

# 太子堂のまちづくり

(仮称)デザイン会議 高円寺

2025年6月29日

国士館大学 寺内義典

# 太子堂のまちづくり

## (1) 防災まちづくり

- ・ トンボ広場 パークショップのはじまり
- ・ ポケットパークでおきる問題
- ・ 避難ルート：日常が便利なまち・安全安心なまちづくり  
へ
- ・ 緑道整備：人の流れと夜の問題
- ・ 子どもとまちづくり：子ども参加の公園整備

## (2) 国立小児病院跡地開発をきっかけとしたまちづくり

- ・ 三宿緑地の整備
- ・ マンション中庭の施錠問題
- ・ 自動車の流入抑制問題
- ・ 中学生による要援護者避難シミュレーション

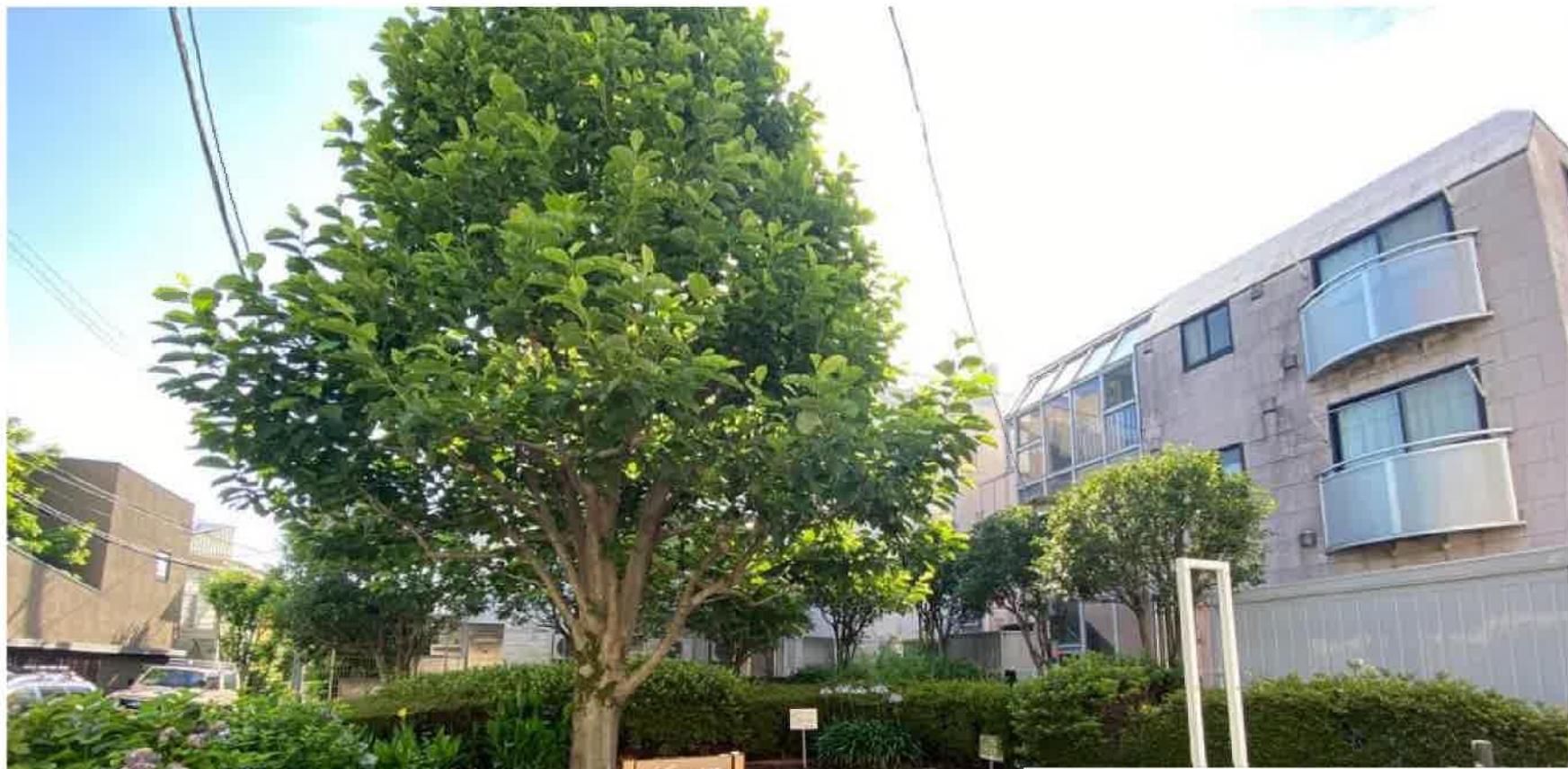
## (3) 太子堂のまちづくり

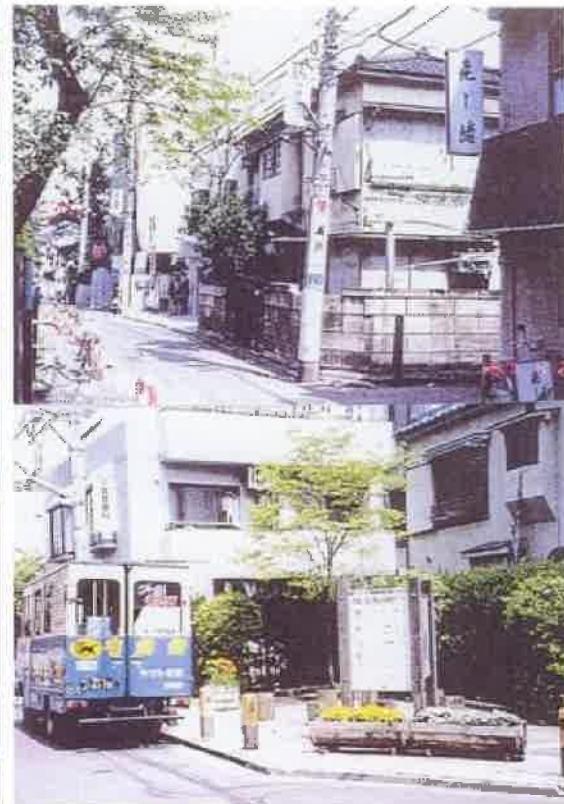
1980年 東京都調査において

震災時に甚大な被害が想定された密集市街地

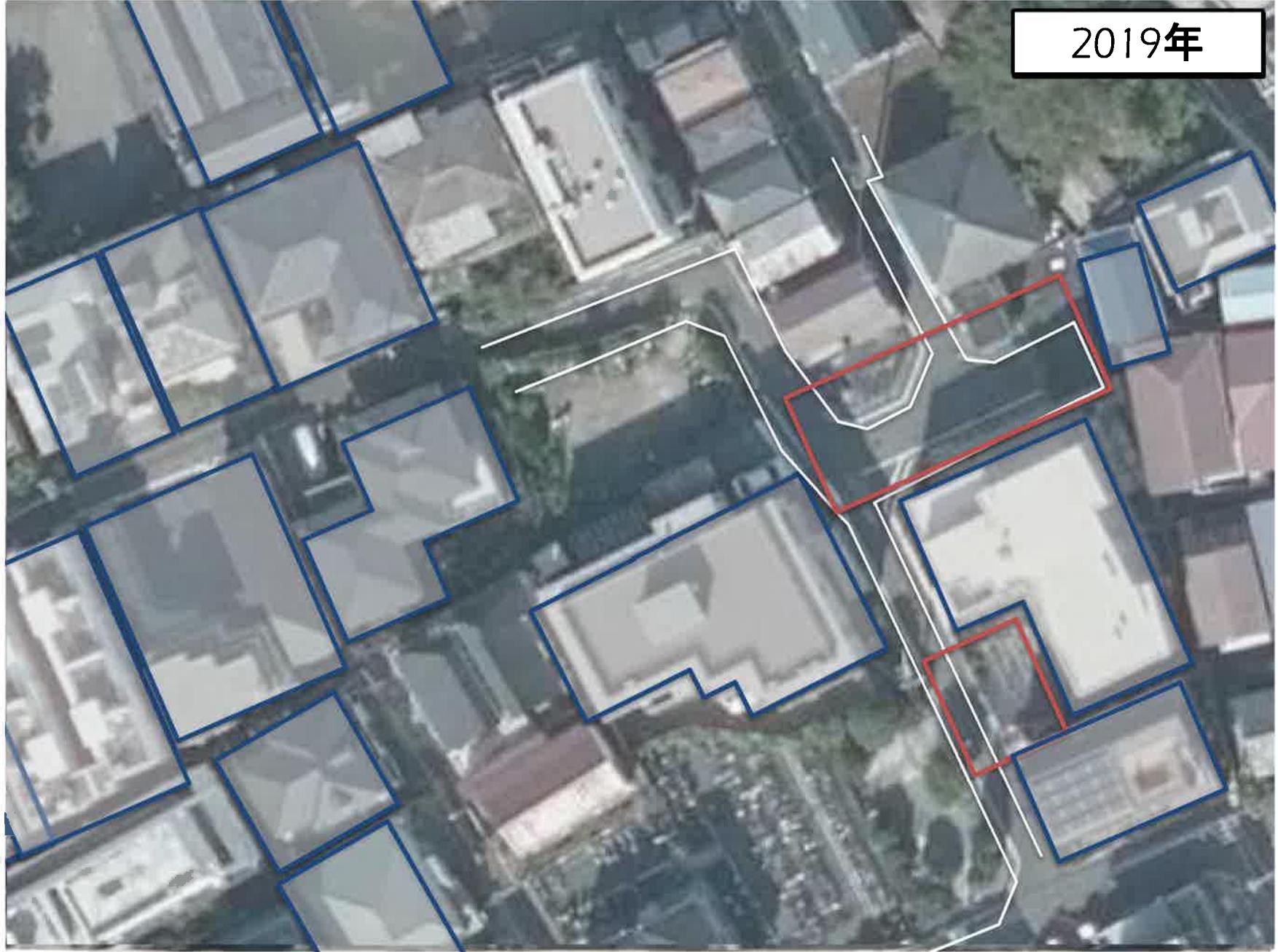
- ・ 建て詰まり、道路・公園の不足で延焼火災の危険性
- ・ 世田谷区内でもっとも危険な地区のひとつとされた





