



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4年1月】 第10号

「街づくりの目標・方向性・ルール（案）」に関する

アンケートにご協力ください

令和4年
2月21日（月）
まで！



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皆さんと一緒に考える取り組みを進めています。これまでの成果を踏まえて、現在は、街づくりの目標・方向性・ルール（案）の検討を進めています。今回、地区の皆さんに幅広くご意見をお伺いし、そのご意見を反映するため、地区内にお住まい、お勤めの方へ、アンケートを実施します。この機会に皆さんのご意見をぜひ、お聴かせください。



まずはこちらをご一読ください。
街づくりの目標・方向性・ルール（案）
→ 2ページ～



アンケートへのご協力をお願いします。
→ 11ページ～

より詳しい内容を知りたいという方に・・・

オープンハウス 開催！

会場にて本アンケートの回答も受付けています。

「オープンハウス」では、これまでの街づくりの取り組みでの成果を紹介するパネルや、皆さんから寄せられたご意見をもとに整理した、街づくりの目標・方向性・ルール（案）を展示しています。当日は、会場内に区職員が常駐しております。開催にあたっては、新型コロナウイルス感染症拡大防止に配慮した形で実施します。

日時

令和4年 2月19日（土）
午前10時から午後3時まで*

*荒天や新型コロナウイルス感染症の影響等で急遽中止する場合は、区のホームページ（問い合わせ先参照）でお知らせします。

会場

若林まちづくりセンター（世田谷区若林 1-34-2）
3階活動フロア

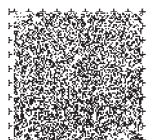


内容

- これまでの取り組みを紹介するパネルの展示
 - 街づくりの目標・方向性・ルール（案）の展示
- ※当日は、区の職員が常駐しております。

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、会場をお控えください。
- ・皆さんが安心して参加できるように、会場では以下の対策を実施します。
 - ① 室内の換気
 - ② 手指の消毒及びマスク着用
 - ③ 入場時の検温の実施
 - ④ 物品等の消毒の徹底、座席間の空間の確保
 - ⑤ 来場者の氏名・住所・体温の記録
 - ⑥ 収容人数の制限



1. 街づくりの目標・方向性（案）

街づくりの目標・方向性（案）は、「防災」、「道路・交通」、「住環境」、「地域の資源」の4つのテーマごとにこの地区の街づくりの現状や課題を踏まえて、整理しました。

（1）防災

〔目標〕 **防災性の高い安全・安心な市街地の形成を目指します**

〔方向性〕 火災による延焼や震災による建築物等の倒壊といった被害の発生・拡大を抑え、緊急時の活動や避難がしやすい防災性の高い街を目指します



（2）道路・交通

〔目標〕 **安全・安心な道路・交通環境の形成を目指します**

〔方向性〕 通行しづらさの改善、交通マナーの向上を図ることで、歩行者、自転車、車が共存し、安全に安心して通行できる環境を目指します



（3）住環境

〔目標〕 **住環境の向上を図り、暮らしやすい市街地の形成を目指します**

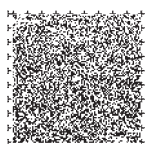
〔方向性〕 建物同士の間隔の確保や緑化の誘導などにより、住環境の向上を図るとともに、周辺環境と調和した暮らしやすい街の形成を目指します



