

# 住宅市街地整備計画

## 1 整備対象地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名称：本町地区  
所在地：渋谷区本町一～六丁目の全街区  
面積：99.2ha

### (2) 重点整備地区

名称：本町地区  
所在地：渋谷区本町一～六丁目の全街区  
面積：99.2ha

## 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、渋谷区の北西部に位置し、地区の東側で新宿区と西側で中野区と接する区境に位置している。地区内を南北方向に山手通り、東西方向に水道道路及び方南通りが縦貫し、地区南側は甲州街道によって区切られている。また、甲州街道の地下には、京王新線の初台駅、幡ヶ谷駅の2駅があり、新宿副都心へも至近であるなど極めて利便性の高い位置にある。

#### ②地区の形成経緯

大正時代までは甲州街道の北側に広がる近郊農村地帯であった。本格的な市街化は関東大震災以後に始まり、戦前までに現在の市街地の原型が出来上がり、戦後、交通利便性から木造賃貸住宅を中心とする賃貸住宅の建設が活性化し、道路基盤等の整備が十分でないままに、現在の木造住宅等密集市街地が形成された。

#### ③現況

##### 【住宅等の現況】

##### イ 建物用途並びに構造に関する現況（平成29年3月現在）

現在の建物棟数は5,172棟で、建物用途別では専用住宅が2,893棟（55.9%）、次に共同住宅が1,481棟（28.6%）、住商併用住宅が506棟（9.8%）となっており、住居系の建物が地区の9割以上（94.3%）を占める。このように、現在も交通利便性を活かした住宅中心の市街地が広がっている。

建物構造では木造・防火造が2,285棟で45.9%、非木造が2,695棟で54.1%であり、

交通利便性を活かした活発な住宅等の建築が進む中で建物の不燃化は着実に進んでいる状況である。

なお、平成 24 年 3 月時点の調査による住宅棟数は 4,914 棟で、専用住宅が 2,568 棟 (52.3%)、共同住宅が 1,358 棟 (27.6%)、全住宅棟数の 52.3%にあたる 2,571 棟が木造・防火造である。

#### ロ 老朽建築物に関する現況（平成 26 年 12 月現在）

本地区の換算老朽住宅戸数は 9,463 戸、住宅戸数は 18,335 戸であり、換算老朽住宅戸数割合は 51.6%、戸数密度は 184.8 戸/ha となる。

そのため、本地区は重点整備地区の要件を満たす状況(地区の住宅戸数密度 70 戸/ha 以上で換算老朽住宅戸数割合 30%以上)にある。

#### ■本町地区の老朽度評点別状況

		100点未満	100点以上 130点未満	130点以上	計
住宅棟数		1,456	1,660	2,056	5,172
	構成比	28.2%	32.1%	39.8%	
住宅戸数		7,935	4,684	5,716	18,335
	構成比	43.3%	25.5%	31.2%	

#### ハ 建築確認申請及び地区計画届出による建築動向（令和 2 年 3 月現在）

密集事業が大臣承認された平成 5 年度から令和 2 年 3 月までの建築行為は全部で 2,313 件を数える。

建物用途では専用住宅が 1,503 件で 65.0%と圧倒的に多く、次に共同住宅の 640 件で 27.7%となっており、概ね地区の用途別棟数割合に応じた建築が進んでいる。

建物構造では、構造が判明している 1,718 件のうち、鉄骨造が 566 棟で 32.9%、鉄筋コンクリート造が 306 棟で 17.8%と、非木造系が 50.8%を占める。平成 24～27 年度の建築行為の 93.7%が準耐火構造以上で行われており、地区の不燃化が着実に進んでいる状況にある。

平成 28 年 3 月までの総建物棟数に対する建物更新率は 1.7%/年となっている。

#### 【公共施設及び生活環境施設の現況】

##### イ 幹線道路の整備状況（平成 29 年 3 月現在）

本地区に関連する幹線道路としては、甲州街道（放 5、現況 40m）、山手通り（環 6、計画 40m）、方南通り（補 62、計画 20m）、水道道路（補 61、計画 15m）がある。このうち、山手通りと方南通りが現在拡幅整備中であるが、渋谷区内についてはすでに整備完了している。

