

太子堂五丁目・若林二丁目地区 地区街づくり計画

案説明会



日時： 令和5年8月5日(土)

午後2時～午後4時まで

令和5年8月9日(水)

午後6時半～午後8時半まで

場所： 世田谷区三軒茶屋分庁舎3階

世田谷産業プラザ

大会議室・小会議室

1

開会

- ◆あいさつ
- ◆資料確認
- ◆本日のプログラム

2

今日のプログラム

- I. 開 会
- II. 地区街づくり計画（案）の説明
- III. 質 疑 応 答
- IV. 閉 会

第1部

これまでの検討の 経緯について

1. 取り組みの経緯

5

(1) この地区の概況

6

1) 現状と課題 -1

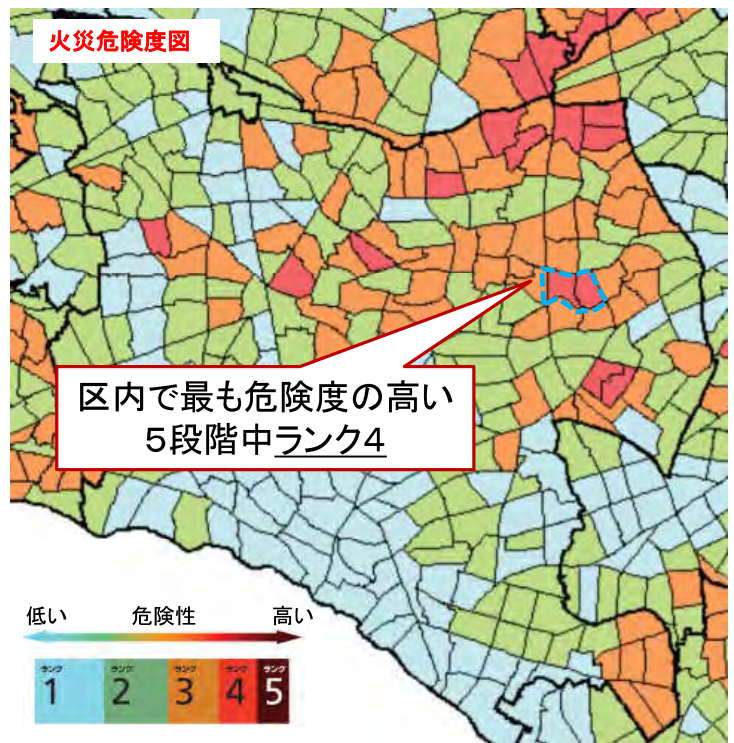
● 災害リスク(火災・震災)を抱えている

- ・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 区内最高
若林二丁目	70.1
区全体	45.1

	住宅率	空地率
太子堂五丁目	74%	7%
若林二丁目	82%	6%
区全体	61%	21%

出典: 世田谷区土地利用現況調査(H28)



出典: 地震に関する地域危険度測定調査(H30/東京都)

7

1) 現状と課題 -2

- 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



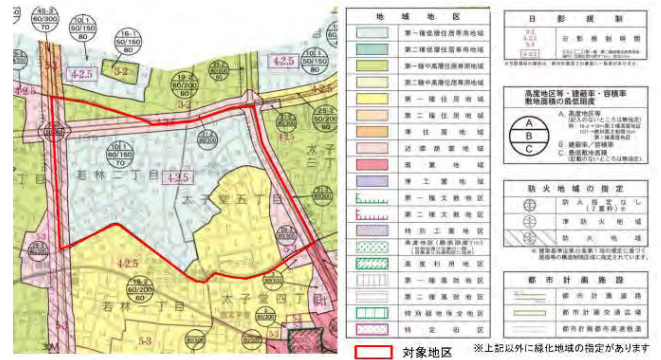
出典: 世田谷区土地利用現況調査(H28)



8

2) 上位・関連計画

世田谷地域における街づくりの方向性



世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ

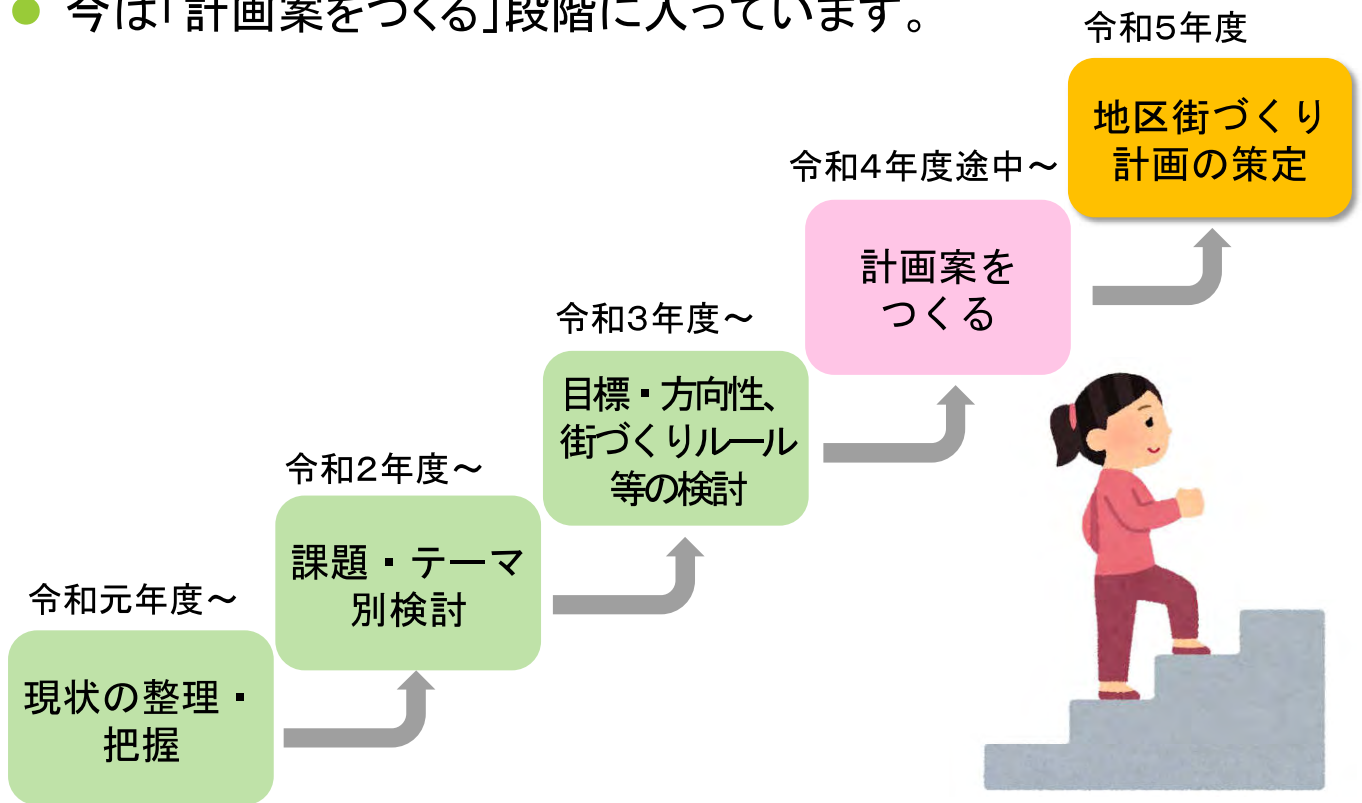


9

(2) これまでの取組 (令和元年度～)

1) 進め方

- 令和元年度から約4年をかけて段階的に検討を進めてきました。
- 今は「計画案をつくる」段階に入っています。



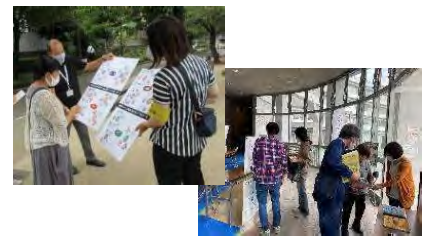
2) 主な取り組み

- 様々な機会を通じて、地域の方々と意見交換をしながら検討を進めてきました。

街づくり懇談会・意見交換会など(14回)



オープンハウス(2回)



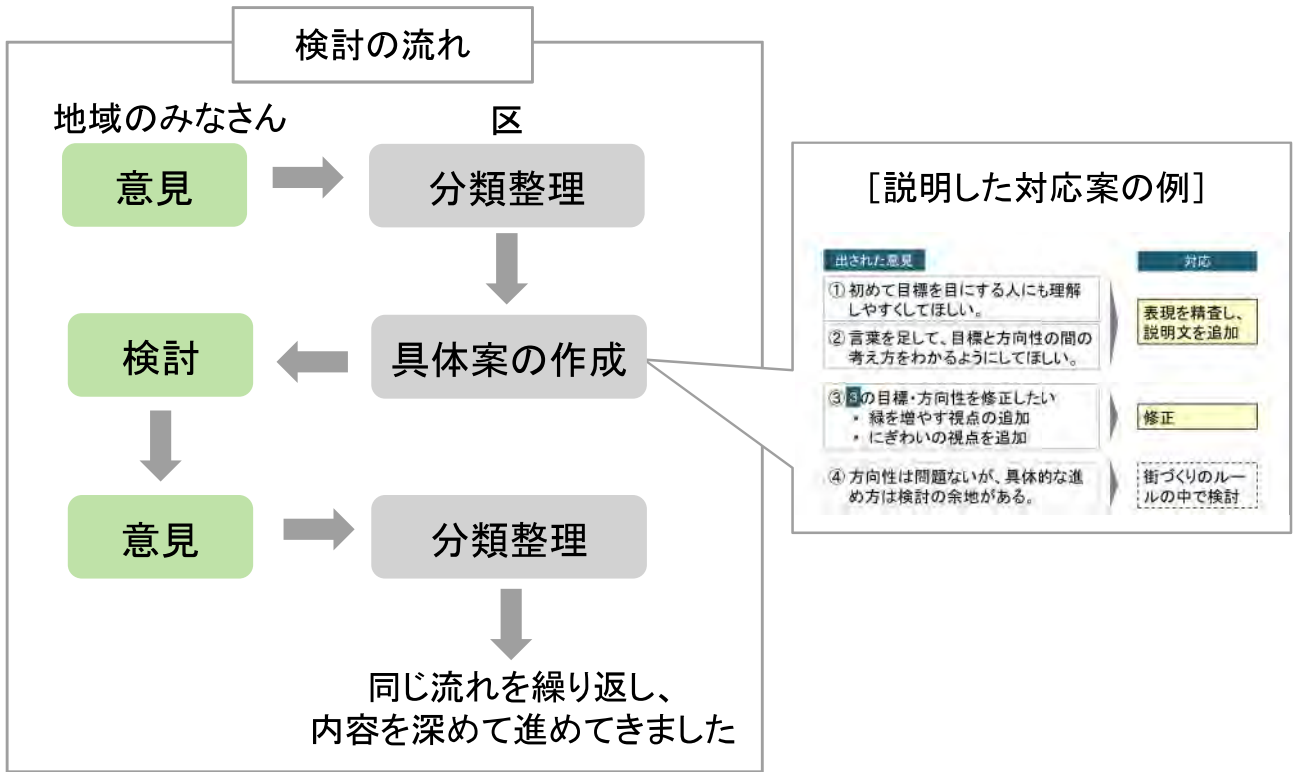
若い世代など幅広い人々

アンケート(2回)

