

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【世田谷区】

区役所周辺地区

令和8年3月

世田谷区

1 整備目標・方針

地区名	区役所周辺地区			整備地域名	世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域				
位置	世田谷区梅丘二丁目、梅丘三丁目、豪徳寺一丁目、世田谷四丁目、若林三丁目、若林四丁目及び若林五丁目並びに赤堤一丁目、赤堤二丁目、豪徳寺二丁目、世田谷三丁目、松原六丁目及び宮坂二丁目の各一部				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成25年5月1日、平成26年7月30日施行(新たな防火規制)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率			若林五丁目	16.1	2	3	2
					梅丘二丁目	19.0	2	3	2
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	58.0%	梅丘三丁目	8.0	2	3	3
当初	平成26年4月	98.4ha	令和3年(正式値)	62.90%	若林三丁目	17.0	2	3	3
区域変更	平成26年10月	145ha	令和6年(参考値)	64.20%	若林四丁目	21.0	2	2	3
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	世田谷三丁目の一部	13.0	2	2	2
					世田谷四丁目	20.0	2	2	1
					豪徳寺二丁目の一部	3.0	2	2	2
					豪徳寺一丁目	20.0	2	3	3
					赤堤一丁目の一部	2.0	2	2	2
					赤堤二丁目の一部	1.0	2	2	2
					松原六丁目の一部	0.7	2	2	2
					宮坂二丁目の一部	4.0	2	2	3
					計	145.0			
地区の現況・課題									
<p>当地区は、これまで区役所北部地区、豪徳寺駅周辺地区、世田谷・若林地区の3地区でそれぞれ密集事業を進めてきた。平成25年4月、補助52号線が特定整備路線に選定されたことから、不燃化特区の取組みを沿道の3地区あわせて進めることにより一層の防災性の向上を図ることとした。当地区の人口は28,341人(R7.4)、世帯数は16,803(R7.4)、建物棟数は6,016棟(R7)となっている。また、防災拠点として庁舎を建替えており、周辺の防災環境に対する意識が高まっている。(令和11年竣工予定)</p> <p>(現況)</p> <p>【区役所北部】 区役所北部地区は、防災拠点である区役所及び広域避難場所である国士舘大学一帯を含む防災生活圏を形成する区でも重要な地区である。学校等文教施設が集積している一方、木賃ベルト地帯の外縁部に位置し、全体としては都市基盤が不十分なまま市街化が進んだことから、老朽化した戸建住宅や低層集合住宅が建ち並ぶ木造密集市街地を形成している。当地区の住宅戸数密度は、89.2戸/ha(R7)、老朽木造建物棟数率は、44.7%(R7)、不燃領域率は、70.6%(R7)となっている。</p> <p>【豪徳寺駅周辺】 豪徳寺駅周辺地区は、世田谷区の中心部に位置し、地区中央を東西に小田急線、南北に東急世田谷線が通っており、地区内には北沢川緑道も通っている。最寄り駅は小田急線豪徳寺駅及び東急世田谷線山下駅で、そこから概ね300mを中心とした区域である。 当地区の住宅戸数密度は、142.9戸/ha(R7)、老朽木造建物棟数率は、43.1%(R7)、不燃領域率は、63.0%(R7)となっている。</p> <p>【世田谷・若林地区】 世田谷・若林地区は、地区の中央を東西に東急世田谷線が通っており、世田谷区役所や世田谷地方合同庁舎といった官公庁施設が集積している。区役所の北側国士舘大学一帯を広域避難場所として指定しており防災拠点として重要な地区である。戦後の人口流入により、都市基盤が不十分なまま市街化が進み、地区内には老朽建築物や狭隘道路といった木造密集市街地を形成している。当地区の住宅戸数密度は、140.2戸/ha(R7)、老朽木造建物棟数率は、39.2%(R7)、不燃領域率は、74.2%(R7)となっている。</p> <p>(課題) 地区内には4m未満の狭隘道路が多く、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など、依然として住環境や防災上の課題が残っている。 特定整備路線(補助52号線)の拡幅整備による防災拠点へのアクセス路の確保とともに、周辺の不燃化の促進による延焼遮断帯の形成が求められている。</p>									

整備目標・方針

(1)整備目標

地区内に残る老朽木造住宅の除却や建替えの推進を図り、不燃領域率70%の達成を目指す。特に、特定整備路線沿道の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。

(2)整備方針

①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。

延焼遮断帯の形成を図るため、本制度を活用し、引き続き沿道の不燃化を推進する。

②地区内の不燃化促進

不燃領域率は70%に迫る水準まで改善されたが、地区内には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、除却費等の支援により不燃化の促進を図るとともに、専門家派遣等の支援により、共同化等による不燃化建替えを誘導する。

