

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：大蔵地区

所在地：東京都世田谷区大蔵三・四・五丁目、喜多見六丁目及び成城一丁目各地内

面積：約21.2ha

(2) 重点整備地区

名称：大蔵地区

所在地：東京都世田谷区大蔵三・四・五丁目、喜多見六丁目及び成城一丁目各地内

面積：約21.2ha

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

本地区は、小田急線成城学園前駅の南東部に位置し、地区北部の世田谷通り、南部の東名高速道路に挟まれた地区であり、地区内を蛇行しながら南北に仙川が通っている。また、都市計画道路幹線街路補助線街路第216号線（以下「補助216号線」という。）が南北に計画されており、地区北部には昭和34年以降順次建設された一団地の住宅施設として都市計画決定されている東京都住宅供給公社住宅大蔵住宅（以下「大蔵住宅」という。）が立地している。また、地区東側には広域避難場所である砧公園・大蔵運動公園が隣接している。

②地区の形成経緯

本地区南西部は、昭和23年「緑地地域」に指定されたが、戦後の東京郊外のスプロール現象に押され昭和44年には「土地区画整理事業を施行すべき区域」として都市計画決定され今日に至っている。その後、土地区画整理事業が施行されないままに都市基盤が未整備な市街化が進行した結果、老朽化した戸建住宅や低層集合住宅が建ち並ぶ木造住宅密集市街地が形成された。地区北部には戦後の住宅供給を担ってきた大蔵住宅が立地している。

③現況（令和3年度土地利用現況調査、令和5年度建築計画概要書）

本地区の住宅戸数密度は48.8戸/ha、換算老朽住宅戸数割合は47.0%となっており、不燃領域率は地区全体では69.1%となっている。このような中、本地区南西部全体のまちづくりを土地区画整理事業に頼らずに進めるために平成19年4月6日付で大蔵地区地区計画が決定された。同日付で国分寺崖線を削るように計画されていた補助216号線も線形が変更され、平成19年12月19日付で事業認可がなされた。また、平成28年12月19日には、大蔵住宅の建替えを適切に誘導するため、大蔵三丁目地区地区計画が決定された。

(2) 整備地区の課題

- ・本地区南西部は、道路率が世田谷区内の他の地区と比べて低く、一部に消防活動困難区域が広がっている。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、防災上や住環境の面で問題を抱えている。土地区画整理事業が行われないうちに市街化が進行した結果であり、道路、公園などの公共施設の整備を中心としたまちづくりを早急に行う必要がある。

- ・世田谷通り以南の南北に結ぶ幹線道路の不足が住宅地内への車の流入を拡大させている。解決に向けて補助216号線の早期の整備を図って行く必要がある。
- ・緑豊かな国分寺崖線が広がる地区中央部の仙川東岸部に、国分寺崖線の樹林地や湧水などの保全・再生を図るため、大蔵緑地を都市計画決定した。今後、地区の環境の保全・再生を図る必要がある。
- ・隣接する広域避難場所である砧公園・大蔵運動公園への避難路を確保するため、早期に買収・整備する必要がある。
- ・地区北部の大蔵住宅は、住宅の老朽化に伴い建替え時期を迎えている。建替え後の良好な住宅団地の形成と避難路の整備を念頭に入れた建替誘導を行っていく必要がある。

(3) 密集市街地総合防災協議会

- ・都市計画道路補助第216号線周辺大蔵地区街づくり懇談会の「大蔵地区街づくり提言」を継承しながら大蔵地区協議会を設立し、大蔵地区の街づくりの基本理念「補助第216号線の整備と国分寺崖線の保全を両立」を円滑に進める情報共有等の場として役立てる。

(4) 整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

イ) 安全で快適な住宅市街地の形成

本地区の大蔵住宅を除く既存住宅地は、道路、公園等の基盤施設が未整備のまま市街化が進行し、防災上問題のある住宅地が形成されている。このため、地区内に6～10mの区画道路、緑地等を整備し、通り抜け路整備による接道不良地の解消や道路線形改良等により、居住環境を改善し地区の防災性を高め、安全で快適な住宅市街地の形成を図る。

