

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：千歳船橋駅周辺地区

所在地：東京都世田谷区船橋一丁目及び桜丘二・五丁目並びに経堂四丁目の各一部

面 積：14.4ha

(2) 重点整備地区

名 称：千歳船橋駅周辺地区

所在地：東京都世田谷区船橋一丁目及び桜丘二・五丁目並びに経堂四丁目の各一部

面 積：14.4ha

2. 整備地区の整備の基本方針

(1) 整備地区の概要

① 立地

当地区は、世田谷区のほぼ中央に位置し、小田急線千歳船橋駅の周辺に広がる住宅と商業が混在する住宅密集地区である。

当地区の中央を東西に走っている小田急線は、世田谷代田駅から喜多見駅間について、東京都、世田谷区、小田急電鉄株式会社を事業者とする東京都市計画都市高速鉄道第9号線（小田急小田原線）連続立体交差事業および複々線化事業（以下「連立事業」という。）が平成6年6月に事業認可・事業着手され、平成20年3月に完成している。

② 地区の形成経緯

当地区は、戦前までは農業中心の土地利用が殆どであった。しかし、戦後急速な市街化の進展に伴い、道路や区画の整理が追いつかず、計画的な基盤整備が行われないまま住宅や商店が建ち並び市街地が形成された。道路は狭く住宅が建て詰まった密集した市街地を形成している。特に、駅周辺北側では、不整形地や細街路の影響から、街並みの整然さに欠け、敷地や建物の有効利用も図られておらず、小規模店舗が隣立し家屋の老朽化も進んでいる。

③ 現況

イ) 土地利用の現況

小田急線千歳船橋駅前を中心とした近隣商業街区は専用商業や住商併用の事務所や店舗が建ち並んでおり、これらの後背地に低層及び低中層の専用住宅や集合住宅が建ち並び密集した住宅地である。

ロ) 住宅等の現況

当地区の住宅戸数密度は130.5戸／ha、不燃領域率（国基準）は50.3%、換算老朽住宅戸数割合は71.8%となっており（令和5年度時点）、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、居住環境の面で課題を抱えている。

不燃領域率等（国基準）

空地率			不燃化率			
道路率	道路以外の空地率	計	耐火建築物 （建築面積）	全建築物 （建築面積）	不燃化率	不燃 領域率
8.3%	5.5%	13.8%	—	—	42.3%	50.3%
12,737㎡	8,509.26㎡	21,246.26㎡	26,396.59㎡	62,420.97㎡	—	—

資料：令和3年度GISデータと令和5年度までの建築計画概要書による。

※1：不燃化率（%）＝耐火建築物建築面積÷全建築物建築面積×100

※2：空地率（%）＝（幅員6m以上の道路面積＋短辺40m以上かつ1,500㎡以上の空地面積）÷対象市街地面積×100

※3：不燃領域率（%）＝空地率＋（1－空地率÷100）×不燃化率

ハ）道路の現況

【細街路】

幅員4m未満の道路延長率40.2%、4m以上～6m未満の道路延長率は40.7%である（令和5年度時点）。

これらの道路には、すみ切りの無い交差点が多いことから歩行者の安全性が損なわれている。また、車の回転が困難で円滑な消防・救急活動の阻害要因となっている。

幅員4m未満の道路は地区内を縦横に通っているが、一部は途中で行き止まっている。

【千歳通り・城山通り】

千歳通り（現況幅員約17.5m）はバス停（8系統）が集中し、千歳船橋駅間を結ぶ歩行者動線のメインとなっている。しかし、歩道は狭く、バス待ちスペースは確保されていない。また、一般交通量が多いため交通渋滞が著しく緊急車両等の通行の妨げとなっている。

城山通り（現況幅員約12～14m）は、駅前商店街の入り口にあたり、駅利用者と商店街利用者との導線の交錯が著しい。本事業により、歩道空間が確保され、混雑はおおむね解消されている。

