

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・三宿 地区

令和3年3月  
第1回変更認定 令和4年2月

世田谷区

### 1 整備目標・方針

<b>地区名</b>	太子堂・三宿地区					
<b>位置</b>	世田谷区太子堂二丁目、太子堂三丁目、三宿一丁目、三宿二丁目及び池尻四丁目の一部			面積 (ha)	80.7ha	
<b>地区の現況・課題</b>	<p>(現況) 当地区は、東急田園都市線三軒茶屋駅の北東部に隣接し、地区南部を国道246号(放射4号)、西部を茶沢通り(補助210号)、北部を淡島通り(補助52号)、東部の一部を補助26号線に囲まれた地区である。当地区の人口は20,325人(R2.4)、世帯数は12,364(R2.4)、建物棟数は3,536棟(R1)となっている。 戦後の早い時期に都市基盤が未整備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、166.6戸/ha(R1)、老朽木造建物棟数率は、39.8%(R1)、不燃領域率は、73.9%(R1)である。</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、広域避難場所への避難路となる主要区画道路1号・11号(以下三太通りという)の拡幅整備を早急に進める必要がある。</p>	<b>町丁目</b>	<b>面積 (ha)</b>	<b>地域危険度(第8回)</b>		
				<b>倒壊</b>	<b>火災</b>	<b>総合</b>
		太子堂二丁目	17.8ha	2	3	3
		太子堂三丁目	16.9ha	2	3	4
		三宿一丁目	16.5ha	2	3	3
		三宿二丁目	20.0ha	2	3	3
		池尻四丁目の一部	9.5ha	1	2	2
	計	80.7ha				
<b>これまでの防災都市づくりの主な取組</b>	<b>新たな取組</b>					
<p>(コア事業) ・三太通り拡幅整備事業 ・不燃化建替えの推進</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(行き止まり路解消も含む)の整備 ・密集事業における老朽建築物等除却費 ・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26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</p>	<p>(コア事業) ・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</p> <p>(コア事業以外) ・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 ・密集事業における公園・広場の整備 ・特定整備路線(補助26号線)の整備</p>					
<b>整備目標・方針</b>						
(1)整備目標	<p>①広域避難場所への避難路のネットワーク化及び沿道の不燃化を図る。 ②無接道敷地等での不燃化建替えを推進することで、消防活動困難区域の解消を目指す。</p>					
(2)整備方針	<p>①主要区画道路の整備 三太通りの拡幅整備については、引き続き、固定資産税の減免制度を活用するなど、強力に用地取得を進める。 ②地区内の不燃化促進 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、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>					
<b>数値目標</b>	<b>現況</b>	<b>最終</b>	<b>備考</b>			
不燃領域率	72.7%	81.0%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末			

