

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3年3月
第1回変更認定 令和5年2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				
位置	世田谷区北沢五丁目及び大原一丁目		面積 (ha)	44.2ha	
地区の現況・課題 (現況) 北沢五丁目・大原一丁目地区は、西側に環状七号線、中央の東西方向に井ノ頭通り(放射23号線)、北東に補助26号線が通っている。また、玉川上水緑道が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、道路等が未整備のまま、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など、防災上、住環境上の問題を抱えている。これまで、防災街区整備地区計画、新たな防火規制の導入などにより、防災街づくりを推進してきた。 当地区の人口は9,403人(R4.4)、世帯数は6,105(R4.4)、建物棟数は2,317棟(R3)となっている。高齢者人口(65歳以上)は1,864人(R4.4)、高齢者割合は19.8%である。 不燃化率は53.9%(R3)、空地率は12.3%(R3)、不燃領域率は59.6%(R3)、老朽木造建物棟数率51.5%(R3)となっている。 (課題) 地区内は全域で狭あい道路が多く、消防活動困難区域も存在し、防災上、住環境上の問題を抱えている。また、居住者の高齢化や接道不良等により老朽木造建築物の建替えが十分に進んでいないことから、更なる促進に向け取り組む必要がある。	町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第9回)		
			倒壊	火災	総合
	北沢五丁目	20.3ha	3	4	4
	大原一丁目	23.9ha	2	4	3
	計	44.2ha			
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組			
<コア事業> ・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 ・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		<コア事業> ・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 <コア事業以外> ・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			
整備目標・方針					
(1) 整備目標 地区内に多くある老朽木造建築物の除却や建替えの促進を図り、不燃領域率70%を目指しつつ、平成28年度数値(55.2%)を令和7年度末までに10ポイント以上向上させる。 (2) 整備方針 地区内の不燃化促進 老朽木造建築物の多い本地区において、老朽建築物の除却支援等を活用した助成制度により、建替えによる面的な不燃化を促進する。 また、建替えに対する不安や複雑な権利関係に関しては、土業等の派遣により、問題解決の支援を行う。					
数値目標	現況	最終	備考		
不燃領域率	59.6%	65.2%	現況:令和3年度末 最終:令和7年度末		

