

住宅市街地整備計画書

1. 整備地区および重点整備地区の区域

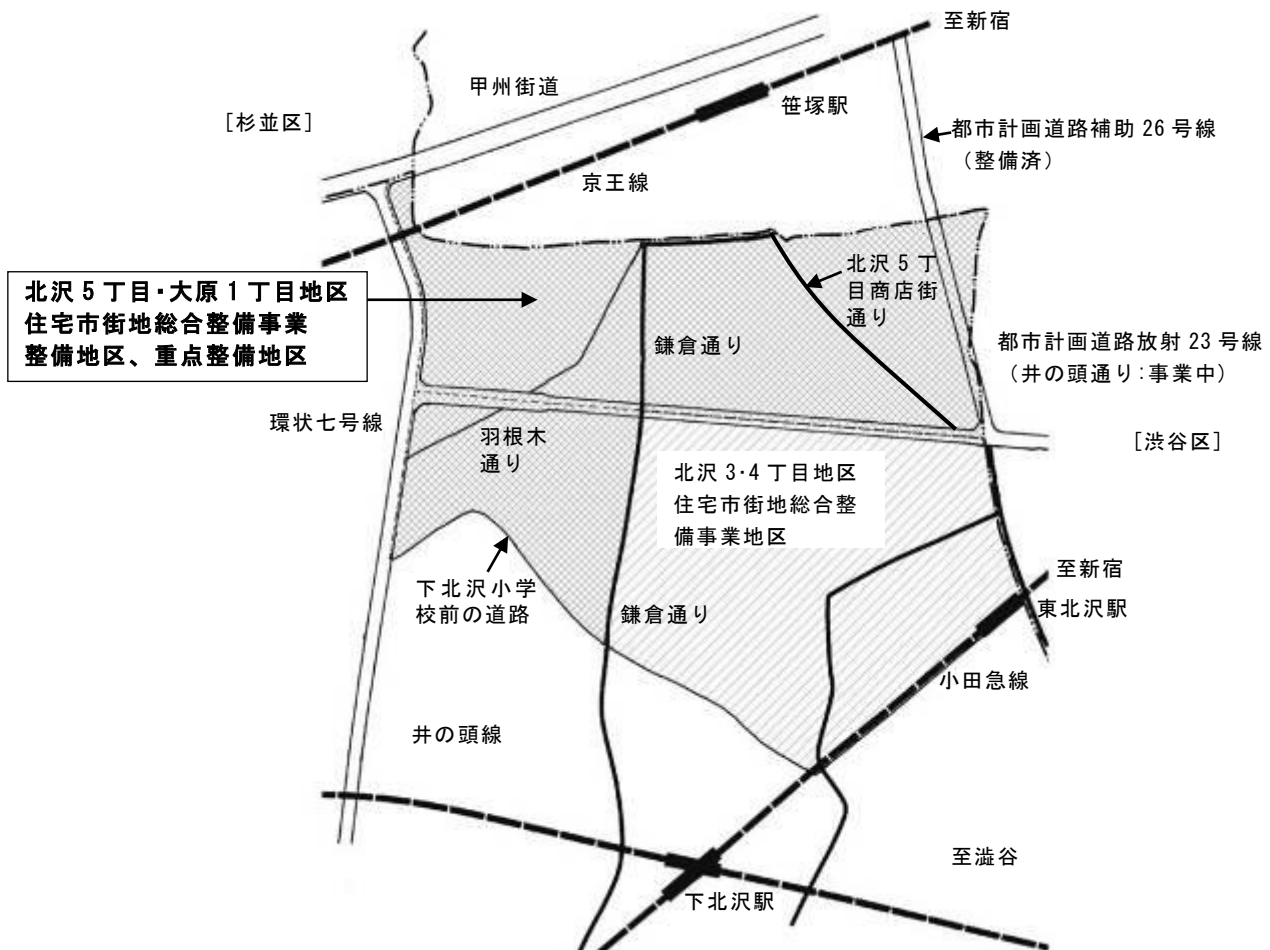
(1) 整備地区

名 称：北沢 5 丁目・大原 1 丁目地区
所在地：東京都世田谷区北沢 5 丁目及び大原 1 丁目各全域
面 積：44.4 ha

(2) 重点整備地区

名 称：北沢 5 丁目・大原 1 丁目地区
所在地：東京都世田谷区北沢 5 丁目及び大原 1 丁目各全域
面 積：44.4 ha

整備地区、重点整備地区案内図



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、東及び北側は渋谷区に、北側の一部が杉並区に接している。

