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：太子堂五丁目・若林二丁目地区
所在地：世田谷区太子堂五丁目及び若林二丁目全域
面　積：32.6ha

2)　重点整備地区

名　称：太子堂五丁目・若林二丁目地区
所在地：世田谷区太子堂五丁目及び若林二丁目全域
面　積：32.6ha

2.　整備地区の整備の基本方針

1)　整備地区の概要

(1)　立地

本地区は、東京都心の主要駅である渋谷駅から概ね 4km 圏内に位置し、世田谷区の東の玄関口である世田谷区東部、東急田園都市線・世田谷線の三軒茶屋駅から北西へ約 0.1km、世田谷線の西太子堂駅から北へ約 0.1km に位置している。

地区内には、東京都市計画道路幹線街路環状第 7 号線（環状七号線）、東京都市計画道路幹線街路補助街路第 52 号線（淡島通り）、同第 210 号線（茶沢通り）、烏山川緑道が位置している。

(2)　地区の形成経緯

本地区は農地として利用されていたが、明治４０年に本地区の南東側に玉川線（現東急田園都市線）開通後、昭和初期に耕地整理によって宅地としての基盤が整備され、太子堂五丁目で市街化が進み、昭和２０年以降は若林二丁目においても市街化が進行した。

地区南側の耕地整理済みエリア以外は、集落や農地だった場所に無秩序な開発が進んだため、狭あいで不整形だった道路はそのまま残り、密集した市街地が形成され現在に至っている。

(3)　現況

本地区は、世田谷区都市整備方針において広域生活・文化拠点として位置づけられている三軒茶屋駅周辺地区と近接する利便性の高い地区でありながら、商業施設だけでなく閑静な住宅街が広がる地区である。

本地区の現況を次表に整理した。

本地区の住宅戸数密度は、144.6 戸/ha、不燃領域率（都基準）（令和 3 年度）は 62.9%、

換算老朽住宅戸数割合は59.3%となっている。
　さらに地区内には 4m 未満の狭あい道路が多く、災害時の円滑な消防活動等の対応が困難であり、防災面や居住環境の面で課題を抱えている。

表1　　現況の概要

項目	地区合計	（内訳）	
		太子堂五丁目	若林二丁目
住宅戸数（戸）	4,714	2,523	2,191
住宅戸数密度（戸/ha）	144.6	160.7	129.6
建物棟数（棟）	1,894	979	915
建物棟数密度（棟/ha）	58.1	62.4	54.1
木造・防火造建物割合（棟） （%）	943 49.8	452 46.1	491 53.7
換算老朽住宅戸数（戸）	2,796	1,516	1,280
換算老朽住宅戸数割合（%）	59.3	60.1	58.4
不燃領域率（都基準）（%） 【令和３年度】	62.9	64.3	61.3

2)　土地利用の現況

(1)　土地利用現況

対象地区の敷地面積（道路用地等を除く）の 79.0%は、住宅用地（専用独立住宅＋集合住宅）で占められており、区全体と比べてもその割合は高くなっている。また、住宅用地のうち、専用独立住宅に占める割合が 63.2%であり、こちらも区全体の割合 58.2%より高い傾向にある。

対象地区内の傾向を細かくみると、住宅用地及び専用独立住宅の割合は、若林二丁目の方が太子堂五丁目に比べて高く、逆に商業系（商業施設）や公共系（教育文化施設）の割合は太子堂五丁目の方が若林二丁目に比べて高い。

表2　　町丁目別用途現況割合（令和 3 年）

		地区全体			世田谷区
			太子堂五丁目	若林二丁目	
敷地面積（㎡）	公共系（教育文化施設）	13,247	10,006	3,241	4,033,092
	公共系（その他）	2,684	1,561	1,123	1,714,032
	商業系（事務所建築物）	1,585	813	772	850,346
	商業系（商業施設）	20,448	14,176	6,272	2,519,791
	専用独立住宅	132,569	60,153	72,416	17,042,215
	集合住宅	77,061	37,822	39,239	12,237,776
	工業系	2,540	735	1,805	448,016
	空地系	12,716	3,530	9,186	3,066,097
	公園・運動場等	2,352	1,158	1,194	3,366,250
	その他	98	28	70	1,814,092
	合計	265,300	129,982	135,318	47,091,707
割合（%）	公共系（教育文化施設）	5.0	7.7	2.4	8.5
	公共系（その他）	1.0	1.2	0.8	3.6
	商業系（事務所建築物）	0.6	0.6	0.6	1.8
	商業系（商業施設）	7.7	10.9	4.6	5.4
	専用独立住宅	50.0	46.3	53.5	36.2
	集合住宅	29.0	29.1	29.0	26.0
	工業系	1.0	0.6	1.3	1.0
	空地系	4.8	2.7	6.8	6.5
	公園・運動場等	0.9	0.9	0.9	7.1
	その他	0.0	0.0	0.1	3.9
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0
合計に対する住宅用地の割合(%)		79.0	75.4	82.5	62.2
住宅用地に対する専用独立住宅の割合(%)		63.2	61.4	64.9	58.2

※道路用地等を除く

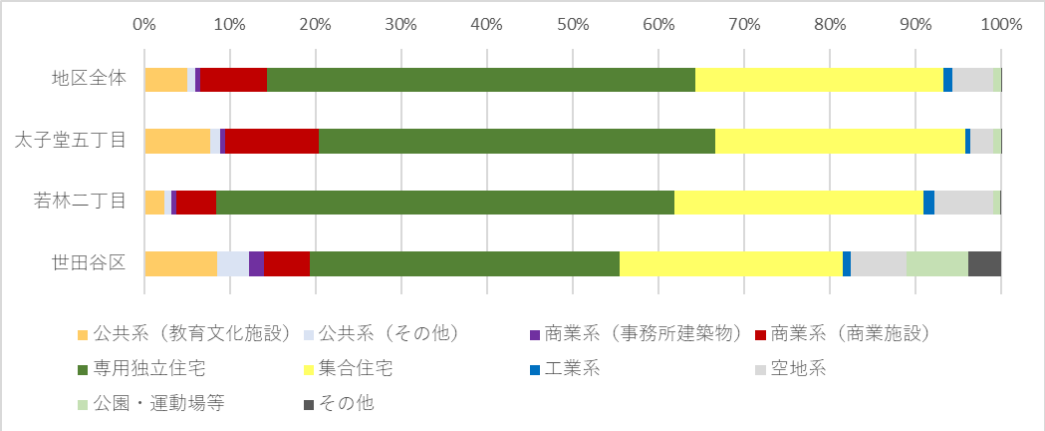


図1　　町丁目別用途現況割合（令和 3 年）

■令和３年

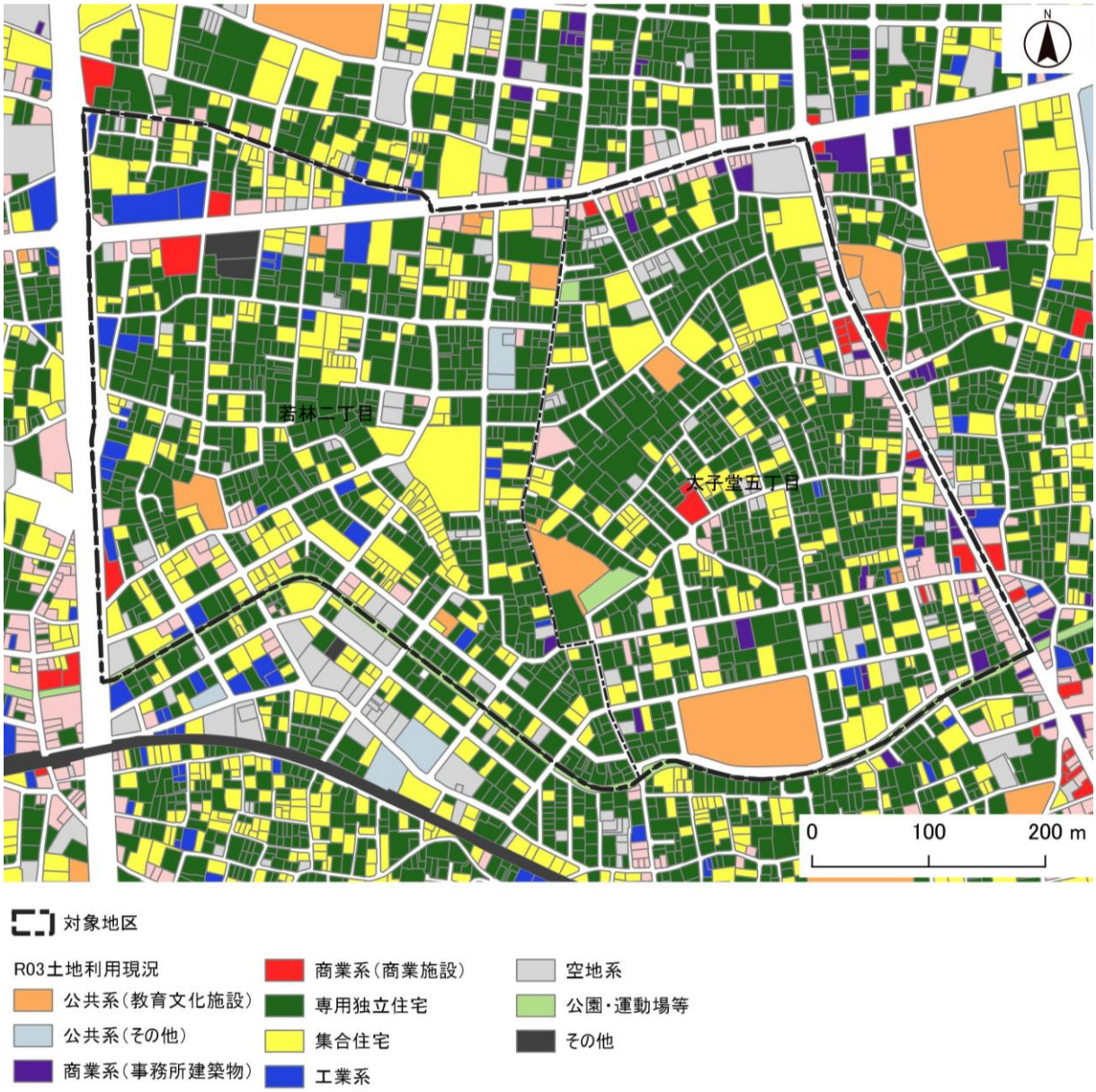


図2　　用途現況図（令和３年）

出典：世田谷区土地利用現況調査（世田谷区/令和３年）

(2)　用途地域

4 種類の用途が指定されている。

環状七号線、淡島通り、茶沢通り沿いには近隣商業地域が指定されているが、その他は、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居専用地域の 3 種類の住居系用途が指定されている。

