

住宅市街地整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：豪徳寺駅周辺地区

所在地：世田谷区豪徳寺1丁目全域及び赤堤1・2丁目、松原6丁目、宮坂2丁目の各一部

面積：約29.6ha

(2) 重点整備地区

名称：豪徳寺駅周辺地区

所在地：世田谷区豪徳寺1丁目全域及び赤堤1・2丁目、松原6丁目、宮坂2丁目の各一部

面積：約29.6ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

① 立地

当地区は、東京都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。

② 地区の形成経緯

当地区は、大正12年の関東大震災による都心からの移住と、昭和2年の小田急線開通を契機として急激に市街化が進んだ地域である。このため、赤堤1・2丁目など一部においては土地区画整理等により基盤整備が進行したが、大部分については計画的な基盤整備がなされないまま密集市街地を形成し、現在に至っている。特に戦後の闇市時代に密集状態になった駅付近の商店街や市街化の初期段階で形成された市街地の密集度が高くなっている。

③ 現況（令和元年度末）

当地区の住宅戸数密度は143.01戸/ha、不燃領域率は60.5%（都方式）、換算老朽住宅戸数割合66.4%となっている。また、地区内には狭あい道路が多く、災害時の対応が困難であり、防災上、居住環境の面で問題を抱えている。

(2) 整備地区の課題

- ・ 住居地域では、老朽木造住宅が密集し、オープンスペースが少ないため、災害時の延焼拡大の危険性が高い。また、狭あい道路に接する狭小敷地や未接道宅地があり建替が進みにくい状況にある。木造老朽建築物の不燃建替え、共同・協調建替など建物の更新を促進することと併せて、延焼防止上有効なオープンスペースの確保に努め、住環境や防災性の向上を図っていくことが必要である。

- ・幅員4m未満の道路が多く、消防活動困難区域が多く存在するため、狭あい道路の拡幅整備が必要である。また、幅員6m以上の道路の適切な配置により、利便性の向上、避難路のネットワーク化を図ることが必要である。
- ・子どもの遊び場、住民の憩いの場となると共に防災活動拠点となる小公園の整備を図ることが必要である。
- ・区域内にはまとまった公園は2箇所しかなく、震災時における消防水利（貯水槽）が不足している。震災時の円滑な消火活動のため、小公園の整備にあわせて貯水槽を整備し、消防活動困難区域の解消を図る必要がある。

(3)整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

イ)安全で快適な住宅地の形成

老朽建築物の不燃化、共同化等を促進するとともに地区内主要道路の整備、狭あい道路の拡幅整備、公園の確保により、まちの基礎的安全性を高め、安全で快適な住環境を形成する。さらに、令和7年度まで制度期間延長が決定している東京都の不燃化特区制度を令和3年度以降も継続し、同制度を活用した個別の建替需要の喚起、相談・支援の充実等により直接支援による建替えを促進していく。

ロ)魅力ある生活環境の形成

歩行者空間の創出や公園などの公共施設整備を行い、魅力ある生活環境を形成する。

ハ)住民と行政の協働によるまちづくりの推進

当地区では世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり計画が定められており、区は地区街づくり計画に基づいた道路・公園等の公共施設の整備、建替支援を行い、住民は地区街づくり計画に基づいた建替を行うなど、住民と行政が協働してまちづくりが進められている。また、協働体制をより推進するため、地区計画の策定を目指す。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ)延焼の要因となる危険な建築物に対する対処

老朽建築物は、令和7年度まで制度期間延長が決定している東京都の不燃化特区制度を令和3年度以降も継続し、同制度を活用した個別の建替需要の喚起、相談・支援の充実等により直接支援による建替えを促進し、不燃建築物への誘導を図る。また、小公園の配置に適した宅地上の老朽建築物については、買収・除却を行い、跡地の活用を図る。

ロ)不燃領域率の向上

当地区の令和元年度末時点の不燃領域率60.5%を本事業中に、70%以上に向上させることを目標とする。そのためには、地区街づくり計画及び新たな防火規制に基づき、建築物の不燃化を誘導するとともに、道路整備に伴う道路空間の確保や小公園の配置に適した宅地上の老朽建築物の買収・除却を行い、跡地の活用を図り、防災上有効な空地を確保する。さらに、令和7年度まで制度期間延長が決定している東京都の不燃化特区制度を令和3年度以降も継続し、同制度を活用した個別の建替需要の喚起、相談・支援の充実等により直接支援による建替えを促進し、不燃領域率70%を目指す。

