



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11月】

第13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。令和4年10月に開催した街づくり懇談会では、これまでの検討成果を、この地区独自の計画として「地区街づくり計画たたき台（案）」としてご提案し、その内容について話し合いました。この街づくり懇談会の内容は、2ページをご覧ください。懇談会でお示した「地区街づくり計画たたき台（案）」については、3～7ページに掲載しています。あわせてご覧ください。

また、この地区の街づくりは、「地区街づくり計画（素案）」を固めていく段階に差し掛かりました。その最初の取組みとして、地区街づくり計画（たたき台）の意見交換会を12月に開催します。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。

## 「たたき台意見交換会」を開催します！

### テーマ 地区街づくり計画（たたき台）について話し合おう！

これまでの検討成果を、この地区独自の計画として取りまとめた「地区街づくり計画（たたき台）」をもとに、皆さんと話し合います。

日時 令和4年 **12月10日（土）**

午後2時～午後5時まで

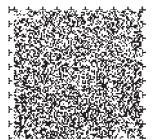
会場 世田谷産業プラザ 大会議室及び小会議室  
（世田谷区役所三軒茶屋分庁舎3階）  
（世田谷区太子堂2-16-7）

- 内容
- 1 地区街づくり計画（たたき台）に関する説明
  - 2 意見交換

参加申し込み方法 ▶ 8ページをご覧ください。

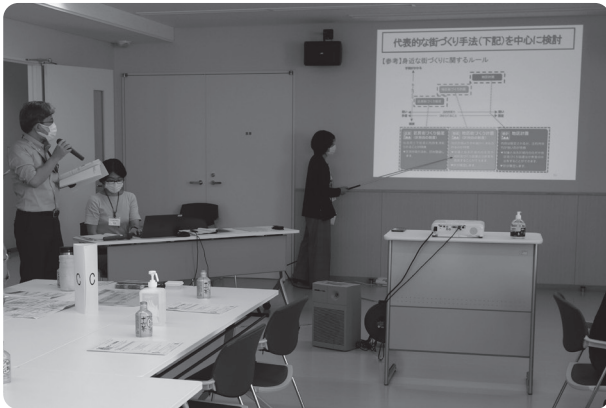


※荒天や新型コロナウイルス感染症の影響等で急遽中止する場合は、区のホームページ（問い合わせ先参照）でお知らせします。



～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！



地区街づくり計画たたき台（案）に関する説明

- 【日 時】 令和4年10月1日（土）  
午後1時30分～午後4時30分
- 【会 場】 若林まちづくりセンター 3階活動フロア
- 【参加者】 15名

街づくり懇談会では、これまでの検討の成果をこの地区独自の計画として取りまとめた「地区街づくり計画たたき台（案）（詳細は3～7ページをご覧ください）」をもとに、皆さんと話し合いました。

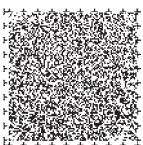
■■■■■■■■ 当日、説明させていただいた地区街づくり計画たたき台（案）の詳細は3～7ページへ

## 地区街づくり計画たたき台（案）に関する主な意見

全体としては、これまでの検討を踏まえた内容になっており、方向性は概ね良いといった意見が多かったものの、一部の内容や表現については、検討した方が良い箇所があるといった意見も出されました。

