



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5月】

第11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。令和3年の11月と12月には街づくり懇談会を開催し、令和4年1月～2月にかけて、地区の皆さんに幅広くご意見をお伺いするためにアンケートを実施しました。街づくり懇談会当日の様子や皆さんからいただいたご意見は2～7ページに掲載しています。あわせてご覧ください。

今回は、街づくり懇談会とアンケートで寄せられたご意見を踏まえて検討した街づくりのルールを話し合うため、6月に「街づくり懇談会」を開催します。初めての方も、これまで参加された方も、ぜひお気軽にご参加ください。

アンケートの結果について

2～6ページ

街づくり懇談会について

7ページ

## 「街づくり懇談会」を開催します！

### テーマ 街づくりのルールについて話し合おう！

街づくり懇談会では、アンケートで寄せられた地区の皆さんのご意見の紹介と、そのご意見を踏まえて検討した街づくりのルールについて、皆さんと話し合います。前回に引き続き、これまでアドバイスをいただいている法政大学の杉崎教授にもご参加いただく予定です。



法政大学  
杉崎和久教授

日時 令和4年 6月18日 (土)

午後2時～午後5時まで

会場 若林まちづくりセンター3階活動フロア

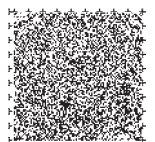
(世田谷区若林 1-34-2)

- 内容
- ① 前回の振り返り
  - ② アンケートの報告
  - ③ 街づくりのルールに関する説明
  - ④ 意見交換



参加申し込み方法▶ 8ページをご覧ください。

※**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。



# 街づくりアンケートの結果について～主なご意見の紹介～

(調査期間：令和4年1月26日(水)～2月21日(月)、回答者数：127件)

グラフの合計は、小数点以下を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

## 1. 街づくりのルール(案)について

ルールの詳細は、  
街づくり通信第10号  
をご覧ください。



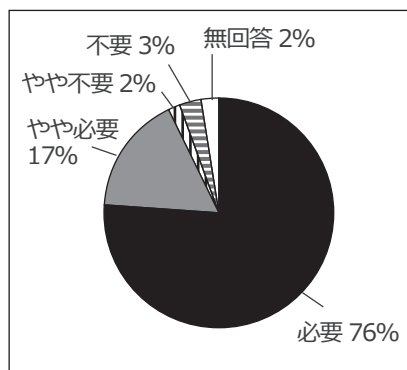
### ルール ①～④

どの項目も「必要」または「やや必要」と答えた方が過半数を超え、ルールによる効果を期待する意見が出ています。一方で、ルールによる費用負担の増加や、一律に規制するのではなく、必要なものだけに対象を絞ってはどうかといった意見も出されています。

#### ① 建築物の不燃化

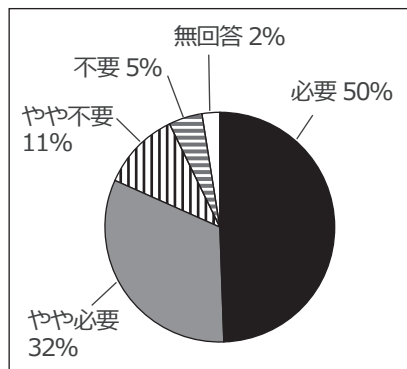
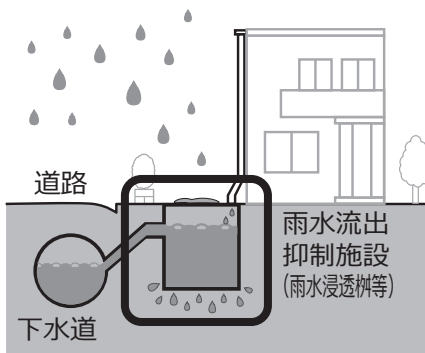
- 不燃化を推進してほしい。
- ルールにより費用負担の増加が心配だ。助成金等の支援があるとよい。
- 無機質で閉鎖的な建築物の増加が心配だ。
- 狭小住宅を不燃化して効果があるのか。

