

太子堂五丁目・若林二丁目地区 地区街づくり計画

素案説明会



日時： 令和5年3月4日(土)

午後2時～午後5時まで

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

開会

- ◆ あいさつ
- ◆ 資料確認
- ◆ 本日のプログラム

今日のプログラム

I. 開 会

II. 地区街づくり計画（素案）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

(1) この地区の概況

1)本地区の立地 -1



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

1)本地区の立地 -2



2) 現状と課題 -1

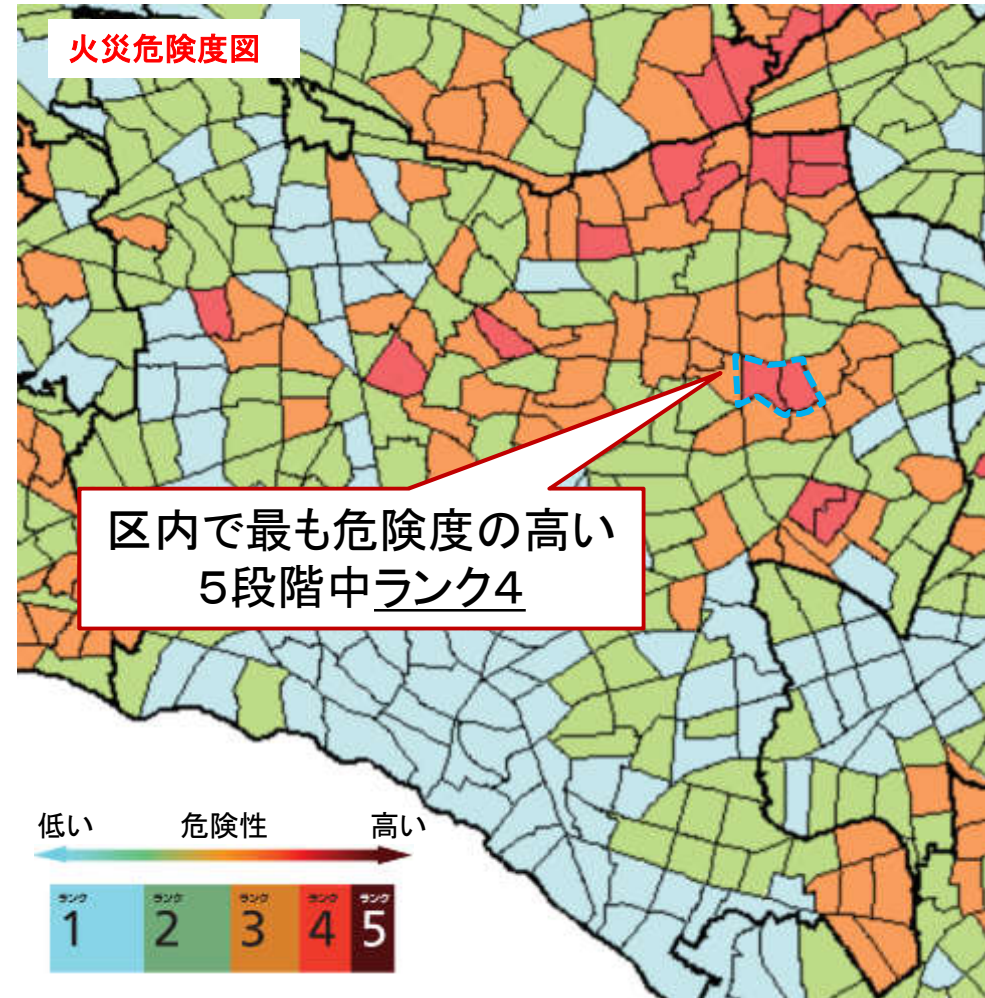
- 災害リスク(火災・震災)を抱えている

- ・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)		区内最高
太子堂五丁目	77.6	
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)

2) 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



幹線道路が整備済み



地区内の道路は狭く、不整形



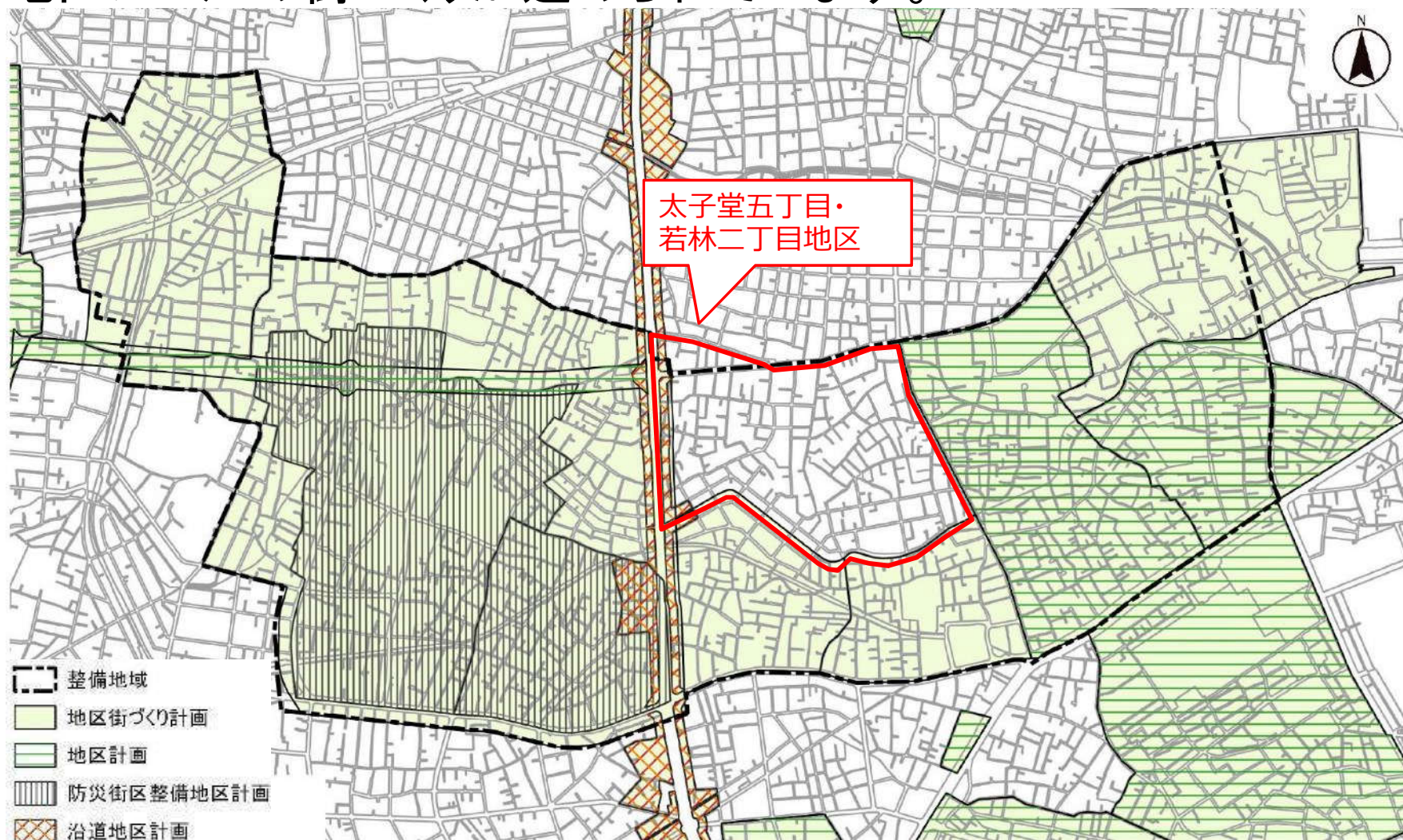
3) 地区レベルでの街づくりの必要性 -1

- 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。



3) 地区レベルでの街づくりの必要性 -2

- 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。



3) 地区レベルでの街づくりの必要性 -3



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)	
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	

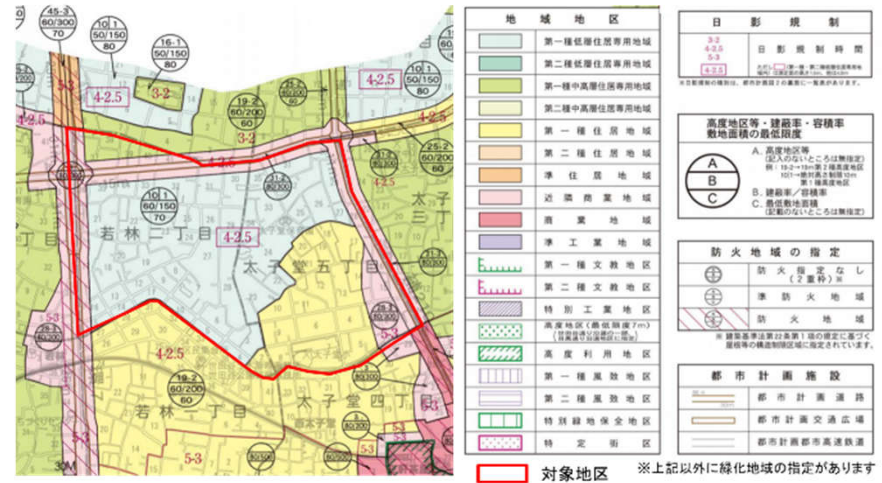
【太子堂五丁目・若林二丁目地区】

- 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。

出典: 世田谷区都市整備方針 第二部「地域整備方針」

4) 上位・関連計画

世田谷地域における街づくりの方向性



用途地域図



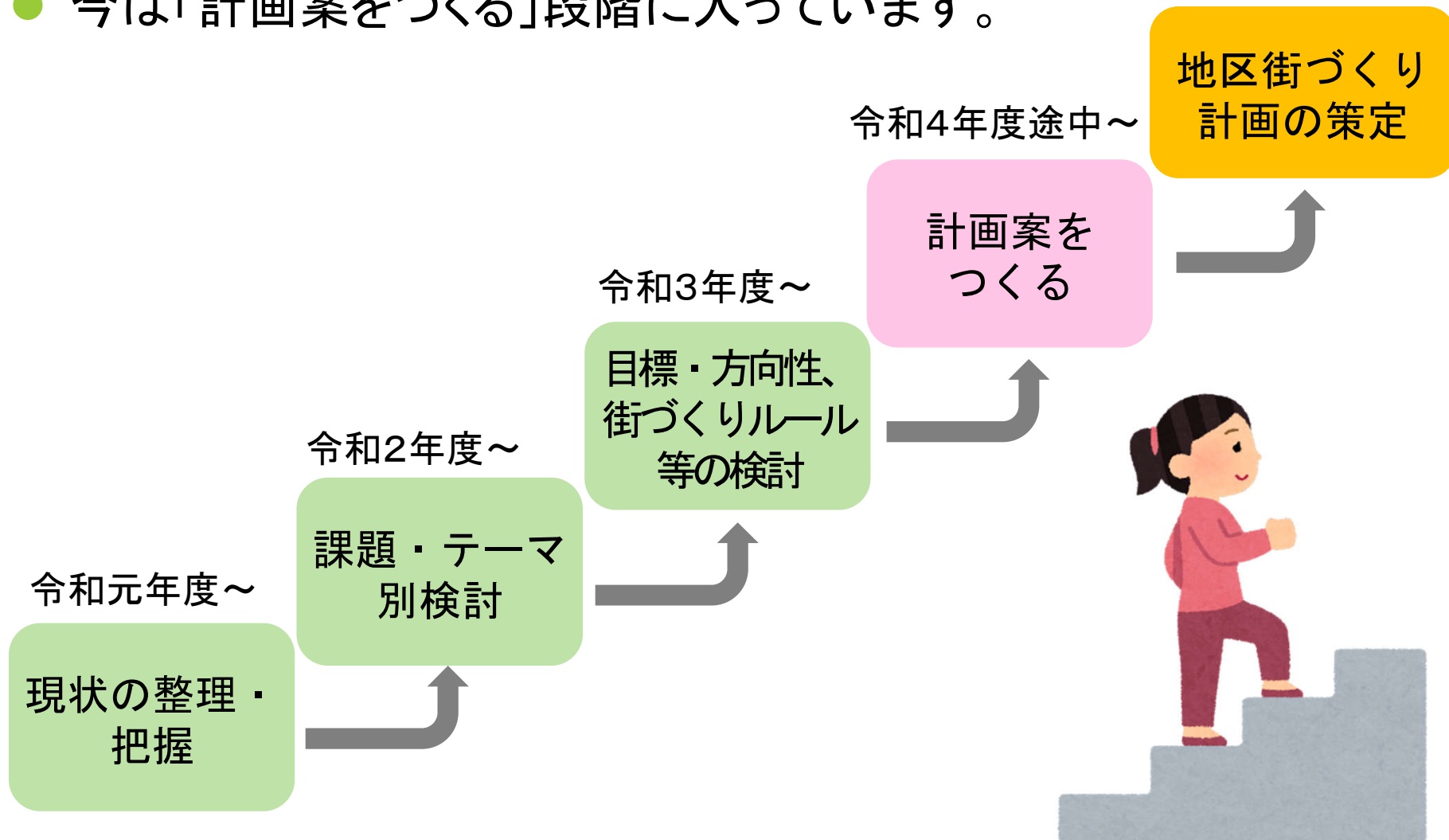
世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ

世田谷区道路網図

(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(13回)



オープンハウス(2回)