建蔽率は、近隣商業地域は 80%、住居系用途地域は 60%に指定されている。

容積率は、近隣商業地域は 300%に指定されている。住居系用途地域のうち、第一種低層住居専用地域は 150%、その他の地域は 200%に指定されている。

敷地面積の最低限度は、第一種低層住居専用地域のみ 70 ㎡となっている。敷地面積の最低限度を定める用途地域の変更により、平成 31 年 4 月 1 日から第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域が指定されているエリアに 60 ㎡の制限がかかっている。

絶対高さ制限・高度地区は、第一種低層住居専用地域には絶対高さ制限 10m が指定されている。高度地区は用途地域に合わせて 4 種類が指定されている。絶対高さ制限を定める高度地区の変更により、平成 31 年 4 月 1 日から第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域が指定されているエリアに 19m以下の制限が、近隣商業地域が指定されているエリアに 28m 以下及び 31m以下の制限がかかっている。

防火指定は、環状七号線沿道は防火地域となっているが、その他は全て準防火地域に指定されている。

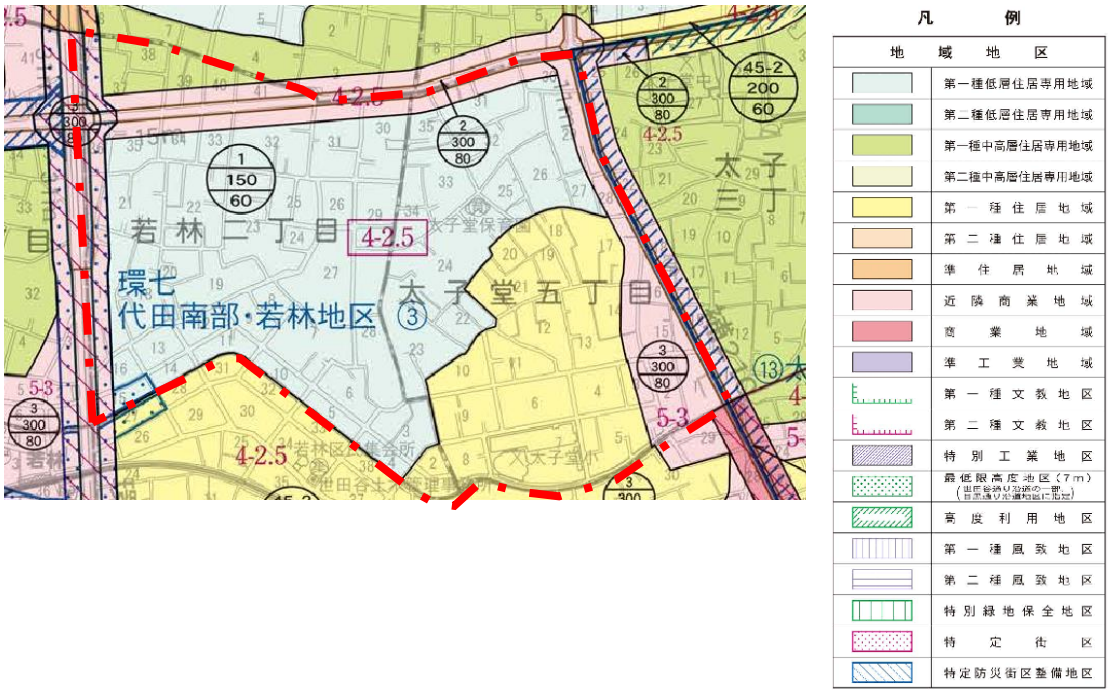


図3　　用途地域図

3)　住宅等の現況

(1)　構造別建物現況

対象地区の建物構造（建築面積ベース）は、防火造が最も多く、34.1%となっている。

また、非耐火構造の建物は、対象地区全体で 37.4%であり、区全体の 35.7%とほぼ同じ水準となっている。対象地区内の状況を見ると、太子堂五丁目の割合に比べ、若林二丁目が41.4%と、高くなっている。

建物構造の分布を見ると、全体的に準防火、防火造、木造の建物が混在している状況である。

表3　　建物構造別建築面積とその割合（令和 3 年）

			耐火造	準耐火造	防火造	木造	合計	非耐火構造（防火造＋木造）
建築面積（㎡）	地区全体		45,901	39,859	46,626	4,455	136,841	51,081
		太子堂五丁目	24,803	22,263	21,240	2,559	70,865	23,799
		若林二丁目	21,098	17,596	25,386	1,896	65,976	27,282
	世田谷区		7,852,528	4,193,565	6,297,746	397,305	18,741,144	6,695,051
割合（%）	地区全体		33.5	29.1	34.1	3.3	100.0	37.4
		太子堂五丁目	35.0	31.4	30.0	3.6	100.0	33.6
		若林二丁目	32.0	26.6	38.5	2.9	100.0	41.4
	世田谷区		41.9	22.4	33.6	2.1	100.0	35.7

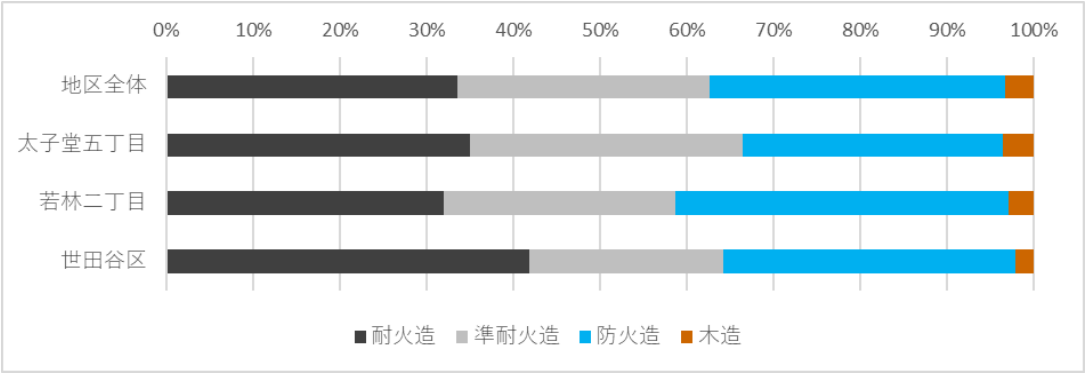


図4　　建物構造別建築面積とその割合（令和 3 年）

出典：世田谷区土地利用現況調査（世田谷区/令和 3 年）

図5　　建物構造現況（令和 3 年）

出典：世田谷区土地利用現況調査（世田谷区/令和 3 年）

(2)　住宅戸数、住宅戸数密度

本地区の住宅戸数は 4,714 戸となっている。

建て方別では集合住宅が 61.7%で最も多く、次いで専用住宅が 28.8%となっている。

地区内の住宅戸数密度は 144.6 戸/ha であり、本事業の整備地区要件である住宅戸数密度 30 戸/ha を大きく上回っている。東京都の防災都市づくり推進計画（整備計画）平成 9 年 3 月の木造住宅密集地域の水準である「住宅戸数密度（世帯密度）: 55 世帯/ha 以上」及び、早急に整備すべき市街地の指標の水準「住宅戸数密度（世帯密度）80 世帯/ha 以上」についても大きく上回っている。

表4　　住宅戸数、住宅戸数密度

	地区合計		（内訳）	
		(%)	太子堂五丁目	若林二丁目
地区面積（ha）	32.6		15.7	16.9
住宅戸数（戸）	4,714		2,523	2,191
住宅戸数密度（戸/ha）	144.6		160.7	129.6
（建て方別）				
専用住宅（戸）	1,359	(28.8)	659	700
集合住宅（戸）	2,909	(61.7)	1,552	1,357
併用住宅（戸）	438	(9.3)	308	130
その他（戸）	8	(0.2)	4	4
（構造別）				
木造（戸）	67	(1.4)	41	26
防火造（戸）	1,438	(30.5)	676	762

出典：令和 3 年度土地利用現況調査より算出

(3)　換算老朽住宅戸数、換算老朽住宅戸数割合

本地区の換算老朽住宅戸数は 2,796 戸で、本事業の事業地区要件である 50 戸を大きく上回っている。換算老朽住宅戸数割合は 59.3%で、本事業の事業地区要件である 30%以上（地区の住宅戸数密度が 70 戸/ha 以上の場合）も大きく上回っている。

表5　　老朽住宅戸数

	耐用年限 2/3 超過の住戸数	耐用年限 1/2 超過及び 耐用年限 2/3 以下の住戸数	老朽住宅数
専用住宅（戸）	1,025	80	1,105
集合住宅（戸）	1,764	239	2,003
併用住宅（戸）	375	12	387
計	3,164	331	3,495

表6　　老朽換算住宅戸数の割合

項目	戸数、割合
①住宅戸数（戸）	4,714
②老朽住宅戸数（戸）	3,495
③換算老朽住宅戸数(②×0.8)　（戸）	2,796
④換算老朽住宅戸数割合（③／①×100）(%)	59.3

表7　　建築物の老朽度測定基準

評定内容	評点
耐用年数 1/2 超過、耐用年限 2/3 以下のもの	100
耐用年限 2/3 超過のもの	130

表8　　耐用年限

	木造・防火造	準耐火造	耐火造
耐用年限 1/2	11 年	17 年	24 年
耐用年限 2/3	15 年	23 年	32 年

※耐用年限は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定める年数とする

出典：令和 3 年度土地利用現況調査より算出

(4)　敷地規模の現況

対象地区の敷地（道路用地を除く）面積のうち最も多いのは、50～100 ㎡で、全体の44.1%を占めている。また、100 ㎡以下の敷地は、対象地区の全域に分布しているが、特に太子堂五丁目の中央部から東側にかけて集中している。

平均敷地面積は 140 ㎡で区全体の 263 ㎡よりも低い水準となっている。

表9　　階層別敷地規模別敷地数（件）の状況と平均敷地面積（㎡）（令和 3 年）

		地区全体			世田谷区
			太子堂五丁目	若林二丁目	
敷地面積（㎡）	0-50㎡	141	91	50	6,696
	50-100㎡	834	451	383	52,167
	100-150㎡	428	213	215	47,870
	150-200㎡	220	98	122	26,983
	200-300㎡	161	64	97	23,610
	300-500㎡	68	33	35	13,209
	500-1000㎡	31	11	20	6,583
	1000㎡-	10	6	4	5,230
	合計	1,893	967	926	182,348
割合（%）	0-50㎡	7.5	9.4	5.4	3.7
	50-100㎡	44.1	46.7	41.4	28.6
	100-150㎡	22.6	22.0	23.2	26.3
	150-200㎡	11.6	10.1	13.2	14.8
	200-300㎡	8.5	6.6	10.5	12.9
	300-500㎡	3.6	3.4	3.8	7.2
	500-1000㎡	1.6	1.2	2.1	3.6
	1000㎡-	0.5	0.6	0.4	2.9
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0
平均敷地面積（㎡）		140	134	146	263