（4）地域の資源

〔目標〕 **誰もが集い楽しく過ごせる、地域の資源となる空間づくりを目指します**

〔方向性〕 誰もが集い、交流し、休息できる公園・広場など（資源）を作ることによって、地域活動を活性化し、楽しく、心地よく感じられる環境づくりを目指します



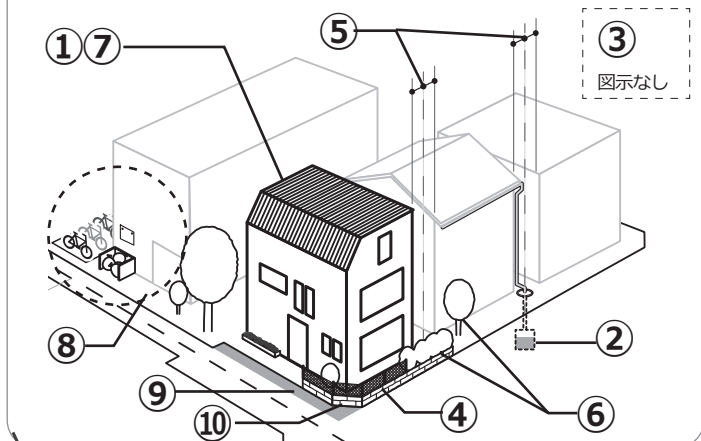
2. 街づくりのルール（案）

街づくりの目標・方向性を実現するため、建替えなどのタイミングから適用となる建築物や敷地、道路・公園などに関するルール（案）を提案しています。

ルール導入のイメージ図

図中の丸数字は右記の①～⑬のルールの番号に対応

建築物や敷地に関わるルール（案）のイメージ



①建築物の不燃化

不燃化

②雨水流出抑制施設の整備

雨水

③用途の制限

用途

④垣又はさくの制限

垣・さく

⑤壁面の位置の制限

壁面位置

⑥緑化の推進

緑化

⑦建築物の形態意匠の制限

形態意匠

⑧共同住宅等の適切な管理

共同住宅

⑨狭あい道路の解消

狭あい

⑩すみ切りの確保

すみ切り

⑪交差点改良

交差点

⑫通り抜け路の整備

通り抜け

⑬公園や広場などの整備

公園

【参考】道路の拡幅、空間確保について

道路の
拡幅等

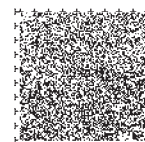
【参考】ルール設定の考え方

考え方

街づくりの 方向性の項目

街づくりを進める中で、地区の方向性とするとい項目は、今後策定をめざす計画の中に、街づくりの方針として位置付けることを考えています。

- ① 建築物の耐震性の向上
- ② 斜面地の安全性の確保
- ③ 道路上にある支障物の移設
- ④ 交通安全対策の推進
- ⑤ 無接道敷地等での共同建替えの促進