街づくりアンケート		アンケート【回答欄】	
質問	回答	質問	回答
1. 1ページ目、街づくりの目標・方向性(趣旨)をこのようにご意見いただきました。記入ください。		1. 街づくりの目標・方向性(趣旨)	
2. 3ページ目「2. 街づくりのルール(趣旨)」で掲げた目標・方向性(趣旨)は、この趣旨に沿って実現が期待されますか。実現が期待される場合は、ご意見(ご要望)を本表の「ご意見」欄に記入してください。		2. 街づくりのルール(趣旨)	
3. 街づくりの目標・方向性(趣旨)	4-2-3-4	3. 街づくりのルール(趣旨)	4-2-3-4
4. 街づくりの目標・方向性(趣旨)	4-2-3-4	4. 街づくりのルール(趣旨)	4-2-3-4
5. 街づくりの目標・方向性(趣旨)	4-2-3-4	5. 街づくりのルール(趣旨)	4-2-3-4
6. 街づくりの目標・方向性(趣旨)	4-2-3-4	6. 街づくりのルール(趣旨)	4-2-3-4
7. 街づくりの目標・方向性(趣旨)	4-2-3-4	7. 街づくりのルール(趣旨)	4-2-3-4
8. 街づくりの目標・方向性(趣旨)	4-2-3-4	8. 街づくりのルール(趣旨)	4-2-3-4
9. 街づくりの目標・方向性(趣旨)	4-2-3-4	9. 街づくりのルール(趣旨)	4-2-3-4
10. 街づくりの目標・方向性(趣旨)	4-2-3-4	10. 街づくりのルール(趣旨)	4-2-3-4

3) 検討の進め方

- 地域の皆さんと区で、意見交換を重ねながら、課題解決のための具体案を検討いたしました。



13

4) 情報発信

- 取り組みに関する情報は、随時、色々なメディアを利用して、地域の方々に情報を提供してきました。

街づくり通信(15回発行)



[配布対象] 地区内全住戸・事業所(ポスティング)
地区外居住の土地・建物所有者(郵送)

世田谷区ホームページ(随時更新)



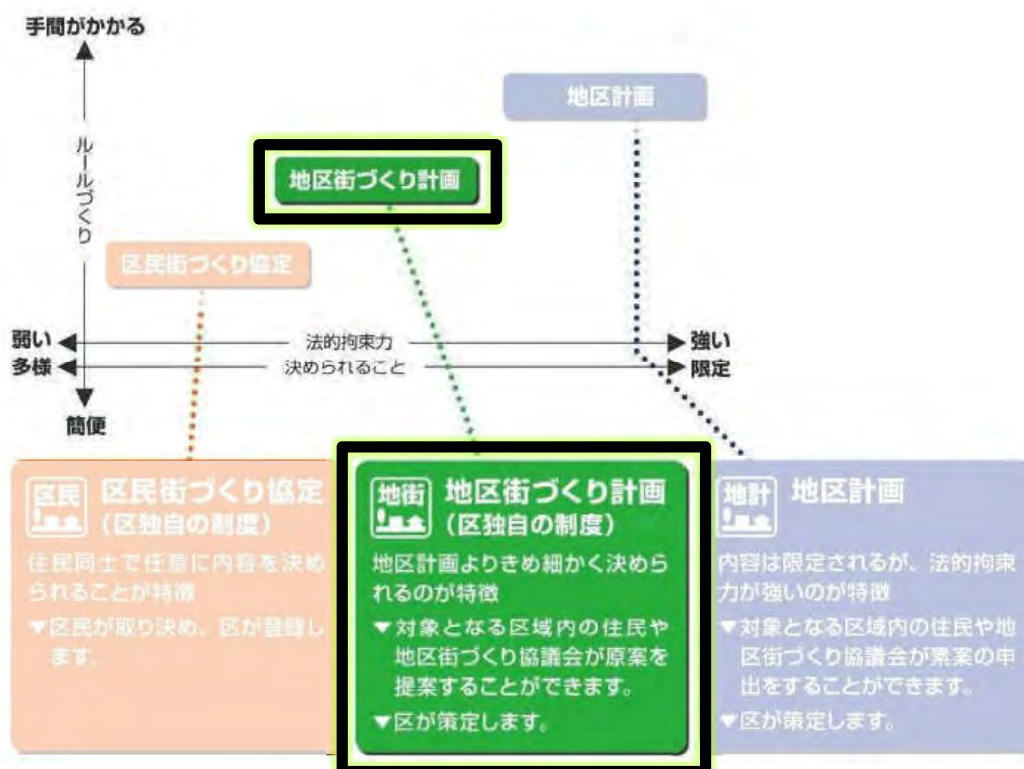
14

2. 地区街づくり計画とは

15

1) この地区に合った計画手法とは

代表的な街づくり手法(下記)を中心に検討



16

1)この地区に合った計画手法とは

取り入れる手法に求める点(地域からのご意見)

- ・ 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、この街に柔軟に対応できると良い。

地区街づくり計画の導入

提案理由

- ①きめ細やかなこの街に適したルール
- ②ルールの強弱がつけやすい
- ③区が定める公的なルール
- ④ルールに基づき区が確認、調整、指導

17

2)地区街づくり計画とは

特徴

- ・ 世田谷区独自の制度(区の街づくり条例)で、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。
- ・ 建替え等に合わせて、ルールに沿った建築物を建てるため、**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。

計画ができた後の実現方法

- ・ 主に下記の2つです。
- ・ 区民と区が協働で実現をめざしていきます。

① 建築時にその内容を確認(主に区と建築主)

② 道路・公園等の公共施設整備(主に区)



街づくりの目標・方針を地域で共有(主に地域)

18

① 建築時にその内容を確認(主に区と建築主)

対象

- ・地区内で行う**新築や建替え**などが対象です。
 - ・建築物の建築又は工作物の建設
 - ・土地の区画形質の変更
 - ・建築物等の用途の変更、形態又は意匠の変更 など



既存の建築物等について

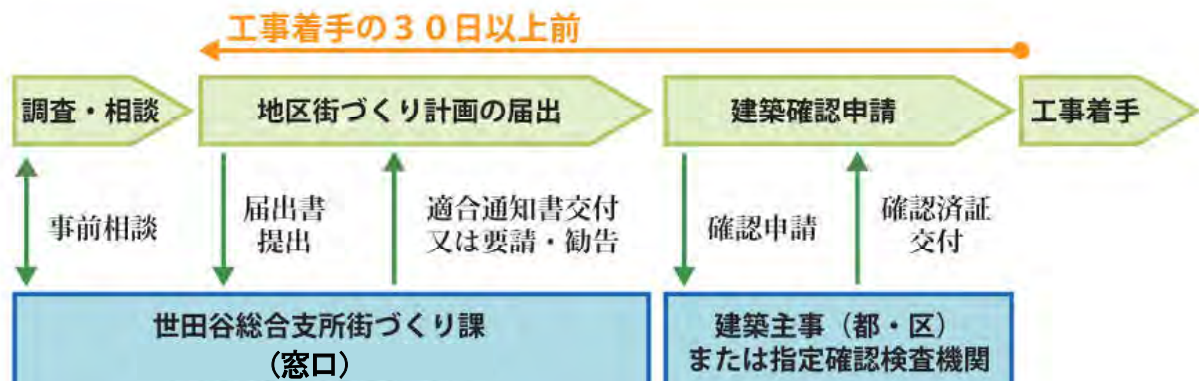
制度の仕組み上、既存住宅等への対応は難しい状況です。しかしながら、みなさまからのご意見を踏まえ、この地域の方向性として、その他の方針にルールへの適合を促すことを入れました。

[詳細は第2部のその他の方針へ]

19

届出

- ・工事着手の30日前かつ建築確認申請の前までに区へ届出が必要となります。
- ・区は届出内容について、地区街づくり計画と適合しているか確認を行い、適合している場合は適合通知書を交付します。



20

強制力

- ・区が条例に基づき、協議や計画内容を変更するよう措置要請・勧告などを行います。

ルールを守ることが、できない場合

勧告(区からの指導)を守ることが、できない場合でも、建物は建てられます。

しかしながら、多くの場合は、届出の機会を通じて建築主と協議することで、ルールに合った形で建物を建ててもらうための、解決策を探すことができます。

21

② 道路・公園等の公共施設の整備(主に区)

特徴

- ・計画策定後、地区街づくり計画をもとに用地買収等のため、具体的な取り組みを進めます。



[地区街づくり計画に基づく公園整備事例] 太子堂二丁目(やまもも広場)

22



街づくりの目標・方針を地域で共有(主に地域)

特徴

- ・街づくりの目標・方針を示すことで、地域にお住いのみなさんと区が、その方向性を共有します。その実現のため、地域が主体となって街づくりに関する活動を行う団体を立ち上げ、具体的な街づくりに取り組んでいくこともあります。

[地区街づくり計画に基づく地域主体の取り組み事例]太子堂二・三丁目地区

太子堂2・3丁目 / 住民参加の街づくり

「街づくり協議会」

- ・地区住民による自主的な街づくり活動組織
- ・街の課題を解決するために話し合う
- ・地区住民は誰でも参加できる
- ・ハードだけでなくソフトも

太子堂二・三丁目地区には、住民で組織する「まちづくり協議会」があり、街づくりの進め方や計画について、住民と行政が協働で取り組んでいます。



23

計画策定後の周知

- ・計画内容について、世田谷総合支所街づくり課の窓口で案内
- ・計画に関するパンフレットを全戸配布
- ・区ホームページで計画内容を紹介

計画周知用パンフレット(左)とホームページ(右)
(太子堂四丁目地区)

計画の見直し

- ・計画策定後に見直しの必要性が生じた場合、改定等行うことも想定されます。

24

第2部

太子堂五丁目・若林二丁目地区 地区街づくり計画 (案)の説明

25

1. 概要

26

計画の概要

名称 太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画

位置 世田谷区太子堂五丁目、若林二丁目各地内

面積 約32.6ha



27

構成

太子堂五丁目・若林二丁目地区 地区街づくり計画(案)

