

戸越六丁目地区における密集住宅市街地整備促進事業の開始について

1 背景

戸越六丁目地区は、幅員の狭い道路や行き止まり道路、老朽木造建築物が多く、震災時における建物の倒壊や火災の延焼により、避難に支障をきたす恐れがある。これまで、不燃化10年プロジェクトに基づく不燃化特区の指定、東京都による特定整備路線補助29号線の整備、戸越六丁目東地区地区計画の策定等により、防災性の向上を図ってきた。併せて、地区を横断する東急大井町線の連続立体交差化事業が検討されており、これに伴うまちづくりの機運が高まっている。

2 内容

平成28年度の地元町会および商店街の連名による防災広場の設置の要望を契機として、密集住宅市街地整備促進事業（以下、密集事業）の導入を検討してきた。令和元年度から、地元3町会の役員による防災まちづくり勉強会を開催し、地元住民のまちづくりの意向を聴取してきた。

令和2年度、勉強会での意見を基にした整備計画素案について、地区住民および地区外権利者を対象に検討内容報告会を実施し、意見聴取を行った。その結果を踏まえ、住宅市街地整備計画を取りまとめ、東京都を通じて国へ申請し、4月から事業を開始した。

3 事業地区および整備計画

別紙のとおり

4 地域への周知方法

事業地区内の居住者および土地建物所有者に対し、報告会を開催するとともに、まちづくりニュースの配布により周知を行う

5 今までの取組みと今後の予定

平成25年11月	不燃化10年プロジェクトに基づく不燃化特区に指定
平成28年8月	地元町会および地元商店街の連名で戸越公園駅周辺におけるまちづくりへの要望書が提出される
令和元年度	戸越六丁目地区防災まちづくり勉強会（3回）
令和2年度	戸越六丁目地区防災まちづくり勉強会（3回） 検討内容報告会
令和3年4月	密集事業の開始
令和3年6月頃（予定）	報告会

◇整備方針

方針 1：道路の整備

- 既存の防災生活道路（ $w \geq 6m$ ）は災害時に緊急車両の導入路および地域住民の避難路となる路線として、沿道の老朽木造建築物の除却や不燃化の促進等により避難路としての更なる機能の向上を図る。
- 細街路（ $w < 4m$ ）については、幅員4mへの拡幅等を行うことにより、災害に強い安全な住宅地の形成を図る。

方針 2：公園・広場等の整備

- 地区内未利用地、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、約 1,000 m²を公園・防災広場として整備し、あわせて耐震性防火貯水槽等の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。
- 地域の良好な住環境の創造との観点から、地元が望む機能・役割を備えた個性豊かな公園・防災広場づくりを推進する。

