

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

平成26年2月

第1回変更認定 平成29年3月
第2回変更認定 平成30年3月
第3回変更認定 平成31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		東京都世田谷区北沢三丁目、北沢四丁目					
		面積 (ha)	33.6ha				
地区の現況・課題		町丁目	地域危険度(第7回)				
<p>(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ぶ木造密集市街地を形成している。当地区の人口は6323人(H25.7)、世帯数は3,868(H25.7)、建物棟数は1,680戸(H23)、住宅戸数密度は、129.2戸/ha(H20)、老朽木造建物棟数率は、38.69%(H23)、不燃領域率は、46.2%(H23)である。</p> <p>(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・公園の整備による防災性能の向上を主要課題として取り組んでいる。</p>			面積 (ha)	倒壊	火災	総合	
			北沢三丁目	15.6ha	3	3	3
			北沢四丁目	18.0ha	2	3	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>①密集事業等(昭和58年～) 昭和58年に北沢三・四丁目地区において木造賃貸住宅地区総合整備事業を導入して住環境や防災性の向上を目指した街づくりを推進</p> <p>②地区計画等 北沢三・四丁目地区地区街づくり計画(昭和58年6月告示) 北沢三・四丁目地区地区計画(平成4年1月告示)</p> <p>③その他の計画 新たな防火規制区域(平成25年5月施行)</p> <p>④道路事業 茶沢通り拡幅整備事業をこれまでの建替え連動型整備から公共整備型に変更し道路事業化(平成21年3月B区間のみ)</p>		<p>【主要生活道路整備の推進と面的な不燃化促進】</p> <p>① 主要生活道路の整備促進 茶沢通り拡幅整備事業を不燃化特区コア事業として指定し、土業等派遣や固定資産税等の減免制度を活用し整備の促進を図る。</p> <p>② 建替え促進 特区全域の不燃化建替えを不燃化特区コア事業として指定し、設計費や除却費を支援することで、不燃化建替えの促進を図る。</p> <p>③ 建替えに対する意識啓発 住民の建替えに対する不安を解消するため、専門家派遣支援を実施し、不燃化建替えの促進を図る。制度の積極的な活用のため、全戸訪問型の派遣支援を実施し、不燃化建替えの促進を図る。</p> <p>④ 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>					
整備目標・方針							
<p>(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。</p> <p>(2)整備方針</p> <p>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、強力に推進する。</p> <p>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、あらたに建替促進事業を導入する。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。</p> <p>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。</p>							
数値目標	現況	最終	備考				
不燃領域率	46.2%	70%					

