

第5章

実現に向けて

- 5-1. 住宅地整備方針
- 5-2. 住環境整備
- 5-3. 住宅整備目標
- 5-4. 新たな住宅施策の体系
- 5-5. 新規プロジェクト



北沢川緑道ゆりの木公園

5-1

住宅地整備方針

(1) 住宅地整備方針の考え方

地区の特性に応じた、適切な住宅の立地を誘導し、住環境の整備を行うため、住宅地を類型化し類型ごとの整備方針を示す。

住宅地の類型化は、原則として世田谷区都市整備方針(世田谷区の都市整備に関する基本的な方針)における「地域整備方針」の「土地利用構想図」と「市街地整備の方針図」に基づいて行い、以下の表のような25種類に区分している。

なお、地域ごとに市街地整備の方針図の区分の仕方は異なるが、ここでは6つの整備方針に統一する。

	A 街並み保全地区	B 街並み改善・誘導地区	C 基盤改善地区	D 基盤整備地区	E 市街地改善地区	F 再整備地区
①農住地区	セ 寺町保全地区	ア 農住街並み誘導地区	イ 農住基盤改善地区	ウ 農緑地保全型基盤整備地区		
②低層戸建住宅地区	エ 低層戸建住宅主体街並み保全地区	オ 低層戸建住宅主体街並み改善・誘導地区	カ 低層戸建住宅主体基盤改善地区	キ 低層戸建住宅主体基盤整備地区		
③低中層住宅地区	ク 低中層・中層住宅主体街並み保全地区	ケ 低中層住宅主体街並み改善・誘導地区	コ 低中層住宅主体基盤改善地区	サ 低中層住宅主体基盤整備地区		
④中層住宅地区		シ 中層住宅主体街並み改善・誘導地区	ス 中層住宅主体基盤改善地区		ソ 中層住宅主体市街地改善地区	
⑤生活拠点地区		タ 生活拠点街並み改善地区			チ 生活拠点市街地改善地区	ツ 生活拠点再整備地区
⑥都市型産業地区			テ 都市型産業基盤改善地区		ト 都市型産業市街地改善地区	
⑦近隣商店街地区		ナ 近隣商店街地区				
⑧その他	ニ 沿道業務地区	ヌ 沿道住商共存地区	ネ 住宅団地	ノ 公園緑地・公共公益施設・開発調整地区		

○土地利用区分について

地域整備方針の土地利用区分	住宅地整備方針の土地利用区分	
農住地区	農住地区	
低層戸建住宅地区/低層戸建・集合住宅地区	低層戸建住宅地区	
低中層住宅地区	低中層住宅地区	
中層住宅地区	中層住宅地区	
商業拠点地区	生活拠点地区	
近隣商店街地区	近隣商店街地区	
幹線沿道市街地地区	沿道住商共存地区	沿道市街地
地区幹線沿道住宅商業・業務共存地区	沿道業務地区	
都市型産業地区	都市型産業地区	
住宅団地	住宅団地	
公益施設	公園緑地/公益施設/開発調整地区	

○整備方針の類型について

	街並み(建物・敷地)改善の必要性		
	エ. 再開発・一体的改善の必要性大	オ. 個別改善(部分的な改善)が必要	カ. 整備の必要性小
基盤整備の必要性	ア. 面的整備の必要性大	F. 再整備地区	D. 基盤整備地区
	イ. 個別改善(部分的な改善)が必要	E. 市街地改善地区	C. 基盤改善地区
	ウ. 面的整備の必要性小		B. 街並み改善・誘導地区
			A. 街並み保全地区

(2) 住宅地の類型別整備方針

① 農住地区

将来イメージ 地区によって低層、低中層あるいは中層の住宅が保全農地や屋敷林、樹林地と調和して立ち並び、緑豊かな田園環境を形成する地区である。住宅の敷地はゆとりある大きさで、建物の周囲の緑も豊かである。

ア. 農住街並み誘導地区

基盤整備が進行中または完了しており、低層あるいは低中層の戸建、集合住宅が散在するなかに、農地や未利用地を多く残している地区。地区計画や緑地協定等により、敷地内のオープンスペースの確保や緑化を進めるとともに、良好な集合住宅の建設を誘導する。