ロ 区画道路の整備状況（平成 29 年 3 月現在）

本地区内の道路総延長距離は約 38,289m に対し、4.0m 未満の狭あい道路が 65.3% と過半数以上を占める一方で、6m 以上の道路は幹線道路等を含めても 12.6% となっており、現在も道路整備は十分でない状況にある。

■道路幅員別道路現況

		2.7m未満	2.7m以上 ～4m未 満	4m以上 ～6m未 満	6m以上 ～8m未 満	8m以上 ～12m未 満	12m以上	総計
道路面積	m <sup>2</sup>	18,820	53,209	35,053	5,147	5,512	82,705	200,446
	構成比	9.4%	26.5%	17.5%	2.6%	2.7%	41.3%	
道路延長	m	8,433	16,561	8,447	850	780	3,218	38,289
	構成比	22.0%	43.3%	22.1%	2.2%	2.0%	8.4%	

※神田川支流緑道除く

ハ 公園・緑地の整備状況（令和 4 年 10 月現在）

本地区内の公園・緑地の配置状況を見ると、区立公園としては密集事業により開園した本町さくら公園（平成 14 年度開園、面積 2,211 m<sup>2</sup>）と本町ひがし公園（平成 30 年度開園、面積 410 m<sup>2</sup>）、密集事業で 2 度拡幅を行った二軒家公園（面積 1,050 m<sup>2</sup>）と本町南児童公園（面積 762 m<sup>2</sup>）、その他密集事業によらず整備された既設公園としては本町公園（面積 1,306 m<sup>2</sup>）、本町氷川公園（面積 627 m<sup>2</sup>）、本村ずい道公園（面積 284 m<sup>2</sup>）、本町ずい道公園（面積 774 m<sup>2</sup>）、二軒家ふるさと公園（面積 628 m<sup>2</sup>）、そして公園に準じた本町南児童遊園等の施設が 4 つとポケットパーク 2 つ（本町四丁目ポケットパーク、本町東べんてん橋公園）がある。

区域内居住者一人当たりの公園面積は 0.41 m<sup>2</sup>/人となっており、区民一人あたりの区立公園の面積(0.76 m<sup>2</sup>/人)を下回っている状況である。

ニ 生活環境施設の整備状況（令和 4 年 10 月現在）

本地区内の生活環境施設では、区立本町第三保育園、区立幡ヶ谷保育園、区立本町幼稚園、AIAI NURSERY 初台本町、ベネッセ幡ヶ谷保育園、グローバルキッズ幡ヶ谷園、本町きらきらこども園、本町そよかぜこども園、帝京めぐみ幼稚園、児童福祉関連施設としては渋谷区児童青少年センターフレンズ本町、高齢者福祉関連施設としては区立ケアステーション本町、つばめの里・本町東があげられる。

(2) 整備地区の課題

イ 区域特性から見た課題

本地区は約 99.2ha と広範な区域であり、大きく異なる地区特性を抱えている。

本町一、三丁目では、山手通りと方南通りにおける都市計画道路事業や都営大江戸線の開通等、公共事業の波及効果により、建替え動向も好調であり、建替促進事業を活用した地主と借地権者の共同建替えをはじめ、個別建替えが伸び、市街地更新が進

んでいる（建替更新率約 44.9%（H5～29.3））。

逆に、大規模な公共施設のない本町二、四～六丁目では、依然として狭あい道路、行き止まり道路、狭小敷地、無接道敷地が多く、自主更新による解決が難しい問題を抱えている（建替更新率約 41.5%（H5～29.3））。

また、町丁目別に見ると、不燃領域率の低い本町二、四～六丁目、地域内に公園が 1 つもない本町六丁目、広範な消防活動困難区域を抱えている本町四丁目周辺、隣接区に囲まれている上、高低差 5m 以上の段丘や擁壁等の地形的な問題から道路計画に難のある本町三丁目等、大きく大別しても各々に異なった問題点を抱えている。

