

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8年3月

大田区

1 整備目標・方針

地区名	大森中地区(西糀谷、東蒲田、大森中)		整備地域名	大森中地域				
位置	大田区西糀谷一丁目及び北糀谷二丁目並びに大森中二丁目、大森中三丁目、西糀谷二丁目、西糀谷三丁目、西糀谷四丁目、東蒲田一丁目、東蒲田二丁目及び南蒲田一丁目の各一部			地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成23年10月1日決定(防災街区整備地区計画)			町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率		大森中二丁目の一部	0.9ha	3	3	3
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	大森中三丁目の一部	7.3ha	4	3	4
当初	平成25年4月26日	90.3ha	令和3年(正式値)	北糀谷二丁目	8.9ha	3	2	3
区域変更			令和6年(参考値)	西糀谷一丁目	20.7ha	3	3	3
区域変更			最終目標値(令和12年)	西糀谷二丁目の一部	3.4ha	3	2	3
				西糀谷三丁目の一部	3.1ha	3	2	3
				西糀谷四丁目の一部	19.6ha	3	2	3
				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	5	4
				計	90.3ha			
地区の現況・課題								
<p>【現況】 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、京急本線・空港線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。 糀谷駅周辺は再開発事業及び京急電鉄連続立体交差化による踏切解消、関連側道整備等で不燃化が進み良好な街並みが形成されている。一方、地区内部の住宅地では一部老朽建築物が密集している地域もみられる。 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、延焼遮断帯は一部未形成となっている。</p> <p>【課題】 街区内部の防災生活道路は防災街区整備地区計画により道路状空地6mを確保していく計画であり、沿道建替えにより順次セットバックがなされていくが、狭い箇所が未だ残っている状況である。 地区内では長期取組みにより不燃化が進みつつあるものの、一部で老朽木造建築物等が密集している地域があり、不燃領域率は目標値70%に達していない。震災時の大きな被害が想定され、引続き改善が必要である。</p>								
整備目標・方針								
<p>(1) 整備目標 ・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。 ・延焼火災が発生しても一人ひとりが命を守る、避難確保と避難拠点ネットワークの形成を図る。 ・不燃領域率を令和12年度までに、70%以上への改善を目指す。</p> <p>(2) 整備方針 ・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。 ・地区防災道路沿道: 防災街区整備地区計画、不燃化特区制度を活用した建替え・除却支援により、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。 ・地区内市街地: 不燃化特区制度を活用した建替え・除却支援により、燃えない市街地の形成を図る。 ・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。</p>								
令和7年度までの主な取組				令和8年度以降の主な取組				
<p>【コア事業】 ・糀谷駅前地区第一種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 ・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>【コア事業以外】 ・大森中地区都市防災不燃化促進事業による地区防災道路の燃えどまり空間の形成、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>				<p>【コア事業】 ・積極的な戸別訪問等による老朽建築物(住宅)の不燃化建替えの促進 ・積極的な戸別訪問等による老朽木造建築物の除却の促進 ・無接道敷地等における建替えに対する課題の解消</p> <p>【コア事業以外】 ・不燃化特区制度を活用した地区防災道路の燃えどまり空間の形成、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 ・区民の防災意識の向上、地域防災力の向上及び共助につながる地域コミュニティの醸成</p>				