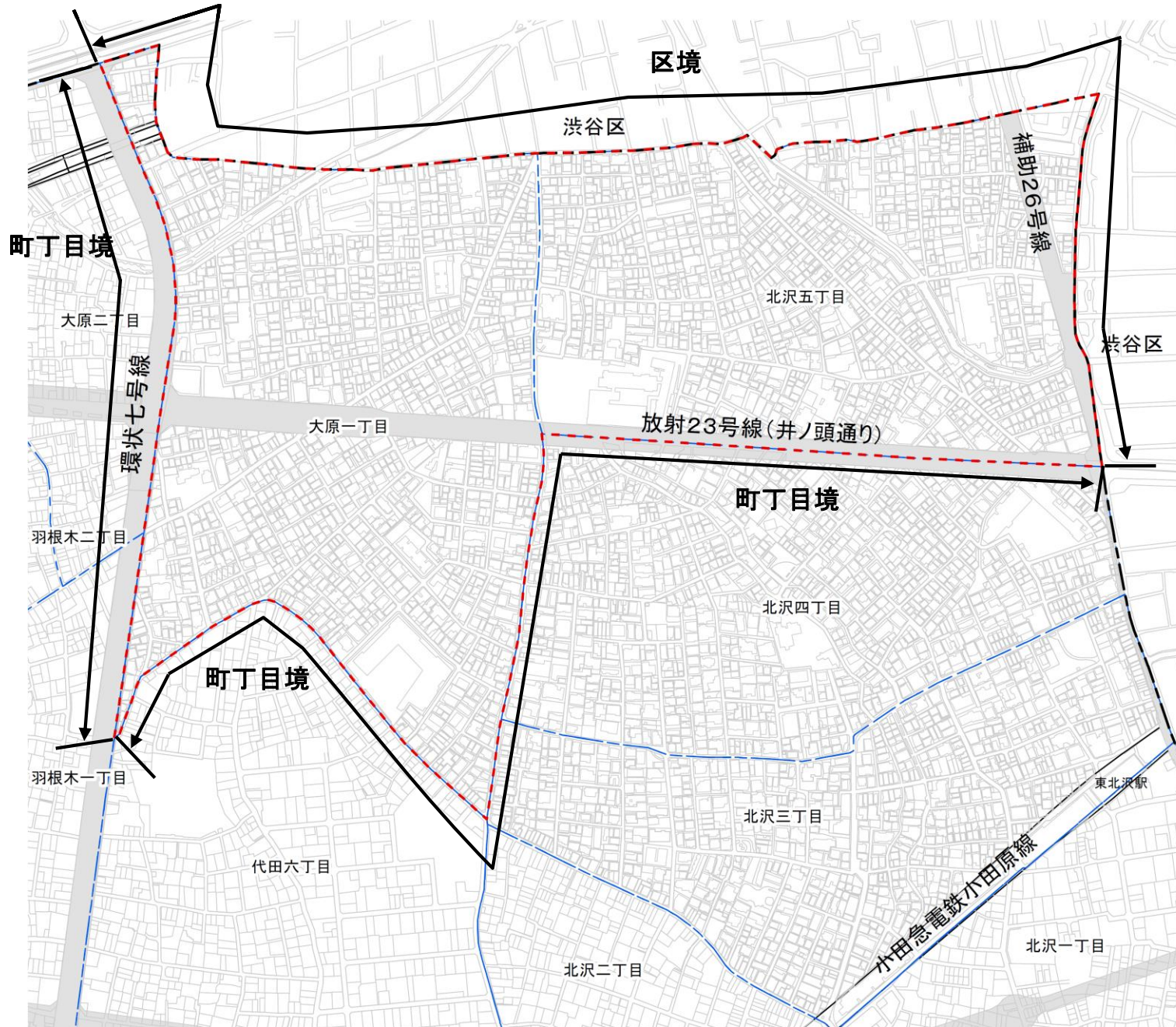
2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
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	●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	区	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	●土業派遣支援 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●無接道敷地のうち要整備街区での意向調査等 ●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	区	地区内全域(44.2ha)	新規事業	
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	●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	区	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	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●無接道敷地対策コーディネーター派遣支援 ●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	区	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	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業 ●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	区	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	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業 ●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	区	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	規制誘導の内容	決定権者	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	間口率の最低限度、高さの最低限度	区	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	敷地の最低限度、壁面の位置、かき又ははさくの設置等の規制	区	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	建築物の構造に関する制限	都	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	壁面の位置の制限、通り抜け路の整備等	区	地区内全域(44.4ha)	平成10年4月	