● 名称、位置、面積

● 街づくりの目標

方針

- 土地利用の方針
- 道路等の整備の方針
- 公園等の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- 緑化の方針
- その他の方針

整備計画

- 道路・公園等に関する事項
- 建築物等に関する事項

計画図

街づくりの
目標・方向性

街づくりの
ルール

28

2. 街づくりの目標

29

構成

太子堂五丁目・若林二丁目地区 地区街づくり計画(案)

● 名称、位置、面積

● **街づくりの目標**

方針

- 土地利用の方針
- 道路等の整備の方針
- 公園等の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- 緑化の方針
- その他の方針

整備計画

- 道路・公園等に関する事項
- 建築物等に関する事項

計画図

街づくりの
目標・方向性

街づくりの
ルール

30

街づくりの目標

地域の状況を説明するため、地区の概要を記載しています。

(本地区の立地)

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。

(本地区の特徴)

「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・文化拠点である三軒茶屋駅周辺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、東京都市計画道路幹線街路環状第7号線(以下「環七通り」という。)、東京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。)、主要生活道路127号線、同230号線、同346号線、烏山川緑道が位置している。

31

街づくりの目標

地域の状況を説明するため、地区の概要を記載しています。

(本地区が抱える問題)

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等が少ないことから、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。

(上位計画での方向性)

また、都市整備方針の「世田谷地域のアクションエリアの方針」において、本地区を「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。」と位置付けている。

32

街づくりの目標

課題への対応の他、子どもをはじめとしたすべての人に対応する、視点を盛り込んでいます。

(4つの目標)

このような地区の状況を踏まえ、本地区では、以下のような市街地を形成することを目的とする。

- 1 誰もが安全・安心して暮らせる、防災性の高い街の形成を図る。
- 2 誰もが安全で快適に通行できる、道路・交通環境の形成を図る。
- 3 誰もが暮らしやすく、みどり豊かで環境に配慮した街並みを形成することで、住環境の向上を図る。
- 4 誰も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。

33

3. 土地利用の方針 (区域区分)

街づくりの
目標・方向性

● 名称、位置、面積

● 街づくりの目標

方針

● **土地利用の方針**

● 道路等の整備の方針

● 公園等の整備の方針

● 建築物等の整備の方針

● 緑化の方針

● その他の方針

街づくりの
ルール

整備計画

● 道路・公園等に関する事項

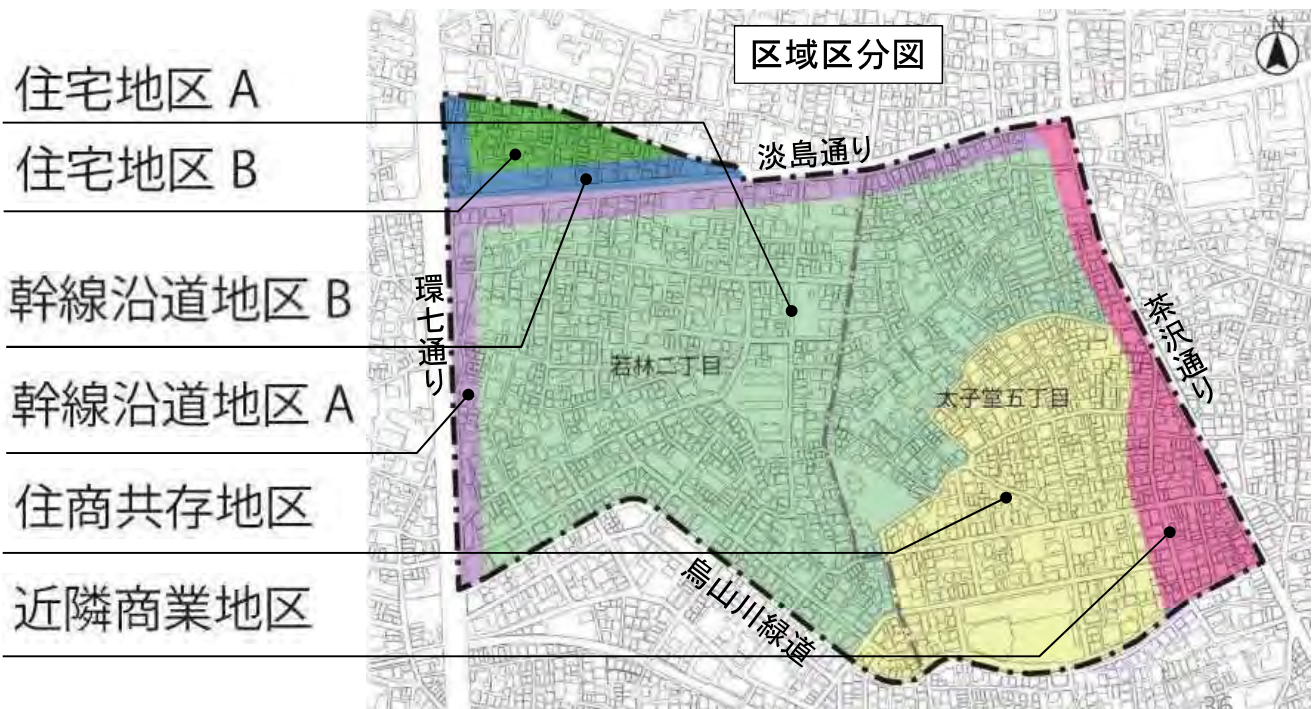
● 建築物等に関する事項

計画図

土地利用の方針

既に決定している用途地域をベースに区分しました。

※用途地域により制限されている内容もあり、重複がない内容とするためです。



土地利用の方針

(住宅地区A、住宅地区B)

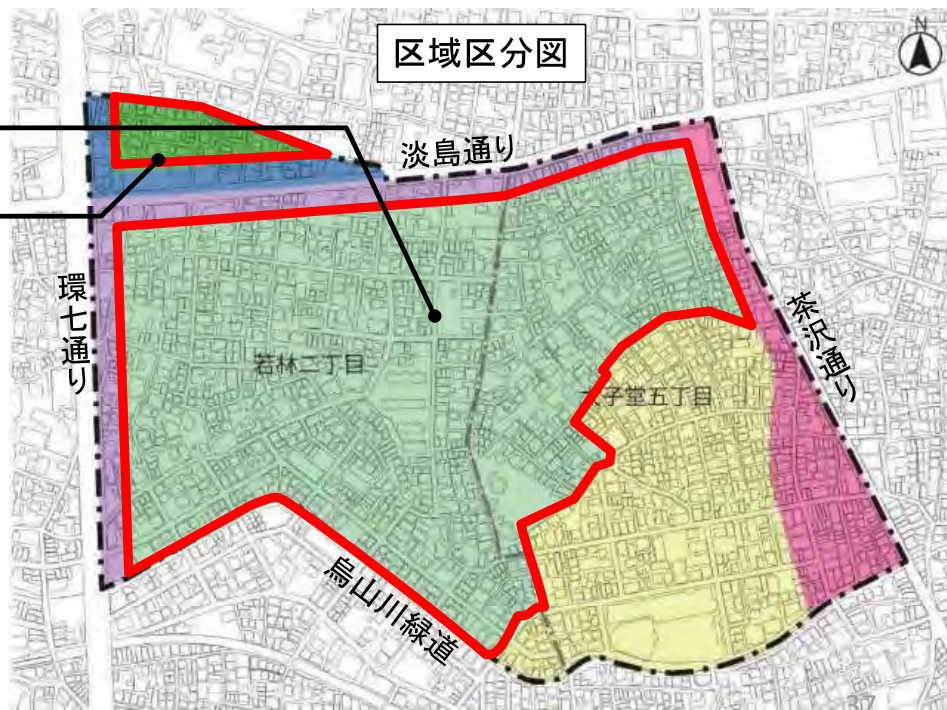
住環境の保全や向上、周辺の街並みとの調和を図る。

住宅地区 A

住宅地区 B

[用途地域]

- 第一種低層住居
専用地域
- 第一種中高層住
居専用地域



土地利用の方針

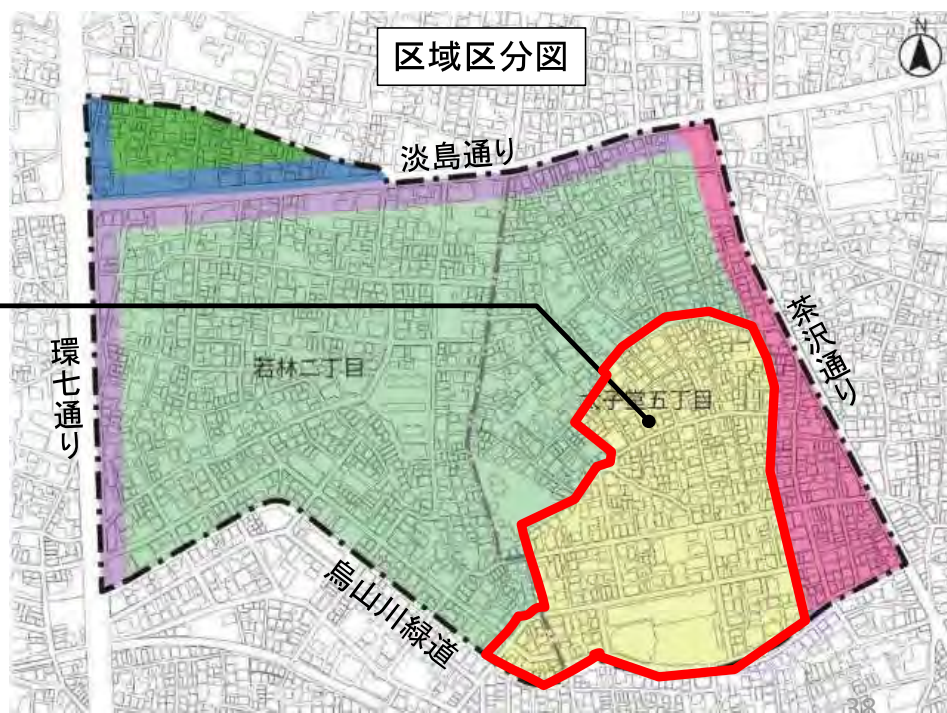
(住商共存地区)

住宅と商業施設等が、共存する土地利用の誘導を図る。

住商共存地区

[用途地域]