#### ■町丁目別各種データ一覧（平成 29 年 3 月現在）

	一丁目	二丁目	三丁目	四丁目	五丁目	六丁目
不燃領域率(都方式)	80.7%	57.4%	75.3%	69.7%	60.5%	58.0%
建物更新率	46.2%	40.3%	42.3%	41.2%	42.0%	36.9%
1人当たり公園面積(m <sup>2</sup> /人)	0.68	0.76	0.61	0.90	0.61	0.00
消防活動困難区域(ha)	0.0	1.9	0.8	7.0	2.1	3.1

(平成 28 年度の渋谷区土地利用現況調査および平成 29 年 3 月 1 日時点の住民基本台帳人口の数値を元に算定)

#### □ 住宅地としての環境及び安全性に関する課題

平成 5 年以降の事業推進（建替促進件数 550 戸）や大規模公共施設(新国立劇場)整備、本町二～六丁目における東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」の指定(H27.10)や木密地域不燃化 10 年プロジェクトに基づく「不燃化特区」の指定(H28.3)などの効果により、地区全体としては不燃領域率などの指標が上昇している。但し、都市基盤が脆弱で狭小・無接道敷地等を抱える地区の中心部においては、既に耐用年限をはるかに過ぎ、地震による倒壊の危険性が指摘されるような著しく老朽化した木造建物も多く（36.5%（新耐震（S56 年）以前）、不燃化率も低くなっており、大規模地震発生時点の家屋倒壊や市街地大火の危険性、道路閉塞による避難上の問題等を抱えている。

また、近年、ミニ開発等により木造 3 階建住宅等も見受けられ、敷地の細分化の防止等、住宅地としての環境保全も必要となっている。

#### ■町丁目別不燃化率（平成 29 年 3 月現在）

	一丁目	二丁目	三丁目	四丁目	五丁目	六丁目
不燃化率(=(耐火建築物の建築面積 + 準耐火建築物の建築面積 × 0.8) / 全建物建築面積)	75.6%	53.4%	68.1%	63.5%	57.8%	55.3%

#### ハ 都市基盤の状況に関する課題

##### 【道路】

本地区は幅員 4m 未満の道路が延長ベースで 65.3%と多く、幹線道路を除く地区内の道路のほとんどが狭あい道路であり、一時集合場所等への安全な避難路が確保されていない。

幅員 6m 以上の道路配置から見ると、本町四丁目を中心に広範な消防活動困難区域を抱えており、渋谷本町学園、同学園第二グラウンド等の一時集合場所が消防活動困難区域に入っているため、早期に安全性の向上を図る必要がある。

#### 【公園】

平成 5 年以降の事業展開により公園面積は増大しているが、依然として本地区は一人当たりの公園面積が 0.41 m<sup>2</sup>/人と区立公園の平均 0.76 m<sup>2</sup>/人より低く、本町六丁目には公園が 1 つもないなど公園が不足しており、今後も住環境の向上や防災性の向上（延焼火災の遅延効果、消防水利の設置等）に配慮しながら公園整備を進めていく必要がある。

### (3) 整備地区の整備の方針

#### ①整備の基本構想

本地区は、「住生活基本法」における「重点供給地域」、並びに「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」（以下「密集整備法」という。）に基づく「防災再開発促進地区」に位置づけられている。住宅の供給と住環境の向上を図り、震災時における安全なまちづくりを推進するため、以下のようなまちづくりをおこなっていく。

#### 〈まちづくりの目標〉

「誰もが安全・安心に住み続けられるまち」の達成に向けてまちづくりの目標を設定する。具体的には、よりスピード感を持って地域の防災性を向上させるための取り組みを進めていくため、未来創造型、可能性創造型のプログラムを実現し、防災まちづくりの意識を変革する新たな取り組みを進めていく。

