

令和 8 年 2 月 4 日
世田谷総合支所
北沢総合支所
防災街づくり担当部

令和 8 年度以降における不燃化推進特定整備地区（不燃化特区） 制度の継続及び取組み内容について

1 主旨

区では、密集市街地の改善を一段と加速するため、平成 26 年度から東京都の不燃化推進特定整備地区（以下「不燃化特区」という。）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、指定地区 5 地区【別紙 1 参照】において、目標である不燃領域率 70 %達成に向け取組み、着実に成果を上げてきた。

不燃化特区制度は令和 7 年度で終了する予定であったが、この度、東京都防災都市づくり推進計画基本方針において、制度の延長（令和 8 年度～12 年度）が示されたことから、区として不燃領域率 70 %を達成した太子堂・三宿地区を除く 4 地区について、令和 8 年度以降の延長を見込み、下記取組みを報告する。

2 経緯

平成 26 年 4 月	不燃化特区の指定 (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 月末	太子堂・三宿地区 不燃領域率 70 %達成
令和 3 年 4 月	不燃化特区制度延長
令和 7 年 3 月	東京都防災都市づくり推進計画基本方針にて不燃化特区制度延長（令和 12 年度まで）を公表

3 不燃領域率の状況

別紙 2 「各地区の不燃領域率」参照。

4 事業内容

（1）不燃化特区指定地区

- ① 区役所周辺地区 ② 北沢三・四丁目地区 ③ 太子堂・若林地区
- ④ 北沢五丁目・大原一丁目地区

以上 4 地区については、不燃化特区の指定延長が見込めることから、不燃領域率 70 %達成を目指し、以下の取組みを実施する。

【実施する取組み】

ア 建替え助成

老朽建築物の建替えに係る建築設計・工事監理費の助成

イ 老朽建築物除却助成

老朽建築物の除却工事費の助成

ウ 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

エ 専門家派遣（個別相談会、出張相談）

オ 固定資産税・都市計画税の減免

カ 無接道敷地等での不燃化建替えの促進（令和8年度で終了）

※ア～エについては、不燃領域率70%達成を確認した年度で終了する。

※カの取組みとして、無接道敷地等対策（後述の（3）参照）を行う。

（2）不燃化特区未指定地区

⑤太子堂・三宿地区

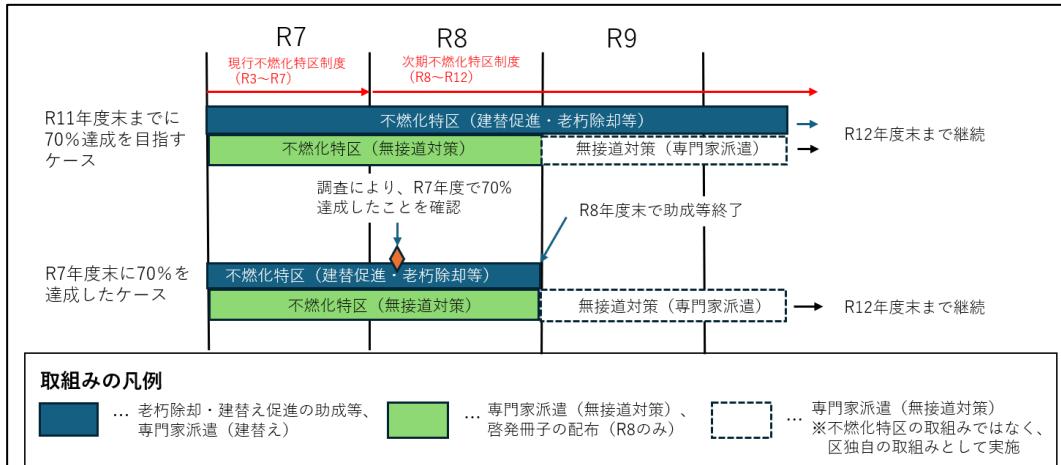
不燃領域率70%を達成している当地区については、不燃化の取組みとして無接道敷地等対策（後述の（3）参照）を行う。

（3）無接道敷地等対策について

区は、令和4年度より、対象箇所の調査（敷地、建物状況、権利者状況等）を実施し、対象箇所ごとの手法検討、現地訪問意向調査等を実施することで、権利者の意向確認、解消手法の理解促進に努めてきた。