※ここでの「不燃領域率」は、東京都の算定方式による数値である。

ハ) 消防活動困難区域解消

地区内避難路の確保及び災害時の消防活動困難区域の解消に資するため、優先整備道路を早急に整備し、地区中央部に広がる消防活動困難区域の解消を図った。今後は、その他の整備道路（幅員6m）や区域内に多く存在する狭あい道路の拡幅整備を進め、その他の消防活動困難区域の解消を目指す。

また、新設する小公園においては、消火活動を円滑に行うため、貯水槽を整備していく。

③老朽建築物等の建替の促進に関する基本方針及び実現方策

令和7年度まで制度期間延長が決定している東京都の不燃化特区制度を令和3年度以降も継続し、不燃化建替を促すための個別相談等の場を設け、不燃化に伴う権利者の移転や建替等に関して必要な相談を受けるなど専門家派遣支援を実施する。また、老朽建築物等の建替促進については、同制度を活用し、解体除去費用や設計等の費用の助成及び固定資産税・都市計画税の減免等の支援を行う。

なお、無接道敷地等のため自主更新が困難な老朽建築物が集積している街区については、地区の実情を踏まえて共同化・敷地整序等の整備手法を検討するとともに、専門家派遣等を活用して建替を誘導・支援し、防災性向上と居住環境改善を図る。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

公共施設の整備等によって生じる住宅困窮者の居住継続支援のため、区域内での代替地の斡旋や隣接地との共同建替の誘導などにより居住継続を支援する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土地利用に関する基本方針

・土地利用に応じた整備を行うために、老朽建築物の除却、建物の不燃化、良質な共同住宅への建替、主要道路の整備、公園等のオープンスペースの整備を行う。

・地区計画の策定を目指し、土地及び建物の規制・誘導を図る。

低層住宅地区：主要道路の整備、狭あい道路の拡幅整備、小公園、緑道の整備による空地の確保を進め、安全で快適な住宅地の形成を図る。

低中層住宅地区：道路、公園などの基盤整備、建築物の不燃化、老朽木造共同住宅の共同建替の誘導を進め、防災性が高い低中層住宅地の形成を図る。

商店街沿道地区：都道427号線沿いおよび駅前の商店街地区では、沿道の不燃化と土地の有効利用を促進する。また、安全で快適に歩ける買い物通りとしての歩行環境確保と、災害時の消防活動の円滑化のため、防災空間の確保を進める。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

特になし

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

- ・建替促進事業

建替促進事業により、約12戸の良質な共同住宅への建て替えを誘導する。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設	道路	優先整備道路		幅員 7 m 延長約 1 4 0 m	完成済
	道路	豪徳寺駅北口の 小広場および交 差点改良		2 0 5 m ²	完成済

(2) その他の施設に関する事項

① 道路整備の基本的方針

- ・幅員6m以上の道路を東西方向に配置し、道路ネットワークの形成を図る。
→優先整備道路については幅員7mに拡幅整備を行った。
→整備道路1、2号については幅員6mに拡幅整備を行う。
- ・狭あい道路は建替等に併せて道路中心から2mセットバックを図る。

② 児童遊園、緑地等の整備の基本的方針

- ・300m²程度の公園を2箇所、100～150m²の小広場5箇所を目標に整備する。
またこれらの公園には貯水槽の設置を図る。
→主要道路の沿道や、道路の交差部等ネットワークを考慮して設置する。
- ・幅員6m程度の緑道（北沢川緑道）を整備行い、沿道宅地の緑化を図った。
→今後は、地区街づくり計画より緑道沿道の敷地の建替及び開発の中で緑地等を確保し、道路と一体的に整備を進める。

