

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 : 北沢三・四丁目地区

所在地 : 東京都世田谷区北沢三丁目及び四丁目全域

面積 : 33.6 ha

(2) 重点整備地区

名称 : 北沢三・四丁目地区

所在地 : 東京都世田谷区北沢三丁目及び四丁目全域

面積 : 33.6 ha

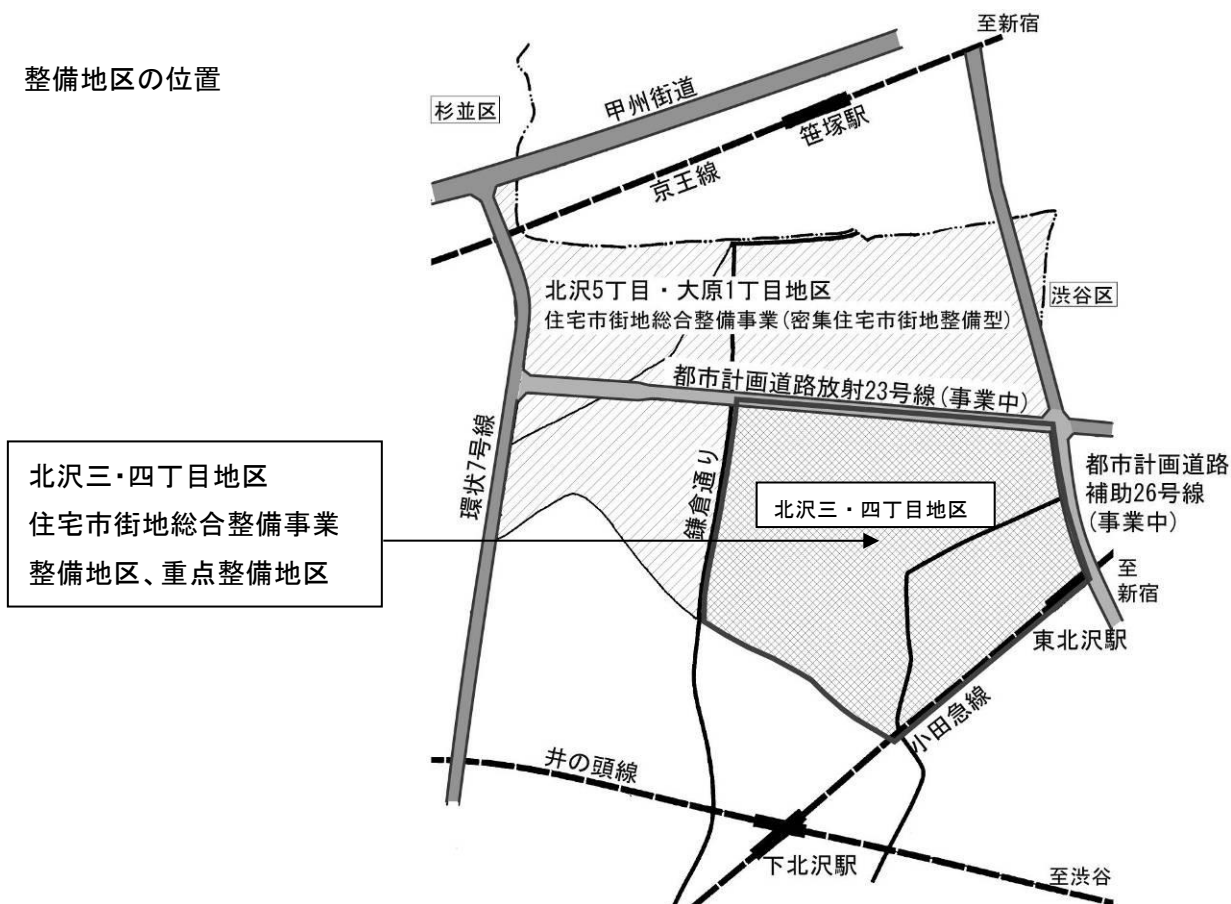
2. 整備地区の整備の基本方針

(1) 整備地区の概要

① 立地

本地区は世田谷区の北東部に位置し、東側は渋谷区に接している。地区内南東部に小田急線東北沢駅が位置しているほか、近接した鉄道駅として小田急線及び京王井の頭線下北沢駅、京王線笹塚駅が徒歩10分以内に位置している。

