

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【世田谷区】

北沢五丁目・大原一丁目 地区

令和8年3月

世田谷区

1 整備目標・方針

地区名	北沢五丁目・大原一丁目地区			整備地域名	北沢地域				
位置	世田谷区北沢五丁目及び大原一丁目				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成22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			北沢五丁目	20.3ha	3	4	4
					大原一丁目	23.9ha	2	4	3
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	49.1%					
当初	平成27年4月1日	44.2 ha	令和 3年(正式値)	53.7%					
区域変更		ha	令和 6年(参考値)	55.2%					
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	44.2ha			
地区の現況・課題									
<p>当地区は、これまで北沢五丁目・大原一丁目地区として一体的に密集事業を進めてきた。また、防災街区整備地区計画、新たな防火規制を導入し、防災街づくりを推進してきた。当地区の人口は9,645人(R7.4)、世帯数は6,367(R7.4)、建物棟数は2,345棟(R7)となっている。</p> <p>(現況) 北沢五丁目・大原一丁目地区は、地区の西側に環状七号線、中央の東西方向に井の頭通り、北東に補助26号線が通っている。また、玉川上水緑道が地区の北側に位置している。地区内には下北沢小学校、北沢中学校といった地区の拠点が存在している。戦後、道路等の地区施設が未整備なまま、急激に市街化したため、木造住宅の密集、狭あい道路や行き止まり路の増加等、防災上、住環境上の様々な問題を抱えている。当地区の住宅戸数密度は154.1戸/ha(R7)、老朽木造建物棟数率は48.3%(R7)となっている。</p> <p>(課題) 地区内は全域で狭あい道路が多く、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。 平成25年度には災害時活動困難区域を考慮した地域危険度が発表され、細街路の解消や広場の整備が必要とされている。空地率向上のための道路整備の推進も依然として課題である。地域の不燃化にあわせ、災害時に速やかな対応が行える街づくりが求められている。</p>									
整備目標・方針									
<p>(1)整備目標 地区内に多くある老朽住宅の除却や戸別建替えの推進を図り、不燃領域率70%の達成を目指す。</p> <p>(2)整備方針 地区内の不燃化促進 老朽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させるため、建替えに対する不安や、複雑な権利関係に関しては、士業等の派遣により解消を図る他、老朽建築物の除却支援を行う。</p> <p>(3)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。</p>									
令和7年度までの主な取組					令和8年度以降の主な取組				
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不燃化建替えの促進 ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽建築物の除却支援 ・密集事業における整備道路等(行き止まり路解消も含む)の整備 ・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 					<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不燃化建替えの促進 ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽建築物の除却支援 ・密集事業における主要区画道路(行き止まり路解消も含む)の整備 ・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 				