令和7年度までの主な取組

【コア事業】

- ・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

【コア事業以外】

- ・老朽建築物の除却支援
- ・密集事業における主要区画道路(行き止まり路解消も含む)の整備
- ・密集事業における老朽建築物等除却
- ・密集事業における公園・広場の整備
- ・密集事業における建替促進
- ・広域避難場所周辺の不燃化
- ・特定整備路線(補助52号線)の整備
- ・防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替促進

令和8年度以降の主な取組

【コア事業】

- ・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

【コア事業以外】

- ・老朽建築物の除却支援
- ・密集事業における主要区画道路(行き止まり路解消も含む)の整備
- ・密集事業における老朽建築物等除却
- ・密集事業における公園・広場の整備
- ・密集事業における建替促進
- ・特定整備路線(補助52号線)の整備
- ・防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替促進

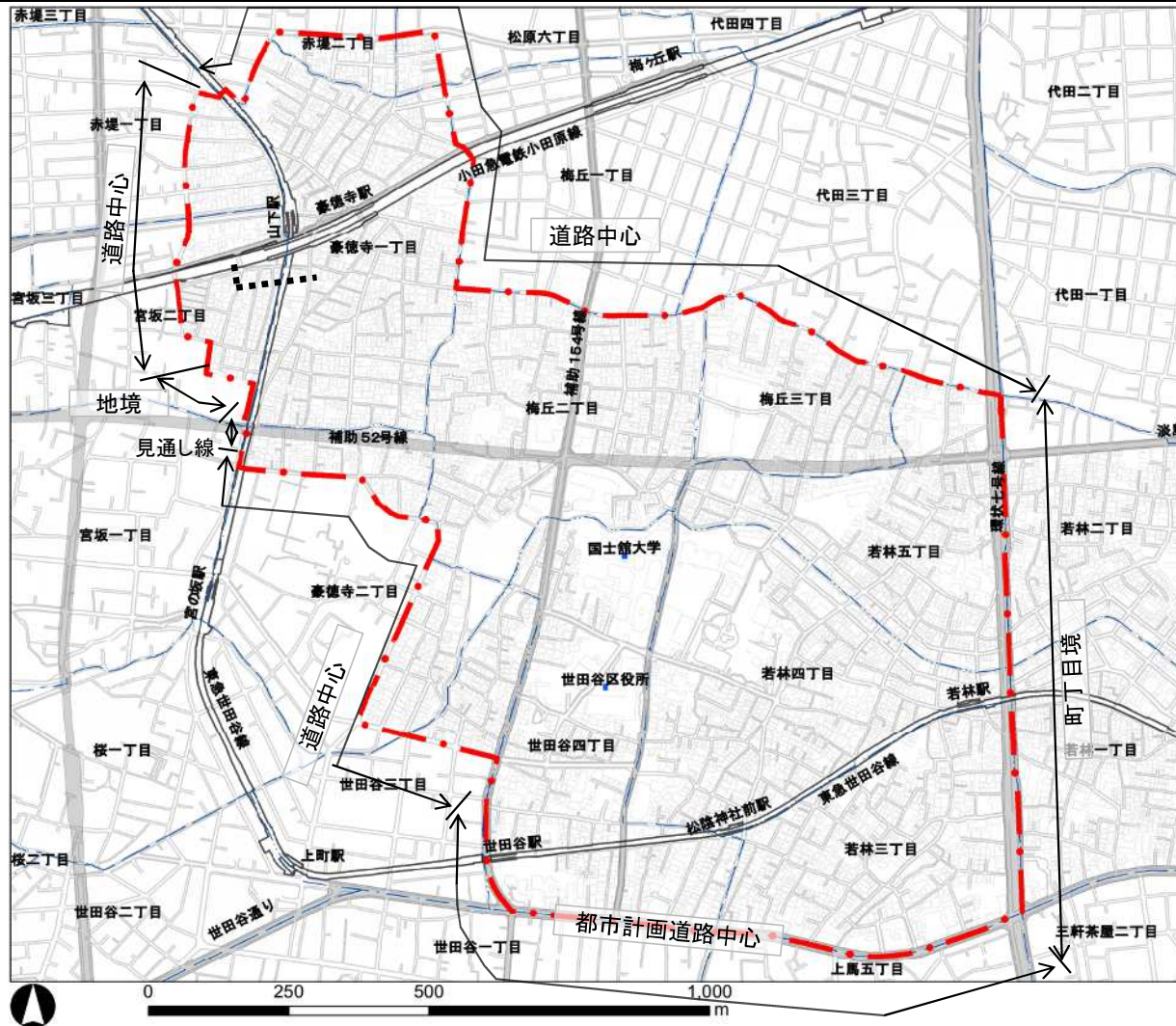
2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	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	特定整備路線の整備にあわせて沿道街づくりを進め、延焼遮断帯を形成	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・戸建建替え助成支援 ・共同建替え助成支援 ・老朽建築物除却等支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 		補助52号線沿道	継続事業	
	A-2	不燃化建替えの促進	老朽建築物の建替え支援により不燃化を促進	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・戸建建替え助成支援 ・共同建替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 		地区内全域(145ha) 老朽建築物の準耐火造又は耐火造への建替え	継続事業	
	A-3	無接道敷地等での不燃化建替えの促進	専門家派遣等の支援により共同化等を図り不燃化を促進	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 ・戸建建替え助成支援 ・共同建替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 		地区内全域(145ha)	継続事業	
コア事業以外の事業	B-1	老朽建築物の除却支援	老朽建築物の除却による不燃化促進	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・老朽建築物除却等支援 ・老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 		地区内全域(145ha)	継続事業	
	B-2	密集事業における主要区画道路(行き止まり路解消も含む)の整備	避難経路確保、消防活動円滑化のための主要区画道路等整備及び行き止まり路の解消	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業 	計画幅員 6m	継続事業	
