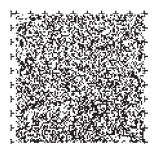


太子堂五丁目・若林二丁目地区 地区街づくり計画

計画策定：令和5年（2023年）11月6日 世田谷区告示第744号



世田谷区



街づくりの目標

本地区は、世田谷区東部、東急電鉄田園都市線・世田谷線の三軒茶屋駅から北西へ約 0.4km、世田谷線の西太子堂駅から北へ約 0.1km に位置している。

「世田谷区都市整備方針（平成 27 年 4 月）（以下「都市整備方針」という。）」で定める広域生活文化拠点の三軒茶屋と近接する利便性の高い地区でありながら、閑静な住宅街が広がる地区である。地区内には、東京都市計画道路幹線街路環状第7号線、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 52 号線（淡島通り）（以下「淡島通り」という。）、同第 210 号線（茶沢通り）、烏山川緑道が位置している。

一方で、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 2 項等に該当する狭あい道路（以下「狭あい道路」という。）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である。さらに、淡島通りより南側の地区では、震災時に発生する火災等による危険性が特に高いとして、東京都建築安全条例第 7 条の 3（昭和 25 年 12 月 7 日東京都条例第 89 号）の規定に基づく新たな防火規制区域に指定されている。

また、都市整備方針の「世田谷地域のアクションエリアの方針」において、本地区を「建築物の不燃化の促進などにより、防災性の向上を図るとともに、良好な住環境の保全をめざした街づくりを進めます。」と位置付けている。このような地区の状況を踏まえ、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

防災性の高い街とは、地震が来ても揺れに強い、火災が起きても燃え広がりにくい、発災時でも避難がしやすい街を想定しています。この街は、古い建築物や狭い道路が多数あることから、火災や震災等の災害リスクがあるため、将来に備えたりリスクの低減が課題です。そのため、今後の街づくりにおいては、防災の観点から街の安全性を高めていくことを目標に設定しました。

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

この街は、多数の狭く、不整形な道路や行き止まり路が特徴となっています。こうした街並みが、この街らしさの要素となっている一方で、通行のしづらさや緊急時の避難のしにくさなどが問題となっています。そのため、今後の街づくりにおいては、この街の道路状況を考慮しながら安全・安心な道路・交通環境の形成を目指すことが重要と考え、目標に設定しました。

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ことで、住環境の向上を図る

この街は、生活利便性が高い良好な住宅地である一方で、密集市街地でもあるという2つの側面を持っています。ここでいう住環境の向上は、みどり、景観、住宅などの幅広い観点から、暮らしやすい環境をつくることを指しています。今の街の特徴を活かしつつ、ゆとりや安心感を確保するなどの改善を加えながら、暮らしやすさを大事にした環境づくりを進めることが重要と考え、目標に設定しました。

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

この街には、みどり豊かなオープンスペースである烏山川緑道や神社などの地域に愛される資源がありますが、人々が集い、楽しみ、休憩できる公共施設が少ないのも実情です。上記3つ目の目標に掲げた住環境の向上のためにもこうした資源を活かして、使いやすく、新たに人々が集える空間を確保することが、この街の課題であると考え、目標に設定しました。

今回の街づくりを通して少しでも地域に資する場が増えることを目指すために、4つ目の目標として設定しました。

街づくりの方針

土地利用の方針

地区の特性に応じて、以下の土地利用の方針を定める。

- 1 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。
- 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区の形成を図る。
- 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。

道路等の整備の方針

- 1 狭あい道路の後退部分及び隅切り部分の拡幅整備を徹底することで、幅員4mに満たない狭あい道路の解消を図る。また、原則として後退部分は、前面道路と一体的に整備する。
- 2 交差点での見通し確保、スムーズな交通を実現するため、交差点の改良や隅切りの整備を図る。
- 3 災害時の二方向避難路の確保や消防活動の円滑化のため、通り抜け路の整備を図る。

公園等の整備の方針

- 1 災害時の避難活動拠点としての空間、子どもの遊び場やみどりのある憩いの場を確保するため、公園等の整備を図る。
- 2 烏山川緑道は、災害時の避難経路、みどり豊かで魅力的な空間の形成及び地域コミュニティの場として寄与するよう保全を図る。

