

# 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・三宿地区

所在地：世田谷区太子堂二・三丁目及び三宿一・二丁目の全域並びに池尻四丁目の一部

面積：約80.7ha

### (2) 重点整備地区－1（拠点開発型）

名称：太子堂・三宿地区

所在地：世田谷区太子堂三丁目の全域並びに三宿二丁目及び池尻四丁目の一部

面積：約45.8ha

### (3) 重点整備地区－2（密集住宅市街地整備型）

名称：太子堂・三宿地区

所在地：世田谷区太子堂二・三丁目及び三宿一・二丁目の全域並びに池尻四丁目の一部

面積：約80.7ha

## 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号線・玉川通り（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）、東部を補助26号線に囲まれており、地区内を東西に烏山川緑道が通っている。

#### ②地区の形成経緯

本地区は、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、現在に至っている。

また、地区北部には国立小児病院があったが、昭和60年厚生省の「国立病院・療養所の再編成・合理化の基本方針」の中で大蔵病院と統合する構想が盛り込まれ移転することが明らかとなった。

そして、平成13年に独立行政法人都市再生機構（旧都市基盤整備公団）が跡地を取得することとなり開発が計画された。

### ③現況（令和元年度末／指標等は平成28年度土地利用現況調査による）

本地区の住宅戸数密度は166.6戸／ha、不燃領域率は72.7%（都方式）、換算老朽住宅戸数割合は54.1%、老朽木造建物棟数率は39.8%となっている。

また、地区内には狭あい道路が多く災害時の対応が困難であり、防災上や住環境の面で問題を抱えている。

平成23年5月には「新たな防火規制」の指定を受けた。また平成26年度には、東京都が進める木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化特区に指定された。

### （2）整備地区の課題

- ・住宅地では老朽木造住宅が密集しており、災害時の延焼拡大の危険性が高い。また、接道不良等の理由により建替えが進みにくい街区があるため、共同化等による建物の更新を促進することとあわせオープンスペースの確保に努め、住環境や防災性の向上を図っていくことが必要である。
- ・狭あい道路が多く、消防活動困難区域を地区内に多く抱えるため、狭あい道路の4mへの拡幅整備や幅員6mの主要区画道路の整備を進めることで、世田谷学園周辺と、国立小児病院跡地南側から北沢川緑道まで広がる消防活動困難区域の解消を進め、昭和女子大学・世田谷公園等の広域避難場所、国立小児病院跡地内に新設した防災空地、三宿の森緑地等への避難路のネットワーク化を図ることが必要である。また、整備と同時に沿道の建物の不燃化を促進し、避難路としての機能向上を図ることも必要である。
- ・地区内に多く存在する行き止まり路を解消することで、災害時の2方向避難を確保していくことが必要である。
- ・住環境の面から、子どもの遊び場、住民の憩いの場になるとともに、災害時の一時集合場所や防災活動拠点となる公園・広場の整備を図ることが必要である。
- ・公園・広場の整備にあわせ、耐震性貯水槽やマンホール直結型トイレ、かまど型ベンチ、防災倉庫等の充実を図る必要がある。
- ・接道不良の住宅の共同建替えを行うことにより、防災性の向上、不燃化の促進を図っていくことが必要である。
- ・老朽化した木造住宅については、災害時の倒壊、延焼拡大の危険性が高いため、建替えの促進を図っていくことが必要である。
- ・地区東部にある未完成の都市計画道路補助26号線を整備するとともに、沿道の建物の不燃化を図り、延焼遮断帯に囲まれた防災生活圏の完成を図ることが必要である。

### （3）整備地区の整備の方針

## ①整備の基本構想

### イ) 安全で快適な住宅市街地の形成

世田谷区の都市整備方針の中で定めるテーマ別方針のひとつである「安全で災害に強いまちをつくる」に基づき、老朽建築物の建替え、共同化等を促進するとともに、地区内の6mの主要区画道路網、狭あい道路の拡幅、公園・広場の整備、行き止まり路の解消により、地区の防災性を高め、安全で快適な住宅市街地の形成を図る。

### ロ) 魅力ある生活環境の形成

主要区画道路の整備による、安全な歩行者空間の確保や、公園・広場等の公共施設の整備を行い、魅力ある生活環境の形成を図る。

### ハ) 住民と行政の協働によるまちづくりの推進

当地区内では、地区計画、地区街づくり計画（区街づくり条例）が定められており、区は地区街づくり計画に基づく公共施設整備を行い、住民は地区街づくり計画に基づいた建替えや、公共施設整備にあたっての提案を行うなど、合意形成を行いながら、住民と行政の協働によるまちづくりを推進する。

