

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【渋谷区】

本町二～六丁目地区

令和3年3月

渋谷区

1 整備目標・方針

地区名	本町二～六丁目地区					
位置	渋谷区本町二丁目、本町三丁目、本町四丁目、本町五丁目及び本町六丁目			面積	74.1ha	
地区の現況・課題	<p>1 現況 本町地区は、渋谷区の北西に位置し、新宿副都心の後背部に位置した、住宅を主体とする街である。本格的な市街化は関東大震災以降に始まり、戦前までに現在の市街地の原型がほぼ完成した。交通の利便性から木造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木造住宅等の密集市街地となった。平成18年9月19日付で本町二・三丁目地区地区計画、平成20年8月1日付で本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の都市計画決定を行い、特定地区防災施設に位置付けた主要生活道路8号線については、優先整備路線として平成24年度から事業を進めており、主要生活道路拡幅事業の推進へ向けて動いている。また、「(仮称)本町地区防災都市づくりグランドデザイン(令和2年度末策定予定)」を策定をし、地区全体の不燃領域率(現況:65.7%)の改善や消防活動困難区域(現況:約13.1ha)の解消といった防災性向上の視点に加えて、暮らしの豊かさ等の視点も含めたまちの将来像の実現へ向けた取組を進めていく。</p> <p>2 課題 現況の改善へ向けて、当地区においては平成5年度より密集地域整備事業を実施してきた。公園整備事業や建替え促進助成は一定の成果を上げ、建替えの自然更新も進んでいるが、二、四、五、六丁目は依然として狭あい道路や狭小敷地が多く、街区内部に老朽住宅が多く残っていることから、地区内の不燃化推進へ向けた取組が必要な状況である。 町丁目ごとに見ると、二丁目は不燃領域率が最も低く、四丁目は広範な消防活動困難区域を抱え、六丁目は公園が整備されていない状況である。また三丁目は新宿に近く、山手通りや方南通りが地区内を通っていることから不燃領域率は比較的高いが、高低差のある地理的条件から、幹線道路沿道以外の街区内部では老朽住宅が多く、狭あい道路拡幅が困難な状況にある。 特に避難所である渋谷本町学園および同学園第二グラウンド周辺の消防活動困難区域の解消へ向け、主要生活道路8号線をはじめとした道路の整備による避難路の確保や不燃化の推進が喫緊の課題となっている。</p>	町丁目	面積(ha)	地域危険度(第8回)		
				倒壊	火災	総合
本町二丁目		15.5ha	3	3	4	
本町三丁目		16.6ha	2	3	3	
本町四丁目		15.7ha	3	4	4	
本町五丁目		13.0ha	3	4	4	
本町六丁目		13.3ha	3	3	4	
計		74.1ha				
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組				
<p>(コア事業) ・主要生活道路8号線整備事業 ・8号線以外(2、3、5、6、13号線)の主要生活道路整備実施へ向けた取組</p> <p>(コア事業以外) ・建築物の不燃化促進へ向けた取組 ・公園、広場などの緑地整備</p>		<p>(コア事業) ・主要生活道路5号線及び8号線整備事業 ・5、8号線以外(2、3、6、13号線)の主要生活道路整備実施へ向けた取組 ・無接道敷地解消へ向けた取組</p> <p>(コア事業以外) ・建築物の不燃化促進へ向けた取組 ・公園、広場などの緑地整備 ・無電柱化へ向けた取組 ・本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の都市計画変更</p>				
整備目標・方針						
<p>(1)整備目標 まちの課題、地域資源やまちの意見をもとに検討した(仮称)本町地区防災都市づくりグランドデザイン(令和2年度末策定予定)を実行し、誰もが安全・安心に住み続けられるまちを整備していく。</p> <p>(2)整備方針 東京都防災密集地域総合整備事業ガイドラインにおいて、優先整備路線として位置付けられている主要生活道路8号線をはじめとした各主要生活道路の拡幅整備と併せて、不燃化特区制度の周知を行い助成制度を活用した建替えを推進する。また、地区内の積極的な用地購入により、公園、広場の整備促進を行う。</p> <p>①主要生活道路の整備促進による消防活動困難区域の解消 ◎8号線拡幅整備事業の推進 ・用地折衝委託、防災生活道路整備・不燃化促進助成による8号線沿道の延焼遮断機能強化、戸別訪問、固定資産税及び都市計画税の減免、土業派遣 ◎5、8号線以外の早期整備が必要な主要生活道路の整備方針策定へ向けた取組 ・道路拡幅の着手へ向けた気運醸成(戸別訪問、固定資産税及び都市計画税の減免) ・住民向け相談受付体制の構築(土業派遣) ②地区内の不燃化へ向けた取組 ・老朽建築物の建替えと狭あい道路拡幅へ向けた気運醸成(戸別訪問、固定資産税及び都市計画税の減免) ・住民向け相談受付体制の構築(土業派遣、無接道敷地等対策コーディネーター派遣) ③公園、広場などの緑地整備 ・公園面積の要件緩和により、公園、広場の用地を確保し、地域の延焼遮断機能強化を目指す。 ④本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画(令和元年10月29日都市計画変更)の変更 ・主要生活道路2、3、5、6、13号線を特定地区防災施設に位置づけることを目指す。 ⑤(仮称)本町地区防災都市づくりグランドデザイン(令和2年度末策定予定)実現へ向けた取組の実行</p>						
	現況	最終	備考			
不燃領域率	65.7%	70.0%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末			

