

## 2. 街づくりのルールについて考えよう

---

# 本日の進め方

---

# 今回の目的

- 街づくりのルール(案)について理解を深める
- 今日の意見をアンケートに反映する



# 3部構成とします

---

- 1) これまでの取り組みの振り返り
  - 2) 街づくりのルール(案)
  - 3) グループでの意見交換
    - ・「分からなかったこと」
    - ・「疑問に思ったこと」などを意見交換
- } 資料を映しながら説明します

# 1) これまでの取り 組みの振り返り

---

# これまでの取り組み

## 令和元年度

現状の整理

10/21  
5  
11/15

アンケート

11/9

講演会

1/19

まち歩き

9/19

オープンハウス

12/6  
,19

フィールドワーク

3/6

街づくり懇談会

6/27

街づくり懇談会

7/10

まち歩き(太子堂二丁目地区)

11/20

街づくり懇談会

12/5

街づくり懇談会

本日

# 街づくり懇談会

於：若林まちづくりセンター3階活動フロア

■日時：令和3年11月20日（土）午後1時30分～4時30分

■参加者：14名



# 1 講師講演 ルールを検討する上で前提となる考え方

- まちづくりの計画→土地・建物のルール
- 既に定められている規制
  - 建築基準法
  - 都市計画法
- 地域の実情に相応しいまちづくりルール
  - まちづくりルールの意義（必要性）
  - まちづくりルールの種類
    - 項目、実現手段による違い



太子堂五丁目・若林二丁目地区に必要なまちづくりのルールとは？



## 2 街づくりのルール（案）

### ○建物・敷地全般に関すること

- 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垣又はさくの制限
- ⑤壁面の位置の制限
- ⑥緑化
  - ⑥-1樹木の保全
  - ⑥-2宅地内緑化の推進
- ⑦建物の形態意匠の制限
- ⑧共同住宅等の適切な管理
  - ⑧-1ごみ置き場・自転車置き場の整備
  - ⑧-2管理者の掲示
  - ⑧-3住戸面積の確保

### ○道路・公園等に関すること

- ⑨道路の拡幅、空間確保
- ⑩狭あい道路の解消
- ⑪すみきりの確保
- ⑫交差点改良
- ⑬行き止まり路の解消
- ⑭公園や広場の確保

前回（11月20日（土））

## 2 街づくりのルール（案）

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建物の形態意匠の制限

⑤壁面の位置の制限

③用途の制限  
(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

次回説明する内容

⑩狭あい道路の解消

⑫すみきりの確保

④垣又はさくの制限

# 3 グループでの検討



# 出された主な意見と対応

## 主な意見

- ① 懇談会の参加者を増やしたり、もっと幅広く意見聴取した方が良いのではないかと。(町会、若い世代等)
- ② ルールについて具体的な意見がある。
- ③ ルールで何が解決するのか。
- ④ 地域の問題との関連が見えない。
- ⑤ なぜ行政主導で取組を進めているのか。
- ⑥ 今までの経緯がわからない。
- ⑦ 今後のスケジュールはどう進むのか。
- ⑧ アンケートはどんな形でやるのか。
- ⑨ ルール(案)はもう決まったものなのか。

## 対応

今後の進め方や検討に反映

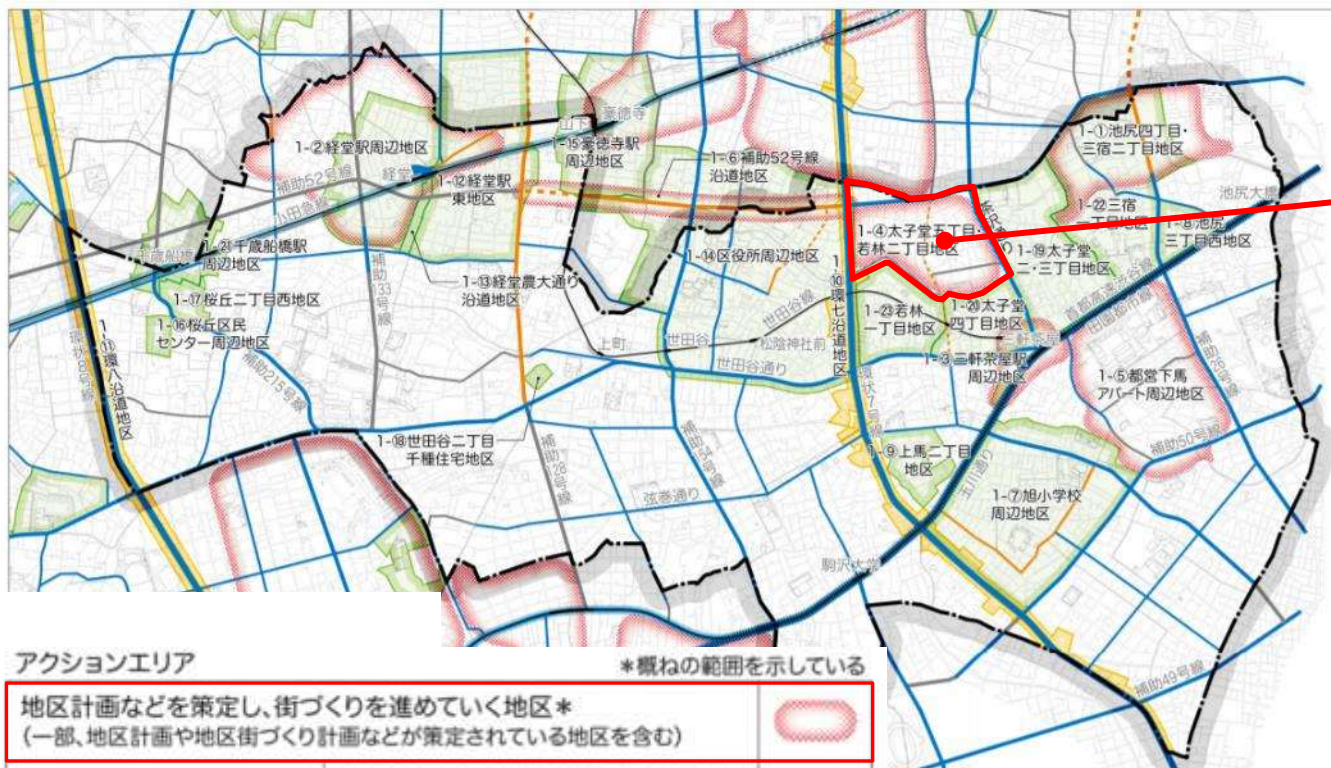
説明を工夫

改めて説明



# ⑤なぜ行政主導で取組を進めているのか。

世田谷区全体の街づくりの方向性を示す計画※において、街づくりの必要性が高い地区と示されていることを受け、取組を進めています。



太子堂五丁目・  
若林二丁目地区  
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

アクションエリア \*概ねの範囲を示している

地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区* (一部、地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区を含む)	
既に策定された 地区計画などに基づき、 街づくりを進めていく地区	地区計画や地区街づくり計画などが 策定されている地区 沿道地区計画が策定されている地区 土地区画整理事業が完了した区域で、 地区計画が策定されている地区

出典：世田谷区都市整備方針※ 世田谷地域のアクションエリア

※ 都市整備方針は、「世田谷区街づくり条例」を根拠とした、都市づくり・街づくりにおける区の総合的方针であり、都市計画法第18条の2により策定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」としての位置付けを持つものです。

