

## 2. 地区の特徴と 街づくりについて

---

- ◆対象区域
- ◆地区の特徴
- ◆地区の位置づけ
- ◆「地区街づくり」とは

# ◆ 対象区域

---



# ◆ 地区の特徴

---

# 街の特徴①

## 利便性が高い(都心へのアクセス性)



出典: 国土地理院地図(電子国土Web)から出力した図をベースに作図

太子堂五丁目・若林二丁目地区

# 街の特徴①

## 利便性が高い(買い物利便性や区役所へのアクセス性)





出典: 国土地理院地図(電子国土Web)から出力した図をベースに作図

太子堂五丁目・若林二丁目地区

公共交通機関の利用が不便な地域

公共交通不便地域

鉄道駅から 500m以上、  
路線バス停留所から  
200m 以上離れた地域。

-  公共交通不便地域
-  バス路線
-  バス停より 200m 圏内
-  鉄道
-  鉄道駅より 500m 圏内

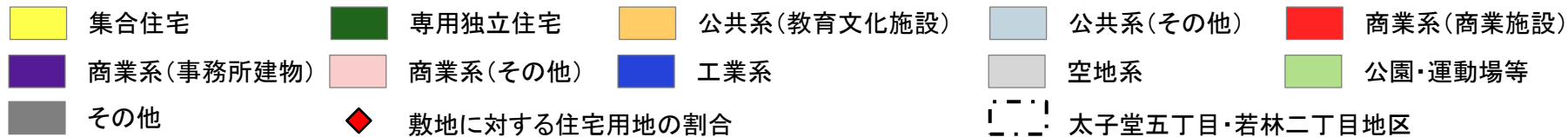
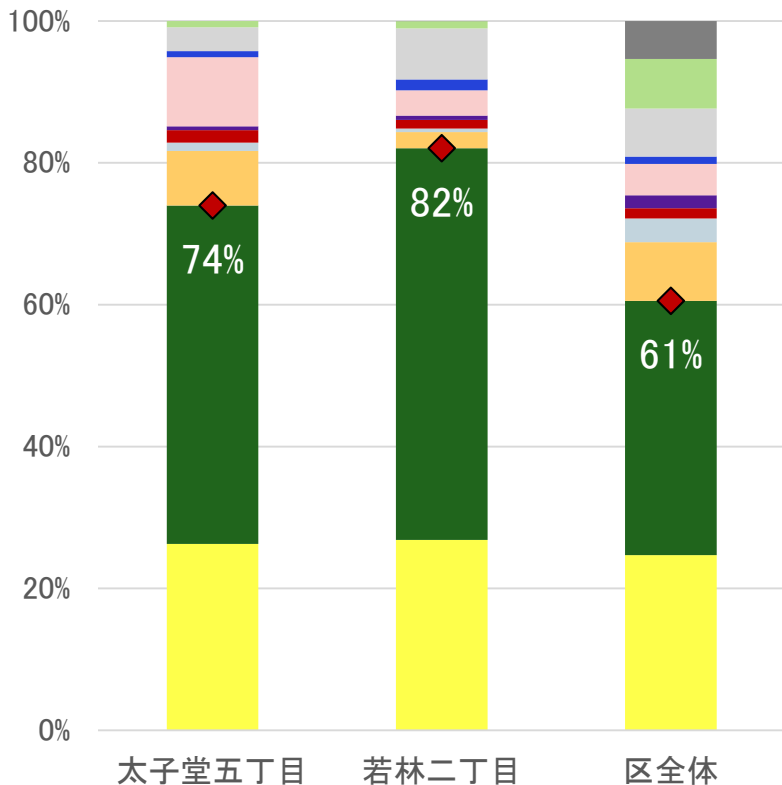


出典: 世田谷区せたがや道づくりプラン【道路整備方針】(平成28年3月見直し版)(世田谷区)

