

# 住宅市街地整備計画

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名称：下高井戸駅周辺地区

所在地：東京都世田谷区松原三丁目、松原四丁目、赤堤四丁目及び赤堤五丁目各地内

面積：約42.7ha

### (2) 重点整備地区

名称：下高井戸駅周辺地区

所在地：東京都世田谷区松原三丁目、松原四丁目、赤堤四丁目及び赤堤五丁目各地内

面積：約42.7ha

## 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、東京都世田谷区の北部に位置し、北側は東京都杉並区と接している。

地区の北側を東西に甲州街道が通り、地区内東部には東京都市計画道路幹線街路補助線街路第128号線が南北に計画されている。

また、地区内北部には下高井戸駅が位置し、東西に京王線、南北に東急世田谷線が通っている。

#### ②地区の形成経緯

当地区は、大正2年の京王線下高井戸駅の開業や、大正12年の関東大震災後におこった都心からの移住による人口増加に伴い、急激に市街化が進んだ地域である。昭和初期には農地が多く残る地域であったが、戦後の郊外住宅地としてさらに人口が増加した。このため、地区の大部分は、計画的な道路や公園などの基盤整備が行われないうまま密集した市街地を形成した。また、駅前においては下高井戸駅開業当時から商店や住宅が増加し、戦後の人口増加に伴い敷地が細分化され、緊急時の対応等の問題が解消されないまま現在に至っている。

#### ③現況

当地区は、下高井戸駅を中心に商業施設が連なり商店街が形成されている。一方、これらの後背地には、低中層の専用住宅や集合住宅が建ち並ぶ密集した住宅地域が形成さ

れている。当地区の住宅戸数密度は151.2戸/ha(※)、不燃領域率(都方式)は63.7%(※)、換算老朽住宅戸数割合は66.4%(※)となっている。さらに、地区内には4m未満の狭あい道路が多く、災害時の円滑な消防活動等の対応が困難であり、防災面や居住環境の面で課題を抱えている。

また、当地区を通る京王線は、東京都を事業主体とする都市高速鉄道第10号(京王電鉄京王線)連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業(笹塚駅～仙川駅間)が、平成26年2月28日に国土交通省により事業の認可の告示がされ、令和13年3月末までが事業期間となっている。

(※令和3年度土地利用現況調査、建築計画概要書(令和3年～令和6年度)および建築リサイクル台帳(令和3年～令和6年度)数値より算定)

## (2) 整備地区の課題

- ・ 駅周辺は、近隣の学校へ通学する学生や地区内外からの買い物客が集まり、時間帯によって人の密度が極端に大きくなるが、オープンスペースがほとんど無く、災害時の避難や消火活動などが困難な状況にある。
- ・ 地区内の住宅地区では、老朽木造建築物が密集しているだけでなく消防水利(防火貯水槽等)が不足しており、災害時の延焼拡大の危険性が高い状況にある。
- ・ 地区内の道路は、幅員6m以上の道路が少なく、災害時における消防・救急活動が困難になっている。また、幅員4m未満で入り組んだ道や行き止まり路も多く、消防自動車の進入や二方向避難が困難なエリアが点在している。
- ・ 駅周辺は商業地域で容積率400%に指定されている。しかしながら、道路基盤が未整備なため指定されている容積率が十分に活用できず、比較的低層の建物で構成されている。

## (3) 整備地区の整備の方針

### ①整備の基本構想

#### イ) 市街地の防災環境の向上

世田谷区都市整備方針で定めるテーマ別方針の一つである「安全で災害に強いまちをつくる」に基づき、延焼遮断帯である都市計画道路の整備、狭あい道路の拡幅、公園・広場の整備、老朽木造建築物の除却により、地区の防災性を高め、安全で快適な市街地の形成を図る。

#### ロ) 魅力ある商業環境の形成

地域に密着した活力ある良好な商業環境の形成を進めるため、建築物の用途を制限し、賑わいの連続性を維持し確保すると共に、歩行者が安心して通行できる空間を確保する。併せて、地域交流の場として防災機能を兼ね備えた駅前広場等の整備を図る。

#### ハ) 住環境の向上

住宅地区には公園・広場等の公共施設を整備することで、オープンスペースを確保する。また、地区内の既存樹木の保全を図り緑化を推進し、快適な居住環境を形成する。

## 二) 住民と行政の協働による街づくりの推進

当地区では、世田谷区街づくり条例に基づく下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画（以下「地区街づくり計画」という。）が定められており、世田谷区は地区街づくり計画に基づいた公共施設の整備を行い、住民は地区街づくり計画に基づいた建替えを行うなど、住民と行政が協働して街づくりが進められている。

