

住宅市街地整備計画書

1 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：太子堂四丁目地区

所在地：世田谷区太子堂四丁目の全域

面 積：約 14.8 ha

(2) 重点整備地区

名 称：太子堂四丁目地区

所在地：世田谷区太子堂四丁目の全域

面 積：約 14.8 ha

2 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

本地区は、東京都世田谷区の東部に位置しており、商業系地区は「広域・地域生活拠点」に位置付けられる三軒茶屋地区の一角を占める中心市街地になっている。住宅地は、中心市街地の後背地として低層住宅と中高層住宅との調和を図るべき「住宅ゾーンⅡ」に位置付けられている。(世田谷区都市整備方針)

地区東側は茶沢通り（補助 210 号線）、地区南側は世田谷通り（補助 51 号線）、地区北側は烏山川緑道と接しており、地区の中を東急世田谷線が横切っている。東急田園都市線三軒茶屋駅への連絡通路（地下歩行者専用道）が地区内にあり、世田谷線の駅が三軒茶屋駅と西太子堂駅の 2 駅ある。

②地区の形成経緯

明治時代後期、三軒茶屋は東京圏の拡大を受ける他、軍事施設の立地にともない市街地化が進んだ。第二次世界大戦後、軍事施設から大学や集合住宅への土地利用転換があり都市化の進展とともに商業が発展し、戸建てと共同住宅の混在する高密度な住宅地が形成された。

③現況（令和元年度末／指標等は平成 28 年土地利用現況調査による）

当地区全体の住宅戸数密度 162.4/h a、不燃領域率は 74.4%（都方式）、換算老朽住宅戸数割合は 61.0%、老朽木造建物棟数割合は 39.5%である。

地区全体の不燃領域率は既に 60%を超える水準にあるが、地区内の住宅地においては狭あい道路が多く木造住宅が密集している。このため、災害時の避難等

が困難であり、防災上居住環境の面で問題を抱えている。

また、商業地においては昭和60年代に共同建替え商業ビルが完成し、商店街のプロムナード事業が行われた。平成7年には、第一種市街地再開発事業のキャロットタワーが完成し市街化が進んでいる。そのため、中心市街地の後背地は歩行者・自転車・車両の交通量が多く、道路交通網の問題も抱えている。

平成20年5月には「新たな防火規制」の指定を受け、平成27年度には「不燃化特区」に指定される。

(2) 地区整備の課題

- ・商業系の地区及びその外周では、再開発ビルの完成以来、中高層の商業・住宅併用ビルが増加している。そのため、歩行者空間の拡充や賑わいのある快適な市街地を形成する必要がある。
- ・住居系地区では老朽木造住宅が密集しており、平成15年に7棟が焼失し死傷者が出たこともあり、個々の建築物の不燃化が急がれている。また、消防活動を円滑に進めるため、避難路及び延焼遅延帯となる主要生活道路並びに地区内での延焼防止機能を担う主要な区画道路を早期に整備していく必要がある。
- ・円滑な消火活動のため、小公園等整備にあわせて防火水槽の充実を図る必要がある。
- ・地区内では、年平均約12棟（平成27年度から令和元年度平均）の建替えがあるが、ミニ開発等により木造住宅の過密化が進んでいるため建て詰まり感がある。ゆとりのある市街地の形成に向け、敷地分割の抑制等規制誘導を行っていく必要がある。
- ・地区内と外周には、烏山川緑道及び教学院境内並びに世田谷線とみどりや空間が多く存在するが、住宅地内にはオープンスペースや歩行者などの空間が少ない。道路整備や建替えにあわせて、みどりや空間の多い環境の創出が必要である。

(3) 整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

■安全で災害に強い街をつくる

- ・世田谷区の都市整備方針の中で定めるテーマ別方針の一つである「安全で災害に強いまちをつくる」に基づき、災害に強い市街地を形成する。
- ・外周の幹線道路及び緑道並びに再開発ビル外周道路などを活かし、地区内の主要生活道路の整備、狭あい道路の改善、通り抜け路及び小公園等の整備により、特に地区北西部に残る消防活動困難区域を解消する。
- ・地区内の準防火地域において、個々の建築物の不燃化建替えの規制誘導を進める。地区外周部だけでなく、地区内も含めた不燃領域率の更なる向上を図る。

