



太子堂五丁目・若林二丁目地区

街づくり通信

【発行：世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課 令和5年8月】

第16号

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。そして現在は、これまでの検討成果を「太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画」としてとりまとめるための手続きを進めています。

そしてこの度、街づくり通信第15号でお知らせした地区街づくり計画案説明会（令和5年8月5日、9日）と並行して、世田谷区街づくり条例第14条に基づく「地区街づくり計画案」の公告・縦覧を実施しますのでご意見をお寄せください。なお「地区街づくり計画案」の概要は、2～7ページに掲載しています。あわせてご確認ください。



世田谷区街づくり条例第14条に基づく 地区街づくり計画案の公告・縦覧及び意見書の提出

縦覧の期間

令和5年8月10日（木）～24日（木）

（土・日・祝日を除く午前8時30分～午後5時）

意見書提出の期間

令和5年8月10日（木）～24日（木）

お受け付けは、上記期間中の土・日・祝日を除く午前8時30分～午後5時

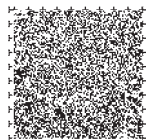
縦覧場所

世田谷区世田谷総合支所、世田谷区北沢総合支所、世田谷区玉川総合支所、世田谷区砧総合支所及び世田谷区烏山総合支所各街づくり課、世田谷区都市整備政策部都市計画課

意見書の提出先

世田谷区世田谷総合支所街づくり課（住所等は8ページをご参照ください。）
※意見書に様式はありませんが、提出する方の氏名・住所をご記入ください。

※提出方法は、郵送、ファクシミリ、窓口への持参のいずれでも可能です。
※最終日の受付は、郵送は8月24日必着、ファクシミリは8月24日中の受信までを期限とします。



太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画（案）

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

街づくりの目標

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。

「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、都市計画道路幹線街路補助線街路第52号線（淡島通り）（以下、淡島通りという）、同第210号線（茶沢通り）、烏山川緑道が位置している。

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。

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。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。

※防災性の高い街とは、地震が来ても揺れに強い、火災が起きても燃え広がりにくい、発災時でも避難がしやすい街を想定しています。この街は、古い建築物や狭い道路が多数あることなどから、火災や震災等の災害リスクがあり、将来に備えてこうしたリスクの低減が課題です。そのため、今後の街づくりにおいては、防災の観点から街の安全性を高めていくことを目標に設定しました。

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。

※この街は、多数の狭く、不整形な道路や私道、行き止まり路が1つの特徴となっています。こうした街並みが、この街らしさ映す要素になっている一方で、通行のしづらさなどが問題となっています。そのため、今後の街づくりにおいては、この街の道路状況を考慮しながら安全・安心な道路・交通環境の形成を目指すことが重要と考え、目標に設定しました。

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。

※この街は、生活利便性が高い良好な住宅地である一方、密集市街地であるという2つの側面を持っています。ここでいう住環境の向上は、みどり、景観、住宅などの幅広い観点から暮らしやすい環境をつくることを指しています。今の街の特徴をいかしつつ、ゆとりや安心感の確保などの改善を加えながら、暮らしやすさを大事にした環境づくりを進めることが重要と考え、目標に設定しました。

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。

※この街には、みどり豊かなオープンスペースである烏山川緑道や神社などの地域に愛される資源がありますが、人々が集い、楽しみ、休んだりできる公共施設が少ないのも実情です。3つ目の目標の住環境の向上のためにもこうした資源を活かして、使いやすくしたり、新たに人々が集える空間を確保することが、この街の課題であると考え、目標に設定しました。

街づくりの方針

○土地利用の方針

ここで示す6つの区分の対応範囲は、4ページの計画図参照

地区の特性に応じて、以下の土地利用の方針を定める。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

○道路等の整備の方針

- 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。
- 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。
- 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。

○公園等の整備の方針

- 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。
- 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。