建築物等の整備の方針

- 1 住商共存地区、近隣商業地区、幹線沿道地区A及びBでは、良好で健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 住宅地区では、良好な住環境等の保全を図るため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。
- 3 地区の良好な街並みの形成を図るため、色彩の制限を定める。
- 4 災害時の安全性の確保や良好な景観形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。
- 5 住宅地区B及び幹線沿道地区Bでは、建築物の不燃化による防災性の向上を図るため、建築物の構造の制限を定める。

緑化の方針

みどり豊かで環境に配慮した街並みの形成や、地球温暖化対策を図るため、既存樹木の保全と緑化を推進する。特に、社寺林や屋敷林などの樹林・樹木の保全を図る。

その他の方針

- 1 安全で快適な道路・交通環境を形成するため、道路の適正使用を図る。
- 2 歩行者が、地区内を安心して通行できる空間を確保するため、交通安全対策を図る。
- 3 河川・下水道等への雨水の流入を抑制し、浸水被害の軽減を図るため、グリーンインフラの観点等も踏まえた、雨水貯留浸透施設の整備を図る。
- 4 建築物等の安全性の向上や快適な住環境を確保するため、適切な維持管理や耐震性の向上、地区街づくりのルールへの適合を促進する。
- 5 建築物の建替えを促進し※、不燃化及び共同化による土地の有効活用を図る。
- 6 快適な住環境等を確保するため、工作物や生垣・樹木などの適正管理を図る。
- 7 防災性の向上を図るため、防火水槽の整備を促進する。

※ 老朽木造建築物など、延焼の危険性が高い建築物の改善を想定

計画図



・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT 利許第 04-K112-1 号)
・(承認番号) 4 都市基街都第 92 号、令和 4 年 6 月 21 日
・無断複製を禁ずる

凡例

- | | |
|--|---|
|  住宅地区 A |  交差点改良 |
|  住宅地区 B |  通り抜け路の整備検討エリア |
|  住商共存地区 |  公園等整備検討エリア |
|  近隣商業地区 |  烏山川緑道 |
|  幹線沿道地区 A |  主要生活道路(概ねの起終点と経由地を図示している) |
|  幹線沿道地区 B |  計画区域 |

整備計画の概要

名称	太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画					
位置	世田谷区太子堂五丁目、若林二丁目各地内					
面積	約32.6ha					
区分	住宅地区 A	住宅地区 B	住商共存地区	近隣商業地区	幹線沿道地区 A	幹線沿道地区 B
道路・公園等に関する事項	狭あい道路の整備	1 狭あい道路の後退用地及び隅切り用地は、原則として前面道路と一体的に拡幅整備する。また、道路上にある支障物などの移設に努める。 2 狭あい道路の後退用地及び隅切り用地は、緊急車両が通行できる空間を確保するために、花壇、植栽、プランター、駐車場・駐輪場等を設置しない。				
	隅切りの整備	1 幅員が、それぞれ6m未満の道路が、交わる角敷地（隅角が、120度以上の場合を除く。）では、東京都建築安全条例第2条に定める道路状の整備を行う。また、道路状に整備した部分にある支障物などの移設に努める。さらに、隅角が、90度未満の角敷地など、必要があると認められる部分については、前面道路と一体的に整備を図る。 2 一面以上が幅員6m以上の道路が、交わる角敷地（隅角が、120度以上の場合又は前面道路が都市計画道路等の場合を除く。）では、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分で、東京都建築安全条例第2条で定める道路状に整備することに努める。また、道路状に整備することに努めた部分にある支障物などの移設に努める。さらに、隅角が90度未満の角敷地など、必要があると認められる部分については、前面道路と一体的に整備を図る。 3 1及び2において整備又は、整備することに努めた道路状の敷地の部分については、建築物等を設けない。また、門、塀、花壇の築造、植栽、プランター、駐車場・駐輪場等を設置せず、緊急車両が通行できる空間を確保する。				
	交差点改良	計画図に示す見通しの悪い交差点等の改良を図る。				
	通り抜け路の整備	計画図に示す整備検討エリアを中心に、行き止まり路等を解消し、二方向避難が可能な通り抜け路の整備を図る。				
	公園等の整備	計画図に示す範囲で、公園等の整備を図る。				
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	—		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物 2 風俗営業並びに性風俗関連特殊営業の用に供するもの		
	壁面の位置の制限	1 敷地面積 70㎡以上の敷地では、隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を 50cm 以上とする。	1 敷地面積 60㎡以上の敷地では、隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を 50cm 以上とする。	—		
		2 計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が 5m 未満となる部分の当該隣地境界線については、1の規定を適用しない。				
	形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとする。				
	垣又はさくの構造の制限	道路や公園、緑道等に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等とする。ただし、高さが 0.6m 以下の部分についてはこの限りでない。				
	建築物の構造の制限	—	東京都建築安全条例第 7 条の 3 に定める構造とするよう努める。	—	東京都建築安全条例第 7 条の 3 に定める構造とするよう努める。	
集合住宅等の管理	1 一戸建ての住宅又は共同住宅、長屋等は、住戸数以上の駐輪場を敷地内（原則、屋外とする）に設置する。 2 店舗又は事務所等では、駐輪場を敷地内（原則、屋外とする）に設置することに努める。 3 共同住宅又は長屋、店舗、事務所等を建築する場合は、ごみ置き場について清掃事務所と協議し、敷地内にごみ置き場（集積場）を設置するよう努める。 4 共同住宅又は長屋、店舗、事務所等を建築する場合は、管理者及び連絡先を道路側から視認できる箇所に掲出する。					
敷地内緑化・緑の保全	1 既存樹木の保全に努める。 2 世田谷区みどりの基本条例の届出の対象にならない 150㎡未満の敷地は、敷地面積と建蔽率に応じた緑化（基準本数以上）に努める。					
土地の利用に関する事項	建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める。					