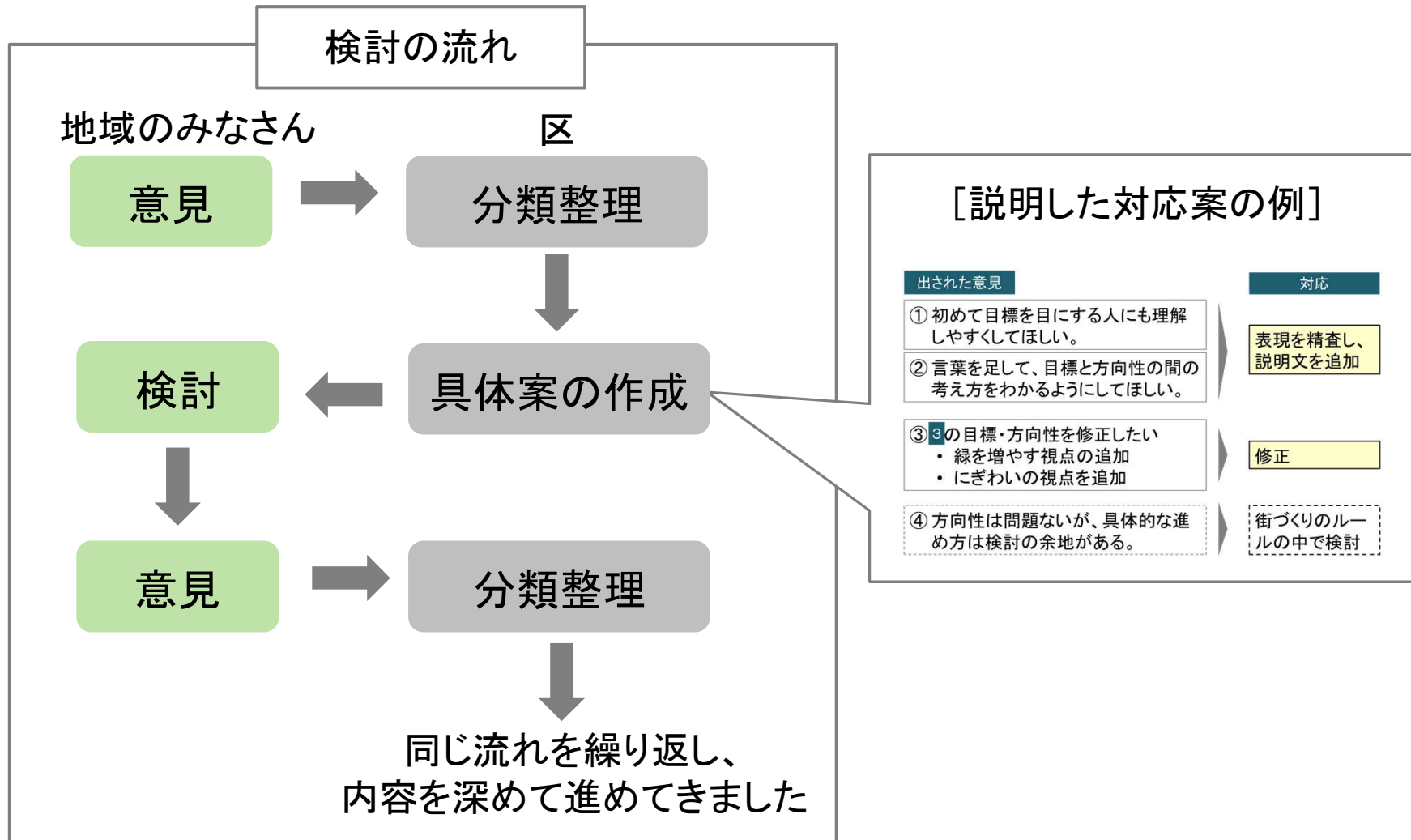
若い世代など幅広い人々

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	
①	2ページ「1. 街づくりの目標・方向性(案)」をご覧の上、ご意見がありましたら記入ください。	①	(自由記入)
②	3～10ページ「2. 街づくりのルール(案)」をご覧の上お答えください。次の①～④のルールは、「その中のルールとして必要だとお思いですか。回答欄の「必要」「やや必要」「やや不要」「不要」のいずれかに1つお答えください。	②	(自由記入)
①	建築物の不燃化	1	2
②	防災設備(避難経路)の整備	1	2
③	地域の防災	1	2
④	防災はたかくの制限	1	2
⑤	景観の整備の制限	1	2
⑥	緑化の促進	①-1 既存樹木等の保全	1
		②-2 宅地内緑化の推進	1
⑦	建築物の形態(高さ)の制限	1	2
⑧	共同住宅等	①-1 高さ制限・日照・風通し等の変更	1
		②-2 管理費の提示	1
		③-3 住戸面積の確保	1
⑨	駅周辺の整備	1	2
⑩	歩み切りの確保	1	2
⑪	交通安全改善	1	2
⑫	通り抜け等の整備	1	2
⑬	公園や広場などの整備	1	2

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。



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(14回発行)



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、地区の課題を解決し、望ましい将来の姿を実現するために皆さんと一緒に目標やルールの検討を進めてまいりました。令和4年12月に開催したたき台意見交換会では、これまでの検討成果を、この地区独自の計画として「地区街づくり計画」(たき台)としてご提案し、その内容について意見交換していただきました。意見交換会で示した「地区街づくり計画」(たき台)は、2~3ページに掲載しています。あわせてご覧ください。

たき台意見交換会で出された意見を踏まえ、この度、「地区街づくり計画」(案)を作成しました。案の内容について詳しくご説明するため、令和5年3月に案説明会を開催します。ぜひお気軽にご参加ください。

「案説明会」を開催します！

これまでの検討成果を取りまとめた「地区街づくり計画」(案)についてご説明します。

日時 令和5年 3月4日(土) **会場** 世田谷産業プラザ
 午後2時~午後5時まで

- 申込**
- ・新型コロナウイルス感染症の対応から、事前申込制となります。先着順で定員の48名になり次第、受付を締め切ります。
 - ・3月1日(水)締め切りまでに世田谷総合支所街づくり課へ電話、専用WEBフォーム(参加申込用)、FAXのいずれかでご連絡ください(4ページ参照)。
 - ・申込の際は、「参加者全員の氏名」、「住所」、「連絡のとれる電話番号」をお知らせください。
 - ・参加にあたってご配慮が必要な方は、申込み時にお知らせください。



参加の際の注意事項とお願い

- ・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。
- ・参加者の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 物品等の消毒
- ③ 手指の消毒及びマスク着用
- ④ 入場時の検温
- ⑤ 机・座席の消毒
- ⑥ 参加者の氏名・体温の記録



※新型コロナウイルス感染症の感染予防対策として、区ホームページ(同じくこのページ)で後述させていただきます。

[配布対象] 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)



速報 緊急情報

注意報

[乾燥注意報]が発令されています

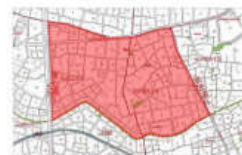


ホーム > 目次から探す > 住まい・街づくり・環境 > 街づくり > 各議会支所街づくり > 世田谷総合支所管内の街づくり > 太子堂五丁目・若林二丁目地区に関する街づくりの取組み

太子堂五丁目・若林二丁目地区に関する街づくりの取組み

ツイート

最終更新日 令和5年2月6日 ページ番号 181812



対象区域(太子堂五丁目・若林二丁目地区)

世田谷区では、木造住宅が密集している地区を中心に、災害に強い街づくりに取り組んでいます。太子堂五丁目・若林二丁目地区は、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」に指定され、区としては、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優先的に進める地区として世田谷区都市整備方針に位置付けております。

世田谷区は、本地区について地区の現状を踏まえつつ、地区の皆さまのご意見を伺いながら、一緒に将来の地区の街づくりに関して検討していきたいと考えております。



2. 地区街づくり計画 とは

1) 計画の必要性

まちづくりを具体的に実行していくために

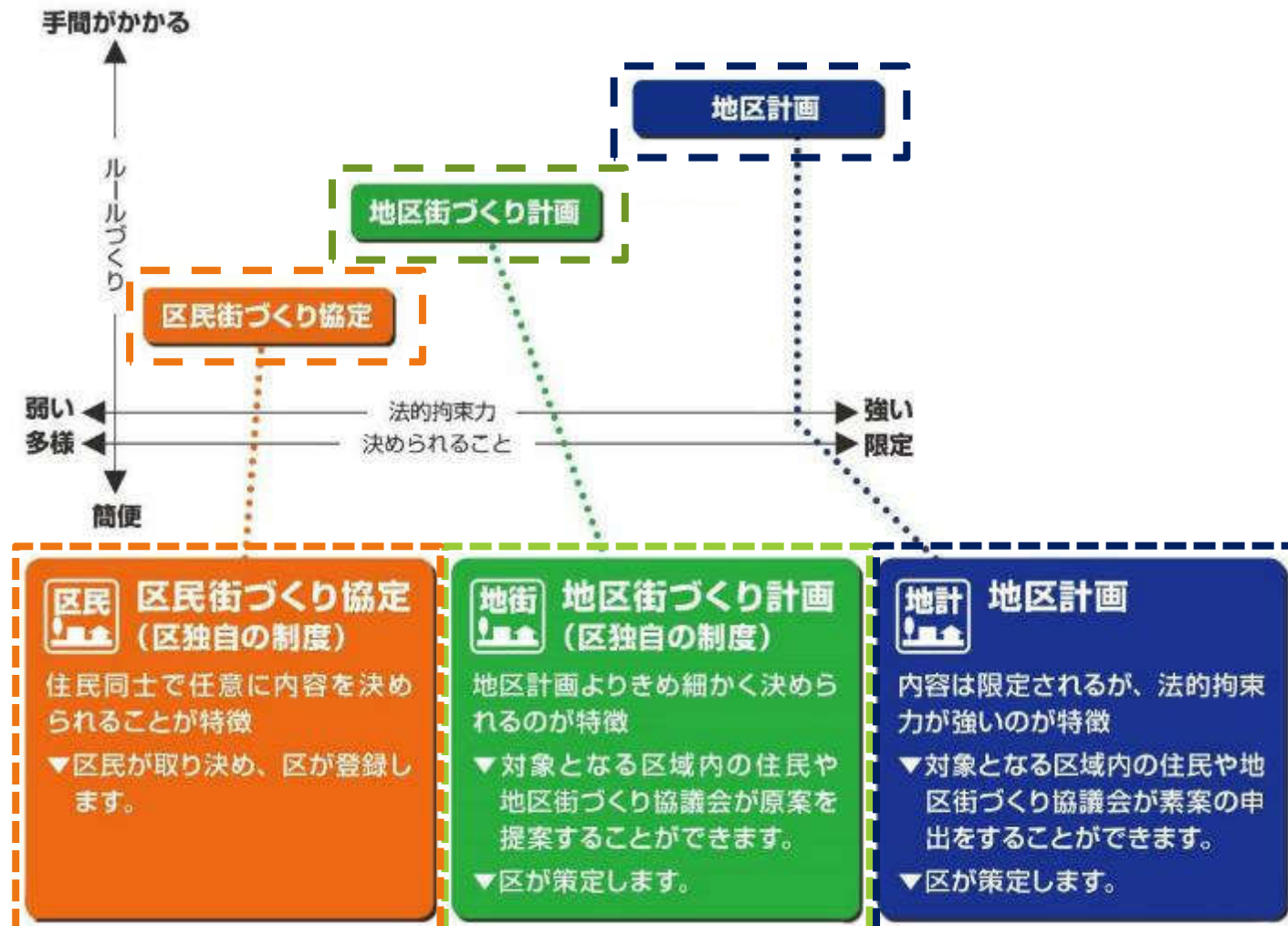
- これまでに整理した目標等を地域や区と**共有化**する
- 道路、公園、建物等の**ハード面を向上できるルール**を定める
(建物の新築や建て替え時などにあわせて)



これまでの検討成果を**計画**としてまとめる

2)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



2)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、状況に応じて柔軟に対応できると良い。

地区街づくり計画の導入を提案

提案理由

- ✓ 区が定める公的なルールとなります。
- ✓ 決定したルールに基づき区が確認・調整します。
- ✓ 幅広い内容が設定可能です。
- ✓ ルールの強弱がつけやすいです。

3) 地区街づくり計画とは

特徴

- ・世田谷区独自の制度で、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）

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



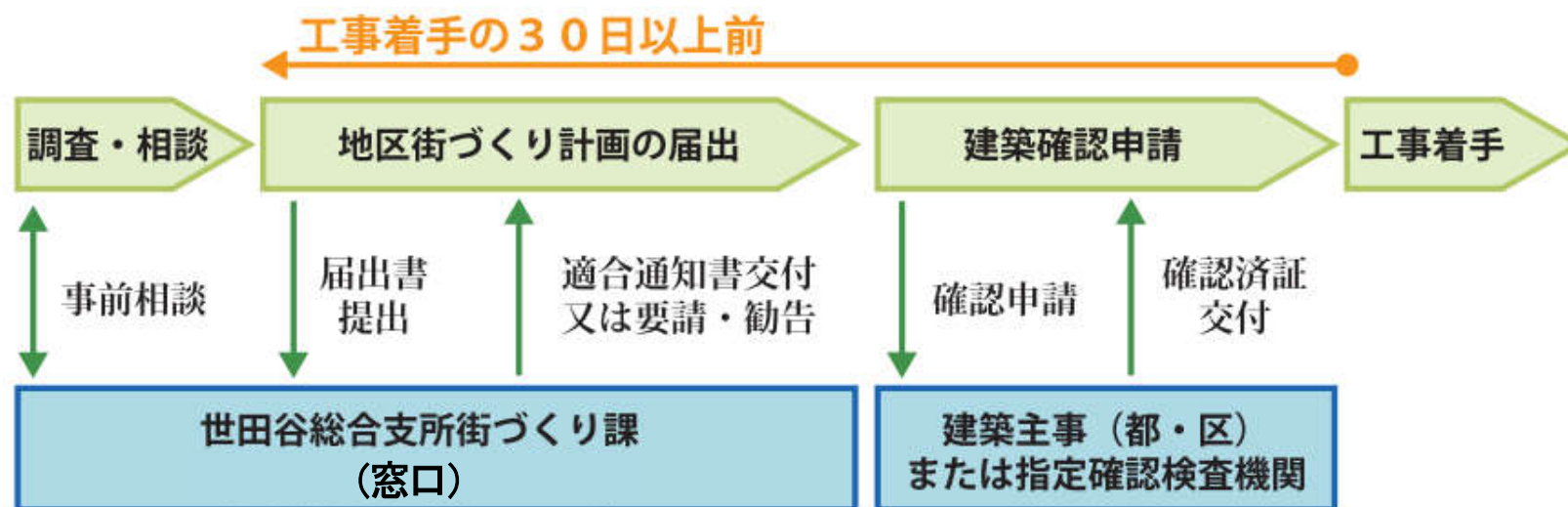
既存の建築物等について

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]