#### ◎下町情緒のある地域として、多様な人々が暮らす過ごしやすいまちであり、多様な居場所があるまち（さまざまな世代が住み続けられるまち）

若年単身世帯から、高齢者世帯に至るまで、さまざまな世帯が住み続けられるまちを目指していく。特に、ファミリー世帯の減少に歯止めをかけ、地域社会を持続的に維持していく。

- さまざまな世代が住める良質な住宅の供給を図る。
- 高齢者や障害者等が住み続けることのできる支援体制を充実する。
- 住宅地内への無秩序な業務化を抑制する。

## ◎安全のための取組がアップデートして行われているまち（安心して快適に暮らせるまち）

土地利用を適切に誘導し、都市基盤整備を進めることにより、防災機能や住環境の向上を図り、安全で快適なまちを目指していく。

- 都市基盤を整備し、防災機能を向上させる。
- 体系的な生活道路網を整備して、安心して歩ける道をつくる。
- 過密住宅地から、ゆとりのある市街地への転換を図る。
- 公園等の生活関連施設を充実させる。

## ◎新しい生活文化、事業が始まるまち（活気のあるまち、うるおいと魅力あるまち）

交通利便性のよさや、賃貸住宅の集積した本町地区が備えている諸条件を生かし、住機能と業務機能の調和を図りながら、活気のあるまちを目指していく。

- 商店街の活性化、魅力づくりを進める。
- 都市型産業等の適切な立地誘導を図る。
- 地域交流の活性化とそのため拠点をつくる。

また、かつての区西部の鎮守、氷川神社に代表されるような地区内の歴史的ストックの保全・活用、変化に富む地形や神田川支流遊歩道の自然的ストックの再生・活用、新国立劇場等の新しいストック等を活用し、うるおいと魅力あるまちを目指していく。

- 沿道緑化、敷地内緑化、屋上緑化等を誘導し、みどり豊かなまちに整備する。
- 氷川神社等の歴史的ストックの保全と活用をしていく。
- 神田川支流遊歩道を整備する。
- 新国立劇場や西新宿五丁目駅周辺の魅力づくりを進める。

## ②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

### イ 延焼防止上危険な建築物に対する対処の方針

換算老朽住宅戸数割合は 51.6%となっており、住宅戸数密度に対する割合で重点整備地区の要件を満たす水準にある。震災発生時の建物倒壊や市街地大火を防止するため、老朽建築物等で優先整備道路に面しているもの、あるいは集積が見受けられる区域を中心に、個別及び共同化等による建替えを働きかけることにより換算老朽住宅戸数割合 30%未満を目指す。

特に、延焼防止上危険な建築物で、整備すべき主要な道路沿道や公園不足区域内で自主更新が難しい場合においては、地権者の意向を踏まえたうえで、公共用地として取得するか、または隣接建物との共同建替えを働きかけるためにまちづくりの専門家派遣制度等を活用した方策に取り組む。

### ロ 不燃領域率の向上に関する方針

山手通りや方南通りなどの都市計画道路の拡幅整備、新国立劇場の竣工、都営大江戸線の開通と新駅・西新宿五丁目駅の開設等、公共施設整備の波及効果から、本地区全体での不燃領域率は68.5%(平成28年度末時点)と既に一定の基準に達している。

しかしながら、本地区を町丁目別に比較すると本町二・四・五・六丁目は依然として不燃領域率が約6割前後と低く、狭小敷地と狭あい道路が数多く見受けられる木造住宅密集地域であり、この区域のボトムアップが重要である。

そのため、平成20年8月1日付けで本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画を都市計画決定し、主要生活道路の整備に併せて沿道周辺において建物の構造制限を設ける等の規制誘導方策を実施し、また平成27年10月1日付けで本町二～六丁目地区において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。この区域は平成28年3月30日付けで不燃化特区に指定された。