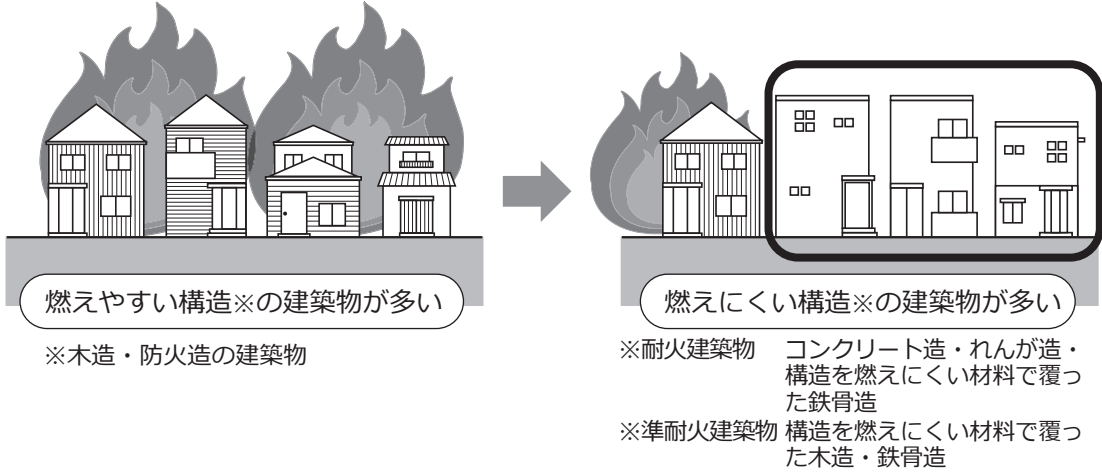


① 建築物の不燃化

防災 道路 住環境 資源 住宅 商業

建築物を建築する場合は、耐火性能の高い建築物にすることをルール化します。

[効果] 火災が起きても燃え広がりにくくなり、人的・物的被害の抑制が期待できます。



不燃化

雨水

用途

垣・さく

壁面位置

緑化

形態意匠

共同住宅

狭あい

すみ切り

交差点

通り抜け

公園

道路の
拡幅等

考え方

② 雨水流出抑制施設の整備

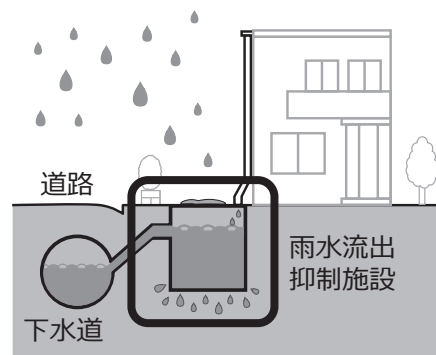
防災 道路 住環境 資源 住宅 商業

雨水を地下にしみ込ませたり、敷地内に一時的に貯めるための施設の設置を働きかけます。

[効果] 下水道に一度に流れ込む雨水の量を抑えることができ、地区全体の水害発生リスクを抑えたり、地下水源の確保が期待できます。

● 補足情報

- ・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。また、一定規模の建築物などでは、世田谷区の条例に基づき、あらかじめ協議が必要となっています。
- ・施設整備に当たっては、区の助成制度があります。(詳しくは区のホームページをご覧ください)

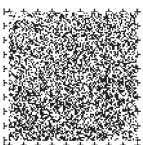
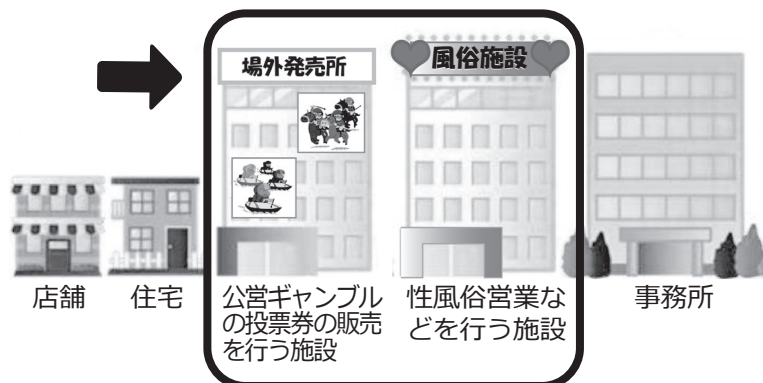


③ 用途の制限

防災 道路 住環境 資源 住宅 商業

地区にふさわしくない用途の建築物を制限することをルール化します。

[効果] 公営ギャンブルの投票券の販売を行う施設や、性風俗営業などを行う施設の立地を規制することで、良好で健全な市街地環境の形成が期待できます。

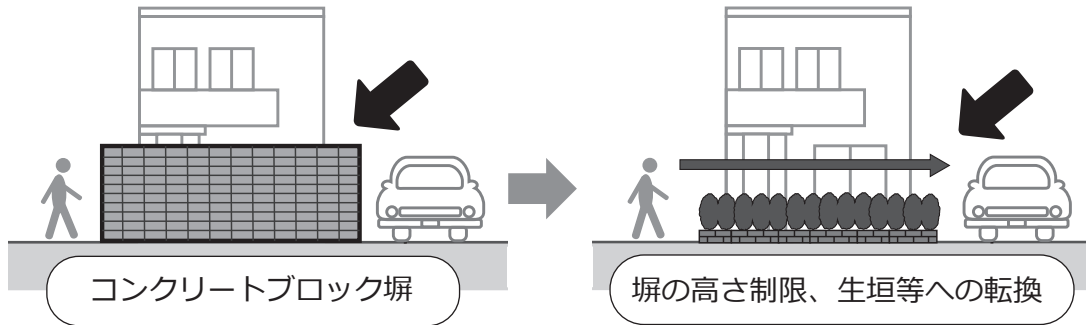


④ 垣又はさくの制限

防災 道路 住環境 資源 住宅 商業

道路や緑道に面したブロック塀等の高さ制限をルール化します。
また、生垣やフェンス等への転換を働きかけます。

[効果] 地震時の安全性の確保や、道路からの見通し確保（特に角地）、良好な景観形成などの効果が期待されます。



ブロック塀等の倒壊被害の例



出典：（一財）消防防災科学センター
災害写真データベース

●補足情報

- ・周辺事例では、ブロック塀の高さを60cm以下としている例があります。
- ・隣地境界沿いの塀はルールの対象外です。（道路・公園・緑道沿いが対象）
- ・生垣の設置やブロック塀の撤去に関して、区の助成制度があります。