地区の中央部を東西に井の頭通り（都市計画道路放射23号線：事業中）が、また地区東側には都市計画道路補助26号線（整備済）が南北に通っている。

地区に近接した鉄道駅として小田急線東北沢駅及び下北沢駅が南方向に、京王線笹塚駅が北方向にいずれも徒歩10分圏内に位置しており、交通利便性の高い立地となっている。

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として、昭和初期における鉄道の整備にともない、それまでの農地を宅地化することによって市街化がはじまっている。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したため、住宅密集街区が多く、狭あい道路や行き止まり路が多いなど防災上、居住環境上のさまざまな問題が顕在化していた。また、公園も少なく、一人当たり公園面積は、事業当初約1.0㎡/人となっていた。

そのため、平成8年3月の本事業導入以前から、地区住民と区の協働による取り組みのもとに「災害に強い街づくり」を目指して街づくりを実践してきた。

平成10年4月には、世田谷区街づくり条例に基づく「北沢5丁目・大原1丁目地区地区街づくり計画」を決定した。同時に同条例に基づく「街づくり誘導地区」に指定し、建築行為等の際の事前届け出と協議を義務づけている。

また、平成12年2月には、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」（以下「密集整備法」という）に基づく「防災街区整備地区計画」を制定した。

さらに、平成22年5月には東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」区域に指定し、建築物の不燃化促進を図っている。

③現況（令和6年度末）

本地区は、低中層住宅を主体とした住居系土地利用主体の地区であり、地区全体として戸建て住宅と低中層集合住宅が混在した住宅地が広がっている。

地区東部には、京王線笹塚駅から続く最寄り品主体の商店街が立地し、地区西部の環状七号線沿いには商業業務施設及び中高層集合住宅が立地する構成となっている。

本地区の住宅戸数密度は154.1戸/ha、換算老朽住宅戸数割合は66.4%、不燃領域率は61.6%（都方式）となっている。地区内には幅員4m未満の狭あい道路が約60%と多く、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。

平成8年3月の本事業導入以来、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、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た。

④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5丁目・大原1丁目地区防災街区整備地区計画

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12年2月、「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)に基づく「防災街区整備地区計画」を制定した。

イ) 防災再開発促進地区指定

平成9年11月に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)

北沢5丁目の南側に接し、大原1丁目の中央部を通る都市計画道路である。井の頭通りのうち、大原1丁目の中央部を通る部分は令和元年度事業完了、北沢5丁目の南側に接する部分が事業中である。(幅員25m、一部28m・33m)

エ) 都市計画道路補助26号線

地区の東側、渋谷区との区境付近を通る都市計画道路(幅員20m)であり、平成19年度末に事業完了した。

オ) 東京都建築安全条例にもとづく「新たな防火規制」

平成22年5月、東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」区域に指定された。

整備地区の都市計画における用途地域指定状況

用途地域	面積	割合
第一種低層住居専用地域	21.5 ha	48.5%
第一種中高層住居専用地域	16.4 ha	36.9%
第一種住居地域	1.3 ha	2.9%
近隣商業地域	4.1 ha	9.2%
商業地域	0.3 ha	0.7%
準工業地域	0.8 ha	1.8%
計	44.4 ha	100.0%

住宅の現況
(令和6年度末現在)

住宅戸数	6,841戸
戸数密度	154.1戸/ha
換算老朽住宅戸数	4,542戸
換算老朽住宅戸数割合	66.4%
木造住宅戸数	2,903戸
木造住宅戸数割合	42.4%

(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地区内の主要な道路の整備

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。防災及び住民生活の利便性向上のため、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中心的道路である鎌倉通りをはじめとして、羽根木通り、北沢5丁目商店街通り、渋谷区界の道路、下北沢小学校前の道路等を地区内の主要な道路と位置づけ、拡幅整備を推進する必要がある。

