

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：区役所北部地区

所在地：世田谷区若林五丁目及び梅丘二・三丁目の全域並びに若林四丁目、世田谷三・四丁目及び豪徳寺二丁目の一部

面 積：約70.9ha

(2) 重点整備地区

名 称：区役所北部地区

所在地：世田谷区若林五丁目及び梅丘二・三丁目の全域並びに若林四丁目、世田谷三・四丁目及び豪徳寺二丁目の一部

面 積：約70.9ha

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、東京都世田谷区の世田谷地域のほぼ中央に位置しており、地区東側が環状七号線に接している。三軒茶屋駅（東急田園都市線）と下高井戸駅（京王線）を結ぶ東急世田谷線の松陰神社前駅が最寄り駅となっている。

②地区の形成経緯

本地区は、明治時代前半には田園風景が広がっていたが、大正時代に玉川電車（現・東急世田谷線区間）が開通すると次第に宅地化されるようになった。大正時代に起きた関東大震災以降には都心からの人口流入により戦後の混乱期、そして高度成長期には地方からの人口流入により宅地化に一層の拍車がかかり、都市基盤が未整備のまま現在の市街地が形成されたため防災上、住環境上大きな課題を抱えている。

③現況（令和元年度末／指標等は平成28年度土地利用現況調査による）

本地区は、国士舘大、国士舘中高、世田谷中、城山小、山崎小、若林小と文教施設や若林公園が位置しており、若林公園を含む国士舘大学一帯は、平成10年5月に広域避難場所に指定されている。住宅地が主体となっている本地区の住宅戸数密度は89.6戸/ha、不燃領域率は66.3%（都方式）、換算老朽住宅戸数割合は65.7%、老朽木造建物棟数割合は46.8%である。

また、震災時には本地区を含む国士舘大学一帯広域避難場所周辺における大火

の危険性が高く、広域避難場所の総面積8.6haに対し避難有効面積3.7haとなっている。

この様な状況から、平成16年1月には「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」を策定し、広域避難場所外周120mの街区で準耐火以上の不燃化規制を行なうほか、平成26年7月には「新たな防火規制」、10月には「不燃化特区」を導入し不燃化の促進を図る。

(2)地区整備の課題

- ・木造住宅密集地域があることや延焼遅延帯となる主要生活道路の整備が遅れているため、道路整備にあわせた沿道の不燃化を進める必要がある。
- ・震災時の消防活動困難区域を解消するため、地区北東部に幅員6m以上の道路を整備する必要がある。
- ・地区内に点在している2方向避難が困難な行き止まり路を解消する必要がある。
- ・みどりの貴重な資源である民有地の緑や農地は減少する傾向にあり、一人当たりの公園緑地面積が全地区平均を下回っているため不足する身近な広場や公園を整備していく必要がある。
- ・広域避難場所の安全性を早期に高めるため、広域避難場所外周市街地では不燃化建替えを積極的に推進する必要がある。

(3)整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

■逃げないですむ防災街づくり

- ・世田谷区の都市整備方針の中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、広域避難場所周辺の市街地の不燃化を進め、十分な安全性を備えた広域避難場所と災害に強い市街地を形成する。
- ・日常の利便性が確保され、安心して往来ができる街を目指す。
- ・日頃からお互いに協力し合い、非常時には支え合えるよう普段からコミュニケーションやマナーを意識し街づくりを進める。

②防災性の向上に関する基本方針（・）及び実現方策（→）

■広域避難場所及び地区全体の安全性の向上

- ・広域避難場所内は、広域避難場所としての機能を維持、向上していく。
- 防災街区整備地区計画で、災害時に避難上有効な空地を有する土地利用を誘導するよう規定。
- ・広域避難場所の外周120mの市街地では積極的に不燃化を図る。
- 「新たな防火規制」で準耐火以上の構造規制を規定しており、建替えにあわせて確実に不燃化を図る。

→都市防災総合推進事業を導入したことにより、事業期間内での市街地の不燃化を図る。

- ・地区全体の不燃化を促進し、防災性の向上を図る

→都市計画道路、主要生活道路及び地区内避難路の整備を行い、災害時の消防活動や避難の円滑化を図る。

■安全な道路ネットワークの確保

- ・「5（2）①道路整備の基本方針」に沿って、地区内の安全な道路ネットワークを確保していく。

■市街地内部のオープンスペースの確保

- ・「5（2）②小公園等整備の基本方針」に沿って、地区内部のオープンスペースを確保していく。
- ・大規模敷地の建替えでは、都市基盤整備や公園・公開空地の整備、緑化などを誘導する。

