

# これまでの取り組み・今後の予定

## 現状の整理・把握

- アンケート
  - ・地区の状況や今後の街づくり
- 講演会
  - ・街づくりのはじめの一步
- まち歩き
  - ・住み慣れた街の新しい魅力を探す



2020 (R2)

## 目標・方向性、街づくりルール等の検討

- 街づくり懇談会
  - ・目標・方向性等について考える
- まち歩き
  - ・先進事例である太子堂二・三丁目地区を見学
- 街づくり懇談会
  - ・街づくりのルールについて考える
- アンケート
  - ・街づくりの目標・方向性・ルール(案)について



2022 (R4) 前半

## 計画をつくる

- 街づくり懇談会等
- 都市計画・条例手続き等



2022 後半~

2019 (R1)



## 課題・テーマ別検討

- オープンハウス
  - ・これまでの取り組みの紹介
  - ・街づくりについての簡易アンケート
- フィールドワーク
  - ・街を実際に歩き、地区の課題や将来あるべき姿を考える
- 街づくり懇談会
  - ・地区の現状と課題を共有し、改善の方向性や将来あるべき姿を考える

2021 (R3)



## 街づくりルール(案)、地区街づくり計画たたき台(案)の検討

- 街づくり懇談会
  - ・街づくりのルールについて考える
- 街づくり懇談会
  - ・地区街づくり計画たたき台(案)について考える
- オープンハウス **本日**
  - ・地区街づくり計画たたき台(案)の紹介
  - ・たたき台(案)に関する意向把握

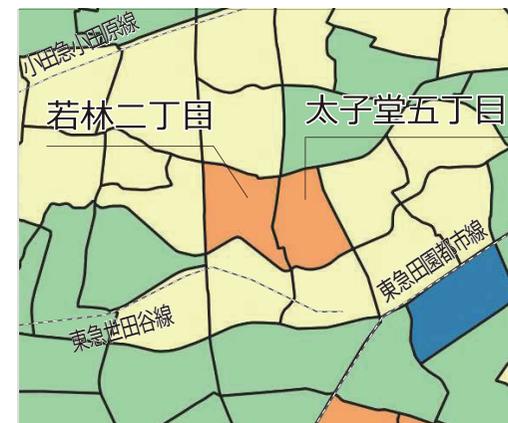
これまでの取り組みの資料はこちら



# データでみる「太子堂五丁目・若林二丁目地区」

区では令和元年度基礎調査を行い、太子堂五丁目と若林二丁目の特徴を整理しました。一部を紹介します。

- **住宅地**としての利用が進んでおり、特に若林二丁目は地区内の敷地の8割が住宅で占められています (①)。
- **建物の数が多く、空地が少ない、いわゆる「密集市街地」**です (②③④)。特に太子堂五丁目は 1ha あたりの建物の数が区内で最も多くなっています (②)。
- 現在も人口は増え続けています (⑤)。
- **狭い道路が多い**のが特徴で、6m未満の道路のみに接する敷地の割合が区平均より高くなっています (⑥)。特に太子堂五丁目は 4m未満の細街路の割合が約5割を占めています (⑦)。
- **火災危険度が周辺地域に比べて高くなっています (⑧・右図)**。特に若林二丁目は、防災性の高い建物の割合が区全体より低くなっています (⑨⑩)。



【火災危険度ランク】  
 5段階評価で「5」が最も危険度が高い。区では「5」の該当地区がなく、「4」が最高となる。

危険度  
 低  
 高

項目	太子堂五丁目	若林二丁目	区全体
① 住宅地の割合	74%	82%	61%
② 1haあたりの建物の数	78棟/ha (区内最高)	70棟/ha	45棟/ha
③ 1人あたりの公園・運動場面積	0.3㎡/人	0.4㎡/人	3.7㎡/人
④ 道路・公園などの空地の割合	7%	6%	21%
⑤ 人口増加率 (H25~H30)	104%	104%	105%
⑥ 6m未満の道路のみに接する敷地の割合	91%	83%	68%
⑦ 4m未満の細街路の割合	49%	32%	34%
⑧ 火災危険度 (上図参照)	4	4	-
⑨ 防火性の高い建物の割合	61%	51%	63%
⑩ 不燃領域率	58%	50%	67%