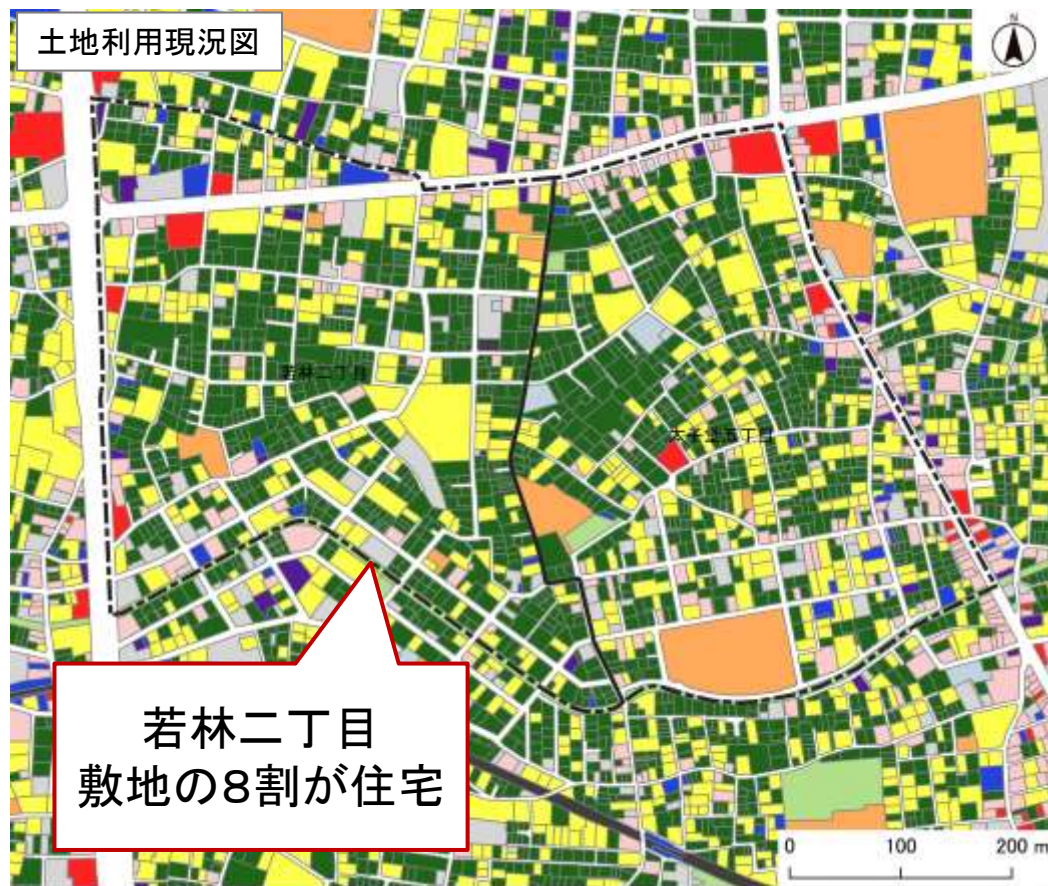
## 街の特徴②

# 住宅地である

土地利用用途別割合



土地利用現況図



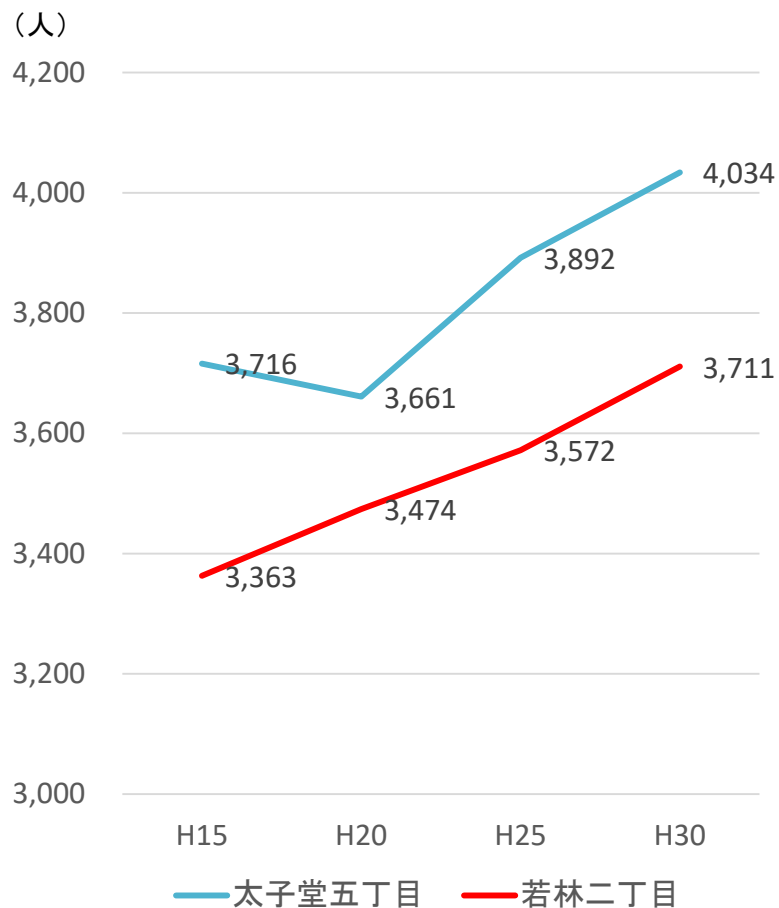
若林二丁目  
敷地の8割が住宅

出典: 世田谷区土地利用現況調査(H28)

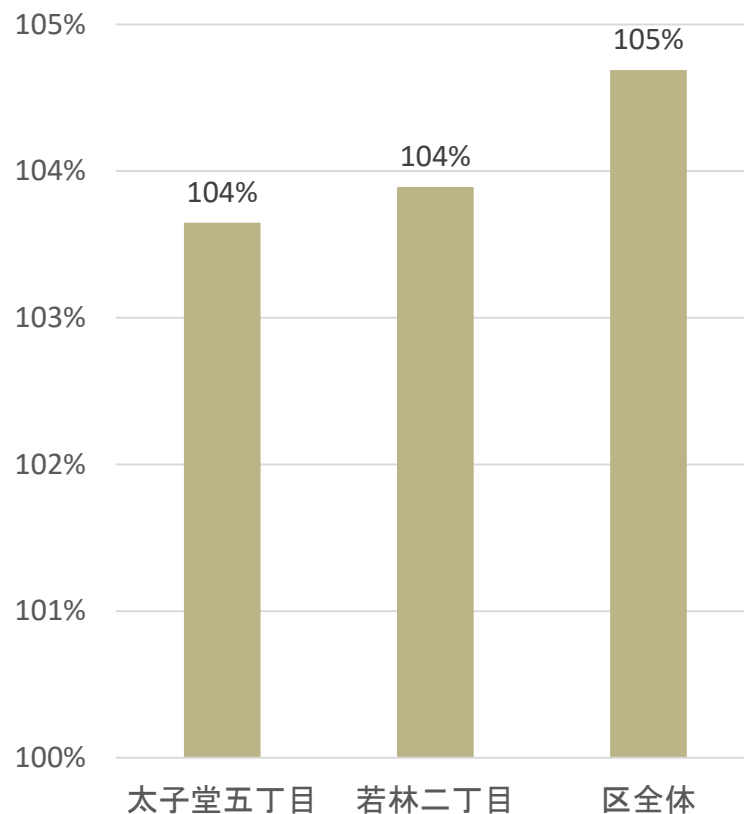
補足: 「敷地合計に対する住宅用地の割合」は、地区全体から道路を除いた面積に対する集合住宅と専用独立住宅を足した面積の割合をいう。



人口の推移



人口増加率 (H25に対するH30人口の割合)



出典: 住民基本台帳 (各年10/1 現在)