ロ) 幹線道路としての都市計画道路の整備

補助216号線の当該区間は、東京都と特別区が策定している「区部における都市計画道路の整備方針」において「第四次事業化計画」優先整備路線として、事業中の路線に指定されている。南北交通路となる幹線道路としての補助216号線の整備により、既存住宅地と広域避難場所である砧公園・大蔵運動公園との延焼遮断帯の形成を図るとともに、地区内の通学路等に流入している通過交通による危険性を回避する。また、整備にあたっては、幅員1m以上の植樹帯を設け、国分寺崖線の自然環境との調和と良好な沿道環境の形成を図る。

ハ) 都市計画緑地の整備による環境の保全・再生と広域避難場所への避難路の確保

大蔵緑地は、斜面樹林地と仙川にはさまれた場所に位置し、砧公園・大蔵運動公園に隣接している。また計画区域内には湧水を水源とする小川が流れている。整備にあたっては、これらの保全・再生に努めるとともに、広域避難場所である砧公園・大蔵運動公園への避難路を確保することとする。

二) 大蔵住宅の建替えにともなう良好な周辺環境の整備

地区内には都市計画の一団地の住宅施設としての大蔵住宅が、老朽化に伴い建替えを予定している。大蔵地区地区計画との関係、都市計画公園砧公園との連続性、国分寺崖線の緑などを考慮に入れて、計画的に建替誘導を図る。

ホ) 広域避難場所への経路の確保と誘導

本地区の東側には広域避難場所としての砧公園・大蔵運動公園が広がっている。大蔵住宅も広域避難場所の一角に指定されており、都市計画公園砧公園が大蔵住宅敷地内に入り込んでいる。仙川対岸及び世田谷通り以北からの避難誘導路整備を計画的に推進する。

ヘ) 住民と行政の協働によるまちづくりの推進

本地区では大蔵地区地区計画及び大蔵三丁目地区地区計画が定められており、区は地区計画に基づく公共施設整備を行っている。区画道路の整備時期、詳細な線形の決定などは住民との合意形成を図りながら、住民と行政の協働によるまちづくりを推進する。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 延焼遮断帯形成のための都市計画道路整備

補助216号線沿道は不燃化を促進するとともに広域避難場所との延焼遮断帯の形成を図る。

ロ) 区画道路整備による消防活動困難区域の解消

区画道路の新設・拡幅整備により消防活動困難区域を解消し、地区の防災性の向上を図る。見通しの悪い交差点やカーブ等の線形改良に努め、通り抜け路の整備を行う。

ハ) 災害時を考慮に入れた都市計画緑地整備

緑地の整備にあたっては、耐震性貯水槽・マンホール直結型トイレ等を整備し、災害時の活動に役立てる。

二) 不燃領域率の向上

当地区の現在（令和6年度末）の不燃領域率69.1%を70%以上に向上させることを目標に、木造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を確保し、防災上有効な空地を確保する。

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

地区全体の安全性確保のため、事業の必要性に対する住民の理解を深め、老朽建築物の建替えを促進し不燃化を図る。とりわけ接道不良地や老朽住宅の集積した街区については、防災街区整備事業や小規模の土地区画整理事業等の実施を検討する。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

公共施設の整備によって生じる従前居住者への居住支援のために、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。また、賃貸住宅居住者に対しては、居住者の意向を十分に考慮に入れて、公営住宅の斡旋など、多様な方策を提案し事業協力を求める。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地 約9.4ha (44.3%) 公園・緑地 約2.9ha (13.7%)
 道路 約4.1ha (19.3%) 農地等 約0.7ha (3.3%)
 商業・業務用地 約0.9ha (4.2%) その他 約3.0ha (14.2%)
 教育施設 約0.2ha (0.9%)