- 第一種住居地域



土地利用の方針

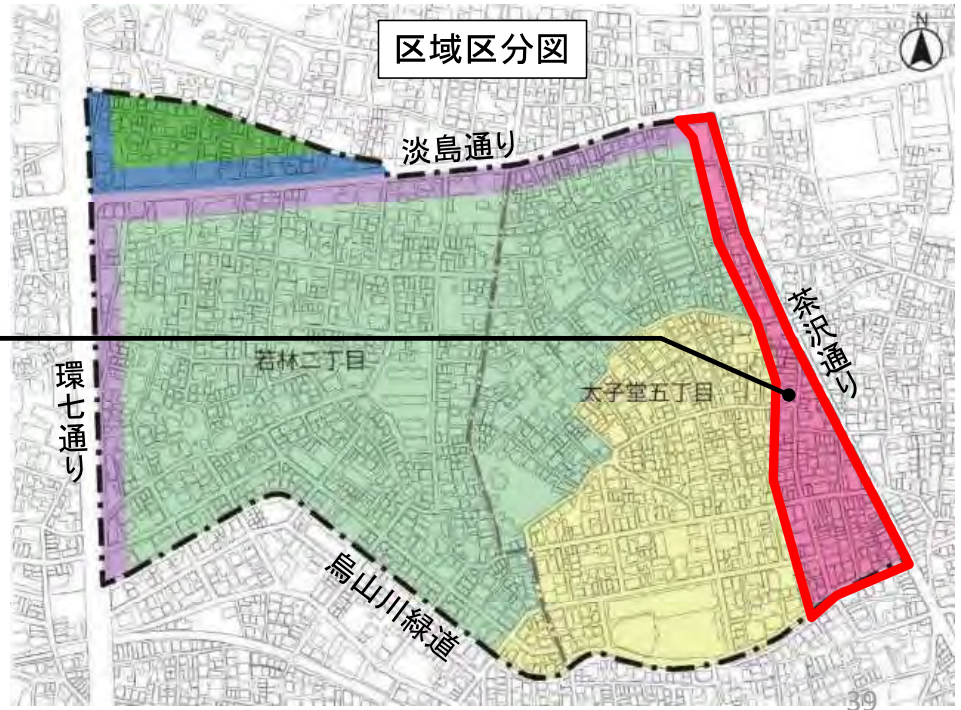
(近隣商業地区)

隣接する住宅地に配慮するとともに、身近な商業地としての土地利用を誘導し、良好で健全な商業地区の形成を図る。

近隣商業地区

[用途地域]

- 近隣商業地域



土地利用の方針

(幹線沿道地区A、幹線沿道地区B)

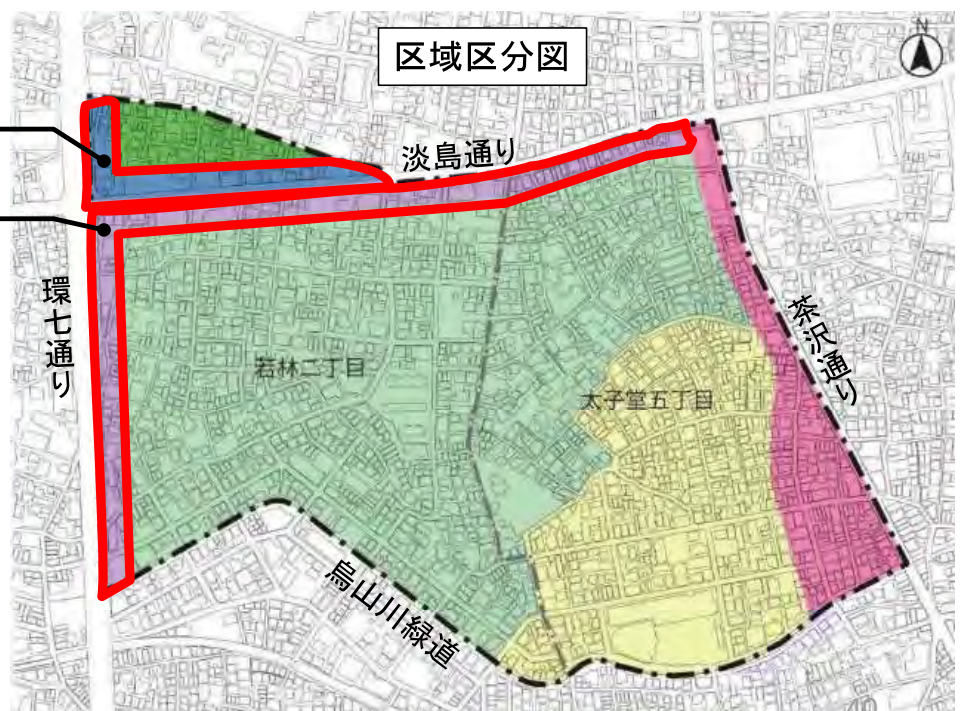
隣接する住宅地に配慮した、沿道市街地の形成を図る。

幹線沿道地区 B

幹線沿道地区 A

[用途地域]

- 近隣商業地域



4. 方針 及び整備計画

41

構成

太子堂五丁目・若林二丁目地区 地区街づくり計画(案)

● 名称、位置、面積

● 街づくりの目標

方針

- 土地利用の方針
- 道路等の整備の方針
- 公園等の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- 緑化の方針
- その他の方針

整備計画

- 道路・公園等に関する事項
- 建築物等に関する事項

計画図

街づくりの
目標・方向性

街づくりの
ルール

42

1. 方針と整備計画の関係

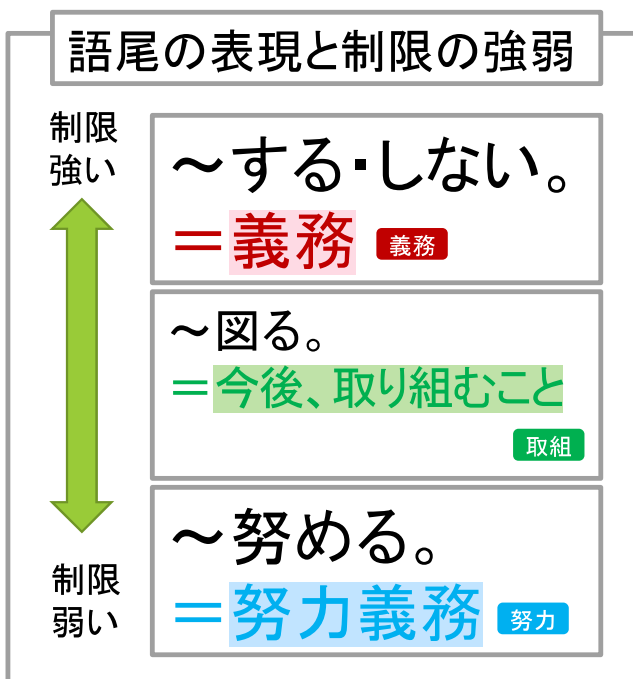
5つの方針に対応する形で整備計画の項目を設定しています。

方針		整備計画
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項	<input type="checkbox"/> 狭あい道路の整備 <input type="checkbox"/> 隅切りの整備 <input type="checkbox"/> 交差点改良 <input type="checkbox"/> 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針		<input type="checkbox"/> 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項	<input type="checkbox"/> 建築物等の用途の制限 <input type="checkbox"/> 壁面の位置の制限 <input type="checkbox"/> 形態又は色彩その他の意匠の制限 <input type="checkbox"/> 垣又はさくの構造の制限 <input type="checkbox"/> 建築物の構造の制限
緑化の方針		<input type="checkbox"/> 敷地内緑化・緑の保全
その他の方針		<input type="checkbox"/> 集合住宅等の管理 <input type="checkbox"/> 土地の利用に関する事項 (雨水貯留浸透施設の設置)

43

2. 制限(ルール)の強弱

整備計画の本文の語尾の言葉でその強弱を表現します。



(例)狭あい道路の整備

- 狭あい道路の後退用地及び隅切り用地は、原則として前面道路と一体的に拡幅整備する 義務。また、道路上にある支物障などの移設に努める 努力。

制限の強弱を色とマークで表しました。

44

1. 道路等の整備について

方針		整備計画
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項	<input type="checkbox"/> 狭あい道路の整備 <input type="checkbox"/> 隅切りの整備 <input type="checkbox"/> 交差点改良 <input type="checkbox"/> 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針		<input type="checkbox"/> 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項	<input type="checkbox"/> 建築物等の用途の制限 <input type="checkbox"/> 壁面の位置の制限 <input type="checkbox"/> 形態又は色彩その他の意匠の制限 <input type="checkbox"/> 垣又はさくの構造の制限 <input type="checkbox"/> 建築物の構造の制限
緑化の方針		<input type="checkbox"/> 敷地内緑化・緑の保全
その他の方針		<input type="checkbox"/> 集合住宅等の管理 <input type="checkbox"/> 土地の利用に関する事項 （雨水貯留浸透施設の設置）

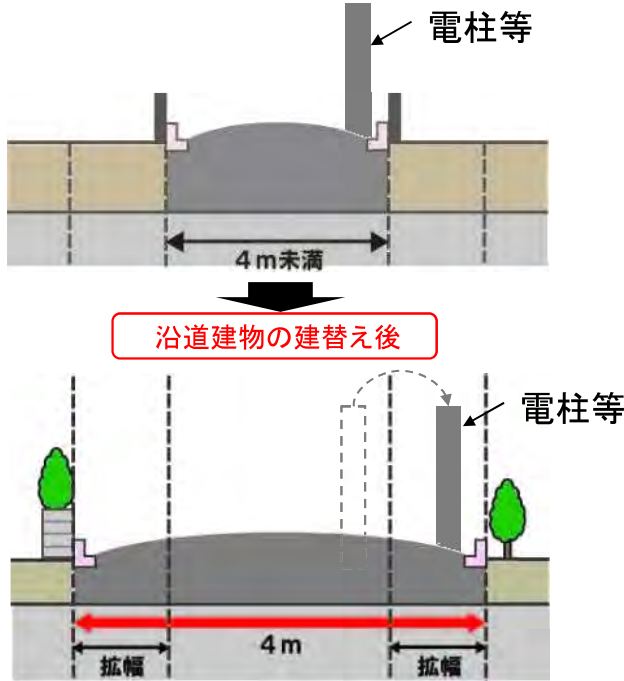
45

道路等の整備の方針と対応する整備計画の項目

道路等の整備の方針	整備計画
1 狭あい道路の後退部分及び隅切り部分の拡幅整備を徹底することで、幅員4mに満たない狭あい道路の解消を図る。また、原則として後退部分は、前面道路と一体的に整備する。	狭あい道路の整備
	隅切りの整備
2 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。	交差点改良
	通り抜け路の整備
3 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。	通り抜け路の整備

