

# 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：世田谷・若林地区

所在地：世田谷区若林三丁目の全域並びに若林四丁目及び世田谷四丁目の一部

面 積：約47.7ha

### (2) 重点整備地区

名 称：世田谷・若林地区

所在地：世田谷区若林三丁目の全域並びに若林四丁目及び世田谷四丁目の一部

面 積：約47.7ha

## 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、東京都世田谷区の世田谷地域のほぼ中央に位置しており、地区東側が環状七号線、地区南側が世田谷通り（補助51号線）、地区西側が補助154号線に接している。三軒茶屋駅（東急田園都市線）と下高井戸駅（京王線）を結ぶ東急世田谷線の松陰神社前駅が最寄り駅となっている。

#### ②地区の形成経緯

本地区は、明治時代前半には田園風景が広がっていたが、大正時代に玉川電車（現・東急世田谷線区間）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ため防災上、住環境上大きな課題を抱えている。

#### ③現況（令和元年度末／指標等は平成28年度土地利用現況調査による）

本地区は、世田谷区役所や世田谷合同庁舎などの官公庁施設が集積しており、地区周辺には国士舘大、国士舘中高、城山小などの文教施設や若林公園が位置している。また、若林公園を含む国士舘大学一帯は、平成10年5月に広域避難場所に指定されている。住宅地が主体となっている本地区の住宅戸数密度は138.2戸/ha、不燃領域率は70.6%（都方式）、換算老朽住宅戸数割合は62.9%、老朽木造建物棟数割合は43.5%である。

若林三丁目は幅員6m以上の道路網が脆弱であり、震災時の消防活動困難区域

が地区北東部から地区中央部に掛けて三日月状（約8.3ha）に大きく広がっている。平成12年6月には、震災時の消防活動困難区域の解消や広域避難場所への避難経路の確保のため、本事業で優先整備路線として拡幅整備を進めてきた路線を地区防災施設（道路、計画幅員6m）に位置付けた「若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画」を施行した。

また、震災時には本地区を含む国士舘大学一帯広域避難場所周辺における大火の危険性が高く、広域避難場所の総面積8.6haに対し避難有効面積3.7haとなっている。

この様な状況から、平成16年1月には「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」を策定するとともに、「若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画」の変更により広域避難場所外周120mの街区で準耐火以上の不燃化規制を行うほか、平成26年7月には「新たな防火規制」、10月には「不燃化特区」を導入し不燃化の促進を図る。

## (2) 地区整備の課題

- ・木造住宅密集地域があることや延焼遅延帯となる主要生活道路の整備が遅れているため、道路整備にあわせた沿道の不燃化を進める必要がある。
- ・幅員6m以上の道路整備が不十分な地区が多く、若林三丁目を中心に消防活動困難区域が広がっている。震災時の消防活動困難区域を解消するため、若林三丁目を中心に幅員6m以上の道路を整備する必要がある。
- ・地区内に点在している2方向避難が困難な行き止まり路を解消する必要がある。
- ・みどりの貴重な資源である民有地の緑や農地は減少する傾向にあり、一人当たりの公園緑地面積が全地区平均を下回っているため不足する身近な広場や公園を整備していく必要がある。
- ・広域避難場所の安全性を早期に高めるため、広域避難場所外周市街地では不燃化建替えを積極的に推進する必要がある。

## (3) 整備地区の整備の方針

### ① 整備の基本構想

「世田谷区都市整備方針」の「将来目標を実現するためのテーマ別方針」に基づいた街づくりを進める。

#### ■安全で災害に強い街をつくる

- ・広域避難場所周辺の市街地の不燃化を図り、十分な安全性を備えた広域避難場所と災害に強い市街地を形成する。
- ・地区計画制度や補助事業等を活用し建物の不燃化、道路や公園の整備及び行き止まり路の解消など総合的な街づくりを進めていく。
- ・交通ネットワークの整備を進め地区の安全性、快適性及び防災性の向上を図る。

