

Ⅱ. 街づくりのルール (案)に関する情報 提供と意見交換

第1部

街づくりアンケートの 結果について

1 概要

目的

- これまでの検討成果について幅広く意見を聞く
 - ・街づくりの目標・方向性(案)について
 - ・街づくりのルール(案)について 等

対象

- 地区内の在住・在勤者等

期間

- 令和4年 1/26(水)～2/21(月)

方法

- 郵送・Webによる回答
- 学校等へ掲示、回答の協力を呼びかけ

世田谷区からのお知らせ

太子堂五丁目・若林二丁目地区 **街づくり通信**

【発行：世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課 令和4年1月】 第10号

「街づくりの目標・方向性・ルール(案)」に関する **アンケートにご協力ください** (令和4年2月21日(月)まで!)

世田谷区では、令和元年度よりこの地区の街づくりの将来について皆さんと一緒に考える取り組みを進めています。これまでの成果を踏まえて、現在は、街づくりの目標・方向性・ルール(案)の検討を進めています。今回、地区の皆さんに幅広くご意見をお伺いし、そのご意見を反映するため、地区内にお住まい、お勤めの方へ、アンケートを実施します。この機会に皆さんのご意見をぜひ、お聴かせください。

まずはこちらをご覧ください。街づくりの目標・方向性・ルール(案) → 2ページ～

アンケートへのご協力をお願いします。 → 11ページ～

より詳しい内容を知りたいという方に・・・

オープンハウス開催! (会場にて本アンケートの回答も受付しています。)

「オープンハウス」では、これまでの街づくりの取り組みでの成果を紹介するパネルや、皆さんから寄せられたご意見をもとに整理した、街づくりの目標・方向性・ルール(案)を展示しています。当日は、会場内に区職員が常駐しております。開催にあたっては、新型コロナウイルス感染症拡大防止に配慮した形で実施します。

日時 令和4年 2月19日(土) 午前10時から午後3時まで*

内容 ●これまでの取り組みを紹介するパネルの展示
●街づくりの目標・方向性・ルール(案)の展示
※当日は、区の職員が常駐しております。

会場 若林まちづくりセンター(世田谷区若林1-34-2) 3階活動フロア

※雨天や新型コロナウイルス感染症の影響等で急遽中止する場合は、区のホームページ(問い合わせ先参照)でお知らせします。

参加の際の注意事項とお願ひ

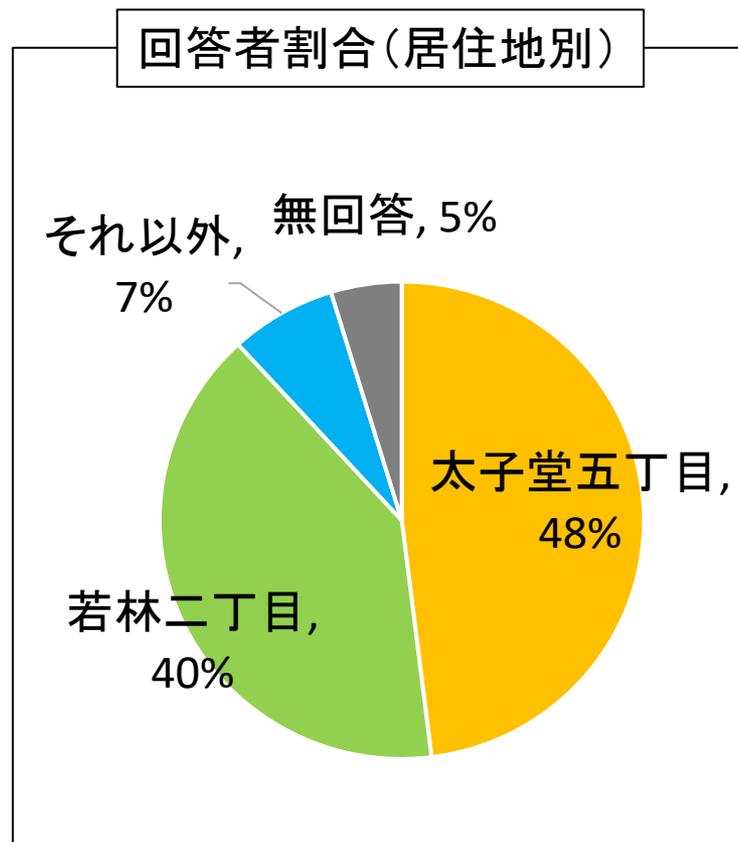
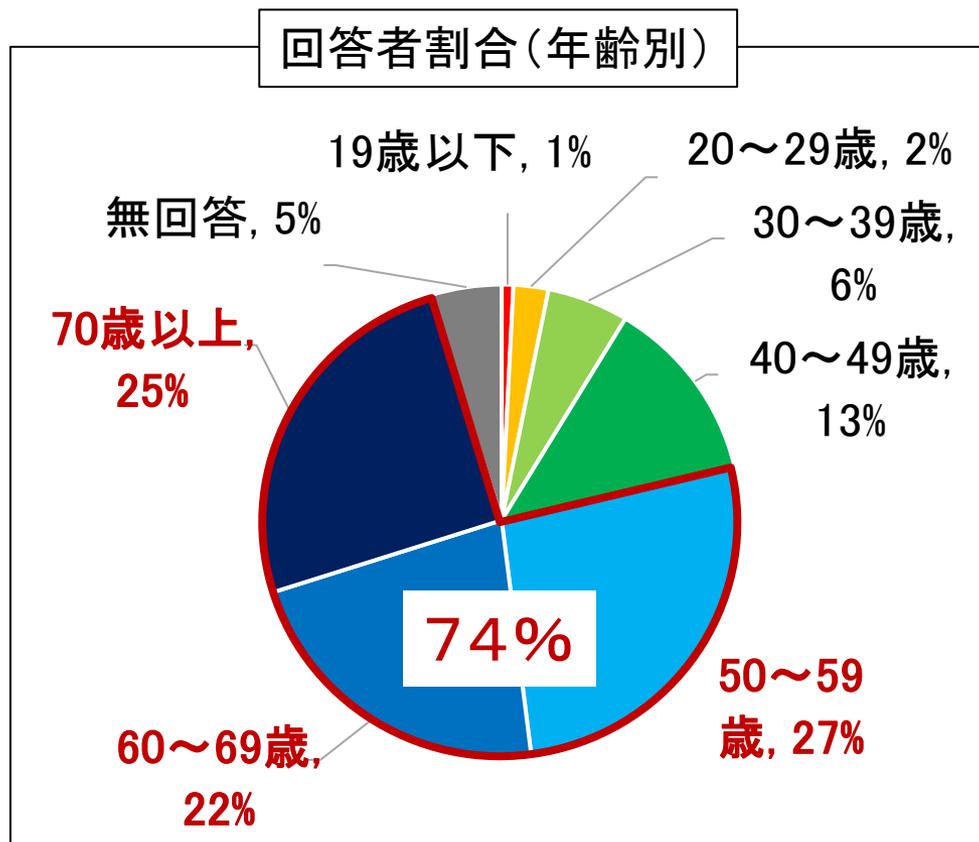
- ・当日、熱や咳などで体調のすぐれない方は、来場をお控えください。
- ・皆さんが安心して参加できるよう、会場では以下の対策を実施します。
 - ① 室内の換気
 - ② 手指の消毒及びマスク着用
 - ③ 入場時の検温の実施
 - ④ 物品等の消毒の徹底、座席間の空間の確保
 - ⑤ 来場者の氏名・住所・体温の記録
 - ⑥ 収容人数の制限



街づくり通信で、目標・方向性・ルール(案)と回答はがきを配布

2 結果

- 回収数127票、推定回収率2.4% ※配布総数5,396通に対する割合
- 50歳代以上の回答が約7割でした。
- 太子堂五丁目と若林二丁目に居住の方が概ね半々でした。



(1) 街づくりの目標・方向性(案)

提案内容

- 防災、道路・交通、住環境、地域資源ごとに目標・方向性を示しました。

主な意見

- この方向で良いという意見の他に、方向性は良いが心配な点がある、改善してほしいといった意見が寄せられています。
 - 道路・交通や住環境の方向性は、慎重に議論してほしい。
 - この街「らしさ」が伝わらない。
 - 重視してほしい視点がある。(夜間の住環境、災害等) 等

対応方針

- 意見を踏まえて表現や内容の充実を図ります。
- 個別ルールの中での検討や、今後、ルール(案)を作成していく中で対応を検討していきます。

(2) 街づくりのルール(案)

ア 提案したルールについて

提案内容

- 建築物や道路・公園に関する13項目を提案しました。

主な意見

- 肯定的な意見以外にも、ルールに関する疑問や心配などに関する意見が寄せられています。
※詳しくは街づくり通信11号をご覧ください。

対応方針

- ルールに関する説明や情報が不足したことによる誤解や不安が生じているとみられます。
- ルールの考え方や具体的な内容について、正しく伝わるよう詳しい説明をしていきます。

イ 追加で取り組んでほしい内容

主な意見

➤ これまで出た意見と重複する意見がみられました。

- ・ 私道の利用促進
- ・ 交通規制等の見直し
- ・ 通学路の安全対策 等

対応方針

➤ 街づくりルールとは別の方法で問題の解決を目指すことが良いと考えます。

街づくりの方針で
共有する項目

ルール以外の取組
みで対応

既存の制度等で
対応

第2部

街づくりのルール(案)

建築物や敷地に関する ルール

1 本日の提案内容

(1) ルールの全体構成

○建築物や敷地に関するルール

- ① 建物の不燃化
- ② 雨水流出抑制施設の整備
- ③ 用途の制限
- ④ 垣又はさく(ブロック塀)の制限
- ⑤ 壁面の位置(建物同士の間隔)の制限
- ⑥ 緑化
 - 1 既存樹木等(地域のランドマーク)の保全
 - 2 宅地内緑化の推進
- ⑦ 建物の形態意匠(色やデザイン)の制限
- ⑧ 共同住宅等の適切な管理
 - 1 ごみ置き場・自転車置き場の整備
 - 2 管理者の掲示
 - 3 住戸面積の確保

