

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【世田谷区】

太子堂・若林地区

令和8年3月

世田谷区

1 整備目標・方針

地区名	太子堂・若林地区		整備地域名	世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域				
位置	世田谷区太子堂四丁目、太子堂五丁目及び若林一丁目並びに若林二丁目の一部			地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成20年5月1日、平成22年5月1日、平成24年5月1日施工(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		太子堂四丁目	14.8ha	2	3	3
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	太子堂五丁目	15.7ha	3	4	4
当初	平成26年	64.5ha	令和3年(正式値)	若林一丁目	17.7ha	2	4	3
区域変更		ha	令和6年(参考値)	若林二丁目の一部	16.3ha	2	4	3
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	計	64.5ha			
地区の現況・課題								
<p>(現況) 当地区は、地区南部を国道246号(放射4号)、東部を茶沢通り(補助210号)、北部を淡島通り(補助52号)、西部を環状七号線に囲まれた地区である。当地区の人口は14,998人(R7.4)、世帯数は9,497(R7.4)、建物棟数は3,454棟(R3)となっている。</p> <p>戦後の早い時期に都市基盤が未整備の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、155.4戸/ha(R6)、老朽木造建物棟数率は、37.4%(R7)である。</p> <p>全地区に街づくり計画を策定し(R5)、建築物の不燃化の促進とあわせて、防災性の向上に取り組んでいる。</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。 また、新たな防火規制や本制度の導入により、建物の不燃化は進んでいるが、密集事業の施行区域が一部のため、建替えを契機とした規制誘導、基盤整備が不十分となっている。</p>								
整備目標・方針								
<p>(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。</p> <p>(2)整備方針 ・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。</p>								
令和7年度までの主な取組				令和8年度以降の主な取組				
<p>(コア事業) ・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</p> <p>(コア事業以外) ・老朽建築物の除却支援 ・密集事業における道路(行き止まり路解消も含む)の整備 ・密集事業における公園・広場の整備 ・防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替促進</p>				<p>(コア事業) ・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</p> <p>(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(行き止まり路解消等を含む)の整備 ・密集事業における公園・広場の整備 ・防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替促進</p>				