- ・日頃からお互いに協力し合い、非常時には支え合えるよう普段からコミュニケーションやマナーを意識し街づくりを進める。

## ②防災性の向上に関する基本方針（・）及び実現方策（→）

### ■防災生活圏内の安全性の向上

- ・広域避難場所の外周120mの市街地では積極的に不燃化を図る。
- 「新たな防火規制」で準耐火以上の構造規制を規定しており、建替えにあわせて確実に不燃化を図る。
- 都市防災総合推進事業を導入したことで、事業期間内での市街地の不燃化を図る。
- ・不燃化特区制度を活用した個別の建替え需要の喚起、相談及び支援の充実等により不燃化建替えを促進する。

### ■安全な道路ネットワークの確保

- ・「5（2）①道路整備の基本方針」に沿って、地区内の安全な道路ネットワークを確保していく。

### ■市街地内部のオープンスペースの確保

- ・「5（2）②小公園等整備の基本方針」に沿って地区内部のオープンスペースを確保していく。
- ・大規模敷地の建替えでは、都市基盤整備や公園・公開空地の整備、緑化などを誘導する。

## 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。
- 地区計画、地区街づくり計画及び新たな防火規制による規制誘導を進める。
- 不燃化特区や都市防災不燃化促進事業などの補助制度を活用し、地区内の老朽建築物の更新を図る。
- ・無接道敷地等のため自主更新が困難な老朽建築物が集積している街区については、地区の実情を踏まえて共同化・敷地整序等の整備手法を検討するとともに、専門家派遣等を活用して建替えを誘導・支援し、防災性向上と居住環境改善を図る。

## 3 整備地区の土地利用に関する事項（令和2年現在）

住宅用地	25.31ha	53.1%	道路	9.24ha	19.4%
商業・業務用地	4.27ha	9.0%	教育施設	3.88ha	8.1%
公園・緑地	0.93ha	1.9%	農地等	0.20ha	0.4%
その他	3.87ha	8.1%			

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。

### ■広域避難場所機能強化地区（特に不燃化を促進すべき区域）

広域避難場所外周120mに位置する街区については、特に不燃化を促進し、広域

避難場所の避難有効面積を拡大する。

■その他の地区（不燃化を促進すべき区域）

幹線道路沿道：補助154号線沿道については、第二種住居地域及び近隣商業地域指定により一定の中高層建物を許容することで不燃化を誘導し、環状七号線沿道と世田谷通り沿道については防火地域指定により延焼遮断・遅延効果を持たせる。

その他住宅地：「若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画」、「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」及び「世田谷区街づくり条例」に基づく「区役所周辺地区地区街づくり計画」により、良好な住環境の維持を図る。

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21件106戸を除却してきた。平成16年には「防災街区整備地区計画」の策定・変更により、事業エリアの一部に準耐火以上の構造規制を行ない、平成26年7月には「新たな防火規制」を導入し事業エリア全域に構造規制の適用範囲を拡大した。

更に、平成26年10月の不燃化特区導入により、戸建て住宅の建替え及び老朽建築物の除去等を促進することで不燃化を図る。

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	主要生活道路 112・229号線（松栄会通り）	主要生活道路 幅員=10~12m 延長=260m	事業中
	公園・緑地	—	—	—
	下水道	—	—	—
	河川	—	—	—
	その他	—	—	—
公		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

### 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。
- 消防活動困難区域の解消に資する路線については、避難路としての役割も期待されることから、主要生活道路112・229号線（松栄会通り）を道路事業（公共整備型）により、せたがや道づくりプラン優先整備路線として位置付けている。

#### 【地区内避難路】

- ・広域避難場所へとつながる地区内避難路、延焼を抑止する路線及び消防活動路線として整備を図る。
- 防災街区整備地区計画区域内では地区防災施設として位置付け、**地区街づくり計画に基づき、建築物の更新**にあわせて壁面位置を制限するとともに不燃化への建替えを誘導する。また、その壁面後退部の用地を本事業にて買収し、道路状拡幅整備を図る。

