

住宅市街地整備計画

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：大井・西大井地区

所在地：東京都品川区大井五丁目、七丁目、西大井二丁目、三丁目および四丁目

面積：68.1ha

(2) 重点整備地区

名称：大井・西大井地区

所在地：東京都品川区大井五丁目、七丁目、西大井二丁目、三丁目および四丁目

面積：68.1ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

本地区は、品川区の南部、西大井駅の南側に位置し、西側に JR 東日本の線路、東側に「都道 421 号線東品川下丸子線（池上通り）」が通り、南側は大田区境に接する、東西約 1,000 m、南北約 700m の面積約 68.1ha の住宅市街地である。また、地区西側では南北方向に延びる「都市計画道路補助第 29 号線」（以下、「補助 29 号線」という。）の整備が、現在東京都により進められているほか、地区の南部には東西方向に延びる「都市計画道路補助 31 号線」（以下、「補助 31 号線」という）が計画されている。更に、地区の北側を東西に「滝王子通り」が通っており、地区計画に基づく拡幅によって広域避難場所である「大井競馬場・品川区民公園」に至る避難道路として整備している。

②地区の形成経緯

本地区周辺は、明治前期までは畑地が広がる農村地帯であったが、明治後期から大正にかけて、京急線（六郷橋～大森海岸）の開通とともに沿岸部が工場地帯として発展したことから、人口の増加や住工混在の市街地形成が進んだ。また、戦後の高度経済成長期、昭和 61 年の西大井駅の開業によって更なる人口増加が進む中で、本地区は面的な整備がなされないまま、老朽建築物の密集する住宅市街地として現在に至っている。

③現況

本地区は、国土交通省が平成 24 年 10 月に発表した「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置づけられた。また、東京都が令和 4 年 9 月に発表した「第 9 回地域危険度測定調査結果」においても西大井三丁目が建物倒壊危険度ランク 3、大井七、西大井二、三丁目

火災危険度ランク 4、地区全体が総合危険度ランク 4 と危険度が高い地区に指定されており、「今後も住環境改善及び防災性向上に向け総合的に整備を図っていくべき地区」として位置づけられている。

町丁目名	建物倒壊危険度	火災危険度	災害時活動困難係数	総合危険度
大井五丁目	ランク 2 (1313 位)	ランク 3 (517 位)	0.39	ランク 4 (300 位)
大井七丁目	ランク 2 (1318 位)	ランク 4 (105 位)	0.42	ランク 4 (101 位)
西大井二丁目	ランク 3 (869 位)	ランク 4 (240 位)	0.47	ランク 4 (94 位)
西大井三丁目	ランク 2 (1295 位)	ランク 4 (249 位)	0.59	ランク 4 (92 位)
西大井四丁目	ランク 2 (1273 位)	ランク 3 (381 位)	0.46	ランク 4 (180 位)

イ) 住宅等

住宅等については、地区面積 68.1ha 内の全建物棟数約 4,000 棟のうち住宅建物棟数は 3,900 棟であり、住宅戸数密度は 135.4 戸/ha である。全建物棟数約 4,000 棟のうち、約 3,000 棟は防火造・木造で全体の 77%を占めており、残りの約 1000 棟（全体の 25%）が耐火造・準耐火造である。また、全建物面積約 323,602 m²のうち 181,282 m²は防火造・木造で全体の 56%を占めており、残りの 142,320 m²（全体の 44%）が耐火造・準耐火造である。

ロ) 公共施設

道路については、道路面積が地区全体で約 10.2ha となっており、地区面積の約 15.1%を占めている。道路面積のうち、地区内の防災性に寄与する幅員 6m 以上の道路の面積は約 2.99ha で、地区の道路全体の約 29%である。また、幅員 6m 未満の道路の割合は約 71%である。

公園・広場については、地区内で区立公園 4 箇所、児童遊園 6 箇所の計 7,114 m²が整備されている。一人当たりの公園面積は約 0.42 m²/人、土地に占める公園面積の割合は 0.1%である。

ハ) 上位計画

本地区は、国の「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」（平成 29 年 5 月改正）第 3 条第 2 項第 4 号に規定する「住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）」に位置づけられている。