# ⑥ 今までの経緯がわからない。



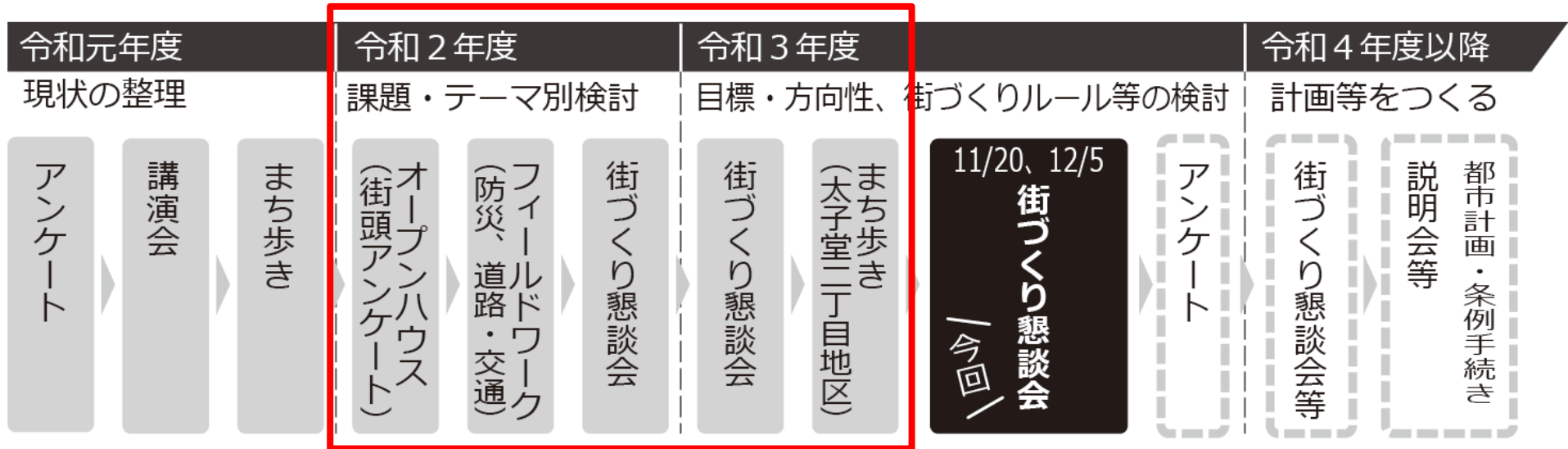
4つのテーマを設定

防災

道路  
・ 交通

住環境

地域の  
資源



4つのテーマごとに  
街づくりの現状、課題、目標、方向性を整理

# 1 防災

## 【現状】

災害リスクを抱えている  
(火災、震災、水害、避難)

防災活動が活発である

## 【課題】

- ・【火災】延焼抑制のための道路周辺的空間確保、建物の改善
- ・【震災】建物や電柱、塀等の安全性確保
- ・【水害】豪雨時の浸水対策
- ・緊急車両が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
- ・公園・広場・空間の確保

- ・火災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や高齢者の支援

## 【目標・方向性】

### 【目標】

防災性の高い安全・安心な市街地の形成を目指します



### 【方向性】

火災による延焼や震災による建物等の倒壊といった被害の発生・拡大を抑え、緊急時の活動や避難がしやすい環境を目指します



## 2 道路・交通

### 【現状】

狭く、不整形な道路や私道、行き止まり路が多い

交通利便性が高い

### 【課題】

- ・狭いままで維持⇔狭さの改善（両論あり）
- ・通行のしやすさや見通し確保
- ・通過交通、スピードの抑制
- ・自転車・歩行者マナーの向上

- ・交通利便性のさらなる向上

### 【目標・方向性】

#### 【目標】

安全・安心な道路・交通環境の形成を目指します



#### 【方向性】

歩行者、自転車、車が共存し、安全で通行しやすい環境を目指します

# 3 住環境

## 【現状】

生活利便性  
が高い住宅  
地である

密集地で  
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

## 【課題】

- ・ 治安の維持等、安全で快適な住宅地づくり
- ・ 庭の草木やゴミの管理等の生活マナーの向上
- ・ 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）

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

- ・ 街並みの改善

## 【目標・方向性】

### 【目標】

住環境の向上を図り、暮らしやすい市街地の形成を目指します



### 【方向性】

ゆとりある隣棟間隔の確保や緑化の誘導などにより、住環境の向上を図るとともに、賑わいのある調和のとれた良好な市街地の形成を目指します

## 4 地域の資源

### 【現状】

地域で愛される資源がある

- ・ 烏山川緑道や神社等の保全・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

地域に根差した活動や行事がある

- ・ 地域活動・交流の活性化、情報の周知・提供
- ・ 生活者各々の視点でできることを考える
- ・ 新たな住民の愛着を高めたり活動に巻き込む

### 【課題】

### 【目標・方向性】

#### 【目標】

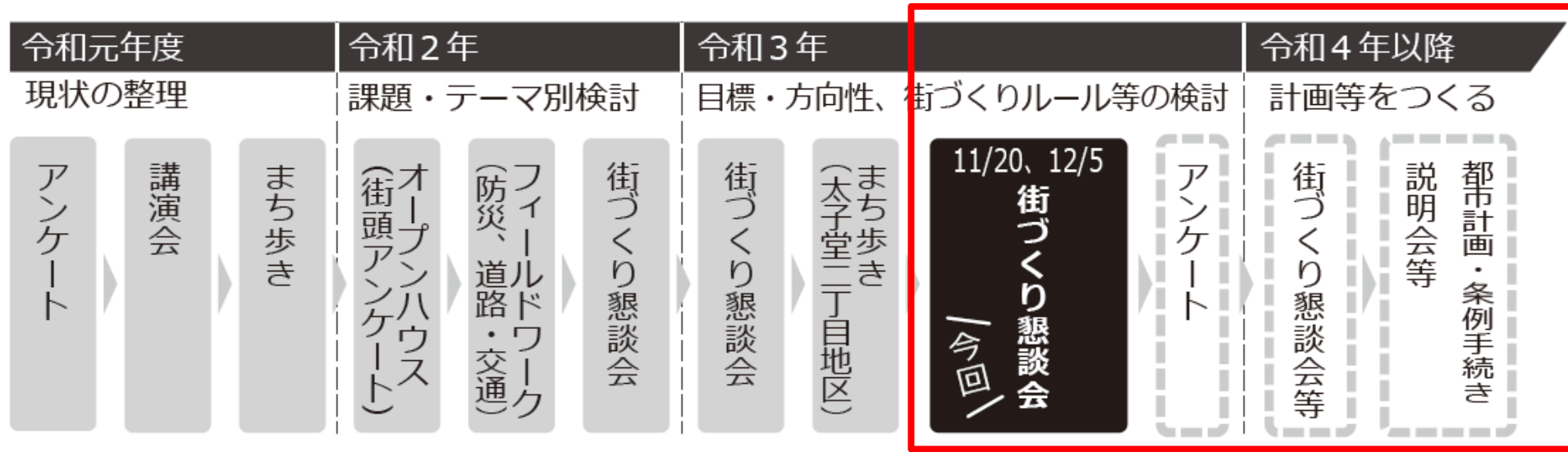
誰もが集い楽しく過ごせる、地域の資源となる空間づくりを目指します



#### 【方向性】

地域の人々が集い、交流し、休息できる環境を作ること、地域活動を活性化し、住む人や訪れる人が楽しく、心地よく感じられる滞留空間の形成を目指します

# ⑦今後のスケジュールはどう進むのか。



- 街づくりのルールの検討
  - ①項目の設定 ← 現在はこの段階
  - ②具体的な制限の検討
- 地域の方からの意見を取り入れる
- 検討の成果を正式な計画とするための作業に着手