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（一）

- ・住宅地としての快適性と防災性の向上に資する老朽建築物等の更新を図る。

→地区計画、地区街づくり計画及び新たな防火規制による規制誘導を進める。

→不燃化特区や都市防災不燃化促進事業などの補助制度を活用し、地区内の老朽建築物の更新を図る。

- ・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えを誘導・支援し、防災性向上と居住環境改善を図る。

3 整備地区の土地利用に関する事項（令和2年現在）

住宅用地	38.01ha	(53.6%)	道路	11.91ha	(16.8%)
商業・業務用地	1.88ha	(2.7%)	教育施設	11.58ha	(16.3%)
公園・緑地	3.30ha	(4.7%)	農地等	0.01ha	(0.0%)
その他	4.21ha	(5.9%)			

各地区の特性に応じて、土地利用の方針を以下のように定める。

■広域避難場所機能強化地区（特に不燃化を促進すべき区域）

広域避難場所外周120mに位置する街区については、特に不燃化を促進し、広域避難場所の避難有効面積を拡大する。

■その他の地区（不燃化を促進すべき区域）

幹線道路沿道：補助154号線、環状七号線及び地区北東の地区境沿道については、第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域及び近隣商業地域指定により一定の中高層建物を許容することで不燃化を誘導し、延焼遮断・遅延効果を持たせる。

その他住宅地：第一種低層住居専用地域指定による敷地面積の最低限度、最高高さ制限等により、良好な住環境の維持を図る。

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

団地名（工区名） （面積）	事業手法	施行者	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

平成16年には「防災街区整備地区計画」の策定・変更により、事業エリアの一部に準耐火以上の構造規制を行い、平成26年7月には「新たな防火規制」を導入し事業エリア全域に構造規制の適用範囲を拡大した。

更に、平成26年10月の不燃化特区導入により、戸建て住宅の建替え及び老朽建築物の除去等を促進することで不燃化を図る。

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	補助 52 号線	都市計画道路	幅員＝20m 延長＝1,340m	事業中
		主要生活道路 112・229 号線（松栄会通り）	主要生活道路	幅員＝10～12m 延長＝260m	事業中
	公園・緑地	—	—	—	—
	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	—	—	—	

(2) その他の施設に関する事項

①道路整備の基本方針

【都市計画道路】

- ・東京都の不燃化推進特定整備地区制度に基づく特定整備路線（都市計画道路補助 5

2号線)の令和7年度までの整備完了に伴い、沿道街づくりを進める。

【主要生活道路】

- ・地区の主要な生活道路、また延焼を遅延させる路線として整備を図る。
- 消防活動困難区域の解消に資する路線については、避難路としての役割も期待されることから、主要生活道路112・229号線(松栄会通り)を道路事業(公共整備型)により、せたがや道づくりプラン優先整備路線として位置付けている。
- 道路沿道では地区街づくり計画により、防災性の高い建築物への建替えを誘導する。

【地区内避難路】

- ・広域避難場所へとつながる地区内避難路、延焼を抑止する路線及び消防活動路線として整備を図る。
- 防災街区整備地区計画区域内では地区防災施設として位置付けており、建替えにあわせて確実に道路整備を図る。
- その他の区域では、地区街づくり計画に基づき門や塀等を含め建築物の位置を道路の中心線から3m以上の後退、防災性の高い建築物への建替えを誘導する。
- 消防活動困難区域の解消に資する路線(梅丘三丁目地先道路)については、建替えにあわせて確実に道路整備を図る。

【住環境整備路線】

- ・住環境を向上する路線、または延焼を抑止する路線として整備を図る。
- 地区街づくり計画で、外壁位置を道路中心線から3m以上後退するよう誘導する。

【その他の道路】

- ・基礎的な安全性が確保されるよう整備を図る。
- 狭あい道路では、狭あい道路拡幅整備事業等により建替えにあわせた整備を図る。
- 行き止まり路は、建替え動向をみながら2方向避難が可能となるよう整備を図る。

②小公園等整備の基本方針

- ・地区公共施設整備等により、これまでに小公園等整備のために約612㎡の用地取得を行なっているものの、地区内には防災活動拠点として適当で身近なオープンスペースが、なお不足している。このため、今後500㎡程度のオープンスペースを特に不足している地域を中心に配置整備する。その際、公園としての機能ではなく通り抜け路としての機能も兼用する。