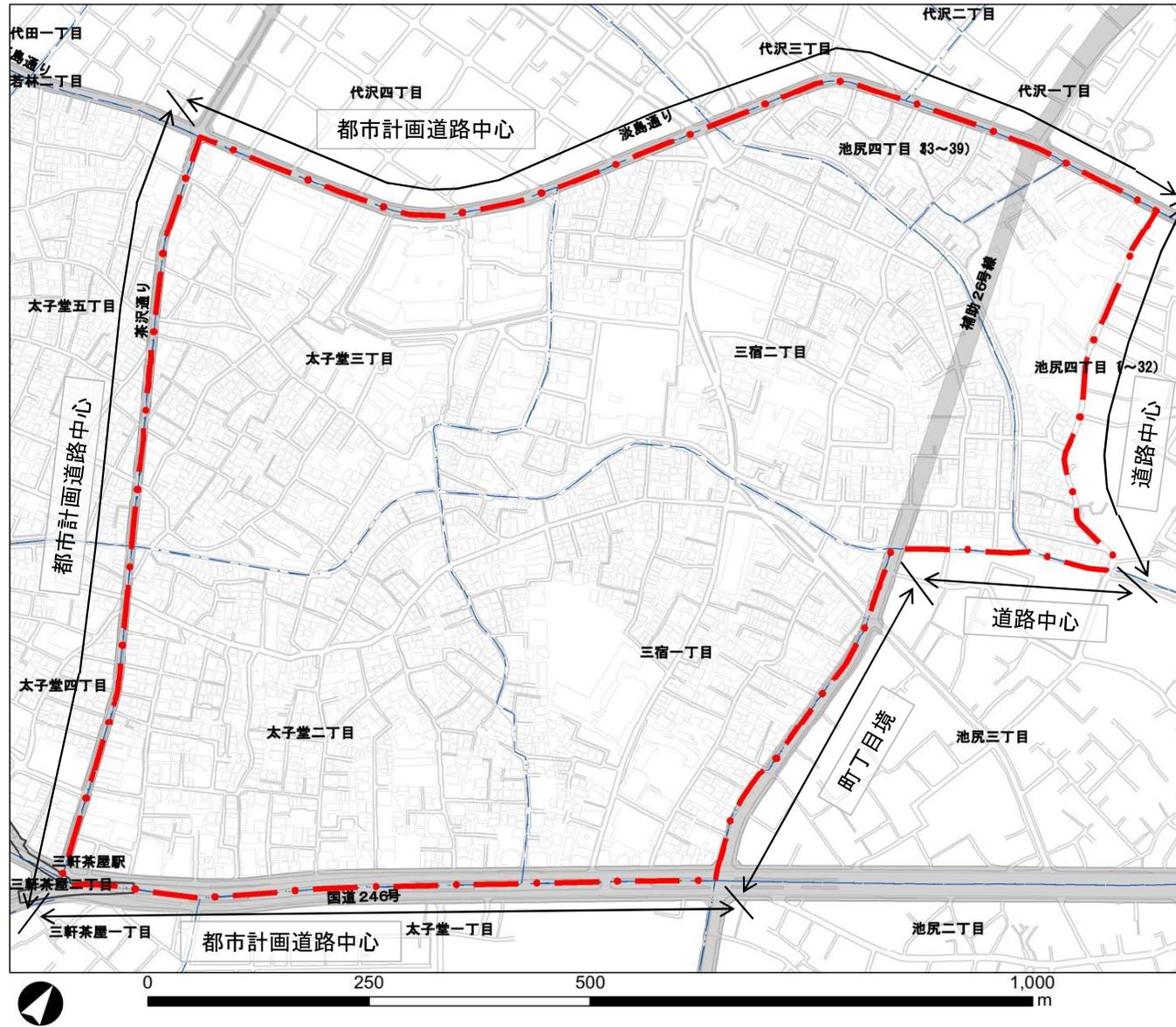
2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
コア事業	A-1	三太通り拡幅整備事業	道路拡幅による防災性の向上	道路事業 【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免	区	計画幅員 6m 路線延長 585m	道路事業化(平成20年7月) 建築基準法42条1項4号指定(平成21年12月) 建築基準法42条1項4号廃止・再指定(平成25年1月) 道路認定(延伸部)(平成24年3月)	
	A-2	無接道敷地等での不燃化建替への促進	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	●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 無接道敷地のうち要整備街区での意向調査等 ●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	区	地区内全域(80.7ha)	新規事業	
コア事業以外の事業	B-1	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	避難経路の確保、消防活動の円滑化のため主要区画道路及び行き止まり路を解消するとともに不燃化を促進	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●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	区	計画幅員 6m	継続事業	
	B-2	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	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】木造住宅密集地域整備事業 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●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	区	地区内全域(80.7ha)	継続事業	
	B-3	特定整備路線(補助26号線)の整備	特定整備路線(補助26号線)整備(事業中:東京都施行)による延焼遮断帯の形成	【補助事業】都市計画街路事業	都	計画幅員 20m 路線延長 440m	継続事業	

事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	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	地区計画	土地利用の適正化、建築物の不燃化、オープンスペースの確保等修復型まちづくりを進めながら災害に強い市街地への誘導・形成を図る	壁面の位置の制限や、敷地の最低限度等の規制	区	太子堂二・三丁目地区 三宿一丁目地区	【太子堂二・三丁目地区】 平成2年12月 【三宿一丁目地区】 平成15年11月	
	C-2	新防火規制	防災性の向上を図る	建築物の構造に関する制限	都	地区内全域(80.7ha)	【三太通り沿道地区】 平成20年5月 【太子堂二・三丁目、三宿一・二丁目、池尻四丁目地区】 平成23年5月 【池尻四丁目・三宿二丁目地区】 平成25年5月	500㎡を超える建築物は耐火建築物、その他の建築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	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	区	地区内全域(80.7ha)	【太子堂二・三丁目地区】 昭和60年7月 【三宿一丁目地区】 平成7年4月 【池尻四丁目・三宿二丁目地区】 平成30年4月	