出典：①~④、⑥・⑦・⑨・⑩：世田谷区土地利用現況調査 (H28)、③、⑤：住民基本台帳 (各年 10/1 現在)、⑧：地震に関する地域危険度測定調査 (H30/ 東京都)

補足：①：地区全体から道路を除いた面積に対する住宅用地面積の割合、②：1ha あたりの宅地面積に対する建物棟数であり、建物棟数密度という、③H30の人口に対する公園・運動場面積の割合、④地区面積に対する幅員6m以上の道路や一定規模以上の公園・広場等の面積の割合、⑤H25の人口に対するH30の人口の割合、⑥地区内の敷地(非宅地・その他除く)のうち、前面道路幅員が6m未満となる敷地数の割合⑦地区内の道路総延長に対する幅員4m未満の道路延長の割合、⑧出火や延焼のしやすさから火災の危険性を測る指標、⑨地区内の建物の建築面積に対する耐火造と準耐火構造の割合、⑩市街地の燃えにくさを示す指標で70%を超えると市街地の延焼の危険性がほぼなくなるとされている

# 地区街づくり計画 たたき台（案）

## 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、都市計画道路幹線街路環状第 7 号線（以下、環状 7 号線という）、都市計画道路幹線街路補助線街路第 52 号線（以下、淡島通りという）、同第 210 号線（以下、茶沢通りという）、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。

本地区は、都市整備方針の世田谷地域のアクションエリアの方針で「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。」と位置付けられている。

このような地区の状況を踏まえ、本地区では右に掲げる市街地を形成することを目的とする。

1 防災性の高い安全・安心な市街地の形成を図る。

2 安全で快適な道路・交通環境の形成を図る。

3 全世代が暮らしやすい街を形成するため、住環境の向上を図る。

4 全世代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。

## 街づくりの方針

各方針に記載されたエリア（下線部）の具体的な範囲 ▶▶▶ パネル⑥の計画図 1 をご覧ください

### ○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：住環境の維持や向上、周辺の街並みと調和を図る。
- 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：隣接する住宅地に考慮しながら、身近な商業地としての土地利用を誘導しつつ、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 延焼遅延帯等としての役割を果たすため、せたがや道づくりプラン（平成 26 年 3 月）に基づく主要生活道路 127 号線、同 230 号線、同 346 号線の計画を示す。※
- 2 狭あい道路の後退部分及び隅切り部分の整備を徹底することで、幅員 4m に満たない狭あい道路の拡幅を図る。また、原則として後退部分は、車道と連続的に整備する。
- 3 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。
- 4 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。

※：主要生活道路の具体的な位置や整備時期が未定であるため、現時点では、方針のみ記載し、整備計画での位置付けを行いません。

### ○公園等の整備の方針

- 1 子どもの遊び場やみどりのある憩いの場、災害時の避難活動拠点としての空間を確保するため、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のため、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 地区の区分に配慮した、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

みどり豊かで良好な市街地の形成を図るため、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、道路の適正利用を図る。
- 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、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を図る。
- 4 建築物等の安全性を向上させるため、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、不燃化及び共同化を図る。
- 6 快適な住環境を確保するため、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。

(1) 道路・公園等に関する事項

道路・公園等として使える空間を確保することにより、安全で通行しやすく、緊急時の活動や避難がしやすい環境をつくりま



街づくりルール

Q&A

Q:道路が広がることで、かえって車が増えて危険になるのではないかと。
A:「その他の方針」の中で交通安全対策を取り入れることで、具体的な対応につながるよう配慮します。

①狭あい道路の整備

全域

狭あい道路（4m未満の道路等）に接して、建替え等で狭あい道路を拡幅する際は、側溝、縁石等を移設して、車道状に整備すること、拡幅した部分に物を置かないことをルール化します。

