

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		北沢三・四丁目地区						
位置		世田谷区北沢三丁目及び北沢四丁目		面積 (ha)	33.6ha			
地区の現況・課題		町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第9回)				
<p>(現況)</p> <p>北沢三・四丁目地区は、東側に補助26号線、北側に井ノ頭通り(放射23号線)、南東部には小田急線が通っており、東北沢駅がある。また、地区の中心部に茶沢通り(主要生活道路115号線)が通っている。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木造賃貸住宅が建ち並ぶ木造住宅密集地域を形成している。</p> <p>当地区の人口は6,516人(R4.4)、世帯数は4,094世帯(R4.4)、建物棟数は1,702棟(R3)となっている。高齢者人口(65歳以上)は1,323人(R4.4)、高齢者割合は20.3%である。</p> <p>不燃化率は54.7%(R3)、空地率は8.4%(R3)、不燃領域率は58.5%(R3)、老朽木造建物棟数率は、47.3%(R3)となっている。</p> <p>(課題)</p> <p>地区内には狭あい道路が多く、消防活動困難区域も存在し、防災上、住環境の面で問題を抱えている。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。</p>				倒壊	火災	総合		
				北沢三丁目	15.6ha	3	3	3
				北沢四丁目	18.0ha	2	4	3
		計	33.6ha					
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組						
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・茶沢通り拡幅整備事業 ・不燃化建替えの推進 <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 ・密集事業における道路の整備(駅前広場) ・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 		<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・茶沢通り拡幅整備事業 ・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 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 						
整備目標・方針								
<p>(1) 整備目標</p> <p>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(55.3%)を令和7年度末までに10ポイント以上向上させる。本制度を活用し、茶沢通り沿道の建替えを誘導し、拡幅整備の早期完成を目指す。</p> <p>(2) 整備方針</p> <p>① 主要生活道路の整備</p> <p>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建替え後の固定資産税の減免制度を誘導策として、強力に推進する。</p> <p>② 地区内の不燃化促進</p> <p>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。</p> <p>③ 老朽建築物の除却支援と街づくり用地取得</p> <p>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。</p>								
数値目標	現況	最終	備考					
不燃領域率	58.5%	65.3%	現況:令和3年度末 最終:令和7年度末					