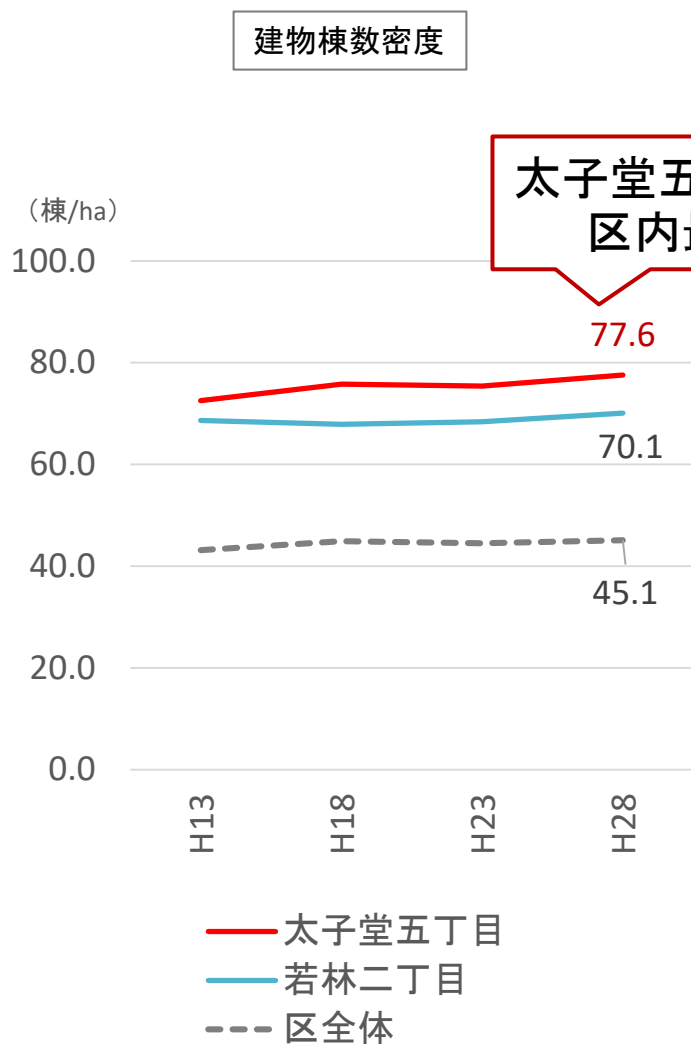
太子堂八幡神社



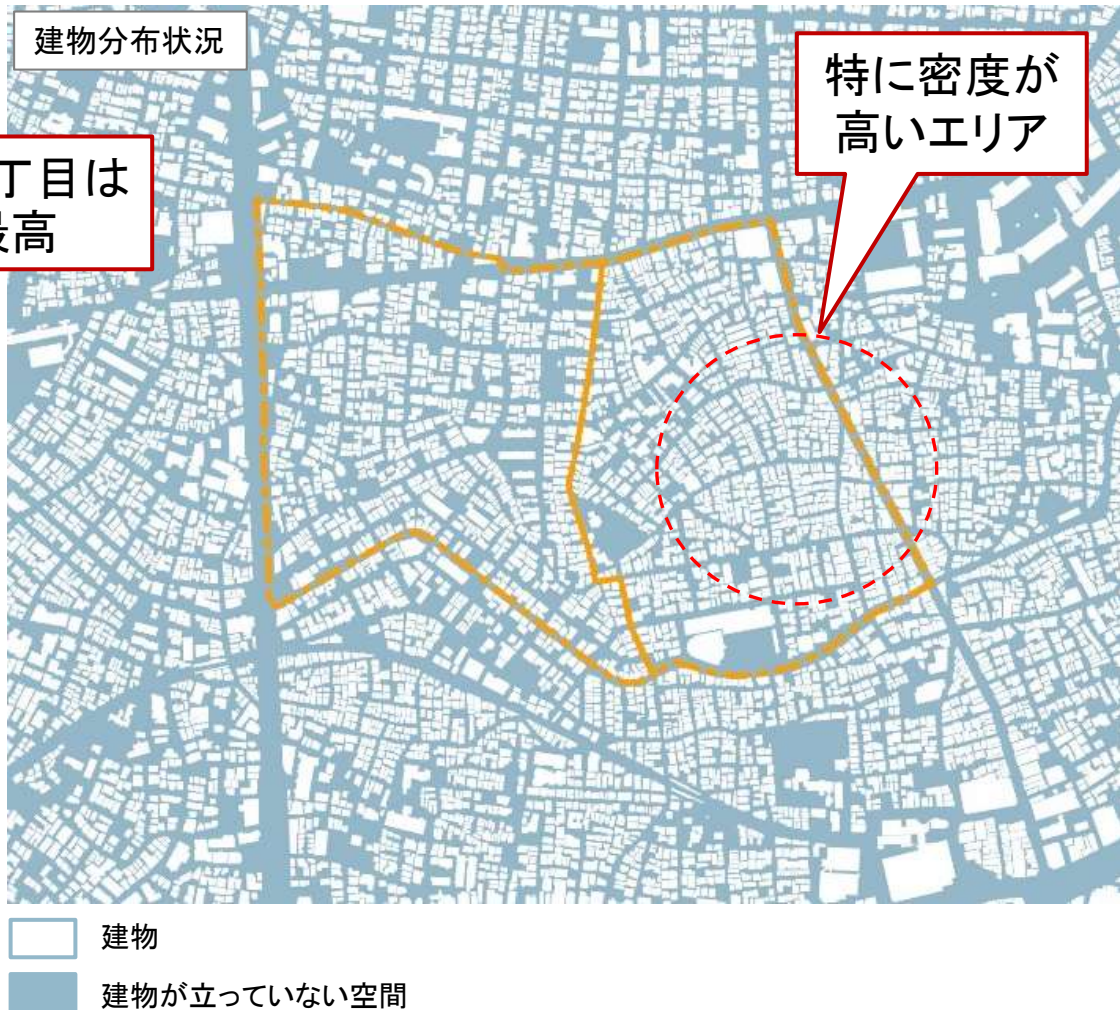
若林稻荷神社

# 街の特徴⑤

## 密集市街地(建物がが多い)



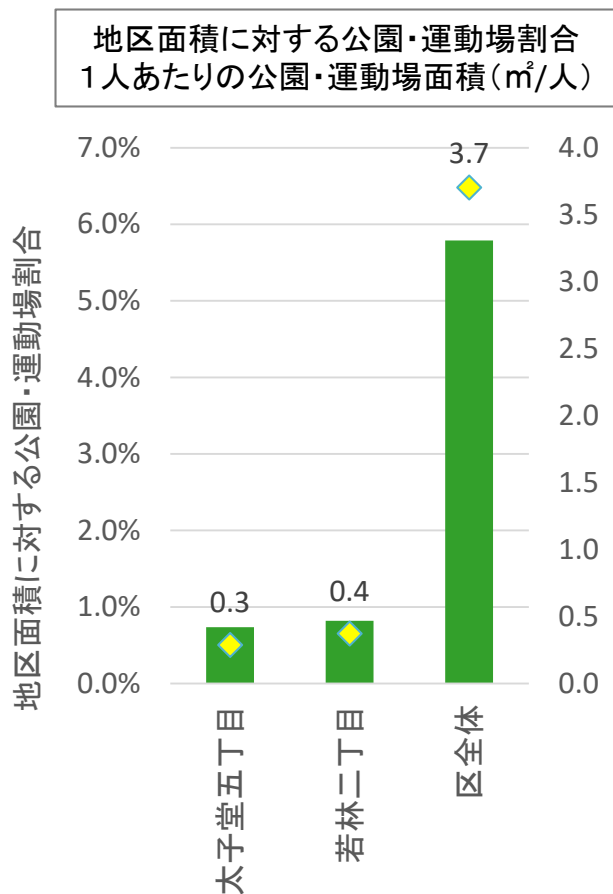
太子堂五丁目は  
区内最高



出典: 世田谷区土地利用現況調査(H28)  
補足: 「建物棟数密度」は、1haあたりの宅地面積に対する建物棟数をさす。

# 街の特徴⑤

## 密集市街地(公園等が少ない)

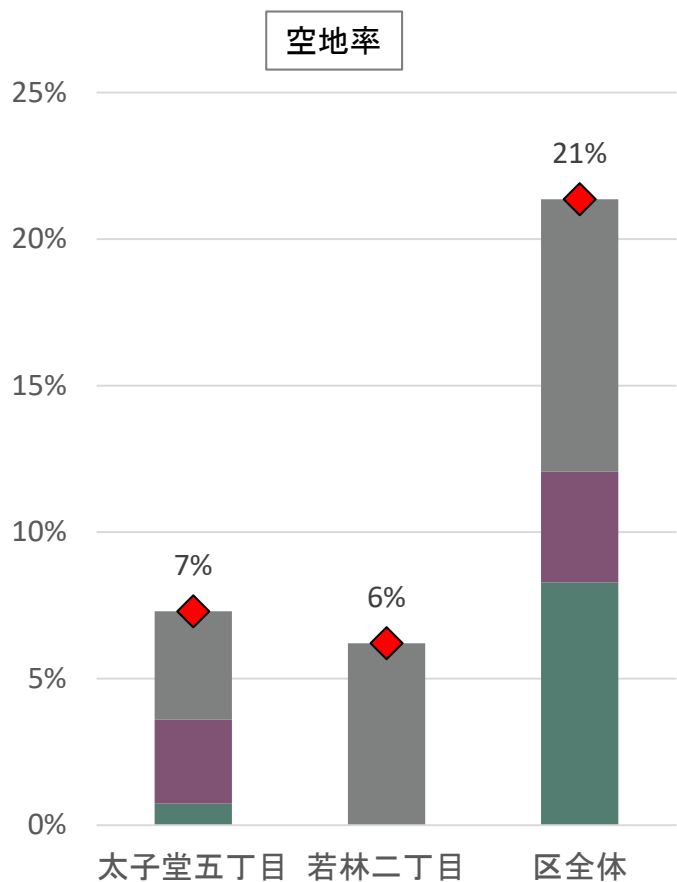


都市公園・緑地
  公園・運動場
 ◆ 人口1人当たりの公園・運動場面積

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