整備計画～主な制限の解説～

凡例

住宅A

住宅地区A

住宅B

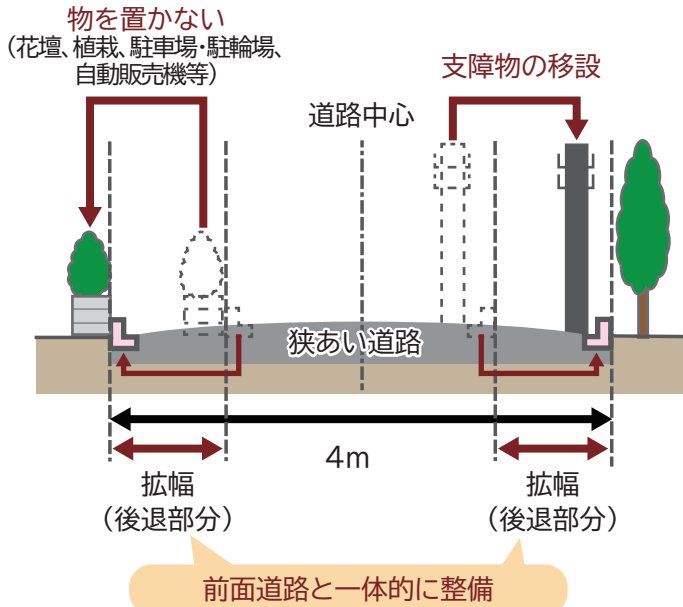
住宅地区B

1 狭あい道路の整備

全域

狭あい道路※で、緊急車両等の通行や、良好な住環境のために必要な最低限の空間を確保するため、その後退部分について、前面道路と一体的な整備を行います。

※狭あい道路は幅員4m未満の道路です。



2 隅切りの整備

全域

緊急車両等の通行や交差点での見通し確保、スムーズな交通を実現するため、隅切りを整備します。

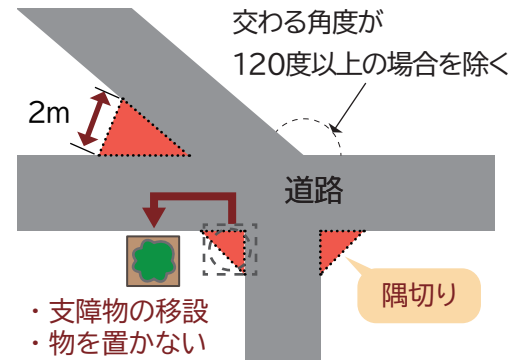
[1]隅切りは、交わるポイントを頂点とする底辺2mの二等辺三角形の部分を道路状に整備する。(下図)