【都市計画道路】

補助215号線（計画幅員15m）及び補助52号線（計画幅員20m）は、未着手である。（令和5年度時点）

二）公園・広場

地区内には、船橋一丁目広場（1,261.43㎡）、桜丘とうかんもり稲荷広場（670.82㎡）、ふなばしかどっこ広場公園（81.57㎡）、経堂四丁目さくら広場（40.77㎡）があり、地区面積の1.42%以上は確保されているが、地区の北西部に公園の利用圏域（街区公園で250m）に含まれない地域が広がっている。（令和5年度時点）

ホ）公共・公益施設、生活環境施設等

地区内には、区営の駐輪場が3箇所設置（900台収容）されている。また、駅前広場（道路法の道路）を平成21年度に整備している。（令和5年度時点）

(2) 整備地区の課題

① 老朽住宅等

地区内の住宅密度は130.5戸/ha、住宅戸数は1,879戸であり、換算老朽住宅戸数は1,349戸である。密集した住宅の老朽化が進んでおり、地震による建物の倒壊や火災等による大きな被害が予測される。そのため、老朽住宅の建替えによる耐震性の向上や不燃化の促進を図って行く必要がある。(令和5年度時点)

② 道路

地区内の道路は、主要区画街路となるべき幅員6m以上の道路が少ない。そのため、災害時における消防・救急活動が困難になっている。また、日常生活における安全で円滑な交通のためにも6m程度の幅員または空間スペースを備えた道路を整備していく必要がある。

さらに、4m未満の道路が多いため、その拡幅と行き止まり道路等の解消は急務の課題である。

③ 駅前商店街

駅近傍は近隣商業地域・容積率300%に指定されている。しかし、道路基盤が未整備なため有効容積率が十分に利用できないことから、主に低層の建物で構成されている。特に、駅北側にあっては容積率の低利用が著しい。

また、駅前商店街は地域交通の結節点として利便性に優れ、安全で快適な商店街でなければならないが、交通渋滞が激しく、さらに、駅北側商店街は道路が狭いうえ放置自転車があふれ、車両通行が困難で歩行者の通行にも大きな阻害要因になっている。

そのため、商店街通りに面している建物について、一階部分の壁面後退や道路拡幅などを併用して道路基盤を再整備する必要がある。特に、駅北側商店街については早急に駅前の防災性・居住環境等の整備をしていく必要がある。

④ 公園・広場等

地区内は商店や住宅の密集地区であり、十分な量の公園・広場等が整備されていない。そのため、ポケットパークや身近な遊び場、災害時の一時集合所の整備等により商店と住宅が混在する良好な住環境づくりを図っていく必要がある。

⑤ 住宅地

地区の住宅地は、現在100㎡未満の狭小宅地は少ないが、今後、敷地の細分化が進むことが予想される。そのため、地区計画等の誘導策により敷地の細分化を防止し、良好な住宅地の維持向上を図る必要がある。

(3) 整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

イ) 防災性の向上と基礎的安全性の確保

この地区は、狭あい道路が多く木造住宅が密集していることから防災上の問題点が多くあり、地区全体の安全性を高める必要がある。このため、道路空間を確保し避難経路や消防活動道路を整備し、また、建築物の不燃化を促進し、防災施設の整備等により防災性の向上を図る。

特に、老朽建築物については建替えを促進し共同化・協調化の誘導を図る。また、道路やオープンスペース等の基盤整備は、行政が主体となり地域住民の協力を得ながら推進する。

ロ) 住環境の向上

この地区は老朽住宅が多く建ち並ぶ密集住宅地であり、個別建替えの機会を捉え、不燃化や道路拡幅、協調建替え等を誘導し、防災性に優れた安らぎと潤いのある街なみ景観を創出するなど、都市機能を備えた住環境の向上を図っていく。