# 街の特徴⑤

## 密集市街地(空地が少ない)



- 公園・運動場等
- 公共施設等の空地
- 幅員6m以上の道路
- 建物
- 建物が立っていない空間
- ◆ 空地率

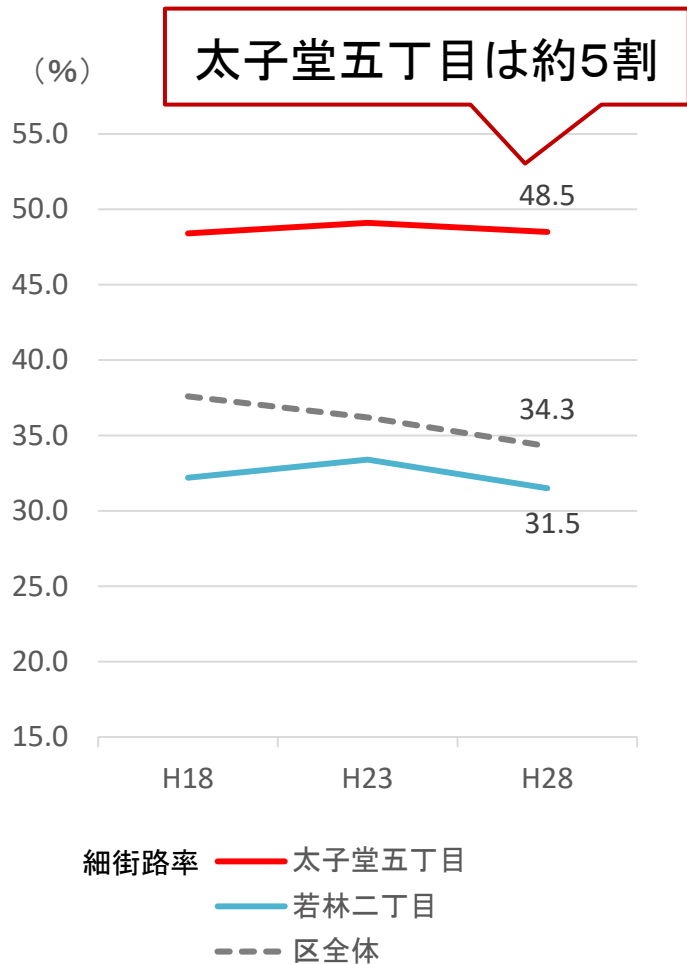
出典:世田谷区土地利用現況調査(H28)

補足:「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。

# 街の特徴⑥

## 狭い道路が多い(道路幅員)

細街路率



道路幅員現況図



出典: 世田谷区土地利用現況調査(H28)

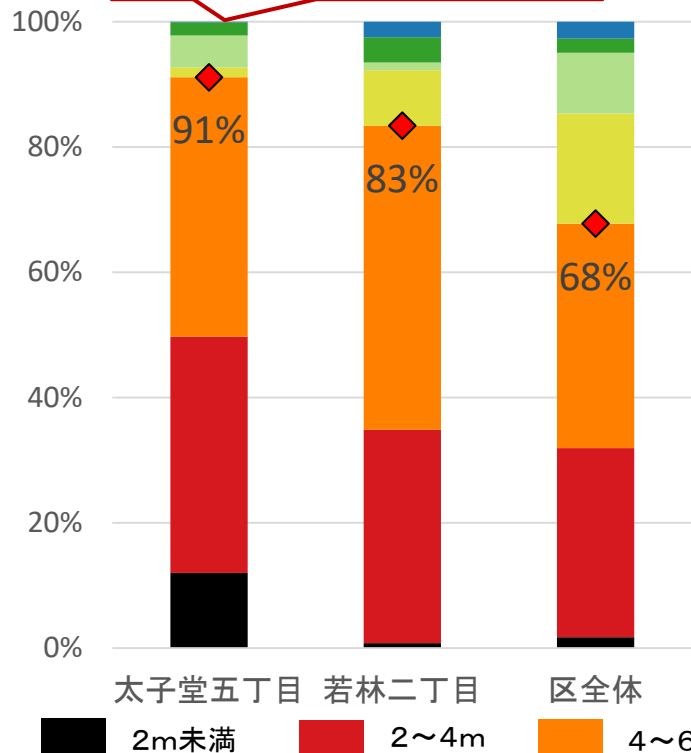
補足: 細街路率は、地区内の道路総延長に対する幅員4m未満の道路延長の割合をさす。