また、地区内交通のネックとなっている交差点部分1個所の改良も必要となっている。

②敷地細分化の防止、狭あい道路等の整備

本地区は、狭あい道路沿いに狭小宅地が多く分布している。そのため、防災街区整備地区計画によって建築物の敷地の最低限度を定め(地区内の住宅系用途地域において60㎡または、80㎡)、敷地分割の規制については一定の成果を挙げてきた。しかし、規制値ぎりぎりでの敷地細分化には対処できず、これを防止するには、本事業の活用によって、建築物の更新に際して不燃化とともに共同・協調建て替えなど積極的誘導策をより一層充実していく必要がある。

また、消防活動の円滑化をはかるため、狭あい道路整備やすみ切り整備をなお一層推進するとともに、火災時の二方向避難を確保する目的で行き止まり路の解消を進める必要がある。

③適正な土地利用の誘導

本地区は、不燃共同建築物は年々増加しているものの、木造戸建て住宅および小規模木造集合住宅が多くを占めている。建築物の密集による住環境の悪化および防災性能の低下を防止するためには、オープンスペースを適切に確保しつつ建築物の不燃化を促進していく必要がある。

また、環状七号線沿道においては、既決定の沿道地区計画による規制と並行して、後背住宅地との調和をはかりつつ、中高層の商業事務所併用集合住宅の立地誘導をはかる必要がある。

現在事業中の放射23号線および事業が完了した補助26号線の沿道では、後背住宅地と調和した良好な中層集合住宅の誘導とともに、道路空間が地区住民の交流の場ともなるよう歩道部分の緑化や一定の商業施設の立地なども誘導していく必要性も高いと言える。

