

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【大田区】

補助29号線沿道地区（大田区）

令和8年3月

大田区

1 整備目標・方針

地区名	補助29号線沿道地区(大田区)			整備地域名	林試の森周辺・荇原地域				
位置	大田区東馬込二丁目の一部			地域危険度(第9回)令和4年9月					
新防火地域等	平成26年6月30日施行(新たな防火規制)			町丁目	面積	倒壊	火災	総合	
特区指定経緯		不燃領域率			東馬込二丁目の一部	1.4ha	3	4	4
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	39.9%					
当初	平成27年4月1日	1.4ha	令和3年(正式値)	50.6%					
区域変更			令和6年(参考値)	53.4%					
区域変更			最終目標値(令和12年)	70%	計	1.4ha			
地区の現況・課題									
<p>【現況】 特定整備路線に位置付けられている補助第29号線大田区区間の沿道地区で、北端は品川区界、南端は環状7号線の接続部までである。地区内は集合住宅と戸建て住宅が混在しており、品川区との区界の山王ロマンチック通り沿いには一部商店が立ち並んでいる。東京都が進める都市計画道路整備に伴う用地取得で事業区域内の老朽建築物除却が進展しつつあるが、未だ密集している箇所がある。街路の状況ではT字路やクランク状路地が複数個所あり、一部狭あい道路や行き止まりも見られ、十分な避難路の確保ができていない。</p> <p>【課題】 東京都が進める都市計画道路整備に伴う用地取得で事業区域内の老朽建築物除却が進展しつつあるが、未だ密集している箇所があり、不燃領域率は目標値70%に達していない。延焼遮断帯及び避難路形成の観点から、特定整備路線の整備にあわせ、引続き沿道の不燃化・耐震化を進める必要がある。</p>									
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29号線の整備に合わせた災害に強いまちづくり。 ・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>(2)整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路補助29号線の整備にあわせ、老朽木造建築物の不燃化建替えや除却を促進し、地区の防災性向上により火災危険度の改善を図る。 ・都市防災不燃化促進事業により、延焼遮断帯及び避難路の形成を促進する。 ・老朽木造建築物など、特に早急な建替えや除却が必要な建物所有者に対して、戸別訪問等の積極的な働きかけを行い、助成制度を活用する。 ・地権者の意向を把握し、各人の状況に応じた生活再建プランの検討を支援する。 									
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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助29号線の避難路及び延焼遮断帯機能の早期形成 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路補助29号線の整備 					<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路補助29号線の整備とあわせて行う積極的な戸別訪問等による沿道建築物の不燃化建替えの促進 ・防災性の高い建物への建替えに有効な共同建替えの促進 ・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 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路補助29号線の整備 ・都市計画道路補助29号線区域内地権者への移転支援 				

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	都市計画道路補助29号線の整備とあわせて行う積極的な戸別訪問等による沿道建築物の不燃化建替えの促進	・積極的な戸別訪問を行い、老朽建築物除却費や耐火性の高い建築物の建築費の一部支援により地区の不燃化を促進し、補助29号線の避難路及び延焼遮断帯機能の早期形成を図る	区	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	・都市防災不燃化促進事業	不燃化促進区域 0.97ha	事業中	
	A-2	防災性の高い建物への建替えに有効な共同建替えの促進	・積極的な戸別訪問を行い、共同建築物建築費の一部支援により地区の不燃化を促進し、補助29号線の避難路及び延焼遮断帯機能の早期形成を図る	区	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	・都市防災不燃化促進事業	不燃化促進区域 0.97ha	事業中	
	A-3	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、老朽木造建築物除却費の一部支援により地区の不燃化を促進し、補助29号線の避難路及び延焼遮断帯機能の早期形成を図る	区	<ul style="list-style-type: none"> ・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 			不燃化促進区域 0.97ha	事業中
コア事業以外の事業	B-1	都市計画道路補助29号線の整備	・都市計画道路補助29号線を整備し、延焼遮断帯を形成する	都		・都市計画道路補助29号線街路事業	延長3,490m(うち、区内延長約160m)	事業中	
	B-2	都市計画道路補助29号線区域内地権者への移転支援	・都市計画道路補助29号線沿道区域内において、都市防災不燃化促進事業を活用し建替える建築主の移転費用等を支援する	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 	・都市防災不燃化促進事業	不燃化促進区域 0.97ha	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	防火地域及び最低限度高度地区の指定	・防災性の向上を図る	区	・全域に防火地域及び最低限度高度地区(7m)を指定	地区内全域	平成31年3月6日指定	
	C-2	新防火規制	・防災性の向上を図る	都	・準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定	環状7号線沿道30mを除く区域	平成26年6月30日施行	

