

5 世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域（世田谷区）

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 288 ha	約 82,100 人	63.0%	45%

② 地域の概要

住宅が主体の地域ですが、世田谷区都市整備方針で、「広域生活・文化拠点」に位置付けられている三軒茶屋駅周辺には、商業・業務施設が集積しています。また「災害対策拠点」に位置付けられている世田谷区役所周辺は、防災機能を担う区役所や広域避難場所などの公共施設が立地している重要な地区です。

当該地域は、関東大震災後の早い時期に都市基盤が未整備なまま市街化が進み、老朽化した戸建て住宅や低層集合住宅が建ち並ぶ木造住宅密集地域を形成しています。これまで建築物の規制誘導や基盤整備等の様々な取組により一定の成果が出ていますが、いまだ4m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課題が残っています。

本地域では、補助26号線及び補助52号線を特定整備路線に選定し、沿道の不燃化とあわせて延焼遮断帯の形成を進めています。

また、広域避難場所である太子堂円泉ヶ丘公園・三宿の森緑地一帯への避難路のネットワーク化を図るため三太通りの拡幅整備を早急に進めるとともに、周辺の不燃化を促進しています。

③ 整備方針

木造住宅密集地域整備事業による防災生活道路や公園の整備、建築物の不燃化・共同化を図るとともに、特定整備路線の整備により延焼遮断帯を形成するなど、市街地の防災性向上を図ります。また、地区計画による敷地の細分化防止等の規制誘導や三軒茶屋駅周辺の再開発事業等による老朽店舗の更新、防災性の高い建物の誘導を図り、安全で住みやすく、快適なまちづくりを進めます。

整備地域全域を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区域と不燃化特区とに指定しています。建築物の不燃化を更に加速し、令和7年度までの不燃領域率70%達成を目指します。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【太子堂・三宿地区】

これまでの取組みにより不燃領域率が大幅に向上したため、不燃化特区制度による建替え助成等の支援は令和2年度で終了しましたが、区域内には狭小敷地や無接道敷地等の接道不良により建替えに至らない老朽建築物が点在しているため、コーディネーター等、専門家の派遣を行い、共同化等による建替えを誘導します。

また、木造住宅密集地域整備事業等により、道路や公園等の基盤整備を進めます。あわせて、特定整備路線補助 26 号線の整備と沿道の不燃化とにより延焼遮断帯の形成を図るとともに、三太通りの早期事業完成を目指します。

【太子堂・若林地区】

地区の防災性の向上を図るため、引き続き不燃化特区制度による各種支援策を活用し、建築物の不燃化を加速させます。狭小敷地や無接道敷地等の接道不良により建替えに至らない老朽建築物については、コーディネーター等、専門家の派遣を行い、共同化等による建替えを誘導します。

また、木造住宅密集地域整備事業等により、道路や公園等の基盤整備を進めます。

【区役所周辺地区】

地区の防災性の向上を図るため、引き続き不燃化特区制度による各種支援策を活用し、建築物の不燃化を加速させます。狭小敷地や無接道敷地等の接道不良により建替えに至らない老朽建築物については、コーディネーター等、専門家の派遣を行い、共同化等による建替えを誘導します。

また、木造住宅密集地域整備事業等により、道路や公園等の基盤整備を進めます。あわせて、特定整備路線補助 52 号線の整備と沿道の不燃化とにより延焼遮断帯の形成を図ります。

□ 特定整備路線

本地域では、補助 26 号線（三宿二丁目～池尻四丁目）及び補助 52 号線（若林五丁目～豪徳寺二丁目）が特定整備路線に選定されています。このうち、補助 26 号線（三宿二丁目～池尻四丁目）の延長約 0.4km の区間は、令和 4 年 10 月に交通開放しています。不燃化特区制度などの活用により沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

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

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。

□ その他

防災生活道路網に位置付けのない狭あい道路について、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、世田谷区狭あい道路拡幅整備事業等を活用することにより、後退部分の道路整備を促進します。

5. 世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域整備計画

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 52 号線（若林）	若林五丁目ほか	1.3km	事業中	事業中	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 26 号線（三宿）	三宿二丁目ほか	0.4km	完了	完了	完了
		3	道路事業	世田谷区	三太通り	三宿一丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		4	道路事業	世田谷区	主要生活道路 112 号線	若林四丁目	0.2km	事業中	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