④公園・広場の充実

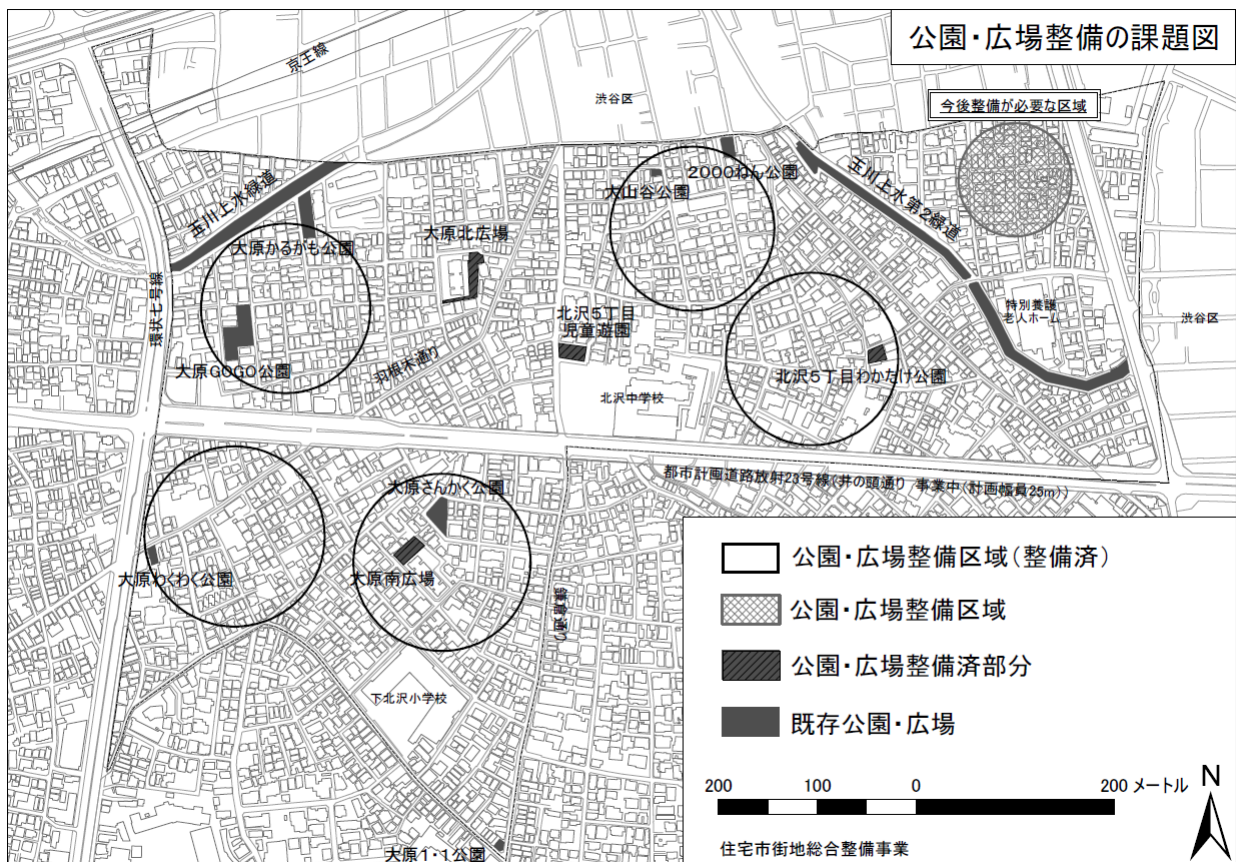
公園・広場は、事業導入時は玉川上水緑道・第2緑道(約8,100㎡)、都営住宅内

の広場2箇所と北沢5丁目児童遊園(計1,331㎡)のみであり、公園・広場は絶対的に不足していた。

その後、本事業によって3,159㎡の公園・広場が整備され、一人当たり公園面積は、事業当初の約1.0㎡/人から1.1㎡/人(令和6年度)まで向上した。

また、利用圏からみた公園・広場不足区域は、当初は6箇所設定していたが、事業によってそのうち5箇所が解消された。しかし、北沢5丁目の西部、大原1丁目の南部には住宅密集区域が広がっており、地区の防災性能向上のためにはさらなる公園・広場の整備も必要となっている。

公園・広場整備の課題図



(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

本地区は、木造一戸建て住宅や共同住宅、店舗併用住宅等の密集した既成市街地であるため、市街地整備の推進においては、住民参加を得て作成された「北沢5丁目大原1丁目地区街づくり計画」および「北沢5丁目大原1丁目地区防災街区整備地区計画」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進めてきた。

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50年法律第67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を、事業当初と同様次のように設定する。

ア) 災害に強い安全なまちの実現

道路、公園の整備、建築物の不燃化促進による「災害に強い安全なまちの実現」

イ) ゆとりと活気ある住宅地の形成

オープンスペース豊かな中層住宅の誘導、ファミリー世帯向けを中心とした良好な住宅供給による「ゆとりと活気ある住宅地の形成」

ウ) 地域の交流を育む場の充実

公園・広場の充実、商店街環境の充実による「地域の交流を育む場の充実」

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、防災街区整備地区計画や「新たな防火規制」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、R8年度以降の延長が予定されている東京都の不燃化特区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。特に、整備すべき主要な道路である鎌倉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、不燃領域率70%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23年時点の不燃領域率48.2%から、令和6年末時点で61.6%に向上し、不燃領域率は大きな改善がみられた。R8年度以降の延長が予定されている東京都の不燃化特区制度を引き続き活用し、防災性能のさらなる向上を目指す。

今後、老朽住宅の共同・協調建替えを地区全域で進めるとともに、鎌倉通りを中心

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70%以上を目指すものとする。

※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。

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。

また、防災街区整備地区計画に基づく指導によって、建替え時における倒壊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および実現方策

本地区に多い老朽木造賃貸住宅は、ほとんどが小規模賃貸住宅である。その建替えにあたっては、賃貸住宅経営者の生活設計に配慮した適切な建設資金援助や、従前居住者対策等に関する指導、援助が重要となる。

経営者を援助するに当たり、老朽木造賃貸住宅等の建て替えと、道路等都市基盤整備、居住環境改善および住宅水準向上が一体的に推進されるよう留意する

当地区の建替え促進にあたっては、鎌倉通りの道路整備を重点的に推進するため、沿道の建替えを積極的に誘導することとする。

また、街づくり専門家派遣制度等を活用することにより、不燃建て替えを主体とした建替えを促進する。

さらに、R8年度以降の延長が予定されている東京都の不燃化特区制度を活用し、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、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および実現方策

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の短い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になると想定される。

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

地区の大部分を占める低中層住宅地と幹線沿道の中高層住宅地との調和、住宅用途と商業系建物用途との調和をはかり、それぞれの区域の特性に応じた適正な土地利用の実現をはかるため、防災街区整備地区計画における土地利用方針及び建築物等の整備の方針における細区分をふまえて、以下のように区分し計画的な土地利用を誘導する。