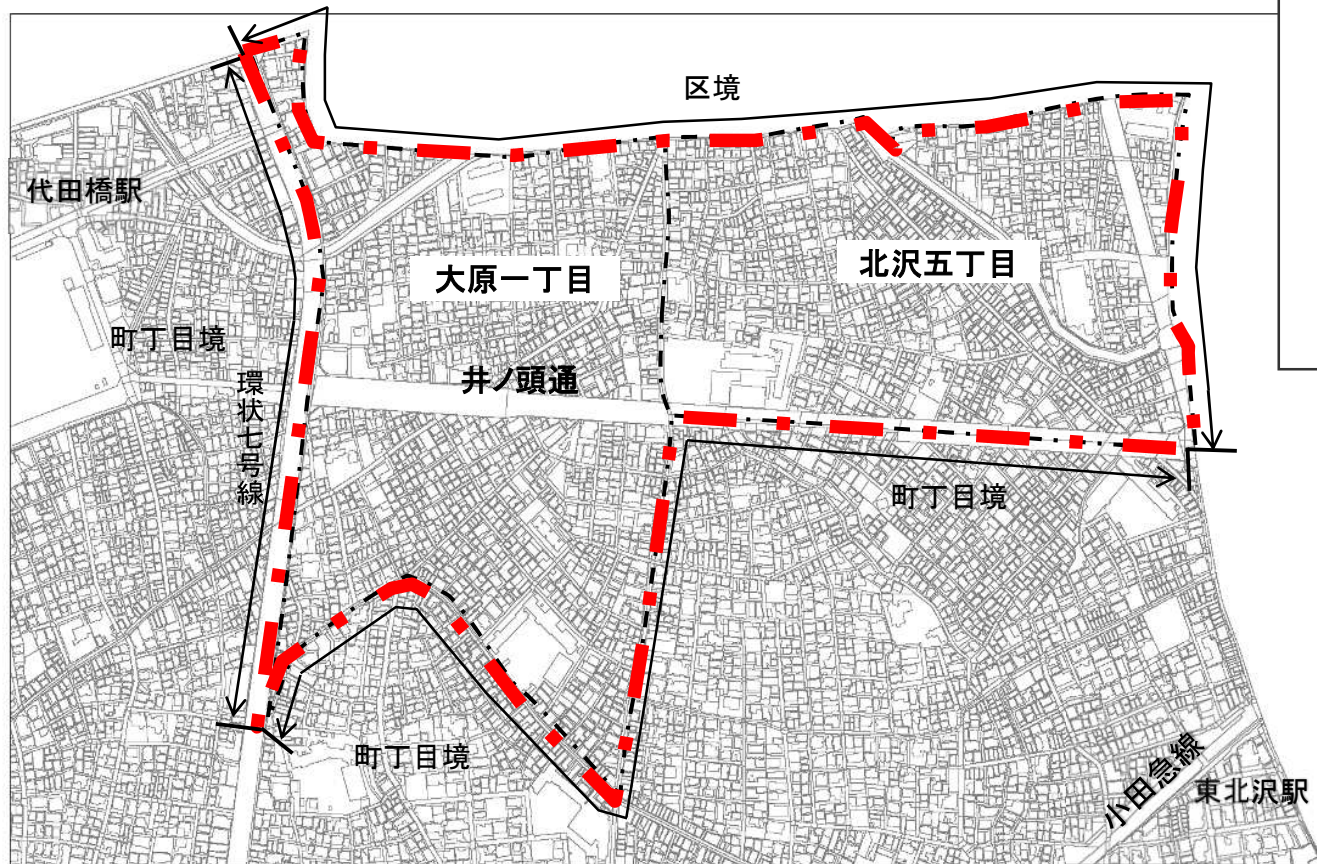
2 地区内での取組

	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	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(44.2ha) 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-2	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(44.2ha)	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	・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		地区内全域(44.2ha)	継続事業	
	B-2	密集事業における主要区画道路(行き止まり路解消も含む)の整備	・避難経路確保、消防活動円滑化のための主要区画道路等整備及び行き止まり路の解消	区	・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・公共施設転換用地取得支援	・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	継続事業	
	B-3	密集事業における老朽建築物等除却	・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 ・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(44.2ha)	継続事業	
	B-4	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 ・公共施設転換用地取得支援	・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222㎡	継続事業	


	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	沿道地区計画	・道路交通騒音等の障害をかかえる幹線道路の環境を改善する	区	・間口率の最低限度、高さの最低限度	環状7号線沿道	昭和62年11月	
	C-2	防災街区整備地区計画	・市街地の不燃化を進め、災害に強い市街地を形成する	区	・敷地の最低限度、壁面の位置、かき又はさくの設置等の規制	地区内全域(44.4ha)	平成12年2月	
	C-3	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(44.4ha)	平成22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-4	地区街づくり計画	・広域避難場所周辺の市街地の不燃化を進め、災害に強い市街地を形成する	区	・壁面の位置の制限、通り抜け路の整備等	地区内全域(44.4ha)	平成10年4月	