これらの規制や施策により、建物の不燃化を促進し、区域全体の不燃領域率70%以上を目指す。

また、建物の不燃化の促進にあつては、建替促進事業や不燃化特区による支援制度を活用する。

## ハ 消防活動困難区域解消の方針

不燃領域率や不燃化率の低い地区中央には、広範な消防活動困難区域を抱えており、その区域には渋谷本町学園、同学園第二グラウンド等の避難所や一時集合場所が入っている。

そのため、防災拠点ともなる渋谷本町学園、同学園第二グラウンド、児童青少年センターフレンズ本町、つばめの里・本町東、本町さくら公園と幹線道路である山手通り、方南通り、水道道路、甲州街道までを安全な避難経路として確保するため、主要生活道路を有機的に連携させ、併せて消防活動困難区域の効率的な解消をはかる。

特に、防災上急務な課題を抱えている地区中央の安全性の向上を早期に図るため、主要生活道路5号、8号を優先整備路線に位置づけ、代替地(平成17年度取得)を有効活用する等により、積極的な道路整備に努める。また、主要生活道路の整備においては、平成20年8月1日付けで都市計画決定をした本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画により、建物の構造制限による沿道建物の不燃化とともに、壁面の位置の指定による道路空間の確保、道路斜線や容積率の緩和等の規制誘導方策、建替え助成制度の活用により沿道権利者との合意形成を促進する。

### 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

老朽住宅及び木造賃貸住宅等の不燃化建築物への建替えは、防災機能の向上だけでなく、住宅水準及び住環境の向上等、良質な住宅の供給につながる。

本地区の木造賃貸住宅は、経営者宅の庭先に建つ小規模なものや経営者が木造賃貸住宅と同一の建物に住んでいるものが多く、その建替えにあたっては、建設資金、従前居住者対策等に関する適切な指導及び助成が必要である。

そのため、「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」及び「東京都木造住宅密集地域整備事業」等の制度を積極的に活用し、除却等費、建築設計費、共同施設整備費について助成を行うなど、まちづくりに貢献する建替えを促進する。

また、無接道宅地や老朽住宅、木造賃貸住宅等が密集する地域等においては、従前居住者に係る課題、資金、建築計画、土地の権利関係の課題等、個々のケースの諸課題に対応するため、不燃化特区の支援メニューである「専門家派遣」制度をはじめ、東京都防災・建築まちづくりセンターによる「木密不燃化協力員」制度の活用を図りながら、共同化や不燃化建築物への建替えを促進する。

#### ④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

木造賃貸住宅の建替えによって生じる住宅困窮者については、建替え後も地区内に住み続けられるよう、その条件を整える必要がある。

木造賃貸住宅の建替えにあたっては、建替促進事業による助成等により、建替え後の家賃の低減化に努めるとともに、従前居住者に対しては、公的住宅への入居を紹介あっせんすることのほか、区域内の賃貸住宅を借上げた都市再生住宅の活用を図る。

特に、事業において建替促進事業の助成等を受けて建設された賃貸住宅の場合、区は賃貸住宅の経営者と協議し、都市再生住宅として積極的に借上げることとする。

### 3 整備地区の土地利用に関する事項

#### ■土地利用現況（平成29年3月現在）

住宅用地	53.4ha	(53.8%)	住商事混在施設	5.9ha	(5.9%)
道路	19.8ha	(20.0%)	商業・業務用地	5.9ha	(5.9%)
教育施設	5.0ha	(5.0%)	公園・緑地	1.5ha	(1.5%)
工業用地	0.8ha	(0.8%)	農地等	0.0ha	(0.0%)
その他	6.9ha	(7.0%)			

