

地区街づくり計画

名称	太子堂二・三丁目地区地区街づくり計画
位置	太子堂二丁目及び三丁目各地内
面積	約35.6ha
計画の目標	<p>本地区は、田園都市線三軒茶屋駅に近接し渋谷駅に近い立地条件にあることから、都市的利便性を享受しやすい地区であり、地区内の建築物等の更新も活発になされている。一方、都市基盤の整備が十分になされないまま、戦後の早い時期から市街地化が進んでおり、いわゆる木造住宅密集市街地として、防災上の危険性が指摘されてきた地区である。</p> <p>本地区では、既に30年以上にわたって住民参加により修復型の防災まちづくりが進められてきており、建築物の不燃化・耐震化、公園・広場・緑道の整備、道路の拡幅整備や通り抜け路の整備、国立小児病院跡地開発、新たな防火規制区域指定等の取組みが進められ防災性能の向上が図られてきている。また、平成25年5月には地区北側の集合住宅用地や公園等が隣接する三宿二丁目の緑地・学校などとともに広域避難場所に指定された。このように防災まちづくりは着実に進展しているが、まだ整備すべき課題が残されている。</p> <p>そこで、継続的に防災まちづくりを進めるとともに、地区内の広域避難場所指定に伴って周辺一帯の一層の避難機能の強化を図る。また、様々な制度や事業を活用し、建築物の不燃化・耐震化を促進し、道路の拡幅整備、空地の確保とあわせて不燃領域率の向上をめざす。まちづくりの推進にあたっては、住民参加による修復型まちづくりの取組みを継承し、いつまでも住み続けられる災害に強い市街地への改善・形成を進めることを計画の目標とする。なお、隣接する三宿地区は防災上共通する課題が多いため、連携をとりながら街づくりを進めることとする。</p>
土地利用方針	<p>地区内の土地利用は、「太子堂二・三丁目地区地区計画（平成2年策定）」を一部修正して、以下に示す6地区に区分して、住居系と商業系の土地利用の調和を図る。</p> <p>①商業業務地区（用途地域：商業地域）</p> <p>世田谷区の広域生活拠点に位置づけられている三軒茶屋駅周辺の商業地域は、後背住宅地の居住環境及び防災性能の向上に配慮しながら、安全で賑わいのある街づくりを進め、商業業務機能の増進を図る。</p> <p>②商店街地区（用途地域：近隣商業地域）</p> <p>茶沢通り及び淡島通り沿道の近隣商業地域は、後背住宅地の居住環境及び防災性能の向上に配慮しながら、商店街機能の増進を図る。住宅地内に位置する近隣商業地域の商店街は、近隣商店街機能の維持確保を図るとともに、不燃化等の防災性能の向上を進める。</p> <p>③住宅地区Ⅰ、Ⅱ（用途地域：（Ⅰ）第一種住居地域、（Ⅱ）第一種中高層住居専用地域）</p> <p>戸建て住宅と共同住宅が調和した街並み形成を図る。建築物等の更新にあわせて、建築物の不燃化、道路の拡幅整備、空地や緑の確保、周辺街並みとの調和など居住環境の改善及び防災性能の向上を進め、木造住宅密集地の改善整備を図る。</p>

④耐火促進地区（用途地域：第一種中高層住居専用地域）

学校・寺社・住宅団地等の大規模敷地の立地が集中している。広域避難場所周辺地域（一部広域避難場所指定地を含む）として、災害時の周辺火災による避難場所への輻射熱を低減させるため、建物の不燃化を促進するとともに、避難ルートの安全性の向上を進め災害に強い市街地形成を図る。また、広域避難場所指定地については、⑤と同様の扱いとする。

⑤避難場所地区（用途地域：第一種中高層住居専用地域）

平成25年に広域避難場所に指定された地区で、必要な避難空地や南北に通る避難ルートを維持する。また、広域避難場所へアクセスする避難ルートとして三太通りの幅員6mへの拡幅整備を図る。さらに地区内外の広域避難場所指定地相互をつなぐネットワークの形成を図るとともに、避難時に必要な防災設備や防災器具の整備を図る。