○道路・公園等の整備に関するルール

- ⑨ 狭あい道路(4m未満の道路)の解消
- ⑩ 交差点改良
- ⑪ すみきりの確保
- ⑫ 行き止まり路の解消
- ⑬ 公園や広場の確保

(2) ルールの提案内容

1. 考え方

目的・方向性

これまで

2. 内容

具体的な数値、種類等

3. 区域

ルールを設定する区域

4. その他

出された意見への対応等

本日の提案

(3) ルールを設定する区域について

住宅地を中心とした区域

商店街を中心とした区域

住宅



商業

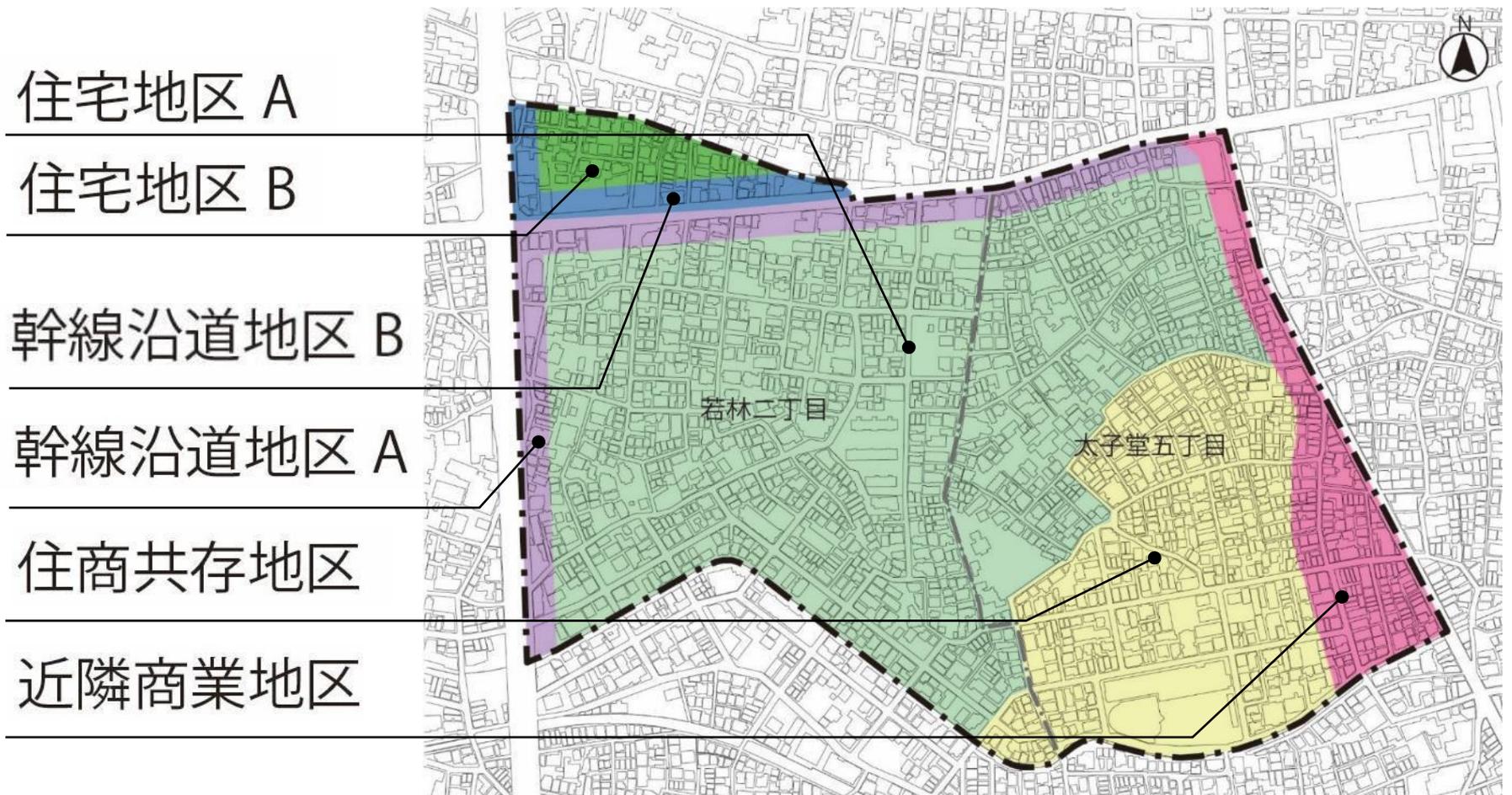


より細かく地区内を区分します

地区区分図

既に決定している用途地域をベースに区分を行います。

※用途により既に制限されている内容もあり、重複した内容としないためです。



2. 建築物や敷地に関するルール

一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。

- ①建物の不燃化
- ⑦建物の形態意匠(色やデザイン)の制限

- ⑤壁面の位置(建物同士の間隔)の制限

- ③用途の制限(建物の使い方)

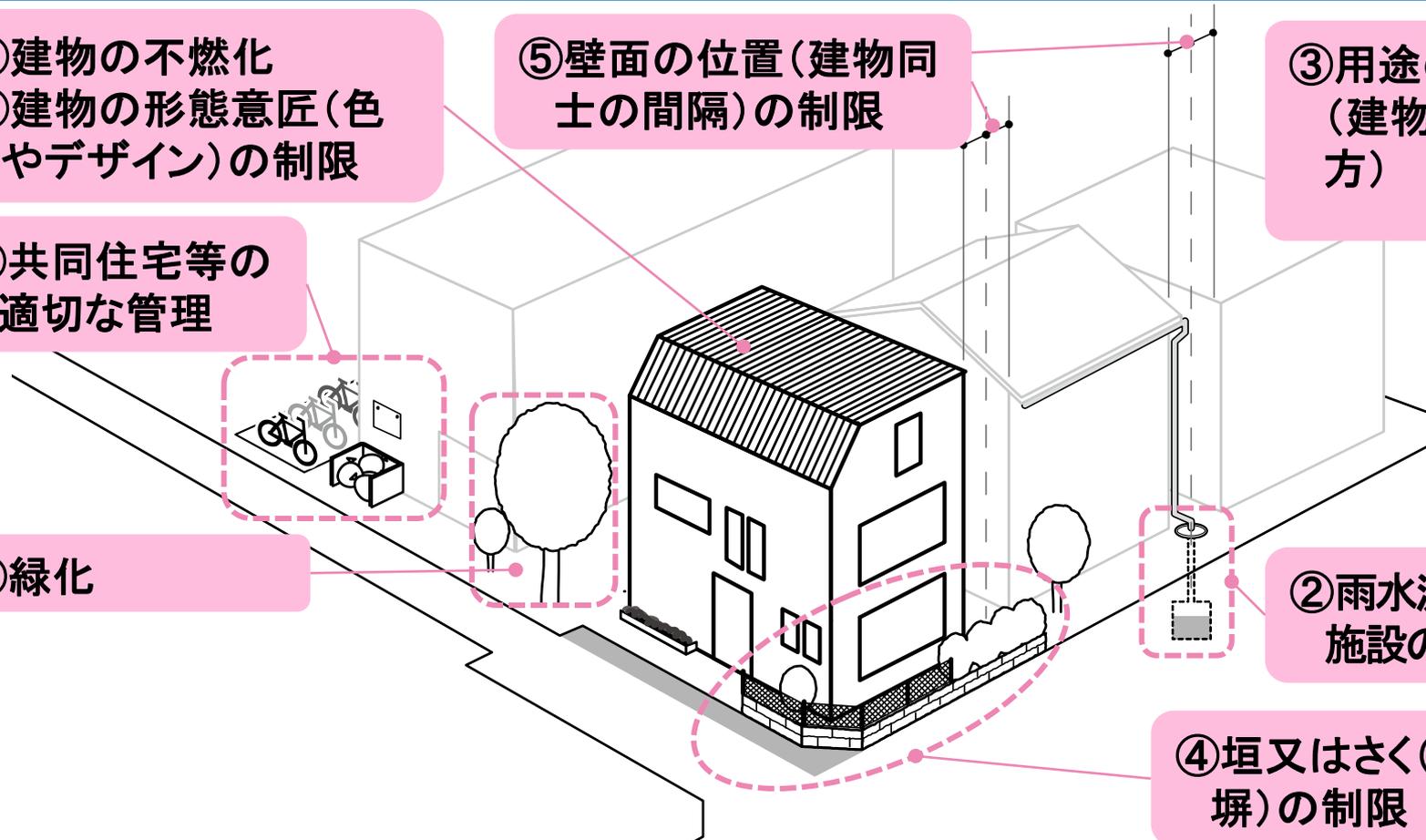
(図示なし)

