






【太子堂・若林地区】 継続予定

1. 地区の現況・課題

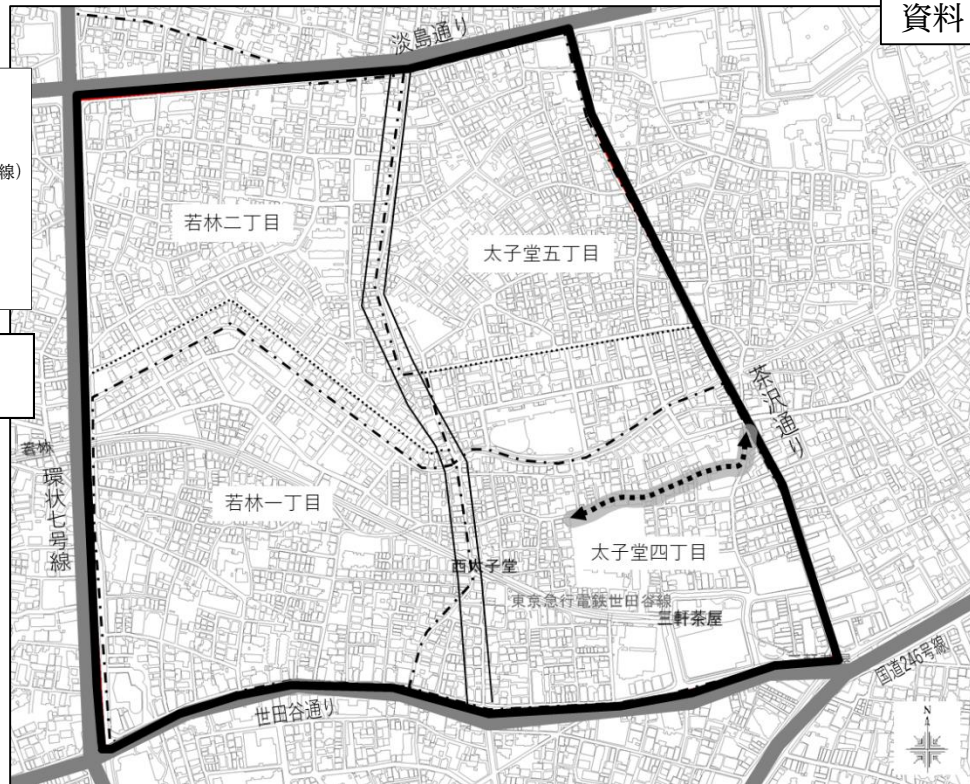
戦後の早い時期に都市基盤が未整備なまま市街化が進んだことから、老朽化した戸建住宅や低層集合住宅が建ち並び、無接道敷地が点在する木造密集市街地を形成している。

狭あい道路も多く、消防活動困難区域を地区内に多く抱え、災害時の対応が非常に困難であり、防災上や住環境の面で多くの問題を抱えている。

【凡例】

-  不燃化特区区域
-  主要生活道路127号線（優先整備路線）
-  主要生活道路
-  主要区画道路
-  地区防災不燃化促進事業導入路線

◎コア事業（全域）
不燃化建替への推進



■これまでの主な取り組み

1. 不燃化特区制度 指定年：H27.4

<区域全体における取り組み>

- ・建替え助成
- ・老朽建築物除却助成
- ・固定資産税及び都市計画税の減免

<課題解決のための支援>

- ・専門家派遣（個別相談会、出張相談）

2. 規制誘導策

- ・新たな防火規制：H20.5, H22.5, H24.5施行
- ・地区街づくり計画
- ・住宅市街地総合整備事業（密集事業）

■これまでの成果・残る課題

<これまでの成果>

- ・不燃領域率
54.4% (H23) →61.3% (H28) →67.6% (R2末)
- ・助成件数 (H27～H31年度)
建替え助成：41件
老朽建築物除却助成：111件

<残る主な課題>

- ・無接道敷地等の接道不良により建て替えに至らない老朽建築物への対応

■R3以降の取組み（新たなコア事業等）




- ・現行制度の取組みの継続
- ・新たな取組み
残された課題のひとつである「無接道敷地等での不燃化建替への促進」をこれまでのコア事業に加え、新たにコア事業として位置づけ、専門家派遣等の支援を行い、共同化等による解決を図る。