# 街の特徴⑥

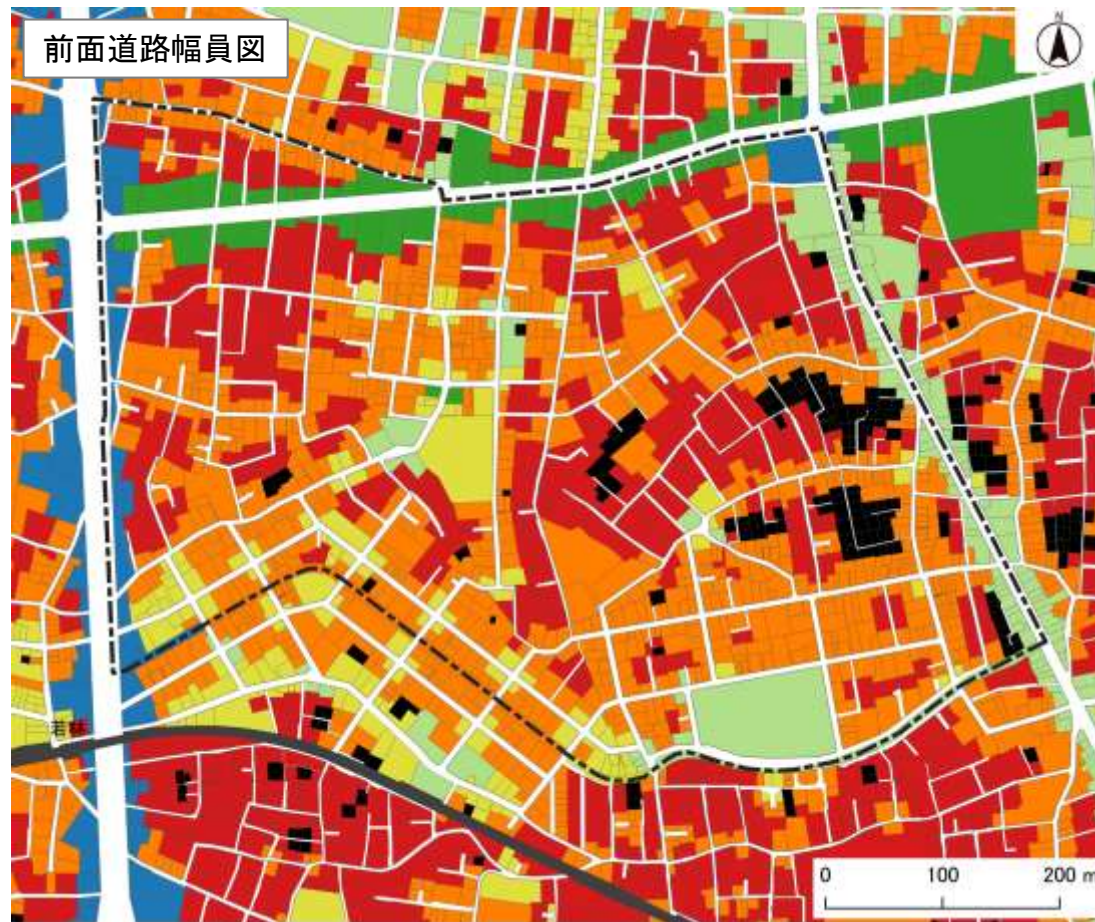
## 狭い道路が多い(前面道路幅員)

前面道路幅員別割合

前面に接する道路が狭い敷地が多い



前面道路幅員図



◆ 6m未満の道路に接道する敷地の割合

出典: 世田谷区土地利用現況調査(H28)

補足: 前面道路幅員は、地区内の敷地(非宅地・その他除く)ごとに接する道路のうち、最も幅員が広いものを示す。

6m未満の道路に接する敷地の割合は、前面道路幅員が6m未満となる敷地数の割合をさす。





— 6m以上の道路(連続している区間のみ)

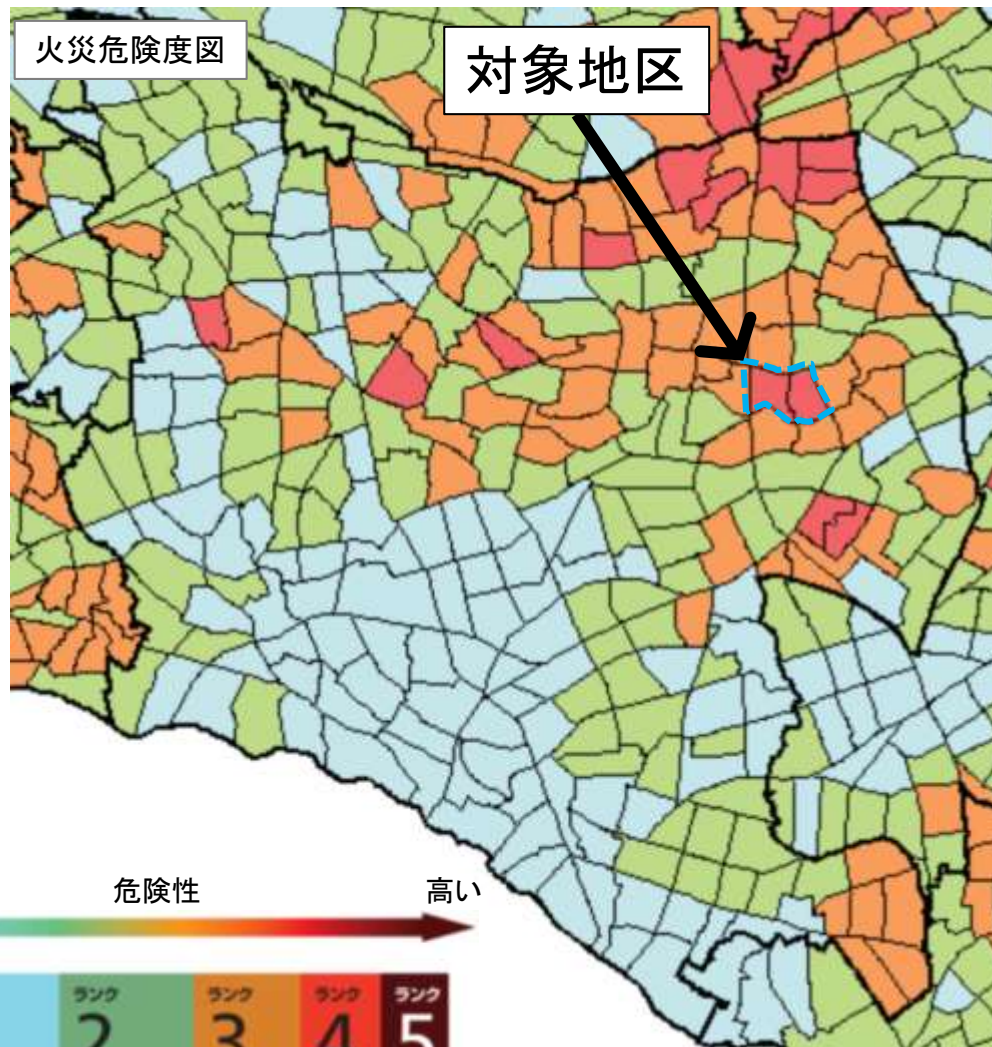
■ 避難が困難とされる区域

出典: 世田谷区土地利用現況調査(H28)

補足: 避難が困難とされる区域は、「幅員6m以上の道路に約100m圏内に到達できない」区域をさし、世田谷区みちづくりプランを参考に作図しています。

火災危険度が高い町丁目の例

- ① 出火の危険性
  - 火気・電熱器保有数：多い
  - 地盤：揺れやすい
- ② 延焼の危険性
  - 建物量：建物が密集している
  - 建物構造：耐火性が低い[木造等]
  - 広い道路・公園等が少ない