現地訪問調査、専門家派遣等を行ってきた結果、時間を要する地権者同士の合意形成が最も重要な課題であり、長期的な課題解消を見据え、取組みを進めていく必要がある。このため、上記①～⑤の対象5地区において、令和8年度に無接道敷地の解消に向けた啓発冊子等を無接道敷地及びその周辺敷地に配布していく。また、無接道敷地は単独での建替えが難しいことや、周辺権利者と協力して共同建替え等を検討しなければならないことなどの課題があるため、隣地の建替えや相続等の発生したタイミングなどにおいて、具体的な行動に移すための一助となるよう、不燃化特区の制度が終了する令和12年度まで区独自の取組みとして専門家派遣を行う。

（4）取組みパターンのイメージ



5 地区の概要

別紙3～7のとおり。

6 今後の不燃領域率見込み

	不燃領域率 (%)			
	R 6 年度末	R 7 年度末	R 9 年度末	R 11 年度末
区役所周辺	69.8	70.4	—	—
北沢三・四	60.5	61.2	62.6	64.0
太子堂・若林	68.6	69.1	70.1	—
北沢五・大原一	61.7	62.4	63.8	65.2

※不燃領域率（推計値）は、当該年度末時点の数値を翌年度5月ごろに算出

7 概算事業費等

(1) 事業期間 令和8年度～令和12年度

(2) 概算事業費

事業総額 約9.8億円（区負担：約3.2億円）

① 助成制度事業費 約9.3億円（区負担：約3億円）

② 委託費（個別相談会等の開催） 約0.4億円（区負担：約0.1億円）

③ 委託費（無接道敷地等への対策） 約750万円（区負担：約340万）

(3) 歳入額 約6.6億円

（社会資本整備総合交付金（国費）、不燃化推進特定整備事業補助金（都費））

※上記6「今後の不燃領域率見込み」を基に算出。

8 今後のスケジュール（予定）

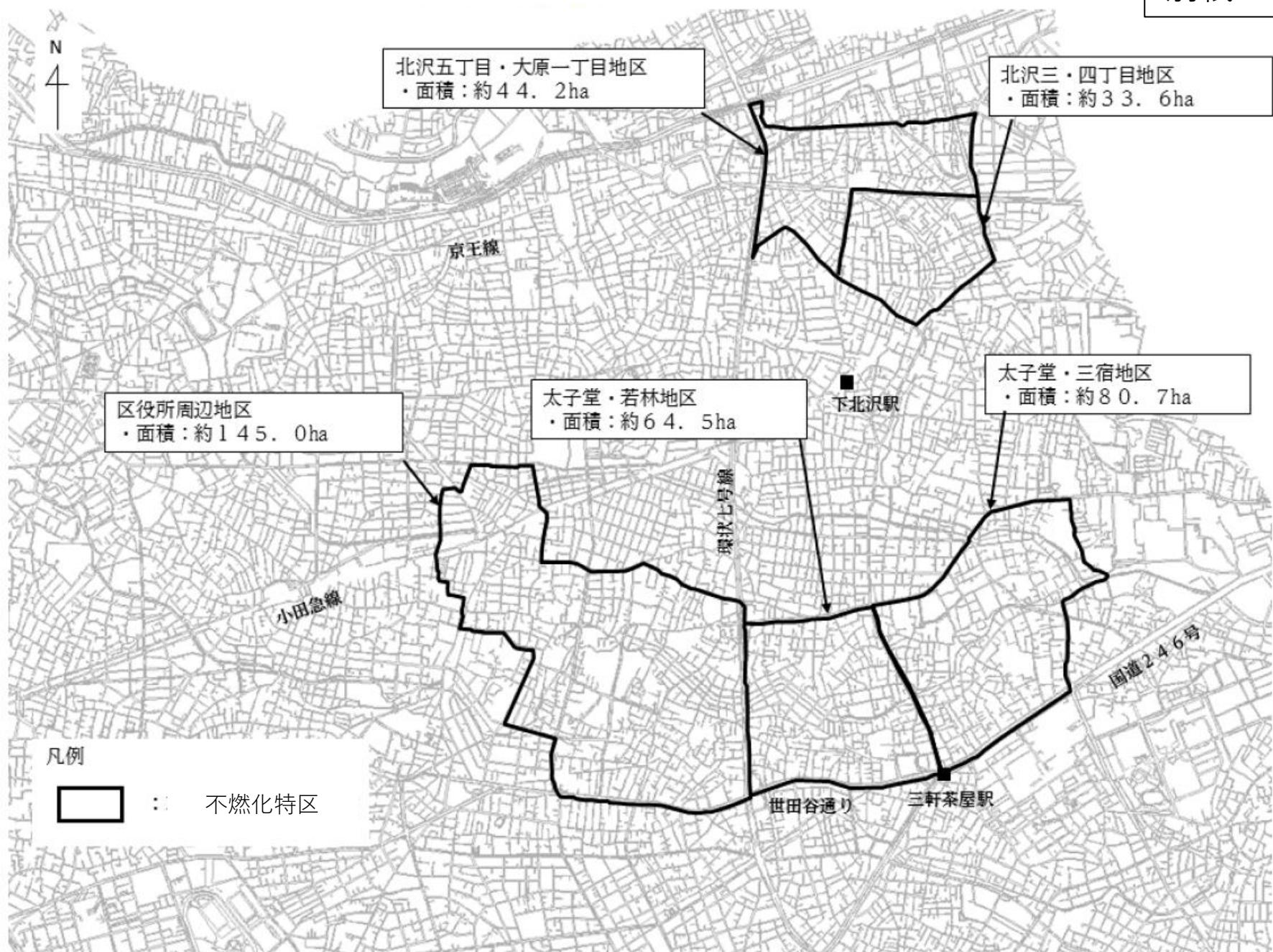
令和8年 2月～3月 東京都による次期不燃化特区取組み内容の認定

令和8年 4月 次期不燃化特区の取組み開始

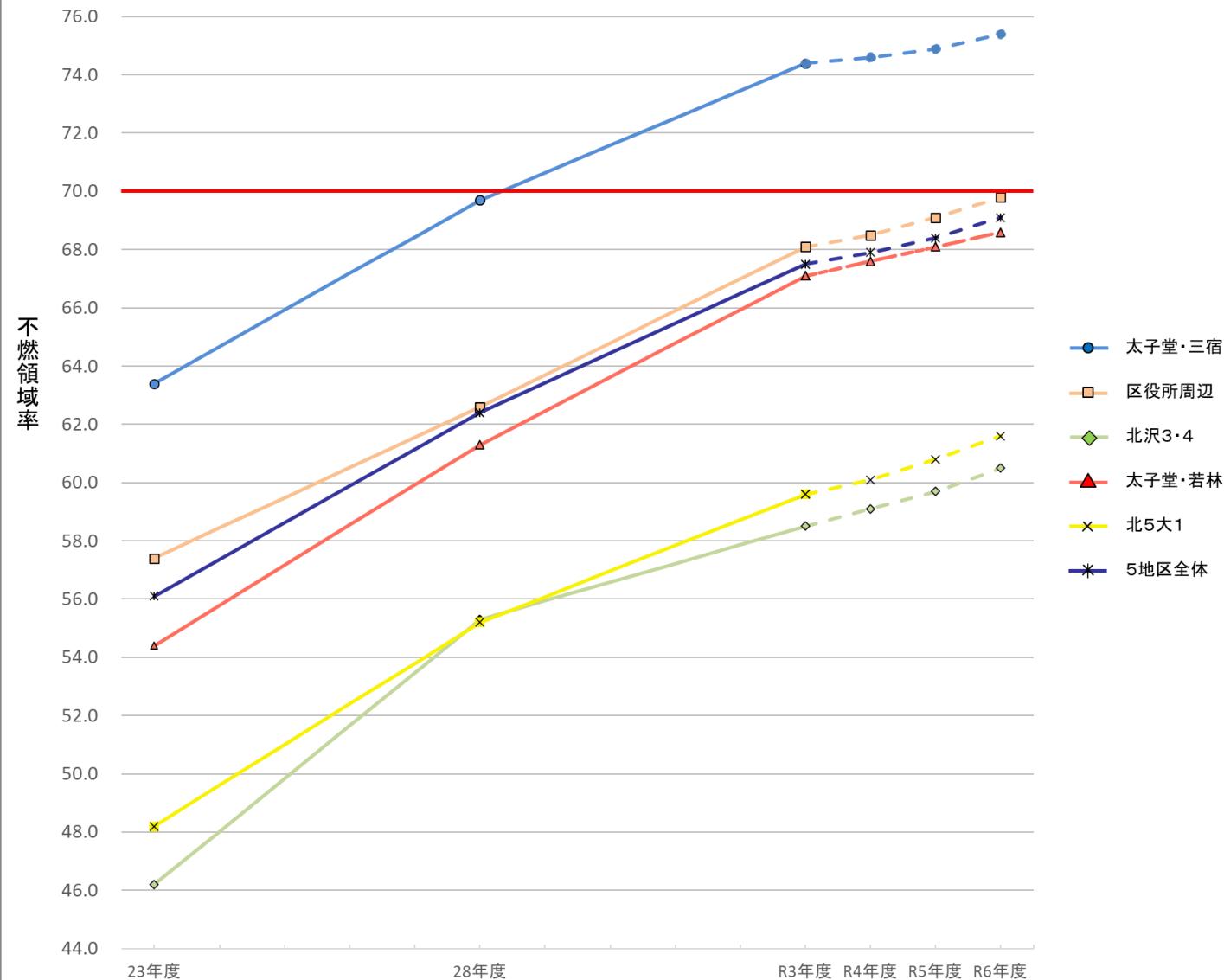
不燃化特区 区域図 (R7年度現在)