道路・公園等の施設計画

地区内の道路・公園等の地区施設は、以下のように整備を図る。整備にあたっては、防災性能の向上を図るとともに、緑化や交通安全対策及びユニバーサルデザイン化を進める。

(1) 道路

①幹線道路

地区外周部の国道246号線・茶沢通り・淡島通りは、防災生活圏の外周を形成する延焼遮断帯として機能できるように沿道環境の整備を図る。また、通行の安全性や避難活動の円滑化を考慮して歩道の整備改善を図る。さらに、ユニバーサルデザイン化や「昭和女子大学一帯」広域避難場所とのネットワーク強化、双方の広域避難場所への避難の円滑化のため、国道246号線の地上部での横断歩道の確保や歩道の有効幅員の確保及び避難活動危険地点の改良を検討する。

②主要区画道路

主要区画道路は、地区内の主要な道路として、消防活動や避難活動の円滑化、延焼遅延効果を期待して幅員6mでの整備を図る。整備にあたっては、通過交通の抑制を図るとともに、車の走行速度の抑制効果を高めるなど交通環境の改善を図る。また、沿道の不燃化を促進し、延焼遅延帯を形成する。あわせて、共同溝等の設置を含めた電線類の地中化等を検討していく。なお、これらの主要区画道路の整備は、沿道住民との十分な協議を基本とした上で、整備の優先性を考慮して順次進めていくこととする。

③避難ルート

広域避難場所への避難ルートと想定される道路や階段は、通行や避難に支障がある路上の障害物の改善、坂や階段の避難時の安全性の確保を図る。

④区画道路

その他の道路は、区画道路として位置づけ、狭あい道路拡幅整備事業等を活用して、建物の建て替え時や解体時、コインパーキング等の設置時に4mの道路幅員、隅切りを確保する。あわせて、見通しの悪い交差点、沿道の危険な擁壁や塀などの改善を図る。また、4m幅員の確保に支障をもたらす半地下駐車場への斜路等は道路後退部分ではつくり込まないものとする。

⑤行き止まり路の解消

緊急時に二方向避難が困難な行き止まり路は、建て替え時等に合わせて通り抜け路の確保を図る。

⑥通り抜け路の確保

広域避難場所への緊急時の避難を可能とするような通り抜け路の確保を図る。これらは平常時には閉鎖されていても構わないものとする。

⑦カーブの改良、通行危険地点の改良、交差点の改良

見通しの悪いクランク状の道路やカーブ部分及び通行や避難に支障や危険を及ぼす交差点等の改良を図る。特に、三太通りと円泉寺通りとの交差点部は、平常時においても緊急時の避難活動においても、危険な交差点であるので、重点的に改良を図る。

⑧歩行者優先路

緑化を推進しながら歩行者優先路の整備を図る。太子堂二丁目の南北方向への旧水路、太子堂二丁目の東西方向での通り抜け路のネットワークの2路線を位置づけることとし、それぞれの特性に合わせた整備を図る。特に太子堂二丁目13番と14番に挟まれた区間の旧水路は、幅員2m歩行者空間、その両側1mの緑地帯の整備を誘導する。

⑨ショッピングプロムナードの整備

太子堂二丁目の茶沢通り沿道は、歩行者の交通安全及び買物環境の向上のために、1階部分において原則1mの壁面後退を図る。

(2) 公園・広場、緑道及びオープンスペース

①公園・広場

既存の公園・広場を本計画で位置づけるとともに、三丁目内の密集地内や人口増加に伴っての公園・広場の確保を目指し、防災機能の向上及び子どもの遊び場に資するものとする。また、災害時に必要と想定される仮設住宅の建設立地の可能性を検討していく。

②緑道

地区内を通る烏山川緑道は、せせらぎの再生を伴って既に再整備が図られている。他の公園・広場及び道路とのネットワークを活かし、避難活動や消防活動などの地区内の防災性能の向上に資するものとする。

③広域避難場所指定地及び避難空地

「太子堂円泉ヶ丘公園・三宿の森緑地一帯」の広域避難場所指定地及び太子堂中学校校庭は、平常時の機能との調整を図りつつ避難空地として安全性を確保する。また、三宿地区内の広域避難場所を含んで災害時に各避難空地間での連絡が機能するようにアクセス路との一体的な整備を図る。

