

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3年3月

第1回変更認定 令和3年9月

第2回変更認定 令和4年2月

品川区

### 1 整備目標・方針

<b>地区名</b>	戸越二・四・五・六丁目地区																											
<b>位置</b>	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			39.2ha																								
<b>地区の現況・課題</b>	<p><b>町丁目</b></p> <p><b>面積 (ha)</b></p> <p><b>地域危険度(第8回)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>倒壊</th> <th>火災</th> <th>総合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戸越二丁目</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>戸越四丁目</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>戸越五丁目</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>戸越六丁目</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		倒壊	火災	総合	戸越二丁目	3	4	4	戸越四丁目	3	4	4	戸越五丁目	2	3	2	戸越六丁目	3	4	3	計				<p><b>【現状】</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【地区の不燃領域率】 57.7% (平成28年土地利用現況調査(東京都)に基づき算出)</p> <p>【地区の人口】 10,928人 (住民基本台帳 令和2年4月1日現在)</p> <p>【地区の世帯数】 6,351世帯 (住民基本台帳 令和2年4月1日現在)</p> <p>【地区内の全建物棟数】 1,839棟 (補助29号線区域内及び沿道30mの区域内を除く)</p> <p>【うち地区内の老朽建築物棟数】 845棟 (補助29号線区域内及び沿道30mの区域内を除く)</p> <p><b>【課題】</b></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の地区防災道路の整備や細街路の解消、未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>		
		倒壊	火災	総合																								
戸越二丁目		3	4	4																								
戸越四丁目		3	4	4																								
戸越五丁目		2	3	2																								
戸越六丁目		3	4	3																								
計																												
<b>これまでの防災都市づくりの主な取組</b>	<p><b>新たな取組</b></p>																											
<p><b>【コア事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援</li> </ul> <p><b>【コア事業以外の取組み】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建替え促進の支援</li> <li>地区防災道路の整備</li> <li>公園整備</li> </ul>	<p><b>【コア事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>積極的な戸別訪問等による建替え促進の支援</li> </ul> <p><b>【コア事業以外の取組み】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区防災道路の整備</li> <li>公園・防災広場の整備</li> </ul>																											
<b>整備目標・方針</b>	<p>(1)整備目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>不燃領域率を、2025(令和7)年度までに現在の57.7%から65.4%に引き上げる。</li> </ul> <p>(2)整備方針</p> <p>(A)不燃化推進特定整備地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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を行う。</li> </ul> <p>(B)コア事業地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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、空家・未接道建築物の所有者を訪問することで、意識の向上を図り地区全体の不燃化を促進する。</li> </ul>																											
<b>数値目標</b>	<b>現況</b>	<b>最終</b>	<b>備考</b>																									
不燃領域率	57.7%	65.4%	現況:令和元年12月末 最終:令和7年度末																									