○建築物等の整備の方針

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

○緑化の方針

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。

○その他の方針

- 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。
- 2 歩行者が、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た、雨水貯留浸透施設の整備を図る。
- 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。
- 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。
※ 老朽木造など、延焼の危険性が高い建築物の改善を想定
- 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。
- 7 防災性の向上を図るため、防火水槽の整備を促進する。

【補足】残された課題とその他の方針

交通規制など、これまでの検討でだされた問題の中でも、地区街づくり計画のルール（整備計画）で対応が難しい問題については、「その他の方針」で示すことで、この方針に基づいて地域等の取組を促していきます。

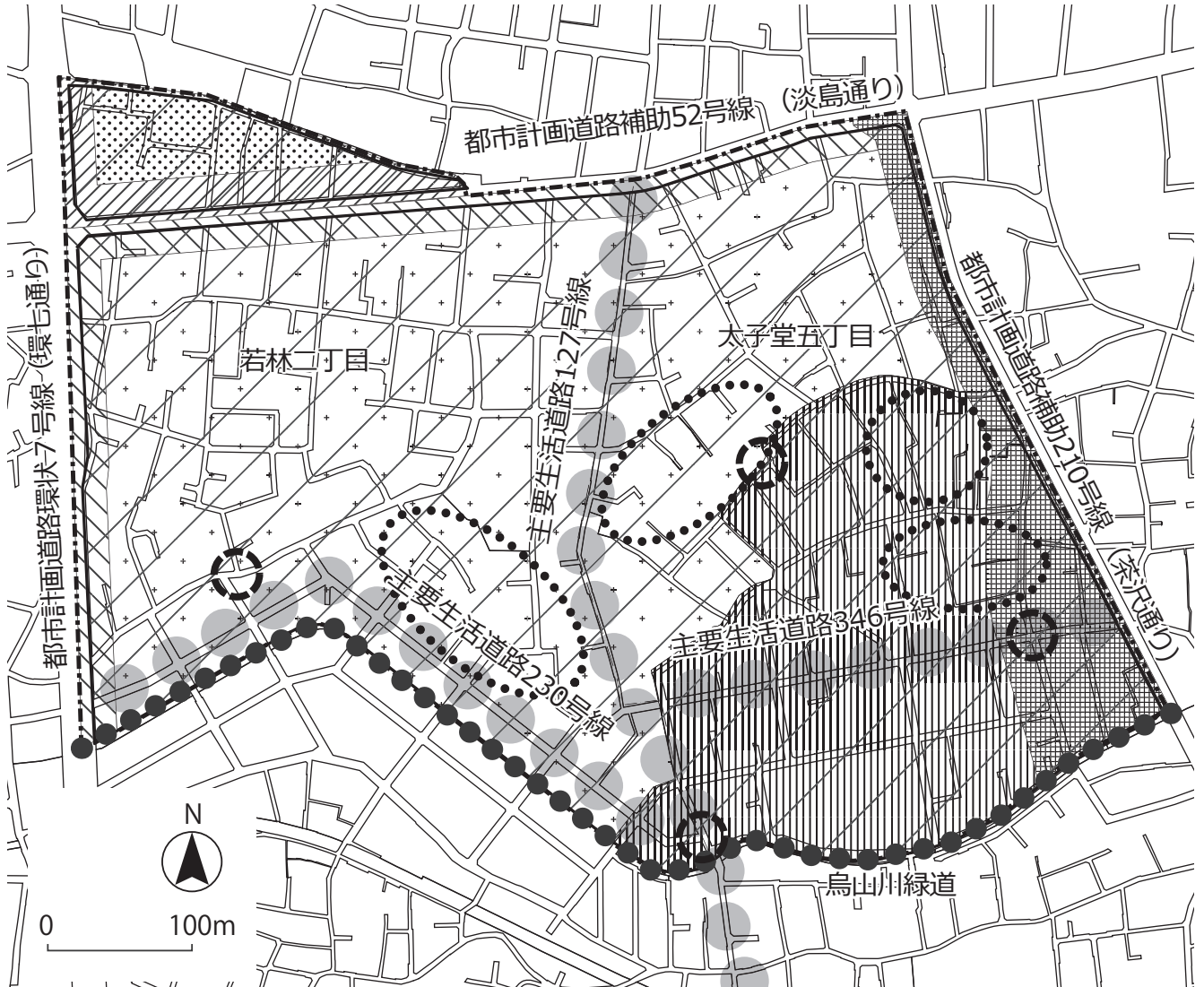
計画図













○区域区分

3ページに示した土地利用の方針を基に、地区全体を6つに区分しています。それぞれの区分ごとに、5ページで示す制限を定めます。

○その他整備計画に関する内容

上記の区分とは別に、交差点改良や通り抜け路の整備検討エリア等、5ページの整備計画に対応して個所付けができるものを位置付けています。



- | | |
|--|--|
|  住宅地区 A |  交差点改良 |
|  住宅地区 B |  通り抜け路の整備検討エリア |
|  住商共存地区 |  公園等整備検討エリア |
|  近隣商業地区 |  烏山川緑道 |
|  幹線沿道地区 A |  主要生活道路 (概ねの起終点と経由地を図示している) |
|  幹線沿道地区 B |  地区街づくり計画策定区域 |

【補足】

この内容は、令和5年8月5日、9日開催の案説明会での説明内容を抜粋して掲載したものです。文中の★マークは抜粋した部分です。計画書案等、詳しくは世田谷区ホームページをご覧ください。(右のQRコードからアクセスできます。)



整備計画

		住宅地区 A	住宅地区 B	住商共存地区	近隣商業地区	幹線沿道地区 A	幹線沿道地区 B	
道路・公園等に関する事項	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。また、道路上にある支障物などの移設に努める。 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。						1
	隅切りの整備	1 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。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。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。 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で、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。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。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。 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、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。						2
	交差点改良	計画図2※に示す見通しの悪い交差点等の改良を図る。 ※本通信では前ページの「計画図」						
	通り抜け路の整備	計画図2※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。 ※本通信では前ページの「計画図」						
	公園等の整備	計画図2※に示す範囲で公園等の整備を図る。 ※本通信では前ページの「計画図」						
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	— 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 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★ 2 風俗営業並びに性風俗関連特殊営業の用に供するもの★						
	壁面の位置の制限	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。	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。	—				3
	形態又は色彩その他の意匠の制限	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。						4
垣又はさくの構造の制限	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。ただし、高さか0.6m 以下の部分についてはこの限りでない。						5	
建築物の構造の制限	—	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。	—			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。	6	
集合住宅等の管理	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。 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。 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。 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。						7	
敷地内緑化・緑の保全	1 既存樹木の保全に努める。 2 世田谷区みどりの基本条例の届出の対象にならない150㎡未満の敷地は、敷地面積と建蔽率に応じた緑化（基準本数以上）に努める。★						8	
土地の利用に関する事項	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。						9	

