

整備目標・方針

区役所周辺地区

資料3

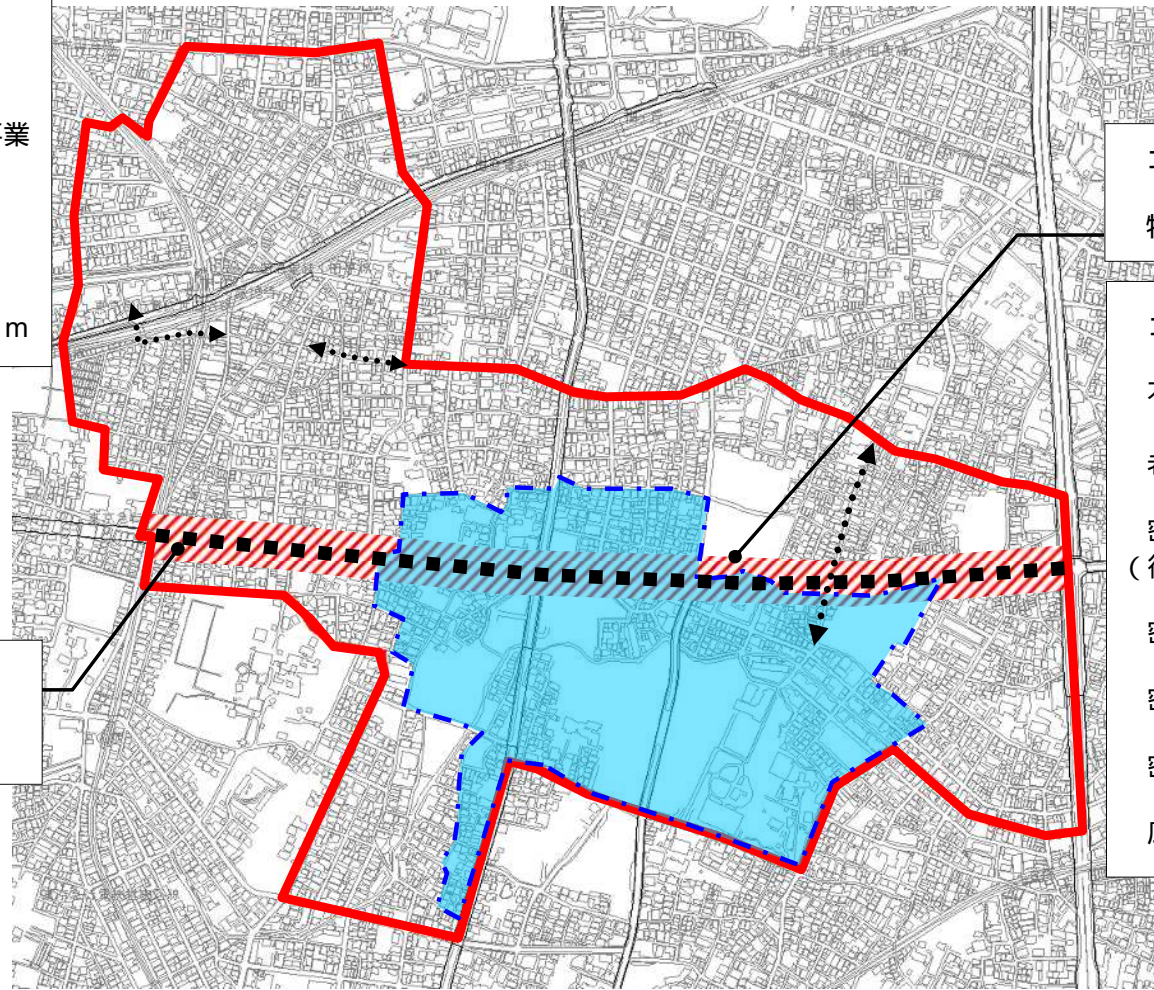
地区名	区役所周辺地区		
位置	東京都世田谷区梅丘二丁目、梅丘三丁目、豪徳寺一丁目、若林五丁目、及び赤堤一丁目、赤堤二丁目、豪徳寺二丁目、世田谷三丁目、世田谷四丁目、松原六丁目、宮坂二丁目、若林四丁目の一部	面積 (ha)	98.4ha
<p>地区の現況・課題</p> <p>当地区は、これまで区役所北部地区と豪徳寺駅周辺地区の2地区でそれぞれ密集事業を進めてきた。平成25年4月、補助52号線が特定整備路線に選定されたことから、不燃化特区の取組みを沿道の2地区あわせて進めることにより一層の防災性の向上を図ることとした。</p> <p>(現況) 【区役所北部】 区役所北部は、防災拠点である区役所及び広域避難場所である国士舘大学一帯を含む防災生活圏を形成する区でも重要な地区である。学校等文教施設が集積している一方、木質ベルト地帯の外縁部に位置し、全体としては都市基盤が不十分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び木造密集市街地を形成している。当地区の住宅戸数密度は、80.8戸/ha(H22)、老朽建物棟数率は、21.2%(H22)、不燃領域率は、58.9%(H22)となっている。</p> <p>【豪徳寺駅周辺】 豪徳寺駅周辺は、世田谷区の中心部に位置し、地区中央を東西に小田急線、南北に東急世田谷線が通っており、地区内には北沢川緑道も通っている。最寄り駅は小田急線豪徳寺駅及び東急世田谷線山下駅で、そこから概ね300mを中心とした区域である。 住宅戸数密度は、128.6戸/ha(H23)、老朽建物棟数率は、36.6%(H23)、不燃領域率は、44.9%(H23)となっている。</p> <p>(課題) 両地区内には狭い道路が多く、災害時の対応が困難な箇所も残っており、防災上、居住環境の面で問題を抱えている。また、借地が多く権利関係が複雑な上、高齢化の進行により建替えが進まないことから、防災上や住環境の面で多くの課題を抱えている。 第三次事業化計画路線である補助52号線が特定整備路線に選定され、早期の拡幅整備による防災拠点へのアクセス路の確保とともに、周辺の不燃化の促進による延焼遮断帯の形成が求められている。</p>			
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組	
