

6 北沢地域（世田谷区・渋谷区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 134 ha	約 33,400 人	59.3%	50%

② 地域の概要

甲州街道や環状7号線沿道、笹塚駅周辺では商業・業務施設の集積が見られますが、全体的に住宅が中心の地域です。また、下北沢駅周辺は住宅と商業施設が混在しています。

幹線道路や駅周辺では建築物の不燃化が進んでいますが、街区内部は老朽化した戸建て住宅や低層集合住宅が立ち並ぶ木造住宅密集地域を形成しています。

当該地域は、4m未満の狭い道路が多く、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難が行えない可能性があるなど、防災上や住環境の面で多くの問題を抱え、建築物の不燃化、道路・公園の整備による地区全体にわたって防災性の向上が課題となっています。

③ 整備方針

補助26号線などで進められている都市計画道路の整備と併せ、延焼遮断帯の形成を図っていきます。

街区内部では木造住宅密集地域整備事業と防災街区整備地区計画等により、防災生活道路や公園の整備、建築物の建替えによる不燃化・耐震化を促進し、防災性の向上と良好な住環境の形成とを目指します。また、公園等のオープンスペースの確保に加え、玉川上水緑道の整備・保全を推進し、潤いのあるまちづくりを進めていきます。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【北沢五丁目・大原一丁目地区】（世田谷区）

木造住宅密集地域整備事業の取組に加え、戸建て建替えの設計費、老朽木造建築物の除却費、土業派遣や無接道敷地等対策にかかる費用等に対して不燃化特区の支援策を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、道路や公園などの整備を推進していきます。

また、無接道敷地等接道不良のために老朽建築物の建替えが進まない地区については、建物共同化等の整備手法を検討するとともに、コーディネーター等の専門家派遣により権利者等の合意形成を支援し、建替え等を誘導します。

【北沢三・四丁目地区】（世田谷区）

木造住宅密集地域整備事業の取組に加え、戸建て建替えの設計費、老朽木造建築物の除去費、土業派遣や無接道敷地等対策にかかる費用等に対して不燃化特区の支援策を活用し、建築物の不燃化を進めるとともに、茶沢通りの拡幅整備事業をはじめ、道路や公園などの

整備を推進していきます。

また、無接道敷地等接道不良のために老朽建築物の建替えが進まない地区については、建物共同化等の整備手法を検討するとともに、コーディネーター等の専門家派遣により権利者等の合意形成を支援し、建替え等を誘導します。

□ 特定整備路線

本地域では、補助 26 号線（目黒区駒場四丁目～渋谷区大山町）が特定整備路線に選定されています。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の 2 者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□ 防火規制

おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後のまちづくりの進捗に併せて、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

□ その他

防災生活道路等については、世田谷区独自の制度である地区街づくり計画に位置付け、沿道建築物の壁面後退を促すことで、拡幅整備及び空間の確保を図ります。

6. 北沢地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R6年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助26号線（東北沢）	北沢四丁目ほか	0.6km	事業中	事業中	完了
		2	街路	東京都	放射23号線	大原一丁目ほか	1.0km	事業中	完了	完了
		3	街路	世田谷区	補助54号線 （下北沢Ⅰ期）	北沢二丁目	0.3km	事業中	事業中	完了
		4	街路	世田谷区	補助54号線（上記以外）	代田六丁目、北沢一丁目ほか	1.1km	予定	予定	予定
		5	連続立体	東京都	都市高速鉄道京王電鉄 京王線	笹塚一丁目	*7.2km	事業中	事業中	完了

