

## 2. 地区街づくり計画 (たたき台)に関する 情報提供と意見交換

---

# 第1部

---

これまでの検討  
状況について

# 1. 地区の状況

---

# 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)

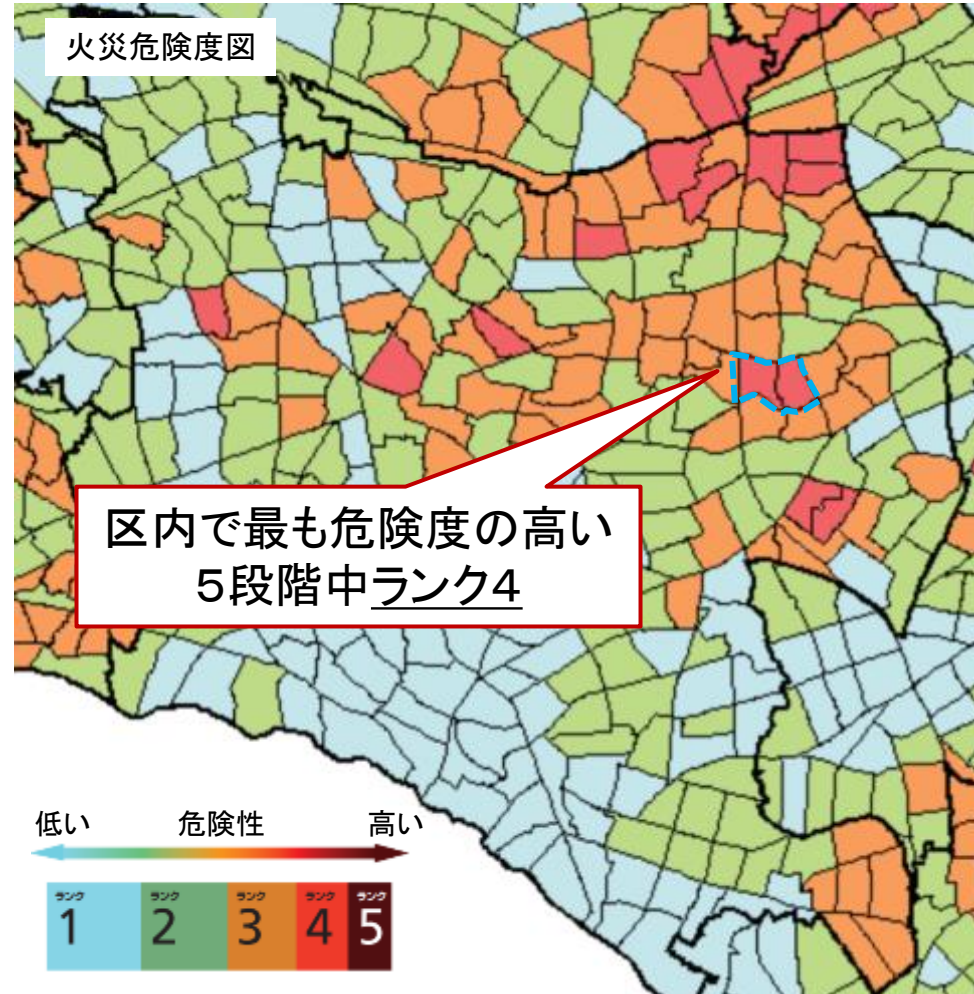
太子堂五丁目	<b>77.6</b>
若林二丁目	70.1
区全体	45.1

区内最高

住宅率 空地率

太子堂五丁目	<b>74%</b>	<b>7%</b>
若林二丁目	<b>82%</b>	<b>6%</b>
区全体	61%	21%

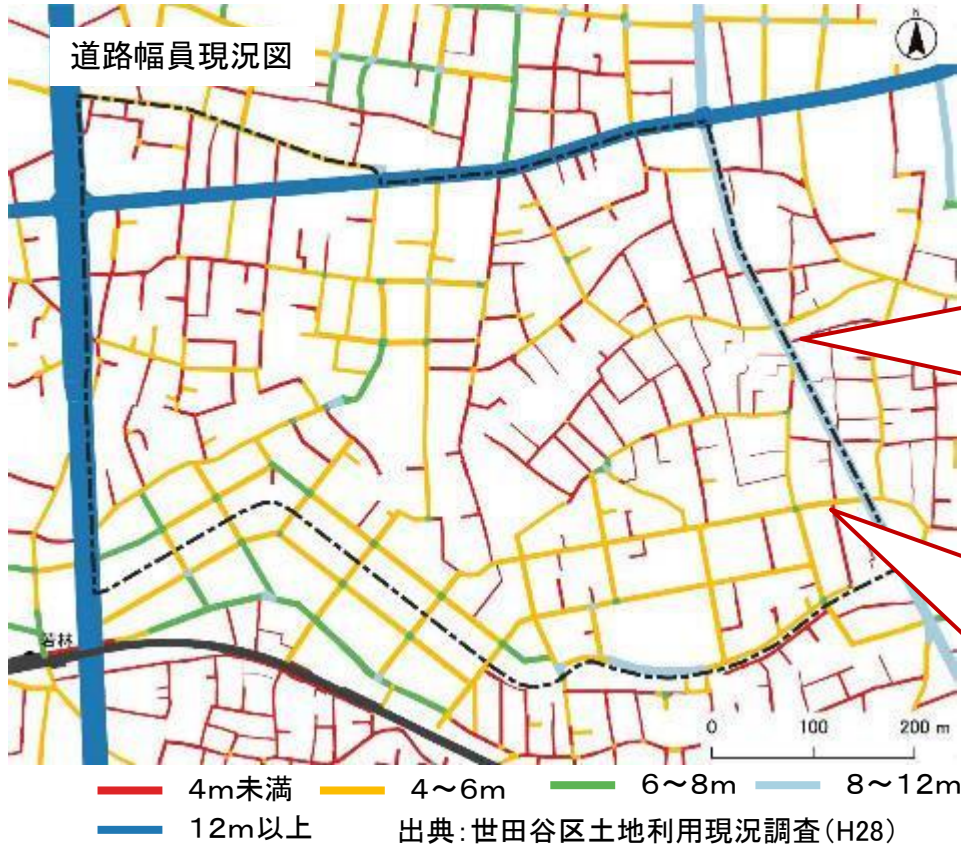
出典: 世田谷区土地利用現況調査(H28)



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

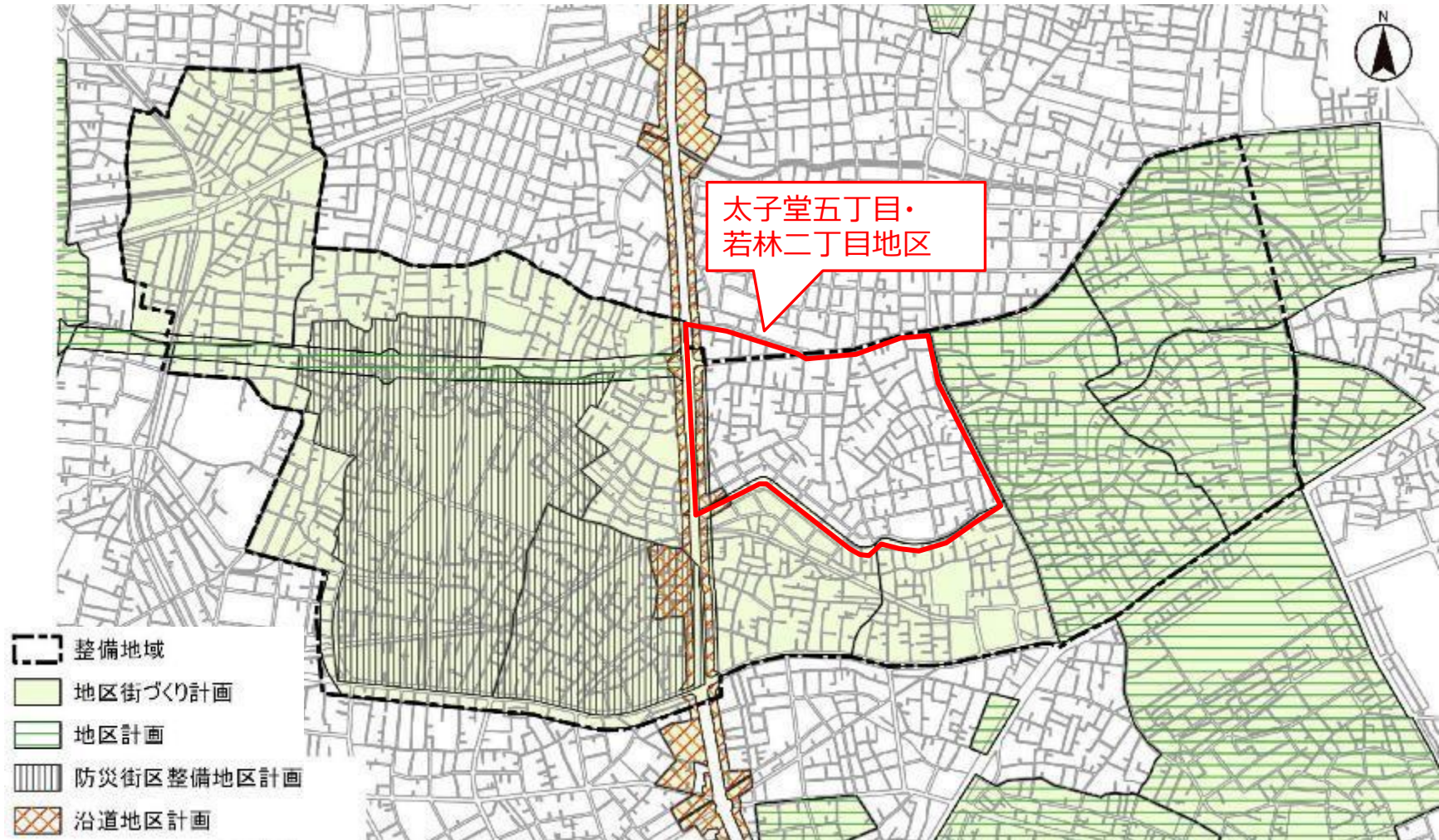
- 東京都により「震災時に特に甚大な被害が想定される地域」として整備地域(世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域)に指定されています。





# 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)

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	

**【太子堂五丁目・若林二丁目地区】**

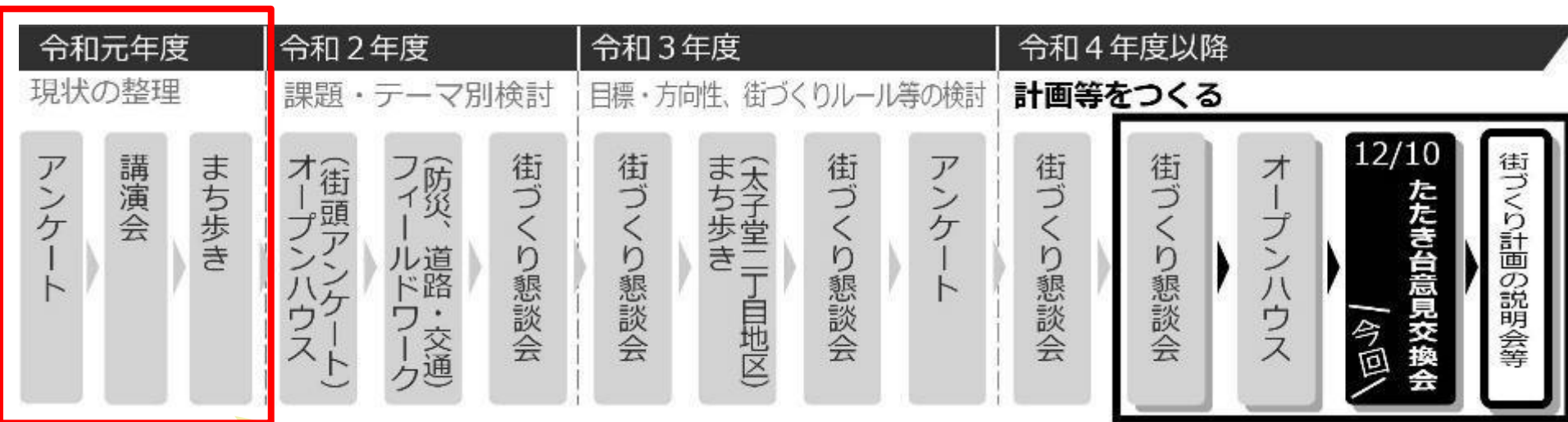
- 建築物の不燃化の促進などにより、**防災性の向上**を図るとともに、**良好な住環境の保全**をめざした街づくりを進めます。