【北沢五丁目・大原一丁目地区】 継続予定

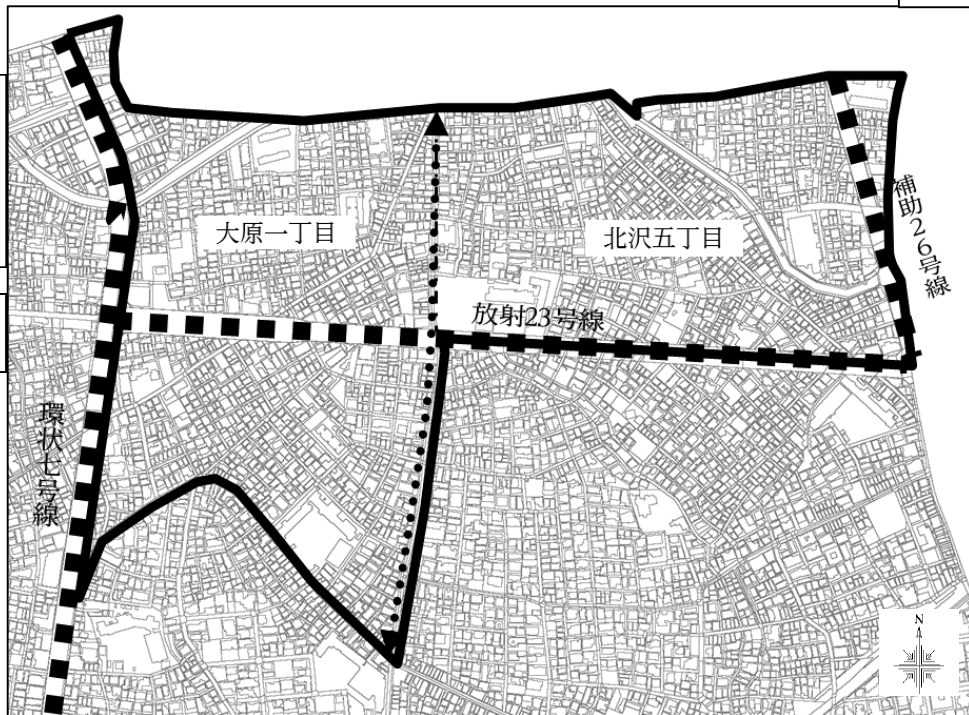
1. 地区の現況・課題

地区内は狭あい道路が多く、災害時活動困難区域も存在し、防災上、居住環境の面で問題を抱えている。また、新たな防火規制をH22.5に施行したが、無接道敷地が点在するほか、地区内居住者の高齢化が進んでおり、建替えが促進されていない。

【凡例】

-  不燃化特区区域
-  主要区画道路
-  都市計画道路

- ◎コア事業（全域）
不燃化建替えの推進



■これまでの主な取り組み

1. 不燃化特区制度 指定年：H27.4

<区域全体における取り組み>

- ・建替え助成
- ・老朽建築物除却助成
- ・固定資産税及び都市計画税の減免

<課題解決のための支援>

- ・専門家派遣（個別相談会、出張相談）

2. 規制誘導策

- ・新たな防火規制：H22.5施行
- ・防災街区整備地区計画
- ・住宅市街地総合整備事業（密集事業）

■これまでの成果・残る課題

<これまでの成果>

- ・不燃領域率
48.2% (H23) →55.2% (H28) →59.8%
(R2末)
- ・助成件数 (H27～H31年度)
建替え助成：26件
老朽建築物除却助成：53件

<残る主な課題>

- ・無接道敷地等の接道不良により建て替えに至らない老朽建築物への対応
- ・空地率の向上に寄与する整備道路（鎌倉通り）及び都市計画道路の整備

■R3以降の取組み（新たなコア事業等）

- ・現行制度の取組みの継続
- ・整備道路（鎌倉通り）については、引き続き密集事業により整備を進める。
- ・新たな取組み
残された課題のひとつである「無接道敷地等での不燃化建替えの促進」をこれまでのコア事業に加え、新たにコア事業として位置づけ、専門家派遣等の支援を行い、共同化等による解決を図る。

不燃領域率について

$$\text{不燃領域率} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率}/100) \times \text{不燃化率} (\%)$$

$$\text{空地率} : \{(S+R) / T\} \times 100 (\%)$$

S : 短辺又は直径 10m以上で、かつ、面積が 100 m²以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団地の施設などの面積

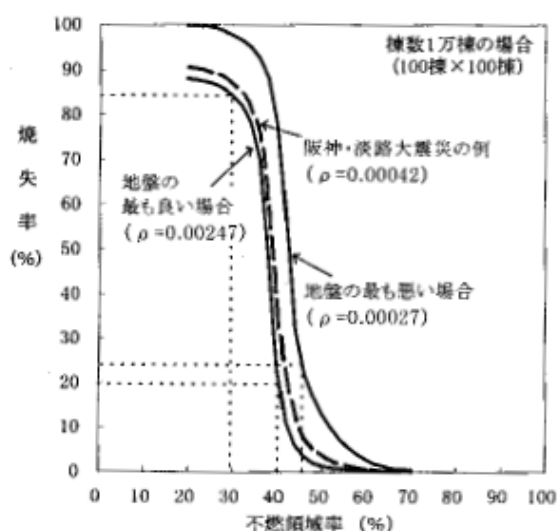
R : 幅員 6 m以上の道路面積 T : 対象市街地面積

$$\text{不燃化率} : (B/A) \times 100 (\%)$$

B : 耐火建築物建築面積 + 準耐火建築物建築面積 $\times 0.8$

A : 全建築物建築面積

不燃領域率は、空地率と不燃化率との二つの指標によって構成されます。一定以上の広さの空地と道路とが多く、耐火建築物や準耐火建築物の燃えにくい建築物の割合が増すと、市街地が延焼しにくくなるということを示しています。不燃領域率と市街地の延焼性状との関係は以下のとおりです。



図は、原出典（建設省総合技術開発プロジェクト報告書 昭和 58 年）の図に阪神・淡路大震災の例を参考として加えたものです。

図の 2 本の実曲線は関東大震災規模の地震想定で 4 種類の地盤条件による想定出火率 ρ のうち、地盤条件の最も良い場合と悪い場合の出火率を用いたシミュレーション結果です。

出典：木造住宅密集地域整備プログラム
(平成 9 年 東京都)

不燃領域率が 30%程度の市街地では、延焼による焼失率は 80%を超えています。一方、不燃領域率が 40%以上の水準に達すると、市街地の焼失率は急激に低下し、20~25%程度にとどまるようになります。不燃領域率が 40%以上の水準に達すると、市街地の延焼が緩やかなものとなり、市街地大火への拡大抑制、避難時間の確保及び消火活動などの有効な展開が図られ、災害時の基礎的安全性が確保されと考えられます。

また、不燃領域率が 60%以上に達すると、延焼による焼失率は 0%に近づき、延焼が抑制されと考えられ、70%を超えると延焼による焼失率はほぼゼロとなります。