

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【 目 黒 区 】

目黒本町五・六丁目、
原町一丁目、洗足一丁目地区

令和8年3月

目黒区

1 整備目標・方針

地区名		目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区		整備地域名	林試の森周辺・荏原地域				
位置		目黒区目黒本町五丁目、目黒本町六丁目、原町一丁目及び洗足一丁目の一部			地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等		平成18年4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			目黒本町五丁目	18.9ha	3	3	3
					目黒本町六丁目	15.9ha	3	3	3
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	-	原町一丁目	12.3ha	3	3	3
当初	令和3年3月	57.2ha	令和 3年(正式値)	61.5%	洗足一丁目の一部	10.1ha	3	3	3
区域変更		ha	令和 6年(参考値)	63.6%					
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	57.2ha			
地区の現況・課題									
<p>(1)現況 本地区は、目黒区の東南部に位置し、品川区と接する区域であり、整備地域「林試の森周辺・荏原地域」の一部を構成するものである。地区南側に所在する東急目黒線西小山駅を中心として市街化が進展してきたが、現在に至るまで老朽化した木造建築物が多数密集している状況にある。地区内には複数の都市計画道路があり、北東側には補助第26号線、南側には補助第30号線、西側には補助第47号線、さらに地区中心部には補助第46号線が通過している。 目黒本町五丁目においては昭和63年度より、また目黒本町六丁目、原町一丁目および洗足一丁目の一部においては平成13年度より、木造住宅密集地域整備事業を導入し、密集市街地の解消に向けた取り組みを実施してきた。平成18年4月には、当該地区に対して新たな防火規制が指定されている。 平成25年4月には原町一丁目・洗足一丁目地区が、同年11月には目黒本町五丁目地区が、それぞれ不燃化特区の指定を受け、平成26年度以降、東京都連携のもと、不燃化に向けた特別支援事業を展開してきた。令和3年4月には、従来の不燃化特区に隣接し、不燃領域率が低い目黒本町六丁目地区を新たに加え、不燃化特区区域の拡大を図るとともに、区域全体において一体的な取組を実施している。 また、平成22年度から令和元年度まで「補助46号線目黒本町地区」、平成28年度から令和7年度まで「補助46号線原町一丁目・洗足一丁目地区」において、都市防災不燃化促進事業による耐火建築物への建替え助成を行ってきた。 その他、目黒本町五丁目24番地区と原町一丁目7番・8番地区で防災街区整備事業による共同化が行われた。また、原町一丁目3番地区では、令和7年11月(予定)に防災街区整備事業の事業計画が認可され、原町一丁目9番地区では、令和6年12月に防災街区整備事業準備組合が設立され、防災街区整備事業による共同化の検討が進められている。</p>									
<p>(2)課題 ・徐々に建替えは進んでいるが不燃領域率は約64%にとどまり、特に、令和3年度に不燃化特区に追加された目黒本町六丁目及び洗足一丁目の一部は、先行導入地区に比べて不燃化率が低いため、不燃化建替え促進に向けた継続支援が必要である。 ・災害時の一時集合場所や瓦礫の集積スペースとして機能する公園の整備状況も不十分であり、区内においても一人当たり公園面積が極めて少ない。町会エリア内に1つも公園がない町会も存在しており、早急な公園整備が求められている。 ・地区内には細街路が多数存在し、地域避難所である向原小学校までの安全な避難経路の確保に向けた更なる取組が必要である。 ・ハード整備の効果をより高めるため、ソフト対策による地域防災力の向上が必要である。</p>									
整備目標・方針									
<p>(1)整備目標 ●安全・安心な市街地の形成 老朽建築物の除却や建替えを促進することで、令和12年度までに不燃領域率70%を達成し、安全・安心な市街地の形成を図る。 ●利便性の高い潤いのある居住・生活環境の確保 利便性の高い良質な都市型住宅の供給とともに、密集市街地における身近な生活道路や公園等の整備により、潤いのある居住・生活環境の確保を図る。 ●地域の新たな魅力と活力の創出 区と住民、事業者等の協働による防災まちづくりを通じて、地域コミュニティの結束を強めるとともに、新たな居住者、来街者との交流により、地域の魅力と活力の創出を図る。</p>									
<p>(2)整備方針 ・防災街区整備事業や不燃化建替え助成等により地区内の建替えを促進し、不燃領域率70%の達成を目指す。 ・既存公園の拡張や新たな公園用地の確保・整備を進め、地区内の公園面積を引き上げる。 ・特定整備路線である都市計画道路補助第46号線整備や沿道の不燃化による延焼遮断帯機能の確保に加え、防災生活道路の整備により地域避難所「向原小学校」への避難経路を確保し、アクセス向上を図る。 ・地区内に多数点在する老朽建築物等の建替えや除却の促進に加え、無接道敷地における再建方策の検討を支援するなど、更なるまちの不燃化に取り組む。</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】 ・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</p>					<p>【コア事業】 ・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 ・不燃化建替えの促進</p>				
<p>【コア事業以外】 ・都市計画道路補助第46号線の整備 ・不燃化建替えの支援 ・公園等の整備</p>					<p>【コア事業以外】 ・都市計画道路補助第46号線の整備 ・公園等整備 ・避難経路ネットワークの形成 ・まちづくりコンサルタント派遣による地域防災力の向上</p>				