整備地区の位置



② 地区の形成経緯

本地区は、大正12年の関東大震災をきっかけに、昭和初期における鉄道の整備にともない、それまでの農地が宅地化することによって市街化がはじまった。戦後、道路・公園などの地区施設が未整備なままに急激に市街化が進み、防災上、居住環境上のさまざまな問題が顕在化した。

道路は地区内の中心となる主要道路が未整備なため、歩行者にとって交通安全上の危険が大きい事や、緊急車両が円滑に進入できないなど、防災上大きな問題をかかえていた。

そのため、世田谷区では、昭和53年「世田谷区基本計画」において本地区を「災害に強いまちづくり計画重点地区」に指定して以来、建築物の不燃化とともに、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、住民参加のもとに総合的防災街づくりに取り組んできた。

住宅市街地総合整備事業は、以上の状況のもとに、防災街づくり推進の有力な事業手法として昭和58年度に導入したものである。

③ 現況(令和6年度末)

本地区の住宅戸数密度は141.9戸/ha、不燃領域率は60.2%（都方式）、換算老朽住宅戸数割合は66.8%となっている。地区内には幅員4m未満の狭あい道路が多く、火災時の円滑な消防活動等が困難であるなど、防災上また居住環境の面で多くの問題を抱えている。

昭和58年度の本事業導入以来、地区内主要道路の整備、小公園及び貯水槽の整備に努めてきた結果、消防活動困難区域の減少、不燃領域率等の向上、地区内主要道路整備の進捗など一定の成果を挙げることができ、あと一步で当初の整備目標を達成する段階に至った。

整備地区の土地利用の現況

	面積	割合
住宅用地	22.82ha	67.9%
商業・業務用地	2.18ha	6.5%
公園・緑地	0.91ha	2.7%
道路	5.84ha	17.4%
教育施設	1.00ha	3.00%
農地等	0.00ha	0.0%
その他	0.85ha	2.5%
計	33.6ha	100.0%

整備地区の都市計画における用途地域指定状況

	面積	割合
第一種低層住居専用地域	19.5ha	58.0%
第一種中高層住居専用地域	7.3ha	21.7%
第二種中高層住居専用地域	1.7ha	5.1%
第一種住居地域	0.8ha	2.4%
近隣商業地域	3.2ha	9.5%

商業地域	1.1ha	3.3%
計	33.6ha	100.0%

住宅の現況

住宅戸数	4,767戸
戸数密度	141.9戸/ha
換算老朽住宅戸数	3,183戸
換算老朽住宅戸数割合	66.8%
木造集合住宅戸数	1,881戸
木造集合住宅戸数割合	39.5%

④ 本地区に関連する既決定の計画及び事業

本地区において既に決定されている計画には次のものがある。

ア) 北沢三・四丁目地区 地区計画

事業導入以前より地区住民による「まちづくり協議会」が結成され、当初より住民と区の協働により防災街づくりに取り組んできた。その成果のひとつとして、平成4年、最低敷地規模規制、地区施設等としての地区内主要道路指定などを内容とした地区計画を決定した。

イ) 防災再開発促進地区指定

平成9年11月に「密集市街地における防災の整備の促進に関する法律」（密集整備法）が施行され、本地区は、平成12年2月に「防災再開発促進地区」に指定された。

ウ) 都市計画道路放射23号線（井の頭通り）

地区の北側に接する都市計画道路である。現在事業が実施されている。令和7年度に事業完了予定である。（幅員28m）

エ) 都市計画道路補助26号線（東北沢通り）

地区の東側、渋谷区との区境を通る東北沢通りは幅員28mで事業化が決定されており、令和7年度に事業完了予定である。

オ) 小田急線（都市高速鉄道9号線）複々線及び連続立体交差化事業

地区の南側に接する小田急線は、地下化による事業化が決定され、平成30年度に事業が完了した。関連して、東北沢駅前交通広場も地区住民による検討の末、平成20年3月に区に対して計画案が提言され、令和2年度に整備が完了した。