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。



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、建物は建てられてしまう可能性があります。

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。

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)



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。

太子堂2・3丁目／①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



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。

第2部

太子堂五丁目・若林二丁目地区 地区街づくり計画 (素案)の説明

1. 概要

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



構成

太子堂五丁目・若林二丁目地区 地区街づくり計画(素案)

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

2. 街づくりの目標

構成

太子堂五丁目・若林二丁目地区 地区街づくり計画(素案)

- 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

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・文化拠点の三軒茶屋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、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)、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。

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)

本地区は、都市整備方針の世田谷地域のアクションエリアの方針で「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。

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ため、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。

3. 土地利用の方針 (区域区分)

構成

太子堂五丁目・若林二丁目地区 地区街づくり計画(素案)

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

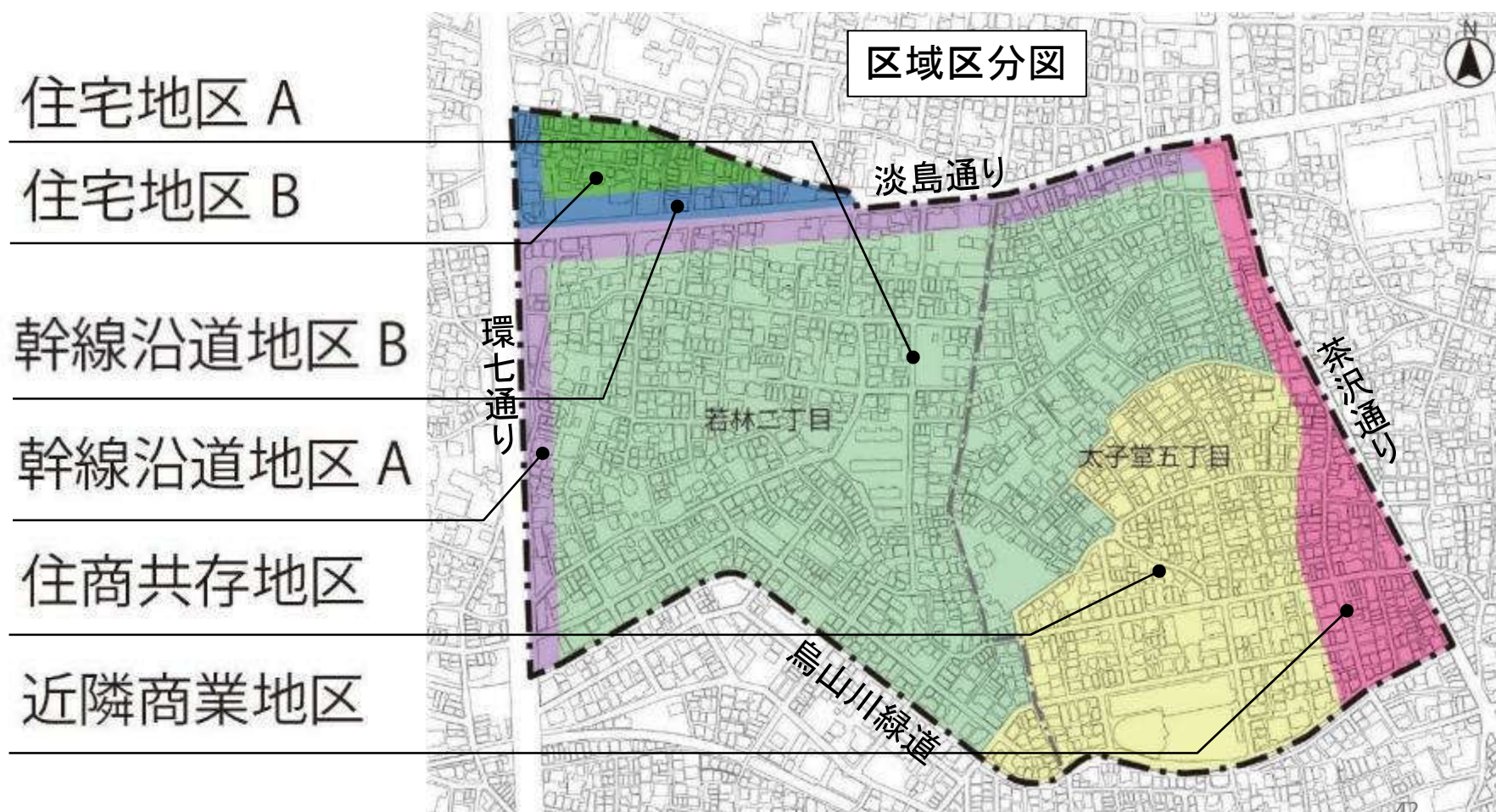
- 道路・公園等に関する事項

- 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。



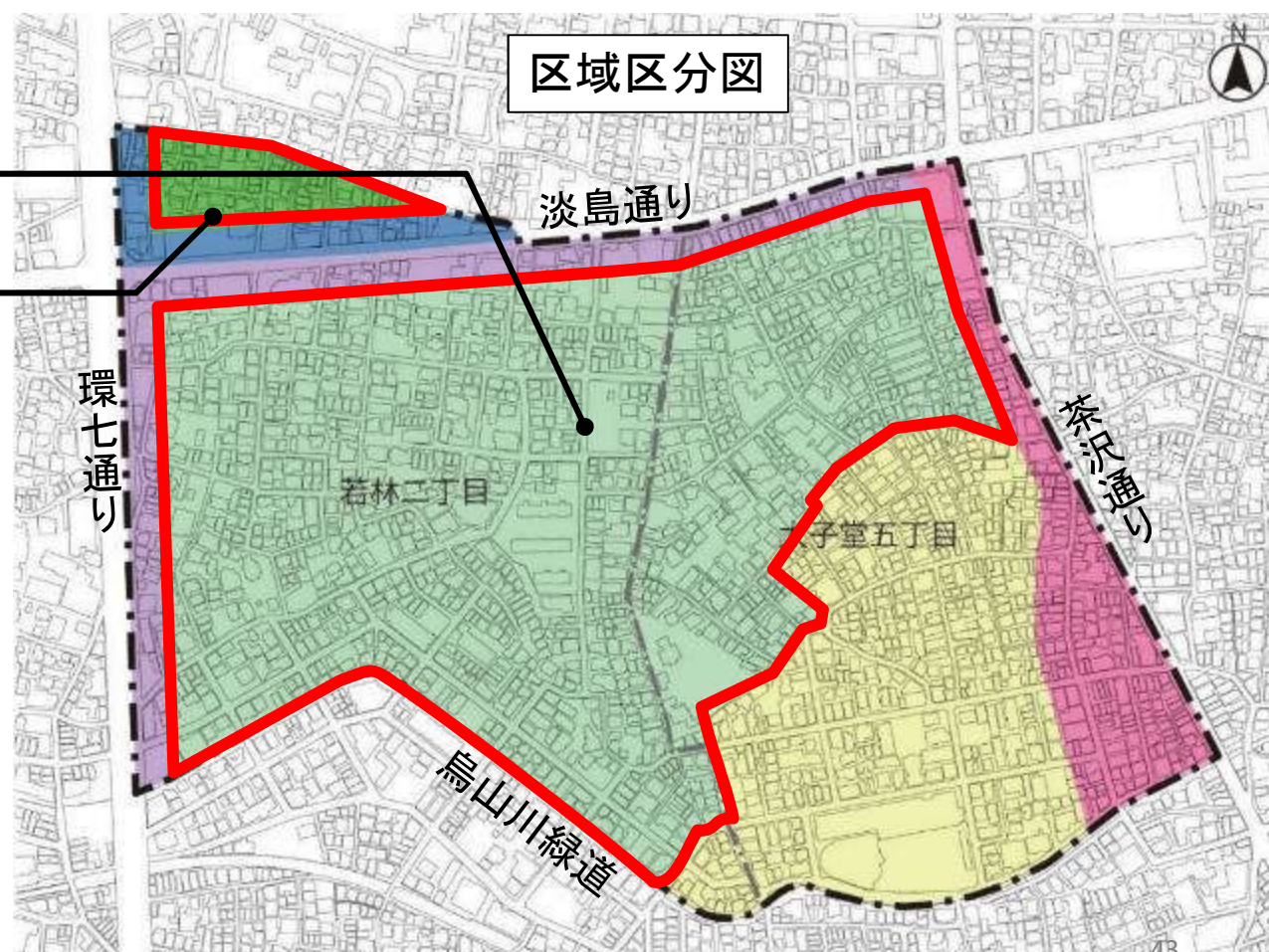
土地利用の方針

(住宅地区A、住宅地区B)

