

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：玉川三丁目地区

所在地：東京都世田谷区玉川三丁目の一部

面 積：約 8.3 ha

(2) 重点整備地区

名 称：玉川三丁目地区

所在地：東京都世田谷区玉川三丁目の一部

面 積：約 8.3 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、東京都世田谷区の西部に位置し、国道 246 号線バイパス、多摩堤通り（都市計画道路補助 125 号）、相模水道道路及び二子玉川商店街通りに囲まれた地区で、地区内に谷川緑道が通っている。最寄り駅は東急田園都市線二子玉川駅で、区域から概ね 0.3 km である。

②地区の形成経緯

玉川地域は、地域全体について耕地整理等により都市基盤が概ね整い、良好な住宅地が広がり、国分寺崖線の緑や湧水などの自然環境にも恵まれているが、玉川三丁目地区では耕地整理が行われず、昭和 40 年代以降急速に市街化が進んだ結果、多くの狭あい道路の存在や老朽木造住宅の建て詰まりの現状にある。

③現況

令和 4 年 10 月時点で、当地区の住宅戸数密度は 143.4 戸/ha、不燃領域率は 78.7%、老朽木造住宅戸数割合は 64.7% となっており、地区内には狭あい道路とこれに面する老朽住宅が多く、防災性能の低下や、土地の有効利用の困難さ等の問題が生じている。

(2) 整備地区の課題

- ・当地区では、主要区画道路の整備や民間による老朽住宅の建替えが進んだが、依然として、狭あい道路に面して老朽木造住宅が密集する現状で、二子玉川駅に近接する立地にあることから開発圧力が高く、敷地分割による小規模建売住宅の建設等も続いており、狭あい道路の拡幅整備、行き止まり道路の解消、老朽住宅の建替えによる不燃化の促進、地区内でのオープンスペースの確保等により、地区の防災性をさらに向上させる必要がある。
- ・谷川緑道が唯一のオープンスペースで、地区全体に緑が減少していることから、敷地内緑化の促進や不燃化建替えによるオープンスペースの確保により、良好なまち並みの形成や快適な住環境の形成を図る必要がある。
- ・二子玉川商店街通りは、幅員 6m 程度で車の交通量が多く歩道が未整備のため、歩行者にとって危険な現状にあり、商店街沿道の店舗の改装・改造や不燃化等を進め、店舗部分の壁面後退により、歩行者が安心して通行できる魅力ある商店街の整備を進める必要がある。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

イ) 安全・快適な住宅地の形成

当地区は、幅員 4m未満の狭あい道路が多くを占め、これに面して老朽住宅が密集しており、防災街づくりの観点から、主要区画道路の整備を進めるとともに、老朽住宅の不燃化建替えと狭あい道路の拡幅を併せて促進するものとする。

ロ) 良好な街並み形成による生活環境の向上

老朽住宅の建替えと合わせて、生垣や敷地内の植樹等の緑化を促進するとともに、不燃化に伴う中層建物への建替えの際には、周囲にオープンスペースを確保し、周辺の低層建物と調和するよう努め、良好なまち並みの形成や快適な住環境の形成を図る。

ハ) 住民と行政の協働によるまちづくりの推進

当地区では、世田谷区街づくり条例に基づく「玉川三丁目地区地区街づくり計画」が定められており、当計画に基づいて、行政は主要区画道路と緑道の整備を行い、住民は建替えを行ってきており、今後も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) 主要区画道路Cの整備と沿道の防災性の向上

主要区画道路A及びBの整備に引き続き、優先整備路線である主要区画道路Cの整備を公共整備型により執行し、地区全体(8. 3 h a)の主要区画道路を完成させる。これにより、緊急車輛の地区内への進入が一層容易になるとともに、地区内での緊急活動の効率性も高まり、併せて沿道の不燃化建替えを促進することにより防災性の向上を図る。

ロ) 玉川三丁目地区全域の防災街づくりの促進

住民による老朽住宅の不燃化建替えを促進するとともに、狭あい道路の整備については、住民の理解・協力を得て、建替え時に道路拡幅への対応を行うよう指導・誘導を行うことで区画道路の整備実現を図る。

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

玉川三丁目地区は、幅員 4m未満の道路が多くを占め、これに面して老朽住宅が密集している。したがって、防災街づくりの観点から、老朽住宅の不燃化建替えと細街路の拡幅を併せて促進するものとする。また、快適な環境づくりを進めるため、老朽住宅の建替えと合わせて、生垣や敷地内の植樹等の緑化を促進する。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

老朽住宅の建替え等に伴い、従前居住者に対しては、建替え後も地区内あるいは地区近傍において住み続けられるよう条件整備を行うものとする。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土地利用に関する基本方針

- ・ 当地区を、第一種住居地域と近隣商業地域の用途地域が指定されている各々の地区について土地利用の基本方針と街づくり方針を定めて整備を行う。
- ・ 低中層住宅地区の街づくり方針
 - ・ 第一種住居地域の用途地域が指定されている範囲は、低中層住宅地区と位置づけ、住環境を悪化させる用途の建物を避け低中層住宅による良好な住宅地区の形成を進める。
 - ・ 防災街づくりを進めるため、地区内の狭い道路の拡幅・整備に努める。区画道路は、幅員4m以上を確保する。また、行き止まり道路の解消に努める。
 - ・ 老朽化した木造建物などは、不燃化や共同不燃化による建替えを進める。
 - ・ 建替えや共同化に当たっては、ポケットパークや小緑地、生垣などの整備に努める。
 - ・ 敷地内の緑化とともに、建築物などの形態や意匠も周辺に配慮し、快適な住環境の維持・増進に努める。
- ・ 商店街地区の街づくり方針
 - ・ 近隣商業地域の用途地域が指定されている範囲では、周辺の住環境と調和した、利便性の高い路線型商店街の整備を進める。
 - ・ 商店街通り沿道の建物の壁面後退を進め、歩行者空間の整備と充実に努める。
 - ・ 老朽建物等の不燃化や共同不燃化を進めるとともに、ポケットパークや小緑地などの確保に努める。
 - ・ 商店街通り沿道の建築物等の外壁や屋根、看板などの形や色は、周囲の環境と調和したものにする。

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

—

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

—

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	主要区画道路 A	地先道路	延長 1 1 5 m 幅員 8 m	事業完了
		主要区画道路 B		延長 2 4 5 m 幅員 6 m	
		主要区画道路 C		延長 1 3 5 m 幅員 6 m	事業中(令和 9 年度まで)
	公園・緑地	谷川緑道	緑道	2 8 0 0 m ²	事業完了
	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

—

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成 1 0 年度から令和 9 年度までの 3 0 年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

玉川三丁目地区地区街づくり計画

- ・平成 9 年 1 1 月 2 8 日 玉川三丁目地区地区街づくり計画の告示
- ・整備計画内容：主要区画道路 A、B、C の整備、主要区画道路沿道の緑化（ブロック塀の抑制）、谷川緑道及び沿道の整備
- ・規制・指導内容：土地の区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設、建築物等の形態又は意匠の変更について、工事等の着手 3 0 日前までに届出