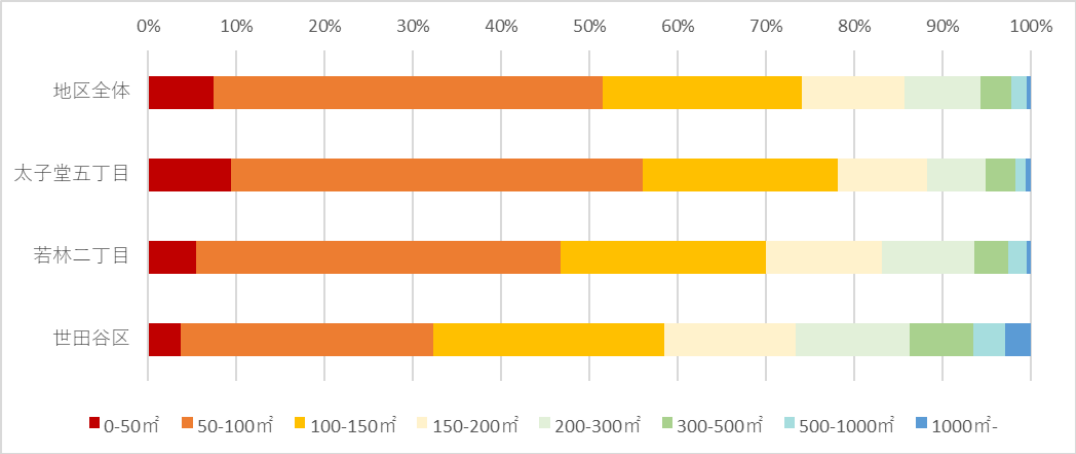


図6　　階層別敷地規模別敷地件数の割合（令和 3 年）

出典：世田谷区土地利用現況調査（世田谷区/令和 3 年）

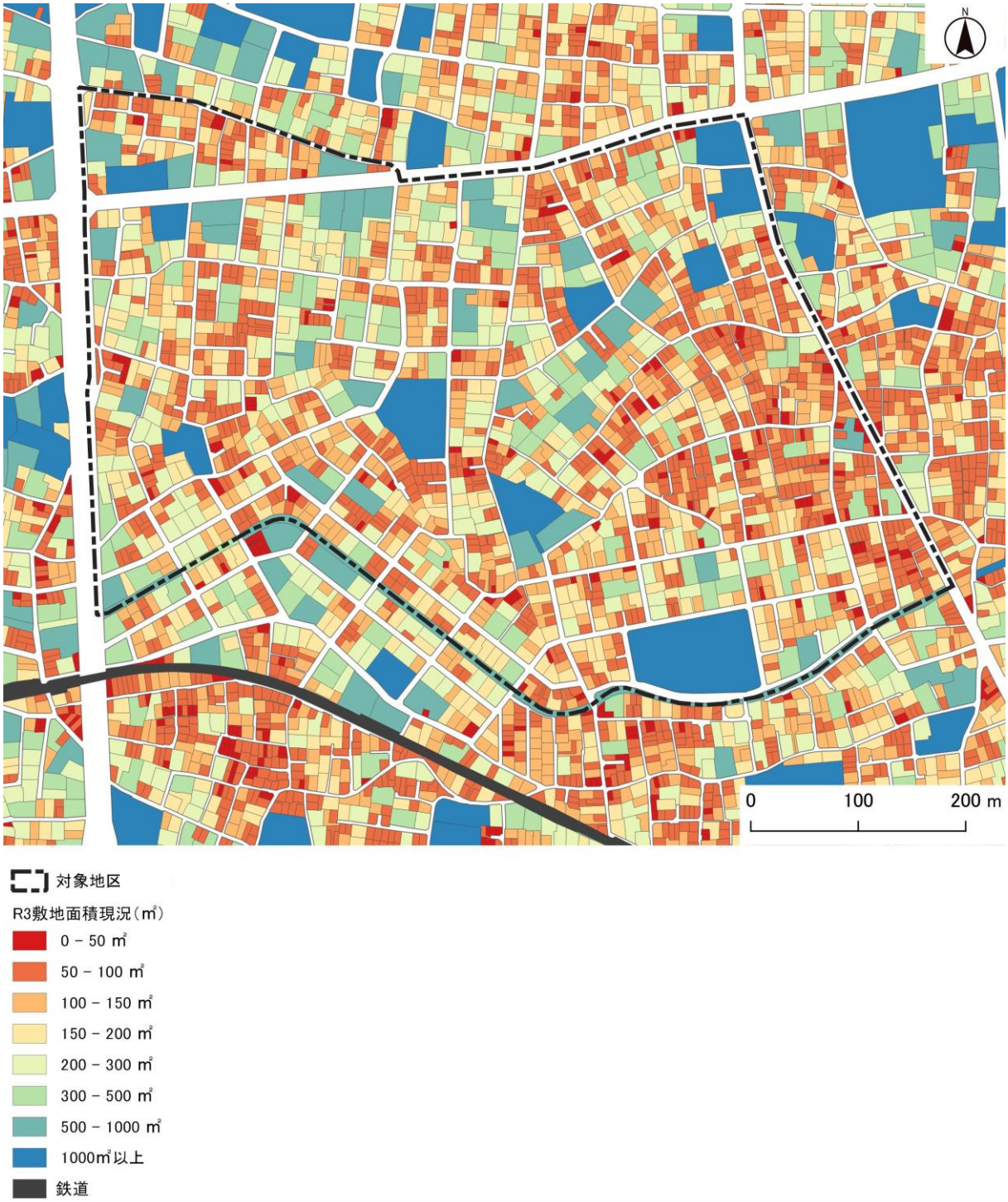


図7　　敷地面積現況（令和 3 年）

出典：世田谷区土地利用現況調査（世田谷区/令和 3 年）

(5)　不燃領域率

市街地の燃えにくさを表す指標である不燃領域率は 62.9%であり、市街地の焼失率がほぼ 0 となる 70%には至っていない。

理由としては、幅員 6m 以上の道路基盤の脆弱さ、公園等オープンスペースの不足、耐火構造（耐火＋準耐火）の建物が少ないことが考えられる。

今後の事業実施により不燃領域率の向上が見込まれ、令和 15 年度の不燃領域率は 75.7%を見込んでいる。

表10　　不燃領域率（都方式）

	R3現況																	
	面積		空地面積			建築面積					建物棟数					空地率	不燃化率	不燃領域率
			S1	S2	R6	耐火造	準耐火造	防火造	木造	総計	耐火造	準耐火造	防火造	木造	総計			
	(ha)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(棟)	(棟)	(棟)	(棟)	(棟)	(%)	(%)	**(%)**
地区全体	32.6	325,906	3709.0	2270	16312	40,304	52,767	39,466	4,307	136,845	268	848	714	64	1,894	6.8	60.3	**62.9**
太子堂五丁目	15.7	157,380	2014.8	2270	5803	22,549	26,735	19,092	2,491	70,867	138	431	370	40	979	6.4	61.9	**64.3**
若林二丁目	16.9	168,526	1694.2	0	10509	17,755	26,032	20,374	1,816	65,978	130	417	344	24	915	7.2	58.4	**61.3**

表11　　目標不燃領域率の推計値

	令和６年度末	令和 15 年度末
事業実施による目標不燃領域率の推計値(%)	64.5	75.7

表12　　道路率

	地区計	（内訳）	
		太子堂五丁目	若林二丁目
全道路面積（㎡）	59,239	26,628.9	32,610.1
道路率（%）	18.2	17.0	19.5
全道路延長（m）	14,966.9	7,074.3	7,892.6
細街路延長（m）	5,673.4	3,276.3	2,397.1
細街路率（%）	37.9	46.3	30.4

出典：令和 3 年度土地利用現況調査より算出

4)　公共施設及び生活関連施設の現況

(1)　幅員別道路現況

本地区の幅員 4m 未満の道路は、総延長の 37.9%を占めている。次いで、幅員 4m 以上 6m 未満の道路が 37.8%を占め、残る 24.3%が幅員 6m 以上の道路となっている。

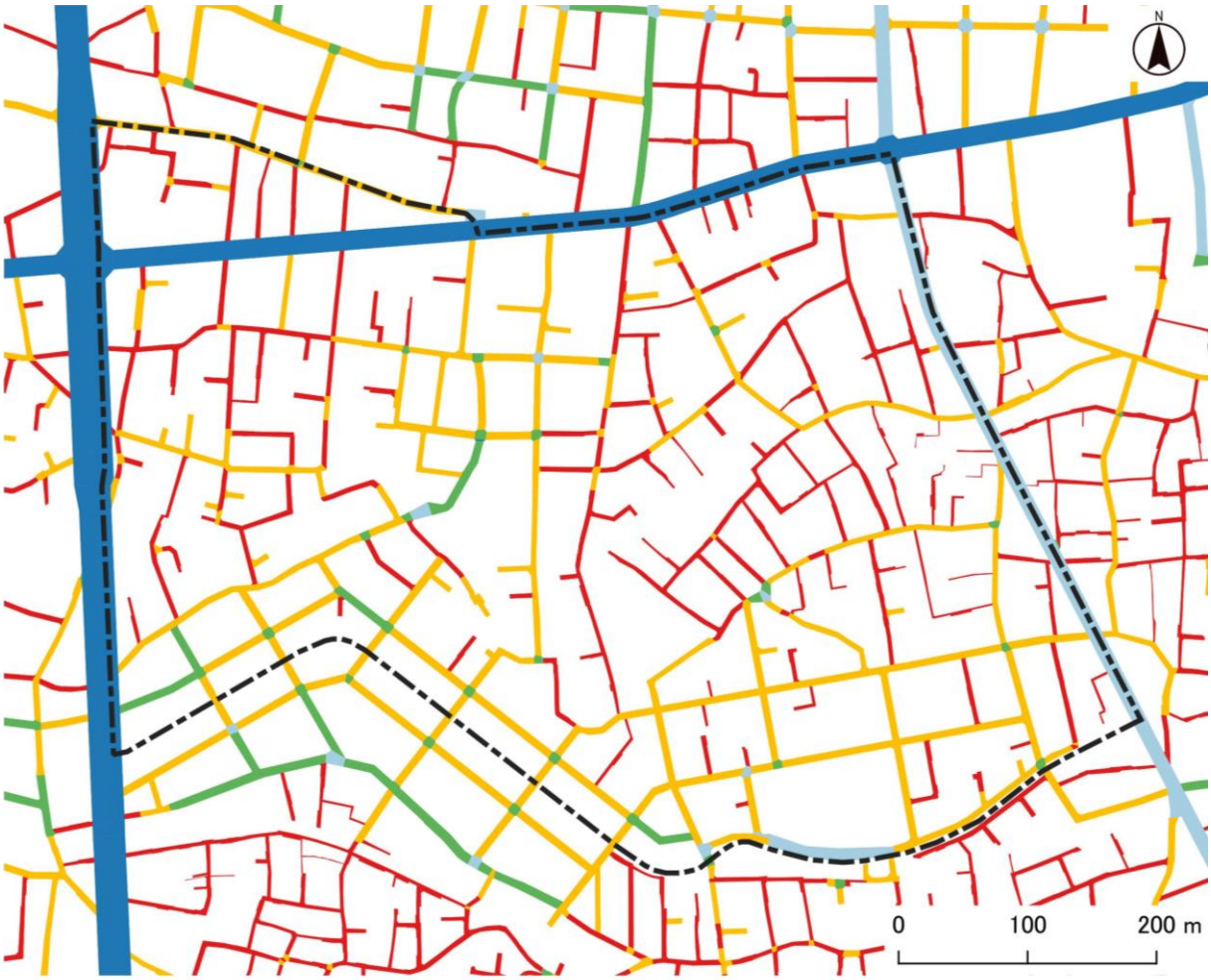
また、幅員別道路現況図を見ると、地区の南側を除く外周部には、幹線道路の環状七号線（25～31m）、地区幹線道路の淡島通り（15m）、茶沢通り（11m）がある。