#### (1) 基本方針

まちづくりの目標を達成する上で、当区域の土地利用を沿道型複合ゾーン、住・商複合ゾーン、住宅主体ゾーン、文化拠点に大別する。

#### (2) 地域別土地利用の基本方針

##### ①沿道型複合ゾーン

山手通り、甲州街道の広域幹線道路沿道地区や方南通りの地区幹線道路沿道地区で



あり、主として商業地域の指定された地区である。

広域幹線道路沿道地区では、土地の高度利用と商業・業務機能と生活サービス機能、住機能が複合した空間とするため、建築物は高層を主体とし、低層部は非住宅、上層部は住宅という商業・業務系と住宅系との立体複合型の土地利用を誘導し、併せて建物の不燃化及び住宅の供給を促進する。更に街区単位での再開発・共同化等を誘導し土地の高度利用を図るとともに、沿道の景観誘導や背後の住宅地への日照や交通騒音問題等に対する環境対策を推進し、建物の不燃化の促進による延焼遮断帯を形成する。

広域幹線道路沿道地区では、更に街区単位での再開発・共同化等を誘導し土地の高度利用を図るとともに、沿道の景観誘導や背後の住宅地への日照や交通騒音問題等に対する環境対策を推進し、建物の不燃化の促進による延焼遮断帯を形成する。

地区幹線道路沿道地区では、土地の高度利用と住機能と業務機能の調和を図るため、建築物は中層を主体とし、低層部は商業・業務機能、上層部は住宅を配置した立体複合型の土地利用を誘導し、併せて建物の不燃化及び住宅の供給を促進する。沿道の共同化等に併せて、後背地の住宅地を取り込む整備を誘導し、土地の高度利用を図るとともに、建物の不燃化の促進による延焼遮断帯を形成する。特に、地区を東西に横断し、まわりより一段高い位置にある特徴的な水道道路沿道については、防災視点での利用だけでなく、地区のシンボルとしていくべく魅力を磨いていく。

## ②住・商複合ゾーン

不動通り商店街、オペラタウン商店会等、主として商業・近隣商業地域の指定された地区である。

商店街等では、下層に商業機能を配置し、複合的な土地利用を誘導し、住宅の供給を促進するとともに、住商が複合した活気あるまちの形成を図る。

共同化、協調化を誘導し、土地の高度利用とオープンスペースの確保等のほか、1階部分のセットバック等により安全で快適な買物空間を創出するほか、建物の不燃化の促進により防災機能の向上を図る。

## ③住宅主体ゾーン

内部市街地等、主として第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域の指定された地区である。

老朽化した木造賃貸住宅等の建替えにより不燃化を促進し、さまざまな世代や家族が住むことができる良質な共同住宅を供給する。

建替えに際しては、共同化や協調化を促進し、併せて道路等の生活基盤の整備を図るとともに、建物の密集解消等、防災機能に優れたゆとりのある中層住宅地を形成する。

防災街区整備地区計画（街並み誘導型）等により、主要生活道路の整備及び建物の

不燃化等の市街地の防災性の向上、敷地の細分化防止を図るとともに沿道緑化・敷地内緑化等により地区内の緑を充実し、無秩序な市街化を防止する。

#### ④文化拠点

新国立劇場は、広域的な文化の拠点としての役割を果たすことが期待され、その周辺では、文化的な色合いの強いまちの誘導を図っていく。

### 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

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

##### ●建替促進事業

建替促進事業により、約 680 戸の良質な住宅の供給を行う。

まちづくり協議会等を通じて広く情報を周知し、建物促進（共同化・協調化）等について地区住民に更に啓発する。

##### ●都市再生住宅の整備

従前居住者の居住継続支援のため民間建設型都市再生住宅（15 戸）の供給を図る。民間による供給が行われない場合は公共建設型都市再生住宅の供給を検討する。

##### ●その他

防災街区整備地区計画による沿道一体的な建築物の誘導により、優先整備道路の拡幅整備等に関連し、約 20 戸の住宅等の建替を誘導する。

### 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

該当なし

#### (2) その他の施設に関する事項

##### ①道路整備の方針

地区内の道路を広域幹線道路・地区幹線道路、地区内主要道路、主要生活道路、生活道路に分類して整備を進める。

##### ◎広域幹線道路・地区幹線道路（幅員 15～40m）

既存の都市計画道路を広域幹線道路・地区幹線道路として位置づけ、広域的な避難

道路として延焼遮断帯等の形成を図る。

#### ◎地区内主要道路（幅員 8～10m）

幹線道路を補完し地区内への通過交通を抑制し、安全で快適な住環境の形成を図るため、地区西側境界の六号坂通りを地区内主要道路として位置づけ拡幅整備を検討する。

#### ◎主要生活道路（幅員 6m）

円滑な消防活動・緊急自動車の通行及び地区内の安全な避難路の確保を図るため、一時集合場所及び避難所となっている渋谷本町学園、同学園第二グラウンドや公園等有機的に結ぶ路線を主要生活道路として位置づけ、最低幅員 6m の拡幅整備を図る。