- ⑧共同住宅等の適切な管理

- ⑥緑化

- ②雨水流出抑制施設の整備

- ④垣又はさく(ブロック塀)の制限



① 建物の不燃化

1. 考え方

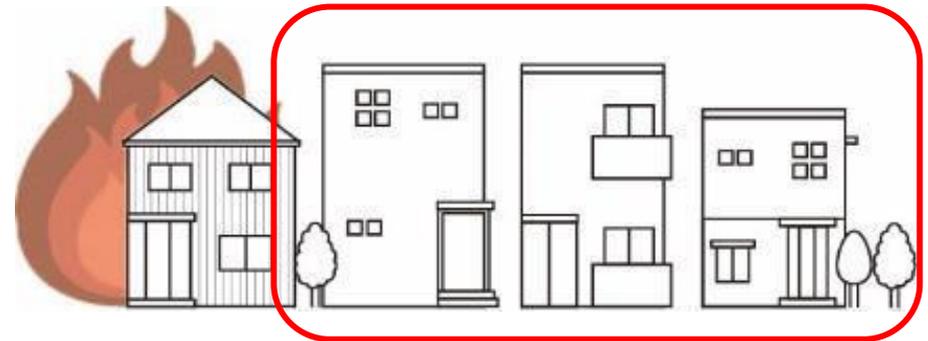
建築物を建築する場合は、耐火性能の高い建築物にすることをルール化します。

2. 内容

建築物は、耐火又は準耐火建築物等とします。



木造・防火造の建物



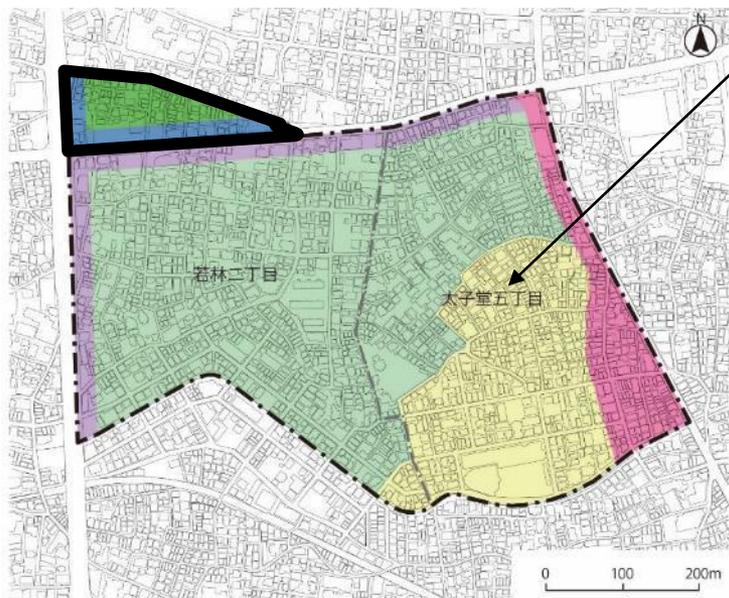
耐火建築物

コンクリート造・れんが造・構造を不燃材料で覆った鉄骨造等

準耐火建築物

構造を不燃材料で覆うなどした木造・鉄骨造等

3. 区域



- 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

■ 淡島通り南側の区域
既に「新たな防火規制区域」が指定されています。

新たな防火規制区域

(東京都建築安全条例／平成24年～)

		指定前	指定後
防火地域内	4階以上 3階 2階 1階	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="background-color: #333; color: white; padding: 2px;">耐火建築物等</div> <div style="background-color: #ccc; padding: 2px;">準耐火建築物等</div> <p>床面積 100㎡</p> </div>	指定後も規制は変わりません
	準防火地域内	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="background-color: #333; color: white; padding: 2px;">耐火建築物等</div> <div style="background-color: #ccc; padding: 2px;">防火構造等 準耐火建築物等</div> <p>床面積 500㎡ 1500㎡</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="background-color: #333; color: white; padding: 2px;">耐火建築物等</div> <div style="background-color: #ccc; padding: 2px;">準耐火建築物等</div> <p>床面積 500㎡</p> </div>

- ・ 耐火建築物とは、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆をした鉄骨造など。
- ・ 準耐火建築物とは、鉄骨造、木造等で一定の技術的基準に適合するもの。
- ・ 防火構造とは、鉄網モルタル、タイル張りなどで外壁などを既定の厚さ以上で仕上げたもの。

今回のルールで**淡島通り北側**でも、「新たな防火規制区域」と同等の建物の不燃化を進め、**地区全体で防災性の向上**を目指します。

② 雨水流出抑制施設の整備

防災

道路

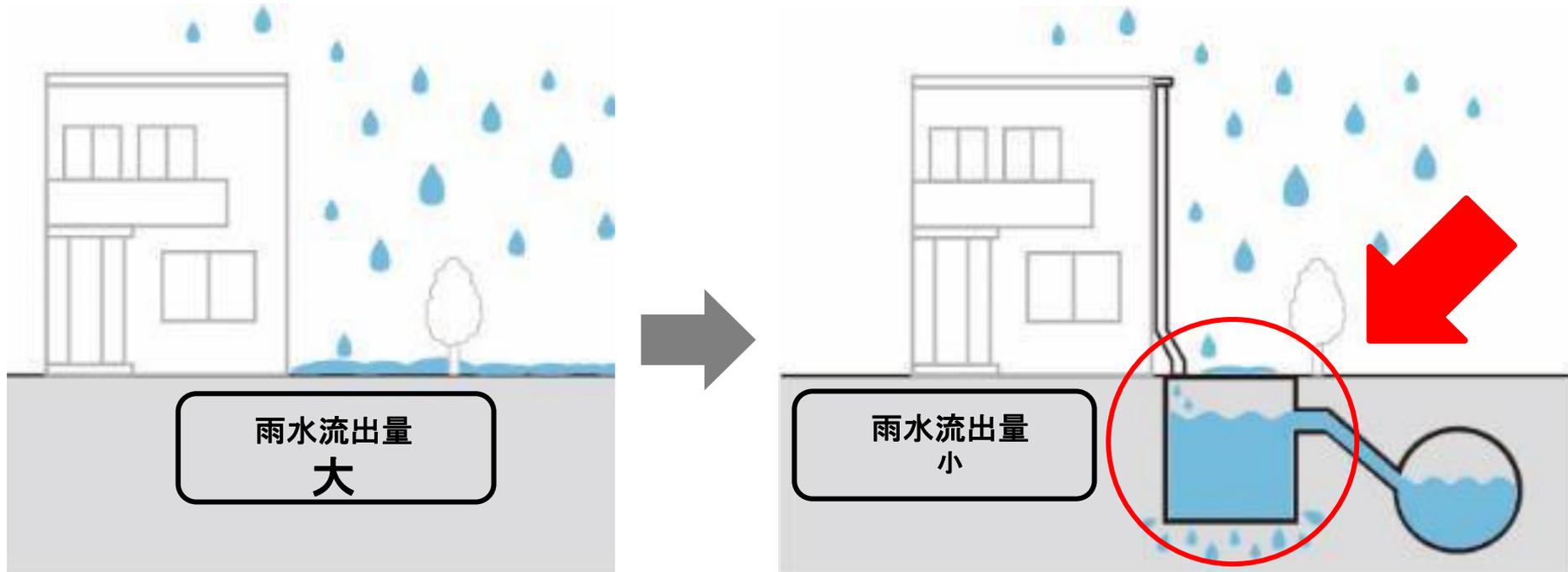
住環境

資源

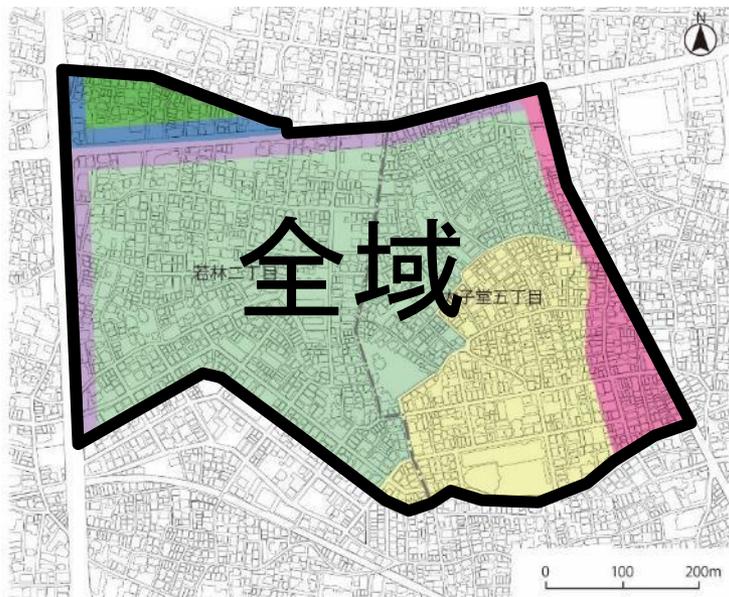
1. 考え方

2. 内容

地下水の保全と都市型水害の防止のため、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。



3. 区域



- 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

4. その他

▶ アンケートで寄せられた意見

住宅に施設を設置するのは大変。

▶ 回答

設置する雨水流出抑制施設の規模や種類等は、敷地の状況に合わせて選択できます。
既存の助成制度もあります。

住宅でも設置できる施設(例)



雨水浸透ます



浸透(トレンチ)管

芝生などの緑化でも条件を満たせば対象となります。

③ 用途の制限(建物の使い方)

1. 考え方

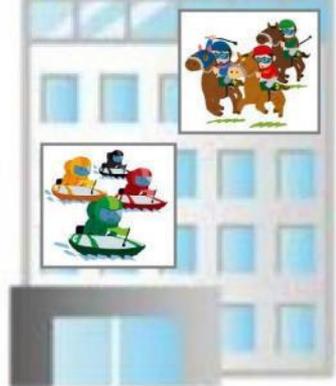
良好で健全な市街地環境を守るため、地区にふさわしくない用途の建築物を制限することをルール化します。

2. 内容

赤枠内にあげる建物用途を規制します。



場外発売所



公営ギャンブル
の投票券の発売
を行う施設

風俗施設



性風俗営業
などを行う施設
(ラブホテル等)