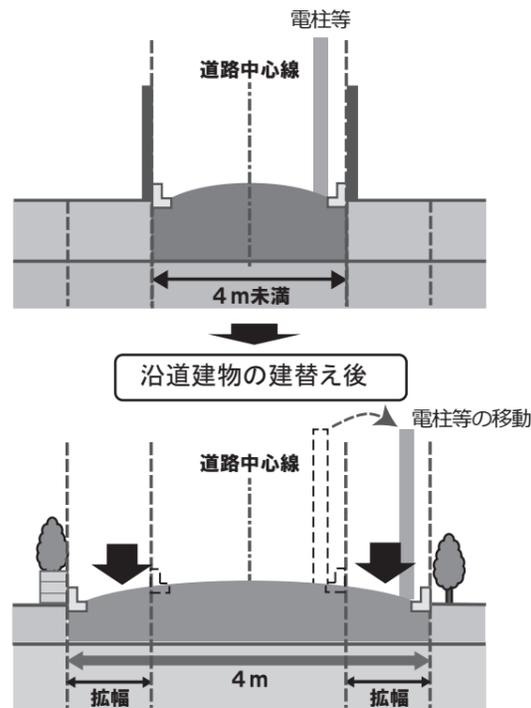
- [1] 拡幅部分は原則「車道状」に整備
[2] 道路上にある支障物なども移設に努める
[3] 拡幅部分に物（花壇、植栽、プランター、駐車場、駐輪場等）を置かない

●なぜ4mに拡幅するの？

幅員が4m未満で区が指定した道路は、通称「狭あい道路」と呼ばれています。狭あい道路に接する敷地で建築物を建築する場合、その幅を4mまで広げることが建築基準法で義務づけられています。

●なぜ「車道状」にする必要があるの？

狭あい道路で広がった空間を緊急車両の通行などに有効活用するためです。区では、これまで狭あい道路の解消に取り組んでいますが、道路状整備以外の後退も選択できるため、せつかくの後退敷地を有効に活用できていない実情があります。

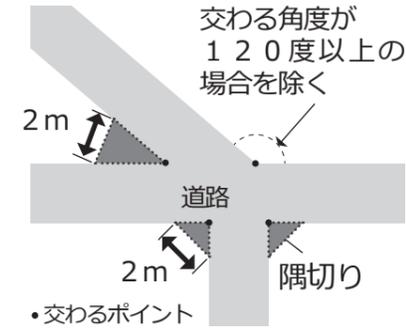


②隅切りの整備

全域

交差する道路の幅に応じた隅切りの整備方法と隅切り部におけるルールを設けます。

- [1] 隅切りは、交わるポイントを頂点とする底辺2mの二等辺三角形とする（右図）
[2] 道路上にある支障物などの移設も図る
[3] 隅切り部に物を置かない



整備箇所

- 幅員6m未満同士の道路交差点
ア 条例※により隅切り部の空間確保が必要なため、義務となります。
※東京都建築安全条例
○幅員6m以上の道路と交わる交差点
イ 隅切りの整備を推進します。
ウ ア、イのうち、必要な箇所（交差角が90度未満等）は車道と同様に整備することを推進します。

③交差点改良

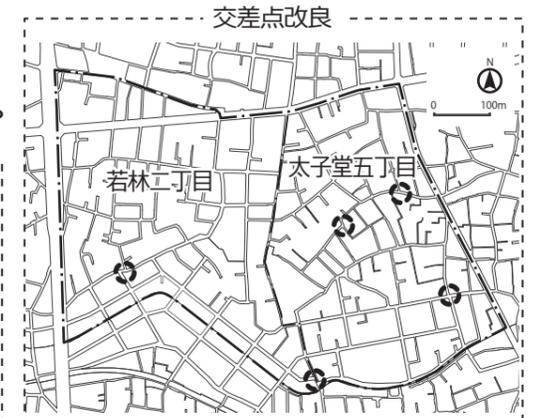
全域

計画図（右図）に示す見通しの悪い交差点等の改良を図ります。

整備検討箇所

下記の条件を考慮し、候補箇所を設定しました。

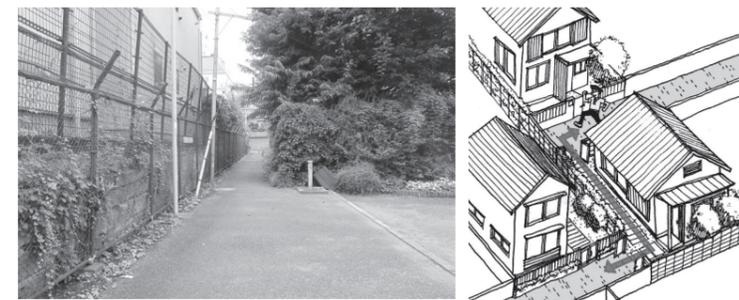
- [1] 交差点の形が不整形（交差角度が直角以外）や変則的（五差路など）な箇所
[2] 過去に事故があった箇所
[3] 危ないと指摘があった箇所