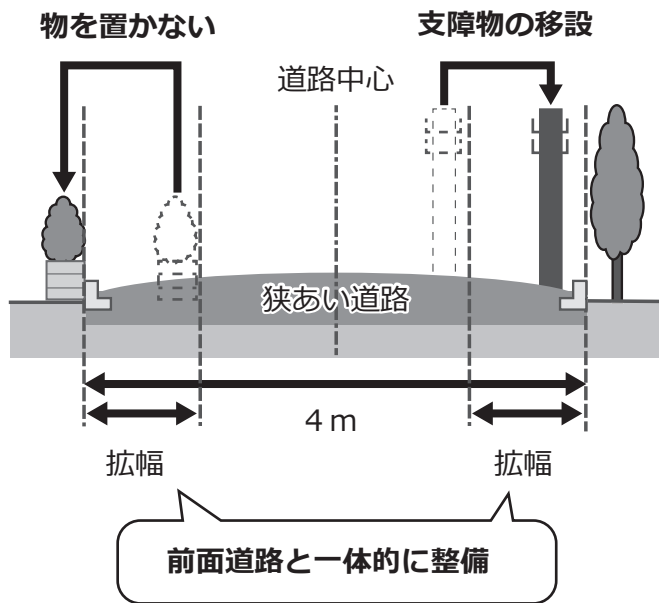
整備計画のつづき～主な内容の解説～

住宅A 住宅地区A 住宅B 住宅地区B 住商 住商共存地区

1 狭あい道路の整備

全域

狭あい道路の後退部分は、緊急車両等の通行や、良好な住環境確保のための最低限必要な空間であるため、前面道路と一体的に整備することなどにより、その空間を確保します。



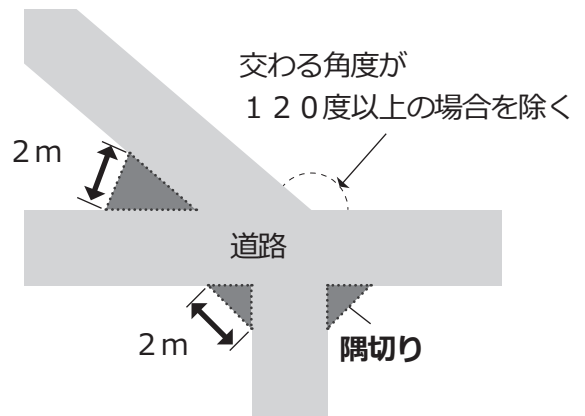
2 隅切りの整備

全域

緊急車両等の通行や交差点での見通し確保、スムーズな交通を実現するため、隅切りを整備します。

- [1] 隅切りは、交わるポイントを頂点とする底辺2mの二等辺三角形の部分を道路状に整備する(下図)
- [2] 道路上にある支障物の移設に努める
- [3] 必要があると認められる部分は、前面道路と一体的に整備する(交わる角度が90度未満等)
- [4] 隅切り部に物を置かない

※交差する道路の一方の幅員が6m以上の場合は、[1]は整備に努めます。



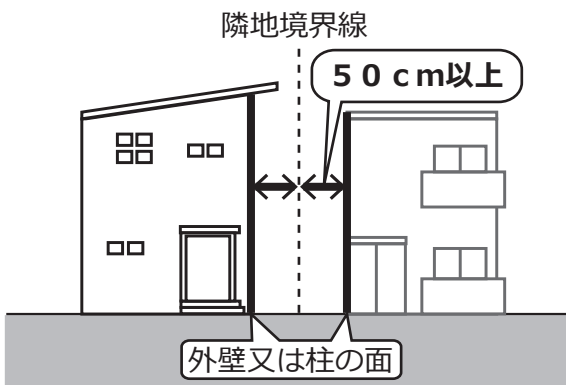
3 壁面の位置の制限

住宅A 住宅B 住商

住宅地区では、良好な住環境等の保全を図るため、建築物の壁面を隣地境界から50cm以上離して建てることで、建物同士の空間を確保します。

※ただし、以下にあてはまる場合は対象から除外します。

- ✓狭小敷地
 - ・住宅地区A : 70㎡未満
 - ・住宅地区B、住商共存地区 : 60㎡未満
- ✓敷地境界線相互で5mに満たない長細い敷地
- ✓外壁面又は柱面から突出する部分(軒先等)

