

整備目標・方針

北沢三・四丁目地区

資料4

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
<p>地区の現況・課題</p> <p>(現状) 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、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、消防活動困難区域を地区内に多く抱え、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>			
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組	
<p>密集事業等(昭和58年～)</p> <p>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 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) その他の計画 新たな防火規制区域(平成25年5月施行) 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>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。 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。 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。 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>	
<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 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。 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。 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%	

整備方針図

世田谷区 北沢三・四丁目地区

【凡例】

- 燃化特区区域
- 主要生活道路
- 都市計画道路

コア事業以外の事業
都市計画道路(放射23号線)の整備(東京都施行)

コア事業以外の事業
特定整備路線(補助26号線)の整備
(東京都施行)

コア事業

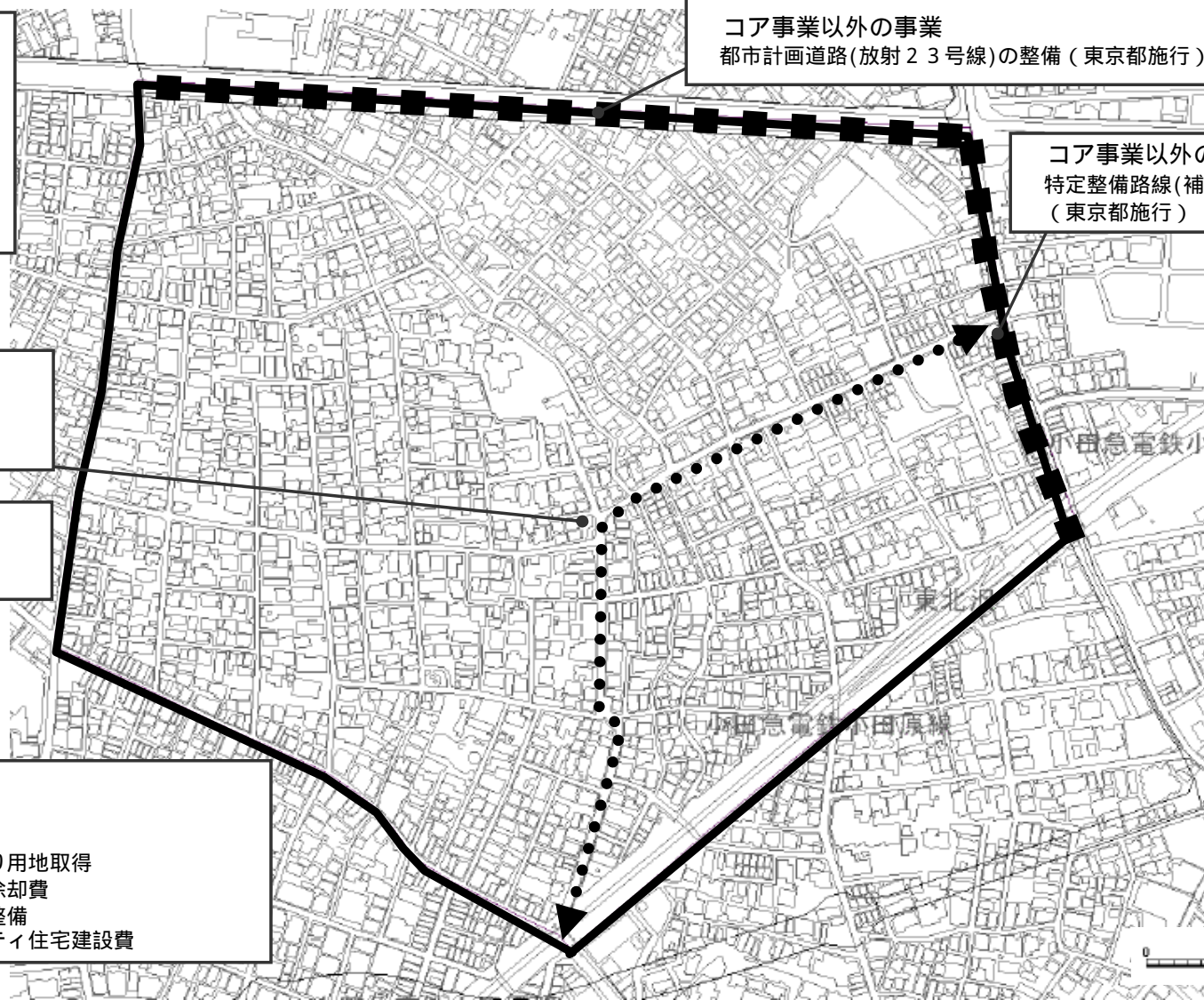
茶沢通り拡幅整備事業
(幅員8m)

コア事業(全域)

不燃化建替の推進

コア事業以外の事業(全域)

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費
密集事業における公園・広場の整備
密集事業における賃貸コミュニティ住宅建設費



0 50 100 200m