

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：上馬・野沢地区

所在地：東京都世田谷区上馬一丁目及び野沢一丁目の全域、野沢二丁目及び下馬三丁目の一部

面積：約 39.2 ha

(2) 重点整備地区

名称：上馬・野沢地区

所在地：東京都世田谷区上馬一丁目及び野沢一丁目の全域、野沢二丁目及び下馬三丁目の一部

面積：約 39.2 ha

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、東京都世田谷区の世田谷地域の南部に位置し、環状 7 号線、玉川通り（国道 246 号線）、明葉通り（補助 209 号線）が地区境となっている。最寄り駅は、東急田園都市線の三軒茶屋駅及び駒沢大学駅である。

② 地区の形成経緯

当地区は、明治時代前半には田園風景が広がっていたが、明治時代後半に玉川電車（現：東急田園都市線）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。

③ 整備計画策定時の状況（指標等は平成 18 年度土地利用現況調査による）

当地区の地区境となっている環状 7 号線及び玉川通り（国道 246 号線）の沿道では、事務所やマンションなどの高度利用が進んでいる。また、平成 18 年度には明葉通り（補助 209 号線）の整備が完了し、あわせて沿道の不燃化が進み、明治薬科大学跡地は旧住市総事業により大規模集合住宅が整備されている。

一方、地区内部は都市基盤整備がなされないままに、戸建住宅を中心に木造賃貸集合住宅やマンション等の中小集合住宅が混在する住宅地が形成されている。比較的規模の大きな社宅や大学などが立地するため、平均敷地面積は約 160.1 m²であるが、住宅戸数密度は 147.6 戸/ha となっている。また、不燃領域率は 55.0%（都方式）、換算老朽住宅戸数割合は 57.1%、耐震性に不安のある昭和 56 年以前建築の住宅戸数の割合は 40.9%である。

また、地区内部には道路幅員 4m未満の狭あい道路が多い上に、消防活動路線となる道路幅員 6m以上の道路網も十分ではない。

避難所である旭小学校の周辺には、昭和 56 年以前に建築された木造住宅が密集し、防災活動拠点としてのオープンスペースが不足している。また、東西に 100mに渡って 1m以上の段差があるため、行き止まり道路が多数存在する。そのため、同エリア内部の防災性が著しく低い状況となっている。

④ 現況（令和 3 年度末時点）

令和 3 年度末時点で、当地区の住宅戸数密度は 171.3 戸/ha、不燃領域率は 64.6%（都方式）、老朽木造住宅戸数割合は 26.2%、昭和 56 年以前建築の住宅戸数の割合は 60.3%である。地区の不燃領域率は向上したものの、依然として地区内部には道路幅員 4m未満の狭あい道路が多い上に、消防活動路線となる道路幅員 6m以上の道路網も十分ではない現況となっている。

(2) 整備地区の課題

- ・ 震災時の消防活動困難区域（約 7.0ha）の解消、安全な避難路を確保するため、主要生活道路（計画幅員 10m）、及び、主要区画道路（計画幅員 6m）を着実に整備していく必要がある。
- ・ 地区内に点在している 2 方向避難が困難な行き止まり道路を解消する必要がある。

- ・避難所への避難経路確保と防災活動拠点となる防災機能をもった小公園を整備していく必要がある
- ・不足する身近な広場や公園を整備していく必要がある。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

- 生活と文化・情報との調和のある街づくり
 - ・当地区は、世田谷区の基本計画で「文化と情報の帯」に位置づけられており、周辺に立地する教育・文化施設等とのネットワーク化を図りつつ、内部の居住環境と調和の取れた街づくりを進める。
- 子供から老人までのふるさと街づくり
 - ・バランスの取れた人口構成、定住性の高いコミュニティ形成を図るため、良質な都市型住宅の供給を図る。
- 安全で住みよい街づくり
 - ・震災時の被害を最小限にとどめられる街の骨格形成、オープンスペースの整備、個々の住宅の防災性向上を図り、安全で住みよい街づくりを進めていく。

②防災性の向上に関する基本方針（・）及び実現方策（→）

- 延焼遮断帯の形成
 - ・環状7号線、玉川通り（国道246号線）、世田谷観音通り（補助209号線）は、延焼遮断帯としての機能を確保していく。
 - 環状7号線及び玉川通り（国道246号線）沿道は、防火地域指定により沿道不燃化を引き続き担保していく。
 - 世田谷観音通り（補助209号線）沿道は、中高層建物の土地利用を図ることで不燃化を誘導し、延焼遮断効果を持たせる。
- 震災時の消防活動困難区域の解消と避難空間の整備
 - ・自由避難と円滑な防災活動のために、主要生活道路及び未整備の主要区画道路の整備を進め、地区の骨格道路のネットワーク化を進めるとともに、密集市街地内部における避難経路確保等の事業を推進し、本地区の防災性の一層の向上を図る。
 - 主要生活道路130号線は、建て替えに併せて個別に用地取得と補償を行っていく「個別対応事業」により優先的に整備を進めていく。
 - 主要区画道路の未整備路線については、「世田谷区街づくり条例」に基づく「旭小学校周辺地区地区街づくり計画」により、建替え時の事前届出の際に拡幅を指導するとともに、用地買収を積極的に図っていく。
 - 避難所である旭小学校への避難路を確保するため、倒壊や火災の危険性が高い昭和56年以前の老朽木造建物を除却し、通り抜け及び防災機能を備えた小公園の整備を進める。また、民有地を活用した行き止まり路解消に対し、整備助成を行う。