イ. 農住基盤改善地区

基盤整備が行われておらず、低層の戸建、集合住宅が立ち並ぶなかに、一部農地や未利用地を残している地区。農地を保全しつつ、狭あい道路の拡幅や公園の設置といった基盤の改善を進めるとともに、新築等の際に敷地内のオープンスペースの確保や緑化を進める。地区計画、道路事業、街並み環境整備事業、緑化協定などの手法に併せて、公的住宅建設の手法を活用し、良好な集合住宅の建設を誘導する。

ウ. 農緑地保全型基盤整備地区

基盤整備が行われておらず、低層の戸建、集合住宅が散在するなかに、農地や低未利用地を多く残している地区。土地区画整理事業や地区計画等の手法により、基盤整備と併せて農地の集合化や道路沿道の緑化、良好な街並みの誘導を推進する。また、公的住宅建設の手法を活用し、良好な集合住宅の建設を誘導する。

セ. 寺町保全地区

基盤整備が行われていないものの、多数の寺院が集積した地区で、低層の戸建住宅や運動施設などと共存して、緑の多い良好な街並みが形成されている地区である。地区計画や緑地協定等により敷地内緑地の保全を図るとともに、狭あい道路の拡幅に併せた沿道の緑化等を推進し、さらに良好な住環境の形成を図る。



②低層戸建住宅地区

将来イメージ 低層の戸建住宅と集合住宅が調和して共存する住宅地。住宅の敷地は比較的ゆとりある大きさで、道路沿道の緑が豊かである。

工. 低層戸建住宅主体街並み保全地区

基盤は概ね整備され、戸建住宅を主体とした、緑の多い良好な住環境が維持されている地区。敷地の細分化やミニ開発を防止し、保全型地区計画や緑地協定の活用により良好な環境を将来にわたり保全していく。

オ. 低層戸建住宅主体街並み改善・誘導地区

基盤は概ね整備されているが、戸建住宅や集合住宅の比較的密度の高い街並みが形成されている地区。個別の更新により住宅の規模の大型化や戸建住宅の集合住宅化が進み、密度が高まる傾向にあることから、地区計画や緑地協定により隣接建物間の協調化や建物周辺の空地の確保、緑化を進め、街並みの改善を誘導する。

カ. 低層戸建住宅主体基盤改善地区

基盤改善が行われておらず、狭あい道路や行き止まり道路が多いなかに、低層の戸建住宅、集合住宅が立ち並んでいる地区。木賃住宅が集合した地区では、道路等の整備に併せて共同建替えや協調建替えを推進するとともに、事業推進に貢献する公的住宅の導入を図る。また、比較的敷地にゆとりのある住宅地では、狭あい道路の拡幅等を進めつつ、地区計画や緑化協定により沿道の緑化や敷地細分化の防止策等を講じる。

キ. 低層戸建住宅主体基盤整備地区

基盤整備が行われておらず、低層の戸建、集合住宅が立ち並ぶなかに、未利用地を比較的多く残している地区。土地区画整理事業により面的な基盤整備を進めるとともに、地区計画や緑化協定の活用により道路沿道の緑化、良好な街並みの誘導を推進する。また、公的住宅建設の手法を活用し、良好な集合住宅を誘導する。



③低中層住宅地区

将来イメージ 低層及び低中層の戸建及び集合住宅が立ち並ぶ住宅地。低層と低中層の環境上の影響に配慮し、協調化や適切な隣棟間隔の確保等が図られている。

ク. 低中層・中層住宅主体街並み保全地区

基盤整備が行われており、低層及び低中層の集合住宅を主体として、オープンスペースが十分確保された、緑の多い良好な住宅地が形成されている地区。地区計画や緑地協定により、敷地内の緑化を保全するとともに、建替えによる中高層化の防止等住環境の保全策を講じる。