6. その他必要な事項

① 事業施行予定期間

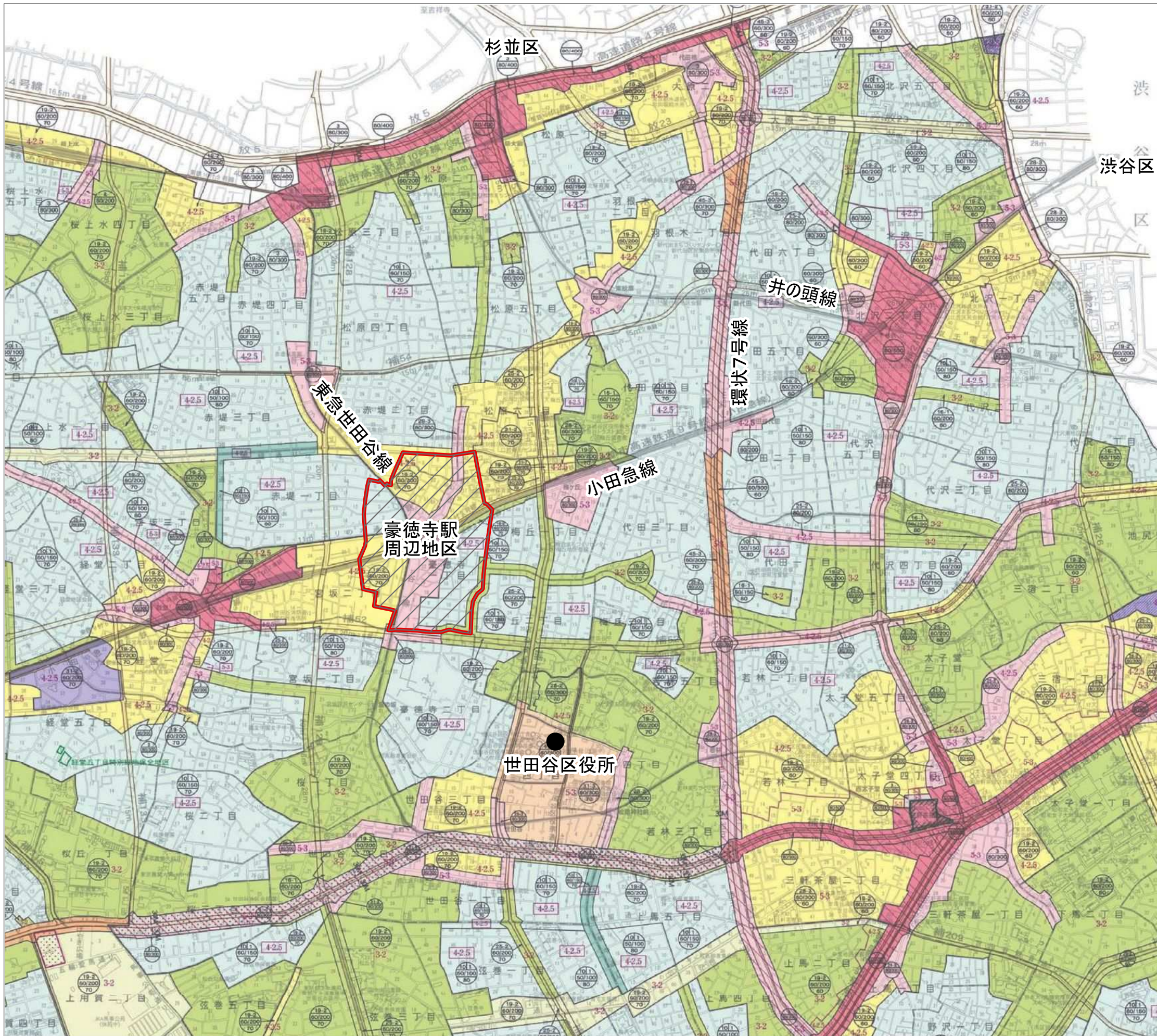
- ・平成11年度から令和7年度までの27年間とする。

② その他特に記すべき事項

- ・本地区では、平成18年4月に、世田谷区街づくり条例に基づく「豪徳寺駅周辺地区 地区街づくり計画」が決定告示され、平成25年5月には、東京都建築安全条例による「新たな防火規制」が施行されている。
- ・優先整備道路は小田急線連立事業にあわせて関連側道として整備し、また、整備道路1号や都道427号線沿いの商店街沿道での壁面後退、道路に面し

での緑化、建替えに際しては不燃化を図ることなどを指導している。

- 本整備計画は、防災性向上に資する事業を網羅的に記載している。本整備計画に記載のある老朽建築物等の建替え促進事業は、効果促進事業の活用を予定しているが、当地区の防災性向上に資するため、参考として記載している。





