

令和5年2月7日
世田谷総合支所街づくり課

太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画（素案）について

1 主旨

本地区は、東側の東京都市計画道路幹線街路補助線街路第210号線、北側の同第52号線、西側の東京都市計画道路幹線街路環状第7号線、南側の烏山川緑道に囲まれた場所に位置し、「世田谷区都市整備方針（平成27年4月）」において、街づくりを優先的に進めるアクションエリアに指定されており、「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めざした街づくりを進めます。」としている。

平成24年5月の東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく「新たな防火規制」の指定後、個々の建築物の建築の際に防火性の高い建築物へ誘導することで、区域内の防火性を高めているところであるが、地区内は依然として狭あい道路や行き止まり路、木造住宅が多数存在する木造住宅密集地域であり、防災上の課題となっている。

このような状況のもと、区では、令和元年より、地区内にお住まいの方などとともに、街づくり懇談会等を13回実施し、地区内の防災性向上を実現するために、地区街づくり計画の策定に向けた意見交換を重ねてきた。

このたび、「太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画」（素案）を取りまとめたので報告する。

2 対象地区



3 本地区の課題

本地区の課題は以下の通りである。

- ①建物密度が78棟/ha（太子堂五丁目）（区全体:45棟/ha）と区内で最も高く木造住宅が密集している。
- ②4m未満の細街路が占める割合が約49%（太子堂五丁目）（区全体:34%）と高く、緊急車両の通行に支障が生じている。
- ③東京都実施の「地震に関する地域危険度測定調査〔第8回〕及び〔第9回〕」で火災危険度ランク4（5段階のランクで評価される）に指定され、地震火災による危険性が高いことが指摘されている。

4 これまでの経緯

令和元年	1 1月	街づくり講演会開催
令和2年	1月	まち歩き実施
	9月	第1回オープンハウス開催
	1 2月	フィールドワーク開催
令和3年	3月	第1回街づくり懇談会開催
	6月	第2回街づくり懇談会開催
	7月	太子堂二丁目地区まち歩き実施
	1 1月	第3回街づくり懇談会開催
	1 2月	第4回街づくり懇談会開催
令和4年	6月	第5回街づくり懇談会開催
	1 0月	第6回街づくり懇談会開催
	1 1月	第2回オープンハウス開催
	1 2月	地区街づくり計画たたき台意見交換会開催

5 地区街づくり計画（素案）について【別紙1・2】

(1) 名称 太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画

(2) 位置 世田谷区太子堂五丁目、若林二丁目各地内

(3) 面積 約32.6ha

(4) 街づくりの目標

- ①誰もが安全・安心して暮らせる、防災性の高い街の形成を図る。
- ②誰もが安全で快適に通行できる、道路・交通環境の形成を図る。
- ③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ため、住環境の向上を図る。
- ④誰も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。

(5) 地区区分 6区分

(6) 整備計画

- ①道路・公園等に関する事項：狭あい道路の整備
隅切りの整備
交差点改良

- 通り抜け路の整備
公園等の整備
- ②建築物等に関する事項 : 建築物等の用途の制限
壁面の位置の制限
形態又は色彩その他の意匠の制限
垣又はさくの構造の制限
建築物の構造の制限
集合住宅等の管理
敷地内緑化・緑の保全
- ③土地の利用に関する事項 : 雨水貯留浸透施設の整備

6 地区街づくり計画（素案）説明会について（予定）

- (1) 開催日時 令和5年3月4日（土）14:00～17:00
(2) 開催場所 三軒茶屋分庁舎 3階
世田谷産業プラザ会議室（太子堂2-16-7）

7 今後のスケジュール（予定）

- | | | |
|------|-----|---|
| 令和5年 | 3月 | 地区街づくり計画（素案）説明会開催 |
| | 6月 | 地区街づくり計画（案）説明会開催 |
| | 7月 | 世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画（案）の公告・縦覧 |
| | 10月 | 地区街づくり計画決定・告示及び街づくり誘導地区指定都市整備常任委員会（決定の報告） |