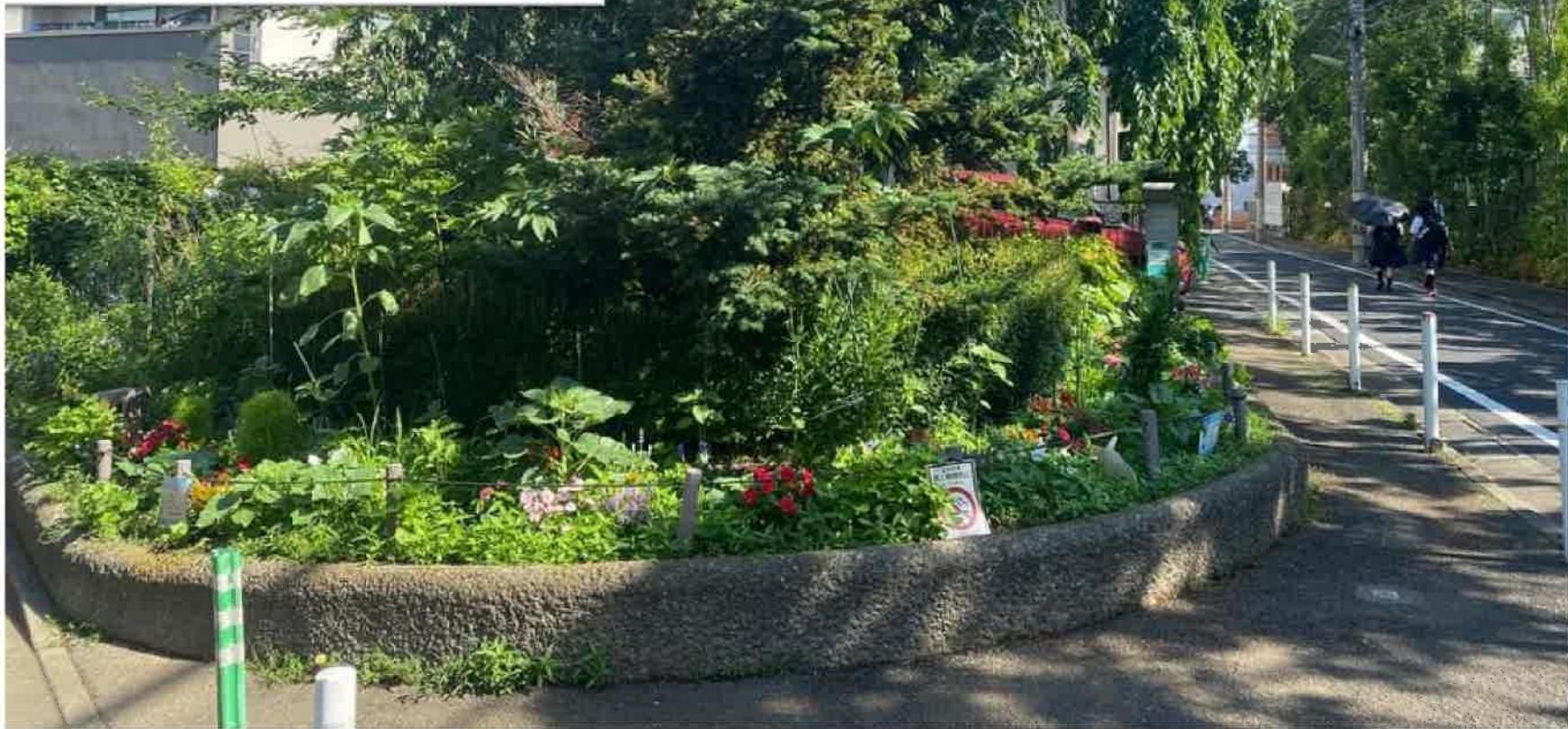






2019年







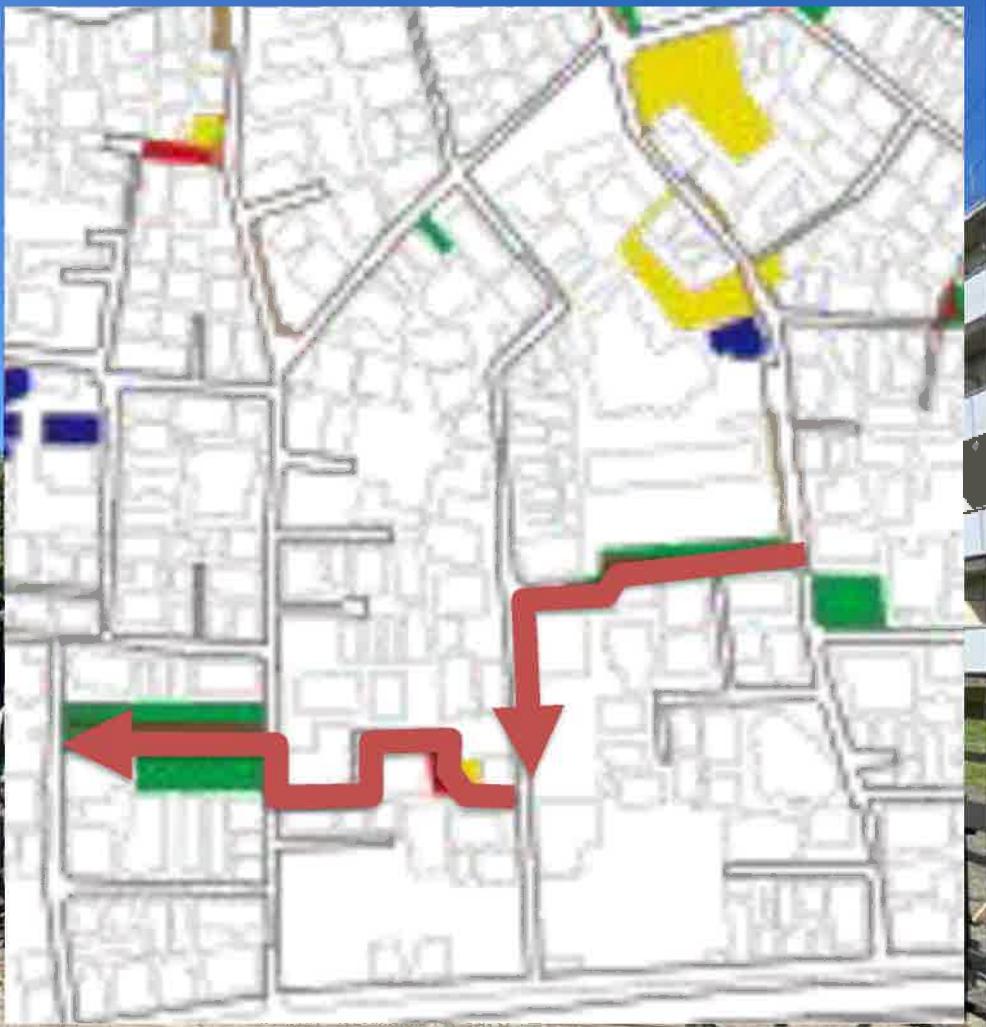
た

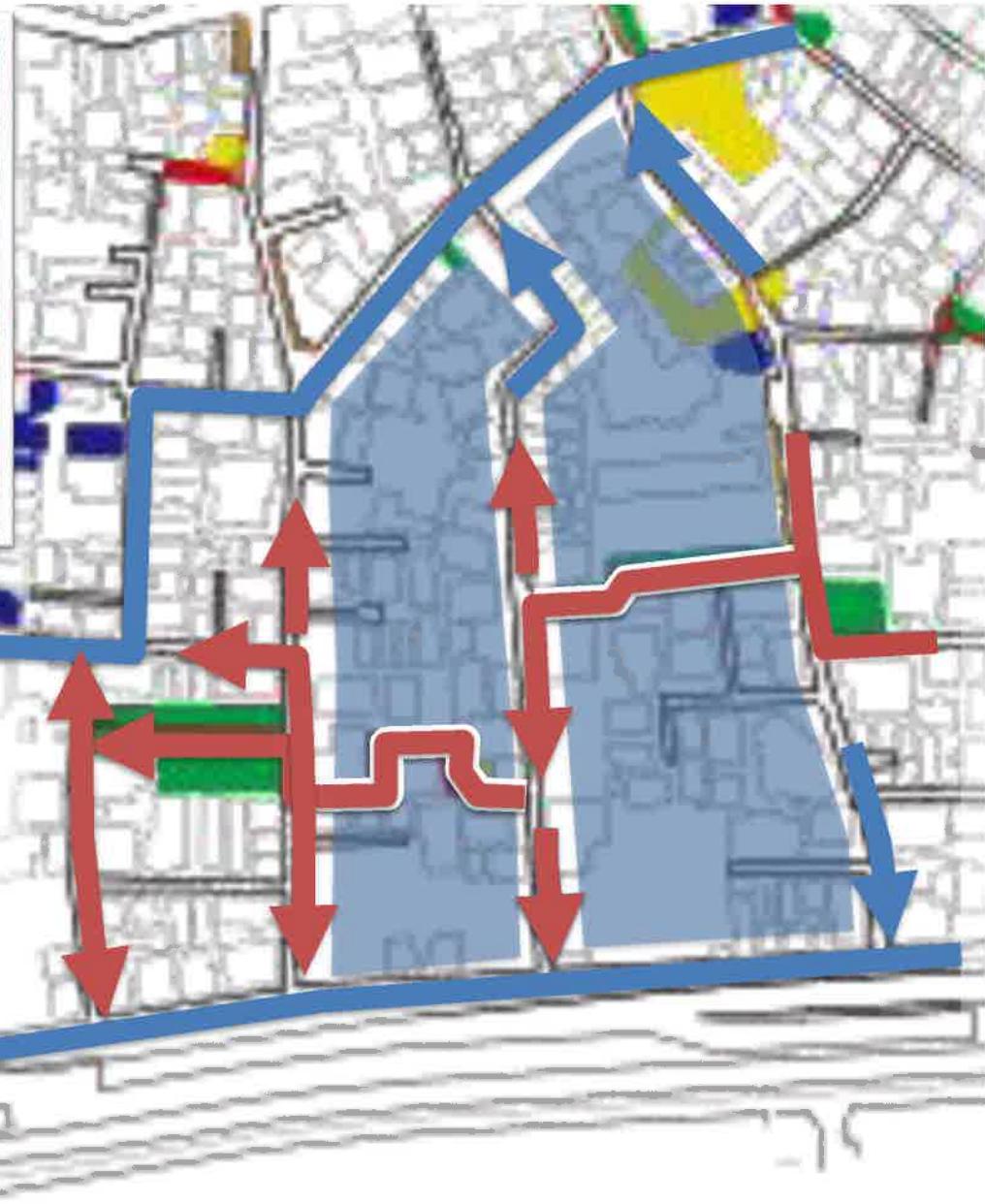




「防災のまちづくり」  
ですが  
子どもの育成を願う  
まちづくりでもある







避難ルートのための  
通り抜け整備  
↓  
日常も使える便利な道  
↓  
人通りがうまれて  
防犯の効果もあり

# 太子堂二・三丁目地区街づくり計画

## 街づくりの目標

本地区は、都市基盤の整備が十分になされないまち市街地化が進み、実態市街地として防災上の危険性が指摘されてきました。既に30年以上にわたって住民参加により緑豊かな街づくりが進められており、緑化率の向上が図られています。更計画では、地区内の低床遮離地帯に伴って毎回一箇の緑化競争の強化、建築地の不使用化、高齢化的促進、道路の拡幅等、空き地の確保と合わせて不燃構造の向上を図ります。また、これまでの住民参加による緑化モチベーションの取り組みを継承し、いつまでも住み継がれる住むに嬉しい市街地への取組、財産を留ることを目標とします。

## 土地利用計画

・地区内の土地利用を左記の6つに区分し、土地利用の特徴を記します。

南東部地区（海岸地域）	避難誘導地区	消防署地区	その他の地区
商店街地区	避難誘導地区	消防署地区	その他の地区
住宅地区 I、II (I : 第一種中高層住宅専用地域)	第二種中高層住宅専用地域	第三種中高層住宅専用地域	