出典: 世田谷区都市整備方針 第二部「地域整備方針」

## 2. これまでの 検討経過

---

# 1) 検討の経緯 -1



4つのテーマを設定

防災

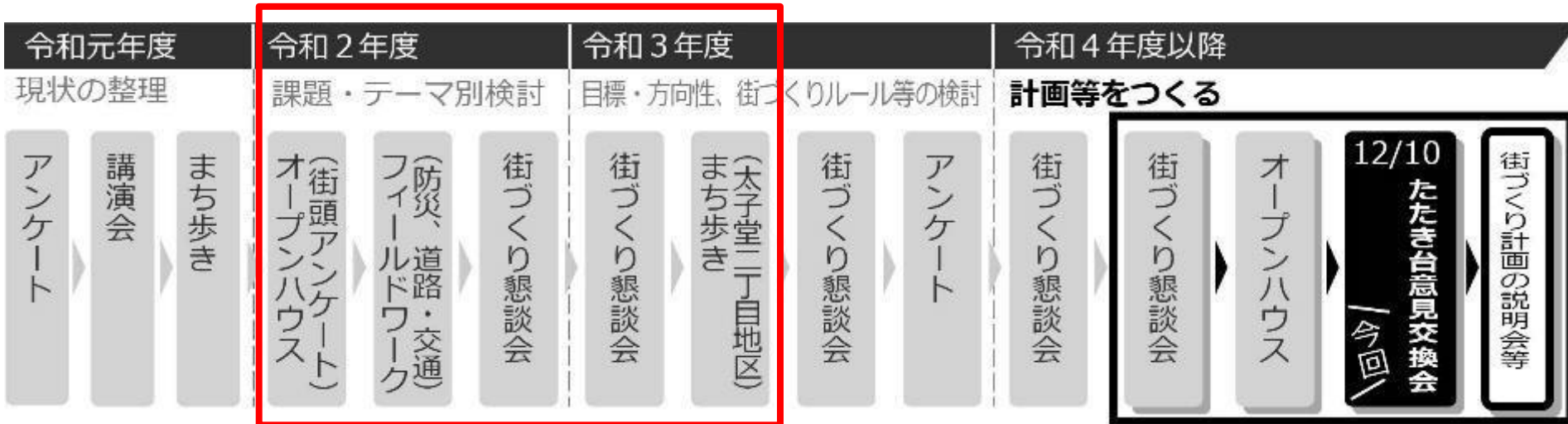
道路  
・ 交通

住環境

地域の  
資源



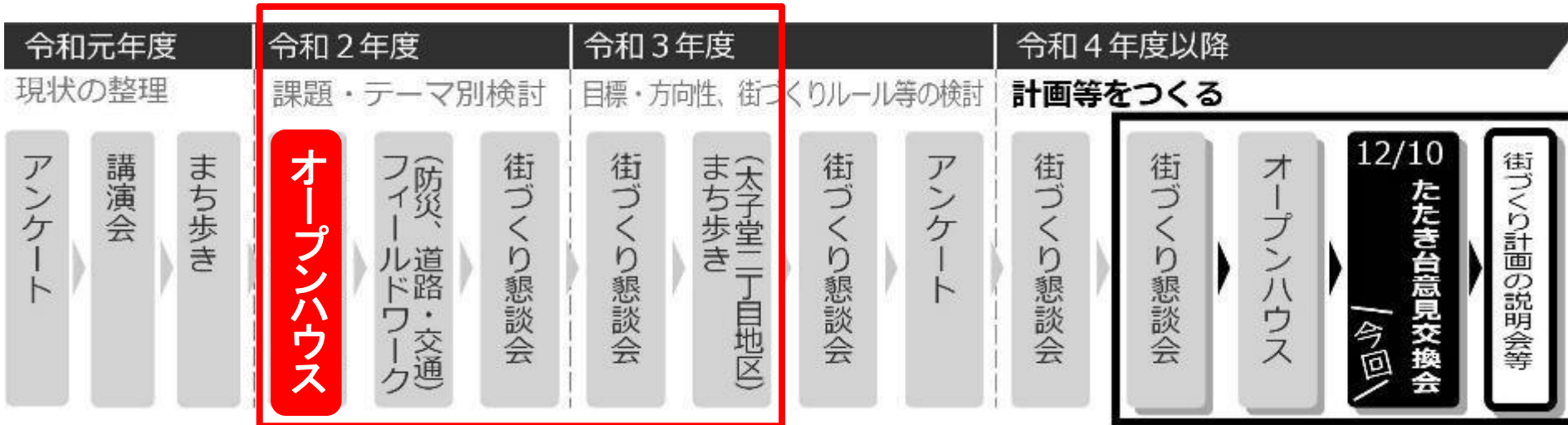
# 1) 検討の経緯 -2



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) 検討の経緯 -3



## オープンハウス

令和2年9月19日(土)午前10時～午後3時  
太子堂小学校正門付近

### [シール投票]

地域のみなさんが関心のある街づくりのテーマ

・投票参加者：80名

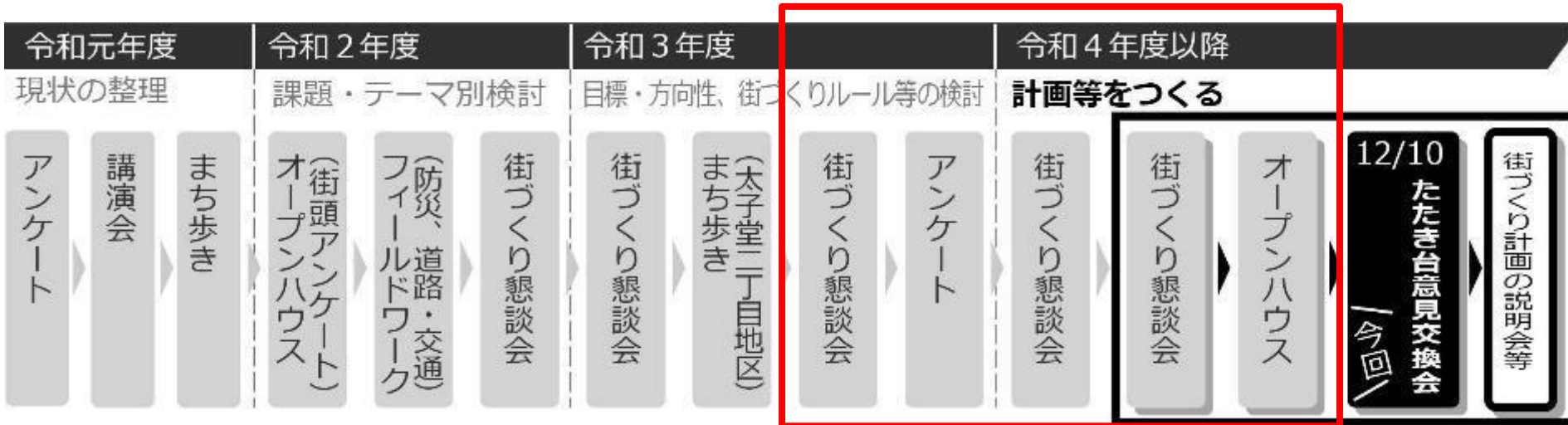
### [街頭アンケート]

本地区の状況や今後の街づくりの取組みなど

・回答者：69名

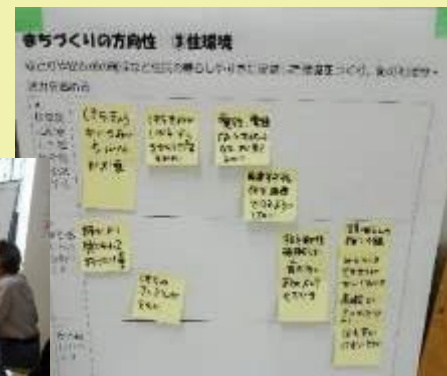


# 1) 検討の経緯 -4

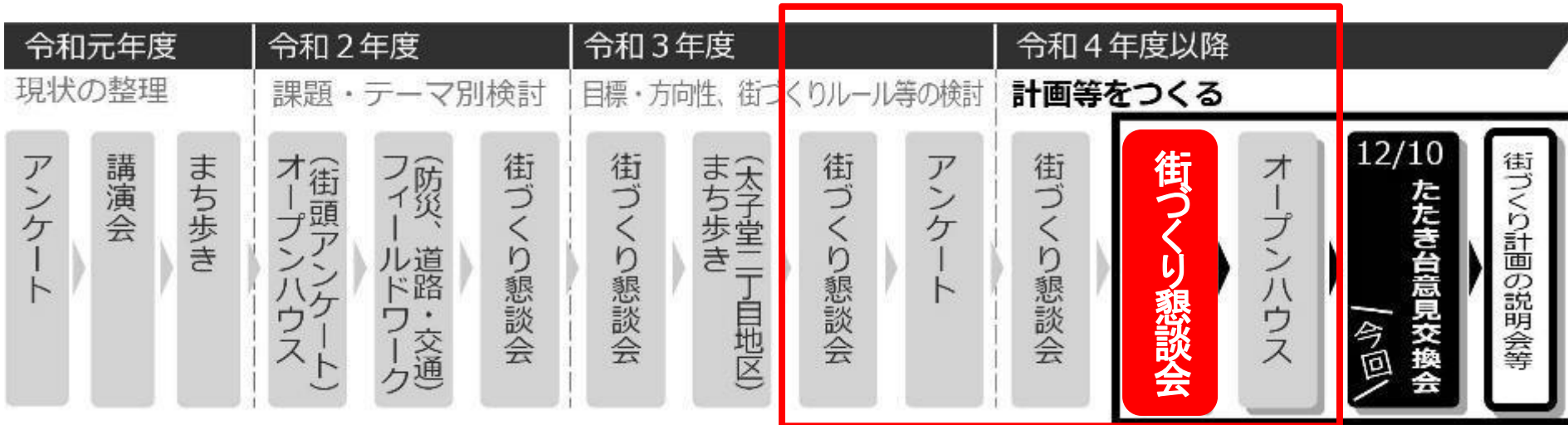


## 街づくりのルールの検討

- ・項目の設定
- ・具体的な制限の検討



# 1) 検討の経緯 -5



## 街づくり懇談会

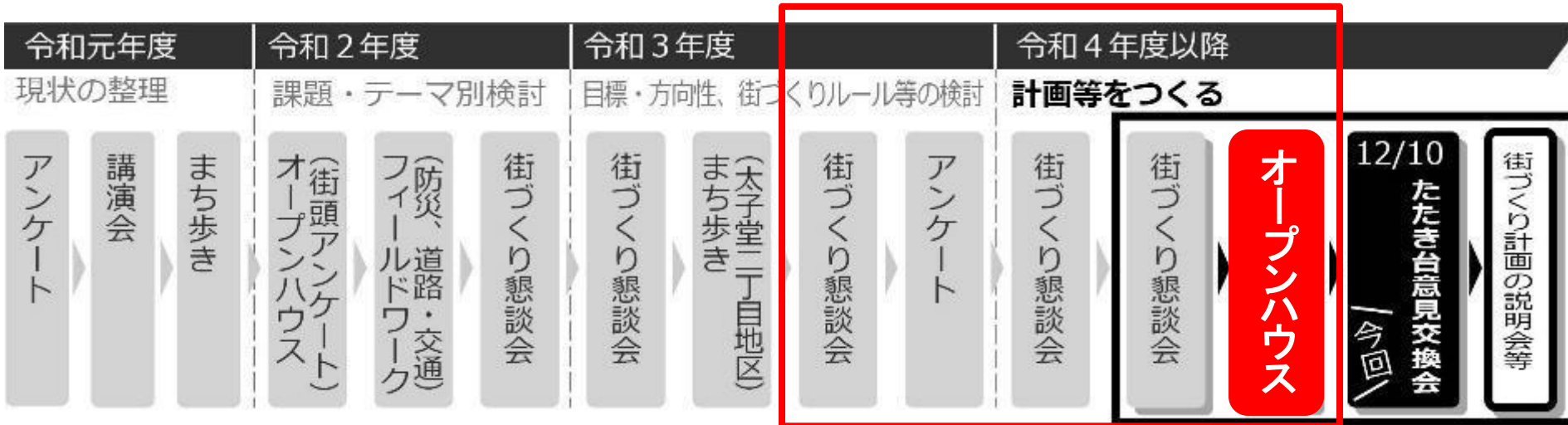
10月1日(土) 参加者:15名

- 地区街づくり計画たたき台(案)について理解を深め、意見を計画書に反映する。





# 1) 検討の経緯 -6



## オープンハウス

11月13日(日)午前10時～午後3時  
太子堂小学校正門わき体育館昇降口内  
来場者:103名

- 街づくりの取り組みの周知
- 計画に対する意見把握(特に子供や若い世代)

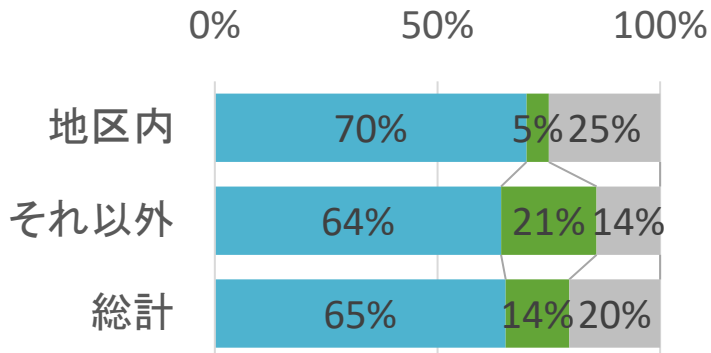


# オープンハウス（続き）

## (1) 大人を対象としたアンケート

### ○整備計画で定める内容について

全体の6割を超える方が、この内容で良いと回答していますが、1割程度の方が気になる点があると回答しています。



■ この内容で良い・気になる点はない

■ 気になる点がある

■ 無回答

回答者49名（うち地区内在住は20名）

### ○主な自由意見（気になる点など）

項目	主な意見（地区内在住の方の意見を中心に抜粋）
目標・方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもと高齢者がともにすごしやすいまち。</li> <li>今回のルールをもとに防火・浸水対策を進めてほしい。</li> </ul>
①狭あい道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路に穴が多く自転車があぶない。</li> <li>太子堂八幡神社の参道となる東西の道は、車のスピードが速く、危険だ。</li> <li>隅切りで気になる箇所がある。</li> </ul>
③交差点改良	<ul style="list-style-type: none"> <li>自転車事故が多発している交差点にミラーがほしい。（太子堂5-35と31の間）</li> </ul>
⑤公園等の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園整備を進めてほしい。</li> <li>遊び場だけでなく老人が集う場がほしい。</li> <li>烏山川緑道の木の管理方法を改善してほしい。</li> </ul>
②壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の間がくっつきすぎている。</li> </ul>
④垣又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>危ないと感じるブロック塀へ取り組みはよい。</li> </ul>
⑦敷地内緑化・緑の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑化は賛成だが、緑化後の管理についても考えてほしい。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>ぜひこの取り組みを進めてほしい。</li> <li>より多くの意見を聞いてほしい（特に若い世代）。</li> </ul>

# オープンハウス（続き）

(2) 子供を対象としたアンケート 回答者53名

○問いかけ きみがすんでいる太子堂五丁目・若林二丁目は、  
どんなまちになってほしい？

- 地区街づくり計画(たたき台(案))で示した街づくりの目標(キーワード)について、その目標がいいと思うかを聴き取りを行いました。
- 子供1人、4枚のシールを渡し、投票形式でふさわしいと思ったもの各項目にシールを貼ってもらいました。(とても大切だと思うものがあれば1項目に2枚貼っても良いこととしました)