(2) 整備地区の課題

本地区の現況を踏まえると、街づくり当初の基本的な課題認識に変更はなく、防災街づくりの一定の仕上げに向けて、より充実した取り組みが必要な状況である。

本地区の整備課題は次のとおりである。

① 道路整備の推進による安全な地区内道路ネットワークの確立

地区内の自動車交通の中心となるべき道路が未整備なため、細街路にまで通過交通車輛が進入し、居住環境や交通安全等の面で問題を起こしている。住民生活の利便性向上のために

も、適正な道路ネットワークの確立を図る必要がある。したがって、地区内自動車交通の主要な動線となっている茶沢通り、いなり通り、東北沢駅西通り、鎌倉通りを整備すべき主要な道路と位置づけ、拡幅整備を推進する必要がある。

このほか、狭あい道路整備やすみ切り整備をなお一層推進する必要がある。

なお、東北沢駅前に防災機能を持った駅前交通広場を整備したことにより、東北沢駅周辺に広がる密集住宅区域の防災性・居住環境が改善され、地区内道路ネットワークの確立に一定の効果を上げることができた。

② 公園・広場の充実

当初の目標であった一人当たり公園面積 1 m²は達成されている。しかし、住宅密集区域に公園・広場が未整備あるいは狭小であるなど、区域的な偏在もみられ、地域の防災性能向上のためにはなお一層の整備充実が必要とされる。

③ 建築物の密集化防止

地区計画によって建築物の敷地面積の最低限度を定めたため、建築物の建て詰め防止には一定の効果を上げている。しかし、敷地面積の規制値ぎりぎりでの細分化には対処できず、これを防止するには、住環境改善に資する共同・協調建替えへ積極的に誘導していく必要がある。そのため、本事業および令和 1 2 年度まで制度期間延長が予定されている東京都の不燃化特区制度を継続し、同制度を活用した木造老朽建築物の不燃建替え、共同・協調建替えの誘導は極めて有効である。

(3) 整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

本地区は、老朽木造住宅、店舗併用住宅等の密集した既成市街地であるため、市街地整備は住民参加を得て作成された「北沢三・四丁目地区 地区街づくり計画」および「北沢三・四丁目地区 地区計画」に基づき、住民、地権者の個々の事情に応じた建替え支援と道路拡幅整備のための用地取得や、公園整備等による街づくりを行ってきた。

また、地理的に都心に近接し、下北沢駅にも近く、職住近接のための住宅供給に適した地区であり、「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和 5 0 年法律第 6 7 号)」に基づく都府県供給計画である東京都住宅マスタープランにおいて、本地区は重点供給地区に指定され、良質な住宅を重点的に供給すべき区域と位置づけられている。

以上を踏まえ、本地区の整備の基本構想は次のとおりである。

ア) 快適な居住環境の形成

公園や地区内主要道路などの公共施設整備、既に決定済みの地区計画を活用した塀の緑化などを進め、快適な居住環境の形成を図る。

イ) 良好な住宅の供給

老朽住宅及び木造共同住宅等の不燃化・共同化を推進し、防災性能の向上を図るとともに、良質な住宅の供給を図る。

ウ) 災害に強い市街地の整備

災害時の円滑な消防活動・避難及び延焼防止など地区としての防災性能向上のため、茶沢通りを主体とした地区内主要道路の整備、貯水槽を備えた公園・広場の整備を推進する。

② 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

ア) 延焼防止の妨げとなる危険な建築物に対する対処の方針

本地区には、小規模木造集合住宅等が密集し防災上問題のある区域が存在している。当該区域においては、自然更新による建替えによって建築物の不燃化は徐々に進んでいるが、なお一層の不燃化誘導が必要である。今後、地区計画を活用した誘導、防災街づくりに対する地区住民の機運の一層の醸成等を図る。さらに、令和8年度以降の制度期間延長が予定されている東京都の不燃化特区制度を継続活用し、同制度により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。

特に、整備すべき主要な道路である茶沢通り沿道の老朽建築物については、積極的に建替えを推進する。

イ) 不燃領域率の向上に関する方針

本地区においては、当初不燃領域率50%を目標とし、建築物の不燃化、公園・広場の整備および道路の拡幅整備等を進めてきた。その結果、平成9年時点の不燃領域率38.1%から、令和6年度末時点で60.2%と向上したが、東京都の不燃化特区制度の導入に伴う不燃領域率70%を目標にさらなる防災性能の向上をめざす。

