

住宅市街地整備計画書

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：祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区

所在地：東京都世田谷区祖師谷一丁目及び三丁目、砧六・八丁目のそれぞれ一部

面 積：28.3ha

(2) 重点整備地区

名 称：祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区

所在地：東京都世田谷区祖師谷一丁目及び三丁目、砧六・八丁目のそれぞれ一部

面 積：28.3ha

2. 整備地区の整備の基本方針

(1) 整備地区の概要

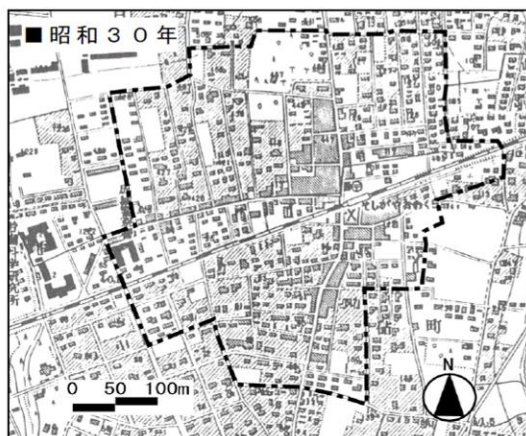
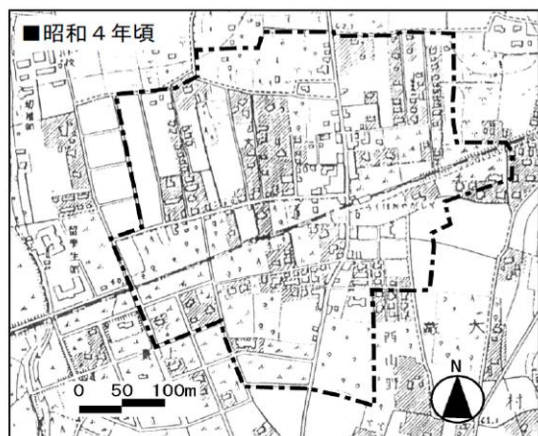
①立地および地区の概況

当地区は東京都世田谷区の南西部に位置し、小田急電鉄祖師ヶ谷大蔵駅を中心とした地区である。地区内は南北に伸びる祖師谷通りと駅から西に伸びる西通りに面して商店が連なり、区内でも有数の商店街が形成されている。その周辺の多くは低層の密集した住宅地となっている。

②地区の形成経緯

当地区は、昭和2年の小田急電鉄の開業に伴い市街化した地区であり、当時の道路基盤のまま昭和30年代から急速に市街化し、徐々に密集してきた。

その後、平成6年に小田急線の鉄道連続立体交差事業が始まり、10年後の平成16年に複々線化が完成し、この間の平成9年には城山通りが（幅員12m）開通、平成8年には、駅南側で市街地再開発事業が完成するなど、徐々に市街地整備も進んできた。また、世田谷区街づくり条例に基づく「祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区街づくり計画」を平成12年に策定（平成18年に一部区域変更）し、これに基づき平成16年には、駅前広場の一部を整備した。駅前広場については、平成30年に用地買収を完了し、令和2年整備に着手し令和5年度までに完了した。また、祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区では平成30年12月に地区計画と決定した。



③当地区の現況

項目	現況
建物総数	1,225 棟 (3,475 戸)
住宅戸数密度	122.8 戸/ha
不燃領域率	46.7% (国基準)
老朽木造住宅戸数割合	40.8%%
その他	地区内には幅員 4 m 未満の狭あい道路が 36.8% である。 幅員 4 m 未満にのみ接道する住宅(系棟数)が約 44.7% を占めている。また、無接道の住宅(系棟数)も約 0.2% ある。

(現況は令和 5 年度)

(2) 整備地区の課題

① 道路整備の課題

地区周辺の都市計画道路の整備状況は、東側を通る環状 8 号線が完成している以外は、事業年度も定まっていない状況である。地区周辺から幹線道路までの交通経路が確保されていないため、地区内の狭あいな道路、特に南北に通じる幅員約 5 m の祖師谷通りに交通が集中し、安全な交通経路の確保ができない状況である。このため、周辺の都市計画道路の整備が急務である。