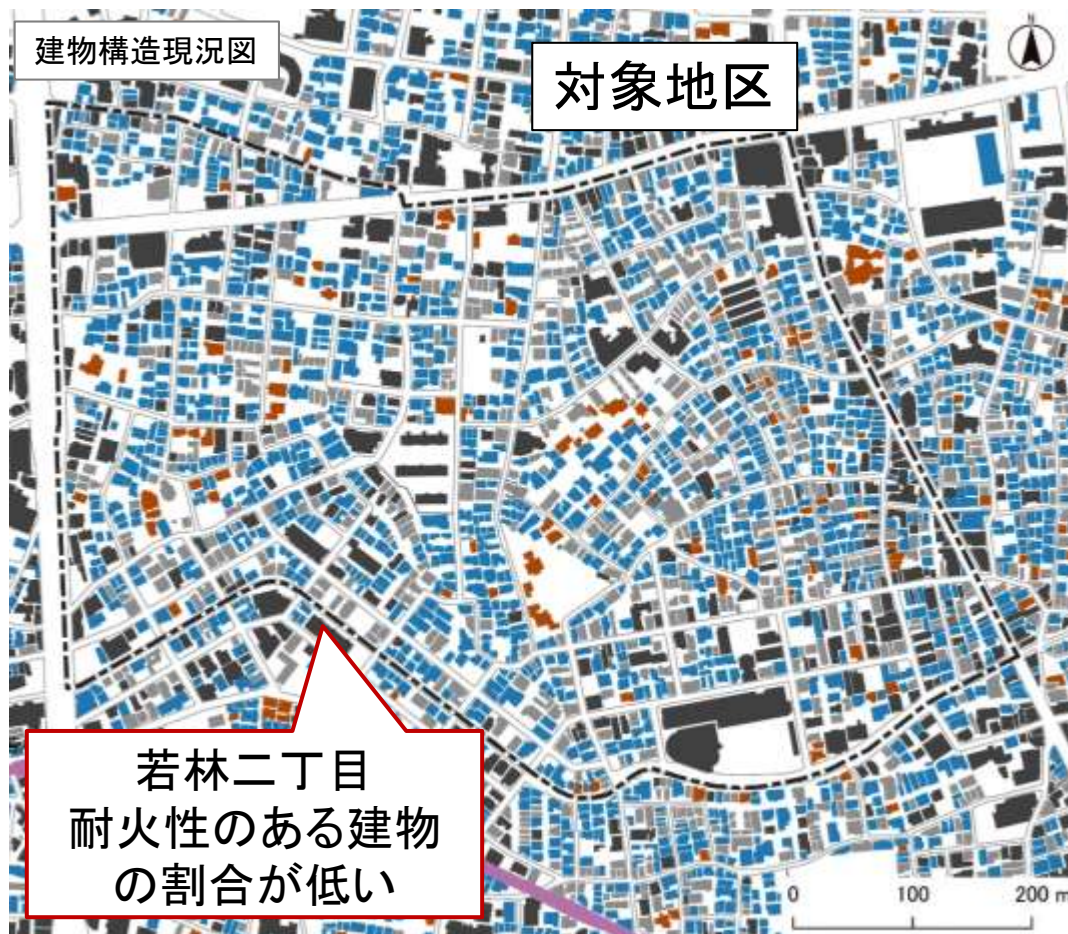
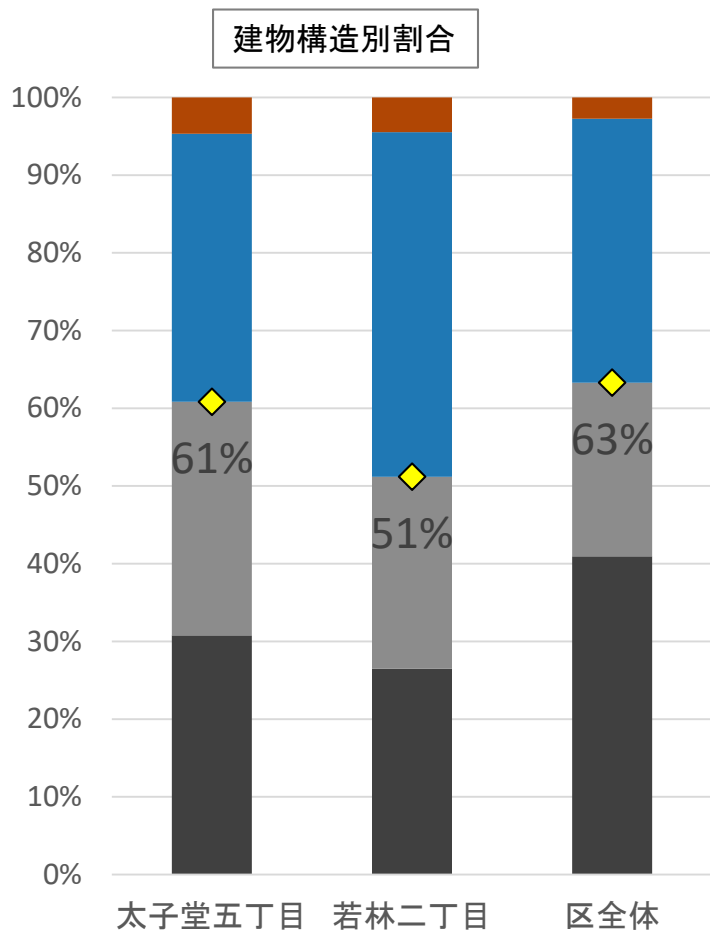
出典：地震に関する地域危険度測定調査(H30/東京都)