○結果

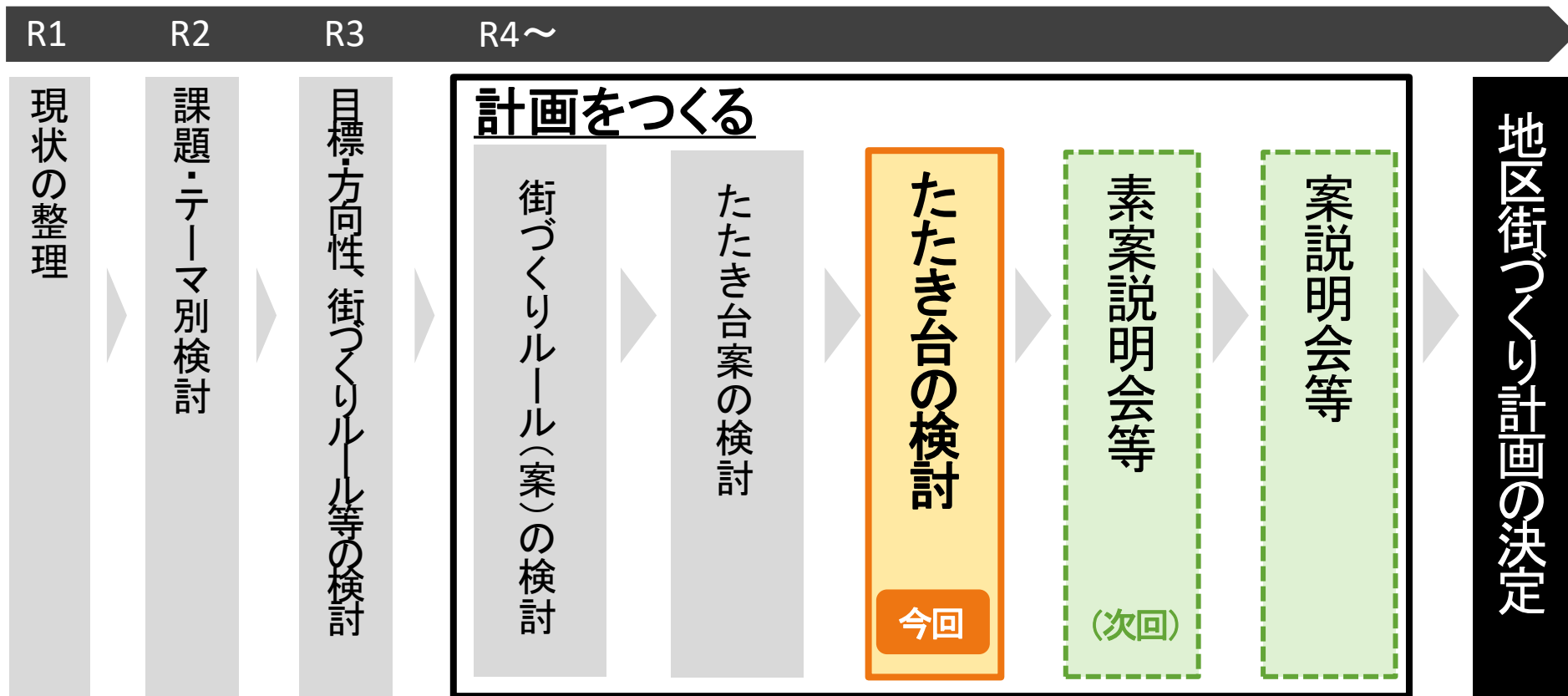
キーワード	票数
じしんやかじがおきてもあんしん	56票
みちがとおりやすい、あぶなくない	45票
こどももおとなもくらしやすいまち	41票
みんなであそべるばしょがある	31票

どの項目も半数以上の子供がふさわしいと思ってれています



## 2) 今後の予定

今後は、本日を含め、計画を決めるために必要な手続きを一つずつ進め、計画の熟度を高めていく予定です。



# 3. 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**

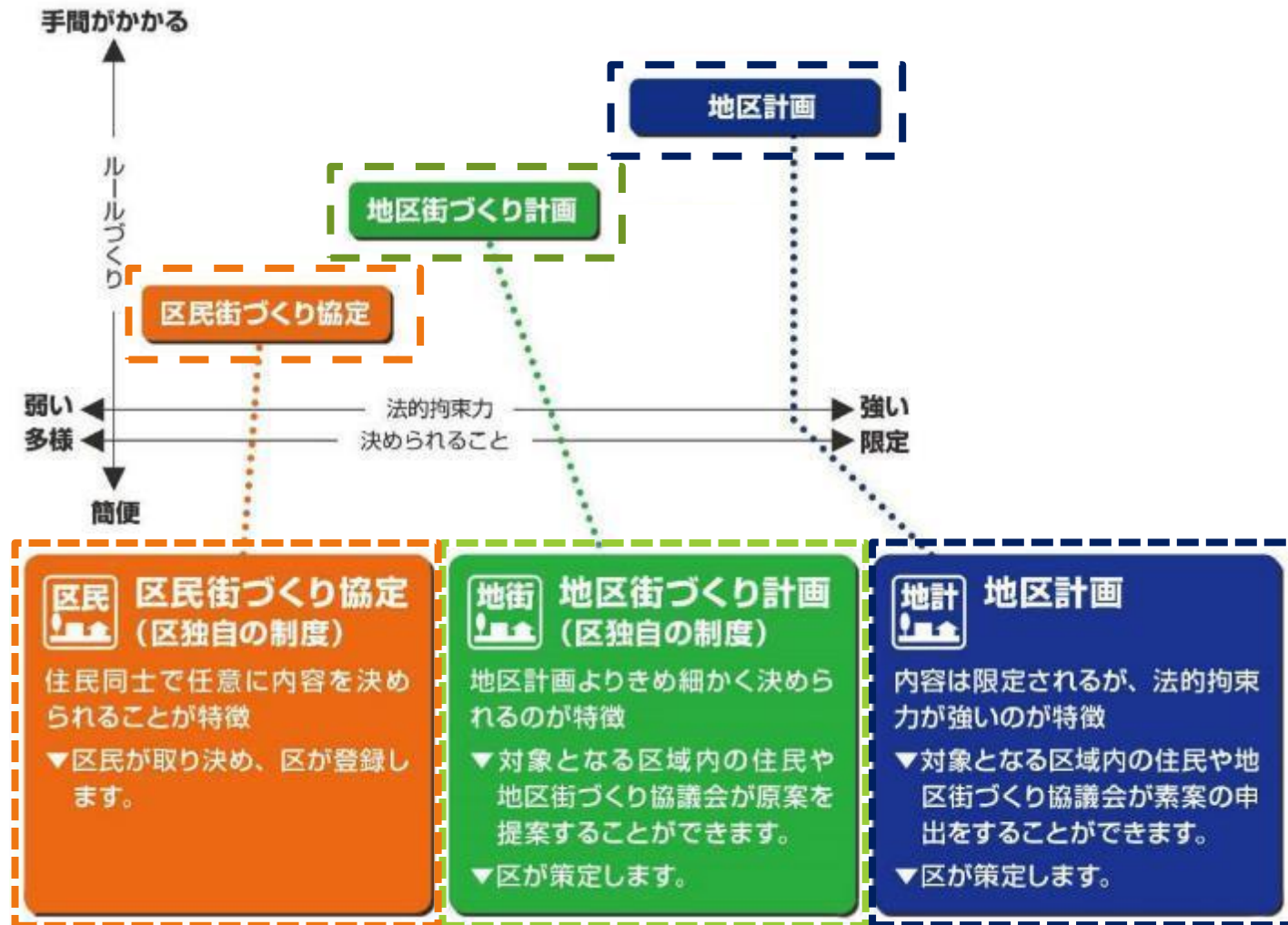
- これまでに整理した目標等を地域や区と**共有化**する
- 道路、公園、建物等の**ハード面を向上できるルール**を定める  
(建物の新築や建て替え時などにあわせて)



**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

## 内容

- ・世田谷区独自の制度です。
- ・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。

## ルールの対象

- ・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



## 特徴

- ・建替え等に合わせて、ルールに沿った建築物を建てることで実現します。
- ・**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。

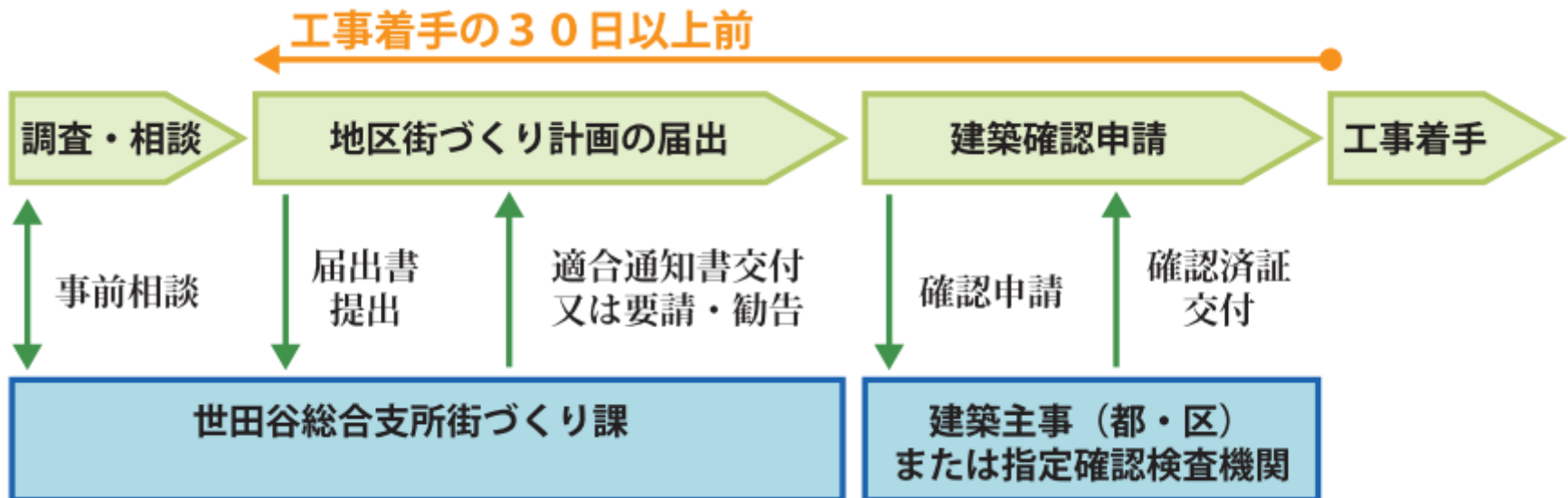
# 3) 地区街づくり計画とは

## 計画ができた後

- ・地区内で新築や改築などを行う場合は、工事着手の30日前かつ建築確認申請の前までに世田谷区への届出が必要となります。

## 届出に対して

- ・世田谷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。



# 第2部

---

## 地区街づくり計画 (たたき台)について

概要・目標・土地利用の方針

# 1. 計画の概要

---

# 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

街づくりの  
目標・方向性  
(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

街づくりの  
ルール(案)

### 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

- 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  
(案)

街づくりの  
ルール(案)



# 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、「環状7号線」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。」と位置付けられている。

# 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ことを目指す視点を取り込んでいます。

## (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 誰もが暮らしやすい街を形成するため、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

街づくりの  
目標・方向性  
(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

街づくりの  
ルール(案)