方針 3：生活環境施設の整備

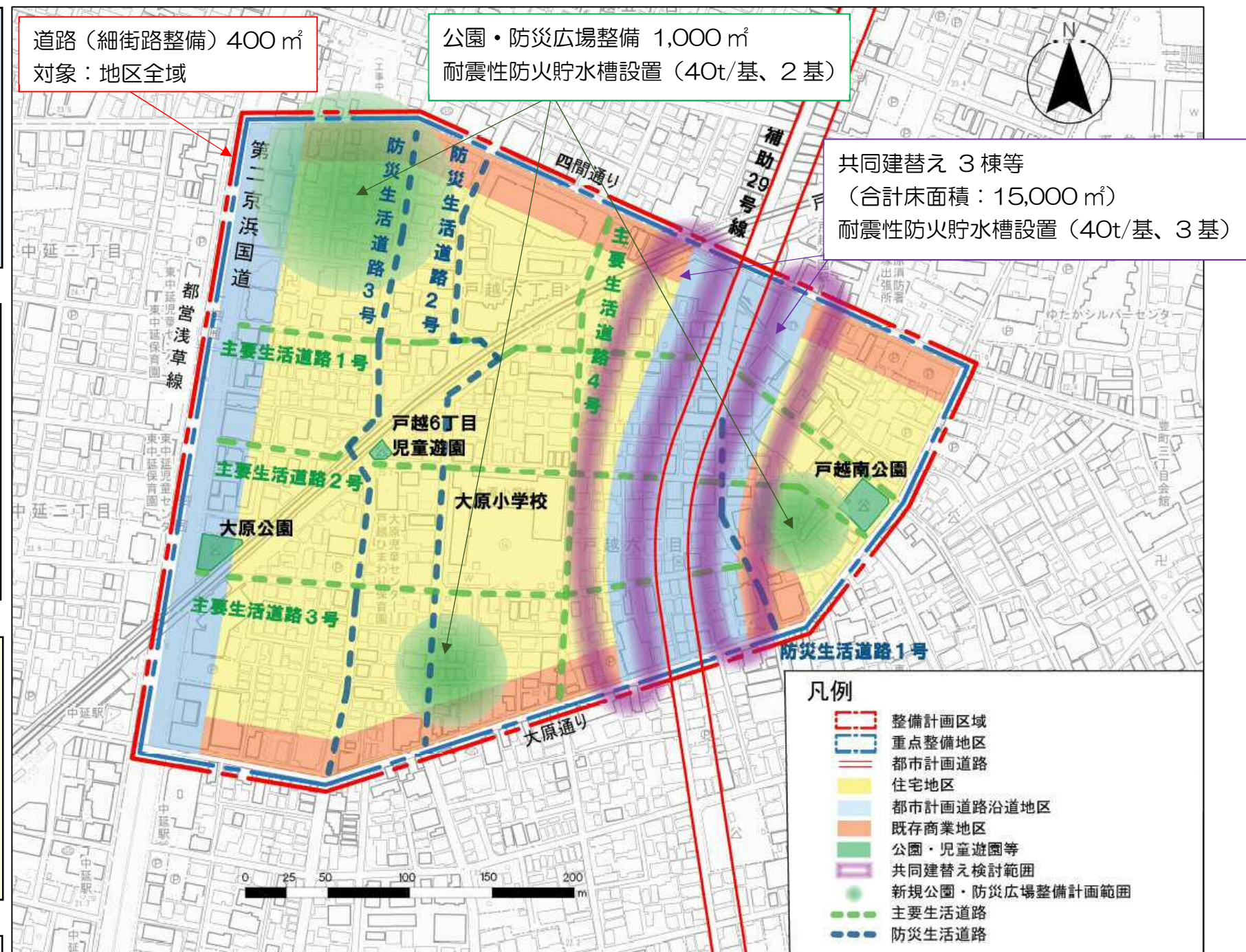
- 建物の共同化・協調化、快適な歩行者空間づくりおよび商店街の再生・活性化に努めて、便利で安心して暮らせる活力あるまちづくりを推進する。
- 賃貸住宅等の建替えにおいて生じる住宅困窮者への配慮も検討する。
- 地域の特性に応じた地区計画等のルールづくりを推進する。

方針 4：老朽建築物等の建替えの促進

- 老朽建築物密集街区においては、共同建替え等による耐火建築物への建替えを促進し、地区全体として不燃領域率 70%を達成して防災性の向上を図る。
- 特に補助 29 号線沿道の街区において、共同建替え等を推進し不燃領域率の向上を目指す。

◇整備計画図

※図は整備イメージであり、具体的な公園・広場等の整備箇所や共同建替えの位置等については、今後、住民と協議のうえ検討していく。



方針 5：住民と行政の協働によるまちづくりの推進

- 既存の「防災まちづくり勉強会」への事業説明のほか、公園整備や共同建替え、地区計画の検討など「協議会」等の設置により整備内容や計画内容の具体化を図る。
- 「まちづくりコンサルタント」の派遣等による民間活力の導入を図る。
- 本地区全域を対象とする地区計画の策定に向けた地元協議を段階的に進める。
- 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、地域住民の協力を得ながら事業を推進する。