### ■地区街づくり計画の内容について

- **方向性は良い**
  - ・ 主旨が明確になった。
  - ・ 計画ができることで街づくりの可能性が広がる。
- **街づくりの目標の表現を検討してほしい**
  - ・ 「全世代」という言葉は目標の1つ目と2つ目にも入れてほしい。
  - ・ 1つ目の目標にある「市街地」という言葉は、「住環境」に置き換えた方がこの地区らしいと思う。
- **制限の対象を拡げてほしい**
  - ・ 狭あい道路の拡幅の際に、段差の解消や舗装の材質指定も加えてほしい。
  - ・ 看板を規制してほしい。
  - ・ 集合住宅の管理等のごみ置き場の設置について、その設置位置も制限に加えてほしい。
  - ・ 集合住宅の管理等のごみ置き場の設置について、戸建住宅も対象に加えてほしい。
- **制限は必要だ / 不要だ（両論ありました）**
  - ・ 形態又は色彩その他の意匠の制限・住戸面積の確保
- **整備計画に基づく整備や制限と合わせて進めてほしいことがある**
  - ・ 狭あい道路の整備と合わせて、交通規制・交通安全対策、交通マナーの啓発、地区としての合意形成、地域での活動等を進めてほしい。
  - ・ 公園整備と合わせて、トイレ、防火水槽等の設置を進めてほしい。
  - ・ 災害時の避難路を示してほしい。
  - ・ 緑化と合わせて、道路沿いの植栽を適切に管理するよう、助成も含めて啓発してほしい。
- **整備計画に基づく整備や制限を進めるためには支援も必要だ**
  - ・ 狭あい道路の拡幅、電柱移設、緑化
- **書かれている内容は良いが、それが確実に実現されるか心配だ**
  - ・ 公園の整備、色彩の誘導
  - ・ 計画をつくった後の所有者や地域等への啓発



### ■今後の進め方について

- ・ 計画の策定に向けて、子どもや若者など、もっと幅広く意見を聞く努力を続けてほしい。
- ・ 計画にもり込めないこれまでの議論の内容についても、何らかの形で伝えていけるといい。
- ・ 今後も、街づくり懇談会のような、地域の問題を議論できる場を設けてほしい。

# 地区街づくり計画 たたき台（案）

これまでの検討成果を実現するために、「地区街づくり計画たたき台（案）」として取りまとめました。4～7ページについては、計画書の案文の通り掲載しています。一部難しい表現もありますが、ご了承ください。詳しい説明は、懇談会資料をご覧ください。



## （１）地区街づくり計画とは

- 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。
- 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、幅広い内容が定められます。
- ルールの対象 — ・ 計画の導入後は、新築や建替え等の際に、ルールに沿った届出が必要となります。  
 （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等）

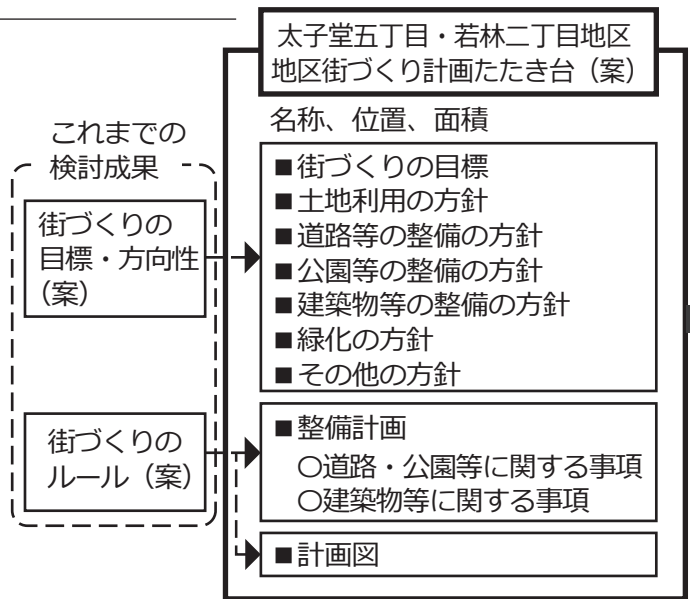


## （２）太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画たたき台（案）の内容

- 構成（右図）
  - ・ 太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画たたき台（案）は、これまでの検討成果を取り入れて計画としたものです。
  - ・ この街の街づくりの基本的な考え方を示す部分は、「街づくりの目標」と「6つの方針」で構成しています。
  - ・ 街づくりのルールに対応する内容は、「整備計画」とその制限がかかる範囲等を示した「計画図」で、構成しています。

- 制限の強弱（左図）
  - ・ 整備計画の各項目の制限の強さは、本文の語尾の言葉でその強弱を表現します。

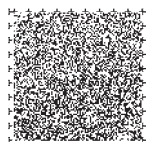
制限 強い	～する・しない。 ＝義務
↑	
制限 弱い	～図る・推進する。 ＝今後、取組むこと
↓	
制限 弱い	～努める。 ＝努力義務