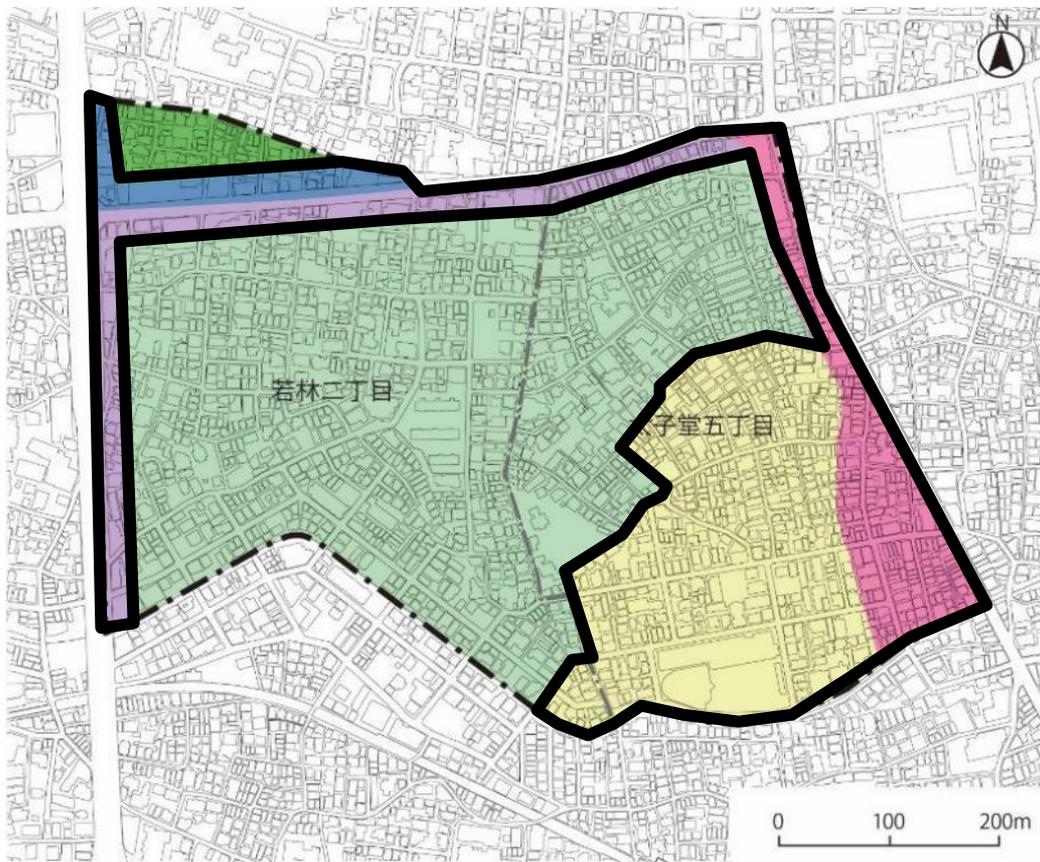
店舗

住宅

事務所

銀行

3. 区域



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



商業系のエリアが対象

④ 垣又はさく(ブロック塀)の制限

防災

道路

住環境

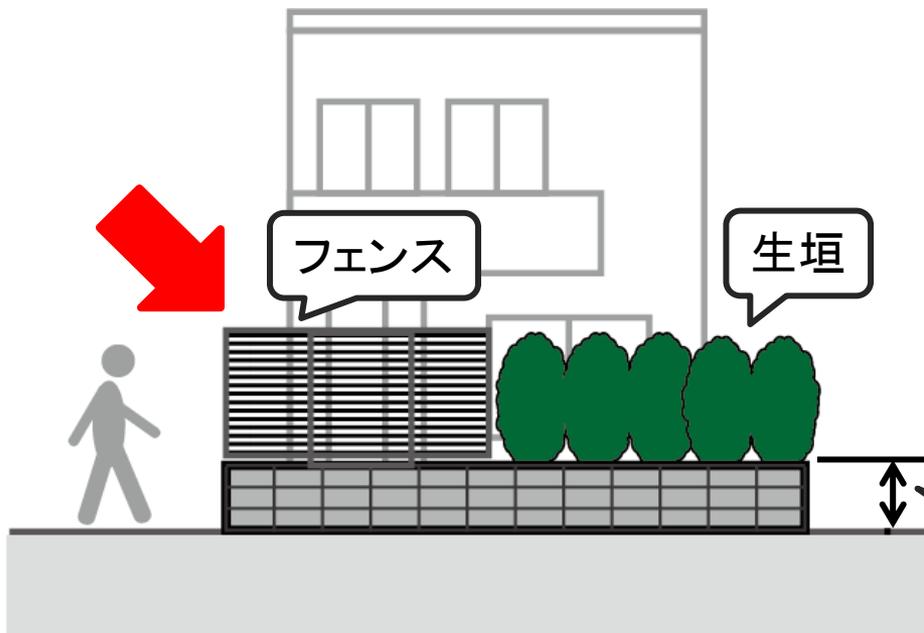
資源

1. 考え方

通行人の安全や緊急車両の通行の確保のため、道路や緑道に面したブロック塀等の高さ制限と、生垣やフェンス等への転換を働きかけます。

2. 内容

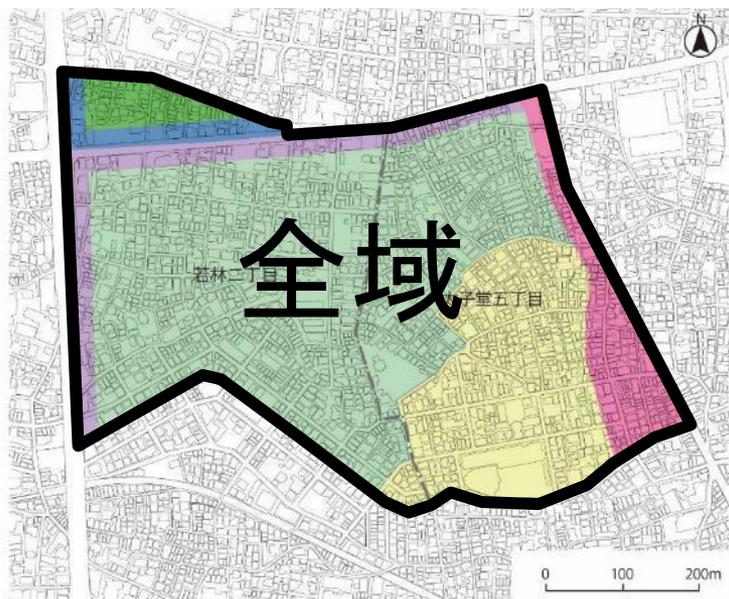
生垣又はフェンス等とします。

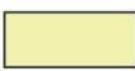


- ただし、0.6m以下のものは、ブロック塀等の設置を認めます。
- 隣地との間にある塀や既にある塀はルールの対象外です。

高さ0.6m以下

3. 区域



	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

4. その他

▶ アンケートで寄せられた意見

防犯、プライバシー面が心配だ。

一律で規制することに不安がある。

▶ 回答

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。

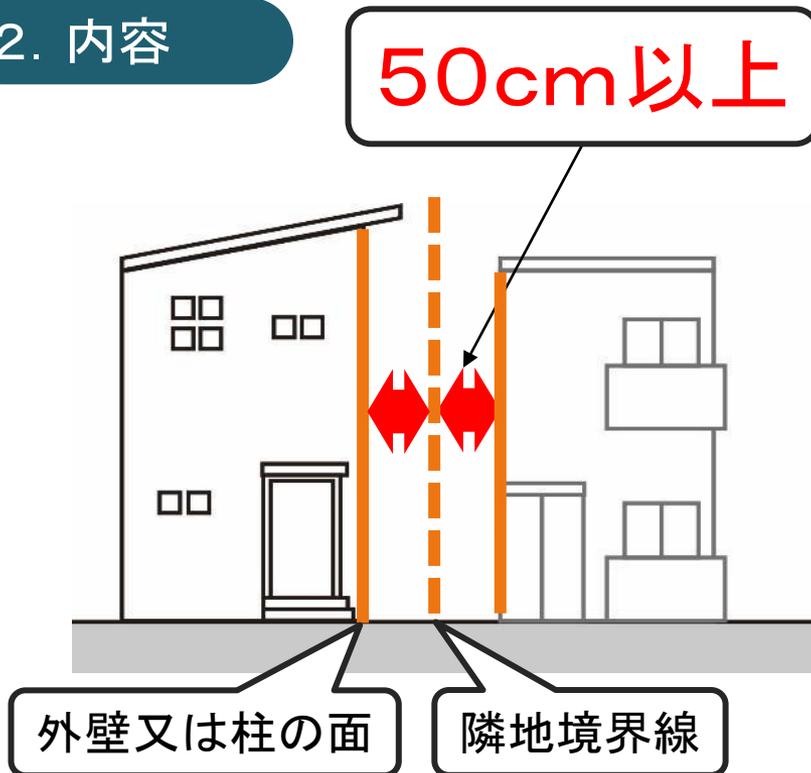
また、敷地ごとの状況に応じて塀の作り方を選んだり工夫することができます。

⑤ 壁面の位置（建物同士の間隔）の制限

1. 考え方

火災の延焼防止、通風、採光の保全のため、建築物の壁面をとなりの敷地境界から離して建てることで、建築物間の空間を確保することを義務付けます。

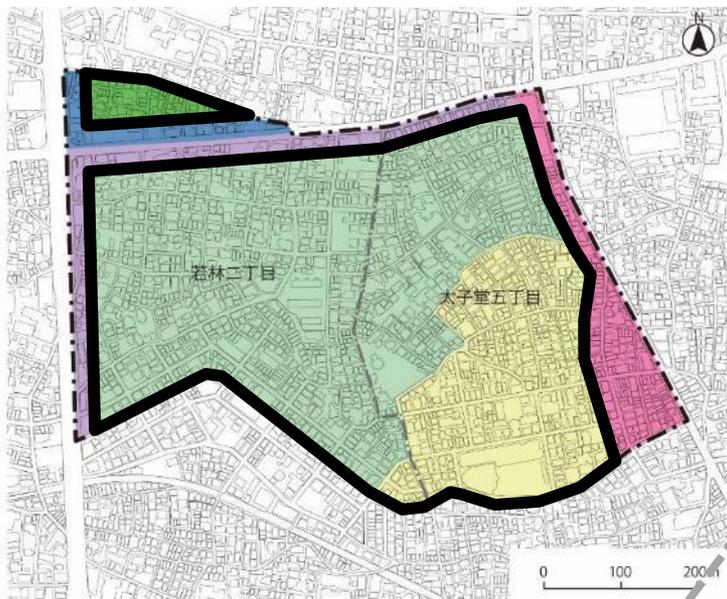
2. 内容

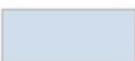


隣地境界線から50cm以上離す

- ・ 民法によって最低限の幅の確保するために、既に今回と同様のルールがあります。
- ・ しかし、この街では民法のルールがあっても50cmの距離がとれている敷地が少ない状況です。
- ・ 今回改めて地区のルールを設けることで、最低限の幅の確保を目指します。