一方、地区内の道路については、地区の南側周辺と地区の中央から北側にかけてでは道路形状が異なっている。地区の中央から北側のエリアについては 6m 未満の不整形で行きどまりの道路が多く、幅員 6m 以上の道路ネットワークが形成されていない。南側については、南端部の烏山川緑道に沿って約 5.5～6m の道路により区画が形成されている。

表13　　幅員別道路延長の割合

	地区計	（内訳）	
		太子堂五丁目	若林二丁目
4m 未満(%)	37.9	46.3	30.3
4m 以上 6m 未満(%)	37.8	34.8	40.6
6m 以上(%)	24.3	18.9	29.1

出典：令和 3 年度土地利用現況調査より算出



対象地区

R3道路

- 4.0m未満
- 4.0m以上～6.0m未満
- 6.0m以上～8.0m未満
- 8.0m以上～12.0m未満
- 12.0m以上

図8　　幅員別道路現況図

出典：世田谷区土地利用現況調査（世田谷区/令和３年）

(2)　接道不良敷地（幅員 4m 未満の道路のみに接している敷地）

本地区内の接道状況を見ると、前面道路幅員が 4m 未満の敷地は全体の 40.2%に上っている。

また、前面道路幅員 4m 未満の敷地は、対象地区の北部から中央部にかけて広く分布している。このうち前面道路幅員を 2m 未満に絞って見てみると、その分布は太子堂五丁目の中央部に多い状況である。

表14　　前面道路幅員別敷地数の割合（令和 3 年）

		地区全体			世田谷区
			太子堂五丁目	若林二丁目	
敷地数（箇所）	2m未満	99	97	2	2,252
	2m以上4m未満	662	366	296	51,953
	4m以上6m未満	881	412	469	67,445
	6m以上8m未満	103	17	86	33,234
	8m以上12m未満	63	52	11	18,117
	12m以上16m未満	60	22	38	4,461
	16m以上	25	1	24	4,886
	合計	1,893	967	926	182,348
割合（%）	2m未満	5.2	10.0	0.2	1.2
	2m以上4m未満	35.0	37.8	32.0	28.5
	4m以上6m未満	46.5	42.6	50.6	37.0
	6m以上8m未満	5.5	1.8	9.3	18.2
	8m以上12m未満	3.3	5.4	1.2	9.9
	12m以上16m未満	3.2	2.3	4.1	2.5
	16m以上	1.3	0.1	2.6	2.7
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0
	（参考）4m未満	40.2	47.8	32.2	29.7
	（参考）6m未満	86.7	90.4	82.8	66.7