詳細は  
4～7  
ページ

### （補足説明）地区街づくり計画の内容の主な変更点 ～「街づくり通信第12号」で掲載した内容との比較～

- 【**その他の方針**】 **道路の適正利用、建築物・工作物・生垣・樹木等の適正な維持管理、防火水槽の整備促進を追加**  
 （5ページ） 整備計画への位置付けが難しかったものの、住民や地域の皆さんの力によって、課題解決に向けた取り組みを進めることが求められる事柄について、その方向性を位置付けました。
- 【**狭あい道路の整備**】 **道路上の支障物等の移設を促す視点を追加**  
 （6ページ） 街づくり懇談会での意見を踏まえ、道路上にある電柱等については、拡幅整備とあわせて、道路の幅を効率よく利用できる位置に、移設してもらえよう促します。
- 【**形態又は色彩その他の意匠の制限**】 **色彩を主に規制する方向に変更**  
 （7ページ） この項目では、地域の街並み、建物等への影響を防ぐために、原色等の色彩の利用を規制します。
- 【**集合住宅等の管理等**】 **住戸面積の確保に関する制限を削除**  
 （7ページ） 広域生活文化拠点である三軒茶屋に近い地域であることを考慮して、多世代を集め、多種多様な暮らし方に配慮した街づくりを進めるために、制限から除外しました。



## 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。

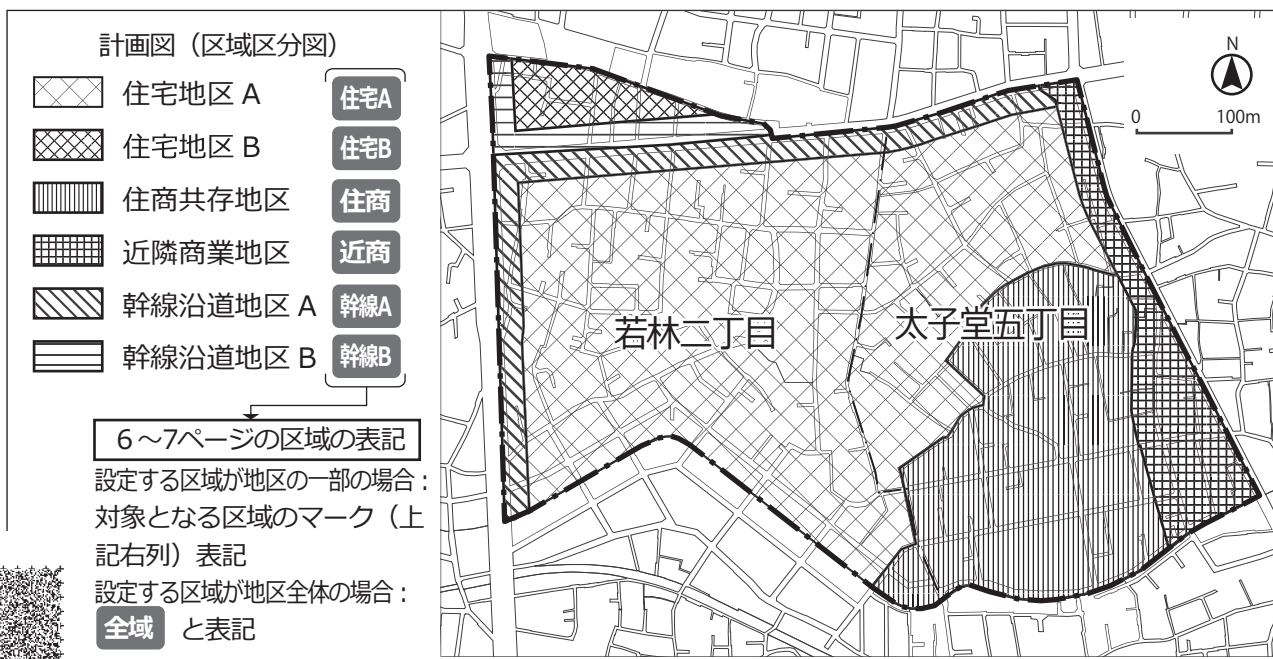
- 1 防災性の高い安全・安心な市街地の形成を図る。
- 2 安全で快適な道路・交通環境の形成を図る。
- 3 全世代が暮らしやすい街を形成するため、住環境の向上を図る。
- 4 全世代が集い楽しく過ごせる、地域の資源となるような公園・広場等の整備を図る。