①住宅地区 1

低層戸建て住宅と低層集合住宅が調和した災害に強く快適な住宅地の形成をめざす。

本地区は、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。

②住宅地区 2

低層住宅と中層集合住宅が調和した災害に強く快適な住宅地の形成をめざす。

低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。

③井の頭通り沿道地区

延焼防止効果を持ち、住宅地区の住環境を維持するため、不燃中層住宅立地地区の形成をめざす。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環状七号線沿道地区

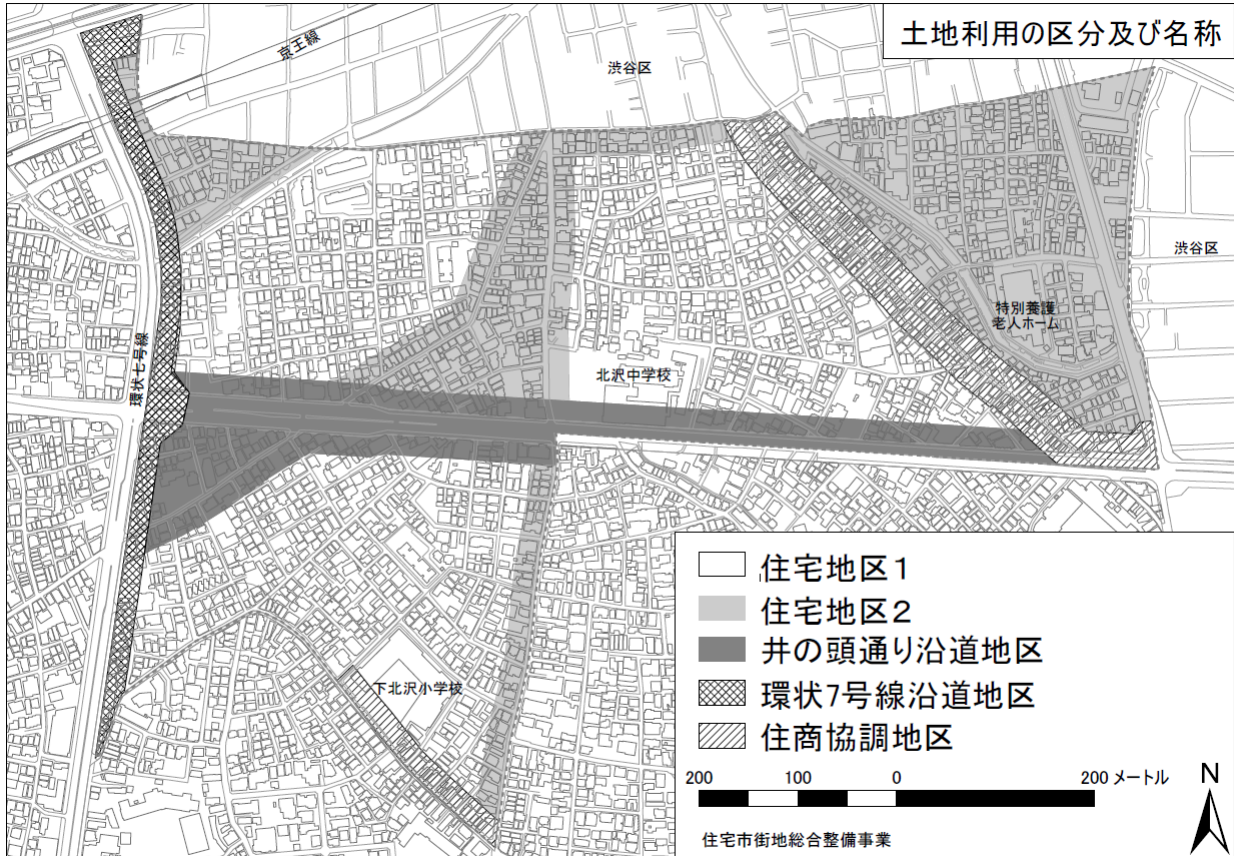
延焼防止効果を持ち、住宅地区の住環境への騒音等を緩和するため、不燃中高層建築物立地地区の形成をめざす。

⑤住商協調地区

隣接する住宅地区との共存をはかりつつ、商業機能の充実をめざす。

北沢5丁目商店街については、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商店街通りの拡幅整備等を促進する。

土地利用の区分および名称



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。

低層住宅地としてこれ以上の密集化を防止し、防災性能の向上及び居住環境の向上をはかるため、敷地の細分化の防止、隣地からの壁面の後退、道路沿いにおけるブロック塀等の築造の制限及び生け垣化の誘導を行う。

