

2. これまでの振り返りと事例紹介

- ◆ 取り組みの振り返り
- ◆ これまでの整理
- ◆ 今後の取り組みの方向性

取り組みの振り返り

◆フィールドワークの開催報告

これまでの取り組み

令和元年度
現状の整理

10/21
~11/15

アンケート

11/9

講演会

1/19

まち歩き

令和2年度
具体的な課題、テーマ別検討

9/19

オープンハウス

12/6,19

フィールドワーク

3/6
本日

街づくり懇談会

フィールドワーク

於：太子堂小学校体育館

道路・交通

- 日時：令和2年12月6日（日）
午後1時30分～4時30分
- 参加者：7名



フィールドワーク

於:太子堂小学校体育館

防災

- 日時：令和2年12月19日（土）
午後1時30分～4時30分
- 参加者：7名



フィールドワーク

於：太子堂小学校体育館

資料2参照

フィールドワーク意見まとめ ～道路・交通～

- 日時：令和2年12月6日（日）午後1時30分～4時30分
- 場所：太子堂小学校体育館 ■参加者：7名

問いかけ

あなたの家の周辺や太子堂五丁目・若林二丁目地区の道路が将来どうなっていると良いと思いますか？

①道路

考え方	<ul style="list-style-type: none"> 世代によって道路に求めるものが違うだろうから、そうした視点の違いを大事にすべきではない。 この地区は高低差があり坂道があるのが特徴だ。淡島通りからバックで入らないといけない。地区内の高低差を解決することはなかなか難しい。また、坂の上の地区の方が敷地の広い家が多いように感じる。太子堂五丁目は、坂の上は道が広めだが、下（南）に向かうほど道が狭くなっている。道路の作り方もまちの成り立ちから考えると良いのではないかな。 将来的に高齢化が進んでいく中で、車の必要性は薄れていくのではないかな。また、人も減っていく。道路の作り方も今まで通りではなく、将来を見据えた作り方を考えた方が良いのではないかな。 生活する人が中心のまちなので、道路の狭さは生活する上で困っていない。生活する人が中心のまちである。 4mの道路幅員は広いと感じる。 道を広げるなどハード面の改善はなかなか難しいが、ソフト面でできることがあるのではないかな。
通過交通	<ul style="list-style-type: none"> 通り抜けできる(4m?)道路ができたが、節度ある利用がされている。 不便でない。むやみに道路を広げると車もスピードを上げやすくなるなどの問題も出てくる。 この地区は通り抜けの場所ではない。不便でない。 道路を広げると車が来るから心配だ。通過交通。
骨格道路	<ul style="list-style-type: none"> 道が狭いのはスピードを出し過ぎなくて良いが、道に迷った車が侵入することは問題だ。
緊急時の対応	<ul style="list-style-type: none"> 救急車は遠回りしないと家の前まで来られないので心配だ。 ソフト面改善策として、安全面や緊急時の対応ができるような手法を考えられると良い。
行き止まり道路	<ul style="list-style-type: none"> 欧米の視点から見ると、行き止まりが多いことは悪いことではない。むしろ豊かさの象徴だ。しかし、欧米とこの地区との違いは、スケールの小ささやコミュニティ希薄さにあると思う。こうした場合、防犯上も心配がある。
クランクの改善	<ul style="list-style-type: none"> クランクが多すぎる。地区全体の大掛かりな改善は望まないが、クランクの改善は必要だ。車がすれ違いやすくなるようにすることは良いと思う。
車の速度や電線類の地中化	<ul style="list-style-type: none"> 道が狭いのはスピードを出し過ぎなくて良いが、道に迷った車が侵入することは問題だ。
見通し	<ul style="list-style-type: none"> 見通しの悪さについても、道路を広げるだけでなく、隅切りをつくったり、塀の高さを下げたりするなど、ちょっとしたことで改善される。大掛かりにしなくても、こうした取組みを進めていくと良いのではないかな。
敷地境界	<ul style="list-style-type: none"> 建て替わるとブロック塀がなくなる。 ブロック塀のないまちもよい。 ブロック塀を低くして視認性を向上させる。

子どもの遊び場	<ul style="list-style-type: none"> 狭い道路は子どもの遊び場になっている。道路を整備すると遊べなくなってしまう。狭い事の良さも大事にしたい。
自転車マナー	<ul style="list-style-type: none"> 淡島通りに何故か自転車が増えている。道路を整備すると遊べなくなってしまう。狭い事の良さも大事にしたい。 バスの車庫周辺は違法駐輪が多い箇所がある。渋谷に行くのに便利なバス停なので、自転車で行くよ。 コロナ禍でデリバリーの自転車が増えた。 ニーズがあるなら自転車駐輪場を作ってもよいのではないかな。 世田谷通りは管理が厳しいが茶沢通りは管理が厳しくないのはなぜか。 自転車の駐輪が店の前と道路部分に多い。