### 整備計画

● 道路・公園等に関する事項

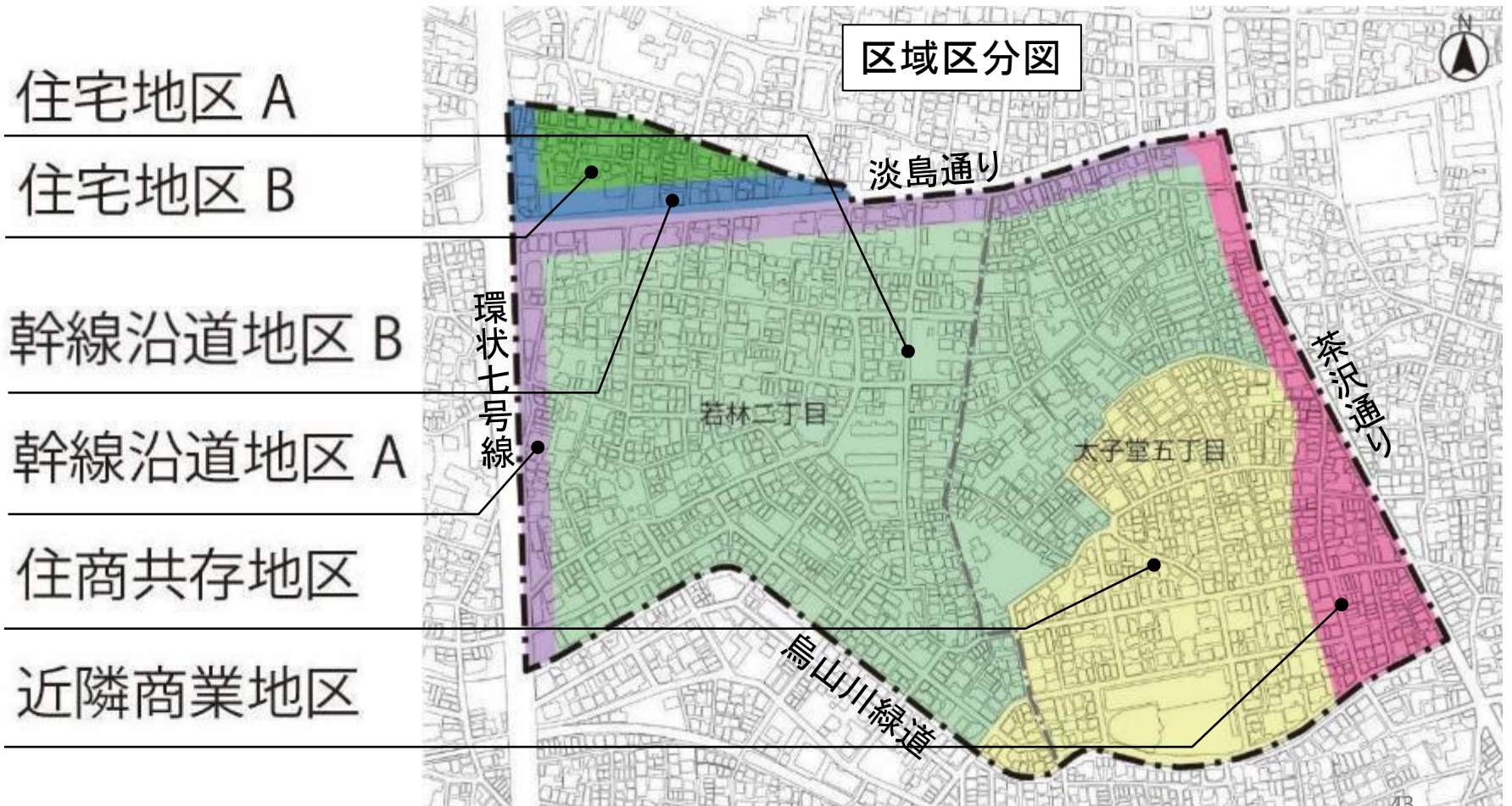
● 建築物等に関する事項

### 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を行います。

※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。



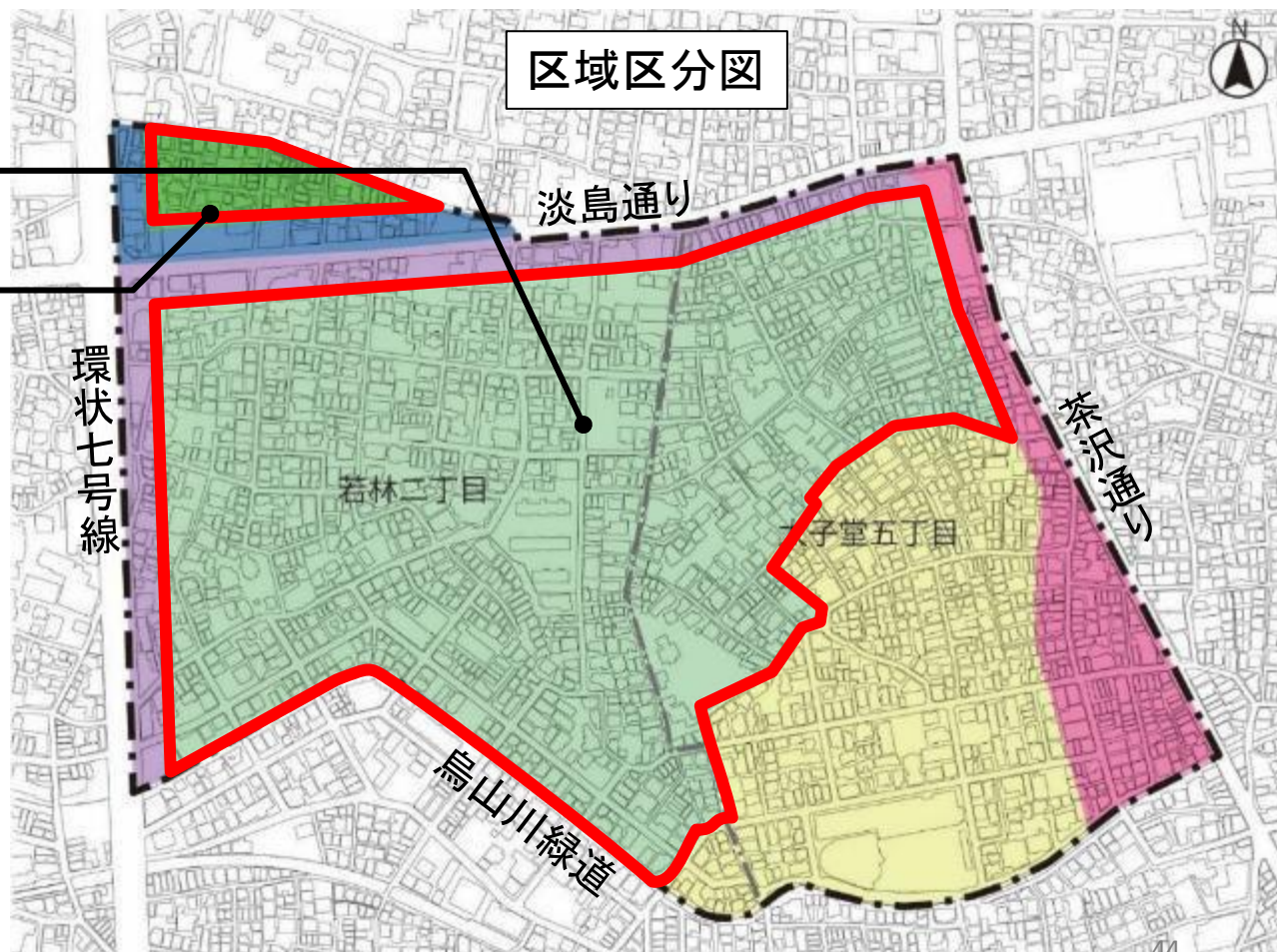
# 土地利用の方針

(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

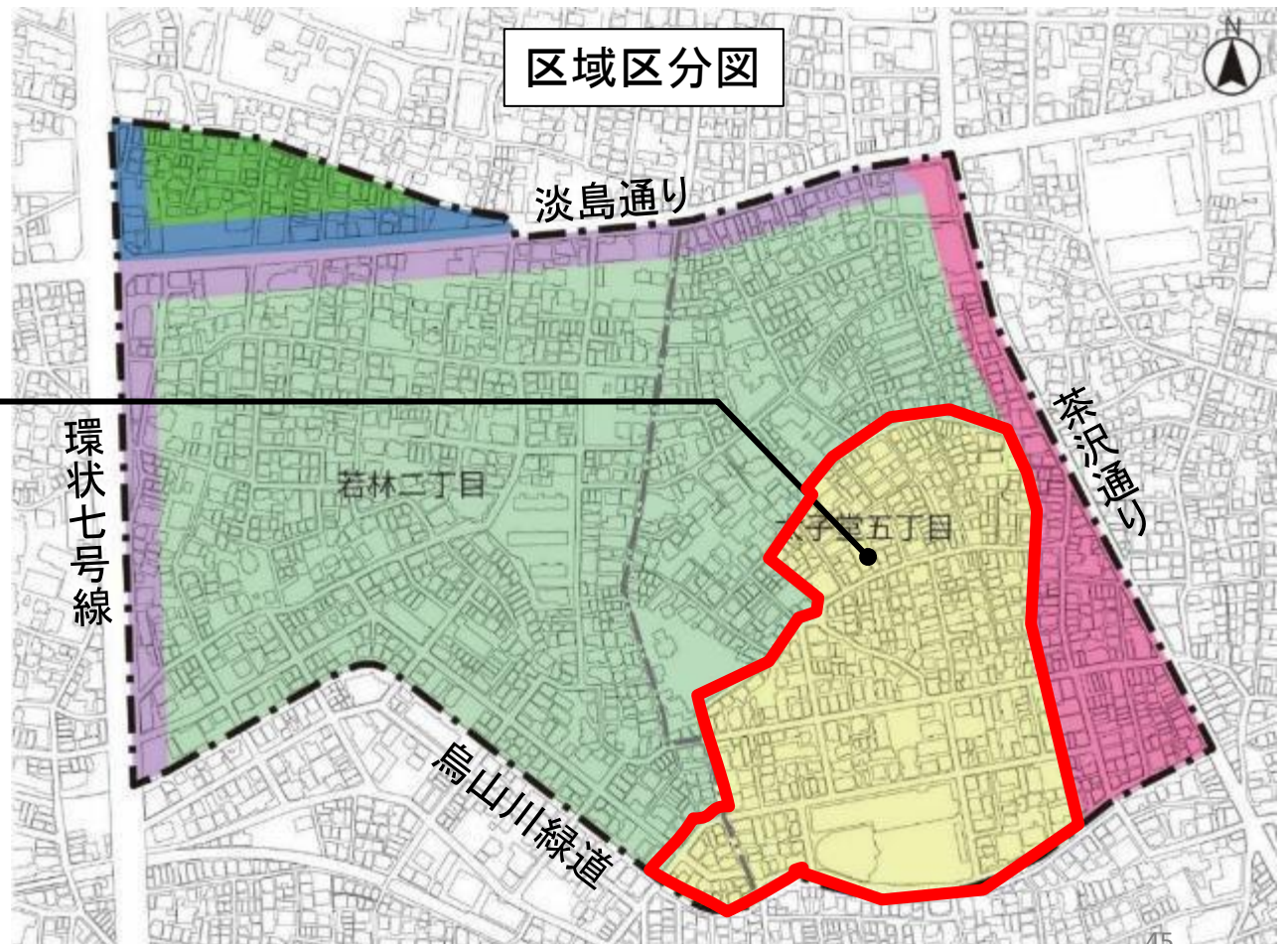


# 土地利用の方針

(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



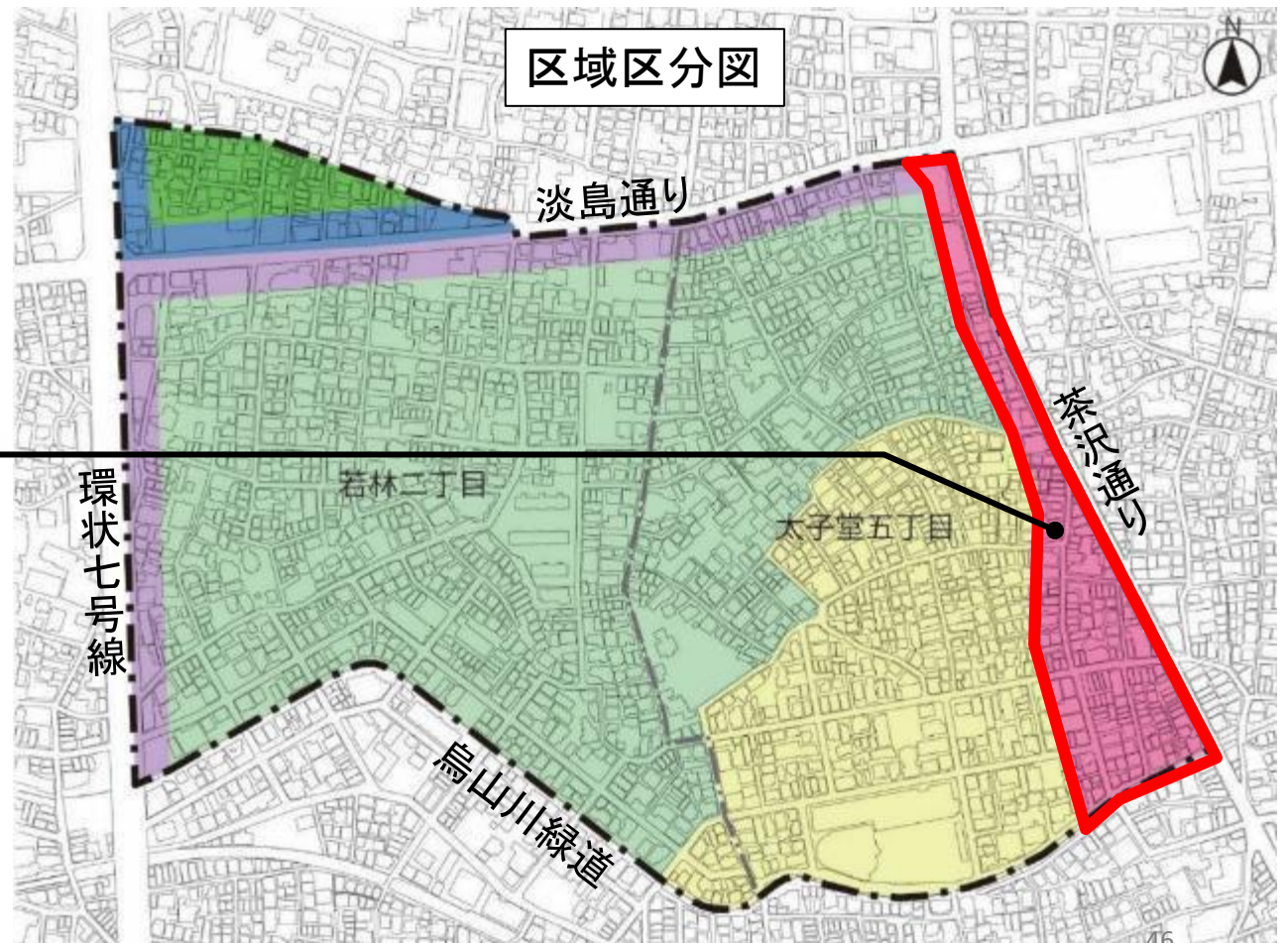


# 土地利用の方針

(近隣商業地区)