## 道路・公園等の施設計画

### 幹幹線道路

・通行の安全性や燃電活動の円滑化を考慮して歩道の整備改善を図る。さらに、区域周辺とのネットワーク強化のため、第2・4号線の駅前歩道の整備や歩道の有効活用を図ります。

### 主要区画道路

・路面洗浄：道幅中央から3m (W3)、頭をささ)・燃電時の消防活動や燃電活動の円滑化、除雪運送の安全を考慮して頭角から1mに整備します。

### 避難ルート

・底県開通所への避難ルートと想定される通りや階段は、路上の避難方向の整理、車や駆けの安全性の確保を図ります。

### 区画道路

・主要区画道路以外の4m未満の道路は、良よい駆け出し整備等を充実して、晴て駕歩や駕歩体験、コインパーキング等の設置物に、4m面積確保、跡切りを推奨します。

### 建築物等の整備計画

・まちづくりへの貢献と緑地開発の確保・美化の推進、無理難題の建設に努めます。・底県地区 I・II での新規面積 100m<sup>2</sup>以上の構造の壁面に沿っては既存や壁下距離を保めて燃電評議会から 10m 以上の距離を保めて燃電評議会をしてください。

### 用途の制限

・住居地区 I・II にホテル・旅館や飲食施設等を整備することはできません。

### 小規模宅地開発の制限 (建築面積制限)

・敷地面積の最低限度を 6.0m<sup>2</sup>とします。(※1)ただし、表示日(※2)以降から敷地面積が 6.0m<sup>2</sup>未満の場合は、既存の建物及び新築面積算入への意力によりも 6.0m<sup>2</sup>の底限となる場合は、適用しません。