主要生活道路の整備にあたっては、平成 18 年度に設立したまちづくり協議会を通じて、地区計画を始めとした道路整備に関する協議、合意形成を進めてきた。平成 20 年 8 月 1 日付けで本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画を都市計画決定し、沿道建物の不燃化等により地区内の安全な避難路の確保を進めるとともに、壁面の位置の指定や沿道緑化等によるゆとりある建替や街並み景観の形成、一方通行等の交通規制やイメージハンプの整備等、歩行者にとって安全で快適なみちとしての整備を進める。

特に、本地区は地区中央部に防災上急務な課題を抱えることから、主要生活道路 5 号、8 号線を優先整備路線に位置づけ、沿道地権者の意向を踏まえたうえで、代替地（平成 17 年度取得）、建替促進事業（防災建替）等を有効活用しながら公共整備型による主要生活道路の整備に向け柔軟な対応に努める。また、早期の消防活動困難区域の解消や山手通りから最短経路で一時集合場所等に至る安全な避難路の確保を図るため、主要生活道路 2 号、3 号、6 号、13 号線を整備誘導路線として位置づける。

また、不動通り商店街とオペラ通りは、安全で快適な買物空間を確保するため、1 階店舗部分のセットバック、沿道へのポケットパークの整備を併せて、商店街道路の路面改修等を進める。

#### ◎生活道路（幅員 4m）

地区内の全ての道路が、幅員 4m 以上の道路として整備されることが望まれるが、そのなかで、平常時の消防活動に問題がある区域については、沿道の建替えや共同化を促進することで、それに連動した道路整備を促進する。

また、生活道路にあたる狭あい道路の整備については、渋谷区の「渋谷区狭あい道路拡幅整備条例」等を活用して、建替えに合わせたセットバックを誘導していく。

#### ◎行き止まり道路の解消

行き止まり道路は、行き止まり用地を取得するほか、行き止まり箇所における建替えにあわせて通り抜け通路等を確保する等、その解消に努める。

## ②児童遊園、緑地等の整備の方針

### ◎広場とみどりの整備

人々が「集い、憩い、遊ぶ」場所として、まちにゆとりとうるおいを生み出す空間として、広場とみどりを整備し、1人当たりの公園面積を区立公園の面積平均並みの水準0.76㎡/人に引き上げることが目標とする。

公園・広場の用地は、公園不足区域等を勘案しながら、未利用地等の取得又は、開発行為及び共同化に併せて確保するとともに、整備すべき主要な道路沿道を中心に、老朽建築物等の地権者意向を踏まえながら、用地取得、ポケットパーク整備に努める。

整備に当たっては、誰もが気持ちよく歩いて立ち寄れる公園づくりを意識し、以下の諸点に留意していく。

- 高齢者及び障がい者への配慮(配置・設計)
- 住民のコミュニケーションの場としての活用
- 災害時の一時避難場所、消防活動拠点としての活用
- 地域のシンボルとしての個性豊かなひろばづくり
- 住民参加によるひろばづくり

