

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

平成26年2月

第1回変更認定 平成 29 年 3月  
第2回変更認定 平成 30 年 3月  
第3回変更認定 平成 31 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>	東京都世田谷区太子堂二丁目、太子堂三丁目、三宿一丁目、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16,949人(H25.7)、世帯数は11,574(H25.7)、建物棟数は3,489棟(H23)となっている。</p> <p>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、148.73戸/ha(H23)、老朽木造建物棟数率は、38.8%(H23)、不燃領域率は、63.37%(H23)である。</p> <p>(課題) 4m未満の狭隘な道路も多く、消防活動困難区域を地区内に多く抱え、災害時の対応が非常に困難であり、防災上や住環境の面で多くの問題を抱えている。</p> <p>また、新たに太子堂円泉ヶ丘公園・三宿の森緑地一帯が広域避難場所として指定されたことから、避難路のネットワーク化を図るための主要区画道路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とともに、周辺の不燃化の促進が必要である。</p>	<b>町丁目</b>	<b>面積 (ha)</b>	<b>地域危険度(第7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	2
		三宿一丁目	16.5ha	2	3	3
		三宿二丁目	20.0ha	2	2	2
	池尻四丁目の一部	9.5ha	2	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>①密集事業等(昭和58年～) 昭和58年に太子堂二・三丁目地区において木造賃貸住宅地区総合整備事業を導入して住環境や防災性の向上を目指した街づくりを推進</p> <p>②地区計画等 太子堂二・三丁目地区地区計画(平成2年12月告示) 三宿一丁目地区地区計画(平成15年11月告示)</p> <p>③その他の計画 新たな防火規制区域 三太通り沿道地区(平成20年5月施行) 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月施行) 池尻四丁目・三宿二丁目地区(平成25年5月施行)</p> <p>④道路事業 三太通り拡幅整備事業をこれまでの建替え連動型整備から公共整備型に変更し道路事業決定(平成20年7月)</p>		<p>【主要区画道路整備の推進と面的な不燃化促進】</p> <p>① 主要区画道路の整備促進 三太通り拡幅整備事業を不燃化特区コア事業として指定し、土業等派遣や固定資産税等の減免制度を活用し整備の促進を図る。</p> <p>② 建替え促進 特区全域の不燃化建替えを不燃化特区コア事業として指定し、設計費や除却費を支援することで、不燃化建替えの促進を図る。</p> <p>③ 老朽建築物の除却支援 老朽建築物の除却に対して土業等の派遣や固定資産税及び都市計画税の減免制度、また除却費の支援や土地管理用仮設費支援により不燃化の促進を図る。</p> <p>④ 建替えに対する意識啓発 住民の建替えに対する不安を解消するため、専門家派遣支援を実施し不燃化建替えの促進を図る。制度の積極的な活用のため、全戸訪問型の派遣支援を実施し不燃化建替えの促進を図る。</p>				
<b>整備目標・方針</b>						
<p>(1)整備目標 地区内に多くある老朽木造住宅の除却や戸別建替えの促進を図り、不燃領域率70%の達成を目指す。 本制度を活用し、コア事業である三太通り拡幅整備事業の早期完成を目指す。</p> <p>(2)整備方針 ①主要区画道路の整備 三太通りについては、これまでの取り組みに加え、土業等の派遣支援や固定資産税の減免制度を活用し、強力で推進する。 ②地区内の不燃化促進 老朽木造住宅の多い本地区において建替えによる面的な不燃化を促進し不燃領域率を高めるために、新たに建替え促進事業を導入する。また、住民の建替えに対する不安や、複雑な権利関係に関しては、土業等の派遣により解消を図る。</p>						
<b>数値目標</b>	<b>現況</b>	<b>最終</b>	<b>備考</b>			
不燃領域率	63.4%	70%				

