

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【世田谷区】

北沢三・四丁目地区

令和8年3月

世田谷区

1 整備目標・方針

地区名	北沢三・四丁目地区			整備地域名	北沢地域				
位置	世田谷区北沢三丁目及び北沢四丁目				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成25年5月1日施行(新たな防火規制)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率			北沢三丁目	15.6ha	3	3	3
					北沢四丁目	18.0ha	2	4	3
指定年月日	面積	平成28年(正式値)	43.5%						
当初	平成26年4月1日	33.6ha	令和3年(正式値)	50.0%					
区域変更		ha	令和6年(参考値)	51.4%					
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	33.6ha			
地区の現況・課題									
(現況) 当地区は、世田谷区の北東部に位置し、渋谷区との区境に接している。地区内南東部に接して小田急線が走っており、東北沢駅が地区に接している。東北沢駅から小田急線で新宿へ約10分、下北沢駅にも近い。また、地区の中心部に主要生活道路115号線(以下「茶沢通り」という)が、地区の北側に接して井の頭通り(放射23号線)が走っており、交通利便性に恵まれた地区である。戦後の早い時期に都市基盤が未整備の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ぶ木造密集市街地を形成している。当地区の人口は6,676人(R7.4)、世帯数は4,256世帯(R7.4)、建物棟数は1,719棟(R7)、住宅戸数密度は141.88戸/ha(R7)、老朽木造建物棟数率は45.5%(R7)となっている。									
(課題) 4m未満の狭隘な道路も多く、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るため、建築物の不燃化、道路・公園の整備による空地率及び防災性能の向上を主要課題として取り組んでいる。									
整備目標・方針									
(1)整備目標 地区内に多くある老朽木造住宅の除却や戸別建替えの促進を図り、不燃領域率70%の達成を目指す。 本制度を活用し、コア事業である茶沢通り拡幅整備事業の早期完成を目指す。									
(2)整備方針									
①主要生活道路の整備 茶沢通りについては、これまでの取り組みに加え、土業等の派遣支援や固定資産税の減免制度を活用し、強力で推進する。									
②地区内の不燃化促進 老朽木造住宅の多い本地区において建替えによる面的な不燃化を促進し不燃領域率を高めるために、建替促進事業を活用し、強力で推進する。また、建替えに対する不安や、複雑な権利関係に関して、土業等の派遣により解消を図る。									
③老朽建築物の除却支援と街づくり用地取得 老朽建築物の除却に対して土業等の派遣や固定資産税及び都市計画税の減免制度、また除却費の支援や土地管理用仮設費を支援するほか、除却後の土地を避難経路など街づくりに資する用地として取得することにより不燃領域率の向上を図る。									
④無接道敷地等での不燃化の建替え促進 地区内には無接道敷地等の接道不良により建替えに至らない老朽建築物が点在しているため、新たに令和8年度に無接道敷地向け啓発冊子等を配布し、無接道敷地の解消とともに不燃化建替えの促進を図る。									
令和7年度までの主な取組					令和8年度以降の主な取組				
【コア事業】 ・茶沢通り拡幅整備事業 ・不燃化建替えの推進 ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進					【コア事業】 ・茶沢通り拡幅整備事業 ・不燃化建替えの推進 ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進				
【コア事業以外】 ・老朽建築物の除却支援と街づくり用地取得 ・密集事業における老朽建築物等除却 ・密集事業における公園・広場の整備 ・特定整備路線(補助26号線)整備 ・都市計画道路(放射23号線)整備 ・防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替促進					【コア事業以外】 ・老朽建築物の除却支援と街づくり用地取得 ・密集事業における老朽建築物等除却 ・密集事業における公園・広場の整備 ・特定整備路線(補助26号線)整備 ・都市計画道路(放射23号線)整備 ・防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替促進				