ケ. 低中層住宅主体街並み改善・誘導地区

基盤は概ね整備されている地区で、低層の戸建、集合住宅を主体として、幹線道路に近い部分など一部に低中層の集合住宅が共存している地区。2階建から3階建へ、戸建住宅から集合住宅へとといった更新が進行している地区であり、更新に伴う住環境の悪化を防止するとともに、敷地内の緑化など街並みの改善を推進する。

コ. 低中層住宅主体基盤改善地区

基盤整備が行われておらず、低層の戸建、集合住宅を主体として、道路の沿道などに低中層の集合住宅が共存している地区。低層住宅地はかなり密度が高く、一部に木賃住宅の密集地区も存在している。地区全体としては、狭あい道路の整備等とともに、住宅更新にあたっての低層住宅と低中層住宅の調和に十分配慮する必要がある。木賃密集地区においては、住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）や地区計画等の活用により、道路等の整備に併せて共同建替えや協調建替えを推進し、また事業推進に貢献する公的住宅の導入を図る。

サ. 低中層住宅主体基盤整備地区

基盤整備が行われておらず、低層の戸建、集合住宅のなかに、空地や未利用地が比較的多く残っており、道路の沿道などには低中層の集合住宅が共存している地区。未利用地の多い地区での小規模な区画整理事業により、住宅建設に先行して基盤整備を進めるとともに、地区計画や緑地協定の活用により道路沿道の緑化、良好な街並みの誘導を推進する。



④ 中層住宅地区

将来イメージ 低層から中層の戸建及び集合住宅が立ち並び住宅地。低層と中層が隣接する地区等では、環境上の影響に配慮し、協調化や適切な隣棟間隔の確保等が図られている。

シ. 中層住宅主体街並み改善・誘導地区

概ね基盤整備が行われた住宅地で、低層、低中層住宅を主体として、一部中層の住宅が共存している住宅地。土地区画整理事業が完了した地区で、低層住宅や未利用地の多い住宅地も存在する。中層の集合住宅の新築や、2階建から3階建へ、戸建住宅から集合住宅へといった更新が進行している地区であり、更新に伴う住環境の悪化を防止するとともに、敷地内の緑化など街並みの改善を推進する。

ス. 中層住宅主体基盤改善地区

基盤整備が行われていない住宅地で、低層住宅を主体として一部低中層や中層の住宅が共存している住宅地と、低中層や中層住宅主体のなかに一部低層住宅が共存している地区がある。駅や幹線道路の近くなど比較的利便性の高い地区であり、基盤の条件を整えば、住宅の更新が比較的早いピッチで進む地区である。住宅市街地総合整備事業等の活用により区画道路等の整備に併せて共同建替えや協調建替えを推進し、また、住宅更新にあたっての低層住宅と低中層住宅の調和に十分配慮する。

ソ. 中層住宅主体市街地改善地区

基盤整備が行われておらず、低層住宅を主体として、低中層、中層の住宅が共存している住宅地。低層住宅地の密度が高く、密集住宅市街地の多くがこの類型に該当している。密集住宅市街地においては、住宅市街地総合事業（密集市街地整備型）や地区計画等の活用により、道路等の整備に併せて共同建替えや協調建替えを推進し、また、事業推進に貢献する公的住宅の導入を図る。その他の地区においても、道路等の整備に併せた共同建替えや協調建替えを推進する。



⑤生活拠点地区

将来イメージ 駅周辺の商業地等で、商業専用の建物とともに低層階を商業施設に上層階を住宅にした住商共存の建物が立ち並ぶ地区。

タ. 生活拠点街並み改善地区

概ね基盤整備は行われている地区と、一部幅員の不十分な道路のある地区があり、生活拠点としての機能はある程度揃っているものの、建築物の状態や街並みとしてはさらに改善の必要がある地区である。全体的に建築物についての景観面のコントロールを行うとともに、一部の地区では共同建替えや不燃化等を誘導する。

チ. 生活拠点市街地改善地区

道路や駅前広場等について、部分的な拡充等が必要とされており、建物としては小規模の非耐火建築物等が立ち並んでいる地区である。基盤整備に併せて優良建築物等整備事業等の活用が可能な場合には、基盤整備を必要としない部分についても協調建替えや不燃化等を誘導する。また周辺に木賃密集地区を控える拠点地区では、住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）などの活用により、基盤と建築物の改善を進めるとともに、事業の推進に貢献する公的住宅の導入を図る。