### ニ) 都市計画道路の整備による防災生活圏の形成

未完成の都市計画道路補助26号線の整備を行うとともに、沿道の建物の不燃化を進め、延焼遮断帯の形成を図り、安全で快適な住宅市街地を形成する。

### ホ) 街づくり事業用地の活用

地区内の街づくり事業用地は、住環境や防災性能の向上に資する道路・公園等の公共施設、公益施設等の整備を目的とした活用を図る。

## ②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

### イ) 老朽建築物に対する対処

防災上危険な老朽建築物は建替えを促進し不燃化を図る。特に、主要区画道路や行き止まり路にある老朽建築物については積極的に建替えを促進し、主要区画道路の整備や行き止まり路の解消を図る。さらに、不燃化特区制度を活用することで不燃化を促進させる。

### ロ) 防災性の向上

建替えによる不燃化を誘導するとともに、主要区画道路の新設・拡幅整備による安全な避難路の確保や防災機能を備えた公園・広場の整備を行い、地区内の不燃領域率の向上を図る。また、太子堂三宿地区は、東京都防災都市づくり推進計画に基づく「重点整備地域」に全域指定されており、東京都建築安全条例の規定による新たな防火規制区域に指定（平成23年5月施行：72.1ha、平成25年5月施行：6.8ha）することにより、建替えによる不燃化を促進し、防災性向上を図る。

### ハ) 消防活動困難区域の解消

国立小児病院跡地南部から未完成の都市計画道路補助26号の間に広がる

消防活動困難区域について、狭あい道路の拡幅整備や、主要区画道路の新設・拡幅整備を行うことで解消を図る。新設する公園・広場については、耐震性貯水槽・マンホール直結型トイレなどを整備し、災害時の活動に役立てる。

### ③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

地区全体の安全性の確保のため事業の必要性に対する住民の理解を深め、老朽建築物の建替えを促進し不燃化を図る。また、とりわけ接道不良や老朽住宅の集積した街区については、防災街区整備事業や敷地整序型土地区画整理事業の実施を検討する。さらに、不燃化特区制度により不燃化建替えの推進を図る。

また、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

### (1) 土地利用計画

住宅系	約 48.05	h a	( 59.5 % )
商業・業務系	約 5.92	h a	( 7.3 % )
公益施設	約 6.78	h a	( 8.4 % )
公園等	約 3.27	h a	( 4.1 % )
農地等	約 0.0	h a	( 0.0 % )
道路	約 12.62	h a	( 15.6 % )
その他	約 4.06	h a	( 5.0 % )

※出典：H28年度GISデータをもとに以降は確認申請で修正

### (2) 土地利用に関する基本方針

- ・当地区における土地利用の目標は、商業系土地利用と住宅系土地利用との調和と共存を図ることにある。そのため、地区内の地区区分を以下の4区分とし、土地利用に応じた整備を行うために、老朽建築物の除却、建物の不燃化、良質な共同住宅の建替、主要区画道路の整備、行き止まり路の解消、公園・広場等のオープンスペースの整備を行う。
- ・地区計画・地区街づくり計画による土地及び建物の規制・誘導を図る。

地区区分	土地利用の方針
(1) 商業業務地区	三軒茶屋の中心機能を担う商業・業務地区の形成を目指し、都市的機能の強化を図るとともに、後背地である住宅地との調和を図りつつ土地の有効利用を誘導する。
(2) 住商協調地区	住宅と共存した身近な商店街として回遊性、一体性を確保し、地域に親しまれる魅力ある買い物空間づくりを図る。

	る。
(3)住宅地区	専用住宅、共同住宅を中心とした調和のとれた魅力ある街並みの創出を目指し、建物の更新にあわせ道路整備や空地の確保、緑化等の推進を図るとともに、住環境を悪化させる建築行為の抑制を図る。 老朽木造住宅の密集する市街地では、建物の共同化や不燃化等を誘導し、道路整備とあわせた住環境の改善を積極的に進める。
(4)不燃化促進地区	区域北部の学校、寺院、団地等大規模な施設の集積している地区は、空地の確保や緑の創出を誘導し、広域避難場所指定を目指した地区として整備を図る。

#### 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

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

地区計画・地区街づくり計画による規制・誘導及び道路の拡幅等に関連し、建替を誘導する。平成23年5月及び平成25年5月より「新たな防火規制」を導入し、準耐火以上の構造規制を行っている。また平成26年4月からは不燃化特区を導入し、不燃化建替等を促進する。

#### 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	都市計画道路補助26号線	道路改築	幅員20m 延長約440m	都市計画決定済

##### (2) その他の施設に関する事項

- ・幅員6m以上の主要区画道路を整備し、安全な避難路網の形成、消防活動困難区域の解消を図る。
- ・狭あい道路の拡幅整備、クランク状道路のカーブ改良、行き止まり路の解消等