# ⑧アンケートはどのような形で行うのか。

## 目的

- 街づくりの目標・方向性、ルール(案)等に、地区のより多くの皆さんの意見を取りいれる

## 対象

- 太子堂五丁目・若林二丁目地区内の在住・在勤者
- 地区内に土地・建物をお持ちの方

## 方法

- 街づくり通信を活用し、情報提供と調査票(はがき)を配布
- 郵送等による回答

## 内容

- これまでの懇談会等でまとめてきたものを示し、御意見をいただきます

○街づくりの目標・方向性

・気になる点等

○街づくりのルール

・項目ごとの必要性

・その他ルールに対する意見(具体的な提案、不明点等)

○その他(街づくりの進め方等)

等

## 調査時期

- 令和4年1月頃を予定

⑨ルール(案)は、もう決まったものなのか。

## 決定していません

- ルールの具体的な内容等については、項目の可否等を含め、地区の皆さんの意見を踏まえながら検討を進めていきます。
- 今は、ルールとして考えられる「項目」を挙げて、その項目についての意見を聞きながら内容を固めていきます。

## 2) 街づくりの ルール(案)

---

# ルール設定の考え方

1. 計画の設定
2. 既存制度との関係
3. 区域ごとの配慮



## 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



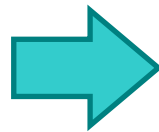
「地区計画・地区街づくり計画」などの  
導入

## 修復型の街づくり

今すぐルールが適応されるのではなく、次の建て替え等の際から適応されるため、徐々に街が良くなっていきます。

○メリット 住民への負担が少ない

○デメリット 時間がかかる



## 2. 既存制度との関係

再掲

### 既存のルール

- 用途の制限
- 建ぺい率
- 容積率
- 高さの最高限度
- 構造の制限
- 日影規制
- 絶対高さ
- 敷地面積の最低限度
- 緑化
- 狭あい道路の拡幅  
など

## 2. 既存制度との関係

再掲

### 既存のルール

- ・用途の制限
- ・建ぺい率
- ・容積率
- ・高さの最高限度
- ・構造の制限
- ・日影規制
- ・絶対高さ
- ・敷地面積の最低限度
- ・緑化
- ・狭あい道路の拡幅  
など



### 地区独自に必要なルール

①既存のルールを  
さらに厳しく

②地区独自のルール  
を定める

## 2. 既存制度との関係

再掲

### 既存のルール

- ・用途の制限
- ・建ぺい率
- ・容積率
- ・高さの最高限度
- ・構造の制限
- ・日影規制
- ・絶対高さ
- ・敷地面積の最低限度
- ・緑化
- ・狭あい道路の拡幅  
など



### 地区独自に必要なルール

①既存のルールを  
さらに厳しく

②地区独自のルール  
を定める

## 2. 既存制度との関係

再掲

### 既存のルール

- ・用途の制限
- ・建ぺい率
- ・容積率
- ・高さの最高限度
- ・構造の制限
- ・日影規制
- ・絶対高さ
- ・敷地面積の最低限度
- ・緑化
- ・狭あい道路の拡幅  
など



### 地区独自に必要なルール

①既存のルールを  
さらに厳しく

②地区独自のルール  
を定める

# 3. 区域ごとの配慮

再掲

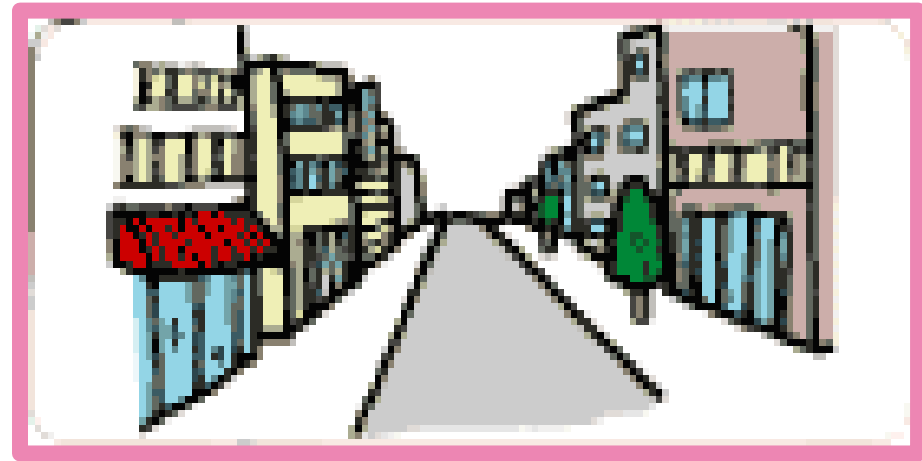
住宅地を中心とした区域

住宅



商店街を中心とした区域

商業



イラスト出典: 国土交通省ホームページ(土地の使い方と建物の建て方のルールの話)

# 個別のルールの説明



# ルールの全体構成

## ○建物・敷地全般に関すること

- 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垣又はさくの制限
- ⑤壁面の位置の制限
- ⑥緑化
  - ⑥-1樹木の保全
  - ⑥-2宅地内緑化の推進
- ⑦建物の形態意匠の制限
- ⑧共同住宅等の適切な管理
  - ⑧-1ごみ置き場・自転車置き場の整備
  - ⑧-2管理者の掲示
  - ⑧-3住戸面積の確保