3. 区域図

北沢五丁目・大原一丁目地区



【凡例】

 不燃化特区区域

 町丁目境

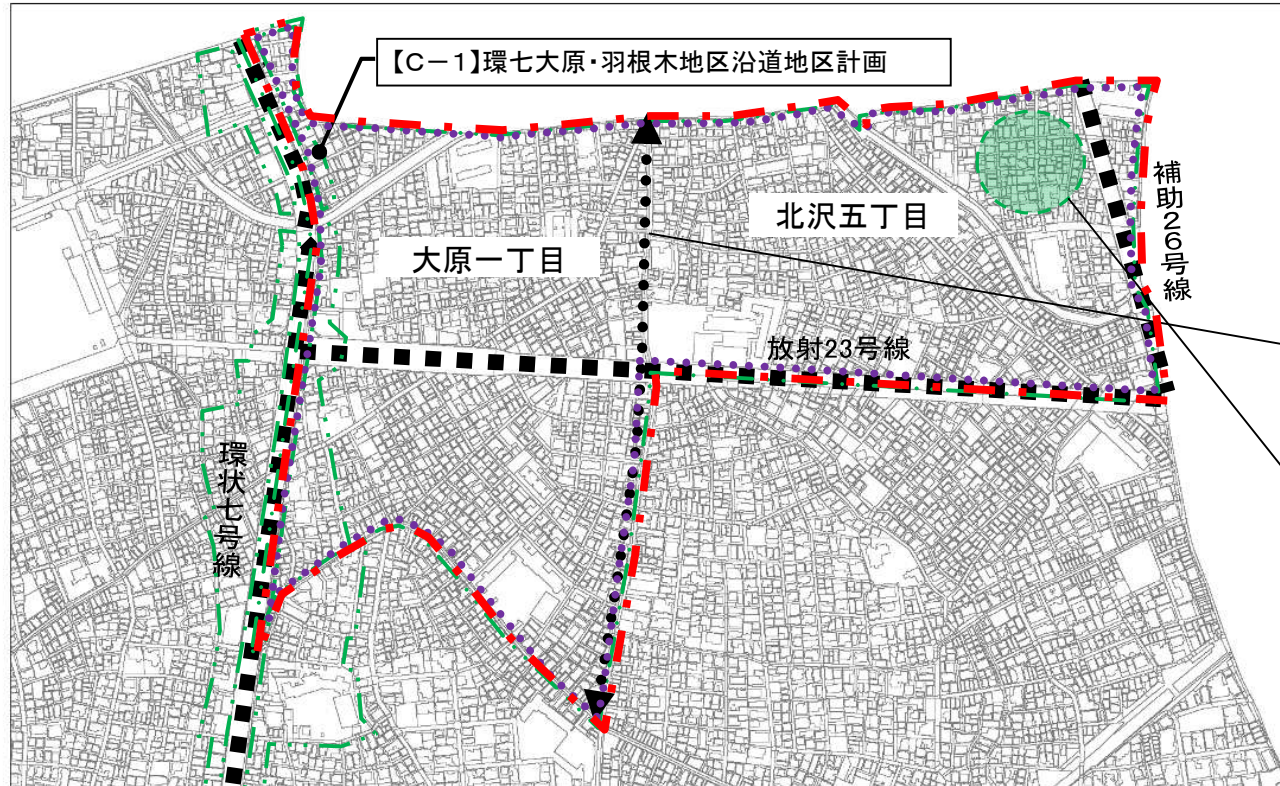


1/7000



4. 整備方針図

北沢五丁目・大原一丁目地区



- 【A-1】
不燃化建替えの促進
- 【A-2】
無接道敷地等での不燃化建替えの促進

- 【B-1】
老朽建築物の除却支援
- 【B-3】
密集事業における老朽建築物等除却

- 【B-2】
密集事業における主要区画道路
(行き止まり路解消も含む)の整備

- 【B-4】
密集事業における公園・広場の整備

- 【C-2】
防災街区整備地区計画(全域)
- 【C-3】
新防火規制(全域)
- 【C-4】
地区街づくり計画(全域)



1/7000



【凡例】

	不燃化特区区域		主要区画道路
	沿道地区計画 防災街区整備地区計画 地区まちづくり計画		都市計画道路
	公共施設整備検討エリア		公園等整備予定地

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	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							
コア事業	A-2	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	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					
	B-2	密集事業における主要区画道路(行き止まり路解消も含む)の整備	用地買収、整備工事					
B-3	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-4	密集事業における公園・広場の整備	用地買収、整備工事						
規制誘導策	C-1 C-2 C-4	沿道地区計画 防災街区整備地区計画 地区街づくり計画	建替えによる規制誘導					
	C-3	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。