今後、建築行為等の際に必要となる手続き

地区内で12月６日以降（告示日の30日後）に、新築、建替えなどの建築行為等に工事着手する際は、工事着手の30日前まで、かつ建築確認申請の前までに世田谷区への届出が必要です。建築計画を予定している方は、ご留意ください。

届出が必要な建築行為等

・土地の区画形質の変更
・建築物の建築又は工作物の建設
・建築物等の用途の変更
・建築物等の形態又は意匠の変更
・木竹の伐採

届出期限

「工事着手の30日前」かつ
「建築確認申請の前」まで

届出窓口

世田谷総合支所街づくり課

手続きの流れ

工事着手の30日以上前

調査・相談 ▶ 地区街づくり計画の届出 ▶ 建築確認申請 ▶ 工事着手

- 調査・相談 ⇄ 世田谷総合支所街づくり課：相談
- 地区街づくり計画の届出 → 世田谷総合支所街づくり課：届出書 提　出
- 世田谷総合支所街づくり課 → 地区街づくり計画の届出：適合通知書交付又は要請・勧告
- 建築確認申請 → 建築主事（都・区）又は指定確認検査機関：確　認 申請書 提　出
- 建築主事（都・区）又は指定確認検査機関 → 建築確認申請：確認済証 交付

これまでの経緯

R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度～
現状の整理・把握	課題・テーマ別検討	目標・方向性、街づくりルール等の検討	計画等をつくる：街づくりルール（案）の検討 ▶ たたき台案の検討 ▶ たたき台に関する意見交換 ▶ 素案説明会 ▶ 案説明会 ▶ 案の公告・縦覧	11/6 街づくり誘導地区の指定 地区街づくり計画の策定

問い合わせ先

世田谷区世田谷総合支所街づくり課　担当：原、藤井　電話 03-5432-2872（直通）
〒154-8504 東京都世田谷区世田谷 4-21-27（第一庁舎４階）　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

太子堂五丁目・若林二丁目　検索　https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/001/d00181812.html

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。

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 11 月】　第17号

太子堂五丁目・若林二丁目地区
「地区街づくり計画」を策定しました。

令和5年11月6日（月）策定・告示

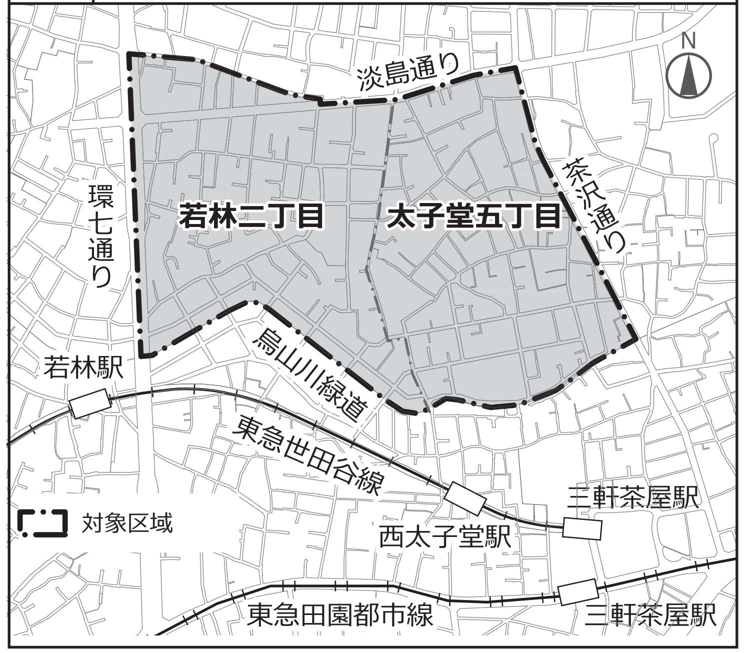
区では、令和元年度より、地区の皆さまと勉強会や意見交換会を重ねながら、地区の街づくりのルールについて検討してまいりました。

このたび、これまで地区の皆さまからいただいた意見等を踏まえ、令和５年１１月６日に「太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画」を策定しました。

告示日以降は、地区内で建築行為等（増改築等を含む）を行う場合、地区街づくり計画に適合した建築計画等が必要になります。

地区街づくり計画の内容については、世田谷区ホームページ又はこの街づくり通信と合わせて、配布するパンフレット等でご確認ください。ご不明な点がございましたら、お問い合わせ先までご相談ください。

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



地区街づくり計画とは

世田谷区街づくり条例に基づく制度で、その地区の特徴に応じた街づくりのルールを地区住民等と区が一緒になって考え、街づくりの目標、方針及び整備計画（街づくりに関する必要なルール）を定め、安全で住みやすい快適な環境の市街地を形成することを目的としています。

■ 地区街づくり計画案説明会の報告

【日　時】 令和５年８月５日（土）午後２時 00 分～午後４時 00 分まで
　　　　　　　８月９日（水）午後６時 30 分～午後８時 30 分まで

【会　場】 世田谷産業プラザ大会議室及び小会議室

【参加者】 23 名（２回の合計）

主な意見（Q：意見・質問等、A：区の回答）

■全体的な事柄について

①進め方

Q この計画はどのくらいの期間をかけて実現するのですか。

A この地区街づくり計画の特徴は「修復型」の街づくりといって、強制力をもって街を整備するのではなく、建物の建て替え等の際に道路等の整備などを行うことです。時間をかけて、徐々に目指すべき街の将来像を実現していきます。