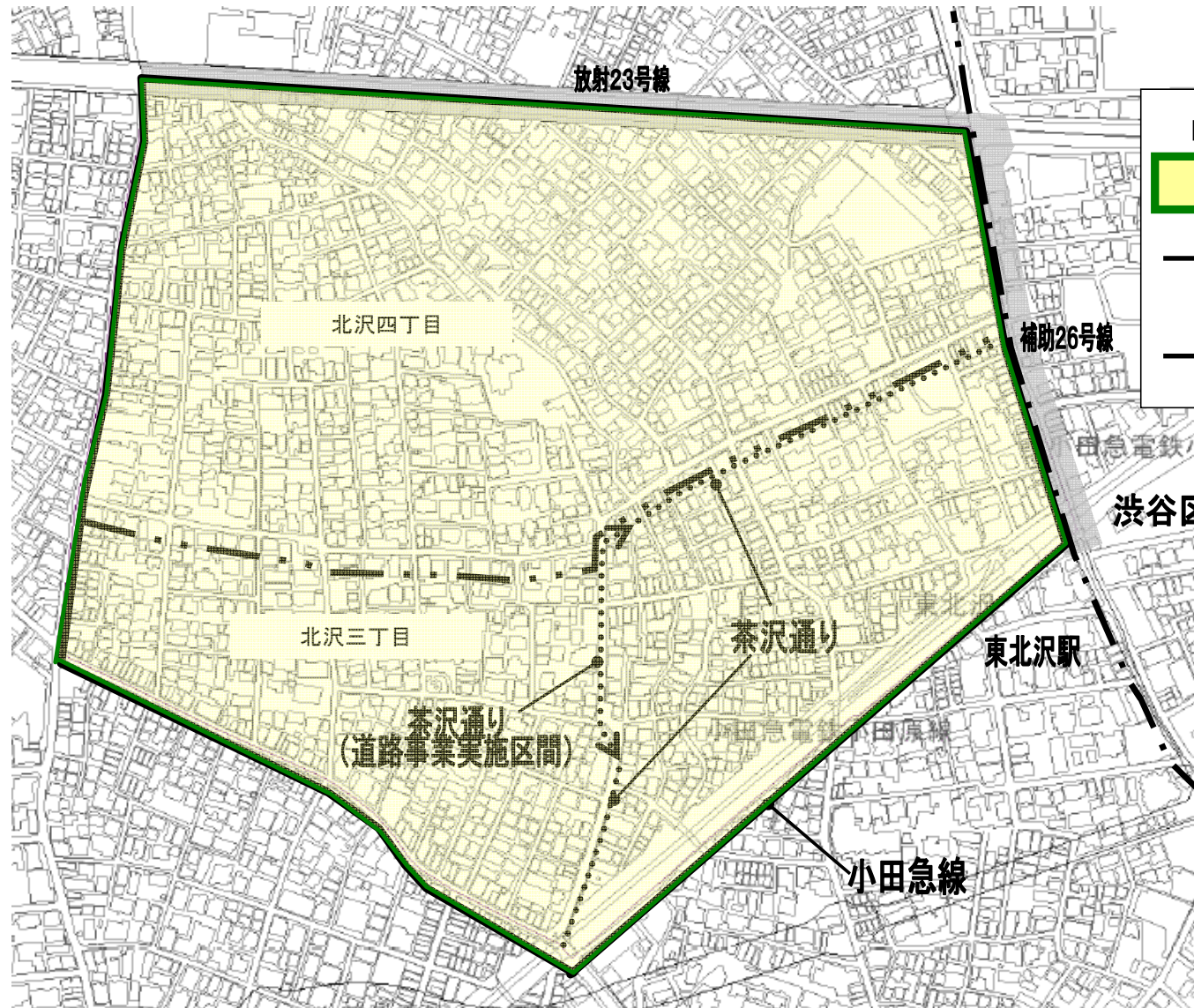
2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業手法	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
			(●: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)					
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	<ul style="list-style-type: none"> 【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 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●戸建建替への設計費・除却費支援 ●共同建替への設計費・除却費支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免 	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	不燃化建替への推進	老朽建築物の建替え支援により不燃化を促進	<ul style="list-style-type: none"> ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●戸建建替への設計費・除却費支援 ●共同建替への設計費・除却費支援 ●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600件	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	<ul style="list-style-type: none"> 【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 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●老朽建築物除却費支援 ●老朽建物除却後の土地管理用仮設費助成 ●固定資産税及び都市計画税の減免 	区	地区内全域(33.6ha) ・更地化10件 ・土地買収5件	継続事業	
	B-2	密集事業における老朽建築物等除却費	老朽建築物等の除却による不燃化促進	<ul style="list-style-type: none"> 【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 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●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 	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	<ul style="list-style-type: none"> 【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 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●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 	区	地区内全域(33.6ha)	継続事業	
	B-4	密集事業における道路の整備(駅前広場)	防災広場機能、交通結節点機能の形成	<ul style="list-style-type: none"> 【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 	区	面積約1700㎡	道路事業化(平成26年12月)	
	B-5	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	<ul style="list-style-type: none"> 【補助事業】都市計画街路事業 ●固定資産税及び都市計画税の減免 	都	路線延長:22350m 計画幅員:20~28m	継続事業	
	B-6	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	<ul style="list-style-type: none"> 【補助事業】都市計画街路事業 ●固定資産税及び都市計画税の減免 	都	路線延長:12080m 計画幅員:25~28m	継続事業	
	B-7	防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替促進	主要区画道路沿道の老朽建築物の建替え支援に併せた道路拡幅による防災性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 【補助事業】地区防災不燃化促進事業 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●戸建建替への設計費・除却費支援 ●共同建替への設計費・除却費支援 ●固定資産税・都市計画税の減免 	区	主要区画道路沿道	新規事業	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(33.6ha)	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(33.6ha)	昭和58年6月	