②住環境

考え方	<ul style="list-style-type: none"> 自分の建物にしか目がない。 地域の一員であるという意識の欠如。 お互いに気持ちよくコミュニケーションをとれる関係性になれば。 ちまちましているところが太子堂のよさ。
コミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> 行き止まりの先に住宅が密集しすぎたり、空地がないことも要因だ。行き止まりの先に住宅が密集していても、横のつながりがないので、つながりができると良い。
私有地の緑	<ul style="list-style-type: none"> 私有地から木がみだしているところがある。
建替え支援	<ul style="list-style-type: none"> 太子堂五丁目の密集エリアには、財務省が持っている土地に家を建てている家もあると聞く。その場合、権利が複雑になり、建て替え時に問題が起きたりするようだ。
建物の共同化	<ul style="list-style-type: none"> 2世帯住宅が増え、区画がどんどん細分化されてしまっていることも住宅が密集する要因だ。共同化などで軒かままとまって建て替えをすれば、建て詰まりも抑えられるし、空地も確保できるし、未接道宅地の人も住み続けられるかもしれない。現実にはなかなか難しいかもしれないが、こういった取り組みを行政や誰かが音頭をとって実現できるとよい。

③防災

火事	<ul style="list-style-type: none"> 太子堂は火事が相変わらず心配だ。
前面道路のあり方	<ul style="list-style-type: none"> 家の敷地が狭いから道路境界線を1m下げるのは大変だ。
塀の安全確保	<ul style="list-style-type: none"> ブロック塀の安全確保が必要だ。 防災の視点に「へい」も必要だ。 万年塀の管理が法からもれている。 地域の一員として安全なまちづくりのための管理が必要だ。

④その他

街づくり活動	<ul style="list-style-type: none"> 居住歴によってまちへの愛着や関心度が異なり、できることも変わってくるはずだ。生活者それぞれの視点でできることを考えるべきだ。 新しい人が入ると地区への愛着がうすい人が増えていく。 地域への愛着がうすい人を巻き込む取り組みが必要。
検討方法	<ul style="list-style-type: none"> 短期的・中期的・長期的の時間軸で分けて、改善策を検討するべきだ。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 知らなかったことが多く、勉強になった。 整備されている例をみると良いと感じる。 道路の種類など、決まりが複雑。

これまでの整理

◆現状と意見

現状と意見

- ① 防災
- ② 道路・交通
- ③ 住環境
- ④ 地区の資源

①防災

現状

□ 災害リスク(火災・震災)を抱えている

- ・密集地である
- ・耐火性の低い建物や古い建物が多い
- ・狭い道路が多い
- ・空地が少ない

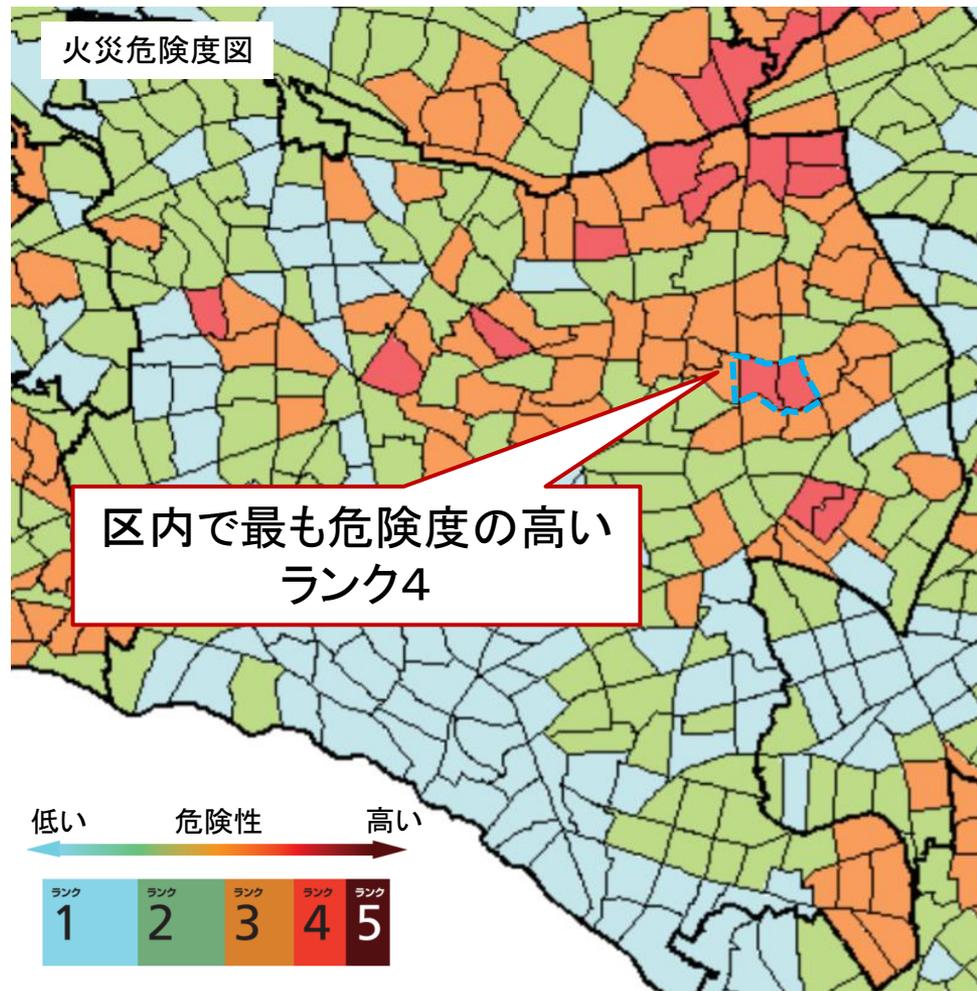
建物棟数密度(棟/ha)	
太子堂五丁目	77.6
若林二丁目	70.1
区全体	45.1