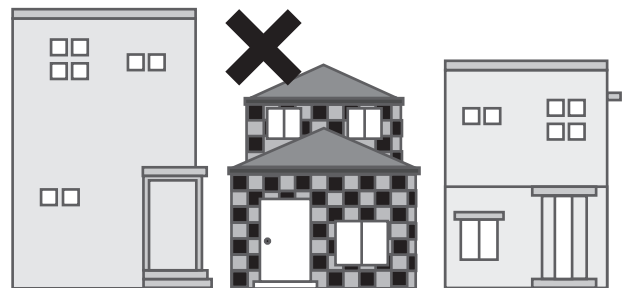


4 形態又は色彩その他の意匠の制限

全域

建築物の屋根や外壁には、街並みに配慮し、原色等の突出した色彩を使わないこととします。

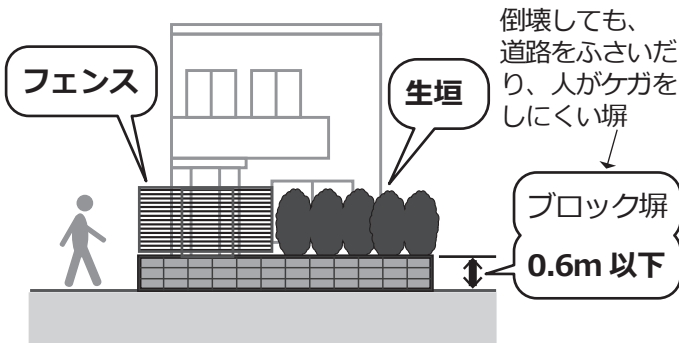
※街の個性を生かすため、マンセル値など、数値などで一律に規制するのではなく、地域の調和を尊重します。



5 垣又はさくの構造の制限

全域

災害時の安全性の確保や、良好な景観形成のため、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します。

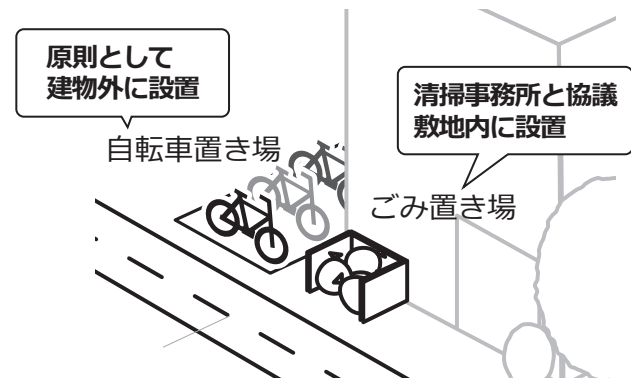


※ただし、0.6m以下のものはこの限りではありません。
※隣地との間にある塀は、地区街づくり計画の対象外です。

7 集合住宅等の管理

全域

安全で快適な道路・交通環境形成や住環境向上のため、集合住宅等の敷地内に、敷地内に自転車置き場やごみ置き場を設置します。



	自転車置き場		ごみ置き場
対象	住宅 ・戸建住宅 ・共同住宅 ・長屋 等	店舗 事務所 等	共同住宅 長屋 店舗 事務所 等
箇所等	住戸数以上	1台以上	—

9 土地の利用に関する事項（雨水貯留浸透施設の設置）

全域

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て下さい。

- ・設置する施設の種類や規模等は、敷地の状況に合わせて選択できます。（浸透柵・管、貯水槽、透水舗装、裸地（緑化含む）等）
- ・一定規模の建築物などでは、「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」に基づき、あらかじめ協議が必要となります。

6 建築物の構造の制限

住宅B 幹線B

地区全体で防災性の向上を目指すため、淡島通り北側（住宅地区B、幹線沿道地区B）で、「新たな防火規制区域」と同じ構造の建築物となるように努め、不燃化を進めます。

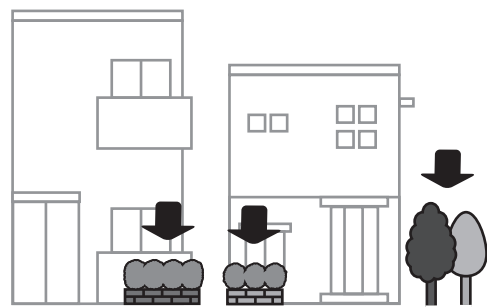
[補足] 「新たな防火規制区域」と同じ構造

- ・東京都建築安全条例第7条の3に定める構造で、耐火建築物等や準耐火建築物等の「燃えにくい構造」のことを指します。
- ・淡島通り以南の地区では、既に「新たな防火規制区域」で、建物の不燃化が進められています。