※整備にあたっては、令和6年度を目途に国庫補助事業である「住宅市街地総合整備事業」の導入を予定している。

太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画 素案

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 32.6 ha
街づくりの目標	<p>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0.4 km、世田谷線の西太子堂駅から北へ約0.1 km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（以下、「環七通り」という）、都市計画道路幹線街路補助線街路第52号線（以下、「淡島通り」という）、同第210号線（以下、「茶沢通り」という）、主要生活道路127号線、同230号線、同346号線、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。</p> <p>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</p> <p>す。」と位置付けている。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 誰もが安全・安心して暮らせる、防災性の高い街の形成を図る。 2 誰もが安全で快適に通行できる、道路・交通環境の形成を図る。 3 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ため、住環境の向上を図る。 4 誰も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。
土地利用の方針	<p>地区の特性に応じて、以下の土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。

	<p>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。</p> <p>3 近隣商業地区 隣接する住宅地に配慮しながら、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。</p> <p>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。</p>
道路等の整備の方針	<p>1 狭あい道路の後退部分及び隅切り部分の拡幅整備を徹底することで、幅員4mに満たない狭あい道路の解消を図る。また、原則として後退部分は、前面道路と一体的に整備する。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p>
公園等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p>
建築物等の整備の方針	<p>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を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 住宅地区では、良好な住環境等の保全を図るため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 地区の良好な街並みの形成を図るため、色彩の制限を定める。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
緑化の方針	みどり豊かで環境に配慮した街並みの形成や、地球温暖化対策を図るため、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	<p>1 安全で快適な道路・交通環境を形成するため、道路の適正使用を図る。</p> <p>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。</p> <p>3 河川・下水道等への雨水の流入を抑制し、浸水被害の軽減を図るため、グリーンインフラの観点等も踏まえ、雨水貯留浸透施設の整備を図る。</p>

			<p>4 建築物等の安全性の向上や快適な住環境を確保するため、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。</p> <p>5 建築物の建替えを促進し、不燃化及び共同化を図る。</p> <p>6 快適な住環境等を確保するため、工作物や生垣・樹木などの適正管理を図る。</p> <p>7 防災性の向上を図るため、防火水槽の整備を促進する。</p>					
整備計画	地区の区分	名称	住宅地区A	住宅地区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
		面積	約18.4ha	約0.9ha	約7.3ha	約2.6ha	約2.4ha	約1.0ha
	道路・公園等に関する事項	狭あい道路の整備	<p>1 狭あい道路の後退用地及び隅切り用地は、原則として前面道路と一体的に拡幅整備する。また、道路上にある支障物などの移設に努める。</p> <p>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。</p>					
		隅切りの整備	<p>1 幅員が、それぞれ6m未満の道路が、交わる角敷地（隅角が、120度以上の場合を除く。）では、東京都建築安全条例第2条に定める道路状の整備を行う。また、道路状に整備した部分にある支障物などの移設に努める。さらに、隅角が、90度未満の角敷地など、必要があると認められる部分については、前面道路と一体的に整備を図る。</p> <p>2 一面以上が幅員6m以上の道路が、交わる角敷地（隅角が、120度以上の場合または前面道路が都市計画道路等の場合を除く。）では、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分を、東京都建築安全条例第2条で定める道路状に整備することに努める。また、道路状に整備することに努めた部分にある支障物などの移設に努める。さらに、隅角が、90度未満の角敷地など、必要があると認められる部分については、前面道路と一体的に整備を図る。</p> <p>3 1及び2において整備または、整備することに努めた道路状の敷地の部分については、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。</p>					
		交差点改良	計画図2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	計画図2に示す整備検討エリアを中心に、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	計画図2に示す範囲で、公園等の整備を図る。							

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	-	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に規定する建築物のうち、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建築物並びに第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建築物
	壁面の位置の制限	1 敷地面積70㎡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。 2 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、前項の規定は、前項の規	1 敷地面積60㎡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。 2 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。