④通り抜け路の整備

全域

計画図に示す整備検討箇所を中心に、行き止まり等を解消し、二方向避難が可能な通り抜け路の整備を図ります。



太子堂2-20広場



⑤公園等の整備

全域

地区内で公園などの整備を図ります。

(2) 建築物等に関する事項 ひとつひとつの敷地で周辺環境に調和した建築を行うことで、地区全体の防災性、交通環境、住環境の改善・向上を目指します。

③形態又は色彩その他意匠の制限 全域

建築物等の屋根や外壁の色彩は、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します。  
・地域の特徴と周囲に影響を及ぼす「原色等の色彩」でなく、落ち着いた色調を誘導していきます。

⑤建築物の構造の制限 幹線B 住宅B

建築物は、耐火建築物等※1又は準耐火建築物等※2とします。



- ※1 耐火建築物等 コンクリート造・れんが造・構造を燃えにくい材料で覆った鉄骨造等
- ※2 準耐火建築物等 構造を燃えにくい材料で覆った木造・鉄骨造
- ※詳しくは関係法令をご参照ください。

⑥集合住宅等の管理等 全域

○ごみ置き場・自転車置き場の整備

敷地内にごみ置き場(集積所)の設置を義務付けます。敷地内(原則として、屋外)に自転車置き場の設置を義務付けます。

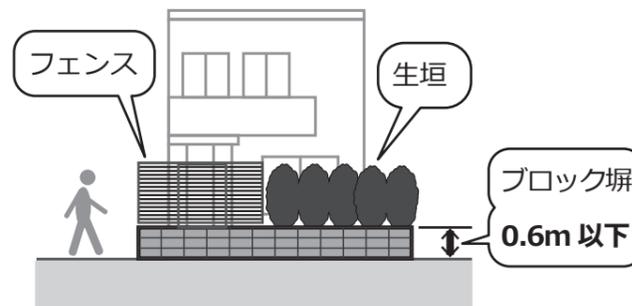
	ごみ置き場	自転車置き場	
対象	・共同住宅 ・長屋 ・店舗 ・事務所 等	住宅 ・戸建住宅 ・共同住宅 ・長屋 等	・店舗 ・事務所 等
箇所等	清掃事務所と協議敷地内に設置	住戸数以上	1台以上
		※原則として建物外に設置	

○管理者の掲示

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見えるところに掲示することを義務付けます。

④垣又はさくの構造の制限 全域

道路や公園等に面して、垣又は柵を設ける場合は、生垣又はフェンス等とします。ただし、0.6m以下のものは、ブロック塀等の設置を認めます。



- ・既にある塀をそのまま使う場合や、隣地との間にある塀は、ルールの対象外です。
- ・このルールは、垣さく等の種類を制限するもので、作ることを禁止するものではありません。

⑦敷地内の緑化・緑の保全 全域

○既存樹木等の保全

敷地内にある既存樹木等の保全に努めることとします。

○宅地内緑化の推進

敷地面積と建ぺい率に応じて、緑化(下表)に努めることとします。

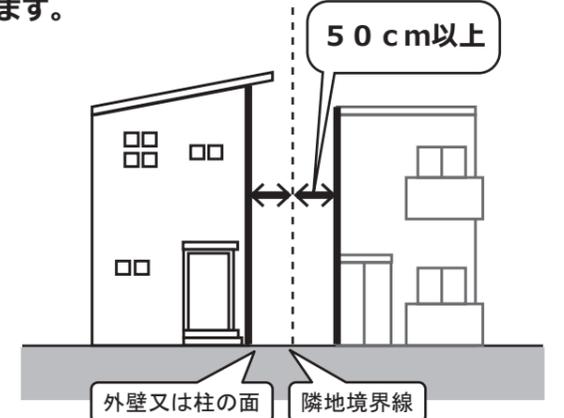
敷地面積	建ぺい率	
	60%	80%
100㎡未満	中木1本	屋外で可能な緑化
100㎡以上 ~150㎡未満	中木2本	中木1本

