

不燃化推進特定整備地区  
整備プログラム

【品川区】

西品川一・二・三丁目地区

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>	西品川一・二・三丁目地区																							
<b>位置</b>	品川区西品川一丁目の一部、西品川二丁目及び西品川三丁目			42.1ha																				
<b>地区の現況・課題</b>	<p><b>町丁目</b></p> <p><b>面積 (ha)</b></p> <table border="1"> <tr> <th colspan="3">地域危険度(第8回)</th> </tr> <tr> <th>倒壊</th> <th>火災</th> <th>総合</th> </tr> <tr> <td>西品川1丁目の一部</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>西品川2丁目</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>西品川3丁目</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>42.1ha</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	地域危険度(第8回)			倒壊	火災	総合	西品川1丁目の一部	3	3	3	西品川2丁目	3	4	4	西品川3丁目	3	4	4	計	42.1ha			<p>【現状】</p> <p>当地区は大崎副都心の南側に位置し、北側を百反通り、地区中央を戸越銀座通りから続く三ツ木通りが東西に通る地区で、西端を南北方向に補助29号線(幅員20m:特定整備路線候補区間)、東端を補助163号線が通る計画になっている。西品川2丁目は、大正から昭和にかけて耕地整理事業が実施され、幅員4~6mの道路により概ね50~100mの街区が形成されており、住宅地の道路密度としては概ね整った水準にあるが、南北方向の6m道路が少なく、6m以上の生活道路の整備が必要となっている。西品川3丁目は、幅員2~4mの細街路や行き止まり道路が多く、一部に消防活動困難区域が見られる。西品川1丁目は、しながわ中央公園や市街地再開発事業区域を除けば、2・3丁目と同様に細街路や行き止まり道路が多く、老朽木造住宅の密集する住宅地となっている。</p> <p>【地区の不燃領域率】 (1丁目) 48.9 % (2・3丁目) 51.8 % (令和元年12月末現在)</p> <p>【地区の人口】 (1丁目) 4,281 人 (2・3丁目) 7,101 人 (住民基本台帳 令和2年1月1日現在)</p> <p>【地区の世帯数】 (1丁目) 2,254 世帯 (2・3丁目) 4,046 世帯 (住民基本台帳 令和2年1月1日現在)</p> <p>【地区内の全棟数】 2,617 棟 (補助29号線区域及び沿道30mの区域を除く)</p> <p>【内地区内の老朽木造建築物棟数】 1,110 棟 (補助29号線区域及び沿道30mの区域を除く)</p> <p>【課題】</p> <p>防火造又は木造の建物が密集し、細街路に面した老朽木造住宅が多いほか、大崎中学校(西品川3丁目)周辺や西品川2丁目の南側から1丁目の西側にかけて消防活動困難区域が見られるなど、震災・火災に脆弱な状況となっており、防災生活道路や細街路の整備にあわせた建替え支援及び不燃化の促進が必要となっている。西品川2・3丁目地区では、平成17年に新防火地域が指定され、平成30年度から密集事業が導入されて防災生活道路の整備を進めているが、西品川1丁目では新防火地域の指定や密集事業が実施されておらず、まちづくりに対する地域の意向を把握しつつ、機運を高めていくことが必要とされている。</p> <p>【区域拡大の必要性】</p> <p>不燃化特区に指定されている西品川2・3丁目に隣接している西品川1丁目は、しながわ中央公園や西品川一丁目地区市街地再開発事業地区が含まれること等から木密地域の要件を満たさず「整備地域」に指定されていない。しかし、前述の公園や再開発地区以外の住宅地は局所的に密集度が高く不燃領域率も低い、震災・火災に脆弱な市街地となっている。したがって、西品川2・3丁目と隣接する西品川1丁目を一体として防災まちづくりを推進することにより、連担して広がる木造密集地域の円滑かつ効率的な改善を図ることが効果的であると判断し、西品川1丁目(しながわ中央公園及び市街地再開発事業地区を除く)まで不燃化特区地域を拡大する。</p>
地域危険度(第8回)																								
倒壊		火災	総合																					
西品川1丁目の一部		3	3	3																				
西品川2丁目		3	4	4																				
西品川3丁目	3	4	4																					
計	42.1ha																							
<b>これまでの防災都市づくりの主な取組</b>	<b>新たな取組</b>																							
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>積極的な戸別訪問等による建替え支援</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画策定支援</li> <li>公園整備</li> <li>防災生活道路の整備</li> </ul>	<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>積極的な戸別訪問等による建替え支援 (無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援を追加)</li> <li>無接道敷地の解消支援</li> <li>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</li> </ul> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画策定支援</li> <li>公園整備</li> <li>防災生活道路の整備</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建替えを行う者に対し、市街地開発事業の活用や民間の活力を活かした整備促進等手法を含め、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50.8%から58.9%に引き上げる。</li> </ul> <p>(2) 整備方針</p> <p>(A) 不燃化促進特定整備地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>老朽建築物の除却事業により、地区内に点在する老朽建築物から準耐火・耐火建築物への建替えを積極的に進め、地区の防災性を改善する。</li> <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> </ul> <p>(B) コア事業地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>積極的な戸別訪問において、専門家及び区職員が積極的に戸別訪問を実施することで、意識の向上を図り不燃化を促進する。</li> <li>未接道宅地を多く含む街区について共同建替え等によって不燃化を促進する。</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	50.8%	58.9%	現況:令和元年12月末 最終:令和7年度末																					

