



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9月】

第12号

世田谷区では、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の目標やルールを検討を皆さんと一緒に進めてきました。令和4年6月の街づくり懇談会では、街づくりのルールに関する具体的な案をお示しし、その内容について話し合いました。その際に提示した街づくりルール（案）や懇談会でお伺いした皆さんからのご意見を、2～7ページに掲載しています。あわせてご覧ください。

次回の街づくり懇談会は、これまでの検討の成果をとりまとめた「地区街づくり計画（たたき台（案））」について話し合うため、10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。

## 「街づくり懇談会」を開催します！

### テーマ 地区街づくり計画（たたき台（案））について話し合おう！

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））」をもとに、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 **10月1日（土）**

午後1時30分～午後4時30分まで

**会場** 若林まちづくりセンター3階活動フロア

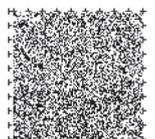
（世田谷区若林1-34-2）

- 内容**
- ① 前回の振り返り
  - ② 地区街づくり計画（たたき台（案））に関する説明
  - ③ 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！

【日時】 令和4年6月18日（土）午後2時～午後5時 【参加者】 15名  
【会場】 若林まちづくりセンター3階活動フロア

街づくり懇談会は、令和4年1月に実施した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（案）について、皆さんと話し合いました。



## 当日説明した街づくりのルール（案）の詳細は3～7ページへ

### ○街づくりのルール（案）に関する主な意見

街づくりのルール（案）の内容について気になる点や疑問を解消しつつ、参加者の方に理解を深めていただきました。また、参加者の方からは、ルール内容に関する提案に加え、ルールを実際に運用する時の制限の強さや方法、権利者等の負担に関する不安などについて意見が出されました。

※文末の丸数字は、4～7ページに掲載したルール（案）の項目番号に対応しています。ルール（案）の詳細はそちらをご覧ください。

#### ■全体意見

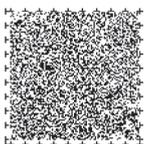
- ・問題や課題に関する視点が多く、この地域の良さや地域らしさが見えてこない。
- ・子どもの意見も聴いて街づくりをしてほしい。（アンケートについて、詳細な結果を示してほしい。）

#### ■ルールの内容に関する意見

- ルールの必要性に関する意見
- ・狭あい道路の拡幅部分を「車道状にする」必要はあるか。→  
（6ページの⑨）
- ・形態意匠のルールは必要か。（4ページの⑦）
- ルールの内容に関する参加者からの提案
- ・茶沢通りの活性化のために宿泊施設などを誘導してはどうか。（5ページの③）
- ・駐輪場の台数は「住戸数以上」では足りないのではないか。（4ページの⑧-1）
- ・住戸面積は、若い人が住めるように、もう少し幅を持たせても良いのではないかと。（4ページの⑧-3）
- ・狭あい道路の拡幅時には、電柱も移設させるようにしてはどうか。（6ページの⑨）

#### ■ルールの実効性や運用の仕方に関する意見

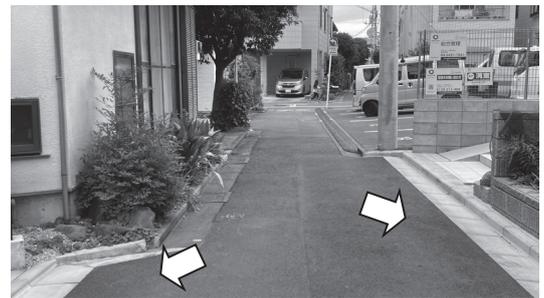
- ・狭あい道路の拡幅部分や隅切りに「物を置いてしまう」人が出るのではないかと。（6ページの⑨、7ページの⑩）
- ・ルールにより設置する施設や既存のものを含めて（緑化、垣さく、雨水流出抑制施設等）の費用・メンテナンスが心配だ。（4ページの④、⑧-1、5ページの②、⑥-1、⑥-2）
  - ・既存の建物等、新築以外のものにも、ルールを守ってもらえるようにならないかと。（4ページの④、⑧-1）
  - ・雨水流出抑制施設など新しく作るものは義務化するなど強化してほしい。（5ページの②）



ここに議論が集中しました  
～⑨狭あい道路の解消について～

#### 拡幅部分を「車道状」にするか

- ・車道状にしないでほしい。
- ・道路を拡幅した部分に芝を敷き、車が進入しにくくしてはどうか。
- ・建築時の条件に、拡幅部分を車道形状に整備することをに入れてはどうか。
- ・狭あい道路を拡幅した後のことも考えてほしい。