避難場所

整備地域外の避難場所

⊗ 警察署

Y 消防署

☆ 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

特定整備路線

【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（未整備）

【その他の道路】

現況幅員 6m 以上

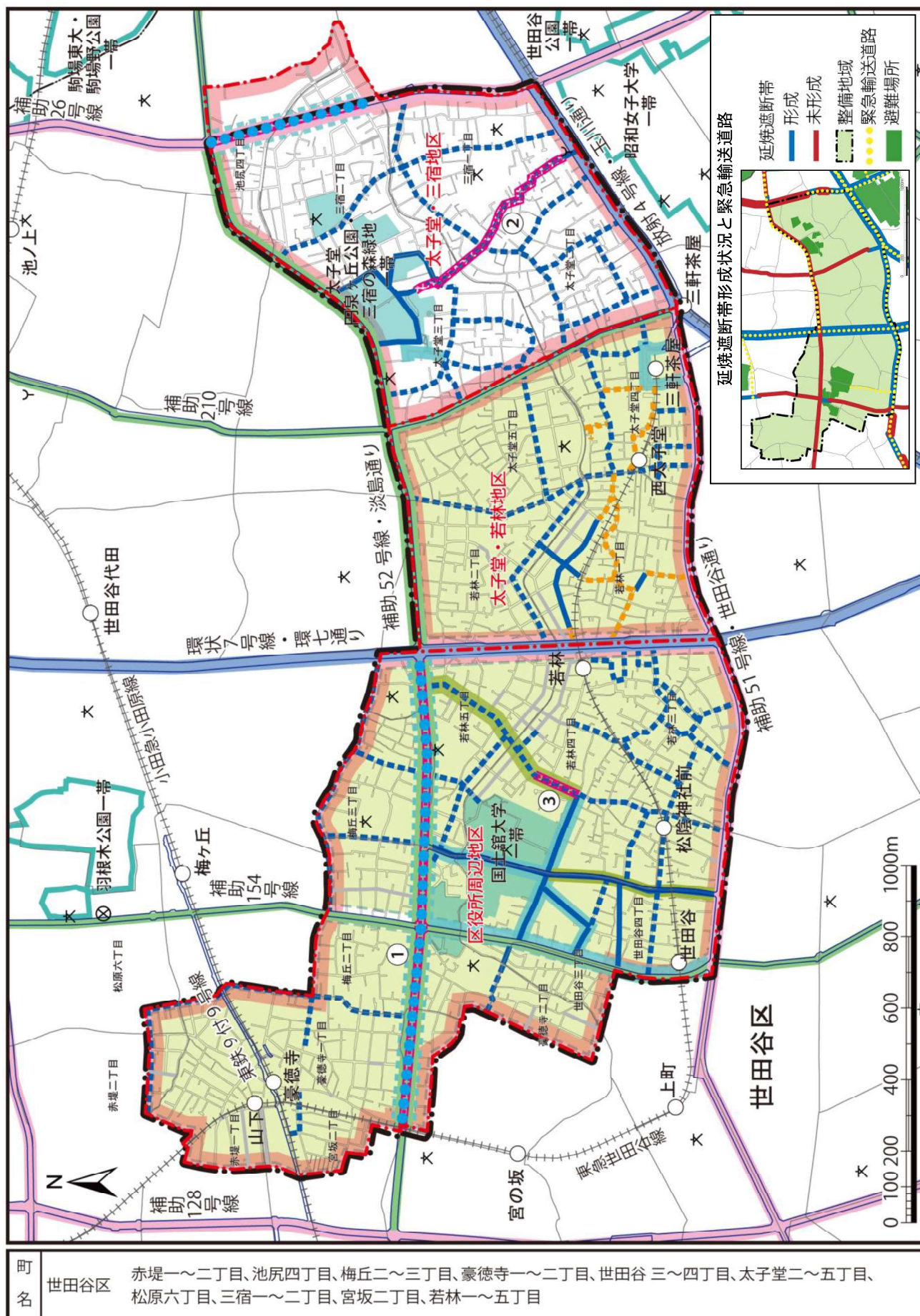
【無電柱化】

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

5. 世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域整備計画図（道路網）



5. 世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域整備計画

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	区役所北部地区	若林五丁目ほか	70.9ha	事業中	完了	完了
		2	木密	世田谷区	世田谷・若林地区	若林三丁目ほか	47.7ha	事業中	完了	完了
		3	木密	世田谷区	豪徳寺駅周辺地区	豪徳寺一丁目ほか	29.6ha	事業中	完了	完了
		4	木密	世田谷区	太子堂四丁目	太子堂四丁目	14.8ha	事業中	完了	完了
		5	木密	世田谷区	太子堂・三宿地区	太子堂二丁目ほか	*80.7ha	事業中	完了	完了
		6	住市総(拠点)	世田谷区	太子堂・三宿地区	太子堂三丁目ほか	*45.8ha	事業中	事業中	事業中
		—	狭あい	世田谷区	全域	—	—	事業中	事業中	事業中
		7	住市総(密集)	世田谷区	太子堂五丁目・若林二丁目	太子堂五丁目ほか	32.6ha	事業中	事業中	事業中
規制・誘導		8	地区計画	世田谷区	太子堂二・三丁目地区	太子堂二丁目ほか	35.6ha	実施中	実施中	実施中
		9	地区計画	世田谷区	三宿一丁目地区	三宿一丁目	17.0ha	実施中	実施中	実施中
		10	地区計画	世田谷区	補助 52 号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区	豪徳寺一丁目ほか	9.8ha	実施中	実施中	実施中
		11	防災街区	世田谷区	世田谷区役所周辺地区	世田谷三丁目ほか	52.3ha	実施中	実施中	実施中
		12	防災街区	世田谷区	若林三・四丁目地区	若林三丁目ほか	22.1ha	実施中	実施中	実施中
		13	沿道地区	世田谷区	環七代田南部・若林地区	若林一丁目ほか	*10.6ha	実施中	実施中	実施中
		14	特定防災	世田谷区	国士舘大学一帯広域避難場所周辺Ⅰ・Ⅱ地区	若林四・五丁目ほか	42.7ha	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