また、駅前商店街は住商混在する密集した近隣商業街区であり、商店街の防災性の向上を目指し、災害に強い住商併用建築物を整備する。併せて、商店街を整備計画地区内の生活拠点の核として位置づけ、地域交流広場を兼ね備えた防災広場として駅前空間を活用する。

② 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

延焼防止上危険な老朽建築物は、所有者の意向を確認しながら、道路・公園整備や不燃化などにより積極的にその解消を図る。

地区の防災性を高めるため、東京都建築安全条例に基づく、「新たな防火規制」を導入した。主要生活道路の整備等に併せて、老朽建築物等の不燃建築物への建替えを促進する。

また、地区内に点在する延焼防止上危険な建築物については、除却を促して、不燃建築物への建替えを誘導した上で、公園・広場など空地の確保等を図る。

ロ) 不燃領域率の向上

当地区の不燃領域率は50.3%であり（令和5年度時点）、災害時の基礎的な安全性の確保を可能とする水準には至っているが、さらに向上させることを目標とする。

主要生活道路や公園・広場の整備に伴う不燃空間の確保を図るとともに、建替えにあたっては地区街づくり条例による事前届出制度を活用し、不燃空間の誘導を図る。

ハ) 消防活動困難区域の解消

当地区の内部には狭あい道路が多く、消防活動困難区域が存在している。

このため、主要生活道路の拡幅整備を推進するとともに、消防水利等を確保することにより、消防活動困難区域の解消を図る。

細街路は、建替えに併せて、セットバック部分の整備を推進する。

③ 老朽建築物の建替えに関する基本方針及び実現方策

イ) 老朽住宅等の建替え及び共同建替えの促進

地区内の老朽住宅等については、除却及び建替えを進めるとともに、不燃建築物への建替えや共同建替えを誘導する。

さらに、次のような箇所に重点を置いて、事業計画を策定することにより具体的な地域を抽出し、重点的に老朽住宅等の更新を図る。

○老朽住宅が連たんするなど、不燃化が急がれ、かつ、周辺に対する啓蒙効果が大きな箇所。

○老朽木造集合住宅など、建替えが優良賃貸住宅に直結し易く、老朽住宅戸数の低減にも資する箇所。

○区画道路に面していて、土地整備の効果を同時に得ることが可能な箇所。

については、当該地域における、不燃化建替えや共同・協調建替えを促進するために、以下のような実現方策により事業の推進を図る。また、当該地域内の住民ならびに関係権利者に対して、地域の選定とこれらの実現方策について、周知する。

○建替促進計画の策定

○世田谷区街づくり条例に基づく「誘導地区」に指定することで、世田谷区街づくり条例の内容に適合した計画かを審査し、不燃化共同、協調化を積極的に誘導する。

○コンサルタント等の専門家派遣及び住まいづくり・まちづくり協力員制度の活用による不燃共同化の技術支援。

○公的住宅への入居斡旋や要保護世帯への家賃補助などの従前居住者に対するサポート等。

ロ) 老朽住宅等の除却

特に、老朽化の著しい建築物等については、地権者の聞き取り調査をし、権利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

イ) 高齢者世帯等賃貸住宅居住者対策

当地区の賃貸住宅居住者の特徴として、通勤通学に便利であることから当地区に居住している若年単身居住者が多く流動性が高い。そのため、主に高齢者単身世帯などの要保護世帯に対する居住継続支援を基本として、要保護世帯への家賃補助・東京都の居住継続支援事業、公的住宅への入居斡旋など、既存の支援施策を活用して従前居住者対策を講じていく。

ロ) 道路整備に伴う代替地の確保・活用

道路事業としての早期実施を目指し、必要に応じて道路用代替地を取得する。また、周辺地区で取得済みの道路用代替地を活用すると共に周辺地区で既に取得している区有地の有効活用により、必要に応じた移転先の斡旋を行う。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用に関する基本方針