## 街づくりの方針

### ○土地利用の方針

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。
- 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 延焼遅延帯等としての役割を果たすため、せたがや道づくりプラン（平成 26 年 3 月）に基づく主要生活道路 127 号線、同 230 号線、同 346 号線の計画を示す。※
- 2 狭あい道路の後退部分及び隅切り部分の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。
- 3 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。
- 4 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。

※主要生活道路の具体的な位置や整備時期が未定であるため、現時点では、方針のみ記載し、整備計画での位置付けを行いません。

## ○公園等の整備の方針

- 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。
- 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

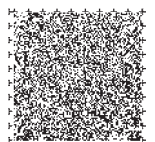
- 1 住商共存地区、近隣商業地区、幹線沿道地区 A 及び B では、良好で健全な市街地環境の形成のため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 住宅地区では、良好な住環境の保全を図るため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。
- 3 地区の区分に配慮した、色彩の制限を定める。
- 4 災害時の安全性の確保や、良好な景観形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。
- 5 住宅地区 B 及び幹線沿道地区 B では、建築物の不燃化による防災性の向上を図るため、建築物の構造の制限を定める。

## ○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。

## ○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、道路の適正利用を図る。
- 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、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、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を図る。
- 4 建築物等の安全性を向上させるため、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、不燃化及び共同化を図る。
- 6 快適な住環境を確保するため、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。



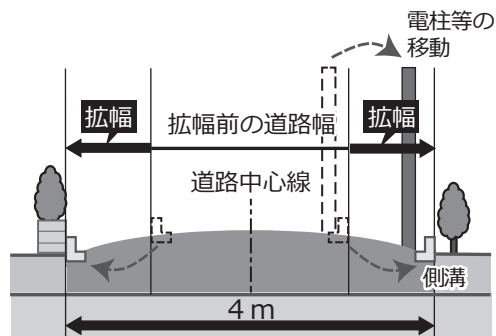
# 整備計画

## ○道路・公園等に関する事項

### 狭あい道路の整備

全域

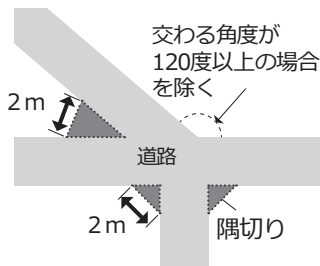
- 1 狭あい道路の後退用地及び隅切り用地は、原則として車道と連続的に拡幅整備する。また、道路上にある支障物なども移設に努める。
- 2 狭あい道路の後退用地及び隅切り用地は、緊急車両が通行できる空間を確保するために、花壇、植栽、プランター、駐車場・駐輪場等を設置しない。



### 隅切りの整備

全域

- 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。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。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。
- 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。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。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。
- 3 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。