密集住宅市街地における安全な避難路ネットワークの形成を図る。

## 6 その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

昭和58年度～令和7年度までとする。

### (2) その他特に記すべき事項

#### ①国立小児病院跡地周辺まちづくり計画

太子堂三丁目工区における住宅開発については、周辺環境に配慮した良好な計画となるよう国立小児病院跡地周辺まちづくり計画に沿った建替えを誘導した。

#### ②地区計画

太子堂二・三丁目地区地区計画（平成2年12月6日告示）

三宿一丁目地区地区計画（平成15年11月12日告示）

#### ③街づくり協議会

太子堂二・三丁目地区まちづくり協議会（昭和57年11月17日発足）

三宿一丁目地区まちづくり協議会（昭和63年12月16日発足）

街づくり三宿一丁目の会（平成23年12月7日発足）

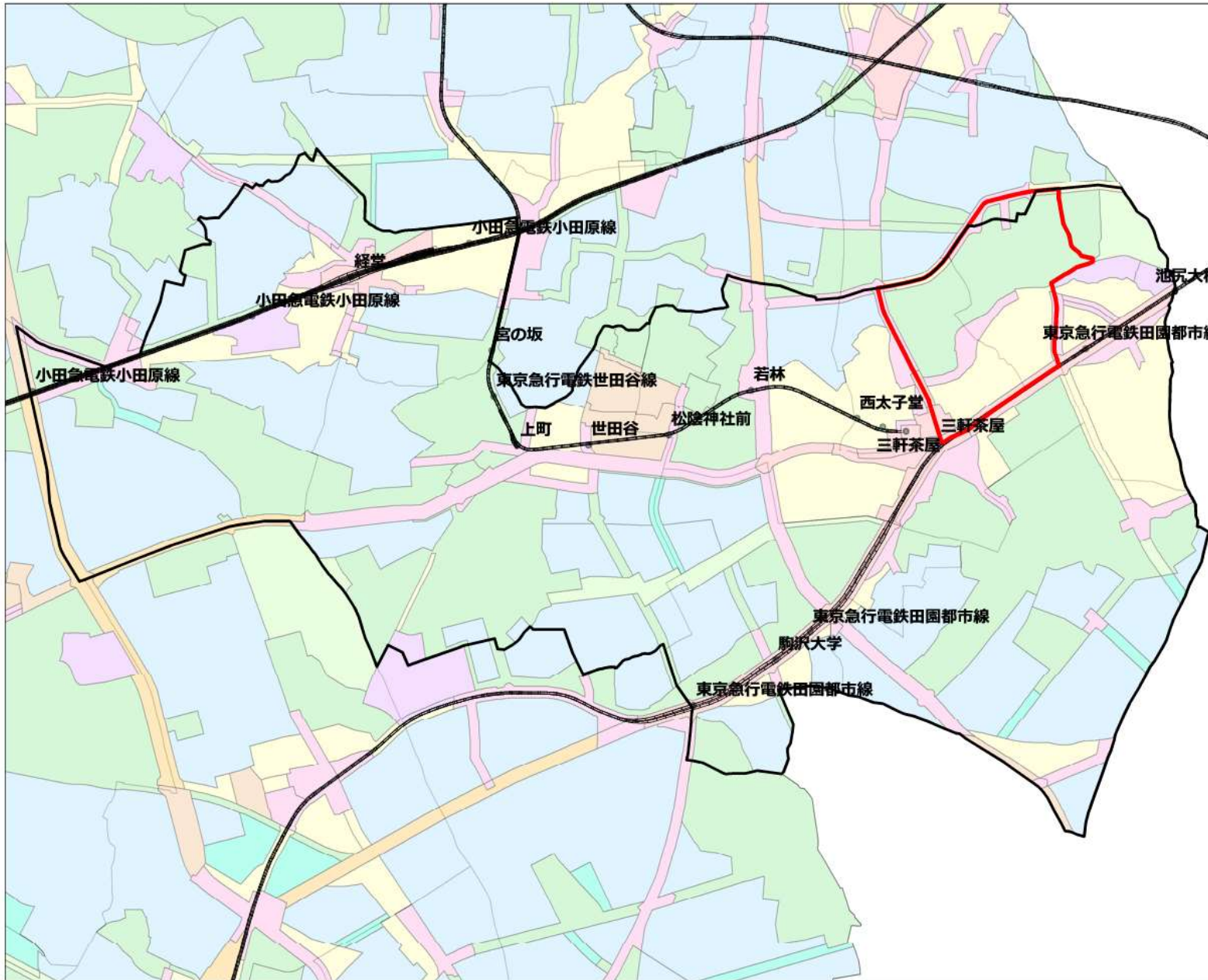
#### ④東京都建築安全条例第7条の3第1項による新たな防火規制の区域指定

東京都防災都市づくり推進計画で定める「重点整備地域」全域約80.7ha  
（平成23年5月施行）

#### ⑤不燃化特区の指定

本地区全域で、平成26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。

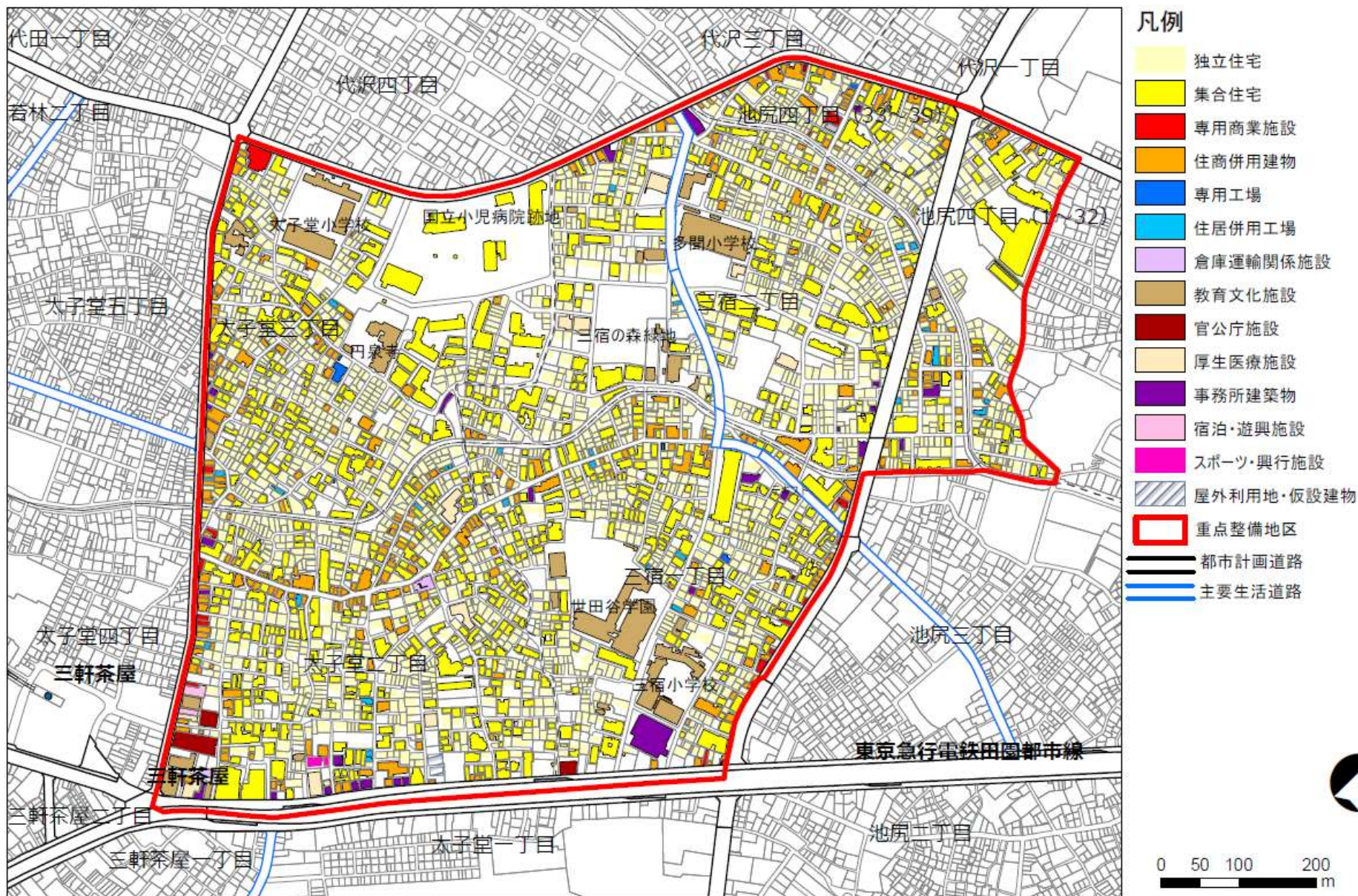
世田谷区【太子堂・三宿地区】 整備地区位置図



- 世田谷総合支所区域
- 重点整備地区
- 商業地域
- 準住居地域
- 準工業地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域



世田谷区【太子堂・三宿地区】 整備地区区域図





世田谷区【太子堂・三宿地区】 整備計画図