	B-3	密集事業における老朽建築物等除却	老朽建築物の除却による不燃化促進	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業 	地区内全域(145ha)	継続事業	
	B-4	密集事業における公園・広場の整備	公園不足地域の解消と防災活動拠点の形成	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業 	地区内全域(145ha)	継続事業	
	B-5	密集事業における建替え促進	建替促進事業により良質な共同住宅への建替え促進	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業 ・東京都木造住宅密集地域整備事業 	豪徳寺駅周辺(29.5ha)	継続事業	
	B-6	特定整備路線(補助52号線)の整備	補助52号線整備による防災拠点へのアクセスの確保と延焼遮断帯の形成	都		<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路事業 	計画幅員 20m 路線延長 1330m	継続事業	
	B-7	防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替促進	地区防災不燃化促進事業を導入している主要区画道路沿道(一部を除く)の老朽建築物の建替え支援及び道路拡幅による防災性の向上	区	<ul style="list-style-type: none"> ・土業派遣支援 ・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・戸建建替え助成支援 ・共同建替え助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区防災不燃化促進事業 	地区防災不燃化促進事業を導入している主要区画道路沿道	継続事業	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	防災街区整備地区計画	広域避難場所周辺の市街地の不燃化を進め、災害に強い市街地を形成する	区	壁面の位置の制限、敷地の最低限度等の規制	区役所周辺地区 若林三・四丁目地区	【区役所周辺地区】 平成16年1月 【若林三・四丁目地区】 平成12年6月	
	C-2	沿道地区計画	道路交通騒音等の障害をかかえる幹線道路の環境を改善する	区	間口率の最低限度、高さの最低限度	世田谷区環七代田南部・若林地区	昭和62年11月	
	C-3	特定防災街区整備地区	広域避難場所周辺の市街地の不燃化を進め、災害に強い市街地を形成する	区	建築物の構造に関する制限、敷地の最低限度等の規制	広域避難場所周辺120mの区域	平成20年2月	
	C-4	地区計画	補助52号線沿道の市街地の不燃化を進め、災害に強い市街地を形成する	区	壁面の位置の制限や、敷地の最低限度等の規制	補助52号線沿道20m範囲	平成30年3月	
	C-5	新防火規制	防災性の向上を図る	都	建築物の構造に関する制限	地区内全域(145ha)	【豪徳寺駅周辺地区】 平成25年5月 【区役所北部、世田谷・若林地区】 平成26年7月	500㎡を超える建物は耐火建築物、その他の建物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない
	C-6	地区街づくり計画	広域避難場所周辺の市街地の不燃化を進め、災害に強い市街地を形成する	区	壁面の位置の制限、通り抜け路の整備等	地区内全域(145ha)	【区役所北部、世田谷・若林地区】 平成7年4月 【豪徳寺駅周辺地区】 平成18年4月	