今後も、老朽住宅の共同・協調建替えを地区全域で進める。特に、茶沢通りを中心とした「整備すべき主要な道路」の沿道においては、建替え計画に関する積極的支援の推進などにより、不燃建築物(耐火建築物)の増加を図っていく。

また、整備すべき主要な道路の拡幅整備、公園・広場の整備等によって空地率の拡大を図り、不燃領域率のさらなる向上を図る。

※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。

ウ) 消防活動困難区域解消の方針

火災時における消防活動困難区域については、公園・広場整備における貯水槽の設置によってほぼ解消した。また、貯水槽を備えた東北沢駅前交通広場の整備が令和2年度に完了した。

今後は、整備すべき主要な道路の整備推進により、消防車のより円滑な進入確保を図ることで、消防活動に関する市街地の防災性の更なる向上を図っていく。

また、地区計画に基づく誘導によって、建替え時における防災上倒壊の危険性が高いブロック塀の解消や狭あい道路拡幅の積極的な誘導を行うことで、火災時における円滑な消防活動を可能にしていく。

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8年度以降の制度期間延長が予定されている東京都の不燃化特区制度を継続活用し、不燃化建替え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え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え促進についても、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。

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、専門家派遣等を活用して建替えを誘導・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

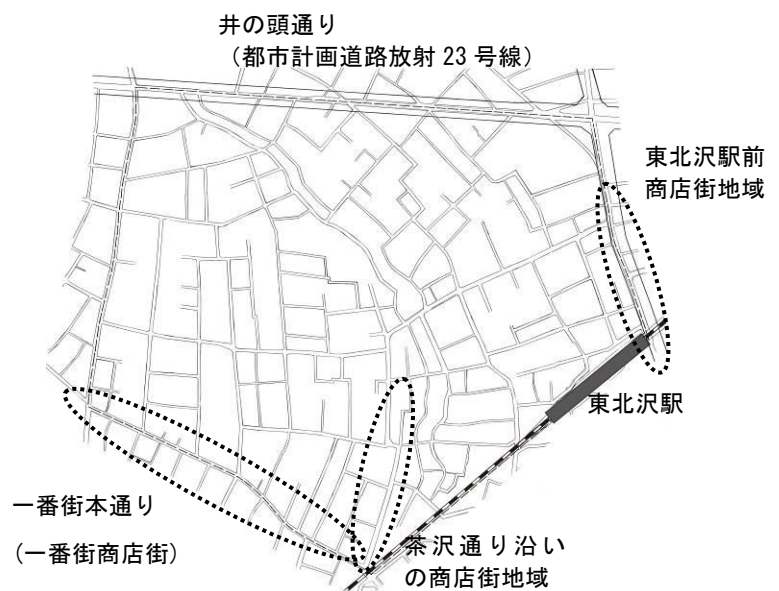
本地区の賃貸住宅戸数の多くを占める木造賃貸住宅は、主として若年層を主体として居住年数5年未満の流動的居住者が多い。このため、老朽木造賃貸住宅等を建替える場合、賃貸住宅経営者は、入居者の回転が早いことから、従前居住者対策にとらわれることなく比較的容易に建替えを行うことができるケースが多い。

ただし、高齢化の進行に伴い、高齢者の長期居住者も増加すると予想され、建替え時の従前居住者への手助けが今後より重要となると思われる。

建替えにより、高齢者や障害者が住宅に困窮する場合、区営・区立住宅への優先入居、およびアパート斡旋制度等の活用により対応する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

低層住宅地と中層住宅地、および商業系建物用途と商業系用途の調和を図り、それぞれの地域特性に対応した適正な土地利用の実現を図るため、北沢三・四丁目地区 地区計画における土地利用方針の細区分を踏まえて、以下のように地区内を区分し、計画的な土地利用を推進する。



① 商業地区

下北沢周辺商業地外周部の一番街本通り沿道の商店街(一番街商店街)として、商業活動のより一層の活性化を目指す。そのため、後背住宅地との調和を図りながら、店舗一階部分の壁面後退や協調建替え等を誘導し、土地の有効利用および買い物環境の充実を図る。

② 住商協調地区

東北沢駅前商店街地域は、建築物の更新により不燃及び中高層化による土地の有効利用を促進するとともに、駅前商業地にふさわしい商業機能の充実、買い物空間整備を促進する。