また、東京都においては「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）整備プログラム」において「大井五・七、西大井二、三、四丁目地区」（令和 3 年 4 月）及び「補助 29 号線沿道地区（品川区）」（平成 25 年 11 月）として指定を受けており、それぞれの「整備目標・方針」として不燃領域率（都方式）を 70%に引き上げると示されている。さらに、地区内を縦断する補助 29 号線約 480m の区間は「補助 29 号線その 3 地区」として「都市防災総合推進事業」に認定されている。

「防災都市づくり推進計画（改定）」（平成 28 年 3 月、東京都）において、本地区 68.1ha を含む「林試の森周辺・荏原地域」約 1,027ha が「重点整備地域」に位置づけられ、「大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区」は「老朽木造建築物が密集し、震災・開催に脆弱な状況となっており、不燃化を促進させるためには老朽木造建築物の建替え促進支援

策が必要」と述べられている。また、「補助 29 号線は「一般延焼遮断帯」に加えて「特定整備路線」に位置づけられている。

なお、この「防災都市づくり推進計画（改定）」における補助 29 号線「特定整備路線」は現在進行中の都市計画事業「補助線街路第 29 号線」の用地買収に合わせて沿道 30m において除却助成、建築助成等の事業が現在進行中である。

「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（令和 3 年 3 月、東京都）においては「中枢広域拠点域 ⑥南部 大井町」として「木造住宅密集地域において、特定整備路線や防災生活道路等の整備、建築物の不燃化、無電柱化などが進み、安全な市街地を形成するとともに、良好な住環境と地域コミュニティを形成」との将来像が示されている。

この他、本地区を含む「荏原地区」全体 668ha は、「都市再開発の方針」（平成 27 年 3 月、東京都）で「再開発促進地区」に、「住宅市街地の開発整備の方針」（平成 27 年 3 月、東京都）で「重点地区」に、「防災街区整備方針」（平成 26 年 12 月、東京都）で「防災再開発促進地区」にそれぞれ指定されており、補助 29 号線は「防災公共施設」に指定されている。加えて「東京都住宅マスタープラン」（平成 29 年 3 月、東京都）では「重点供給地域及び特定促進地区」に指定されている。

さらに、本地区は「品川区まちづくりマスタープラン」（平成 25 年 2 月、品川区）の「大井地区まちづくりの整備方針 4 滝王子通りと周辺市街地」（P.211）において以下のまちづくりの方針が示されている。

①滝王子通りの避難道路機能強化の推進

◆広域避難場所である「大井競馬場・しながわ区民公園」に至る滝王子通りについて、避難道路としての機能強化を図るため、地区計画に基づいて計画幅員の確保を進める。

◆滝王子通り沿道では、建築物の不燃化を促進し、災害時における安全な避難空間の形成を図るとともに、商店街としての良好な街並み形成を進める。

②大井・西大井地区全体での防災まちづくりの検討

◆平成 21 年度に設立された防災まちづくり協議会での区民と行政による協働の取組みによる防災意識の向上を引き続き図る。

（2）整備地区の課題

①道路の整備

本地区には、南部の住宅密集地域および西部のウェルカムセンター原付近に消防活動困難区域が存在しており、幅員 6m 以上の道路の不足が防災上、住環境上の大きな課題となっている。このため、消防車等の緊急車両が通行でき、消防活動等を行いながら避難路としても通行可能な幅員 6m 以上の生活道路ネットワークを強化する必要がある。また、地区の街区内部に多く見られる幅員 4m 未満の細街路についても、適切な建替え誘導等により、着実に拡幅整備を推進していく必要がある。

②公園・広場の整備

公園・広場については、地区内で計 7,114 m²が整備されており、一人当たり公園面積は約 0.42 m²/人、土地に占める公園面積の割合は 0.1%となっている。これは品川区全体の一人当

たり区立公園面積（1.58 m²/人）の0.27倍、土地に占める区立公園面積割合（2.8%）の0.04倍と非常に低い水準である。このため、既存駐車場スペースや老朽建物除去の空き地等を防災広場として整備するなど、公園・広場面積の拡充が求められる。