3 区域図

世田谷区 区役所周辺地区

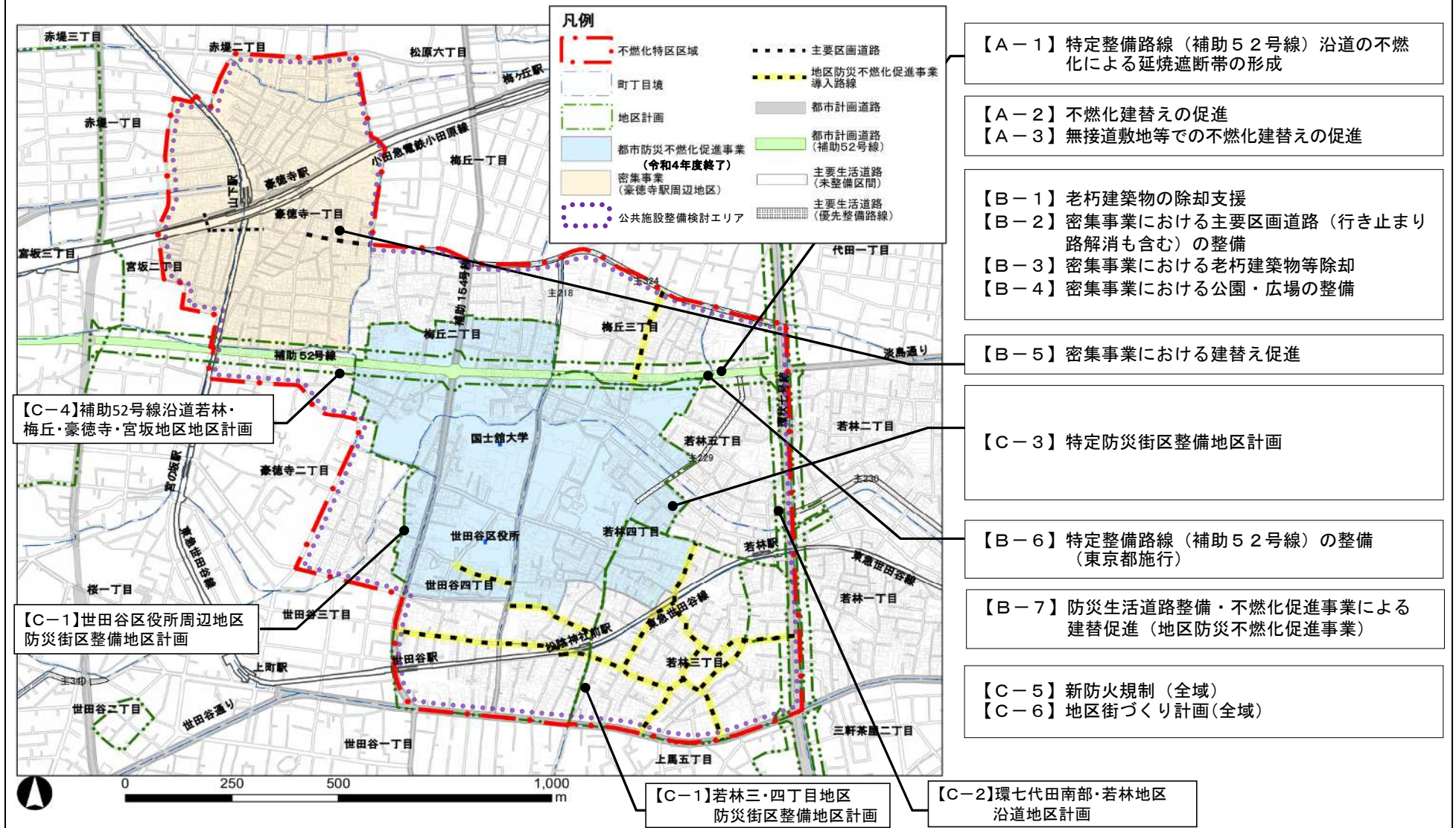


【凡例】

- - - 不燃化特区区域
- - - 町丁目境

4 整備方針図

世田谷区 区役所周辺地区



5 整備スケジュール

事業内容		令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
コア事業	A-1 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			戸建建替え助成支援、共同建替え助成支援			
				老朽建築物除却等支援			
	A-2 不燃化建替えの促進			戸建建替え助成支援、共同建替え助成支援			
			土業派遣支援、まちづくりコンサルタント派遣支援				
A-3 無接道敷地等での 不燃化建替えの促進		土業派遣支援					
			無接道敷地向け啓発 冊子等作成・配布				
コア事業以外の 事業	B-1 老朽建築物の除却支援			老朽建築物除却等支援			
				老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援			
	B-2 密集事業における主要区画 道路(行き止まり路解消も含 む)の整備			用地買収、整備工事			
	B-3 密集事業における老朽建築 物等除却			老朽建築物等の除却			
	B-4 密集事業における公園・ 広場の整備			用地買収、整備工事			
	B-5 密集事業における建替え 促進			共同住宅への建替え促進			
	B-6 特定整備路線 (補助52号線)の整備						
B-7 防災生活道路整備・不燃化促 進事業による建替促進			戸建建替え助成支援、共同建替え助成支援				
規制誘導策	C-1 防災街区整備地区計画						
	C-2 沿道地区計画						
	C-3 特定防災街区整備地区 地区計画			建替えによる規制誘導			
	C-4 地区街づくり計画						
	C-5 新防火規制			構造制限による不燃化誘導			

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。