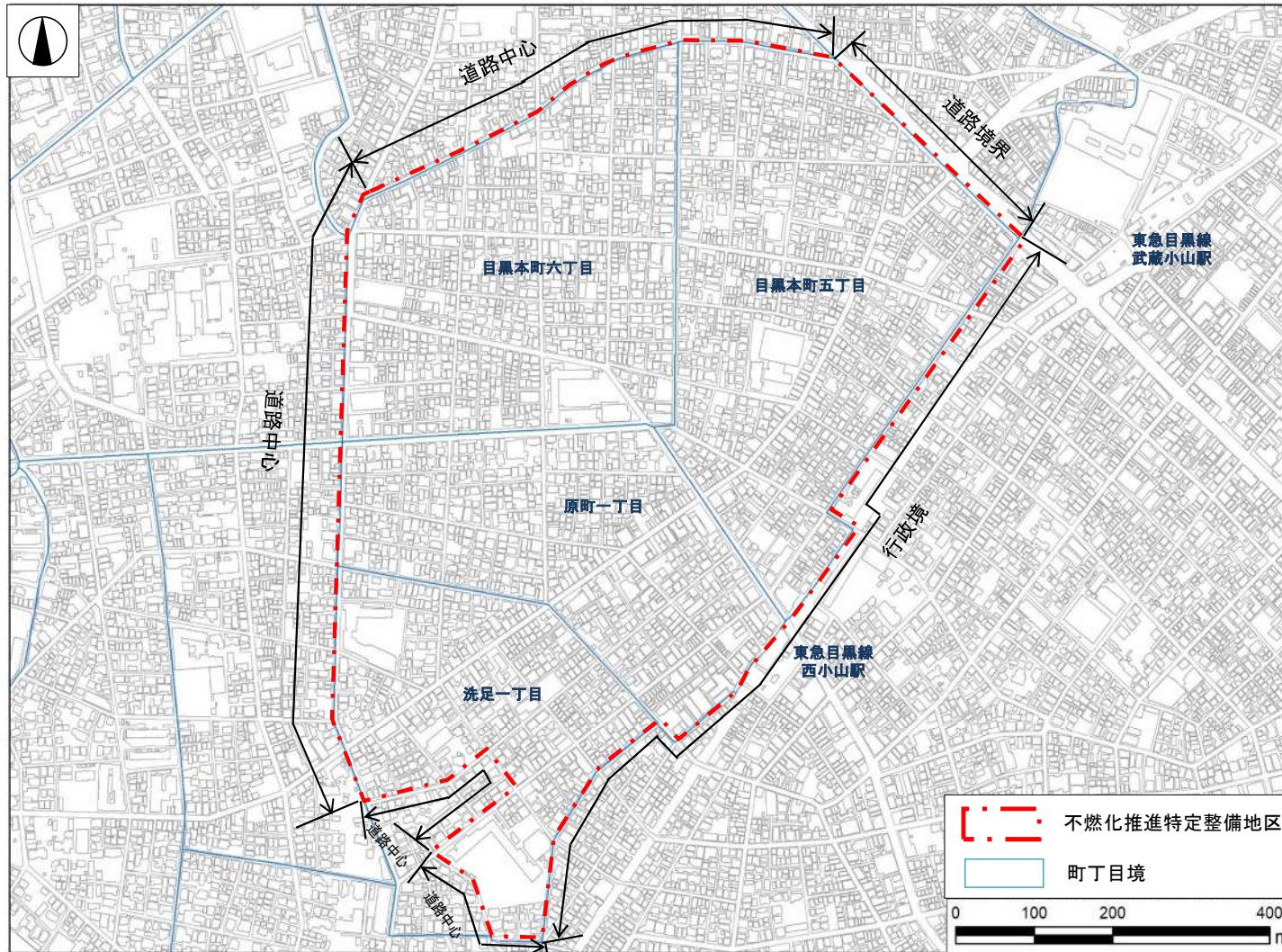
2 地区内での取組

	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	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	・地元発意で検討・実施する、補助46号線や公園を防災・コミュニティ施設として活用した地域防災力の向上に資する取組や地域の新たな魅力や活力を創出するまちづくり活動を支援	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援		補助第46号線沿道 【原町一丁目・洗足一丁目地区】 :約3.3ha 西小山駅周辺地区 :約7.4ha	事業中	都市計画道路補助第46号線整備については、コア事業以外の事業B-1に記載
	A-2	原町一丁目3番地区防災街区整備事業	・老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設を整備	事業組合	・防災街区整備事業費支援	・密集市街地総合防災事業	【原町一丁目3番地区】 :約0.1ha	都市計画決定済 (令和7年3月31日)	
	A-3	原町一丁目9番地区防災街区整備事業	・老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設を整備	未定	・防災街区整備事業費支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援	・密集市街地総合防災事業	【原町一丁目9番地区】 :約0.3ha	原町一丁目9番地区防災街区整備事業準備組合設立 (令和6年12月)	
	A-4	不燃化建替えの支援	・耐火建築物又は準耐火建築物の建築を行う者に対し、建設に係る諸費用(既存建築物除却費、設計費等)の一部を助成し、建替えによる耐震化と不燃化率の推進を図る ・無接道等建替えが困難な建築物の建て替えを促進するため、建築物や権利状況、周辺状況等を調査し、関係者権利者の調整を図る ・地区内でも特に不燃領域率が低い箇所を中心とした周知啓発を行い建替えの促進を図る	区 都	・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 ・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 ・店舗等へ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派遣支援 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		地区内全域 :約57.2ha	事業中	