住環境の維持や向上、周辺の街並みと調和を図る。

住宅地区 A

住宅地区 B

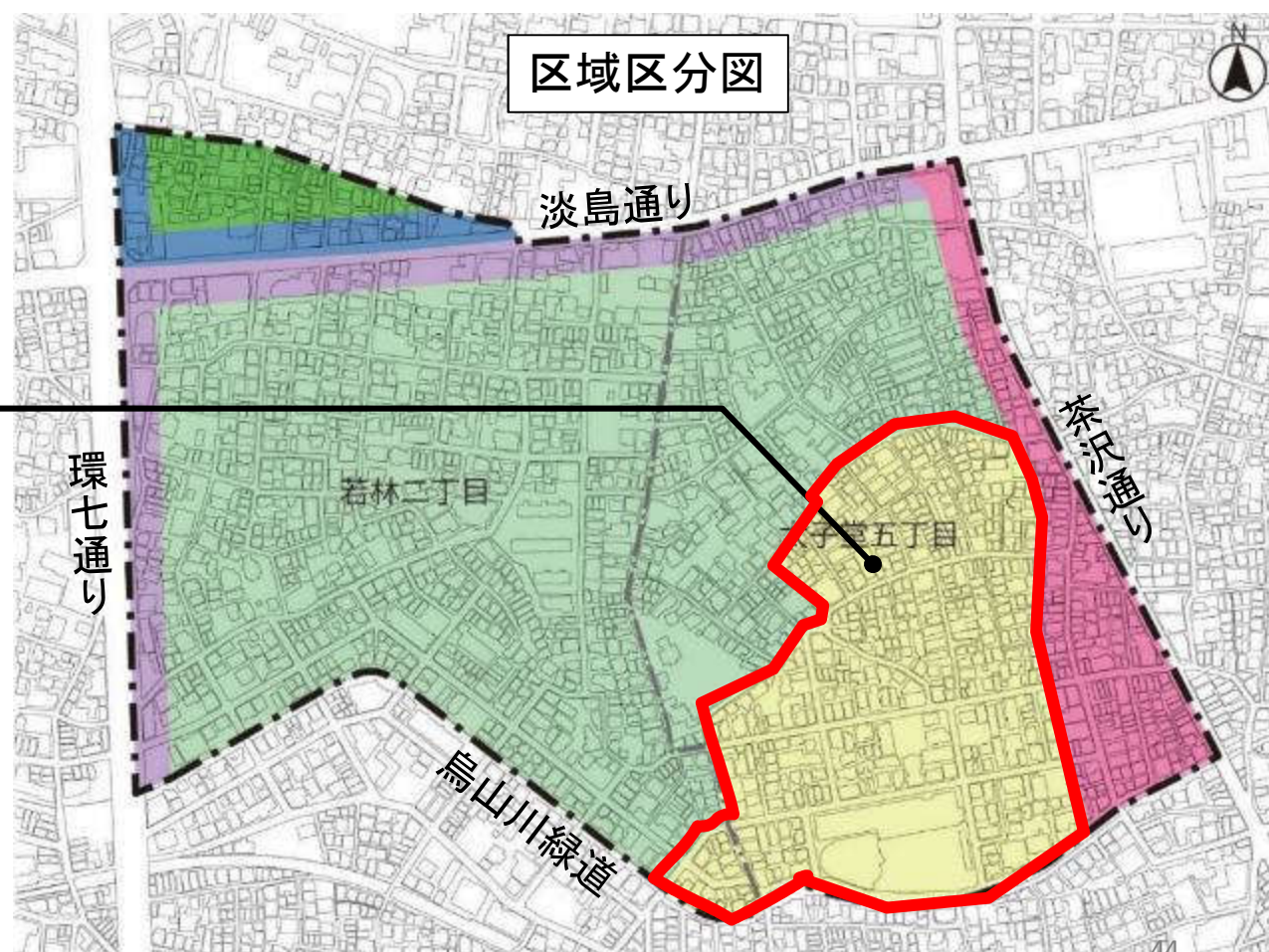


土地利用の方針

(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

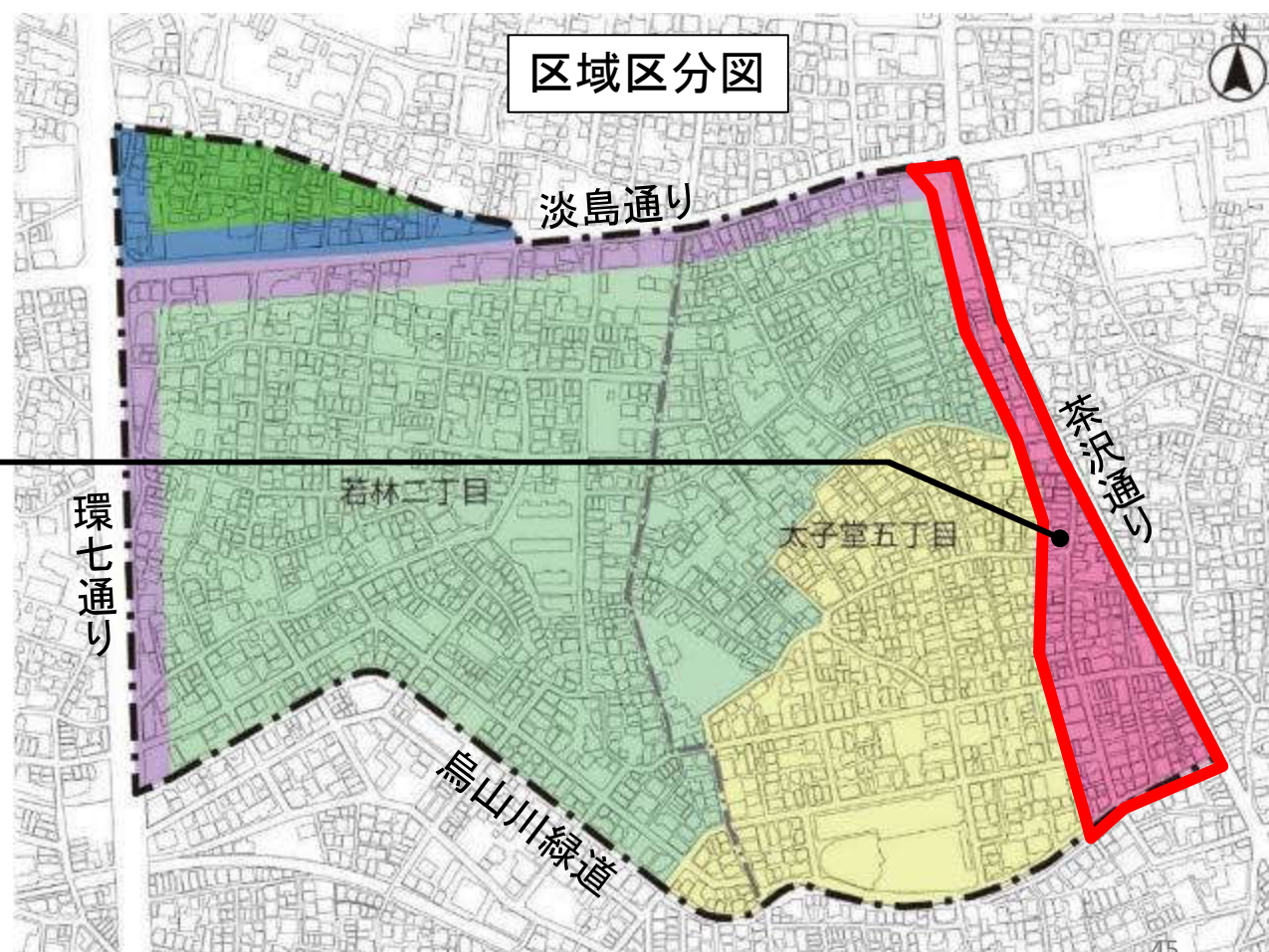


土地利用の方針

(近隣商業地区)

隣接する住宅地に配慮しながら、身近な商業地としての土地利用を誘導しつつ、良好で健全な商業地区の形成を図る。

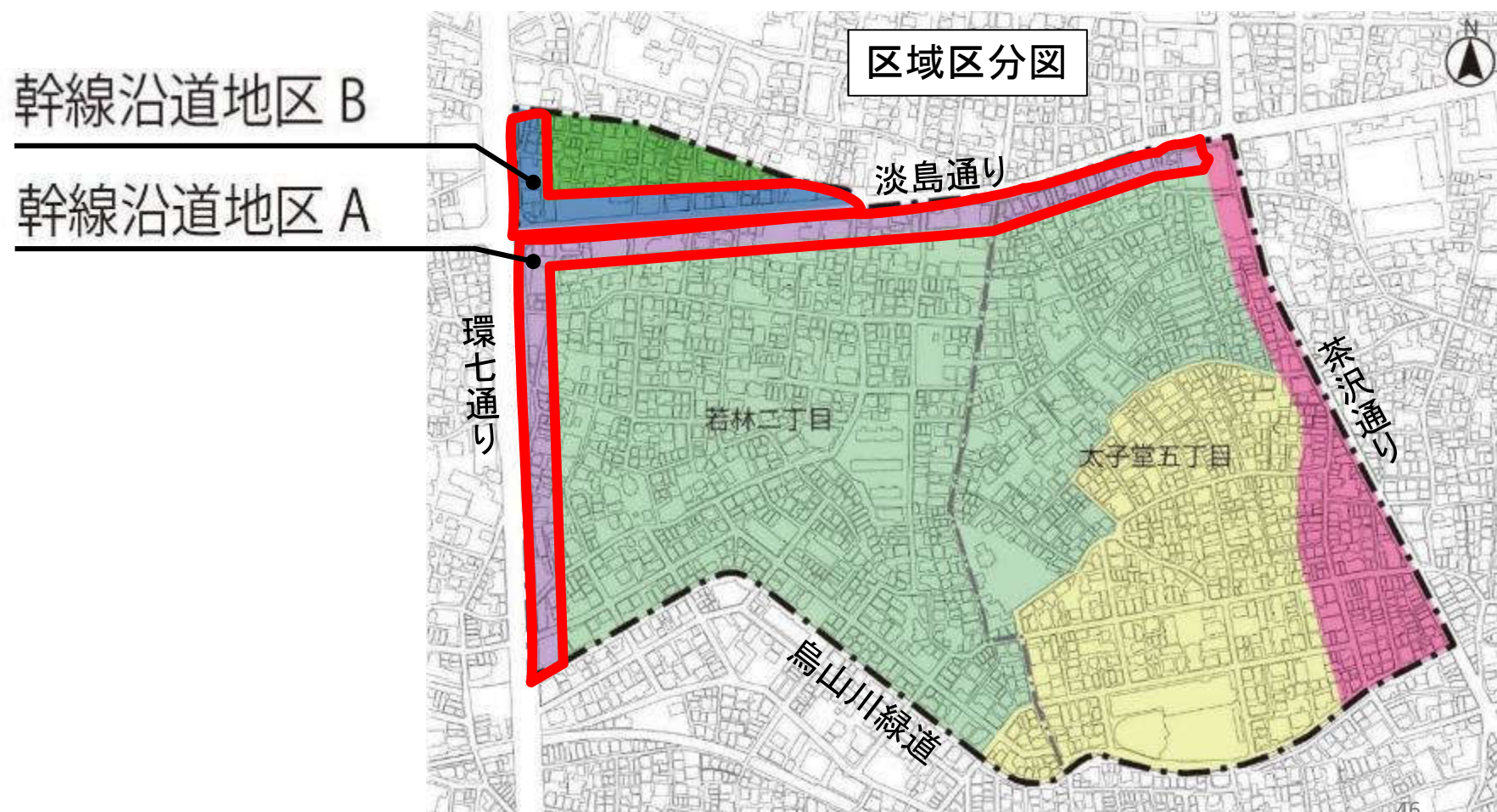
近隣商業地区



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。



4. 方針 及び整備計画

構成

太子堂五丁目・若林二丁目地区 地区街づくり計画(素案)

- 名称、位置、面積

- 街づくりの目標

街づくりの
目標・方向性

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

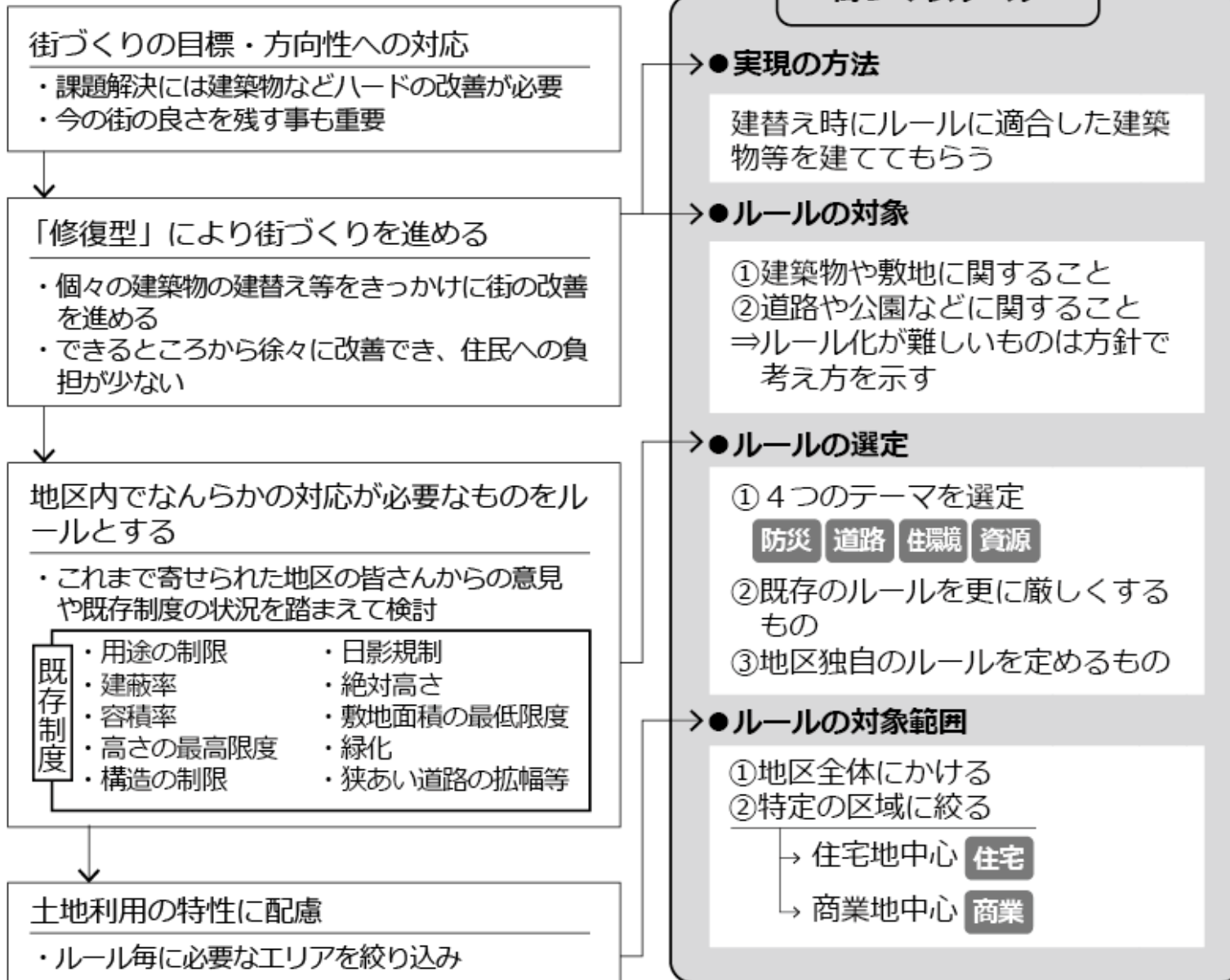
計画図

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)

ルール設定の考え方



既存制度との関係

既存のルール

- 用途の制限
- 建蔽率
- 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



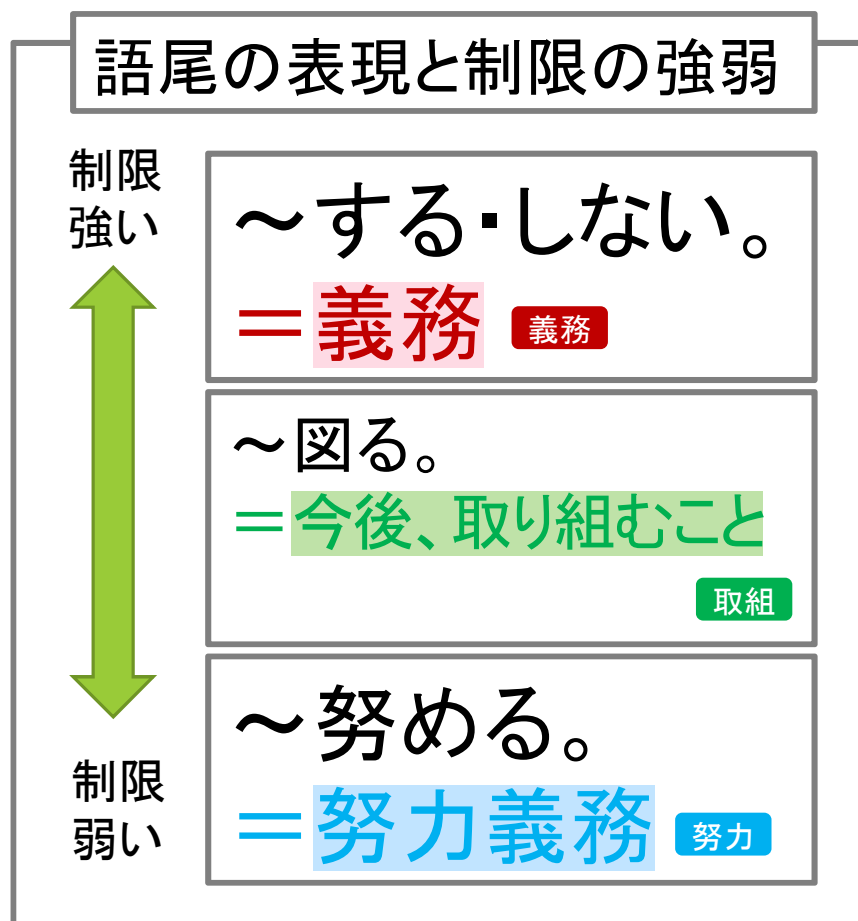
地区独自に必要なルール

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. 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

- 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。

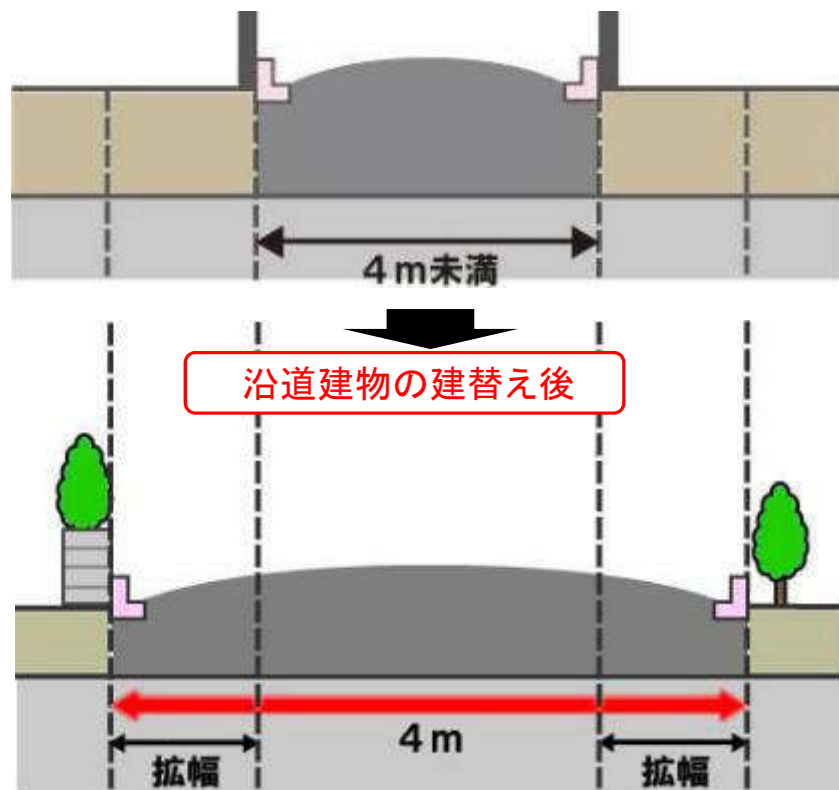
1. 道路等の整備について

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)

