

不燃化推進特定整備地区  
整備プログラム

【大田区】

大森中地区  
(西糀谷、東蒲田、大森中)

令和3年3月

大田区

## 1 整備目標・方針

地区名	大森中地区(西糺谷、東蒲田、大森中)						
位置	大田区西糺谷一丁目及び北糺谷二丁目並びに大森中二丁目、大森中三丁目、西糺谷二丁目、西糺谷三丁目、西糺谷四丁目、東蒲田一丁目、東蒲田二丁目及び南蒲田一丁目の各一部		面積(ha)	90.3ha			
地区の現況・課題	<p><b>【現況】</b> 当地区の幹線道路沿いは商業、業務施設及び中高層の集合住宅施設が複合立地し、鉄道各駅からの通り沿い等は一部商店街となっている。内部はほぼ戸建住宅を中心とした住宅地であるが、一定程度の幅員を有する道路沿いは近年中層集合住宅の立地が目立っている。糺谷駅周辺は再開発事業が完了したこともあり整備された街並みとなっている。一方、内部の住宅地には老朽建築物が密集している地域も残されている。</p> <p><b>【課題】</b> 当地区を含む整備地域を囲う延焼遮断帯(第一京浜、環状八号線、産業道路)はおおむね形成されたが、街区内部の都市計画道路は未整備であり、延焼遮断帯は依然として未形成の状況である。 当地区は、防災街区整備地区計画で位置付けた重要な避難道路(特定防災施設)のうち幅員6m未満の箇所やセットバックがなされていない狭い道路が多い。 地区内では老朽木造建築物等が密集している地域があり、震災時の大きな被害が想定され、早急な改善が必要な地域である。</p>		地域危険度(第8回)				
			町丁目	面積(ha)	倒壊	火災	総合
			大森中二丁目の一部	0.9ha	3	3	3
			大森中三丁目の一部	7.3ha	3	3	3
			北糺谷二丁目	8.9ha	3	2	2
			西糺谷一丁目	20.7ha	3	3	2
			西糺谷二丁目の一部	3.4ha	3	2	1
			西糺谷三丁目の一部	3.1ha	3	2	2
			西糺谷四丁目の一部	19.6ha	3	3	2
			南蒲田一丁目の一部	2.5ha	3	2	3
	東蒲田一丁目の一部	9.6ha	3	4	4		
	東蒲田二丁目の一部	14.1ha	4	4	4		
	計	90.3ha					
これまでの防災都市づくりの主な取組	新たな取組						
<p><b>【コア事業】</b> ・市街地再開発事業による建物の不燃化及び延焼遮断帯機能の確保</p> <p><b>【コア事業以外】</b> ・地区防災道路の燃えどまり空間の形成及び地区防災道路による地区内避難確保及び避難拠点のネットワーク化 ・木造住宅等の不燃化建替えの促進 ・無接道敷地等における建替えに対する課題の解消</p>	<p><b>【コア事業】</b> ・木造住宅等の不燃化建替えの促進 ・無接道敷地等における建替えに対する課題の解消</p> <p><b>【コア事業以外】</b> ・地区防災道路の燃えどまり空間の形成及び地区防災道路による地区内避難確保及び避難拠点のネットワーク化</p>						
整備目標・方針							
(1)整備目標	(2)整備方針						
①定性的目標	①火災に強い市街地の形成のため、地区防災道路沿道、地区内市街地の整備を図る。						
【火災に強い市街地の形成】	○地区防災道路沿道:防災街区整備地区計画、都市防災不燃化促進事業及び壁面後退奨励金により、燃えどまり空間の形成(延焼遮断)、避難確保と避難拠点ネットワーク形成を図る。						
・延焼火災による被害が拡大しないよう、燃えない市街地と燃えどまり空間の形成を図る	○地区内市街地:戸建及び共同建替の設計費助成&除却助成により、燃えない市街地の形成を図る。						
・延焼火災が発生しても一人ひとりが命を守れる、避難確保と避難拠点ネットワークの形成を図る							
②定量的な数値目標	②無接道敷地等、地区の建替えを妨げる要因を解消することにより、不燃化を促進する						
・不燃領域率を令和7年度までに、平成28年正式値の59.9%から10ポイント以上の改善を目指す。							
数値目標	現況	最終	備考				
不燃領域率	61.5%	69.9%	現況:平成30年度末 最終:令和7年度末				