狭あい道路の拡幅部分を「車道状」にした場合のイメージ（写真は他地区での事例です）



Q:このルールは、新築だけでなく、すでにある建物や工作物（門扉、塀等）も対象になるのか？

A:既存のものをそのまま使用する場合、ルールの対象にはなりません。

# 街づくりのルール (案)

## (1) 概要

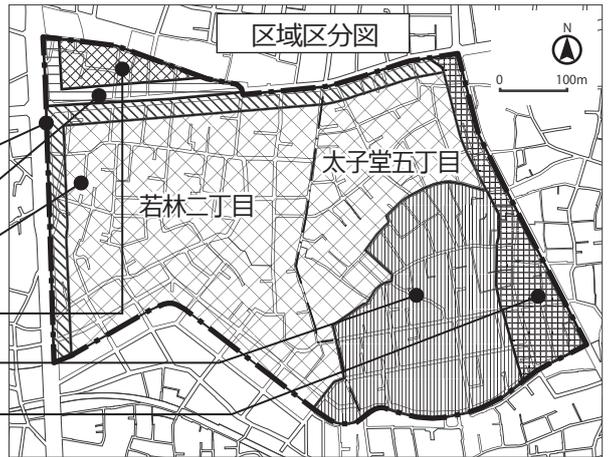
ここで掲載する内容は、2ページで紹介した懇談会での説明内容の概要です。今回の懇談会で出された意見への対応は、次回の懇談会にて行う予定です。

街づくりルール (案) の更に詳しい内容は、こちらの二次元コードからご覧になれます。



### ポイント 1 3項目のルールの具体的な内容の提案

内容	区域
<b>具体的な数値、種類等</b> アンケート（令和4年1～2月実施）では、建築物の建て方や道路等の整備に関する13項目のルールについて、その目的や方向性を提案してきました。 今回は、13項目のルールについて、具体的な制限などさらに踏み込んだ内容を提案しています。	<b>ルールを設定する区域</b> 既に決定している用途地域をベースに区分 <b>幹線A</b> 幹線沿道地区 A <b>幹線B</b> 幹線沿道地区 B <b>住宅A</b> 住宅地区 A <b>住宅B</b> 住宅地区 B <b>住商</b> 住商共存地区 <b>近商</b> 近隣商業地区 ↓ 4～7ページの区域の表記



設定する区域が地区の一部の場合：対象となる区域のマークを（左上）表記  
設定する区域が地区全体の場合： **全域** と表記

### ポイント 「地区街づくり計画」の導入を提案

これまでの検討成果を、この街の街づくりに活かしていくために「計画書」として取りまとめていきます。その手法として、今回は「地区街づくり計画」を導入することを提案しました。

- 提案理由
- ・区が条例に基づき、地区の計画として位置付けることで、住民だけでなく公的な視点が入ったルールとなる。
  - ・項目が限定されない多様なルール設定が可能で、地域の特性に応じた計画が定められる。

#### [補足] 街づくりアンケートで寄せられた意見について

令和4年1～2月に実施した街づくりアンケートで寄せられた意見の内容については、街づくり通信第11号※でお伝えしていますが、ここでは、意見に対する区の方針についてお伝えします。

※第11号の詳細は右の二次元コードからご覧いただけます。



#### 提案した街づくりルール (案) に関する意見

肯定的な意見以外にも、ルールに関する疑問や心配などに関する意見が寄せられています。

#### 意見に関する区の方針

ルールに関する説明や情報が不足していたため、誤解や不安が生じていると考えられますので、ルールの考え方や具体的な内容について、正しく伝わるよう詳しい説明をしていきます。