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
<p>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。</p>	<p>狭あい道路の整備</p>
<p>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。</p>	<p>隅切りの整備</p>
<p>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。</p>	<p>交差点改良</p> <p>通り抜け路の整備</p>

- 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**。



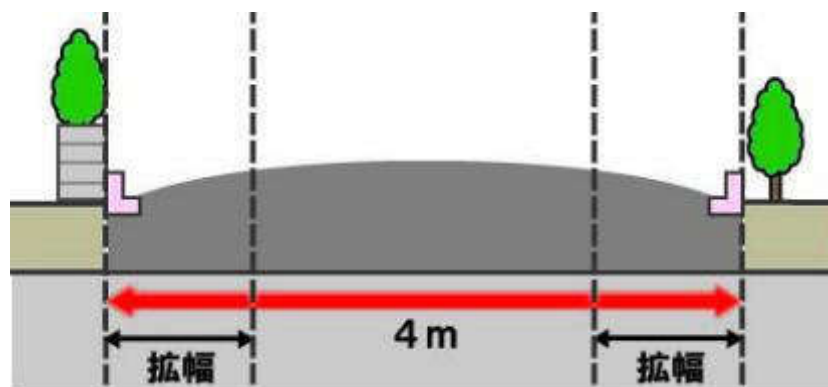
車道状にする理由

- 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

+

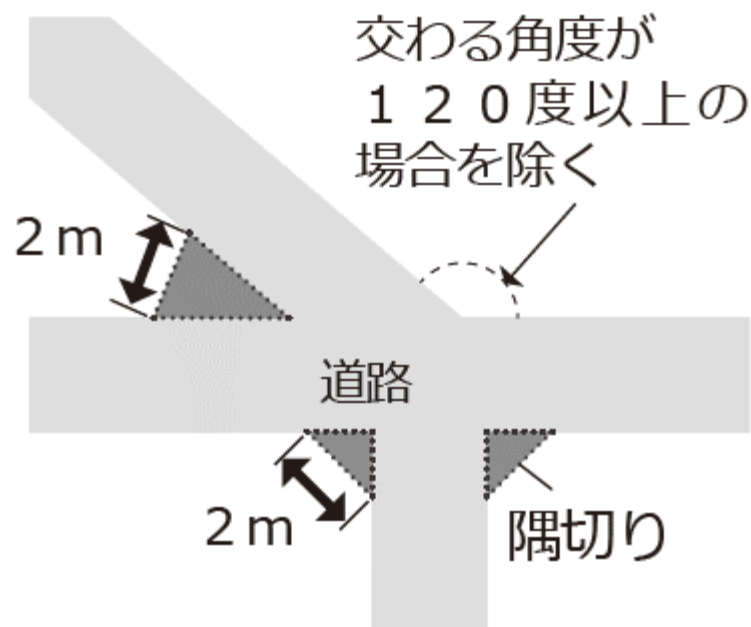
今回のルール

- 後退する部分を前面道路と一体的に拡幅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



※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

- 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。



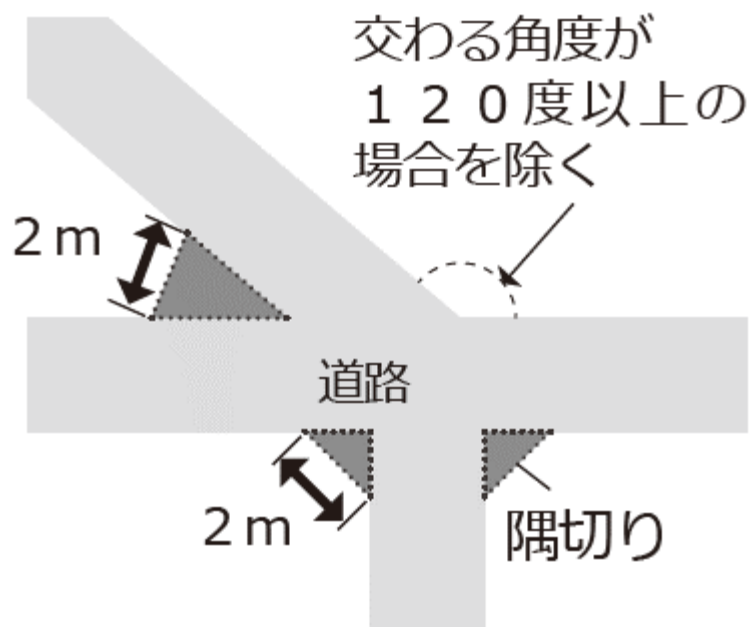
[参考]車道と連続的に整備した隅切りの事例



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]車道と連続的に整備した隅切りの事例

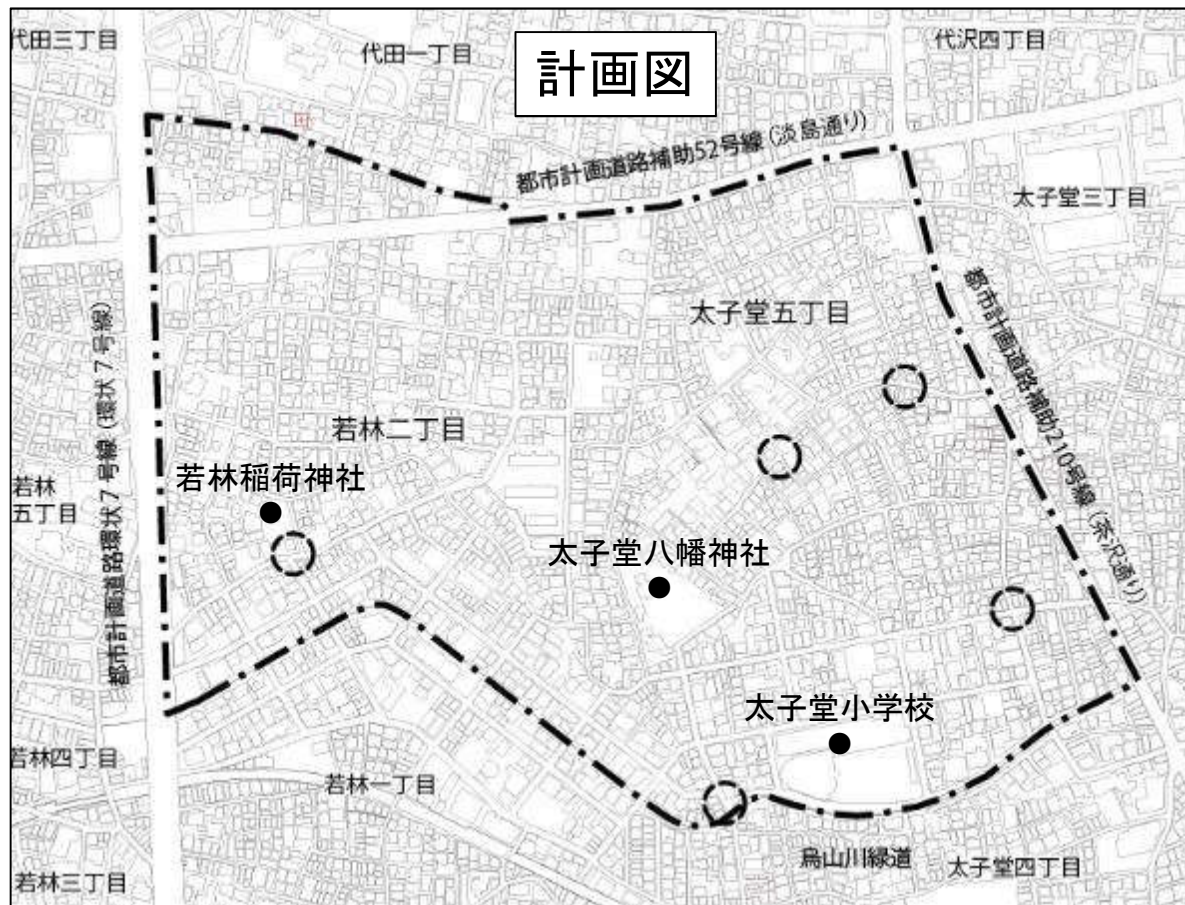


3 1及び2において整備または、整備することに努めた道路状の敷地の部分については、緊急車両が通行できる空間を確保するために、花壇、植栽、プランター、駐車場・駐輪場等を設置しない **義務**。

[参考]車道と連続的に整備した隅切りの事例



計画図に示す見通しの悪い交差点等の改良を図る **取組**。



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 過去に事故があった箇所
- ③ 危ないと指摘があった箇所 など

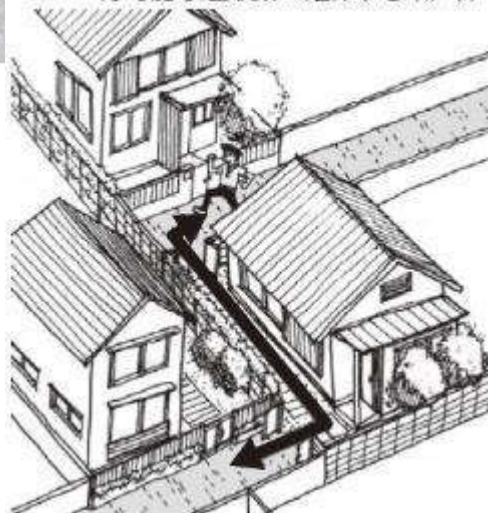
○● 交差点改良

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] 庭先などを利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)



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)

公園等の整備の方針と対応する整備計画の項目

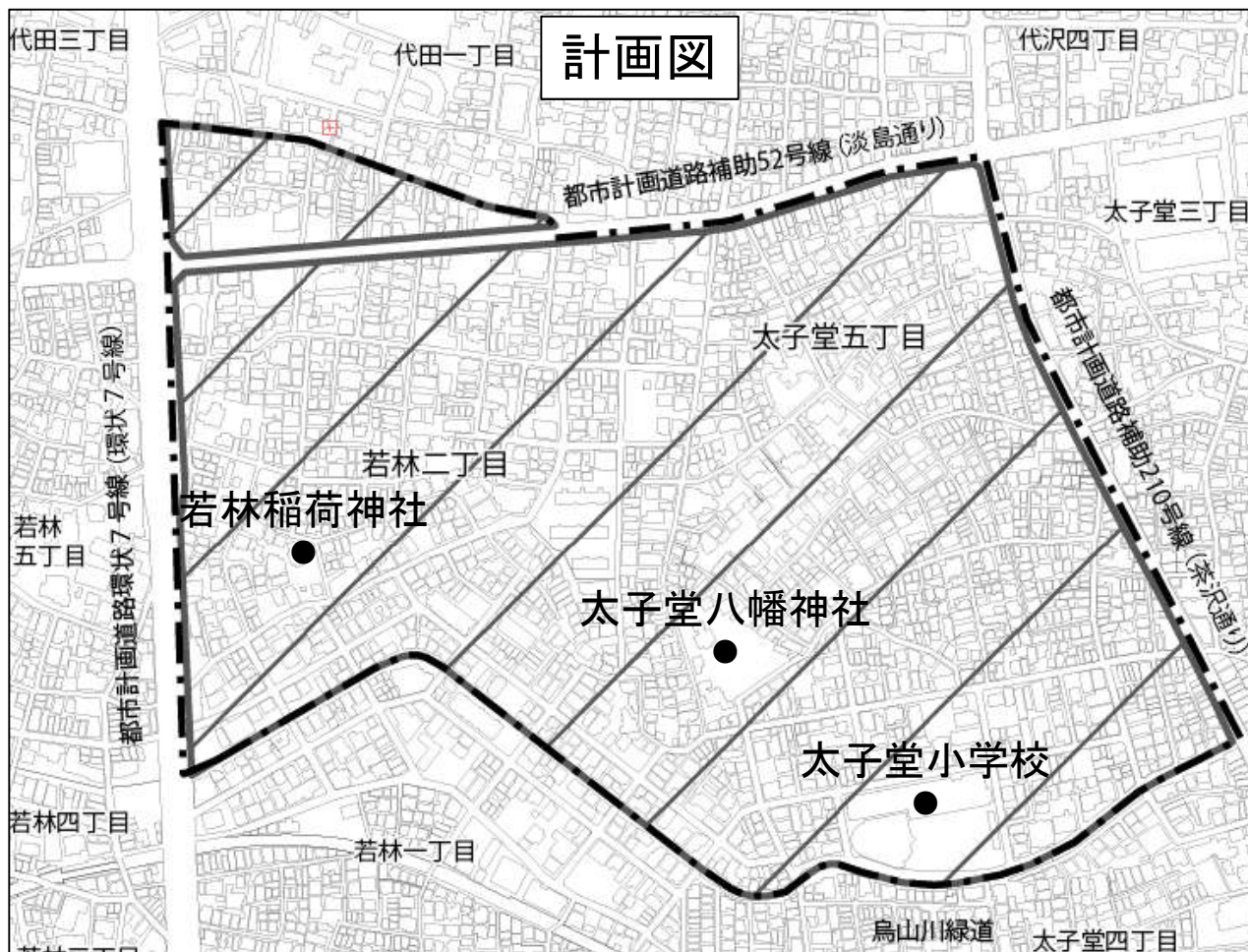
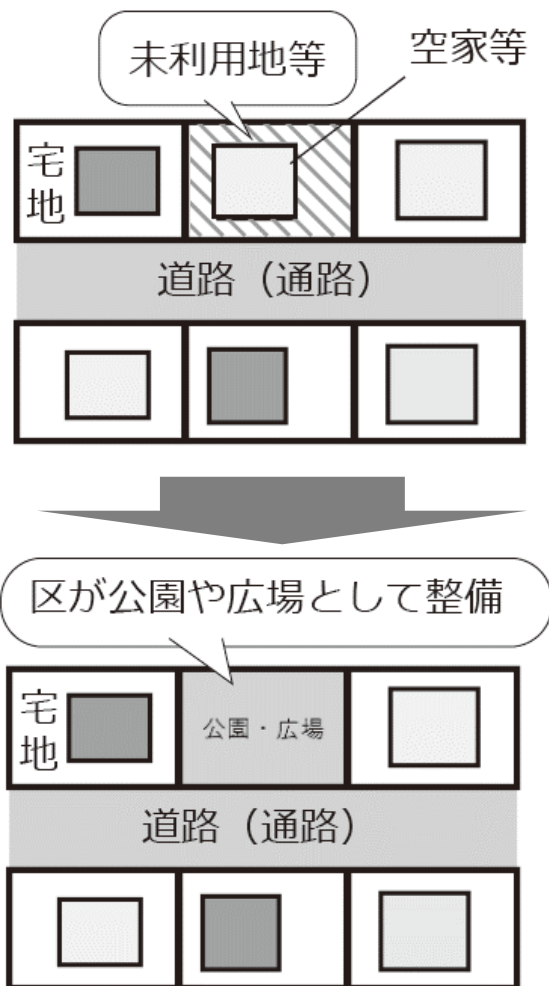
公園等の整備の方針	整備計画
<p>1 子どもの遊び場やみどりのある憩いの場、災害時の避難活動拠点としての空間を確保するため、公園等の整備を図る。</p>	<p>公園等の整備</p>
<p>2 烏山川緑道は、災害時の避難経路、みどり豊かで魅力的な空間の形成及び地域コミュニティの場として寄与するよう保全を図る。</p>	