■商業や業務環境の形成、住みやすく快適な生活環境

- ・商業、業務、文化の拠点に相応しい安全で賑わいのある商店街を形成する。商店街

及び裏通りの主要な区画道路の歩行者空間を拡充して賑わいをつくる。

- ・主要な区画道路を中心に住宅地にオープンスペースやみどりを増やし、住みやすい快適な生活環境を形成する。

■住民と行政の協働によるまちづくりの推進

- ・住民、事業者、行政の参加と協力により、まちづくりを進める。地域住民、地域団体と提携して、安全で住みやすい快適なまちを目指す。

②防災性の向上に関する基本方針（・）及び実現方策（→）

■延焼防止上危険な建築物への対処

- ・老朽建築物の建替えを促進し不燃化への誘導を図る。主要な区画道路の狭あい道路となっている箇所、通り抜け路及び小公園等の配置に適した箇所の老朽建築物については整備にあわせて除却し不燃化を誘導する。また、主要生活道路の整備により老朽木造建築物等の建替えを進め、沿道の不燃化を推進する。

■不燃領域率の向上

- ・耐火建築物による不燃領域率56.5%（国基準）を将来60%に向上させることを目標に、木造建築物の不燃化を誘導する。

■消防活動困難区域解消

- ・主要生活道路127号線を整備することにより、地区北西部に残る約2.5haの震災時の消防活動困難区域を解消する。また、主要な区画道路狭あい箇所の拡幅及び通り抜け路の整備をあわせて進めることにより、平常時の消防活動の円滑化を図る。小公園や通り抜け路等の整備にあわせて防火水槽、防災倉庫やスタンドパイプ格納庫を設置する。

③老朽建築物等の建替の促進に関する基本方針（・）及び実現方策（→）

- ・道路、公園整備にあわせて老朽木造建築物等の除却を行い、道路等の整備にあわせて不燃化へ誘導する。そのため、本事業に加え東京都の不燃化推進特定整備地区制度による特別な支援策を活用する。（平成27年4月1日指定）
- ・東京都建築安全条例7条の3「新たな防火規制」に基づく防火規制の区域指定により、個々の建築物の不燃化を確実にする。（平成20年5月1日指定）
- ・無接道敷地等のため自主更新が困難な老朽建築物が集積している街区については、地区の実情を踏まえて共同化・敷地整序等の整備手法を検討するとともに、専門家派遣等を活用して建替えを誘導・支援し、防災性向上と居住環境改善を図る。

3 整備地区の土地利用に関する事項（令和2年現在）

住宅用地	6.55ha	44.3%	道路	2.64ha	17.8%
商業・業務用地	3.43ha	23.2%	教育施設	0.62ha	4.2%
公園・緑地	0.67ha	4.5%	農地等	0.00ha	0.0%

その他	0.89ha	6.0%		
-----	--------	------	--	--

各地区の特性に応じて、土地利用の方針を以下のように定める。

■土地利用に関する基本方針

- ・土地利用に応じた整備を行うため、老朽建築物の除却、建築物の不燃化、主要生活道路・主要な区画道路の整備及び公園等の整備を図る。
- ・世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり計画及び東京都建築安全条例第7条の3に基づく防火規制により、建築物の不燃化などの規制誘導を行う。
- ・東京都の不燃化推進特定整備地区制度による特別な支援策を活用する。

■住宅地区

- ・主要生活道路や主要な区画道路の整備、道路空間の拡充、公園及び通り抜け路の整備により消防活動困難区域を解消する。
- ・個々の建築物の不燃化と主要な区画道路沿道の延焼遅延効果を目指したオープンスペースの確保により、安全で快適な住宅地を形成する。

■近隣商業地区

- ・商業と住宅の複合開発による土地の有効利用を図り、個々の建築物の不燃化と後背住宅地と調和の取れた近隣商業地を形成する。
- ・目青通りでは、壁面後退により歩行者空間を広げ、回遊性と安全快適なプロムナードを形成する。

■商業、業務、文化地区

- ・土地の高度利用により、商業、業務、文化機能の集積を図る。
- ・壁面後退により歩行者空間を広げ、快適さと賑わいをつくる。
- ・防火地域の規制誘導により建築物の不燃化を推進する。