46

- 1 狭あい道路の後退用地及び隅切り用地は、原則として前面道路と一体的に拡幅整備する **義務**。また、道路上にある支障物などの移設に努める **努力**。



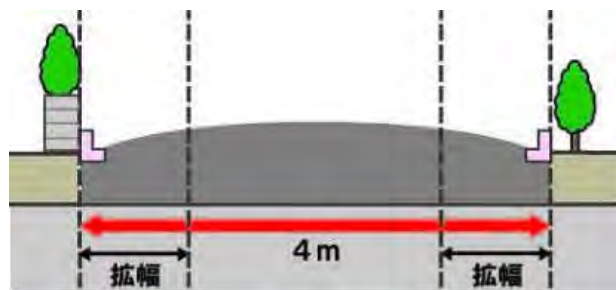
車道状にする理由

- 緊急車両等が通行できる最低限の幅であること。
- 地区全体で良好な住環境を確保するため、最低限必要な幅であること。



車道状の整備のイメージ

- 2 狭あい道路の後退用地及び隅切り用地は、緊急車両が通行できる空間を確保するために、花壇、植栽、プランター、駐車場・駐輪場等を設置しない。 **義務**。



既存のルールと強制力の関係

既存のルール
(建築基準法)

- 敷地に接する道路※1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※2 →幅員4mまでの「後退」は既存制度でも義務

+

今回のルール

- 後退する部分を車道状に整備することを義務化
- 計画に基づく事前確認等を通じて実効性向上

拡幅部分が未整備



拡幅部分を車道状に整備



※1:私道も対象、二項道路としての位置づけに変更はない※2:角地の場合は隅切りも整備

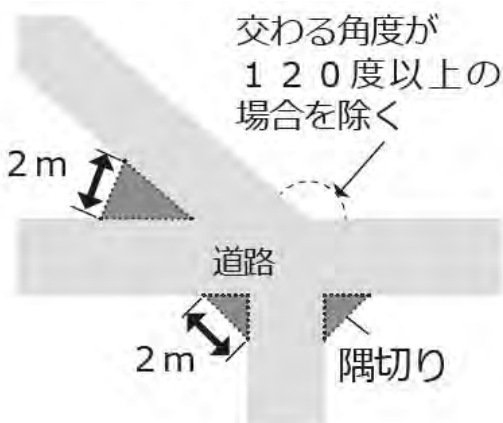
49

整備計画

隅切りの整備

全域

- 幅員が、それぞれ6m未満の道路が、交わる角敷地(隅角が、120度以上の場合を除く。)では、東京都建築安全条例第2条に定める道路状の整備を行う **義務**。
また、道路状に整備した部分にある支障物などの移設に努める **努力**。
さらに、隅角が、90度未満の角敷地など、必要があると認められる部分については、**前面道路と一体的に整備を図る** **取組**。



[参考]前面道路と一体的に整備した隅切りの事例

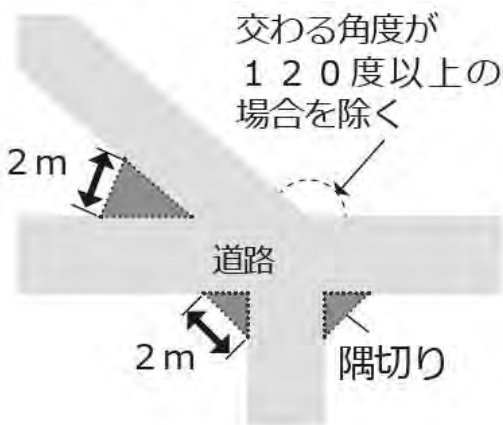


[参考]東京都建築安全条例で求められている隅切り整備の事例



50

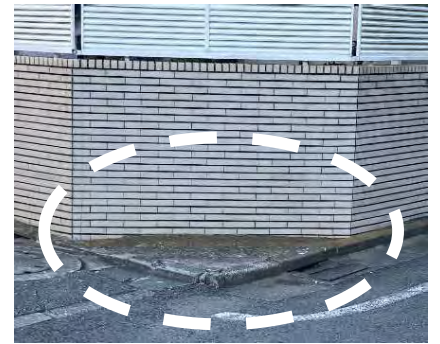
2 **一面以上が幅員6m以上の道路が、交わる角敷地**（隅角が、120度以上の場合または前面道路が都市計画道路等の場合を除く。）では、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分を、東京都建築安全条例第2条で定める**道路状に整備することに努める** **努力**。
 また、道路状に整備することに努めた部分にある**支障物などの移設に努める** **努力**。
 さらに、隅角が、90度未満の角敷地など、必要があると認められる部分については、**前面道路と一体的に整備を図る** **取組**。



[参考]前面道路と一体的に整備した隅切りの事例



[参考]東京都建築安全条例で求められている隅切り整備の事例



51

3 1及び2において整備または、整備することに努めた道路状の敷地の部分については、**建築物等を設けない**。また、**門、塀、花壇の築造、花壇、植栽、プランター、駐車場・駐輪場等を設置せず、緊急車両が通行できる空間を確保する** **義務**。

[参考]前面道路と一体的に整備した隅切りの事例



[参考]東京都建築安全条例で求められている隅切り整備の事例



52

計画図に示す見通しの悪い交差点等の改良を図る **取組**。



○ 交差点改良

次の条件を考慮し、候補箇所を設定

- ① 交差点の形が不整形や変則的な箇所
- ② 過去に交通事故があった箇所
- ③ 危ないと指摘があった箇所 など

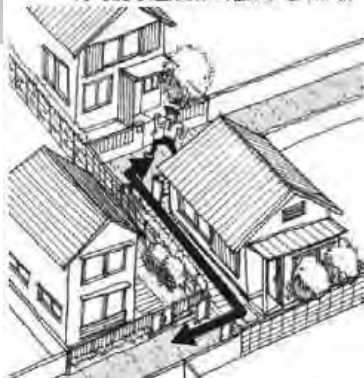
候補から除外
(狭あい道路整備で対応可能なため)

計画図に示す整備検討エリアを中心に、行き止まり路等を解消し、二方向避難が可能な通り抜け路の整備を図る **取組**。

[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-X)



●●● 主に通り抜け路の整備を検討するエリア

2. 公園等の整備について

方針		整備計画
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項	<input type="checkbox"/> 狭あい道路の整備 <input type="checkbox"/> 隅切りの整備 <input type="checkbox"/> 交差点改良 <input type="checkbox"/> 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針		<input type="checkbox"/> 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項	<input type="checkbox"/> 建築物等の用途の制限 <input type="checkbox"/> 壁面の位置の制限 <input type="checkbox"/> 形態又は色彩その他の意匠の制限 <input type="checkbox"/> 垣又はさくの構造の制限 <input type="checkbox"/> 建築物の構造の制限
緑化の方針		<input type="checkbox"/> 敷地内緑化・緑の保全
その他の方針		<input type="checkbox"/> 集合住宅等の管理 <input type="checkbox"/> 土地の利用に関する事項 (雨水貯留浸透施設の設置)

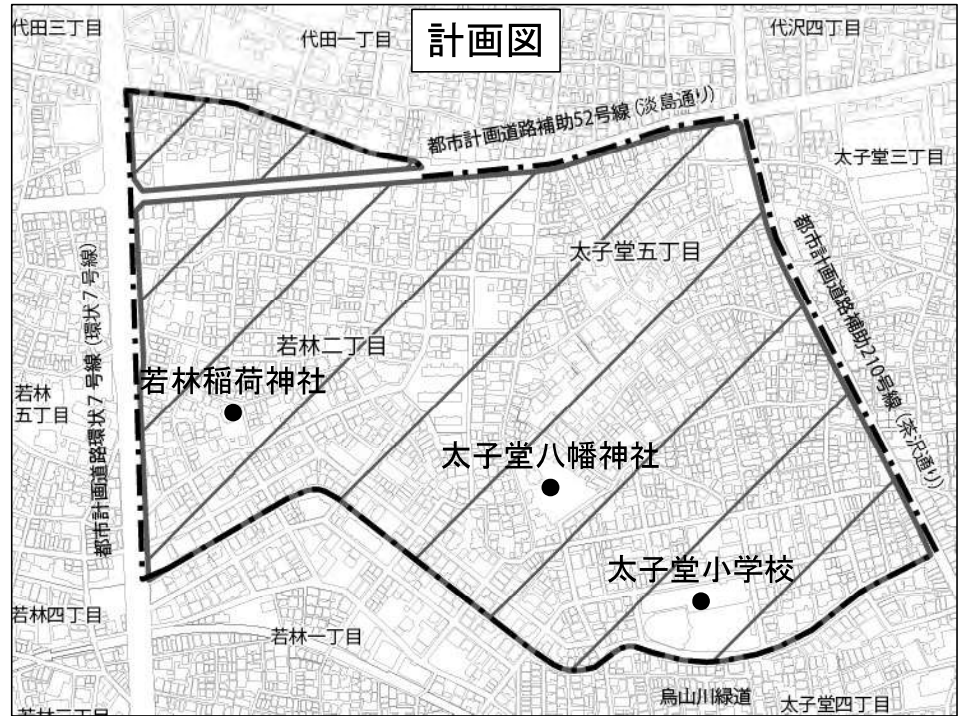
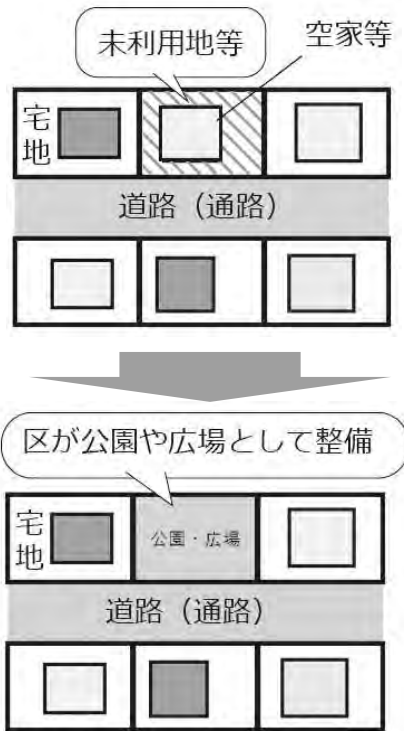
55

公園等の整備の方針と対応する整備計画の項目

公園等の整備の方針	整備計画
1 災害時の避難活動拠点としての空間、子どもの遊び場やみどりのある憩いの場を確保するため、公園等の整備を図る。	公園等の整備
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。	