### 建築物の高さの最高限度

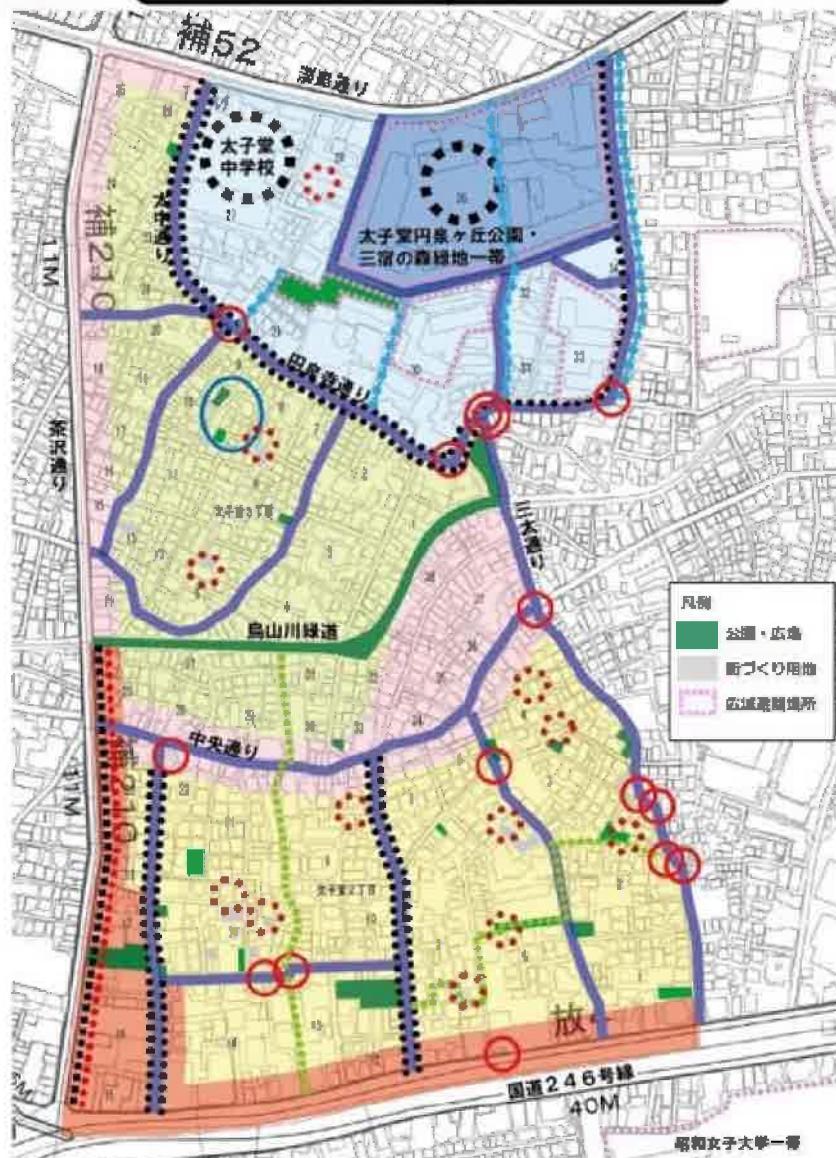
・耐震強度地区：2.5m、既存街地区：2.0m、住居地区 I・II：1.5m

・耐火延焼地区：1.5m (※3) (耐火延焼のための耐火性を高めたための耐火性を高めた場合 2.5m)

・最初の耐火点との高さの限界に配慮してください。また、新たな外張りを先させると屋上側での工作物等は面積で容認しません。

平成28年11月1日変更告示

# 太子堂二・三丁目地区 計画図



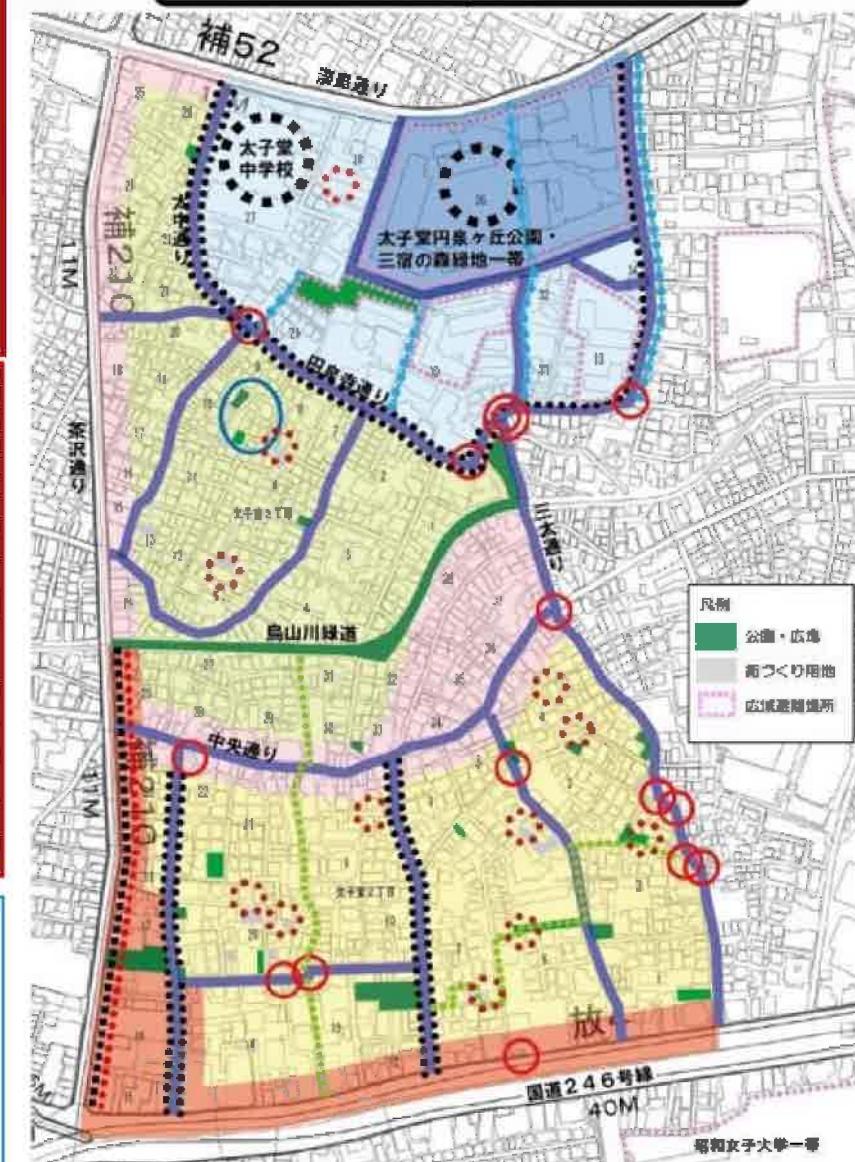
## 太子堂二・三丁目地区地区計画

平成2年1月6日告示

平成2年6月実施

平成9年4月廃止

## 太子堂二・三丁目地区 計画図



### 地区計画の目標

地区特性を考慮しつつ土地利用の適正化、建蔽物の不経化の促進、オープンスペースの確保等、修復型まちづくりを進めながら災害に強い市街地への移行、形成を図ります。

### 土地利用の方針

- 商業兼務地区**  
世田谷区の広域商業業務拠点に位置づけられている三軒茶屋駅周辺地区の中核商店街として、後背住宅地の居住環境に配慮しながら、商業兼務機能の強化を図ります。
- 住宅協調地区**  
住宅と共同して地域に適応した地域に適応した地域を整備します。
- 住宅地区I**  
戸建住宅と共同住宅との調和を図り、街並の整った住宅地の形成をめざします。建築物等の更新に合わせて居住環境の整備を推進するとともに、木造賃貸住宅等の密集地の環境の改善を図ります。また、居住環境を悪化させるような土地利用の規制を行います。
- 住宅地区II**  
戸建住宅と共同住宅との調和を図り、街並の整った住宅地の形成をめざします。建築物等の更新に合わせて居住環境の整備を推進し、木造賃貸住宅等の密集地の環境の改善を図ります。
- 公共公益施設集中地区**  
病院、学校、寺社、団体等の中の樹林やオープンスペースを保全及び確保することにより、地区全体として一時避難場所等の機能をもつて地区として整備する。また幹線地の樹林を保全し、地区的緑化を推進します。