隣接する住宅地に考慮しながら、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。

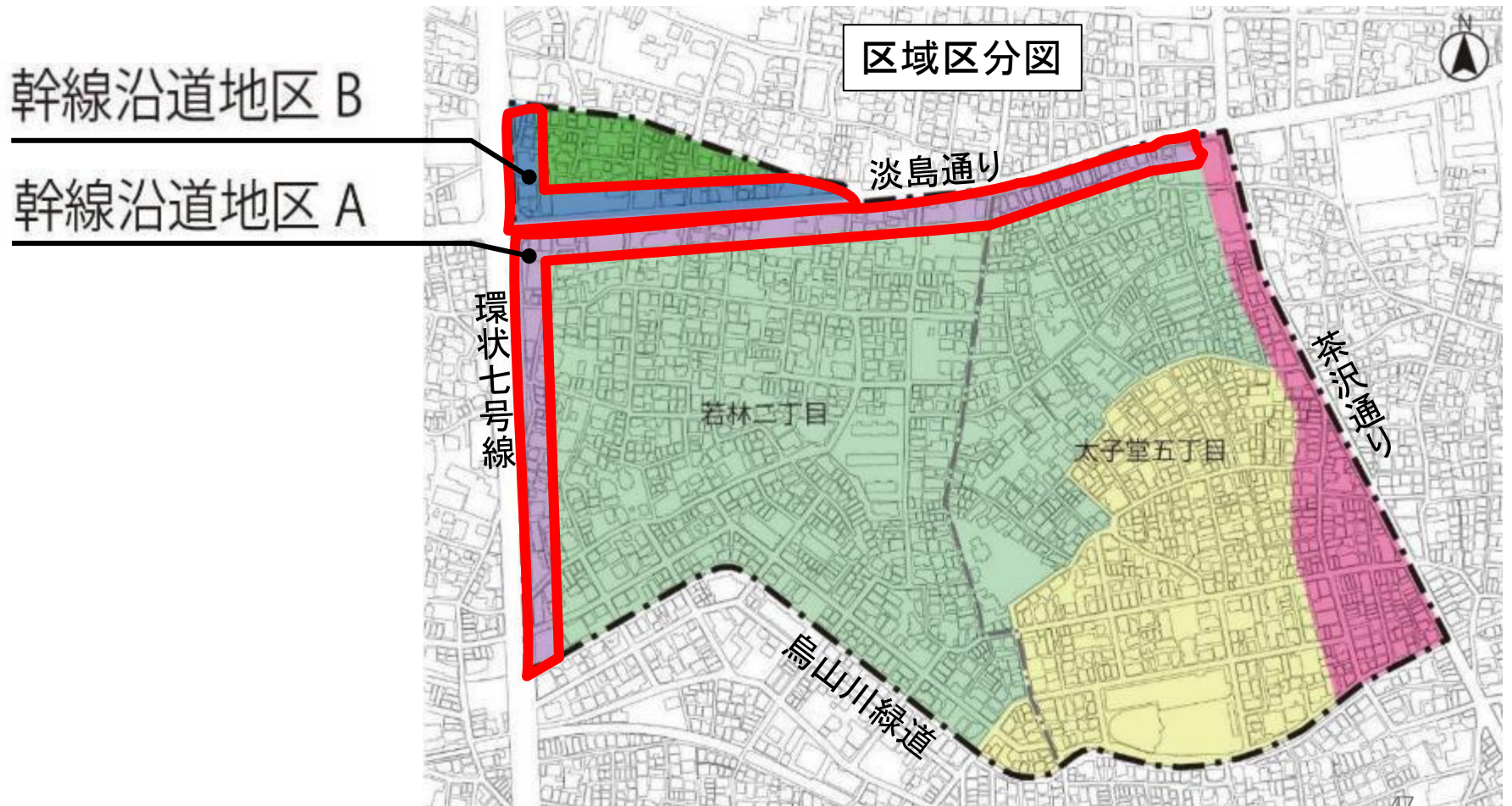
近隣商業地区



# 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。



# 第3部

---

## 地区街づくり計画 (たたき台)について

道路や公園・建築物など  
の方針とルールについて

# 構成

## 太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画

- 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  
(案)

街づくりの  
ルール(案)

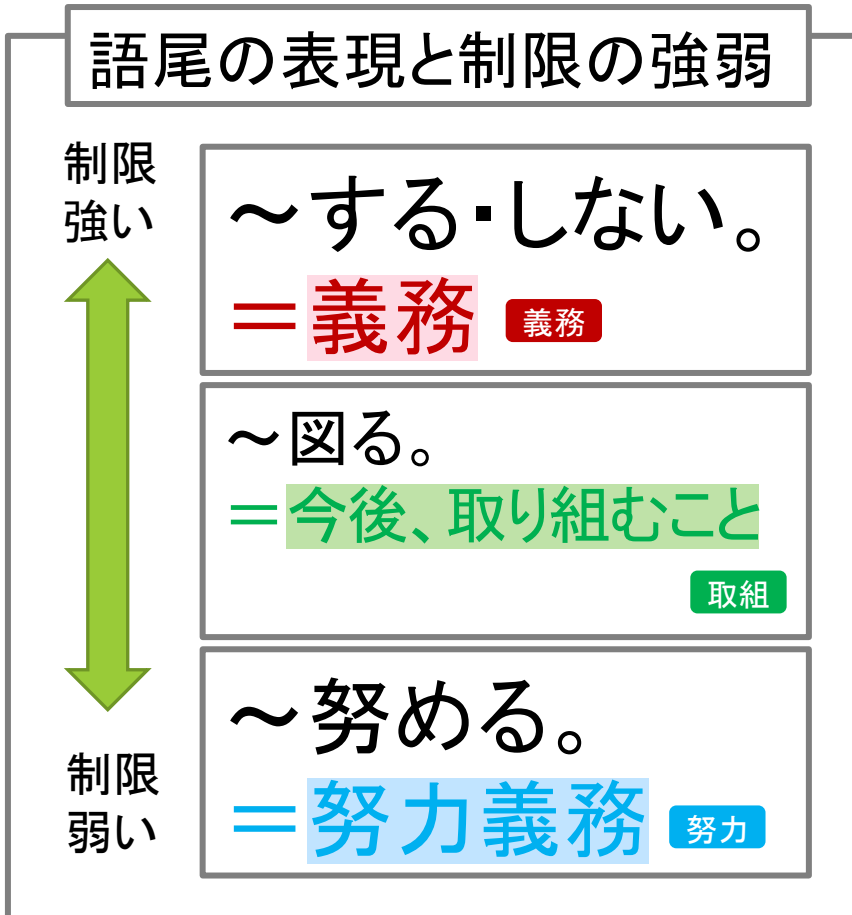
# 1. 方針と整備計画の関係

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"/> 集合住宅等の管理等
		<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)

## 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、原則として車道と連続的に拡幅整備する 義務。  
また、道路上にある支物障(電柱等)なども移設に努める 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

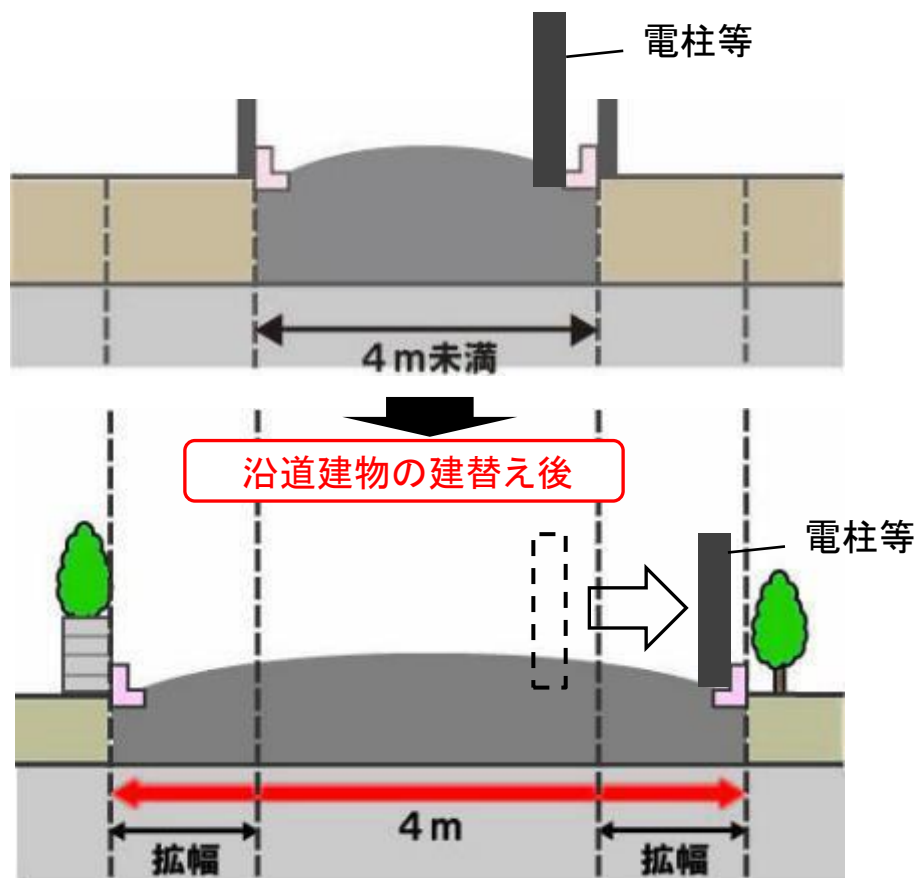
方針		整備計画
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項	<input type="checkbox"/> 狭あい道路の整備 <input type="checkbox"/> 隅切りの整備 <input type="checkbox"/> 交差点改良 <input type="checkbox"/> 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針		<input type="checkbox"/> 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項	<input type="checkbox"/> 建築物等の用途の制限 <input type="checkbox"/> 壁面の位置の制限 <input 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"/> 集合住宅等の管理等 <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
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拡幅を図る。また、原則として後退部分は、車道と連続的に整備する。	狭あい道路の整備
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。	隅切りの整備
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。	交差点改良 通り抜け路の整備



- 1 狭あい道路の後退用地及び隅切り用地は、原則として車道と連続的に拡幅整備する **義務**。また、道路上にある支障物なども移設に努める **努力**。



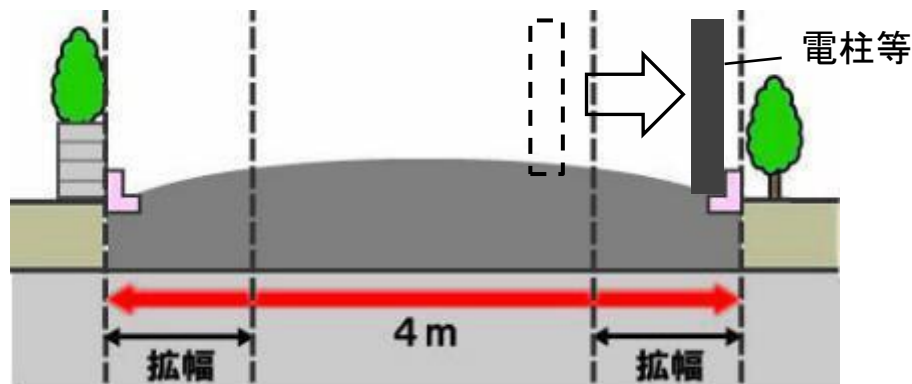
## 車道状にする理由

- 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。

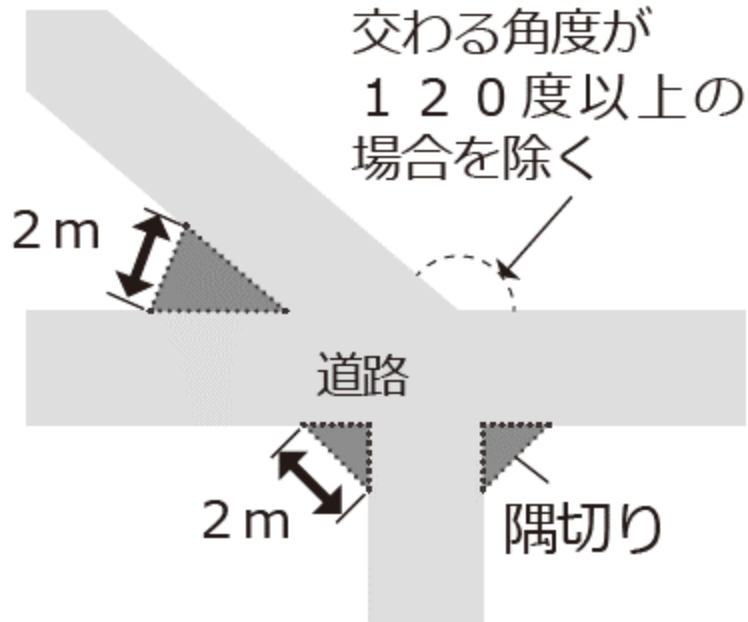


車道状の整備のイメージ

- 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**。



- 1 6m未満同士の道路が交わる角敷地では、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隅切りを整備する **義務**。ただし、交差する角度が120度以上の場合を除く。また、道路上にある支障物も移設を図る **取組**。さらに、交差角が、90度未満の箇所など、必要があると認められる箇所について、車道と連続的に整備することを図る **取組**。



