

令和3年度以降における不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）
制度の継続地区及び取組み内容について

1 主旨

区では、木造住宅密集地域の改善を一段と加速するため、平成26年度から東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」における不燃化特区制度により、区民の行う不燃化建替えの負担軽減のほか、専門家派遣など、密集事業による支援をさらに充実させ、目標である不燃領域率70%達成に向け、取り組んできた。

不燃化特区制度は令和2年度で終了する予定であったが、東京都から令和7年度まで継続することが示され、現在取組みを行っている5地区【資料1参照】について、区で取組み内容を精査し検討した結果、内容の一部を見直し取組みを継続する。

なお、現在5地区において導入している、住宅市街地総合整備事業等についても、木造住宅密集地域解消のため、引き続き取り組んでいく。

2 経緯

平成24年1月	都における木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針の策定
平成25年4月	都における不燃化特区制度の公表
平成26年4月	不燃化特区地区の指定 (太子堂・三宿地区、区役所周辺地区、北沢三・四丁目地区)
平成27年4月	不燃化特区地区の指定 (太子堂・若林地区、北沢五丁目・大原一丁目地区)
平成30年3月	太子堂・三宿地区 不燃領域率70%達成
令和2年3月	都における不燃化特区制度継続の公表

3 事業内容

(1) 区役所周辺地区、北沢三・四丁目地区、太子堂・若林地区、北沢五丁目・大原一丁目地区

4地区については、不燃領域率70%を目指し、これまでの事業内容を継続するほか、東京都から示された新たな取組みである、無接道敷地等対策コーディネーター派遣を導入する。

①現行制度から継続する取組み

- ・建替え助成
老朽建築物の建替えに係る建築設計費・工事監理費の助成
- ・老朽建築物除却助成
老朽建築物の除却工事費の助成
- ・土地管理用の仮設費助成
老朽建築物を除却した土地を管理するために設置する柵等の費用助成
- ・専門家派遣（個別相談会、出張相談）
建築士等の無料相談による建替えに係る課題解決の支援
- ・固定資産税・都市計画税の減免

②新たな取組み

- ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進
無接道等により建替えが困難な建築物に対する専門家派遣等の支援

(2) 太子堂・三宿地区

不燃領域率70%に達した当地区については、「建替え助成」「老朽建築物除却助成」「土地管理用の仮設費助成」「専門家派遣（個別相談会、出張相談）」の取組みを終了させるが、固定資産税・都市計画税の減免を継続し、(1)と同様に、新たに無接道敷地等対策コーディネーター派遣を導入する。

①現行制度から継続する取組み

- ・固定資産税・都市計画税の減免

②新たな取組み

- ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進

無接道等により建替えが困難な建築物に対する専門家派遣等の支援

4 地区の概要

資料2～6のとおり。

5 概算事業費等

(1) 事業期間 令和3年度～令和7年度

(2) 概算事業費

事業総額 約14.2億円（区負担：約5.1億円）

①助成制度事業費 約13.8億円（区負担：約4.9億円）

- ・区役所周辺地区 約 1.3億円（区負担：約0.4億円）
- ・北沢三・四丁目地区 約 3.7億円（区負担：約1.3億円）
- ・太子堂・若林地区 約 2.1億円（区負担：約0.9億円）
- ・北沢五丁目・大原一丁目地区 約 6.7億円（区負担：約2.3億円）