記載区分別	名前		面積		備考	名前		面積		備考
	公園	施設	約1,050m <sup>2</sup>	既設		かえる広場	約180m <sup>2</sup>	既設	鳥山川緑道	
	太子堂2丁目子どもの遊び場	既設	約630m <sup>2</sup>	既設		メダカ池	約140m <sup>2</sup>	既設		
	鳥山川緑道（幅員約8m×延長約380m）	既設	約240m <sup>2</sup>	既設		アメンボ広場	約80m <sup>2</sup>	既設		
	すずむし広場	既設	約240m <sup>2</sup>	既設		くろまつ広場	約40m <sup>2</sup>	既設		
	カドック広場	既設	約50m <sup>2</sup>	既設		さくら広場	約80m <sup>2</sup>	既設		
	トンボ飛翔	既設	約180m <sup>2</sup>	既設						
施設の 開発区分	商業開発地区	住商協調地区	住宅地区I	住宅地区II	公共公益施設集中地区					
	次に掲げる施設物は融通できません。									
	1戸の専用部屋が1戸半未満のものをするもの。									
	一	一	ボーリング場、 スケート場、水泳場	一	一	一	一	一	一	一
			ホテル又は旅館							
	既存施設の 最低限度	一	140m <sup>2</sup> 地區開拓づくり計画 ※2-12	60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>
	壁面仕様の 制限	◆◆◆◆	については、道路基準から3m							
		◆◆◆◆	については、道路境界線から1階部分のみ1m							
	高さの最高限度	2.6m	2.0m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m
	建築物等の形態 又は量の制限	屋上店舗等又は看板等の工作物のうち、ネオン灯等を設置する場合で、周辺環境に悪影響を及ぼすものは設置できません。								
	かきはねなどの 構造の制限	道路に面して高さが1m以上のコンクリートブロック等はつくられません。 (60cmを越えるブロック等はつくられません。地区街づくり計画 参照 ※4)								

### 一般ルールの解説

#### ■緑化の推進について(※5)

世田谷区どりの基本条例に基づく届出の対象とならない敷地においては、建築面積、差別化に応じた以下の基本に基づき緑化に努めてください。

◆緑化推進基準  
(緑化計画の墨田对外敷地における差別化による緑化推進基準より)

面積/差別率	60%	70%	80%
100m未満	中木1本	壁体で 可能な限り	
100m以上 150m未満	中木2本	中木1本	

#### ■敷地面積の最低限度の要証(※2)

告示台	S60	H2.12.6	H7.4.1	H20.4.18
地区計画	—	既存地区I・II 公共公益施設 集中地区に追加	変更なし	変更なし
地区街づくり 計画	なし	なし	既存地区I・II 既存地区IIIに追加	

#### ■敷地境界線からの壁面後退の要証(※3)

告示台	S60	H2.12.6	H28.11.1
地区計画	—	なし	なし
地区街づくり 計画	なし	なし	既存地区I・IIに追加

# 太子堂二・三丁目地区街区づくり計画

## 街づくりの目標

本地区は、都市基盤の整備が十分になされないまち市街地化が進み、空き市街地として防災地上の危険性が指摘されてきました。既に30年以上にわたって住民参加により緑豊かな街づくりが進められており、緑化率の向上が実現されています。更計画では、地区内の浜波瀬堤防所活性化に伴って毎回1年の一層の緑化傾向の強化、連携地の不活化、変貌化の促進、道路の緑化率、空き地の確保と合わせて不燃構造の向上を図ります。また、これまでの住民参加による緑化をもつくりの取り組みを推進し、いつまでも住み継がれる住間に無い市街地への改善、財産を留ることを目標とします。

## 土地利用計画

・地区内の土地利用を左記の6つに区分し、土地利用の特徴を記します。

南側敷設地区（海岸線地帯）	避難促進地区	消防防護地区	その他の地区
商店販売地区（近隣商店街）	避難場所地区	太子堂二・三丁目地区	
住宅地区I、II（I：第一種住居専用地区、II：第一種中高層住居専用地区）			

## 道路・公園等の施設計画

### 幹線道路

・通行の安全性や燃費活動の円滑化を考慮して歩道の整備改善を図る。さらに、区域周辺とのネットワーク強化のため、環状2・4号線の駅周辺歩道の整備や歩道の有効距離の確保を図ります。

### 主要区画道路

・南北直走：東西中心から3m（W）、南北をさす）  
・南北時の消火活動や燃費活動の円滑化、防犯監視の機能を同時に兼ねて幅員6mに整備します。

### 避難ルート

・広域避難所への避難ルートと想定される避難や移動は、路上の開口方向の整理、車や駆けの安全性の確保を図ります。

### 区域道路

・主要区画道路以外の4m未満の道路は、既存の道路整備箇箇所等を活用して、端に駐車場や停車場、コインパーキング等の設置場所、4m未満時、狭めたりを推奨します。

## 建築物等の整備計画

### まちづくりへの貢献と緑地開発の確保

・緑化の推進、無理難題の建物に努めます。  
・住居地区I・IIでの新築面積100m<sup>2</sup>以上の場合は、屋上に影響を及ぼさない形のとしてください。

### 用途の制限

・住居地区I・IIにホテル・旅館や飲食店等を整備することはできません。

### 小規模宅地開発の制限

・自動車檻の最低限度を6.0mとします。（※ただし、表示日（2月）以降から自動車檻が6.0m未満の場合は、自動車檻専用への変更により6.0m未満の変換となる場合は、適用しません）

### 建築物の高さの最高限度

・南側敷設地区：2.5m、東西街地区：2.0m  
・住居地区I・II：1.5m

・防火防護地区：1.5m（※）（防火防護のための高さを考慮したための高さを既存の地盤2.5m）

・最初の住戸のみとの高さの限制に配慮してください。また、新たな住戸を先させると既存上戸の工作物等は前面で看板等を設けます。

### 行止まり路の解消

・緊急時に二方向遮断が可能な方へ止まり路は、住の壁の壁面を改修するに合わせて適切な解消を図ります。  
・通り抜け路の確保

・区域周辺への緊急時の遮断を可能とするよう適切な抜け路の確保を図ります。

### カーブの改良、通行危険点の改善

・通行上の安全性の向上に努めます。  
・先進的で思い立たぬカーブの直角やカーブ部分、交差点の改良を図ります。

### 重点交差点改良

・主な通りと河原寺通りとの交叉点は、歩道の拡張を図ります。  
・歩行者優先化

・歩行者優先化しながら歩行者優先の直角を整備します。  
・特に太子堂二・三丁目1・3番地と4番地に求められる直角は、幅員2mの歩行者空間、その周囲1mの駐車帯の整備を推奨します。