[参考]車道と連続的に整備した隅切りの事例

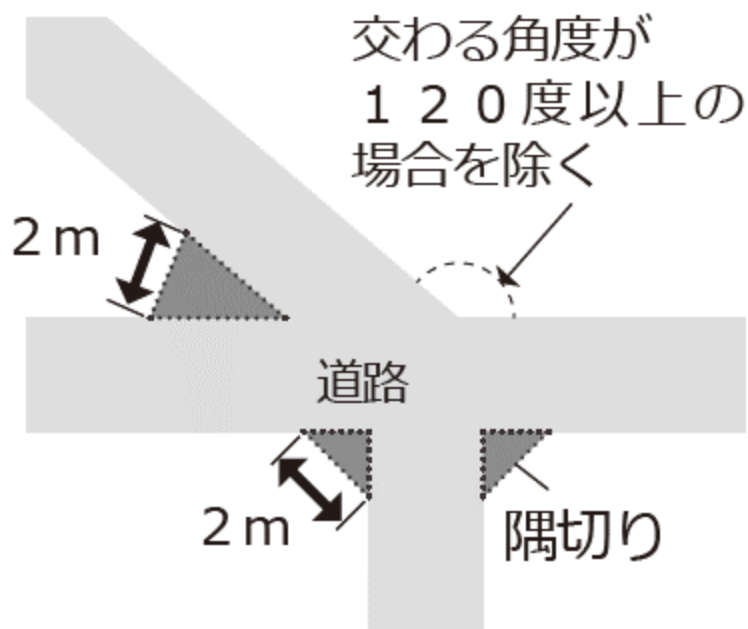


2 一方、もしくは双方が、6m以上ある道路が交わる角敷地では、交わるポイントを頂点とする底辺2mの二等辺三角形となる隅切りの整備に努める **努力**。

ただし、交差する角度が120度以上の場合や一方もしくは双方が都市計画道路の場合を除く。

また、道路上にある支障物も移設に努める **努力**。

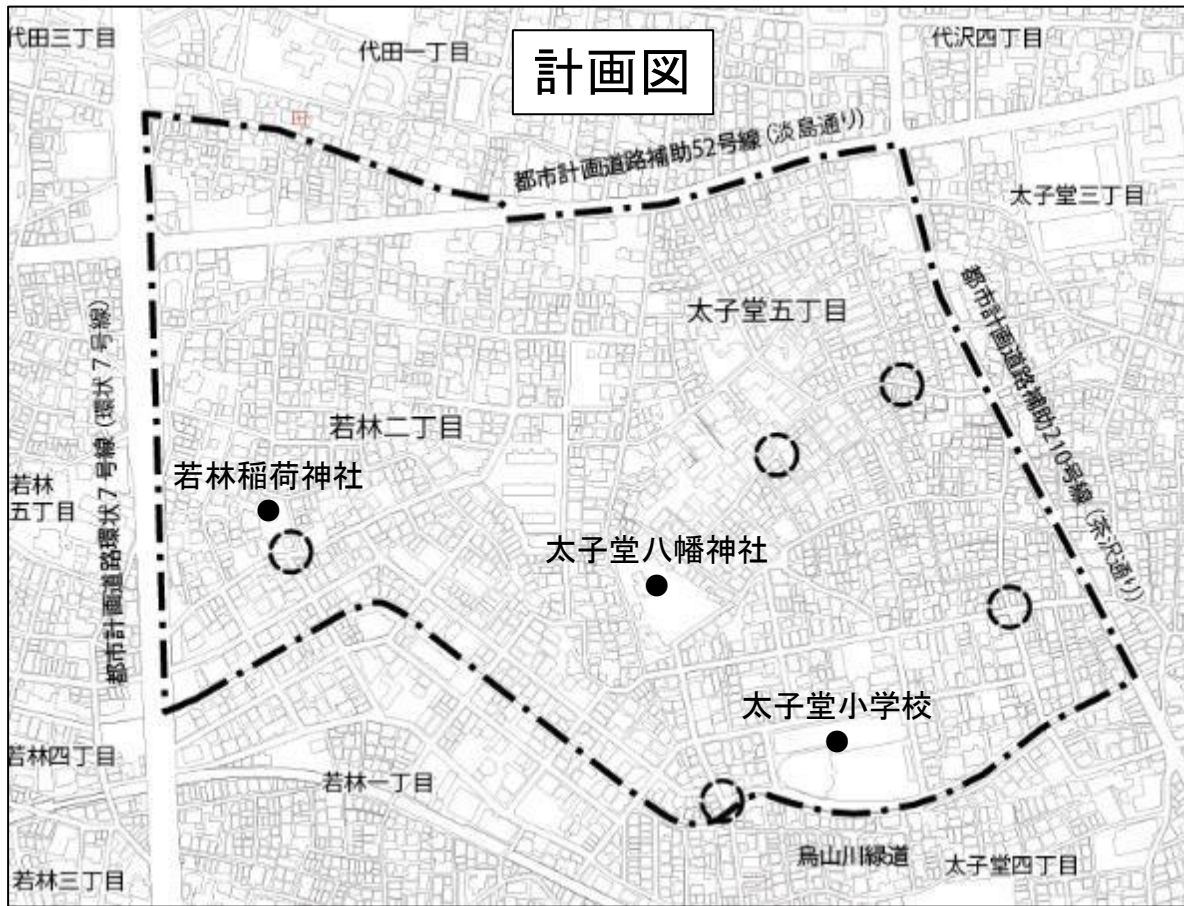
さらに、交差角が90度未満の箇所など、必要があると認められる箇所について、車道と連続的に整備することを図る **取組**。




[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**。



 交差点改良

➤ 次の条件を考慮し、候補箇所を設定

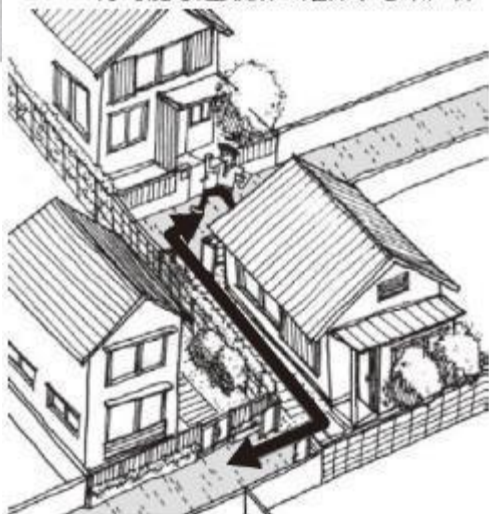
- ① 交差点の形が不整形や変則的な箇所
- ② 過去に事故があった箇所
- ③ 危ないと指摘があった箇所 など

計画図に示す整備検討箇所を中心に、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

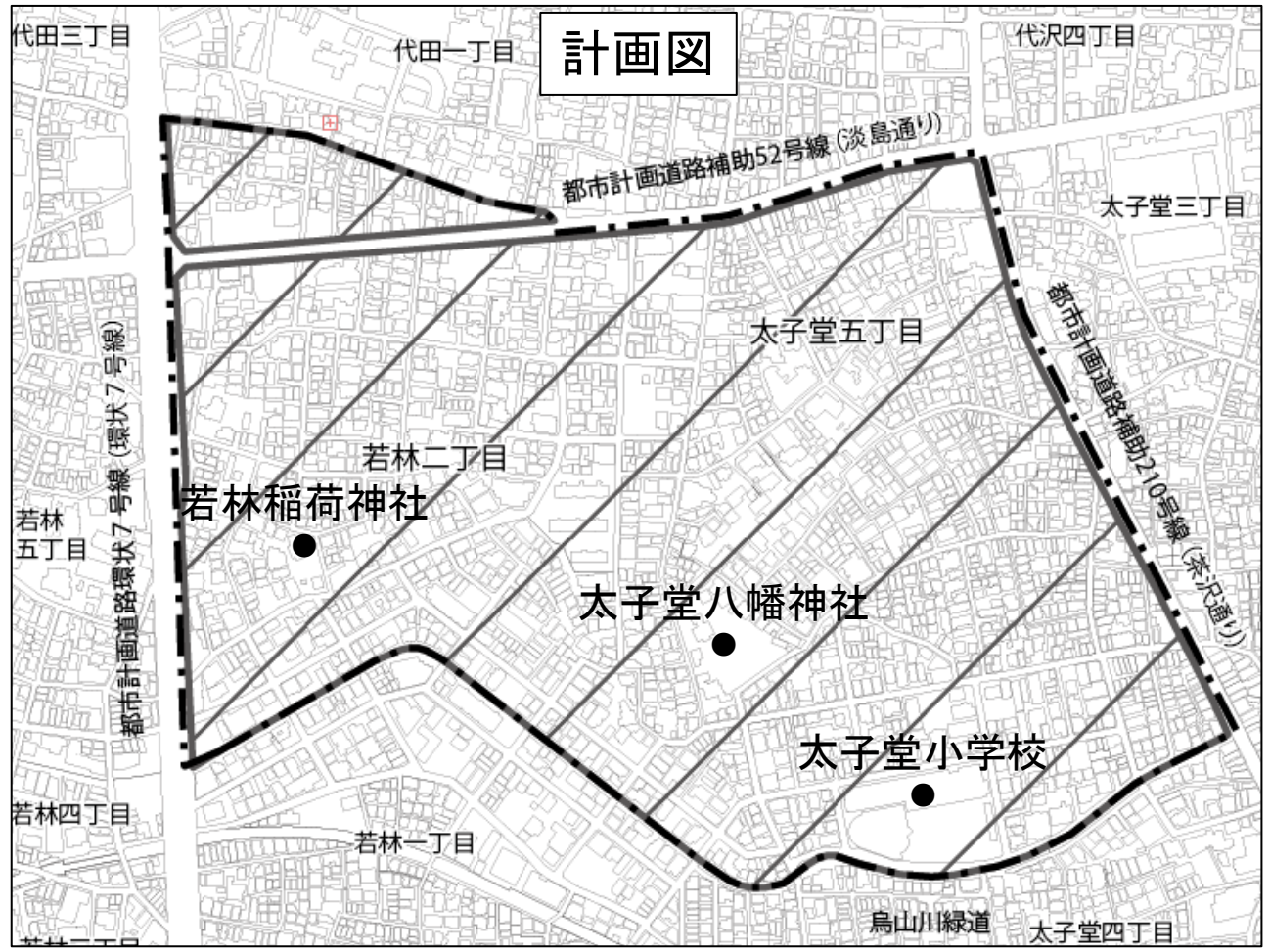
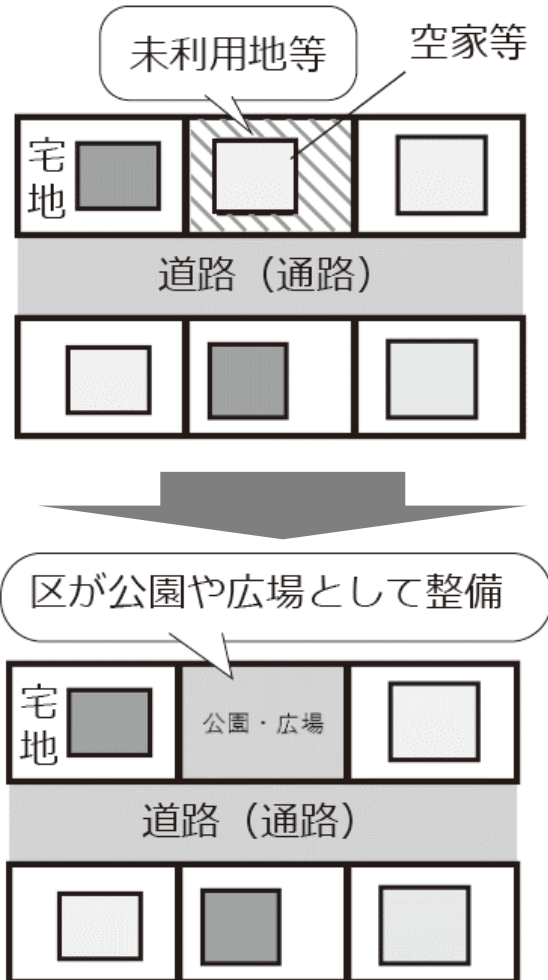
方針	整備計画	
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項	<input type="checkbox"/> 狭あい道路の整備 <input type="checkbox"/> 隅切りの整備 <input type="checkbox"/> 交差点改良 <input type="checkbox"/> 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針		<input type="checkbox"/> 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項	<input type="checkbox"/> 建築物等の用途の制限 <input type="checkbox"/> 壁面の位置の制限 <input 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"/> 集合住宅等の管理等 <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
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。	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。	

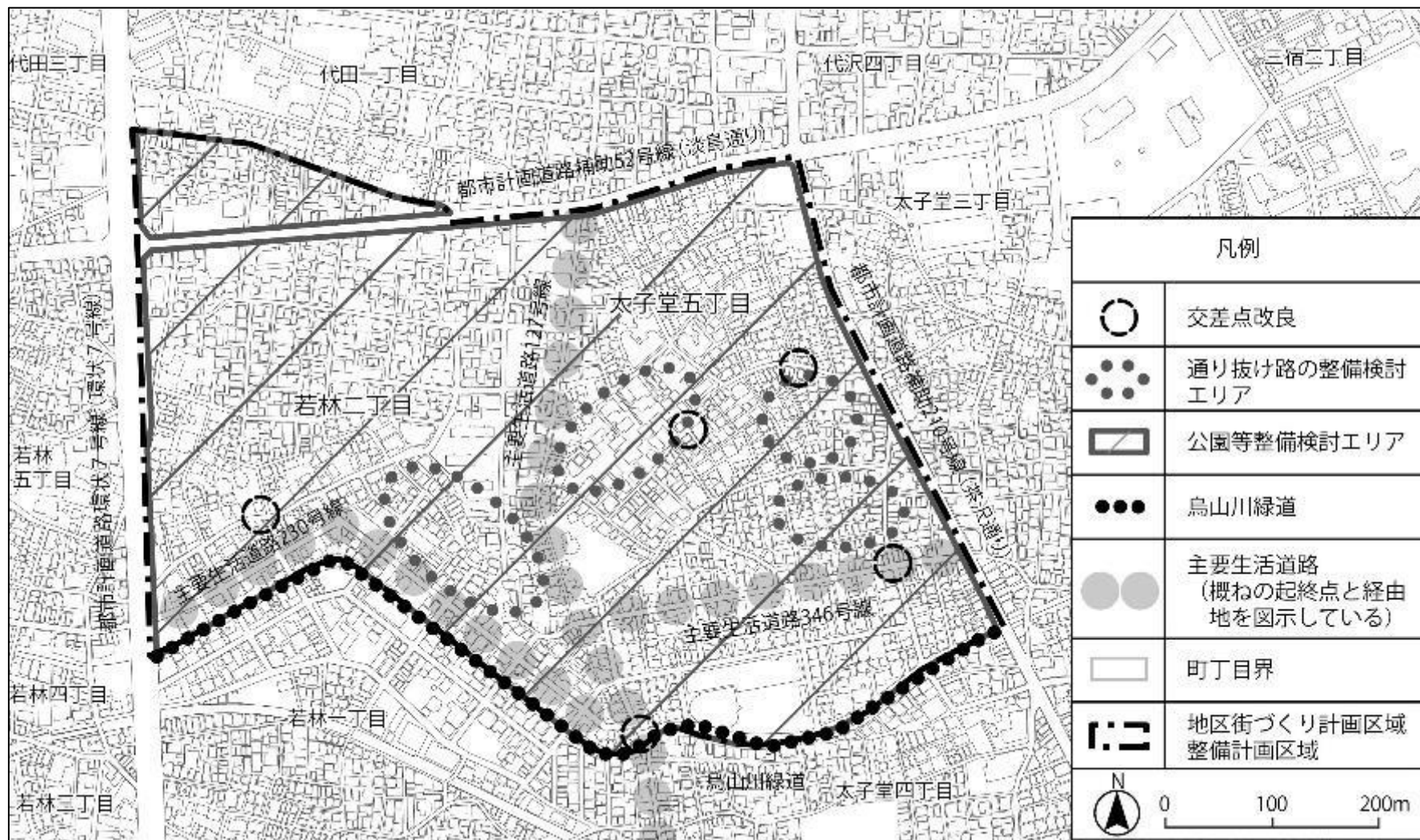


計画図に示す範囲で公園等の整備を図る **取組**。



 公園整備等検討エリア

# 計画図



# 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"/> 集合住宅等の管理等 <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
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のため、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 地区の区分に配慮した、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