世田谷区都市整備方針（都市計画に関する基本的な方針）などの上位計画及び地域地区の指定及び土地利用の現況を踏まえて、以下のように地区区分を設定し、計画的な土地利用を促進する。

住宅用地	7.3ha (50.7%)	道路	2.3ha (16.0%)
商業・業務用地	3.2ha (22.2%)	教育施設	ha (%)
公園・緑地	0.2ha (1.4%)	農地等	ha (%)
その他	0.8ha (5.5%)		

① 低層住宅地区

主に低層の戸建て住宅や共同住宅によって形成される地区とする。

老朽住宅の建替えを促進し、耐震性の向上を図るとともに、狭あい道路の拡幅や行き止まり道路の解消を行い災害に強い街の形成を図る。

② 低中層住宅地区（一般住宅地区）

共同住宅と戸建て住宅の調和を図りながら街なみが整った低中層住宅地の形成を図る地区とする。

建築物の更新に合わせて建築物の不燃化や共同・協調建替えを促進し、道路の拡幅やオープンスペース等の基盤整備を進め、住環境の向上を図る。

③ 住宅商業・業務共存地区

近隣住民の日常生活を支える商店や事務所、住宅が共存する地区とする。

千歳通りや城山通り沿道においては後背住宅地の居住環境に考慮しつつ共同化等により土地の高度利用を図りながら、不燃化の促進や耐震性の向上、道路等の基盤整備を推進し、防災に優れた街の形成を図る。

④ 駅前商業・業務地区

近隣商業業務系施設を中心とした地区とする。

駅前の利便性を生かした近隣商業・業務施設の整備を誘導する。共同化等により土地の高度利用を図り、商店等の上部には住宅の整備・誘導を積極的に図る。また、地域の核に相応しい品格と賑わいのある商店街の創出のために、駅前広場を活用し、歩道の整備による歩行者空間の充実等を図って行く。

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

拠点型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

狭あい道路の整備と連動した建替えの誘導、特に老朽住宅が密集した区域での地権者意向を踏まえた共同建替えの誘導等により、建物の不燃化、耐震化と一体となった住宅等の整備を図っていく。

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			
公共施設		名称	種別等	事業量	備考
	道路	優先整備路線①② 歩道拡幅(交差点改良) 街づくり側道 城山通り沿道整備 その他道路	居住環境形成施設 整備事業	2100m ² 5m ² 577m ² 319m ² 145m ²	
	公園・緑地	児童遊園・緑地		1,470m ²	

(2) その他の施設に関する事項

① 道路整備の基本的方針

イ) 主要道路

千歳通り及び城山通りの道路整備を図るため、次のように整備する。

○千歳通り及び城山通りは、世田谷区緊急輸送路障害物除去路線に指定されており、災害時や緊急事態に対応し得る交通処理機能を兼ね備えた道路として、適正に管理していく。安全に避難できる歩行者空間の確保や緊急車両の通行を妨げない車道の確保等を行っていく。

ロ) 主要生活道路

防災性の向上及び生活利便性の向上を図るため、道路の特性と機能を考慮して、次のように整備する。

○幅員6mの道路に拡幅整備する。

○災害時にも安全に通行できる歩行者空間を確保するよう整備する。

○優先整備路線①、②（駅北側商店街2路線）については、建替えの時期を捉えて、確実に道路拡幅を行う。

ハ) 生活道路

既存4m未満の道路整備を図るため、次のように整備する。

- 住宅等の建替えを促進して幅員4mの道路とすみ切りを確保する。
- また、行き止まり道路の解消を図り二方向への避難経路を確保する。
- 道路沿道では、住民の協力を得ながら沿道緑化のルール化を検討していく。
- 区単独事業である世田谷区狭あい道路拡幅整備条例に基づく、「狭あい道路拡幅整備事業」を活用して道路整備等を円滑に推進する。

