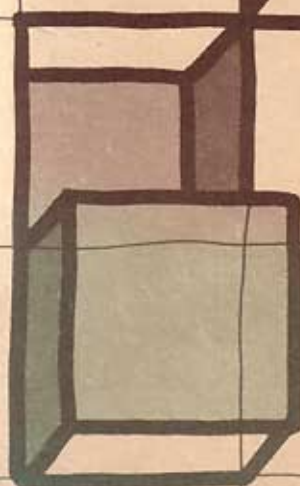
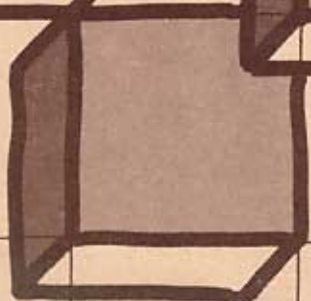
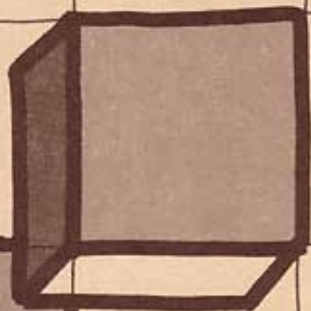
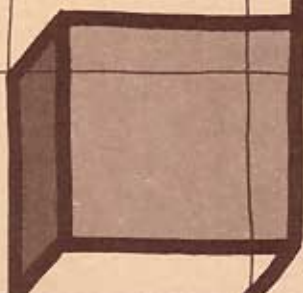
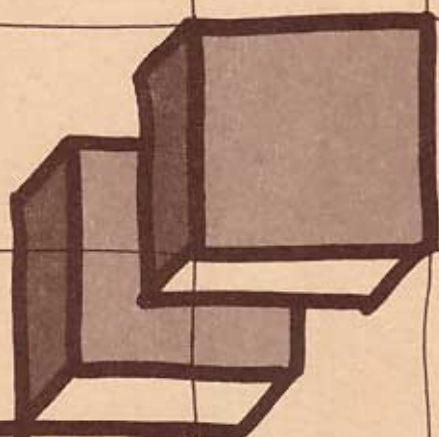
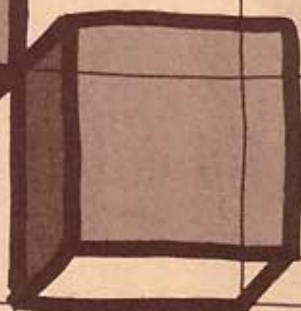
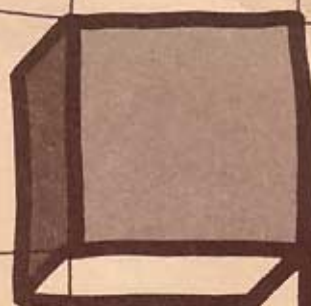
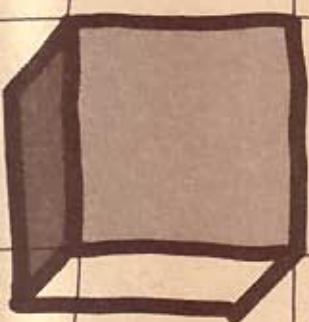


太子堂地区 まちづくり



世田谷区
都市計画課

序

本調査は、世田谷区太子堂2・3丁目地区の防災性能の向上、居住環境の整備、改善、修復について、主として物的な実態の把握を通じて、その基本方向を探ることを目的としている。

これまで、単なる街区スケールでの住宅の建て替えや、駅前シリーズといわれる駅前地区や、発展性のある商業地で行われる再開発及び、一部の都市施設の整備を行うのみではこの地区の部分的、局地的な隘路の打開をなしえても、問題の本質的、地域的解決を図ることは困難である。

したがって、街区スケールを超えたさらに面的な広がりをもつ、地区的なスケールの中で、整備、改善、修復の具体的な目標が設定される必要がある。本書では、この地区における整備、改善、修復について、住民アンケート調査結果を踏まえながら、多面的な手法の展開を提示することにより、その実効性をできるだけ担保するようにした。

今後この案が1つのタタキ台として、住民参加による計画が策定されていくことを期待するとともに、地区整備、改善、修復の目標が単なる物的側面のみならず、福祉、住宅、文化といった広汎な領域にわたって展開されることを念願している。

なお、本書はこうした考えと期待をこめて、都市計画課の職員全員が短期間に努力しまとめたものであり、その内容、表現等に至らない面はあるにしても、今後のまちづくりを推進するための一石となれば幸いである。

1981年3月

都市環境部都市計画課

目 次

第1章 太子堂地区の現況と評価

1	報告書作成の目的と経緯	2
2	地区概要	4
3	土地利用	6
4	人口	10
5	道路	12
6	建物	22
7	公共施設	32
8	オープンスペース	35
9	緑	38
10	住民意向調査の結果	40
11	総合評価	54

第2章 計画の提案とその実現へ向けて

1	計画のフレーム	56
2	道路計画	58
3	防災緑地帯計画	62
4	公共施設計画	64
5	建物計画	66
6	ガイドプランの検討	70
7	事業手法	73
8	まちづくりへの住民参加	77
資 料		81



第1章

太子堂地区の現況と評価

1 報告書作成の目的と経緯

1-1 目的

本調査は、世田谷区基本計画の重点事業の一つにあげられ、とくに防災性能の向上と居住環境の整備を緊急に行う必要があるモデル地区として位置づけられた、太子堂地区の整備計画を策定することを目的としている。

1-2 経緯

(イ) 調査について

昭和51年に実施された世田谷区既成市街地再整備基本調査により、世田谷区東部(世田谷線以東の古くから市街化した既成市街地)における居住環境について調査し、その整備方法についての提案をした。この地域は防災上危険な市街地であるばかりでなく居住環境という点でも問題があり、その要因は都市基盤が未整備なうえに木造家屋の建て込みが進行し、オープンスペースが喰いつぶされているといった点に起因している。また一方では建て込みの進行過程で木質アパートの増加やミニ開発、用途の混在化あるいは地域社会の流動性が住みやすさを低下させている。さらに単身世帯の増加は、地域の一体感を失わせる方向に作用している。

このような既成市街地の問題を解決する方法として、地域住民の意向をとらえ、住民主体による計画づくりを行い、この計画のもとに地域の生活実態に即応して長期的、継続的に整備していくまちづくりの方向(修復型整備)を提案した。

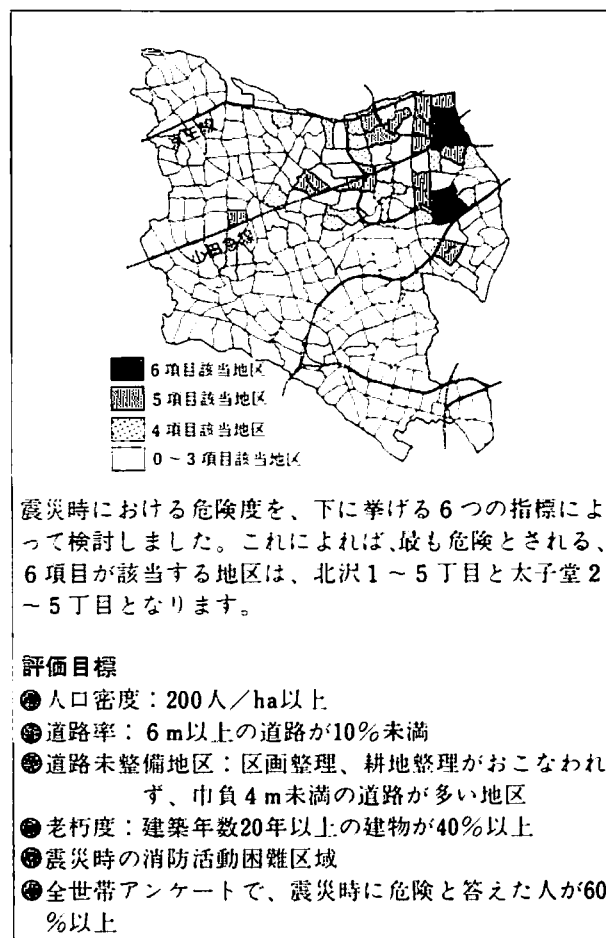
(ロ) モデル地区の選定

この調査結果からモデル地区として北沢地区と太子堂地区が選定された。選定理由は、右図の6項目評価にあるように震災時の危険度が高いことである。また地区計画のスケールとして、既成市街地の場合人口一万人程度、面積20～50ha程度を対象地区とした。

北沢地区では既に地元対応を進めて、住民の計画づくりの核となる地区協議会が発足し計画づくりの検討がなされている。

太子堂地区は北沢地区に引き続き既に3回の「太子堂地区まちづくり通信」の配布と懇談会を行い、住民

図1-1 6項目評価による町丁目別危険度



の意向を踏まえて、地区協議会発足に向けて準備が進められている。

(イ) 計画の視点

太子堂地区まちづくり計画は

- ①地域からの発想により
- ②地域の特性を十分配慮した

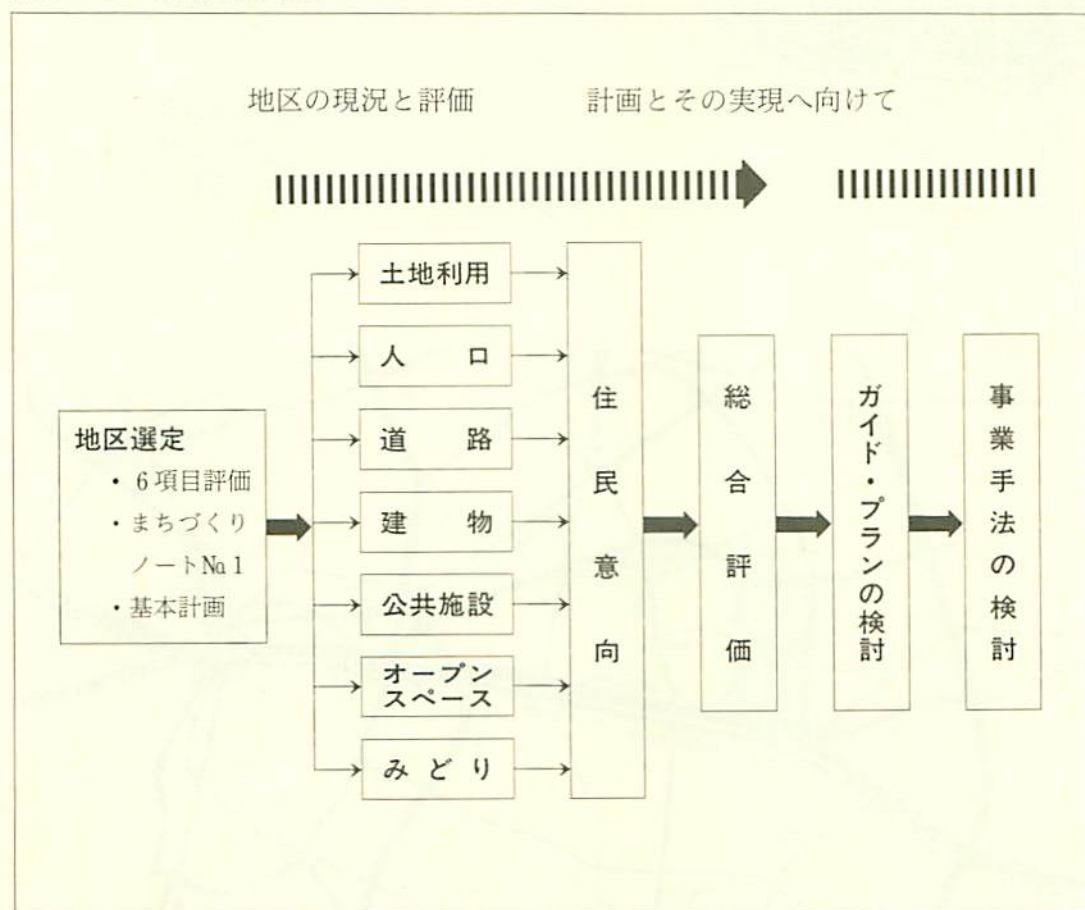
ものとし、世田谷区における防災性能の向上と居住環境の整備を主体とした一つの地区計画として位置づける。

なお地区計画の総合的な意味での整備手法は、都市計画法による地区計画制度、住環境モデル事業等の制度はあるが、まだ十分に地区の要求に答え得る制度となっておらず、この意味で後述するごとく、「災害に強いまちづくりプロジェクトチーム」において、検討されている区独自の「防災まちづくり制度」の制定が待たれる。

(ニ) 報告書の構成

調査の概要と全体の流れは下図のごとくであるが、現況調査については昭和53年に日本住宅公団によって実施された「東京都世田谷区における住宅再開手法の研究」による部分が多く、その後の時間経過から変化しているものは補正をし掲載した。また夜間の路上駐車の実態調査については世田谷警察署の協力によるものである。

表 1 - 1 報告書の構成



2 地区概要

当地区は世田谷東部の既成市街地に位置し、中央部を通る烏山川緑道により太子堂2丁目と3丁目に分かれており、その周囲を淡島通り（北側）、茶沢通り（西側）、国道246号線（南側）に囲まれている。

地区は面積35.6ha、人口8489人、人口密度238.5ha/人で、商業集積の高い三軒茶屋商店街を地区の一部に含み道路等の都市基盤の未整備な住宅地となっている。また、山の手地域にはめずらしい下町的な地域社会が形成されている地区である。

図2-1 用途地域図

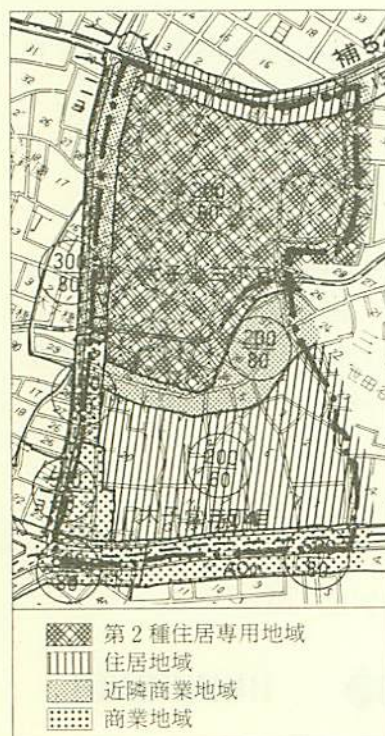
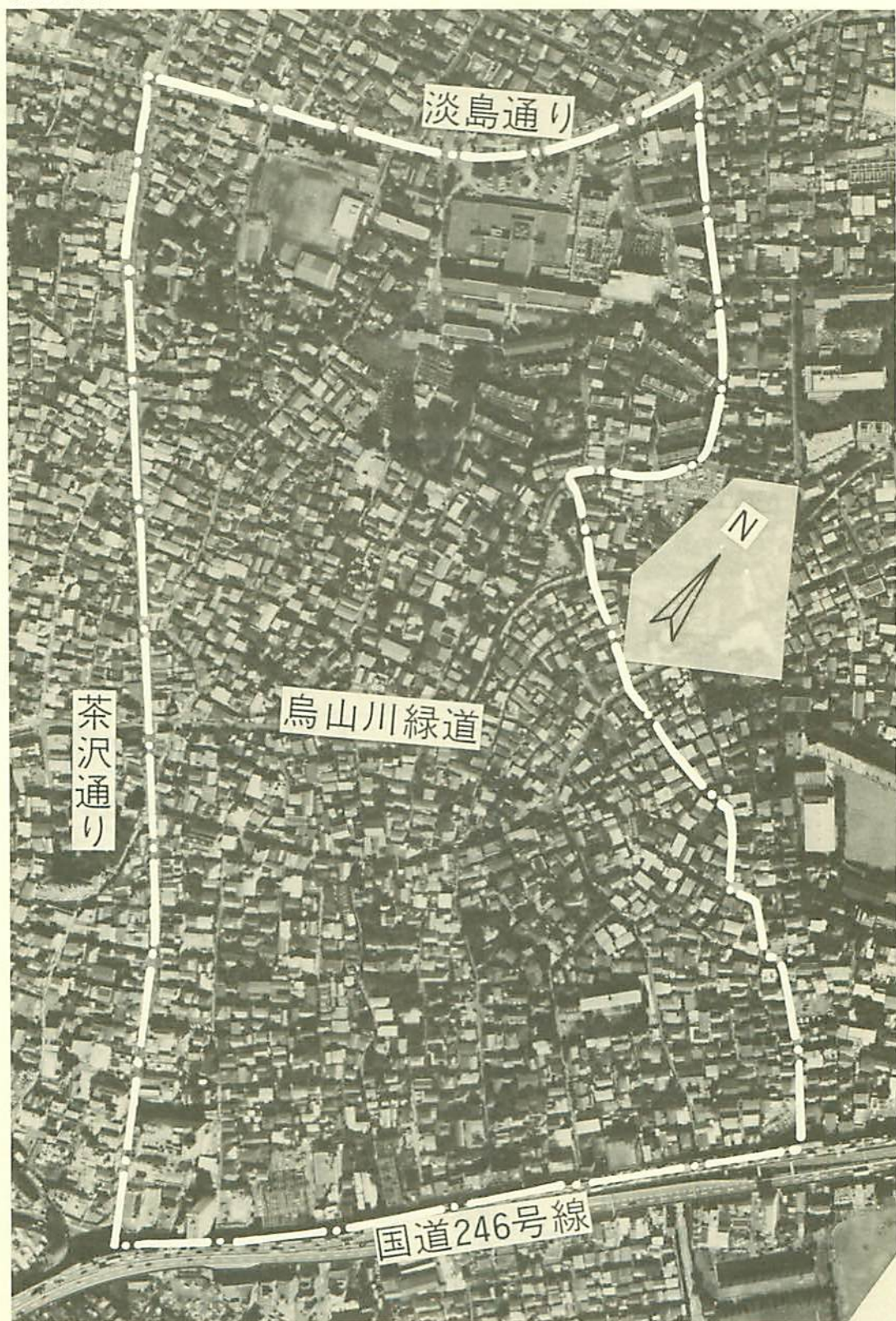


表2-1 地区の概況

対象地区	太子堂2丁目・3丁目
位置	世田谷区東部
面積	35.6ha
人口	8489人(S55国勢調査)
人口密度	238.5ha/人(S55国勢調査)
世帯数	3930世帯(S55国勢調査)
地形	中央部：低地 南北部：台地

図2-2 位置図



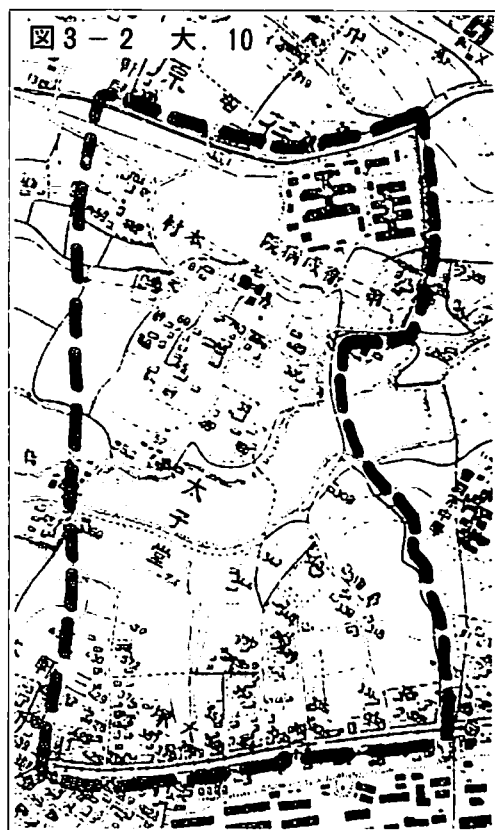
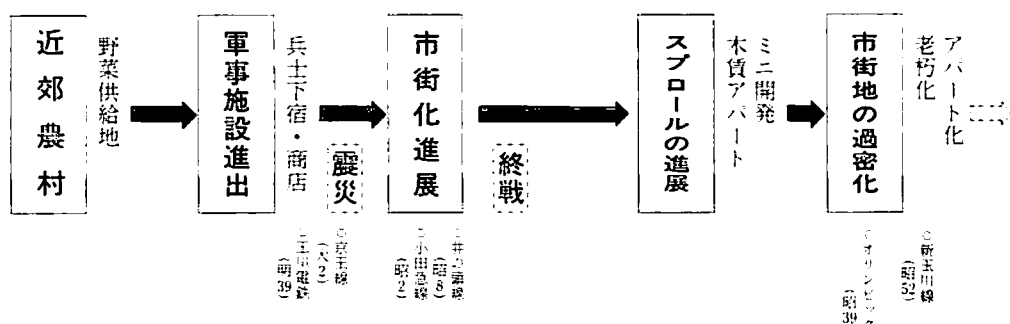


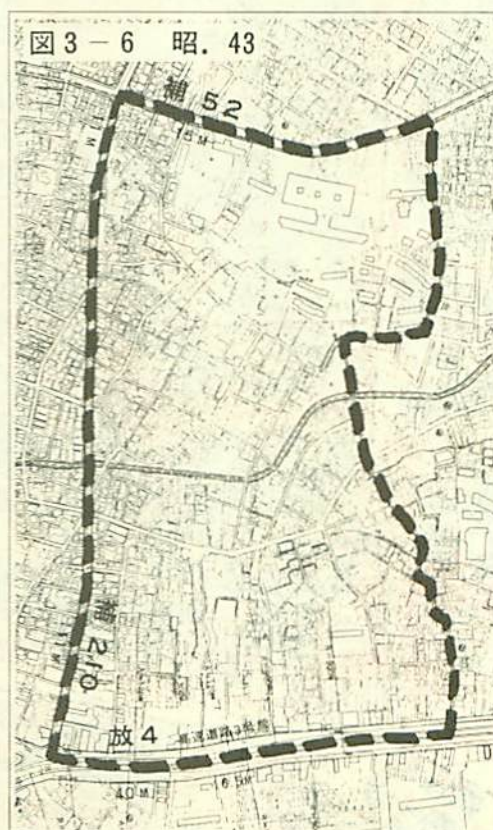
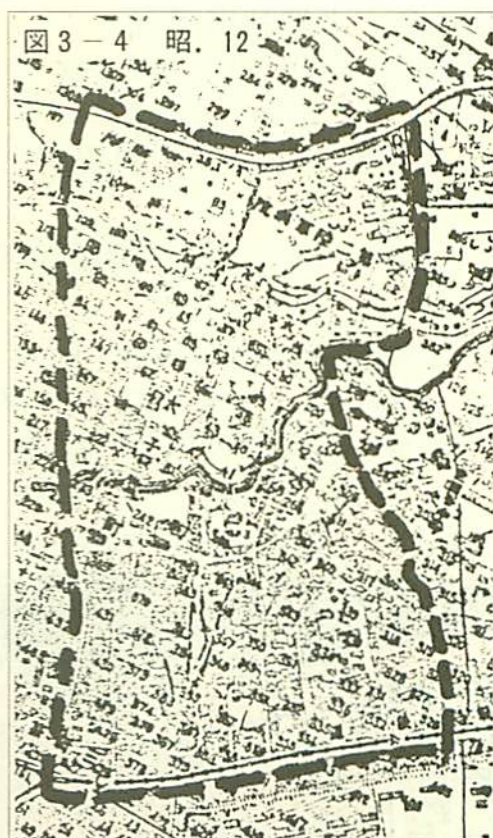
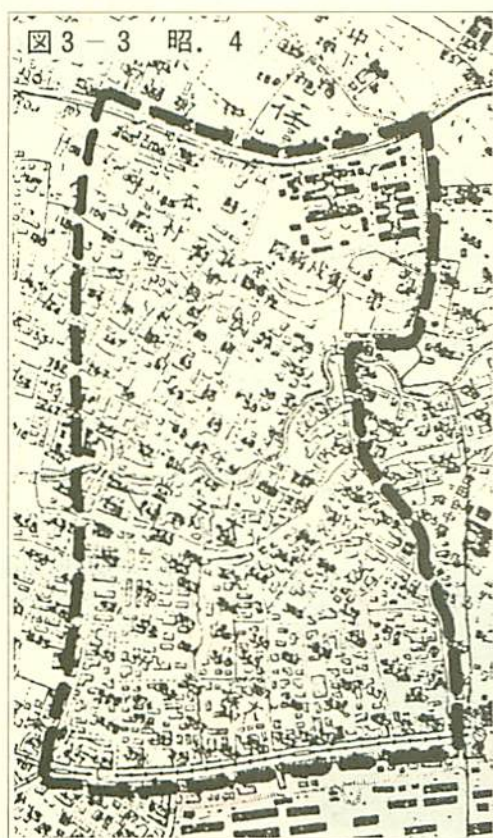
3 土地利用

3-1 市街化の変遷

当地区は明治から大正にかけては、大山街道(国道246号線)沿いの街道集落と烏山川付近の農村集落からなっていた。関東大震災後、都心部を中核とした旧市街地からのスプロール波及により市街化が進行し、現在の道路骨格がほぼ固った。戦後、宅地の細分化、建て詰まりが進み、昭和30年頃には現在のような都市基盤の未整備な市街地が形成された。木賃アパートの増加、ミニ開発の進行とともに、老朽建物も多くなり現在に至っている。

地区の歴史





3-2 土地利用現況

地区の土地利用現況は下図のとおりであるが、特色としてつぎのことがあげられる。

- 1) 住宅地は52%、併用住宅も含めると60%とその構成比は高い。
- 2) 商業地は9.6%と、三軒茶屋商店街等があるため区平均の約2倍である。
- 3) 空地は1.4%と全区の16%と比べて、非常に少ない。
- 4) 公共的スペースと道路は区平均に近いが、国立病院や整備済外周幹線道路が大部分を占め、これらを除くと、地区内は低いものとなっている。

図3-7 土地利用現況



表3-1 土地利用の状況

	面積	構成比	全区
住宅	18.7ha	52.53%	42.86%
商業	3.4	9.55	5.20
工業	1.0	2.81	3.20
公共	5.4	15.17	15.52
空地	1.4	3.93	16.15
道路	5.7	16.01	17.22
計	35.6ha	100%	100%

表3-2 土地利用面積

専用独立住宅	12.6ha
集合住宅	6.1
住商併用建物	2.6
専用商業施設等	0.4
事務所建築物	0.4
専用工場	0.2
住居併用工場	0.5
倉庫運輸関係建物	0.3
公共的建築物	4.6
公園運動場等	0.8
道路施設	5.7
屋外利用地	1.0
未利用地	0.4
計	35.6ha

3-3 土地

土地の所有実態は右図からわかるように、土地取得時期は昭和30年以降が大部分である。6～7%の土地所有者（500㎡以上所有）が地区の4割を所有しており、借地層が多くなっている。また、所有規模は100㎡未満が半数を占め、取得土地規模は30～60㎡程度が中心となってきた。これらのことは、土地の細分化、流動化、土地の権利の錯綜化傾向にあることを示している。

土地の公示価格は、商業地域で約70万円/㎡、住宅アパート混合地域で約21万円/㎡となっている。

3-4 空間構成

北部台地および斜面地には、国立小児病院、太子堂中学校等公共的施設が集中している。中央部には東西に伸びる烏山川緑道があり、地区の軸を形成している。また、中央部の烏山川沿いの低地と外周幹線道路沿いに、商業施設がある。地区の過半数が住宅地であるが、なかでも集合住宅は茶沢通り商店街の後背地と東側斜面地にある。

図3-8 土地規模別取得年度

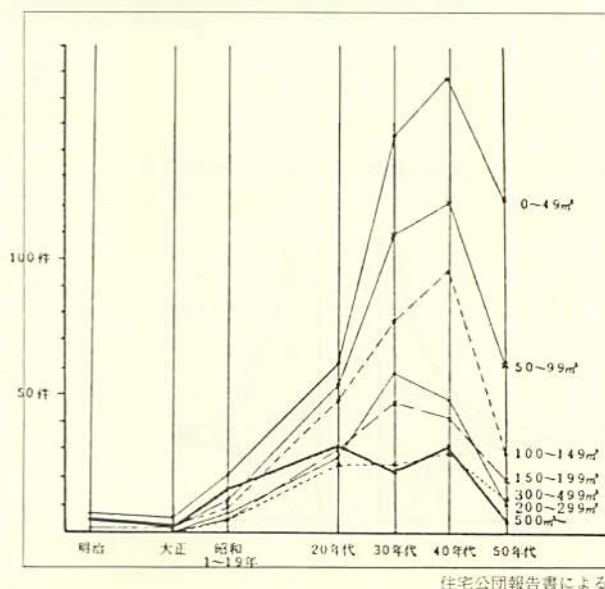
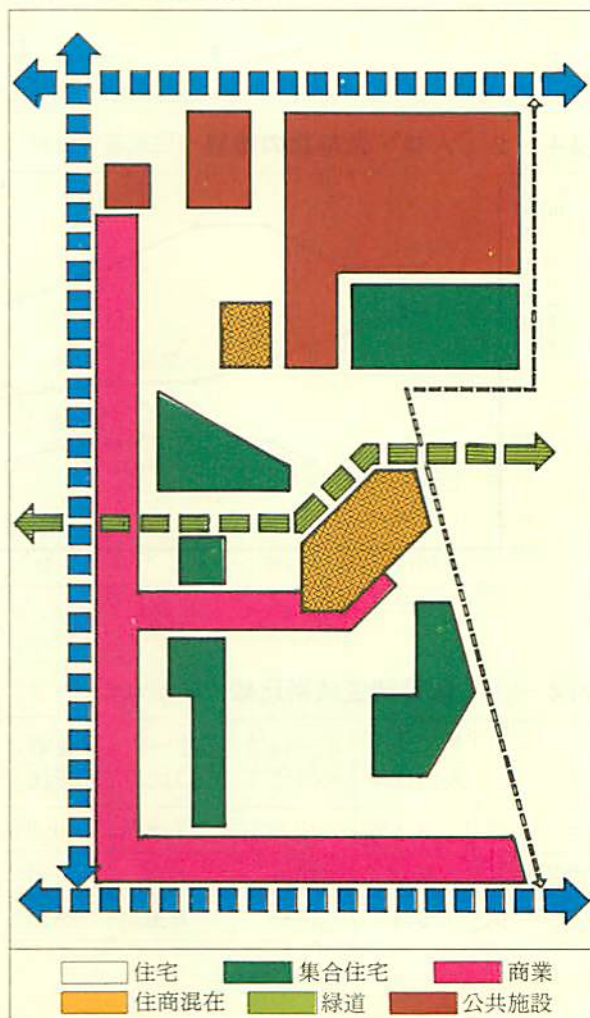
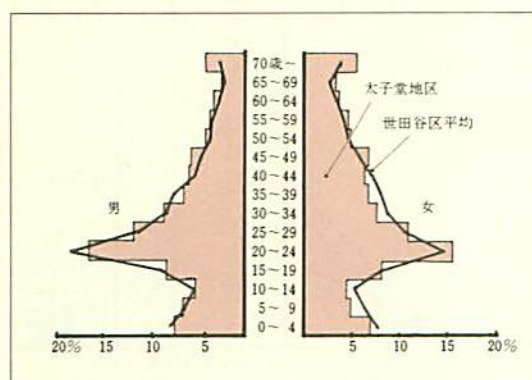


図3-9 空間構成



4-1 人口動態

図4-1 人口構成（昭和50年国勢調査）



地区の人口と世帯は、S55国勢調査速報によれば人口8489人、人口密度238.5人/ha（区平均135.5人/ha）、世帯数3930世帯、世帯人数2.16人（区平均2.46人）である。その特徴はつぎのとおりである。