4 整備方針図

補助29号線沿道地区(大田区)

【不燃化促進区域】(都市計画道路線内を除く)

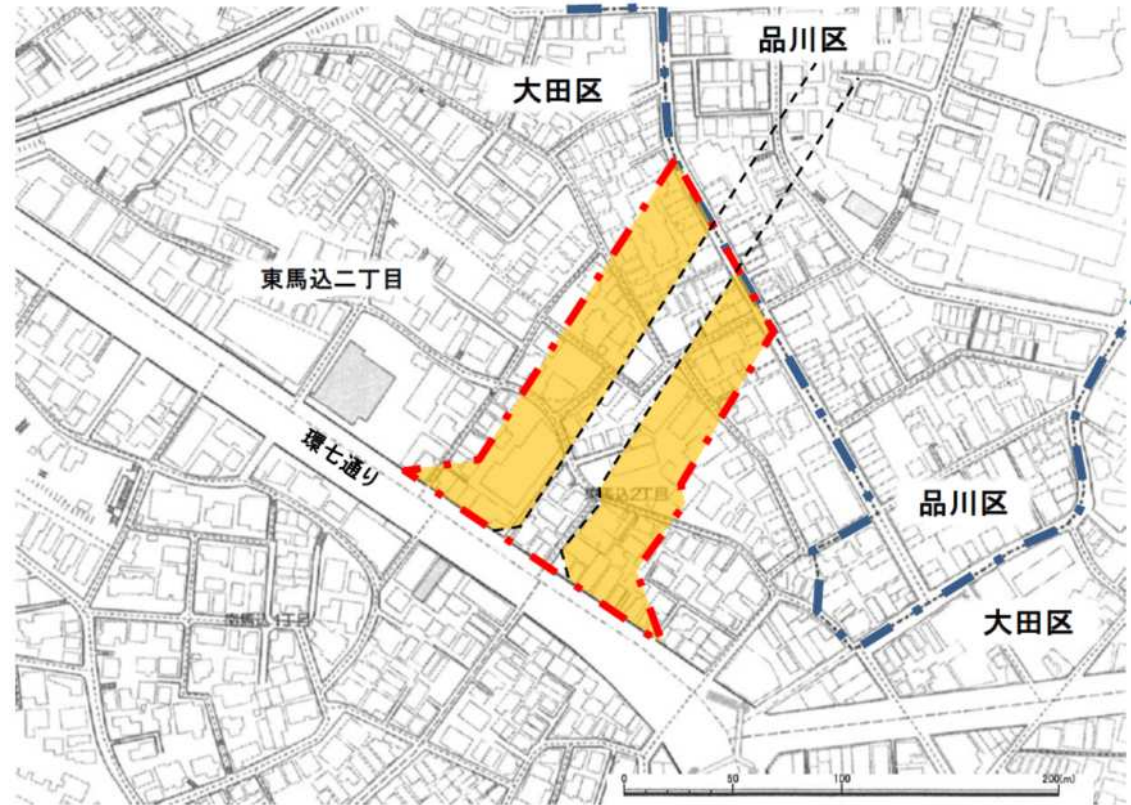
- A-1 都市計画道路補助29号線の整備とあわせて行う積極的な戸別訪問等による不燃化建替えの促進
- A-2 防災性の高い建物への建替えに有効な共同建替えの促進

【都市計画道路補助29号線】:延長3,490m(うち、区内延長約160m)





- B-1 都市計画道路補助29号線の整備

【規制誘導】

- C-1 防火地域及び最低限度高度地区の指定(地区内全域)



凡例

-  不燃化推進特定整備地区
-  区界
-  補助29号線道路計画線
-  都市防災不燃化促進事業
(令和元年10月導入)

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 都市計画道路補助29号線の整備とあわせて行う積極的な戸別訪問等による沿道建築物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、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					
		都市防災不燃化促進事業					
	A-2 防災性の高い建物への建替えに有効な共同建替えの促進	士業派遣支援、まちづくりコンサルタント派遣支援、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					
		都市防災不燃化促進事業					
	A-3 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					
	コア事業以外の事業	B-1 都市計画道路補助29号線の整備					
B-2 都市計画道路補助29号線区域内地権者への移転支援		士業派遣支援、まちづくりコンサルタント派遣支援					
	都市防災不燃化促進事業						
規制誘導策	C-1 防火地域及び最低限度高度地区の指定	平成31年3月6日指定					
	C-2 新防火規制	平成26年6月30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。