補助率：概ね国1/3、都1/3、区1/3

②委託費（個別相談会等の開催） 約0.3億円（区負担：約0.1億円）

補助率：概ね国1/3、都1/3、区1/3

③委託費（無接道敷地等への対策） 約420万円（区負担：約210万円）

補助率：概ね都1/2、区1/2

(3) 歳入額 約9.1億円

6 今後のスケジュール（予定）

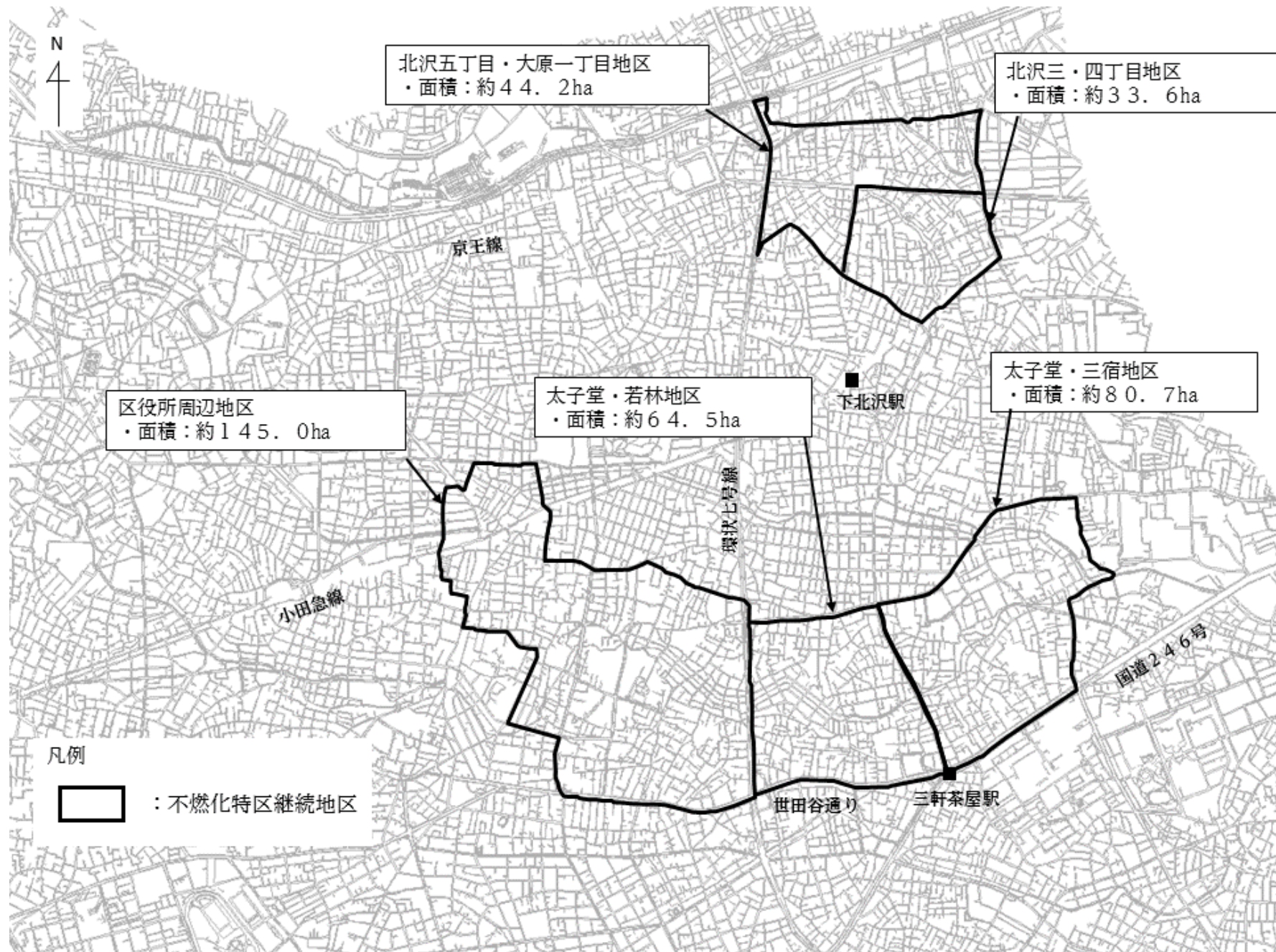
令和2年9月 不燃化特区整備プログラムの申請

令和3年2月 東京都による整備プログラムの認定

3月 東京都交付金要綱及び制度要綱改正
区交付要綱改正

4月 継続整備プログラムによる運用開始

不燃化特区継続地区 区域図








【区役所周辺地区】 継続予定

1. 地区の現況・課題

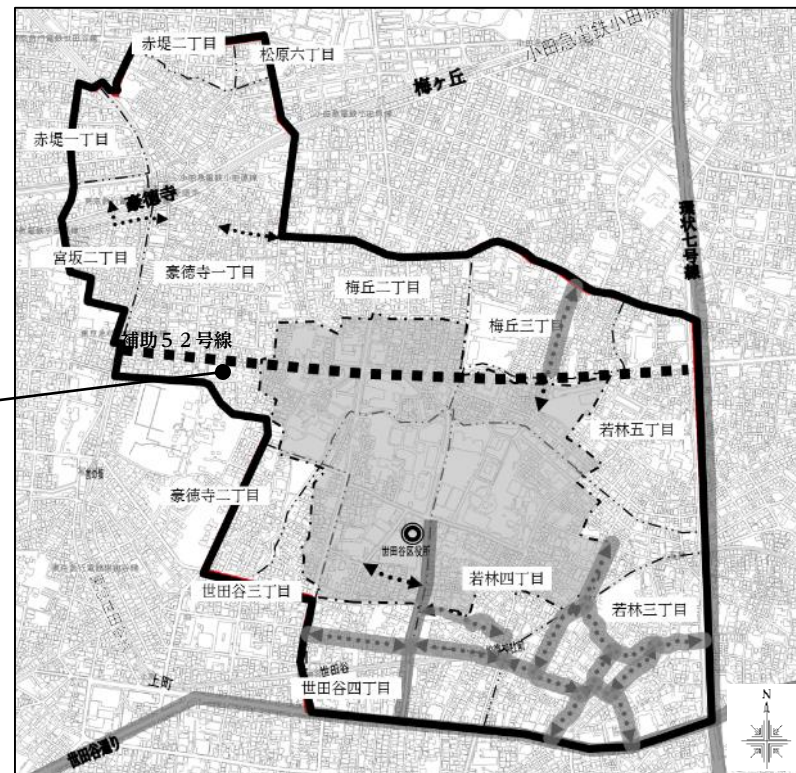
地区内には狭あい道路が多く、災害時の対応が困難な箇所も残っており、防災上、居住環境の面で問題を抱えている。また、無接道敷地が点在するほか、借地が多く権利関係が複雑な上、高齢化の進行により建替えが進まないなど、防災上や住環境の面で多くの課題を抱えている。

【凡例】

-  不燃化特区区域
-  都市防災不燃化促進事業
-  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
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

◎コア事業（全域）
不燃化建替えの推進



■これまでの主な取り組み

1. 不燃化特区制度 指定年：H26.4

<区域全体における取り組み>

- ・建替え助成
- ・老朽建築物除却助成
- ・固定資産税及び都市計画税の減免

<課題解決のための支援>

- ・専門家派遣（個別相談会、出張相談）

2. 規制誘導策

- ・新たな防火規制：H25.5, H26.7施行
- ・防災街区整備地区計画
- ・住宅市街地総合整備事業（密集事業）

■これまでの成果・残る課題

<これまでの成果>

- ・不燃領域率
57.4% (H23) →62.6% (H28) →67.7%
(R2末)
- ・助成件数 (H26～H31年度)
建替え助成：23件
老朽建築物除却助成：215件