- 1) 人口は最近の5年間で約千人減少し、現在減少傾向にある。
- 2) 人口密度は区平均の約1.8倍でかなり高い。
- 3) 年齢は15～24才と65才以上が区平均より多い。また0～4才と25～34才が減少し、50才以上が増加しており、高齢化が進行している。
- 4) 世帯の種類は単身者世帯が40.9%（区平均31.3%）と多くなっている。

図4-2 人口・世帯数の推移（住民基本台帳）

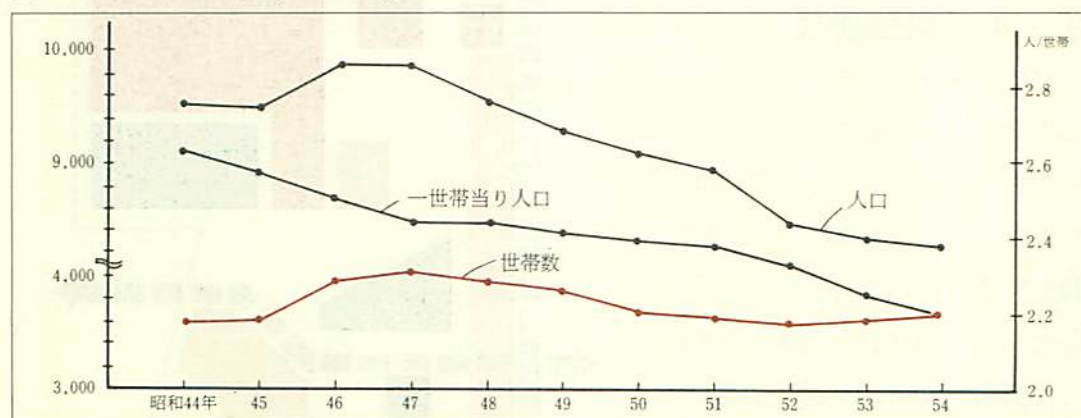


表4-1 国勢調査結果比較（昭和50年）

	0～5才 人口比率	6～14才 人口比率	65才～ 人口比率	単身者 世帯比率	核家族 世帯比率	平均世帯人員	人口密度
地 区	8.6%	9.2%	7.8%	40.9%	44.0%	2.40人/世帯	266.9人/ha
世田谷区	8.8	10.7	6.8	31.3	56.8	2.66	137.0
23 区	9.1	11.5	6.6	28.3	61.6	2.81	148.8

4-2 居住傾向

アンケート調査によれば、居住歴15年以上の人は53.6%と過半数を占め、居住歴5年未満の人は27%となっている。

居住傾向をみると安定型居住者が約7割、定着型と流動型は14%前後であり、定住性は高いものとなっている。

図4-3 居住傾向（アンケートによる）

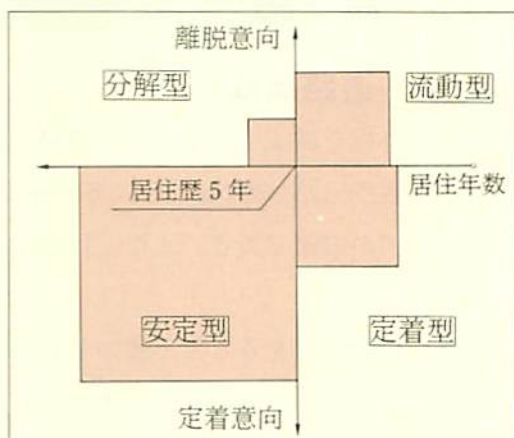
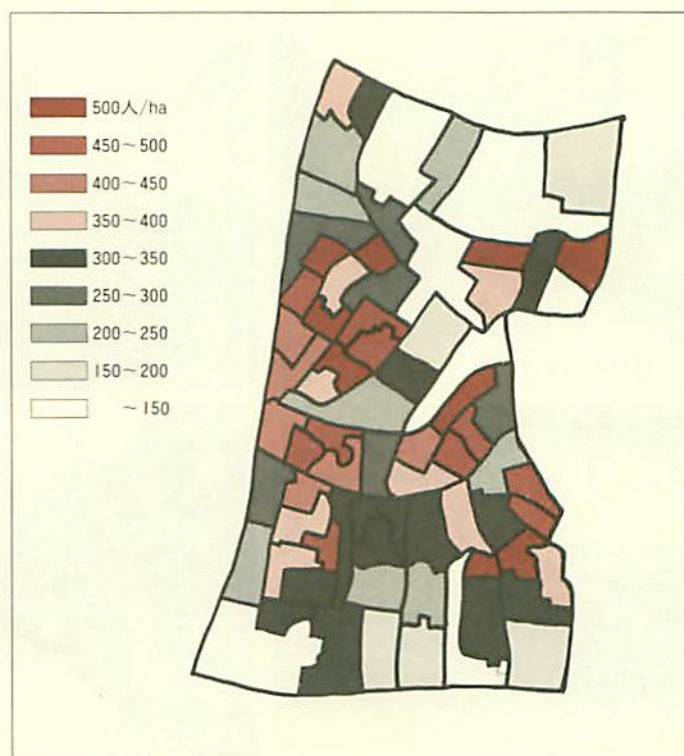


図4-4 居住歴（アンケートによる）

1年未満	1～5年	～10	～15	～20	20年以上	無回答
7.6%	19.4%	9.8%	7.0%	6.4%	47.2%	2.5%

図4-5 人口密度分布



5 道 路

5-1 道路構成

地区の外周を構成する都市計画道路の国道246号線、茶沢通り、淡島通りは整備されている。地区内道路は幅員が狭く、6.0m以上の道路は中央通り 1 本だけであり、大部分が 4 m未満の道路である。また、行き止まり路も多く、道路網は不規則なものとなっている。

道路の整備状況を見ると下表のとおり、道路率は16%で区平均の17.22%に近いが外周道路を除くと10.3%である。また、6 m以上の道路構成比は4.4%で、全体の約 8 割が 4 m以下の道路となっており、道路の整備が遅れていることがわかる。

表 5-1 道路率

	道路延長	面 積	平均幅員	道路率
地区内道路	9889m	36574m ²	3.7m	10.3%
外周道路	2730	20386	7.5	5.7
計	12619	56960	4.5	16.0

表 5-2 幅員別道路延長構成比 (地区内道路)

幅 員	延 長	構成比
6 m以上	435m	4.4%
4 ~ 6	1660	16.8
2.7 ~ 4	4474	45.2
2.7m以下	3320	33.6
計	9889	100



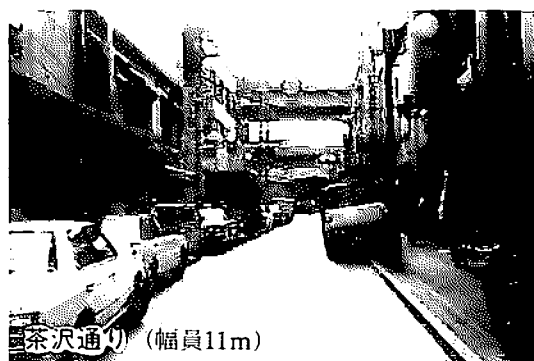
中央通り (幅員約6.4m)



細街路

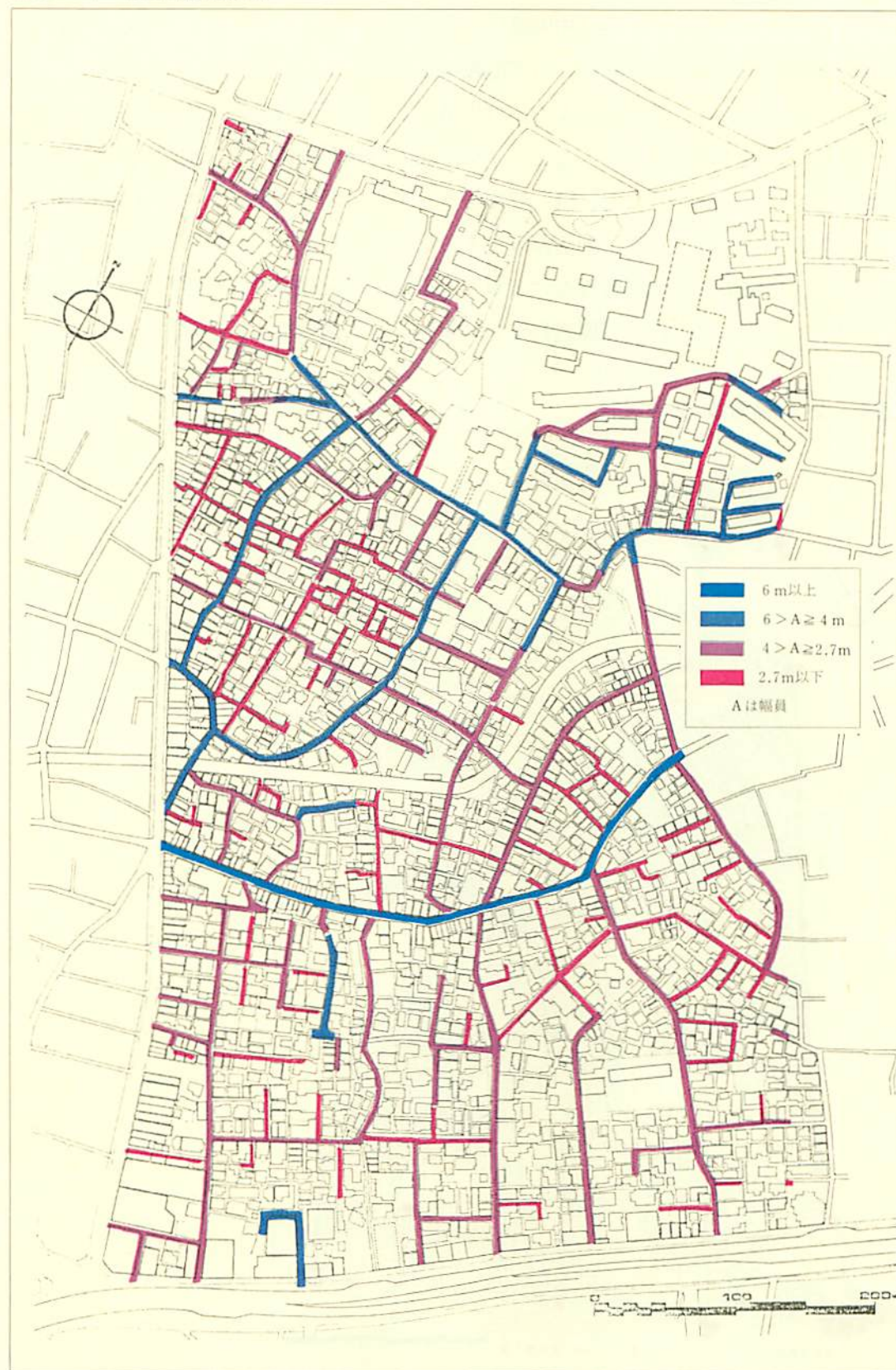


円泉寺前の通り (幅員約4.3m)



茶沢通り (幅員11m)

図 5 - 1 道路幅員現況



5-2 交通

地区内で比較的車が多い道路は中央通りと円泉寺前の通りである。通過交通は少ないが道路幅員が狭いため、歩行者にとって危険な通りとなっている。地区の中では、交通事故は下図のとおり、ほとんどなく、外周道路とくに茶沢通りの交差点に集中している。車による地区サービスをみると、4 m未満の道路が大部分で、地区サービス道路と言えるものはほとんどなく、ゴミ収集等サービスの面で問題が多い。駐車場は地区内に無規則に分散しており、細街路の中まで進入する車が多い。地区内交通の問題となるのは、道路幅員や道路網等だけでなく、道路上の電柱や路上駐車（とくに夜間駐車）等もありその他の路上の障害物と合いまって有効に機能していない。

図5-2 交通事故・交通規制

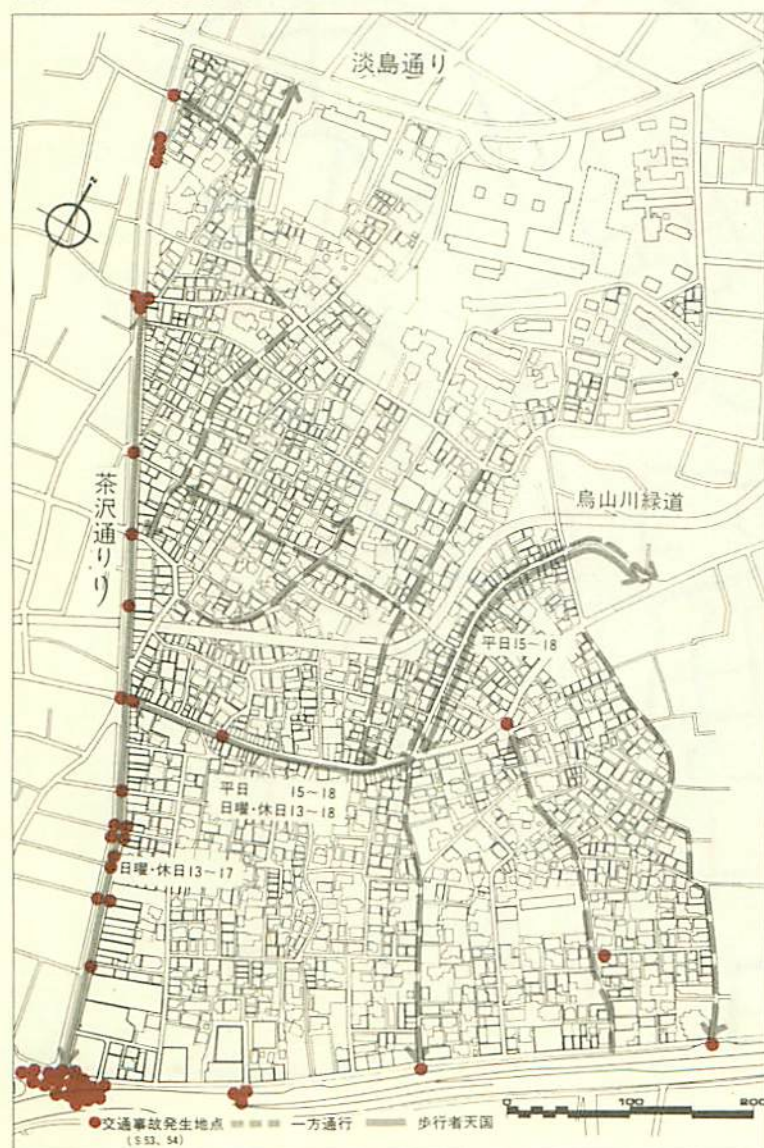


図 5-3 駐車場と夜間駐車実態

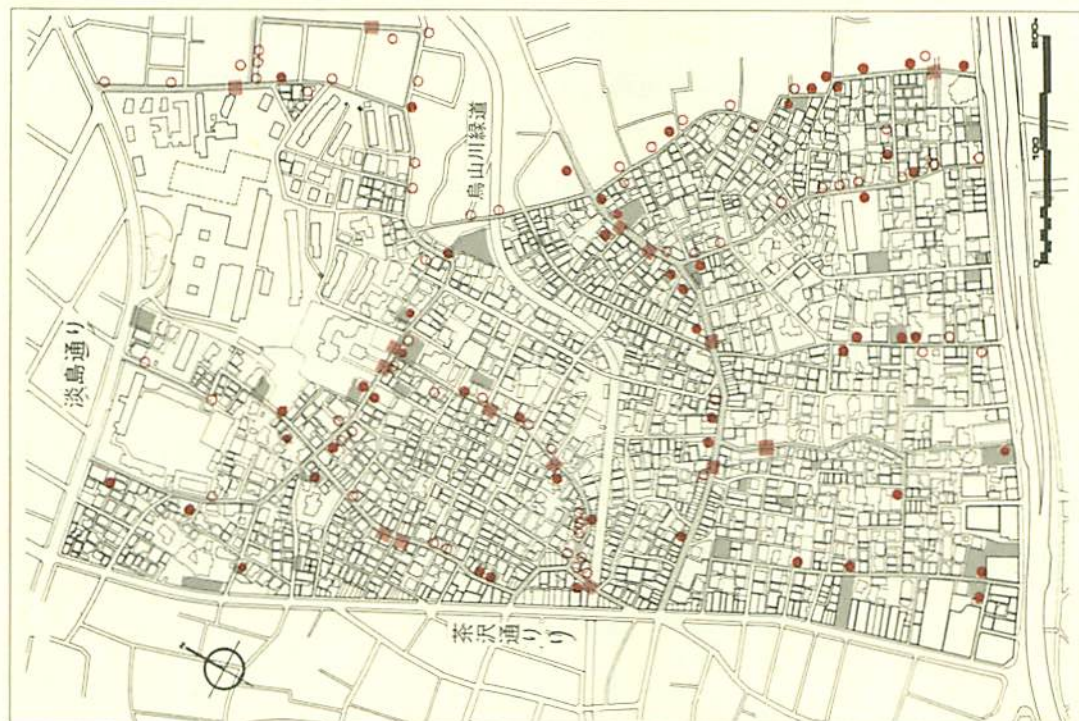
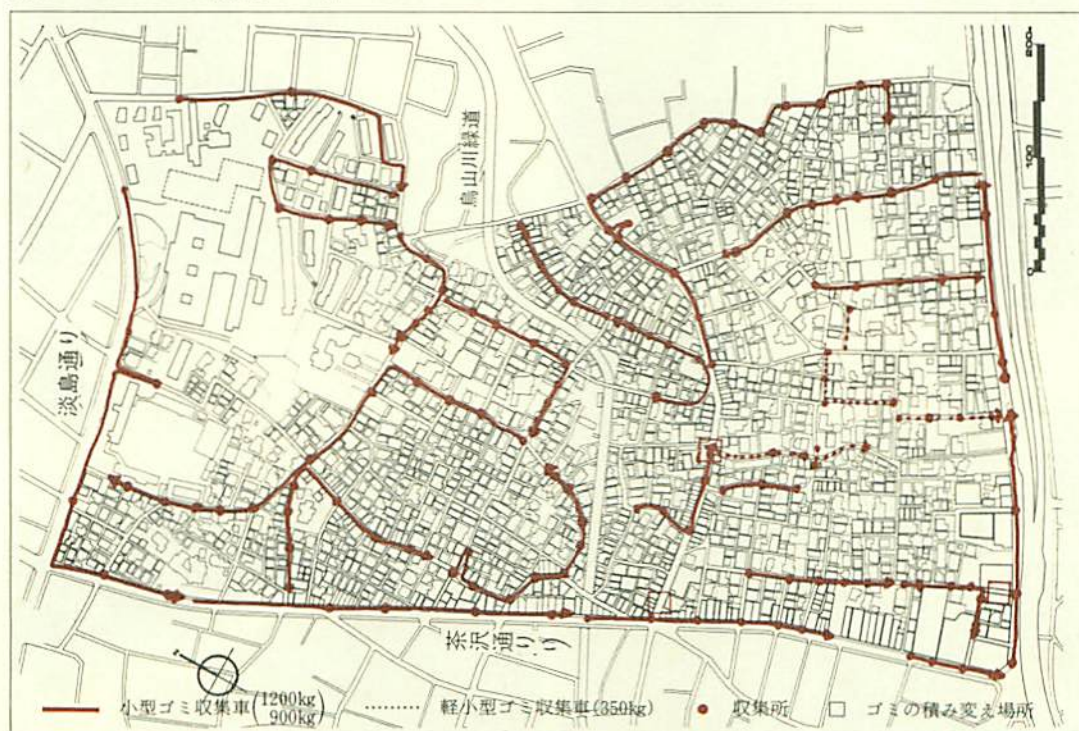


図 5-4 ゴミ収集ルート



5-3 歩行者空間

地区内道路は、細街路で行き止まり路も多く車が通りにくい道路形態であり、ブロック塀等に囲まれたわかりにくい道路となっている。また、交通事故は少ないが危険と感ずる人は多い。

歩行者専用道として烏山川緑道があるが、歩行者経路図からわかるように、通勤、通学時の利用は少ない。子供のあそび場としてはよく使われている。また、歩道があるのは外周幹線道路だけである。この歩道も茶沢通り等では商店サービス車の歩道乗り上げ、放置自転車、歩道上の展示商品等により、歩道幅員が狭められ歩きにくくなっている。

茶沢通りや中央通りの商店街などでは買物時間の交通規制により、歩行者天国を実施している。しかし、全体的にみると歩行者空間は、量的にも質的にも改善すべき点が多い。



図 5 - 5 通学経路 (アンケートより)



図 5 - 6 通勤経路 (アンケートより)

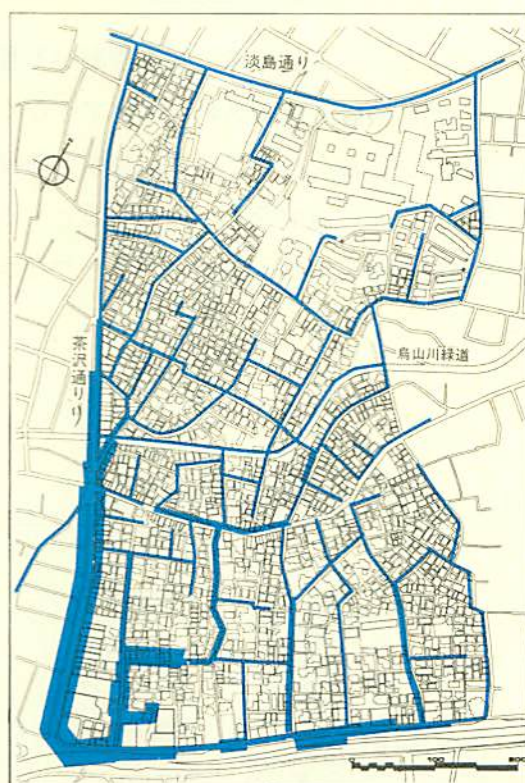
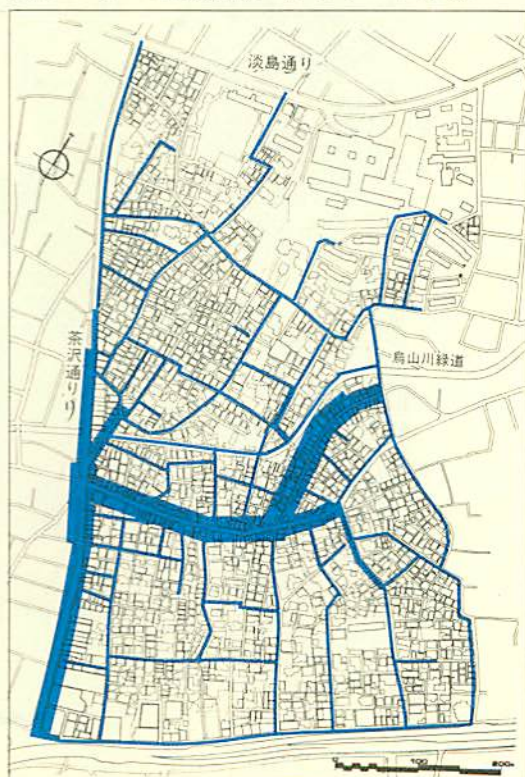


図 5 - 7 避難経路 (アンケートより)



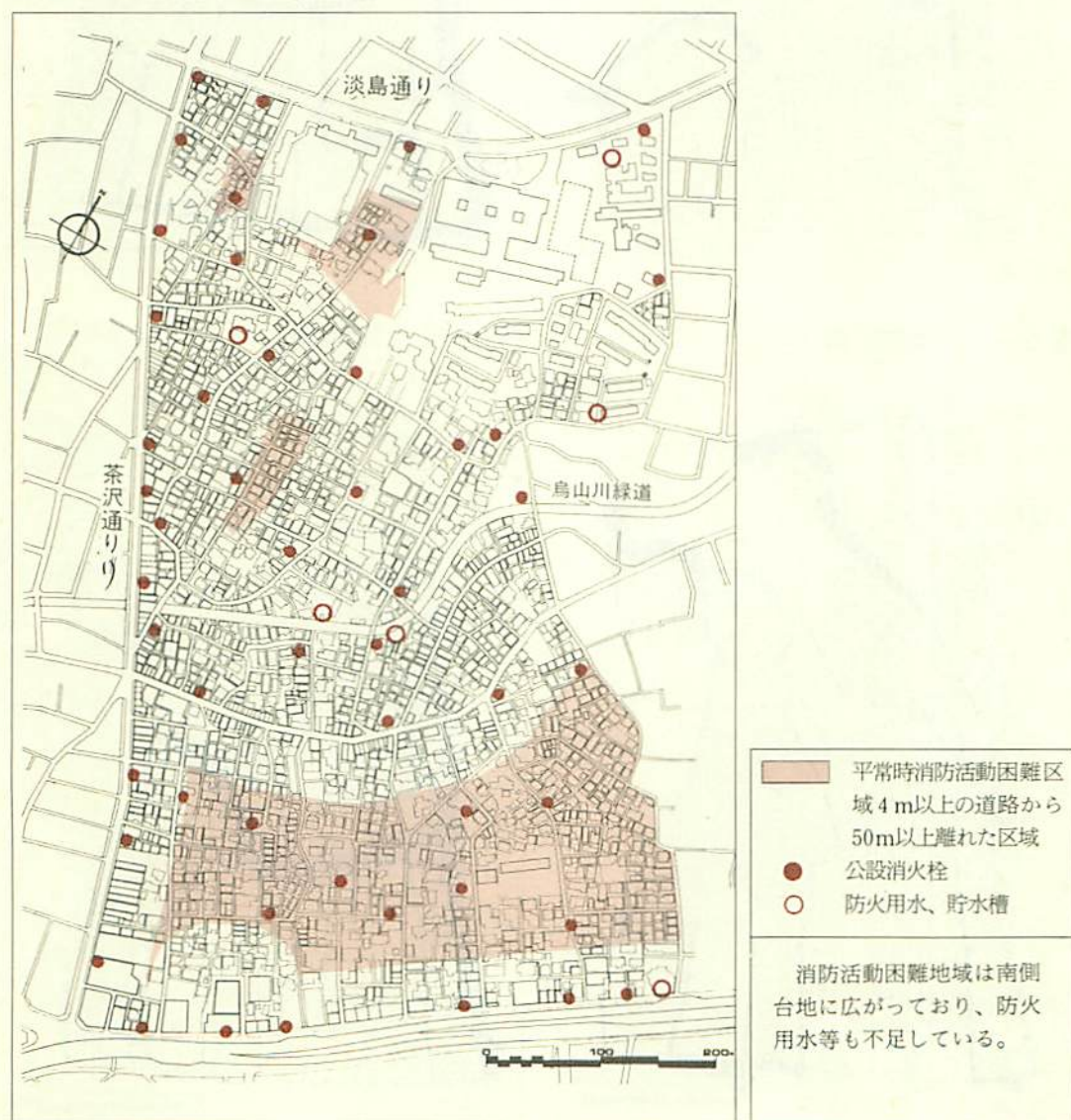
図 5 - 8 買物経路 (アンケートより)



5-4 道路と防災

防災上からみると道路は狭く線形が不整形で行き止まり路が多く、災害時の円滑な消防活動や避難活動が期待できなくなっている。アンケート調査によれば、国道246号線を越えて広域避難所へ避難すると答えたものは2割でその他の大多数は近くの病院などの公共施設とするものが多い。防災対策として避難路整備が重要だとするものが多いことなどからも、防災対策と道路整備の必要性は高い。

図5-9 消防活動困難区域



行き止まり宅地

宅地の約半分近くは2方向避難の
できない行き止まり宅地である。



ブロック塀

住宅などの道路沿いの塀はほとん
どブロック塀やコンクリート塀であ
り、細街路が多いこともあり災害時
ブロック塀の倒壊による被害の出る
可能性が大きい。



図5-10 行きどまり宅地

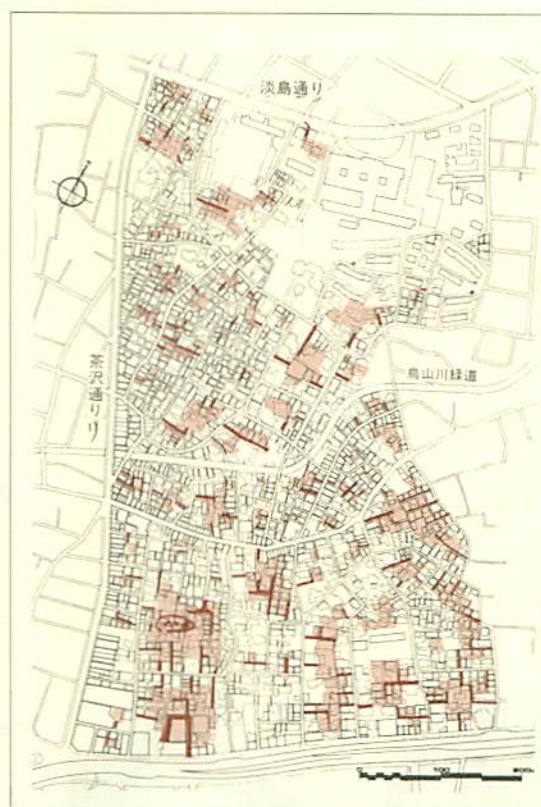
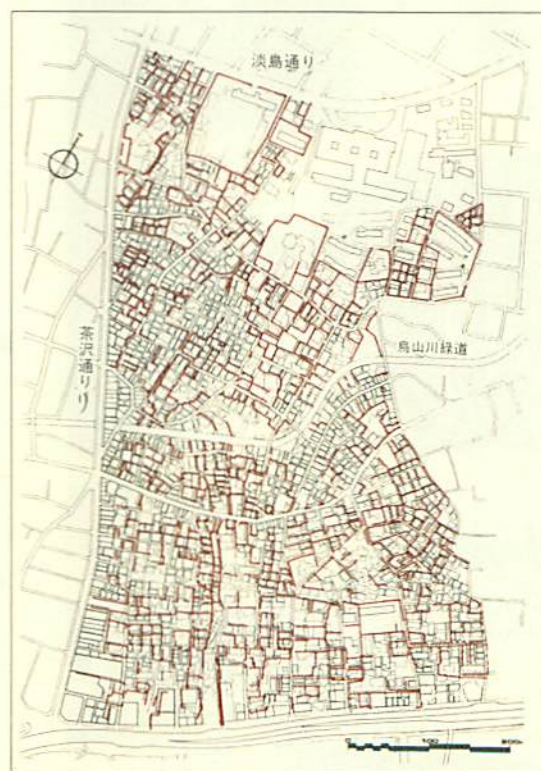