4 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名（工区名） （面積）	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
—	—	—	—	—

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

- ・地区街づくり計画により、防災に配慮した良好な建替えを誘導する。
- ・東京都建築安全条例第7条の3に基づく防火規制により、建築物の不燃化などの規制誘導を行っている。
- ・東京都の不燃化推進特定整備地区制度による特別な支援策を活用する。

5 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設	道路	主要生活道路 127 号線	主要生活道路	幅員＝未定 延長＝未定	令和 5 年度までに事業化を目指す。
	公園・緑地	—	—	—	—
	下水道	—	—	—	—
	河 川	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—
公益施設		名称	面積	備考	
	教育施設	—	—	—	
	その他	—	—	—	

(2) その他の施設に関する事項

①道路整備の基本方針

【主要生活道路 1 2 7 号線】

- ・地区の主要な生活道路を地区北西部に残る消防活動困難区域の解消、避難路及び延焼を遅延させる路線として整備を図る。あわせて、既存道路と接続する交差点付近の局所改良により安全な避難路を形成し、密集市街地の改善を図る。

※取得する土地は道路整備までの間、防災倉庫やスタンドパイプ格納庫等の防災関連施設の他、地域の需要に応じて子育て支援施設等のコミュニティ施設用地としても段階的に有効活用を図る。

- ・道路沿道も含め、東京都建築安全条例第 7 条の 3 に基づく防火規制により、防災性の高い建築物への建替えを規制誘導する。

【主要な区画道路】

- ・地区内の避難と延焼防止機能を担う路線、消防活動路線として主要な区画道路 4 路線の整備を図る。

■主要な区画道路 1 号

地区内北側ゾーンの主要な路線であり、新規重点整備路線として幅員 6 m に拡幅整備を行う。

■主要な区画道路 2 号

地区内南側ゾーンの西太子堂公園（一時集合所）と外周道路を結ぶ主要な路線である。主要生活道路と西太子堂公園を繋ぐ区間に箇所を絞り、幅員 6 m に拡幅整備を行う。

■主要な区画道路 3 号

地区内東側ゾーンにおいて、商店街の回遊動線を担う主要な路線である。1 号と茶

沢通りを繋ぐ部分を新規重点整備路線として、幅員 6 m に拡幅整備を行う。

■主要な区画道路 4 号

キャロットタワー街区と茶沢通りを結ぶ主要な路線である。既に幅員 9 m に拡幅仮整備が完了し、今後、交通バリアフリー整備を行う。

【その他の道路】

- ・通り抜け路の整備

→延焼遅延帯としての烏山川緑道と地区内には高低差があり、現状で通行できる箇所が限られている。烏山川緑道に抜ける避難路として、2 箇所の通り抜け整備を行なう。内 1 箇所は整備完了となっている。

→世田谷線の線路際の道は、駅利用者など通行の多い路線ではあるが、一部私有地を通行させている極めて狭い箇所については、幅員 4 m の通り抜け整備が完了した。

- ・狭あい道路は「狭あい道路拡幅整備事業」により、建替えにあわせた整備を図る。

②公園、緑地整備の基本方針

- ・公園緑地が不足している地区北側を中心に、小公園 3 箇所（8 5 0 m²）を目標に整備する。また、その小公園には防火水槽 2 基の設置を図る。なお、地区南側に位置する西太子堂公園の拡張整備（3 2 3 m²）は完了し、防火水槽 1 基が設置済である。