### 屋外広告塔や看板等の工作物の制限

・屋外広告塔や看板等の工作物は、日影が住民に悪影響を及ぼさない形のとしてください。

・光景等を活用するもので直角面に直角面へ影響を及ぼさないものに留めます。

### 高いコンクリートブロック等の制限

・面見に面する部分は、できるだけ生垣やフェンスなどとします。  
・面見に面する高さが60cmを超えるコンクリートブロック等は設置できません。  
（※）

### 耐震性の向上への配慮

・避難場所地区へ耐震建築物としてください。  
・それ以外の地区へ新築した耐震建築物による影響としてください。

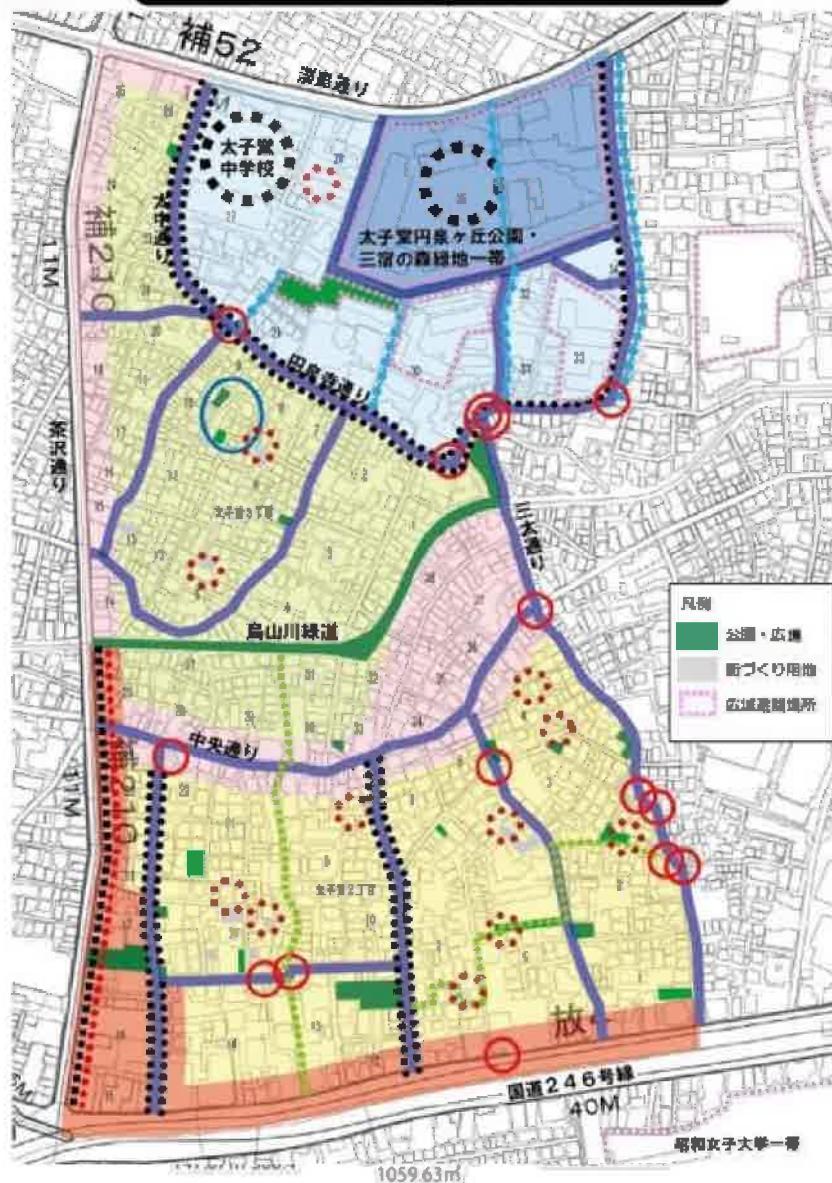
### 避難場所の建設物や工作物の安全性の確保

・既存の建築物や構造物、既存物の構造物が危険な場合は、既存物や工作物については、一層の安全性の確保に努めてください。

### 空き地や空き地での安全性の確保

・既存の空き地や空き地の既存の既存地に改めてください。これはこれらに付ける規則に努めます。

# 太子堂二・三丁目地区 計画図



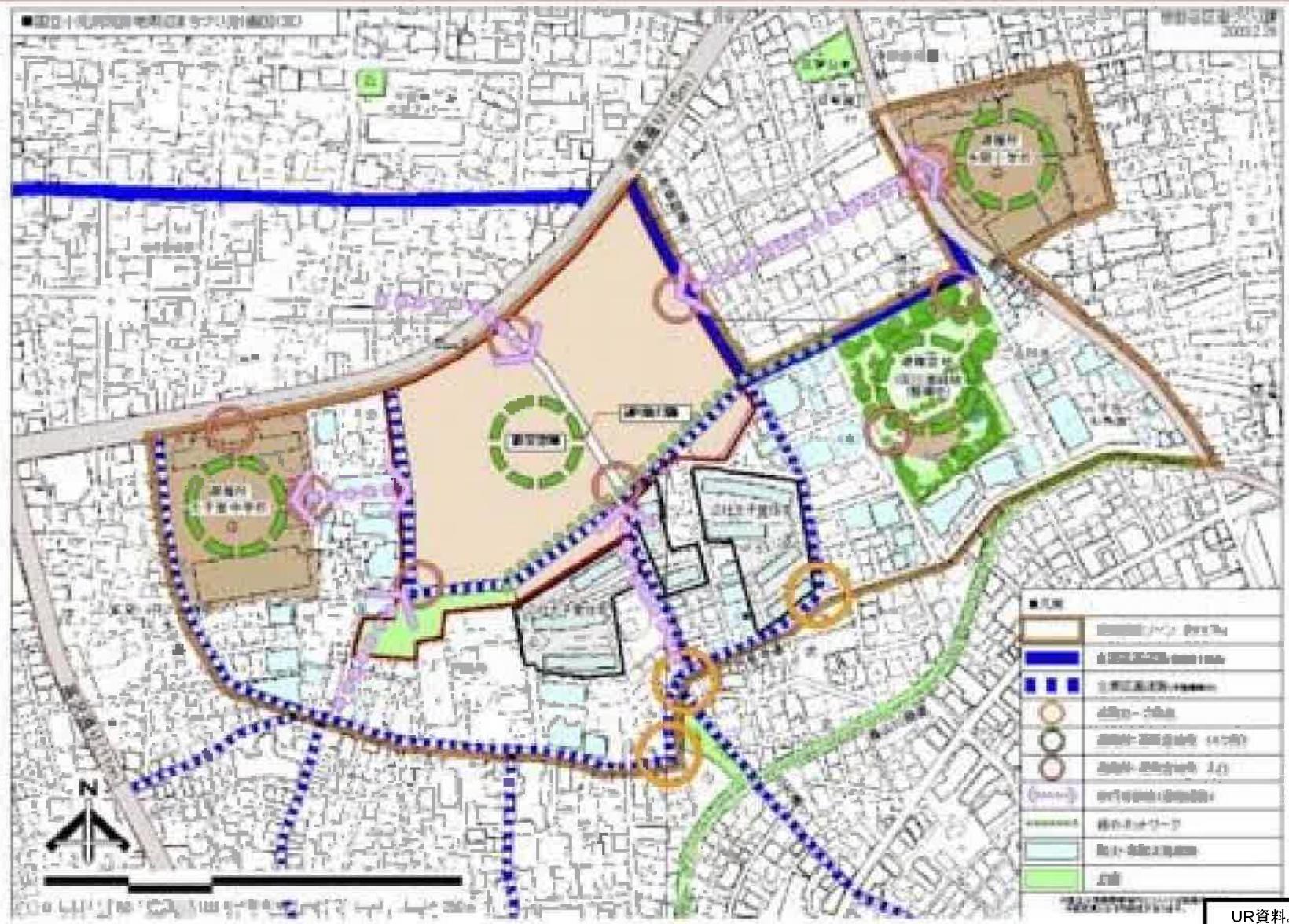
# 国立小児病院跡地開発を きっかけとしたまちづくり



国立小児病院  
跡地開発

太子堂になかった  
延焼火災に対する  
広域避難場所としよう！

国立小児病院跡地周辺まちづくり計画(平成15年3月世田谷区策定)



UR資料より



国立小児病院  
跡地開発では





三宿の森緑地  
では

# 修復型まちづくりの太子堂の交通状況

- ・ 大規模な開発による防災まちづくりは、ハードの防災が進むが、ソフトとしての継続的な地域活動を損なう
- ・ ハードとソフトの両立を目指した「修復型まちづくり」  
→ 住民参加のまちづくりが始まりおよそ40年



- ・ 狹小敷地と狭隘道路 : クルマ利用少ない路地のまち
- ・ 斬新的に進む狭隘道路の解消... クルマの増加要因

さらに...

