

不燃化推進特定整備地区  
整備プログラム

【品川区】

放射2号線沿道地区

令和3年3月  
第1回変更認定 令和3年9月

品川区

### 1 整備目標・方針

<b>地区名</b>	放射2号線沿道地区					
<b>位置</b>	品川区荏原一丁目、荏原二丁目、西五反田五丁目及び西五反田六丁目の各一部			面積(ha)	7.9ha	
<b>地区の現況・課題</b>	<p><b>【現状】</b> 当地区は、中心部に特定整備路線の候補区間に選定された都市計画道路放射2号線(延長約1,200m、幅員20m)が南北に通っており、北端は補助151号線の接続部、南端は補助152号線の接続部までの地区である。 当地区では、平成16年度に完了した密集住宅市街地整備促進事業(住工混在型)「荏原北地区」や平成21年度に完了した防災生活圏促進事業(荏原北・西五反田地区)といった事業により、建物の不燃化支援や狭あい道路の拡幅、防災広場の整備などを行っていた経緯もあり、町丁目単位では不燃領域率が上昇しつつある一方、特定整備沿道では老朽建築物が密集している街区もあり、延焼遮断帯の形成は不十分である。</p> <p><b>【地区の不燃領域率】</b> 68.2% (令和元年度不燃化特区建物更新調査委託)  <b>【地区の人口】</b> 約1,800人 (住民基本台帳 令和2年1月1日現在を基に算出)  <b>【地区の世帯数】</b> 約1,000世帯 (住民基本台帳 令和2年1月1日現在を基に算出)  <b>【地区内の全建物棟数】</b> 278棟 (都市計画道路放射2号線区域内を除く)  <b>【うち地区内の老朽木造建築物棟数】</b> 78棟 (都市計画道路放射2号線区域内を除く)  <b>【特定整備路線放射2号線の延長】</b> 1,200m</p> <p><b>【課題】</b> 延焼防止機能の向上には、特定整備路線に選定された都市計画道路放射2号線(都施行)の拡幅整備に合わせて沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の早期形成を図ることが課題である。</p>	<b>町丁目</b>	<b>面積(ha)</b>	<b>地域危険度(第8回)</b>		
				<b>倒壊</b>	<b>火災</b>	<b>総合</b>
		荏原一丁目の一部	2.5ha	2	2	2
		荏原二丁目の一部	2.1ha	2	3	3
		西五反田五丁目の一部	1.3ha	2	1	2
		西五反田六丁目の一部	2.0ha	2	2	2
	計	7.9ha				
<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><b>【コア事業(都市計画道路放射2号線沿道30m区域内)】</b> ・都市計画道路放射2号線の整備とあわせて行う沿道建築物の不燃化建て替えの支援</p> <p><b>【コア事業以外の取組み】</b> ・都市計画道路放射2号線の整備</p>		<p><b>【コア事業(都市計画道路放射2号線沿道30m区域内)】</b> ・都市計画道路放射2号線の整備とあわせて行う沿道建築物の不燃化建て替えの支援</p> <p>・共同建て替えの促進</p> <p><b>【コア事業以外の取組み】</b> ・都市計画道路放射2号線の整備</p>				
<b>整備目標・方針</b>						
<p>(1)整備目標 ○ 都市計画道路放射2号線の整備に合わせた災害に強いまちづくり</p> <p>(2)整備方針 (A)不燃化推進特定整備地区 ○ 放射2号線の整備にあわせ、沿道の老朽建築物の除却や不燃化建て替えを支援し、地区の防災性をさらに高める。 ○ 不燃化促進事業を導入するとともに防火地域の指定・最低限度高度地区の指定を行い、延焼遮断帯の早期形成を促進する。</p> <p>(B)コア事業地区 ○ 特に早急な建て替えや除却が必要な老朽建築物所有者等に対して、各戸ポスティングや説明会、建替相談会等の事業周知および建替意向の喚起を行い、助成制度の活用を促進する。</p>						
<b>数値目標</b>	<b>現況</b>	<b>最終</b>	<b>備考</b>			
不燃領域率	68.2%	75.8%	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	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
				(●: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)				
コア事業	A-1	都市計画道路放射2号線の整備とあわせて行う沿道建築物の不燃化建替への支援	不燃化特区延伸に関する積極的な戸別訪問を行う。都市計画道路放射2号線(都施行)の拡幅整備に合わせて沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の早期形成を図る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●土業派遣支援</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>●住替え助成支援</li> <li>●公営住宅等の優先的あつせん</li> <li>●固定資産税及び都市計画税の減免</li> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●現地相談ステーションの管理・運営支援</li> <li>【補助事業】不燃構造化支援(品川区)</li> <li>【補助事業】都市防災不燃化促進事業</li> <li>【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業</li> </ul>	区	地区内老朽建築物(都市計画道路放射2号線区域内を除く)	事業中	
	A-2	共同建替えの促進	戸別訪問を行い、老朽建築物の地権者の意向を把握し、土業派遣や都市防災不燃化促進事業により共同建て替えを支援していく。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●戸別訪問支援</li> <li>●土業派遣支援</li> <li>【補助事業】都市防災不燃化促進事業</li> </ul>	区	地区内老朽建築物	新規事業	
コア事業以外の事業	B-1	都市計画道路放射2号線の整備	都市計画道路放射2号線内を整備し、延焼遮断帯を形成する。	【補助事業】都市計画道路放射2号線街路事業	都	延長:1,200m、幅員25-33m	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	新防火規制	防災性の向上を図る。	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	
	C-2	防火地域の指定	防災性の向上を図る。	全域に防火地域を指定	区	地区内全域	令和3年3月に指定予定	都市防災不燃化促進事業の要件
	C-3	最低限度高度地区の指定	防災性の向上を図る	全域に最低限度高度地区(7m)を指定	区	地区内全域	令和3年3月に指定予定	都市防災不燃化促進事業の要件