整備計画

公園等の整備

全域

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

公園整備の実現に向けて

・公園について様々な期待・ご要望が寄せられています

[これまで寄せられた主なご意見]

- 早く具体的な検討に進んでほしい。
- 公園整備のために空き家を探す努力をしてほしい。
- 公園整備の具体的な場所は決まっているのか。
- 公園として整備できそうな候補地は把握しているのか。
- 公園がほしい。（ポケットパーク、大きな公園等、具体的な提案多数）

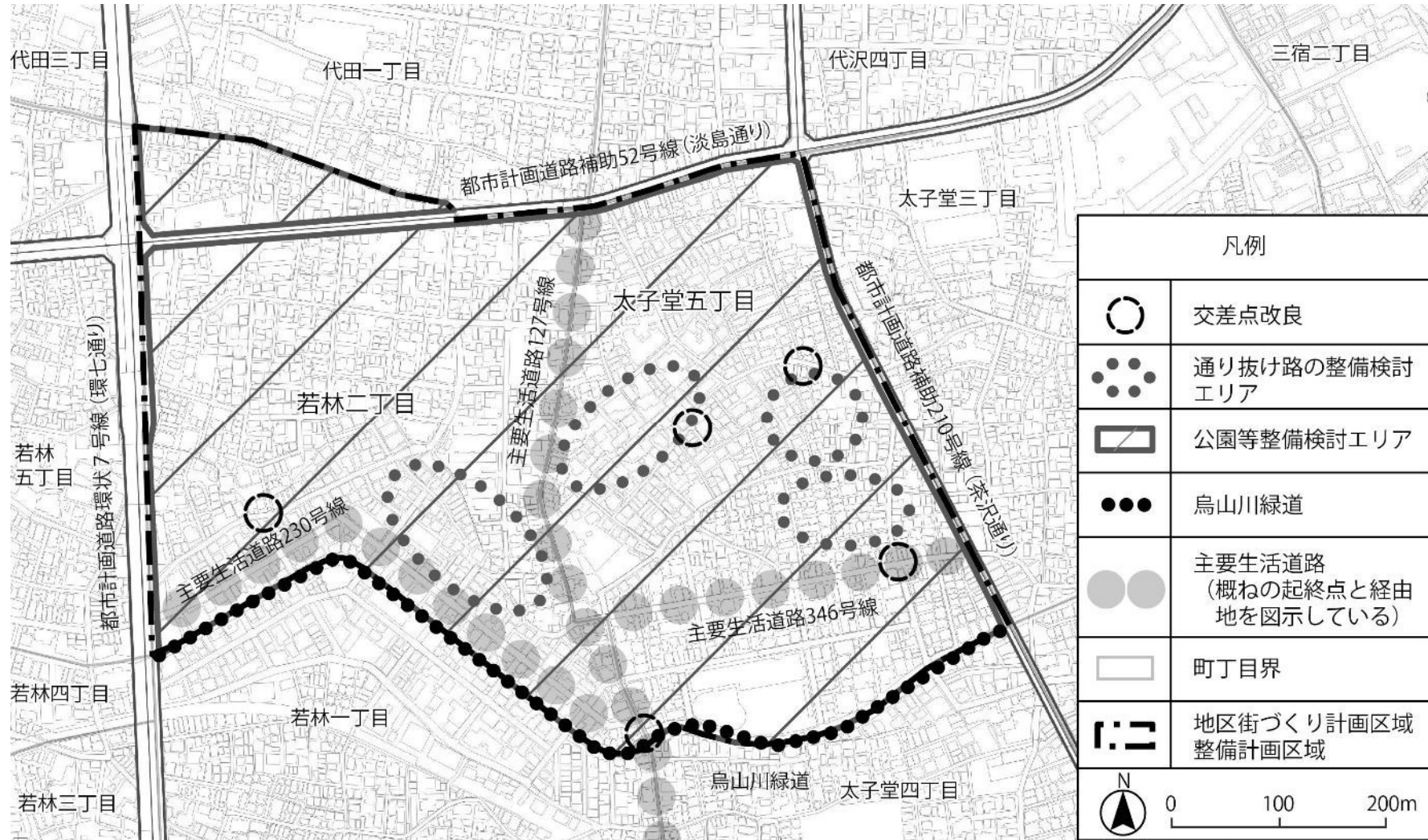
・具体的な計画は、決まっています。

・策定後、地区街づくり計画をもとに用地買収等のための新規事業を立ち上げ、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）



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)

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
<p>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。</p>	<p>建築物等の用途の制限</p>
<p>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。</p>	<p>壁面の位置の制限</p>
<p>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。</p>	<p>形態又は色彩その他の意匠の制限</p>
<p>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。</p>	<p>垣又はさくの構造の制限</p>
<p>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。</p>	<p>建築物の構造の制限</p>

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6項各号又は第9項に該当する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物

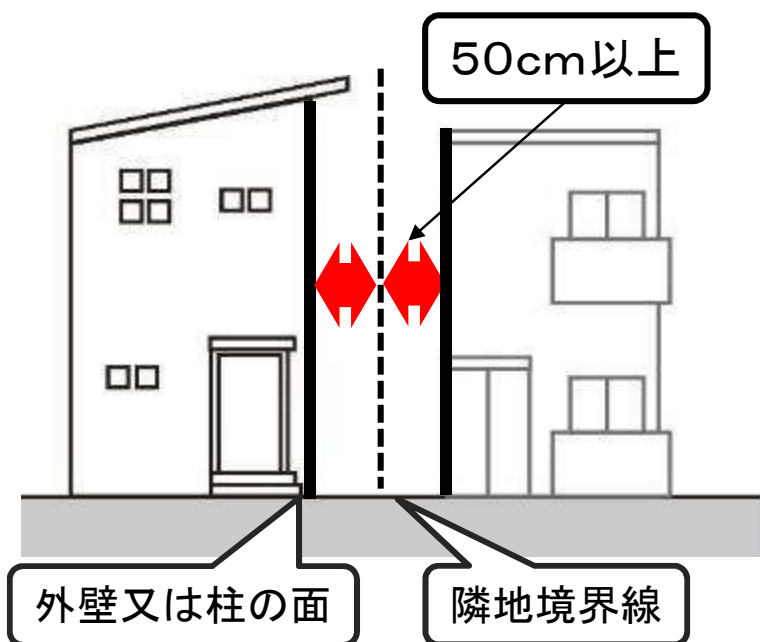


[住宅地区A]

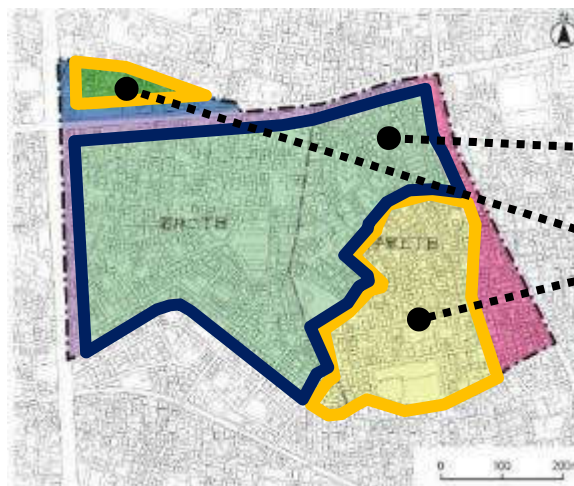
1 敷地面積70㎡以上の敷地では、隣地境界線から建築物の外壁
又はこれに代わる柱の面までの距離を50cm以上とする **義務**。

[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です。

※密集地としての現状を踏まえ、民法が定める最低限の幅(0.5m)の確保を目指す

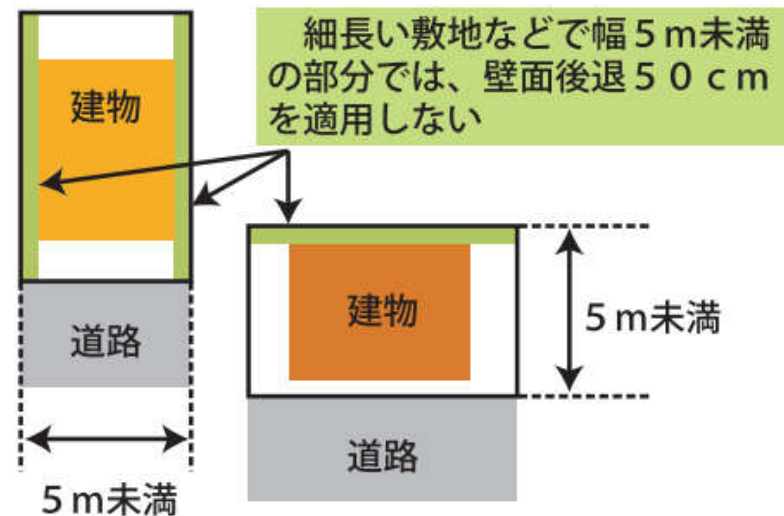
2 計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が、5m未満となる部分の当該隣地境界線については、前項の規定を適用しない。

以下を対象から除きます

○敷地の細長い部分(右図)