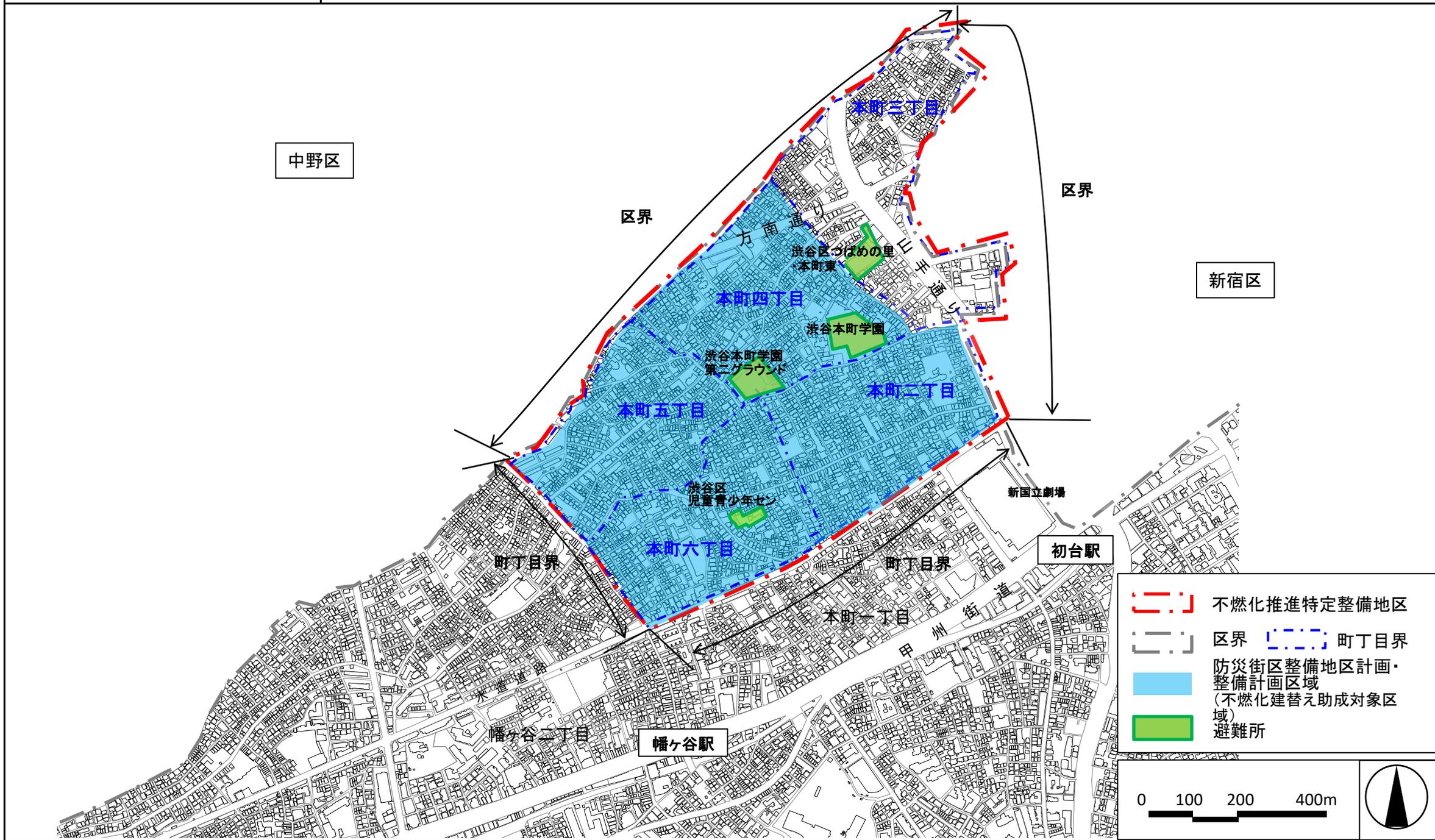
2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
コア事業	A-1	主要生活道路5号線及び8号線整備事業	優先整備路線である主要生活道路5号線と8号線について、道路用地取得と沿道物件の補償など道路事業を進め、避難路を確保すると共に、消防活動困難区域の解消を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ●戸別訪問支援 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免 	区	主要生活道路5号線沿道 総延長 約191m 主要生活道路8号線沿道 総延長 約194m	継続事業 主要生活道路5号線 道路事業 令和2年度 現況測量(予定) 主要生活道路8号線 道路事業 平成20年度 現況測量、特定地区防災施設に位置付け 平成22年度 道路設計 平成24年度 用地交渉開始	地権者の状況に応じて、用地折衝業務の一部を外部委託することにより、早期の整備実現を図る。
	A-2	5、8号線以外(2、3、6、13号線)の主要生活道路整備実施へ向けた取組	整備誘導路線となっている主要生活道路について、不燃化建替え助成等の制度により、建替え促進を図ると共に、6m幅員の道路用地または空間を確保し、道路幅員の着手へ向けた環境整備を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ●戸別訪問支援 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免 	区・事業協力者	<対象:整備誘導路線4路線> 主要生活道路2号線、3号線、6号線、13号線	継続事業	<ul style="list-style-type: none"> ・主要生活道路沿道の用地について、道路区域編入により小広場(ボットパーク)を整備する。 ・防災街区整備地区計画を変更し、整備誘導路線を特定地区防災施設に位置付けるとともに、主要生活道路沿道の建築物について、壁面の位置の制限等を定め、建替えに当たっては道路幅6m拡幅を前提とした敷地後退や建築制限を義務付ける。
	A-3	無接道敷地解消へ向けた取組	(仮称)本町地区防災都市づくりグランドデザイン(令和2年度末策定予定)の実行の一環として、地区内に点在する無接道敷地集積エリアについて建築物の共同化等を検討する。	<ul style="list-style-type: none"> ●戸別訪問支援 ●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 ●公園、緑地、広場等整備支援 	区	地区内全域 74.1ha	新規事業	