適用には条件があります。詳しくは区のホームページをご覧ください。

⑤ 壁面の位置の制限

防災 道路 住環境 資源 住宅 商業

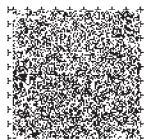
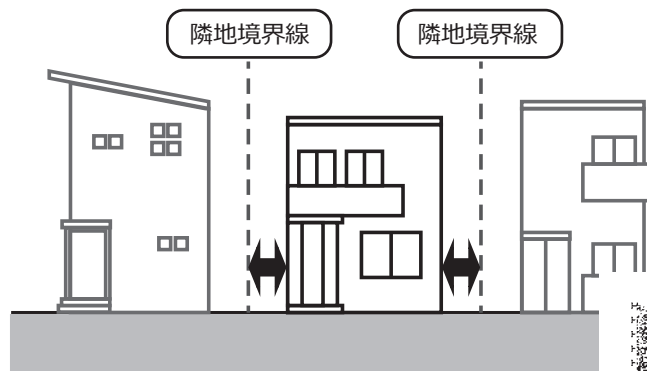
建築物の壁面を隣りの敷地境界から離して建てることで、建築物間の空間を確保することをルール化します。

[効果]

建て詰まりの緩和や、日照・通風等の環境の改善、火災時の延焼を遅らせるといった効果が期待されます。

●補足情報

- ・周辺事例では、壁面の後退幅を50cm以上としている例があります。



不燃化

雨水

用途

垣・さく

壁面位置

緑化

形態意匠

共同住宅

狭あい

すみ切り

交差点

通り抜け

公園

道路の
拡幅等

考え方

⑥ 緑化の推進

防災 道路 住環境 資源 住宅 商業

⑥-1 既存樹木等の保全

敷地内にある既存樹木等の保全、移植、代替植栽を働きかけます。

[効果]

古くからある象徴的な緑の保全により、街並みの保全やシンボルとしての活用も期待できます。
緑を感じる街並みの形成や延焼防止等の防災性の向上が期待できます。



保存樹林地

出典：世田谷区みどりの基本計画

⑥-2 宅地内緑化の推進

敷地内で緑化する面積の割合を定めて、緑化を働きかけます。

[効果] 緑を感じる街並みの形成や延焼防止等の防災性の向上が期待できます。

● 補足情報

- ・ 周辺事例では、5%や10%等、敷地の広さ等の条件に応じて緑化の割合を変えたり、道路沿いなど緑化を推進したい場所に特化したルールとした例があります。
- ・ 敷地面積が150㎡を超すと世田谷区みどりの基本条例に基づき、緑化計画の届出対象となります。



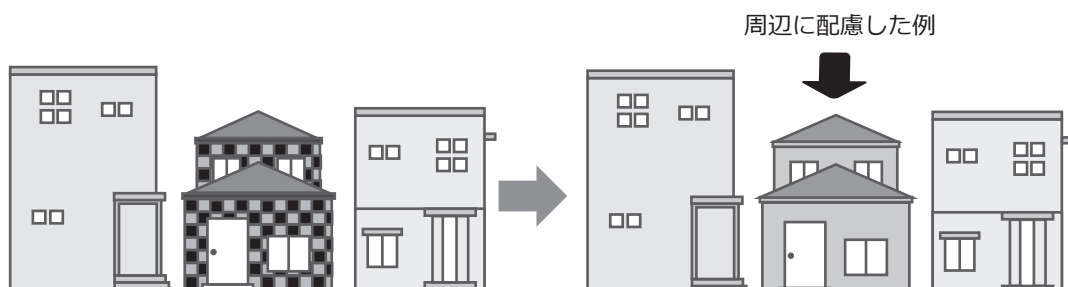
[例] 敷地面積に対して5%の面積を緑化

⑦ 建築物の形態意匠の制限

防災 道路 住環境 資源 住宅 商業

建築物や工作物の色彩は原色を避け、周辺景観と調和したデザインとなるようルール化します。

[効果] 周辺の街並みに配慮した良好な景観形成が期待できます。



⑧ 共同住宅等※の適切な管理

防災 道路 住環境 資源 住宅 商業

※共同住宅、長屋、事務所等

⑧-1 ごみ置き場・自転車置き場の整備

敷地内にごみ置き場や自転車置き場の設置をルール化します。

[効果]

