

災害に強いまちづくりについて（不燃化・耐震化）

建設委員会資料
令和7年11月26日
都市環境部木密整備推進課
建築
防災まちづくり部河川下水道課

1.「燃えない・燃え広がらないまちの実現」～不燃化の取り組み～

地域指定について

市街化区域

①整備区域

②重点整備区域

【ゾーニング概念図】

- 首都直下地震の切迫性を踏まえ、効率的・効果的に市街地の防災性の向上を図るため、施策の対象区域を地域特性に応じて区域分けし、市街地の状況に合わせて段階的に「燃えない・燃え広がらない」まちづくりを推進する。 ※「防災都市づくり推進計画」（東京都）より抜粋

① 整備地域

木造住宅密集地域を中心に、震災時に特に甚大な被害が想定される地域（防災生活圏※単位で指定） ⇒ **約704haが指定**

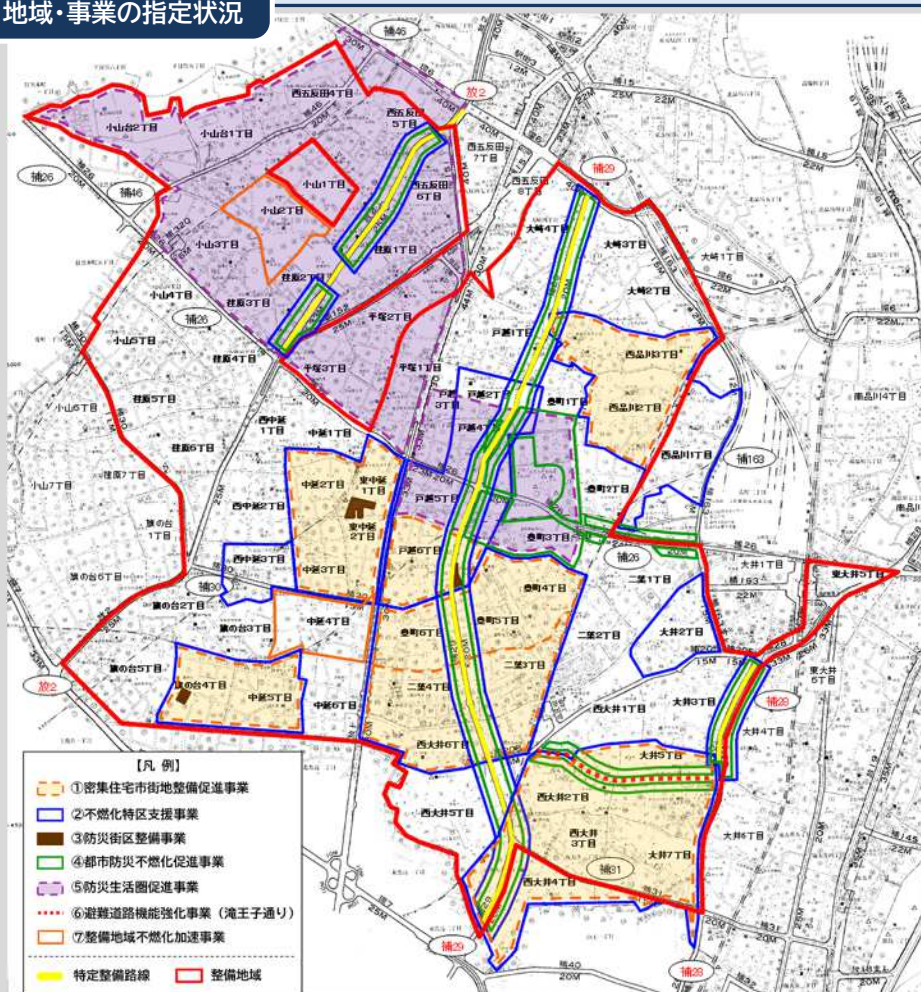
※防災生活圏とは：都市計画道路や鉄道等延焼遮断帯に囲まれた圏域

② 重点整備地域

整備地域のうち、防災まちづくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地域（基本、町丁目単位で指定） ⇒ **区内10地区（26町丁目※）、約318haが指定**

※特定整備路線沿道地区除く

地域・事業の指定状況



事業概要

※事業中

① 密集住宅市街地整備促進事業（7地区）

【事業概要】面的な不燃化促進のまちづくり

- 地区内の避難路・救援救護路となる道路の拡幅や防災広場を整備
 - 地区独自のまちづくりのルールとなる地区計画の策定
- 4地区で地区計画策定済、2地区（西品川・大井西大井）にて検討中



② 不燃化特区支援事業（10地区）

【事業概要】個々の建築物の不燃化を促進

- 老朽建築物の除却費、引越し代、設計監理費、工事費等建替えにかかる費用の一部助成支援を実施
- 令和8年度以降5年間の事業延長が都より示される（実施地区および支援内容については都と協議中）

③ 防災街区整備事業（3地区）

【事業概要】集積する老朽建築物の除却、共同建て替えの整備

- 勉強会開催支援、組合運営支援、関係機関協議、都市計画手続き、補助金の交付
- 【事業中】東中延一丁目11番地区 ● 【事業認可予定】戸越六丁目18・20東地区
- 【都市計画準備】旗台小学校前地区



④ 都市防災不燃化促進事業（9地区）

【事業概要】広域避難場所および避難路周辺の不燃化を促進

- 延焼遮断機能形成のため、広域避難場所周辺、避難路沿道の木造建築物の除却・建築費への助成支援を実施
- 戸越公園一帯周辺、補助26号線その2、滝王子通り、補助29号線その1～4、補助28号線、放射2号線