3 区域図

世田谷区 太子堂・三宿地区

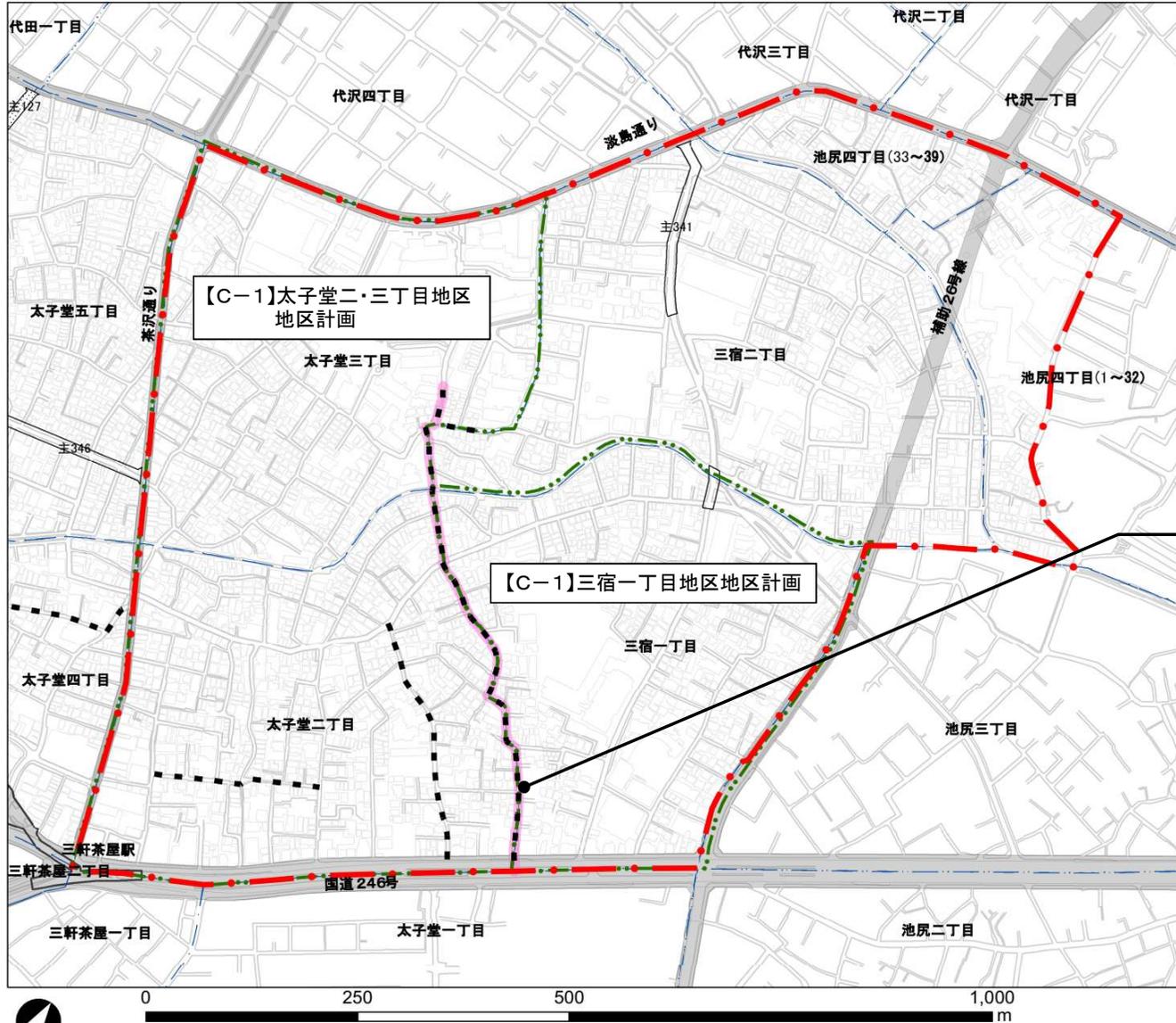


【凡例】

- 不燃化特区区域
- 町丁目境

4 整備方針図

世田谷区 太子堂・三宿地区



凡例

- - - ● 不燃化特区区域
- 町丁目境
- 地区計画
- - - 主要区画道路
- 三太通り拡幅整備事業
- 都市計画道路
- 主要生活道路  
(未整備区間)

【A-1】三太通り拡幅整備事業（幅員6m）

【A-2】無接道敷地等での不燃化建替えの促進

【B-1】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

【B-2】密集事業における公園・広場の整備

【B-3】特定整備路線（補助26号線）の整備  
（東京都施行）

【C-2】新防火規制（全域）

【C-3】地区街づくり計画（全域）

5 整備スケジュール

事業内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度				
コア事業	A-1	三太通り拡幅整備事業	用地買収、整備工事							
	A-2	無接道敷地等での不燃化建替えの促進	無接道敷地のうち要整備街区での意向調査等	無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援						
			固定資産税及び都市計画税の減免							
コア事業以外の事業	B-1	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-2	密集事業における公園・広場の整備	用地買収、整備工事							
	B-3	特定整備路線(補助26号線)の整備	用地買収、整備工事(東京都施行)							
規制誘導策	C-1 C-3	地区計画 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。