補足：火災危険度は、出火や延焼のしやすさから火災の危険性を測る指標で、5段階評価で「5」が最も危険度が高い。区では「5」の該当地区がなく、「4」が最高となる。



# 街の特徴⑦

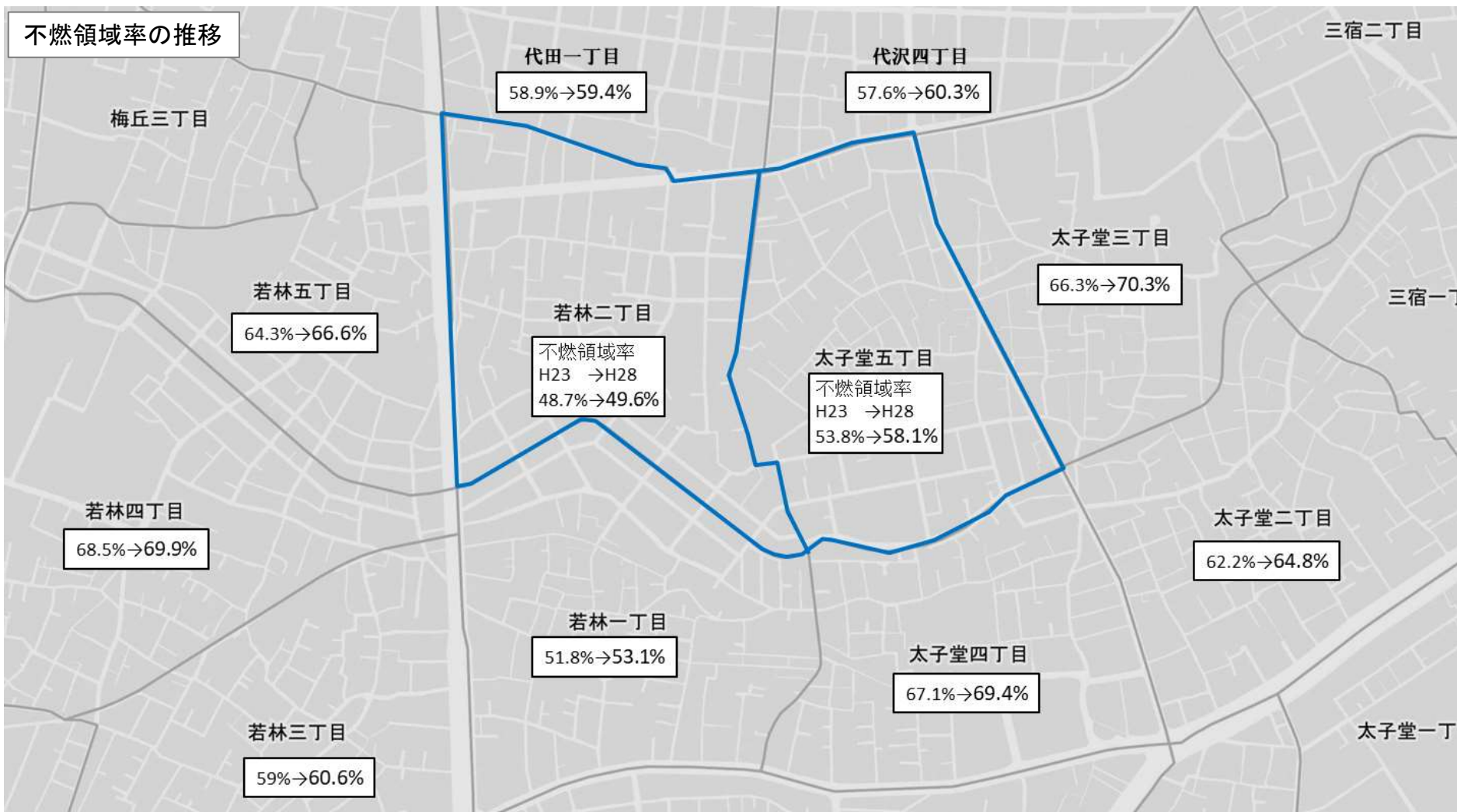
## 火災危険度が高い(建物の構造)



■ 耐火造   ■ 準耐火造   ■ 防火造   ■ 木造   ■ 鉄道   ◆ 耐火性の高い建物の割合

出典: 世田谷区土地利用現況調査(H28)

補足: 耐火性のある建物の割合は、地区内の建物の建築面積に対する耐火造と準耐火構造の割合をさす。



出典: 世田谷区土地利用現況調査(H28)

補足: 不燃領域率は、市街地の燃えにくさを示す指標で、耐火性の高い建物の割合と一定規模以上の空地の割合から算出する。70%を超えると市街地の延焼の危険性がほぼなくなるとされている。

良い点

街の特徴① 利便性が高い

(都心へのアクセス性、買い物利便性や区役所へのアクセス性、公共交通)

街の特徴② 住宅地である

街の特徴③ 人口が増えている

街の特徴④ 地域の資源がある

(緑や季節を感じる資源、地域の歴史を感じる資源等)

問題点

街の特徴⑤ 密集市街地である

(建物が多い、空地が少ない、公園が少ない)

街の特徴⑥ 狭い道路が多い

(道路幅員、前面道路幅員、避難が困難とされている区域)

街の特徴⑦ 火災危険度が高い

(火災危険度4、建物の構造、不燃領域率)