## ○道路・公園等に関すること

- ⑨道路の拡幅、空間確保
- ⑩狭あい道路の解消
- ⑪交差点改良
- ⑫すみきりの確保
- ⑬行き止まり路の解消
- ⑭公園や広場の確保

# 道路・公園等の整備に関すること

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道路の拡幅、空間確保

⑩狭あい道路の解消

⑪すみきりの確保

⑫交差点改良

⑬行き止まり路の解消

⑭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。

# 道路に関する計画の考え方

## □ 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

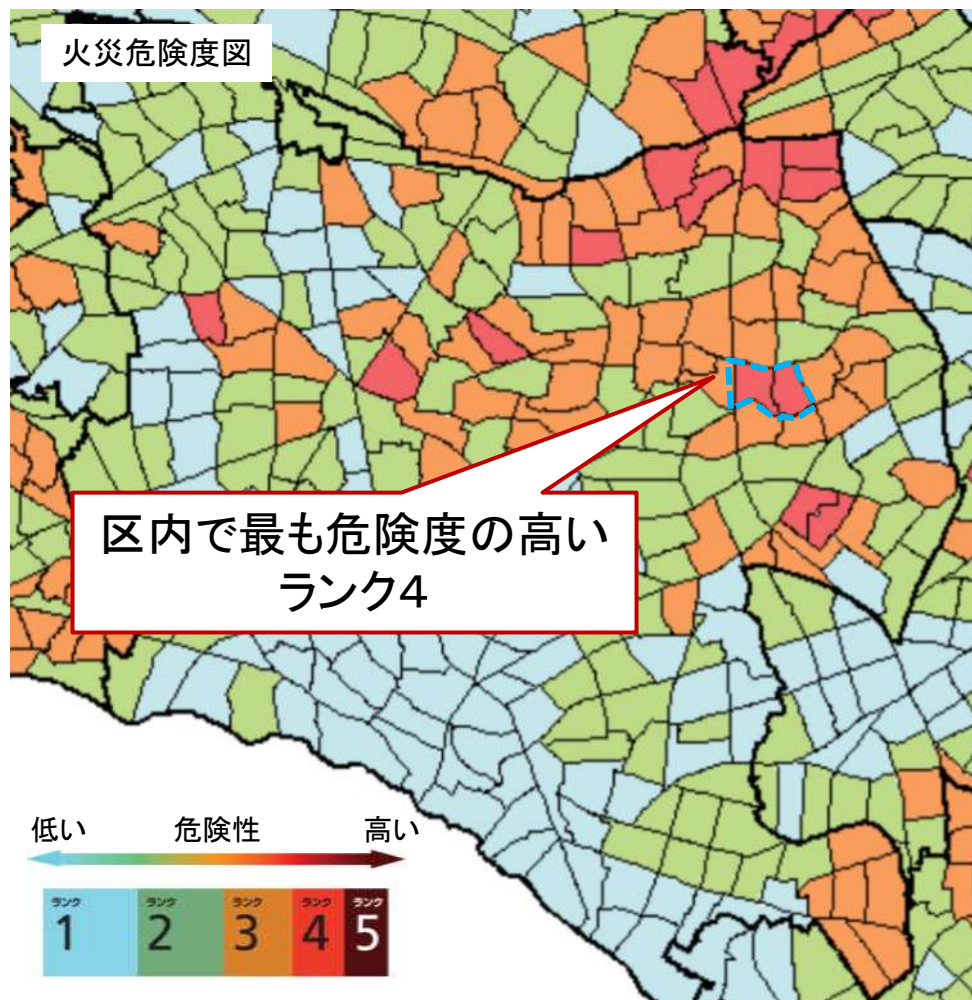
建物棟数密度(棟/ha)	
太子堂五丁目	77.6
若林二丁目	70.1
区全体	45.1

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)



- 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



# 消防活動困難区域(現状)

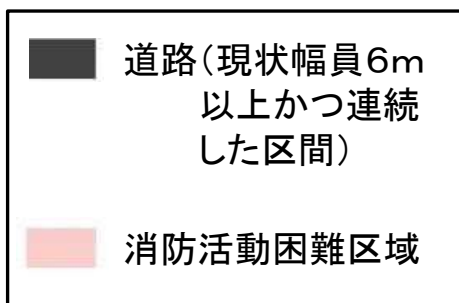
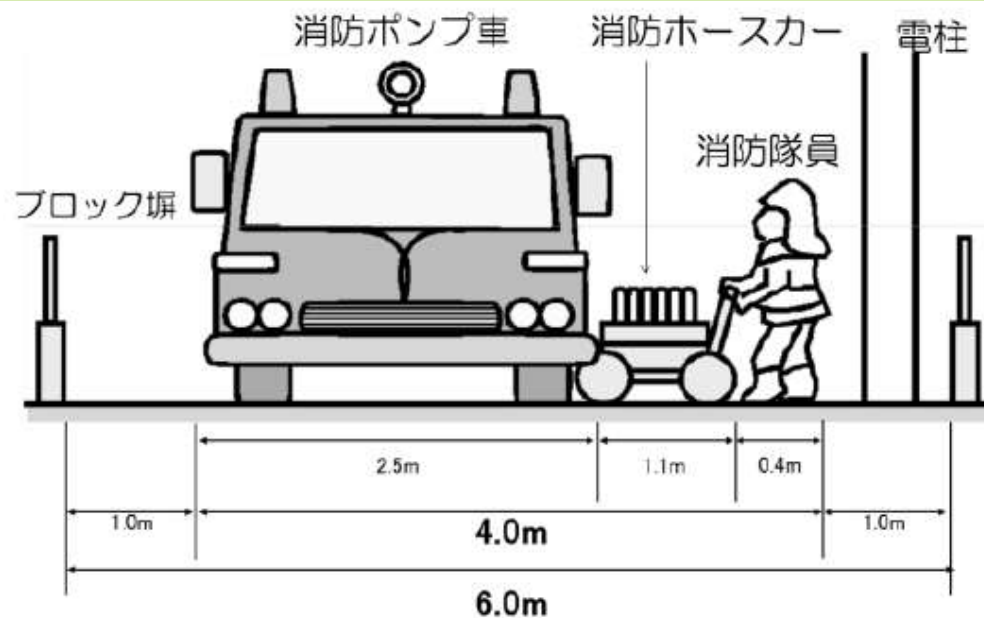
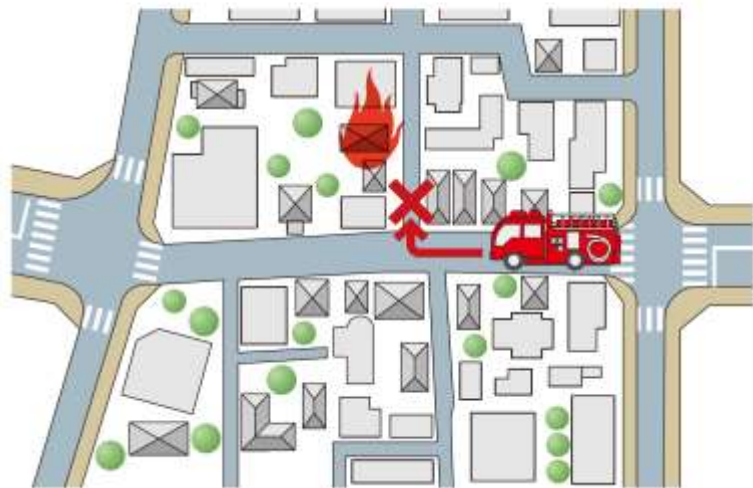


図:世田谷区土地利用現況調査(H28)を用いて作図

# 消防活動困難区域の考え方

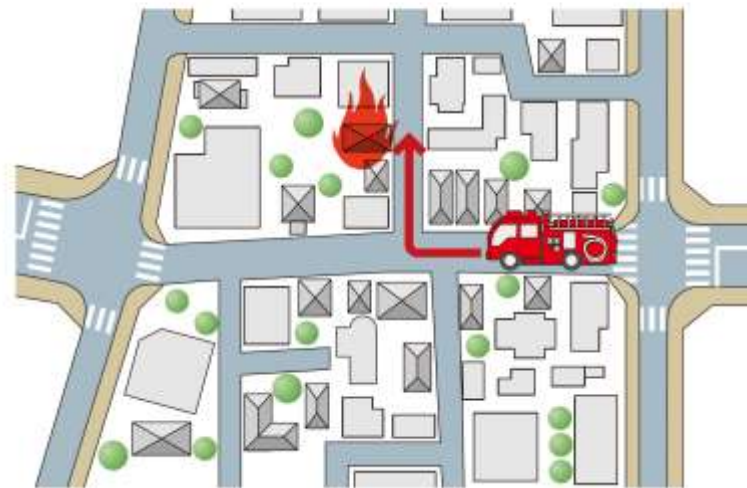


整備前



整備後

幅員6m以上の道路を確保し、円滑な消防活動を可能にする。





# 消防活動困難区域(現状)

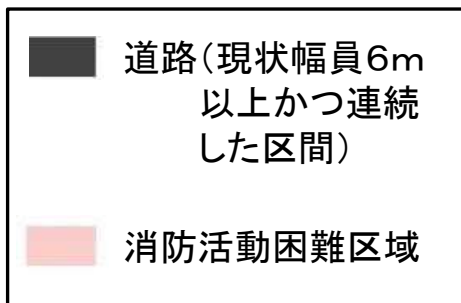


図:世田谷区土地利用現況調査(H28)を用いて作図



# 消防活動困難区域(既存制度による取り組み後)

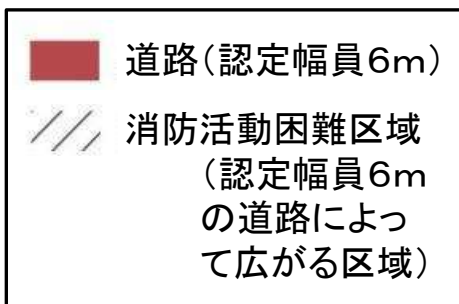
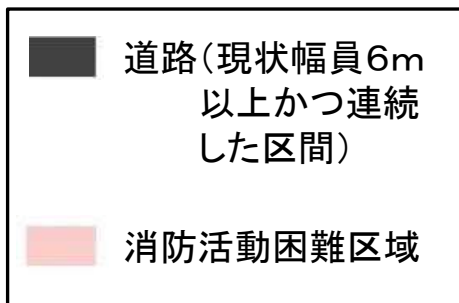