6 その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成4年度から令和7年度までとする。

(2) その他特に記すべき事項

■これまでの経過

【区役所周辺まちづくりの会（旧名称：国士舘大学一帯広域避難場所周辺地区街づくり協議会）】

- ・「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」の区域では、平成13年度に「街づくり懇談会」が発足し、その懇談会を受け継ぐ形で平成14年度には「国士舘大学一帯広域避難場所周辺地区街づくり協議会」が活動を開始し現在に至っている。
- ・協議会は、平成14年度にそれまでの検討を基に「逃げないですむ防災街づくり」を図るべく「地区街づくり提案」を区に提出した。提案後も、地域の防災性の向上を図るためのイベントや勉強会・定例会を開催する等、活発な活動を行ってきた。

【区役所周辺地区地区街づくり計画】

- ・本地区を含む区域では、平成7年度に世田谷区街づくり条例に基づく「区役所周辺地区地区街づくり計画」を策定している。
- ・平成14年度に「国士舘大学一帯広域避難場所周辺地区地区街づくり協議会」から「地区街づくり提案」を受け、広域避難場所の機能強化のため周辺市街地での不燃化を盛り込んだ内容を新たに盛り込んだ。

【世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画】

- ・広域避難場所の機能強化、住環境の維持・向上を担保するため、平成16年1月に広域避難場所外周120mの街区及び世田谷通りまでの区域で「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」を施行している。

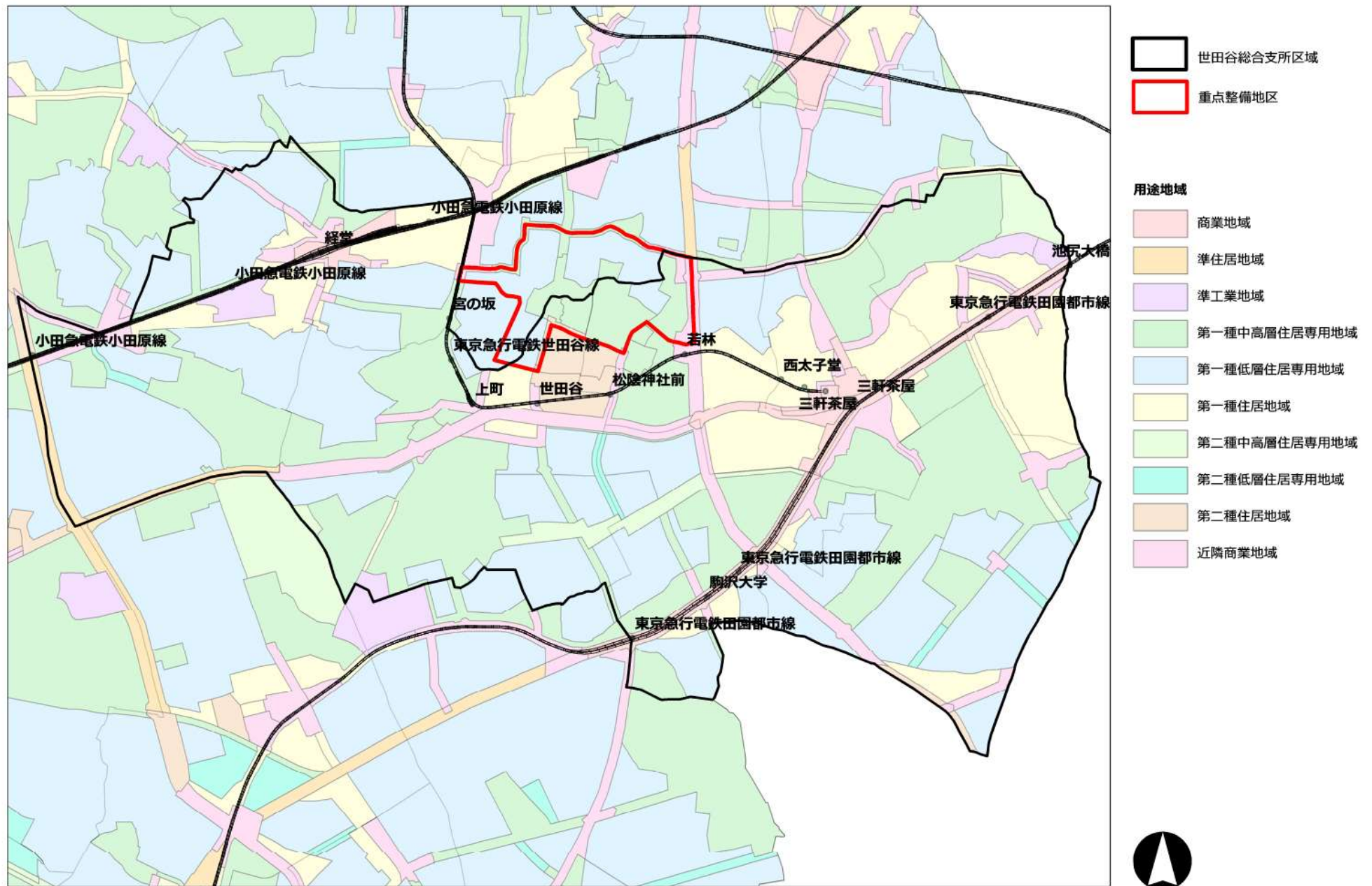
【新たな防火規制】

- ・災害時に火災の延焼による被害を広げないように、平成26年7月に東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく「新たな防火規制」を施行している。