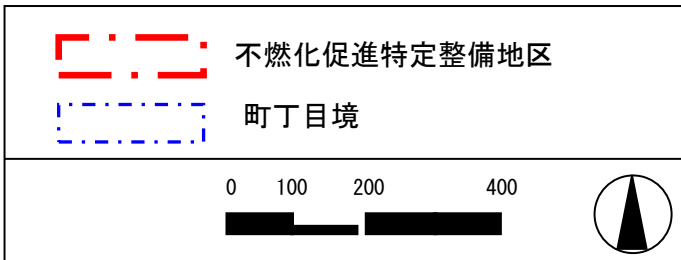
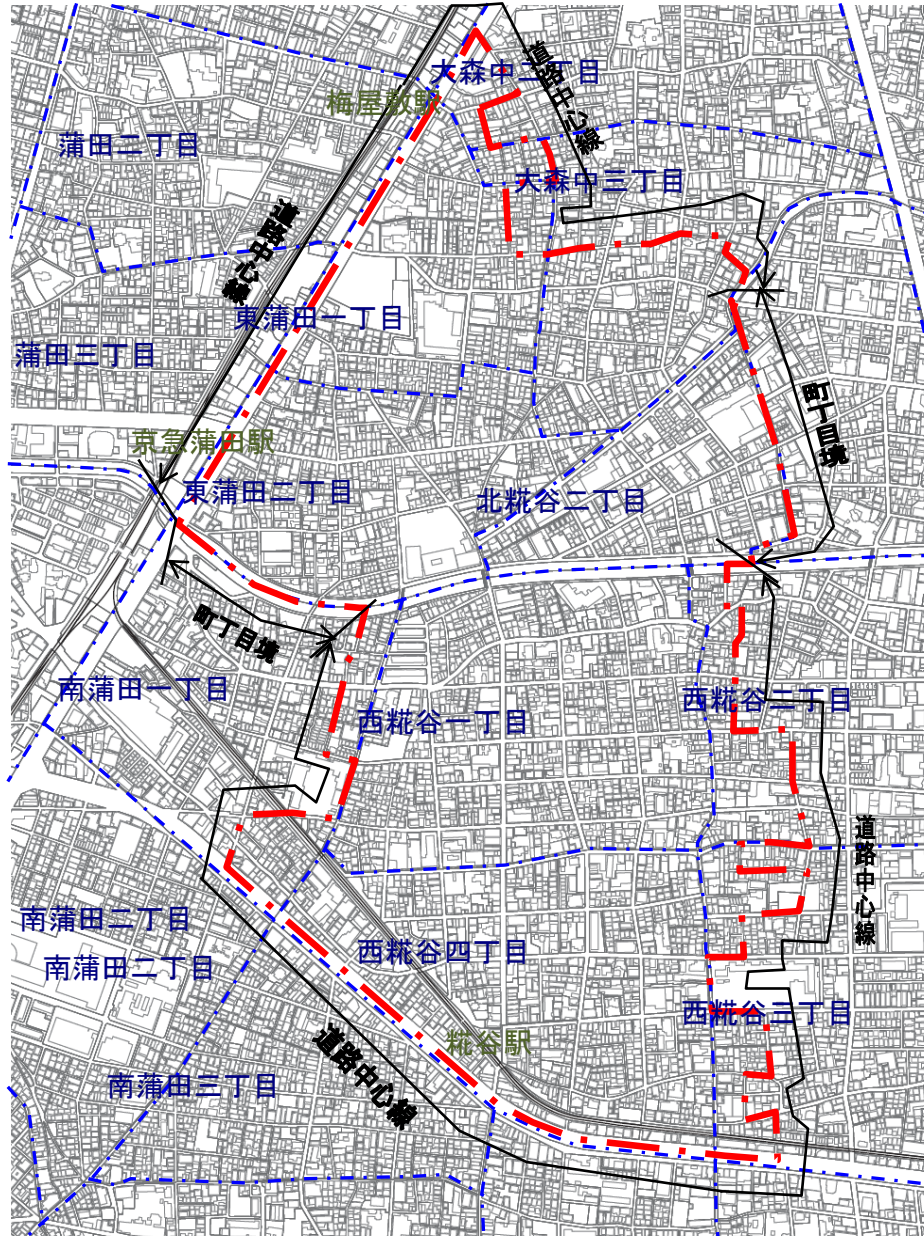
## 2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業手法	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	木造住宅等の不燃化建替えの促進	木造住宅等の建替え費用(設計費及び除却費)の負担軽減によって、耐火建築物又は準耐火建築物への建替えを促進し、燃えない市街地の形成を図る	<ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●共同建替え助成支援</li> <li>●戸建建替え助成支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> <li>●固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	区	不燃化特区内(約90ha)	事業中	
	A-2	無接道敷地等における建替えに対する課題の解消	無接道敷地等における建替え等に課題を抱える権利者に対し、必要とされる専門知識を有する専門家を派遣し、個々の権利者の課題の解消及び耐火建築物又は準耐火建築物への建替えの促進により、燃えない市街地の形成を図る	<ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●土業派遣支援</li> <li>●共同建替え助成支援</li> <li>●戸建建替え助成支援</li> <li>●老朽建築物除却等支援</li> </ul>	区	不燃化特区内(約90ha)	事業中	
コア事業以外の事業	B-1	地区防災道路の燃えどまり空間の形成及び地区防災道路による地区内避難確保及び避難拠点のネットワーク化	地区防災道路沿道において、防災街区整備地区計画に基づき不燃化促進により、燃えどまり空間の形成(延焼遮断)、避難確保、及び避難拠点ネットワーク形成を図る	大森中・糀谷・蒲田地区都市防災不燃化促進事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>●壁面後退奨励金支援</li> </ul>	区	約24.6ha(延長10.3km) うち特区申請地区内は約11.5ha(延長4.9km)	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	大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画(C-1)	道路等の基盤整備と建築物の不燃化を促進するとともに、無秩序な市街化を防止し、公園や生け垣等による緑化の促進を図り、災害に強く、安心して住み続けられる良好な街並みの快適な市街地を形成していく。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地区防災道路の指定</li> <li>●建築物の構造制限</li> <li>●最低敷地面積</li> <li>●壁面後退</li> <li>●工作物設置制限等</li> </ul>	区	大森中・糀谷・蒲田地区(約197ha)	平成23年10月1日より施行	