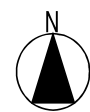
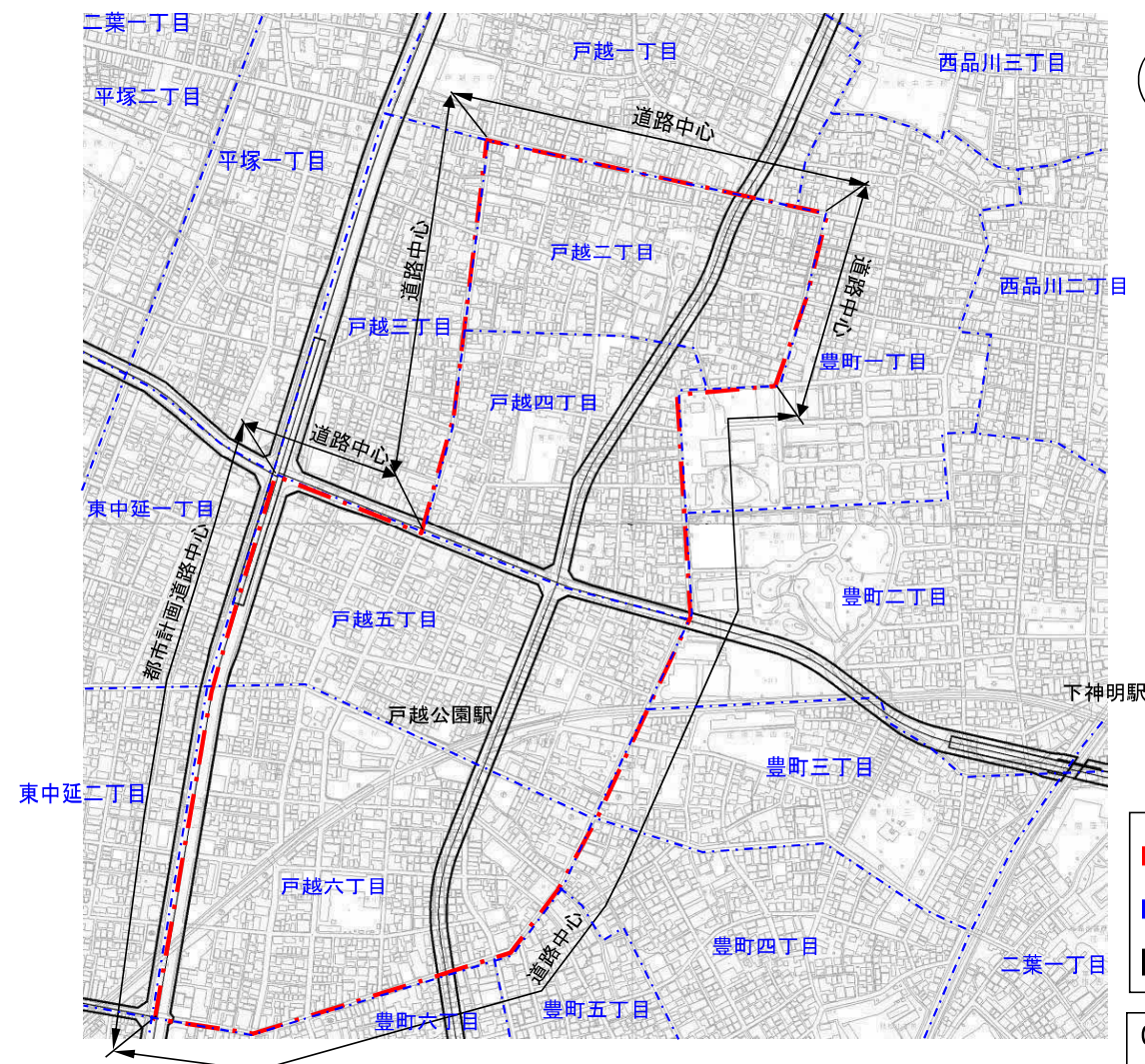
2 地区内での取組




事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特受整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
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	老朽建築物(S56以前建築)のうち建替えにより不燃領域率の向上に資する棟数を職員が同行のうえ専門家が訪問し、ヒヤリングや事業紹介等を積極的に行っていく。訪問は、未接道宅地や空き家、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っていく。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●士業派遣支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●戸建建替え助成支援</li> <li>●共同建替え助成支援</li> <li>●固定資産税及び都市計画税の減免</li> <li>●現地相談ステーション管理・運営支援</li> <li>●住替え助成支援</li> </ul>	区	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 区として取組み
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への拡幅整備を推進する。	【補助事業】都市防災総合推進事業	区	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。	【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業	区	戸越六丁目地区 公園・広場面積:約1,000㎡	新規事業	

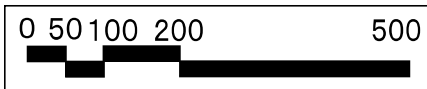
事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策 C-1	地区計画	地区防災道路の空間確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区施設の指定(地区防災道路等)</li> <li>・街並み誘導型地区整備計画(一部区域)</li> </ul>	区	戸越・豊町地区 戸越六丁目東地区	平成30年3月より導入済み 平成31年3月より導入済み	
C-2	新防火規制	防災性の向上	・準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定	都	地区内全域	平成17年4月より導入済み	