特に、防災広場をかねた駅前交通広場として整備された東北沢駅前については、駅前商業地としてまた地域の防災の拠点として活用する。

茶沢通り沿いの商店街地域については、地域に密着した商業地として商業機能の充実を図るため、店舗併用住宅等の更新と茶沢通り拡幅整備を促進する。

③ 幹線沿道地区

井の頭通り（放射23号線）沿道地域という特性を考慮し、道路事業の進捗に合わせ、延焼防止効果も持つ中高層建築物への建替えを誘導する。

④ 住宅地区1

第一種低層住居専用地域に指定されているため、良好な住宅地として、既存の緑やオープンスペースを生かした不燃化建替えを誘導し、細街路の整備を図る。

また、木造集合住宅については、敷地規模や周辺環境を考慮しながら3階建程度の低中層不燃集合住宅への誘導を図る。

⑤ 住宅地区2

中層集合住宅主体の住宅地として、不燃建替えを促進し、既存低層住宅との調和に配慮した街並みの形成を図る。併せて道路整備、道路沿いの敷地緑化等により住環境の改善を行う。

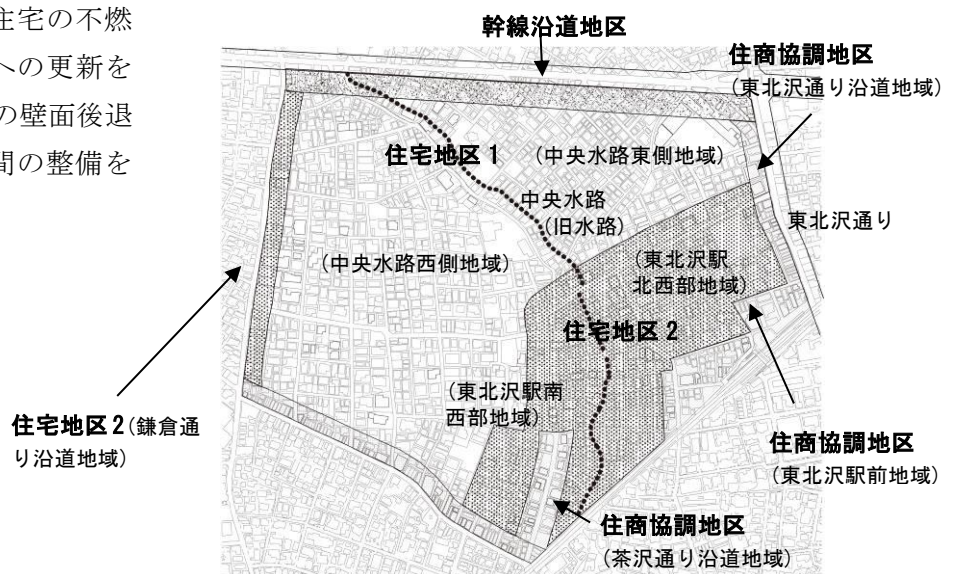
鎌倉通り沿道については、中層共同住宅への更新と合わせ、安全で快適な歩行者空間を確保する。

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

① 商業地区

一番街本通りは、商業業務機能の更なる充実および防災性の向上をめざし、老朽化した店舗、店舗併用住宅の不燃化および店舗併用共同住宅への更新を誘導する。その際、一階部分の壁面後退等により、魅力ある買物空間の整備を図る。



② 住商協調地区

住商協調地区は、駅前としての商業・交通機能の充実とともに、周辺住宅地（住宅地区2）の防災性向上に資するため、防災の拠点としての機能充実を図る。

- ・東北沢駅前地域は、駅前にふさわしく商業施設と住宅が適切に調和した建替えを誘導する。また、駅西側の老朽建築物等の不燃建替えを促進する。
- ・東北沢通り沿道地域は、都市計画道路補助26号線の事業に合わせ共同及び中高層化による店舗併用共同住宅への建替えを促進する。
- ・茶沢通り沿道地域は、店舗併用住宅の建替えによる中層化を誘導し、茶沢通り拡幅と共に沿道建築物の不燃化を図る。また「世田谷区都市整備方針」によって広域生活拠点と位置づけられている下北沢駅周辺に近接する商業地にふさわしい商業環境の整備を図る。