区内最高

□ 防災活動が活発である



出典:若林町会紹介パンフレット(若林町会HP)



出典:地震に関する地域危険度測定調査(H30/東京都)

意見 災害リスクを抱えている

現状

期待

- ・建替えによって防災性が向上している

懸念

- ・防災性への不安
- ・火災による延焼への不安
- ・地震時の建物、電柱、塀等の倒壊に対する不安
- ・水害に対する不安
- ・ライフラインへの影響への不安
- ・緊急車両の通行の確保
- ・避難所・避難場所・避難路の確保

課題等

火災(延焼遅延)

- ・道路周辺での空間確保
 - ⇔ 拡幅ではなく、空間確保が良い
- ・土地や建物の使い方の改善

震災(倒壊)

- ・建物や電柱等の対策
- ・ブロック塀、石塀、万年塀の対策

水害

- ・豪雨時の浸水対策

道路・空地

- ・緊急車両の通行できる道路の確保
- ・行き止まり路の二方向避難の確保
- ・広場・公園の確保

意見 防災活動が活発である

現状

期待

- ・防災活動の活発さ
- ・緊急時の地域のつながりや活動

懸念

- ・災害関連情報が適切に受けとれるか

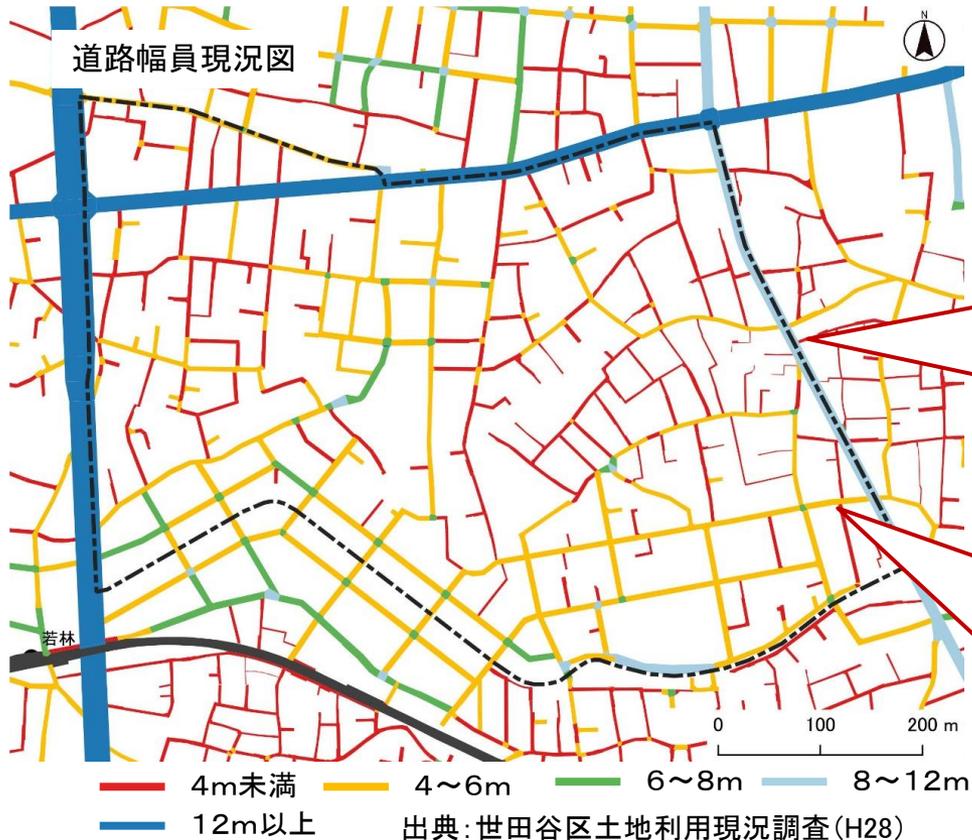
課題等

- ・火災発生時に迅速に消火活動ができる環境づくり
- ・震災時の近所の人と共助
- ・震災時の高齢者を支援

②道路・交通

現状

- 交通利便性が高い
- 狭く、不整形な道路や私道、行き止まり路が多い



幹線道路が整備済み



地区内の道路は狭く、不整形



意見 交通利便性が高い

現状

期待

- ・交通利便性が高い

懸念

- ・環状七号線の信号や横断が不便だ

課題等

- ・交通利便性のさらなる向上

意見 狭く、不整形な道路や私道、行き止まり路が多い

現状

道路の狭さ

期待

- ・道路の狭さに困っていない
(交通量、スピード、子どもの遊び場)

懸念

- ・通行しづらい(車・歩行者)
- ・通過交通の迷い込み

通行環境

懸念

- ・接続の悪さが気になる
(不便、救急車、私道、行き止まり)
- ・通行しづらい
(障害物、坂道、階段、路面、不十分なセツバック、放置自転車)
- ・交通安全性への懸念
(抜け道利用、車や自転車のスピード)
- ・周辺への影響(車の騒音・振動・排気)