<残る主な課題>

- ・無接道敷地等の接道不良により建て替えに至らない老朽建築物への対応
- ・狭あい道路や消防活動困難区域の解消
- ・空地率の向上に寄与する都市計画道路の整備

■R3以降の取組み（新たなコア事業等）

- ・現行制度の取組みの継続

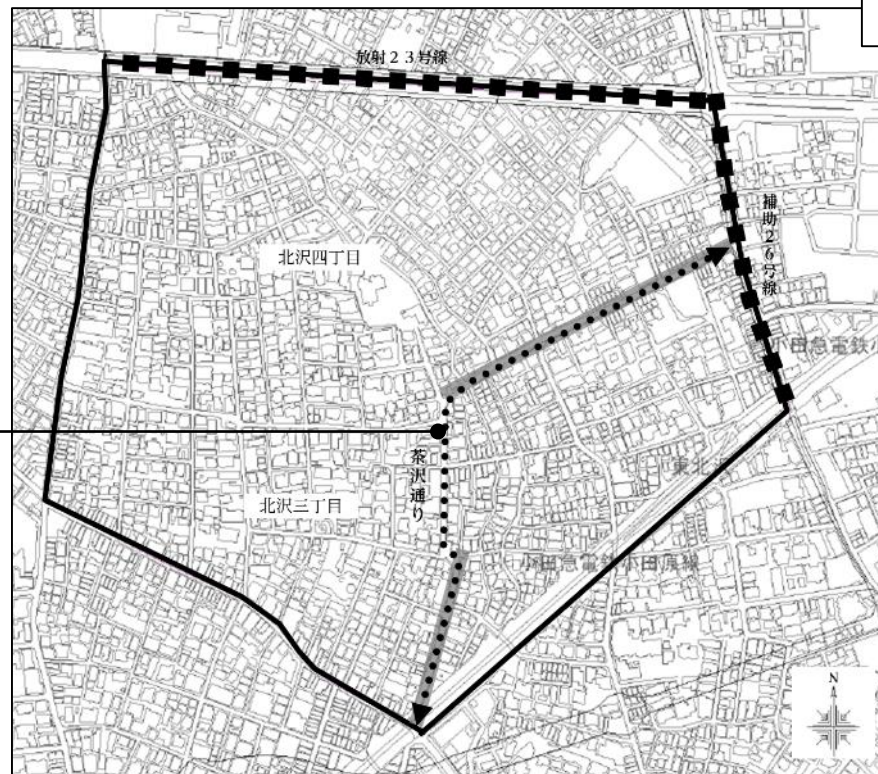
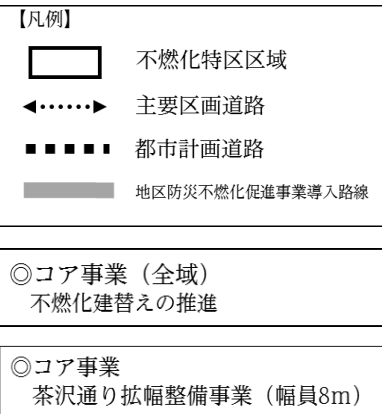
・新たな取組み

残された課題のひとつである「無接道敷地等での不燃化建替えの促進」をこれまでのコア事業に加え、新たにコア事業として位置づけ、専門家派遣等の支援を行い、共同化等による解決を図る。

【北沢三・四丁目地区】 継続予定

1. 地区の現況・課題

幹線道路や駅周辺では建築物の不燃化が進んでいるが、街区内部は老朽化した戸建て住宅や低層集合住宅が立ち並び、無接道敷地が点在する木造住宅密集地域の解消が進んでいない。



■これまでの主な取り組み

1. 不燃化特区制度 指定年：H26.4

<区域全体における取り組み>

- ・建替え助成
- ・老朽建築物除却助成
- ・固定資産税及び都市計画税の減免

<課題解決のための支援>

- ・専門家派遣（個別相談会、出張相談）

2. 規制誘導策

- ・新たな防火規制：H25.5施行
- ・地区計画
- ・住宅市街地総合整備事業（密集事業）

■これまでの成果・残る課題

<これまでの成果>

- ・不燃領域率
46.2% (H23) →55.3% (H28) →61.4% (R2末)
- ・助成件数 (H26～H31年度)
建替え助成：24件
老朽建築物除却助成：66件
- ・茶沢通りの用地取得率
71.7% (H25) →87.9% (R2末)

<残る主な課題>

- ・無接道敷地等の接道不良により建て替えに至らない老朽建築物への対応
- ・空地率の向上に寄与する主要区画道路（茶沢通り）及び都市計画道路の整備

■R3以降の取組み（新たなコア事業等）

- ・現行制度の取組みの継続
- ・主要区画道路については、引き続き道路事業及び密集事業により整備を進める。

・新たな取組み

残された課題のひとつである「無接道敷地等での不燃化建替えの促進」をこれまでのコア事業に加え、新たにコア事業として位置づけ、専門家派遣等の支援を行い、共同化等による解決を図る。