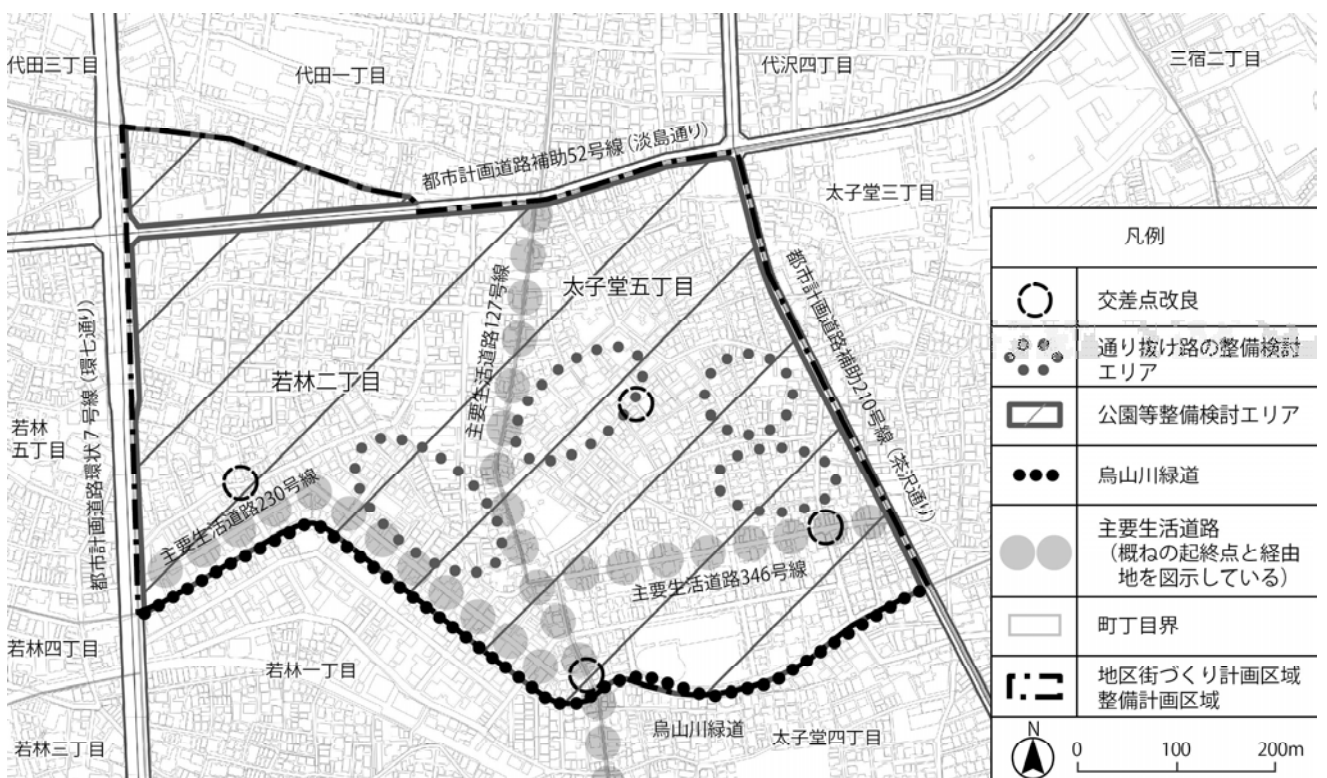
56

計画図に示す範囲で、公園等の整備を図る **取組**。



公園整備等検討エリア

計画図



・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

3. 建築物等の整備について

方針		整備計画
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項	<input type="checkbox"/> 狭あい道路の整備 <input type="checkbox"/> 隅切りの整備 <input type="checkbox"/> 交差点改良 <input type="checkbox"/> 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針		<input type="checkbox"/> 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項	<input type="checkbox"/> 建築物等の用途の制限 <input type="checkbox"/> 壁面の位置の制限 <input type="checkbox"/> 形態又は色彩その他の意匠の制限 <input type="checkbox"/> 垣又はさくの構造の制限 <input type="checkbox"/> 建築物の構造の制限
緑化の方針		<input type="checkbox"/> 敷地内緑化・緑の保全
その他の方針		<input type="checkbox"/> 集合住宅等の管理
		<input type="checkbox"/> 土地の利用に関する事項 (雨水貯留浸透施設の設置)

59

建築物等の整備の方針と対応する整備計画の項目

建築物等の整備の方針	整備計画
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を図るため、建築物等の用途の制限を定める。	建築物等の用途の制限
2 住宅地区では、良好な住環境等の保全を図るため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。	壁面の位置の制限
3 地区の良好な街並みの形成を図るため、色彩の制限を定める。	形態又は色彩その他の意匠の制限
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。	垣又はさくの構造の制限
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。	建築物の構造の制限

60

次に掲げる建築物は、建築してはならない **義務**。

- 1 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に規定する建築物のうち、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物(公営ギャンブル等の投票券の販売を行う施設)
- 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号に該当する風俗営業の用に供する建築物並びに第5項に該当する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物

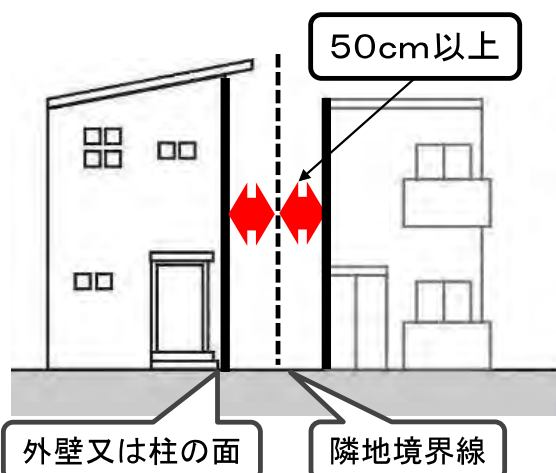


[住宅地区A]

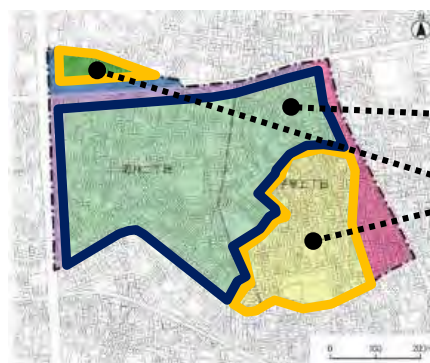
- 1 **敷地面積70㎡以上の敷地**では、隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を50cm以上とする **義務**。

[住宅地区B][住商共存地区]

- 1 **敷地面積60㎡以上の敷地**では、隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を50cm以上とする **義務**。



狭小敷地は対象から除きます



○狭小敷地※

70㎡未満

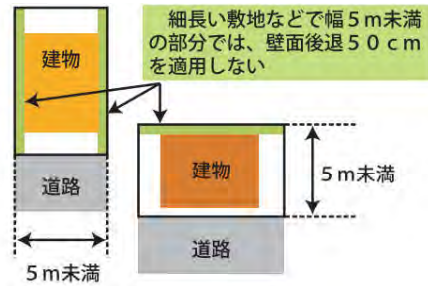
60㎡未満

※都市計画で決定済みの最低敷地面積を下回る、現在ある建築敷地に限ります。

2 計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が、5m未満となる部分の当該隣地境界線については、前項の規定を適用しない。

以下を対象から除きます

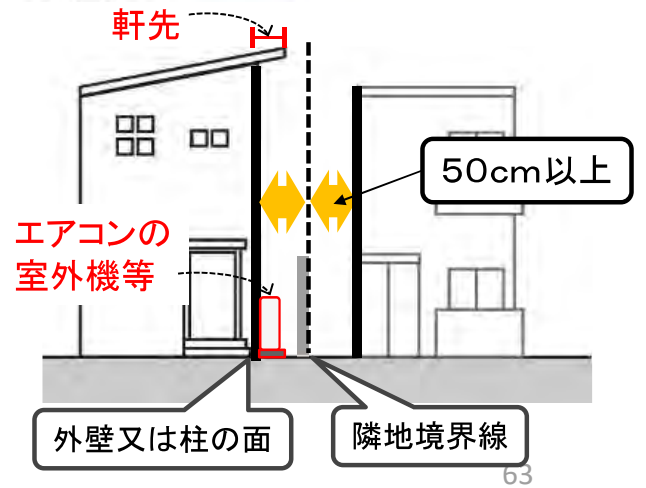
○敷地の細長い部分(右上図)