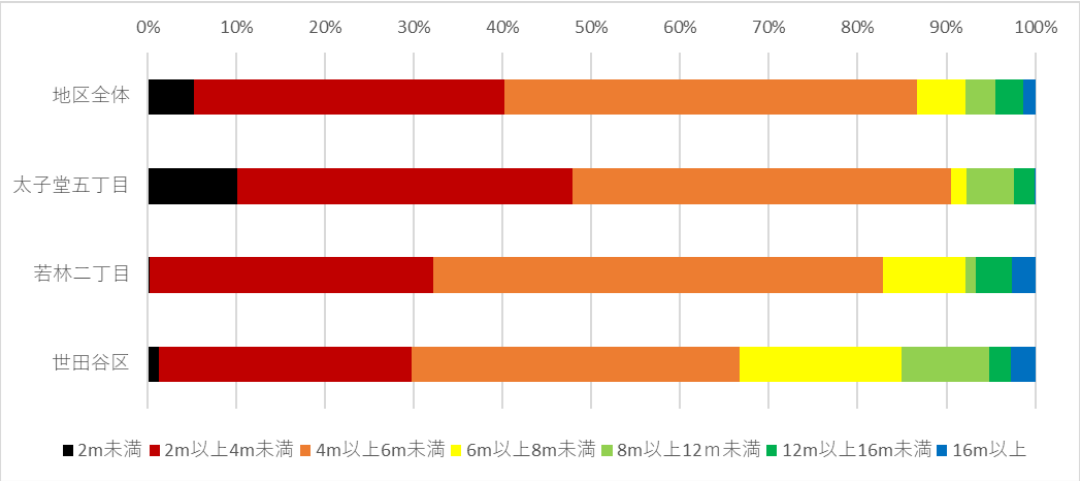


図9　　前面道路幅員別敷地数の割合（令和 3 年）

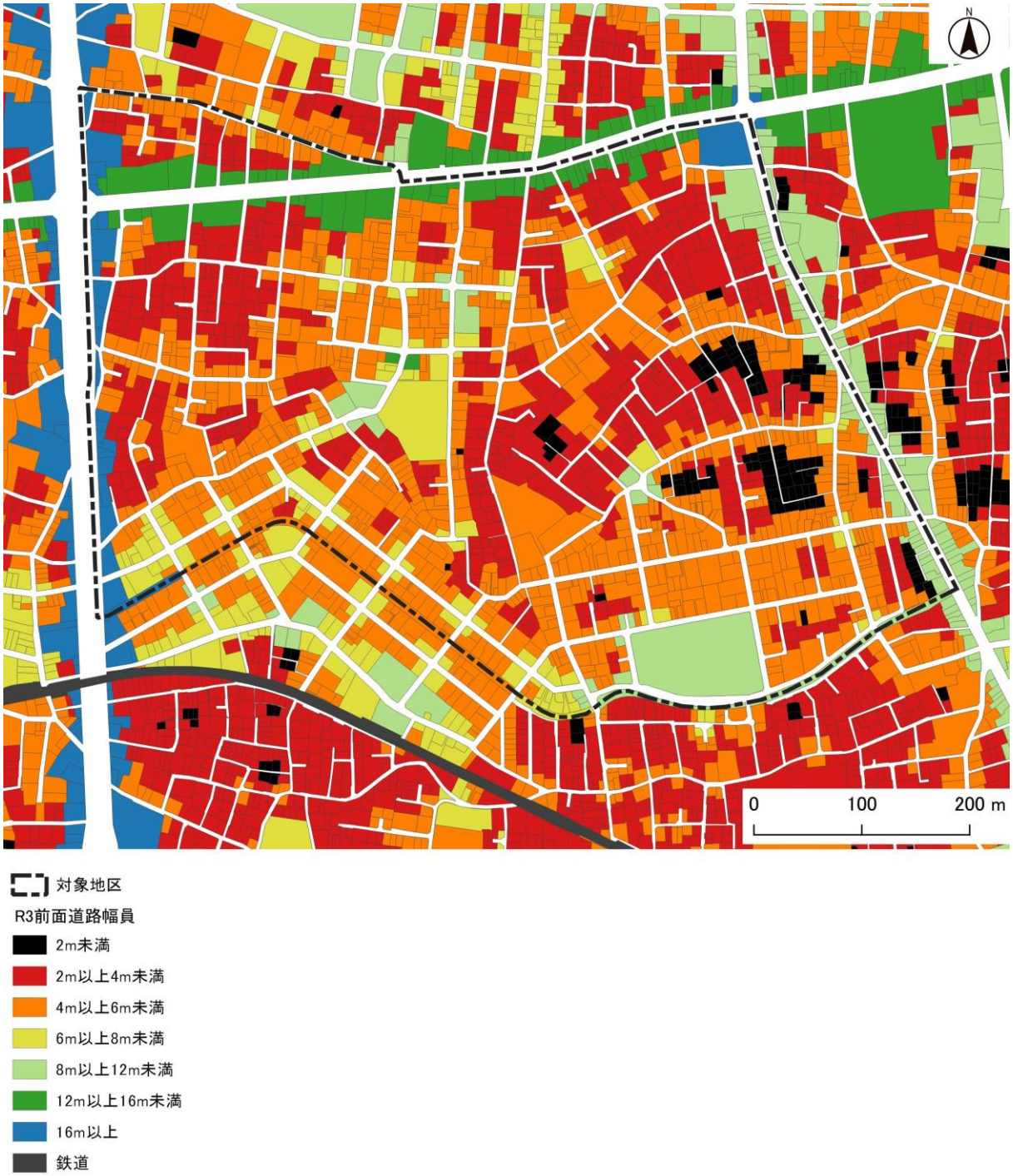


図10　　敷地別前面道路幅員

出典：世田谷区土地利用現況調査（世田谷区/令和 3 年）

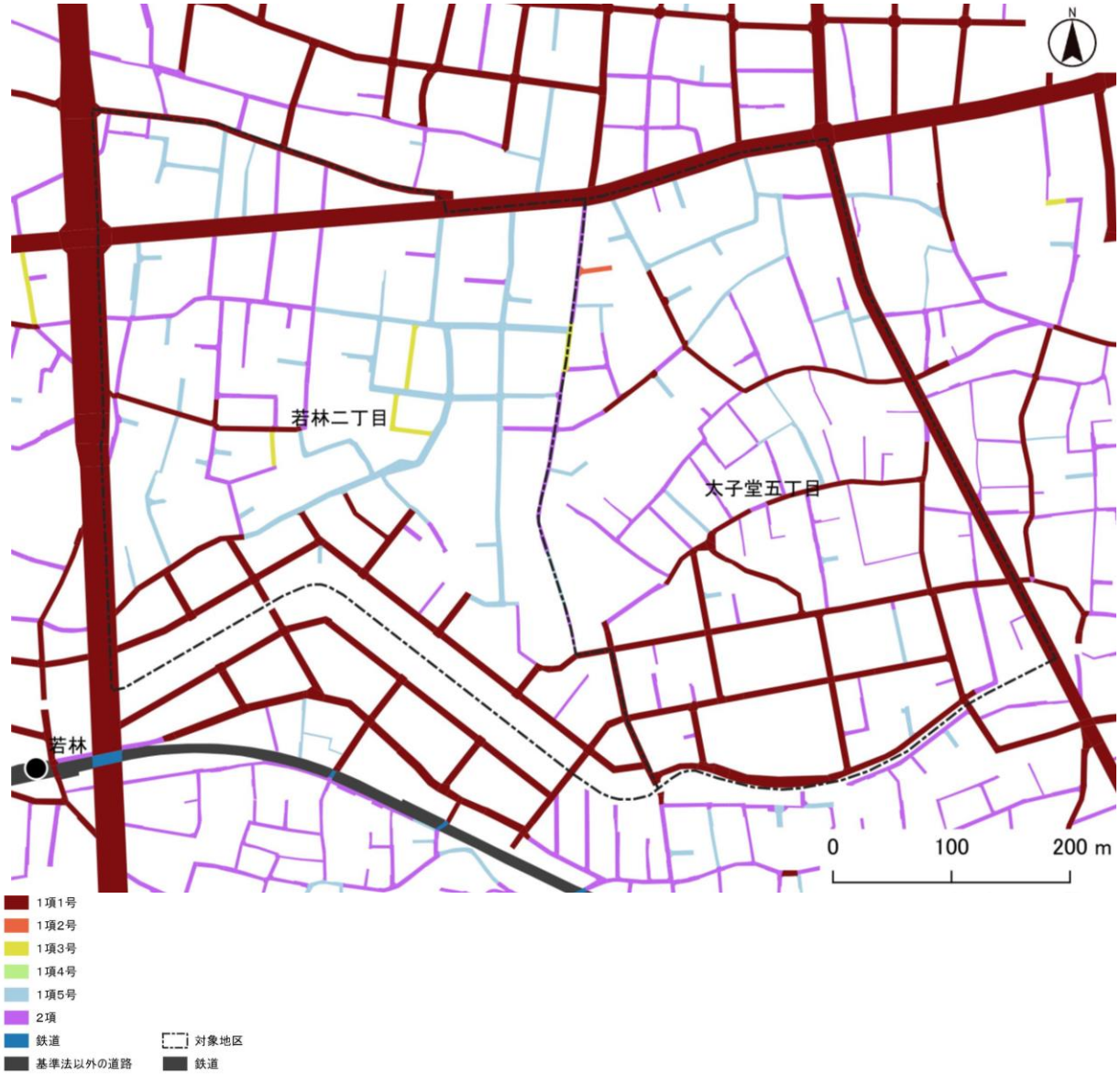


図11　　道路種別現況図

出典：世田谷区土地利用現況調査（世田谷区/令和 3 年）

(3)　消防活動困難区域

消防活動困難区域とは、幅員が 6m 以上の道路から 140m 以遠（直線距離）の区域を指している。本地区においては、地区中央部が消防活動困難区域となっている。

表15　　消防活動困難区域の面積と割合

	面積(ha)	割合(%)
地区面積	32.6	100.0
現状幅員 6m以上の道路から 140mの区域	20.0	61.3
消防活動困難区域	12.6	38.7

図12　　消防活動困難区域

出典：世田谷区土地利用現況調査（世田谷区/令和 3 年）

(4)　公園・緑地の整備状況

本地区内の公園整備状況を見ると、対象地区内に都市公園はない。
その他の公園として、太子堂 5-33 遊び場、太子堂八幡広場、烏山川緑道がある。
住区基幹公園の誘致距離（誘致圏を 250mと設定）から公園充足状況を整理したところ、対象地区において、公園の誘致圏に含まれないエリアが地区北側を中心に広がっている。

世田谷区立公園条例において、区民一人当たりの公園面積の目標は 6 ㎡以上としているが、本地区の人口は 7,753 人（令和 4 年 10 月住民基本台帳人口）であることから、地区内住民一人当たりの公園面積は 0.47 ㎡と目標値を大きく下回っている。

表16　　公園一覧表

公園名	種別	面積(㎡)	開園日	施設情報
太子堂 5－33 遊び場	身近な広場	306.0	平成 7 年 4 月 1 日	砂場、水道
太子堂八幡広場	身近な広場	779.9	昭和 28 年 9 月 1 日	砂場、健康遊具、水道、便所
烏山川緑道	緑道	56,676.8（総面積） 2,548.6（本地区内のみの面積※GIS による計測値）	昭和 52 年 3 月 31 日	砂場、健康遊具、水道、時計、便所、防火用貯水槽（40t） ※このうち本区間にあるのはは健康遊具と水道のみ