コア事業以外の事業	B-1	都市計画道路補助第46号線の整備	・特定整備路線候補区間の早期整備	都		・都市計画道路補助第46号線街路事業	【原町一丁目・洗足一丁目地区】 街路延長 :約550m、幅員:20m	事業中	
	B-2	公園等整備	・既存公園の拡張や新設公園・広場及び道路の整備を進め、区域内の公園面積を引き上げる	区	・公園、緑地、広場等整備支援 ・老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援 ・土業派遣支援 ・用地折衝派遣支援 ・公共施設転換用地取得支援	・密集市街地総合防災事業	地区内全域 :約57.2ha	事業中	
	B-3	避難経路ネットワークの形成	・沿道の不燃化建替え促進や道路用地取得・整備により、地区内から地域避難所や駅前から都市計画道路に至る防災生活道路の避難空間確保を促進する ・防災生活道路沿道の危険なブロック塀等の撤去を促進する	区	・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 ・住替え助成支援 ・店舗等への建替え加算助成支援 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 ・土業派遣支援 ・用地折衝派遣支援 ・公園、緑地、広場等整備支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援	・密集市街地総合防災事業 ・防災生活道路機能維持事業	防災生活道路 路線延長:計約1,250m 幅員:4~8m	新規事業	
	B-4	まちづくりコンサルタント派遣による地域防災力の向上	・地域防災力の向上を図る住民主体の避難訓練や啓発活動に関する活動を支援	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援		地区内全域:約57.2ha	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	地区計画等	・住環境の形成と防災性の向上	区	・「最低限高度地区」や「壁面の位置の制限」等の規制	①目黒本町五丁目地区 ②西小山駅前地区 ③原町一丁目・洗足一丁目地区	①平成21年度決定済 ②平成26年度決定済 ③平成27年度決定済	
	C-2	新防火規制	・防災性の向上	区	・準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定	目黒本町五丁目、目黒本町六丁目、原町一丁目及び洗足一丁目の一部	平成18年4月指定済	