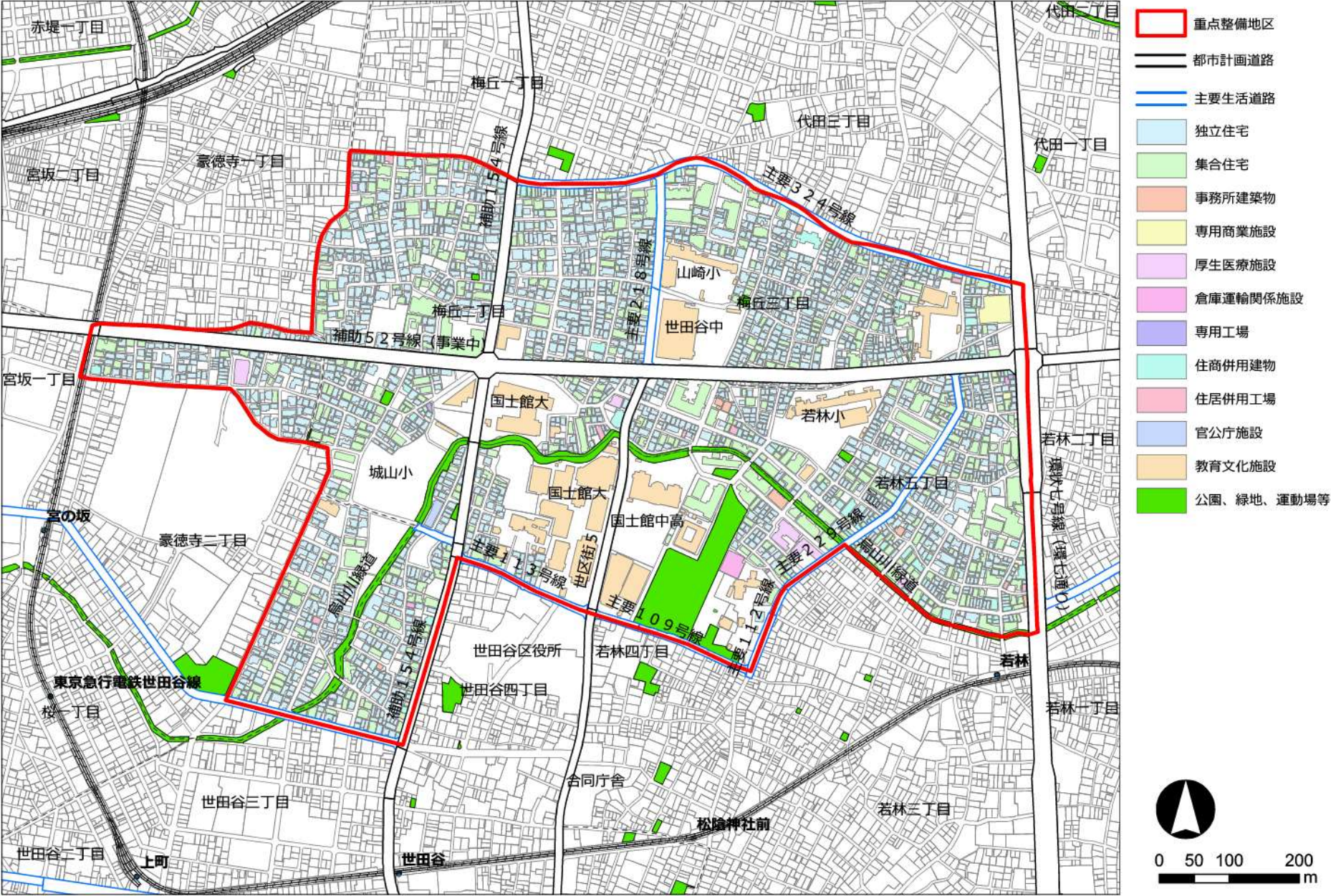
【不燃化特区】

- ・平成26年10月より「不燃化特区」制度を導入し、令和7年度までに不燃領域率70%を目指す。

世田谷区【区役所北部地区】 整備地区位置図



世田谷区【区役所北部地区】 整備地区区域図



世田谷区【区役所北部地区】 整備計画図