図5-11 ブロック塀



5-5 道路評価

外周幹線道路はほぼ整備されているが、地区内道路は不整形でわかりにくい細街路となっているため、防災性能（消防活動、避難活動）や車サービス機能が悪化している。

歩行者専用路は烏山川緑道だけで、ブロック塀で囲まれた狭い道路が多く、歩行者空間は不足していると同時に魅力の乏しいものとなっている。



円泉寺前の通り

中央通りに次いで車が多い通り。幅員が狭く危険なカーブもあり、危険を感じる通りだとの指摘も多い。

車サービス困難区域

4 m以上の道路から50m以上離れている区域。幅員が狭く、車の危険性は少ないが車によるサービスに問題がある。

烏山川緑道

地区内唯一の歩行者専用路である。アンケートでは好きな道とされており、子供の遊び場としてもよく使われている。

中央通り

商店街があり買物、通勤、通学ルートになっているが、主要な車サービス路としての機能があり、交通上の問題が多い。交通の時間規制により歩行者天国を実施。

茶沢通り

通勤、買物時等の主要な歩行者ルート。交通渋滞がひどく、交通事故はこの通りに集中している。

日曜日、休日には歩行者天国を実施。

国道246号線

幅員40mで高速道路が重なり、騒音、排気ガス等環境条件はよくない。

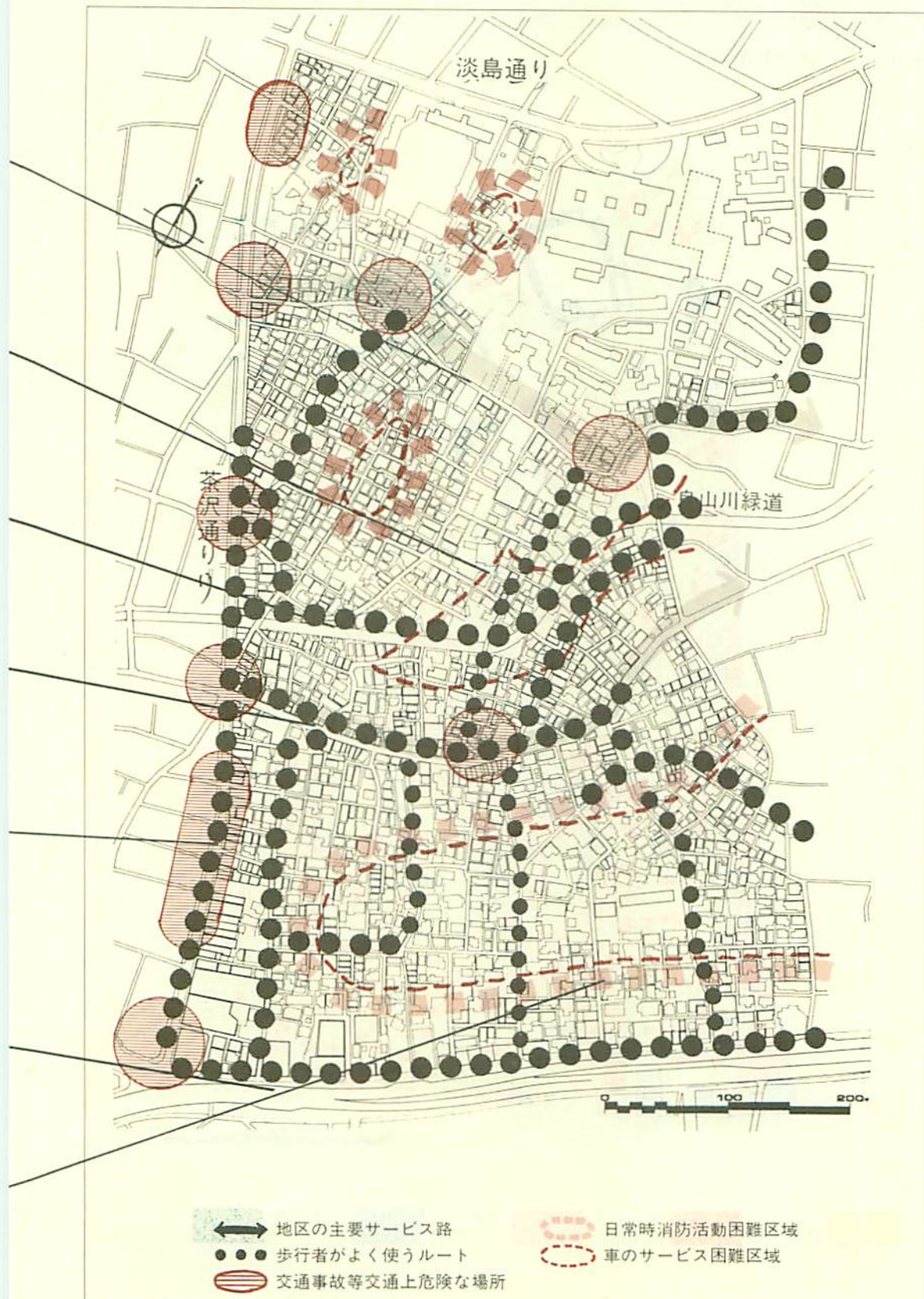
通勤、通学などによく使われているが、アンケートでは嫌いな道とされている。

消防活動困難区域

幅員4 m未満の道路がほとんどで行き止まり路も多い。

車サービス困難区域でもある。

図5-12 道路評価



6 建 物

図 6 - 1 建物利用現況



6-1 建物利用

建物数は約1800棟あり戸建て住宅、木質アパート、店舗併用住宅が多い。太子堂3丁目北東部には国立小児病院、住宅供給公社団地があり、茶沢通り沿い、国道246号線沿いに店舗、業務施設があり、それらに囲まれた内側が、住宅地となっている。

表6-1 用途別建物棟数・比率

建 物 用 途	棟数	比率	延面積	比率
		%	m ²	%
戸 建 て 住 宅	1068	59.2	77,000	30.0
木質アパート、長屋	262	14.5	34,000	13.1
マ ン シ ョ ン	107	5.9	18,900	7.3
公社、郵政宿舍	12	0.6	10,600	4.1
併 用 住 宅	258	14.3	37,600	14.6
店 舗	34	1.8	23,200	9.0
そ の 他	38	2.1	8,800	3.4
公 共 施 設	24	1.3	48,000	18.6

↑都、都市計画局資料より

6-2 住宅の所有、規模

表6-2 住宅の所有規模

	間借り世帯	持ち家世帯	民営借家世帯	給与住宅世帯	公営住宅世帯	1世帯当り 室数	1世帯当り タタミ数	1人当り 室数	1人当り タタミ数	世帯当り m ²	1人当り m ²
地区	2.0%	28.9%	59.3%	3.6%	6.2%	2.58室	13.9畳	1.075室	5.79畳	45.02	18.77
区	1.5%	35.7%	48.3%	7.9%	6.4%	3.12	18.2	1.172	7.10		
23区	1.4%	37.0%	46.9%	6.7%	7.8%	3.03	17.1	1.078	6.08		

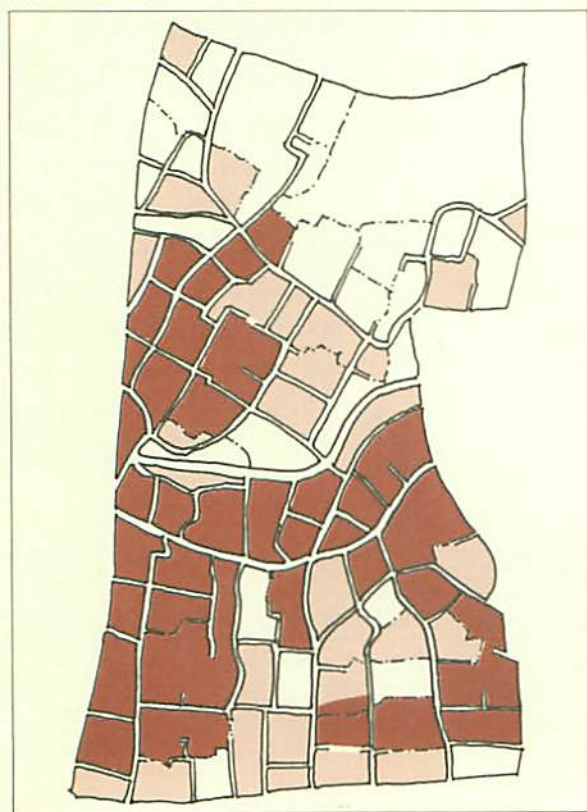
↑住宅公団調査報告による

区平均および23区と比較しても持ち家世帯が少なく28.9%であり、その他の世帯が71%である。このうち間借り世帯、民営借家世帯は61.3%もあり木質アパート等の借家世帯が非常に多い。50年国勢調査によると一世帯当たり室数及び畳数は2.58室、13.9畳であり区平均、23区平均より少なく、世帯構成を考慮して一人当たり室数畳数でみても少なくなっており、広さの面でみて住宅水準が低いといえる。

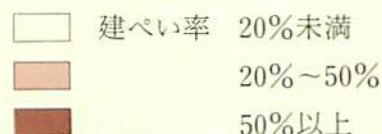


6-3 建物の建ぺい率

図6-2 街区別建ぺい率



地区全体のグロス建ぺい率は44.6%であるが街区別に見ると最高72.4%、最低7.2%のバラつきがある。図のように建ぺい率50%以上の街区は太子堂2丁目の周辺部と3丁目の南東部に多い。建ぺい率の高い街区は、敷地規模も小さく、建てこみが進み、建てづまりの状態になっている。又建ぺい率の低い街区は敷地規模も比較的大きいが、病院、公社、中学校などの公共用地以外は、将来敷地分割による宅地の細分化のおそれがある。



6-4 建物の構造と階数

木造家屋が非常に多い

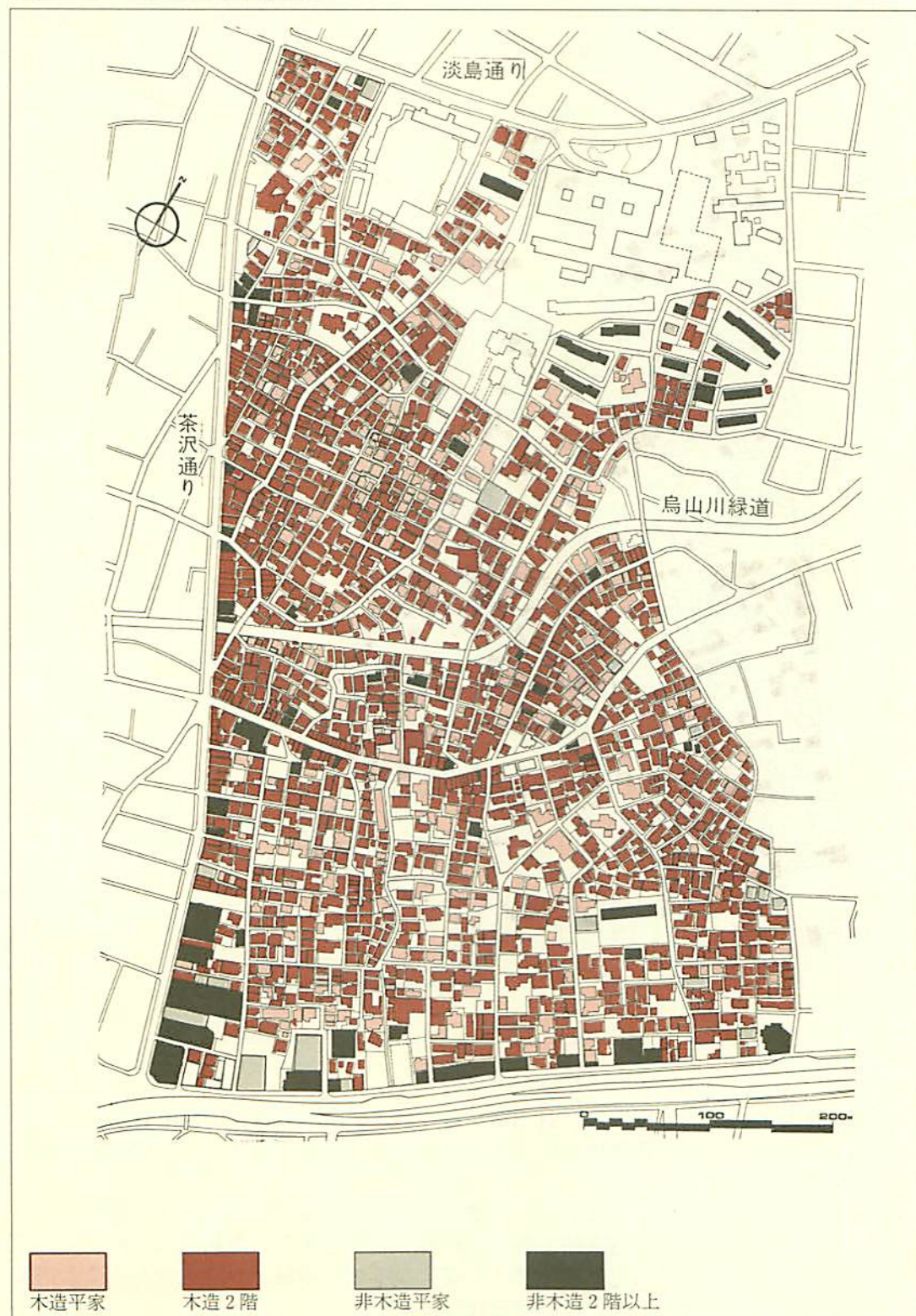
建物の構造は、地区大半を占める木造住宅群とそれを囲むように、国道246号線沿い、茶沢通り沿い、淡島通り沿いに不燃建築物がある。

地区の木造率は棟数比率で86.4%であり、火災に対する類延焼の危険性が非常に高くなっている。

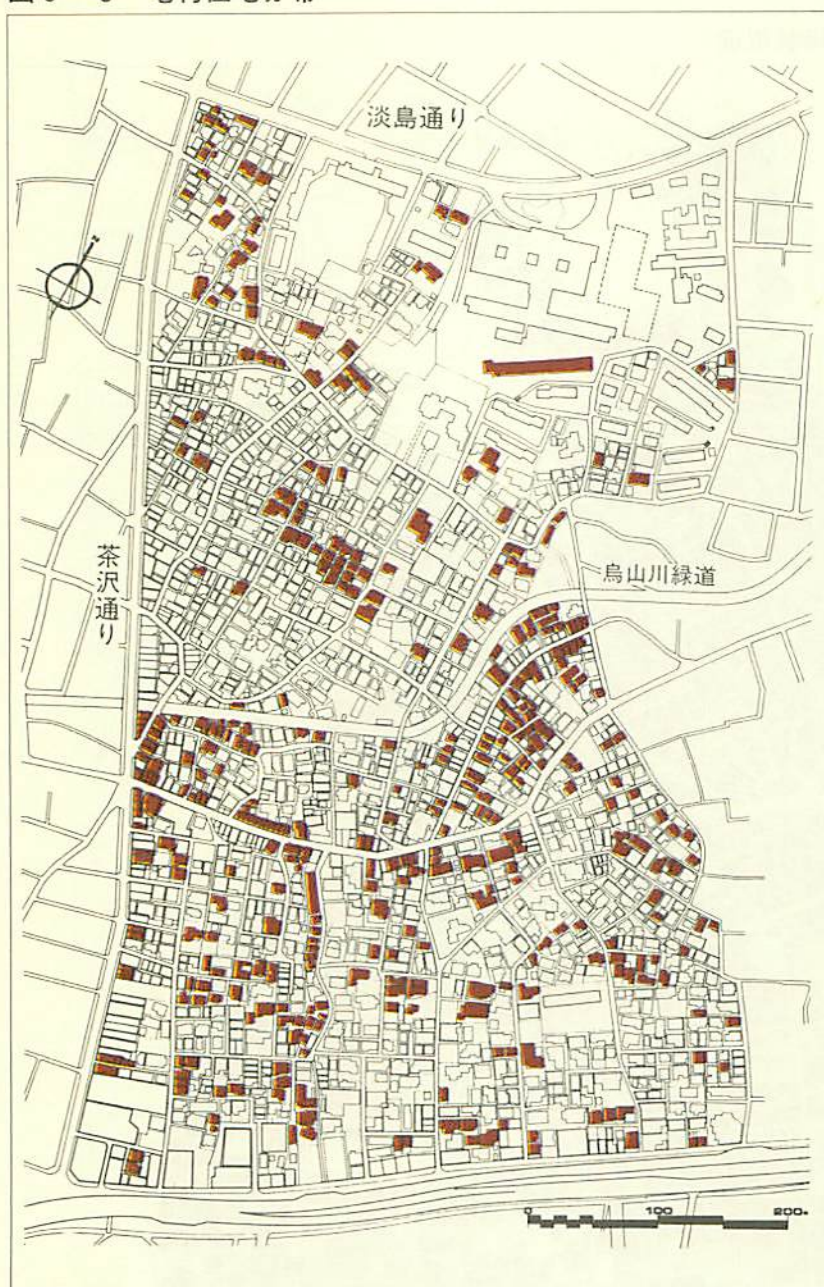
地区の平均階数は1.62階であり、建てづまりがみられるとしても、中高層化によりオープンスペースの生み出される可能性は大きい。



図 6 - 2 建物構造階数現況



6-5 建築時期 図6-3 老朽住宅分布



◎老朽建物——建築後およそ30年を経過したものを目で見えて判断し、分布図に表わした。

地区全体の老朽住宅の割合は、21.3%であるが、街区別では、最高68.2%から最低0%までの巾がある。老朽建物の特に多い街区は3丁目の中央部、下の谷商店街の裏、2丁目旧水路沿いにみられる。

老朽建物の割合が高いと、建築物の倒壊の危険が高く又、出火の危険も増すといわれる。又、老朽建物は近い将来建て替えられるという意味でその動向はこのまま建てづまりが進行するか、共同化不燃化により安全なまちへの足がかりをつくることができるか地区の今後の計画に大きな意味を持っている。

6-6 建築動向

最近10年間の新築の確認件数は341件で、年間平均34.1件である。1件ほぼ1棟とすると現在の建物棟数の中で19.3%を占めている。これを更新率と呼ぶと、※平均更新率3割と比較してまちの更新速度がおそいといえる。

(※まちづくりノート Part 1 による)

新築のうちの木造棟数の割合は82.4%であり、現況86.4%と比較し、不燃建築がやや増えてきている。

又、用途別にみると専用住宅が半数であり共同住宅が3割である。現況2割と比較すると共同住宅が増加している。

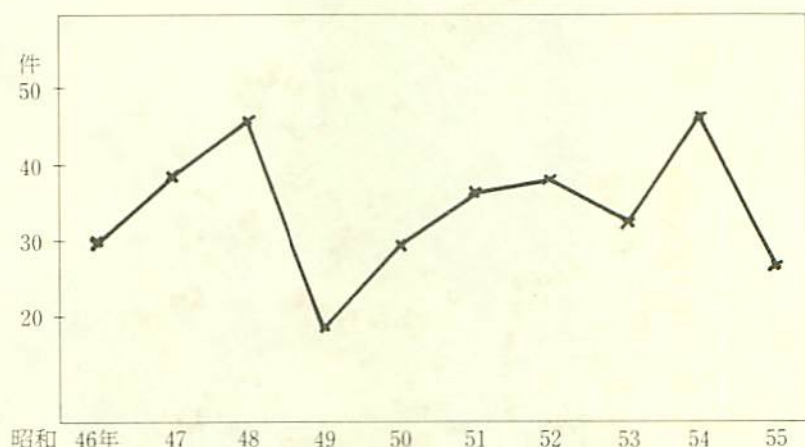
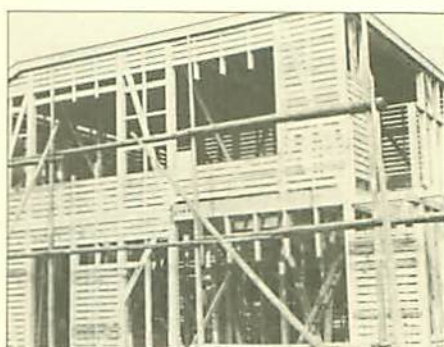
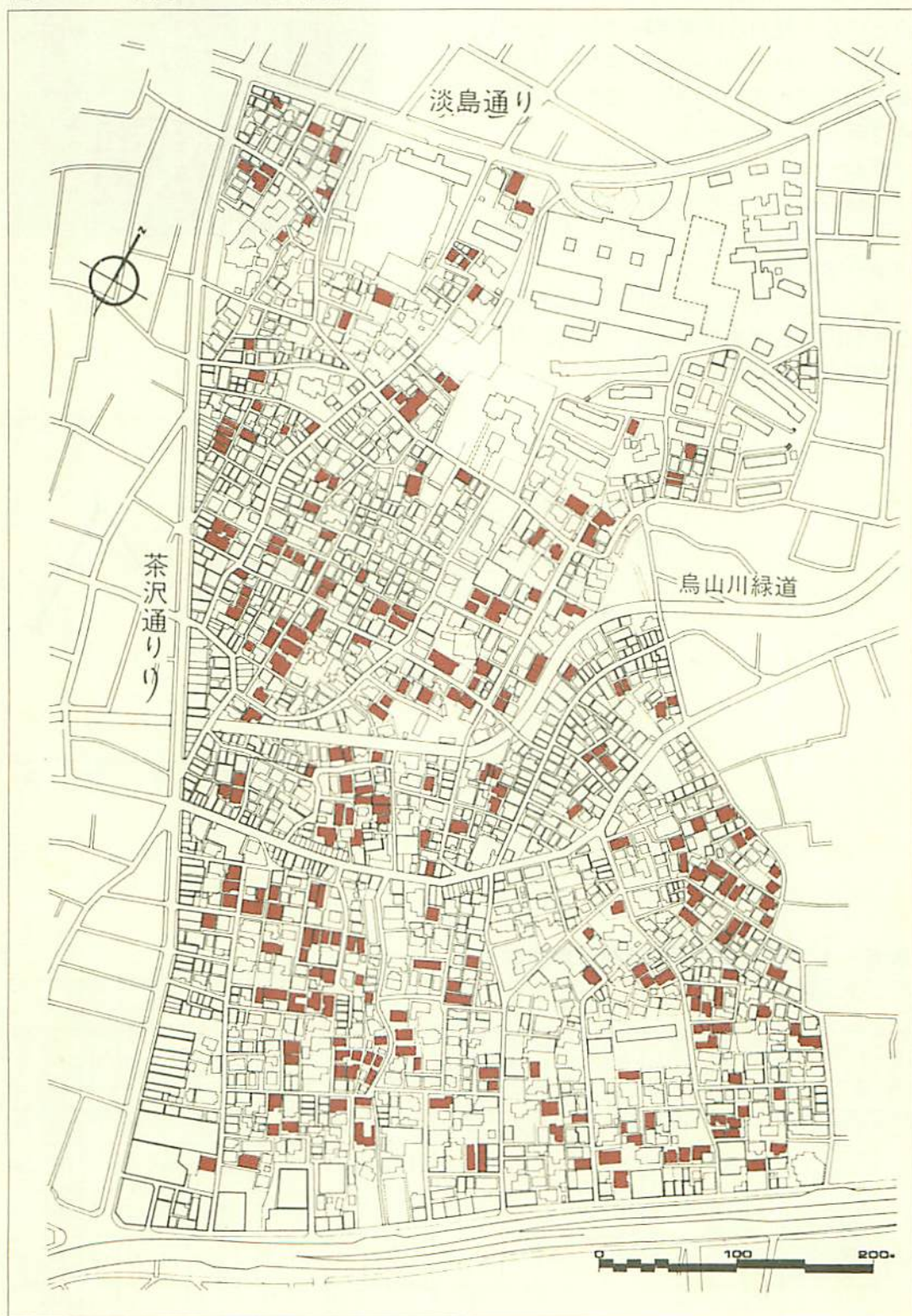


表 6-1 最近10年間の建築確認件数 (新築のみ)

年 (昭和)		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		計	
構造	木造	件 24	% 80	件 22	% 56	件 39	% 85	件 16	% 89	件 29	% 100	件 36	% 100	件 31	% 82	件 23	% 70	件 40	% 87	件 21	% 81	件 281	% 82
	非木造	6	20	17	44	7	15	2	11	0	0	0	0	7	18	10	30	6	13	5	19	60	18
用途	専用住宅	7	23	14	36	24	52	11	61	16	55	20	56	20	53	15	45	24	52	12	46	163	48
	アパート (併用住宅)	19	63	20	51	10	22	3	17	7	24	9	25	9	24	7	21	19	41	12	46	115	34
	店舗等 併用住宅	3	10	3	8	11	24	4	22	4	14	5	14	7	18	8	24	2	4	1	4	48	14
	店舗、事務 所、その他	1	3	2	5	1	2	0		2	7	2	5	2	5	3	9	1	2	1	4	15	4
計		30		39		46		18		29		36		38		33		46		26		341	

6-7 木賃アパートの現況

図6-5 木賃アパート分布図



地区内の木造賃貸アパートは262棟あり全体の19%を占め居住世帯はおよそ6割にもなる。

アパートは2丁目の東部、西部、3丁目の南部に全般的に分布している。外廊下式施設専用型のほか中廊下共同トイレの単身者用アパートも多い。

大家の庭に建てたもの（庭先木質アパート）大家の2階をアパートに

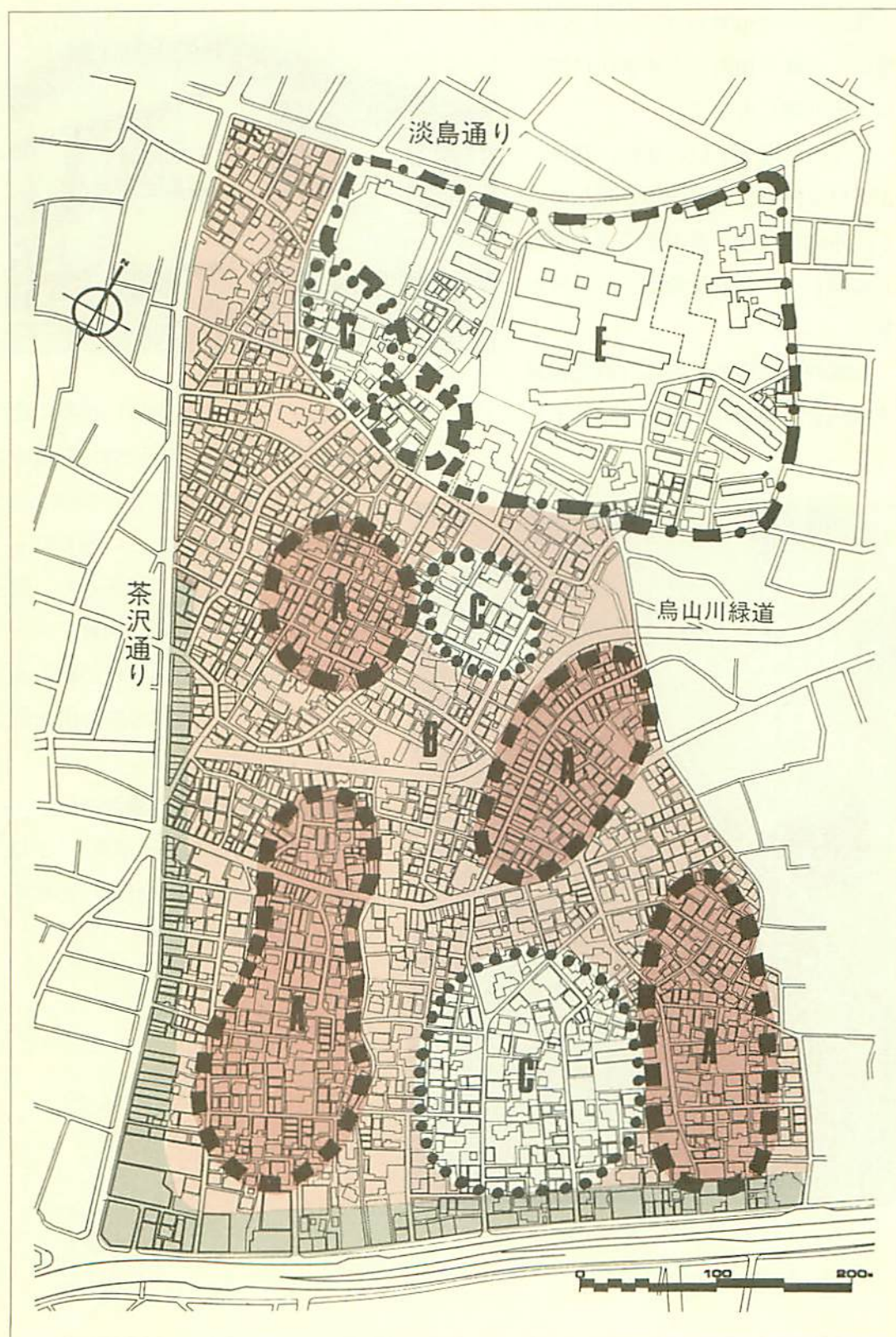


したもの（げたばき木質）が多く建築安全条例の規定を満足せず、空地のないもの、道路に面していないものや階段が狭く老朽化しているものもみられ、一たび地震が起きると、避難の困難が予想される。木質アパートの集まった街区は出火点の数の多さという点で、大地震の際の出火危険が高いといわれる。

家賃は20㎡未満（6畳台所付トイレ共同）で2万～3万円が多く、2DK40㎡（6畳4.5畳フロ付）となると7万円前後である。



6-8 建物の評価



A

敷地規模が非常に小さく木造家屋が密集している。
道路に面していない建物、老朽建物、木質アパート
などが多く、火災が発生した場合類焼延焼の危険が
高い。

B

木造家屋が連なっている。
木質アパートも多い。
太子堂地区の中で平均的なレベルといえよう。

C

敷地規模が比較的大きく良好な住宅地。ただ建物は
建替の時期のきているものもあり、今後、敷地細分化
のおそれがある。

D

不燃・中高層建築が増えている。建ぺい率いっぱい
不燃・中高層建築物が建つのは問題があり、歩行者に開
放された適当な空地をとりながら不燃化、中高層化する
必要がある。

E

公共建築物が多い。
不燃建築物が多く空地も多い。

7 公共施設

7-1 太子堂地区の公共施設について

太子堂地区の公共施設概要は表7-1のとおりである。太子堂・三宿・三軒茶屋を含めて特にこの地区で不足している公共施設は、児童公園・老人施設・図書館である。

児童公園については、住民アンケート意向調査による図7-1をみてもわかるとおり、太子堂3丁目地区にある2カ所の児童遊園が子供達の遊び場として有効に機能している。一方、児童公園が1カ所もない太子堂2丁目地区では、遊び場所が散在していて十分な空間がみいだせない。

老人施設については、太子堂地区及び三軒茶屋周辺にはないが、太子堂地区の65才以上の老人人口は世田谷区平均8.3%に対し9.7%であり上まわっている。

図書館については、徒歩1km圏内に近隣図書館があれば、貸出・返却に便利である。現在は、地区の人々は、梅丘図書館や世田谷図書館などへバスや電車を利用できない。

保育所については、園児の措置児率は東京23区平均が11.2%に対し世田谷区平均が



地区公共施設である
太子堂学童保育クラブ

遊び場がなく前面
道路で遊んでいる

7.5%であり、世田谷区として不足している状況だが、太子堂地区においても定員50名の保育所が1カ所であり、保育希望者数が上まわっている。

表7-1 太子堂地区の公共施設一覧

地区 施設内容	三軒茶屋及び 三宿など周辺	太子堂2丁目	太子堂3丁目	問題点
公共下水道	処理済	処理済 (一部除く)	処理済	水路敷扱い未処理
近隣公園 児童公園	なし	なし	なし	周辺も含め近隣公園 児童公園がない 現在 1カ所/50ha 1.2㎡/人
児童遊園	近接してはなし	なし(但し小緑地 220㎡)	2カ所(942㎡)	太子堂2丁目にほしい
保育所	4カ所	1カ所 (50名)	1カ所(無認可)	
学童保育クラブ		1カ所	なし	遊び場がなく路上で 遊んでいる
幼稚園	4カ所	なし	なし	
小学校	3カ所	なし	なし	地区が3小学校区に わかれている
中学校	1カ所	なし	1カ所	
行政サービス 出張所	なし	1カ所	なし	位置がわかりにくい
その他の 公共施設	太子堂福祉会館 三軒茶屋区民集 会所 消費者センター 商工センター 社会教育集会室	太子堂公益質屋 郵政省宿舎	国立小児病院 東京都住宅供給 公社(10棟) 郵政省宿舎	