祖師谷通りについては、駅より南側の沿道では、昭和 62 年から幅員 7 m の道路整備が進められてきた。平成 18 年に変更された「祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区街づくり計画」では、道路整備とあわせた 1 階部分のセットバックによる歩行者空間の確保が位置付けられている。

また、駅より北側の商店街では、平成 17 年よりコミュニティバスが運行されており、にぎわう商店街の中を安全で円滑なバス通行のために、駅前広場を利用した効率的な交通処理とあわせて、南側地区と同様に沿道の協力を得て、安全な歩行者空間づくりを早期に検討していく必要がある。

②老朽住宅の建替えの促進に関する課題

地区内における換算老朽住宅戸数は 2,313 戸で換算老朽住宅率 66.6% (令和 5 年度現在)と老朽住宅の割合が高く、地震等の被害による建物倒壊の被害が予想される。また、幅員 4 m 未満の道路に接する敷地も多く、消防活動が困難な場所や避難路の確保が十分でない場所がある。そのため、老朽住宅の除却及び建築物の不燃化を促進しながら、地区内に良好な住宅の供給を図り、居住環境の改善や防災性能の向上を進めることが課題になっている。

③防災環境整備に関する課題

地区内には木造住宅が多く、木造住宅戸数は1,873戸で戸数割合53.8%(令和5年度現在)に達し、火災時の延焼の危険性が高い。ただし、近年建替えられた木造住宅は準耐火造のものも多いため、一概に木造住宅割合が高いからと言って、危険とは言えない。また、道路は4m未満の幅員のものが多いため、消防自動車の進入が難しく、消火活動に支障がある。さらに、行き止まり道路が多いことから、二方向避難できない敷地があり、道路の新設やオープンスペースの確保による避難路の確保が必要である。

④身近な生活環境の充実に向けての課題

地区内には、駅前広場と祖師谷三丁目南みちばた公園以外にオープンスペースはなく、身近な子どもの遊び場、住民の憩いの場となる小公園の整備や開発事業に併せた緑化の推進を図ることが必要である。これらの小公園等には、周辺の円滑な防火活動のため、耐震性貯水槽の整備などを併せて検討することも必要である。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

当地区において、区では平成9年から街づくり協議会を中心として地区住民等の意見をふまえて検討を重ね、平成12年に世田谷区街づくり条例に基づく「祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区街づくり計画」を策定した。その中で、街づくりの目標を「区と地区住民等が協力して、住宅地と駅周辺及び商店街通りの商業地が調和した、安全で暮らしやすい街づくりを推進する」と定めている。これらの検討結果をふまえて、次のとおり、整備の基本方針を定める。

イ) 道路拡幅整備による消防活動困難区域の解消

幅員4m未満の道路しかなく消防活動が困難な地区においては、主要な交差点改良や、街区を構成する道路の拡幅整備を進めることにより、消防活動が困難な区域の解消を図り、安全で暮らしやすい街づくりを進める。

ロ) 市街地の防災環境の向上を図る

当地区の一時避難所に指定されている祖師谷小学校への円滑な避難を実現する。更に、所有者の意向を確認しながら老朽木造建物の建替えと不燃化への誘導を推進し、燃えにくいまちをつくる。また、燃え広がりを防ぐためにも、駅前広場などの公共オープンスペースの整備を計画的に進める一方で、塀や柵の形状を制限し、敷地内の緑化等を進めることにより、緑豊かで燃え広がりにくく災害に強い街づくりを進める。

ハ) 祖師谷通りの安全でゆとりある歩行者空間の形成を図る

地域に密着した活力のある良好な商業環境の形成を進めるため、祖師谷通りの沿道には、歩行者が安心して通行できる空間を確保するとともに、コミュニティバスの安全な運行にも資するゆとりある道路空間の整備を推進する。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

地区全体の防災性を高め、暮らしやすい街並みを形成するため、区域内区画道路の整備や建築物

の更新についての方針を次のとおり定める。

イ) 避難路となる安全な道路網の形成

- ・災害時の二方向への避難が困難で、防災上の問題が多い行き止まり道路については、道路の整備とあわせて通り抜けを図るものとする。
- ・歩いて避難する住民のために、地区に隣接する祖師谷小学校への一時集合所へのルートを確認する。
- ・災害時における消防活動の円滑化及び一時集合所への避難ルートを確保するため、幅員 6 m 程度の日常生活にかかせない道路を適切に配置するとともに、狭あい道路の拡幅や隅切りの整備を進める。