- 外壁のみ耐火性資材にする形にしてはどうか。
- リフォームする建築物や未接道敷地の建築物は不燃化を促進する。
- 不燃化と合わせて狭あい道路の解消や敷地の細分化防止を進めてほしい。



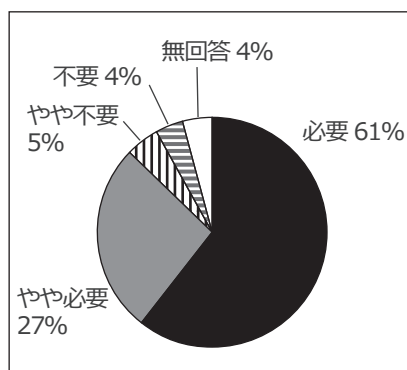
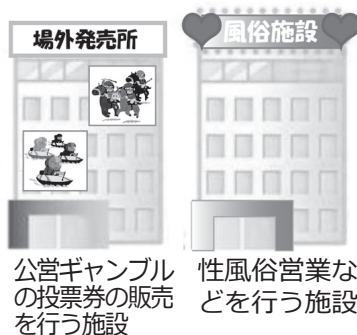
#### ② 雨水流出抑制施設の整備

- 既存の住宅に施設を設置するのは大変だ。
- ルールにより費用負担の増加が心配だ。助成金等の支援があるとよい。
- 貯めた雨水を公園のせせらぎや防災用水などに活用してはどうか。



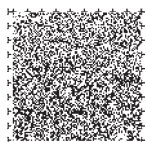
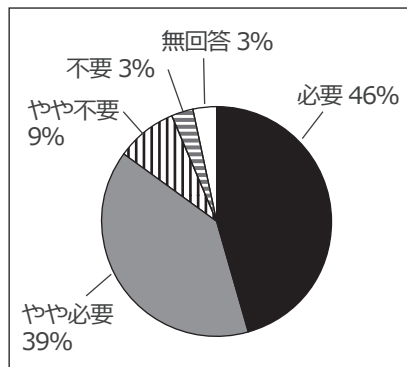
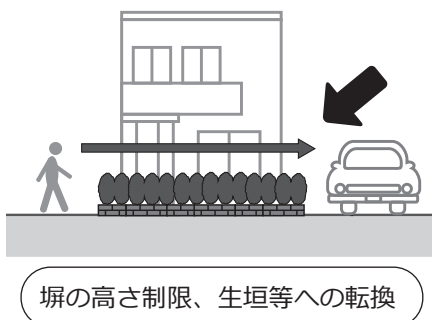
#### ③ 用途の制限

- 良好な住宅地が形成され、生活が守られる。
- 公共の福祉から最低限必要だ。
- 性風俗等の用途は、既に規制されているのでルールは不要ではないか。
- 私権を制限するので慎重な議論が必要だ。



#### ④ 垣又はさくの制限

- 危険な古い塀が改善され、防炎性が向上する。
- 街に統一感が生まれる。
- 生垣の管理や、防犯、プライバシー面が心配だ。
- 一律で規制することに不安がある。

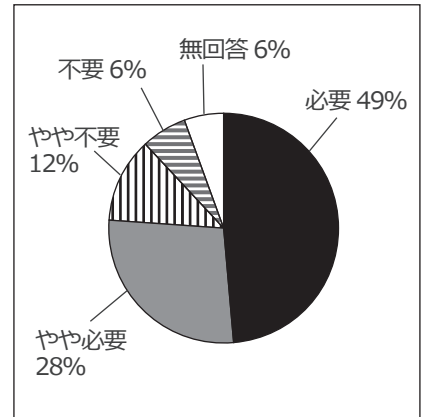


ルール  
⑤～⑦

どの項目も「必要」または「やや必要」と答えた方が過半数を超え、ルールによる効果を期待する意見が出ています。一方で、ルールが私権制限につながるのではないかといった不安や、緑化した後の管理などを懸念する意見が出されています。

⑤ 壁面の位置の制限

- 隣地と距離ができ、圧迫感の軽減につながる。
- 日照確保が期待できる。
- 避難路の確保等、防災性の向上が期待できる。
- 民法の規定等の今ある規制で十分だ。法の制限より厳しくするのなら、合理的な説明が必要だ。
- 場所により要・不要がある。
- このルールよりも建築物の共同化や不燃化等の方が重要だ。