3. 区域



	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	

4. その他

狭小敷地への影響が心配だ。

以下を対象から除きます

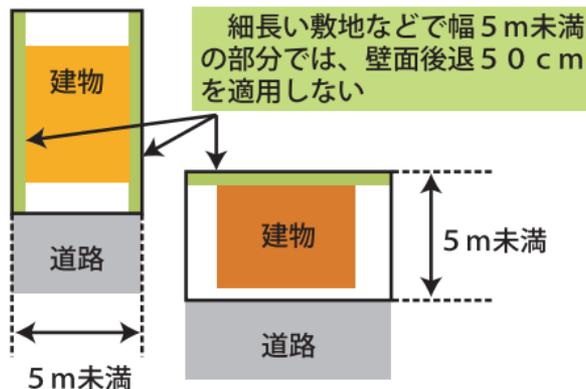
①狭小敷地※

70㎡未満

60㎡未満

※都市計画で決定済みの最低敷地面積を下回る場合。ただし、現在ある敷地をそのまま使用する場合に限ります。

②敷地の細長い部分



【出典】
池尻四丁目・三宿二丁目地区地区街づくり計画パンフレット

③外壁又は柱から突出する部分 (軒先、設備類など)

※他事例では突出部や設備類も後退対象としている地区がある

⑥ 緑化

⑥-1 既存樹木等(地域のランドマーク)の保全

1. 考え方

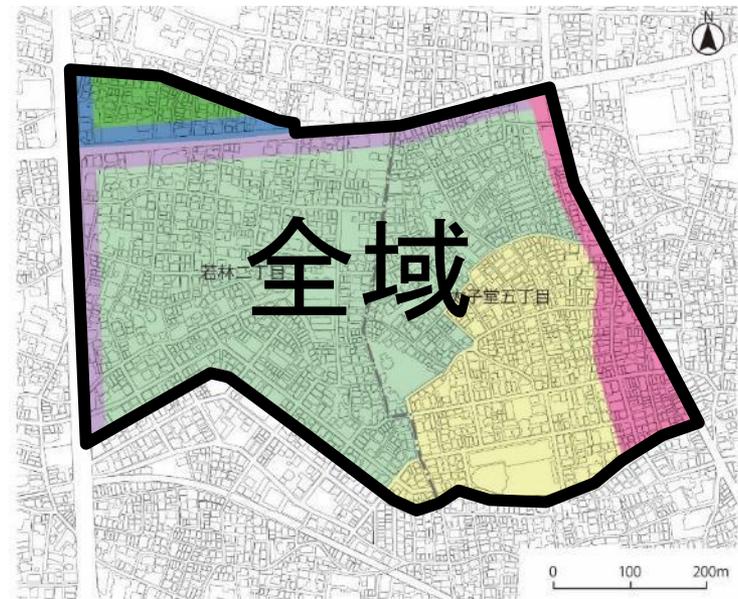
2. 内容

敷地内にある既存樹木等の保全、移植、代替植栽を働きかけます。



保存樹林地

3. 区域



【出典】世田谷区みどりの基本計画

⑥ 緑化

⑥-2 宅地内緑化の推進

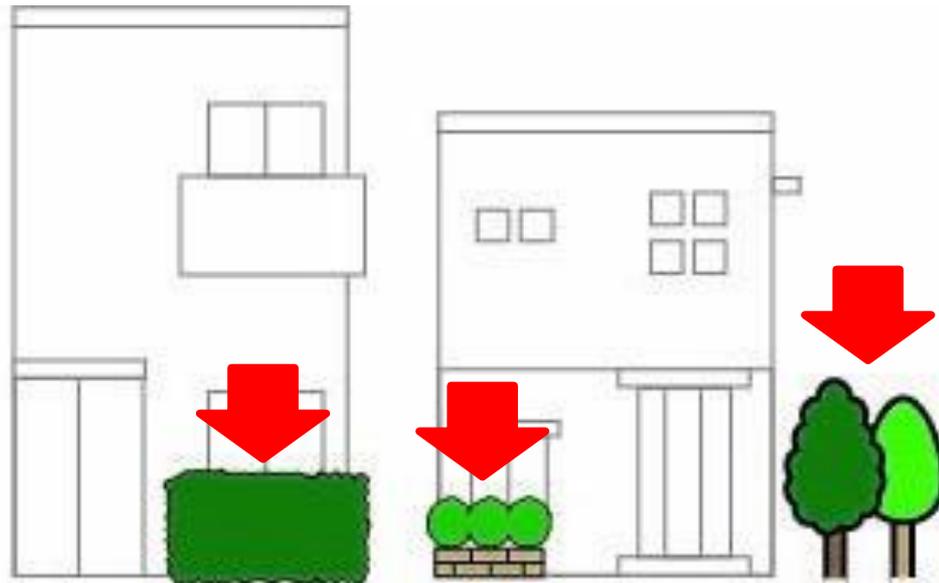
1. 考え方

緑環境の保全・創出のため、敷地内で緑化する面積の割合を定めて、緑化を働きかけます。

2. 内容

150㎡未満の小規模な敷地を対象とします。

(150㎡以上の敷地などについては、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. 内容

世田谷区みどりの基本計画に基づく『緑化誘導基準』と同等の緑化を求めていきます。

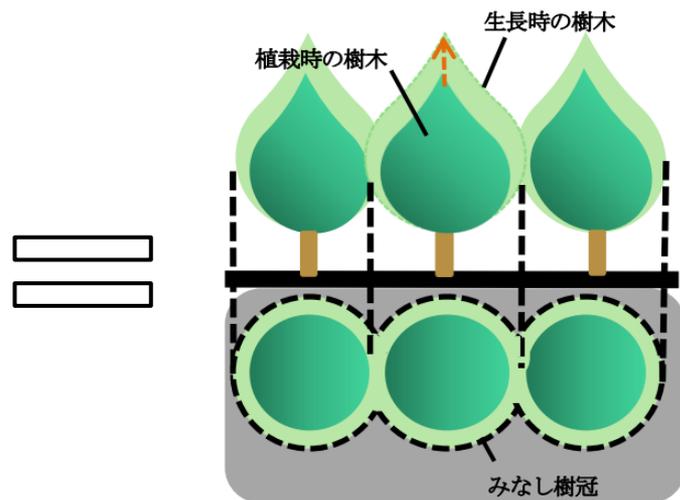
緑化誘導基準

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

中木での緑化が難しい場合は、他の緑化で代替可能

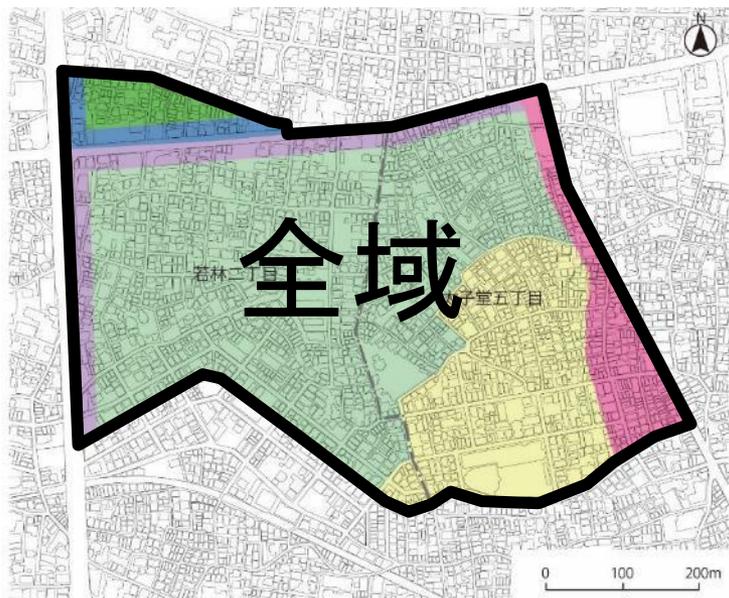


中木以外の緑化面積



中木の「みなし樹冠」の水平投影面積
= 1本あたり約3.79㎡

3. 区域



- | | |
|--|----------|
|  | 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 |

4. その他

▶ アンケートで寄せられた意見

助成制度等があるとよい。

▶ 回答

既存の助成制度があります。

生垣・植栽帯造成・シンボルツリーの植栽
屋上・壁面緑化

助成制度のご案内

～工事発注前に現地調査及び申請手続きが必要です～



(イメージ図)