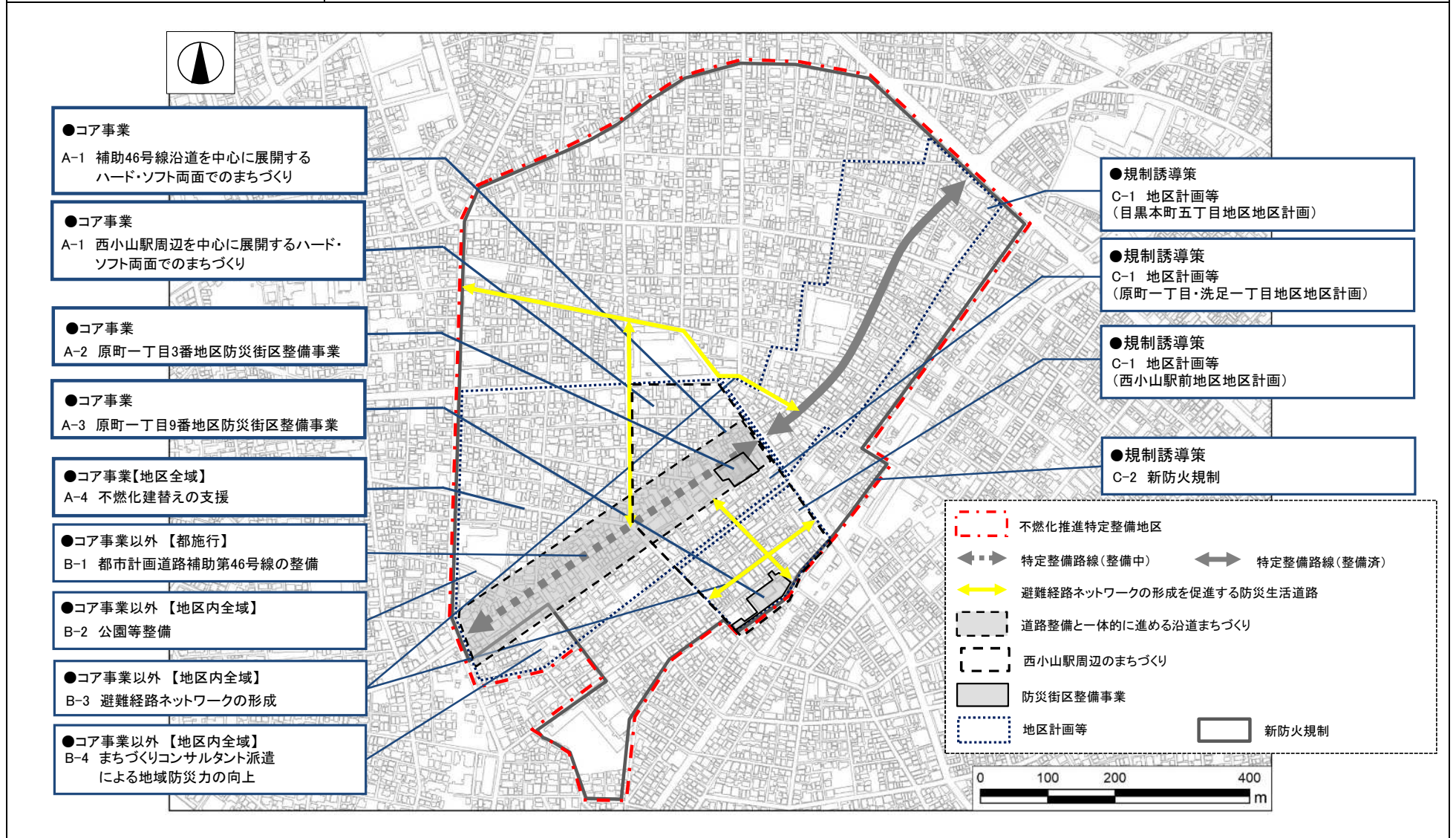
3 区域図

目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区



4 整備方針図

目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区



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 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	街づくり活動支援					
	A-2 原町一丁目3番地区防災街区整備事業	原町一丁目3番地区防災街区整備事業					
	A-3 原町一丁目9番地区防災街区整備事業	調査・検討	原町一丁目9番地区防災街区整備事業				
	A-4 不燃化建替えの支援	助成事業等の実施					
コア事業以外の事業	B-1 都市計画道路補助第46号線の整備	原町一丁目・洗足一丁目地区					
	B-2 公園等整備	用地折衝・取得・整備					
	B-3 避難経路ネットワークの形成	用地折衝・取得・整備、助成事業等の実施					
	B-4 まちづくりコンサルタント派遣による地域防災力の向上	地域活動支援					
規制誘導策	C-1 地区計画等	地区計画等の運用					
	C-2 新防火規制	新防火規制の運用					

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。