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

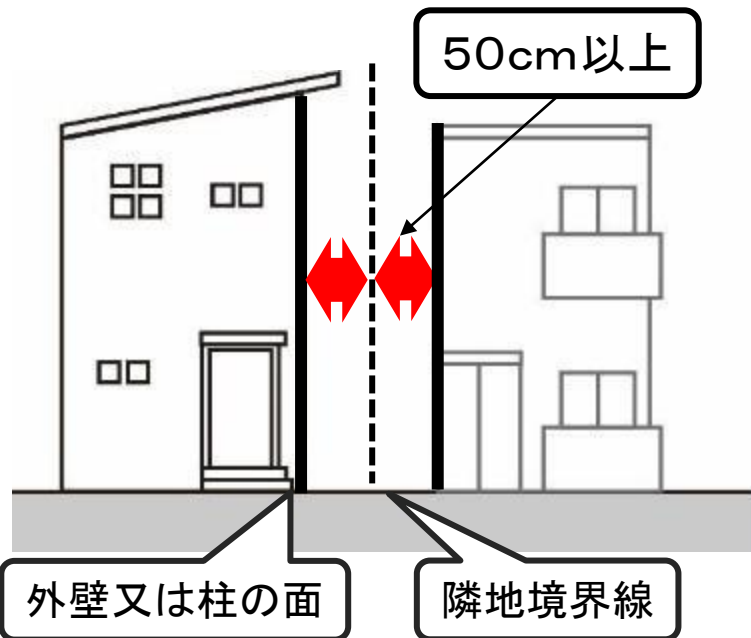


## [住宅地区A]

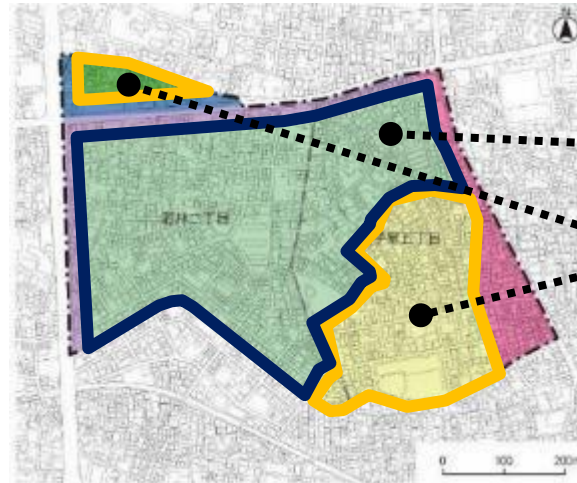
1 敷地面積 $70\text{m}^2$ 以上の敷地では、隣地境界線から建築物の外壁  
又はこれに代わる柱の面までの距離を $50\text{cm}$ 以上とする **義務**。

## [住宅地区B][住商共存地区]

1 敷地面積 $60\text{m}^2$ 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 $50\text{cm}$ 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 $\text{m}^2$ 未満

60 $\text{m}^2$ 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ます。

※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

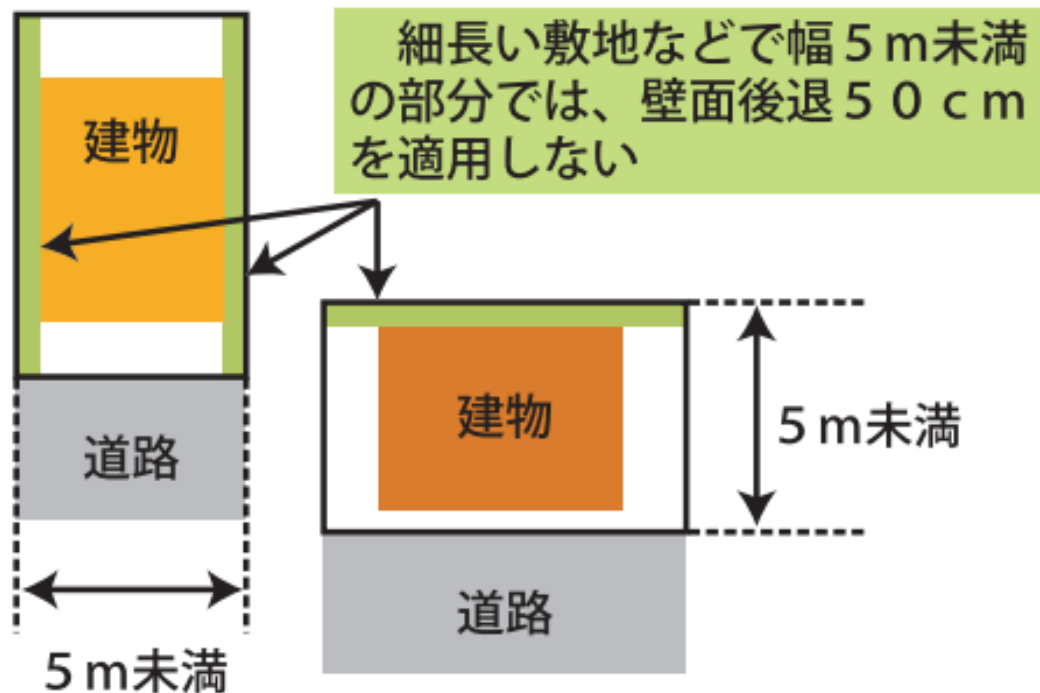
2 計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる部分の当該隣地境界線については前項の規定を適用しない。

以下を対象から除きます

○敷地の細長い部分  
(右図)

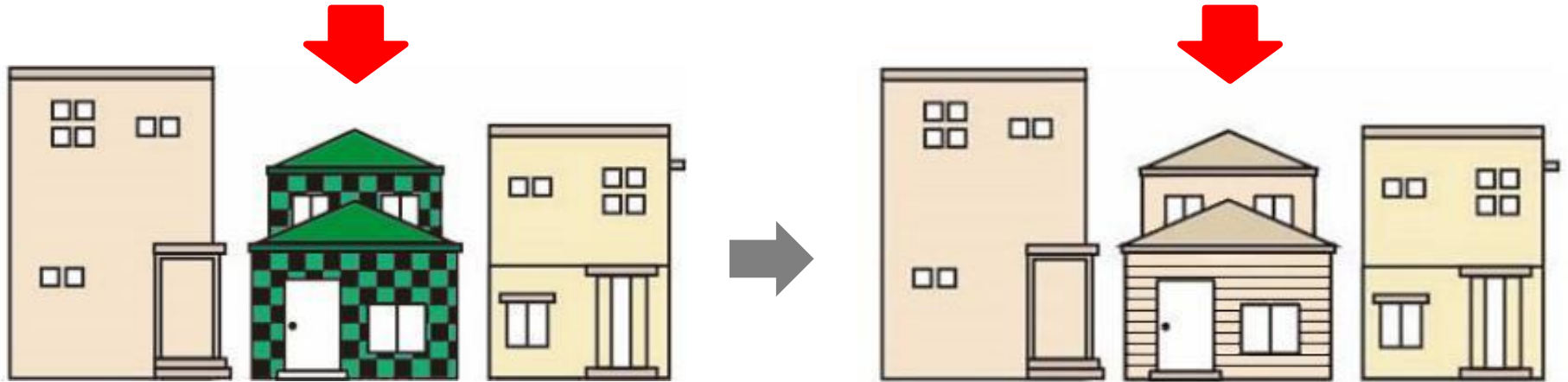
○外壁又はそれに代わる柱面から突出する部分(軒先、設備類など)

※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/シムレット

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**。

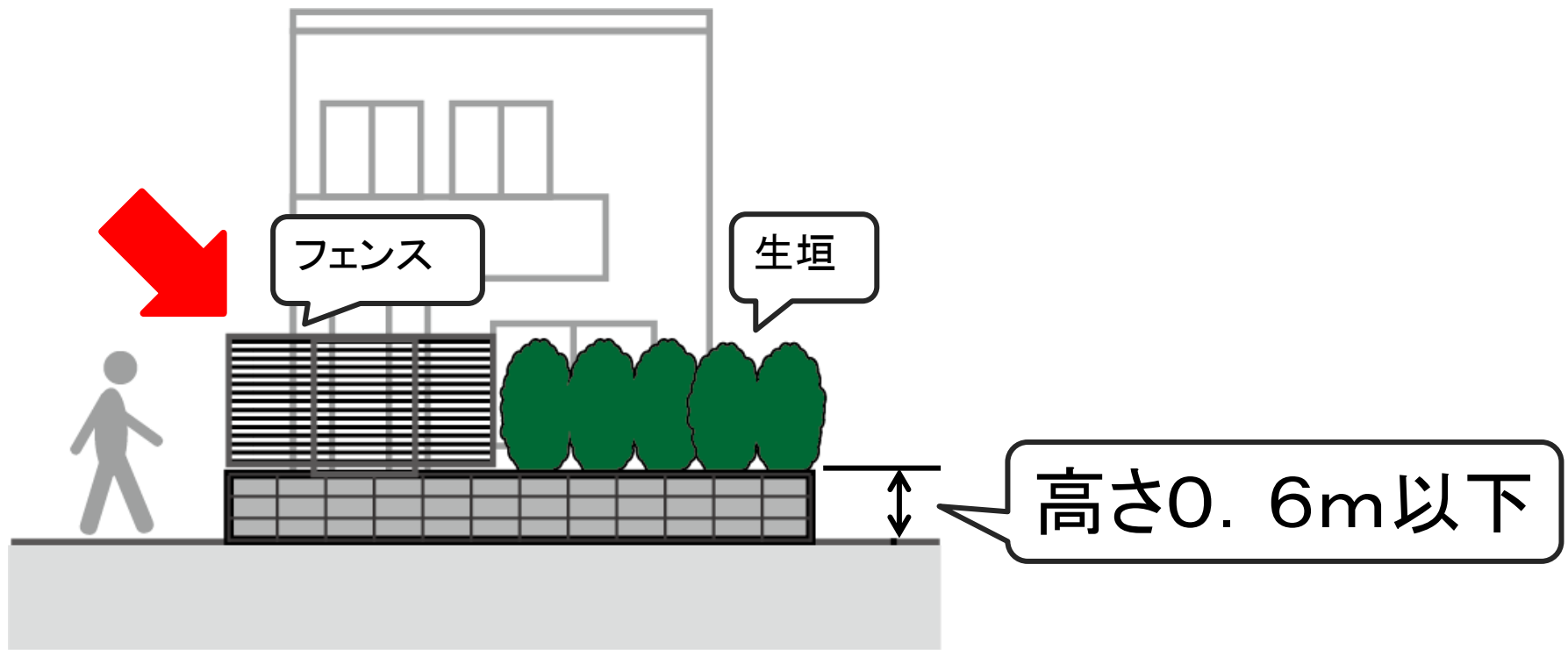


周辺の色彩に配慮した例



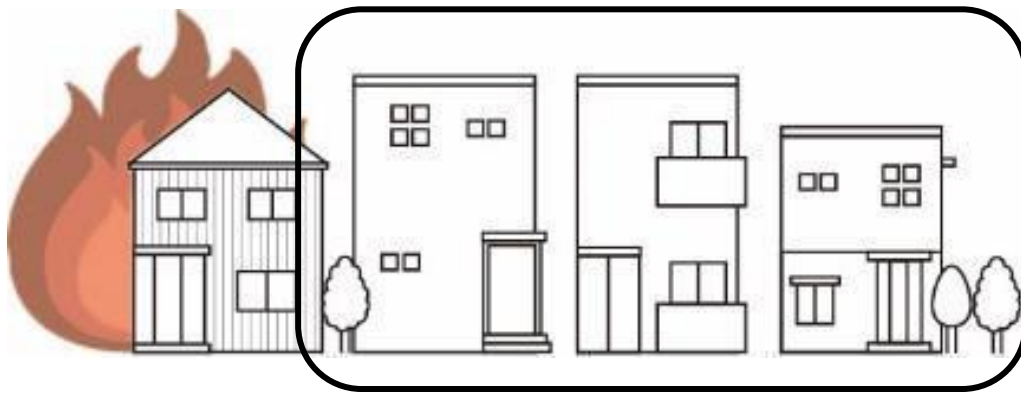
道路や公園、緑道等に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等とする **義務**。

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に定める構造とする **義務**。



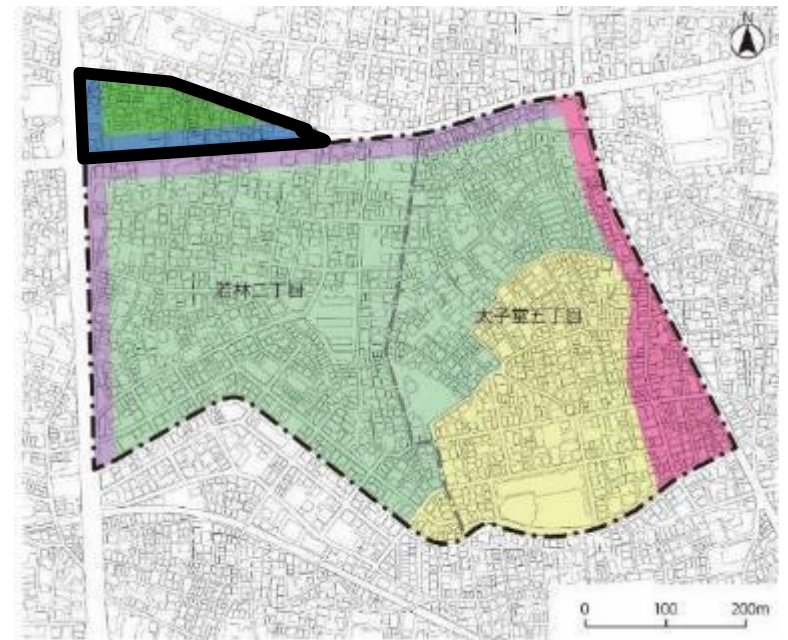
耐火建築物等

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"/> 集合住宅等の管理等 <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)

