

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【北区】

赤羽西補助86号線沿道地区

平成27年2月
第1回変更認定 平成27年12月

北区

1 整備目標・方針

地区名	赤羽西補助86号線沿道地区					
位置	北区赤羽西一丁目、赤羽西四丁目、赤羽西五丁目、赤羽台二丁目の各一部		面積(ha) 約6.0ha			
地区の現況・課題	<p><現況> 本地区は、JR赤羽駅から約500m圏に位置し、都市計画道路補助85号線につながる都市計画道路補助86号線の計画区域を中心とした赤羽西1、4、5丁目、赤羽台2丁目に含まれる地区である。地区内の全建物棟数は約384棟、内、老朽木造建築物は、約151棟となっている。補助86号線の起点である、地区西側には、自然観察公園、赤羽スポーツの森公園の二つの街区公園が整備されているが、本地区及び区域東側については、防災上有効な生活道路などが少ない地域となっている。 また、本地区は、東京都「防災都市づくり推進計画」の整備地域に指定されている。</p> <p><課題> 本地区は駅に近接する好立地であるが、区域の周辺においては、区画整理が実施された良好な市街地環境を有しながらも、赤羽西4丁目地区では、地域危険度測定調査(第7回 平成25年9月)で総合危険度4という危険度が示されている。 また、本地区の一部には木造住宅の密集区域が含まれているが、木造住宅密集地域の課題である震災時の安全な避難路の形成や、燃え広がりを防止する、延焼遮断帯に位置付けられている広幅員の幹線道路が未形成である。 沿道建物を含めた延焼遮断帯の形成による、燃え広がらないまちづくりを推進するため、特定整備路線都市計画道路補助86号線整備を契機とした沿道整備が喫緊の課題となっている。</p>	町丁目	面積(ha)	地域危険度(第7回)		
				倒壊	火災	総合
		赤羽西1丁目(一部)	約2.2ha	3	3	3
		赤羽西4丁目(一部)	約3.7ha	3	4	4
		赤羽西5丁目(一部)	約0.0ha (約100㎡)	1	1	1
		赤羽台2丁目(一部)	約0.1ha	1	1	1
	計	約6.0ha				
これまでの防災都市づくりの主な取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業(岩淵町第二地区(約19.2ha)) 昭和3年6月事業認可、昭和15年5月換地処分 ・「(東京都)防災都市づくり推進計画」整備地域指定(十条・赤羽西地域)(平成22年) 					
新たな取組	(補助86号線の整備に合わせたまちづくり) ①補助86号線沿道30mの区域に、都市防災総合推進事業(国)を導入 ②専門家派遣(共同化及び生活再建策など土業等派遣) ③戸建建替の設計費・除却費支援 ④老朽建築物除却費支援 ⑤共同建替え助成の要件緩和 ⑥固定資産税・都市計画税の減免					
整備目標・方針	<p><整備目標> 災害時に避難路や救援物資の輸送路にもなる都市計画道路の整備に合わせ、安全で防災性の高い沿道まちづくりを目指す</p> <p><整備方針> ①「燃えないまち」づくり ・老朽木造建築物の耐震、不燃化建替えの促進</p> <p>②「燃え広がらないまち」づくり ・特定整備路線都市計画道路補助86号線の整備及び沿道への都市防災不燃化促進事業等の導入により、避難路、延焼遮断機能を確保</p>					
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	46.9%	70%	平成23年度土地利用現況調査、平成26年9月現在の登記簿謄本を基に算定			