地区内の公園の分布をみると、主に地区東部に公園が不足しており、老朽住宅等が密集した地区での延焼の危険性を軽減するための公共空間の確保、街並みにゆとりを与えるオープンスペースの確保、消防水利の確保（耐震性防火水槽の設置）に向け、地区内にバランスよく整備を図ることが必要である。

③老朽木造住宅等の整備

本地区は、未接道建物や狭小敷地等で建替えが困難な建築物も多数存在している。このため、今後も道路・公園等の空地の整備と併せて、地区内の建築物の更新と不燃化を促進する必要がある。特に、不燃領域率が低く、建替えが困難な建物が連担しているエリアにおいては、共同建替えの検討を積極的に推進する必要がある。

（3）整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

本地区は、「品川区まちづくりマスタープラン」等の上位計画における整備方針及びまちづくりの方向性に基づき、建物の不燃化及び道路整備等を促進することで地区の防災性能を高め、良好な居住環境を確保することを整備の基本構想とする。

また本地区は、東京都の「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）」として「大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目地区」（令和3年4月）が位置付けられるとともに、「補助29号線沿道地区（品川区）」（平成25年11月）では不燃領域率（都方式）を70%に引き上げることが目標として設定されているが、現時点での不燃領域率（都方式）は地区全体で約47%であることを踏まえ、主要生活道路の幅員6mへの整備、老朽建築物の建替え支援及び不燃化促進、公園・広場の整備及び細街路整備等により、災害に強い安全な住宅地の形成のため地区の防災性を向上させることを整備の目標とする。

また、本地区は地区内東側を南北に縦断する特定整備路線で既に用地買収が進められている都市計画事業「補助線街路第29号線」及び関連する「都市防災総合推進事業」の不燃化促進区域および不燃化促進重点区域「補助29号線その3地区」として、用地買収、除却助成、建築助成等の事業が現在進行中であるため、これらの事業の進捗に合わせて本地区事業を推進していくことを整備の目標とする。

イ）災害に強い安全な住宅地の形成

a. 道路の整備方針

防災生活道路は、災害時に緊急車両の導入路及び地域住民の避難路となる路線として位置付けているため、幅員6mへと拡幅整備することで消防活動困難区域を解消し、災害時の避難、消防活動の円滑化を促進するとともに、沿道の老朽木造建築物の除却や不燃化を促進し、また空き家や空き地を防災広場として整備すること等により、避難路としての機能の向上を図る。

なお、細街路については、幹線道路及び防災生活道路・主要生活道路への避難路とし

て、また日照・通風等の良好な住環境形成を促す道路基盤として、幅員 4m未満の道路整備、隅切り整備、及び行き止まり私道の解消を含めて整備を行うことにより災害に強い安全な住宅地の形成を図る。

b. 公園・広場等の整備方針

現在の品川区全体の一人当たりの公園面積約 1.58 m²/人（令和 3 年度時点）に対して、現在の地区内の公園・広場の面積は合計約 7,114 m²（1 人当たりの公園面積 0.42 m²/人）となっている。

このため、事業期間内において、地区内の特に公園・広場が不足している区域を対象に、合計約 2,000 m²、4 箇所の公園・広場等を整備することにより、災害時の一時避難場所の確保や住環境の向上を図る。これにより、一人当たりの公園面積を約 0.5 m²/人へと向上させる。また、公園・広場整備は、既存駐車場や空き地、空き家等の未利用地、防災生活道路沿道家屋の取壊し等によって生じる跡地等を有効活用し、防災広場としての整備や耐震性防火貯水槽等の防災施設の整備を行い、災害に強い安全な住宅地の形成を図る。

なお、公園・広場におけるオープンスペースは、地震等の災害時に避難・救難・救護等の場所として様々な役割を担うため、防災トイレ、飲料用貯水槽、かまど兼用ベンチ、防災テント等の設置等により、公園・広場の防災機能の向上を図る。

c. 生活環境施設の整備方針

地区内の既存商店街（滝王子通り商店街）については、共同化・協調化及び快適な歩行者空間づくりに努めて、安心して暮らせる活力ある地域生活拠点の形成を図る。また、地域の特性を活かした住みよいまちづくりを促進するため、住民が主体の地域の特性に応じた地区計画等のルールづくりを推進する。