②情報提供

Q 公告・縦覧で示される計画の情報は、どんな形になりますか。パンフレット等をつくるのですか。

A 公告・縦覧の期間は８月 10 日から 24 日まで、都市計画書と都市計画図が縦覧できます。また、８月 10 日から配布する街づくり通信 16 号や HP 上でも見られるようになります。

Q この地区の地区街づくり計画なので、住んでいる人も参加したいと思えるようなものが表に出てくると良い。配布されている街づくり通信は、少し見にくいため、伝え方を工夫してください。これからパンフレットを作成するようですが、この意見を反映できるように、作成してほしいです。

■地区街づくり計画の内容について

①通り抜け路の整備

Q 通り抜け路を整備する場合に、建物を移動するのは、新築や建て替え以外も対象になりますか。

A 基本的には、新築・建て替えの時期が対象になると思いますが、新築でなくても空き家のような状態になっている場合は、区が所有者に相談して通り抜け路として整備を進めていく場合があります。

②公園等の整備

Q 狭い敷地を買って公園にする計画はありますか。太子堂二丁目では、うるさいという苦情が出て、夜間閉鎖したところがあります。せっかくつくった公園が閉鎖されてはもったいないです。少なくとも利用者のいる昼間だけでも開けておけるようにしてほしいです。

A 今この地区で具体的な候補の土地は定めていません。もし候補地があがれば、周辺のみなさんに事前周知し、ご理解をいただいた上で公園の整備を進めるように心がけていきます。そして、新型コロナウイルスなどによる感染症対策以外で公園を作った後に苦情を受けて、廃止するようなことがないように進めていきます。

Q 最近、ベンチ等が撤去されることが多く、近所の方が困っています。ベンチの設置も考えてほしいです。

A 三軒茶屋駅周辺では、三軒茶屋駅周辺の街づくりの基本計画である「三茶のミライ」の中で、まちなかに座れる場所をつくっていくことも検討しています。太子堂五丁目・若林二丁目を含めた駅周辺に座れる場所をつくっていくことも考えていきたいと思います。

③壁面の位置の制限

Q 壁面位置の制限の 50cm の幅を確保するのに、建築基準法の耐火基準による緩和基準はありますか。

A 壁面位置の制限は、延焼の遅延効果も期待されますが、通風・採光・日照・プライバシーの保護という観点もありますので、家が燃えにくくなったとしても間隔をつめることは考えていません。

④集合住宅等の管理

（駐輪場の設置）

Q 戸建住宅等は住戸数の駐輪場設置が「義務」となっていますが、店舗等は「努める」となっています。差をつけた理由を教えてください。

A このルールは、集合住宅の周りに路上駐輪をしないといったマナーの観点から設けるものです。これまでも、住んでいる家族分の台数を設けてはどうかという意見も出ましたが、将来の住人の数をあらかじめ決めることは難しいため、ルール上は最低限の台数ということで住戸数以上といった制限を設けました。店舗等についても、駐輪マナーの向上からルールを設定しました。

（管理者の掲示）

Q 管理者は、区分所有法上の管理者を指しますか。

A 管理者は区分所有ではなく、管理組合などから委託されている不動産会社など、実際の管理者が想定されます。

■その他

Q 大雨の時に下水があふれて汚水が流れ出る事も問題だと思いますが、下水対策はどうなっていますか。

A この地区の下水は合流式（生活雑排水と雨水を一緒に流す）となっています。また、雨水についても、１時間５０mmの大雨にも対応できるような施設が既に設置されています。

Q 地上げ等の取締りを整備計画に盛り込むことは可能ですか。また、既に何か対策をしていれば教えてください。

A 地区街づくり計画は、建築物や工作物を建てる場合のルールや、街づくりの目標を定めるもので、地上げ等の商取引を制限するのは難しい状況です。こういった問題に対応する必要があれば、他の制度等で対応を講じることになります。

◇◇◇◇◇　地区街づくり計画案に対する意見書について　◇◇◇◇◇

　太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画に係る計画案を世田谷区街づくり条例第１４条第１項の規定により、令和５年８月 10 日から令和５年８月 24 日まで２週間公衆の縦覧に供し、同条第２項の規定により、同２週間意見書の受付を行いました。その結果、１通（１名）の提出がありましたので、その意見書の要旨とその回答を次の通り掲載します。

主な意見書の要旨	世田谷区の見解
１ 地区街づくり計画に関する意見 なし	１ 地区街づくり計画に関する意見 なし
２ その他 　電動キックボードシェアリングサービスのポートが、自宅の隣に設けられ発進音や話し声等の騒音被害にあい体調を崩した。また、シェアリングサービスは、２４時間利用可能なため、防犯面も心配である。 　区は、安全で良好な住環境の保全に努めて欲しい。	２ その他 　本街づくり計画では、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とを目標の一つとしております。そのため、共同住宅や店舗等を建築する場合は、適正に管理されるよう管理者および連絡先を道路側から視認できる箇所に掲出するなどルールを定めております。 　また、現在区では、区内における移動利便性の向上効果等の可能性について検証するため、複数事業者と官民連携による電動キックボードと同様なシェアリングサービスの一つである自転車シェアリングの実証実験を実施しております。今後、本実証実験結果を検証するとともに、電動キックボードシェアリングサービスの普及状況にも注視してまいります。いただいた意見を関係課で共有し、地区の安全で良好な住環境の保全に関する街づくりの検討に努めてまいります。