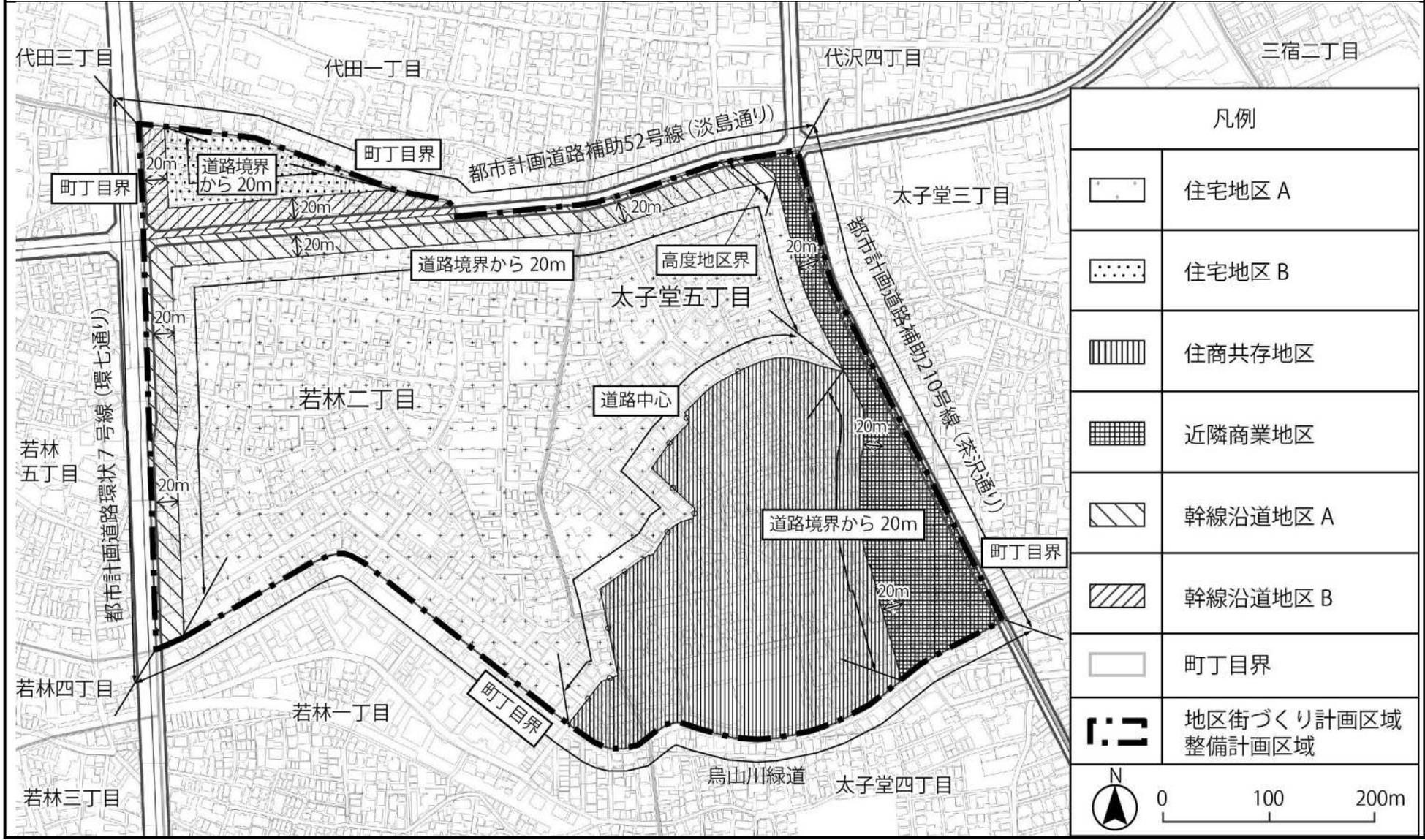
	定を適用しない。											
形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺的环境と調和したものとする。											
垣又はさくの構造の制限	道路や公園、緑道等に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等とする。ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。											
建築物の構造の制限	-	東京都建築安全条例第7条の3に定める構造とするよう努める。	- 東京都建築安全条例第7条の3に定める構造とするよう努める。									
集合住宅等の管理	<ol style="list-style-type: none"> 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、屋外とする）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、屋外とする）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	<ol style="list-style-type: none"> 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㎡未満の敷地は、下表のとおり敷地面積と建蔽率（※1参照）に応じた緑化（基準本数以上）に努める。 <table border="1" data-bbox="929 1117 1899 1396"> <thead> <tr> <th>敷地面積 \ 建蔽率</th> <th>60%・70%</th> <th>80%・90%以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100㎡未満</td> <td>中木1本</td> <td>屋外で可能な緑化</td> </tr> <tr> <td>100㎡以上 150㎡未満</td> <td>中木2本</td> <td>中木1本</td> </tr> </tbody> </table>			敷地面積 \ 建蔽率	60%・70%	80%・90%以上	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
敷地面積 \ 建蔽率	60%・70%	80%・90%以上										
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										