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（→）

- ・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。
- 「新たな防火規制」等の規制誘導により改善を図っていく。

3. 整備地区の土地利用に関する事項（平成18年度土地利用現況調査）

| | | | |
|---------|----------------|------|---------------|
| 住宅用地 | 26.8ha (68.4%) | 道路 | 7.4ha (18.9%) |
| 商業・業務用地 | 1.0ha (2.6%) | 教育施設 | 1.9ha (4.8%) |
| 公園・緑地 | 0.4ha (1.0%) | 農地等 | 0.0ha (0.0%) |
| その他 | 1.7ha (4.3%) | | |

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。

■国道246号（玉川通り）、環状7号線沿道地区

国道246号（玉川通り）、環状7号線沿道の地区は、事務所・営業所などの建替えにより、延焼遮断帯を形成するとともに、防音性を高め、交通公害への対応に努める。

■中里通り沿道地区

中里通り沿道地区は、老朽化した店舗等の計画的建替えを促進するとともに、歩行者空間の確保に努め、近隣住民のための利用しやすい商店街として整備を図る。

■住宅主体地区-1

地区内部の住宅地は、戸建住宅と調和のとれた共同住宅を誘導し、良好な住環境の形成を図る。敷地の細分化を防止するなど、総合的な街づくりを進める。

■住宅主体地区-2、3

都市計画道路（補助 209 号線）沿道地区ほか、住宅地の外周部は、中層建物への不燃化促進を図り、延焼遮断帯としての機能を充実させる。沿道には店舗等を配置し、活性化を図るとともに、良好な住宅の供給を図る。

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

これまでに建替え促進事業により 4 件 18 戸を除却（跡地で 42 戸建設）し、木造住宅戸数率は 37.7%（平成 18 年度土地利用現況調査：整備計画策定時）にまで低下していた。また、本地区は戸建住宅が主体であり、面的な防火規制が地区の防災性の向上に有効であるため、平成 21 年度に「東京都建築安全条例」に基づく「新たな防火規制（原則、準耐火以上）」の区域指定をしている。

面的な防火規制を行うことで木造住宅率の確実な低下が見込まれることから、今後は、住宅等の整備に関しては自然更新に任せるものとする。

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 | 補助 209 号線 | 都市計画道路 | 幅員：16m 延長：約 570m | 完成済 |
| | 公園・緑地 | — | — | — | — |
| | 下水道 | — | — | — | — |
| | 河川 | — | — | — | — |
| | その他 | — | — | — | — |

| 施設名 | | 整備の内容 | | |
|------|------|-------|----|----|
| | | 名称 | 面積 | 備考 |
| 公益施設 | 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

【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。
- 「旭小学校周辺地区地区街づくり計画」などにより、建替えにあわせて壁面後退の指導を行うとともに、用地取得と建物補償を行う「個別対応事業」により、より積極的に事業を推進する。

【主要区画道路】

- ・地区内避難路、延焼を抑止する路線、消防活動路線として整備を図る。
- 「旭小学校周辺地区地区街づくり計画」などにより、建替えにあわせて壁面後退の指導を行うとともに、本事業で用地買収を行い確実な道路状の整備を行っていく。

【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」により、建替えにあわせた整備を図る。
- 行き止まり道路では、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。
- 民有地を活用した避難路整備助成制度を活用し、災害時の避難路確保を図る。

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用地取得をおこなっているものの、防災活動拠点として適当な身近なオープンスペースがなお不足している。このため、今後もオープンスペースが特に不足している地域を中心に配置整備する。その際、公園としてだけの機能ではなく、通り抜け道路としての機能も兼用する。
- ・旭小学校への避難路が確保されるよう、整備を図る。
- 区から個別に事業協力を呼びかけ、整備を進めていく。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成5年度から令和9年度までの35年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