3. 区域図

世田谷区 北沢五丁目・大原一丁目地区



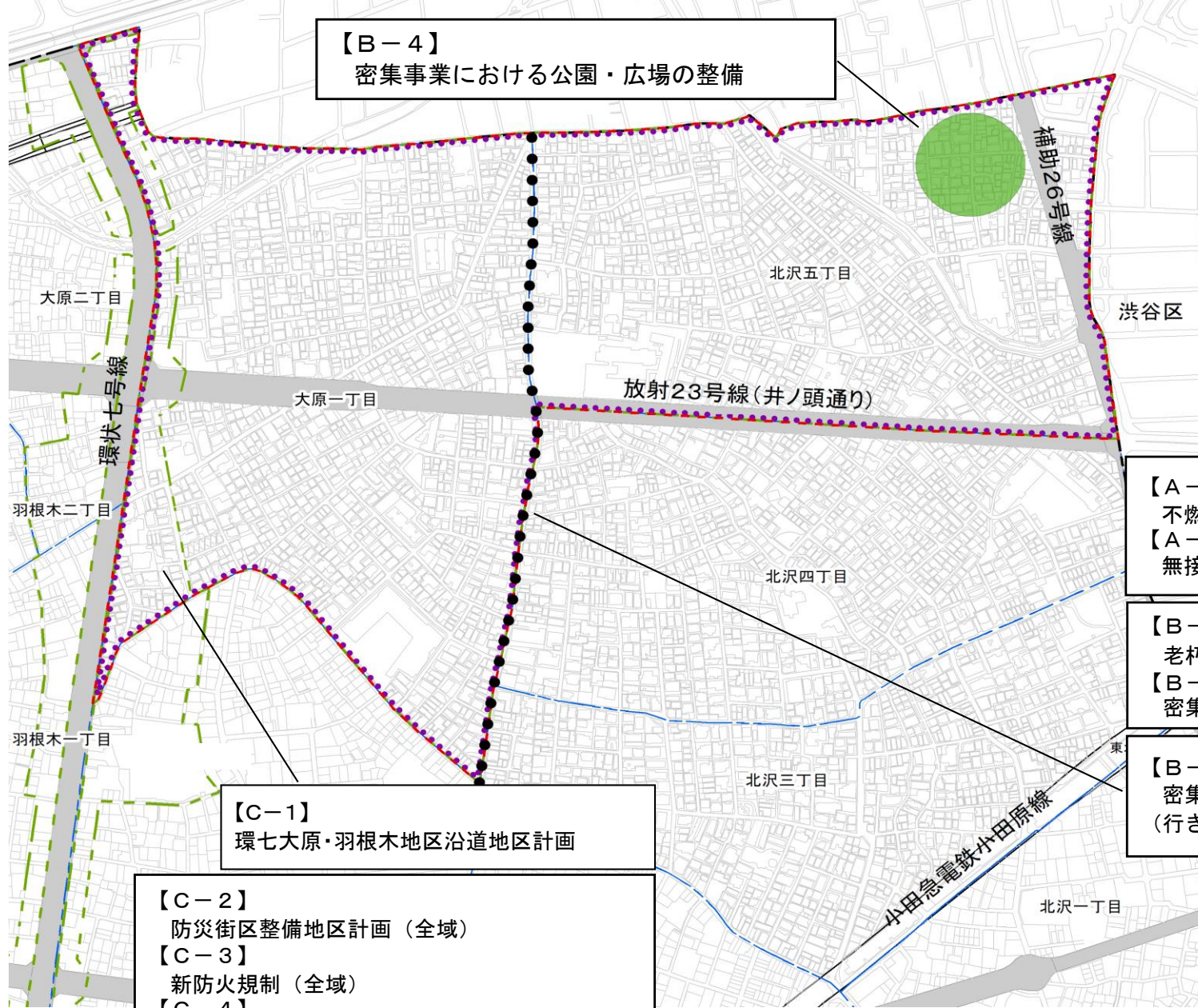
【凡例】

-  不燃化特区区域
-  町丁目境
-  区境



4. 整備方針図

世田谷区 北沢五丁目・大原一丁目地区



【B-4】
密集事業における公園・広場の整備

【凡例】

- 不燃化特区区域
- 町丁目境
- 区境
- 地区計画、地区街づくり計画
- 公共施設整備検討エリア
- 主要区画道路
- 都市計画道路
- 公園等整備予定地

【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

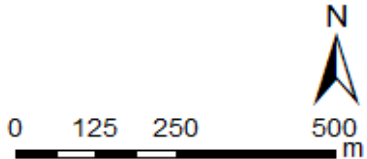
【B-2】
密集事業における主要区画道路（幅員8m）
（行き止まり路解消も含む）の整備

【C-1】
環七大原・羽根木地区沿道地区計画

【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）



5 整備スケジュール

事業内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7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				
	A-2 無接道敷地等での不燃化建替えの促進	無接道敷地のうち要整備街区での意向調査等	無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援			
			固定資産税及び都市計画税の減免			
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				
		公共施設転換用地取得支援				
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					
	公共施設転換用地取得支援					
規制誘導策	C-1 沿道地区計画	建替えによる規制誘導				
	C-2 防災街区整備地区計画					
	C-4 地区街づくり計画	構造制限による不燃化誘導				
C-3 新防火規制						

(注) 区以外の事業については参考スケジュールを示す。