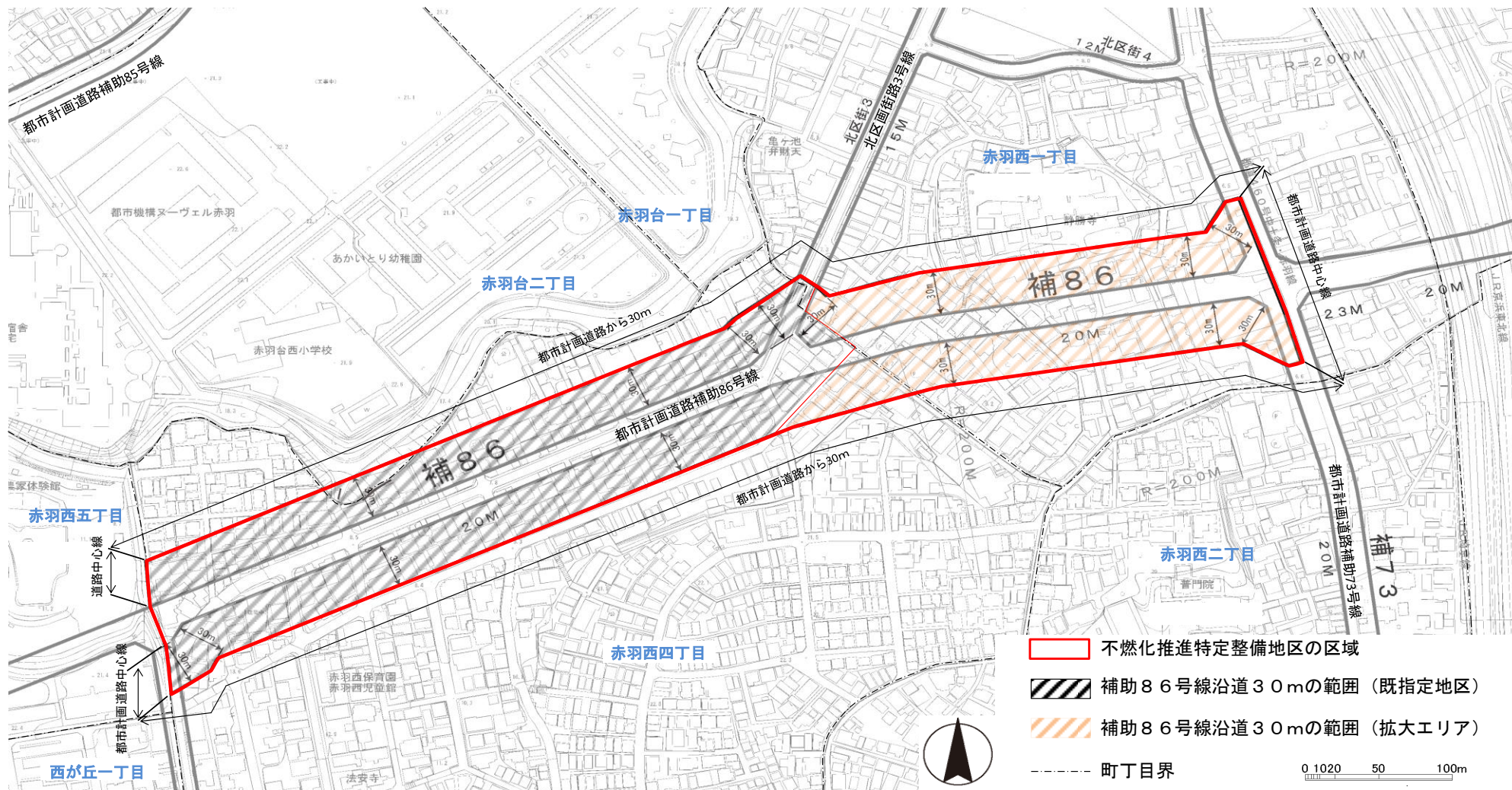
2 地区内での取組

事業番号	事業概要	事業手法 (●: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)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
コア事業 A-1	補助86号線沿道のまちづくり 特定整備路線補助86号線の整備に伴う沿道の不燃化促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 土業派遣 ● 全戸訪問型派遣 ● 戸建建替えの設計費・除却費支援 ● 老朽建築物除却費支援 ● 共同建替え助成の要件緩和 ● 固定資産税・都市計画税の減免 	区	都市計画道路補助86号線沿道30mの区域	不燃化調査(平成26、27年度実施)	
コア事業以外の事業 B-1	都市計画道路補助86号線整備 特定整備路線補助86号線の整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 固定資産税・都市計画税の減免 	都	計画幅員20m、計画延長約1150m(地区内延長約735m)	新規事業	都施行
B-2	不燃化建替え助成 ・準耐火以上の建築物に対する助成制度により、建築物の不燃化を促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 土業派遣 ● 戸建建替えの設計費・除却費支援 ● 老朽建築物除却費支援 ● 共同建替え助成の要件緩和 ● 固定資産税・都市計画税の減免 	区	都市計画道路補助86号線の地区内延長約735mの沿道30m 面積 約6.0ha	新規事業	

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	地域地区指定変更	補助86号線の整備に併せ、延焼遮断機能を強化する。	補助86号線沿道の地域地区(防火地域、最低限高度、用途地域等)の指定、変更	都・区	補助86号線沿道30mの区域の一部(約5.1ha)	平成27年12月都市計画決定	
C-2	新防火規制	防災性の向上	指定する区域内は、原則として建築物を準耐火建築物または耐火建築物へ誘導する。	都	補助86号線沿道30mの区域の一部(赤羽西1丁目地内)(約0.9ha)	平成28年2月施行(予定)	

