

第 7 章 整備地域・重点整備地域の整備

整備計画

本計画では、整備地域として 28 地域約 6,500ha を指定し、そのうち 52 地区約 3,350ha を重点整備地域として指定しています (図 7-1)。

また、整備地域及び重点整備地域では、区と連携し、本計画の整備方針による取組を積極的に実施するとともに、木造住宅密集地域整備事業等の修復型事業を実施することで、効果的に整備を進めていきます。

整備地域及び重点整備地域の現況等の一覧は表 7-1 を御参照ください。

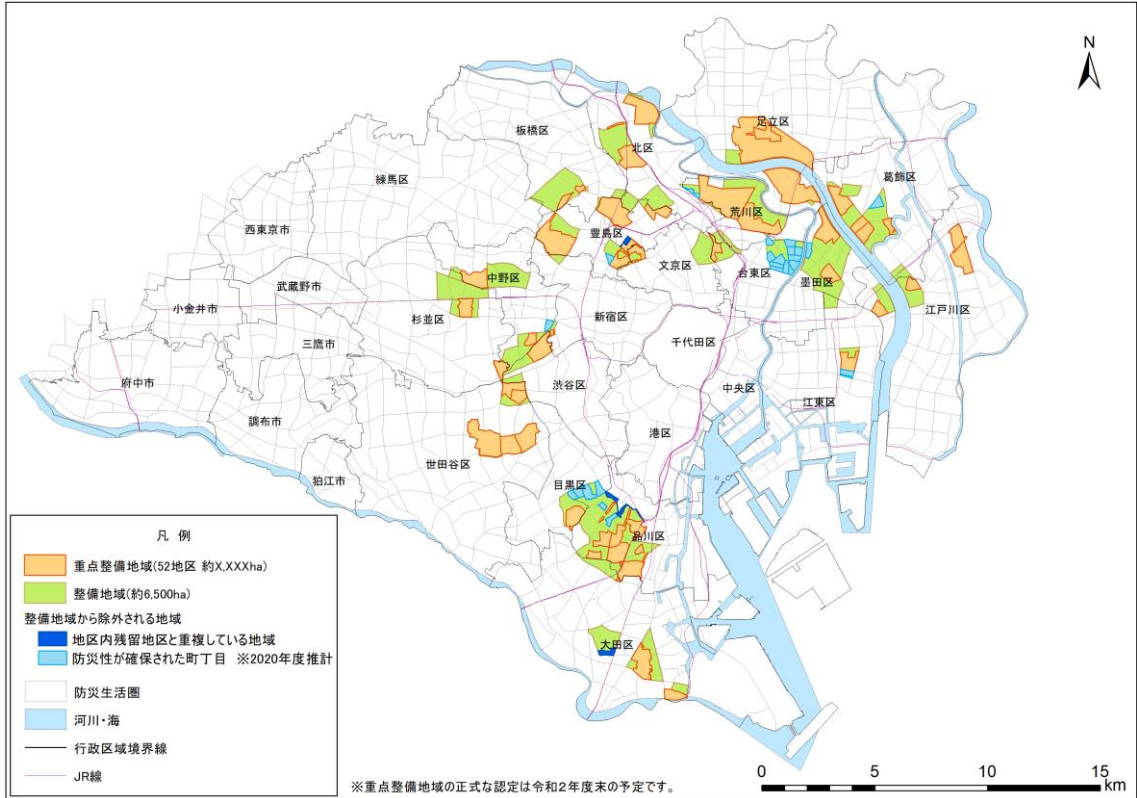


図 7-1 整備地域・重点整備地域

整備計画の構成

整備計画は 7-8 以降に示しています。整備地域順にそれぞれ、①地域の現況、②地域の概要、③整備方針、整備計画の順に記載しています。③の中には、重点整備地域の整備方針やその他主要事業を特出ししています。整備計画は道路網、市街地の不燃化、重点整備地域の取組等の順に記載しています。

