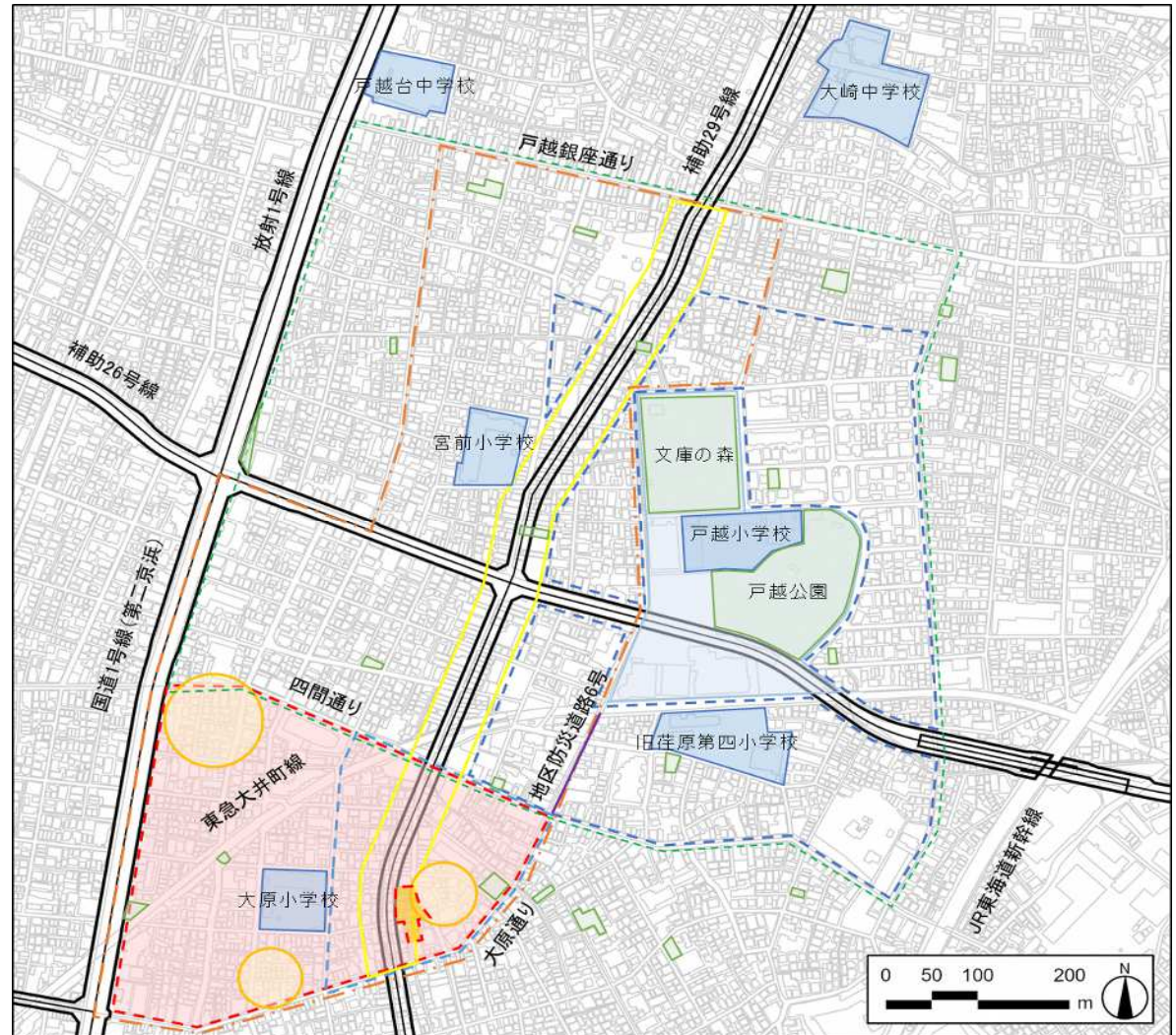
【規制誘導策】

- C-1 地区計画(戸越・豊町地区、戸越六丁目東地区)
- C-2 新防火規制

凡例

-  不燃化推進特定整備地区
-  都市防災不燃化促進事業地区
-  戸越・豊町地区地区計画範囲(C-1)
-  戸越六丁目東地区地区計画範囲(C-1)
-  密集住宅市街地整備促進事業範囲(B-2)
(戸越六丁目地区)
-  戸越六丁目18・20番東街区の共同建替え(A-1)
-  地区防災道路6号(大原通りの一部)(B-1)
-  広域避難場所
-  公園
-  避難所
-  公園・防災広場取得予定地

※補助29号線沿道  は、個別の特区としての取組み



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 戸越六丁目18・20番東街区の 共同建替え				まちづくりコンサルタント派遣支援			
					土業派遣支援			
					防災街区整備事業支援			
					防災街区整備事業			
	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		
						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		
						戸建建替え助成支援		
						共同建替え助成支援		
						固定資産税及び都市計画税の減免		
		現地相談ステーション管理・運営支援						
						住替え助成支援		
						高齢者世帯への建替え加算助成支援		
						不燃構造化支援		
						住宅・建築物耐震化支援事業		
						都市防災総合推進事業		
						住宅市街地総合整備事業		
						密集市街地総合防災事業		

	A-3	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-4	高齢者・障害者への 区独自支援	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
					不燃構造化支援(品川区)
コア事業 以外の事業	B-1	地区防災道路の整備	都市防災総合推進事業		
			住宅市街地総合整備事業		
	B-2	公園・防災広場の整備	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	戸越・豊町地区 平成30年3月より導入済み		
			戸越6丁目地区 平成31年3月より導入済み		
規制誘導策	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。