8 オープン・スペース

太子堂地区のオープン・スペースについて

(1) 太子堂地区周辺のオープン・スペース

太子堂地区及びその周辺の公共的なオープン・スペースとしては図8-1のように、国立小児病院・世田谷高校・世田谷中学校・三宿小学校・太子堂中学校・太子堂小学校・国道246号線を越えて広域避難場所である昭和女子大学・朝鮮第八初級学校・新星中学校・世田谷公園などがある。学校のグラウンドは、災害時には一時的避難場所として機能するが、日常時は、ブロック塀や万年塀で囲まれた閉鎖的な街区空間である。太子堂地区及びその周辺の共用・私的なオープン・スペースとしては、太子堂円泉寺・目青不動・三宿神社の境内・公営、公社住宅の園地・郵政省、法務省の宿舎・企業の社宅の園地がある。これらは、隣棟間がかなりあり不燃建築物で防災上条件の良い空間である。

(2) 太子堂地区内のオープン・スペース

まちの中でオープン・スペースのはたす役割

- ①日照・通風の確保 ②騒音など公害の防止 ③火災の延焼防止 ④プライバシーの侵害防止 ⑤災害時の一時的な避難地 ⑥公園・運動場などレクリエーション空間

太子堂地区の建ぺい地以外の空間についてみると表8-1のとおりである。

道路については、道路面積が16%あるが、幅員6m以上の道路が少なく防災機能上問題が多い。

公園については、児童遊園が2カ所(太子堂円泉寺児童遊園・太子堂児童遊園計942m²)あるだけで絶対面積が少なく防災上有効である大規模な空間が少ない。

太子堂円泉寺は、歴史的文化的遺産として地域を特徴づける空間であり高く評価できる。

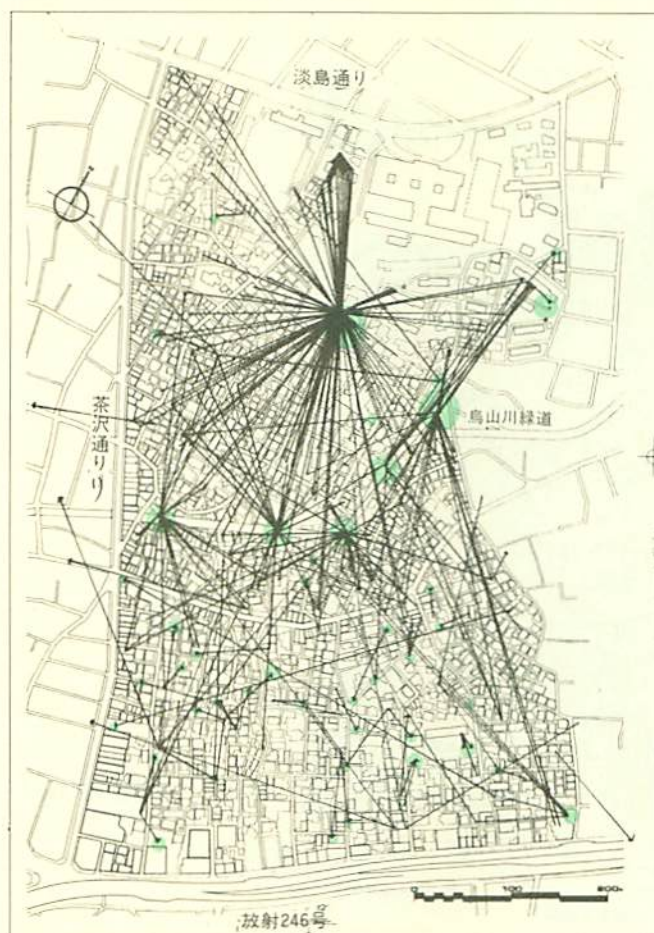
個人庭園については、広い敷地規模の住宅が何か所かみられる。しかし今後ミニ開発等敷地分割される可能性があり、建物の更新とともにオープン・スペースの確保もはかっていく必要がある。

空地・未利用地については、主に駐車場が散在して多くみられ今後の土地利用を考えた場合、適在適所に配置する計画が必要である。

表8-1 地区内オープンスペース面積表 %は地区面積に対する比率(単位:ha)

	公 共 空 地			共用及び私的空地			計
	道 路	公 園	公共施設用地	寺社園地	個人園地	空地・未利用地	
太子堂2丁目	3.6	0.2	0	0	4.6	0.9	9.3
太子堂3丁目	2.1	0.3	2.5	0.5	4.1	0.6	10.1
計	5.7 (16%)	0.5 (1%)	2.5 (7%)	0.5 (1%)	8.7 (25%)	1.5 (4%)	19.4 (54%)

図 8-3 子供の遊び場（アンケート調査より）

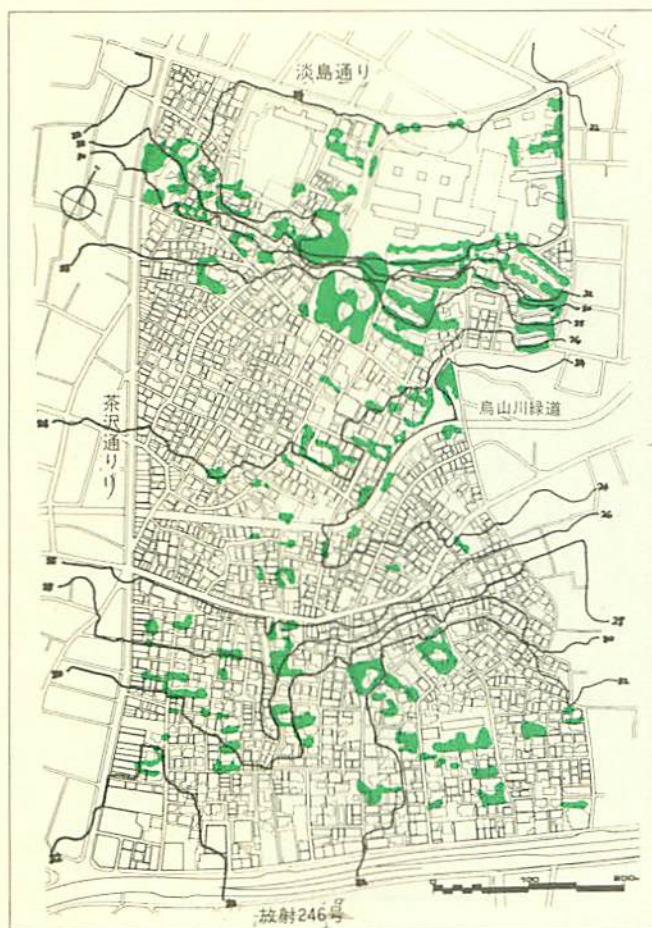


子供の遊び場については、図 8-3 太子堂地区のアンケート調査結果からもわかるとおり、太子堂 2 丁目については、まちの中に児童遊園・児童公園がないため、空地や道路など微かな空間をみつけて遊んでいる。

太子堂 3 丁目では、児童遊園や鳥山川緑道があり、安全の確保された一定の広さのある場所で遊んでいる。

9 緑

図9-1 緑の分布図・等高線



(航空写真(1978年9月)
より)



太子堂円泉寺境内



烏山川緑道

9-1 太子堂地区の緑の現況

太子堂地区は、世田谷区の中では早くから市街化が進みそれに伴ない自然の緑も失われ世田谷区内では、最も緑が少ない地区である。自然地形は、南北に凹型で中央部の烏山川緑道部分が低く、北と南側が10m位地盤が高い。図9-1からわかるように比較的緑が残っているのは、台地部であり、茶沢通りや国道246号線沿い及び中央低地部はあまり緑がない。地区内部は、緑の確保された個人庭園のある良質な住宅と緑の空間が殆んどない木質アパート群とが混然としている状態である。地区内に散在する空地は、駐車場や材料置場として使われ緑を生み出す空間とはなっていない。かろうじて児童遊園、緑道や神社仏閣の園地が地区の公共的な開かれた緑として存在しているが、それらも小規模である。

現況の評価

児童遊園のみどり	児童遊園という性格から、遊具主体であり、植栽される空間は少ないが、比較的高木な樹木が植えられている。
烏山川緑道	烏山川の蓋かけ緑道でアスファルト舗装をし、フラワーポットを置いてあるが、緑を生み出す有効な空間としていかされていない。
神社仏閣のみどり	歴史的・文化的に地域に根ざした共用空間であり、成長した樹林地として地域景観上効果あるみどりである。
個人庭園のみどり	全体としては、木質アパートや小規模敷地に密集して建てられている住宅地で、みどりを確保できる余裕のない家が多いのだが(約7割)、中には、かなり個人の庭を確保している家もみられる。
生け垣	地区内の道路面あるいは隣棟間は、圧倒的にブロック塀が多い。個人庭園が確保されている家で、生け垣がみられる。

表8-1 緑被率比較

太子堂2丁目	2.87%
太子堂3丁目	11.58%
太子堂2、3丁目平均	7.05%
世田谷区平均	20.31%

10 住民意向調査の結果

10－1 調査の概要

調査の目的

太子堂地区防災、まちづくりを進めるにあたって

1. 住民の街に対する意識
2. 住民のまちづくりの協力意向
3. 住民の要求

などを把握すること。

調査対象地域

太子堂2丁目・3丁目の全世帯

(但し、国立小児病院内は除く)

調査方法

1. 1戸建とアパートの中の一世帯については、原則として訪問し、アンケートを依頼し、2・3日後に回収するというやり方で行った。
2. アパートの中のその他の世帯と、1戸建等のるす世帯については、ポストに入れ、郵送で送り返してもらうやり方で行なった。

調査内容

調査票を参照

調査期間

昭和55年7月8日から7月18日配布、回収し、郵送については7月30日到着分までを集計した。

回収状況

配布総数	3158
有効回収数	1168
回収率	36.9%

太子堂地区まちづくりアンケート調査

あなたの声で まちづくりを

まちづくり通信№1でお知らせしましたが、太子堂2丁目・3丁目地区のまちづくりは防災の面からも環境面からも急がれるところです。

そこでこの調査は皆さんと一緒にまちづくりを考え、実施していくにあたり、まちづくりのあり方についてお聞きするものです。調査結果は今後計画を作るための貴重な資料となりますので、よろしくご協力をお願いいたします。

☆ご不明・ご意見のお寄せ先

世田谷区都市環境部 都市計画課

世田谷区世田谷4-21-27 電話412-1111 内線723

担当 佐藤、大塚、井伊

問1 太子堂地区は世田谷区の中でも最も災害に弱い地区の一つとなっていますが、防災についてのあなたのお考えをおたずねします。

→1 あなたは自宅にいて大地震が起きた場合、どこに避難するつもりですか。あてはまるものを1つ○をつけてください。

- | | |
|-------------|---------------|
| 1. 昭和女子大学周辺 | 6. その他() |
| 2. 国立小児病院周辺 | 7. とくに考えていない。 |
| 3. 鳥山川緑道 | 8. 避難しない。 |
| 4. 神社・公園 | |
| 5. 学校 | |

→2 おたつの周辺は地震等の災害について安全だと思いますか。次の各項目について該当するものを1つ選んでください。

① 広域避難場所（昭和女子大）について

1. 安全である。 2. どちらともいえない。 3. 危険である。

② 火災の類延焼について

1. 安全である。 2. どちらともいえない。 3. 危険である。

③ 建物の倒壊について

1. 安全である。 2. どちらともいえない。 3. 危険である。

④ 消防活動のしやすさについて

1. 安全である。 2. どちらともいえない。 3. 危険である。

⑤ 全体としてみると安全ですか。

1. 安全である。 2. どちらともいえない。 3. 危険である。

調査員記入欄

配	布	回	収
---	---	---	---

→3 あなたは防災対策として次のうちのどの対策が重要だと思いますか。特に該当するものを2つ選んでください。

1. 広域避難広場への避難路の整備
2. 建物の不燃化や安全基準の強化
3. 危険物の管理強化や除却
4. オープンスペースの確保
5. 備蓄物資や飲料水の確保
6. 細街路の拡幅や車の規制
7. 貯水槽の増設と消防機能の拡充
8. 防災組織の強化と訓練の徹底

問2 防災まちづくりとして次の対策が考えられます。

あなたのお考えに近いものを1つだけ選んでください。

① 細街路（巾員4m未満）の拡幅整備について

1. 建物の建て替え時に拡幅していくべきだ。
2. 強制的にでも重点道路は拡幅すべきだ。
3. 行き止まり路を通り抜けられるようにすべきだ。
(車の侵入は規制して)
4. 私道を公道化していくべきだ。
5. 今のままでよい。

② 木造家屋の密集の緩和について

1. 助成等をはかり不燃化を義務づけるべきだ。
2. 木造アパート等の不燃化、共同化をすすめるべきだ。
3. 移転を促進して少しでも空地を確保すべきだ。
4. 建ぺい率等の規制を強化すべきだ。
5. 今のままでよい。

③ 空地の確保について

1. とにかく用地買収を推進すべきだ。
2. 共同住宅化を進めて共同庭をうみだすべきだ。
3. 駐車場等を空地としていくべきだ。
4. 建物の建築規制を強化すべきだ。
5. 今のままでよい。

④ 建築着工の規制について

1. 木造アパートやミニ開発を禁止すべきだ。
2. 宅地の最小規模を条例等で定めるべきだ。
3. 不燃化を条件とすべきだ。
4. できるだけ隣近所一緒に手かけ共同化をはかるべきだ。
5. 今のままでよい。

問3 まちづくりの進め方についてどうお考えですか。1つ○をつけてください。

1. やるなら全面的に改造していくべきだ。
2. できるところから徐々に改良していくべきだ。
3. これ以上悪くならないように保全すればよい。
4. 今のままでよい。
5. わからない。

問4 あなたのまちに整備したい施設を2つあげてください。

- | | | | |
|---------|----------|------------|---------|
| 1. 保育所 | 2. 学童保育所 | 3. 幼稚園 | 4. 老人施設 |
| 5. 集会所 | 6. プール | 7. 公園 | 8. 医療施設 |
| 9. 公衆浴場 | 10. 図書館 | 11. その他() | |

問5 あなたは地域で防災等のまづぐりのための話し合いが行なわれるとしたら参加しますか。

- | |
|--------------------|
| 1. 積極的に参加したい。 |
| 2. 求められれば参加する。 |
| 3. 参加はできないが、協力したい。 |
| 4. 参加も協力もしない。 |
| 5. わからない。 |

以下の問6から問9までは持家の方のみお答えください。

問6 震災時にブロック塀等の倒壊による被害が予想されますが、ブロック塀や大谷石塀を生け垣にかえることについてあなたのお考えはどれでしょうか。あてはまるものを、1つか2つ○をつけてください。

- | |
|-------------------------|
| 1. かえてもよい。 |
| 2. 将来、家の建て替えがあればかえてもよい。 |
| 3. 資金の助成があれば考える。 |
| 4. 義務づけられれば考える。 |
| 5. ブロック塀や大谷石塀はない。 |

問7 消防車が消火活動するには少なくとも道路巾員は4mが必要とされていますが、あなたのおすまいは4m以上の道路に面していますか。

- | | |
|---------|----------|
| 1. い る。 | 2. い ない。 |
|---------|----------|

問8 上の質問で、いないと答えた方のみお答えください。

あなたのおすまいの面している道路を拡巾することになった場合どうされますか。あてはまるものを1つか2つ○をしてください。

- | |
|---------------------------------|
| 1. 義務づけられれば協力する。 |
| 2. 法律でまわっている範囲(中心から2m下がる)で協力する。 |
| 3. 建て替えるときに下がる。 |
| 4. 買収してくれれば協力する。 |
| 5. そのつもりはない。 |

問9 あなたのおすまいを不燃建築物(鉄筋コンクリート造、鉄骨造等)にすることについてどうお考えですか。あてはまるものに○をつけてください。

- | | |
|------------------|--------------|
| 1. 既に不燃化している。 | |
| 2. 現在そのつもりでいる。 | |
| 3. 資金の助成があれば考える。 | |
| 4. 義務づけられれば考える。 | |
| 5. 資金的に無理。 | 6. そのつもりはない。 |

問10 あなたは現住所に住んで何年たちますか。

- | | | |
|-----------|-----------|----------|
| 1. 1年未満 | 2. 1～5年 | 3. 5～10年 |
| 4. 10～15年 | 5. 15～20年 | 6. 20年以上 |

問11 ここに住む主な理由は次のどれですか。

1つか2つあげてください。

- | |
|-----------------------|
| 1. 通勤(通学)に便利だから。 |
| 2. 仕事の関係で。 |
| 3. 適当な土地や住宅がみつかったから。 |
| 4. 周囲の環境がよかったから。 |
| 5. 知人や親戚などが近くにいたから。 |
| 6. この土地になじみや愛着があったから。 |
| 7. 子供や親の関係で。 |
| 8. 親の代から住んでいた。 |
| 9. その他() |

問12 あなたは今後も現在のところに住むつもりですか。

次のうちの1つに○をつけてください。

- | |
|-----------------------|
| 1. ずっと住みつづけるつもり |
| 2. 当分はいるつもり |
| 3. そのうちに転居するつもり(5年以内) |
| 4. すぐに転居するつもり |

問13 近所づきあいについておうかがいします。次のうちおおよそあてはまるものを1つ○をしてください。

- | |
|----------------------|
| 1. 互いに訪問し合う程親しい人がいる。 |
| 2. 道で立ち話くらいはする。 |
| 3. あいさつだけはする。 |
| 4. つきあいはない。 |

問14 あなたは地域の団体に所属していますか。あてはまるものはいくつでも○をしてください。

- | | | |
|--------|-----------|----------|
| 1. 町 会 | 2. 自治会 | 3. P T A |
| 4. 商店会 | 5. その他() | |

問15 あなたは車を持っていますか。又駐車場はどこにありますか。

- | |
|------------------------------------|
| 1. 車を持っていて車庫スペースがある。 |
| 2. 車を持っていて地区内(太子堂2・3丁目)に駐車場を借りている。 |
| 3. 車を持っていて地区外に駐車場を借りている。 |
| 4. 車を持っていない。 |

問16 あなたとご家族のことについておうかがいします。

一1 家族構成についてあてはまるものに1つ○をつけてください。

- | | | |
|---------|---------|---------|
| 1. 単身者 | 2. 夫婦 | 3. 夫婦+子 |
| 4. 三世同居 | 5. 親族同居 | 6. その他 |

一2 世帯主の年齢は次のうちのどれでしょう。

- | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 1. 10代 | 2. 20代 | 3. 30代 | 4. 40代 | 5. 50代 | 6. 60代以上 |
|--------|--------|--------|--------|--------|----------|

一3 世帯主の職業は次のうちのどれでしょう。

1つ○をつけてください。

- | | | |
|------------|---------------|-----------|
| 1. 会社員・公務員 | 2. 自営業 | 3. 技能・労務職 |
| 4. 自由業 | 5. 無職(学生をのぞく) | 6. 学生 |

一4 世帯主の就業地(通学地)はどこですか。

1つ○をつけてください。

- | | | | |
|----------|--------|-------|--------|
| 1. 住居と同一 | 2. 徒歩圏 | 3. 区内 | 4. 隣接区 |
| 5. 山手線外周 | 6. 都心 | 7. 不定 | 8. その他 |

一5 ご家族の中で一番長く家にいる方は平均何時間家にいらっしゃいますか。1つ○をつけてください。

- | | | |
|----------|----------|----------|
| 1. 8時間未満 | 2. ～12時間 | 3. ～16時間 |
| 4. ～20時間 | 5. ～24時間 | |

一6 おたくには中学生以下の子どもさんがいますか。

あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | | |
|------------|------------|------------|
| 1. 中学生がいる。 | 2. 小学生がいる。 | 3. 乳幼児がいる。 |
| 4. いない。 | | |

一7 おたくには65才以上の方がいますか。

- | | |
|--------|---------|
| 1. いる。 | 2. いない。 |
|--------|---------|

問17 あなたのおすまいについてうかがいます。

一1 土地や建物の所有は次のうちのどれですか。

- | | | |
|--------------|-----------|------------|
| 1. 持地持家 | 2. 借地持家 | 3. 借家(1戸建) |
| 4. 借家(アパート等) | 5. その他() | |

一2 建物の規模は次のうちどれですか。

(アパート等の方は自室の広さをお答えください。又、商店等併用の方は併用部分も含めてください。)

- | | | |
|-------------|------------|-------------|
| 1. 20㎡未満 | 2. 20～40㎡ | 3. 40～60㎡ |
| 4. 60～80㎡ | 5. 80～100㎡ | 6. 100～120㎡ |
| 7. 120～140㎡ | 8. 140㎡以上 | |

一3 あなたのおすまいの建設時期はいつ頃ですか。

- | | | |
|-----------|-----------|------------|
| 1. 戦前 | 2. ～昭和30年 | 3. ～昭和40年 |
| 4. ～昭和45年 | 5. ～昭和50年 | 6. 昭和50年以降 |

一4 借家の方におうかがいします。1ヶ月の家賃は次のうちどれでしょう。商店等併用部分も含めてください。

- | | | | |
|----------|----------|-----------|----------|
| 1. 2万円未満 | 2. 2～3万円 | 3. 3～4万円 | 4. 4～5万円 |
| 5. 5～6万円 | 6. 6～7万円 | 7. 7～10万円 | 8. 10万円～ |

一5 持家の方におうかがいします。

あなたのおすまいの将来計画についておうかがいします。各項目についてあてはまるものに1つ○をしてください。

① 建て替え又は増築

- | | |
|---------------|--------------|
| 1. 今考えている。 | 2. 5年以内に考える。 |
| 3. 10年以内に考える。 | 4. 計画なし。 |

② 建物や土地の売却

- | | |
|---------------|--------------|
| 1. 今考えている。 | 2. 5年以内に考える。 |
| 3. 10年以内に考える。 | 4. 計画なし。 |

一6 持地の方におうかがいします。

あなたはとりあえず土地を売る計画がなくても、もし将来、条件が折り合えば、土地を売却する考えはありますか。どれか1つだけ○をしてください。

- | |
|--------------------------|
| 1. 価格さえよければ考えてもよい。 |
| 2. 近くに代替地さえ確保されれば考えてもよい。 |
| 3. 一部の土地については考えてもよい。 |
| 4. 家族の事情がかわれば考える。 |
| 5. 現在考えている。 |
| 6. そのつもりは全然ない。 |

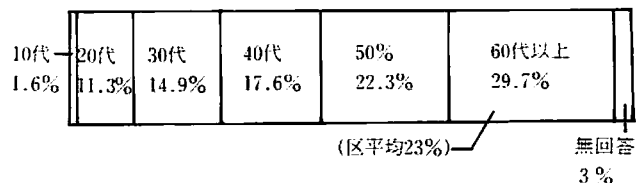
問18は次ページへつづく

まちづくりについてのご意見がありましたら、どうぞお書きください。

10-2 居住者の属性

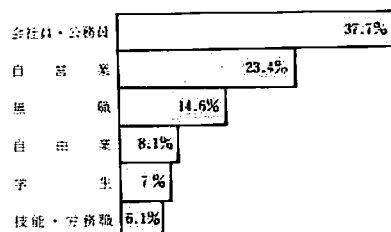
1. 世帯主の年齢

世帯主の年齢は60代以上が最も多く、約半数の人が50代以上である。



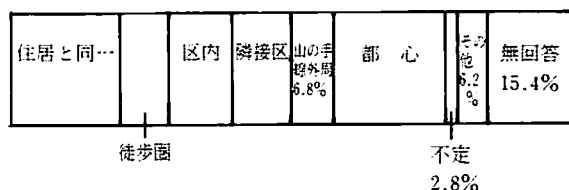
2. 世帯主の職業

世帯主の職業は会社員が最も多く、自営業、無職がこれに次いでいる。



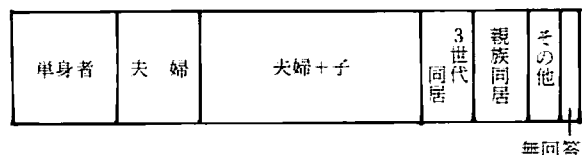
3. 世帯主の通勤地

住居と同一の人、都心部へ通勤する人が、それぞれ2割である。



4. 家族構成

家族構成は、核家族が5割を超え単身者がこれに次いでいる。65才以上の老人のいる世帯が388世帯33.2%もある。区平均26.9%と比べると多いといえよう。



乳幼児のいる世帯は 144世帯 12.3%

小学生のいる世帯は 194世帯 16.6%

中学生のいる世帯は 126世帯 10.8% ある。

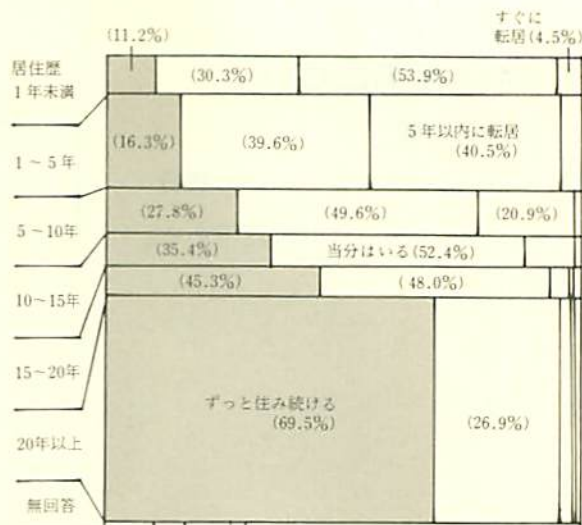
10-3 街とのかかわりあい

1. 居住歴と居住意向

居住歴20年以上の人が半数近く、15年以上が53.6%あり区平均46.3%と比較して長い人が多い。

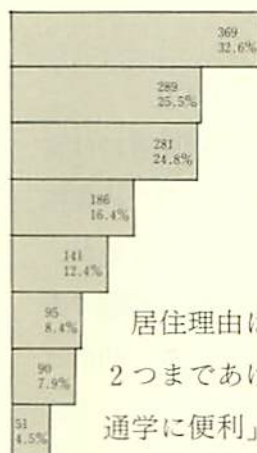
居住歴20年以上の人の96%が「ずっと住み続ける」、「当分はいる」と答えており、地域への定着をうかがわせる一方、居住歴1年未満の人の6割近くが「5年以内に転居の予定」という。

全体で8割の人が「ずっと住み続ける」「当分はいる」との意向である。



2. 居住理由

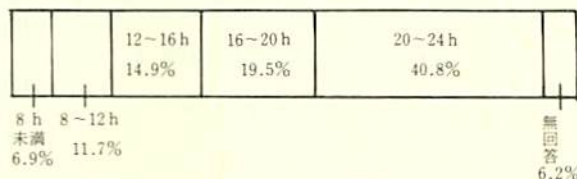
通勤通学に便利
親の代から住んでいる
仕事の関係
他に適当な土地・家がない
土地に愛着がある
周囲の環境がよい
知人、親せきがいる
子供や親の関係



居住理由はあてはまるものを2つまであげてもらった。「通勤通学に便利」がトップである。

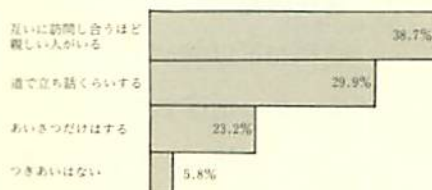
3. 在宅時間

20時間以上いる人の世帯が4割あり、るす宅が少ないといえる。



4. 近所づきあいについて

「互いに訪問し合うほど親しい人がいる」が、38.7%もあり、都会の真中にしてはかなり近所づきあいのある街だと言ってもよいのではないかな。



10-4 住宅について

1. 所有形態

持家率55.4%で、一方賃貸アパート居住者は31.1%である。

持地持家 377人 32.3%	借地持家 277人 23.1%	アパート等借家 借間 363人 31.1%	
		戸建・借家 79人 6.8%	その他 43人 3.7%

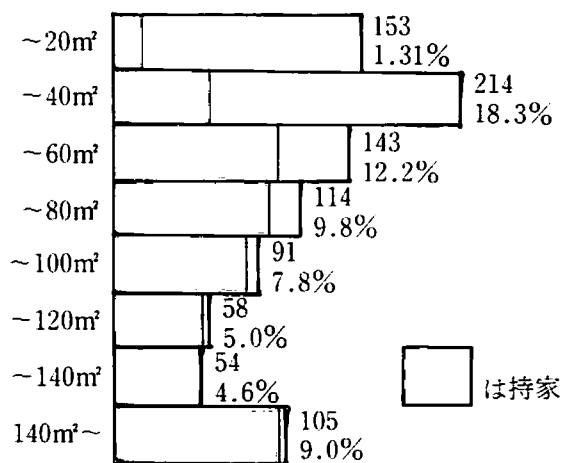
建物形式別所有形態

一戸建 41.6%	持地・持家	借地・持家	借家 1建	借間
木質 アパート 25.6%	(大家)	(大家)	アパート・借家・借間	
マンション 13.0%			借間(公社を含む)	
			その他 (分譲)	
併用住宅	持地・持家	借地・持家	借地	その他

2. 建物の規模について

これはアパート居住者には室面積を答えてもらったため建物規模としては正確ではないが、持家の人の建物規模は□で表現されているように40～80㎡と140㎡以上が多くなっている。140㎡以上は木質・アパート併用住宅が多いと思われる。

借家・借間の建物(室)規模は、20～40(34.8%)が最も多く20㎡未満が30.5%で次いでいる。



3. 建設時期

昭和30年以前が4割もあり老朽度の高い地区であり、かつ、最近10年に建ったものが2割である。

戦前 15.8%	昭和30年以前 24.1%	40年以前 17.3%	45年以降 12.8%	50年以前 6.8%	50年以降 13.6%	無回答 9.6%
-------------	------------------	----------------	----------------	---------------	----------------	-------------

4. 家賃

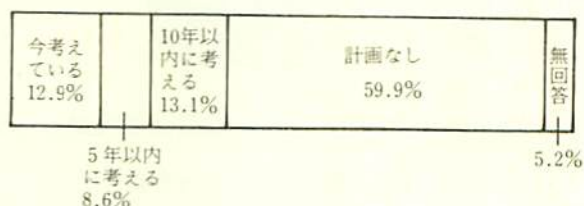
借家の人は37.9%であるが、その1月あたりの家賃は、2万円未満が最も多い。

規模別でみると、20㎡未満では2～3万円が42.2%と最も多い。20㎡未満とは6帖と台所、フロなしくらいの規模である。20～40㎡では逆に2万円未満が最も多く2～3万円、4～5万円が次いでいる。2万円未満には公社住宅がかなり含まれているためと考えられる。

(2万円未満を街区別にみると、公社住宅のある街区に集中している)