ロ) 安心して暮らせる活力ある地域生活拠点の形成

本地区は、補助 29 号線や滝王子通り整備といった複数公共事業を契機に、商店街の再生・活性化を含めた市街地の連続性を確保するとともに、新たなにぎわい軸を形成することで連続性や回遊性のある歩行者ネットワークの充実を図る。さらに、道路拡張による商店街の再整備にあわせて、建物の共同・個別建替え等による居住・経営継続を支援し、商店街・住宅の複合利用を促進する。

また、商店街については、地区に密着した商店街としての一層の活性化を図り、住宅と商業の調和のとれた土地利用の増進を図り、防災性の向上と良質な街並みの維持・形成を両輪とした密集市街地の改善の推進を図る。

ハ) 住民と行政の協働によるまちづくりの推進

本地区の整備にあたっては、地区内の 5 町会から構成される「大井・西大井地区まちづくり検討会」に対する年度毎の事業進捗の説明のほか、公園整備や共同建替え、地区計画の検討などの課題に応じて、関係する住民や関係権利者との協議により、整備内容や計画内容の具体化を図る。また、まちづくりニュースやパンフレットの発行、建替え相談会の定期的開催等により、「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」や「都市防災総合推進

事業」等に関する啓発活動を行い、地域住民の協力を得ながら事業を推進する。

本地区では、平成 23 年度に大井五・七丁目、西大井二・三・四丁目の各町会役員等で構成される「大井・西大井地区防災まちづくり検討会」が設立され、地域全体が安全で住みやすいまちとして、また美しく豊かな賑わいのある環境として持続していくための検討が進められている。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

a. 基本方針

本地区では、木造及び防火木造の建築物が全体棟数の約 70%を占めており、幅員 6m以上の道路が少なく 4m未満の道路が多いため、震災時の火災発生に際し、円滑な消防活動が困難な状況が発生し、延焼が地区全体に拡大する危険性が高い。

したがって、老朽木造建築物の除却や、特に防災生活道路沿道の建築物の不燃化建替えを促進し、延焼抑止に有効な道路を早期整備することにより防災性の向上を図る。また、地区内では公園・広場等が不足しているため、延焼抑止に効果的なオープンスペースの確保を積極的に行う。

b. 実現方策

- ・本地区全域で「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」及び東京都の「不燃化特区制度」を活用し、老朽木造建築物の不燃化及び良質な住宅等への建替えを促進し、防災性の向上を図る。
- ・地区を南北に通る、広域避難場所への避難道路である滝王子通りに繋がる道路や、地区の避難所であるウェルカムセンター原に繋がる道路については、防災生活道路として地区施設に設定し、「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」による用地買収を実施して幅員 6m に拡幅整備する。これにより、災害時の避難及び消防活動を円滑化させて、地区に存在する消防活動困難区域を解消するとともに、沿道建築物の不燃化を促進していくことで災害時の防災生活道路の安全性向上を図る。
- ・補助 29 号線沿道及び滝王子通り沿道においては、「都市防災総合推進事業」の活用を促進し、老朽木造建築物の不燃化及び良質な住宅等への建替えを促進し、防災性の向上を図る。
- ・老朽木造建築物の除却と建替えにあたっては、戸別訪問を実施することによる「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」及び東京都の「不燃化特区制度」の活用を促進、コンサルタント派遣等による建替助成制度の活用を促進、及び共同建替え等のコーディネートにより、防災性の向上を図る。

ロ) 不燃領域率の向上

a. 基本方針

本地区における現時点の不燃領域率は約 47.3%（令和 3 年度末）であることから、震災時等の火災が大規模な延焼となってその被害が拡大するおそれがある。このため、道路・公園等の整備を進めることにより空地率の向上を図るとともに、老朽木造建築物の除却及