- ・ 地区外縁の病院が移転、再開発計画  
→ 広域避難場所として期待
- ・ しかし地区内への交通流入の懸念

交通量は少なく  
速度も出ない。  
しかし電柱など多く  
安心感はない。

# 整備における防災と交通の矛盾

開発による  
広域避難場所の整備に期待

しかし、  
大きな交通発生を懸念

避難や緊急車両の  
ルートとしたい  
通過交通は抑制したい

しかし、  
通過交通は抑制したい

■防災街づくり構想図

- 防護地
- 防災生活圈
- 駐車・停泊許可区域
- 主要公共交通路
- 駐車の促進を図る主要生活道路
- 避難避難路の整備
- 避難避難車の整備
- 避難避難車(軽活用)
- 一時避難施設の確保
- 避難逃路ノーン
- 逃走避難路が出来たための区域
- 避難避難が困難な区域
- 应急避難場所

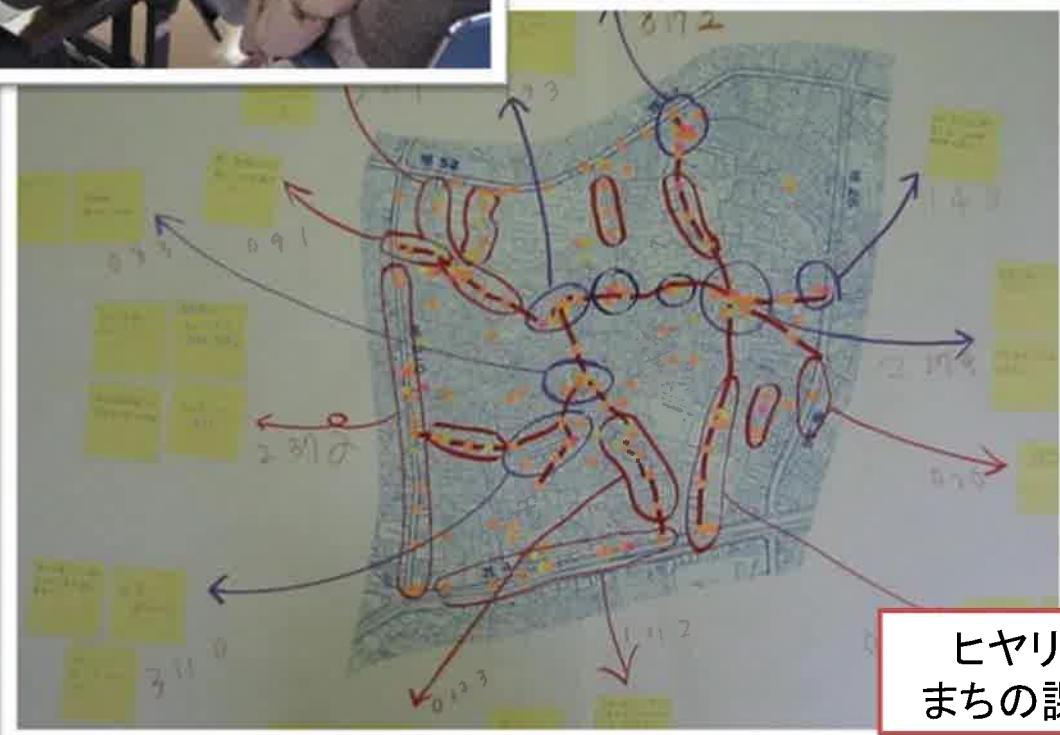
幹線系道路

3m壁面後退道路  
(防災)