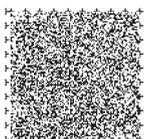
#### 提案した街づくりルール (案) 以外の意見

これまで出た意見と重複する意見がみられました。

#### 意見に関する区の方針

下記に挙げるような街づくりルールとは別の方法で、問題の解決を目指すことが良いと考えます。

- ・街づくりの方針で共有する項目
- ・ルール以外で対応
- ・既存の制度等で対応 など



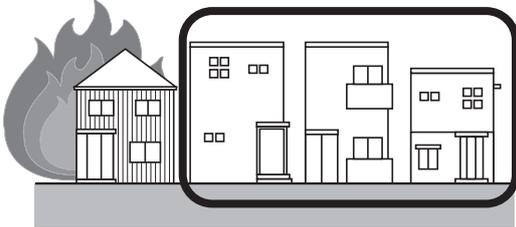
## (2) 建物・敷地に関するルール

このマークはルールを入れる区域を示しています。3ページの「区域区分図」参照

### ① 建築物の不燃化

幹線B 住宅B

建築物は、耐火建築物等※1又は準耐火建築物等※2とします。



- ※1 耐火建築物等 コンクリート造・れんが造・構造を燃えにくい材料で覆った鉄骨造等
  - ※2 準耐火建築物等 構造を燃えにくい材料で覆った木造・鉄骨造
- ※詳しくは関係法令をご参照ください。

### ⑦ 建築物の形態意匠の制限

全域

建築物や工作物は、周辺景観と調和したものとします。

- ・形態（かたち）、意匠（デザイン）、色彩が制限の対象です。
- ・数値などで一律に規制するのではなく、デザイン等をする中で地区全体との調和を求めていくものです。
- ・この街では、住宅地や商業地といった用途に応じて配慮を求めています。

### ⑧ 共同住宅等の適切な管理

全域

#### 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（集積所）の設置を義務付けます。敷地内（原則として、屋外）に自転車置き場の設置を義務付けます。

	ごみ置き場	自転車置き場	
対象	・共同住宅 ・長屋 ・店舗 ・事務所 等	住宅 ・戸建住宅 ・共同住宅 ・長屋 等	・店舗 ・事務所 等
箇所等	敷地内に設置	住戸数以上	1台以上
		※原則として建物外に設置	

