

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3年3月
第1回変更認定 令和4年11月
第2回変更認定 令和5年2月
第3回変更認定 令和7年1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										
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			面積(ha)	57.2ha						
地区の現況・課題 (1)現況 当地区は、目黒区の東南部、品川区と接する位置にあり整備地域「林試の森周辺・荏原地域」の一部である。地区の南側には東急目黒線西小山駅があり、大正12年の東急目蒲線開通に伴い西小山駅を中心に市街化が進んできた地区で、多くの老朽化した木造建築物が密集している。地区内にはいくつかの都市計画道路があり、北東側に補助26号線、南側に補助30号線、西側に補助47号線、地区中心部には補助46号線が通り抜けている。目黒本町五丁目では昭和63年度から、目黒本町六丁目、原町一丁目及び洗足一丁目の一部では平成13年度から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取り組み、平成18年4月には、新たな防火規制が指定されている。平成25年4月に原町一丁目・洗足一丁目地区、平成25年11月に目黒本町五丁目地区が不燃化特区地区の指定を受け、平成26年度から、東京都と連携して不燃化に向けた特別な支援事業を実施してきた。令和3年4月には、従前の不燃化特区地区に隣接し、不燃領域率が低い目黒本町六丁目地区を加え不燃化特区区域を拡大し、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「補助第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り耐火建築物への建替え助成を行っている。目黒本町五丁目24番地区では、平成28年10月に防災街区整備事業による共同化が行われ、原町一丁目7番・8番地区では、令和5年度の完成を目指し、防災街区整備事業が進められている。また、原町一丁目3番地区及び原町一丁目9番地区では、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を進めている。 (2)課題 目黒本町五丁目、原町一丁目、洗足一丁目の一部では平成26年度から、目黒本町六丁目及び洗足一丁目の一部では令和3年度から、不燃化特区を実施しているが、不燃領域率は未だ70％に届かず、老朽建築物も多い状況である。また、街区内の私道は4m未満の細街路として多く残っており、公園の整備も遅れていることから、未だ防災上及び住環境上の問題を抱えている地区である。				町丁目	面積(ha)	地域危険度(第9回)					
						倒壊	火災	総合			
				目黒本町五丁目				18.9ha	3	3	3
				目黒本町六丁目				15.9ha	3	3	3
				原町一丁目				12.3ha	3	3	3
				洗足一丁目の一部				10.1ha	3	3	3
計				57.2ha							
これまでの防災都市づくりの主な取組				新たな取組							
【コア事業】 ・道路整備と一体的に進める沿道まちづくり				【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							
【コア事業以外】 ・都市計画道路補助第46号線の整備 ・不燃化建替えの助成 ・老朽建築物の集合住宅への建替え助成 ・老朽建築物除却費支援 ・公園等の整備				【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							
整備目標・方針											
(1)整備目標 ○安全・安心で災害に強いまちづくり ○多様な世代が住み続けられるまちづくり											
(2)整備方針 ・沿道の不燃化促進や共同化事業の推進など、道路整備と一体的に進めるまちづくりを引き続き実施する。特に補助46号線整備により発生する狭小残地と後背の狭隘な道路に面し建替えが滞っている宅地にあつては、共同化による敷地条件の改善や狭隘道路の拡幅を促進する。 ・補助46号線沿道以外では、地区内の老朽木造住宅の建替え等による建物の不燃化や耐震化と、細街路の整備、公園の確保などにより密集市街地の環境改善を図る。											
数値目標	現況	最終	備考								
不燃領域率	61.4%	68.6%	現況:令和3年度末 最終:令和7年度末								