課題等

- ・狭いままで良い⇔狭さを改善したい
⇔改善したいが難しい
- ⇔改善による通過交通の増加や車のスピードが心配
- ⇔現状を維持しつつ、安全面や緊急時への対応は行う

- ・部分的な改善による通行のしやすさや見通しの確保(クランクや塀など)

意見 狭く、不整形な道路や私道、行き止まり路が多い

現状

懸念

- ・安全性が心配
(生活道路を抜け道に利用したり、スピードを出して通行する車や自転車)
- ・歩行マナーが悪い
(路上喫煙、スケートボード)
- ・自転車マナーが悪い
(茶沢通り、駐輪等)
- ・交通規制が気になる
(茶沢通りの歩行者天国)

課題等

- ・通過交通、スピードの抑制
(狭い道、茶沢通りの歩行者天国等)
- ・自転車・歩行者マナーの向上
(路上喫煙、放置自転車等)

道路づくりの考え方

- ・将来の高齢化、道路需要等などを見据えた検討
- ・まちなりたちの考慮
- ・世代による考え方の違いを考慮
- ・できることを短期・中期・長期で考える
- ・ソフト面でできることも考える

③住環境

現状

- 生活利便性が高い住宅地
- 密集地である



	住宅率	空地率	みどり率
太子堂五丁目	74%	7%	11.8%
若林二丁目	82%	6%	13.3%
区全体	61%	21%	25.2%

出典: 世田谷区土地利用現況調査(H28)

補足:

「住宅率」は、地区全体の敷地面積(道路用地を除く)に対する専用独立住宅と集合住宅の合計の割合

「空地率」は、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をさす。

「みどり率」は、緑が地表を覆う部分に公園区域・水面を加えた面積が地域全体に占める割合をさす。

意見 生活利便性が高い住宅地

現状

期待

- ・閑静で立地が良い
- ・治安が良い
- ・茶沢通りを中心とした商店街が良い
- ・施設がそろっている

懸念

- ・夜道が暗くて怖い
- ・騒音が気になる
- ・不審者の増加等による治安悪化が心配
- ・若者や住民のマナーが気になる
- ・住民が高齢化している
- ・淡島通り等に店舗が少ない
- ・公共施設や娯楽施設等がない

課題等

- ・安全で快適な住宅地にしたい
- ・治安の維持
- ・ゴミ出し等の生活マナーの向上
- ・住宅地内の草木やごみ等の管理
- ・茶沢通りや淡島通りの賑わいづくり
- ・生活利便性の向上（施設等）

意見 密集地である

現状

期待

- ・建替えが進み、住環境がよくなっている

懸念

環境

- ・防災・衛生・景観面の悪化、住民の高齢化、街の魅力低下等
- ・未接道敷地の危険性がある
- ・管理が不十分な敷地が気になる
- ・緑が少ない
- ・公園や広場・空地のなさ

建替え

- ・建替えに際して障害がある（資金や年齢、敷地条件、権利関係等）
- ・建築時に周辺への配慮がない
- ・敷地の細分化が心配

課題等

- ・建物更新を進める
- ・緑を増やす
- ・建て詰まりの抑制
- ・周辺に配慮した建物の誘導
- ・空き家への対策

④地区の資源

現状

- 地域で愛される資源がある
- 高低差のある地形や住宅地を背景にした街並みがある
- 地域に根差した活動や行事が行われている



烏山川緑道



太子堂八幡神社



若林稲荷神社

意見 地域で愛される資源がある

現状

期待

- ・太子堂八幡神社や若林稻荷神社、烏山川緑等は緑・オープンスペースがあり、管理が良い

懸念

- ・太子堂八幡神社や若林稻荷神社、烏山川緑等について管理が行き届いていないところがある

課題等

- ・烏山川緑道などの活用
- ・公園や烏山川緑道の適切な管理
- ・公園・広場・空間の確保（子どもの遊び場や休憩等）

高低差のある地形や住宅地を背景にした街並みがある

現状

期待

- ・眺望や昔ながらの風情がある

懸念

- ・昔の面影がなくなった
- ・眺望が阻害されている（建物・電線）
- ・特徴がない

課題等

- ・街並みの改善

意見 地域に根差した活動や行事が行われている

現状

期待

- ・地域活動が活発だ(防災等)
- ・太子堂八幡神社や若林稻荷神社の行事がよい
- ・人間関係が良好で、地域行事が多く交流しやすい

懸念

- ・地域活動への関わり方が分からない

課題等

- ・地域活動・交流の活性化
- ・地域活動に関する情報の周知・提供
- ・居住歴など街への思いが異なる生活者各々の視点でできることを考える
- ・新たな住民の地区への愛着を高めたり、地区に巻き込む