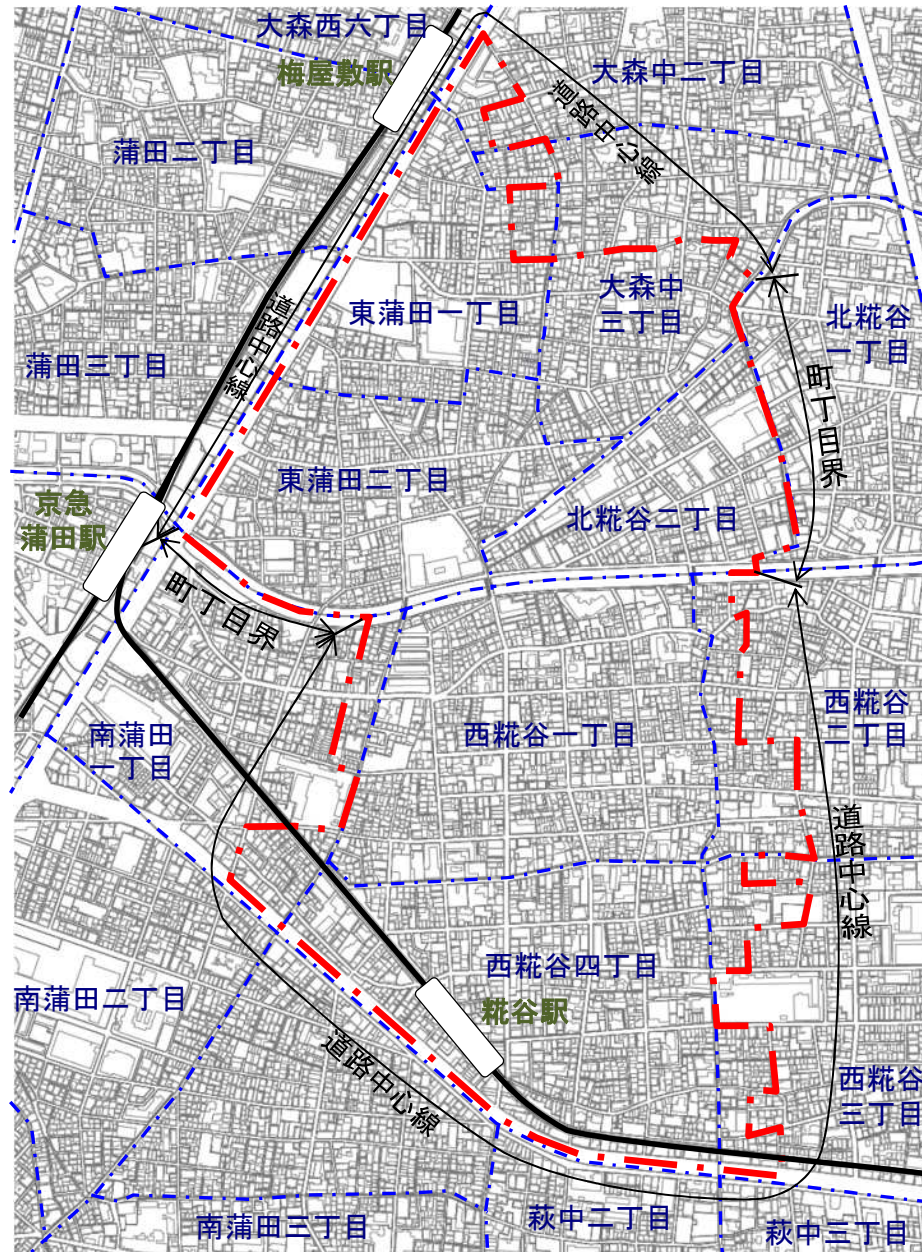
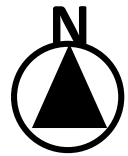
2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	積極的な戸別訪問等による老朽建築物(住宅)の不燃化建替えの促進	・積極的な戸別訪問を行い、工事費用(建築設計費及び除却費)の負担軽減により耐火・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	区	・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・戸建建替え助成支援 ・老朽建築物除却等支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		地区全域 約90ha	事業中	
	A-2	積極的な戸別訪問等による老朽木造建築物の除却の促進	・積極的な戸別訪問を行い、工事費用の負担軽減により老朽木造建築物の除却を促進し、燃えない市街地の形成を図る	区	・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・老朽建築物除却等支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		地区全域 約90ha	事業中	
	A-3	無接道敷地等における建替えに対する課題の解消	・無接道敷地など建替え等に課題を抱える権利者に建築士等専門家を派遣し、耐火・準耐火建築物への建替えにつなげることで、燃えない市街地の形成を図る	区	・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・戸建建替え助成支援 ・老朽建築物除却等支援		地区全域 約90ha	事業中	
コア事業以外の事業	B-1	不燃化特区制度を活用した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く建替え・除却により、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	区	・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・戸建建替え助成支援 ・老朽建築物除却等支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		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	
	B-2	区民の防災意識の向上、地域防災力の向上及び共助につながる地域コミュニティの醸成	・地域まちづくり協議会による不燃化まちづくり活動等を支援するとともに、都区の関係部署と連携し、防災訓練や防災イベント等のあらゆる機会を捉えて防災都市づくりの必要性の広報等を行う	区	・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援		地区全域 約90ha	事業中	



	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	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・糞谷・蒲田地区防災街区整備地区計画	・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	区	・地区防災道路の指定 ・建築物の構造制限 ・最低敷地面積 ・壁面後退 ・工作物設置制限 等	大森中・糞谷・蒲田地区 約197ha	平成23年10月1日施行	

3 区域図

大森中地区(西糀谷、東蒲田、大森中)



凡例

-  不燃化促進特定整備地区
-  町丁目界

0 100 200 400



4 整備方針図

大森中地区(西糀谷、東蒲田、大森中)

【地区全域】



- A-1 積極的な戸別訪問等による老朽建築物(住宅)の不燃化建替えの促進
- A-2 積極的な戸別訪問等による老朽木造建築物の除却の促進
- A-3 無接道敷地等における建替えに対する課題の解消
- B-2 区民の防災意識の向上、地域防災力の向上及び共助につながる地域コミュニティの醸成