図: 世田谷区土地利用現況調査(H28)を用いて作図

# 道路の機能とは

基本的な機能	主な視点
交通機能	交通処理機能の確保 都市の骨格となる道路ネットワークの形成 公共交通(路線バス等)の導入空間 など
防災機能	緊急輸送道路の拡充 延焼防止(延焼遮断帯及び延焼遅延帯) 消防活動のスペース など
空間機能	生活空間の確保(通風や採光の確保など) ライフライン施設(電気、電話、ガス、上下水道など) の設置 など
市街地形成機能	都市の骨格形成 居住環境区域の形成 景観の軸線形成 など

出典: せたがや道づくりプランより一部抜粋

# 道路の段階的構成



幹線道路・地区幹線道路

- ・環状7号線
- ・淡島通り
- ・茶沢通り



主要生活道路



地先道路

出典：せたがや道づくりプラン

# 本地区における街づくりの位置付け(地区内の道路)



対象地区

対象地区に関係のある項目

## 主要生活道路

主000	整備済み区間
主000	概成区間
主000 00m	事業中区間
主000	個別対応事業を適用している路線
主000	未整備区間
主000	せたがや道づくりプラン 優先整備路線

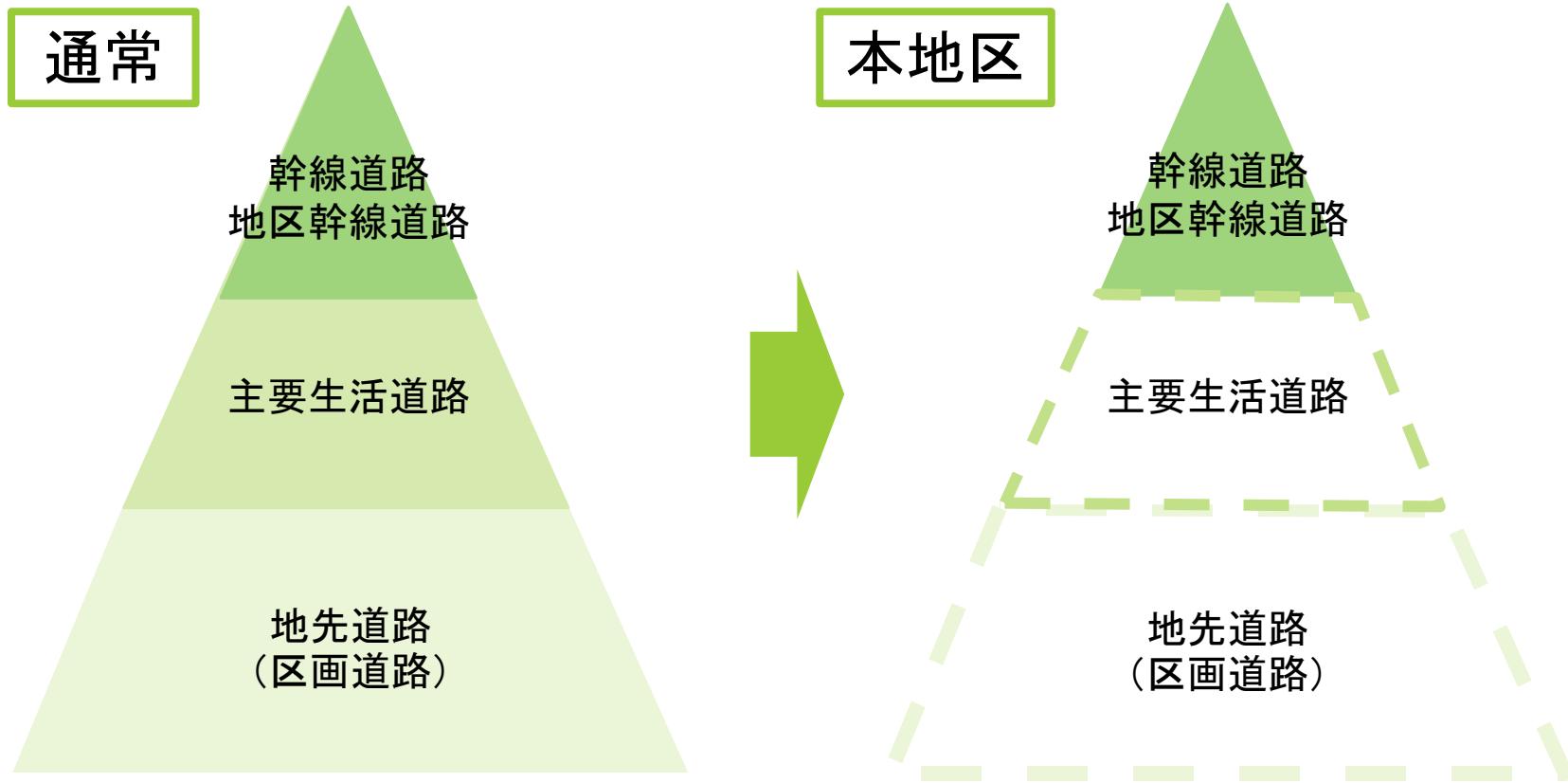
【道路の主な機能】幹線道路と地区幹線道路で囲まれたエリアの交通を処理する役割を担います。

【幅員等】歩道と車道を分離した道路とし、整備形態は地域の実情にあわせて行う。幅員は10～13m。

出典：世田谷区道路網図(世田谷区/H30.4現在)