		<p>※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。</p> <p>※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。</p> <p>※3. 79㎡の緑化（※2参照）で中木1本相当とすることができる。</p> <p>※低木4本を中木1本相当とみなすことができる。</p> <p>※高木1本、または準高木2本ある場合、中木の本数基準を満たすとみなすことができる。</p> <p>※準高木1本のほか、低木又は中木が1本ある場合、中木の本数基準を満たすとみなすことができる。</p>
	土地の利用に関する事項	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。

※1：建蔽率とは、建築基準法第53条第1項並びに同条第3項第1号（同号に規定する防火地域内にある同号イに該当する建築物に係る部分に限る。）（同条第7項の規定により適用される場合を含む。）及び第2号の規定により適用される建蔽率とする。

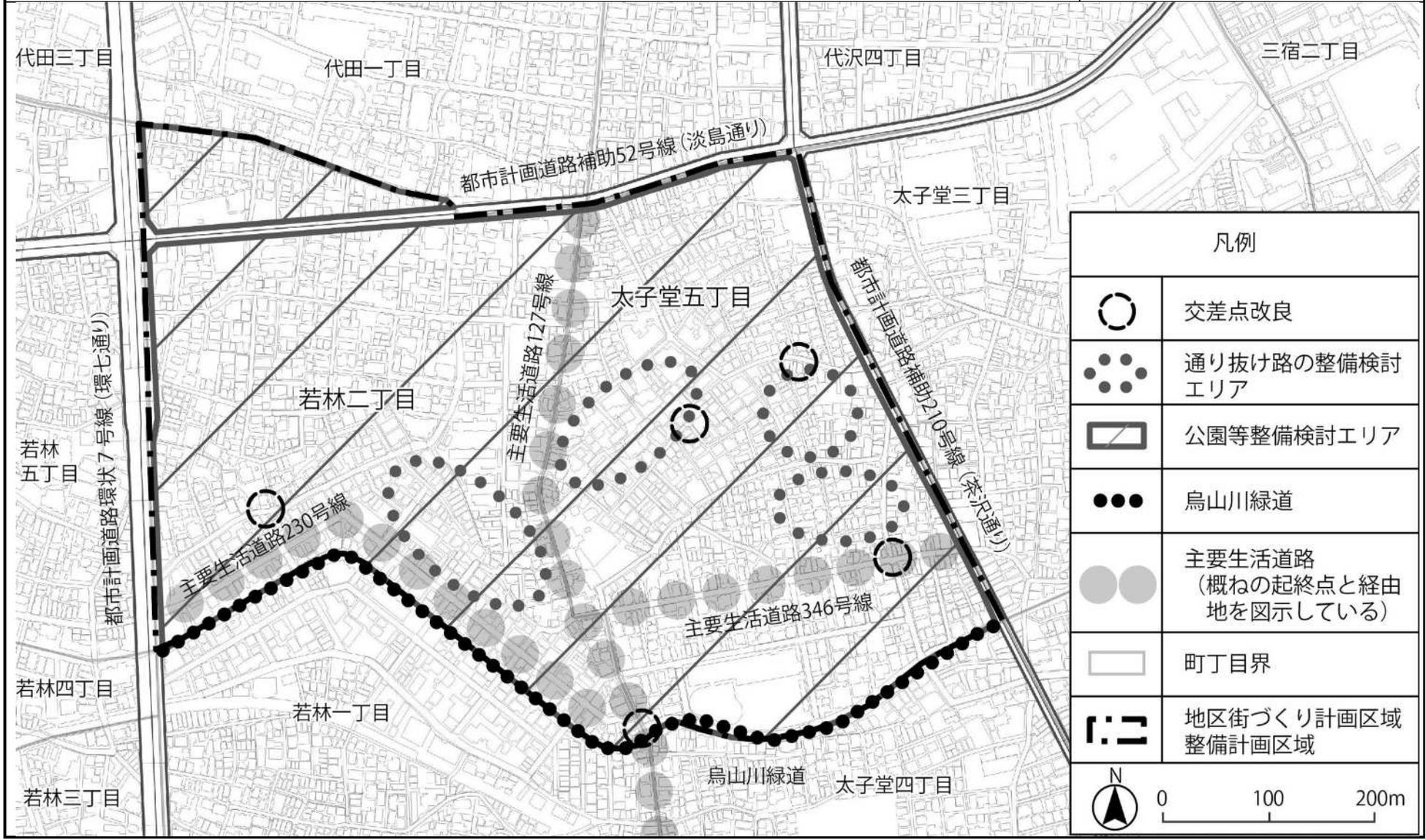
※2：緑化とは、世田谷区みどりの基本条例第27条第2項に定める緑化施設（建築物等の屋上や壁面等に設置されるものを含む）をいう。