③ 幹線沿道地区

井の頭通り（放射23号線）沿道は、道路事業の進捗に合わせ、建築物の不燃化、中高層共同住宅への建替えを重点的に誘導する。そのため、この地区を歩行者と自動車交通の調和した道路沿道環境の形成を図るとともに、防災生活圏を構成する幹線道路として延焼遮断帯の形成を図る。

特に、防災緑地帯と重複する部分付近では、地形的特性を生かし、公園広場の整備と共同建替え等を一体的に誘導し、良質な住宅の供給に努める。

④ 住宅地区1

住宅地区1においては、公園・広場の整備および貯水槽の設置によって、消防活動困難区域はほぼ解消された。今後は、狭あい道路の拡幅を引き続き進めるとともに、建築物の不燃化を図る。また、防災性の向上、快適な居住環境実現のため、地区計画により、高いブロック塀の解消および塀の生け垣化を図る。

- ・第一種低層住居専用地域のうち中央水路西側地域では、良好な住宅地として建物の不燃化や協調建替えを図り、相続時に起こりがちな敷地の細分化による建築行為を共同建築に誘導するなど、敷地分割を防止していく。
- ・中央水路東側地域では、老朽木造共同住宅の不燃建替え、狭小敷地の共同化による3階建程度の不燃中層共同住宅への誘導を図る。

⑤ 住宅地区2

住宅地区2は、建築物が密集する街区が多く、密集の解消を図るため共同化等による建築物の不燃化を推進してきた。消防活動困難区域は当初より解消されてきたが、狭あい道路の多さが課題となっている。

- ・比較的敷地規模の大きい東北沢駅北西部地域では、中層共同住宅への建替えを促進し、オープンスペースの確保と敷地緑化を図り、良好な中層住宅地に誘導する。
- ・鎌倉通り沿道地域は、中層共同住宅への建替えを促進し、合わせて地区計画による壁面後退により、緊急車両の円滑な通行を図るとともに、震災時には避難路としての機能を果たすようにする。
- ・住宅が密集している南西部地域では、建物の不燃化、狭小敷地が多い地区における共同・

協調建替を促進することにより、戸建住宅と共同住宅の調和した中層住宅地に誘導するとともに、道路沿いの空地確保や緑化の推進により、防災性の向上および住環境の改善を図る。また、住宅地区2全域にわたって、防災性の向上、快適な居住環境実現のため、地区計画により、高いブロック塀の解消および塀の生け垣化を図る。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

地区内の街づくり事業用地は、住環境や防災性能の向上に資する道路・公園等の公共施設、保育園等の子育て支援施設、集会場、高齢者生活相談所等の公益施設の整備を目的とした活用を図る。また、地区内主要道路や主要区画道路の整備に伴い土地・住宅を失う地権者のための移転先用地等としても活用する。

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	・茶沢通り	整備すべき主要な道路	用地取得 1,596 m ² 整備 1,596 m ²	用地取得済 1,151 m ² 整備済 0 m ²
		・いなり通り ・鎌倉通り ・東北沢駅西通り	整備すべき主要な道路	用地取得 848 m ²	用地取得済 848 m ² (仮整備済)
		・東北沢駅前交通広場		用地取得 1,253 m ² 整備 1,729 m ²	用地取得済 1,253 m ² 525 m ² (既存道路) 整備済 1,729 m ²
	公園・緑地			用地取得 5,086 m ² 整備 5,809 m ²	用地取得済 4,316 m ² 整備済 5,039 m ²

① 道路整備の方針

ア) 整備すべき主要な道路

茶沢通り、いなり通り、鎌倉通り、東北沢駅西通りを整備すべき主要な道路と位置づけ、防災の拠点として、また交通安全性の向上を図るため、拡幅整備を行う。

- ・特に防災上、交通処理上重要な茶沢通りは、道路事業等の積極的導入により、令和12年度を目途に幅員8mの早期の拡幅整備に努めるとともに、2カ所の交差点改良を行う。
- ・いなり通りと鎌倉通りは、地区計画による沿道建築物更新時における壁面後退の誘導により、道路の確保を図る。なお、いなり通り中央部では交差点改良が実施済である。また、東北沢駅西通りについても、東北沢駅へのアクセス道路であるほか、緊急車輛の進入や災害時の避難等防災上有効であることから、整備すべき主要な道路と位置づけ、幅員5.4

mの道路の確保を図る。

イ) 東北沢駅前交通広場

小田急線複々線及び連続立体交差化事業に伴う東北沢駅の地下化に合わせ、駅前に貯水槽その他防災設備の設置などにより防災広場の機能を持った駅前交通広場の整備が令和2年度に完了した。