注1：事業区分はP.7-291参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

凡 例

1.2 整備地域

 重点整備地域（不燃化特区）

 公共施設整備検討エリア

--- 区界

— 町丁目界

 整備地域外の避難場所

Y 消防署他

大 小中学校

【延焼遮断帯】

 骨格防災軸

 主要延焼遮断帯

 一般延焼遮断帯

【基盤整備】

 都市計画道路計画線

 街路事業等

 将来事業化予定延焼遮断帯

 特定整備路線

 連続立体交差事業

【防災生活道路】

 幅員6m以上（整備済み）

 幅員6m以上（未整備）

【その他の道路】

 現況幅員6m以上

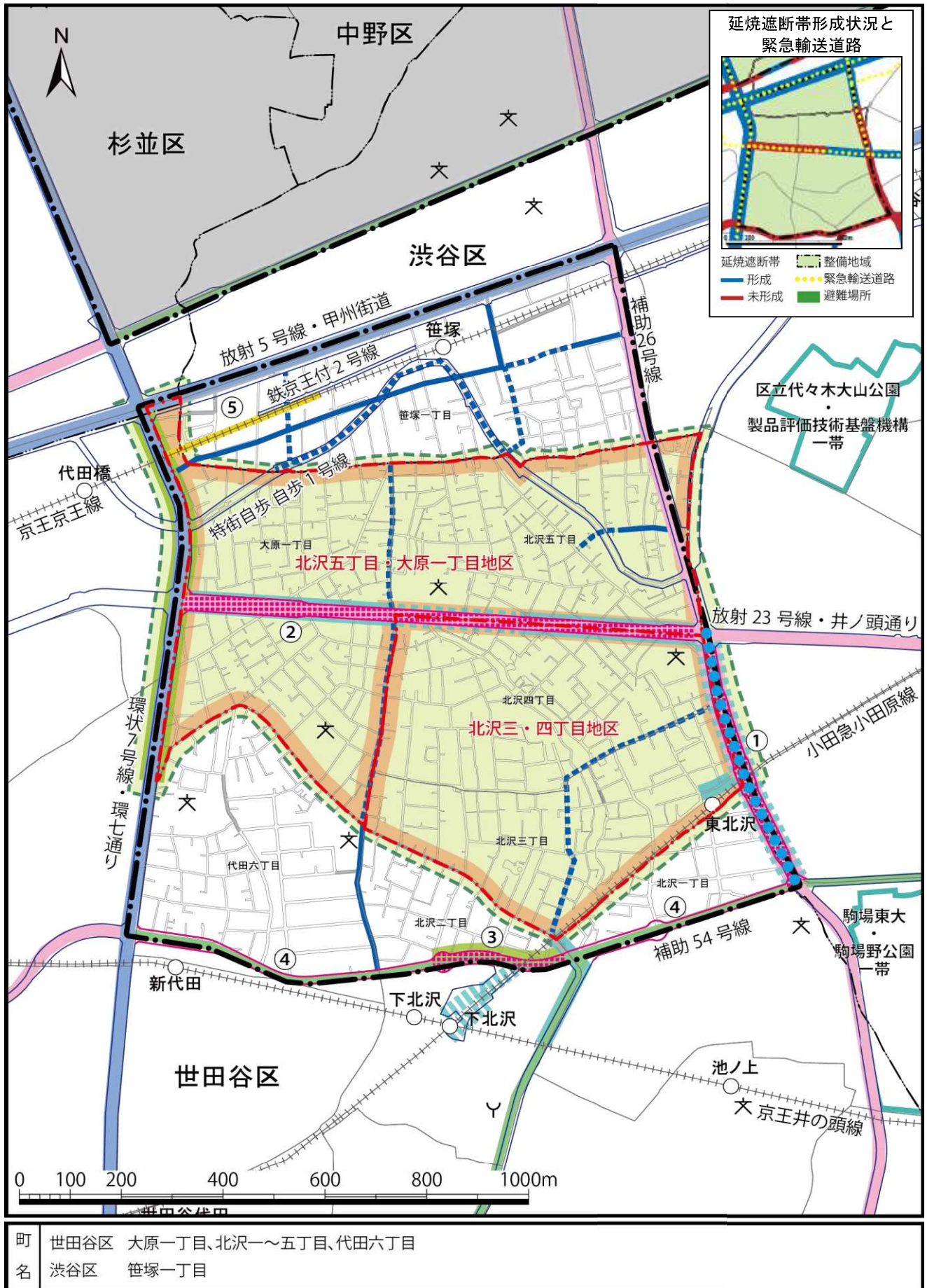
【無電柱化】

 無電柱化・検討中路線

 無電柱化・事業中路線

 無電柱化・整備済路線

6. 北沢地域整備計画図（道路網）



6. 北沢地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R6年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	木密	世田谷区	北沢三・四丁目地区	北沢三丁目ほか	33.6ha	事業中	完了	完了
		2	木密	世田谷区	北沢五丁目・大原一丁目地区	北沢五丁目ほか	44.4ha	事業中	完了	完了
		—	狭あい	世田谷区	全域	—	—	事業中	事業中	事業中
規制・誘導		3	地区計画	世田谷区	北沢三・四丁目地区	北沢三丁目ほか	33.4ha	実施中	実施中	実施中
		4	地区計画	世田谷区	下北沢駅周辺地区	北沢二丁目ほか	*25.0ha	実施中	実施中	実施中
		5	地区計画	渋谷区	笹塚駅南口地区	笹塚一丁目	3.0ha	実施中	実施中	実施中
		6	地区計画	渋谷区	笹塚一丁目東地区	笹塚一丁目	6.3ha	実施中	実施中	実施中
		7	沿道地区	世田谷区	環七大原・羽根木地区	大原一丁目	*8.9ha	実施中	実施中	実施中
		8	防災街区	世田谷区	北沢五丁目・大原一丁目地区	北沢五丁目ほか	*44.4ha	実施中	実施中	実施中
耐震化	—	耐震診断耐震改修	世田谷区	全域 (不燃化耐震改修のみ可 の地区あり)	—	—	—	実施中	完了	完了

注1：事業区分はP.7-291参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標のうち「R7年度末に旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