自転車の道路上放置の防止やごみ出しのマナー向上を図ることができるなど、住環境の維持・向上が期待されます。

⑧-2 管理者の掲示

建築物の管理者を掲示することをルール化します。

[効果]

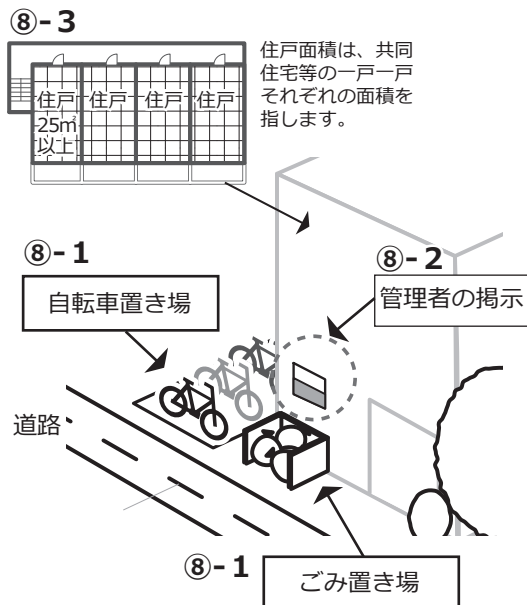
共同住宅等に関する問題が発生した時に、管理者と連絡が取りやすくなります。

⑧-3 住戸面積の確保

共同住宅等の住戸について、最低限の居住面積（25㎡）の確保を働きかけます。

[効果]

居住空間にゆとりができ、住環境の質の向上が期待できます。



●補足情報

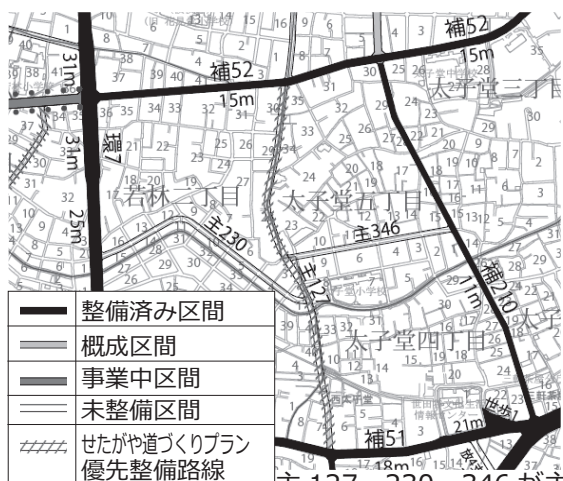
- ・周辺事例では、⑧-1～3について、同様のルールを既に導入している例があります。
- ・一定規模以上の共同住宅等については、すでに区全域で同様のルールが導入されています。（世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例）

【参考】道路の拡幅、空間確保について

今回のルール（案）では「新たな道路の拡幅整備※1」や道路側の壁面後退（空間の確保）などを計画しない方針です。ただし、将来的に既にある主要生活道路（10～12m）の整備計画※2を行う機会に合わせて、地区内の道路ネットワークの見直しを検討することとします。

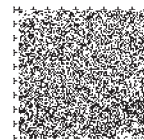
※1 既存の制度（公共の道路となる区域が決定しているものや建築基準法で道路の位置が決定しているものなど）で拡幅が予定されているものや整備計画が決定済のものを除きます。

※2 主要生活道路の詳細な位置、整備時期は未定となっております。



理由

地区内に計画されている主要生活道路の整備の詳細が未定であるため、主要生活道路に接続する新たな道路の拡幅整備等を計画しても支障となる可能性があります。



不燃化

雨水

用途

垣・さく

壁面位置

緑化

形態意匠

共同住宅

狭あい

すみ切り

交差点

通り抜け

公園

道路の
拡幅等

考え方

⑨ 狭あい道路の解消

防災 道路 住環境 資源 住宅 商業

狭あい道路に接していて、建替え等で狭あい道路を拡幅する際は、車道と同じ形態にすることをルール化します。

- [効果]
- ・ 拡幅部分は道路状となり、誰もが利用できるようになります。
 - ・ 路上の段差などによる通行のしづらさが改善されます。
 - ・ 狭い道路であっても、緊急車両等が通行できる可能性が高まります。