※一方の道路幅員が6m以上の場合は、整備に努めます。

[2]道路上にある支障物の移設に努める。

[3]必要があると認められる部分は、前面道路と一体的に整備する。(交わる角度が90度未満等)

[4]隅切り部に物を置かない。(門、塀、花壇、植栽、自動販売機等)



3 壁面の位置の制限

住宅A

住宅B

住商

住環境等の保全を図るため、建築物の壁面を隣地境界から50cm以上離して建てます。



※ただし、以下にあてはまる場合は対象から除外します。

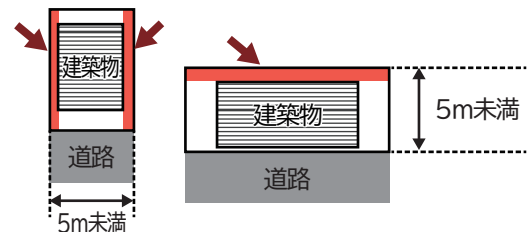
✓狭小敷地(都市計画に基づく最低敷地未満の敷地)

・住宅地区A : 70㎡未満

・住宅地区B、住商共存地区: 60㎡未満

✓外壁面又は柱面から突出する部分(軒先等(左図参照))

✓敷地境界線相互で5mに満たない長細い敷地



4 形態又は色彩その他の意匠の制限

全域

本地区の閑静な街並みの保全のため、建築物の屋根や外壁は、街並みに配慮し、原色等の突出した色彩を使わないこととします。

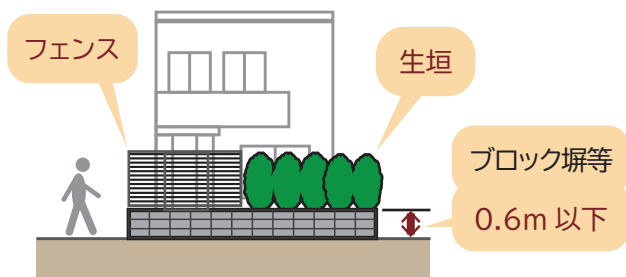
※街の個性を生かすため、マンセル値など、数値などで一律に規制するのではなく、地域の特性に基づき判断します。



5 垣又はさくの構造の制限

全域

災害時の安全性の確保や、良好な景観形成のため、道路や公園、緑道等に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等とします。



※ただし、高さ0.6m以下のブロック塀等はこの限りではありません。

※隣地との間にある塀は対象外です。

6 建築物の構造の制限

住宅B 幹線B

地区全体で防災性の向上を目指すため、淡島通り北側（住宅地区B、幹線沿道地区B）で、「新たな防火規制区域」と同じ構造の建築物となるように努め、不燃化を進めます。

[補足]「新たな防火規制区域」と同じ構造

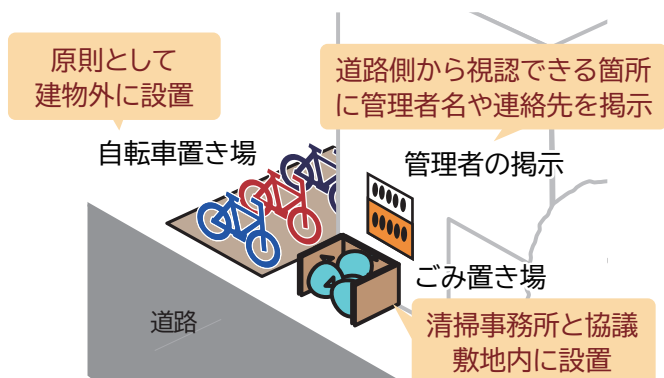
・東京都建築安全条例第7条の3に定める構造で、耐火建築物等や準耐火建築物等の「燃えにくい構造」のことを指します。

・淡島通り以南の地区では、既に「新たな防火規制区域」で、建物の不燃化が進められています。

7 集合住宅等の管理

全域

路上駐輪やごみ出しなどのトラブルを未然に防ぐため、集合住宅等※1の敷地内に自転車置き場やごみ置き場を設置します。また、管理に関して管理者※2と連絡をとりやすくするため、管理者に関する情報を掲示します。



