

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8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 | | 整備地域名 | 林試の森周辺・荏原地域 | | | | | |
|--|--------------------------------------|--------|--------------|--|--------|--------|----|----|---|
| 位置 | 品川区大井五丁目、大井七丁目、西大井二丁目、西大井三丁目及び西大井四丁目 | | | 地域危険度(第9回)令和4年9月 | | | | | |
| 新防火地域等 | 平成17年4月1日施行、平成27年10月1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 | | 大井五丁目 | 15.9ha | 2 | 3 | 4 | |
| | | | | 大井七丁目 | 15.4ha | 2 | 4 | 4 | |
| 指定年月日 | | 面積 | 平成28年(正式値) | 39.9% | 西大井二丁目 | 12.1ha | 3 | 4 | 4 |
| 当初 | 令和3年4月1日 | 68.1ha | 令和3年(正式値) | 46.3% | 西大井三丁目 | 9.7ha | 2 | 4 | 4 |
| 区域変更 | | ha | 令和6年(参考値) | 49.3% | 西大井四丁目 | 15.0ha | 2 | 3 | 4 |
| 区域変更 | | ha | 最終目標値(令和12年) | 70% | 計 | 68.1ha | | | |
| 地区の現況・課題 | | | | | | | | | |
| <p>【現状】</p> <p>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49.3%となっている。</p> <p>【地区の不燃領域率】 49.3% (令和6年度末時点)</p> <p>【地区の人口】 17,500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】 9,405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】 4,076棟 (補助29号線区域内及び沿道30mの区域を除く)</p> <p>【うち地区内の老朽木造建築物棟数】 2,534棟 (補助29号線区域内及び沿道30mの区域を除く)</p> <p>【課題】</p> <p>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。</p> <p>また、無接道宅地も多いため、円滑な建替えによる不燃化を進めるために、無接道敷地の解消に向けた積極的な支援も必要になっている。</p> | | | | | | | | | |
| 整備目標・方針 | | | | | | | | | |
| <p>(1)整備目標</p> <p>○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。</p> <p>○不燃領域率を、2030(令和12)年度までに現在の49.3%から70%に引き上げる。</p> <p>(2)整備方針</p> <p>(A)不燃化推進特定整備地区</p> <p>○老朽建物の除却、建替えを推進していくため、積極的に戸別訪問を行う。専門家派遣支援や老朽建築物の除却費用の支援、高齢者世帯への建替え加算助成支援を行い、地区の防災性を向上させる。</p> <p>○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。</p> <p>(B)コア事業地区</p> <p>○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。</p> <p>○無接道敷地の解消に向けて、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。</p> <p>○高齢者や障害者の取り組み意欲を高めるため、区独自の支援を実施する。</p> | | | | | | | | | |
| 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"> 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 <p>【コア事業以外の取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園・防災広場整備 | | | | <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 高齢者・障害者への区独自支援 避難道路の整備 <p>【コア事業以外の取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園・防災広場整備 | | | | | |