※写真は他地区での事例です

● 補足情報

- ・ 幅員が4m未満で区が指定した道路は、通称「狭あい道路」と呼ばれています。狭あい道路に接する敷地で建築物を建築する場合、その幅を4mまで広げることが義務づけられています。
- ・ 区では、こうした狭あい道路の解消に取り組んでいます。（詳しくは区ホームページをご覧ください。）
- ・ しかしながら、道路状整備以外の後退も選択できるため、せっかくの後退敷地を有効に活用できていない実情があります。



⑩ すみ切りの確保

防災 道路 住環境 資源 住宅 商業

- ① 敷地の角地は、建替え等の時にすみ切りを整備し、道路機能を阻害しないよう、当該部に物を置かないことを改めてルール化します。
- ② 一部の交差点で新たなすみ切りの整備を図ります。

- [効果]
- ・ 利用者等が曲がりやすくなり、交差点の見通しが確保されることで、交通の安全性が向上します。
 - ・ 拡幅部分は道路となり、誰もが利用できるようになります。
 - ・ 路上の段差などによる通行のしづらさが改善されます。

① すみ切り部に物を置かない



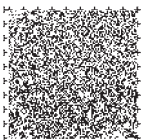
② 新たなすみ切りの整備を検討



※写真は他地区での事例です

● 補足情報

- ・ 東京都建築安全条例で6m未満の道路同士が交わる角敷地で建築する場合は、すみ切りを設置することが既にルール化されています。

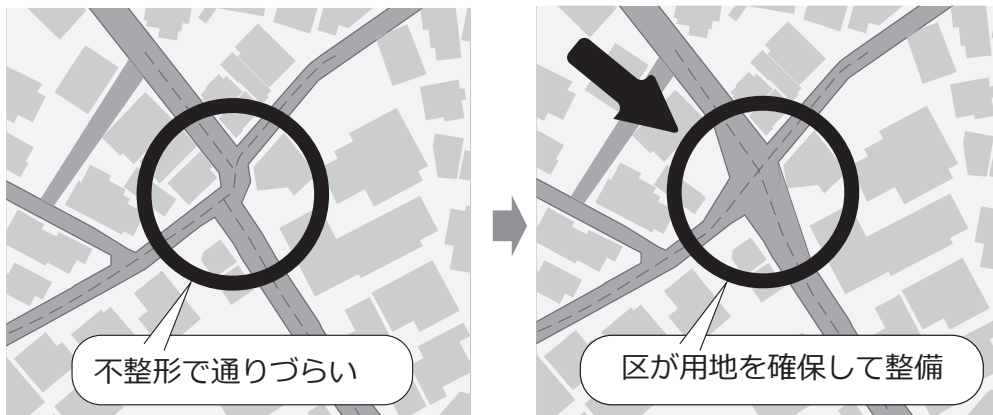


⑪ 交差点改良

防災 道路 住環境 資源 住宅 商業

見通しの悪い、通行しづらいなど、通行や災害時の避難に支障や危険を及ぼす交差点等の改良を図ります。

- [効果]
- ・交差点の見通しの悪さや、通行のしづらさの改善が、期待できます。
 - ・緊急車両等の通行空間の確保が、期待できます。
 - ・支障物（電柱など）を同時に移設することで、通行のしづらさの改善が期待できます。



⑫ 通り抜け路の整備

防災 道路 住環境 資源 住宅 商業

行き止まり等の通り抜けが困難な箇所で、通り抜け路の整備を図ります。

- [効果]
- ・災害時の二方向への避難路の確保や、消防活動の円滑化が図れます。

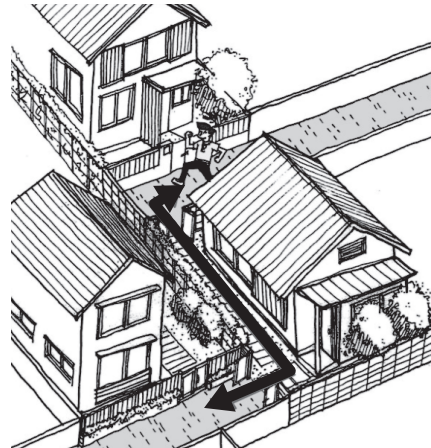
●補足情報

- ・地区内に生じた空き家・空地や宅地内の空間等を活用して、通り抜け路の確保を目指します。

[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)