6 その他必要な事項

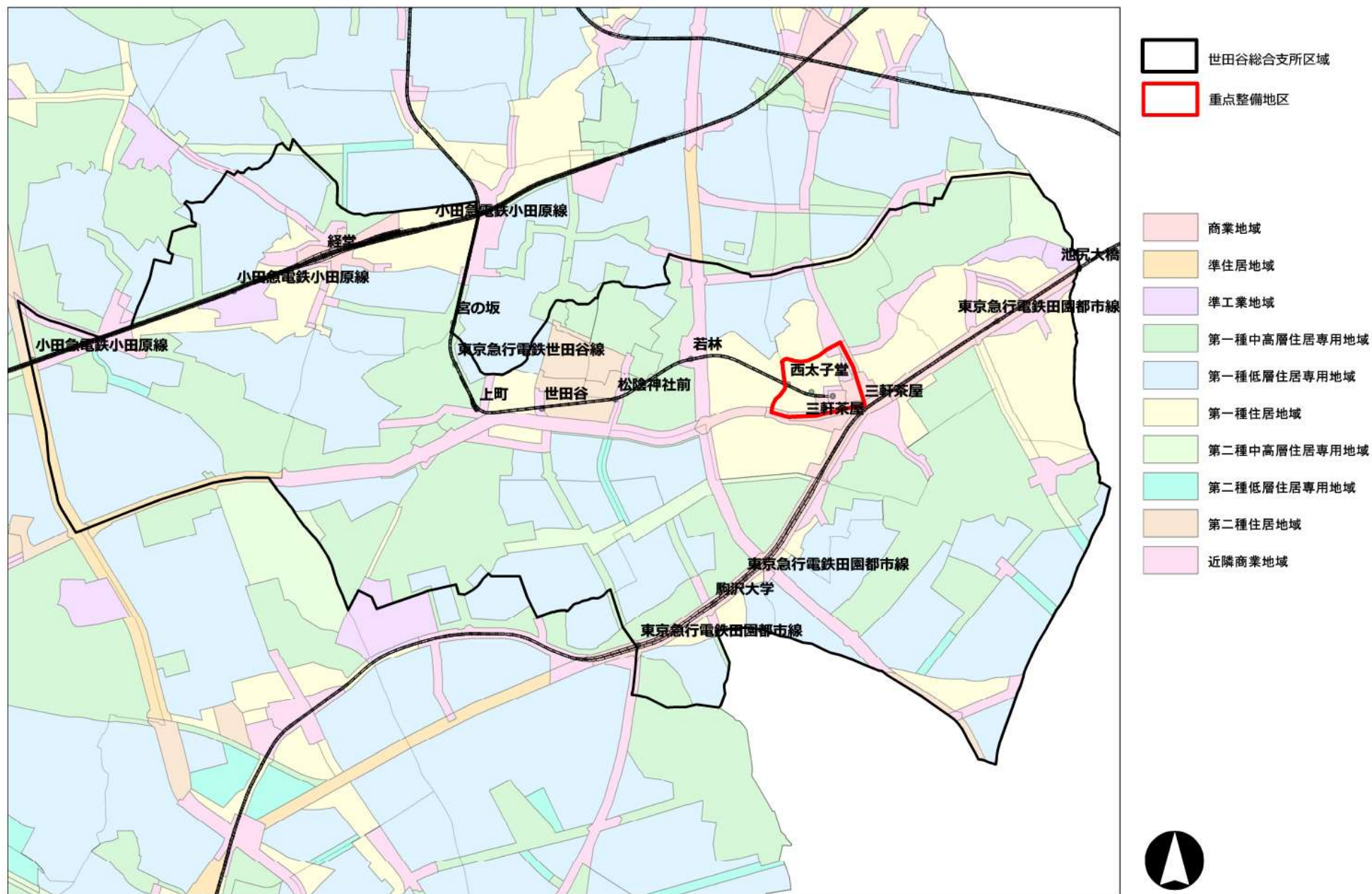
（１）事業施行予定期間

平成 1 0 年度から令和 7 年度までとする。

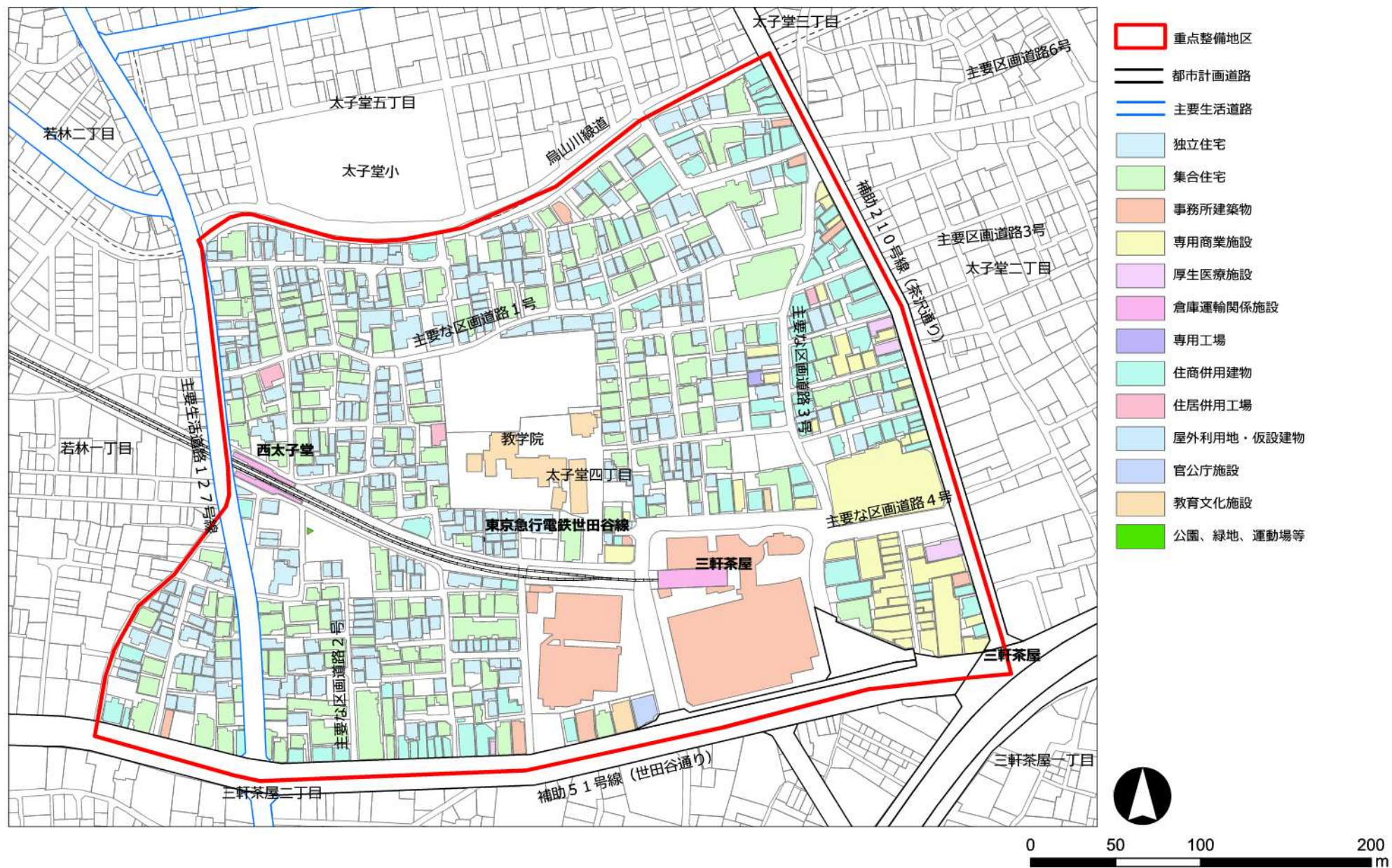
（２）その他特に記すべき事項

- ・平成 2 0 年 5 月 1 日に、個々の建築物の不燃化促進を図るため整備地区全体を対象に東京都建築安全条例第 7 条の 3 に基づく防火規制の区域指定「新たな防火規制」を施行した。
- ・本地区においては、まちづくり協議会が組織されており、今後も円滑な事業推進のため情報提供や住民意向の把握等を行っていく。
- ・本地区においては、平成 1 0 年 8 月に世田谷区街づくり条例に基づく「太子堂四丁目地区地区街づくり計画」を策定している。
- ・本地区を含む区域で、平成 2 7 年度より「不燃化特区」制度を導入。令和 7 年度までの計画としている。

世田谷区【太子堂四丁目地区】 整備地区位置図



世田谷区【太子堂四丁目地区】 整備地区区域図



太子堂五丁目
太子堂小
太子堂三丁目
太子堂二丁目
太子堂四丁目
三軒茶屋
三軒茶屋二丁目
三軒茶屋一丁目
若林二丁目
若林一丁目
西太子堂
教学院
東京急行電鉄世田谷線
太子堂緑道
主要な区画道路1号
主要な区画道路3号
主要な区画道路4号
主要な区画道路6号
補助210号線(茶沢通り)
補助51号線(世田谷通り)
主要生活道路127号線
号2路敷画区の産生

-