←生長時の樹木の大きさ  
水平に投影(みなし樹冠)

- ・中木での緑化が難しい場合は、芝生、生垣等、他の緑化で代替可能です。(その際の緑化量は中木のみなし樹冠の面積で算定します。)
- ・敷地面積が150㎡未満が対象です。(150㎡以上の敷地については、既に世田谷区みどりの基本条例に基づくルールがあります。)

②壁面の位置の制限 住宅A 住宅B 住商

建築物の壁面は、隣地境界線から50cm以上離します。



- ・狭小住宅等への影響を考慮して、以下の[1]~[3]にあてはまる場合は、対象から除外します。
- [1] 狭小敷地  
住宅地区A: 70㎡未満  
住宅地区B、住商共存地区: 60㎡未満
- [2] 敷地の細長い部分(敷地境界線相互で5mに満たない部分)
- [3] 外壁面又は柱面から突出する部分(軒先、エアコンの室外機など)

⑧雨水貯留浸透施設の設置 全域

雨水を地下にしみ込ませたり、敷地内に一時的に貯めるための施設の設置を働きかけます。

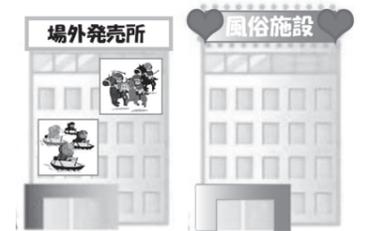