#### ⑧-2管理者の掲示

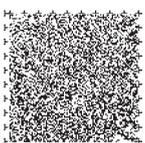
建物の管理者を掲示することを義務付けます。（緊急時の連絡先）

- ・共同住宅、長屋、店舗、事務所等が対象です。

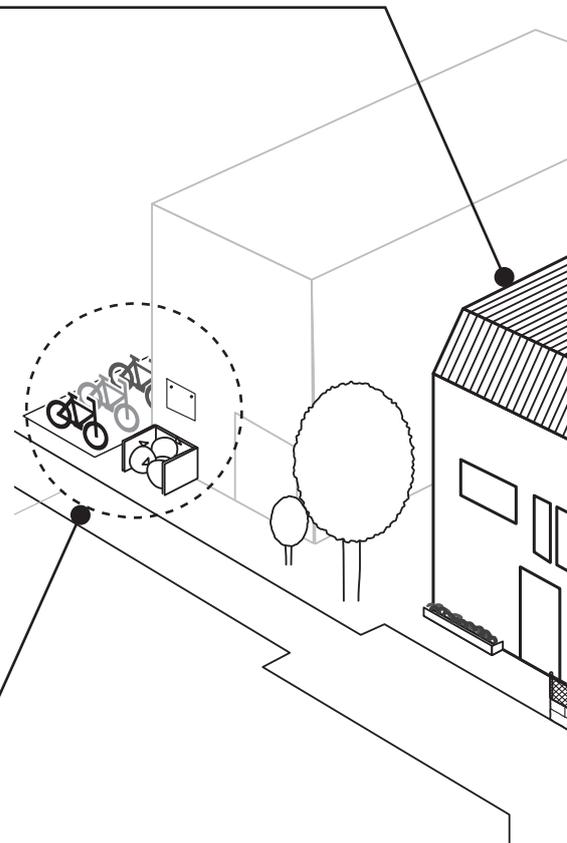
#### ⑧-3住戸面積の確保

1住戸の専用面積は25㎡以上とします。

- ・住宅（戸建住宅、共同住宅、長屋等）が対象です。



ひとつひとつの敷地で周辺環境に調和した交通環境、住環境の改善・向上を巨

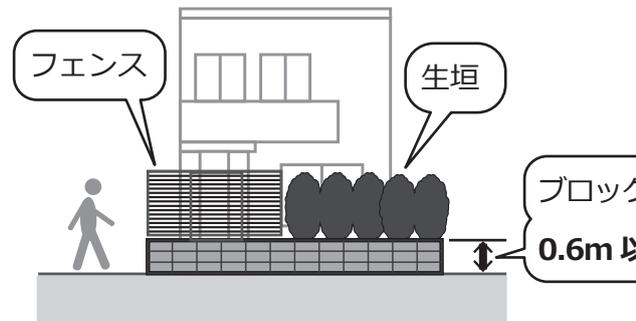


### ④ 垣又はさくの制限

全域

設置する場合は、生垣又はフェンス等とします。ただし、0.6m以下のものは、ブロック塀等の設置を認めます。

- ・既にある塀をそのまま使う場合や、隣地との間にある塀は、ルールの対象外です。



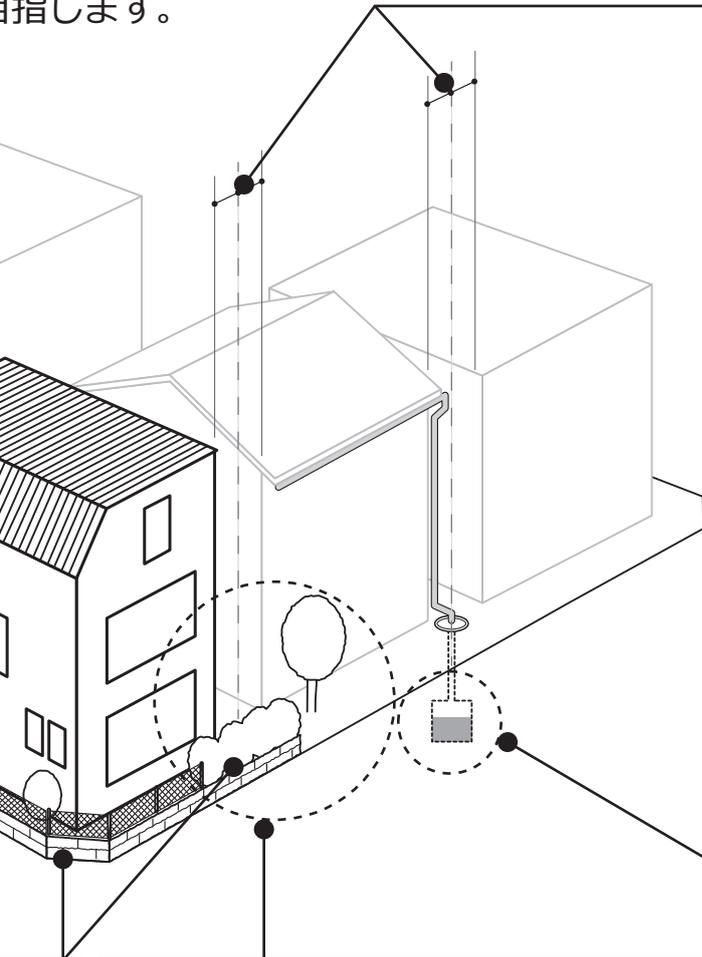
- ・このルールは、垣さく等の種類を制限するもので、作ることを禁止するものではありません。
- ・敷地ごとの状況に応じて、塀の作り方を選んだり工夫することができます。



Q:規制の強さは調整できるのか。（規制強化、柔軟に対応等）

A:規制の強さは調整できますが、既存の制度等との関係で調整できないものもあります。

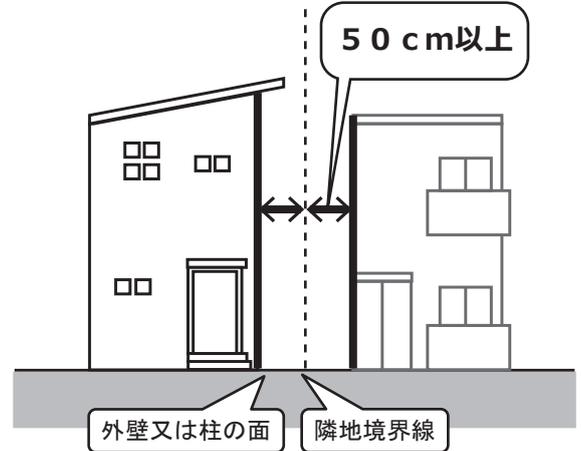
調和した建築を行うことで、地区全体の防災性、目指します。



⑤ 壁面の位置の制限

住宅A 住宅B 住商

建築物の壁面は、隣地境界線から50cm以上離します。



・狭小住宅等への影響を考慮して、以下の[1]～[3]にあてはまる場合は、対象から除外します。

- [1] 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
- [2] 敷地の細長い部分（敷地境界線相互で5mに満たない部分）
- [3] 外壁面又は柱面から突出する部分（軒先、エアコンの室外機など）

