

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

平成27年2月
第1回変更認定 平成29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					
位置	東京都世田谷区北沢五丁目、大原一丁目			面積 (ha)	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9,495人(H23.4)、世帯数は5,749(H23.4)、建物棟数は2,302棟(H23)となっている。</p> <p>(現況) 【北沢五丁目・大原一丁目地区】 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。地区内には東大原小学校、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、52.0戸/ha(H23)、老朽木造建物棟率は39.7%(H23)、不燃領域率は48.2%(H23)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。また、新たな防火規制により、耐火、準耐火建築物の誘導には努めているが、地区内居住者の高齢化が進み、建替が促進されないことから、新たな施策が必要とされている。</p> <p>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。事業導入にともない、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>	町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第7回)		
				倒壊	火災	総合
		北沢五丁目	20.3ha	4	4	4
		大原一丁目	23.9ha	3	3	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					
<p>①密集事業等(平成7年～) 市街地住宅密集地区再生事業や密集住宅市街地整備促進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 北沢五丁目・大原一丁目地区地区街づくり計画(平成10年4月告示) 北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画(平成12年2月告示)</p> <p>③その他の計画 新たな防火規制区域(平成22年5月施行)</p>	<p>① 建替え促進 特区全域の不燃化建替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>② 老朽建築物の除却支援 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支援により不燃化の促進を図る。</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>					
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、土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>						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	48.2%	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 (●: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	●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 ●戸建建替えの設計費・除却費支援 ●共同建替えの設計費・除却費支援 ●固定資産税・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 716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	老朽建築物の除却による不燃化促進	●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 ●老朽建築物除却後の土地管理用仮設費助成 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	地区内全域(44.2ha)	継続事業
	B-2	密集事業における整備道路等(行き止まり路解消も含む)の整備	避難経路の確保、消防活動の円滑化のため整備道路等及び行き止まり路を解消	【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 ●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・都市計画税の減免	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 ●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・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 ●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・都市計画税の減免	区	地区内全域(44.2ha)	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、かき又はさくの設置等の規制	区	地区内全域(44.2ha)	平成12年2月	
	C-3	新たな防火規制	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(44.2ha)	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(44.2ha)	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



1/7000



【凡例】

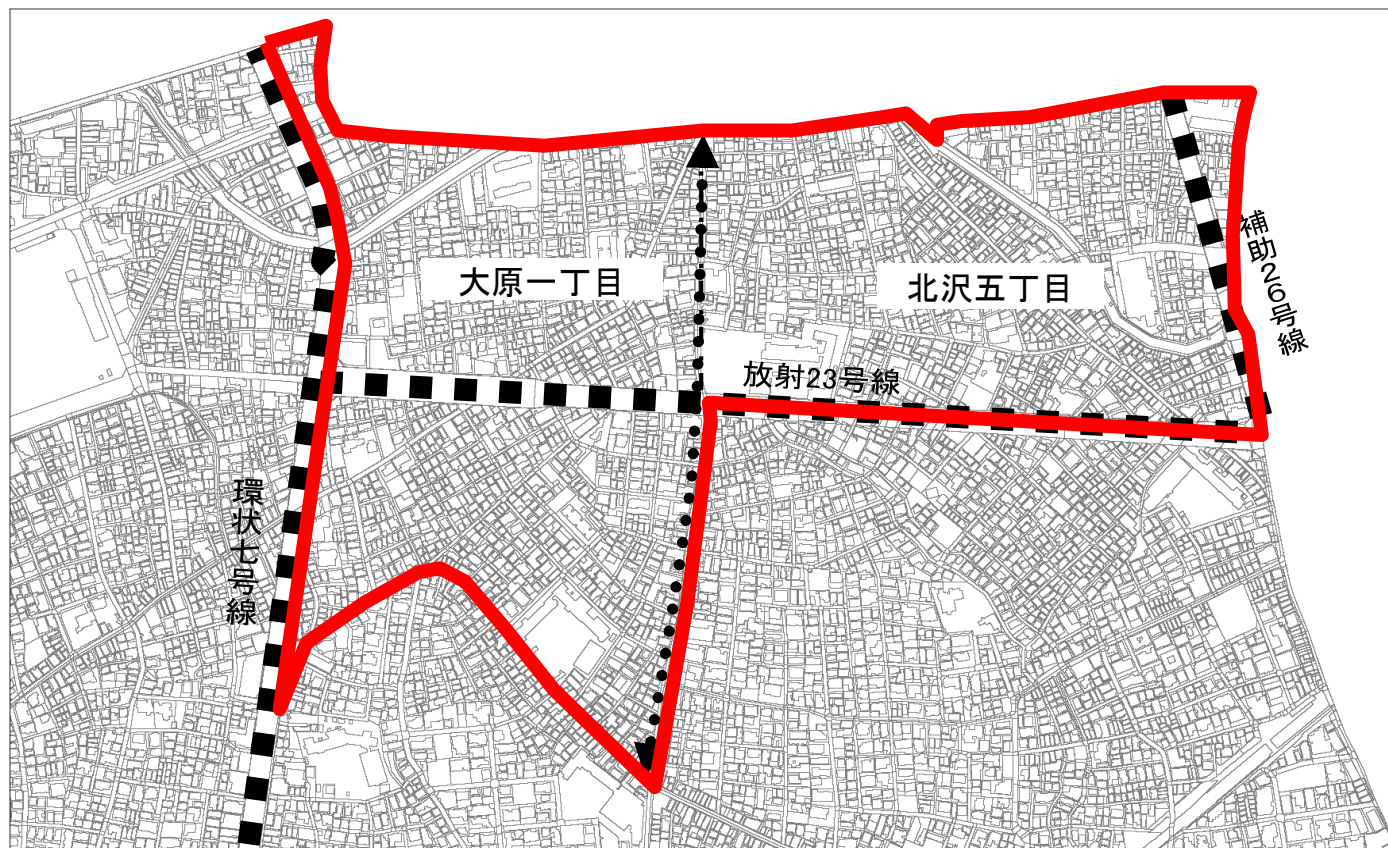


不燃化特区区域

※区域界は町丁目界による

4. 整備方針図

世田谷区 北沢五丁目・大原一丁目地区



◎コア事業（全域）
【A-1】
不燃化建替え促進

●コア事業以外の事業（全域）
【B-1】
老朽建築物の除却支援
【B-2】
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
【B-3】
密集事業における老朽建築物等除却
【B-4】
密集事業における公園・広場の整備

○規制誘導策（全域）
【C-1】
沿道地区計画
【C-2】
防災街区整備地区計画
【C-3】
新たな防火規制
【C-4】
地区街づくり計画



1/7000



【凡例】



不燃化特区区域



整備道路等



都市計画道路

5 整備スケジュール

		事業内容	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・都市計画税の減免						
コア事業	A-1	不燃化建替え促進	戸建建替への設計費・除却費支援						
			共同建替の設計費・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	老朽建築物除却費支援						
			老朽建築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 整備道路等(行き 止まり路解消も含 む)の整備	用地買収、整備工事						
			老朽建築物除却に対する助成						
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							

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。