# 地区内における道路ネットワーク構成



主要生活道路の整備時期が**未確定**のため  
道路の段階的なネットワークを計画することが**困難**  
地区内で**ボトルネック**となる可能性も

## 道路に関する計画の考え方

**現時点**で区画道路（幅員6m以上）  
の新規設定を行わない予定です。

※既存制度で拡幅が求められるものを除きます

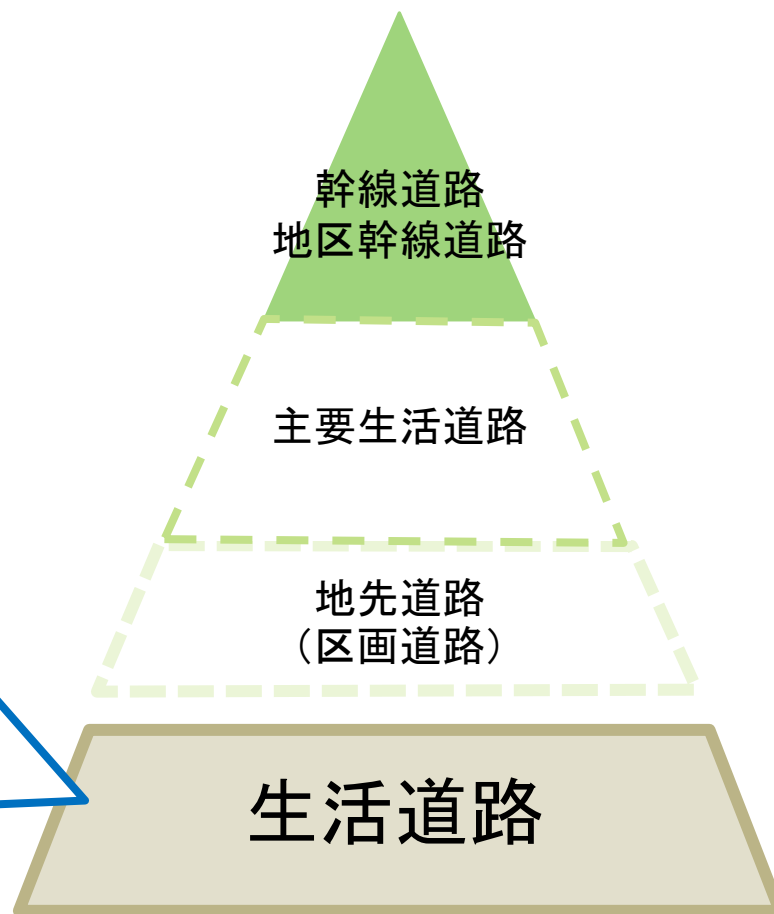
地区内の**安全安心**と**防災性**をより向上させるため、「主要生活道路の事業決定が行われるまでの**暫定的な取り扱い**」とし、将来的に**修正**することを検討していきます。

# 残された課題

本地区が抱える課題は  
**解消**されていません



区画道路による道路後退  
や壁面位置の制限を行わ  
ない代わりに、**生活道路**  
**の機能向上**を徹底するた  
め、次項の**⑩以降のルー**  
**ル**を検討しました

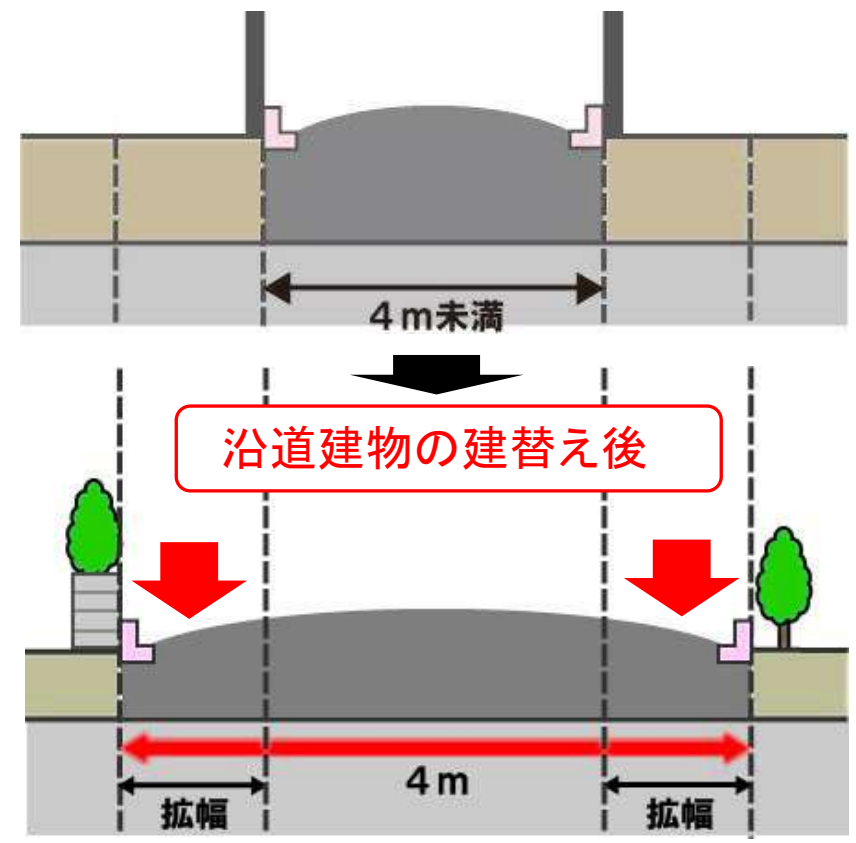


# ⑩ 狭あい道路の解消

建て替え等の時に建物や塀等を後退して接道する幅員4m未満の部分拡幅する際は、車道と同じ状態に整備します。

## ○ルールによる効果

- ・ 拡幅部分は、道路となり、誰もが利用出来るようになります。
- ・ 路上の段差などによる通行のしづらさが改善されます。
- ・ 狭い道路であっても、緊急車両等が通行できる可能性が高まります。





既存のルール  
(建築基準法)

- 敷地に接する道路が4m未満の場合  
建築時に、建物や門・塀等を、道路中心から2m  
後退する(角地の場合はすみ切りも整備)

+

今回のルール

- 後退する部分は道路として整備する

拡幅部分が未整備



拡幅部分を道路状に整備



# ⑪ すみ切りの確保

防災

道路

住環境

資源

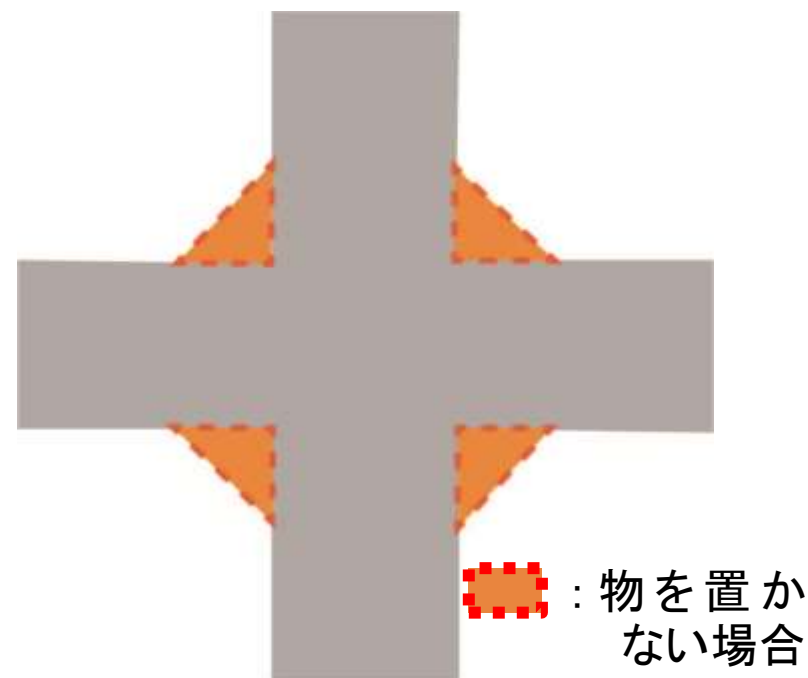
住宅

商業

敷地の角地は、建替え時にすみ切りを整備し、**道路機能を阻害しないよう当該部に物を置かないことを改めてルール化**します。また、一部の交差点で新たなすみ切りの整備を検討します。

## ○ルールによる効果

- ・ 角が曲がりやすくなり、見通しが確保されることで、通りやすさや交通安全性が向上します。
- ・ 拡幅部分は、道路となり、誰もが利用出来るようになります。
- ・ 路上の段差などによる通行のしづらさが改善されます。