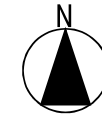
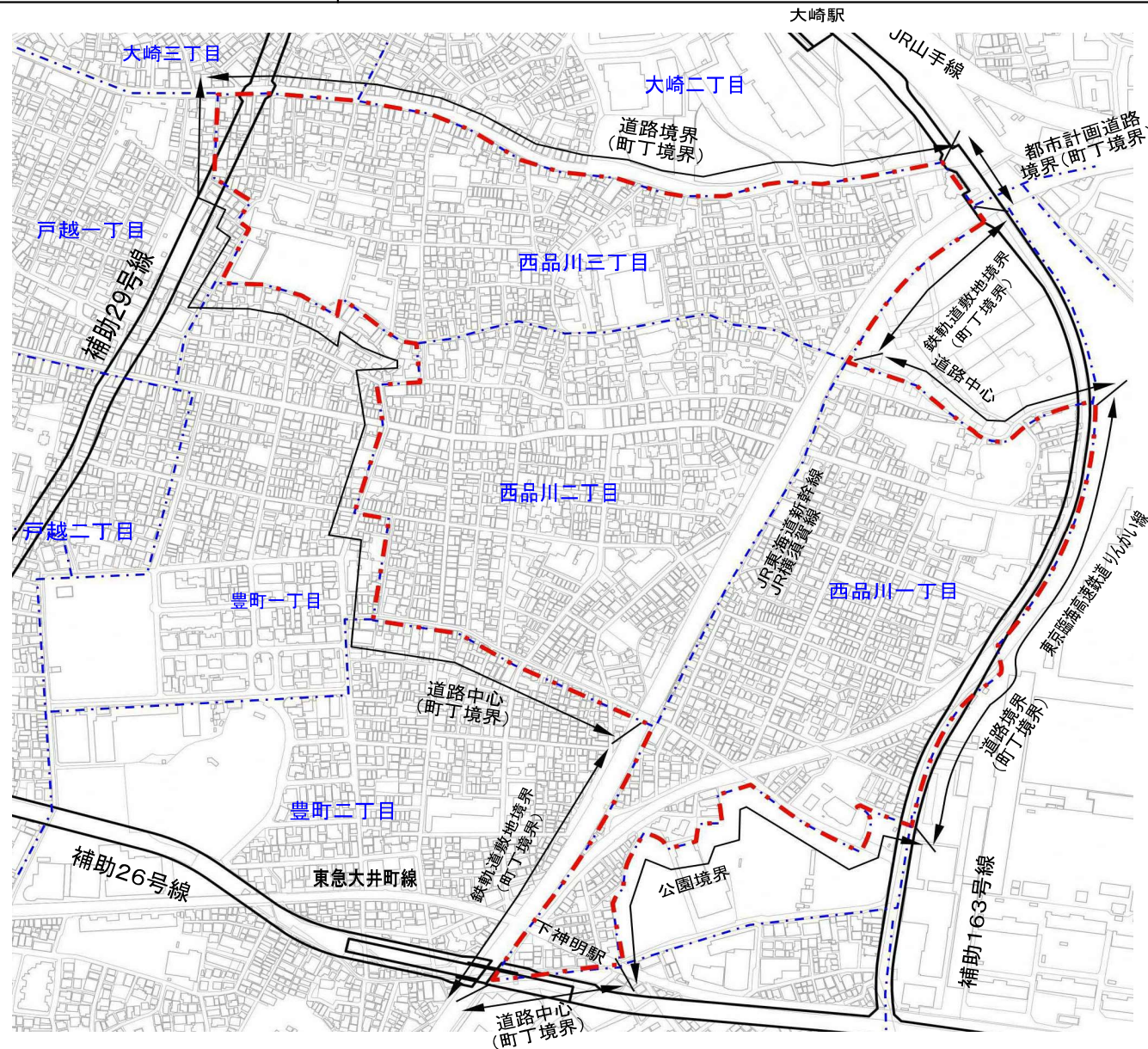
2 地区内での取組