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

団地名 (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
大蔵住宅 (9.2ha)	都心共同住宅供給事業	東京都住宅供給公社	約1,200戸	<ul style="list-style-type: none"> ・ 少子高齢化に配慮した環境、施設等を備えた住宅を供給する。 ・ 老朽化した公社賃貸住宅を建替え、高齢者等に配慮した戻り居住者用の住宅を整備するとともに、良質なファミリー向け住宅の供給を図る。
合計			約1,200戸	

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216号線	都市計画道路	幅員16m 延長約650m	都市計画決定済み H19.12.19 事業認可 事業中
	公園	大蔵緑地	都市計画緑地	面積0.39ha	都市計画決定済み

(2) その他の施設に関する事項

- ・ 土地区画整理事業のみに頼らずまちづくりを進めていくため、地区計画において街区を形成する道路を地区施設に指定し、将来的な整備を担保している。
- ・ その上で、区画道路（幅員6m～10m）については、順次道路事業を導入して公共整備型により整備することで、消防活動困難区域の早期解消を図る。また道路事業に着手するまでの間も建替えにあわせ用地を先行取得し、道路事業の導入に支障をきたす物件の発生を抑制する。なお、現在の整備スケジュールは、下表のとおりである。

路線名	整備期間 *	路線名	整備期間 *	路線名	整備期間 *
区画道路 1 号	H. 22 ~ R. 11	区画道路 8 号	H. 21 ~ R. 11	区画道路 15 号	H. 25 ~ R. 11
区画道路 3 号	H. 22 ~ R. 11	区画道路 9 号	H. 24 ~ R. 11	区画道路 16 号	H. 27 ~ R. 11
区画道路 4 号	H. 24 ~ R. 11	区画道路 10 号	H. 22 ~ R. 11	区画道路 31 号	H. 19 ~ R. 11
区画道路 5 号	H. 21 ~ R. 11	区画道路 12 号	H. 25 ~ R. 11	通り抜け路整備	H. 20 ~ R. 11
区画道路 6 号	H. 23 ~ R. 11	区画道路 13 号	H. 27 ~ R. 11	道路線形改良	H. 20 ~ R. 11
区画道路 7 号	H. 21 ~ R. 11	区画道路 14 号	H. 25 ~ R. 11	道路線形改良 (関連社会資本整備)	H. 27 ~ R. 11

* 道路事業による整備期間（開始年～終了年）

- ・ 区画道路以外の道路についても、接道不良等の理由により建替えられず残っている老朽建築物の更新を図るため、積極的に用地買収を行い、通り抜け路（幅員 4 m）を整備する。あわせて交差点やカーブ等の線形改良に取り組み、歩行者にとって安全・安心な道路整備を図る。
- ・ 区画道路及び通り抜け路については、先述のとおり地区計画による地区施設として全ての路線が都市計画決定済みであるが、その際道路整備についてすでに地権者の合意を得ており短期間での整備が可能であると考えている。

6. その他必要な事項

(1) 事業施工予定期間

平成 20 年度から令和 11 年度までの 21 年間とする。

(2) 大蔵地区街づくり提言

本地区内では、平成 17 年 2 月より地元懇談会や説明会を開催する中で、平成 17 年 8 月に街づくり懇談会が発足した。平成 18 年 4 月には補助 216 号線の線形変更を含んだ「大蔵地区街づくり提言」が区に提出された。

(3) 大蔵地区地区計画の決定

区では「大蔵地区街づくり提言」を基にまちづくりの検討を行った結果、平成 19 年 4 月 6 日付で「大蔵地区地区計画」を決定した。その際に、補助 216 号線線形変更、砧公園区域変更、大蔵緑地決定、西部地域地区計画変更、用途地域変更、高度地区変更の 6 つの都市計画が併せて決定及び変更されている。

(4) 大蔵三丁目地区計画の決定

大蔵住宅の建替えに伴い、現存する国分寺崖線沿いの景観の保全、良好な居住環境の維持・向上を図った建築物等を適切に誘導するため、平成 28 年 12 月 19 日付で「大蔵三丁目地区地区計画」を決定した。