別紙 1

4



各地区の不燃領域率



	不燃領域率 (%)						不燃領域率 (%)		
	H23年度	H28年度	R3年度	R4年度 (推計)	R5年度 (推計)	R6年度 (推計)	H23比	H28比	R3比
太子堂・三宿	63.4	69.7	74.4	74.6	74.9	75.4	+12.0	+5.7	+1.0
区役所周辺	57.4	62.6	68.1	68.5	69.1	69.8	+12.4	+7.2	+1.7
北沢3・4	46.2	55.3	58.5	59.1	59.7	60.5	+14.3	+5.2	+2.0
太子堂・若林	54.4	61.3	67.1	67.6	68.1	68.6	+14.2	+7.3	+1.5
北5大1	48.2	55.2	59.6	60.1	60.8	61.6	+13.4	+6.4	+2.0
5地区全体	56.1	62.4	67.5	67.9	68.4	69.1	+13.0	+6.7	+1.6

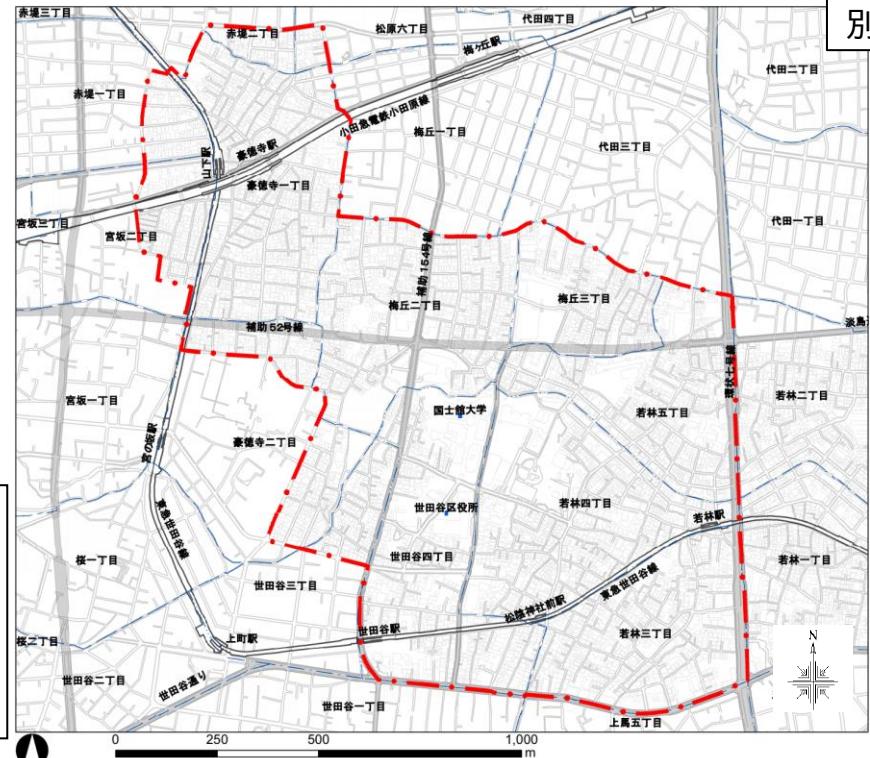
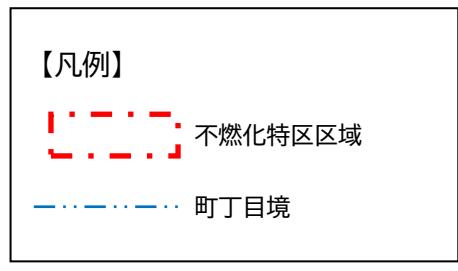
*区内全域の土地や建築物の現況を調査する「世田谷区土地利用現況調査（5年ごとに実施）」の結果を基に算出。直近の算出は令和3年度に行っており、令和4～6年度の数値については、推計値となっている。