出典：世田谷区都市公園等調書（令和 5 年 4 月）
※烏山川緑道の地区内面積は、世田谷区土地利用現況調査（令和 3 年）データを基にした GIS 計測値

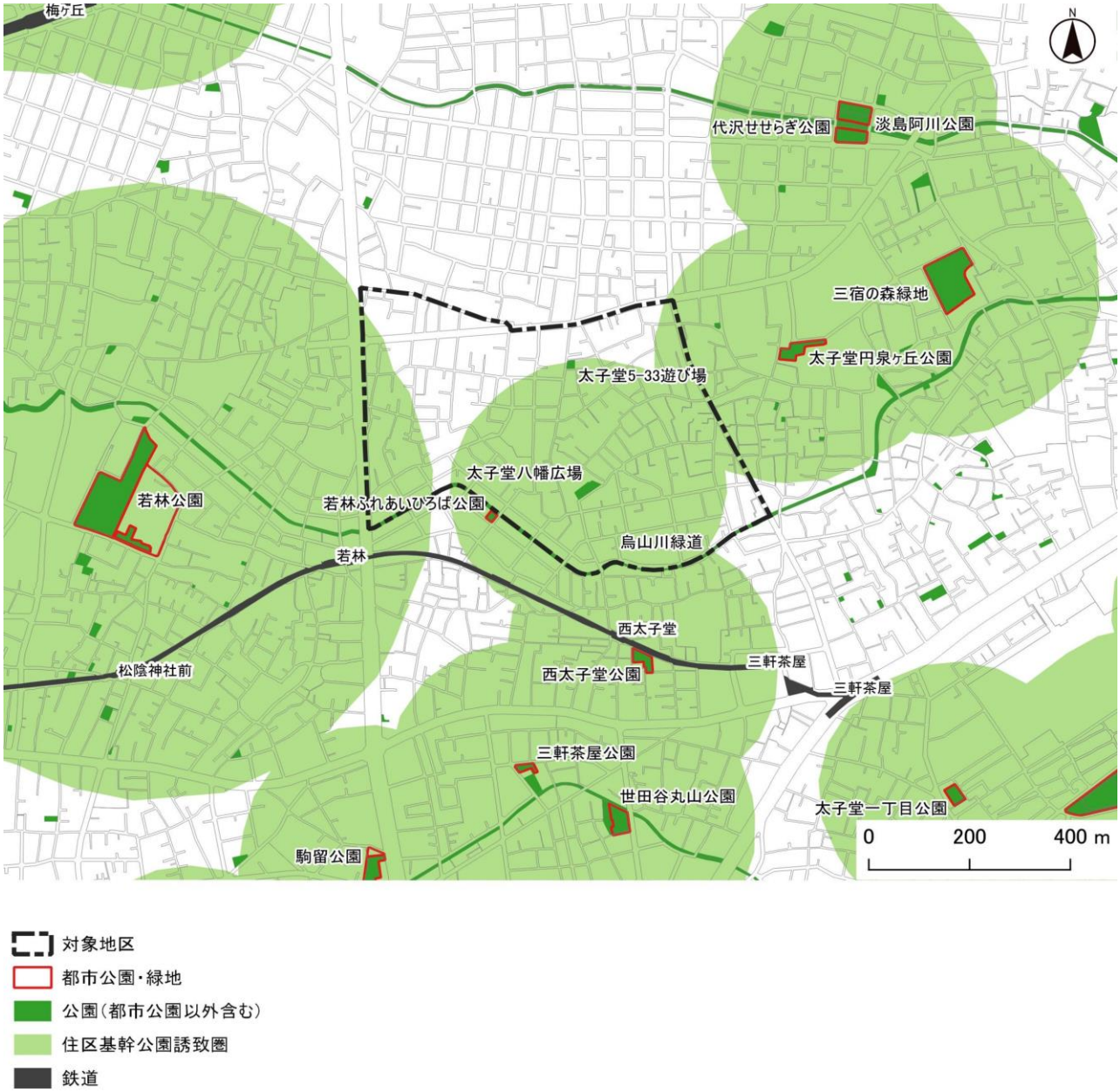


図13　　公園配置及び住区基幹公園誘致圏の状況（令和 3 年）

出典：世田谷区土地利用現況調査（世田谷区/令和 3 年）

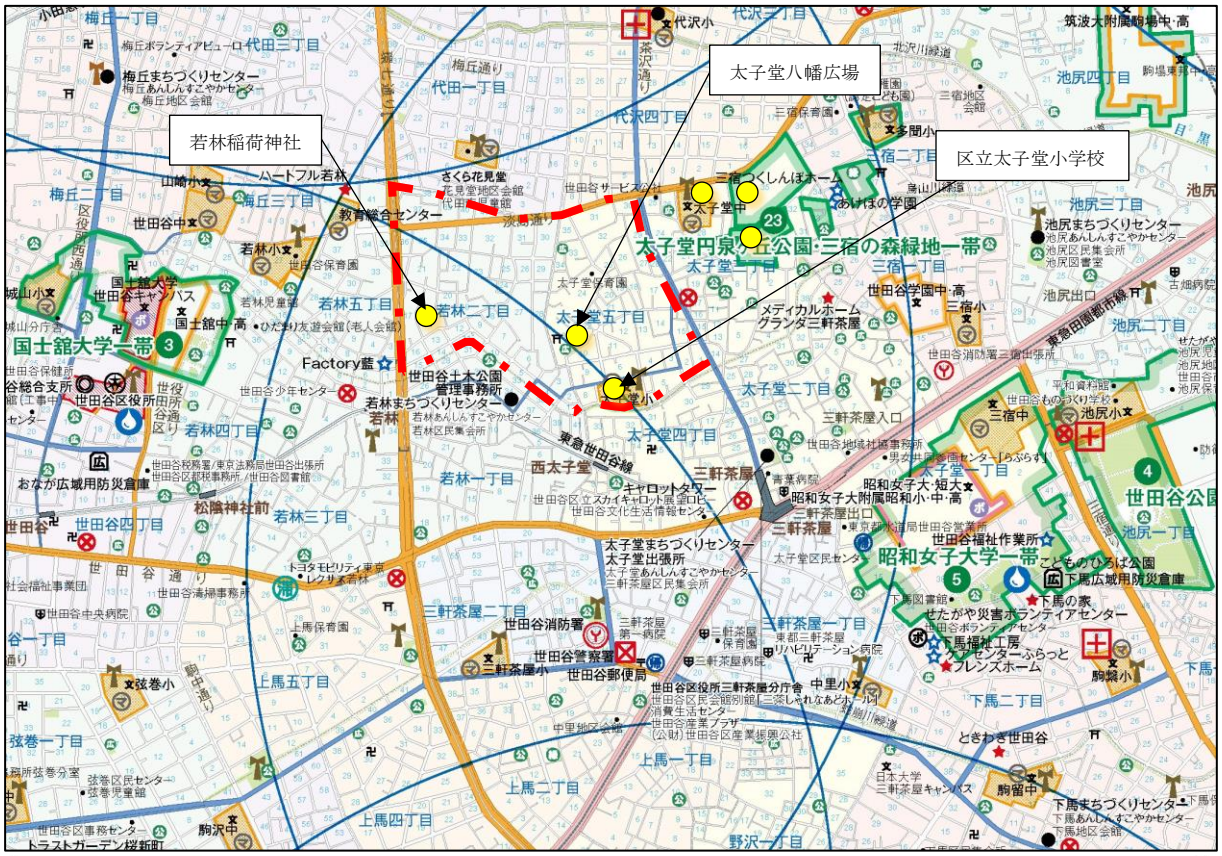
(5)　生活環境施設・防災関連施設の現況

対象地区の避難場所・避難所は、下表のように町会ごとに割り当てられている。対象地区内にある一時集合所は区立太子堂小学校、太子堂八幡広場、若林稲荷神社の 3 か所、避難所は太子堂小学校となっている。広域避難場所や若林町会の避難所は対象地区外にある。

表17　　対象地区の避難場所・避難所一覧

	場所名	対象地区の割り当て
一時集合所	区立太子堂中学校 円泉寺 グランドヒルズ三軒茶屋	太子堂本町会
	区立太子堂小学校★	太子堂五丁目町会、若林町会
	太子堂八幡広場★	太子堂五丁目町会
	区立太子堂小学校★ **若林稲荷神社★**	若林町会（二丁目）
広域避難場所	昭和女子大学一帯	全域
避難所	**区立太子堂小学校★**	太子堂五丁目町会、若林町会(一・二丁目の一部)
	区立若林小学校	若林町会(若林一・二丁目の一部を除く、若林五丁目全域)
	区立太子堂中学校	太子堂本町会

出典：一時集合所一覧（令和 5 年 9 月現在）・避難所一覧（令和 5 年 3 月現在）（世田谷区）から作成
★：対象地区内にある施設


太子堂八幡広場
若林稲荷神社
区立太子堂小学校
太子堂円泉寺公園・三宿の森緑地一帯
国士舘大学一帯
昭和女子大学一帯
世田谷公園
梅丘一丁目
代田三丁目
代田一丁目
代沢四丁目
代沢二丁目
池尻四丁目
池尻三丁目
池尻二丁目
池尻一丁目
梅丘二丁目
梅丘三丁目
若林五丁目
若林二丁目
若林四丁目
若林三丁目
若林一丁目
太子堂五丁目
太子堂四丁目
太子堂二丁目
太子堂一丁目
三宿二丁目
三宿一丁目
三軒茶屋二丁目
三軒茶屋一丁目
上馬五丁目
上馬二丁目
上馬一丁目
下馬二丁目
弦巻一丁目
世田谷四丁目
世田谷一丁目
野沢一丁目
上馬四丁目
東急世田谷線
東急田園都市線
世田谷通り
若林通り
代沢通り
三軒茶屋
西太子堂
松陰神社前
三宿
池尻出口
駒留中
駒沢中
弦巻小
駒繋小
下馬小
世田谷中央病院
世田谷清掃事務所
世田谷消防署
世田谷警察署
世田谷郵便局
世田谷区役所三軒茶屋分庁舎
世田谷区民会館別館
世田谷産業プラザ
(公財)世田谷区産業振興公社
太子堂まちづくりセンター
太子堂出張所
太子堂あんしんすこやかセンター
三軒茶屋区民集会所
世田谷区立スカイキャロット展望室
世田谷文化生活情報センター
世田谷区役所
世田谷区役所田谷総合支所
世田谷区税務署/東京法務局世田谷出張所
世田谷区都税事務所/世田谷図書館
世田谷区事務センター
トラストガーデン桜新町
おなが広域用防災倉庫
世田谷区民センター
弦巻児童館
世田谷区民センター
弦巻児童館
世田谷区民集会所
世田谷区民集会所
世田谷区民集会所

5)　現況のまとめ

本地区の現況を整理すると次表の通りとなる。

表18　　整備地区の現況（令和３年度）

	地区全体	（内訳）	
		太子堂五丁目	若林二丁目
土地利用			
住宅用地の割合(%)	79	75	83
道路率(%)	18.2	17.0	19.5
建物・住宅			
建物棟数（棟）	1,894	979	915
建物棟数密度(棟/ha)	58.1	62.4	54.1
住宅戸数（戸）	4,714	2,523	2,191
住宅戸数密度（戸/ha）	144.6	160.7	129.6
換算老朽住宅戸数（戸）	2,796	1,516	1,280
換算老朽住宅戸数密度割合（%）	59.3	60.1	58.4
不燃領域率（都方式）（%）（令和３年度）	62.9	64.3	61.3
公共施設及び生活関連施設			
細街路率(%)	37.9	46.3	30.4
接道不良敷地（前面道路幅員 4m 未満の割合）（%）	40	48	32
消防活動困難区域の割合(%)	38.7	－	－
空地率(%)	6.1	5.9	6.3
公園面積（㎡）	3634.5	1942.4	1692.1
一人当たり公園面積(㎡/人)	0.3	0.3	0.3
地区面積（ha）	32.6	15.7	16.9

6） 整備地区の課題

本地区の現況をもとの課題を整理した。

(1) 防災【延焼リスクの低減】

・本地区は、東京都の地震に関する地域危険度調査でも区内最高のランク４となっているなど災害リスクへの対応が求められている地区となっている。
・不燃領域率が 62.9%であり、市街地の焼失率がほぼ 0 になる 70%には至っていない。
・建築基準法の第 42 条第 2 項等に該当する狭あい道路や行き止まり路、老朽化した木造建築物の多い密集市街地であり、公園などの公共施設が少ないことから、防災性に課題のある地区となっている。
・本地区の淡島通りより南側の地区では、東京都建築安全条例第 7 条の 3 の規定に基づく新たな防火規制区域に指定されているが、災害に強い街づくりに引き続き、取り組む必要がある。
・延焼遅延や災害時の利用のため、道路周辺での空間確保や土地・建物の使い方の改善が課題であり、道路周辺での空間確保については、沿道の敷地状況等を考慮した手法の選択が求められている。
・緊急車両の通行できる道路の確保や行き止まり路の二方向避難の確保、広場、公園の確保なども課題となっている。

(2) 道路交通【道路・交通環境の維持・改善】

・地区内の道路に関しては、地区南側の烏山川緑道周辺の耕地整理が行われたエリア以外は農地、斜面地だった場所で、道路は狭くて不整形なまま残された状態であり、前面道路幅員が 4m 以下の宅地が約 4 割となっている。また、私道や行き止まり路も多いといった特徴がある。
・通過交通やスピードを出す車が少なく、子どもが遊べるなど、生活する人にとって利用しやすい今の道路環境を維持する一方で、車のすれ違いができず通行の不便を感じる場所や、見通しが悪く危険な交差点の改善も求められている。
・茶沢通りの歩行者天国開催時の地区内での通過交通の抑制や、路上喫煙や放置自転車、スピードを出した危険運転など、車・自転車・歩行者の交通マナーの向上も課題となっている。
・本地区において、今後道路・交通について改善を検討するに当たっては、短期・中期・長期など、段階的にできることを考えることやハード面だけでなくソフト面でもできることをを考えること、将来の道路の使い方や街の成り立ち、世代ごとのニーズ、各道路によって交通機能を分担するなど、将来にわたって利用できる道路を目指すこと等が求められている。

(3) 住環境【良好な住環境の質の維持・向上】

・本地区では、耐火性能のある「耐火造」「準耐火造」の建築物は約 6 割となっている。
・住宅戸数に占める換算老朽住宅戸数も、約 6 割と高い水準になっている。
・ミニ開発等による敷地の細分化等によって、防災・景観面の悪化等が課題となっている。住環境に配慮するため、建替えの際には、建て詰まりを抑制したり、周辺環境に配慮した建物としてもらうこと、緑化を進めることなども求められている。
・危険性のある空き家のほか、管理が不十分で周辺の環境に影響を与えるおそれのある敷地への対応も課題となっている。

(4)　地域資源【地域の魅力と活力の向上】

・本地区には都市計画公園は無く、その他の公園として広場と遊び場がそれぞれ 1 ケ所づつと烏山川緑道のみとなっている。本地区住民一人当たりの公園面積は 0.30 ㎡と、区民一人当たりの公園面積 6 ㎡の約 5%しかなく、公園等のまとまった空地の整備が求められている。
・高低差のある地形や住宅地を背景にした街並みについて、地域の景観に寄与する資源の保全を進める他、眺望を阻害する電柱等の改善や緑化などによる街並みの改善も課題となっている。
・居住歴が異なる生活者の視点に配慮しつつ、地域活動に関わりやすくするための地域情報を周知・提供することにより、地域への愛着を高めたり、地域活動・交流の活性化を進めることも求められている。