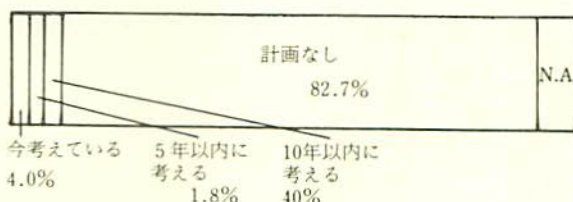
5. 建替・増改築計画について

5年以内に考えるという人が、今考えている人も含めて2割ある。昭和30年以前に建ったものの約1/4が今考えている。



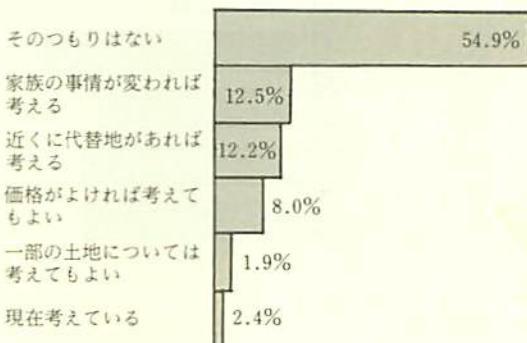
6. 建物、土地の売却について

売却については、ここ10年をみても、その意向のある人が1割弱である。



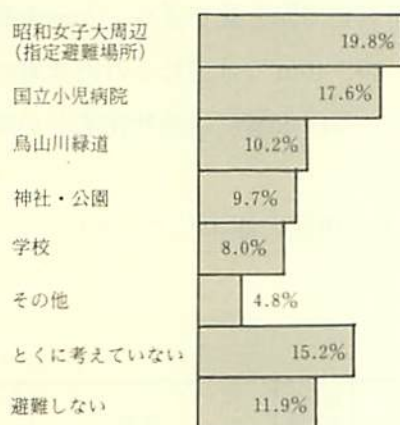
7. 土地の売却について

「代替地があれば」と、「一部の土地については」で14%になっている。



10-5 防災環境評価

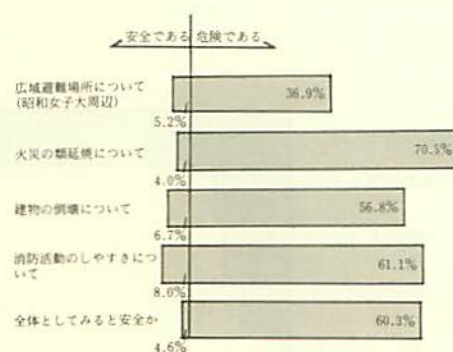
1. 避難場所について



指定避難場所である昭和女子大周辺へ避難する人は2割にすぎない。あとは国立小児病院、緑道で27.8%を占めている。とくに考えていない人が15%、避難しないと答えた人が11%もいる。

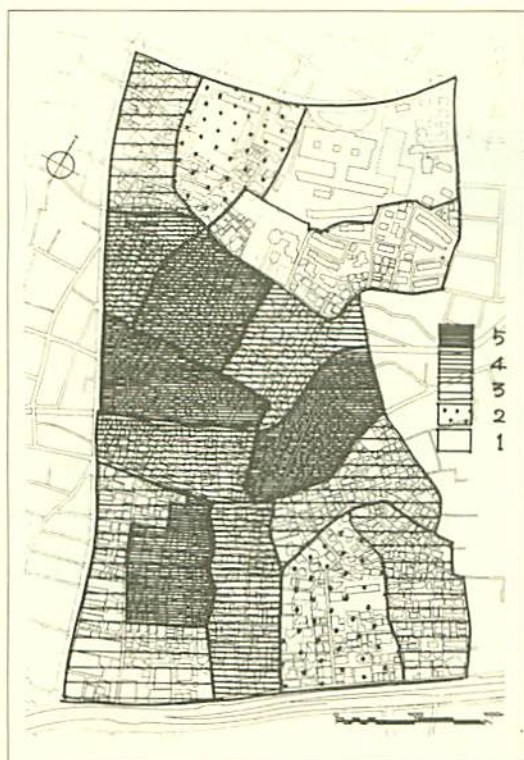
老人のいる世帯では、いない世帯と比較して、昭和女子大周辺まで避難する人が4割減となり、又避難しない人の割合が倍となっている。

2. 防災環境評価

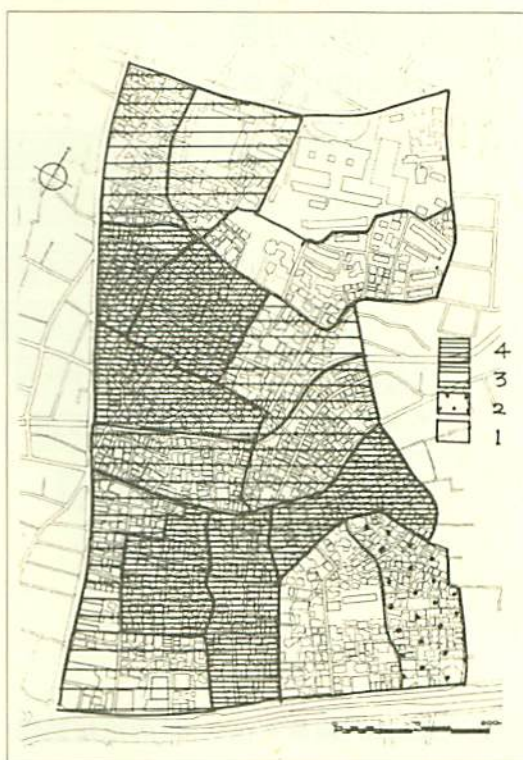


街区別にみた防災環境評価は、図のとおりである。これによると、国立小児病院下の都公社住宅団地周辺が安全評価が比較的高いほかは、皆危険評価が高く、特に木造家屋の密集している2丁目20番地、下の谷商店街、3丁目6番地、周辺は、危険評価もきわだって高くなっている。

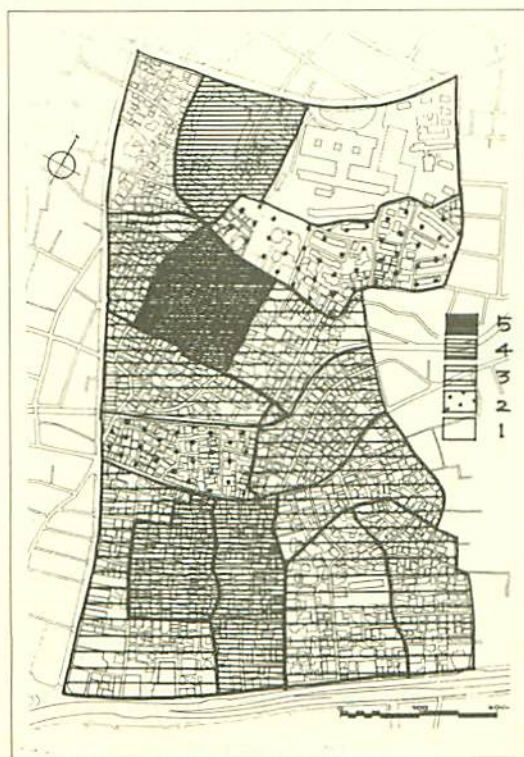
●火災の類延焼危険の評価



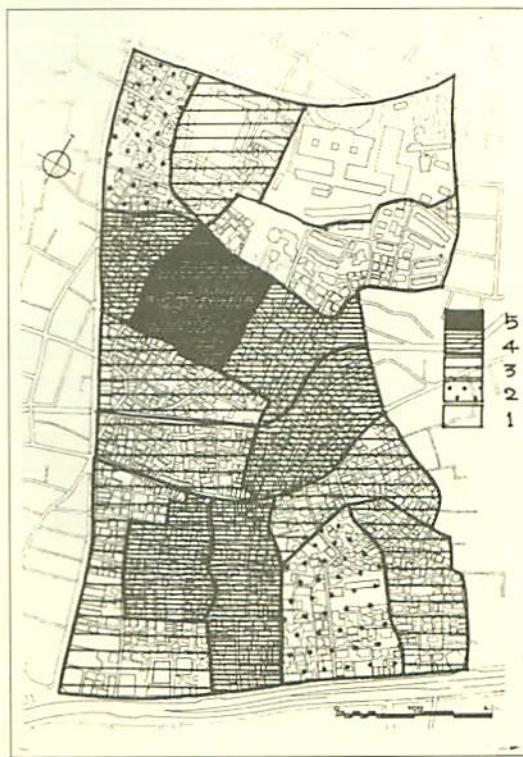
●建物の倒壊の危険の評価



●消防活動のしやすさの評価

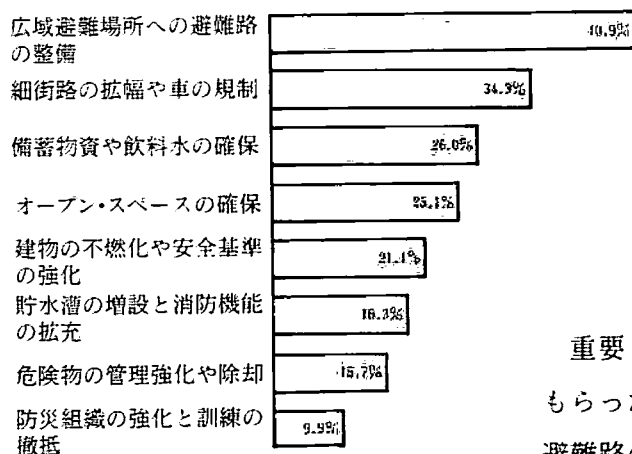


●全体としての評価



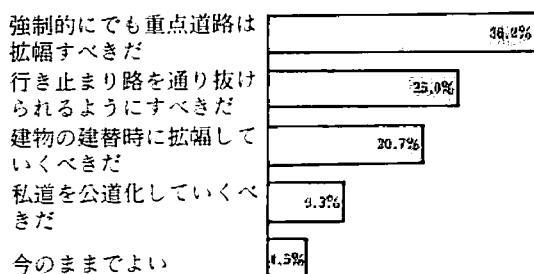
10-6 防災対策

1. どの対策が重要か



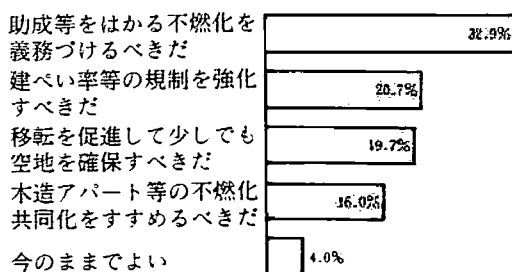
重要と思われるものを2つ選んでもらった結果は、「広域避難場所への避難路の整備」次に「細街路の拡幅や車の規制」が多かった。

2. 細街路(幅員4m未満)の拡幅整備



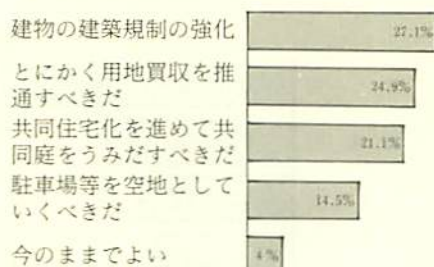
「今のままでよい」とする人はわずか4.5%しかいなかった。「強制的にでも重点道路は拡幅すべきだ」という意見は36.2%で一番多かった。

3. 木造家屋の密集の緩和について



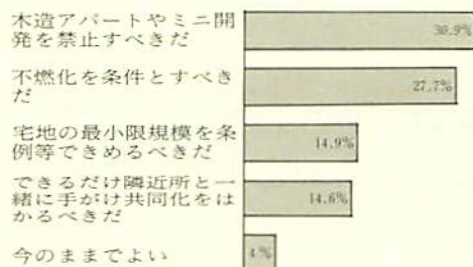
「助成等をはかり不燃化を義務づけるべきだ」が最も多かった。

4. 空地の確保について



3と4でそれぞれ「建築規制の強化」をあげる人が20%～27%とおり、自由意見欄においても「取り締まりの甘さ」が指適されている。ではどのような規制をすべきかという、次の5で「木造アパートやミニ開発」の規制がトップにあげられている。

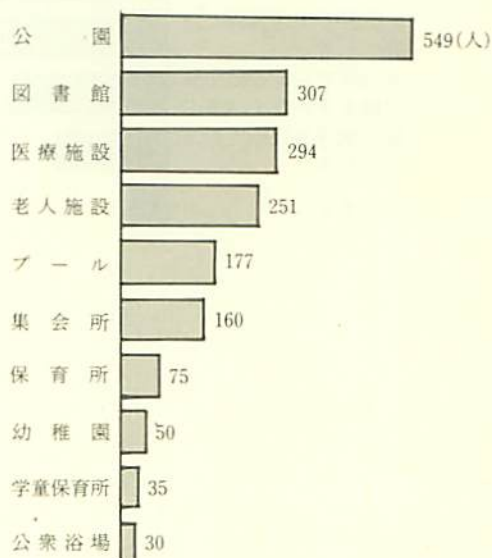
5. 建築着工の規制について



10-7 まちづくり

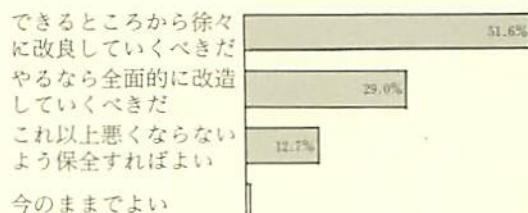
1. 整備したい施設

整備したい施設として2つあげてもらった結果、最も多いのが「公園」で回答者の半数の人がこれをあげていた。家族の型からみると、老人のいる世帯では公園、老人施設、医療施設をあげて乳幼児のいる世帯では、公園、保育所を、小中学生のいる世帯では公園、プール、図書館の要求が高い。



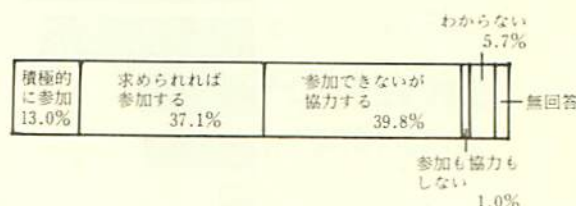
2. まちづくりの進め方

まちづくりの進め方については「できるところから徐々に改良していくべきだ」が最も多かった。



3. まちづくりへの参加について

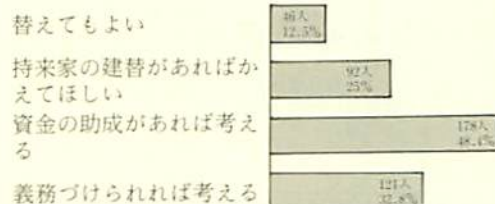
まちづくりのための話し合いへの参加については、半数の人が参加の意向を示し、9割の人が協力するとの意向である。北沢地区では参加意向が3/3であるのと比較すると、参加意向が高い。



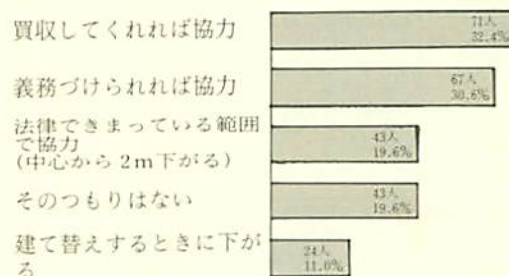
10-8 まちづくりへの協力

自分が当事者になった場合の
協力意向は次のとおりである。

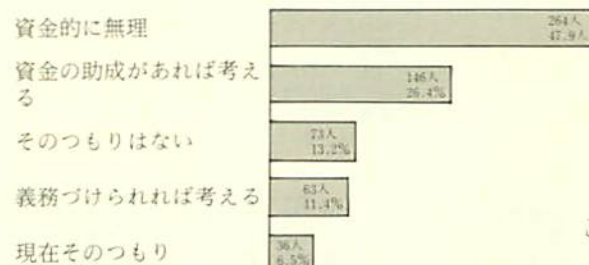
1. ブロック塀を生け垣に替えることについて



2. 4 m未満の道路の拡巾について



3. 建物の不燃化について

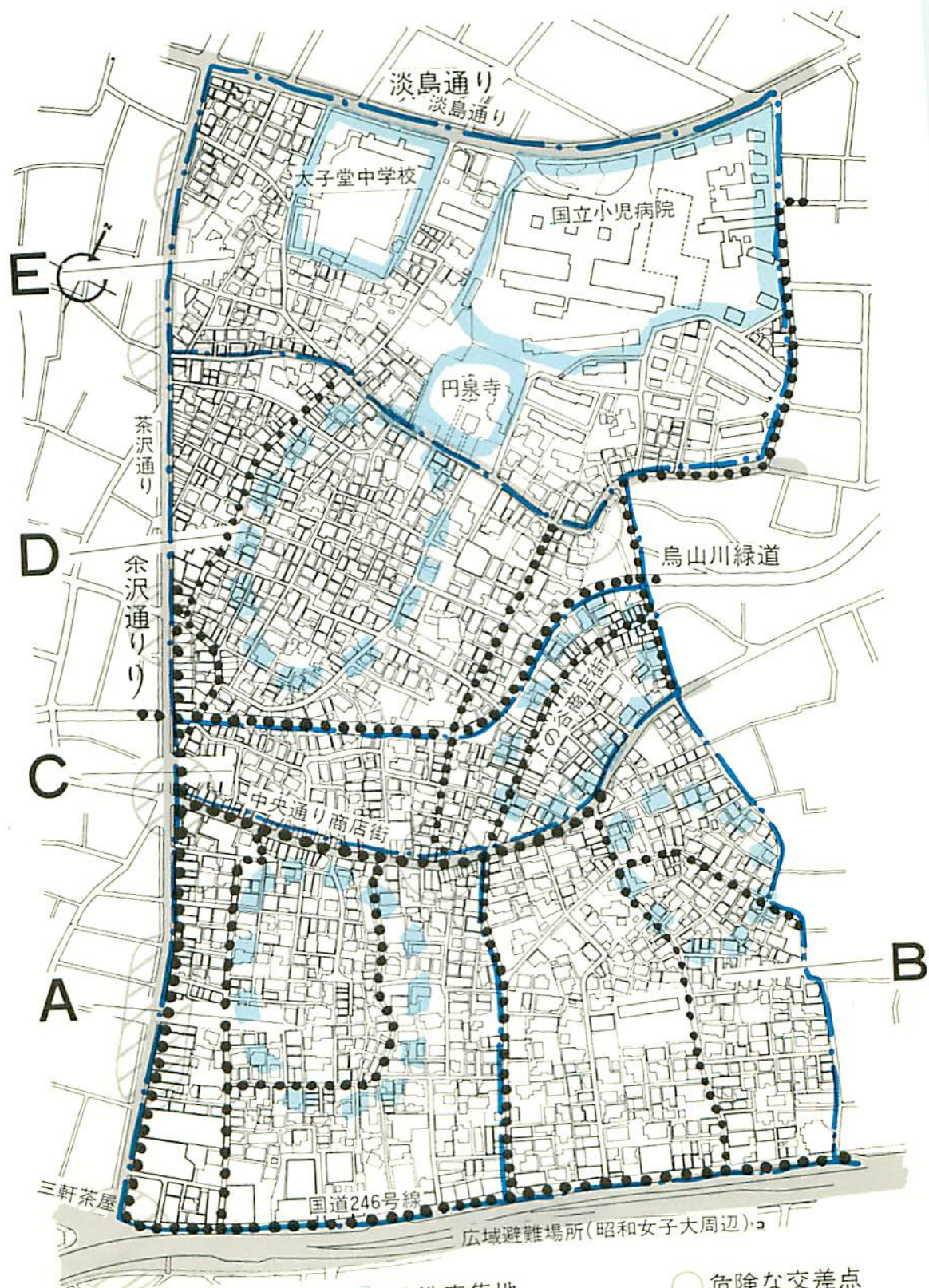


この他「既に不燃化している」が
66人あった。

11 総合評価

現況調査とアンケート調査から、太子堂地区のさらに細かい地区特性をつかむため、図のように5つのブロックに分けて、総合的な評価をすると次の通りである。

	環境指標	性 格	アンケートの読みとり	総合評価
太子堂二丁目	A ○建ぺい率が高く、老朽住宅、木質アパートが多い。 ○茶沢通り、三軒茶屋交差点に交通事故が多い。 ○行きどまり宅地が多い。	○茶沢通りの商店街は持ち家が東側の住宅地は借家率が高い。	○火災の類焼の危険性が高い。 ○消火活動困難。 ○広域避難場所の避難路整備。 ○公園の施設要望が高い。 ○避難時の国道246号横断が危険。	○密度が高く、老朽住宅が多い。 ○類焼の危険性大。
	B ○地区内の道路4m未満のものしかなく、ほとんどが消防活動困難区域。 ○比較的大きな宅地の家が多く個人庭園の緑が多い。	○200～1000㎡程度の大規模な土地所有者と100㎡未満の土地所有者が混在している。	○広域避難場所への避難路整備。 ○細街路の拡巾。 ○公園の施設要望が高い。	○細街路で占められている。 ○消防活動困難。
	C ○人口密度、建ぺい率が高い。 ○烏山川沿の低地で老朽住宅が多い。	○中央通り商店街、下の谷商店街のにぎわいがある。 ○老人人口が多い。 ○大土地所有者が居る。借地世帯が多い。	○火災の類焼の危険性が高い。 ○商店街が混雑して歩きづらい。 ○公園、老人施設の施設要望が高い。 ○避難予定地烏山川緑道が多い。	○密度が高く、老朽住宅が多い。 ○類焼の危険性大。 ○住宅混在地域である。
太子堂三丁目	D ○西側は人口密度、建ぺい率が非常に高い。 ○茶沢通り沿いに店舗併用住宅が多い。	○民営借家世帯、単身世帯が多い。	○火災の類焼、建物の倒壊の危険性が高い。 ○消火活動が困難。 ○細街路の拡巾。 ○避難予定地は国立小児病院が多いが、一部烏山川緑道もある。	○東側密度非常に高く、西側高くない。 ○類焼の危険性大。
	E ○建ぺい率高くない。 ○人口密度、公社住宅を除いて高くない。 ○国立小児病院、太子堂中学校等大規模な空地と公共施設がある。	○公社住宅、給与住宅世帯が多い。	○一部の消防活動の困難性を指摘した以外は、震災時の危険性をそれほど指摘していない。 ○公園、医療施設、老人施設の要望が高い。 ○避難予定地として国立小児病院が多い。	○建ぺい率が高くない。 ○一部の街区を除くと類焼の危険性が少ない。
全 体	○細街路が多く、行き止まり路多い。 ○道路の線型不規則で道路網も不規則である。 ○消防活動困難。 ○ブロック塀が多く避難上問題がある。	○土地所有規模は半数100㎡未満。 ○借地が多く権利が錯綜化している。	○火災の類焼の危険性を感している人が多い。 ○指定避難場所へ避難しようとした人は、20%。 ○避難路、細街路整備の要望が高い。 ○建物の規制強化の要望が多い。 ○公園、図書館、医療施設老人施設の要望が多い。	○防災性能が低い。 ○狭小敷地に建て込みが進み居住環境が低下している。



評価ブロック

木造密集地

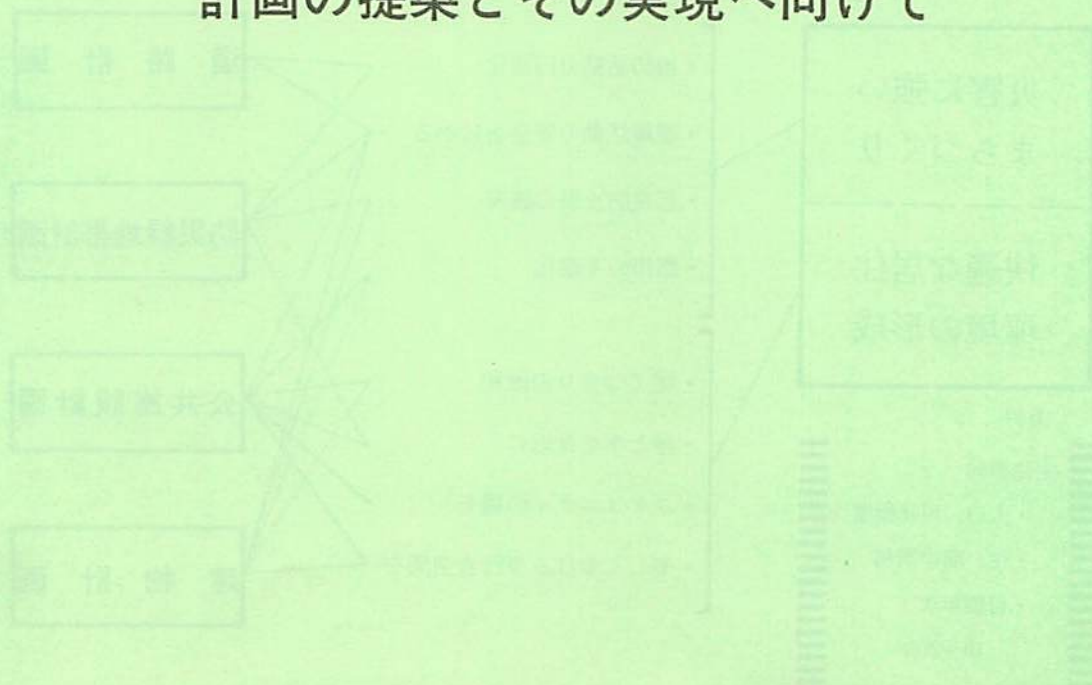
危険な交差点

歩行者が多く通る道

車が多く通る道

交通事故の多い場所

第2章 計画の提案とその実現へ向けて



1 計画のフレーム

1-1 計画の目標

現況調査と住民意向の総合的な評価から、太子堂地区の計画目標として①災害に強いまちづくり②快適な居住環境の形成、があげられる。またこれらの目標を実現していくためのまちづくりの条件として、既存の土地利用の構造を重視した定住性指向のまちづくりが考えられる。地区住民の老齢化が進行している中で強い定住意向があり、一方で、世代交代の年齢層である20代後半～30代前半世代の減少傾向は、地区のいきいきとしたまちの活力を失わせる恐れがある。したがって太子堂地区のまちづくりを進めるにあたっては、様々な世代や階層の人達が安心して、いきいきと暮らせることをめざして①人口は現状を維持するように努める②商業と住宅地との調和をはかる③目標年次は、一応の目安として10～20年とする。

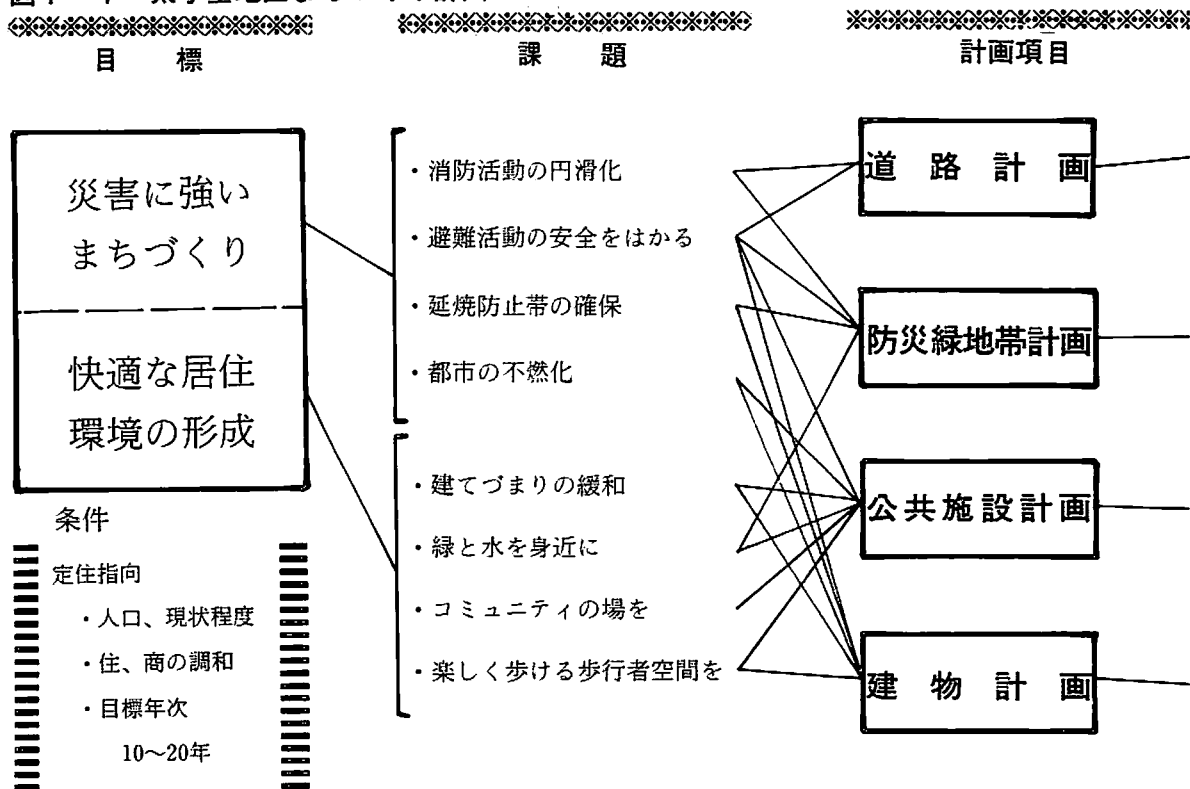
1-2 計画課題

①災害に強いまちづくり

災害に強いまちにしていくなために、第1には消防活動の円滑化をはかることである。日常時はもとより震災時でも消防自動車が進入し活動ができる幅員の道路を計画的に配置し、消防水利をあわせ設けることである。

第2に、震災時の避難行動の安全性を確保することである。それには①地区の北側の高台に位置する公共的な空地を活用した一時避難場所の設置②水路敷を軸にした防

図1-1 太子堂地区まちづくり計画フロー



災緑地帯を地区内の避難の軸とする③遊び場や公園、ポケット広場を設けて避難行動の拠点とする。④避難路の安全性を確保する。

第3に、霧災時の大火の延焼を防止することである。それには緑地帯や建築物の不燃化によって、延焼防止帯を設ける必要がある。

第4に、地区全体の不燃化を進めると同時に建物まわりのオープンスペースを確保し、震災時にも逃げなくてもよいまちにすることである。

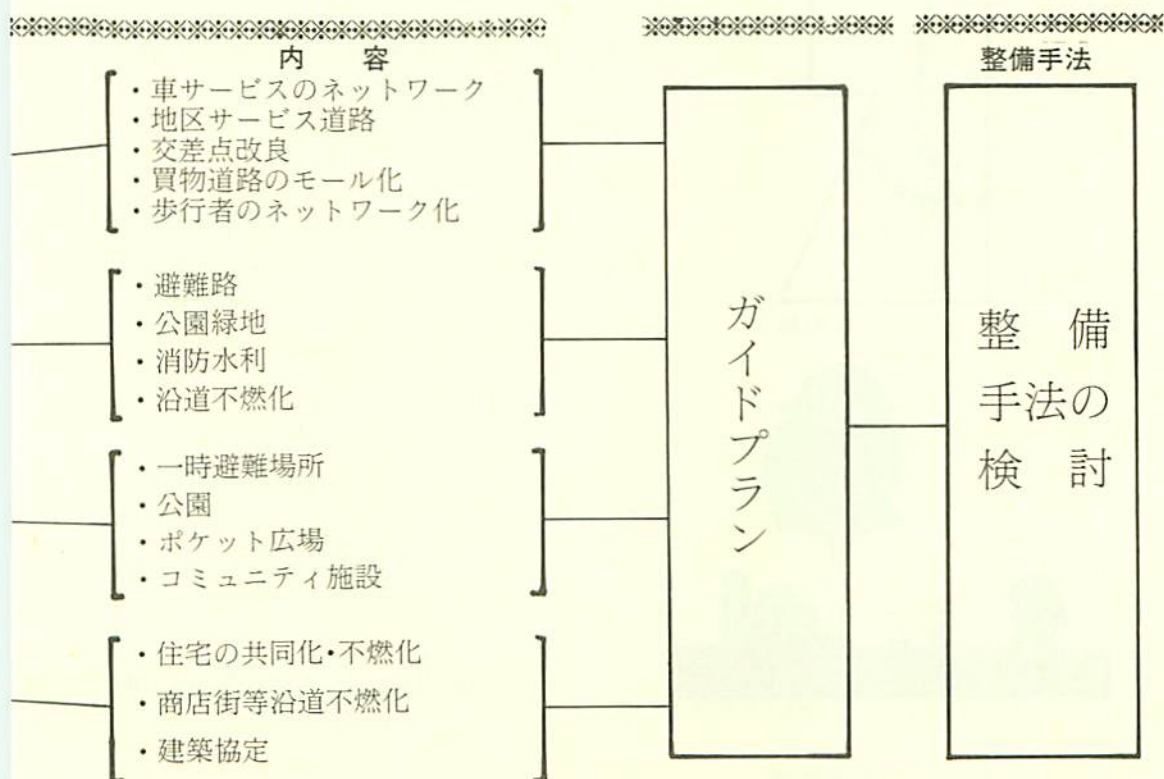
②快適な居住環境の形成

快適な居住環境の形成をしていくためには、第1に、老朽家屋が多い木造家屋の密集地では、建物の建て替えを推進し、その際共同化を行ない敷地内に空地を生みだすと共に、公共的な空地を設ける。また比較的敷地の大きい良好な住宅地では、敷地分割による狭小宅地化を防ぐ必要がある。