小学生のヒヤリハット  
アンケート回答を  
手分けしてマップ化



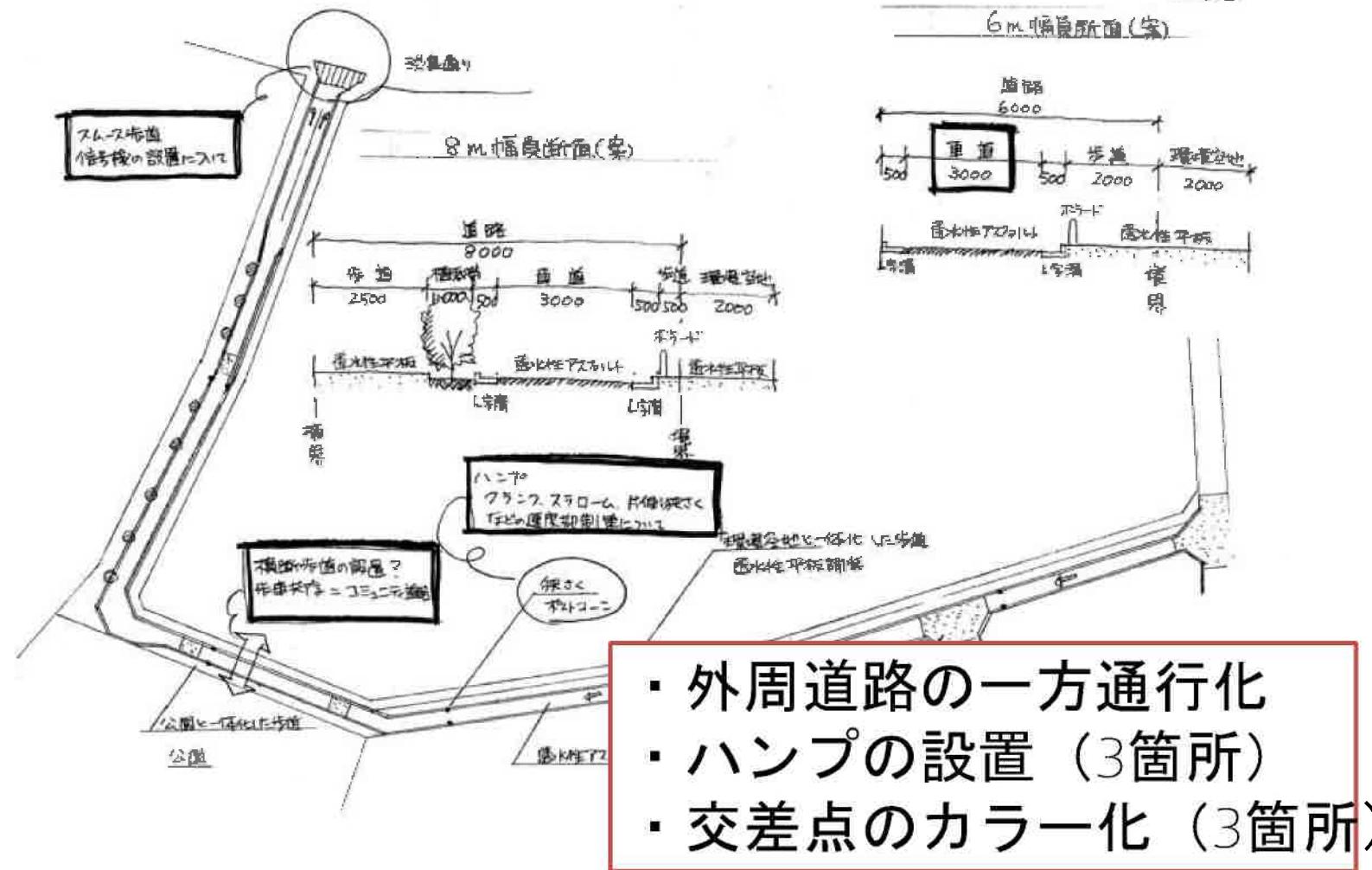
ヒヤリハット指摘から  
まちの課題をあぶりだす

まちあるきで  
まちの魅力を再発見



議論をかさねて  
提案づくり

# 開発地外周道路の整備計画を提案

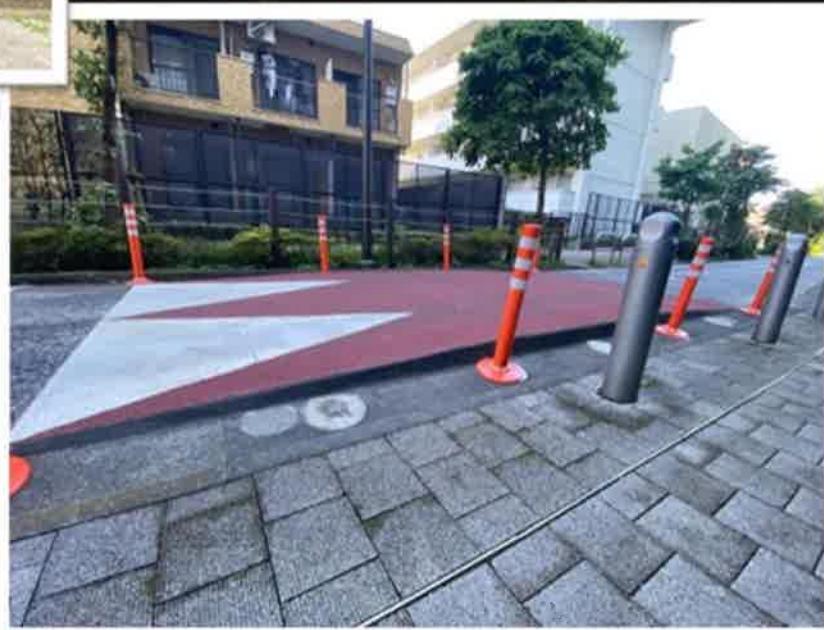


# 太子堂地区での説明会



一方通行化とハンプ設置  
全員合意が得られるまで  
何度も全戸配布と説明会を繰り返す

横断歩道手前に  
速度を落とさせるハンプを設置



一方通行化により  
両側に歩道を設ける



# 10年越しの広域避難場所指定の実現

避難場所等指定図（第8回指定見直し）

## 1.2. 世田谷区

NO.	避難場所名
40	新宿東大一帯
41	世田谷上北山一帯
54	日本大学文理学部一帯
55	田端木造園一帯
56	駒沢女子大一帯
57	新潟オリンピック公園一帯
58	都立競技場跡
59	砧公園・大蔵運動公園一帯
60	馬事公苑・原家畠選大学一帯
61	連ヶ谷公園・狹合工科専修一帯
62	第一生命ガーデン一帯
63	若狭公園・明大八幡山グランド一帯
71	明大船橋校舎一帯
128	玉川茅毛町公園一帯
141	成城学園一帯
150	国士館大学一帯
160	さきたみふれあい広場一帯
161	学習大通り園芸校一帯
162	角山北住宅・日本女子体育大学一帯
166	多摩川河川敷・二子橋一帯
187	多摩川河川敷・田園調布先一帯
209	東京学芸大学附属葛飾台小・中学校一帯
214	太子堂円盤・丘公園・三田の森緑地一帯
236	鶴鳴地区

- 避難場所
- 地区内待避地区
- △ 避難地区割合
- 区界
- 避難路線
- > 距離
- > 道路
- > 市町界

0 1,000 2,000 4,000 m

2013年  
国立小児病院跡地の  
街づくり等により  
新たに指定された  
広域避難場所



# 中学生による 震災時の要介護者支援訓練

# プログラム

## 背景

東日本大震災の経験から、大人がいない街を想定した訓練が必要  
中学生が防災の担い手になれるのかを考える。

### プログラム：要介護者避難支援訓練

- 要介護者宅に行き、車イスに班員を乗せ、  
広域避難場所 「三宿の森緑地」 を目指す
- 途中で問題箇所を記録すること

### じつは…

- 発災時の避難シミュレーションとなるよう、  
街のいたるところが「ふさがれている」

# 要介護者宅を訪問

しました

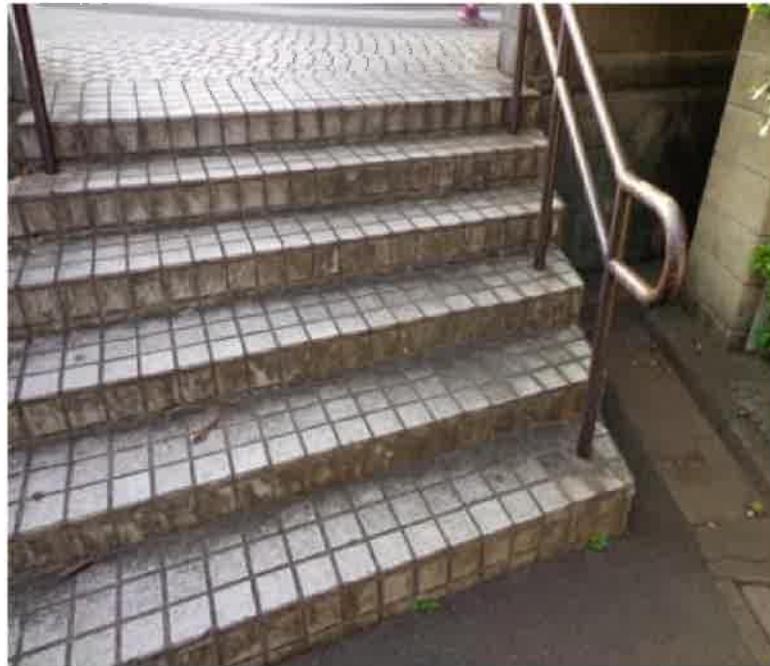


# 要介護者役の中学生を乗せて、中学生が移動



た

# 登れない段差、なんとか登れた段差



# はしごが危ないとの指摘



2013/07/27 15:58

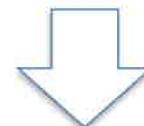
# 最後の上り坂



# 防災の担い手意識

## 東日本大震災の経験

親がいなかった。地域に大人がいなかった。  
自分たちは助けてもらう側だった。



## 参加後の意識の変化

「中学生も防災の担い手となることができる」  
「中学生が防災の担い手になる不安が減った」  
「災害時、中学生は、  
どちらかといえば助ける側の人だ」

「もし本当に災害が起こったときに中学生がどのように行動できるかが、すごく重要だと思いました。また、大人に言われたことを素直に実行するのも良いですが、自分たちで考えて判断して行動できるのも大切だと思います。」

# そのほかの感想

体験できたことがよかったです

- 要介護者の人になりきってやった
- 緑道はクルマがなく避難でも安全
- 階段に手すりがあった
- 路上駐輪がジャマだとわかった
- いつもの道が通れないだけで、30分でいけるところに1時間以上もかかった

## 体験の重要性

- いつもと違う視点で街を見る
- 深く具体的な理解

## 福祉的な視点

- 街にはさまざまな人がいる
- 発災時こそ助けあいが必要



ご清聴ありがとうございました。

太子堂のまちづくりから  
学んだこと

# 太子堂のまちづくり

- 防災まちづくりが問題のもと?
  - 防災のハード整備によっておきる問題（トラブル）
  - 子ども・福祉・防犯など：広がり展開するテーマ
- ハードとソフトのまちづくり：「まちづくり」「街づくり」
  - 街づくり=都市整備領域（区：街づくり課が推進）
  - まちづくり=ソフトの活動（住民組織が主体）
  - その調整・協働の場としての「まちづくり協議会」
- まちづくり協議会の主体性
  - ちいさなトラブルをひとつひとつ対応していく
  - ハードの問題を、ソフトで解決する姿勢（行政まかせにしない）
  - 主体的な取り組みは、次のまちづくりのタネ

防災だけではない  
太子堂がテーマ

役割分担

# 太子堂のまちづくり

- 学ぶ。調べる。やってみる。そして、議論する。

- 学ぶ：勉強会、見学会の実施

- 調べる：まちあるき、アンケート

- やってみる：ワークショップ

そして、みんなで  
議論する

- それでも「まちづくりに唯一解はない」（梅津さん）

- だからこそ、プロセスを重視するのだろう。

- まちづくりは時間がかかる

- 「時間と忍耐はまちづくりの必要コスト」（梅津さん）

- 協議会設立まで2年。最初の中間提案まで2年半。あわせて4年半

- 「修復型まちづくりは時間がかかる」

- 太子堂の不燃領域率が70%を超えるのに41年

# 太子堂2・3丁目地区まちづくり協議会 会則抜粋

## 【会の役割】

- ① 住民の声を背景にまちづくりを話し合う場とする。
- ② まちづくりに必要な調査・研究を行う。
- ③ まちづくりの計画案をつくり区長に提言する。
- ④ その他、まちづくりの活動を進める。

## 【まちづくりの目標】

- ① 防災性能の向上をはかる。
- ② 快適な居住環境の形成をはかる。
- ③ 文化的なまちづくりを推進する。

## 【メンバーの構成】

- ① 太子堂地区及び周辺の関係者は誰でも自由に参加できる。
- ② 地区外の方でも希望があれば、オブザーバーとして参加できる。
- ③ 会は原則として公開とする。

「住民参加のまちづくり、25年のあゆみ」より