	自転車置き場		ごみ置き場
対象	住宅 ・戸建住宅 ・共同住宅 ・長屋 等	店舗 事務所 等	共同住宅 長屋 店舗 事務所 等
箇所等	住戸数以上	1台以上	—

※1:集合住宅等:集合住宅の他、事務所や店舗等も対象です。

※2:ここでの「管理者」は所有者もしくは所有者から委任を受けた施設管理者を指します。個人情報の保護等、掲示に際して懸念がある場合は掲示方法の調整も可能です。その場合は区の窓口にお問い合わせください。

8 敷地内緑化・緑の保全

全域

地区内のみどりを増やすため、世田谷区みどりの基本条例の届出の対象にならない150㎡未満の敷地でも、下表のとおり敷地面積と建蔽率に応じた緑化(基準本数以上)に努めます。

敷地面積	建蔽率	60%・70%	80%・90%以上
100㎡未満		中木1本	屋外で可能な緑化
100㎡以上150㎡未満		中木2本	中木1本

※中木以外での緑化も可能です。

※中木とは、植栽時の高さが1.0m以上2.5m未満の樹木です。(3.79㎡の緑化を中木1本とみなすことができます)



9 土地の利用に関する事項(雨水貯留浸透施設の設置)

全域

都市型水害対策と地下水源保全のため、建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努めて下さい。

設置する施設の種類や規模等は、敷地の状況に合わせて選択できます。(浸透枳・管、貯水槽、透水舗装、裸地(緑化含む)等)

地区街づくり計画の届出と手続き

地区内で新築、建替えなどを行う方は、工事着手の30日前まで、かつ建築確認申請の前までに世田谷区への届出が必要です。新築や建替えなどをお考えの方は、下記の窓口までご相談ください。

届出が必要な建築行為等

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物等の用途の変更
- ・建築物等の形態又は意匠の変更
- ・木竹の伐採

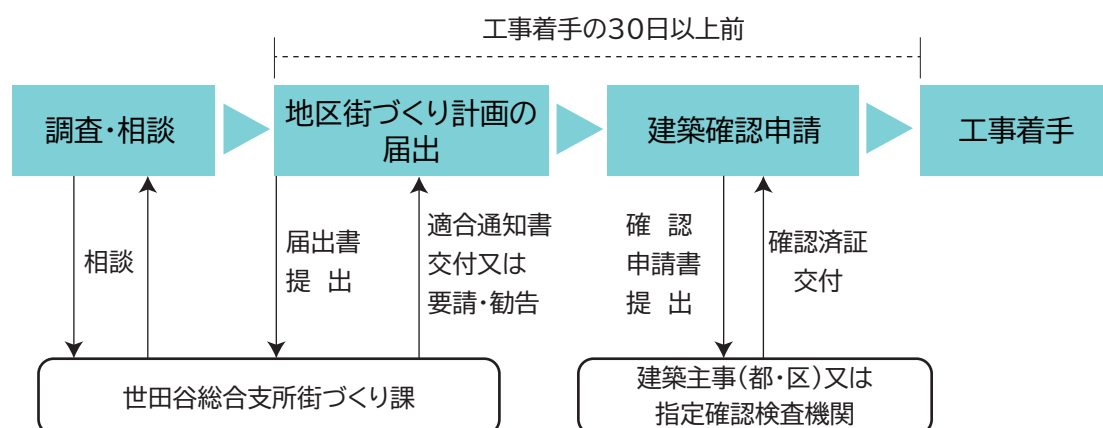
届出期限

「工事着手の30日前」かつ
「建築確認申請の前」まで

届出窓口

世田谷総合支所街づくり課

手続きの流れ



地区街づくり計画とは

世田谷区街づくり条例に基づく制度で、その地区の特徴に応じた街づくりのルールを地区住民等と区が一緒になって考え、街づくりの目標、方針及び整備計画（街づくりに関する必要なルール）を定め、安全で住みやすい快適な環境の市街地を形成することを目的としています。

相談・届出窓口

世田谷区世田谷総合支所街づくり課

電話 03-5432-2872 (直通)

FAX 03-5432-3055

令和5年（2023年）11月