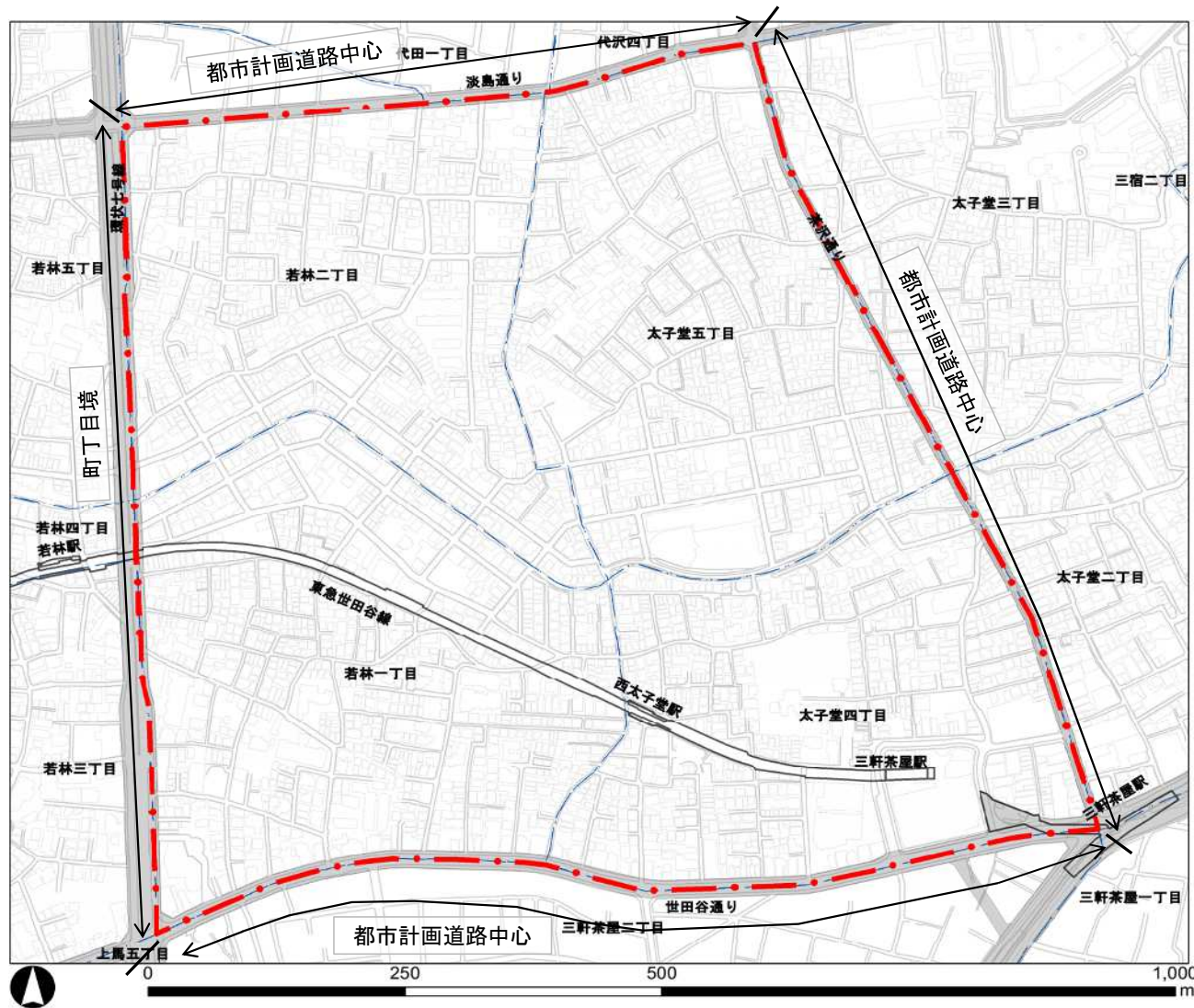
2 地区内での取組

	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	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	・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(64.5ha)	継続事業	
	A-2	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	・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(64.5ha)	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	・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(64.5ha)	継続事業	
	B-2	密集事業における主要区画道路(行き止まり路解消等も含む)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	・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	・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	・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	・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(64.5ha)	継続事業	
	B-4	防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替え促進	・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	・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	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-2	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(64.5ha)	【太子堂四丁目地区】平成20年5月 【若林一丁目地区】平成22年5月 【太子堂五丁目、若林二丁目地区】平成24年5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-3	地区街づくり計画	・いつまでも住み続けることができる安全で快適なまちの形成を図る	区	・建築物の高さの最高限度、屋外広告塔や看板の設置制限等	世田谷区太子堂四丁目、太子堂五丁目及び若林一丁目並びに若林二丁目の一部	【太子堂四丁目地区】平成10年8月 【若林一丁目地区】平成22年3月 【太子堂五丁目、若林二丁目地区】令和5年11月	