	<p>④街づくり用地</p> <p>通り抜け路整備や事業代替地等の公共施設整備関連事業用地である街づくり用地について、事業実施までの期間、地域の花づくりの場や広場等のかたちで積極的に周辺環境を考慮した有効活用を図る。</p>
<p>建築物等の整備計画</p>	<p>「太子堂二・三丁目地区地区計画（平成2年策定）」に定められている事項を含めて、建築物等の規制誘導を以下のように進める。</p> <p>①まちづくりへの貢献と隣棟間隔の確保</p> <p>いえづくりをまちづくりにつなげるように、すべての建築物は、緑化の推進や隣棟間隔の確保など周辺環境への配慮や防災性能の向上への配慮により、まちづくりへ貢献するよう努める。なお、住宅地区Ⅰ・Ⅱでの敷地面積100㎡以上の場合の建て替えにおいては、原則として出窓や地下室部を含めて隣地境界線から50cm以上の壁面後退を行うものとする。</p> <p>②用途の制限</p> <p>住宅地区Ⅰ・Ⅱにホテル・旅館や娯楽施設等は建築してはならない。</p> <p>③小規模宅地開発の制限</p> <p>敷地の細分化に伴う居住環境の悪化を防止するために、商店街地区及び住宅地区Ⅰ・Ⅱ、耐火促進地区、避難場所地区は建築物の敷地面積の最低限度を60㎡とする。ただし、告示日以前から敷地面積が60㎡未満の場合及び道路整備事業等への協力により60㎡未満の敷地となる場合においては、この制限は適用しないものとする。</p> <p>④建築物の高さの最高限度</p> <p>住宅地と商業地との調和のとれた街並みの形成をめざして建築物の高さの最高限度を設定する。高さの最高限度は、商業業務地区25m、商店街地区20m、住宅地区Ⅰ・Ⅱ及び耐火促進地区15mとし、さらに周辺街並みとの高さの調和に配慮する。ただし、耐火促進地区においては、建物を耐火建築物とし、さらに、地域の防災性向上のための貢献を区長が認めた場合に限り、25mまでこの限度を緩和する。地域の防災性向上のための貢献とは、主要区画道路の壁面後退位置までの道路整備、災害時の避難に有効な敷地内通路の確保、又は、防火水槽の設置等とする。避難場所地区においては、既存建築物を超える高さへの変更を制限し、周辺への圧迫感の低減を図るものとする。なお、全地区において、新たな日影を発生させる屋上部での工作物等を設置してはならない。</p> <p>⑤屋上広告塔や看板等の工作物の制限</p> <p>屋上広告塔や看板等の工作物は、設置に伴う日影が住環境に悪影響を及ぼさないものとする。また、光源等を伴うもので夜間に住環境へ悪影響を及ぼすものは設置してはならない。</p> <p>⑥高いコンクリートブロック塀等の制限</p> <p>道路に面したコンクリートブロック塀等は地震による倒壊の危険性が高いため、できるだけ生垣やフェンスとする。また、道路に面した高さ60cmを超えるコンクリートブロック塀等は設置してはならない。</p>

⑦防災性能の向上への配慮

地区全体の防災性能の向上を図る。避難場所地区では建物を耐火建築物とし、それ以外の地区では東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第7条の3に定める構造とする。商店街地区及び住宅地区Ⅰ・Ⅱにおいては、建て替えにあたっては共同化を誘導する。建て替え時に狭あい道路の拡幅とあわせてL型側溝の後退整備を図る。主要区画道路に面する建築物については、門や塀等を含め建物の位置を道路の中心線から3m以上後退する。

地区内の豪雨対策を図るため、建築物の敷地内に、雨水の河川等への流出を抑制するための施設（浸透地下埋管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など）の整備に努める。

⑧緑化の推進

地区内のみどり率を向上するために、世田谷区みどりの基本条例（平成17年世田谷区条例第13号）に基づき緑化するよう努める。また、同条例の届出の対象とならない敷地においては、緑化計画の届出対象外敷地における建築に伴う緑化誘導基準に基づき緑化することに努める。さらに、主要区画道路沿道では接道の緑化に努める。なおこれらの緑化の推進にあたっては、住民の参加や協力のもとに緑の風土づくりを図る。

⑨災害時の建築物や工作物の安全性の確保

傾斜地での建築物や擁壁、危険物取り扱い施設等、災害時の危険性が懸念される建築物や工作物については、一層の安全性の確保に努める。

⑩空家や空き地での安全性の確保と住環境の改善

地区内には適正に管理されていない空家や空き地が存在し、平常時や緊急時において安全性に不安があるととも、住環境にも悪影響を与えるものとなっている。所有者等は空家や空き地の適正な管理に努めるものとし、区はこれらに関する対策に努めるものとする。