なお、4 林試の森周辺・荏原地域は、地域の面積が大きいため、4 つに区分しており、それぞれ①から③を記載し、整備計画はその後にまとめて記載しています。

整備計画に記載の事業スケジュール

道路網及び市街地の不燃化にある表中の事業スケジュールについては、令和 2 年度末 (2020 年度末) 現在の事業状況として、令和 7 年度 (2025 年度)、令和 12 年度 (2030 年度) の整備目標の達成に向けた令和 2 年度 (2020 年度)、令和 7 年度 (2025 年度)、令和 12 年度 (2030 年度) の事業スケジュールを示しています。

表 7-1 整備地域及び重点整備地域総括表

整備地域			重点整備地域		
名称	現況	関係区	名称	現況	
1	大森中地域 面積 約 195 ha 人口 約 75,100 人 不燃領域率 64.1% (R1 参考値 65.6%) 延焼遮断帯形成率 73.7% (H26 75% ^{※1})	大田区	19 大森中地区	面積 90.3 ha 不燃領域率 59.9% (R1 参考値 〇%) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; color: red;">現在算出中</div>	
2	西蒲田地域 面積 約 121 ha (105ha) 人口 約 40,800 人 不燃領域率 65.3% (R1 参考値 67.3%) 延焼遮断帯形成率 37.7% (H26 17%)	大田区	該当なし		
—	—	—	—		

- 注 1 整備地域の面積の () 内は、整備地域から除外される地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積
- 注 2 人口は平成 27 年国勢調査による。
- 注 3 不燃領域率の値は、前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲における土地利用現況調査（平成 28 年）に基づく都の算定結果による。
- 注 4 延焼遮断帯形成率は、土地利用現況調査（平成 28 年）による沿道の不燃化率及び都市計画道路の整備状況（平成 27 年 3 月時点）から算出（延焼遮断帯の形成・未形成については、今回より、約 100m 間隔を判定単位として算出）
() 内は平成 23 年の延焼遮断帯形成率であり、土地利用現況調査（平成 23 年）及び都市計画道路の整備状況（平成 27 年 3 月時点）から算出
- ※ 1 平成 22 年 1 月改定時における整備地域（約 7,000ha）の区域の延焼遮断帯形成率を示す。

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	55%	56%

※上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲に基づく。
地域面積の（）内は、整備地域から除外される地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

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、4 m 未満の狭あいな道路が多く、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合わせ、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、道路や公園などの整備を推進していきます。

【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。

□ 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。

□ 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合わせて、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)	R2 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	完了	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	事業中	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	完了	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	都市高速鉄道小田急電 鉄小田原線（代々木上原 駅～梅ヶ丘駅間）	北沢一丁目ほか	*2.2km	完了	完了	完了
		6	連続立体	東京都	都市高速鉄道京王電 鉄京王線（笹塚駅～仙川 駅間）	笹塚一丁目	*7.2km	事業中	事業中	完了