※⑪・⑫の具体的な整備場所は未定です。

不燃化

雨水

用途

垣・さく

壁面位置

緑化

形態意匠

共同住宅

狭あい

すみ切り

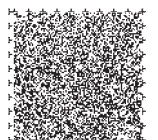
交差点

通り抜け

公園

道路の
拡幅等

考え方

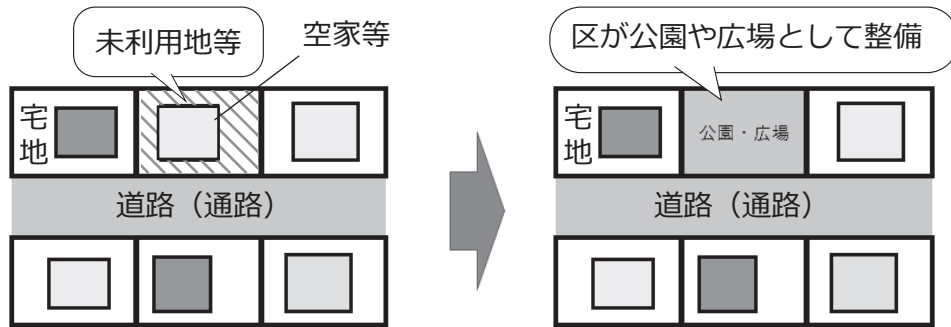


⑬ 公園や広場などの整備

防災 道路 住環境 資源 住宅 商業

地区内の未利用地等を確保し、公園・広場などの整備を図ります。

- [効果]
- ・地区住民等が日常で利用できる憩いの場の確保が期待できます。
 - ・地域の緑を保全することができ、地区内の緑化に貢献することが期待できます。
 - ・災害時での活用や防火水槽の設置など、地域の防災性向上に寄与する場の確保が期待できます。



※⑬の具体的な整備場所は未定です。

【参考】ルール設定の考え方

街づくりの目標・方向性への対応
 ・課題解決には建築物などハードの改善が必要

「修復型」により街づくりを進める
 ・個々の建築物の建替え等をきっかけに街の改善を進める
 ・できるところから徐々に改善でき、住民への負担が少ない

地区内でなんらかの対応が必要なものをルールとする
 ・これまで寄せられた地区の皆さんからの意見や既存制度の状況を踏まえて検討

- 既存制度
- ・用途の制限
 - ・建ぺい率
 - ・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
 - ・狭あい道路の幅等

土地利用の特性に配慮
 ・ルール毎に必要なエリアを絞り込み

街づくりルール

●実現の方法
 建替え時にルールに適合した建築物等を建ててもらう

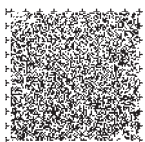
●ルールの対象
 ①建築物や敷地に関すること
 ②道路や公園などに関すること
 ⇒ルール化が難しいものは方針で考え方を示す

●ルールの選定
 ①4つのテーマを選定
防災 道路 住環境 資源
 ②既存のルールを更に厳しくするもの
 ③地区独自のルールを定めるもの

●ルールの対象範囲
 ①地区全体にかける
 ②特定の区域に絞る
 ↳住宅地中心 **住宅**
 ↳商業地中心 **商業**

ルールごとの対応結果はマークで表記(4~10P)

防災 対応
 防災 非対応



- 問 1** 2ページ「1. 街づくりの目標・方向性(案)」をご覧ください。ご意見がありましたらご記入ください。
- 問 2** 3～10ページ「2. 街づくりのルール(案)」をご覧ください。次の①～⑬のルールは、この街のルールとして必要だと思いますか。回答欄の **1 必要**、**2 やや必要**、**3 やや不要**、**4 不要** のいずれかに○を1つ付けてください。

(切り取り線)