<p>【区役所北部】 密集事業等(平成4年～) 平成4年に区役所北部地区において市街地住宅密集地区再生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 地区計画等 区役所周辺地区地区街づくり計画(平成15年4月告示) 世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画(平成16年1月告示) その他の計画 特定防災街区整備地区(国士舘大学一帯広域避難場所外周120mの区域:平成20年2月告示) 道路事業 第三次事業化計画に位置づけられている補助52号線について、不燃化10年プロジェクトの中の特定整備路線に選定(平成24年6月) 都市防災不燃化促進事業 国士舘大学一帯広域避難場所外周120mの区域において、都市防災不燃化促進事業を導入し建物の不燃化を促進(平成20年～)</p> <p>【豪徳寺駅周辺】 密集事業等(平成11年～) 平成11年に豪徳寺駅周辺地区において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 地区計画等 豪徳寺駅周辺地区街づくり計画(平成18年4月告示) 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>【特定整備路線沿道街づくり】 特定整備路線補助52号線沿道の不燃化促進 特定整備路線補助52号線沿道の不燃化による延焼遮断帯の形成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及び都市計画税の減免制度、また設計費や除却費を支援することで延焼遮断帯の形成による不燃化の促進を図る。 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。 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>整備目標・方針</p>			
<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。 特に、特定整備路線沿道の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。</p> <p>(2)整備方針 特定整備路線補助52号線沿道の防災街づくりの促進による延焼遮断帯の形成 特定整備路線の事業化に伴う沿道街づくりにより延焼遮断帯の形成を図るため、新たに建替え促進事業を導入する。 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	55.7%	70%	

整備方針図

世田谷区 区役所周辺地区

【凡例】

- 不燃化特区区域
- 都市防災不燃化促進事業
- 整備道路等
- 都市計画道路
- 補助52号線沿道30m



コア事業
特定整備路線（補助52号線）沿道

コア事業以外の事業（全域）
不燃化建替えの推進
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
密集事業における建替え促進事業
広域避難場所周辺の不燃化

コア事業以外の事業
特定整備路線（補助52号線）の整備（東京都施行）