凡 例

■ 整備地域

■ 重点整備地域（不燃化特区）

--- 区界

— 町丁目界

■ 整備地域外の避難場所

Y 消防署他

△ 小中学校

【規制誘導区域】

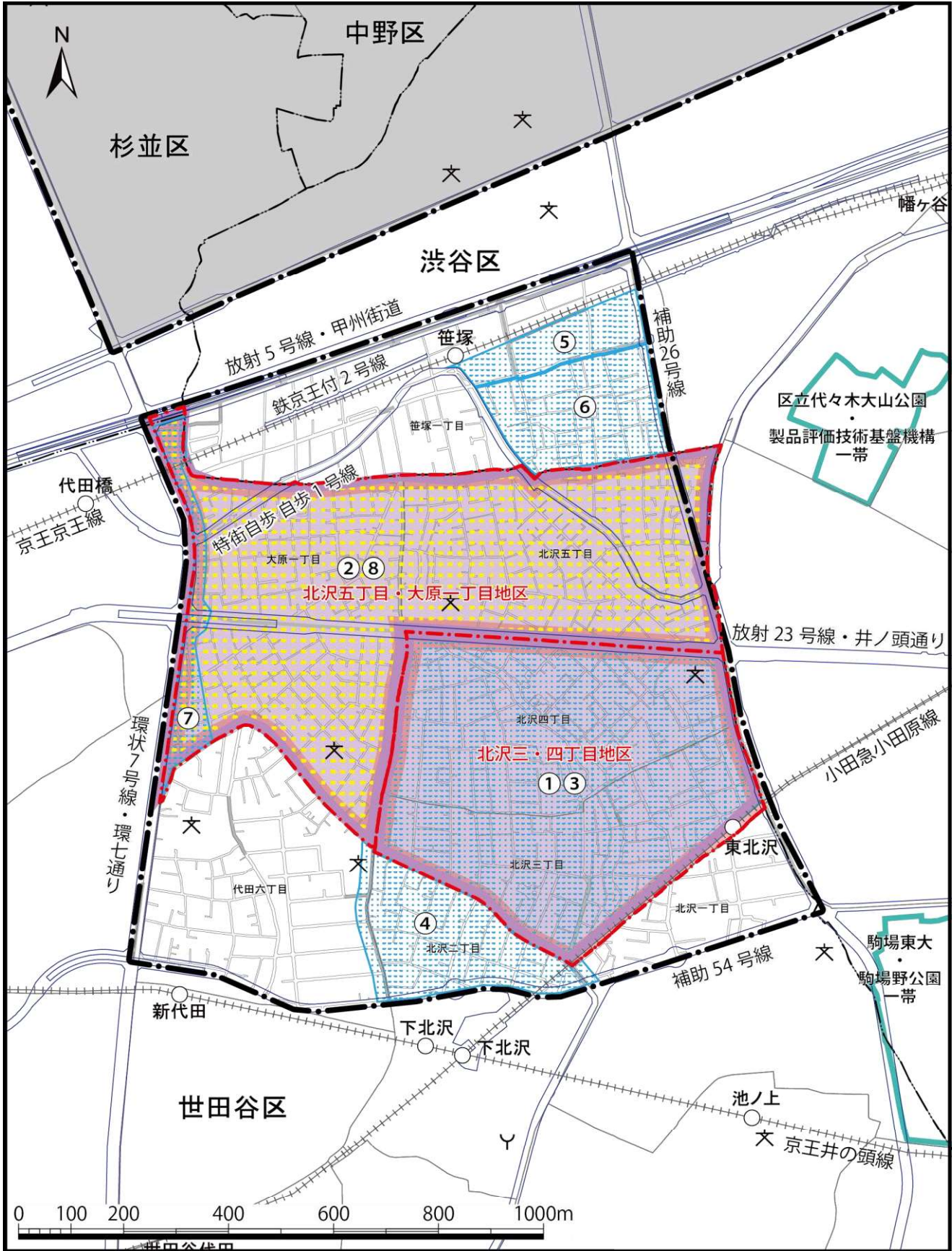
■ 地区計画

■ 防災街区整備地区計画

【事業区域】

■ 木造住宅密集地域整備事業

6. 北沢地域整備計画図（市街地の不燃化）



町	世田谷区	大原一丁目、北沢一～五丁目、代田六丁目