#### 【住環境整備路線】

- ・住環境を向上する路線、または延焼を抑止する路線として整備を図る。
- 地区街づくり計画で、外壁位置を道路中心線から3m以上後退するよう誘導する。

#### 【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。
- 狭あい道路は、狭あい道路拡幅整備事業等により建替えにあわせ整備を図る。
- 行き止まり路は、建替え動向をみながら2方向避難が可能となる整備を図る。

### 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約3,680㎡の用地取得を行なっていることから、今後は地域内での防災活動拠点にも資するよう、かまどベンチや簡易マンホールトイレを備えた小公園として整備を進める。なお、整備にあたり、既に小公園として整備済み若しくは取得済みの公園予定地に隣接した用地を取得することによって一層の防災機能向上が期待できる場合、新たな用地の取得を行う。

## 6 その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

昭和63年度から令和7年度までとする。

### (2) その他特に記すべき事項

## ■これまでの経過

### 【若林街づくり協議会】

- ・「若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画」の区域では、平成8年に「街づくり懇談会」が発足し、その懇談会を受け継ぐ形で平成9年に「若林3・4丁目街づくりの会」となり、平成10年には「若林街づくり協議会」が活動を開始し現在に至っている。
- ・協議会は、平成11年にそれまでの検討を基に地区内の避難路網の確保、住環境の維持・保全を図るべく「地区街づくり提案」を区に提出した。
- ・提案後も、地域の防災性の向上を図るためのイベント開催や勉強会・定例会の開催、住環境に関する区への提案等活発な活動を続けている。今後も、当該協議会と協力して地域に対し事業の必要性や周知を図っていく。

### 【区役所周辺まちづくりの会（旧名称：国土舘大学一帯広域避難場所周辺地区街づくり協議会）】

- ・「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」の区域では、平成13年度に「街づくり懇談会」が発足し、その懇談会を受け継ぐ形で平成14年度には「国土舘大学一帯広域避難場所周辺地区街づくり協議会」が活動を開始し現在に至っている。
- ・協議会は、平成14年度にそれまでの検討を基に「逃げないですむ防災街づくり」を図るべく「地区街づくり提案」を区に提出した。

### 【区役所周辺地区地区街づくり計画】

- ・本地区を含む区域では、平成7年度に世田谷区街づくり条例に基づく「区役所周辺地区地区街づくり計画」を策定している。
- ・平成14年度に「国土舘大学一帯広域避難場所周辺地区地区街づくり協議会」から「地区街づくり提案」を受け、広域避難場所の機能強化のため周辺市街地での不燃化を盛り込んだ内容を新たに盛り込んだ。

### 【若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画】

- ・震災時の消防活動困難区域の解消、広域避難場所への避難経路の確保及び住環境の維持・向上を担保するため、平成12年6月に若林三丁目の全域及び若林四丁目の一部区域で「若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画」を施行している。
- ・平成16年1月からは、後述の「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」策定とあわせて「若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画」を変更し、国土舘大学一帯広域避難場所の外周120mの街区で不燃化規制を行なっている。

### 【世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画】

- ・広域避難場所の機能強化、住環境の維持・向上を担保するため、平成16年1月に広域避難場所外周120mの街区及び世田谷通りまでの区域で「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」を施行している。