⑤ 防災生活圏促進事業（2地区）

【事業概要】広域避難場所「林試の森公園」「戸越公園一帯地区」までの避難経路の整備

- 広域避難場所までの避難経路の確保に向け、用地取得と道路拡幅を実施
- 荏原北・西五反田地区（地区防災道路Ⅰ～Ⅲ：整備率75.4%）、戸越・豊町地区（大原通り：整備率48.1%）

⑥ 避難道路機能強化事業（滝王子通り）

【事業概要】広域避難場所「大井競馬場・しながわ区民公園」までの避難経路の整備

- 避難道路となる滝王子通り沿道の建物の建替えに合わせ、道路拡幅を実施
- 現況幅員7.2mを10mに拡幅 整備率14.2%



⑦ 整備地域不燃化加速事業（小山2丁目・中延4丁目）

【事業概要】不燃化特区以外の整備地域内の個々の建築物の不燃化を促進

- 老朽建築物の除却費、引越し代、設計監理費等建替えにかかる費用の一部助成支援を実施（工事費除く）
- 令和7年度事業終了

災害に強いまちづくりについて（不燃化・耐震化）

2.「倒れないまちの実現」～耐震化の取り組み～

耐震化の現状

種類	種別	現状	目標
		令和2年度	令和7年度
住宅	木造住宅	91.10%	耐震性が
	非木造住宅	80.20%	不十分な
	マンション	94.60%	住宅を
		94.50%	おおむね解消

（令和2年9月末時点）

区内住宅の耐震化率は91.1%であるが、木造住宅に限定すると耐震化率は80.2%と非木造住宅の約94%と比較し10ポイント以上も下回っている。いつ起こってもおかしくない首都直下地震に備え、耐震補強設計・改修工事に踏み出すための、「耐震化を加速させる取り組み」が必要

木造住宅耐震加速化パッケージとして耐震化支援事業を拡充

木造住宅耐震加速化パッケージ

【対象】品川区全域で平成12年5月31日以前に建築された個人所有の住宅
※除却助成は昭和56年5月31日以前に建築された個人所有の住宅

【拡充内容】以下の赤字が令和7年度からの拡充内容
※拡充は3年間期限付き集中取組として実施

① 戸建住宅耐震診断

補助率：10/10 上限額：15万円 → **25万円**

② 耐震補強設計

補助率：1/2 上限額：20万円 → **30万円**

③ 耐震改修工事

〔戸建住宅〕補助率：1/2 上限額：150万円 → **300万円**

〔共同住宅〕補助率：1/3 → **1/2** 上限額：300万円 → **450万円**

◎耐震補強設計と耐震改修工事を同時に申請（実施）する計画に対して補助額をさらに上乗せ（総合支援メニュー）

〔戸建住宅〕補助率：**2/3** 上限額：**400万円**

〔共同住宅〕補助率：**2/3** 上限額：**600万円**

④ 戸建住宅の除却工事

補助率：10/10 上限額：150万円 → **200万円**



木造住宅耐震改修工事

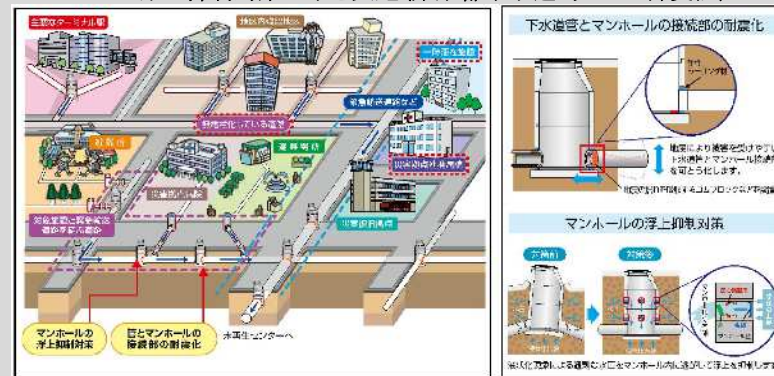
集中的な事業周知・啓発の実施

- 耐震相談会の実施
- 地域防災訓練、住宅まつり
- 広報しながら、区ホームページ
- 事業者・団体への周知

3. 下水道インフラの機能確保 ～下水道の地震対策～

事業の目的

震災時に下水道機能を確保するため、マンホールとの接続部の耐震化およびマンホールの浮上抑制対策工事を実施（東京都下水道局から一部受託）



これまでの整備実績

平成22年度～令和2年度：避難所、災害復旧拠点、地区内残留地区（一部）
令和3年度～：「経営計画2021」に基づき対象施設を追加
一時滞在施設、無電柱化道路、啓開道路、地区内残留地区等で実施中

今後の整備予定

令和4年度に新たに地区内残留地区に追加された南大井二、三、六丁目の耐震化を受託し、区内における耐震化の早期実施を図る

（参考）区内の地区内残留地区における耐震化実施状況

- ・実施済：〔区施工〕五反田地区（右岸）、港南・東品川地区、勝島地区（一部）〔局施工〕八潮・東海・城南島地区
- ・実施中：五反田地区（左岸）
- ・今回受託：勝島地区（南大井二、三、六丁目）（位置図参照）



実施スケジュール（予定）

	令和7年度	令和8年度	令和9年度
実施設計	●		
工事		●●●●●	●●●●●

※引き続き、令和8年度以降も追加実施地区内の耐震化を行う予定