ロ) 災害に強い市街地の形成を図る

- ・木造住宅等が密集している街区や小学校等の一時集合所周辺では、老朽建築物の建替えを促進するとともに、共同化や不燃建築物への建替えを誘導することにより、有効な空地の創出、緑地の整備を推進し、市街地の防災性能の向上を図る。
- ・震災時において倒壊の危険性が高く、人的被害や消防活動に支障となる道路沿いのブロック塀等については、「狭あい道路整備事業」や「生垣緑化助成制度」などを活用し、塀等の移転を誘導することにより防災面と環境に配慮した整備を進める。

また、隣接する隣棟の間には一定の空地を確保し、中木程度の植栽を設けるなど延焼の防止を図っていく。

ハ) 暮らしやすい街並みへの誘導

- ・祖師谷通りについては、商店街の協力を得ながら通りに面した 1 階部分のセットバックによる歩行者空間を確保するとともに、1 階部分の建物用途を店舗等とする等の協調建替えを進め、歩行者が安心して買い物ができる賑わいのある商店街の形成を図る。
- ・駅周辺については、鉄道連続立体交差事業による側道の新設や踏切の解消により、周辺の道路交通の利便性が大きく変化した。その変化をとらえ、駅前広場とその周辺の交通動線の適正な誘導等により歩行者空間の充実を図っていく。

③老朽住宅等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

区域内の老朽建築物については、権利者及び住民の理解を得ながら、不燃建築物への建替えを誘導し、不燃領域率を 40% 以上とすることにより、基礎的安全性を確保する。

イ) 老朽建築物の建替え及び共同化建替えの促進

老朽建築物については、準耐火以上の耐火性能を持つ不燃建築物への建替や、敷地内の空地・緑地を確保するため建築行為等の事前届出制度により積極的に誘導する。また、無接道敷地であることや狭小敷地であるために建替えが困難で老朽化している住宅等については、共同建替えや連担建築物設計制度等の活用も視野に入れ、建替えを促進する。

特に、次の場合においては、重点的に老朽建築物の建替えを促進する。

○区画街路に面し、土地整備の効果を同時に得ることが可能な箇所。

○老朽住宅が連担するなど、不燃化が急がれ、かつ、周辺に対する啓発効果が大きな箇所。

○老朽木造集合住宅など、建替えが優良賃貸住宅に直結しやすく老朽住宅戸数の低減に資する箇所。

ロ) 老朽建築物の除却

特に老朽化した住宅等については、地権者の聞き取り調査をし、地権者の意向を確認しながら除却に向けて誘導していく。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

公共施設整備や賃貸住宅の建替えにおいて生じる住宅困窮者の居住継続を支援するため、地区内での代替地の斡旋や隣接地との共同建替えの誘導を図るとともに、公的住宅への入居を斡旋するなど低所得者や高齢の従前居住者にも配慮した対応を図る。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

市街地状況から地区を4区分し、次の土地利用を定める。

(1) 駅周辺商業・業務地区

駅周辺及び商店街沿道の当地区は、祖師ヶ谷大蔵駅の新駅舎の完成を踏まえて、地域の特性を生かした街並みに改善していくとともに、背後の住宅地を考慮した商業・業務地の高度な土地利用増進を図る。

また、鉄道連続立体交差事業に伴う側道ができることにより、そこに面した住宅地の商業地化が予想されるため、適切な誘導を図っていく。

(2) 住宅商業地区（A地区）

城山通り沿道の当地区は、背後の住宅地を考慮した、住宅と商業・業務機能の調和した土地の有効な活用を図る。

(3) 住宅商業地区（B地区）

駅周辺商業・業務地区に接し住宅と商業が共存し全体が調和した当地区は、小規模な商業・業務地への土地利用の転換とあわせ、住宅地と調和した環境改善を図り、建替え促進を誘導することにより良好な住宅地の形成を図る。