注 1：事業区分は P. 8-7 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。】

凡 例

〔 〕 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

避難場所

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）

幅員 4m 以上 6m 未満（整備済み）

幅員 4m 以上 6m 未満（未整備）

【その他の道路】

現況幅員 6m 以上

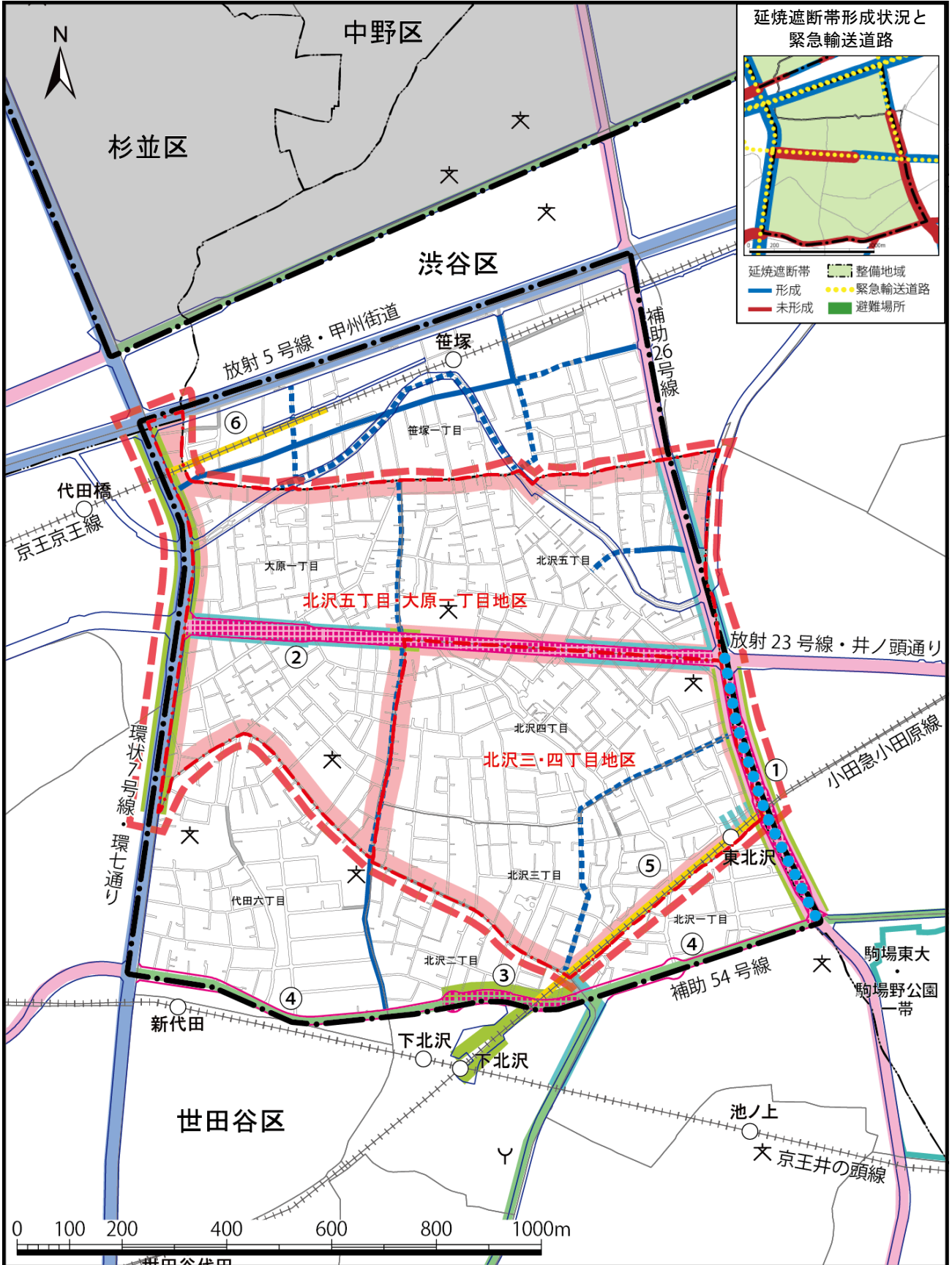
【無電柱化】

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)	R2 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 (耐震改修は防火地域を除く。)	—	—	実施中	実施中	実施中	