び不燃化建替え等を促進し、不燃領域率 70%を達成する。特に、老朽木造建築物の密集している街区等においては、避難道路の幅員 6m 以上への拡幅整備や、共同建替え等による耐火建築物への建替え、公園・広場等のオープンスペースの確保に向けて積極的な働きかけを行い、不燃領域率の向上を目指す。

b. 実現方策

- ・本地区全域で「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」及び東京都の「不燃化特区制度」の活用を、補助 29 号線沿道及び滝王子通り沿道で「都市防災総合推進事業」の活用をそれぞれ促進し、用地買収による防災生活道路の拡幅整備、公園・防災広場の整備、老朽木造建築物の不燃化及び良質な住宅等への建替えを促進し、防災性の向上を図る。
- ・本地区を検討範囲とするまちづくり検討会等を活用した地域住民からの情報提供（空き地、空き家等）を受け、「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」により広場用地を確保することで、防災性の向上を図る。

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

a. 基本方針

未接道宅地など自主更新が困難な老朽木造建築物が著しく集積する街区では、建替えに関する勉強会・相談会等を開催し、共同建替え等の事業化を図る。また、これにより生じたオープンスペースは延焼抑止に効果的な公園・広場等への積極的な活用を図る。

b. 実現方策

- ・本地区全域で「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」及び東京都の「不燃化特区制度」の活用を、補助 29 号線沿道、滝王子通り沿道で「都市防災総合推進事業」を活用し、老朽木造建築物の不燃化及び良質な住宅等への建替えを促進して、防災性の向上を図る。
- ・老朽木造建築物の除却と建替えにあたっては、戸別訪問を実施することによる「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」及び「不燃化特区制度」の活用を促すとともに、コンサルタント派遣等による建替助成制度の活用促進、及び共同建替え等のコーディネートにより、防災性の向上を図る。
- ・建替え促進に向けた建替え相談会の実施、及びまちづくりニュース等の発行による建替助成制度の周知・啓発により、防災性の向上を図る。
- ・細街路に面した建築物の建替えに際しては細街路整備も併せて検討する。
- ・建替えと併せて、品川区の「コンクリートブロック等安全化支援事業」によるブロック塀の撤去、緑化等の促進により住環境の改善を図る。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

a. 基本方針

本地区においては、老朽木造建築物不燃化建替え及び細街路整備後も従前居住者が住み続けていくことを基本的な考え方とし、特に、建替えに伴い移転を余儀なくされる高齢者

等に配慮し、スムーズな住み替えができるよう、都市再生住宅や近隣の公的住宅のあっせん等を検討する。

b. 実現方策

- ・品川区内の都市再生住宅を活用する。
- ・賃貸住宅等の建替えにおいて生じる住宅困窮者への公的住宅の入居あっせん等の実施を検討する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用現況

本地区の用途地域としては、滝王子通りとその沿道 20m、西大井本通り北側の沿道 20m、西大井 4 丁目南部の山王銀座商店街の沿道 20m は「近隣商業地域」に、地区北部、補助 29 号線沿道 30m および補助 31 号線沿道 20m の範囲は「第一種中高層住居専用地域」、地区南部は「第一種低層住居専用地域」、池上通り沿道 20m および西大井 4 丁目南側の一部は、「第一種住居地域」に指定されている。

滝王子通りとその沿道 30m および補助 29 号線沿道 30m は「防火地域」に、その他の地域は「準防火地域」に指定されている。なお、本地区全域は「東京都建築安全条例」第 7 条の 3 に基づく「新たな防火規制制度の対象区域」に指定されている。

種別	面積 (ha)	構成比 (%)	種別	面積 (ha)	構成比 (%)
住宅用地	47.2	69.6	道路	10.2	15.1
商業・業務用地	3.1	4.9	公園・緑地	0.7	0.9
工業用地	0.4	0.5	線路敷	0.08	0.1
教育施設	2.6	3.9	その他	3.8	5.5

※小数点第 2 位以下に四捨五入を行っているため、合計が 100%にならない場合がある。

(2) 土地利用に関する基本方針

現在の土地利用を尊重することを基本とし、地区全域を以下の 2 つのゾーンに区分し、ゾーン毎の特性に配慮した公共施設整備と建替えの計画的な誘導を進める。

①滝王子通り沿道地区

(ゾーン区分)