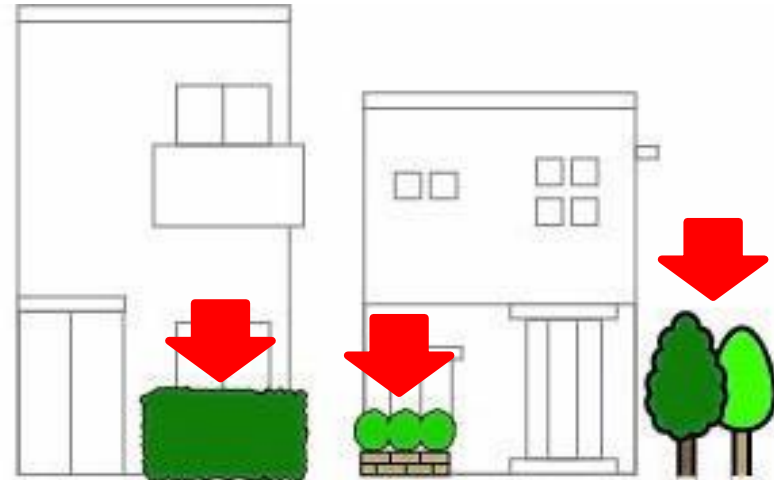
# 緑化の方針と対応する整備計画の項目

緑化の方針	整備計画
<p>みどり豊かで良好な市街地の形成を図るため、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

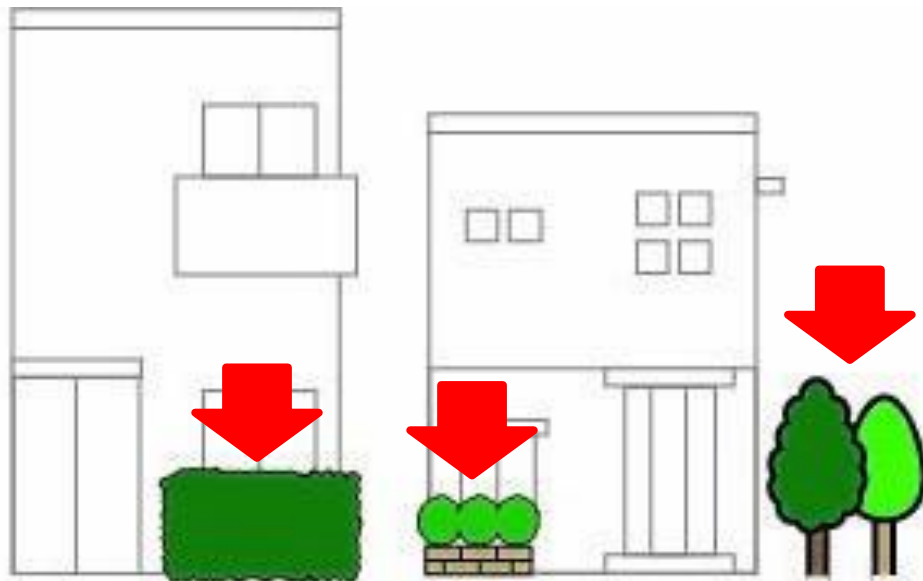
【出典】世田谷区みどりの基本計画



- 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、下表(次ページ)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**。

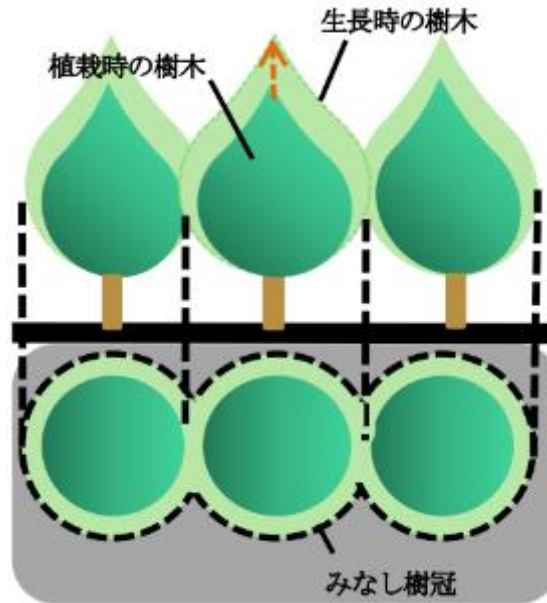


保存樹林地



【出典】世田谷区みどりの基本計画

敷地面積 \ 建ぺい率	60%・70%	80%・90%以上
100 m <sup>2</sup> 未満	中木1本	屋外で可能な緑化
100 m <sup>2</sup> 以上 150 m <sup>2</sup> 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3.79m<sup>2</sup>  
(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。
- ※ 3.79m<sup>2</sup>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。

# 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"/> 集合住宅等の管理等 <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)

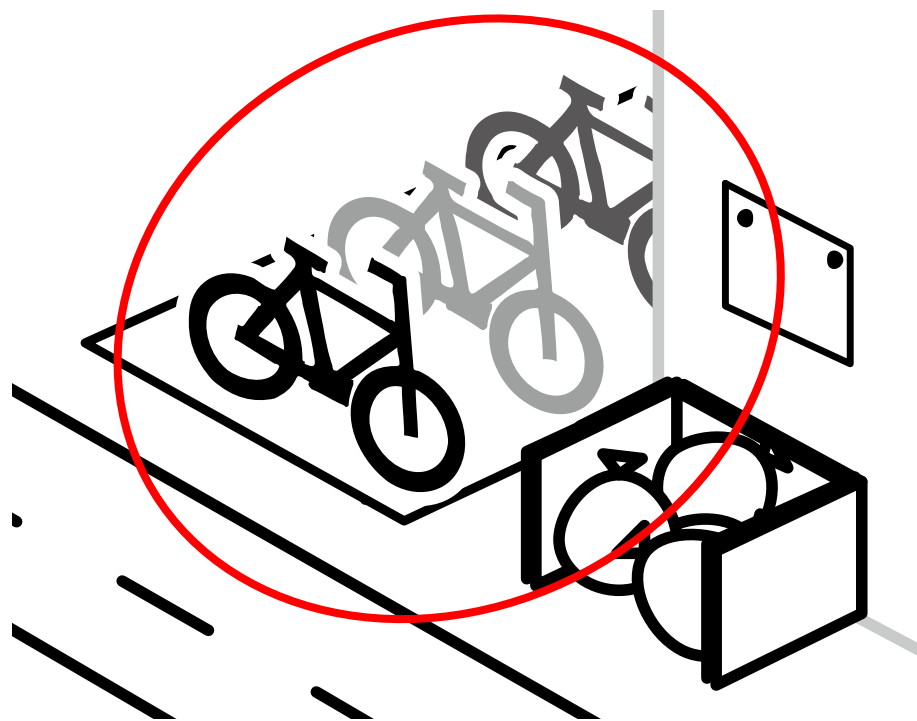
# その他の方針と対応する整備計画の項目

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、 <b>道路の適正利用</b> を図る。	集合住宅等の管理等
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、 <b>交通安全対策</b> を図る。	—
3 河川・下水道等への雨水の流入を抑制し、浸水被害の防止を図るため、 <b>雨水貯留浸透施設の整備</b> を図る。	雨水貯留浸透施設の設置
4 建築物等の安全性を向上させるため、 <b>適切な維持管理や耐震性の向上</b> 、地区街づくりのルールへの適合を促進する。	集合住宅等の管理等
5 <b>建築物の建替えを促進し、不燃化及び共同化</b> を図る。	—
6 快適な住環境を確保するため、 <b>工作物や生垣・樹木などの適正管理</b> を図る。	集合住宅等の管理等
7 防災性の向上を図るため、 <b>防火水槽の整備</b> を促進する。	—

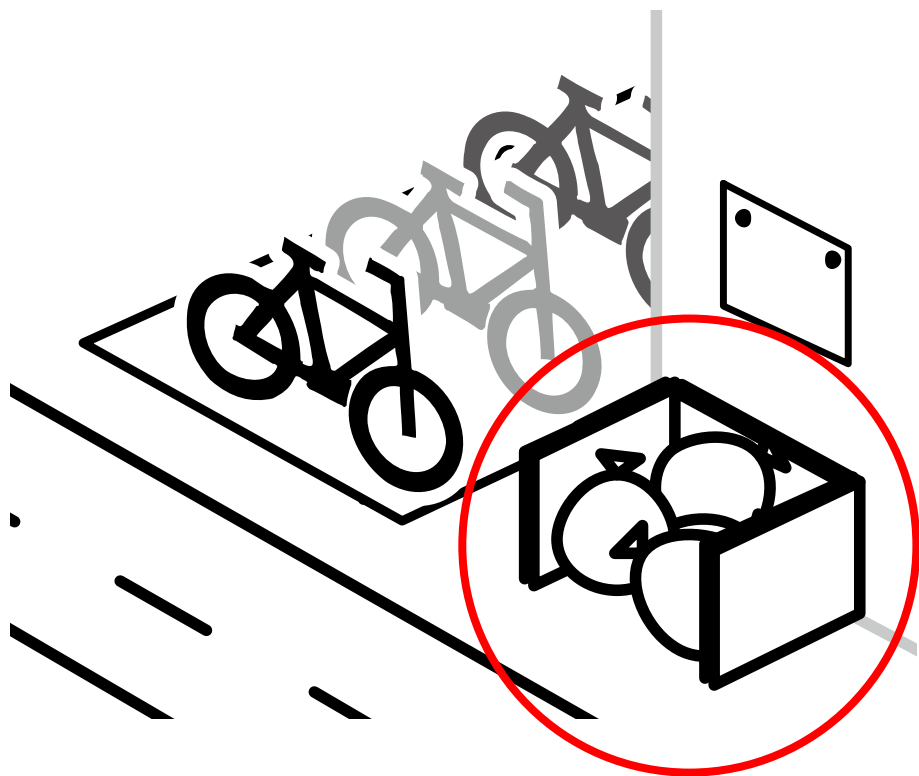


- 1 一戸建ての住宅又は共同住宅、長屋等は住戸数以上の駐輪場を敷地内(原則として、屋外に設置する)に設置する **義務**。
- 2 店舗又は事務所等では駐輪場を敷地内(原則として、屋外に設置する)に設置することに努める **努力**。



対象	住宅 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 戸建住宅</li> <li>・ 共同住宅</li> <li>・ 長屋 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗</li> <li>・ 事務所 等</li> </ul>
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**。



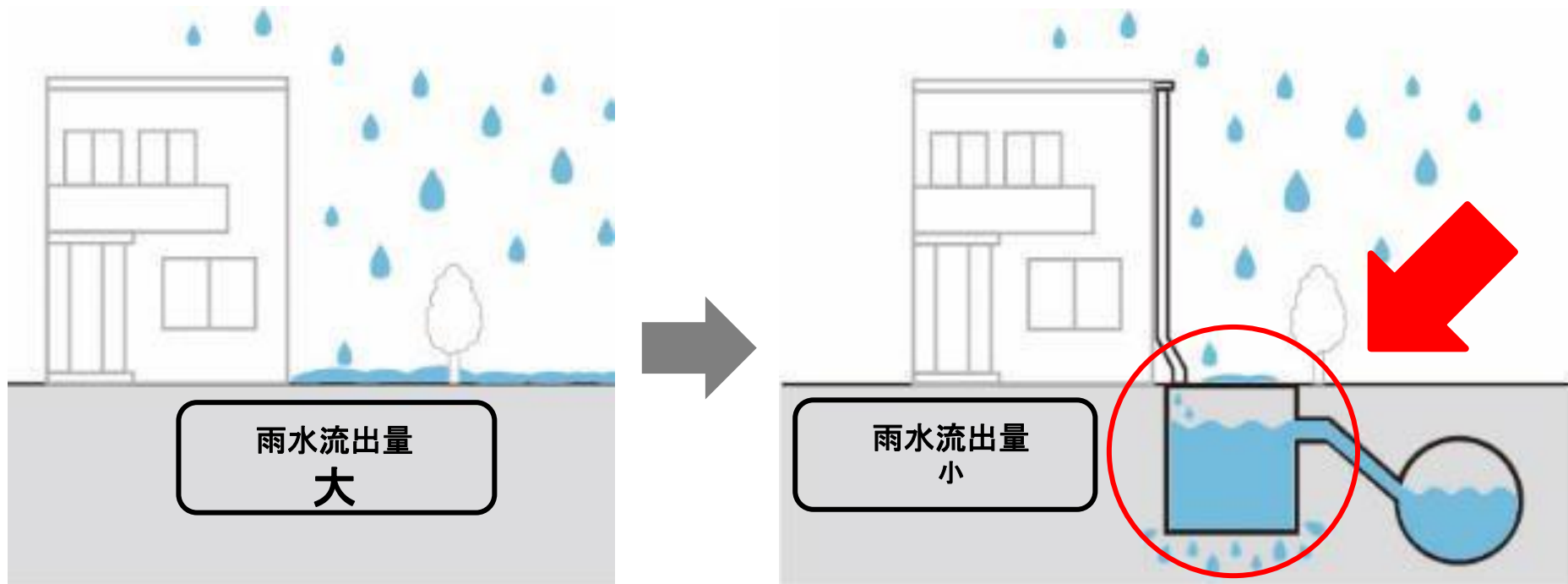
対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同住宅</li> <li>長屋</li> <li>店舗</li> <li>事務所等</li> </ul>
その他	清掃事務所と協議 敷地内に設置

- 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"> <li>共同住宅</li> <li>長屋</li> <li>店舗</li> <li>事務所 等</li> </ul>
箇所	—
その他	管理者及び連絡先を明記

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