第2に、身近に緑や水に触れられる環境づくりである。公共施設の整備はもとより、一般宅地の庭をも活用して、地区内にうるおいのある環境をとりもどすことである。

第3に、定住型の地域社会を形成する核となる拠点づくりである。住民参加による計画、建設、管理によって、地区の人々が気軽に集う場所を地区の中心につくることである。

第4に、楽しく歩ける歩行者空間の形成である。車優先から歩行者優先の思想になった道づくりをすすめ、地区全体に歩行者のネットワークを形成し、地区の一体感を持たせることである。



2 道路計画

2-1 計画課題

道路整備の課題は次のとおりである。

1) 防災性能の向上

- 消防活動、避難活動の円滑化
- 宅地からの2方向避難の確保

2) 道路体系の確立

- まちの軸
- 歩行者のネットワーク
- 車サービスのネットワーク

3) 道路空間の質的向上

- 安全で魅力ある空間
- 歩行者環境装置（ストリートファニチャー等）

2-2 計画内容

1) まちの軸

地区の骨格となる軸として、買物軸と緑の軸の二つを設定する

◦ 買物軸

中央通り、下の谷通りをショッピングモール化し、これを買物軸とする。

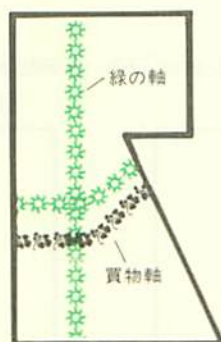


図2-1 まちの軸

◦ 緑の軸

現在ある烏山川緑道の他に、これと直交する緑道を設け緑の軸とする。

2) 車サービスのネットワーク

地内の通過交通を排除し、円滑な消防活動が可能な地区サービス道路の整備を図り、車サービスのネットワークを形成する。

◦ 地区サービス道路

地区サービス道路は主要地区サービス道路と地区サービス道路の2段階に分け、歩車道分離で、できるだけ人と車が共存できる道路構造とする。

・主要サービス道路

対面通行

幅員9m(歩道1~2.5m, 車道5.5m)

・地区サービス道路

一方通行

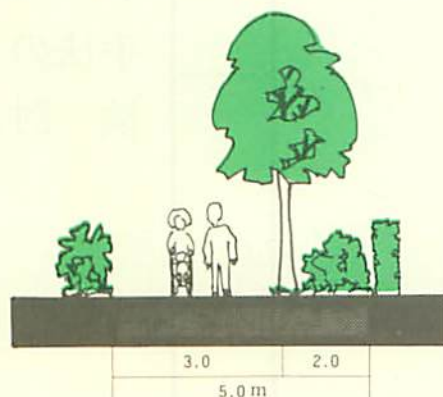


図2-2 生活緑道

幅員 7 m (歩道1.5～2.5, 車道 3 m)

。駐車場

駐車場を地区サービス道路沿を中心に計画的に配置する。これにより、発生交通の集約化、商業サービス向上、路上駐車根絶を図る。

- ・ 駐車場のサービスエリア半径 100 m
- ・ 駐車場の収容台数 1600台
(現在1300台(推定))
(商店用300台)

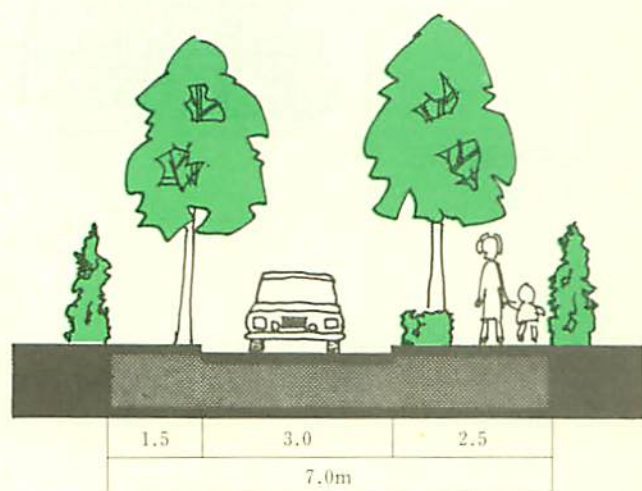


図 2 - 3 地区サービス道路

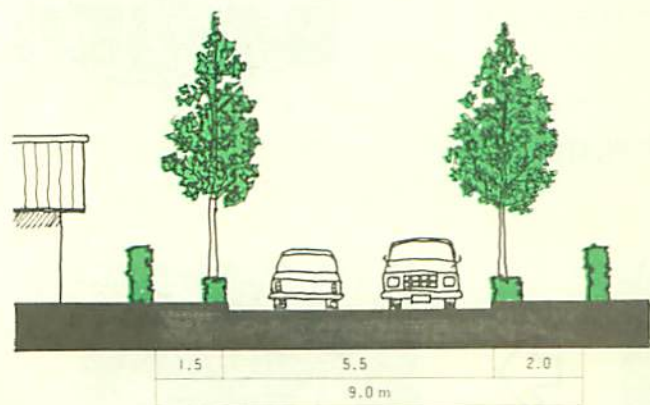


図 2 - 4 主要地区サービス道路

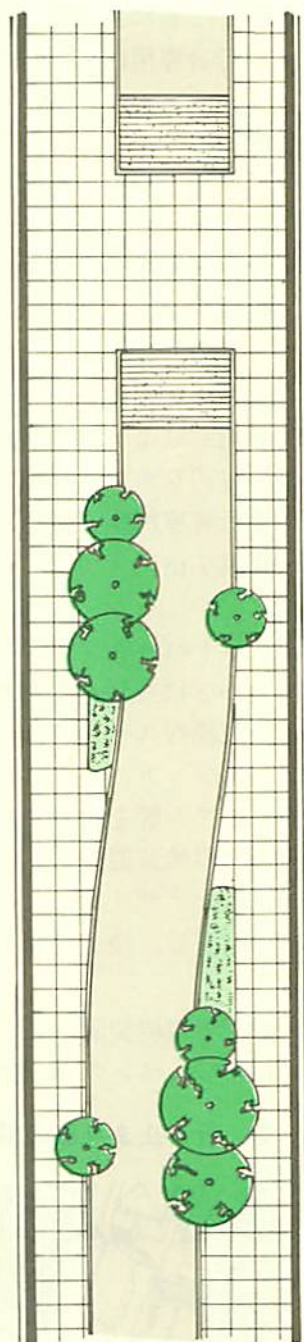


図 2 - 5 地区サービス道路

3)歩行者のネットワーク

現在の歩行者の動線（通学、通勤、買物等）を基本に歩行者のネットワークをつくり、安全で楽しく歩ける歩行者空間を確保する。

◦ 緑道（防災緑地帯）

広場等を緑道に付設し、レクリエーションの場とするとともに、避難緑道として位置づける。

- ・歩行者専用路（緊急車は通行可）・幅員10～20m

◦ 生活緑道

生活緑道は緑道、地区サービス道路を結び、コミュニケーションや遊びの場となる。

- ・歩行者優先路（特定サービス車は通行可）
- ・幅員 5 m

◦ ショッピングモール

交通規制により買物道路としている中央通りと下の谷通りをショッピングモール化する。

- ・歩行者専用路（緊急車通行可）
- ・幅員 7 m

◦ ポケットパーク

まちかどに立話をしたり、ベンチで休んだりする小規模なスペース、ポケットパークをつくる。又、ポケットパークには、電話ボックス、案内板、ポスト等を設置する。

4)歩行者環境装置

一貫したデザインによる歩行者環境装置を計画的に配置し、快適で魅力ある歩行者空間をつくる。

- ・歩行者環境装置（ストリートファニチャー）
（くず入、ベンチ、案内板、照明、看板、植栽等）

図 2 - 6 歩行者ネットワーク



図 2 - 7 カーブ部分の改良



図 2 - 8 行き止まり路の解消

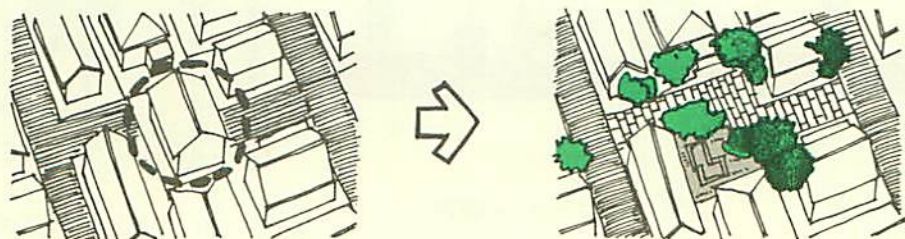


図 2 - 9 全体骨格

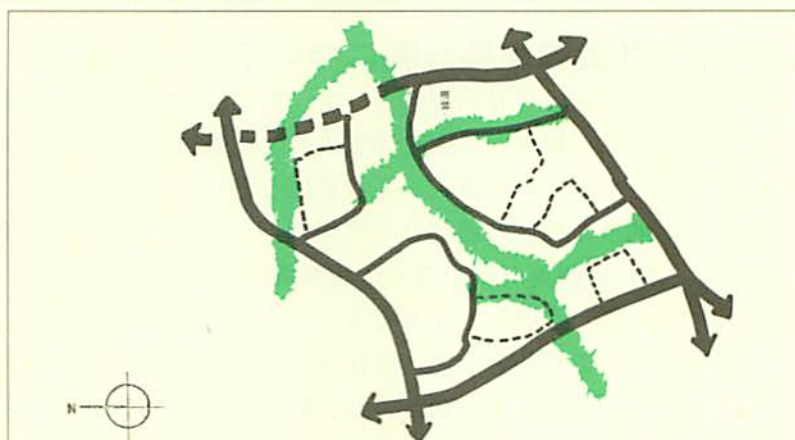
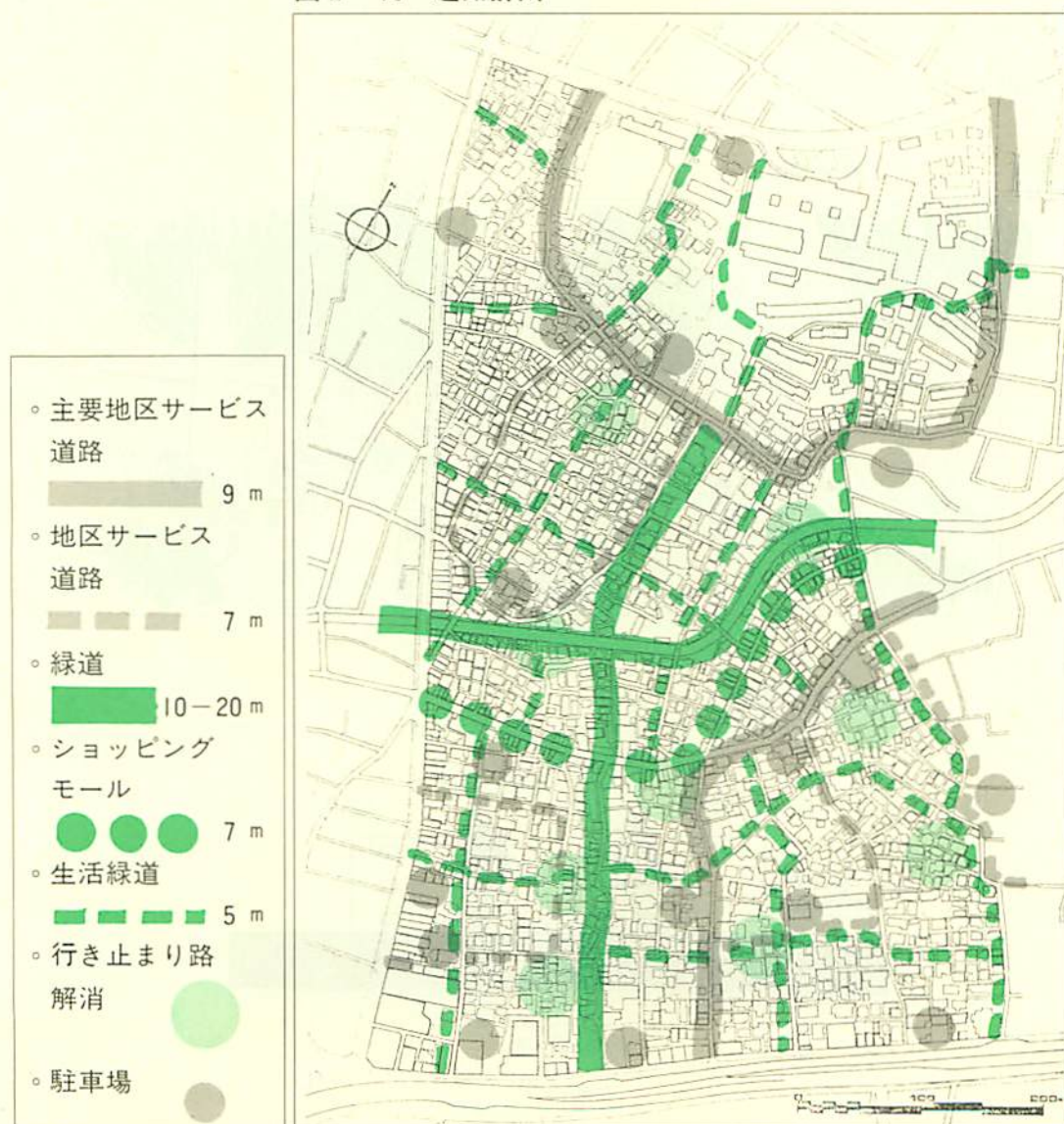


図 2 - 10 道路計画



3 防災緑地帯計画

3-1 防災緑地帯計画について

災害に強いまちづくりの課題として、防災緑地帯の整備を考える。防災緑地帯は、幅員10m～20mの緑道と公園を連繋させた延焼阻止効果のある空間であり、緑道部分には、震災時の緊急車が進入可能な通路を設け、両側は、防災性の高い樹木を植栽する。防災緑地帯の両側の建物は不燃建築とし、防災上有効な空間をまちの中に確保していく。「これは防災だけでなく居住環境の改善、レクリエーション空間の提供など地区住民にとって、安心して住めるまち、住みやすいまち、楽しいまちへとつくりかえていく」ための切り札となる。地区北側の小児病院、太子堂中学校、東京都住宅供給公社を含めた図3-4の斜線部分は、震災時に国道246号線を越えて、避難できない場合を想定して、地区の一時避難場所とする。

図3-1 防災緑地帯



図3-2 防災緑地帯断面イメージ図

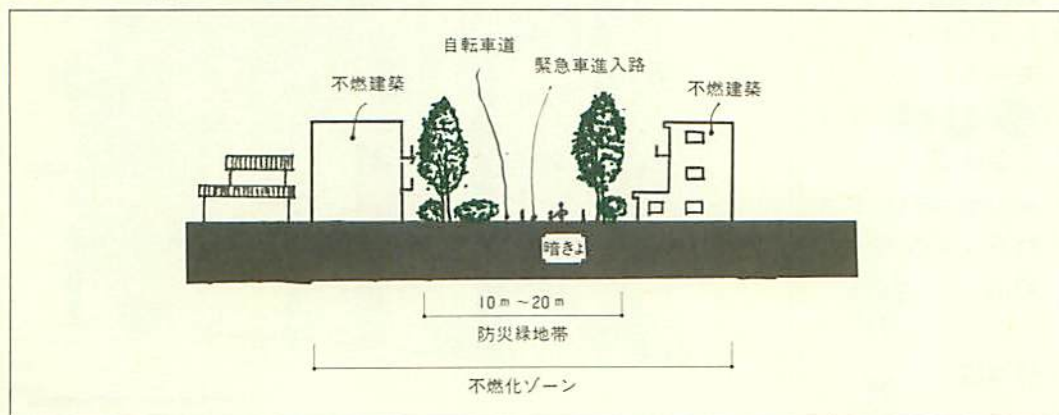
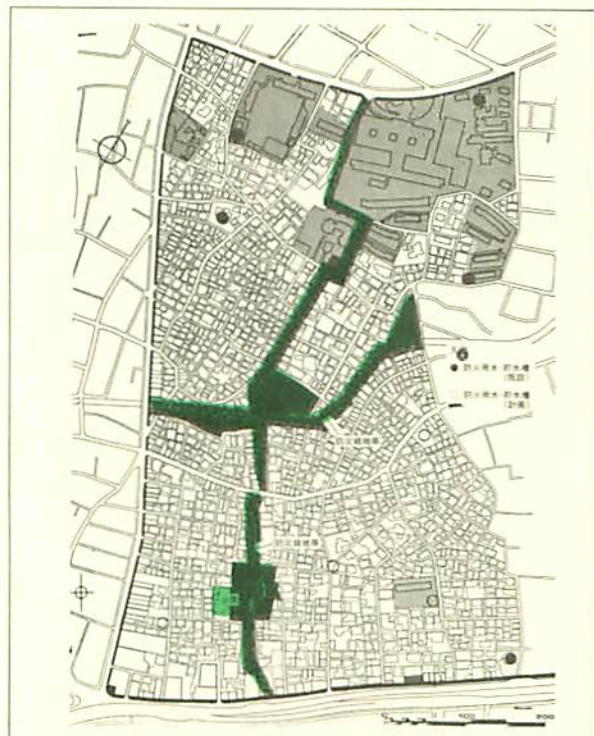


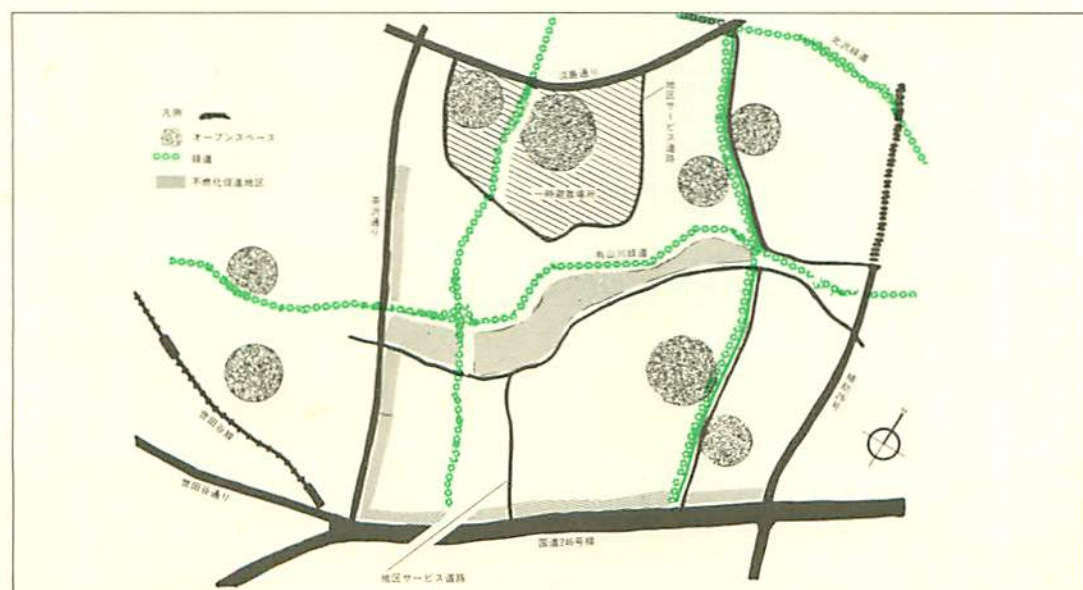
図 3 - 3 防災緑地帯計画



防災緑地帯計画は、図 3 - 3 図のとおり、ほぼ太子堂地区の中央を十字になるように現烏山川緑道を横軸に、水路敷と現道を生かして縦軸に配置し、児童公園 2 ヶ所、児童遊園 2 ヶ所、コミュニティ施設等の公共施設を防災緑地帯沿に配置する。

また、図 3 - 4 のように、各緑道についてはネットワーク化を図り、緑道のもつ機能をさらに有効に生かしていく。

図 3 - 4 緑道のネットワーク図



4 公共施設計画

4-1 公共施設サービス圏

太子堂2・3丁目地区は、人口約8000人で中学校が1カ所あり、計画単位としては近隣住区規模である。地区東側の三宿との境は、道路形態上ははっきりとわかれていないが、一応太子堂2・3丁目地区を対象とした地区公共施設の内容と配置を考える。

またこの地区は、三軒茶屋という世田谷区の典型的な商業地の一部あるいはその後背地にあたり、多系統のバス停が集中し、世田谷線、新玉川線の駅があるという点で、広域的な面から、あるいは、商業地と一体となった地域公共施設を考慮する必要がある。

4-2 地区公共施設

図4-1のように地区コミュニティ中心施設、老人施設、スポーツ施設、近隣図書館などの地区公共施設を、防災緑地帯と連繫させ、商店街から近く地区住民が利用しやすい場所に配置する。

既存の保育園、学童保育クラブ、出張所は、将来防災緑地帯鉛に移転を計画する。

太子堂2丁目の街角は、新玉川線乗降口があり、茶沢通りと国道246号線の交差点で、人通りが多く常時混雑している。この場所をまちの広場（太子堂プラザ）として確保する必要がある。

参考

1人当りの公園面積（住区基幹公園について）

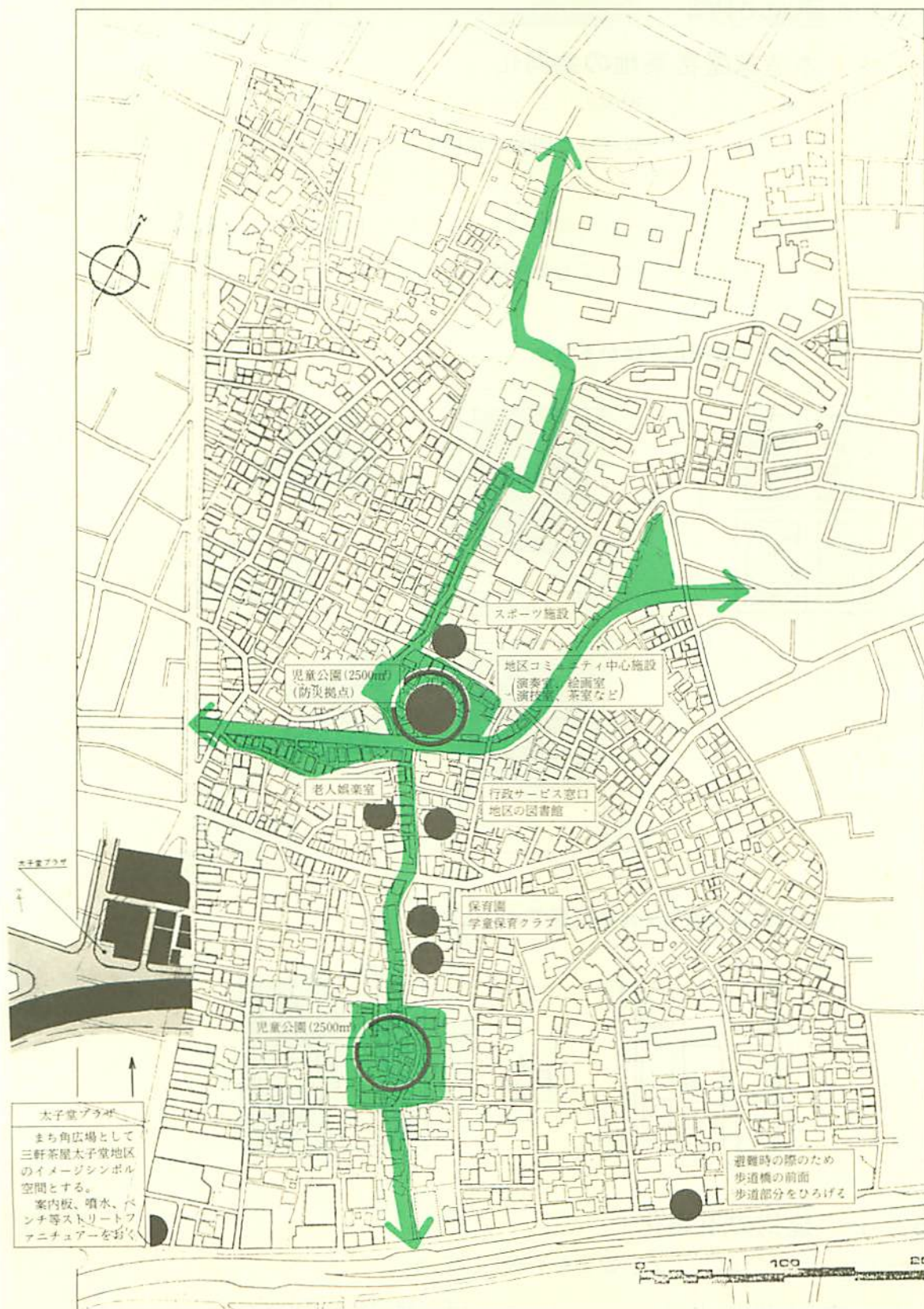
内 容 地 区	現 況 (A)				計 画 (B)				総 計 (A)+(B)
	区立児童遊園	区立公園	緑 道	計	区立児童遊園	区立公園	緑 道	計	
太子堂地区 (2・3丁目)	2カ所 942㎡ 0.12㎡/人	なし	1緑道 8m×450m 3618㎡ 0.44㎡/人	0.56㎡/人		(防災空地) 2カ所 5000㎡	(防災緑地帯) 20m×450m 20m×600m 17400㎡	2.8㎡/人	3.4㎡/人
世田谷平均	84カ所 61000㎡ 0.08㎡/人	120カ所 980000㎡	8緑道 17000m 12800㎡ 0.17㎡/人	1.45㎡/人					※ 2㎡/人

緑被率

	現 況	計 画
太子堂地区	3㎡/人 7%	5.8㎡/人 14%
世 田 谷 区	15.5㎡/人 20%	※ 36%

※
世田谷区
緑のマスタープラン報告書より

図4-1 公共施設計画



5 建物計画

5-1 木造家屋密集地の共同化

木造家屋密集地とくに敷地規模の小さなところでは、建てつまりの緩和のため宅地の間引き等により公共空地を設けると同時に建物の共同化、中層化をすすめる空地を生み出す。

有効な空地を生み出すためには共同化にあたって敷地規模を一定以上確保することを前提とする。なお共同化を行っても2階建であればあまり空地は生じないので3～4階建の中層化をはかる。

図5-1 4軒で共同化をはかる場合

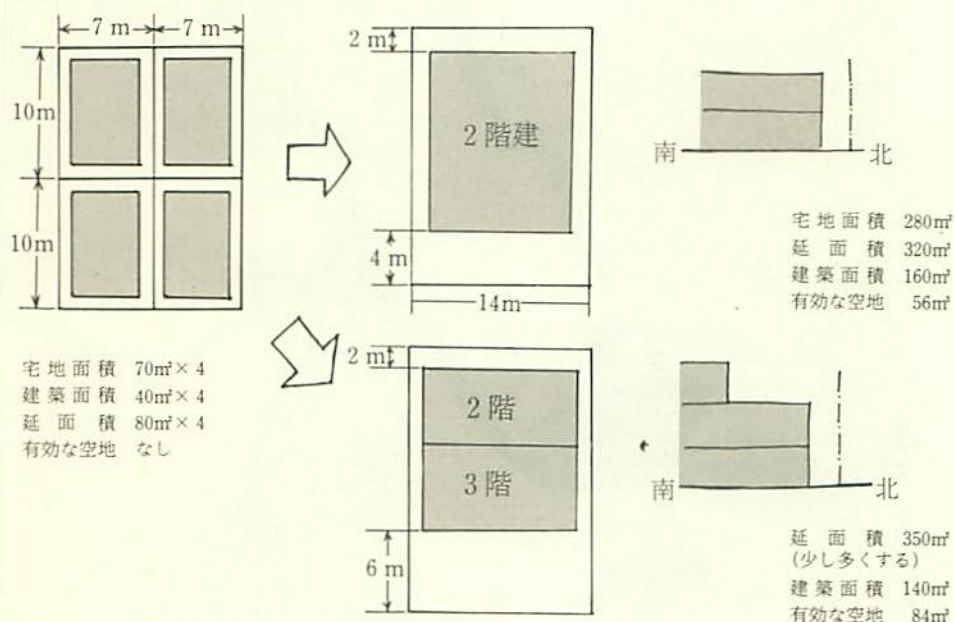
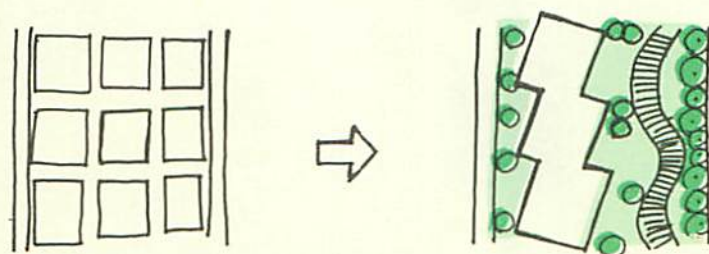


図5-2 住環境整備モデル事業等で共同化をはかる



5-2 建物の不燃化

燃えないまちをつくるため、建物を不燃化していく。

1. 一時避難場所と位置づけられたゾーンの中の建物を不燃化する。

2. 国道246号線沿い、茶沢通り沿いは現状で不燃化がすすんでおり、火災遮断帯として有効なゾーンとするため、さらに不燃化を促進する。
3. 火災遮断帯として位置づけられている防災緑地帯沿いの建物を不燃化していく。
4. 木造密集地内で建てる共同建築物、その他新築されるアパートも不燃化する。

5-3 住宅水準の引き上げ

区平均との比較でも低い住宅水準を平均以上に引き上げるため次のことを行う。

1. 住環境整備モデル事業等により公共住宅の建設を行い質の向上を図る。
2. 木質アパート（単身者用施設共同型）を建て替え、設備、広さの面で質の向上をはかる。
3. 通風日照条件を良くするため共同化等により空地をとる。

5-4 宅地細分化の規制

地区内の大部分の宅地は規模が小さくなっているが、まだ比較的大きな宅地があるところでは、今後細分化が行われないような規制を行う必要がある。敷地の最低規模を街区の状況に応じて定めたい。

