

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【品川区】

補助28号線沿道地区

平成26年12月
第1回変更認定 平成27年10月
第2回変更認定 平成29年3月

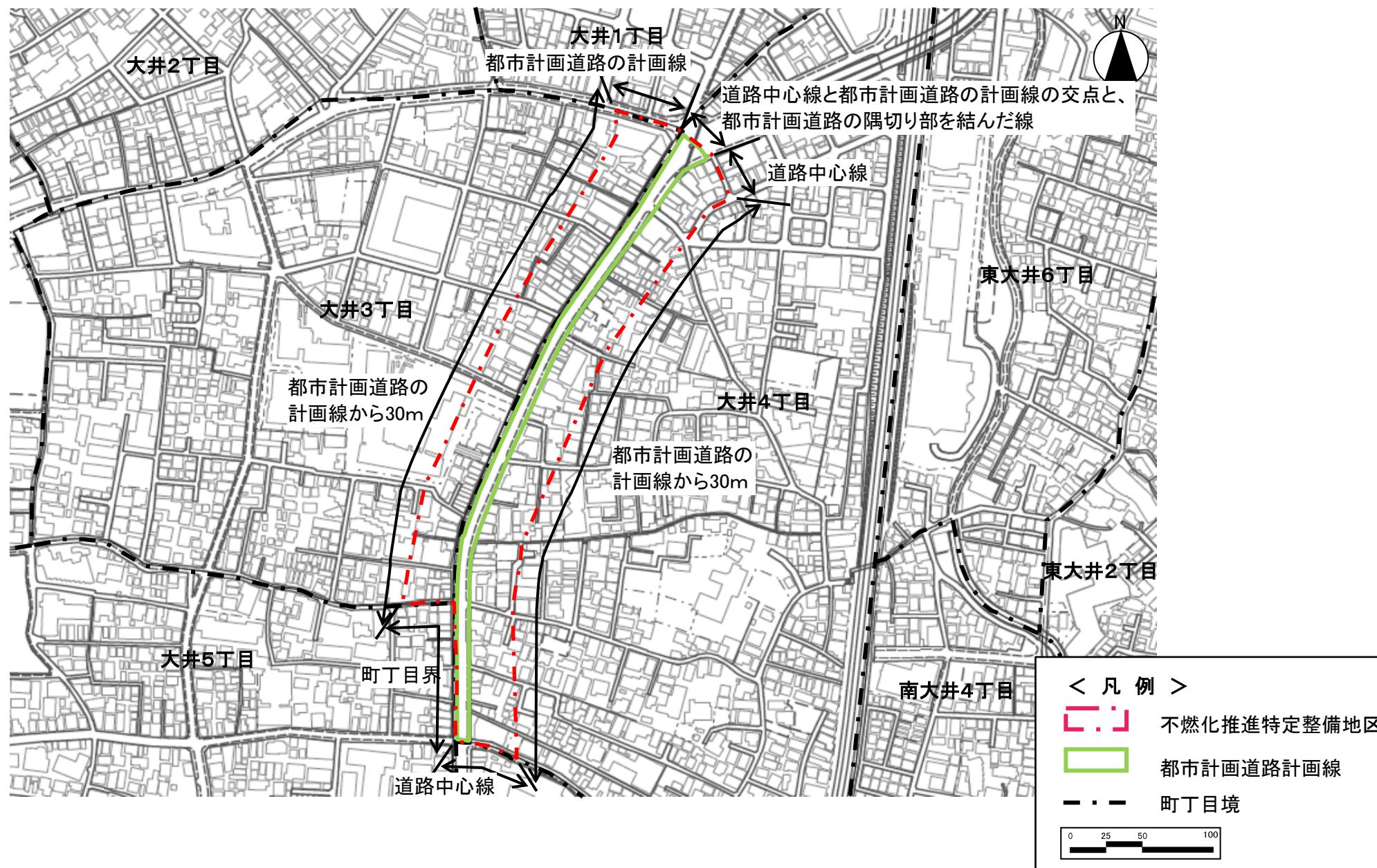
品川区

1 整備目標・方針

地区名	補助28号線沿道地区					
位置	東京都品川区大井3丁目・大井4丁目の各一部			面積 (ha)	3.8ha	
地区の現況・課題	<p>【現状】 当地区は、JR大井町駅の南側に位置し、中心部に特定整備路線に選定された都市計画道路補助28号線(延長約520m、幅員20m)が南北に通っており、北端は補助205号線の接続部、南端は滝王子通りまでの地区である。特定整備路線沿道には大井本通り商店街が位置している。</p> <p>当地区は、概ね防火地域または新防火制度の対象区域に指定されており、町丁目単位では不燃領域率が上昇しつつある一方、特定整備路線沿道では老朽建築物が密集している街区もあり、延焼遮断帯の生成は不十分である。</p> <p>【地区の不燃領域率】 66.6% (東京都土地利用現況調査(平成23年度版)を基に算出) 【地区の人口】 約1,000人 (住民基本台帳 平成26年10月1日現在を基に算出) 【地区の世帯数】 約500世帯 (住民基本台帳 平成26年10月1日現在を基に算出) 【地区内の全建物棟数】 169棟 (都市計画道路補助28号線区域内を除く) 【うち地区内の老朽木造建築物棟数】 72棟 (都市計画道路補助28号線区域内を除く) 【特定整備路線補助28号線の延長】 520m</p> <p>【課題】 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補助28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>	町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第7回)		
				倒壊	火災	総合
		大井三丁目	1.4ha	2	3	3
		大井四丁目	2.4ha	2	3	3
	計	3.8ha				
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組み				