【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

○外壁又はそれに代わる柱面から突出する部分(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

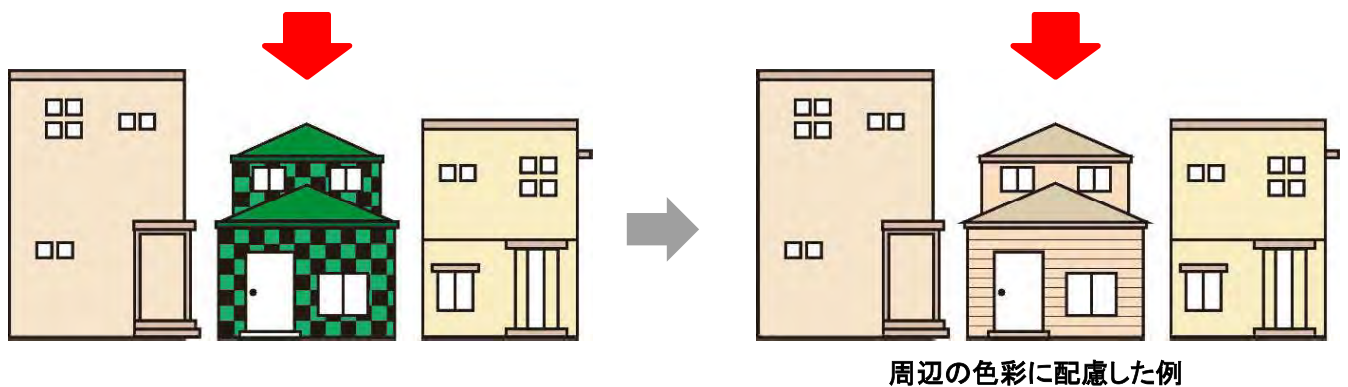


整備計画

形態又は色彩その他の意匠の制限

全域

建築物等の屋根及び外壁の色彩は、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する **義務**。

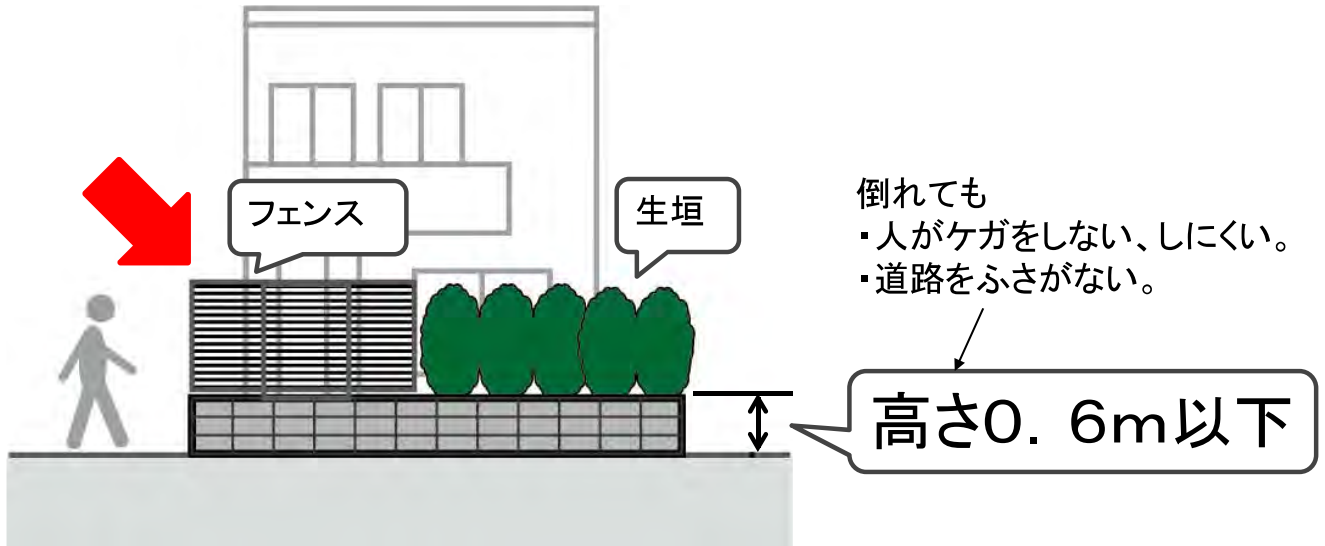


整備計画

垣又はさくの構造の制限

全域

道路や公園、緑道等に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等とする **義務**。
ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。



※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。

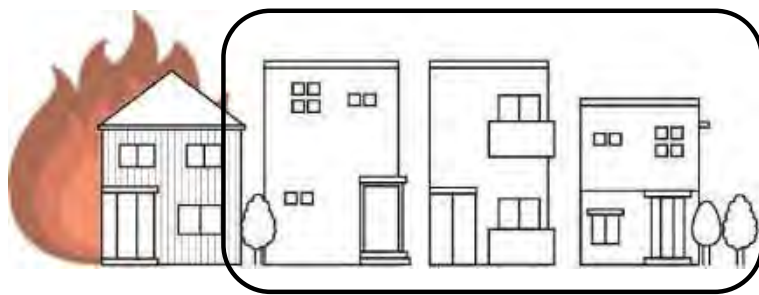
65

整備計画

建築物の構造の制限

住宅B 幹線B

東京都建築安全条例第7条の3に定める構造とするよう努める **努力**。



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

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

※「淡島通り」以南は、「新たな防火規制区域」に指定されています。

[対象区域] 淡島通り北側の区域



今回のルールで淡島通り北側でも、「新たな防火規制区域」と同じ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。

66

4. 緑化について

方針		整備計画
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項	<input type="checkbox"/> 狭あい道路の整備 <input type="checkbox"/> 隅切りの整備 <input type="checkbox"/> 交差点改良 <input type="checkbox"/> 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針		<input type="checkbox"/> 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項	<input type="checkbox"/> 建築物等の用途の制限 <input type="checkbox"/> 壁面の位置の制限 <input type="checkbox"/> 形態又は色彩その他の意匠の制限 <input type="checkbox"/> 垣又はさくの構造の制限 <input type="checkbox"/> 建築物の構造の制限
緑化の方針		<input type="checkbox"/> 敷地内緑化・緑の保全
その他の方針		<input type="checkbox"/> 集合住宅等の管理 <input type="checkbox"/> 土地の利用に関する事項 (雨水貯留浸透施設の設置)

67

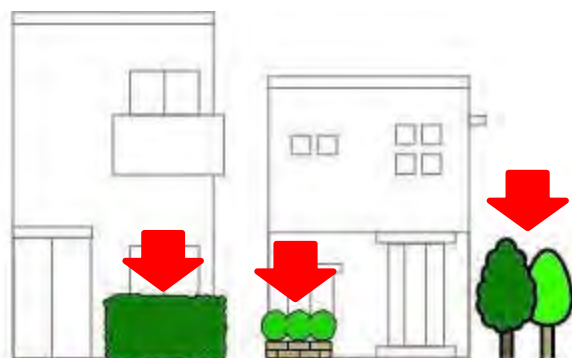
緑化の方針と対応する整備計画の項目

緑化の方針	整備計画
<p>みどり豊かで環境に配慮した街並みの形成や、地球温暖化対策を図るため、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。</p>	<p>敷地内緑化・緑の保全</p>



保存樹林地

【出典】世田谷区みどりの基本計画

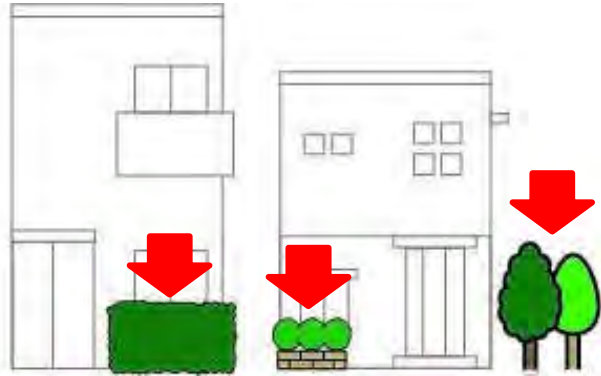


68

- 1 既存樹木の保全に努める **努力**。
- 2 世田谷区みどりの基本条例(平成17年3月14日条例第13号)の届出の対象にならない150㎡未満の敷地は、次ページの表のとおり敷地面積と建蔽率※に応じた緑化(基準本数以上)に努める **努力**。



保存樹林地



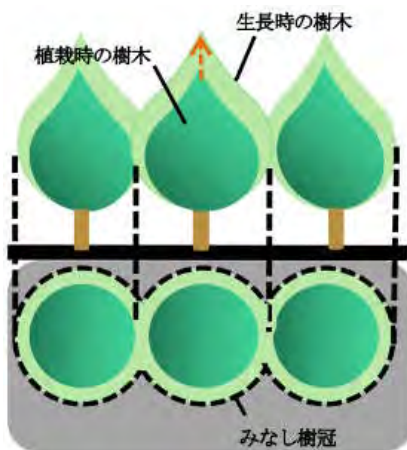
【出典】世田谷区みどりの基本計画

※ 建蔽率とは、建築基準法第53条第1項並びに同条第3項第1号(同号に規定する防火地域内にある同号イに該当する建築物に係る部分に限る。)(同条第7項の規定により適用される場合を含む。)及び第2号の規定により適用される建蔽率とする。

基準の考え方

- ・地権者の皆さんの負担軽減や本地区の特性を考え、中木以外での緑化も可能とするなど柔軟な形で緑化できるようにしました。

敷地面積 \ 建蔽率	60%・70%	80%・90%以上
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



中木の「みなし樹冠」の水平投影面積
 = 1本あたり
 約3.79㎡
 (半径:1.1m)

【出典】みどりの計画書
 兼 緑化率適合証明申請書 提出の手引き

- ※ 高木及び準高木、中木、低木の大きさは、世田谷区みどりの基本条例施行規則(平成17年4月1日規則第77号)第28条第1項に定めるところによる。
- ※ 敷地が、2以上の建蔽率の異なる区域にわたる場合は、面積の最も大きい区域の建蔽率とする。
- ※ 3.79㎡の緑化*で中木1本相当とすることができる。
- ※ 低木4本を中木1本相当とみなすことができる。
- ※ 高木1本、または準高木2本ある場合、中木の本数基準を満たすとみなすことができる。
- ※ 準高木1本のほか、低木又は中木が1本ある場合、中木の本数基準を満たすとみなすことができる。

* 緑化とは、世田谷区みどりの基本条例第27条第2項に定める緑化施設(建築物等の屋上や壁面等に設置されるものを含む)をいう。

5. その他の方針について

方針	整備計画	
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項	<input type="checkbox"/> 狭あい道路の整備 <input type="checkbox"/> 隅切りの整備 <input type="checkbox"/> 交差点改良 <input type="checkbox"/> 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針		<input type="checkbox"/> 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項	<input type="checkbox"/> 建築物等の用途の制限 <input type="checkbox"/> 壁面の位置の制限 <input type="checkbox"/> 形態又は色彩その他の意匠の制限 <input type="checkbox"/> 垣又はさくの構造の制限 <input type="checkbox"/> 建築物の構造の制限
緑化の方針		<input type="checkbox"/> 敷地内緑化・緑の保全
その他の方針		<input type="checkbox"/> 集合住宅等の管理
		<input type="checkbox"/> 土地の利用に関する事項 (雨水貯留浸透施設の設置)

71

その他の方針と対応する整備計画の項目

整備計画への位置付けが難しかったものの、課題解決に向けた取り組みを行うことが求められる事柄を方針に位置付けることとしました。

その他の方針	整備計画
1 安全で快適な道路・交通環境を形成するため、 道路の適正使用 を図る。	集合住宅等の管理
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、浸水被害の軽減を図るため、グリーンインフラの観点等も踏まえ、 雨水貯留浸透施設の整備 を図る。	雨水貯留浸透施設の設置
4 建築物等の安全性の向上や快適な住環境を確保するため、 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。	集合住宅等の管理
5 建築物の建替えを促進し、不燃化及び共同化※ による土地の有効活用を図る。	—
6 快適な住環境等を確保するため、 工作物や生垣・樹木などの適正管理 を図る。	集合住宅等の管理
7 防災性の向上を図るため、 防火水槽の整備 を促進する。	—