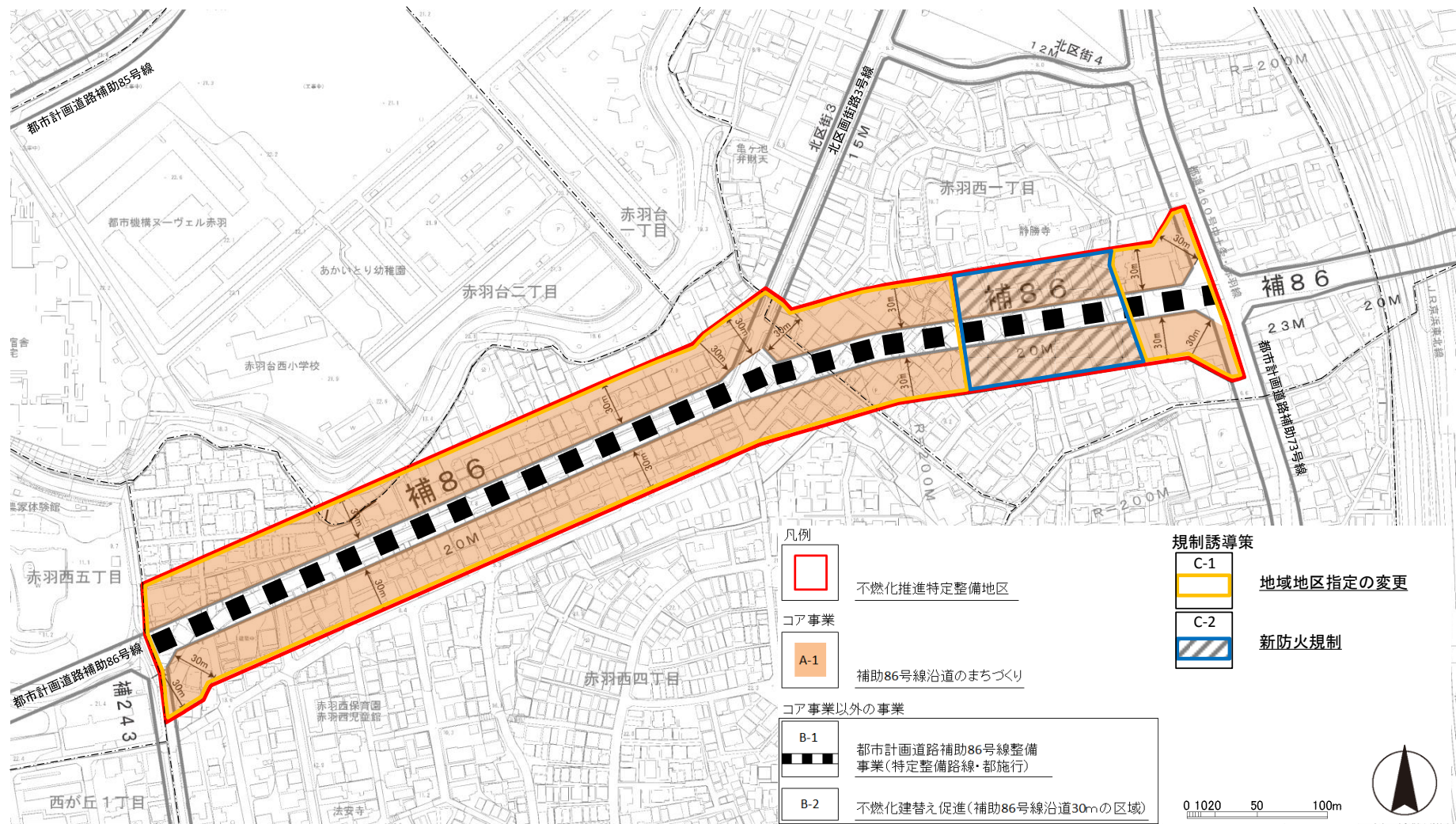
3 区域図

北区 赤羽西補助86号線沿道地区



4 整備方針図

北区 赤羽西補助86号線沿道地区



凡例	
	不燃化推進特定整備地区
コア事業	
	A-1 補助86号線沿道のまちづくり
コア事業以外の事業	
	B-1 都計画道路補助86号線整備事業(特定整備路線・都施行)
	B-2 不燃化建替え促進(補助86号線沿道30mの区域)

規制誘導策	
	C-1 地域地区指定の変更
	C-2 新防火規制

0 1020 50 100m



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 補助86号線沿道のまちづくり	都市防災不燃化促進調査 地元調整	地区指定	都市防災不燃化助成事業の実施			
				全戸訪問			
コア事業 以外の 事業	B-1 都市計画道路補助86号線整備	事業実施・完了					
	B-2 不燃化建替えの促進	特区指定	特区指定による支援策の実施				
規制誘 導策	C-1 地域地区変更検討	東京都等との協議 都市計画手続き (防火規制等)	計画決定				
	C-2 新防火規制	指定手続き 合意形成	地区指定	構造制限による不燃化誘導			

(注) 区以外の事業については参考スケジュールを示す。