⑥ 緑化の推進

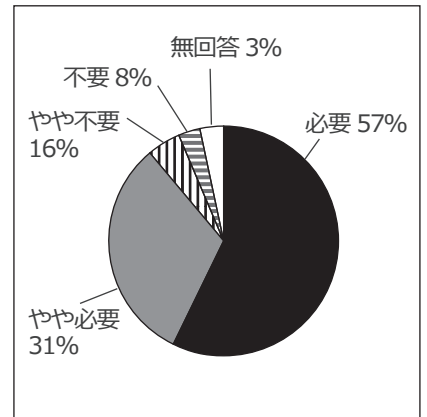
⑥-1 既存樹木等の保全

- 既存樹木等の保全・管理は重要だ。
- 緑化を推進してほしい。
- 季節を楽しめるので良い。
- 私有財産の制限になるのではないか。
- 助成制度等を導入してほしい。
- 管理体制の整備や管理の責任や負担への配慮が必要だ。



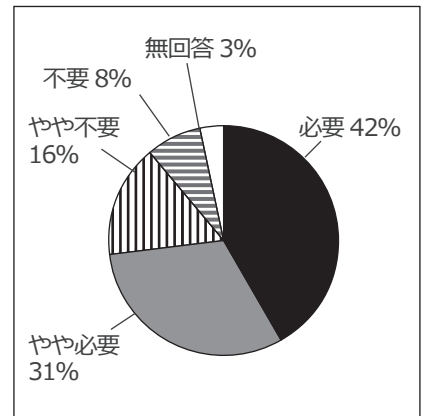
保存樹林地

出典：世田谷区みどりの基本計画



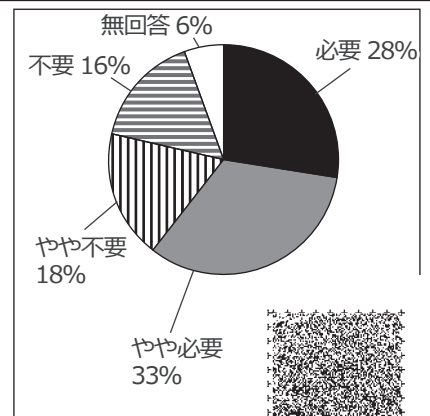
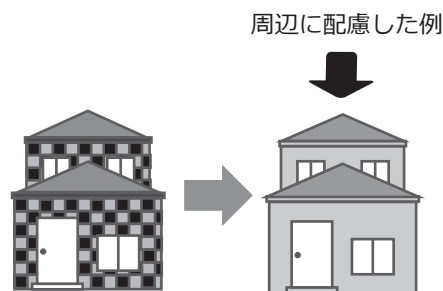
⑥-2 宅地内緑化の推進

- 緑化の推進は必要だ。
- 緑は適切に管理しないと逆に迷惑になる。
- 管理体制の整備や、管理の責任や負担への配慮が必要だ。
- 私有財産の制限になるのではないか。
- 助成制度等を導入してほしい。
- 一律の規制ではなく、目的に合わせて定めてはどうか。



⑦ 建築物の形態意匠の制限

- 周辺と調和させる目的は何か。
- 周辺と調和させることで多様性や個性、建築の自由が損なわれるのではないか。多様性やデザイン性などに配慮してほしい。
- 原色が悪いとも言い切れない。
- むやみに規制を強くするのは良くない。慎重な議論を経た上でルールを設定してほしい。