(4) 低層住宅地区

地区の周辺に広がる住宅地である当地区は、戸建て住宅など良好な住宅地環境の維持増進を図り、建替えを誘導することにより良好な住宅地の形成を図る。

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

開発事業を実施していないため、該当なし。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

①建替え促進事業

建替え促進事業により、8戸の良質な住宅の供給を行う。

②地区計画等による規制誘導

今後、街づくり計画を発展させ地区計画として計画を推進する。整備計画に位置付ける道路の拡幅整備等に伴い、老朽建築物の建替えを誘導する。

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	区画道路 1～3号	居住環境形成 施設整備事業	用地取得 1,200 m ² 整備 1,444 m ²	完成
		区画道路 4～5号	居住環境形成 施設整備事業	用地取得 430 m ² 整備 3,594 m ²	
		駅前広場	居住環境形成 施設整備事業	用地取得 713 m ² 整備 811 m ²	
	公園・緑地	公園広場 1～3号	居住環境形成 施設整備事業	用地取得 281 m ²	
				整備 281 m ²	

① 道路等交通体系の整備

イ) 周辺住宅地の道路と交通網の形成

地区に隣接した小学校を中心とした一時集合所への避難ルート及び居住環境区域内の生活道路について、災害時の避難や消防活動の観点から、幅員 6 m 程度の区画道路を概ね 250m メッシュをガイドラインとして拡幅整備するものとする。

ロ) 祖師谷通りの整備

祖師谷通りの商店街については、駅北側では幅員 6 m、駅南側では幅員 7 m 部分までの道路用地買収に加え、両側 1 階部分のみ 1.5m の壁面位置の制限を基本として特に歩行者空間を確保していく。

あわせて、防災機能の強化や都市景観の向上を図るために無電柱化に取り組む。

ハ) 狭あい道路等の整備

区画道路の整備とあわせて、区域内の 4 m 未満の狭あい道路については、沿道建物の建替えに併せて拡幅整備するものとする。また、これにあわせて道路の隅切りを確保し、安全な交通環境の整備を図る。

二) 災害時の二方向への避難路の整備

災害時の二方向への避難路を確保するため、行き止まり路については、用地を取得して道路として整備するほか、敷地内通路を利用するなどして、通り抜けができるように整備誘導を図る。

②公園・広場の整備の方針

イ) 駅前広場の整備

駅前には、特にオープンスペースが少なく防災上危険で、また、駅利用客や商店街利用客など通

行量も多いため、駅前広場の未整備部分を完成させる。併せて、広場の防災機能を高めるために地下には耐震性貯水槽を設置する。

ロ) 小公園・広場の整備

駅北側には公園が不足しており、祖師谷通りの西と東に小公園又は広場を、共同建替えや大規模開発を機に整備する。併せて、地下に耐震性貯水槽を設置し、消防水利の確保を図る。

ハ) 商店街内のポケットパークの整備

祖師谷通りについては、商店の店先空地を活用したポケットパーク等を適宜設置していく。

③その他の公共施設の整備の方針

イ) 公共空地等の確保

公園等が不足している地区に限らず、地区内で共同建替や大規模開発が行われる際には、公開空地の誘導を積極的に行い、良好な街並み形成に資するオープンスペースの誘導を適切に行う。

ロ) 小公園・広場の整備

駅前広場及び小公園・広場の整備にあたっては、広場の防災機能を高めるためにも地下に耐震性貯水槽を設置する。

(2) その他の施設に関する事項

①高架下を利用した新たな生活環境施設の整備

イ) 文化的施設等の誘致の検討

鉄道連続立体交差事業の施行に伴い新たな公共空間として利用が可能となった高架下については、街の賑わい創出のための施設や地域に必要な文化的施設の誘致を検討する。

ロ) 駐輪場・駐車場の整備

駅利用者のための駐輪場に加え、買物客のための駐輪場、駐車場を鉄道事業者と協議のうえ、必要台数を確保し、利用増進を図る。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成 11 年から令和 10 年度までの 30 年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