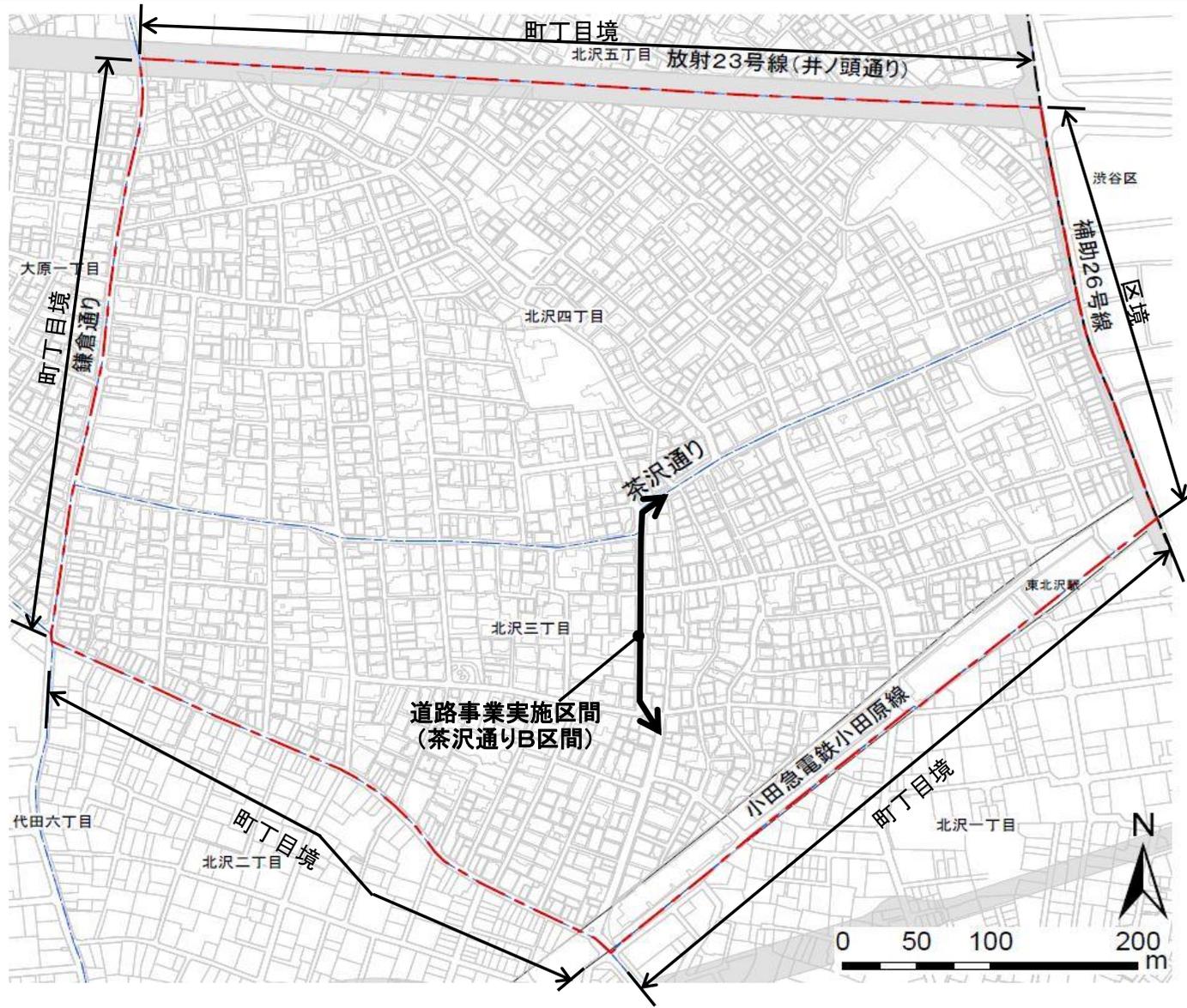
2 地区内での取組

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)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
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	【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 ●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 ●公共施設転換用地取得支援	区	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	●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(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	●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 ●無接道敷地等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(33.6ha)	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	【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 ●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(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	【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(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	【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	【補助事業】都市計画街路事業	都	路線延長:22350m 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	【補助事業】都市計画街路事業	都	路線延長:12080m 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	【補助事業】地区防災不燃化促進事業 ●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	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	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	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	区	地区内全域(33.4ha)	平成4年1月	
	C-2	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(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	建築物の不燃化・共同化への誘導	区	地区内全域(33.4ha)	昭和58年6月	

3 区域図

世田谷区 北沢三・四丁目地区

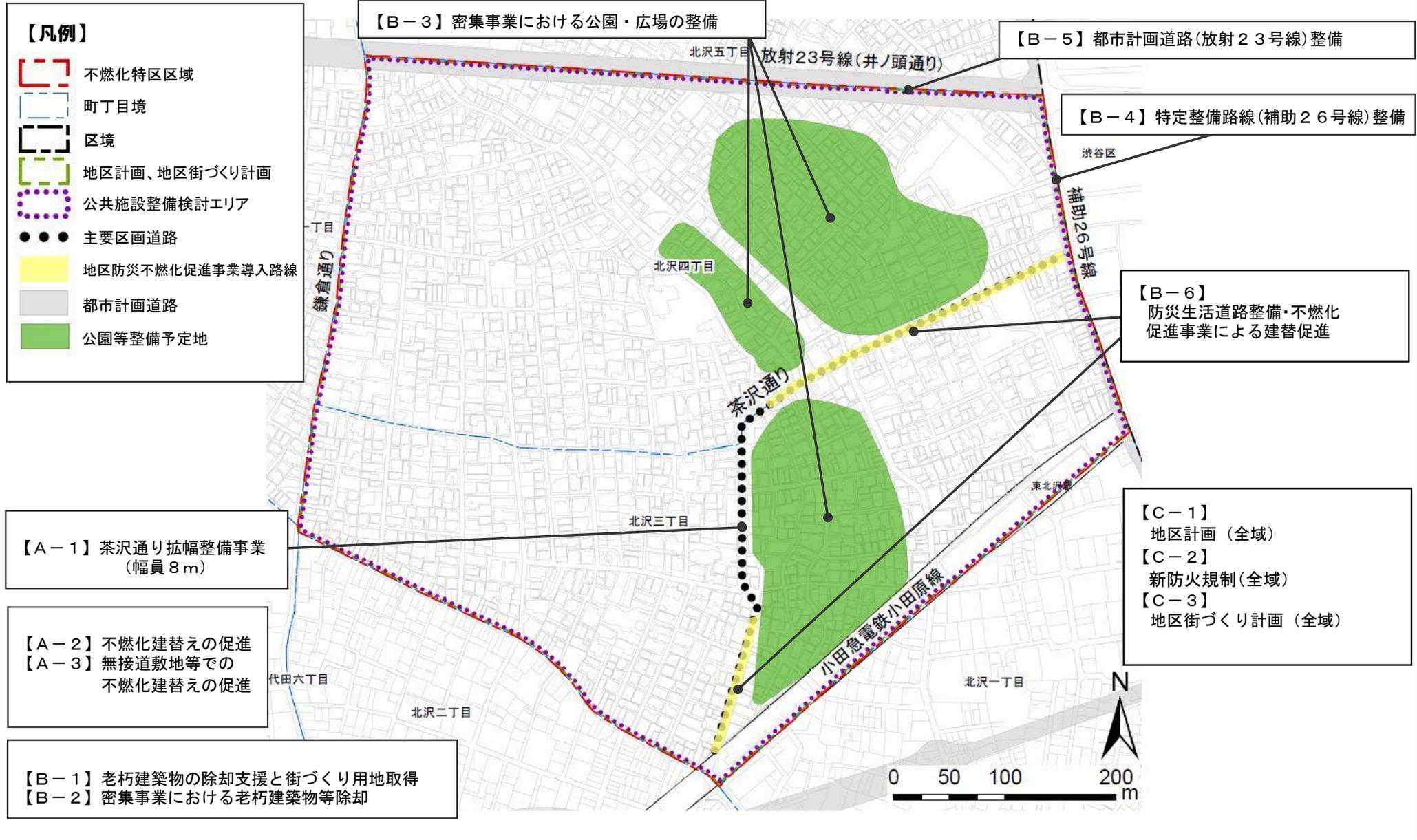


【凡例】

-  不燃化特区区域
-  町丁目境
-  区境

4 整備方針図

世田谷区 北沢三・四丁目地区



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 茶沢通り拡幅整備事業	用地買収、整備工事、公共施設転換用地取得支援						
		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						
コア事業	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						
公共施設転換用地取得支援								
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)							
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)							
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 地区計画	建替えによる規制誘導						
	C-3 地区街づくり計画							
	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。