注1：事業区分はP.8-7参照

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。


凡例


 整備地域

 重点整備地域（不燃化特区）

--- 区界

— 町丁目界

 避難場所


 整備地域外の避難場所

【規制誘導区域】

 地区計画

 防災街区整備地区計画

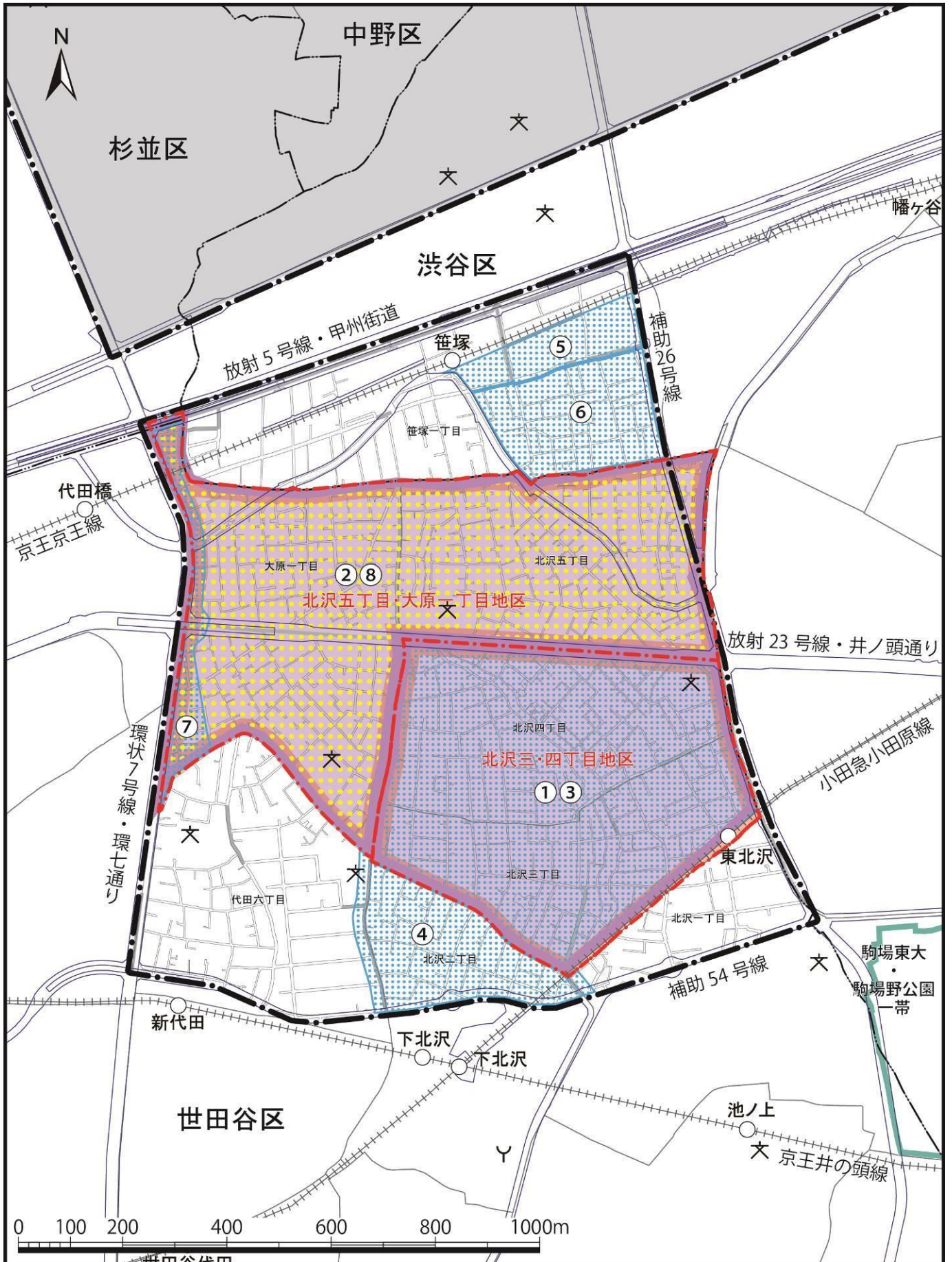
【事業区域】

 木造住宅密集地域整備事業

Y 消防署他

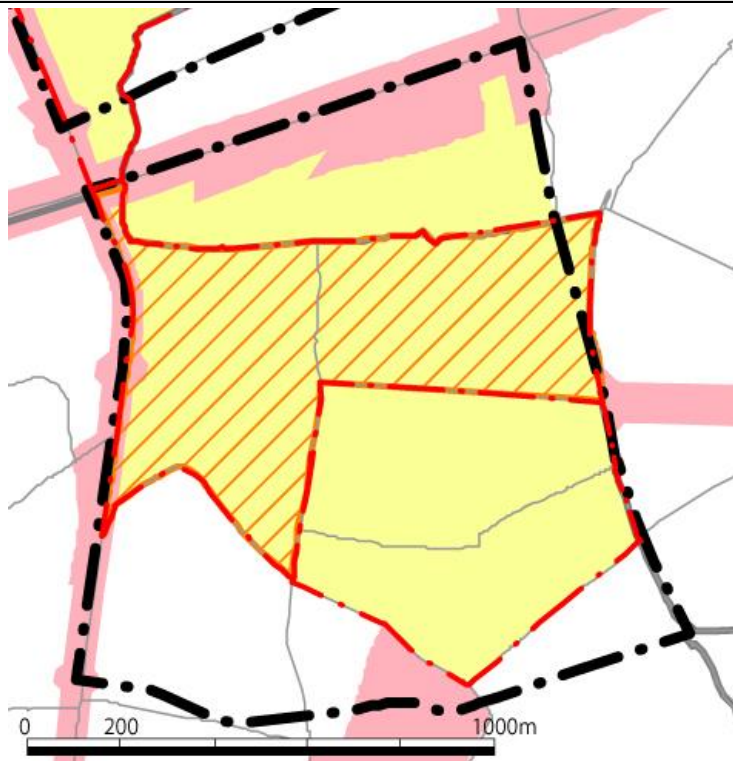
ㄨ 小中学校







6. 北沢地域整備計画図（市街地の不燃化）