【区役所周辺地区】 特区指定継続予定

1. 地区の現況・課題

地区内には狭い道路が多く、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、地区内居住者の高齢化が進んでいる。防災上や住環境の面で課題を抱えている。

なお、不燃領域率は目標である70%目前となっており、地区内の不燃化は進んでいる。



■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）
 - ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進

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) → 68.1% (R3)
→ 69.8% (R6)
 - ・助成件数 (H26～R6年度)
建替え助成：92件
老朽建築物除却助成：358件

＜残る主な課題＞

- ・空地率の向上に寄与する都市計画道路の整備
 - ・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

■R8以降の取組み

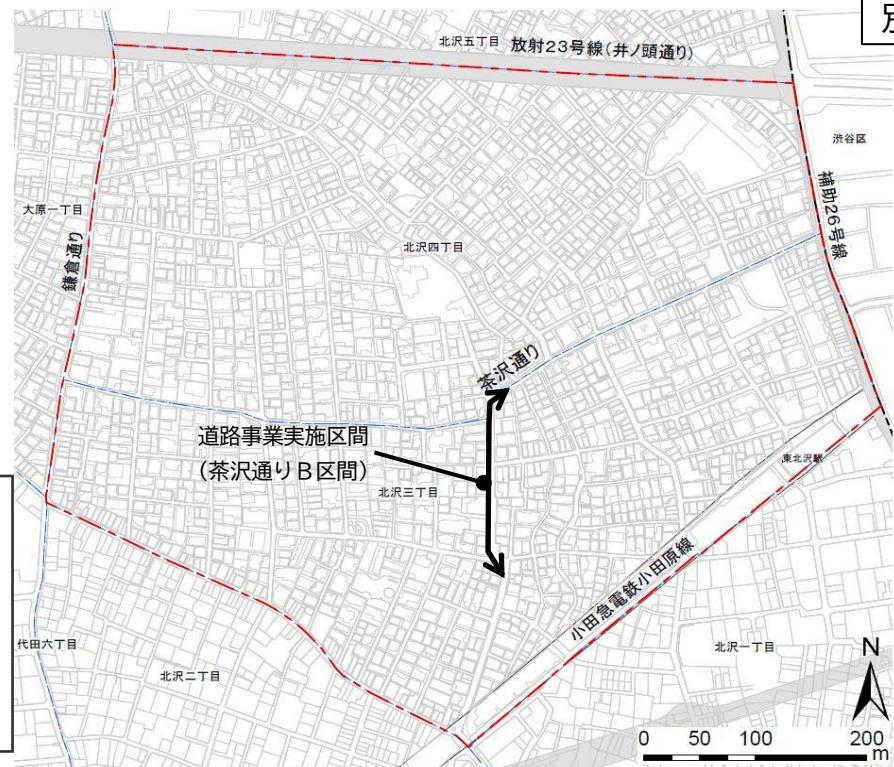
- ・現行制度の取組みを継続
※建替え助成等については、不燃領域率70%達成を確認した年度で終了する。
※無接道敷地等での不燃化建替えの促進を継続するが、取組みは令和8年度で終了する。（専門家派遣は令和12年度まで継続）