3 区域図

大田区 大森中地区(西糀谷、東蒲田、大森中)





4 整備方針図

大田区 大森中地区(西糀谷、東蒲田、大森中)

地区内全域



【A-1】

・木造住宅等の不燃化建替えの促進

【A-2】

・無接道敷地等における建替えに対する課題の解消

【B-1】

・地区防災道路の燃えどまり空間の形成及び地区防災道路による地区内避難確保及び避難拠点のネットワーク化

【整備済み】

市街地再開発事業による建物の不燃化及び延焼遮断帯機能の確保

【C-1】

・大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画

凡例



不燃化特区区域



防災街区整備地区計画



都市防災不燃化促進事業



市街地再開発事業



地区内避難拠点



都市計画道路

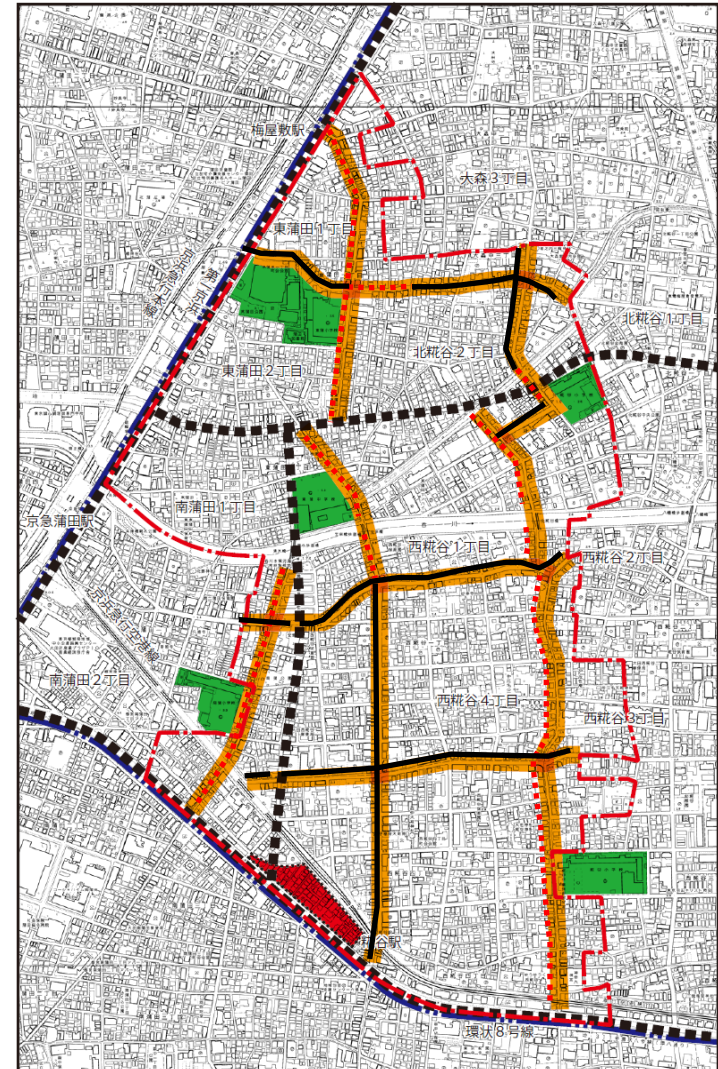


地区防災道路  
(幅員6m以上)



地区防災道路  
(幅員6m未満)

0 100 200 400



5 整備スケジュール

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 木造住宅等の不燃化建替えの促進	戸建建替え助成支援等						
	A-2 無接道敷地等における建替えに対する課題の解消	士業派遣支援等						
コア事業以外の事業	B-1 地区防災道路の燃えどまり空間の形成及び地区防災道路による地区内避難確保及び避難拠点のネットワーク化	都市防災不燃化促進事業						
		壁面後退奨励金支援等						
規制誘導策	C-1 大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画	防災街区整備地区計画						

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。