※：単独敷地での建替え等が難しい方について、隣接者と共同で建築を計画することで、建替えを進めるものです。

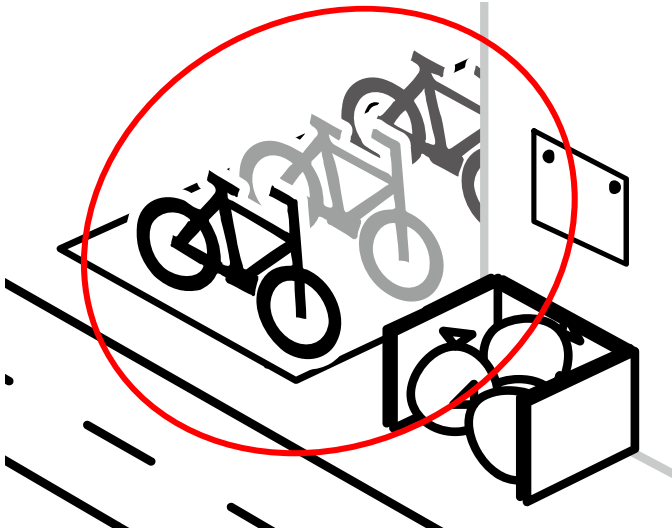
72

整備計画

集合住宅等の管理(駐輪場)

全域

- 1 一戸建ての住宅又は共同住宅、長屋等は、住戸数以上の駐輪場を敷地内(原則、屋外とする)に設置する **義務**。
- 2 店舗又は事務所等では、駐輪場を敷地内(原則、屋外とする)に設置することに努める **努力**。



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

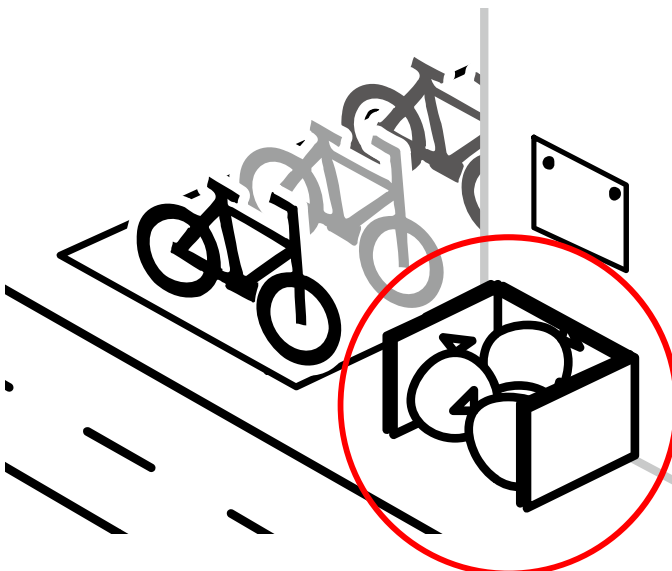
73

整備計画

集合住宅等の管理(ごみ置き場)

全域

- 3 共同住宅又は長屋、店舗、事務所等を建築する場合は、ごみ置き場について清掃事務所と協議し、敷地内にごみ置き場(集積場)を設置するよう努める **努力**。



対象	・ 共同住宅 ・ 長屋 ・ 店舗 ・ 事務所等
その他	清掃事務所と協議 敷地内に設置

74

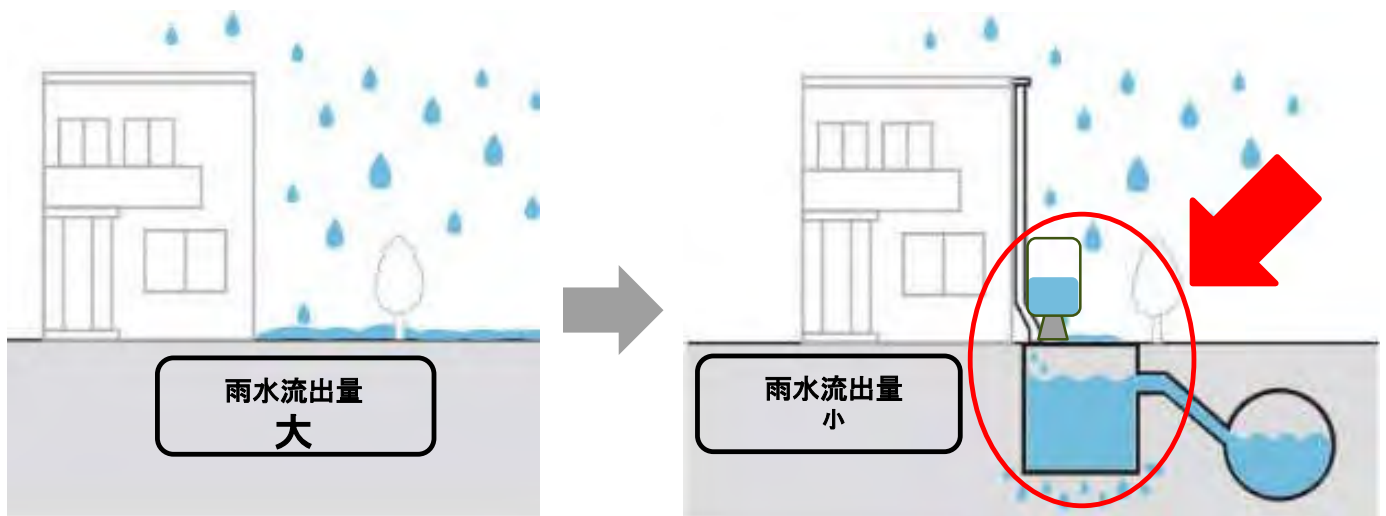
4 共同住宅又は長屋、店舗、事務所等を建築する場合は、**管理者※及び連絡先を道路側から視認できる箇所に掲出する義務**。



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

※:所有者もしくは所有者から委任を受けた施設管理者

建築物の敷地内において、**雨水貯留浸透施設の設置に努める努力**。



住宅でも設置できる施設(例)

芝生などの緑化や裸地(土がむき出しの状態)でも条件を満たせば対象となります。



雨水浸透ます



浸透(トレンチ)管

素案説明会で出された 主な意見への対応

77

【対応1】内容を見直し

街づくりの目標、3つ目（住環境）

Q 表現に違和感がある。
「住環境向上を目指すために街並みの形成や緑豊かな街・・・」として、関係性がわかる文章にしてはどうか。

A
(素案)「・・・街並みを形成する**ため**、住環境の向上を図る。」
↓
(案)「・・・街並みを形成する**ことで**、住環境の向上を図る。」

※上記以外にも、指摘のあった誤字脱字の表現を修正しています。

78

【対応2】パンフレット等※にて補足説明

※8月7日から地区内に配布する街づくり通信第16号にも記載

街づくりの目標

◆ 目標設定の背景となる内容

方針(その他の方針)

◆ 5つ目:改善が必要な建築物の種類

※ 老朽木造など、延焼の危険性が高い建築物の改善を想定

整備計画

◆ 形態又は色彩その他意匠の制限:審査の考え方

※ 地域との調和を重視することなど

79

【対応3】主旨について追加説明

街づくり目標の順番

Q 1防災、3住環境、2道路、4公園に変えてはどうか。

※一方で、そのままでもいいという意見もありました

A これまでの検討の経緯を踏まえ、そのままとします。

整備計画(壁面の位置の制限)

Q 除外対象となる狭小敷地に対してインセンティブをつけるよう検討してほしい。

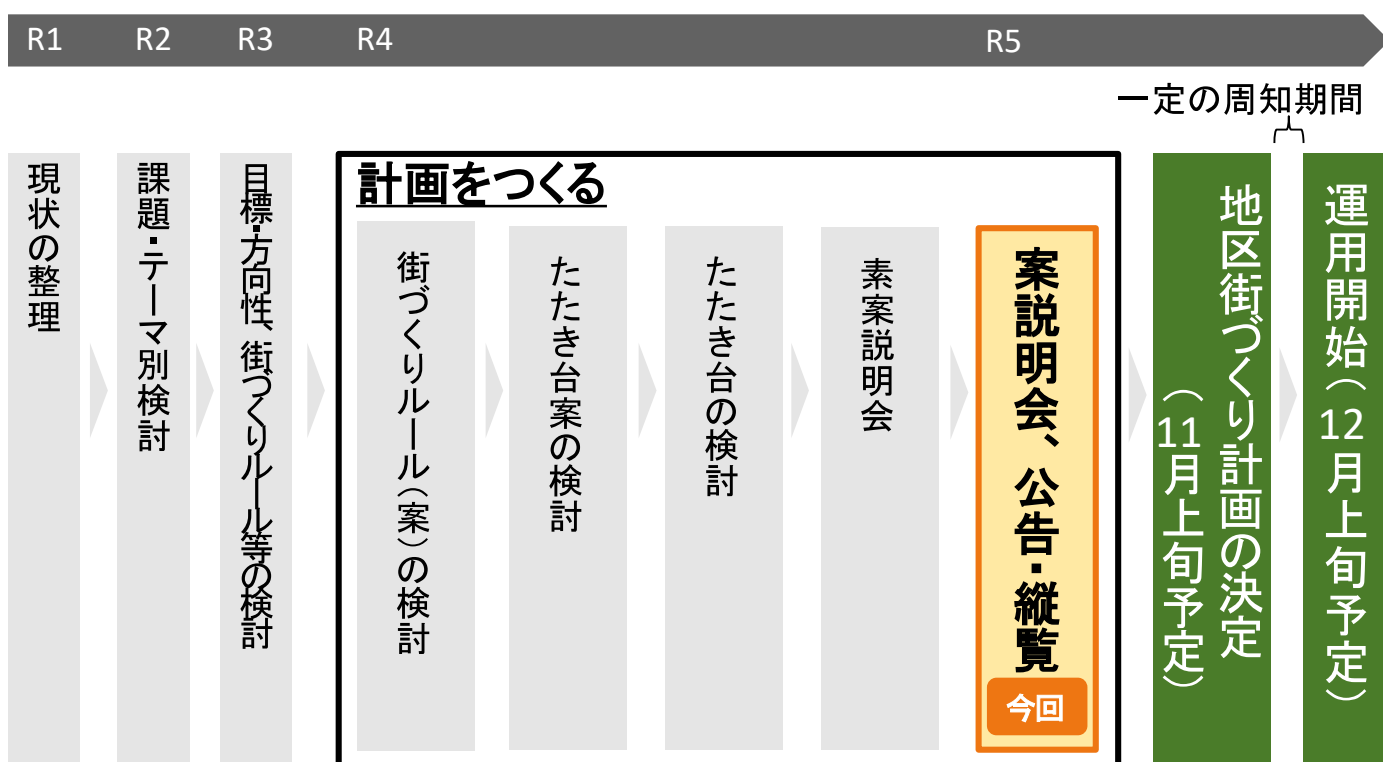
A 制限の変更はないが、届出者に50cmの効果(通風、日照、採光、プライバシーの保護、延焼遅延)と民法上の和解が必要となることを説明して、任意ではあるが協力をお願いする。

80

今後の予定

81

- 計画を決めるための手続きを進め、計画を固めていく予定です。



82