- ・滝王子通り沿道 30m を「滝王子通り沿道地区」とする。

(土地利用方針)

- ・広域避難場所への避難路として、地区計画に基づき、建築物の建替えの際に道路中心から 5m の道路空間を確保するとともに、「都市防災総合推進事業」を活用した用地買収により拡幅・整備を進めていく。また、「都市防災総合推進事業」により建物の不燃化を進め、延焼遮断帯としての機能を強化するとともに、近隣商業地域として健全な商店・事務所と住宅の調和の取れた土地利用を誘導する。

②住宅地区

(ゾーン区分)

- ・上記の滝王子通り沿道地区以外の地区を「住宅地区」とする。

(土地利用方針)

- ・戸建て住宅と共同住宅を中心とした不燃化建築物の誘導を図りながら、土地の有効活用を促進し、低層・中高層の住宅市街地を形成する。
- ・災害時の避難及び緊急車両による消防活動等の円滑化を主な目的として、滝王子通りに接続する南北の路線3本と、避難場所であるウェルカムセンター原周辺の路線2本を「防災生活道路」に位置付け、「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」による用地買収及び地区計画の導入によって道路拡幅を図る。この「防災生活道路」の拡幅整備により、地区南部及び西部の消防活動困難区域が解消される。
- ・幅員4m未満の細街路沿道については、不燃化建築物の誘導および幅員4mへの拡幅を図る。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

該当なし

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

細街路整備と連動した建替えの誘導、特に老朽住宅が密集したエリアでの共同建替への誘導等を通じて、建物の不燃化と一体となった住宅供給を図っていく。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設	道路	都市計画道路補助28号線	道路改築	幅員20m 延長約110m <small>(大井五丁目区間)</small>	特定整備路線 都市計画決定済み
		都市計画道路補助29号線	道路改築	幅員20m 延長約480m <small>(西大井四丁目区間)</small>	特定整備路線 都市計画決定済み
		都市計画道路補助31号線	道路改築	幅員15m 延長約900m	都市計画決定済み
		都市計画道路滝王子通り	道路拡幅	幅員10m 延長約870m	都市計画決定済み

(2) その他の施設に関する事項

地区内において、防災上重要な道路を「防災生活道路」と位置付け、幅員 6m への拡幅を図る。詳細を以下に示す。

名称	延長 (m)	備考
防災生活道路 1 号	690	区道 V-212
防災生活道路 2 号	680	区道 V-194+幹線二級 20
防災生活道路 3 号	680	区道 V-189+V-229+V-232
防災生活道路 4 号	110	区有通路 V-35+区道 V-212-①
防災生活道路 5 号	180	区道 V-155+V-206+V-157
合計	2340	

「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」による公園・広場の整備、改修、バリアフリー化により、多くの人が利用できる憩いの場、遊びの場の充実を図るとともに、災害に備えた防災機能の拡充等を図る。

公園・広場の整備にあたっては、防災機能の向上のみならず、当該地域の良好な住環境の創造という観点も考慮して検討する。なお、これらを整備する場合は、区民との協働により、地域性や歴史的な視点も取り入れ、地元が望む機能・役割を備えた、多様で個性豊かな公園づくりを推進する。

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共	公園・緑地	防災広場	公園整備	面積約 2,000 m ²	

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

令和 5 年度から令和 14 年度までの 10 年間とする。

(2) その他

老朽木造建築物の除却及び不燃化の促進を効果的に進めるため、本地区を検討範囲とするまちづくり検討会を通して、地域住民への情報提供・情報収集を迅速に行えるよう、地元検討会と行政とが連携して事業推進を図る。