なお、整備にあたっては、強かに推進するため、地域住民の合意形成を図りながら、あわせて、次のような手法により確保を図る。

- 沿道の著しい老朽建築物等の除却を促す。
- 門・塀等の移転については、生け垣助成制度(世田谷区)などを活用する。
- すみ切り設置・角地整備・小広場整備・老朽建築物除却などの成果を同時に得ることができる箇所を取得し、啓蒙効果を得る。

② 児童遊園・緑地等整備の基本的方針

公園・広場等のオープンスペースを確保するため、次のような整備を行う。

- イ) 公園・広場を適正に配置し、公園の利用圏域外の地域や消防水利の不足地域の解消を図り、耐震性貯水槽を整備していく。
- ロ) 用地の確保は、見通しの悪い角地を優先的に行い、小広場等を整備する。
- ハ) 行き止まり解消のための用地取得で生じた残地を活用してポケットパークを整備する。
- ニ) 現在ある児童遊園の拡張再整備により、防災機能をもつ広場等の確保に努める。

以上の整備を行っていくために、次のような手法により確保を図る。

- 角地など、整備効果の高い土地を取得する。
- 所有者が売却意欲を示している土地を取得する。

公園整備は、公園用地取得及び駅前高架下広場整備により公園不足区域が一部解消されたが、公園不足区域が残存している地区西部エリアに整備箇所を限定し、集中的に用地を進め、令和10年度までの完了を目指す。

③ 公益施設整備の基本的方針

公共・公益施設、生活環境施設等の整備は、現在進められている小田急線連続立体交差事業による高架下空間の有効利用を図り整備していく。

- 駅前商店街が抱える放置自転車対策としての駐輪場の整備を最優先する。
- 地区集会施設や防災倉庫などの生活環境施設を整備する。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