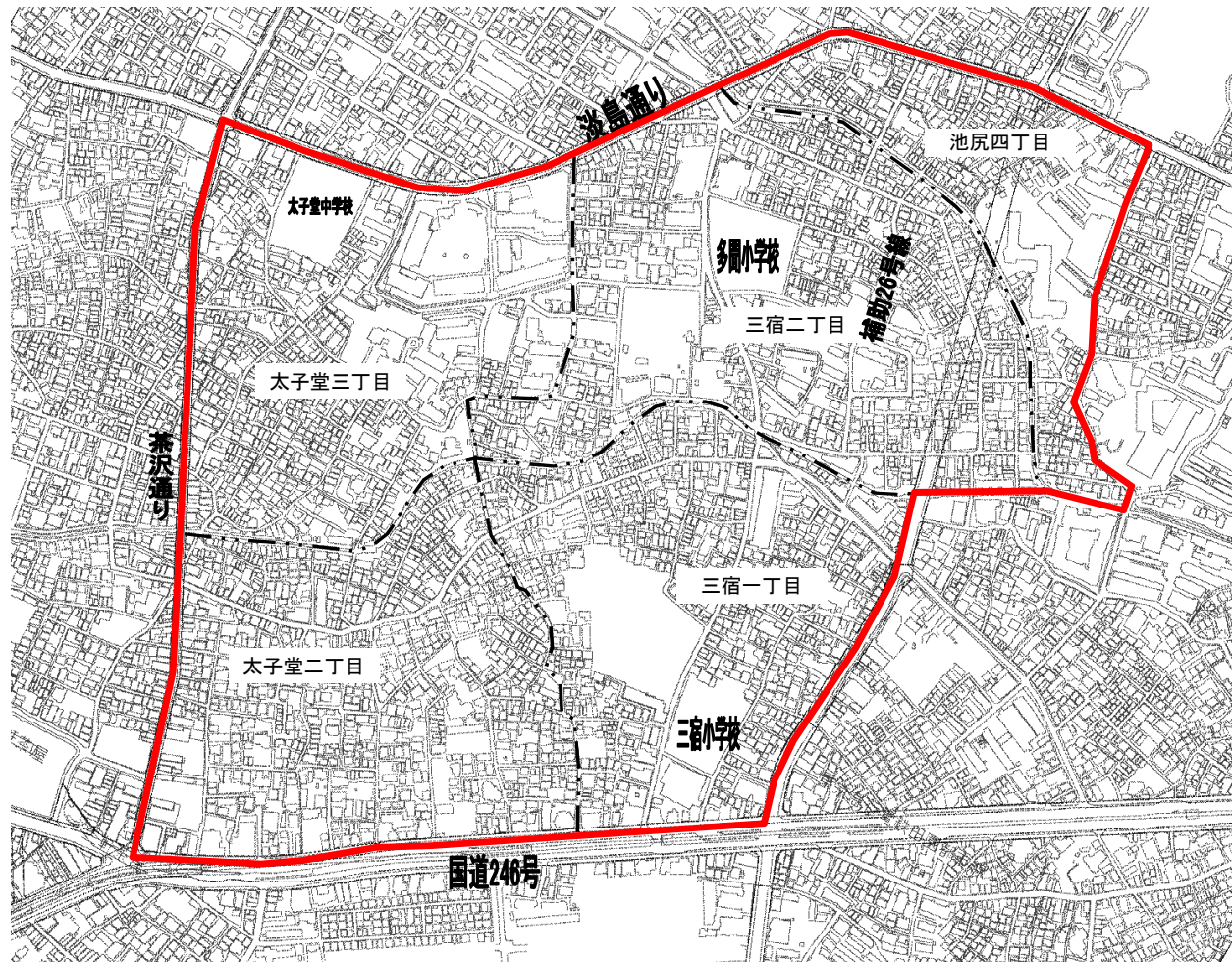
## 2 地区内での取組

事業 番号	事業項目	事業概要	事業手法	事業 主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
			(●: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)					
コア 事業	A-1	三大通り拡幅整備事業	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 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●固定資産税・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	不燃化建替への推進	老朽建築物の建替え支援により不燃化を促進	●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●戸建建替への設計費・除却費支援 ●共同建替への設計費・除却費支援 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	地区内全域(80.7ha)	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	●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●老朽建築物除却費支援 ●老朽建築物除却後の土地管理用仮設費助成 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	地区内全域(80.7ha)	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	【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 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●戸建建替への設計費・除却費支援 ●共同建替への設計費・除却費支援 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	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費	老朽建築物の除却による不燃化促進	【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 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	地区内全域(80.7ha)	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	【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 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	地区内全域(80.8ha)	継続事業	
	B-5	密集事業における建替促進	建替促進事業により良好な共同住宅への建替え促進	【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 ●全戸訪問型派遣 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	地区内全域(80.7ha)	継続事業	
	B-6	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 ●固定資産税・都市計画税の減免	都	計画幅員 20m 路線延長 440m	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	主要区画道路沿道の老朽建築物の建替え支援に併せた道路拡幅による防災性の向上	【補助事業】地区防災不燃化促進事業 ●土業派遣 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●戸建建替への設計費・除却費支援 ●共同建替への設計費・除却費支援 ●固定資産税・都市計画税の減免	区	主要区画道路沿道	新規事業	道路事業にて実施中の箇所を除く

	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	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 【三宿二丁目・池尻四丁目地区】 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

 町丁目界

※原則、区域界は道路中心による



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
- 主要区画道路
- 都市計画道路
- 地区防災不燃化促進事業導入路線

◎コア事業

- 【A-1】  
三太通り拡幅整備事業（幅員6m）

◎コア事業（全域）

- 【A-2】  
不燃化建替えの推進

●コア事業以外の事業（全域）

- 【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（行き止まり路解消も含む）の整備
- 【B-3】  
密集事業における老朽建築物等除却費
- 【B-4】  
密集事業における公園・広場の整備
- 【B-5】  
密集事業における建替促進事業