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定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支援	老朽木造建築物のうち、建替りにより不燃領域率を5%向上させる種数を職員同行のうえ専門家が訪問し、ヒア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。	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	※西品川1丁目については新規の事業 ※補助29号線沿道は個別の特区として取組み
	A-2	無接道敷地の解消支援	不燃化が進まない無接道敷地を含んだ街区の改善に向けた整備に対する支援を行う	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	※補助29号線沿道は個別の特区として取組み
	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	独立行政法人都市再生機構の本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	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	※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	地区計画策定	まちの現状・課題、住民の意向等を把握しつつ、地区の防災性向上のあり方に関する検討を支援し、地区計画の策定をする。	区	地区内全域 (補助29号線及び両側沿道30m地区を除く)	事業中	※西品川1丁目については新規の事業 ※補助29号線沿道は個別の特区として取組み
	B-2	公園整備	防災性の向上に向け、防災広場の整備を推進する。	区	地区内全域 (補助29号線及び両側沿道30m地区を除く)	事業中	
	B-3	防災生活道路の整備	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	西品川2・3丁目	事業中	
			●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 ●現地相談ステーション管理・運営支援 ●公共施設転換用地取得支援 【補助事業】不燃構造化支援(品川区) 【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業 【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業			事業中	※西品川1丁目を除く
			●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●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 ●戸建建替え助成支援 ●共同建替え助成支援 ●住替え助成支援 ●現地相談ステーション管理・運営支援 ●公共施設転換用地取得支援			事業中	
			●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 ●現地相談ステーション管理・運営支援 ●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 【補助事業】不燃構造化支援(品川区) 【補助事業】密集住宅市街地整備促進事業 ○木密エリア不燃化促進事業	独立行政法人都市再生機構	西品川2・3丁目	事業中	

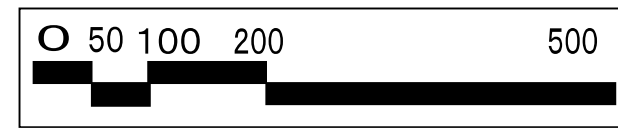
事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	地区計画	地区内の適切な土地利用の誘導、敷地細分化の防止、不燃化建替えの促進等	区	西品川1・2・3丁目	令和4年度に導入予定	※西品川2・3丁目地区では令和元年度より検討を開始
	C-2	新防火規制	防災性の向上を図る。	都	西品川2・3丁目 西品川1丁目	平成17年4月より導入済み 令和5年度に導入予定	※令和2年度より検討を開始

3 区域図

西品川一・二・三丁目地区



- : 不燃化促進特定整備地区
- : 町丁目境
- : 都市計画道路





4 整備方針図

西品川一・二・三丁目地区











【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支援
- 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

【コア事業以外における取組み】

- B-1 地区計画策定
- B-2 公園整備
- B-3 防災生活道路の整備(6m拡幅整備)
- C-1 地区計画(令和4年度導入予定)
- C-2 新防火規制(西品川2・3丁目は平成17年4月より導入済み、西品川1丁目は令和5年導入予定)

凡例

-  不燃化推進特区整備地区  
・事業範囲(A-1・A-2・B-1・B-2・C-1・C-2)
-  事業範囲(A-3)
-  再開発実施区域
-  広域避難場所
-  避難場所
-  公園
-  補助29号線沿道地区としての取組み
-  防災生活道路(B-3)
-  無接道宅地の解消支援(A-2)および公園整備(B-2)
-  公共施設整備検討エリア