①建築行為等の規制誘導

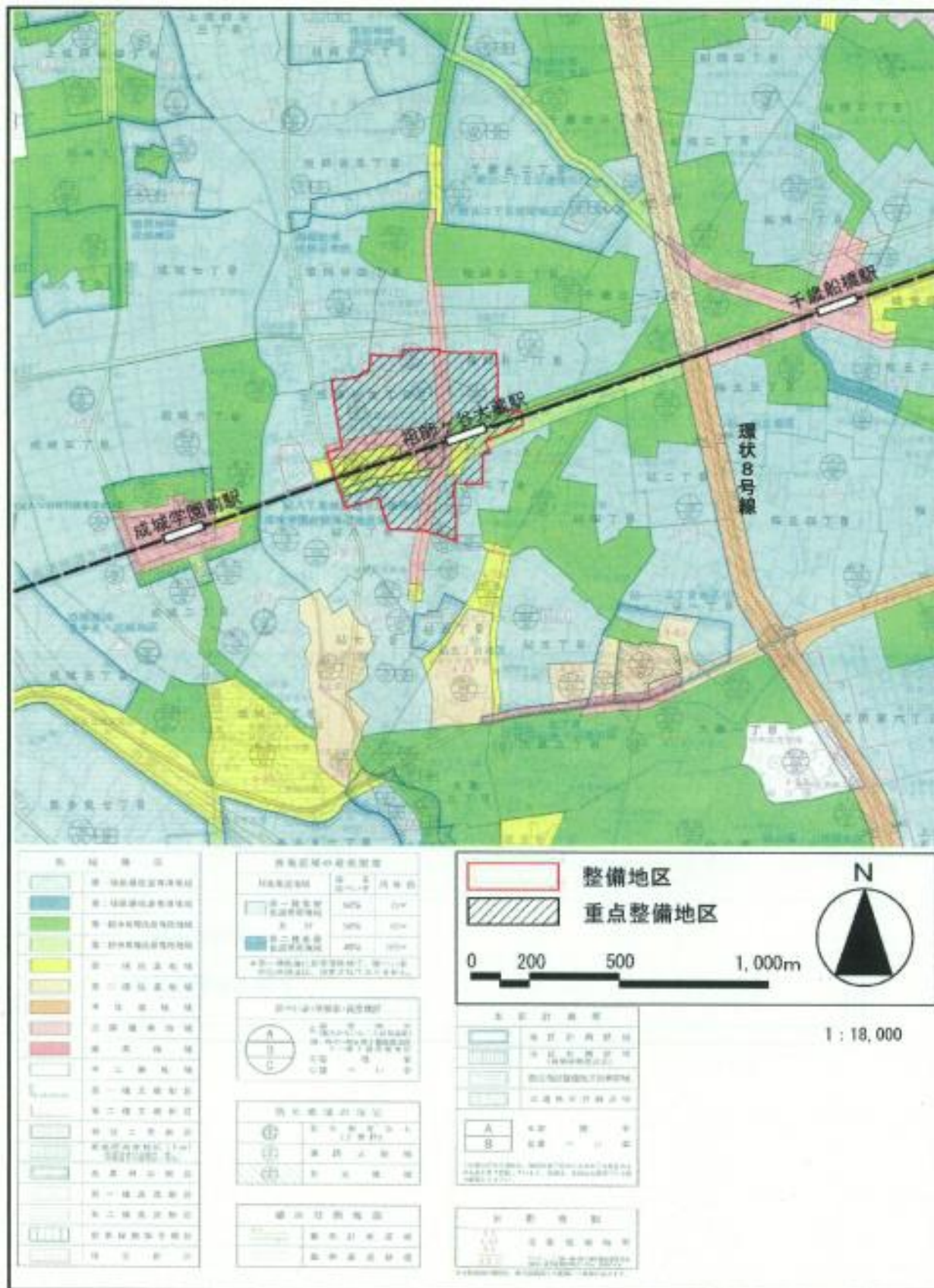
道路の拡幅整備等の円滑化を図るため、平成 12 年に制定された世田谷区街づくり条例に基づく「祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区街づくり計画」を基本に、駅南側の地区において地区計画を策定した。引き続き駅北側の地区においても地区住民や権利者の理解を得ながら早急に地区計画等の導入を図るものとする。

②専門家派遣

「街づくり専門家派遣制度」や「住まい・まちづくり協力員制度」などの事業と連携し、建替え

に際しての共同化・不燃化の誘導等を行うことにより、住民主体の街づくりを支援する。

7. 整備地区位置図



8. 整備地区区域図



9. 整備地区平面図