ツ. 生活拠点再整備地区

生活拠点として位置づけられるものの、基盤整備が行われていないことなどから、その役割を十分に発揮していない地区。道路や駅前広場等の基盤施設を面的に整備するとともに、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の活用が可能な場合は、再開発や共同建替え等を一体的に進める。良好な住環境が確保できる可能性のある街区においては、積極的に住宅を導入するように誘導し、必要に応じて公的住宅の導入を図る。

⑥都市型産業地区

将来イメージ 都市型産業専用の建物とともに、低層階を都市型産業に上層階を集合住宅に利用した複合建築物や集合住宅が立ち並ぶ地区。都市型産業と住宅の両者の環境に配慮して、街区による棲み分け等が行われている。

テ. 都市型産業基盤改善地区

概ねの基盤整備が行われており、中小規模の工場や業務施設と戸建や集合住宅、店舗併用住宅等が混在した地区。都市型産業の基盤としての拡充と、住宅と都市型産業の共存の面での改善が必要とされている。道路やオープンスペースの整備を進めるとともに、地区計画等を活用して街区毎の建物用途の規制や、建築物の共同建替えや協調建替えを推進し、住宅と都市型産業双方の環境条件の改善を図る。

ト. 都市型産業市街地改善地区

基盤整備が行われていないところに、比較的規模の大きい業務施設や工場と低中層の集合住宅、小規模の専用住宅や木賃住宅が混在した地区。道路やオープンスペースの整備と併せて、建築物の不燃化や優良建築物等整備事業を活用した建築物と街区の一体的整備を図る。

⑦近隣商店街地区

将来イメージ 路線型の商業地で、低層階を商業施設に利用した店舗併用住宅や集合住宅との複合建築物が立ち並ぶ地区。

ナ. 近隣商店街地区

主として路線型の商業地で、幅員の十分な道路の場合と幅員の不十分な道路の商業地の場合とがある。前者の場合は、主として商業地としての街並みを揃えるため景観面の規制や1階部分での住宅利用の規制などが必要となる。後者の場合は、それとともに歩行者空間の充実等の面から道路の拡幅が必要な場合が多く、地区計画の活用等により建替えの際のセットバックを誘導し、併せて不燃化、共同化の推進を図る。

⑧沿道市街地

整備イメージ 路側歩道が整備された道路に沿って、商業・業務専用の建物とともに低層階を商業・業務施設に上層階を住宅にした住宅・商業・業務共存の建物が立ち並ぶ地区。

ニ. 沿道業務地区

主要な幹線道路の沿道で、商業・業務専用の建物や店舗併用住宅、戸建住宅、集合住宅が立ち並ぶ地区。騒音や振動等が住宅に与える影響が大きいため、不燃化や共同化により既存住宅の改善、建替え等を推進しつつ、新規の導入機能としては主として商業・業務施設等を誘導する地区。

ヌ. 沿道住商共存地区

地区幹線道路等の沿道で、商業・業務専用の建物や店舗併用住宅、戸建住宅、集合住宅が立ち並ぶ地区。非耐火建築物の建替えを促進し、共同化や協調化により低層階に商業・業務施設、上層階に集合住宅を配置した複合建築物を誘導する。

⑨住宅団地

ネ. 住宅団地地区

今後、建替えを行う団地においては、地域のまちづくり計画との整合性を十分に図り、かつ高齢者向け住宅の建設や環境共生型住宅の導入など区の施策に寄与する住宅建設等を併せた更新を推進する。また、従前居住者の居住継続に配慮し、賃貸住宅における充実した家賃対策の実施等を事業者へ要請する。

⑩公共公益施設等

ノ. 公園緑地、公共公益施設、開発調整地区

公園緑地、公共公益施設については、現状の利用を維持するとともに、改修や建替えにあたって、周辺の基盤の充実や街並みとの調和に十分配慮する。