

不燃化特区制度を活用する新規地区等の申請について

【付議の要旨】

木造住宅密集地域の早期解消を図るため、都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」における不燃化特区（不燃化推進特定整備地区）の新規地区の申請及び既存地区の変更申請を行うこととしたので報告する。

1 主旨

区では、木造住宅密集地域の解消を図るため、今年度より「太子堂・三宿地区」、「区役所周辺地区」及び「北沢3・4丁目地区」の3地区で不燃化特区制度の導入を図るとともに、導入地区の拡大に向けて関係所管と検討・協議を進めてきたところである。この度、都より新規地区の募集要項が正式に公表されたことを受け、これまで検討を重ねてきた区内の木造住宅密集地域の中で、指定要件に合致する地区の全域において不燃化特区制度を活用することとし、新規地区の申請と既存地区の区域拡大の変更申請を行うこととする。

2 これまでの経緯

平成24年1月 木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針の策定（都）
平成25年4月 不燃化特区制度の公表（都）
6月 不燃化特区予備申請
9月 不燃化特区本申請
平成26年4月 不燃化特区の地区指定（14区20地区）及び新規地区募集の公表（都）

3 新たに申請する地区及び変更申請する地区【資料1参照】の整備方針

- (1) 太子堂・若林地区（新規） 【資料2参照】
(2) 北沢5丁目・大原1丁目地区（新規） 【資料3参照】
(3) 区役所周辺地区（既存区域の変更） 【資料4参照】