事業期間は、平成11年度～令和10年度までの30年間とする。

(2) その他

① 建築行為等の規制誘導

建築行為に関しては、建築基準法等関連法令に基づき適正な規制誘導を行い、無秩序な建築行為を防止し、住環境の整備保全を図る。

世田谷区街づくり条例に基づく「街づくり誘導地区」の指定（平成13年6月）により、整備計画に沿った地区街づくりを誘導する。

② 地元町会等への情報提供など

必要に応じて町会や身近な街づくり推進協議会へは適宜、情報提供および情報収集を行う。
街づくりニュースによる情報提供を行う。

③ 密集法への対応

「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づく防災再開発促進地区の指定を行った。

■整備地区位置図

地区名 千歳船橋駅周辺地区

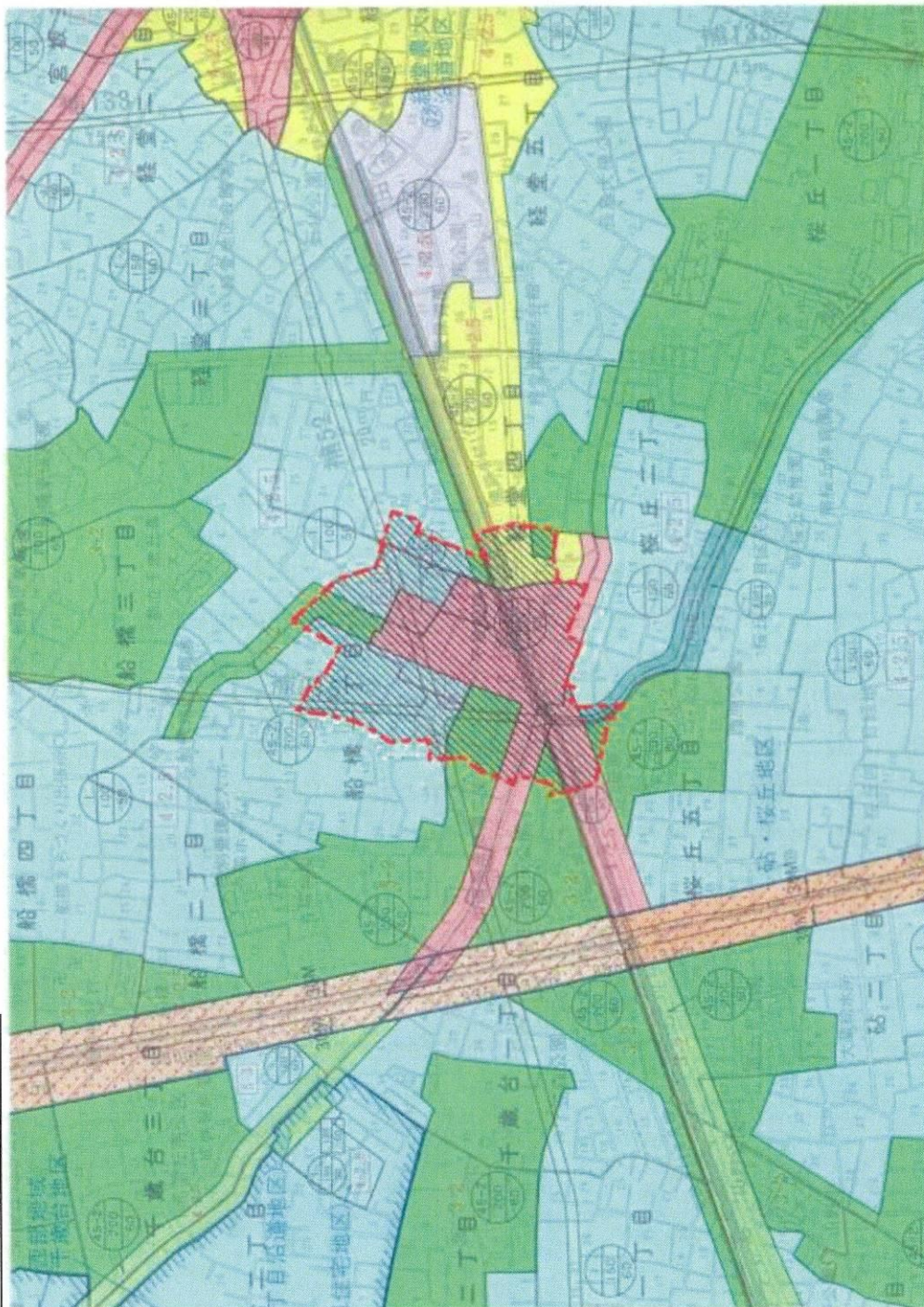
凡 例

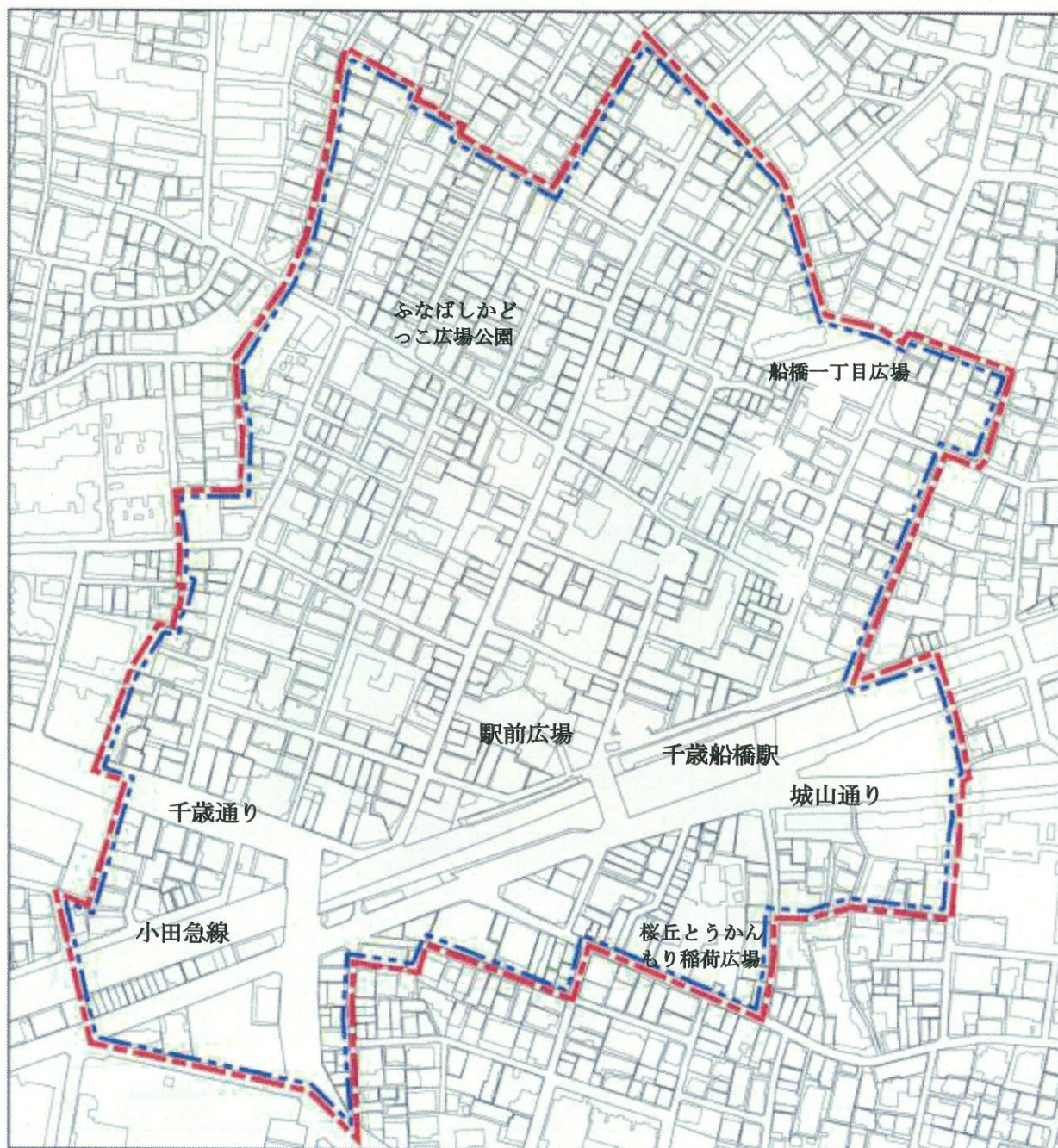
地 域 地 区	
第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
第一種文教地区	
第二種文教地区	
特別工業地区	
最低限度高度地区(7m) (容積率及び建ぺい率に制限あり) (容積率及び建ぺい率に制限あり)	
高度利用地区	
第一種風致地区	
第二種風致地区	
特別緑地保全地区	
特定街区	