コア事業以外の事業	B-1	建築物の不燃化促進へ向けた取組	地区内の住民に不燃化事業の啓蒙を行い、地権者の意向に応じて、建築物の建替え等へ向けた働きかけを行う。 また、整備対象の主要生活道路について、6m幅員の道路用地または空間を確保し、道路幅員の着手へ向けた環境整備を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ●戸別訪問支援 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免 	区	地区内全域 74.1ha	継続事業	<ul style="list-style-type: none"> ・主要生活道路沿道(優先整備路線・整備誘導路線)や無接道敷地など不燃化を優先するエリアを中心に戸別訪問を実施していく。 ・建替えの促進により、地域の不燃化とセットバックによる狭い道路の拡幅を進める。(不燃化特区制度による建替え助成、密集事業や防災生活道路沿道不燃化促進助成、渋谷区狭い道路の拡幅に関する条例に基づく助成の活用など)
				<ul style="list-style-type: none"> ●戸別訪問支援 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免 ●老朽建築物除却等支援 ●戸建建替え助成支援 ●共同建替え助成支援 	区	本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の整備計画区域内	継続事業	
	B-2	公園、広場などの緑地整備	地区内の不燃領域率向上を図り、延焼火災を遮断すると共に、災害時の避難スペースを確保するため、地区内に積極的な用地取得を行い、公園の整備を進める。また、地区内の遊歩道についても安全・安心な道としての整備を進める。	<ul style="list-style-type: none"> ●戸別訪問支援 ●公園、緑地、広場等整備支援 ●土業派遣支援 	区	地区内全域 74.1ha 100㎡以上の公園1箇所以上	継続事業	<ul style="list-style-type: none"> ・(仮称)本町地区防災都市づくりグランドデザイン(令和2年度末策定予定)と連携した土地鑑定、測量、用地取得、公園整備
	B-3	無電柱化へ向けた取組	主要生活道路の拡幅整備と合わせて無電柱化についても推進する。	事業手法を検討中	区	主要生活道路6号線(一部)及び8号線	新規事業	・(仮称)本町地区防災都市づくりグランドデザイン(令和2年度末策定予定)に基づく検討