ウ) その他の区画道路

その他の区画道路については、幅員4mの確保を図り危険なブロック塀の改善や生垣化等を図る。

② 公園・広場等の整備の方針

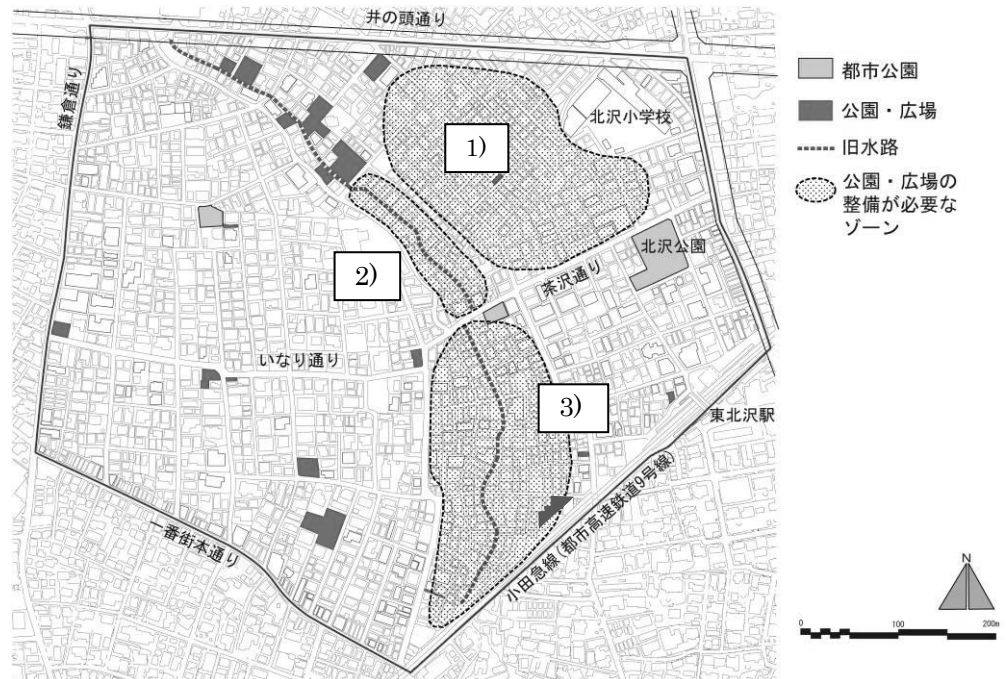
公園・広場については、当初の整備目標であった一人当たり公園面積 $1.0\text{m}^2/\text{人}$ は達成され、都市公園も含めると、令和6年時点で約 $1.35\text{m}^2/\text{人}$ となっている。

ただし、密集住宅区域において公園・広場が未整備など、地区全体としての防災性能向上のために、以下の区域(下図「公園・広場整備の方針概要図」参照)を中心に計 770m^2 程度の公園・広場の整備を図り、一人あたり公園面積 $1.5\text{m}^2/\text{人}$ 程度の水準をめざす。

- 1) 北沢4丁目東部の密集住宅区域
- 2) 北沢4丁目旧水路沿い南部の区域
- 3) 北沢3丁目旧水路沿いの区域(3箇所程度)

その他の区域については、集合住宅建設時の公開空地の創出等によって、小公園や遊び場のより一層の充実、道路事業に伴う残地の広場・緑地としての有効活用を図る。

公園・広場整備の方針概要図



(2) その他の施設に関する事項 特になし

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

昭和58年度から令和12年度とする。

(2) その他特に記すべき事項

- ① 建築行為に関しては、関連法令等に基づき適正な規制誘導を行い、無秩序な建築行為を防止し、住環境の整備・保全を図る。
- ② 当地区はすでに世田谷区街づくり条例に基づく「街づくり推進地区」「街づくり誘導地区」に指定されているため、今後も整備計画に沿った地区の街づくりを推進する。
- ③ 今後も地区住民の防災意識向上に努め、協働による街づくりの実現を早期に行っていく。