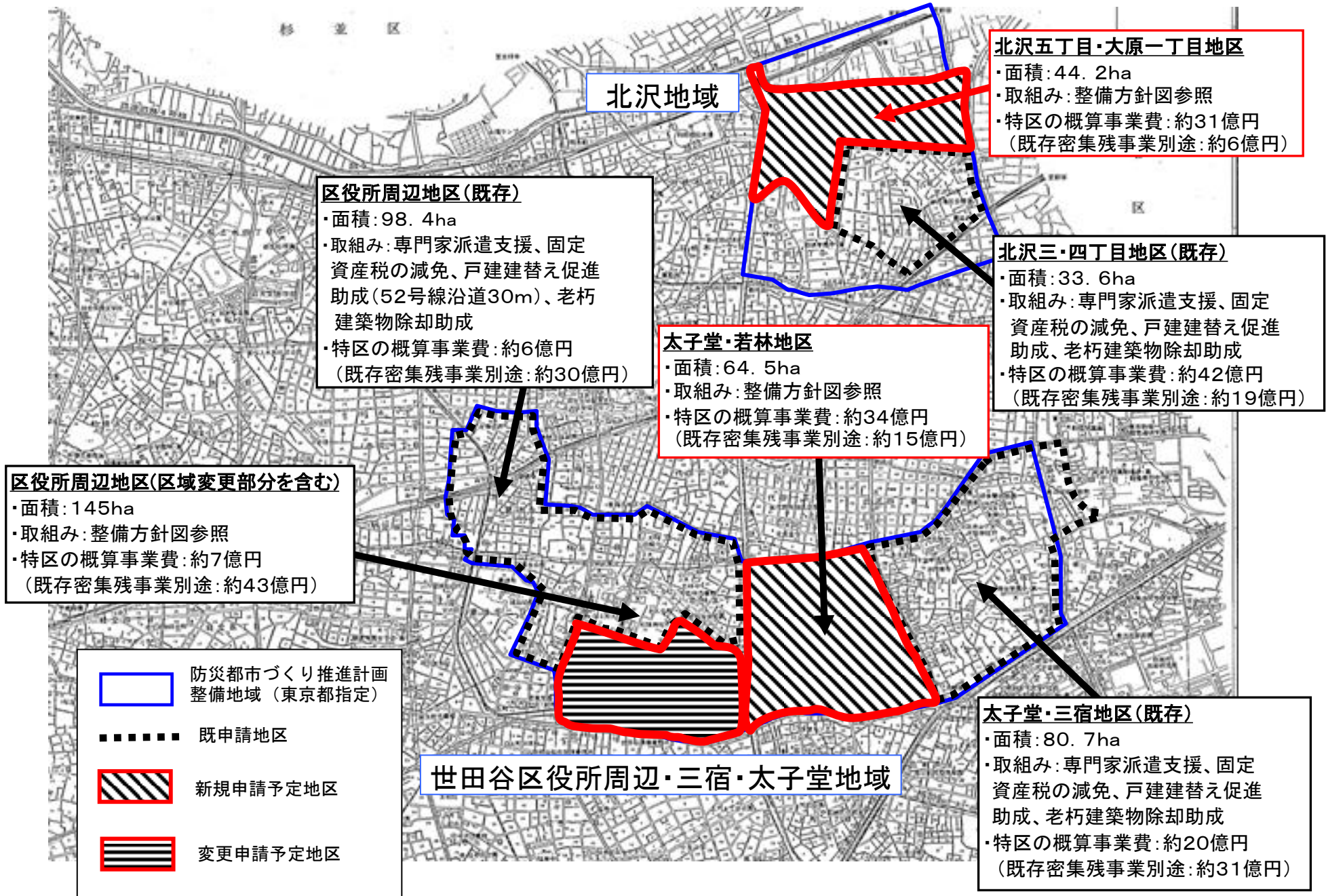
4 概算事業費等

- ・事業期間 平成27年度～平成32年度
- ・概算事業費 約71億円（区負担：約26億円）
（密集事業等を含めた3地区の事業費 約135億円）
 - 内訳・太子堂・若林地区 約34億円（区負担：約12億円）
 - ・北沢5丁目・大原1丁目地区 約31億円（区負担：約11億円）
 - ・区役所周辺地区 約7億円（区負担：約3億円）
- ※既存特区を加えた5地区の概算事業費 約133億円
- ※密集事業等を含めた5地区の事業費 約247億円

5 今後の予定

平成26年5月下旬 都市整備常任委員会報告
6月中旬 新規申請及び変更申請を提出
平成27年4月 新規地区及び変更地区の特区指定・公表

平成26年度 不燃化特区新規申請及び変更申請予定地区図



整備方針図

世田谷区 太子堂・若林地区(全域新規地区)



整備方針

◎コア事業

- 不燃化建替えの推進（全域）
 - ・戸建建替の設計費・除却費支援
 - ・全戸訪問型派遣
 - ・土業派遣
 - ・固定資産税・都市計画税の減免

●コア事業以外の事業

- ・老朽建築物除却費支援（全域）
- ・老朽建築物除却後の土地管理用仮設費助成（全域）
- ・密集事業における整備（道路、公園及び行き止まり路解消等）
- ・密集事業における建替え促進（老朽除却等）

○規制誘導策

- ・環七沿道地区計画
- ・新防火規制（全域）
- ・地区街づくり計画（若林一丁目地区、太子堂四丁目地区）

【凡例】

- 不燃化特区区域（新規指定地区）
- 不燃化特区区域（平成26年度指定地区）
- 町丁目境

1/5000

整備方針図




世田谷区 北沢五丁目・大原一丁目地区(全域新規地区)



1/7000

0 100 200 400 600 800 1000m

【凡例】

-  不燃化特区区域 (新規指定地区)
-  不燃化特区区域 (平成26年度指定地区)
-  町丁目境

整備方針

◎コア事業

不燃化建替えの推進 (全域)

- ・戸建建替の設計費・除却費支援
- ・全戸訪問型派遣
- ・士業派遣
- ・固定資産税・都市計画税の減免

●コア事業以外の事業 (全域)