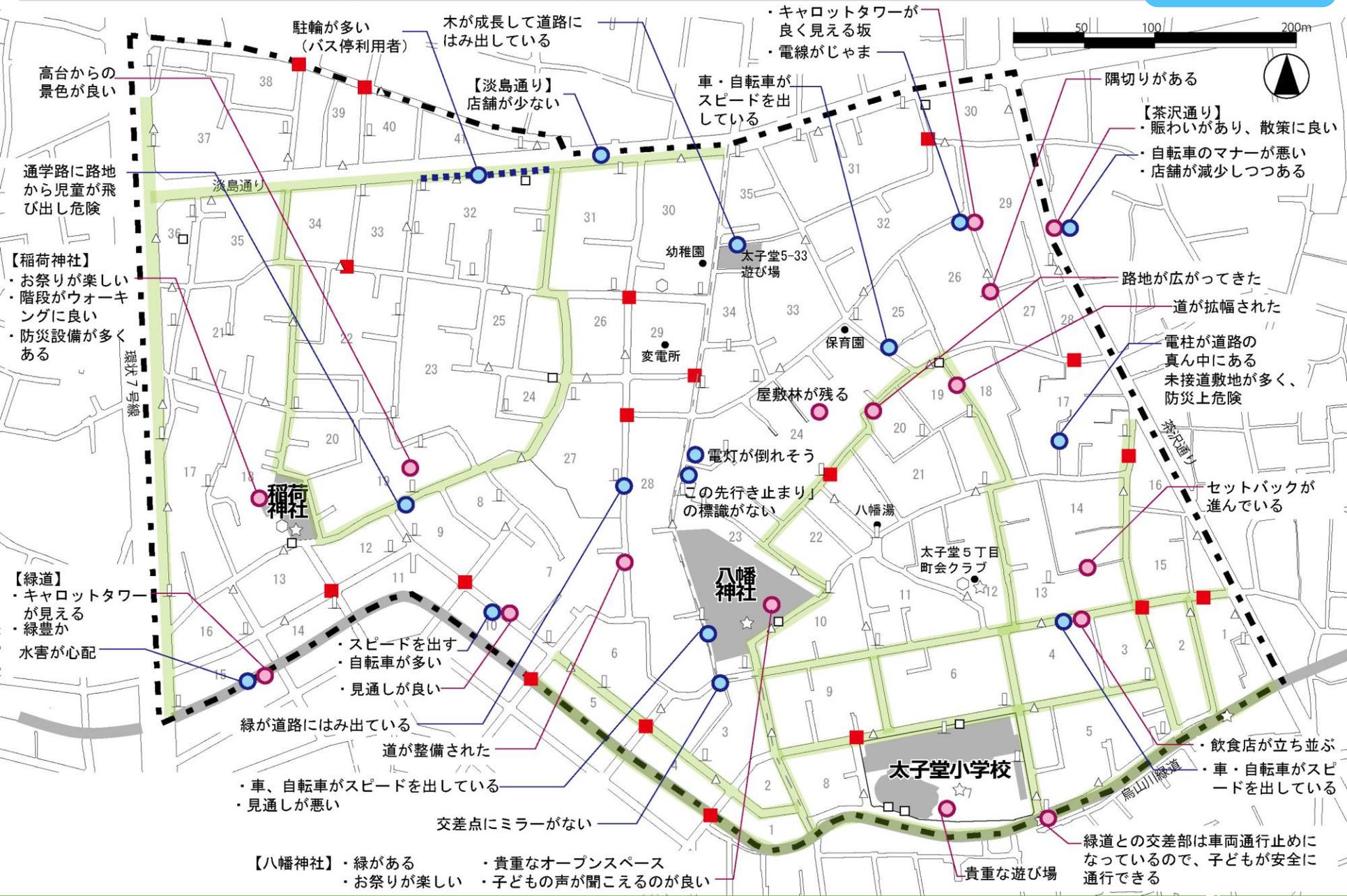
意見・課題図

地区の現況・課題図



- : 区域境
- : 通学路
- : 事故発生現場
- : 防火水槽
- △ : 消火栓
- : 消火器
- ☆ : ポンプ (C型)
- (赤) : 良いと思うところ(住民意見)
- (青) : 良くないと思うところ(住民意見)

資料4参照



高台からの景色が良い

通学路に路地から児童が飛び出し危険

【稲荷神社】
・お祭りが楽しい
・階段がウォーキングに良い
・防災設備が多くある

【緑道】
・キャロットタワーが見える
・緑豊か
・水害が心配

駐輪が多い (バス停利用者)
木が成長して道路にはみ出している
【淡島通り】店舗が少ない
車・自転車がスピードを出している
見通しが悪い

【八幡神社】
・緑がある
・貴重なオープンスペース
・お祭りが楽しい
・子どもの声が聞こえるのが良い

・キャロットタワーが良く見える坂
・電線がじゃま

車・自転車がスピードを出している

電灯が倒れそう
この先行き止まりの標識がない

屋敷林が残る

貴重な遊び場

隅切りがある

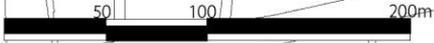
【茶沢通り】
・賑わいがあり、散策に良い
・自転車のマナーが悪い
・店舗が減少しつつある