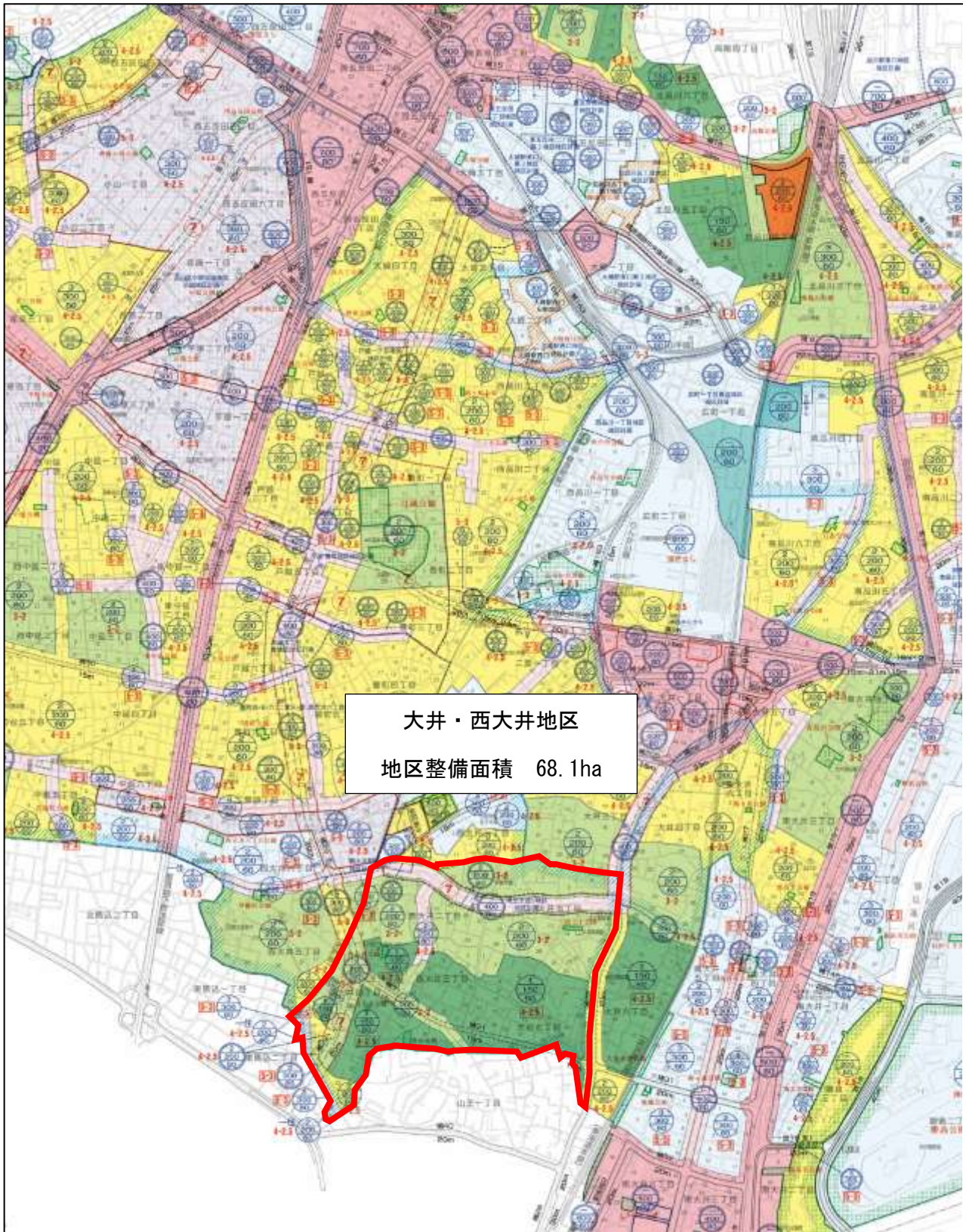
さらに、防災性の向上及び良好な居住環境を担保するため、本地区全域を対象とする「地区計画」の策定に向け、地元協議を行いながら手続きを進める。