## ②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

### イ) 延焼防止上危険な建築物の解消

地区内の老朽木造建築物については除去を促し、不燃化建替えなどの誘導を図る。

### ロ) 災害時の安全確保

4 m未満の狭あい道路については、建替えに併せて、後退部分の整備を促進する。また、防災上有効な空地の確保のため防火貯水槽を備えた公園・広場の整備を図る。さらに、住宅地区の行き止まり路解消により二方向の避難路を確保する。

### ハ) 不燃領域率の向上

当地区の現在の不燃領域率（都方式）は63.7%（令和3年度土地利用現況調査、建築計画概要書（令和3年～令和6年度）および建築リサイクル台帳（令和3年～令和6年度）数値より算定）であり、道路や公園・広場の整備に伴う空地の確保を図るとともに、建物の不燃化を図り災害時の基礎的な安全性を向上させる。

特に、当地区に隣接する広域避難場所（日本大学文理学部一帯）への円滑な避難を実現するため、広域避難場所へ通ずる日大通り沿道の老朽木造建築物の除却及び不燃化建替えを誘導する。

## ③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

地区全体の安全性の確保のため、老朽木造建築物については除却を推進し、不燃化建替えや共同建替えを誘導する。なお、共同建替えにあたっては、区の専門家派遣制度を活用し技術支援を行う。

## 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従前居住者等への支援のために、土地所有者等には代替地の斡旋、隣接地との共同建替えの誘導を行う。

### 3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	27.38ha	(64.1%)
道路	7.19ha	(16.8%)
商業・業務用地	3.59ha	(8.4%)
教育施設	1.81ha	(4.2%)
公園・緑地	0.33ha	(0.8%)
農地等	0.29ha	(0.7%)
その他	2.11ha	(4.9%)

(令和3年度土地利用現況調査を基に、以降整備された道路等を含む公共施設等を更新)

### 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

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施工者	建設戸数	住宅建設の基本方針
—	—	—	—	—

#### (2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

特になし

### 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	補助128号線	都市計画道路	幅員20～23m 延長約520m	事業化済
		鉄道附属街路	都市計画道路	幅員6～19m 延長約450m	事業中
		街づくり側道	都市計画道路	幅員6m 延長約35m	事業中
		駅前広場(歩行者系)		約900m <sup>2</sup>	

		駅前広場(交通系)		約426㎡	事業化前
		交差点改良		約15㎡	
	公園・緑地	小公園・広場		約1270㎡	
	下水道	—	—	—	—
	河川	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—
公益施設		名称	面積	備考	
	教育施設	—	—	—	
	その他	—	—	—	

### ①道路整備の方針

#### イ) 交差点改良

地区内の見通しの悪い交差点については、安全確保のため隅切りを設けるなど、歩行者が安全で、安心して通行できるような対策を行う。

#### ロ) 行き止まり路の解消

住宅地区内の行き止まり路については、公園・広場等の整備に合わせて通り抜け通路を確保し解消を図る。

#### ハ) 狭あい道路

地区内の4m未満の狭あい道路については、狭あい道路拡幅整備事業を活用し、道路の中心から2mまで門や塀等を後退させ整備する。

#### ニ) 都市計画道路幹線街路補助線街路第128号線

「東京における都市計画道路の整備方針」の第4次事業化計画に定めた、優先整備路線部分(延長180m、幅員20～23m)について整備を行う。

### ②公園・広場等整備の方針

#### イ) 駅前広場の整備

駅周辺はオープンスペースが少なく、駅や商店街の利用者など通行量も多いため、地区住民等が憩い交流できるスペースとなる駅前広場を整備し、併せて、防災機能を高めるために防火貯水槽を設置する。また、下高井戸駅の東側であり、「都市計画道路幹線街路補助線街路第128号線」の沿道に位置する箇所には駅を利用する方の送迎等を想定した交通系の駅前広場を整備する。

#### ロ) 小公園・広場の整備

地区内にはオープンスペースが不足している。特に不足している地区の南側を中心におよそ5箇所(合計で約1270㎡)の小公園・広場を整備する。併せ

て、地区の防災機能を高めるためにも防火貯水槽を設置する。

## **(2) その他の施設に関する事項**

### **①街づくり側道の整備**

京王線連続立体交差事業に係る街づくり側道（幅員6m）の整備を行う。

## **6. その他必要な事項**

### **(1) 事業施行予定期間**

平成28年度から令和12年度までの15年間とする。

### **(2) その他特に記すべき事項**

- ・平成26年1月に、世田谷区街づくり条例に基づく「下高井戸駅周辺地区 地区街づくり計画」が決定告示され、併せて「街づくり誘導地区」に指定されている。
- ・住民が自主的に行う共同建替えや不燃化建替えについては、「街づくり専門家派遣制度」を活用する。
- ・本地区においては、街づくり協議会が組織されており、円滑な事業の推進のため、情報提供や住民意向の把握を行っていくとともに、街づくりニュース等を発行する。