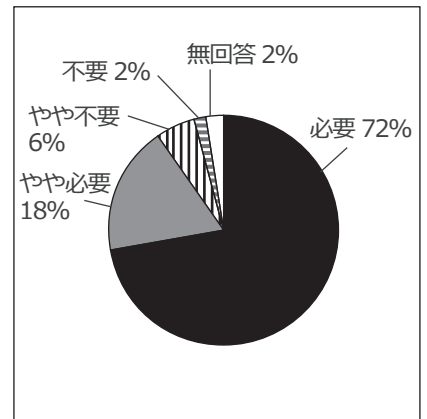
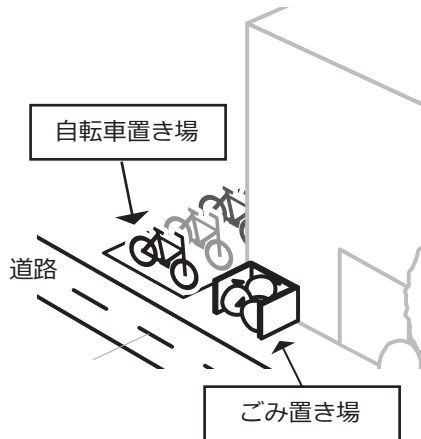
ルール  
⑧～⑨

どの項目も「必要」または「やや必要」と答えた方が過半数を超え、ルールによる効果を期待する意見が出ています。意見の多かった⑨狭あい道路の解消では、拡幅による交通環境の変化を懸念する意見の他、ルールの強化や支援の充実等への提案がありました。

⑧ 共同住宅等の適切な管理

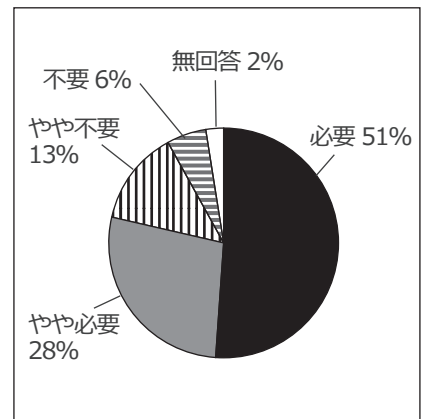
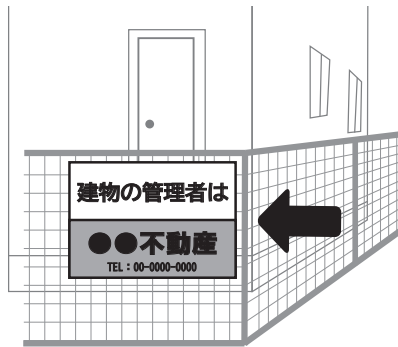
⑧-1 ごみ置き場  
・自転車置き場の整備

- ごみ出しの管理が徹底されたり、共同住宅前の路上駐輪が解消する。
- 良好な街並みが形成される。
- ルールの実施にあわせて、事前協議の実施や、ルールの徹底を促してほしい。
- 整備と同時に適切な維持管理の必要性を地区住民に啓発することが大切だ。



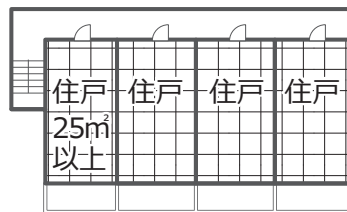
⑧-2 管理者の掲示

- 管理者と連絡が取りやすくなる。
- 健全で良好な街並み形成につながる。
- 管理者の掲示は既に行っている。
- 掲示にあたって個人情報の取り扱いに配慮したり、掲示物が景観を悪化させないように気を付けてほしい。

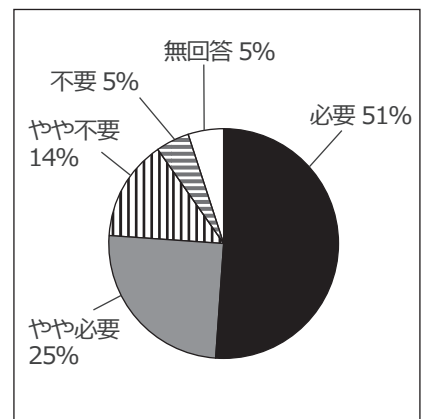


⑧-3 住戸面積の確保

- 過度に制限すると建築物の更新に支障が出る。
- 25㎡以上の確保は難しい。
- 基準はもう少し緩くしてはどうか(15㎡以上等)。
- もっと厳しくしてもよいのではないか(30㎡以上、世帯向けなら50㎡以上等)。
- 新築のワンルームマンション等を規制してほしい。