豪徳寺駅周辺地区 位置図

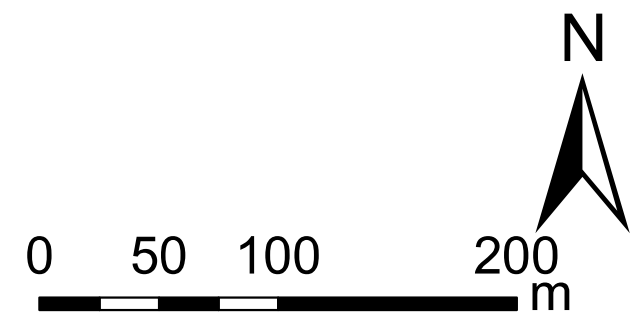
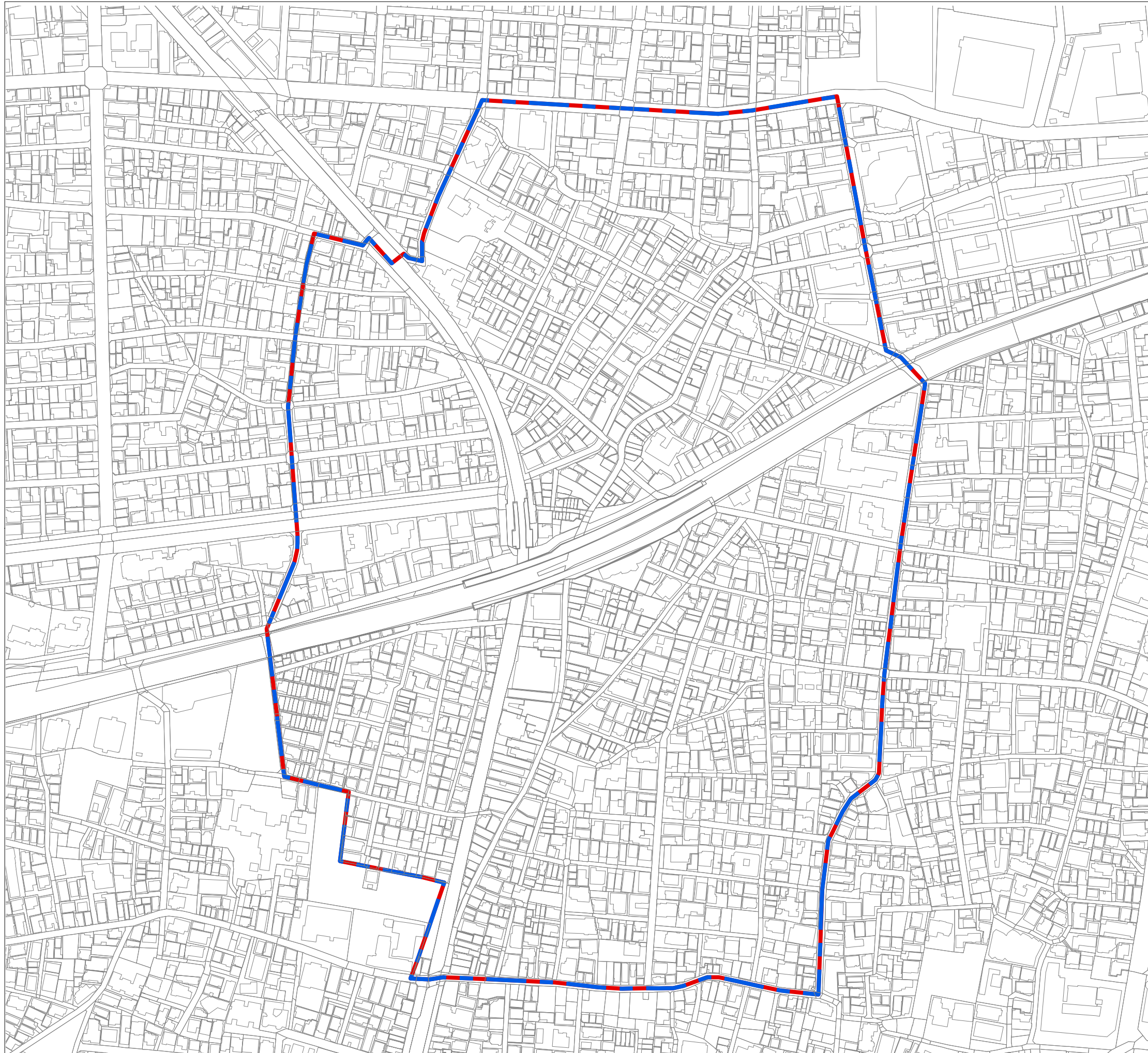
- 整備地区
- 重点整備地区

地域地区	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	第一種文教地区
	第二種文教地区
	特別工業地区
	高度地区(最低限度7m) (世田谷通り沿道地区の一部) (目黒通り沿道地区に指定)
	高度利用地区
	第一種風致地区
	第二種風致地区
	特別緑地保全地区
	特定街区