防火地域の指定	
防火指定なし (2重枠)	
準防火地域	
防火地域	

都市計画施設	
第4	都市計画道路
第5	都市高速鉄道

凡 例	
	整備地区
	重点整備地区



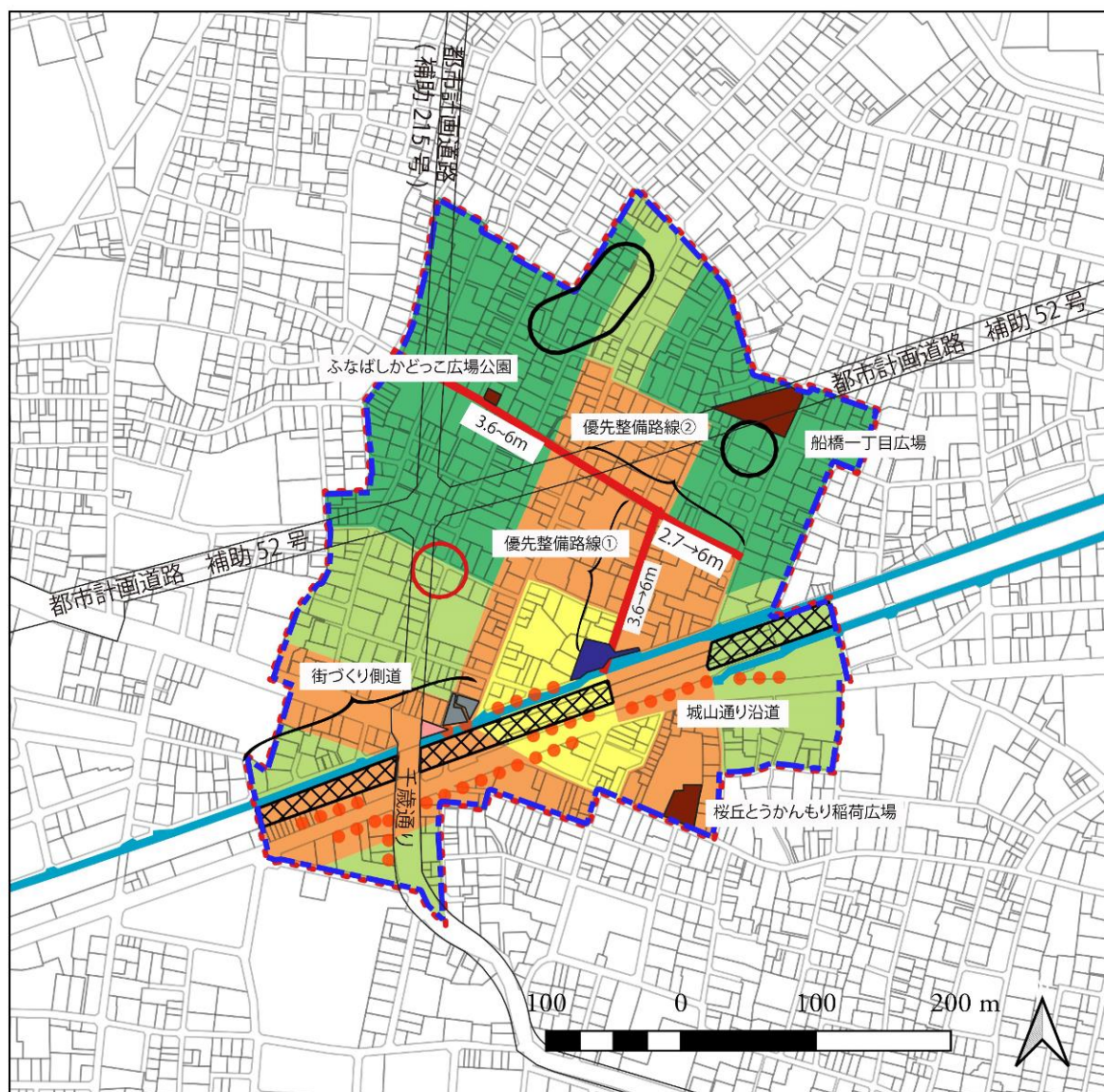


凡例	
---	事業区域
---	重点整備地区

0 25 50 100



■ 整備地区計画図



凡例

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| — 行き止まり道路解消 | 公共公益施設整備(高架下利用) |
| — 小公園・ポケットパーク(100㎡程度)検討エリア | 駅前商業・業務地区 |
| — 重点整備地区 | 住宅商業・業務共存地区 |
| --- 整備地区 | 低層住宅地区 |
| ■ 既存広場整備 | 低中層住宅地区 |
| ■ 既存公園整備 | 建替促進補助対象建物(整備済) |
| — 主要生活道路 | 建替促進補助対象建物(未整備) |
| — 小田急線連続立体交差事業関連道路_都市計画事業 | |