【地区防災道路沿道】



- B-1 不燃化特区制度を活用した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

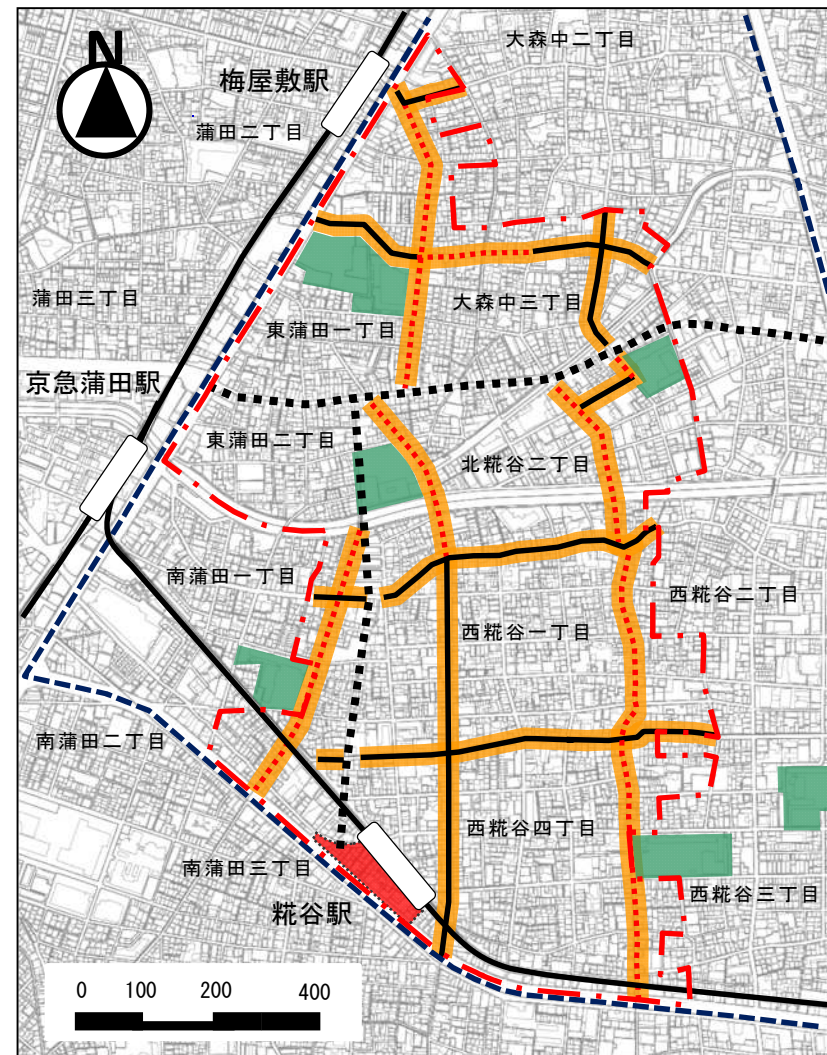
【規制誘導】



- C-1 大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画

凡例

- | | | | |
|--|-----------------|--|--------------------|
| | 不燃化推進特定整備地区 | | 都市計画道路 |
| | 防災街区整備地区計画 | | 地区防災道路
(幅員6m以上) |
| | 都市防災不燃化促進事業(完了) | | 地区防災道路
(幅員6m未満) |
| | 市街地再開発事業(完了) | | |
| | 地区内避難拠点 | | |



5 整備スケジュール

		事業内容	令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
コア事業	A-1	積極的な戸別訪問等による 老朽建築物(住宅)の不燃化 建替えの促進	士業派遣支援、まちづくりコンサルタント派遣支援、戸建建替え助成支援、老朽建築物除却等支援、固定資産税及び都市計画税の減免					
	A-2	積極的な戸別訪問等による 老朽木造建築物の除却の促進	士業派遣支援、まちづくりコンサルタント派遣支援、老朽建築物除却等支援、固定資産税及び都市計画税の減免					
	A-3	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、まちづくりコンサルタント派遣支援、戸建建替え助成支援、老朽建築物除却等支援					
コア事業 以外の事業	B-1	不燃化特区制度を活用した地区 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	士業派遣支援、まちづくりコンサルタント派遣支援、戸建建替え助成支援、老朽建築物除却等支援、固定資産税及び都市計画税の減免					
	B-2	区民の防災意識の向上、地域防 災力の向上及び共助につながる 地域コミュニティの醸成	士業派遣支援、まちづくりコンサルタント派遣支援					
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	平成23年10月1日施行					

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。