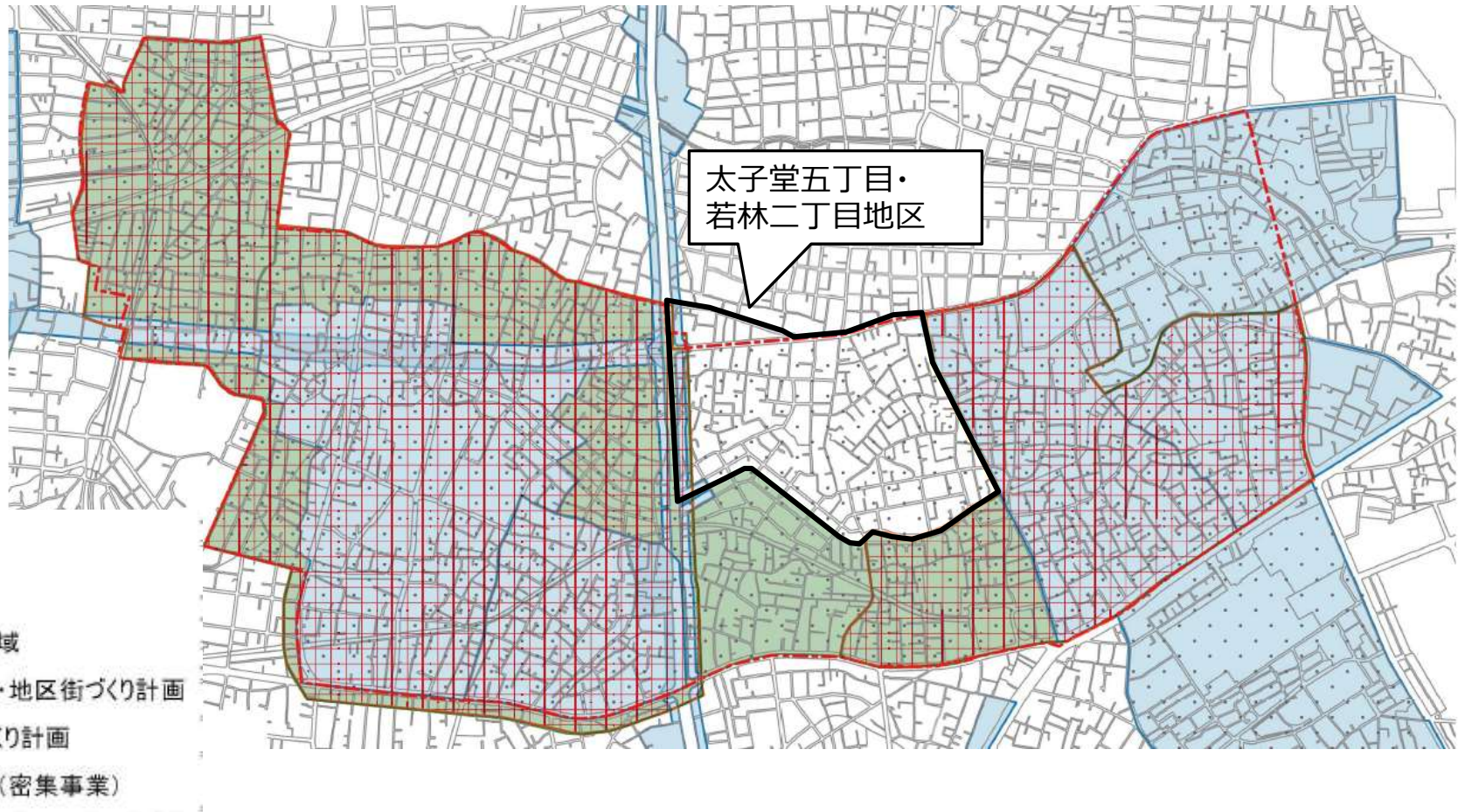
# ◆ 地区の位置づけ

---

- 東京都により「震災時に特に甚大な被害が想定される地域」として整備地域(世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域)に指定されています。



- 整備地域内の多くで地区計画・地区街づくり計画が策定され、地区レベルの街づくりが進められています。





# 新たな防火規制区域・不燃化特区

- 防災性向上に向けた取り組みが進められています。

## 新たな防火規制区域の指定

(東京都建築安全条例／平成24年～)

- 地震などの災害発生時に火災などの危険性が高い区域を指定し、個々の建築物の建替えにより防火性の高い建築物へ誘導するものです。

	指定前	指定後
防火地域内	<p>4階以上 3階 2階 1階</p> <p>耐火建築物 準耐火建築物</p> <p>床面積100㎡</p>	<p>指定後も規制は変わりません</p>
準防火地域内	<p>4階以上 3階 2階 1階</p> <p>耐火建築物 防火木造建築物</p> <p>床面積 500㎡ 1500㎡</p>	<p>4階以上 3階 2階 1階</p> <p>準耐火建築物 耐火建築物</p> <p>床面積 50㎡ 500㎡</p> <p>※50㎡以内の防火木造建築物の附属舎は建築可</p>

- ・防火木造建築物・・・木造建築物で外壁・軒裏を防火構造としたもの。
- ・準耐火建築物・・・壁、柱、床、はり、屋根等を火災の際一定時間燃えない構造とし、開口部で延焼のおそれのある部分を網入りガラス等にしたもの。

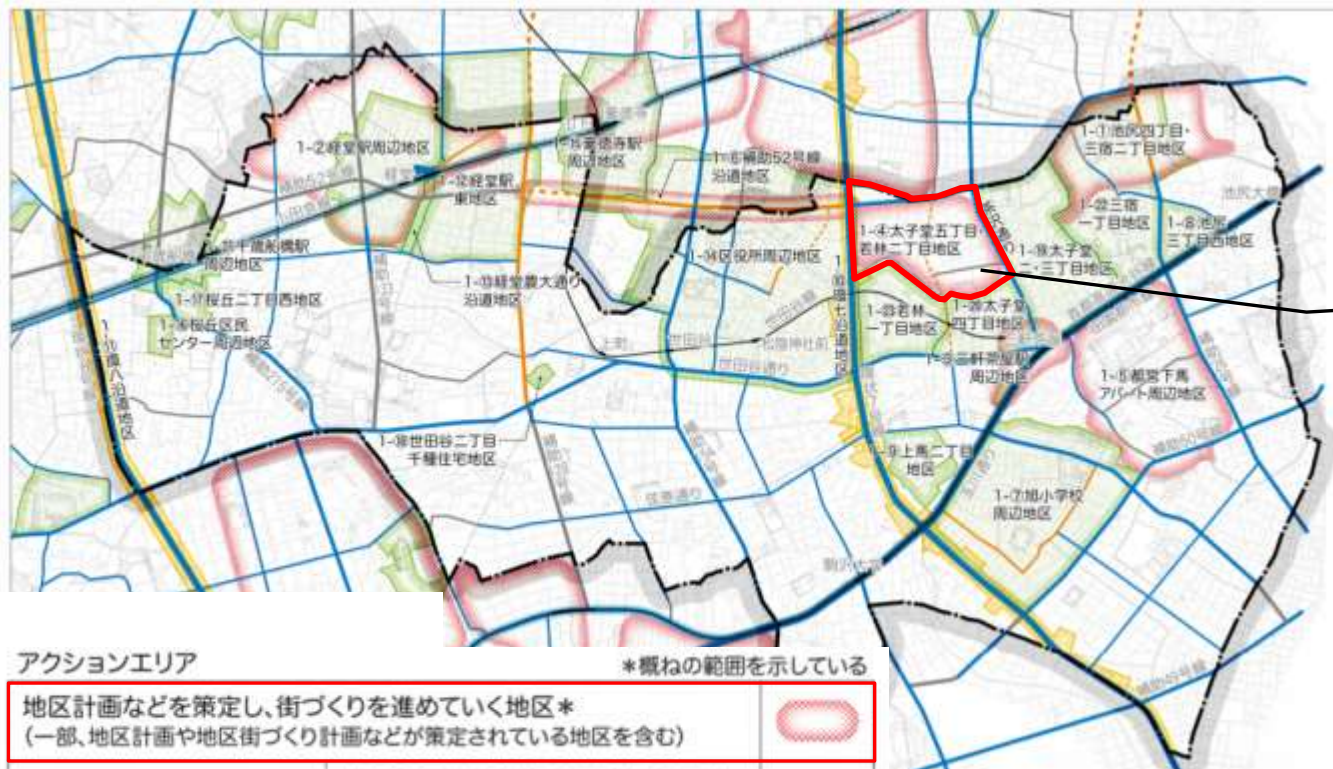
## 不燃化特区制度

(令和2年度まで)

- 老朽建築物の除却や建替え等の費用助成などにより、地区内での建築物の不燃化を支援する制度です。



- 太子堂五丁目・若林二丁目地区は、世田谷区都市整備方針※で「地区計画などを策定し街づくりを進めていく地区」に位置づけられています。



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。

◆ 「地区街づくり」  
とは

---

# 時代とともに街は 変わっていくもの…

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…

でも、  
街の良さが  
失われていくのは、  
気になるな。



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…



# “身近な街づくり”の主役は 住民のみなさんです

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？