⑦ 建物の形態意匠の制限

防災

道路

住環境

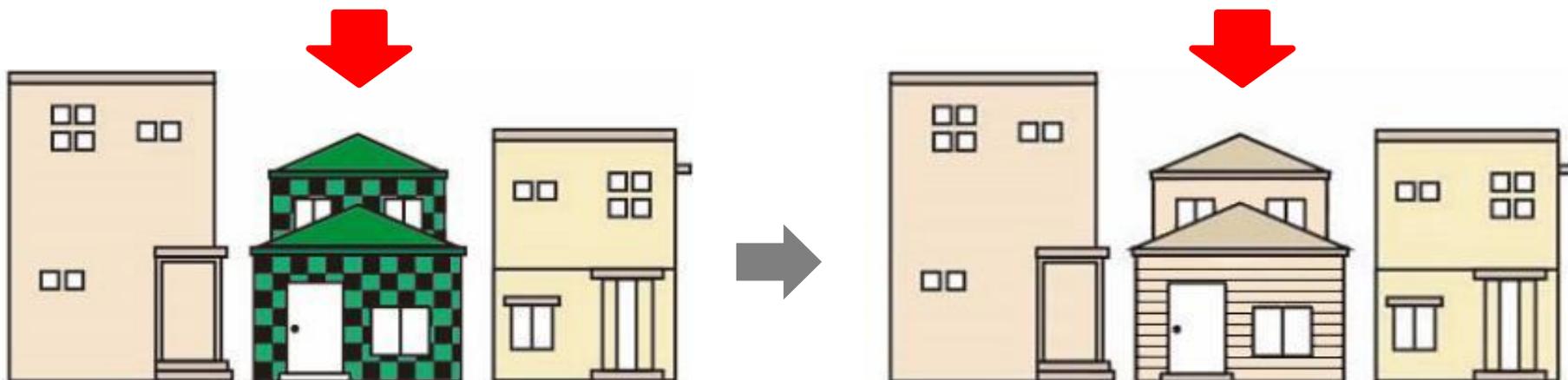
資源

1. 考え方

建築物や工作物は、周辺景観と調和したものとします。

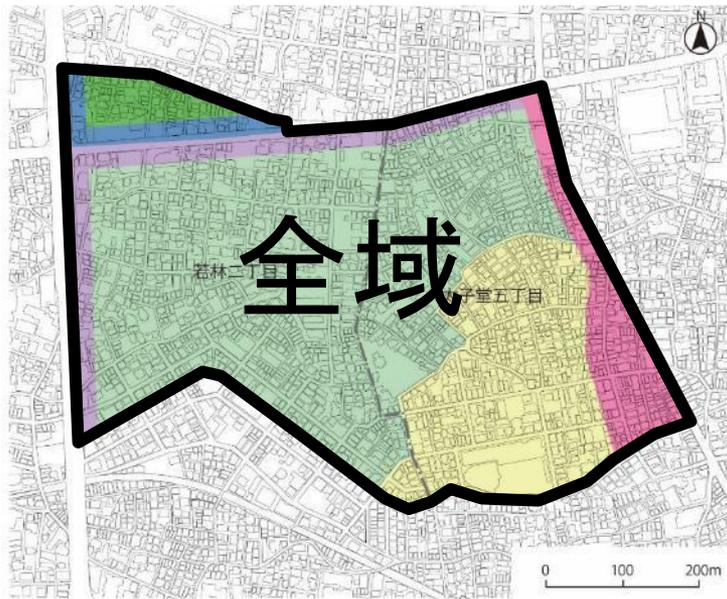
2. 内容

形態(かたち)、意匠(デザイン)、色彩が制限の対象です。



周辺の色彩に配慮した例

3. 区域



- | | |
|--|----------|
|  | 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 |

4. その他

▶ アンケートで寄せられた意見

周辺と調和させることで多様性や個性、建築の自由が損なわれるのではないか。

原色が悪いとも言い切れない。

▶ 回答

数値などで一律に規制するのではなく、デザイン等をする中で全体との調和を求めていくものです。

この街では、**住宅地**や**商業地**といった用途に応じて配慮を求めていきます。

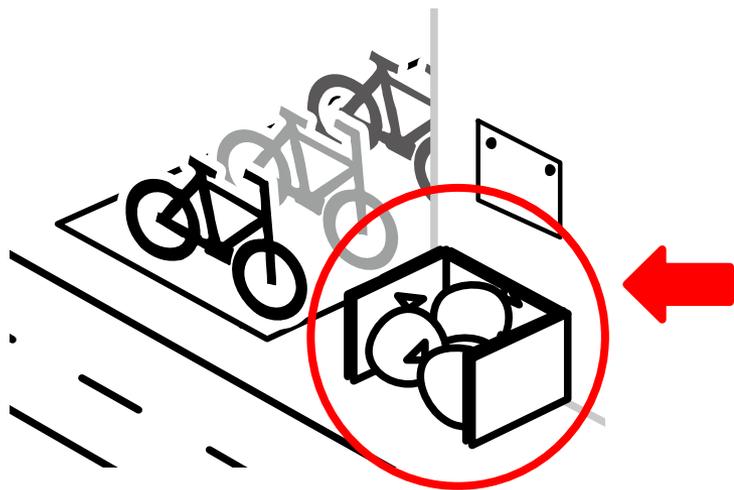
⑧ 共同住宅等の適切な管理

⑧-1 **ごみ置き場(集積所)**・自転車置き場の整備

1. 考え方

敷地内にごみ集積所を設置することをルール化します。

2. 内容



対象	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅 長屋 店舗 事務所等
その他	敷地内に設置

3. 区域

全域

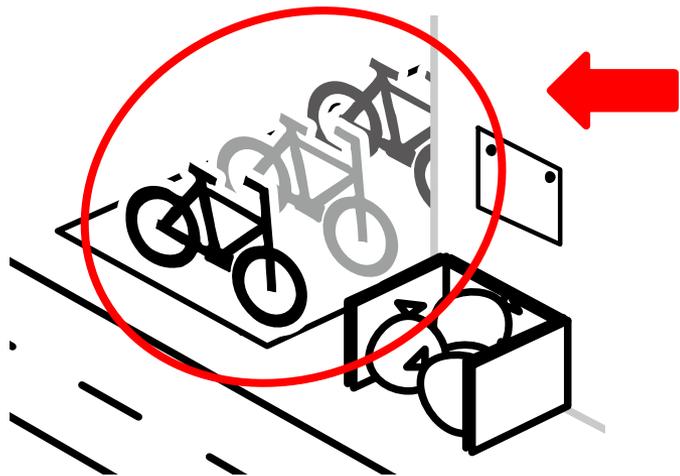
⑧ 共同住宅等の適切な管理

⑧-1 **ごみ置き場(集積所)・自転車置き場の整備**

1. 考え方

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。

2. 内容



対象	住宅 ・ 戸建住宅 ・ 共同住宅 ・ 長屋 等	・ 店舗 ・ 事務所 等
箇所	<u>住戸数以上</u>	<u>1台以上</u>
その他	原則、建物外に設置	

3. 区域

全域

⑧ 共同住宅等の適切な管理

⑧-2 管理者の掲示

1. 考え方

建物の管理者を掲示することを義務付けます。(緊急時の連絡先)

2. 内容



対象	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅 長屋 店舗 事務所 等
箇所	—
その他	管理者及び連絡先を明記

3. 区域

全域

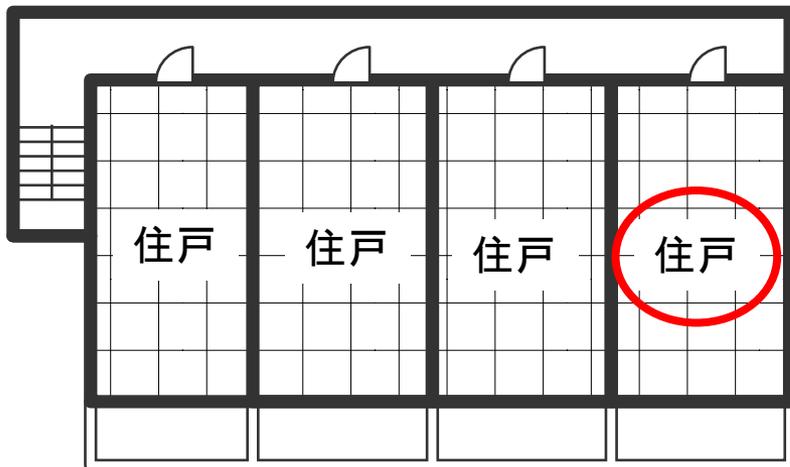
⑧ 共同住宅等の適切な管理

⑧-3 住戸面積の確保

1. 考え方

住戸について、最低限の面積水準を定めて、地域特性に考慮しつつ、ゆとりある居住空間の確保を働きかけます。

2. 内容



対象	住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・ 戸建住宅 ・ 共同住宅 ・ 長屋 等
----	--

規模	<u>1住戸の専用面積は 25㎡以上</u>
----	----------------------------

一定規模以上の共同住宅等については、すでに区全域で同様のルール(25㎡以上)が導入されています。(世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例)

3. 区域

全域

第3部

街づくりのルール(案)

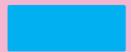
道路・公園の整備に 関するルール

1. 道路・公園等の整備に関するルール

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や、地域の人々が集い、交流し、休息できる環境をつくります。



⑨狭あい道路(4m未満の道路)の解消



⑩すみきりの確保



⑪交差点改良



⑫行き止まり路の解消



⑬公園や広場の確保

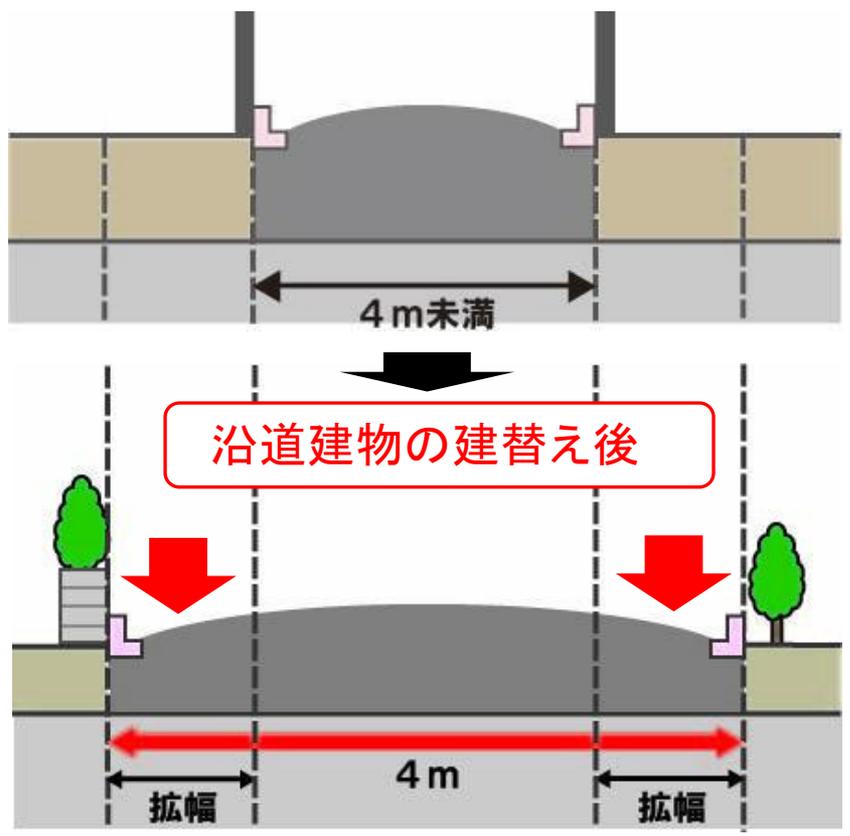


※図の内容はイメージであり、具体的な整備内容や箇所を示すものではありません。

⑨ 狭あい道路(4m未満の道路等)の解消

- 1. 考え方
- 2. 内容

狭あい道路(4m未満の道路等)に接していて、建替え等で狭あい道路を拡幅する際は、車道と同じ形態にすることをルール化します。



② 拡幅部分に物を置かない

4. その他

▶ アンケートで寄せられた意見

拡幅により車の通行量が増え、かえって危険になるのではないか。

「街づくりの方向性」を示すことで、具体的な対応につながるように配慮します。(地域活動、警察等への要望など)