1.2 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

 警察署

 消防署

 小中学校

【規制誘導区域】

 地区計画

 防災街区整備地区計画

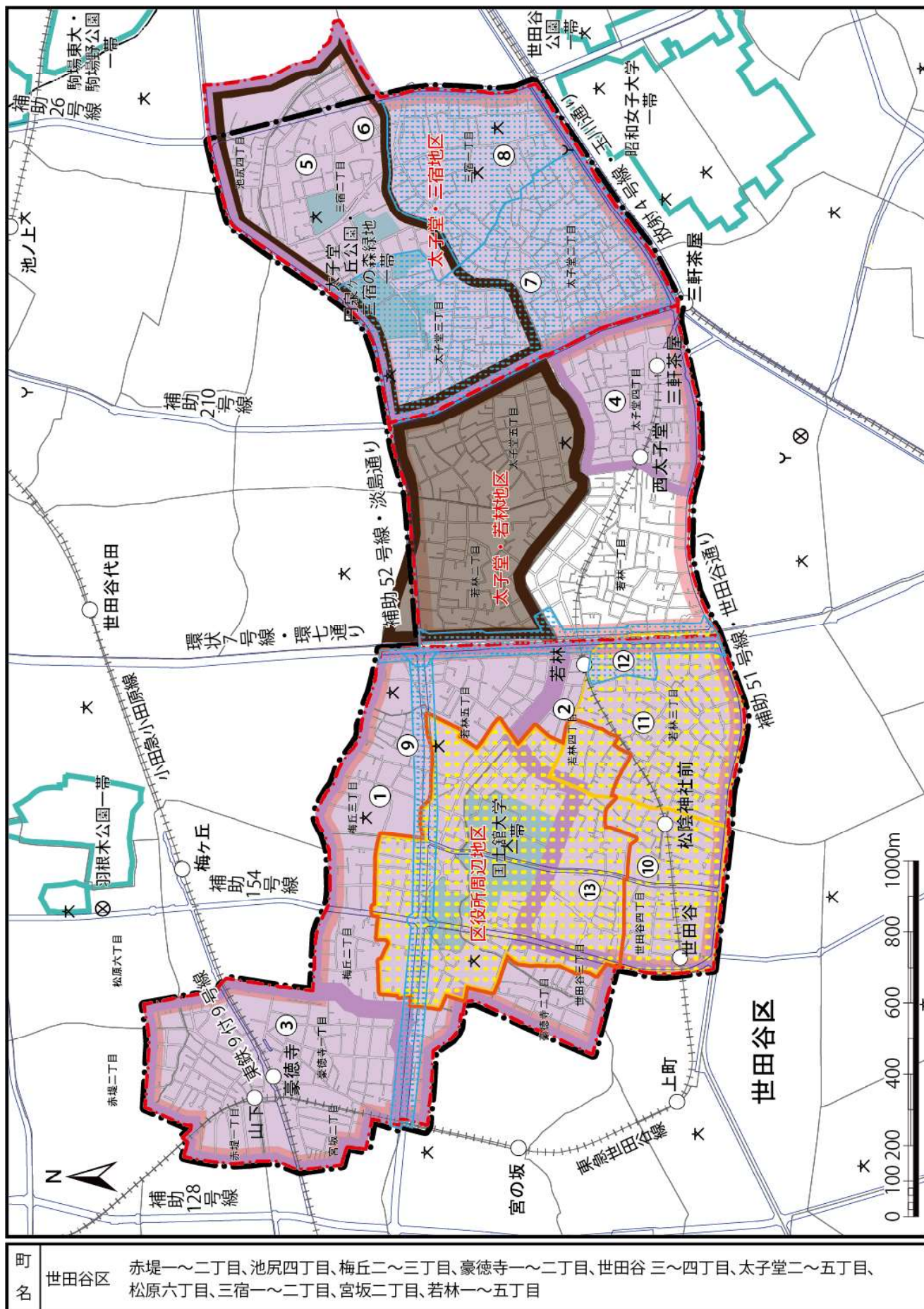
 特定防災街区整備地区

【事業区域】

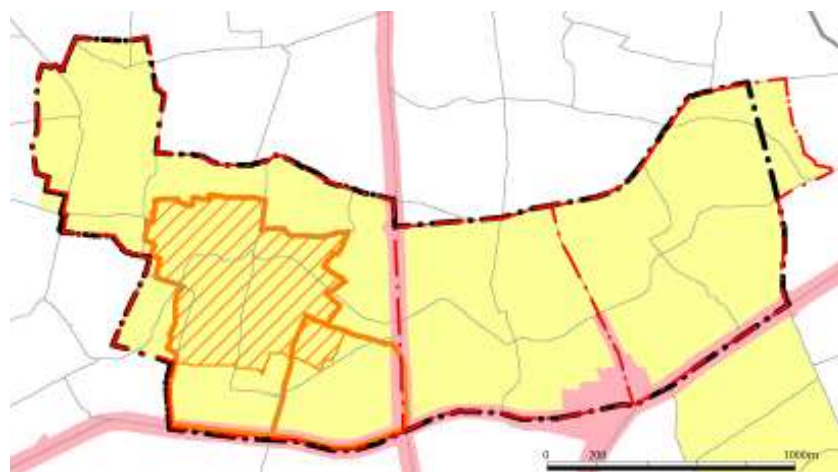
 木造住宅密集地域整備事業

 住宅市街地総合整備事業

5. 世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域整備計画図（市街地の不燃化）