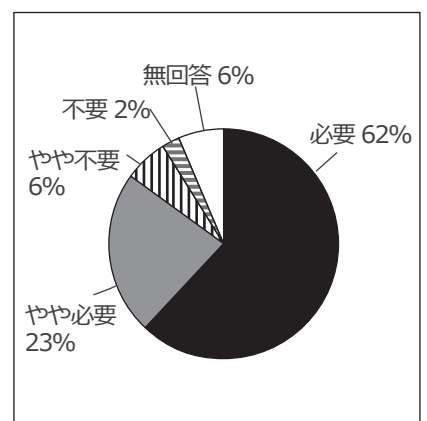
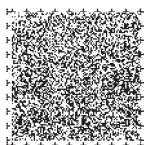


※住戸面積は、共同住宅等の各戸の面積を指します。



⑨ 狭あい道路の解消

- セットバックのルールが周知され、守られるようになる。
- セットバックの部分を道路として使えるようになる。
- 街並みが整い、木造住宅密集市街地の改善が進む。
- 防災性の向上や通れる道が増えてよい。
- 街の魅力である路地がなくなる。
- 拡幅により、車の通行量が増え、かえって危険になる。
- 画一的に行うのではなく、必要個所に行くなど柔軟に対応する。
- 緊急車両が通りやすい道路にしてほしい。
- ルールと合わせて、罰則を設けて後退部分に置かれているものを強制的に移動させられるようにしたり、路面の整備や所有者への支援なども考えてほしい。





ルール  
⑩～⑬

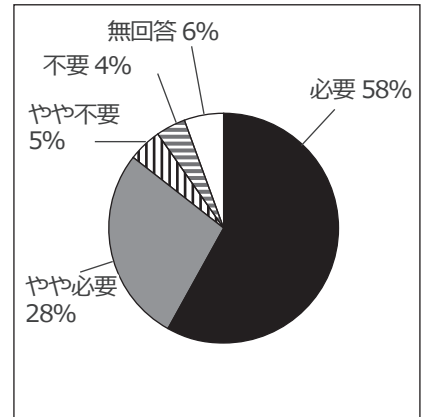
どの項目も「必要」または「やや必要」と答えた方が過半数を超え、ルールによる効果を期待する意見が出ています。一方で、改善されたことで環境が変化し、交通の危険性や治安の悪化を懸念する意見も出されており、ルールとあわせた対策や配慮が求められています。

⑩ すみ切りの確保

- すみ切りに物を置いている敷地に罰則を強化してはどうか。
- 画一的に整備するのではなく、必要な場所に限るなど柔軟に対応してはどうか。

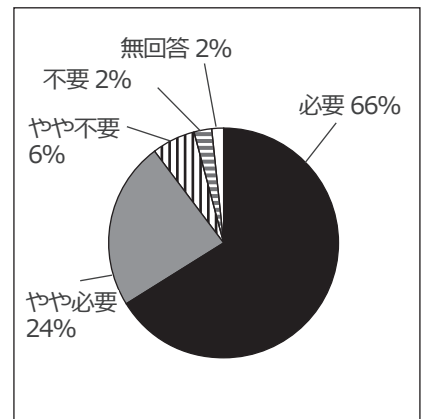


すみ切り部に物を置かない場合のイメージ



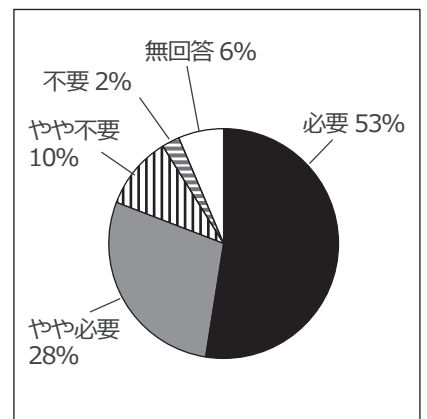
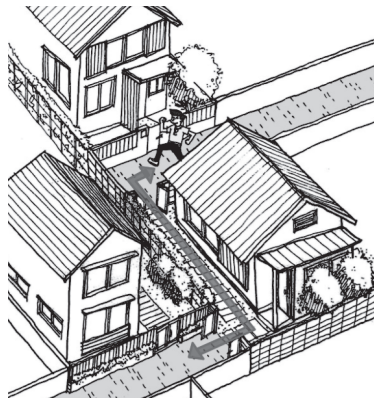
⑪ 交差点改良