名	渋谷区	笹塚一丁目

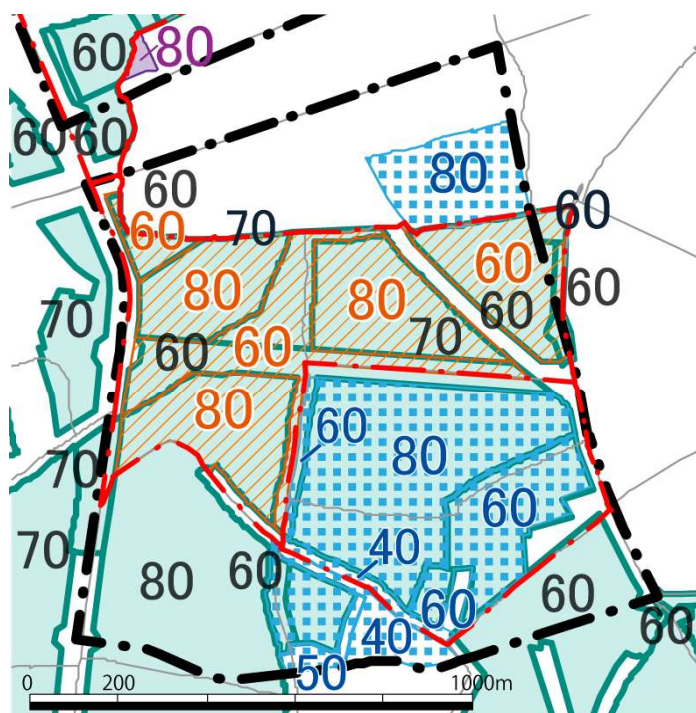
第7章
整備地域・重点整備地域の整備（6 北沢地域）

防火地域と新たな防火規制区域



- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 防火地域
- 新たな防火規制区域
- 防災街区整備地区計画
- 防災街区整備地区計画のうち
新たな防火規制相当の規制
がある区域