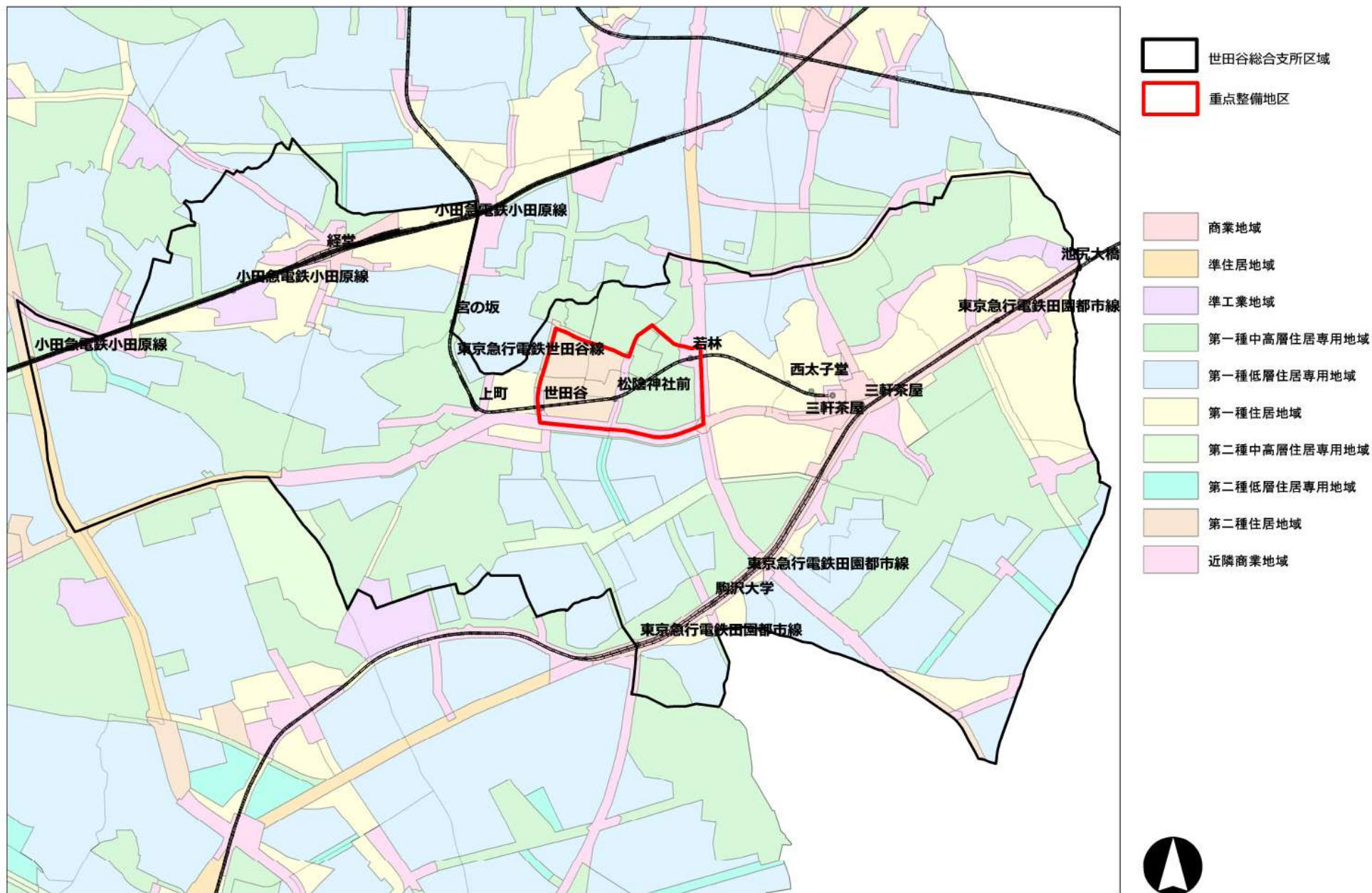
### 【新たな防火規制】

- ・災害時に火災の延焼による被害を広げないように、平成26年7月に東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく「新たな防火規制」を施行している。