7)　整備地区の整備の方針

本地区では、以下のような市街地を形成することを目的とする。

(1)誰もが安全・安心して暮らせる、防災性の高い街の形成を図る。
(2)誰もが安全で快適に通行できる、道路・交通環境の形成を図る。
(3)誰もが暮らしやすく、みどり豊かで環境に配慮した街並みを形成するため、住環境の向上を図る。
(4)誰もが集い楽しく過ごせる、地域の資源となるような公園・広場等の整備を図る。

3.　整備地区の土地利用に関する事項

1)　土地利用計画（P36 整備地区計画図参照）

（１）住宅地区Ａ、住宅地区Ｂ
住環境の保全や向上、周辺街並みとの調和を図る。

（２）住商共存地区
住宅と商業施設等が、共存する土地利用の誘導を図る。

（３）近隣商業地区
隣接する住宅地に配慮するとともに、身近な商業地としての土地利用を誘導し、良好で健全な商業地の形成を図る。

（４）幹線沿道地区Ａ、幹線沿道地区Ｂ
隣接する住宅地に配慮した、沿道市街地の形成を図る。

2)　上位計画等における位置づけ

(1)　世田谷区都市整備方針【都市計画マスタープラン】

世田谷区街づくり条例を根拠とし、都市計画法第 18 条の 2 に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定められた区の長期的な視点に立った都市づくり・街づくりの総合的な基本方針である世田谷区都市整備方針では、土地利用構想において、「住宅ゾーンⅠ（低層主体の住宅ゾーン）」及び「住宅ゾーンⅡ（住宅ゾーンⅠ以外の住宅ゾーン）」として位置づけている。これはどちらも住環境の維持、保全を目指した位置づけとなっている。

また、当該地区について、第二部「地域整備方針」の中で、幹線道路地区、地区幹線沿道地区、低層住宅地区、住宅地区の地域ビジョンを位置付けている。

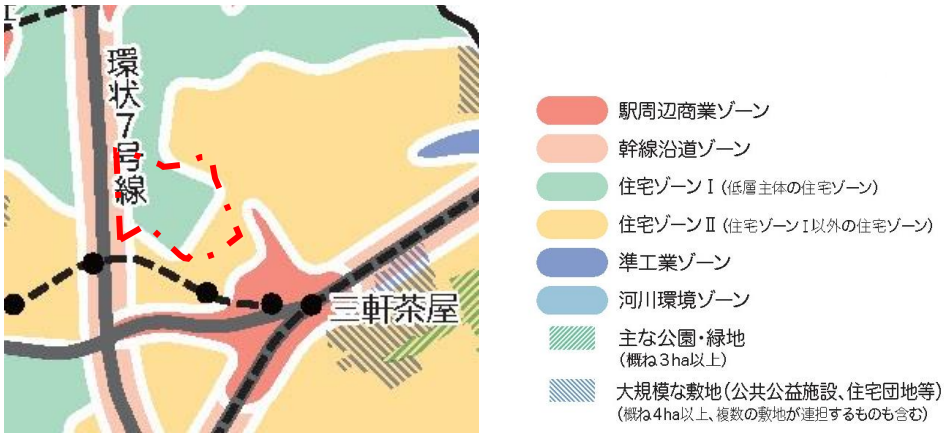


図15　　世田谷地域の骨格と土地利用方針の方針図

出典：世田谷区都市整備方針（世田谷区）

表19　　地域の土地利用の方針

ゾーン名	方針
住宅ゾーンⅠ	・閑静で良好な低層住宅地が形成されている地区を、住宅ゾーンⅠとします。 ・住宅ゾーンⅠは農地や屋敷林の保全や宅地内のみどりの保全・創出により、みどり豊かなゆとりある住環境を維持します。また、戸建住宅と集合住宅の共存に配慮します。
住宅ゾーンⅡ	・住宅ゾーンⅠ以外の住居系土地利用（住居系用途地域）が形成されている地区であり、低中層の建築物を主体とし一部中高層の建築物がみられる住宅地を、住宅ゾーンⅡとします。 ・住宅ゾーンⅡは、低中層住宅と中高層住宅との調和を図り、市街地の住環境を保全するため、高さや敷地規模に関する新たな規制の導入をめざします。 ・住宅ゾーンⅠおよび住宅ゾーンⅡいずれについても、地区計画の策定などにより、適切な土地利用を誘導します。

出典：世田谷区都市整備方針（世田谷区）

表20　　地域の土地利用の方針

地区名	対象地区	地域のビジョン
幹線道路地区	環状七号線沿道	・主として事務所・店舗・サービス施設等が立地する地区として、後背の住宅地環境と調和を図りつつ、都市の活力を生み出す場として育むとともに、基幹的な避難路、延焼遮断帯を形成する防災性の高い土地利用を誘導します。
地区幹線沿道地区	淡島通り（補助 52 号線）、茶沢通り（補助 210 号線）沿道	・後背の住環境と調和を図りつつ、住宅と店舗などが共存するとともに延焼遮断帯を形成する防災性の高い土地利用を誘導します。
低層住宅地区	太子堂五丁目の北側の一部と若林二丁目の大半	・戸建て住宅や低層の集合住宅からなる良好な住環境を維持します。
住宅地区	太子堂五丁目の南側の一部	・地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、生活利便施設などが適切に配置された土地利用を誘導します。

図16　　世田谷地域の骨格と土地利用方針の方針図

出典：世田谷区都市整備方針（世田谷区）

(2) 防災都市づくり推進計画（東京都）

対象地区（淡島通り以北を除く）は、東京都防災都市づくり推進計画において整備地域・重点整備地域に指定され、防災都市づくりに資する事業を重点的に進めている。

本地区を含む重点整備地域においては、都の不燃化推進特定整備地区制度（不燃化特区制度）を活用した取組みも行っており、平成 27 年からコア事業として不燃化建替えの推進などが行われている。

表21　整備地域、重点整備地域、不燃化特区の目的等

地　域 （東京都が指定）	目　　的	対象地区に該当する 指定地域・地区名
重点整備地域 （53 地区、約 3,100ha）	防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地域	【世田谷区】 太子堂・若林地区（約 64.5ha）に指定
不燃化特区	木密地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図る地区を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進して「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進める制度 不燃化特区では、老朽建築物の除却や建替え等、各区が推進している不燃化の取組に対し、支援を実施	【世田谷区】 太子堂・若林地区（約 64.5ha）に指定

参考：東京都防災都市づくり推進計画（東京都）から抜粋

【太子堂・若林地区（不燃化特区）の概要】

○整備目標

地区内に残る老朽木造住宅の除却や建替えの促進を図り、不燃領域率 70%の達成を目指す。

○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。

図17　　太子堂・若林地区整備方針図

3)　土地利用に関する基本方針

本地区には、「太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画」が定められている。
下記の地区街づくり計画をもとに土地利用を誘導していく。

住宅地区Ａ、住宅地区Ｂ	住環境の保全や向上、周辺の街並みとの調和を図る。
住商共存地区	住宅と商業施設等が、共存する土地利用の誘導を図る。
近隣商業地区	隣接する住宅地に配慮するとともに、身近な商業地としての土地利用を誘導し、良好で健全な商業地区の形成を図る。
幹線沿道地区Ａ、幹線沿道地区Ｂ	隣接する住宅地に配慮した、沿道市街地の形成を図る。

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

（なし）

2)　その他街区における住宅等の整備に関する事項

共同建て替えまたは協調建替え等に向けた区の専門家派遣制度を活用して、建替え促進を図る。

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

（なし）

2)　その他の施設に関する事項

(1)　道路整備（地先道路）

①狭あい道路の整備

狭あい道路の後退部分及びすみ切り部分は、原則として車道と連続的に拡幅整備する。

狭あい道路の後退部分及びすみ切り部分は、道路の機能を阻害しないよう、花壇、植栽、プランター、駐車場・駐輪場等のスペースとしない。

②隅切りの整備

角敷地で、交差する道路同士が 6m 未満である道路について、底辺 2m の二等辺三角形のすみ切りを整備し、道路上にある支障物も移設を図る。ただし隅角が 120 度以上の場合を除く。

角敷地で、交差する道路の一方もしくは双方が 6m 以上ある道路について、底辺 2m の二等辺三角形のすみ切りを整備することに努め、道路上にある支障物も移設を図る。ただし隅角が 120 度以上の場合を除く。

③交差点改良

整備計画図に示す見通しの悪い交差点等の改良を図る。

④通り抜け路の整備

通り抜け路の整備エリアを中心に、二方向避難が困難な行き止まり路等の解消のため、通り抜け路の整備を推進する。

(2)　公園・緑地の整備

①公園等の整備

整備計画図に示す範囲内で公園等の整備を促進する。

②緑化

道路・公園・緑道等に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣等とする。

③敷地内緑化・緑の保全

世田谷区みどりの基本条例の届け出の対象にならない敷地においては、同条例に基づく緑化誘導水準を満たすよう努める。

地区内の既存樹木は、保全に努める。

6. その他

1) 建築行為の規制誘導

世田谷区街づくり条例に基づく「太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画」の届出による建築行為の規制誘導を基本に街づくりを行う。