【北沢三・四丁目地区】特区指定継続予定

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ほか、地区内居住者の高齢化が進んでいる。

なお、不燃領域率は、延焼が抑制されると想定される60%を達しており、地区内の不燃化は進んでいる。



■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）
- ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進

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) → 58.5% (R3)

→ 60.5% (R6)

- ・助成件数 (H26～R6年度)

建替え助成：42件

老朽建築物除却助成：108件

- ・茶沢通り(B区間)の用地取得率

71.6% (H25) → 73.4% (R6末)

<残る主な課題>

- ・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
- ・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

■R8以降の取組み

・現行制度の取組みを継続

※無接道敷地等での不燃化建替えの促進を継続するが、取組みは令和8年度で終了する。（専門家派遣は令和12年度まで継続）

- ・主要区画道路については、引き続き道路事業業及び密集事業により整備を進める。

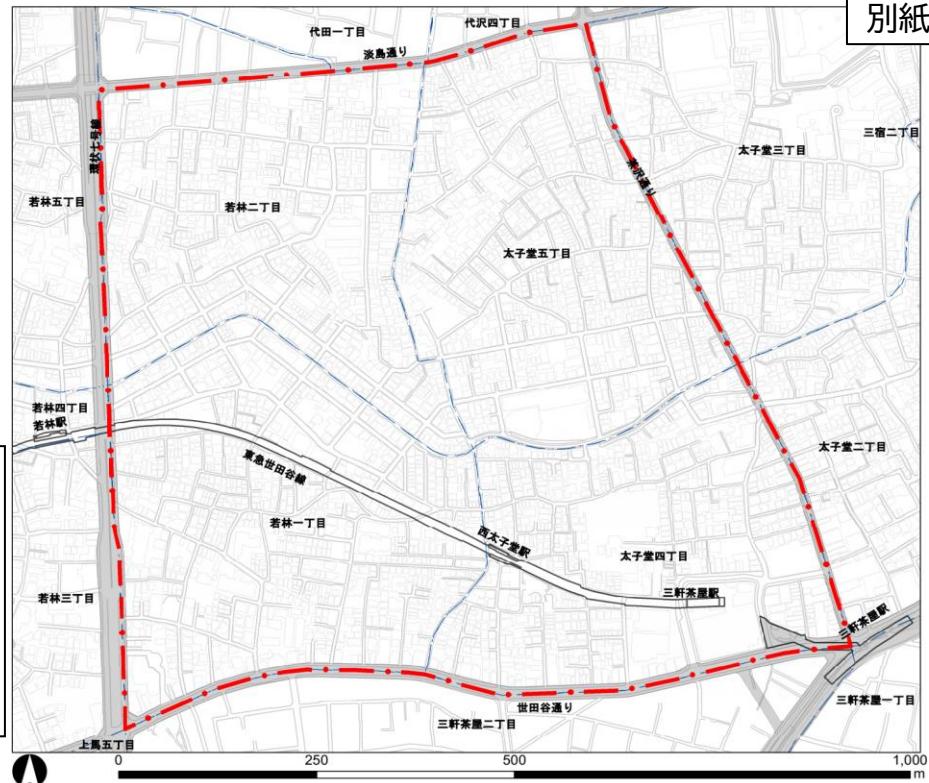
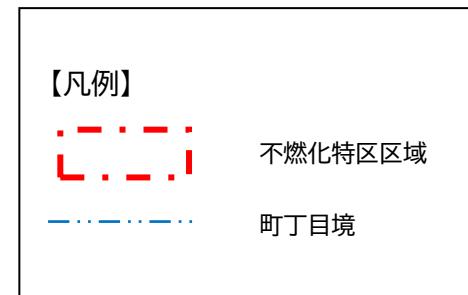
【太子堂・若林地区】特区指定継続予定

1. 地区の現況・課題

老朽化した戸建住宅や低層集合住宅が建ち並び、無接道敷地が点在する木造密集市街地を形成している。

地区内には狭い道路も多く、防災上や住環境の面で課題を抱えている。

なお、不燃領域率は目標である70%近くとなっており、地区内の不燃化は進んでいる。



■これまでの主な取り組み

1. 不燃化特区制度 指定年：H27.4

<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）
- ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進