○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



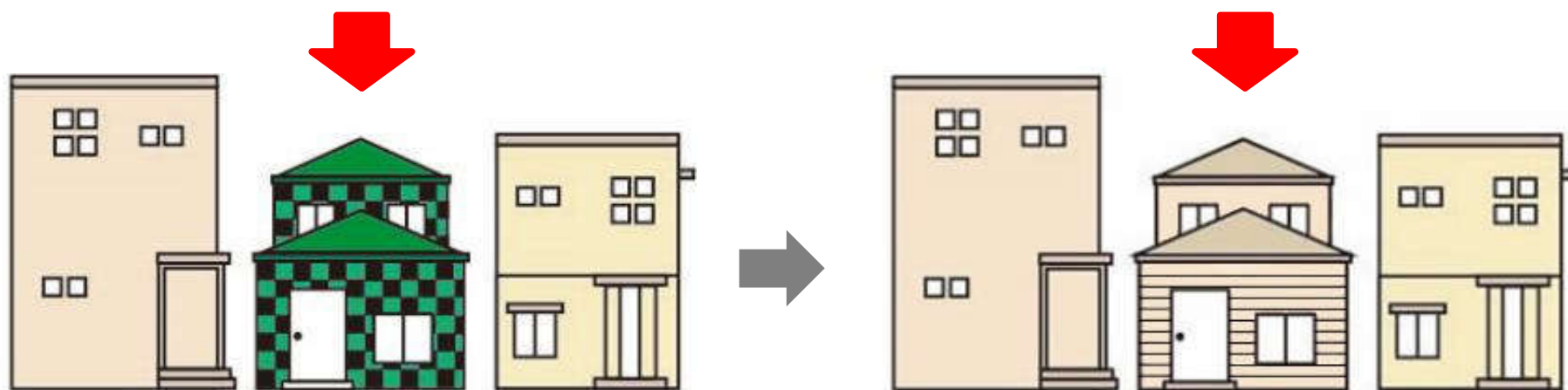
【出典】池尻四丁目・三宿二丁目地区地区街づくり計画/パンフレット

整備計画

形態又は色彩その他の意匠の制限

全域

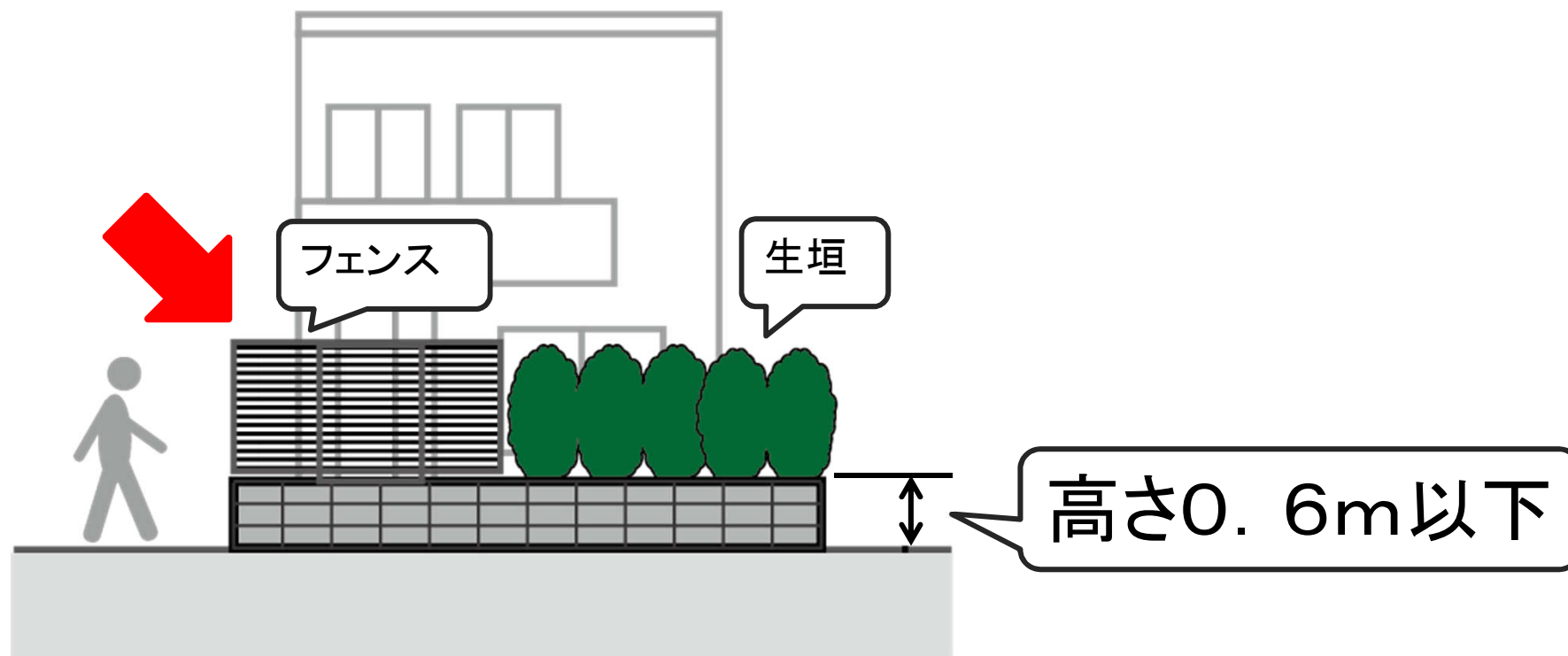
建築物等の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとする **義務**。



周辺の色彩に配慮した例

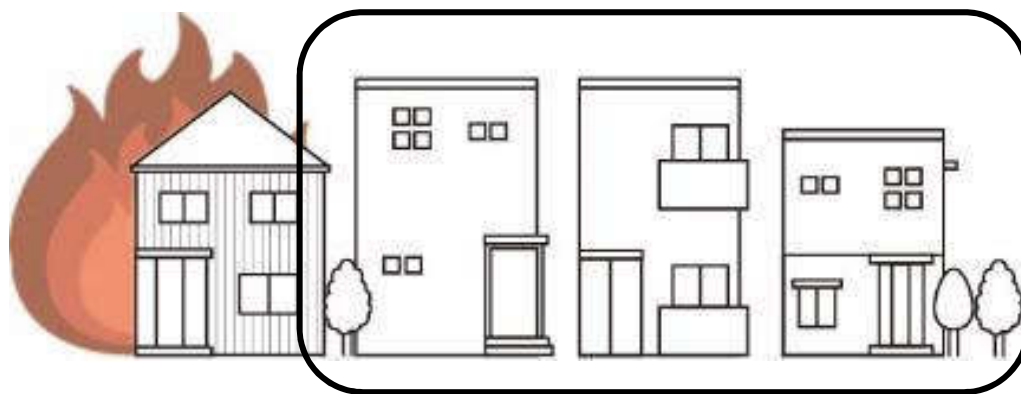
道路や公園、緑道等に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等とする **義務**。

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。

東京都建築安全条例第7条の3に定める構造と努力する **努力**。



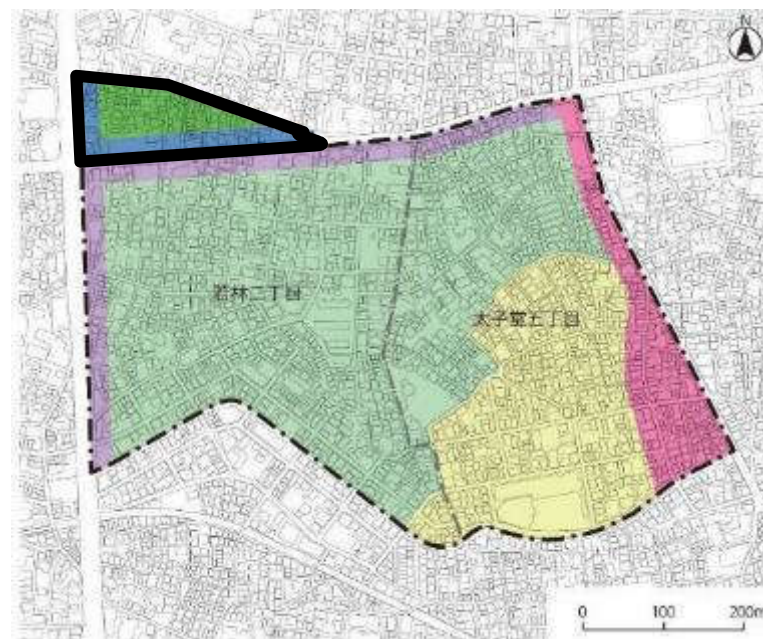
耐火建築物等

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

[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。

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)

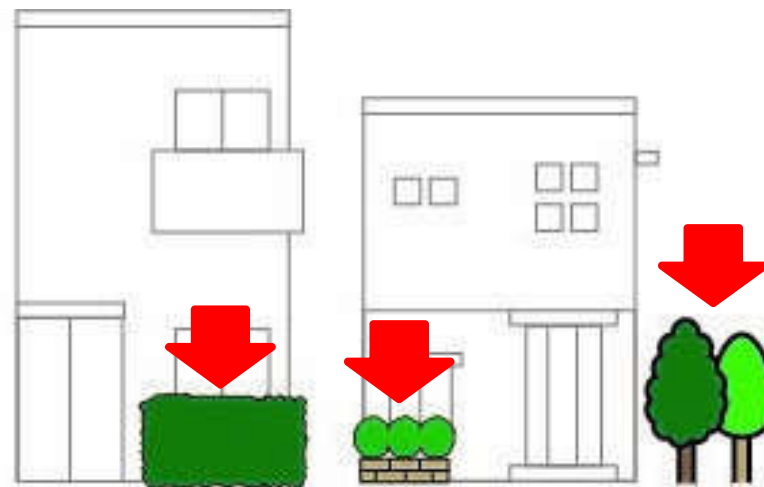
緑化の方針と対応する整備計画の項目

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

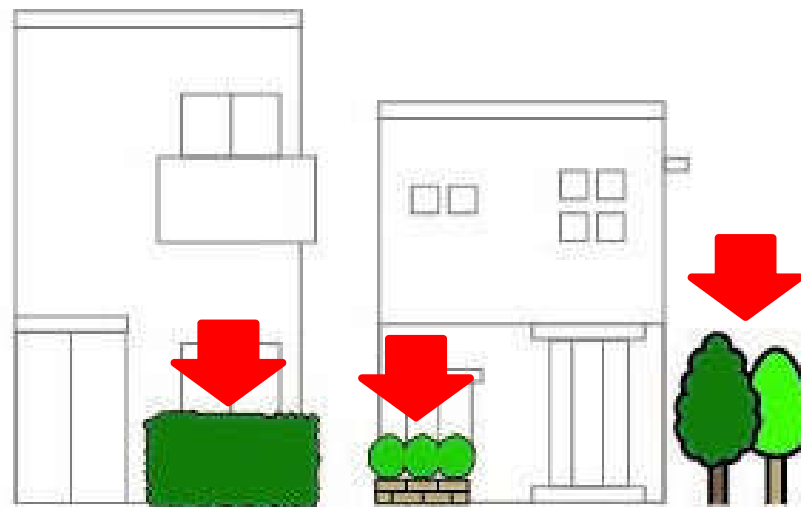


- 1 既存樹木の保全に努める **努力**。
- 2 世田谷区みどりの基本条例(平成17年3月14日条例第13号)の届出の対象にならない150㎡未満の敷地は、次ページの表のとおり敷地面積と建蔽率※に応じた緑化(基準本数以上)に努める **努力**。



保存樹林地

【出典】世田谷区みどりの基本計画

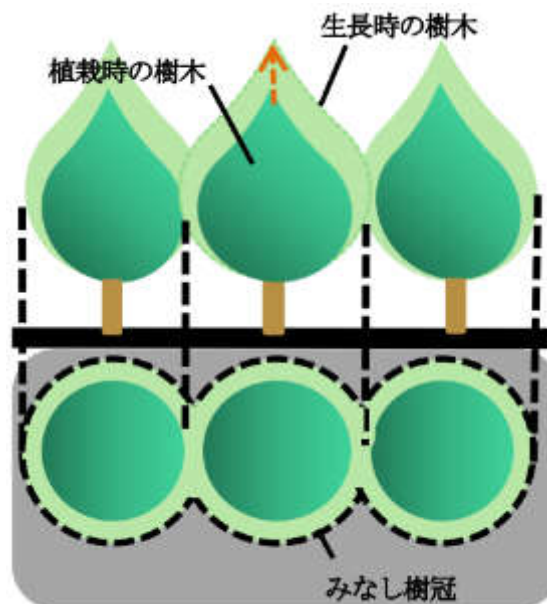


※ 建蔽率とは、建築基準法第53条第1項並びに同条第3項第1号(同号に規定する防火地域内にある同号イに該当する建築物に係る部分に限る。)(同条第7項の規定により適用される場合を含む。)及び第2号の規定により適用される建蔽率とする。

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 m ² 未満	中木1本	屋外で可能な緑化
100 m ² 以上 150 m ² 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3.79m²
(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。
- ※ 3.79m²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。79

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)

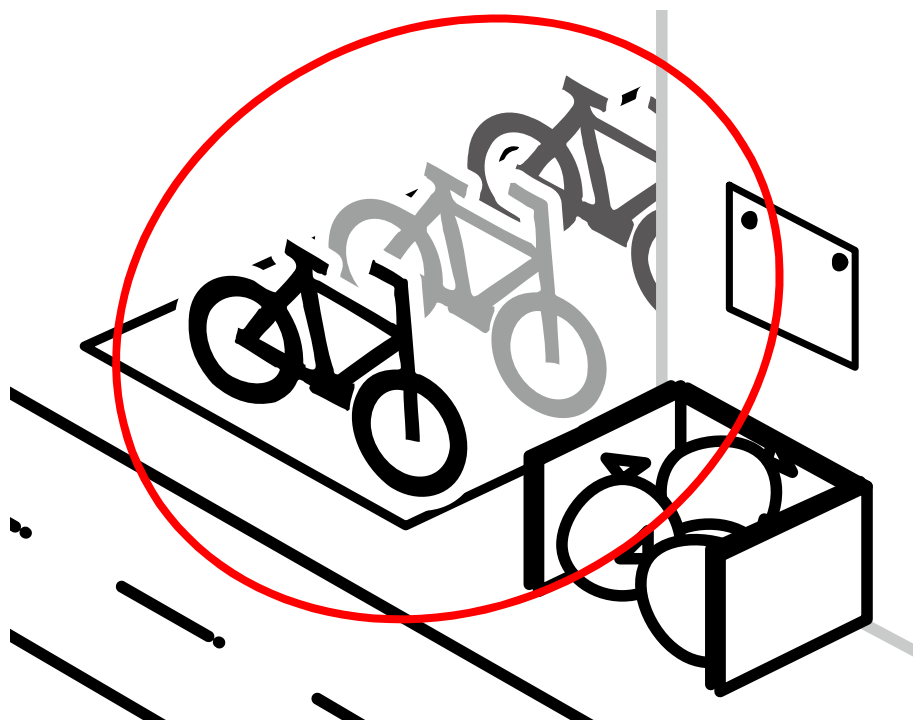
その他の方針と対応する整備計画の項目

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について、その内容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、 <u>道路の適正使用</u> 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、 <u>交通安全対策</u> 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、 <u>雨水貯留浸透施設の整備</u> 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、 <u>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</u> を促進する。	集合住宅等の管理
5 <u>建築物の建替えを促進し、不燃化及び共同化※</u> を図る。	—
6 快適な住環境等を確保するため、 <u>工作物や生垣・樹木などの適正管理</u> を図る。	集合住宅等の管理
7 防災性の向上を図るため、 <u>防火水槽の整備</u> を促進する。	—

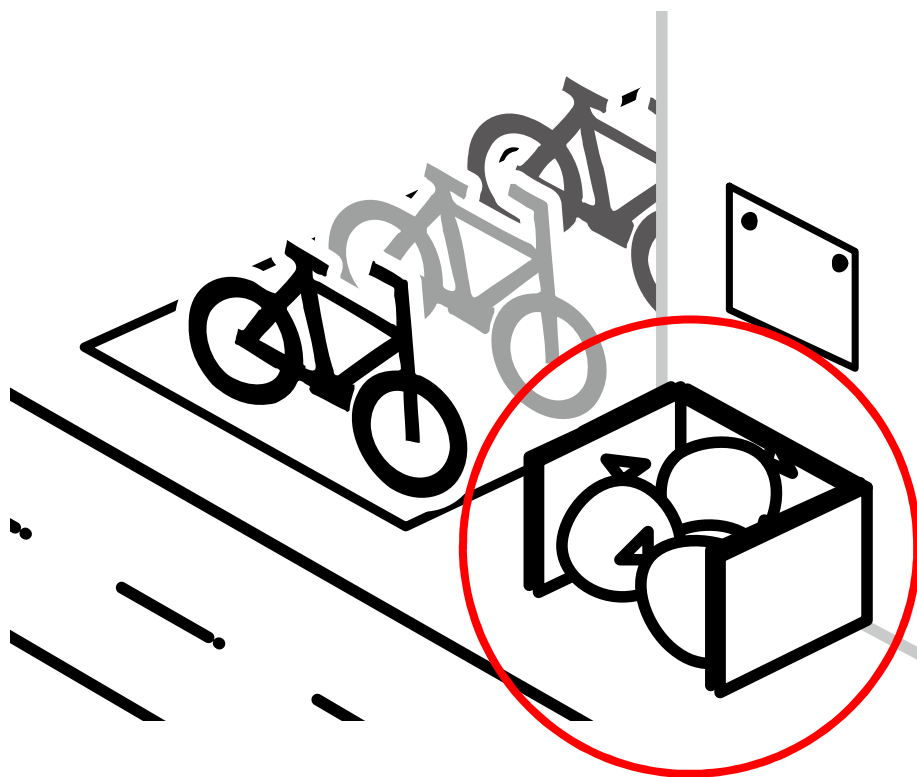
※：単独敷地での建替え等が難しい方について、隣接者と共同で建築を計画することで、建替えを進めるものです。