事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	規制誘導の範囲等	事業の進捗状況	備考	
規制誘導策	C-1	本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画	住環境の形成と防災性の向上	まちづくり協議会の議論を踏まえて主要生活道路沿道住民を中心とした地域の合意形成を図りながら、主要生活道路を地区防災施設に位置付けると共に、道路の拡幅整備へ向けた規制誘導を進める。主要生活道路の幅員を6mとすることを前提とし、壁面の位置の制限や敷地の最低限度等の規制をかける。	区	本町二丁目、四～六丁目	<ul style="list-style-type: none"> ・整備計画区域:本町二・四・五・六丁目地区全域を指定(令和元年10月29日都市計画変更) ・方針区域:本町二・四・五・六丁目地区全域を指定(平成20年8月都市計画決定) 	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度以降、段階的に主要生活道路を地区防災施設に位置付け、都市計画変更を行う。 ・規制誘導策として敷地面積の最低限度を定めている。これに加えて建替えに当たっては道路幅6m拡幅を前提とした敷地後退や建築制限を義務付けるほか、壁面の位置の制限等の義務付けにより道路空間の整備を行う。
	C-2	本町二・三丁目地区地区計画	延焼遮断帯の形成と住環境の向上	広域幹線道路(山手通り、方南通り)沿道の建築物について、用途、高さ、壁面位置の制限により、延焼遮断帯と街並み景観の形成を図る。また、広域幹線道路沿道以外の街区内部においても建築物の高さや用途の制限と共に、一部の生活道路に壁面位置の制限をかける。	区	本町二丁目および三丁目の一部	実施 平成18年9月 都市計画決定 平成28年11月 都市計画変更	
	C-3	新防火規制	地区内の防災性向上	本町地区(一丁目および山手通りと方南通り沿道の防火地域を除く)を東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」の区域に指定	都	本町二～六丁目	実施 平成27年9月告示 平成27年10月施行	区域内の建築物の建替えはすべて耐火・準耐火とすることを要件としている。