2. 規制誘導策

- ・新たな防火規制：H20.5, H22.5, H24.5施行
- ・地区街づくり計画
- ・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
54.4% (H23) → 61.3% (H28) → 67.1% (R3)
→ 68.6% (R6)
- ・助成件数 (H27～R6年度)
建替え助成：100件
老朽建築物除却助成：213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

■R8以降の取組み

・現行制度の取組みを継続

※建替え助成等については、不燃領域率70%達成を確認した年度で終了する。

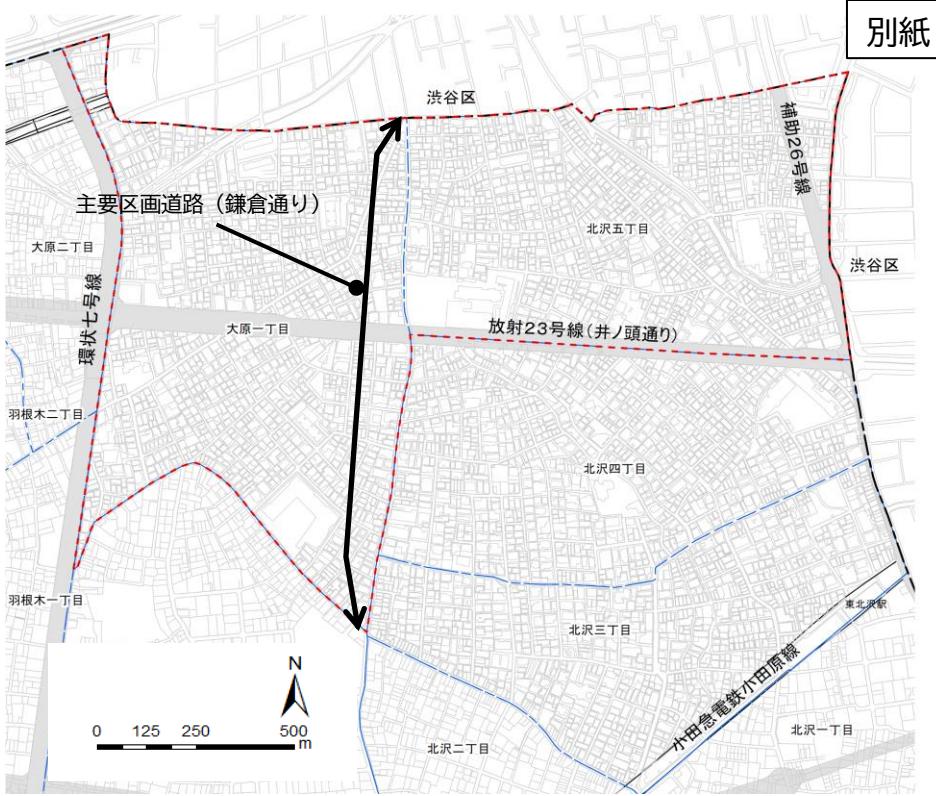
※無接道敷地等での不燃化建替えの促進を継続するが、取組みは令和8年度で終了する。（専門家派遣は令和12年度まで継続）

【北沢五丁目・大原一丁目地区】 特区指定継続予定

1. 地区の現況・課題

幹線道路では不燃化が進んでいるが、地区内は狭い道路が多く、防災上や住環境の面で課題を抱えている。また、無接道敷地が点在するほか、地区内居住者の高齢化が進んでいる。

なお、不燃領域率は、延焼が抑制されると想定される60%を達しており、地区内の不燃化は進んでいる。



■これまでの主な取り組み

1. 不燃化特区制度 指定年：H27.4

＜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）
 - ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進

2. 規制誘導策

- ・新たな防火規制：H22.5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
48.2% (H23) → 55.2% (H28) → 59.6% (R3)
→ 61.6% (R6)

＜残る主な課題＞

- ・空地率の向上に寄与する主要区画道路（鎌倉通り）及び都市計画道路の整備
 - ・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