⑥ 緑化の推進

全域

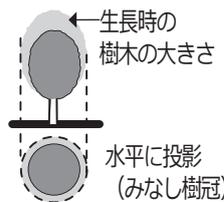
⑥-1 既存樹木等の保全

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。

⑥-2 宅地内緑化の推進

世田谷区みどりの基本計画に基づく『緑化誘導基準』と同等の緑化（下表）を求めています。

建ぺい率 敷地面積	60%	80%
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

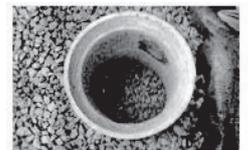


- ・中木での緑化が難しい場合は、芝生、生垣等、他の緑化で代替可能です。（その際の緑化量は中木のみなし樹冠の面積で算定します。）
- ・敷地面積が150㎡未満が対象です。（150㎡以上の敷地については、既に世田谷区みどりの基本条例に基づくルールがあります。）

② 雨水流出抑制施設の整備

全域

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。



（右）住宅に設置する施設の例

雨水浸透ます

③ 用途の制限

幹線A 幹線B 住商 近商

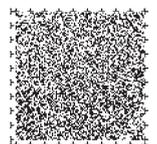
地区にふさわしくない用途の建築物を制限することをルール化します。



公営ギャンブルの投票券の販売を行う施設



性風俗営業などを行う施設



### (3) 道路・公園の整備に関するルール

道路・公園等として使える空間を確保することにより、安全で通行しやすく、緊急時の活動や避難がしやすい環境をつくります。また、地域の人々が集い、交流できる、憩いの場をつくります。



#### 街づくりルール

#### Q&A

Q:道路が広がることで、かえって車が増えて危険になるのではないかと。

A:「街づくりの方向性」の中で交通安全対策を取り入れることで、具体的な対応につながるよう配慮します。

#### ⑨狭あい道路の解消

全域

狭あい道路（4m未満の道路等）に接していて、建替え等で狭あい道路を拡幅する際は、側溝、縁石等を移設して、車道状に整備することと、拡幅した部分に物を置かないことをルール化します。

#### 【1】 拡幅部分を「車道状」に整備

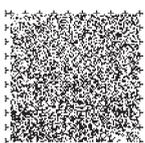
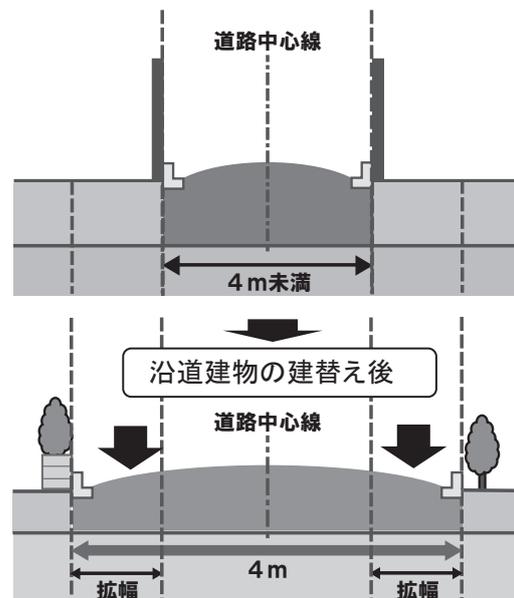
#### 【2】 拡幅部分に物を置かない

##### ●なぜ4mに拡幅するの？

・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まで広げることが建築基準法で義務づけられています。

##### ●なぜ「車道状」にする必要があるの？

・狭あい道路で広がった空間を緊急車両の通行などに有効活用するためです。  
 ・区では、これまで狭あい道路の解消に取り組んでいますが、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。



#### 街づくりルール

#### Q&A

Q:狭あい道路を拡幅した後に道路に残る電柱を道路の端などに移動できないか。

A:狭あい道路の電柱の移設についても、ルール化できないか検討を続けます。

⑩ 隅切りの確保

全域

交差する道路の幅に応じた隅切りの整備方法と隅切り部におけるルールを設けます。

[1] 隅切りは、交わるポイントを頂点とする底辺2mの二等辺三角形とする（右図）

[2] 道路上にある電柱などの移設も図る

[3] 隅切り部に物を置かない

交わる角度が120度以上の場合を除く

2m

道路

隅切り

2m

整備箇所

- 幅員6m未満同士の道路交差点
  - ア 条例※により隅切り部の空間確保が必要です。  
※東京都建築安全条例
- 幅員6m以上の道路と交わる交差点
  - イ 隅切りの整備を推進します。
  - ウ イのうち、必要な箇所は車道と同様に整備することを推進します。