**【不燃化特区】**

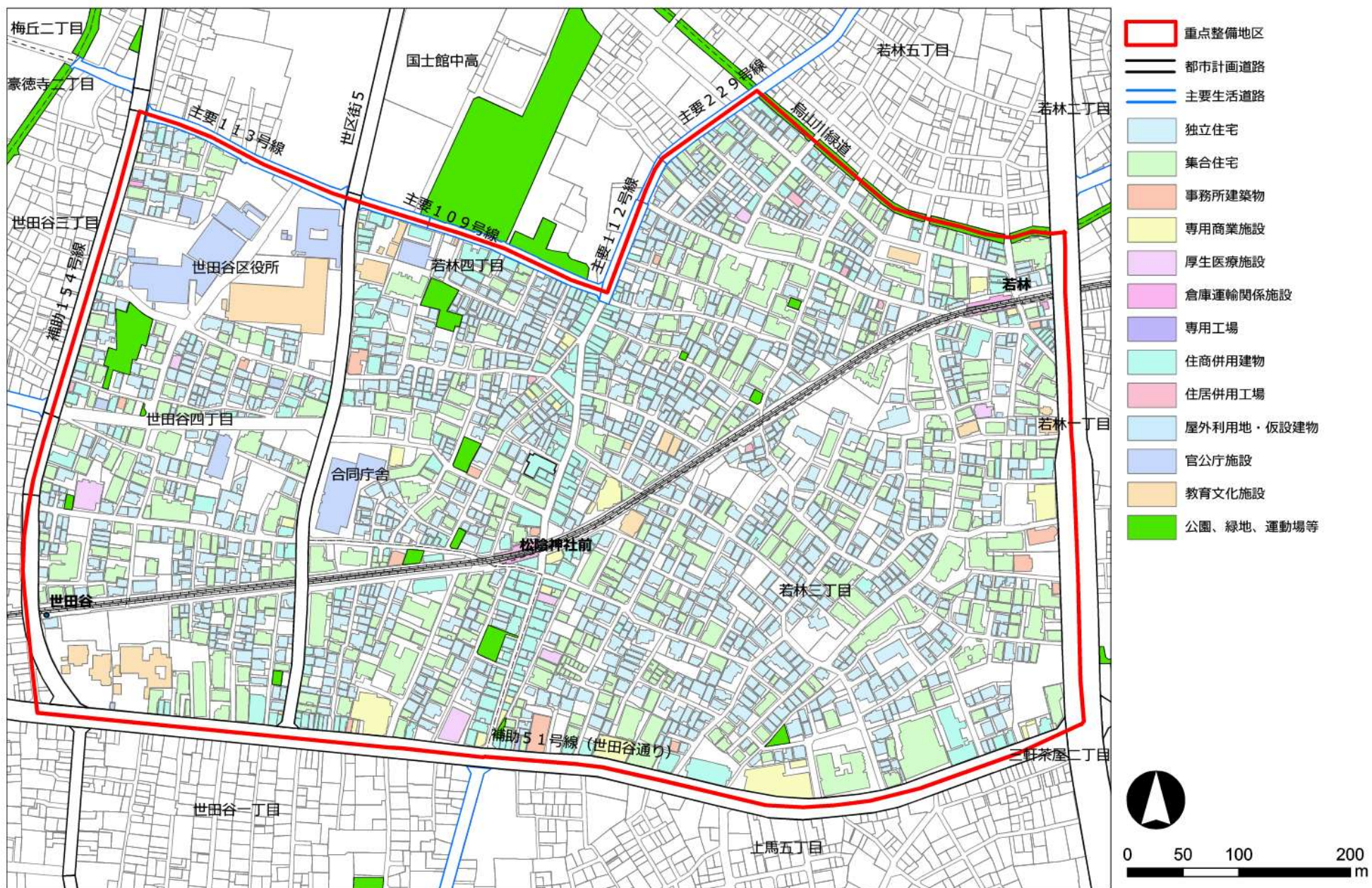
- ・平成26年10月より「不燃化特区」制度を導入し、令和7年度までの計画としている。

世田谷区【世田谷・若林地区】 整備地区位置図





世田谷区【世田谷・若林地区】 整備地区区域図





世田谷区【世田谷・若林地区】 整備計画図