■R8以降の取組み

- ・現行制度の取組みを継続
※無接道敷地等での不燃化建替えの促進
を継続するが、取組みは令和8年度で
終了する。（専門家派遣は令和12年度
まで継続）
 - ・整備道路（鎌倉通り）については、引き
続き密集事業により整備を進める。

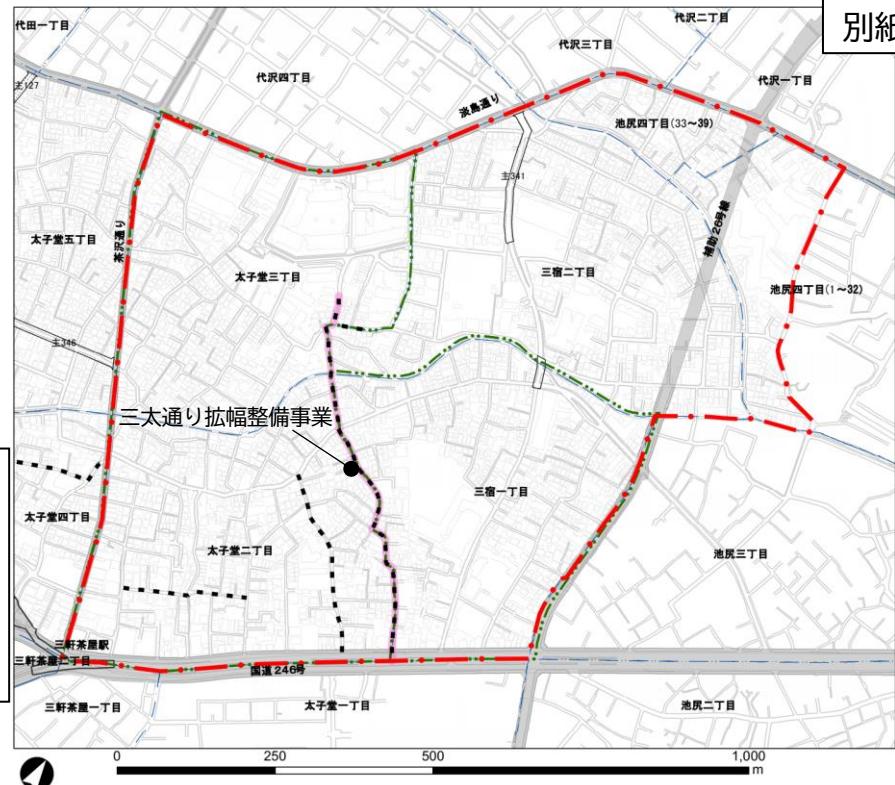
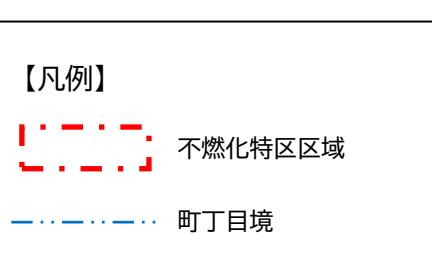
【太子堂・三宿地区】特区指定終了予定

1. 地区の現況・課題

老朽化した戸建住宅や低層集合住宅が建ち並び、無接道敷地が点在する木造密集市街地を形成している。

地区内は狭あい道路も多く、防災上や住環境の面で課題を抱えている。

なお、不燃領域率は延焼による焼失率がほぼゼロとなる70%を達成しており、地区内の不燃化は進んでいる。



■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）
- ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進

※目標である不燃領域率70%を達成したため、令和3年度以降は、無接道敷地等での不燃化建替えの促進のみを行っている。

2. 規制誘導策

- ・新たな防火規制：H23.5, 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
63.4% (H23) → 69.7% (H28) → 74.4% (R3)
75.4% (R6)
- ・助成件数 (H26～R2年度)
建替え助成：61件
老朽建築物除却助成：135件
- ・三太通りの用地取得率
63.7% (H25) → 90.6% (R6末)

<残る主な課題>

- ・三太通りの用地取得
- ・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

■R8以降の取組み

- ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進を継続するが、取組みは令和8年度で終了する。（専門家派遣は令和12年度まで継続）
- ・三太通りについては、引き続き道路事業により整備を進める。