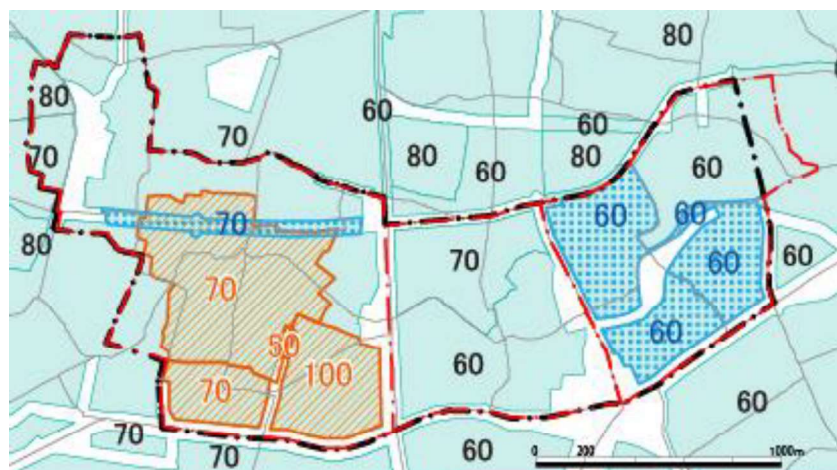
防火地域と新たな防火規制区域



- 〔 〕 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（㎡）

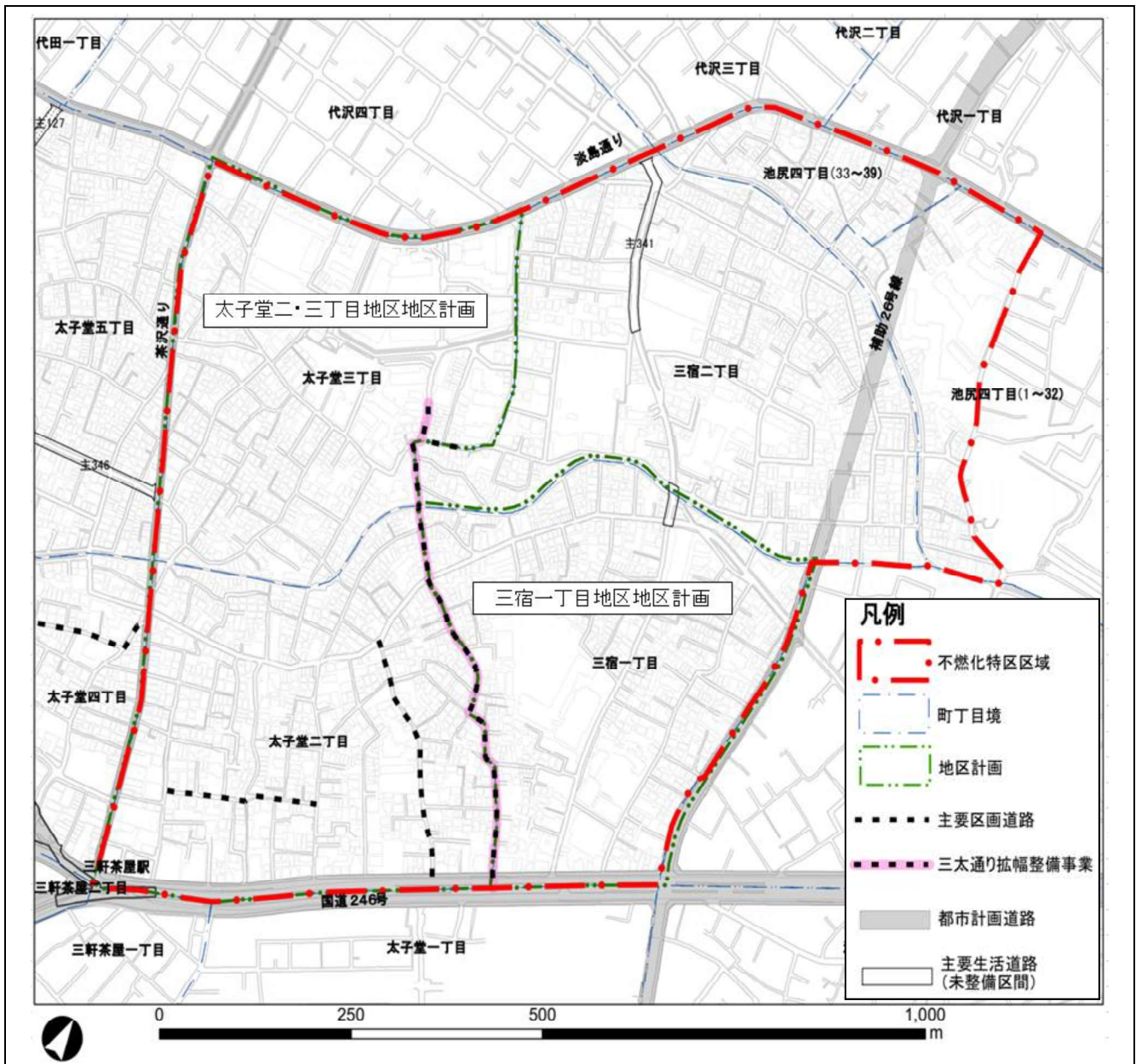


- 〔 〕 整備地域
- 〔 〕 重点整備地域(不燃化特区)
- 整備地域に関わる防災街区整備地区計画のうち敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 整備地域に関わる地区計画のうち敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 敷地面積の最低限度の指定がある用途地域

5 世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域整備計画

□ 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
21 太子堂・三宿地区	世田谷区	太子堂二丁目ほか	80.7ha	○三太通り拡幅整備事業 ○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