敷地面積の最低限度の指定状況



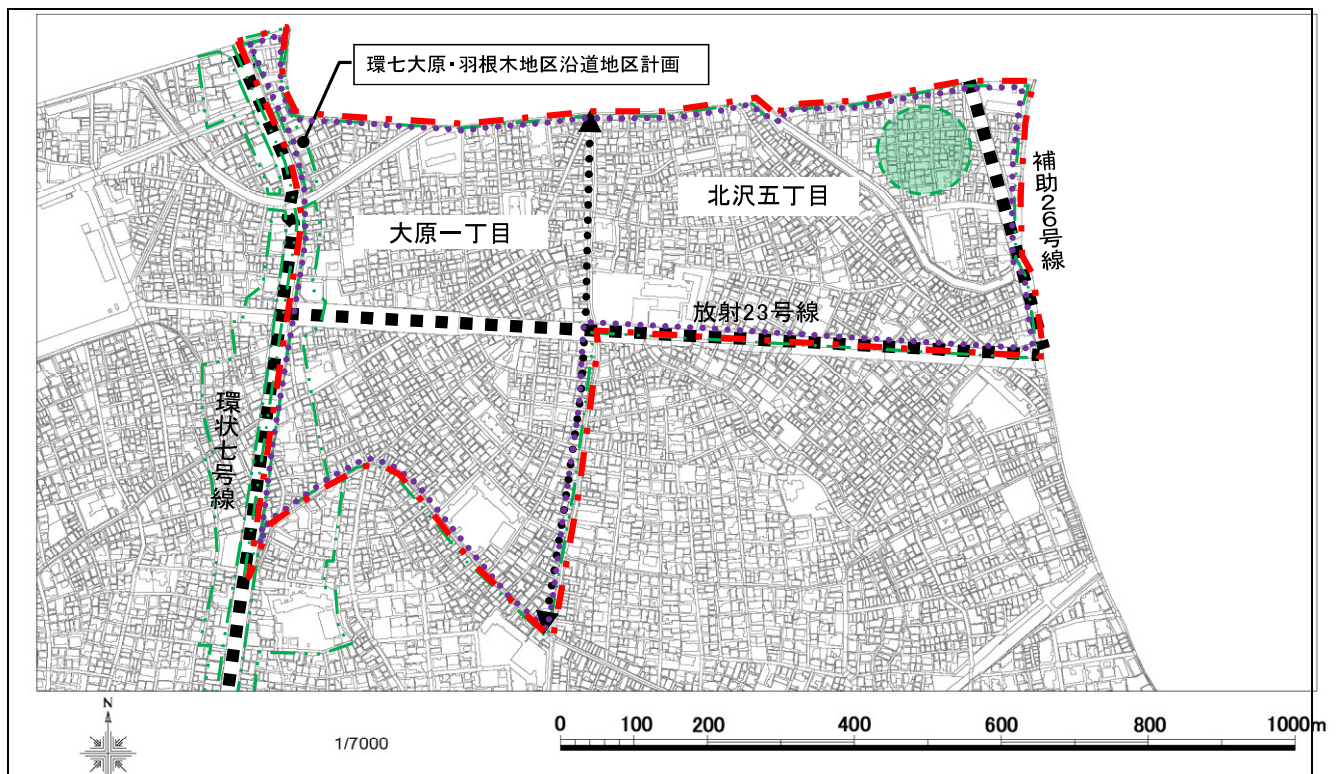
※数値は敷地面積の最低限度 (㎡)

- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 整備地域に関わる
防災街区整備地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 整備地域に関わる地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 敷地面積の最低限度の指定がある
用途地域

6 北沢地域整備計画

□ 重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
25 北沢五丁目・大原一丁目地区	世田谷区	北沢五丁目ほか	44.2ha	○不燃化建替えの促進 ○無接道敷地等での不燃化建替えの促進	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●土業派遣支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援