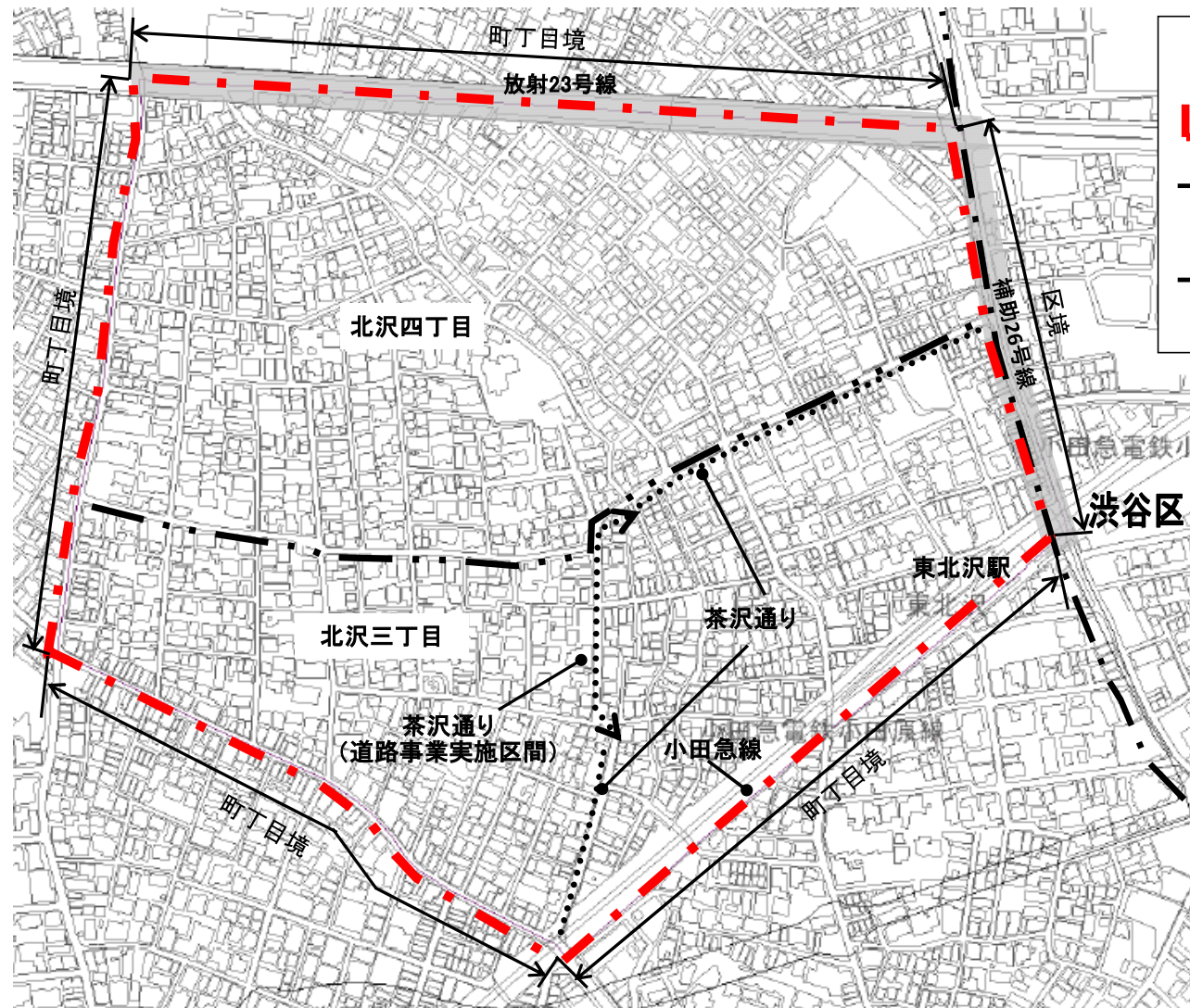
2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	茶沢通り拡幅整備事業	・道路拡幅による防災性の向上	区	・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・戸建建替え助成支援 ・共同建替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	計画幅員:8m 路線延長:670m	一部道路事業化(平成22年3月)	
	A-2	不燃化建替えの促進	・老朽建築物の建替え支援により不燃化を促進	区	・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・戸建建替え助成支援 ・共同建替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		地区内全域(33.6ha) 老朽建築物の準耐火造又は耐火造への建替え	継続事業	
	A-3	無接道敷地等での不燃化建替えの促進	・専門家派遣等の支援により共同化等を図り不燃化を促進	区	・土業派遣支援 ・戸建建替え助成支援 ・共同建替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		地区内全域(33.6ha)	継続事業	
コア事業以外の事業	B-1	老朽建築物の除却支援と街づくり用地取得	・老朽建築物の除却による不燃化促進	区	・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・老朽建築物除却等支援 ・老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	地区内全域(33.6ha)	継続事業	
	B-2	密集事業における老朽建築物等除却	・老朽建築物等の除却による不燃化促進	区	・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	地区内全域(33.6ha)	継続事業	
	B-3	密集事業における公園・広場の整備	・公園不足地域の解消と防災活動拠点の形成	区	・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業	用地取得予定面積:地区内約770㎡	継続事業	
	B-4	特定整備路線(補助26号線)整備	・特定整備路線(補助26号線)整備による延焼遮断帯の形成	都	・都市計画街路事業		路線延長:22,350m 計画幅員:20~28m	継続事業	
	B-5	都市計画道路(放射23号線)整備	・都市計画道路(放射23号線)整備による延焼遮断帯の形成	都	・都市計画街路事業		路線延長:12,080m 計画幅員:25~28m	継続事業	
	B-6	防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替え促進	・地区防災不燃化促進事業を導入している主要区画道路沿道の老朽建築物の建替え支援及び道路拡幅による防災性の向上	区	・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・戸建建替え助成支援 ・共同建替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免	・地区防災不燃化促進事業	地区防災不燃化促進事業を導入している主要区画道路沿道	継続事業	・道路事業にて実施中の箇所を除く