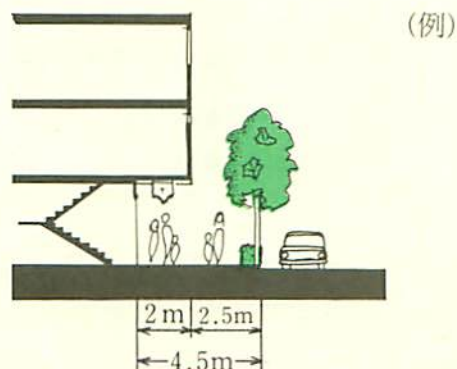
5-5 街並みのデザイン

1. 商店街

楽しく歩ける商店街づくりのため建物の1階部分の壁面を後退させ、歩行者空間を拡げる。

後退部分も道路と一体として色タイルを使うなどモールのデザインを考える。

下の谷商店街は道路の拡幅整備と一体で建物の共同化等整備を行いデザインを統一する。



茶沢通りの例では現況2.5mの歩道からさらに2m後退した部分に1階壁面をそろえることにより4.5mの歩道ができる。

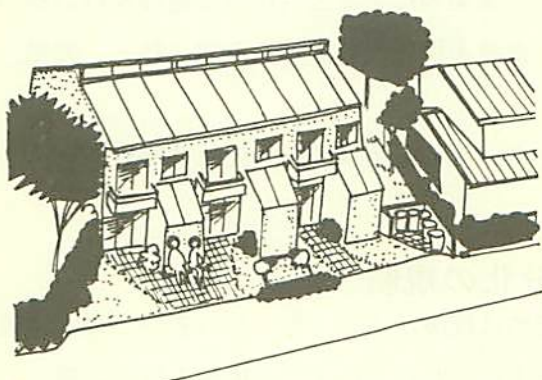
2. 共同建築物

共同化を行う場合、共同住宅についての建築安全条例が適用されることが多い
ため空地についてはある程度規制があるが

①道路に面して空地を配置する。

②隣地境界から壁面を一定後退させる。

等を定めておく必要があると思われる。

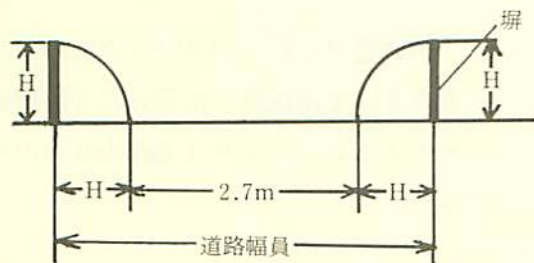


3. へい

現在非常に多いブロック塀は地震の際倒れる危険があり、また街並みとしても暖かみに欠けるので、住民相互のまちづくり意識の高揚により、ブロック塀等を生け垣に、又は倒れても被害の少ない金網フェンス、柵等に替えていきたい。

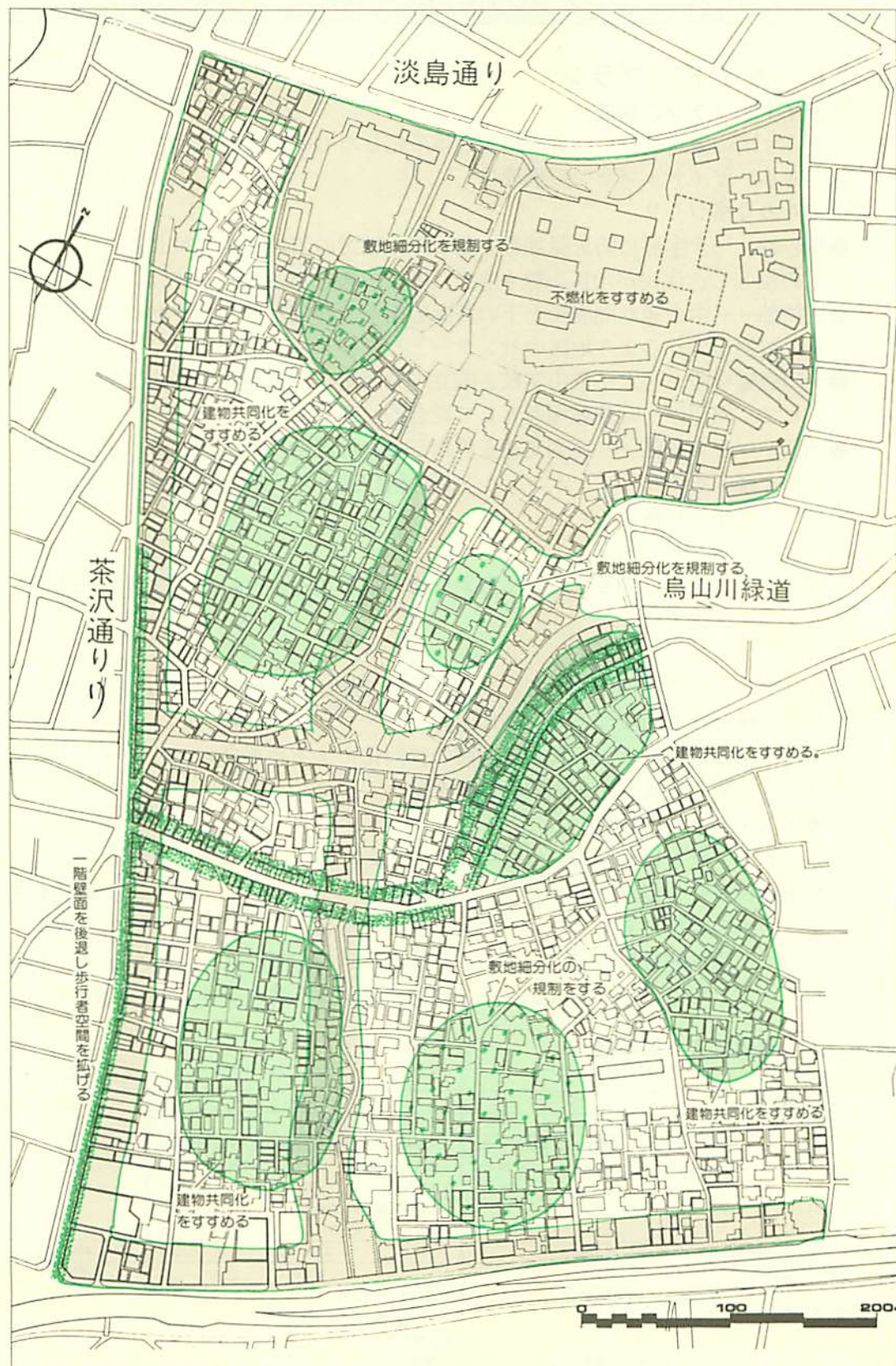
やむを得ずブロック塀等とするものは、構造上しっかりしたものにするとともに、倒れても道路になお緊急車が通行できる余地を残すような高さに規制したい。

$$\text{塀の高さ } H < \frac{\text{道路幅員} - 2.7\text{m (緊急車の通行のための幅員)}}{2}$$



例えば幅員 4 m の道路では塀
の高さは 60 cm となる。
(ブロックで 3 段)

図5-6 建物計画



6 ガイド・プランの検討

6-1 ガイド・プラン

1. ガイド・プランの構成

テーマ別に検討された内容を総合し体系化したものが、次に示すガイド・プランである。ガイド・プランの構成は

①まちの骨格づくり

●緑の軸——十字形に防災緑地帯を配して、地区の防災性能の向上と、コミュニティの軸とし、住民が地区の緑を身近に感じ、親しめる軸としていく。

●買物軸——中央通り商店街と下の谷商店街を共同化及びモール化し、歩行者が安全に買物ができるように地区のセンターとしていく。

●一時避難場所——太子堂中学校、国立小児病院、円泉寺等の公共的な施設を中心として、周辺の一時的避難場所として総合的に整備する。

●地区サービス道路——通過交通を排除して、地区内への車サービスと歩行者の安全性を確保するように、ボンエルフ(歩行者と車の共存する道)などの手法を活用して、道路を整備する。

②歩行者のネットワーク

地区内のどこからでも安心して散策や通行ができるように、歩行者優先路をネットワーク化する。

③コミュニティ・コアー

緑の軸の中心や軸線に沿って、コミュニティ施設の整備をはかりながら、コミュニティの核となる施設づくりを進める。

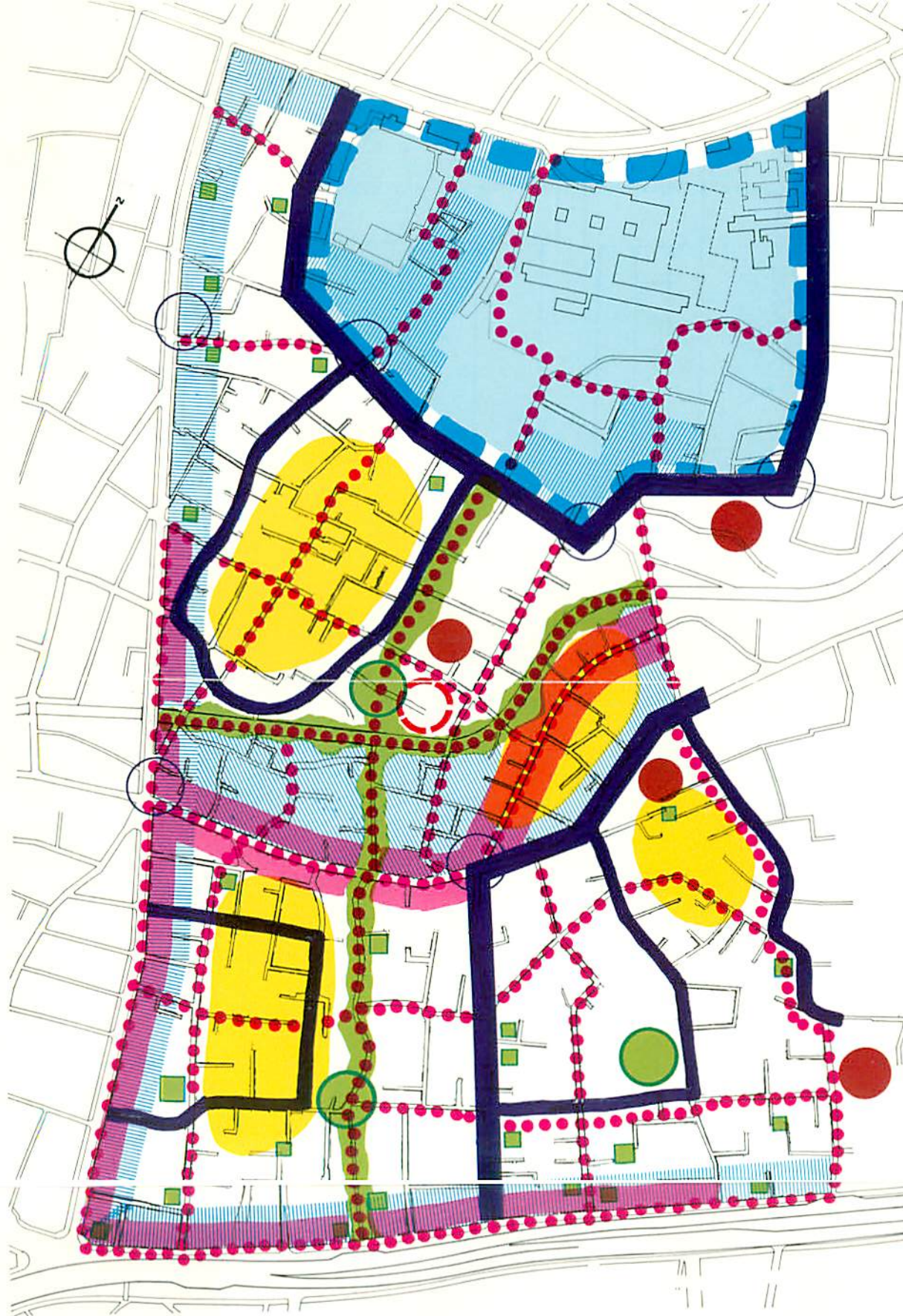
④木造家屋の密集地は、不燃化と同時に共同化によるオープン・スペースの創出をはかり、緑の回復と出火危険の低減をはかる。

2. ガイド・プランの性格

ガイド・プランは長期的なまちづくりの指針であり、このタタキ台をもとにして今後住民と充分協議を重ねながら、計画がオーソライズしていくことが希望される。計画の実現にあたっては、将来の展望を踏まえ柔軟に対処すべきであり、次にのべる段階的整備が考えられる。時間の経過の中でフィード・バックを重ねながら一歩でもこのガイド・プランの理想に向かって進んでいくことが望まれる。

表 6-1 指標による比較表

指 標		現 況	ガイド・プラン	現況、世田谷区全体
道 路	道路率	10.3%	16.89%	17.22%
	地区内のみ	16.0%	22.61%	
	外周含む			
	6 m以上	延長 435m 構成比 4.4%	・主要地区サービス道路、歩車分離 (9m×1300m)	
	4～6	" 1660m 16.8%	・地区サービス道路 " (7m×1300m)	
公園 遊び場 緑	4未満	" 7794m 78.8%	・生活緑道 " (5m×3490m)	
	歩車未分離		・防災緑地帯 歩行者専用路 (960m)	
			・ショッピングモール (7m×460m)	
	1. 当公園面積	0.58㎡/人	3.4㎡/人	1.45㎡/人
公園 遊び場 緑	緑被率	7%	14%	20%
	児童遊園3ヶ所(1162㎡)		区立公園(防災空地) 2、3ヶ所	
			ポケット公園(ミニ防災空地) 10～20ヶ所	
建物	木造率 86.4%(棟数)		防災緑地帯 20m×960m	
			不燃化ゾーンについては不燃化率70%以上	



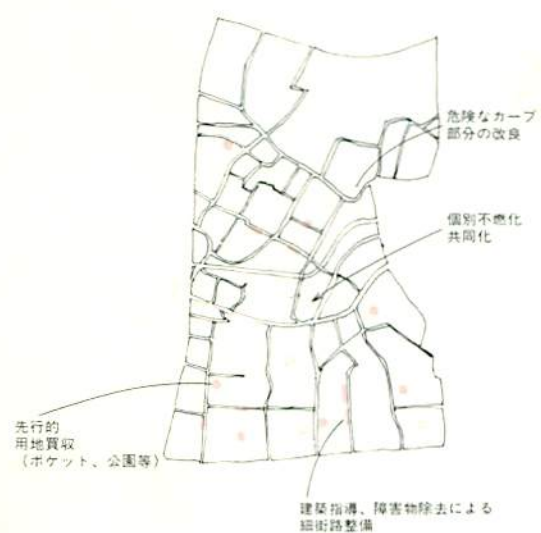
ガイドプラン

凡 例

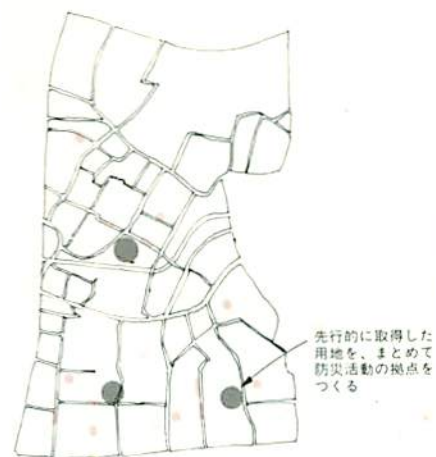
-  — 主要地区サービス道路
-  — 地区サービス道路
-  — カーブ・交差点改良
-  — 生活緑道
-  — 防災緑地帯
-  — 防災活動拠点
-  — ミニ防災空地
(ポケット公園等)
-  — コミュニティ・コア
-  — 代替住宅用地
-  — 木造住宅密集地整備
-  — 商店街再整備
-  — 不燃化ゾーン
-  — 一時避難場所

0 100 200

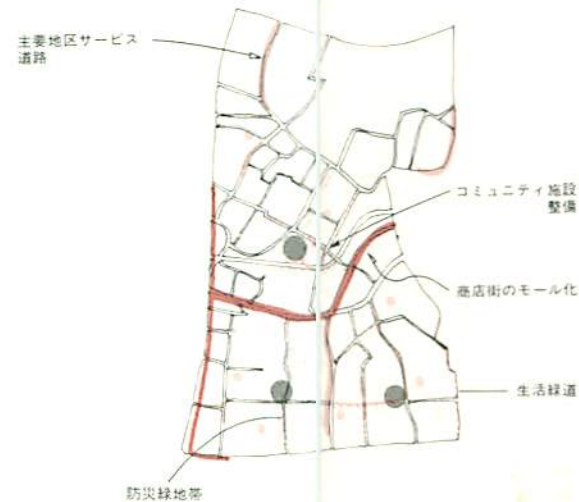
1 できるところから初める



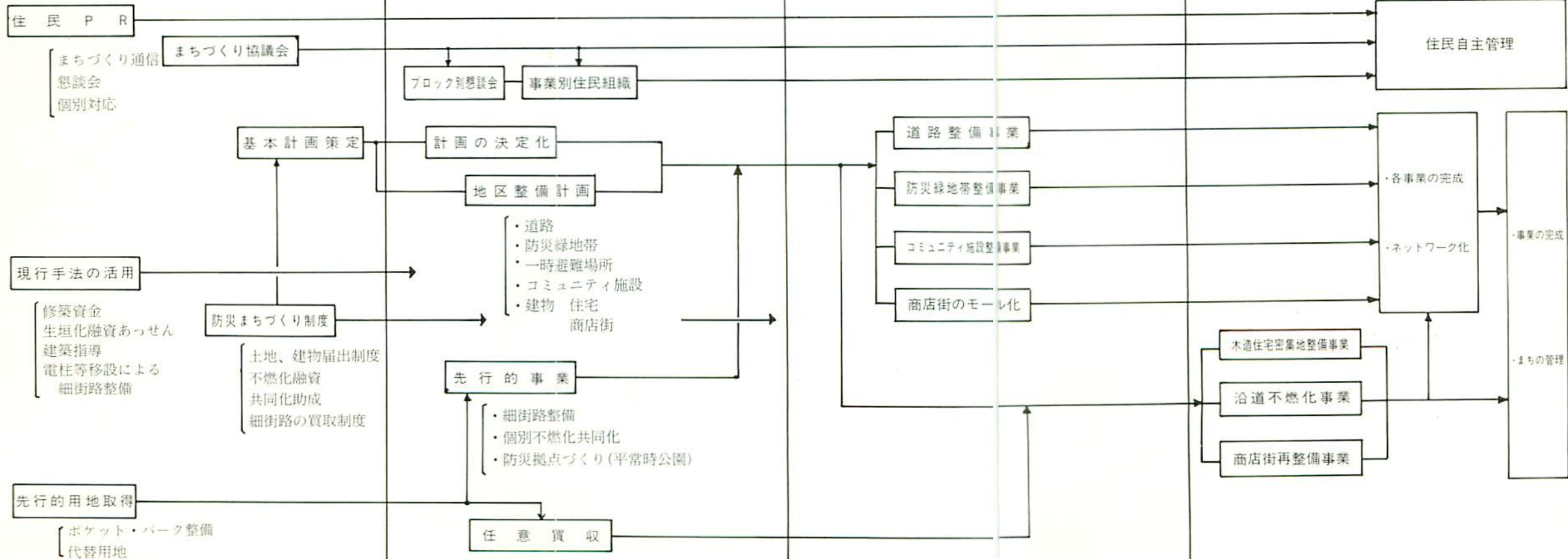
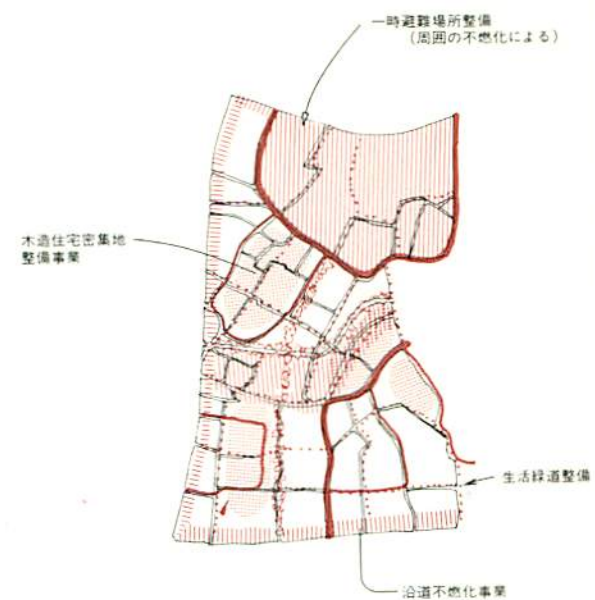
2 実施計画と拠点づくり



3 まちの骨格づくり



4 逃げなくてもよいまちづくり



6-2 段階的整備

ガイド・プランを指針とした地区の環境改善はおおむね次の4つの段階にわけて考えられる。

●第1段階——できるところから始める

まちづくりに対する合意をつくることが大切であるが、そのために①住民PR（まちづくり通信配布、懇談会）②住民組織にあるまちづくり協議会との基本計画の検討、策定を推進していく。また具体的な環境改善として③先行的用地取得による、ポケット広場の造成④現行制度の運用にする、塀の生垣化融資あつ旋、建築の規制指導、区施設の改良、電柱等の移設による細街路の改善、を進める。

●第2段階——地区整備計画と拠点づくり

①地区の骨格を示した基本計画をタキキ台として、住民の合意を得ながら地区整備計画をつくっていく。そのために②ブロック別、事業別に住民組織をつくり地区整備計画の検討を行い合意を得る。③合意を得た整備計画をもとに規制（地区計画制度等）誘導、事業の具体化を図る。④先行的に取得された土地をタネ地として代替地のあつ旋等によって児童公園（2500㎡）程度の防災拠点をつくる。⑤各種の融資、事業手法の活用によって細街路整備、単独の不燃化、2～5軒程度や街区毎の共同化をはかる。

●第3段階——まちの骨格づくり

地区の骨格となる主要な事業に着手していく段階である。

①地区サービス道路、生活緑道整備事業②防災緑地帯整備事業③コミュニティ施設整備事業④商店街のモール化

●第4段階——避難しなくてもよいまちづくり

面的整備事業と道路のネットワーク化をはかり、事業の完成と住民自治の原点であるコミュニティの形成をはかっていく。

①木造密集住宅地整備（住環境整備モデル事業、住宅改良事業等）②商店街整備（市街地開発事業）③沿道不燃化（都市防災不燃化促進制度）幹線道路沿い、一時避難場所周辺の不燃化。④物的施設の整備の達成とコミュニティの形成をもとに、まちの施設や環境管理が住民自身によってすすめられる。

図6-1 細街路の電柱障害現況図



6－3 事業費の試算

本計画の事業費の概算は以下の表のごとくである。試算の前提条件は次の通りである。

●基礎単価は次のように設定した。

- ・用地費120万円/坪（平均単価）
- ・工事費 7万円/坪（道路、公園）
- ・補償費1,000万円/戸

●建物関係では、木造住宅密集地整備事業は建築工事費のみを積算した。また沿道不燃化事業では、坪当たり1万円を公共側が利子補給または助成するという前提とした。

●商業再開発、コミュニティ・センターについては、事業規模の巾が大きいので除外した。

●実際的には、維持管理費、人件費等の二次的経費、その他、付帯施設等があるが一応除外している。

単位 億円

事業項目	事業費	備考
1. 防災緑地帯整備事業	13.2	960m×20m
2. 道路整備事業		
・主要地区サービス道路	24.0	2路線 1.3km×9m
・地区サービス道路	24.1	4路線 1.5km×7m
・生活緑道	22.4	2.5km×5m
・カーブ、交差点改良	4.7	6ヶ所
道路小計	75.2	
3. 防災活動拠点整備		
・防災活動拠点	44.9	3ヶ所 25,000㎡程度
・ミニ防災空地(ポケット・広場等)	10.1	
防災活動拠点小計	55.0	
4. 代替住宅用地	14.5	4ヶ所 計4000㎡程度
1～4 小計	157.9	
5. 木造住宅密集地整備事業	64.5	645戸
6. 沿道不燃化事業	35.6	2万円/㎡の公共負担を計上
5～6 小計	100.1	
総 合 計	258.0	

7 事業手法

太子堂地区の整備、改善、保全を行っていくために必要な事業手法、制度の代表的なものを整理すると次のとおりである。

面的整備からのアプローチ

事業手法	目 的	事業主体	対象区域	助成・その他
住宅地区 改良事業	不良住宅が密集している地区で、不良住宅を除却し改良住宅を建設、関連公共施設を整備し、居住環境整備を図る。	地方公共団体	面積0.15ha以上 不良住宅戸数 50戸 区域内の不良住宅の率が8割以上 住宅密度が80戸/ha以上	用地買収 $\frac{1}{2}$ 不良住宅除却 改良住宅建設 $\frac{2}{3}$ 関連公共施設整備など $\frac{2}{3}$ 一時収容施設 $\frac{1}{2}$ 税の減免
住環境整備 モデル事業	住環境が劣っている地区で不良住宅を改修又は除却しモデル住宅建設(分譲、賃貸)関連公共施設を整備し居住環境整備を図る。	区、市町村 (原則) 都、公団	面積1ha以上 不良住宅戸数 50戸以上 区域内の不良住宅率5割以上 住宅密度 55戸/ha以上	用地買収 $\frac{1}{2}$ 不良住宅除却 モデル住宅建設 $\frac{2}{3} \sim \frac{1}{3}$ 関連公共施設整備 $\frac{1}{2}$ 一時収容施設 $\frac{1}{3}$ 税の減免 $\frac{1}{2} \sim \frac{1}{3}$
市街地 再開発事業	都市における土地の合理的かつ、健全な高度利用 都市機能の更新	日本住宅公団 地方公共団体 市街地 再開発組合 個人	既成市街地 高度利用地区内 耐火建築物の割合 $\frac{1}{3}$ 以下 0.5ha以上 個人0.1ha以上 建物階数3以上 1000㎡以上	補助率 $\frac{1}{3}$ 公庫融資 税の減免

街区整備からのアプローチ

総合設計	敷地規模の拡大を促進することにより、土地の有効利用と公開空地の確保、画地単位の開発	日本住宅公団	用途地域内 用途地域外0.1ha以上	建設資金の低利融資 容積率の緩和など 最高限度
特定街区	良好な環境と健全な建築物の建設と有効空地の確保 街区単位の開発	地方公共団体 民間事業者	用途地域内 0.2ha以上	

規制、誘導からのアプローチ

建築協定 制度	建築物の敷地、位置、構造用途、意匠または建築設備に関する基準について協定を住民自身が行い、区域内の居住環境を自主的に守る。	住民 民間開発者	全員同意の可能な区域 住民	
地区計画 制度	道路、公共施設の位置、建築物の敷地、位置、構造、用途、意匠は建築設備に関する基準について条例により定め地区内の居住環境を改善、保全していく。	区、市町村 (原則)	1. 既成市街地で環境悪化のおそれのある区域 2. 新しく開発した区域で秩序ある発展を期待する地区 3. 良好な環境をもつ地区	

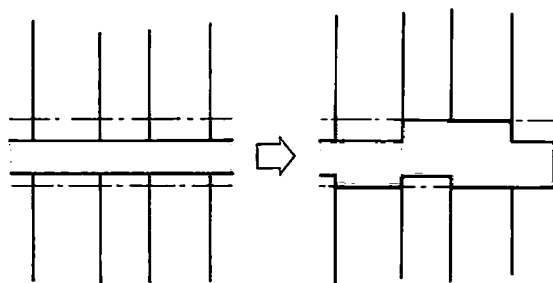
これらの手法を地区の特性に応じて、多様な組合せを柔軟に活用していくことになる。

7－1 道路の整備

1. 4 mを超える道路については次の3つの方法が考えられる。

- (1) 建て替え時に道路から壁面後退を指導し、用地を任意任意買収し道路整備を行う。
この方法は道路がでこぼこに拡がっていき全線が拡幅するには長年月を要する。

図7－1 道路の整備



- (2) 住民の協力を得ながら用地を任意買収していく。

この方法は、(1)の場合より住民の協力次第では早期に整備が可能となる。

- (3) 道路沿いの建物の共同化と一体で整備する。住環境整備モデル事業等を活用する。又、同事業が適用できないところでは、個々の建築主による共同化をあっせんする中で道路整備を行っていく。

これらの方法は一定程度の区間を同時に拡幅できる。

- (1)(2)(3)の場合とも地区計画制度により建築の規制ができれば、事業はよりスムーズに進捗することが予想される。

2. 4 m未満の42条2項道路を4 mに整備する。この地区で昭和25年以降建築した建物にはすべて道路中心から2 mの壁面後退義務がある。(建築基準法42条2項、44条)しかし現実には後退していない場合が多く、建築規制は有効に働いていない。したがって住民へのPRによりまちづくり意識の高揚を期待するほか緊急に拡幅すべき路線や、壁面後退について問題の多い角宅地については、何らかの行政側の助成が必要と思われる。

3. 行き止まり路の解消については、任意買収しポケット公園として整備する。

7－2 防災緑地帯の整備

防災緑地帯の整備にも次の3つの方法が考えられる。

- (1) 建て替え時に壁面の後退を指導、用地買収し、道路事業（歩行者専用路）として整備を行う方法。
- (2) 建て替え時に、後退を指導、用地買収し公園事業として行う方法。
- (3) 住宅整備と一体として整備する方法。

前出の住環境整備モデル事業があり、緑地帯建設についても国の補助金が出る。緑地帯の狭小宅地群を通る部分にはこの方法が適当と思われる。

- (4) 建て替え時を待たず積極的に用地買収していく方法。

いずれの場合も、道路と同じく規制をかけるとすれば地区計画制度がある。

7-3 公園、公共施設の整備

公園、等の整備については、次の方法が考えられる。

- (1) 任意買収した用地を活用して公園事業又は各事業として整備する。
- (2) 住環境整備モデル事業の中で整備する。
- (3) タネ地の一時的利用としての子供のあそび場の活用。
- (4) 「子供の遊び場設置要綱」を適用し、借地形態での子供の遊び場を設ける方法。

7-4 建物の共同化

建物の共同化には大きく分けて公的事業と、住民によるものと二つあり。

- (1) 公共団体施行として行うものに、住環境整備モデル事業、住宅改良事業、過密住宅地区更新事業があり、主として木造老朽家屋密集地区に適用できる。
- (2) 商店街の共同化としては、市街地再開発事業があり、事業主体は日本住宅公団、地方公共団体のほか、各々の権利者により構成される市街地再開発組合である。茶沢通り沿い国道246号線沿いの一角での活用の可能性がある。
- (3) 木質アパート等の多い地区では、建物を建て替え時に隣近所で共同化が考えられる。

そのため現在ある融資制度（下表参照）を活用するとともに、共同化のあつせん、調整のための助成制度の新設が必要である。

表7-2 共同化・不燃化に役立つ主な融資制度

制 度	目 的	融資主体	対象条件建物の要件	条 件
賃貸用住宅 建築資金 融資あつせん	一般	都 (あつせん)	延床面積280㎡～1300㎡ 耐火建築物	期間20年 利率5.5%
	特別	都 (あつせん)	敷地面積 330㎡以上 耐火建築物	期間20年 利率 5%
民営賃貸用特定 分譲住宅	土地所有者で賃貸アパートの経営を希望する者に公団が住宅を建設し分譲する	日本住宅 公 団	敷地面積 1000㎡以上 耐火建築物	期間30年 利率 5.5～7.4%
自己用住宅建設資金 融資	個人住宅を建設する	都	簡易耐火、耐火	期間25年 利率5.5%
個人住宅建設資金 融資	〃	金融公庫	〃	期間25～35年 利率5.5%