後退部分に置かれているものを強制的に移動できるようにできないか。

建築物や工作物を除き、既存のルールでの対応は難しい状況です。街づくりのルールの中で物を置かないことをルール化します。

路面の整備や所有者への支援なども考えてほしい。

助成制度があります。

建築時に行う拡幅整備は、原則として区が行います。

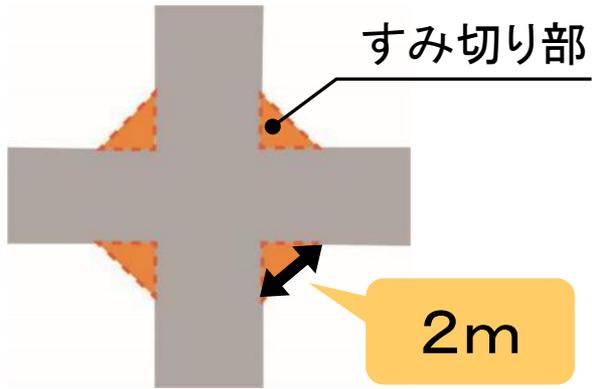
⑩ すみきりの確保

1. 考え方

交差する道路の幅に応じたすみきりの整備方法とすみきり部におけるルールを設けます。

2. 内容

① 交わるポイントを頂点とする底辺2mの二等辺三角形(角が120度より広い場合を除く)



② 道路上にある電柱などの移設も図る

③ すみきり部に物を置かない

3. 区域

整備箇所

幅員6m未満同士の道路交差部

① すみきりの整備が必須
(東京都建築安全条例)

幅員6m以上の道路と交わる交差部

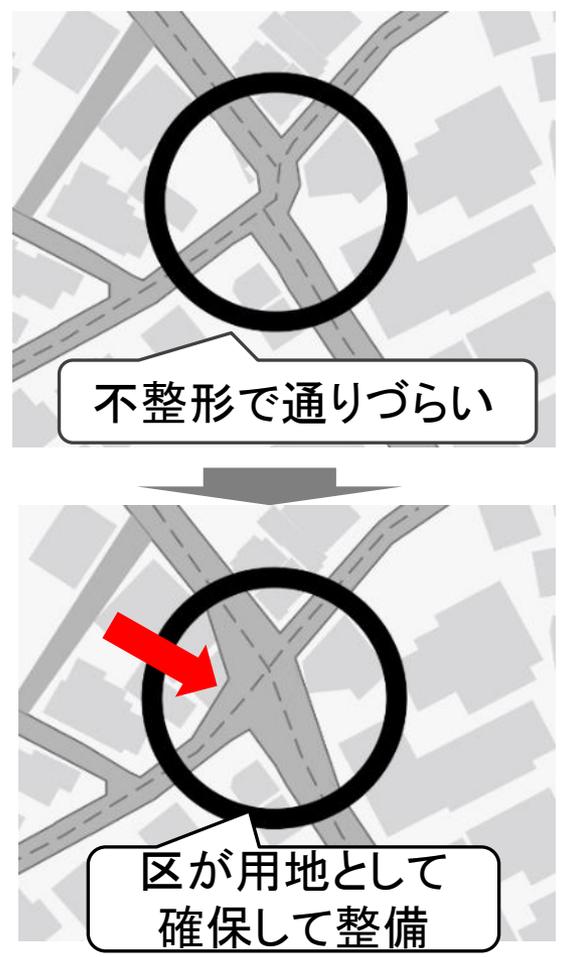
② すみきりの整備に努める

③ ②のうち、必要な箇所は車道と同様に整備することも検討

⑪ 交差点改良

- 1. 考え方
- 2. 内容
- 3. 区域

見通しの悪い、通行しづらいなど、通行や災害時の避難に支障や危険を及ぼす交差点等の改良を図ります。



整備検討箇所

- ① 交差点の形が不整形(交差角度が直角以外)や変則的(5支交差など)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

上記に該当する交差点のうち、改良が出来そうな交差点を中心に検討箇所を選定します。

⑫ 通り抜け路の整備

防災

道路

住環境

資源

1. 考え方

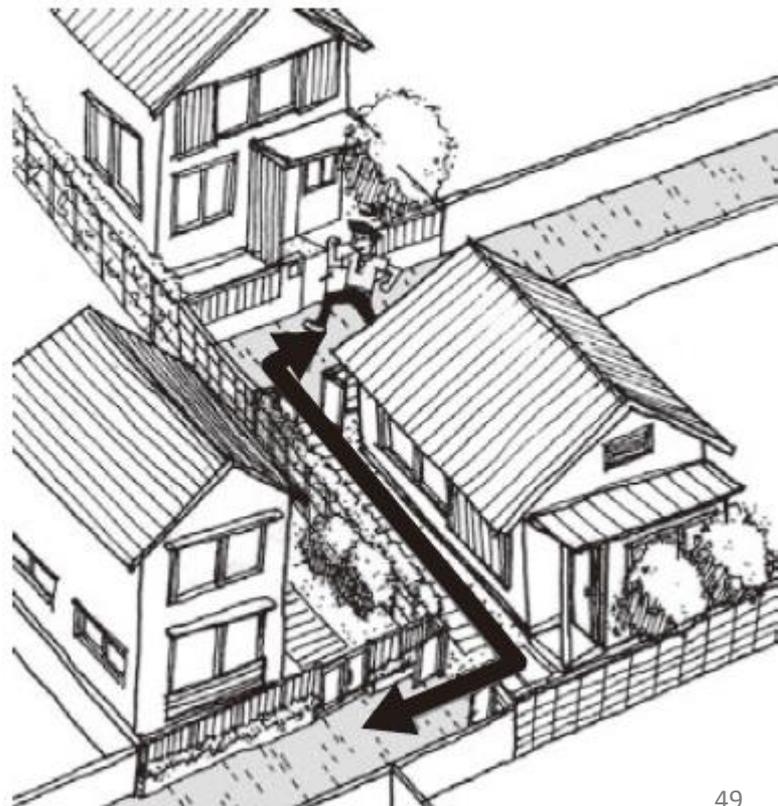
2. 内容

行き止まり等の通り抜けが困難な箇所で、通り抜け路の整備を図ります。

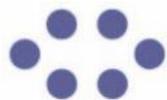
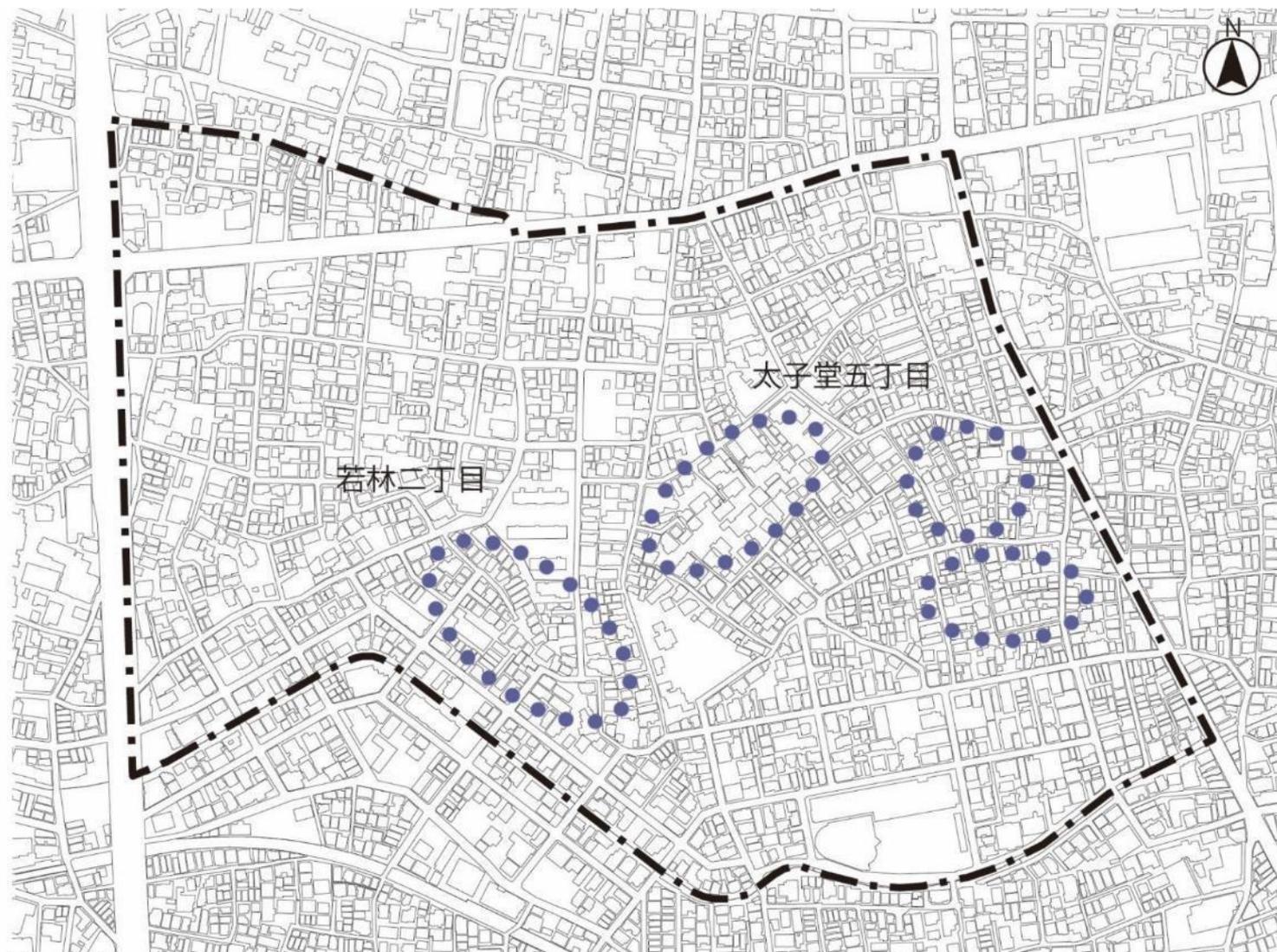
[例1] 地区内に生じた空き家・空地等を活用して通り抜け路を整備する