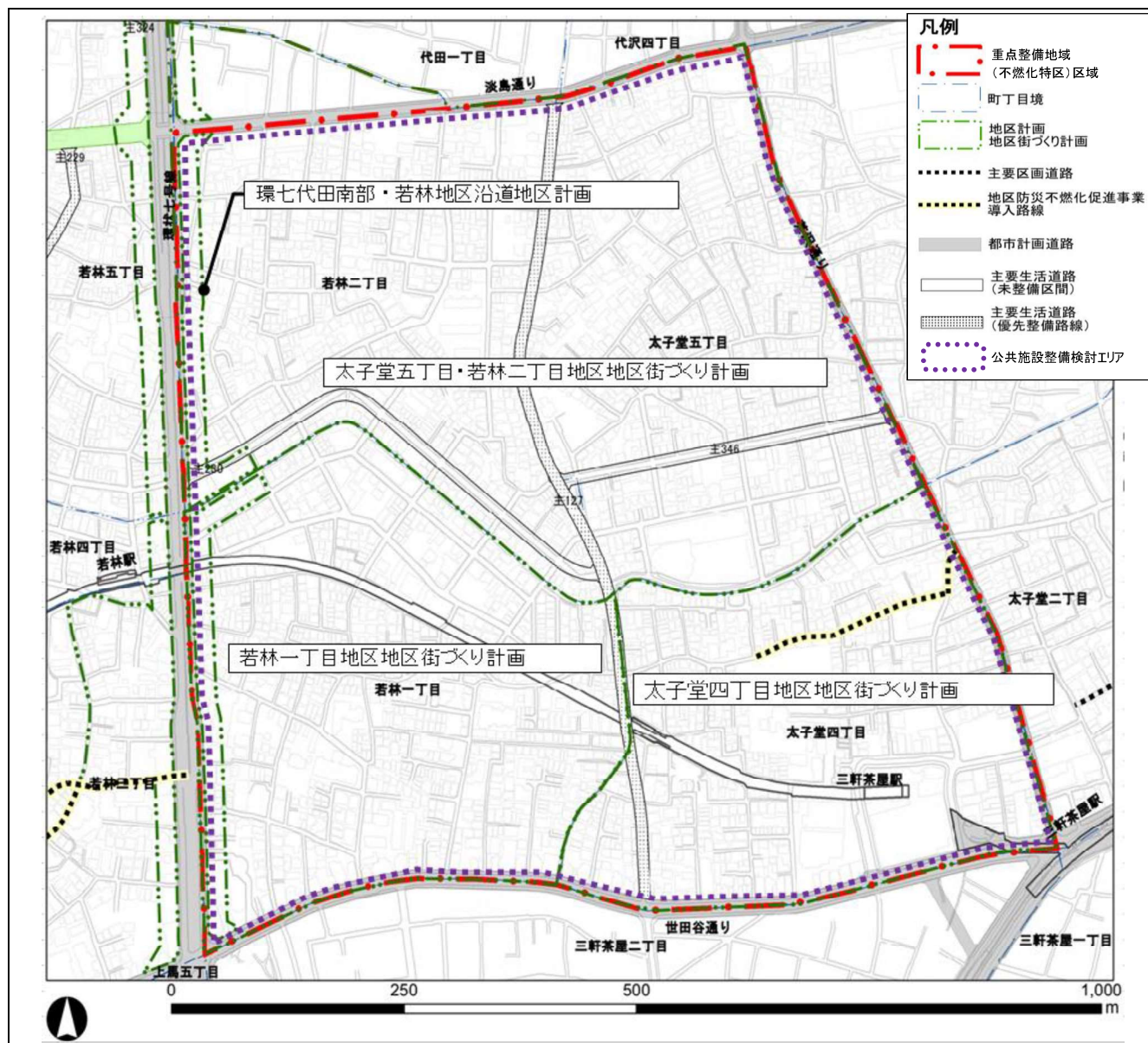


<コア事業における取組>

- 三太通り拡幅整備事業（幅員 6 m）
- 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

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
24 太子堂・ 若林地区	世田谷区	太子堂四丁目ほか	64.5ha	○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 ●士業派遣支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援