(右) 住宅に設置する施設の例

雨水浸透ます

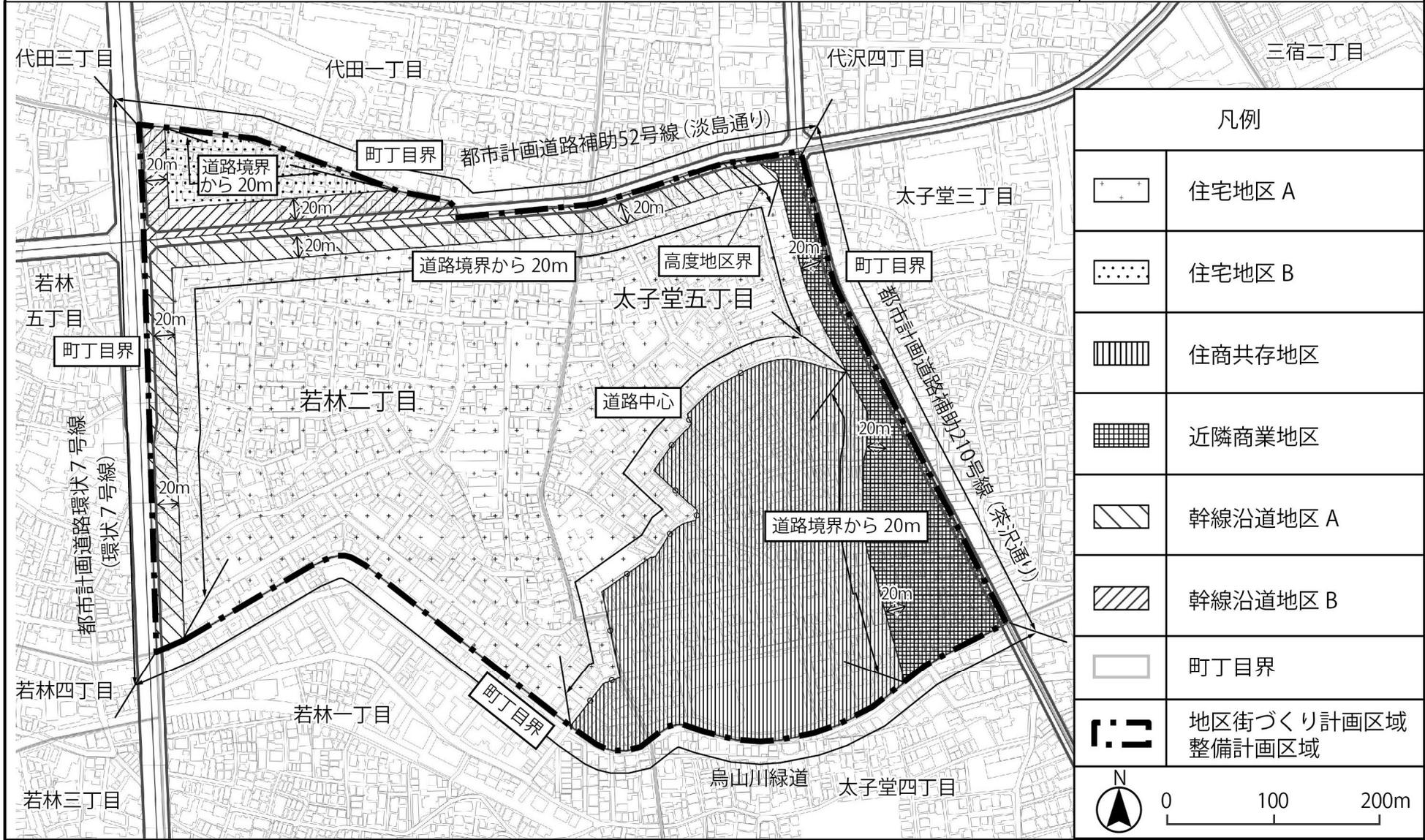
①建築物等の用途の制限 住商 近商 幹線A 幹線B

地区にふさわしくない用途の建築物を制限することをルール化します。

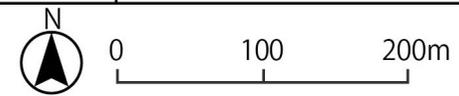


公営ギャンブルの投票券の販売を行う施設  
性風俗営業などを行う施設

# 太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画 計画図1

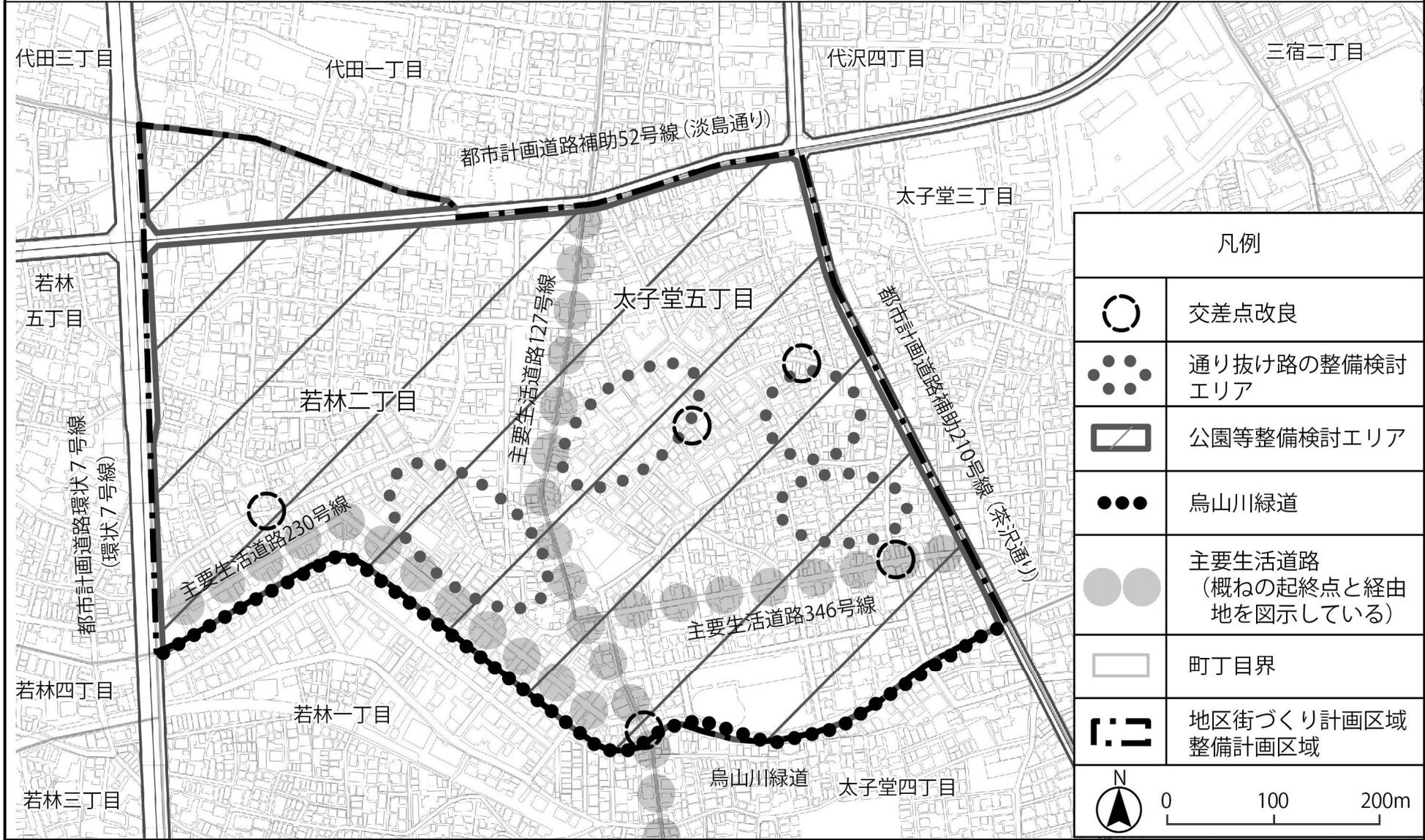


凡例	
	住宅地区 A
	住宅地区 B
	住商共存地区
	近隣商業地区
	幹線沿道地区 A
	幹線沿道地区 B
	町丁目界
	地区街づくり計画区域 整備計画区域



・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