太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画 計画図1



・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT 利許第 04-K112-1 号)
 ・(承認番号) 4 都市基街都第 92 号、令和 4 年 6 月 21 日
 ・無断複製を禁ずる

太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画 計画図2



・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号)(MMT 利許第 04-K112-1 号)
 ・(承認番号) 4 都市基街都第 92 号、令和 4 年 6 月 21 日
 ・無断複製を禁ずる

太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画（素案） ～抜粋版～

※★印があるものはスペースの都合により、一部を抜粋して掲載しております。詳しくは地区街づくり計画（素案）原文をご覧ください。

街づくりの目標

- 1 誰もが安全・安心して暮らせる、防災性の高い街の形成を図る。
- 2 誰もが安全で快適に通行できる、道路・交通環境の形成を図る。
- 3 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ため、住環境の向上を図る。
- 4 誰も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★

○道路等の整備の方針

- 1 狭あい道路の後退部分及び隅切り部分の拡幅整備を徹底することで、幅員4mに満たない狭あい道路の解消を図る。また、原則として後退部分は、前面道路と一体的に整備する。
- 2 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。
- 3 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。

○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★

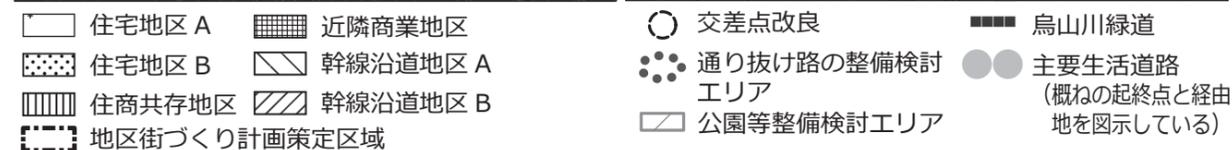
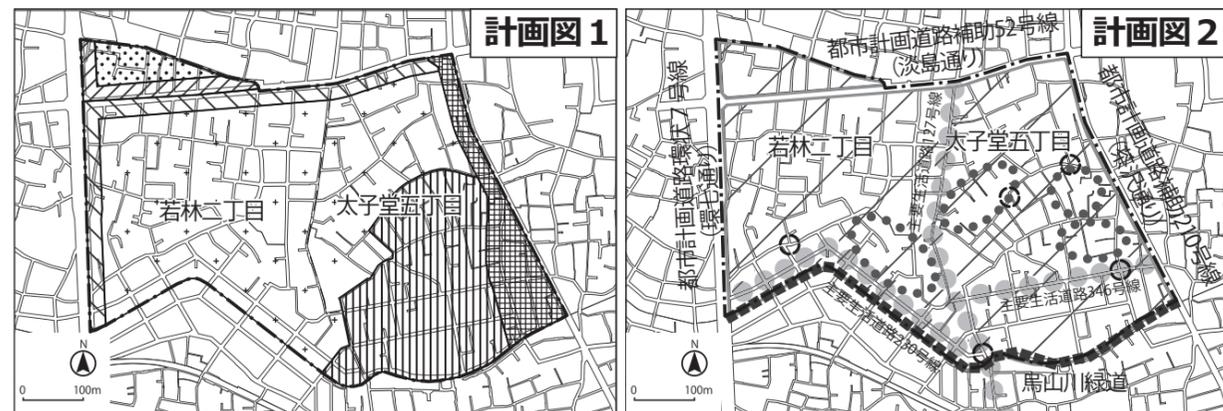
- 1 良好で健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 良好な住環境等の保全を図るため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。
- 3 地区の良好な街並みの形成を図るため、色彩の制限を定める。
- 4 災害時の安全性の確保や、良好な景観形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。
- 5 建築物の不燃化による防災性の向上を図るため、建築物の構造の制限を定める。