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	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	地区計画	・土地利用の適正化、道路の整備、建築物の不燃化の促進、オープンスペースの確保等、修復型まちづくりを進めながら、快適な居住環境の形成、災害に強い市街地への誘導を図る	区	・建築物等の用途制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣または、さくの構造の制限	地区内全域(33.6ha)	平成4年1月	
	C-2	新防火規制	・防災性の向上を図る	都	・建築物の構造に関する制限	地区内全域(33.6ha)	平成25年5月	・500㎡を超える建物は耐火建築物、その他の建物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない
	C-3	地区街づくり計画	・災害に強く快適な住環境の形成を図る	区	・建築物の不燃化・共同化への誘導	地区内全域(33.6ha)	昭和58年6月	

3 区域図

北沢三・四丁目地区



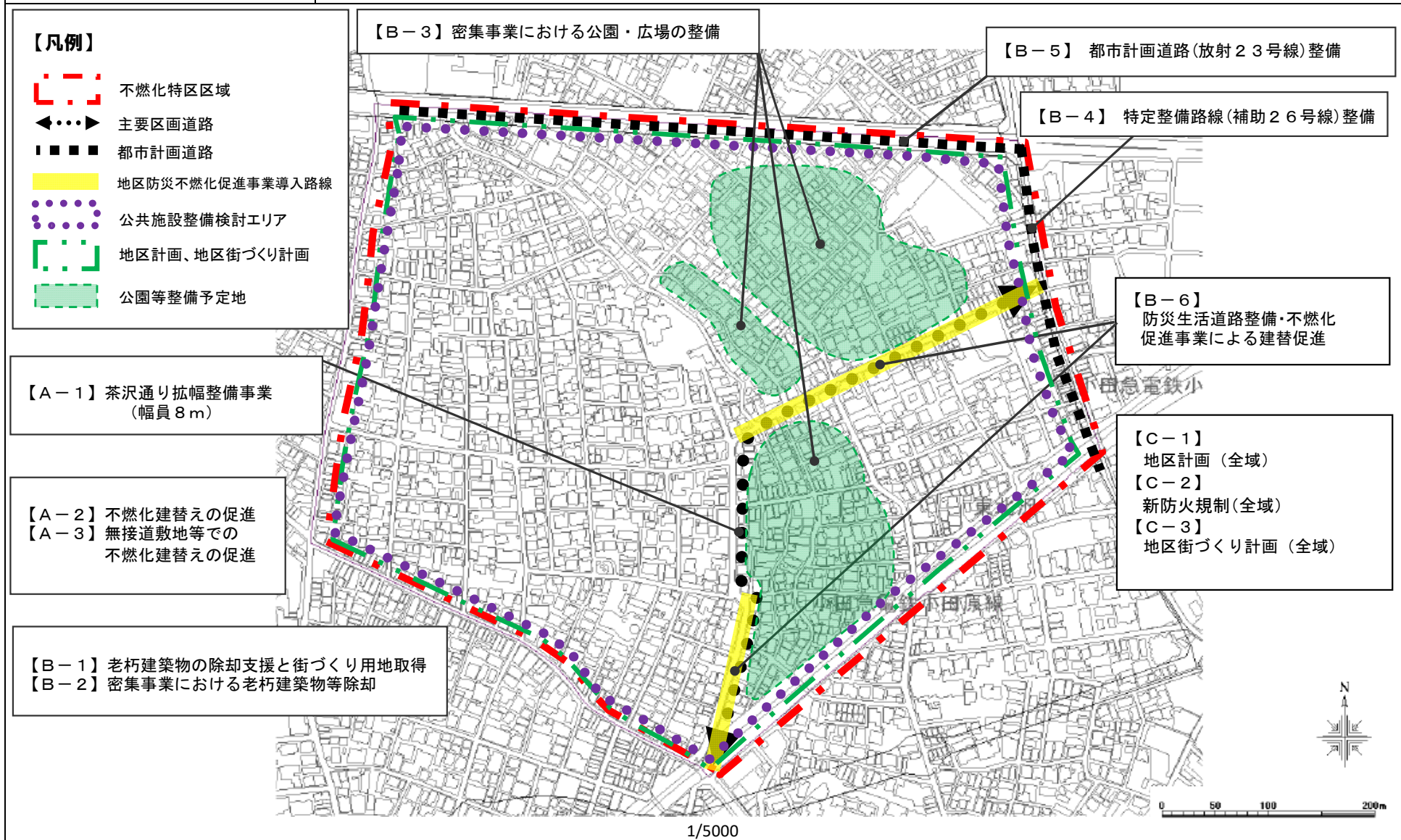
【凡例】

- 不燃化特区区域
- 町丁目境
- 区境

1/5000

4 整備方針図

北沢三・四丁目地区



5 整備スケジュール

		事業内容	令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