- 震災時の火災の延焼の抑制や避難路確保につながる。
- 通行上危険な場所の改善が期待できる。
- 改善されることによって車のスピードが出るようになり、かえって危険になるのではと心配だ。歩行者の安全確保の対策もあわせて考えてほしい。



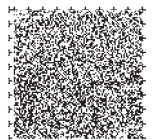
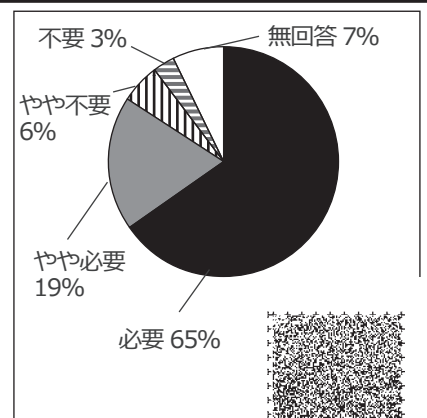
⑫ 通り抜け路の整備

- 避難路の確保につながることを期待される。
- 通り抜けできるようになると、不特定多数の人が通るようになったり、車が入り込んでくるのが心配だ。
- 整備の際は住民との十分な協議や支援したり、治安や通行環境が悪くならないように合わせて対策をしてほしい。



⑬ 公園や広場などの整備

- 公園・広場がほしい。
  - ・ポケットパークをつくる
  - ・大きな公園をつくる
  - ・子どもの遊び場が必要
  - ・体を動かせる遊具の設置
  - ・福祉部門と連携した高齢者向けの公園づくり
  - ・ドッグランをつくる
  - ・緑化の推進
  - ・公園へのトイレの設置
  - ・災害時の活用
- 休憩場所や散歩に使える。
- 街が豊かになる。
- 日常にも、災害時も使える場所がこの街には必要だ。
- ポケットパークを作っても活用されないのではないか、公園のニーズがないのではないかといった点が心配だ。



**街づくりルール①～⑬全体について**

- ・全体的に必要なだ。13 項目のルールにより街の整備が進む。
- ・ルールによって必要以上の負担をかけないでほしい。何でも制限すればよいというものではない。
- ・個人の権利を尊重したうえで進めてほしい。
- ・助成制度で支援してほしい。

**街づくりルール①～⑬以外で追加して取り組んでほしい内容**

<p>道路・交通関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・私道の利用促進</li> <li>・歩道の整備</li> <li>・交通規制の見直し</li> <li>・茶沢通り渋滞の解消</li> <li>・歩行者天国の見直し</li> <li>・通学路の安全対策</li> <li>・路上喫煙対策</li> <li>・電線類の地中化</li> </ul>	<p>住環境・資源関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の細分化防止</li> <li>・建築物の高さ制限の緩和</li> <li>・屋上の塔屋等の制限</li> <li>・防犯カメラの設置</li> <li>・街路灯の LED 化</li> <li>・防火水槽等の整備</li> <li>・敷地内の植栽の管理</li> <li>・空家の管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き地、空き家の活用</li> <li>・カラスへの対策</li> <li>・ゴミネットの設置</li> <li>・小型ゴミ収集車の導入</li> <li>・ペットの飼育ルールの啓発</li> <li>・保育園の整備</li> <li>・店舗の誘導（淡島通り）</li> <li>・銭湯の保全</li> </ul>
--	--	---

**ルールに関するその他の意見（主に道路計画について）**

- ・狭い道路を拡幅してほしい。
- ・道路拡幅は不要だ。（車を呼び込んでしまう。）
- ・主要生活道路については、整備するか廃止するかを早く決めてほしい。

**2. 街づくりの目標・方向性（案）について**

**この方向でよい**

- ・4 つの目標をバランス良く進めてほしい。
- ・防災、緑化を重視してほしい。
- ・歩行者と自転車が安全に通行できる環境を整備してほしい。
- ・地域の資源となる空間づくりを目指すことは良い。