# 太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画 計画図2



・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

# 太子堂五丁目・若林二丁目地区 街づくりマップ

地域のみなさまより提供いただいた昔の写真を  
街づくりマップに落とし込みました。  
(引き続きなつかしい写真を募集しています。)

## 凡例

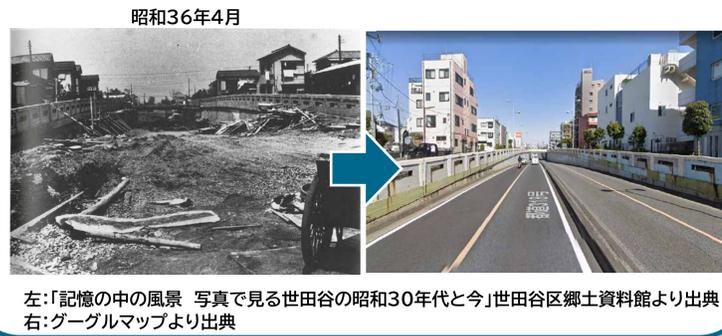
- ■ ■ ■ ■ 太子堂五丁目・若林二丁目地区
- ▶ 撮影方向
- ■ ■ ■ ■ 公園・広場等
- 線路



### ◆太子堂八幡神社◆



### ◆環状7号線若林陸橋◆



### ◆太子堂八幡神社お祭りの風景◆



### ◆茶沢通り◆



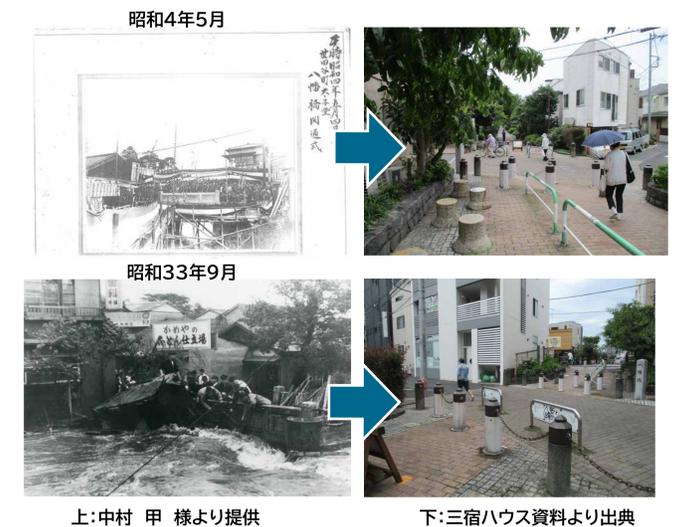
### ◆太子堂小学校◆



### ◆烏山川緑道◆



### ◆八幡橋◆



出典等の記載がないものは世田谷区にて撮影したものです。