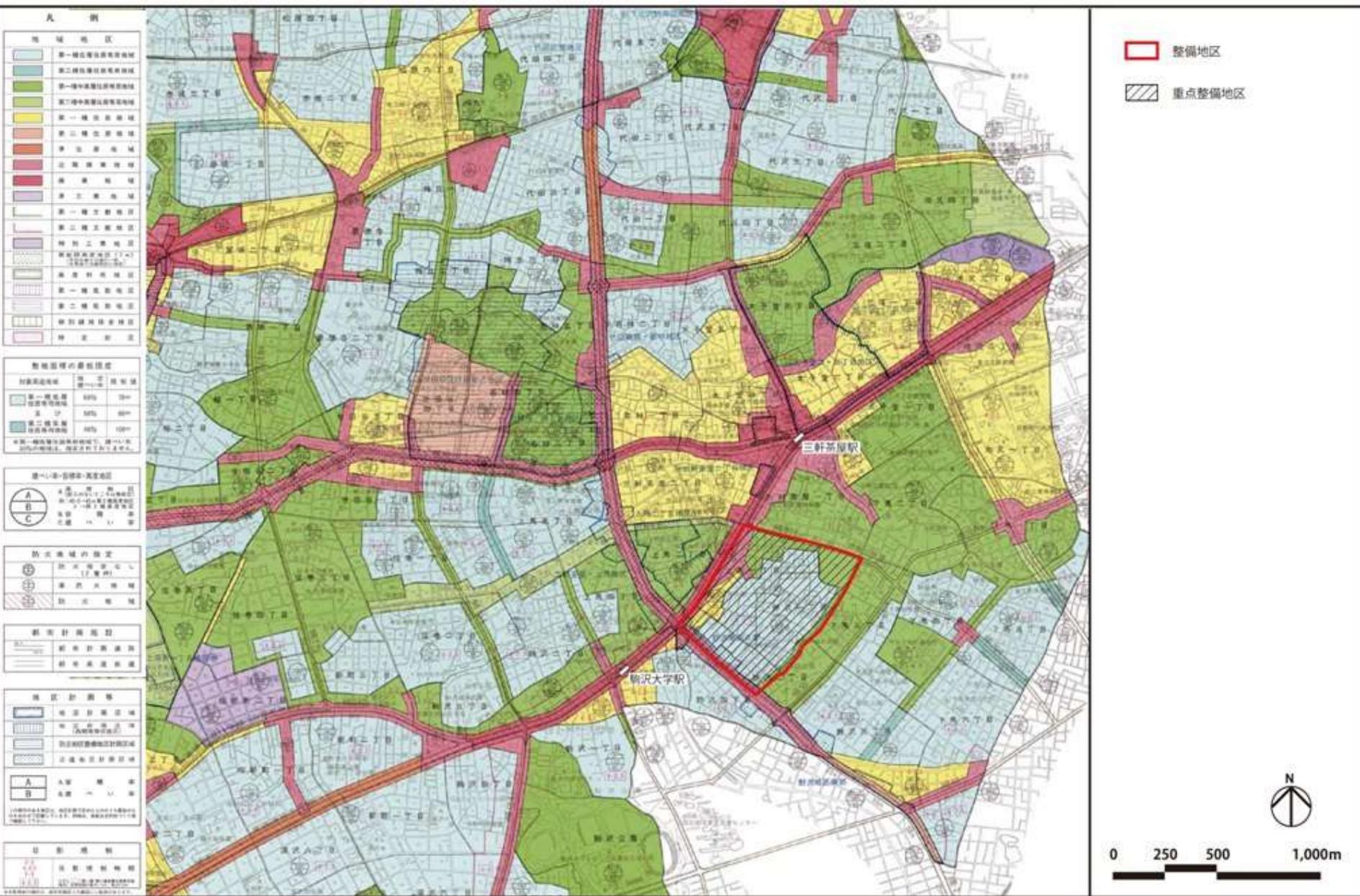
【旭小学校周辺地区地区街づくり計画及び地区計画】

- ・本地区では、平成7年度に世田谷区街づくり条例に基づく「上馬・野沢地区地区街づくり計画」を策定し、主要生活道路及び主要区画道路沿道での壁面後退や、道路に面しての生垣化などを、建替え時に指導してきた。
- ・平成21年度には「上馬・野沢地区地区街づくり計画」を見直し、「旭小学校周辺地区地区街づくり計画」及び「旭小学校周辺地区地区計画」の策定をした。
- ・平成24年度には、「上馬・野沢地区における防災街づくりの取り組み方針」を策定し、主要生活道路の個別対応事業方式に事業手法を変更し拡幅整備事業のスピードアップを図るなどした。

【上馬・野沢・下馬・三軒茶屋周辺地区街づくり協議会】

- ・本地区を含む区域では、平成14年度に「世田谷区街づくり条例」に基づく「地区街づくり協議会」として、「上馬・野沢・下馬・三軒茶屋周辺地区街づくり協議会」が発足した。
- ・協議会では、地区の防災性向上、住環境の維持・向上を目指して、平成17年に「街づくり構想」を区長に提案した。
- ・平成23年世田谷区議会第4回定例会において130号線の早期整備を求める陳情に対し趣旨採択された。

上馬・野沢地区 整備地区位置図



整備地区区域図