- 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(原則として、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(原則として、屋外とする)に設置することに努める **努力**。



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

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	<ul style="list-style-type: none"> 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

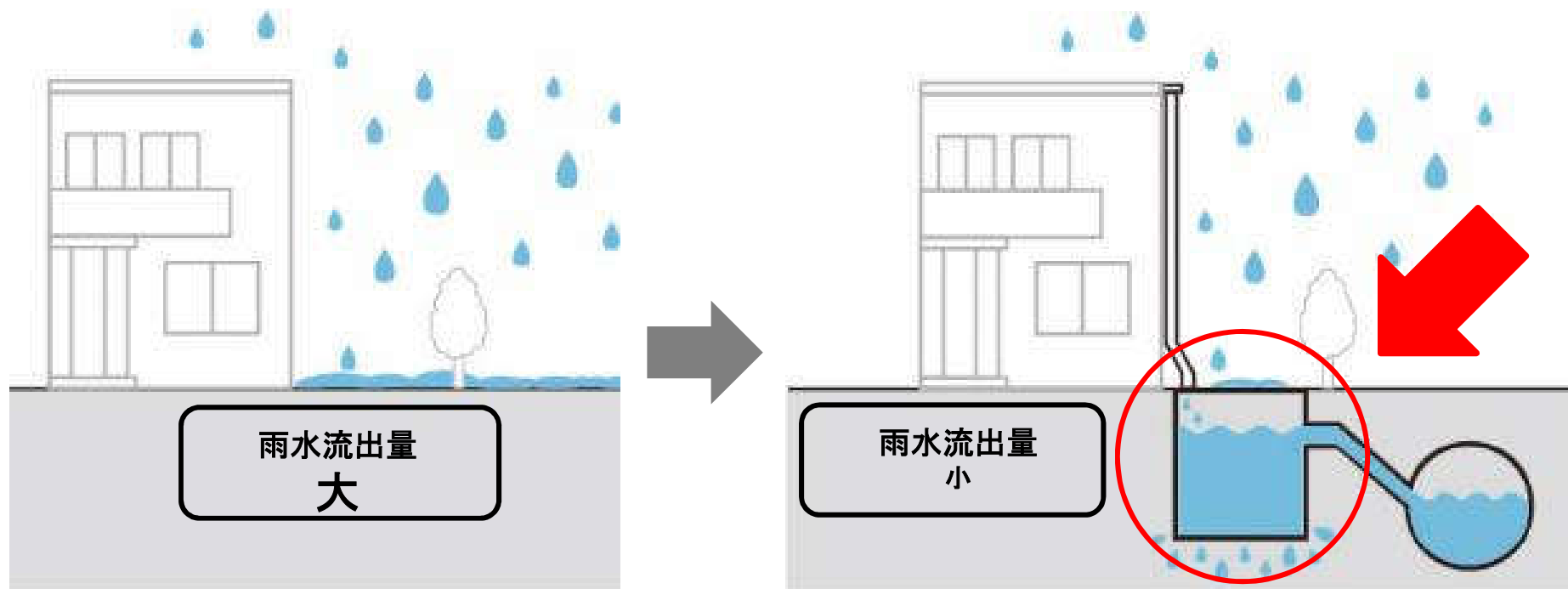
4 共同住宅又は長屋、店舗、事務所等を建築する場合は、**管理者※及び連絡先を道路側から視認できる箇所に掲出する義務**。



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

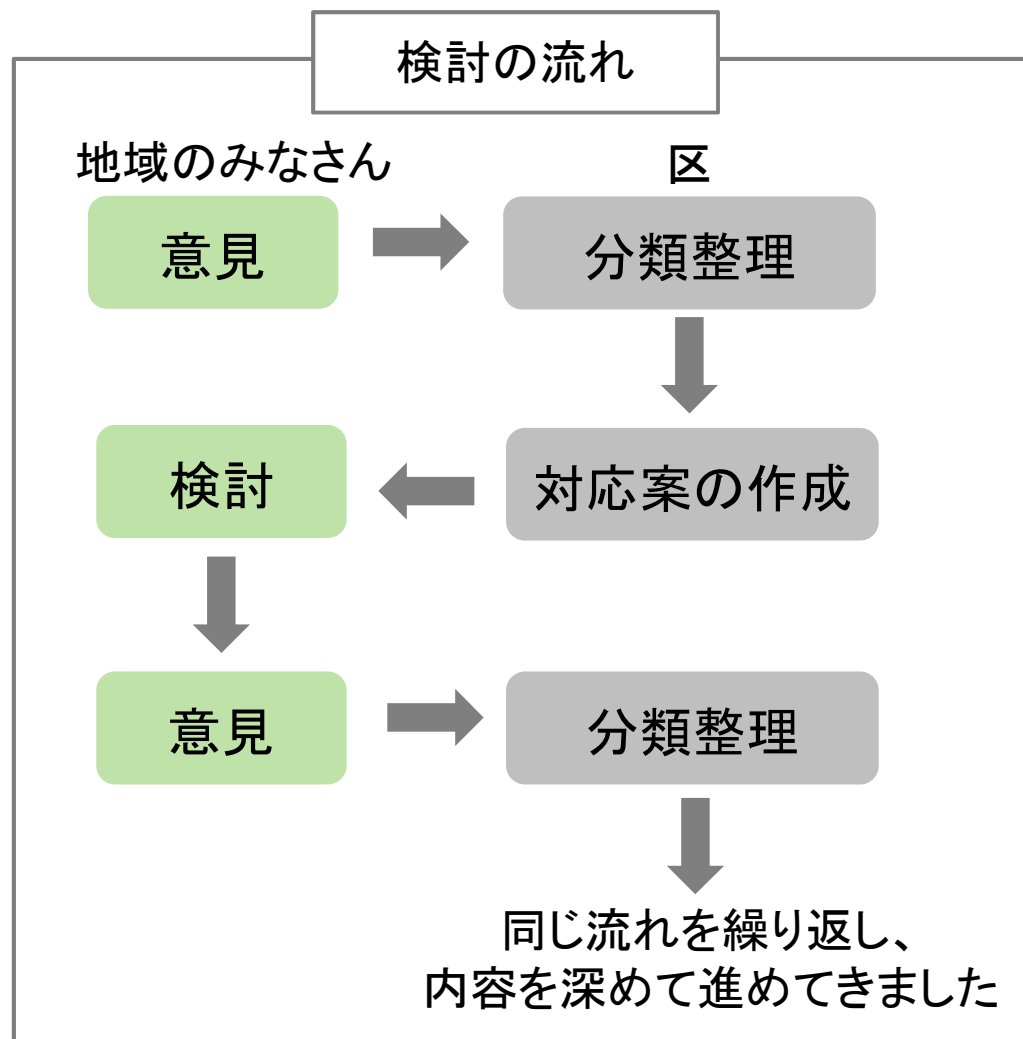
第3部

これまで頂いた
主なご意見について

1)進め方

【再掲】

- 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。



ここでは、今までに回答できていなかったものや、多数のご意見をいただいたものを中心に説明します。

1. 地区街づくり計画 の内容について

街づくりの目標

目標の1つ目(防災)について

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。

Q1-1 災害対応などを盛り込んだより具体的な目標を示すべきでは。

目標の2つ目(道路・交通)について

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。

Q1-2 「通行」という言葉は通り抜けのイメージが強いので、地区内を徒歩で回遊、滞留できるイメージである方が良い。

方針

主要生活道路について

Q2-1 主要生活道路は今後どうなっていくのか。

交通規制などの対策について

Q2-2 道路を広げることによる新たな影響が心配だ。交通規制などの対策が必要だ。

道路を広げることによる交通量の増加を懸念。

- ・道路拡幅後の通過交通の抑制策が必要だ。
- ・道路を直線にすると車が進入するので、整形しなくて良い。
- ・道路の入り口に柵等を設け、車が進入できないようにしてはどうか。
- ・子どもの遊び場がなくなる。
- ・道路を広げるのは防災などの目的で合って、車がスピードを出して入り込んで良いわけでないことを伝える取り組みを合わせて行う。
- ・拡幅と合わせて車が入ってこられないようにするための対策を行う。 等

方針

交通規制などの対策について

Q2-3 交通規制などの対策について地域主体の取り組みが必要だ。

- ・車の通行・利用に関して、地区としての意思形成が必要だ。
- ・交通規制の要望は町会で署名などを行い行政に持っていくことで実現されるのか。
- ・交通規制の見直しや安全に通れる道路づくりを進めるための活動隊が必要だ。

Q2-4 違法駐車した車があったが、誰に通報したら良いのかわからなかった。

植栽の適正管理について

Q2-5 道路にはみ出している植栽を何とかしてほしい。
緑化後の管理が徹底されるかが心配だ。

整備計画

ルールに入らなかった提案について

Q3-1 エネルギー確保のために、ソーラーパネルの設置を義務化してはどうか。

Q3-2 少子化対策として保育園の整備をしてほしい。

Q3-3 地区外でキックボードのポートが設置されており、その管理が悪く歩道にキックボードがはみ出していることがある。このような状況にならないように、事前に手を打つべきだ。

Q3-4 ハクビシンなどの害獣による影響が心配だ。

Q3-5 地区内に住民が集まれる集会場が欲しい

整備計画

狭あい道路の整備

Q3-6 私道も対象になりますか。

Q3-7 電柱移設を進めてほしい。規制を強くしてほしい。

整備計画

公園等の整備

Q3-8 公園整備に使う用地の募集や情報収集は、区の方で積極的に進めてほしい。

Q3-9 公園をつくるなら烏山川緑道の近くが良い。

Q3-10 公園をつくるといっても、どこでもいいわけではなく、使いやすさや効果を考えてほしい。

Q3-11 公園や緑道に座れる場所(ベンチ等)がほしい。

Q3-12 三方向に逃げられる機能を備えたポケットパークを整備できると良い。

Q3-13 整備する公園に消火栓が設置できるとよい。

整備計画

壁面の位置の制限

Q3-14 壁面後退が防火のためではないなら、容積緩和を検討してはどうか。

形態又は色彩その他の意匠の制限

Q3-15 看板規制が必要だ。

整備計画

敷地内緑化・緑の保全

Q3-16 なぜ緑化を進めるのか。

Q3-17 ゆとりがある敷地での緑化を進めてはどうか。

参考

敷地面積150㎡以上の敷地は、既にみどりの計画書制度により緑化が義務付けられています。

[参考]敷地面積250㎡以上での地上部緑化の基準 出典:みどりの計画書・緑化地域制度 概要版

【I 地上部の緑化基準】

地上部において、地上部基準緑化面積以上の緑化面積を確保してください。

地上部基準緑化面積＝敷地又は区域の面積×地上部緑化率

敷地又は区域の面積	建蔽率						
	30%以下	40%	50%	60%	70%	80%	90%
250㎡以上 500㎡未満	20	15	15	10	10	5	5
500㎡以上 1,000㎡未満	25	20	15	10	10	5	5
1,000㎡以上 3,000㎡未満	35	30	25	20	15	10	7
3,000㎡以上 5,000㎡未満	38	34	30	26	22	10	7
5,000㎡以上	46	41	36	32	28	11	8

(緑化率の数値の単位は%)

※建築基準法第53条第6項の規定が適用される建築物の地上部の緑化率は、0とします。

※総合設計、建築基準法第55条第2項の認定、地区計画に基づく建蔽率が適用される場合や、国分寺崖線保全重点地区、風致地区区域の場合は、上記とは緑化率表又は緑化率の適用が異なります。

整備計画

集合住宅等の管理

駐輪場設置について

Q3-18 駐輪場設置により建築できる面積が少なくなってしまうのではないか。

ごみ置き場について

Q3-19 ごみ置き場の設置を義務化してほしい。

Q3-20 ごみ置き場は戸建住宅も対象にしてほしい。

Q3-21 ごみ置き場の集積所について、設置箇所の制限を条例に入れてほしい。

Q3-22 既存アパートのごみやカラスが気になる。

整備計画

雨水貯留浸透施設の設置

Q3-23 雨水貯留浸透施設の設置率はどのくらいか。

Q3-24 一度設置すると撤去が難しい。なぜ設置しなければいけないのか。

Q3-25 助成金申請書類の作成が煩わしいので設置が進まない要因になっている。新築時に整備を義務化してはどうか。

2. その他

Q4-1 ルールに対して支援(助成制度)がほしい。

参考 既存の制度で使えるものがあります。

内容		支援制度	備考
狭あい道路の整備	建築時	狭あい道路拡幅整備事業	一般的に建築時に乗り入れ部の破損等があるほか、インフラ供給施設の整備を行う関係で外構整備に合わせて整備を実施しております。
	建築時以外	なし	
電柱の移設		公道内の移設(無償になる場合もございます)	私道に適応できる助成制度はありません。
緑化		緑化助成制度	生垣、植栽帯造成、シンボルツリー植栽、屋上・壁面緑化が対象となります
植栽の管理		なし	—
駐輪場の設置		なし	—
雨水貯留浸透施設の設置		雨水浸透施設設置助成金	詳しくは所管課のホームページをごらんください。

関連計画との連携について

Q4-2 避難ルートを追加してほしい。

Q4-3 緑道の南側地区との計画上の連携が必要だ

Q4-4 騒音等が気になる会社がある。何とかしてほしい。

質疑応答

今後の予定

- 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。