3 区域図

放射2号線沿道地区



<凡例>

- 不燃化推進特定整備地区
- ① 都市計画道路の計画線
- ② 都市計画道路の計画線の見通し線
- ③ 都市計画道路の計画線から30m
- ④ 町丁目境
- ⑤ 道路中心線
- ⑥ 宅地境

- 沿道30m区域
- 町丁目境
- 鉄道駅

4 整備方針図

放射2号線沿道地区

【コア事業における取組み】

- A-1 都市計画道路放射2号線の整備と合わせて行う沿道建物の不燃化建替え支援
- A-2 共同建替えの促進








【コア事業以外における取組み】

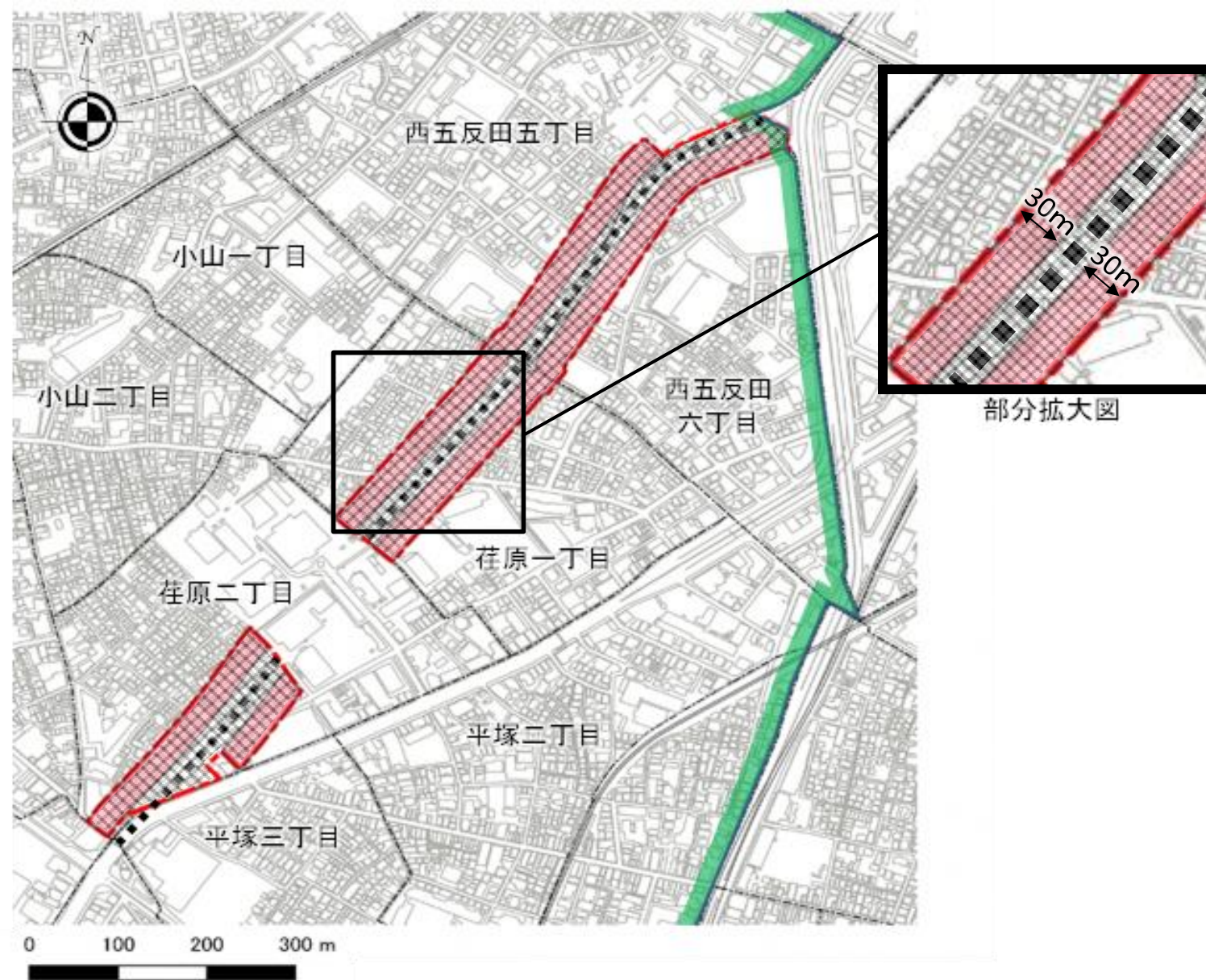
- B-1 都市計画道路放射2号線の整備

【規制誘導策】(全域)

- C-1 新防火規制
- C-2 防火地域の指定(令和3年3月指定予定)
- C-3 最低限度高度地区の指定(令和3年3月指定予定)

<凡例>

-  不燃化推進特定整備地区
-  沿道30m区域内(A-1、A-2)
-  都市計画道路放射2号線区域内(B-1)
-  新防火規制(C-1)
-  防火地域(C-2)
-  最低限度高度地区(C-3)
-  町丁目境



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	都市計画道路放射2号線の整備とあわせて行う沿道建物の不燃化建替え支援	戸別訪問支援									
			士業派遣支援									
			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									
			住替え助成支援									
			公営住宅等の優先的あっせん									
			固定資産税及び都市計画税の減免									
			まちづくりコンサルタント派遣支援									
			現地相談ステーションの管理・運営支援									
			【補助事業】不燃構造化支援(品川区)									
			【補助事業】都市防災不燃化促進事業									
			【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業									
			A-2	共同建替えの促進	戸別訪問支援							
					士業派遣支援							
【補助事業】都市防災不燃化促進事業												
コア事業以外の事業	B-1	都市計画道路放射2号線の整備	【補助事業】都市計画道路放射2号線街路事業									
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	防火地域の指定	令和3年3月に指定予定									
	C-3	最低限度高度地区の指定	令和3年3月に指定予定									

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。