路地が広がってきた
道が拡張された
電柱が道路の真ん中にある未接道敷地が多く、防災上危険

セットバックが進んでいる

・飲食店が立ち並ぶ
・車・自転車がスピードを出している

緑道との交差部は車両通行止めになっているので、子どもが安全に通行できる



今後の取り組みの 方向性

◆地区の街づくりについて

地区の街づくりとは

住民が中心となり、地域の個性を生かしつつ、より住みやすい街にしていくための取り組み

時代とともに街は
変わっていくもの…

でも、
街の良さが
失われていくのは、
気になるな。

子どもの頃
よく遊んでいた社宅が、
8階建てのマンションに
建て替わるらしい。
周りは低い建物ばかり
なのに…

うちの向かいに
カラオケボックスができて、
深夜までうるさいし、
まぶしいなあ…

昔はお庭のある
お屋敷が多い街だったけど、
最近では小さなお宅が
増えていくわねえ…

こういうことって、
どうにか
ならないのかな？

方法はあります

自分たちの街で 地域特定のルールをつくること

たとえば

“この地域では、建物の高さは
15メートルまでとする” とか…



たとえば

“この住宅地では、敷地は
最低100㎡以上とする” とか…



たとえば

“この商店街では、風俗営業の店をつくらず、
電光看板も規制する” など…



ただし、
こうしたルールは、
あらかじめつくっておく
ことが大切です。



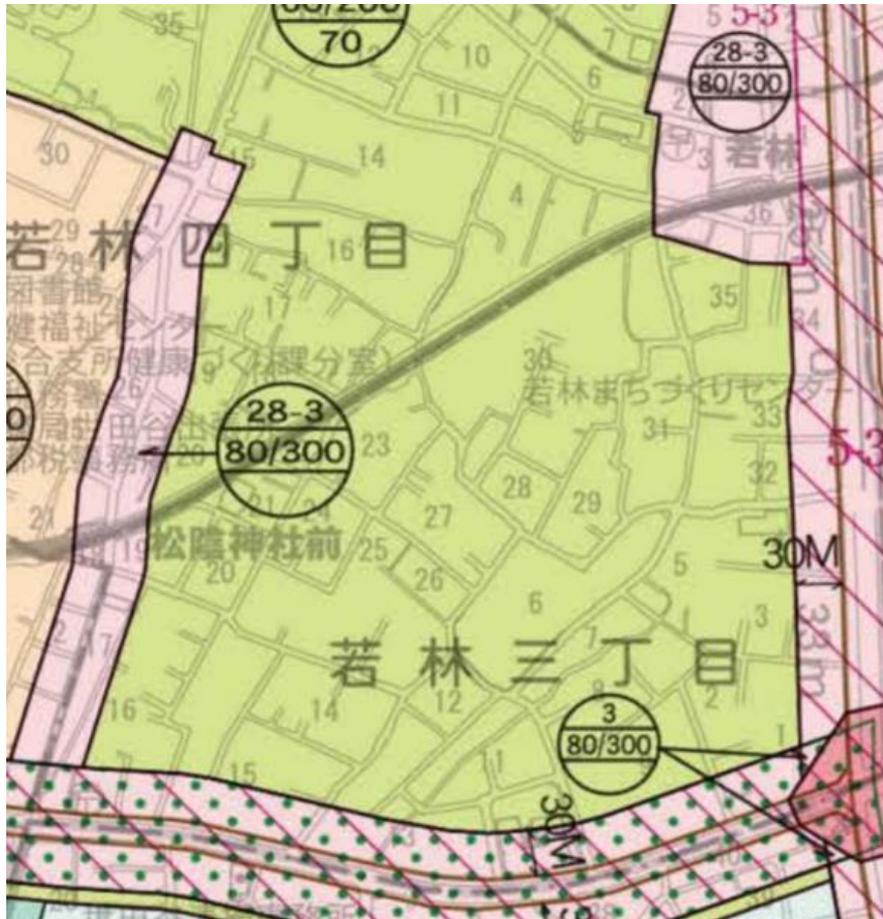
でも、
そういうルールを
つくるのは、行政の
役目でしょ？



現状

区全体で共通した基準によるルールが定められています(都市計画)

(例)若林三・四丁目



地域地区	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	第一種文教地区
	第二種文教地区
	特別工業地区
	高度地区(最低限度7m) (世田谷通り沿道の一部) (目黒通り沿道地区に指定)
	高度利用地区
	第一種風致地区
	第二種風致地区
	特別緑地保全地区
	特定街区

日影規制	
3-2 4-2.5 5-3	日影規制時間 ただし□(第一種・第二種低層住居専用地域内)は測定高さ1.5m、他は4.0m
4-2.5	

※日影規制の種類は、都市計画図2の裏面に一覧表があります。

高度地区等・建蔽率・容積率 敷地面積の最低限度	
	A. 高度地区等 (記入のないところは無指定) 例: 19-2→19m第2種高度地区 10 1→絶対高さ制限10m 第1種高度地区 B. 建蔽率/容積率 C. 最低敷地面積 (記載のないところは無指定)