**改善してほしい**

- ・この街「らしさ」が伝わらない。
- ・夜間の住環境、災害、高齢者・若者への配慮、歩行者への配慮等の視点を重視してほしい。
- ・4 つ目の目標に「誰もが集い楽しく過ごせる公園・広場など」の表現を追加してほしい。

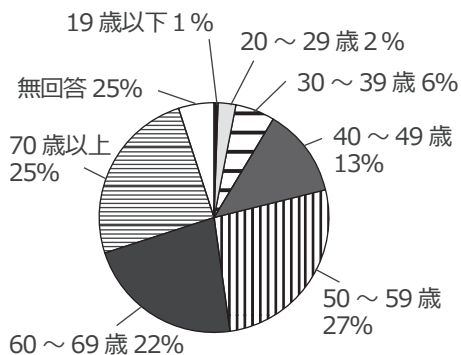
**方向性は良いが心配な点がある**

- ・道路・交通や住環境の方向性は、慎重に議論してほしい。
- ・予算配分や優先度を高めてほしい。
- ・資源となるようなものがあるのか、またはこれからつくるのかわからない。

**3. 回答者の属性とその他の意見**

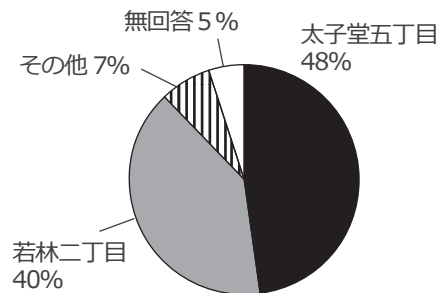
**年齢**

50～70 歳以上が多くなっています。



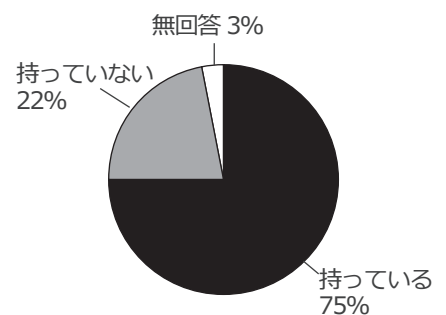
**居住地**

太子堂五丁目が約 5 割、若林二丁目が約 4 割でした。



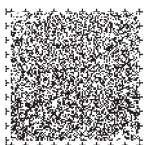
**地区内の土地・建物所有状況**

地区内に土地・建物を所有している人が 75% でした。



**その他の意見（街づくりの進め方）**

- ・アライバイ作りにしないほしい。
- ・懸念・反対意見も公表して議論してほしい。
- ・目標にとどめず、実現を目指してほしい。
- ・行政が主体的に進めてほしい。
- ・様々な人々と意見交換してほしい。（町会や青年団、NPO、消防、新旧住民、若者等）
- ・SNS 等も利用して、もっと広報してほしい。
- ・この取組が始まった理由は何か。
- ・通信を読んだだけでは取組の内容がわからない。
- ・情報提供を続けてほしい。



～この街の将来像をみんなで考えましょう～

# 「街づくり懇談会」を開催しました！

街づくり懇談会は、令和3年の11月と12月の2回にわたり、これまでの意見を踏まえて作成した街づくりの目標・方向性・ルール（案）について理解を深めてもらうことを目的に開催しました。

このうち、11月の街づくり懇談会では、ミニ講演と題して法政大学の杉崎先生から「ルールを検討する上での前提となる考え方」についてお話しいただきました。ここでは、杉崎先生の講演の概要についてご紹介します。

なお、当日お示しした街づくりの目標・方向性・ルール（案）については、街づくり通信第10号をご覧ください。



【日時】 令和3年11月20日（土）午後1時30分～午後4時30分 【参加者】14名  
令和3年12月5日（日）午前9時30分～午前12時30分 【参加者】10名  
【会場】 若林まちづくりセンター 3階活動フロア