⑪ 交差点改良

全域

見通しが悪い、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。

整備検討箇所

下記に該当する交差点のうち、改良ができそうな交差点を中心に検討箇所を選定します。

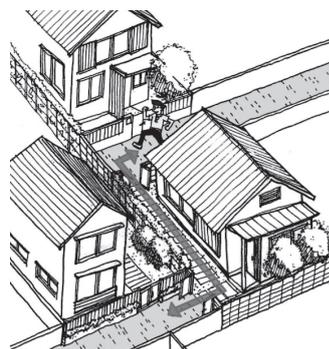
- [1] 交差点の形が不整形（交差角度が直角以外）や変則的（五差路など）な箇所
- [2] 過去に事故があった箇所
- [3] 危ないと指摘があった箇所



⑫ 通り抜け路の整備

全域

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。



⑬ 公園や広場などの整備

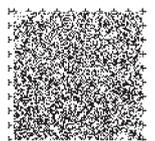
全域

地区内で公園・広場などの整備を図ります。

街づくりルール  
Q&A

Q:狭あい道路の後退部分や隅切り部分に置かれているものを、強制的に移動できないか。

A:建築物や工作物を除き、今あるルールでの対応は難しい状況です。そのため、今検討中の街づくりのルールの中で物を置かないことをルール化することを考えています。



# 「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。
- ・9月 29 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)

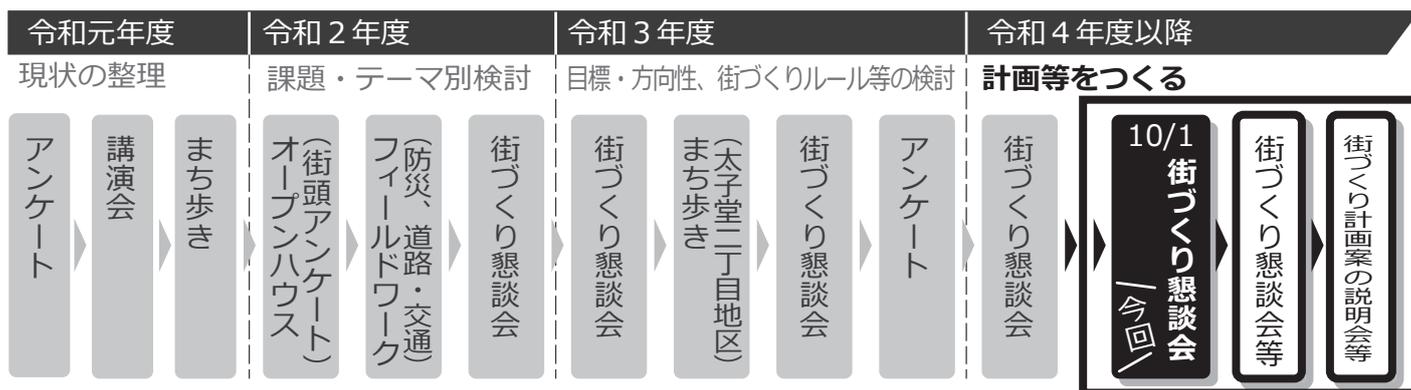


## 太子堂五丁目・若林二丁目地区の街づくりに関する意見募集

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

これ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。



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)

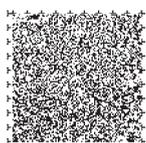
世田谷区世田谷総合支所街づくり課 担当：原、長谷川、金濱、高澤  
〒154-8504 東京都世田谷区世田谷 4-21-27 (第一庁舎 4 階)

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。

## (2) 建物・敷地に関するルール

このマークはルールを入れる区域を示しています。3ページの「区域区分図」参照

### ① 建築物の不燃化

幹線B 住宅B

建築物は、耐火建築物等※1又は準耐火建築物等※2とします。



- ※1 耐火建築物等 コンクリート造・れんが造・構造を燃えにくい材料で覆った鉄骨造等
  - ※2 準耐火建築物等 構造を燃えにくい材料で覆った木造・鉄骨造
- ※詳しくは関係法令をご参照ください。

### ⑦ 建築物の形態意匠の制限

全域

建築物や工作物は、周辺景観と調和したものとします。

- ・形態（かたち）、意匠（デザイン）、色彩が制限の対象です。
- ・数値などで一律に規制するのではなく、デザイン等をする中で地区全体との調和を求めていくものです。
- ・この街では、住宅地や商業地といった用途に応じて配慮を求めていきます。

