

大井・西大井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

大井5・7丁目、西大井2・3・4丁目地区は、老朽木造建築物が密集し火災が燃え広がる危険性が高く、挟隘道路が多いため、災害時の避難行動や防災活動に支障をきたす恐れがあり、消防活動困難区域が存在する地域となっている。

このような状況を改善するため、これまでの取り組みとして、不燃化特区支援による老朽木造建築物の除却・建替等の促進、避難道路の機能強化（滝王子通り拡幅）を行い、地区西側では、東京都による特定整備路線補助第29号線の整備が進められている。

2. 内容

平成21年より始まった滝王子通りの避難道路機能強化事業を契機に、周辺地域の防災意識が高まり、地域の防災に関する課題や防災まちづくりに関する勉強会、アンケート調査等を行い、地域住民の防災まちづくりに対する意向の把握を行ってきた。

令和4年度、更なる防災性の向上を図るべく密集住宅市街地整備促進事業を導入するため、地区内住民および地区外権利者を対象に事業導入説明会を実施し住宅市街地整備計画を取りまとめ、令和5年4月より事業を開始した。

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、まちづくりニュースの配布等により周知を行う。

5. これまでの取組みと今後の予定

平成21年度	避難道路機能強化事業および都市防災不燃化促進事業（滝王子通り地区）の開始
平成27年度	不燃化特区支援事業の開始
令和元年度	アンケート調査および報告会実施
令和2年度	道路拡幅検討路線の戸別訪問を実施
令和3年度	防災まちづくりについて意見交換会を実施
令和4年11月	密集住宅市街地整備促進事業導入説明会の実施
令和5年3月	地区計画素案説明会
令和5年4月	密集住宅市街地整備促進事業の開始
令和6年3月	地区計画の導入

■大井・西大井地区 整備計画の概要

◇整備方針

【方針1】道路の整備

- 滝王子通りに繋がる南北の道路、避難所であるウェルカムセンター原周辺の道路を「防災生活道路」として地区施設に位置付け、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、幅員6m以上に拡幅整備する。
- 細街路（w<4m）については、幅員4mへの拡幅、隅切り整備、行き止まり道路の解消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。
- 拡幅した道路の沿道の老朽木造建築物の除却や不燃化を促進し、避難路としての機能の向上を図る。

【方針2】公園・防災広場の整備

- 現在、公園・防災広場が不足するエリアを対象に、1エリアにつき500㎡、合計約2,000㎡を公園・防災広場として整備する。
- 公園・防災広場におけるオープンスペースは、災害時に避難・救難・救護等の役割を担うため、防災トイシ、かまど兼用ベンチ等の設置により防災機能の向上を図る。

【方針3】生活環境施設の整備

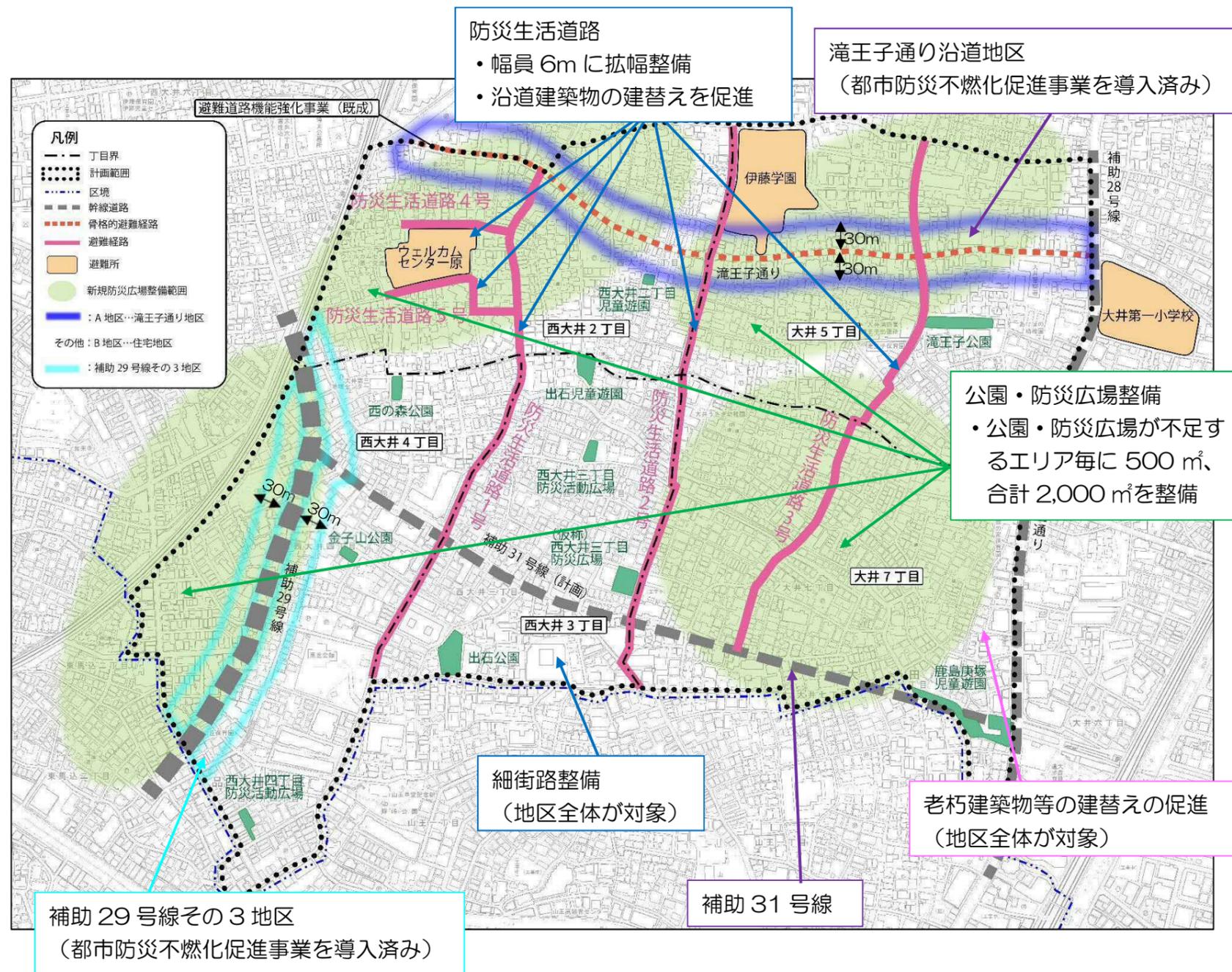
- 地区内の既存商店街（滝王子通り商店街等）については、快適な歩行者空間づくりおよび商店街の再生・活性化に努めて、安心して暮らせる活力ある地域生活拠点の形成を図る。
- 地域の特性に応じた地区計画等のルールづくりを推進する。

【方針4】老朽建築物等の建替えの促進

- 特に防災生活道路沿道においては、耐火・準耐火建築物への建替えを促進し、火災の延焼防止等、防災性の向上をはかる。
- 共同化建替え等による耐火建築物への建替えに積極的な働きかけを行い、不燃領域率70%を達成する。

◇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「防災まちづくり検討会」への事業説明のほか、公園整備や共同建替え、地区計画の導入、「協議会」の設置等により、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、地元説明、申請手続き等を進める。
- 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。