<ul style="list-style-type: none"> ○ 新防火規制(西大井四丁目の一部を除く区域全域)(平成17年度～) ○ 住宅・建築物耐震化支援事業 (木造住宅の建替え:平成19年度～、除却等費用の助成:平成23年度～) 		<p>【コア事業(都市計画道路補助28号線沿道30m区域内)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 専門家の派遣支援 ● 老朽建築物の除却費助成 ● 建替え促進支援 ● 建替え促進支援 ● 固定資産税、都市計画税の減免 ● 公営住宅等の優先的あっせん ● まちづくりコンサルタント派遣 ● 全戸訪問型派遣 ● 現地相談ステーション管理・運営支援 <p>○ 都市防災不燃化事業</p> <p>【コア事業以外の取組み(都市計画道路補助28号線区域内)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 固定資産税、都市計画税の減免 ● 建替え促進支援 				
整備目標・方針						
<p>(1)整備目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 都市計画道路補助28号線の整備に合わせた災害に強いまちづくり <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"> ○ 補助28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等を行い、延焼遮断帯の早期形成を促進する。 <p>(B)コア事業地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 特に早急な除却や建替え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、建替え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。 						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	66.6%	70.0%	東京都土地利用現況調査(平成23年度版)を基に不燃領域率を算出			