コア事業	A-1	茶沢通り拡幅整備事業	用地買収、整備工事					
			土業派遣支援、まちづくりコンサルタント派遣支援、戸建建替え助成支援、共同建替え助成支援					
	A-2	不燃化建替えの促進	土業派遣支援、まちづくりコンサルタント派遣支援、戸建建替え助成支援、共同建替え助成支援					
A-3	無接道敷地等での不燃化建替えの促進	土業派遣支援	無接道敷地向け啓発冊子等作成・配布					
コア事業以外の事業	B-1	老朽建築物の除却支援と街づくり用地取得	用地買収、整備工事					
			老朽建築物除却助成支援					
			老朽建物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援					
	B-2	密集事業における老朽建築物等除却	老朽建築物等の除却					
	B-3	密集事業における公園・広場の整備	用地買収、整備工事					
	B-4	特定整備路線(補助26号線)整備	用地買収、整備工事(東京都施行)	用地買収、整備工事(東京都施行) ※延伸時				
B-5	都市計画道路(放射23号線)整備	用地買収、整備工事(東京都施行)	用地買収、整備工事(東京都施行) ※延伸時					
B-6	防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替促進	戸建建替え助成支援、共同建替え助成支援						
規制誘導策	C-1 C-3	地区計画 地区街づくり計画	建替えによる規制誘導					
	C-2	新防火規制	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。