3 区域図

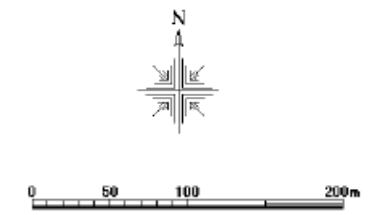
世田谷区 北沢三・四丁目地区



【凡例】

-  不燃化特区区域
-  町丁目界
-  区界




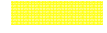
※区域界は町丁目界による



4 整備方針図

世田谷区 北沢三・四丁目地区

【凡例】

-  不燃化特区区域
-  主要区画道路
-  都市計画道路
-  地区防災不燃化促進事業導入路線

◎コア事業

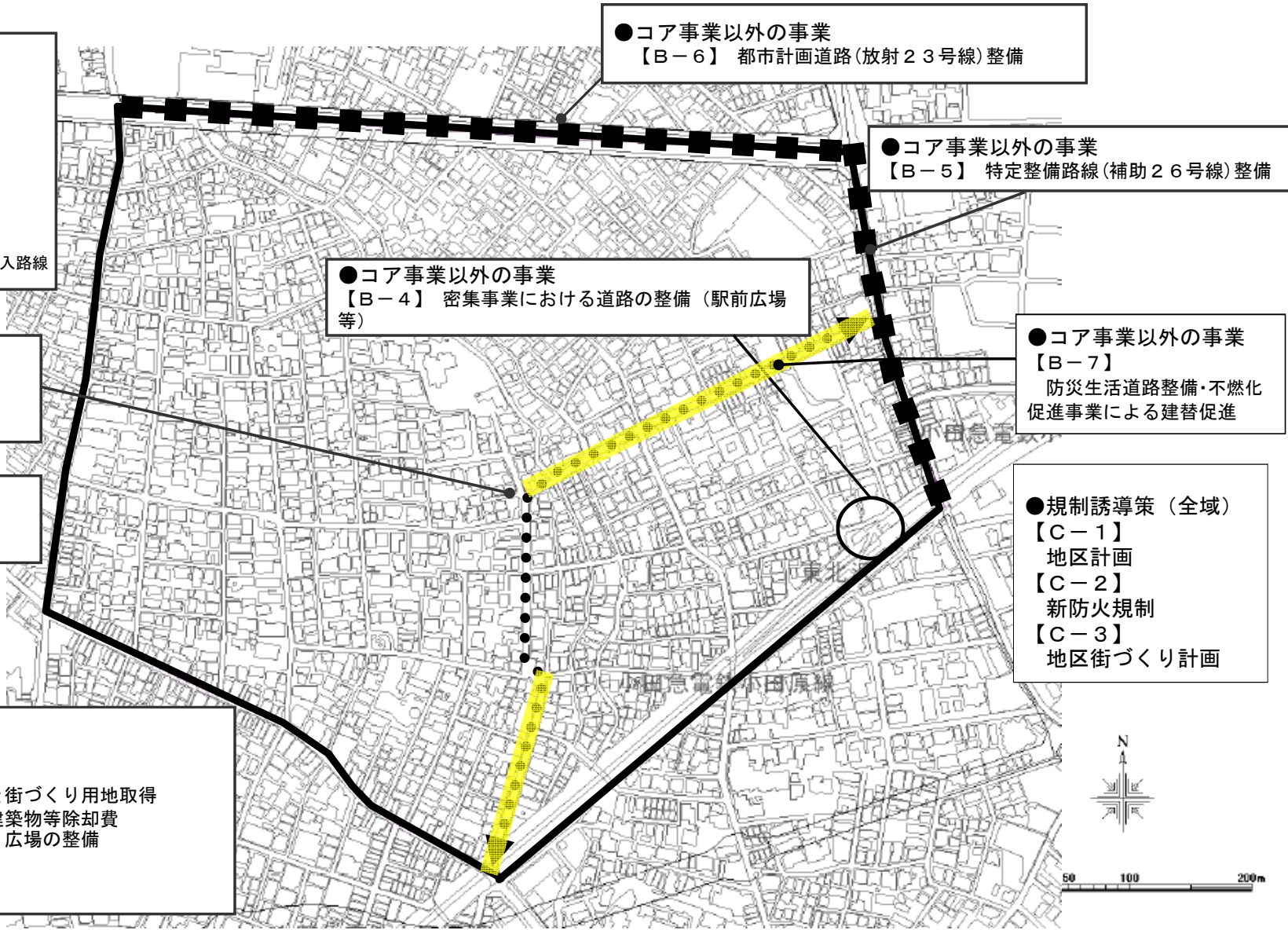
【A-1】茶沢通り拡幅整備事業
(幅員8m)

◎コア事業(全域)

【A-2】不燃化建替えの推進

●コア事業以外の事業(全域)

【B-1】老朽建築物の除却支援と街づくり用地取得
【B-2】密集事業における老朽建築物等除却費
【B-3】密集事業における公園・広場の整備



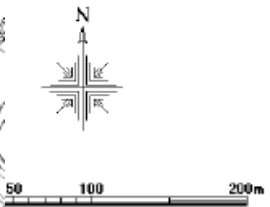
●コア事業以外の事業
【B-6】都市計画道路(放射23号線)整備

●コア事業以外の事業
【B-5】特定整備路線(補助26号線)整備

●コア事業以外の事業
【B-4】密集事業における道路の整備(駅前広場等)

●コア事業以外の事業
【B-7】防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替促進

●規制誘導策(全域)
【C-1】地区計画
【C-2】新防火規制
【C-3】地区街づくり計画



5 整備スケジュール

		事業内容	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度		
全事業	-	不燃化特区エリア 全域での事業	全戸訪問型派遣								
			土業派遣								
			まちづくりコンサルタント派遣								
			共同化コーディネーター派遣								
			固定資産税及び都市計画税の減免								
コア事業	A-1	茶沢通り拡幅整備事業	用地買収、整備工事								
	A-2	不燃化建替えの推進	戸建建替の設計費・除却費支援								
			共同建替えの設計費・除却費支援								
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								
			老朽建築物除却費支援								
			老朽建物除却後の土地管理用仮設費助成								
	B-2	密集事業における老 朽建築物等除却費	老朽建築物等除却に対する助成								
	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	密集事業における道 路の整備(駅前広場 等)	用地買収、整備工事								
	B-5	特定整備路線(補助2 6号線)整備	用地買収、整備工事(東京都施行)								
B-6	都市計画道路(放射2 3号線)整備	用地買収、整備工事 (東京都施行)									
B-7	防災生活道路整 備・不燃化促進事 業による建替促進	建替え促進事業									
規制誘 導策	C-1	地区計画	建替えによる規制誘導								
	C-2	新防火規制									
	C-3	地区街づくり計画									

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。