3 区域図

補助28号線沿道地区



4 整備方針図

補助28号線沿道地区

【コア事業】

A-1 都市計画道路補助28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

【コア事業以外の事業】

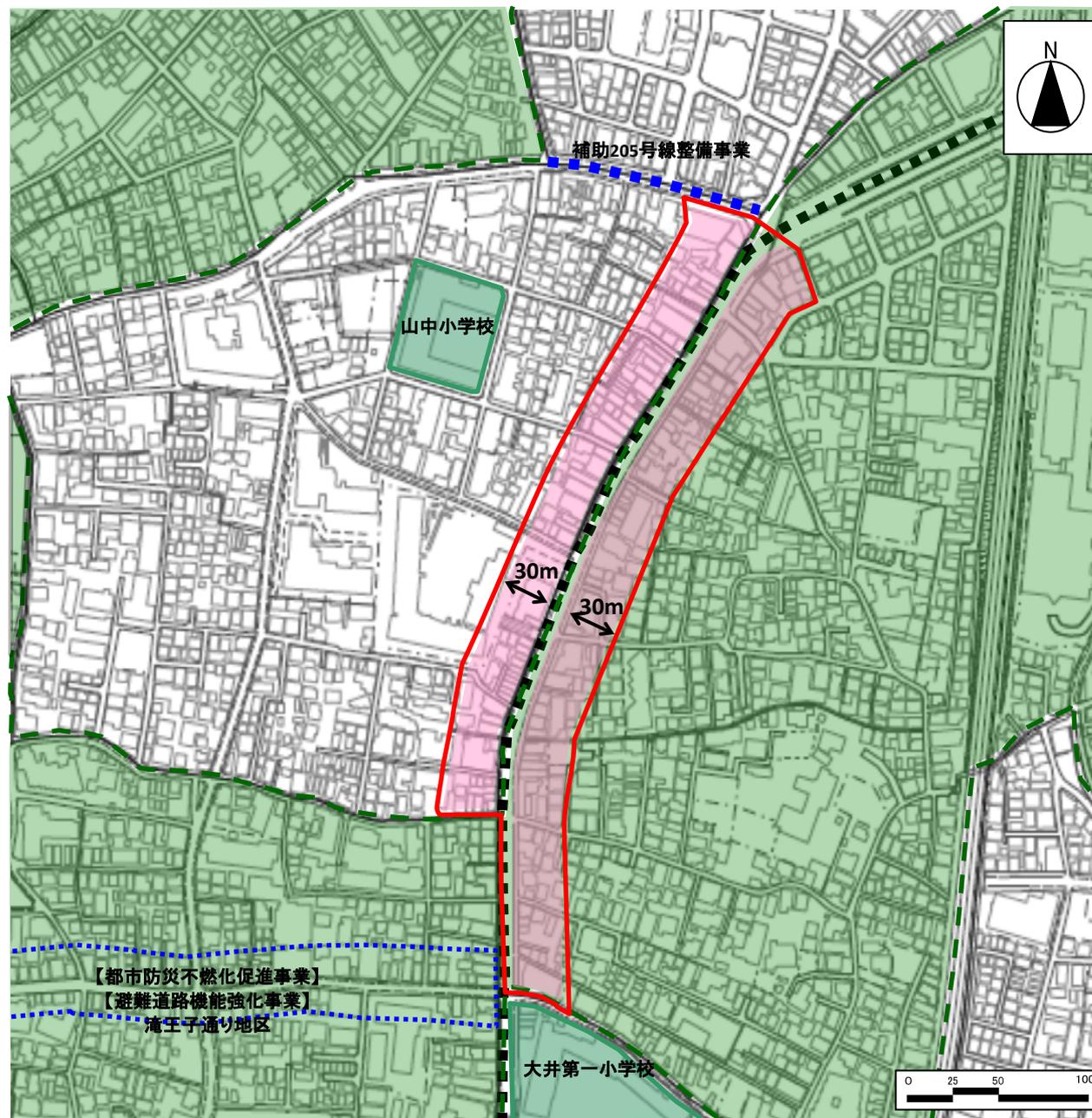
B-1 都市計画道路補助28号線の整備

【規制誘導策】

- C-1 防火地域の指定
- C-2 最低限度高度地区の指定
- C-3 新防火規制

凡 例

-  不燃化推進特定整備地区
-  沿道30m区域内 (A-1)
-  都市計画道路補助28号線区域内 (B-1)
-  既存事業実施地区
-  新防火規制 (指定済)
-  公園、避難場所・一時集合場所



5 整備スケジュール

事業内容		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
コア事業	A-1 都市計画道路補助28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	土業派遣						
		老朽建築物除却費支援						
		公営住宅等の優先的あっせん						
		固定資産税・都市計画税の減免						
		全戸訪問型派遣・まちづくりコンサルタント派遣						
		事業準備		【補助事業】都市防災不燃化促進事業	※防火地域指定、最低限度高度地区指定のスケジュールと連動			
		現地相談ステーション管理・運営支						
				【補助事業】不燃構造支援・住替え支援(品川区)				
				戸建建替え(除却費等・建築設計費)				
				住替え支援				
		【補助事業】住宅・建築物耐震化支援事業						
コア事業以外の事業	B-1 都市計画道路補助28号線の整備	設計・測量・事業実施						
		固定資産税・都市計画税の減免						
規制誘導策	C-1 防火地域の指定	都市計画手続き						
		※都市計画決定時期は、補助28号線の事業認可の進捗状況をみて調整。						
	C-2 最低限度高度地区の指定	都市計画手続き						
		※都市計画決定時期は、補助28号線の事業認可の進捗状況をみて調整。						
	C-3 新防火規制	平成17年より導入済み						