防火地域の指定	
	防火指定なし (2重枠)※
	準防火地域
	防火地域

※建築基準法第22条第1項の規定に基づく屋根等の構造制限区域に指定されています。

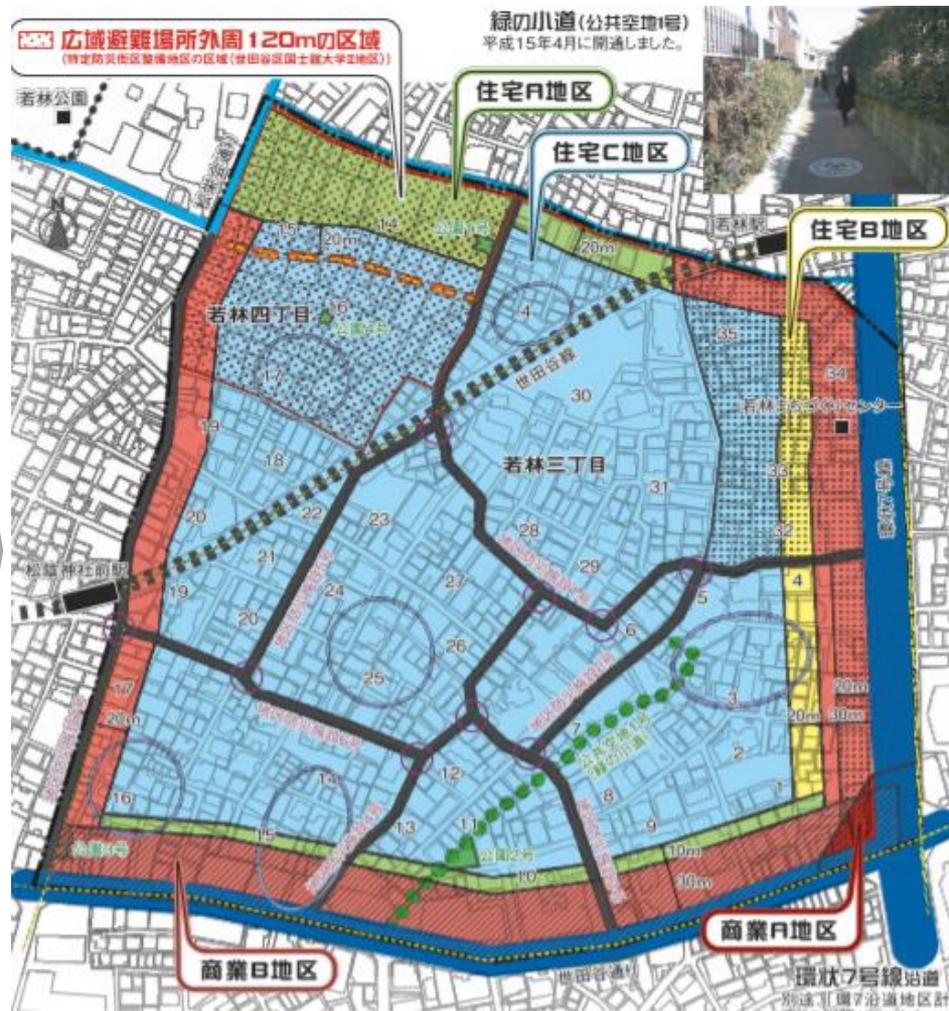
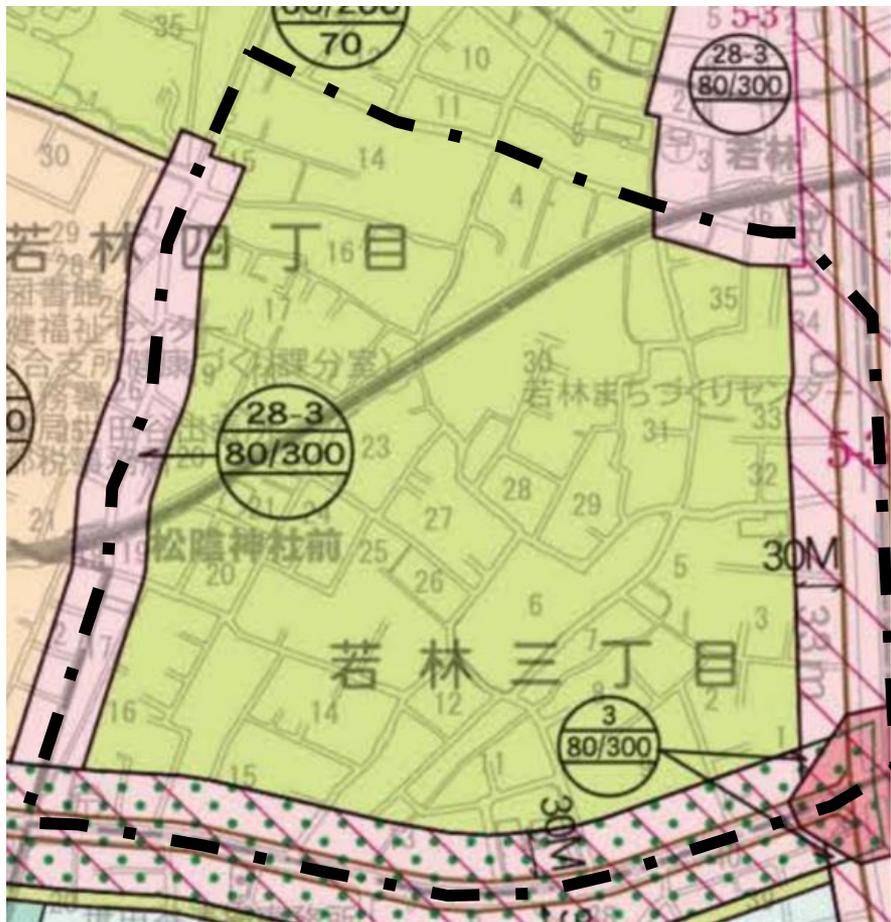
都市計画施設	
	都市計画道路
	都市計画交通広場
	都市計画都市高速鉄道