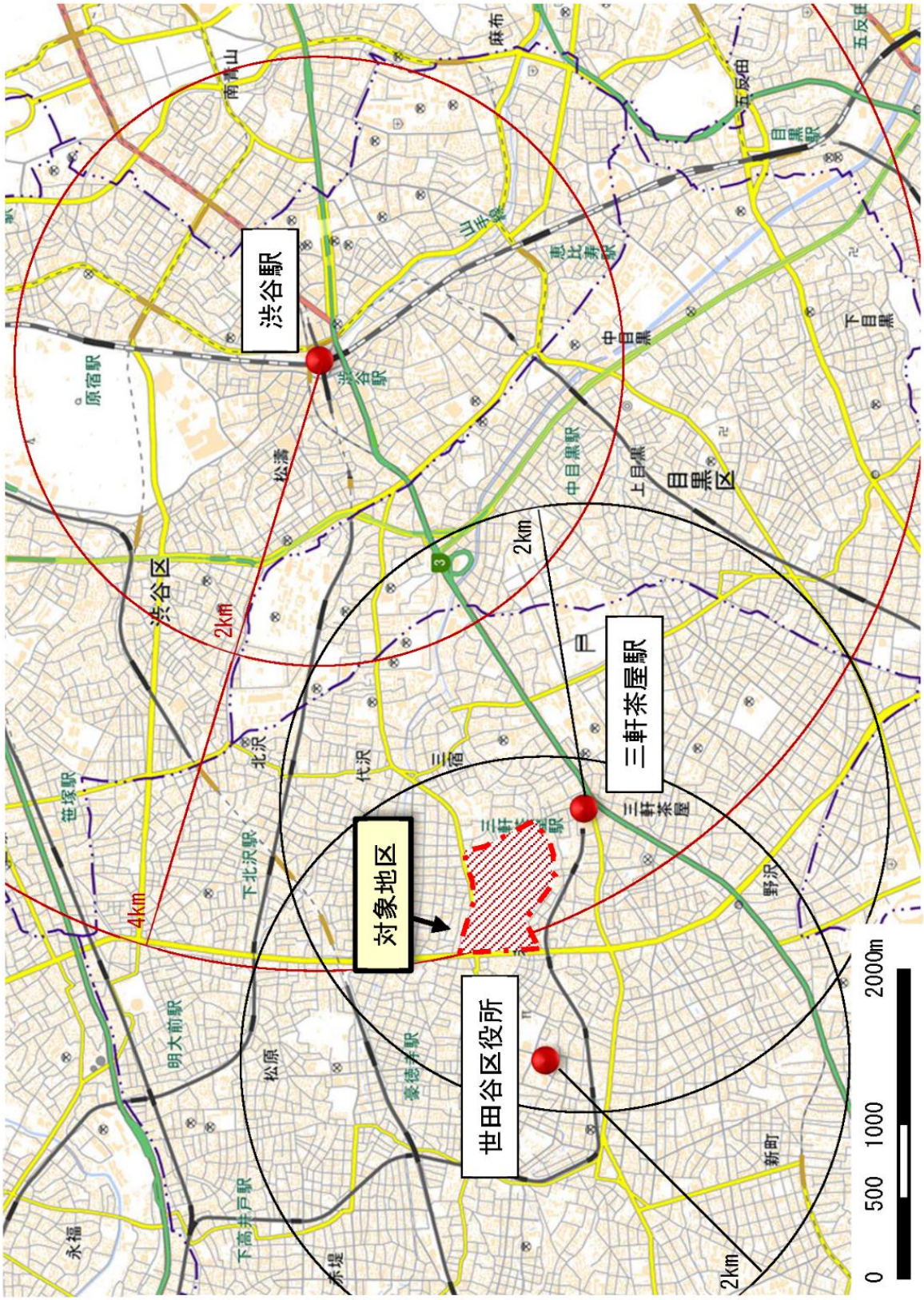
2) 専門家派遣

住民が自主的に行う共同建替えや不燃化建替えについては、「街づくり専門家派遣制度」を活用する。

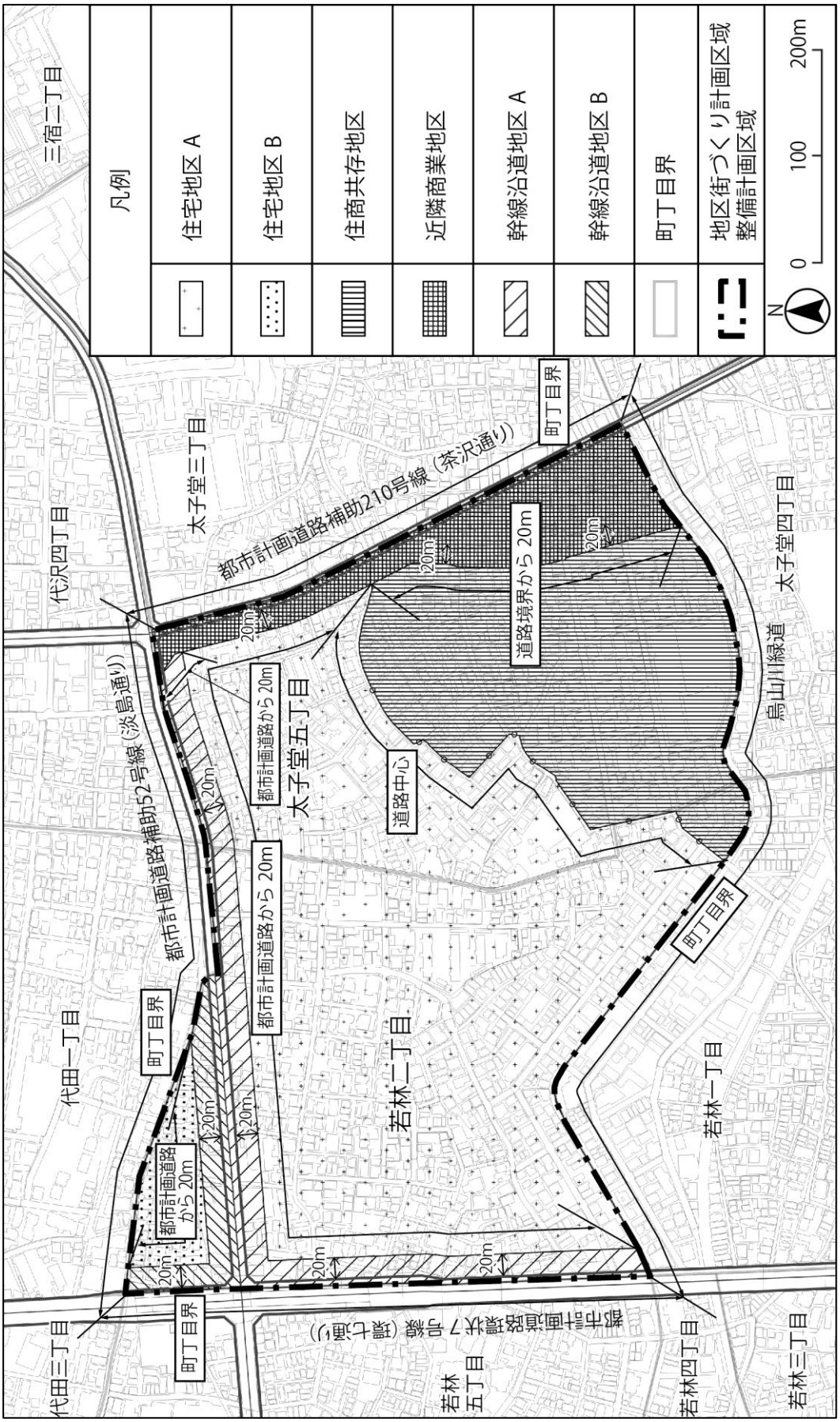
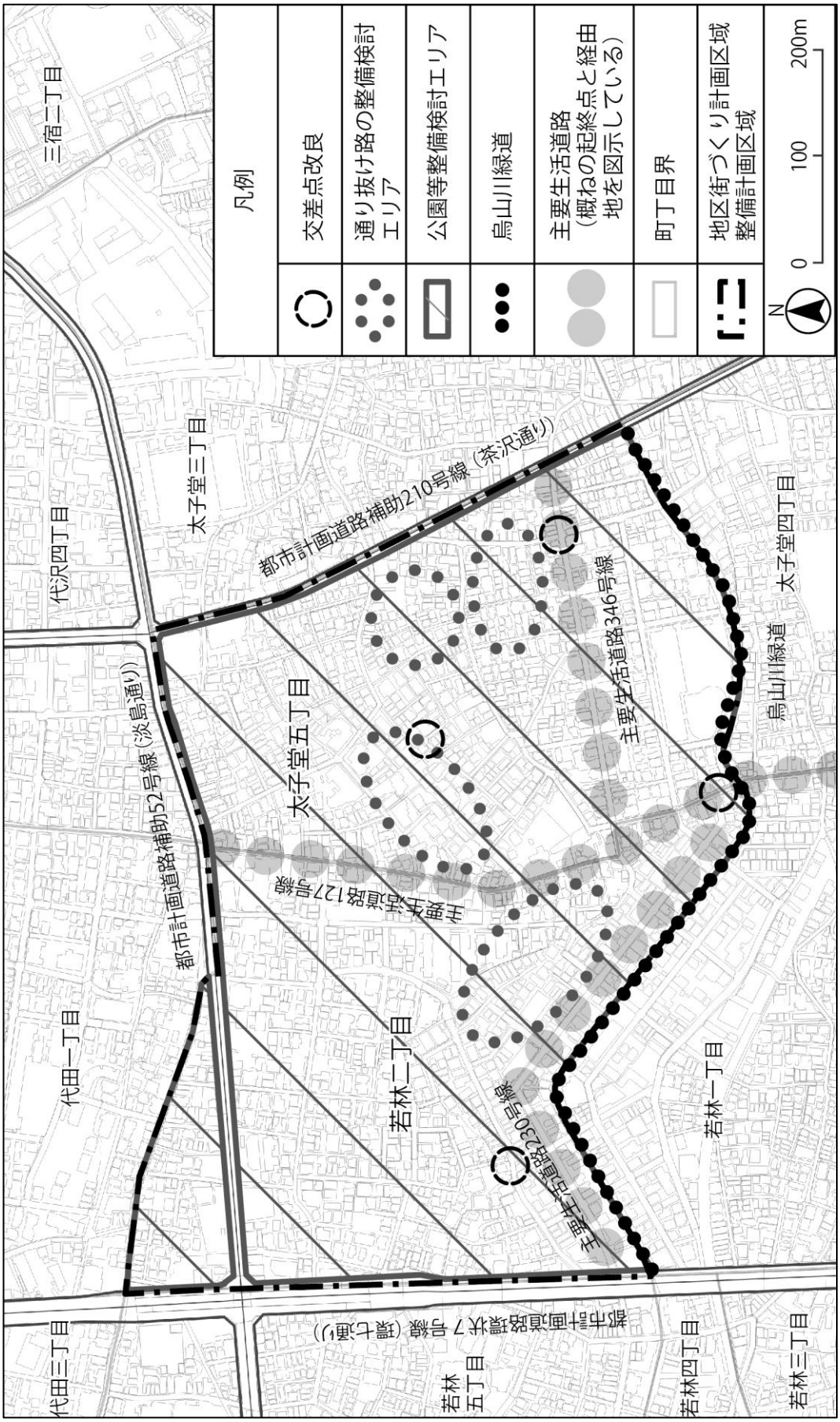
3) 情報提供

住民意向の把握を行っていくとともに、区ホームページや街づくり通信等により情報提供を行う。

（参考）整備地区位置図


渋谷駅
三軒茶屋駅
対象地区
世田谷区役所
2km
2km
2km
4km
渋谷区
目黒区
原宿駅
笹塚駅
明大前駅
下高井戸駅
下北沢駅
豪徳寺駅
恵比寿駅
中目黒駅
0
500
1000
2000m

（参考）整備地区計画図（地区区分図）



（参考）整備地区計画図（公共施設整備計画図）