※道路上とする具体的な場所は皆様から出た課題箇所を中心に選定するため、現時点では未定です。

既存のルール  
(東京都建築  
安全条例)

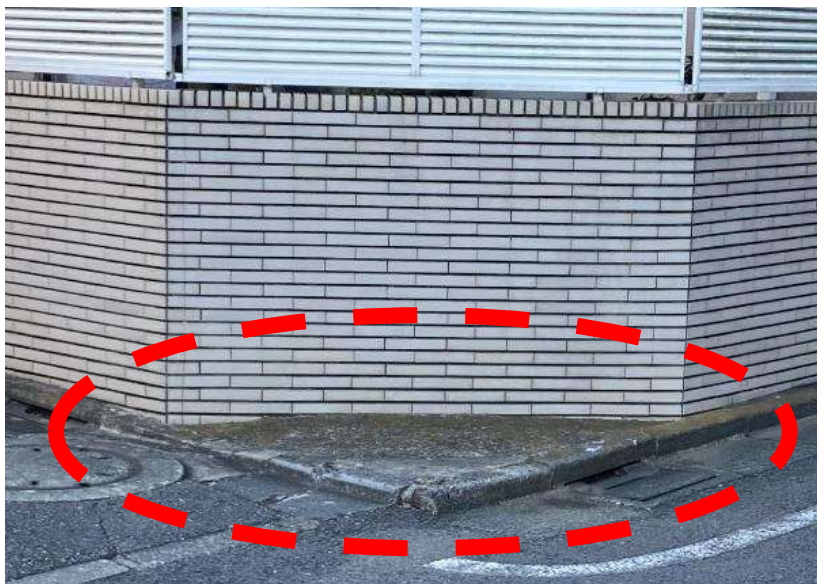
- 6m未満の道路同士が交わる角敷地で建築する場合、「すみきり」を設置  
交わるポイントを頂点とする底辺2mの二等辺三角形となるように



今回のルール

- ① 道路機能を阻害しないようすみ切り部に物を置かないことを改めてルール化します
- ② 新たなすみ切りの整備を検討(一部の交差点)

① すみ切り部に物を置かない



② 新たなすみ切りの整備を検討



# ⑫ 交差点改良

防災

道路

住環境

資源

住宅

商業

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。

## ○ルールによる効果

- ・ 交差点の見通しの悪さや通行のしづらさの改善が期待できます。
- ・ 緊急車両等の通行空間の確保が進むことが期待できます。
- ・ 支障物(電柱など)を同時に移設することで通行のしづらさの改善が期待できます。



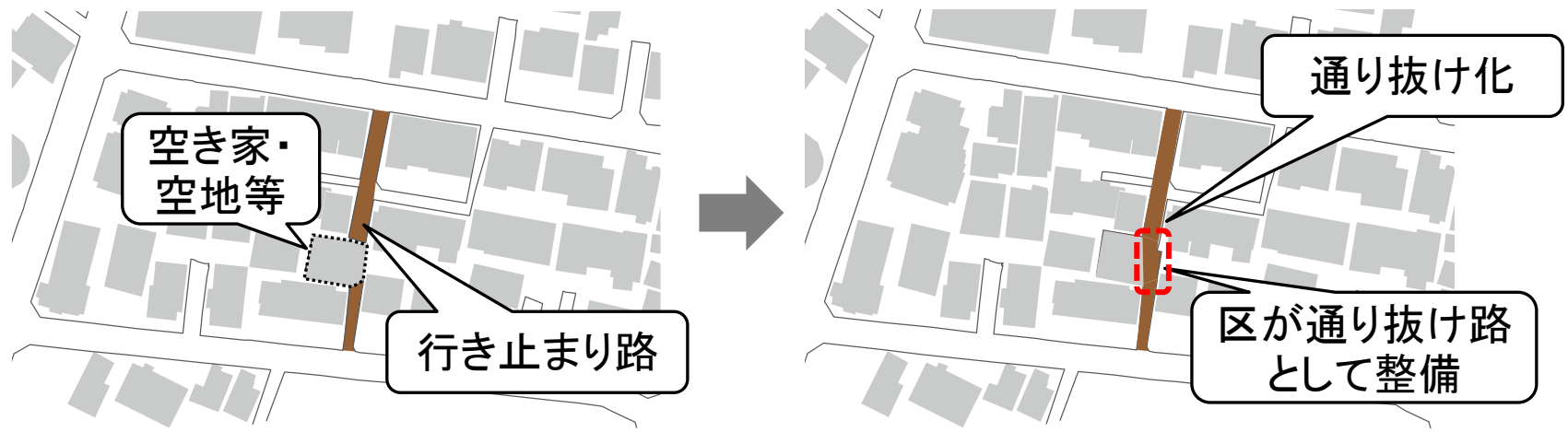
※具体的な場所は未定です。  
※今後、地区の皆さんの意見も踏まえて選定する予定です。