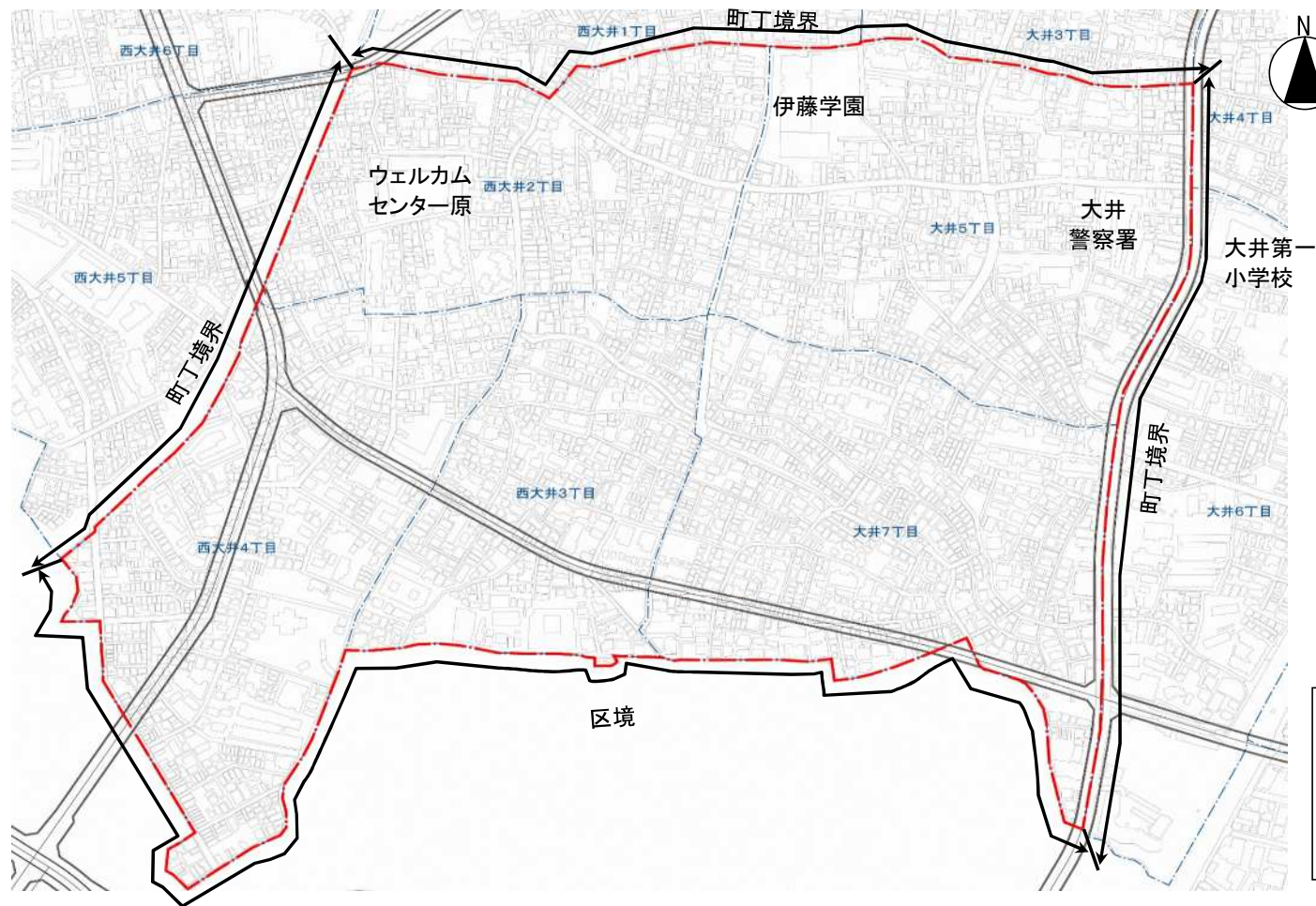
2 地区内での取組

| 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 | 区 | <ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援 戸建建替え助成支援 共同建替え助成支援 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 住替え助成支援 高齢者世帯への建替え加算助成支援 | <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 ※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を優先して取り組む |
| | | | 区 | <ul style="list-style-type: none"> まちづくりコンサルタント派遣支援 老朽建築物除却支援 不燃構造化支援 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅・建築物耐震化支援事業 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)及び都市防災不燃化促進事業(滝王子通り地区)を除く) | | |
| | | | 区 | | <ul style="list-style-type: none"> 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) | | |
| | | | 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 | 地区内無接道敷地 | 新規事業 | |
| | A-2 | 無接道敷地の解消支援 | 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 | 地区内無接道敷地 | 新規事業 | |
| | A-3 | 高齢者・障害者への区独自支援 | 区 | <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 | <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 |
| | A-4 | 避難道路の整備 | 区 | <ul style="list-style-type: none"> 滝王子通り(避難道路)の10mへの拡幅整備を推進する | <ul style="list-style-type: none"> 避難道路機能強化事業 | 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 | 区 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <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 | 各町会に1箇所ずつ1箇所につき約300㎡以上 | 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 | 新防火規制 | 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月より導入済み | |
| | C-2 | 地区計画 | 区 | <ul style="list-style-type: none"> 地区施設の指定(避難道路) 一般型地区計画 | 滝王子通り地区 | 平成21年8月より導入済み | |
| | | | 区 | <ul style="list-style-type: none"> 地域拠点の形成 防災機能の強化 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | 西大井駅周辺地区 | 平成6年10月より導入済み |
| | | 区 | <ul style="list-style-type: none"> 地区内の適切な土地利用の誘導、敷地細分化の防止、不燃化建替えの促進等 | <ul style="list-style-type: none"> 地区施設の指定、敷地細分化の防止、垣さく等の構造の制限等 | 大井5・7丁目、西大井2・3・4丁目 | 策定に向け検討中 | |

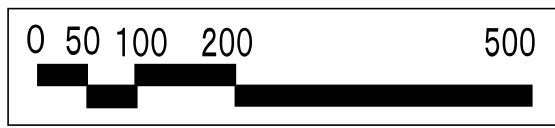
3 区域図

大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区



Legend:

-  : 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

大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区

【コア事業における取組み】

- A-1 積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援
- A-2 無接道敷地の解消支援
- A-3 高齢者・障害者への区独自支援
- A-4 避難道路の整備(滝王子通り)