## ミニ講演

# ルールを検討する上での前提となる考え方

### 1. 街づくりに関わるルールはこの街にもすでにある

この街で課題となっている土地や建物の使い方については、その使い方をどうやってみんなで守っていけるかが重要です。

その代表的な方法は、計画や法律などを使って規制する方法です。そしてその規制は、都市計画法などに基づいて既にこの街にも定められています。（右下枠参照）



法政大学 杉崎和久教授

### 2. 既存のルールで対応が難しい地域固有の課題は「地域固有のルール」で対応

こうした規制は、全国共通で定められているものが多く、地域固有の問題に対して不十分となる場合があるというのが弱点です。それでは、地域固有の課題に対応するためにはどうするか。それは、既存の制度に加えて「地域固有のルール」をつくって対応することが1つの解決策です。

この地区で今行われている取り組みも「地域固有のルール」づくりの1つです。既にあるルールも考慮しながら、ぜひこの街にふさわしいルールとは何かを考えていけるといいのではないかと思います。

### 3. 地域固有のルールは地域の状況に合わせて手法を選び、決めていく

「この街にふさわしいルール」は、規制の強さや、地域での合意形成の難しさ、ルールとして定められる項目などを考えながら、地域の状況に合わせて手法を選び、決めていくことが大事です。

#### この街に既に定められているルール例

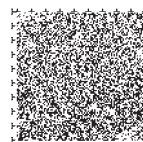
例えば、建築基準法では道路の幅や建物の高さが、都市計画法では土地や建物の用途や大きさ等が定められています。



（世田谷区都市計画図）



この街に定められている土地・建物ルール（都市計画法）はこちらから確認できます。





# 「街づくり懇談会」～参加申し込み方法～

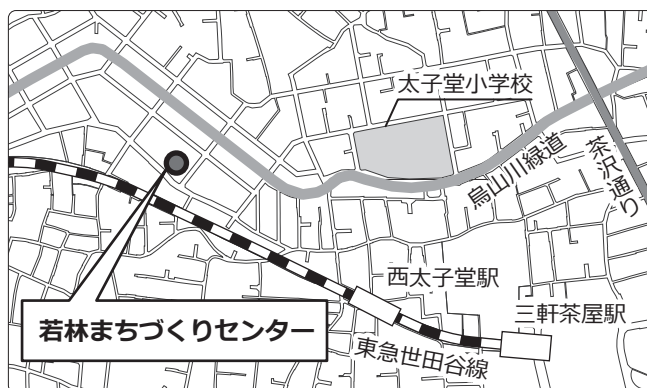
## 申込

- ・事前申込制です。先着順で定員の 24 名になり次第、受付を締め切ります。
- ・6月16日(木) 締め切りまでに世田谷総合支所街づくり課へ電話、メール、FAX でご連絡ください(下記参照)。
- ・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 物品等の消毒の徹底
  - ③ 手指の消毒及びマスク着用
  - ④ 入場時の検温の実施
  - ⑤ 机・座席の消毒、座席間の空間の確保
  - ⑥ 参加者の氏名・体温の記録
  - ⑦ 収容人数の制限

会場 若林まちづくりセンター(世田谷区若林 1-34-2)



## 太子堂五丁目・若林二丁目地区の街づくりに関する意見募集

ご意見は、郵便、メール、FAX でお受けします。下記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。過去の懇談会等で使用した資料は開催後に下記の区ホームページに掲載します。ご意見を書く際の参考としてください。

## 今後の予定

令和3年度までの検討を踏まえて、今年度も引き続き街づくり懇談会等を実施し、具体的な計画づくりに向けて地区の皆さんと一緒に検討を進めていく予定です。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。

令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度以降
現状の整理	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
アンケート 講演会 まち歩き	(街頭アンケート) オープンハウス (防災、道路・交通) フィールドワーク 街づくり懇談会	街づくり懇談会 まち歩き (太子堂二丁目地区) 街づくり懇談会 アンケート	6/18 街づくり懇談会 街づくり懇談会等 街づくり計画案の説明会等

問い合わせ先 (懇談会の参加申し込み、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、金濱、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)

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。