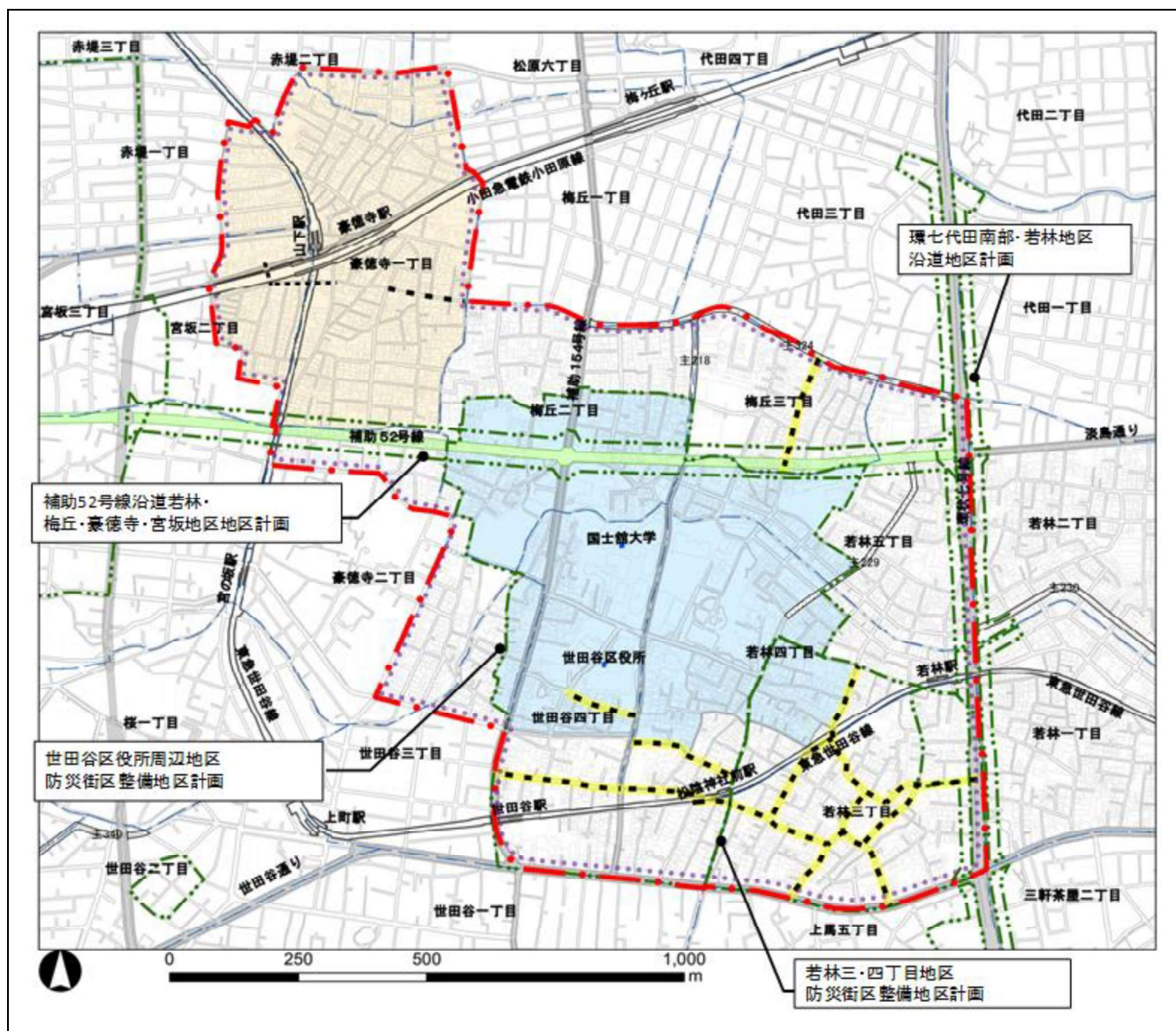


<コア事業における取組>

- 不燃化建替えの推進
- 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

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
22 区役所周辺地区	世田谷区	梅丘二丁目ほか	145.0ha	○特定整備路線（補助52号線）沿道の不燃化による延焼遮断帯の形成 ○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 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援



<コア事業における取組>

- 特定整備路線（補助52号線）沿道の不燃化による延焼遮断帯の形成
- 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
- 町丁目境
- 地区計画
- 都市防災不燃化促進事業
- 密集事業（豪徳寺駅周辺地区）
- 公共施設整備検討エリア
- 主要区画道路
- 地区防災不燃化促進事業導入路線
- 都市計画道路
- 都市計画道路（補助52号線）
- 主要生活道路（未整備区間）
- 主要生活道路（優先整備路線）