②住宅地区2

低中層住宅地としてこれ以上の密集化を防止し、防災性能の向上及び居住環境の向上をはかるため、敷地の細分化の防止、隣地からの壁面の後退、道路沿いにおけるブロック塀等の築造の制限及び生け垣化の誘導を行う。また、防災上有効な道路について、延焼防止性能の向上並びに道路整備を目標に、沿道の建築物の壁面後退を誘導するとともに、建築物の不燃化を誘導する。

特に、住宅が密集している北沢5丁目東部区域では、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。

③井の頭通り沿道地区

地区の防災性能の向上、避難空間の確保及び幹線道路の騒音等を防止するため、敷地の細分化の防止とともに、共同化等による不燃中層集合住宅の立地を誘導する。また、1階部分には地域住民の交流の場として一定の商業施設の立地や緑化を誘導する。

④環状七号線沿道地区

環状七号線沿道では、防災性能の向上及び幹線道路沿道の騒音等を防止するため、不燃中高層建築物の立地を誘導する。

⑤住商協調地区

店舗等の商業施設と住宅との共存・調和をはかるため、居住環境に悪影響を及ぼす施設の立地の制限、緑化の推進を進め、地域住民の交流空間及び商業機能の充実をはかる。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

建替促進事業は、「整備すべき主要な道路」と位置付けた鎌倉通り沿道を中心に行い、延焼防止効果を高める。

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				
公 共 施 設	名称	種別等	事業量	備考(実績)		
	道路	鎌倉通り	整備すべき主要な道路	6 5 3 m ²	用地取得済	3 7 0 m ²
		その他の道路	交差点改良	1 7 7 m ²	整備済	6 4 m ²
公園・緑地	公園・広場 整備箇所		3, 3 8 1 m ²	用地取得済	3, 0 4 2 m ²	
				整備済	3, 1 5 9 m ²	

①道路整備の方針

ア)整備すべき主要な道路

鎌倉通りについては、「整備すべき主要な道路」と位置づけ、災害時における防災活動の拠点、日常生活における自動車サービス機能や交通安全性の向上をはかるため、拡幅整備を行う。事業に当たっては、当道路は、防災街区整備地区計画における「地区防災施設」に指定されており、集中的な用地取得によって早期の事業実現を図る。

羽根木通り、北沢5丁目商店街通り、渋谷区界の道路、特別養護老人ホーム通りの一部、下北沢小学校前の道路および下北沢小学校周辺道路についても「整備すべき主要な道路」と位置づけ、災害時における防災活動の拠点、日常生活における自動車サービス機能や交通安全性の向上をはかるため拡幅整備を目指す。防災街区整備地区計画に基づく壁面位置の制限により、沿道建築物の更新に合わせた壁面後退によって整備する。

イ)交差点改良

整備すべき主要な道路のうち、地区4内の自動車交通のネックとなっている1箇所については、必要な個所の用地買収によって、交差点改良を行う。

ウ)細街路整備

行き止まり通路等について、周辺の用地取得等によって細街路の整備をおこなう。

「整備すべき主要な道路」の位置および名称



②公園・広場整備の方針

公園・広場の整備については、公園利用不便区域6箇所のうち5箇所が解消されたため、残り1箇所の解消を図る。そのため、用地取得及び集合住宅建設時の公開空地の創出等によって、222㎡程度の小公園1箇所を整備し、貯水槽の設置を図る。

さらに、住宅密集区域について、防災性能向上のため、延焼防止・消防活動拠点などの機能を果たす小公園を適宜整備する。

(2) その他の施設に関する事

特になし

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成8年3月より令和12年度とする。

(2) その他特に記すべき事項

- ・ 建築行為に関しては、関連法令等に基づく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。
- ・ 世田谷区街づくり条例に基づく「街づくり誘導地区」に指定されており、今後も「地区街づくり計画」および本整備計画に沿って建築物等の誘導をはかり、街づくりを推進する。
- ・ 「北沢5丁目・大原1丁目地区まちづくり協議会」を中心に、引き続き地区住民の防災意識向上に努め、地区住民と区の協働の取り組みによる街づくりに取り組んでいく。
- ・ 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戸建建替え助成事業および専門家派遣事業は、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。