### 交差点改良

全域

計画図に示す見通しの悪い交差点等の改良を図る。

### 通り抜け路の整備

全域

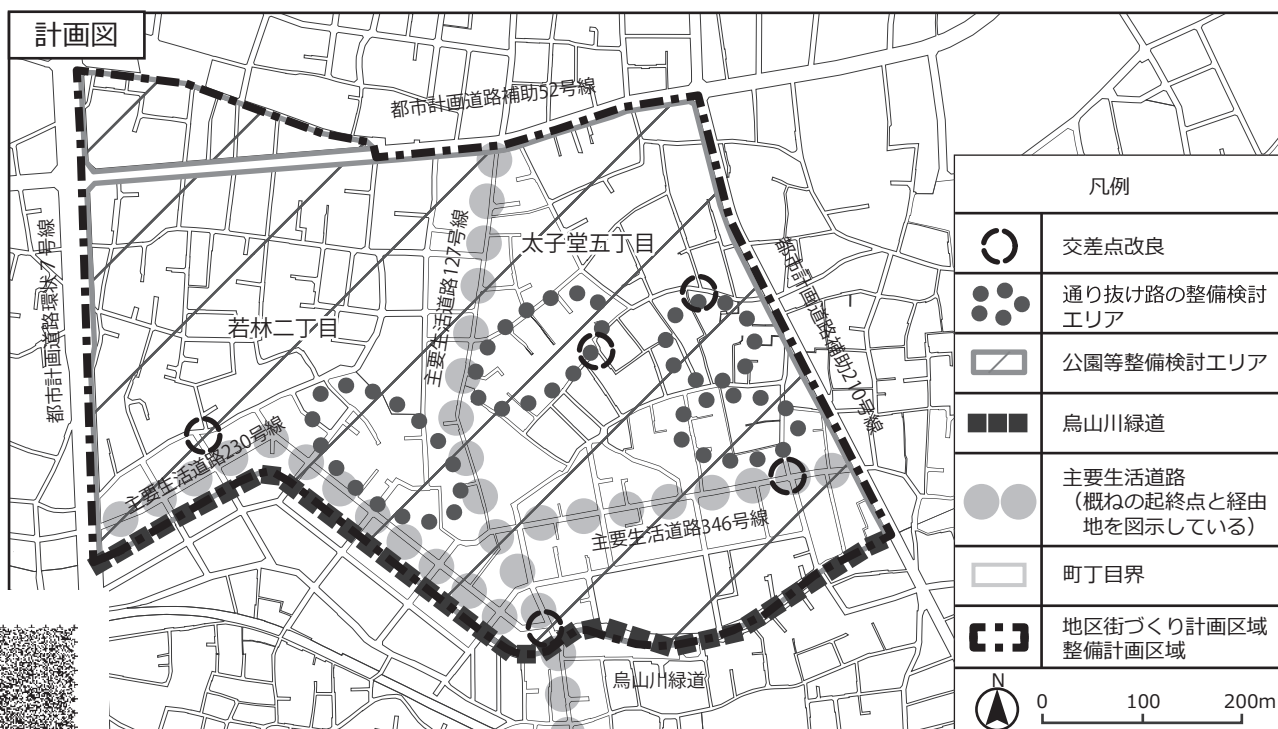
計画図に示す整備検討箇所を中心に、行き止まり路等を解消し、二方向避難が可能な通り抜け路の整備を図る。

### 公園等の整備

全域

計画図に示す範囲で公園等の整備を図る。

このマークはルールを入れる区域を示しています。4 ページの計画図（区域区分図）参照



○建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限

住商 近商  
幹線A 幹線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)  
次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 1 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ほ）項第 2 号に規定するもののうち、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もの、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もの

壁面の位置の制限

住宅A 住宅B  
住商

(住宅地区 A)

- 1 敷地面積 70 m<sup>2</sup>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。

(住宅地区 B、住商共存地区)

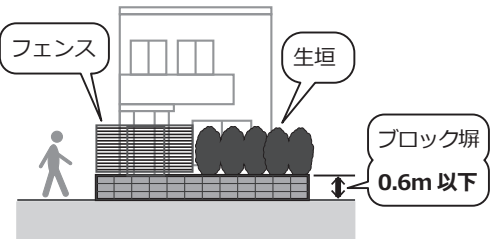
- 2 敷地面積 60 m<sup>2</sup>以上の敷地では、隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を 50cm 以上とする。

(住宅地区 A、住宅地区 B、住商共存地区)

- 3 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。

形態又は色彩その他の意匠の制限 全域

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、周辺的环境と調和したものとする。



垣又はさくの構造の制限 全域

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、高さが 0.6m 以下の部分についてはこの限りでない。

建築物の構造の制限

住宅B 幹線B

(住宅地区 B、幹線沿道地区 B)

東京都建築安全条例（昭和 25 年 12 月 7 日東京都条例第 89 号）第 7 条の 3 に定める構造※とする。 ※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

集合住宅等の管理 等

全域

- 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。
- 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。
- 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。

敷地内緑化・緑の保全

全域

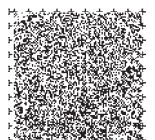
- 1 既存樹木の保全に努める。
- 2 世田谷区みどりの基本条例（平成 17 年 3 月 14 日条例第 13 号）の届出の対象にならない 150 m<sup>2</sup>未満の敷地は、下表のとおり敷地面積と建蔽率に応じた緑化（基準本数以上）に努める。