[例2] 庭先などを活用して災害時のみ通行可能な避難路を確保する (イメージ)



3. 区域

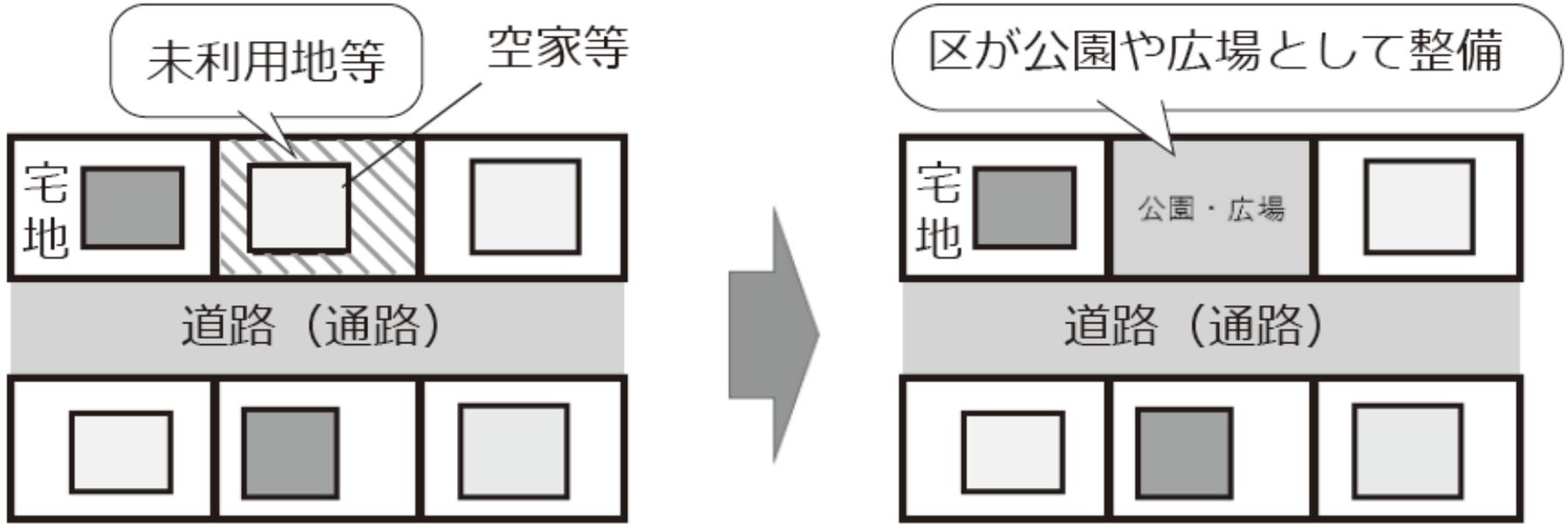


主に通り抜け路の整備を検討するエリア

⑬ 公園や広場の確保

- 1. 考え方
- 2. 内容

地区内の未利用地等を確保し、公園・広場などの整備を図ります。



- 3. 区域 全域

第4部

今後の進め方

1) 計画の設定

①これまでの提案

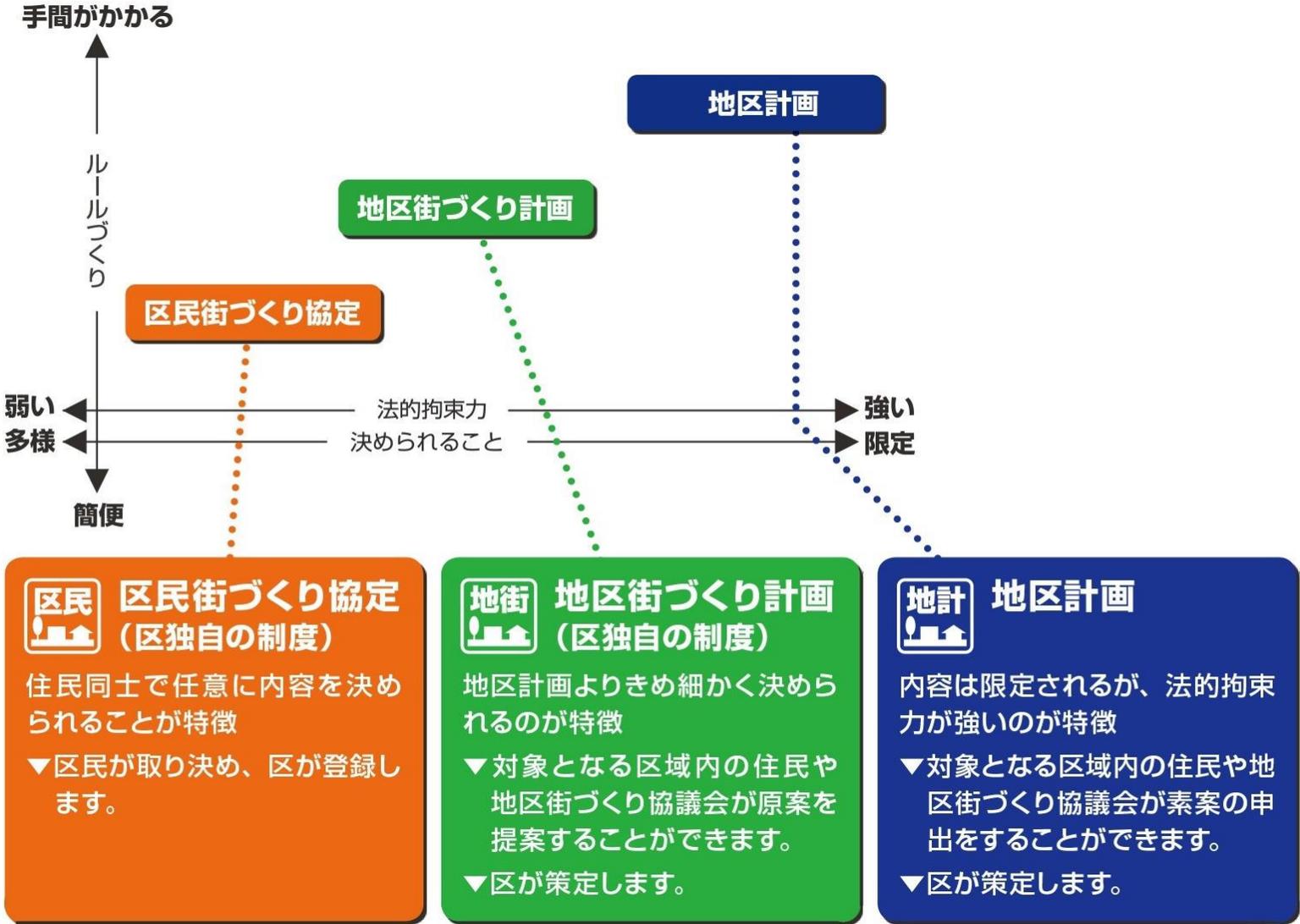
まちづくりを具体的に実行していくために

- これまでに整理した目標等を地域や行政と**共有化**する
- 道路、公園、建物等の**ハード面を向上できるルール**を定める

これまでの検討成果を**計画書**としてまとめる

「地区計画・地区街づくり計画」など
この街に適した制度を導入する必要がある

身近な街づくりに関するルール



②この街に適した制度とは

現在、議論しているルールを実現するためには

- 項目が限定されない多様なルール設定が可能であること

これまでの懇談会やアンケートの結果より

- 住民だけでなく公的な視点が入ったルールである地区街づくり計画や地区計画が良いのではないか。

「地区街づくり計画」の導入を提案

③「地区街づくり計画」を導入する理由

意見(取り入れる手法に求める点)

- ・ 住民だけでなく、公的な視点をルールに入れてほしい。

- ・ まちづくりを長期間継続するためには、計画が必要では。

- ・ 一律の規制ではなく、状況に応じて柔軟に対応できる。

地区街づくり計画

- ・ 区が条例に基づき、地区の街づくり計画として位置づけます。
- ・ 決定したルールに基づき区が確認・調整します。

- ・ 項目が限定されない多様なルール設定が可能です。
- ・ ルールの強弱をつけやすいです。

④地区街づくり計画とは

内容

- ・世田谷区の独自制度です。
- ・地区内の人々が共有できるまちの**将来像を示す**ことができます。
- ・地域の特性に応じて**幅広い計画内容**が定められます。

特徴

- ・建替え等に合わせて、ルールに沿った建築物を建てることで実現します。
- ・**実現までに長い時間**がかかりますが、地権者等の**生活に配慮**できます。



構成

目標・方針

道路・公園等の整備方針

建築物を建築する際のルール

その他のルール

Ⅲ. 今後の予定

9月頃を目途に
次回の懇談会を行います
御協力お願いいたします