○緑化の方針

みどり豊かで環境に配慮した街並みの形成や、地球温暖化対策を図るため、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★

- 3 河川・下水道等への雨水の流入を抑制し、浸水被害の軽減を図るため、グリーンインフラの観点等も踏まえ、雨水貯留浸透施設の整備を図る。
- 4 建築物等の安全性の向上や快適な住環境を確保するため、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。



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、原則として前面道路と一体的に拡幅整備する。また、道路上にある支障物などの移設に努める。
- 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 幅員がそれぞれ6m未満の道路が、交わる角敷地（隅角が、120度以上の場合を除く。）では、東京都建築安全条例第2条に定める道路状の整備を行う。また、道路状に整備した部分にある支障物などの移設に努める。さらに、隅角が、90度未満の角敷地など、必要があると認められる部分については、前面道路と一体的に整備を図る。
- 2 一面以上が幅員6m以上の道路が、交わる角敷地（隅角が、120度以上の場合または前面道路が都市計画道路等の場合を除く。）では、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分で、東京都建築安全条例第2条で定める道路状に整備することに努める。また、道路状に整備することに努めた部分にある支障物などの移設に努める。さらに、隅角が、90度未満の角敷地など、必要があると認められる部分については、前面道路と一体的に整備を図る。
- 3 1及び2において整備または、整備することに努めた道路状の敷地の部分については、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2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2に示す整備検討エリアを中心に、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2に示す範囲で公園等の整備を図る。

○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 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★
- 2 風俗営業並びに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

以下の敷地では、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。★

- 1 （住宅地区A）敷地面積70㎡以上
- 2 （住宅地区B、住商共存地区）敷地面積60㎡以上の敷地（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、周辺環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第7条の3に定める構造※とするよう努める。★
※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

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、屋外とする）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、屋外とする）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

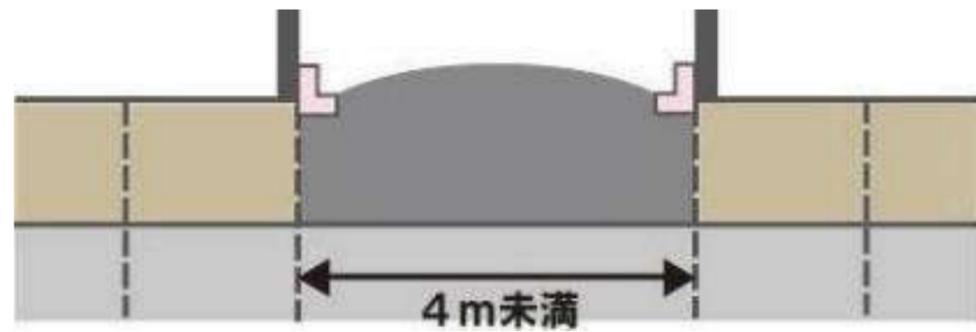
- 1 既存樹木の保全に努める。
- 2 世田谷区みどりの基本条例の届出の対象にならない150㎡未満の敷地は、敷地面積と建蔽率に応じた緑化（基準本数以上）に努める。★