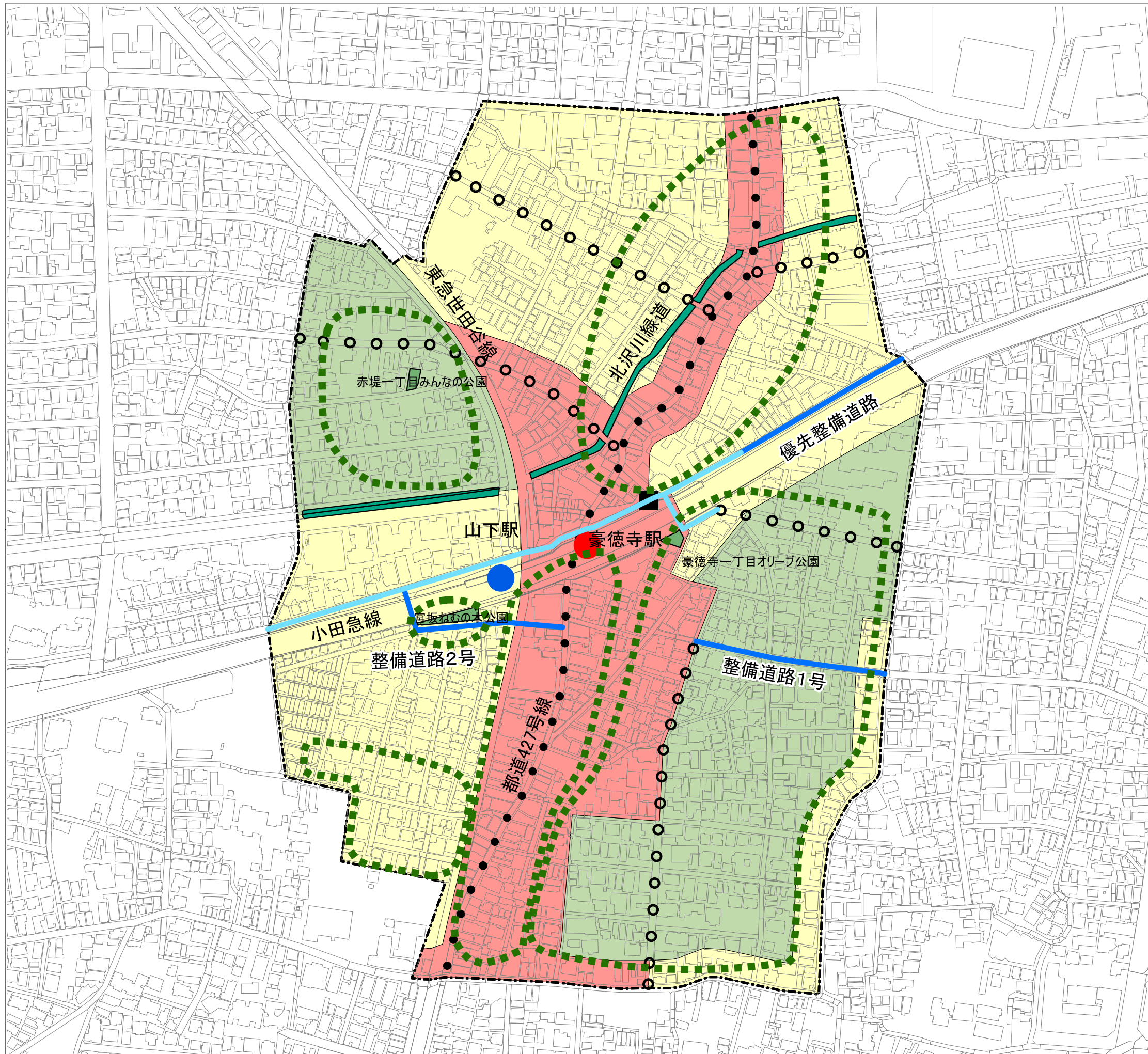


豪徳寺駅周辺地区 区域図

-  整備計画区域
-  重点整備地区



豪徳寺駅周辺地区 整備地区計画図



- 整備地区、重点整備地区
- 低層住宅地区
- 低中層住宅地区
- 商店街沿道地区
- 生活環境関連施設の整備
(高架下利用駐輪場等整備)
- 豪徳寺小広場
- 角地整備
- 区域内主要道路
- 区域内主要道路整備
- 連続立体交差事業関連道路
- 小広場整備検討エリア
- 公園整備
- 北沢川緑道