### ⑧ 共同住宅等の適切な管理

全域

#### ⑧-1 ゴミ置き場・自転車置き場の整備

敷地内にゴミ置き場（集積所）の設置を義務付けます。敷地内（原則として、屋外）に自転車置き場の設置を義務付けます。

	ゴミ置き場	自転車置き場	
対象	共同住宅 長屋 店舗 事務所 等	住宅 戸建住宅 共同住宅 長屋 等	店舗 事務所 等
箇所等	敷地内に設置	住戸数以上	1台以上
		※原則として建物外に設置	

#### ⑧-2 管理者の掲示

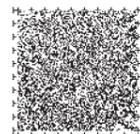
建物の管理者を掲示することを義務付けます。（緊急時の連絡先）

- ・共同住宅、長屋、店舗、事務所等が対象です。

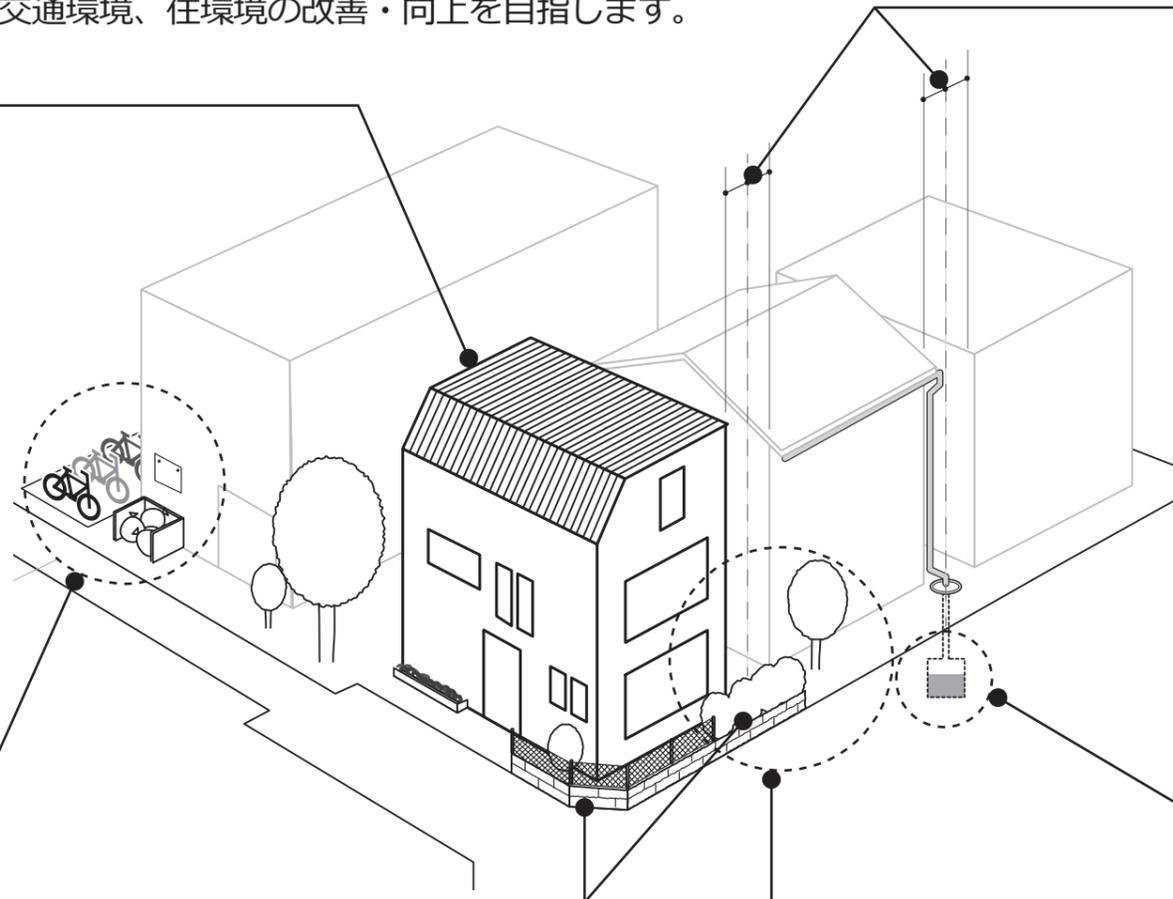
#### ⑧-3 住戸面積の確保

1住戸の専用面積は25㎡以上とします。

- ・住宅（戸建住宅、共同住宅、長屋等）が対象です。



ひとつひとつの敷地で周辺環境に調和した建築を行うことで、地区全体の防災性、交通環境、住環境の改善・向上を目指します。

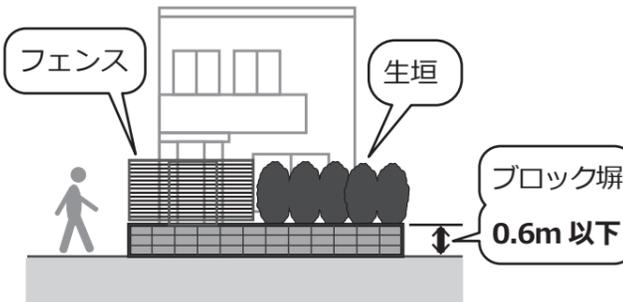


### ④ 垣又はさくの制限

全域

設置する場合は、生垣又はフェンス等とします。ただし、0.6m以下のものは、ブロック塀等の設置を認めます。

- ・既にある塀をそのまま使う場合や、隣地との間にある塀は、ルールの対象外です。



- ・このルールは、垣さく等の種類を制限するもので、作ることを禁止するものではありません。
- ・敷地ごとの状況に応じて、塀の作り方を選んだり工夫することができます。

### ⑥ 緑化の推進

全域

#### 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。

#### ⑥-2 宅地内緑化の推進

世田谷区みどりの基本計画に基づく『緑化誘導基準』と同等の緑化（下表）を求めていきます。