●コア事業以外の事業

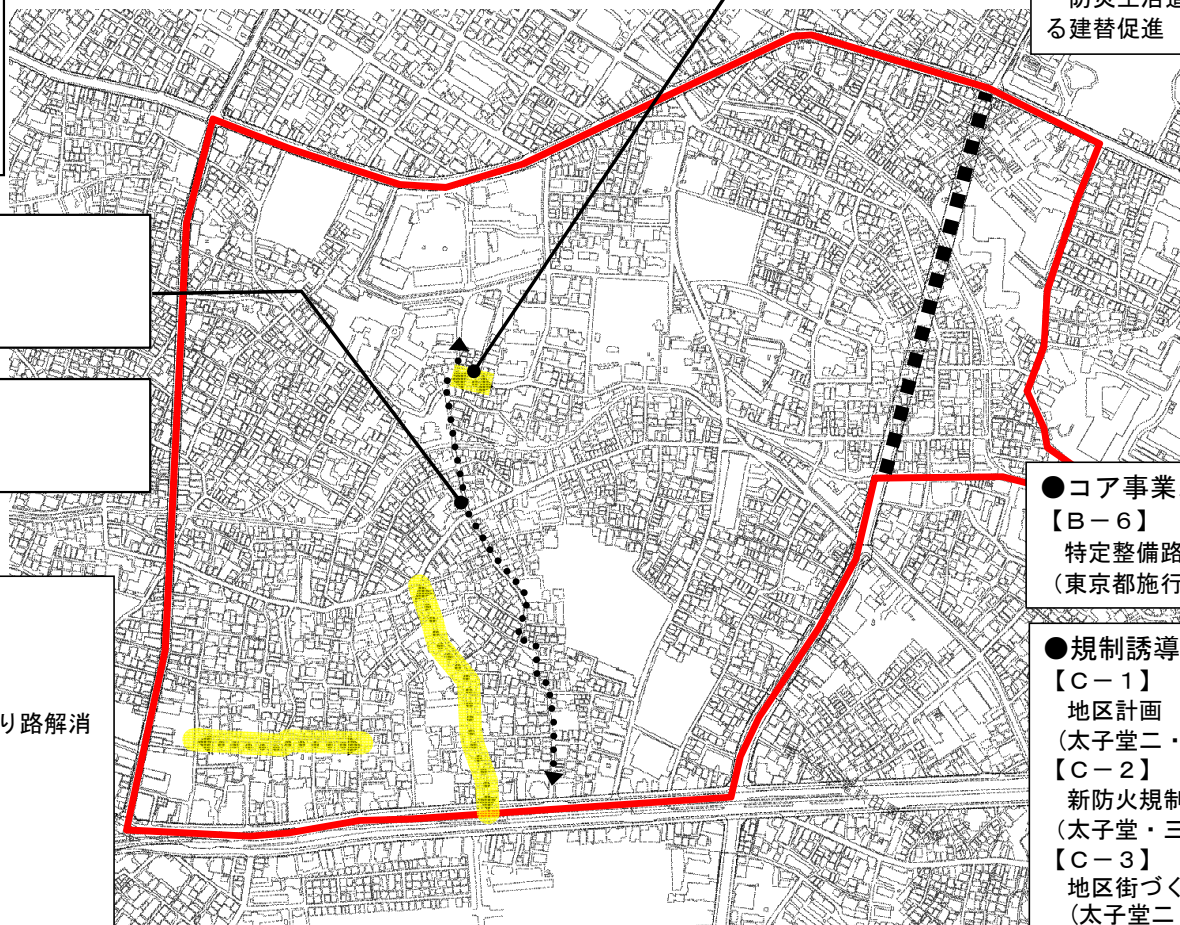
- 【B-7】  
防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替促進

●コア事業以外の事業

- 【B-6】  
特定整備路線（補助26号線）の整備（東京都施行）

●規制誘導策

- 【C-1】  
地区計画  
（太子堂二・三丁目及び三宿一丁目）
- 【C-2】  
新防火規制  
（太子堂・三宿地区全域）
- 【C-3】  
地区街づくり計画  
（太子堂二・三丁目及び三宿一丁目）



0 100 200 400 600 800 1000m



5 整備スケジュール

事業内容		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
全事業	不燃化特区エリア全域での事業	全戸訪問型派遣支援						
		土業派遣支援						
		まちづくりコンサルタント派遣						
							共同化コーディネーター派遣	
		固定資産税・都市計画税の減免						
コア事業	A-1	三本通り拡幅整備事業 用地買収、整備工事					道路整備	
	A-2	戸建建替の設計費・除却費支援						
コア事業以外の事業	B-1	老朽建築物の除却支援			老朽建築物除却後の土地勘利用仮設費助成			
	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費 老朽建築物等除却に対する助成						
	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 建替え促進事業						
	B-6	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)						
	B-7	防災生活道路整備・不燃化促進事業による建替え促進					建替え促進事業	
規制誘導策	C-1 C-3	地区街づくり計画(三宿二丁目・池尻四丁目地区)			条例等 手続き	告示 (予定)	地区街づくり計画による規制誘導	
	C-1 C-2 C-3	地区計画 新防火規制 地区街づくり計画(太子堂二・三丁目、三宿一丁目) 建替えによる規制誘導						

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。