8 敷地内緑化・緑の保全

全域

世田谷区みどりの基本条例の届出の対象にならない150㎡未満の敷地では、下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）に努めて下さい。



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

※中木以外での緑化も可能です。

※中木とは、植栽時の高さが1.0m以上2.5m未満の樹木です。

太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画案の補足説明 素案からの主な変更点

2～7ページに掲載した地区街づくり計画案は、素案説明会で寄せられた意見を踏まえて、一部の内容を見直しや解説の追加などを行っています。その具体的な箇所は以下の通りです。(主な意見の内容は街づくり通信 15号に掲載しています。)

■内容の見直し

(2ページ) 目標3の表現を、緑や環境に配慮した街並みの形成と、住環境の向上の関係性を整理

(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。」

■計画の主旨を伝えられるように補足説明を追加

これらの内容は、本通信や今後発行予定のパンフレットなど、地区街づくり計画の内容を解説する資料に記載していきます。

(2ページ) 各目標：設定理由

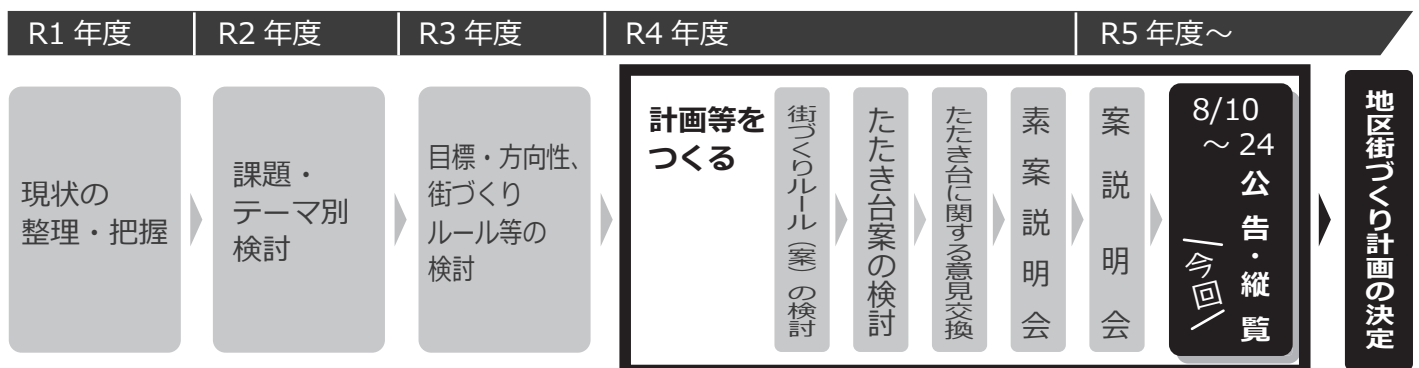
(3ページ) その他の方針の5つ目：改善が必要な建築物の種類の説明

※ 老朽木造など、延焼の危険性が高い建築物の改善を想定

(6ページ) 形態又は色彩その他意匠の制限：審査の考え方

■今後の予定

これまでの検討を踏まえて、地区街づくり計画の策定手続きを進めてまいります。本号でお知らせした公告・縦覧を通じて、地区の皆さんのご意見を伺い、計画を決定いたします。具体的な予定につきましては、今後の街づくり通信でお知らせします。



問い合わせ先 (意見書の提出はこちらまで)

世田谷区世田谷総合支所街づくり課 担当：原、藤井
〒154-8504 東京都世田谷区世田谷 4-21-27 (第一庁舎4階)

電話 03-5432-2872 (直通)
FAX 03-5432-3055

過去の通信や街づくりの検討資料等は区のホームページでご覧いただけます

<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/001/d00181812.html>

太子堂五丁目・若林二丁目

検索



この通信は対象区域にお住まいの方、土地・建物所有者の方に世田谷区からお届けしています。