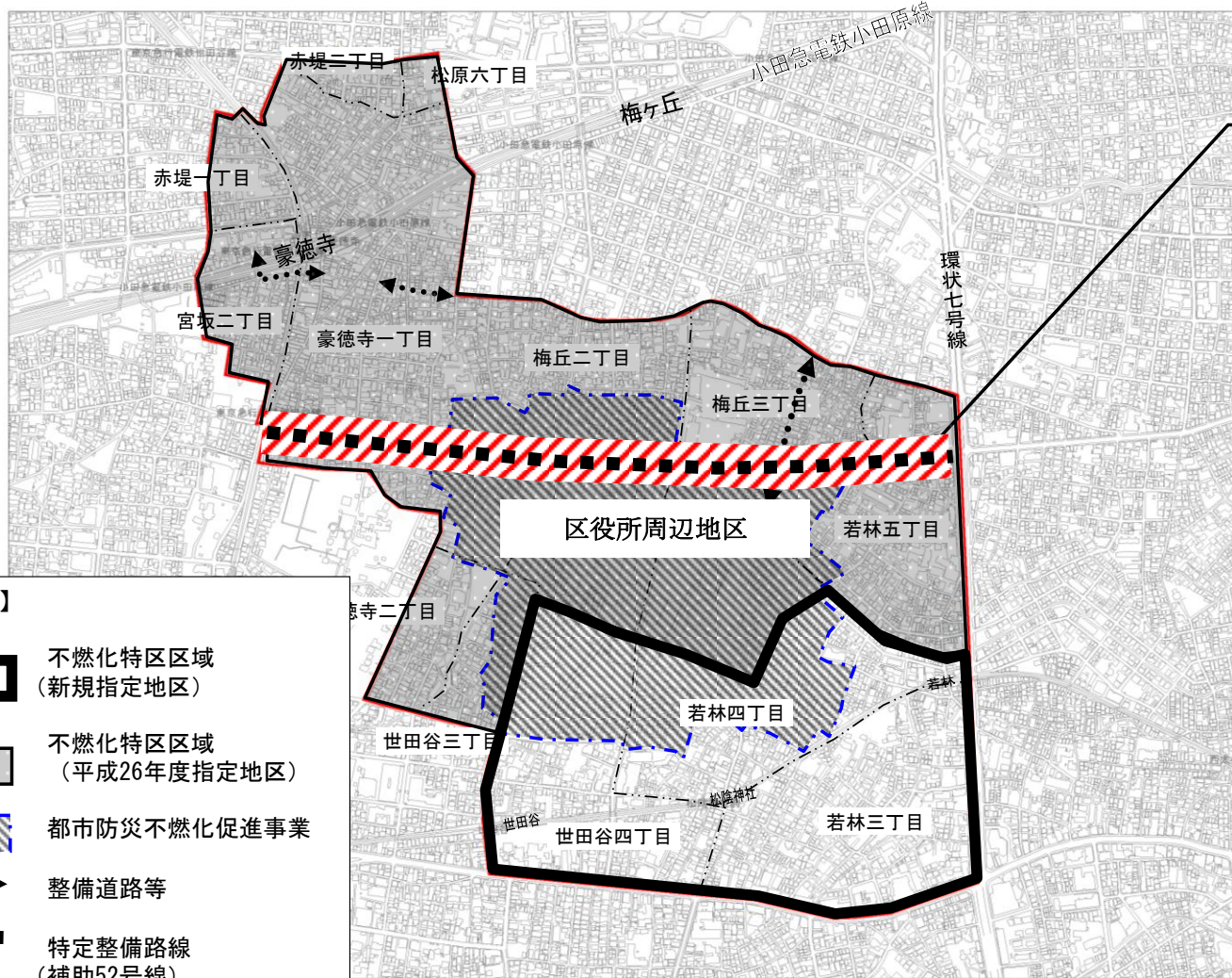
- ・老朽建築物除却費支援
- ・老朽建築物除却後の土地管理用仮設費助成
- ・密集事業における整備
(道路、公園及び行き止まり路解消等)
- ・密集事業における建替え促進
(老朽除却等)

○規制誘導策

- ・防災街区整備地区計画
(北沢5丁目・大原1丁目地区)
- ・環七沿道地区計画
- ・新防火規制 (全域)
- ・地区街づくり計画
(北沢5丁目・大原1丁目地区)

整備方針図

世田谷区 区役所周辺地区(区域変更)



【凡例】

- 不燃化特区区域 (新規指定地区)
- 不燃化特区区域 (平成26年度指定地区)
- 都市防災不燃化促進事業
- 整備道路等
- 特定整備路線 (補助52号線)
- 補助52号線沿道概ね30m
- 町丁目境

1/10000

整備方針

- ◎コア事業
- 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
 - ・戸建建替の設計費・除却費支援
 - ・全戸訪問型派遣（全域）
 - ・土業派遣(全域)
 - ・固定資産税・都市計画税の減免(全域)

- コア事業以外の事業
- ・老朽建築物除却費支援（全域）
 - ・老朽建築物除却後の土地管理用仮設費助成（全域）
 - ・密集事業における整備（全域）（道路、公園及び行き止まり路解消等）
 - ・密集事業における建替え促進（全域）（老朽除却等）
 - ・都市防災不燃化促進事業による広域避難場所周辺の不燃化
 - ・東京都による特定整備路線（補助52号線）の整備

- 規制誘導策
- ・防災街区整備地区計画（世田谷区役所周辺地区、若林3・4丁目地区）
 - ・環七沿道地区計画
 - ・特定防災街区整備地区（広域避難場所外周120mの区域）
 - ・新防火規制（平成26年7月に全域施行予定）
 - ・地区街づくり計画（区役所周辺地区）