【コア事業以外における取組み】

- B-1 公園・防災広場整備

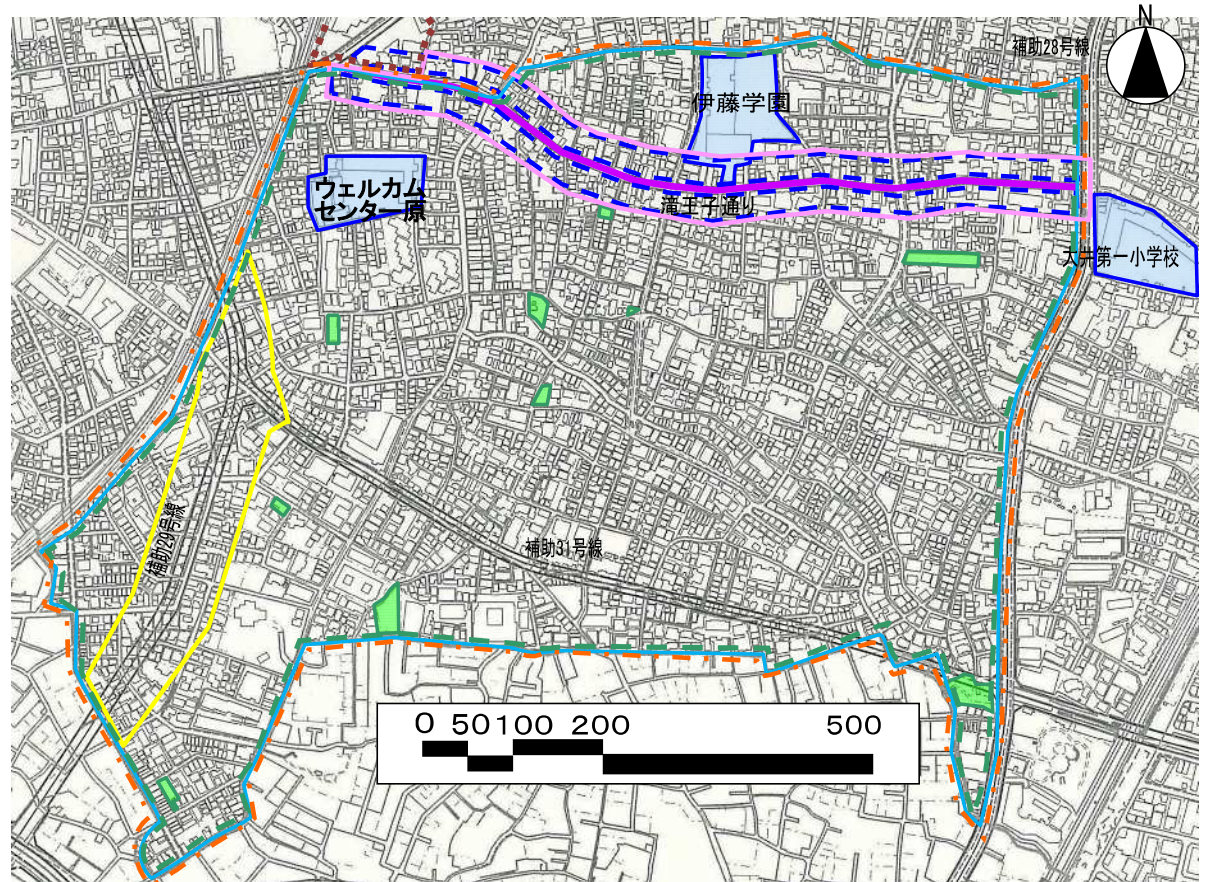
【規制誘導策】

- C-1 新防火規制
- C-2 地区計画

凡 例

-  不燃化推進特定整備地区 (A-1, A-2, A-3)
-  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 (C-2)
-  西大井駅周辺地区地区計画範囲 (C-2)
-  滝王子通り
(10m道路: 避難道路機能強化事業) (A-4)
-  公園・防災広場整備(全域) (B-1)
-  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



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 | | | | | | |
| | | 戸建建替え助成支援 | | | | | | |
| | | 共同建替え助成支援 | | | | | | |
| | | 現地相談ステーションの管理・運営支援 | | | | | | |
| | | 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 | | | | | | |
| | | 住替え助成支援 | | | | | | |
| | | 高齢者世帯への建替え加算助成支援 | | | | | | |
| | | まちづくりコンサルタント派遣支援 | | | | | | |
| | | 住宅市街地総合整備事業 | | | | | | |
| | | 密集市街地総合防災事業 | | | | | | |
| | | 不燃構造化支援 | | | | | | |
| | | 住宅・建築物耐震化支援事業 | | | | | | |
| | | 都市防災不燃化促進事業 | | | | | | |
| コア事業 | 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 | | | | | | |
| | | 士業派遣支援 | | | | | | |
| | | 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 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) | | | | | | | | |
| A-4 避難道路の整備 | 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 | 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 新防火規制 | 平成17年4月より導入済み | | | | | | |
| | 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 | | | | | | |

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。