敷地面積	建蔽率	
	60%	80%・90%以上
100m <sup>2</sup> 未満	中木1本	屋外で可能な緑化
100m <sup>2</sup> 以上 150m <sup>2</sup> 未満	中木2本	中木1本

- ・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、中木の基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、中木の基数基準を満たしたものとみなすことができる。

土地利用に関する事項 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る。



# 「たたき台意見交換会」～参加申し込み方法～

## 申込

- ・事前申込制です。先着順で定員の 48 名になり次第、受付を締め切ります。
- ・12月8日(木) 締め切りまでに世田谷総合支所街づくり課へ電話、専用 WEB フォーム(参加申込用)、FAX のいずれかでご連絡ください(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
  - ③ 手指の消毒及びマスク着用
  - ④ 入場時の検温
  - ⑤ 机・座席の消毒
  - ⑥ 参加者の氏名・体温の記録

## 会場 世田谷産業プラザ

(世田谷区役所三軒茶屋分庁舎3階大会議室・小会議室 / 世田谷区太子堂 2-16-7)

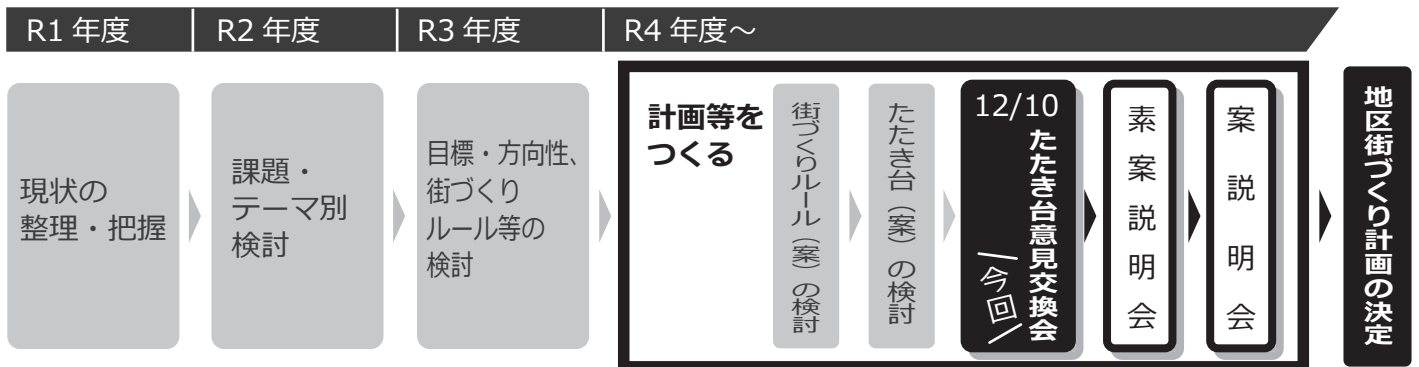


## 太子堂五丁目・若林二丁目地区の街づくりに関する意見募集

ご意見は、郵便、専用 WEB フォーム(意見送付用)、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、下記の区ホームページに掲載しています。ご意見をご提案いただく際のご参考としてください。

## 今後の予定

これまでの検討を踏まえて、今後は地区街づくり計画の策定手続きを進めてまいります。意見交換会や説明会等を開催し、地区の皆さんのご意見を伺いながら、たたき台、素案、案と、段階を踏んで計画内容を固めてまいります。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 (意見交換会の参加申し込み、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 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

専用 WEB フォーム (東京共同電子申請・届出サービス / 下記の URL か二次元コードからアクセスして下さい。)

○意見交換会への参加は <https://www.shinsei.elg-front.jp/tokyo2/uketsuke/form.do?id=1664504284779>

○ご意見等は <https://www.shinsei.elg-front.jp/tokyo2/uketsuke/form.do?id=1665104254781>

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>

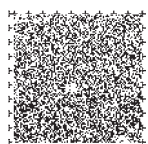
参加申込用



意見送付用



ホームページ



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。