- (4) 既存の手法にはないが、民間エネルギーの活用による協同住宅（コーポラティブ住宅）の建設も考えられる。狭小宅地での建替希望者を募り、協同住宅建設へ指導あつせんするもので、建設は公団のグループ分譲住宅制度を利用してもよい。

用地は都市整備公社が取得した土地のなかから分譲することも考えられる。

この方法は事業立退者のための代替住宅として、再開発住宅制度では適用できない商店、工場、併用住宅等でも適用できるので、事業用地立案者への対策としても今後検討していきたい方法である。

7-5 建物の不燃化

建物の不燃化については、8-4で述べた共同化に伴って行われるもののがかなりの部分を占める。その他個別建物の不燃化については、表のとおり融資制度がある。

また、都市防災不燃化促進制度も活用できる。この制度は避難広場および避難路の周辺を不燃化することにより避難時の安全の確保をめざしており、耐火建築物を建築した場合3階を限度として、建設費の一部が補助されるものである。淡島通り沿い、茶沢通り沿い国道246号線沿いに適用の可能性がある。

不燃化には建設費がかかるし、既存の融資制度を使えないものもあり融資制度を検討する。

7-6 敷地細分化の規制

- (1) 住民の自主的な規制として建築協定制도를活用する。
- (2) 地区計画制度を活用する。
- (3) 地区内の比較的大きな規模の土地の動向に関する情報を得、売却の意向があれば買収していく

7-7 建築物の形態規制

壁面線の指定、へいの生け垣化、へいの高さなどの規制方法としては次の2つが考えられる。

- ① 建築協定で定める。② 地区計画制度で定める。

又、へいの生け垣化に対する誘導方法としては、「世田谷区住宅修改善資金融資あっせん制度」のなかの生け垣に対する融資がある。ブロック塀の除却に対しても融資が受けられる。

7-8 用地買収

先行的用地買収については、世田谷区都市整備公社で行っていく。土地動向についての情報が重要であり、空地を中心に買収を働きかけていくと同時に、土地取引届出制度を新設する。

7-9 協議会

住民参加によるまちづくりの推進のため住民を中心とした協議会を発足させ協議会で計画を検討・作成し、地元へのPRも行なっていく。そのため協議会への助成制度を開発する。

7-10 今後整備していく課題

以上述べてきた中で、今後検討していく課題を整理すると次のとおりになる。

- (1) 42条2項道路の後退の誘導面として、何らかの補助が必要ではないか。緊急に拡幅整備すべき路線について後退部分を区が有償で取得する等、新しい手法を開発する。
 - (2) 建物の共同化、不燃化推進のため、区独自の融資制度を開発する。
共同化については、協同住宅（コーポラティブ住宅）建設、調整のための助成制度（コンサル派遣《神戸市で実施》あるいは設計の助成等）を開発する。
 - (3) 土地取引の情報収集のための制度を開発する。
 - (4) 住民協議会への助成制度を開発する。
- (1)から(4)にあげた手法を制度化して太子堂地区に適用していきたい。

10 まちづくりへの住民参加

10-1 まちづくりへの住民参加

区の基本構想、基本計画にふれられているごとく、区の基本姿勢に区民参加がある。区民参加は単なる間接民主制の欠陥を補うだけでなく、民主主義のかけがえのない手だてであり、行政運営上不可欠のエネルギーである。

まちづくりは、行政だけが行うものでなく地区住民の役割がそこには重要なポイントになるのである。まちは集り住んだ人々によって築かれ、維持され、管理されてきた共有の生活空間である。まちづくりを病の治療にたとえれば重病で手術しか方法がないということでも、手術するかどうか決めるのは本人であり医師ではない、(しかも実際に手術するのは本人でなく医師である) 又手術までしなくても薬あるいは食事療法等で病に打ち勝つこともできる。しかしどちらにしても病の診断が下されれば、医師も患者もその病をほっとくわけにはいかない。したがってまちづくりに当っては、行政と住民が共有の意識を持つことが必要である。現在太子堂地区のまちづくりは、医師としての区がまちの病を診断し、処方箋を書きつつあるところである。特に注意することは直ったが命が縮まったということにならないよう、区としては都市病理の担い手である各住民が未来への期待を持ちうるような治療を考える必要がある。

まちづくりの主体はあくまでも地区住民であり、地区住民のまちづくりへの参加なくして区のまちづくり政策はないと言える。したがって地区住民の「計画への参加」から「実行への参加」のプロセスに住民心情を、どのようにとらえ、あるいは生かしていくか、ここに住民参加によるまちづくりの課題がある。

10-2 まちの構成と住民のかかわり

太子堂地区にみられる古くからあるまちは、まちを構成する都市施設のうち、道路をはじめ各種の公共施設及び上下水道等の供給施設はおおむね完備しており、日常の買物は家を出て5分～10分程で用が足り、医療施設にしても地区内には各種の医者がおり、鉄道・バス等の交通機関も便が良く、地区内に住む人にとっては、日常性で利便性の面で満足 of いくものになっている。しかし、まちは使う層、たとえば、老人、青年、子供の各層がそれぞれ使うのに便利であるかということ、きめ細かさ欠けるものがあり、しかも、当地区は過去に田んぼの畔道がそのまま道路になった未整備な状態に、利便性が優先されている余り都心の業務地区に近い住宅地として人々が移り住み、今日のような木造家屋が密集して、防災面からも居住環境からも問題になっているのは前述した通りである。

10—3 まちづくりの住民と行政の役割について

つぎに、まちづくりを災害面の安全性及び居住環境面の快適性の視点からといえ住民と行政の役割についてまちづくりの調査→計画→実施→管理という過程から追ってみると図10—1のごとくなる。

当地区は古くからのまちとして熟成しており、地区住民の土地建物や家庭生活等に対し個々多様な利害や要求あるいは将来計画が集っており、まったく新たなまちに作りかえることは多くの無理がありできる限り住民生活の様々な事情を尊重した修復的まちづくりが必要である。まちづくりは行政だけで行えるものでなくこうしたまちづくりの主体はあくまでも住民であり行政はその手助けとしての役割をになうものである。まちづくりの調査から管理に至る各過程においてここに住民の役割をそれぞれ明確にしその接点に協議会等を置いて住民と行政のパイプ役として位置づけまちづくりを推進させることが必要になる。特定地域のまちづくりは地域の生活に直接かわりがあり、地域の状況により又、地域住民のニーズによりそれぞれ違ってくる。それぞれの地域のそれぞれのまちづくりを、区の全体の中であってどう位置づけるかは区の行政そのものの役割ともなる。協議会の場で住民と行政がそれぞれの情報を持ち寄り、調査の段階では住民意向を踏えたまちの診断を行い、計画段階では互いに知恵を出しあって計画を作り、それぞれの整備内容によって各々の役割を理解しあい、安全で住みよいまち、という目標に向かって進むことになる。最後に形体が出来管理に至っては、各施設を使うのは住民であり、それが適切に機能する、しないは使い方次第で、また、まちを美しく保つのは住民自身であり、住民がまちの維持管理にはたす役割は大きいのである。

10—4 協議会の構成と住民参加

協議会はまちづくりを推進するための住民組織で、住民と行政のパイプ役として機能することが求められ、そのメンバーの構成については、地区の関係者の中で自主的に参加を希望する人や、町会、商店会、PTAその他色々な階層、職業の方々に構成されることが望まれる。太子堂地区は、図10—2に示すごとく、町会は4町会あり地区全体の6割強の世帯の参加があり、地域としては最大の組織である。商店会は地区内に5商店会あり青空市や比較的物価が安いなど住民とのかかわりは密接なものがある。又、学校も中学校2校、小学校3校の通学区域として地区内が分かれておりコミュニティ形成上問題を残している。これから町をになう予備軍としての子供達がまちづく

りに対して関心を持つことは非常に大切である。その意味でP T Aや学校関係者の果たす役割は大きい。したがってこうした人々がまちづくりに参加することが望まれる。その他、地域の種々の活動グループの参加を得て、多くの建設的な意見を期待し地区全体のコンセンサスを得る必要がある。

図10—1 住民の役割と区政の役割

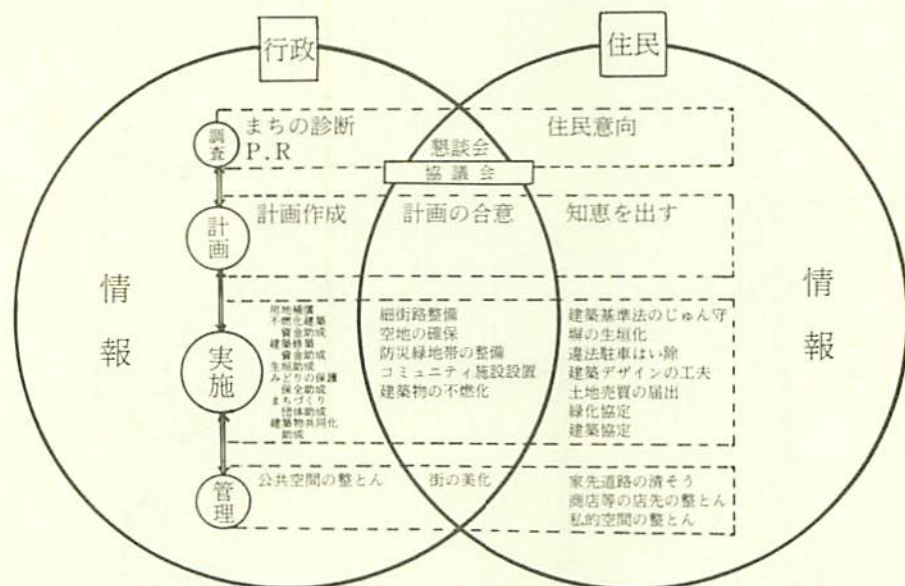
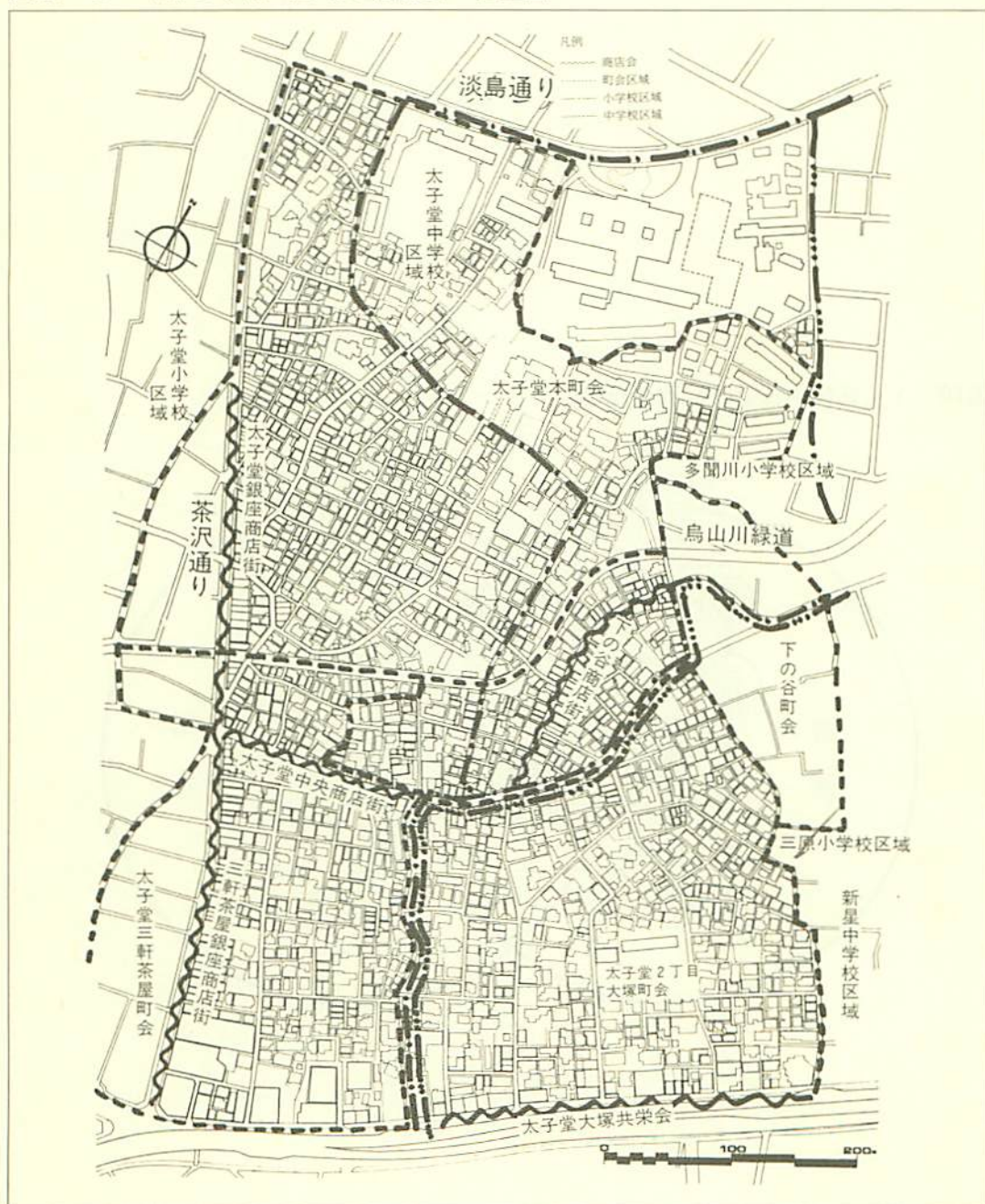


図10—2 町会と学校の区域と商店会の位置図



資料編



●地名の由来ともなっている太子堂(円泉寺)



●地区内の主要な空地、真山川緑道



●人でにぎわう商店街、道路は狭い



●国道246号と高速道路、この向こうに遊憩場所が



●建て込んだ街並み、木造アパートも多い



●車が通るといっぴいになってしまう細い路

防災条件図



消防車の活動と道路幅員については、一般的に次のような基準が定められている。
 ●高規格消防車通行可能道路幅員：6.5m以上
 ●日常火災時消防車通行可能道路幅員：4.0m以上

太子堂地区の現状と問題点

●地区のあらまし
 太子堂地区(太子堂一丁目)は、沿革上、地下鉄西武池袋線(約1分)と交通の便に恵まれた場所であり、西武池袋線の西武ステーションによって形成された都心隣接型の住宅地を中心とした市街地である。
 表土層は、池袋地区として野営等の用途であり、西武ステーションの建設があった関係で、地下鉄の建設も一部押さえていた。戦後、池袋地区を中心とした市街地から西武ステーションの早期の建設が進行し、戦後の早い時期には、現在の市街地が形成された。その後、国道一四六号の整備、真山川の緑道化、西武池袋線の建設が進められたが、住宅地は、都心型の住宅地のままに、木造アパートの建設、老後の高齢化等が進行し、高層住宅地となっている。
 現在、地区の面積は、三三六〇㎡(昭和五〇年国勢調査による)、人口九〇九人、三九六世帯となっており、人口密度は、二六・九人/㎡である。また、緑道は、ゆるやかな減少を続けている。年々、若年層が多く、単身者も多くなっており、住民世帯比率五九・三%に示されるように、木造アパートの密集地となっている。

●太子堂地区の防災条件
 昭和五十年に東京都から発表された防災に対する地域総合危険度をみると、太子堂地区は危険度ランク二となっており、災害の危険性が高い地区とされている。また、昭和五三年に行われた世田谷区全体の全世帯アンケート調査結果をみると、住民の災害に対する意識の高さが、この地区のひそかに訴えている。これらの防災条件は、次の理由によるものと認められる。
 一 木造密集アパートの密集地であること
 太子堂地区は、過半数が民営住宅であることから、市営住宅に比べて、木造アパートの密集地となっている。木造アパートは、当初は耐火構造で建てられ、防火区画が設けられていたが、経年経過で防火区画が消失し、耐火性能が低下している。また、防火区画が消失し、耐火性能が低下している。また、防火区画が消失し、耐火性能が低下している。また、防火区画が消失し、耐火性能が低下している。

太子堂地区は、武蔵野線沿線が昭和五十年に建設された二四六号の反対側にあるため、遊憩活動の場が乏しくなっている。また、地区内には、河川緑道、寺社地、児童遊園、公共施設用地、大規模施設用地等の空地のストックがあります。また、有数の公園「太子堂公園」(八口一ノ木)があり、人口一人あたり一・五㎡と、これは、防災上からも、消防活動や避難活動に大助かりである。地域の危険性要因として、以上の防災条件は、日常的な環境変化にもつながっている。日常的な居住環境の底上げは、必要である。防災性能の向上をはかる必要があります。

建物利用現況図



建物利用現況は、昭和五十年の現地調査にもとづき調査しました。

1. 防災緑地帯をつくる

計画の目的

1. 災害時に

- 火災の蔓延防止用を /
- 避難のための空間を /
- 消防活動や救急活動の拠点を /

2. 平常時に

- 緑のある歩行者空間を /
- 遊び場や広場を配して、にぎやかな街を /

計画の内容

1. 既存の水路等の線状の空間を軸にして、線形的に緑地を形成し、周辺の建築物の不燃化を含め、延焼防止帯を建設する。
2. 災害時に消防活動や救急活動のための道路空間を設け、消防水利等の防災施設を配置する。
3. 日常の運動、通学、買物、憩いの場として整備し、周辺に遊び場や広場等のレクリエーション施設を設ける。



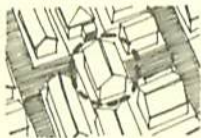
2. 道路を整備する

計画の目的

1. 消防活動が円滑にできる道路を /
2. 安全に避難できる道路を /
3. 普通交通を排除し内通車サービスを /
4. 歩行者が安心して楽しく歩ける道を /

計画の内容

1. 幹線道路に囲まれた居住域内の普通交通を抑制し、消防活動が可能な、地区サービス道路を整備する。
2. 宅地まわりの車サービスが円滑にできるように、隅切を確保し区画道路を整備する。
3. 二方向避難ができるよう行き止まり路の解消をはかる。
4. 買物道路等は、商店街整備と合わせ、ショッピングモール化をはかり、緑道等の歩行者優先路との接続によって、歩行者のネットワークをつくる。
5. 災害時の避難に障害となるブロック塀を生け垣化し、安心して歩ける緑に囲まれる道路にする。



歩行者優先路のイメージ

行き止まり路の解消
行き止まり路の解消を目的とする
ことにより、2方向避難が可能に
なり、歩行者が安心して歩ける道
になる。

3. ひろばと公共施設をつくる

計画の目的

1. 災害時の一時避難場所を /
2. 広場をふやしていきいきとしたまちを /
3. 地域活動や文化活動の拠点を /

計画の内容

1. 学校や寺社地等の公共の空間を、整備し、広げて、災害時には一時避難等の防災活動の拠点を確保し、一日あたりの開放性を高める。
2. 遊休地や未利用地等を取得し、地区の実情に合わせて、ひろばをふやしていく。
3. 道路整備や住宅整備とからめて、ポグット広場をつくる。



カーブ部分の整備
曲線道路のカーブ部分の整備を
行う。歩行者が安心して歩ける
ようになる。

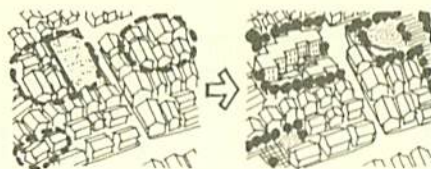
4. 燃えない建物をつくる

建物計画の目的

1. 住宅等、建物等の不燃化をはかり燃えないまちを /
2. 不燃化と同時に共同化を進めることにより、ゆとりのある住まいを /
3. 幹線道路沿いの建物や商店街の不燃化によって、後継住宅地の延焼防止を /

建物計画の内容

1. 不燃化給付制度の創設等さまざまな制度を活用することによって、建物の不燃化をはかる。
2. 特に木造老朽家屋が密集している地区では、住環境モデル事業等の制度を活用して、共同化を進めると同時に住宅まわりの公共施設を含めて整備する。
3. 幹線道路沿いの商店街の不燃化は、ショッピングモール等、歩道整備と合わせて行う。



木造を新築建替地区の不燃化、共同化した例。



住宅の共同化
隣り合わせの狭い敷地
によって、住宅の共同化を
はかり、空間を有効に
利用する。

アンケート調査の自由意見欄より

本調査は、7月31日到着分までの集計となっているが、自由意見欄の集計は、9月1日現在の総回収数1187より、自由意見欄に何らかの記入のあるもの199票の集計である。項目及びそれぞれの件数は以下のとおりである。

尚、一票について複数の指摘がある場合は、指摘のあった数が件数となる。したがって総件数は232件である。

1. 道 路

細 街 路	・狭くて曲りくねった道、行き止まりの道が多い。 ・家のそば迄、車がこない。 ・散歩すると自分の家でさえ見当がつかなくなることがある。 ・車が通ると歩けない。裏どりの進入車が多くなった。 ・万一の場合、消防車も救急車も進入ができない。 ・細街路を拡幅整備すべきだ ・塀や土どめをせり出して自から道をせまくしていることが問題。 ・用地は区に提供するから私道の拡幅計画の検討を。 ・狭小宅地に道路拡幅するときの保障を。	31件
主 要 の 道 路 整 備	・主要道路の拡幅助成を。 ・茶沢通りの三軒茶屋寄りには交通混雑がひどい。拡幅整備が必要。	4件
交 通 規 制	・細街路にも交通規制を ・円泉寺前の通りは、交通量が多くて困まっている。 ・標識無視が多くて困る ・茶沢通りは、車が駐車したりすると渋滞がひどい、一方通行に。	6件
歩 行 者	・歩道が狭いのには街路樹が植えられ、自転車走っている。 ・歩道ぐらいいつくり歩きたい。 ・歩道に自転車が放置してあり歩きづらい。	6件
商 店 街	・商品を道路上に並べて営業しているので歩きづらい。(中央通り商店街、下の谷商店街、246号沿い、茶沢通り) ・店頭販売による道路占用を規制すべきだ。 ・中央通り商店街の整備を。 ・中央通り商店街の拡幅整備は死活問題であり、このままにしておいてほしい。	11件

駐 車	・違法駐車取締強化を。(茶沢通り) ・住宅密集地の駐車場は災害時に危険である。 ・区営の駐車場を設置してほしい。(路上駐車を防ぐために)	4件
交 通 騒 音	・246号の騒音がひどい。防音対策を。	3件
ブ ロ ッ ク 塀	・通学路、遊び場周辺のブロック塀を早急に除去すべきだ。 ・ブロック塀は老朽化したものから生け垣にかえるようにしてほしい。	5件

2. 消防活動・防災活動等

防 災 活 動	・防災訓練を、各世帯に1人は参加するくらい充実してほしい。 ・大地震のときに、火事だけでも防げたらと、火を出さないように常々思っている。 ・広域避難場所への避難訓練を。	5件
消 防 活 動	・狭い道でも活動できる小型の消防車にしたらどうか。 ・消防車を中心とした消防機能は疑問。消火栓を増設し、ホースをそなえてほしい。	5件
危 険 物	・ガソリンスタンド等、危険物のチェックをしてほしい。	3件

3. 避難場所

避 難 場 所	・広域避難場所(昭和女子大)へ避難するのはとても無理。 ・避難のとき横断する、246号上の高速道路は地震のときの安全性に疑問。 ・昭和女子大周辺は広域避難場所として、心もとない。できれば多摩川の河原がよいが、行きつけるかどうか心配。 ・付近の学校、寺、公園等に避難し、状況によって、広域避難場所へ移動する。 ・学校や広い土地に住んでいる人は、震災時に土地を提供し、通行を可能にしてほしい。	14件
------------------	--	-----

避難場所	・少し狭くてもたくさん空地があった方がよい。 ・近くに避難場所をつくってほしい。 ・烏山川沿いに防災空地ベルトを。 (S.20年5月25日)の空襲時に、強制的につくられた烏山川沿い空地ベルトにより、国道246号から北上した火はここで止まった。 ・1カ所公園をつくるより緑道を。	
------	---	--

4. 遊び場、公園、緑化、生活施設

遊び場	・近くに遊び場のない子供達が可哀相だ。 ・公園や緑地をもっとつくってほしい。 ・太子堂中学校の校庭を子供達に開放してほしい。円泉寺や烏山川緑道へ行くには、交通がはげしく遠い。 ・現在空地の場所は区で買収し、公園や子供の遊び場に。 ・公園の遊具等、施設の修理点検を。 ・烏山川緑道の完全管理を。 ・砂場の砂をいれかえてほしい。 ・児童会の育成を。 ・第2出張所付近の区有地について。子供の遊び場に。 ・公園化し地下に、防火水槽を。 ・図書館等の施設を。	18件
緑化	・大きな樹木のある遊び場を。 ・緑の多いまちにしてほしい。	4件
生活施設	・スポーツ施設をつくってほしい。 ・スポーツのための学校開放をしてほしい。 ・小さくてもよいか、歩いて行けるところに図書館をつくってほしい。 ・文化教育施設の充実を。 ・講演会等を開いてほしい。 ・区立幼稚園は近くに一つしかない。私立は入園料、月謝料が高いので、援助金を多く。 ・学童保育所を学校の近くにつくってほしい。 ・遠くからくる子供がいるが、途中事故等が心配。 ・老人ホームをふやしてほしい。 ・公衆便所を増設してほしい。 ・葬式等ができる集会所の設置	11件

5. 建築規制・住宅

建築規制	・戦後35年間違反建築を取締っておけば過密状態にならなかった。こんな状態になってから都市計画だというのはおかしい。 ・1軒が2～4軒になったり、庭先にアパートが建ったり、建てづまりが進行している。 ・ミニ開発を早急にやめさせてほしい。 ・違反建築のバトリール強化を。 ・現在より建てづまりが進行しないような規制をしてほしい。 ・基準法42条2項どうりセット・バックしていないのを黙認している。法律どおりやっていたら、細街路は少なくなっていたはず。 ・区道に突出している建物の敷取締を（消防車も進入できない）。 ・建築の際、徹底的に道路拡幅を。 ・単身者用アパートに責任ある管理者の常住を。 ・道路後退線、隣地後退線の指定を。	18件
住宅	・木質アパートの規制を。 ・低家賃住宅の大量供給を。 ・公共の住宅対策のおくれが木質アパートの乱立をまねき危険なまちになった。都心部に高層公営アパートを。	4件
建築物の高層化・共同化・不燃化	・建物の高層化をし、空地を生みだし、緑化を。 ・高層建築の許可条件の緩和を。(日照権侵害も住宅難の状況ではやむを得ない) ・木造住宅全廃。共同住宅にし、庭、公園を広く。 ・既存居住世帯数にみあった共同化を。(住みなれた所からの移転はわりきれない) ・高層化が進んでいるが、地震時の倒壊等危険性はないか。中、低層の不燃化はどうか。 ・日本の風土からいって、木造高床式がよい。 ・火元の注意を守れば、被害は最小限でいとめられる。 ・下の谷商店街の再開発を。	13件
まちのイメージ	・ファッション性のあるモダンなまちづくりを。 ・もう少しきれいなまちにならないかと思う。	3件

6. 住民意識とまちづくりの進め方

絶望型	・関東大震災の体験から、大火災はまぬがれず、現在のような状況では、方法がないのではない。 ・環境整備や防災対策も不可能な地区であり、アンケート調査も無意味である。 ・話し合いによるまちづくり等とても出来ないと思われる。	5件
行政責任追求型	・行政改革をやり、直接民主制を取り入れ、税金の使途を区民に郵送で報告すべきだ。これを実行すれば、おのずとまちづくりは進む。 ・アンケートの調査結果を行政権力行使に悪用しないように。 ・税金のむだ使いをしないように	4件
行政推進型	・青写真をつくり、まちづくりを推進するよう努力すべきだ。 ・よい条例をつくって、バリバリ進めてほしい。 ・住民の合意を得て、法律の不備は行政裁量を最大限に生かし、モデルをつくる。熱意、時間、金をかけ効果的に進めてほしい。	6件
住民参加	・まちづくりは、住民運動から始まるものであり、行政の協力は必要だが、二次的なものだ。行政の先走り、から回りにならないように。 ・まちづくりの審議等は、住民代表の参加により、広く住民の意見をとり入れるように。 ・地域の人々の連帯意識をもって、まちづくりは協力していきたい。	5件
全面改造強権型	・強制的にでも防災道路や緑化帯を一日も早く実現してほしい。 ・行政がやる気なら、強制的に法律で定めてやらなければ、どうしようもない。 ・区画整理の速やかな実行を。	9件
段階的整備	・歩みは遅くても、長期的展望にたったまちづくりが大切。 ・思いきった計画も必要だろうが、とりあえず災害を最小限に止める対策を。 ・「ゆっくりいそげ」の精神で、対話などを積極的に行ない、住民と一体となってまちづくりをしてほしい。	6件

その他 まちづくりの進め方	・ブロック単位に十分な保障をしながら積極的に再開発を。 ・太子堂の下町風の雰囲気はよいが、自分の生命のことを考えると、郊外へ移転したい。 ・このまちに古く住んでいる者なら誰でも、ここに住みたいと思っている。 ・借地人が多いのは歴史的にこのまちの特徴であり、借地人の立場を考えた計画をすべきだ。	4件
------------------	---	----

7. その他

その他	・まち全体として、ごみごみとして不衛生、保健所等の取締りを。 ・道路ゴミを捨てないように、身の回りを清潔に(特にアパート)道路から悪臭がする。 ・街路樹や植込みの根もとがきたない。 ・緑道に粗大ゴミ等が捨てられ見ぐるしい対策を。 ・近くの工場からシンナーの臭いがして、夏でも窓をあけられず困っている。 ・公園の近くの家の犬の放し飼いが多くて困る。 ・コイン・ランドリーが夜どうし電気をつけ、音がうるさくて困る。 ・安心して飛び込める、いつでも受付ける医院がほしい。 ・未だに水洗トイレの設置が出来ない場所がある。早急に処置を(一部私道に接しているため) ・震災時のガス管等の安全性はどうか。 ・私有地と私有地の間に、共同用地を設けて、余裕のあるスペースを。 ・近所づきあいを通して防犯対策を考えている。 ・防犯ベルの設置を。 ・消火器の設備が少ない。 ・特に意見はない。	19件
アンケートについて	・アンケート調査の項目数を少く、往復ハガキで2、3回に別けてやったらどうか。 ・町内の地図か、イラスト・マップを配布したらどうか。 ・広報紙に不愉快な表現あり(木質アパート)。 ・アンケート結果を知らせてほしい。 ・アンケートにより新たに計画等を立案するときは知らせてほしい。	5件

あ と が き

本報告書は太子堂地区のまちづくりを進めるための行政の内部資料として作成したが、共にまちづくりに関わっていく住民の資料ともなることを考えて目で見えてわかり易く編集したつもりである。一部日本住宅公団の調査報告書を参考にしたが、その他は職員の手づくりである。計画案を作成したが、まだ調査の必要な項目もある。いよいよ、これから地区の住民と共にまちづくりを考えていく中で本当の計画づくりが始まる。計画案の提安をきっかけにして地区住民の間で太子堂のまちづくりの機運が大きく広がっていくことを期待する。

また、庁内全体にPRをし、関係部局の理解と協力のもとに行政側として総力をあげてまちづくりを進めていきたい。

世田谷区太子堂地区市街地再整備

基本計画策定調査報告書

昭和56年3月発行

発行 東京都世田谷区都市環境部都市計画課

電話 (03) 412-1111 (代)

印刷 (株) 博文堂

昭和55年度

都市環境部

印刷物登録番号第6号

1981年3月