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 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)

地区防災道路6号(大原通りの一部)(B-1)

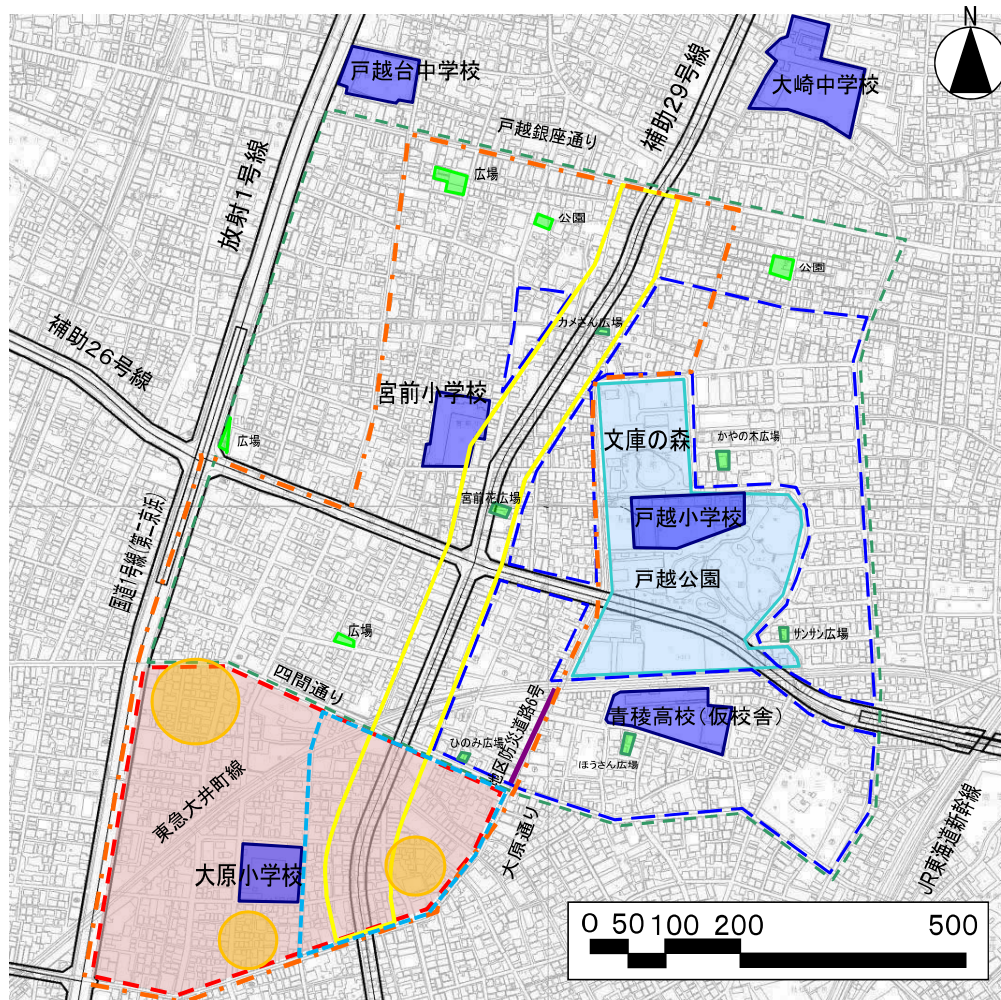
広域避難場所

公園

避難所

公園・防災広場取得予定地

※補助29号線沿道は、別個の特区としての取組み



### 5 整備スケジュール

	事業番号	事業項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	年度	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				
					まちづくりコンサルタント派遣支援				
					土業派遣支援				
					老朽建築物除却助成支援				
					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				
					【補助事業】不燃構造化支援(品川区)				
					【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業				
					【補助事業】都市防災総合推進事業				
			コア事業以外の事業	B-1	地区防災道路の整備			【補助事業】防災生活圏促進事業	
B-2	公園・防災広場の整備				【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業				
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				
	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。