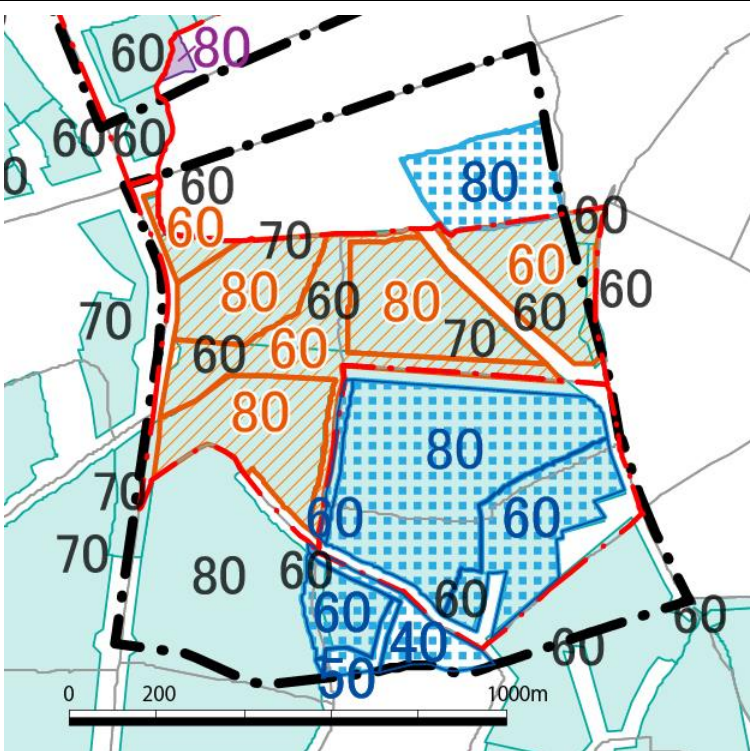
町名	世田谷区 大原一丁目、北沢一～五丁目、代田六丁目
	渋谷区 笹塚一丁目

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

最低敷地面積の指定状況



- ※数値は敷地面積の最低限度 (㎡)
- 黒字：用途地域で指定
 - 青字：地区計画で指定
 - 橙字：防災街区整備地区計画で指定

-  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最低敷地面積の指定がある区域
-  整備地域に関わる地区計画のうち最低敷地面積の指定がある区域
-  敷地面積の最低限度設定がある用途地域