① 建築物の不燃化		1	2	3	4
② 雨水流出抑制施設の整備		1	2	3	4
③ 用途の制限		1	2	3	4
④ 垣又はさくの制限		1	2	3	4
⑤ 壁面の位置の制限		1	2	3	4
⑥ 緑化の推進	⑥-1 既存樹木等の保全	1	2	3	4
	⑥-2 宅地内緑化の推進	1	2	3	4
⑦ 建築物の形態意匠の制限		1	2	3	4
⑧ 共同住宅等の適切な管理	⑧-1 ごみ置き場・自転車置き場の整備	1	2	3	4
	⑧-2 管理者の掲示	1	2	3	4
	⑧-3 住戸面積の確保	1	2	3	4
⑨ 狭あい道路の解消		1	2	3	4
⑩ すみ切りの確保		1	2	3	4
⑪ 交差点改良		1	2	3	4
⑫ 通り抜け路の整備		1	2	3	4
⑬ 公園や広場などの整備		1	2	3	4

問 1 (自由記入)

問 2 (1つだけ○)

問 3 (自由記入)

1 必要	2 やや必要	3 やや不要	4 不要
------	--------	--------	------

(切り取り線)

- 問 3** 問 2 について、具体的なご意見がありましたらご記入ください。(気になる点、分からない点、具体的な制限内容の提案、①～⑬以外に追加してほしいルールなど)

※「街づくりのルール(案)」に関する意見については、意見の最初にルールの番号①～⑬をご記入ください。

例) ①建築物の不燃化に関する意見の場合 ⇒(書き方)「①延焼を抑えるために必要なルールだ」

↑
番号をつける

質問は次のページに続きます

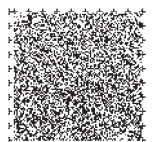
街づくりに対するご意見は、こちらからもお寄せいただけます

世田谷区の街づくり課へ
直接意見を出す

ご意見は、郵便、メール、FAX、Web フォームでお受けします。12 ページの問い合わせ先まで「ご意見」「お名前」「ご連絡先」をご記入の上お送りください。これまでの懇談会等で使用した資料は開催後に区ホームページ(12 ページ中段参照)に掲載しております。

街づくり懇談会やイベントに参加

世田谷区では、この地区の街づくりの意見交換の場として、街づくり懇談会を開催しています。開催予定は今後の街づくり通信でお知らせします。街づくりに関心のある方はだれでも参加できます。お気軽にご参加ください。



インターネットからダウンロードした場合、この回答ハガキを使用しての回答は、できません。郵送以外での回答にご協力をお願いします。

問4 (自由記入)

問5 項目ごとに1つだけ○をし、居住地・勤務地等欄の「番」には該当する数字をご記入ください

年齢	1. 19歳以下	2. 20～29歳	3. 30～39歳
	4. 40～49歳	5. 50～59歳	6. 60～69歳
	7. 70歳以上		
居住地・ 在勤地等	1. 太子堂五丁目 _____ 番	3. 左記以外	
	2. 若林二丁目 _____ 番		
所有	地区内の土地・建築物を		
	1. 持っている	2. 持っていない	

(切り取り線)

アンケートの続き

問4 太子堂五丁目・若林二丁目地区の街づくりについてご意見がありましたらお聴かせください。

(今後の検討の進め方など)

問5 あなたの年齢、居住地・在勤地等、地区内の土地・建築物の所有状況についてお聴かせください。



11 ページにも質問があります
ご注意ください！

過去の通信や街づくりの
検討資料等はこちらで
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>

回答・送付方法 下記のいずれかの方法でご送付ください。

■回答ハガキ (左上) による回答

〔郵送〕 回答ハガキを (切り取り線) で切り取り、ポストに投函。(切手不要)

〔FAX (ファクシミリ)〕 回答ハガキを 03-5432-3055 宛に送信ください。

〔窓口〕 街づくり課窓口へお持ちください。(平日午前8時30分から午後5時まで)

■専用 Web フォーム (東京共同電子申請・届出サービス) からの回答

下記の URL か二次元コードからアクセスしてください。

〔URL〕 <https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/001/d00195030.html>

【二次元コード】→

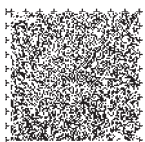


締め切りは

令和 2月21日 (月)
4年 (当日消印有効)



問い合わせ先 (ご意見・お問い合わせはこちらまで)



世田谷区世田谷総合支所街づくり課 担当：原、長谷川、杉本、高澤
〒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

メール SEA02202@mb.city.setagaya.tokyo.jp (右上の二次元コードから送付できます)



※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。