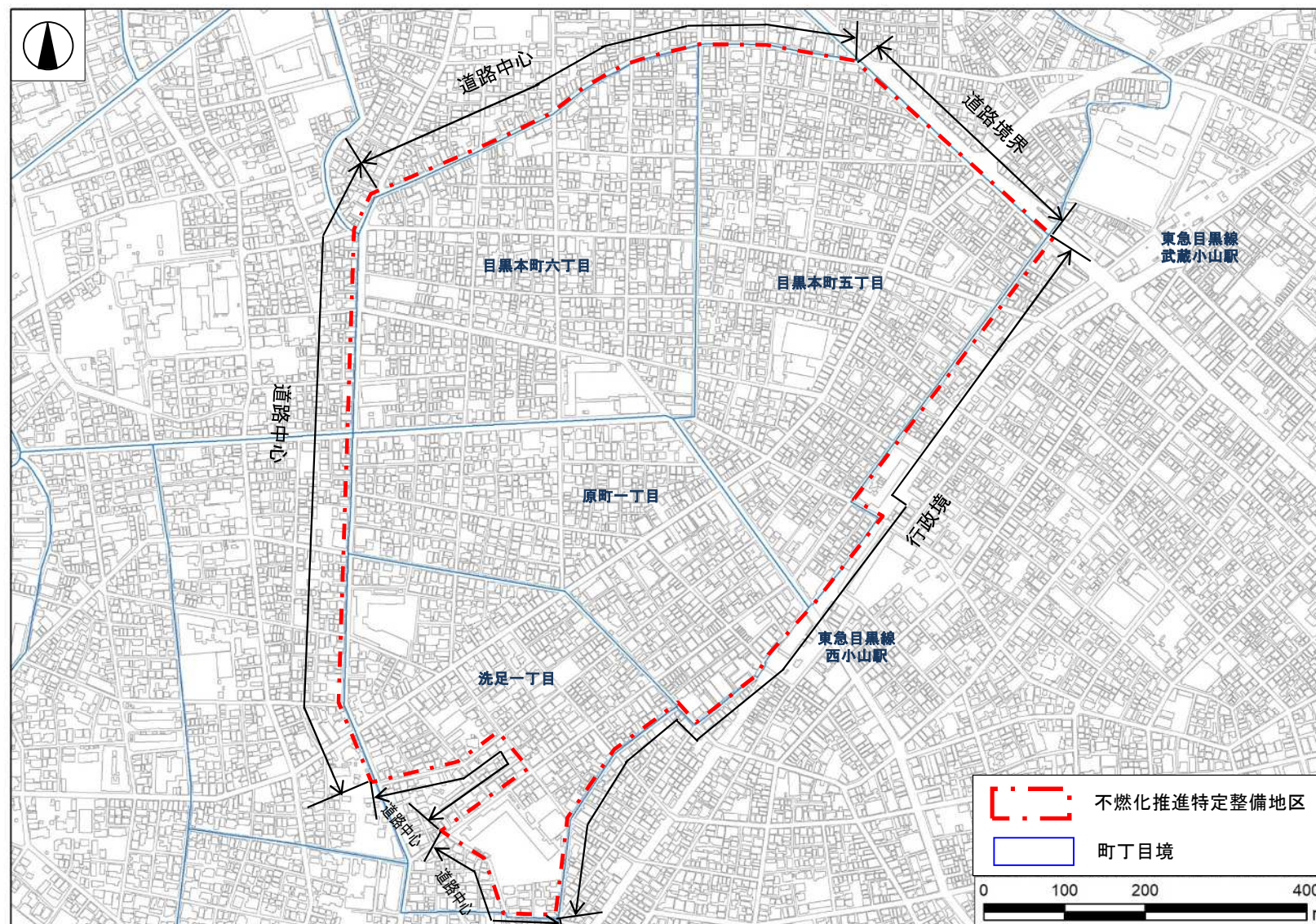
2 地区内での取組

	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	道路整備と一体的に進める沿道まちづくり	・都市計画道路補助第46号線の整備にあわせて、沿道建築物の不燃化や共同化を促進し、避難路の確保と延焼遮断帯の形成などまちの防災機能の向上を図る「道路整備と一体的に進める沿道まちづくり」を進める。	●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 【補助事業】都市防災不燃化促進事業	区	補助第46号線沿道【原町一丁目・洗足一丁目地区】:約3.3ha	事業中	
	A-2	共同化の促進	・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	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 ●防災街区整備事業費支援	組合	【原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業】:約0.4ha	組合設立認可済(令和2年6月23日)	
				【補助事業】住宅市街地総合整備事業 ●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	未定	【原町一丁目9番地区】	原町一丁目9番地区防災街区整備事業準備組合が令和6年12月に設立	
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	【補助事業】都市計画道路補助46号線街路事業	都	【目黒本町地区】 街路延長:約510m、幅員:20m 【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	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。 ・地区計画で主要な主要生活道路を位置付け、壁面後退を行った建築主に対し、奨励金制度による助成を行い空間確保の促進を図る。 ・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。	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●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 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●壁面後退奨励金支援 ●住替え助成支援 ●店舗等の建替え加算助成支援	区	地区内全域	事業中	
	B-3	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。	●固定資産税及び都市計画税の減免	都			
				【補助事業】住宅市街地総合整備事業 ●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 ●用地折衝派遣支援	区	地区内全域	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	地区計画等	・住環境の形成と防災性の向上	「最低限高度地区」や「壁面の位置の制限」等の規制	区	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	準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定	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	平成18年4月指定済	