# ⑬ 通り抜け路の整備

行き止まり等の通り抜けが困難な箇所等で、通り抜け路の整備に努めます。

## ○ルールによる効果

- ・災害時の二方向避難の確保や消防活動の円滑性向上が期待できます。



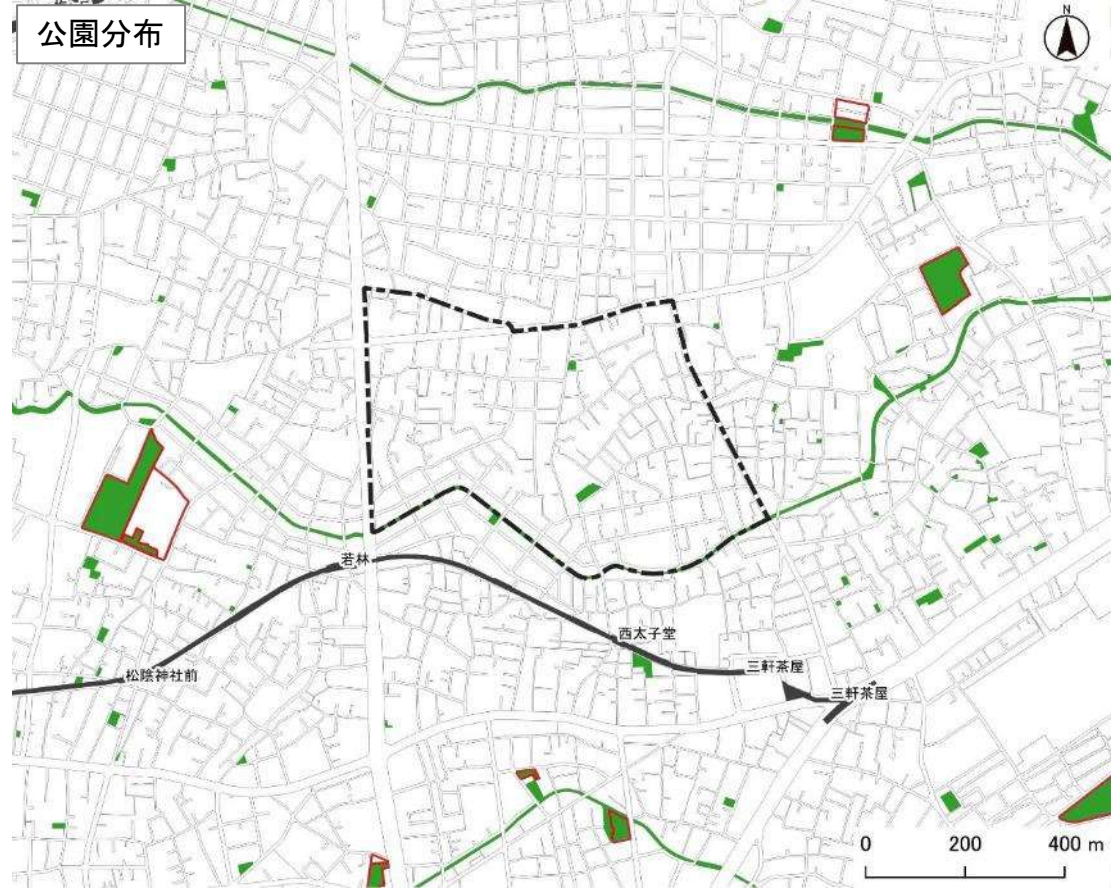
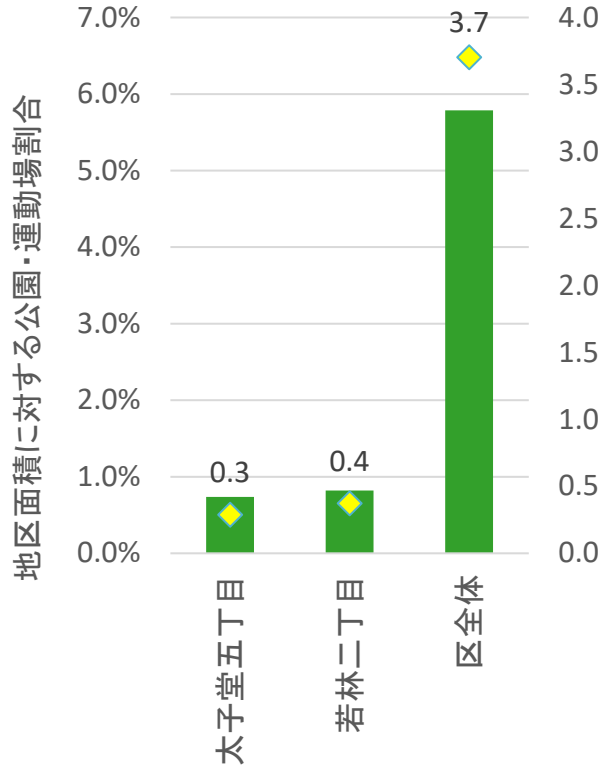
※地区内に生じた空き家・空地等を活用して整備を目指します。  
※具体的な場所は用地確保の状況によるため、現時点では未定です。

# 公園や広場等に関する 計画の考え方



## 公園が少ない

地区面積に対する公園・運動場割合  
1人あたりの公園・運動場面積(m<sup>2</sup>/人)



都市公園・緑地     
  公園・運動場     
 ◆ 人口1人当たりの公園・運動場面積

出典：世田谷区土地利用現況調査(H28)、住民基本台帳（各年10/1 現在）

補足：1人あたりの公園・運動場面積は、H30の人口に対する公園・運動場面積の割合を指す

# ⑭ 公園や広場の確保

防災

道路

住環境

資源

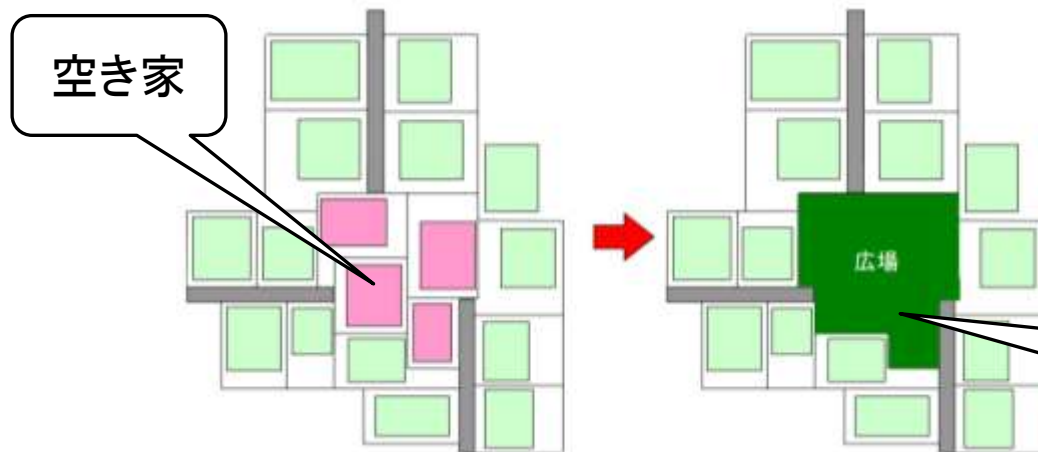
住宅

商業

地区内にある未利用地や新たに発生する空き地等を活用し、公園・広場の確保に努めます。

## ○ルールによる効果

- ・ 地区住民等が日常で利用できる憩い場の確保が期待できます。
- ・ 地域の緑を保全することが出来、地区内の緑化に貢献することが期待できます。
- ・ 災害時の一時避難場所としての活用や防火水槽の設置など、地域の防災性向上に寄与する場の確保が期待できます。



※地区内に生じた空き地等を活用して整備を目指します。  
※具体的な場所は用地確保の状況によるため、現時点では未定です。

区が公園や広場として整備



## アメンボ広場



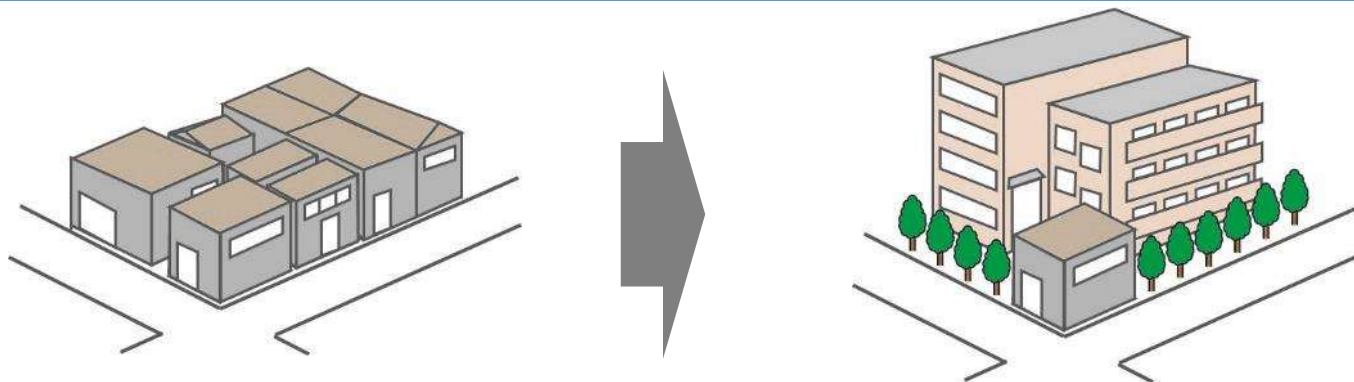
## てんとうむし広場



# 街づくりの方針で 共有する項目

## ③ 無接道敷地等での共同建替えの促進

無接道等により建て替えが困難な敷地について、周辺敷地との共同建替え等により建て替えを促します。



## ④ 道路上にある支障物の移設

道路上にある支障物(電柱など)を通行の妨げとならない箇所へ移設することを働きかけます。



# 今後の予定

---

来年1月を目途に  
アンケートを行います  
御協力お願いいたします