土地の利用に関する事項

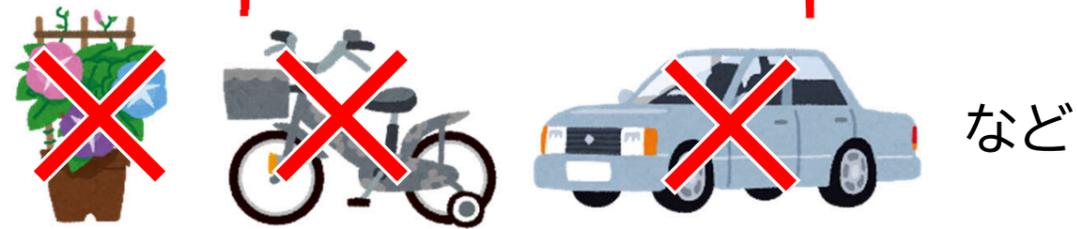
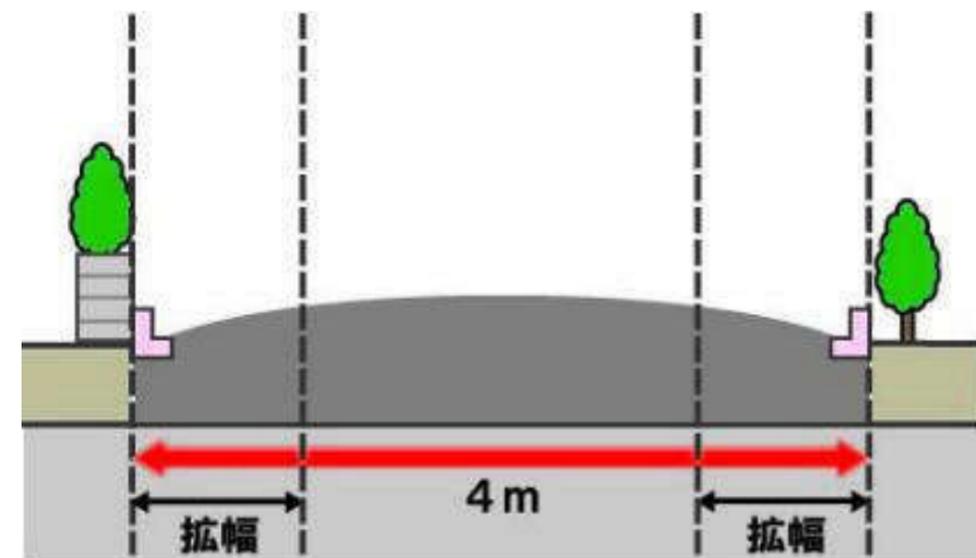
全域

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。

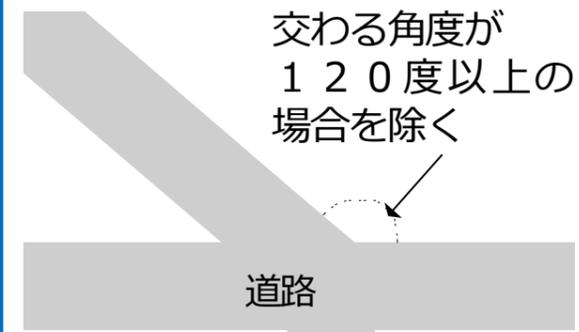
整備計画 狭あい道路の整備イメージ



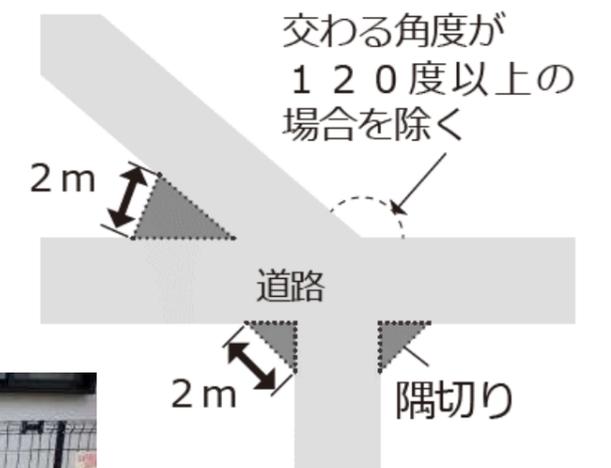
沿道建物の建替え後



整備計画 隅切りの整備イメージ



沿道建物の建替え後



[参考]
車道と連続的に整備した
隅切りの事例