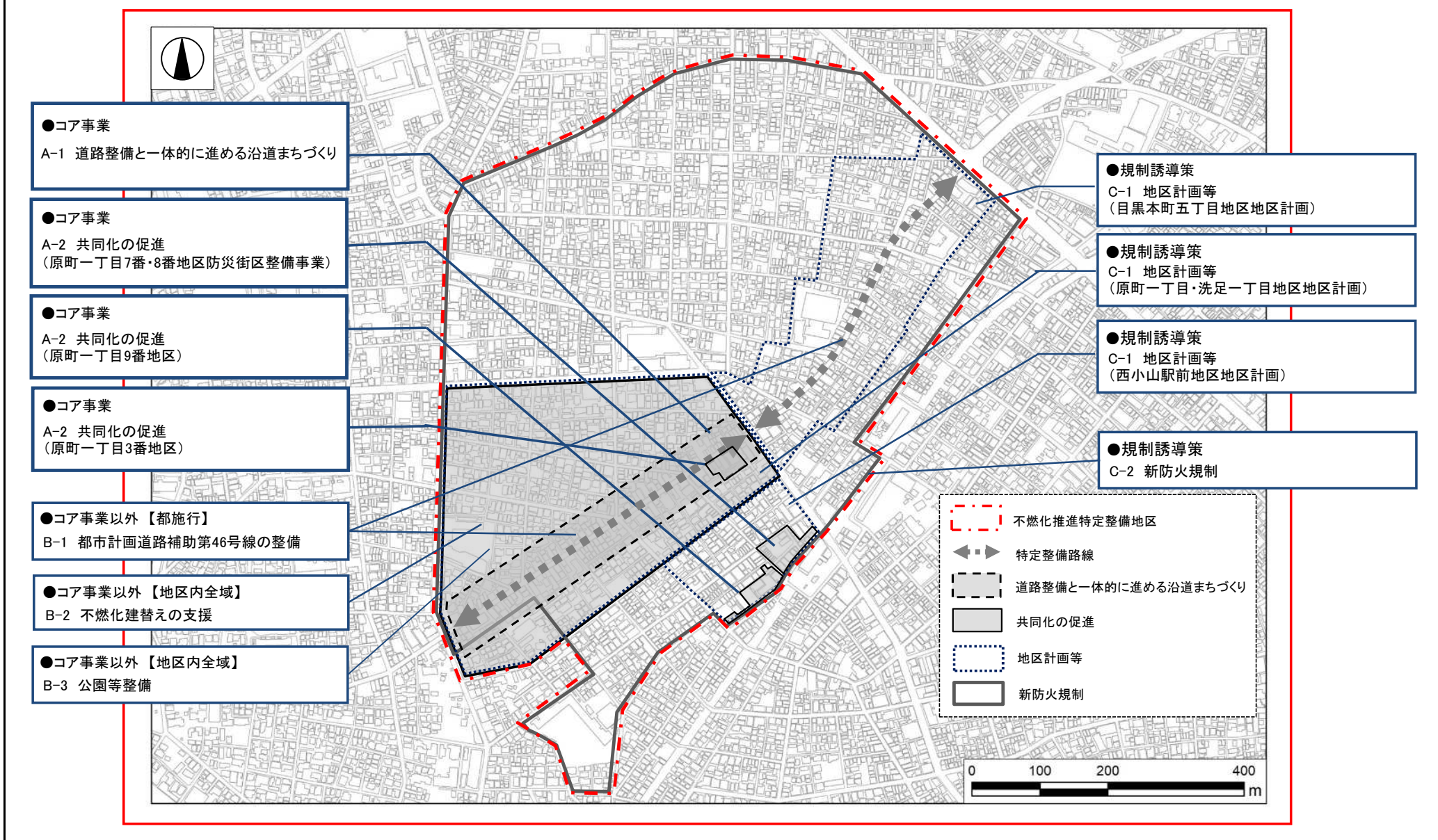
3 区域図

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	道路整備と一体的に進める沿道まちづくり	街づくり活動支援						
			【原町一丁目・洗足一丁目】都市防災不燃化促進事業の実施						
	A-2	共同化の促進	原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業						
			調査・検討		原町一丁目9番地区				
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	目黒本町地区						
			原町一丁目・洗足一丁目地区						
	B-2	不燃化建替えの支援	助成事業等の実施						
	B-3	公園等整備	用地折衝・取得・整備						
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。