※上記以外に緑化地域の指定があります

地区特定のルールを入れると

地区の実情にあった、よりきめ細かいルールが定められる

(例) 若林三・四丁目



出典: 若林三・四丁目地区防災街区整備地区地区計画パンフレット

地区の街づくりを進めるための手法

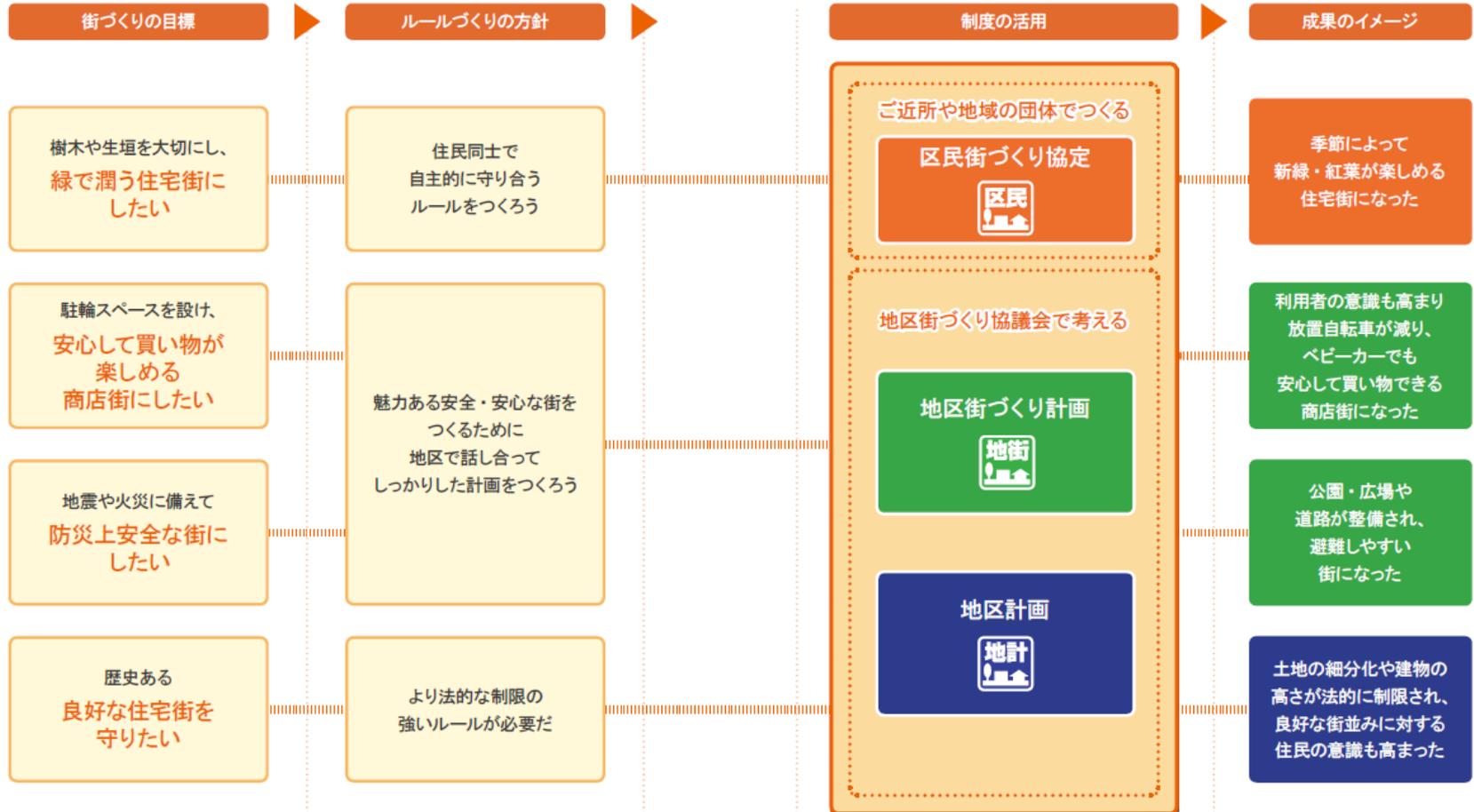
【 街づくり入門 】

1 「身近な街づくり」の手順

身近な街づくりの方法は、様々です。目標に合わせて方針を定め、適した制度を活用することが大切です。

世田谷区街づくり条例により
定めていること

START !



この地区の課題解決に向けて

防災

道路・
交通

住環境

地域の
資源

地区の皆さんをはじめ関係する人々の協力を得ながら計画的に取り組むを進めることが必要です

「地区の街づくりを」
進めませんか？



地区の街づくりを進める上で大事なこと

主役は地区のみなさんです

まずは実際に暮らしている皆さんで、
自分たちの街の将来像を話し合うこと。
そして、それを実現していくためのふさわしいルールを定めること。

区民街づくり協定？

近所だけでも
街の緑を
増やしたい



地区街づくり計画？

敷地の細分化を
ふせぎたい

地震に強い街に
したい

地区計画？



今後の検討の進め方

令和元年度

現状の整理

令和2年度

将来像や方向性の検討

今は
ここ

令和3年度

～

整備の方向性やルールの内容の検討

地区計画・地区街づくり計画たたき台作成

地区計画・地区街づくり計画素案、原案、案作成

都市計画決定・告示