### ◎散策路の整備

神田川支流遊歩道の路面の改修、植栽帯の設置等、うるおいとやすらぎのある歩行者に親しまれる散策路として整備する。

併せて、沿道の民有地緑化、ポケットパーク整備等、散策路を中心としたみどりと広場のネットワークを広げていく。

### ◎みどり豊かなまちへの整備

建物の建替えに当たっては、敷地内及び沿道の緑化誘導、屋上緑化、バルコニーの緑化等、多彩なみどりをふやしていく。

学校施設等をみどりの拠点として位置づけ、沿道の緑化及び敷地の一部開放によるひろば整備等を進めていく。また、既存の寺社地等に残る貴重なみどりを保全していく。

## ③生活環境施設の整備方針

当区域内には幼稚園、幼児・児童関連施設、高齢者施設等、各年代階層の需要に応じた生活関連施設が整備・活用されている。

このため、各種生活環境施設の整備については、区の各基本計画との整合性を保ち、

必要に応じて関係各課と協議する。

#### ④ブロック塀等による道路閉塞防止の方針

避難路沿道に設置されているブロック塀等について、震災時における道路閉塞や歩行者の安全性の観点から、防災街区整備地区計画により、ブロック塀の設置の制限を行い、透過性フェンスや生垣への転換を促していく。

老朽化したブロック塀等については、積極的に所有者に働きかけ、透過性フェンスや生垣への転換を促していく。

## 6 その他必要な事項

### ①事業施行予定期間

平成5年度～令和7年度までの33年間とする。

### ②その他特に記すべき事項

#### ◎本町地区における助成事業の位置づけ

本地区における事業の適用に際して、建替え促進に係わる補助金の交付に関しては、「住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱」等に即しながら、「渋谷区木造賃貸住宅等の建替えに関する要綱」で補助を受けるための要件などを定めている。

#### ◎住民と協働した取り組みの成果について

地元住民の理解・協力を得るため、平成17年7月に「本町防災まちづくり説明会」を開催し、その後「防災まちづくり懇談会」を5回、準備会等を4回開催し、平成18年8月に正式に「本町まちづくり協議会」を設立した。その後、月1回のペースで協議会を開催している。

その中でも、狭あい道路が多く、緊急時の避難には問題があるため道路拡幅が必要であるということは共通の認識となっている。協議会では道路拡幅のためには地区計画が有効であると考え、地区計画導入に向けての勉強会等を実施し、防災上急務な課題を抱えている本町二・四・五・六丁目において、道路拡幅や建物の不燃化等を推進して行くため、平成20年8月1日付けで本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画を都市計画決定した。

まちづくり協議会を通じた住民合意の成果として、平成24年5月に本町まちづくり協議会から地区内の主要生活道路整備へ向けた要望書が区へ提出された。さらには、令和元年10月29日付けで本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画を都市計画変更し、整備計画区域を拡大した。

まちづくり協議会を通じた住民合意の成果として、平成24年5月に本町まちづくり協議会から地区内の主要生活道路整備へ向けた要望書が区へ提出された。

### ◎防災まちづくりへ向けた今後の取り組み

平成 27 年 10 月 1 日付けで本町地区（一丁目を除く）が東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域として指定され、更に平成 28 年 3 月 30 日付けで、同区域は東京都が進める木密地域不燃化 10 年プロジェクトによる「不燃化特区」として指定を受けた。

今後は、主要生活道路の特定地区防災施設への位置付けを目指し、住民説明会の開催や都市計画審議会への報告など、決定・告示・施行へ向けた手続きを進める。

今後は、本町二・四・五・六丁目全域を防災街区整備地区計画における整備計画区域として拡大することを目指し、住民説明会の開催や都市計画審議会への報告など、決定・告示・施行へ向けた手続きを進める。

また、主要生活道路の整備、老朽建築物の建替え促進に向け「防災街区整備事業」の導入も検討する。

この他、不燃化特区等の制度に基づく東京都の建替え助成制度等も活用しながら、不燃化特区の制度啓発や住宅建替え相談会の開催（年 1～2 回）を通じて、地域住民に対する働きかけを一層促進していく。

これらの取り組みにより、主要生活道路の拡幅や地区内の不燃化をより一層進め、消防活動困難区域の解消を図るとともに、本町地区における住宅市街地総合整備事業の完了へ向けた環境整備を加速させていくものとする。