3 区域図

本町二～六丁目地区



4 整備方針図

本町二～六丁目地区

A-1 主要生活道路5号線及び8号線整備事業

 主要生活道路5号線
 主要生活道路8号線

A-2 5、8号線以外(2、3、6、13号線)の主要生活道路整備実施に向けた取組

 不燃化を優先的に進める
 主要生活道路沿道区域

A-3 無接道敷地解消に向けた取組

 検討エリア

B-1 建築物の不燃化促進に向けた取組

全域

B-2 公園、広場などの緑地整備

全域

 遊歩道

B-3 無電柱化に向けた取組

 主要生活道路6号線(一部)及び8号線

C-1 本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画

 本町二・四・五・六丁目地区防災街区
 整備地区計画整備計画区域

C-2 本町二・三丁目地区地区計画
本町二丁目および三丁目の一部

 本町二・三丁目地区地区計画区域

C-3 新防火規制

本町二丁目～六丁目の防火地域(方南通り・山手通りの沿道30m)を除く全域が対象(平成27年10月導入)

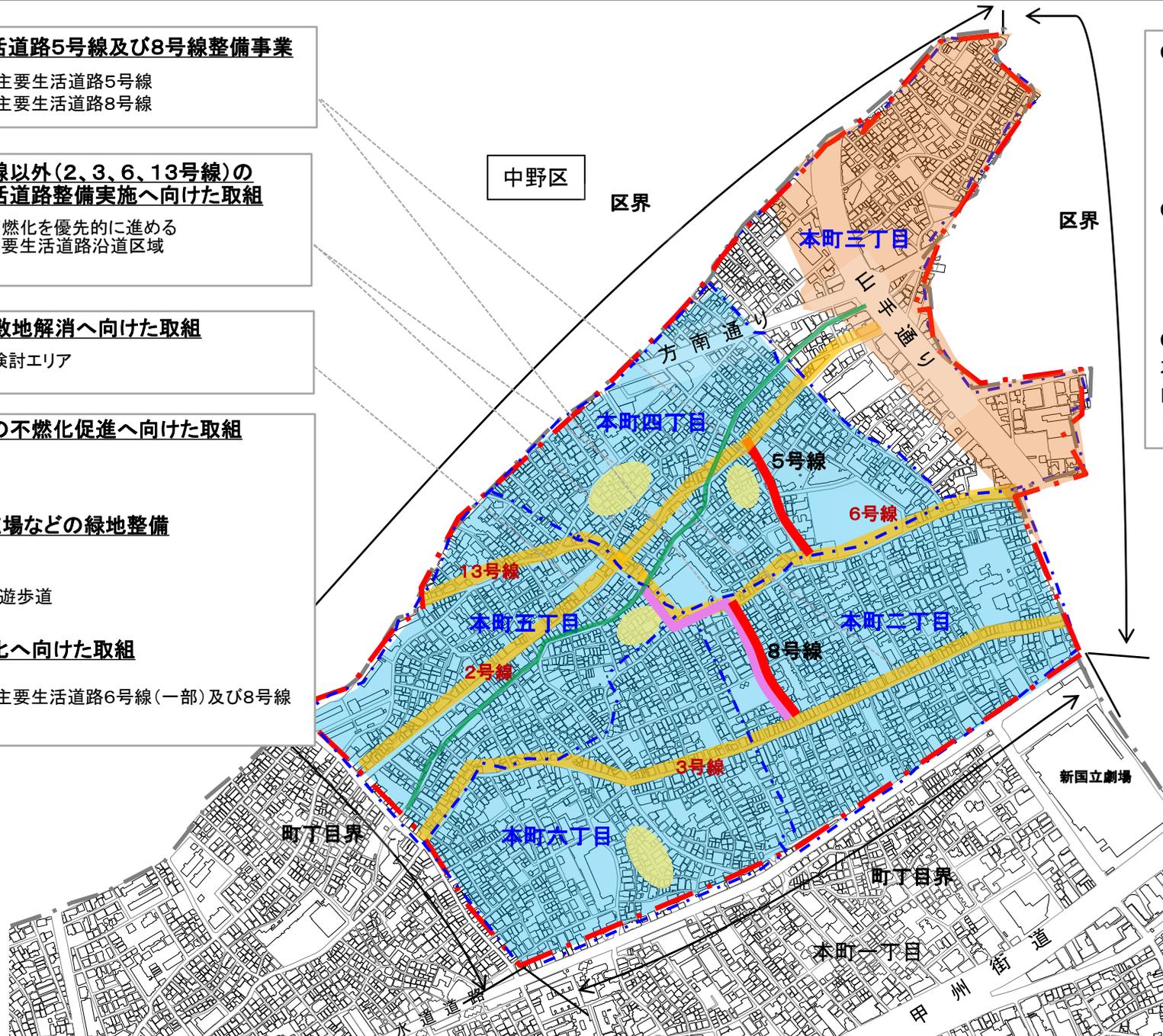
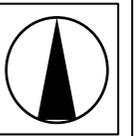
 不燃化推進特定整備地区

 区界

 町丁目界

 防災街区整備地区計画・
 整備計画区域
 (不燃化建替え助成対象区域)

0 100 200 400m



5 整備スケジュール

事業内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
コア事業	A-1 主要生活道路5号線及び8号線整備事業	密集事業	<道路整備:主要生活道路5号線> 測量、設計、用地取得、補償、整備 等				
			<道路整備:主要生活道路8号線> 用地取得、補償、整備 (折衝業務の委託)				
		戸別訪問					
		土業派遣の実施					
		無接道敷地等対策コーディネーター派遣の実施					
		固定資産税及び都市計画税の減免					
	A-2 5、8号線以外(2、3、6、13号線)の主要生活道路整備実施へ向けた取組	密集事業	<道路整備へ向けた規制誘導等> 特定地区防災施設としての位置づけ検討、調査等				規制誘導(建替え連動)による道路空間の確保、道路整備
			測量、設計 等				
			土業派遣の実施				
無接道敷地等対策コーディネーター派遣の実施							
固定資産税及び都市計画税の減免							
A-3 無接道敷地解消へ向けた取組	無接道敷地等対策コーディネーター派遣の実施						
コア事業以外の事業	B-1 建築物の不燃化促進へ向けた取組	戸別訪問					
		土業派遣の実施					
		無接道敷地等対策コーディネーター派遣の実施					
		老朽建築物除却等支援、戸建建替え助成支援、共同建替え助成支援の実施					
	固定資産税及び都市計画税の減免						
	B-2 公園、広場などの整備 ※緑地整備100㎡以上の土地は密集事業で整備実施	(仮称)本町地区防災都市づくりグランドデザイン(令和2年度末策定予定)実行に伴う、公園、緑地、広場等整備					
B-3 無電柱化へ向けた取組	(仮称)本町地区防災都市づくりグランドデザイン(令和2年度末策定予定)に基づく検討						
規制誘導策	C-1 本町二・四・五・六丁目防災街区整備地区計画	主要生活道路の地区防災施設の位置付け等に向けた検討					
	C-2 本町二・三丁目地区地区計画	規制誘導の実施					
	C-3 新防火規制	規制誘導の実施					