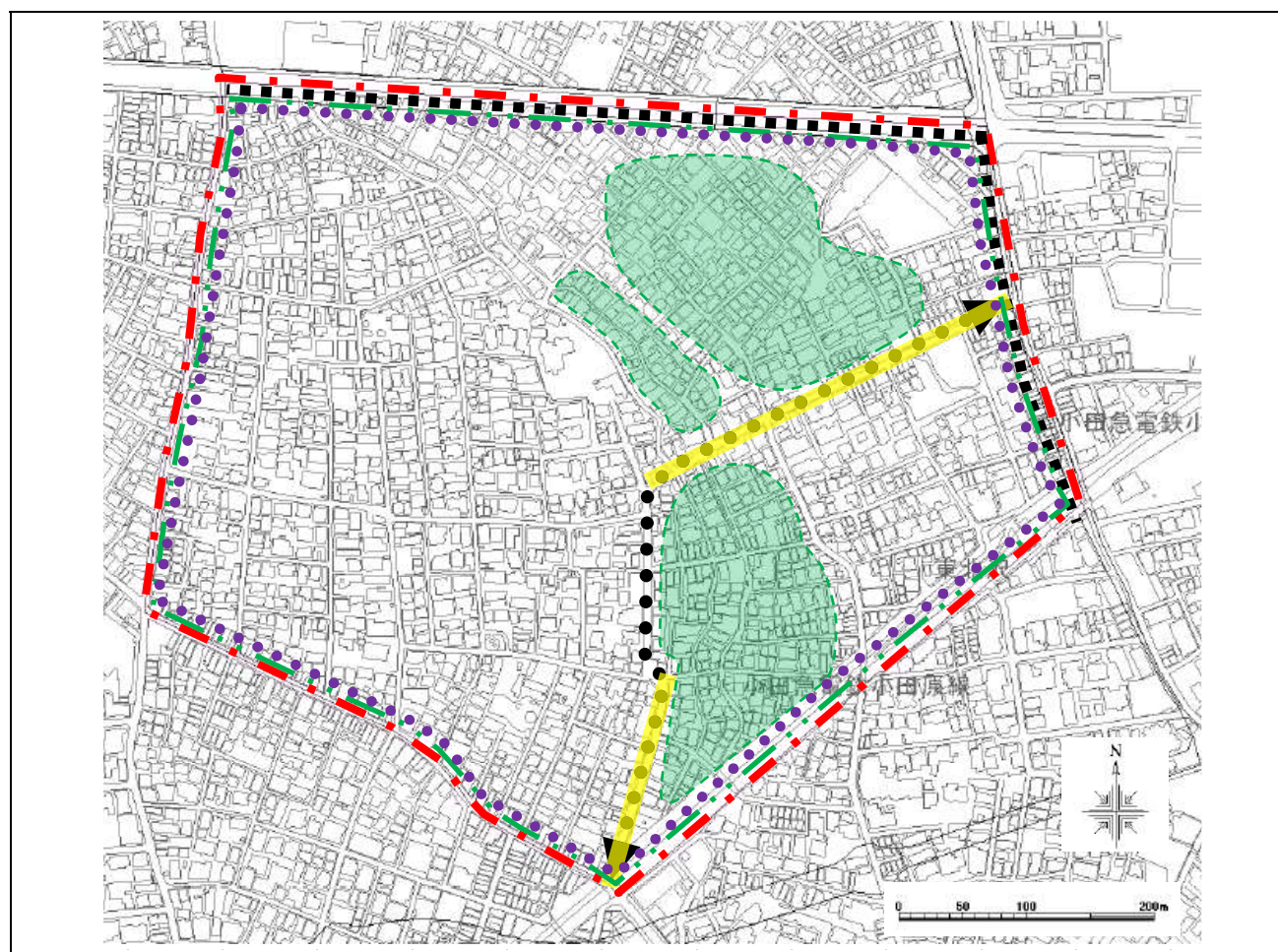
- 【凡例】
- 重点整備地域（不燃化特区）区域
 - 沿道地区計画
 - 防災街区整備地区計画
 - 地区まちづくり計画
 - 公共施設整備検討エリア
 - 主要区画道路
 - 都市計画道路
 - 公園等整備予定地

* 不燃化特区の整備方針図を掲載

<コア事業における取組>

- 不燃化建替えの促進
- 無接道敷地等での不燃化建替えの促進

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
23 北沢三・四丁目 地区	世田谷区	北沢三丁目ほか	33.6ha	○茶沢通り拡幅整備事業 ○不燃化建替えの促進 ○無接道敷地等での不燃化建替えの促進	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●土業派遣支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●公共施設転換用地取得支援



＜コア事業における取組＞

- 茶沢通り拡幅整備事業
- 不燃化建替えの促進
- 無接道敷地等での不燃化建替えの促進

* 不燃化特区の整備方針図を掲載

【凡例】

- ┌─┐└─┘ 重点整備地域(不燃化特区)区域
- ◀...▶ 主要区画道路
- ■ ■ ■ 都市計画道路
- — — — 地区防災不燃化促進事業導入路線
- ● ● ● 公共施設整備検討エリア
- ┌─┐└─┘ 地区計画、地区街づくり計画
- ■ ■ ■ 公園等整備予定地