また、補助 29 号線の整備、鉄道立体化を含めたまちづくりについては、都や鉄道事業者と協力しながら一体として推進し、踏切の解消及び周辺地域の防災性の向上を図る。

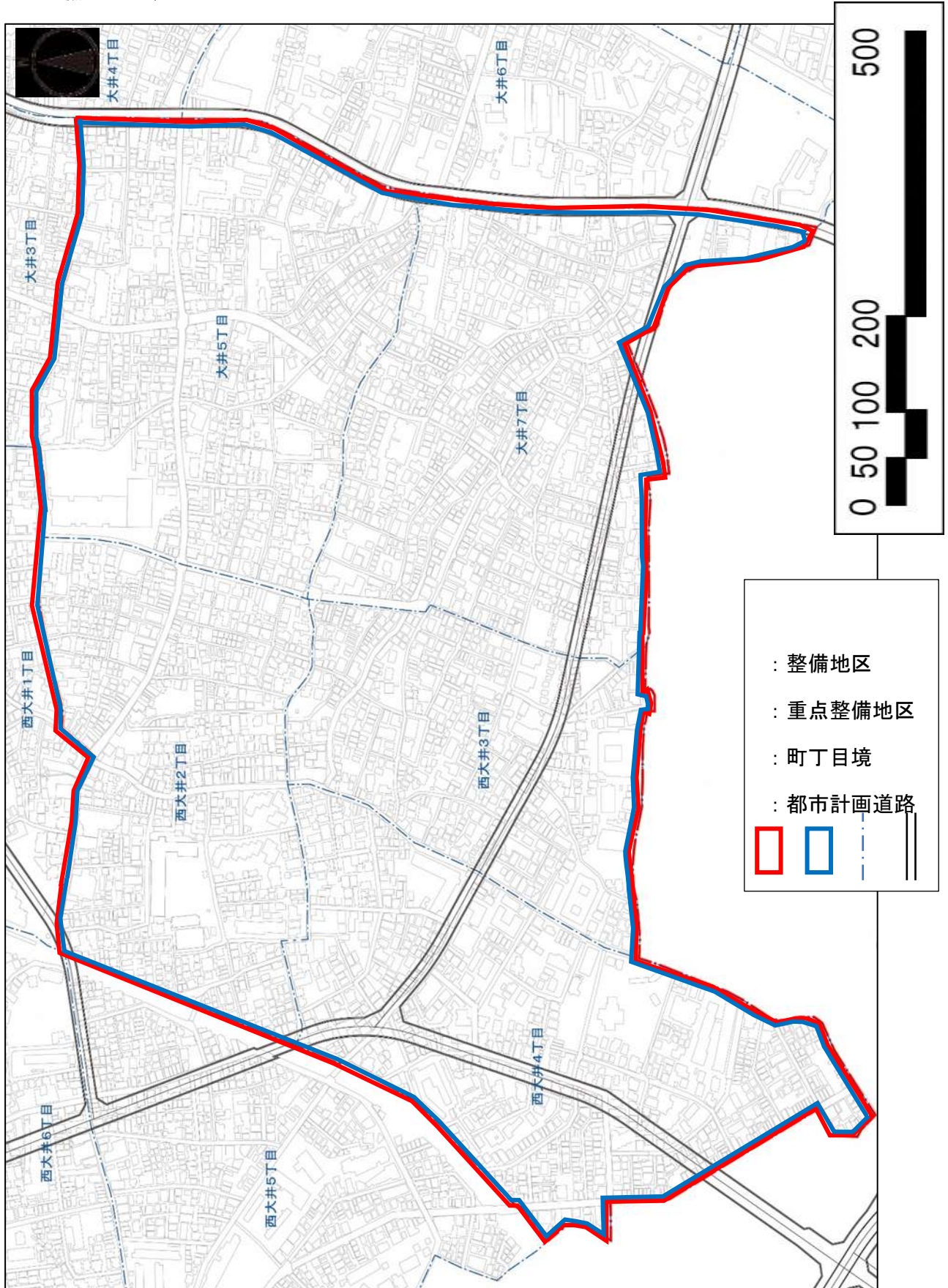
なお、これまで示した事業の取り組み方について、特に以下の点について留意する。

- ① 未接道敷地における建替えの促進
- ② 高齢化の進行等に対応した取組（公的住宅の斡旋など）
- ③ 災害時の活動を円滑化する道路の整備及び閉塞防止の推進
- ④ 防災性の向上と良質な街並みの維持・形成を両輪とした密集市街地の改善の推進

7. 整備地区位置図



8. 整備地区区域図



9. 整備地区計画図