3 区域図

世田谷区 太子堂・若林地区

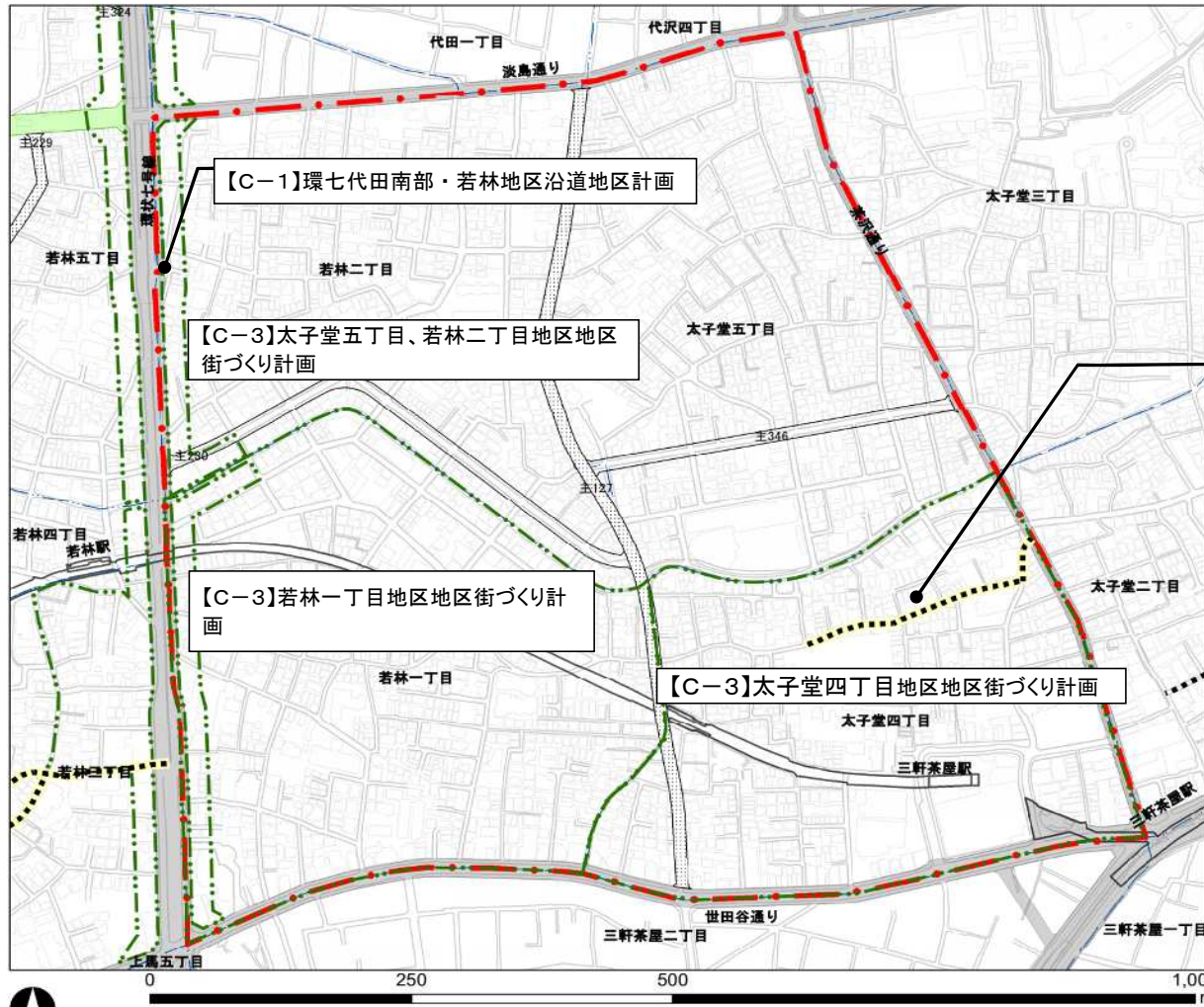


【凡例】

- - - 不燃化特区区域
- - - 町丁目境

4 整備方針図

世田谷区 太子堂・若林地区

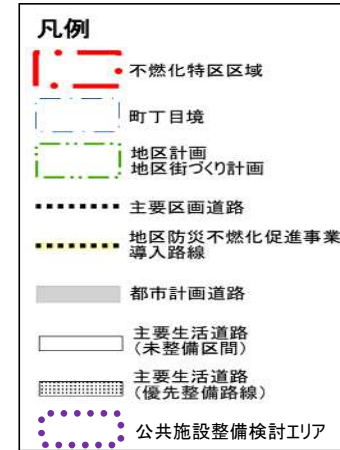


【A-1】不燃化建替えの促進
 【A-2】無接道敷地等での不燃化建替えの促進

【B-1】老朽建築物の除却支援
 【B-2】密集事業における主要区画道路
 (行き止まり路解消等も含む)の整備
 【B-3】密集事業における公園・広場の整備

【B-4】防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替促進

【C-2】新防火規制(全域)



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	不燃化建替えの促進	工業派遣支援、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					
	A-2	無接道敷地等での不燃化建替えの促進	工業派遣支援					
			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(行き止まり路解消等も含む)の整備	用地買収、整備工事					
	B-3	密集事業における公園・広場の整備	用地買収、整備工事					
B-4	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	沿道地区計画						
	C-3	地区街づくり計画	建替えによる規制誘導					
	C-2	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。