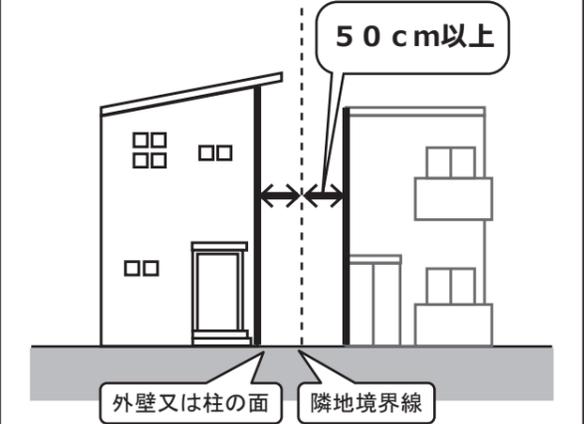
建ぺい率 敷地面積	60%	80%	← 生長時の 樹木の大きさ
100㎡未満	中木1本	屋外で 可能な緑化	← 水平に投影 (みなし樹冠)
100㎡以上 ~150㎡未満	中木2本	中木1本	

- ・中木での緑化が難しい場合は、芝生、生垣等、他の緑化で代替可能です。（その際の緑化量は中木のみなし樹冠の面積で算定します。）
- ・敷地面積が150㎡未満が対象です。（150㎡以上の敷地については、既に世田谷区みどりの基本条例に基づくルールがあります。）

### ⑤ 壁面の位置の制限

住宅A 住宅B 住商

建築物の壁面は、隣地境界線から50cm以上離します。



- ・狭小住宅等への影響を考慮して、以下の[1]～[3]にあてはまる場合は、対象から除外します。

- [1] 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
- [2] 敷地の細長い部分（敷地境界線相互で5mに満たない部分）
- [3] 外壁面又は柱面から突出する部分（軒先、エアコンの室外機など）

### ② 雨水流出抑制施設の整備

全域

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。



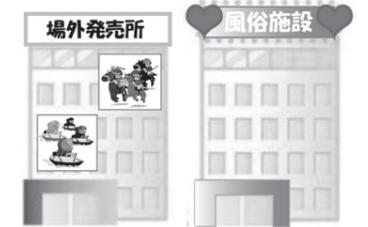
(右) 住宅に設置する施設の例

雨水浸透ます

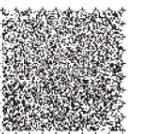
### ③ 用途の制限

幹線A 幹線B 住商 近商

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。



公営ギャンブルの投票券の販売を行う施設  
性風俗営業などを行う施設



Q:規制の強さは調整できるのか。（規制強化、柔軟に対応等）

A:規制の強さは調整できますが、既存の制度等との関係で調整できないものもあります。